

湖南省自然资源厅 文件 湖南省公共资源交易中心

湘自资发〔2023〕36号

湖南省自然资源厅 湖南省公共资源交易中心 关于印发《湖南省国有建设用地使用权 网上交易实施细则（试行）》的通知

各市州自然资源和规划局、公共资源交易中心，各县市区自然资源局：

为规范全省国有建设用地使用权网上交易行为，维护公开、公平、公正、诚实信用的交易程序，结合公共资源全流程电子化交易实际，省自然资源厅、省公共资源交易中心联合制定了《湖南省国有建设用地使用权网上交易实

施细则（试行）》，现予印发，请遵照执行。



湖南省自然资源厅



湖南省公共资源交易中心

2023年9月26日

湖南省国有建设用地使用权网上交易 实施细则（试行）

第一章 总 则

第一条 为进一步规范国有建设用地使用权网上挂牌出让行为，根据《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（原国土资源部令第 39 号）、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范（试行）》、《关于深化公共资源交易平台整合共享的指导意见》（国办函〔2019〕41 号）、《湖南省公共资源交易平台服务管理细则（试行）》的规定，结合我省公共资源全流程电子化交易实际，制定本实施细则。

第二条 为维护公开、公平、公正的交易秩序，按照“统一交易制度、统一交易平台、统一数据归集”的原则，建立全省“统一规范、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 本细则所称国有建设用地使用权网上交易（以下简称网上交易），是指市（州）、县（市、区）自然资源主管部门（以下简称出让人）委托市（州）公共资源交易中心，通过湖南省国有建设用地使用权网上交易系统（以下称网上交易系统）以拍卖、挂牌方式出让、租赁、先租后让国有建设用地使用权的行为。以招标方式出让的，暂不适用本细则。

第四条 网上交易包括交易受理、信息发布、竞买申请、竞买报价、成交确认、合同签订、出让结果公布、资料归档等程序。

第五条 网上交易实行数字认证。出让人、竞买人、公共资源交易中心、监管人员和其他人员，根据工作需要按要求使用 CA 证书登录网上交易系统，实施信息发布、竞买、监管等。

第六条 出让人、公共资源交易中心、申请人、竞买保证金专户银行、数字证书办理机构、系统开发维护单位等国有建设用地使用权出让参与各方应严格遵守保密规定，不得泄露应当保密的相关信息。

第七条 出让人、公共资源交易中心、竞买人应当遵循诚实守信原则，自觉履行信用承诺、遵守法律法规和业务规则，维护公平、公正的交易秩序，不得故意隐瞒或提供虚假信息。

强化信用监督，实施负面清单管理，将信用承诺作为事中事后监管的重要依据，对失信行为依规进行认定、记录、公开、惩戒。实行诚信约束机制，对违反交易规则、影响公平公正的主体，纳入我省公共资源交易领域失信名单联合惩戒，并依规在全省统一的交易平台上对失信主体的交易行为进行约束。

第二章 职责分工

第八条 省自然资源厅负责组织制定全省统一的国有建设用地使用权网上挂牌出让交易规则和规章制度；负责对市（州）、县（市、区）自然资源主管部门出让行为实施监督管理。

第九条 出让人负责会同有关部门编制国有建设用地使用权出让方案并按程序报批，编制出让文件、签订《国有建设用地使用权出让合同》。市（州）、县（市、区）自然资源主管部门负责组织实施出让活动，其中网上交易工作委托市（州）公共资源交易中心承办。出让人与市（州）公共资源交易中心应签订交易委托书。

第十条 省公共资源交易中心负责建设部署全省统一的网上交易系统，开发全省统一的出让公告、出让须知及其他格式文件的电子文本范本；负责网上交易系统的日常维护和管理，提供全省统一网上交易服务。

负责对市（州）公共资源交易中心网上交易运行进行全过程实时监测、预警和管理，并利用大数据、云计算等现代信息技术手段，建立系统预警分析模型，对全省交易数据、交易情况进行实时监测分析。

