

浅谈国有土地使用权网上挂牌交易

戴红梅

(垦利县国土资源局, 山东 垦利 257500)

国有土地使用权网上挂牌交易是政府与竞买人通过土地交易系统网络平台实现国有土地使用权竞价交易。网上挂牌交易主要借助网络终端无极限的优点,扩大招拍挂竞买参与范围,减少操作环节,突显了信息化时代网络在土地使用权交易中的重要作用,在今后的国土资源工作中,必将取代传统的挂牌交易模式,成为国有土地使用权交易的主要方式。

1 挂牌出让方式的特点

国有土地出让方式有招标、拍卖和挂牌3种。挂牌方式首先诞生于广东、江苏和重庆等市场经济比较发达、土地市场相对完善的地区,挂牌方式综合体现了招标、拍卖和协议方式的优点,具有公开、公平、公正的特点,是招标和拍卖方式的重要补充方式,主要适用于竞争性不强的经营性用地出让,随着网络的发展,国有土地使用权的网上挂牌交易,其简便的操作程序及低廉的费用,已引起广泛关注,并越来越多地应用于实际工作中。

2 网上交易系统运作过程

2006年8月9日,湖北襄樊土地交易中心首次正式实施国有土地使用权网上挂牌交易并取得了圆满成功。网上交易系统一般主要由挂牌公告、竞买地块、竞得信息、款项支付、支付查询等几大模块组成,可以完成国有土地使用权交易从发布挂牌公告到成交确认的一系列程序。竞买人需先到银行注册成为网银签约客户,然后按照出让人的要求,通过互联网提供完整的资料后注册成为网上交易系统会员,这样便可以向有意向的地块询问详细信息并且进行竞买保证金的支付,系统认证后,竞买人开始进

行报价。竞买人在交易截止前1小时登录网上交易系统,以确定挂牌交易的宗地是否转为网上竞价过程,以及竞买人是否参加网上竞价,挂牌交易期限截止时前5分钟内,仍有竞买人提出新的更高报价的,系统即会立即提示将进入网上限时竞价过程,当挂牌交易期限截止时,第一次的限时竞价倒计时5分钟开始。其他符合资格的竞买人仍可参与竞价,报价必须在5分钟内做出。如在5分钟倒计时内的任一时刻有新的报价,网上交易系统即从此刻起再顺延5分钟倒计时,其他符合资格的竞买人又可参与竞价,以次顺延。如超过5分钟无人报价,电脑会自动确认最后一次最新的报价,关闭报价系统,同时在相关信息栏中显示交易结果。

目前,该系统运行良好。2007年5月中旬到6月中旬,该市共成功进行了26宗挂牌交易,共出让9宗。在湖南长沙、福建建阳等城市,也开始了土地网上挂牌交易,可见这种方式已逐渐成为一种流行的土地交易方式。

3 网上挂牌交易系统的优点

网上挂牌交易的成功运作,将传统的挂牌交易与日渐成熟的网络相结合,弥补了传统挂牌交易成本高、周期长、程序复杂等方面的不足。

(1)提高行政效率,降低招拍挂工作费用。在传统的挂牌交易中,工作人员必须自挂牌公告开始时就等待竞买人前来进行竞买报名、报价等一系列工作,耗费了工作人员大量的精力,传统的拍卖还需要请拍卖公司主持拍卖过程,需要投入大量的费用,而网上挂牌交易从网上发布挂牌公告开始,所有这些工作都是通过系统运作的,简化了交易环节,节省

* 收稿日期:2008-07-28;修订日期:2008-07-29;编辑:陶卫卫

作者简介:戴红梅(1969-),女,山东垦利人,工程师,主要从事土地评审交易工作。

了招拍挂工作成本。

(2)减少了竞买人的参与成本。网上挂牌的整个操作过程表现出明显的智能化优势,打破了土地交易的地域限制。全国各地的任何投资者都可以在同一时段通过网络查看土地挂牌出让交易信息、资料以及历史成交记录,并可快捷下载交易规则、公告、须知、图件等文件,并参与竞买,减少了竞买人因必须到现场办理竞买申请、咨询、提交报价单、现场竞价等一系列问题所投入的大量成本。

(3)预防违法违纪行为。所有的竞买者只能通过系统了解到出让地块当前的报价信息,而对其他竞买人的基本资料根本无从知晓,避免了串标行为和暗箱操作的发生。由于工作人员无法进入交易系统,也杜绝了商务贿赂等腐败行为的产生。从根本上限制了人为因素的干扰,净化了交易环节,确保了交易的“公平、公正、公开”。

(4)网上挂牌交易时间充分,利于竞买人理性思考。网上挂牌系统自从发布挂牌公告后全天候接受竞买人的报价,给竞买人充分的时间计算并考虑是否继续报价,有利于竞买人的理性决策和竞争。

4 网上挂牌交易的问题与完善

网上挂牌交易系统与传统挂牌交易相比,有其独特的优越性,使国有土地使用权的交易变得方便、简捷。它的出现有利于土地市场的建设和规范,但

它毕竟是一新兴事物,处于过渡时期,还不够完善、成熟,仍面临安全和法律上的一些问题。

(1)确保系统的稳定,排除网络安全隐患。土地网上交易涉及网络信息传输,势必面临网络安全问题,例如木马病毒的入侵、网络的阻塞而造成交易系统的瘫痪,给出让人或竞买人带来极大的损失。例如2005年12月17日,建阳市国土资源局对国有土地使用权网上挂牌出让进行试运行,就因系统出现故障,竞买人无法提交报价而告终。因此,应当固定专门的技术人员负责系统的维护,定期升级杀毒软件,防止病毒的攻击,设立防火墙,对服务器实行双机备份。

(2)完善监督管理条例,确保诚信交易。虽然网上挂牌的方式省去了很多繁琐的过程,但竞买方式的改变,方便了广大竞买人,扩大了竞买人的参与范围,竞买人不再受地域的限制,交易双方的真实性受到影响。挂牌系统应确保竞买人资料的保密性、安全性,而竞买人要确保自己注册信息的真实性,因此,利用CA电子认证系统升级补齐交易系统的漏洞,从而安全、放心地使用网上挂牌系统。此外,还应当尽快完善相应的规章和制度,对交易中可能发生的违规行为进行相应的规范,在广大竞买人中进行诚信宣传,防止网络欺诈的发生,确保交易过程顺利的进行。