

涟水县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》、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》、《江苏省国有建设用地使用权网上交易规则》、《淮安市工业用地招标拍卖挂牌出让的实施意见》等规定，经涟水县人民政府批准，涟水县自然资源和规划局决定以网上挂牌方式出让**1宗**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出让在互联网上进行，通过淮安市自然资源网上交易平台（<http://www.landhallq.com>），以下简称网上交易平台）进行，由涟水县自然资源和规划局负责本次网上挂牌出让具体事宜，接受网上挂牌出让事项的咨询。

二、本次国有建设用地使用权网上挂牌出让遵循公开、公平、公正和诚实信用原则。

三、本次挂牌出让地块为**无底价**出让，按价高者得原则确定竞得人。

四、出让地块的基本情况及其规划指标要求：

编号	土地位置	面积		土地用途	规划指标要求				出让年限(年)	保证金(万元)	起始价(万元)	增价规则及幅度
		平方米	亩		容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(米)				
2024JY17	县经济开发区创新路东侧、兴旺路北侧	12449.46	18.67	商业用地	≤1.45	≤50	≥10	≤18	40	1880	1880	10万元或其整数倍（总价）

五、竞买人参加竞买流程及相关要求。

（一）竞买人要求：

（1）中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织，除法律法规明确规定和设有竞买人条件以外，均可参加竞买。本次挂牌不接受联合竞买，竞得人即为经营主体，因地块开发经营需要和属地纳税要求，土地竞得人如为地块所属辖区外注册企业，需在地块所属辖区内注册设立一家具有独立法人资格的全资子公司，由新公司从事受让地块的开发建设。

（2）竞买资金要求境内竞买人的竞买保证金及后续购地资金须为竞

买人自有资金，资格审查时，需提交购地资金为合规自有资金的承诺及相关证明材料。竞买申请人参与竞买时，必须以人民币竞价和结算。

(3) 履行《国有建设用地使用权出让合同》和项目符合所在地政府、发改委、住建、规划、环保等主管部门规定土地使用条件。

(4) 乙方项目建成后需自持 30%，自持部分不得转让、分割销售。具体实施监管部门为涟水县住房和城乡建设局。

(二) 网上报名缴纳保证金。符合相关条件并持有数字证书的竞买申请人，按时足额缴纳竞买保证金，方可参加网上挂牌出让活动。

(三) 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的有效证件到国信 CA 认证机构淮安代办点（淮安市经济技术开发区深圳路 16 号淮安市公共资源交易中心二楼窗口，联系人：何银平，联系电话 18952327879）办理。

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。

(四) 挂牌文件的取得

凡持有效 CA 证书的竞买申请人可于 **2025 年 2 月 8 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**涟水县自然资源和规划局**开发利用科获取本次网上挂牌出让文件。具体包括：

- (1) 挂牌出让公告；
- (2) 挂牌出让须知；
- (3) 《国有建设用地使用权网上交易竞买申请书》（样本）；
- (4) 《国有建设用地使用权网上交易竞价通知书》（样本）；
- (5) 《国有建设用地使用权网上交易成交通知书》（样本）；
- (6) 《国有建设用地使用权网上交易成交确认书》（样本）；
- (7) 《国有建设用地使用权出让合同》（样本）；

(8) 宗地红线图;

(9) 宗地规划设计条件。

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：**0517—82380235、0517-82380219**

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。

挂牌出让文件资料如有修改、补充，将于**2025年2月28日**上午10:00前通知各竞买人。修改、补充的文件资料与挂牌出让文件资料具有同等效力，如与挂牌出让文件有矛盾时，以前文服从后文。

(五) 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。

(六) 交纳竞买保证金及竞价资格的取得

持有有效数字证书的竞买申请人，选择竞买地块，通过网上交易平台填报《国有建设用地使用权网上交易竞买申请书》，联合竞买的应按

要求填写联合竞买协议书；填写报名申请后，土地竞买人在网上交易平台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）；按照网上交易平台确定的账号缴纳竞买保证金，竞买申请人在缴纳保证金时必须准确填写账号，在确认竞买保证金按时足额到账之后，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，此时竞买申请人取得竞价资格，方可参与网上挂牌出让的报价。

（1）网上竞买申请及**缴纳竞买保证金时间：2025年3月3日09时至2025年3月10日17时。**

（2）**网上挂牌时间：2025年3月3日09时至2025年3月12日17时止。**

（3）网上限时竞价时间：网上挂牌时间截止时即**进入限时竞价**。**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，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、平台延时等时间差）。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（以保证金到帐时间为准），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。