负责实现网上交易系统与公共资源交易服务平台、行政监督平台的信息交互链路，建立交易主体线上投诉异议通道，建立高效投诉异议处置流程。

第十一条 市（州）公共资源交易中心负责本级竞价系

统的日常运行和安全管理、硬件设备维护工作。

负责根据出让人委托内容实施国有建设用地使用权出让网上交易，收退抵竞买保证金或收取电子保函、收集归档交易资料等。

负责协助行政监督部门监测违法违纪行为，妥善保留证据材料，做好信息的记录、归集、公开、共享。

第三章 平台运行

第十二条 按照全省统一集中、市州分布实施的方式，建立全省统一的项目受理、公告、报名、竞价、资格审查、投诉异议、保证金管理为一体的交易体系。其中，竞价模块分布式部署至市州，省级统一管理。

第十三条 信息传输实行密闭管理，系统内报名主体信息、银行保证金等敏感数据加密存储，任何人不得以任何方式泄漏信息，以免影响公平公正。

第十四条 交易流程、交易时序实行自动化调度管理，出让须知、竞买申请书、成交确认书等文本由系统根据交易进程和时间节点自动生成、自动发布，减少人为干预。

第十五条 开展交易全过程数字见证，实行“一项目一见证”，见证服务涵盖接受项目委托、竞价、成交确认等环节，系统自动生成见证报告并向外公开，确保交易过程、交易数据的真实性、合法性、完整性。

第十六条 开放保证金银行接入，市州可自主选择银

行，由省公共资源交易中心制定标准和开发接口，实现统一对接、统一验收，并对接入银行进行统一监管，实行“一键上线、一键下线”管控。

第十七条 强化平台对接及部门信息共享。坚持规范高效、便民利民原则，深化公共资源交易平台与土地市场动态监测与监管系统、湖南自然资源政务平台、湖南省电子政务平台等系统对接，增进部门间信息共享。通过信息化手段实现出让公告信息采集、交易结果推送、合同签订信息反馈等功能，有效减少人工干预，避免信息重复录入，保障信息真实准确一致，完善交易全流程管理链条。

第四章 交易委托和信息发布

第十八条 市（州）、县（市、区）自然资源主管部门根据在库储备土地情况及市场需求，确定拟出让的宗地。交易标的需明确地块名称、地块位置、出让面积、土地用途、出让年限、规划条件、出让起始价、竞买保证金、增价幅度、是否设置底价、开发程度、地块现状、建设时间等内容。

第十九条 出让人根据实际工作需要与市（州）公共资源交易中心签订网上交易委托书，明确委托的具体事项。委托事项包括但不限于交易公告发布、交易标的竞买申请、挂牌（拍卖）竞价、结果公布等具体工作内容。整理汇总网上交易资料并提交至市（州）公共资源交易中心，包括经政府批准的出让方案、规划部门出具的规划意见和规划红线、出

让范围图、反映拟出让土地实地状况的照片、现场视频等，以及其他需要明确的资料。

第二十条 出让人负责完成出让公告编制工作。出让公告、出让须知等出让文件应包括以下内容：

- （一）出让人和交易机构的名称、地址；
- （二）出让地块名称、地块位置、出让面积、土地用途、出让年限、规划条件、出让起始价、竞买保证金、增价幅度、是否设置底价、开发程度、地块现状、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）起始价、竞价方式、确定竞得人的标准和方法；
- （七）缴纳竞买保证金（或电子保函）的数额、方式和期限；
- （八）风险提示；
- （九）其他需要公告的事项。

第二十一条 出让人或受委托的市（州）公共资源交易中心应当至少在网上拍卖、挂牌开始日前 20 日，通过中国土地市场网发布土地出让公告，市（州）公共资源交易中心同步在湖南省公共资源交易服务平台公开发布。有需要的，可以在本地门户网站、有关报刊等媒体同时发布，充分保障意向竞买人获得出让信息的权益。

第二十二条 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，出让人和市（州）公共资源交易中心应当按原公告发布渠道及时发布补充公告并依规延期公告时间。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。补充公告发布时间距拍卖、挂牌活动开始时间不得少于 20 日；少于 20 日的，拍卖、挂牌活动相应顺延。

第五章 竞买申请

第二十三条 竞买人可在省内各公共资源交易中心场内办理 CA 证书或登录湖南省公共资源交易服务平台，点击“网上办事大厅”进入“注册登记”，进行在线注册、在线办理 CA 证书，然后点击“登录注册平台”进行在线激活和绑定数字证书。

