

连云港市赣榆区 NO. 2020G08 号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建设用地使用权规范》、《江苏省国有建设用地使用权网上交易规则》等有关规定，经连云港市赣榆区人民政府批准，连云港市赣榆区自然资源和规划局决定以网上挂牌的交易方式公开出让 NO. 2020G08 号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赣榆区自然资源和规划局，负责本次国有建设用地使用权网上挂牌出让具体组织实施。

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。

本次国有建设用地使用权网上挂牌出让不设底价，按照价高者得原则确定最终竞得人。

三、出让地块的基本情况

（一）NO. 2020G08 号地块位于城区黄海路南侧、园西路东侧、时代路北侧，出让面积 26768 平方米；规划用地性质：居住、商业用地（商业建筑面积不超 3500 平方米）；土地出让用途及年限为：商业、住宅用地，出让年限商业 40 年、住宅 70 年；净地出让；周围基础设施以现状为准。

主要规划、建设指标详见连云港市赣榆区自然资源和规划局案卷编号为赣规条〔2020〕07 号的《地块用地规划设计条件》。

1、每百户住宅配套建设 30 平方米的社区居家养老服务用房，养老用房宜集中布置于低层，日照需满足冬至日 2 小时以上。

2、按照每百户居民不少于 30 平方米配建社区服务用房，社区用房宜与养老用房合建，具备独立使用条件。社区服务中心应达到使用条件，经住建、民政、所在地镇人民政府和社区验收合格后，无偿交与所在地镇人民政府统筹管理使用。

3、方案设计应参照《赣榆观澜国际周边地块概念性规划设计方案》执行，因地块涉及拆迁安置工作，沿东侧规划道路住宅建筑层数不得超过 15 层，高度不得超过 45 米。涉及拆迁安置用房的建设内容不得调整，其他内容允许在不影响总体布局及功能前提下，对方案进行优化。指标性数据均以文字条件为准。

4、区内部分建筑应设计为装配式，装配式建筑配建比例占总计容建筑面积不低于 23%，装配率不低于 50%。

5、竞得人须按《赣榆观澜国际周边地块概念性规划设计方案》提供 3 栋住宅建筑、住宅面积约 4763.26 平方米安置房给政府用于征收安置，由政府实施回购。安置房建设须在 2022 年 6 月 30 日前完成并交付使用，安置情况咨询单位：连云港市赣榆区住房和城乡建设局，联系人：王松，联系电话：0518-86665007、15861287000。竞买成功后，竞得人须与连云港市创联投资发展有限公司签订《安置房供房合同》，联系人：陶小涛，联系电话：15261366132。在办理土地移交手续时须提供《安置房供房合同》。

6、《赣榆观澜国际周边地块概念性规划设计方案》设计费用 22.3 万元由竞得人缴纳，联系人：陶小涛，联系电话：15261366132。在办理土地移交手续时须提供相关票据复印件。

(二) NO. 2020G08 号地块挂牌出让需交纳竞买保证金人民币 7027 万元，挂牌起始价为 14053 万元，每次加价幅度为 100 万元或其整数倍。

四、竞买资格及要求

(一) 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以外，均可参加竞买。申请人既可单独竞买，也可联合竞买（出让公告或公开出让文件另有约定的除外）。

意向竞买人存在违法违规、严重失信、拖欠工程款、拖欠本地区项目出让金及本地区项目历史遗留问题未解决的，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查过程中，发现竞得人被列入“严重失信”黑名单，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。

(二) 竞买申请人存在以下情形之一的，禁止参加网上挂牌活动：

- 1、未按规定时间完善用地手续的；
- 2、欠缴土地出让金的；
- 3、因企业原因造成土地闲置一年以上的；
- 4、已取得土地使用权满两年未开发的；
- 5、开发建设企业违背出让合同约定条件开发利用土地的；
- 6、存在伪造公文骗取用地和非法倒卖土地等犯罪行为的；
- 7、存在非法转让国有建设用地使用权等违法行为的；

8、法律法规规定的其他情形。

(三) 本次国有建设用地使用权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和矿业权网上交易系统 (<http://www.landlyg.com> 以下简称网上交易系统) 进行。只有通过办理数字证书、按要求足额交纳竞买保证金的申请人, 才能参加网上挂牌出让活动。

(四) 竞买人参与竞买时, 必须以人民币竞价。

五、本次挂牌出让活动有关时间:

(一) 公告期: 2020年10月22日至2020年11月10日。

(二) 挂牌期: 2020年11月11日9时起至2020年11月20日10时。符合报名资格条件的竞买申请人持CA证书登录网上交易系统提交竞买申请, 并按时足额交纳竞买保证金。

(三) 网上竞买申请及交纳竞买保证金时间: 2020年11月11日至2020年11月18日17时止。

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的有效证件到江苏省内各市CA证书办理点办理, 咨询电话025-96010。连云港市办理地点为: 海州区凌州东路9号市政务服务中心C楼一楼大厅, 联系人: 孙莉莉, 联系电话: 18005133017。费用自理。

