江苏省泰兴市国有建设用地使用权挂牌出让文件

泰兴市挂[2022]45号

济川街道龙河路北侧、镇海北路西侧地块

（TX2022R-21号地块）

江苏省泰兴市自然资源和规划局

2022年10月31日

江苏省泰兴市国有建设用地使用权挂牌出让公告

泰兴市挂[2022]45号

经江苏省泰兴市人民政府批准，泰兴市自然资源和规划局决定以网上挂牌方式公开出让1宗国有建设用地使用权。现将有关事项公告如下：

一、挂牌出让地块的基本情况和规划指标要求：

宗地编号	地块坐落	土地用途	出让年限(年)	出让面积		规划设计条件				供地条件	挂牌起始价(万元)	竞买保证金(万元)	加价幅度(万元)
				平方米	亩	容积率	建筑密度	绿地率	建筑限高（米）				
TX2022R-21	济川街道龙河路北侧、镇海北路西侧地块	商住混合用地	40 70	34940	52.41	＞1.0且≤2.0	≤22%	≥30%	60	净地	40570	8114	100万元或其整倍数

二、竞买资格：中华人民共和国境内外的自然人、法人和其他组织（法律另有规定的除外）均可参加竞买。境外企业和个人必须符合国家关于规范外资准入和管理有关政策规定的条件。

三、本次国有土地使用权网上挂牌出让按照价高者得的原则确定受让人。其中：TX2022R-21号地块实行最高限价，最高限价为60570万元，当地块网上竞价达到最高限价时，如仍有其他竞买人继续竞买的，只能报最高限价，所有报最高限价的竞买人都必须参加现场摇号，通过现场摇号确定竞得人；竞得人的成交价即为最高限价；现场摇号时间及地点：2022年11月30日14：30，泰兴市自然资源和规划局六楼会议室。

四、本次挂牌出让地块的详细资料和具体要求，详见网上挂牌出让文件。申请人可于2022年10月31日至2022年11月20日到网上获取挂牌出让文件。

五、本次国有建设用地使用权实行网上挂牌出让，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。符合报名资格条件的竞买申请人须于2022年11月21日9时00分至2022年11月27日17时，登录网上交易系统提交申请、报名和上传报名电子材料。交纳竞买

保证金的截止时间为2022年11月27日17时。竞买申请人按规定缴纳竞买保证金，经江苏省用地企业诚信数据库比对合格后，方可在网上交易系统实时进行报价。网上挂牌时间为：2022年11月21日9时00分至2022年11月30日9时00分。

六、竞买保证金汇入泰兴市财政局非税收入财政专户，在网上交易系统出让方公布的银行中选择缴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），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。未竞得者的保证金5个工作日内退还，无论竞得与否均不计息。

七、受让人在缴纳地块土地出让金时，必须同步缴纳契税。规划、立项和建设中有关费用的收取按国家规定执行。

八、其他需要公告的事项

（一）挂牌时间截止时，转入限时竞价，通过限时竞价确定受让人；

（二）竞得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权登记，领取国有建设用地使用权证。未按出让合同约定缴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，也不得按出让价款缴纳比例分割发放国有建设用地使用权证书。

（三）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2022年11月30日14：30持有关证件、文件原件、复印件材料到泰兴市自然资源和规划局六楼会议室进行资格审查，审查通过后，与泰兴市自然资源和规划局签订《泰兴市国有建设用地使用权网上挂牌出让成交确认书》，确定其为受让人，否则出让人有权取消其竞买资格并没收其缴纳的竞买保证金。

（四）本次挂牌出让活动由泰兴市公证处进行公证。

九、本局对本《公告》具有解释权。

联系人:尹先生　　联系电话：0523-87622416

网址：　www.landjs.com　　www.landtz.com

江苏省泰兴市自然资源和规划局

2022 年 10 月 31 日

江苏省泰兴市国有建设用地使用权
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》及《江苏省国有建设用地使用权网上交易规则》等有关法律法规的规定，经泰兴市人民政府批准，泰兴市自然资源和规划局决定以挂牌方式出让1宗国有建设用地使用权。

一、国有建设用地使用权挂牌出让人：

本次国有建设用地使用权挂牌出让的出让人为泰兴市自然资源和规划局，具体实施由泰兴市自然资源和规划局指定泰兴市土地开发储备中心承办。

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。

三、出让地块的基本情况

1、地块位置：

TX2022R-21幅地块位于济川街道龙河路北侧、镇海北路西侧。

2、规划技术要求：

（1）TX2022R-21幅地块规划技术要求：

①红线范围内土地面积为34940平方米，建筑基地面积为34940平方米（据此面积和范围计算规划技术经济指标），适建内容为商业用房、小高层、高层居住用房，建筑密度：≤22%，容积率：＞1.0且≤2.0，绿地率≥30%，建筑限高：60米，出入口方位：西。

②该地块停车位、建筑间距、退让道路红线、退让用地界限、退让河道控制线:按《江苏省城市规划管理技术规定（2011 年版）》执行;道路交通、市政公用设施、公共配套设施、环保、综合防灾：按《泰兴市城北片区控制性详细规划》实施；绿化、景观：按相关规划管理要求实施；地下空间利用：按规定建设地下人防工程；其它按相关规划管理要求执行。

