



中山市政务服务和数据管理局关于印发 《中山市公共资源交易中心国有建设 用地使用权网上挂牌交易（设 最高限价）实施细则》 的通知

中山政务通〔2025〕67号 中山政务规字〔2025〕3号

火炬开发区管委会、翠亨新区管委会，各镇政府、街道办事处，市各有关单位：

《中山市公共资源交易中心建设用地使用权公开上网竞价（设最高限价）实施细则》（中山政务通〔2020〕77号）的有效期将于2025年10月18日届满。为进一步完善我市公共资源交易项目国有建设用地使用权公开交易业务的操作流程，确保交易依法、规范、高效，我局结合工作实际情况，对该实施细则进行了修订。现将修订后的《中山市公共资源交易中心国有建设用地使用权网上挂牌交易（设最高限价）实施细则》印发给你们，本实施细则自2025年10月19日起施行，请遵照执行。执行过程中遇到的问题，请径向我局反映。

中山市政务服务和数据管理局

2025年9月17日



中山市公共资源交易中心国有建设用地 使用权网上挂牌交易（设最高限价） 实施细则

第一章 总 则

第一条 为规范中山市国有建设用地使用权网上挂牌交易行为，维护公开、公平、公正的交易秩序，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国电子签名法》《公共资源交易平台管理暂行办法》《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》《中山市土地使用权公开交易管理办法》等有关规定，结合我市实际，制定本实施细则。

第二条 通过中山市公共资源交易平台（以下简称“交易平台”）的土地与矿业权交易系统（以下简称“交易系统”）以网上挂牌交易方式出让中山市辖区内设有最高限价的国有建设用地使用权的，适用本实施细则。

第三条 本实施细则所称国有建设用地使用权网上挂牌交易（设最高限价），是指在交易系统发布国有建设用地使用权网上挂牌交易公告信息，通过网络利用交易系统接受竞买人的竞买报价并更新价格，根据网上报价及竞价结果确定竞得人的行为。

第四条 中山市公共资源交易中心（以下简称“交易中心”）是中山市公共资源交易平台的运行服务机构，网上挂牌交易活动由交易中心组织实施，并负责维护交易系统的正常运行和日常管理。中山市自然资



源局对网上挂牌交易活动进行业务指导及监督管理。

第五条 中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织，除法律法规另有规定外，可通过交易系统参加国有建设用地使用权网上挂牌交易活动，具体资格要求以每宗标的的交易文件规定为准。

符合参加交易活动条件的法人、自然人和其他组织，以下统一简称“申请人”，申请人获得竞买资格后称为“竞买人”。

第六条 交易系统主要具备信息发布、用户登记、竞买申请、网上竞价、保证金管理、电子签章等功能。

第七条 网上挂牌交易活动应遵循如下程序：

- （一）发布网上挂牌交易公告；
- （二）申请人提出竞买申请，并交纳竞买保证金；
- （三）竞买资格确认；
- （四）竞买人参与网上报价、网上限时竞价及其他指标竞价；
- （五）成交确认。

第八条 获悉竞买人信息并根据有关规定和协议负有保密义务的单位和个人，不得泄露与竞买人身份和交易系统报价、竞价等有关的保密信息。

第二章 公告信息发布

第九条 网上挂牌交易公告信息、国有建设用地使用权的交易条件及相关信息应通过公共资源交易平台、自然资源主管部门网站等媒介公开发布。

第十条 国有建设用地使用权网上挂牌出让的，挂牌公告时间不得少于20日，挂牌时间不得少于10日。

第十一条 网上挂牌交易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。

第十二条 法人、自然人和其他组织均可在网上浏览国有建设用地使用权公开交易相关信息并下载其交易文件，亦可现场踏勘公开交易标的。

第三章 竞买申请及竞买资格

第十三条 数字证书是一种在互联网上进行身份验证的权威性电子文档。

申请人（或主竞买申请人）应以真实有效的信息资料到合法第三方数字证书认证服务机构申请办理数字证书（CA认证）。成功办理数字证书，即可获得数字证书密码，首次使用数字证书参加网上挂牌交易的，申请人须自行登录广东省公共资源交易平台办理用户登记。登记完成后，申请人凭数字证书及其密码登录交易系统提出竞买申请，参与网上报价、网上限时竞价及其他指标竞价。申请人丢失数字证书或遗忘数字证书密码，应当及时到原办理机构挂失并重新申领或重置密码。

