

竞买规则

第一条 在挂牌竞价期截止时，最高报价未达到上限价格时，且仍有两个或者两个以上的竞买人要求报价的，则市土地储备中心对挂牌出让宗地组织现场竞价。具体现场竞价规则及要求是：

（一）参加竞价单位：竞价截止时报价最高者及已取得竞价资格，并曾经参加本次挂牌出让宗地竞买报价，且在竞价截止时仍要求报价者。

（二）现场竞价时的要求：

（1）必须由法定代表人或由法定代表人明确授权委托的代理人参加竞价；

（2）携带身份证原件；

（3）必须携带公司公章。

（三）现场竞价程序

（1）在本次挂牌出让宗地竞价截止当日 14: 50—15: 15，拟参加现场竞价的竞买人提交现场竞价申请，领取现场竞价资格。

（2）在本次挂牌出让宗地竞价截止当日 15: 15—15: 30，公证人员查验现场竞价竞买人资格，现场竞价竞买人领取竞买标志牌入场。

（3）在本次挂牌出让宗地竞价截止当日 15: 30，开始进行现

场竞价。

（四）现场竞价规则

（1）以本次挂牌出让宗地竞价截止时的最高报价加截止时的一个报价阶梯为起始价，以后报价阶梯由现场竞价主持人根据具体情况确定；

（2）在主持人报出起始价后，竞买人以举牌方式应价；

（3）同一报价，先后应价的，确认先者。若发生两家或两家以上竞买人同时应价，则先获得竞买资格的竞买人为此价格的报价人。主持人确认该应价后，竞买人可继续竞价；

（4）在主持人连续三次报出同一价格而没有再应价的，主持人宣布最高报价者或应价者为竞得人；

（5）竞价结束后，竞得人现场签订《报价确认书》。

第二条 在挂牌竞价期截止前，最高报价达到本项目地价上限价格，且至竞价截止时仍有两个或两个以上的竞买人要求竞买的，或在现场竞价中最高报价达到地价上限价格的，则由市土地储备中心对挂牌出让宗地组织现场竞报政府持有商品住宅产权份额，同时设定有政府持有商品住宅产权份额预设份额。具体要求为：

（一）参加竞报单位：在规定时间内提交《政府持有商品住宅产权份额竞报申请书》的竞买人。

（二）现场竞报政府持有商品住宅产权份额的要求

（1）必须由法定代表人或由法定代表人明确授权委托的代理人

参加竞报。

(2) 携带身份证原件。

(3) 必须携带公司公章。

(4) 北京市海淀区海淀镇树村棚户区改造 B-1 南地块 R2 二类居住用地及北京市海淀区海淀镇树村棚户区改造 B-1 北地块 R2 二类居住用地竞报政府持有商品住宅产权份额起始竞报份额为 5%，之后竞报阶梯为 0.3%。北京市朝阳区金盏乡小店村 3005-08 地块 R2 二类居住用地竞报政府持有商品住宅产权份额起始竞报份额为 0.3%，之后竞报阶梯为 0.3%。主持人可根据具体情况调整竞报阶梯。竞买人以举牌方式应报，不得自主竞报。

(5) 本次现场竞报政府持有商品住宅产权份额程序设定有政府持有商品住宅产权份额预设份额。

(三) 现场竞报政府持有商品住宅产权份额程序和规则

(1) 参加现场竞报政府持有商品住宅产权份额的竞买人提交《政府持有商品住宅产权份额竞报申请书》，视为竞买人同意按照该宗地的上限价格作为最高报价参加现场竞报。

(2) 在竞价截止时间前最高报价达到上限价格时，市土地储备中心将停止接受报价，并宣布上限价格，参加现场竞报的竞买人需于竞价截止当日 14: 50—15: 15 提交《政府持有商品住宅产权份额竞报申请书》，领取现场竞报资格，并在现场竞价开始后直接进行现场竞报政府持有商品住宅产权份额程序。若至竞价截止当日 15: 15 无人提交《政府持有商品住宅产权份额竞报申请书》，则竞买报价期间

的最高报价为竞得价，最高报价者为竞得人。

(3) 在现场竞价中如最高报价达到上限价格时，主持人宣布现场竞价停止，同时宣布上限价格后，直接转入现场竞报政府持有商品住宅产权份额程序。参加现场竞报的竞买人现场提交《政府持有商品住宅产权份额竞报申请书》，竞报政府持有商品住宅产权份额程序在现场竞价结束起 10 分钟后开始。

