

青岛市政务服务和公共资源交易管理办公室

青岛市国土资源和房屋管理局

青政服规〔2018〕2号

青岛市政务服务和公共资源交易管理办公室 青岛市国土资源和房屋管理局关于印发 《青岛市国有建设用地使用权 网上交易规则》的通知

各区、市人民政府，青岛西海岸新区管委，市政府各部门，市直各单位：

《青岛市国有建设用地使用权网上交易规则》已经青岛市人民政府同意，现印发给你们，自2018年11月1日起施行，请认真组织实施。2014年12月30日青岛市国土资源和房屋管理局发布的《青岛市国土资源和房屋管理局国有建设用地使用权网上

交易规则（试行）》同时废止。

青岛市政务服务和公共资源交易管理办公室 青岛市国土资源和房屋管理局

2018年9月19日

青岛市国有建设用地使用权网上交易规则

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《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《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）和《山东省人民政府办公厅关于全面推进国有建设用地使用权网上交易的通知》（鲁政办字〔2014〕120 号）的有关规定，结合我市实际，制定本规则。

第二条 本规则所称国有建设用地使用权网上交易（以下简称“网上交易”），是指法人、自然人和其他组织通过青岛市国有建设用地使用权网上交易系统参与竞买国有建设用地使用权的活动。具体形式分为网上拍卖出让和网上挂牌出让。

第三条 本规则适用于青岛市行政区域内法律法规规定应当以拍卖、挂牌出让方式配置的国有建设用地使用权网上交易活动。

第四条 市、区（市）国土资源管理部门（以下简称“出让人”）负责制作及发布出让公告，制定及录入出让底价、最高限价，收取竞买保证金，公布出让结果，签订《国有建设用地使用权出让合同》，受理网上交易过程中的土地业务投诉举报，监督

检查交易过程等工作；市政务服务和公共资源交易中心及各区（市）政府确定的部门（以下简称“中心”）负责网上交易活动的平台服务。包括：上传网上交易文件，组织竞得资格后置联合审查，签订《成交确认书》，受理网上交易业务咨询，录入诚信黑名单，在青岛市公共资源交易电子服务系统上传土地出让公告及成交结果公告，管理维护网上交易系统等工作。出让人和中心按照各自职能，分别受理网上交易过程中的土地和交易系统相关业务。

第五条 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文件另有规定外，均可依照本规则参加网上交易活动。

第六条 网上交易活动应遵循如下程序：

- （一）发布出让公告；
- （二）竞买人使用数字证书（CA）登陆交易系统，选择竞买宗地；
- （三）竞买人在交易系统提交竞买申请并上传申请文件；
- （四）竞买人交纳竞买保证金，取得竞价资格；
- （五）实施网上竞价活动；
- （六）竞价活动结束后，交易系统公布系统交易结果并宣布暂定竞得人。暂定竞得人通过交易系统打印《竞得确认及资格审查通知书》；
- （七）暂定竞得人向中心提交纸质申请资料；

(八) 中心、出让人等部门根据出让公告等文件要求,对暂定竞得人的竞买资格和申请文件进行后置联合会审;

(九) 中心与竞得人签订《成交确认书》;

(十) 竞得人与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》。

第二章 出让信息发布

第七条 出让人负责在《青岛日报》、中国土地市场网、青岛市国土资源管理部门官网等相关媒体及法律法规规章规定的其他发布途径发布出让公告;中心负责在青岛市公共资源交易电子服务系统上传出让公告。网上出让公告应当至少在网上交易开始日前 20 日发布。出让人应当在出让公告日前 2 日,将出让公告、出让文件等资料电子版交至中心。

第八条 竞买人通过登录网上交易系统查阅出让文件,自行踏勘宗地现状。出让人及中心不组织对出让宗地的现场踏勘。

第九条 网上交易成交前,竞买人名单应当保密,任何法人、自然人或其他组织不得非法查阅。

第十条 有下列情形之一的,中心应当依法依规发布公告,中止或终止网上交易活动:

(一) 因司法、监察机关办理案件需要,依法应当中止或终止的;

- (二) 出让人函告中止或终止的；
- (三) 因网上交易系统网络故障原因无法正常成交，导致中止的；
- (四) 中止时间超过 60 日（含）的，终止网上交易活动；
- (五) 其他依法依规应当中止或终止的。

第三章 竞买申请

第十一条 参与网上交易活动前，竞买人应先行到数字证书认证部门申请身份认证，办理数字证书（CA）。网上交易只接受网上竞买申请，不接受其他形式的申请。竞买人使用数字证书（CA），登录网上交易系统。

