# 泰州市自然资源和规划局
# 国有建设用地使用权网上挂牌出让竞买须知

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》，以及《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》《江苏省国有建设用地使用权网上交易规则》等有关规定，经泰州市人民政府批准，泰州市自然资源和规划局以网上挂牌方式出让泰地储告〔2021〕2号共2幅地块的国有建设用地使用权。

一、本次国有建设用地使用权网上挂牌出让的出让人为泰州市自然资源和规划局，具体组织实施由泰州市公共资源交易中心承办。

本次国有建设用地使用权网上挂牌出让只能在互联网上通过泰州市国有建设用地使用权网上交易系统（http://www.landtz.com）以下简称网上交易系统进行。

二、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。

本次出让地块均采取有底价方式挂牌，在挂牌活动结束前须严格保密，按价高者得的原则确定受让人（但最高报价低于底价者除外）。

三、出让地块的基本情况及规划指标要求等：

（一）地块位置、出让面积、土地用途、规划容积率、建筑密度、绿地率、建筑限高、出让年限：详见泰地储告〔2021〕2号出让公告。其中：泰地储告〔2021〕2-1号地块规划容积率、建筑密度、绿地率为A分区的参数指标。

（二）地块范围：〔2021〕2-1号地块东至海陵区空地、南至十胜街、西至青年北路、北至海陵区科学技术局。

该地块分A、B分区，A分区出让面积3660平方米；B分区阴影部分出让地下空间使用权面积3210平方米。

〔2021〕2-2号地块东至高港区永安洲镇道路、南至泰州市全力织造厂、西至沿江公路、北至亚光木业公司。

〔2021〕2-1号地块出让地下空间使用权面积为6870平方米。〔2021〕2-2号地块出让地下空间使用权面积为12814平方米。具体要求详见《泰州市建设项目规划条件》，地下空间建设和地上同步开发验收。

〔2021〕2-1号地块地价中包含地下空间使用权价格为1654元/平方米。〔2021〕2-2号地块地价中包含地下空间使用权价格为159元/平方米。该价格为地下一层空间使用权价格，如需使用地下二层及以下地下空间使用权，每加建一层，按上一层地下空间使用权价格的50%补缴出让金。

（三）土地原用途：〔2021〕2-1号地块均为建设用地（非耕地）3660㎡。〔2021〕2-2号地块均为建设用地（非耕地）12814㎡。

（四）〔2021〕2号两个地块的开发程度达到三通一平（通水、通电、通路、平整土地），其中：〔2021〕2-1号地块通水通电通路按泰州市海陵区人民政府和泰州海陵城市发展集团有限公司2021年1月6日出具的《关于基础设施配套事宜的承诺函》执行；〔2021〕2-2号地块通水通电通路按泰州市永安洲

镇人民政府2020年9月28日出具的《关于基础设施配套事宜的承诺函》执行。

（五）投资强度要求等土地使用标准:〔2021〕2号两个地块应符合国家和省、泰州市有关规定。

（六）动工及竣工时间:〔2021〕2号两个地块的受让人须在约定交付土地之日起10个月（截止2022年3月11日）内动工开发，3年（截止2025年3月11日）内开发完毕。

动工开发，是指依法取得施工许可证后，需挖深基坑的项目，基坑开挖完毕；使用桩基的项目，打入所有基础桩；其他项目，地基施工完成三分之一。

用地竣工，是指依法通过末期规划核实后，达到了约定（规定）的竣工条件。

（七）规划建筑面积:〔2021〕2-1号地块不大于4063平方米、不小于3697平方米，其中：零售商业不大于1800平方米、不小于1500平方米。〔2021〕2-2号地块不大于51000平方米、不小于45874平方米，其中：零售商业不小于26010平方米。超过上述误差范围（区间）的零售商业、城镇住宅的建筑面积不得相互调剂。地块中物业管理用房（含邮政服务场所)、社区用房、养老服务用房、其他公共配套设施均计入城镇住宅用地。

〔2021〕2-2号地块的装配式建筑比例和“三板”应用要求:装配式建筑比例不低于33%；单体建筑的预制装配率不低于55%；“三板”应用按江苏省住房和城乡建设厅发布的苏建科〔2017〕43号和苏建函科〔2017〕1198号文件精神要求执行。

