

# 建设用地使用权网上挂牌出让竞买须知

依据《中华人民共和国电子签名法》、《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》、《招标投标挂牌出让土地使用权规范（试行）》、《东莞市国土资源网上交易规则》等有关法律、法规、规章的规定，经东莞市人民政府批准，根据东莞市自然资源局（出让人）的授权，东莞市公共资源交易中心（挂牌人）决定采用网上挂牌方式出让 1 宗地块的国有建设用地使用权。

## 一、原则

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；

## 二、宗地的基本情况、主要规划指标

（一）宗地位置：东莞市滨海湾新区滨海湾大道北侧；

（二）宗地范围：平面界址点以宗地图为准，宗地竖向界限以《建设用地规划条件》（规字第 2019-88-1008 号）规定为准；

（三）出让面积：66656.63 平方米；

（四）土地用途：城镇住宅用地、商服用地（R2 二类居住用地）；

（五）规划容积率 R： $1.0 < R \leq 3.0$ ；

（六）规划建筑密度 M： $\leq 22\%$ ；

（七）土地开发程度：地块周围基础设施达到三通；

（八）土地使用权出让年限：城镇住宅用地 70 年；商服用地 40 年。

## 三、竞买资格和要求

详见公告内容。

## 四、申请和竞买资格审查

(一) 挂牌人以诚实信用原则公告宗地出让信息, 不承担交易标的物的权利及现状瑕疵担保责任。在提交宗地竞买申请之前, 竞买申请人应当仔细阅读《东莞市国土资源网上交易规则》、《东莞市国土资源网上交易应急处置办法》(试行)、建设用地使用权网上挂牌出让公告、本出让须知以及出让宗地的其他相关文件。

## (二) 答疑及现场踏勘。

1. 竞买申请人对网上挂牌出让相关文件有疑问的, 可向出让人、挂牌人咨询。对网上交易出让相关文件或交易程序、有异议的, 应当在提交竞买申请之前向出让人、挂牌人提出书面异议书。竞买申请一经提交, 即视为竞买申请人对网上交易出让文件均无异议;

2. 挂牌人不负责清场及交付宗地, 竞买申请人可自行前往现场踏勘宗地的相关情况, 对宗地现状有异议的, 应当在提交竞买申请前向出让人提出书面意见。竞买申请一经提交, 即视为对出让宗地现状均无异议;

3. 竞买申请人竞得出让宗地后, 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。

## (三) 网上申请。

1. 竞买申请人在参加网上交易前, 请自行登陆信用中国网站、信用广东网站、信用东莞网站查询是否被列入失信被执行人(含失信被执行人的法定代表人、主要负责人、实际控制人、影响债务履行的直接责任人员)名单, 如果被列入, 请勿申请。

2. 竞买申请人在参加网上交易前, 应向 CA 证书认证机构申请办理 CA 证书;

联合竞买的, 联合体各方应当分别申请办理 CA 证书, 其中发起联合竞买申请的竞买申请人为主竞买申请人, 其他竞买

申请人登陆交易系统对联合申请进行确认后，由主竞买申请人代表联合体参与网上挂牌竞买活动。

温馨提示：主竞买申请人参与网上挂牌竞买的行爲，视为联合体的真实意思表示并经过联合体的合法授权，联合体各方将无条件共同承担由此产生的法律后果与责任。

3. 竞买申请人在办理了 CA 证书后，可通过网上交易系统填写意向宗地竞买申请（联合竞买申请人提交竞买申请时，应按照网上交易系统要求，提交《联合竞买协议书》）；

温馨提示：填写各项注册信息必须真实、合法、有效。注册信息一经确认不可撤回，若因此造成的法律后果与责任由竞买申请人自行承担。

4. 有竞买条件的，竞买申请人需按要求通过网上交易系统上传相关证明文件，待审核通过后才能参与网上交易申请；

5. 竞买申请人实施或者其依法授权委托实施的网上交易出让的行为，是该竞买申请人真实意思表示的自愿行为，由此产生的法律后果和责任均由竞买申请人承担。

（四）缴纳竞买保证金。竞买申请人登陆网上交易系统提交竞买申请后，应选择保证金缴纳银行，获得保证金子账号。凭此子账号，根据挂牌文件规定时间和数额一次性足额缴交竞买保证金。每笔竞买保证金只对应一个宗地。

交付竞买保证金的截止时间为 **2019 年 12 月 3 日 17:00**。（竞买保证金到账时间以银行系统记录到账时间并交换到网上交易系统数据库时间为准）。

温馨提示：竞买保证金应属于竞买申请人自有资金，系统仅检验付款人与竞买申请人信息是否一致。若竞买申请人为联合体时，需由主竞买申请人将保证金一次性足额汇入保证金子账号。竞买申请人因操作不当原因造成的责任由其自行承担。

(五) 竞买资格确认。竞买申请人按规定缴纳竞买保证金成功后，网上交易系统在确认竞买保证金按时足额到账后自动赋予其竞买资格，并生成《竞买资格确认书》。竞买申请人在缴纳保证金后，应及时登录网上交易系统查询保证金到账情况。

