

淮南市国有建设用地使用权网上挂牌出让须知（经营性用地）

淮自然（开）挂 2019 第 11 号 和畅路南侧地块

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，通过淮南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不设有底价，按价高者得原则确定竞得人。

四、出让地块基本情况

淮自然（开）挂 2019 第 11 号：该宗地位于和畅路南侧、咏贤路东侧；出让面积为 51007.8 平方米(76.51 亩)；规划用途为商业、住宅用地；宗地为净地出让，建筑物基础设施及周边道路等状况以现状为准；其他规划指标要求详见规划部门出具的设计条件及红线图。

该地块用于安置房建设，建成后由淮安经济技术开发区管理委员会委托淮安开发控股有限公司按照房屋面积回购，单价为：地上建筑（不含商业）5700 元/m²，商业 7000 元/m²，地下建筑（不含人防面积）2500 元/m²，所有房屋及附属设施受让人不得自行销售。社区及物业管理用房、设备用房、人防及附属设施等需按规划设计条件及人防办等部门要求配建，其中地下人防及附属设施部分无偿提供。住宅专项维修资金及电梯消防更新改造专项维修资金由回购人负责缴纳，规费按相关文件（淮政发（2013）4 号文等文件执行，受让人提供的安置房应符合下列要求：

(1) 房屋收购面积以不动产测绘部门实际测量面积为准。

(2) 安置房按照审批的规划方案进行施工图设计且施工图需报淮南市住房和城乡建设局施工图审查中心审查并通过，套型须经淮安开发控股有限公

司确认并符合建设标准,要求如下:

A、建筑工程:

1、住宅室内为毛坯,内门不装。

2、钢材品牌:沙钢、鞍钢、南钢、永钢、马钢、济钢、宝武钢铁、安阳钢铁。

3、进户门、自行车库门使用钢制门(满足图纸设计防火要求)、单元门使用不易生锈的铝质门或不锈钢门(满足图纸设计防火要求)、对讲系统及门禁系统按小区物业管理需要配置。(门品牌:王力、盼盼、步阳、美心、群升、星月神、飞云;门禁锁、合页、防盗链、门吸、猫眼、闭合器品牌:雅洁、汇泰龙、莱特、坚朗、诺托、东泰)。

4、铝合金窗,遮阳按图纸(铝合金型材品牌:广东新河、广东兴发、亚铝、南山、伟昌、奋安、伟业、栋梁;玻璃品牌:耀玻、南玻、台玻、沙玻;门窗密封胶品牌:思蓝德、广东华成硅、佛山耐立宝、凌志、antas安泰、FD(飞度);窗配件品牌及厂家、型号:广东坚朗、山东国强、广东合和、春光、浙江兴三星、佛山圆正、佛山建营、力兴志远、肇庆协正)。

5、阳台全封闭、地下自行车库及汽车库出入口设置雨篷。

6、地下车库地面采用不低于 C25 细石混凝土掺铁屑、外立面使用真石漆、地下自行车库及汽车库内墙使用防霉涂料(内外墙涂料品牌:立邦、多乐士、美涂士、三棵树)。

7、电梯厅、走道、一层住宅门厅、公共卫生间等公共部位地面做地砖或水磨石地坪;一层住宅门厅、公共卫生间墙面贴墙砖(满贴);多层楼梯间地坪全部做地砖,高层楼梯间 1 到 4 层地坪做地砖(装配式楼梯间不贴地砖)(墙砖、地砖品牌:新中源、东鹏、诺贝尔、马可波罗、冠军)。

8、防水卷材品牌:东方雨虹、汉高、德高、蓝盾、卓宝、凯伦、奥佳、三棵树。

B、安装工程

1、设计非机动车充电点,充电桩安装到位。

2、给排水及电气管材品牌：采用公元、中财、金德、宏基、伟星、日丰、瑞洁、大荆、雄塑、联塑中任一品牌。

3、配电箱元器件电气品牌：正泰、德力西、施耐德、西门子。

4、电缆配线品牌：远东、上上、宝胜、永进、特变电工。。

5、公共部位灯具品牌：欧普照明、雷士照明、三雄极光、华艺、阳光照明；公共部位开关面板品牌：欧普、公牛、罗格朗、西蒙、西门子；公共部位卫生洁具品牌：美标、安华、法恩莎、箭牌。

