附件1

江门市国有建设用地使用权

网上挂牌出让交易须知

**根据《中华人民共和国土地管理法》《公共资源交易平台管理暂行办法》《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》《矿业权出让交易规则》《广东省国有建设用地使用权交易市场管理规定》以及《江门市国有建设用地使用权和矿业权网上挂牌交易规则》等有关规定，江门市公共资源交易中心及分中心（下称：交易中心）实施国有建设用地使用权网上挂牌出让活动。国有建设用地使用权网上挂牌出让遵循公开、公平、公正和诚实守信原则。现就交易流程以及有关事项告知如下：**

第一部分 交易基本流程

网上挂牌出让活动采用网上竞价方式实施。竞买申请人须在广东省公共资源交易平台（江门市）注册账户，并通过网上申办方式或到数字证书江门办理点现场办理CA数字证书后，进入江门市公共资源交易电子交易系统—土地与矿业权网上交易子系统进行竞买申请、竞买保证金交纳以及网上报价／竞价活动，根据报价/竞价结果确定竞得人。操作流程如下：

一、查阅竞买信息

二、用户注册

三、数字证书办理

四、报名申请

五、交纳竞买保证金

六、网上挂牌报价/网上限时竞价

七、竞得人资格核验

八、签订《成交确认书》

九、交易结果公示

十、未竞得保证金退回

第二部分 交易具体操作

一、查阅竞买信息

申请竞买人可于挂牌交易项目公告日起登录广东省公共资源交易平台（江门市）查阅出让地块的相关情况。在提出竞买申请前，申请竞买人应当详细阅读网上挂牌交易公告、交易须知及相关挂牌文件。**竞买申请一经提交，视为对宗地现状、交易条件、交易文件内容无异议并全面接受。**

（一）申请竞买人可浏览或下载本次网上挂牌文件，具体包括：

1.江门市国有建设用地使用权网上挂牌出让公告；

2.江门市国有建设用地使用权网上挂牌出让交易须知；

3.用地红线图；

4.宗地规划指标要求；

5.宗地现状图；

6.江门市公共资源土地与矿业权交易系统竞买人操作手册；

7.国有建设用地使用权出让合同样本（下称：出让合同）；

8.数安CA2.0业务网上申报流程操作指引

9.其它挂牌文件。

（二）若竞买人对网上挂牌交易相关文件有疑问的，可向交易中心咨询，联系方式详见交易公告。

（三）浏览器使用版本

土地与矿业权网上交易子系统现支持IE10.0（及以上版本）、谷歌、火狐、edge、搜狗、360、QQ等浏览器登陆，请将屏幕分辨率设为1280\*768（及更高），以获取系统界面显示最佳效果。

二、用户注册

申请竞买人先在广东省统一身份认证平台（https://ygp.gdzwfw.gov.cn/ggzy-portal/#/440700/index）注册交易账户，再进入江门市公共资源交易电子交易系统—土地与矿业权网上交易子系统激活交易系统账户。交易账户须由竞买人实名注册，申请竞买人应按照挂牌文件等要求，真实、准确、完整填报申请信息，将符合格式规定的申请文件上传至网上交易系统，并保证填写信息须与上传文件的内容一致。

三、数字证书办理

申请竞买人须办理数字证书（CA证书），其中，企业法人可选择现场办理或网上申办，自然人需现场办理。

现场办理的，申请竞买人须携带相关有效身份证明文件及相关资料到广东省数字认证中心江门办理点办理；网上申办的，详见《数安CA2.0业务网上申报流程操作指引》。**联合竞买时，联合竞买各方均须申请办理数字证书。**

广东省数字认证中心江门办理点：江门市蓬江区堤西路88号三楼CA办理窗口，联系电话（0750）3412454。

申请竞买人必须要保管好已注册有效的数字证书，因遗失数字证书导致的损失由申请竞买人自行负责。如发生数字证书遗失或失效的，申请竞买人须及时向广东省数字认证中心办理注销和申请重发手续。

四、报名申请

（一）申请竞买人凭已办理注册的数字证书登录网上交易系统，按网上挂牌交易要求填写并上传真实有效的申请人身份证明文件等相关信息，交易系统将自动生成《竞买申请书》。网上挂牌交易只接受网上竞买申请，不接受电话、邮寄、书面、口头等其他形式的申请。

（二）联合竞买的，联合体各成员单位须约定其中一方为主竞买人，代表竞买联合体各成员单位参与上网报价/竞价活动，在竞买申请时，应添加联合体其他成员单位，并如实填写出资比例等信息，而其他竞买人须登录网上交易系统对联合申请进行确认。主竞买人参与网上挂牌交易的行为，视为联合体的真实意思表示或经过联合体的合法授权，行为所产生的法律后果由联合体成员承担连带责任。

