

德安县国有建设用地使用权出让网上拍卖公告

(赣自然资网交地[2025]GJ019号)

经德安县人民政府批准，德安县自然资源局决定以网上拍卖方式出让以下1（幅）地块的国有建设用地使用权，并指定德安县自然资源储备利用中心组织实施。现将有关事项公告如下：

一、拍卖地块的基本情况和规划指标要求

序号	地块编号	地块名称	地块面积	土地用途	容积率	建筑密度 (建筑系数)	绿地率	出让年限	有无底价	起始价	保证金（电子保函）
1	DGJ2025019	雁家湖路以东、沿江路以南地块	41.4992亩	住宅用地-二类城镇住宅用地	$1.0 < FAR \leq 2.1$	$D \leq 35\%$	$GAR \geq 30\%$	住宅用地（70年）	无	360万元/亩	3000万元

具体以规划指标为准，详见《用地规划设计条件》。

二、竞买申请条件和要求

中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织，符合网上出让公告和出让须知中明确的资格条件，均可参加本次国有建设用地使用权网上拍卖活动。申请人应具备的其他条件：个人不能参与竞买住宅用地。

三、确定竞得入选人方式

本次国有建设用地使用权网上拍卖出让按照价高者得原则确定竞得入选人。

四、报名及保证金到账（电子保函生效）截止时间

竞买申请人可在2025年11月14日至2025年12月03日登录江西省公共资源交易平台自然资源网上交易系统（以下简称网上交易系统），提交申请。竞买保证金到账及电子保函生效截止时间为2025年12月03日10时00分。

温馨提示：

- 竞买人必须以本人账户，将竞买保证金缴入网上交易系统生成的竞买保证金子账号内；或以本人身份办理电子保函。
- 为避免因竞买保证金到账时间或电子保函生效时间延误，影响您顺利获取网上交易竞买资格，建议您在保证金到账截止时间的1至2天之前交纳竞买保证金；或在报名截止时间3-5个工作日之前办理电子保函，若竞买人为首次办理电子保函业务，需提前在银行咨询并办理涉及业务的相关手续。
- 网上交易竞买保证金币种为人民币，使用美元或者港币交纳竞买保证金的境内或境外竞买申请人，应分别选择外币保证金交纳银行对应的境内或境外保证金交纳账号，并

按出让公告发布当天（如公告发布日为法定节假日或公休日，则以公告发布日上一个工作日）国家外汇管理局官方网站公布的外汇中间牌价等值人民币的美元或港币交入网上交易系统提供的外币保证金专用账户（子账号）。该账户只接受现汇方式汇入，不接受以现钞方式存入。

境内或境外竞买申请人使用外汇参与国有建设用地使用权交易，不支持使用电子保函业务。

五、拍卖时间及网址

拍卖开始时间为：

DGJ2025019 号地块：2025 年 12 月 04 日 10 时 20 分。

拍卖网址：网上交易系统（<https://zrzy.jxggyjy.cn>）。

六、出让资料获取方式

本次拍卖出让的详细资料和具体要求，见拍卖出让须知及其他出让文件。拍卖出让须知及其他出让文件可从网上交易系统查看和打印。

七、资格审查

本次国有建设用地使用权网上出让实行竞得入选人资格后审制度，即竞买申请人在网上交易系统按规定递交竞买申请并按时足额交纳了竞买保证金或按要求开具电子保函后，网上交易系统将自动颁发《国有建设用地使用权竞买保证金到账确认书》或《国有建设用地使用权竞买保函》，确认其竞买资格，出让人对竞得入选人进行资格审查。如因竞得入选人的资格审查未通过，造成本次出让地块不成交的，由竞得入选人自行承担相应责任。

八、风险提示

竞买人应该谨慎报价，报价一经提交，不得修改或者撤回。

特此公告

联系电话：0792-4332315

联系人：刘智军

德安县自然资源局

2025 年 11 月 14 日

国有建设用地使用权网上拍卖出让须知

根据《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第39号）和《江西省土地使用权和矿业权统一网上交易管理办法》、《江西省国有建设用地使用权网上交易规则》等法律法规和有关规定，经德安县人民政府批准，德安县自然资源局决定以网上拍卖方式出让 DGJ2025019 号地块的国有建设用地使用权。