第十四条 联合竞买的，联合体各成员单位须约定其中一方为主竞买申请人，代表竞买联合体各成员单位参与网上挂牌交易活动。主竞买申请人须自行登录广东省公共资源交易平台办理用户登记，登记完成后登录交易系统进行竞买申请时，应增加登记联合体其他成员单位真实有效的信息资料。

主竞买申请人使用数字证书在交易系统中有关本宗国有建设用地使用权的一切操作，均代表竞买联合体各成员单位的真实意思表示，具备法律效力，提交竞买申请即视为竞买联合体各成员单位对此无异议，并将无条件共同承担由此产生的一切后果和经济、法律责任。

第十五条 在提交竞买申请之前，申请人应当详细阅读网上挂牌交



易公告、竞买须知、国有建设用地使用权相关信息及交易条件。

竞买申请一经提交，即视为对交易文件的相关规定、交易条件及标的的现状已作清晰了解，表示无异议并全部接受。

第十六条 网上挂牌交易活动只接受网上竞买申请和报价，不接受邮寄、电子邮件、电话、传真、口头等其他形式的申请和竞投。

第十七条 竞买申请时，申请人在交易系统选择竞买保证金存管银行，并按交易文件规定交纳竞买保证金，不得由他人代为交纳，且不接受现金方式交纳。申请人未按时或未足额交纳竞买保证金的，均不得参与竞买。

每笔竞买保证金只对应一个标的竞买，如需竞买多个标的，则须分别按要求交纳相应标的的竞买保证金。

涉及外币竞买保证金交纳的，需按外汇管理有关规定处理。

第十八条 申请人在办理数字证书并交纳保证金后，应按照交易文件规定提交真实有效的竞买申请材料，经核查确认符合资格条件的，申请人方可获得竞买资格。

第四章 网上报价、网上限时竞价及其他指标竞价

第十九条 网上竞价包括网上报价、网上限时竞价及其他指标竞价三个阶段。

网上报价，是指竞买人在获取竞买资格后，在网上报价期限内通过交易系统进行报价，交易系统实时更新价格。

网上限时竞价，是指在规定的网上报价期限届满，在网上报价期限内有两个或两个以上竞买人报价的，交易系统将进入网上限时竞价程序，按本实施细则规定组织限时竞价，限时竞价环节如最高报价未达到最高限价，按最高报价且不低于起始价的原则确定最高报价者，如最高报价



达到最高限价，则按交易文件规定确定参加下一轮其他指标竞价的竞买人。

其他指标竞价，是指交易文件对交易标的设定最高限价，已获取竞买资格的竞买人在交易系统进行的报价或竞价达到最高限价后，竞价方式转为竞配建房面积或其他非地价指标，交易系统组织其他指标竞价，并按交易文件规定的原则确定最高报价者。

第二十条 交易文件对交易标的设定最高限价及其他指标的，应在交易公告中明确最高限价的价格、其他指标的相关指标名称与数值。

第二十一条 报价、竞价基本规则：

（一）竞买人应通过交易系统进行报价；

（二）初次报价不得低于起始价；

（三）报价应以增价方式进行，每次加价幅度不得小于交易文件规定的增价幅度；

（四）竞买人应当谨慎报价或报指标值，报价或报指标值一经提交并经交易系统记录即视为有效报价，不得撤回；

（五）竞买人可多次报价或报指标值；同一竞买人多次报价或报指标值的，以其最高报价或最大指标值为最终有效竞价；

（六）在网上报价期限截止前，竞买人应当至少进行一次有效报价，方有资格参加该宗国有建设用地使用权的网上限时竞价。

第二十二条 报价、竞价基本程序：

（一）在网上报价期限内，竞买人登录交易系统进行报价，符合条件的报价，交易系统予以接受且自动识别更新价格，并实时公布。

（二）网上报价期限届满，在网上报价期限内有两个或两个以上竞买人报价，且报价未达到最高限价的，交易系统将进入网上限时竞价程序：



1. 交易系统一般以 3 分钟倒计时为竞价时限，如在 3 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 3 分钟；

