

国有建设用地使用权网上挂牌出让须知

根据《中华人民共和国土地管理法》、国土资源部第39号令《招标投标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》，经金湖县人民政府批准，金湖县自然资源和规划局决定以网上挂牌方式出让（1幅）国有建设用地使用权。

一、本次国有建设用地使用权网上挂牌出让只能在互联网上，通过淮安市国有建设用地使用权网上交易系统（<http://www.landha.com>，以下简称网上交易系统）进行。

二、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。

三、本次国有建设用地使用权网上挂牌出让没有底价，按价高者得原则确定竞得人。

出让地块基本情况如下：

地 块 编 号	地 址 坐 落	地 地 交 付 条 件	土 地 积 面 (m ²)	土 地 用 途	规 划 指 标 要 求			出 让 年 限 (年)	保 证 金 (万 元)	起 始 价 (万 元)	增 价 幅 度 (万 元)
					容 积 率	建 筑 密 度	绿 地 率				
JG2019 54	金湖县清 河南侧、园 林路东侧	现 状 出 让	41950	商 业 服 务 业 设 施 用 地	$> 1.0,$ ≤ 2.0	$\leq 30\%$	$\geq 35\%$	40	7495	7495	30

四、竞买报名资格及要求

(一) 竞买资格：凡中华人民共和国境内外的企业、公司、其他组织和个人，除法律另有规定的以外，均可以参加竞买。可单独竞买，也可联合竞买。联合竞买人须签订书面竞买协议，协议中应注明出资人各方出资比例，

并明确签订《国有建设用地使用权出让合同》时的唯一受让人，成交后需在我县成立新公司，新公司中竞得人所持股份大于50%，法人不得变更，不得分割开发。

(二) 其他要求：该地块为保留地上建筑物出让，土地挂牌起挂价不含地上建筑物价格，地块内建筑物评估作价13199.867084万元，保留地上建筑物价款由竞得人在地块成交后缴纳到金湖县财政局。竞得人须凭金湖县财政局出具的缴款证明方可签订出让合同。保留的建筑物不得拆除。

(三) 诚信确认为网上交易的必经程序。符合相关条件并持有数字证书的竞买申请人，在经江苏省用地企业诚信数据库比对为诚信单位后，按时足额缴纳竞买保证金，方可参加网上挂牌出让活动。

(四) 网上交易实行竞买资格后审制度。网上交易系统确认的竞得人应通过网上交易系统在线打印《国有建设用地使用权网上交易竞买申请书》(以下简称申请书)、《国有建设用地使用权网上交易竞买资格确认书》(以下简称资格确认书)、《国有建设用地使用权网上交易成交通知书》(以下简称成交通知书)，并签字加盖公章(若竞得人为自然人的，需签字按印确认)，按照《成交通知书》及网上挂牌出让文件的要求，在网上交易系统确认竞得资格之日起5个工作日内提交审查材料到金湖县市民中心二楼自然资源规划局窗口进行资格审查。审查材料包括：竞买申请书(联合竞买的需提供联合申请竞买协议)、竞价通知书、成交通知书、企业法人营业执照原件及复印件、法定代表人证明书、法人身份证原件及复印件(自然人竞得的需提供自然人身份证原件及复印件)、委托书、委托代理人身份证原件及复印件、竞买保证金交纳凭证。审查通过后，与金湖县自然资源和规划局签订《成交确认书》，确定其为竞得人。

(五) 竞买申请人参与竞买时，必须以人民币竞价和结算。

五、申请和竞价资格取得

(一) 挂牌出让文件取得

竞买申请人可于本期网上挂牌出让公告发布后，于2019年9月6日至2019年9月25日登陆网上交易系统，浏览或下载本次挂牌出让文件；也可到金湖县行政服务中心二楼自然资源和规划局窗口领取本次挂牌出让文件，具体包括：