四、竞买资格及要求

中华人民共和国境内的法人、自然人和其他组织均可作为〔2021〕2号两个地块的申请人参加竞买，申请人可以单独竞买，也可以联合竞买。

交纳竞买保证金的截止时间为2021年3月9日16时00分。上述宗地的竞买保证金：详见泰地储告〔2021〕2号出让公告。

五、网上申请和竞价资格取得

（一）数字证书的办理

办理数字证书是参加本次网上挂牌出让活动的必经程序，竞买申请人应当携带相关的有效证件到国信CA认证机构泰州代办点（泰州市海陵南路306号市民服务中心4楼大厅CA窗口，联系电话：0523-86893080）办理。

数字证书的办理及使用办法详见网上交易系统上的《数字证书办理指南》。竞买人及时下载和安装CA证书驱动程序后，方可凭有效CA证书和密码正常登录交易系统。

（二）挂牌文件取得

凡持有效数字证书的申请人可于〔2021〕2号网上挂牌出让公告发布后，登录网上交易系统，浏览或下载本次挂牌出让文件。具体包括:

1.格式资料

（1）《泰州市国有建设用地使用权网上挂牌出让竞买申请书》含联合竞买申请附表和授权委托书（样本)；

（2）《泰州市国有建设用地使用权网上挂牌出让成交通知书》（样本)；

(3《泰州市国有建设用地使用权网上挂牌出让成交确认书》(样本);
(4)《国有建设用地使用权出让合同》(样本);
(5)《竞买保证金承诺书》(样本);
(6)《法人代表身份证明书》(样本);
(7)《竞买保证金退款申请书》(样本);
(8)《泰州市建设工程竣工规划认可暂行规定》(泰政办发〔2007〕206号);
(9)《关于经营性用地变更容积率等规划设计条件处置意见的通知》(苏国土资发〔2010〕303号);
(10)《泰州市国有建设用地批后服务与监管办法》(市政府令第5号);
(11)《泰州市市区国有建设用地批后服务与监管实施细则》(泰国土资〔2017〕348号);
(12)《关于进一步加强土地出让管理工作的通知》(泰政办发〔2017〕152号);
(13)《泰州市市区建设项目用地竣工验收办法》(泰国土资〔2017〕407号);
(14)《关于在新建建筑中加快推广应用预制内外墙板预制楼梯板预制楼板的通知》(苏建科〔2017〕43号);
(15)《关于进一步明确新建建筑应用预制内外墙板预制楼梯板预制楼板相关要求的通知》(苏建函科〔2017〕1198号);
(16)《关于进一步加大建筑产业现代化推进力度的通知》(泰建发〔2018〕229号);
(17)《关于印发<泰州市区建设项目建筑面积计算办法(试行)>的通知》(泰自然资发〔2020〕135号);
(18)《关于印发<泰州市建筑物配建停车设施设置标准与准则(试行)>的通知》(泰自然资发〔2020〕136号);
(19)《关于印发<泰州市区建筑日照影响分析管理规定(试行)>的通知》(泰自然资发〔2020〕134号)。
2.本宗地相关资料
(20) 挂牌出让公告;
(21) 挂牌出让竞买须知;
(22) 宗地界址图;
(23)《泰地储告〔2021〕2号地块竞买承诺书》(格式);
(24)泰州市海陵区青年北路东侧、十胜街北侧地块《投资发展监管协议》;
(25)〔2021〕2号两个地块的建设项目规划条件(2-1号地块为泰自然资规条〔2020〕51号、2-2号地块为泰自然资规条〔2020〕34号)及用地红线图;
(26)《关于基础设施配套事宜的承诺函》;
(27)《泰州市用地项目地质灾害危险性评估级别核定意见表》及《地质灾害危险性评估报告》中“结论与建议”。
(三) 网上申请

