

# 普洱市思茅区 S2024-17 号宗地国有建设用地使用权拍卖出让须知

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》《云南省公共资源交易平台国有建设用地使用权招标拍卖挂牌出让电子交易规则》等有关规定，经普洱市思茅区人民政府批准，普洱市思茅区机关事务服务中心以拍卖方式出让 1（幅）地块的国有建设用地使用权。

一、本次国有建设用地使用权拍卖出让的出让人为普洱市思茅区自然资源局，具体组织实施由普洱市思茅区机关事务服务中心承办。

二、本次国有建设用地使用权拍卖出让遵循公开、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：

### S2024-17 号地块：

1. 地块位置：思茅区月光路与茶城大道交叉口西南侧
2. 地块范围：详见宗地图
3. 出让面积：0.3208 公顷（商业用地 0.1848 公顷、社会停车场用地 0.1360 公顷）
4. 土地用途：商业用地（兼容社会停车场使用功能，其兼容的建筑面积不低于总建筑面积的 42.4%）
5. 规划容积率： $0.5 < \text{容积率} \leq 1.5$
6. 建筑密度： $\leq 35\%$
7. 绿化率： $\geq 20\%$

8. 土地开发程度：通路、通电、通讯、通水、通排水，土地平整状况为现状。

9. 土地使用权出让年期：商业用地 40 年、社会停车场用地 50 年。

10. 动工及竣工时间：建设年限 2 年。

11. 建筑高度：结合具体方案确定，且总高须满足机场净空要求。

12. 公建和市政设施配套：应与城市规划相一致，并按规划实施。

13. 须承担原二小南侧停车场 6 户拆迁户安置义务(具体安置面积，根据安置协议确定)，安置房在该地块集中安排。

14. 该地块须与云(2024)思茅区不动产权第 0017331 号地块统一规划、统一建设。

15. 其他：符合普洱市思茅区自然资源局建设项目规划设计条件规条字 2024079 号)要求。

#### 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（除法律、法规另有规定者）均可申请参加，申请人只可以单独申请（不接受联合竞买）。

交纳竞买保证金的截止时间为 **2024 年 10 月 12 日 17:00**。

S2024-17 号宗地的竞买保证金为：人民币贰佰贰拾万元整（大写）（¥ 2,200,000.00 元）。

本次国有建设用地使用权拍卖出让只能在互联网上通过“云南省公共资源交易信息网（<https://ggzy.yn.gov.cn/#/homePage>）”进行。只有通过注册登记、办理数字证书、按要求足额交纳竞买保证金的申请人才能参加拍卖活动。

#### 五、申请和资格审查

##### （一）拍卖文件的取得

申请人可于 **2024 年 9 月 15 日 08:00 至 2024 年 10 月 11 日 17:00**(北

京时间，下同），登录“云南省公共资源交易信息网（<https://ggzy.yn.gov.cn/#/homePage>）”，使用 CA 数字证书在网上免费下载拍卖文件。

具体包括：

- （1）拍卖出让公告；
- （2）拍卖出让须知；
- （3）宗地界址图；
- （4）宗地规划指标要求；
- （5）竞买申请书（示范文本）；
- （6）竞买承诺书（示范文本）；
- （7）法定代表人身份证明书（范本）；
- （8）授权委托书（示范文本）；
- （9）其他相关文件。

## （二）提交申请

1、申请人可于**2024年9月15日08:00至2024年10月12日17:00**（北京时间，下同），登录“云南省公共资源交易信息网（<https://ggzy.yn.gov.cn/#/homePage>）”进行网上报名，并上传报名申请材料。申请材料包括：

1. 法人申请的，应提交下列文件：

- （1）申请书；
- （2）法人单位有效证明文件；
- （3）法定代表人的有效身份证明文件；
- （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）竞买保证金交纳凭证；

