

无锡市国有建设用地使用权 挂牌出让文件

锡国土（研）2024-5 XDG-2024-21 号地块

无锡市自然资源和规划局

二〇二四年十一月

国有建设用地使用权挂牌出让须知

锡国土（研）2024-5 XDG-2024-21 号地块

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》、国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规范》、《无锡市国有建设用地使用权网上交易实施细则》，经无锡市人民政府批准，无锡市自然资源和规划局决定以公开挂牌方式出让规划图编号为XDG-2024-21号地块的国有建设用地使用权。

本次国有建设用地使用权挂牌出让的出让人为无锡市自然资源和规划局，具体由无锡市自然资源交易和服务中心组织实施。挂牌出让活动遵循公开、公平、公正和诚实信用原则。网上挂牌出让只能在互联网上，通过无锡市国有建设用地使用权网上交易系统（<http://zrzy.wuxi.gov.cn/zrzymz/gyjydwjyxt/index.shtml>，以下简称网上交易系统）进行。

本次国有建设用地使用权网上挂牌出让所有地块不设底价，按价高者得原则确定竞得人。

一、出让地块的基本情况及其规划指标要求等：

（一）地块位置：梁溪区华盛路与扬高路交叉口东北侧；

（二）地块范围及规划指标：详见挂牌出让文件中无锡市自然资源和规划局出具的地块规划设计要点及要求、规划图；

(三) 总可建设用地面积：20416.7 平方米；

(四) 土地开发程度：净地（出让地块内建、构筑物拆成自然平整）
出让，地块外部条件（道路、水、电、气等）均以现状为准；

(五) 土地使用权出让年期：50 年；

(六) 建设期限：约定交地之日起 12 个月内开工，约定开工之日起 36 个月内竣工。

(七) 交地时间：签订合同之日起 7 个工作日内。

(八) 其他建设条件：按照无锡市自然资源和规划局出具的 XDG-2024-21 号地块规划图和地块规划条件、市梁溪生态环境局 4 月 10 出具的环保意见的复函、市水利局出具的锡水行审函（2024）36 号水利意见的函、市市政和园林局出具的锡政园函（2024）15 号市政园林意见的复函、市文化广电和旅游局 4 月 12 日出具的文保初审意见的复函、无锡地铁集团出具的锡地铁地保函（2024）38 号地铁保护意见的函执行，具体由出具该意见的单位负责协调和监管。

二、本次国有建设用地使用权挂牌出让地块的有关价格：

（一）竞买保证金

本宗地竞买保证金为：人民币 556 万元或等额外币；

开户单位：无锡市自然资源交易和服务中心

开户行：竞买申请人在网上交易系统上自行选定的银行

账号：网上交易系统自动确定缴纳竞买保证金的账号

（二）本宗地的挂牌出让起始总价、加价幅度：

1、本宗地出让起始总价为人民币（大写）贰仟柒佰捌拾壹万元整（¥27810000），含政府土地收益、征地补偿费、拆迁安置费，不含城市基础设施配套费。

2、增价幅度为人民币 10 万元以上的万元整数。

（三）出让金支付期限及比例

自出让合同签订之日起 15 个工作日内一次性付清。

境外竞买人在竞得地块后，应按出让合同约定的付款时间将出让金汇入保证金外币账户，待结汇后按汇入时的汇率结算成人民币进出让金账户。

三、本次挂牌出让活动有关时间：

（一）网上公告起止时间：2024 年 11 月 01 日至 2024 年 11 月 24 日；

（二）网上竞买申请：2024 年 11 月 25 日 09 时 00 分至 2024 年 12 月 02 日 17 时止；

（三）缴纳竞买保证金时间：2024 年 11 月 25 日 09 时 00 分至 2024 年 12 月 02 日 17 时止；

（四）网上挂牌报价时间：2024 年 11 月 25 日 09 时 00 分至 2024 年 12 月 04 日 13 时 30 分止；

（五）网上限时竞价开始时间：2024 年 12 月 04 日 13 时 30 分。

四、竞买资格及资格审查材料要求

（一）竞买资格

中华人民共和国境内外的法人和非法人组织（法律另有规定或有特

殊情况者除外)均可申请参加。被无锡市自然资源和规划局禁止进入无锡土地交易市场竞买土地的单位(个人),不具备竞买资格。

申请人应当单独申请。

在出让年限内,该宗地必须整体持有,不得分割转让、分割抵押。如确需转让的,必须经梁溪区人民政府批准,转让部分按照同地段商业用地价格补交出让金差价,土地用途不变。

(二)地块投资建设项目须符合下列准入要求:

