

# 江西省农村集体经营性建设用地入市试点 使用权网上交易规则（试行）

## 第一章 总则

**第一条** 为规范我省农村集体经营性建设用地入市试点（以下简称入市试点）期间的网上交易行为，维护公开、公平、公正的交易秩序，根据《中华人民共和国土地管理法》（以下简称《土地管理法》）、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（以下简称《土地管理法实施条例》）等法律法规以及有关文件规定，参照《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》《江西省国有建设用地使用权网上交易规则》等有关规定，结合我省实际，制定本规则。

**第二条** 本规则所称农村集体经营性建设用地使用权网上交易（以下简称“网上交易”），是指入市试点县（市、区）农村集体经营性建设用地所有权人（以下统称“入市主体”）委托县（市、区）自然资源主管部门土地交易机构（以下简称“交易机构”），通过江西省公共资源交易集团有限公司（江西省公共资源交易中心）（以下简称交易集团）运维的江西省公共资源交易平台自然资源网上交易系统（以下简称“交易系统”）以拍卖、挂牌等方式出让（出租）农村集体经营性建设用地使用权的行为。

网上拍卖包括信息发布、竞买申请、拍卖竞价、成交确认、结果公布等程序。

网上挂牌包括信息发布、竞买申请、挂牌报价(竞价)、成交确认、结果公布等程序。

**第三条** 按照自然资源部相关规定,纳入试点的县(市、区)以网上交易方式出让(出租)农村集体经营性建设用地使用权,适用本规则。鹰潭市试点地区可以采取链接方式对接江西省公共资源交易平台自然资源网上交易系统,使用自主搭建的集体经营性建设用地入市管理系统进行网上交易。

**第四条** 中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织,符合网上出让(出租)公告和须知中明确的资格条件,均可参与网上交易活动,法律法规和政府有关文件另有规定的除外。

网上出让(出租)公告中不得设定影响公平、公正竞争的限制条件。

**第五条** 交易机构收到入市主体入市申请后,按要求提供网上交易服务。网上出让(出租)公告、交易须知和其他相关文件的格式文本参照国有建设用地使用权出让格式文本。

**第六条** 网上交易实行数字认证制度,网上交易相关监管人员、交易机构管理员和竞买人均需持 CA 数字证书实名登录网上交易系统进行相关操作,并对操作指令负责。

## 第二章 网上交易职责

**第七条** 入市主体履行以下责任：

（一）依据规划条件、产业准入和生态环境保护要求等，编制农村集体经营性建设用地出让（出租）等方案；

（二）依照《土地管理法》第六十三条和《土地管理法实施条例》第五节集体经营性建设用地管理的规定，形成入市决议；

（三）委托交易机构组织网上交易。

**第八条** 市、县（区）自然资源主管部门履行以下职责：

（一）根据入市主体申请，依据国土空间规划提出拟出让（出租）的农村集体经营性建设用地的规划条件，明确土地界址、面积、用途和开发建设强度等；

（二）会同有关部门提出产业准入和生态环境保护要求；

（三）依照《土地管理法实施条例》第四十一条的规定，对出让（出租）双方签订的书面合同进行备案。

**第九条** 交易机构履行以下职责：

（一）受入市主体委托，组织网上交易工作。根据入市方案、入市决议等相关资料，编制出让（出租）公告、交易须知等交易文件，经入市主体确认后按规定进行发布；

（二）根据网上竞价结果，审核竞得入选人资格审核资料，确定竞得人，签订成交确认书；

（三）按规定公布交易结果；

（四）经财政部门批准，设立和管理保证金账户，办理保证金退付及定金缴款。

**第十条** 江西省公共资源交易集团有限公司（江西省公共资源交易中心）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。

### 第三章 信息发布

**第十一条** 交易机构应当在收到入市主体入市申请材料3个工作日内，通过中国土地市场网、江西省公共资源交易网以及当地门户网站等公开发布农村集体经营性建设用地使用权网上出让（出租）公告（以下简称“出让（出租）公告”）。

网上出让（出租）公告可以是单宗地出让（出租）公告，也可以是多宗地的联合出让（出租）公告。

出让（出租）信息应包括以下内容：

- （一）入市主体和交易机构的名称、地址、联系电话；
- （二）农村集体经营性建设用地权属信息、编号、位置、宗地代码、面积、用途、开发建设强度、规划指标要求、出让（出租）年限和建设时间等；
- （三）竞买申请条件和要求；
- （四）竞买申请的起止时间和交易时间、地点；
- （五）起始价、竞价方式、确定竞得入选人的方法；
- （六）缴纳竞买保证金（或开具电子保函）的数额、方式和期限；
- （七）风险提示；
- （八）其他需要公告的事项。

