淮安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（新）挂2020第4号　沁春路南侧地块

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（新）挂2020第4号：该宗地位于沁春路南侧、山阳湾路西侧；出让面积为189035平方米(283.55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。

淮自然(新)挂2020第4号地块，每套住宅建筑面积不低于140平方米，其中50%的户型不超过144平方米。竞得人在签订土地出让合同前，与淮安生态文旅区管委会签订《投资发展监管协议》并约定，自该地块成交之日起，40日内须在淮安生态文旅区境内注册成立房地产开发公司，且注册外资实际到账不低于3000万美元，在签订该协议后3日内向淮安生态文旅区管委会缴纳注册外资到账承诺金1500万元人民币，逾期未完成外资公司注册且注册外资实际未到账，淮安生态文旅区管委会有权不予退还竞得人缴纳的承诺金；协议由淮安生态文旅区管委会负责监管。

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：徐立，联系电话：0517—83638591）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 10 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国信 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—83638591

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100万元或100万元的整数倍。

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.huaian.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，竞买申请人须详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。