竞买申请人只能在网上交易系统提交竞买申请，不接受书面、电话、邮寄、传真等其他方式申请。

（四）答疑及现场踏勘

申请人对挂牌出让文件有疑问的，可向泰州市公共资源交易中心咨询。申请人应对拟出让地块自行现场踏勘。

（五）申请人竞价资格的取得

持有效 CA 证书的竞买申请人，通过网上交易系统选择竞买地块，填报《泰州市国有建设用地使用权网上挂牌出让竞买申请书》，联合竞买的应按要求填写联合竞买相关信息；经系统诚信比对（系统自动与江苏省用地企业诚信数据库比对）合格的方可进入下一步操作，即在网上交易系统出让方公布的银行中选择交纳保证金银行并获取账号（子账号一旦取得，该地块交纳竞买保证金账号将无法更改）；竞买申请人在交纳保证金时必须准确填写账号；在确认竞买保证金按时足额到账之后，竞买申请人方可在网上交易系统实时进行报价。**竞买申请人在交纳竞买保证金时，应向指定竞买保证金账号足额交纳竞买保证金，竞买保证金应当以竞买申请人的身份交纳。每笔竞买保证金只对应 1 宗国有建设用地使用权，生成一个子账号，只能从同一家银行缴纳竞买保证金。需竞买多宗国有建设用地使用权的，须分别交纳竞买保证金。联合竞买人可委托牵头人（需为联合竞买各方中的一方）统一交纳竞买保证金，也可按各自出资比例分别向同一银行、同一子帐号分别交纳竞买保证金。**

（六）资格审查

**竞买人须登录“信用中国”网站（网址：http://www.creditchina.gov.cn）。企业查询下载信用报告，即“信用中国”提供下载的《法人和其他组织信用信息概况》；个人查询失信被执行人信息，提供查询界面截图。**网上交易实行报名资格后审制度。网上交易系统确认的受让人须在网上交易系统确认竞得之日起 5 个工作日内持《泰州市国有建设用地使用权网上挂牌出让成交通知书》（以下简称《成交通知书》）以及有关证件、文件原件、复印件材料到泰州市公共资源交易中心五楼 537 室土地及产权交易科进行资格审查。审查通过后，与泰州市公共资源交易中心签订《泰州市国有建设用地使用权网上挂牌出让成交确认书》（以下简称《成交确认书》），确定其为受让人。

1.法人为网上交易系统确认的受让人的，应提交下列文件：

（1）申请书；

（2）法人单位有效证明文件〔包括：经年检有效的营业执照副本（复印件、加盖印章）〕；

（3）法定代表人的有效身份证明文件〔包括：填写好的《法定代表人身份证明书》、法定代表人有效期内的身份证（复印件）〕；

（4）申请人委托他人办理的，应提交授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件（身份证复印件）；

（5）竞买保证金交纳凭证（复印件）；

（6）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；

（7）商业金融机构的资信证明；

（8）《泰地储告〔2021〕2 号地块竞买承诺书》及加盖公司印章的《公司章程》;

（9）同意接受《关于基础设施配套事宜的承诺函》的意见;

（10）同意接受泰州市海陵区青年北路东侧、十胜街北侧地块《投资发展监管协议》的意见;

（11）《法人和其他组织信用信息概况》（非失信）;

（12）挂牌文件规定需要提交的其他文件。

2.自然人为网上交易系统确认的受让人的，应提交下列文件:

（1）申请书;

（2）申请人有效身份证明文件（身份证复印件）;

（3）申请人委托他人办理的，应提交授权委托书及委托代理人的身份证明文件（身份证复印件）;

（4）竞买保证金交纳凭证（复印件）;

（5）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;

（6）商业金融机构的资信（存款）证明;

（7）《泰地储告〔2021〕2 号地块竞买承诺书》;

（8）同意接受《关于基础设施配套事宜的承诺函》的意见;

（9）同意接受泰州市海陵区青年北路东侧、十胜街北侧地块《投资发展监管协议》的意见;

（10）失信被执行人查询界面截图（非失信）;

（11）挂牌文件规定需要提交的其他文件。

3.其他组织为网上交易系统确认的受让人的，应提交下列文件:

（1）申请书;

（2）表明该组织合法存在的文件（复印件）或有效证明;

（3）表明该组织负责人身份的有效证明文件〔包括：填写好的该组织负责人身份证明书、该组织负责人有效期内的身份证（复印件）〕;

（4）申请人委托他人办理的，应提交授权委托书及委托代理人的身份证明文件（身份证复印件）;

（5）竞买保证金交纳凭证（复印件）;

（6）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;

（7）商业金融机构的资信证明;

（8）《泰地储告〔2021〕2 号地块竞买承诺书》及加盖公司印章的《公司章程》;

（9）同意接受《关于基础设施配套事宜的承诺函》的意见;

（10）同意接受泰州市海陵区青年北路东侧、十胜街北侧地块《投资发展监管协议》的意见;

（11）《法人和其他组织信用信息概况》（非失信）;

（12）挂牌文件规定需要提交的其他文件。

4.境外申请人为网上交易系统确认的受让人的，应提交下列文件:

（1）申请书;