网上出让（出租）公告应当至少在拍卖、挂牌活动开始日 20 日前发布，发布的出让（出租）公告、交易须知和其他相关文件等应当准确、真实。

**第十二条** 交易机构应通过网上交易系统录入出让（出租）公告、交易须知和其他相关文件等信息，确认录入信息准确、完整后，上传至网上进行发布。

**第十三条** 竞买申请人可在网上交易系统等相关网站浏览获取出让（出租）农村集体经营性建设用地使用权的相关信息，以及向入市主体及交易机构咨询了解有关情况。

入市主体及交易机构不组织对出让（出租）宗地的现场踏勘。

**第十四条** 网上出让（出租）农村集体经营性建设用地使用权设有底价的，应当在出让（出租）公告中予以明确，并由交易机构于拍卖开始前 30 分钟内或者挂牌报价截止时间前 30 分钟内将出让（出租）底价录入网上交易系统。底价的确定及录入需严格监管，具体方式由设区市、县（市、区）自然资源主管部门确定。未按时录入底价的，网上交易系统自动终止交易活动。

**第十五条** 出让（出租）公告网上发布期间，公告内容发生重大变化的，应当终止原公告后重新发布出让（出租）公告。

#### **第四章 竞买申请**

**第十六条** 竞买申请人按要求实名登录网上交易系统，

填报真实有效的相关信息，并按要求缴纳竞买保证金或开具电子保函后参与竞买。

竞买申请一经提交，即视为对出让（出租）公告、交易须知、其他相关文件和宗地现状等无异议，并完全接受可能存在的风险。

竞买申请人同时竞买多宗地的，应当分别申请。

**第十七条** 竞买申请人应当在竞买保证金到账截止时间前提交竞买申请。竞买保证金到账截止时间应在挂牌报价截止前 2 天或拍卖活动开始前 1 天。

法人、自然人和其他组织联合竞买的，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，并明确签订《集体经营性建设用地使用权出让（出租）合同》（以下简称《出让（出租）合同》）和《集体经营性建设用地使用权出让（出租）监管协议》（以下简称《监管协议》）时的受让人。网上交易系统默认 UKEY 持有方为联合体代表，由 UKEY 持有方代为缴纳竞买保证金、网上报价。

**第十八条** 竞买申请人应当以本人的身份，根据网上交易系统随机生成的竞买保证金子账号按时足额缴纳竞买保证金或按时开具电子保函，并确保担保金额满足竞买保证金要求。每笔竞买保证金或电子保函只对应一宗出让（出租）农村集体经营性建设用地使用权，同时竞买多宗的，应当分别缴纳竞买保证金或分别开具电子保函。

在规定时间内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竞买申请人（以竞买保证金到达指定账户时间为准），即获得竞买资格。否则，不能获得竞买资格。

## 第五章 拍卖竞价

**第十九条** 农村集体经营性建设用地使用权网上拍卖以限时竞价方式进行。取得竞买资格的竞买人可参与网上竞价，初次报价不得低于起始价，初次加价不得高于加价幅度的10倍。报价以增价方式进行，每次加价不得小于规定的增价幅度。

有底价拍卖，网上交易系统显示“有底价拍卖”字样；无底价拍卖，网上交易系统显示“无底价拍卖”字样。

**第二十条** 竞买人应当谨慎报价，报价一经提交，不得修改或者撤回。

**第二十一条** 网上拍卖时，网上交易系统以4分钟为竞价时限，如在4分钟倒计时内有新的报价，网上交易系统即从接受新的报价起重新倒计时。

4分钟倒计时截止，网上交易系统将不再接受新的报价，并显示最高报价。

**第二十二条** 网上拍卖开始后第一次4分钟倒计时内无竞买人竞价的，拍卖终止，拍卖不成交。

网上拍卖有竞买人竞价的，按下列规定确定竞得入选人：

（一）未设底价的，报价最高者即为竞得入选人；

（二）设有底价的，报价最高且不低于底价者为竞得入选人；最高报价低于底价的，拍卖不成交，网上交易系统自动显示底价。

网上拍卖截止时，网上交易系统将自动关闭竞价通道，并公布竞价结果。

## **第六章 挂牌报价、竞价**

**第二十三条** 农村集体经营性建设用地使用权网上挂牌以报价、限时竞价方式进行。取得网上挂牌报价资格的竞买人可参与网上挂牌报价，初次报价不得低于起始价，初次加价不得高于加价幅度的 10 倍。报价以增价方式进行，每次加价不得小于规定的增价幅度，在报价期内，可多次报价。符合条件的报价，网上交易系统予以接受，并即时公布。