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。

（七）竞买报价、限时竞价及一次报价

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；
- (2) 用增价方式报价；
- (3) 单次报价应当在当前最高报价基础上递增 10 万元或 10 万元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。

经平台询问完毕后，有竞买人愿意参加网上限时竞价的，平台开始第一次 4 分钟倒计时的限时竞价，具有网上限时竞价资格（报价期限截止前报过有效报价且经平台询问确认参加网上限时竞价）的竞价人可参加限时竞价，限时竞价中的报价应当在 4 分钟倒计时内提交。如在平台 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，平台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，平台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，平台会自动关闭限时竞价中的报价通道，确认当前平台接受的最高报价为宗地的最终竞买价，由平台按“价高者得”的原则确定该地块的竞得人，并在相关信息栏中显示出让成交结果。

竞买人在交易截止时前 1 小时务必登录网上交易平台，密切关注交易动态，明确是否参与网上限时竞价

（八）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）成交人的确定及签订《成交确认书》。

网上交易平台确认的竞得人应通过网上交易平台在线打印《国有建设用地使用权网上交易竞买申请书》、《国有建设用地使用权网上交易竞价通知书》、《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），并签字加盖公章（若竞得人为自然人的，需签字按印确认），按照《成交通知书》及网上挂牌出让文件的要求，在网上交易平台确认竞得资格之日起 3 个工作日内提交相关有效审查材料到涟水县自然资源和规划局 609、610 室进行资格审查，审查通过后签订《成交确

认书》，确定其为竞得人。

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。

（九）签订《国有建设用地使用权出让合同》。

成交人应持《成交确认书》于挂牌结束后 10 个工作日内与涟水县自然资源和规划局签订《国有建设用地使用权出让合同》。

（1）竞得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土地出让金（全部出让金中的 20% 转为合同定金），由涟水县自然资源和规划局根据相关规定，代土地竞得人向税务机关申报缴纳。

（2）受让人可申请分期支付国有建设用地使用权出让价款，期限最长不超过 4 期，时间最长不超过一年；其中首期付款时间为签订《国有建设用地使用权出让合同》30 日内，付款金额不低于成交价款的 50%。

（3）未竞得人缴纳的竞买保证金，在网上挂牌交易活动结束后，涟水县自然资源和规划局财务审计科将根据银行提供的保证金进账回单，同网上交易系统载明的未竞得人保证金缴纳明细汇总表进行核对，在 5 个工作日内原金额、原路径、不计利息退还。

六、网上交易结果的公布

涟水县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>)、涟水县自然资源和规划局网站等媒体发布此次国有建设用地使用权网上交易结果。

七、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，应当承担法律责任。

八、竞得人出让金缴纳以《国有建设用地使用权出让合同》第十条之约定为准（具体条款详见出让合同样本）。本次挂牌出让成交价不含

土地交易服务费、契税以及城市建设等相关部门征收的规费，相关税费由竞得人按规定缴纳，逾期相关部门将按规定收取滞纳金。

九、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，新公司的出资构成等内容须与网上竞买申请时提交的资料一致。逾期不成立的，不予办理出让合同受让人变更手续。

十、有下列情形之一的，涟水县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。

十一、竞得人有下列行为之一的，视为违规，涟水县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) 提供虚假信息、文件或者隐瞒事实的；

(2) 被列入“严重失信”黑名单的；

- (3) 采取行贿、恶意串通等非法手段竞得的；
- (4) 逾期或拒绝签订《成交确认书》的；
- (5) 逾期或拒绝签订《国有建设用地使用权出让合同》的；
- (6) 构成违约责任的其他行为。

十二、土地交付按《国有建设用地使用权出让合同》第六条之约定交付土地（具体条款详见出让合同样本）。挂牌出让地块交地以《勘测成果报告》中的桩界及面积为准。受让人有异议的，可申请复测，复测费用由申请复测人承担。

十三、相关土地手续办理本次挂牌出让地块竞得人按《国有建设用地使用权出让合同》的约定按期付清成交价款，并通过环境影响评价、项目审批（核准、备案）及取得规划手续后，按有关规定申请《建设用地规划许可证》。地块竞得人履行《国有建设用地使用权出让合同》约定的土地使用条件，不动产登记手续根据《不动产登记暂行条例》规定办理。

十四、涟水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土地使用权规范（试行）》办理。

涟水县自然资源和规划局

2025年2月8日