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》《中华人民共和国电子签名法》《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范（试行）》等有关规定，现委托云浮市公共资源交易中心以网上挂牌出让方式进行国有建设用地使用权交易。

一、本须知所称国有建设用地使用权网上挂牌出让交易活动是指我方在云浮市公共资源交易服务平台等相关网站和有关报刊发布国有建设用地使用权出让挂牌公告，由竞买人在挂牌报价时间内通过云浮市公共资源交易服务平台（http://jyzx.yunfu.gov.cn）和广东省公共资源交易平台（https://ygp.gdzwfw.gov.cn/ggzy-portal/index.html#/445300/index）登录土地矿业交易系统（以下简称“土地矿业交易系统”）参加网上报价，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交易活动遵循“应进必进、统一规范、公开透明、服务高效”原则。

三、地块基本情况及规划指标要求详见“出让土地红线图”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《国有建设用地使用权网上

挂牌出让公告》。

五、本项目监管部门为郁南县自然资源局。

六、竞买申请

（一）网上挂牌文件取得

有意参与的竞买者可登录云浮市公共资源交易服务平台土地矿业交易系统下载网上挂牌出让文件，具体包括:

1.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.国有建设用地使用权网上挂牌出让竞买须知;

6.系统操作手册－用户手册（土地出让交易-竞买人）;

7.项目用地产业发展承诺书或者产业监管协议（工业用地)。

（二）办理数字证书

参加本宗地国有建设用地使用权网上挂牌出让交易活动须使用数字证书，未持有效数字证书的竞买人应在参加交易活动前，携带相关有效证件到数字证书云浮办理点申办数字证书（CA证书)。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，竞买人须自行登录土地矿业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。

竞买人使用数字证书参与网上挂牌出让交易活动，其在土地矿业交易系统中竞买有关标的的一切操作，均代表竞买人（或联合体各方）的真实意思表达，具备法律效力，提交竞买申请即视为竞买人（或联合体各方）对标的无异议，并将无条件承担由此产生的一切后果和法律责任。

竞买人办理数字证书、网上登记注册的操作流程等详见云浮市公共资源交易服务平台 — 服务指南。

数字证书云浮办理点地址：云浮市区城中路111号云浮市人民政府行政服务中心四楼云浮市公共资源交易中心窗口服务大厅CA办理窗口，联系电话0766-8838690。

（三）提交申请

竞买人决定参加网上挂牌出让地块竞买的，应登录土地矿业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买申请。竞买人（或联合体各方）拟成立新公司进行开发建设的，在网上申请中明确竞买人（或联合体各方）的出资构成内容。

（四）交纳竞买保证金

竞买人登录土地矿业交易系统提交竞买申请后，进行交纳保证金操作：竞买人选择保证金交纳银行，获得“竞买保证金入账申请单”，凭该申请单到银行柜台（或通过网上银行）办理转账手续。竞买人应向“竞买保证金入账申请单”上的随机保证金账号一次性足额缴纳竞买保证金，如分多笔缴纳竞买保证金而导致出现异常情况的，所造成的损失由竞

买人自行负责。

保证金缴付账户信息：开户单位：云浮市公共资源交易中心；开户银行：由竞买人在土地矿业交易系统中自行选择；账号：土地矿业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.网银转账事宜咨询电话：0766-8812725（农业银行）；0766-8839777（工商银行）。

特别提醒：

1.竞买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，否则土地矿业交易系统无法识别。

2.土地矿业交易系统在接受竞买保证金时，仅以此随机账号作为识别竞买人身份的依据，且竞买保证金在指定时间内确认到账之后，系统赋予竞买人对应标的竞买权限。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。保证金未能在截止时间前到账的，该竞买申请无效，造成的损失由竞买人自行承担。竞买人在交纳保证金后，应及时登录土地矿业交易系统查询保证金到账情况。系统确认保证金到账后，竞买人则获得与此随机保证金账号相对应宗地的竞买权限。