③地块主出入口朝西设置，主出入口处应留出较大空间。

④居住用房最高不超过十八层。须在泰盛路与银杏路交叉口设置层次不低于三层的商业用房。商业用房计容建筑面积不得超过 2000 平方米。商业建筑的造型、色彩、风格等必须与相邻地块的商业建筑相协调，商业建筑与居住建筑需分开布置。

⑤必须协调处理好地块内拟建建筑与周边地块在给水、排水、通行、通风、采光等方面的相邻关系。地坪标高应结合周边地块实际情况合理确定，地块内排水应采取有组织排水，不得向周边地块排水。

⑥按规定做好建筑产业现代化工作。

⑦按规定设置技防设施。

⑧必须严格执行上述规划要点，委托具有相应资质的单位按照《江苏省城市规划管理技术规定（2011 年版）》及相关规定规范编制规划建筑设计方案报我局审定后，方可办理《建设工程规划许可证》。

（2）上述宗地地下人防工程建设按照民防部门规定执行。

3、土地用途和出让年期：

TX2022R-21 幅地块土地规划用途为商住混合用地;土地使用权出让年期为：商业用地份额年期为 40 年，住宅用地份额年期为 70 年。

4、交地时间和要求：

上述宗地以净地形式出让。交付条件为：交地时为净地，地块内无房屋；其余均为现状〔地块内自然地形、地下建（构）筑物、地上（下）管（线）、地质条件等均为现状〕，除房屋拆迁外均由受让人自行负责处理并承担相关费用。上述宗地路、水、电等配套设施由受让人按批准的规划方案负责实施。开发建设中涉及周边地块的，由地块受让人自行与周边地块使用人协商解决。宗地内各项矛盾的协调处理等由所在乡镇（园区）负责，与市自然资源和规划局无关。如按规划要求须实施改造建设的，由受让人自行按相关技术规范要求实施。其它土地使用条件按《国有建设用地使用权出让合同》中的约定事项执行。

土地受让人在规定期限内缴清全部出让金后，泰兴市自然资源和规划局将按相应地块《规划用地红线图》确定的用地红线履行交地手续。上述宗地的交地时间为12个月（2023年11月30日前）。对泰兴市自然资源和规划局所确定的定界标志，受让人必须加以保护。**若受让人不按时办理《建设用地规划许可证》造成延迟交地的，由受让人自行负责，出让人不承担违约责任。受让人缴清相应地块的土地出让金后，方能实施相应地块的建设用地规划许可、交地及办理相应地块的不动产权证。上述地块符合开工条件的，由我局提前交地，受让人必须接受交地；同时受让人须缴清该地块土地出让金，并办理好《建设用地规划许可证》等相关手续。**

5、建设要求：

上述宗地受让人必须按照市政府有关部门确认的建设方案，确保项目在交地之日起6个月内开工建设、3年内竣工，交地时间提前的，开竣工时间相应提前。逾期不开工建设和竣工的将按有关法律法规给予以下处罚：

①受让人未能按照挂牌出让文件日期或同意延建所另行约定

日期开工建设的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额0.25‰的违约金，出让人有权要求受让人继续履约。

②受让人造成土地闲置，闲置满一年不满两年的，必须按土地出让价款20%的标准依法缴纳土地闲置费；土地闲置满两年且未开工建设的，由泰兴市自然资源和规划局报经泰兴市人民政府批准后无偿收回国有土地使用权。

③受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额0.25‰的违约金。

④若政府原因或其它不可抗力造成受让人不能按期开、竣工的，应提前30日向出让人提出延建申请，经出让人同意延建的，其项目开、竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。

6、土地使用权抵押:

挂牌出让的国有建设用地使用权必须按《国有建设用地使用权出让合同》的规定使用。受让人需要抵押土地使用权的，必须到泰兴市自然资源和规划局办理抵押登记手续。**房地产开发企业申请办理商品房预售许可前，相应的国有建设用地使用权已抵押的，应当到自然资源部门办理抵押注销登记。商品房买卖合同（预售）已备案的，自然资源部门不得为房地产企业办理相应的国有建设用地使得权抵押登记。**

7、土地使用权监督检查:

受让人必须遵守自然资源和规划法律法规、本市人民政府的有关规定，否则将依法追究法律责任。土地使用权出让期内，泰兴市自然资源和规划局将对出让土地期限范围内的土地使用、建设等情况进行检查监督，受让人必须配合。

四、竞买要求

（一）竞买资格：中华人民共和国境内外的自然人、法人和其他单位 (法律另有规定的除外)均可参加竞买。个人、外地公司及联合竞买的竞买人受让后，必须在泰兴市注册成立新公司，应在网上报名时填写《竞得国有建设用地使用权后拟成立新公司进行开发建设的申请》；本地公司拟受让后成新公司的，也应在网上报名时填写《竞得国有建设用地使用权后拟成立新公司进行开发建设的申请》；以上填写的《竞得国有建设用地使用权后拟成立新公司进行开发建设的申请》须在报名截止前向网上交易系统上传原件电子扫描件，**否则在报名后置审查时，只能确认以竞买人全资控股的新公司办理供地手续。**申请人竞得土地后，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、成立时间等内容，受让后以新公司名义办理供地手续。