(1)地块固定资产投资强度不低于 1828.3 万元/亩,项目总投资约 80000 万元。

(2)投资项目必须符合省、市关于集约、节约用地的相关要求。

(3)投资项目必须符合国家、省、市环保要求。

(4)详见产业准入意见。

本次国有建设用地使用权挂牌报价只能在网上交易系统进行。只有通过办理数字证书(USB Key)、按要求缴纳竞买保证金的申请人,才能参加网上挂牌交易活动。

竞买人参与竞买时,必须以人民币竞价。若境外投资者竞得的,应当按中华人民共和国外汇管理局规定,将外汇兑换成人民币支付。交易系统诚信确认为网上交易的必经程序。

网上交易实行竞买资格后审制度,网上交易系统确认的竞得人须在网交易结束后 5 个工作日内持《网上交易系统竞得确认及资格审查通知书》及资格审查材料到地块所在分局进行竞买资格审查,审查通过后,与出让人签订《无锡市国有建设用地使用权网上交易成交确认书》,确

定其为受让人。

竞买申请人参与竞买时，必须以人民币竞价和结算。

提交的资格审查材料如下（所有复印件加盖公章）：

1、法人或非法人组织申请的，应提交下列文件：

（1）竞买申请书；

（2）法人单位或表明该组织合法存在的有效证明文件；

（3）法定代表人或表明该组织负责人身份的有效身份证明文件（身份证明书、身份证影印件）；

（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；

（5）保证金缴纳凭证，提交复印件；

（6）银行保函（竞买保证金使用银行保函的，需在报名截止时间前2个工作日，将保函原件送至地块所在地分局）；

（7）其他需要提供的材料。

上述文件提供原件备核，除第（5）项外均应在竞买申请时通过系统上传扫描件。

2、自然人申请的，应提交下列文件：

（1）竞买申请书；

（2）申请人有效身份证明文件；

（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身份证明文件；

（4）保证金缴纳凭证，提交复印件；

（5）银行保函（竞买保证金使用银行保函的，需在报名截止时间

前 2 个工作日，将保函原件送至地块所在地分局）；

（6）其他需要提供的材料。

上述文件提供原件备核，除第（4）项外均应在竞买申请时通过系统上传扫描件。

3、境外自然人申请的，应提交下列文件：

（1）竞买申请书；

（2）竞买申请人有效身份证件（如护照）复印件；

（3）委托他人代为竞买申请的，还须提交授权委托书原件 and 受托人有效身份证件；

（4）保证金缴纳凭证（须经银行核实到账），提交复印件；

（5）银行保函（竞买保证金使用银行保函的，需在报名截止时间前 2 个工作日，将保函原件送至地块所在地分局）；

（6）其他需要提供的材料。

上述文件提供原件备核，除第（4）项外均应公证和认证，在竞买申请时通过系统上传扫描件（注：受托人系中华人民共和国国籍的，其有效身份证件复印件除外）。

4、境外法人或非法人组织申请的，应提交下列文件：

（1）竞买申请书；

（2）境外法人提供与境内“营业执照”、“代码证”可比照的、具有唯一性的有效文件（例如香港地区的“商业登记证明”等）的复印件；

（3）境外法人或非法人组织的受托人的有效身份证件（如护照）复印件；

(4) 授权委托书原件；

(5) 保证金缴纳凭证（须经银行核实到账），提交复印件；

(6) 银行保函（竞买保证金使用银行保函的，需在报名截止时间前 2 个工作日，将保函原件送至地块所在地分局）；

(7) 其他需要提供的材料。

上述文件提供原件备核，除第（5）项外均应公证和认证，在竞买申请时通过系统上传扫描件（注：受托人系中华人民共和国国籍的，其有效身份证件复印件除外）。

（二）境外竞买申请人提供申请材料时，须符合下述要求：

1、竞买申请表必须用中文书写（注：境外申请人的名称或姓名、其境外受托人的姓名等可用其他语言填写），其他文件可以使用其他语言，但必须附经申请人确认的中文译本，所有文件的解释以中文译本为准。

2、境外申请人提供的需公证和认证的境外证明材料须按下述原则办理。

竞买申请人所在国与中华人民共和国有外交关系的，应当由当地公证人（或相当的公证机构）出具公证文书，并经该国外交部或其授权机构和中国驻该国使（领）馆认证（两国互免认证的除外）方有效。竞买申请人为居该国华侨的，则经我国驻该国使（领）馆公证或认证即可。

竞买申请人所在国与中华人民共和国无外交关系的，由当地公证人（或相当的公证机构）出具的公证文书原则上需经该国外交部及与该国和我国均有外交关系的第三国驻该国使（领）馆认证。竞买申请人为居该国华侨的，亦照此办理公证和认证。