（五）现场踏勘及操作答疑

竞买人需查询土地出让资料、现场查看地块等事项联系方式：咨询电话 0766-7330658，联系人：陈先生；

网上挂牌操作事项联系方式（节假日除外）：咨询电话0766-7316463，联系地址：郁南县都城镇二环西路45号（郁南县政务服务中心4楼）。

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、网上交易的具体操作过程，详见《用户手册（土地出让交易-竞买人）》。

十、报价

本次挂牌以价高者得为原则确定竞得人，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，最后由最高报价者竞得。

（一）报价分为“网上报价”和“网上延时竞价”

1.“网上报价”规则：

1）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，初次报价不得低于起始价。

2）按增价方式进行报价，每次报价应当比当前最高报价递增最少一个增价幅度。

3）竞买人可多次报价；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。

4）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。

2. “网上延时竞价”规则：

1）网上报价结束后，进入网上延时竞价环节，土地矿业交易系统以5分钟为延时竞价时限。

2）竞买人应严格按照“网上报价”规则参加网上延时竞价。

3）如在5分钟倒计时内有新的报价，土地矿业交易系统即从接受新的报价起重新计时；5分钟倒计时内没有新的报价，土地矿业交易系统将自动关闭竞价通道。

4）报价结束后，交易系统显示“竞价结果公布待公开”界面，竞价结果公布后显示竞价结果。

（二）无效报价。报价有下列情形之一的，为无效报价：

1. 竞买人未在网上挂牌期限内报价的；

2. 报价不符合网上报价规则和网上延时竞价规则，且土地矿业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其他情形的。

十一、竞得人资格审核、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》。竞得人必须在5个工作日内将土地矿业交易系统所要求的竞买资格审查材料上传到土地矿业交易系统进行资格审核，资格审核通过后，双方签订《成交确认书》。若

竞得人在规定的时间内不提交资料的，视为违约，竞得人缴交的保证金不予退还，并按有关法律规定处理。

竞得人在签订《成交确认书》后10个工作日内与出让方签订《国有建设用地使用权出让合同》。竞得人拟成立新公司进行开发建设的，新公司出资构成必须与递交的网上打印《竞买申请书》一致，出让人先与竞得人签订《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。竞得人提交《成交确认书》《关于竞买保证金划转作土地成交款的函》以及竞买保证金进账单给出让方，由出让方在云浮市公共资源交易服务平台办理竞买保证金无息划转作为合同定金手续。

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未竞得者提供的账号（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中心在本次国有建设用地使用权

网上挂牌出让交易活动结束后及时发布竞价结果。

十四、注意事项

（一）竞买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前以书面或口头方式向我方和云浮市公共资源交易中心咨询，竞买人通过土地矿业交易系统提交竞买申请，即视为竞买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，我方将在云浮市公共资源交易服务平台网站进行发布，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，咨询电话0766-7594112。

（三）为避免网络延迟问题，竞买人应避免在网上挂牌截止前最后几分钟才出价，以防止土地矿业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土地矿业交易系统进行竞买申请、报价等操作的，应立即向云浮市公共资源交易中心反映。若未及时反映的，由此造成的损失由竞买人自行承担，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：1366*768 及以上分辨率；硬件

网络要求：配备2G以上内存，2M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）进行竞买活动。下载地址：（https://browser.360.cn/se）。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：本次竞价采用网上报价系统，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）土地矿业交易系统发生故障的;

（2）土地矿业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，导致土地矿业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）竞得人有下列情形之一的，视为违约，竞得结果无效，我方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，竞得人还应依法承担赔偿责任:

1.竞得人逾期或拒绝签订《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服务平台土地矿业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招拍挂活动时，竞买人应当提交承诺资金来源为合规、自有的承诺函，承诺资金来源为合规的自有资金，并承诺中标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〔2024〕5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郁南县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。

郁南县自然资源局

2026年5月1日