**汕头市濠江区礐石街道珠浦经济联合社集体**

**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》、《广东省集体建设用地使用权流转管理办法》、《汕头市濠江区农村集体资产资源交易管理办法》和《汕头市濠江区涉农社区土地使用权公开交易规则》等有关规定，经汕头市濠江区人民政府礐石街道办事处同意，报汕头市濠江区自然资源局核准，汕头市濠江区礐石街道珠浦经济联合社定于2024年4月18日至2024年5月7日，釆取网上挂牌方式出让 “汕头市濠江区珠浦改造片区及三联工业区珠浦片区08-04-08地块” 文化设施用地的集体建设用地使用权。

一、本次网上挂牌出让地块的出让人为汕头市濠江区礐石街道珠浦经济联合社，具体组织实施委托汕头市濠江区农村集体资产资源交易中心承办。

二、本次集体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、本次网上挂牌出让地块为无底价挂牌出让，按照价高者得的原则确定竞得人。

四、本次网上挂牌出让地块竞买活动，竞买申请人必须先向“汕头市濠江区农村集体资产资源交易平台”（http://www.sthjnczcjy.com/）注册电子交易帐号后，方可登录汕头市濠江区农村集体资产资源交易网上交易系统（下简称网上交易系统）参与相关竞买活动(申请注册电子交易帐号办法，详见濠江区农村集体资产资源网上交易系统用户操作手册）。

五、本次网上挂牌出让地块的基本情况、规划设计主要指标及有关要求：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 宗地编号 | HJNC2024-2 | 宗地位置 | 汕头市濠江区珠浦改造片区及三联工业区珠浦片区08-04-08地块 |
| 用地面积 | 11948.72平方米 | 土地用途 | 文化设施用地（A2） |
| 容积率 | ≤2.5，地面以上计容建筑面积≤29871.80平方米（包括阳台及悬挑实体面积） |
| 建筑密度 | ≤50% | 建筑限高 | ≤50米 | 绿地率 | ≥25％ |
| 停车位配建比例 | ≥30％（具有充电设施的停车位不少于总停车位的10%，并预留建设安装条件的停车位不少于总停车位的80%） |
| 用地其他规划要求 | 1.该宗用地规划建设时应落实汕头市海绵城市建设要求，建设项目年径流总量控制率不低于70%，可透水地面面积比例不低于40%，新建民用建筑须按绿色建筑标准进行建设，大型公共建筑应当按照一星级及以上绿色建筑标准进行建设；2.机动车出入口安排在规划区间路上，应合理组织内外交通，城市道路上出入口设置应符合《汕头经济特区道路交通安全条例》有关规定；3.建筑间距及建筑退让道路和用地红线按《汕头经济特区城市规划管理技术规定》控制；4.项目规划建设应符合消防、环保等要求，与周边环境协调。地下空间可用于停车及配电、配水、通信、环卫等配套设施用房。各类管线可接周边城市市政管线；5.未涉及的其他问题，按《汕头经济特区城乡规划条例》、《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》等有关法律规定和技术规范执行。 |
| 土地出让年限 | 50年，自签订《集体建设用地使用权出让合同》之日起计。 |

六、本次网上挂牌出让地块建设项目必须按城市规划的要求并委托具有相应资质的规划设计单位进行设计，经按程序报区自然资源行政主管部门批准后方可进行建设。

七、本次网上挂牌出让地块以“五通一平”挂牌出让，实用地面积范围内的配套设施由竞得人负责。

八、本次网上挂牌出让地块的土地用途和规划设计条件未经依法批准不得改变。

九、竞得人应安排出让方的劳力出路，在同等条件下，优先安排出让方的劳动力。

十、本次网上挂牌出让地块成交后，竞得人应自《成交确认书》签署之日起15个工作日内，与我经联社签订《集体建设用地使用权出让合同》。

十一、本次挂牌出让地块自《集体建设用地使用权出让合同》签署之日起60天内移交竞得人使用。

十二、本次网上挂牌出让地块成交后，竞得人应自取得《不动产权证书》之日起120天内动工建设(以取得施工许可证为准)，2年内建成投产。项目的开、竣工应及时向汕头市濠江区礐石街道珠浦经济联合社申报备案。未按约定期限开工和竣工的，按该地块成交总价款每日0.05%计收违约金，对符合《闲置土地处置办法》规定情形的，按国土资源部《闲置土地处置办法》(中华人民共和国国士资源部令53号)处理。

