

浙江省自然资源厅文件

浙自然资规〔2020〕9号

浙江省自然资源厅关于印发 《浙江省国有建设用地使用权出让网上 交易规则》的通知

各市、县（市、区）自然资源主管部门：

为进一步规范国有建设用地使用权出让网上交易行为，完善机制，防范风险，我厅对《浙江省国有建设用地使用权出让网上交易规则（试行）》进行了修订，并经厅长办公会议审议通过。现将修订后的《浙江省国有建设用地使用权出让网上交易规则》印发给你们，请认真遵照执行。



浙江省国有建设用地使用权 出让网上交易规则

第一章 总 则

第一条 根据《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第39号）、《招标投标挂牌出让国有土地使用权规范（试行）》、国务院办公厅《关于印发整合建立统一的公共资源交易平台工作方案的通知》（国办发〔2015〕63号）、省政府办公厅《关于印发浙江省整合建立统一的公共资源交易平台实施方案的通知》（浙政办发〔2016〕16号），结合我省实际，制定本交易规则。

第二条 为规范国有建设用地使用权出让网上交易行为，维护公开、公平、公正的交易秩序，按照“统一交易制度、统一平台建设、业务属地管理”的总体思路，建立“规则统一、交易透明、服务高效、监督规范”的国有建设用地使用权出让网上交易与监管体系。

第三条 本交易规则所称国有建设用地使用权出让网上交易（以下简称网上交易），是指市、县自然资源主管部门通过浙江省土地使用权网上交易系统（以下简称网上交易系统）以拍卖、挂牌方式出让国有建设用地使用权的行为。

国有建设用地使用权租赁、先租后让等，可参照本交易规则执行。

第四条 市、县自然资源主管部门（以下简称出让人）会同有关部门共同拟订国有建设用地使用权网上出让方案，报同级人民政府批准。国有建设用地使用权出让活动由出让人组织实施，可根据实际情况委托下属事业单位，或委托当地公共资源交易机构具体承办。

第五条 中华人民共和国境内外的自然人、法人和其他组织，符合法律法规规定和出让文件要求的，均可参加网上交易活动。

第六条 省、市自然资源主管部门对下一级自然资源主管部门的网上交易行为实施监督管理。

第七条 以拍卖、挂牌方式出让浙江省范围内国有建设用地使用权的，应当通过网上交易系统组织实施。以招标方式出让的，暂不适用本规则。网上交易活动除遵守本规则外，还应遵守相关法律、法规、规章和有关规定。

第二章 一般规定

第八条 网上交易按照下列程序进行：

1. 信息发布：出让人在网上交易系统发布国有建设用地使用权出让公告。

2. 竞买申请：竞买申请人使用数字证书通过网上交易系统报名，交纳竞买保证金。

3. 竞买报价：竞买人在网上交易系统提交竞买报价。

4. 成交确认：出让人根据网上竞买规则和竞价结果确定竞得入选人。经审核通过后，签订成交确认书。

5. 签订合同：出让人与竞得人签订国有建设用地使用权出让合同。

6. 结果公布：出让人在中国土地市场网、浙江省自然资源厅网站及网上交易系统等指定场所公布国有建设用地使用权出让结果。

第九条 各地可根据房地产用地管理和调控的需要，采用“限房价、竞地价”、“限地价、竞政策性住房面积”、“在商品住房用地中配建保障性住房”等多种竞价方式。

第十条 网上交易实行数字认证制度，出让人、竞买人、省自然资源厅监管人员和其他有关人员均应到持有工业和信息化部核准资质并与网上交易系统关联的电子认证服务指定机构，办理数字证书（CA 认证）。

第十一条 市、县用于网上交易保证金账户的银行，由属地人民政府或自然资源主管部门通过招投标等公开方式确定。新增或变更保证金账户的，以设区市自然资源主管部门为单位在每年 3 月和 9 月统一审核汇总交由省自然资源网上交易中心开展账户真实环境测试，测试通过后接入网上交易系统。各设区市自然资源主管部门要严格管理、严控数量，不得随意增设。

