

# 云南省公共资源交易平台国有建设用地使用权 招标投标挂牌出让电子交易规则

## 第一章 总 则

**第一条** 为进一步规范国有建设用地使用权招标投标挂牌电子化出让行为，加强交易活动监督管理，促进市场竞争秩序公开、公平和公正，根据《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国拍卖法》、《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》、《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）、《招标投标挂牌出让国有土地使用权规范（试行）》（国土资发〔2006〕114号）及《云南省人民政府关于进一步规范公共资源交易加强监督管理的规定》（云政发〔2015〕55号）等有关规定，制定本规则。

**第二条** 纳入《云南省公共资源交易目录》管理的国有建设用地使用权招标投标挂牌出让电子交易活动（以下简称“电子交易活动”），适用本规则。

本规则所称的电子交易活动是指以数据电文形式，通过招标、拍卖、挂牌等公开方式，依托云南省公共资源交易平台电子服务系统、电子监督系统和国有建设用地使用权电子交易专业系统（以下简称“电子交易专业系统”），在线完成的全部或部分国有建设用地使用权交易、公共服务和行政监督活动。

**第三条** 凡在公共资源交易平台交易的国有建设用地使用权招标、拍卖、挂牌出让项目，应当按照国家全面实施电子化交易和全过程在线实时监管的要求，全面实行电子化交易。经省政府批准同意或法律法规另有规定的除外。

**第四条** 省发展改革委负责协调推进公共资源交易平台整合共享工作，促进平台互联互通和信息充分共享。各级自然资源主管部门依法对电子交易活动实施监督。

**第五条** 省级统筹建设全省统一的电子交易专业系统。各级公共资源交易中心是本级公共资源交易平台的运行服务机构，按照分级管理原则，负责本级公共资源交易平台的日常运行维护工作，为电子交易活动提供见证、场所、信息、专家抽取等服务，维护正常的交易秩序。

国有建设用地使用权出让交易实施人（以下简称“交易实施人”）是本级人民政府指定、授权或委托的国有建设用地使用权交易实施机构，包括政府指定、授权或委托的政府采购和出让中心、土地储备机构、土地交易机构及其委托的中介服务机构，具体组织开展电子交易活动。交易实施人在开展电子交易活动前应取得本级人民政府指定、授权或委托的相关文件。

## **第二章 电子交易专业系统**

**第六条** 电子交易专业系统应当为交易活动当事人在线完成国有建设用地使用权交易全过程提供服务，并按照省公共资源交易平台技术标准和数据规范要求，向电子服务系统实时交互交

易过程信息数据，同时满足电子监督系统在线全过程监管要求。

**第七条** 电子交易专业系统应当采用可靠的身份识别、权限控制、加密、病毒防范等技术，防范未经授权操作，保证电子交易专业系统的安全、稳定、可靠，并采取有效的技术措施和流程设计，最大限度防止依法应当保密的信息被泄露。

**第八条** 电子交易专业系统采用国家授时中心的标准时间。电子交易活动中所涉及的时间，均以电子交易专业系统显示的时间为准。

**第九条** 交易实施人、竞买人（投标人）等交易活动当事人在参与电子交易活动时，应当按照有关规定，在电子交易专业系统办理注册登记和数字证书，并作出信用承诺，对其提供信息的真实性、完整性和准确性负责。

各级公共资源交易中心应当依托电子交易专业系统市场主体信息库，通过“一表申请”将市场主体基本信息材料一次收集、后续重复使用并及时更新，实现市场主体信息“一地注册登记、全省共享通用”。市场主体信息在电子服务系统门户网站“云南省公共资源交易信息网”进行公示。

**第十条** 参与电子交易活动的各方当事人应当使用数字证书开展国有建设用地使用权招标、拍卖、挂牌出让活动，在电子交易专业系统中进行的所有操作均具有法律效力，并承担法律责任。

**第十一条** 电子交易活动中形成的交易过程文件，应当使用

数字证书进行电子签名并进行电子存档,确保数据电文不被篡改、不遗漏和可追溯。

### 第三章 电子交易程序

#### 第十二条 项目进场交易登记。

(一)交易实施人登录电子交易专业系统办理项目进场交易登记,按要求填写项目有关信息,并提交电子交易活动报件,报件应包含以下内容:

