

深圳市国有建设用地使用权出让网上交易 工作规则

第一章 总 则

第一条 为了规范国有建设用地使用权网上交易行为，完善网上交易制度，根据《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》《广东省国有建设用地使用权交易市场管理规定》《广东省国土资源厅 广东省公共资源交易中心关于全面实行土地使用权和矿业权网上交易工作的通知》《深圳市土地交易市场管理规定》等规定，结合本市实际，制定本规则。

第二条 本规则适用于本市行政区域内国有建设用地使用权出让网上交易及其监督管理。

国有建设用地使用权租赁、先租后让等，参照本规则执行。

第三条 本规则所称网上交易，是指市规划和自然资源部门及其派出机构、市前海深港现代服务业合作区管理局（以下统称出让人）通过深圳市公共资源交易平台（以下简称交易平台）以招标、拍卖、挂牌方式出让国有建设用地使用权的行为。

第四条 中华人民共和国境内外的自然人、法人和非法人组织，符合法律法规规定和出让文件要求的，均可参加网上交易。

第五条 网上交易应当遵循公开、公平、公正和诚实信

用原则。

第六条 市规划和自然资源部门负责统筹、指导、监督国有建设用地使用权网上交易工作。

市公共资源交易机构（以下简称交易机构）负责建立和运营管理交易平台，接受出让人委托，组织网上交易，接受市规划和自然资源部门的监督。

第二章 网上交易

第一节 一般规定

第七条 网上招标出让国有建设用地使用权按照以下程序开展：

- (一) 出让人委托交易机构组织开展网上招标活动；
- (二) 交易机构接受出让人委托，发布招标公告等招标文件；
- (三) 投标人通过交易平台提交投标申请，交纳投标保证金，上传投标文件；
- (四) 交易机构按照法律法规和招标文件规定组织网上开标、评标活动；
- (五) 交易机构根据评标结果及招标文件规定确定中标人，并通过交易平台向中标人发出《中标通知书》；
- (六) 出让人及交易机构按规定发布中标结果公示；
- (七) 中标人凭《中标通知书》申请签订国有建设用地使用权出让合同（以下简称出让合同）及相关协议。

具体招标程序以公开发布的招标文件为准。

第八条 网上拍卖、挂牌出让国有建设用地使用权按照以下程序开展:

(一) 出让人委托交易机构组织开展网上拍卖、挂牌活动;

(二) 交易机构接受出让人委托,发布拍卖、挂牌公告等出让文件;

(三) 竞买申请人通过交易平台提交竞买申请,交纳竞买保证金,上传竞买申请材料;

(四) 交易机构按照公告及相关规定审核竞买申请材料,确认竞买资格;

(五) 竞买人按照公告规定在指定时间内进行网上竞价;

(六) 按照出让文件要求确定竞得人,交易机构与竞得人通过交易平台签订《成交确认书》;

(七) 出让人及交易机构按照规定发布成交结果公示;

(八) 竞得人凭《成交确认书》申请签订出让合同及相关协议。

具体拍卖、挂牌程序以公开发布的拍卖、挂牌文件为准。

第九条 出让人通过信息化系统委托交易机构组织开展网上交易。

委托材料包括:

(一) 委托函;

(二) 国有建设用地使用权出让方案(以下简称出让方案);

(三) 出让公告(样本);

(四) 宗地图;

(五) 规划设计条件;

(六) 出让合同(样本);

(七) 其他相关材料。

第十条 交易机构收到委托材料后，应当在1个工作日内确认委托材料的完整性，材料缺失的，出让人应当在5个工作日内补齐。

第十一条 出让公告由交易机构在交易平台及纸质媒体上公开发布。交易机构应当至少在招标、拍卖或者挂牌开始日前20日发布出让公告。以挂牌方式出让的，挂牌期不少于10日。