中国香港地区竞买申请人提交的材料，应由具有中国司法部颁发的“中国委托公证人”资格的律师公证，并且经中国法律服务（香港）有限公司加章确认。

中国澳门地区竞买申请人提交的材料，应当经澳门特别行政区公证部门或内地认可的公证人核证，并且经中国法律服务（澳门）公司加章确认。

中国台湾地区竞买申请人提交的材料，应当经台湾公证处予以公证后，交海峡两岸基金会，由海基会递交江苏省公证协会盖章确认。

如挂牌出让文件规定竞买资格有特殊要求的，还需提供对应竞买资格条件材料。

五、竞买人参加竞买流程

（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 认证机构代办点办理。竞买申请人申请办理数字证书，已经办理数字证书且数字证书有效的无需再办理。

办理地点：无锡市太湖新城观山路199号市民中心12号楼CA窗口

咨询电话：0510-85541366；4000251010

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》。

竞买人的电脑配置应符合相关要求，并及时下载和安装 CA 证书驱动程序，方可凭有效 CA 证书和密码正常登录交易系统，进行交易。

（二）挂牌地块信息浏览下载

凡持有效数字证书的竞买申请人可于本期网上挂牌出让公告发布之日起登录无锡自然资源交易专栏，浏览、下载网上挂牌出让文件及地块相关信息（各类范本模板可在服务指南中下载）。具体包括：

1. 《无锡市国有建设用地使用权网上交易实施细则》；
2. 《无锡市国有建设用地使用权网上交易操作说明》；
3. 《无锡市国有建设用地使用权网上交易系统 CA 证书办理指南》；
4. 国信 CA 电子证书业务申请单&服务协议（含承诺书）；
5. 国有建设用地使用权网上挂牌出让须知；
6. 国有建设用地使用权网上交易竞买申请书；
7. 授权委托书；
8. 国有建设用地使用权网上交易竞价通知书；
9. 网上交易系统竞得确认及资格审查通知书（范本）；
10. 国有建设用地使用权交易服务费缴纳通知书（范本）；
11. 无锡市国有建设用地使用权网上交易成交确认书（范本）；
12. 国有建设用地使用权出让合同（范本）；
13. 地块规划设计条件要点及要求、规划图；
14. 宗地图；
15. 投资发展监管协议；
16. 《无锡市土地市场竞买保证金使用银行保函工作规则》（试行）；
17. 相关部门对地块的文件。

（三）答疑及现场踏勘

竞买申请人对挂牌出让文件有疑问的，可以向无锡市自然资源交易和服务中心咨询也可根据公告地块位置向所在行政辖区土地管理部门进行咨询。竞买申请人自行踏勘地块现场。

（四）竞买申请

竞买申请人凭有效数字证书在网上挂牌出让申请及缴纳竞买保证金截止时间前登陆网上交易系统，对意向地块网上提出竞买申请，并上传资格审查所需的扫描件，选择缴纳保证金银行，获取缴纳竞买保证金的账号。不接受书面、电话、邮寄、传真等其他方式申请。

（五）缴纳保证金

竞买申请人按前款选定的银行和缴纳保证金帐号缴纳保证金，按时足额缴纳保证金后，竞买申请人自动获得竞价资格参与网上报价。竞买申请人未按时足额缴纳竞买保证金的，不能取得竞买资格。

使用银行保函参与竞买的，保函原件在规定时间内送至地块所在地分局且被接收后，视同竞买人完成地块竞买保证金缴纳程序，竞买人由此报名成功，正式取得土地竞买资格。

（六）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）在挂牌期每个竞买人必须有一次有效报价，且可以以多个加价幅度多次报价；

(4) 网上挂牌期限届满，挂牌出让土地有两个及以上竞买人且为有效报价的进入限时竞价程序，竞买出让起始总价为挂牌截止时的最高报价。

2、网上限时竞价

进入网上限时竞价的竞买人应当在网上交易系统开始第一次4分钟倒计时内进行报价。如在4分钟倒计时内的任一时刻有新的报价，网上交易系统即从此刻起再顺延一个新的4分钟倒计时，竞买人可继续新一轮竞价，并按此方式不断顺延下去。4分钟倒计时截止时，系统会自动关闭限时竞价中的报价通道，确认当前网上交易系统接受的最高报价为地块的最终竞买价，由网上交易系统按“价高者得”的原则确定该地块的网上交易系统竞得人，并在相关信息栏中显示交易结果。

