

国有建设用地使用权挂牌出让须知

(工业用地)

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《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》(自然资源部令第39号),以及《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》(试行)等有关规定,经十堰市茅箭区人民政府批准,十堰市自然资源和规划局茅箭分局于2023年5月10日发布2023年第2号出让公告,以挂牌方式公开出让1宗物流用地的国有建设用地使用权。

一、本次国有建设用地使用权公开出让的出让人为十堰市自然资源和规划局茅箭分局,由十堰市自然资源和规划局茅箭分局土地储备中心具体组织实施。

二、本次国有建设用地使用权公开出让遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则。

三、本次出让地块基本情况及规划指标要求,详见《挂牌出让宗地标的物说明书》。

四、竞买资格及要求

中华人民共和国境内外的法人和其他组织(除法律、法规和本公告另有规定外)均可申请参加。申请人应单独竞买。凡在本市城区国有建设用地使用权公开出让过程中有不良竞买行为,涉嫌违法用地未接受处罚前,因自身原因闲置土地,以及拖欠土地出让价款的企业(包括其法定代表人和控股股东),均不得申请竞买。

五、申请和资格审查

(一)挂牌出让文件取得

申请人可从十堰市自然资源和规划局门户网站下载本次挂牌出让文件。具体包括:

(1)敬告申请竞买人;(2)国有建设用地使用权挂牌出让公告;(3)国有建设用地使用权挂牌出让须知;(4)挂牌出让宗地标的物说明书;(5)竞买申请书(样本);(6)授权委托书(样本);(7)挂牌成交确认书(样本);(8)国有建设用地使用权挂牌出让竞买报价单(样本);(9)竞买资格确认书(样本);(10)挂牌出让宗地规划条件。

(二)提交申请

申请人需到我局提交书面申请(不接受电子邮件、邮寄、电话或口头报名),并提交相关文件。申请截止日期详见出让公告。

申请人提交的文件必须按规定签名,所有文件(包括复印件)必须加盖单位公章,以表明所提交文件的真实性、有效性和合法性。委托他人的,还须提交委托人亲笔签名的授权委托书和被委托人的有效居民身份证明。我局只对申请人所提交的文件进行形式审查。凡提供虚假文件,加盖伪章的,后果自负,竞得结果无效,造成损失的,依法承

承担赔偿责任。

申请文件包括（各一式贰份，并带原件审验）：

1、法人申请的，应提交下列文件：

（1）竞买申请书；（2）法人单位有效身份证明文件（营业执照和组织机构代码证）；（3）法定代表人证明及其有效身份证明文件；（4）申请人委托他人办理的，应提交委托人亲笔签名并盖章的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；（6）挂牌出让文件规定需要提交的其他文件。

2、其他组织申请的，应提交下列文件：

（1）竞买申请书；（2）表明该组织合法存在的文件或有效证明；（3）表明该组织负责人身份的有效证明文件；（4）申请人委托他人办理的，应提交委托人亲笔签名并盖章的授权委托书及委托代理人的身份证明文件；（5）竞买保证金交纳凭证；（6）挂牌出让文件规定需要提交的其他文件。

3、境外申请人申请的，应提交下列文件：

（1）竞买申请书；（2）境外法人、其他组织的有效身份证明文件；（3）申请人委托他人办理的，应提交委托人亲笔签名（并盖章）的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；（5）挂牌出让文件规定需要提交的其他文件。

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。

（三）资格审查

我局负责对在挂牌出让公告规定的期限内收到的申请进行审查。按规定交纳竞买保证金和提交相关资料，通过资格审查的，方能取得竞买资格。

经审查，有下列情形之一的，为无效申请：

（1）申请人不具备竞买资格的；（2）未按规定交纳竞买保证金的；（3）申请文件不齐全或不符合规定的；（4）委托他人代理，委托文件不齐全或不符合规定的；（5）法律法规规定的其他情形。

（四）确认竞买人资格

经审查，申请人按规定交纳竞买保证金、具备申请条件的，我局将发放《竞买资格确认书》确认其竞买资格，并通知其参加挂牌出让活动。

（五）答疑及现场踏勘

申请人对挂牌出让文件有疑问的，可以在挂牌出让活动开始前以书面或者口头方式提出咨询。

十堰市自然资源和规划局茅箭分局土地储备中心根据申请人需要可组织勘查现场，

竞买人也可自行踏勘。需要组织现场勘查的，请提前预约。

竞买人未参加十堰市自然资源和规划局茅箭分局土地储备中心组织的现场勘查的，视为竞买人已自行踏勘。

六、本次挂牌出让活动有关时间

挂牌时间 10 个工作日。具体时间详见出让公告。

七、挂牌出让程序

（一）公布挂牌信息

我局将有关宗地的位置、面积、用途、使用年限、规划要求、起始价、增价幅度等，在电子显示屏上挂牌公布，接受报价，并对确认的报价按顺序在电子显示屏上进行挂牌显示。

（二）挂牌竞价

- 1、竞买人填写《挂牌竞买报价单》进行报价；
- 2、挂牌主持人收到《挂牌竞买报价单》后，对报价单予以审核，对符合规定的报价予以确认；
- 3、挂牌主持人确认该报价后，更新显示挂牌价格，继续接受新的报价。

