

什邡市湔氐镇龙泉村 12 组 国有建设用地使用权挂牌出让须知

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》(国土资源部令第 39 号)、以及《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》(国土资发〔2006〕114 号)等规定,经什邡市人民政府什府函〔2022〕80 号文批复批准,什邡市自然资源和规划局决定以挂牌方式出让位于什邡市湔氐镇龙泉村 12 组的国有建设用地使用权,交易组织委托什邡市公共资源交易中心实施。挂牌出让公告于 2022 年 8 月 12 日分别在中国土地市场网、四川土地矿权交易信息网、全国公共资源交易平台(四川省·德阳市)、《德阳日报》等媒体发布。

一、出让人及交易组织

本次国有建设用地使用权挂牌出让的出让人为什邡市自然资源和规划局(以下简称“出让人”),交易实施委托什邡市公共资源交易中心(以下简称“挂牌人”)承办。

二、挂牌出让原则

本次国有建设用地使用权挂牌出让遵循公开、公平、公正和诚实信用原则。

三、出让地块的基本情况 & 规划指标要求

- (一) 地块位置: 什邡市湔氐镇龙泉村 12 组;
- (二) 地块编号: 5106822022061;

(三) 地块范围:

东至: 湍氏镇龙泉村十二组;

南至: 湍氏镇龙泉村十二组;

西至: 湍氏镇龙泉村十二组;

北至: 湍氏镇龙泉村十二组。

(四) 出让面积: 24286.72 平方米 (约 36.43 亩);

(五) 土地用途: 娱乐用地;

(六) 容积率: ≤ 1.2 ;

(七) 建筑密度: $\leq 30\%$;

(八) 绿地率: $\geq 40\%$;

(九) 建筑层数及高度: ≤ 15 米;

(十) 土地开发程度: 现状;

(十一) 土地使用权出让年期: 40 年;

(十二) 行业要求: \;

(十三) 行政办公及生活服务设施用地面积: \;

(十四) 投资强度及其他土地使用标准: 其他见什邡市自然资源和规划局出具的《什邡市规划设计条件通知书》(什规条〔2021C〕2号);

(十五) 动工及竣工时间: 自土地交付之日起一年内开工建设, 自开工之日起三年内竣工;

(十六) 空间范围: 见什邡市自然资源和规划局出具的《什邡市规划设计条件通知书》(什规条〔2021C〕2号);

(十七) 其他条件按照《国有建设用地使用权出让合同》(GF-2008-2601)等文件执行。

四、竞买资格及要求

同时符合下列条件的,可以单独申请竞买,也可联合申请竞买:

(一) 中华人民共和国境内外的公司、企业、其他组织和个人,法律法规另有规定者除外。

(二) 限制条件:至本宗地出让公告前一日历日,与什邡市自然资源和规划局有债务、债权或其它纠纷未了结的,不得参加本次竞买。

(三) 按以下规定交纳宗地竞买保证金:

1、本宗地的竞买保证金为人民币 211 万元(大写:贰佰壹拾壹万元整)。

2、交纳竞买保证金的截止时间为 2022 年 9 月 1 日 23: 59: 59 前(以到账时间为准),逾期交纳到账的不具有竞买资格。

3、缴款方式:意向竞买人须凭在全国公共资源交易平台(四川省·德阳市)注册后办理的 CFCA 数字证书,登录全国公共资源交易平台(四川省·德阳市),进入德阳市国有建设用地使用权和矿业权市县一体化交易系统(以下简称“交易系统”),按流程和以下规定完成竞买保证金交纳:

(1) 竞买保证金须从意向竞买人的对公账户(即注册的账户)支付。

(2) 意向竞买人须在竞买保证金交纳截止时间前,以本人(本企业、本组织)名义,按出让文件规定和交易系统指示,选定一个收款账户,足额交纳竞买保证金。

(3) 单独竞买的,意向竞买人只能以本人(本企业、本组织)名义交纳;联合竞买的,联合体中在交易系统执行报名操作的一方

才可交纳。

五、申请和资格审查

（一）参与竞买的技术条件

1、意向竞买人登录全国公共资源交易平台（四川省·德阳市）（<http://ggzyxx.deyang.gov.cn>），按照指引完成“用户注册”，并对所填写信息、上传资料的真实性、完整性、合法性负责。

