

连云港市 LTC2020-17#地块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》、《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》、国土资源部《招标拍卖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》等有关规定，经连云港市人民政府批准，连云港市自然资源和规划局决定以网上挂牌方式出让 LTC2020-17#地块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的出让人为连云港市自然资源和规划局，具体由连云港市国有土地储备中心组织实施。

二、本次国有建设用地使用权网上挂牌出让只能在互联网上，通过连云港市国有建设用地使用权网上交易系统（网址为：<http://www.landlyg.com>，以下简称网上交易系统）进行。

三、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。

本次国有建设用地使用权网上挂牌出让所有地块为明底价（即出让起始价等于出让底价），按价高者得的原则确定竞得人。

四、地块基本情况及规划指标要求等

（一）LTC2020-17#地块位于海州区振海路西、规划海神路南，用地面积为 34244平方米，为净地出让。规划用地性质：居住用地，土地出让用途为：城镇住宅用地。土地出让年限城镇住宅用地 70 年。

主要规划、建设指标：详见《连云港市市区建设项目规划条件》（连规海条（2020）009号）。

该宗地块代建一所 12 班幼儿园，用地面积 6480 平方米，容积率 < 1.0，建筑密度 < 30%，绿地率 > 35%，幼儿园应当与住宅区首期建设项目同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用，建成后无偿移交当地教育行政部门管理使用。该地块的竞得人在签订土地出让合同之前须与海州区政府签订地块投资发展监管协议（具体内容见附件）。

（二）土地供地条件：净地出让。即地块范围内房屋及建、构筑物拆至室内地坪，其余维持自然现状。地块出让范围内杆（高、低压）线、地上地下管线由受让人按规定自行处置。地块外部条件（道路、水、电、气等）均以现状为准。

（三）土地移交：地块成交后 6 个月内且土地出让金全部缴清后办理土地移交手续。地块内绿化树木迁移等，不作为土地交付和按时缴纳土地出让金的前置条件，具体实施时间双方另行协商。

（四）其他要求

1、该地块成交后，依据国土资发[2010]34号文件的相关规定，竞得人须在土地成交后 **10个工作日内** 与连云港市自然资源和规划局签订《国有建设用地使用权出让合同》，否则，取消其竞得人资格，不退还保证金，并承担相应法律责任。合同签订后 **1个月** 内必须缴纳不低于出让价款 50% 的首付款，成交后 **6个月** 内一次性付清剩余土地出让价款。

2、竞得人自土地交付之日起 **9个月** 内开工建设。约定开工之日起 **3年** 内完成项目施工建设，并申请竣工验收。地块闲置的，按《闲置土地处置办法》（国土资源部第 53 号令）执行。

3、地块内因建设需拆除人防工程的，竞得人须按国家有关规定，到连云港市人防主管部门办理相关手续。

4、竞买人参与竞买时，必须以人民币竞价。若境外投资者竞得的，应当按中华人民共和国外汇管理局规定，将外汇兑换成人民币支付。

（五）挂牌起始价、保证金、增价幅度及付款要求

LTC2020-17#地块挂牌出让需缴纳竞买保证金人民币 **5000** 万元，挂牌起始价为 **24140** 万元，每次加价幅度为 **200** 万元或其整数倍。

竞买保证金账户为：

开户单位：连云港市财政局

开户行：竞买申请人在网上交易系统上自行选定的银行。

账号：网上交易系统自动生成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（建议提前缴纳，防止跨行转账、系统延时等时间差）。

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

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。

竞得人缴纳的竞买保证金，转作受让地块的定金，超过出让总价款 **20%部分** 竞买保证金在《国有建设用地使用权出让合同》签订后转为土地出让金。

未竞得人缴纳的竞买保证金，出让人在网上挂牌出让活动结束后 5 个工作日内退还，不计利息，竞买申请人凭缴纳凭证原件到 **连云港市国有土地储备中心** 办理相关退款手续。

五、竞买资格及要求

竞买申请人应向 CA 认证机构申请身份认证，办理国有建设用地使用权网上交易系统 CA 数字证书（以下简称 CA 证书），凭 CA 证书在网上交易系统中注册、提交竞

买申请、缴纳竞买保证金、网上竞买报价等，是参加网上挂牌出让活动的必经程序。符合相关条件并持有有效数字证书的竞买申请人，在经江苏省用地企业诚信数据库比对为诚信单位，按时足额交纳竞买保证金后，方可参加网上挂牌出让活动。

