国有建设用地使用权网上出让须知（拍卖）

根据《中华人民共和国土地管理法》《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第39号）和《河南省人民政府办公厅关于转发河南省国有建设用地使用权网上交易管理办法的通知》（豫政办〔2015〕135号）等法律法规和有关规定， 经批准，沈丘县自然资源局决定以网上拍卖方式出让1宗国有建设用地使用权。

一、出让人、有关机构及其联系方式

（一）出让人及承办机构

本次网上拍卖出让人为沈丘县自然资源局， 拍卖承办机构为 <周口市公共资源交易中心>。

（二）出让人及有关机构联系方式

1、沈丘县自然资源局联系方式

地 址：< 沈丘县群贤路 >

联系人：< 高先生 >  
联系电话：< 13781299958 >  
2、承办机构联系方式  
地址：周口市政通路与光明路交叉口市公共资源交易中心

联系人：< >  
联系电话：0394-8106569  
3、河南省信息化发展有限公司(CA公司) 联系方式

周口市办证大厅地址： 周口市公共资源交易中心一楼办事大厅

服务热线：0371-96596  13673942009

二、本次国有建设用地使用权网上拍卖出让遵循公开、公平、公正和诚实信用原则。

三、出让地块的基本情况及使用条件

（一）地块编号：SQ2023-149

（二）地块位置：位于卞路口乡境内（原卞路口乡水利站）  
（三）地块四至范围：东邻居民点、空地，西邻路，南邻居民点，北邻居民点

（四）出让面积(平方米)：2434.51㎡（合3.65亩）

（五）土地权属来源批复文件：沈政文〔2024〕170号  
（六）土地估价报告备案号：4132423BA0028  
（七）土地用途：居住(兼容商业）用地  
（八）规划容积率：1＜R≤2.0

（九）规划建筑密度：   
（十）绿地率：   
（十一）土地开发程度：  
（十二）土地使用权出让年期：商业40年、住宅70年  
（十三）投资强度（万元）：  
（十四）土地成交价款缴纳方式及时间：   
（十五）依法依规需要说明宗地的其他情况：

备注：1、宗地“六通一平"（宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气，宗地内土地平整）。2、县级以上城市规划区及城市规划区外的开发区、工业园区、保税区、重要经济目标区、重点镇等新建（含改建、扩建）民用建筑，应按规定比例修建6级以上防空地下室。3、由辖区政府按时向受让人交付土地。4、宗地内建筑退界应符合所在乡镇规划要求。5、商业建筑面积所占比重≤45%。

四、竞买申请条件及要求

中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织，符合网上出让公告或出让须知中明确的资格条件，均可申请参加本次国有建设用地使用权网上 拍卖 出让活动。 竞买申请人可以单独申请，也可以联合申请。

五、拍卖 交易及竞买保证金交纳时间

（一）本次 拍卖 交易定于：2024年10月17日10时50分在周口市公共资源交易系统（网址：http://jyzx.zhoukou.gov.cn） （以下简称交易系统）进行。

（二）竞买保证金到账截止时间为：2024年10月15日16时00分。

温馨提示：为避免因竞买保证金到账时间延误，影响您顺利获取网上交易竞买资格，建议您在竞买保证金到账截止时间的1至2天之前交纳竞买保证金。

六、拍卖 交易起始价、竞买保证金、 加价幅度

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **地块编号** | **地块名称** | **报价方式** | **起始价  （单位：万元）** | **竞买保证金 （单位：万元）** | **加价幅度  （单位：万元）** |
| SQ2023-149 | SQ2023-149 | 按总价 | 314 | 63 | 7 |

网上交易竞买保证金币种为人民币，使用美元或者港币交纳竞买保证金的境内或境外竞买申请人，应按竞买保证金交纳当天外汇中间牌价将等值的人民币交入网上交易系统提供的保证金账户。 该账户只接受现汇方式汇入，不接受以现钞方式存入。