农村集体经营性建设用地使用权网上挂牌时间不得少于 10 日。

有底价挂牌，网上交易系统显示“有底价挂牌”字样，无底价挂牌，网上交易系统显示“无底价挂牌”字样。

**第二十四条** 竞买人应当谨慎报价，报价一经提交，不得修改或者撤回。

**第二十五条** 网上挂牌报价截止时，无竞买人报价，挂牌不成交。

**第二十六条** 网上挂牌报价截止前，竞买人至少进行一次有效报价，方有资格进入限时竞价。



**第二十七条** 网上挂牌报价截止时，有符合条件的竞买人自动进入限时竞价程序。

**第二十八条** 网上限时竞价，网上交易系统以4分钟为竞价时限，以当前最高报价至少增加一个加价幅度进行，如在4分钟倒计时内有新的报价，网上交易系统即从接受新的报价起重新倒计时。

4分钟倒计时截止，网上交易系统将不再接受新的报价，并显示最高报价。

**第二十九条** 网上限时竞价截止时：

（一）无竞买人报价，按下列规定确定竞得入选人：

1. 未设底价的，挂牌报价最高者即为竞得入选人；
2. 设有底价的，挂牌报价最高且不低于底价者即为竞得入选人；最高报价低于底价的，挂牌不成交，网上交易系统自动显示底价。

（二）有竞买人报价，按下列规定确定竞得入选人：

1. 未设底价的，报价最高者即为竞得入选人；
2. 设有底价的，报价最高且不低于底价者即为竞得入选人；最高报价低于底价的，挂牌不成交，网上交易系统自动显示底价。

网上挂牌报价、限时竞价截止时，网上交易系统将自动关闭报价通道，并公布竞价结果。

## 第七章 成交确认

**第三十条** 竞得入选人应当在网上交易结束后3个工作日内，持在线打印的竞买申请书、竞买保证金到账确认书、竞得入选人确认书、交易服务费缴纳通知书和缴纳凭证、出让（出租）公告、交易须知等文件要求提交的相关资料，到交易机构进行资格审核。

交易机构应在收到资格审核材料后2个工作日内提出审查意见，资格审核材料不齐全的，交易机构应通知一次性补正材料，竞得入选人应在接到通知后5个工作日内补正。

资格审核通过后，交易机构应在网上交易系统予以确认，并与竞得人签订农村集体经营性建设用地使用权成交确认书。竞得入选人未能通过资格审核的，竞价结果无效，交易服务费不予退还，该宗农村集体经营性建设用地重新出让（出租）。竞得入选人应依法承担违约责任。

**第三十一条** 农村集体经营性建设用地使用权成交确认书应包括以下主要内容：

- （一）交易机构和竞得人的名称、地址；
- （二）农村集体经营性建设用地使用权名称（地块编号）、四至范围、面积、用途、使用年限、出让（出租）方式、宗地代码；
- （三）成交日期、地点和成交价格；
- （四）《出让（出租）合同》和《监管协议》的签订时间；
- （五）竞买保证金的处置办法；
- （六）其他应当包括的内容。

## 第八章 结果公示

**第三十二条** 竞得人持签订的农村集体经营性建设用地使用权成交确认书，在约定的期限内与入市主体签订《出让（出租）合同》和《监管协议》，并办理有关手续。

**第三十三条** 《成交确认书》签订后 10 个工作日内，交易机构应当将成交结果通过中国土地市场网、江西省公共资源交易网、当地门户网站等向社会公布。

成交结果应公布的内容包括：

- （一）竞得人的名称、注册地址；
- （二）成交日期、地点；
- （三）竞得的农村集体经营性建设用地使用权名称（地块编号）、位置、面积、用途、土地级别、容积率、出让（出租）年限、供地方式等；
- （四）农村集体经营性建设用地使用权成交价格及价款缴纳方式；
- （五）其他应当公布的内容。