温馨提示：为避免因竞买保证金到账时间延误，影响您顺利获取网上交易竞买资格，建议您在保证金到账截止时间的 1 至 2 天之前缴交竞买保证金，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，网上交易系统将不予接受，造成的损失由竞买申请人自行承担。

(六) 有下列情形之一的，竞买资格不予确认。

1. 付款人与竞买申请人信息不一致；
2. 未按公告规定按时足额一次性缴纳竞买保证金的；
3. 竞买申请人不符合公告规定主体资格要求的；
4. 竞买申请人提供的相关申请材料与网上注册信息不一致的，或者不符合公告或本须知要求的；
5. 申请程序有不合法律、法规、公告或本须知规定的其他情形的。

对未确认竞买资格的，已缴纳的竞买保证金由挂牌人予以退还（不计利息）。

## 五、挂牌交易程序

(一) 发布出让公告：交易公告在东莞市自然资源局网站、东莞市公共资源交易网及东莞日报、东莞电视台等媒体发布。

需要更改出让公告内容的，将在《东莞日报》等媒体发布补充公告。补充公告与当次其他交易文件具有同等效力，如补充公告与前者不一致时，以补充公告为准。

(二) 网上挂牌

1. 挂牌的时间要求：挂牌时间不少于 10 个工作日。

起始时间：2019年11月22日9:00；

截止时间：2019年12月5日10:00；

网上挂牌报价时间：网上挂牌起止时间内。

2. 挂牌起始价、增价幅度：

本宗地起始价为人民币陆亿贰仟陆佰伍拾捌万元整（大写）（¥62658万元），增价幅度为人民币伍佰万元整（大写）（¥500万元）。

（三）网上报价

1. 报价规则

（1）竞买人必须通过网上交易系统进行报价；

（2）同一竞买人可多次报价；

（3）初次报价不得低于起始价；

（4）报价以增价方式进行，初次报价后的每次报价应当比交易系统公布的当前最高报价递增一个增价幅度或一个增价幅度的整数倍数；

（5）符合相关条件的报价，系统予以接受，并即时更新目前最高报价。交易系统不予确认的报价均为无效报价。

2. 网上报价程序

（1）竞买人根据规定注册后，在计算机上插入存储了CA证书的介质，输入密码登录网上交易系统；

（2）在网上挂牌规定时间内，具备竞买资格的申请人根据挂牌起始价、增价幅度等竞价规则进行报价。

（3）有效的报价，网上交易系统予以接受，并即时公布，并继续接受新的报价；

温馨提示：交易系统不予确认的报价均为无效报价；竞买人应当谨慎报价，报价一经提交并经系统确认即视为有效报价，不得撤回。

(4) 在网上报价期限截止前 5 分钟，有两个或以上有效竞买人且有一个或以上有效报价，系统进入限时竞价阶段。

温馨提示：在网上交易期间，网上交易系统全天 24 小时开通（系统维护时间除外），网上挂牌交易起止的时间以网上挂牌交易公告中公布的时间为准。有关数据记录的时间以数据信息到达网上交易系统服务器时间为准。竞买人在网上报价期限截止前 1 小时应当登录网上交易系统，密切关注交易动态。

#### （四）限时竞价

1. 限时竞价阶段，竞买人提交报价须在倒计时内完成；

2. 网上报价期限截止前 5 分钟，限时竞价倒计时开始，系统自动顺延 5 分钟，并默认有效竞买人全体进入限时竞价，其中网上报价期限截止前 5 分钟为竞买人准备时间，系统正常接受竞价；网上报价期限截止后顺延的 5 分钟为限时竞价倒计时时间；

3. 限时竞价剩余 5 分钟时系统进行剩余时间提示，在此 5 分钟内的任一时刻有竞买人提交新的有效报价，系统即从接受新报价之时起再倒计时 5 分钟，竞买人可参加新一轮的报价，限时竞价按此方式不断顺延下去。

在 5 分钟倒计时的最后 1 分钟内，系统会出现该宗地网上限时竞价即将截止的三次提示，如无人报价，则倒计时结束，系统自动关闭报价通道。

温馨提示：为避免网络延迟问题，竞买人应尽量避免在限时竞价截止前最后 1 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。

#### （五）确认竞得入选人

1. 在网上报价期限截止时，无人应价或者竞买人的报价低于底价，网上交易活动终止，挂牌人收回交易宗地；

2. 在网上报价期限截止时，只有一个竞买人报价，其报价不低于底价，并符合其他条件的，即确定为竞得入选人；

3. 网上限时竞价截止时，按下列规则确定竞得入选人：

（1）若网上限时竞价阶段无有效报价的，以网上报价阶段截止时的最高报价者为竞得入选人；

（2）若网上限时竞价阶段有有效报价的，以网上限时竞价阶段截止时的最高报价者即为竞得入选人。

#### （六）系统技术故障及不可抗力应急处理

如因系统故障或不可抗力因素，造成竞买人不能正常报价的，应及时向系统管理员提出，挂牌人将根据《东莞市公共资源交易中心国土资源网上交易系统应急处置预案》（试行）处理。

