江西省建设用地使用权转让、出租网上交易规则（试行）

第一章 总 则

 **第一条** 为规范我省建设用地使用权转让、出租网上交易行为，维护公开、公平、公正的交易秩序，保障交易各方的合法权益，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》《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等法律法规，按照《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》（国办发〔2019〕34号）、《江西省人民政府办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的实施意见》（赣府厅发〔2020〕12号）等文件要求，结合我省实际，制定本规则。

**第二条** 本省范围内在二级市场交易平台进行建设用地使用权转让、出租网上交易事项的，适用本规则。已依法入市的农村集体经营性建设用地使用权转让、出租网上交易，可参照本规则执行。

**第三条** 本规则所称的建设用地使用权转让，是指建设用地使用权人将其依法所获得的建设用地使用权单独或者连同地上建筑物、其他附着物的所有权一并转移给他人的行为。具体包括净地交易，土地连同地上建筑物、其他附着物整体交易。

本规则所称的建设用地使用权出租，是指建设用地使用权人作为出租人将土地使用权单独或者随同地上建筑物、其他附着物租赁给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。

**第四条** 建设用地使用权转让、出租网上交易应当遵循公开、公平、公正、诚信、自愿的原则。

**第五条** 建设用地使用权转让、出租网上交易具体事务性工作由设区市、县自然资源部门交易机构（以下简称“承办机构”）承办。

设区市（除南昌市、赣江新区以外）自然资源主管部门负责本辖区建设用地二级市场网上交易系统建设 (以下简称网上交易系统)。省自然资源厅负责全省建设用地使用权二级市场信息汇集与监测监管系统和整合南昌市（赣江新区）建设用地二级市场网上交易系统建设。

