

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》、《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》，以及《招标投标挂牌出让国有土地使用权规范》等有关规定，经溧阳市人民政府批准，溧阳市自然资源和规划局决定以挂牌方式出让该地块的国有建设用地使用权。

一、本次国有建设用地使用权挂牌出让的出让人为溧阳市自然资源和规划局，具体组织实施由溧阳市自然资源和规划局委托常州市公共资源交易中心溧阳分中心承办。

二、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、本次国有建设用地使用权网上挂牌出让只通过溧阳市国有建设用地使用权网上交易系统（<http://112.21.191.85:81/>，以下简称网上交易系统）进行。

四、本次国有建设用地使用权网上挂牌出让所有地块均按价高者得原则确定竞得人。

五、竞买资格及要求

中华人民共和国境内外的自然人、法人和其他组织，除法律、法规另有规定外，均可申请参加本次国有建设用地使用权挂牌出让活动。申请人可以单独申请，也可以联合申请。

存在下列情况之一的，竞买人不得参与土地竞买：

1. 因非政府原因，目前仍存在拖欠土地出让金行为的单位，未交清土地出让金（含滞纳金）之前，不得参与竞买；

2. 因受让人原因被取消竞得资格或收回土地使用权的单位，一年内不得参与竞买，且不得参与被收回宗地的竞买；

3. 因非政府原因，存在逾期不签订出让合同、未按出让合同约定开竣工、土地闲置、擅自改变土地利用条件等行为的，在未按要求整改前不得参与竞买；

4. 存在伪造公文骗取用地和非法倒卖土地等犯罪行为的，在结案前不得参与竞买；

5. 存在非法转让土地使用权等违法行为的，在结案前不得参与竞买；

6. 在参与溧阳市土地使用权竞买的过程中，曾使用伪造、变造的许可证明文件、主体资格证明文件、存在过弄虚作假行为的单位，在问题查处整改到位后一年内不得参与竞买；

7. 根据江苏省信用办《关于对国家下发的严重失信企业实施联合惩戒工作的通知》（苏信用办〔2016〕73号）要求，属于严重失信被限制参加国有建设用地使用权公开出让活动的企业；

8. 法律、法规和政府规范性文件规定的其他不得参与竞买的情况。

六、竞买人参加竞买流程

（一）数字证书办理

1. 竞买申请人因参与国有建设用地使用权网上交易需要，须持有国有建设用地使用权网上交易系统 CA 数字证书（以下简称“CA”）。已办理 CA 且 CA 有效的竞买申请人无需再办理。

CA 数字证书办理的具体流程、方法详见网上交易系统资料下载中的《数字证书办理指南》。

2. 竞买申请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。

3. 联合申请竞买各方都须按要求申请办理数字证书。

（二）挂牌地块信息浏览下载

竞买申请人可事先登陆网上交易系统浏览或下载挂牌出让地块的相关资料 and 文件。具体包括：

1. 国有建设用地使用权网上交易竞买申请书；
2. 国有建设用地使用权网上挂牌出让须知；
3. 土地使用条件；
4. 授权委托书；
5. 联合竞买申请附表；
6. 地块规划设计条件及附图；
7. 成交确认书（范本）；
8. 国有建设用地使用权出让合同（范本）；

9. 其他相关文件。

（三）网上竞买申请及缴纳保证金

1. 竞买人凭有效数字证书登陆网上交易系统，只能在网上挂牌出让申请截止时间前提交竞买申请及上传相关材料，一律不接受书面、电话、邮寄、传真等其他方式申请。竞买人可单独申请，也可联合竞买。联合竞买时，各方竞买人须共同委托其中一方为本次网上交易的牵头人来主导提交竞买申请、报价等相关事宜。

2. 竞买人对意向地块在网上提出竞买申请后，方可选择缴纳保证金银行，并获取缴纳竞买保证金的账号。

3. 缴纳保证金账户为溧阳市财政局，竞买申请人选定银行后，系统会自动生成缴纳保证金的账号，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。在缴纳保证金之前竞买人可以进入上传报名材料界面更换缴纳保证金的银行账号，一旦确认生成了新的银行账号后，之前生成的保证金账号将立即失效，请竞买人务必以最新生成的账号为准缴纳土地竞买保证金。

4. 竞买申请人可以在缴纳竞买保证金截止时间前从不同银行分批汇入（建议提前缴纳，防止跨行转账、系统延时等时间差）。每宗出让地块的竞买保证金只对应该宗地交易，如需竞买多宗出让地块，须按规定分别缴纳竞买保证金。

