

国有建设用地使用权挂牌出让须知

龙告字〔2024〕17号

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》、《招标投标挂牌出让国有土地使用权规范》以及《浙江省国有建设用地使用权出让网上交易规则》等有关规定，经龙游县人民政府批准，龙游县自然资源和规划局决定以挂牌方式出让3幅地块的国有建设用地使用权。

第一条 本次国有建设用地使用权挂牌出让的出让人为龙游县自然资源和规划局。

第二条 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。

第三条 （一）出让地块的基本情况

地块信息具体详见龙游县自然资源和规划局出具的地块的规划、建筑设计条件。

交地、动工及竣工时间：土地在挂牌成交之日起3个月内按现状交付土地。土地受让方按《国有建设用地使用权出让合同》约定的交付土地之日起3个月内开工建设，并于交付土地之日起27个月内完成建设并通过竣工验收。

本次出让标的为现状土地，地块在挂牌出让成交后3个月内完成交付。出让地块开发建设前遇到施工建设方面的事项，由浙江龙游经济开发区管理委员会负责协调解决。竞买人对挂牌出让地块应当实地踏勘。对土地现状及挂牌出让文件有异议的，应当在申请竞买前以书面或者口头方式向我局提出咨询，若有需求我局将在2024年5月13日统一现场踏勘和答疑。竞买人参加竞价即视为无异议，竞买人不得再以任何理由向挂牌人提出任何异议。

第四条 竞买资格及要求

中华人民共和国境内外的自然人、法人和其它组织均可申请参加（失信被执行人、重大税收违法案件当事人、在龙游县范围内拖欠土地出让金及法律、法规另有规定者除外），申请人应单独申请参加竞买。申请人需提交符合要求的申请文件和足额缴纳竞买保证金方能参

加竞买。申请人前期需通过龙游县工业项目决策咨询审查。竞得人必须在龙游县境内注册成立具有独立法人资格的公司。地块开发建设涉及的县外建筑承包商须在龙游县缴纳所有税费。

第五条 竞买申请和资格获取有关事项

（一）办理数字证书

本次国有建设用地使用权出让在浙江省自然资源智慧交易服务平台进行，竞买申请人需办理数字证书（CA 认证），具体办理流程详见交易平台提供的操作手册、操作指南。联合申请竞买的，联合竞买各方均须办理数字证书。数字证书有效期为一年。已持有数字证书的竞买申请人，无需重新办理；如数字证书过期的，需办理延期手续。

申请办理数字证书（CA 认证）网址：

<https://www.zjzrzyjy.com/portalBrowse/certificate-guide>

（二）挂牌文件取得

申请人可于 2024 年 4 月 28 日至 2024 年 5 月 28 日登录“浙江省自然资源智慧交易服务平台”浏览、查阅和下载出让地块的挂牌出让文件。具体包括：

1. 挂牌出让公告；
2. 挂牌出让须知；
3. 规划设计条件和用地红线图；
4. 定价出让意见；
5. 成交确认书；
6. 国有建设用地使用权出让合同（样本）；
7. 企业投资工业项目“标准地”投资建设合同（样本）；
8. 其他相关资料。

（三）网上竞买申请

申请人可于 2024 年 5 月 12 日 9:00 至 2024 年 5 月 28 日 16:00，凭数字证书，登录浙江省自然资源智慧交易服务平台，按系统提示提交竞买申请，具体步骤如下：

1. 登录浙江省自然资源智慧交易服务平台主页；
2. 点击通过行政区选择，进入龙游县交易厅；
3. 点击欲竞买地块项目下的“竞买申请”按钮后，按系统提示逐步进行竞买申请，向系统提交竞买申请书和声明书；
4. 系统进入缴纳竞买保证金页面，竞买申请人必须选择相应的银行缴纳竞买保证金，并打印缴纳保证金通知单。

