附件1

吉林省公共资源交易一体化平台

国有建设用地使用权拍卖、挂牌出让

网上交易操作规程

（试行）

为进一步规范全省国有建设用地使用权出让网上交易行为，保障在全省公共资源交易一体化平台开展的国有建设用地使用权出让交易活动公开、公平、公正，依据《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）、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范（试行）》（国土资发〔2006〕114号）等文件规定，结合全省公共资源交易一体化平台运行实际，制定本规程。

一、交易原则和交易范围

（一）吉林省国有建设用地使用权拍卖、挂牌出让网上交易坚持“平台统一建设、业务属地管理、交易办法统一”的原则，充分实现规则统一、交易透明、服务高效、监督规范。

（二）本规程所称国有建设用地使用权拍卖、挂牌出让网上交易，指在吉林省公共资源交易一体化平台交易系统（以下简称“交易系统”），向社会公开发布拍卖、挂牌出让公告，由交易系统接受竞买申请、竞买保证金交纳、报价、竞价等信息，最终确定竞得人的交易行为。

（三）在本省行政区域内使用交易系统组织拍卖、挂牌出让国有建设用地使用权活动的适用本规程。

二、交易主体和交易方式

（一）中华人民共和国境内外的自然人、法人和其他组织，除法律、法规另有规定外，均可参加国有建设用地使用权出让交易活动。

（二）以拍卖、挂牌方式出让国有建设用地使用权的，自然资源主管部门（以下简称“出让人”）应当通过交易系统委托属地交易服务机构进行。

（三）交易服务机构按照出让人下达的委托书，通过交易系统以拍卖、挂牌方式开展国有建设用地使用权出让网上交易活动。

（四）网上交易实行数字认证制度

1.出让人、竞买人、交易服务机构和其他有关人员均应到设在省内各地的数字证书认证服务机构，办理数字证书（CA），进行网上交易活动。

省内各地数字证书（CA）已互通互认。

2.数字证书（CA）遗失的，可到申领单位重新申领。

3.数字证书（CA）失效的，应当及时向申领单位申请数字证书（CA）延期，未及时办理申请延期造成的风险及后果，自行承担。

三、交易流程

国有建设用地使用权拍卖、挂牌出让网上交易流程包括交易委托、信息发布、竞买申请、竞买报价、成交确认、结果公布、档案归档等过程。

（一）交易委托

出让人通过交易系统下达国有建设用地使用权拍卖、挂牌出让交易委托书，提交委托交易项目相关资料及要求，由交易服务机构组织实施交易活动。

（二）信息发布

1.交易服务机构负责编制国有建设用地使用权拍卖、挂牌出让公告及出让须知等文件，应当至少在拍卖或者挂牌开始日前20日，通过交易系统公开发布。拍卖、挂牌出让公告可以是单宗地的出让公告，也可以是多宗地的整体（联合）出让公告。

2.在公告期间，出让公告内容发生变化的，应当按原公告发布渠道及时发布补充公告。

3.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，交易系统应当显示为“有底价出让”。

（三）竞买申请

1.竞买人持数字证书（CA）登录交易系统，按照出让公告及出让须知等文件要求提交竞买申请、报名资料等。

（1）竞买人竞买多宗土地，应当分别申请。竞买人可以单独申请，也可以联合申请。

（2）联合申请竞买的，竞买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，并提交联合竞买申请，联合竞买各方均需办理数字证书（CA）。

（3）竞买人应当提供符合资质条件的有效证明材料，并对其真实性和合法性负责。

竞买申请一经提交，即视为对出让文件及地块现状无异议。

2.竞买人通过交易系统交纳竞买保证金、取得竞买报价资格。

（1）竞买人在交易系统提交的竞买申请、资料通过审核后，交易系统自动随机生成竞买保证金子账号。

（2）每个竞买保证金子账号对应一个竞买人和一个地块，同时竞买多个地块的，应当分别提交申请，分别交纳竞买保证金。竞买保证金应当以竞买人的身份交纳，不得代交。

（3）竞买人交纳竞买保证金可采取网银转账、柜台转账方式，将竞买保证金按照出让公告规定时间足额交入该竞买保证金子账号，竞买保证金币种为人民币，竞买保证金到达指定账户时间以银行系统记录到账时间为准。

