**湘西高新区高速下线22宗小宗地块国有建设**

**用地使用权竞买须知**

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》、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》、《湘西自治州公共资源交易监督管理办法（修订）》、《中华人民共和国拍卖法》**等有关规定，经湘西高新区管委会批准，州自然资源和规划局湘西高新区分局决定通过湘西州公共资源交易网公开线下拍卖出让湘西高新区高速下线22宗小宗地块国有建设用地使用权

一、出让人、拍卖人、拍卖地点及拍卖方式

出让人名称：湘西高新技术产业开发区管理委员会

出让人地址：湘西高新区投资服务中心大楼

拍卖人名称：湖南省子仪天下拍卖有限公司

拍卖人地址：怀化市迎丰西路195号

拍卖地点：湘西高新区投资服务中心大楼三楼会议室

拍卖方式：现场增价拍卖

**二、出让原则**

出让遵循“**公开、公平、公正”**和“**诚实信用”**原则，适用**“底价规则”**并按“**价高者得”**的原则确定买受人。

1. **出让地块基本情况：**

（一）湘西高新区高速下线22宗小宗地块国有建设用地使用权，每宗地块出让面积分别为179.29-361.72平方米之间。

（二）土地使用性质：住宅用地（兼容40%商业），出让年限商业40年、住宅70年。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 宗地号 | 面积（㎡） | 出让年限 | 保证金（万元） | 规划条件 |
| 1 | 5-288-1-01 | 252.29 | 居住70年；商业40年 | 45 | 容积率≤2.2；层数≤4层；高度≤16M |
| 2 | 5-288-1-02 | 248.22 | 居住70年；商业40年 | 45 | 容积率≤3.0；层数≤5层；高度≤19M |
| 3 | 5-288-1-03 | 246.24 | 居住70年；商业40年 | 45 | 容积率≤3.0；层数≤5层；高度≤19M |
| 4 | 5-288-1-04 | 246.88 | 居住70年；商业40年 | 45 | 容积率≤3.0；层数≤5层；高度≤19M |
| 5 | 5-288-1-05 | 246.48 | 居住70年；商业40年 | 45 | 容积率≤3.0；层数≤5层；高度≤19M |
| 6 | 5-288-1-06 | 242.29 | 居住70年；商业40年 | 45 | 容积率≤3.0；层数≤5层；高度≤19M |
| 7 | 5-288-1-07 | 231.14 | 居住70年；商业40年 | 45 | 容积率≤3.0；层数≤5层；高度≤19M |
| 8 | 5-288-1-08 | 210.67 | 居住70年；商业40年 | 45 | 容积率≤3.0；层数≤5层；高度≤19M |
| 9 | 5-288-1-09 | 179.29 | 居住70年；商业40年 | 45 | 容积率≤3.0；层数≤5层；高度≤19M |
| 10 | 5-288-1-10 | 198.47 | 居住70年；商业40年 | 45 | 容积率≤2.8；层数≤5层；高度≤19M |
| 11 | 5-288-1-12 | 261.28 | 居住70年；商业40年 | 45 | 容积率≤3.1；层数≤5层；高度≤19M |
| 12 | 5-288-1-22 | 264.44 | 居住70年；商业40年 | 45 | 容积率≤2.4；层数≤4层；高度≤16M |
| 13 | 5-288-1-24 | 289.04 | 居住70年；商业40年 | 45 | 容积率≤2.0；层数≤4层；高度≤16M |
| 14 | 5-288-1-27 | 201.95 | 居住70年；商业40年 | 45 | 容积率≤2.5；层数≤5层；高度≤19M |
| 15 | 5-288-1-28 | 235.61 | 居住70年；商业40年 | 45 | 容积率≤3.1；层数≤5层；高度≤19M |
| 16 | 5-288-1-29 | 275.79 | 居住70年；商业40年 | 45 | 容积率≤3.1；层数≤5层；高度≤19M |
| 17 | 5-288-1-30 | 256.97 | 居住70年；商业40年 | 45 | 容积率≤3.0；层数≤5层；高度≤19M |
| 18 | 5-288-1-31 | 233.36 | 居住70年；商业40年 | 45 | 容积率≤2.6；层数≤5层；高度≤19M |
| 19 | 5-288-1-33 | 199.13 | 居住70年；商业40年 | 45 | 容积率≤2.8；层数≤5层；高度≤19M |
| 20 | 5-288-1-35 | 242.17 | 居住70年；商业40年 | 45 | 容积率≤2.9；层数≤5层；高度≤19M |
| 21 | 5-288-1-36 | 361.72 | 居住70年；商业40年 | 45 | 容积率≤2.5；层数≤5层；高度≤19M |
| 22 | 5-288-1-37 | 290.37 | 居住70年；商业40年 | 45 | 容积率≤3.1；层数≤5层；高度≤19M |

