岳阳市广播电视台老院综合办公楼及土地

使用权网上拍卖出让须知

（宗地号：岳土网拍【2021】01号）

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》、《中华人民共和国拍卖法》、《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》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》以及《行政单位国有资产管理暂行办法》等有关规定，经岳阳市人民政府批准，岳阳市自然资源和规划局和岳阳市机关事务管理局决定在岳阳市公共资源交易中心门户网站通过岳阳市公共资源交易网（<http://ggzy.yueyang.gov.cn>）以网上拍卖方式出让岳土网拍（2021）01号宗地国有建设用地使用权。

一、出让人、拍卖人、交易平台

（一）出让人名称：岳阳市自然资源和规划局

（二）拍卖人名称：湖南创益拍卖有限公司

（三）交易平台名称：岳阳市公共资源交易中心。

**本次国有建设用地使用权拍卖出让特委托湖南创益拍卖有限公司在岳阳市公共资源交易中心具体组织实施。岳阳市公共资源交易中心按照《湖南省公共资源交易平台服务管理细则（试行）》的规定，保障交易平台平稳运行，并提供交易过程涉及的相关服务等。**

二、本次国有建设用地使用权网上拍卖出让遵循“公开、公平、公正和诚实信用”的原则，并按符合资格及要求的价高者得的原则确定竞得人。

三、出让宗地的基本情况及规划指标要求等：

1、位置：南湖大道以西、岳阳华盛置业公司小区以南。

2、土地面积：净用地面积为5573.17㎡。

3、土地用途：商服用地。

4、出让年限：商服用地40年。

5、主要规划经济技术指标：净用地面积5573.17㎡；用地性质：商服用地；现状计容建筑面积11594.11㎡，其中：办公楼7061.84㎡、综合楼4509.65㎡、门卫室22.62㎡；现状容积率2.08；竞得人不得单独进行新建、扩建、改建以及封闭现有公共进出通道。

6、起始/拍价：8729.68万元（捌仟柒佰贰拾玖万陆仟捌佰元整，其中包含建筑物价款4425.52万元）。

7、保证金：6578万元（陆仟伍佰柒拾捌万元整）。

8、加价幅度：：50万元（伍拾万元整）。

9、缴款时间：土地拍卖成交后竞得人缴纳的竞买保证金转为土地出让价款，剩余价款在土地拍卖成交后十二个月内付清。

10、交地时间：成交价款付清后一个月内。

11、交地条件：带建筑物的现状土地。

12、地上建筑物：

地上建筑物为岳阳市广播电视台位于南湖大道老院综合办公楼和门卫室，基本情况如下：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 建筑名称 | 层数 | 建筑结构 | 建筑面积 | 建筑时间 | 权证登记 |
| 01 | 综合楼 | 5 | 钢混 | 4509.65㎡ | 1998年 | 无房产证 |
| 02 | 办公楼 | 13 | 钢混 | 7061.84㎡ | 1998年 | 有房产证 |
| 03 | 门卫室 | 1 | 混合 | 22.62㎡ | 1998年 | 无房产证 |
| 合计 |  |  |  | 11594.11㎡ |  |  |
| 备注 | 办公楼房产证号为岳房权证岳阳楼区字第003609号 |

 13、特别说明：

（1）土地及其地上建筑物按现状整体出让。

（2）由于岳阳市广播电视台仍处于搬迁过渡期，竞买人获取标的产权后须认可和接受以下条件：

①老院办公楼7至9楼由岳阳市广播电视台网络公司作为机房继续使用，使用时间由双方协商确定。

②岳阳市广播电视台网络公司现用营业厅和办公场地腾空需一定的过渡时间，由双方协商租赁，租金标准按照市场价执行。

③老院办公楼演播厅由岳阳市广播电视台和竞得人协商共同使用，不计租金。

④竞买人应在拍卖日前自行与岳阳市广播电视台就上述相关事宜达成共识，否则因此产生的一切责任和后果自行承担。

（3）宗地出让后，由岳阳市广播电视台负责将土地及地上建筑物按出让合同约定的条件和期限移交给土地受让人。

1. 未取得房产证的地上建筑物部分，由土地受让人自行办理不动产权证登记所需的用地验收、规划验收、住建综合验收等手续，并且所需的相关税费全部由受让人自行承担，但岳阳市广播电视台应当尽职尽责协助。