（四）缴纳竞买保证金

龙游经济开发区城北片区 M274 地块竞买保证金为：叁拾壹万元整（¥:31 万元）

龙游经济开发区城北片区 M275 地块竞买保证金为：陆万元整（¥:6 万元）

龙游经济开发区城北片区 M280 地块竞买保证金为：捌拾叁万元整（¥:83 万元）

申请人在 2024 年 5 月 28 日 16:00 前（以银行实际到账时间为准）按缴纳竞买保证金通知单要求将竞买保证金足额缴纳到指定账户。

竞买保证金应由竞买申请人缴纳，其他单位和个人不得代缴。需提供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及商业金融机构的资信证明。竞得人交纳的竞买保证金，不予退还，在竞得人与龙游县自然资源和规划局签订《国有建设用地使用权出让合同》后按照成交价款的 20% 转作受让地块的定金，其余转为土地价款；竞买保证金不足成交价款 20% 的，全部转为定金。挂牌出让结束后未竞得人应及时联系出让人并提交竞买申请书和竞买资格确认书，出让人在 2 个工作日内退回未竞得人的竞买保证金，保证金不计息。

（五）获取竞买资格

竞买申请人按时、足额缴纳竞买保证金后，系统自动生成《竞买通知书》，通知竞买申请人可参与该地块的竞买，成为竞买人。

第六条 网上挂牌时间及报价主要事项

（一）网上挂牌时间

挂牌时间具体如下：

龙游经济开发区城北片区 M274 地块挂牌时间为 2024 年 5 月 19 日 9:00 至 2024 年 5 月 29 日 9:00。

龙游经济开发区城北片区 M275 地块挂牌时间为 2024 年 5 月 19 日 9:00 至 2024 年 5 月 29 日 9:30。

龙游经济开发区城北片区 M280 地块挂牌时间为 2024 年 5 月 19 日 9:00 至 2024 年 5 月 29 日 10:00。

（二）挂牌起始价及报价方式

龙游经济开发区城北片区 M274 地块的挂牌起始价为：壹佰伍拾壹万柒仟壹佰元整（¥:151.71 万元）

龙游经济开发区城北片区 M275 地块的挂牌起始价为：贰拾柒万玖仟玖佰元整（¥:27.99 万元）

龙游经济开发区城北片区 M280 地块的挂牌起始价为：肆佰壹拾万玖仟柒佰元整（¥:410.97 万元）

本次挂牌地块不设挂牌保留价。挂牌起始价即为出让底价。

龙游经济开发区城北片区 M274 地块、龙游经济开发区城北片区 M280 地块挂牌时增价幅度为人民币伍万元（¥:5 万元）或 5 万元的整数倍；龙游经济开发区城北片区 M275 地块挂牌时增价幅度为人民币壹万元（¥:1 万元）或 1 万元的整数倍。

本次挂牌采用挂牌报价、限时竞价方式进行。在报价期限内，竞买人每次报价应高于挂牌出让公示栏的最高报价，报价以增价方式进行，每次加价幅度不得小于规定的增价幅度。竞买人可在满足增价幅度的条件下进行多次报价，按价高者得的原则确定竞得人。