（2）境外法人、自然人、其他组织的有效身份证明文件；

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

（4）竞买保证金交纳凭证（复印件）；

（5）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；

（6）商业金融机构的资信证明；

（7）《泰地储告〔2021〕2号地块竞买承诺书》及加盖公司印章的《公司章程》；

（8）同意接受《关于基础设施配套事宜的承诺函》的意见；

（9）同意接受泰州市海陵区青年北路东侧、十胜街北侧地块《投资发展监管协议》的意见；

（10）挂牌文件规定需要提交的其他文件。

5.联合申请人为网上交易系统确认的受让人，应提交下列文件：

（1）联合申请各方共同签署的申请书；

（2）联合申请各方的有效身份证明文件；

（3）联合竞投协议，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；

（4）申请人委托他人办理的，应提交授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件；

（5）竞买保证金交纳凭证（复印件）；

（6）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；

（7）商业金融机构的资信证明；

（8）《泰地储告〔2021〕2号地块竞买承诺书》及加盖公司印章的《公司章程》；

（8）同意接受《关于基础设施配套事宜的承诺函》的意见；

（9）同意接受泰州市海陵区青年北路东侧、十胜街北侧地块《投资发展监管协议》的意见；

（10）联合申请各方的《法人和其他组织信用信息概况》（非失信），个人须提供失信被执行人查询界面截图（非失信）；

（11）挂牌文件规定需要提交的其他文件。

**联合竞买的各方均不能再独立竞买同一个地块，只能作为联合竞买发起人（牵头人）或被联合竞买人参与竞买。**

以上资料竞买申请人在2021年3月9日前必须准备齐全，需要提供复印件的资料，资格审查时须带原件备查。上述文件中，申请书必须用中文书写，其他文件可以使用其他语言，但必须附中文译本，所有文件的解释以中文译本为准。境外企业和个人，另需符合住建部等六部委《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》（建住房〔2006〕171号）和《关于调整房地产市场外资准入和管理有关政策的通知》（建房〔2015〕22号）中规定的条件。

六、本次网上挂牌出让活动有关时间

挂牌时间为2021年3月2日至2021年3月11日。具体如下：

1.挂牌起始时间：2021 年 3 月 2 日 9 时 00 分。

2.挂牌截止时间：

〔2021〕2-1 号地块: 2021 年 3 月 11 日（星期四）14 时 30 分;

〔2021〕2-2 号地块: 2021 年 3 月 11 日 16 时 30 分。

3.接受挂牌报价时间：2021 年 3 月 2 日上午 9 时 00 分至 2021 年 3 月 11 日下午 16 时 30 分。

七、宗地的挂牌起始价、增价幅度：详见泰地储告〔2021〕2 号出让公告。

八、竞买报价及网上限时竞价

1.网上挂牌报价

（1）竞买人须按网上交易系统提示报价，网上交易系统对符合规定的报价予以确认，并显示当前最高报价;

（2）网上交易系统继续接受新的报价;

（3）网上挂牌报价截止时转入网上限时竞价阶段。

2.网上限时竞价

网上交易系统停止更新挂牌价格时间为（挂牌截止时间前 1 小时）:

〔2021〕2-1 号地块: 2021 年 3 月 11 日（星期四）13 时 30 分;

〔2021〕2-2 号地块: 2021 年 3 月 11 日 15 时 30 分。

挂牌时间截止则进入网上限时竞价，限时竞价中的报价应当在 4 分钟倒计时内提交。如 4 分钟倒计时内有新的报价，网上交易系统即从此时刻起再顺延一个新的 4 分钟倒计时，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 4 分钟倒计时的最后 1 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提示。4 分钟倒计时截止时，系统会自动确认当前网上交易系统接受的最高报价为宗地的最终竞买价，由网上交易系统确定该宗地的网上交易系统受让人，并在相关信息栏中显示交易结果。

3.网上挂牌报价规则

（1）以增价方式进行报价（第一个竞买人第一次报价可以报挂牌起始价）;

（2）竞买人通过网上交易系统提交的报价一经报出，不得撤回;

（3）在网上挂牌报价期间，竞买人可多次报价。

4.竞买人报价有下列情形之一的，为无效报价

（1）网上交易系统未在网上挂牌报价期限内收到的;

（2）不符合报价规则的;

（3）不符合挂牌文件规定的其他情形。

九、网上交易系统确认受让人的程序

1.下载《成交通知书》;

2.签订《成交确认书》;

3.网上交纳竞买保证金时间截止时，无竞买申请人按时足额交纳竞买保证金或提交报价的，地块不成交;

