**惠州市国有建设用地使用权和矿业权电子挂牌交易业务操作规程**

为规范国有建设用地使用权和矿业权电子挂牌交易行为，确保市场规范高效运行，建立公开、公平、公正的市场秩序，根据《中华人民共和国土地管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部第39号令）、《广东省土地使用权交易市场管理规定》（广东省人民政府令第79号）、《矿业权交易规则》（国土资规〔2017〕7号）、《广东省公共资源交易平台场所设施标准和服务标准》（粤发改公资〔2016〕10号）、《惠州市国有建设用地使用权交易市场管理办法》（惠州市人民政府第57号令）、《惠州市政务服务数据管理局 惠州市公共资源交易中心公共资源电子交易规则》（惠市政数〔2022〕3号）等有关规定，结合我市实际，制定本操作规程。

一、适用范围

在本市辖区内以电子挂牌方式出让（转让）国有建设用地使用权或矿业权，适用本操作规程。

1. 电子挂牌交易应遵循如下程序：

（一）发布电子挂牌交易公告、交易须知；

（二）竞买申请人按电子挂牌交易公告的指引办理数字证书；

（三）竞买申请人通过本中心土地与矿业网上挂牌交易系统（以下简称“交易系统”）提出竞买申请（挂牌交易公告规定竞买资格前置审查的除外）；

（四）竞买申请人交纳竞买保证金并获得竞买报价权限；

（五）竞买人电子报价及电子限时竞价；

（六）成交候选人竞买资格审查；

（七）公布交易结果；

（八）签订交易成交确认书；

（九）签订交易合同。

三、项目进场交易委托

国有建设用地使用权和矿业权进场交易，出让人（或转让人）应出具委托书，本中心提供如下受托服务：

1. 受托发布在本中心交易系统及门户网站挂牌交易公告、须知及交易宗地或矿业权相关信息；
2. 代发挂牌交易文件；
3. 代收代退竞买保证金；
4. 代发成交确认书。

委托书范本见附件1。

委托人需按交易类型及标的向本中心提交相应的文件资料：

1. 国有建设用地使用权挂牌出让应提交如下资料：
2. 国有建设用地使用权网上挂牌出让委托书；
3. 国有建设用地使用权挂牌公告；
4. 经批准的国有建设用地使用权挂牌出让方案；
5. 拟出让地块的《规划设计条件告知书》；
6. 国有建设用地使用权出让合同（样本）；
7. 国有建设用地红线图；
8. 地块现状照片；
9. 其他相关材料。
10. 国有建设用地使用权挂牌转让应提交如下资料：

1、国有建设用地使用权网上挂牌转让委托书；

2、国有建设用地使用权挂牌转让公告；

3、经国有（集体）资产管理机构或主管部门批准的国有建设用地使用权挂牌转让方案；

4、自然资源行政主管部门出具的准予入市转让的批准

文件；

5、国有土地使用证或不动产权证复印件（核对原件）

6、拟转让地块的《规划设计条件告知书》；

7、国有建设用地使用权转让合同（样本）；

8、国有建设用地红线图；

9、地块现状照片；

10、地上建筑物产权证明；

11、地块开发利用现状说明；

12、提供不动产登记部门出具转让宗地的查询结果并出具交易标的不存在权属争议、经济纠纷及未被查封的责任承诺书；

13、转让方为国有企业的需提交国有资产管理机构（或主管部门）出具同意转让的文件；为集体所有制企业的应提交集体资产管理机构（或主管部门）出具的同意转让文件；为有限责任公司、股份公司的需提交关于转让交易标的董事会（或股东会议）决议；

14、转让方为企业的，需提交经年检有效的《营业执照》

复印件（核对原件），委托人为事业单位、社团组织的，需提交经年检有效的登记证书复印件（核对原件）；

15、法定代表人身份证复印件（核对原件）；

16、委托代理人的，需提交授权委托书原件及代理人身

份证复印件（核对原件）。

1. 矿业权出让应提交如下资料：
2. 矿业权网上挂牌出让委托书；
3. 矿业权挂牌出让公告；
4. 经批准的矿业权挂牌出让方案；
5. 矿业权出让合同（样本）；
6. 矿区范围坐标红线图；
7. 其他相关材料。
8. 矿业权转让应提交如下资料：
9. 矿业权网上挂牌转让委托书；
10. 矿业权挂牌转让公告；
11. 经批准的矿业权挂牌转让方案；
12. 自然资源行政主管部门出具的准予入市转让的批准