5. 未竞得地块的竞买申请人需凭退款说明以及保证金缴纳凭证至常州市公共资源交易中心溧阳分中心进行校对核实，核准无误的申请人请至溧阳市财政局综合科办理相关保证金的退款手续。财政局将在网上挂牌出让活动结束后5个工作日内办理保证金退还手续，不计利息。

6. 溧阳市国有建设用地使用权网上交易系统不接受外币缴纳竞买保证金。竞买申请人如需使用外币缴纳竞买保证金，须填写并提交《常州市公共资源交易中心溧阳分中心境内（境外）投资者竞买国有土地使用权的外汇保证金托管及结算协议》。境内（境外）汇入的外汇保证金账号如下：

户名：常州市公共资源交易中心溧阳分中心

开户行：中国农业银行股份有限公司溧阳市支行营业部

账号：10620214040006451（美元）

账号：10620213040001066（港币）

账号：10620238040001360（欧元）

账号：10620227040000738（日元）

竞买申请人须根据上述外币账号以及挂牌出让土地使用条件要求，按时足额缴纳外币竞买保证金，并向常州市公共资源交易中心溧阳分中心提供相应材料确保保证金按约定时间入账。外币保证金经核算须足额达到竞买地块的人民币保证金数额（按汇入时当日的汇率计算）。竞买人须充分考虑转账时间、汇率变动及账户行扣费等可能影响竞买的情况，并对此负责。通过外汇缴纳竞买保证金后未竞得地块的竞买申请人，按照《常州市公共资源交易中心溧阳分中心境内（境外）投资者竞买国有土地使用权的外汇保证金托管及结算协议》中的约定办理退款手续。相关政策及具体要求请咨询吴先生0519-87209832。

（四）竞买报价及网上限时竞价

1. 竞买申请人只有按规定在指定账户缴纳足额保证金后方可进入网上报价的流程。网上报价分为地块挂牌期限内的报价及挂牌期限届满转入限时竞价两个阶段：

（1）网上挂牌期限内的报价

竞买人须按网上交易系统提示进行一次有效报价，网上交易系统将对符合规定的报价予以确认，并显示更新当前最高报价。在挂牌期限届满之前，网上交易系统持续接受新的有效报价。直至网上挂牌期限届满，该土地所有竞买人全部进入限时竞价程序，竞买起始价为挂牌截止时的最高报价。

（2）网上限时竞价

进入网上限时竞价阶段，竞买人可在网上交易系统开始第一次4分钟倒计时内进行报价。如在4分钟倒计时内的任一时刻有新的报价，网上交易系统即从此刻起再顺延一个新的4分钟倒计时，竞买人可继续新一轮竞价，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地块网上限时竞价即将结束的三次提示。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地块的最终竞买价，由网上交易系统按“价高者得”的原则确定该地块的网上交易系统竞得人，并在相关信息栏中显示交易结果。

2. 网上挂牌报价规则

（1）网上挂牌报价起止时间以网上挂牌出让公告中公布的时间为准，有

关数据记录的时间以数据信息到达网上交易系统服务器的时间为准；

(2) 报价以增价方式进行，每次加价幅度须为公告中相应地块的加价幅度或其整数倍；

(3) 竞买人通过网上交易系统进行报价，初次报价不得小于起始价，经营性用地的初次报价必须在起拍价的基础上至少增加一个加价幅度；

(4) 竞买人通过网上交易系统提交的报价一经报出，不得撤回；

(5) 竞买人可多次报价。

3. 竞买人报价有下列情形之一的，视为无效报价：

(1) 网上交易系统未在网上挂牌报价期限内收到的；

(2) 与竞买申请文件不符的；

(3) 不符合报价规则的；

(4) 不符合挂牌文件规定的其他情形。

(五) 网上交易系统竞得资格的确认

1. 网上挂牌期限届满，挂牌出让地块有一个或者多个竞买人进行了至少一次有效报价的，系统将挂牌地块自动转入限时竞价程序进行竞价，在规定的时间内按价高者得的原则确认竞得资格。

2. 网上挂牌期限届满，挂牌出让地块无竞买人申请并进行有效报价的，网上交易系统显示挂牌不成交，由出让人收回后重新组织出让。

(六) 获取《成交通知书》

本次国有建设用地使用权网上挂牌出让所有地块均按价高者得原则确定竞得人。经网上交易系统确认竞买人的竞得资格后，该竞买人应当从网上交易系统打印《成交通知书》。

(七) 签订《成交确认书》及后审制度

为确保国有土地使用权网上交易公开、公平、公正，国有建设用地使用权挂牌出让网上交易现实行竞买人资格后审制度。经网上交易系统确认获得地块竞得资格的竞买人，须在网上交易系统确认竞得之日起5个工作日内，持《成交通知书》以及资格后审所需材料，到常州市公共资源交易中心溧阳分中心进行竞买资格审查。审查通过后，方可签订《成交确认书》，确定其为地块最终竞得人。

