

罗定市自然资源局国有建设用地使用权 网上挂牌出让竞买须知

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》、《招标投标挂牌出让国有土地使用权规范（试行）》、《中华人民共和国电子签名法》等有关规定，经罗定市人民政府批准，我局委托云浮市公共资源交易中心罗定分中心以网上挂牌方式出让国有建设用地使用权。



一、本须知所称网上挂牌出让国有建设用地使用权是指我局在云浮市公共资源交易服务平台、相关网站和报刊发布国有建设用地使用权出让公告，由竞买人在挂牌报价时间内通过广东省公共资源交易平台网站（网址：<https://ygp.gdzwfw.gov.cn/ggzy-portal/index.html#/445300/index>）参加网上竞价，根据“价高者得”的原则确定竞得人的行为。

二、本次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、地块基本情况及规划指标要求详见《出让土地平面界址图》和《土地使用规划设计条件》等相关资料。

四、竞买资格及要求：详见《罗定市自然资源局国有建设用地使用权网上挂牌出让公告》。

五、本项目监管部门为罗定市自然资源局。

六、竞投报名

(一) 网上挂牌文件取得

有意参与竞买者可登陆云浮市公共资源交易服务平台下载网上挂牌出让文件，具体包括：

- 1.网上挂牌出让公告；
- 2.出让土地平面界址图（或宗地图）；
- 3.土地使用规划设计条件；
- 4.出让合同（样本）；
- 5.罗定市自然资源局国有建设用地使用权网上挂牌出让竞买须知；
- 6.用户手册（土地出让交易-竞买人）。

(二) 办理数字证书

参加本宗地网上挂牌活动的必须办理及使用数字证书。云浮市公共资源交易服务平台已支持广东省内数字证书互认和粤商通的粤企签移动数字证书。竞买人选择办理广东省数字证书（GDCA）的可携带有效证件到云浮市区城中路 111 号 B 座四楼 CA 证书办理窗口申请并办理好数字证书（CA 证书）联系人：欧华倩，联系电话：0766-8838690。联合竞买的，联合体各方须申请一个联合体数字证书。

首次使用数字证书参加网上挂牌交易的，申请人须自行登陆网上交易系统办理登记注册，并同时激活数字证书及完善信息

库信息。

数字证书代表竞买人参与网上挂牌竞买活动，其使用数字证书（电子签名）在网上交易系统中竞买有关地块的一切操作，均代表竞买人（或联合体各方）的真实意思表示，具备法律效力，提交竞投报名即视为竞买人（或联合体各方）对此无异议，并将无条件承担由此产生的一切后果和法律责任。

申请人网上登记注册、选择办理广东省数字认证证书等详见云浮市公共资源交易服务平台—服务指南。

（三）竞投报名

办理好数字证书的申请人决定参加网上挂牌出让地块竞买的，应登录网上交易系统，按要求填写真实有效的身份信息（或联合体各方身份信息），并于保证金截止之前提交竞投报名。竞买人（或联合体各方）拟成立新公司进行开发建设的，在竞投报名中明确竞买人（或联合体各方）的出资构成内容。

（四）交纳竞买保证金

申请人登陆网上交易系统提交竞投报名后，进行交纳保证金操作：申请人选择保证金交纳银行，获得“缴纳保证金通知书”，凭该通知书到银行柜台（或通过网上银行）办理转账手续。申请人应向“缴纳保证金通知书”上的随机保证金账号足额缴纳竞买保证金，如未足额缴纳所造成的损失由申请人自行负责。

保证金缴付账户为：开户单位：云浮市公共资源交易中心；
开户银行：由竞买人在网上挂牌交易系统中自行选择；账号：

网上挂牌交易系统随机产生的子账号。注意事项：1、人工转账：请务必把账号全部填上，2、网银转账未尽事宜可咨询：苏先生（农业银行），13826881176，0766-8812725；吴经理(工商银行)，13927100918，0766-8839777。

1. 申请人应确保数字证书的名称与交纳保证金的账户名称完全一致，否则网上交易系统无法识别。

2. 网上交易系统在接受竞买保证金时，仅以此随机账号作为识别申请人身份的依据，且竞买保证金在指定时间内确认到账之后，系统才会赋予申请人对应宗地的竞买权限。申请人应当提前缴纳竞买保证金以确保在到账截止时间前到账。保证金未能在截止时间前到账的，该竞投报名无效，造成的损失由申请人自行承担。系统确认保证金到账后，申请人则获得与此随机保证金账号相对应宗地的竞买权限。