2、办理 CFCA 数字证书和电子印章。意向竞买人为企业或社会组织的，须在网上注册后办理 CFCA 数字证书和法人电子印章，凭 CFCA 数字证书参与交易。

意向竞买人为自然人的，须在网上注册后办理 CFCA 数字证书和个人电子印章，凭 CFCA 数字证书参与交易。

（二）挂牌文件取得

竞买人可于公告之日起至 2022 年 9 月 1 日 23:59:59 前，登陆全国公共资源交易平台（四川省·德阳市）（<http://ggzyxx.deyang.gov.cn>），进入交易系统，下载本次挂牌出让文件，具体包括：

- 1、挂牌出让公告；
- 2、挂牌出让须知；
- 3、规划设计条件通知书；
- 4、红线图；
- 5、宗地图；
- 6、需提交的资料模板。

（三）提交申请

- 1、本次挂牌出让只接受网上申请，不接受现场申请。

2、本次挂牌出让可单独申请，也可联合申请（提交竞买申请时注明联合体成员）。

3、意向竞买人提交竞买申请时，交易系统比对其信誉情况，属于限制竞买人的，竞买申请不予通过。联合申请的，执行竞买操作一方需在资格审查开始时携带《竞买申请书》《联合竞买协议》到达挂牌现场参加信誉审核。

4、意向竞买人应于2022年8月13日至2022年9月1日23:59:59前，凭CFCA数字证书，登录全国公共资源交易平台（四川省·德阳市），进入交易系统，按交易系统指引完成竞买申请提交，并在规定时间内选定一个收款账户，交纳足额竞买保证金。竞买保证金必须在出让文件规定的交纳截止时间前到账方为有效，意向竞买人应充分估计竞买保证金延迟到账的风险。

（四）竞买资格取得

2022年9月2日（挂牌期首日）9:00，交易系统自动获取意向竞买人的保证金交纳情况，资格审查结果实时在交易系统向意向竞买人本人（本企业、本组织）公布。通过资格审查的，交易系统生成《竞买资格确认书》。联合竞买的，现场对《竞买申请书》《联合竞买协议》载明的联合体成员进行信誉审核，联合体任一成员为限制竞买人的，该联合体的竞买资格均不予通过。

