

淮安市国有建设用地使用权网上挂牌出让须知（工业）

砚台路北侧地块（2019GG020Z05 号）

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部第 39 号令）、《江苏省国有建设用地使用权网上交易规则》（苏国土资规发[2012]3 号）等规定制定本出让须知。

一、淮安市自然资源和规划局洪泽分组织洪泽区国有建设用地使用权网上挂牌出让工作和网上交易相关工作，接受网上挂牌出让事项的咨询。

二、本次国有建设用地使用权网上挂牌出让是通过淮安市市国有建设用地使用权网上交易平台 <http://www.landha.com>，以下简称网上交易平台在互联网上进行。

三、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。

四、对欠缴土地出让金的竞买人及其控股股东，在问题查处整改到位前，禁止参加网上挂牌活动。

五、本次网上挂牌出让地块为无底价出让，起挂价和每次报价均为地块的总价，加价幅度为人民币 1 万元或 1 万元的整数倍。竞买人必须以人民币进价和结算，按价高者得原则确定竞得人（不达成起报价不成交）。

六、本次挂牌出让地块情况

（一）基本情况

砚台路北侧地块（2019GG020Z05 号）：出让面积为 32356 平方米（约合 48.53 亩）。规划用途为工业用地，准入产业类型为塑料制品项目。宗地为净地出让。道路、自来水、供电、邮电等基础设施和外部条件均以挂牌出让现状为准；地块具体位置详见地图及红线图。

（二）有关时间

1. 网上竞买申请及缴纳竞买保证金时间：2019年7月10日上午9:00起至2019年7月19日下午16:00止。

2. 网上挂牌时间：2019年7月10日上午9:00起至2019年7月22日上午10:00止。

3. 网上限时竞价时间：网上挂牌时间截止时即进入限时竞价。

（三）竞买保证金为：

人民币（大写）肆佰贰拾肆万元（¥424万元）

开户单位：淮安市国土资源局洪泽分局

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）。

（四）地块投资建设项目必须符合下列准入要求：

1. 投资项目必须符合省、市关于集约、节约用地的相关要求。

2. 投资项目必须符合国家、省、市环保要求。

3. 投资项目必须符合规划设计条件。

4. 竞得人竞得后，开发、利用和经营土地时，行政办公及生活服务设施用地面积不得超过项目总用地面积的7%。严禁在本次出让的项目用地范围内建造成套宿舍、住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。

5. 规划建筑必须达到建筑节能标准，综合考虑建筑节能及绿色建筑设计标准等要求，体现“海绵城市”的设计理念。

6. 依法按规定比例结合新建民用建筑修建的防空地下室，所有权属于

国家。法定义务以外投资建设的各类人防工程，所有权属于投资者。

七、竞买人参加竞买流程

（一）竞买资格

中华人民共和国境内外符合项目投资行政主管部门准入产业类型的公司、企业、其他组织和个人，除法律明确规定以外，均可参加竞买。既可以单独竞买，也可以联合竞买

（二）CA 数字证书的办理

办理 CA 数字证书（以下简称 CA 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 17 号窗口，联系人：张忠宝，联系电话 13861650890）办理，费用自理。

CA 证书的办理及使用办法详见网上交易平台上的《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平台进行交易。

竞买申请人已办理 CA 证书且 CA 证书有效的无需再办理。

（三）挂牌文件的取得

凡持有效 CA 证书的竞买申请人可于出让公告规定的领取资料之日起，登陆网上交易平台浏览、下载本次网上挂牌出让文件，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、宗地红线图及界址点坐标;

9、宗地规划设计条件;

10、宗地图;

对于设置最高限价并通过现场摇号方式确定竞得人的地块,挂牌文件还包括:

(1)国有建设用地使用权网上交易现场摇号资格审查通知书(样本);

(2)国有建设用地使用权网上交易现场摇号资格书(样本);

(3)国有建设用地使用权公开出让现场摇号规则;

(4)国有建设用地使用权网上交易现场摇号确认书(样本)。

申请一经受理确认后,即视为竞买申请人对网上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。

(四)竞买申请

竞买申请人凭有效 CA 证书登陆网上交易平台,选择竞买地块,通过网上交易平台提交《国有建设用地使用权网上交易竞买申请书》,竞买申请人只能在网上挂牌出让竞买申请截止时间前登陆网上交易平台,在网上交易平台上提交竞买申请,出让人不接受书面、电话、邮寄、传真等其他方式申请。

