

国有建设用地使用权、海域使用权联合挂牌 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》、《中华人民共和国海域使用管理法》、《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》、《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》、《浙江省海域使用管理条例》、《浙江省招标投标挂牌出让海域使用权管理暂行办法》以及《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规范》等有关规定，经舟山市人民政府批准，舟山市自然资源和规划局决定以挂牌方式出让 JT-02-05-12a 地块国有建设用地使用权和宁波舟山港金塘港区海洋产业及配套码头区通用码头拟出让海域海域使用权。

一、此次国有建设用地使用权挂牌出让人为舟山市自然资源和规划局，海域使用权挂牌出让人为舟山市自然资源和规划局定海分局，具体组织实施由舟山市自然资源和规划局金塘分局承办。

二、此次国有建设用地使用权、海域使用权挂牌出让遵循公开、公平、公正和诚实信用原则。

三、出让地块及海域的基本情况 & 规划指标要求等：

（一）地块及海域位置：定海区金塘镇大观村；

(二) 地块范围：详见规划选址红线图；出让海域范围：详见宗海图；

(三) 出让面积：土地 21205 平方米；海域 4.0874 公顷，用海方式为透水构筑物和港池、蓄水用海；

(四) 土地用途：港口码头用地；

海域用途：用于混凝土预制构件、钢构件、钢材、黄砂石子等的运输；

(五) 出让年限：土地 50 年、海域 10 年；

(六) 规划控制条件：

(1) 土地规划控制条件。1. 规划容积率 ≤ 1.5 ；2. 规划建筑密度 $\leq 30\%$ ；3. 绿地率 $\frac{\quad}{\quad}$ ；4. 建筑限高 ≤ 24 米。

(2) 海域规划控制条件。工程主要内容和规模：新建 2 万吨级通用泊位 1 个。其中，码头平台 204×25m，码头平台东端的后侧对平台进行加宽，加宽段尺寸为 65.5×15m，后方通过 72.3×8.5m 的引桥与陆域相连。本次拟出让海域码头工程将通过跨越方式不占用自然岸线。

(七) 动工及竣工时间：交地之日起 5 个月内开工、开工之日起 3 年内竣工；取得海域使用权之日起 5 个月内开工，开工之日起 2 年内竣工。

(八) 其他土地利用条件：按舟山市自然资源和规划局金塘分局出具的舟金规招拍挂〔2023〕006 号规划设计条件为准。

四、竞买范围及要求

中华人民共和国境内的法人、自然人和其他组织（在舟山市区范围内有拖欠土地出让金和海域使用金、明确被全国信用信息共享平台列入“失信黑名单”和法律、法规另有规定的除外）均可参加申请，申请人应单独申请。根据法律法规规定，申请人不包括存在以下违约行为的：

- （一）已受让土地但报名结束时尚拖欠土地出让金的；
- （二）存在伪造公文骗取用地和非法倒卖土地等犯罪行为的；
- （三）存在非法转让土地使用权等违法行为的；
- （四）因企业原因造成土地闲置一年以上的；
- （五）开发建设企业违背出让合同约定条件开发利用土地的；
- （六）法律另有规定的

本次出让不设底价。交纳竞买保证金的截止时间为 2024年6月4日15:00 时。本宗地的竞买保证金为：人民币贰佰捌拾陆万元（大写）（¥ 2860000 元）。

五、申请程序

（一）办理数字证明（CA 证书）

本次国有建设用地使用权出让在网上进行，竞买申请人需办理数字证书，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，无需重新办理数字证书；数字证书过期的，需办理证书有效期延期。

申请办理数字证书网址：

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

（二）挂牌文件取得

申请人可于 2024 年 4 月 24 日至 2024 年 6 月 4 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. 宗地规划设计条件及选址红线图；
4. 网上交易成交确认书（样本）；
5. 国有建设用地使用权出让合同（样本）；
6. 海域使用权出让合同（模板）；
7. 开发建设协议（样本）
8. 其他宗海相关资料。

（三）网上竞买申请

申请人可于 2024 年 4 月 24 日 至 2024 年 6 月 4 日，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“国有土地使用权交易”进入下级页面，点击“公告信息”后，通过行政区选择“舟山市”搜索本次拟竞买地块；
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

申请人在 2024 年 6 月 4 日 15:00 时前（以银行信息系统实际到账时间为准）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。

