

国有建设用地使用权挂牌出让须知

澄地 2022-C-6 号地块

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》、自然资源部《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建设用地使用权规范》、《江苏省国有建设用地使用权网上交易规则》和《江阴市国有建设用地使用权网上挂牌出让网上交易规则》及有关法律、法规的规定，经江阴市人民政府批准，江阴市自然资源和规划局决定以公开挂牌方式出让编号为澄地 2022-C-6 号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江阴市自然资源和规划局，具体由江阴市自然资源和规划局土地交易中心组织实施。

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能在互联网上，通过在浏览器中输入“<http://zrzy.jiangsu.gov.cn/wxjy/>”进入江阴市自然资源和规划局页面，点击“国有建设用地使用权网上交易系统”进入；或在浏览器中输入“www.jiangyin.gov.cn/ggzy”进入江阴市公共资源交易中心页面，点击页面右下方“本市政府部门”下拉菜单“江阴市国有建设用地使用权网上交易系统”进入，登录“网上交易系统”进行。

该地块国有建设用地使用权网上挂牌出让不设底价，按价高者得原则确定竞得人。

四、出让地块的基本情况 & 规划指标要求等：

（一）地块位置：地块位于 江阴市新桥镇康宁路东、新蕾路南、东环路西侧；

（二）地块范围及规划指标：详见挂牌出让文件中江阴市自然资源和规划局出具的地块规划条件及规划红线图；

（三）出让面积：本宗地以江阴市自然资源和规划局委托有资质的测绘单位的实测面积为国有土地使用权挂牌出让面积，实测面积 29245 平方米，合 43.87 亩；

（四）土地出让状况：内外部条件（场地、道路、水、电、气等）以现状为准；

（五）土地用途：二类居住用地（安置房）；

（六）土地使用权出让年期：服务设施用房（商业）40 年、住宅 70 年；

（七）建设期限：必须于 2023 年 03 月 29 日前开工，并于 2024 年 09 月 29

日前竣工；

(八) 交地时间：必须于 2022 年 09 月 29 日前办理国有建设用地使用权交接手续。

五、竞买资格及要求

(一) 竞买资格

竞买人必须是符合江阴市人民政府批准公布的《2020 年度江阴市安置房建设单位名录》中的企业。参与竞买的开发企业及其下属控股子公司、母公司及母公司其他下属控股子公司不得报名竞买同一宗地块，在资格审查时需提供公司章程，违者将取消竞买资格或摇号资格。本地块只可以单独竞买。竞得人竞得土地后必须在新桥镇注册成立项目公司。

经市土地招拍挂审定小组审定的其他条件：

1、本地块安置房由新桥镇人民政府负责回购，住宅房（无商业用房）回购结算价为 RMB¥6000 元/平方米，回购总面积：34172.03 平方米，回购总价：RMB¥205032180 元（不随房管测绘面积调整），回购总价中包含竞得人自竞得土地至项目综合验收合格的所有费用（回购价格中不包括：永久性围墙、规划方案设计费、施工图设计费、勘察费）。新桥镇人民政府在安置房综合验收合格并交付使用六个月内付至回购总价的 60%，交付使用十八个月支付回购总价的 30%，余款在交付使用三十个月内付清。逾期支付的回购结算资金由新桥镇人民政府向竞得人支付利息，利息按欠款之日中国人民银行一年期贷款基准利率计算，利息起算日以欠款之日算起。

2、地块交地以现状为准。如遇特殊情况，须新桥镇人民政府批准，竞得人方可申请开竣工延期。

3、竞得人必须按新桥镇人民政府提供的建设方案进行建设（方案有微调的，须经新桥镇人民政府同意，相关部门批准），安置房建设及安置管理必须按照澄政发〔2011〕139 号文件和澄政发〔2015〕13 号文件规定执行，还须执行新政发〔2021〕8 号文件规定。建设标准和管理要求必须按照澄建〔2012〕24 号文件执行。本地块建设项目必须按照江阴市住房和城乡建设局出具的《项目建设条件意见书》（澄住建条〔2021〕089 号）的要求执行。建设项目环保要求按《江阴市征地前期环评咨询联系单》（澄环联〔2021〕0064 号）执行。

