

# 响水县国有建设用地使用权 挂牌出让竞买须知

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》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》和《江苏省国有土地使用权招标拍卖挂牌出让办法》等有关规定，经县政府批准，响水县自然资源和规划局决定以网上挂牌方式公开出让本期上市宗地国有建设用地使用权。

一、本次国有建设用地使用权挂牌出让的出让人为响水县自然资源和规划局。出让采用响水县国有建设用地使用权网上交易系统（以下简称“交易系统”）在互联网上交易，不接受现场书面、传真，邮件、口头等方式申请。有意竞买者可登录网上交易系统（<http://www.landyc.com>）参加竞买。

二、本次国有建设用地使用权挂牌出让遵循公开、公正、公平和诚实信用原则。挂牌宗地实行有底价出让。

三、竞买人在提出申请之前，到盐城市大庆中路 66 号税务局税务大厅 1 楼办理数字 CA 证书（联系人：梁永明 18262382067），方能参加网上报名。

## 四、竞买人资格

竞买人或其控股母公司必须是具有中华人民共和国房地产开发一级资质的境内企业。竞买人在报名时除提供有效

身份证明文件、缴纳竞买保证金外，还应提交竞买保证金不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金的自有资金银行资信证明。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。我局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》。竞买人在新公司中的出资比例必须达到 51%以上。

凡目前仍欠缴我县土地出让价款的公司、企业、其他组织和自然人，不得参加本次挂牌出让活动。竞得后如核实存在上述情形的，出让人有权直接取消其竞得人资格，并处没收定金（成交价的 15%）。

缴纳竞买保证金的截止时间为 2019 年 10 月 29 日 17 时前，竞买保证金为人民币 壹亿陆仟陆佰零贰万元(大写)(¥:16602 万元)。

#### 五、 出让宗地的基本情况及规划指标要求等：

（一）宗地位置：灌江路北侧、东海路东侧；

（二）出让面积：104676 平方米；

（三）土地用途：商业服务业设施、住宅用地；

（四）容积率：A区:  $\leq 3.5$ 、 $\geq 2.5$ , B区:  $\leq 1.8$ 、 $> 1.0$ ;

（五）绿地率： $\geq 30\%$ ;

（六）建筑密度：A区:  $\leq 45\%$ , B区:  $\leq 35\%$ ;

（七）建筑物日照间距系数：小高层住宅建筑与其他住宅建筑的日照间距须同时满足日照系数计算及日照影响分析，其他按《江苏省城市规划管理技术规定》执行；

(八) 土地开发程度：宗地外基础设施为现状，宗地内部配套设施工程以及工程建设方案，报县政府批准后自行组织建设；

(九) 土地使用权出让年限：商业 40 年、住宅 70 年、区级综合服务设施 50 年；

(十) 总投资额：∟；

(十一) 开工及竣工时间：土地使用权出让合同签订后 6 个月内开工建设，开工之日起，三年内开发建设完成并投入使用。

## 六、申请和资格审查

### (一) 挂牌文件取得

申请人可于 2019 年 10 月 1 日至 2019 年 10 月 20 日，到响水县国有建设用地使用权网上交易系统浏览或下载本期挂牌出让文件。

### (二) 提交申请

办理好数字证书的申请人决定参加本期国有建设用地使用权挂牌出让的竞买人，在规定的期限内，应分宗地“申购”竞买，按系统要求填写真实有效的申请人身份等相关信息并向系统提交申请书。

### (三) 资格审查

交易系统对挂牌出让公告规定的时间内收到的申请进行审查，该系统通过资格审查并按规定缴纳竞买保证金，经江苏省用地企业城信数据库比对合格后网上交易系统将自动赋予竞价资格。

## 七、挂牌程序

### （一）公布挂牌信息

挂牌人将有关宗地的位置、面积、用途、使用年期、规划要求、起始价、增价规则及增价幅度等挂牌公布。

### （二）报价程序

办理好数字证书,按要求足额交纳竞买保证金并经过系统确认,竞买人方能通过网上交易系统进行报价,符合规定的报价予以确认,并显示为当前报价;系统继续接受新的报价,并更新当前报价。

### （三）网上报价

1、本次挂牌出让只接受网上交易系统进行报价,不接受电话、邮寄、电子邮件、口头等方式报价。本次挂牌出让只接受人民币报价;

2、竞买人参加网上报价的,必须在挂牌截止前进行一轮报价,首次报价不得低于起始价;

3、采用增价方式报价;

4、每次报价应当在当前最高报价基础上递增1个或1个以上整倍数的加价幅度;

5、允许多次报价;

6、符合交易报价规则并被网上交易系统确认的交易报价为当前有效交易报价,网上交易系统即时更新为当前最新交易报价;

7、报价一经确认后,不得变更或者撤销。

（四）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，转为限时竞价。网上挂牌限时竞价的起始价为停止更新挂牌价格的最高报价。

(五)经网上交易系统询问，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，并根据网上交易系统中的提示予以确认；未确认的，不能参加网上限时竞价。

(六)竞买人根据网上交易系统提示进入限时竞价阶段，还应当遵守以下规则；

- 1、限时竞价两次报价间隔不超过4分钟；
- 2、交易系统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、报价规则