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。

拟成立全资子公司进行开发的,应在申请书中明确全资子公司的出资构成、成立时间(须在办理国有建设用地使用权首次登记前)等内容。

对特别规定要求需在地块所在区内注册设立全资子公司进行开发的,申请人为自然人或地块所在区外注册企业,须在地块所在区内注册设立一家具有独立法人资格的全资子公司,由全资子公司从事受让地块的开发建设。自然人或地块所在区外注册企业竞买申请时未选择成立全资子公司的,允许在资格后审时再次确认是否按特别规定要求成立全资子公司。

联合竞买的，联合竞买各方应当分别办理 CA 证书，提交联合竞买协议书，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内容。联合竞买协议书应在网上提交申请时上传，并在资格审查时提供原件核对。

联合竞买各方须用各自的 CA 证书登录交易平台确认联合竞买代表人后，联合竞买代表人方可进入下一步操作程序。

境外竞买的，竞买申请书必须用中文填写，其他文件可以使用其他语言，但必须附中文译本，所有文件的解释以中文译本为准。

（五）交纳竞买保证金及竞价资格的取得

竞买申请人提交竞买申请书后，在网上交易平台公布的银行中选择交纳竞买保证金银行，获取交纳竞买保证金的账号。竞买申请人按照网上交易平台提供的账号交纳竞买保证金（详见各银行《保证金交纳指南》）。在确认竞买保证金按时足额到账后，网上交易平台自动生成《国有建设用地使用权网上交易竞价通知书》，并通过网上交易平台发送给竞买申请人，此时竞买申请人方取得竞价资格，才可以参与网上挂牌出让的报价。

账号一旦选定将不能更改，任何人向此账号上交存的款项系统均视为竞买申请人交纳的竞买保证金，如由此产生的经济纠纷，由竞买申请人自行承担。对公告涉及保证金事宜有特别规定的，以公告为准。

竞买申请人可以从不同银行分期汇入竞买保证金。

竞买申请人须在交纳竞买保证金截止时间（竞买申请截止时间）前足额交纳竞买保证金（以保证金到账时间为准），方可取得竞买资格。否则，不能取得竞买资格。

竞买申请人在交纳竞买保证金时，要考虑银行转账和网络运行的时间差，尽量提前交纳，防止系统无法及时收到保证金到账信息而延误竞买。对系统临时出现银行数据端口连接故障的，请竞买人按系统提示说明使用应急账号按时付款。

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，须按规定分别交纳竞买保证金。

竞买保证金以外汇方式交纳的，以到账当日人民银行发布的外汇中间价折算成人民币。为避免竞买人因金额不足而无法竞买的，竞买人应考虑外汇实际到账时间及汇率变动，请提前足额汇入，由此产生的汇率损失由竞买人自行承担。

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。

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。

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。

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《国有建设用地网上交易成交确认书》至淮安市自然资源和规划局洪泽分局财务科办理相关转款手续。

（六）竞买报价及限时竞价

1、竞买报价

竞买报价的一般规则：

- （1）首次报价不得低于起挂价（底价）；
- （2）采用增价方式报价；
- （3）每次报价应当在当前最高报价基础上递增 1 个或 1 个以上整数倍的加价幅度；
- （4）允许多次报价；

(5) 符合交易报价规则并被网上交易平台确认的交易报价为当前有效交易报价，网上交易平台即时更新为当前最新交易报价；

(6) 报价一经确认后，不得变更或者撤销；

(7) 竞买人必须在停止更新挂牌价格前进行一次以上（含一次）有效报价，才能参加限时竞价。

竞买人在报价时，要考虑网络运行时间差，避免在报价截止时点报价，防止系统无法及时收到报价信息而延误竞买。

有最高限价地块的竞买报价规则：

(1) 首次报价不得低于起挂价（底价）；

(2) 采用增价方式报价；

(3) 每个竞买人仅有一次报价机会，且不得超过一个加价幅度；

(4) 符合交易报价规则并被网上交易平台确认的交易报价为当前有效交易报

价，网上交易平台即时更新为当前最新交易报价；

(5) 报价一经确认后，不得变更或者撤销；

(6) 竞买人必须在停止更新挂牌价格前进行一次有效报价，才能参加限时竞价。

竞买人在报价时，要考虑网络运行时间差，避免在报价截止时点报价，防止系统无法及时收到报价信息而延误竞买。

2、限时竞价

挂牌截止时间前 1 小时停止更新挂牌价格（竞买人在此 1 小时内无法报价），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。