竞买申请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。

网上交易系统凭CA证书、用户名和密码进行身份认证。竞买人应当防范网络风险, 保护个人电脑操作系统的安全, 并妥善保管CA证书和密码。因竞买人个人电脑操作系统被侵入或其他自身原因导致CA证书遗失、密码泄漏或被他人冒用、盗用的法律后果等造成的损失, 由竞买申请人、竞买人自行承担。

(二) 挂牌文件的取得

凡持有效CA证书的竞买申请人可于2020年10月22日起登陆网上交易系统, 浏览或下载本次网上挂牌出让文件。具体包括:

- 1、《江苏省国有建设用地使用权网上交易规则》;
- 2、《网上交易系统用户手册》;
- 3、《网上交易系统CA证书办理指南》;

- 4、挂牌出让公告；
- 5、挂牌出让须知；
- 6、规划设计条件及红线图；
- 7、宗地图；
- 8、《国有建设用地使用权出让合同》（范本）；
- 9、其他相关文件。

（三）竞买申请

竞买申请人凭有效 CA 证书登陆网上交易系统，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》（以下简称《竞买申请书》）。竞买申请人在网上挂牌出让竞买申请截止时间（2020 年 11 月 18 日 17 时）前登陆网上交易系统，在网上交易系统上提交竞买申请，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建设的，应根据要求在网上交易系统提出申请。竞得人必须百分之百控股。

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 证书登录网上交易系统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，因译本错误导致的所有责任和损失均由竞买申请人自行承担。

（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，在网上交易系统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系统提供的账号交纳竞买保证金。在确认竞买保证金按时足额到账后，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》（以下简称《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，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（2020年11月18日17时）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。

七、竞买报价及限时竞价

（一）竞买报价

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交易报价规则的报价予以确认，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、网上竞买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）限时竞价

在挂牌报价截止前（2020年11月20日9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的资格。

挂牌截止时间前1小时系统停止更新挂牌价格（竞买人在此1小时内无法报价），进入是否参与限时竞价询问期；期间当前最高报价人将自动获得限时竞价资格，其余报价人应当在挂牌截止前1小时内根据网上交易系统的提示，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。

网上挂牌限时竞价的起始价为停止更新挂牌价格时的最高报价。

竞买人根据网上交易系统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；如在4分钟倒计时内有新的报价，网上交易系统即从接受新的报价起再顺延4分钟。

2、网上交易系统每接受一轮报价后即进入下一轮报价；

3、每次4分钟倒计时的最后1分钟内，网上交易系统出现限时竞价即将截止的三次提示，4分钟倒计时截止，网上交易系统会自动关闭限时竞价的报价通道，

不再接受新的报价，并显示最高报价人。

限时竞价按价高者得的原则确定最高报价人，限时竞价中无人报价的，以挂牌期限内网上报价最高者为最高报价人。

（三）竞买报价规则

1、采用增价方式报价（第一个竞买人第一次报价可以报挂牌起始价）；

2、报价一经提交，不得撤回；

3、允许多次报价；

4、竞买人必须在挂牌报价期间（2020年11月20日9时前）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。

5、竞买人必须在规定时间内，至少进行一次有效报价，否则缴纳的竞买保证金不予退还。

（四）竞买人报价有下列情形之一的，为无效报价：

1、报价未在网上竞买报价期限内收到的；

2、不符合报价规则的；

3、不符合挂牌文件规定的其他情形。

八、成交确认

（一）网上交易系统按照下列规则自动确认出让地块交易结果：

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，最高有效报价者为竞得人；

3、网上限时竞价结束时，无其他竞买人竞价的，以停止更新挂牌价格时的最高有效报价确认成交；

4、网上限时竞价结束时，最高有效报价者为竞得人；

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。

（二）获取《国有建设用地使用权网上交易成交通知书》

网上交易系统确认的竞得人应当根据系统提示，自行下载打印《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》）。

九、资格审查

网上交易实行报名资格后审查制度，网上交易系统确认的竞得人须按《成交通知书》的规定时间（挂牌结束后5个工作日内），到连云港市赣榆区土地储备中心（青口镇华中路102号）办理资格审查手续。

提交的资格审查材料如下（所有复印件加盖公章）：

（一）自然人申请的，应提交下列文件：

- 1、竞买申请书；
- 2、成交通知书；
- 3、出让须知；
- 4、自然人委托代理人的，应提交授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件；
- 5、身份证原件及复印件一份；
- 6、竞买保证金交纳凭证；
- 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）法人或其他组织申请的，应提交下列文件：

- 1、竞买申请书；
- 2、成交通知书
- 3、出让须知；
- 4、法人单位有效证明文件（营业执照副本原件及复印件一份、单位章程，其中单位章程须盖市场监督管理部门查询章）；
- 5、法定代表人的有效身份证明文件；
- 6、法定代表人身份证原件及复印件一份；
- 7、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；
- 8、竞买保证金交纳凭证；
- 9、银行资信证明；
- 10、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；
- 11、书面信用核查结果；
- 12、需要提交的其他文件。

