**乐山高新区GXQ(E)-13-a2号地块**

**国有建设用地使用权出让网上挂牌须知**

一、按照相关法律法规及文件规定，本次国有建设用地使用权挂牌出让的具体组织实施由出让方委托乐山市土地矿权交易中心（以下称交易中心）承办。

二、国有建设用地使用权挂牌是指在规定的时间、指定的公开场合，由交易中心在乐山市土地矿权交易市场公布出让宗地的交易条件，利用乐山市公共资源交易服务中心网上交易系统（以下简称“网上交易系统”），以网上挂牌报价结合现场竞价结果确定国有建设用地使用权人的行为。

三、本次国有建设用地使用权挂牌遵循公开、公平、公正和诚信的原则。

四、挂牌出让宗地范围内的地下资源、埋藏物不属于本次国有建设用地使用权出让范围。宗地范围内涉及地下文物的，按现行文物管理的相关法律法规办理。

五、答疑及现场踏勘

**竞买申请人在提交《竞买申请书》前，必须认真仔细审阅挂牌文件内容并现场踏勘出让地块，全面了解出让地块现状、配套设施、规划条件等开发建设要求及交易规则等情况。若有异议或疑问的应在申请前向所对应的相关职能部门或主管单位书面提出。一旦提交《竞买申请书》，视为对出让地块现状和瑕疵无异议，充分认可、完全理解、自愿接受挂牌文件内容，并自愿履行相关责任及义务。竞得人不得以出让地块的现状、瑕疵或未拆迁清场为由对成交结果、签订的相关文件提出抗辩，不得要求退地、置换土地，不得要求退还竞买保证金（定金）、交易服务费、已缴成交价款和延期支付成交价款等。**