特别提醒：根据《江苏省国有建设用地使用权网上交易规则》等有关政策规定，目前我市国有建设用地使用权招标拍卖挂牌出让全部采用网上交易形式，竞买人必须在网上挂牌出让文件约定的时间内，登录网上交易系统提交竞买申请、上传报名资料电子扫描件、向交易系统子账号缴纳竞买保证金、实施网上报价和限时竞价,对未在网上交易系统上传的资料一律不予认可。个人、外地公司及联合竞买的竞买人受让后，必须在泰兴市注册成立新公司，应在网上报名时填写《竞得国有建设用地使用权后拟成立新公司进行开发建设的申请》；本地公司拟受让后成新公司的，也应在网上报名时填写《竞得国有建设用地使用权后拟成立新公司进行开发建设的申请》；以上填写的《竞得国有建设用地使用权后拟成立新公司进行开发建设的申请》须在报名截止前向网上交易系统上传原件电子扫描件，否则在报名后置审查时，只能确认以竞买人全资控股的新公司办理供地手续。

（二）本次国有建设用地使用权实行网上挂牌出让，通过泰

州市国有建设用地使用权网上交易系统进行（http://www.landtz.com）。符合报名资格条件的竞买申请人须在2022年11月21日9时00分至2022年11月27日17时00分，登录网上交易系统提交申请竞买保证金为：TX2022R-21号地块为人民币捌仟壹佰壹拾肆万元（￥8114万元）；竞买申请人按规定缴纳竞买保证金，经江苏省用地企业诚信数据库比对合格后，竞买申请人方可在网上交易系统实时进行报价。

（三）竞买保证金汇入：泰兴市财政局非税收入财政专户，在网上交易系统出让方公布的银行中选择缴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），账户如下（以网上交易系统公布的银行名单为准）：

开户行	账户名	账户用途	说 明
建行营业部	泰兴市财政局非税收入财政专户	非税收入收缴	竞买人在网上交易系统将获取各金融机构主账号下的一个子账号
中行营业部	泰兴市财政局非税收入财政专户	非税收入收缴	
农行营业部	泰兴市财政局非税收入财政专户	非税收入收缴	
工行营业部	泰兴市财政局非税收入财政专户	非税收入收缴	
吴江农村商业银行	泰兴市财政局非税收入财政专户	非税收入收缴	
邮政储蓄银行	泰兴市财政局非税收入财政专户	非税收入收缴	
南京银行泰兴支行	泰兴市财政局非税收入财政专户	非税收入收缴	
江苏银行泰兴支行	泰兴市财政局非税收入财政专户	非税收入收缴	
信用联社营业部	泰兴市财政局非税收入财政专户	非税收入收缴	
交通银行泰兴支行	泰兴市财政局非税收入财政专户	非税收入收缴	
民生银行泰兴支行	泰兴市财政局非税收入财政专户	非税收入收缴	
浙商银行泰兴支行	泰兴市财政局非税收入财政专户	非税收入收缴	
兴业银行泰兴支行	泰兴市财政局非税收入财政专户	非税收入收缴	

竞买申请人在交纳保证金时必须准确填写账号并在备注栏中注明国有土地出让保证金，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。以外币交纳竞买保证金的须执行国家有关规定。**特别提示：**凡因竞买人、银行及网络原因导致竞买保证金未能按时到帐，从而导致竞买人未取得竞买资格的，所有责任由竞买人自行承担。未能竞得者的保证金5个工作日内退还，无论竞得与否均不计息。**退款流程如下：**

一、未竞得土地竞买人向市自然资源和规划局617室提交以下4项资料：

1.《竞买保证金退款申请书》（用地单位填写并提供）；

2.泰兴市国有建设用地使用权挂牌出让竞买保证金退付表（用地单位填写并提供）；

3.缴款人划转至自然资源和规划局在泰兴市财政局非税收入财政专户下开设的虚拟账户回单（汇款时保存或收款行泰兴支行出具）；

4.虚拟账户划转至泰兴市财政局非税收入财政专户回单（收款行泰兴支行出具）。

二、市自然资源和规划局审核确认

三、凭市自然资源和规划局确认资料向市财政局国库科申请退款

市财政局退款办理地点：泰兴市曾涛路6号鑫泰大厦1113室，联系号码：0523-87651916

附泰兴市各银行营业部地址：

工行泰兴支行：国庆西路4号（三院隔壁）

泰兴农商行营业部：国庆中路8号（公安局隔壁）

建行泰兴支行：通江路1号（绿晶酒店马路对面）

交行泰兴支行：中兴大道58号

农行泰兴支行：国庆中路47号

邮储泰兴支行：国庆东路29号

江苏银行泰兴支行：中兴大道1号（银光酒店附近华泰大厦）

吴江农村商业银行：东润路118号

南京银行泰兴支行：长征路51号

中行泰兴支行：长征路2号

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**在报名开始日前**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)《泰兴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、授权委托书和竞得国有土地使用权后拟成

立新公司进行开发建设的申请（样本）；

（2）《泰兴市国有建设用地使用权网上挂牌出让成交通知书》（样本）；

（3）《泰兴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）资信证明书（经营性用地须提供，工业用地不须提供）（样本）；

