永吉县国有土地使用权挂牌出让文件

**（永地2024-C-1号）**

**永吉县自然资源局**

**永吉县国有土地收购储备中心**

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建设用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》、《吉林省公共资源交易一体化平台国有建设用地使用权拍卖、挂牌出让网上交易操作规程（试行）》等有关规定，经永吉县人民政府批准，永吉县公共资源交易中心受永吉县自然资源局委托，对该地块的国有建设用地使用权进行公开网上挂牌出让。

一、此次国有建设用地使用权挂牌出让的出让人为永吉县自然资源局（以下简称“出让人”），具体组织实施由永吉县公共资源交易中心（以下简称“交易中心”）办理。

二、此次国有建设用地使用权挂牌出让严格遵循公开、公平、公正和诚实信用原则。

三、出让宗地的基本情况及规划指标要求等

（一）地块位置：永吉县永吉大街西侧，兴凯路北侧

（二）地块范围：东至：道路，西至：嘉园朗郡，南至：道路，北至：道路 。

（三）出让面积： 5183.4平方米 ；

（四）土地用途： 居住用地兼用20%商业用地 ；

（五）规划容积率： 1≤容积率≤4.5 ；

（六）规划建筑密度： ≤45% ；

（七）建筑限高： 不高于54米 ；

（八）绿地率： 不小于25% ；

（九）土地开发程度： 净地（七通一平） ；

（十）土地使用权年期： 宅用地70年、商业用地40年；

（十一）动工及竣工期限：

四、挂牌竞买资格及要求

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。

本次国有建设用地使用权挂牌出让，通过吉林省公共资源交易一体化平台交易系统（<https://www.ggzyyth.jl.cn/EpointSSO/memberLogin>）（以下简称“交易系统”）接受竞买申请、竞买保证金交纳、报价、竞价等信息，最终确定竞得人。竞买人参加网上挂牌出让交易活动，应当取得有效的数字证书（CA）参与申请和竞买国有建设用地使用权。

五、竞买保证金

本宗地的竞买保证金为：人民币壹仟肆佰玖拾陆万伍仟伍佰肆拾陆元整（￥1496.5546万元）；

竞买保证金到账的截止时间为 2024年5月30日10时30分。开户单位：永吉县政府采购中心，银行账号：交易系统随机分配竞买保证金账号，由竞买人自主查看。

六、申请和资格审查

（一）挂牌文件取得

竞买人可以登录吉林省公共资源交易公共服务平台（<http://www.jl.gov.cn/ggzy/>）“土地（矿业权）交易—土地交易公告”栏中自行查看下载。

（二）提交申请：申请人可于 2024年5月20日9时至 2024 年5月30日10时，通过“交易系统”填写生成、签章、上传、提交申请资料，申请资料包括：

1．法人单独申请的，应提交下列文件资料：

（1）竞买申请书（自动生成）；

（2）法人单位有效身份证明文件（上传附件）；

（3）法定代表人的有效身份证明文件（上传附件）；

（4）申请人委托他人代为申请的，应提交授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件（上传附件）；

（5）竞买资金来源承诺书（自动生成）；

（6）挂牌文件规定需要提交的其它文件资料。

2．自然人申请的，应提交下列文件：

（1）竞买申请书（自动生成）；

（2）申请人有效身份证明文件（上传附件）；

（3）申请人委托他人代为申请的，应提交授权委托书及委托代理人的身份证明文件（上传附件）；

（4）竞买资金来源承诺书（自动生成）；

（5）挂牌文件规定需要提交的其它文件资料。

3．其他组织申请的，应提交下列文件：

（1）竞买申请书（自动生成）；

（2）表明该组织合法存在的文件或有效证明（上传附件）；

（3）表明该组织负责人身份的有效证明文件（上传附件）；

（4）申请人委托他人代为申请的，应提交授权委托书及委托代理人的身份证明文件（上传附件）；

（5）竞买资金来源承诺书（自动生成）；

（6）挂牌文件规定需要提交的其它文件资料。

4．境外申请人申请的，应提交下列文件：

（1）竞买申请书（自动生成）；

（2）经中华人民共和国驻该国、该地区大使馆或领事馆认证的境外法人、自然人、其他组织的身份证明文件；或经中华人民共和国司法部授权的香港律师公证并由中国法律服务（香港）有限公司加盖转递章的中国香港地区法人、自然人、其他组织的身份证明文件；或经澳门特别行政区公证部门公证的中国澳门地区法人、自然人、其他组织的身份证明文件；或经有权一级人民政府台湾事务办公室认证的中国台湾地区法人、自然人、其他组织的身份证明文件（上传附件）；