（三）申请“交地即交证”或“交地即交证即抵押”。

1.服务含义：（1）**“交地即交证”**指对四至清晰、权属无争议、土地出让价款及税款缴纳完毕的国有建设用地，竞得人提出“交地即交证” 申请且符合登记条件的，自然资源部门在交付土地的同时，同步办理不动产登记并颁发不动产权证书。

（2）**“交地即交证即抵押”**指竞买人如有抵押融资需求，选择“交地即交证”时可一并提出抵押登记服务申请。竞得人在网上挂牌交易成交及签订《国有建设用地使用权出让合同》后，向金融机构提出贷款申请，以不动产单元代码代替不动产权证号填写贷款审批资料和抵押登记申请材料，提前完成贷前调查、授信审批。金融机构审批通过后，与竞得人在交地前共同向不动产登记部门提出“抵押即交证”申请，符合登记条件的，自然资源部门在交付土地的同时，同步办理不动产登记并颁发不动产权证书、抵押权不动产登记证明。

2.适用条件：（1）“交地即交证”:竞得人须在网上挂牌出让成交后、交地前一次性缴清土地出让价款和相关税费。

（2）“交地即交证即抵押”: 除符合“交地即交证”适用条件外，竞得人如有融资贷款需求，需在交地前向金融机构提出贷款申请并获审批通过。

3.申请入口：竞买人在提交土地竞买申请时，可通过土地与矿业权交易系统勾选“交地即交证”服务；勾选“交地即交证”后，可按需勾选“交地即交证即抵押”服务。

3.申请材料：成交后，竞得人与自然资源部门签订《国有建设用地使用权出让合同》时，须提交《不动产登记“交地即交证”业务申报及承诺书》或《不动产登记“交地即交证即抵押”业务申报及承诺书》《不动产登记申请书》等申请材料。（具体由自然资源部门提供）。

五、交纳竞买保证金

（一）竞买人按时足额交纳保证金后才能取得参加网上挂牌交易的竞买资格。

（二）竞买人可选择以下银行交纳竞买保证金，具体以交易系统实时显示为准：

1.中国工商银行；2.中国农业银行；3.中国银行；4.中国建设银行；5.江门农商银行；6.广发银行；7.兴业银行；8.交通银行；9.广州银行；10.招商银行；11.珠海华润银行；12.中国民生银行；13.中国光大银行；14.浦发银行；15.中信银行。

（三）竞买申请提交后，网上交易系统将自动赋予竞买人一个唯一的交纳竞买保证金的银行账号，此账号为**随机**分配的子账号，一经分配，不得变更，且仅限于当次挂牌项目。目前，竞买保证金仅支持银行转账方式交纳。

（四）**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。**竞买保证金未能在截止时间前到账的，该竞买申请无效，造成的损失由申请人自行承担。**申请人在交纳保证金后，应及时登录网上交易系统查询保证金到账情况。**

（五）竞买保证金和成交价款均以人民币计价结算。跨境资金结算应以国家最新的外汇管理规定为准。

六、网上挂牌报价/网上限时竞价

（一）竞买人在获得竞买资格后，凭注册有效的数字证书在挂牌报价时间内登录网上交易系统进行网上竞价。网上竞价分为“网上挂牌报价”和“网上限时竞价”两个阶段。

（二）网上交易系统对符合规定的报价予以确认，并更新显示当前报价。

（三）竞买人在意向地块的网上挂牌报价阶段可以登录网上交易系统进行多次报价。

（四）竞买人应当谨慎报价，报价一经提交并经网上交易系统记录即视为有效报价，不得撤回。

（五）系统询问

在网上挂牌报价截止前，竞买人应当进行至少1次有效报价，方有资格进入网上限时竞价，因此，**土地与矿业权交易子系统在网上挂牌报价阶段截止后将自动弹出对话框，询问是否参与限时竞价，询问时间持续5分钟。**选择参与的竞买人应当在5分钟内作出参加网上限时竞价的决定，选择“不参与”或超出规定时间不作决定的竞买人，将视为不参加网上限时竞价活动。

（六）网上限时竞价

1.竞价时间周期统一设置为5分钟；

2.经网上交易系统询问完毕后，有竞买人愿意参加网上限时竞价的，网上交易系统开始第一次5分钟倒计时的限时竞价，竞买人应严格按照报价规则参加限时竞价。如在5分钟内的任一时点有新的报价，系统即从此时点起再顺延5分钟，供竞买人作新一轮竞价；