意向竞买人应在2022年9月2日（挂牌期首日）10:00前登录系统，查询资格审查结果。

六、答疑及现场踏勘

（意向）竞买人对挂牌出让文件有疑问的，应在公告期间至挂牌活动开始前以书面或者口头方式向出让人或挂牌人咨询，并

务必自行对拟出让地块进行详细现场踏勘、查看（包括地上、地下等全部情况）。

七、本次挂牌出让活动有关时间

（一）报名申请截止时间：2022年9月1日23:59:59前；

（二）竞买保证金交纳截止时间（以到账时间为准）：2022年9月1日23:59:59前；

（三）挂牌期限（报价期限）：2022年9月2日10:00至2022年9月20日10:00；

（四）摘牌地点：什邡市公共资源交易中心开标室（一）（什邡市奎华山路南段51号什邡市行政服务中心三楼）；

（五）本宗地挂牌出让采取网络报价、现场摘牌方式。

八、宗地的挂牌起始价、增价幅度、底价

（一）本次挂牌起始价为人民币1052万元。

（二）本次挂牌增价幅度为人民币5万元/次。

（三）本次挂牌出让设有底价，出让人应当在挂牌截止前将密封的挂牌底价交给挂牌主持人，挂牌主持人现场打开密封的挂牌底价；挂牌底价在挂牌活动结束前须严格保密。

九、挂牌程序

（一）公布挂牌信息

1、出让人和交易中心将宗地的位置、面积、用途、使用年期、规划要求、起始价、增价规则及增价幅度等有关信息挂牌公布；

2、挂牌主持人根据情况公布地块的相关信息。

（二）挂牌竞价

1、交易系统在挂牌期首日资格审查结束即开启网上报价功

能。竞买人可在 2022 年 9 月 20 日 10:00 前（与挂牌期限相同）登录交易系统实时报价并查看报价情况。

2、挂牌期内，交易系统实时推送报价至竞买人界面和门户网站，并自动更新挂牌价格，继续接受新的报价。

3、交易系统内的初次报价不得低于起始价。竞买人结合自身实际，输入高于交易系统内前一个报价的增价幅度（可调整）整数倍报价为有效报价。竞买人应当谨慎报价，报价一经提交，并经交易系统记录即为有效报价，不得撤回。挂牌期内，竞买人可以多次报价。

4、挂牌期内，竞买人必须至少进行一次有效报价，才有资格参加后续现场竞价。

（三）挂牌截止

1、本宗地挂牌截止时间：2022 年 9 月 20 日 10:00。

2、本宗地采取现场摘牌方式。挂牌截止时间，交易中心组织摘牌仪式。竞买人必须在挂牌截止前 1 小时，携带 CFCA 数字证书、公章、法人印章和营业执照等表明组织合法存在的文件（企业、社会组织适用）或身份证（自然人适用）、法定代表人（负责人）身份证明材料（含有效身份证）、授权委托书及被授权人身份证明材料（含有效身份证）到达摘牌仪式现场。联合竞买的，联合体所有成员均按前述要求提供资料，并提供《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。

3、挂牌截止时间，主持人宣布挂牌截止，向摘牌仪式现场所有竞买人宣布最高报价及其报价人（编号）、询问是否愿意继

续竞价。竞买人可口头提出继续竞价要求。如有人表示继续竞价，则立即转入现场竞价。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竞价的，挂牌主持人宣布挂牌活动结束，当前最高报价即为最终报价。并按下列规定确定挂牌结果：

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；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

1、现场竞价由挂牌主持人主持。在挂牌期内至少进行过一次有效报价的竞买人，方有资格参加现场竞价。

2、主持人宣布现场竞价的起始价、竞价规则和增价幅度，宣布现场竞价开始。现场竞价的起始价为挂牌活动截止时的最高报价增加一个加价幅度后的价格。

3、参加现场竞价的竞买人按照竞价规则报价。

4、挂牌主持人确认该竞买人报价后继续竞价。

5、挂牌主持人连续三次宣布同一报价而没有人再报价，且该价格不低于底价的，挂牌主持人宣布最高报价者为竞得人。最高报价低于底价的，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《成交确认书》

确定竞得人后，挂牌人与竞得人当场签订《成交确认书》。竞得人拒绝签订《成交确认书》的，不能对抗挂牌成交结果的法律效力，挂牌人可以取消其竞得资格，出让人不予退还竞买保证金。

（六）签订《国有建设用地使用权出让合同》

竞得人在成交之日起 10 个工作日内，携带公章和《成交确认书》、交易手续费缴款凭证等资料，到什邡市自然资源和规划局办理合同签订等手续。

（七）出让结果公布

本宗地出让活动结束后 10 个工作日内，出让结果由交易系统推送至“全国公共资源交易平台（四川省·德阳市）”公布、由什邡市自然资源和规划局在中国土地市场网、四川土地矿权交易信息网发布。

十、报价规则

（一）本次挂牌以价高者得为原则确定竞得人。

（二）本次挂牌以增价方式进行报价，每次加价幅度不得小于挂牌主持人宣布的增价幅度。

（三）竞买人应当采取网上报价方式报价，报价一经报出，不得撤回。

（四）在报价期间，竞买人可多次报价，如有更高价出现，前一报价失去效力。

（五）有两个或两个以上竞买人报价相同的，先提交报价者为该挂牌价格的出价人。

十一、注意事项

（一）竞买人须全面阅读有关挂牌文件，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出让人咨询。竞买人应到现场详细踏勘挂牌出让地块。申请一经受理确认后，即视为竞买人对挂牌文件及地块现状无异议，全部接受挂牌出让条件，并对