文件；

1. 矿区资源开发利用情况说明；
2. 转让方企业法人营业执照复印件（核对原件）；
3. 安全生产许可证复印件（核对原件）；
4. 采矿许可证复印件（核对原件）；
5. 矿区范围坐标红线图。

四、项目受理服务

 本中心工作人员接收委托人提交的委托资料核对无误后，发出受理回执。

国有建设用地使用权和矿业权挂牌委托资料核对要求：

1. 提交资料是否齐全和完整；
2. 土地或矿业权是否权属清楚、面积准确；
3. 竞买条件设置是否公平、公正，是否存在不合理的排他性条款。

五、编制挂牌交易文件

（一）挂牌交易文件包括：

1、挂牌出让（转让）公告；

2、挂牌出让（转让）须知；

3、竞买申请书；

4、拟出让（转让）地块的《规划设计条件告知书》；

5、成交确认书；

6、国有建设用地红线图或矿区范围坐标红线图；

7、国有建设用地使用权（矿业权）出让（转让）合同（样本）；

8、其他相关文件。

（二）委托人应当根据经批准的挂牌交易方案，编制建设用地使用权（或矿业权）挂牌出让（转让）公告。公告应当包括如下内容：

1、出让人（转让人）的名称、地址、联系电话等；

2、挂牌地块的位置、面积、用途、开发程度、规划指标要求、土地使用年限和建设时间等（或挂牌矿区的位置、矿区的面积、资源储量、开采矿种、开采规模、出让年限等）；

3、竞买人的资格要求及申请取得竞买资格的办法；

4、获取挂牌文件的时间、地点及方式；

5、挂牌地点和起止时间；

6、支付竞买保证金的数额、方式和期限；

7、挂牌起始价及报价规则；

8、竞买申请人办理数字证书指引；

9、其他需要公告的事项。

国有建设用地使用权挂牌出让公告范本见附件2。

竞买申请书、挂牌交易须知、成交确认书由本中心负责编制。竞买申请人可在本中心交易系统下载打印挂牌交易文件。

国有建设用地使用权挂牌出让竞买须知范本见附件3。

1. 发布交易公告及须知

电子挂牌交易公告、交易须知、交易宗地或矿业权相关信息由本中心通过中心门户网站、交易系统和交易大厅的电子显示屏发布。

电子挂牌交易公告可以是单宗土地或矿业权公告，也可以是多宗土地或矿业权的一并公告。电子挂牌交易公告应当至少在电子挂牌开始日前20日（矿业权20个工作日）发布。

按规定电子挂牌交易公告及相关信息需在委托人网站及其上级主管部门监管系统、其他媒介等发布的，由委托人负责发布。

电子挂牌交易公告期间，委托人需调整公告内容的，应及时将补充公告提交给本中心，本中心按原公告发布渠道及时发布补充公告。涉及影响宗地或矿业权价格的重要变动，补充公告发布时间距电子挂牌交易活动开始时间少于20日 (矿业权20个工作日) 的，电子挂牌交易活动相应顺延。

1. 竞买申请和资格审查

电子挂牌交易公告规定竞买资格前置审查的，竞买申请人通过交易系统填写并下载竞买申请书，竞买申请人应按电子挂牌交易公告及须知的规定备齐有关文件资料向委托人提出竞买申请。委托人应当对电子挂牌交易公告规定的时间内收到的申请进行审查。经审查，符合规定条件的，应当确认申请人的竞买资格，并通知其参加电子挂牌交易活动。委托人应当在电子挂牌交易公告规定的时间内将具备竞买资格的申请人竞买号通知本中心，由本中心录入交易系统。委托人应当对申请人的情况进行保密。

电子挂牌交易公告规定竞买资格后置审查的，竞买申请人直接通过交易系统提交竞买申请，竞买申请人交纳竞买保证金后获得竞买报价权限，成交候选人应当在电子挂牌交易结果公布后，按竞买宗地或矿业权的电子挂牌交易公告及竞买须知的要求将相关资料提交给委托人，由委托人进行竞买资格审查。符合竞买资格的，确定成交候选人为竞得人，由委托人书面通知成交候选人并抄送本中心；经审查，不符合竞买资格的，由委托人按公共资源电子交易规则的规定予以处理。

