

# 福建省土地使用权出让网上交易规则

(试行)

## 第一章 总 则

第一条 为规范国有建设用地使用权网上挂牌出让交易行为，保障公平交易，简化办事程序，提高办事效率，降低交易成本，根据自然资源部《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》、《国有建设用地使用权出让规范》和有关法律、法规的规定，制定本规则。

第二条 本规则适用于福建省各市、县(区)国有建设用地使用权网上挂牌出让（包括挂牌转为拍卖，下同），参与国有建设用地使用权网上挂牌出让交易的任何单位和个人，均要遵守本规则。

第三条 本规则所称网上交易，是指竞买人通过互联网上的“福建省土地使用权出让管理系统（网上交易模块）”（以下简称“网上交易系统”），参与由福建省各市、县(区)自然资源行政主管部门（以下简称“挂牌人”）组织的国有建设用地使用权公开出让交易的行为。

第四条 中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织（以下简称“竞买人”），除法律法规或挂牌人文件

另有规定外，均可通过网上交易系统并按照本规则参加竞买国有建设用地使用权。

第五条 网上交易系统由公众网站及管理软件和竞买软件等部分组成。其服务内容包括：

（一）挂牌人发布国有建设用地使用权出让计划、网上挂牌出让公告、交易结果等信息，发放竞买号、识别号和初始交易密码，对异常交易实施冻结；

（二）法人、自然人和其他组织在网上注册登记，提出竞买申请，上传竞买保证金缴纳凭证，扫描上传相关竞买文件，经挂牌人审核通过后，获得竞买资格成为竞买人；

（三）竞买人下载安装竞买软件，在挂牌人规定的期间内进行网上报价和竞买；

（四）资讯查询、竞买与审核意见，对竞买人提出的意见进行解答等。

第六条 挂牌人应指定 1 至 2 名管理员，专门负责宗地出让公告、宗地信息及交易须知等信息的录入、发布，发放注册流水号、竞买号、识别号和初始交易密码，以及宗地网上交易监管等相关工作。管理员登录网上交易系统时，应按实名制的要求，以自己的用户名登录，并对操作指令负责。

第七条 本规则为福建省各市、县(区)国有建设用地使用权出让网上交易的一般规则。网上交易所涉及的各市、

县(区)自然资源行政主管部门、竞买人及其他相关机构除了遵守本规则外，还应遵守法律、法规、规章和挂牌人依据上位法所制定的具体交易细则和须知。

## 第二章 交易公告

第八条 凡要通过网上交易系统进行交易的地块，当地挂牌人必须使用网上交易系统（管理软件），录入公告信息、宗地信息、宗地条件、交易须知等信息，系统输入框后带\*的栏目和红色输入框为必填项。

第九条 通过网上交易系统发布的挂牌交易公告必须符合《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》、《福建省国有土地使用权出让工作规范（试行）》和本规则的规定。

第十条 挂牌人应在网上交易系统对出让宗地提供准确、真实的说明内容与其他相关信息。如有需要，挂牌人可向竞买人提供出让宗地相关的纸质或电子文件资料。

第十一条 国有建设用地使用权网上挂牌出让公告内容一经发布，即具有公信力，不得随意更改。在公告期间，如确需调整拟出让宗地的使用条件（包括土地面积、使用年期、用途、规划设计要求等），或者更改其他公告内容的，挂牌人必须在挂牌交易起始前发布补充公告，将变更的内容

向社会公布，通知已报名的竞买人，并按规定顺延交易期限。变更后的公告内容不得违反法律、法规或规章的规定。

第十二条 挂牌人除了在网上交易系统上发布国有建设用地使用权挂牌出让公告外，还应通过中国土地市场网等媒体向社会公开。

第十三条 出让宗地的信息资料一经挂牌人录入、上传或提供至网上交易系统之时，视为挂牌人已无条件允许网上交易系统在该系统的其它位置对其进行公开复制、展示、播送、传输出让宗地的部分信息资料，挂牌人对此不持任何异议。