**具体宗地见建设用地规划红线图，具体每宗地块规划条件及面积以州自然资源和规划局湘西高新区分局的规划设计条件为准。**

**四、竞买资格及要求**

中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织均可申请竞买（法律另有规定的除外），申请人可以单独申请，也可以联合申请，需要联合申请还应提交**《联合竞买协议》**，协议应当明确联合各方的出资比例、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。以联合竞买方式竞得的宗地，不得进行分割。委托他人办理的，应提交授权委托书。

**五、申请竞买及竞买办法**

**（一）、**有意竞买者须登陆湘西公共资源交易网（http://ggzyjy.xxz.gov.cn），即可浏览、查阅和下载有关地块出让文件，在公告页面点击“获取保证金虚拟子账号”标识，选择银行链接系统生成的随机保证金账号，竞买人按要求在2022年8月7日下午17：00前从其账户一次性足额缴纳竞买保证金，每个标的竞买保证金为人民币45万元整，以获得竞买资格，该保证金领取的竞买号牌可以竞买标的地块的任何一块，一旦竞买成功该号牌立时终止本次拍卖其他标的竞买活动（请勿现金缴纳，如需竞买多个地块请分别缴纳竞买保证金），以获得竞买资格,点击“保证金缴纳明细查询”可查询保证金到账情况。

**（二）、资格后审时应提交的资料**

1、①法人单位有效证明文件（营业执照、企业法人营业执照或事业法人登记证书副本，验原件，留复印件4份需签字加盖公章）、法定代表人的有效身份证明文件（任命书或法人单位出具的证明，交原件1份；公民身份证，验原件，留复印件4份需签字加盖公章）及缴纳竞买保证金的银行回执单；②个人公民身份证（验原件、留复印件4份）及缴纳竞买保证金的银行回执单。

2、委托他人办理应提交授权委托书（交原件1份）和委托代理人的有效身份证明（委托书或法人单位出具的证明，交原件1份；公民身份证，验原件，留

复印件4份）；

3、出让文件规定需要提交的其他文件。

**六、答疑及现场踏勘**

竞买人须全面阅读湘西高新区高速下线22宗小宗地块国有建设用地使用权出让文件，并对地块现状进行踏勘。竞买申请人对出让文件有疑问的，可在出让活动开始前以书面方式向州自然资源和规划局湘西高新区分局或拍卖方咨询。竞买人一经缴纳竞买保证金后，州自然资源和规划局湘西高新区分局或拍卖方即视竞买人对地块的现状及其出让文件无异议并全部接受，竞买人对其申请和承诺承担相应的法律及经济责任。

**七、相关时间规定**

**（一）**出让公告时间：2022年7月19日至2022年8月7日

**（二）**保证金缴纳截止时间：2022年8月7日17时00分

（三）拍卖时间：2022年8月8日10时00分。

为避免竞买保证金到账时间延误，建议在保证金到账截止时间前1到2天完成竞买保证金缴纳相关事宜。

**八、起拍价、增价幅度、竞买保证金**

**（一）起拍价、增价幅度、竞买保证金**

湘西高新区高速下线22宗小宗地块国有建设用地使用权的起拍价及增价幅度由拍卖师在拍卖会现场当场宣布，低于出让方标的保留价的不成交。

**（二）保证金缴纳**

通过湘西自治州公共资源交易网的随机账号缴纳。

**（三） 缴纳保证金的注意事项**

1、交款人必须与申请人相符；

2、交款人通过银行转账的形式交纳保证金，请勿现金存入。

**（四） 成交价款及相关税费缴纳**

1.竞得人所交纳的竞买保证金转为成交价款，剩余成交价款应于拍卖成交后30天内一次性交纳至委托方指定以下账户。

**华融湘江银行：**

**账户名称：湖南湘西经济开发区财政局非税专户**

**账 号：7802 0311 0000 0057 8**

**开户银行：华融湘江银行股份有限公司湘西万溶江支行**

2.出让土地成交价款不包括拍卖佣金、交易服务费、契税、登记发证及报建费用，竞得人须按相关标准及约定另行缴纳。

3.拍卖成交后，竞得人交清全部成交价款后，必须在10日内交清全部税款。

4.自出让合同签订之日起三个月内交地。

5.竞得人建设工程必须自约定交地后一年内开工建设，自开工之日起18个月内竣工。

6.拍卖成交后，竞得人须在5日内按拍卖底价的0.5% 向拍卖公司支付拍卖佣金。

###  7.本次拍卖活动结束后，竞得人在3日内按照《湖南省发展和改革委员会关于我省公共资源交易服务收费的通知》（湘发改价费〔2019〕366号）文件规定缴

### 纳交易服务费，另有规定的，从其规定。详见下表计算：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 交易类别、交易方式 | 收费梯段 | 国有建设用地使用权（差额累进计算） |
| 拍卖、挂牌出让、转让（按成交额分段累计） | 500万元及以下 | 1.1% |
| 500万元以上-1000万元 | 0.92% |
| 1000万元以上-5000万元 | 0.61% |
| 5000万元以上-1亿元 | 0.24% |
| 1亿元以上-50亿元 | 0.05% |
|  | 50亿元以上 | 0.03% |