(一)本次挂牌以价高者得为原则确定竞得人。

(二)本次挂牌以增价方式进行报价，每次加价幅度不得小于挂牌公告规定的增价幅度。

(三)在报价期间，竞买人可多次报价。

(四)竞买人报价有下列情形之一的，为无效报价：

- (1)未在挂牌报价期限内报价的；
- (2)不按规定在网上报价的；
- (3)填写人与竞买人申请文件不符的；
- (4)报价不符合报价规则的；
- (5)报价低于起始价的；
- (6)报价低于或等于前一轮报价的；
- (7)未按公告规定的加价幅度报价的；
- (8)报价不符合挂牌文件规定的其他情形。

#### （五）挂牌截止

设有底价的，在挂牌结束前 1 个小时由出让人将出让低价输入系统。挂牌截止系统自动确认成交结果。

#### （六）签订《成交确认书》

确定竞得人后，挂牌人与竞得人按规定签订《成交确认书》。竞得人拒绝签订《成交确认书》的，也不能对抗挂牌成交结果的法律效力。

#### （七）签订《国有建设用地使用权出让合同》

竞得人拒绝签订《成交确认书》的，我局将没收竞得人已缴纳的竞买保证金，取消你方竞得人资格，并按有关法律法规规定进行处理。挂牌成交后 10 个工作日内签订《出让合同》，不按期签订《出让合同》的，我局将没收竞买人已缴纳的定金（定金为成交价的 15%），取消你方竞得人资格，并按法律法规规定进行处理。合同签订后 1 个月内必须缴纳出让价款 50% 首付款，余款在《出让合同》签订之日起 60 日内缴清。

#### （八）出让结果公布

在本次国有土地使用权挂牌出让活动结束后 10 个工作日内，出让人在响水县自然资源和规划局一楼和江苏土地市场网公布本次国有土地使用权挂牌出让结果。

### 十、注意事项

（一）有意参加竞买人，应按本次挂牌公告规定的时间到响水县国有建设用地使用权网上交易系统申请，并按挂牌出让

文件规定的具体宗地竞买保证金数额，向响水县国有建设用地使用权网上指定帐户进行缴纳。

(二) 申请人须全面阅读有关挂牌文件，如有疑问可以在挂牌活动开始日以前用书面或口头方式咨询。申请一经受理确认后，即视为竞买人对挂牌文件及宗地现状无异议并全部接受，并对有关承诺承担法律责任。

(三) 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。我局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》。

(四) 本次挂牌宗地均设有挂牌底价，在挂牌活动结束前须严格保密。

(五) 竞买报价书一经提交，不得撤回。

(六) 确定竞得人后，竞得人在挂牌规定时间内与挂牌人签订《成交确认书》。委托他人代签的，应提交法定代表人亲笔签名并盖章的授权委托书。《成交确认书》对挂牌人和竞得人具有法律效力，挂牌人改变挂牌结果的，或者竞得人放弃竞得宗地的，应当承担法律责任。

(七) 竞得人缴纳的竞买保证金，挂牌成交后保证金自动转为定金和土地出让价款。未竞得土地的竞买人缴纳的竞买保证金，我局在挂牌活动结束后5个工作日内予以退还，不计利息。

(八) 商业综合体裙房建筑面积不得少于6万平方米，且自持面积不低于90%。在取得土地使用权后，住宅规划分

两期进行许可，一期审批住宅总建筑面积的 40%；待商业综合体全部建成且具备运营条件后，方可申请剩余住宅的规划许可。A 区域商业须按照商业综合体模式布局，不得设置小门点、小商业及零散商业，且须控制外开门数量，并在灌江路及东海路形成连续界面；B 区域内不得布置商业；住宅建筑单体长度不得超过 3 个单元；A 区域建筑退让东海路东侧城市绿线不少于 15 米，建筑退让灌江路北侧城市绿线不少于 40 米；B 区域建筑退让清源路西侧城市绿线不少于 10 米，建筑退让灌江路北侧城市绿线不少于 20 米，其他《江苏省城市规划管理技术规定》执行。

（九）有下列情形之一的，挂牌人应当在挂牌开始前终止挂牌活动：

- 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、竞买人串通损害国家利益、社会利益或他人合法权益的；
- 3、因交易系统因不可抗力、网络入侵等非可控因素，导致交易系统不能正常运行的；
- 4、应当依法终止挂牌活动的其他情形。

因竞买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录交易系统申请、报价、竞价的，后果由竞买人承担，网上挂牌出让活动不中止，也不终止。

（十）挂牌成交价即为该幅宗地的总地价款，挂牌宗地收费按照响价费[2016]5 号文件执行。

(十一) 上述宗地外基础设施为现状, 宗地内部配套设施工程, 以及工程建设方案报县政府批准后自行组织建设。

(十二) 出让土地价款中不含税费。土地使用权交易服务费按响价费[2016]5号文件规定的标准, 由竞得人直接向有关部门缴纳。

(十三) 挂牌不成交的, 应当按规定由我局重新组织出让。

(十四) 我局对本《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》办理。

响水县自然资源和规划局

2019年9月28日