 (5)本宗土地及地上建筑物出让所涉及的其他有关历史遗留问题，由岳阳市广播电视台负责协调处理。

四、竞买资格及要求

（一）中华人民共和国境内外法人、自然人和其他组织，除法律另有规定外，均可申请参加本次的网上报价；申请人可以单独申请，也可以联合申请。申请人须承诺竞买保证金不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金，并提供商业金融机构的资信证明。但具有以下情形之一的法人、自然人和其他组织，不得申请参加：

 1、欠缴岳阳市人民政府土地使用权出让金的；

 2、尚有依法取得的土地超过6个月以上没有开发建设的。

（二）本次国有建设用地使用权拍卖出让,只能在互联网上通过岳阳市公共资源交易门户网站（<http://ggzy.yueyang.gov.cn>）进行，点击交易平台进入产权交易系统进行查询。竞买申请人参与竞买时，必须以人民币竞价。

五、申请和资格审查

（一）拍卖文件取得

有意参与本宗地的竞买申请人可在网上浏览或下载本次拍卖出让文件，具体包括：

1、网上拍卖出让公告；

2、网上拍卖出让须知；

3、宗地界址图；

4、规划红线图及技术指标要求；

5、其他相关文件。

（二）办理数字证书

办理数字证书是参加本次网上拍卖出让活动的必经程序，有意参与本宗地的竞买申请人须自行办理好数字证书并取得竞买登录平台交易资格。（数字证书服务咨询联系方式为地址：岳阳市经济开发区狮子山路与王家垄路交叉口西50米庙坡小区43号门面 电话：0730-8181828 吴女士）

（三）竞买申请权确认

通过网上注册，办理好数字证书并获得登陆密码的竞买申请人决定参加本次的网上竞买，须按系统的提示填写《竞买申请书》、交付竞买保证金，竞买申请人在交付竞买保证金时必须准确填写保证金账号，系统在接受竞买保证金时，仅以此账号作为识别竞买申请人身份的依据，并确认竞买保证金足额到账之后，赋予与此账号相对应的竞买申请人对应宗地的竞买权限，系统自动生成《竞买资格确认书》并发送给竞买申请人。

六、竞买保证金

（一）竞买保证金是一项履约担保金，证明竞买方的诚意，是意向竞买人参加拍卖活动的资格条件。按规定将竞买保证金汇入指定账户，是参加拍卖活动的必经程序。

（二）竞买保证金的交纳：竞买保证金由网上交易系统支持的银行网上进行交纳。但每宗地的每一个竞买申请人只能选择其中任意一家银行交纳竞买保证金。

（三）拍卖成交后，竞得人缴纳的竞买保证金由市公共资源交易中心转入市财政土地出让收入专户，转作签订《国有建设用地使用权出让合同》时该宗地竞得人的出让价款。

（四）未竞得人交付的竞买保证金，在挂牌活动结束后持营业执照复印件、法人代表身份证复印件、委托书、委托人身份证复印件、保证金银行进账单复印件在市公共资源交易中心办理退款手续，5个工作日内退还原支付账户，不计利息。

七、本次拍卖出让活动有关时间：

（一）网上竞价起始时间：2021年03月18日09时

（二）保证金截止时间：2021年03月17日17时

（三）限时竞价开始时间：2021年03月18日15时

八、网上拍卖程序

（一）公布网上拍卖信息

自公告之日起视为拍卖活动开始，拍卖人将有关宗地的位置、面积、用途、使用年限、规划要求、起始/拍价、增价规则及增价幅度等予以公布。

1. 网上挂牌竞价
2. 竞买人应在竞价起始时间前使用CA登录岳阳市公共资源交易中心电子交易平台系统，并尽快熟悉报价操作。
3. 系统从竞价起始时间起开始接受挂牌报价；

3、系统对符合规定的报价予以确认，并显示为当前报价；

4、系统继续接受新的报价。

（三）挂牌报价截止

１、系统将在挂牌截止时间自动确定挂牌截止。

２、系统显示最高报价，并询问竞买人是否愿意继续报价。经系统询问完毕后，没有竞买人表示愿意继续报价的，系统将按下列规定确定挂牌结果：

⑴最高报价高于起始价或等于底价的，系统显示挂牌成交，最高报价的出价人为竞得人；

⑵最高报价低于底价的，系统显示挂牌不成交。

３、挂牌截止时有两个或两个以上竞买人要求报价的情形，系统将自动进入网上限时竞价程序。

（四）网上限时竞价

1、系统进入限时竞价期，竞买申请人应当在系统显示的5分钟倒计时内提交报价。系统在5分钟倒计时内有新的报价，则再顺延一个新的5分钟倒计时，并按此方式不断顺延下去。5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，确认当前系统接受的最高报价为宗地的最终竞买价，并确定最高报价者且不低于底价者为竞得人。