(4) 若无竞买人提交《政府持有商品住宅产权份额竞报申请书》或现场竞报政府持有商品住宅产权份额阶段无人应报，则确定挂牌竞价期间或现场竞价阶段的最高报价单位为竞得人。

(5) 在主持人报出起始竞报条件后，竞买人以举牌方式应报政府持有商品住宅产权份额。

(6) 主持人同一次报出的竞报政府持有商品住宅产权份额，先后应报的，确认先者。若发生两家或两家以上竞买人同时应报，则先获得竞买资格的竞买人为此份额的应报人。主持人确认该应报份额后，竞买人可继续应报。

(7) 在主持人连续三次报出同一应报政府持有商品住宅产权份额而没有再竞报，主持人宣布最高应报份额者为竞得人。由竞报政府持有商品住宅产权份额最高者签订《现场报价及竞报政府持有商品住宅产权份额确认书》。

第三条 若在现场竞报政府持有商品住宅产权份额阶段，最高竞报政府持有商品住宅产权份额达到政府持有商品住宅产权份额预设份额时，主持人宣布现场竞报政府持有商品住宅产权份额程序停止，

同时宣布预设份额后，则将在上限价格和政府按预设份额持有产权份额的基础上，转入高标准商品住宅建设方案投报程序。具体要求是：

（一）参加投报单位：在规定时间内提交《投报高标准商品住宅建设方案申请书》的竞买人。

参加高标准商品住宅建设方案投报的竞买人，应在主持人宣布现场竞报政府持有商品住宅产权份额程序停止起 10 分钟内提交。

（二）投报高标准商品住宅建设方案程序和规则：

（1）参加投报的竞买人须按照以下时间安排到北京市丰台区西三环南路 1 号市公共资源交易综合分平台五层递交投报高标准商品住宅建设方案：

2021 年 2 月 4 日 9:30-10:00：北京市海淀区海淀镇树村棚户区改造 B-1 南地块 R2 二类居住用地及北京市海淀区海淀镇树村棚户区改造 B-1 北地块 R2 二类居住用地。

2021 年 2 月 19 日 9:30-10:00：北京市朝阳区金盏乡小店村 3005-08 地块 R2 二类居住用地。

在投报截止时间前，市土地储备中心对收到的投报文件将保持封存未打开的状态，并妥善保管。

（2）竞买人提交的投报文件应包括：

①高标准商品住宅建设投报书（须包括绿色建筑、装配式建筑、超低能耗建筑、宜居技术应用及管理模式）

其中，绿色建筑星级指的是北京市住房和城乡建设委员会、北京市质量技术监督局联合发布的《绿色建筑评价标准》（DB11/T

825-2015) 中的评定等级。装配率计算应符合《北京市发展装配式建筑 2017 年工作计划》(京装配联办发〔2017〕2 号)和《装配式建筑评价标准》(GB/T 51129-2017) 要求。

②规划建筑设计方案

竞买人的投报文件中应以承诺方式明确所采用的各项技术内容及应用比例, 未明确承诺的内容在评分时仅作参考。

(3) 若在投报时间内无竞买人递交投报文件或投报文件均无效的, 则确定在现场竞报政府持有商品住宅产权份额阶段的应报份额最高者为竞得人。

(4) 投报文件有下列情况之一者, 将视其为无效投报文件:

- ①投报文件不齐全, 内容不全或内容未按要求填写;
- ②投报文件未签署或未加盖单位公章;
- ③在规定的投报时间以外收到的投报文件;
- ④投报文件未密封;
- ⑤其他经评选委员会评定为无效投报文件的情形。

(5) 竞买人须准备壹式叁份投报文件, 其中正本壹份, 副本贰份。如投报文件正、副本内容不符, 以正本为准。

(6) 每份投报文件封面及密封包装必须清楚地用中文书写投报单位名称、竞买标志牌号、联系地址、邮政编码、联系电话等内容。并在密封包装及投报文件封面注明“机密 - × × 地块国有建设用地使用权出让投报文件正本”或“机密 - × × 地块国有建设用地使用权出让投报文件副本”字样。每份投报文件要求分别密封包装, 在