十三、本次挂牌出让地块产业门类设定为“文化民俗传承活动场所及展览展示厅”。竞得人不按投建项目要求进行开发建设的，我经联社有权单方解除《集体建设用地使用权出让合同》，收回该建设用地并追究竞得人的违约责任，违约金按成交价款的20%计。

十四、本次挂牌出让地块约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除根据社会或集体公共利益需要收回该土地使用权外，在同等条件下，原竞得人有优先续期权；并在出让人确定了新的土地使用权出让年限和出让金及其他条件后，于合同期满后依照届时的法律、法规规定的程序重新参与竞投，若原竞得人重新竞得该土块，须重新办理土地使用权登记手续。若原竞得人届时未能竞得该地块，对新的竞得人不得有异议，且须配合新的竞得人办理相关土地使用权登记手续。

土地使用者未申请续期或虽申请未获批准的或届满依照规定未竞得的，出让年限届满出让人无偿收回该地块的使用权及地上建筑物、构筑物及其附属设施，原竞得人不得破坏，须保持土地使用期间原状交还。原竞得人应于期满后三十日内依照规定到土地行政主管部门办理土地使用权注销登记和移交地上不动产手续。

十五、竞得人应自《成交确认书》签署之日起10个工作日内，按土地规划条件要求提交地块的文化民俗传承活动场所及展览展示厅初步设计方案给汕头市濠江区礐石街道珠浦经济联合社，由汕头市濠江区礐石街道珠浦经济联合社委托专家组进行评审，并在自竞得人提交地块的文化民俗传承活动场所及展览展示厅初步设计方案之日起3个工作日内完成评审工作，竞得人按评审意见修改后的确认方案与出让方签订《集体建设用地使用权出让合同》。

十六、本次挂牌出让的宗地成交后竞得人不得以未完成项目建设的净地整片或分割转让集体建设用地使用权。

十七、本次网上挂牌出让地块不接受电话、信函、电子邮件及口头竞买申请和报价。

十八、竞买资格及要求

（一）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）均可申请参加竞买；竞买申请人应当单独申请，不接受联合体的竞买申请。

属中华人民共和国境外的竞买申请人申请参加竞买的，应当符合中华人民共和国外资准入和外汇管理的规定。

（二）凡是濠江区行政区域外参加竞买的法人和其他组织须在濠江区内预先核准成立控股以上独立核算企业法人作为项目法人。按“属地管理”原则，项目税收应落实属地征管，固定资产投资等数据落实在当地统计。地块挂牌成交后，竞得人须完成在濠江区登记独立核算法人，出让地块应登记在项目法人名下，由项目法人对出让地块进行开发经营。竞买人对项目法人履行本次《挂牌出让文件》及《集体建设用地使用权出让合同》的有关规定内容承担相应的法律责任。

（三）竞买申请人应缴交竞买保证金，并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。

（四）本次网上挂牌出让地块的竞买保证金和宗地挂牌出让起始价、竞价加价幅度分别为：

1、竞买保证金为：人民币350万元整；

2、宗地挂牌出让起始价为：人民币1650万元整；

3、竞价加价幅度为：每次（含首次）不低于人民币82万元。

（五）交纳竞买保证金（达账）的截止时间为2024年5月6日16:00时整，竞买保证金的交纳时间以网上交易系统确认到达指定账户为准。

境外竞买申请人缴纳的竞买保证金，应自行向外汇管理部门申请外币汇入审批手续，并缴入汕头市濠江区资产资源交易中心指定的银行账户。因竞买本次网上挂牌出让地块而出现的汇率损益由竞买申请人自行承担。