有关承诺承担法律责任。

(二) 本次挂牌的《成交确认书》对挂牌人和竞得人具有法律效力，挂牌人改变挂牌结果的，或者竞得人放弃竞得宗地的，应当承担法律责任。

(三) 宗地竞得人的竞买保证金按出让文件约定转作受让地块的定金。

未竞得人交纳的竞买保证金，德阳市公共资源交易中心在挂牌活动结束后5个工作日内原渠道退还至其缴款账户（不计利息）。

(四) 有下列情形之一的，出让人或交易中心应当在挂牌开始前终止挂牌活动，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. 应当依法终止挂牌活动的其他情形。

(五) 竞得人有下列情形之一的，视为违约，什邡市公共资源交易中心或出让人有权取消其竞得人资格，并不得参加出让人推出的下一宗国有建设用地的竞买，已缴纳的保证金和地产交易手续费不予退还。

- 1、竞得人拒绝签订《成交确认书》的；
- 2、竞得人逾期或拒绝签订《国有建设用地使用权出让合同》的；
- 3、不按约定支付土地成交价款及其他税、费的；
- 4、不按照约定接受土地使用权移交的；
- 5、其他法律、法规规定的情形。

(六) 挂牌成交价即为该幅地块的出让金价款，竞得人承担办理《不动产权证书》过程中涉及的有关税、费。

(七) 竞得人与出让人签订《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挂牌成交价款。竞得人付清全部挂牌成交价款后，依法申请办理土地登记，领取《不动产权证书》。

(八) 挂牌不成交的，可以按规定由出让人重新组织出让。

(九) 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。

十二、挂牌成交价款及交易手续费支付

(一) 挂牌成交价款支付方式及时间要求：

宗地挂牌成交后，竞得人必须在 10 个工作日内签订《国有建设用地使用权出让合同》。出让价款缴纳期限不得超过 1 年，可一次性付款或分期付款；分期付款的，首次缴纳比例不得低于全部土地出让价款的 50%且缴纳期限不得超过 1 个月。

(二) 竞得人应在签署《挂牌成交确认书》起的 7 日内，按照川价发〔2006〕229 号文件规定的收费标准，向什邡市公共资源交易中心交纳地产交易手续费。

十三、特别约定

(一) 土地价款迟延支付的责任

竞得人应当按照本《挂牌出让须知》约定，按时支付国有建设用地使用权出让价款。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挂牌成交价款。竞得人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的，自迟延之日起，每日按迟延支付款项的 1‰向出让人交纳违约金，延期付款超过 60 日的，出

让人有权解除合同，收回宗地使用权，收取竞得人按照出让价款计 20% 的违约金，原所收地产交易手续费不退。

（二）土地交付的时间

自合同签订之日起一个月以内。

（三）宗地管护的移交

宗地管护移交：挂牌成交当日，宗地管护权即移交给竞得人，由竞得人自行负责宗地管护，并承担相关费用。

（四）出让年期

出让年期按《国有建设用地使用权出让合同》约定的交付土地之日起算。

从宗地使用权交付之日起，如该宗土地闲置的，按照国家相关法律法规规定处理。

（五）建设规划要求

受让人必须按城市规划建设部门的要求进行土地开发利用。现有地面设施如电杆、电线、管线以及地下水、电、气、给排水等地下设施、埋藏物等情况，由竞买人于宗地挂牌前根据现场踏勘情况自行到相关部门了解核实，并承担相关的改造或迁建费用。

（六）绿色建筑和装配式建筑建设要求

绿色建筑建设要求：参照《关于德阳市民用绿色建筑建设要求的通知》（德建发〔2021〕59 号）文件执行。

装配式建筑建设要求：参照《关于明确已出让土地项目装配式建筑建设要求（2021 年版）的通知》（德建发〔2021〕130 号）文件执行。

（七）公用事业和附属设施建设

受让人在该宗地内进行建设包括修建道路（通道）以及用水、用电、用气、污水等其他设施同宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程应按城建规划等部门的有关规定自行全部筹资建设。受让人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地。

