兴化市国有建设用地使用权
（工业）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定》和《江苏省工业用地招标拍卖挂牌出让办法（试行）》，以及《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》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决定以挂牌方式公开出让本地块的国有土地使用权。

一、本次国有土地使用权挂牌出让的出让人为兴化市自然资源和规划局，具体组织实施由开发利用科办理。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、本次国有土地使用权挂牌出让遵循公开、公平、公正和诚实信用原则。

三、出让地块的基本情况及规划建设指标要求、动工及竣工时间等，详见本次挂牌出让的相关文件。

四、挂牌竞买资格及要求，详见本次挂牌出让公告。

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》含联合竞买申请附表和授权委托书（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）《泰州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，须取得无行贿犯罪证明的《检察机关行贿犯罪档案查询结果告知函》（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》，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（东楼407室）进行资格审查，审查通过后，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）〕；

（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）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；

（7）商业金融机构的资信证明；

（8）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）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）商业金融机构的资信证明；

（7）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）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；

（7）商业金融机构的资信证明；

（8）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）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）商业金融机构的资信证明；

（7）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）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；

（7）商业金融机构的资信证明；

（8）挂牌文件规定需要提交的其他文件。

六、本次挂牌出让活动有关时间，详见挂牌出让公告。

七、挂牌起始价、增价幅度。详见挂牌出让公告。

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）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．网上竞得人须在竞得之日后3个工作日持网上竞得成交通知书及规定的相关文件到兴化市自然资源和规划局开发利用科签订成交确认书，逾期将视作自动放弃处理。

5．签订《成交确认书》后10个工作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。

6.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网上挂牌出让底价和出让结果。

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以前用书面或口头方式向兴化市国土资源局开发利用科咨询。

（二）竞买申请人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，项目要严格按照出让公告规定的行业类别实施，其中发改委备案文件和环评批复文件完善时限按照《江苏省工业用地招标拍卖挂牌出让办法》第十一条执行。

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，向我局土地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《宗地交付通知书》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，交纳地点为兴化市自然资源和规划局不动产登记中心。

（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。

（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。对地块用地面积、容积率、建筑密度等指标不一致的，以我局公布的为准。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。

我局对本《须知》有解释权。未尽事宜依照国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》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

2019年5月8日