

江西省土地使用权网上交易规则

第一章 总 则

第一条 为规范土地使用权网上交易行为，维护公开、公平、公正的交易秩序，根据《江西省土地使用权和矿业权统一网上交易管理办法》等有关规定，结合我省实际，制定本规则。

第二条 本规则所称土地使用权统一网上交易，是指市、县国土资源管理部门（以下简称出让人）通过江西省土地使用权和矿业权网上交易系统（以下简称网上交易系统）以拍卖、挂牌方式出让土地使用权的行为。

网上拍卖包括信息发布、竞买申请、拍卖竞价、成交确认、结果公布等程序。

网上挂牌包括信息发布、竞买申请、挂牌报价（竞价）、成交确认、结果公布等程序。

第三条 以网上交易方式出让本省行政区域内土地使用权的，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，符合网上出让公告中明确的资格条件，均可参与土地使用权网上交易活动，法律法规和规章另有规定的除外。

出让人在出让公告中不得设定影响公平、公正竞争的限制条件。

第五条 土地使用权出让方案由市、县国土资源管理部门会同城市规划等有关部门共同拟定，并报同级人民政府批准后组织实施，具体工作由市、县国土资源交易机构承办。

第六条 省国土资源交易机构负责网上交易系统的日常维护和管理，制作全省统一的网上出让公告、交易须知和其他相关文件的格式文本，提供全省统一网上交易服务。

第七条 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土地使用权出让相关保密信息。

第二章 信息发布

第八条 土地使用权网上出让公告应当在中国土地市场网、江西省国土资源厅门户网、江西省国土资源交易网公开发布。出让须知及相关文件，应当在江西省国土资源交易网公开发布。

网上出让公告可以是单宗地出让公告，也可以是多宗地的联合出让公告。

出让信息应包括以下内容：

（一）出让人和国土资源交易机构的名称、地址、联系电话；

（二）土地使用权编号、名称、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) 竞买申请条件和要求;
- (四) 获取交易文件的途径和申请的起止时间;
- (五) 交易的时间、地点;
- (六) 起始价、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) 风险提示;
- (九) 其他需要公告的事项。

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、交易须知和其他相关文件等信息应当准确、真实。

第九条 市、县国土资源交易机构应当通过全省政务信息网（外网）录入出让公告、交易须知和其他相关文件等信息，确认录入信息准确、完整后，上传至网上交易系统发布。

网上交易系统操作人员应当按实名制登录网上交易系统，并对操作指令负责。

第十条 竞买申请人可在省国土资源交易网等相关网站浏览获取出让土地使用权的相关信息。出让人及国土资源交易机构不组织对出让宗地的现场踏勘，竞买申请人可自行前往现场踏勘。

第十一条 网上出让土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，并由市、县国土资源交易机构于拍卖开始前 30 分钟内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。底价录入需严格监管，监管方式由市、县国土资源管理部门按规定自行确定。未按时录入底价的，网上交易系统自动终止交易活动。

第十二条 土地使用权网上出让公告期间，公告内容发生变化的，应当在原公告发布渠道重新发布出让公告，并撤回或终止原公告。

第三章 竞买申请

第十三条 竞买申请人在提交竞买申请之前，应当仔细阅读网上出让公告、交易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。

第十四条 竞买申请人应当按交易须知要求提交竞买申请。竞买申请应在竞买保证金到账截止时间前提交。竞买保证金到账截止时间应在挂牌报价截止前 2 天或拍卖活动开始前。

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。

第十五条 竞买申请人应当以本人的身份，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。

竞买申请人使用外汇交纳竞买保证金的，按竞买保证金交纳当天外汇中间牌价等值人民币的外币交入网上交易系统提供的外币保证金专用账户（子账号）。该账户只接受现汇方式汇入，不接受以现钞方式存入。

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帐户时间为准），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。

第四章 拍卖竞价

第十六条 土地使用权网上拍卖以限时竞价方式进行。取得竞买资格的竞买人可参与网上竞价，初次报价不得低于起始价，初次加价不得高于加价幅度的 10 倍。报价以增价方式进行，每次加价不得小于规定的增价幅度。

有底价拍卖，网上交易系统显示“有底价拍卖”字样；无底价拍卖，网上交易系统显示“无底价拍卖”字样。

第十七条 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 网上拍卖时，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，网上交易系统即从接受新的报价起重新倒计时。

4 分钟倒计时截止，网上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，网上交易系统自动显示底价。

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。

第五章 挂牌报价、竞价

第二十条 土地使用权网上挂牌以报价、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，初次报价不得低于起始价，初次加价不得高于加价幅度的 10 倍。报价以增价方式进行，每次加价不得小于规定的增价幅度，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。