4.签订《成交确认书》后 10 个工作日内受让人须带单位印章、依据文件约定所需交纳的出让金发票及交易服务费发票的复印件到泰州市自然资源和规划局自然资源开发利用处（701 室，联系电话：0523-86899071）签订《国有

建设用地使用权出让合同》，并办理相关手续。签订《成交确认书》后受让人到我局国土空间批后监管处（705室，联系电话：0523-86899386），领取《国有建设用地批后监管通知书》，并严格按照通知书要求，配合我局工作人员开展该项目用地日常服务与监管工作；项目用地开工、竣工时，请及时向我局国土空间批后监管处书面提交项目开工、竣工验收申请，验收合格后，我局出具《建设项目用地开（竣）工验收意见》，土地受让人持验收意见，到我局自然资源开发利用处，办理相关手续。

5.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，在江苏土地市场网（http://www.landjs.com）、泰州市自然资源和规划局网（http://zrzy.jiangsu.gov.cn/tz/）、泰州市公共资源交易网（http://zwfw.taizhou.gov.cn/ggzy/）、泰州市国有建设用地使用权网上交易系统（http://www.landtz.com）公布本次国有建设用地使用权网上挂牌出让结果。

十、注意事项

（一）申请人须全面阅读有关挂牌文件，如有疑问应在挂牌活动开始日（2021年3月2日）以前用书面或口头方式向泰州市公共资源交易中心咨询。

**（二）竞买申请人在交纳竞买保证金时，竞买申请人要充分考虑网络运行和银行转账的时间差，为避免银行间的结算影响保证金到账，请竞买人提前1个工作日交纳保证金，防止系统无法及时收到信息而延误竞买，如出现申请人2021年3月9日才交纳竞买保证金，将可能导致16：00泰州市国有建设用地使用权网上交易系统未收到银行竞买保证金到账信息、申请人无法进入报价环节；竞买人在报价时，要考虑网络运行时间差，避免在报价截止时报价，防止系统无法及时收到信息而延误竞买。**

（三）竞买申请人已按规定及时足额将竞买保证金交纳到网上交易系统提供的账户，但不能实时进行报价的，应与泰州市公共资源交易中心工作人员联系（联系电话：0523-86965011）。

（四）〔2021〕2号两个地块的申请人竞得国有建设用地使用权后，原则上均须在属地（区、泰州医药高新区管委会）新设立房地产开发企业进行开发建设，应在申请书中明确新公司的出资构成、成立时间、在本项目开发建设过程中新公司的股权不得变更、以最终确定的新公司的名义签订出让合同或变更协议、报批规划方案、办理供地手续、进行土地登记等内容。我局可以根据挂牌出让结果与受让人签订《国有建设用地使用权出让合同》，在受让人按约定办理好新公司注册登记手续后，与新公司签订《国有建设用地使用权出让合同变更协议》，我局规划技术审查处仅受理新公司报批的规划方案。

泰地储告〔2021〕2-1号地块竞买人需认真阅读泰州市海陵区青年北路东侧、十胜街北侧地块《投资发展监管协议》，深刻领会条款内容及要求，地块竞得人在签订《成交确认书》后，须与泰州市海陵区人民政府签订《投资发展监管协议》后方可签订《国有建设用地使用权出让合同》。上述地块的竞得人如不及时与泰州市海陵区人民政府签订《投资发展监管协议》，泰州市自然资源和规划局有权拒绝和竞得人签订《国有建设用地使用权出让合同》，并按竞

得人成交后不及时与泰州市自然资源和规划局签订《国有建设用地使用权出让合同》处理。

（五）受让人交纳的竞买保证金，挂牌成交后转作受让地块的定金。未受让人凭从网上交易系统下载的《竞买保证金退款申请书》和交款凭证原件，在挂牌活动结束后5个工作日内到泰州市公共资源交易中心退还竞买保证金，不计利息。

