

# 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》、《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》、《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》、《招标投标挂牌出让国有土地使用权规范》（试行）、《江苏省国有建设用地使用权网上交易规则》、《盐城市国有建设用地使用权网上交易系统竞买人使用手册》等有关规定，经盐城市大丰区人民政府批准，我局决定以网上公开挂牌方式出让一幅地块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的出让人为盐城市大丰区自然资源和规划局，具体组织实施本次国有建设用地使用权网上挂牌出让交易。

二、本次国有建设用地使用权网上挂牌出让必须通过互联网在盐城市国有建设用地使用权网上交易系统(<http://www.landyc.com>，以下简称网上交易系统)进行。

三、本次国有建设用地使用权网上挂牌出让严格遵循公开、公平、公正和诚实信用原则。

四、本次国有建设用地使用权网上挂牌出让地块不设底价，按价高者得原则确定竞得人。出让地块的基本情况及其规划指标要求等详见下表：

编号	土地位置	土地面积 (m <sup>2</sup> )	土地用途	规划指标要求				出让年限 (年)	起始价 (万元)	竞买保证金 (万元)	加价规则及幅度
				容积率	建筑密度	绿地率	建筑限高				
No. 2020-C-5	新村路南侧、丰中教师公寓北侧	46255	住商 (商业 ≤ 15%)	> 1.0 ≤ 2.0	≤ 25%	≥ 30%	/	住宅 70 年 商业 40 年	20610	5160	10 万元/次 或其整数倍

## 五、竞买资格及要求

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，均可申请参加竞买，申请人可单独申请，也可联合申请。联合竞买的，联合各方须授权委托其中一方参加竞买。

竞买保证金一律以人民币缴纳；开户单位：盐城市大丰区自然资源和规划局；开户行：江苏银行股份有限公司大丰支行、中国农业银行股份有限公司盐城大丰支行、中国建设银行大丰支行营业部、中国银行股份有限公司大丰支行营业部、江苏

大丰农村商业银行营业部、华夏银行股份有限公司盐城大丰支行；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）。

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到盐城市大丰区自然资源和规划局财务科办理相关退款手续。

## 六、网上申请和竞价资格取得

(1) 竞买申请人应当在网上提交挂牌出让申请及缴纳竞买保证金，截止时间前登陆网上交易系统，在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。

(2) 持有有效数字证书的竞买申请人，选择竞买地块，通过网上交易系统递交《国有建设用地使用权网上交易竞买申请书》，并在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，在竞买保证金确认足额到账，并经江苏省用地企业诚信数据库比对合格后，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价资格，可参与网上挂牌出让的报价。

### (3) 数字证书的办理

办理数字证书是参加本次网上挂牌出让活动的必经程序，办理地址：盐城市行政服务中心四楼13号窗口（盐城市人民政府西侧国投商务楼），联系人：刘艳；联系电话：17895275150，数字证书的办理及使用办法详见网上交易系统中的《数字证书办理指南》，江苏省电子商务服务中心官网地址：<http://www.jsca.com.cn/>。

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。已有数字证书在有效期内可以继续使用。

## 七、本次挂牌出让活动有关时间：

### 1、网上提交竞买申请、缴纳竞买保证金时间：

2020年6月22日9时起至2020年6月29日18时。

## 2、网上挂牌时间：

2020年6月22日9时起至2020年7月1日12时。

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。

## 八、挂牌出让文件取得

凡持有效数字证书的竞买申请人可于本期网上挂牌出让公告发布之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、《盐城市国有建设用地使用权网上交易系统用户手册》；
- 2、挂牌出让公告；
- 3、挂牌出让须知；
- 4、《国有建设用地使用权网上交易竞买申请书》（样本）；
- 5、《国有建设用地使用权网上交易竞价通知书》（样本）；
- 6、《国有建设用地使用权网上交易成交通知书》（样本）；
- 7、《国有建设用地使用权网上交易成交确认书》（样本）；
- 8、宗地界址图；
- 9、宗地规划指标要求；
- 10、其他相关文件。

