

盐城市区 2019 年第 10 期 国有建设用地使用权挂牌出让竞买须知

一、本次出让地块只接受人民币报价，按价高者得原则确定竞得人。

二、出让对象及条件：

中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织，除法律另有规定或挂牌出让文件中约定禁止参加者外，均可参加竞买。本次挂牌只可以独立竞买，不接受联合竞买。

(1) 20191001 号地块内竞得人需建设的商办物业中，其中计容建筑面积 15 万平方米物业（下称“科创办公园区”）只能整栋销售、不得分层分割销售。竞买人（含竞买人直接及间接的控股股东及该等股东的下属直接或间接控股子公司）需有建设完成并成功运营计容建筑面积不少于 15 万平方米的单个商务园区或总部企业园区的经验，竞买人在报名前须提交已经成功建设运营项目的竣工验收备案证明或不动产权证等材料，经盐都区政府审核并出具《竞买资格确认函》后方可报名。竞得人在签订成交确认书前需与盐都区政府签订《科创办公园区建设运营协议》。按规划配建的六轨幼儿园建成后无偿移交地方教育主管部门；配建卫生服务站、公厕建成后无偿移交社区管理使用。

(2) 20191002 号地块内竞得人需建设并自持招商运营国际品牌五星级标准酒店一座（计容建面不少于 4 万平方米），自持时间不少于 10 年（自办理自持物业《不动产权证》之日起算）。为保障五星级标准酒店的高品质建设和运营，竞买人（含竞买人直接及间接的控股股东及该等股东的下属直接或间接控股子公司）须提供自持 10 家以上五星级标准酒店的产权证书，上述相关证明材料经盐都区政府审核并出具《竞买资格确认函》后方可报名。竞得人在签订成交确认书前需与盐都区政府签订《酒店建设运营

协议》。按规划配建的四轨幼儿园建成后无偿移交地方教育主管部门；配建卫生服务站、公厕建成后无偿移交社区管理使用。

(3) 20191003 号地块内竞得人需建设并自持招商运营国际精品四星级酒店一座（计容建面不少于 2 万平方米）和综合购物中心一座（计容建面不少于 9 万平方米），自持时间都不少于 10 年（自办理自持物业《不动产权证》之日起算）。为保障四星级酒店及综合购物中心的高品质建设和运营，竞买人（含竞买人直接及间接的控股股东及该等股东的下属直接或间接控股子公司）须提供自持 10 家以上四星级及四星级以上标准酒店的产权证书及持有单个至少 9 万平方米的综合购物中心的产权证书，上述相关证明材料经盐都区政府审核并出具《竞买资格确认函》后方可报名。竞得人在签订成交确认书前需与盐都区政府签订《酒店及购物中心建设运营协议》。按规划配建的六轨幼儿园建成后无偿移交地方教育主管部门；配建卫生服务站、公厕建成后无偿移交社区管理使用。

20191002、20191003 号地块内尚有一趟 10KV 高压线未移除，竞得人需作项目临时用电使用的，在项目建成后由竞得人自行拆除；不需使用的，在签订出让合同时，由竞得人向出让人提出申请，由出让人在交付前拆迁到位。

三、竞买资格审查地点、时间、内容

资格审查地点：盐城市盐都区东进西路 22 号盐西大厦 608 室；联系人：王先生；电话：0515-88626411，13921880198。

资格审查时间：从 2019 年 5 月 21 日起至 2019 年 5 月 28 日 16:00 时止（节假日除外）。

资格审查内容：20191001 号地块的竞买人（含竞买人直接及间接的控股股东及该等股东的下属直接或间接控股子公司）须提供已经建设完成并成功运营的计容建面不少于 15 万平方米的单个商务园区或总部企业园区的竣工验收备案证明或不动产权证等材料；20191002 号地块的竞买人（含竞买人直接及间接的控股股东及该等股东的下属直接或间接控股子公司）须提供自持 10 家以上五星级标准酒店的产权证书；20191003 号地块的竞买

人（含竞买人直接及间接的控股股东及该等股东的下属直接或间接控股子公司）须提供自持 10 家以上四星级及四星级以上标准酒店的产权证书及持有单个至少 9 万平方米的综合购物中心的产权证书。上述三个地块，应由竞买人提交的各类证明材料均为原件或复印件（加盖公章确认），盐都区政府有权赴实地进行调查审核。经审查符合条件的，由盐城市盐都区人民政府发给《竞买资格确认函》。竞买人可申领运营协议等相关材料。

竞买人在竞得土地使用权后，须持《成交通知书》和《竞买资格确认函》以及已签订的相关运营协议，到盐城市自然资源和规划局签订《成交确认书》。因竞买人原因未与盐都区政府签订运营协议的，不得签订《成交确认书》，地块不得成交，所缴纳的竞买保证金不予退还。

未取得《竞买资格确认函》不得参与竞买。未取得《竞买资格确认函》的竞买人，出让人有权直接取消其报价资格，所缴纳的竞买保证金不予退还；参与报价，即使出价最高，本宗土地亦不得成交，所缴纳的竞买保证金不予退还。