6、综合布线系统品牌：安普、康普、西蒙、普天。

7、LED 液晶屏红、绿、蓝晶管品牌：晶元、光磊、日亚。

8、新风系统品牌：格力、美的、日立、约克。

9、太阳能品牌：辉煌、四季沐歌、太阳雨、力诺瑞特、桑夏、桑乐、皇明；安装到位。

10、电梯须为一线品牌，统一安装门套、电梯门禁系统、电梯监控系统；电梯品牌型号必须符合要求，曳引机、控制柜、门机系统原厂原品牌；电梯品牌：三菱、天津奥德斯、蒂森克虏伯、日立、通力。

11、按规范配建小区技防设施并通过公安部门验收；合理设置小区门卫用房并安装道闸门禁系统；

12、智能化工程：设计标准：小区监控全覆盖， 6 个月设备监控储存；人脸识别系统；车辆自动识别 ； 监控设备品牌：大华、海康威视、霍尼韦尔。

C、市政配套

1、室外管网：按照现行规范标准实施；管材：HDPE 双壁波纹管；承重部位采用 S2 型；非承重部位采用 S1 型；窨井 ：按照江苏省标准图集要求施工或采用国标成品窨井；按照绿建要求安装雨水回收系统。

2、水电气讯等按照淮安市相关规定实施。

3、小区沿街门面房门口做混凝土压膜地坪、门面房外立面采用干挂石材；小区内采用沥青路面。

4、空调外置柜机安放考虑美观，满足使用；

5、景观工程：路牙及铺装为：花岗岩，其中铺装厚度不小于 5cm；景观人行路、园路：不小于 3cm 厚度花岗岩或彩色混凝土压膜地坪；绿化建设不低于 400 元/平方米（绿化面积）；苗木：采用以大蓬径、树型好的乔木为主，行道树胸径不低于 15cm；多组团、大密度；主要苗木有：香樟、朴树、金桂花、日本晚樱、香泡、广玉兰、银杏、枇杷等苗木。

D、其他

开发单位提前上报施工中所有拟选用的材料品牌，未在上述材料中列明的品牌，材料档次也应优先选用中等以上品牌，使用前应上报招标人，获得招标人认可后方可使用。开发单位进场施工前一个月，提供上述材料中拟使用的品牌、型号、样品（2-3 个），并经招标人确认后封样留存，在实施过程中选用。

(3) 土地竞得人不得将土地及在建工程抵押。

(4) 开工、交付时间：受让人需在土地摘牌后 6 个月内开工建设，并在土地摘牌后 36 个月内（受不可抗力影响者除外）向淮安经济技术开发区管理委员会委托的淮安开发控股有限公司交付经综合验收合格（水、电、燃气、三网通等设施要全部到位）的房屋及相关配套，并提供**相关批建手续，税收按规定上缴并开票**。项目需严格按照文明工地要求进行施工，因上级文明城市创建检查，“263”检查等建筑工地检查造成的工期延长由受让人在上述工期范围内自行考虑，不再额外增加工期。如上述房屋不能按时交付，受让人需承担相应的拆迁过渡费。

(5) 回购资金付款方式：房屋回购资金采用分期付款方式，工程桩施工结束后付款至回购价的 10%，工程进度达到正负零后付款至回购价的 25%，房屋主体结构完成 50%后付款至回购价的 40%，房屋主体结构封顶（含二次结构完成）后付款至回购价的 55%，综合验收合格并交付使用后付款至回购价的 70%，交付满一年并办理好不动产证后付款至房屋收购面积（不动产测绘部门实际测量面积）计算的回购价的 95%，剩余 5%尾款为质量保证金，综合

