

深圳市土地使用权挂牌出让竞买须知

一、制定依据及适用范围

按照有关法律、法规和规章的规定，深圳交易集团有限公司授权深圳交易集团有限公司土地矿业权业务分公司（以下简称“土地分公司”）制定本须知。

本须知适用于土地分公司组织国有土地使用权挂牌出让和竞买人参与竞买的行为。

二、出让文件

出让文件在深圳公共资源交易公共服务平台网站发布。有意者，可登录 <https://www.szggzy.com/jygg/list.html?id=tdky> 查阅或下载。出让文件包括：

- （一）公开发布的有关土地使用权出让公告（以下简称公告）；
- （二）《深圳土地使用权挂牌出让竞买须知》；
- （三）《竞买申请书》（样本）；
- （四）《书面报价单》（样本）；
- （五）《成交确认书》（样本）；
- （六）《深圳市国有建设用地使用权出让合同》（样本，以下简称《出让合同》）；
- （七）《关于竞买人关联性的承诺函》（样本）；
- （八）《关于土地购置资金来源的承诺函》（样本）；
- （九）《商品住房用地购置资金来源情况申报表》（样本）；
- （十）《深圳市国有建设用地使用权出让现场摇号操作指引》；

（十一）《深圳市国有建设用地使用权出让竞买人关联性审查操作指引》；

（十二）公告规定的其他文件。

三、竞买约定

提交竞买申请前，竞买申请人应对出让宗地进行实地踏勘，全面了解出让文件和宗地现状；对出让文件和宗地现状有疑问的，应在竞买申请前向土地分公司书面提出。竞买申请人一旦提出竞买申请，即视为对出让文件内容清楚并自愿受其约束，对宗地现状无异议。

竞买申请人竞得出让宗地后，不得以该宗地的出让文件和现状异议对成交结果及所签署的相关文件提出抗辩。

四、出让文件的修改

需要更改出让文件内容的，将在深圳公共资源交易公共服务平台网站上刊登补充公告，不作另行通知。补充公告与当次其他出让文件具有同等效力，如后者与前者不一致时，以后者为准。

五、申请程序与规则

（一）竞买资格条件核实

公告规定由有关主管部门进行竞买资格条件核实的，竞买申请人应当按公告规定，向有关主管部门提出竞买资格条件核实申请。

（二）网上注册

竞买申请人应登录深圳公共资源交易公共服务平台，进入统一用户中心，按照《土地矿业权交易平台竞买人操作指引》（以下简称《操作指引》）有关要求，进行网上注册。竞买申请人可按规定多次申请参与竞买不同宗地。

竞买申请人须对其网上注册信息的真实性、有效性及合法性负责。竞

买申请人须确保当前身份证明信息与网上注册信息一致，在帐号有效期内，如出现身份证明、联系方式等注册信息变更的，须及时通过网上交易系统更新注册信息。否则，因信息不一致所引起的包括但不限于竞买或竞得资格被取消的一切后果和法律责任，概由竞买申请人自行承担。

竞买申请人应当妥善保管帐号和密码，如有遗失的，其后果由竞买申请人自行负责；如因泄露密码，造成他人进入深圳土地矿业权交易平台报价的，视同竞买申请人的报价，并由竞买申请人承担全部法律责任。前述泄露密码是指竞买申请人将密码故意或过失泄露给他人的行为，包括但不限于在进入网上交易系统后，离开报价终端前不退出系统致使他人可以继续报价的，或者放任他人进行操作等情形。

（三）申请竞买

竞买申请人网上注册后，登录统一用户中心，在深圳土地矿业权交易平台选择意向竞买的宗地，提出竞买申请。

（四）交纳竞买保证金

竞买申请人应按公告规定按时足额交纳竞买保证金，并可通过深圳土地矿业权交易平台查询到账情况。深圳土地矿业权交易平台不接受代交竞买保证金的行为。竞买保证金的交纳、退还、错转款处理等具体程序详见《操作指引》。

（五）申请确认竞买资格

竞买申请人按时足额交纳竞买保证金后，深圳土地矿业权交易平台将自动生成《竞买申请受理回执》。竞买申请人应通过深圳土地矿业权交易平台打印该回执。

竞买申请人应按公告规定的时间和地点,向土地分公司申请确认竞买资格。在申请确认竞买资格时,竞买申请人须提供如下申请材料:

1.《竞买申请书》(通过网上交易系统打印,并由竞买申请人签字或签章);

2.《书面报价单》(需加盖公司公章以及法定代表人或授权委托人签字或签章);

3.《竞买申请受理回执》;

