

竞 买 须 知

怀自然资须字【2022】8 号

一、总则

第一条 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》以及《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》等有关规定，经怀仁市人民政府批准，怀自然资公告字[2022]8 号公告，怀仁市自然资源局以挂牌方式出让 6 幅国有建设用地使用权，现将有关事项公告如下：

第二条 本次国有建设用地使用权挂牌出让的出让人为怀仁市自然资源局，具体组织实施由怀仁市自然资源局委托怀仁市自然资源交易事务中心承办。

第三条 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。

一、挂牌出让地块的基本情况和规划指标要求

编号	土地位置	土地面积	土地用途	规划指标要求				出让年限(年)	竞买保证金(万元)	竞买起始价(万元)
				容积率	建筑密度%	绿地率%	建筑高度(m)			
怀 2022-42	怀善街北侧、金盛苑小区北侧	20687 m² (31.03 亩)	住宅用地	>1、≤2.2	≤22	≥35	≤55	70	2800	2800
怀 2022-43	南家堡村东南、大忻线西侧	5666 m² (8.5 亩)	公用设施	≤0.1	≤25	≥15	≤4.5	50	100	100
怀 2022-44	仁德南路西侧、永明家园南侧	4757 m² (7.14 亩)	社会福利	≤1	≥25、≤35	≥40	≤20	50	200	200
怀 2022-45	怀善东街北侧、顾金山花炮厂东侧	18442 m² (27.66 亩)	仓储用地	≥1	≥40	≤20	≤18.5	50	400	400
怀 2022-46	金沙滩嘉明陶瓷园区内、理思新材料科技有限公司北侧	10164 m² (15.25 亩)	工业用地	≥1	≥35	≤20	≤10.5	50	150	150
怀 2022-47	怀义东街北侧、仁府路西侧	48914 m² (73.37 亩)	商业、住宅	>1、≤2.05	≤22	≥35	≤55	70	6600	6600

三、竞买人范围和要求

能满足挂牌文件约定要求的中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组

织（除法律另有规定外）均可申请参加竞买，竞买人须符合行业产业政策和相关规定，法律法规对申请人另有限制的除外。申请人只能单独申请。

本次公开出让不接受以邮寄、电子邮件、电话、口头和到现场报名等方式提出竞买申请。

本次公开出让在互联网上通过朔州市国土资源网上交易系统（下称网上交易系统）（szzrzyjy.sxzrzyjy.com.cn:8086）进行。只有通过办理数字证书、按要求足额交纳竞买保证金并满足其他申请条件的申请人，才能参加网上挂牌交易活动。

四、申请和资格审查

（一）挂牌文件取得

申请人可于**2022年7月4日至2022年8月2日**，登录网上交易系统浏览或下载本次《网上挂牌出让国有建设用地使用权文件》，具体包括：

- （1）挂牌出让公告；
- （2）挂牌出让须知；
- （3）竞买申请书文本；
- （4）宗地界址图；
- （5）宗地规划指标要求；
- （6）成交确认书文本。

（二）办理数字证书

办理数字证书是参加本宗地网上挂牌出让活动的必须程序，申请人应当携带相关有效证件到山西省数字证书认证中心（山西CA）申请办理（办理数字证书请参阅《数字证书办理指南》）。

（三）申请

办理好数字证书的申请人决定参加本宗地网上挂牌竞买的，应按系统要求填写真实有效的申请人身份等相关信息并向网上交易系统提交竞买申请。

（四）竞买人资格确认

申请人应根据网上交易系统生成的竞买保证金账号足额交纳竞买保证金。竞买保证金应当以申请人的身份交纳，网上交易系统在接受竞买保证金时，仅以此保证金账号作为识别竞买人身份的依据，并在竞买保证金确认到账之后，赋予竞买人对应宗地的竞买权限，网上交易系统自动生成《竞买资格确认书》。

（五）答疑及现场踏勘

申请人对本次网上挂牌出让活动有疑问的，可以在报名截止时之前以书面方式向怀仁自然资源局咨询；有意竞买者可自行到地块现场踏勘。

五、本次网上挂牌出让活动时间

- 1、申请开始时间：2022 年 7 月 4 日上午 8 时
- 2、申请截止时间：2022 年 8 月 2 日下午 18 时
- 3、挂牌起始时间：2022 年 7 月 25 日上午 8 时
- 4、挂牌截至时间：2022 年 8 月 4 日上午 10 时
- 5、挂牌报（竞）价时间：挂牌期间内
- 6、网上挂牌出让活动时间包括节假日

六、竞买保证金

（一）竞买保证金是意向竞买人参加网上挂牌活动的资格条件，不是定金。按规定将竞买保证金汇入指定账户，是参加网上挂牌活动的必经程序，申请人还需提交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签及商业金融机构的资信证明。