（五）答疑及现场踏勘

竞买人需查询土地出让资料、现场查看地块等可与我局联系，咨询电话：0766-3817908(陈先生)；网上挂牌操作相关事项的可与云浮市公共资源交易中心罗定分中心联系（节假日除外），咨询电话：0766-3818036（彭生）。

七、网上挂牌出让活动有关时间见《出让公告》。

八、宗地的网上挂牌起始价、增价幅度见《出让公告》。

九、操作手册详见云浮市公共资源交易服务平台—服务指南。

十、报价规则

本次挂牌以价高者得为原则确定最高价报价人,挂牌期限届满,若只有一个竞买人报价,且不低于起始价的即可成交;若在挂牌期间有两个以上竞买人报价的,则以增价方式允许多次报价,最后产生最高价报价人。最高价报价人经出让方资格审核合格后成为本次挂牌出让项目竞得人。

(一) 网上报价和网上延时竞价中报价的遵循以下规则:

- 1.按增价方式进行报价;
- 2.初次报价不得低于起始价;
- 3.竞买人可多次报价;
- 4.每次报价应当比当前最高报价递增最少一个增价幅度。

竞买人的报价一经提交并经系统记录即视为有效报价,不得撤回。

备注:交易刚开始时,如果当前报价是0,则任何具备竞买资格的竞买人都可以报价。

如果最新报价是当前竞买人的报价,则该竞买人不能进行连续报价。只有其他竞买人报价后,当前竞买人才能继续竞价。

5.网上延时竞价

当挂牌截止时间结束后,自动进入“延时竞价”环节,延时竞价周期5分钟。在此期间若任意竞买人有新报出价,则所有竞买人立即进入延时竞价5分钟重新计时,

延时竞价环节结束后,系统自动显示竞价结果待公布状态,

需要等待中心公布竞价结果。

6.竞价结果公布

中心竞价结果公布后，门户显示竞价结果公布，同时参与竞买人进去系统点击“报名查询”菜单查看当前参与项目竞拍成功状态。

(二) 竞买人报价有下列情形之一的，为无效报价：

1. 报价未在网上挂牌期限内收到的；
2. 报价不符合报价规则，网上交易系统不予确认的；
3. 报价不符合网上挂牌公告、须知及相关交易文件规定的其他情形。

十一、最高价报价人资格审核,签订《成交确认书》、《国有建设用地使用权出让合同》。

网上挂牌报价结束后，云浮市公共资源交易中心罗定分中心在3个工作日内出具《国有建设用地使用权网上挂牌出让成交结果报告书》。最高价报价人必须在5个工作日内在云浮市公共资源交易服务平台上传营业执照复印件（自然人竞买的提供身份证复印件）和出让公告所需的资料，并通过服务平台在线推送给出让方进行资格审核，审核通过后在线签订《成交确认书》，成为本次挂牌出让交易项目竞得人。若最高价报价人在规定的时间内不提交资料的，视为违约，最高价报价人缴交的保证金不予以退还，并按有关法律规定处理。

竞得人在签订《网上挂牌交易成交确认书》后10个工作日

内与出让方罗定市自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》。竞买人拟成立新公司进行开发的，出让人可以先与竞得人签订《国有建设用地使用权出让合同》，在竞得人办理新公司注册登记手续后，再与新公司签订《国有建设用地使用权出让合同(合同补充条款)》；也可直接与新公司签订《国有建设用地使用权出让合同》。

十二、竞买保证金退还、划转。

签订《成交确认书》后，竞得人交纳的竞买保证金转作受让宗地的定金,定金可抵作土地出让价款。竞得人凭罗定市自然资源局出具的《缴费函》、《关于竞买保证金划转作为合同定金的函》在云浮市公共资源交易服务平台在线办理原额无息划款手续。

未竞得者的保证金在结果公布后 5 个工作日内按原额无息退回原未竞得者的账号（未竞得者必须保证以下的信息准确有效：户名、账号、开户银行的全称；如果上述信息不完整，则未竞得者提交银行汇款凭证等资料到云浮市公共资源交易中心罗定分中心办理书面退款手续）。

十三、交易结果公布

云浮市公共资源交易服务平台在本次国有建设用地使用权网上挂牌出让竞价活动结束后，发布交易结果。

十四、注意事项

（一）申请人须全面阅读有关网上挂牌出让文件，如有疑

问可以在网上挂牌活动开始日以前以书面或口头方式向我局和云浮市公共资源交易中心罗定分中心咨询，申请人通过网上交易系统提交竞投报名，即视为申请人对网上挂牌出让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。

