

海安市工业用地网上挂牌出让须知

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》（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）、苏国土资发[2017] 194 号等规定制定本出让须知。

一、海安市自然资源和规划局组织本市国有建设用地使用权网上挂牌出让工作。海安市自然资源和规划局具体负责网上交易服务相关工作，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是通过海安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总额，加价幅度规定幅度整数倍。竞买人参与竞买时，必须以人民币竞价和结算。

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政务中心二楼电梯出口处（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。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) 竞买资格初审申请表;
- (5) 江苏省国有建设用地使用权网上交易规则;
- (6) 国有建设用地使用权出让合同 (样本);
- (7) 土地交付合同 (样本);
- (8) 有关合同条款说明及特别规定;
- (9) 国有建设用地使用权网上交易竞买申请书 (样本);
- (10) 联合竞买国有建设用地使用权协议书 (样本);
- (11) 国有建设用地使用权网上交易竞价通知书 (样本);
- (12) 国有建设用地使用权网上交易成交通知书 (样本);
- (13) 国有建设用地使用权网上交易成交确认书 (样本);
- (14) 规划条件及红线附图;
- (15) 宗地图;
- (16) 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—81819590、81819597 (海安市国土局窗口)、 0513-88917374 (海安市自然资源和规划局所有者权益与开发利用科(土地市场))。

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（须在办理国有建设用地使用权首次登记前）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，并在资格审查时提供原件核对。

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（以保证金到帐时间为准），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。

(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》的签订

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 日内持《成交通知书》，带有效证件原件、复印件（单位单独申请的需提供营业执照、机构代码证、法人代表证明、法人代表身份证、授权委托书、受托人身份证、有效的保证金交纳凭据、竞买申请书；自然人单独申请的需提供自然人身份证、有效的保证金交纳凭据、竞买申请书。如联合竞买的还需提供联合竞买协议书及联合竞买各方营业执照等材料。

竞得人在成交后须持规定的资格审查材料向所在区镇国土分局（所）申请进行资格初审，凭资格初审合格意见申请最终资格审查。初审及最终审查不合格的，取消中买资格，所缴保证金不予退还。

审查通过后，竞得人与海安市自然资源和规划局签订《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》

成交人签订《成交确认书》后十日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政府（管委会）或其他承担土地交付义务的单位签订《土地交付合同》。

竞得人缴纳的竞买保证金抵作受让地块的定金。如有不足，不足部分竞得人另行缴纳。

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交易中心窗口办理相关退款手续。

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>）、海安市自然资源和规划局网（<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建设的，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》；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、竞得人凭《挂牌成交确认书》和《国有建设用地使用权出让合同》，按以下程序和时限要求办理项目环境影响评价审批和项目审批（或核准）手续：

（一）由国家环境保护部负责环境影响评价审批或者由国家发展和改革委员会负责审批（或核准）的工业项目，时限为 12 个月，情况特殊的，按《江苏省工业用地招标采购挂牌出让办法（试行）》第十一条的有关规定执行；

（二）由省环境保护厅负责环境影响评价审批或者由省级投资行政主管部门负责审批（或核准）的工业项目，时限为 9 个月；

（三）由市、县级环境保护局负责环境影响评价审批或者由市、县级投资行政主管部门负责审批（或核准）的工业项目，时限为 6 个月。

在完成项目环境影响评价审批和项目审批（或核准）手续后按基建程序向有关部门申办相关手续。自国有建设用地使用权出让合同签订之日起，竞得人未能在上述规定时限内取得环境影响评价审批和工业项目审批、核准文件的，国有建设用地使用权出让合同自然终止，所支付定金按 50%予以退还。

十四、合同签订后，竞得人依据确定的土地使用条件在 180 日内办理以下手续：

- 1、完成环境影响评价审批；

2、项目审批、核准、备案手续；

3、建设用地规划许可证；

4、地质灾害评估审查意见。

凭上述手续，竞得人向市自然资源和规划局申请办理建设用地批准手续。

十五、本须知由海安市自然资源和规划局负责解释。

海安市自然资源和规划局