3. 5分钟限时竞价内没有新的报价，网上交易系统将自动关闭竞价通道，确认当前最高报价为最终报价。

4.网上交易系统即时显示网上挂牌竞价结果。

（七）网上挂牌报价和网上限时竞价报价规则

1.以增价方式进行报价；

2.竞买人可多次报价；

3.初次报价不得低于起始价；

4.每次报价应当比当前最高报价递增至少1个加价幅度；

5.竞买人可按加价幅度的整数倍自行报价。

**（八）报价结果确认**

网上竞价结束后，网上交易系统将按照下列规定确定最终报价人：

1.网上挂牌报价阶段只有一个竞买人报价，且报价不低于底价者，为最终报价人；

2.网上挂牌报价阶段有两个或两个以上的竞买人报价，经网上交易系统询问，无竞买人愿意参加网上限时竞价的，以报价最高者为最终报价人，但报价低于底价者除外；

3.网上限时竞价阶段报价最高且报价不低于底价者为最终报价人；

4.网上限时竞价阶段无竞买人报价的，以网上竞价结束时报价最高且报价不低于底价者为最终报价人；

5.网上竞价阶段无报价者或者报价均低于底价或者不符合其他条件的，挂牌不成交。

七、竞得人资格核验

本次网上挂牌出让以先网上报价/竞价，后核验竞买资格、确认成交的程序进行。网上挂牌交易结束后，竞得人应当根据网上交易系统提示，自行查看交易结果，并**在报价/竞价结束后5个工作日内进行资格核验程序，具体方式如下：**

**选择线上签订成交确认书的，**资格核验方式为线上核验，以竞得人在报名时在系统上传的报名资料为准。 属联合竞买的，竞得人自行在系统上下载和打印《联合竞买申请书》《声明》，盖章后提供至交易中心。

**选择现场签订成交确认书的，**竞得人须持下列有关纸质资料到江门市公共资源交易中心（江门市蓬江区堤西路88号三楼）办理竞得人资格核验。

**提交资料包括（所有复印件须备原件核对并加盖印章：属单位的，须盖单位公章；属个人的，须本人亲笔签名并按指模）：**

应提交资料清单如下：（按申请人类型提交相应身份证明文件，并提供原件核对）

**（一）法人申请的，**应提交下列文件：

1.法人单位有效证明文件（营业执照等）；

2.法定代表人的有效身份证明文件；

3.委托他人代为办理的，应提交法定代表人亲笔签名并加盖单位公章的授权委托书（原件）或公证委托（原件）及委托代理人的有效身份证明文件；

4.网上交易系统下载打印的《竞买申请书》；

5.网上挂牌出让文件规定需要提交的其他文件。  
 **（二）自然人申请的，**应提交下列文件：

1.申请人有效身份证明文件；

2.委托他人代为办理的，应提交申请人亲笔签名并印盖本人指模的授权委托书（原件）或公证委托（原件）及委托代理人的有效身份证明文件；

3.网上交易系统下载打印的《竞买申请书》；

4.网上挂牌出让文件规定需要提交的其他文件。  
 **（三）其他组织申请的，**应提交下列文件：

1.表明该组织合法存在的文件或有效证明；

2.表明该组织负责人证明书（原件）、负责人身份证（复印件）；

3.委托他人代为办理的，应提交组织负责人亲笔签名并加盖单位公章的授权委托书（原件）或公证委托（原件）及委托代理人的有效身份证明文件；

4.网上交易系统下载打印的《竞买申请书》；

5.网上挂牌出让文件规定需要提交的其他文件。  
 **（四）港澳台以及境外申请人申请的，**应提交下列文件：

1.香港的法人、自然人或其他组织，应提交由中华人民共和国司法部授权的香港律师委托公证人办理的认证其有效的法律文书，并需加盖“中华人民共和国司法部委托香港律师办理内地使用的公证文书转递专用章”(原件)；澳门的法人、自然人或其他组织,应提交中国法律服务(澳门)公司出具的认证其有效的公证书(该公证书的公章落款为“中国法律服务澳门公司证明事务专用章”)（原件）；台湾的法人、自然人或其他组织应提交经财团法人海峡交流基金会寄送给广东省公证员协会或中国公证员协会，并由广东省公证员协会或中国公证员协会出具核验证明的公证书（原件）；

2.中华人民共和国境外的法人、自然人或其他组织，应提交经所在国公证机关证明，并经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其有效的证明文件（原件）；