第七条 网上挂牌程序

（一）信息发布：出让人在网上交易系统发布国有建设用地使用权出让公告及宗地相关信息。

（二）竞买申请：竞买申请人在网上交易系统注册报名，缴纳竞买保证金。

（三）竞买报价

竞买人通过浙江省自然资源智慧交易服务平台进行报价，竞买人登录系统后，进入挂牌出价界面，按系统提示进行报价。系统对符合规定的报价予以接受，并即时公布。

1. 报价规则

①本次挂牌以增价方式进行报价，同一竞买人可多次报价。初次报价不得低于起始价，初次报价后的每次报价的增价幅度都应当符合规定。

②竞买人的报价，一经提交并经网上交易系统服务器记录，即视为有效报价，不得修改或者撤回。

2. 报价及系统接受报价、显示、确认报价

①挂牌从系统起始时间开始接受报价；

②竞买人通过系统报价，报价须高于当前系统确认的最高有效报价；

③交易系统接受符合条件的报价，即时更新显示挂牌价格。

3. 竞买人报价有下列情形之一的，为无效报价：

①报价因系统故障未在网上挂牌期限内报价的；

- ②报价因竞买人网络故障未在网上挂牌报价期限内收到的；
- ③报价不符合报价规定的；
- ④报价不符合《挂牌出让文件》规定的其他情形。

（四）挂牌截止

挂牌截止时间由系统按公告规定自动确定。在公告规定的挂牌截止时间前 4 分钟，系统将当前最高有效报价进行提示，挂牌截止，按下列规定处理：

1. 挂牌期限截止时，无人参与网上报价的，挂牌交易结束，挂牌交易不成交。
2. 挂牌期内有一个或者一个以上竞买人报价的，挂牌期限截止后，网上交易系统提示竞买人是否参与限时竞价，提示时间为 10 分钟。
3. 无竞买人选择参与限时竞价的，挂牌交易结束。挂牌出价最高且不低于起始价的有效报价单位为竞得入选人。低于起始价的，挂牌交易不成交。

（五）网上限时竞价

1. 网上限时竞价方式

挂牌期限截止后，有竞买人选择参与限时竞价的，网上交易系统自动进入限时竞价的申请阶段。

竞买人的报价，一经提交并经网上交易系统服务器记录，即视为有效报价，不得修改或者撤回，系统即时公布竞买人报价。

交易系统以 4 分钟为竞价限时，如在 4 分钟倒计时内有新的报价，交易系统即从接受新的报价起重新计时。

每次 4 分钟倒计时的最后一分钟内，交易系统自动出现限时竞价即将截止的三次提示。4 分钟倒计时截止，交易系统不再接受新的报价，并显示最高报价。

2. 网上限时竞价最终报价确认方式

①网上限时竞价中有人报价时的成交结果确认

任何一次完整的 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，确认当前系统接受的最高有效报价为最终报价。

②网上限时竞价中无人报价时的成交结果确认

在网上限时竞价中无人报价的，第一轮 4 分钟倒计时截止，限时竞价结束，挂牌截止前接受的最高有效报价为最终报价。

③竞买人应避免在网上交易限时竞价倒计时截止时点前的最后 1 分钟内进行竞买报价，避免因网络延迟造成系统无法接受报价导致报价无效。出让人对此不承担任何责任。

3. 网上限时竞价成交结果确认方式

系统按下列规定确定挂牌结果

①最终报价不低于起始价，系统限时挂牌成交，该竞买人为竞得入选人；系统即时显示成交结果，并向竞得入选人发送《竞得入选人通知书》；

②最终报价低于起始价，系统限时挂牌不成交。

（六）竞买结果的送达

网上挂牌竞买结果通过互联网送达。成交后，系统自动发送《竞得入选人通知书》至竞得入选人在系统内的个人文档，竞得入选人通过系统“我的文档”接收、查阅、打印《竞得入选人通知书》。

（七）竞得入选人资格审查和成交确认

国有建设用地使用权网上挂牌出让采取资格后审方式，即先竞买，后审查资格。申请人应认真、全面、系统阅读《挂牌出让文件》、《浙江省国有建设用地使用权出让网上交易规则》，对上述内容作充分了解，并完全理解竞买人资格条件要求。若竞得入选人资格不符合竞买人条件，即视为违约，出让人有权取消竞得入选人的竞得资格，竞买保证金不予返还，出让人有权对该国有建设用地使用权另行出让。此外，竞得入选人还将承担本次挂牌出让活动所支出的全部费用及由此造成的相应损失。

1. 竞得入选人资格审查

竞得入选人应当在网上交易结束后 5 个工作日内持从网上下载打印的《竞得入选人通知书》和下列资料到龙游县自然资源和规划局土地利用科（龙洲街道幸福路 148 号原国土大楼二楼）接受资格审核。

①从网上下载打印的《竞买申请书》，法人加盖公章（自然人签名），法人代表（或授权委托代理人）签名；

②从网上下载打印的《竞买声明书》，法人加盖公章（自然人签名），法人代表（或授权委托代理人）签名；

③自然人作为竞得人的，提供自然人有效身份证明文件原件及复印件；自然人授权委托办理的，提交自然人有效身份证明文件复印件、授权委托书、受托人有效身份证件原件及复印件；

④法人单位作为竞得人的，提供法人单位有效证明文件原件及复印件（加盖单位公章）。法定代表人本人申请的，提交法定代表人有效身份证明文件原件及复印件；法人授权委托办理的，提交法定代表

