

长沙市人民政府办公室文件

长政办发〔2024〕17号

长沙市人民政府办公室 关于印发《长沙市网上挂牌出让国有建设用地 使用权规则》的通知

湖南湘江新区管委会，各区县（市）人民政府，市直机关各单位：

《长沙市网上挂牌出让国有建设用地使用权规则》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真遵照执行。



（此件主动公开）

长沙市网上挂牌出让国有建设用地使用权规则

第一章 总 则

第一条 为规范网上挂牌出让国有建设用地使用权行为，维护公开公平公正的国有建设用地使用权交易秩序，根据《中华人民共和国民法典》《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第39号），结合我市实际，制定本规则。

第二条 以网上挂牌方式出让长沙市行政区域范围内的地表、地上或者地下国有建设用地使用权的，适用本规则。

第三条 本规则所称网上挂牌出让国有建设用地使用权（以下简称网上挂牌出让），是指市、县（市）自然资源管理部门通过长沙市国土资源网上交易系统（以下简称交易系统）发布挂牌出让公告和拟出让宗地的交易条件，通过互联网利用交易系统接受竞买人的竞买申请、报价并更新挂牌价格，根据挂牌期限截止时的网上报价结果或者网上竞价结果确定国有建设用地使用权人的行为。

第四条 网上挂牌出让由市、县（市）自然资源管理部门组织实施。具体工作由市、县（市）自然资源交易机构或相关单位承办。

网上挂牌出让交易活动统一进入长沙公共资源交易中心，在交易系统进行。

第五条 中华人民共和国境内外的自然人、法人和非法人组织，除法律、法规另有规定外，均可通过交易系统参加长沙市行政区域范围内的宗地网上挂牌出让活动。

第六条 负有保密义务的单位和个人，不得泄露与申请人、竞买人和交易系统有关的信息。

第二章 挂牌信息发布

第七条 国有建设用地使用权网上挂牌出让公告应通过市、县（市）自然资源管理部门网站、长沙公共资源交易电子服务平台、交易系统发布的同时，还应通过中国土地市场网和有关报刊等媒体公开发布。

国有建设用地使用权网上挂牌出让公告包括单宗地公告及多宗地联合公告。

第八条 国有建设用地使用权网上挂牌出让公告应当至少在挂牌开始日前20日发布，挂牌时间不得少于10日。

第九条 在国有建设用地使用权网上挂牌出让公告期间，公告内容发生变化的，应在原公告发布渠道及时发布补充公告。补充公告发布时间距网上挂牌截止时间少于20日的，网上挂牌时间相应顺延。

第三章 竞买申请

第十条 申请人应当取得有效的数字证书参与申请和竞买国有建设用地使用权。

数字证书的服务机构应具有国家信息产业主管部门颁发的电子认证服务资质证书。

网上交易系统采用的数字证书，其服务机构应接入湖南省CA与电子签章资源共享平台。

第十一条 在竞买申请之前，申请人应当仔细阅读网上挂牌出让公告、出让须知等相关资料。

申请人对网上挂牌出让相关文件有疑问的，可向市、县（市）自然资源交易机构咨询。对交易系统操作有疑问的，可向长沙公共资源交易中心咨询。

竞买申请一经提交，即视为对挂牌文件及宗地现状无异议。

第十二条 申请人申请竞买宗地的，应按交易系统要求填写有效的申请人身份等相关信息并向交易系统提交申请书，申请书中应明确注明申请人是否成立全资新公司进行开发建设；自然人、法人和非法人组织对宗地进行联合竞买的，应当按要求填写联合竞买各方的相关信息，注明各方的出资比例，并明确《国有建设用地使用权出让合同》的签订主体。申请人竞买多宗土地，应当分别提出申请。

第十三条 申请人应根据交易系统随机生成的保证金账号足额交纳竞买保证金，竞买保证金应当以申请人的身份交纳；每笔竞买保证金只对应一块竞买宗地，竞买多个宗地的，须分别交纳竞买保证金。

