

国有土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网上交易规则(试行)》等有关规定，经桐乡市人民政府批准，桐乡市自然资源和规划局决定以挂牌方式出让 4（幅）地块的国有土地使用权。

一、本次国有土地使用权挂牌出让的出让人为桐乡市自然资源和规划局，具体组织实施由桐乡市公共资源交易中心承办。

二、本次国有土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、规划指标要求、竞买保证金、挂牌起始价、增价幅度等(见附表 1、附表 2)

附表 1

编号	项目名称	出让面积 (M ²)	土地用途	行业类别	规划指标要求			出让年限 (年)	投资强度 (万元/亩) ≥	设备占 固定资 产投资 比例 (%)	研发经 费支出 与主营 收入之 比 (%) ≥
					容积 率	建筑 密度	绿化 率				
1	桐乡市崇福镇 2023-2 地块	3069.59	一类工业用地	非金属矿物制品业	2.0-3.5	不大于 65%	5-10%	48	423.2	46	3.3
2	桐乡市崇福镇 2024-2-1 地块	10754.00	二类工业用地	通用设备制造业	2.0-3.5	不大于 65%	5-10%	50	545.6	44.3	5.6
3	桐乡市洲泉镇 2024-30 地块	15400.63	三类工业用地	化学纤维制造业	2.0-3.5	不大于 65%	5-10%	48	1139	72.56	1.32
4	桐乡市大麻镇 2022-72-1 地块	9056.48	一类工业用地	电气机械和器材制造业	2.0-3.5	不大于 65%	5-10%	50	457	41.4	3.34

附表 2

编号	单位能耗增加值(万元/吨标煤) ≥	单位排放增加值(万元/吨) ≥	年土地税收(万元/亩) ≥	年土地销售(万元/亩) ≥	交地方式	动工时间	竣工时间	竞买保证金(万元)	挂牌起始价(万元)	报价增幅(万元)
1	4.83	26826	投产后2年43	投产后2年641.5	三通一平	6个月内	2年以内	20	148	1
2	18.45	22892.37	投产后2年40.3	投产后2年930	三通一平	6个月内	2年以内	60	565	2
3	0.84	179.31	投产后3年82	投产后3年2292	三通一平	6个月内	3年以内	50	416	2
4	6.13	9997	投产后2年40.7	投产后2年1219.5	三通一平	6个月内	2年以内	70	680	2

备注：具体规划要求详见规划条件。

1、以上地块不可分割、分摊转让；

2、以上地块为“标准地”出让，受让方竞得土地签订土地成交确认书后，须与地块所在地镇政府（或街道）签订《企业投资工业项目“标准地”投资建设合同》（详见下载出让文件），受让方凭土地成交确认书和《企业投资工业项目“标准地”投资建设合同》与桐乡市自然资源和规划局签订《国有土地使用权出让合同》。

四、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。申请人参加报名时须将桐乡市经济和信息化局出具的《桐乡市工业投资项目前评估确认书》原件上传至浙江

省自然资源智慧交易服务平台，申请人只能单独申请（法律另有规定的除外）。申请人有下列情形之一的，不得申请报名：(1)因土地受让人申请解除合同终止履行合同义务或自身原因被取消竞买资格，自合同解除或被取消竞买资格之日起不足一年的；(2)违规欠缴土地出让价款，尚未全额支付的；(3)存在闲置土地记录，且闲置土地未通过竣工复验验收的；(4)被列入桐乡市土地市场黑名单者，禁止其参与新的土地竞买，因竞买资格后审而竞得土地的，成交结果确认无效。交纳竞买保证金的截止时间为 2024年05月29日 16:00 时。（以浙江省自然资源智慧交易服务平台时间为准）（**竞买保证金由竞买申请人缴纳，不得委托第三方代交**）

五、申请程序

（一）数字证书（CA认证）的申请办理

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

竞买人可于 2024年04月30日 至 2024年05月29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. 《浙江省国土资源网上交易系统用户手册》；
2. 挂牌出让公告；
3. 挂牌出让须知；
4. 竞买申请书；
5. 宗地规划红线图；
6. 宗地规划指标要求（规划设计条件）；
7. 网上交易成交确认书（样本）；
8. 国有建设用地使用权出让合同（样本）；
9. 其他相关资料。

（三）网上竞买申请

申请人可于 2024年05月21日 至 2024年05月29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. 点击通过行政区选择，进入嘉兴-桐乡市交易厅；
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。

5. 竞买申请人按时，足额交纳竞买保证金，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。

六、本次挂牌出让活动有关时间

挂牌时间具体如下：

桐乡市崇福镇 2023-2 地块挂牌起始时间为 2024 年 05 月 21 日 8:30 时，挂牌截止时间为 2024 年 05 月 31 日 9:30 时；

桐乡市崇福镇 2024-2-1 地块挂牌起始时间为 2024 年 05 月 21 日 8:30 时，挂牌截止时间为 2024 年 05 月 31 日 9:50 时；

桐乡市洲泉镇 2024-30 地块挂牌起始时间为 2024 年 05 月 21 日 8:30 时，挂牌截止时间为 2024 年 05 月 31 日 10:10 时；

桐乡市大麻镇 2022-72-1 地块挂牌起始时间为 2024 年 05 月 21 日 8:30 时，挂牌截止时间为 2024 年 05 月 31 日 10:30 时。