4.竞买资格条件核实文件(公告明确要求由有关部门进行竞买资格条件核实的,竞买申请人应当提供相关部门出具的竞买资格条件核实文件;公告未要求的可不提供);

5.《关于竞买人关联性的承诺函》(具体要求详见《深圳市国有建设用地使用权出让竞买人关联性审查操作指引(试行)》)(需加盖公司公章以及法定代表人或授权委托人签字或签章);

6.竞买人所有涉及直接控股、间接控股的股东结构关系的树形图(需加盖公司公章);

7.《关于土地购置资金来源的承诺函》(需加盖公司公章以及法定代表人或授权委托人签字或签章);

8.竞得人拟成立全资子公司或项目公司进行开发的,应在竞买申请时提供有关材料明确全资子公司或项目公司的出资构成、成立时间等内容(需加盖公司公章);

9.《竞买须知》(需加盖公司公章及骑缝章);

10. 按下表分不同类型提交相关身份证明材料：

| 申请人类型 | 须提交的相关身份证明材料 | 备注 |
|--------------------|---|---|
| 境内法人企业 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 营业执照副本复印件； 2. 法定代表人证明书； 3. 法定代表人身份证复印件； 4. 公告要求的其他文件。 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 前述材料，凡未注明原件或复印件的，一律提交原件；凡注明提交复印件的，一律要求核原件。 2. 非法定代表人亲自办理竞买或有关手续的，应当出具法人授权委托书和身份证复印件，委托书应当注明委托期限和授权事项（注：授权事项主要分为：①申请确认竞买资格；②进行报价或竞价；③签订《成交确认书》；④签订《深圳市土地使用权出让合同书》及相关协议文件）；⑤参与现场摇号，领取身份号牌。属于其他申请人类型的，参照上述要求办理，其中：竞买申请人为境内其他组织的，其授权委托书须加 |
| 境内其他组织 （含非法人企业） | <ol style="list-style-type: none"> 1. 组织成立的证明文件复印件； 2. 负责人身份证明书； 3. 负责人身份证复印件； 4. 公告要求的其他文件。 | |
| 境内个人 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 身份证复印件； 2. 公告要求的其他文件。 | |
| 境外机构或 个人 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 按规定经公证或认证过的境外机构（或个人）主体证明文件； 2. 公告要求的其他文件。 <p>（注：境外机构或个人竞买土地须遵守中华人民共和国房地产有关法律法规、政策规定，以及外商投资房地产的相关规定）</p> | |

| | | |
|--------------------|---|--|
| <p>联合竞买</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1. 联合竞买各方应根据前述对应的“申请人类型”和“须提交的相关身份证明材料”，分别提交各项身份证明材料； 2. 联合竞买协议书； 3. 公告要求的其他文件。 | <p>盖组织公章；竞买申请人为个人的，其授权委托书应当按规定经公证；授权行为发生在境外的，应当按规定进行公证或认证。</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. 各项材料可以使用其它语言，但必须附中文译本，所有材料的解释应以中文为准。 |
|--------------------|---|--|

经审核，竞买申请人按时足额交纳竞买保证金，且提供的相关申请材料符合公告和本须知要求的，土地分公司将确认竞买申请人的竞买资格，竞买申请人可按规定进行报价或现场竞价。

有下列情形之一的，竞买资格不予确认：

1. 未按公告规定按时足额交纳竞买保证金的；
2. 竞买申请人未按公告规定按时提交书面报价单的；
3. 竞买申请人提交的书面报价单不符合要求的；
4. 竞买申请人不符合公告规定竞买资格条件要求的；
5. 竞买申请人网上注册信息与提供的相关申请材料不一致的；
6. 提供的相关申请材料不齐全，或者不符合公告或本须知要求的；
7. 申请程序有不合法律、法规、公告或本须知规定的其他情形的。

对未确认竞买资格的，已交纳的竞买保证金由深圳交易集团有限公司原路无息退还。

六、竞价程序与规则

（一）报价

在公告规定的期限内,已确认竞买资格的竞买人即按书面报价单上的报价完成一次报价。

同一竞买人允许多次报价,但深圳土地矿业权交易平台不接受下列报价:

1. 低于挂牌起始价的报价;
2. 高于最高限制地价的报价;
3. 未按公告规定期限的报价。

竞买人报价时应当仔细、慎重,报价一经确认后即具法律效力,不可撤回。土地分公司不接受竞买人的任何操作失误理由。已确认的报价单均视为同一时间报价。

(二) 公布竞买情况

在挂牌期截止前,土地分公司将通过深圳土地矿业权交易平台以“无人竞买”、“1人竞买”和“多人(指2人或2人以上,下同)竞买”方式通报宗地已确认竞买资格的竞买人的有效竞买情况,届时竞买人应当自行通过网上交易系统查询。

