# 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）《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

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。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。需咨询出让程序相关问题的，可以书面方式向土地分公司提出；其他相关问题，请径向相关职能部门提出。

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）申请主体资格审查

意向竞买人应当在公告期内（工作日），向深圳市南山区科技创新局提交能够满足前述资格要求的有关证明材料，申请主体资格审查。

### （二）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，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（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录的,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，概由竞买申请人自行承担。

意向竞买人应当妥善保管账号和密码，如有遗失的，其后果由竞买申请人自行负责；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。

（三）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。

（四）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》。

（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，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.《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》（深圳公共资源交易网下载，需加盖公司公章及骑缝章）；

5.按下列不同类型提交相关身份证明材料：

（1）境内法人企业申请的，应提交下列文件：

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。

（2）境内其他组织（含非法人企业）申请的，应提交下列文件:

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。

（3）境外机构申请的，应提交下列文件:

① 按规定经公证或认证过的境外机构商业登记证、股东会或董事会决议、授权委托书等证明文件;

② 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,授权委托书模板自拟。授权事项主要包括:

（1）申请确认T403-0309宗地竞买资格;

（2）进行报价或竞价;

（3）签订《成交确认书》；

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电脑报价或现场竞价。

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）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,已交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）电脑报价

本次出让宗地的挂牌出让起始价为人民币 7590 万元，最低竞价增幅为人民币 100 万元整。

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，凭注册账号、密码登录深圳公共资源交易网进入深圳土地矿业权交易平台进行报价。

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）不符合竞价增幅（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，报价一经深圳土地矿业权交易平台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 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深圳土地矿业权交易平台查询。

（三）直接成交或转入现场竞价

在挂牌期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.属“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.属“1人竞买”且竞买人的报价不低于底价的，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.属“多人竞买”的，将在电脑报价时间截止后即时转入现场竞价。

（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。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。

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）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100万元整，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，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）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，挂牌期截止时的最高报价为现场竞价的起始价。应价没有高于起始价的，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。

（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前完成书面报价，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。土地分公司将通过深圳公共资源交易网发布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》，并向深圳市南山区科技创新局申请签订产业发展监管协议。

竞得人应公告规定与深圳市南山区科技创新局签订《“平急两用”监管责任书》，并严格按照《“平急两用”监管责任书》要求落实相关责任。

竞得人须在签订《成交确认书》之日起3个工作日内,持《成交确认书》和产业发展监管协议向市规划和自然资源局南山管理局申请签订《出让合同》，并按公告规定与深圳市南山区西丽街道办事处签订《建筑物出让合同书》，具体支付方式及相关事宜详见《建筑物出让合同书》。

## 八、款项支付

除公告另有规定外，竞买保证金和土地出让价款应当以人民币支付。

未竞得人交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。

竞得人应当按照公告规定缴纳土地出让价款，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。

竞得人交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。

竞得人未按规定签订《成交确认书》《出让合同》或因其他情形被取消竞得资格的，已交纳的竞买保证金不予退还。

公告允许以跨境人民币或外币支付竞买保证金或土地出让价款的，竞买申请人应依法办理相关外汇管理手续，并自行承担由于外币汇率波动引起的损失以及转账过程中产生的相关费用。

## 九、“交地即交证”服务

竞买人应在提交竞买申请时，同意在申请《出让合同》签订环节，按“交地即交证”模式同步申请办理《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。

## 十、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，已交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》等规定支付土地出让价款的；

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。

**十一、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《竞买须知》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