

信阳市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》《招标投标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，经信阳市人民政府批准，信阳市自然资源和规划局决定以网上挂牌方式出让下列地块的国有建设用地使用权。

一、出让人及承办机构

本次网上挂牌出让人为信阳市自然资源和规划局，挂牌承办机构为信阳市公共资源交易中心。

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。

三、出让地块的基本情况和使用条件。（规划条件以《信阳市建设用地规划条件》为准）

编号	土地位置	土地面积 (m ²)	土地用途	规划指标要求			出让年限 (年)	起始价 (元/m ²)	竞买保证金 (万元)
				容积率	绿地率	建筑密度			
WG2022-2101	信阳高新技术产业开发区东环路以西、工七路以南	33334.83	二类工业	1.0-2.5	不大于20%	不小于45%	50	422	1046.7298

备注：1、该宗地每次增价幅度为10元/平方米或其整数倍。

2、该宗地为净地出让。

3、该宗地另有代征道路8206.97平方米，代征道路不签订《国有建设用地使用权出让合同》，不办理《不动产权证书》，代征道路的价格，按照10万元/亩由竞得者另行支付。该宗地投资强度：项目投资强度≥180万元/亩。亩均税收：项目达产后年亩均税收≥15万元。行政办公及生活服务设施用地占比≤7%，建筑面积占比≤15%。其他控制性指标：投资项目生产环境应符合行业准入、节能降耗、环境保护、水土保持及其他工业项目强制性指标要求。

4、开工竣工时间以成交后双方签订的国有建设用地使用权出让合同约定为准。

5、环保要求：严格执行环保设施与主体工程同时设计、同时施工、同时投入使用的环保“三同时”制度，确保建设期和生产期间产生的噪音、粉尘、污水固体废弃物等达标排放。

工业用地中标人或竞得人凭市政府土地出让方案批准文件、土地成交确认书等资料，依法办理工业项目立项、规划、环境影响评价等有关报批手续，报批手续应在规定时限内完成。由国家环境保护行政主管部门负责审批的环境影响评价文件或由国家发展改革等行政主管部门负责立项的工业项目，报批手续在12个月内完成；由省环境保护行政主管部门负责审批的环境影响评价文件或由省发展改革等行政主管部门负责立项的工业项目，报

批手续在 9 个月内完成；由市环境保护行政主管部门负责审批的环境影响评价文件或由市发展改革等行政主管部门负责立项的工业项目，报批手续在 6 个月内完成。

在规定时间内完成有关报批手续后，签订《国有土地使用权出让合同》和《国有土地使用权出让合同补充协议》。未能按时办理相关报批手续的，按有关规定或约定另行处置拟出让土地。

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挂牌出让活动。竞买申请人可以单独申请，也可以联合申请。

五、挂牌交易及竞买保证金交纳时间

（一）本次挂牌交易定于：**2022 年 12 月 5 日 9 时 00 分至 2022 年 12 月 14 日 16 时 00 分**在信阳市国有土地使用权交易门户网（以下简称网上交易系统）进行。竞买人可登陆信阳市公共资源交易网（www.xyggzyjy.cn），点击“土地交易登录”进入系统。

（二）竞买保证金到账截止时间为：**2022 年 12 月 12 日 17 时 00 分**。

重要提示：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、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》、网上交易公告、宗地信息、交易须知和其他相关文件。

（二）竞买申请人需办理数字证书认证手续，方能参与网上交易竞买活动。详情登录信阳市国有土地使用权交易门户网在“文件下载”一栏内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 **2022 年 11 月 15 日 9 时至 2022 年 12 月 12 日 17 时**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**信阳高新区自然资源事务中心**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、交易须知、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）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。竞买申请人应在规定时间内，将竞买保证金交入随机生成的保证金子账号（注意：交款人应与竞买申请人一致）。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（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出让竞价通知》，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。

七、挂牌报价（竞价）

（一）本次挂牌无底价。获得竞买资格的竞买人通过网上交易系统进行挂牌报价。初次报价不得低于起始价，报价以增价方式进行，每次加价幅度为 10 元/平方米或其整数倍。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。挂牌报价期间网上交易系统自动显示当前最高报价。挂牌报价期内无竞买人报价，挂牌不成交。

（三）挂牌报价截止时，如该宗地只有一人参与竞买，系统不进入限时竞价程序，该竞买人，即确定为网上竞得人。

（四）挂牌报价截止时，如该宗地有两人及两人以上参与竞买，且至少有一次有效报价的，系统自动询问竞买人是否愿意进入网上限时竞价。有竞买人愿意继续竞价的，挂牌出让转入网上限时竞价，通过网上竞价确定网上竞得人。没有竞买人愿意继续竞价的，在挂牌期限内报价最高，确定为网上竞得人；

（五）网上限时竞价

1、网上限时竞价，以当前最高报价至少增加一个加价幅度进行。

2、网上限时竞价时，网上交易系统以 4 分钟倒计时为竞价时限，如在 4 分钟倒计时有新的报价，网上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，网上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，网上交易系统自动判断竞价是否成交。