（八）该宗地的地下砂石等资源属国家所有，受让人应按现行国家、省、市的相关规定执行，严禁受让人或项目施工方私自出售和违法使用宗地地表及地下的砂石等矿产资源。

（九）该宗地竞买成功后，项目应进行环评，待审批通过后方可开工建设。须严格落实施工期相关环保要求，不对周围环境造成影响，不对生态环境造成破坏。

（十）增设挂牌条件：根据《什邡市蓥华山风景名胜区管理委员会关于湔氐镇原双流村土地出让增设挂牌条件有关建议的报告》（什蓥会呈〔2021〕5号）文件要求，项目需符合《山区旅游发展总体规划》，宗地上须新建博物馆面积不少于2000平方米，主题为中外影像、音乐类艺术品收藏，如钢琴、电影机等。自取得不动产权证之日起自持年限不低于10年，且对社会公众开放。须配套新建酒店建筑面积不少于3500平方米，其中宗地竞得人或竞得人控股的运营公司自持经营面积不低于1500平方米，宗地上项目投资强度不得低于200万元/亩。

（十一）土地出让面积

以宗地图面积为准。

（十二）土地用途

竞得人必须按照城市规划部门批准的用途、规划条件及本《挂牌出让须知》约定使用土地。竞得人不得擅自改变土地用途等土地使用条件，否则视为竞得人违约，出让人有权收回该宗地，竞得人应该承担违约责任，包括向出让人支付违约金（按照出让成交价款的 20%计），原所缴纳地产交易手续费不退还。

（十三）办理《不动产权证书》有关税、费

挂牌出让成交价为该宗地块的出让金价款，竞得人承担办理《不动产权证书》过程中涉及的有关税、费。

（十四）建设手续

竞得人与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》后，可依法申请办理土地登记及有关手续，领取《不动产权证书》；同时，可按程序到什邡市自然资源和规划局申请办理《建设用地规划许可证》。

竞得人应按出让合同约定，付清全部国有建设用地使用权出让价款后，方可持出让合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料，申请出让国有建设用地使用权登记和办证。不分割办证。

竞得人申请办理《建设用地规划许可证》的，应当提交《国有建设用地使用权出让合同》、建设项目的批准、核准、备案文件。《建设用地规划许可证》自核发之日起二年内，建设单位或者个人未取得建设工程规划许可证的，《建设用地规划许可证》自行失效。

（十五）延续公告和延续挂牌、挂牌中止

标的公告期限内，因标的展示或出让文件存在变更事项需要

更正的，出让人有权延续公告期，挂牌顺延，或在挂牌期间发生挂牌中止的，竞买人已交纳的保证金，可进行不计息保留。在挂牌顺延或挂牌中止期间，竞买人不继续参加挂牌而申请退出的，保证金予以退还，竞买人即退出报名。挂牌恢复时，未退出的竞买人继续参加竞买。

（十六）《出让合同》的其他内容

《国有建设用地使用权出让合同》（示范文本 GF-2008-2601）及补充文本的其他内容属于本次挂牌条件。

（十七）瑕疵说明的约定

按土地现状挂牌，瑕疵不担保。

（十八）本出让须知中所涉及到的面积、金额均以大写为准。

十四、声明

本次挂牌出让按照挂牌宗地的现状进行。除交易中心有特别声明外，其采用任何形式对宗地所作的描述、评价和介绍，均属参考性意见，是交易中心依法履行的告知义务，不代表出让人、交易中心对宗地的任何瑕疵担保。因此，竞买人务必在宗地展示期间，认真察看宗地，详细了解宗地的有关情况，并索取相关资料。一经报名申请参与竞买，则表示对宗地的所有现状和挂牌出让条件予以认可。

