**《江门市国有建设用地使用权和矿业权**

**网上挂牌交易规则》解读文本**

**一、出台背景和必要性**

为规范土地使用权和矿业权交易行为，探索建立公平、有序、高效的市场竞争机制，按照国家、省、市部署要求，市公共资源交易中心积极试行网上交易模式，积极整合资源，依托电子交易系统“全市一张网”，基本实现交易全过程电子化，其中土地与矿业权交易是首项使用平台进行网上挂牌交易的业务。我市于2014年2月出台了《江门市国有建设用地使用权和矿业权网上挂牌交易规则》（江府办〔2014〕6号，以下简称《交易规则》），试行5年，有效期将于2019年3月31日届满。随着公共资源交易体制改革的不断深入，有关政策制度和工作措施等均已有一定变化，为确保政策要求的一致性和连贯性，有必要对《交易规则》进行修订。

**二、主要依据和目标任务**

《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》、《中华人民共和国电子签名法》、《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》、《探矿权采矿权招标拍卖挂牌管理办法（试行）》、《矿业权交易规则》、《广东省土地使用权公开交易规则》、《广东省土地使用权交易市场管理规定》、《广东省探矿权采矿权招标拍卖挂牌出让管理办法》、《广东省矿业权交易管理暂行办法》。

修订该文件的目标旨在与时俱进推动土地和矿业权交易管理的高质量发展，进一步规范和细化交易流程，确保我市土地和矿业权交易过程公开、公平、公正。

**三、主要内容和适用对象**

修订文件共十章、五十六条。第一章是总则，主要阐述文件依据、适用范围和交易程序；第二章是交易项目受理与信息发布，明晰委托双方职责，明确交易信息发布渠道、时限；第三章是身份认证与竞买申请，详细说明竞买申请流程；第四章是网上竞价，阐述网上竞价组成部分和报价规则；第五章是竞买资格核验与交易结果确认，明晰竞买资格核验制度与签订《成交确认书》时限；第六章是保证金结算与安全，明确竞买保证金结算管理和资金安全问题；第七章是系统管理，包括交易系统的日常维护和管理；第八章是应急处置，明确突发情况的处置方式和流程；第九章是法律责任，明确交易各方所承担的法律责任；第十章是附则，其他需明确的条款。

交易对象为交易各方：包括委托人、交易中心、竞买人。

**四、新旧内容对比**

《修订稿》与《交易规则》相比，实现了以下突破：

**（一）明确了国有建设用地使用权与矿业权交易方式，原则上以网上竞价的方式实施。**

新：根据《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》（粤国土资利用发【2015】186号），2015年11月1日起在全省全面实行国有建设用地使用权和矿业权网上交易。《修订稿》引入了上述规定，并在第四条予以明确：在交易中心交易的国有建设用地使用权和矿业权网上交易项目原则上以网上竞价方式实施，但法律法规等另有规定的除外。

旧：没有相关规定。

**（二）明晰委托双方职责，全面真实反映交易项目信息。**

新：《修订稿》第十条、第十一条增加了委托人与交易中心在交易项目受理环节中应当遵循的工作职责：委托人对委托项目的合法性与真实性负责，交易中心发现委托资料存在瑕疵的应及时反馈给委托人。

旧：没有相关规定。

**（三）严格按照最新政策文件要求，区分好国有建设用地使用权和矿业权的公示、挂牌时间**

新：根据《关于印发<矿业权交易规则>的通知》（国土资规[2017]7号）的规定，《修订稿》第十三条明确了国有建设用地使用权网上挂牌出让的公示期为20个自然日，矿业权网上挂牌出让的公示期为20个工作日，且统一挂牌期为10个工作日；同时，第十四条明确了国有建设用地出让的补充公告公示期为20个自然日，矿业权网出让的补充公告公示期为20个工作日。

旧：国有建设用地使用权和矿业权的公示时间统一参照《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部39号令）的规定，公示期为20日。

**（四）结合工作实际，完善竞买人在交易系统进行身份认证及提出竞买申请时应注意的事项细节，提升服务质量**

新：《修订稿》第十五条明确提醒竞买人应当在交易系统办理身份注册时按真实、准确填报申请信息，并保证填写信息与上传文件内容一致；第十八条增设了联合竞买的操作指引，明晰联合竞买行为的责任主体。

旧：没有相关规定。

**（五）对网上竞价分为“网上挂牌报价”与“网上限时竞价”两个阶段进行了详细的定义与表述**

新：《修订稿》第二十一条规定：网上挂牌报价，是指竞买人获得参与竞买的资格后，在网上挂牌期限内登录网上交易系统，按规定进行报价，网上交易系统即时更新挂牌价格；网上限时竞价，是指在规定的网上挂牌报价截止时，有2个或以上的竞买人报价，且经系统询问，有竞买人愿意参加网上限时竞价的，网上交易系统将以网上挂牌报价阶段中最高报价为网上限时竞价程序中的起始价，组织限时竞价，并按“最高报价且不低于底价”的原则确定竞得人。

旧：没有相关规定。

**（六）完善了竞得人资格后审认定制度的工作流程，确保竞买资格认定工作有序开展**

新：《修订稿》第三十条规定：网上竞价结束后，交易中心负责对最高报价人的主体身份资料竞买资格进行核验。委托人在出让方案中根据地区投资、产业、建设规划等要求依法设置竞买资格条件，则应在出让方案中明确具体的竞买资格证明材料，交易中心根据委托人提供的竞买资格材料清单进行核验；交易中心无法判定识别的，则在网上竞价结束后3个工作日内，由委托人进行竞买资格确认

旧：仅说明采取资格后审制度，未明确实施流程。

**（七）完善保证金结算管理规定，进一步保障资金安全**

新：《修订稿》第三十三条规定：竞得人交纳的保证金转作成交价款的，应划入委托人银行账户，不得划入与挂牌地块或矿业权交易无关联的第三方银行账户。土地使用权和矿业权竞买保证金、成交价款均以人民币计价结算。跨境资金结算应以国家最新的外汇管理规定为准。

旧：上述规定不完善。

**（八）总结工作经验，完善应急处置机制，保障交易各方的合法权益**

新：《修订稿》第八章明确区分了中止或终止国有建设用地使用权和矿业权网上挂牌交易活动的具体情形，并明确了对应的处置方式。

属于中止交易的具体情形：（一）黑客入侵、病毒入侵等网络入侵、破坏等非可控因素，导致网上挂牌交易系统瘫痪的；（二）网上挂牌交易系统设备故障、软件故障、网络故障、电力故障等情形，导致网上交易系统不能正常运行的；（三）因不可抗力或者其他情形导致网上交易系统不能正常运行的；（四）司法机关依法要求中止网上挂牌交易活动的。

属于终止交易的具体情形：（一）网上交易中止时间超过5个工作日，未能恢复交易的；（二）因相关政策、规划条件等发生变化，对土地使用权或矿业权有重大影响，委托人认为有必要终止的；（三）依法应当终止网上交易活动的其他情形。

旧：暂停、中止、终止的情形定义模糊，没有明确区分。应急处置部分指引不明确。