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》及《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关规定，经黄石市开发区管委会批准，大冶市公共资源交易中心根据大冶市自然资源和规划局冶自然资规函,决定以网上挂牌方式出让HG19031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大冶市自然资源和规划局，具体组织实施由大冶市公共资源交易中心承办。

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、**出让地块的基本情况及规划指标要求等：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地块编号 | 土地坐落 | 出让面积(㎡) | 土地用途 | 规划指标要求 | 出让年限 | 竞买保证金(万元) | 挂牌起始价(万元) |
| 容积率 | 建筑密度(%) | 绿地率(%) |
| HG19031 | 金山大道以北钟山大道以南（李氏墩）B地块 | 56969 | 居住 | 1.1-1.5 | ≤28% | ≥35% | 70 | 7724 | 15447 |

四、特别约定

（一）土地收购综合补偿约定：土地使用权及地面建(构)筑物的拆迁、补偿由黄石经济开发区管委会·铁山区政府负责。宗地涉及的契税、耕地占用税由竞得人向地税部门缴纳。

（二）土地开发程度：宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水），红线内场地现状交付。

（三）土地交付：由黄石经济开发区管委会·铁山区政府负责。

（四）出让成交后，竞得人必须严格按照黄石市自然资源和规划局出具规划条件要求进行开发建设，根据省教育厅、省发改委、省自然资源厅、省住建厅关于印发《湖北省城镇小区配套幼儿园建设管理办法（试行）》（鄂教幼高[2019]4号）的通知的要求，配套幼儿园建成后，土地和地面建筑物无偿移交开发区管委会·铁山区政府教育局。竞得人应在出让合同签订之日起1个月内向出让人缴纳出让成交总价款50%,6个月内付清国有建设用地使用权出让成交总价款，分期支付国有建设用地使用权出让价款的，受让人在支付第二期及以后各期国有建设用地使用权出让价款时，同意按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的贷款利率，向出让人支付利息。宗地所涉及的耕地占用税、契税、印花税没有纳入土地出让价款，由竞得者在土地出让合同签订之日起1个月内缴清。并在签订出让合同后10个工作日内建立“建设项目信息公示牌”，公示牌具体规格及公示内容由自然资源和规划部门另行告知。

（五）上述宗地以现状挂牌出让，实际勘测交付面积与挂牌出让文件标明的出让面积差异率在1%以内的，面积差异不影响成交价款。

 五、竞买资格及要求

中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织均可申请参加，申请人可以单独申请，也可以联合申请。

凡存在伪造公文骗取用地手续和非法倒卖土地、非法转让土地使用权、因企业原因造成土地闲置一年以上、因企业原因造成土地闲置一年以上、违背出让合同约定条件开发利用土地、擅自改变保障性安居工程用地用途搞商品房开发等情形之一的企业或个人，在违法违规违约行为处理完毕之前，该企业（包括其控股股东及其控股股东新设企业）或个人不得参加土地竞买活动。

竞买申请人在参与网上挂牌交易活动期间须在“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）无失信记录，若存在失信记录参加竞买活动的，其竞买申请为无效申请，竞买申请人自行承担相关法律后果。

本次国有建设用地使用权挂牌出让只能在互联网上通过大冶市政府网“招投标”栏目国有土地网上交易系统进行。只有办理数字证书、通过网上注册、足额交纳竞买保证金的申请人，才能参加网上挂牌出让活动。

只接受网上报名、网上竞买申请及报价。竞买人的网上竞买报价一经系统确认，不能修改或撤回。

不接受电话、邮寄、书面、口头等其他方式的竞买申请和报价。

交纳竞买保证金的截止时间为2019年11月27日16时（收款单位：大冶市公共资源交易中心；开户行：湖北银行股份有限公司大冶支行；账号：详见业务系统中“申请成功信息”页面）竞买人必须全部接受网上挂牌出让条件和挂牌文件，并按规定交纳竞买保证金后，方可参与竞买。