人有效身份证明文件复印件、法定代表人授权委托书、授权委托人有效身份证件原件及复印件；

⑤其他组织作为竞得人的，提供该组织合法存在的文件或有效证明原件及复印件，文件原件及复印件（加盖公章）。组织负责人本人申请的，提交组织负责人有效身份证明文件原件及复印件；负责人授权委托办理的，提交组织负责人有效身份证明文件复印件、授权委托书、受托人有效身份证件原件及复印件；

⑥竞得人需成立项目公司进行开发的，从网上下载打印《拟成立新公司申请书》，单位加盖公章；

⑦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及商业金融机构的资信证明；

⑧工业项目需提交龙游县工业项目决策咨询服务意见；

⑨挂牌文件规定需要提交的其他文件。

挂牌文件规定需要提交的其他文件。

竞得入选人有下列行为之一的，竞得入选结果无效，竞买保证金不予退还；造成损失的，应当依法承担赔偿责任：

①提供虚假文件隐瞒事实的；

②采取行贿、恶意串通等非法手段竞得的；

③其他违法违规竞买行为。

2. 成交确认

竞得人入选人通过资格审查后即视为成交，须当场与出让人签订《成交确认书》。

（八） 签订出让合同

竞得人应按《成交确认书》规定的时间，凭与经济开发区签订的《企业投资工业项目“标准地”投资建设合同》与龙游县自然资源和规划局签订《国有建设用地使用权出让合同》，并按《国有建设用地使用权出让合同》规定的时间与交地主体签订《国有建设用地交地确认书》。

（九） 结果公布

龙游县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，在中国土地市场网、龙游县人民政府门户网站公布本次国有建设用地使用权挂牌出让结果。

第八条 地块的成交价即为龙游县自然资源和规划局与竞得人签订的《国有建设用地使用权出让合同》之出让金价款（不含契税）。土地竞得人在签订《成交确认书》之日起 30 日内缴清全部地价款（含

竞买保证金)。竞得人交纳的竞买保证金,不予退还,在竞得人与龙游县自然资源和规划局签订《国有建设用地使用权出让合同》后按照成交价款的 20%转作受让地块的定金,其余转为土地价款;竞买保证金不足成交价款 20%的,全部转为定金。竞得人未按时交纳国有建设用地使用权出让金的,定金不予返还。未按时缴纳国有建设用地使用权出让金的,自滞纳之日起,每日按延期支付款项的 1%向出让人缴纳滞纳金,延期付款超过 60 日的,出让人有权单方解除合同,收回土地,受让人无权要求返还定金,并承担相应法律责任。

第九条 竞买申请人、竞买人应当严格遵守竞买规则,在地块挂牌及竞买期间,不得采取任何不正当行为干扰或影响其他竞买人的正常竞买活动。如竞买申请人、竞买人发生上述不当行为,可能影响该地块正常挂牌出让的,经查实,龙游县自然资源和规划局可依法中止该地块挂牌出让,并保留依法追究相应法律责任的权利。

第十条 建议使用谷歌浏览器登录浙江省自然资源智慧交易服务平台,否则可能导致交易异常。因浏览器使用不当引起的后果由竞买人自行承担。网上交易过程所涉及时间除竞买保证金到账时间以银行系统记录到账时间为准外,其余均以网上交易系统服务器时间为准,数据记录时间以数据信息到达网上交易系统服务器的时间为依据。

浙江省自然资源智慧交易服务平台凭 CA 数字证书、用户名和密码进行身份认证。竞买申请人、竞买人应当防范网络风险,保护个人电脑操作系统的安全,并妥善保管 CA 数字证书和密码。因竞买申请人、竞买人个人电脑操作系统被侵入或其他自身原因导致 CA 数字证书遗失、密码泄漏或被他人冒用、盗用的法律后果等造成的损失,由竞买申请人、竞买人自行承担。

竞买申请人在竞买前,应自行到模拟网上交易系统进行模拟演练,熟悉网上交易的操作程序、方法。由于操作不熟练引起的后果由竞买申请人自行承担。

第十一条 竞买申请人、竞买人在浙江省自然资源智慧交易服务平台实施的所有行为,均被系统服务器自动记录,视为其自身真实或经合法授权的行为。竞买申请人、竞买人在网上挂牌出让活动中实施的任何行为所产生的法律后果,均由其自行承担。