- (1) 挂牌出让公告；
 - (2) 挂牌出让须知；
 - (3) 《国有建设用地使用权网上交易竞买申请书》(样本)；
 - (4) 《国有建设用地使用权网上交易资格确认书》(样本)；
 - (5) 《国有建设用地使用权网上交易成交通知书》(样本)；
 - (6) 《国有建设用地使用权网上交易成交确认书》(样本)；
 - (7) 《国有建设用地使用权出让合同》(样本)；
 - (8) 宗地红线图及宗地规划设计条件；
 - (9) 宗地图及界址点坐标；
 - (10) 其他相关文件。
- (二) 数字证书办理

办理数字证书是参加本次网上挂牌出让活动的必经程序，竞买申请人应当携带相关的有效证件到江苏CA认证机构代办点(淮安市：深圳路16号淮安市公共资源交易中心二楼办事大厅)办理。

数字证书的办理及使用办法详见网上交易系统上的《数字证书办理指南》。

竞买人的电脑配置应符合相关要求(IE浏览器登录,版本为IE8或IE9),并及时下载和安装CA证书驱动程序,方可凭有效CA证书和密码正常登录交易系统,进行交易。

(三) 网上申请

竞买申请人只能在网上进行挂牌出让地块的竞买申请,在缴纳竞买保证

金截止时间前登陆网上交易系统，缴纳竞买保证金提交竞买申请，不接受书面、电话、邮寄、传真其他方式申请。

（四）答疑及现场踏勘

竞买申请人若在网上挂牌出让过程中遇到疑难问题，请及时联系金湖县自然资源和规划局，电话：0517-86930031。

竞买申请人自行踏勘地块现场。

（五）竞买申请人竞价资格取得

持有有效数字证书的竞买申请人，选择竞买地块，通过网上交易系统填报《国有建设用地使用权网上交易竞买申请书》，联合竞买的应按要求填写联合竞买声明信息；经系统诚信比对（系统自动与江苏省用地企业诚信数据库比对）合格的方可进入下一步操作，即在网上交易系统出让方公布的银行中选择缴纳保证金银行；竞买申请人选择缴纳竞买保证金的银行并获取账号（账号一旦取得，该地块缴纳竞买保证金账号将无法更改）；按照网上交易系统确定的账号缴纳竞买保证金，竞买申请人在缴纳保证金时必须准确填写账号，在确认竞买保证金按时足额到账之后，网上交易系统自动生成《国有建设用地使用权网上交易资格确认书》并通过网上交易系统发送给竞买申请人，此时竞买申请人方取得竞价资格，方可参与网上挂牌出让的报价。

六、本次挂牌出让活动有关时间

（一）网上竞买申请及缴纳竞买保证金时间：2019年9月26日上午9:00时至2019年10月8日17:00时。

（二）网上挂牌时间：2019年9月26日9:00时至2019年10月10日17:00时。

（三）网上限时竞价时间：网上挂牌时间截止时即进入限时竞价。

七、竞买保证金

JG201954号地块，竞买保证金为：人民币（大写）柒仟肆佰玖拾伍万元

(¥7495万元)。

(一) 竞买保证金相关说明

开户单位：金湖县土地储备开发中心

开户行：竞买申请人在网上交易系统中自行选定的银行

账号：网上交易系统自动确定缴纳竞买保证金的账号

账号一旦选定将不能更改，宗地保证金必须向此账号缴纳，任何人向此账号上缴存的款项系统均视为竞买申请人缴纳的竞买保证金，竞买申请人可以不同银行分期汇入（建议提前缴纳，防止跨行转账、系统延时等时间差）。

竞买申请人须按时足额缴纳竞买保证金，取得竞买资格。竞买申请人未按时足额缴纳竞买保证金的，不能取得竞买资格。

每宗出让地块的竞买保证金只对应该宗地交易，如需竞买多宗出让地块，须按规定分别缴纳竞买保证金。

(二) 竞买保证金是一项履约担保金，证明竞买申请人的诚意，是竞买申请人参加网上挂牌出让报价的前提条件。

(三) 竞买申请人如有违反挂牌出让文件规定的行为，缴纳的竞买保证金不予退还。

(四) 竞得人缴纳的竞买保证金在《国有建设用地使用权出让合同》签订后转为受让宗地的土地出让金（其中保证金相当于成交价20%的部分，转作受让地块的定金），竞得人持《国有建设用地网上交易成交确认书》至金湖县自然资源和规划局办理相关转账手续。