市、县用于网上交易保证金的银行，必须提供支持省网上交易系统的连接接口和实时支付、信息交换的网络信息软硬件系统与服务体系。

出让人要与保证金账户银行签订协议，督促保证金账户银行确保银行系统与网上交易系统之间的线路畅通，为参与网上交易的客户做好服务，建立严格的内部管理制度，确保保证金账户资金安全及信息的保密。

第十二条 网上交易管理员设录入、审核两个岗位，市、县网上交易录入、审核管理员各不超过2名，同一交易管理员不得兼任录入、审核岗位。

交易管理员应由责任心强、熟悉土地网上交易业务的正式在编人员担任，负责网上交易信息发布、交易活动管理等工作。

交易管理员由属地自然资源主管部门负责管理。新增或调整交易管理员的，属地自然资源主管部门应及时将相关信息报送省自然资源网上交易中心。

第三章 信息发布

第十三条 国有建设用地使用权出让公告、出让须知等出让文件，由出让人至少在拍卖或者挂牌开始日前20日，通过网上交易系统公开发布。出让公告自动推送到中国土地市场网、浙江省自然资源厅网站发布，并通过当地土地有形市场、报刊、电视台等媒体公开发布。

网上出让公告可以是单宗地的出让公告，也可以是多宗地的联合出让公告。

第十四条 出让公告、出让须知等出让文件应包括以下内容：

- （一）出让人的名称、地址、联系电话等；
- （二）出让宗地的位置、面积、用途、开发程度、规划指标要求、出让年限和建设时间等；
- （三）竞买申请人资格要求；
- （四）获取交易文件的途径和申请的起止时间；
- （五）交易的时间；
- （六）竞价方式、确定竞得人的标准和方法；
- （七）交纳竞买保证金的数额、方式和期限；
- （八）其他需要公告的事项。

出让人应当通过照片、视频等方式在网上交易系统发布反映拟出让土地实地状况的有关信息。有条件的地区也可以发布拟出让地块的遥感影像等供竞买人参考。

第十五条 出让人对出让信息的准确性、真实性、合规性负责，要按照“谁出让、谁公告，谁审查、谁负责”的原则，切实做好土地出让公告的审查，并承担违规发布土地出让公告的责任。

第十六条 出让公告一经发布，即具有公信力，不得随意更改。在公告期间，出让公告内容发生变化的，出让人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大变动，应重新发布土地出让公告。变更后的公告内容不得违反法律、法规或规章的规定。

第十七条 出让国有建设用地使用权设有底价的，应当在出让公告中明确为有底价出让，网上交易系统应当显示为“有底价出让”。

第四章 竞买申请

第十八条 有竞买意向的竞买申请人，应在网上报名前，携带或邮寄相关有效证件资料，办理数字证书（CA 认证）。

第十九条 竞买申请人应当按出让文件要求提交竞买申请。竞买申请人竞买多宗地的，应当分别申请。竞买申请人应当认真填写网上报名信息，提交报名且生成《保证金交纳通知书》后，相关信息不可更改。

竞买申请人可以单独申请，也可以联合申请。按规定可以联合申请竞买的，竞买申请人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，并委托联合申请发起人进行报价，提交联合竞买申请书。联合竞买各方均需办理数字证书（CA 认证），申请时登陆网上交易系统进行数字认证。

竞买申请人竞得土地后，拟成立新公司进行开发的，在申请报名时应当按要求如实填报新公司的出资构成、成立时间等内容。

第二十条 竞买申请人在网上交易系统提交竞买申请后，系统自动生成唯一的随机竞买保证金子账号。

竞买申请人可采取网银转账、柜台转账等方式，将竞买保证金按出让公告规定时间足额交入该竞买保证金子账号。竞买保证金到达指定账户时间以银行信息系统为准。

每个竞买保证金子账号对应一个竞买申请人和一宗土地使用权出让，同时竞买多宗的，应当分别提交申请、分别交纳竞买保证金。

网上交易系统通过专线接收银行发送的竞买保证金到账信息。竞买保证金按公告规定时间足额到账后，网上交易系统自动确认该竞买申请人的竞买资格。

第二十一条 规范用地预申请工作，各地国有建设用地使用权出让用地预申请制度应当依法制定并公开；实行用地预申请的，国有建设用地使用权预出让公告应在网上交易系统和当地门户网站等媒体公开发布。在国有建设用地使用权出让公告发布前，有意向的竞买人应办理预申请手续。出让人应当在出让公告中明确的竞买保证金交纳截止日前3个工作日，通过网上交易系统上传对应宗地的国有建设用地使用权出让预申请书（协议）、保证金交纳凭证等材料，经省自然资源网上交易中心核实后，出让人方能手动确认竞买资格。