1. 竞得人所需提交的资格后审材料（原件备核，所有复印件加盖公章）：

(1) 法定代表人单位申请

- a. 国有建设用地使用权网上挂牌出让竞买申请书（加盖公章）；
- b. 营业执照副本原件及复印件（加盖公章）；
- c. 组织机构代码证原件及复印件（加盖公章）；
- d. 法定代表人有效身份证件复印件（加盖公章）；
- e. 委托他人办理的，应提交授权委托书和委托代理人的有效身份证件复印件（加盖公章）；
- f. 该地块土地使用条件签字盖章原件；
- g. 从网上交易系统中打印的地块保证金支付凭证（加盖公章）；
- h. 携带本公司公章和法人章；与地块相关的其他材料。

（2）自然人申请

- a. 国有建设用地使用权网上挂牌出让竞买申请书；
- b. 自然人有效身份证件复印件；
- c. 委托他人办理的，应提交授权委托书和委托代理人的有效身份证件复印件；
- d. 该地块土地使用条件签字原件；
- e. 从网上交易系统中打印的地块保证金支付凭证（加盖公章）；
- f. 携带公司公章和法人章；与地块相关的其他材料。

（3）其他组织申请

- a. 国有建设用地使用权网上挂牌出让竞买申请书（加盖公章）；
- b. 表明该组织合法存在的文件或有效证明（加盖公章）；
- c. 该组织负责人有效身份证件复印件（加盖公章）；
- d. 委托他人办理的，应提交授权委托书和委托代理人的有效身份证件复印件（加盖公章）；
- e. 该地块土地使用条件签字盖章原件；
- f. 从网上交易系统中打印的地块保证金支付凭证（加盖公章）；
- g. 携带公司公章和法人章；与地块相关的其他材料。

（4）境外申请人

- a. 国有建设用地使用权网上挂牌出让竞买申请书（加盖公章）；
- b. 境外法定代表人、自然人、其他组织的有效身份证明公证文书复印件（加盖公章）；
- c. 同意参加地块竞买事项的董事会（股东会）决议的公证文书（加盖公

章）；

d. 委托他人办理的，应提交授权委托书和委托代理人的有效身份证件复印件（加盖公章）；

e. 该地块土地使用条件签字盖章原件；

f. 从网上交易系统中打印的地块保证金支付凭证（加盖公章）；

g. 携带公司公章和法人章；与地块相关的其他材料。

境外申请人申请报名、竞买时，所提交的申请文件中，报名表、竞买申请书以及报价单必须用中文书写，其他附属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。

（5）联合申请

a. 联合申请各方共同签署的国有建设用地使用权网上挂牌出让竞买申请书（加盖公章）；

b. 联合申请各方的有效身份证明文件复印件（加盖公章）；

c. 联合竞买申请附表（加盖公章），该表中规定了联合各方的权利、义务，包括联合各方的出资比例。联合竞买时，联合各方为成交确认书和土地出让合同的主体，成立项目公司运作时，应按本地块土地利用条件相关条款规定签订补充协议；

d. 委托他人办理的，应提交授权委托书和委托代理人的有效身份证件复印件（加盖公章）；

e. 该地块土地使用条件签字盖章原件；

f. 从网上交易系统中打印的地块保证金支付凭证（加盖公章）；

g. 携带公司公章和法人章；与地块相关的其他材料。

2. 签订《成交确认书》

土地竞得人不按期签订《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。

竞得人拒绝签订《成交确认书》也不能对抗公开出让成交结果的法律效力。

因资格审查未通过而不成交的地块，由出让人收回，重新组织出让。

（八）缴纳土地交易服务费

经营性用地的土地使用权竞得人在签订《成交确认书》后须在7日内缴

纳土地交易服务费，按成交地块面积 1 元/平方米标准缴纳。请缴纳至以下账户，并持银行的付款凭证至市行政审批局五楼综合管理科获取正式发票：

户名：常州市公共资源交易中心溧阳分中心

账号：32050162633600000367

开户行：中国建设银行溧阳市支行

（九）签订《国有建设用地使用权出让合同》

竞得人应在地块成交后 10 个工作日之内持《成交确认书》以及与市镇人民政府签订的《投资建设监管协议》至溧阳市自然资源和规划局签订《国有建设用地使用权出让合同》。不按期签订《国有建设用地使用权出让合同》的，视为竞得人主动放弃竞得资格及单方违约，竞得人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。

