

宜兴市自然资源和规划局

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》、《招标投标挂牌出让国有土地使用权规定》、《招标投标挂牌出让国有土地使用权规范》、《江苏省国有建设用地使用权网上交易规则》和《宜兴市国有建设用地使用权网上交易规则（试行）》等有关规定，经宜兴市人民政府批准，宜兴市自然资源和规划局决定以挂牌方式出让宗地编号为宜地（2025）18号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宜兴市自然资源和规划局，具体由宜兴市国土资源交易中心组织实施。

二、本次国有建设用地使用权挂牌出让遵循公开、公平、公正和诚实信用原则。

三、本次国有建设用地使用权挂牌出让只能通过互联网在宜兴市国有建设用地使用权网上交易系统（<http://www.landyx.cn/>，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不设底价，按价高者得原则确定竞得人。

四、出让地块的基本情况 & 规划指标要求等：

- （一）地块位置：宜兴市张渚镇善卷幼儿园北侧 ZL-09-01 地块；
- （二）地块范围：详见宗地图；
- （三）出让面积：34314 平方米；
- （四）土地用途：商业用地；
- （五）规划容积率：不大于 1.2；
- （六）规划建筑密度：不大于 40%；

（七）绿地率：不小于 10%；

（八）土地开发程度：净地（出让地块内建、构筑物拆成自然平整）出让，地块外部条件(道路、水、电、气等)均以现状为准；

（九）土地使用权出让年期：商业 40 年；

（十）动工及竣工时间：成交后签订合同时约定；

（十一）其他建设条件：

1、竞买报名时须签署《按期开发履约承诺书》；2、竞买人不得建设私家庄园和带有私家花园的低层独立式住宅的别墅类房地产开发项目；3、本次出让地块所涉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；4、地块建设条件详见《地块建设条件意见书》。

五、竞买资格及要求

（一）竞买资格

中华人民共和国境内外的法人和其他组织（法律另有规定或有特殊情况的除外）均可申请，不接受自然人报名参与竞买。申请人可以单独申请，也可以联合申请。经江苏省用地企业诚信数据库比对为非诚信单位的，不具备竞买资格。两年内拖欠过土地出让金的单位和个人不得申请竞买。竞买人必须具备房地产开发资质。

因恶意竞买等原因被列入竞买黑名单的单位和个人不得申请竞买。

本次国有建设用地使用权竞买申请、报价只能通过互联

网登陆网上交易系统进行（登录“宜兴市人民政府”门户网站链接市自然资源和规划局网页（<http://www.yixing.gov.cn/zrzyghj>）上的“网上交易”）。只有通过办理数字证书（USB Key）、按要求提交竞买申请、交纳竞买保证金的申请人，才能参加网上挂牌交易活动。

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》及资格审查材料到宜兴市宜城街道解放东路191号604室进行竞买资格审查，审查通过后，签订《宜兴市国有建设用地使用权网上交易成交确认书》，确定其为竞得人。

（二）提交的资格审查材料（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；
- （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（须经银行核实到账），提交复印件；竞买保证金必须以申请人的身份交纳，如由其他单位（或个人）代缴的，须同时提供相关情况说明并加盖双方公章（或个人签名）；
- （6）《承诺书》、《按期开发履约承诺书》；
- （7）挂牌文件规定需要提交的其他文件。

上述文件提供原件备核。

2. 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；境外法人或其

他组织提供与境内“营业执照”、“代码证”可比照的、具有唯一性的有效文件（例如香港地区的“商业登记证明”等）的复印件。

（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（须经银行核实到账），提交复印件；竞买保证金必须以申请人的身份交纳，如由其他单位（或个人）代缴的，须同时提供相关情况说明并加盖双方公章（或个人签名）。

（5）《承诺书》、《按期开发履约承诺书》；

（6）挂牌文件规定需要提交的其他文件。

上述文件中，申请书必须用中文书写（申请人姓名或名称、其受托人姓名等可用其他语言填写），其他文件可以使用其他语言，但必须附经申请人确认的中文译本，所有文件的解释以中文译本为准。

上述文件须提供原件备核。

3. 联合申请的，应提交下列文件：

（1）联合申请各方共同签署的申请书；

（2）联合申请各方的有效身份证明文件；

（3）联合竞投协议，协议要规定联合各方的权利、义务，并明确签订《国有建设用地使用权出让合同》时的受让人；

（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（须经银行核实到账），提交复印件；竞买保证金必须以申请人的身份交纳，如由其他单位（或个人）代缴的，须同时提供相关情况说明并加盖双方公章（或个人签名）。竞买保证金交纳凭证；

（6）《承诺书》、《按期开发履约承诺书》；

（7）挂牌文件规定需要提交的其他文件。

上述文件提供原件备核。

六、网上申请和竞价资格取得

（一）数字证书的办理

办理数字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江苏 CA 认证机构代办点办理。

办理地点：宜兴市宜城街道永安路15号（公积金中心二楼）CA 窗口。

咨询电话：15952494761

数字证书的办理及使用办法详见网上交易系统上的《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网上交易系统，进行交易。