（三）挂牌截止与摘牌

挂牌时间截止后不再接受报价，出让人举行挂牌摘牌仪式。挂牌摘牌仪式由挂牌主持人主持。出让人在挂牌摘牌仪式现场将密封的挂牌底价交给挂牌主持人，挂牌主持人启封记录后转交公证人员和监牌人。在公告规定的挂牌截止和挂牌摘牌时间，竞买人应当准时出席挂牌现场。

挂牌摘牌仪式核心内容：

- 1、在报价期限内无人报价的，挂牌主持人宣布挂牌不成交。在报价期限内有人报价的，挂牌主持人宣布最高报价及其报价者，并询问竞买人是否愿意继续报价或竞价。
- 2、有竞买人表示愿意继续报价或竞价的，挂牌主持人宣布挂牌出让转入现场竞价，通过现场竞价确定竞得人。
- 3、挂牌主持人连续三次报出最高挂牌价格，没有竞买人表示愿意继续报价的，挂牌主持人宣布挂牌活动结束，并按下列规定确定挂牌结果：（1）最高挂牌价格不低于底价的，挂牌主持人宣布挂牌成交，最高挂牌价格的出价人为竞得人；（2）最高挂牌价格低于底价的，挂牌主持人宣布挂牌不成交。

（四）现场竞价

挂牌出让宗地在挂牌期限截止时，仍有人要求报价的，转入现场竞价，出价最高且不低于底价者为竞得人；若在报价期限内无应价者，或者竞买人的报价低于底价的，挂

牌不成交。现场竞价由挂牌主持人主持进行，取得该宗地挂牌竞买资格的竞买人均可参加现场竞价。现场竞价按下列程序举行：

(1) 挂牌主持人宣布现场竞价的竞价规则和增价幅度后，宣布现场竞价开始。(2) 参加现场竞价的竞买人按照竞价规则应价或报价。(3) 挂牌主持人确认该竞买人应价或者报价后继续竞价。(4) 挂牌主持人连续三次宣布同一应价或报价而没有人再应价或报价，且该价格不低于底价的，挂牌主持人宣布最高应价或报价者为竞得人。最高应价或报价低于底价的，挂牌主持人宣布现场竞价终止。

在现场竞价中无人参加竞买或无人加价的，以挂牌截止时出价最高者为竞得人，但低于挂牌出让底价者除外。

(五) 签订《挂牌成交确认书》

确定竞得人后，挂牌人与竞得人当场签订《挂牌成交确认书》。竞得人不得拒绝签订《挂牌成交确认书》也不能对抗挂牌成交结果的法律效力。

(六) 出让结果公布

我局将在本次国有建设用地使用权挂牌出让活动结束后 10 个工作日内，分别在中国土地市场网、十堰市自然资源和规划局网站等媒体公布本次国有建设用地使用权挂牌出让结果。

八、报价与竞价规则

1、本次挂牌以价高者得为原则确定竞得人。

2、本次挂牌以增价方式进行报价，每块地的第一次报价为起始价加上一个加价幅度，每次加价幅度不得小于挂牌主持人宣布的增价幅度。

3、竞买人以填写《挂牌竞买报价单》方式报价，《挂牌竞买报价单》一经报出，不得撤回。

4、在报价期间，竞买人可多次报价。

5、竞买人报价有下列情形之一的，为无效报价：

(1) 报价单未在挂牌期限内收到的；(2) 不按规定填写报价单的；(3) 报价单填写人与竞买申请文件不符的；(4) 报价不符合报价规则的；(5) 报价不符合挂牌文件规定的其他情形。

6、有两个或两个以上竞买人报价相同的，确认先提交报价单者为该挂牌价格的出价人。

7、现场竞价规则如下：

(1) 宗地的现场竞价，只有取得该宗地竞买资格的竞买人才能参加，竞买其它宗地的竞买人不能参与。(2) 竞买人在摘牌仪式现场以举牌方式应价，也可以举牌口头报

价，但报价的加价幅度不得小于挂牌主持人宣布或调整的增价幅度。(3)竞买人必须亲自举牌报价或应价方为有效，随行人员不能举牌报价或应价。(4)挂牌主持人确认竞买人的应价或者报价后继续竞价。(5)当前竞价人在没有其他竞买人竞价的情况下，在挂牌主持人确认前一次竞价后可以继续报价或应价。(6)竞买人一经应价或报价，不可撤回。(7)挂牌主持人连续三次宣布同一应价或报价而没有人再应价或报价，且该价格不低于底价的，挂牌主持人宣布最高应价或报价者为竞得人。最高应价或报价低于底价的，挂牌主持人宣布本宗地现场竞价终止，挂牌不成交。(8)在现场竞价中无人参加竞买或无人加价的，以挂牌截止时出价最高者为竞得人，但在挂牌报价期间无人报价，以及报价低于底价者除外。(9)竞买人在清点、核实身份议程阶段结束后到达摘牌仪式现场的，不得参与现场竞价，但挂牌期间的报价仍然有效；缺席摘牌仪式现场的，其竞买资格自动丧失。