1. 指定、授权或委托的相关文件;
2. 土地来源文件;
3. 建设项目供地勘测定界技术报告书,含宗地图、地块位置示意图;
4. 土地估价报告、土地估价技术报告;
5. 规划设计条件文件;
6. 国有建设用地使用权招标、拍卖、挂牌出让方案;
7. 供应批准文件;
8. 需要向社会公布的其他资料。

公共资源交易中心应当在本级公共资源交易平台公开所需提供材料清单,并在办理登记业务时实行“一次性告知制”,对确需调整、补充材料的,应一次性告知需调整、补充的材料。

(二)公共资源交易中心受理项目登记申请,核验报件中电子文档与原件的一致性,对材料不全的申请不予受理。

(三)采取招标或拍卖方式进行国有建设用地使用权出让的,交易实施人通过电子交易专业系统预定开标、评标、拍卖场地;

公共资源交易中心根据场地情况，在线分配开标、评标、拍卖场地。办理时限最长不得超过 1 个工作日。

### **第十三条 电子交易文件的编制与出让公告发布。**

（一）交易实施人使用电子交易专业系统提供的文件制作工具，按照招标、拍卖、挂牌等相应出让方式文件模版，编制并生成出让电子交易文件，进行电子签名后提交至电子交易专业系统。电子交易文件应包含以下内容：

1. 出让公告；
2. 出让须知；
3. 招标、拍卖、挂牌出让活动实施细则；
4. 出让地块规划设计条件及地块宗地图；
5. 国有建设用地使用权出让竞买（投标）报名表、申请书（格式）；
6. 国有建设用地使用权出让竞买（投标）承诺书（格式）；
7. 竞买人（投标人）授权委托书（格式）；
8. 其他需要明确的事项。

（二）公共资源交易中心在线核验确认出让公告信息，核验确认无误后交互至电子服务系统门户网站“云南省公共资源交易信息网”公开发布，同步交互至全国公共资源交易平台发布。办理时限最长不得超过 1 个工作日。

出让公告同时在中国土地市场网、本地政府或部门网站、主流媒体等有关媒介发布。

出让公告规定的申请截止时间应当符合有关法律法规及规范性文件的规定。

交易实施人对其发布公告信息内容和所提供材料的真实性、准确性、合法性和内容一致性负责，公共资源交易中心对所发布公告信息的及时性、完整性负责。

（三）公共资源交易中心确定项目见证服务人员，见证服务人员按照有关规定对网络竞价、现场拍卖、电子开标和评标活动进行见证和服务。

（四）因特殊原因需要变更出让公告中公布的内容的，应当由国有建设用地使用权出让批准机构出具文件。由交易实施人在原信息发布媒介进行公告，并按照有关规定计算公告期。

#### **第十四条 竞买人（投标人）申请及资格审查。**

（一）竞买人（投标人）登录电子交易专业系统获取国有建设用地使用权招标、拍卖、挂牌出让电子交易文件，进行竞买（投标）报名并向交易实施人提出竞买（投标）申请。

（二）竞买人（投标人）按照电子交易文件要求，通过电子交易专业系统上传资格材料。交易实施人按照电子交易文件规定的条件，对出让公告规定的申请截止时间前收到的竞买人（投标人）资格材料进行审查，有下列情形之一的，为无效申请：（1）申请文件不齐全或不符合规定；（2）委托他人代理但委托文件不齐全或不符合规定；（3）列入失信名单被联合惩戒的；（4）法律法规规定的其他情形。

资格审查结果由电子交易专业系统自动通知竞买人（投标

人)。

(三)资格审查通过后,竞买人(投标人)按照电子交易文件的规定,通过银行转账方式交纳竞买(投标)保证金,保证金到达公共资源交易中心指定账户后方获得参与竞买(投标)的资格。竞买(投标)资格结果由电子交易专业系统自动通知竞买人(投标人)。未按时足额交纳保证金造成不能参加竞买活动等一切后果,由竞买人(投标人)自行承担。

### **第十五条** 出让底价和交易起叫价、起始价的确定。

(一)有出让底价的,应当按照有关规定,根据土地估价结果、产业政策和土地市场情况等,综合确定出让底价和投标、竞买保证金,在国有建设用地使用权招标、拍卖、挂牌出让方案中明确由当地政府组织专门决策小组,按照土地出让方案确定的原则集体决策。招标出让的,应当同时确定标底。拍卖和挂牌出让的,应当同时确定起叫价、起始价。

