

宜兴市自然资源和规划局文件

宜自然资规发〔2021〕55号

关于印发《宜兴市建设用地使用权网上交易规则》的通知

各国土资源所（分局、规划办）、局机关各科室：

经局长办公会议研究决定，对原《宜兴市建设用地使用权网上交易规则》进行修订，现予以公布。

宜兴市自然资源和规划局

2021年6月1日



宜兴市建设用地使用权网上交易规则

第一章总则

第一条为规范全市建设用地使用权网上交易行为，确保土地交易市场的公开、公平、公正，根据《中华人民共和国土地管理法》、《江苏省土地管理条例》和《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)、《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)、《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)、《江苏省国有建设用地使用权网上交易规则》(苏国土资规发〔2012〕3号)、《市政府关于印发宜兴市国有土地租赁办法的通知》(宜政发〔2016〕22号)、《市政府关于印发宜兴市集体经营性建设用地租赁暂行办法的通知》(宜政发〔2016〕24号)等法律法规和有关政策的规定，结合我市实际，制定本规则。

第二条宜兴市建设用地使用权网上交易(以下简称“网上交易”)是指在宜兴市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，通过互联网参加自然资源规划部门组织的建设用地使用权公开挂牌或拍卖行为。宜兴市建设用地使用权网上交易活动由宜兴市国土资源交易中心(以下简称“交易中心”)具体实施。

宜兴市自然资源和规划局为全市建设用地使用权公开交易

活动的组织人。

第三条本规则适用于宜兴市建设用地使用权网上交易活动。

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。

第五条竞买人参加网上交易活动必须严格遵守相关法律、法规、规章和本规则的规定。

第二章 一般规定

第六条建设用地使用权网上交易应遵循如下规则（出让或租赁合同另有说明的依照相关说明执行）：

- （一）组织人发布土地出让（租赁）公告信息；
- （二）竞买申请人提交竞买申请；
- （三）竞买资格系统审核；
- （四）竞买人进行网上报价和限时竞价；
- （五）系统确认竞得结果；
- （六）竞得人竞买资格后审；
- （七）成交确认；
- （八）成交结果公布。

第七条网上交易系统采用系统设定和提示的认证方式进行身份认证，竞买人须凭身份认证参加网上交易。

第八条出让（租赁）地块设定出让（土地年租金）底价的，网上交易期截止前 30 分钟内，组织者将出让（土地年租金）底价

录入网上交易系统，成交价格不得低于该底价，低于该底价的报价无效。

第三章出让（租赁）公告信息发布

第九条按照市政府批准的建设用地使用权出让（租赁）方案，交易中心通过部省市土地市场门户网站宜兴市自然资源和规划局门户网站等媒体以及土地有形市场等指定场所发布建设用地使用权网上出让（租赁）公告，并在宜兴市建设用地使用权网上交易系统发布公告地块相关文件。

第十条网上公告期间，涉及地块使用条件变更等重要事项变动的，交易中心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交易活动开始时间少于 20 日的，网上交易活动相应顺延。

第四章竞买申请

第十一条竞买人在提交竞买申请前应仔细阅读地块出让（租赁）文件，对其中内容有疑问的，可以向交易中心咨询。竞买人可以自行现场踏勘网上交易地块的现状。

第十二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，即视为对本规则和出让（租赁）地块的相关信息无异议并全部接受。竞买人据此作出的竞买决定，依法自行承担有关法律和经济责任。

第十三条竞买申请提交后，可在系统公布的银行中自主选择一家交纳竞买保证金，网上交易系统自动赋予竞买人交纳竞买保证金的账号。竞买人按时足额交纳竞买保证金后，方可参加网上交易竞价。

第十四条申请竞买多幅土地的，应分别申请。竞买保证金以地块为单位按幅交纳。

第十五条经江苏省用地企业诚信数据库比对为诚信单位的，方可参加网上交易活动。因拖欠土地出让金、年租金等原因被宜兴市自然资源和规划局禁止进入宜兴市土地交易市场进行交易的单位（个人），不得申请竞买。

