

# 国有建设用地使用权拍卖出让须知

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》《招标拍卖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网上交易规则》等有关规定，经县人民政府批准，泰顺县自然资源和规划局决定以拍卖方式出让泰顺县司前畲族镇 17-18 地块国有建设用地使用权。

一、本次国有建设用地使用权出让的出让人为泰顺县自然资源和规划局，具体组织实施由泰顺县公共资源交易中心承办。

二、本次国有建设用地使用权出让遵循公开、公平、公正和诚实信用原则。

三、出让地块的基本情况、规划指标及其它要求等：

（一）地块位置：泰顺县司前畲族镇溪口村；

（二）地块范围：详见用地红线图；

（三）出让面积：12022 平方米；

（四）土地用途：社会福利用地；

（五）规划容积率： $\geq 0.5$  且  $\leq 2.0$ ；

（六）规划建筑密度： $\leq 35\%$ ；

（七）绿地率： $\geq 25\%$ ；

（八）建筑限高：24 米；

(九) 土地开发程度：“三通现状”（宗地红线外围通电、通施工道路、通上水，宗地红线内为现状土地利用条件）；

(十) 土地使用权出让年期：50 年；

(十一) 其他土地利用要求：

1. 本次土地使用权连同地上建筑物一并出让，该地块出让范围内的地上建筑物总面积为 9352.76 平方米，出让范围内的建筑物及附属工程部分作价款为 3633 万元。

2. 其他土地利用要求详见泰顺县自然资源和规划局规划条件（〔2024〕规划条件 015 号）；

(十二) 动工及竣工时间：交地之日起 6 个月内开工建设，建设工期为 36 个月。竞得人未能按照约定日期按期开工或另行约定日期仍未按期开工的，每延期一日，应向出让人支付相当于土地出让金总额 0.5% 的违约金，出让人有权要求竞得人继续履约。竞得人未能按照约定日期按期竣工或另行约定日期仍未按期竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于土地出让金总额 0.5% 的违约金；

(十三) 期限届满：土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回不动产权证书，并依照规定办理不动产产权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回，地上建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人收回并根据收回时的残余价值，给予土地使用者相应补偿。

**各报名单位若有意参加上述地块拍卖竞投的，应自行到**

地块现场进行踏勘，了解本次出让地块的基本现状，并对出让人按前款规定提供土地没有异议，否则，不得参加拍卖。

#### 四、竞买对象：

中华人民共和国境内外的法人、其他组织和个人均可申请参加竞买，法律法规另有规定的除外。竞买人可以独立竞买，也可以联合竞买。联合竞买网上报名过程中，需提交联合竞买申请书，并委托其中一家进行报价，且应在网上认真填写联合竞买各方的基本信息，包括出资比例。竞得人需在本县内注册成立具有相应资质的企业对该地块进行开发。

泰顺县自然资源和规划局根据拍卖出让结果与竞得人签订《国有建设用地使用权出让合同》。竞得人需成立新公司进行开发的，须在网上报名中明确新公司的出资构成、成立时间等内容。在竞得人按约定办理完新公司的注册登记手续后，再与新公司签订《国有建设用地使用权出让合同补充协议》。

五、本次国有建设用地使用权出让活动有关价格详见《泰顺县国有建设用地使用权拍卖出让公告》。

#### 六、拍卖出让依照以下程序进行：

（一）信息发布：承办单位在网上交易中心发布国有建设用地使用权出让公告。

（二）竞买申请：竞买申请人在网上交易中心注册报名，交纳竞买保证金。

（三）竞买报价：竞买人在网上交易中心提交竞买报价。

（四）成交确认：承办单位根据《拍卖出让文件》、《浙江省国有建设用地使用权网上交易规则》和竞价结果确定竞得入选人和成交价格。经审查通过后，签订《成交确认书》。

（五）签订合同：出让人与竞得人签订《国有建设用地使用权出让合同》。

（六）结果公布：出让人在网上交易中心公布国有建设用地使用权出让结果。

## 七、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网上交易中心进行，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）申请竞买

申请人可于2024年11月1日15时0分至2024年11月21日15时0分，凭数字证书，登录浙江省自然资源网上交易中心，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网上交易中心主页；

2. 点击通过行政区选择，进入泰顺县交易厅；
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，缴纳竞买保证金后并打印缴纳保证金通知单。

申请人对填写的所有信息的真实性、完整性和合法性负责。竞买申请一经提交，即视为对出让公告、交易规则、出让须知、宗地信息、宗地现状、宗地条件以及其他所有相关文件和可能存在的风险提示等均无异议并完全接受，否则，不得参加拍卖。

