

金乡县连升地产有限公司城镇住宅用地 土地使用权转让项目（二次）

挂 牌 转 让 文 件

转让单位：金乡县连升地产有限公司

代理机构：金乡县鼎岳项目管理咨询有限公司

日 期：二〇二五年十二月

目 录

第一章 转让公告.....	2
第二章 转让须知.....	5
第三章 合同模板.....	10

第一章 转让公告

金乡县连升地产有限公司的金乡县连升地产有限公司城镇住宅用地土地使用权转让项目（二次）已经相关部门批准，现通过网上竞价系统选定竞得人，有关事宜公告如下：

一、基本信息

- 1、转让人：金乡县连升地产有限公司
- 2、标的划分：本项目为金乡县连升地产有限公司城镇住宅用地土地使用权转让项目（二次），共一个标的。
- 3、标的转让年限：土地剩余使用年限。
- 4、标的的基本信息：土地坐落于春秋路东侧、诚信大道南侧共 3383.00 平方米，土地用途为城镇住宅用地。
- 5、挂牌起始价：人民币壹仟贰佰捌拾万肆仟陆佰伍拾伍元整（¥12804655.00 元）；
- 6、展示时间、地点：公告之日起、标的所在地。

二、竞买申请人资格要求

- 1、中华人民共和国境内具有独立承担民事责任能力的法人或自然人或其他组织；
- 2、竞买申请人可投 1 个标的，可中 1 个标的；
- 3、本项目无优先购买权。

三、竞价工作流程

（一）竞价报名

报名时间：2025 年 12 月 30 日—2026 年 01 月 28 日 17：00

网上报名系统报名界面登陆方式：>登陆>产权交易>我要报名网上报名系统修改报名界面
登陆方式：>登陆>产权交易>我要报名>操作>修改报名。

对于划分标的的项目，竞买申请人进入网上报名系统后，务必按转让须知的要求填报你所报名的标的，因误报、漏报项目标的带来的后果由各竞买申请人自行承担。

（二）网上竞价转让须知的获取转让人通过本转让公告下方的下载提示按钮下载网上竞价转让须知。

（三）交纳竞买保证金

竞买保证金：人民币贰佰伍拾陆万元整（¥2560000 元）；

递交形式：电汇或网银转账（暂不支持超级网银）

开户行：中国工商银行股份有限公司金乡支行

帐户名：济宁市公共资源交易服务中心金乡分中心

帐号：1608004529200259669

济宁市公共资源交易服务中心金乡分中心财务部电话：0537-8773228，金乡县鼎岳项目管理咨询有限公司联系电话：15064743756。

意向竞买申请人需在 2026 年 01 月 28 日 17 时 00 分前以实时电汇或网银转账的方式，汇至金乡县公共资源交易服务中心专用账户，不接受其他形式。并应在电汇或网银转账时注明竞买申请人名称及竞买项目名称，以便进行资格确认，因未注明而导致的资格无法确认问题由竞买申请人自行承担。

未成交的竞买保证金将在交易结果公告后三个工作日内退还，竞得人竞价保证金签订合同后转为土地转让金用于冲抵地款。

若竞得人无正当理由未按照转让人指定时间签订《转让合同》的，竞得人所交的竞买保证金不予退还。

（四）挂牌起始价、增价幅度及挂牌报价自由竞价起始时间

挂牌起始价为：人民币壹仟贰佰捌拾万肆仟陆佰伍拾伍元整（¥12804655.00 元）；

增价幅度为：人民币伍仟元整（¥5000 元）；

自由竞价时间：2026 年 01 月 28 日 17 时 00 分—2026 年 01 月 29 日 10 时 00 分。

自由竞价阶段：自由竞价开始后，合格的竞买申请人即可进行网上报价。自由竞价结束后，系统自动转入限时竞价阶段。

限时竞价阶段：网上竞价系统以 3 分钟倒计时为竞价时限，如在 3 分钟内任一参加网上竞价的竞买申请人有新的报价，网上竞价系统即从接受新的报价起再顺延 3 分钟，所有参加网上竞价的竞买申请人均可继续报价。每次 3 分钟倒计时的最后 1 分钟内，网上竞价系统出现该项目竞价即将截止的三次提示。在 3 分钟倒计时期间没有竞买申请人进行报价，网上限时竞价结束，同时系统显示最高报价、起始价及转让结果，报价最高且符合转让资格要求的竞买申请人为竞得人。