第十二条 出让公告主要内容包括：

(一) 出让人及其委托的交易机构名称、地址和联系方式；

(二) 宗地代码、宗地号、土地位置、土地用途、土地面积、建筑面积、投标(竞买)保证金、起始价、土地使用年限；

(三) 投标、竞买资格要求，申请取得投标、竞买资格的办法；

(四) 获取出让文件的时间、地点和方式；

(五) 招标、拍卖、挂牌的时间、地点、期限、竞价方式等；

(六) 确定中标人、竞得人的标准和方法；

(七) 土地价款缴付方式;

(八) 其他需要公告的事项。

第十三条 招标、拍卖、挂牌公告期间，出让公告内容发生变化的，出让人应当通过信息化系统委托交易机构及时在交易平台发布补充或者变更公告；涉及土地使用条件变更等影响土地价格重大变动的，公告时间自补充或者变更公告发布之日起重新起算。交易机构应当及时通知已提交申请的投标人和竞买人。

第十四条 有下列情形之一的，出让人应当中止国有建设用地使用权网上交易活动：

(一) 司法、监察等部门依法要求中止网上交易活动的；

(二) 因相关政策、宗地规划条件等发生变化，对国有建设用地使用权有重大影响，出让人认为有必要中止的；

(三) 网上交易系统软、硬件故障，网上交易系统网络专线故障，CA 数字认证系统故障，电力故障等因素，导致网上交易系统不能正常运行的；黑客入侵、电脑病毒传播等网络安全问题，导致系统不能正常运行或者数据被篡改丢失的；

(四) 因不可抗力应当中止网上交易活动的；

(五) 法律、法规和规章规定应当中止网上交易活动的其他情形。

第十五条 中止原因消除后，出让人应当及时通知交易机构，由交易机构在交易平台发布恢复公告并通知已提交申请的投标人和竞买人，交易时间相应顺延。

网上交易中止前，所有数据信息由交易平台记录在服务器中，在恢复网上交易时继续使用，任何组织或者个人不得非法更改。

第十六条 有下列情形之一的，出让人应当终止国有建设用地使用权网上交易活动：

（一）按照本规则第十四条规定进行中止，中止时间超过六个月的；

（二）司法、监察等部门依法要求终止网上交易活动的；

（三）法律、法规和规章规定应当终止网上交易活动的其他情形。

第十七条 中止或者终止网上交易活动的，出让人应当通知交易机构，由交易机构在交易平台发布公告并通知已提交申请的投标人和竞买人。网上交易中止时间超过六个月的，出让程序自动终止，不再另行发布公告。需退还保证金的，交易机构应当在中止或者终止交易后 2 个工作日内不计利息退还。

第二节 投标和竞买申请

第十八条 自然人、法人或者非法人组织可以独立或者联合申请参加网上交易，法律法规或者出让文件另有规定的按照规定执行。

联合申请参加网上交易的，联合申请各方应当签订联合投标、竞买协议，明确各方权益比例以及相应的权利、义务等内容，并确定其中一方作为投标、竞买申请人。

第十九条 投标、竞买申请人应当在网上竞买申请前办理数字证书（CA认证），并通过数字证书（CA认证）参与网上交易。

第二十条 投标、竞买申请人应当在出让公告规定时间内登录交易平台进行注册，通过交易平台选择意向投标、竞买的宗地，提出投标、竞买申请。

第二十一条 交易平台受理投标、竞买申请后，自动生成入账申请单。投标、竞买申请人按照入账申请单要求交纳投标、竞买保证金。

独立投标、竞买的，投标、竞买保证金不得由他人代为交纳。联合投标、竞买的，按照联合投标、竞买协议约定的方式由其中一方代为交纳或者按照各方出资比例分别交纳。

第二十二条 投标、竞买申请人应当在出让公告规定的投标或者竞买申请时间内通过交易平台提交投标文件或者竞买申请文件。

第二十三条 交易机构根据出让公告等相关文件要求对竞买申请人提交的申请文件进行审核，涉及联合申请的，同步审核联合竞买协议。符合审核要求的，交易机构应当及时确认竞买资格，并同步通知符合条件的竞买人按照公告规定的时间参加网上交易。