中华人民共和国境内外的法人、自然人、其他组织均可参加竞买（未按规定时间完善用地手续者、拖欠土地出让金者、因企业原因造成土地闲置一年以上的、已取得土地使用权满两年未开发者和法律另有规定者除外）。竞买人必须以自有资金进行竞拍，我局将会同有关金融监管机构对竞买企业进行自有资金来源审查。

特别提醒：意向竞买人在决定参加本次竞买活动前，应自行到相关信用部门查询自身的社会信用情况，凡被列入“严重失信”黑名单的，依据国家和省市相关规定，不得参加本次“招”、“拍”、“挂”活动。如果仍参加竞买，在成交后进行资格后审过程中，发现竞得人被列入“严重失信”黑名单的，视为竞得人违规，取消竞得人的竞得资格，其缴纳的地块竞买保证金不予退还，并承担相应法律责任。

竞买人竞得土地后，竞得人可就该地块开发成立全资项目公司，需变更受让主体为项目公司的，应在出让成交后3个月内提交符合变更主体资格条件的书面申请。逾期未申请的，按土地转让办理。

联合竞买的，联合竞买各方应当分别办理CA证书，提供联合竞买协议书，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的房地产开发公司，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，并在签订成交确认书时提供原件进行核对。

联合竞买代表人确定后，应在交易系统网上征得其他联合竞买各方的确认同意，其他联合竞买人必须用各自的CA证书登录交易系统进行确认同意后，联合竞买代表人方可进入下一步操作程序。

六、竞价资格取得和网上申请

（一）CA证书的办理

竞买申请人应当携带相关的有效证件到江苏省内各市CA证书办理点办理CA证书，咨询电话025-96010。连云港市办理地点为：海州区凌州东路9号市政政务服务中心C楼一楼大厅，联系人：孙莉莉，联系电话：18005133017。

CA证书的办理及使用办法详见网上交易系统上的《CA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系统，进行交易。

（二）竞买申请人只能在网上交易系统提交申请及缴纳竞买保证金，不接受书面、电话、邮寄、传真等其他方式申请。

（三）持有效CA证书的竞买申请人，选择竞买地块，通过网上交易系统递交《国有建设用地使用权网上交易竞买申请书》，并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；按照网上交易

系统确定的账号缴纳竞买保证金（本系统支持代付、联合付款、分批付款等缴款方式），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》并通过网上交易系统发送给竞买申请人，此时竞买申请人方取得竞价资格，可参与网上挂牌出让的报价。

七、本次挂牌出让活动有关时间

网上提交竞买申请、缴纳竞买保证金时间：

2020年11月04日9时起至2020年11月16日17时。

网上挂牌起止时间：

2020年11月04日9时起至2020年11月18日11时。

挂牌截止时间前1小时停止更新挂牌价格，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。

八、挂牌出让文件取得

凡持有效CA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登陆网上交易系统，浏览或下载本次挂牌出让文件。具体包括：

- （一）《江苏省国有建设用地使用权网上交易规则》；
- （二）《连云港市国有建设用地使用权网上交易系统用户手册》；
- （三）挂牌出让公告；
- （四）挂牌出让须知；
- （五）《国有建设用地使用权网上交易竞买申请书》；
- （六）《国有建设用地使用权网上交易竞价通知书》；
- （七）《国有建设用地使用权网上交易成交通知书》；
- （八）《国有建设用地使用权网上交易成交确认书》（范本）；
- （九）宗地勘测界定图；
- （十）宗地规划设计条件、方案、红线图；
- （十一）《国有建设用地使用权出让合同》（范本）；
- （十二）其它出让文件。

九、竞买流程

（一）CA证书办理

竞买申请人申请办理CA证书，已经办理CA证书且CA证书有效的无需再办理。

（二）挂牌地块信息浏览下载

竞买申请人凭有效的CA证书登录网上交易系统进行浏览、注册、下载网上挂牌出让地块相关信息。

（三）竞买申请

竞买申请人凭有效CA证书登陆网上交易系统，对意向地块网上提出竞买申请，

选择缴纳保证金银行，获取缴纳竞买保证金的账号。

（四）缴纳保证金

竞买申请人按选定的银行生成的缴纳保证金帐号缴纳竞买保证金，按出让公告要求时间足额缴纳竞买保证金后，竞买申请人自动获得《竞价通知书》参与网上报名。

十、竞买报价及网上限时竞价

（一）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，转入网上限时竞价阶段。

（二）网上限时竞价

竞买人愿意参加网上限时竞价的，以高于当前最高报价一个增价幅度的价格为竞价的起始价组织网上限时竞价。

在网上挂牌报价截止前（即2020年11月18日10时前）提交过一次以上（含一次）有效报价的竞买人均具备申请参加网上限时竞价资格。

挂牌截止时间前1小时系统停止更新挂牌价格，进入是否参与限时竞价的询问期；期间当前最高报价人将自动获得限时竞价资格，其余报价人应在挂牌截止前1小时内根据网上交易系统中提示，确认是否参加网上限时竞价的意愿；未确认的，不能参加网上限时竞价。