4、竞得人在竞得该项目后，如遇国家、省强制性标准、规范调整，竞得人对新桥镇人民政府提供的施工图设计（变更或调整）必须无条件执行，不得改变回购价格。

5、该地块底层非机动车库、地下室（含人防工程）、社区用房、物业管理用房、室内体育活动用房、居家养老服务用房、门卫、配电间、无负压泵房等相

关配套公共服务设施的建设费用，已包含在核价范围内，待综合验收合格后直接提供给新桥镇人民政府使用，不再进行回购结算。

6、该地块内土方清理和地基基础处理、基坑支护等费用由竞得人承担。本宗地开发建设中涉及的行政事业性收费和政府性基金须全额缴纳。

7、竞得人在交付土地后 6 个月内安置房应开工建设，开工后 18 个月内竣工验收合格交房。竞得人必须按期竣工交房。如竞得人未按期交房的，则竞得人以回购总价为基数，按约定的交房之日起，相应以中国人民银行一年期贷款基准利率计算分别向新桥镇人民政府支付相应利息。

本次国有建设用地使用权挂牌报价只能在互联网上登陆网上交易系统【在浏览器中输入“<http://zrzy.jiangsu.gov.cn/wxjy/>”进入江阴市自然资源和规划局页面，点击“国有建设用地使用权网上交易系统”进入；或在浏览器中输入“www.jiangyin.gov.cn/ggzy”进入江阴市公共资源交易中心页面，点击页面右下方“本市政府部门”下拉菜单“江阴市国有建设用地使用权网上交易系统”进入】进行。只有通过办理数字证书（USB Key）、按要求交付竞买保证金的申请人，才能参加网上挂牌交易活动。

网上交易实行竞买资格后审制度，网上交易系统确认的竞得人须在交易系统确认竞得资格之日起 5 个工作日内持《网上交易系统竞得确认及资格审查通知书》及资格审查材料到江阴市长江路 181 号 811 室进行竞买资格审查，审查通过后，与出让人签订《江阴市国有建设用地使用权网上交易成交确认书》，确定其为受让人。

提交的资格审查材料如下（所有复印件加盖公章）：

1、法人或其他组织申请的，应提交下列文件：

- （1）竞买申请书；
- （2）法人单位或表明该组织合法存在的有效证明文件；
- （3）法定代表人或表明该组织负责人身份的有效身份证明文件（身份证明书、身份证影印件）；
- （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；
- （5）开户银行出具的资信证明；
- （6）缴纳履约保证金承诺书；
- （7）竞买（投标）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；

（8）保证金交纳凭证，提交复印件；竞买保证金必须以申请人的身份交纳，如为其他单位（或个人）代缴的，须同时提供相关情况说明并加盖双方公章（或

个人签名)。

(9) 公司章程(安置房摇号须提供);

(10) 承诺书。

2、自然人申请的,应提交下列文件:

(1) 竞买申请书;

(2) 申请人有效身份证明文件;

(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身份证明文件;

(4) 开户银行出具的资信证明;

(5) 缴纳履约保证金承诺书;

(6) 竞买(投标)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) 保证金交纳凭证,提交复印件;竞买保证金必须以申请人的身份交纳,如为其他单位(或个人)代缴的,须同时提供相关情况说明并加盖双方公章(或个人签名);

(8) 承诺书。

3. 联合申请的,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《国有土地使用权出让合同》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) 缴纳履约保证金承诺书;

(6) 竞买(投标)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) 开户银行出具的资信证明;

(8) 保证金交纳凭证,提交复印件;竞买保证金必须以申请人的身份交纳,如为其他单位(或个人)代缴的,须同时提供相关情况说明并加盖双方公章(或个人签名);

(9) 承诺书。

4、境外申请人申请的,应提交下列文件:

(1) 竞买申请书原件;

(2) 境外法人、自然人、其他组织的有效身份证明文件。自然人须提供有

效身份证件（如护照）复印件；境外法人或其他组织提供与境内“营业执照”、“代码证”可比照的、具有唯一性的有效文件（例如香港地区的“商业登记证明”等）的复印件；

（3）委托他人代为竞买申请的，还须提交授权委托书原件和受托人有效身份证件文件；

（4）开户银行出具的资信证明；

（5）缴纳履约保证金承诺书；

（6）竞买（投标）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）保证金交纳凭证（须经银行核实到账），提交复印件；竞买保证金必须以申请人的身份交纳，如为其他单位（或个人）代缴的，须同时提供相关情况说明并加盖双方公章（或个人签名）；

（8）承诺书。

境外竞买申请人提供申请材料时，竞买申请书必须用中文书写（注：境外申请人的名称或姓名、其境外受托人的姓名等可用其他语言填写），其他文件可以使用其他语言，但必须附经申请人确认的中文译本，所有文件的解释以中文译本为准。

上述 4 种竞买申请如挂牌出让文件规定竞买资格有特殊要求的，还需提供对应竞买资格条件材料。所有审查的材料须提供原件备核。

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经程序，竞买申请人应当携带相关的有效证件到无锡市招投标中心江苏 CA 认证机构代办点办理。

办理地点：无锡市太湖新城观山路 199 号市民中心 12 号楼地税窗口或江阴市政务服务中心 CA 窗口

咨询电话：025-96010

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网上交易系统，进行交易。

（二）挂牌出让文件取得

凡持有效数字证书的竞买申请人可于本期网上挂牌出让公告发布之日起在浏览器中输入“<http://zrzy.jiangsu.gov.cn/wxjy/>”进入江阴市自然资源和规划局页面，点击“国有建设用地使用权网上交易系统”进入；或在浏览器中输入“www.jiangyin.gov.cn/ggzy”进入江阴市公共资源交易中心页面，点击页面右

下方“本市政府部门”下拉菜单“江阴市国有建设用地使用权网上交易系统”进入，登录“网上交易系统”，浏览或下载本次挂牌出让文件，也可到江阴市自然资源和规划局土地交易中心获取挂牌出让文件。具体包括：

- 1、《江阴网上交易规则》（详见“竞买人操作指南”）；
- 2、《江阴网上交易系统操作说明》（详见“竞买人操作指南”）；
- 3、《江阴网上交易系统 CA 证书办理指南》（详见“数字证书申请指南”）；
- 4、国有建设用地使用权网上挂牌出让公告；
- 5、国有建设用地使用权网上挂牌出让须知；