六、交易文件包含下列文件

（一）乐山市中心城区国有建设用地使用权出让公告；

（二）国有建设用地使用权出让网上挂牌须知；

（三）竞买申请书；

（四）竞买协议；

（五）竞买资格确认书；

（六）最高报价确认书；

（七）成交确认书；

（八）授权委托书；

（九）国有建设用地使用权出让合同；

（十）乐山市自然资源和规划局《关于乐山高新区总部经济区GXQ(E)-13-a2号地块规划条件的函》（乐市自然资规规划函〔2024〕83号）；

（十一）位置示意图；

（十二）宗地图；

（十三）宗地面积计算成果表。

七、地块的基本情况、规划控制指标及建设要求

**（一）出让宗地基本情况**

1．宗地坐落：该宗地位于乐山高新区建业大道以东、茶山路以南、规划路以北区域。

2．宗地四至：东临国有土地，西临建业大道、四川墨维文化传媒有限公司，南临规划道路，北临茶山路。

3．宗地编号：GXQ(E)-13-a2号。

**4．宗地面积：**27469.06平方米（合41.20**亩）。**

**5．宗地用途：**商服用地**。**

6．出让年限：40年。

**（二）用地建设要求**

**1.主要规划要求**

**（1）用地使用性质：商务用地(B2)可兼容商业用地(B1)；**

**（2）容积率：不小于1.0且不大于1.3，规划方案建筑面积计算按照现行《民用建筑通用规范》、《建筑工程建筑面积计算范围》和《乐山市城市规划管理技术规定》执行。**

**（3）建筑密度：不大于28%；**

**（4）建筑控制高度：不超过36米；**

**（5）绿地率：不小于20%；**

**具体规划要求详见：乐山市自然资源和规划局《关于乐山高新区总部经济区GXQ(E)-13-a2号地块规划条件的函》（乐市自然资规规划函〔2024〕83号）。**

**2．开、竣工时间：**

**开工时间：自交付土地之日起1年内开工。**

**竣工时间：自开工之日起2年内竣工**。

八、竞买资格要求

**中华人民共和国境内外的自然人、法人和其他组织均可申请参加竞买，申请人可独立竞买也可联合竞买，但挂牌文件中有特殊要求或法律法规对申请人另有限制的除外。**

九、竞买报名申请及资格审查

**（一）竞买保证金**

**本宗国有建设用地使用权挂牌出让的竞买保证金为1580万元（人民币）。**

**（二）报名方式及截止时间**

**本宗国有建设用地使用权出让实行网上报名**，竞买申请人须通过乐山市公共资源交易服务中心门户网站（http://lsggzy.com.cn）进入“用户登录入口”页面完成报名注册。

已完成网上报名注册的竞买申请人须在**2024年12月9日17:00前**将竞买保证金足额缴入乐山市公共资源交易服务中心保证金账户，完成网上报名手续。

**竞买保证金以到账为准，竞买申请人应尽量避免在缴纳竞买保证金截止日汇入资金，充分考虑资金在途时间，以免贻误报名。因保证金贻误到账，造成竞买申请人不能正常报名的，由竞买申请人自行负责。**

**（三）提交申请文件**

竞买申请人须在2024年12月9日17:00前（节假日除外）到乐山市市中区柏杨东路199号三楼报名处提交竞买申请文件。

1．自然人申请的应提交下列文件：

（1）竞买申请书（原件）；

（2）竞买协议（原件）；

（3）申请人有效身份证明文件复印件；

（4）委托他人代为申请及办理相关手续的，须提交授权委托书原件（应当列明具体委托事项、权限等）及代理人的有效身份证明文件复印件；

（5）竞买保证金缴款凭据复印件。

2．法人申请的应提交下列文件：

（1）竞买申请书（原件）；

（2）竞买协议（原件）；

（3）统一社会信用代码复印件；

（4）法定代表人有效身份证明文件复印件；

（5）委托他人代为申请及办理相关手续的，须提交法人授权委托书原件（应当列明具体委托事项、权限等）及代理人的身份证明文件复印件；

（6）竞买保证金缴款凭据复印件。

3．其他组织申请的应提交下列文件：

（1）竞买申请书（原件）；

（2）竞买协议（原件）；

（3）表明该组织合法存在的文件或有效证明复印件；

（4）表明该组织负责人有效身份证明文件复印件；

（5）委托他人代为申请及办理相关手续的，须提交授权委托书原件（应当列明具体委托事项、权限等）及代理人的有效身份证明文件复印件；

（6）竞买保证金缴款凭据复印件。

4．境外申请人申请的应提交下列文件：

（1）竞买申请书（原件）；

（2）竞买协议（原件）；

（3）境外法人、自然人、其他组织的有效身份证明文件复印件；

（4）委托他人代为申请及办理相关手续的，须提交授权委托书原件（应当列明具体委托事项、权限等）及代理人的有效身份证明文件复印件，且所提交的授权委托书必须经境外申请人的国家进行公证，并经中国驻国使领馆认证；

（5）竞买保证金缴款凭据复印件。

上述文件必须附中文译本，所有文件的解释以中文译本为准。若发生纠纷，必须以中国法为准据法。

5．联合申请的应提交下列文件：

（1）联合申请各方共同签署的竞买申请书（原件）；

（2）竞买协议（原件）；

（3）联合申请各方的有效身份证明文件复印件；

（4）联合竞买协议，协议要规定联合各方的出资比例、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，竞买保证金的交退方式；

