

# 深圳市国有建设用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（深圳公共资源交易中心）（以下简称公共资源交易中心）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《深圳市国有建设用地使用权挂牌出让竞买须知》（以下简称《竞买须知》）。

本《竞买须知》适用于土地分公司组织国有建设用地使用权挂牌出让活动。

国有建设用地使用权挂牌出让应遵循公开、公平、公正和诚实信用原则。

## 二、出让文件

出让文件在深圳公共资源交易网发布，可登录 <https://www.szggzy.com/jygg/list.html?id=tdky> 查阅或下载。出让文件包括：

- （一）公开发布的有关国有建设用地使用权出让公告（以下简称公告）；
- （二）《深圳市国有建设用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)《国有土地使用权出让收入缴款及竞买保证金退转操作指引》;
- (十三)公告规定的其他文件。

### **三、竞买约定**

意向竞买人提交竞买申请前,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。意向竞买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。

竞得出让宗地后,竞得人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、出让公告的更改**

需要更改出让公告内容的,土地分公司将更改后的补充公告在深圳公共资源交易网上发布,相关主体可登录网站进行查询。

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）网上注册

意向竞买人应在深圳公共资源交易网登录统一用户中心（<https://trade.szggzy.com/ggzy/center/#/login>），参照平台上的《土地矿业权交易平台竞买人操作指引》（以下简称《竞买人操作指引》，<https://www.szggzy.com/jyfw/details.html?contentId=1717872>）进行网上注册。

意向竞买人注册账号有以下方式：

1、通过 CA 数字认证方式的，意向竞买人需办理 CA 证书，下载深圳交易集团 CA 互通平台驱动（详见深圳公共资源交易网公示的《深圳交易集团 CA 互通平台用户操作手册》），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；

4、通过全国共享互认 CA 方式的，使用共享互认 CA APP 扫码，授权登录系统。使用此方式登录前，请先确保已下载共享互认 CA APP 并完成注册。

5、其他方式

(1) 通过经办人方式的，填写企业信息、法定代表人信息、经办人信息，上传注册资料完善信息时，意向竞买人须提供的资料包括经办人证件照片、企业证件照片、法人授权委托书（加盖公章）、办理承诺函（加盖公章）。

(2) 通过法定代表人方式的，填写企业信息、法定代表人信息，上传注册资料完善信息时，意向竞买人须提供的资料包括法人证件照片、企业证件照片、办理承诺函（加盖公章）。

意向竞买人使用账户密码登陆的，意向竞买人可使用与账号绑定的手机号，获取并输入短信验证码后，登录系统。然后前往【统一用户中心-我的账户-安全中心】使用手机绑定功能，将手机与账号绑定。

同一意向竞买人可按规定申请参与竞买不同宗地。

意向竞买人须对其网上注册信息的真实性、有效性及合法性负责。意向竞买人须确保当前身份证明信息与网上注册信息一致，在账号有效期内，如出现身份证明、联系方式等注册信息变更的，须及时通过深圳公共资源交易网更新注册信息。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，概由意向竞买人自行承担。

意向竞买人应当妥善保管账号和密码，如有遗失的，其后果由意向竞买人自行负责；如因泄露密码，造成他人通过深圳土地矿业权交易平台报价的，视同意向竞买人的报价，并由意向竞买人承担全部法律责任。前述泄露密码是指意向竞买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深圳土地矿业权

交易平台后，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。

## （二）申请竞买

意向竞买人网上注册后，在深圳公共资源交易网登录统一用户中心，进入深圳土地矿业权交易平台，选择意向宗地，提出竞买申请。

## （三）交纳竞买保证金

提出竞买申请后，竞买申请人应按公告规定按时足额交纳竞买保证金，竞买保证金不得由其他单位或个人代交。竞买申请人交纳竞买保证金后，可通过深圳土地矿业权交易平台及时查询竞买保证金到账情况。竞买保证金到账截止时间以深圳土地矿业权交易平台网站显示的银行到账时间为准。竞买保证金的交纳具体程序详见深圳公共资源交易网中的《竞买人操作指引》。

## （四）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，将由深圳土地矿业权交易平台自动生成《竞买申请受理回执》，竞买申请人须通过深圳土地矿业权交易平台查看并打印该回执。

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，竞买申请人须提交以下材料：

1. 《竞买申请书》（深圳土地矿业权交易平台打印，需加盖公司公章）；

2. 《书面报价单》（深圳公共资源交易网下载，《书面报价

单》一式两份，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. 《关于竞买人关联性的承诺函》（深圳公共资源交易网下载，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）；

