

涟水县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》、《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》、《江苏省国有建设用地使用权网上交易规则》、《淮安市工业用地招标投标挂牌出让的实施意见》等规定，经涟水县人民政府批准，涟水县自然资源和规划局决定以网上挂牌方式出让 1 宗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在互联网上进行，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，由涟水县自然资源和规划局负责本次网上挂牌出让具体事宜，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遵循公开、公平、公正和诚实信用原则。

三、本次挂牌出让地块为无底价出让，按价高者得原则确定竞得人。

四、出让地块的基本情况 & 规划指标要求：

单位：平方米、万元，币种：人民币

编号	土地位置	土地面积 (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)	增价规则及幅度
				容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高				
2020JY03	涟城街道办南京路西侧、上海路北侧	54602	住宅 城镇住宅用地	1<容积率 ≤1.80	建筑密度 ≤24	30≤绿化 率	建筑高度 ≤80	70	9830	9830	10(万元)

五、竞买人参加竞买流程及相关要求

1、竞买人或其股东必须是中华人民共和国境内具备二级（不含暂定二级资质）及以上房地产开发资质的公司。

2、本次挂牌不接受个人报名，不接受联合竞买，竞得人即为经营主体，竞得人报名参加竞买时，公司注册地不在本县的，竞得宗地后必须在涟水县注册成立具有独立法人资格的子公司方可进行开发建设。

3、对在近两年内，单位经查实在我县境内有贿赂或恶意串标等违反廉政准入规定行为的，欠本县土地出让金的单位以及开办、投资、入股、出资、控股的企业或其他组织均不得参加竞买。

4、竞得人在签订《成交确认书》前必须签订该宗地《开发建设监管协议》。

5、物业管理用房按照不低于地上地下总面积千分之四的比例配置，低于 100 平方米的按照 100 平米配置，并无偿移交；按照每百户不少于 30 平方米，每个社区最低不少于 400 平方米的标准，底层建筑面积不小于 100 平方米，建设社区综合服务中心，为城乡居民提供生产生活服务，社区用房设置在沿街或出入口底层；按每百户 20 至 30 平方米配套建设社区居家养老服务用房。住宅小区交付时，按照土地出让合同约定配建养老服务设施的产权，无偿移交所在街道管理，归社区使用；居民健身设施、邮政服务设施等按照相关技术规范和文件要求，并统筹考虑地块周边实际情况进行配置项目分期建设的，在首期规划验收时，物管、社区用房、养老用房、商业配套用房等基本生活设施须具备规划验收条件。规划方案设计时应将蓝虚线纳入统筹规划，蓝虚线内为服务设施用地(仅限幼儿园)，为 12 班制幼儿园，用地面积 6402.79 平方米，容积率 $0.55 \leq R \leq 0.65$ ，建设内容：教学用房、行政管理用房、服务用房、运动场地、生活服务区等，建筑密度 $\leq 35\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，建筑退上海路不小于 15 米；由红线内地块竞得人按照江苏省级优质幼儿园标准在蓝虚线内建设，规划设计方案须充分考虑幼儿园的交通组织，预留接送等候区，并经相关部门批准后方可实施。

竞得人须按照《上海路北侧、南京路西侧地块开发建设监管协议》

所约定的项目用地建设要求及监管内容、双方权责、乙方的权利、义务、监管期限、违约责任和本协议的终止、争议解决方式、附则，幼儿园须与住宅首期同步规划、同步设计、同步建设、同步验收、同步交付使用。竣工验收合格后无偿移交给教育行政主管部门。

6、居住用地其中社区商业网点等服务设施应集中布置、联合建设，用地面积不大于总用地面积的 6%，计容商业面积不大于 460 平方米。

7、地下空间开发，满足人民防空相关法律法规要求，地下室退让各侧用地红线均不小于 5 米，地下空间深度小于正负零标高以下 10 米，建筑面积不大于 49689 平方米。

（二）履行《国有建设用地使用权出让合同》和项目符合所在地政府、县发改委、住建、规划、环保等主管部门规定土地使用条件。

（三）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窗口，联系人：张先生，联系电话 13861650890）办理。

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。

（四）竞买申请人参与竞买时，必须以人民币竞价和结算。

（五）挂牌文件的取得

凡持有效 CA 证书的竞买申请人可于 2020 年 7 月 13 日起，登陆网上交易平台浏览、下载本次网上挂牌出让文件，也可到**涟水县自然资源和规划局**土地利用科获取本次网上挂牌出让文件。具体包括：