第十二条 数字证书（CA）有效期不低于一年，在有效期内可多次使用。如在本交易系统内同时参与不同区、市的网上交易活动，应到数字证书认证部门办理数字证书副本，在不同电脑登录交易系统参与网上交易。数字证书（CA）所记载的竞买人信息与实际不符或已发生变更的，竞买人应及时申请数据信息更正或变更；数据信息未及时更正或变更的，竞买人应承担相应的法律后果，并自行承担由此造成的所有损失。

第十三条 竞买人应妥善保管数字证书（CA）及其密码。使用竞买人的数字证书（CA）登陆交易系统所实施的行为，视为竞买人的真实意思表示并经过竞买人的合法授权，由此产生的法律

后果由竞买人承担。

第十四条 在竞买申请前，竞买人应当仔细阅读网上出让公告、出让须知等出让文件以及与出让宗地相关的信息。

竞买人一经提交竞买申请，即视为同意接受网上交易相关规定、规则，对出让文件和宗地现状无异议，并对竞买行为和有关承诺承担法律责任。

第十五条 竞买人应在交易系统准确填报申请信息，并根据网上交易文件要求，按交易系统规定格式，将申请文件上传至交易系统。竞买人一次参与竞买多宗土地的，应当分别申请。

属于联合体竞买的，应当按要求如实填写联合竞买各方的相关信息。联合竞买各方应共同确定一个竞买代表人申请竞买。联合体竞买代表人通过数字证书（CA）登录交易系统，按照系统页面要求，录入其他竞买人的名称和身份认证标识等相关内容，代表联合竞买各方参加网上交易。《竞买申请书》中应规定联合体各方的权利、义务，包括联合体各方的出资比例，并明确签订《成交确认书》和《国有建设用地使用权出让合同》时的受让人。

申请人竞得土地后，拟成立新公司进行开发的，应在申请书中明确新公司的出资构成、成立时间等内容。出让人可以根据招标采购挂牌出让结果，先与竞得人签订《国有建设用地使用权出让合同》，在竞得人按约定办理完新公司注册登记手续后，再与新公司签订《国有建设用地使用权出让合同变更协议》；也可按约定直接与新公司签订《国有建设用地使用权出让合同》。

第四章 竞买资格的取得

第十六条 有下列情形之一的，无法取得网上交易竞买资格：

- （一）申请文件不齐全的；
- （二）列入诚信黑名单的；
- （三）其他违反网上交易有关规定的。

第十七条 中心会同出让人负责建立和实施竞买人诚信评价制度，建立诚信黑名单。

联合申请的，联合体内任一成员被列入诚信黑名单的，则该联合体不具备竞买资格。

第十八条 竞买人应按网上交易文件规定时间和数额交纳竞买保证金。竞买人需要竞买多宗地的，应逐宗交纳竞买保证金。

竞买保证金的交纳时间以收款银行的到账时间为准。竞买人按时足额交纳竞买保证金后，在交易系统获得竞价资格。

第五章 网上竞价

第十九条 本规则所称网上竞价，包括网上拍卖竞价和网上挂牌竞价。

网上拍卖竞价，是指竞买人获取竞价资格后，在网上拍卖开始时间起，通过网上交易系统进行限时竞价。5分钟为1个报价

周期，5分钟内有新的有效报价的，交易系统实时更新报价，显示当前最新最高报价，并进入新的报价周期；5分钟内没有新的有效报价的，报价通道关闭，网上拍卖竞价结束，交易系统自动公布交易结果，宣布暂定竞得人。

网上挂牌竞价，是指竞买人获取竞价资格后，在挂牌期限内通过网上交易系统进行报价，交易系统即时更新挂牌价格。挂牌截止前5分钟内，没有新的报价，且已有最高报价不低于底价的，报价通道按照截止时间关闭，网上挂牌竞价结束，交易系统自动公布交易结果，宣布暂定竞得人；挂牌截止前5分钟内，有新的报价的，交易系统自动转入限时竞价。报价低于底价的不成交。限时竞价的竞价规则同网上拍卖竞价。

