龙港市海域使用权挂牌出让须知

根据《中华人民共和国海域使用管理法》《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》《浙江省海域使用管理条例》《浙江省招标拍卖挂牌出让海域使用权管理暂行办法》等有关规定，经浙江省人民政府批准和龙港市人民政府同意，龙港市自然资源与规划建设局决定挂牌出让龙港2024-3区块的海域使用权。

一、本次海域使用权挂牌出让的出让人为龙港市自然资源与规划建设局，具体委托龙港市政务服务中心承办。

二、本次海域使用权挂牌出让遵循公开、公平、公正和诚实信用原则。

三、出让海域的基本情况及规划指标要求：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **出让用海面积（公顷）** | **海域**  **用途** | **规划指标要求** | | | | | **出让**  **年限**  **（年）** |
| **容积率（FAR）** | **建筑**  **密度（D）** | **绿地率（GR）** | **建筑高度（米）** | **其他**  **要求** |
| 0.9251 | 人力资源市场和配到商业中心 | ≤2.06 | ≤50% | ≥20% | ≤50 | / | 50 |

除上表外，其他要求详见该地块规划条件（龙〔2024〕规划条件1号）。

本宗海的投资强度不得低于21697万元/公顷。

本宗海的最终面积以填海竣工海域使用验收后的宗海面积为准。

本宗海填海范围以宗海界址图四至为准，项目实际用海面积和经济指标以规划红线图及规划设计条件为准。

四、用海移交事项

（一）按届时的现状交付使用。龙港市自然资源与规划建设局将以届时现状海域交付用海竟得者，签订用海出让合同视为交付出让用海，并不再另行办理用海交付手续。

（二）龙港市自然资源与规划建设局为办理用海移交的责任部门。

五、竞买资格及要求

（一）中华人民共和国境内外的法人或其他组织均可申请参加竟买，但法律规定对申请人另有限制的除外。如果竟得人尚未在龙港市内设立企业的，竟得后应当按规定在龙港市设立由竟买人全额出资的独立法人全资子公司，并以新设立的独立法人全资子公司与龙港市自然资源与规划建设局签订出让合同。

本宗海不接受联合申请。

（二）交纳竞买保证金截止时间为2025年2月14日17:00时；保证金必须以竞买人名义交纳；竞买保证金的缴纳时间以到账时间为准。竞得人交纳的竞买保证金，挂牌成交后自动转作受让宗海的海域使用权出让款。未竞得人交纳的竞买保证金，在挂牌活动结束后5个工作日内予以退还，不计利息。

（三）填海竣工验收时间：签订《海域使用权出让合同》3个月内实现填海竣工海域使用验收并换发土地使用权证。

六、申请和资格审查

（一）挂牌文件取得。

申请人可于2025年2月4日前到龙港市政务服务中心（地址）获取本次挂牌出让文件，具体包括：

（1）挂牌出让公告；

（2）挂牌出让须知；

（3）竞买申请书（样本）；

（4）挂牌出让报价单（样本）；

（5）宗海界址图；

（6）规划条件；

（7）成交确认书（样本）；

（8）海域使用权出让合同（样本）；

（9）其他相关文件。

（二）提交申请。

申请人可于2025年2月5日至2025年2月14日17:00 时，到龙港市政务服务中心提交书面申请。申请文件包括：

1、境内企业法人申请的，应提交下列文件：

（1）竞买申请书；

（2）法人单位有效证明文件（营业执照副本）及法人单位公章；

（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，应提交经公证的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）挂牌文件规定需要提交的其他文件。

2、境外企业法人申请的，应提交下列文件：

（1）竞买申请书；

（2）境外法人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）挂牌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。

（三）资格审查。

龙港市政务服务中心负责对挂牌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并通过资格审查的，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）法律法规规定的其他情形。

（四）确认竞买人资格

经审查，申请人按规定交纳竞买保证金、具备申请条件的，龙港市政务服务中心将在2025年2月17日11:30前确认其竞买资格，并通知其参加挂牌活动。

（五）答疑及现场踏勘。

申请人对挂牌出让文件有疑问的，可以在挂牌竞价前3日以书面或者口头方式进行咨询。

申请人应在挂牌竞价前3日提出现场踏勘要求，龙港市自然资源与规划建设局将统一组织申请人到出让海域进行现场踏勘。

七、本次挂牌出让活动有关时间

挂牌时间为10个工作日，具体为2025年2月5日8:30时至2025年2月17日15:00时之前（工作日）。

接受挂牌报价时间2025年2月5日8:30时至2025年2月17日15:00时（工作日）。

八、宗海（宗地）的挂牌起始价、竞买保证金、增价幅度（本次挂牌不设底价）详见下表：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 出让海域  （编号） | 面积  （公顷） | 挂牌起始价（万元） | 竞买保证金（万元） | 增价幅度 |
| 2024-3 | 0.9251 | 1461 | 293 | 10万元及  10万元的整数倍 |