（5）委托他人代为申请及办理相关手续的，须提交授权委托书原件（应当列明具体委托事项、权限等）及代理人的有效身份证明文件复印件；

（6）竞买保证金缴款凭据复印件。

本次国有建设用地使用权挂牌出让不接受信函、传真、电子邮件和口头竞买申请。

（四）资格审查

1. 我中心负责对在报名受理时间内收到的申请进行资格审查。

经审查，有下列情形之一的，视为无效申请，我中心不予受理：

（1）申请文件在申请受理期限届满后收到的；

（2）申请文件不齐全或不符合规定的；

（3）申请文件字迹不清，无法辨认的；

（4）竞买保证金未在规定期限内存入指定账户的；

（5）申请人不具备相应主体资格或不符合公告规定条件的；

（6）委托他人代理，委托文件不齐全或不符合规定的；

（7）通过中国土地市场网、信用中国（四川）网等查询有不良诚信记录的；

（8）申请文件或申请程序有不符合法律法规、公告或本文件规定的其他情形的。

经审查，一旦发现有下列情形之一的，我中心有权拒绝申请人的竞买申请或取消竞买人的竞买资格：

（1）参加同一宗地竞买的申请人之间存在关联企业、上下级隶属关系及投资关系的；

（2）未按曾签订的《国有建设用地使用权出让合同》支付土地出让金的；

（3）存在伪造公文骗取用地和非法倒卖土地等犯罪行为的；

（4）存在非法转让土地使用权等违法行为的；

（5）因自身原因造成土地闲置一年以上的；

（6）违背《国有建设用地使用权出让合同》约定条件开发利用土地的；

（7）在竞买活动中申请人有不良记录的。

2. 对认定的无效申请，已缴纳的竞买保证金在3个工作日内予以退还并及时书面通知申请人。

3．经审查，申请人具备申请条件和无不良记录的，我中心将发放《竞买资格确认书》。

十、起始价、增价幅度

**（一）起始价：7870万元。**

**（二）增价幅度：50万元或50万元以上。**

十一、挂牌交易时间

**（一）挂牌起始时间：2024年11月26日09:00。**

**（二）挂牌截止时间：2024年12月11日10:00。**

十二、网上报价规则

（一）本次挂牌采用有底价、增价方式，以价高者得为原则确定竞得人。

（二）竞买人须通过网上交易系统进行报价，初次报价不得低于起始价。

（三）网上报价以增价方式进行，每次加价不得小于规定的最小增价幅度，且为最小增价幅度整数倍。

（四）网上交易系统对符合规定的报价予以接收，并即时更新显示挂牌价格。

（五）在挂牌交易时间内，同一竞买人可多次报价。

（六）竞买人应当谨慎报价，报价一经提交，不得撤回。

（七）挂牌期限届满，挂牌主持人在挂牌截止现场连续三次宣布同一报价（即第一次、第二次、最后一次），而没有竞买人表示愿意继续竞价的，该报价视为最高报价，挂牌主持人宣布挂牌活动结束并按下列规定确定是否成交：

1．在挂牌期限内只有一个竞买人报价，且报价不低于底价，并符合本规则中其他规定的，挂牌成交。

2．在挂牌期限内有两个或者两个以上的竞买人报价的，并符合本规则中其他规定的，且报价不低于底价，出价最高者为竞得人。

3．在挂牌期限内竞买人的报价低于底价的，挂牌不成交。

（八）挂牌期限届满时，有两个或者两个以上的竞买人表示愿意继续竞价的，挂牌出让转入现场竞价。

（九）现场竞价的起始价为挂牌报价截止时的最高报价增加一个加价幅度后的价格。

（十）现场竞价中，竞买人的应价牌号须与《挂牌报价单》确认的竞买人编号一致。

（十一）竞买人只能随行二人进入竞买席位，进入竞买席位的人员的应价行为及其他行为均视为竞买人行为。

（十二）竞买人应价时，需手举交易中心统一制作的应价牌，举牌应将应价牌正举且全部高出头部，举牌代表一个增价幅度的加价，没有举牌而以其他方式应价的无效。竞买号牌代表竞买人的资格，竞买人未能妥善保管其领取的号牌，致使他人以该号牌报价的，视同领取该号牌的竞买人报价行为，并由其承担相应的法律责任。

（十三）竞买人一经应价不得撤回，当其他竞买人有更高应价时，其应价即丧失约束力。

（十四）竞价过程中，同一价格多人同时举牌应价的，以挂牌主持人确定的竞买人的应价为准。

（十五）竞买人以举牌方式应价的同时也可以口头方式报价，但报价的加价幅度不得小于挂牌主持人宣布或调整的增价幅度，即按大于或等于一个增价幅度加价，并得到挂牌主持人的确认，否则其报价不予接受。

（十六）挂牌主持人连续三次宣布同一应价或者报价（即第一次、第二次、最后一次）而无人再应价或报价时，该应价视为最高应价。

（十七）最高应价高于或等于底价时，挂牌主持人宣布挂牌成交；挂牌主持人低于底价宣布成交的，挂牌无效。

（十八）竞买人最高报价或应价未达到底价时，挂牌主持人可调整增价幅度。若竞买人愿意继续加价，且报价或应价高于或等于底价的，挂牌主持人宣布挂牌成交；若竞买人的报价或应价未达到底价的，且不愿意继续加价和应价的，挂牌主持人宣布挂牌终止。

（十九）竞买人或竞得人对挂牌成交结果或过程提出异议的，由自然资源部门现场监督员对现场挂牌结果进行裁定。竞买人或竞得人必须服从自然资源部门现场监督员的裁定，不得以任何理由阻止、扰乱交易活动的进行。