第二十四条 竞买人可以在网上浏览、获取拟出让国有建设用地使用权的相关信息，也可以自行现场踏勘。出让人和市（州）公共资源交易中心不组织对出让宗地的现场集中踏勘。

第二十五条 竞买人应按网上交易系统要求填报真实有效的申请人身份信息，签订《竞买人资格承诺书》，提交竞买申请书、资格证明材料。

竞买申请书一经提交，即视为对宗地信息、出让须知、其他相关资料、宗地现状和可能存在的风险提示等无异议并完全接受。

竞买申请书中应明确注明申请人是否成立全资新公司进行开发建设；法人、自然人和其他组织对宗地进行联合竞买的，应当按要求如实填写联合竞买各方的相关信息，注明各方的出资比例，并明确《国有建设用地使用权出让合同》的签订主体。网上交易系统默认数字证书持有人为联合体代表，由数字证书持有人代为缴纳竞买保证金、网上报价。

申请人竞买多宗土地，应当分别提出申请。

第二十六条 申请人应以数字证书持有人的身份，根据网上交易系统生成的随机保证金子账号足额缴纳竞买保证金或按时开具电子保函。每笔竞买保证金或电子保函只对应一宗竞买宗地，同时竞买多个宗地的，应当分别缴纳竞买保证金或分别开具电子保函。

竞买保证金到账截止时间为挂牌（拍卖）报价截止时间前 1 日。

保证金到账截止时间前足额缴纳了竞买保证金至指定账户或按要求开具电子保函的申请人方能参加竞买。竞买保证金到达指定账户时间以银行信息系统为准。

第六章 网上报价和限时竞价

第二十七条 国有建设用地使用权网上挂牌出让以网上挂牌报价、网上限时竞价的方式进行。出让人设置出让底价并严格保密，由出让人在挂牌报价截止时间前 30 分钟将出让底价录入网上交易系统。

竞买人通过网上交易系统进行网上挂牌报价。报价以增价方式进行，初次报价不低于起始价，初次报价以后的每次报价应当比网上交易系统公布的当前最高报价递增一个增价幅度或多个增价幅度；在报价期内，可多次报价。符合条件的报价，系统予以接受并公布。

竞买人应当谨慎报价，报价一经提交，不得撤回。

第二十八条 网上挂牌时间不得少于 10 日。挂牌期限届满，无竞买人报价，挂牌不成交。挂牌期限届满，只有一位竞买人进行有效报价且不低于底价者为竞得人；挂牌期限届满，经系统确认有两个或两个以上竞买人进行了有效报价的，系统自动进入网上限时竞价程序。

第二十九条 网上限时竞价程序：挂牌期限截止后，系统进入 4 分钟倒计时竞价时限，如 4 分钟倒计时内有新的报价，系统即从接受新的报价起再顺延 4 分钟。

每次 4 分钟倒计时的最后一分钟内，系统出现该宗地网上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，并显示最高报价及竞价结果。

第三十条 网上限时竞价截止时，按下列规定确定竞得人：

（一）无竞买人报价的确定规则：

1. 未设底价的，挂牌报价最高者为竞得人。
2. 设有底价的，挂牌报价最高且不低于底价者为竞得人。最高报价低于底价的，挂牌不成交。

(二) 有竞买人报价的确定规则:

1. 未设底价的, 限时竞价报价最高者为竞得人。
2. 设有底价的, 限时竞价报价最高且不低于底价者为竞得人。最高报价低于底价的, 挂牌不成交。

第三十一条 下列情形的报价为无效报价:

- (一) 因竞买人的电脑系统故障, 未在竞价期间报出的;
- (二) 不符合报价规则的;
- (三) 不符合网上挂牌出让文件规定的其他情形。

第三十二条 国有建设用地使用权网上拍卖出让以网上限时竞价方式进行。拍卖开始时, 网上交易系统自动进入网上限时竞价程序, 对地块进行限时竞价, 报价最高者为竞得人。无竞买人进行有效报价的, 拍卖终止, 拍卖不成交。

第七章 资格审查与成交确认

第三十三条 竞价结束后, 系统应即时公示竞价结果。竞买人对竞价结果存在异议的, 可在竞价结束后 3 个工作日内以书面形式向出让人、市(州)公共资源交易中心提出异议。