8.逾期未付清全部土地成交价款及有关税费的，出让方有权解除《成交确认书》或《出让合同》，收回国有建设用地使用权，取消竞得人资格，竞得人所交纳的履约保证金作为违约赔偿金不予退还。

9.若因竞得人违约造成标的流标进行二次拍卖的，由违约竞得人承担二次拍卖全部费用，并且还将依法承担赔偿责任和相应法律责任。

**（五）竞买保证金的退还**

 未竞得人缴纳的竞买保证金，在拍卖活动结束后5个工作日内由湘西自治州公共资源交易中心予以如数原路退还（不计利息）。

**九、拍卖程序**

（一）竞买人必须携带身份证在拍卖会场进行身份认证，由拍卖主持人现场点算竞买人后拍卖会开始。

（二）竞买人如迟到未按拍卖规定时间入场，将取消其竞买资格。

**十、签订《国有建设用地使用权出让合同》**

竞得人应在《成交确认书》约定的期限内，持《成交确认书》和有关资料原件（含身份证明材料、营业执照副本、委托授权文件、竞买保证金交纳凭证）及出让文件规定需要提交的其他文件到州自然资源和规划局湘西高新区分局核对无误后，签订书面《国有建设用地使用权出让合同》并办理有关手续。

**十一、 出让结果公布**

国有建设用地使用权出让活动结束后10个工作日内，在中国土地市场网公布本次国有建设用地使用权出让结果。

**十二、 注意事项**

1. **申请人、缴款人、买受人、受让人应相一致**

**（二） 成交确认书的效力**

出让成交后，**《成交确认书》**具有合同效力，买受人拒绝签订**《成交确认书》**也不能对抗出让成交结果的法律效力。出让人改变结果或买受人放弃竞得标的，应当承担法律责任。

**（三）违规违约情形**

买受人有下列行为之一的，视为违约，出让人可取消其买受人资格，竞买保证金不予退还，若土地再次出让的成交价低于原成交价，该买受人还需补足差额。

1、买受人逾期或拒绝签订**《成交确认书》**的；

2、买受人逾期或拒绝签订**《国有建设用地使用权出让合同》**；

3、因买受人提供的信息不真实、不准确、不完整等原因造成国有建设用地使用权交易无法成交的；

4、买受人串通损害国家利益、社会利益或他人合法权益的；

5、买受人逾期或拒绝缴纳交易服务费的；

6、买受人逾期或拒绝缴纳成交价款及拍卖佣金的；

7、构成违规、违约责任的其他行为。

**（四）违规违约责任**

1、因竞买人违规或买受人、受让人违约，致使出让活动中止或终止的，州自然资源和规划局湘西高新区分局将不予退还违规竞买人或买受人、受让人缴纳的竞买保证金，并处违规竞买人已出价额20%的违约金或违约买受人、受让人成交价20%的违约金，如重新出让的成交价款低于其已出价额或已成交的价额，其差额部分由违规竞买人或违约买受人、受让人负责赔偿。

2、买受人必须按州自然资源和规划局湘西高新区分局的规划设计条件的规定进行建设和使用土地，不得擅自改变规划用地条件进行开发建设。

**十三、疫情防控**

1．参会人员全程佩戴口罩，入场前做好信息登记，填写《参会人员健康排查情况表》，配合查验两码、接受体温监测，7天内有外省旅居史人员需提交当日健康码、行程码彩色打印件至工作人员处备案，近7天内由低风险地区入湘人员需提供入湘后三天两检的核酸检测结果。

2．如有以下情况原则不能参加活动：参加活动前10天有境外旅居史；7天内有境内中高风险地区、港澳台旅居史；7天内与确诊病例、无症状感染者有接触史、暴露史；仍处于集中隔离、居家隔离、居家健康监测期间；红码、黄码人员、体温及体征异常

3．中高风险地区的竞买人需委托非风险地区人员参加拍卖会。

**注：(竞买人收取并仔细阅读《竞买须知》后签字即表示自愿遵守并履行该《竞买须知》的全部条款，对按该《竞买须知》实施的一切行为承担全部责任)**

  **湖南省子仪天下拍卖有限公司**

 **2022年7月19日**