焦作市自然资源和规划局文件

焦自然资〔2020〕14号

焦作市自然资源和规划局
关于印发《焦作市农村集体经营性建设用地使用权网上拍卖挂牌出让交易规则（试行）》的
通　　知

各县（市）自然资源和规划主管部门、城区各分局、机关相关科室：

为进一步规范焦作市农村集体经营性建设用地使用权网上拍卖挂牌出让交易工作，现将《焦作市农村集体经营性建设用地使用权网上拍卖挂牌出让交易规则（试行）》予以印发，请各单位遵照执行。

2020年3月4日

焦作市农村集体经营性建设用地使用权网上拍卖挂牌出让交易规则（试行）

第一章　总 则

第一条 为规范农村集体经营性建设用地使用权网上拍卖、挂牌出让行为，维护公开、公平、公正的市场交易秩序，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国合同法》、《焦作市农村集体经营性建设用地入市交易管理办法（试行）》、《中华人民共和国电子签名法》等法律、法规、文件的规定，结合我市实际，制定本规则。

第二条 焦作市行政辖区内进行的农村集体经营性建设用地使用权网上交易活动适用本规则。

第三条 农村集体经营性建设用地使用权网上交易活动，应当遵循下列原则：

（一）城乡统一、同权同价、收益共享；

（二）依法、自愿、公开、公平、公正。

第四条 本规则所称网上拍卖出让农村集体经营性建设用地使用权（以下简称“集体网上拍卖出让”），是指农村集体经济组织或农村集体经济组织组建的资产公司（以下称为入市主体或入市实施主体）通过接入互联网的拍卖出让农村集体经营性建设

用地使用权系统（以下简称“集体网上拍卖系统”），将拟出让农村集体经营性建设用地使用权的交易条件在集体网上拍卖系统及其他媒体上公告，并在拍卖系统按公告和拍卖须知要求接受竞买人的竞买申请，竞买人在指定的时段内进行竞价，根据出价结果确定竞得人的活动。

本规则所称网上挂牌出让农村集体经营性建设用地使用权（以下简称“集体网上挂牌出让”），是指农村集体经济组织或村集体组建的资产公司（以下称为入市主体或入市实施主体）通过接入互联网的挂牌出让农村集体经营性建设用地使用权系统（以下简称“集体网上挂牌系统”），将拟出让农村集体经营性建设用地使用权的交易条件在集体网上挂牌系统及其他媒体上公告，并在挂牌系统接受竞买人的竞买申请、报价并更新挂牌价格，根据交易期限截止时的网上报价结果或者网上竞价结果确定竞得人的行为。

第五条 农村集体经营性建设用地网上拍卖、挂牌出让系统必须符合《计算机信息网络国际互联网安全保护管理办法》、《互联网安全保护技术措施规定》等相关法规的规定，建立健全信息安全保护制度，落实互联网安全保护技术措施，安装信息安全管理系统。

第六条 农村集体经营性建设用地采用网上拍卖、挂牌出让活动应由入市主体（或入市实施主体）组织实施。具体工作由入

市主体（或入市实施主体）委托有资质的交易机构承办，市区网上拍卖、挂牌出让活动由入市主体或入市实施主体委托焦作市公共资源交易中心承办（以下简称承办人）。县（市）网上拍卖、挂牌出让活动由入市主体或入市实施主体委托当地公共资源交易中心承办，交易委托应出具书面委托书。

农村集体经营性建设用地网上拍卖、挂牌出让系统和硬件设备的管理维护由市自然资源和规划局负责。

市、县（市）公安网监部门负责安全监督、检查和指导集体网上拍卖、挂牌出让系统网络信息安全运行。

第七条 中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织，除法律、法规及规章等另有规定外，均可参加集体经营性建设用地网上拍卖、挂牌出让活动。

第八条 凡知晓网上拍卖、挂牌出让活动相关信息的单位和个人均应履行保密义务。

竞买保证金由市、县（市）公共资源交易中心确定的银行代为收取。

第九条 参加农村集体经营性建设用地网上拍卖、挂牌出让活动的自然人、法人或其他组织应当详细阅读并熟知网上拍卖、挂牌出让活动的规则，参加拍卖、挂牌活动视为同意并接受本规则。