申请人在规定时间内足额交纳竞买保证金至指定账户后，方

可获得竞买报价资格。

第十四条 市自然资源管理部门负责建立和实施国有建设用地使用权出让的诚信评价制度。

第四章 网上报价

第十五条 竞买人通过交易系统进行报价。初次报价不得低于起始价，报价应以增价方式进行，每次加价幅度不得小于规定的增价幅度；在报价期内，同一竞买人可多次报价。

第十六条 竞买人应当谨慎报价，报价一经提交，不可撤回。

第十七条 在挂牌期限截止前，竞买人应当进行至少一次有效报价，方有资格参加该宗地的网上限时竞价。

第十八条 挂牌期限届满，无竞买人报价，挂牌不予成交；挂牌期限届满，只有1个竞买人进行有效报价的，报价者即为最高报价人；挂牌期限届满，经交易系统确认有2个或2个以上竞买人进行有效报价的，交易系统自动进入网上限时竞价程序。

第五章 网上限时竞价

第十九条 本规则所称网上限时竞价，是指在规定的挂牌期限届满，经交易系统确认，有2个或2个以上竞买人进行有效报价的，交易系统自动以高于当前最高报价1个增价幅度的价格为竞价的起始价，组织网上限时竞价。

第二十条 挂牌期限截止后，交易系统进行4分钟的倒计时，提示竞买人即将进入限时竞价阶段。4分钟后系统自动进入限时竞

价阶段。在挂牌期间已进行了有效报价的竞买人自动获得参加网上限时竞价的资格。

挂牌期限截止后，有多宗地进入限时竞价的，交易系统按挂牌公告次序依次竞价。

第二十一条 网上限时竞价程序：交易系统以4分钟倒计时为竞价时限，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再顺延4分钟。

每次4分钟倒计时的最后1分钟内，交易系统出现该宗地网上限时竞价即将截止的3次提示。4分钟倒计时截止，交易系统将不再接受新的报价，并在20分钟后显示最高报价及竞价结果。

第二十二条 网上限时竞价按价高者得的原则确定最高报价人，网上限时竞价中无人报价的，以挂牌期限内网上报价最高者为最高报价人。

第六章 其他规则

第二十三条 最高报价人应当在网上挂牌报价或者竞价结束之日起3个工作日内持在线打印的《最高报价人确认书》《竞买申请书》《网上报价资格确认书》及交易须知要求提供的相关文件资料到市、县（市）自然资源交易机构或相关单位办理成交确认手续，经核实后符合要求的，3个工作日内签订《成交确认书》，确定竞得人。

最高报价人提交的资料文件经核实后，不符合要求的，不可

签订《成交确认书》，其已缴纳的竞买保证金按宗地网上挂牌出让须知的条款处理。出让人可以重新组织宗地网上挂牌出让活动。

第二十四条 竞得人应在签订《成交确认书》之日起7个工作日内持《成交确认书》和有关资料原件到自然资源管理部门办理《国有建设用地使用权出让合同》签订手续。

第二十五条 网上挂牌出让活动结束后10个工作日内出让人应当将出让结果通过市、县（市）自然资源管理部门网站、长沙公共资源交易电子服务平台、交易系统等指定场所向社会公布。

第二十六条 竞得人应按规定交纳交易服务费，该笔费用可由长沙公共资源交易中心从竞得人缴纳的竞买保证金中直接扣除收取。

其他竞买人缴纳的竞买保证金应当在网上挂牌出让活动结束后5个工作日内予以退还，不计利息。

第二十七条 有下列情形之一的，市、县（市）自然资源管理部门应发布中止或终止网上挂牌出让公告：

- （一）司法、监察机关依法要求中止或者终止出让活动的；
- （二）涉及宗地使用条件变更等影响宗地价格的重要变动，需重新报批的；
- （三）因不可抗力、网络入侵、系统故障等因素，导致交易系统不能正常运行的；
- （四）依法应当中止或终止挂牌活动的其他情形。