竣工验收合格后满5年付清，每年付1%。不动产证办理前回购资金暂以规划许可证面积进行计算。项目交付前的所有回购款支付，使用须接受淮安经济技术开发区住房和城乡建设局等相关部门的监管。

五、竞买报名资格及要求

(一) 竞买资格：中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织，除法律法规明确规定和**设有竞买人条件**以外，均可参加竞买。既可独立竞买，也可联名竞买**(设有特定条件的除外)**。

联合竞买的，按要求填写联合竞买协议书，联合竞买协议书中应明确各竞买申请人的出资比例及成交后是否成立新公司，明确联合竞买代表人参与网上交易活动等内容。土地竞买成交之后，在签订《国有建设用地使用权网上交易成交确认书》(以下简称《成交确认书》)时提供该联合竞买协议书以备核对。

(二) 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。

(三) 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》、《国有建设用地使用权网上交易竞买资格确认书》、《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**3**个工作日内提交相关有效审查材料到淮安市公共资源交易中心**五楼502室(淮安市经济技术开发区深圳路16号，联系人：李丹，联系电话：0517—83638591、80996059)**进行资格审查，审查通过后，与淮安市公共资源交易中心签订《成交确认书》，确定其为竞得人。

(四) 竞买申请人参与竞买时，必须以人民币竞价和结算。

六、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 **2020年1月11日**起登陆网上交易系统，浏览或下载本次挂牌出让文件，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）及其他相关文件。

（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 认证机构淮安代办点（**淮安市经济技术开发区深圳路 16 号淮安市公共资源交易中心二楼，联系人：何银平，联系电话 18952327879**）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，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、传真等其他方式申请。

（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：

淮安市自然资源和规划局 0517—89000638、89000960

淮安市公共资源交易中心 0517—83638009

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（本系统支持代付、联合付款、分批付款等缴款方式），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。

七、本次挂牌出让活动有关时间：具体详见挂牌出让公告。

八、竞买保证金数额

(一) 竞买保证金：具体保证金额度详见挂牌出让公告。

开户单位：淮安市自然资源和规划局

开户行：竞买申请人在网上交易系统上自行选定的银行

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，竞买申请人可以从不同银行分期汇入（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 20%为定金），竞得人持《国有建设用地使用权网上交易成交确认书》至淮安市自然资源和规划局财务审计处办理相关转款手续。

(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，由未竞得人至淮安市自然资源和规划局财务审计处办理退款手续，淮安市自然资源和规划局财务审计处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。

九、挂牌起始价、增价幅度

(一) 挂牌起始价：具体起始价详见挂牌出让公告。

(二) 增价幅度为人民币 20 万元或 20 万元的整数倍。

十、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，经交易系统诚信比对后，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 分钟倒计时内提交。如在系统 4 分钟倒计时内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，系统即从此时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”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；

(3) 不符合报价规则的；

(4) 不符合挂牌文件规定的其他情形。

(六) 确定竞得人

系统确认地块最终报价后，则系统自动确定其为竞得人。

(七) 获取《成交通知书》

竞得人在网上交易结束后自行从系统上获取《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》)。

(八) 签订《成交确认书》

成交人的确定。淮安市公共资源交易中心对竞得人提交的资料进行审查，并与审查通过的地块竞得人签订《国有建设用地使用权网上交易成交确认书》(以下简称《成交确认书》)，确定其为成交人。地块竞得人需在地块审查通过后 1 个工作日内缴清交易服务费，未通过资格审查、逾期或拒绝签订《成交确认书》的，视为竞得人违约，缴纳的地块竞买保证金不予退还，并承担其它相应法律责任。

(九) 签订《国有建设用地使用权出让合同》

成交人在签订《成交确认书》之日起 10 个工作日内，到淮安市自然资源和规划局签订《国有建设用地使用权出让合同》。逾期或拒绝签订《国有建设用地使用权出让合同》，视为竞得人违约，挂牌人可取消其竞得人资格，缴纳的竞买保证金不予退还，并承担其他相应法律责任。