（六）竞买保证金不得委托他方代交；竞买保证金必须以转帐方式缴交。

竞买保证金应缴入下列帐户：

开户单位： 汕头市濠江区乡村振兴战略发展中心

开户行： 中国农业银行股份有限公司汕头达濠支行

帐号：44100401040020512

十九、答疑及现场踏勘

竞买申请人对网上挂牌出让文件有疑问的，可在网上挂牌出让公告期间向汕头市濠江区农村集体资产资源交易中心咨询。竞买申请人应根据网上交易系统展示的宗地位置、宗地四至、现场图片自行前往现场踏勘。

二十、竞买申请人可登录网上交易系统浏览或下载上述地块的网上挂牌出让文件，具体包括：

1.《汕头市濠江区涉农社区土地使用权公开交易规则》；

2.《汕头市濠江区农村集体资产资源网上交易系统用户操作手册》；

3.汕头市濠江区礐石街道珠浦经济联合社集体建设用地使用权挂牌出让公告；

4.汕头市濠江区礐石街道珠浦经济联合社集体建设用地使用权网上挂牌出让竞买须知；

5.挂牌出让地块位置示意图；

6.濠江区珠浦改造片区及三联工业区珠浦片区08-04-08地块用地规划条件；

7.不动产权证书；

8.《授权委托书》文本；

9.《汕头市濠江区集体建设用地使用权网上挂牌出让成交确认书》文本；

10.《集体建设用地使用权出让合同》文本；

11.《法定代表人身份证明书》文本；

12.《承诺书》文本。

二十一、本次集体建设用地使用权网上挂牌出让活动有关时间

网上挂牌时间不少于10个工作日 ，具体如下：

（一）网上挂牌起始时间：2024年4月18日9:00时整。

（二）网上挂牌截止时间：2024年5月7日10:00时整。

（三）网上挂牌报价时间：2024年4月18日至2024年5月7日10:00时止。

二十一、竞买申请

（一）在申请竞买之前，竞买申请人应当详细阅读网上交易相关文件，包括但不限于网上挂牌出让公告、网上挂牌出让竞买须知、网上挂牌出让标的的相关信息、交易规则、交易条件、出让合同、其他相关法律文书格式内容等所有已经在网上公示的文件（以下统称交易文件）。
　　竞买申请人对交易文件有疑问的，可向汕头市濠江区农村集体资产资源交易中心进行咨询，咨询电话：0754-86702325；或向汕头市濠江区礐石街道珠浦经济联合社咨询，咨询电话：0754-87390717。
　　竞买申请一经提交，即视为对全部交易文件及交易标的现状无异议，并自愿接受所有相关文件的约束。

（二）竞买申请人申请竞买的，应当凭电子交易帐号登录网上交易系统，在指定栏目填写真实有效的竞买申请人身份等相关信息并向网上交易系统上传申请文件，申请文件为：

（1）《营业执照》副本；

（2）拟在汕头市濠江区成立企业的声明书；

（3）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。

（4）法定代表人身份证明书及其身份证复印件；

（5）委托他人代为办理相关手续的，还应提交法定代表人签署的授权文件（应当列明具体委托事项和委托权限）及委托代理人的身份证复印件；

（6）竞买保证金交纳凭证。

（三）资格审查

汕头市濠江区农村集体资产资源交易中心负责对挂牌出让公告规定的时间内网上交易系统收到的申请进行审查，申请截止时间为2024年5月6日16:00时整。通过资格审查的，方能取得网上竞买资格。

