泰州市自然资源和规划局
国有建设用地使用权网上挂牌出让竞买须知

根据《中华人民共和国土地管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》，以及《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，经泰州市人民政府批准，泰州市自然资源和规划局以网上挂牌方式出让泰农工挂【2021】1号共1个地块的国有建设用地使用权。

一、组织实施

本次国有建设用地使用权挂牌出让的出让人为泰州市自然资源和规划局，由泰州市自然资源和规划局农业开发区分局组织实施。

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泰州市国有建设用地使用权网上交易系统（http://www.landtz.com）以下简称网上交易系统进行。

二、挂牌出让原则

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。

本次出让地块均采取有底价方式挂牌，在挂牌活动结束前须严格保密，按价高者得的原则确定受让人。

三、出让地块的基本情况及规划指标要求等

（一）地块位置、出让面积、土地用途、出让年限、产业门类、规划容积率、建筑密度、绿地率、企业内部行政办公及生活服务设施用地比例、投资强度：详见泰农工挂【2021】1号出让公告。

（二）土地原用途：

【2021】1-1号地块原用途为建设用地。

（三）土地开发程度：【2021】1-1 号地块的开发程度达到三通一平（通水、通电、通路、平整土地）。

（四）投资强度要求等土地使用标准：【2021】1-1 号地块应符合国家和省、泰州市、农业开发区有关规定。

（五）动工及竣工时间：

【2021】1-1 号地块的竞得人均须在 2022 年 1 月 1 日前动工、8 个月（截止 2022 年 8 月 1 日）内开发完毕。

动工开发是指：依法取得施工许可证后，需挖深基坑的项目，基坑开挖完毕；使用桩基的项目，打入所有基础桩；其他项目，地基施工完成三分之一。

（六）规划建筑面积：

【2021】1-1 号地块大于等于 6538 平方米、小于等于 13076 平方米。

（七）环境保护要求：【2021】1-1 号地块项目必须符合泰州城市总体规划及其他相应专项规划要求。项目不得有生产废水产生及排放，生活污水须经预处理达到接管标准后排入污水处理厂深度处理；废气排放执行《大气污染物综合排放标准》(GB16297-1996)表 2 二级标准；边界噪声执行《工业厂界环境噪声排放标准》(GB12348—2008) 3 类标准（昼间≤65dB(A)、夜间≤55dB(A)）。

四、出让地块用地综合评估

（一）产业方向：

【2021】1-1 号地块为《泰州市产业结构调整指导目录》中的限制类产业。

（二）投资水平：

【2021】1-1 号地块投资强度不低于 510 万元/亩、投资总额不低于 5000 万元、固定投资占比不低于 80%。

（三）建设规模：

【2021】1-1 号地块容积率为 1.2，建筑密度为 55%，建设周期 8 个月。

（四）产出效益：

【2021】1-1 号地块竞得人须在项目竣工后 2 个月（2022 年 10 月 1 日）内投产，且建成投产后 3 年内（2022 年 10 月 1 日-2025 年 10 月 1 日）亩均税收不低于 44.2 万元/年，3 年税收总额不低于 1300 万元；开票销售收入亩均不低于 773 万元/年。

（五）【2021】1-1 号地块在土地转让时，受让方应补交出让合同约定应缴税总额和实际纳税总额的差价(计算方法为：亩均税收*用地亩数*投产年数-投产期内实际纳税总额)。地块建设项目如以政府奖励、

产业扶持等优惠政策变相减免土地出让价款的，转让前受让方应补缴享受的奖励、扶持资金。

（六）以上条款纳入土地出让文书及土地出让合同。

五、竞买资格及要求

中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织均可作为【2021】1-1号地块的申请人参加竞买，申请人可以单独竞买，也可以联合竞买。