（二十）对扰乱、破坏会场秩序或串标、围标的竞买人，挂牌主持人可当场取消其本场竞买人的竞买资格，由现场安保劝离或强制带离挂牌会截止现场，涉嫌违法的由有关机构追究其法律责任。

（二十一）对裁定结果有异议的，可在成交结果公示期限内按规反映。

十三、挂牌程序

（一）在挂牌公告规定的挂牌起始日，交易中心将出让地块的位置、面积、用途、土地利用条件、使用年期、起始价、增价规则及增价幅度等挂牌公布。

（二）符合条件的竞买人在规定的报价时间内通过网上交易系统进行报价。

（三）网上交易系统对符合规定的报价予以接收，并即时更新显示挂牌价格，并继续接受新的报价。

（四）竞买人凭《竞买资格确认书》和入场券，于挂牌当日09:30前到乐山高新区乐高大道6号6幢智创SOHO（A座）五楼乐山市公共资源交易服务中心应价牌领取处领取应价牌，进入竞买席位现场竞价，竞买席位应与应价牌号一致。

（五）在挂牌截止现场，由国有土地使用权挂牌主持人宣布挂牌报价截止时的最高报价及其报价者，并询问竞买人是否愿意继续竞价。挂牌主持人现场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，挂牌主持人按照挂牌规则确定竞得人。

（六）在挂牌期限届满时，有两个或者两个以上的竞买人表示愿意继续竞价的，挂牌出让转入现场竞价。现场竞价由国有土地使用权挂牌主持人主持进行，取得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。

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．挂牌主持人按照现场竞价规则确定竞得人。

（七）竞得人现场签订《最高报价确认书》、《成交确认书》。

（八）挂牌主持人宣布挂牌活动结束。

十四、签订成交确认书

确定竞得人后，竞得人与交易中心在挂牌现场签订《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加盖单位公章的授权委托书及委托代理人身份证复印件。《成交确认书》具有合同效力，对交易中心和竞得人具有法律效力，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。交易中心改变挂牌结果或者竞得人放弃竞得地块的以及不按规定签订《成交确认书》的，应当承担法律责任。

1. 交易服务费的缴纳

**交易服务费从竞得人缴纳的竞买保证金中收取。**

**交易服务费依照《乐山市发展和改革委员会转发<关于规范全省政务服务和资源交易服务中心服务收费的通知>的通知》（乐发改价格〔2015〕84号）文件规定收取，即成交价款的1%。**

十六、竞买保证金转退

（一）竞得人缴纳的竞买保证金，用于支付交易服务费后的剩余部分转作受让地块的定金。

（二）未竞得的竞买人缴纳的竞买保证金，在挂牌会结束后5个工作日内予以退还。

（三）竞买保证金一律按“转进转出同户同账号”的方式退付。

（四）竞买人缴纳的竞买保证金一律不计利息。

十七、成交结果公示

本次国有建设用地使用权挂牌活动结束后3个工作日内，在中国土地市场网、四川土地矿权交易信息网、四川省公共资源交易信息网、乐山市公共资源交易服务中心网站、乐山市自然资源和规划局网站、四川乐山土地矿权交易信息网和乐山市土地矿权交易市场公告公示栏、交易大厅公布本次国有建设用地使用权挂牌出让结果。

十八、国有建设用地使用权出让手续的办理

**（一）竞得人须在挂牌成交之日起10个工作日内，与乐山市自然资源和规划局签订《国有建设用地使用权出让合同》。**

（二）竞得人拟成立新公司进行开发建设的，应在《竞买申请书》中明确新公司的出资构成、成立时间、合同签订方式等内容。出让人可以根据挂牌出让结果，先与竞得人签订《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》；也可按约定直接与新公司签订《国有建设用地使用权出让合同》。