第二十二条 通过外币方式交纳保证金相关竞买资格需手动确认的，出让人应当至少在出让公告中明确的竞买保证金交纳截止日前3个工作日，通过网上交易系统上传对应宗地的保证金交纳凭证等材料，经省自然资源网上交易中心核实后，出让人方能手动确认竞买资格。

第五章 拍卖竞价

第二十三条 出让人采用网上拍卖方式出让国有建设用地使用权的，可以设置拍卖出让底价。出让底价应当严格保密，并在拍卖活动开始前 30 分钟内录入网上交易系统。

第二十四条 网上拍卖出让采用限时竞价方式进行。取得竞买资格的竞买人可参与拍卖竞价，初次报价不得低于起始价。报价以增价方式进行，每次加价幅度不得小于规定的增价幅度，且原则上应为增价幅度的整数倍。竞买人的报价，一经提交并经网上交易系统服务器记录，系统即时公布竞买人报价，不得修改或者撤回。

拍卖开始时，网上交易系统将进入 4 分钟的等待期。等待期结束后，系统自动转入限时竞价。限时竞价以 4 分钟为竞价时限，如在 4 分钟倒计时内有新的报价，系统即从接受新的报价起重新计时。

每次 4 分钟倒计时的最后 1 分钟内，网上交易系统自动出现限时竞价即将截止的 3 次提示。4 分钟倒计时截止，系统将不再接受新的报价，并显示最高报价。

第二十五条 网上拍卖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，系统将自动关闭竞价通道。

第二十六条 网上拍卖开始后第一次 4 分钟倒计时内无竞

买受人竞价的，拍卖终止，拍卖不成交。

第六章 挂牌竞价

第二十七条 出让人采用网上挂牌方式出让国有建设用地使用权的，挂牌时间不得少于 10 日。出让人可以设置出让底价，出让底价应当严格保密，并在挂牌报价截止前 30 分钟内录入网上交易系统。

第二十八条 网上挂牌出让采用挂牌报价、限时竞价方式进行。取得网上挂牌报价资格的竞买人可参与网上挂牌报价，报价以增价方式进行，竞买人初次报价不得低于起始价，每次加价不得小于规定的增价幅度，且原则上应为增价幅度的整数倍，网上交易系统接受符合条件的报价，即时更新显示挂牌价格和有效报价人。在报价期内，竞买人在满足增价幅度的条件下可多次进行报价。