经审查，有下列情形之一的，为无效申请：

1、申请文件在竞买申请截止日后收到的；

2、申请文件不齐全或不符合规定的；

3、申请文件字迹不清，无法辨认的；

4、申请人不具备资格的；

5、委托他人代理，委托文件不齐全或不符合规定的。

（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，汕头市濠江区农村集体资产资源交易中心将在2024年5月6日17:00时前通过网上交易系统发给《竞买资格确认书》确认其竞买资格，并以短信方式通知其参加网上挂牌活动。

二十三、网上报价

（一）竞买人依照相应的规则，通过网上交易系统进行报价。报价应当以增价方式进行，每次（含首次）的加价幅度不得小于规定的增价幅度并应以万元取整；在报价期内，可以多次报价。符合条件的报价，网上交易系统予以接受，并即时公布，视为有效报价。
　 （二）竞买人应当谨慎报价，报价一经提交，不得撤回或撤销。
　　（三）在网上报价期限截止前5分钟，竞买人应当进行至少一次有效报价，方有资格参加该标的的网上限时竞价。
　　（四）在网上报价期限截止时间前5分钟，经网上交易系统确认，有竞买人符合参加网上限时竞价的，网上交易系统自动进入网上限时竞价，通过网上限时竞价确定竞价结果。无竞买人参加网上限时竞价的，按照下列规定确定最高报价人：
　　1、在报价期限内只有一个竞买人报价，且报价不低于底价的，报价有效，并且高于底价（若有时），该报价人为该次交易的最高报价人;
　　2、在报价期限内有两个或者两个以上的竞买人报价，且报价不低于底价的，并且高于底价（若有时），网上交易系统显示的报价最高者为该次交易的最高报价人。
　 在报价期限内无应价者的或者竞买人的报价均低于底价（若有时），该次交易不成交。

二十四、网上限时竞价

（一）在规定的网上报价期限时间截止前5分钟，系统自动进入限时竞价。经网上交易系统确认，有符合本须知第二十二条规定的竞买人可参加网上限时竞价，网上交易系统以报价期限截止时的最高报价为起始价组织网上限时竞价，并按出价最高者得的原则确定最高报价人。
　　（二）网上限时竞价程序以5分钟倒计时为竞价时限，如在5分钟倒计时内有新的报价，网上交易系统即从接受新的报价起再顺延5分钟。

　每次5分钟倒计时的最后1分钟内，网上交易系统将弹窗倒计时表示该交易标的网上限时竞价即将截止的提示直至结束。5分钟倒计时截止，网上交易系统将不再接受新的报价，并在网上交易系统显示竞价结果。

（三）网上限时竞价中无人报价的，以网上报价期限截止时的报价最高者为本次交易的最高报价人。

二十五、竞得规则

（一）本次交易的最高报价人经审查符合竞买资格的，即成为本次交易的竞得人。
　　（二）最高报价人应当在网上交易结束后1日内从网上交易系统上打印《竞价结果通知书》，并签名、盖章确认。
　 最高报价人必须在挂牌截止时间后5个工作日内，持《竞价结果通知书》和以下的有关资料到汕头市濠江区农村集体资产资源交易中心进行核对审查。核对无误并确认最高报价人符合竞买条件后，竞得人与汕头市濠江区农村集体资产资源交易中心签订《成交确认书》。竞得人应在《成交确认书》规定的期限内与汕头市濠江区礐石街道珠浦经济联合社签订《集体建设用地使用权出让合同》和按规定时间付清本次交易标的的成交价款。