## 九、提交申请及竞买流程

1. 数字证书办理。竞买申请人申请办理数字证书，已经办理数字证书且数字证书有效的无需再办理。

2. 挂牌地块信息浏览下载。竞买申请人凭有效的数字证书登录网上交易系统进行浏览、注册、下载网上挂牌出让地块相关信息。

3. 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，选择缴纳保证金银行，获取缴纳竞买保证金的账号。

4. 缴纳保证金。竞买申请人按选定的银行生成的缴纳保证金帐号，在出让公告要求的时间内足额缴纳竞买保证金后，竞买申请人自动获得《国有建设用地使用权网上交易成交通知书》参与网上报价。

## 十、竞买报价及网上限时竞价

### 1、网上挂牌报价

(1) 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；

(2) 网上交易系统继续接受新的报价；

(3) 网上挂牌报价截止时有两个以上(含两个)竞买人提交有效报价的,转入网上限时竞价阶段。

## 2、网上限时竞价

在网上挂牌报价截止前提交过有效报价的竞买人均具备申请参加网上限时竞价资格。

挂牌截止时间前 1 小时系统停止更新挂牌价格,进入是否参与限时竞价的询问期;期间当前最高报价人将自动获得限时竞价资格,其余报价人应在挂牌截止前 1 小时内根据网上交易系统中提示,确认愿意参加网上限时竞价的意愿;未确认的,不能参加网上限时竞价。

网上挂牌截止时网上交易系统开始第一次 4 分钟倒计时的限时竞价,限时竞价中的报价应当在 4 分钟倒计时内提交。如在网上交易系统 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,网上交易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,网上交易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,确认当前网上交易系统接受的最高报价为宗地的最终竞买价,由网上交易系统按“价高者得”的原则确定该宗地的网上交易系统竞得人,并在相关信息栏中显示交易结果。

## 3、网上挂牌报价规则

(1) 以增价方式进行报价 No. 2020-C-5 地块增价幅度为人民币拾万元/次或其整数倍(第一位竞买人第一次报价可为挂牌起始价)。

(2) 竞买人通过网上交易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) 在网上挂牌报价期间,竞买人必须提交一次以上(含一次)有效报价,才能申请参加网上限时竞价。

## 4、竞买人报价有下列情形之一的,为无效报价

(1) 网上交易系统未在网上挂牌报价期限内收到的;

(2) 不符合报价规则的;

(3) 不符合挂牌文件规定的其他情形。

## 十一、网上交易系统竞得人确定规则

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的,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，有两个以上（含两个）有效报价竞买人的，网上交易系统将自动进入网上限时竞价阶段：

（1）在网上限时竞价阶段，无竞买人报价的，确定网上挂牌报价截止时出价最高者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，按照价高者得的原则确定网上交易系统确认的竞得人。

3、网上缴纳竞买保证金时间截止时，无竞买申请人按时足额缴纳竞买保证金或提交报价的，地块不成交。

## 十二、资格审查

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上交易系统确认竞得之日起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》，将以下文件提交受让人进行报名资格等审查：

1、法人申请的，应提交下列文件：

（1）申请书；

（2）法人单位有效证明文件（营业执照副本原件及复印件一份）；

（3）法定代表人的有效身份证明文件；

（4）法定代表人身份证原件及复印件一份；

（5）申请人委托他人办理的，应提交授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件；

（6）竞买保证金交纳凭证（已更换的财政收据）；

（7）本法人的开办人、投资人、入股人、出资人、控股人证明（工商部门的书面证明）；

（8）挂牌文件规定需要提交的其他文件。

2、自然人申请的，应提交下列文件：

（1）申请书；

（2）申请人有效身份证明文件（身份证原件及复印件一份）；

（3）申请人委托他人办理的，应提交授权委托书及委托代理人的身份证明文件；

（4）竞买保证金交纳凭证（已更换的财政收据）；

（5）挂牌文件规定需要提交的其他文件。

3、联合申请的，应提交下列文件：

（1）联合申请各方共同签署的申请书；

(2) 联合申请各方的有效身份证明文件；

(3) 联合竞投协议，协议要规定联合各方的权利、义务，并明确签订《国有建设用地使用权出让合同》时的受让人；

(4) 申请人委托他人办理的，应提交授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件；

(5) 竞买保证金交纳凭证（已更换的财政收据）；

(6) 挂牌文件规定需要提交的其他文件。

上述文件中，申请书必须用中文书写，其他文件可以使用其他语言，但必须附中文译本，所有文件的解释以中文译本为准。

所有复印件须验原件并加盖申请人的印章。

4. 经审查，有下列情形之一的，为无效申请：

(1) 申请人不具备竞买人条件的；

(2) 申请文件不齐全或不符合规定的；

(3) 委托他人代理，委托文件不齐全或不符合规定的；

(4) 法律法规规定的其他情形。

十三、签订《国有建设用地使用权出让成交确认书》和《国有建设用地使用权出让合同》

网上交易系统确认的竞得人应当在网上交易结束后从网上交易系统上获取《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》）。