第三节 开标、评标和竞价

第二十四条 以招标方式出让国有建设用地使用权的，交易机构按照招标公告规定的开标时间通过交易平台公开

进行网上开标，所有投标人按照招标公告规定时间参与开标。

第二十五条 交易机构按照招标文件要求组织评标委员会在有效监控和保密的环境下进行在线评标。评标委员会对投标人的投标资格进行审查，如符合资格的投标人数不足3名的，招标程序终止。

评标结束后，评标委员会根据评标结果即时出具评标报告，交易机构通过交易平台向出让人提交评标报告。

第二十六条 以拍卖、挂牌方式出让国有建设用地使用权的，应当进行网上竞价。网上竞价包括网上挂牌报价、网上限时竞价、其他指标竞价。

竞买人参与网上竞价应当遵循以下要求：

(一) 竞买人使用数字证书(CA认证)登录交易平台报价；

(二) 竞买人的初次报价不得低于出让公告规定的起始(起拍)价；

(三) 报价以增价方式进行，每次报价幅度不得小于规定的最小竞价增幅，且原则上应当为竞价增幅的整数倍；

(四) 同一竞买人可以连续、多次报价；

(五) 竞买人报价时应当仔细、慎重，报价一经确认后即具法律效力，不可撤回；

(六) 网上拍卖方式出让的，竞买人在限时竞价开始后均可参与报价。

第二十七条 网上竞价按照下列程序进行：

(一) 通过挂牌方式出让的，竞买人在出让公告挂牌期限内登录交易平台进行报价，交易平台即时更新挂牌报价。其中，出让公告要求在确认竞买资格时提交报价单的，其报价单上的价格作为一次报价，所有竞买人的报价均视为同一时间报价。

在出让公告挂牌期截止时，只有一个竞买人进行报价，且报价不低于挂牌起始价的，挂牌成交；有两个或者以上竞买人且报价均不低于挂牌起始价的，自动转入网上限时竞价。在竞买申请期间，无人竞买的，挂牌不成交。

(二) 进行网上限时竞价的，交易平台以 5 分钟倒计时为竞价时限，5 分钟限期内有新的报价，交易平台即从接受新的报价之时起重新倒计时。在 5 分钟内无最新的有效报价且限时结束的，交易机构按照出让文件规定确定竞得人，或者按照出让文件规定确定参与下一竞价环节的竞买人。

(三) 其他指标竞价程序按照网上限时竞价程序进行。

第二十八条 通过拍卖方式出让的，在出让公告规定时间内，有效参与人数两人或者两人以上的，交易平台自动转入网上限时竞价程序，按照网上限时竞价进行。

第二十九条 出让公告规定网上竞价结束后需现场摇号确定竞得人的，交易机构应当按照出让公告规定的时间、地点、程序组织摇号。

第四节 成交和合同签订

第三十条 确定中标人、竞得人后，交易机构应当及时

向中标人发出《中标通知书》或者与竞得人签订《成交确认书》。

《中标通知书》或者《成交确认书》应当明确交易标的基本信息、出让人名称、中标人或者竞得人名称、成交时间、地点、成交金额等内容。

第三十一条 交易活动结束后，出让人及交易机构应当将成交结果在规定的时间内在中国土地市场网、全国公共资源交易平台（广东）等媒介和交易场所发布交易结果公告、公开成交结果。

公开的成交结果应当包括受让人或者承租人、土地位置、规划用途、面积、供地方式、宗地编号、成交金额、规划条件、土地使用年限、监管要求等内容。

第三十二条 中标人、竞得人应当在出让公告规定的时间内申请签订出让合同、相关协议。

出让人应当在出让合同签订之日起 10 日内将出让合同等信息录入土地市场动态监测与监管系统。

第三十三条 中标人、竞得人交纳的投标、竞买保证金可抵作土地出让价款，也可申请原路无息退还。未中标人、未竞得人交纳的保证金，交易机构将在签订《成交确认书》或者发出《中标通知书》之日起 3 个工作日内原路无息退还，未中标人、未竞得人无需向交易机构申请及开具退款收据。