网上挂牌限时竞价的起始价为停止更新挂牌价格时的最高报价。

经网上交易平台询问，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，并根据网上交易平台中的提

示予以确认；未确认的，不能参加网上限时竞价。

竞买人根据网上交易平台提示进入限时竞价阶段，限时竞价应遵守以下规则：

- (1) 限时竞价两次报价间隔不超过 4 分钟；
- (2) 交易平台每接受一轮报价后即进入下一轮报价；
- (3) 最后报价 4 分钟内，无继续报价的，限时竞价结束。

对于设置最高限价并通过现场摇号方式确定竞得人的地块，当限时竞价达到最高限价时，有两个及以上竞买人（含报最高限价的竞买人）接受最高限价并要求继续竞买的，则进入现场摇号，所有接受最高限价的竞买人须从网上平台打印《国有建设用地使用权网上交易现场摇号资格审查通知书》，并按照《国有建设用地使用权网上交易现场摇号资格审查通知书》要求，持《国有建设用地使用权网上交易现场摇号资格审查通知书》、所有报名资料原件及复印件，于限时竞价结束次日起 2 个工作日内到市公共资源交易中心四楼窗口进行资格审查，符合条件的取得《国有建设用地使用权网上交易现场摇号资格书》，逾期未申请办理现场资格审查的，取消现场摇号资格。取得摇号资格的竞买人须按要求的时间和地点进入现场，按出让地块顺序分别进入摇号程序。摇号过程和摇号结果，将由公证部门现场公证。（详见出让文件《国有建设用地使用权公开出让现场摇号规则》）

（七）成交确认

网上交易平台按照下列规则确认成交：

(1) 截止挂牌期满，仅有一个竞买人参与竞买，以其最终有效报价确认成交；

(2) 截止挂牌期满，有两个或两个以上竞买人参与竞买，在停止更新挂牌价格期间，无其他竞买人要求报价的，出价最高者为竞得人；

(3) 网上挂牌限时竞价结束时，无其他竞买人竞价的，以停止更新挂牌价格时的最终有效报价确认成交；

(4) 网上限时竞价结束时，出价最高者为竞得人；对于设置最高限价并摇号的，且符合现场摇号条件的竞买人，按照《国有建设用地使用权公开出让现场摇号规则》，经现场摇号后，确认竞得人，由竞得人现场签收《国有建设用地使用权网上交易现场摇号确认书》。

(5) 无竞买申请人按时足额交纳竞买保证金或提交报价的，地块不成交。

(6) 获取《国有建设用地使用权网上交易成交通知书》

网上交易平台确认的竞得人应当在网上交易结束后从网上交易平台打印《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》)。

(7) 成交人的确定及《成交确认书》的签收

网上交易实行报名资格后审制度，网上交易平台确认的竞得人须在本地块挂牌结束后 7 个工作日内持《成交通知书》，带有效证件原件、复印件(单位单独申请的需提供营业执照、机构代码证、法人代表证明、法人代表身份证、授权委托书、受托人身份证、有效的保证金交纳凭据、竞买申请书；自然人单独申请的需提供自然人身份证、有效的保证金交纳凭据、竞买申请书。如联合竞买的还需提供联合竞买协议书及联合竞买各方营业执照等材料。如挂牌出让文件规定报名资格有特殊要求的，还需提供对应报名资格相关材料)到淮安市自然资源和规划局洪泽分局五楼 504 室(淮安市洪泽区洪泽湖大道 59 号，联系人：陆军，联系电话：0517—87209020)进行资格审查。

审查通过后，竞得人签收《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。

(八) 签订《国有建设用地使用权出让合同》、《土地交付合同》

成交人应持《成交确认书》于挂牌结束后 10 个工作日内与市自然资源和规划局签订《国有建设用地使用权出让合同》，同时应与成交地块所在区政府(管委会)或其他承担土地交付义务的单位签订《土地交付合同》。

