

山西省自然资源厅 文件

山西省行政审批服务管理局

晋自然资发〔2022〕38号

山西省自然资源厅 山西省行政审批服务管理局 关于印发《山西省国有建设用地使用权 网上交易暂行规定》的通知

各市规划和自然资源局、行政审批服务管理局：

为统一全省国有建设用地使用权网上交易规则，根据《中共山西省委办公厅 山西省人民政府办公厅印发〈关于进一步规范国有建设用地使用权交易的实施方案〉的通知》（厅字〔2022〕44号）有关工作要求，制定了《山西省国有建设用地使用权网

上交易暂行规定》。

现印发给你们，请认真贯彻落实。



山西省自然资源厅

(主动公开)



山西省行政审批服务管理局

2022年12月12日

山西省国有建设用地使用权 网上交易暂行规定

第一章 总 则

第一条 为规范山西省国有建设用地使用权网上交易行为，确保交易公开、公平、公正，维护国家权益和权利人合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部第 39 号令）、《闲置土地处置办法》（国土资源部第 53 号令）等相关规定，结合我省实际，制定本规定。

第二条 在山西省行政区域内以网上交易方式（拍卖、挂牌）出让国有建设用地使用权的，适用本规定。

第三条 本规定所称出让人是指出让国有建设用地使用权的自然资源主管部门。竞买人是指参与竞买国有建设用地使用权的自然人、法人和其他组织。本规定所称国有建设用地使用权网上交易是指出让人根据相关规定，通过山西省国有建设用地使用权网上交易系统，以及与该系统实现对接的各市公共资源或国有建设用地使用权网上交易系统（以下简称网上交易系统）以拍卖、挂牌方式公开出让国有建设用地使用权的行为。

第四条 中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织，符合网上国有建设用地使用权出让公告和交易须知中明确的资格条件，均可参与国有建设用地使用权网上交易活动，法

律法规和政府有关文件另有规定的除外。

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 全省国有建设用地使用权一律实行“净地”出让，拟出让的土地必须权利清晰，补偿安置落实到位，没有法律经济纠纷，地块位置、使用性质、容积率等规划条件明确，具备动工开发所必需的其他基本条件。不具备“净地”条件的，不得进行土地出让。

全省商服用地（零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地和其他商服用地）和商品住宅用地（普通商品住房用地、租赁型商品住房用地）全部实行网上交易。

第六条 国有建设用地使用权出让方案由各市、县（市、区）、开发区自然资源主管部门拟定，报同级人民政府批准后组织实施，具体工作由承担土地出让职能的机构承办。

第七条 山西省自然资源厅会同山西省行政审批服务管理局负责制定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。山西省自然资源事业发展中心负责全省网上交易系统的统一规范和管理，提供网上交易服务，与各市、县（市、区）对接实现日常维护。

第八条 自然资源主管部门负责国有建设用地使用权网上交易活动的监管。交易机构负责国有建设用地使用权网上交易的组织实施、异议处理等工作。

第九条 国有建设用地使用权网上交易的程序主要包括公

告发布、竞买申请、网上竞价、资格审核、成交确认和结果公示等。

第二章 公告发布

第十条 出让人负责制定出让公告和出让文件，在网上交易系统公开发布，并在中国土地市场网、同级自然资源主管部门门户网站和公共资源交易平台等发布和推送。

出让公告、出让文件须在网上市拍卖日、网上挂牌起始日 20 日前公开发布。

第十一条 出让公告发布期间，公告内容发生变化的，经出让人同意后可按原发布渠道撤回后重新发布公告。

重新发布公告的时间距网上交易活动开始时间不足 20 日的，网上拍卖、网上挂牌活动时间顺延。

第十二条 对出让公告有异议的，应当在公告期内向交易机构提出，经核实异议成立的，经出让人同意后应当中止或终止交易。

第十三条 出让公告一般包括以下内容：

- （一）出让人和交易机构名称、场所、联系方式；
- （二）拟出让的国有建设用地使用权简要情况；
- （三）竞买申请条件；
- （四）获取出让文件途径，竞买申请方式、起止时间；
- （五）出让方式、交易时间及方式；
- （六）起始价、保证金和竞价方式；