2. 3 分钟倒计时截止，交易系统将不再接受新的报价，最高报价未达到最高限价的，交易系统显示最高报价及最高报价者竞买号；

3. 报价达到最高限价时，交易系统提示将进入其他指标竞价阶段，询问参与网上限时竞价的竞买人是否接受最高限价并参与其他指标竞价；交易系统默认报价达到最高限价的竞买人继续参与其他指标竞价，而其他竞买人则须在 5 分钟内向交易系统提交决定，5 分钟倒计时结束仍未提交的，即视为竞买人自动放弃参与其他指标竞价。

（三）在其他指标竞价阶段，无其他竞买人决定参与的，交易系统显示最高限价、最高报价者竞买号。

（四）在其他指标竞价阶段，除报价达到最高限价的竞买人外，有其他竞买人决定参与其他指标竞价的，交易系统将进入其他指标限时竞价程序：

1. 交易系统一般以 3 分钟倒计时为竞价时限，如在 3 分钟倒计时内有新报出的指标值，交易系统即从接受新报出的指标值起再顺延 3 分钟；

2. 首个 3 分钟倒计时结束，竞买人均未对其他指标进行竞价的，交易系统确认最先报价达到最高限价的竞买人为最高报价者，确认最高限价为最高报价；

3. 3 分钟倒计时截止，交易系统将不再接受新报出的指标值，交易系统显示最高限价、最大指标值及最高报价者竞买号。

第二十三条 在网上报价期限内，报价达到最高限价的，除最先报出最高限价的竞买人外，交易系统分别向其他报价竞买人询问是否接受最高限价并参与其他指标竞价，同意接受的，视为竞买人的一次有效报价，不予接受的，即表示竞买人主动放弃参与其他指标竞价。



最先报出最高限价的竞买人、同意接受最高限价并参与其他指标竞价的竞买人均可在网上报价阶段内报出指标值。

第二十四条 网上报价时间截止时，若报价达到最高限价的，交易系统将设置5分钟倒计时，按本实施细则第二十二条第（二）项第3点的方式对已报价但报价未达到最高限价的竞买人进行询问，5分钟内确定进入其他指标限时竞价阶段的竞买人，按本实施细则第二十二条第（四）项程序进行。

第二十五条 网上挂牌交易的最高报价者应按下列规定进行确认：

（一）在网上报价期限内，无报价者或者竞买人的报价均低于起始价的，此次网上挂牌不成交，无最高报价者。

（二）在网上报价、网上限时竞价期限内，最高报价不低于起始价且未达到最高限价的，最高报价的竞买人确定为最高报价者。

（三）在网上报价、网上限时竞价期限内，最高报价达到最高限价后，转为其他指标竞价，报出最大有效指标值者确定为最高报价者。

（四）在其他指标竞价阶段内，无竞买人报出有效指标值的，以最先报出最高限价的竞买人确定为最高报价者。

第二十六条 交易中心有权设定每宗国有建设用地使用权的竞价时限。

第二十七条 在竞地价的基础上，需要进行多重其他指标竞价的，参照本实施细则第二十二条、第二十三条、第二十四条、第二十五条的规定进行，具体规则应在标的交易文件中予以明确。

第五章 成交确认

第二十八条 网上竞价结束后，交易系统向最高报价者生成《最高报价确认通知书》，最高报价者在交易平台签订《成交确认书》，《成



交确认书》签订后网上挂牌交易确认成交。

第二十九条 网上挂牌交易活动结束后4个工作日内，交易结果将通过原公告发布渠道向社会公布。

第三十条 签订《成交确认书》后，竞得人应按照交易文件规定的时间，凭有效证件、《成交确认书》等材料与中山市自然资源局签订《出让合同》并办理相关手续。

第三十一条 网上挂牌交易成交后，竞得人缴纳的竞买保证金转作国有建设用地使用权成交价款。未竞得人缴纳的竞买保证金将于网上挂牌交易活动结束后5个工作日内原路退还，不计利息。

第六章 交易系统管理

第三十二条 本实施细则涉及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。

第三十三条 交易中心负责管理交易系统的正常运作，应当严格执行网络信息安全有关规定，采取措施确保交易系统安全，切实做好相关管理工作。

第三十四条 交易系统的程序修改须经交易中心批准后方可进行操作，任何人不得擅自更改系统程序。

第三十五条 申请人、竞买人、竞得人等相关用户在交易系统中的所有活动及操作，交易系统将自动记录并保存，任何人不得删除或更改交易系统日志。

第三十六条 与交易系统相关联的系统开发维护公司、银行和数字证书服务机构应当按照法律法规的规定，建立严格的系统管理制度，保证信息系统的安全稳定运行，并保守有关秘密。