（二）挂牌出让文件取得

凡持有效数字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通过“宜兴市人民政府”门户网站链接市自然资源和规划局网页上“网上交易”链接，登录“网上交易系统”，浏览或下载本次挂牌出让文件。具体包括：

- 1、《宜兴市国有建设用地使用权网上交易规则》；
- 2、《宜兴市国有建设用地使用权网上交易系统操作指南》；
- 3、《宜兴市国有建设用地使用权网上交易系统 CA 证书办理指南》；
- 4、国有建设用地使用权挂牌出让公告
- 5、国有建设用地使用权挂牌出让须知；
- 6、国有建设用地使用权网上交易竞买申请书；
- 7、法定代表人证明书；
- 8、授权委托书；
- 9、关于竞得国有建设用地使用权后拟成立新公司的申请；
- 10、国有建设用地使用权网上交易竞价通知书；
- 11、网上交易系统竞得确认及资格审查通知书；
- 12、宜兴市国有建设用地使用权网上交易成交确认书；
- 13、地块规划条件及规划红线图；

14、宗地图；

15、国有建设用地使用权出让合同（范本）

16、其他相关文件。

（三）网上申请

竞买申请人只能在网上竞买申请及交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。本次竞买不接受书面、电话、邮寄、传真等其他方式申请。

（四）答疑及现场踏勘

申请人对挂牌出让文件有疑问的，可在挂牌活动开始前向我局咨询。咨询电话：0510-87920131。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

持有效数字证书的竞买申请人，选择竞买地块，通过网上交易系统提交《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，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》，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。竞买申请人可通过网上交易系统下载竞价通知书，作为竞买资格审查的依据之一。

七、本次挂牌出让活动有关时间：

（一）公告起止时间：2025年08月30日至2025年09月18日；

（二）网上竞买申请及交纳竞买保证金时间：2025年09月19日09时00分至2025年09月26日15时30分；

（三）网上挂牌报价时间：2025年09月19日09时至2025年09月28日10时；

（四）网上限时竞价开始时间：2025年09月28日10时。

八、竞买保证金事项

（一）竞买保证金为：人民币2664万元；

开户单位：宜兴市国土资源交易中心

开户银行：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，竞买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。提示：竞买人应充分考虑银行跨行转、结算规定、系统延时等因素，提前缴纳保证金，并确认保证金足额按时到账。

竞买申请人参与竞买时，必须以人民币竞价和结算。

竞买申请人须按时足额交纳竞买保证金，取得竞买资格。竞买申请人未按时足额交纳竞买保证金的，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，须按规定分别交纳竞买保证金。

（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，交纳的竞买保证金不予退还。

（四）挂牌出让成交后，竞得人已交纳的竞买保证金转为受让地块的定金或出让金。

（五）未竞得人交纳的竞买保证金，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，竞买申请人凭交纳凭证原件到宜兴市国土资源交易中心办理相关退款手续。

九、宗地挂牌起始价、增价幅度、土地交付和出让金支付要求：

1、本宗地挂牌起始价为人民币（大写）壹亿叁仟叁佰贰拾万元（¥133200000.0 元）。

2、加价幅度为人民币 100 万元或 100 万元的整倍数。

3、出让金支付要求为：签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起 1 个月内付清全部土地出让金。

境外竞买人在竞得地块后，应按出让合同约定的付款时间将土地出让金（相当于应付人民币的外币，外币与人民币汇率以缴款之日中国人民银行公布的汇率为准）汇入保证金外币托管账户，待结汇后按

汇入时的汇率结算成人民币进土地出让金账户。

4、本宗地成交后，将根据出让金交纳情况交付出让宗地，具体在签订合同时约定。

十、竞买人参加竞买流程

（一）数字证书办理

竞买申请人申请办理数字证书，已经办理数字证书且数字证书有效的无需再办理。

办理地点：宜兴市宜城街道永安路15号（公积金中心二楼）CA窗口。

咨询电话：15952494761

数字证书的办理及使用办法详见“网上交易系统”上的《数字证书办理指南》。

（二）挂牌地块信息浏览下载

竞买申请人登录宜兴市自然资源和规划局网站或江苏土地市场网，浏览、下载挂牌出让地块相关信息。凡持有效数字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通过“宜兴市人民政府”门户网站链接市自然资源和规划局网页（<http://www.yixing.gov.cn/zrzyghj>）上的“网上交易”链接，登录“网上交易系统”，浏览或下载本次挂牌出让地块的相关信息。涉及网上交易系统具体操作的，请仔细阅读宜兴市国有建设用地使用权网上交易规则、系统操作说明以及CA证书办理指南。

