国有建设用地使用权挂牌出让须知

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》、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建设用地使用权规范》和《江苏省国有建设用地使用权网上交易规则》，经射阳县人民政府批准，射阳县自然资源和规划局决定以公开挂牌方式出让一幅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射阳县自然资源和规划局，具体组织实施由我局负责。

二、 本次国有建设用地使用权挂牌出让严格遵循公开、公平、公正和诚实守信、安全效原则。

三、 本次国有建设用地使用权网上挂牌出让只能在互联网上，通过盐城市国有建设用地使用权网上交易系统（http://www.landyc.com /，以下简称网上交易系统）进行。

本次国有建设用地使用权网上挂牌出让所有地块不设底价，按价高者得原则确定竞得人。

四、挂牌出让地块的基本情况和规划指标要求.

编号	土地位置	土地面积（㎡）	土地用途	规划指标要求			出让年限（年）	投资保证金（万元）	起始价（万元）	增加规则及幅度
				容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）				
202015	新城区教育组团东侧地块	73213（109.8亩）	商住	≤1.8，≤2.4	≤22	≥30	40年70年	5300	26460（241万元/亩）	20万元/次或其整数倍

该地块商业集中布置，商业建筑面积占地上总建筑面积的比例不得大于5%，出让年限商业为40年，住宅为70年。

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 /，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。联合竞买各方应当分别申请CA证书，在网上交易系统分别注册。联合竞买各方在网上交易系统中确定各自出资比例和竞买代表人。竞买代表人代表联合竞买各方参加网上交易，其网上交易行为视为联合竞买各方共同意愿的真实表示。

竞买人在申请报名时应向网上交易系统上传下列文件：

（一）营业执照和组织机构代码证副本；

（二）法定代表人证明书；

（三）法定代表人身份证（竞买人为个人的只需提供身份证）；

（四）国有建设用地使用权网上挂牌出让竞买申请书；

（五）地块特别说明要求提供的资格证明材料；

（六）其他相关材料。

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。诚信确认为网上交易的必经程序。符合相关条件并持有有效数字证书的竞买申请人，在经江苏省用地企业诚信数据库比对为诚信单位，按时足额交纳竞买保证金后，方可参加网上挂牌出让活动。

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》及资格审查材料到射阳县自然资源和规划局进行竞买资格审查，审查通过后，与出让人签订《射阳县国有建设用地使用权网上交易成交确认书》，确定其为受让人。

竞买申请人参与竞买时，必须以人民币竞价和结算。

提交的资格审查材料如下（所有复印件加盖公章）：

1、法人或其他组织申请的，应提交下列文件：

（1）竞买申请书；

（2）法人单位或表明该组织合法存在的有效证明文件；

（3）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）；

（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）开户银行出具的资信证明；

（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。

上述文件提供原件备核。

2、自然人申请的，应提交下列文件：

（1）竞买申请书；

（2）申请人有效身份证明文件；

（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）银行出具的资信证明；

（5）保证金交纳凭证，提交复印件；

（6）挂牌文件规定需要提交的其它文件。

上述文件提供原件备核。

3、境外申请人申请的，应提交下列文件：

（1）竞买申请表原件；

（2）境外法人、自然人、其他组织的有效身份证件（如护照）复印件；

（3）申请人委托他人代为竞买申请的，还须提交授权委托书原件和受托人有效身份证明文件；

（4）开户银行出具的资信证明；

（5）保证金交纳凭证（须经银行核实到账），提交复印件；

（6）挂牌文件规定需要提交的其它文件。

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

上述文件提供原件备核。

5、联合申请竞买的，除国有建设用地使用权网上交易竞买申请书及联合竞买申请附表原件、竞买保证金交纳凭证复印件各提交一份外，各方还需按出让文件要求提供相应申请材料。6、竞得土地后拟成立新公司进行开发建设的，应同时提交加盖印章的《关于竞得国有建设用地使用权后拟成立新公司的申请》。

六、网上申请和竞价资格取得

（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市行政审批服务中心四楼前台（市政府西侧国投商务楼）江苏 CA 认证机构代办点办理。

办理地点：盐城市行政审批服务中心四楼前台（市政府西侧国投商务楼）

咨询电话：0515-69083424

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。

（二）挂牌出让文件取得

凡持有效 CA 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。

（三）网上申请

竞买申请人只能在网上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。

（四）答疑及现场踏勘

竞买申请人对挂牌出让文件有疑问的，可以向射阳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：0515-82389219