（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。

六、答疑及现场踏勘

申请人对挂牌出让文件有疑问的，可以在挂牌出让活动开始前以书面或者口头方式向舟山市自然资源和规划局金塘分局咨询。舟山市自然资源和规划局金塘分局不组织现场踏勘，申请人自行踏勘。

七、竞价规则

（一）挂牌时间为 10 个工作日，具体如下：

- 1. 挂牌起始时间：2024 年 5 月 23 日 15:00 时；
- 2. 挂牌截止时间：2024 年 6 月 6 日 15:00 时；

挂牌时间最终以网上交易系统公布时间为准。

（二）海域使用权出让价格固定为总价 73 万元，不溢价。

八、宗地的挂牌起始价、增价幅度：

单位：（人民币）元/平方米

地块编号	起始地价	增价幅度
JT-02-05-12a	675	15 元/平方米或 15 元/平方米的整数倍

九、挂牌程序

（一）公布挂牌信息

挂牌人将有关宗地的位置、面积、用途、使用年期、规划要求、投资强度、标准地要求、起始价、增价规则及增价幅度等挂牌公布；

（二）挂牌竞价

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（即 2024 年 5 月 23 日 15:00 时）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。

（三）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底价的有效报价单位为竞得入选人。低于底价的，挂牌交易不成交。

（四）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. 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）最终报价不低于保留底价，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）最终报价低于保留底价，系统限时挂牌不成交。

十、竞得入选人资格审查、成交确认书及出让合同签订

（一）竞得入选人资格审查

竞得入选人应当从成交之日起5个工作日内持从网上下载打印的《竞得入选人通知书》和下列资料到舟山市自然资源和规划局金塘分局405室（定海区金塘镇和建路128号）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》，单位加盖公章；
- （2）从网上下载打印的《竞买声明书》，单位加盖公章；
- （3）企业法人营业执照副本原件及复印件；
- （4）公司章程（市场监管部门备案）；
- （5）法定代表人的身份证原件及复印件；
- （6）申请人委托他人办理的，应提交授权委托书、委托代理人的身份证原件及复印件；
- （7）竞得人需成立全资新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》，单位加盖公章；
- （8）公告要求的其他资料。

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》，自然人签名；
- （2）从网上下载打印的《竞买声明书》，自然人签名；
- （3）市场监管部门的《企业名称预先核准通知书》；
- （4）申请人的身份证原件及复印件；
- （5）申请人委托他人办理的，应提交授权委托书、委托代理人的身份证原件及复印件；

(6) 从网上下载打印《拟成立全资新公司申请书》，自然人签名；

(7) 公告要求的其他资料。

3. 其它组织申请的，应提交下列文件：

(1) 从网上下载打印的《竞买申请书》，单位加盖公章；

(2) 从网上下载打印的《竞买声明书》，单位加盖公章；

(3) 表明该组织合法存在的文件或有效证明；

(4) 表明该组织负责人身份的有效证明文件；

(5) 申请人委托他人办理的，应提交授权委托书、委托代理人的身份证原件及复印件；

(6) 竞得人需成立全资新公司进行开发的，从网上下载打印《拟成立全资新公司申请书》，单位加盖公章；

(7) 公告要求的其他资料。

(二) 签订《网上交易成交确认书》

竞得入选人通过资格审查后即视为成交，须当场与挂牌组织人签订《成交确认书》。海域使用权《成交确认书》须与海域主管部门签订，具体资料咨询海域主管部门。

(三) 签订《国有建设用地使用权出让合同》和《海域使用权出让合同》

竞得人应当在签订《成交确认书》后5日内，凭《成交确认书》与金塘镇人民政府签订《开发建设协议》，在公示期满后持《成交确认书》和《开发建设协议》与舟山市自然

资源和规划局签订《国有建设用地使用权出让合同》，与舟山市自然资源和规划局定海分局签订《海域使用权出让合同》。若不按期或反悔不与金塘镇人民政府签订《开发建设协议》、与舟山市自然资源和规划局签订土地出让合同、与舟山市自然资源和规划局定海分局签订《海域使用权出让合同》或未按有关承诺按时支付成交地价款的，视为竞得人放弃竞得资格，舟山市自然资源和规划局、舟山市自然资源和规划局定海分局有权取消竞得人的本次成交权，收回国有建设用地使用权、海域使用权，已支付的保证金无权要求退还。