第十四条 宗地挂牌出让公告发布时间，网上交易系统默认从公告发布当日的零点起算。

宗地挂牌出让公告中规定的网上报名注册申请的截止时间，应当为网上挂牌交易期限截止期限最后3个工作日（不含最后3日）之前。挂牌人应充分考虑竞买人到银行缴纳竞买保证金和提交竞买文件资料所需时间，合理确定网上报名的截止时间、网上挂牌交易的开始时间等。

### **第三章 竞买申请**

第十五条 通过网上交易系统注册申请竞买国有建设用地使用权的竞买人，经挂牌人审核取得竞买资格后，方可参与网上交易。国有建设用地使用权网上交易只接受网上

竞买申请，不接受其它形式（如电话、邮寄及口头等）的竞买申请。

第十六条 竞买人可以单独申请，也可以联合申请。

联合申请竞买的，应提交联合申请各方共同签署的申请书及竞投协议，在注册申请及向挂牌人提交申请资料时应如实填写联合竞买各方的相关信息和各方的出资比例，并明确授权联合申请人中的一方实施竞买申请、交纳竞买保证金、网上报价、签订《国有建设用地使用权出让合同》等一切行为。

经授权的联合申请人中的一方所实施的一切行为，为联合各方共同的真实意思表示，所产生的一切法律后果，由联合各方承担连带的法律责任。

第十七条 竞买人在提交注册信息资料之前，须仔细阅读《福建省土地使用权出让网上交易(挂牌)服务协议》（以下简称“服务协议”）、国有建设用地使用权网上挂牌出让公告，以及本规则和有关法律法规，熟知公告内容、挂牌时间、网上交易时间、网上交易宗地信息、交易条件、宗地交易须知、加价幅度等内容。

竞买人对挂牌交易文件有疑问或异议的，可向挂牌人咨询。竞买人提交注册信息后，视为对服务协议、交易规则等挂牌交易文件无异议，同意接受其约束，并承担相应的责任。

第十八条 竞买人进行网上注册申请时应选择拟竞买的宗地及编号，方能进入网上交易系统。

网上注册申请时必须按照提示录入真实、准确、详尽的信息资料，注册后的信息资料如有任何变动，必须及时向挂牌人提交相关文件，并及时予以更新，否则由此引起的法律责任均由竞买人自行承担。

第十九条 竞买人可通过现场图片、网上视频或现场踏勘了解挂牌交易的宗地，对宗地现状有异议的，应在网上注册提交竞买申请前向挂牌人提出书面意见。竞买申请人注册信息提交后，视为对宗地现状无异议。

第二十条 任何通过网上交易系统提交的竞买申请，都将视为竞买人自身行为或法定代表人合法授权的行为，该行为所引起的法律后果应由竞买人直接承担。

第二十一条 竞买人在网上注册申请竞买宗地时，应同时扫描上传下列文件，提交给挂牌人进行审核确认：

（一）《竞买申请书》（须以中文书写）；

（二）《竞买承诺书》（按挂牌人提供的格式内容签字盖章）；

（三）企业营业执照和法定代表人证明（竞买人为自然人的，应提交个人身份证明）；

（四）竞买人为联合竞买的，应提交联合申请各方共同签署的申请书及竞投协议；

(五) 申请人委托他人办理的，应提交授权委托书及委托代理人身份证明；

(六) 竞买保证金交纳凭证；

(七) 挂牌人发布的宗地出让公告中要求提交的其他文件。

第二十二条 挂牌人受理竞买申请后，必须在 2 日内完成审核确认，并按下列规定将审核结果告知竞买申请人：

(一) 经审核确认符合竞买资格的，发放 5 位数的网上交易竞买号、初始交易密码，以及由 5 位字母随机组成的识别号，获得竞买资格；

(二) 竞买申请人注册提交的文件资料不全或不符合要求的，通知其及时补正，并重新审核确认；

(三) 竞买申请不符合规定条件的，通知其不予受理，并具体说明不予受理的理由，并在 5 个工作日内退还竞买保证金。

第二十三条 竞买申请人网上注册申请成功后，系统将自动配发注册流水号。注册流水号用于查看竞买申请审核结果、补充上传挂牌人审核后要求的其它附件扫描资料等。竞买申请人应妥善保管注册流水号，以防泄密。