竞买人保证金必须从单位账户汇出，在网上交易系统点击“申购”,通过交易系统在2019年11月27日16时前,一次性足额将竞买保证金汇入我中心指定的保证金账户。

六、竞买申请

我中心将通过互联网站(网址：http://www.hbdaye.gov.cn/)“招投标”栏目发布网上挂牌出让相关文件。有意竞买者须登陆该系统，在网上浏览或下载本次挂牌出让文件，网上挂牌出让文件具体包括：

(一)《国有建设用地使用权网上挂牌出让公告》(以下简称《出让公告》)；

(二)《国有建设用地使用权网上挂牌出让规则》(以下简称《出让规则》)；

(三)《国有建设用地使用权网上挂牌出让须知》(以下简称《出让须知》)；

(四)竞买申请书；

(五)挂牌出让宗地规划条件通知书；

(六)《国有建设用地网上挂牌出让成交确认书》(以下简称《成交确认书》)；

(七)宗地界址图；

竞买申请及竞买保证金一经提交确认后，即视为竞买人对公开出让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。

七、资格审查

我中心通过网上挂牌出让交易系统自动确认竞买人资格。通过我中心网上挂牌出让交易系统提交竞买申请、竞买保证金，且通过交易系统资格审查的，方能取得竞买资格，网上将自动生成《竞买资格确认书》。

经审查，有下列情形之一的，为无效申请：

（一）申请人不具备竞买资格的；

（二）未按规定交纳竞买保证金的；

（三）申请文件不齐全或不符合规定的；

（四）法律法规规定的其他情形。

八、答疑及现场踏勘

竞买人必须全面阅读有关网上挂牌出让文件，对挂牌文件及宗地现状有疑问的，可通过电话向大冶市公共资源交易中心咨询，大冶市公共资源交易中心及时就咨询事项给予答复 (咨询电话：3188055)。也可向大冶市自然资源和规划局及大冶市公共资源交易中心申请组织现场踏勘。

九、本次挂牌出让活动有关时间

挂牌时间为10日，具体如下：

1、挂牌起始时间：2019年11月19日上午10时；

2、挂牌截止时间：2019年11月29日上午10时。

十、挂牌程序

(一)在中国土地市场网、黄石市公共资源交易中心网、大冶市政府网、大冶市自然资源和规划局网、今日大冶等网站和媒体发布网上挂牌出让公告、出让宗地相关信息；

(二)在挂牌期内，有意竞买者通过注册申请并缴纳竞买保证金至指定账户后，取得竞买资格；

(三)竞买人在挂牌期内参与竞买，报价经系统确认无误后即显示为当前报价；

(四)网上交易系统根据挂牌截止时的最高报价且不低于底价的自动确定竞得人，竞得人可以下载系统生成的《成交确认书》及相关文件。

（五）出让结果公布

大冶市公共资源交易中心将在此次国有土地使用权挂牌出让活动结束后10个工作日内，在中国土地市场网、黄石市公共资源交易中心网、大冶市政府网等网站上公布本次国有建设用地使用权网上挂牌出让结果。