（8）《竞买保证金退款申请书》（样本）；

（9）《竞得国有建设用地使用权后拟成立新公司进行开发建设的申请》；

2．宗地相关资料

（10）挂牌出让公告；

（11）挂牌出让竞买须知；

（12）竞价出让红线图；

（13）规划技术要点；

（14）其它相关资料。

（三）网上申请

竞买人必须**于成交前在网上交易系统**提交竞买申请并**在系统上传本条第（六）款资格审查时所提供的材料，否则对未上传部分的资料不予确认。**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

竞买申请人对挂牌出让文件有疑问的，须在挂牌报名时间开始前向泰兴市自然资源和规划局617办公室咨询。竞买申请人须

认真阅读挂牌出让文件并全面了解挂牌出让地块所有情况，应对拟出让地块自行现场踏勘并熟悉挂牌出让地块的相关信息，参加竞买即视为对挂牌出让地块所有条件的认可。

（五）申请人竞价资格的取得

持有效CA证书的竞买申请人，须通过网上交易系统选择竞买地块，填报《泰兴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），并交纳竞买保证金（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进行实时报价。

（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2022年11月30日14:30持有关证件、文件的原件、复印件材料到泰兴市自然资源和规划局六楼会议室进行资格审查，审查通过后，与泰兴市自然资源和规划局签订《泰兴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）《泰兴市国有建设用地使用权网上挂牌出让竞买申请书》；

（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〕；

（3）法定代表人的有效身份证明文件〔包括：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（身份证原件、复印件）；

（5）《竞得国有建设用地使用权后拟成立新公司进行开发建设的申请》；

（6）地上建筑物结算凭证等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）《泰兴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、授权委托书和竞得国有土地使用权后拟成立新公司进行开发建设的申请；

（2）申请人有效身份证明文件（身份证原件、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（身份证原件、复印件）；

（4）《竞得国有建设用地使用权后拟成立新公司进行开发建设的申请》；

（5）地上建筑物结算凭证等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）《泰兴市国有建设用地使用权网上挂牌出让竞买申请书》；

（2）表明该组织合法存在的文件（原件、复印件）；

（3）表明该组织负责人身份的有效证明文件〔包括：该组织负责人有效期内的身份证（原件、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（身份证原件、复印件）；

（5）《竞得国有建设用地使用权后拟成立新公司进行开发建设的申请》；

（6）地上建筑物结算凭证等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）《泰兴市国有建设用地使用权网上挂牌出让竞买申请书》；

（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）《竞得国有建设用地使用权后拟成立新公司进行开发建设的申请》；

（5）地上建筑物结算凭证等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、联合竞买申请附表；

（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）《竞得国有建设用地使用权后拟成立新公司进行开发建设的申请》；

（6）地上建筑物结算凭证等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网上报名前必须准备齐全，需要提供复印件的资料，资格审查时须带原件备查。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。

六、本次网上挂牌出让活动有关时间

挂牌时间为2022年11月21日至2022年11月30日。具体如下：

㈠挂牌起始时间：2022年11月21日9时00分。

㈡挂牌截止时间：2022年11月30日9时00分。

㈢挂牌报名、缴纳竞买保证金和网上首次报价时间：2022年11月21日9时00分至2022年11月27日17时00分。

㈣接受挂牌报价时间：2022年11月21日9时00分至2022年11月30日8时00分。

㈤资格审查时间：2022年11月30日14时30分。

㈥**竞买申请人必须充分考虑网络运行和银行转账的时间差。**在交纳竞买保证金时，为避免银行间的结算影响保证金到账，**竞买人申请须提前2个工作日交纳竞买保证金**，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。

七、挂牌起始价和增价幅度

挂牌起始价为人民币肆亿零伍佰柒拾万元（￥40570万元），增价幅度为人民币壹佰万元或其整倍数。

八、竞买报价及网上限时竞价

（一）网上挂牌报价

1.竞买人须按网上交易系统的提示进行报价，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.网上交易系统确认前一轮报价后继续接受新的报价；

3.网上挂牌报价截止后转入网上限时竞价阶段。

（二）网上限时竞价

1.网上交易系统停止更新挂牌价格的时间为：挂牌截止时间

前1小时（2022年11月30日8时00分）。

2.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（若确定网上交易底价的，须不低于底价），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。

（三）网上挂牌报价规则

1.以增价方式进行报价，竞买报价必须高于公告中所确定的挂牌起始价或前一轮报价；

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。

（四）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；

4.法律法规及政策规定的其他情形。

九、网上交易系统确认受让人的程序

（一）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；网上限时竞价阶段的最高报价者（设定底价的地块，最后报价不得低于底价）确认为竞得人；网上限时竞价中无人报价的，以挂牌期限内最高报价者（设定底价的地块，最后报价不得低于底价）为竞得人；

（二）在网上交易系统下载《成交通知书》；

（三）资格审查；

（四）签订《成交确认书》；

（五）签订《成交确认书》后10日内受让人须带单位公章到泰兴市自然资源和规划局617室签订《国有建设用地使用权出让合同》；

（六）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3个工作日内，在江苏土地市场网、泰兴自然资源和规划局网、泰州市国有建设用地使用权网上交易系统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、土地出让金缴纳时间和方式

1.上述宗地必须在2022年12月30日15：00前缴纳土地出让金总额的50%，在2023年2月28日15：00前缴清全部土地出让金，以上缴款日期遇法定节假日可以顺延。

