

南阳市自然资源和规划局 南阳市公共资源交易中心

文 件

宛自然资〔2023〕24号

南阳市自然资源和规划局 南阳市公共资源交易中心 关于印发南阳市国有建设用地使用权 网上交易规则的通知

卧龙区、宛城区人民政府，南阳市城乡一体化示范区、高新区管委会，各有关部门：

市自然资源和规划局、市公共资源交易中心联合制定的《南阳市国有建设用地使用权网上交易规则》已经研究，现予印发，请遵照执行。

南阳市自然资源和规划局

南阳市公共资源交易中心

2023年6月30日

南阳市国有建设用地使用权网上交易规则

第一章 总则

第一条 为规范南阳市国有建设用地使用权网上交易行为，维护公开、公平、公正的国有建设用地使用权交易秩序，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国电子签名法》《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部第39号令）、河南省人民政府关于转发河南省国有建设用地使用权网上交易管理办法（豫政办〔2015〕135号文）等法律法规规章的相关规定，结合我市实际，制定本规则。

第二条 本规则所称国有建设用地使用权网上交易（以下简称“网上交易”）是指南阳市自然资源和规划局（以下简称“出让人”）通过网上交易系统以拍卖、挂牌方式出让国有建设用地使用权的行为。

第三条 法律法规规定应该以拍卖、挂牌方式出让国有建设用地使用权的均应实行网上交易。

第四条 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。

第五条 中华人民共和国境内外的自然人、法人和其他组织，均可参加网上拍卖、挂牌出让活动。法律法规另有规定的除外。

第六条 网上交易出让活动由出让人组织实施。具体工作由

南阳市公共资源交易中心（以下简称市资源中心）承办。

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 实行网上交易的国有建设用地使用权，宗地出让公告中应当明确竞买人获取出让文件的方式。

第九条 竞买人向数字证书认证机构申请身份认证、办理数字证书，凭数字证书在网上交易系统中注册。

第十条 设有出让底价的，应于拍卖开始前或者挂牌报价截止时间前 30 分钟内，将出让底价录入网上交易系统。出让底价在拍卖、挂牌出让活动结束之前应当保密。

第三章 信息发布

第十一条 土地使用权出让公告应当在中国土地市场网、当地媒介和网上交易系统公开发布。出让须知及相关文件，应当在网上交易系统上同步发布。

网上出让公告应当至少在拍卖、挂牌活动开始日前 20 日发布，

发布的出让公告、出让须知和其他相关文件等信息应当准确、真实。

第十二条 出让公告应当包括下列内容：

- （一）出让人的名称、地址和联系电话；
- （二）出让宗地的面积、位址、使用年期、用途、规划指标要求；
- （三）明确拍卖、挂牌出让实行网上交易；
- （四）竞买人的资格要求以及申请取得竞买资格的途径；
- （五）获取拍卖、挂牌出让文件的时限和途径；
- （六）拍卖、挂牌时间、挂牌期限和竞价方式等；
- （七）缴纳竞买保证金的数额、方式和期限；
- （八）明确是否为有底价出让；
- （九）确定竞得人的标准和方法；
- （十）其他需要公告的事项。

第十三条 出让公告一经发布原则上不应变更，因特殊情况确需变更的，出让人应按原公告发布渠道及时发布补充公告。补充公告发布时间距网上拍卖、挂牌活动开始时间少于 20 日的，网上拍卖、挂牌时间应相应顺延。

第四章 竞买申请

第十四条 竞买人在提交竞买申请之前，应当仔细阅读网上

出让公告、出让须知和其他相关文件，按要求登录网上交易系统填报真实有效的相关信息。

竞买申请一经提交，即视为对出让公告、交易须知、其他相关文件和宗地现状等无异议，并对可能存在的风险完全接受。

竞买申请人同时竞买多宗地的，应当分别申请。

第十五条 竞买人应当在拍卖、挂牌出让公告规定的申请截止时间前，通过网上交易系统提交竞买申请，并对所提交资料的真实性负责。

法人、自然人和其他组织进行联合竞买的，应当按要求如实填报联合竞买各方的相关信息和各方的出资比例，并明确签订《国有建设用地使用权出让合同》时的受让人。

第十六条 竞买人应当以提交竞买申请的公司或个人账户根据网上交易系统随机生成的竞买保证金子账号按时足额交纳竞买保证金。每笔竞买保证金只对应一宗出让土地使用权，同时竞买多宗的，应当分别交纳竞买保证金。

