东台市2020年03号公告地块
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》、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》（试行）、《江苏省国有建设用地使用权网上交易规则》、《盐城市国有建设用地使用权网上交易系统竞买人使用手册》等有关规定，经东台市人民政府批准，我局决定以网上挂牌方式出让2幅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东台市自然资源和规划局，具体组织实施本次国有建设用地使用权网上挂牌出让交易。

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，通过盐城市国有建设用地使用权网上交易系统（http://www.landyc.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。

四、本次国有建设用地使用权网上挂牌出让所有地块不设底价，按价高者得原则确定竞得人。出让地块的基本情况及规划指标要求等详见公告。

五、竞买资格及要求

中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织（除法律、法规另有规定外）均可申请参加竞买，且申请人须单独申请，不接受联合申请。凡欠本市土地出让金的单位，其开办、出资、控股的企业或其他组织均不得参加本次公告地块的竞买；欠本市土地出让金的单位的开办人、出资人、入股人，以及因企业原因造成土地闲置一年以上的企业也不得参加本次公告地块的竞买。

竞买保证金一律以人民币缴纳：

开户单位：东台市自然资源和规划局

开户行：中国银行东台支行、建设银行东台支行营业部、中国农业

银行东台市支行、江苏银行股份有限公司东台支行 、邮储银行东台支行、工商银行东台市支行。

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，宗地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）。

未竞得人缴纳的竞买保证金，我局在网上挂牌出让活动结束后5个工作日内从原账号退还，不计利息，不需要申请人来我局办理退款手续。

六、网上申请和竞价资格取得

（1）竞买申请人只能在网上挂牌出让申请及缴纳竞买保证金，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，不接受书面、电话、邮寄、传真等其他方式申请。

（2）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（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（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。

（3）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。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交易系统，进行交易。已有数字证书在有效期内可以继续使用。

七、本次挂牌出让活动有关时间：

1、网上提交竞买申请、缴纳竞买保证金时间：

2020年4月14日至2020年4月22日18时。

2、网上挂牌时间：

2020年4月14日至2020年4月23日10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:

1、《盐城市国有建设用地使用权网上交易系统用户手册》;

2、挂牌出让公告;

3、挂牌出让须知;

4、《国有建设用地使用权网上交易竞买申请书》（样本）;

5、《国有建设用地使用权网上交易竞价通知书》（样本）;

6、《网上交易系统确认竞得人通知书》（样本）;

7、《国有建设用地使用权网上交易成交确认书》（样本）;

8、宗地界址图;

9、宗地规划指标要求;

10、《国有建设用地使用权出让合同》（样本）;

11、其他相关文件。

九、提交申请及竞买流程

1.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。

2. 挂牌地块信息浏览下载。竞买申请人凭有效的数字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。

3. 竞买申请。竞买申请人凭有效数字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。

4. 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，在出让公告要求的时间内足额缴纳竞买保证金后，竞买申请人自动获得《竞价通知书》参与网上报价。

十、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，转入网上限时竞价阶段。

2、网上限时竞价

在网上挂牌报价截止前提交过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，确认愿意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。

3、网上挂牌报价规则

（1）以增价方式进行报价，增价幅度为人民币10元/㎡或其整数倍（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。

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

1、网上挂牌报价时间截止时，只有一个竞买人提交有效报价的，确定其为网上交易系统确认的竞得人。

2、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。

3、网上缴纳竞买保证金时间截止时，无竞买申请人按时足额缴纳竞买保证金或提交报价的，地块不成交。

十二、资格审查

网上交易实行报名资格后审制度，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个工作日内持竞得人通知书，将以下文件提交出让人进行报名资格等审查:

1、法人申请的，应提交下列文件:

（1）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）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;

（6）竞买保证金交纳凭证（已更换的财政收据）;

（7）挂牌文件规定需要提交的其他文件。

2、自然人申请的，应提交下列文件:

（1）申请书;

（2）申请人有效身份证明文件（身份证原件及复印件一份）;

（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身份证明文件;

（4）竞买保证金交纳凭证（已更换的财政收据）;

（5）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，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。

4.经审查，有下列情形之一的，为无效申请:

（1）申请人不具备竞买人条件的;

（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。

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应当在网上交易结束后从网上交易系统上获取《网上交易系统确认竞得人通知书》（以下简称《通知书》）。

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个工作日内持竞得人通知书，经资格审查后，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，缴纳的地块竞买保证金不予退还，并承担其他相应法律责任。**竞得人须在网上交易系统确认竞得之日起10个工作日内持签订的《成交确认书》到东台市自然资源和规划局建设用地科签订《国有建设用地使用权出让合同》。**

