

# 海安市国有建设用地（经营性）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》、《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》（自然资源部第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）等规定制定本出让须知。

一、海安市自然资源和规划局统一组织全市国有建设用地使用权网上挂牌出让工作。

二、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.landnt.com> 以下简称网上交易平台）在互联网上进行。

三、本次网上挂牌遵循“公开、公平、公正”和价高者得的原则，自由竞价。

四、对欠缴土地出让金的竞买人及其控股股东，在问题查处整改到位前，禁止参加网上挂牌活动。

五、本次网上挂牌起挂价和每次报价均为地块的每平方米土地单价，加价幅度按公告约定。

六、竞买人参加竞买流程

（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海安市行政审批局二楼电梯出口处（海安市城长江中路108号）CA认证处，咨询电话：18906291893或江苏省电子商务服务中心有限责任公司（南京市虎踞北路10号，咨询电话：025-96010、025-83391430）办理，费用自理。

CA证书的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》。

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。

竞买申请人已办理CA证书且CA证书有效的无需再办理。

（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，也可到海安市公共资源交易二楼自然资源和规划局窗口下载本次网上挂牌出让文件。具体包括：

- (1) 出让公告；
- (2) 出让须知；
- (3) 境外土地竞买人使用外币交纳土地竞买保证金和土地出让价款有关事项的告知书；
- (4) 江苏省国有建设用地使用权网上交易规则；
- (5) 国有建设用地使用权出让合同（样本）；
- (6) 土地交付合同（样本）；
- (7) 国有建设用地使用权网上交易竞买申请书（样本）；
- (8) 联合竞买国有建设用地使用权协议书（样本）；
- (9) 国有建设用地使用权网上交易竞价通知书（样本）；
- (10) 国有建设用地使用权网上交易成交通知书（样本）；
- (11) 国有建设用地使用权网上交易成交确认书（样本）；
- (12) 建设用地规划条件及红线图；
- (13) 其他相关文件。

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—81809590、81809597（海安市公共资源交易中心自然资源和规划局窗口）、0513-88917374（海安市自然资源和规划局所有者权益和开发利用科）。

竞买申请人自行踏勘地块现场。

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。

### （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》，联合竞买的应上传联合竞买协议书，竞买申请人只能在网上挂牌出让竞买申请截止时间前登陆网上交易平台，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。

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。

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。

境外竞买的，竞买申请书必须用中文填写，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。

#### （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。

账号一旦选定将不能更改，任何人向此账号上交存的款项系统均视为竞买申请人交纳的竞买保证金，如由此产生的经济纠纷，由竞买申请人自行承担。

竞买申请人可以从不同银行分期汇入竞买保证金。

竞买申请人须在交纳竞买保证金截止时间（竞买申请截止时间）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。

竞买申请人在交纳竞买保证金时，要考虑银行转账和网络运行的时间差，尽量提前交纳，防止系统无法及时收到保证金到账信息而延误竞买。

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。竞买保证金以外汇方式交纳的，以到账当日人民银行发布的外汇中间价折算成人民币。为避免竞买人因金额不足而无法竞买的，竞买人应考虑外汇实际到账时间及汇率变动，请提前足额汇入，由此产生的汇率损失由竞买人自行承担。

#### （五）竞买报价及限时竞价

##### 1、竞买报价

竞买报价的一般规则：

(1)首次报价不得低于起挂价（底价）；

(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。

## 2、限时竞价

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。

对于设置最高限价并通过现场摇号方式确定竞得人的地块，当限时竞价达到最高限价时，有两个及以上竞买人（含报最高限价的竞买人）接受最高限价并要求继续竞买的，则进入现场摇号，所有接受最高限价并参与现场摇号的竞买人须从网上交易平台打印《国有建设用地使用权网上交易现场摇号资格审查通知书》，并按照《国有建设用地使用权网上交易现场摇号资格审查通知书》、《国有建设用地使用权公开出让现场摇号规则》和出让公告要求办理现场摇号手续，按要求的时间和地

点进入现场参与摇号。摇号过程和摇号结果，将由公证部门现场公证。（详见出让文件《国有建设用地使用权公开出让现场摇号规则》）

#### （六）成交确认

1、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；对于设置最高限价并摇号的，按照《国有建设用地使用权公开出让现场摇号规则》执行。

(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》）。对于设置最高限价并摇号的地块，经现场摇号后，确定竞得人，竞得人现场签收《国有建设用地使用权网上交易现场摇号确认书》。

(7)成交人的确定及《成交确认书》的签收

2、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结束后5天内持《国有建设用地使用权网上交易成交通知书》（摇号地块竞得人在摇号结束后5个工作日内持《国有建设用地使用权网上交易现场摇号确认书》），将以下文件提交出让进行报名资格等审查：

(1). 法人申请的，应提交下列文件：

①竞买申请书；

②法人单位有效证明文件（营业执照副本、组织机构代码证副本原件及复印件）；

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；

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原件及复印件；

⑦需要提交的其他文件。

(2). 其他组织申请的，应提交下列文件：

①竞买申请书；

②表明该组织合法存在的文件或有效证明及复印件；

③表明该组织负责人身份的有效证明文件；

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竞买保证金交纳凭证原件及复印件；

⑥要提交的其他文件。

(3). 境外申请人申请的，应提交下列文件：

①竞买申请书；

②境外法人、其他组织的有效身份证明文件及复印件；

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有效身份证明文件；

④竞买保证金交纳凭证原件及复印件；

⑤需要提交的其他文件。

(4). 个人申请的应提交下列文件

①竞买申请书；

②申请人身份证原件及复印件；

③申请委托他人办理的，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；

⑤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。

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。

(七) 签订《国有建设用地使用权出让合同》、《土地交付合同》

成交人应持《成交确认书》于成交确认书签收后10天内与海安市自然资源和规划局签订《国有建设用地使用权出让合同》，同时应与成交地块所在区镇政府或其他承担土地交付义务的单位签订《土地交付合同》，由此产生的任何经济、法律责任均由所在区镇人民政府或其他承担土地交付义务的单位 and 竞得人承担，与出让人无关。

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。双方可以另行签订《土地交付合同》补充协议。

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）。

未竞得人缴纳的竞买保证金，在网上挂牌出让活动结束后5个工作日内退还，不计利息。未竞得人带银行有效凭据到自然资源和规划局办理相关退款手续。对于**设置最高限价并摇号的，按照《国有建设用地使用权公开出让现场摇号规则》执行。**

七、网上交易结果的公布

海安市自然资源和规划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 (<http://www.landjs.com>)、南通市自然资源和规划局 (<http://www.ntgt.gov.cn>) 等媒体发布此次国有建设用地使用权网上交易结果。

八、申请人竞得土地后，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。

九、竞得人除足额缴纳土地使用权出让金外，还须缴纳出让契税和其它规定的有关税、费。

十、在地块开发中，涉及到公建配套、环保、水利等有关事项，由竞得人自行按各相关规定和要求负责落实解决。

十一、有下列情形之一的，海安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。

十二、竞得人有下列行为之一的，视为违规，海安市自然资源和规划局可以取消其竞得人资格，竞得人交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。

### 十三、违约责任

(1)竞得人拒签《挂牌成交确认书》或《国有建设用地使用权出让合同》的，所付的定金不予退还，并赔偿组织该地块挂牌出让支出的全部费用。

(2)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1‰的违约金。

(3)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1‰的违约金。

(4)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。

(5)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。

十四、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《国有土地使用证》。

十五、本挂牌文件由海安市自然资源和规划局负责解释。未尽事宜依照《招标采购挂牌出让国有建设用地使用权规定》办理。