第七章 应急处理

第三十七条 有下列情形之一的，应暂停或终止交易活动，包括：

- （一）因交易系统发生软、硬件故障或电力故障等或其他不可抗力因素，导致无法正常实施网上挂牌交易活动；
- （二）交易系统遭受黑客攻击、网络堵塞、病毒入侵等网络故障，导致无法正常实施网上挂牌交易活动；
- （三）网上交易 CA 认证服务故障，导致无法正常实施网上挂牌交易活动；
- （四）交易平台资金管理系统故障，导致无法正常实施网上挂牌交易活动；
- （五）因突发事件引起现场交易秩序混乱，导致无法正常实施网上挂牌交易活动；
- （六）司法机关、纪检监察等部门依法要求暂停或终止交易的；
- （七）自然资源主管部门根据有关规定要求暂停或终止交易的；
- （八）依法应当暂停或终止交易活动的其他情形。

第三十八条 出现本实施细则第三十七条第（一）项至第（五）项规定情形的，交易中心根据情况需要，有权实施暂停网上挂牌交易活动，并可采取应急处置办法及时处理；如无法及时处理的，在消除事故因素后重新启动原标的的交易活动。出现本实施细则第三十七条第（六）项至第（八）项规定情形的，交易中心通过原公告渠道发布暂停或终止公告，并关闭交易系统报价及限时竞价通道。

第三十九条 网上竞价结束后，如发现竞价过程、交易结果可能存在异常情况下，交易中心可以暂停《成交确认书》的签订，待情况查明后，再行处理。



第八章 法律责任

第四十条 出现本实施细则第三十七条第（一）项至第（八）项规定情形，导致交易系统暂停或终止网上挂牌交易活动的，交易中心不承担由此产生的相关责任和法律后果。

第四十一条 申请人、竞买人在网上挂牌交易活动中实施的行为，均被系统服务器自动记录，视为申请人、竞买人真实或经合法授权的行为，该行为所引起的一切经济及法律责任，由申请人、竞买人自行承担。

第四十二条 申请人、竞买人应当妥善保管数字证书和密码，因丢失数字证书、遗忘或泄露认证密码等情形而被他人冒用或盗用，以及其数字证书损坏所产生的一切经济及法律后果，由申请人、竞买人自行承担。

第四十三条 若申请人没有按时交纳竞买保证金，造成竞买保证金在规定时间内未到账，或到账后没有及时在网上挂牌交易期限截止前进行有效报价的，所造成的一切损失和经济、法律后果由申请人自行承担。

第四十四条 因竞买人计算机系统遭遇网络堵塞、病毒入侵、硬件故障等不能正常登录交易系统进行报价、竞价的，后果由竞买人自行承担，网上挂牌交易活动将继续有序进行。

第四十五条 竞得人有下列行为之一，竞得结果无效，并由有关部门依法处理，竞买保证金不予退还：

- （一）提供虚假信息、文件或者隐瞒事实的；
- （二）采取行贿、恶意串通等非法手段竞得的；
- （三）攻击、破坏、恶意操控交易系统竞得的；
- （四）其他违反网上挂牌交易规定的行为。

第四十六条 最高报价者拒绝签订《成交确认书》、竞得人逾期或



拒绝签订《出让合同》，竞买保证金不予退还，并由最高报价者、竞得人承担相应的经济及法律责任。

第四十七条 网上挂牌交易活动中工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，泄露与竞买人身份和交易系统有关的保密信息的，应依法承担相应法律责任。

第九章 附 则

第四十八条 申请人在参加网上挂牌交易活动之前，应当详细阅读、清晰了解和严格遵守本实施细则。每宗交易标的的实际情况可在配套交易文件中予以补充说明。

第四十九条 本实施细则由中山市政务服务和数据管理局下属事业单位中山市公共资源交易中心负责解释。

第五十条 本实施细则自 2025 年 10 月 19 日起施行，有效期 5 年。本实施细则未尽事宜，法律法规或规章等有相应规定的，或在施行过程中新出台的法律法规或规章等另有规定的，从其规定。