5. 《关于“交房即发证”的承诺函》（深圳公共资源交易网下载，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. 股东结构关系证明材料。

（1）竞买申请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）；

（2）竞买申请人隶属上市公司的，应提交相关上市公司主体近三年披露的年报（竞买申请人需在网上交易系统上传近三年年报的电子版，无需提供纸质盖章件）；

7. 《关于土地购置资金来源的承诺函》（深圳公共资源交易网下载，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. 全资子公司或项目公司的出资构成、成立时间等内容的说明文件。（拟成立全资子公司或项目公司进行开发的应提供，需加盖公司公章）；

9. 《竞买须知》（深圳公共资源交易网下载，需加盖公司公章及骑缝章）；

10. 相关身份证明材料：

（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。

**注意事项:**

1. 前述材料均须加盖公章;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,复印件需加盖公章,按照要求核原件。

2. 前来现场办理竞买手续的人员,应当携带本人身份证原件。

非法定代表人办理竞买手续的,应当出具授权委托书和身份证复印件,授权委托书应当注明委托期限和授权事项,法定代表人证明书和授权委托书模板自拟。授权事项主要包括:

- (1) 申请确认 G01046-0106 宗地竞买资格;
- (2) 进行报价或竞价;
- (3) 签订《成交确认书》;
- (4) 参与现场摇号,领取身份号牌。

授权委托书应由法定代表人签字或签章;属于其他申请人类型的,参照上述要求办理;授权行为发生在境外的,应当按规定进行公证或认证。

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。

4. 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《竞买须知》要求的,土地分公司将确认竞买申请人的竞买资格,竞买人可按规定参与报价或竞价。

5. 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《竞买须知》要求的；
- (5) 《书面报价单》报价低于挂牌起始价的；
- (6) 不符合法律、法规、公告或本《竞买须知》规定的其他情形的。

对未确认竞买资格的，已缴纳的竞买保证金由公共资源交易中心原路无息退还。

## 六、竞价程序与规则

### (一) 报价

本次出让宗地的挂牌出让起始价为人民币 704500 万元，最低竞价增幅为人民币 1000 万元整。

深圳土地矿业权交易平台不接受低于挂牌起始价的报价、未在公告规定期限内的报价。

在公告规定的期限内，已确认竞买资格的竞买人即按其确认竞买资格时提交的《书面报价单》上的报价完成一次报价，报价均视为同一时间报价。土地分公司确认竞买人报价后，在深圳土地矿业权交易平台更新挂牌报价。

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。

## （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）直接成交或转入现场竞价

在挂牌期截止时，按照以下原则确定直接成交或转入现场竞价：

1. 属“无人竞买”的，挂牌不成交；
2. 属“1人竞买”的，根据竞买人的报价情况确定竞得人。
3. 属“多人竞买”的，在挂牌期截止时间届满后进入现场竞价。

## （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进入现场竞价。

竞买号牌代表竞买人现场竞价的资格。竞买人凭《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。

截至挂牌期结束，当前最高报价者仍未按规定领取现场竞买号牌的，视为放弃现场报价的权利，但其当前最高报价仍然有效；非当前最高报价者仍未按规定领取现场竞买号牌的，视为放弃现场竞价资格。

2. 主持人宣布挂牌期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) 现场竞价中竞买人举牌向上竞成交地价的行为，即视为应价（报价）行为。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。

(3) 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。

(4) 现场竞价的最低竞价增幅为人民币 1000 万元整，主持人有权依照现场应价情况实时调整竞价增幅。

(5) 竞买人可以举牌方式应价，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增幅，且应为当前竞价增幅的整数倍，并得到主持人的确认，否则其报价不予接受。

(6) 主持人在每次报价后，经依序宣布报价“第一次”、“第二次”、“最后一次”。当主持人宣布报价“最后一次”且无人进一步应价时，当前最高报价视为最后应价。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。

（7）现场竞价的起叫价为挂牌期截止时的最高报价加一个竞价增幅；现场竞价过程中无人应价的，则最高报价为成交价。如最高报价者仅有 1 个，则确定其为竞得人。

（8）现场竞价采用的具体办法为：

现场竞价环节如有人报价，则以“价高者得”为原则确定竞得人和成交价。

#### （五）现场摇号

现场竞价环节如无人报价，则确定《书面报价单》最高报价者为竞得人，有 2 个或 2 个以上相同最高报价的，由土地分公司通过摇号方式确定竞得人。

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、成交与申请签订合同

竞得人须在成交后现场即时签订《成交确认书》。

竞得人须在签订《成交确认书》次日起 2 个工作日内，向深圳市龙岗区建筑工务署、深圳市龙岗区商务局、深圳市龙岗区文化广电旅游体育局等申请并签订相应建设监管框架协议、产业发