## 第九章 其他

**第三十四条** 农村集体经营性建设用地使用权竞得人使用人民币缴纳的竞买保证金，成交后转作合同定金，定金以《出让（出租）合同》约定金额为准。

其他竞买人使用人民币缴纳的竞买保证金，应当在网上交易结束后 5 个工作日内予以退还，不计利息。

**第三十五条** 农村集体经营性建设用地使用权竞得人使用电子保函的，在按《出让（出租）合同》约定足额缴纳农村集体经营性建设用地使用权出让金（租金）首付款或全部出让金（租金）后，凭缴款凭证、电子保函及《出让（出租）合同》等到交易机构申请撤销。

其他竞买人办理的电子保函，交易机构应当在网上交易结束后 5 个工作日内办理撤销。

**第三十六条** 有下列情形之一的，应当发布中止或者终止网上出让（出租）公告，并中止或者终止网上交易活动：

（一）司法机关、监察机关依法要求中止或者终止网上交易活动的；

（二）因相关政策、宗地规划条件等发生变化，对农村集体经营性建设用地使用权有重大影响的；

（三）网上交易系统软、硬件故障，网上交易系统网络故障，网上交易 CA 认证系统故障，代理银行保证金缴纳系统故障以及不可抗力因素等，导致网上交易系统不能正常运行的；

（四）因网络入侵等非可控因素，导致网上交易系统不能正常运行的；

（五）依法应当中止或者终止网上交易活动的其他情形。

因网上交易系统出现故障，造成农村集体经营性建设用地使用权无法进行正常交易的，由交易机构参照国有建设用地使用权网上交易应急处置的相关规定进行处置。

**第三十七条** 网上交易中止时间不得超过5日，5日内不能恢复交易的，该项交易自动终止。交易机构应当在交易终止后5个工作日内，退还竞买人缴纳的全额竞买保证金，办理撤销竞买人电子保函的相关手续。

网上交易中止事项消除后，交易机构应当及时在网上交易系统发布恢复网上交易公告，重新明确交易时间，恢复网上交易，恢复网上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资格的，其竞买资格在本次交易期内（含中止交易期及恢复交易后）有效。

**第三十八条** 因竞买申请人使用的计算机遭遇网络堵塞、病毒入侵及其软、硬件出现故障或遗忘、泄露相关密码等原因，不能正常登录网上交易系统进行申请、报价、竞价的，后果由竞买申请人自行承担，网上交易活动不中止。

## 第十章 法律责任

**第三十九条** 交易机构对出让（出租）信息的准确性、真实性、合规性负责，要按照“谁公告，谁审查”的原则，切实做好农村集体经营性建设用地出让（出租）公告的审查，并承担违规发布农村集体经营性建设用地出让（出租）公告的责任。

**第四十条** 竞买申请人在网上交易活动中实施的行为所产生的法律后果，由竞买申请人自行承担。

**第四十一条** 入市主体擅自改变竞得结果，或竞得入选人、竞得人放弃竞得结果的，应当由相应行为人自行承担 responsibility。

**第四十二条** 竞得入选人或竞得人有下列行为之一的，竞得结果无效；造成损失的，应当依法承担赔偿责任：

- （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）逾期或拒绝签订《成交确认书》或《出让（出租）合同》和《监管协议》的；
- （四）其他违法违规竞买行为。

**第四十三条** 对存在第四十二条行为的竞买人，交易机构应建立信用负面清单，按照公共资源交易领域失信联合惩戒相关要求，做好农村集体经营性建设用地使用权出让（出租）活动中失信主体信息的记录、管理等工作，对失信责任主体实施联合惩戒。

**第四十四条** 有保密义务的单位和个人，应严格遵守保密规定，不得泄露竞买申请人信息和农村集体经营性建设用地使用权交易相关保密信息。

**第四十五条** 网上交易活动中相关工作人员收受贿赂、滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，泄露与竞买申请人和网上交易系统有关信息，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法依规追究有关人员的责任。涉及相关工作人员违纪违法或职务犯罪的问题线索，及时移送相关纪检监察机关处置。

## 第十一章 附则

**第四十六条** 网上交易过程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。

**第四十七条** 本规则由江西省自然资源厅负责解释。

**第四十八条** 本规则自印发之日起施行，有效期与深化农村集体经营性建设用地入市试点期限一致。