八、竞买人电子报价及电子限时竞价

竞买人在电子报价前应仔细阅读本中心交易系统操作指南，熟练操作交易系统，按电子挂牌交易公告及须知的规定通过交易系统进行电子报价和电子限时竞价。

九、公布交易结果

竞买资格前置审查的，交易系统自动公布交易结果；竞买资格后置审查的，委托人确定竞得人后，书面通知本中心，由中心通过交易系统发布交易结果。

按规定交易结果需在委托人网站及其主管部门监管系统发布的，由委托人负责发布。

十、签订成交确认书和交易合同

确定竞得人后，竞得人按挂牌交易公告规定的时间与本中心、委托人签订成交确认书，竞得人根据成交确认书约定的时间与委托人签订交易合同。

十一、保证金退还及保证金转付成交价款

本中心受托提供代收代退竞买保证金服务，未竞得人交纳的竞买保证金于电子挂牌交易活动结束之日起5个工作日内原路退还，不计利息。

竞得人交纳的竞买保证金转付成交价款，办理转付成交价款手续应带齐如下相关资料：

1. 委托人开具的成交价款缴款单；
2. 银行端查询缴税凭证；
3. 保证金到账通知书；
4. 交易结果通知书；
5. 保证金转账凭证；
6. 惠州市非税收入缴款通知。

十二、提交交易总结报告

签订成交确认书之日起5个工作日内，本中心交易总结报告提交给委托人。

十三、资料归档

交易结束后，交易中心工作人员应当通过交易系统汇总归集，按宗地或矿业权交易过程中的数据信息进行电子存档，按中心有关规定做好项目的交易总结报告和纸质、电子交易资料归档工作。

附件：1、委托书范本

2、国有建设用地使用权挂牌出让公告范本

3、国有建设用地使用权挂牌出让竞买须知范本

惠州市公共资源交易中心

 2022年7月6日

附件1

委 托 书

惠州市公共资源交易中心：

经 批准，我局决定以网上挂牌方式公开出让位于 地块、面积为 平方米的一宗国有建设用地使用权。现委托贵中心协助办理网上挂牌具体事宜，该委托材料已通过本单位的保密审查，属于社会公开信息。具体委托事项如下：

（一）在贵中心门户网站及网上挂牌交易系统发布挂牌出让公告、须知及交易宗地相关信息；

（二）代发挂牌交易文件；

（三）代收代退竞买保证金；

（四）代发成交确认书。

本单位承诺对所提交的文件资料的真实、准确、完整性承担法律责任。

附件：

1、经批准的国有建设用地使用权挂牌出让方案；

2、国有建设用地使用权挂牌公告；

3、拟出让地块的《规划设计条件告知书》；

4、国有建设用地使用权出让合同（样本）；

5、国有建设用地红线图；

6、地块现状照片；

7、其他相关材料。

联系人： 联系电话：

委托人：

 （公章）

年 月 日

附件2

**惠州市国有建设用地使用权**

**网上挂牌出让公告**

惠市国土出让[ ]00 号

根据《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第39号）和《广东省土地使用权交易市场管理规定》（广东省人民政府令第79号）的规定，经批准，我局决定以网上挂牌方式公开出让下列一宗国有建设用地使用权。现将有关事项公告如下：

1. 网上挂牌出让地块基本情况及规划指标要求（见附表）
2. 挂牌起始价及加价幅度

挂牌起始价为人民币 万元,每次报价加价幅度为人民币 万元的整数倍。

三、时间安排（由交易中心安排，委托方确认。）

（一）公告时间： 年 月 日至 年 月 日。（不少于20日）

（二）网上挂牌竞买时间： 年 月 日 时至 年

 月 日 时。（不少于10个工作日）

1. 竞买保证金到账截止时间为： 年 月 日

 时。

四、竞买资格及要求

中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织，符合竞买资格条件的,均可通过网上挂牌交易系统，申请参加电子挂牌交易活动，法律、法规另有规定的从其规定。

（一）交纳足额竞买保证金；

（二）存在下列行为之一的企业及其控股股东，不得参与竞买上述地块：

1、伪造公文骗取用地行为；

2、非法转让土地使用权行为；

3、因企业原因造成土地闲置一年以上且至报名日止未处理完结；

4、未按出让合同约定条件开发利用土地且至报名日止未处理完结；

5、至报名日止仍拖欠政府地价款;