七、网上交易结果的公布

溧阳市自然资源和规划局将在本次国有建设用地使用权挂牌出让活动结束后 10 个工作日内，在江苏土地市场网公布本次国有建设用地使用权挂牌出让结果。

八、其他注意事宜

（一）竞买申请之前，竞买申请人须详细阅读本次网上挂牌出让公告、须知及土地使用条件等相关文件信息。竞买申请人网上申请一经系统受理确认后，即视为竞买申请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）申请人对挂牌出让文件有疑问的，可在挂牌活动开始前以书面或者口头方式向常州市公共资源交易中心溧阳分中心咨询。申请人须自行对拟出地块进行现场踏勘。

（三）网上交易系统接受、确认竞买人数据信息的时间以服务器记录的时间为准。竞买保证金的缴纳以银行到账时间为准。竞买申请人在缴纳竞买保证金和报价时，要考虑网络运行和银行转账的时间差，尽量提前缴纳，及时报价，防止系统无法及时收到信息而延误竞买。

（四）竞买人之间不得恶意串通、损害他人利益，不得威胁其他竞买人。如有发现，取消其竞买资格，竞买保证金不予退还，并追究相关法律责任。

（五）由于溧阳市国有建设用地公开出让采用网上交易，可能存在电脑

网络病毒、黑客入侵、电力传输中断、通讯异常、软硬件突发性故障等各项不可控的、非出让人过失的情况，从而导致网上交易系统不能正常运行，造成竞买人不能及时操作或无法完成网上交易活动的，出让人将积极采取对应措施，必要时暂停、中止或终止出让活动，出让人不承担法律责任。

（六）竞买人因自身软硬件故障，或遭遇电脑网络病毒、黑客入侵、电力传输中断、通讯异常等情况，造成竞买人无法取得竞买资格或无法完成网上交易的，出让人不承担法律责任。

（七）出让人、竞买人任何一方，对由于其他不可抗力造成的不能进行网上交易的不承担法律责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延采取补救措施后发生不可抗力的，不能免除责任。

（八）竞买人或者相关利益人，在境外利用网络技术手段，对溧阳市国有建设用地使用权网上交易系统服务器或网络客户端、对其他竞买人的网络终端进行电脑网络病毒散播、植入、操控，破坏其软硬件设施等手段，在出让活动过程中或之后发现，将依法追究法律责任，出让人有权向竞买人或者相关利益人追偿由此所产生的一切损失。

（九）因公共利益需要或重大政策调整，出让人不能按照规定与竞得人签订《国有建设用地使用权出让合同》，出让人将及时退还其竞买保证金（不计利息），但不承担未能签订出让合同的责任。

（十）竞得人与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》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，出让人退还除定金以外的土地出让金（不计利息），已缴纳定金予以没收，定金不足弥补出让人损失的，出让人有权向受让人追偿由此所产生的一切损失。

（十一）竞得人与出让人签订《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土地出让价款。受让人未按出让合同规定及时足额缴纳土地出让价款的，按每日加收违约金额 0.5‰ 的违约金。延期付款超过合同约定期限的，出让人有权解除合同，收回已出让的国有建设用地使用权，并可要求受让人赔偿损失，受让人无权要求返回出让定金。

（十二）土地竞得人如需成立项目公司开发本地块的，在办理不动产登记手续之前，竞得人、项目公司应自签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起三个月内与出让方签订补充合同，由项目公司承接受让人的权利和义务，按权利人名称办理变更等相关手续，但竞得人必须是项目公司的控股方，控股须 50%以上（不包含 50%）；竞得人超过 3 个月成立项目公司运作地块开发的，项目公司必须是竞得人的全资子公司。

（十三）竞得人付清全部土地出让价款后，依法申请办理不动产登记，领取《不动产权证书》。未按出让合同约定缴清全部土地出让价款的，不得发放《不动产权证书》，也不得按出让价款缴纳比例分割发放《不动产权证书》。

（十四）由于不可抗拒原因或国家经济社会发展规划及产业政策调整的需要，出让人可以依法提前收回国有建设用地使用权，并按国家有关政策规定对受让人进行合理补偿。

（十五）在公开出让网上报名截止前，出让人可对公开出让文件进行修改、补充，并由常州市公共资源交易中心溧阳分中心通知各竞买人。修改、补充的出让文件与原公开出让文件具有同等法律效力，如与原公开出让文件不一致，以最新公布的出让文件的内容为准。

（十六）溧阳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土地使用权规范》办理。

溧阳市自然资源和规划局

2022 年 12 月 29 日