十一、本次网上挂牌出让交易的报价规则详见大冶市政府网“招投标”栏目国有土地网上交易系统上发布的《交易规则》第四章、第五章。

（一）1.HG19031号地块：出让起始价为人民币大写壹亿伍仟肆佰肆拾柒万元整（￥154470000.00），增价幅度为人民币大写壹拾万元或壹拾万元的整倍数；

 (二)初次报价不得低于起始价，初次报价后的每次报价应当比当前最高报价递增一个加价幅度，加价幅度不得小于本须知规定的增价幅度。

 (三)在报价期间，竞买人可多次报价。

(四)竞买人通过系统提交的报价一经报出，不得撤回。

(五)竞买人报价有下列情形之一的，为无效报价：

1、报价因竞买人网络故障未在挂牌报价期限内报价的；

2、报价不符合报价规则的；

3、报价与竞买文件不符的；

4、报价不符合挂牌文件规定的其他情形的。

十二、注意事项

挂牌期满，网上挂牌出让成交确认系统根据下列条件自动确定竞得人：

(一)在挂牌期限内，只有一个竞买人报价，且报价等于或高于底价，挂牌成交；

(二)在挂牌期限内，有两个或者两个以上竞买人报价的，报价等于或高于底价，且出价最高者为竞得人；

(三)在挂牌期限内，无应价者或竞买人的报价均低于底价的，挂牌不成交；

（四）在挂牌期限截止前10分钟，竞买人必须在挂牌报价期间最少有一次报价，才能进入最后的限时报价；

(五)在挂牌期限截止时前10分钟内仍有竞买人报价的，将对挂牌宗地进行网上限时竞价，报价最高且报价等于或高于底价者为竞得人。

(六)本次交易活动限制存在失信记录的竞买申请人参与本次网上挂牌出让活动。竞买申请人提交申请前应当自行通过“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）或各级信用共享平台查询是否有失信记录，并须做到在参加网上挂牌竞买活动期间无失信记录。竞得人在签订《成交确认书》前，大冶市自然资源和规划局通过“信用中国”网站查询竞得人是否存在失信记录并截图取证，竞得人存在失信记录的取消其竞得资格，交易结果无效，交纳的竞买保证金不予退还。

（七）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。大冶市自然资源和规划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协议》，或者直接与新公司签订《国有建设用地使用权出让合同》。

非房地产开发企业或自然人申请竞得土地后，拟与有资质房地产开发公司签订联合开发合同，依照有关法律、行政法规的规定，作价入股，合资、合作开发经营房地产的，应在申请书中明确联合开发企业的名称、合作时间、方式等内容。大冶市自然资源和规划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》，在竞得人按约定落实联合开发事项后，再与合作企业签订《国有建设用地使用权出让合同变更协议》，或者直接与合作企业签订《国有建设用地使用权出让合同》。

（八）本次公开出让地块均设有出让底价，在公开出让活动结束前须严格保密。

（九）网上挂牌出让结果公布后，竞得人应当在3个工作日内持有关资料原件与大冶市自然资源和规划局签订《成交确认书》、委托人代签的，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，出让人改变公开出让结果的，或者竞得人放弃竞得宗地的，应当承担法律效力。

(十)竞得人应当在成交之日起3个工作日内交清交易服务费，收取费用按照鄂价工服[2017]61号文件由竞得人全额支付。同时将竞买保证金转作受让地块的定金；未竞得人的竞买保证金将于网上挂牌活动结束后5个工作日内不计利息全额退还。

(十一)有下列情形之一的，大冶市公共资源交易中心将中（终）止挂牌活动：

1、因系统遭受破坏或发生电力、网络故障等不可抗力以及网络恶意入侵等非挂牌人因素，导致系统不能正常运行的；

2、竞买人串通损害国家利益、社会利益或他人合法权益的；

3、出让工作人员私下接触竞买人，足以影响公开出让公正性的；

4、应当依法中（终）止公开出让活动的其他情形。

(十二)竞得人有下列行为的视为违约，视为违约，挂牌人可取消其竞得人资格，竞买保证金不予退还：

1、竞得人逾期或拒绝签订《成交确认书》的；

2、竞得人逾期或拒绝签订《国有建设用地使用权出让合同》的；

(十三)竞得人有下列行为之一的，竞得结果无效，造成损失的，应当依法承担赔偿责任：

1、采取行贿、恶意串通等非法手段竞得的；

2、提供的注册信息不真实、不准确、不完整等原因造成宗地出让无法成交的；

3、不按网上注册时登记的内容提供有关文件材料，或提供虚假文件材料、隐瞒事实，引起出让纠纷的；

4、构成违约责任的其他行为。

（十四）上述宗地出让成交价为宗地的总地价款。

（十五）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出让成交价款，竞得人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的，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。竞得人付清全部出让成交价款后，依法申请办理土地登记。

（十六）公开出让不成交的，应当按规定由大冶市公共资源交易中心重新组织出让。

（十七）参加公开出让活动的人员，应遵守现场的纪律，服从管理人员的管理。

(十八)大冶市自然资源和规划局和大冶市公共资源交易中心对本《出让须知》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。

出让人: 大冶市自然资源和规划局

挂牌人：大冶市公共资源交易中心

2019年10月30日