附：(1)、国有建设用地使用权网上交易竞价通知书（范本）；

(2)、网上交易系统竞得确认及资格审查通知书（范本）；

(3)、江阴市国有建设用地使用权网上交易成交确认书（范本）；

(4)、履约保证金协议（范本）；

6、资格审查提交相关资料（范本）

(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交易联合竞买申请书；

(3)、关于竞得国有建设用地使用权后拟成立新公司的申请；

(4)、授权委托书；

(5)、法定代表人证明书；

(6)、缴纳履约保证金承诺书；

(7)、竞买（投标）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、地块规划条件及规划红线图；

8、宗地图；

9、国有建设用地使用权出让合同（范本）

10、江阴市国有建设用地使用权公开出让现场摇号规则（安置房地块提供）

11、江阴市安置房建设单位名录（安置房地块提供）

12、其他相关文件。

（三）网上申请

竞买申请人只能在网上挂牌出让申请及缴纳竞买保证金截止时间前登陆网上交易系统，在交易系统上提交竞买申请，不接受书面、电话、邮寄、传真等其他方式申请。

（四）竞买申请人竞价资格的取得

持有有效数字证书的竞买申请人，选择竞买地块，通过网上交易系统递交《国有建设用地使用权网上交易竞买申请书》，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,即在交易系统出让方公布的银行中选择缴纳保证金银行;竞买申请人选择缴纳竞买保证金的银行并获取账号(账号一旦取得,该地块缴纳竞买保证金账号将无法更改),按照网上交易系统确定的账号缴纳竞买保证金(本系统支持代付、分批付款等缴款方式),竞买申请人在缴纳保证金时必须准确填写账号,在竞买保证金确认足额到账之后,网上交易系统自动生成《国有建设用地使用权网上交易竞价通知书》,此时竞买申请人方取得竞价资格,才可以参与网上挂牌出让的报价。竞买申请人可通过网上交易系统下载竞价通知书,作为竞买资格审查的依据之一。

七、本次挂牌出让活动有关时间:

(一) 网上公告起止时间: 2022年07月26日至2022年08月15日;

(二) 网上竞买申请及交纳竞买保证金时间: 2022年08月16日09时整至2022年08月24日16时整;

(三) 网上挂牌报价时间: 2022年08月16日09时整至2022年08月25日10时整止;

(四) 网上限时竞价开始时间: 2022年08月25日10时整。

(五) 现场摇号资格审查开始时间: 2022年08月26日09时整。

(六) 现场摇号开始时间: 2022年08月26日15时整。

八、竞买保证金事项

(一) 竞买保证金: 人民币 3191 万元

开户单位: 江阴市自然资源规划综合服务中心

开户行: 竞买申请人在网上交易系统上自行选定的银行

账号: 网上交易系统自动确定缴纳竞买保证金的账号

账号一旦选定将不能更改,宗地保证金必须向此账号缴纳,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,竞买申请人可以从不同银行分期汇入(建议提前缴纳,防止跨行转账、系统延时等时间差)。

竞买申请人参与竞买时,必须以人民币竞价和结算。

竞买申请人须按时足额缴纳竞买保证金(以数据信息到达网上交易系统服务器的时间为准),取得竞买资格。竞买申请人未按时足额缴纳竞买保证金的,不能取得竞买资格。

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。

(二) 竞买保证金是一项履约担保金,证明竞买申请人的诚意,是竞买申请人参加网上挂牌出让报价的前提条件。

(三) 竞买申请人如有违反挂牌出让文件规定的行为,缴纳的竞买保证金不

予退还。

(四) 挂牌出让成交后, 竞得人已缴纳的竞买保证金转为定金, 定金可抵作第一期土地出让金。

(五) 未竞得人缴纳的竞买保证金, 我局在网上挂牌出让活动结束后 5 个工作日内退还, 不计利息, 竞买申请人凭缴纳凭证原件到江阴市自然资源和规划局财务科办理相关退款手续。

九、本次国有建设用地使用权挂牌出让地块的有关价格:

(一) 本宗地的挂牌起始价、增加幅度:

1、本宗地国有建设用地使用权出让金起始价为人民币 3988 万元, 加价幅度为人民币 50 万元或 50 万元的整数倍;

2、国有建设用地使用权出让金起始价包含征地补偿费、土地规费、政府土地收益。土地契税、土地交易服务费(安置房用地除外)和建设性规费等由竞得人按规定另行缴纳。

3、本宗地土地总价最高限价为 5943 万元。

(二) 出让金支付期限及比例

于 2022 年 09 月 24 日之前缴清土地成交价款(节假日顺延)。

境外竞买人在竞得地块后, 应按出让合同约定的付款时间将土地出让金(相当于应付人民币的外币, 外币与人民币汇率以缴款之日中国人民银行公布的汇率为准)汇入保证金外币托管账户, 待结汇后按汇入时的汇率结算成人民币进土地出让金账户。

逾期交纳土地出让价款的, 自滞纳之日起, 每日按延迟支付款项的 1%向出让人缴纳违约金, 延期付款超过 60 日, 经出让人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。