……

1. 竞买保证金

（一）该宗地竞买保证金为人民币 万元。

该宗地竞买保证金亦可用外币（暂限于美元、港币）交纳。如以外币交纳竞买保证金的，须交纳美元 万元或港币 万元。

1. 申请人应当在网上挂牌出让竞买保证金到账截止时间前登录惠州市公共资源交易中心（以下简称“交易中心”）土地与矿业网上挂牌交易系统（以下简称“网上挂牌交易系统”）获取竞买保证金支付账号。
2. 竞买保证金到账时间以网上挂牌交易系统确认并发出《保证金到账通知书》为准。
3. 竞买申请

本宗国有建设用地使用权网上挂牌出让只接受网上竞买申请，即通过网上挂牌交易系统进行，不接受电话、邮寄、书面、电子邮件及口头竞买。凡办理数字证书、按要求足额交纳竞买保证金的申请人，方可参加网上挂牌交易活动。

可以单独申请，也可以联合申请（单独或联合申请按宗地情况而定）。

本宗国有建设用地使用权网上挂牌出让实行竞买资格后置审查。竞买申请人交纳足额竞买保证金即获得竞买报价权限。

七、竞买人电子报价及电子限时竞价

竞买人须详细阅读本宗地网上挂牌出让公告、竞买须知及网上挂牌交易系统操作指南，熟练操作网上挂牌交易系统，按竞买规则进行电子报价及电子限时竞价。

八、确定成交候选人

本宗国有建设用地使用权网上挂牌出让为无底价挂牌（本次挂牌设有底价），采取“限地价、摇号/限地价、竞配建/价高者得”方式出让并确定成交候选人。

九、资格审查

成交候选人应在网上挂牌交易系统确定成交候选人之日起 个工作日内将竞买申请纸质材料提交至我局，由我局对竞买资格进行审查。我局将于 年 月 日前确定符合竞买资格的成交候选人为竞得人。

成交候选人资格审查须提交下列材料：

1. 《竞买申请书》（加盖公章）；
2. 《竞价结果通知书》（加盖公章）；
3. 《竞买保证金到账通知书》（加盖公章）；
4. 竞买保证金转账凭证复印件（加盖公章）；
5. 申请竞买人有效的《营业执照》复印件（加盖公章）；
6. 法定代表人身份证复印件（加盖公章）；
7. 授权他人代理的授权委托书及代理人身份证复印件（核对原件）；

 ……

十、签订交易成交确认书及出让合同

竞得人应在接到竞得人确定通知之日起 个工作日内与我局、交易中心签订《成交确认书》，在签订《成交确认书》之日起 个工作日内与我局签订《国有建设用地使用权出让合同》。

十一、竞买保证金退还或转付成交价款

签订交易合同，竞得人交纳的竞买保证金按成交价的 %转作受让宗地的定金。如竞买保证金不足以交纳定金，不足部分在交易系统确定成交之日起5个工作日内补齐；如竞买保证金转作定金后有剩余，余额转作宗地成交价款，定金可抵作宗地成交价款。

以外币缴交竞买保证金的，扣除定金后余额部分返回给竞得人，待竞得人按时缴清土地成交价款后，再将定金退还，不计利息。

未竞得人交纳的竞买保证金于电子挂牌交易活动结束之日起5个工作日内原路退还，不计利息。

竞得人交纳的竞买保证金转付成交价款，竞得人应带齐如下相关资料到交易中心办理转付成交价款手续：

1. 我局开具的成交价款缴款单；
2. 银行端查询缴税凭证；

（三）惠州市非税收入缴款通知；

（四）保证金到账通知书；

（五）竞价结果通知书；

（六）保证金转账凭证。

十二、成交价款支付方式及期限

土地成交价款须以人民币支付,竞得人在签订出让合同之日起 日内一次性付清全部成交价款。

竞得人不能按时支付地价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的1‰向出让人缴纳违约金，按合同约定延期付款超过60日的，土地出让人可以解除合同并无偿收回，已付定金归出让人，竞得人无权要求返还，出让人并可要求受让人赔偿损失。