一、出让人、有关机构及其联系方式

（一）出让人及承办机构

本次网上拍卖出让人为德安县自然资源局，拍卖承办机构为德安县自然资源储备利用中心。

（二）出让人及有关机构联系方式

1、德安县自然资源局联系方式

地址：德安县宝塔大道60号

联系人：倪启爱

联系电话：0792-4332319

2、德安县自然资源储备利用中心联系方式

地址：德安县宝塔大道60号

联系人：刘智军

联系电话：0792-4332315

3、江西省数字证书有限公司联系方式省办证大厅

地址：南昌市省府大院西二路3号

服务热线：0791-86222510

各设区市办理数字证书Ukey地址及联系电话请登录<https://www.jxca.org.cn/>查阅。

二、本次国有建设用地使用权网上拍卖出让遵循公开、公平、公正和诚实信用原则。

三、出让地块基本情况及使用条件

（一）地块编号：DGJ2025019；

（二）地块位置：雁家湖路以东、沿江路以南；

（三）地块四至范围：见宗地图；

（四）出让面积：41.4992亩；

(五) 土地权属来源批复文件：赣土批字（2022）188 号；

(六) 土地估价报告备案号：3600525BA0021；

(七) 土地用途：住宅用地-二类城镇住宅用地；

(八) 规划容积率： $1.0 < \text{FAR} \leq 2.1$ ；

(九) 规划建筑密度： $D \leq 35\%$ ；

(十) 绿地率： $\text{GAR} \geq 30\%$ ；

(十一) 土地开发程度：按合同约定；

(十二) 土地使用权出让年期：住宅用地（70 年）；

(十三) 投资强度：无；

(十四) 交地时间：按合同约定；

(十五) 动工时间：按合同约定；

(十六) 竣工时间：按合同约定；

(十七) 土地成交价款交纳方式及时间：按合同约定

境外投资者竞得土地使用权的，首期应付款暂定自竞得之日起 50 天内交纳，余款按合同约定及时交纳，最迟付款时间不得超过一年，具体付款时间以我局与竞得人签订的《出让合同》为准。

(十八) 依法依规需要说明宗地的其他情况：按出让批复文件和规划红线要求执行。

四、竞买申请条件及要求

中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织，符合网上出让公告和出让须知中明确的资格条件，均可申请参加本次国有建设用地使用权网上拍卖出让活动。竞买申请人可以单独申请，也可以联合申请。申请人应具备的其他条件：个人不能参与竞买住宅用地。

五、拍卖交易及竞买保证金交纳（电子保函办理）时间

(一) 本次拍卖交易定于：2025 年 12 月 04 日 10:20 开始在江西省公共资源交易平台自然资源网上交易系统 (<https://zrzy.jxggzyjy.cn>)（以下简称网上交易系统）进行。

(二) 竞买保证金到账及电子保函生效截止时间为：2025 年 12 月 03 日 10:00。

温馨提示：为避免因竞买保证金到账时间延误，影响您顺利获取网上交易竞买资格，**建议您在竞买保证金到账截止时间的 1 至 2 天之前交纳竞买保证金；或在报名截止时间 3-5 个工作日之前办理电子保函，若竞买人为首次办理电子保函业务，需提前在银行咨询并办理涉及业务的相关手续。**

六、拍卖交易起始价、增价幅度、竞买保证金（电子保函）

地块编号	地块名称	报价方式	起始价 (单位: 万元/ 亩)	增价幅度 (单位: 万元/ 亩)	竞买保证金（电子 保函） (单位: 万元)
DGJ2025019	雁家湖路以东、沿江路 以南地块	按单价	360	2	3000

网上交易竞买保证金币种为人民币，使用美元或者港币交纳竞买保证金的境内或境外竞买申请人，应分别选择外币保证金交纳银行对应的境内或境外保证金交纳账号，并按出让公告发布当天（如公告发布日为法定节假日或公休日，则以公告发布日上一个工作日）国家外汇管理局官方网站公布的外汇中间牌价等值人民币的美元或港币交入网上交易系统提供的外币保证金专用账户（子账号）。该账户只接受现汇方式汇入，不接受以现钞方式存入。

