国有建设用地使用权网上挂牌出让须知

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》和《山西省国有建设用地使用权网上交易暂行规定》等法律法规和有关规定，经灵丘县人民政府批准，灵丘县自然资源局决定以网上挂牌方式出让 GK2023-01号、 GK2023-02号、 GK2023-03号、 GK2023-04号、

GK2023-05号、 GK2023-06号、 GK2023-07号、

GK2023-08号、 GK2023-09号、 GK2023-10号地块的国有建设用地使用权。

一、交易时间及地点

（一）本次挂牌交易定于：2023 年 11月 20日 8时至 2023年 12 月 4 日 11 时在大同市国土资源网上交易平台（<http://dtzrzyjy.sxzrzyjy.com.cn:7002>）（以下简称网上交易系统）进行。

二、 出让人、受托方机构及其联系方式

（一）出让人及受托方机构

本次网上挂牌出让人为灵丘县自然资源局，挂牌受托方机构为灵丘县自然资源综合事务中心。

（二）出让人及受托机构联系方式

1、出让人联系方式

地址： 灵丘县平型关大街4077号

联系人：杨先生

联系电话：0352--8522117

2、受托机构联系方式

地址： 灵丘县平型关大街4077号

联系人：李女士

联系电话：0352--8522117

三、本次国有建设用地使用权网上挂牌出让遵循公开、公平、公正和诚实信用原则。

四、 出让地块基本情况及规划指标要求：

（一）地块编号：GK2023-01号；

（1）地块位置：平型关大街南侧（存孝社区北侧）；

（2）地块四至范围：详见宗地勘界图；

（3）出让面积：18802.89平方米；

（4）土地用途：商住用地；

（5）规划容积率：≦2.6；

（6）规划建筑密度：≦25% ；

（7）建筑限高：<55m（18层）；

（8）绿地率：≧35%；

（9）土地开发程度：按有关规定执行 ；

（10）土地使用权出让年期：住宅70年、商服40年；

（二）地块编号：GK2023-02号；

（1）地块位置：振华东街南侧；

（2）地块四至范围：详见宗地勘界图；

（3）出让面积：32837.97平方米；

（4）土地用途：商住用地；

（5）规划容积率：≦2.6；

（6）规划建筑密度：≦25% ；

（7）建筑限高：<55m（18层）；

（8）绿地率：≧35%；

（9）土地开发程度：按有关规定执行 ；

（10）土地使用权出让年期：住宅70年、商服40年；

（三）地块编号：GK2023-03号；

（1）地块位置：巍山工业园区；

（2）地块四至范围：详见宗地勘界图；

（3）出让面积：4292.60平方米；

（4）土地用途：工业用地；

（5）规划容积率：≥1；

（6）规划建筑密度：≥30%；

（7）绿地率：≤20%；

（8）土地开发程度：按有关规定执行 ；

（9）土地使用权出让年期：50年；

（四）地块编号：GK2023-04号；

（1）地块位置：巍山工业园区；

（2）地块四至范围：详见宗地勘界图；

（3）出让面积：14567.54平方米；

（4）土地用途：工业用地；

（5）规划容积率：≧1.0；

（6）规划建筑密度：≧30% ；

（7）绿地率：≦20%；

（8）土地开发程度：按有关规定执行 ；

（9）土地使用权出让年期：50年；

（五）地块编号：GK2023-05号；

（1）地块位置：育英西街南侧（翰墨兰亭南侧）；

（2）地块四至范围：详见宗地勘界图；

（3）出让面积：24928.10平方米；

（4）土地用途：商住用地；

（5）规划容积率：≦2.6；

（6）规划建筑密度：≦25% ；

（7）建筑限高：<55m（18层）；

（8）绿地率：≧35%；

（9）土地开发程度：按有关规定执行 ；

（10）土地使用权出让年期：住宅70年、商服40年；

（六）地块编号：GK2023-06号；

（1）地块位置：育英西街南侧；

（2）地块四至范围：详见宗地勘界图；

（3）出让面积：2301.36平方米；

（4）土地用途：商住用地；

（5）规划容积率：≦2.6；

（6）规划建筑密度：≦28% ；

（7）建筑限高：<25m；

（8）绿地率：≧30%；

（9）土地开发程度：按有关规定执行 ；

（10）土地使用权出让年期：住宅70年、商服40年；

（七）地块编号：GK2023-07号；

（1）地块位置：振华东街南侧；