挂牌截止时间最终以浙江省自然资源智慧交易服务平台公布时间为准。

七、挂牌程序

（一）公布挂牌信息

桐乡市崇福镇 2023-2 地块、桐乡市崇福镇 2024-2-1 地

块、桐乡市洲泉镇 2024-30 地块和桐乡市大麻镇 2022-72-1 地块的位置、面积、用途、使用年期、规划要求、起始价、竞买保证金、增价规则及增价幅度等出让信息在浙江省自然资源智慧交易服务平台上公布；

（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，初次报价后的每次增价幅度应当符合规定。

（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. 报价及系统接收报价、显示、确认报价

（1）系统从挂牌起始时间（即 2024 年 05 月 29 日 8:30 时）开始接受报价。

（2）竞买人通过系统进行报价。报价须高于当前系统确认的最高有效报价。

（3）交易系统接收符合条件的报价，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，按下列规则处理：

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的竞买人报价的，挂牌期限截止后，网上交易系统提示竞买人是否愿意参与限时竞价，提示时间设定为 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 分钟为竞价时限，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 1 分钟，交易系统自动出现限时竞价即将截止的 3 次提示。4 分钟倒计时截止，交易系统将不再接受新的报价，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，确认当前系统接收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，系统显示挂牌成交，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) 最终低于保留底价，系统显示挂牌不成交。

八、竞得入选人资格审查、网上交易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》和下列资料到桐乡市公共资源交易中心（桐乡市康民东路 58 号桐乡市公共服务中心 1 号楼 4 楼）接受资格审核。

1. 从网上下载打印的《竞得入选人通知书》，单位加盖公章；

2. 从网上下载打印的《竞买申请书》，单位加盖公章；
3. 从网上下载打印的《竞买声明书》，单位加盖公章；
4. 从网上下载打印的《土地竞买诚信风险告知书》，单位加盖公章；

5. 法人单位有效证明文件(房地产开发项目还需提供组织机构代码证)原件及复印件（加盖单位公章）；

6. 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；

7. 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；

8. 商业住宅或住宅地块需提供，竞买保证金不属于银行借款、股东借款、转贷和募集资金的承诺书签及商业金融机构的资信证明；

9. 工业用地提供《桐乡市工业投资项目前评估确认书》原件及复印件

10. 挂牌文件规定需要提交的其他文件。

（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》。

（三）签订《国有建设用地使用权出让合同》。

竞得人应在《网上交易成交确认书》约定的期限内，持《网上交易成交确认书》和有关资料原件到桐乡市公共服务中心1号楼二楼215（联系电话0573-88117207）签订《国有建设用地使用权出让合同》，并经公证处公证。

九、挂牌出让结果公布

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，桐乡市自然资源和规划局会同桐乡市公共资源交易中心在指定网站联合发布本次国有建设用地使用权挂牌出让结果。

十、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；

未竞得人交纳的竞买保证金，桐乡市公共资源交易中心在挂牌活动结束后2个工作日内退还，不计利息。

十一、注意事项

（一）竞买人须全面阅读《浙江省国有建设用地使用权网上交易规则（试行）》及《浙江省国土资源网上交易系统

用户手册》，如有疑问可以在挂牌活动开始日以前用书面或口头方式向交易中心咨询。申请人可到现场踏勘挂牌出让地块。竞买申请一经提交，即视为竞买人对服务协议、交易规则、交易须知、宗地信息和条件、其他相关文件、宗地现状和可能存在的风险提示等无异议并全部接受，并对有关承诺承担法律责任。

（二）竞买人竞得土地后，拟成立新公司进行开发的，应在申请书中明确新公司的出资构成、成立时间等内容。桐乡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《国有土地使用权出让合同》，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《国有土地使用权出让合同变更协议》。（桐乡市自然资源和规划局同意直接与新公司签订《国有土地使用权出让合同》。）

（三）本次挂牌为无底价挂牌。

（四）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。

（五）竞得入选人有下列行为之一的，视为违约，挂牌人可取消其竞得人资格并有权单方解除双方的合同关系，竞买保证金不予退还：

1. 竞得入选人未在规定时间内提交《竞得入选人通知书》及相关材料的；

2. 竞得人逾期或拒绝签订《网上交易成交确认书》的；

3. 竞得人逾期或拒绝签订《国有土地使用权出让合同》的。

（六）挂牌成交价即为该幅地块的总地价款。

（七）公证费：按《省发改委 省司法厅关于转发《国家发展改革委 司法部关于进一步完善公证服务价格形成机制的指导意见》及降低部分公证机构收费的通知》，由出让方全部承担。

（八）竞得人与出让人签订《国有土地使用权出让合同》后，应当按出让合同约定支付挂牌成交价款。竞得人付清全部挂牌成交价款并办理完其他相关手续后，依法申请办理不动产登记，领取《中华人民共和国不动产权证书》。

（九）挂牌地块一经成交后，市自然资源和规划局在《国有建设用地使用权出让合同》所约定的期限内将该地块交付给予竞得人，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。

（十）挂牌不成交的，应当按规定由桐乡市自然资源和规划局重新组织出让。

（十一）桐乡市自然资源和规划局、桐乡市公共资源交易中心对本《须知》有最终解释权。未尽事宜依照《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》、《浙江省国有建设用地使用权网上交易规则（试行）》办理。

桐乡市自然资源和规划局
桐乡市公共资源交易中心

2024年04月30日