(七) 网上交易系统竞得资格的确认

1、网上挂牌期限届满，挂牌出让地块仅有一个竞买人的，且报价高于或等于出让起始总价的，网上交易系统显示挂牌成交，并确认其竞得资格。

2、网上挂牌期限届满，挂牌出让地块有两个及以上竞买人竞买且为有效报价的，自动转入限时竞价，并按照价高者得的原则确认竞得资格。

3、网上挂牌期限届满，挂牌出让地块无竞买人报价，由出让人收回后重新组织出让。

(八) 获取《网上交易系统竞得确认及资格审查通知书》

经网上交易系统确认竞得资格后，该竞买人应当从网上交易系统打印《网上交易系统竞得确认及资格审查通知书》（以下简称《通知书》）。

（九）发布成交公示

我局将在本次国有建设用地使用权网上交易活动结束后次日，在部省市土地市场门户网站发布此次国有建设用地使用权网上交易成交公示，公示期为 5 天。

（十）《成交确认书》的签订

网上交易实行竞买资格后审制度，网上交易系统确认的竞得人须在网上交易结束后 5 个工作日内，按照出让文件的相关要求，持《通知书》及资格审查材料到地块所在分局进行竞买资格审查，审查材料需与上传扫描件一致，审查通过后，与出让人签订《国有建设用地使用权网上交易成交确认书》（以下简称《成交确认书》），确定其为地块最终竞得人。使用银行保函参与竞买的，竞得人须在签订《成交确认书》前，向保证金银行账户足额缴纳等额保证金。未及时足额缴纳等额保证金，按相关规定执行。不按期签订《成交确认书》的，或未通过资格审查的，视为网上交易系统确认竞得人违规，缴纳的地块竞买保证金不予退还，并承担其他相应法律责任。

因资格审查未通过而不成交的地块，由出让人收回，重新组织出让。

（十一）缴纳土地交易服务费

竞得人在签订《成交确认书》后须缴纳土地交易服务费，标准按成交地块面积 1.0 元/平方米计算。

交费通知书可从交易系统网上下载。

（十二）签订《国有建设用地使用权出让合同》

竞得人应持《成交确认书》于成交公示结束后 10 个工作日之内到地块所在分局签订《国有建设用地使用权出让合同》；竞得人如未在约

定期限内签订土地出让合同的，视为竞得人主动放弃竞得资格及单方违约，竞得人缴纳的地块竞买保证金不予退还，并承担其他相应法律责任。

六、特别说明

（一）竞买申请人竞价资格的取得

持有有效数字证书的竞买申请人，选择竞买地块，通过网上交易系统上传《国有建设用地使用权网上交易竞买申请书》及资格审查所需的扫描件，在网上交易系统中选择缴纳保证金的银行并获取子账号缴纳竞买保证金，竞买申请人在缴纳保证金时必须准确填写子账号，在竞买保证金确认足额到账之后，网上交易系统自动生成《国有建设用地使用权网上交易竞价通知书》，此时竞买申请人方取得竞价资格，参与网上挂牌出让的报价。申请一经受理确认后，即视为竞买申请人对挂牌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。

（二）保证金缴纳

竞买申请人在缴纳竞买保证金时，要考虑网络运行和银行转账的时间差，尽量提前缴纳，防止系统无法及时收到信息而延误竞买。

竞买保证金账号一旦选定将不能更改，仅接受竞买申请人缴纳的竞买保证金（建议提前缴纳，防止跨行转账、系统延时等时间差）。

每宗出让地块的竞买保证金只对应该宗地交易，如需竞买多宗出让地块，须按规定分别缴纳竞买保证金。

以外币支付的，在竞买申请前到无锡市自然资源交易和服务中心综合部（文华路 199 号 1415 室）签外汇保证金托管和结算协议（三方协议），方可打入指定账户，打入指定账户后，竞买人须于保证金缴纳截止时间前，持银行外汇交款回执单到无锡市自然资源交易和服务中心交

易部（文华路 199 号 1413 室）确认网上竞买资格。

（1）竞买保证金是一项履约担保金，证明竞买申请人的诚意，是竞买申请人参加网上挂牌出让报价的前提条件。

（2）竞买申请人如有违反挂牌出让文件规定的行为，缴纳的竞买保证金不予退还。

（3）竞得人缴纳的竞买保证金在《国有建设用地使用权出让合同》签订后转为受让宗地的定金（为土地出让总价款 20%），超出定金数额部分，转为土地出让金。

（4）在我局网上交易结束后 1 个工作日内，未竞得人按照出让文件要求，持资格审查材料到地块所在分局进行竞买资格审查，审查材料须与上传扫描件一致（**所有资格审查材料须加盖公章**），审查通过后，凭缴纳凭证原件办理相关退款手续，退还竞买保证金，不计利息。未通过审查的，视为违规，缴纳的地块竞买保证金不予退还，并承担其他相应法律责任。