七、竞买申请

（一）在提交宗地竞买申请之前，竞买申请人应当仔细阅读《河南省国有建设用地使用权网上交易管理办法》、网上交易出让公告、宗地信息、出让须知和其他相关文件。

（二）竞买申请人取得有效数字证书，方能参与网上交易竞买活动。 详情请登录网上交易系统网站查看数字证书办理指南。

竞买申请人应妥善保管数字证书及其密码，如有遗失或者损毁数字证书、遗忘或者泄露密码的，应及时到原办理机构办理挂失，并重新申领。 竞买申请人登记信息有变化的，应及时到数字证书服务机构进行信息变更。

（三）竞买申请人应在2024年9月25日至2024年10月15日前登录网上交易系统，查看网上 拍卖 出让公告、出让须知、现状图及其他出让文件，提交竞买申请。 如对网上交易相关文件及宗地信息有疑问的，可以向沈丘县自然资源局或周口市公共资源交易中心咨询。 此次交易不组织对网上出让地块的现场踏勘，竞买申请人可自行前往现场踏勘。

（四）竞买申请一经提交，即视为对交易办法、出让公告、出让须知、其他相关文件、宗地现状等无异议，并对可能存在的风险完全接受。

（五）土地竞买保证金的交纳  
  ①竞买申请人必须以自身名义交纳土地竞买保证金（交款人（单位）必须与竞买数字证书上的名称保持一致），否则交纳款项无效。  
  ②联合体竞买的，联合单位和被联合单位缴纳保证金必须按照出资比例足额缴纳(例如：单位A占70%，单位B占30%，保证金金额1个亿，单位A需要缴纳保证金7000万元，单位B需要缴纳保证金3000万元)，否则交纳款项无效。  
  ③竞买申请人在网上交易系统提交竞买申请后，网上交易系统会自动生成唯一的随机竞买保证金子账号。 竞买申请人在规定时间内，将竞买保证金交入随机生成的保证金子账号。 每次提交竞买申请及交纳竞买保证金只对应一宗地块，竞买多宗地块的，应分别提交申请并按时足额交纳竞买保证金。

（六）竞买申请人在规定时间内足额交纳了竞买保证金至指定账户的（保证金到账时间以交易系统服务器时间为准），竞买申请人可以在交易系统上自行查询，确认其竞买资格。竞买申请人没有按时足额交纳竞买保证金的，不能获得竞买资格。

（七）法人、自然人和其他组织进行联合竞买的，应当按要求如实填报联合竞买各方的出资比例及相关信息，并明确签订《国有建设用地使用权出让合同》的受让人。

八、拍卖 报价（竞价）

（一）获得竞买资格的竞买人通过交易系统进行 拍卖 报价（竞价）。SQ2023-149号宗地初次报价不得低于314万元 ，报价以增价方式进行，每次加价幅度为7万元 或其整数倍。报价期内，可多次报价。符合条件的报价，网上交易系统予以接受并公布。

（二）竞买人应当谨慎报价，报价一经提交，不得修改或撤回。

（三）网上限时竞价

1、已取得竞买资格的竞买人，可参加网上限时竞价；

2、网上拍卖开始时，交易系统以4分钟倒计时为竞价时限，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再重新倒计时。 4分钟倒计时截止，交易系统将不再接受新的报价。 以最后一次报价为最高报价，交易系统自动判断竞价是否成功。