（三）竞买申请

竞买申请人凭有效数字证书通过“宜兴市人民政府”门户网站链接市自然资源和规划局网页（<http://www.yixing.gov.cn/zrzyghj>）上的“网上交易”链接，登录“网上交易系统”，对意向地块提出网上竞买申请，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）交纳竞买保证金

竞买申请人按前款选定的银行和交纳保证金账号交纳竞买保证金，按时足额交纳竞买保证金后领取号牌，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）网上挂牌报价截止时有两个以上（含两个）竞买人提交有效报价的，即转入网上限时竞价阶段。

2、网上限时竞价

进入网上限时竞价的竞买人应当在限时竞价开始后第一个 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的原则确定竞得资格。

（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。报价以增价方式进行，初次报价可为起始价，每次报价应在当前最高报价基础上按规定的加价幅度加价报价；

（4）竞买人在取得竞买资格后，必须在网上挂牌报价期间进行至少一次有效报价，方可进入限时竞价。

（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、取得挂牌出让地块竞价资格的所有竞买申请人，因无人报价或报价均无效而致地块最终未成交的，一年内不得参加宜兴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，挂牌出让地块仅有一个竞买人，且该竞买人有一次以上有效报价的，网上交易系统确认其竞得资格。

2、网上挂牌期限届满，挂牌出让地块有两个及以上竞买人竞买的，且报价均为有效报价的，按照价高者得的原则网上交易系统确认竞得资格。

3、网上挂牌期限届满，挂牌出让地块无人竞买的，由出让人收回后重新组织出让。

4、网上挂牌期限届满，竞买申请人未按时足额交纳竞买保证金或未提交有效报价的，地块不成交。

(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》及资格审查材料到宜兴市宜城街道解放东路191号604室进行竞买资格审查，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，并承担其他相应的法律责任。

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》

出让人与竞得人依据《成交确认书》约定签订《国有建设用地使用权出让合同》。

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）公告和挂牌出让文件如有任何修改、补充，我局将在“宜兴市人民政府”门户网站上市自然资源和规划局网页等媒体发布公告，修改、补充的公告与原公告和挂牌出让文件具有同等效力。

（二）阅读挂牌文件和踏勘地块

竞买申请之前，竞买申请人须全面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用书面或口头方式向我局咨询。竞买申请人可自行到现场踏勘挂牌出让地块，费用自理。申请一经受理确认后，即视为竞买申请人对挂牌文件、规划条件、地块现状等无异议并全部接受，并对有关承诺承担法律责任。

（三）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。

（四）确定竞得人后，竞得人与出让人签订《成交确认书》。委托他人代签的，应提交法定代表人亲笔签名并盖章的授权委托书。《成交确认书》对出让人和竞得人具有法律效力，出让人改变挂牌结果的，或者竞得人放弃竞得宗地的，应当承担法律责任。

（五）有下列情形之一的，应中止或终止网上出让活动：

1、因受到网络病毒、黑客入侵，或者电力传输中断、网络通讯异常、软硬件故障及不可抗力等原因，导致网上交易系统不能正常运

行的；

2、出让人和土地交易中心根据有关规定或地块使用条件变更要求中止或终止网上出让活动的；

3、司法机关依法要求应中止或终止网上出让活动的；

4、其他依法法律法规规定应中止或终止网上出让活动的。

（六）竞得人有下列行为之一的，视为违规或违约，出让人可取消其竞得人资格，竞买保证金不予退还，竞得人并承担相应的法律责任：

1、未通过资格审查的；

2、竞得人逾期或拒绝签订《成交确认书》的；

3、竞得人逾期或拒绝签订《国有建设用地使用权出让合同》的；

4、竞买人之间事先恶意串通，通过给予或索取经济利益等方式，干扰、破坏经营性土地市场化出让正常秩序的。一经发现按有关规定严肃查处，取消竞买资格，所交竞买保证金不予返回，同时被处罚人一年内不能参加宜兴市组织的国有建设用地使用权招标、拍卖、挂牌出让活动，构成犯罪的依法追究刑事责任。

（七）挂牌成交价即为该幅地块的总地价款，但不含土地出让契税。竞得人须在签订《国有建设用地使用权出让合同》后10日内到宜兴市行政审批中心地税窗口缴纳土地出让契税（标准为成交总价款的3%）及印花税（标准为成交总价款的万分之五）。

（八）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国有建设用地使用权出让金。竞得人付清全部国有建设用地使用权出让金及土地出让税费后，依法申请办理土地登记，领取《国有建设用地使用权证》。

（九）申请人竞得土地后，拟成立新公司进行开发的，应在竞买申请时，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，在申请书中须明确新公司的出资构成、成立时间等内容。我局可以根据挂牌出让结果与竞得人签订《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变更合同》，仅变更受让人名称。我局根据出让结

果也可以直接与新公司签订《国有建设用地使用权出让合同》。

（十）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》办理。

宜兴市自然资源和规划局

2025 年 08 月 30 日