（1）出让公告；

- (2) 出让须知;
- (3) 江苏省国有建设用地使用权网上交易规则;
- (4) 国有建设用地使用权出让合同 (样本);
- (5) 国有建设用地使用权网上交易竞买申请书 (样本);
- (6) 联合竞买国有建设用地使用权协议书 (样本);
- (7) 国有建设用地使用权网上交易竞价通知书 (样本);
- (8) 国有建设用地使用权网上交易成交通知书 (样本);
- (9) 规划条件及红线附图;
- (10) 宗地图;
- (11) 其他相关文件。

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、出让须知等挂牌文件及相关信息和交易条件, 如有疑问可以在挂牌活动开始前向我局咨询。

咨询电话: 0517—82380207

竞买申请人自行踏勘地块现场。

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。

挂牌出让文件资料如有修改、补充, 将于 2020 年 8 月 3 日下午 16:00 前通知各竞买人。修改、补充的文件资料与挂牌出让文件资料具有同等效力, 如与挂牌出让文件有矛盾时, 以前文服从后文。

(六) 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》, 联合竞买的应上传联合竞买协议书, 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。

申请人竞得土地后, 拟成立新公司进行开发的, 应在申请书中明确新公司的出资构成、成立时间等内容。

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，并在签收成交确认书时提供原件核对。

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。

(七) 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。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。

(1)网上竞买申请及缴纳竞买保证金时间：2020 年 8 月 3 日上午 9:00 起至 2020 年 8 月 11 日下午 16: 00 止。

(2)网上挂牌时间：2020 年 8 月 3 日上午 9:00 起至 2020 年 8 月 13 日下午 16: 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。

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。

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。

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。

(1)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。

(2)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。

(八) 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；

(3)用增价方式报价；

(4)次报价应当在当前最高报价基础上递增 10 或 10 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。

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。

（九）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；

(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)成交人的确定及签订《成交确认书》。

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5个工作日内持《竞得人通知书》，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) 到涟水县自然资源和规划局土地利用科申请报名资格审查。

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。

(十) 签订《国有建设用地使用权出让合同》

成交人应持《成交确认书》于挂牌结束后 15 个工作日内与涟水县自然资源和规划局签订《国有建设用地使用权出让合同》。

(1) 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 (全部出让金中的 20% 转为合同定金), 竞得人持《国有建设用地使用权网上交易成交确认书》至涟水县自然资源和规划局财务科办理相关缴款手续。

(2) 未竞得人缴纳的竞买保证金, 在网上挂牌交易活动结束后, 涟水县自然资源和规划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。

六、网上交易结果的公布

涟水县自然资源和规划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、涟水县自然资源和规划局网站等媒体发布此次国有建设用地使用权网上交易结果。

七、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》; 也可按约定直接与新公司签订《国有建设用地使用权出让合同》; 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。

八、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。

九、有下列情形之一的，涟水县自然资源和规划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、竞得人有下列行为之一的，视为违规，涟水县自然资源和规划局可以取消其竞得人资格，竞得人交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)网上交易平台确认的竞得人逾期未申请资格审查或未通过资格审查的；

(2)网上交易平台确认的竞得人逾期或拒绝签收《成交确认书》的；

(3)成交人逾期或拒绝签订《国有建设用地使用权出让合同》的；

(4)提供虚假信息、文件或者隐瞒事实的；

(5)采取行贿、恶意串通等非法手段竞得的；

(6)构成违约责任的其他行为。

十一、**相关审批文件办理时限：**自签定《国有土地使用权出让合同》之日起，竞得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（或核准）文件的，《国有土地使用权出让合同》自然中止，所支付的定金按 50%予以退还（不计利息）。

（一）由国家环境保护部负责环境影响评价审批，时限为 6 个月；

（二）或者由国家发展和改革委员会负责审批（或核准）的工业项

目，时限为3个月；

（三）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（或核准）的工业项目，时限为3个月；

（四）由市、县级环境保护局负责环境影响评价审批或者由市、县级投资行政主管部门负责审批（或核准）的工业项目，时限为1个月；

十二、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》。

十三、涟水县自然资源和规划局对本《须知》有解释权，未尽事宜依照《招标投标挂牌出让国有土地使用权规范（试行）》办理。

涟水县自然资源和规划局

2020年7月13日