广州市国有建设用地使用权网上交易竞买须知

一、国有建设用地使用权网上交易，是指广州公共资源交易中心(以下简称交易中心)接受自然资源行政主管部门或国有建设用地使用权人委托，在互联网和规定的媒体及场所发布国有建设用地使用权网上出让（转让）公告，通过广州土地矿业权网上交易系统（以下简称交易系统）接受竞买申请，组织竞买人参与网上竞买，确认竞买资格，最终确定竞得人的活动。

二、国有建设用地使用权网上交易遵循公开、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。

竞买人应具备的其他出让条件：中华人民共和国境外的法人、自然人或其他组织参加竞买的，应当符合房地产市场外资准入和外汇管理的规定；凡在广州市行政区域内有严重违反土地出让合同、闲置土地或有其他不良记录的，及与其有参股、控股、投资关系的法人、个人及其他组织，均不得参加竞买。

竞买人应具备的其他转让条件：中华人民共和国境外的法人、自然人或其他组织参加竞买的，应当符合房地产市场外资准入和外汇管理的规定。

交易公告对竞买资格有特别要求的，以网上交易公告为准。

四、竞买人应全面审阅交易公告及规划指标等文件，对交易公告文件或宗地情况有疑问的，可在提交申请前向交易中心咨询（咨询电话：020-28866000），或自行进行现场踏勘。

五、竞买人应按照广州公共资源交易网（http://www.gzggzy.cn/）土地矿产专栏办事指引栏目的[**《土地交易申请人办事指引》**](http://www.gzggzy.cn/cms/wz/view/index/layout3/index.jsp?siteId=1&infoId=465435&channelId=712)要求提交申请资料，同时在土地矿产专栏[**资料下载**](http://www.gzggzy.cn/cms/wz/view/index/layout2/fwzn_morecjwtjd.jsp?channelId=939)栏目下载并填写相应申请资料，并应在公告规定期限截止前，通过交易系统提交网上申请，上传申请资料。因未按照公告要求导致上传资料不全或逾期提交的，将无法取得竞买或竞得资格。

六、网上交易申请程序

（一）竞买人应携带相关有效证件、资料前往交易中心二楼窗口办理CA数字证书及电子签章；只有办理了CA数字证书的竞买人，才能登录交易系统参与网上交易活动；竞买人若参与多宗地的竞买可办理多个CA数字证书同时参与网上交易活动。

（二）竞买人凭CA数字证书登录交易中心土地（矿业）权交易平台的企业库系统（http://www.gzggzy.cn/cms/index.html）办理企业信息登记入库；

（三）企业库信息提交入库十分钟后，竞买人即可通过交易系统进行网上申请，并按照公告要求填写和上传相关申请资料；

（四）竞买人应在公告规定期限截止前通过交易系统选择其中一间银行及相应币种，并按照随机分配的银行子账号，按时足额缴纳保证金，交易系统以此子账号作为识别竞买人身份的依据；

（五）竞买人登录交易系统在“我的竞买标的”栏目查找并进入对应标的查询保证金到账情况；确认到账的资格后审项目表示竞买人可进入后续报价、竞价环节；若为资格预审项目，须通过资格审查后方才获得报价资格。

七、竞买人应详细阅读并了解[**《广州市国有建设用地使用权网上挂牌出让规则》**](http://www.gzggzy.cn/cms/wz/view/index/layout3/index.jsp?siteId=1&infoId=549912&channelId=973)有关内容，并按照竞价规则要求参与网上竞买活动。网上转让竞买活动参照此《规则》办理。

八、注意事项

（一）委托人需对交易公告文件进行修改、补充时，将通过交易中心门户网站及交易系统等途径发布补充公告，不作另行通知。

（二）竞买申请书一经提交及上传，即视竞买人对交易公告文件及宗地现状无异议并全面接受，违反竞买申请有关条款的，将承担相应的法律责任。

（三）竞买人应按照公告规定的期限和账号汇入足额的竞买保证金，竞买保证金须由竞买人支付，竞买保证金缴纳时间以实际到达系统提示的银行账号为准。

（四）竞买人拟成立新项目公司对竞得国有建设用地使用权进行开发建设的：

１.应在提交申请前到工商行政主管部门办理项目公司名称的预先核准登记手续，并根据《企业名称自主申报告知书》在《竞买申请书》中明确项目公司的出资构成、成立时间等内容（其中项目公司的股东须与竞买人一致），申请时与《竞买申请书》一并上传提交。