**第六条** 建设用地使用权转让、出租网上交易，是指建设用地使用权人委托承办机构通过网上交易系统以拍卖、挂 牌方式确定受让人或承租人的行为。

委托承办机构进行公开交易的司法处置或国有资产有偿处置的建设用地使用权，应当通过当地二级市场网上交易系统公开转让。

第二章 业务办理

**第七条** 网上交易实行数字认证制度，网上交易相关监管人员、管理员、建设用地使用权人和竞买人均需持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。

**第八条** 建设用地使用权人通过网上交易系统填写拟转让（出租）标的物的基本信息，上传相关材料。

**第九条** 以出让、作价出资（入股）等有偿方式取得的建设用地使用权转让网上交易需提交以下材料：

（一）拟转让的建设用地使用权权属证明；连同地上建筑物及其他附着物一并转让的，其地上建筑物及其他附着物需提供合法审批材料；

（二）原出让（转让）合同及相关协议文件；

（三）当地投资行政主管部门认定投资的意见或有资质的会计事务所出具的审计报告，认定其投资完成额是否达到25%；

（四）建设用地使用权人身份证明，委托代理的提供委托书及委托人、受托人的身份证明；

（五）涉及相关权利人的，提供相关权利人同意处置的书面文件；

（六）涉及司法处置建设用地使用权的，提供法院的执行裁定书或协助执行通知书等法律文书；涉及国有资产转让建设用地使用权的，提供相关部门同意转让的书面意见；

（七）其他需要提交的材料。

**第十条** 以划拨方式取得的建设用地使用权按新规划用途进行公开转让的，参照第九条（除第三项外）提供相关材料，另需提供市、县人民政府批准转让的批复。

**第十一条** 以授权经营方式取得的建设用地使用权，改变用途或向集团以外的单位或个人公开转让时，需经有批准权限的人民政府批准，参照第九条规定提供相关材料。

**第十二条**  建设用地使用权出租交易需提交以下材料：

（一）转让的建设用地使用权及地上建筑物的权属证明；

（二）出让（转让）合同，划拨决定书或租赁合同等；

（三）建设用地使用权人身份证明，委托代理的提供委托书及委托人、受托人的身份证明；

（四）涉及相关权利人的，提供相关权利人同意出租的书面文件；

（五）拟出租期间无有效租约的承诺书；

（六）以划拨方式取得建设用地使用权出租的，提供租金收益缴纳承诺；

（七）其他应当要提交的材料。

**第十三条** 建设用地使用权人与承办机构签订《委托交易协议》及《资金托管协议》。《委托交易协议》和《资金托管协议》由承办机构提供。

**第十四条** 承办机构会同相关部门按各自职责在网上交易系统对提交的拟转让（出租）的宗地进行材料审核和交易条件核验。

经审查，建设用地使用权转让申报价格比标定地价低20%以上的，市、县人民政府可行使优先购买权。

**第十五条**  对资料齐全且通过交易条件核验的，网上交易系统自动生成《履约保证金缴纳通知书》，建设用地使用权人按时足额缴纳履约保证金或开具银行电子保函。

建设用地使用权人在规定时间内足额交纳了履约保证金或开具了银行电子保函的，《委托交易协议》和《资金托管协议》生效，否则承办机构不接受委托交易。

**第十六条** 接受委托交易期间，市、县自然资源主管部门暂停办理拟转让（出租）建设用地使用权的不动产登记相关业务。转让方或出租方对拟转让（出租）的土地及地上建筑物、其他附着物负有保管义务。

**第十七条** 拟转让（出租）宗地审核通过后，承办机构拟定转让（出租）方案，经建设用地使用权人确认并发布公告。

第三章 信息发布

**第十八条** 承办机构按规定在当地设区市二级市场网上交易系统录入并发布公开转让（出租）公告，同时推送至全省建设用地使用权二级市场信息汇集与监测监管系统。建设用地使用权人还可委托承办机构通过报刊等其他渠道发布。

公告应当在拍卖、挂牌活动开始20日前发布，网上挂牌时间不得少于10日。发布的转让（出租）公告、交易须知和其他相关文件等信息应当准确、真实。

**第十九条** 公告信息应包括以下内容：

（一）转让人（出租人）名称和承办机构的名称、地址、联系电话；

（二）建设用地使用权名称、位置、面积、用途、规划指标要求、开发程度、地上建筑物及附着物情况、转让（出租）使用年限等；

（三）竞买申请条件和要求；

（四）交易的时间、地点；

（五）起始价、竞价方式、确定受让人（承租人）的标准和方法；

（六）交纳竞买保证金或办理电子保函的数额、方式和期限；

（七）其他需要公告的事项。

**第二十条** 竞买申请人可在网上交易系统等相关网站浏览获取建设用地使用权转让（出租）的相关信息。转让人（出租人）及承办机构不组织对标的物的现场踏勘，竞买申请人可自行前往现场踏勘。

**第二十一条** 公告期间，公告内容发生重大变化的，应终止原公告，并在原公告发布渠道重新发布公告。

第四章 竞买申请

**第二十二条** 中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织，符合转让（出租）公告中明确的资格条件，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。

**第二十三条** 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。

联合竞买的，应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，并明确联合申请人中的一方实施竞买申请、交纳竞买保证金、签订《国有建设用地使用权转让（出租）合同》时的受让人（承租人）等一切行为。

**第二十四条** 竞买申请人应当在保证金到账截止时间前提交竞买申请。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。

**第二十五条** 单独竞买的应当以本人的身份、联合竞买的应当以联合申请时明确的一方的身份，根据网上交易系统随机生成的保证金子账号按时足额交纳竞买保证金。每笔竞买保证金只对应一个标的物的转让（出租）交易，同时竞买多个标的物的，应当分别交纳竞买保证金。

竞买申请人在规定时间内足额交纳了竞买保证金或开具了银行电子保函的，即获得竞买资格，否则，不能获得竞买资格。

第五章 拍卖竞价

**第二十六条** 建设用地使用权转让、出租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，初次加价不得高于增价幅度的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。

**第二十七条** 竞买人应当谨慎报价，报价一经提交，不得修改或者撤回。

**第二十八条** 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。

**第二十九条** 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，报价最高者即为竞得入选人。

网上拍卖截止时，网上交易系统将自动关闭竞价通道，并公布结果。

第六章 挂牌报价、竞价

**第三十条** 建设用地使用权转让、出租网上挂牌以报价、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，初次加价不得高于增价幅度的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。

**第三十一条** 竞买人应当谨慎报价，报价一经提交，不得修改或者撤回。

**第三十二条** 网上挂牌报价截止时：

（一）无竞买人报价，挂牌不成交；

（二）有竞买人报价，经网上交易系统询问竞买人不参加限时竞价的，报价最高者即为竞得入选人。

**第三十三条** 网上挂牌报价截止前，竞买人至少进行一次有效报价，方有资格参加限时竞价。

**第三十四条** 网上挂牌报价截止时，经网上交易系统询问，有符合条件的竞买人在网上交易系统询问的4分钟内提交参加限时竞价的，网上交易系统自动进入限时竞价程序。未提交的，不能参与限时竞价。

网上限时竞价，以当前最高报价至少增加一个加价幅度进行。

**第三十五条** 网上限时竞价，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。

**第三十六条** 网上限时竞价截止时，报价最高者即为竞得入选人。

网上挂牌限时竞价时，如无人报价，则以该标的物挂牌报价最高者为竞得入选人。

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 资格审核、成交确认、结果公示

**第三十七条** 竞得入选人应在网上交易结束后3个工作日内，持建设用地使用权转让（出租）竞买申请书、竞买保证金到账确认书、竞得入选人确认书、《资金托管协议》、交易服务费交费凭证及交易文件要求提交的相关资料，到承办机构进行资格审核。

承办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，审核材料不齐全的，承办机构应予书面通知补正材料，竞得入选人应在接到通知后5个工作日内补正。交易双方也可协商一致后书面向承办机构提出延长材料补正期限，延长的补正期限原则上不应超过30日并需获承办机构认可。

