

建湖县 2020 年第 2 期经营性土地 国有建设用地使用权挂牌出让竞买须知

2020-G4 地块竞买申请人或其全资股东必须是中华人民共和国境内具备一级房地产开发资质（不含暂定资质）企业。本次竞买不接受个人报名，不接受联合竞买。2020-G4 地块竞得宗地后的竞得人，必须在建湖县境内注册成立具备独立法人资格的全资子公司方可进行开发建设；

2020-G5 地块的竞买申请人是中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织，除法律法规以及出让公告另有规定外，均可申请竞买，申请人可单独申请，也可联合申请，联合申请在报名时须提供联合竞买协议。在竞得人所持股份大于 50%的前提下，可就该地块开发成立项目公司。竞得宗地后的竞得人，如是建湖县境外的，必须在建湖县境内注册成立具备独立法人资格的项目公司方可进行开发建设。

对在近两年内，单位和个人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和在我县有无故拖欠土地出让金行为的竞买人，取消本次报名资格。

本次国有建设用地使用权挂牌报价只能在互联网上通过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）进行。只有通过办理 CA 证书、按要求交付竞买保证金的申请人，才能参加网上挂牌交易活动。

一、本次挂牌出让活动有关时间：

（一）网上公告起止时间：2020 年 7 月 30 日至 2020 年 8 月 20 日；

（二）保证金缴纳时间：2020 年 8 月 21 日至 2020 年 8 月 31 日 16 时止；

（三）网上竞买申请提交时间：2020 年 8 月 21 日至 2020 年 8 月 31 日 16 时；

（四）网上挂牌时间：2020 年 8 月 21 日至 2020 年 9 月 1 日 9 时止；

二、竞买人参加竞买申请及竞价流程

（一）CA 证书的办理

办理 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盐城金融城 1 幢 2 号楼 6 楼 603 室（世纪大道与人民路交叉口，交通银行东北角处）江苏 CA 认证机构代办点办理。

办理地点：盐城金融城1幢2号楼6楼603室办理CA证书（世纪大道与人民路交叉口，交通银行东北角处），联系人：刘艳；联系电话：17895275150。

CA证书的办理及使用办法详见网上交易系统上的《CA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。

竞买申请人申请办理CA证书，已经办理CA证书且CA证书有效的无需再办理。

（二）挂牌地块信息浏览下载

竞买申请人可于本期网上挂牌出让公告发布之日起登录网上交易平台（<http://www.landjs.com>），点击“下载出让文件”，浏览、下载网上挂牌出让地块相关信息。

（三）竞买申请

竞买申请人只能在网上交易系统上提交竞买申请，不接受书面、电话、邮寄、传真等其他方式申请，凭有效CA证书登陆网上交易系统，选择竞买地块，通过网上交易系统递交《国有建设用地使用权网上交易竞买申请书》，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，即在交易系统出让方公布的银行中选择缴纳保证金银行。

（四）竞买人在申请报名时应向网上交易系统上传录入下列文件信息：

1. 营业执照和组织机构代码证副本；
2. 法定代表人证明书；
3. 法定代表人身份证（竞买人为个人的只需提供身份证）；
4. 国有建设用地使用权网上挂牌出让竞买申请书；
5. 地块特别说明要求提供的资格证明材料；
6. 其他相关材料。

（五）交纳保证金及注意事项

1. 开户单位：建湖县财政局；
2. 开户行：竞买申请人在网上交易系统上自行选定的银行
3. 账号：网上交易系统自动确定缴纳竞买保证金的账号
4. 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网上交易系统自动生成《国有建设用地使用权网上交易竞价通知书》并通过网上交易系统发送给

竞买申请人，此时竞买申请人方取得竞买资格。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。

5. 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。

6. 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。

7. 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。

8. 成交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定金（为土地出让成交总价款的20%），超出定金数额部分，转为土地出让金。