未开封的状态下送达。投报文件应由法定代表人及其书面授权的代理人签署并加盖公章。

(7) 投报文件必须派人面呈，市土地储备中心不接受以其他方式递交的投报文件。递交投报文件时需出示投报人法定代表人或委托代理人的身份证原件。

(8) 投报文件一经投递，将视为竞买人对其投报文件及有关书面承诺承担责任并全面履行。未经土地出让方同意，竞买人不得修改或撤回已递交的投报文件。

(9) 竞买人在递交投报文件后，主持人将在投报截止时间的同一时间、同一地点宣读竞买人投报的主要内容。

(10) 宣读竞买人投报的主要内容应在到场的竞买人面前进行，由工作人员组织竞买人或其推选的代表检查投报文件的密封情况，经确认无误后，由主持人当众拆封，宣读竞买人的名称、投报高标准商品住宅建设方案的主要内容并由竞买人签字确认。

(11) 本次投报过程由公证部门现场公证，并安排专人记录，记录内容将存档备查。

(三) 土地出让方组织专家组成评选委员会对竞买人投报的高标准商品住宅建设方案进行评分，评分标准详见《高标准商品住宅建设方案评审内容及评分标准》。

评选委员会经过评定，确定综合评分最高的竞买人为竞得人。

确定竞得人后，市土地储备中心在5个工作日内向竞得人发出《成交确认书》。竞得人须在《成交确认书》签发之日起20个工作日内

内，与北京市住房和城乡建设科技促进中心签订《高标准商品住宅建设监管协议》，并开具银行履约保函。银行履约保函的担保金额按土地成交价款总额的 5% 予以确定，银行履约保函提交的具体时间将在监管协议中予以约定。

竞得人须严格按照投报的高标准商品住宅建设方案进行开发建设，规划、建设及验收等审批环节相关主管部门将依据竞得人投报方案落实后期监管。

第四条 未经土地出让方同意，竞买人不得修改或撤回已应报、投报的土地价格、政府持有商品住宅产权份额和高标准商品住宅建设方案。

竞买申请书

_____:

经过认真审阅《北京市_____区_____用地国有建设用地使用权出让挂牌文件》(京土整储挂() [2020]____号), 我们对挂牌交易文件内容和土地现状无异议, 愿意遵守该挂牌文件的要求和规定, 接受全部条款, 愿意承担相应权利、义务。现我们申请参加于____年__月__日 9: 00 时起, 在北京市土地交易市场举行的该宗地国有建设用地使用权挂牌出让竞买活动。

我们在提交本申请书的同时, 向贵中心缴纳了竞买保证金人民币_____万元。

我们承诺: 如我方竞得, 我方将在《成交确认书》签发之日起 1 个工作日内到北京市规划和自然资源委员会申请办理《国有建设用地使用权出让合同》的签订手续, 并在 10 个工作日内签订该合同; 在《成交确认书》签发当日, 与_____签订《土地开发建设补偿协议》, 并按照合同及协议约定的期限和比例支付该出让宗地全部政府土地出让收益, 严格按照我方竞报的政府持有商品住宅产权份额进行建设及销售; 按照我方投报的高标准商品住宅建设方案, 在《成交确认书》签发之日起 20 个工作日内, 与北京市住房和城乡建设科技促进中心签订《高标准商品住宅建设监管协议》。否则视我方违约, 贵方可取消我方竞得资格, 不退还我方缴纳的竞买保证金。

我方在递交申请书的同时，还提交如下资料：

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____
6. _____
7. _____
8. _____
9. _____
10. _____

竞买人盖章（单位）： _____

法定代表人签名： _____

联系人： _____

电话及传真： _____

联系地址： _____

邮政编码： _____

电子邮箱： _____

申请书填写日期： 年 月 日

授权委托书

本人_____作为_____公司的法定代表人，
兹委托_____先生/女士代为参加_____项
目（京土整储挂（__）[202__]__号）国有建设用地使用权挂牌出让
竞买活动。具体授权范围为：

- 1、 提交竞买申请文件；
- 2、 参与挂牌竞价活动全过程（包括现场竞价，现场竞报政府持有商品住宅产权份额及投报高标准商品住宅建设方案）。
- 3、 不得转委托。

单位名称（盖章）：

法定代表人签字：_____

法定代表人身份证号：_____

受托人签字：_____

受托人身份证号码：_____

年 月 日

附件 4

政府持有商品住宅产权份额竞报申请书

北京市土地整理储备中心:

我公司已于____年__月__日取得了北京市____区____
____用地国有建设用地使用权挂牌出让的竞买资格，并于____年__月__日参加了该宗地的竞买报价。

根据挂牌文件的规定，当最高报价达到该宗地地价上限价格时，仍有两个或两个以上的竞买人要求竞买的，则由北京市土地整理储备中心对挂牌出让宗地组织现场竞报政府持有商品住宅产权份额。为此，我公司申请参加____年__月__日，在北京市丰台区西三环南路1号市公共资源交易综合分平台五层举行的北京市____区____
____用地国有建设用地使用权挂牌出让的现场竞报政府持有商品住宅产权份额活动。

现我公司同意以该宗地土地合理上限价格，即人民币：____拾____亿____仟____佰____拾____万____仟____佰____拾____元整（小写¥：____万元）作为成交价格的基础上申请参加竞报政府持有商品住宅产权份额程序。

如我公司竞得，我们将继续履行我公司已递交《竞买申请书》中的所有承诺。

竞买人盖章（单位）：_____

法定代表人签名（或委托代理人）：_____

申请书填写日期： 年 月 日

附件 5

投报高标准商品住宅建设方案申请书

北京市土地整理储备中心:

根据挂牌文件的规定, 现我公司同意以该宗地土地合理上限价格, 即人民币: ____拾__亿__仟__佰__拾__万__仟__佰__拾元整 (小写 ¥: _____万元) 作为成交价格和政府持有商品住宅产权份额____%的基础上, 申请参加北京市____区______用地国有建设用地使用权挂牌出让的高标准商品住宅建设方案投报程序。

如我公司竞得, 我们将继续履行我公司已递交《竞买申请书》中的所有承诺。

竞买人盖章 (单位): _____

法定代表人签名 (或委托代理人): _____

申请书填写日期: 年 月 日

附件 6

高标准商品住宅建设方案投报基本情况表

宗地名称:_____

挂牌文件编号: 京土整储挂() [2020] 号

投报日期: 年 月 日

投报单位: (公章)

竞买标志牌号:

法定代表人签名:

委托代理人签名:

住宅建筑品质:

1、绿色建筑:

三星级绿色建筑面积: ___%, 取得健康建筑认证的住宅面积__平方米

2、装配式建筑:

装配率: ___%, 楼面、地面采用干式工法比例: ___%, 非承重墙体采用干式工法比例___%

3、超低能耗建筑:

实施超低能耗建筑示范面积达到总面积的比例: ___%, 示范面积___平方米

4、宜居技术应用:

可再生能源贡献率: ___%

5、管理模式:

拟采用的管理模式: _____

附件 7

北京市国有建设用地使用权挂牌出让成交确认书

京土整储挂函（__）[2020]____号

_____:

根据《_____》用地国有建设用地使用权出让挂牌文件《京土整储挂（__）[2020]____号》规定，在该宗地的竞价期限内，有__家单位参加竞买，按照挂牌文件规定，经过现场竞价、竞报政府持有商品住宅产权份额，以及高标准商品住宅建设方案综合评选，现确定你单位为_____用地国有建设用地使用权挂牌出让的竞得人。

_____用地国有建设用地使用权挂牌出让的成交价款为人民币__拾__亿__仟__佰__拾__万__仟__佰__拾__元整（小写人民币¥_____万元），现场竞报政府持有商品住宅产权份额为_____%。其他事宜以挂牌文件和你单位投报的高标准商品住宅建设方案为准。

请在本《成交确认书》签发之日起 1 个工作日内到北京市规划和自然资源委员会申请办理《国有建设用地使用权出让合同》的签订手续，并在 10 个工作日内签订该合同；在本《成交确认书》签发当日，与_____签订《土地开发建设补偿协议》；在《成交确认书》签发之日起 20 个工作日内，与北京市住房和城乡建设科技促进中心签订《高标准商品住宅建设监管协议》，并按合同、协议、《挂牌文件》的规定缴纳相应价款。如因你方原因，不能按期签订上述合同、协议的，我中心可取消你单位竞得资格，你

单位已缴纳的竞买保证金人民币_____万元将不予退还。

在签署正式合同之前，本成交确认书、挂牌文件和你单位投报的高标准商品住宅建设方案将构成约束合同双方的契约。

年 月 日

抄报：市发展改革委、市规划自然资源委、市住房城乡建设委

抄送：北京市住房和城乡建设科技促进中心、_____