（2）地块四至范围：详见宗地勘界图；

（3）出让面积：7012.94平方米；

（4）土地用途：商住用地；

（5）规划容积率：≦2.6；

（6）规划建筑密度：≦25% ；

（7）建筑限高：<55m（18层）；

（8）绿地率：≧35%；

（9）土地开发程度：按有关规定执行 ；

（10）土地使用权出让年期：住宅70年、商服40年；

（八）地块编号：GK2023-08号；

（1）地块位置：石家田乡焦庄村西北方；

（2）地块四至范围：详见宗地勘界图；

（3）出让面积：3585.82平方米；

（4）土地用途：工业用地；

（5）规划容积率：≧1.0；

（6）规划建筑密度：≧30% ；

（7）绿地率：≦20%；

（8）土地开发程度：按有关规定执行 ；

（9）土地使用权出让年期：50年；

（九）地块编号：GK2023-09号；

（1）地块位置：G336国道（蔡家峪－东河南段）路南；

（2）地块四至范围：详见宗地勘界图；

（3）出让面积：2749.35平方米；

（4）土地用途：商业用地；

（5）规划容积率：≦3.0；

（6）规划建筑密度：≦50% ；

（7）建筑限高：<30m；

（8）绿地率：≧20%；

（9）土地开发程度：按有关规定执行 ；

（10）土地使用权出让年期：40年；

（十）地块编号：GK2023-10号；

（1）地块位置：武灵大道东侧；

（2）地块四至范围：详见宗地勘界图；

（3）出让面积：6130.91平方米；

（4）土地用途：商业用地；

（5）规划容积率：≦3.0；

（6）规划建筑密度：≦50% ；

（7）建筑限高：<30m；

（8）绿地率：≧20%；

（9）土地开发程度：按有关规定执行 ；

（10）土地使用权出让年期：40年；

（十一）投资强度要求等土地使用标准：按有关规定执行；

（十二）动工时间：以《国有建设用地使用权出让合同》约定为准；

（十三）竣工时间：以《国有建设用地使用权出让合同》约定为准；

五、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，除法律、法规另有规定外，均可申请参加本次国有建设用地使用权网上挂牌出让活动。竞买申请人可以单独申请，也可以联合申请。其中竞买GK2023-01、GK2023-02、GK2023-05、GK2023-06、GK2023-07五宗地的竞买申请人须具备房地产开发资质。

六、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《山西省国有建设用地使用权网上交易暂行规定》、网上交易公告、出让须知和规划指标、宗地界址图等出让相关文件（可从网上交易系统网站

http://dtzrzyjy.sxzrzyjy.com.cn:7002 查阅、下载）。

（二）竞买申请人应当取得有效 CA 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

（<http://dtzrzyjy.sxzrzyjy.com.cn:7002>）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。

山西省数字证书有限公司联系方式为 4006530200，大同市办理地址为：大同市平城区兴合街电信公司对面山西 CA，联系电话：15333629943。

（三）竞买申请人应在 2023 年 10 月 31 日至 2023 年 12 月 2 日 17 时 前登录网上交易系统，查看网上挂牌出让公告、出让须知、宗地图及其他出让文件，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，可以向我局或灵丘县自然资源综合事务中心咨询。此次挂牌交易不组织对网上公告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，即视为对交易规则、出让公告、出让须知、宗地现状及其他相关文件无异议，并对可能存在的风险完全接受。

（五）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。竞买人必须在规定时间内将竞买保证金交入网上交易系统生成的随机竞买保证金子账号以获取竞买资格。竞买人每次提交竞买申请及缴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）保证金交款金额及时间：