9. 未竞得人缴纳的竞买保证金，我局在网上挂牌出让活动结束后5个工作日内退还，不计利息，竞买申请人凭缴纳凭证原件办理相关退款手续。

（六）竞买报价及网上限时竞价

1. 网上挂牌报价

（1）竞买人参与竞买时，必须以人民币竞价。若境外投资者竞得的，应当按中华人民共和国外汇管理局规定，将外汇兑换成人民币支付。本次挂牌出让报价的加价幅度为10万元或10万元的整数倍数。每个竞买人均可以在满足加价幅度的条件下多次报价（后一轮竞买在前一轮应价的数额上递增幅度不少于一个加价幅度）。

（2）竞买人须按网上交易系统提示报价，网上交易系统对符合规定的报价予以确认，并显示当前最高报价；

（3）网上交易系统继续接受新的报价；

（4）网上挂牌期限届满，挂牌截止时间前1小时停止更新挂牌价格，进入1小时的系统询问时间，询问竞买人是否参与限时竞价，选择“是”，表示竞买人同意参与限时竞价。如果选择“否”或者在1小时之内不做选择，表示竞买人放弃参与限时竞价（注：挂牌竞价期最高报价人默认参与限时竞价）。当有两个及以上竞买人确定继续竞价的，系统自动进入网上限时竞价阶段，竞买起始价为挂牌截止时的最高报价。

2. 网上限时竞价

进入网上限时竞价的竞买人应当在网上交易系统开始第一次4分钟倒计时内进行报价。如在4分钟倒计时内的任一时刻有新的报价，网上交易系统即从此刻起再顺延一个新的4分钟倒计时，竞买人可继续新一轮竞价，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，网上交易系统会出现该地块网上限时竞价即将结束的三次提示。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，确认当前网上交易系统接受的最高报价为地块的最终竞买价，由网上交易系统按“价高者得”的原则确定该地块的网上交易系统竞得人，并在相关信息栏中显示交易结果。

（七）网上交易系统竞得资格的确认

1. 网上挂牌期限届满，挂牌出让地块有一个竞买人的，且报价高于或等于起始价的，网上交易系统显示挂牌成交，并确认其竞得资格。

2. 网上挂牌期限届满，已经系统询问，有两个及以上竞买人竞买，且报价高于或等于起始价的，自动转入限时竞价，并按照价高者得的原则确认竞得资格。

3. 网上挂牌期限届满，挂牌出让地块无竞买人报价，网上交易系统显示挂牌不成交，由出让人收回后重新组织出让。

（八）获取《网上交易系统竞得确认及资格审查通知书》

经网上交易系统确认竞得资格后，该竞买人应当从网上交易系统打印《网上交易系统竞得确认及资格审查通知书》（以下简称《通知书》）。

（九）竞买人资格审查及《成交确认书》的签订

1. 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须在网上交易系统确认竞得资格之日起5个工作日内持《网上交易系统竞得确认及资格审查通知书》及资格审查材料到建湖县冠华路国土大厦6楼土地储备交易中心进行竞买资格审查。

2. 提交的资格审查材料如下（所有复印件加盖公章）：

（1）竞买报价通知书；

（2）竞买成交通知书；

（3）法人单位或表明该组织合法存在的有效证明文件；

（4）法定代表人或表明该组织负责人身份的有效身份证明文件（身份证明书、身份证影印件）；

（5）申请人如委托他人办理的，应提交授权委托书（现场委托或公证处公证）及委托代理人的有效身份证明文件；

（6）保证金交纳凭证，提交复印件；

（7）挂牌文件规定需要提交的其它文件。

上述文件需提供原件备核，申请书必须用中文书写，其他附属文件可以使用其他语言，但必须附中译本，所有文件的解释以中文译本为准。

3. 审查通过后，与出让人签订《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》），确定其为地块最终竞得人。

4. 不按期签订《成交确认书》的，或未通过资格审查的，视为网上交易系统确认竞得人违规，一律取消竞得资格并处以成交价款20%的违约金，

款项从保证金中扣除。剩余部分退还，不计利息，并承担其他相应法律责任。

5. 因资格审查未通过而不成交的地块，由出让人收回，重新组织出让。

(十) 签订《国有建设用地使用权出让合同》

竞得人应持《成交确认书》于15个工作日之内到建湖县冠华路国土大厦6楼土地储备交易中心签订《国有建设用地使用权出让合同》。不按期签订《国有建设用地使用权出让合同》的，或没有按照《国有建设用地使用权出让合同》约定缴付土地出让金的，视为竞得人主动放弃竞得资格及单方违约，竞得人缴纳的竞买保证金转为受让宗地的定金部分（为土地出让成交总价款的20%）不予退还，并承担其他相应的法律责任。