四、转让费支付方式：转让合同签订之日起 30 个工作日内，竞得人可分批次将剩余款项（全部转让费减去竞价保证金后所剩余的金额）全部支付给转让人。

五、重要说明

1、各竞买申请人在竞价报名前须办理网上注册手续，注册后须及时办理 CA 和电子签章。具体程序详见金乡县公共资源交易网《产权交易注册流程》。具体操作详见附件。

2、竞买申请人应在做出竞买决定前自行到代理机构、相关交易部门及管理部门咨询了解并确认该标的的现状情况、特别说明及办理转让登记时涉及的相关手续和费用，竞买申请人未咨询、未确认或对标的的不了解而参加竞拍的责任自负。

3、竞得人竞得该地块后如因自身原因产生了经济纠纷、上访等事件，影响转让人签订合同的，转让人有权不予该竞得人签订合同，不承担竞得人的经济损失。

六、转让人联系方式

转 让 人：金乡县连升地产有限公司

联系地址：金乡县天兴科技大厦

联系电话：0537-3176986

联 系 人：杨主任

七、代理机构联系方式

代理机构：金乡县鼎岳项目管理咨询有限公司

联系地址：金乡县金都购物 A 座办公区 1945 室

联系电话：15064743756

联 系 人：李蕊

八、监督部门联系方式

监督部门：金乡县国有资产事务中心

联系电话：0537-8770966

联 系 人：许主任

九、网络操作咨询

网络操作技术咨询电话：0537-7817075

2025 年 12 月 30 日

第二章 转让须知

序号	项 目	内 容
1.	项目名称	金乡县连升地产有限公司城镇住宅用地土地使用权转让项目（二次）
2.	土地基本情况	<p>转让年限：本块土地的剩余年限。</p> <p>土地总面积：土地面积共 3383.00 平方米。</p> <p>土地位置：土地坐落于春秋路东侧、诚信大道南侧。</p> <p>土地用途：城镇住宅用地。</p> <p>土地所有权：归金乡县连升地产有限公司所有。</p>
3.	竞买申请人资格要求	<p>1、中华人民共和国境内具有独立承担民事责任能力的法人或自然人或其他组织；</p> <p>2、竞买申请人可投 1 个标的，可中 1 个标的；</p> <p>3、本项目无优先购买权。</p>
4.	挂牌起始价	人民币壹仟贰佰捌拾万肆仟陆佰伍拾伍元整（¥12804655.00 元）
5.	增价幅度	人民币伍仟元整（¥5000 元）；
6.	转让年限	本块土地的剩余年限。
7.	挂牌报价自由竞价起始时间	2026 年 01 月 28 日 17 时 00 分—2026 年 01 月 29 日 10 时 00 分。
8.	转让费支付方式	转让合同签订之日起 30 个工作日内，竞得人可分批次将剩余款项（全部转让费减去竞价保证金后所剩余的金额）全部支付给转让人。
9.	竞价报名	<p>报名时间：2025 年 12 月 30 日—2026 年 01 月 28 日 17:00</p> <p>网上报名系统报名界面登陆方式：>登陆>产权交易>我要报名</p> <p>网上报名系统修改报名界面登陆方式：>登陆>产权交易>我要报名>操作>修改报名。</p> <p>对于划分标的的项目，竞买申请人进入网上报名系统后，务必按转让须知的要求填报你所报名的标的，因误报、漏报项目标的带</p>

		来的后果由各竞买申请人自行承担。
10.	竞买保证金	<p>竞买保证金：：人民币贰佰伍拾陆万元整（¥2560000 元）； 递交形式：电汇或网银转账（暂不支持超级网银） 开户行：中国工商银行股份有限公司金乡支行 帐户名：济宁市公共资源交易服务中心金乡分中心 帐号：1608004529200259669 济宁市公共资源交易服务中心金乡分中心财务部电话： 0537-8773228，金乡县鼎岳项目管理咨询有限公司联系电话： 15064743756。</p> <p>意向竞买申请人需在 2026 年 01 月 28 日 17 时 00 分前以实时电汇或网银转账的方式，汇至金乡县公共资源交易服务中心专用账户，不接受其他形式。并应在电汇或网银转账时注明竞买申请人名称及竞买项目名称，以便进行资格确认，因未注明而导致的资格无法确认问题由竞买申请人自行承担。</p> <p>未成交的竞买保证金将在交易结果公告后三个工作日内退还，竞得人竞价保证金签订合同后转为土地转让金用于冲抵地款。</p> <p>若竞得人无正当理由未按照转让人指定时间签订《转让合同》的，竞得人所交的竞买保证金不予退还。</p>
11.	报价规则	<ol style="list-style-type: none"> 1、竞买申请人通过系统进行报价，初次报价不得低于挂牌起始价。 2、报价以增价方式进行，每次加价幅度不得小于本须知规定的增价幅度，每次加价幅度可以是增价幅度的倍数。 3、竞买申请人通过系统提交的报价一经报出，不得撤回。 4、在挂牌报价期间，竞买申请人可多次报价。 5、本须知中规定的时限以网上竞价系统服务器的时间为准，有关数据记录的时间以数据信息到达网上竞价系统服务器的时间为准。 6、竞买申请人报价有下列情形之一的，为无效报价： <ol style="list-style-type: none"> （1）因竞买申请人计算机、网络故障等原因，导致报价未在本须知规定时限内到达网上竞价系统服务器，网上竞价系统没有记

