

长春市国有建设用地使用权 挂牌出让须知文件

宗地代码

220106008002GB00222W00000000

220106008002GX00112W00000000

长春市公共资源交易中心
(长春市政府采购中心)
二〇二三年七月

挂牌文件包括下列资料

- 1、长春市国有建设用地使用权挂牌出让公告；
- 2、长春市国有建设用地使用权挂牌出让须知；
- 3、竞买申请书（样本）；
- 4、竞买资金来源承诺书（样本）；
- 5、授权委托书（样本）；
- 6、成交确认书（样本）；
- 7、国有建设用地使用权出让合同（样本）；
- 8、地籍图；
- 9、建设用地规划设计条件；
- 10、建设用地规划条件附图。

长春市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》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》、《长春市网上挂牌出让国有建设用地使用权交易规则》等有关规定及长春市人民政府批准的《长春市国有建设用地使用权招标拍卖挂牌出让方案》，长春市公共资源交易中心（长春市政府采购中心）受长春市规划和自然资源局委托，对该（幅）地块的国有建设用地使用权进行公开（网上）挂牌出让。

一、本次国有建设用地使用权挂牌出让的出让人为长春市规划和自然资源局（以下简称“出让人”），具体组织实施由长春市公共资源交易中心（长春市政府采购中心）（以下简称“我中心”）办理。

二、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、出让地块基本情况及规划指标要求

(一)地块位置：绿园区隆化路南地块（棚户区）；

(二)地块范围：东至中小学用地、西至乙三街、南至 A1 块地、北至隆化路；

(三)土地出让面积：44111 平方米；

(四)土地用途：城镇住宅用地，其他商服用地；

(五)规划用地面积：44111 平方米；

(六)规划用地性质：二类居住用地；

(七)规划容积率： >1.7 且 <1.75 （地下容积率 <0.6 ）；

(八)规划建筑密度： $<20\%$ ；

(九)规划建筑高度： <54 米；

(十)规划绿地率： $>35\%$ ；

(十一)规划具体指标详见编号：220100202300053 号建设用地规划设计条件及附图。

(十二)土地开发程度：

规划用地范围内土地及地上物拆迁补偿整理完毕，宗地范围达到市政公用基础设施配套齐全的标准。

(十三)投资强度要求等土地使用标准：符合国家规定；

(十四)土地使用权出让年期：住宅 70 年、商服 40 年；

(十五)动工及竣工时间：项目约定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。竞得人必须严格按照《国有建设用地使用权出让合同》约定的时间进行开竣工建设。

四、竞买资格及要求

参加本次商品住宅用地竞买企业应当具有相应的房地产开发资质。同一企业及其控股的各个公司，不得参加同一宗地的竞买。

房地产开发用地的联合竞买申请人（各方）必须同时具有相应的房地产开发资质。

（一）对于有竞得土地后欠缴土地成交价款、存在土地闲置现象或有下列情形之一的的自然人、法人和其他组织，不得参加竞买申请。

1、列入长春市土地储备出让工作领导小组《关于更新土地出让金欠缴企业名单的通知》欠缴企业名单，禁止欠缴企业及母公司、子公司、同一母公司的其他全资子公司，在其欠缴的土地出让价款全部缴清之前报名参加我市土地竞买。

2、列入长春市未登记房屋确权专项整治工作领导小组办公室《关于限制列入诚信黑名单的开发建设单位办理相关手续的通知》诚信黑名单，名单内的开发建设单位、法定代表人、主要股东及其参股的其他企业在本市限制其房地产开发建设经营

行为。禁止其获得新的规划、国土、建设、人防项目审批等相关手续。

（二）本次国有建设用地使用权挂牌出让，通过长春市公共资源交易网网上交易系统（以下简称“网上交易系统”）进行，由网上交易系统接受竞买申请、竞买保证金交纳、报价、竞价等信息，按照“竞地价（设置最高限价）+摇号”方式确定竞得人。申请人参加网上挂牌出让交易活动，应当取得有效的数字证书（CA）参与申请和竞买国有建设用地使用权。

五、竞买保证金

本宗地的竞买保证金：人民币大写贰亿贰仟捌佰陆拾肆万玖仟叁佰陆拾玖元整（小写：228649369.00 元），交纳竞买保证金的截止时间 2023 年 8 月 9 日 10:30 时前。开户单位：长春市公共资源交易中心（长春市政府采购中心），银行账号：系统随机分配保证金账号。

