

# 江苏省国有建设用地使用权网上交易规则

## 第一章 总 则

**第一条** 为规范国有建设用地使用权网上交易行为,提高交易效率,促进交易公平,根据《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》(国土资源部第39号令)、《江苏省国有土地使用权招标投标挂牌出让办法》(江苏省人民政府令第11号)、《关于开展国有建设用地使用权网上交易试点工作的意见》等法律法规和有关政策的规定,结合本省实际,制定本规则。

**第二条** 江苏省国有建设用地使用权网上交易(以下简称“网上交易”)是指在本省国有建设用地使用权网上交易系统(以下简称“网上交易系统”)注册的竞买人,通过因特网参加市、县国土资源部门组织的国有建设用地使用权挂牌或者拍卖出让的行为。

**第三条** 本省国有建设用地使用权网上交易,适用本规则。

**第四条** 中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织,除法律法规以及出让公告另有规定外,均可参加网上交易。

**第五条** 网上交易应当遵循公开、公平、公正和诚实守信、安全高效的原则。

**第六条** 市、县国土资源部门应当建立健全网上交易管理制度，规范网上交易行为，编制网上交易系统安全应急处置方案，加强网上交易安全的监督和管理。

## **第二章 一般规定**

**第七条** 网上交易主要包括以下流程：

- （一）竞买人在网上交易系统中注册；
- （二）竞买人提交竞买申请，缴纳竞买保证金；
- （三）竞买人网上竞买报价；
- （四）交易双方确认成交。

**第八条** 实行网上交易的，出让公告中应当予以明确。竞买人应当按照出让公告规定的方式获取出让文件。

**第九条** 竞买人向 CA 认证机构申请身份认证，办理 CA 证书。

竞买人凭 CA 证书在网上交易系统中注册。

**第十条** 网上交易期限以出让公告发布的交易起止时间为准。

**第十一条** 网上交易系统的软硬件运行环境应当实行封闭式管理。交易期内网上交易系统实行不间断运行。网上交易操作指令以网上交易系统数据库服务器操作系统的时间为准。

**第十二条** 出让宗地设定出让底价的，网上交易期截止前 30 分钟内，出让人将出让底价录入网上交易系统。

**第十三条** 国土资源部门应当与关联金融机构、CA 认证

机构签订保密协议。从事网上交易的操作和管理人员，应当严格遵守保密规定，不得泄露应当保密的交易信息。

### **第三章 竞买申请**

**第十四条** 竞买人应当详细阅读出让公告、出让须知等出让文件的相关信息，对其中的内容有疑问的，可以向出让人咨询。

竞买人自行现场踏勘网上交易宗地的现状。

**第十五条** 网上交易只接受网上竞买申请，不接受其他形式的申请。

竞买申请一经提交，即视为对出让公告、出让须知等出让文件的相关信息无异议并全部接受。

**第十六条** 竞买人可以单独竞买，也可以联合竞买。联合竞买各方应当分别申请 CA 证书，在网上交易系统分别注册。

联合竞买各方在网上交易系统中确定各自出资比例和竞买代表人。竞买代表人代表联合竞买各方参加网上交易，其网上交易行为视为联合竞买各方共同意愿的真实表示。

**第十七条** 竞买申请成功提交后，网上交易系统自动赋予竞买人缴纳保证金的金融机构账号。竞买人按时足额缴纳保证金后，方可参加网上交易竞价。

### **第四章 竞买报价**

**第十八条** 网上交易竞买报价一般规则如下：

(一) 首次报价不得低于起始价；

(二) 采用增价方式报价；

(三) 每次报价应当在当前最高报价基础上递增 1 个或 1 个以上整数倍的加价幅度；

(四) 允许多次报价；

(五) 符合交易报价规则并被网上交易系统确认的交易报价为当前有效交易报价，网上交易系统即时更新为当前最新交易报价；

(六) 报价一经确认后，不得变更或者撤销。

**第十九条** 保障性住房用地需要采用特定方式出让的，按出让公告确定的竞买规则报价。

**第二十条** 网上交易以拍卖方式进行的，拍卖开始即进入限时竞价。

网上拍卖限时竞价的起始价为出让公告发布的拍卖起始价。