第五章 竞买报价

第十六条网上报价起止时间以网上公告中公布的时间为准，有关数据记录的时间以数据到达网上交易系统服务器的时间为准。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。

第十七条竞买人以公告文件规定的竞价规则进行报价，报价一经确认不能撤销。允许多次报价，报价以增价方式进行，初次报价不得低于起始价，以后每次报价应当在当前最高报价基础上按规定增价幅度加价。

第十八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交易地块公告发布的拍卖起始价。

第十九条网上交易以挂牌方式进行的，网上挂牌期限届满，挂牌地块分别按照以下规则执行：

（一）挂牌地块仅有一个竞买人，且该竞买人有一次以上有效报价的，直接由该竞买人取得；

（二）挂牌地块有两个或两个以上竞买人，满足限时竞价条件的，转入限时竞价，网上挂牌限时竞价的起始价为挂牌截止时的最高报价；

（三）挂牌地块无人竞买的，由组织人公告交易结果重新组织挂牌活动。

第二十条进入限时竞价阶段，应当遵守以下规则：

（一）限时竞价两轮报价间隔不超过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。

（四）挂牌公告中设定限价且竞价达到限价的，根据该公告中明确的其他方式确定竞得人。

第二十一条多个地块进入限时竞价程序的，按网上公告中的地块顺序顺次进行限时竞价。

第六章成交确认

第二十二条网上交易成交后，网上交易系统自行向竞得人生成《网上交易系统竞得确认及资格审查通知书》。竞得人应当按照通知书的要求递交材料，接受资格审查，审查通过后与宜兴市自然资源和规划局签订《成交确认书》。

第二十三条未竞得人缴纳的竞买保证金，在网上交易活动结束后5个工作日内予以退还，不计利息。对于出让地块竞得人缴纳的竞买保证金在挂牌活动结束后直接转为该地块的出让金或者定金，租赁地块的竞得人缴纳的竞买保证金在签订《成交确认书》后5个工作日内予以退还。

第二十四条《成交确认书》签订后，网上交易活动的组织人应当按照相关规定及时将网上交易结果通过部省市土地市场门户网站或者土地有形市场等指定场所向社会公示。

第七章 应急措施

第二十五条有下列情形之一的，应中止或终止网上交易活动：

（一）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；

（二）组织人和交易中心根据有关规定或地块使用条件变更要求中止或终止网上交易活动的；

（三）司法机关依法要求应中止或终止网上交易活动的；

（四）其他依法律法规规定应中止或终止网上交易活动的。

第二十六条出现本规则第二十五条第（一）项相关情形的，组织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。本规则第二十五条相关情形排除后，组织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。经决定需要顺延和变更网上交易活动的，应当及时通知竞买人顺延和变更情况。

第二十七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。

第八章 法律责任

第二十八条因本规则第二十五条相关情形导致网上交易系统不能正常运行的，组织人不承担责任。

第二十九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，竞买人的身份认证相关信息丢失或被他人冒用、盗用的，责任由竞买人自行承担。

第三十条竞得人不符合出让（租赁）公告、出让（租赁）须知等文件约定条件参与竞买的，竞得结果无效，竞买保证金予以没收，造成的损失应依法承担赔偿责任。

第三十一条竞得人有下列行为之一的，竞得结果无效，所引起的法律责任由竞买人承担：

- (一) 竞得人提供虚假信息、文件或隐瞒重要事实的；
- (二) 恶意串通和阻碍正常竞买的；
- (三) 竞得人逾期或拒绝签订《成交确认书》的；
- (四) 其他违反法律、行政法规规定影响网上交易的行为。

第九章附则

第三十二条本规则由宜兴市自然资源和规划局负责解释。

第三十三条本规则自发布之日起施行，自 2018 年 12 月 14 日起施行的《宜兴市建设用地使用权网上交易规则》同时废止。

