

无锡市国有建设用地使用权 挂牌出让文件

锡国土（经）2021-84 XDG-2021-101 号地块

无锡市自然资源和规划局

二〇二一年十二月

国有建设用地使用权挂牌出让须知

锡国土（经）2021-84 XDG-2021-101 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-2021-101 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，具体由无锡市国土资源交易中心组织实施。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://jyxt.landwx.com:7000/>，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相关规划指标要求等：

- （一）地块位置：地块位于经开区立智道与金融七街交叉口西北侧；
- （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：15236.6 平方米（其中，A 区约 9486.7M²，

B 区地下可出让开发利用面积约 5749.9M²) ；

(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：40 年；

(六) 建设期限：

自交地之日起 12 个月内开工，自开工之日起 36 个月内竣工。

(七) 交地时间：签订出让合同之日起 7 个工作日内。

(八) 其他建设条件：按无锡市自然资源和规划局出具的 XDG-2021-101 号地块规划设计要点及要求、无锡市住房和城乡建设局出具的锡建开意 2021-54 地块建设条件意见书、无锡经济开发区生态环境局出具的锡经开环地审函〔2021〕25 号意见、无锡市水利局出具的锡水行审函〔2021〕100 号意见及无锡市市政和园林局出具的锡政园函〔2021〕115 号意见实施，具体由出具该意见的单位负责协调和监管。

评估设定建筑比例为商业：办公=10%：90%（商业起始楼面地价 7700 元/平方米，办公起始楼面地价 2257 元/平方米）；商住地块的规划设计方案中的商住比应与出让须知中第一条有关设定一致。

自合同签订之日起一年内，经规划批准核定的容积率超过浮动容积率下限值但不超过上限值的，或规划批准核定的各用途建设规模与原评估用途占比有变化的，均按成交时确定的分用途楼面地价合并计算后补缴土地出让金；超过一年的，按成交时确定的分用途楼面地价和用地单位申请时点评估的楼面地价择高补缴土地出让金。

土地出让金已包含地下可出让开发利用面积 5749.9 平方米，如规

划批准后的地下空间超出上述规模或用途发生变化的，按申请时点根据市政府相关规定补缴土地出让金。

特别提醒：请详细查看该地块规划设计要点及要求、地块建设条件意见书、环保初评意见、水利意见、市政和园林意见等附件。

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 11630 万元或等额外币；

开户单位：无锡市国土资源交易中心

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）壹亿壹仟陆佰叁拾万元整（¥116300000），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。

起始总价含地下空间 468 万元。竞买时所产生的溢价仅针对地块内计容面积。

2、增价幅度为人民币 200 万元以上的万元整数。

（三）出让金支付期限及比例

签订出让合同之日起一个月内一次性付清。

以外币参与竞买的，竞得土地后应在三个月内成立项目公司，并在成立之日起一个月内支付到期出让金。

三、本次挂牌出让活动有关时间：

(一)网上公告起止时间：2021年12月31日至2022年01月19日；

(二)网上竞买申请：2022年01月20日09时00分至2022年01月27日17时止；

(三)缴纳竞买保证金时间：2022年01月20日09时00分至2022年01月27日17时止；

(四)网上挂牌报价时间：2022年01月20日09时00分至2022年01月30日09时30分止；

(五)网上限时竞价开始时间：2022年01月30日09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、自然人和其他组织（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。

该地块可独立申请，也可联合申请。

该地块设置如下条件：

竞得人须自持50%的商业、办公部分总核定建筑面积，自持部分在出让年限内不得分割抵押、销售与转让。

同一名竞买申请人只能提交一次竞买申请（含联合竞买申请）。自然人及由其担任法定代表人或负责人的法人或其他组织，或者同一法定代表人或负责人的法人或其他组织被视为同一名竞买申请人。

竞买人竞买保证金、出让价款需为自有资金。

本次国有建设用地使用权挂牌报价只能在互联网上通过无锡市国有建设用地使用权网上挂牌出让系统进行。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。联合申请竞买的以牵头人名义按要求申请办理数字证书。