电子保函期限不少于6个月，境内或境外竞买申请人使用外汇参与国有建设用地使用权交易，不支持使用电子保函业务。

七、竞买申请

（一）在提交宗地竞买申请之前，竞买申请人应当仔细阅读《江西省国有建设用地使用权网上交易规则》、《江西省国土资源网上交易应急处置办法（试行）》、网上交易公告、交易须知和其他相关文件。

（二）竞买申请人应当取得有效数字证书，方能参与网上交易竞买活动。详情请登录网上交易系统网站查看数字证书办理指南。

竞买申请人应妥善保管数字证书及其密码，如有遗失或者损毁数字证书、遗忘或者泄露密码的，应及时到原办理机构办理挂失，并重新申领。竞买申请人登记信息有变化的，应及时到数字证书服务机构进行信息变更。

（三）竞买申请人应在 2025年11月14日至2025年12月03日前登录网上交易系统，查看网上拍卖出让公告、出让须知、现状图及其他出让文件，提交竞买申请。如对网上交易相关文件及宗地信息有疑问的，可以向我局或德安县自然资源储备利用中心咨询。此次交易不组织对网上出让地块的现场踏勘，竞买申请人可自行前往现场踏勘。

（四）竞买申请一经提交，即视为对交易规则、应急处置办法、出让公告、交易须知、其他相关文件、宗地现状等无异议，并对可能存在的风险完全接受。

（五）竞买申请人在网上交易系统提交竞买申请后选择交纳现金竞买保证金的，网上交易系统会自动生成唯一的随机竞买保证金子账号。竞买人必须以本人账户，在规定时间内将竞买保证金缴入网上交易系统生成的随机竞买保证金子账号，从竞买人本人账户以外

的其他账户交纳的竞买保证金，网上交易系统不予受理，竞买人不能获得竞买资格；竞买申请人在网上交易系统提交竞买申请后选择开具电子保函的，竞买人必须以本人身份，在规定时间内完成电子保函开具。每次提交竞买申请及交纳竞买保证金或开具电子保函只对应一宗地块，竞买多宗地块的，应分别提交申请并按时足额交纳竞买保证金或分别开具电子保函。

（六）竞买申请人在规定时间内足额交纳了竞买保证金至指定账户的（以保证金到达指定账户时间为准），或按要求开具电子保函的，网上交易系统会自动颁发《国有建设用地使用权竞买保证金到账确认书》或《国有建设用地使用权竞买保函》，确认其竞买资格。竞买申请人没有按时足额交纳竞买保证金或按要求开具电子保函的，不能获得竞买资格。

（七）法人、自然人和其他组织进行联合竞买的，应当按要求如实填报联合竞买各方的出资比例及相关信息，并明确签订《国有建设用地使用权出让合同》的受让人。

八、拍卖报价（竞价）

（一）本次拍卖未设底价。获得竞买资格的竞买人通过网上交易系统进行拍卖竞价。本次网上拍卖起始价为 360 万元/亩，报价以增价方式进行，每次加价幅度为 2 万元/亩或其整数倍，初次加价不得高于加价幅度的 10 倍。报价期内，可多次报价。符合条件的报价，网上交易系统予以接受并公布。

（二）竞买人应当谨慎报价，报价一经提交，不得修改或撤回。

（三）网上拍卖时，网上交易系统以 4 分钟倒计时为竞价时限，如在 4 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重新倒计时。