（3）申请人委托他人代为申请的，应提交授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件（上传附件）；

（4）竞买资金来源承诺书（自动生成）；

（5）挂牌文件规定需要提交的其它文件资料。

上述文件中，申请书必须用中文书写，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．联合申请的，应提交下列文件资料：

（1）由联合申请各方共同签署的联合竞买协议书及申请书（上传附件）；

联合竞买协议书及申请书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》时的受让人等事项；

（2）联合各方的有效身份证明文件（上传附件）；

（3）出让人批准同意的联合竞买审批意见（上传附件）；

（4）其他相关文件资料：同法人、自然人、其他组织申请应提交的文件资料。

（三）资格审查

交易中心通过交易系统对挂牌出让公告规定时间内接收到的申请资料进行审查。按规定通过资料审查的，竞买人在交易系统随机分配的竞买保证金银行账号足额交纳竞买保证金后（以交易系统到账时间为准），交易系统将自动确认报价资格，并允许竞买人进行网上报价。

经审查，有下列情形之一的，为无效申请：

（1）申请人不具备竞买资格的；

（2）申请文件不齐全或不符合规定的；

（3）申请文件字迹不清，无法辨认的；

（4）委托他人代理，委托文件不齐全或不符合规定的；

（5）法律法规规定的其他情形。

（四）答疑及现场踏勘：申请人对挂牌文件有疑问的，可以在挂牌活动开始前以书面或者口头方式向交易中心或出让人咨询。申请人可对拟出让地块自行进行现场踏勘，如有疑问咨询出让人。

七、本次挂牌出让活动有关时间：

挂牌时间为10个工作日，不包括法定节假日。具体如下：

1、挂牌出让开始、截止时间：2024年5月20日09:00时至2024年6月3日09:00时

2、竞买申请开始、截止时间：2024年5月20日09:00时至2024年5月30日10:00时

3、交纳竞买保证金开始、截止时间：2024年5月20日09:00时至2024年5月30日10:30时

4、自由报价开始、截止时间：2024年5月20日9:00时至2024年5月30日11:00时

5、询问期开始、截止时间：2024年5月30日11:00时至2024年6月3日09:00时

6、限时竞价开始时间： 2024年6月3日09:00时

八、本次国有建设用地使用权挂牌活动的程序

（一）公布、公示挂牌信息

交易中心将有关宗地的位置、面积、用途、出让年期、规划技术指标要求、起始价、增价规则及增价幅度等挂牌公布；

（二）挂牌申请

竞买人登录交易系统，在公告规定的期限内，按《土地交易竞买人操作手册》说明及相关提示，进行交易主体（竞买人）入库、地块申购（申请报名）。

（三）竞买保证金交纳

1、竞买人在交易系统提交的竞买申请、资料通过审核后，交易系统自动随机生成竞买保证金子账号。每个竞买保证金子账号对应一个竞买人和一个地块，同时竞买多个地块的，应当分别提交申请，分别交纳竞买保证金。竞买保证金应当以竞买人的身份交纳，不得代交。

2、竞买人交纳竞买保证金可采取网银转账、柜台转账方式，将竞买保证金按照出让公告规定时间足额交入该竞买保证金子账号，竞买保证金币种为人民币，竞买保证金到达指定账户时间以银行系统记录到账时间为准。