网上挂牌报价截止时网上交易系统开始第一次4分钟倒计时的限时竞价，限时竞价中的报价应当在4分钟倒计时内提交。如在网上交易系统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，网上交易系统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，网上交易系统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，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宗地的最终竞买价，由网上交易系统按“价高者得”的原则确定该宗地的网上交易系统竞得人，并在相关信息栏中显示交易结果。

（三）网上挂牌报价规则

1、以增价方式进行报价（第一个竞买人第一次报价可以报挂牌起始价）；

2、竞买人通过网上交易系统提交的报价一经报出，不得撤回；

3、在网上挂牌报价期间，竞买人可多次报价；

4、在网上挂牌报价期间，竞买人必须进行一次以上（含一次）有效报价，才能

申请参加网上限时竞价。

(四) 竞买人报价有下列情形之一的，为无效报价

- 1、网上交易系统未在网上挂牌报价期限内收到的；
- 2、不符合报价规则的；
- 3、不符合挂牌文件规定的其他情形。

十一、网上交易系统确认竞得人的办法

(一) 网上挂牌报价时间截止时，只有一个竞买人提交有效报价，且报价大于或等于出让起始价的，确定其为网上交易系统确认的竞得人。

(二) 网上挂牌报价时间截止时，有两个以上(含两个)有效报价竞买人的，网上交易系统将自动进入网上限时竞价阶段：

1、在网上限时竞价阶段，无竞买人报价的，确定网上挂牌报价截止时出价最高者为网上交易系统确认的竞得人；

2、在网上限时竞价阶段，通过网上限时竞价，按照价高者得的原则确定网上交易系统确认的竞得人。

十二、资格审查

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应当在网上交易结束后，从网上交易系统上获取《国有建设用地使用权网上交易成交通知书》，并在网上交易系统确认竞得之日起 5 个工作日内，持《成交通知书》等资格审查材料，到连云港市海州区朝阳中路 10 号 **市国有土地储备中心** 进行竞买资格审查，审查通过后，与出让人签订《连云港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。

提交的资格审查材料如下(所有复印件加盖公章)：

(一) 法人或其他组织申请的，应提交下列文件：

- 1、竞买申请书；
- 2、法人单位有效证明文件(营业执照副本原件及复印件一份)；
- 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一份；
- 5、法定代表人委托代理人的，应提交授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件；
- 6、竞买保证金缴纳凭证；
- 7、银行资信证明；
- 8、竞买保证金不属于银行贷款、股东贷款、转贷和募集资金的承诺；
- 9、书面信用核查结果；
- 10、需要提交的其他文件。

上述文件提供原件备核

(二) 其他组织和境外法人需提交的文件参照法人申请时应提交的文件。

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。

(三) 经审查，有下列情形之一的，为无效申请：

1、未按规定缴纳竞买保证金或未按要求提供保证金来源承诺书及商业金融机构的资信证明的；

2、申请文件不齐全或不符合规定的；

3、委托他人代理，委托文件不齐全或不符合规定的；

4、根据《国务院关于建立完善守信联合激励和失信联合惩戒制度加快推进社会诚信建设的指导意见》(国发〔2016〕33号)、《国务院办公厅关于社会信用体系建设的若干意见》(国办发〔2007〕17号)、《省政府办公厅关于印发江苏省社会法人失信惩戒办法(试行)的通知》(苏政办发〔2013〕99号)、《省政府办公厅关于印发江苏省自然人失信惩戒办法(试行)的通知》(苏政办发〔2013〕100号)、和《市政府办公室关于印发连云港市社会法人和自然人失信惩戒办法(试行)的通知》(连政办发〔2016〕113号)和《市政府关于印发连云港市严重失信黑名单社会公示实施办法(试行)的通知》(连政规发〔2016〕2号)等规定，被列入省、市"严重失信"名单的；