4 分钟倒计时截止，网上交易系统将不再接受新的报价，以最后一次报价为最高报价，网上交易系统自动判断竞价是否成功。

网上拍卖截止时，网上交易系统将自动关闭报价通道，并公布竞价结果。

（四）网上拍卖按下列规定确定竞得入选人：

1、未设底价的，报价最高者即为竞得入选人。

2、设有底价的，报价最高且不低于底价者即为竞得入选人。报价低于底价的，拍卖不成交。

3、拍卖开始后，第一次 4 分钟倒计时内，无人报价，该次倒计时结束时，网上拍卖终止，拍卖不成交。

九、交易服务费交纳

竞得入选人应当在网上交易结束后3个工作日内，从网上交易系统在线打印《国有建设用地使用权交易服务费交纳通知书》，足额交纳交易服务费。

本宗国有建设用地使用权网上交易服务费按《中共江西省委江西省人民政府关于降低企业成本优化发展环境专项行动的通知》（赣字[2016]22号）第63条及《江西省发展改革委关于降低交易服务收费等经营服务费收费标准的通知》（赣发改收费〔2017〕922号）规定执行，具体收费标准详见下表。

江西省土地使用权交易服务收费标准表

计算单位	收费标准	计算方法
成交价100万元以下部分	2.250%	按收费标准分段累加计算。
成交价101万元-500万元部分	1.350%	
成交价501万元-1000万元部分	0.405%	
成交价1001万元-3000万元部分	0.270%	
成交价3001万元-5000万元部分	0.180%	
成交价5001万元-1亿元部分	0.027%	
1亿元以上部分	0.005%	

（注：以上表格为赣发改收费〔2017〕922号文件规定的土地使用权收费标准，根据赣字[2016]22号第63条“各级公共资源交易平台的各行业交易服务费按50%收取”的规定，土地使用权交易服务费在以上标准基础上按50%收取，且该标准为最高收费标准。）

因延期支付交易服务费造成逾期签订《国有建设用地使用权成交确认书》及《国有建设用地使用权出让合同》的，由竞得入选人自行承担违约责任。

十、资格审查、成交确认及合同签订

网上交易前不对竞买申请人进行资格审查。网上交易结束后，对竞得入选人进行资格审查。

（一）竞得入选人资格审查

竞得入选人须在网上交易结束后3个工作日内，持以下资料到我局进行资格审查。

1、企业法人竞得的，应提交下列文件：

（1）企业营业执照副本（复印件）；

（2）法定代表人的有效身份证明文件（含法人代表证书或法人单位盖章的证明材料，法定代表人个人身份证明等）；

（3）竞得入选人委托他人办理的，应提交授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件；

(4)竞得入选人在线打印的《国有建设用地使用权竞买申请书》《国有建设用地使用权竞买保证金到账确认书》或《国有建设用地使用权竞买保函》《国有建设用地使用权竞得入选人确认书》《国有建设用地使用权交易服务费交纳通知书》及交易服务费交费凭证。

2、自然人竞得的，应提交下列文件：

(1)竞得入选人有效身份证明文件；

(2)竞得入选人委托他人办理的，须提交授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件；

(3)竞得入选人在线打印网上交易系统自动生成的《国有建设用地使用权竞买申请书》《国有建设用地使用权竞买保证金到账确认书》或《国有建设用地使用权竞买保函》和《国有建设用地使用权竞得入选人确认书》《国有建设用地使用权交易服务费交纳通知书》及交易服务费交费凭证。

3、其他组织竞得的，应提交下列文件：

(1)表明该组织合法存在的文件或有效证明；

(2)组织机构代码证书副本（复印件）；

(3)表明该组织负责人身份的有效证明文件；

(4)竞得入选人委托他人办理的，须提交授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件；

(5)竞得入选人在线打印的《国有建设用地使用权竞买申请书》《国有建设用地使用权竞买保证金到账确认书》或《国有建设用地使用权竞买保函》《国有建设用地使用权竞得入选人确认书》《国有建设用地使用权交易服务费交纳通知书》及交易服务费交费凭证。

4、境外竞买申请人竞得的，应提交下列文件：

(1)境外法人、自然人、其他组织的有效身份证明文件经公证、认证的副本；

(2)竞得入选人委托他人办理的，须提交授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件；

(3)竞得入选人在线打印的《国有建设用地使用权竞买申请书》《国有建设用地使用权竞买保证金到账确认书》或《国有建设用地使用权竞买保函》《国有建设用地使用权竞得入选人确认书》《国有建设用地使用权交易服务费交纳通知书》及交易服务费交费凭证。