### （三）缴纳竞买保证金

申请人在 2024 年 11 月 21 日 15 时 0 分前（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 819 万元缴纳到指定账户。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。竞得人的竞买保证金在竞得人与泰顺县自然资源和规划局签订出让合同后自动转作该地块的出让价款，不再退还。拍卖人在拍卖出让结束后两个工作日内退回未竞得人的竞买保证金，保证金不计息。

### （四）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。

## 八、网上拍卖竞价主要事项

### （一）网上拍卖时间

拍卖开始时间为 2024 年 11 月 25 日 15 时 0 分。

### （二）拍卖起始价及报价方式

本次拍卖采用拍卖报价、限时竞价方式进行。在报价期限内，竞买人在满足报价条件下可多次进行报价并按以下方式确定竞得人：竞买人每次报价应高于拍卖出让公示栏的最高报价，本地块起始价为人民币 4093 万元（包含建筑物作价款 3633 万元），每次增价幅度为人民币 50 万元或 50 万元的整数倍。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。

### （三）网上竞价规则

竞买人通过浙江省自然资源网上交易中心进行报价，竞买人登录系统后，进入拍卖出价界面，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。竞买人的报价，一经提交并经系统服务器记录，不得修改或者撤回。

### （四）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拍卖期限内报价的；
2. 报价因竞买人网络故障未在网上拍卖报价期限内收到的；
3. 报价不符合报价规定的；
4. 报价不符合《拍卖出让文件》规定的其他情形。

### （五）网上拍卖截止与成交结果确认

1. 网上拍卖截止

拍卖开始后，有四分钟的等待期，系统以4分钟为竞价时限，有一个或者一个以上的竞买人报价，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1分钟内，系统自动出现限时竞价即将截止的提示。4分钟倒计时截止，无竞买人报价，系统不再接受新的报价，拍卖截止，并显示最高报价。

## 2. 结果确认

网上拍卖按下列规则确认成交结果：

(1) 网上拍卖截止，无人报价的，网上拍卖结束，网上拍卖不成交。

(2) 网上无底价限时竞价结束，以当时最高有效报价为最终报价，最终报价者为竞得人。

(3) 网上有底价限时竞价结束，以当时最高有效报价为最终报价，最终报价不低于底价的，最终报价者为竞得人，否则不成交。

## 3. 竞买结果的送达

网上拍卖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》。

## 九、受让人资格审核

竞得入选人须在交易结束之日起5个工作日内持从网上下载打印的《竞得入选人通知书》和下列资料到中心接受资

格审核。

1. 法人申请的，应提交下列文件：

(1) 从网上下载打印的《竞买申请书》、《竞买声明书》（须加盖法人章）；

(2) 法人单位有效证明文件（如：企业法人营业执照副本或者事业单位登记证书）的原件及复印件；

(3) 法定代表人的有效身份证明文件（如身份证、护照等）的原件及复印件；

(4) 竞得入选人委托他人办理的，应提交经公证的授权委托书原件及委托代理人的有效身份证、护照等文件（原件及复印件）；

(5) 竞得入选人需成立项目公司进行开发建设的，从网上下载打印《拟成立新公司申请书》（须加盖法人章）；

(6) 拍卖文件规定需要提交的其他文件。

2. 自然人申请的，应提交下列文件：

(1) 从网上下载打印的《竞买申请书》、《竞买声明书》（须自然人签名）；

(2) 竞得入选人的有效身份证明文件（如身份证、护照等）的原件及复印件；

(3) 竞得入选人委托他人办理的，应提交经公证的授权委托书原件及委托代理人的身份证、护照等文件（原件及复印件）；

(4) 竞得入选人需成立项目公司进行开发建设的，从



网上下载打印《拟成立新公司申请书》（须自然人签名）；

（5）拍卖文件规定需要提交的其他文件。

3. 其他组织申请的，应提交下列文件：

（1）从网上下载打印的《竞买申请书》、《竞买声明书》（须加盖组织公章）；

（2）表明该组织合法存在的文件或有效证明（原件及复印件）；

（3）表明该组织负责人身份的有效证明文件（原件及复印件）；

（4）竞得入选人委托他人办理的，应提交经公证的授权委托书原件及委托代理人的身份证、护照等文件（原件及复印件）；

（5）竞得入选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》（须加盖组织公章）；

（6）拍卖文件规定需要提交的其他文件。

4. 境外申请人申请的，应提交下列文件：

（1）从网上下载打印的《竞买申请书》、《竞买声明书》（须加盖法人章、组织公章或自然人签名）；

（2）境外法人、自然人、其他组织的有效身份证明等文件（原件及复印件）；

（3）竞得入选人委托他人办理的，应提交经公证的授权委托书原件及委托代理人的身份证、护照等文件（原件及复印件）；

(4) 竞得入选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》（须加盖法人章、组织公章或自然人签名）；