（六）有下列情形之一的，出让人有权在网上挂牌开始前和网上挂牌交易期间中止、终止网上挂牌活动，并在网上交易系统发布中止、终止公告。

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，足以影响挂牌公正性的；

3.涉及地块使用条件变更等影响地块价格的重要变动需要重新报批出让方案的；

4.因受到网络病毒、黑客入侵、或者电力传输中断、网络通讯异常、软硬件故障等不可抗力，不能及时排除影响，导致网上交易系统不能正常运行的；

5.因系统升级导致网上交易系统暂停运行的；

6.应当依法中止或终止挂牌活动的其他情形。

因竞买申请人计算机系统遭遇网络堵塞、病毒入侵、硬件故障等不能正常登录网上交易系统进行申请、报价、竞价的，后果由竞买申请人承担，网上挂牌出让活动不中止，也不终止。

（七）受让人有下列行为之一的，视为违规，出让人可以取消其受让人资格，受让人交纳的竞买保证金不予退还，并由受让人承担相应的法律责任：

1.竞得人不具备出让文件所规定的竞买资格而参与国有建设用地使用权网上挂牌出让的；

2.网上交易系统确认的受让人逾期或拒绝签订《成交确认书》的；

3.受让人逾期或拒绝签订《国有建设用地使用权出让合同》的；

4.受让人逾期或拒绝签订《宗地交付会办单》的；

5.提供虚假信息、文件或者隐瞒事实的；

6.采取行贿、恶意串通等非法手段竞得的；

7.构成违约责任的其他行为。

（八）挂牌成交价即为该幅地块的总地价款，其中：

〔2021〕2号两个地块包括：

⑴给原土地使用者的补偿费用；⑵房屋拆迁补偿费用；⑶各类土地规费（不含土地登记费）；⑷农业土地开发资金；⑸城镇廉租住房保障资金；⑹地块建设详规设计费；⑺国有土地收益基金；⑻市政府重点项目建设资金；⑼政府土地收益；（10）出让人交纳的印花税。

上述地块土地契税、受让人交纳的印花税由受让人另行交纳。〔2021〕2号两个地块各类建设规费由受让人负责向有关部门交纳并办理相关手续。

受让人在签订《国有建设用地使用权出让合同》前须另行交纳每平方米1.4元的国有建设用地使用权交易服务费：2-1号地块9618元、2-2号地块17940元。受让人交纳的支票或汇票上填写收款单位：泰州市公共资源交易中心，开

户银行：中国建设银行股份有限公司泰州新区支行，账号：32001761536059006006。

成交价与起始价和底价的内涵一致。

（九）受让人与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》后，应当按出让合同约定支付全部挂牌成交价款。受让人依照国有建设用地使用权出让合同的约定付清全部土地出让价款后，方可申请办理不动产登记，领取不动产权证书。未按出让合同约定交清全部土地出让价款的，不得发放不动产权证书，也不得按出让价款交纳比例分割发放不动产权证书。

交款方式：

〔2021〕2-1 号地块的出让金竞得人分为三期交纳：第一期、竞得人竞得之日起 5 个工作日（2021 年 3 月 18 日）内除竞买保证金转作定金外，在签订《成交确认书》的同时，另须交纳成交价的 50%；第二期、竞得人自竞得之日起 2 个月（2021 年 5 月 11 日）内交清全部土地出让金（成交价的 50%-定金）；第三期、竞得人自竞得之日起 2 个月（2020 年 5 月 11 日）内交清全部土地出让金后，720 万元定金转为出让金。

〔2021〕2-2 号地块的出让金竞得人分为三期交纳：第一期、竞得人竞得之日起 5 个工作日（2021 年 3 月 18 日）内除竞买保证金转作定金外，在签订《成交确认书》的同时，另须交纳成交价的 50%；第二期、竞得人自竞得之日起 2 个月（2021 年 5 月 11 日）内交清全部土地出让金（成交价的 50%-定金）；第三期、竞得人自竞得之日起 2 个月（2020 年 5 月 11 日）内交清全部土地出让金后，645 万元定金转为出让金。

〔2021〕2 号两个地块的受让人如为境外企业（个人），土地成交后的剩余出让金须从外资账户或成立新公司的账户以外币方式交纳，土地出让金交纳时间顺延 5 个月。

成交后交纳的出让金必须以支票、汇票、本票、电汇或网银交纳，不得抵账、空转。

受让人应当按时支付出让金，不能按时支付的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的 1‰向我局交纳违约金，延期付款超过 60 日，经我局催交后仍不能支付的，受让人无权要求返还定金，我局并可请求受让人赔偿损失。出让金如以电汇、网银等形式交纳，以泰州市财政局的到账时间作为收款时间，并以此时间计算是否需要缴纳违约金。如以支票方式交纳出让金，请在截止当日 12:00 前送至泰州市自然资源和规划局财务处（809 室），否则将有可能产生违约金。