(五) 未竞得人缴纳的竞买保证金。在网上挂牌交易活动结束后，未竞得人主动联系金湖县土地储备开发中心（电话：0517-86930021），根据其要求提供相关证明材料。金湖县土地储备开发中心将根据各银行提供的保证金进账回单，同网上交易系统载明的未竞得人保证金缴纳明细汇总表进行核对，在5个工作日内原金额、原路径、不计利息退还。

八、挂牌起始价、增价幅度

(一) 挂牌起始价

JG201954号地块，挂牌起始价为：人民币（大写）柒仟肆佰玖拾伍万元（¥7495万元）。

(二) 地块增价幅度均为人民币30万元或30万元的整数倍。

九、竞买人参加竞买流程

(一) 挂牌地块信息浏览下载

竞买申请人登录网上交易系统，浏览、下载网上挂牌出让地块相关信息。

(二) 数字证书办理

竞买申请人申请办理数字证书，已经了办理数字证书且数字证书有效的无需再办理。

(三) 竞买申请

竞买申请人凭有效数字证书登陆网上交易系统，对意向地块网上提出竞买申请，经交易系统诚信对比后，选择缴纳保证金银行，获取缴纳竞买保证金的账号。

(四) 缴纳保证金

竞买申请人按前款选定的银行和缴纳保证金帐号缴纳保证金，按时足额缴纳保证金后，竞买申请人自动获得《资格确认书》参与网上报价。

(五) 竞买报价及网上限时竞价

1、网上挂牌报价

(1) 竞买申请人须按系统提示报价，系统对符合规定的报价予以确认，并显示当前最高报价；

(2) 系统继续接受新的报价；

(3) 网上交易以挂牌方式进行的，挂牌截止时间前1小时停止更新挂牌价格，停止更新挂牌价格期间，仍有其他竞买人要求报价的，转入限时竞

价

2、网上限时竞价

(1) 网上挂牌时间截止时（以系统时间为准），经系统询问，竞买人确定继续竞价的，系统自动进入网上限时竞价阶段。

(2) 经系统询问完毕后，有竞买人愿意参加网上限时竞价的，系统开始第一次4分钟倒计时的限时竞价，具有网上限时竞价资格（报价期限截止前报过有效报价且经系统询问确认参加网上限时竞价）的竞价人可参加限时竞价，限时竞价中的报价应当在4分钟倒计时间内提交。如在系统4分钟倒计时的任一时刻具有网上限时竞价资格的任一竞买人有新的报价，系统即从此刻起再顺延一个新的4分钟倒计时，具有网上限时竞价资格的竞买人可参加新一轮竞价，并按此方式不断顺延下去。在每一次4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。4分钟倒计时截止时，系统会自动关闭限时竞价中的报价通道，确认当前系统接受的最高报价为宗地的最终竞买价，由系统按“价高者得（不达底价不成交）”的原则成交，并在相关信息栏中显示出让成交结果。

3、网上挂牌报价规则

- (1) 以增价方式进行报价（首次报价可以报挂牌起始价）；
- (2) 竞买人通过系统提交的报价一经报出，不得撤回；
- (3) 在网上挂牌报价期间，竞买人可多次报价；
- (4) 参加网上挂牌限时竞价的竞买人应当在挂牌截止前1小时内表达参加网上限时竞价的意愿，并根据网上交易系统中的提示予以确认；未确认的，不能参加网上限时竞价。

4、竞买人报价有下列情形之一的，为无效报价

- (1) 系统未在网上挂牌报价期限内收到的；
- (2) 与竞买申请文件不符的；