5、联合竞得的，应提交下列文件：

(1)联合竞买各方的有效身份证明文件；

(2)联合竞买协议，协议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（各项内容须与在交易系统上申购时提交的内容一致）；

(3)竞得入选人委托他人办理成交后续手续的，须提交授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件；

(4)竞得入选人在线打印的《国有建设用地使用权竞买申请书》《国有建设用地使用权竞买保证金到账确认书》或《国有建设用地使用权竞买保函》《国有建设用地使用权竞得入选人确认书》《国有建设用地使用权交易服务费交纳通知书》及交易服务费交费凭证。

属房地产开发用地的，还应提交竞买保证金不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金的承诺书及商业金融机构的资信证明。

上述文件为复印件的，应在复印件上注明“与原件一致”并加盖竞买申请人公章，同时提交原件核实。

有下列情形之一的，视为资格审查不能通过，竞得结果无效，该竞买人的竞买保证金不予退还。

1. 竞得入选人不符合竞买资格要求的；
2. 提交核对的文件资料不齐全或不符合规定的；
3. 法律法规规定的其它情形。

（二）签订《国有建设用地使用权成交确认书》。

竞得入选人在规定时间提交上述资料并经审查符合竞买资格的，德安县自然资源储备利用中心与竞得入选人签订《国有建设用地使用权成交确认书》。委托他人代签的，应提交法定代表人亲笔签名并盖章的授权委托书。

（三）签订《国有建设用地使用权出让合同》。

竞得人持签订的《国有建设用地使用权成交确认书》，在约定的期限内与我局签订《国有建设用地使用权出让合同》。

境外投资者竞得土地使用权后凭《国有建设用地使用权成交确认书》到商务部门、工商部门、外汇管理部门办理相关手续，在我省成立外商投资企业并以该公司名义签订《国有建设用地使用权出让合同》。

十一、出让结果公示

我局将在本次国有建设用地使用权网上拍卖出让活动结束后 10 个工作日内，在中国土地市场网、江西省自然资源厅门户网、江西省国土资源交易网公布本次国有建设用地使用权网上拍卖出让结果。

十二、拍卖中止或终止

有下列情形之一的，我局将发布中止或者终止网上交易公告，并中止或者终止网上交易活动：

- （一）司法机关、监察机关依法要求中止或者终止网上交易活动的；
- （二）因相关政策、宗地规划条件等发生变化，对土地使用权有重大影响的；
- （三）网上交易系统软、硬件故障，网上交易系统网络专线故障，网上交易 CA 认证系统故障，代理银行保证金交纳系统或电子保函故障以及不可抗力因素等，导致网上交易系统不能正常运行的；
- （四）因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；
- （五）依法应当中止或者终止网上交易活动的其他情形。

网上交易中止时间超过 5 日内不能恢复交易的，该项交易自动终止。竞买人缴纳的竞买保证金全额退还、电子保函予以撤销。网上交易中止事项消除后，我局将及时在网上交易系统发布恢复网上交易公告，重新明确交易时间，恢复网上交易。交易中止前已取得竞买资格的，其竞买资格在本次交易期内（含中止交易期及恢复交易后）有效。

十三、异常交易情况的处置

因网上交易系统出现故障，造成土地使用权网上交易出现异常情况的，由我局按照《江西省国土资源网上交易应急处置办法（试行）》的有关规定进行处置。

十四、注意事项

- （一）出让地块未作地下工程勘查，如遇有各类管线、不良地质以及电力、通信设施设备迁移等情况均由竞得人按有关规定处理并支付相关费用，我局和交易中心不承担责任。
- （二）竞买申请人或竞买人网上交易行为所产生的法律后果，由竞买申请人或竞买人自行承担。
- （三）网上交易系统提供的《国有建设用地使用权出让合同》为范本，最终以实际签订的合同为准。
- （四）《国有建设用地使用权成交确认书》对出让人和竞得入选人具有同等法律效力，出让人擅自改变竞得结果，或者竞得入选人、竞得人放弃竞得结果的，应当承担相应违规违约及法律责任。
- （五）竞买申请人竞得宗地后，需成立新公司进行开发的，应在申请时勾选成立新公司选项。网上交易系统将自动在申请书中列明相关条款。单独申请的，竞买申请人应