竞买保证金金额 ：GK2023-01号地块竞买保证金金额 1650万元，GK2023-02号地块竞买保证金金额 3700万元，GK2023-03号地块竞买保证金金额120万元，GK2023-04号地块竞买保证金金额 400万元，GK2023-05号地块竞买保证金金额 2800 万元，GK2023-06号地块竞买保证金金额 260 万元，GK2023-07号地块竞买保证金金额 800万元，GK2023-08号地块竞买保证金金额 40 万元，GK2023-09号地块竞买保证金金额 110 万元，GK2023-10号地块竞买保证金金额 540 万元，币种为人民币，竞买保证金到账截止时间为：2023 年 12 月 2日 17 时。保证金到账截止时间后，不再接受新的竞买人参与竞买。

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。

（七）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（以保证金到达指定账户时间为准），网上交易系统会自动颁发《国有建设用地使用权竞买资格确认书》，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。

（八）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。

（九）申请人对提交的竞买申请信息资料的真实性、完整性和有效性负责。

七、挂牌竞价

（一）本次挂牌GK2023-01号地块。获得竞买资格的竞买人通过网上交易系统进行挂牌报价（竞价）。起始价为 1830 万元，挂牌报价期内，竞买人初次报价不得低于确定的起始价，报价时限内可多次报价，每次报价比当前最高有效报价递增 20 万元或其整数倍。符合条件的报价，网上交易系统予以接受并公布。

（二）本次挂牌GK2023-02号地块。获得竞买资格的竞买人通过网上交易系统进行挂牌报价（竞价）。起始价为 4100 万元，挂牌报价期内，竞买人初次报价不得低于确定的起始价，报价时限内可多次报价，每次报价比当前最高有效报价递增 30 万元或其整数倍。符合条件的报价，网上交易系统予以接受并公布。

（三）本次挂牌GK2023-03号地块。获得竞买资格的竞买人通过网上交易系统进行挂牌报价（竞价）。起始价为 130 万元，挂牌报价期内，竞买人初次报价不得低于确定的起始价，报价时限内可多次报价，每次报价比当前最高有效报价递增 5 万元或其整数倍。符合条件的报价，网上交易系统予以接受并公布。

（四）本次挂牌GK2023-04号地块。获得竞买资格的竞买人通过网上交易系统进行挂牌报价（竞价）。起始价为 440 万元，挂牌报价期内，竞买人初次报价不得低于确定的起始价，报价时限内可多次报价，每次报价比当前最高有效报价递增 15 万元或其整数倍。符合条件的报价，网上交易系统予以接受并公布。

（五）本次挂牌GK2023-05号地块。获得竞买资格的竞买人通过网上交易系统进行挂牌报价（竞价）。起始价为 3100 万元，挂牌报价期内，竞买人初次报价不得低于确定的起始价，报价时限内可多次报价，每次报价比当前最高有效报价递增 30 万元或其整数倍。符合条件的报价，网上交易系统予以接受并公布。

（六）本次挂牌GK2023-06号地块。获得竞买资格的竞买人通过网上交易系统进行挂牌报价（竞价）。起始价为 290 万元，挂牌报价期内，竞买人初次报价不得低于确定的起始价，报价时限内可多次报价，每次报价比当前最高有效报价递增 10 万元或其整数倍。符合条件的报价，网上交易系统予以接受并公布。

（七）本次挂牌GK2023-07号地块。获得竞买资格的竞买人通过网上交易系统进行挂牌报价（竞价）。起始价为 880 万元，挂牌报价期内，竞买人初次报价不得低于确定的起始价，报价时限内可多次报价，每次报价比当前最高有效报价递增 20 万元或其整数倍。符合条件的报价，网上交易系统予以接受并公布。

（八）本次挂牌GK2023-08号地块。获得竞买资格的竞买人通过网上交易系统进行挂牌报价（竞价）。起始价为 45 万元，挂牌报价期内，竞买人初次报价不得低于确定的起始价，报价时限内可多次报价，每次报价比当前最高有效报价递增 3 万元或其整数倍。符合条件的报价，网上交易系统予以接受并公布。

