**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。

湖南省公共资.源交易中心

湖南省自然资源厅

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、竟买人应当遵循 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)缴纳竟买保证金(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 及市(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。

H)

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主要内容：

(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 时间内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 的竟买人，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，利用工作便利为他人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