3、网上限时竞价截止时，按下列规定确定竞得入选人：

（1）地块如果未设底价的，报价最高者即为竞得入选人。

（2）地块如果设有底价的，报价最高且不低于底价者即为竞得入选人。报价低于底价的，拍卖不成交。

（3）拍卖开始后，第一次4分钟倒计时内，无人报价，该次倒计时结束时，网上拍卖终止，拍卖不成交。

网上拍卖 报价、限时竞价截止时，交易系统将自动关闭报价通道，并公布竞价结果。

九、资格审查、成交确认及合同签订

（一）竞得入选人资格审查

网上交易前不对竞买申请人进行资格审查。竞得入选人须在网上交易结束后3个工作日内，持以下资料到沈丘县自然资源局进行资格审查。

1、企业法人竞得的，应提交下列文件：

（1）企业营业执照副本（复印件）；

（2）法定代表人的有效身份证明文件(含法人代表证书或法人单位盖章的证明材料,法定代表人个人身份证明等)；

（3）竞得入选人委托他人办理的，应提交授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件；

（4）竞得入选人在线打印的《国有土地使用权竞买申请书》、《国有土地使用权拍卖出让竞买资格确认书》和《国有土地使用权竞得入选通知书》

2、自然人竞得的，应提交下列文件：

（1）竞得入选人有效身份证明文件；

（2）竞得入选人委托他人办理的，须提交授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件；

（3）竞得入选人在线打印网上交易系统自动生成的《国有土地使用权竞买申请书》、《国有土地使用权拍卖出让竞买资格确认书》和《国有土地使用权竞得入选通知书》。

3、其他组织竞得的，应提交下列文件：

（1）表明该组织合法存在的文件或有效证明；

（2）组织机构代码证书副本（复印件）；

（3）表明该组织负责人身份的有效证明文件；

（4）竞得入选人委托他人办理的，须提交授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件；

（5）竞得入选人在线打印的《国有土地使用权竞买申请书》、《国有土地使用权拍卖出让竞买资格确认书》和《国有土地使用权竞得入选通知书》

4、境外竞买申请人竞得的，应提交下列文件：

（1）境外法人、自然人、其他组织的有效身份证明文件经公证、认证的副本；

（2）竞得入选人委托他人办理的，须提交授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件；

（3）竞得入选人在线打印的《国有土地使用权竞买申请书》、《国有土地使用权拍卖出让竞买资格确认书》和《国有土地使用权竞得入选通知书》

5、联合竞得的，应提交下列文件：

（1）联合竞买各方的有效身份证明文件；

（2）联合竞买协议，协议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（各项内容须与在交易系统上申购时提交的内容一致）；

（3）竞得入选人委托他人办理成交后续手续的，须提交授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件；

（4）竞得入选人在线打印的《国有土地使用权竞买申请书》、《国有土地使用权拍卖出让竞买资格确认书》和《国有土地使用权竞得入选通知书》。

属房地产开发用地的，还应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及商业金融机构的资信证明。

上述文件为复印件的，应在复印件上注明“与原件一致”并加盖竞买申请人公章，同时提交原件核实。

有下列情形之一的，视为资格审查不能通过，竞得结果无效，该竞买人的竞买保证金不予退还，造成损失的，应当依法承担赔偿责任：

1．竞得入选人不符合竞买资格要求的；

2．提交核对的文件资料不齐全或不符合规定的；

3．法律法规规定的其它情形。

（二）签订《成交确认书》

竞得入选人在规定时间提交上述资料并经沈丘县自然资源局审查符合竞买资格的，沈丘县自然资源局与竞得人签订《成交确认书》。 竞得入选人委托他人代签的，应提交法定代表人亲笔签名并盖章的授权委托书。

（三）签订《国有建设用地使用权出让合同》。

竞得人持签订的《成交确认书》，在约定的期限内与沈丘县自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》。

十、出让结果公示

沈丘县自然资源局将在本次国有建设用地使用权网上拍卖 出让活动结束后10个工作日内， 在中国土地市场网、周口市公共资源交易系统（http://jyzx.zhoukou.gov.cn）向社会公布本次国有建设用地使用权网上拍卖 出让结果。

十一、拍卖中止或终止

有下列情形之一的，沈丘县自然资源局将发布中止或者终止网上交易公告，并中止或者终止网上交易活动:

（一）司法机关、监察机关依法要求中止或者终止网上交易活动的;

（二）因相关政策、宗地规划条件等发生变化，对土地使用权有重大影响的；

（三）交易系统软、硬件故障，交易系统网络专线故障，网上交易CA认证系统故障，代理银行保证金交纳系统故障以及不可抗力因素等，导致交易系统不能正常运行的；

（四）因网络入侵等非可控因素，导致交易系统不能正常运行的；

（五）依法应当中止或者终止网上交易活动的其他情形。 网上交易中止时间超过5日内不能恢复交易的，该项交易自动终止。 竞买人交纳的竞买保证金全额无息退还。 网上交易中止事项消除后，沈丘县自然资源局将及时在交易系统发布恢复网上交易公告，重新明确交易时间，恢复网上交易。 交易中止前已取得竞买资格的，其竞买资格在本次交易期内（含中止交易期及恢复交易后）有效。