（5）使用银行保函参与竞买的，出让活动结束后 5 个工作日内，竞得人向保证金银行账户足额缴纳等额保证金后，自行申请领回保函原件；未竞得人无违反出让文件及其他违规违法行为的，其保函原件在土地出让活动结束后 5 个工作日内退还。

（三）网上挂牌报价规则

1、竞买人须按下列规则报价

（1）本次挂牌出让以价高者得为原则确定竞得资格。

（2）网上挂牌报价起止时间以网上挂牌出让公告中公布的时间为准，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。

(3) 竞买人通过网上交易系统进行报价。初次报价不小于出让起始总价。

(4) 报价以增价方式进行，每次加价幅度不得小于本出让须知规定的增价幅度；

(5) 竞买人通过网上交易系统提交的报价一经报出，不得撤回；

(6) 在竞价期间，竞买人可多次报价；

(7) 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。

2、竞买人报价有下列情形之一的，视为无效报价

(1) 竞买人未在网上挂牌报价期限内报价的；

(2) 与竞买申请文件不符的；

(3) 不符合报价规则的；

(4) 不符合挂牌文件规定的其它情形。

3、竞买人报价有下列情形之一的，视为违约

挂牌出让地块，因无竞买人报价或报价均无效而最终未成交的，则该地块的所有竞买人，一年内不得参加无锡市国有建设用地使用权招标拍卖挂牌出让活动，同时已缴纳的竞买保证金不予退还。

(四) 其他土地手续的后续办理

竞得人在约定时间付清全部土地出让金价款及税费后，可按规定办理相关用地手续，领取《中华人民共和国不动产权证书》。

七、注意事项

(一) 阅读挂牌文件和踏勘地块

竞买申请之前，竞买申请人须仔细阅读本次网上挂牌出让公告、须知及相关信息和交易条件，如有疑问可以在挂牌活动开始日前向我局咨询。竞买申请人自行到现场踏勘挂牌出让地块。申请一经受理确认后，即视为竞买申请人对挂牌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。

（二）考虑网络运行和银行转账时间差

竞买申请人在缴纳竞买保证金时，要考虑网络运行和银行转账的时间差，尽量提前缴纳，防止系统无法及时收到信息而延误竞买。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。

无锡市自然资源和规划局对本《须知》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。

无锡市自然资源和规划局

2024年11月1日

交易服务费缴纳通知书

为贯彻落实省委、省政府打造市场化、法治化、国际化营商环境工作部署，进一步规范公共资源交易服务收费行为，根据《关于优化公共资源交易服务收费管理有关事项的通知》（苏发改收费发〔2023〕851号）文件要求，凡依照法律、法规进入无锡土地市场进行土地使用权出让活动的，其土地使用权交易服务费按照土地交易面积的大小向受让方收取。

锡国土（研）2024-5 地块位于梁溪区华盛路与扬高路交叉口东北侧，面积 20416.7 平方米，用途为商务金融用地-研发设计用地。土地使用权交易服务费收费标准为 1 元/m²，总额为人民币（大写）贰万零肆佰壹拾柒元整（¥20417）。

1. 受让人无需成立项目公司的，在签订《无锡市国有建设用地使用权出让合同》时，即提交《交易服务费开票资料信息联系单》；

2. 受让人如需成立项目公司的，在签订补充合同时，即提交《交易服务费开票资料信息联系单》；

3. 在收到交易服务费缴款码信息后，受让人应及时缴纳，并凭“土地交易服务费”缴纳凭证换取“土地交易服务费发票”。

咨询电话：0510-85726711，85726069

开票地址：梁溪区文华路 199 号 1415 室

2024 年 11 月 1 日

交易服务费开票资料信息联系单

开票单位名称（公章）：

纳税人识别号：

地址、电话：

开户行及账号：

地块名称：锡国土（研）2024-5(XDG-2024-21 号)

交易服务费金额人民币（大写）：贰万零肆佰壹拾柒元整（20417）

需开具增值税发票：专用发票

普通发票

联系人：

联系电话：

联系邮箱：

说明：1.请在收到缴款码信息后及时完成缴款。

2.请将交易服务费开票资料信息联系单、交易服务费缴纳通知书及缴纳凭证发至 zrzyjfwzx@163.com，电子发票将在开具后直接回复至发件邮箱（联系电话 0510-85726711）。