(三) 报价确定成交和转入现场竞价的原则

在挂牌期截止时,按照下列原则确认是否直接成交或转入现场竞价程序:

1. “无人竞买”的,挂牌不成交;
2. 属“1人竞买”的,将根据竞买人的报价情况和《竞买须知》的规定确定竞得人。

3. 属“多人竞买”的，将在挂牌期截止时间届满后进入现场竞价程序，采用向上竞成交地价和竞企业全年期自持的租赁住房（市场租金）建筑面积（相应扣减普通商品住房建筑面积）的办法确定竞得人；如达到最高限制建筑面积，通过摇号方式确定竞得人，参与摇号的竞买人需在竞价活动结束后当场确认摇号资格。

如竞买人在进入现场竞价程序后均未举牌应价，书面报价单最高报价者确定为竞得人；有 2 个或 2 个以上相同最高报价的，报出最高报价的竞买人通过摇号方式确定竞得人。详见《竞买申请书》《深圳市国有建设用地使用权出让现场摇号操作指引》。

（四）现场竞价

1. 领取竞买号牌

宗地属“多人竞买”的，已确认竞买资格的竞买人均视为愿意继续参与现场竞价。

竞买号牌代表竞买人现场竞价的资格。在挂牌期截止后，已确认竞买资格的竞买人，可凭《竞买申请受理回执》、身份证原件（非法定代表人或受托人本人的，应当另行提供法人授权委托书，委托书应当注明委托期限和授权事项；属于其他申请人类型的，参照上述要求办理，其中：竞买人为境内其他组织的，其授权委托书须加盖组织公章；竞买人为个人的，其授权委托书应当按规定经公证；授权行为发生在境外的，应当按规定进行公证或认证），领取竞买号牌参与现场竞价。

挂牌期截止后，尚未按规定申请领取现场竞买号牌的，视为放弃现场竞价的权利。如该宗地竞买人在进入现场竞价程序后均未举牌应价的，书面报价单最高报价者确定为竞得人；有2个或2个以上相同最高报价的，报出最高报价的竞买人通过摇号方式确定竞得人。书面报价单报出最高报价的竞买人，未按规定领取号码牌的，由土地分公司工作人员代为参与摇号活动。

2. 主持人宣布挂牌期报价情况和现场竞价规则，点算竞买人。

3. 现场竞价开始，竞价规则如下：

（1）竞买人必须服从主持人的裁判。

（2）竞买号牌代表竞买人的资格，因竞买人未尽到保管义务，致使他人使用该号牌应价的，视为竞买人报价，并由其承担相应的法律责任。

（3）现场竞价的起叫价为该宗地挂牌期的最高价；现场竞价过程中无人应价的，该宗地通过摇号方式确定竞得人。

（4）现场竞价采用向上竞成交地价和竞企业全年期自持的租赁住房（市场租金）建筑面积的办法，具体为：

地价报价未达到最高地价限价的情况时，报价最高者即为竞得人；

地价报价达最高地价限价时，有意继续竞买的竞买人由竞地价转为向上竞企业全年期自持的租赁住房（市场租金）建筑面积；已取得竞买号牌的竞买人，无论其在竞地价环节是否报价，一旦其在竞企业自持的保障租赁住房（市场租金）建筑面积环节举牌竞买，即视为其认可地价报价环

节中的最高地价限价；竞买人报出的租赁住房建筑面积未超过最高限制建筑面积时，按报出的建筑面积最多者得的原则确定竞得人。

（5）现场竞价中竞买人举牌向上竞成交地价或竞企业全年期自持的租赁住房（市场租金）建筑面积的行为，即视为应价（报价）行为。

（6）竞买人以举牌方式应价，也可以口头方式报价。竞买人以口头方式报价的，口头报价须高出当前最高应价一个以上竞价阶梯，并得到主持人的确认，否则其报价不予接受。

（7）竞价过程中，同一价格多人应价的，主持人以举牌时间先后确定先者为目前报价并予以接受。

（8）主持人有权依照现场应价情况调整竞价阶梯。竞企业全年期自持的租赁住房（市场租金）建筑面积环节最小竞价阶梯为 200 平方米。

（9）经主持人宣布应价“第一次”、“第二次”、“最后一次”而无人进一步应价时，该应价视为最后应价。最后应价不低于底价的，主持人以击槌方式确认成交。主持人一经落槌，将不再接受任何报价。