九、挂牌程序

（一）公布挂牌信息

1．挂牌人将有关宗海的位置、面积、用途、使用年期、规划要求、起始价、增价规则及增价幅度等信息在网络上挂牌公布；

2．挂牌主持人介绍宗海的情况。

（二）挂牌竞价

1．挂牌主持人介绍挂牌起始价、增价幅度等竞价规则，宣布挂牌竞价开始；

2．竞买人填写《挂牌竞买报价单》进行报价；

3．挂牌主持人收到《挂牌竞买报价单》后，对报价单予以审核，对符合规定的报价予以确认；

4．挂牌主持人确认该报价后，更新显示挂牌价格，继续接受新的报价。

（三）挂牌截止

挂牌截止应当由挂牌主持人主持确定。在公告规定的挂牌截止时间，竞买人应当出席挂牌现场，挂牌主持人宣布最高报价及其报价者，并询问竞买人是否愿意继续竞价。（本次挂牌不设底价）

1．由挂牌主持人在2025年2月17日15：00时主持确定挂牌截止。

2．挂牌主持人宣布最高报价及其报价者，并询问竞买人是否愿意继续竞价。

3．有竞买人表示愿意继续竞价的，即属于挂牌截止时有两个或两个以上竞买人要求报价的情形，挂牌主持人应当宣布挂牌出让转入现场竞价，并宣布现场竞价的时间和地点，通过现场竞价确定竞得人。

4．挂牌主持人连续三次报出最高挂牌价格，没有竞买人表示愿意继续竞价的，挂牌主持人宣布挂牌活动结束，并按下列规定确定挂牌结果：

（1）最高挂牌价格高于起始价的，挂牌主持人宣布挂牌成交，最高挂牌价格的出价人为竞得人；

（2）最高挂牌价格低于或等于起始价的，挂牌主持人宣布挂牌不成交。

（四）现场竞价

现场竞价由挂牌主持人主持进行，取得该宗海挂牌竞买资格的竞买人均可参加现场竞价。现场竞价按下列程序举行：

（1）挂牌主持人应当宣布现场竞价的起始价、竞价规则和增价幅度，并宣布现场竞价开始。现场竞价的起始价为挂牌活动截止时的最高报价增加一个加价幅度后的价格。

（2）参加现场竞价的竞买人按照竞价规则应价或报价。

（3）挂牌主持人确认该竞买人应价或者报价后继续竞价。

（4）挂牌主持人连续三次宣布同一应价或报价而没有人再应价或报价，且该价格高于起始价的，挂牌主持人宣布最高应价或报价者为竞得人。最高应价或报价低于或等于起始价的，挂牌主持人宣布现场竞价终止。

在现场竞价中无人参加竞买或无人加价的，以挂牌截止时出价最高者为竞得人，但低于或等于挂牌出让起始价者除外。

（五）签订《成交确认书》

确定竞得人后，挂牌人与竞得人当场签订《成交确认书》。竞得人拒绝签订《成交确认书》也不能对抗挂牌成交结果的法律效力。

（六）签订《海域使用权出让合同》及缴款要求

出让人与竞得人依据《成交确认书》及本《须知》等约定签订《海域使用权出让合同》。竞得者签订《成交确认书》起，15个工作日内与龙港市自然资源与规划建设局签订《海域使用权出让合同》；竟得人无故逾期不签订或拒绝签订合同的，出让人将终止供海，并没收竞买保证金；竞得人在签订《海域使用权出让合同》之日起15个工作日内缴清出让宗海总价款，不按时支付出让总价款的，从滞纳之日起每日按支付总价款的1‰缴纳滞纳金；逾期超过30日的，即以放弃论处，出让人将没收竞买保证金。

（七）出让结果公布

龙港市政务服务中心将于本次海域使用权挂牌出让活动结束后3个工作日内，在龙港市政务服务中心网公布本次海域使用权挂牌出让结果。

十、报价规则

（一）本次挂牌以价高者得为原则确定竞得人。

（二）本次挂牌以增价方式进行报价，每次加价幅度不得小于挂牌主持人宣布的增价幅度。

（三）竞买人以填写《挂牌竞买报价单》方式报价，《挂牌竞买报价单》一经报出，不得撤回。

（四）在报价期间，竞买人可多次报价。

（五）竞买人报价有下列情形之一的，为无效报价：

（1）报价单未在挂牌期限内收到的；

（2）不按规定填写报价单的；

（3）报价单填写人与竞买申请文件不符的；

（4）报价不符合报价规则的；

（5）报价不符合挂牌文件规定的其他情形。

（六）有两个或两个以上竞买人报价相同的，确认先提交报价单者为该挂牌价格的出价人。

十一、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前3日以前用书面或口头方式向龙港市政务服务中心咨询。申请人可到现场踏勘挂牌出让海域，了解本次出让海域的基本现状和吹填程度。申请一经受理确认后，即视为竞买人对挂牌文件及海域现状无异议并全部接受，并对有关承诺承担法律责任。