十二、注意事项

（一）出让地块未作地下工程勘查，如遇有各类管线、不良地质以及电力、通信设施设备迁移等情况均由竞得人按有关规定处理并支付相关费用，沈丘县自然资源局和交易中心不承担责任。

（二）竞买申请人或竞买人网上交易行为所产生的法律后果，由竞买申请人或竞买人自行承担。

（三）《成交确认书》对出让人和竞得入选人具有同等法律效力，出让人擅自改变竞得结果， 或者竞得入选人放弃竞得结果的， 应当承担相应违规违约及法律责任。

(四)竞买申请人竞得宗地后，拟成立新公司进行开发建设的，需在申请时选择成立新公司选项，并在申请书中明确新公司的出资构成、成立时间等内容。

（五）竞买人竞得宗地后，沈丘县自然资源局将与竞得人签订《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》。或竞买人在规定时间内，办理完新公司注册登记手续后，沈丘县自然资源局同意直接与新公司签订《国有建设用地使用权出让合同》。

（六）竞得人使用人民币交纳的竞买保证金，在签订《国有建设用地使用权出让合同》后，竞得人持《国有建设用地使用权出让合同》及银行交款凭证到交易中心，交易中心2个工作日内将竞得人的保证金转作国有土地使用权出让金。未竞得人交纳的竞买保证金，交易中心在拍卖活动结束之日后5个工作日内予以退还，不计利息。

（七）网上交易过程所涉及时间均以交易系统服务器时间为准， 数据记录时间以数据信息到达交易系统服务器的时间为依据。

（八）竞得人签订《国有建设用地使用权出让合同》，缴清全部土地出让金后，应依法申请办理土地登记手续，领取《国有建设用地使用权证》。未按出让合同约定缴清全部土地出让价款的，不得发放国有建设用地使用权证书，也不得按出让价款缴纳比例分割发放国有建设用地使用权证书。

（九）存在下列违法违规违约行为，在结案和问题查处整改到位前，竞买人及其控股股东不得参加土地竞买活动。

1、伪造公文骗取用地和非法倒卖土地等犯罪行为的；

2、非法转让土地使用权等违法行为的；

3、因企业原因造成土地闲置一年以上的；

4、开发建设企业违背出让合同约定条件开发利用土地的。

（十）竞得入选人（竞得人）有下列行为之一的，竞得结果无效，竞买保证金不予退还。造成损失的，应当依法承担赔偿责任：

1、逾期或拒绝签订《国有建设用地使用权成交确认书》的；

2、逾期或拒绝签订《国有建设用地使用权出让合同》的；

3、提供虚假信息、隐瞒事实的；

4、采取行贿、恶意串通等违法违规手段竞得的；

5、法律法规规定的其他情形。

（十一）因竞买申请人使用的计算机遭遇网络堵塞、病毒入侵及其软、硬件出现故障和遗失数字证书或遗忘、泄露密码等原因， 不能正常登录交易系统进行申请、报价、竞价的，后果由竞买申请人自行承担，网上交易活动不中止。竞买人因电脑或网络环境等遭遇人为攻击等，导致无法参与正常报价竞价的，可向所在地设区市级以上公安机关报案。

（十二）系统推荐运行环境。操作系统请使用Win10、Win7；浏览器请使用IE10、IE11， 其它操作系统与浏览器可能会影响您正常参与网上交易活动。 数字证书驱动请到周口市公共资源交易中心官方网站（http://jyzx.zhoukou.gov.cn/）下载中心下载，并正确安装。 请竞买人在竞买前仔细检查好自己电脑的运行环境，以免影响您的报价、竞价。

（十三）沈丘县自然资源局与竞得入选人或竞得人因网上交易产生纠纷的，双方应协商解决，协商不成的，可依法向当地人民政府或上一级自然资源管理部门申请行政复议， 或向人民法院提起行政诉讼。

（十四）竞买人应做好个人信息和竞买地点等相关信息的保密工作。

（十五）沈丘县自然资源局对本《须知》具有解释权。未尽事宜依照《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》办理。

沈丘县自然资源局

2024年9月25日