(5) 拍卖文件规定需要提交的其他文件。

5. 联合申请的，应提交下列文件：

(1) 从网上下载打印的《竞买申请书》、《竞买声明书》；

(2) 联合申请各方有效身份证明等文件（原件及复印件）；

(3) 联合竞拍协议，协议要规定联合各方的权利、义务，包括联合各方的出资比例，并明确竞买文件签署人和签订《国有建设用地使用权出让合同》时的受让人；

(4) 竞得入选人委托他人办理的，应提交经公证的授权委托书原件及委托代理人的身份证、护照等文件（原件及复印件）；

(5) 竞得入选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》；

(6) 拍卖文件规定需要提交的其他文件；

(7) 联合竞买的，联合各方均须分别在《竞买申请书》、《竞买声明书》、《拟成立新公司申请书》上加盖单位公章（自然人签名）。

国有建设用地使用权网上拍卖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《拍

卖出让文件》、《浙江省国有建设用地使用权网上交易规则》，对上述内容作充分了解，并完全理解竞买人资格条件要求。竞得入选人资格不符合竞买人条件的，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拍卖出让活动所支出的全部费用及由此造成的相应损失。

通过审核后，即视为成交，须在 10 个工作日内与承办单位（泰顺县公共资源交易中心）签订《成交确认书》。

#### 十、签订合同及其他要求

竞得人须在签订成交确认书后 10 个工作日与泰顺县自然资源和规划局签订出让合同，竞得人无故逾期不签订或拒绝签订合同的，出让人可取消其竞得人资格，定金不予退还，且竞得人应承担本次拍卖出让活动所支出的全部费用及由此造成的相应损失；土地出让金在签订合同之日起 90 日内全额缴清，其中须在合同签订之日起 30 日内付清 50%的国有土地使用权出让价款（最后缴款日如遇节假日则顺延）。不能按时支付土地出让金的，自滞纳日起，每日按延迟支付款项的 1%向出让人缴纳滞纳金；延期付款超过 60 日的，经出让人催交后仍不能支付土地出让金的，出让人有权解除合同，收回土地，竞得人无权要求返还竞买保证金，出让人并可要求竞得人赔偿因违约造成的其他损失。

十一、出让人负责在出让成交之日后 6 个月内将出让地块交付给竞得人；地块竞得人必须在交地后 6 个月内进场开

工，开工后 36 个月内竣工。

十二、拍卖成交价即为该幅地块的土地出让金总价款不包括城市市政配套费、放样定线费、建筑设计费、契税等相关费用，竞得人需自行办理土地、规划等证件手续并按规定另行缴纳相应费用。给出让金的方式及土地使用的有关规定，以泰顺县自然资源和规划局提供的《国有建设用地使用权出让合同》为准。

十三、竞得入选人有下列行为之一的，竞得入选结果无效；造成损失的，应当依法承担赔偿责任，保证金不予返还。

（一）提供虚假文件隐瞒事实的；

（二）采取行贿、恶意串通等非法手段竞得的。

十四、竞买申请人、竞买人应当严格遵守竞买规则，在地块拍卖及竞买期间，不得采取任何不正当行为阻挠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拍卖出让的，经查实，泰顺县自然资源和规划局可依法中止该地块拍卖出让，并保留依法追究相应法律责任的权利。

十五、浙江省自然资源网上交易中心凭 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。

十六、竞买申请人、竞买人在浙江省自然资源网上交易中心实施的所有行为，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、竞买人在网上拍卖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。

#### 十七、中止或终止出让活动

（一）有下列情形之一的，泰顺县自然资源和规划局可在网上拍卖开始前和网上拍卖交易期间中止或终止网上拍卖活动，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. 拍卖工作人员私下接触竞买人，足以影响网上拍卖出让活动公正性的；

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中心不能正常运行的；

5. 依法应当中止或终止拍卖活动的其他情形。

上述中止事项消除后，可恢复网上拍卖出让活动。

（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、电压不稳、停电等导致竞买申请人、竞买人不能正常登录网上交易中心申请、报价、竞价的，后果由竞买申请人、竞买人自行承担，网上拍卖出让活动不中止，也不终止。

十八、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拍卖成交价款。竞得人付清全部成交价款后，依法申请办理土地登记，领取《不动产权证书》。

十九、泰顺县自然资源和规划局及泰顺县公共资源交易中心对本《须知》有解释权。未尽事宜依照《浙江省国有建设用地使用权网上交易规则》办理。

泰顺县自然资源和规划局

泰顺县公共资源交易中心

2024年11月1日