3、竞买人按公告规定时间足额交纳竞买保证金后，需在交易系统查询保证金到账情况，交易系统自动确认该竞买人的竞买报价资格。

4、竞买人为境外投资者，包括与境内投资者组成联合体竞买的，以外币方式交纳竞买保证金的，应当按照国家外汇管理有关规定，存入竞买保证金。

竞买人应当至少在出让公告中明确的竞买保证金交纳截止日前3个工作日，通过交易系统上传对应宗地的保证金交纳凭证等材料，经交易中心核实后，方能手动确认竞买报价资格。

（四）自由报价

1、取得报价资格的竞买人均可参加自由报价，报价以增价方式进行，竞买人初次报价不得低于起始价，每次加价不得小于规定的增价幅度。

2、在自由报价期内，竞买人在满足增价幅度的条件下可进行多次报价。竞买人的报价一经提交，交易系统即时公布。竞买人应当谨慎报价，报价一经提交，不得修改或撤回。

3、在自由报价期限截止时，竞买人应当至少进行一次有效报价，方有资格参加限时竞价活动。

4、在规定的自由报价期限截止后，交易系统将显示如下信息提示所有已经报价的竞买人：

(1)当只有一个竞买人进行有效报价的，交易系统将在自由报价截止时间后提示竞买人：“到本公告规定的挂牌截止时间即可确认此次挂牌成交，请竞得人在交易系统生成的《成交确认书》竞得人栏进行电子签章，并在线打印《成交确认书》”。

(2)当有两个或两个以上竞买人进行有效报价的，交易系统将在自由报价截止时间后进入询问期，询问并提示所有已经报价的竞买人：“是否参加网上限时竞价活动，参加限时竞价的竞买人，可自行决定竞价地点；”，最终以网上限时竞价结果确定竞得人。竞得人确定后自行在交易系统生成的《成交确认书》竞得人栏进行电子签章，并在线打印《成交确认书》”。

（五）限时竞价

挂牌期限届满，竞买人按公告及挂牌文件的要求参加网上限时竞价活动。交易系统以高于当前最高报价一个增价幅度的价格为竞价的起始价组织网上限时竞价。

1、网上限时竞价程序：

（1）限时竞价开始，交易系统以3分钟倒计时为竞价时限。竞买人应当在3分钟内作出决定是否提交新的报价，如在3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。

（2）每次3分钟倒计时的最后1分钟内，交易系统出现该地块网上限时竞价即将截止的3次提示。3分钟倒计时截止，交易系统将不再接受新的报价，自动关闭竞价通道，并显示最高报价、有底价的显示底价及出让结果。

2、网上限时竞价截止时，按照下列规定确定是否成交：

（1）限时竞价阶段无人报价的，挂牌截止时报价最高者确定为竞得人；但最高报价低于底价的，挂牌不成交；

（2）挂牌未设置底价的，限时竞价阶段报价最高者即为竞得人，挂牌成交；

（3）挂牌设置底价的，限时竞价阶段报价最高且不低于底价者确定为竞得人，挂牌成交；最高报价低于底价的，挂牌不成交。

（六）《成交确认书》签章确认

确定竞得人后，交易系统即时生成《成交确认书》，交易中心与竞得人进行确认并电子签章后，竞得人自行打印《成交确认书》。竞得人拒绝在《成交确认书》上确认签章也不能对抗挂牌成交结果的法律效力。

竞得人为联合竞买人的，交易系统将根据竞买申请时填写的资料和网上交易情况自动生成列明联合竞买人各方名称的《成交确认书》。

1. 签订《国有建设用地使用权出让合同》

出让人与竞得人依据《成交确认书》约定签订《国有建设用地使用权出让合同》。

1. 公布出让结果

交易中心将在此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，在指定的场所、吉林省公共资源交易公共服务平台和永吉县人民政府网站等网站公布出让结果。同时，出让人将在中国土地市场网（www.landchina.com）上公布本次国有建设用地使用权挂牌出让结果。

九、注意事项

（一）竞买人须全面阅读有关挂牌文件，如有疑问可以在挂牌活动开始日前用书面或口头方式向交易中心或出让人咨询。竞买人可到现场踏勘挂牌出让地块。申请一经受理确认后，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）竞买人是联合申请竞买的，需提交书面联合竞买协议书及申请书，联合竞买协议书及申请书中要规定联合各方的权利、义务，并明确买地各方出资比例及竞买土地分摊面积以及签订《成交确认书》和《国有建设用地使用权出让合同》时的受让人等内容，以上协议及申请，需经出让人审核批准同意后，方可报名。

（三）联合竞买竞买人在竞得土地后，拟成立新公司进行开发建设的，应在竞买报名时向出让人单独提交联合竞买协议及申请书中明确拟成立新公司的具体名称、法定代表人及出资比例等内容，以及签订《成交确认书》和《国有建设用地使用权出让合同》的方式等内容，以上协议及申请，需经出让人审核批准同意后，方为有效。