展协议。

竞得人须在签订《成交确认书》次日起3个工作日内，持《成交确认书》、建设监管框架协议和产业发展协议向市规划和自然资源局辖区管理局申请签订《出让合同》。

## 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。

未竞得人缴纳的竞买保证金自竞买结束次日起3个工作日内按原路无息退还。

竞得人缴纳的竞买保证金可抵作土地出让价款，也可申请原路无息退还。

竞得人应当按照公告要求缴纳土地出让价款，未按相关要求缴纳土地出让价款的，按《出让合同》约定追究违约责任；禁止该企业1年内参加我市国有建设用地竞买活动。

竞得人未按规定签订《成交确认书》《出让合同》、建设监管框架协议、产业发展协议或因其他情形被取消竞得资格的，已缴纳的竞买保证金不予退还。

## 九、“交地即交证”服务

竞买人应在提交竞买申请时，同意按“交地即交证”模式同步申请办理相关手续。其中，选择一次性缴纳土地出让价款且无需成立全资子公司或项目公司进行开发的，同意同步申请办理《建设用地规划许可证》、签订《出让合同》、办理《付清地价款证明》及国有建设用地使用权首次登记；选择分两期缴纳土

地出让价款或拟成立全资子公司或项目公司进行开发的，同意同步申请办理《建设用地规划许可证》、签订《出让合同》。

## 十、土地购置资金来源审查

自缴清土地出让价款之日起5个工作日内，竞得人须向市规划和自然资源局提交如下资料：

（一）经境内具有证券期货资格的会计师事务所鉴证的《商品住房用地购置资金来源情况申报表》（以下简称《申报表》）。

（二）竞得人相关身份证明材料（具体详见《竞买须知》）。

（三）境内具有证券期货资格的会计师事务所出具的《资金审计报告》，具体列明以下内容：

1、土地竞得主体基本情况，包括控股股东、资金最终关联方基本情况；

2、承诺并实际核查土地竞得主体提交的《申报表》及附件证明材料；

3、穿透核查土地竞得主体及控股股东、资金最终关联方的资金来源，明确说明土地竞得主体的实际资金来源（如涉及关联方，要说明最终关联方的资金来源类型）；

4、针对“土地购置资金来源是否属于企业股东提供的借款、转贷、担保或其他相关融资便利等；是否属于金融机构各类融资资金；是否属于房地产产业链上下游关联企业借款或预付款；是否属于其他自然人、法人、非法人组织的借款；是否属于竞买企业控制的非房地产企业融资等。”作出结论。

审计报告后附会计师事务所的执业证明、证券期货资格证明

等。

上述资料由公共资源交易中心土地业务受理窗口代收后 2 个工作日内移交深圳市地方金融管理局进行资金来源审查。

深圳市地方金融管理局根据竞得人提供的材料，组织相关监管部门对竞得人土地购置资金来源进行审查，并自收到材料之日起 10 个工作日内向市规划和自然资源局出具书面审查结果。市规划和自然资源局收到审查结果后应在 2 个工作日内通知竞得人。

竞得人选择分两期缴纳土地出让价款的，每期土地出让价款均需按照上述程序进行土地购置资金来源审查。

土地购置资金来源审查未获通过的，解除《出让合同》，收回国有建设用地使用权，收取国有建设用地使用权出让价款总额 20% 的违约金，剩余部分不计利息退还，禁止该企业 1 年内参加我市国有建设用地竞买活动。

## 十一、违约及违规责任

（一）竞买人有下列行为之一的，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，取消其竞得资格，已缴纳的竞买保证金不予退还，造成出让人、公共资源交易中心损失的，竞得人应当承担赔偿责任；已签订出让合同的，出让人可依法解除合同，收回国有建设用地使用权，已缴纳的土地出让价款在扣除违约金后退还（不计利息）：

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. 未按出让合同等规定支付成交价款的；
6. 土地购置资金来源审查未获通过的；
7. 违反公告中关联性审查要求的。
8. 构成违约责任的其他行为。

## 十二、附则

（一）《竞买须知》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

我方已仔细阅读《深圳市国有建设用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