对网上交易结果有异议的，应当在网上交易结束后 30 分钟内提出，并在 24 小时内提交书面文件和相关证据文件，市公共资源交易工作委员会可通过邀请相关职能部门组成专项审查小组对异议证据材料进行审查。

### 六、资格审核、签订成交结果确认书和交易结果公布

（一）网上交易结束后，竞得入选人应当在网上交易结束后 3 个工作日内与挂牌人预约时间，持在线打印《成交入选通知书》及交易文件中要求的有关资料（含 CA 证书、竞买申请、身份证明材料、工商查询结果、营业执照副本、授权文件、银行资信证明、征信信息、竞买保证金缴纳证明等，联合竞买的，还需提供联合竞买协议）办理资格审核。

1. 审核通过的，受让人与挂牌人签订《成交结果确认书》；

2. 审核发现受让人不具备竞买资格或存在违法违规行为 and 失信行为的，其网上交易视为不成交，竞得入选人资格不确认，并由国土部门依法处理。

竞得入选人资格确认后，在网上交易系统显示成交结果。

（二）境外、港澳、台湾竞买人申请的，除按照上述规定提交的有关竞买人的身份证明及其他相关文件，还需提交下列文件：

1. 境外竞买人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；

2. 港澳竞买人的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并由中国法律服务（香港）有限公司加盖转递章；

3. 台湾竞买人的身份证明及其他相关文件应由台湾公证处公证，并由广东省公证员协会认证。

（三）拟成立新公司进行开发建设的，竞买人应在《竞买申请书》中明确新公司的出资构成、拟成立时间等内容。

温馨提示：1. 竞得后拟成立新公司开发本地块的，请先到工商行政管理等相关部门了解成立新公司的相关规定（境外、港澳、台湾等申请人，需先了解外资及外汇管理的相关规定）。因无法成立新公司或因外汇管理对竞得人造成损失的，由竞得人自行承担，挂牌人对此不承担任何责任；2. 建设用地使用权登记至新公司名下，风险由竞得人自行承担。

（四）竞得人办理保证金转定金须用 CA 证书在国土资源网上交易系统上上传《竞买保证金转定金委托书》和《东莞市非税收入缴款通知书》，待系统办结后，地块经办人再通知竞得人取回银行开出的电子票据。

（五）未竞得人办理保证金退款须用 CA 证书在国土资源网上交易系统上上传《竞买保证金退款申请》，挂牌人受理申请后 5 个工作日内将保证金无息退还原账户。

（六）出让结果公布：挂牌人将在本次建设用地使用权网



上挂牌出让活动结束后 10 个工作日内，在东莞市公共资源交易中心网站向社会公布。

## 七、注意事项

(一) 本系统使用 CA 证书进行身份验证，竞买人应当妥善保管密码和 CA 证书，并采取有效措施防范竞买人计算机系统的网络风险。在宗地竞买报名至成交期间，不得办理 CA 证书变更、续期或补办等业务，以免因 CA 证书更新而导致身份校验失败。若因竞买人计算机系统遭遇网络堵塞、病毒入侵、硬件故障、CA 证书更新等原因导致不能正常使用国土资源网上交易系统申请、报价、竞价的，因此产生的法律后果与责任由竞买人自行承担。

交易过程中，出现异常导致不能在网上交易系统进行竞买申请、报价等操作的，应立即向挂牌人反映。若未及时反映的，由此造成的损失由竞买人自行承担。

(二) 有下列情形之一的，交易中心有权在网上挂牌开始前和网上挂牌出让期间中止、终止网上挂牌出让活动，待问题解决后依法定程序再行挂牌出让：

1. 司法机关、纪检监察等部门依法要求中止或者终止出让活动的；

2. 涉及宗地使用条件变更等影响宗地价格的重要变动需要重新报批的；

3. 交易系统因不可抗力原因出现不可及时修复的故障，造成网上挂牌出让活动无法实现的；

4. 应当依法终止挂牌活动的其他情形。

(三) 竞得入选人有下列行为之一的，视为违约，经市政

府批准，出让人、挂牌人可以取消其竞得资格，其所缴纳的竞买保证金不予退还，造成损失的，竞得入选人应依法承担赔偿责任。

1. 提供的注册信息不真实、不准确、不完整等原因造成宗地出让无法成交的；

2. 不按所提交的竞买申请内容提供有关文件材料，或提供虚假文件材料、隐瞒重要事实，引起出让纠纷的；

3. 竞得入选人为失信被执行人及失信被执行人的法定代表人、主要负责人、实际控制人、影响债务履行的直接责任人员（依据：信用中国网站、信用广东网站、信用东莞网站）；

4. 未按《成交入选通知书》规定时间内或拒绝签订《成交结果确认书》的；

5. 其他构成违约责任的行为。

（四）挂牌人对本《竞买须知》具有解释权，挂牌人有权根据有关法律法规，解释和处理本须知之外的其他问题。其他未尽事宜依照《招标拍卖挂牌交易国有建设用地使用权规定》办理。

东莞市公共资源交易中心

2019年11月2日