（三）竞得人缴纳相关税、费，并完善相关手续后，依法申请办理《不动产登记权证书》。

十九、成交价款的缴付

**竞得人在签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起30日内缴清全部土地出让价款，土地出让价款全额缴入乐山高新区（到国家税务总局乐山高新技术产业开发区税务局办理）。**

二十、出让地块的交付

**在竞得人缴清全部土地出让价款后3个月内交付土地，本宗地按净地交地，宗地内涉及场地平整、地下管线的迁改和其他任何地下状况由竞得人自行负责。建设单位在项目开工建设前，应编制弃土处置方案，由高新区管委会另行处置。**

二十一、违约责任

**（一）竞买人的违约行为和处理办法**

1. 未按规定通过网上交易系统报价、未按时领取应价牌和出席挂牌截止活动（不可抗力因素除外），造成交易活动未能正常举行，而造成地块未成交的，须承担本次挂牌中交易中心组织挂牌活动所产生的成本费用（包括但不限于：公告费、资料费、人工费、场地及服务费等），并且承担成本费用不超过百分之三十的违约金。

2. 恶意串通损害国家利益、社会利益或他人合法利益的，扰乱、破坏会场秩序的，阻挠其他竞买人应价的，阻碍挂牌主持人正常挂牌工作的，须承担本次挂牌中交易中心组织挂牌活动所产生的成本费用（包括但不限于：公告费、资料费、人工费、场地及服务费等），并且承担成本费用不超过百分之三十的违约金，且所缴纳的竞买保证金不予退还。

竞买人存在上述违约行为的，将取消三年内在乐山市土地矿权交易市场参加国有建设用地使用权出让的竞买资格。并在市级以上（含市级）媒体和“信用中国”网站、中国土地市场网、四川土地矿权交易信息网、四川省公共资源交易信息网、四川省自然资源厅门户网站、乐山市公共资源交易服务中心网站、乐山市自然资源和规划局门户网站、乐山市土地矿权交易信息网上向社会公示，将其纳入不诚信档案。

**（二）竞得人的违约行为和处理办法**

1．竞得人逾期或拒绝签订《最高报价确认书》、《成交确认书》的，须承担本次挂牌交易服务费，缴纳的竞买保证金不予退还。

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，出让人终止供地，取消其竞得资格，竞得人缴纳的交易服务费不予退还，缴纳的竞买保证金（定金）不予退还。

3. 竞得人未按《国有建设用地使用权出让合同》约定及时开工竣工的、约定用途或开发利用条件开发建设的等约定履行相关义务的，应当承担违约责任。若违反法律法规的，依法追究法律责任。

4. 竞得人因自身原因不能按期支付土地成交价款的，自滞纳之日起每日加收迟延支付款项1‰的滞纳金；延期付款超过60日的，出让人有权解除合同，收回土地，竞得人缴纳的交易服务费和定金不予退还。

竞得人存在上述违约行为的，将取消三年内在乐山市土地矿权交易市场参加国有建设用地使用权出让的竞买资格。并在市级以上（含市级）媒体和“信用中国”网站、中国土地市场网、四川土地矿权交易信息网、四川省公共资源交易服务中心网、四川省自然资源厅门户网站、乐山市公共资源交易服务中心网站、乐山市自然资源和规划局门户网站、乐山市土地矿权交易信息网上向社会公示，将其纳入不诚信档案。

二十二、注意事项

**（一）有下列情形之一的，交易中心应当在挂牌开始前终止挂牌活动，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利益的；

2．工作人员私下接触竞买人，足以影响挂牌公正性的；

3．发现挂牌活动与国家法律法规相抵触的；

4．应当依法终止挂牌活动的其他情形。

**（二）竞得人有下列行为之一的，竞得结果无效；造成损失的，应当依法承担赔偿责任，且所缴纳的竞买保证金和交易服务费不予退还：**

1．提供虚假文件隐瞒事实的；

2．采取行贿、恶意串通等非法手段竞得的；

3．存在伪造公文骗取用地和非法倒卖土地等犯罪行为，或非法转让土地使用权等违法行为的；

4．曾因自身原因造成土地闲置一年以上的；

5．曾违背《国有建设用地使用权出让合同》约定条件开发利用土地的。

**（三）挂牌不成交的，按相关规定重新组织交易。**

**（四）竞买人必须遵守挂牌活动的相关规定，不得阻挠其他竞买人报价，不得阻碍挂牌主持人进行正常的挂牌工作，否则将取消其竞买资格，并依法追究其责任。**

二十三、国有建设用地使用权挂牌全程中引发的争议或纠纷，提请乐山仲裁委员会仲裁。

二十四、国有建设用地使用权挂牌出让存在终止、中止和延期交易的情况，竞买人应随时关注公告信息。国有建设用地使用权挂牌出让未尽事宜依照有关规定办理。

二十五、编制挂牌文件主要依据

（一）中华人民共和国土地管理法

（二）中华人民共和国城市房地产管理法

（三）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（中华人民共和国国务院令第55号）

（四）招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定（中华人民共和国国土资源部令第39号）

（五）国土资源部关于印发《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》（试行）和《协议出让国有土地使用权规范》（试行）的通知（国土资发〔2006〕114号）