（二）成交后，竞得人交纳的竞买保证金转为国有建设用地使用权出让价款。

（三）未竞得人交纳的竞买保证金，网上挂牌活动结束后 5 个工作日内退还至原支付账户，不计利息。

(四) 本次宗地竞买保证金到账截至时间为 2022 年 8 月 2 日 18 时。

开户单位：朔州市国土空间综合治理服务中心

开户银行：中国银行股份有限公司朔州市分行平朔五区支行

大同银行股份有限公司朔州朔城区支行

晋商银行朔州分行

账 号：随机保证金账号

七、宗地挂牌交易的有关价格和税费

(一) 宗地的挂牌起始价、增加幅度

1. 编号 2022-42 号宗地起始价为人民币贰仟捌佰万元整 (¥2800 万元)，递增幅度陆拾万元 (¥60 万元)
2. 编号 2022-43 号宗地起始价为人民币壹佰万元整 (¥100 万元)，递增幅度壹拾万元 (¥10 万元)
3. 编号 2022-44 号宗地起始价为人民币贰佰万元整 (¥200 万元)，递增幅度壹拾万元 (¥10 万元)
4. 编号 2022-45 号宗地起始价为人民币肆佰万元整 (¥400 万元)，递增幅度壹拾万元 (¥10 万元)
5. 编号 2022-46 号宗地起始价为人民币壹佰伍拾万元整 (¥150 万元)，递增幅度壹拾万元 (¥10 万元)
6. 编号 2022-47 号宗地起始价为人民币陆仟陆佰万元整 (¥6600 万元)，递增幅度伍拾万元 (¥50 万元)

初次报价不得低于起始价；每一名竞买人可多次报价；初次报价后的每次报价，应当在当前最高报价递增一个加价幅度以上的价格；

6、宗地设有出让底价（保留价）。

(二) 税费

契税：契税有关税费由竞得人按有关规定另行交纳；

八、挂牌程序

（一）公布网上挂牌信息

将有关宗地的位置、面积、用途、使用年期、规划指标、起始价、增价规则、增价幅度等在网上交易系统中予以公布。

（二）网上挂牌竞价

- 1、网上交易系统从挂牌起始时间（**2022 年 7 月 25 日上午 8 时**）起开始接受报价，网上交易系统宗地起始价、竞价幅度、成交价等所有价格币种均为人民币；
- 2、办理好数字证书、按要求足额交纳竞买保证金并经网上交易系统确认的竞买人可通过网上交易系统进行报价；
- 3、网上交易系统对符合规定的报价予以确认，并显示当前报价；
- 4、网上交易系统继续接受新的报价。

（三）挂牌截止

挂牌截止由网上交易系统自动确定，在公告规定的挂牌截止时间，网上交易系统显示最高报价，并询问竞买人是否愿意继续竞价。

- 1、网上交易系统在挂牌截止时间（**2022 年 8 月 4 日上午 10 时**）自动显示告知挂牌截止；
- 2、挂牌期限届满，只有一个竞买人报价，报价不低于底价并符合其他条件挂牌成交；
- 3、挂牌期限届满，有两个或者两个以上的竞买人报价，网上交易系统自动进入网上限时竞价程序，通过网上限时竞价确定竞得人；
- 4、没有竞买人表示愿意继续竞价的，网上交易系统按下列规定确定是否成交：
 - （1）报价高于或等于底价的，最高报价的出价人为竞得人，网上交易系统显示挂牌成交；
 - （2）最高报价低于底价或无人应价的，网上交易系统显示挂牌不成交。

（四）网上限时竞价

1、有竞买人愿意参加网上限时竞价的，网上交易系统开始第一次 5 分钟倒计时进行限时竞价，限时竞价中的报价应当在 5 分钟倒计时内提交，如在网上交易系统 5 分钟倒计时内的任一时刻具有网上限时竞价资格的任一竞买人有新的报价，网上交易系统即从此时刻起再顺延一个新的 5 分钟倒计时，具有网上限时竞价资格的竞买人可参加新一轮竞价，并按此方式不断顺延下去。在每一次 5 分钟倒计时的最后半分钟内，网上交易系统会出现该宗地网上限时竞价即将截止的倒计时提示。5 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，确认当前网上交易系统接受的最高报价为宗地的最终报价，由网上交易系统按“价高者得和最终竞买价高于或等于底价”的原则判断是否成交，并在相关信息栏中显示出让结果；

