惠州市国有建设用地使用权网上挂牌

出让竞买须知

惠公易土市直[2024]027号

一、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竞买须知，竞买人通过惠州市公共资源交易中心土地与矿业挂牌电子交易系统（以下简称“电子交易系统”）参与电子挂牌交易的行为。本《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”）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和其他组织（除法律法规另有规定外），符合竞买资格的，均可通过电子交易系统，申请参加电子挂牌交易活动。

惠州市惠城区国有建设用地使用权网上挂牌出让公告（以下简称“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惠州市公共资源交易中心（以下简称“交易中心”）咨询。有意竞买者可自行踏勘现场（可在电子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出让公告等相关信息通过交易大厅的电子显示屏、中国土地市场网、广东省公共资源交易平台和电子交易系统等媒介同步发布。

有意竞买者可登录电子交易系统网站(https://tdky.hzggzyjy.cn/)查询。

（二）挂牌文件获取

申请人可在电子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、惠州市惠城区国有建设用地使用权网上挂牌出让公告；

2、惠州市国有建设用地使用权网上挂牌出让竞买须知；

3、挂牌出让地块现状图；

4、建设用地红线界限图；

5、规划设计条件告知书；

6、国有建设用地使用权网上挂牌成交确认书（样本）；

7、国有建设用地使用权出让合同（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，通过电子交易系统进行。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电子交易系统上的《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，应按电子交易系统要求填写真实有效的申请人身份等信息并在电子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各宗国有建设用地使用权对应的竞买保证金。竞买保证金交纳截止时间以挂牌出让公告时间为准。

（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，以确保竞买保证金在到账截止时间前到账，超过到账截止时间到账的竞买保证金，电子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电子交易系统确认并发出《竞买保证金到账通知书》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：电子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、申请人应根据电子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，在电子交易系统确认竞买保证金按时足额到账之后，竞买人将被赋予对应宗地的竞买报价权限。

（六）竞买人电子报价及“限地价、摇号”规则

1、本宗建设用地使用权网上挂牌采取“限地价、摇号”出让方式，竞买人以增价方式通过网上挂牌交易系统进行报价，当报价达到最高限价时，网上挂牌交易系统转入采取摇号方式确定成交候选人：

（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。

（6）报价不能高于最高限价。

（7）不同竞买人均可报最高限价。

2、竞买人应当谨慎报价，报价一经提交并经电子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、电子限时竞价是指在挂牌出让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，且经电子交易系统询问，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，电子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，电子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，电子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，电子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，电子交易系统即时显示电子挂牌竞价结果。

4、竞买人应当在电子挂牌交易期限截止前登录电子交易系统，密切关注交易动态。竞买人应当在电子挂牌交易期限截止后5分钟内做出是否参加电子限时竞价的决定并提交电子交易系统，超过5分钟未提交的，电子交易系统默认该竞买人参加电子限时竞价活动，但在电子挂牌交易期限截止前未进行至少一次有效报价的竞买人除外。

（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截止时只有1个竞买人报价，且报价不低于起始价的，则该报价者为成交候选人；

2、电子挂牌交易期限截止时无人报价的，挂牌不成交；

3、在挂牌交易期限内有2个以上的竞买人报价的，按如下规定确定成交候选人:

①在挂牌交易期限截止时，最高报价未达到最高限价,经网上挂牌交易系统询问，无竞买人愿意参加限时竞价的，以当前报价最高者为成交候选人；

② 在挂牌交易期限截止时 ,最高报价未达到最高限价,经网上挂牌交易系统询问，有竞买人愿意参加限时竞价的，进入限时竞价，限时竞价中最高报价未达到最高限价的, 该最高报价者为成交候选人。

进入限时竞价，限时竞价中最高报价达到最高限价的，若只有1个竞买人报最高限价，该报价者为成交候选人；若有2个以上竞买人报最高限价，网上挂牌交易系统将选取报最高限价的竞买号进行摇号，采取摇号的方式在规定的时间内确定成交候选人。

（八）成交候选人竞买资格审查

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。

电子挂牌交易结束后，电子挂牌竞价结果即时通过电子交易系统发布。成交候选人应当在电子挂牌竞价结果公布后，按挂牌出让公告及竞买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。

（九）公布交易结果

委托人确定竞得人后，由交易中心通过电子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，竞得人按挂牌出让公告规定的时间与委托人、交易中心签订《国有建设用地使用权网上挂牌成交确认书》（以下简称“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

电子交易系统竞买人操作视频可在交易中心电子交易系统下载。

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，竞买人对有关承诺承担法律责任。

1、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。项目开发公司必须是竞得人的全资子公司，即竞得人必须持有项目开发公司100%的股权（份）。根据挂牌出让结果，竞得人可先与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》（以下简称“出让合同”），在竞得人按约定办理完项目开发公司注册登记手续后，项目开发公司再与出让人签订出让合同补充条款；也可按约定直接与项目开发公司签订出让合同。

2、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，协议主要约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项目开发公司。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项目开发公司注册登记手续后，项目开发公司再与出让人签订出让合同补充条款；也可按约定直接与项目开发公司签订出让合同，并以项目开发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作为联合体的竞买资格条件。

3、竞买申请单位股东不得违规对其提供借贷、转贷、担保或其他相关融资便利等。购地资金不得直接或间接使用金融机构各类融资资金，购地资金不得使用房地产产业链上下游关联企业借款或预付款，购地资金不得使用其他自然人、法人、非法人组织的借款，购地资金不得使用参与竞买申请人控制的非房地产企业融资等。竞买申请单位要说明购地资金来源，网上挂牌交易结束后提交相应证明并对上述要求作出承诺。对于经审查资金来源不符合要求的，根据情况采取取消参与资格竞买、取消竞得资格、解除土地出让合同或收回已出让土地等措施，竞买保证金不予返还，一年内不得在惠州市参加土地竞买。

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》对委托人和成交候选人具有法律效力，委托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交易中心、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）交易中心受托提供代收代退竞买保证金服务，未竞得人缴纳的竞买保证金（以人民币缴纳的竞买保证金）将于电子挂牌交易活动结束之日起5个工作日内通过网上退还的形式原路退还保证金，不计利息。未竞得人以外币缴纳竞买保证金的，未竞得人应于电子挂牌交易活动结束之日起5个工作日内带齐相关资料（《竞价结果通知书》、《竞买保证金到账通知书》、保证金转账凭证等）到交易中心退还保证金，退还的保证金不计利息。

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、我局开具的成交价款缴款单；

2、银行端查询缴税凭证；

3、惠州市非税收入缴款通知；

4、竞买保证金到账通知书；

5、竞价结果通知书；

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，以防止电子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，交易中心需暂停、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）挂牌出让公告、竞买须知及相关交易文件需要修改、补充时，将通过原挂牌出让公告发布渠道公告，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。交易中心发出的修改、补充公告，与挂牌出让公告、竞买须知及相关交易文件具有同等效力。若与挂牌出让公告、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）本须知及挂牌出让公告涉及的时间期限，以电子交易系统服务器的时间为准。

（十三）本《竞买须知》的最终解释权归交易中心所有。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

2024年11月29日