第二十四条 竞买人补充文件资料，挂牌人审核竞买人资料、确认竞买人资格、发放竞买号等应当在网上挂牌交易截止期限的最后 2 日（不含最后 2 日，下同）之前完成。

竞买人在参加竞买前，应根据公众网站的“交易软件下载”页面说明，下载并安装竞买软件。

第二十五条 竞买人在网络交易系统上的身份以竞买号、识别号表示。竞买号在交易结束前以“\*\*\*”显示，挂牌人不得泄露竞买人的真实身份、注册信息、注册流水号、识别号、竞买号和初始交易密码，以此确保公平交易，维护竞买人的合法权益不受侵害。但挂牌人按照有关法律、法规和规章规定，司法机关裁判文书，以及有权机关要求提供竞买人的有关资料不在此限。

违反前款规定的，经查实确系挂牌人及管理员过错的，挂牌人应承担由此产生的相应法律后果。给竞买人造成损失的，应依法承担赔偿责任。

#### **第四章 挂牌交易**

第二十六条 通过网上注册提交竞买申请并经审核确认获得竞买资格的竞买人，可以在挂牌人发布的国有建设用地使用权挂牌出让公告规定的网上挂牌交易时间开始后登录网上交易系统（需事先下载并安装竞买软件），并按交易规则和拟竞买宗地的挂牌出让公告规定的条件进行报价竞买。

竞买人登录网上交易系统时选择竞买的宗地，应与网上注册申请时选择竞买的宗地一致，方可进行竞买报价。竞买

人使用一台客户端电脑在一个时间点只能参与一个宗地的竞买交易。

第二十七条 网上交易系统每日 24 小时开通（系统停机维护和排除故障停机除外），竞买人在拟竞买宗地挂牌出让公告规定的挂牌交易时间段内可多次报价。

第二十八条 竞买人登录网上交易系统进行报价，需通过竞买号和交易密码的验证。初始交易密码必须修改后，方可正常登录并进行交易。网上交易系统提供了密码修改的功能，竞买人可根据需要多次更改交易密码。

第二十九条 如竞买人的竞买号、交易密码发生遗失、被盗、遗忘或怀疑已被他人知悉、盗用等可能导致竞买人交易安全性降低的，竞买人应在挂牌交易截止期限的最后 2 日之前（不含最后 2 日）持有效证明文件到挂牌人处办理相关手续，申请挂失竞买号、交易密码，并重新设定竞买号和识别号（均只允许一次）、交易密码。竞买号、交易密码挂失后，原号码随之失效。

当使用竞买软件登录时，密码连续输入错误达到 5 次，系统将冻结 10 分钟。

第三十条 竞买人初次报价可等于或大于挂牌起始价，之后每次报价必须比当前最高报价递增一个加价幅度以上的价格（不要求按加价幅度的整数倍进行报价，报价以万

元为单位，保留小数点后一位）。满足竞价加价幅度等相关条件的报价，系统方予接受，并即时显示报价结果。

前款所指的竞价加价幅度是指相邻两次报价，后一次报价比前一次报价的最小递增幅度。

第三十一条 任何通过竞买号提交的竞买报价，都将视为竞买人自身行为或法定代表人合法授权的行为，该行为所引起的法律后果应由竞买人承担全部责任。网上报价一经提交并经网上交易系统记录即视为报价有效，竞买人不可变更或撤销。

第三十二条 挂牌出让宗地若设有保留价的，挂牌人必须在挂牌出让公告中明确说明，并最迟在网上挂牌交易截止时点最后1小时（不含最后1小时）之前，将宗地的保留价通过管理软件操作系统录入保存，一经录入不得修改。对于没有录入保留价的，系统将默认该宗地没有设定保留价。