十五、会场纪律

参加摘牌会议的全体人员必须服从大会工作人员的统一指挥，在指定位置就座。必须保持会场的安静、严肃，不得在场内随意走动，不得影响工作人员的正常工作，严禁高声喧哗。陪同人员不得直接参与竞投报价，在与应价人传递信息或商量时，不

得影响他人。在挂牌活动中，竞买人必须绝对服从挂牌出让活动主持人的裁定，严禁扰乱会场秩序，违者将按有关规定给予处罚，并同时追究其造成经济损失的相应责任。爱护会场的公共财物，如有损坏照价赔偿。挂牌活动结束后，依次退场，不得拥挤。不遵守会场纪律者，将取消其竞买资格，并责令其退出会场。

十六、交易系统异常情况处置

异常情况是指因受到网络恶意入侵等原因导致交易系统受到破坏，或发生电力、网络故障等不可抗力的非交易机构因素，导致各方主体不能在交易系统执行竞买操作的情况，包括资格审查前系统操作异常、资格审查异常、报价过程中断等情况。

（一）资格审查前系统操作异常及处置

资格审查前系统操作异常是指公告期内不能查看出让文件、报名（交纳竞买保证金）截止时间前不能提交报名申请（交纳竞买保证金）等在资格审查前不能在交易系统执行操作的情况。

在操作中出现前述异常情况的，请即刻报告德阳市公共资源交易中心。预估故障在报名（交纳竞买保证金）截止时间前不能解除或故障解除后竞买人没有时间执行操作而影响宗地出让交易的，由挂牌人会同宗地出让人通过原公告渠道发布延期出让公告。故障解除后，挂牌人会同出让人重新确定交易时间和场地、发布更正公告。

（二）资格审查异常及处置

资格审查异常是指宗地出让进入资格审查时点后，在交易系统不能正常执行资格审查操作的情况。出现该类异常情况后，挂牌人立即报告德阳市公共资源交易中心，同时报告出让人或相关

部门，并按以下方式作出处理决定：

1、故障在 1 小时内排除、交易系统恢复正常的，继续开展交易活动；

2、故障在 1 小时内不能排除的，可暂停、中止、终止报价并待故障排除后发布报价延期公告。

（三）报价过程中断及处置

报价过程中断是指挂牌期内报价过程中断。出现该类异常情况后，挂牌人立即报告德阳市公共资源交易中心，同时报告出让人或相关部门，并按以下方式作出处理：

1、故障在挂牌截止时间前 1 小时排除、交易系统恢复正常的，继续开展交易活动；

2、故障在挂牌截止时间前 1 小时前不能排除的，可暂停、中止、终止报价并待故障排除后发布报价延期公告或终止出让公告。

十七、特别提示

（一）鉴于挂牌出让土地使用权是一种特殊的交易方式，敬请各位竞买人在竞买时严格遵守本《挂牌出让须知》，审视自身承受能力，慎重从事，三思而后行。一经报价，挂牌主持人宣布成交，买卖双方均无权反悔，否则将承担法律责任。

（二）由于不可抗力、网络入侵等非交易中心因素，导致网络堵塞等故障，造成申请人不能及时完成网上注册、下载有关文件、提出竞买申请、缴纳竞买保证金、获得竞买资格成为竞买人的，公共资源交易中心除采取积极补救措施外，不承担由此产生的后果和责任。

(三) 本宗地采取网络报价(转入现场竞价的,竞买人需要现场参加竞价)方式。请竞买人选择网络条件良好的设备设施、熟悉计算机操作的人员参与本宗地竞价。因(意向)竞买人自身所处网络环境、设备故障、电脑操作系统被入侵、数字证书遗失或密码泄漏等自身原因导致不能正常参与竞价的,自行承担责任。

竞买人对本《挂牌出让须知》若无异议,请在提交报名申请时予以确认。一经确认,即视为同意履行本《挂牌出让须知》各项规定。

竞买人(代表签字、盖章):

什邡市公共资源交易中心

2022年8月12日