宗地交付条件：〔2021〕2 号两个地块为净地出让，即地块范围内房屋及建、构筑物已拆至室内地坪，其余维持自然现状。

宗地交付时间：〔2021〕2 号两个地块自竞得之日起 2 个月（截止 2021 年 5 月 11 日）内交付土地。受让人如为境外企业（个人），宗地交付时间顺延 5 个月。

受让人在交纳第一期出让金后，即可与我局土地储备中心联系（711 室，联系电话：0523—86899310），落实“交地即发证”事项，约定具体交地时间，交地当日受让人出具交地委托书并签字加盖单位印章交出让方留存，受让人不

得以任何理由拒绝接受我局交地，否则一切责任由受让人负责。

（十）挂牌不成交的，应当按规定由我局重新组织出让。

（十一）其他事项。我局如有对发出的出让文件进行必要的说明或修改的，在报名截止前公布并告知该地块的申请人（最终以江苏土地市场网确认并发布的公告为准）。

〔2021〕2-1 号地块已由泰州市海陵区人民政府和泰州海陵城市发展集团有限公司负责拆迁完毕，涉及地块范围内交地及施工中的矛盾由泰州市海陵区人民政府和泰州海陵城市发展集团有限公司负责。〔2021〕2-2 号地块已由泰州市永安洲镇人民政府负责拆迁完毕，涉及地块范围内交地及施工中的矛盾由泰州市永安洲镇人民政府负责。

〔2021〕2 号两个地块的受让人规划设计方案容积率低于公告规定容积率的，不予返还土地出让金，并支付违约金；超过公告规定容积率应按《关于经营性用地变更容积率等规划设计条件处置意见的通知》（苏国土资发〔2010〕303 号）及《泰州市国有建设用地批后服务与监管办法》（市政府令第 5 号）执行。

在进行建筑或维修工程前，土地受让人必须查明本地段及相邻地段的明渠、水道（包括水龙喉管）、电线（杆）、电话线（杆）、有线电视线（杆）、电缆（包括国防光缆）以及其他设施的位置，并向有关部门呈报处理上述设施的计划；土地受让人未获批准之前，不得动工。其中需要改道、重新铺设或装设、迁移、清除的费用均由国有建设用地使用权受让人负责。如占地面积五万平方米以上，土地受让人应当向文物行政主管部门申请考古调查、勘探（联系电话：0523-86230129）；土地受让人需按程序向水行政主管部门申请办理相关涉河项目审批事宜，以避免擅自侵占河道、沟塘及其管理范围的违法行为发生；土地受让人应充分考虑周边环境现存污染源对地块的环境影响，确保地块与现存污染源留有足够的防护距离；土地受让人需按程序向住建部门申请办理地块项目内及出入口位置占用现状绿化事宜，并到泰州市政务服务中心申请占用绿地许可；土地受让人须同意按照本项目地块地质灾害危险性评估报告成果告知的地质灾害防治措施落实防治工作，因未采取措施或措施不到位造成后果的，应承担有关法律责任。

〔2021〕2-1 号地块因城市公共需要时，沿海陵区十胜街、青年北路的退让部分，无偿交给城市使用。

〔2021〕2-2 号地块因城市公共需要时，沿高港区沿江公路的退让部分，无偿交给城市使用。

（十二）我局对本《须知》有解释权。未尽事宜依照《江苏省国有建设用地使用权网上交易规则》办理。本次出让所涉法律事宜，由我局法律顾问，江苏众成信律师事务所律师王长林解释。

泰州市自然资源和规划局

2021 年 2 月 5 日

# 泰地储告〔2021〕2号地块竞买承诺书（格式）

泰州市自然资源和规划局:

贵局发布的关于泰地储告〔2021〕2号出让公告及文件，竞买人已认真学习并知晓，现承诺如下:

1.除本竞买人参与泰地储告〔2021〕2-___号地块出让活动以外，无控股股东、无集团成员企业、无公司下属控股子公司、无母公司及母公司其他下属控股子公司参与本地块出让活动。

2.本竞买人缴纳的地块竞买保证金、全部出让价款均为合规自有资金。

3.本竞买人如有违反上述承诺，愿意接受取消竞买资格，同意没收竞买保证金，并承担从即日起两年内禁止进入泰州市土地市场的后果。

4.本竞买人在提交网上竞买申请时，同步上传承诺上述内容的《地块竞买承诺书》及加盖公司印章的《公司章程》，在资格后审阶段提交原件。

承诺人:（盖章）

法定代表人:（签字）

年　月　日

# 投资发展监管协议

地块编号：泰地储告〔2021〕2-1 号
地块名称：泰州市海陵区青年北路东侧、十胜街北侧商住项目

甲方：泰州市海陵区人民政府
乙方：

为促进区域经济发展，本着友好合作、互惠互利、平等自愿的原则，甲、乙双方就乙方到甲方处投资海陵区青年北路东侧、十胜街北侧“商住项目”（泰自然资规条〔2020〕51 号）事宜，达成以下投资发展监管协议：