第二章　网上交易程序

第十条　农村集体经营性建设用地网上拍卖、挂牌出让的基本程序：

（一）入市主体（或入市实施主体）发布农村集体经营性建设用地使用权拍卖、挂牌出让公告及相关信息资料；

（二）竞买申请人完成网上注册，下载有关文件，办理数字证书（USBkey），提出竞买申请，交纳竞买保证金，获得竞买资格成为竞买人；

（三）竞买人按公告和农村集体经营性建设用地使用权网上拍卖、挂牌出让须知规定的报价方式、期限进行网上报价；

（四）根据网上报价结果、网上限时竞价结果，网上拍卖、挂牌系统向竞得人发送《网上竞得证明》；

（五）竞得人资格审核；

（六）竞得人与承办人签订《成交确认书》；

（七）竞得人与入市主体（或入市实施主体）签订《农村集体经营性建设用地使用权出让合同》。

第十一条　农村集体经营性建设用地网上拍卖出让的基本程序如下：

（一）参与竞买单宗农村集体经营性建设用地使用权的竞买人不得少于两人，达不到上述规定人数的，网上拍卖出让终止，

农村集体经营性建设用地使用权流拍。

（二） 网上农村集体经营性建设用地使用权设有出让底价的，承办人应于拍卖开始前30分钟内，在监察人员的监督下将出让底价输入网上拍卖系统。

（三） 竞买人通过网上拍卖系统进行限时竞价。初次报价不得低于起始价，报价以增价方式进行，每次加价幅度不得小于规定的增价幅度。

竞买人应当谨慎报价，报价一经提交，不得撤回。

（四）网上拍卖系统以5分钟倒计时为竞价时限，如在5分钟倒计时内的任一时刻产生新的报价，网上拍卖系统即从产生该报价的时刻起重新开始5分钟倒计时。每次5分钟倒计时的最后1分钟内，网上拍卖系统进行三次网上限时竞价即将截止的提示。5分钟倒计时截止，网上拍卖系统将不再接受新的报价，确认网上限时竞价的最高报价，并确定最高报价者为竞得人，但最高报价低于底价者除外（设有底价时）。

第十二条 农村集体经营性建设用地网上挂牌出让的基本程序如下:

（一） 竞买人通过网上挂牌系统进行的初次报价不得低于起始价，报价以增价方式进行，每次加价幅度不得小于规定的增价幅度。网上报价期限不得少于10日，在报价期内，可多次报价。符合条件的报价，网上挂牌系统予以接受，并即时公布。

竞买人应当谨慎报价，报价一经提交，不得撤回，否则由竞买人承担相应的法律责任。

（二） 网上挂牌出让农村集体经营性建设用地使用权设有出让底价的，承办人应于挂牌期限截止前30分钟内,在监察人员的监督下将出让底价输入网上挂牌系统。

（三） 挂牌期限届满，经网上挂牌系统询问，无竞买人参加网上限时竞价的，按照下列规定确定是否成交:

1.在挂牌期限内只有一个竞买人报价，且报价不低于底价（设有底价时），并符合其他规定条件的，挂牌成交;

2.在挂牌期限内有两个或者两个以上的竞买人报价的，网上挂牌系统显示的出价最高者为竞得人，报价相同的，先提交报价单者为竞得人,但报价低于底价者除外（设有底价时）;

3.在挂牌期限内无应价者或者竞买人的报价均低于底价的（设有底价时），挂牌不成交。

（四） 挂牌期限届满后，竞买人应当在5分钟内作出是否参加网上限时竞价的决定并提交网上挂牌系统，超过5分钟未提交的，不能参加网上限时竞价。

（五） 挂牌期限届满，经网上挂牌系统询问，有竞买人愿意参加网上限时竞价的，网上挂牌系统自动进入网上限时竞价程序，以当前最高报价为竞价的起始价，经过网上限时竞价确定竞得人。

网上限时竞价以5分钟倒计时为竞价时限，如在5分钟倒计时内的任一时刻产生新的报价，网上挂牌系统即从产生该报价的时刻起重新开始5分钟倒计时，每次5分钟倒计时的最后1分钟内，网上挂牌系统进行三次网上限时竞价即将截止的提示。5分钟倒计时截止，网上挂牌系统不再接受新的报价，确认网上限时竞价的最高报价，并确定最高报价者为竞得人，但最高报价低于底价者除外（设有底价时）。

（六） 网上限时竞价中无人报价的，以挂牌期限内最高报价者为竞得人，但最高报价低于底价者除外（设有底价时）。

第十三条 网上拍卖、挂牌出让的相关要求：

入市主体或入市实施主体应当至少在拍卖、挂牌开始日前20日发布拍卖挂牌出让公告，公告应在中国土地市场网和本地报刊等媒体以及市、县（市）自然资源网站、交易中心网挂系统公开发布，公告应当包括下列内容：

（一）入市主体或入市实施主体的名称和地址；

（二）入市交易宗地的基本情况。包括宗地编号、坐落、出让面积、土地用途、界址、土地利用现状、使用年期、规划条件、土地出让价款等；

（三）网上拍卖、挂牌出让申购、报价时间；竞买保证金的金额及缴纳期限；

（四）竞买人的资格要求以及申请取得竞买资格的办法；

（五）其他需要公告的事项。

第十四条 成交确认书对入市主体或入市实施主体和竞得人具有法律效力。入市主体或入市实施主体改变竞得结果，或者竞得人放弃竞买资格、竞得宗地的，应当依法承担责任。

竞买人支付的竞买保证金，在竞得人和入市主体或入市实施主体确认后，转作受让地块的定金。其他竞买人缴纳的竞买保证金，应在拍卖、挂牌活动结束后5个工作日内不计息退还。

第十五条 网上拍卖、挂牌出让活动结束后10个工作日内入市主体或入市实施主体应当将出让结果通过中国土地市场网以及市、县（市）自然资源和规划局网站、网上拍卖、挂牌系统、自然资源有形市场的电子显示屏等向社会公布，结果公示时间不少于10日。