竞得人交纳的竞买保证金抵作受让地块的定金。如有不足，不足部分竞得人另行缴纳。

未竞得人交纳的竞买保证金，淮安市自然资源和规划局洪泽分局财务科将根据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、网上交易结果的公布

淮安市自然资源和规划局洪泽分局将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，在江苏土地市场网（<http://www.landjs.com>）、淮安市自然资源和规划局洪泽分局网（<http://www.jsmlr.gov.cn/hahz/>）、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。。

九、申请人竞得土地后，拟成立新公司进行开发的，出让人可以根据挂牌出让结果，先与竞得人签订《国有建设用地使用权出让合同》，在竞得人按约定办理完新公司注册登记手续后，再与新公司签订《国有建设用地使用权出让合同变更协议》；竞得人须在《竞买申请书》承诺的期限内成立新公司，逾期不成立的，不予办理出让合同受让人变更手续。

十、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南京众集思信息技术有限公司《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，可申请南京众集思信息技术有限公司复测，复测费用由申请复测人承担。

十一、竞得人除足额交纳土地使用权出让金外，还须交纳土地出让契税和其它规定的有关税、费，逾期相关部门将按规定收取滞纳金。

十二、在地块开发中，涉及到公建配套、环保、水利等有关事项，由

竞得人自行按各相关规定和要求负责落实解决。

十三、有下列情形之一的，淮安市自然资源和规划局洪泽分局有权在网上挂牌开始前或网上挂牌交易期间中止、终止网上挂牌活动，并在网上交易平台发布中止、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平台不能正常运行的；

（3）涉及地块使用条件变更等影响地块价格的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、软硬件故障等不能正常登陆网上交易平台进行申请、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。

十四、竞得人（或参与摇号的竞买人）有下列行为之一的，视为违规，淮安市自然资源和规划局洪泽分局可以取消其竞得人（或竞买人）资格，竞得人（或参与摇号的竞买人）交纳的竞买保证金不予退还，并由竞得人（或竞买人）承担相应的法律责任：

（1）竞得人逾期未申请资格审查或未通过资格审查的；

（2）竞得人逾期或拒绝签收《成交确认书》的；

（3）竞得人经再次确认，仍未按特别规定要求成立全资子公司的；

（4）成交人逾期或拒绝签订《国有建设用地使用权出让合同》的；

（5）成交人逾期或拒绝签订《土地交付合同》的；

（6）参与摇号的竞买人违反《国有建设用地使用权公开出让现场摇号规则》规定的；

（7）提供虚假信息、文件或者隐瞒事实的；

（8）采取行贿、恶意串通等非法手段竞得的；

(9) 构成违约责任的其他行为。

十五、相关审批文件办理时限

自《国有建设用地使用权出让合同》签订之日起，竞买人未能在下列时限内取得环境影响评价审批和工业项目审批（核准、备案）等文件的，国有建设用地使用权出让合同自然终止，所支付的定金按 50% 予以退还。

(1) 由国家环境保护总局负责环境影响评价审批或者由国家发展和改革委员会负责审批（核准、备案）的工业项目，时限为 12 个月，情况特殊的，根据《江苏省工业用地招标采购挂牌出让办法（试行）》的规定，由省国土资源厅会同省有关部门确定；

(2) 由省环境保护厅负责环境影响评价审批或者由省级投资行政主管部门负责审批（核准、备案）的工业项目，时限为 9 个月；

(3) 由市、县级环境保护行政主管部门负责环境影响评价审批以及由市、县级投资行政主管部门负责审批、核准的工业项目，时限为 6 个月。

十六、相关土地手续办理

本次挂牌出让地块竞得人按《国有建设用地使用权出让合同》的约定按期付清成交价款，并通过环境影响评价、项目审批（核准、备案）及取得规划手续后，按有关规定申请《建设用地批准书》。地块竞得人在履行《国有建设用地使用权出让合同》约定的土地使用条件，项目竣工并经国土资源部门验收合格后依法申请办理土地登记手续，领取《国有建设用地使用证》。

十五、本须知由淮安市自然资源和规划局洪泽分局负责解释，未尽事宜依照《招标采购挂牌出让国有土地使用权规范（试行）》办理。

淮安市自然资源和规划局洪泽分局

2019 年 6 月 18 日