九、注意事项

(一) 申请人须全面阅读本宗地所有出让文件，如有疑问可以在挂牌活动开始日以前用书面或口头方式向我局咨询。申请人可到现场踏勘地块。申请一经受理确认后，即视为竞买人对挂牌出让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。

挂牌成交后，竞得人不得以对土地出让文件和出让宗地标的现状有不明或误解为由提出取消该项交易。否则，视为主动放弃竞得宗地的行为。

(二) 本市城区外的申请人竞得土地后，须在 30 个工作日内到本市城区工商部门办理工商注册登记。十堰市自然资源和规划局茅箭分局可以根据挂牌出让结果与竞得人签订《国有建设用地使用权出让合同》，在竞得人办理完新公司注册登记手续后 5 日内，再与新公司签订《国有建设用地使用权出让合同变更协议》。十堰市自然资源和规划局茅箭分局同意直接与在本市城区成立的新公司签订《国有建设用地使用权出让合同》，但土地成交价款及其它相关费用必须按拍卖文件中规定的期限内缴纳。

(三) 竞买人一经应价（报价）或竞买人报价单一经提交，不可撤回。

(四) 确定竞得人后，竞得人在挂牌现场与出让人签订《挂牌成交确认书》。委托他人代签的，应提交委托人亲笔签名（并盖章）的授权委托书。《挂牌成交确认书》对出让人和竞得人具有法律效力，出让人改变挂牌结果的，或者竞得人放弃竞得宗地的，应当承担法律责任。竞得人放弃竞得宗地的，所缴纳的竞买保证金不予退还，并依法承担其他违约责任。竞得人不得转让竞得资格。

(五) 竞得人缴纳的竞买保证金，在挂牌成交后自动转作受让地块的定金。未竞得人缴纳的竞买保证金，挂牌活动结束后 5 个工作日内予以退还，不计利息。

（六）有下列情形之一的，出让人终止挂牌活动，并通知竞买人：

- 1、竞买人串通损害国家利益，社会利益或他人合法利益的；
- 2、工作人员私下接触竞买人，足以影响挂牌公正性的；
- 3、应当依法终止挂牌活动的其他情形。

（七）竞得人有下列行为之一的，视为违约，出让人有权取消其竞得资格，不予退还竞买保证金，并要求其依法承担其他违约责任。

- 1、竞得人拒绝签订《挂牌成交确认书》的；
- 2、竞得人主动放弃竞得宗地的；
- 3、竞得人逾期或拒绝签订《国有建设用地使用权出让合同》的。

（八）挂牌成交价为该地块的总地价款，但不包括契税、耕地占用税等税款。

（九）本次挂牌出让地块设有底价，按照价高者得的原则确定受让人。最高应价或报价不低于底价，即可成交。

（十）竞买人出席挂牌截止和挂牌摘牌仪式应该携带《竞买资格确认书》和有效居民身份证证明；委托他人的，要提前说明，并提交委托人亲笔签名（并盖章）的授权委托书；竞买人为非自然人的，还要做好竞买成交后当场在《挂牌成交确认书》上加盖公章的准备。

参加挂牌活动的人员，应遵守现场的纪律，服从管理人员的管理。

（十一）关于竞买人迟到（缺席）挂牌摘牌仪式现场的规定：在清点、核实身份议程阶段结束前到场的，对其身份进行确认后，可以参与现场竞价；在清点、核实身份议程阶段结束后到场的，不得参与现场竞价，但挂牌阶段的报价仍然有效；签订《挂牌成交确认书》议程结束后到场的，其在挂牌阶段的报价也失效。缺席挂牌摘牌仪式现场的，其竞买资格自动丧失。

十、其他事项

1、土地出让成交后，竞得人应当在规定时间内缴清土地成交价款（竞买保证金抵作土地出让价款）及相关税费，并到十堰市自然资源和规划局茅箭分局申请签订《国有建设用地使用权出让合同》。

2、办理用地过程中的其它税费如契税、耕地占用税等由竞买人向有关部门另行缴纳。

3、竞买人未按公告和须知告知事项而参与竞买，一经发现查实，应当承担由此引发的一切责任。

十一、十堰市自然资源和规划局茅箭分局对本须知及挂牌出让文件拥有最终解释权。