

# 启东市国有建设用地使用权挂牌竞买须知

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》、《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部第39号令）、《江苏省国有建设用地使用权网上交易规则》（苏国土资规发[2012]3号）等规定。经启东市人民政府批准，启东市自然资源和规划局决定以挂牌方式出让本地块的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启东市自然资源和规划局，具体组织实施由我局授权启东市土地储备中心承办。

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。

三、出让地块基本情况及规划指标要求等：

（一）地块编号：24020

（二）地块位置：海湾路北、海星河绿化带南

（三）出让面积：70000平方米（出让地块界址以宗地图四至界为准，实际出让面积如与本文件公布面积有差异，成交价不作调整）

（四）土地用途：城镇住宅用地

（五）规划技术指标： $1.0 < \text{容积率} \leq 2.0$ ，建筑密度 $\leq 30\%$ 。

（六）土地使用权出让年限：70年

（七）动工及竣工时间：交地之日起12个月内开工建设，开工期限起36个月内竣工。

四、竞买资格、申请及流程

本次国有建设用地使用权网上挂牌出让是通过南通市国有建设用地使用权网上交易平台（<http://www.land.nt.com>以下简称网上交易平台）在互联网上进行。

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、出让须知等挂牌文件及相关信息和交易条件，如有疑问可以在挂牌活动开始前向我局咨询，咨询电话：0513—80793252（启东市土地储备中心）。

竞买申请人须自行踏勘地块现场。申请一经受理确认后，即视为竞买申请人对网上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。

（一）CA数字证书的办理

办理 CA 数字证书（以下简称 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证件到启东市便民服务中心 1 楼 CA 证书窗口办理（办理及使用办法详见网上交易平台上的《数字证书办理指南》），咨询电话：18906291895，费用自理。竞买申请人已办理 CA 证书且 CA 证书有效的无需再办理。

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平台进行交易。

## （二）挂牌文件的取得

凡持有效 CA 证书的竞买申请人可于出让公告规定的领取资料之日起，登陆网上交易平台浏览、下载本次网上挂牌出让文件。具体包括：

- （1）启东市国有建设用地使用权挂牌出让公告；
- （2）启东市国有建设用地使用权挂牌竞买须知；
- （3）江苏省国有建设用地使用权网上交易规则；
- （4）规划建设条件意见书；
- （5）出让合同示范文本；
- （6）国有建设用地使用权网上交易竞买申请书（样本）；
- （7）国有建设用地使用权网上交易竞价通知书（样本）；
- （8）国有建设用地使用权网上交易成交通知书（样本）；
- （9）国有建设用地使用权网上交易成交确认书（样本）；
- （10）交地申报单（样本）；
- （11）土地交付合同（样本）；
- （12）出让地块宗地图；
- （13）其他相关文件。

## （三）竞买申请

竞买申请人凭有效 CA 证书登陆网上交易平台，选择竞买地块，通过网上交易平台提交《国有建设用地使用权网上交易竞买申请书》，竞买申请人只能在网上挂牌出让竞买申请截止时间前（2024 年 11 月 23 日下午 4 时）登陆网上交易平台，在网上交易平台上提交竞买申请，出让人不接受书面、电话、邮寄、传真等其他方式申请。

联合竞买的，联合竞买各方应当分别办理 CA 证书，提交联合竞买协议书，联合竞买协议书中应明确各竞买申请人的出资比例及成交后是否成立新公司，明确联合竞买代表人参与网

上交易活动等内容。联合竞买协议书应在网上提交申请时上传，并在签收成交确认书时提供原件核对。联合竞买各方须用各自的 CA 证书登录交易平台确认联合竞买代表人后，联合竞买代表人方可进入下一步操作程序。

竞买申请人竞得土地后，拟成立新公司进行开发的，应在《拟成立新公司说明书》中明确新公司的出资构成、成立时间等内容。单独申请的竞买人在竞得土地后成立的新公司须为全资子公司。

#### （四）交纳竞买保证金及竞价资格的取得

竞买申请人提交竞买申请书后，在网上交易平台公布的银行中选择交纳竞买保证金银行，获取交纳竞买保证金的账号。竞买申请人按照网上交易平台提供的账号交纳竞买保证金（详见各银行《保证金交纳指南》）。在确认竞买保证金按时足额到账后，网上交易平台自动生成《国有建设用地使用权网上交易竞价通知书》，并通过网上交易平台发送给竞买申请人，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。