竞买人的报价，一经提交并经网上交易系统服务器记录，不得修改或者撤回。

第二十九条 网上挂牌期限截止时，无人参与网上报价的，挂牌结束，挂牌不成交。

挂牌期内有一个或者一个以上的竞买人报价的，网上挂牌期限截止后，系统提示竞买人是否参与限时竞价，提示时间设定为 10 分钟。

无竞买人选择参与限时竞价的，挂牌交易结束。挂牌出价最高且不低于底价的有效报价人为竞得入选人。低于底价

的，挂牌不成交。

第三十条 有竞买人选择参与限时竞价的，系统进入限时竞价阶段，所有已取得竞买资格的竞买人均可参与限时竞价。

网上交易系统以 4 分钟为竞价时限，如在 4 分钟倒计时内有新的报价，系统即从接受新的报价起重新计时。

每次 4 分钟倒计时的最后 1 分钟内，网上交易系统自动出现限时竞价即将截止的 3 次提示。4 分钟倒计时截止，系统不再接受新的报价，并显示最高报价。

第三十一条 限时竞价截止时，按下列规定确定竞得入选人：

（一）限时竞价期间无人报价的，挂牌截止时出价最高者为竞得入选人，但低于挂牌出让底价者除外；

（二）未设底价的，限时竞价报价最高者即为竞得入选人；

（三）设有底价的，限时竞价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，挂牌不成交。

第七章 成交结果确认公布

第三十二条 竞得入选人应当在网上交易结束后 5 个工作日内，持在线打印竞得入选人通知书（不再另行通知）及出让文件要求提交的相关资料，到出让人指定地点进行审核确认。通过审核的，出让人与竞得人当场签订网上交易成交确认书。竞得人按照网上交易成交确认书的约定，与出让人签订国有建设用地使用权出让合同。

第三十三条 国有建设用地使用权出让合同签订后 10 个

工作日内，出让人应当将出让结果通过中国土地市场网、浙江省自然资源厅网站向社会公布。内容包括：土地位置、面积、用途、规划指标、出让年限、受让人、成交价格和成交时间等。

第三十四条 以拍卖或者挂牌方式确定竞得人后，竞得人支付的竞买保证金，转作受让地块的土地价款。其他竞买人支付的竞买保证金，出让人必须在拍卖挂牌活动结束后直接退还，最迟不得超过2个工作日，不计利息。

第三十五条 竞得入选人未通过审核的，或未按时签订网上交易成交确认书和国有建设用地使用权出让合同的，竞价结果无效，取消竞得入选人资格，竞买保证金不予退还。

第八章 应急管理

第三十六条 竞买人无法出价的，应当提交有关佐证材料及时向出让人反映。出让人应在第一时间对竞买人反映的疑似交易异常情况上报省自然资源网上交易中心。省自然资源网上交易中心应立即组织技术支撑力量查找原因，排除故障。

第三十七条 网上交易系统由于下列原因，造成无法正常交易的，出让人发布公告，中止网上交易活动：

- （一）系统设备故障、软件故障、网络故障、电力故障等故障；
- （二）黑客入侵、病毒入侵等网络入侵、破坏等非可控因素；
- （三）自然灾害等不可抗力或社会公共突发事件；
- （四）经核实的其他原因。

第三十八条 中止情形消除后，出让人应及时发布恢复交易公告，交易时间相应顺延，顺延时间不少于中止时间。

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。

中止交易期间，竞买保证金原则上不予退还，不计利息。

第三十九条 出让宗地出现下列情形的，出让人应当终止网上交易活动：

（一）属于本规则第三十七条第（一）、（二）项所列原因进行中止的，且无法排除造成中止时间超过5个工作日不能恢复交易的；

（二）因相关政策、宗地规划条件等发生变化，对国有建设用地使用权有重大影响的；

（三）依法应当终止网上交易活动的其他情形。

终止交易，需重新组织拍卖挂牌出让活动。竞买保证金应在终止交易后直接退还，最迟不得超过2个工作日，不计利息。

第四十条 保证金账户银行信息系统发送到账信息出错、中止交易期间竞买人申请退还保证金且退付成功的，出让人应查明情况，及时手动取消相关竞买人的竞买资格。

第九章 法律责任与风险防范

第四十一条 网上交易活动中相关工作人员玩忽职守、滥用职权、接受贿赂、徇私舞弊的，泄露与竞买申请人和系统

有关信息的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十二条 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；造成损失的，应当依法承担赔偿责任：

- （一）提供虚假信息或隐瞒事实的；
- （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。

竞买人在网上交易活动中实施的行为所产生的法律后果，由竞买人自行承担。

第四十三条 有保密义务的单位和个人，应严格遵守保密规定，不得泄露竞买申请人信息和国有建设用地使用权出让相关保密信息。

第四十四条 网上竞买申请、报价、竞价程序按网上交易系统预先设定的程序运行，竞买人应当仔细阅读并熟知服务协议、交易规则和有关文件，认真填写网上报名申请信息，参加网上拍卖、挂牌活动。竞买申请一经提交，即视为对服务协议、交易规则、出让须知、宗地信息和条件、其他相关文件、宗地现状和可能存在的风险提示等已知悉并无异议。