十三、违规责任

成交候选人（或竞得人）有下列行为之一的，取消候选人资格（或竞得资格），竞价结果无效，竞买保证金不予退还,造成损失的，成交候选人（或竞得人）还应依法承担赔偿责任：

1. 不符合竞买资格条件的；
2. 提供虚假文件材料，隐瞒重要事实的；
3. 采取行贿、恶意串通等非法手段竞得的；
4. 无正当理由逾期或拒绝签订成交确认书的；
5. 无正当理由逾期或拒绝签订交易合同的。

十四、其他需要公告的事项

（一）本宗地网上挂牌出让的详细资料和具体要求，见交易中心网上挂牌交易系统（https://tdky.hzggzyjy.cn/）。申请人可在网上挂牌交易系统下载挂牌出让公告、须知及相关交易文件。

（二）有意竞买者可以自行到地块现场踏勘（可在网上挂牌交易系统查阅位置图和现状图）。

（三）竞买申请一经受理确认后，即视为竞买人对网上挂牌出让公告、须知、相关交易文件及地块现状无异议并全部接受，并对有关承诺承担法律责任。

（四）地块动工竣工时间及地块交付时间

1、地块动工时间为地块交付之日起一年内，竣工时间为动工之日起三年内（因不可抗拒因素除外）；

2、竞得人在付清地价款后一个月内办理交地手续，凭《交地确认书》、《出让合同》（正本）和地价款交款凭证等申请办理土地初始登记，领取《不动产权证书》。

（五）土地开发及使用规定

1、开发投资总额不少于万元；

2、竞得人在用地红线内开发建设必须符合城市规划要求，必须按《规划设计条件告知书》（案卷编号：）规划控制指标要求及有关规定进行规划设计；

……

1. 该宗地交易全程适用《惠州市政务服务数据管理局 惠州市公共资源交易中心公共资源电子交易规则》（惠市政数〔2022〕3号）。
2. 联系方式：

出让方：

联系地址：

联系人：

联系电话：

交易机构：惠州市公共资源交易中心

联系地址：广东省惠州市惠城区三新北路31号市民服务中心3号楼

联系人：

联系电话：

注：本公告同时在下列网站及场所发布

中国土地市场网: http://www.landchina.com

惠州市自然资源局网站：http://land.huizhou.gov.cn

惠州市公共资源交易中心网：<http://zyjy.huizhou.gov.cn>

惠州市公共资源交易中心交易大厅的电子显示屏

数字证书办理地址：广东省惠州市惠城区三新北路31号市民服务中心3号楼惠州市公共资源交易中心一楼大厅1号土地与矿业交易窗口。

联系人：罗工

联系电话：0752-7121029

 自然资源局

 年 月 日

附表：

网上挂牌出让地块基本情况及规划建设指标

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 挂牌地块编号 | 土地位置 | 用地编号 | 土地用途 | 规划指标要求 |  |
| 计算指标用地面积 | 宗地使用权面积 | 建筑密度 | 容积率 | 计容积率建筑面积 | 绿地率 | 机动车停车位（个） | 适建性 | 出让年限 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

附件3

惠州市国有建设用地使用权

网上挂牌出让竞买须知

1. 国有建设用地使用权网上挂牌出让，是指在惠州市公共资源交易平台发布挂牌出让公告和须知，竞买人通过惠州市公共资源交易中心（以下简称“交易中心”）土地与矿业网上挂牌交易系统（以下简称“网上挂牌交易系统”）参与电子挂牌交易的行为。本竞买须知是具备法律约束力的重要文件，竞买人须详细阅读。

二、本宗国有建设用地使用权网上挂牌出让遵循公开、公平、公正和诚实信用原则。

三、中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织均可申请竞买，可以单独申请，也可以联合申请。

挂牌出让公告对竞买资格有特别要求的，以挂牌出让公告为准。

四、申请人对网上挂牌出让文件有疑问的，可在网上挂牌活动开始前以书面或者口头方式向交易中心咨询。有意竞买者可自行踏勘现场（可在网上挂牌交易系统查阅位置图和现状图）。