（六）国土资源部关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知（国土资发〔2010〕34号）

（七）国土资源部、住房和城乡建设部关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知（国土资发〔2010〕151号〕

（八）乐山市发展和改革委员会转发《关于规范全省政务服务和资源交易服务中心服务收费的通知》的通知（乐发改价格〔2015〕84号）

（九）乐山市自然资源和规划局关于印发《全市除工业用地外的国有建设用地使用权出让集中交易办法》的通知（乐市自然资规发[2023]164号〕

二十六、乐山市土地矿权交易中心对本挂牌文件有解释权。

联系电话：（0833）2442919

传真：（0833）2442919

地址：四川省乐山市市中区柏杨东路199号三楼

网址：https://szrzyhghj.leshan.gov.cn/sgtzyj/lstdkq/kq\_index.shtml

**竞买申请书**

乐山市土地矿权交易中心：

我方认真审阅贵中心定于2024年11月26日09:00起至2024年12月11日10:00止公开挂牌出让的《乐山高新区GXQ(E)-13-a2号地块国有建设用地使用权出让挂牌文件》，并实地踏勘后，对挂牌文件的要求和规定、《国有建设用地使用权出让合同》、地块现状以及规划设计条件等无异议，已充分认可、完全理解、自愿接受本挂牌文件内容，并自愿履行相关责任及义务。我方现正式申请参加该宗地块的竞买，并愿意为此支付竞买保证金：人民币1580万元。

若我方注册成立新公司进行开发，将在办理不动产物权登记前完成新公司的设立，新公司出资构成为： 。若能竞得该宗地块，未能在与出让方签订《国有建设用地使用权出让合同》前完成新公司的注册登记手续，则由我方先与出让方签订《国有建设用地使用权出让合同》，待完成新公司注册登记手续后再与出让方签订《国有建设用地使用权出让合同变更协议》。

若能竞得该宗地块，我方保证按照挂牌文件的规定和要求履行全部义务。若我方在挂牌活动中，出现不能按期付款或有其他违约行为，我方愿意承担法律责任，并赔偿由此产生的损失。

特此申请。

附：1．统一社会信用代码复印件□

2．法定代表人（或自然人）身份证复印件□

3．法人授权委托书原件□ 4．委托代理人的身份复印件□

5．竞买保证金交款凭据□ 6．联合竞买协议原件□

7．其他：

备注：请在提交的申请文件□内打√

竞买申请人（盖章）：

法定代表人（受托人）：

联系人：

联系电话：

单位地址：

年 月 日

**竞买协议**

**甲方（挂牌人）：**乐山市土地矿权交易中心

**乙方（申请人）：**

依照《中华人民共和国合同法》、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》等相关法律法规以及挂牌文件的有关规定，甲方于2024年11月26日09:00起至2024年12月11日10:00止在乐山高新区乐高大道6号6幢智创SOHO（A座）五楼乐山市公共资源交易服务中心公开挂牌出让乐山高新区GXQ(E)-13-a2号地块国有建设用地使用权，乙方自愿参加，已提交竞买申请书，双方在平等、自愿的基础上，达成如下协议：

一、甲方权利及义务

（一）在挂牌程序中，遵循公开、公平、公正、诚信的原则严格依法交易，提供优质服务。

（二）客观真实地向乙方说明地块的基本情况，并提供相关交易资料。

**（三）在符合挂牌规定的情况下按期举办挂牌会，若挂牌会不能正常举行的应及时告知乙方。**

**（四）若乙方竞买未成功，按挂牌文件的规定在挂牌会结束后5个工作日内退还乙方竞买保证金，但不支付期间的利息。若乙方竞买成功，办理其竞买保证金用于支付交易服务费后剩余部分转作受让地块定金的相关手续。**

二、乙方权利及义务

（一）经认真仔细审阅挂牌文件内容并现场踏勘出让地块，已全面了解出让地块具体情况，对出让地块现状、配套设施、规划设计条件、交易规则、挂牌文件要求和规定等情况无任何异议，已充分认可、完全理解、自愿接受挂牌文件内容，自愿参加该宗地块的竞买，自愿履行相关责任及义务。