竞买人提供虚假权属证明等资料骗取《竞买资格确认函》的，一经查实，出让人有权取消其竞得资格，签订的《成交确认书》无效，所缴纳的竞买保证金不予退还。

四、本次挂牌出让文件包括：挂牌出让公告、挂牌出让竞买须知、《成交确认书》（样本）、《竞买资格确认函》（样本）、国有建设用地使用权出让合同（样本）等。

五、竞买申请人应当在网上挂牌出让申请及缴纳竞买保证金截止时间前，持有效数字证书 CA 登陆盐城市国有建设用地使用权网上交易系统（http://www.landyc.com/GTJY_JSS_YCS，以下简称网上交易系统），在网上交易系统递交竞买申请，并按时足额缴纳竞买保证金（在网上交易系统中出让人确定的银行中选择一家缴纳）。竞买申请人按规定缴纳竞买保证金的，经江苏省用

地企业诚信数据库比对合格后，网上交易系统将自动赋予竞价资格。

数字证书 CA 的办理地址：盐城市大庆中路 66 号税务局税务大厅 1 楼，办理联系人：梁永明；联系电话：18262382067。已办理数字证书在有效期内可以继续使用。

六、本次挂牌出让的详细资料 and 具体要求，请登录网上交易系统，详见挂牌出让文件。竞买人须全面阅读有关挂牌出让文件及拟竞买地块的规划要求，并应自行到现场踏勘拟竞买地块。竞买报价一经提交，不得撤回，视为竞买人对本挂牌出让文件、地块现状及《国有土地使用权出让合同》无异议并全面接受，竞买人对竞买报价的承诺承担责任。

七、网上交易系统确认的竞得人确定办法：

1、网上挂牌报价时间截止时，只有一个竞买人提交有效报价，确定其为网上交易系统确认的竞得人。

2、网上挂牌报价时间截止时，如有竞买人要求继续报价的，则需按照网上交易系统的询问，选择“是”按钮，并点击“确认”方可进入限时竞价阶段（当日 10：00 时开始）。

（1）在网上限时竞价阶段，无竞买人报价的，网上挂牌报价截止时出价最高者，确定其为网上交易系统确认的竞得人；

（2）在网上限时竞价阶段，通过网上限时竞价，按价高者得原则确定其为网上交易系统确认的竞得人。

3、无竞买申请人按时足额缴纳竞买保证金或虽有人缴纳保证金但无人提交有效报价的，地块不成交。

八、有下列情形之一的，为无效报价：

- 1、报价低于或等于前一轮报价的；
- 2、未经网上交易系统或未按指定格式填报的，
- 3、实际竞买地块与报名申请竞买地块不一致的；

4、其他按规定应属无效的。

九、网上交易实行报名资格后审制度，网上交易系统确认的竞得人须在网拍成交5个工作日内持《国有建设用地使用权网上交易成交通知书》和《竞买资格确认函》以及已签订的相关运营协议，按须知要求将有效证件提交该地块所在地自然资源和规划分局进行报名资格等审查，审查通过后，与出让人签订《国有建设用地使用权成交确认书》，确定其为受让人。竞得人不能提供上述资料的，不能成交，所缴纳的竞买保证金不予退还。受让人应按《国有土地使用权成交确认书》规定的时间持已缴纳地上建构物票据等相关材料，到该地块所在地自然资源和规划分局签订《国有建设用地使用权出让合同》。竞得人逾期未签订《国有土地使用权成交确认书》或《国有建设用地使用权出让合同》的，视为违约，已缴纳的竞买保证金不予退还，并负责赔偿盐城市自然资源和规划局因此造成的一切损失，包括组织该地块挂牌出让支出的全部费用。

竞得人须提交的有效证件为：

1、法人应提交下列文件：法人单位有效证明文件；法定代表人的有效身份证明文件；委托他人办理的，应提交授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件；《国有建设用地使用权网上交易成交通知书》；《竞买资格确认函》；挂牌文件规定需要提交的其他文件。

2、自然人应提交下列文件：申请人有效证明文件；委托他人办理的，应提交授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件；《国有建设用地使用权网上交易成交通知书》；《竞买资格确认函》；挂牌文件规定需要提交的其他文件。

3、其他组织应提交下列文件：表明该组织合法存在的文件或有效证明；表明该组织负责人身份的有效证明文件；委托他人

办理的，应提交授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件；《国有建设用地使用权网上交易成交通知书》；《竞买资格确认函》；挂牌文件规定需要提交的其他文件。

4、境外申请人应提交下列文件：境外法人、自然人、其他组织的有效身份证明文件；委托他人办理的，应提交授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件；《国有建设用地使用权网上交易成交通知书》；《竞买资格确认函》；挂牌文件规定需要提交的其他文件。所有文件的解释以中文译本为准。

十、竞得人按《国有建设用地使用权出让合同》的约定按期付清竞得价款的，按有关规定办理供地手续。

十一、竞得人未按《国有建设用地使用权出让合同》的约定缴清土地使用权成交价款的，出让人可报请盐城市人民政府批准解除出让合同，竞得人已交付的定金不予退还，并依法追究竞得人的违约责任。

十二、竞得土地后拟成立新公司进行开发的，竞得人必须控股，且在申请书中明确新公司的出资构成、成立时间、出让合同签订时间及合同受让人等内容，申请书应在签订成交确认书时提交。我局可以根据挂牌出让结果与竞得人签订《国有建设用地使用权出让合同》，在竞得人按约定依法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》；也可以直接与新公司签订《国有建设用地使用权出让合同》。

十三、竞买人以弄虚作假、串通压价等非法手段竞得土地的，出让人可依法取消其竞得资格，已取得土地使用权的，出让人报请盐城市人民政府收回土地使用权，已交付的竞买保证金或定金不予退还。

十四、本次挂牌中所称时间均为北京时间。

十五、盐城市自然资源和规划局对本《须知》有解释权。

盐城市自然资源和规划局

2019年4月28日