２.出让人根据出让结果与竞得人签订国有建设用地使用权出让合同，在竞得人按照承诺时间办结项目公司注册登记手续后，再与项目公司签订国有建设用地使用权出让合同变更协议。

３.竞得人办理项目公司注册登记手续时，不得改变原预先核准登记的企业名称、股东组成成分及投资比例，否则，出让人不再与竞得人项目公司签订国有建设用地使用权出让合同变更协议。若竞得人非自身原因未办结项目公司注册登记手续的，应向出让人申请延期，否则，出让人有权不作延期处理，由此引起的法律责任，须由竞得人自行承担。

（五）竞买人负有审慎报价的义务，网上报价不可撤回，一经报价即发生法律效力。

（六）有下列情形之一的，交易中心将中止或终止网上交易活动：

1.网上交易系统受到网络恶意入侵的；

2.因网上交易系统遭受破坏或发生电力、网络故障等不可抗力的非交易中心因素，导致网上交易系统不能正常运行的；

3.委托人根据有关规定要求中止或终止网上交易活动的；

4.司法机关要求中止或终止网上交易活动的；

5.自然资源行政主管部门、交易中心认为应当中止或终止网上交易活动的其他情形。

（七）出现本须知第八条（六）1、2项规定情形的，交易中心在中止网上交易活动后，将及时上报自然资源行政主管部门，并报告公安等部门，待问题排查、清除后恢复交易。

（八）网上出让活动结束后，竞得人的人民币竞买保证金直接抵扣出让成交价款，外币竞买保证金须按出让合同及外汇管理有关规定办理，其他竞买人的竞买保证金及利息在5个工作日内予以退还，利息按人民银行的同期活期利率计算。

网上转让活动结束后，竞得人及所有竞买人的竞买保证金及利息一律在5个工作日内退还，利息按人民银行的同期活期利率计算。

（九）网上交易成交后2个工作日内（住宅用地5个工作日内），竞得人应当按照公告要求办理后续手续。竞得人应持与交易中心共同签订的《成交确认书》，与出让（转让）人签订出让（转让）合同。

（十）竞得人应当按照出让（转让）合同约定支付成交价款，全部缴清成交价款后，依法申请办理土地（土地变更）登记，领取《国有土地使用证》。

（十一）竞得人有下列行为之一的，视为违约，委托人可取消其竞得人资格，出让竞买保证金不予退还，转让竞买保证金按照公告约定办理：

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（转让）合同的；

3.竞得人无合法正当理由逾期或拒绝支付出让（转让）成交价款的。

（十二）网上交易活动发生竞得人被取消竞得资格情形的，委托人可重新委托另行组织网上交易活动；委托人另行组织同一国有建设用地使用权的，原竞得人不得参加竞买。重新出让的成交价格低于原出让成交价格的，出让人有权按实际差额向原竞得人进行追偿。

九、风险提示

（一）竞买人的CA证书所记载的信息与实际不符或已发生变更的，应向电子商务认证机构申请数据信息更正或变更；数据信息未及时更正或变更的，竞买人应承担相应的法律后果。

（二）竞买人累计连续五次输错密码，交易系统将自动锁定竞买人相关权限。CA证书锁定后需要解锁的，竞买人应向电子商务认证机构办理解锁。

（三）竞买人应妥善保管CA证书及其密码，凡在互联网使用CA证书登录交易系统所实施的行为，视为竞买人的真实意思表示或经过竞买人的合法授权，行为所产生的法律责任由竞买人自行承担。

（四）竞买人参与网上交易活动期间，应及时检查所使用的计算机系统，若竞买人计算机系统遭遇网络安全事故（包括黑客攻击、病毒入侵等）、网络堵塞和系统硬件故障等导致不能正常登录交易系统进行竞买申请、网上报价、限时竞价的，后果由竞买人自行承担。

附件：1.[CA证书与电子签章办事指引](http://www.gzggzy.cn/cms/wz/view/index/layout3/index.jsp?siteId=1&infoId=519669&channelId=49)

 2.[新企业库操作手册-v2.3.pdf](http://www.gzggzy.cn/cms/wz/view/index/layout3/index.jsp?infoId=2016987&channelId=942&tdsourcetag=s_pctim_aiomsg)