（二）承诺在报名时提供合法、真实的证件和资料，符合竞买的相关要求，自愿接受甲方的资格审查。

（三）挂牌会当日09:30前，到乐山高新区乐高大道6号6幢智创SOHO（A座）五楼乐山市公共资源交易服务中心领取应价牌。

（四）按规定进入竞买席位，并按应价牌对号入座，对进入对应竞买席位中所有人员的举牌应价行为及其他行为承担法律责任。

**（五）竞买成功后，承诺自觉履行下列责任及义务：**

**1．承诺按《挂牌文件》规定签订《最高报价确认书》、《成交确认书》。**

**2．承诺在挂牌成交之日起10个工作日内，与乐山市自然资源和规划局签订《国有建设用地使用权出让合同》。**

**3. 承诺竞得后乙方所缴纳的竞买保证金用于支付交易服务费后的剩余部分转作受让地块的定金。**

**4. 承诺在签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起30日内缴清全部土地出让价款，土地出让价款全额缴入乐山高新区（到国家税务总局乐山高新技术产业开发区税务局办理）。**

**5. 承诺严格按照出让地块规划条件及其他相关文件要求进行开发建设。**

**6．承诺不以出让地块的现状、瑕疵或未拆迁清场为由，对成交结果、签订的相关文件提出抗辩，要求退地、置换土地，退还竞买保证金（定金）、交易服务费、已缴成交价款或延期支付成交价款等。**

（六）已知晓宗地范围内的地下资源、埋藏物不属于本次国有建设用地使用权出让范围。

三、违约责任

**（一）乙方未按规定通过网上交易系统报价、未按时领取应价牌和出席挂牌截止活动（不可抗力因素除外），造成交易活动未能正常举行，而造成地块未成交的，须承担本次挂牌中交易中心组织挂牌活动所产生的成本费用（包括但不限于：公告费、资料费、人工费、场地及服务费等），并且承担成本费用不超过百分之三十的违约金。**

**（二）乙方若竞得后，逾期或拒绝签订《最高报价确认书》、《成交确认书》的，须承担本次挂牌交易服务费，缴纳的竞买保证金不予退还。**

**（三）乙方若竞得后，逾期或拒绝签订《国有建设用地使用权出让合同》的，出让人终止供地，取消其竞得资格，缴纳的交易服务费不予退还，缴纳的竞买保证金（定金）不予退还。**

**（四）乙方未履行挂牌文件规定和本协议约定的，承诺自愿承担违约责任。**

四、未尽事宜按有关规定办理，双方共同履行约定。

五、若发生争议或违约，双方协商，协商不成，提请乐山仲裁委员会仲裁。

六、本协议一式两份，甲、乙双方各执一份，签字盖章后生效。

甲方： 乙方：

法定代表人： 法定代表人：

委托代理人： 委托代理人：

年 月 日

**竞买资格确认书**

：

你方提交的《竞买申请书》及相关文件资料收悉。经审查，你方具备乐山高新区GXQ(E)-13-a2号地块国有建设用地使用权挂牌出让的竞买资格。请于2024年11月26日09:00起至2024年12月11日10:00前通过网上交易系统进行报价。

请持此《竞买资格确认书》于2024年12月11日09:30前，到乐山高新区乐高大道6号6幢智创SOHO（A座）五楼乐山市公共资源交易服务中心参加国有建设用地使用权挂牌截止活动。

乐山市土地矿权交易中心

年 月 日

**最高报价确认书**

|  |  |
| --- | --- |
| 宗地编号 |  |
| 竞 买 人  （竞价牌号） |  |
| 最高报价 | 大写： 亿 仟 佰 拾 万元整  （小写：￥ ） |