十一、网上交易结果的公布

在本次国有建设用地使用权网上交易活动结束后 10 个工作日内，淮安市公共资源交易中心将向社会公示土地挂牌竞价结果，并由淮安市自然资源

和规划局在江苏土地市场网 (<http://www.landjs.com>)、淮安市自然资源和规划局网 (<http://gtj.huaiian.gov.cn/>)、淮安市国有建设用地使用权网上交易系统 (<http://www.landha.com>) 等媒体发布此次国有建设用地使用权网上交易结果。

十二、注意事项

(一) 阅读挂牌文件和踏勘地块

竞买申请之前, 竞买申请人须仔细阅读本次网上挂牌出让公告、须知及相关信息和交易条件, 自行对出让地块进行现场勘察, 如有疑问可以在挂牌活动开始日前向淮安市自然资源和规划局和淮安市公共资源交易中心进行咨询。竞买申请一经受理确认后, 即视为竞买申请人对挂牌文件及地块现状无异议并全部接受, 并对有关承诺承担法律责任。

(二) 考虑网络运行和银行转账时间差

竞买申请人在缴纳竞买保证金时, 须考虑网络运行和银行转账的时间差, 尽量提前缴纳, 防止系统无法及时收到信息而延误竞买。竞买人在报价时, 须考虑网络运行时间差, 避免在报价截止时报价, 防止系统无法及时收到信息而延误竞买。

(三) 成立新公司开发建设

竞买申请人竞得土地后拟成立新公司进行开发建设的, 应先与淮安市自然资源和规划局签订《国有建设用地使用权出让合同》, 待办理新公司注册登记手续后, 签订《国有建设用地使用权出让补充合同》, 新公司的出资构成等内容须与网上竞买申请时提交的资料一致。

(四)、出让金缴纳及土地交付

竞得人出让金缴纳以《国有建设用地使用权出让合同》第十条之约定为准(具体条款详见出让合同样本)。本次挂牌出让成交价不含土地交易服务费、契税以及城市建设等相关部门征收的规费, 相关税费由竞得人按规定缴纳, 逾期相关部门将按规定收取滞纳金。

土地交付按《国有建设用地使用权出让合同》第六条之约定交付土地(具体条款详见出让合同样本)。挂牌出让地块交地以淮安市土地勘测规划院《勘测定界成果报告书》中的桩界及面积为准。受让人有异议的, 可申请淮安市

土地勘测规划院复测，复测费用由申请复测人承担。

（五）确定竞得人后，《成交通知书》、《成交确认书》对竞得人具有法律效力。竞得人放弃竞得宗地的，应当承担法律责任。

（六）有下列情形之一的，淮安市自然资源和规划局有权在网上挂牌开始前和网上挂牌交易期间中止、终止网上挂牌活动，并在网上交易系统发布中止、终止公告。

- 1、司法机关、纪检监察等部门依法要求中止或终止出让活动的；
- 2、因不可抗力、网络入侵等非可控因素导致网上交易系统不能正常运行的；
- 3、涉及地块使用条件变更等重要变动需要重新报批出让方案的；
- 4、应当依法中止或终止挂牌活动的其他情形。

因竞买申请人计算机系统遭遇网络堵塞、病毒入侵、硬件故障等不能正常登陆网上交易系统进行申请、报价、竞价的，后果由竞买申请人承担，网上挂牌出让活动不中止，也不终止。

（七）竞得人有下列行为之一的，视为违规，淮安市自然资源和规划局可以取消其竞得人资格，竞得人缴纳的竞买保证金不予退还，并由竞得人承担相应的法律责任：

- 1、提供虚假信息、文件或者隐瞒事实的；
- 2、采取行贿、恶意串通等非法手段竞得的；
- 3、逾期或拒绝签订《成交确认书》的；
- 4、逾期或拒绝签订《国有建设用地使用权出让合同》的；
- 5、构成违约责任的其他行为。

（八）淮安市自然资源和规划局对本《须知》有解释权，未尽事宜依照《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范（试行）》办理。