- (七) 确定竞得人的标准和方法;
- (八) 竞买风险及失信惩戒提示;
- (九) 异议处理;
- (十) 其他事项。

第十四条 各市、县(市、区)自然资源主管部门要对本辖区内国有建设用地使用权出让公告的合法性、真实性、准确性负责,对审查过程中发现的问题要及时纠正、处理。

山西省自然资源厅负责对各设区的市本级的国有建设用地使用权出让公告进行审查。

各市规划和自然资源局对本市的国有建设用地使用权出让公告、是否达到“净地”出让标准等内容进行审查。

第十五条 各市、县(市、区)国有建设用地使用权出让起始价由各地自行确定。

出让人应当在监督机构监督下,于拍卖开始前或者挂牌报价截止前30分钟将底价录入网上交易系统。未按时录入底价的,网上交易系统自动终止交易活动。

第三章 竞买申请

第十六条 申请人在竞买申请之前,应当仔细阅读出让公告等相关文件,申请人对交易相关文件有疑问的,应当在提交竞买申请前提出。竞买申请一经提交,即视为无异议。

第十七条 申请人应当在出让公告规定的时间内办理数字证书,通过网上交易系统完成注册绑定、提交竞买申请、足额

缴纳竞买保证金等，取得竞买资格，成为竞买人。

竞买人同时竞买多宗国有建设用地使用权的，应当分别申请，分别足额缴纳竞买保证金。

第十八条 申请人对提交的竞买申请信息资料的真实性、完整性和有效性负责。

第四章 拍卖竞价

第十九条 竞买人应当于出让公告规定的拍卖活动开始前通过网上交易系统确认参与竞买。拍卖活动开始后，不再接受新的竞买人参与竞买。

第二十条 拍卖实行限时竞价、递增报价方式。竞买人初次报价不得低于起始价，后续每次加价不得小于规定增价幅度。

同一竞买人可连续或多次报价。竞买人应当按规则谨慎报价，报价一经提交并经系统记录即视为有效报价，不能修改或者撤回。

第二十一条 拍卖每轮竞价时限为 4 分钟。如规定时限内产生新的有效报价，网上交易系统则从接受新报价起开始新一轮的竞价计时。如规定时限内无新的有效报价产生，网上交易系统将自动关闭竞价通道，并以当前最高报价作为最终有效报价。

拍卖开始后首次竞价时限内无竞买人竞价则拍卖终止。

第二十二条 拍卖报价截止时，报价最高且不低于底价者为竞得人。

第五章 挂牌竞价

第二十三条 国有建设用地使用权网上挂牌以挂牌报价、限时竞价方式进行。国有建设用地使用权网上挂牌时间不得少于10个工作日。

挂牌报价指网上挂牌时间内的报价。挂牌报价期内，竞买人初次报价不得低于确定的起始价。报价时限内可多次报价，每次报价比当前最高有效报价递增一个增价幅度或增价幅度的整数倍。

限时竞价是指网上挂牌报价截止后，以4分钟为竞价时限的报价，竞买人须在倒计时4分钟内完成报价。

第二十四条 挂牌报价截止时，无竞买人报价则挂牌不成交；有竞买人报价，且所有竞买人不再参加限时竞价的，报价最高且不低于底价者即为竞得人。最高报价低于底价的则挂牌不成交。

第二十五条 挂牌报价截止前，竞买人须至少做出一次有效报价，方有资格参加限时竞价。

第二十六条 挂牌报价截止时，有两个及两个以上竞买人在挂牌期报价的，系统进入限时竞价程序，具有参与限时竞价资格的竞买人参加限时竞价。

第二十七条 限时竞价每轮竞价时限为4分钟，规定时限内产生新的有效报价，网上交易系统则从接受新报价起开始新的竞价计时。在规定时限内无新的有效报价产生，网上交易系统将自动关闭报价通道，并以当前最高报价作为最终有效报价。