六、申请和资格审查

（一）挂牌文件取得

申请人可于 2023 年 8 月 9 日 10 时前登录长春市公共资源交易网（<http://www.ccggy.com.cn>）“土地（采矿权）交易—土地交易公告”栏中自行查看下载，同时在“服务指南—资

料下载—土地交易”栏中查看下载相关资料（样本）。具体包括：

- 1、长春市国有建设用地使用权挂牌出让公告；
- 2、长春市国有建设用地使用权挂牌出让须知；
- 3、竞买申请书（样本）；
- 4、竞买资金来源承诺书（样本）；
- 5、授权委托书（样本）；
- 6、成交确认书（样本）；
- 7、国有建设用地使用权出让合同（样本）；
- 8、地籍图；
- 9、建设用地规划设计条件；
- 10、建设用地规划条件附图。

(二)提交申请

申请人可于2023年8月1日9时至2023年8月9日10时前通过“网上交易系统”填写生成、签章、上传、提交申请资料，申请资料包括：

法人（自然人、其他组织）单独申请的，提交下列文件资料：

- (1) 竞买申请书；
- (2) 法人单位有效证明文件；
- (3) 法定代表人有效身份证明文件；

(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) 竞买资金来源承诺书;

(6) 商业金融机构出具的资信证明;

(7) 申请人需提供长春市城市建设开发管理服务中心出具的《开发企业注册资本和人员配置及诚信经营情况审查确认函》, 另有规定的除外;

(8) 境外申请人申请的, 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。

2、联合申请的, 应提交下列文件资料:

(1) 联合申请各方共同签署的联合竞买协议书及申请书;

(2) 联合竞买协议书及申请书中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》时的受让人等事项;

(3) 联合申请各方的有效身份证明文件;

(4) 出让人批准同意的联合竞买审批意见;

(5) 其他相关文件资料: 同法人(自然人、其他组织) 申请应提交的文件资料。

(三) 资格审查

我中心负责对挂牌出让公告规定时间内提交的申请资料进行审查。按规定通过资料审查的，申请人在网上交易系统申请竞买保证金的银行账号（网上交易系统随机分配），并按提示足额交纳竞买保证金后（以网上交易系统到账时间为准），网上交易系统将自动确认网上报价资格，允许申请人进行报价。

经审查，有下列情形之一的，视为无效申请：

- 1、申请人不具备竞买资格的；
- 2、申请文件不齐全或不符合规定的；
- 3、委托他人代理，委托文件不齐全或不符合规定的；
- 4、法律法规规定的其他情形。

(四) 答疑及现场踏勘

申请人对挂牌出让文件有疑问的，可在挂牌出让活动开始前以书面或口头方式向我中心或出让人咨询。申请人对拟出让地块自行进行现场踏勘，如有疑问咨询出让人。

七、本次挂牌出让活动时间、地点

- 1、挂牌出让时间：2023 年 8 月 1 日 9：00 时至 2023 年 8 月 11 日 9:00 时；
- 2、竞买申请时间：2023 年 8 月 1 日 9：00 时至 2023 年 8 月 9 日 10：00 时；

3、交纳竞买保证金时间：2023年8月1日9:00时至2023年8月9日10:30时；

4、自由报价时间：2023年8月1日9:00时至2023年8月9日11:00时；

5、询问期时间：2023年8月9日11:00时至2023年8月11日9:00时；

6、限时竞价开始时间：2023年8月11日9:00时；

7、限时竞价地点：长春市政务服务中心东区3楼359电子竞价室。

八、挂牌程序

（一）公布、公示挂牌信息

我中心将挂牌宗地的位置、面积、用途、出让年限、规划技术指标要求、挂牌起始价、增价幅度、竞买保证金等信息，在长春市公共资源交易网（<http://www.ccggy.com.cn>）及网站“竞价大厅”予以公布、公示。