3、网上限时竞价截止时，按下列规定确定网上竞得人：

（1）本次出让的宗地不设保底价，报价最高者即为网上竞得人；

（2）网上挂牌限时竞价时，如无人报价，则以该宗地挂牌报价最高者即为网上竞得人。

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

八、资格审查、成交确认及合同签订

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，对网上竞得人进行资格审查。

（一）网上竞得人资格审查

网上竞得人须在网上交易结束后 3 个工作日内，持以下资料到信阳市公共资源交易中

心土地和产权交易科进行资格审查。

1、企业法人竞得的，应提交下列文件：

- (1) 企业营业执照副本；
- (2) 竞买人属国有企业的，须出具上级行政主管部门同意参加竞买的有关文件或证明。竞买人属股份制企业或中外合资企业的，须出具董事会同意参加竞买的决议和董事会签署的授权文件；
- (3) 法定代表人的有效身份证明文件（法人单位盖章的证明材料,法定代表人个人身份证）；
- (4) 网上竞得人委托他人办理的，应提交授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件；
- (5) 网上竞得人在线打印的《国有建设用地使用权竞买申请书》、《国有建设用地使用权网上出让竞价通知》和《网上竞得证明》；
- (6) 竞买保证金交纳凭证；

2、自然人竞得的，应提交下列文件：

- (1) 网上竞得人有效身份证明文件；
- (2) 网上竞得人委托他人办理的，须提交授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件；
- (3) 网上竞得人在线打印的《国有建设用地使用权竞买申请书》、《国有建设用地使用权网上出让竞价通知》和《网上竞得证明》；
- (4) 竞买保证金交纳凭证；

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) 网上竞得人在线打印的《国有建设用地使用权竞买申请书》、《国有建设用地使用权网上出让竞价通知》和《网上竞得证明》；
- (6) 竞买保证金交纳凭证；

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) 网上竞得人委托他人办理的，须提交授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件；
- (3) 网上竞得人在线打印的《国有建设用地使用权竞买申请书》、《国有建设用地使用权网上出让竞价通知》和《网上竞得证明》；
- (4) 竞买保证金交纳凭证；

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) 网上竞得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) 网上竞得人在线打印的《国有建设用地使用权竞买申请书》、《国有建设用地使用权网上出让竞价通知》和《网上竞得证明》；

(5) 竞买保证金交纳凭证。

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. 网上竞得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)《国有建设用地使用权成交确认书》领取。

网上竞得人在规定时间内提交上述资料，竞买资格审查通过的当天，信阳市公共资源交易中心向竞得人发放《国有建设用地使用权成交确认书》。

(三) 签订《国有建设用地使用权出让合同》。

竞得人持《国有建设用地使用权成交确认书》，在约定的期限内与信阳市自然资源和规划局签订《国有建设用地使用权出让合同》。

九、出让结果公示

信阳市自然资源和规划局将在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、信阳市国有土地交易门户网向社会公布本次国有建设用地使用权网上挂牌出让结果。

十、挂牌中止或终止

有下列情形之一的，信阳市自然资源和规划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) 网上交易系统软、硬件故障，网上交易系统网络专线故障，网上交易数字证书认证系统故障，代理银行保证金交纳系统故障以及不可抗力因素等，导致网上交易系统不能正常运行的；
- (四) 因网络入侵等非可控因素，导致网上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，信阳市自然资源和规划局将及时在网

上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。

十一、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，信阳市自然资源和规划局和信阳市公共资源交易中心不承担责任。

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

（三）《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，或者网上竞得人、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。

（四）竞买申请人竞得宗地后需成立新公司进行开发的，应在申请时勾选成立新公司选项。网上交易系统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，信阳市自然资源和规划局将与竞得人签订《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》；也可按约定直接与新公司签订《国有建设用地使用权出让合同》。

（五）竞得人交纳的竞买保证金，在签订《国有建设用地使用权出让合同》后转作土地出让金。未竞得人交纳的竞买保证金，财政部门在收到退还保证金申请后 5 个工作日内予以退还，不计利息。

（六）网上交易过程所涉及时间除竞买保证金到账时间以银行系统记录到账时间为准外，其余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。

（七）竞得人应在签订出让合同后 30 日内缴清全部国有建设用地使用权出让价款。不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的 1% 缴纳违约金，延期付款超过 60 日，经催交后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的，市自然资源和规划局有权解除合同，竞得人无权要求返还定金，市自然资源和规划局并可要求竞得人赔偿损失。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》。未按出让合同约定缴清全部土地出让价款的，不得发放《不动产权证书》，也不得按出让价款缴纳比例分割发放《不动产权证书》。竞得人自国有建设用地使用权出让合同约定动工之日起，满 1 年未动工建设的，信阳市自然资源和规划局可以征收相当于土地使用权出让金 20% 的土地闲置费；

满2年未动工建设的，可以无偿收回竞得人的土地使用权。

（八）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。

（九）网上竞得人（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、逾期或拒绝领取《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）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。

（十一）数字证书驱动请到信阳市公共资源交易中心（www.xyggzyjy.cn）”网站“投标企业登录”一栏下载，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。

（十二）信阳市自然资源和规划局与网上竞得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行政管理部门申请行政复议，或向人民法院提起行政诉讼。

（十三）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。

（十四）信阳市公共资源交易中心对本《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。

2022年11月15日