(三) 履约保证金

在签订《国有建设用地使用权网上交易成交确认书》的同时签订《履约保证金协议》。出让方按照实际成交价款的 2%收取履约保证金(其中: 1%考核按时开工, 1%考核按时竣工), 履约保证金不抵作土地出让金。在地块成交后 20 天内(2022 年 09 月 14 日之前(节假日顺延))一次性缴清履约保证金。履约保证金由江阴市自然资源和规划局统一收缴并出具有关票据, 开户银行: 江苏银行江阴支行, 帐户名称: 江阴市财政局非税收入专户, 帐号: 29110188000013252。具体事宜按签订的《履约保证金协议》执行。

十、竞买人参加竞买流程

(一) 数字证书办理

竞买申请人申请办理数字证书,已经办理数字证书且数字证书有效的无需再办理。

办理地点:无锡市太湖新城观山路 199 号市民中心 12 号楼地税窗口或江阴市政务服务中心 CA 窗口。

咨询电话:025-96010

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》。

(二) 挂牌地块信息浏览下载

竞买申请人登录江阴市自然资源和规划局网站或江苏土地市场网,浏览、下载挂牌出让地块相关信息。凡持有效数字证书的竞买申请人可于本期网上挂牌出让公告发布之日起在浏览器中输入“<http://zrzy.jiangsu.gov.cn/wxjy/>”进入江阴市自然资源和规划局页面,点击“国有建设用地使用权网上交易系统”进入;或在浏览器中输入“www.jiangyin.gov.cn/ggzy”进入江阴市公共资源交易中心页面,点击页面右下方“本市政府部门”下拉菜单“江阴市国有建设用地使用权网上交易系统”进入,登录“网上交易系统”,浏览或下载本次挂牌出让地块的相关信息。

(三) 竞买申请

竞买申请人凭有效数字证书在浏览器中输入“<http://zrzy.jiangsu.gov.cn/wxjy/>”进入江阴市自然资源和规划局页面,点击“国有建设用地使用权网上交易系统”进入;或在浏览器中输入“www.jiangyin.gov.cn/ggzy”进入江阴市公共资源交易中心页面,点击页面右下方“本市政府部门”下拉菜单“江阴市国有建设用地使用权网上交易系统”进入,登录“网上交易系统”,对意向地块网上提出竞买申请,经交易系统诚信比对后,选择交纳保证金银行,获取交纳竞买保证金的账号。

(四) 交纳竞买保证金

竞买申请人按前款选定的银行和交纳保证金帐号交纳竞买保证金,按时足额交纳竞买保证金(以数据信息到达网上交易系统服务器的时间为准)后,竞买申请人自动获得竞价资格参与网上报价。

(五) 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有两个以上(含两个)竞买人的,即转入网上限

时竞价阶段。

2、网上限时竞价

进入网上限时竞价的竞买人应当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。

当限时竞价达到最高限价时，所有接受最高限价的竞买人应持《国有建设用地使用权网上交易现场资格审查通知书》，于 2022 年 08 月 26 日上午 9:00 分持所有报名资料原件及复印件到江阴市长江路 181 号资规局 811 室进行验核现场摇号资格，取得摇号资格的竞买人须在 2022 年 08 月 26 日 15:00 分前到江阴市长江路 181 号资规局 22 楼 2201 会议室参加现场摇号。摇号过程和摇号结果，将由公证部门现场公证。（详见《江阴市国有建设用地使用权公开出让现场摇号规则》）。

3、网上挂牌报价规则

(1) 本次挂牌出让以价高者得为原则确定竞得资格。

(2) 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。

(3) 竞买人通过网上交易系统进行报价。报价以增价方式进行，初次报价可为起始价，每次报价应在当前最高报价基础上按规定的加价幅度加价；

(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) 在挂牌期每个竞买人仅有一次报价机会，且不得超过一个加价幅度；

(6) 如本地块有最高限价，则当报价达到最高限价时，接受最高限价的竞买人，可参加现场摇号确定竞得人，竞得人的成交价为最高限价；不接受最高限价的竞买人将退出该幅地块的竞买。

