

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為。

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）《深圳市土地使用权挂牌出让竞买须知》（以下简称《竞买须知》）；
- （三）《竞买申请书》（样本）；
- （四）《成交确认书》（样本）；
- （五）《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》）；
- （六）宗地图；
- （七）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）申请主体资格审查

公告规定由有关主管部门审查主体资格的，竞买申请人应当按公告规定，向资格审查部门申请主体资格审查。

（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 <https://trade.szggzy.com/ggzy/center/#/login>，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。竞买申请人注册账号有以下三种方式：

1、通过 CA 数字认证方式的，竞买申请人需办理 CA 证书，下载深圳交易集团 CA 互通平台驱动，插入 CA 证书进行注册；

2、通过省统一认证方式的，可点击广东省统一身份认证平台登录系统通过跳转进行注册认证；

3、通过电子营业执照方式的，可使用微信 APP 扫码即可进行电子营业执照注册；

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，并由竞买申请人签章）；
- 2. 《竞买申请受理回执》；
- 3. 主体资格审查批准文件（公告明确要求由有关部门进行主体资格审查的，竞买申请人应当提供资格审查部门出具的主体资格审查批准文件；公告未要求的可不提供）；
- 4. 《竞买须知》（加盖公章及骑缝章）；
- 5. 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	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；	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。

	4. 公告要求的其他文件。 (以上材料均要求核原件)	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)。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。
境内其他组织(含非法人企业)	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。 (以上资料均需核原件)	
境内个人	1. 身份证复印件; 2. 公告要求的其他文件。 (以上资料均需核原件)	
境外机构或个人	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。 (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) (以上资料均需核原件)	
联合竞买	1. 联合竞买各方应根据前述	3. 各项材料可以使用其

	对应的“申请人类别”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。 （以上资料均需核原件）	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，土地分公司将当场确认竞买申请人的竞买资格，竞买申请人可按规定参与电脑报价或现场竞价。

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. 竞买申请人不符合公告规定主体资格要求的；
3. 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；
4. 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；
5. 申请程序有不符合法律、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）电脑报价

在公告规定的电脑报价期内，已确认竞买资格的竞买人如需进行电脑报价的，按下列规则进行：

1. 竞买人在电脑报价期间，只能到公告规定的地点，使用土地分公司的专用电脑报价终端，凭注册帐号、密码登录网上交易系统进行报价。

2. 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）电脑报价时间截止后的报价；

（3）不符合竞价阶梯（指相邻两次报价间的最小递增幅度）要求的报价。

3. 竞买人报价时应当仔细、慎重，报价一经网上交易系统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。

（二）公布竞买情况

在电脑报价时间截止前 20 分钟，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）电脑报价确定成交和转入现场竞价的原则

在电脑报价时间截止后，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”或虽为“1人竞买”但竞买人放弃电脑报价的，挂牌不成交；

2. “1人竞买”且竞买人的报价不低于底价，并符合其他交易条件的，该竞买人即为竞得人，不再转入现场竞价程序；

3. “多人竞买”的，将在电脑报价时间截止后即时转入现场竞价程序。

（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无论其在电脑报价期间是否参与电脑报价，均有现场竞价的权利。

竞买号牌代表竞买人现场竞价的资格。在电脑报价时间截止后，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），领取竞买号牌参与现场竞价。电脑报价时间截止后15分钟，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。

2. 主持人宣布电脑报价情况和现场竞价规则，核对竞买人。

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) 若在电脑报价期间无人报价的，现场竞价的起叫价为该宗地挂牌起始价；现场竞价过程中无人应价的，该宗地不成交。

若在电脑报价期间已有竞买人报价的，现场竞价的起叫价为有效最高电脑报价；应价没有高于起叫价的，有效最高电脑报价继续有效，符合成交条件的，该报价的竞买人即为竞得人。

(4) 主持人有权依照现场应价情况调整竞价阶梯。

(5) 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。

(6) 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。

(7) 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。

(五) 电脑报价期间技术故障及不可抗力应急处理

如因电脑报价系统故障或不可抗力因素，造成竞买人不能正常电脑报价，当次挂牌出让将采取以下原则进行：

1. 若在挂牌出让期内出现电脑报价系统故障，但在电脑报价时间截止 20 分钟前排除的，挂牌出让程序照常进行；

2. 若在电脑报价时间截止前 20 分钟内出现电脑报价系统故障，仅有“1 人竞买”的，竞买人应当在电脑报价时间截止后 10 分钟内以书面方式报价，竞买人书面报价不低于底价且符合其它交易条件的，

即由该竞买人竞得；“多人竞买”的，电脑报价时间截止后，即时进入现场竞价程序。

3. 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》、《出让合同》及其他协议。

八、款项支付

未竞得的竞买人交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》及其他已签订相关协议的规定支付成交价款。其中，竞得人已交纳的竞买保证金转为成交价款的一部分，不予退还。除公告或已签订的《出让合同》及其他相关协议另有规定外，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。

竞得人缴纳地价款时，应凭自然资源主管部门开具的《缴款通知书》到深圳市各区税务局办税服务厅或者登录深圳市电子税务局进行缴费，具体流程详见《国有土地使用权出让收入等四项政府非税收入电子税务局申报缴款操作指引》。

九、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，除已交纳的竞买保证金不予退还外，竞得人须另按成交价款的 20%向出让人支付违约金，出让人另行招拍挂出让该宗地的价格低于当次成交价的，竞得人还须补足二者之间的差价；已签订出让合同的，出让人可依法解除合同，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。

十、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。

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