十一、挂牌出让结果公布

出让人将在此次国有建设用地使用权、海域使用权挂牌出让活动结束后 10 个工作日内，在土地有形市场或者指定的场所、媒介及舟山市公共资源交易网、定海区政府信息公开网和舟山市自然资源和规划局定海分局等网站公布此次国有建设用地使用权、国有建设用地使用权挂牌出让结果。国有建设用地使用权、海域使用权公示期 5 个工作日。

十二、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）竞得入选人未在规定时间内办理竞得资格确认手续的；

（四）竞得人逾期或拒绝签订《成交确认书》的；

（五）竞得人逾期或拒绝签订《国有建设用地使用权出让合同》和《海域使用权出让合同》的。

本次出让**宗地**项下合同履行保证金为 286 万元。竞得人缴纳的竞买保证金，挂牌出让成交后转作受让地块的合同履约定金，定金抵作土地出让价款，竞得者须在出让金支付期限内开具收款收据向舟山市自然资源和规划局定海分局申请办理转账手续；未竞得人缴纳的竞买保证金，须在竞买结束后开具收款收据申请退还，出让人在收到竞买人开具的收款收据后 2 个工作日内退还，不计利息。

十三、 注意事项

（一）竞买人须详细阅读《浙江省国有建设用地使用权出让网上交易规则》及《浙江省国有土地使用权交易系统竞买人操作手册》。竞买申请一经提交，即视为对交易规则、交易须知、宗地宗海信息和条件、其他相关文件、宗地、宗海现状和可能存在的风险提示等无异议并完全接受。

（二）申请人竞得土地后拟成立全资新公司进行开发的，应在申请书中明确新公司的成立时间等内容。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》，舟山市自然资源和规划局定海分局根据挂牌出让结果与竞得人签订《海域使用权出让合同》，在竞得人按约定办理完新公司注册手续后，再与新公司签订《国有建设用地使用权出让合同变更协议》。我局同意直接与新公司签订《国有建设用地使用权出让合同》，舟山市自然资源和规划局定海分局同意直接与新公司签订《海域使用权出让合同》。（挂牌出让活动结束后，公示无异议的，竞得人按照《成交确认书》的约定，与出让人签订《海域使用权出让合同》。）

（三）有下列情形之一的，挂牌人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、宗海使用条件变更导致宗地、宗海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。

（四）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。

（五）挂牌出让成交价即为该幅地块的总地价款，该地价不包括契税（按出让金的 3%收取）、城市市政基础设施配套费、海域价款（73 万元）等。上述费用收取标准如发生变化，以实际收取部门收取标准为准。

（六）竞得人与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》和《海域使用权出让合同》后，应当按以下时间要求支付宗地、宗海出让金：1、成交宗地：出让合同签订之日起 30 日内一次性付清总地价款；2、成交宗海：出让合同签订之日起 30 个工作日内一次性付清海域使用金。竞得人付清全部成交价款后，依法申请办理不动产登记，领取不动产权证书。

（七）受让人应在合同约定期限内向舟山市自然资源和规划局金塘分局提出书面开工申报并提交建设施工许可证、

现场施工照片，受让人未在合同约定期限内开工建设的，按违约处理。

受让人应在合同约定期限内向舟山市自然资源和规划局金塘分局提出书面竣工验收的申请并按要求提交相关验收材料，受让人未在合同约定期限内完成项目建设及申请竣工验收的，按违约处理。

（八）出让人承诺全部成交价款（含欠缴产生的违约金）付清之日起 10 日内交地，竞得人不得以合同所约定的交地条件外的其他理由拒绝接收土地，否则，由此而生产的后果由竞得人自行负责。

（九）凡涉及该宗地地下管线、管道迁移等工作和费用由竞得人负责。

（十）竞得人竞得该地块后，须按具体建设项目的要求自行负责办理有关项目审批手续，由此产生的相关费用由竞得人自理。

（十一）竞得人竞得该地块和海域后，须自行处理好相邻宗地、宗海之间的关系。

（十二）挂牌出让不成交的，应当按规定由舟山市自然资源和规划局金塘分局重新组织出让。

（十三）本出让地块按《舟山市地质灾害防治规划》位于地质灾害易发区，受让人须按要求做好地质灾害防治措

施，落实防治工作。

（十四）舟山市自然资源和规划局金塘分局对本《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》、《浙江省国有建设用地使用权出让网上交易规则》、《浙江省招标投标挂牌出让海域使用权管理暂行办法》、《浙江省海域使用管理条例》和法律有关规定办理。

舟山市自然资源和规划局金塘分局

2024 年 4 月 24 日