关于印发《无锡市国有建设用地使用权网上交易

实施细则》的通知

锡国土资发〔2015〕24号

各分局，局各处、室，各事业单位：

根据国土资源部和省厅有关文件要求以及无锡市土地市场的建设现状，现印发《无锡市国有建设用地使用权网上交易实施细则》，望遵照执行。

无锡市国土资源局

2015年1月20日

无锡市国有建设用地使用权网上交易实施细则

第一章 总 则

第一条 为了加强国有建设用地使用权出让管理，保障土地交易市场的公开、公平、公正，按照《国土资源部关于开展国有建设用地使用权网上交易试点工作的意见》（国土资发〔2011〕118号）要求，根据《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第39号）和《国土资源部关于印发招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范（试行）的通知》（国土资发〔2006〕114号）、《江苏省国有土地使用权招标拍卖挂牌出让办法》（江苏省人民政府令第11号）及《江苏省国有建设用地使用权网上交易规则》等有关规定，结合本市实际，制定本实施细则。

第二条 本实施细则所称国有建设用地使用权网上交易（以下简称网上交易），是指无锡市国土资源交易中心（以下简称交易中心）接受无锡市国土资源局（以下简称出让人）委托，通过因特网发布国有建设用地使用权出让公告和出让文件，法人、自然人和其他组织（以下简称竞买人）在网上参与竞买国有建设用地使用权并确定国有建设用地使用权人的行为。

第二章 一般规定

第三条 国有建设用地使用权网上交易应遵循如下程序：

（一）交易中心发布出让公告信息；

（二）竞买人凭数字证书（CA认证）登录无锡市国土资

源网上交易系统（以下简称网上交易系统）并提交竞买申请；

（三）竞买人缴纳竞买保证金获得竞买资格；

（四）竞买人进行网上报价和限时竞价或现场竞价；

（五）成交确认；

（六）成交结果公布。

第四条 无锡市国土资源网上交易系统采用统一的数字证书。竞买人须到省级国土资源行政主管部门依法确定的数字证书认证机构申请办理数字证书（CA认证）。

第五条 出让土地设定出让底价的，出让人应按规定将底价录入网上交易系统。

第六条 竞买人参加交易活动必须严格遵守相关法律、法规、规章和本实施细则的规定。

第三章 出让公告信息发布

第七条 国有建设用地使用权出让方案经市政府批准后，交易中心在部省市土地市场门户网站、无锡日报等媒体发布国有建设用地使用权出让公告，并在无锡国土资源交易网站发布公告土地的出让文件。

第八条 公告期间，公告内容发生变化的，交易中心应当按原公告发布渠道及时发布补充公告。涉及土地使用条件变更等影响土地价格的重要变动，补充公告发布时间距网上交易活动开始时间少于20日的，网上交易活动应相应顺延。

第四章 竞买申请

第九条 申请竞买时，竞买人应仔细阅读并熟知本实施细则以及土地出让文件后参加交易活动，并对自己的行为承担相应的法律责任，对土地出让文件有疑问的，可以咨询交易中心。

竞买申请一经提交，即视为对本实施细则和土地出让文件无异议并全部接受。竞买人对其作出的竞买决定，依法自行承担有关法律和经济责任。

申请联合竞买的，应当按出让文件要求填报《国有建设用地使用权网上交易竞买申请书》及《联合竞买申请附表》，明确各方出资比例和竞买牵头人。竞买牵头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。

第十条 竞买人必须通过网上交易系统自行选择银行缴纳保证金，网上交易系统将自动赋予竞买人一个缴纳竞买保证金帐号。竞买保证金可通过网上转账、柜台办理等方式缴纳。竞买人未按时足额缴纳保证金的，所造成的一切损失和法律后果由其自行承担。

第十一条 竞买人竞买多宗土地的，应当按宗地分别申请；竞买保证金以宗地为单位逐宗缴纳。

第十二条 不接受被无锡市国土资源局禁止进入无锡市土地交易市场竞买土地的单位（个人）的申请。

第五章 网上报价

第十三条 网上报价起止时间以出让公告中公布的时间为准，有关数据记录的时间以数据信息到达网上交易系统服务器的时间为准。

第十四条 竞买人通过网上交易系统以出让文件规定的竞价规则进行报价，报价一经确认不能撤销。竞买人可多次报价。

第十五条 保障性住房用地等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。

第十六条 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。

第十七条 网上交易以挂牌方式进行的，挂牌期限届满，挂牌出让土地仅有一个竞买人且该竞买人有一次以上有效报价的，直接由该竞买人竞得。

网上挂牌期限届满，挂牌出让土地有两个及以上竞买人且产生一次及以上有效报价的，该土地所有竞买人全部进入限时竞价或现场竞价程序，竞买起始价为挂牌截止时的最高报价。

网上挂牌期限届满，挂牌出让土地无人竞买的，由出让人收回后重新组织出让。

第六章 限时竞价或现场竞价

第十八条 按照出让公告和出让文件中的规定，网上挂牌期限届满，仍需限时竞价或现场竞价的土地，网上交易系统自动进入限时竞价或现场竞价程序。

第十九条 多个出让地块进入限时竞价或现场竞价程序的，按出让公告中的地块顺序逐一进行限时竞价或现场竞价，待前一地块产生出让结果后再进行后一地块的限时竞价或现场竞价。