竞买人应使用本单位账号在系统选定的银行账号缴纳保证金，报名人和保证金交纳单位的名称必须一致，保证金的交纳时间以银行到账时间为准。

联合竞买人交纳保证金的，保证金交纳单位必须为联合体成员单位。

竞买申请人可以从不同银行分期汇入竞买保证金。

本地块挂牌竞买保证金为人民币 15600 万元（保证金不计息）。竞买申请人须在 2024 年 11 月 23 日下午 4 时前足额交纳竞买保证金（以保证金到账时间为准），方可取得竞买资格。否则不能取得竞买资格。

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，须按规定分别交纳竞买保证金。

竞得人竞买保证金中相当于成交价款的 20% 部分自动转作受让地块的定金，超过部分作为土地出让价款的预付款（如竞买保证金不足成交价款的 20%，则竞买保证金全部转作受让地块定金）。未竞得者凭竞买保证金进账凭证到启东市土地储备中心（汇龙镇建新路 24 号）办理退还手续，竞买保证金在收到进账凭证后 5 个工作日内退还（保证金不计息）。

#### 五、竞买报价及限时竞价

本地块挂牌出让起始价为人民币 78000 万元，每次加价幅度为人民币 50 万元或其整数倍。挂牌成交总价中包含土地出让金（含土地储备基金，土地储备基金为成交总价的 2%）、土地出让交易服务费（1 元/平方米）、评估费和勘界费。竞得人持出让方提供的资料自行到相关部门办理权证等手续，涉及的其他税费、规费等均由买受人负责。竞买人为挂牌出让竞买而发生的一切费用由竞买人自行负责。

#### （一）竞买报价

竞买报价的一般规则：

- (1)首次报价不得低于挂牌起始价；
- (2)采用增价方式报价；
- (3)每次报价应当在当前最高报价基础上递增 1 个或 1 个以上整数倍的加价幅度；
- (4)允许多次报价；
- (5)符合交易报价规则并被网上交易平台确认的交易报价为当前有效交易报价，网上交易平台即时更新为当前最新交易报价；
- (6)报价一经确认后，不得变更或者撤销；
- (7)竞买人必须在停止更新挂牌价格前进行一次以上（含一次）有效报价，才能参加限时竞价。

竞买人在报价时，要考虑网络运行时间差，避免在报价截止时点报价，防止系统无法及时收到报价信息而延误竞买。

#### （二）限时竞价

本地块挂牌截止时间为 2024 年 11 月 25 日上午 9:00，挂牌截止时间前 1 小时停止更新挂牌价格（竞买人在此 1 小时内无法报价），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。

网上挂牌限时竞价的起始价为停止更新挂牌价格时的最高报价。

经网上交易平台询问，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，并根据网上交易平台中的提示予以确认；未确认的，不能参加网上限时竞价。

竞买人根据网上交易平台提示进入限时竞价阶段，限时竞价应遵守以下规则：

- (1)限时竞价两次报价间隔不超过 4 分钟；

- (2)交易平台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。

## 六、成交确认

网上交易平台按照下列规则确认成交：

(1)截止挂牌期满，仅有一个竞买人参与竞买，以其最终有效报价确认成交；

(2)截止挂牌期满，有两个或两个以上竞买人参与竞买，在停止更新挂牌价格期间，无其他竞买人要求报价的，出价最高者为竞得人；

(3)网上挂牌限时竞价结束时，无其他竞买人竞价的，以停止更新挂牌价格时的最终有效报价确认成交；

(4)网上限时竞价结束时，出价最高者为竞得人；

(5)无竞买申请人按时足额交纳竞买保证金或提交报价的，地块不成交。

(6)获取《国有建设用地使用权网上交易成交通知书》

网上交易平台确认的竞得人应当在网上交易结束后从网上交易平台打印《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》）。

(7)成交人的确定及《成交确认书》的签收

网上交易实行报名资格后审制度，网上交易平台确认的竞得人须在本地块挂牌成交之日起5个工作日内持《成交通知书》，带有效证件原件（需提供营业执照、法人代表身份证、受托人身份证）及复印件、授权委托书、有效的保证金交纳凭据、竞买申请书。如挂牌出让文件规定报名资格有特殊要求的，还需提供对应报名资格相关材料到启东市土地储备中心申请报名资格审查。