（二）挂牌申请

申请人登录“网上交易系统”，在公告规定的期限内，按《长春市网上挂牌出让国有建设用地使用权交易竞买人操作手

册》说明及相关提示，进行交易主体（申请人）入库、地块申购（申请报名）。

（三）竞买保证金交纳

1、申请人在网上交易系统提交竞买资料审核通过后，系统随机分配竞买保证金银行账号，申请人按系统提示足额交纳竞买保证金。

2、因网上交易系统与银行系统对接会造成到账延迟，为避免因竞买保证金到账时间延迟（以网上交易系统到账时间为准），无法获得网上竞买报价资格，建议最迟在公告规定的竞买保证金交纳截止时间前的1至2个工作日交纳竞买保证金。竞买保证金币种为人民币，申请人应以电汇、转账或者网银方式全额交纳，不接受保函等非现金形式，竞买保证金应当以申请人的身份交纳，不得代交。竞买保证金交纳完毕后，请务必到系统中查询确认保证金交纳到账情况，若不查询影响报价责任自负。

3、申请人为境外投资者（包括与境内投资者组成联合体竞买的），应当按照国家外汇管理规定及我中心“境外汇款业务操作要点提示”，存入竞买保证金。

（四）挂牌自由报价

1、申请人初次报价不得低于当前交易系统显示的交易价格，报价应以增价方式进行，每次加价幅度不得小于规定的增价幅度。

2、在自由报价期内，可多次报价。符合规定的报价，网上交易系统予以接受，并即时公布。

3、竞买人应当谨慎报价，报价一经提交，不得撤回。

4、在自由报价期限截止时，申请人应当至少进行一次有效报价，方有资格参加该地块的网上限时竞价活动。

5、在规定的自由报价期限截止后，网上交易系统将显示如下信息提示所有已经报价的竞买人：

(1)当只有一个竞买人进行有效报价的，网上交易系统将在自由报价截止时间后提示竞买人：“到本公告规定的挂牌截止时间（2023年8月11日9时）即可确认此次挂牌成交，请竞得人在网上交易系统生成的《成交确认书》竞得人栏进行电子签章，并在线打印《成交确认书》”。

(2)当有两个或两个以上竞买人进行有效报价的，网上交易系统将在自由报价截止时间后进入询问期，询问并提示所有已经报价的竞买人：“是否参加网上限时竞价活动，如参加，竞买人必须在挂牌截止时间30分钟前到达指定场所长春市政务服务中心东区3楼359电子竞价室（长春市南关区华新街700号）

登记后参加网上限时竞价活动，最终以网上限时竞价结果，按照“竞地价（设置最高限价）+摇号”方式确定竞得人。竞得人确定后自行在网上交易系统生成的《成交确认书》竞得人栏进行电子签章，并在线打印《成交确认书》”。

6、竞买人报价有下列情形之一的，为无效报价：

- （1）报价未在挂牌期限内收到的；
- （2）报价因竞买人网络故障未在挂牌报价期限内收到的；
- （3）报价不符合报价规则的；
- （4）报价不符合挂牌文件规定的其他情形的。

（五）限时竞价

挂牌期限届满，竞买人到公告规定的指定场所参加网上限时竞价活动。网上交易系统以高于当前最高报价一个增价幅度的价格为竞价的起始价组织网上限时竞价，按照“竞地价（设置最高限价）+摇号”方式确定竞得人。

1、挂牌期限截止后，竞买人参加网上限时竞价时，应当在3分钟内作出决定是否提交新的报价，超过3分钟未提交的，则不能继续参加网上限时竞价。

2、网上限时竞价程序：

(1) 网上交易系统以 3 分钟倒计时为竞价时限，如在 3 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 3 分钟。

(2) 每次 3 分钟倒计时的最后 1 分钟内，网上交易系统出现该地块网上限时竞价即将截止的三次提示。3 分钟倒计时截止，网上交易系统将不再接受新的报价，并显示最高报价及出让结果。

3、网上限时竞价中无人报价的，以挂牌期限内网上报价最高者为竞得人。

4、网上限时竞价中有两个或两个以上竞买人报价达到宗地设置的最高限价时，停止竞价。通过现场公开摇号的方式确定竞得人。

(六) 《成交确认书》签章确认

网上交易系统确定竞得人后，竞得人在网上交易系统生成的《成交确认书》竞得人栏进行电子签章，并在线打印《成交确认书》。竞得人拒绝在《成交确认书》上签章确认也不能对抗挂牌成交结果的法律效力。

(七) 签订《国有建设用地使用权出让合同》

出让人与竞得人依据《成交确认书》约定签订《国有建设用地使用权出让合同》。

（八）公布出让结果

我中心将在此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，在中心网站（<http://www.ccggzy.com.cn>）上公布本次国有建设用地使用权挂牌出让结果。同时，出让人将在中国土地市场网（www.landchina.com）和长春市规划和自然资源局网站（<http://gtj.changchun.gov.cn/>）上公布本次国有建设用地使用权挂牌出让结果。