（4）竞买人按公告规定时间足额交纳竞买保证金后，需在交易系统查询保证金到账情况，交易系统自动确认该竞买人的竞买报价资格。

（5）竞买人为境外投资者，包括与境内投资者组成联合体竞买的，以外币方式交纳竞买保证金的，应当按照国家外汇管理有关规定，存入竞买保证金。

竞买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，通过交易系统上传对应宗地的保证金交纳凭证等材料，经交易服务机构核实后，手动确认竞买报价资格。

（四）竞买报价

以拍卖、挂牌方式出让国有建设用地使用权的，拍卖和挂牌出让底价、起拍价、起始价及增价幅度由出让人按国家有关规定确定。竞买人取得竞买报价资格后，可参与竞买报价。

1.拍卖方式

（1）出让人采用拍卖方式出让国有建设用地使用权，拍卖宗地的起拍价和增价幅度，在拍卖出让公告发布当日公布。

（2）拍卖出让有底价的，出让底价应当严格保密。在拍卖活动开始前30分钟内，由出让人交于交易服务机构，交易服务机构工作人员在出让人、各地确定的监督人员共同监督下现场打开密封底价，将出让底价输入交易系统。

（3）拍卖以限时竞价方式进行。竞买人初次报价不得低于起拍价，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。竞买人的报价一经提交，交易系统即时公布。竞买人应当谨慎报价，报价一经提交，不得修改或撤回。

（4）拍卖开始，交易系统自动转入限时竞价程序，限时竞价以3分钟为竞价时限。

竞买人应当在3分钟内做出决定是否提交报价，如在3分钟倒计时内有竞买人提交报价的，交易系统即从接受竞买人报价起重新计时。

每次3分钟倒计时的最后1分钟内，交易系统自动出现限时竞价即将截止的3次提示。3分钟倒计时截止，交易系统将不再接受新的报价，自动关闭竞价通道，并显示最高报价、有底价的显示底价及出让结果。

（5）拍卖结束后，按照下列规定确定是否成交：

拍卖开始后，首次3分钟倒计时内无竞买人报价的，拍卖终止，拍卖不成交。

拍卖未设底价的，报价最高者即为竞得人，拍卖成交。

拍卖设底价的，报价最高且不低于底价者为竞得人，拍卖成交；最高报价低于底价的，拍卖不成交。

2、挂牌方式

（1）出让人采用挂牌方式出让国有建设用地使用权，挂牌时间不得少于10日。

（2）挂牌出让有底价的，出让底价应当严格保密。在挂牌截止或者限时竞价开始前30分钟内，由出让人交给交易服务机构，交易服务机构工作人员在出让人、各地确定的监督人员的共同监督下现场打开密封底价，将出让底价输入交易系统。

（3）挂牌出让竞买报价包括自由报价、限时竞价两个阶段。

（4）自由报价

①取得报价资格的竞买人均可参加自由报价，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。

②在自由报价期内，竞买人在满足增价幅度的条件下可进行多次报价。竞买人的报价一经提交，交易系统即时公布。竞买人应当谨慎报价，报价一经提交，不得修改或撤回。

③在自由报价期限截止时，竞买人应当进行至少一次有效报价，方有资格参加限时竞价活动。

④自由报价期限截止后，经交易系统询问，无竞买人参加限时竞价的，挂牌期限截止后，按照下列规定确定是否成交：

在挂牌期限内只有一个竞买人报价的，且报价不低于底价的报价人确定为竞得人，挂牌成交。
 在挂牌期限内有两个或者两个以上竞买人报价的，报价最高且不低于底价的报价人确定为竞得人，挂牌成交。