（二）申请人竞得海域后，拟成立新公司进行开发建设的，应在申请书中明确新公司的出资构成、成立时间等内容。龙港市自然资源与规划建设局可以根据挂牌出让结果与竞得人签订《海域使用权出让合同》，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《海域使用权出让合同变更协议》。

（三）竞买报价单一经提交，不可撤回。

（四）确定竞得人后，竞得人在挂牌现场与挂牌人签订《成交确认书》。委托他人代签的，应提交法定代表人亲笔签名并经公证的授权委托书。《成交确认书》对挂牌人和竞得人具有法律效力，挂牌人改变挂牌结果的，或者竞得人放弃竞得宗海的，应当承担法律责任。

（五）有下列情形之一的，挂牌人应当在挂牌开始前终止挂牌活动并通知竞买人：

1、竞买串通损害国家利益、社会利益或他人合法权益的；

2、挂牌工作人员私下接触竞买人，足以影响挂牌公正性的；

3、应当依法终止挂牌活动的其他情形。

（六）竞得人有下列行为之一的，视为违约，挂牌人可取消其竞得人资格，竞买保证金予以没收：

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《海域使用权出让合同》的。

（七）每宗海填海范围以宗海界址图四至为准，项目实际用地面积和经济指标以规划红线图及规划设计条件和要求为准。

（八）挂牌成交价即为该幅宗海的总价款，包括海域使用金、前期开发利用费及海洋生态补偿费等组成；不包括基础设施建设费、填方费、环境影响评价论证费、海域交易服务费及在办理不动产证过程中发生的有关其他税费（契税等）。海域使用权证换取国有土地使用权证，不再收取土地使用权出让金。

（九）竞得人与出让人签订《海域使用权出让合同》后，应当按出让合同约定支付挂牌成交价款，并持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料，依法申请办理海域不动产权登记，领取海域不动产权证。项目经环评核准后，方可开工建设。

（十）竞得人应遵守出让合同的各项约定，否则要按出让合同的约定承担相应的违约责任。

（十一）填海项目竣工海域使用验收是指填海项目竣工后，自然资源部门对受让人实际填海界址和面积、执行国家有关技术标准规范、落实海域使用管理要求等事项进行的全面检查验收。受让人应当自填海项目竣工之日起30日内，向当地自然资源部门提出竣工验收申请，并提交相关材料。

（十二） 用海项目依法需要凭国有土地使用权证书办理建设工程的规划许可、施工许可、房屋产权登记等手续的，海域使用权人可以凭海域使用权证书办理；但是，实施填海项目形成的土地上的房屋产权登记按照国家有关规定执行。

（十三）挂牌不成交的，应当按规定由龙港市自然资源与规划建设局重新组织出让。

（十四）参加挂牌活动的人员，应遵守现场的纪律，服从管理人员的管理。

（十五）竞得人应承担的有关义务：

1、地块开发涉及公建配套项目及小区配套、绿化带等建设工程，竞得人必须按规定无偿负担建设，不得销售转让。

2、地块开发需缴纳的邮电、消防等零星配套费均由竞得人自行向有关部门缴纳。

3、出让地价款是根据开发规模而定的，如规划部门需要调整规划或其它原因而影响其用地面积但不影响开发指标的，则地价款不变。

4、竞得人应全面了解有关围填海地质情况，在项目建设过程中或建成投产后存在的由于地质沉陷等因素而造成的不利结果，由竞得人自行承担。

（十六）缴交保证金有关事项：竞买人在报名前必须将保证金存入龙港市自然资源与规划建设局土地出让金保证金专户：

开户单位： 龙港市自然资源与规划建设局土地出让金保证金专户

开 户 行： 龙港农村商业银行

账 号： 201000317713249

（十七）龙港市自然资源与规划建设局对本《须知》有解释权。未尽事宜依照《浙江省招标拍卖挂牌出让海域使用权管理暂行办法》及国家相关法律、法规执行。

龙港市自然资源与规划建设局

龙港市政务服务中心

2025年1月4日