**第二十一条** 网上交易以挂牌方式进行的，挂牌截止时间前 1 小时停止更新挂牌价格，停止更新挂牌价格期间，仍有其他竞买人要求报价的，转入限时竞价。

网上挂牌限时竞价的起始价为停止更新挂牌价格时的最高报价。

**第二十二条** 经网上交易系统询问，参加网上挂牌限时竞价的竞买人应当在挂牌截止前 1 小时内表达参加网上限时竞价的意愿，并根据网上交易系统中的提示予以确认；未确认的，不能参加网上限时竞价。

**第二十三条** 竞买人根据网上交易系统提示进入限时竞价阶段，网上拍卖或挂牌限时竞价除遵守本规则第十八条规定外，还应当遵守以下规则：

- （一）限时竞价两次报价间隔不超过 4 分钟；
- （二）交易系统每接受一轮报价后即进入下一轮报价；
- （三）最后报价 4 分钟内，无继续报价的，限时竞价结束。

## **第五章 成交确认**

**第二十四条** 网上交易系统按照下列规则确认成交：

（一）截止挂牌期满，仅有一个竞买人参与竞买，以其最终有效报价确认成交；

（二）截止挂牌期满，有两个或两个以上竞买人参与竞买，在停止更新挂牌价格期间，无其他竞买人要求报价的，出价最高者为竞得人；

（三）网上挂牌限时竞价结束时，无其他竞买人竞价的，以停止更新挂牌价格时的最终有效报价确认成交；

（四）网上限时竞价结束时，出价最高者为竞得人；

（五）以本规则第十九条规定的特定方式出让的，应当综合考虑与其对应的配建套型套数、面积、比例等因素，按照出让公告确定的竞买规则确认成交。

出让宗地设定出让底价的，成交价格不得低于出让底价。

**第二十五条** 网上交易成交后，网上交易系统自行向竞得人生成成交通知书。

竞得人应当按照成交通知书的要求与出让人签订成交确认书。

**第二十六条** 成交确认书签订后，出让人应当按照相关规定及时将网上交易结果通过江苏土地市场网以及土地有形市场等指定场所向社会公示。

**第二十七条** 竞得人已缴纳的竞买保证金抵作受让宗地的定金。

其他竞买人已缴纳的竞买保证金，出让人应当在网上交易结束后 5 个工作日内退还，不计利息。

## **第六章 应急处置**

**第二十八条** 因受到网络病毒、黑客入侵，或者电力传输中断、网络通讯异常、软硬件故障及不可抗力等原因，导致网上交易系统不能正常运行的，网上挂牌、拍卖出让活动中止，出让人应当按照原途径及时发布公告。

**第二十九条** 出现本规则第二十八条相关情形的，出让人应当按照网上交易系统安全应急处置方案及时采取措施恢复网上交易系统运行。

**第三十条** 本规则第二十八条相关情形排除后，出让人应当在恢复交易前 24 小时内按原途径发布恢复交易公告，并公布相关监管部门查证的系统故障原因。

**第三十一条** 因竞买人的计算机系统遭受网络病毒、黑客

入侵，或者电力传输中断、网络通讯异常、软硬件故障等原因，竞买人不能正常参与网上交易的，网上交易不因此停止。

## **第七章 法律责任**

**第三十二条** 因本规则第二十八条相关情形导致网上交易系统不能正常运行的，出让人不承担责任。

**第三十三条** 因竞买人的计算机系统遭受网络病毒、黑客入侵，或者电力传输中断、网络通讯异常、软硬件故障等原因导致竞买人不能正常参与网上交易的，或者竞买人的CA证书丢失或被他人冒用、盗用的，出让人不承担责任。

**第三十四条** 竞得人不符合出让公告、出让须知等出让文件约定条件参与竞买的，竞得结果无效，造成的损失由其依法承担赔偿责任。

**第三十五条** 参与网上交易的相关工作人员，违反保密规定，泄露信息，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，应当承担法律责任。

## **第八章 附 则**

**第三十六条** 本规则未尽事宜按照相关法律、法规、规章等规定执行。

**第三十七条** 本规则由江苏省国土资源厅负责解释。

**第三十八条** 本规则自 2012 年 10 月 1 日起施行。市、县人民政府国土资源行政主管部门可以依据本规则制定实施细则。