交易系统正常运行中，竞买人计算机用户端不能正常参与交

易系统交易活动的，后果由竞买人承担，网上挂牌出让活动不因此中止或终止。

第二十八条 中止事项消除后，应在恢复挂牌出让10日前发布恢复挂牌出让公告，重新确定挂牌出让截止时间。

第七章 交易系统管理

第二十九条 长沙公共资源交易中心具体负责交易系统建设、运行、维护和管理，交易系统管理人员不得泄露与交易相关的保密信息。

第三十条 交易系统的建设、运行、维护和管理应当遵守以下规则：

（一）按照网络安全等级保护相关法律、法规和技术标准要求，对交易系统实行定级保护；

（二）建立交易系统安全运维管理制度，开展安全测评，识别和修补安全漏洞和隐患，定期异地备份系统数据，确保数据安全；

（三）制定交易系统安全运行应急预案，适时开展应急演练。

第八章 应急管理

第三十一条 长沙公共资源交易中心建立交易当日领导值班制度，值班领导负责处理交易当日的突发状况。

第三十二条 在网上限时竞价过程中，如接到竞买人反馈交易系统异常的质疑或投诉，长沙公共资源交易中心可依据相关程序暂停竞价。

24小时内可以解除交易系统异常状态的，则恢复网上限时竞价；24小时内无法解除交易系统异常状态的，参照本规则第二十七条发布中止或终止网上挂牌出让公告。

第三十三条 因不可抗力、网络入侵、系统故障及特殊原因导致无法进行线上交易的，经报长沙市人民政府同意后，由长沙公共资源交易中心组织线下竞拍，并对参与线下竞拍的竞买人身份进行保密。

第三十四条 网上限时竞价暂停、中止期间，当前最高报价人、质疑或投诉的相关竞买人的保证金不予退还，其他竞买人自愿放弃竞买资格可向市、县（市）自然资源管理部门书面申请退还保证金。

第九章 投诉、异议

第三十五条 在长沙公共资源交易电子服务平台设立投诉异议网上窗口，提供投诉异议转办、协助调查和信息公开等服务。竞买人登录长沙公共资源交易电子服务平台投诉异议窗口进行线上投诉异议，出让人和长沙公共资源交易中心根据投诉异议内容依职责分别给予答复。

第十章 法律责任

第三十六条 竞买人在网上挂牌出让活动中实施的行为所产生的法律后果，由竞买人依法承担。

联合竞买人经交易系统确认竞买资格后，在网上挂牌出让活

动中实施的行为所产生的法律后果，由联合竞买人各方依法承担相应责任。

竞买人的数字证书和密码丢失或被他人冒用、盗用的，由竞买人依法承担相应责任。

第三十七条 自然资源管理部门改变竞得结果，或者竞得人放弃竞得宗地的，应当依法承担相应责任。

第三十八条 竞得人有下列行为之一，竞得结果无效，造成损失的，应依法承担赔偿责任：

- (一) 提供虚假文件或隐瞒事实的；
- (二) 采取行贿、恶意串通等非法手段竞得的。

第三十九条 最高报价人拒绝签订《成交确认书》或竞得人拒绝签订《国有建设用地使用权出让合同》的，由最高报价人或竞得人依法承担责任。属于最高报价人责任逾期签订《成交确认书》或属于竞得人责任逾期签订《国有建设用地使用权出让合同》的，其缴纳的竞买保证金按宗地网上挂牌出让须知明确的条款处理。

第四十条 数字证书的服务机构需保障交易全过程中CA证书程序的稳定性，防范使用卡顿异常情况。对土地出让造成损失和影响的，出让人与长沙公共资源交易中心，有权依法依规进行追责。

经查证确定为数字证书原因造成竞买人损失的，竞买人可依法要求数字证书服务提供方承担相应责任。

第四十一条 对查实为恶意投诉或因自身原因导致交易延期的竞买人，出让人与长沙公共资源交易中心，有权依法依规进行追责。

第四十二条 网上挂牌出让活动中工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，泄露与申请人、竞买人和系统有关信息的，应依法依规追究责任。

第十一章 附 则

第四十三条 本规则规定的时间以交易系统服务器的时间为准，有关数据记录的时间以数据信息到达交易系统服务器的时间为准。

第四十四条 本规则自2024年8月1日起施行，有效期5年。

抄送：市委有关部门，长沙警备区。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市中级人民法院，
市人民检察院。
各民主党派市委。

长沙市人民政府办公室

2024年7月24日印发