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上交易结束后次日起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》及资格审查材料到无锡市梁溪区文华路199号1413室进行竞买资格审查,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、法人或其他组织申请的,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;竞买保证金必须以申请人的身份缴纳;

- (6) 公司章程及承诺书一；
- (7) 竞买人竞买保证金、出让价款为自有资金的承诺书二；
- (8) 承诺书三；
- (9) 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；竞买保证金必须以申请人的身份缴纳；
- (5) 承诺书一；
- (6) 竞买人竞买保证金、出让价款为自有资金的承诺书二；
- (7) 承诺书三；
- (8) 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和受托

人有效身份证文件；

(4) 保证金缴纳凭证（须经银行核实到账），提交复印件；竞买保证金必须以申请人的身份缴纳；

(5) 承诺书一；

(6) 竞买人竞买保证金、出让价款为自有资金的承诺书二；

(7) 承诺书三；

(8) 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、境外法人或其他组织申请的，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) 境外法人或其他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；竞买保证金必须以申请人的身份缴纳；

(6) 公司章程及承诺书一；

(7) 竞买人竞买保证金、出让价款为自有资金的承诺书二；

(8) 承诺书三；

(9) 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）。

5、联合申请竞买的，除国有建设用地使用权网上交易竞买申请书及联合竞买申请附表原件、竞买保证金缴纳凭证复印件各提交一份外，各方还需按出让文件要求提供相应申请材料。

此文件提供原件，并在竞买申请时通过系统上传扫描件。

(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。

联合申请竞买的以牵头人名义按要求申请办理数字证书。

（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（各类表格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系统使用手册（交易人员版）V1.2》；
- 3、《无锡市国有建设用地使用权网上交易系统国信 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、商品住房用地购地资金来源情况申报表和承诺书；
- 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、联合竞买申请附表；
- 9、关于竞得国有建设用地使用权后拟成立新公司的申请；
- 10、国有建设用地使用权网上交易竞价通知书；
- 11、网上交易系统竞得确认及资格审查通知书（范本）；
- 12、无锡市国有建设用地使用权网上交易成交确认书（范本）；
- 13、承诺书一、二、三、四（范本）；
- 14、国有建设用地使用权公开出让摇号规则；
- 15、公司清单（模板）；

- 16、关于无锡土地市场公开出让挂牌文件《承诺书一》的有关解读；
- 17、国有建设用地使用权网上挂牌出让须知；
- 18、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。

（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）挂牌期每个竞买人必须至少有一次有效报价；

（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有至少两次有效报价的，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）《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
网上交易结束后次日起 5 个工作日内，按照出让文件的相关要求，持《通
知书》及资格审查材料到无锡市梁溪区文华路 199 号 1413 室进行竞买
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。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）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。

（十一）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 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》。不按期签订《国有建设用地使用
权出让合同》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。

（十二）网上交易结果的公布

我局将在本次国有建设用地使用权网上交易活动结束后 10 个工作
日内，在部省市土地市场门户网站向社会公示此次国有建设用地使用权
网上交易结果。

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。

（3）在我局网上交易结束后次日起 5 个工作日内，未竞得人按照出让文件要求，持资格审查材料到无锡市梁溪区文华路 199 号 1413 室进行竞买资格审查，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。

（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。

(四) 成立新公司开发建设

竞买申请人竞得土地后拟成立新公司进行开发的，应在签订出让合同之前，将《关于竞得国有建设用地使用权后拟成立新公司的申请》（竞得人须直接控股 51%及以上）提交给地块所在分局。

申请联合竞买的，在《联合竞买申请附表》中应当注明各方的出资比例并于资格审查时同时提交。

竞得后所注册成立的项目公司与《关于竞得国有建设用地使用权后拟成立新公司的申请》出资人、投资比例及法定代表人要一致，不得随意改变。

(五) 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、违规行为处理

竞买人在地块出让过程中有下列行为的：

1. 资格审查未通过的；
2. 竞买过程中发生违反交易规则、操作程序的；
3. 在竞买过程中发生不符合规定的其他情形。

一经查实，竞买人及其下属控股子公司、其母公司及母公司其他下

属控股子公司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。

八、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

2021年12月31日