2.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，在领取《国有建设用地使用权出让合同》前提交成交总价的缴款票据。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权登记。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。同时根据合同约定，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的1‰向出让人缴纳违约金，延期付款超过合同约定期限，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。契税不按时缴纳的，由市地税部门按有关规定处理。

3.网上挂牌交易的受让人须按时**将土地出让金余款**按照相关规定和出让合同约定，向税务部门《缴款通知书》指定的税务机

关缴纳。

受让人在缴清全部土地出让金后应将出让金收据复印件交泰兴市自然资源和规划局617室。

4.未经许可延期或不及时缴足出让金和契税的，受让人不及时缴足出让金和契税的，泰兴市自然资源和规划局将报请泰兴市人民政府批准取消其受让权，对违约金额按日加收1‰的违约金，其所缴纳的竞买保证金不予退还。

5.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》和缴款凭证原件，在挂牌活动结束后5个工作日内到泰兴市自然资源和规划局申请退还竞买保证金，不计利息。

十一、注意事项

（一）申请人须全面阅读网上挂牌出让文件并全面了解挂牌出让地块的所有情况，如有疑问可在挂牌活动开始日（2022年11月21日）前以书面或口头方式向我局咨询。申请人应到现场踏勘挂牌出让地块，熟悉挂牌出让地块的相关信息，参加竞买即视为对挂牌出让地块所有条件的认可。竞买申请一经提请后，即视为竞买人对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）若网上挂牌出让文件进行必要的说明和修改的，泰兴市自然资源和规划局将在挂牌截止前予以公布。

（三）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.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；

3.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；

4.因系统升级导致网上交易系统暂停运行的；

5.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。竞买人应独立使用自己的办公场所、计算机设备、CA证书和网络系统进行竞买、报价和竞价，否则由此引起的一切法律责任由竞买人自行承担。

（四）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，土地出让成交后，受让人必须在10日内凭《国有建设用地使用权成交确认书》到泰兴市自然资源和规划局签订土地出让合同。逾期不签订合同的，视为受让人主动放弃竞得资格，已交付的竞买保证金不予退还，并负责赔偿出让人因此遭受的一切损失；

3.受让人逾期或拒绝签订《交地备忘录》等交地文书的；

4.提供虚假信息和文件、隐瞒事实或者网上挂牌报名时所提交上传的文件不完整、不符合规定要求的；

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。

（五）受让人按规定缴清相应地块的土地出让金后，凭《国

有建设用地使用权成交确认书》和《国有建设用地使用权出让合同》分别按照相关规定到市行政审批局发改窗口、自然资源和规划窗口办理相应宗地的立项审批、规划建设及供地等手续。

（六）受让人在缴纳出让金时，须同时缴纳契税。有关费用的收取按国家相关规定执行。

（七）竞买人必须熟悉下列文件和材料：

1.江苏省泰兴市国有建设用地使用权挂牌出让公告；

2.江苏省泰兴市国有建设用地使用权挂牌出让须知；

3.《泰兴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、授权委托书和竞得国有土地使用权后拟成立新公司进行开发建设的申请；

4.《泰兴市国有建设用地使用权网上挂牌出让成交通知书》；

5.《泰兴市国有建设用地使用权网上挂牌出让成交确认书》；

6.《国有建设用地使用权出让合同》；

7.网上挂牌出让文件约定的其它文件。

（八）已签订土地出让合同，但不及时缴纳土地出让金的，将依法收回土地使用权，且竞买保证金不予退还。

（九）**受让人必须严格执行房地产用地开竣工申报制度。**

1.土地受让人应当向市自然资源和规划局资源批后监管科书面申请建设项目开工、用地竣工验收。市自然资源和规划局收到申请后，在10个工作日内，按照受让人履行合同（决定书）的情况组织验收，并出具验收意见。

2.确因客观原因不能按照约定（规定）开工、用地竣工的，受让人应当在约定（规定）的开工、用地竣工日期到期前30日内向市自然资源和规划局资源批后监管科提出延期申请。经审核并报本级人民政府批准后，由市自然资源和规划局与受让人签订补充协议。

3.对不执行申报制度的，将向社会进行公示，并限制其在一年内不得参加土地出让活动。

（十）竞买人存在下列违法违规违约行为的，在结案和问题查处整改到位前，禁止竞买人及其控股股东参加土地竞买活动：

1.存在伪造公文骗取用地和非法倒卖土地等犯罪行为的；

2.存在非法转让土地使用权等违法行为的；

3.因企业原因造成土地闲置一年以上的；

4.开发建设企业违背出让合同约定条件开发利用土地的；

5.未按规定执行房地产用地开竣工申报制度，未向泰兴市自然资源和规划局进行项目开工和竣工书面申报的。

（十一）出让合同签订后，因竞得人自身原因导致土地出让合同无法继续履行的，出让人有权无条件解除合同，待地块重新出让后，出让人再行退还除定金以外的土地出让金，出让人有权向竞得人追偿由此所产生的一切损失。

（十二）土地出让后，任何单位和个人无权擅自更改规划和建设条件。因非企业原因确需调整的，必须依据《城乡规划法》规定的公开程序进行。由开发建设单位提出申请调整规划建设条件而不按期开工的，必须收回土地使用权，重新按招标拍卖挂牌方式出让土地。