2、系统向竞得人发送《岳阳市公共资源交易中心网上竞得证明》（以下简称《网上竞得证明》），竞得人须在拍卖结束后1日内从交易系统打印《网上竞得证明》并签字盖章。

（五）签发《岳阳市公共资源进场交易确认书》和《拍卖成交确认书》

竞得人须在网上拍卖成交后5个工作日内凭《网上竞得证明》、《竞买资格确认书》、《竞买申请书》、《成交通知书》、营业执照副本复印件、法人代表身份证复印件，保证金银行进账单，经商业金融机构出具的竞买保证金不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金的资信证明、数字CA等相关资料，到市公共资源交易中心办理交易确认手续，并按湘发改价费【2019】366号文件缴纳交易服务费。岳阳市公共资源交易中心在5个工作日内向竞得人签发《岳阳市公共资源进场交易确认书》，竞得人在获取进行交易确认书后的2个工作日凭《岳阳市公共资源进场交易确认书》到湖南创益拍卖有限公司签署《拍卖成交确认书》，并交纳拍卖佣金。土地竞得人凭《岳阳市公共资源进场交易确认书》和《拍卖成交确认书》向出让人申请审核竞买资格并签订《国有建设用地使用权出让合同》。

（六）竞买资格审查，签订《国有建设用地使用权出让合同》。

竞得人凭《岳阳市公共资源进场交易确认书》和《拍卖成交确认书》在5个工作日内向出让人提交《网上竞得证明》和参与本次网上拍卖出让文件的有关资料原件（含身份证明材料、营业执照副本、授权文件、竞买保证金交纳证明、联合竞买文件等），由出让人对竞得人进行资格审核。经审核，对竞得人提交的资料核实无误并确定竞得人符合出让公告、出让须知的相关规定的，出让人确认竞得人的竞得资格，在自然资源部土地动态监测与监管系统发布成交公示（公示时间为8个工作日），成交公示到期后10个工作日内出让人与竞得人签订《国有建设用地使用权出让合同》；对不符合出让公告、出让须知的相关规定的竞得人，出让人有权取消其竞得资格，竞得人交纳的竞买保证金或已转作的出让价款不予退还，出让人有权重新组织出让，并由竞得人承担相应的法律责任。

（七）竞得人缴纳成交价款

竞得人按照《国有建设用地使用权出让合同》的规定并在拍卖成交后的10个工作日内付清土地成交价款。

本宗地的成交价包括土地取得成本、土地纯收益、土地出让业务费和地上建筑物转让价款，其中土地出让价款为本宗地成交价减去地上建筑物价值。

本宗地的成交价款不包含土地交易服务费、拍卖佣金、土地和房屋契税及印花税。竞得人还须按有关政策另行支付土地交易服务费、拍卖佣金、土地和房屋契税及印花税。其中：

1、交易服务费按（湘发改价费[2019]366号）下表计算。

|  |  |
| --- | --- |
| **收费项目、收费标准** | **产权交易服务** |
| **挂牌、拍卖****出让、转让** | 1000万元以下（含1000万元） | 2000元/每宗 |
| 1000-5000万元（含5000万元） | 24000元/每宗 |
| 5000-10000万元（含10000万元） | 80000元/每宗 |
| 10000万元以上 | 100000元/每宗 |

