

关于印发《宁夏回族自治区国有建设用地使用权网上交易办法》的通知

各市、县（区）自然资源局，自治区和五市公共资源交易中心：

为认真贯彻落实自治区《关于深入推进土地权改革完善土地要素市场化配置的实施意见》精神，进一步规范国有建设用地一级市场，促进土地市场交易公开、公平竞争，充分发挥土地资源市场化配置的决定性作用，经自治区人民政府同意，现将修订的《宁夏回族自治区国有建设用地使用权网上交易办法》印发给你们，请遵照执行。原《宁夏回族自治区国有建设用地使用权网上交易办法》（宁国土资规发〔2016〕4号）同时废止。

宁夏回族自治区自然资源厅 宁夏回族自治区公共资源交易管理局
2021年6月18日

（此件公开发布）

附件

宁夏回族自治区国有建设用地 使用权网上交易办法

第一章 总则

第一条 为规范国有建设用地使用权网上交易行为，营造公开、公平、公正的土地市场交易环境，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》原国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范（试行）》《宁夏回族自治区国有土地使用权招标拍卖挂牌出让办法》等相关规定，结合我区实际，制定本办法。

第二条 本办法所称网上交易是指采取网上拍卖、网上挂牌方式出让国有建设用地使用权。房地产开发用地采取网上拍卖、挂牌，可根据房地产用地管理和调控的需要，采用“限房价、竞地价”“限地价、竞政策性住房面积”“在商品住房用地中配建保障性住房”等多种竞价方式。

以招标方式出让的，暂不适用本办法。

第三条 本办法所称国有建设用地使用权网上拍卖、网上挂

牌出让，是指各市、县自然资源主管部门和红寺堡区自然资源主管部门（以下简称出让人）委托土地使用权交易机构（以下简称交易机构）采用网上拍卖、网上挂牌出让方式确定国有建设用地使用权人的行为。

第四条 工业用地使用权网上拍卖、挂牌的由出让人委托地市级以上交易机构进行，可采用弹性年期、长期租赁、先租后让、租让结合等交易方式进行。

第二章 编制出让计划和出让方案

第五条 出让人根据国家 and 自治区相关法律法规规定、国民经济和社会发展规划、产业政策、国土空间规划、土地市场状况，编制国有建设用地使用权出让年度计划，报经同级人民政府批准后，及时向社会公开发布。

第六条 出让人应当根据拟出让地块的条件和土地市场情况，委托具有土地估价资质的土地评估机构，对拟出让地块的价格进行评估。

出让人或国有建设用地使用权出让协调决策机构应当根据土地估价结果、产业政策和土地市场情况等，综合确定起始价或起叫价。

起始价（或起叫价）不得低于出让地块所在地级别基准地价，工业用地的起始价（或起叫价）不得低于国家和自治区规定的最

低价标准。

竞买保证金不得低于起始价（或起叫价）的 20%。

第七条 出让人应当会同当地发展改革、住房和城乡建设等有关部门，依据国有建设用地使用权出让计划、国土空间规划等，编制国有建设用地使用权出让方案。

出让方案必须报同级人民政府批准后实施。

第八条 出让方案包括：拟出让地块的位置、四至、面积、用途、供地状况、出让方式、出让年限、规划指标要求、起始价（或起叫价）、增价幅度、竞买保证金金额、供地时间、建设时间等。属于综合用地的，应明确各类具体用途、所占面积及各自的出让年期。属于弹性年期、长期租赁、先租后让、租让结合方式出让工业用地的，同时需明确供应方式、土地面积、租赁（出让）年期、开发建设条件、规划条件、租赁转出让条件、达到约定条件期限、租赁（出让）起始价和其他条件。

第三章 编制出让文件和发布出让公告

第九条 出让人将拟出让地块资料以电子文档的形式送交交易机构，委托交易机构组织实施国有建设用地使用权网上交易。出让人应对其提交相关资料的合法性、真实性、准确性负责。

交易机构依照出让人的委托，接收出让人提交的拟出让地块资料，对资料齐全性和有效性进行查验，并协助自然资源主管部

门对相关事项进行审核。

第十条 出让地块资料主要包括：自治区人民政府用地批次或市、县（区）人民政府关于收回国有建设用地使用权的批复，市、县（区）人民政府关于国有建设用地使用权出让方案的批复，市、县（区）自然资源主管部门报同级人民政府关于国有建设用地使用权出让实施方案的请示，拟出让宗地规划设计条件、宗地图或勘测定界图、界址点坐标（2000国家大地坐标）、土地评估结果一览表和备案时间；现场图片或视频、特别申明事项等。