**第三十八条**  竞得入选人通过资格审核的，承办机构应予以成交确认。建设用地使用权人、竞得人、承办机构三方应在成交确认后3个工作日内签订《成交确认书》。

成交确认书应包括以下主要内容：

（一）承办机构和转让人（出租人）、竞得人的名称、地址和联系电话；

（二）建设用地使用权名称、位置、面 积、用途、规划指标要求、转让（出租）使用年限等；

（三）成交日期、地点和成交价格；

（四）建设用地使用权转让（出租）合同的签订时间；

（五）竞买保证金的处置办法；

（六）其他应当包括的内容。

**第三十九条** 竞得入选人在材料补正期限到期时，提交的材料仍不齐全或不符合要求的，视为资格审核不能通过。

**第四十条** 在签订《成交确认书》后10个工作日内，承办机构应当按有关规定，将成交结果在二级市场网上交易系统、全省建设用地使用权二级市场信息汇集与监测监管系统公示，公示时间不少于5日。

成交结果公示的内容应包括：竞得人的名称、成交日期、成交价格；竞得的建设用地使用权名称、位置、面积、用途、容积率、转让（出租）年限等；其他应当公示的内容。

**第四十一条** 网上交易活动结束后，未竞得人交纳的竞买保证金，应当在网上交易结束后5个工作日内按原路径退还。竞得人交纳的竞买保证金，成交后转作受让（承租）标的物的定金，其中定金以建设用地使用权转让（出租）合同约定金额为准。

已确定竞得人的，建设用地使用权人交纳的履约保证金应在不动产登记完成后5个工作日内退还。交易过程中无报价或因司法机关、监察机关查封等导致未产生竞得入选人的，建设用地使用权人交纳的履约保证金在5个工作日内全额退还，不收取交易服务费。

交易所涉委托交易履约保证金、竞买保证金及托管资金等均不计利息。

第八章 签订合同、办理登记

**第四十二条** 建设用地使用权转让（出租）网上成交信息自动推送至全省建设用地使用权二级市场信息汇集与监测监管系统，监管系统生成统一合同配号，并生成建设用地使用权转让（出租）合同，由交易双方线下签订合同，签订后上传至系统存档。

**第四十三条** 交易双方持签订的成交确认书、在约定的期限内前往承办机构签订建设用地使用权转让、出租合同。

划拨用地公开转让的，交易双方签订转让合同后，受让人持转让合同,在规定的时间内与市、县自然资源主管部门签订《国有建设用地使用权出让合同》。

**第四十四条** 交易双方持原不动产权证书、转让合同、税费缴纳凭证等办理不动产转移登记。对划拨用地公开转让的，还需提交《国有建设用地出让合同》、出让价款缴纳凭证等。

第九章 其 他

**第四十五条** 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。

**第四十六条** 有下列情形之一的，承办机构应及时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）利害关系人提出涉及产权争议，且提供合法书面证明材料的；

（三）二级市场交易系统因不可抗力等非可控因素，导致土地二级市场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的其他情形。

**第四十七条** 网上交易中止时间不得超过5日，5日内不能恢复的，该项交易自动终止。竞买人交纳的竞买保证金全额退还。

网上交易中止事项消除后，承办机构应当及时在网上交易系统发布恢复网上交易公告，重新明确交易截止时间，恢复网上交易。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。

**第四十八条** 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、硬件出现故障和遗失数字证书或遗忘、泄露密码等原因，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。

**第四十九条** 在不动产登记前,交易双方协商一致解除交易合同的,可凭解除合同的书面协议及相关材料通过线下窗口共同申请撤销合同。承办机构根据相关要求在网上交易系统撤销该宗建设用地使用权的网上交易结果公示。

第十章 法律责任

**第五十条**  承办机构根据本规则在交易条件核验中对各项材料均为形式审查，其合法性、真实性、完整性均由文件出具方或转让人负责。交易双方自行承担风险，如由此产生的争议或纠纷，承办机构不承担责任。

**第五十一条**  建设用地使用权人有下列情形之一的，应承担相应的法律责任：

（一）提供虚假信息或隐瞒事实的；

（二）网上挂牌报价或网上竞价开始前，建设用地使用权人擅自要求终止网上交易活动的；

（三）逾期或拒绝签订成交确认书、转让（出租）合同；

（四）其他依法应当认定为违规行为的情形。

**第五十二条**  竞得人（竞得入选人）有下列行为之一的，竞得结果无效，应当承担相应的法律责任：

(一) 资格审核未能通过的、放弃竞得结果的、逾期或拒绝签订成交确认书或合同的；

(二)提供虚假信息或隐瞒事实的;

(三)采取非法手段竞得的；

(四)其他依法应当认定为违规行为的情形。

**第五十三条** 对违反本规则的单位及个人，承办机构有权将其违法违规行为记入其信用记录，相关市场主体失信信息纳入省公共信用信息平台,并依法依规通过“信用中国(江西)”进行公开公示,对失信责任主体实施联合惩戒。

**第五十四条** 网上交易活动中相关工作人员接受贿赂、徇私舞弊、泄露秘密、玩忽职守的，由处分决定机关给予行政处分，构成犯罪的，移送司法机关处理。

**第五十五条** 建设用地使用权人、承办机构及竞得人（竞得入选人）因网上交易产生纠纷的，由争议当事人协商解决；协商不成的，可依法向人民法院提起诉讼。

第十一章 附则

**第五十六条** 本规则由江西省自然资源厅负责解释。

**第五十七条** 本规则自发布之日起施行，有效期2年。