上述文件提供原件备核

（三）境外法人和其他组织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。

(四) 拟成立新公司进行开发建设的，除在网上交易系统提出申请外，还应
在进行资格审查时提交书面申请，并在申请书中明确新公司的出资构成、成立时
间等内容。竞得人必须百分之百控股。

(五) 联合申请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。
承诺书及授权委托书由联合各方共同签署，资信证明联合各方均须提供。联合各
方均需提供书面信用核查结果。

(六) 如挂牌出让文件规定报名资格有特殊要求的，还需提供对应报名资格
相关材料。

(七) 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、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。

审查合格的，出让人与竞得人签订《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》)；审查不合格的或不按期签订《成交确认书》的，
出让人可依法取消其竞得资格，并由竞得人依法承担相应的法律责任。

十、签订《国有建设用地使用权出让合同》

(一) 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赣榆区自然资源和规划局签订《国有建
设用地使用权出让合同》(以下简称《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。

(二) 竞得人逾期未与连云港市赣榆区自然资源和规划局签订《出让合同》的，
视为竞得人主动放弃竞得资格，已缴纳的竞买保证金不予退还，并负责赔偿连云
港市赣榆区自然资源和规划局因此遭受的一切损失，包括组织该地块挂牌支出的
全部费用。

(三) 竞得人交纳的竞买保证金在《出让合同》签订后抵作受让宗地的定金
(为土地出让总价款 20%)，如有不足，不足部分竞得人另行交纳。超出定金数额
部分，抵作土地出让价款。

(四) 未竞得人交纳的竞买保证金，在网上挂牌出让活动结束后 5 个工作
日内退还原支付账户，不计利息。未竞得人须带银行有效凭据办理相关退款手
续。

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，在江苏土地市场网（<http://www.landjs.com>）、连云港市赣榆区自然资源和规划局网（<http://www.ganyumlr.gov.cn/>）、连云港市国有建设用地使用权和矿业权网上交易系统（<http://www.landlyg.com>）等媒体发布此次国有建设用地使用权网上交易结果。

十二、注意事项

（一）阅读挂牌文件和踏勘地块

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：0518—86262239、0518-86229303。

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。

（二）考虑网络运行和银行转账时间差

1、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。

2、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。

3、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。

（三）竞买申请人已按规定及时足额将竞买保证金交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：0518-86262239）。

（四）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《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》；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。

（五）土地出让价款缴纳期限

竞得人须在《出让合同》签订后 1 个月内一次性缴清土地出让价款。

本次挂牌出让成交价不含契税、土地交易服务费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。

（六）交地时间

《出让合同》签订后 1 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。办理土地移交手续时竞得人须提供下列材料：1、发改委立项；2、环评；3、地质灾害评估。

（七）土地手续的后续办理

竞得人按约定时间付清全部土地出让价款及税费后，可按规定办理相关用地手续，领取《中华人民共和国不动产权证书》。

（八）用地要求

1、竞得人在出让土地范围内兴建建筑物必须符合区政府或自然资源和规划行政主管部门审核批准的规划和建筑设计及施工图所规定的要求。

2、现有和政府新建的各种公共管道、管线、立杆架线等工程可在竞得人使用土地的红线范围内按规划位置建造或通过，不需作任何补偿。

3、地块内的一切活动，如有损害或破坏周围环境和建设，使国家或个人遭受损失的，竞得人应负责赔偿。

4、竞得人自交地之日起 5 个月内按批准的规划设计图纸及施工设计图开工建设，3 年内完成项目施工建设，并申请竣工验收。除遇不可抗力外，超过规定的动工开发日期满一年未动工的，征收土地出让金总额 20%以下的土地闲置费，满两年未动工开发的，无偿收回国有建设用地使用权。

5、竞得人不得以任何理由随意占用出让土地范围外的土地，如需临时占用土地使用范围以外的土地或道路，需经区建设、自然资源和规划部门批准，并按有关法规规定缴纳费用。

6、本宗地周边为现状条件，由竞得人自行协调周边相邻关系。

7、地块出让范围内各种管道、管线、立杆架线、基站等由受让人按规定自行处置。

8、本宗地由青口镇人民政府负责协调供地。

（九）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。

（十）有下列情形之一的，连云港市赣榆区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（或终止）网上挂牌活动，并在网上交易平台

发布中止（或终止）公告。

1、区政府、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、竞买人串通损害国家利益、社会利益或他人合法权益的；

3、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；

4、因规划条件等政策性因素发生重大调整需要重新报批出让方案的；

5、依法应当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。

十三、竞得人有下列行为之一的，视为违规，连云港市赣榆区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、逾期未申请资格审查或未通过资格审查的；

2、逾期或拒绝签订《成交确认书》的；

3、逾期或拒绝签订《出让合同》的；

4、提供虚假信息、文件或者隐瞒事实的；

5、采取行贿、恶意串通等非法手段竞得的；

6、构成违约责任的其他行为。

十四、连云港市赣榆区自然资源和规划局对本《须知》有最终解释权。

连云港市赣榆区自然资源和规划局

竞买人同意上述所有条件和要求

法定代表人（签字）_____（章）

（或受托人）

_____年___月___日