（十三）受让人在国有建设用地使用权出让后变更容积率等规划设计条件的，本次国有建设用地使用权竞得结果无效，泰兴市自然资源和规划局将在向社会公示有关情况后，收回国有建设用地使用权，并按照法律法规的规定重新确定土地使用者。

（十四）受让人同意按照上述宗地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，应当承担有关法律责任。

十二、其它

（一）竞买人以弄虚作假、串通压价等非法手段参与竞买的，一经发现可取消其竞买资格。竞买人以弄虚作假、串通压价等非法手段参与竞买，已竞得的将报请市政府取消其竞得资格，收回国有建设用地使用权，已交付的竞买保证金不予退还；对有关责任人由其所在单位或上级机关给予行政处分，构成犯罪的由司法机关依法追究刑事责任。

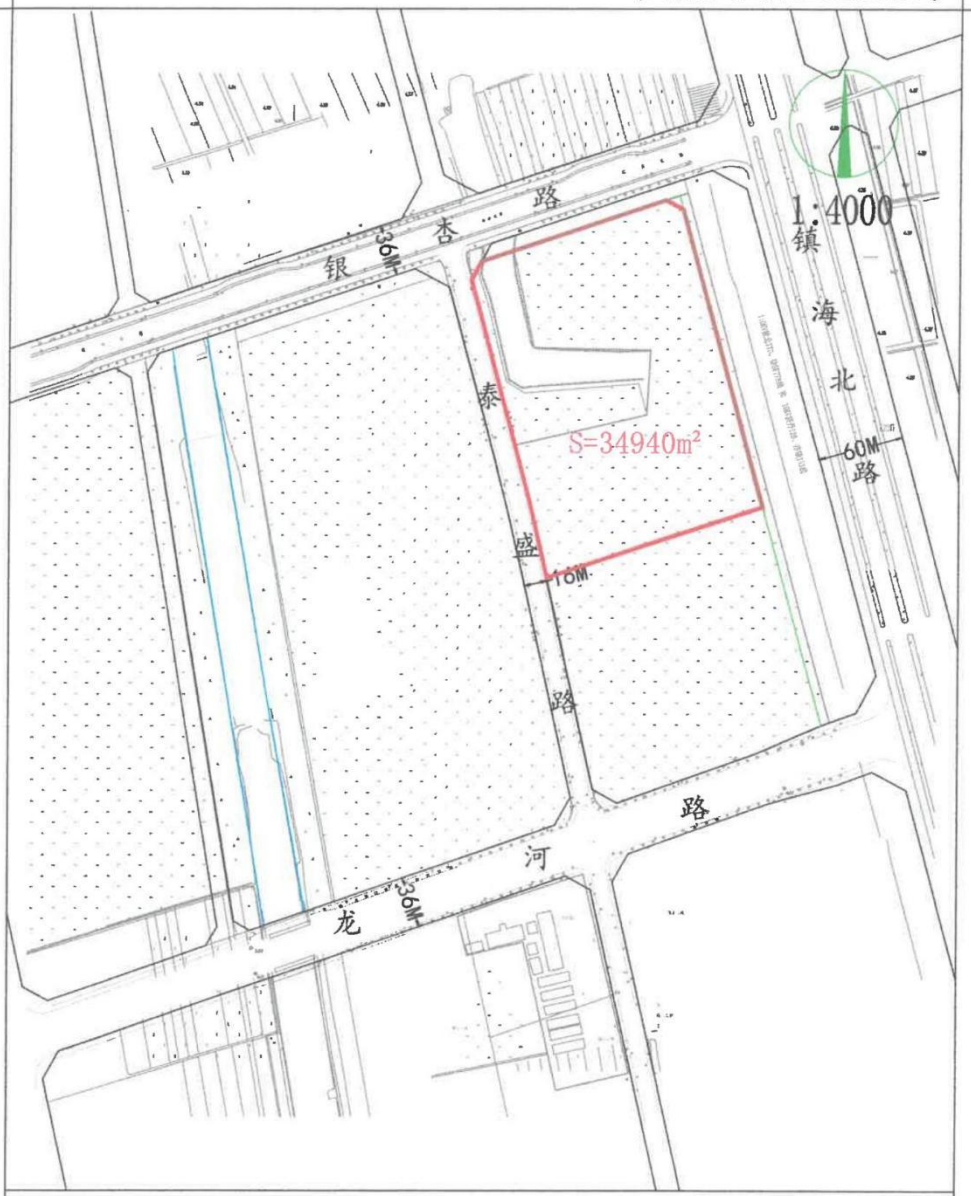
（二）泰兴市自然资源和规划局对本《须知》有解释权，未尽事宜依照《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》及有关法律法规、政策规定办理。

泰兴市自然资源和规划局

2022年10月31日

龙河路北侧、镇海北路西侧地块规划用地红线图

泰自然规划技2022R022号



同意将龙河路北侧、镇海北路西侧图中红线范围内国有土地的用地面积为34940平方米，用地性质为商住混合用地。规划技术指标如下：容积率≥1.0且≤2.0，建筑密度≤22%，绿地率≥30%。具体详见泰自然规划技2022R022号《泰兴市建设项目规划条件》。