第三十三条 挂牌出让宗地交易期限届满，网上交易系统自动根据下列条件确定竞得人或者转入网上拍卖阶段：

（一）在挂牌交易期限内只有一个竞买人报价，其报价等于或高于起始价，且符合其他条件的，该竞买人即为竞得人；

（二）在挂牌交易期限内有两个或者两个以上的竞买人报价，但在挂牌交易期限截止时点最后1小时内，没有竞买

人报价或只有一个竞买人报价的，其报价等于或高于起始价，且符合其他条件的，则最后一个报价最高的竞买人为竞得人；

（三）在挂牌交易期限截止时点最后 1 小时内，有两个或者两个以上竞买人报价的，在挂牌交易期限截止时点届满时，网上交易系统自动将挂牌交易的宗地转入网上拍卖程序，并按照网上拍卖规则及程序确定竞得人。

第三十四条 在挂牌交易期限内，无人报价竞买或者竞买人的报价低于起始价或不符合其他规定条件的，宗地不成交，拟出让宗地的网上挂牌出让交易活动终止，挂牌人可重新组织出让活动。

## 第五章 网上拍卖

第三十五条 本规则所称网上拍卖，是指网上交易系统根据网上交易规则将拟出让宗地的交易方式由挂牌交易转换为网上拍卖，按“价高者得”和最终竞买报价高于或等于起始价的原则确定竞得人的国有建设用地使用权出让行为。

第三十六条 网上拍卖的起叫价为网上挂牌期间的最高报价增加一个拍卖阶段的加价幅度后的价格。

第三十七条 国有建设用地使用权网上拍卖活动按系统预先设定的程序运行，其规则与程序不同于网络外传统的现场拍卖。竞买人应仔细阅读并确认熟知本规则以及有关

文件后，方可参加网上竞买，并对自己的行为承担相应的法律责任。

第三十八条 国有建设用地使用权网上拍卖是网上挂牌交易活动的转换和延伸，凡通过网上注册申请参与国有建设用地使用权挂牌交易、已缴纳竞买保证金并取得竞买号和交易密码的单位和个人，无论在挂牌交易阶段是否报价，在转入网上拍卖程序时，均可参与网上拍卖活动。

第三十九条 所有竞买人在挂牌交易截止期限最后 1 日的最后数小时的时段内，务必登录网上交易系统，并密切观察交易动态，以确定挂牌交易的宗地是否转为网上拍卖，以及自己是否参与网上拍卖宗地的竞买活动。竞买人不得以不知道挂牌交易的宗地转为网上拍卖为由提出任何异议。

第四十条 在挂牌人规定的挂牌交易期限截止时点最后 1 小时内，有两个或者两个以上竞买人报价的，系统会提示国有建设用地使用权网上挂牌交易将在挂牌交易期限截止时点届满时随即转入 15 分钟的网上拍卖准备阶段。在挂牌交易期限截止时点届满前，竞买人仍可继续参与挂牌报价。

第四十一条 15 分钟的网上拍卖准备阶段结束后，系统即转入网上拍卖，竞买人电脑屏幕上显示 5 分钟的拍卖倒计时。倒计时开始后，竞买人即可进行正式竞买报价。报价必须在 5 分钟内提交，否则系统不予接受其报价。

在 5 分钟倒计时拍卖阶段的不同时间点，系统会以动画及语音的形式进行拍卖即将结束的提示。

**第四十二条** 网上拍卖根据下列条件确定竞得人：

（一）在第一次出现 5 分钟倒计时内无人报价的，5 分钟倒计时结束后，系统自动确定挂牌交易阶段报价最高的竞买人为竞得人；

（二）5 分钟倒计时内的任一时刻如果有新的报价，系统即从该时点起重新开始 5 分钟倒计时，竞买人可参加新一轮竞价，并按此方式不断延续下去；如果没有新的报价，5 分钟倒计时结束时，系统自动关闭网上拍卖报价通道，按“价高者得”的原则确定报价最高的竞买人为竞得人，同时在相关信息栏中即时显示交易结果。