第十一条 交易机构对出让人依法确定的出让方案审核后，编制出让文件，与出让人联合发布出让公告。

第十二条 出让公告主要包括下列内容：

- （一）出让人、交易机构的名称和地址；
- （二）出让方式；
- （三）出让宗地的编号、位置、面积、用途、供地状况、出让年限、规划指标要求、出让起始价（或起叫价）、竞买保证金额；
- （四）竞买人的资格要求以及申请竞买的方法；
- （五）获取出让文件的时间和方式；
- （六）公告、报名及缴纳竞买保证金到账的截止时间和地点，挂牌期限或拍卖时间、竞价方式、确定竞买人的时间等；
- （七）其他需要公告的事项。

第十三条 出让文件主要包括：出让公告、出让须知、出让

方案批复、出让地块现场照片、宗地图或勘测定界图、特别声明事项、规划条件以及交易相关文书范本等。

第十四条 出让公告通过以下途径发布：

（一）中国土地市场网；

（二）宁夏回族自治区自然资源厅门户网站；

（三）宁夏回族自治区公共资源交易管理局门户网站和网上交易平台；

（四）需要采取的其他方式。

公告时间不少于 20 日。采用网上挂牌交易的挂牌时间不少于 10 日。

出让人同步将出让公告录入土地市场动态监测与监管系统，并在中国土地市场网发布。公告内容在公告期间发生变化确需变更或补充的，交易机构和出让人按原公告发布渠道及时发布补充公告。涉及土地使用条件变更、补充或土地价格变化的，补充公告发布时间不得少于 20 日，原公告日期相应顺延。

第十五条 意向竞买人可向出让人预约勘察现场，也可自行前往出让地块勘察现场。意向竞买人对出让地块有疑问的，可填写《国有建设用地出让咨询单》提交给出让人或交易机构。提问截止后，出让人将所有提问汇总整理，并就所提问题进行说明，填写《国有建设用地使用权出让提问和答疑汇总表》提交交易机构。交易机构将答疑结果在交易机构网站发布。

第四章 竞买申请和资格确认

第十六条 参加网上交易的竞买人必须办理数字证书后，方可登录网上交易平台进行交易。

第十七条 竞买人按照出让文件的规定，向交易机构提交竞买申请书。

第十八条 交易机构应当对竞买人资格进行审查。有附加资格审查的，竞买人向交易机构提交附加资格条件相关资料。

第十九条 竞买人在出让文件规定的期限内，将竞买保证金汇入交易机构指定的银行账户。

第二十条 交易机构根据对竞买人资格审查情况及竞买保证金到账情况，向符合出让文件规定和有关要求的竞买人发放竞买资格确认书。

第五章 网上拍卖竞价

第二十一条 网上拍卖国有建设用地使用权采用无底价原则。

第二十二条 采用网上拍卖的，取得竞买资格的自然人、法人和其他组织不得少于三个。未达到规定要求的，交易机构应当停止交易，出让人可重新委托进行交易。

第二十三条 网上拍卖竞价依照下列程序进行：

(一) 交易系统点算竞买人。

(二) 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叫价。报价以增价方式进行，每次加价幅度不得小于规定增价幅度的整数倍。

(三) 网上拍卖采用限时竞价方式，以 4 分钟为竞价时限，如在 4 分钟倒计时内有新的报价，交易系统即从接受新的报价起重新计时。每次 4 分钟倒计时的最后 1 分钟内，交易系统进行三次网上限时竞价截止的提示。4 分钟倒计时截止，交易系统不再接受新的报价，确认网上拍卖的最高报价，并确定最高报价者为竞得人。

(四) 网上拍卖开始后第一次 4 分钟倒计时内无竞买人竞价的，拍卖行为终止。

第六章 网上挂牌报价与竞价

第二十四条 网上挂牌报价、竞价依照下列程序进行：

(一) 竞买人通过交易系统进行报价。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增价幅度的整数倍；在挂牌期间可多次报价，符合条件的报价，交易系统予以接受并即时公布。