		<p>录显示的；</p> <p>(2) 不符合报价规则的；</p> <p>(3) 不符合网上竞价文件规定的其他情形。</p>
12.	网上竞价流程	<p>(1) 网上竞价系统界面竞价方式：>登录>产权交易>参加竞价>进入竞价</p> <p>(2) 自由竞价阶段：自由竞价开始后，合格的竞买申请人即可进行网上报价。自由竞价结束后，系统自动转入限时竞价阶段。</p> <p>(3) 限时竞价阶段：网上竞价系统以3分钟倒计时为竞价时限，如在3分钟内任一参加网上竞价的竞买申请人有新的报价，网上竞价系统即从接受新的报价起再顺延3分钟，所有参加网上竞价的竞买申请人均可继续报价。每次3分钟倒计时的最后1分钟内，网上竞价系统出现该项目竞价即将截止的三次提示。在3分钟倒计时期间没有竞买申请人进行报价，网上限时竞价结束，同时系统显示最高报价、起始价及转让成交结果，报价最高且符合竞价资格要求的竞买申请人为竞得人。</p>
13.	监督	网上竞价期间，转让人和相关监督部门在济宁市公共资源交易服务中心金乡县分中心对网上竞价情况进行监督、确认。
14.	结果公示	转让人将在本次网上竞价活动结束后，将转让成交结果在金乡县公共资源交易网 (https://www.jnsggzy.cn/JinXiang) 公示。
15.	成交确认书	转让人与竞得人应当在网上竞价转让公示后签订《成交确认书》，竞得人不按规定签订《成交确认书》的，应当承担法律责任。转让过程中如发现违法、违规行为，将按照有关规定处理。
16.	注意事项	<p>(一) 对于划分标的的项目，竞买申请人进入网上报名系统后，务必按转让须知的要求填报你所要报名的标的，因误报、漏报项目标的而带来的后果由各竞买申请人自行承担。</p> <p>(二) 竞买申请人在交易标的信息披露期内应充分了解标的情况，竞买申请人一旦报价，即表明已认可标的情况。因此，由标的瑕疵导致的相关后果由竞买申请人自行承担。</p> <p>(三) 电子签名认证证书为竞买申请人参与网上竞价的有效身份</p>

		<p>证明，竞买申请人应妥善保管，不得转借他人，否则由此造成的一切后果由竞买申请人自行负责。竞买申请人的电子签名认证证书丢失后不及时到电子认证服务机构挂失，导致被他人冒用、盗用的，所产生的法律责任由竞买申请人承担。</p> <p>（四）网上竞价开始后，如遇技术、设备故障等不可抗力因素致使网上竞价无法正常进行时，有关行政主管部门和金乡县公共资源交易服务中心有权暂停竞价，待故障排除后继续竞价或另行组织网上竞价。</p> <p>（五）因网络延迟问题，竞买申请人应尽量避免在报价截止前最后几秒钟内才出价，以防止系统无法及时接收到报价的情况发生。</p> <p>（六）确定竞得人后，《成交确认书》对竞得人具有法律效力。竞得人放弃竞得该标的的，其竞价保证金扣除代理服务费后作为违约金缴入转让人指定账户，并由竞得人承担相应的法律责任。</p> <p>（七）因竞得人放弃竞得该标的，致使标的再次竞投成交价格低于原成交价格的，保留对原竞得人两次成交价格差的追索权。</p> <p>（八）因竞买申请人误操作或计算机出现网络堵塞、病毒入侵、硬件故障等原因不能正常登陆网上竞价系统进行网上报价的，转让活动不中止、不终止，其后果由竞买申请人承担。</p>
17.	风险声明	<p>由于互联网可能出现不稳定情况，不排除网络拍卖发生故障（包括但不限于网络故障、电路故障、系统故障）以及被网络黑客恶意攻击，竞买申请人必须充分估计上述原因导致网络竞价不同于现场竞价所带来的风险，如果发生上述情况以及本人操作差错所造成的损失由竞买申请人承担。竞买申请人放弃因此类情形要求我公司承担任何赔偿责任。</p>
18.	瑕疵声明	<p>我公司依地块现状进行转让，所提供的资料和工作人员的介绍以及评价均为参考性意见，不构成对转让地块的任何保证。竞买申请人应对地块情况和价值进行自我判定，一经参与竞买，即表示对地块有全面、充分的了解，我公司对地块不承担瑕疵担保责任。鉴于转让地块的复杂性及不可预见性，本次转让地块以现状转让。竞买申请人所了解的展示说明资料仅供参考。</p>