五、网上挂牌交易程序

（一）发布网上挂牌信息

有关宗地的电子挂牌交易公告等相关信息通过交易中心门户网站、交易大厅的电子显示屏、中国土地市场网和网上挂牌交易系统等媒介同步发布。

有意竞买者可登录网上挂牌交易系统网站(https://tdky.hzggzyjy.cn/)查询。

（二）挂牌文件获取

申请人可在网上挂牌交易系统浏览和下载本宗地网上挂牌出让文件，具体包括：

1、惠州市国有建设用地使用权网上挂牌出让公告（以下简称“出让公告”）；

2、惠州市国有建设用地使用权网上挂牌出让竞买须知（以下简称“竞买须知”）；

3、挂牌出让地块现状图；

4、红线图；

5、《规划设计条件告知书》；

6、《惠州市国有建设用地使用权电子挂牌交易成交确认书》（以下简称“成交确认书”）文本；

7、《国有建设用地使用权出让合同》（以下简称“出让合同”）（样本）；

8、其他相关文件。

（三）办理数字证书

1、本宗国有建设用地使用权网上挂牌出让只能在互联网上，通过网上挂牌交易系统（https://tdky.hzggzyjy.cn/）进行。只有通过网上注册、办理数字证书、按要求足额交付竞买保证金的申请人，才能参加网上挂牌交易活动。

2、办理数字证书是参加本宗地网上挂牌出让活动的必经程序，申请人应当携带相关有效证件到广东省数字证书认证中心惠州办理点（地址：广东省惠州市惠城区三新北路31号市民服务中心3号楼惠州市公共资源交易中心一楼大厅1号土地与矿业交易窗口，电话：0752-7121029）申请办理。

数字证书的办理流程详见网上挂牌交易系统上的《数字证书办理指南》。

（四）申请竞买

办理好数字证书的申请人决定参加本宗地网上挂牌竞买的，应按网上挂牌交易系统要求填写真实有效的申请人身份等信息并在网上挂牌交易系统提交竞买申请。联合竞买的，应当按要求如实填写联合竞买各方的相关信息和出资比例。单笔竞买保证金对应一宗国有建设用地使用权竞买，如需竞买多宗国有建设用地使用权，须分别按时足额交纳竞买保证金。竞买保证金交纳截止时间以挂牌出让公告时间为准。委托人明确可以采用保函、保险等方式提交保证金的，应当满足电子数据文本的实现形式。