公布交易结果应当包括土地位置、面积、用途、规划条件、出让年限、供地方式、竞得人、成交价格和成交时间等内容。

公布交易结果，不得向出让人、受让人收取费用。

第三章　成交确认

第十六条　网上拍卖、挂牌出让程序结束后，网上拍卖、挂牌系统向竞得人发送《网上竞得证明》，竞得人应当在网上拍卖、挂牌出让结束后2个工作日内从网上拍卖、挂牌系统上在线

打印《网上竞得证明》，并在竞得人栏签名、盖章。

第十七条 竞得人应在《网上竞得证明》约定的期限内，向网上拍卖、挂牌出让承办人提交《网上竞得证明》和参与网上拍卖、挂牌出让的有关资料原件（含身份证明材料、营业执照副本、授权文件、竞买保证金交纳证明、联合竞买文件等），承办人应在2个工作日内对竞得人进行资格审核。

经审核，对竞得人提交的资料核实无误并确定竞得人符合出让公告、出让须知的相关规定的，由承办人与竞得人签订《编号××农村集体经营性建设用地成交确认书》（以下简称《成交确认书》）。交易结果应在本集体经济组织事务公示栏和公共资源交易中心门户网站等进行结果公示，接受社会和群众监督。

第四章　合同签订

第十八条 竞得人根据《成交确认书》约定的期限与入市主体或入市实施主体签订《农村集体经营性建设用地使用权出让合同》（以下简称“出让合同”），出让合同由入市交易宗地所在乡（镇）、办事处作为出让合同鉴证单位。

第十九条 入市主体或入市实施主体应当按照《出让合同》约定，提供入市交易的农村集体经营性建设用地使用权。未按合

同约定提供的，受让人有权解除合同，并可向入市主体或入市实施主体请求违约赔偿。

第二十条 入市主体或入市实施主体与受让人须在签订《出让合同》10个工作日内，共同持《成交确认书》、《出让合同》以及出让价款、税收等支付票据向县（市）区自然资源部门申请备案。

未经备案的《出让合同》，不得申请办理不动产登记。

第二十一条 受让人应按照《出让合同》的约定，及时足额缴纳土地出让金，缴清后方可申请办理土地登记，领取不动产权证书。

未按《出让合同》约定缴清全部土地价款的，不得办理不动产登记，领取不动产登记证书。逾期未付清的，出让人有权解除合同，并可向受让人请求违约赔偿。

土地增值收益调节金由财政部门会同自然资源和规划主管部门负责组织征收。调节金征收暂按财综（税）〔2016〕41号文件规定执行。

第二十二条 农村集体经营性建设用地使用权交易办结后，县（市、区）自然资源和规划部门应当对用地申请、集体决策、审核、审查、拍卖挂牌出让活动、签订合同等各环节相关资料、文件进行整理，并按规定归档。归档资料包括：

（一）入市主体或入市实施主体的申请资料；

（二）入市宗地规划条件及部门出具相关意见等资料;

（三）入市宗地评估资料;

（四）入市方案和集体研究决策意见;

（五）入市交易委托资料;

（六）拍卖挂牌实施过程的相关资料;

（七）《网上竞得证明》;

（八）《成交确认书》;

（九）出让结果公示资料和《出让合同》;

（十）其他应归档的资料。

第五章　附则

第二十三条　有下列情形之一的，出让人应发布中止或终止网上拍卖、挂牌出让公告，中止或终止网上拍卖、挂牌出让活动，待问题解决后依法定程序再行出让:

（一）司法机关、纪检监察等部门依法要求中止或者终止出让活动的;

（二）涉及农村集体经营性建设用地使用权使用条件变更等影响价格的重要变动，需要重新报批的;

（三）网上挂牌系统因不可抗力、网络入侵等非可控因素，导致系统不能正常运行的;

（四）依法应当中止或终止交易的其他情形。

第二十四条 受让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）提供虚假文件隐瞒事实的；

（二）采取行贿、恶意串通等非法手段中标或者竞得的。

第二十五条 竞得人逾期或拒绝签订《成交确认书》或《农村集体经营性建设用地使用权出让合同》，竞买保证金不予退还，并由竞得人承担相应的法律责任。

第二十六条 自然资源和规划主管部门、交易机构的工作人员在拍卖挂牌出让活动中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十七条 本规则由焦作市自然资源和规划局负责解释。

第二十八条 本规则自发布之日起施行。

焦作市自然资源和规划局办公室　　2020年3月4日印发