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) 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。

5、取得挂牌出让地块竞价资格的所有竞买申请人，因无人报价或报价均无

效而最终未成交的，一年内不得参加江阴市国有建设用地使用权招标采购挂牌出让活动，同时已缴纳的竞买保证金不予退还。

（六）网上交易系统竞得资格的确认

1、网上挂牌期限届满，挂牌出让地块仅有一个竞买人，且该竞买人有一次以上有效报价的，网上交易系统确认其竞得资格。

2、网上挂牌期限届满，挂牌出让地块有两个及以上竞买人竞买，且报价高于或等于起始价的，自动转入限时竞价，并按照价高者得的原则确认竞得资格。如本地块有最高限价，当网上竞价达到最高限价时，仍有2家或2家以上竞买人要求继续竞买的，将停止网上限时竞价，改为现场摇号，按《江阴市国有建设用地使用权公开出让现场摇号规则》确认竞得资格。

3、网上挂牌期限届满，挂牌出让地块无人竞买的，由出让人收回后重新组织出让。

4、网上挂牌期限届满，竞买申请人未按时足额交纳竞买保证金或未提交有效报价的，地块不成交。

（七）获取《网上交易系统竞得确认及资格审查通知书》

经网上交易系统确认竞得资格后，该竞买人应当从网上交易系统打印《网上交易系统竞得确认及资格审查通知书》（以下简称《通知书》）。

（八）《成交确认书》、《履约保证金协议》的签订

网上交易实行竞买资格后审制度，网上交易系统确认的竞得人须在网上交易系统确认竞得之日起5个工作日内，按照第五条第（一）款的要求，持《通知书》及资格审查材料到江阴市长江路181号811室进行竞买资格审查，审查通过后，与出让人签订《国有建设用地使用权网上交易成交确认书》（以下简称《成交确认书》），同时签订《履约保证金协议》，确定其为地块最终竞得人。

通过现场摇号确认的竞得人直接与出让人签订《成交确认书》，同时签订《履约保证金协议》。

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。

（九）签订《国有建设用地使用权出让合同》

出让人与竞得人原则上依据《成交确认书》约定（签订《成交确认书》后10个工作日内），签订《国有建设用地使用权出让合同》及《补充合同》。

（十）交纳土地交易服务费及履约保证金

竞得人在签订《成交确认书》后须交纳土地交易服务费，标准按成交地块面积1.5元/平方米计算；

竞得人在签订《履约保证金协议》后须交纳履约保证金，具体按第九条第（三）款的要求执行。

十一、网上交易结果的公布

我局将在本次国有建设用地使用权网上交易活动结束后 10 个工作日内，在部省市土地市场门户网站以及土地有形市场等指定场所向社会公示此次国有建设用地使用权网上交易结果。

十二、注意事项

（一）公告和挂牌出让文件如有任何修改、补充，我局将于 2022 年 08 月 22 日前在江阴市自然资源和规划局门户网站、《江阴日报》等媒体发布公告，修改、补充的公告与原公告和挂牌出让文件具有同等效力。

（二）阅读挂牌文件和踏勘地块

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、须知及相关信息和交易条件，如有疑问可以在挂牌活动开始日前用书面或口头方式向我局咨询。竞买申请人可自行到现场踏勘挂牌出让地块，费用自理。地块周边道路、建筑、设施等环境因素对本地块的影响由竞买申请人负责。申请一经受理确认后，即视为竞买申请人对挂牌文件、规划条件、地块现状等无异议并全部接受，并对有关承诺承担法律责任。

（三）考虑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，尽量提前交纳，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。

（四）确定竞得人后，竞得人与出让人签订《成交确认书》及《履约保证金协议》。委托他人代签的，应提交法定代表人亲笔签名并盖章的授权委托书。《成交确认书》对出让人和竞得人具有法律效力，出让人改变挂牌结果的，或者竞得人放弃竞得宗地的，应当承担法律责任。