1. 拍卖佣金采取打包优惠方式收取，共计人民币壹拾捌万元整（¥180000.00元），交款银行账户如下：

 户 名：湖南创益拍卖有限公司

 开户行：工商银行岳阳东茅岭支行

 账 号：1907 0602 0920 0010 657

九、网上拍卖出让结果公布

**本次国有建设用地使用权网上拍卖出让结果在拍卖成交后10个工作日内，岳阳市自然资源和规划局、岳阳市公共资源交易中心分别在土地市场动态监测与监管系统、岳阳市自然资源和规划局门户网站、岳阳市公共资源交易中心交易系统上发布。**

十、报价规则

（一）国有建设用地使用权网上拍卖出让仅限于网上竞价，按照价高者得的原则确定竞得人。

（二）本次挂牌以增价方式进行报价，每次加价幅度不得小于本须知规定的增价幅度。

（三）竞买人通过系统提交的报价一经报出，不得撤回。

（四）在报价期间，竞买人可多次报价。

（五）在报价期内，竞买人必须进行一次有效报价，才能参加网上限时竞价。

（六）竞买人报价有下列情形之一的，为无效报价：

１、报价未在限时竞价时间内出价的；

２、报价与竞买申请文件不符的；

３、报价不符合报价规则的；

４、报价不符合拍卖文件规定的其他情形。

十一、注意事项

（一）申请人须全面阅读有关拍卖文件，申请人可到现场踏勘拍卖出让宗地和地上建筑物。申请一经受理确认后，即视为竞买人对拍卖文件和宗地及地上建筑物现状无异议并全部接受，并对有关承诺承担法律责任。

（二）申请人竞得土地后不得单独进行新建、扩建、改建以及封闭现有公共进出通道。

（三）申请人竞得土地后拟成立新公司进行不动产登记的，应对新公司的出资构成、成立时间等内容出具书面说明，并将该说明与《网上竞得证明》和《拍卖成交确认书》等材料一并提交出让人进行审核。出让人可以根据拍卖出让结果与竞得人签订《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《国有建设用地使用权出让合同变更协议》；出让人也可以在竞得人按提交申请时的约定办理完新公司注册登记手续后，直接与新公司签订《国有建设用地使用权出让合同》，但必须在规定时间内完成出让合同的签订。

（四）两个或两个以上单位联合参加土地竞买的，还需提交联合竞买协议，并明确签订《出让合同》时的受让人。

（五）确定竞得人后，《网上竞得证明》和《拍卖成交确认书》对竞得人具有法律效力。竞得人放弃竞得宗地的，视为一并放弃要求返还竞买保证金的权利，并承担相应法律责任。

（六）有下列情形之一的，出让单位及岳阳市公共资源交易中心有权在网上拍卖开始前和网上拍卖交易期间中止、终止网上挂牌活动，并在相关媒体和网上予以公告：

１、司法机关、纪检监察等部门依法要求中止或终止出让活动的；

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的；

3、因不可抗力、网络入侵、系统故障等非可控因素导致系统不能正常运行的；

4、应当依法中止或终止拍卖活动的其他情形。

网挂系统正常运行中，竞买人计算机用户端不能正常参与竞价系统交易活动的，后果由竞买人承担，网上拍卖出让活动不中止，也不终止。

（七）竞得人有下列行为之一的，视为违约，出让人和岳阳市公共资源交易中心可取消其竞得人资格，竞买保证金不予退还，有权重新组织出让，并由竞得人承担相应的法律责任：

1、竞得人逾期或拒绝签订《网上竞得证明》、《岳阳市公共资源进场交易确认书》《拍卖成交确认书》或《国有建设用地使用权出让合同》的；

2、不符合出让公告、出让须知等文件规定对竞买人资格有限制或要求的；

3、不按网上注册时登记的内容提供有关文件材料，或提供虚假文件材料、隐瞒重要事实，引起交易纠纷的；

4、采取行贿、恶意串通等非法手段竞得的；

5、构成违约责任的其他行为。

（八）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。竞得人付清全部成交价款后，依法申请办理土地登记，领取《不动产权证书》，但地上建筑物的用地验收、规划验收、住建综合验收、初始登记和转移登记由竞得人自行在住建和不动产登记部门办理，岳阳市广播电视台负责协助，所涉及的一切税费由竞得人承担。

（九）竞得人应当按照本《出让须知》约定按时支付国有建设用地使用权出让价款。竞得人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的1‰向出让人缴纳违约金，延期付款超过60日，经出让人催交后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人有权解除合同，竞得人无权要求返还定金，出让人有权重新组织出让并由竞得人赔偿相应损失。

（十）岳阳市自然资源和规划局、岳阳市公共资源交易中心对本《出让须知》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定》和《岳阳市人民政府办公室关于印发<整合建立统一的公共资源交易平台工作实施方案>的通知》的有关规定办理。

**岳阳市自然资源和规划局**

**岳阳市机关事务管理局**

 2021年02月09日