第二十八条 限时竞价截止时，报价最高且不低于底价者即为竞得人。最高报价低于底价的，挂牌不成交。

限时竞价如无人报价，则以该宗国有建设用地使用权挂牌报价最高且不低于底价者为竞得人。

第六章 成交确认及结果公示

第二十九条 竞得人应当在网上竞价结束后 3 个工作日内，持成交通知书和公告规定提交的相关资料，到交易机构进行资格审核。审核无误后，现场签订《成交确认书》。审核不通过的，竞价结果无效，该国有建设用地使用权重新公告交易。

第三十条 交易机构在出让人与竞得人签订国有建设用地使用权《成交确认书》后 10 个工作日内，按出让公告发布渠道将成交结果向社会公示。公示期不少于 5 日。

第三十一条 出让结果公布后，竞得人应在《成交确认书》签订后 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》。

第三十二条 出让人在国有建设用地使用权网上竞价结束后 5 个工作日内，通知未竞得人办理保证金退还手续，退还的保证金不计利息。

第七章 应急处置

第三十三条 国有建设用地使用权网上交易过程中，有下列

情形之一的，应当发布中止公告，并中止国有建设用地使用权交易活动：

（一）因网上交易系统出现不可及时修复的故障，造成网上拍卖、网上挂牌暂时无法正常进行的；

（二）因不可抗力、意外事件等原因，造成网上拍卖、网上挂牌暂时无法正常进行的；

（三）符合本规定第十二条规定情形的；

（四）依法应当中止网上交易活动的其他情形。

第三十四条 交易中止的原因消除后，交易机构应当及时按原公告发布渠道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。

第三十五条 有下列情形之一的，应当发布终止公告，并终止国有建设用地使用权网上交易活动：

（一）出让人提出终止交易的；

（二）因不可抗力应当终止交易的；

（三）符合本规定第十二条规定情形的；

（四）依照本规定第三十三条的规定中止交易，但中止的情形无法消除的；

（五）依法应当终止交易的其他情形。

第八章 违约及法律责任

第三十六条 交易机构负责对网上交易活动及竞买人竞买过程中的信用信息、交易记录及其他交易信息等进行记录；对

有关违法违规行为应立即报告出让人，并按有关规定处理。

国有建设用地使用权网上交易活动中的所有交易记录、信息、数据等，网上交易系统应自动存档备查。

第三十七条 竞买人或竞得人有下列行为之一的，出让人取消其竞买人或竞得人资格，竞买保证金不予退还，将其列入公共资源交易黑名单，并执行公共资源交易领域失信惩戒相关规定，造成损失的，由竞买人或竞得人依法承担赔偿责任，构成犯罪的，依照相关法律处理：

（一）竞买人串通报价，损害国家利益、社会利益或他人合法权益的；

（二）竞买人弄虚作假，骗取竞买资格的；

（三）竞得人逾期或拒绝签订《成交确认书》的；

（四）竞得人逾期或拒绝签订《国有建设用地使用权出让合同》的；

（五）构成违约的其他行为。

第三十八条 竞买人因个人原因无法参加竞买活动的，后果由竞买人自行承担，不影响网上交易活动进行。

第三十九条 在国有建设用地使用权网上交易过程中，国有建设用地使用权网上交易相关工作人员如有违法、违规行为的，应当承担相应责任。

第四十条 由于不可抗力、网络故障、网络入侵等因素，导致网上交易时间的变更、网络堵塞等故障，造成申请人不能及时完成下载有关文件、提出竞买申请、缴纳竞买保证金、获得竞买资格，或造成竞买人网上竞价故障的，出让人和交易机构

不承担由此产生的后果和责任。

第九章 附 则

第四十一条 在国有建设用地使用权网上拍卖、网上挂牌期间，网上交易过程所涉及时间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 竞买人在参加网上交易活动之前，应当详细阅读、熟知本规定并严格遵守。

第四十三条 国有建设用地使用权人委托交易机构以网上交易方式转让国有建设用地使用权，可参照执行。

第四十四条 本规定自 2023 年 1 月 12 日开始施行，有效期为 3 年。