九、注意事项

（一）申请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前用书面或口头方式向我中心或出让人咨询。

申请人可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）申请人是联合申请竞买的，需提交书面联合竞买协议书及申请书，联合竞买协议书及申请书中要规定联合各方的权利、义务，并明确买地各方出资比例及竞买土地分摊面积以及签订《成交确认书》和《国有建设用地使用权出让合同》时的受让人等内容，以上协议及申请，需经出让人审核批准同意后，方可报名。

（三）联合竞买申请人在竞得土地后，拟成立新公司进行开发的，应在竞买报名时向出让人单独提交联合竞买协议

及申请书中明确拟成立新公司的具体名称、法定代表人及出资比例等内容，以及签订《成交确认书》和《国有建设用地使用权出让合同》的方式等内容，以上协议及申请，需经出让人审核批准同意后，方为有效。

联合竞买申请人（拟成立新公司的）在竞得土地后，须在30日内按协议书及申请约定成立新公司。新公司注册成立后，出让人按约定直接与新公司签订《国有建设用地使用权出让合同（补充合同）》。

（四）申请人（单独）竞得土地后，拟成立新公司进行开发的，应在竞买报名时向出让人单独提交书面申请，申请书中需注明新公司的具体名称。经出让人审核批准同意后，申请人在竞得土地后30日内办理完新公司注册登记手续，出让人同意直接与新公司签订《国有建设用地使用权出让合同（补充合同）》。

（五）确定竞得人后，我中心与竞得人分别在《成交确认书》上电子签章确认。法定代表人不能到场的，被委托人应提交法定代表人亲笔签名并盖章的授权委托书。《成交确认书》对出让人和竞得人具有同等法律效力，出让人改变挂牌活动结果的，或者竞得人放弃竞得宗地的，应当承担法律责任。

（六）竞得人交纳的竞买保证金，挂牌成交后转作受让地块的定金。未竞得人交纳的竞买保证金，我中心在挂牌活动结束后 5 个工作日内予以退还，不计利息。

（七）有下列情形之一的，应发布中止或终止网上挂牌出让公告，中止或终止网上挂牌出让活动。

1、有下列情形之一的，网上挂牌出让活动中止：

（1）司法机关、纪检监察等部门依法要求中止挂牌出让活动的；

（2）因不可抗力、网络入侵等非可控因素导致网上交易系统不能正常运行的；

（3）应当依法中止挂牌出让活动的其他情形。

2、有下列情形之一的，网上挂牌出让活动终止：

（1）出让人提出终止交易的；

（2）涉及宗地使用条件变更等影响宗地价格的重要变动，需要重新报批出让方案的；

（3）竞买人串通损害国家利益、社会利益或他人合法权益的；

（4）法律法规规定的其他情形。

3、因中止或终止网上挂牌出让活动，引发的相关质疑、投诉、法律纠纷及经济赔偿等，由要求或提出中止或终止挂牌出让活动的部门负责解决处理。

（八）中止的原因消除后，应在挂牌出让起始日 5 日前发布恢复网上挂牌出让公告，恢复网上挂牌出让活动。

因竞买人计算机系统遭遇网络堵塞、病毒入侵、硬件故障等不能正常登录网上交易系统申请、报价、竞价的，后果由竞买人承担，网上挂牌出让活动不中止，也不终止。

（九）竞得人有下列情形之一的，视为违约，可以取消其竞得人资格，竞买保证金不予退还：

1、竞得人逾期或拒绝签订《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。

（十）挂牌土地成交价款包括：土地收储成本、其他成本、土地纯收益。

土地挂牌成交后，由竞得人提供其在税务系统打印出的《银行端查询缴税凭证》，经交易中心核对无误后盖章确认。竞得人持盖章后的《银行端查询缴税凭证》到竞买保证金所在银行划转土地成交价款到税务机关。办理咨询电话:0431-88779643，

联系人:程女士,地 址:长春市政务服务中心中区北 2 楼 226 室(交易中心财务部)。

土地成交价款扣除竞买保证金后的差价款部分缴纳,按照属地原则,由竞得人直接向土地项目所在地主管税务机关申报缴纳,土地成交价款票据由税务部门开具。

(十一) 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土地成交价款。竞得人付清全部挂牌土地成交价款后,依法申请办理土地登记,领取《不动产权证书》。