成立独资公司；联合申请的，按提交申请时确定的联合竞买申请人和各自出资比例成立新公司。

竞买人竞得宗地后，我局将与竞得人签订《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》。或竞买人在规定时间内，办理完新公司注册登记手续后，我局同意直接与新公司签订《国有建设用地使用权出让合同》。

（六）竞得人使用人民币缴纳的竞买保证金，在签订《国有建设用地使用权出让合同》后转作受让土地的定金，定金以《国有建设用地使用权出让合同》约定的金额为准。未竞得人缴纳的竞买保证金，我局在拍卖活动结束后之日后5个工作日内予以退还。竞买保证金不计利息。

竞得人和其他竞买人使用外汇缴纳的竞买保证金，在网上交易结束后，按《江西省土地使用权网上交易外汇竞买保证金退付流程》的有关规定予以退还。竞买保证金不计利息。
温馨提示：竞得人使用外汇缴纳的竞买保证金不转作受让土地的定金，必须先交纳全部价款或首期价款后方可退还。

竞得人使用电子保函的，在按《国有建设用地使用权出让合同》约定足额缴纳国有建设用地使用权出让金首付款或全部出让金后，凭缴款凭证、电子保函及出让合同等到交易机构申请撤销。未竞得人办理的电子保函，交易机构应当在网上交易结束后5个工作日内办理撤销。

（七）网上交易过程所涉及时间除竞买保证金到账时间以银行系统记录到账时间为准外，其余均以网上交易系统服务器时间为准，数据记录时间以数据信息到达网上交易系统服务器的时间为依据。

（八）竞得人签订《国有建设用地使用权出让合同》，缴清全部土地出让金后，应依法申请办理土地登记手续，领取《国有建设用地使用权证》。

（九）存在下列违法违规违约行为，在结案和问题查处整改到位前，竞买人及其控股股东不得参加土地竞买活动。

- 1、伪造公文骗取用地和非法倒卖土地等犯罪行为的；
- 2、非法转让土地使用权等违法行为的；
- 3、因企业原因造成土地闲置一年以上的；
- 4、开发建设企业违背出让合同约定条件开发利用土地的。

（十）竞得入选人（竞得人）有下列行为之一的，竞得结果无效，竞买保证金或开具的电子保函担保金额不予退还。造成损失的，应当依法承担赔偿责任：

- 1、逾期或拒绝签订《国有建设用地使用权成交确认书》的；
- 2、逾期或拒绝签订《国有建设用地使用权出让合同》的；
- 3、提供虚假信息、隐瞒事实的；
- 4、采取行贿、恶意串通等违法违规手段竞得的；
- 5、法律法规规定的其他情形。

（十一）因竞买申请人使用的计算机遭遇网络堵塞、病毒入侵及其软、硬件出现故障和遗失数字证书或遗忘、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，后果由竞买申请人自行承担，网上交易活动不中止。

竞买人因电脑或网络环境等遭遇人为攻击等，导致无法参与正常报价竞价的，可向所在地设区市级以上公安机关报案。

（十二）操作系统请使用 Win10，浏览器请使用谷歌、火狐，其它操作系统与浏览器可能会对网上交易操作有影响。数字证书驱动到江西 CA 官方网站下载，并正确安装。竞买人在竞买前仔细检查自己电脑和网络运行环境，并先到网上交易模拟系统练习。

（十三）我局与竞得入选人或竞得人因网上交易产生纠纷的，双方应协商解决，协商不成的，可依法向当地人民政府或上一级自然资源主管部门申请行政复议，或向人民法院提起行政诉讼。

（十四）竞买人应做好个人信息和竞买地点等相关信息的保密工作。

（十五）我局对本《须知》具有解释权。未尽事宜依照《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》办理。

德安县自然资源局

2025 年 11 月 14 日