2、竞得人应当在网上挂牌出让活动结束后当日，从网上交易系统在线打印《网上挂牌出让结果通知书》，并在竞得人栏签名、盖章。

（五）签订《成交确认书》

竞得人应在《网上挂牌出让结果通知书》约定的期限内，持《网上挂牌出让结果通知书》和有关参加本宗地网上挂牌交易的所有资料原件，在成交 3 个工作日内与怀仁自然资源局签订《成交确认书》。

（六）网上挂牌出让结果公布

本次国有建设用地使用权网上挂牌出让活动结束后 10 个工作日内，在中国土地市场网、朔州市规划和自然资源局网站、网上交易系统公布此次国有建设用地使用权挂牌出让结果。

九、报价规则

（一）竞买人通过网上交易系统进行报价，初次报价不得低于起始价；

（二）报价以增价方式进行，每次加价幅度不得小于本须知规定的增价幅度；

- （三）竞买人通过网上交易系统提交的报价一经报出，不得撤回；
- （四）在报价期间，竞买人可多次报价；
- （五）在挂牌期限截止前。竞买人必须进行至少一次的有效报价，才有资格参加网上限时竞价。

（六）竞买人报价有下列情形之一的，网上交易系统自动确定为无效报价：

- 1、报价未在挂牌期限内收到的；
- 2、报价因竞买人网络故障未在挂牌报价期限内收到的；
- 3、报价与竞买申请文件规定或要求不符的；
- 4、报价不符合报价规则的；
- 5、报价不符合规定的其他情形。

十、注意事项

（一）在本宗地竞买申请之前，申请人须全面详细阅读《国有建设用地使用权网上挂牌竞买规则》和本次网上挂牌出让公告、竞买须知及相关信息和交易条件，如有疑问可以在报名截止时之前向怀仁市自然资源局咨询（为确保您的权益，最好不要选择在报名申请最后一天进行申请，以留有足够时间参与竞买）。申请人亦可自行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）因网络延迟问题，竞买人应尽量避免在挂牌截止前最后几秒钟出价，以防止网上交易系统无法及时接收到报价信息。

（三）确定竞得人后，《网上挂牌出让结果通知书》对竞得人具有法律效力。竞得人放弃竞得宗地，其保证金作为违约金不予退还，缴入财政专户。

（四）有下列情形之一的，出让人可以中止网上挂牌出让活动：

- 1、政府或者司法、纪检监察机关要求中止出让活动的；
- 2、土地利用所依据的客观情况发生重大变化，影响社会公共利益的；

- 3、发生不可抗力事件，暂不能进行出让的；
- 4、网上交易系统遭遇入侵、硬件故障等非可控因素的；
- 5、对涉及出让宗地或者竞买人的突发事件需要时间进行调查或澄清的；
- 6、涉及宗地使用条件变更等影响宗地价格的重要变动需要重新报批的；
- 7、竞买人弄虚作假、恶意串通压价或者以行贿等非法手段影响公平、公正交易的；
- 8、竞买人的最高报价均低于底价或者其他条件均不能够满足要求的；
- 9、其他应当中止出让活动的情形；中止消除恢复出让活动，应当及时发布恢复出让公告，出让活动时间相应顺延。

（五）竞得人有下列行为之一的，视为违约，竞得结果无效，出让人重新组织挂牌造成损失的，竞得人应当依法承担赔偿责任；

- 1、提供的注册信息不真实、不准确、不完整等原因造成宗地出让无法成交的；
- 2、不按网上注册时登记的内容提供有关文件材料，或提供虚假文件材料、隐瞒重要事实，引起出让纠纷的；
- 3、逾期或拒绝与出让人签订《成交确认书》、《国有建设用地使用权出让合同》的；
- 4、不能及时支付国有建设用地使用权成交价款、网上挂牌出让过程中应当缴纳的出让服务费、有关价外税费等。

（六）不成交的，应当按规定重新组织公开出让。

（七）竞得人在地块成交后，可凭《成交确认书》和《国有建设用地使用权出让合同》办理相关手续。

（八）申请人竞得土地后，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。出让人可以根据挂牌结果与竞得人签订《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》。

（九）竞得者在项目开、竣工时，向怀仁市自然资源局书面申报；在合同约定期限未开工、竣工的，竞得者要在到期前 15 日内，向怀仁市自然资源局申报延迟理由。

（十）严禁竞得人囤积、倒卖土地行为。首次转让的，必须完成开发投资总额的百分之二十五以上；竞得人造成土地闲置，闲置满一年不满两年的，应依法缴纳土地闲置费；土地闲置满两年且未开工建设的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

（十一）其他有关要求事项，按网上挂牌出让文件及《国有建设用地使用权出让合同》有关内容执行。

（十二）怀仁市自然资源局对本《竞买须知》有解释权，未尽事宜依照《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》、《网上挂牌出让国有建设用地使用权竞买规则》办理。

2022 年 7 月 4 日