网上交易系统确认的竞得人须在网上交易系统确认竞得之日起5个工作日内持成交通知书，经资格审查后，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》），确定其为竞得人。不按期签订《成交确认书》的，或未通过资格审查的，视为竞得人自动放弃竞得资格及单方违约。确认违规，缴纳的地块竞买保证金不予退还，并承担其他相应法律责任。竞得人须在网上交易系统确认竞得之日起10个工作日内持签订的《成交确认书》到盐城市大丰区自然资源和规划局建设用地科签订《国有建设用地使用权出让合同》。

十四、公布挂牌信息

1. 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，在江苏土地市场网、盐城市国有建设用地使用权网上交易系统、盐城市大丰区自然资源和规划局网等相关媒体上公布；

2. 我局将在挂牌出让活动结束后 10 个工作日内，在江苏土地市场网上公布成交结果。

## 十五、注意事项

（一）申请人须全面阅读有关挂牌文件，如有疑问可在竞买申请前用书面或口头方式向我局咨询。申请人可到现场踏勘挂牌出让地块。所有申请人应对其提交的报名及竞买材料的真实、有效性负责。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供地条件等全部接受，并对有关承诺承担法律责任。**不具备竞买人条件的申请人以最高报价成为了竞得人的，该竞买结果无效，申请人的竞买保证金不予退回，出让人并可向申请人就由此造成的损失追究赔偿责任。**

### （二）竞买保证金缴纳注意事项

竞买申请人在缴纳竞买保证金时，**应充分考虑网络运行延迟及银行转账到账时间差等原因**，根据所使用的支付方式把握保证金缴纳开始时间和到账截止时间，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，要考虑网络运行延迟及时间差，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）竞买申请人已按规定及时足额将竞买保证金缴纳到网上交易系统提供的账户，但不能实时从网上交易系统获取《竞价通知书》，取得竞价资格，进行网上报价的，应与网上交易工作人员联系（联系电话：0515-83524978）。

（四）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。出让人可以根据招标采购挂牌出让结果，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》。

联合申请的须明确新公司的出资构成、成立时间等内容。竞买人无开发资质或资质未达到法律规定的，应于实际开发前依法申请取得单项房地产开发经营权。

出让人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》，在竞得人按约定办理完新公司注册登记手续后，与新公司签订《国有建设用地使用权出让合同补充协议》，或直接与新公司签订《国有建设用地使用权出让合同》。

(五) 确定竞得人后，《国有建设用地使用权网上交易成交通知书》、《国有建设用地使用权网上交易成交确认书》对竞得人具有法律效力。竞得人放弃竞得宗地，不按期签订成交确认书的，视为你方自动放弃竞得资格及单方违约，其缴纳的该地块竞买保证金不予退还，并承担其他相应法律责任。

(六) 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、依法应当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，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。

(八) 挂牌成交价即为该幅地块的总地价款，不包含契税、耕地占用税、城市市政公用设施配套费等政府其他部门、单位收取的规费（税）；也不包含代征部分的规、税费，竞得人须按相关规定另行缴纳。

(九) 竞得人与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》后，应当按出让合同约定支付挂牌成交价款。竞得人付清全部挂牌成交价款后，依法申请办理土地登记，领取《不动产权证书》。

(十) 挂牌不成交的，应当按规定由我局重新组织出让。

（十一）本次挂牌地块项目建设必须严格按规划设计条件执行，平面规划须报经盐城市大丰区人民政府批准后实施。涉及地块的具体建设规划设计等相关要求，由盐城市大丰区建设部门负责解释。

（十二）我局对本《须知》有解释权，其他未尽事宜依照《招标投标挂牌出让国有土地使用权规范》办理。

盐城市大丰区自然资源和规划局

2020年6月1日