（五）交纳竞买保证金并获得竞买报价权限

1、竞买保证金是申请人参加网上挂牌交易活动的资格条件。按规定将竞买保证金汇入指定账户，是参加网上挂牌交易活动的必经程序。

2、竞买人应当提前交纳竞买保证金以确保在到账截止时间前到账，超过到账截止时间的保证金，网上挂牌交易系统将不予受理，造成的损失由竞买人自行承担。

3、跨地区或跨行转账的竞买人，需预足资金的在途时间，以免影响竞买人及时取得竞买报价权限。

4、竞买保证金到账时间以网上挂牌交易系统确认并发出《保证金到账通知书》为准。

5、竞买保证金开户单位：惠州市公共资源交易中心

竞买保证金账号：网上挂牌交易系统随机产生竞买保证金支付账号。

开户银行：

（1）中国建设银行惠州广场支行；

（2）中国银行惠州分行；

（3）中国工商银行股份有限公司惠州富力国际中心支行 ；

（4）中国农业银行惠州分行；

（5）广发银行惠州江北支行；

（6）交通银行惠州分行；

（7）惠州市农村商业银行股份有限公司惠城支行；

（8）上海浦东发展银行股份有限公司惠州分行 ；

（9）中国民生银行股份有限公司惠州分行；

(10）中信银行股份有限公司惠州分行。

6、申请人应根据网上挂牌交易系统生成的随机保证金账号按时足额交纳竞买保证金，并在网上挂牌交易系统确认竞买保证金到账之后，赋予竞买人对应宗地的竞买报价权限。

（六）竞买人电子报价及电子限时竞价

1、竞买人通过网上挂牌交易系统进行报价。电子报价和电子限时竞价按以下规则进行：

（1）增价方式进行报价；

（2）竞买人可多次报价；

（3）初次报价不得低于起始价；

（4）每次增价数额应是规定的增价幅度的整数倍；

（5）每次报价应当比当前最高报价至少递增1个增价幅度。

2、竞买人应当谨慎报价，报价一经提交并经网上挂牌交易系统确认为有效报价，不可撤回。

电子挂牌交易期限截止前，竞买人应当进行至少一次有效报价，方有资格参加该宗地的电子限时竞价。

3、电子挂牌交易宗地设有底价的，电子挂牌交易期限截止前半小时，在属地纪委监委和委托人的监督下，由交易中心在网上挂牌交易系统输入交易宗地底价。

4、电子限时竞价是指在交易公告规定的电子挂牌交易期限截止时，有2个以上的竞买人报价，且经网上挂牌交易系统询问，5分钟内限时决定是否愿意继续报价,有竞买人愿意继续报价的，网上挂牌交易系统以高于当前最高报价一个增价幅度的价格为起始价，网上挂牌交易系统开始第一次5分钟倒计时限时报价，如在5分钟内的任一时点有新的有效报价，网上挂牌交易系统即从此时点起重新计算5分钟的限时报价时间，供竞买人作新一轮报价，并按此方式不断顺延下去,直至5分钟限时报价时间内没有新的有效报价，网上挂牌交易系统将自动关闭报价通道，确认当前最高报价为最终报价，网上挂牌交易系统即时显示电子挂牌竞价结果。

5、竞买人应当在电子挂牌交易期限截止前登录网上挂牌交易系统，密切关注交易动态。竞买人应当在电子挂牌交易时限截止后5分钟内做出是否参加电子限时竞价的决定并提交网上挂牌交易系统，超过5分钟未提交的，网上挂牌交易系统默认该竞买人参加电子限时竞价活动。

（七）确定成交候选人

电子挂牌交易按照下列规则确定成交候选人：

1、在电子挂牌交易期限内只有1个竞买人报价，且报价不低于底价的，则该报价者为成交候选人；

2、电子挂牌交易期限内有2个以上的竞买人报价，经网上挂牌交易系统询问，无竞买人愿意参加电子限时竞价的，以当前报价最高且报价不低于底价者为成交候选人；

3、电子挂牌交易期限内无报价或报价低于底价的，挂牌不成交；

4、进入电子限时竞价，电子限时竞价中报价最高且报价不低于底价者为成交候选人；

5、电子限时竞价中无竞买人报价的，以电子挂牌交易截止时报价最高且报价不低于底价者为成交候选人。

（八）成交候选人竞买资格审查

电子挂牌交易结束后，电子挂牌竞价结果即时通过网上挂牌交易系统发布。成交候选人应当在电子挂牌竞价结果公布后，按挂牌出让公告及本须知的要求将相关资料提交至委托人，由委托人进行竞买资格审查。符合竞买资格的，确定成交候选人为竞得人。

不符合竞买资格的，取消成交候选人资格，竞价结果无效。

挂牌出让公告规定竞买资格前置审查的，竞买申请人应按照挂牌出让公告的要求向委托人提交竞买申请文件，由委托人进行竞买资格审查。

符合竞买资格的，委托人应当确认竞买申请人竞买资格并出具竞买资格确认书。竞买申请人取得竞买资格确认书后，方可参与电子挂牌交易活动。电子挂牌交易结束，成交候选人即为竞得人。

（九）公布交易结果

竞买资格前置审查的，交易系统自动公布交易结果；竞买资格后置审查的，委托人确定竞得人后，由本中心通过网上挂牌交易系统发布交易结果。

（十）签订成交确认书和交易合同

确定竞得人后，竞得人按挂牌交易公告规定的时间与委托人、本中心签订成交确认书，竞得人根据成交确认书约定的时间与委托人签订交易合同。

六、系统操作

网上挂牌交易系统竞买人操作视频可在本中心网上挂牌交易系统（https://tdky.hzggzyjy.cn/）下载。

七、注意事项

（一）竞买人须详细阅读挂牌出让公告、竞买须知及《惠州市政务服务数据管理局惠州市公共资源交易中心公共资源电子交易规则》，竞买申请一经受理确认后，即视为竞买人对挂牌出让公告、竞买须知、相关交易文件及地块现状无异议并全部接受，对有关承诺承担法律责任。

（二）单独申请竞买的，竞买申请人为非本市注册登记的企业，在竞得土地后，必须于2个月内在本市市场监管部门注册成立项目开发公司，并以该公司名义办理土地出让与登记发证手续。新成立公司必须是竞得人的全资子公司，即新公司的股东必须100%是竞买申请人。根据挂牌出让结果，竞得人可先与出让人签订出让合同，在竞得人按约定办理完新公司注册登记手续后，新公司再与出让人签订出让合同补充条款；也可按约定直接与新公司签订出让合同。