## 一、项目名称与投资规模

1. 项目名称：海陵区青年北路东侧、十胜街北侧“商住项目”（泰自然资规条〔2020〕51 号。

2. 投资规模：项目总投资约 8 亿元人民币，出让宗地面积约 6870 平方米（10.30 亩），总建筑面积 3697-4063 平方米。

## 二、项目位置

项目位置南至海陵区十胜街、西至青年北路（详见泰州市自然资源和规划局红线图）。

## 三、规划建设要求带方案上市

乙方在竞得该地块后按要求组织编制规划设计方案，（其中：住宅不得建设带有私家花园的低层独立式住宅的别墅类房地产开发项目）。经甲方初步审核认可后，报泰州市自然资源和规划局批准后实施。

## 四、建设、运营期限

乙方应严格执行《国有建设用地使用权出让合同》约定的开竣工时间。

## 五、协议的约定及签订

1.A 分区出让面积 3660 平方米，B 分区阴影部分只出让地下方空间使用权 3210 平方米。

2.除按规定应配建的机动停车位外，该地块还须提供 52 个公共停车位。（其中 12 个停车位由甲方以 5 万元/个价格回购，位置由甲方在方案设计阶段从图纸中选定，其余 40 个停车位作为社会公共停车位，对社会开放）。

3.乙方须确保与 B 分区地上建筑物建设主体同步规划设计，同步开工建设，并为地上建筑施工提供方便；B 分区的地下建筑物设计标准必须要满足拟建地上建筑物的建筑质量要求。

4.鉴于出让宗地《竞买须知》中已明确“地块竞得人在签订《成交确认书》后，须与甲方签订《海陵区青年北路东侧、十胜街北侧“商住项目”投资发展监管协议》”，故乙方对出让宗地成交后，如不及时与甲方签订本协议，泰州市自然资源和规划局有权拒绝与乙方签订《国有建设用地使用权出让合同》。

## 六、服务支持

甲方协调市、区职能部门为乙方开发建设做好服务工作，具体为项目立项、营业执照、税务登记、三通一平等方面提供支持，并为项目开发建设，顺利落地创造有利条件。泰州市海陵区住房和城乡建设局负责跟综服务。联系人：周先生联系电话：0523-80520068。

## 七、公司注册

乙方竞得地块后，如未在甲方范围内注册公司的，须在甲方范围内注册成立新的项目公司。

## 八、基础设施配套

乙方竞得项目地块国有建设用地使用权后，必须查明本地段及相邻地段的明渠、水道（包括水龙喉管）、电线（杆）、电话线（杆）、有线电视线（杆）、电缆（包括国防光缆）、管道燃气以及其他设施的位置，并向有关部门呈报处理上述设施的计划；乙方未获批准之

前，不得动工。

**九、违约责任**

为更好地履约，乙方在签订本协议当日，须向甲方提供 500 万元人民币作为保证金，乙方有下列行为之一的，视为违约，甲方分别追究乙方的责任：

1.乙方在竞得土地之日起 90 日内应成立但未能成立新公司的，乙方须另向甲方缴纳罚款 300 万元，超过 60 日的，每延迟一日按日加收 1 万元；

2.乙方在竞得土地之日起 180 日内未能提交规划方案给甲方的，乙方须另向甲方缴纳罚款 200 万元，超过 60 日的，每延迟一日按日加收 2 万元；

3.乙方在竞得土地之日起 4 年内未能全部开盘销售，须另向甲方缴纳罚款 1 亿元，超过 4 年的，每延迟一日按日加收 3 万元；

4.待该地块项目按照约定全面建成运营（经甲方认定）后方可解除履约保证金（不计利息）。

**十、本协议未尽事宜，由甲、乙双方协商解决。**

**十一、本协议一式三份，甲、乙双方各执一份，市自然资源和规划局一份。**

本协议自签订之日起生效。

甲方（盖章）：　　乙方（代表）：

法定代表人（委托代理人）　　法定代表人（委托代理人）

签字：　　签字：

日期：　年　月　日　　日期：　年　月　日