（五）根据有关法律、法规规定，房地产开发严禁建造别墅。

（六）有下列情形之一的，应中止或终止网上出让活动：

1、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、软硬件故障及不可抗力等原因，导致网上交易系统不能正常运行的；

2、出让人和土地交易中心根据有关规定或地块使用条件变更要求中止或终止网上出让活动的；

3、司法机关依法要求应中止或终止网上出让活动的；

4、其他法律法规规定应中止或终止网上出让活动的。

（七）竞得人有下列行为之一的，视为违规或违约，出让人可取消其竞得人资格，竞买保证金不予退还，竞得人并承担相应的法律责任：

- 1、未通过资格审查的；
- 2、竞得人拒绝签订《成交确认书》的；
- 3、竞得人拒绝签订《履约保证金协议》或签订《履约保证金协议》后，未按时缴纳履约保证金的；
- 4、竞得人逾期或拒绝签订《国有建设用地使用权出让合同》的；
- 5、竞买人之间事先恶意串通，通过给予或索取经济利益等方式，干扰、破坏经营性土地市场化出让正常秩序的。一经发现按有关规定严肃查处，取消竞买资格，所交竞买保证金不予返回，同时被处罚人一年内不能参加江阴市组织的国有建设用地使用权招标、拍卖、挂牌出让活动，构成犯罪的依法追究刑事责任。

（八）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国有建设用地使用权出让金。竞得人付清全部国有建设用地使用权出让金后，申领《建设用地批准书》，凭《建设用地批准书》及缴纳相关税费的单据，依法申请办理土地登记，领取《国有土地使用证》。

（九）申请人竞得土地后，拟成立新公司并在属地注册并进行开发的，应在竞买申请时，同时提交《关于竞得国有建设用地使用权后拟成立新公司的申请》，作为签订《国有建设用地使用权出让合同》的要件，在申请书中须明确新公司的出资构成、成立时间等内容。我局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合同》。申请人在申请书中表明在竞得土地后 10 个工作日内办理完新公司注册手续的，我局根据出让结果也可以直接与新公司签订《国有建设用地使用权出让合同》。

（十）江阴市自然资源和规划局对本《须知》有解释权，未尽事宜依照《招标投标挂牌出让国有土地使用权规范》办理。



告 知 书

各竞买人（单位）：

招标投标活动应当遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则，有关监督部门依法对招标投标活动实施监督，坚决依法查处招标投标活动中的违法犯罪行为。根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国刑法》等法律法规，现将招标投标活动相关法律责任告知如下：

1、《中华人民共和国招标投标法》

第五十三条 投标人相互串通投标的，中标无效，处中标项目金额千分之五以上千分之十以下的罚款，对单位直接负责的主管人员和其他直接责任人员处单位罚款数额百分之五以上百分之十以下的罚款；有违法所得的，并处没收违法所得；情节严重的，取消其一年至二年内参加依法必须进行招标的项目的投标资格并予以公告，直至由工商行政管理机关吊销营业执照；构成犯罪的，依法追究刑事责任。给他人造成损失的，依法承担赔偿责任。

第五十四条 投标人以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假，骗取中标的，中标无效，给招标人造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

2、《中华人民共和国刑法》

【串通投标罪】第二百二十三条 投标人相互串通投标报价，损害招标人或者其他投标人利益，情节严重的，处三年以下有期徒刑或者拘役，并处或者单处罚金。

投标人与招标人串通投标，损害国家、集体、公民的合法利益的，依照前款的规定处罚

【强迫交易罪】第二百二十六条 以暴力、威胁手段，实施下列行为之一，情节严重的，处三年以下有期徒刑或者拘役，并处或者单处罚金；情节特别严重的，处三年以上七年以下有期徒刑，并处罚金：

（三）强迫他人参与或者退出投标、拍卖的；

希望各竞买人（单位）严格规范自身的投标行为，共同顺利完成本次招标投标活动。

江阴市公安局
江阴市自然资源和规划局
江阴市土地储备中心

2018年1月5日