审查通过后，竞得人签收《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》），确定其为成交人。

## 八、签订《国有建设用地使用权出让合同》、《土地交付合同》

竞得者必须在竞得之日起10个工作日内到启东市自然资源和规划局6楼601室签订《国有建设用地使用权出让合同》及《土地交付合同》，并同时全面履行合同的各项约定。逾期不签订合同的，成交无效，出让方将终止供地，已付保证金不予退还。

## 九、交款方式

受让人在竞得之日起 30 天内付清全部成交价款。

#### 十、交地方式和条件

土地在竞得人付清土地价款后 30 天内按《土地交付合同》约定交付受让人。

交地条件：地上无房屋的自然地形。水泥地坪、地下建筑物、地上、地下管线等及周围水、电、路、气等基础设施均为目前现状。如需改造、建设，由受让人自行按各相关技术规范要求执行，涉及的所有费用自付。

#### 十一、违约责任

（一）竞得人不符合报名条件，资格审查未通过的，成交无效，所付的竞买保证金不予退还。

（二）竞得人拒签《成交确认书》或《国有建设用地使用权出让合同》的，所付的竞买保证金不予退还。

（三）受让人未能按照约定或同意延期所另行约定日期开工建设的，每延期一日，应向出让人支付相当于土地出让价款总额 0.5% 的违约金。

（四）受让人未能按照约定或同意延期所另行约定日期竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于土地出让价款总额 0.5% 的违约金。

（五）受让人不能按时支付土地出让价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的 1% 向出让人缴纳违约金，延期付款超过 60 日，经出让人催交后仍不能支付土地出让价款的，出让人有权解除合同，受让人无权要求返还定金，出让人并可要求受让人赔偿损失。

（六）如出让方未能按时提供出让土地，造成受让方不能开发的，每延期一日，出让人应当按受让人已经支付的土地出让价款的 1% 向受让人给付违约金，土地使用年期自实际交付土地之日起算。出让人延期交付土地超过 60 日，经受让人催交后仍不能交付土地的，受让人有权解除合同，出让人应当双倍返还定金，并退还已经支付土地出让价款的其余部分，受让人并可请求出让人赔偿损失。如遇不可抗拒因素，交地时间顺延，出让方不承担延期责任。

#### 十二、注意事项、特别约定

（一）土地出让红线范围内的所有建设项目均由受让方按规划设计标准、条件要求进行建设（详见《规划建设条件意见书》），设计方案必须经审核同意后方可组织实施。

(二) 竞得人竞得土地后，必须在启东成立独立法人公司（本市企业除外）。拟成立新公司进行开发的，出让人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》；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》；竞得人须在《竞买申请书》承诺的期限内成立新公司，逾期不成立的，不予办理出让合同受让人变更手续。

(三) 如涉及地质灾害评估，竞得人须按本地块地质灾害评估结论做好相关地质灾害防治工作。

(四) 本须知如有补充规定或补充文件，与本须知具有同等法律效力。

(五) 我局将在本次挂牌出让活动结束后 10 个工作日内，在江苏土地市场网公布出让结果。

(六) 有下列情形之一的，启东市自然资源和规划局有权在网上挂牌开始前或网上挂牌交易期间中止、终止网上挂牌活动，并在网上交易平台发布中止、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平台不能正常运行的；

(3) 涉及地块使用条件变更等影响地块价格的重要变动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、软硬件故障等不能正常登陆网上交易平台进行申请、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。

十三、竞得人有下列行为之一的，视为违规，启东市自然资源和规划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) 网上交易平台确认的竞得人逾期未申请资格审查或未通过资格审查的；

(2) 网上交易平台确认的竞得人逾期或拒绝签收《成交确认书》的；

(3) 成交人逾期或拒绝签订《国有建设用地使用权出让合同》的；

- (4)成交人逾期或拒绝签订《土地交付合同》的；
- (5)提供虚假信息、文件或者隐瞒事实的；
- (6)采取行贿、恶意串通等非法手段竞得的；
- (7)构成违约责任的其他行为。

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》等规定办理。

启东市自然资源和规划局  
二〇二四年十月二十二日