(6) 拍卖文件规定需要提交的其他文件。

2. 自然人申请的，应提交下列文件：

(1) 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有效身份证明文件；

(4) 竞买保证金交纳凭证；

(5) 拍卖文件规定需要提交的其他文件。

3. 其他组织申请的，应提交下列文件：

(1) 申请书；

(2) 表明该组织合法存在的文件或有效证明；

(3) 表明该组织负责人身份的有效证明文件；

(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) 竞买保证金交纳凭证；

(6) 拍卖文件规定需要提交的其他文件。

4. 境外申请人申请的，应提交下列文件；

(1) 申请书；

(2) 境外法人、自然人、其他组织的有效身份证明文件；

(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有效身份证明文件；

(4) 竞买保证金交纳凭证；

(5) 拍卖文件规定需要提交的其他文件。

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。

竞买人无论以何种身份参与竞买，均需提供对拍卖文件无异议承诺书。

### （三）资格审查

普洱市思茅区机关事务服务中心负责对拍卖出让公告规定的时间内收到的申请进行审查。按规定交纳竞买保证金、通过资格审查的，方能取得竞买资格。

经审查，有下列情形之一的，为无效申请：

1. 申请人不具备竞买资格的；
2. 未按规定交纳竞买保证金的；
3. 申请文件不齐全或不符合规定的；
4. 委托他人代理，委托文件不齐全或不符合规定的；
5. 申请人社会信用为失信企业（个人）及欠缴土地出让金的，不接受报名；
6. 法律法规规定的其他情形。

### （四）确认竞买人资格

经普洱市思茅区机关事务服务中心审查，申请人按规定交纳竞买保证金、具备申请条件的，将在 **2024 年 10 月 12 日 17:00** 前确认其竞买资格。

### （五）答疑及现场踏勘

申请人对拍卖出让文件有疑问的，可在拍卖活动开始前以书面或者口头方式向普洱市思茅区机关事务服务中心政府采购办公室咨询，申请人对拍卖土地详情（包括规划等信息）有疑问的可向思茅区自然资源局咨询，本次拍卖活动不统一组织申请人对拟出让地块进行现场踏勘。

## 六、本次拍卖宗地的拍卖起叫价、增价幅度

S2024-17 号宗地起叫价为：人民币壹仟零玖拾柒万壹仟叁佰陆拾元整（大写）（¥10,971,360.00 元），增价幅度为每次拾万元或拾万元的整数倍。

## 七、拍卖程序

### （一）网上拍卖出让开始时进行有效报价

1、在网上拍卖限时竞价开始时，网上交易系统启动第一次 5 分钟的倒计时限时竞价，竞买人应严格按照报价规则参加限时竞价。如在 5 分钟内的任一时点有新的报价，网上交易系统即从此时点起再顺延一个 5 分钟，供竞买人作新一轮竞价，并按此方式不断顺延下去。

2、网上交易系统 5 分钟限时竞价内，若没有新的报价，在交易截止前的 3 分钟、2 分钟、1 分钟网上交易系统将分别显示“最高报价 XXX 万元第一次、第二次、第三次”，5 分钟时限到后系统自动关闭报价通道，网上交易系统确认地块成交，当前最高报价为最终报价，最高报价者为竞得人。

3、在网上限时竞价中第一个 5 分钟时限内无人报价的，网上交易系统将确认本宗地流拍。

### （二）签订《成交确认书》

拍卖结束后，竞得人须在 3 个工作日内到普洱市思茅区机关事务服务中心政府采购办公室签订《成交确认书》，申请人为法人的须携带公章。拍卖人或竞得人不按规定签订《成交确认书》的，应当承担法律责任。竞得人拒绝签订《成交确认书》也不能对抗拍卖成交结果的法律效力。