第三十四条 竞得人资格审查实行后置审查的方式, 竞价结束后, 出让人或出让人委托市(州)公共资源交易中心对竞得人进行资格审核, 在 2 个工作日内提出审查意见。资格审核材料不齐全的, 审查人员应一次性告知竞得人补正材料, 不得另行增加除公告规定外的歧视性条件, 竞得人应在

接到通知后 2 个工作日内一次性补正。经审查，符合规定条件的，确认竞得人资格有效。

第三十五条 出让人或出让人委托市（州）公共资源交易中心与通过资格审核的竞得人在网上交易系统签订《成交确认书》。

成交确认书包括以下内容：

- （一）交易机构和竞得人的名称、地址；
- （二）国有建设用地使用权名称（地块编号）、四至范围、面积、用途、出让年限、出让方式；
- （三）成交时间、地点和成交价格；
- （四）竞买保证金的处置办法；
- （五）其他应当包括的内容。

第三十六条 竞得人应在资格审查通过后 3 个工作日内缴纳交易服务费；未能通过资格审核的，竞价结果无效，不予签订《成交确认书》，其已缴纳的竞买保证金按宗地网上挂牌出让文件的约定条款处理，竞得人依法承担违约责任，列入失信名单。该宗国有建设用地重新组织出让。

第八章 合同签订和出让结果公布

第三十七条 签订《成交确认书》之日起 7 个工作日内，竞得人凭《成交确认书》和有关资料与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》，并在自然资源部土地市场动态监测与监管系统上传相关信息，在线生成带电子监管号的有效

合同，缴纳相关费用后，方可办理不动产登记。

第三十八条 签订《成交确认书》之后 10 个工作日内，市（州）公共资源交易中心应当通过中国土地市场网、湖南省公共资源交易服务平台公开发布出让成交结果。出让结果公布的主要内容包括：

- （一）竞得人的名称、注册地址；
- （二）成交时间、地点；
- （三）国有建设用地使用权名称、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）成交价格；
- （五）其他应当公布的内容。

第九章 保证金的转抵和退还

第三十九条 竞得人缴纳的竞买保证金，成交后转作受让地块的定金或成交价款。其他竞买人缴纳的竞买保证金，应当在网上交易结束后 5 个工作日内按原途径退还，不计利息。

第四十条 如符合保证金不予退还的情形，不予退还的保证金由市（州）公共资源交易中心根据相关法律法规规定处理。被投诉的交易项目，在有关单位调查期间，市（州）公共资源交易中心依法暂不退还保证金；调查结束后，市（州）公共资源交易中心根据行政主管部门意见，依法办理保证金退还事宜。

第十章 投诉、异议

第四十一条 在湖南省公共资源交易服务平台设立投诉异议网上窗口，提供投诉异议转办、协助调查和信息公开等服务。竞买人登录湖南省公共资源交易服务平台投诉异议窗口进行线上投诉异议，出让人和市（州）公共资源交易中心根据投诉异议内容依职责分别给予答复。

第四十二条 竞买人对竞买申请、保证金缴纳、网上报价等程序有疑问的，应在挂牌（拍卖）截止时间前2日内提出，由市（州）公共资源交易中心进行答复。竞买人对市（州）公共资源交易中心答复有异议的，可向行政监督部门进行投诉。

竞买人对宗地现状及相关出让文件有异议的，可以在公告发布之日起7个工作日内向出让人提出，出让人应在收到异议函后7个工作日内作出答复。对出让公告存在异议的，应在公告结束前3个工作日内向出让人提出，出让人应在收到异议后2个工作日内予以答复；对出让人有异议的，可向省自然资源厅进行投诉。

省公共资源交易中心负责对投诉、异议事项进行技术性核查、业务性评估和程序复核，协助省自然资源厅进行投诉、异议事项的处理。

第四十三条 竞买人提出异议，应当提交异议函和必要的证明材料。异议函应当包括下列内容：

（一）竞买人的姓名或者名称、地址、联系人及联系电话；

- (二) 异议项目的名称、编号;
- (三) 具体、明确的异议事项及与异议事项相关的请求;
- (四) 事实依据;
- (五) 必要的法律依据;
- (六) 提出异议的日期。