最高报价人应提交的核对审查资料：

1、公司、企业的，应提交下列文件：

（1）《竞买申请书》；

（2）《竞买资格确认书》；

（3）《报价单》；

（4）《竞价结果通知书》；

（5）《营业执照》副本复印件（核原件）；

（6）竞得上述地块后拟成立新公司进行投资建设的，应提交《企业名称自主申报告知书》；

（7）拟在汕头市濠江区成立企业的声明书；

（8）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。

（9）法定代表人身份证明书及其身份证复印件（核原件）；

（10）委托他人代为办理相关手续的，还应提交法定代表人签署的授权文件（应当列明具体委托事项和委托权限）及委托代理人的身份证复印件（核原件）；

（11）竞买保证金交纳凭证。

2、具有独立经济主体资格的经济组织的，应提交下列文件：

（1）《竞买申请书》；

（2）《竞买资格确认书》；

（3）《报价单》；

（4）《竞价结果通知书》；

（5）设立该组织的有效批文复印件（核原件）；

（6）《组织机构代码证》复印件（核原件）；

（7）《营业执照》副本复印件（核原件）；

（8）竞得上述地块后拟成立新公司进行投资建设的，应提交《企业名称自主申报告知书》；

（9）拟在汕头市濠江区成立企业的声明书；

（10）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。

（11）该组织负责人的任命文件及其身份证复印件（核原件）；

（12）委托他人代为办理相关手续的，还应提交该组织负责人签署的授权文件（应当列明具体委托事项和委托权限）及委托代理人的身份证复印件（核原件）；

（13）竞买保证金交纳凭证。

3、自然人的，应提交下列文件：

（1）《竞买申请书》；

（2）《竞买资格确认书》；

（3）《报价单》；

（4）《竞价结果通知书》；

（5）竞得上述地块后拟成立新公司进行投资建设的，应提交《企业名称自主申报告知书》和拟成立新公司的声明书；

（6）自然人身份证（中华人民共和国居民身份证）复印件（核原件）；

（7）委托他人代为办理相关手续的，最高报价人可亲自到汕头市濠江区农村集体资产资源交易中心现场签署授权委托书或提交经公证的授权文件（应当列明具体委托事项和委托权限）及委托代理人的身份证复印件（核原件）；

（8）竞买保证金交纳凭证。

境外的最高报价人按照上述规定提交的有关最高报价人身份证明及其他相关文件，应按规定由中华人民共和国驻该国、该地区大使馆或领事馆认证；香港特别行政区的价格竞得人身份证明及其他相关文件应由中华人民共和国司法部授权的香港律师公证人公证并由中国法律服务（香港）有限公司加盖转递章；澳门特别行政区的价格竞得人身份证明及其他相关文件应由中华人民共和国司法部授权的澳门律师公证人公证；台湾地区的价格竞得人身份证明及其他相关文件应由台湾公证人公证并存广东省公证协会副本备案。

上述文件要求用中文书写，若部份文件使用其他语言，必须附中文译本，所有文件的解释以中文译本为准。

　　（三）汕头市濠江区农村集体资产资源交易中心与最高报价人对其所提交的资质材料与交易文件的要求是否相符存在理解分歧的，由本次交易的委托人（即交易标的的处分权人）判断最高报价人是否符合其所要求的条件。
　　（四）本次挂牌出让地块成交后，竞得人交纳的竞买保证金转为部份成交价款。

未竞得人交纳的竞买保证金，将于网上交易活动结束之日起5个工作日内，到汕头市濠江区农村集体资产资源交易中心办理退还竞买保证金相关事宜，不计利息。

二十六、有下列情形之一的，发布中止网上交易公告，中止网上交易活动：

（一）司法机关、监察机关等依法要求中止交易活动的；

（二）委托方在网上报价期开始前依法要求中止交易活动的；

（三）涉及建设用地使用权使用条件变更等影响标的价格的重要变动需要重新报批的；
　　（四）因电子病毒入侵、黑客攻击、硬件故障、电力中断、通信线路故障、网络堵塞等不可抗力因素，导致网上交易系统不能正常运行的；

（五）依法应当中止网上交易活动的其他情形。

二十七、有下列情形之一的，发布终止网上交易公告，终止网上交易活动：
　　（一）司法机关、监察机关等依法要求终止交易活动的；

（二）委托方在网上报价期开始前依法要求终止交易活动的；
　　（三）涉及建设用地使用权纠纷，不能及时解决的；
　　（四）依法应当终止网上交易活动的其他情形。

经汕头市濠江区礐石街道珠浦经济联合社及监察机关同意中止或终止网上交易活动后，汕头市濠江区农村集体资产资源交易中心通过原公告渠道发布中止或终止网上交易的公告，并关闭网上交易系统竞价通道。