第十二条 如竞得人未按时签订《成交确认书》和《国有建设用地使用权出让合同》的,竞价结果无效,取消竞得入选人资格,竞买保证金不予退还,且竞得人应承担本次挂牌出让活动所支出的全部费用及由此造成的相应损失。

第十三条 竞买保证金

竞得人有下列行为之一的,竞价结果无效,竞买保证金不予返还:

- （一）竞得人未在规定时间内提交《竞得入选人通知书》及相关资料的；
- （二）竞得人未通过资格审查的；
- （三）竞得人保证金由他人代缴的；
- （四）竞得人为失信被执行人、重大税收违法案件当事人及法律、法规另有规定者；
- （五）竞得人在龙游县范围内拖欠土地出让金的；
- （六）竞得人未在规定时间内办理竞得资格确认手续的；
- （七）竞得人未在规定时间内签订《国有建设用地使用权出让合同》的；
- （八）竞得人在竞买活动中有其他违反法律、法规行为的。

第十四条 中止或终止出让活动

（一） 有下列情形之一的，龙游县自然资源和规划局可在网上挂牌开始前和网上挂牌交易期间中止或终止网上挂牌活动，并通知竞买申请人、竞买人：

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，足以影响网上挂牌出让活动公正性的；
3. 因宗地使用条件变更导致宗地价格发生重大变动等需重新报批出让方案的；
4. 因不可抗力、网络入侵等非可控因素导致网上交易系统不能正常运行的；
5. 依法应当中止或终止挂牌活动的其他情形。

上述中止事项消除后，可恢复网上挂牌出让活动。

（二）因竞买申请人、竞买人计算机系统遭遇网络堵塞、病毒入侵、软硬件故障等导致竞买申请人、竞买人不能正常登录网上交易系统申请、报价、竞价的，后果由竞买申请人、竞买人自行承担，网上挂牌出让活动不中止，也不终止。

第十五条 本次挂牌的国有建设用地使用权成交价不含任何税、费。所有税、费由买受人在办理相关手续时按规定标准自行缴纳。

第十六条 挂牌成交后，竞得人须在规定时间内交清土地价款并办理相关用地手续，申办不动产权证书。竞得人投资的建设项目必须符合国家的有关产业政策及环保规定，项目竣工后必须通过有关部门竣工验收后再换发不动产权证书。竞得人如改变公告规定的投资项目，必须经龙游县人民政府审查同意后才能办理用地手续。

第十七条 申请人竞得土地后，拟成立新公司进行开发的，在申请报名时应当按要求如实填报新公司的出资构成、成立时间等内容，且竞得人在新注册公司中的投资比例必须在 51%（含）以上。出让人可以根据出让结果，先与竞得人签订《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》。也可直接与新公司签订《国有建设用地使用权出让合同》。出让合同签订时间确定为地块成交之日起 30 日内。竞得人付清全部国有建设用地使用权出让金后，依法申请办理不动产登记，领取不动产权证书。地下空间符合不动产登记的可以办理相关权证，不再补交土地出让金。

第十八条 地块内涉及的产权无偿移交产生的所有税、费，由土地受让人在办理相关手续时按规定标准缴纳。

第十九条 为加强出让地块矿产资源管理，竞得人在施工过程中产生的土、砂、石等矿产资源，除项目区内回填自用外，剩余砂石料由水务集团负责监管，需外运的工程土、砂、石必须堆放至开发区指定场所，并向浙江新北园区开发集团有限公司按 10 元/立方缴纳管理费。根据《龙游县人民政府第 58 次常务会会议纪要》要求，由县水务集团做好县域内砂石的巡查管理工作，对未按规定违法处置工程土、砂、石的行为，由县水务集团提请县行政执法部门依法查处，涉嫌构成犯罪的，移送司法机关依法处理。

第二十条 龙游县自然资源和规划局对本《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。

龙游县自然资源和规划局
2024 年 4 月 28 日