竞买人为自然人的,应当由本人签字(CA锁);竞买人为法人或者其他组织的,应当由法定代表人、主要负责人,或者其授权代表签字或者盖章,并加盖公章(CA锁)。

第四十四条 项目交易过程中,出现投诉异议,经核实影响公平公正的,应当中止或终止出让,并追究相关人员责任。

第十一章 应急处置

第四十五条 竞买人无法出价的,应当提交有关佐证材料,及时向市(州)公共资源交易中心反映。市(州)公共资源交易中心应在第一时间对竞买人反映的疑似交易异常情况进行核实,立即组织技术支撑力量查找原因,排除故障。

第四十六条 有下列情形之一的,应发布中止或者终止出让公告:

- (一) 司法机关、监察机关因办理案件需要依法要求中止或者终止网上交易的;
- (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）因不可抗力、外部攻击、网络故障、系统故障等非可控因素，网上交易系统不能正常运行的；

（四）依法应当中止或者终止网上交易活动的其他情形。

第四十七条 公告期内，上述原因导致宗地出让需要中止交易的，出让人联合市（州）公共资源交易中心核实确认后应积极协商解决。根据中止时间需要，出让人在土地市场动态监测与监管系统及时变更土地出让公告，待中止事项消除后，恢复网上交易。网上交易系统发布恢复出让公告，重新明确网上交易的截止时间。

公告期内不能恢复交易的，网上交易终止。竞买人缴纳的保证金全额退还，不计利息。

第四十八条 出让人需要中止、终止或者恢复网上交易的，应向市（州）公共资源交易中心出具书面意见。市（州）公共资源交易中心提出中止、终止或者恢复网上交易，需出具书面意见，报出让人核实同意。

市（州）公共资源交易中心应当及时发布中止、终止或者恢复交易的公告，与自然资源部门土地市场网的公告保持同步。

第十二章 法律责任

第四十九条 出让人对出让信息的准确性、真实性、合

规性负责，不得设定“量体裁衣”条件，不得排斥本地区以外的竞买人，不得违背土地规划和产业布局，不得附加其他影响公平竞争的限制条件和隐性壁垒。要按照“谁公告，谁审查”的原则，切实做好国有建设用地出让公告的审查，并承担违规发布国有建设用地出让公告的责任。

第五十条 出让人或出让人委托市（州）公共资源交易中心按规定对竞得人进行资格审查，不得设置歧视性条款，及时与竞得人签订《成交确认书》；合同签订过程中，不得变更公告中的核心条款、增加公告中没有明确的内容；不得擅自改变竞得结果、变更竞得人，否则需承担相应的违约责任。对应违约情形依法依规处置完之前，同一标的不得再次交易。

第五十一条 市（州）公共资源交易中心须为交易活动提供全过程信息技术保障，并保存公共资源交易过程的影像、文件等档案资料；做好网上交易全过程、全方位实时电子监控服务，见证交易活动；对工作保障不到位造成重大损失或影响的，视情节轻重，给予相关责任人行政处分。

第五十二条 出让人或公共资源交易中心相关人员在网上一交易活动中玩忽职守、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，或违规干预交易活动，利用工作便利为他在土地交易中谋利的，依法追究有关单位及人员责任。构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予行政处分。

第五十三条 有下列情形之一的，视为竞买人、竞得人违约，需接受公共资源交易领域失信联合惩戒，造成损失的，应当依法承担赔偿责任，竞买保证金不予退还：

- （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）竞得人拒绝签订《成交确认书》或者竞得人拒绝签订《出让合同》的；
- （四）其他依法应当认定为违约的情形。

第五十四条 出让人与竞得人因网上挂牌活动产生纠纷的，双方应协商解决。协商不成的，可依法向同级人民政府或上级自然资源主管部门申请行政复议，或向当地人民法院提起行政诉讼。

第十三章 附 则

第五十五条 网上交易所涉及时间，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。

第五十六条 本细则由湖南省自然资源厅、湖南省公共资源交易中心负责解释。

第五十七条 各市（州）可结合实际情况进一步细化实施措施。

第五十八条 本细则自 2023 年 10 月 1 日起施行。

公开方式：依申请公开

湖南省自然资源厅办公室

2023年9月27日印发