交纳竞买保证金的截止时间为2021年8月15日17时。上述宗地的竞买保证金：详见泰农工挂【2021】1号出让公告。

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要程序，竞买申请人应当携带相关的有效证件到江苏CA认证机构泰州代办点（泰州市海陵南路306号市民服务4楼大厅CA窗口，联系电话：0523-86893080）办理。

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》。竞买人及时下载和安装CA证书驱动程序后，方可凭有效CA证书和密码正常登录交易系统。

（二）挂牌文件取得

凡持有效数字证书的申请人可于【2021】1-1号地块网上挂牌出让公告发布后，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．格式资料

（1）《泰州市国有建设用地使用权网上挂牌出让竞买申请书》含联合竞买申请附表和授权委托书（样本）；

（2）《泰州市国有建设用地使用权网上挂牌出让成交通知书》（样本）；

（3）《泰州市国有建设用地使用权网上挂牌出让成交确认书》（样本）；

（4）《国有建设用地使用权出让合同》（样本）；

（5）《竞买保证金承诺书》（样本）；

（6）《法人代表身份证明书》（样本）；

（7）《竞买保证金退款申请书》（样本）；

2.【2021】1-1号地块的相关资料

（1）挂牌出让公告；

（2）挂牌出让须知；

（3）宗地界址图；

（4）宗地红线图、规划指标要求。

（三）网上申请

竞买申请人只能在网上交易系统提交竞买申请，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，可向泰州市自然资源和规划局农业开发区分局咨询。申请人应对拟出让地块自行现场踏勘。

（五）申请人竞价资格的取得

持有效CA证书的竞买申请人,通过网上交易系统选择竞买地块，填报《泰州市国有建设用地使用权网上挂牌出让竞买申请书》，联合竞买的应按要求填写联合竞买相关信息；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，即在网上交易系统出让方公布的银行中选择交纳保证金银行并获取账号（账号一旦取得，该地块交纳竞买保证金账号将无法更改）；交纳竞买保证金（本系统支持代付、联合付款、分批付款等交款方式），竞买申请人在交纳保证金时必须准确填写账号；在确认竞买保证金按时足额到账之后，竞买申请人方可在网上交易系统实时进行报价。

（六）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受让人须在网上交易系统确认竞得之日起5个工作日内持《泰州市国有建设用地使用权网上挂牌出让成交通知书》（以下简称成交通知书）以及有关证件、文件原件、复印件材料到泰州市自然资源和规划局农业开发区分局进行资格审查，审查通过后，与泰州市自然资源和规划局签订《泰州市国有建设用地使用权网上挂牌出让成交确认书》（以下简称成交确认书），确定其为受让人。

1．法人为网上交易系统确认的受让人的，应提交下列文件：

（1）申请书；

（2）法人单位有效证明文件【包括：经年检有效的《营业执照副

本》（复印件）、并加盖印章】；

（3）法定代表人的有效身份证明文件【包括：填写好的《法定代表人身份证明书》、法定代表人有效期内的身份证（复印件）】；

（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（身份证复印件）；

（5）竞买保证金交纳凭证（复印件）；

（6）挂牌文件规定需要提交的其他文件。

2、自然人为网上交易系统确认的受让人的，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身份证明文件（身份证复印件）；