最后应价包括地价报价中的最高地价限价和企业全年期自持的租赁住房（市场租金）建筑面积。

（五）现场摇号

如竞买人在进入现场竞价程序后均未举牌应价，有 2 个或 2 个以上相同最高报价的，报出最高报价的竞买人通过摇号方式确定竞得人。书面报价单报出最高报价的竞买人，未按规定参与摇号活动的，由土地分公司工作人员代为参与摇号活动。

当有竞买人报出企业全年期自持的租赁住房（市场租金）最高限制建筑面积，且有 2 个或 2 个以上竞买人接受最高限制建筑面积时，由竞企业全年期自持的租赁住房（市场租金）建筑面积转为摇号确定竞得人，所有接受最高限制建筑面积的竞买人可申请参加摇号。摇号具体细则详见《深圳市国有建设用地使用权出让现场摇号指引》。

（六）不可抗力应急处理

因不可抗力，致使挂牌截止日的挂牌出让工作无法进行的，挂牌截止时间在履行法定程序后顺延或提前终止。土地分公司将通过网站刊登补充公告等方式向竞买人告知相关事宜。

七、签约

成交后，竞得人应当按公告规定签订《成交确认书》及其他协议。

八、款项支付

除公告另有规定外，竞买保证金和成交价款应当以人民币支付。公告允许以外币支付竞买保证金或成交价款的，竞买申请人在支付前应当征得委托人的同意，并依法办理相关外汇管理手续。竞买申请人须自行承担外币汇率波动损失。

未竞得的竞买人缴纳的竞买保证金自挂牌结束后的下一工作日起 3 个工作日内按原路无息退还。

竞得人应当按照《出让合同》及其他已签订的相关协议的规定支付成交价款。其中，竞得人可选择先支付除竞买保证金外的成交价款，再申请将已缴纳的竞买保证金（不计利息）转为剩余成交价款；或选择全额支付成交价款后，再申请退还竞买保证金（不计利息）。竞得人以外币支付竞买保证金的，其地价款支付应当符合外汇管理的有关规定。

九、土地购置资金来源审查

自缴清全部地价款之日起5个工作日内，竞得人须向市规划和自然资源局提交《商品住房用地购置资金来源情况申报表》，由深圳土地矿业权交易平台业务受理窗口代收后移交深圳市地方金融监督管理局（以下简称市地方金融监管局）进行资金来源审查。

十、签订出让合同

竞得人自收到市地方金融监管局关于土地购置资金来源审查通过的批复文件后5个工作日内，须持批复文件、成交确认书等有关材料分别向市住房保障署申请签订《建设和管理任务书》、向市规划和自然资源局相关辖区管理局申请签订《出让合同》。

土地购置资金来源审查未获通过的竞得人，由市规划和自然资源局取消其竞得资格，已缴纳的竞买（投标）保证金不予退还，1年内禁止该企业参加我市国有建设用地竞买活动。相关处理结果向社会公开。

十一、违约及违规责任

（一）竞买人有下列行为之一的，可取消其竞买资格：

1. 采取欺骗、贿赂、恶意串通等非法手段取得竞买资格的；
2. 应依法取消竞买资格的其他行为。

（二）竞得人有下列行为之一的，视为违约，可取消其竞得资格，竞得人须按成交价款的20%向委托人支付违约金，已缴纳的保证金自动转为违约金的一部分不予退还；已签订《出让合同》的，委托人可依法解除合同，收回土地使用权：

1. 采取欺骗、贿赂、恶意串通等非法手段取得竞得资格的；
2. 提供虚假文件材料、隐瞒重要事实，引起出让纠纷的；
3. 逾期或拒绝签订《成交确认书》的；
4. 逾期或拒绝签订《出让合同》的；

5. 未按公告文件要求签订其他相关协议的；
6. 未按出让合同等规定支付成交价款的；
7. 构成违约责任的其他行为。

（三）竞买人违反公告中关联性要求的，取消竞买、竞得资格，存在提供虚假承诺或者虚假资料行为的，已缴纳的竞买保证金不予退还。

十二、附则

（一）本须知及公告涉及的时点，以深圳土地矿业权交易平台系统所显示的时间为准。

（二）土地分公司对本须知有最终解释权。其它未尽事宜以土地分公司的解释为准。

深圳交易集团有限公司土地矿业权业务分公司

附件

承诺书

我方已详细阅读《深圳市土地使用权挂牌出让竞买须知》，知悉并自愿遵守本须知各项条款要求。

承诺人（盖章）：

法定代表人或委托代理人签字：

承诺日期： 年 月 日