在规定时间内足额交纳了竞买保证金至指定账户的竞买申请人（以竞买保证金到达指定账户时间为准），即获得竞买资格。竞买申请人没有按时足额交纳竞买保证金的，不能获得竞买资格。

竞买人以他人银行账户交纳竞买保证金的，不能获得竞买资格。

第五章 网上拍卖

第十七条 网上拍卖以限时竞价方式进行，初次报价不得低于拍卖起叫价。报价以增价方式进行，每次加价幅度应为增价幅度的整数倍。

竞买人应当谨慎报价，报价一经提交，不得修改或者撤回。

第十八条 网上交易系统以4分钟倒计时为竞价时限，如在4分钟倒计时内有新的报价，网上交易系统即从接受新的报价起重新开始4分钟倒计时。4分钟倒计时截止，交易系统将不再接受新的报价，并显示最高报价。

第十九条 网上拍卖开始后第一次4分钟倒计时内无竞买人竞价的，拍卖终止，拍卖不成交。

网上拍卖有竞买人竞价的，按下列规定确定竞得入选人：

- (一) 未设底价的，报价最高者即为竞得入选人；
- (二) 设有底价的，报价最高且不低于底价者为竞得入选人；最高报价低于底价的，拍卖不成交。

网上拍卖截止时，网上交易系统将自动关闭竞价通道，并公布竞价结果。

第六章 网上挂牌

第二十条 网上挂牌以报价、限时竞价方式进行。初次报价

不得低于挂牌起始价，报价以增价方式进行，每次加价幅度应为增价幅度的整数倍。网上挂牌报价期限不得少于10日，在报价期内，可多次报价。符合条件的报价，网上交易系统予以接受，并即时公布。

竞买人应当谨慎报价，报价一经提交，不得修改或者撤回。

第二十一条 网上挂牌报价截止时：

（一）无竞买人报价，挂牌不成交；

（二）有竞买人报价，经网上交易系统询问竞买人不参加限时竞价的，按下列规定确定竞得入选人：

1. 未设底价的，报价最高者即为竞得入选人；

2. 设有底价的，报价最高且不低于底价者即为竞得入选人；

最高报价低于底价的，挂牌不成交。

第二十二条 网上挂牌报价截止前，竞买人至少进行一次有效报价，方有资格参加限时竞价。

第二十三条 网上挂牌报价截止时，经网上交易系统询问，有符合条件的竞买人在网上交易系统询问的4分钟内提交申请参加限时竞价的，网上交易系统自动进入限时竞价程序。未提交申请的，不能参与限时竞价。

网上限时竞价，以报价截止时最高报价至少增加一个加价幅度进行。

第二十四条 网上限时竞价时，交易系统以 4 分钟为竞价时限，如在 4 分钟倒计时内有新的报价，交易系统即从接受新的报价起重新计时。4 分钟倒计时截止，交易系统将不再接受新的报价，并显示最高报价。

第二十五条 网上限时竞价截止时，按下列规定确定竞得入选人：

（一）未设底价的，报价最高者即为竞得入选人；

（二）设有底价的，报价最高且不低于底价者即为竞得入选人；最高报价低于底价的，挂牌不成交。

网上挂牌限时竞价时，如无人报价，则以该宗地挂牌报价最高且不低于底价者为竞得入选人。

网上挂牌报价、限时竞价截止时，网上交易系统将自动关闭报价通道，并公布竞价结果。

第七章 成交确认

第二十六条 网上交易结束后，网上交易系统向竞得入选人发送《网上竞得入选通知书》，竞得入选人应当在网上交易结束后 1 个工作日内通过网上交易系统在线打印《网上竞得入选通知书》。

第二十七条 竞得入选人应当在网上交易结束后 3 个工作日内，将《网上竞得入选通知书》和出让文件要求提交的相关资料

提交给出让人进行资格审查。经审查合格后将竞得入选人确定为竞得人，由出让人与竞得人签订《成交确认书》，竞得人所缴纳的竞买保证金自动转作受让地块的定金。资格审查不符合要求的，竞得结果无效，竞买保证金不予退还。

第二十八条 竞得人应当按照《成交确认书》约定的时间，与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》，竞买保证金（定金）抵作土地出让价款；对其他竞买人支付的竞买保证金，应当在网上交易活动结束后5个工作日内予以退还，不计利息。

第二十九条 网上交易活动结束后，出让人应在10个工作日内将出让结果在中国土地市场网和网上交易系统向社会公布。

第三十条 受让人依照《国有建设用地使用权出让合同》的约定付清全部土地出让价款后，方可申请办理不动产登记。

第八章 应急处置

第三十一条 市资源中心负责协调解决日常网上交易过程中网络出现的一般异常情况；若遇特殊情况和问题，市资源中心应首先报告出让人，必要时由出让人协调成立由市政府牵头，相关部门参加的应急处置协调组织，及时解决有关问题。

