兴化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》、《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》，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，经兴化市人民政府批准，兴化市自然资源和规划局以网上挂牌方式出让兴化市挂〔2021〕001 号共 1 幅地块的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出让的出让人为兴化市自然资源和规划局，具体组织实施由兴化市自然资源和规划局承办。

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、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。

本次出让地块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、规划容积率、建筑密度、绿地率、出让年限：详见兴化市挂〔2021〕001 号出让公告。

（二）地块范围：东至住宅区、南至玉带路、西至玉带路、北至规

划支路。

（三）开发程度达到现状。

（四）投资强度要求等土地使用标准：应符合国家和省、泰州市、兴化市有关规定。

（五）动工及竣工时间：地块受让人须在约定交付土地之日起 6 个月（截止 2021 年 12 月 7 日）内动工开发、约定动工开发之日起 6 个月（截止 2022 年 6 月 7 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：不大于 6921 平方米（以挂牌出让文件中编号 2021002 号《兴化市城区建设用地规划条件》为准，按批准的规划设计图纸施工和装饰）。

四、竞买资格及要求

中华人民共和国境内的法人、自然人和其他组织均可作为申请人参加竞买，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 5 月 14 日 17 时 00 分。上述宗地的竞买保证金：详见兴化市挂〔2021〕001 号出让公告。

五、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）《兴化市国有建设用地使用权网上挂牌出让竞买申请书》授权委托书（样本）；

（2）《兴化市国有建设用地使用权网上挂牌出让成交通知书》（样本）；

（3）《兴化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．本宗地相关资料

（8）挂牌出让公告；

（9）挂牌出让竞买须知；

（10）宗地界址图；

（11）建设项目规划条件及用地红线图；

（12）《兴化市用地项目地质灾害危险性评估级别核定意见表》及《地质灾害危险性评估报告》中“结论与建议”。

（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，可向兴化市自然资源和规划局开发利用科咨询。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，（网址：http://218.94.117.252:12301/，咨询电话：0523-86688153），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》，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前审制度。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 3 个工作日内持《兴化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、复印件材料到兴化市自然资源和规划局开发利用科进行资格复审，复审通过后，与兴化市自然资源和规划局签订《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、加盖印章），有资质的房地产企业另须提供有效的《房地产开发企业资质证书》（复印件、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）竞买保证金不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金的承诺书；

（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）竞买保证金不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金的承诺书；

（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）竞买保证金不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金的承

诺书；

（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）竞买保证金不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金的承诺书；

（5）挂牌文件规定需要提交的其他文件。

以上资料竞买申请人在2021年5月14日前必须准备齐全，并在网上交易系统上传电子材料，需要提供复印件的资料，资格复审时须带原件备查。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。境外企业和个人另需符合建设部等六部委《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》（建住房[2006]171号）中规定的条件。

六、本次网上挂牌出让活动有关时间

挂牌时间为2021年5月5日至2021年5月17日。具体如下：

1．挂牌起始时间：2021年5月5日9时00分。

2．挂牌截止时间：2021年5月17日（星期一）15时00分；

3．接受挂牌报价时间：2021 年 5 月 5 日上午 9 时 00 分至 2021 年 5 月 14 日下午 17 时 00 分。

七、宗地的挂牌起始价、增价幅度：详见兴化市挂〔2021〕001 号出让公告。

八、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

网上交易系统停止更新挂牌价格时间为（挂牌截止时间前 1 小时）：2021 年 5 月 17 日（星期一）14 时 00 分；

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。

九、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．成交后 10 个工作日内受让人须带单位公章到兴化市自然资源和规划局开发利用科签订《国有建设用地使用权出让合同》并领取办理供地手续所需的相关材料。受让人在交清全部出让金后应将出让金收据复印件交兴化市自然资源和规划局。

（五）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个工作日内，在江苏土地市场网（http://www.landjs.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结果。

十、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5月5日）以前用书面或口头方式向兴化市自然资源和规划局开发利用科咨询。

（二）竞买申请人及时登录网上交易系统，要充分考虑资格审查需要占用一定的时间，请竞买人提前1或2个工作日上传提交电子材料以供资格审查，防止资格审查通过时间过晚而延误交纳保证金。在交纳竞买保证金时，要充分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。

（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，应与兴化市自然资源和规划局开发利用科工作人员联系（联系电话：0523-83204011）。

（四）申请人竞得国有建设用地使用权后，当地房地产开发企业法人在开发建设过程中不得更改企业名称，不得进行股权转让；当地非房地产开发企业、外地法人、自然人和其他组织或境外企业和个人拟成立

新公司的，均应在申请书中明确新公司的出资构成、成立时间、在本项目开发建设过程中新公司的股权不得变更、以新公司的名义签订出让合同或变更协议、办理供地手续、进行土地登记等内容，我局可以根据挂牌出让结果与受让人签订《国有建设用地使用权出让合同》，在受让人按约定办理好新公司注册登记手续后，在原受让人为新公司法人代表的前提下再与新公司签订《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。在合同约定期限内未开工、竣工的，受让人须在到期前30日内，向我局开发利用科提交申报延迟原因，我局按照合同约定处理，并签订补充协议，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出让金。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个工作日内到兴化市自然资源和规划局开发利用科办理退还竞买保证金手续，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．受让人逾期或拒绝签订《宗地交付会办单》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。

（八）上述地块土地契税由受让人另行交纳。各类建设规费由受让人负责向有关部门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 元的国有建设用地使用权交易服务费，交纳地点为兴化市不动产登记中心。

（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，方可申请办理不动产登记，领取不动产权证书。未按出让合同约定交清全部土地出让价款的，不得发放不动产权证书，也不得按出让价款交纳比例分割发放不动产权证书。

交款方式：

竞得者竞买保证金转为土地出让金，未竞得者五个工作日内退还，竞得与否均不计息。竞得者除缴纳的竞买保证金外，**土地出让金余款、土地交易服务费在 2021 年 6 月 7 日前付清。出让人在 2021 年 6 月 17 日前交付土地；**

成交后交纳的出让金必须以现款（现金、支票、汇票或本票）交纳，不得抵账、空转。

受让人应当按时支付出让金，不能按时支付的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的 1‰向我局交纳违约金，延期付款超过 60 日，经我局催交后仍不能支付的，我局有权解除合同，受让人无权要求返还定金，我局并可请求受让人赔偿损失。受让人不能按时缴纳履约保证金的，自

到期之日起，每日按迟延缴纳履约保证金的0.25‰计算缴纳履约保证金违约金。

宗地交付条件：现状。

宗地交付时间：自竞得之日起1个月（截止2021年6月17日）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1个月内与我局开发利用科联系（电话：0523—83204011），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。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）。

在进行建筑或维修工程前，土地受让人必须查明本地段及相邻地段的明渠、水道（包括水龙喉管）、电线（杆）、电话线（杆）、有线电视线（杆）、电缆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、清除的费用均由国有建设用地使用权受让人负责。土地受让人需按程序向水行政主管部门申请办理相关涉河项目审批事宜，以避免擅自侵占河道、沟塘及其管理范围的违法行为发生；土地受让人应充

分考虑周边环境现存污染源对地块的环境影响，确保地块与现存污染源留有足够的防护距离；土地受让人须同意按照本项目地块地质灾害危险性评估报告成果告知的地质灾害防治措施落实防治工作，因未采取措施或措施不到位造成后果的，应承担有关法律责任。

（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，由我局法律顾问，江苏兴华人律师事务所律师徐建庆解释。

兴化市自然资源和规划局

2021 年 4 月 15 日