		<p>转让人不保证转让地块品质，竞买申请人自行鉴定转让地块瑕疵，了解该地块权利的法律风险，并自行承担各种不利的法律后果。</p> <p>本次转让活动若发生争议，一致同意提请转让人所在地人民法院诉讼解决。该项目地块相关资料请到金乡县公共资源交易网(https://www.jnsggzy.cn/JinXiang)自行下载。</p>
19.	重要说明	<p>1、各竞买申请人在竞价报名前须办理网上注册手续，注册后须及时办理 CA 和电子签章。具体程序详见金乡县公共资源交易网《产权交易注册流程》。具体操作详见附件。</p> <p>2、竞买申请人应在做出竞买决定前自行到代理机构、相关交易部门及管理部门咨询了解并确认该标的的现状情况、特别说明及办理转让登记时涉及的相关手续和费用，竞买申请人未咨询、未确认或对标的的不了解而参加竞拍的责任自负。</p> <p>3、竞得人竞得该地块后如因自身原因产生了经济纠纷、上访等事件，影响转让人签订合同的，转让人有权不予该竞得人签订合同，不承担竞得人的经济损失。</p> <p>4、本须知中未作约定的其他事项，以转让人与竞得人签订的《转让合同》内容为准；代理机构对《转让合同》的签订事宜不承担责任。</p>
20.	相关费用	<p>代理服务费：¥2000 元（人民币贰仟元整）；</p> <p>转让过程中的一切费用由竞得人全额承担。</p> <p>竞得人应在交易结果公告发出后 3 个工作日内，向金乡县鼎岳项目管理咨询有限公司足额支付代理服务费。代理服务费不包含在成交价款中，竞得人需另外支付。</p> <p>如竞得人逾期未交纳代理服务费，即视为竞得人违约，其竞买保证金作为违约金不予退还，优先向金乡县鼎岳项目管理咨询有限公司支付代理服务费，如有剩余可用于对转让人的损失进行赔偿。</p>
21.	是否组织勘测现场	自行勘测。

第三章 合同模板

编号：_____

土地使用权转让合同

转让方（签章）：

受让方（签章）：

（此合同仅为合同模板，具体内容以双方签订为准）

转让方(甲方): _____

受让方(乙方): _____

根据国务院办公厅《关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》(国办发〔2022〕19号)、《关于加快办理存量国有资产确权办证工作会议的会议纪要》(金政纪[2022]24号)有关精神,经金乡县国有资产事务中心批准,甲方将自有的位 _____ 的 _____ 平方米的土地使用权公开转让。经公开挂牌后,确定为乙方成交单位。现就该地块的转让,双方达成如下协议,以供共同遵照执行。

第一条 转让土地使用权及其项目开发权之状况

(一)土地使用权状况

1. 土地座落位置: _____
2. 土地使用权面积: _____
3. 已批准的容积率为: _____
4. 已批准的建筑面积: _____
5. 土地规划用途: _____
6. 土地使用期限: _____
7. 土地现状: _____

(二)项目开发权状况

1. 甲方已办理国有建设用地使用权证;
2. 该地块上进行了符合转让条件的土地开发活动。

(三)其他权利状况

- 1、甲方确认本合同所转让的土地使用权及项目开发权是其合法拥有,不存在抵押、查封、第三人主张权利等产权瑕疵;
- 2、承担构成转让款的现状所产生的债权债务及一切法律经济职责,甲方确认为取得本合同所转让的土地使用权及项目开发权已支付了一切应付款项、费用,不存在债权、债务争议。