外币及境外人民币投标、竞买保证金的交纳和退转按照外汇管理有关规定处理。

第三章 保障和监督

第三十四条 交易机构应当保障交易平台的正常运行，具体如下：

(一) 管理交易平台服务器，定期检查服务器、交易平台和网络运行状况；

(二) 监控交易平台的运行状况，发现异常应当按照工作程序及时上报和详细记录；

(三) 履行安全保护义务，保障网络免受干扰、破坏或者未经授权的访问；

(四) 严格执行有关保密制度，不得泄露和随意修改用户注册信息，网上交易结束前，对投标、竞买申请人和底价等相关交易数据信息严格保密，不得泄露；

(五) 按要求保存日志数据，定时对数据库进行备份，确保备份数据的安全保密；

(六) 按要求保存投标、竞买申请人参与网上公开出让活动的相关操作日志；

(七) 因系统故障等原因影响交易系统正常运行的，应当及时启动交易系统应急预案进行处理。

第三十五条 交易机构应当做好交易活动的组织工作，具体如下：

(一) 为投标、竞买申请人及时查阅网上出让文件提供便利；

(二) 接受投标、竞买申请人的竞买咨询；

(三) 协助投标、竞买申请人办理数字证书的申请；

(四) 对投标、竞买申请人上传提交的申请文件进行审核；

(五) 配合调查交易过程中的违法、违纪行为；

(六) 出让人委托的其他事项。

第三十六条 交易机构应当建立健全档案管理制度，遵守相关保密制度，维护档案实体与档案信息的安全保密。

交易机构负责网上交易全流程产生的文件、影像等资料的收集和归档工作，确保归档资料的真实性、完整性、安全性和可用性。交易活动结束 10 个工作日内，交易机构通过交易平台汇总归集出让宗地所有数据信息形成电子文件资料，进行在线归档，并按照出让人要求及时移交。

第三十七条 参与网上公开出让活动前，投标和竞买申请人应当检查所使用计算机的软硬件情况和网络联通情况，确保计算机正常运行，并可以与互联网进行正常连接。

第三十八条 网上公开出让活动的起止时间以交易系统服务器时间为为准，数据记录时间以数据信息到达交易系统服务器时间为为准。

第三十九条 网上交易活动中相关工作人员存在贪污贿赂、滥用职权、玩忽职守等行为的，应当依法移送监察机关处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十条 中标人、竞得人有下列行为之一的，交易结果无效；造成损失的，应当依法承担赔偿责任：

(一) 提供虚假信息或者隐瞒事实的；

(二) 采取行贿、恶意串通等非法手段竞得的；

(三) 对其他投标、竞买申请人实施网络攻击非法竞得的;

(四) 因投标、竞买申请人原因未在规定的时间内签订成交确认书或者出让合同的;

(五) 法律、法规规定交易结果无效的其他情形。

第四章 附 则

第四十一条 本规则下列用语的含义:

(一) 网上挂牌报价，是指竞买人在出让公告规定的网上挂牌期限内登录交易平台，对挂牌出让标的物进行有效报价的行为；

(二) 网上限时竞价，是指竞买人在出让公告规定的网上限时竞价时间内登录交易平台，对拍卖、挂牌出让标的物进行有效报价的行为；

(三) 其他指标竞价，是指对除了竞地价以外的其他指标，如竞保障性住房配建面积指标、竞现房销售面积指标等进行竞拍的行为；

(四) 摆号，是指当可竞指标到达上限后，对接受该上限指标的所有竞买人通过现场摇号或者其他根据出让文件要求需通过现场摇号最终确定竞得人的行为。

第四十二条 国有建设用地使用权除依照本规则进行网上交易外，也可以采取“线上+线下”相结合的交易方式，具体方式由出让人在出让方案中予以明确。

第四十三条 交易机构可以编制投标、竞买须知等配套

出让文件，对国有建设用地使用权网上交易的申请文件及交易程序进行细化。

第四十四条 深汕特别合作区范围内国有建设用地使用权出让网上交易，参照本规则执行。

第四十五条 本规则自 2025 年 7 月 10 日实施，有效期五年。