竞得人未按约定缴纳土地出让金的，每延期一日，需向出让人交纳欠缴出让金价款的1‰的滞纳金。竞得人延期付款超过60日的，经出让人催告后仍不能支付出让价款的，出让人有权解除《国有建设用地使用权出让合同》，竞得人无权要求返还定金。

(十一) 网上交易结果的公示

我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，在江苏土地市场网向社会公示此次国有建设用地使用权网上交易结果。

三、竞买人注意事项及答疑

(一) 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、须知及相关信息和交易条件，如有疑问可以在挂牌活动开始日前向我局咨询。竞买申请人须自行到现场踏勘挂牌出让地块。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) 网上挂牌报价规则

1. 本次挂牌出让以价高者得为原则确定竞得资格。
2. 网上挂牌报价起止时间以网上挂牌出让公告中公布的时间为准，有关数据记录的时间以数据信息到达网上交易系统服务器的时间为准。
3. 竞买人通过网上交易系统进行报价。首次报价可以报挂牌起始价。
4. 报价以增价方式进行，每次加价幅度不得小于本出让须知规定的增价幅度；
5. 竞买人通过网上交易系统提交的报价一经报出，不得撤回；
6. 在报价期间，竞买人可多次报价；

(三) 竞买人报价有下列情形之一的，为无效报价

1. 网上交易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。

(四) 竞买人报价有下列情形之一的, 视为违约

挂牌出让地块, 因竞买人无人报价或报价均无效而最终未成交的, 则该地块的所有竞买人, 一年内不得参加盐城市国有建设用地使用权招标拍卖挂牌出让活动, 同时已缴纳的竞买保证金不予退还。

(五) 考虑网络运行和银行转账时间差

竞买申请人在交纳竞买保证金时, 要考虑网络运行和银行转账的时间差, 尽量提前交纳, 防止系统无法及时收到信息而延误竞买。竞买人在报价时, 要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。

(六) 成立新公司开发建设

竞买人竞得土地后拟成立新公司进行开发建设的, 应在资格审查时, 同时提交《关于竞得国有建设用地使用权后拟成立新公司的申请》, 作为签订《国有建设用地使用权出让合同》的要件。

竞得后所注册成立的项目公司与《关于竞得国有建设用地使用权后拟成立新公司的申请》的出资人、投资比例及法定代表人要一致, 不得随意改变。

(七) 竞买人为参与网上挂牌出让而发生的一切费用, 不论竞得与否均由竞买人自行负责。

(八) 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, 须承担法律责任。

(九) 有下列情形之一的, 我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。

(十) 竞买申请人对挂牌出让文件有疑问的, 可以向建湖县自然资源和规划局咨询, 网上挂牌出让业务及保证金缴纳咨询电话: 0515-86155638 (土地储备交易中心)。

四、竞得人注意事项

(一) 竞得人有下列行为之一的，视为违规，我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、网上交易系统确认的竞得人逾期或拒绝签订《成交确认书》的；
- 2、成交人逾期或拒绝签订《国有建设用地使用权出让合同》的；
- 3、提供虚假信息、文件或者隐瞒事实的；
- 4、采取行贿、恶意串通等非法手段竞得的。

(二) 其他事项

1、地块的地价内涵：包括土地取得费、土地前期开发费、政府土地收益，不含各有关部门依法收取的税、费。

2、竞得人在付清土地出让金价款时必须付清土地交易服务费。

3、竞买人竞得后，凭《国有建设用地使用权公开出让成交确认书》、《国有建设用地使用权出让合同》办理项目审批等有关手续。竞得人应按国家有关规定和《国有建设用地使用权出让合同》约定开发建设。

(三) 其他土地手续的后续办理

竞得人约定时间付清全部土地出让金价款及税费后，可按规定办理相关用地手续，领取《中华人民共和国不动产权证书》。

五、建湖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建设用地使用权规定》办理。

建湖县自然资源和规划局

2020年7月30日