第三十二条 有下列情形之一的，应中止或终止网上交易活动：

- （一）网上交易系统受到网络恶意入侵的；
- （二）因网上交易系统遭受破坏或发生电力、网络故障等不可

抗力，导致网上交易系统不能正常运行的；

（三）出让人根据有关规定要求中止或终止网上交易活动的；

（四）涉及国有建设用地使用权纠纷，自然资源管理部门不能及时解决的；

（五）司法机关、纪检监察等部门依法要求中止或终止网上交易活动的；

（六）依法应当中止或终止网上交易活动的其他情形。

第三十三条 出让人需中止、终止或者恢复交易的，应当向市资源中心出具书面意见。

市资源中心提出中止、终止或者恢复交易的需经出让人核实同意，并出具书面意见。

市资源中心通过原公告渠道发布中止或终止公告，并关闭网上交易系统报价及限时竞价通道。

报价或限时竞价环节因故中止的，恢复交易后，交易时间顺延，交易中止前网上交易系统接受的报价仍为有效报价。

第三十四条 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。

第三十五条 交易中止前已取得竞买资格的，其竞买资格在本次交易期内（含中止交易期及恢复交易后）有效。

网上交易中止时间不得超过5个工作日,5个工作日内不能恢复交易的,该项交易自动终止,竞买人缴纳的竞买保证金可全额退还,不计利息。

第九章 系统管理

第三十六条 市资源中心应当依照网络信息安全有关规定,建立网上交易系统管理制度,确定网上交易系统管理工作人员,采取有效措施维护网上交易系统安全运行。

第三十七条 交易期间,网上交易系统服务器实行封闭管理。为保障竞买人的合法权益,网上交易系统对网络信息的传输采用数据加密处理,竞买人名单在交易结束前不得显示。

第三十八条 所有登录网上交易系统的用户在网上交易系统的所有操作都将被系统自动记录并保存,任何人不得更改、删除网上交易系统日志数据。

第三十九条 网上交易系统管理工作人员(以下简称“管理员”)应当履行以下职责:

(一)管理员负责监控网上交易系统的运行状况和日常维护,发现异常或因特殊原因需登录网上交易系统的,应按照相关规程进行操作,并及时上报和详细记录;

(二)管理员必须妥善保管数字证书及密码;

(三)网上拍卖限时竞价前、非挂牌报价期间,管理员需对

网挂系统进行维护时，必须进行详细记录；

（四）管理员应当在交易终止或结束后，将宗地信息、申请人、竞买人、竞得人的网上交易信息打印成纸质文件存档；

（五）网上交易系统管理员不得泄露竞买人信息和网上交易系统有关应保密的信息；

（六）与网上交易系统相关联的有关银行和数字证书服务机构应当按照法律、法规的规定，建立严格的系统管理制度，保证信息系统的安全稳定运行，并保守有关秘密。

第十章 法律责任

第四十条 竞买人在网上拍卖、挂牌出让活动中实施的行为所产生的法律后果，由竞买人承担。联合竞买人经网挂系统确认竞买资格后所实施的行为，产生的法律后果，由联合竞买人各方承担连带责任。竞买人的数字证书和密码丢失或被他人冒用、盗用的法律后果，由竞买人承担。

第四十一条 竞得人有下列行为之一，竞得结果无效，竞买保证金不予退还；造成损失的，应当依法承担赔偿责任：

- （一）提供虚假文件、隐瞒事实的；
- （二）采取行贿、恶意串通等非法手段竞得的；
- （三）其他违法违规竞买行为。

第四十二条 竞得人逾期或拒绝签订《成交确认书》或《国

有建设用地使用权出让合同》，竞买保证金（定金）不予退还，并由竞得人承担相应的法律责任。

第四十三条 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，或者竞买人的数字证书丢失或被他人冒用、盗用的，出让人不承担责任。

第四十四条 竞得入选人不符合出让公告、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。

第四十五条 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，应当承担相应法律责任。

第十一章 附则

第四十六条 本规则未尽事宜，国家法律、法规或规章有相应规定的从其规定。

第四十七条 南阳市中心城区“六统一”范围之外的国有建设用地使用权网上交易由卧龙区、宛城区参照执行。

第四十八条 本规则自印发之日起施行。

南阳市自然资源和规划局办公室

2023年6月30日印发