### （三）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》于成交结果公告期满后签订《国有建设用地使用权出让合同》。

### （四）出让结果公布

普洱市思茅区机关事务服务中心将在拍卖活动结束后 10 个工作日内在中国土地市场网、云南省公共资源交易信息网等相关媒体上公布本次国有建设用地使用权拍卖出让结果。

## 八、竞价规则

（一）本次拍卖采用增价拍卖方式，按价高者得的原则确定竞得人。

（二）竞买人的首次报价应大于或等于起叫价，此后的每次报价不得小于当前价，且报价加价幅度不得小于本须知规定的增价幅度。

（三）竞买人应当谨慎报价，以网上报价的方式报价，报价一经报出，不得修改或撤回。

（四）在报价期间，竞买人可多次报价。符合条件的报价，网上交易系统均予以接受。

（五）竞价时，竞买人只需要在【加价幅度】后面的数字输入框填写数字，然后根据系统提示确定报价即可完成报价。

（六）第一个报价的竞买人可以填 0，即报价为交易起始价；之后的报价只能填 1 至 100 之间的整数；

（七）本次拍卖设有底价，拍卖底价为拍卖文件中明确的的拍卖起叫价。

（八）竞买人报价有下列情形之一的，为无效报价：

- 1、报价未在网上拍卖出让活动期限内收到的。
- 2、报价因竞买人网络故障未在网上拍卖出让活动期限内收到的。
- 3、报价不符合报价规则的。
- 4、报价低于起叫价的。
- 5、报价不符合拍卖文件规定的其他情形。

## 九、注意事项

（一）申请人须全面阅读有关拍卖文件，如有疑问可以在拍卖开始日以前用书面或口头方式向普洱市思茅区机关事务服务中心政府采购办公室咨询。申请人可到现场踏勘拍卖出让地块。申请一经受理确认后，即视为竞买人对拍卖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) 申请人竞得土地后, 拟成立新公司进行开发的, 应在申请书中明确新公司的出资构成、成立时间等内容。普洱市思茅区自然资源局可根据拍卖结果与竞得人签订《国有建设用地使用权出让合同》, 在竞得人按约定办理完新公司注册登记手续后, 再与新公司签订《国有土地使用权出让合同变更协议》, 或直接与新公司签订《国有土地使用权出让合同》。

(三) 竞买人一经应价或报价, 不可撤回。

(四) 确定竞得人后, 竞得人须与普洱市思茅区机关事务服务中心政府采购办公室签订《成交确认书》, 《成交确认书》对拍卖人和竞得人具有法律效力, 拍卖人改变拍卖结果的, 或者竞得人放弃竞得宗地的, 应当承担法律责任。

(五) 竞得人交纳的竞买保证金, 在拍卖成交后转作受让地块的定金, 未竞得人交纳的竞买保证金, 普洱市思茅区公共资源交易中心在拍卖活动结束后 5 个工作日内予以退还, 不计利息。

(六) 有下列情形之一的, 拍卖人应当在拍卖会前终止拍卖活动, 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、网上交易系统受到恶意入侵的;
- 3、因网上交易系统遭受恶意破坏或发生电力、网络故障等不可抗力的因素, 导致网上交易系统不能正常运行的;
- 4、出让人根据有关规定要求暂停、终止网上拍卖活动的;
- 5、应当依法终止拍卖活动的其他情形。

(七) 竞得人有下列行为之一的, 视为违约, 拍卖人可取消其竞得人资格, 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。

（八）拍卖成交价即为该幅地块的总地价款。

（九）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拍卖成交价款。竞得人付清全部拍卖成交价款后，依法申请办理不动产登记，领取《不动产权证》。

（十）拍卖不成交的，应当按规定由普洱市思茅区机关事务服务中心重新组织出让。

（十一）为避免网络延迟问题，竞买人尽量避免在限时结束最后几秒钟才出价，以防止无法及时接收到报价的情况发生。因竞买申请人使用的计算机遭遇网络堵塞、病毒入侵、硬件故障或者遗失数字证书、遗忘或者泄露密码等原因不能正常登录网上交易系统进行申请、报价、竞价的，后果由竞买人自行承担，网上交易活动不中止。

（十二）其他事项

1、本须知及公告涉及的时间期限，以云南省公共资源交易信息网服务器的时间为准。

2、成交确认后，竞得人须于成交公告期满后持《成交确认书》到普洱市思茅区自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》，并在出让合同签订后 30 日内缴清出让金。

（十三）普洱市思茅区机关事务服务中心对本《须知》有解释权。未尽事宜依照《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规范》办理。

普洱市思茅区机关事务服务中心

2024年9月15日