土地使用权网上出让挂牌时间不得少于 10 日。

有底价挂牌，网上交易系统显示“有底价挂牌”字样，无底价挂牌，网上交易系统显示“无底价挂牌”字样。

第二十一条 竞买人应当谨慎报价，报价一经提交，不得修改或者撤回。

第二十二条 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，网上交易系统自动显示底价。

第二十三条 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。

第二十四条 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。未提交的，不能参与限时竞价。

网上限时竞价，以当前最高报价至少增加一个加价幅度进行。

第二十五条 网上限时竞价，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，网上交易系统即从接受新的报价起重新倒计时。

4 分钟倒计时截止，网上交易系统将不再接受新的报价，并显示最高报价。

第二十六条 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，网上交易系统自动显示底价。

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。

第六章 成交确认

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，持在线打印的土地使用权竞买申请书、土地使用权竞买保证金到账确认书、土地使用权竞得入选人确认书、土地使用权交易服务费交纳通知书及交易服务费交费凭证和出让宗地公告、交易须知等文件要求提交的相关资料，到出让方进行资格审核。资格审核通过后，出让人应在网上交易

系统予以确认，并与竞得人签订土地使用权成交确认书。

竞得入选人未能通过资格审核的，竞价结果无效，交易服务费不予退还，该宗土地重新出让。

第二十八条 土地使用权成交确认书应包括以下主要内容：

- （一）土地使用权交易机构和竞得人的名称、地址；
- （二）土地使用权名称（地块编号）、四至范围、面积、用途、出让年限、出让方式；
- （三）成交日期、地点和成交价格；
- （四）土地使用权出让合同的签订时间；
- （五）竞买保证金的处置办法；
- （六）其他应当包括的内容。

第七章 结果公布

第二十九条 竞得人持签订的土地使用权成交确认书，在约定的期限内与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》，并办理有关手续。

第三十条 网上交易活动结束后 10 个工作日内，出让人应当将成交结果通过中国土地市场网、江西省国土资源厅门户网、江西省国土资源交易网向社会公布。

成交结果应公布的内容包括：

- （一）竞得人的名称、注册地址；

(二) 成交日期、地点;

(三) 竞得的土地使用权名称、位置、面积、用途、开发程度、土地级别、容积率、出让年限、供地方式等;

(四) 土地使用权成交价格及缴纳时间、方式;

(五) 其他应当公布的内容。

第八章 其他

第三十一条 土地使用权竞得人交纳的竞买保证金, 成交后转作受让土地定金, 定金以《国有建设用地使用权出让合同》约定金额为准。

其他竞买人交纳的竞买保证金, 应当在网上交易结束后 5 个工作日内予以退还。

竞得人和其他竞买人使用外汇交纳的竞买保证金, 在网上交易结束后, 按照《江西省土地使用权网上交易外汇竞买保证金退付流程》的有关规定予以退还。

竞买保证金不计利息。

第三十二条 有下列情形之一的, 应当发布中止或者终止网上出让公告, 并中止或者终止网上交易活动:

(一) 司法机关、监察机关依法要求中止或者终止网上交易活动的;

(二) 因相关政策、宗地规划条件等发生变化, 对土地使用权有重大影响的;

(三) 网上交易系统软、硬件故障，网上交易系统网络专线故障，网上交易 CA 认证系统故障，代理银行保证金交纳系统故障以及不可抗力因素等，导致网上交易系统不能正常运行的；

(四) 因网络入侵等非可控因素，导致网上交易系统不能正常运行的；

(五) 依法应当中止或者终止网上交易活动的其他情形。

因网上交易系统出现故障，造成土地使用权无法进行正常交易的，由出让人按照《江西省国土资源网上交易应急处置办法(试行)》的相关规定进行处置。

第三十三条 出让人按规定取消成交结果的，应书面告知省级国土资源交易机构在网上交易系统撤销该宗土地使用权的网上交易结果公示。

第三十四条 网上交易中止时间不得超过 5 日，5 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全额退还。

网上交易中止事项消除后，出让人应当及时在网上交易系统发布恢复网上交易公告，重新明确交易截止时间，恢复网上交易。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。

第三十五条 因竞买申请人使用的计算机遭遇网络堵塞、病毒入侵及其软、硬件出现故障或遗忘、泄露相关密码

等原因，不能正常登录网上交易系统申请、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。

第九章 法律责任

第三十六条 竞买申请人在网上交易活动中实施的行为所产生的法律后果，由竞买申请人自行承担。

第三十七条 出让人擅自改变竞得结果，或者竞得入选人、竞得人放弃竞得结果的，应当由相应行为人自行承担责任。

第三十八条 竞得人有下列行为之一的，竞得结果无效；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。

第三十九条 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网上交易系统有关信息，构成犯罪的，依法追究刑事责任，尚不构成犯罪的，依法依规追究有关人员的责任。

第四十条 出让人与竞得入选人或竞得人因网上交易产生纠纷的，双方应协商解决，协商不成的，可依法向同级人民政府或上一级国土资源管理部门申请行政复议，或向人民法院提起行政诉讼。

第十章 附则

第四十一条 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。

第四十二条 本省行政区域内需在网上转让的土地使用权，可参照本规则执行。

第四十三条 本规则自 2015 年 9 月 1 日开始实施。