（九）本次挂牌GK2023-09号地块。获得竞买资格的竞买人通过网上交易系统进行挂牌报价（竞价）。起始价为 125 万元，挂牌报价期内，竞买人初次报价不得低于确定的起始价，报价时限内可多次报价，每次报价比当前最高有效报价递增 5 万元或其整数倍。符合条件的报价，网上交易系统予以接受并公布。

（十）本次挂牌GK2023-10号地块。获得竞买资格的竞买人通过网上交易系统进行挂牌报价（竞价）。起始价为 600 万元，挂牌报价期内，竞买人初次报价不得低于确定的起始价，报价时限内可多次报价，每次报价比当前最高有效报价递增 20 万元或其整数倍。符合条件的报价，网上交易系统予以接受并公布。

（十一）竞买人应当谨慎报价，报价一经提交，不得修改或撤回。

（十二）挂牌报价截止时间前，竞买人应进行至少一次有效报价，方有资格参加该宗地的网上限时竞价。

（十三）挂牌报价截止时，有两个及两个以上竞买人在挂牌期报价的，系统进入限时竞价程序，具有参与限时竞价资格的竞买人参加限时竞价。

（十四）挂牌报价时间截止时，无竞买人报价则挂牌不成交；有竞买人报价，且所有竞买人不再参加限时竞价的，报价最高且不低于底价者即为竞得人。最高报价低于底价的则挂牌不成交。

（十五） 网上限时竞价

1、限时竞价每轮竞价时限为 4 分钟，规定时限内产生新的有效报价，网上交易系统则从接受新报价起开始新的竞价计时。

在规定时限内无新的有效报价产生，网上交易系统将自动关闭报价通道，并以当前最高报价作为最终有效报价。

2、限时竞价截止时，报价最高且不低于底价者即为竞 得人。最高报价低于底价的，挂牌不成交。限时竞价如无人报价，则以该宗国有建设用地使用权挂牌报价最高且不低于底价者为竞得人。

（十六）竞得后，网上交易系统会自动颁发《成交通知书》，用于后续资格审核。

八、资格审核与成交确认

网上交易前不对竞买申请人进行资格审查。网上交易结束后，对竞得入选人进行资格审查。

1. 竞得入选人资格审查

竞得入选人须在网上交易结束后 3 个工作日内，提交以下资料进行资格审查，并携带竞买保证金交纳凭证及在线打印的《国有建设用地使用权竞买申请书》《国有建设用地使用权竞买资格确认书》《成交通知书》至灵丘县自然资源综合事务中心进行资格审查。

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；

（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《国有建设用地使用权竞 买申请书》《国有建设用地使用权竞买资格确认书》《成交通知书》；

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《国有建设用地使用权竞买申请书》《国有建设用地使用权竞买资格确认书》《成交通知书》。

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《国有建设用地使用权竞买申请书》《国有建设用地使用权竞买资格确认书》《成交通知书》。

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《国有建设用地使用权竞 买申请书》《国有建设用地使用权竞买资格确认书》《成交通知书》。

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《国有建设用地使用权竞买申请书》《国有建设用地使用权竞买资格确认书》《成交通知书》。

（5）属房地产开发用地的，申请人应具备相应的房地产开发资质。此外，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。

经审查，有下列情形之一的，为无效资格：

（1）申请文件不齐全或不符合规定的；

（2）委托他人代理，委托文件不齐全或不符合规定的；

（3）法律法规规定的其他情形。

（二）签订《国有建设用地使用权成交确认书》。

竞得入选人在网上竞价结束后 3 个工作日内提交上述资料并经审查符合竞买资格的，灵丘县自然资源局与竞得入选人签订《国有建设用地使用权成交确认书》。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。