二十八、在报价期间出现本须知第二十五条第（四）项情形需中止网上交易活动的，汕头市濠江区农村集体资产资源交易中心将在报价界面通知竞买人暂停网上交易活动，并将有关情况报告区纪委监委及相关职能部门，待问题排查、消除后方可恢复交易。

交易中止后，网上交易系统所提供的竞价结果和竞得确认文件无效。

二十九、中止事项消除后，在交易可以恢复的情况下，汕头市濠江区农村集体资产资源交易中心将在恢复交易报价期开始日的10日前发布恢复网上交易补充公告，恢复网上交易。

三十、竞买人用于竞价的终端设备因电子病毒入侵、黑客攻击、硬件故障、电力中断、通信线路故障、网络堵塞等因素导致不能正常使用的，其后果由竞买人自行承担，网上交易活动不因此而中止或终止。

三十一、因不可抗力等因素导致出现竞买人不能接收阅读交易信息或发送报价竞价交易信息等情形的，出让人、汕头市濠江区农村集体资产资源交易中心均不作任何类型的担保，且无须承担任何责任。

三十二、其他规定

（一）竞得人有下列行为之一的，竞得结果无效，该竞得人所缴交的竞买保证金不予退还，并由有关部门依法处理；造成损失的，竞得人还应依法承担赔偿责任：
 1、竞得人不具备竞买资格的；

2、竞得人放弃竞价结果或竞得标的的；

3、提供虚假文件材料，隐瞒重要事实的；

4、采取行贿、恶意串通等非法手段竞得的；

5、竞得人以其他非法手段竞得的。

（二）竞买人没有按规定在网上竞价交易期限截止前进行有效报价的，所造成的一切损失和法律后果由竞买人自行承担。

（三）竞买人在网上竞价交易系统实施的所有行为，均被系统服务器自动记录，视为竞买人真实或经合法授权的行为，该行为所引起的法律责任由竞买人承担。

（四）网上交易活动中各有关机构和部门的工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊，泄露申请人、竞买人和系统相关信息的，应当依法承担法律责任。

三十三、其他事项

（一）本须知规定的时间以网上交易系统服务器的时间为准，有关数据记录的时间以数据信息到达网上交易系统服务器的时间为准。

（二）竞得人应自《成交确认书》签署之日起15个工作日内与汕头市濠江区礐石街道珠浦经济联合社签订《集体建设用地使用权出让合同》。

（三）竞得人应自《集体建设用地使用权出让合同》签订之日起15日内，一次性向汕头市濠江区礐石街道珠浦经济联合社缴清全部成交出让地价款。成交价款汇入汕头市濠江区礐石街道珠浦经济联合社于汕头海湾农村商业银行股份有限公司珠浦分理处开立的账户（土地专户）。

（四）竞得人与出让人签订《集体建设用地使用权出让合同》并付清全部成交价款后，应依法申请办理土地登记，领取《不动产权证书》。

（五）集体建设用地使用权成交后，涉及应缴纳的有关税、费均由竞得人负责；涉及的公告刊登费、围网标识、评估费用由汕头市濠江区礐石街道珠浦经济联合社负责。

（六）网上挂牌不成交的，应当按规定由汕头市濠江区礐石街道珠浦经济联合社重新组织交易。

（七）我经联社对本《须知》有解释权。未尽事宜依照《广东省集体建设用地使用权流转管理办法》、《汕头市濠江区农村集体资产资源交易管理办法》、《汕头市濠江区涉农社区土地使用权公开交易规则》办理。

 汕头市濠江区礐石街道珠浦经济联合社

 2024年3月27日