第四十五条 竞买申请人在竞买申请前应仔细阅读出让宗地的竞买资格条件。竞得人不符合拍卖挂牌公告、须知等文件规定的竞买条件而参与竞买的，竞得结果无效。出让人有权取消其竞得人资格，竞买保证金不予退还。

第四十六条 有下列情形之一的，省自然资源网上交易中心会同网上交易系统运维单位和出让人及时采取补救措施，

但不承担相应责任：

（一）由于不可抗力、电力故障、黑客入侵、攻击和计算机病毒感染等因素，导致网上交易时间非正常变更、网络堵塞等，造成竞买人不能及时提交注册申请和竞买报价的；

（二）由于电力故障、网络黑客入侵、计算机病毒感染等原因，造成网上交易系统形成的电子信息资料出现错误或丢失的；

（三）因不可抗力、网络服务供应商问题或其他系统故障，造成网上交易系统不能正常运行的。

第四十七条 网上交易过程所涉及时间除竞买保证金到账时间以银行系统记录到账时间为准外，其余均以网上交易系统服务器时间为准，数据记录时间以数据信息到达网上交易系统服务器的时间为依据。

第四十八条 因竞买申请人使用的计算机遭遇网络堵塞、病毒入侵、硬件故障或者遗失数字证书、遗忘或者泄露密码等原因不能正常登录网上交易系统进行申请、报价、竞价的，后果由竞买申请人自行承担，网上交易活动不中止。

竞买申请人在竞买前，应自行到模拟网上交易系统进行模拟演练，熟悉网上交易的操作程序、方法。由于操作不熟练引起的后果由竞买申请人自行承担。

第十章 监督监管

第四十九条 建立土地市场信用信息数据库。对通过恶意

串通等非法手段竞得土地、竞得土地后不及时签订成交确认书或出让合同、未按合同约定缴纳土地出让价款、未按合同约定及时开（竣）工、未按合同约定用途或开发利用条件建设的开发单位，结合土地诚信体系建设，建立信用负面清单，及根据相关部门联合惩戒的要求，依法限制其参加土地出让活动。

第五十条 各设区市自然资源主管部门负责对所辖县（市、区）土地网上交易的监督检查工作，发现违法违规的，应及时责令县（市、区）自然资源主管部门纠正。省自然资源厅适时开展抽查，发现违法违规的，责令市、县自然资源主管部门及时纠正，情节严重的，通报批评，限期整改，并依法依规追究责任。

第五十一条 各地在出让国有建设用地使用权时，不得违规在出让公告及相关出让文件中为特定竞买人设定前置条件。

工业用地根据市、县政府对经济转型、产业升级、节约集约等要求，设置的产业类型、投入产出、生产技术要求等内容，不属于上述情形。

第五十二条 出让人与竞得入选人或竞得人因网上交易产生纠纷的，双方可协商解决，竞得入选人或竞得人也可依法向同级人民政府或上一级自然资源管理部门申请行政复议，或向人民法院提起行政诉讼。

第十一章 附 则

第五十三条 网上交易系统管理单位和技术支持单位有权对出让人、竞买人网上交易形成的电子数据进行保留，并作为出让人、竞买人交易行为的证明。

第五十四条 出让人发布的出让须知和其他出让文件在不违反上位法和本交易规则的前提下，对竞买人具有同等的约束力。

第五十五条 浙江省自然资源厅保留对本交易规则的解释权，并有权根据实际情况对本交易规则做出合适的修改。

第五十六条 本交易规则自 2020 年 10 月 1 日起施行。有效期五年。《浙江省国有建设用地使用权出让网上交易规则（试行）》（浙土资规〔2017〕4 号）同时废止；《浙江省国土资源厅关于规范国有建设用地使用权出让网上交易的通知》（浙土资规〔2018〕10 号）规定与本交易规则不一致的，以本交易规则规定为准。

抄送：省政府办公厅、省发展改革委、省经信厅、省科技厅、
省公安厅、省财政厅、省建设厅、省商务厅、省司法厅、省高级人民法院,人行杭州中心支行、浙江银监局。

浙江省自然资源厅办公室

2020年8月21日印发