(二)标底、底价确定后,在出让活动结束之前应当保密。拍卖和挂牌出让活动开始前,交易实施人应当登录电子交易专业系统录入国有建设用地使用权出让交易起叫价、起始价。

**第十六条** 采取招标方式出让国有建设用地使用权的,招标公告及招标文件的编制、发布,投标文件的编制、加密、递交、传输、接收确认、解密、开启、评审,以及中标结果公示、中标通知等,参照工程建设项目招标投标有关电子交易规则执行。投标、开标、评标、定标主要遵循以下程序:



(一) 投标人应当在招标文件规定的投标截止时间前，通过电子交易专业系统递交电子投标文件。

(二) 交易实施人应当按照招标文件规定的时间、地点组织在线开标。

(三) 评标委员会由交易实施人依法组建，成员人数为五人以上的单数。评标委员会应当按照招标文件确定的评标标准和方法对投标文件进行评审，按照综合评分高低确定中标候选人排序，并向交易实施人推荐 1-3 名中标候选人和出具评标报告。低于底价或标底的，不得作为中标候选人。

投标人的投标报价均低于底价或投标条件均不能满足标底要求的，招标投标活动终止。

(四) 交易实施人根据评标委员会推荐的中标候选人确定中标人。

**第十七条** 采取拍卖方式出让国有建设用地使用权的，现场竞价主要遵循以下原则：

(一) 竞买人应当在出让公告规定的截止时间前登录电子交易专业系统进行签到，并按规定参加出让拍卖会。

(二) 拍卖采用增价拍卖方式进行，按价高者得的原则确定竞得人。

(三) 竞买人应当按照出让公告规定，通过电子交易专业系统以竞价阶梯的方式进行竞价，初次应价不得低于起叫价。初次应价后的每次增价应当比当前最高有效报价递增一个加价幅度



或其整数倍。

（四）竞买人应当谨慎竞价，竞价一经提交并经电子交易专业系统记录即视为有效竞价，不得撤回。

（五）竞价结束后，交易实施人公布出让土地的底价，竞价期间出价最高且不低于底价的竞买人为竞得人。

**第十八条** 采取挂牌出让方式出让国有建设用地使用权的，网络竞价主要遵循以下原则：

（一）竞买人登录电子交易专业系统，在挂牌截止前进行在线报价。

（二）竞买人以增价方式报价，初次报价不得低于起始价。

（三）同一竞买人可多次报价。

（四）初次报价后的每次报价应比当前最高有效报价递增一个加价幅度或其整数倍。

（五）竞买人应当谨慎报价，报价一经提交并经电子交易专业系统记录即视为有效报价，不得撤回。

（六）挂牌截止时，若有竞买人表示愿意继续竞价的，挂牌出让转入限时竞价。竞买人应通过电子交易专业系统对是否参加限时竞价进行确认。有竞买人确认参加限时竞价的，电子交易专业系统在挂牌截止后自动进入限时竞价环节。确认不参加限时竞价或在规定时限内未进行选择操作的竞买人，视为放弃参加下一阶段的限时竞价。

（七）竞价结束后，交易实施人公布出让土地的底价，竞价

期间出价最高且不低于底价的竞买人为竞得人。

### **第十九条 成交确认和结果公示。**

（一）招标结束后或拍卖、挂牌出让竞价结束后，交易实施人应当通过电子交易专业系统向中标人发出中标通知书，或与竞得人签订成交确认书。中标人、竞得人所缴纳的投标、竞买保证金自动转作受让地块的定金。

（二）其他投标人、竞买人支付的投标、竞买保证金，公共资源交易中心应当在招标采购挂牌活动结束后 5 个工作日内给予退还，不计利息。

（三）中标人、竞得人按照中标通知书或成交确认书约定，签订国有建设用地使用权出让合同。投标、竞买保证金抵作土地出让价款。

（四）交易实施人按照有关规定，通过电子交易专业系统提交出让结果公示信息，公共资源交易中心核验确认后自动交互至电子服务系统门户网站“云南省公共资源交易信息网”发布，同步交互至全国公共资源交易平台。核验确认时限不得超过 1 个工作日。