网上挂牌出让文件如有修改或补充，我局将在网上交易系统、云浮市公共资源交易服务平台进行发布，请有意参与竞买者密切留意，竞买人凡报价的，则视为已接受此种修改或补充。修改、补充公告与本网上挂牌竞买须知、公告及相关交易文件具有同等法律效力。

（二）税费的支付。按现行有关规定执行，详细咨询税务部门，咨询电话 0766-3718659。

（三）为避免网络延迟问题，竞买人尽量避免在网上挂牌截止前最后几分钟才出价，以防止网上交易系统无法及时接收到报价的情况发生。

交易过程中，出现异常导致不能在网上交易系统进行竞投报名、报价等操作的，应立即向云浮市公共资源交易中心罗定分中心反映。若未及时反映的，由此造成的损失由申请人自行承担，且不能对抗网上挂牌交易结果的法律效力。

操作系统要求：操作系统使用 Windows 7 及以上版本操作系统；显示器分辨率要求：1920*1080 及以上分辨率；硬件网络要求：配备 4G 以上内存，8M 以上有线宽带网络。

请各竞买人务必使用 360 安全浏览器（版本号 12 以上，极

速模式)进行竞价。下载地址：<https://browser.360.cn/se/>。在竞价期间，因安全软件策略不同原因，建议竞买人暂时退出竞价电脑上所安装的安全软件，防止安全软件的拦截而可能造成的竞买失败。如因竞买人电脑的原因造成的竞买失败，由此产生的所有责任由竞买人自行承担。

温馨提示：本次竞价采用网上竞价系统，因各竞买人使用的网络类型和网段有所差异，为避免网络的突发故障影响保证金的缴纳，竞买人应留有充足安全时间，尽量避免在保证金缴纳截止时点时匆忙缴交保证金。为确认保证金切实到账，请竞买人缴交后在平台查询保证金到账情况。如因竞买人自身原因导致保证金未按时到账或其他因素竞买失败，由此产生的所有责任由竞买人自行承担。

(四) 网上挂牌交易活动的暂停、中止或终止

1、有下列情形之一的，挂牌人将暂停、中止或终止网上挂牌交易活动：

(1) 挂牌人根据有关规定要求暂停、中止或终止网上挂牌交易活动的；

(2) 涉及土地权属纠纷，不能及时解决的；

(3) 司法机关要求暂停、中止或终止网上挂牌交易活动的；

(4) 自然资源管理部门等监管机构认为应当暂停、中止或终止网上挂牌交易活动的其他情形。

2、有下列情形之一的，交易中心将暂停、中止网上挂牌交

易活动:

- (1) 网上交易系统发生故障的;
- (2) 网上交易系统遭受外力破坏、恶意攻击、电力故障、网络故障等不可预估因素,导致网上交易系统不能正常运行的;
- (3) 司法机关要求暂停、中止网上挂牌交易活动的;
- (4) 公共资源交易中心及其上级监管机构认为应当暂停、中止网上挂牌交易活动的其他情形。

暂停、中止网上挂牌交易活动的,上述问题处理或解除后,挂牌人应及时恢复网上挂牌交易活动。

(五)最高价报价人/竞得人有下列情形之一的,视为违约,竞得结果无效,我局有权取消其竞得资格,其所缴纳的竞买保证金不予退还,且按网上挂牌出让文件中的规定,由有关部门依法处理;造成损失的,最高价报价人/竞得人还应依法承担赔偿责任:

1.最高价报价人逾期或拒绝签订《网上挂牌交易成交确认书》的。

2.竞得人逾期或拒绝签订《国有建设用地使用权出让合同》的。

3.不按本须知规定提供有关纸质文件材料,或提供虚假文件材料、隐瞒重要事实,引起交易纠纷的。

4.不符合竞买条件的。

5.采取行贿、恶意串通等非法手段竞得的。

6.竞得人以其他非法手段竞得的。

7.构成违约责任的其他行为。

（六）本须知及公告涉及的时间期限，以云浮市公共资源交易中心网上交易系统服务器的时间为准。

（七）其他约定：

竞买人在申请参加商品住房用地土地使用权交易活动时，应当承诺资金来源为合法的自有资金，并承诺竞得后接受资金来源审查，具体要求按照云浮市住房和城乡建设局等六部门发布的《关于加强云浮市商品住房用地交易资金及建设资金监管的意见》（云建房〔2020〕8号）执行。

十五、本须知及各相关网上挂牌出让文件有关内容的解释权属于罗定市自然资源局和云浮市公共资源交易中心。未尽事宜依照有关规定办理。