(十二) 挂牌不成交的,应当按规定由我中心重新组织出让。

(十三) 参加挂牌出让限时竞价活动的人员,应遵守现场的纪律,服从管理人员的管理。

(十四) 竞得人必须同意政府的市政公用设施在其用地范围内的规划位置建造或通过。

(十五) 竞得人必须在该出让地块成交之日起一个月内付清全部国有建设用地使用权成交价款。

(十六) 其他事项

1、交地主体及时间：长春市绿园区人民政府作为该土地的交付主体，具体交地事宜由竞得人与其共同协商确定。交地时间为土地出让成交当日。

2、出让地块规划用地范围内如有渣土、树木、线路、未标明的现状地下管线及构筑物由竞得人自行负责依法处置，并承担所需费用。

3、该地块实施装配式建筑的要求，详见长春市城乡建设委员会出具的《关于明确以招拍挂方式取得土地使用权的房屋建筑项目实施装配式建筑要求的函》（长城乡函【2020】159号）以及建设用地规划条件附图，由市装配式建筑工作领导小组负责解释。

4、该地块出让地块房地产开发项目建设条件，根据长春市住房保障和房屋管理局出具的《关于制定拟出让 2023-000-05（绿）-002 地块房地产开发项目建设条件的复函》（长房函字【2023】47号）提出如下建设条件：

(1) 建设期限不得超过三年。

(2) 承担该地块开发建设的开发企业不限资质等级。

(3) 房地产开发企业与长春市规划和自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》或者取得《国有建设用地使用权划拨决定书》后，3个工作日内到长春市城市建设开发管理服务中心领取《房地产开发项目建设条件意见书》。

5、参加本次商品住宅用地竞买企业应当具有相应资质。同一企业及其控股的各个公司，不得参加同一宗地的竞买。申请人可以单独申请，也可以联合申请。

6、竞买申请人参与本次出让宗地竞买所缴纳的资金须为合规自有资金。参与竞买的意向竞买人，其股东不得违规提供借款、转贷、担保和其他融资便利等；不得直接或间接使用金融机构各类融资资金；不得使用房地产产业链上下游关联企业借款或预付款；不得使用其他自然人、法人、非法人组织的借款；不得使用公司控制的非房地产企业融资等。竞买申请人提交竞买申请时，应提交竞买资金来源承诺书，说明购地资金来源。

竞买申请人在竞得土地后，应持《成交确认书》到项目所在地，由项目所在城区政府、开发区管委会委托会计师事务所进行购地资金审查。经审查不符合规定的，取消竞得资格，解除土地出让合同、收回已出让的土地，竞买保证金的 10%不予返还，一年内不得参加我市土地市场公开竞买。经审查符合规定的，竞得人方可到市财政局、市规自局等部门办理后续相关审批手续。

7、该地块采用“竞地价（设置最高限价）+摇号”方式出让，宗地设置最高限价为楼面地价 3402 元/平方米，最高限价总额 26261.4839 万元，出让时有两个或两个以上竞买人报价达

到宗地设置的最高限价时，停止竞价。通过现场公开摇号的方式确定竞得人。

8、受让人竞得土地后应按照国家、省、市相关规定及技术规范、标准的要求进行幼儿园的配建，幼儿园建成后应将房屋及土地无偿移交给属地教育行政主管部门，并共同办理不动产登记，产生的费用由竞得人支付。受让人在建设时，应征求属地教育行政主管部门对配建幼儿园设计方案的意见并确认。受让人在取得《建设工程规划许可证》15个工作日内，应就配建幼儿园问题与属地教育行政主管部门签订《移交协议》，具体协议内容由属地政府及其教育行政主管部门共同研究确定。

9、土地成交后，竞得人自行与项目所在地规自分局联系，持《成交确认书》、营业执照、法人单位有效证明文件、法定代表人有效身份证明文件；委托他人办理的，提供授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件，与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》等文件。

10、地块信息咨询、联合竞买及成立新公司申请

联系单位：长春市规划和自然资源局绿园分局

联系人：宋先生、张先生

联系电话：0431-87937822

联系地址：长春市绿园区西安大路 3999 号

(十七) 我中心对本《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》、《长春市网上挂牌出
让国有建设用地使用权交易规则》等有关规定办理。

长春市公共资源交易中心

(长春市政府采购中心)

二〇二三年七月