(二) 在挂牌期限截止前，竞买人应当进行至少一次有效报价，方有资格参加网上限时竞价。

(三) 在规定的挂牌期限届满，交易系统自动进入 4 分钟限时竞价等待期，限时竞价等待期结束后，交易系统自动进入网上限时竞价程序。

(四) 进入网上限时竞价后，以挂牌期最高报价加一个增价幅度的价格作为限时竞价的起始价。网上限时竞价时间为 4 分钟。如果在 4 分钟内的任一时刻产生新的报价，交易系统即从产生该报价的时刻起重新开始 4 分钟限时竞价。每次 4 分钟倒计时的最后 1 分钟内，交易系统进行三次网上限时竞价截止的提示。4 分钟倒计时截止，交易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。

(五) 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。

第七章 成交确认

第二十五条 竞得人确定后，竞得人支付的竞买保证金中相当于起始价（或起叫价）20%的部分转作定金。

第二十六条 网上交易结束后交易机构向竞得人发放成交通知书；竞得人在接收到成交通知书 5 个工作日内，与出让人签订成交确认书。

第二十七条 交易机构将交易结果及竞得人相关信息及时在宁夏回族自治区自然资源厅网站和交易机构网站上发布。

第二十八条 出让人必须在签订成交确认书后，将出让结果录入土地市场动态监测与监管系统，并在中国土地市场网上发布。

第二十九条 出让人与竞得人签订成交确认书后，交易机构将竞得人的竞买保证金转入出让人指定的银行账户，未竞得人的竞买保证金于交易活动结束后5个工作日内按原途径退还，不计利息。

第三十条 竞得人按照成交确认书的约定与出让人签订国有建设用地使用权出让合同，并按照国家有关规定在合同中约定出让价款缴纳方式。

竞得人与出让人签订国有建设用地使用权出让合同后，竞买保证金抵作国有建设用地使用权出让价款。

第八章 资料归档

第三十一条 出让手续全部办结后，由出让人和交易机构对土地出让过程中的相关资料文件分别进行整理归档。交易机构应建立电子档案，妥善保管。

应归档的出让资料包括：

- (一) 委托交易书；
- (二) 出让材料；
- (三) 出让文件；
- (四) 网上交易活动实施过程的记录资料；

- (五) 竞买人申请、资格确认、成交通知、成交确认等文书；
- (六) 出让结果公示资料；
- (七) 其他应归档的资料。

第九章 交易活动的终止

第三十二条 有下列情形之一的，应当在网上拍卖或网上挂牌期间终止交易活动：

- (一) 纪检监察、司法机关等部门依法要求终止出让活动的；
- (二) 涉及宗地使用条件变更或宗地价格重大变动等需要重新报批出让方案的；
- (三) 因不可抗力、情势变更等非可控因素导致交易系统不能正常运行的；
- (四) 有关自然资源主管部门书面通知终止交易的；
- (五) 依法终止的其他情形。

第三十三条 因竞买人计算机系统遭遇网络堵塞、病毒入侵、硬件故障等不能正常登录网上交易平台申请、报价、竞价的，后果由竞买人承担，网上交易活动正常进行。

第十章 监管与责任追究

第三十四条 各设区市自然资源主管部门负责对所辖县（市、区）土地网上交易的监督检查工作，发现违法违规的，应

及时责令县（市、区）自然资源主管部门纠正。自治区自然资源厅适时开展抽查，发现违法违规的，责令市、县（区）自然资源主管部门及时纠正，情节严重的，通报批评，限期整改，并依法依规追究责任。

第三十五条 竞得人有下列行为之一的，竞得结果无效；造成损失的，竞得人应当依法承担赔偿责任：

- （一）提供虚假信息、文件或者隐瞒事实的；
- （二）采取行贿、恶意串通等非法手段竞得的；
- （三）违反国家和自治区相关法律、法规、规章规定的。

第三十六条 竞得人无正当理由，未在规定期限内与出让人签订《成交确认书》，视为竞得人放弃竞得资格，定金归出让人所有。

第三十七条 网上交易工作中，交易机构、出让人的相关工作人员玩忽职守、滥用职权、接受贿赂、徇私舞弊的，由其上级主管部门给予处分；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第十一章 附则

第三十八条 本办法由宁夏回族自治区自然资源厅和宁夏回族自治区公共资源交易管理局负责解释。

第三十九条 本办法自2021年7月18日起施行，有效期五年。原《宁夏回族自治区国有建设用地使用权网上交易办法》（宁

国土资规发〔2016〕4号)同时废止。