竞买申请人自行踏勘地块现场。

（五）竞买申请人竞价资格的取得

持有有效 CA 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》，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；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、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之后，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，才可以参与网上挂牌出让的报价。

七、本次挂牌出让活动有关时间：

（一）网上公告起止时间：2020 年 8 月 19 日至 2020 年 9 月 7 日；

（二）网上竞买申请及交纳竞买保证金时间：2020 年 9 月 8 日至 2020 年 9 月 15 日 17 时止；（三）网上挂牌报价时间：2020 年 9 月 8 日 9 时 00 分至 2020 年 9 月 17 日 09 时 00

分止；

八、竞买保证金数额

（一）竞买保证金为：

202015 人民币伍仟叁佰万元（大写）（￥53000000）

开户单位：射阳县自然资源和规划局

开户行：竞买申请人在网上交易系统上自行选定的银行

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）。

竞买申请人须按时足额缴纳竞买保证金，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。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。

（二）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。（三）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。（四）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（为土地出让总价款 20%），超出定金数额部分，转为土地出让金。

（五）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。

九、本次国有建设用地使用权该宗地的挂牌起始价、增加幅度：

1、 202015 地块：起始价为人民币贰亿陆仟肆佰陆拾万元（大写）（¥264600000）

2、该地块增价幅度为人民币贰拾万元（大写）（￥200000）。

十、竞买人参加竞买流程

（一）CA 证书办理

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。

办理地点：盐城市行政审批服务中心四楼前台（市政府西侧国投商务楼）

咨询电话：0515-69083424

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》。

（二）挂牌地块信息浏览下载

竞买申请人登录盐城市国土资源交易网，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

竞买申请人凭有效 CA 证书登陆网上交易系统，对意向地块网上提出竞买申请，经交易系统诚信比对后，选择交纳保证金银行，获取交纳竞买保证金的账号。

（四）交纳保证金

竞买申请人按前款选定的银行和交纳保证金帐号交纳保证金，按时足额交纳保证金后，竞买申请人自动获得竞价资格参与网上报价。

（五）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。

3、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；

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）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。

5、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。

（六）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。

（七）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》）。

（八）《成交确认书》的签订

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之日起5个工作日内，按照第五条第（一）款的要求，持《通知书》及资格审查材料到射阳县国土资源局进行竞买资格审查，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。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，交纳的地块竞买保证金不予退还，并承担其他相应法律责任。

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。

（九）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10个工作日之内到射阳县自然资源和规划局签订《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，视为竞得人主动放弃竞得资格及单方违约，竞得人交纳的地块竞买保证金不予退还，并承担其他相应法律责任

十一、网上交易结果的公布

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，在部省市土地市场门户网站以及土地有形市场等指定场所向社会公示此次国有建设用地使用权网上交易结果。

十二、注意事项

（一）阅读挂牌文件和踏勘地块

竞买申请之前，竞买申请人须详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）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。

（三）成立新公司开发建设

竞买申请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。

申请联合竞买的，在《联合竞买申请附表》中应当注明各方的出资比例并于资格审查时同时提交。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》出资人、投资比例及法定代表人要一致，不得随意改变。

（四）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。（五）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。

（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。（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）其他事项

1.付款期限及交付土地时间

竞得人须在签订合同之日起1个月内付清50%土地出让金，签订合同之日起6个月内付清全部土地出让金；所有款项以人民币计价并支付。出让人在竞得人付清土地出让价款后2个月内将土地交付给竞得人，竞得人必须在交付土地后6个月内开工建设，3年内竣工。

其它规费按照射政办发〔2011〕97号文件规定由竞得人向射阳县财政局缴纳，竞得人凭财政局出具的《出让规费完费通知单》办理用地、规划、施工和预售房等手续，人防工程建设及易地建设费征收按规定办理。

本次出让地块所涉及地下空间使用权设立及其各项规划管控要求的出具，均依据已经依法批准的详细规划中相应地下空间的开发利用内容，符合《中华人民共和国城乡规划法》、《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《江苏省城乡规划条例》、《江苏省城市规划技术管理规定》、《省政府办公厅关于城市地下空间开发利用的指导意见》（苏政办发[2020]58号）、《江苏省自然资源厅党组关于严格执行国有建设用地出让规定进一步加强监管监督工作的意见》（苏自然资党组发[2019]94）等法律法规和技术规范标准有关规定。

（九）射阳县自然资源和规划局对本《须知》有解释权，未尽事宜依照《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规范》办理。

射阳县自然资源和规划局

2020年8月19日