5、法律法规规定的其他情形。

对不具备竞买资格和要求参加竞买造成资格审查未通过的，视为竞得人违规，缴纳的地块竞买保证金不予退还，并承担相应法律责任。

十三、签订《国有建设用地使用权出让成交确认书》和《国有建设用地使用权出让合同》

网上交易系统确认的竞得人通过资格审查后，在规定时间内与出让人签订《成交确认书》，确定其为本地块竞得人。不按期签订《成交确认书》的，缴纳的地块竞买保证金不予退还，并承担相应法律责任。**竞得人在土地成交后10个工作日内到连云港市国有土地储备中心签订《国有建设用地使用权出让合同》。**

挂牌成交价即为该幅地块的出让总价款，不含土地契税等税费。

根据《江苏省国有土地使用权招标拍卖挂牌出让办法》第十六条规定，竞得人应另行支付土地交易服务费 34244元(1.0元/平方米)，须在领取《成交确认书》前缴纳。

十四、公布挂牌信息

本次国有建设用地使用权网上交易结束后10个工作日内，出让人将在中国土地市场网：<http://www.landchina.com>、江苏土地市场网：<http://www.landjs.com>、连云港市自然资源和规划局网：<http://www.lygmlr.gov.cn>、连云港市国有建设用

地使用权网上交易系统：<http://www.landlyg.com> 等媒体上公示此次国有建设用地使用权网上交易结果。

十五、注意事项

(一) 竞买申请之前，竞买申请人须全面、仔细阅读出让公告、出让须知等有关出让文件，如有疑问可在竞买申请前向出让人咨询。竞买申请人自行现场踏勘网上交易宗地的现状。所有竞买申请人应对其提交的报名及竞买材料的真实、有效性负责。申请一经受理确认后，即视为竞买申请人对出让公告、出让须知等出让文件及地块现状、供地条件等无异议并全部接受，并对有关承诺承担法律责任。

(二) 考虑网络运行和银行转账时间差

网上交易操作指令以网上交易系统数据库服务器操作系统的时间为准。竞买申请人在缴纳竞买保证金时，要考虑网络运行和银行转账的时间差，尽量提前缴纳，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。

(三) 竞买申请人已按规定及时足额将竞买保证金缴纳到网上交易系统提供的账户，但不能实时从网上交易系统获取《竞价通知书》，取得竞价资格，进行网上报价的，应与网上交易工作人员联系（联系电话：0518-85508258）。

(四) 申请人竞得土地后，如拟成立新公司进行开发的，除在网上交易系统提出申请外，还应在进行资格审查时提出书面申请并明确新公司的出资构成、成立时间等内容。

出让人可以根据挂牌出让结果与竞得人签订《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《出让合同变更协议》，或直接与新公司签订《出让合同》。

(五) 起始价（成交价）不含政府及相关部门收取的税费。

(六) 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，竞买保证金不退还并承担相应的法律责任。

(七) 有下列情形之一的，出让人有权在网上挂牌开始前和网上挂牌交易期间中止、终止网上挂牌活动，并在系统发布中止、终止公告。

1、市政府、司法机关、纪检监察和上级自然资源行政管理等部门依法依规要求中止或终止出让活动的；

2、有证据表明出让宗地存在权属争议的；

3、有证据表明竞买人之间已经发生恶意串通、违规交易行为的；

4、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、软硬件故障等不可抗力，不能及时排除影响，导致网上交易系统不能正常运行的；

5、规划条件等政策性因素发生重大调整的；

6、因系统升级导致网上交易系统暂停运行的；

7、依法应当中止或终止交易活动的其他情形。

因竞买申请人计算机系统遭遇网络病毒、黑客入侵、电力传输中断、网络通讯异常、软硬件故障等原因导致不能正常登陆系统进行申请、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。竞买申请人的 CA 证书丢失或被他人冒用、盗用的，出让人不承担责任。

（八）竞得人有下列行为之一的，视为违规，出让人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、网上交易系统确认的竞得人逾期或拒绝签订《成交确认书》的；
- 2、成交人逾期或拒绝签订《国有建设用地使用权出让合同》的；
- 3、提供虚假信息、文件或者隐瞒事实的；
- 4、采取行贿、恶意串通等非法手段竞得的；
- 5、构成违约责任、应当依法终止的其他行为。

（九）本须知是对挂牌公告不可缺少的补充。连云港市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》（国土资发〔2006〕114号）办理。

连云港市自然资源和规划局

2020年10月14日