3.委托他人代为办理的，应提交有效的授权委托书（原件）及委托代理人身份证明文件；

4.网上交易系统下载打印的《竞买申请书》；

5.网上挂牌出让文件规定需要提交的其他文件。

上述文件可以使用其他语言，但必须附中文译本，中文译本必须由中华人民共和国认可的公证部门翻译，所有文件的解释以中文译本为准。

对于港、澳、台自然人的授权委托书除按上述操作外，亦可提供依法由中国大陆公证处认可并作出的授权公证书。  
  **（五）联合申请的，**应提交下列文件：

1.联合申请各方共同签署的《联合竞买申请书》（原件），必须与报名申请时上传的内容一致；

2.联合申请各方的有效身份证明文件（按上述（一）～（四）项要求）；

3.委托他人代为办理的，应提交有效的授权委托书（原件）或公证委托（原件）及委托代理人身份证明文件；

4.网上交易系统下载打印的《竞买申请书》；

5.网上挂牌出让文件规定需要提交的其他文件。

（六）竞得人拟成立新公司进行开发建设的，还应在申请材料中提交声明，明确新公司的出资构成、出资比例等内容。

**提示：**竞得后拟成立新公司开发地块的，请预先到工商管理部门详尽了解成立新公司的相关规定（境外的，需详尽了解外资及外汇管理的相关规定）。因无法成立新公司对竞得人造成损失的，由竞得人自行承担，交易中心对此不承担任何责任。

八、签订《成交确认书》

（一）签订方式：现场签订或线上签章，其中，企业法人可选择现场签订或线上签章，自然人需现场办理。

现场签订：待竞得人资格核验后，竞得人自行到交易中心土地和矿业权交易服务窗口签订《成交确认书》；

线上签章（推荐使用）：竞得人凭广东CA硬件Ukey，通过粤企签微信小程序申领移动数字证书，申领后，通过粤商通APP生成电子印章，待竞得资格核验通过后，登录土地交易系统按系统提示完成线上签订《成交确认书》。

（二）竞得人拒绝签订《成交确认书》也不能对抗网上挂牌成交结果的法律效力。

九、交易结果公示

本次国有建设用地使用权网上挂牌出让结果将在签订《成交确认书》后5个工作日内在原交易公告发布渠道进行结果公示。

十、未竞得保证金退回

未竞得人交纳的竞买保证金将于网上挂牌交易活动结束之日起5个工作日内循原路径退还，不计利息。

第三部分 交易注意事项

一、在申请竞买本宗地前，申请竞买人须详细阅读本次出让《公告》和《交易须知》《江门市国有建设用地使用权和矿业权网上挂牌交易规则》以及相关挂牌文件，如有疑问的可在网上挂牌活动开始日前向交易中心咨询。

竞买人应当密切关注交易动态，预留足够时间进行竞买申请、交纳保证金、报价/竞价，以防止因网络延迟造成网上交易系统无法接受传输数据。

公告期间，公告内容发生变化的，交易中心应当按原发布渠道及时发布补充或变更公告，竞买人应当及时关注挂牌土地的网上挂牌交易信息。补充公告与本网上挂牌出让公告、须知及相关挂牌文件具有同等效力。若与本网上挂牌出让公告、须知及相关交易文件有矛盾时，以日期在后者为准。

二、网上挂牌交易中止、恢复、终止情形的相关处置流程按《江门市国有建设用地使用权和矿业权网上挂牌交易规则》第八章应急处置部分执行。

三、最终报价人、竞得人有下列行为之一的，交易结果无效，并由有关部门依法处理，造成损失的，应承担赔偿责任：

（一）提供虚假文件材料、隐瞒重要事实的；

（二）采取行贿、恶意串通等非法手段竞得的。

四、竞得人不按挂牌文件要求逾期或拒绝签订《成交确认书》《出让合同》的，应承担违约责任，委托人可取消交易结果，并依法没收竞买保证金。

五、交易中心应将在网上挂牌交易中违法违规的竞买人信息报自然资源管理部门。在公共资源交易过程中有不良行为记录的市场主体，依法限制或禁止其参加网上挂牌交易活动。

六、由于不可抗力、网络入侵等因素，造成竞买人不能及时完成网上注册、下载有关挂牌文件、提出竞买申请、交纳竞买保证金、获得竞买资格的，交易中心除采取积极补救措施外，不承担由此产生的后果和责任。

七、在网上挂牌交易期间，网上挂牌交易的起止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的时间为准。

八、网上挂牌交易中所涉及的纠纷与争议，当事人可以向交易中心申请协调，协调不成的既可以向有关部门反映，寻求帮助，也可以依法向人民法院提起诉讼。

九、交易中心对本《须知》有依法解释权。其他未尽事宜，按照有关法律法规办理。