出让结果公示同时在中国土地市场网、本地政府或部门网站、主要媒体等有关媒介发布。

出让结果公示信息应当包含以下内容：

1. 竞得人（中标人）的名称、成交时间、地点；
2. 竞得（中标）土地的宗地编号、面积、位置、用途、出

让年限；

3. 竞得（中标）的土地的成交价格。

**第二十条** 出让结果公示期结束后，电子交易专业系统自动生成进场交易证明，交易实施人可自行下载打印。

进场交易证明应当载明电子交易活动的主要情况并进行防伪标注，电子交易专业系统应当开放进场交易证明防伪查询功能。

**第二十一条** 电子交易活动完成后，交易实施人可以登录电子交易专业系统下载交易过程有关资料，并按要求报送有关部门归档。

#### **第四章 特殊情况处理**

**第二十二条** 出现下列情形导致电子交易专业系统无法正常运行，影响交易活动公平、公正和信息安全的，经第三方机构认定后，各方当事人免责：

（一）网络、服务器、数据库发生故障造成无法访问网站或无法使用的；

（二）电力系统发生故障导致电子交易专业系统无法运行的；

（三）出现网络攻击、病毒入侵或发现平台系统存在严重安全漏洞等导致无法正常提供服务的；

（四）其他无法保证电子交易活动公平、公正和信息安全的情形。

**第二十三条** 出现第二十二条所述情形，电子交易专业系统建设、运行单位应及时组织相关方面查明原因，排除故障，并按

以下办法处理：

（一）能够保证在竞价（投标）开始时间前恢复系统运行的，电子交易活动继续进行；

（二）若竞价（投标）程序无法按时进行，项目交易暂停，暂停期限由交易实施人根据具体情况确定，并向竞买人（投标人）发出暂停交易通知。导致项目暂停的情形消除后，交易实施人应当尽快向向竞买人（投标人）发出恢复交易通知，恢复电子交易程序。

## 第五章 监督管理

**第二十四条** 各级自然资源主管部门应当通过电子监督系统对电子交易活动实施全过程在线实时监督管理。电子监督系统应当满足如下要求：

（一）能够及时在线下达指令，实现参与交易活动各方当事人和交易过程信息全面记录、实时交互，确保交易记录来源可溯、去向可查、监督留痕、责任可究。

（二）具备在线实施电子交易过程管理，竞价（投标）、评审实时监控，交易异常情形处理，交易过程回放，投诉举报受理处理和处理结果反馈、通报，市场主体不良行为和信用信息记录、归集、推送、认定、处理、反馈、公示等功能。

**第二十五条** 参加电子交易活动的竞买人（投标人）或者其他利害关系人，对交易过程或成交结果有异议的，应当在出让公告或电子交易文件规定的期限内登录电子交易专业系统，向交易

实施人提出异议。交易实施人应当在规定时间内进行答复。竞买人（投标人）或者其他利害关系人对答复不满意的，可以按照有关规定通过电子监督系统向行政监督部门进行投诉。

**第二十六条** 行政监督部门应当健全完善电子交易活动信用信息管理和运用机制。交易实施人应当按照有关规定在出让公告或电子交易文件中明确信用信息的查询时间、查询渠道、查询方式，以及对竞买人（投标人）信用信息的运用方法或评审标准等内容。

**第二十七条** 交易实施人、竞买人（投标人）、评审专家违反本规则及公共资源交易中心依据本规则制定并公示的业务流程和服务标准，扰乱正常交易秩序的，公共资源交易中心应当作为不良行为予以提醒并记录；对发现电子交易活动中有违法违规行为的，应当保留相关证据并及时向有关行政监督部门报告。

**第二十八条** 行政监督部门及其工作人员，除依法履行职责外，不得干预电子交易活动，并遵守有关信息保密的规定。

**第二十九条** 公共资源交易平台运行服务机构及技术服务保障单位，不得以任何手段限制或排斥竞买人（投标人），不得泄露依法应当保密的信息，不得为弄虚作假、串通竞价提供便利。任何单位和个人不得伪造、篡改或者损毁电子交易活动信息。

**第三十条** 出现违反本规则第二十七条、第二十八条、第二十九条规定情形的，不构成犯罪的，依法给予处分；构成犯罪的，依法移送司法机关。

## 第六章 附 则

**第三十一条** 以招标、拍卖、挂牌出让方式租赁国有建设用地使用权的,参照本规则执行。集体经营性建设用地入市交易的,可参照本规则执行。

**第三十二条** 本规则由云南省发展和改革委员会、云南省自然资源厅负责解释。

**第三十三条** 本规则自印发之日起施行。《云南省国土资源厅 云南省公共资源交易管理局关于印发〈云南省公共资源交易平台土地招标采购挂牌出让电子交易实施细则(试行)〉的通知》(云国土资〔2017〕323号)同时废止。