（三）联合申请竞买的，联合竞买人在提交竞买申请材料时，须提交联合竞买申请书和协议，协议主要规定联合各方的权利和义务、参与竞买的代表人、联合各方的出资比例等。联合竞买申请人竞得土地后须于2个月内在本市市场监管部门按照申请书申报的出资人及出资比例设立新公司。根据挂牌出让结果，竞得人可先与出让人签订出让合同，在竞得人按约定办理完新公司注册登记手续后，新公司再与出让人签订出让合同补充条款；也可按约定直接与新公司签订出让合同，并以新公司名义办理土地登记发证手续，但不能按联合申请人各自出资比例分割办证。如对联合竞买申请人的开发资质条件有明确要求的，在审查联合竞买申请人资质时，以联合体内资质最低一方的资质确定竞买资格条件。

境外成交候选人按照规定提交的有关身份证明及其他相关文件，应按规定由中华人民共和国驻该国、该地区大使馆或领事馆公证或认证；香港成交候选人身份证明及其他相关文件应由中华人民共和国司法部授权的香港律师公证人公证并由中国法律服务（香港）有限公司加盖转递章；澳门成交候选人身份证明及其他相关文件应由中华人民共和国司法部授权的澳门律师公证人公证；台湾成交候选人身份证明及其他相关文件应由台湾公证人公证并存广东省公证协会副本备案。

（四）《竞价结果通知书》对挂牌人和成交候选人具有法律效力，挂牌人改变网上挂牌结果的，或者成交候选人放弃竞得宗地的，应当承担相应法律责任。

竞得人应按挂牌出让公告规定的时间与本中心、委托人签订成交确认书，根据成交确认书约定的时间与委托人签订出让合同，并按合同约定支付成交价款。

（五）本中心受托提供代收代退竞买保证金服务，未竞得人交纳的竞买保证金于电子挂牌交易活动结束之日起5个工作日内原路退还，不计利息。

竞得人交纳的竞买保证金转付成交价款，办理转付成交价款手续应带齐如下相关资料：

1. 委托方开具的成交价款缴款单；
2. 惠州市非税收入缴款通知；
3. 银行端查询缴税凭证；

4、保证金到账通知书；

5、交易结果通知书；

6、保证金转账凭证。

（六）为避免网络延迟问题，竞买人首次报价应在网上挂牌截止前10分钟提交，以防止网上挂牌交易系统无法及时接收到报价的情况发生。5分钟倒计时竞价期间，请不要在最后时点报价，以防网络延时造成报价提交不成功。

（七）交易期间的电子交易系统服务器实行封闭管理。发生下列情形之一的，本中心需暂停、中止或终止交易活动，并及时将相关情况报政府有关行政主管部门处理，在公共资源交易平台网上予以公告。委托人待问题排查、清除后，依法重新组织交易活动。

1、电子交易系统受到黑客、病毒恶意攻击的；

2、公共资源交易平台因停电、电子交易系统故障、网络故障、交易软件或数据库错误等因素影响到交易活动不能正常进行的；

3、电子交易系统发现有安全漏洞，有潜在泄密危险，无法保证电子交易信息安全和公平公正交易的；

4、政府有关行政主管部门及司法机关依法要求暂停、中止或终止交易的；

5、委托人书面通知交易中心要求暂停、中止或终止交易的；

6、依法应当暂停、中止或终止交易的其他情形。

（八）网上挂牌成交价即为该宗地的出让总地价款，竞得人除支付成交价款外，还需支付契税、印花税等有关费用。

（九）竞得人与委托人签订出让合同后，应当按出让合同约定支付网上挂牌成交价款。竞得人付清全部成交价款后，依法申请办理土地登记，领取《不动产权证书》。

（十）网上挂牌不成交的，由委托人重新组织挂牌出让。

（十一）出让公告、竞买须知及相关交易文件需要修改、补充时，将通过原公告发布渠道公告，不作另行通知。

 申请人应当及时关注该宗地的网上挂牌交易信息。本中心发出的修改、补充公告，与出让公告、竞买须知及相关交易文件具有同等效力。若与出让公告、竞买须知及相关交易文件有矛盾时，以日期在后者为准。

（十二）本竞买须知及出让公告涉及的时间期限，以网上挂牌交易系统服务器的时间为准。

（十三）本中心对本《须知》有解释权。未尽事宜依照《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》办理。

 惠州市公共资源交易中心

 年 月 日