第二十条 网上竞价的基本规则：

（一）初次报价不得低于起拍（始）价；

（二）报价以增价方式进行，增价幅度不得小于出让须知规定的增价幅度，且为增价幅度的整数倍；

（三）同一竞买人可连续、多次报价；

（四）竞买人应当谨慎报价，报价一经提交并经交易系统记录即视为有效报价，不得撤回。

第二十一条 网上交易有保留底价的，按照“不低于底价，价高者得”的原则确定暂定竞得人；无保留底价的，按照“价高者得”的原则确定暂定竞得人。

网上交易有最高限价的，达到最高限价后，执行出让文件的

相关规定。

第二十二条 采取网上挂牌方式出让的，挂牌时间不得少于 10 日。

第二十三条 网上拍卖或网上挂牌转为限时竞价的，所有取得竞价资格的竞买人均可参加。

同一批次出让公告中涉及多个地块进入网上限时竞价时，按公告中的顺序顺次进行竞价。

第二十四条 网上交易设定保留底价和最高限价的，出让人应于拍卖活动开始或挂牌期限截止时间不少于 30 分钟前，指定专门人员将底价录入网上交易系统。

第二十五条 网上交易起止时间以出让公告公布的时间为准。

第六章 成交确认

第二十六条 暂定竞得人应在网上竞价结束后 3 个工作日内，按照出让文件的有关要求，到中心办理资料后置审查手续。中心、出让人等部门根据出让公告等文件要求，对暂定竞得人的竞买资格和申请文件进行联合会审，其中中心负责交易系统相关确认审查；出让人负责土地成交确认审查。3 个工作日内，通过交易系统提示或书面方式通知暂定竞得人审查结果。

第二十七条 暂定竞得人提交的文件资料符合要求的，2 个

工作日内，中心与竞得人签订《成交确认书》；暂定竞得人提交的文件资料不符合出让文件要求的，竞价结果无效，中心不予签订《成交确认书》，出让人将重新组织宗地网上交易活动。

暂定竞得人对竞得资格审查结果有异议的，可自交易系统提示或中心书面通知审查结果之日起3个工作日内，向中心申请竞得资格复核。超过规定时限再申请复核的，中心不予受理。

第二十八条 非工业用地竞得人自取得《成交确认书》之日起10个工作日内与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》。

工业用地竞得人在取得《成交确认书》后，应按规定办理环评、发改立项等审批手续，在规定时间内与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》。

签订《成交确认书》后10个工作日内，出让人在有关媒体上公布交易结果，中心负责在市公共资源交易电子服务系统上传交易结果。出让人应当及时将交易结果电子版交至中心。

第七章 交易系统管理

第二十九条 中心应当指定专人管理交易系统，保障交易系统的正常运行。

第三十条 网上交易期间，交易系统全天24小时开通。网上交易活动的数据记录时间精确到秒，以国家授时中心时间为

准。

第三十一条 出现下列情形之一的，中心应立即中止网上交易活动，通过有效途径发布中止出让公告，并及时通知出让人：

（一）交易系统服务器发生故障，不能正常运行的；

（二）交易系统遭受网络故障、网络堵塞、黑客攻击、病毒入侵等网络安全事故，以致不能正常运行的；

（三）交易系统本身出现故障，影响网上交易正常运行的。

第三十二条 本规则第三十一条规定情形消除后，若无特别规定，中心应在互联网或其他有关媒体上发布网上交易系统恢复正常运行公告。

网上交易系统恢复正常后，出让人通过媒体发布受影响地块的网上交易重启公告。重启公告时间至少在网上交易系统恢复1日后。竞买人应密切关注相关公告，及时参与网上交易。

网上交易活动中止前所有的数据信息由交易系统记录在服务器中，在恢复网上交易时继续使用。

第八章 法律责任

第三十三条 因本规则第三十一条相关情形导致网上交易系统不能正常运行的，出让人、中心对此不承担责任。

第三十四条 因竞买人所使用的计算机遭遇软硬件故障、网络故障、安全事故（包括黑客攻击、病毒入侵等）或网络堵塞等

不可抗力，导致竞买人不能登陆交易系统或不能正常参与网上交易活动的，竞买人自行承担相应的法律后果，网上交易活动不因此而中止或终止。

第三十五条 网上交易结束后，暂定竞得人提交的纸质文件资料未通过审查的，出让人没收其 5%的竞买保证金；暂定竞得人未按本规则第二十六条规定提交纸质申请文件资料，或暂定竞得人拒绝签订《成交确认书》或拒绝签订《国有建设用地使用权出让合同》的，出让人没收其全部竞买保证金，竞价结果无效。

第三十六条 暂定竞得人有下列行为之一的，竞价结果无效，中心不予签订《成交确认书》，出让人没收其全部竞买保证金。涉及违法犯罪的，移交司法机关。

（一）采取恶意串通等非法手段竞得国有建设用地使用权；

（二）通过黑客攻击、病毒入侵等影响或操纵交易系统竞得国有建设用地使用权；

（三）实施影响网上交易活动公开、公平、公正的其他违法行为。

第三十七条 网上交易活动中工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法承担相应的法律责任。

第九章 附则

第三十八条 本规则由发布单位负责解释。

第三十九条 本规则自 2018 年 11 月 1 日起施行,有效期至 2023 年 10 月 31 日。

青岛市政务服务管理办公室

2018 年 9 月 19 日印发