在挂牌期限内无报价者或者竞买人的报价均低于底价的，挂牌不成交。

⑤自由报价期限截止后，经交易系统询问，有竞买人参加限时竞价的，挂牌期限截止后，交易系统自动进入限时竞价阶段。

（5）限时竞价

①限时竞价开始，交易系统以3分钟倒计时为竞价时限。竞买人应当在3分钟内作出决定是否提交新的报价，如在3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。

②每次3分钟倒计时的最后1分钟内，交易系统自动出现限时竞价即将截止的3次提示。3分钟倒计时截止，交易系统将不再接受新的报价，自动关闭竞价通道，并显示最高报价、有底价的显示底价及出让结果。

③限时竞价截止时，按照下列规定确定是否成交：

限时竞价阶段无人报价的，挂牌截止时报价最高者确定为竞得人；但最高报价低于底价的，挂牌不成交；

挂牌未设底价的，限时竞价阶段报价最高者即为竞得人，挂牌成交；

挂牌设底价的，限时竞价阶段报价最高且不低于底价者确定为竞得人，挂牌成交；最高报价低于底价的，挂牌不成交。

（五）成交确认

拍卖、挂牌成交的，交易系统即时生成《成交确认书》，交易服务机构与竞得人进行确认并电子签章后，竞得人自行打印《成交确认书》。

竞得人为联合竞买人的，交易系统将根据竞买申请时填写的资料和网上交易情况自动生成列明联合竞买人各方名称的《成交确认书》。

（六）结果公布

1.交易活动结束后10个工作日内，交易服务机构通过交易系统在吉林省公共资源交易一体化平台、指定的场所，公布出让结果。

2.以网上拍卖或者挂牌方式确定竞得人后，竞得人交纳的竞买保证金，转作受让地块的定金，并抵作土地出让价款。其他竞买人交纳竞买保证金，在网上交易活动结束后5个工作日内予以退还，不计利息。

（七）档案归档

交易活动结束后，交易系统对交易全过程的资料进行自动整理，经交易服务机构审核后，形成电子档案归档。

四、应急处理措施

（一）有下列情形之一的，中止网上交易活动：

1.系统设备故障、软件故障、网络故障、电力故障等短时间内无法排除的故障；

2.黑客入侵、病毒入侵等网络入侵、破坏等非可控因素，导致系统不能正常运行；

3.自然灾害等不可抗力或社会公共突发事件；

4.行政监督、行政监察、司法机关等部门依法要求中止网上交易活动；

5.依法应当中止交易活动的其他情形。

（二）网上交易中止事项消除后，应当及时恢复交易，发布恢复网上交易公告，重新明确交易时间。

1.恢复交易公告应在恢复交易时间前2个工作日前发布。交易中止前已取得竞买报价资格的，其竞买报价资格在本次交易期内（含中止交易期及恢复交易后）有效。

2.交易中止时间原则上不得超过5个工作日，5个工作日内不能恢复交易，该交易终止。

（三）有下列情形之一的，终止网上交易活动：

1.出让人因有关政策规定、土地出让所依据的客观情况等发生重大变化提出终止交易；

2.因不可抗力应当终止交易；

3.法律法规规定的其他情形。

终止交易的，竞买人已交纳的竞买保证金应在终止交易后5个工作日内全额退还，不计利息。

（四）中止、终止或恢复交易活动，由要求中止、终止或恢复交易的有关部门出具书面意见，交易服务机构应当及时发布中止、终止或恢复交易的公告。

（五）因竞买人计算机系统遭遇网络堵塞、病毒入侵、硬件故障等不能正常登录交易系统进行竞买申请、报价、竞价的，后果由竞买人承担，网上交易活动不中止，也不终止。

五、附则

（一）省政务服务和数字化建设局保留对本规程的解释

权，并依据国家法律规章，结合实际情况，对本规程做出适当修改。

（二）本规程自印发之日起试行。