第二十条 出让土地进入限时竞价程序后，即刻开始5分钟倒计时。网上交易系统每接受新一轮报价后即进入下一轮报价，最后报价5分钟内，无继续报价的，限时竞价结束。

第七章 成交确认

第二十一条 网上交易活动结束后，网上交易系统确认的竞得人应当打印《网上交易系统竞得确认及资格审查通知书》。

第二十二条 网上交易系统确认的竞得人应当在网上交易结束后5个工作日内持《网上交易系统竞得确认及资格审查通知书》，将有关资格原件（含身份证明材料、营业执照、机构代码、授权文件、竞买保证金缴纳证明以及出让文件规定的相关资料）报送出让人审查。竞得人资格审查通过后，与出让人签订《成交确认书》，并按《成交确认书》规定的时间与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》，按合同约定支付土地成交价款。

第二十三条 以现场竞价方式取得国有建设用地使用权的竞得人，应在现场竞价会结束后，由出让人对竞得人的有关资料原件进行资格审查。资格审查通过后，当场与出让人签订《成交确认书》，并按《成交确认书》规定的时间与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》，按合同约定支付土地成交价款。

第二十四条 以本实施细则第十五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。

第二十五条 出让土地设定出让底价的，低于出让底价的报价为无效报价。

竞买人的最高报价低于出让底价的，系统自动征询最高报价者是否愿意以出让底价受让，如同意接受出让底价，则地块成交；如不同意接受出让底价的，则地块不成交，由出让人收回地块重新组织出让。

第二十六条 竞得人缴纳的竞买保证金，在签订《成交确认书》后抵作受让土地的定金；未竞得人缴纳的竞买保证金，出让人在网上交易活动结束后5个工作日内予以退还，不计利息。

第八章 成交结果公示

第二十七条 网上交易活动结束后10个工作日内，交易中心将网上出让结果在部省市土地市场门户网站、无锡国土资源交易网站等进行公示。

第九章 网络管理

第二十八条 交易中心指定专人担任网上交易系统管理员（以下简称管理员），负责系统的维护与管理工作。

第二十九条 网上挂牌报价、限时竞价或现场竞价和成交确认等过程接受市监察部门的监管，整个竞价过程实行全程公证。

第三十条 交易中心应保存网上出让活动中的所有记录，并作为网上出让活动的档案资料。

第十章 应急处置

第三十一条 有下列情形之一的，应中止或终止网上挂牌出让活动：

（一）因受到网络病毒、黑客入侵，或者电力传输中断、网络异常、软硬件故障及不可抗力等原因，导致系统不能正常运行的；

（二）其他依法律法规规定应中止或终止网上挂牌出让活动的。

第三十二条 出现本实施细则第三十一条第一项规定情形的，按照网上交易系统应急处置预案及时采取措施。

第三十三条 出现第三十一条第二项规定情形的，由交易中心通过原公告渠道发布中止或终止公告的。

第十一章 责 任

第三十四条 出现第三十一条第一项情形，导致竞买人不能正常进行交易的，交易中心应采取积极补救措施，出让人不承担相关法律责任。

第三十五条 竞买人应当防范网络风险，按要求对个人电脑和网络环境进行相关设置，保护个人电脑操作系统的安全和不受侵犯，因竞买人个人电脑操作系统被侵入、数字证书遗失或密码泄漏等自身原因造成的一切后果，由竞买人自行承担。

第三十六条 竞买人在网上交易系统中的所有行为，均被系统服务器自动记录，视为竞买人自身真实或经合法授权的行为，该行为所引起的法律责任由竞买人承担。

第三十七条 竞得人有下列行为之一的，竞得结果无效，竞买保证金不予退还，并承担相应责任：

（一）竞得人不符合出让文件约定条件参与竞买的；

（二）竞得人提供的资格认证信息、文件经审查为虚假的；

（三）恶意串通和阻碍正常竞买的；

（四）竞得人逾期或拒绝签订《成交确认书》、《国有建设用地使用权出让合同》的；

（五）有其他违反相关法律法规的行为。

第三十八条 有第三十七条情形之一的，一年内不接受竞买人参加本市土地公开出让活动。

第十二章 附 则

第三十九条 本实施细则适用于无锡市国有建设用地使用权网上交易活动。

第四十条 本实施细则未尽事宜按照相关法律、法规、规章等规定执行。

第四十一条 本实施细则由无锡市国土资源局负责解释。

第四十二条 本实施细则自发布之日起施行。