## **第六章 一般规定**

**第四十三条** 国有建设用地使用权网上挂牌交易阶段的竞价加价幅度可能与网上拍卖阶段的竞价加价幅度不同，竞买人应随时留意挂牌人公布的交易条件和交易须知。如有不明事项，可按当地挂牌人确定的联系方式进行咨询。

**第四十四条** 若挂牌人对出让宗地设有保留价，不论在挂牌交易阶段还是网上拍卖阶段，竞买人的最高报价应等于或高于保留价，系统方予确认出让宗地成交。

第四十五条 国有建设用地使用权挂牌出让成交后，竞得人应根据交易规则、交易须知或系统提示，在5个工作日内，持本规则第二十一条规定的原件资料和竞买保证金缴纳凭证原件，到挂牌人处办理签订《成交确认书》或《国有建设用地使用权出让合同》（工业项目建设用地使用权出让合同的签订时间按有关规定执行）等有关手续。

第四十六条 竞得人所支付的竞买保证金在签订国有建设用地使用权出让合同时可直接抵作国有建设用地使用权出让价款。其他未竞得出让地块使用权的竞买人所缴纳的竞买保证金于挂牌交易活动结束后之日起5个工作日内予以退还。

第四十七条 网上交易文件规定的币种为人民币。

第四十八条 竞买人有下列行为之一的，视为违约，挂牌人有权中止、取消其竞买或竞得资格，其所支付的竞买保证金不予退还，并可依法要求赔偿损失：

（一）提供的注册信息不真实、不准确或与原件不符等；

（二）不按网上注册登记的内容提供有关文件材料，或提供虚假文件材料、隐瞒重要事实的；

（三）违反公平交易原则，实施恶意串通、压价竞买等违反法律、法规、规章和交易规则行为的；

（四）无正当理由未在规定的期限内与挂牌人签订《成交确认书》和《国有建设用地使用权出让合同》的；

（五）不按合同约定支付国有建设用地使用权出让价款，或开出的银行支票或汇票在有效期内不能兑现或不能全部兑现的；

（六）法律、法规、规章、交易须知等规定的其他构成违约的行为。

## 第七章 风险提示

第四十九条 有下列情形之一的，网上交易系统开发单位、维护管理单位和挂牌人应及时采取补救措施，但不承担相应责任：

（一）由于不可抗力、电源中断、网络黑客入侵、攻击和计算机病毒感染等因素，导致网上交易时间非正常变更、网络堵塞等，造成竞买人不能及时提交注册申请和竞买报价的；

（二）由于网上交易系统设计上的缺陷或者系统设备故障，引起交易无法进行、中断或出错的；

（三）由于电源中断、网络黑客入侵、计算机病毒感染等原因，造成网上交易系统形成的电子信息资料出现错误或丢失的。

（四）因不可抗力、网络服务供应商问题或其他系统故障，造成网上交易系统不能正常运行。

（五）系统技术管理单位或挂牌人核实的其他事故。

第五十条 因出现第四十九条所列情形之一造成网上交易系统不能正常运行，国有建设用地使用权网上交易未能正常进行的，挂牌人经调查核实有关事实后，有权采取宣布网上交易结果无效、终止网上交易、视具体情况重新组织网上交易或者对出让宗地改为现场交易等措施进行应急处置。

第五十一条 为了保证系统运行安全、稳定、高效，竞买人终端必须以宽带（5M 带宽以上）方式连接 INTERNET 网，竞买人终端系统必须支持 IE(8.0 及以上)、360、谷歌浏览器的安装，将网上交易系统网站设置成受信任站点，客户端网络不能屏蔽 80、808 等二个端口，并按要求进行安全设置，安装必要的杀毒软件。

第五十二条 竞买人应尽量避免在挂牌交易截止时间或拍卖倒计时截止时点前的最后 1 分钟内进行竞买报价，以防止因网络延迟造成系统无法接受报价导致报价无效。挂牌人对此不承担任何责任。