2022年10月25日

注意事项：

一、本规划条件与规划用地红线图共同构成规划设计的前置条件。

二、详细规划方案必须符合建设部《城市规划编制办法》的要求，满足《江苏省城市规划管理技术规定》（2011年版）和本规划条件。

三、容积率计算标准详见泰规划发（2016）26号《关于印发<泰兴市经营性用地建设项目建筑面积计算办法>的通知》。

四、规划用地红线图所示红线与相邻地块的土地权属如有交叉部分，以我局及有关部门确定的土地权属界线为准。

五、本地块所涉地下空间使用权设立及其各项规划管控要求的出具，均依据已经依法批准的详细规划中相应地下空间的开发利用内容，符合《中华人民共和国城乡规划法》、《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《江苏省城乡规划条例》、《江苏省城市规划技术管理规定》、《省政府办公厅关于城市地下空间开发利用的指导意见》（苏政办发〔2020〕58号）等法律法规和技术规范标准有关规定。

六、本通知书有效期为12个月。

编号：泰自然规划技2022R022号

泰兴市建设项目规划条件

项目名称：商住混合用地

项目地址：济川街道龙河路北侧、镇海北路西侧

泰兴市自然资源和规划局制发

济川街道龙河路北侧、镇海北路西侧地块规划条件

用地情况	总用地面积		34940 平方米	
	建筑基地面积		34940 平方米	
	用地性质	商住混合用地	适建内容	商业用房、小高层、高层居住用房
规划设计要点	建筑密度	≤22%	建筑限高	60 米
	容积率	>1.0 且≤2.0	绿地率	≥30%
	出入口方位	西		
	停车位	按《江苏省城市规划管理技术规定（2011 年版）》执行		
	建筑间距	按《江苏省城市规划管理技术规定（2011 年版）》执行		
	建筑退让 退让道路红线	按《江苏省城市规划管理技术规定（2011 年版）》执行		
	建筑退让 退让用地界限	按《江苏省城市规划管理技术规定（2011 年版）》执行		
	建筑退让 退让河道控制线	按《江苏省城市规划管理技术规定（2011 年版）》执行		
	建筑退让 其它	按相关规划管理要求执行		
	道路交通	按《泰兴市城北片区控制性详细规划》实施		
	市政公用设施	按《泰兴市城北片区控制性详细规划》实施		
	公共配套设施	按《泰兴市城北片区控制性详细规划》实施		
	绿化、景观	按相关规划管理要求实施		
	环保、综合防灾	按《泰兴市城北片区控制性详细规划》实施		
	地下空间利用	按规定建设地下人防工程		

其它要求：

1、本地块建筑基地面积 34940 平方米，据此面积和范围计算规划技术经济指标。

2、地块主出入口朝西设置，主出入口处应留出较大空间。

3、居住用房最高不超过十八层。须在泰盛路与银杏路交叉口设置层次不低于三层的商业用房。商业用房计容建筑面积不得超过 2000 平方米。商业建筑的造型、色彩、风格等必须与相邻地块的商业建筑相协调，商业建筑与居住建筑需分开布置。

4、必须协调处理好地块内拟建建筑与周边地块在给水、排水、通行、通风、采光等方面的相邻关系。地坪标高应结合周边地块实际情况合理确定，地块内排水应采取有组织排水，不得向周边地块排水。

5、按规定做好建筑产业现代化工作。

6、按规定设置技防设施。

7、必须严格执行上述规划要点，委托具有相应资质的单位按照《江苏省城市规划管理技术规定（2011 年版）》及相关规定规范编制规划建筑设计方案报我局审定后，方可办理《建设工程规划许可证》。

泰兴市自然资源和规划局

2022 年 10 月 25 日

备　注：

泰兴市国有建设用地使用权网上挂牌出让竞买申请书

泰兴市自然资源和规划局：

经过认真查阅泰兴市TX_____号名称为_____地块（**横线内填写地块位置，**以下称“本宗地”）的国有建设用地使用权网上挂牌出让文件，我们明确知晓网上挂牌出让文件之条款，对网上挂牌出让文件无异议并全面接受。

我们清楚了解数字证书的相关规定、泰兴市国有建设用地使用权网上交易系统的操作程序及网上挂牌出让的有关规则，现登录泰兴市国有建设用地使用权网上交易系统在互联网竞买申请本宗地的国有建设用地使用权。在交纳竞买保证金前，联合竞买申请的各方（联合人、被联合人）须先行上传相关附件，主要内容包括：股东的名称、个数、各股东出资比例，以便泰兴市自然资源和规划局在成交后进行审核。现我们承诺如下：

一、愿意遵守包括《泰兴市自然资源和规划局国有建设用地使用权网上挂牌出让公告》（以下称“出让公告”）、《泰兴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》(以下称“竞买须知”）在内的所有网上挂牌出让文件的要求和规定。

二、通过泰兴市国有建设用地使用权网上交易系统提交的竞买申请文件，均为我们真实意思表示，具备法律效力，我们通过CA数字证书在系统实施的所有行为，均视为我们真实意思表示或经过我们的合法授权，行为所引起的法律后果由我们无条件全面承担。