（4）竞买保证金交纳凭证（复印件）；

（5）挂牌文件规定需要提交的其他文件。

3、其他组织为网上交易系统确认的受让人的，应提交下列文件：

（1）申请书；

（2）表明该组织合法存在的文件（复印件）或有效证明；

（3）表明该组织负责人身份的有效证明文件【包括：填写好的该组织负责人身份证明书、该组织负责人有效期内的身份证（复印件）】；

（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身份证明文件（身份证复印件）；

（5）竞买保证金交纳凭证（复印件）；

（6）挂牌文件规定需要提交的其他文件。

4、境外申请人为网上交易系统确认的受让人的，应提交下列文件：

（1）申请书；

（2）境外法人、自然人、其他组织的有效身份证明文件；

（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（复印件）；

（5）挂牌文件规定需要提交的其他文件。

5、联合申请人为网上交易系统确认的受让人，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（复印件）；

（6）挂牌文件规定需要提交的其他文件。

以上提供复印件的资料，报名时须带原件备查。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。

七、本次网上挂牌出让活动有关时间

挂牌时间为2021年8月8日至2021年8月17日，包括法定节假日。具体如下：

1、挂牌起始时间：2021年8月8日9时；

2、挂牌截止时间：

【2021】1-1号地块： 2021年8月17日（星期二）15时00分。

八、宗地的挂牌起始价、增价幅度：详见泰农工挂【2021】1号出让公告。

九、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转入网上限时竞价阶段。

2．网上限时竞价

挂牌截止时间前1小时系统停止更新挂牌价格，挂牌时间截止则进入网上限时竞价。

限时竞价中的报价应当在4分钟倒计时内提交。如4分钟倒计时内有新的报价，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，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提示。4分钟倒计时截止时，系统会自动确认当前网

上交易系统接受的最高报价为宗地的最终竞买价，由网上交易系统确定该宗地的网上交易系统受让人，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（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．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、网上交易系统确认受让人的程序

1．下载《成交通知书》；

2．签订《成交确认书》；

3．网上交纳竞买保证金时间截止时，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；

4．签订《成交确认书》后 10 日内受让人须带单位公章、依据文书约定所需交纳的出让金发票及交易服务费发票的复印件到泰州市自然资源和规划局农业开发区分局签订《国有建设用地使用权出让合同》。

5．出让结果公布

本次国有建设用地使用权网上挂牌出让活动结束后 10 日内，在江苏土地市场网（http://www.landjs.com）、泰州自然资源和规划网（http://zrzy.jiangsu.gov.cn/tz）、泰州市公共资源交易网（http://www.tzzbtb.com）、泰州市国有建设用地使用权网上交易系统（http://www.landtz.com）公布本次国有建设用地使用权网上挂牌出让底价和出让结果。

十一、注意事项

（一）申请人须全面阅读有关挂牌文件，如有疑问应在挂牌活动开始日（2021 年 8 月 8 日）以前用书面或口头方式向泰州市自然资源和规划局农业开发区分局咨询。

（二）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，**为避免银行间的结算影响保证金到账，请竞买人提前 1 或 2**

个工作日交纳保证金，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交纳到网上交易系统提供的账户，但不能实时进行报价的，应与泰州市自然资源和规划局农业开发区分局工作人员联系（联系电话：0523-86082980）。

（四）申请人竞得土地使用权后，拟成立新公司进行开发建设的，应在申请书中明确新公司的出资构成、成立时间、在本项目建设工程中新公司的股权不得变更等内容。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》。

受让人必须在项目开工、竣工时，向我局书面申报，我局按照合同约定内容进行核验。确因客观原因在合同约定期限内未能开工、用地竣工的，受让人须在约定的开工、用地竣工到期前30日内，向自然资源和规划部门提出延期申请，经审核并报市政府批准后，与自然资源和规划部门签订补充协议，对申报内容进行约定监管。

（五）受让人交纳的竞买保证金，挂牌成交后转作受让地块的定金。未受让人凭从网上交易系统下载的《竞买保证金退款申请书》和交款凭证原件，在挂牌活动结束后5个工作日内到江苏省现代农业综合开发示范区财政局办理退款手续，退还竞买保证金，不计利息。

（六）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，并在网上交易系统发布中止、终止公告：

1．竞买人串通损害国家利益、社会利益或他人合法权益的；

2．挂牌工作人员私下接触竞买人，足以影响挂牌公正性的；

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．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．因系统升级导致网上交易系统暂停运行的；

6．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、硬件故障等不能正常登录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）受让人有下列行为之一的，视为违规，出让人可以取消其受让人资格，受让人交纳的竞买保证金不予退还，并由受让人承担相应的法律责任：