第五十三条 网上交易系统管理单位和技术支持单位有权对挂牌人、竞买人网上交易形成的电子数据进行保留，并作为挂牌人、竞买人交易行为的证明。

网上交易形成有关电子数据的时间，以网上交易系统服务器自动记录的时间为准。

## 第八章 交易冻结或解冻

第五十四条 在网上交易开始前和网上交易期间，网上交易系统由于下列原因出现不可及时修复的故障，造成网上交易暂时无法实现的，挂牌人有权中止（冻结）出让宗地的交易活动，待问题解决后依法定程序再行恢复挂牌出让活动：

（一）网上交易系统被黑客侵入、破坏导致无法正常运行；

（二）电信部门技术调整、电信线路或网络故障导致信息无法传递；

（三）电力故障；

（四）系统升级、系统设备故障；

（五）网上交易系统服务器、挂牌人办公区域出现不可抗力因素导致无法正常实施网上交易活动。

（六）系统管理单位或挂牌人核实的其他原因。

网上报名期间和网上挂牌交易期间冻结的，不冻结竞买申请，网上报名时间不顺延，拟竞买意向宗地的申请人仍按挂牌人出让公告规定的报名期限报名。

第五十五条 前条所列的情形消失后，挂牌人应当解除冻结，恢复交易。在网上挂牌交易阶段中止（冻结）交易的，解除冻结后，挂牌交易期限应顺延，顺延时间不少于冻结交易的时间，其中，在网上挂牌交易阶段的最后一小时内中止（冻结）交易的，解除冻结之后顺延的剩余挂牌交易时间应

不多于一小时。在网上拍卖准备阶段及网上拍卖阶段中止（冻结）交易的，解除冻结后，系统重新开始 15 分钟的网络上拍卖准备阶段，准备阶段结束后，转入倒计时 5 分钟的网络上拍卖阶段。

第五十六条 在网上交易开始前和网上交易期间，出让宗地出现下列情形的，挂牌人应当终止交易活动，待问题解决后依法定程序重新实施国有建设用地使用权的出让活动：

（一）人民法院、检察院或其他有权机关向挂牌人及其上级主管部门书面通知冻结、查封出让宗地的；

（二）有证据表明拟出让宗地存在权属争议的；

（三）竞买人之间发生恶意串通、违规交易行为，经查证属实的；

（四）因国家政策调整导致出让宗地原先确定的土地使用条件发生重大变化或无法实施的。

（五）系统管理单位或挂牌人核实的其他情形。

第五十七条 中止（冻结）网上交易活动，挂牌人应当在网上交易系统中即时发布相关信息，并通知相关竞买人。

竞买人可以通过短信平台、网上交易系统、电话联系等方式或者直接向挂牌人咨询，以获得出让宗地中止（冻结）交易和解除冻结的相关信息。

第五十八条 中止（冻结）网上交易的，挂牌人应及时查找原因、排除故障，即时恢复交易；竞买人应随时等待挂牌人通知，做好恢复交易报价的准备。挂牌人能在 1 小时内处理故障、恢复交易的，在冻结交易起 1 小时内可直接解除冻结，恢复交易；挂牌人不能在 1 小时内处理故障、恢复交易的，应当即时通知竞买人，经过 24 小时后方可解除冻结，恢复交易；故障排除后，应提前 24 小时告知竞买人恢复交易的具体时间。

## 第九章 附 则

第五十九条 挂牌人发布的交易须知和其他挂牌文件在不违反上位法和本规则的前提下，对竞买人具有同等的约束力。

第六十条 福建省自然资源厅保留对本规则的解释权，并有权根据实际情况对本规则做出合理的修改。

第六十一条 本规则自发布于“福建省土地使用权出让管理系统（网上交易模块）”时即时生效，原福建省国土资源厅闽国土资综〔2014〕108 号文发布的交易规则与服务协议同时失效；本规则如有修改，在修改后并重新发布于该系统网页时即时生效。