三、我们承诺具备竞买资格，否则，泰兴市自然资源和规划局有权在我们竞得后撤销我们的竞得资格，不予退还竞买保证金，并由我们承担相应的法律责任。

四、如能竞得，我们保证按照竞买须知规定的时间签订《泰兴市国有建设用地使用权网上挂牌出让成交确认书》和《国有建设用地使用权出让合同》，并按竞买须知要求的时间和要求缴纳相关税费，否则，视为我们违约，同意泰兴市自然资源和规划局撤销我们竞得资格，竞买保证金作为违约金不予退还，并将我们的违约行为作为不良记录，限制我们以后参与泰兴市乃至江苏省的国有建设用地使用权的出让活动。

五、如能竞得，保证按竞买须知及出让公告等规定办理相关手续，如需成立新项目公司开发本宗地，成立的新项目公司不改变竞买申请时已经明确的内容，即：新项目公司各股东的名称不更改、股东的个数不增减、各股东的出资比例不变化。否则泰兴市自然资源和规划局有权不予办理相关手续。

六、已清晰了解国家[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）]、江苏省、泰州市和泰兴市关于加强外资进入房地产市场管理、规范房地产市场开发秩序的法律、法规、政策与文件，如能竞得，我们将严格按照法律、法规、政策和文件的要求以及《国有建设用地使用权出让合同》的约定，按期足额交纳土地出让金，按期完成开发建设，不以国家外资管理等理由延迟交纳土地出让金或要求推迟交纳土地出让金的期限，不以拆迁补偿安置等理由拖延开发建设时间，否则泰兴市自然资源和规划局有权通过不予退还竞买保证金、追收违约金、无偿收回本宗地国有建设用地使用权等措施追

究我们的法律责任，我们愿意无条件承担由此引发的一切后果并承担全部法律责任。

七、参与本次网上挂牌出让活动所发生的全部费用由我们自行承担。

八、因我们计算机的硬软件或系统网络遭遇故障、安全事故（包括黑客攻击、病毒入侵等）、网络堵塞等导致申请人不能正常登录系统参与网上挂牌出让活动的，由此引起的法律后果由我们自行承担，网上挂牌出让活动不因此而暂停、中止或终止。

在签订本宗地的《国有建设用地使用权出让合同》前，本竞买申请书作为对我们有法律约束力的文件。

本单位（人）申请参加的TX_____-____号地块报名所提交的（大写）万元竞买保证金不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金。特此承诺。

竞买人（盖章）：

法定代表人(签字)：

法定代表人身份证号码：

委托代理人：

委托代理人身份证号码：

地址：

电话：

邮政编码：

申请书填写日期：_____年_____月_____日

证　明

泰兴市自然资源和规划局：

你局正在挂牌出让的TX____-_____地块，该宗地地上建筑物根据有资质的房地产评公司的评估价格为人民币_____万元，上述款项已由竞买单位_____公司与我乡镇（园区）/公司/单位结算到位，同意其参加该地块挂牌出让竞买。

特此证明。

乡镇（园区）/公司/单位盖章：
负责人签字：

年　　月　　日

竞得国有土地使用权后拟成立新公司进行开发建设的申请

泰兴市自然资源和规划局：

我方现参加你局实施的泰兴市TX　　－　　幅地块国有建设用地使用权挂牌活动。拟在竞得该地块后成立项目公司实施开发建设，并确定出资人及出资比例如下：

1、出资人：　　出资比例：

2、出资人：　　出资比例：

3、出资人：　　出资比例：

若能成功竞得该地块，拟于＿＿＿＿＿年＿＿＿月＿＿＿日前成立新公司，并申请以新的法人办理供地手续。

特此申请。

申请人（签字签章）：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

申请时间：＿＿＿＿＿＿年＿＿＿＿＿月＿＿＿＿日

授权委托书

<table>
<tr><td colspan="2">委　　托　　人</td><td colspan="2">受　　托　　人</td></tr>
<tr><td>姓　　名</td><td></td><td>姓　　名</td><td></td></tr>
<tr><td>性　　别</td><td></td><td>性　　别</td><td></td></tr>
<tr><td>出生日期</td><td></td><td>出生日期</td><td></td></tr>
<tr><td>工作单位</td><td></td><td>工作单位</td><td></td></tr>
<tr><td>职　　务</td><td></td><td>职　　务</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">证件号码</td><td>身份证、护照</td><td rowspan="2">证件号码</td><td>身份证、护照</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">本人授权_____（受托人）代表本人参加实施的泰兴城区编号为TX　　-_____幅地块的国有建设用地使用权挂牌出让活动，代表本人签订《国有土地使用权出让合同》等具有法律意义的文件、凭证等。
受托人在该地块挂牌出让活动中所做出的承诺、签署的合同或文件，本人均予以承认，并承担由此产生的法律后果。

委托人（签名）：_____

_____年_____月_____日</td></tr>
<tr><td>备　　注</td><td colspan="3">兹证明本委托书确系本单位法定代表人_____亲自签署。
（单位公章）
年　　月　　日</td></tr>
</table>

泰兴市国有建设用地使用权挂牌出让竞买保证金退付一览表

年　月　日

序号	竞买单位名称	出让地块	竞买保证金额（万元）	进账时间	收款银行	收款非税账户	竞买单位缴款银行	竞买单位进账开户行账号	成交时间	成交价（万元）	退款单位名称	退款开户行	竞买单位退款开户行账号	退款金额（万元）	备注

以上表格经确认无误。

退款单位（盖章）：

经办人签字：