第二条 本协议之转让价格

1. 甲乙双方确认本合同的转让价格以土地使用权公开挂牌竞价价格为准,转让价每平方米人民币 _____ 元,计人民币 _____ 元;
2. 上述转让价格包含甲方取得转让土地的使用权与项目开发权所已付和应付的一切款

项、费用；

3. 乙方在受让后获准增加或减少建筑面积，与甲方无关，不作为增加或减少乙方向甲方支付转让款的依据。

第三条 转让价款之支付

转让合同签订之日起 30 个工作日内，竞得人可分批次将剩余款项（全部转让费减去竞价保证金后所剩余的金额）全部支付给转让人。

第四条 资料的交付及土地使用权证的办理

1. 在本合同生效后十个工作日内，甲方应将涉及转让地块的土地使用权及项目开发权资料，包括但不限于土地出让合同书、红线图、建设用地批准书、建设用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建筑设计要点、设计图纸、单项开发权批文及资质证等原件资料给乙方。

2. 在本合同生效后三十天内，甲乙双方备齐有关资料共同向市规划国土部门申请办理本协议所指土地的使用权转让登记手续及项目开发权的更名过户手续。

第五条 有关过户的税费承担

在本合同土地使用权转让和项目开发权更名过户过程中，涉及到政府主管部门及政府部门指定的机构应收取的各种税费，均由乙方承担，如按规定应由甲乙双方分担的，为加快办证进度，乙方也可以代付。乙方代付时，甲方应承诺免息偿还的日期。

第六条 土地使用权转让的法律状况

1. 甲方转让本合同所涉及之土地使用权后，该土地使用权出让合同及登记文件中载明的权利和义务随之转移给乙方；

2. 在土地使用权的转让登记以前，有关该地块产权瑕疵所引起的风险、职责，由甲方承担。

自房地产登记机关核准转让登记之日起，有关该地块的风险和职责由乙方承担。

3. 甲方为取得该地块的土地使用权及项目开发权所需支付的一切款项、费用(包括但不限于政府回填绿化费)、债务、职责，由甲方承担，不因本协议的生效及转让登记手续的办理而转移。

第七条 违约责任

(一) 甲方的违约责任

1. 在本合同生效后，甲方单方面解除本合同或拖延履行本合同应尽义务超过三十个工作

日，视甲方构成根本性违约。甲方应双倍返还乙方定金，退还已收乙方的转让款并按银行同期贷款利率支付利息给乙方。

2. 因甲方隐瞒事实，出现第三人对本合同所指的土地使用权及项目开发权出现权利或其他甲方的原因，致使本合同不能履行，视甲方单方违约，甲方按本条第 1 款规定向乙方承担职责。

(二) 乙方的违约职责

1. 在本合同生效后，乙方单方面解除本合同，视为违约，应按本合同总价款的 5%向甲方支付违约金；

2. 乙方迟延支付转让价款给甲方，应按迟延额每日万分之五支付违约金给甲方，逾期三十个工作日，甲方有权解除本协议，乙方应按本协议总价款的 5%赔偿甲方的经济损失。

3. 出现上述状况造成本合同终止，乙方需将从甲方处取得的有关本项目的资料原件以及后续开发取得的文件资料无偿移交回甲方。

第八条 保密

一方对因签署本合同而获知的另一方的商业机密负有保密义务，不得向有关其他第三方泄露，但中国现行法律、法规另有规定的或经另一方书面同意的除外。

第九条 补充与变更

本合同可根据各方意见进行书面修改或补充，由此构成的补充协议，与本合同具有相同法律效力。

第十条 不可抗力

1. 因不可抗力而使本合同无法开始履行或在履行过程中需要终止的，各方当事人均无须承担违约责任。

2. 本条款所称不可抗力，系指不能预见，不能避免且不能克服的客观状况及国家、省、市、主管部门有关法律、政策及规定的相应变化和调整。

第十一条 争议的解决

本合同各方当事人对本合同有关条款的解释或履行发生争议时，应通过友好协商的方式予以解决。协商不成的，依法向金乡县人民法院提起诉讼。

第十二条 附则

本合同一式捌份，甲方陆份，乙方贰份，均具有同等效力。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人（签字）：

法定代表人（签字）：

年 月 日

年 月 日