九、 出让结果公示及合同签订

（一）出让结果公示

交易机构在出让人与竞得人签订国有建设用地使用权成交确认书后 10 个工作日内，按出让公告发布渠道将成交结果向社会公示。公示期不少于 5 日。

（二）签订《国有建设用地使用权出让合同》。

出让结果公布后，竞得人应在《成交确认书》签订后10 个工作日内与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》并交纳土地成交价款，土地成交价款交纳方式及时间具体以《国有建设用地使用权出让合同》为准。

十、保证金退还

在国有建设用地使用权网上竞价结束后 5 个工作日内，未竞得人可办理保证金退还手续，退还的保证金不计利息。

十一、应急处置

（一）有下列情形之一的，应当发布中止公告，并中止国有建设用地使用权交易活动：

1、因网上交易系统出现不可及时修复的故障或其他不 可抗力、意外事件等原因，造成网上拍卖、挂牌暂时无法正常进行的，应当中止交易；

2、依法应当中止网上交易活动的其他情形。

（二）有下列情形之一的，应当发布终止公告，并终止国有建设用地使用权网上交易活动：

1、出让人提出终止交易；

2、因不可抗力应当终止交易；

3、依照上述中止公告的情形中止公告，但无法消除影响的；

4、依法应当终止交易的其他情形。

（三）交易中止的原因消除后，交易机构应当及时按原 公告发布渠道发布恢复网上交易公告，重新明确交易截止时间，恢复网上交易。

十二、违约及法律责任

（一）交易机构负责对网上交易活动及竞买人竞买过程 中的信用信息、交易记录及其他交易信息等进行记录；对有关违法违规行为应立即报告出让人，并按有关规定处理。国有建设用地使用权网上交易活动中的所有交易记录、信息、数据等，网上交易系统应自动存档备查。

（二）竞买人或竞得人有下列行为之一的，出让人取消 其竞买人或竞得人资格，竞买保证金不予退还，将其列入公共资源交易黑名单，并执行公共资源交易领域失信惩戒相关规定，造成损失的，由竞买人或竞得人依法承担赔偿责任，构成犯罪的，依照相关法律处理：

1、竞买人串通报价，损害国家利益、社会利益或他人合法权益的；

2、竞买人弄虚作假，骗取竞买资格的；

3、竞得人逾期或拒绝签订《成交确认书》的；

4、竞得人逾期或拒绝签订《国有建设用地使用权出让合同》的；

5、构成违约的其他行为。

（三）竞买人因个人原因无法参加竞买活动的，后果由竞买人自行承担，不影响网上交易活动进行。

（四）在国有建设用地使用权网上交易过程中，国有建 设用地使用权网上交易相关工作人员如有违法、违规行为的，应当承担相应责任。

（五）《国有建设用地使用权成交确认书》对出让人和 竞得人具有同等法律效力，出让人擅自改变竞得结果，或者竞得人放弃竞得结果的，应当承担相应违规违约及法律责任。

十三、注意事项

（一）竞买申请人竞得宗地后，需成立新公司进行开发 建设的，应在申请时勾选成立新公司选项。将自动在申请书中列明相关条款。单独申请的，竞买申请人应成立独资公司。联合申请的，按提交申请时确定的联合竞买申请人和各自出资比例成立新公司。

竞买人竞得宗地后，我局将与竞得人签订《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》。或竞买人在签订《成交确认书》60日内，办理完新公司注册登记手续后，我局直接与新公司签订《国有建设用地使用权出让合同》。

（二）在国有建设用地使用权挂牌期间，网上交易过程 所涉及时间均以网上交易系统服务器时间为准，数据记录时间以数据信息到达网上交易系统服务器的时间为依据。

（三）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《不动产权证书》。

（四）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，不能正常登录网上交易系统进行申请、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。

（五）操作系统请使用 Win10或Win7，浏览器请使用 IE，其他操作系统与浏览器可能会对网上交易操作有影响。数字证书驱动到网上交易系统下载，并正确安装。竞买人应在竞买前仔细检查自己电脑和网络运行环境。

（六）我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主管部门申请行政复议，或向人民法院提起行政诉讼。

（七）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。

（八）我局对本《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。

灵丘县自然资源局

2023年10月30日