十四、公布挂牌信息

1. 挂牌人将有关宗地的位置、面积、用途、使用年期、规划要求、起始价、增价规则及增价幅度等，在江苏土地市场网、东台市自然资源和规划局网、盐城市国有建设用地使用权网上交易系统、自然资源报等媒体上公布;

2. 我局将在挂牌出让活动结束后10个工作日内，在江苏土地市场网上公布成交结果。

十五、注意事项

（一）申请人须全面阅读有关挂牌文件，我局不接受口头和电话咨询。申请人自行踏勘挂牌出让地块。所有申请人应对其提交的报名及竞买材料的真实、有效性负责。申请经受理确认后，即视为竞买申请人对挂牌文件及地块现状供地条件等全部接受，并对有关承诺承担法律责任。不具备竞买人条件的申请人以最高报价成为竞得人的，该竞买结果无效，申请人的竞买保证金不予退回，并可向申请人就此造成的损失追究赔偿责任。

（二）考虑网络运行和银行转账时间差

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：0515-85214746）。

（四）申请人竞得土地后，如拟成立新公司进行开发建设的，应在进行资格审查时提出。竞买人为自然人或非本地房地产开发企业的，竞得土地后须在我市独资成立房地产开发公司实施开发建设；竞买人无开发资质或资质未达到法律规定的，应于实际开发前依法申请取得单项房地产开发经营权。

出让人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合同变更协议》，或直接与新公司签订《国有建设用地使用权出让合同》。

（五）确定竞得人后，《网上交易系统确认竞得人通知书》、《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。

（六）有下列情形之一的，我局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、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系统不能正常运行的；

3、涉及地块使用条件变更等需要重新报批出让方案的；

4、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。

（七）竞得人有下列行为之一的，视为违规，我局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、竞得人逾期或拒绝签订《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。

（八）竞得人与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》后，国有建设用地使用权出让价款一律以人民币结算，竞得人在《出让合同》签订后30日内缴纳不低于国有建设用地使用权出让价款的50%(含合同定金）的土地出让金，余款分别在《出让合同》签订后120日内按比例分三期缴清。

竞得人付清全部挂牌成交价款后，依法申请办理国有建设用地使用权首次登记，领取《不动产权证书》。竞得人延期付款超过60日，经出让人催交后仍不能支付的，出让人有权解除合同，竞得人无权要求返还竞买保证金。

（九）挂牌不成交的，应当按规定由我局重新组织出让。

（十）其他事项:

1、本次挂牌地块为净地出让，竞得人付清全部挂牌成交价款后6个月内交地。

2、土地交付条件：地块范围内房屋及构筑物拆至室内地坪，其余维持自然现状，需迁移的杆、管、线及其他设施等由受让人负责迁移;地块外部的道路、水、电、气等均以现状为准,需新、改、扩建的，由受让人处理，并承担费用。

3、20200306号、20200307号地块的竞买人须在东台市范围内注册成立外商投资企业,20200306号地块须外资到账不低于3000万美元(或等值外资），20200307号地块须外资到账不低于2000万美元（或等值外资），在签订《成交确认书》之日起40日内经东台市商务局认定。为保证外资足额按时到账,20200306号地块须缴纳外资到账履约保证金4000万元人民币，20200307号地块须缴纳外资到账履约保证金3000万元人民币，竞买人须在地块成交确认前向指定账户（户名：东台市城市建设投资发展有限公司，开户行：中国农业银行东台市支行，账号：10420201040011088，联系人：崔先生，联系电话：0515-85289880）缴纳外资到账履约保证金，并凭东台市城市建设投资发展有限公司开具的资金到账证明予以成交确认；在规定的时间内未缴纳外资到账履约保证金的，不予成交确认，竞买保证金不予退还。竞得人外资按期到账的，凭东台市商务局的认定证明，退还外资到账履约保证金；外资未能按规定时间到账的，缴纳的外资到账履约保证金不予退还。

4、20200306 地块和 20200307 地块若为同一受让人，两地块可整体规划，指标统筹考虑。若有市政杆管线在出让红线内，须无条件服从市政管理统一要求。

5、本次挂牌地块竞得人须在交付土地后 6 个月内动工建设，建设周期为 3 年。

6、本次挂牌地块竞得人必须严格按规划设计要点执行，平面规划须报经东台市人民政府批准后实施。具体规划条件由东台市建设规划办公室负责解释，联系人：房婷婷；联系电话：0515-85258205。

7、本次挂牌地块土地出让金不含契税等相关税费，竞得人须按相关规定另行缴纳。

8、未竞得人缴纳的竞买保证金，我局在网上挂牌出让活动结束后 5 个工作日内按原缴纳账号退还，不计利息。

（十一）本须知是对挂牌公告不可缺少的补充。我局对本《须知》有解释权。

东台市自然资源和规划局

2020 年 3 月 20 日