联合竞买竞买人（拟成立新公司的）在竞得土地后，须在 30日内按协议书及申请约定成立新公司。新公司注册成立后，出让人按约定直接与新公司签订《国有建设用地使用权出让合同（补充合同）》。

（四）竞买人（单独）竞得土地后，拟成立新公司进行开发建设的，应在竞买报名时向出让人单独提交书面申请，申请书中需注明新公司的具体名称。经出让人审核批准同意后，竞买人在竞得土地后30日内办理完新公司注册登记手续，出让人同意直接与新公司签订《国有建设用地使用权出让合同（补充合同）》。

（五）确定竞得人后，交易中心与竞得人分别在《成交确认书》上进行确认并电子签章。《成交确认书》对出让人和竞得人具有同等法律效力，出让人改变挂牌活动结果的，或者竞得人放弃竞得宗地的，应当承担法律责任。

（六）竞得人交纳的竞买保证金，挂牌成交后转作受让地块的定金。其他竞买人交纳的竞买保证金，交易中心在网上交易活动结束后5个工作日内予以退还，不计利息。

（七）有下列情形的，应发布中止或终止网上挂牌出让公告，中止或终止网上挂牌出让活动。

1、有下列情形之一的，网上挂牌出让活动中止：

（1）系统设备故障、软件故障、网络故障、电力故障等短时间内无法排除的故障；

（2）黑客入侵、病毒入侵等网络入侵、破坏等非可控因素，导致系统不能正常运行的；

（3）自然灾害等不可抗力或社会公共突发事件；

（4）行政监督、行政监察、司法机关等部门依法要求中止网上交易活动；

（5）依法应当中止网上交易活动的其他情形。

网上交易中止事项消除后，应当及时恢复交易，发布恢复网上交易公告，重新明确交易时间。恢复网上交易公告应在恢复交易时间前2个工作日前发布。交易中止前已取得竞买报价资格的，其竞买报价资格在本次交易期内（含中止交易期及恢复交易后）有效。

交易中止时间原则上不得超过5个工作日，5个工作日内不能恢复交易，该交易终止。竞买人交纳的竞买保证金全额退还，不计利息。

2、有下列情形之一的，终止网上交易活动：

（1）出让人因有关政策规定、土地出让所依据的客观情况等发生重大变化提出终止交易；

（2）因不可抗力应当终止交易；

（3）法律法规规定的其他情形。

终止交易的，竞买人已交纳的竞买保证金应在终止交易后5 个工作日内全额退还，不计利息。

（八）中止、终止或恢复交易活动，由要求中止、终止或恢复交易的有关部门出具书面意见，交易中心应当及时发布中止、终止或恢复交易的公告。

因竞买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交易系统进行竞买申请、报价、竞价的，后果由竞买人承担，网上挂牌出让活动不中止，也不终止。

（九）竞得人有下列情形之一的，视为违约，可以取消其竞得人资格，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）土地挂牌成交价款包括：土地收储成本、其他成本、土地纯收益。

土地挂牌成交后，竞得人缴纳的竞买保证金，转作受让地块的定金，并抵作土地出让价款，交易中心持竞得人提供其在税务系统打印出的《银行端查询缴税凭证》，代竞得人向税务部门申报缴库。土地成交价款扣除竞买保证金后的差价款部分缴纳，按照属地原则，由竞得人直接向土地项目所在地主管税务机关申报缴纳，土地成交价款票据由税务部门开具。

（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成交价款。竞得人付清全部土地成交价款后，依法申请办理土地登记，领取《不动产权证书》。

（十二）其他事项

1、土地成交后，竞得人自行与出让人联系，持《成交确认书》、营业执照、法人单位有效证明文件、法定代表人有效身份证明文件；委托他人办理的，提供授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件，与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》等文件。

2、出让地块信息、联合竞买及拟成立新公司申请等问题咨询联系方式：

联系单位：永吉县自然资源局

联系电话：0432-64296009

联系地址：永吉县政务服务中心203室

（十三）交易中心对本《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》《吉林省公共资源交易一体化平台国有建设用地使用权拍卖挂牌出让网上交易操作规程（试行）》等有关规定办理。

窗体顶端

窗体顶端

窗体顶端