1.网上交易系统确认的受让人逾期或拒绝签订《成交确认书》的；

2．受让人逾期或拒绝签订《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．构成违约责任的其他行为。

（八）挂牌成交价即为该幅地块的总地价款，【2021】1-1 号地块包括：

①给原土地使用者的补偿费用；②房屋拆迁补偿费用；③各类土地规费（不含土地登记费）；④用于农业开发的土地出让金；⑤政府土地收益。

上述地块土地契税、交易费由竞得人另行交纳。【2021】1-1 号地块各类建设规费由竞得人按照泰州市的相关规定负责交纳并办理相关手续。

受让人在签订《国有建设用地使用权出让合同》前须另行交纳每平方米 1.4 元的土地使用权交易服务费:【2021】1-1 号地块为 9153 元。受让人交纳的支票或汇票上填写收款单位：泰州市土地储备和不动产登记中心，开户银行：农业银行泰州济川路支行，帐号：10201901040013985。

（九）受让人与出让人签订《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全部挂牌成交价款。受让人依照国有建设用地使用权出让合同的约定付清全部土地出让价款后，方可申请办理土地登记，领取国有建设用地使用权证书。未按出让合同约定交清全部土地出让价款的，不得发放国有建设用地使用权证书，也不得按出让价款交纳比例分割发放国有建设用地使用权证书。

交款方式:【2021】1-1 号地块的出让金交纳：受让人自竞得之日

起90日内交清全部土地出让价款。不能按时交纳出让价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的1‰向出让人交纳违约金，延期超过60日，经我局催交后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人有权解除合同，受让人无权要求返还定金，出让人并可请求受让人赔偿损失。

应交纳的土地出让金和履约保证金必须以现款（包括现金、支票和汇票）交纳，不得抵账、空转。

宗地交付条件:【2021】1-1号地块为净地出让，具体情况以现场为准。

宗地交付时间:【2021】1-1号地块自竞得之日起4个月内交付土地；受让人如为境外企业（个人），宗地交付时间顺延5个月。受让人在竞得之日起4个月内与项目所在地泰州市自然资源和规划局农业开发区分局约定具体交地的时间，受让人不得以任何理由拒绝接受我局交地，否则一切责任由受让人负责。

（十）挂牌不成交的，应当按规定由我局重新组织出让。

（十一）其他事项。

1、规划指标的变更。我局如有对发出的出让文件进行必要的说明或修改的，在报名截止前公布并告知该地块的申请人（最终以江苏土地市场网确认并发布的公告为准）。

2、建设用地批准书的申领。竞得人在缴清全部出让金、契税、交易费等费用后，应将收据复印件交我局，凭土地出让合同到发改、生态环境等部门办理相关手续，待手续齐全后再向我局申请办理供地手续，经市政府批准后，核发建设用地批准书。

3、工业项目竣工后，我局将对竞得人的用地进行验收。未经出让人同意改变《国有建设用地使用权出让合同》约定的土地使用条件的，将依法处罚直至收回该宗土地。

4、用地矛盾的调处。

【2021】1-1号地块在施工过程中遇到的矛盾由农业开发区管委会协调解决，并负责提供水、电到宗地红线边。

上述地块拆迁和施工中的矛盾与泰州市自然资源和规划局及农业开发区分局无关。

在进行建筑或维修工程前，土地受让人必须查明地段或相邻地段

公有的明渠、水道（包括水龙喉管）、电线杆、电话线杆、电缆、电线、以及其他设施的位置，并向有关部门呈报处理上述设施的计划；土地受让人未获批准之前，不得动工。其中需要改道、重新铺设或装设、迁移、清除的费用，均由土地受让人负责。

（十二）我局对本《须知》有解释权。未尽事宜依照《江苏省国有建设用地使用权网上交易规则》办理。本次出让所涉法律事宜，由泰州市自然资源和规划局法律顾问，江苏众成信律师事务所律师王长林解释。

泰州市自然资源和规划局农业开发区分局

2021年7月19日