注：

1．竞得人在挂牌成交后凭本《最高报价确认书》与交易中心签订《成交确认书》；

2．本《最高报价确认书》作为《成交确认书》的重要组成部分，与《成交确认书》具有同等的法律效力。

挂牌主持人： 竞得人（签字）：

监督机关代表：

年 月 日

**成交确认书**

乐土矿成字〔 〕 号

一、（竞得人名称） 于 年 月 日09:00起至

年 月 日10:00 止在乐山高新区乐高大道6号6幢智创SOHO（A座）五楼乐山市公共资源交易服务中心以挂牌方式公开竞得下列国有建设用地使用权，现将有关事项确认如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 宗地位置 |  | 宗地面积 |  |
| 宗地用途  及使用年限 |  | 使用权类型 | 出让 |
| 容积率 |  | 建筑密度 |  |
| 绿地率 |  | 建筑高度 |  |
| 成交价款（大写）： 仟 佰 拾 万元整（小写:¥ ） | | | |

二、竞得人所缴纳的竞买保证金用于支付交易服务费后的剩余部分转作受让地块的定金。

三、竞得人必须按《挂牌文件》约定的时间及要求与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》。竞得人逾期不签订《国有建设用地使用权出让合同》的，出让人终止供地、不退还定金。

四、本《成交确认书》一式 份，经交易中心和竞得人签字盖章后生效。若双方发生争议或违约，提请乐山仲裁委员会仲裁。

交易机构（盖章）： 竞得人（盖章）：

法定代表人（签字）： 法定代表人（签字）：

代表人（签字）： 代表人（签字）：

年 月 日

**授权委托书**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **委托人** | | | **受托人** | |
| **姓 名** | |  | **姓 名** |  |
| **性 别** | |  | **性 别** |  |
| **出生日期** | |  | **出生日期** |  |
| **单位名称** | |  | **单位名称** |  |
| **职 务** | |  | **职 务** |  |
| **联系方式** | |  | **联系方式** |  |
| **证件号码** | | 身份证（ ） 护照（ ） | **证件号码** | 身份证（ ） 护照（ ） |
|  |  |
| 兹授权 （受托人）代表本人参加 　年 月 日起至 年 月 日在乐山高新区乐高大道6号6幢智创SOHO（A座）五楼乐山市公共资源交易服务中心举办的 地块国有建设用地使用权挂牌出让活动，代表本人签订的《挂牌报价单》（ ）、《最高报价确认书》（ ）、《成交确认书》（ ）等具有法律意义的文件、凭证等。  受托人在该地块挂牌出让活动中所做出的承诺、签署的合同或文件，本人均予以承认，并承担由此产生的法律后果。  委托人（签名）：  年 月 日 | | | | |
| **备**  **注** | 兹证明本委托书确系本单位法定代表人 亲自签署。  （单位公章）  年 月 日 | | | |

电子监管号：

**国有建设用地使用权出让合同**

中华人民共和国国土资源部

中华人民共和国国家工商行政管理总局

制定

合同编号：

**国有建设用地使用权出让合同**

本合同双方当事人：

出 让 人： ；

通讯地址： ；

邮政编码： ；

电 话： ；

传 真： ；

开户银行： ；

账 号： 。

受 让 人： ­；

通讯地址： ；

邮政编码： ；

电 话： ；

传 真： ；

开户银行： ；

账 号： 。

第一章 总 则

**第一条** 根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《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》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

**第二条** 出让土地的所有权属中华人民共和国，出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

**第三条** 受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

**第四条** 本合同项下出让宗地编号为 ，宗地总面积大写 平方米（小写 平方米），其中出让宗地面积为大写 平方米（小写 平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于 。

本合同项下出让宗地的平面界址为 ；出让宗地的平面界址图见附件1。

本合同项下出让宗地的竖向界限以 为上界限，以 为下界限，高差为 米。出让宗地竖向界限见附件2。

出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围。

1. 本合同项下出让宗地的用途为 。

**第六条** 出让人同意在 年 月 日前将出让宗地交付给受让人，出让人同意在交付土地时该宗地应达到本条第 项规定的土地条件：

（一）场地平整达到 ；

周围基础设施达到 ；

（二）现状土地条件 。

**第七条**  本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为

年，按本合同第六条约定的交付土地之日起算；原划拨（承租）国有建设用地使用权补办出让手续的，出让年期自合同签订之日起算。

**第八条** 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币大写 元 （小写

元），每平方米人民币大写 元（小写 元）。

**第九条** 本合同项下宗地的定金为人民币大写 元（小写 元），定金抵作土地出让价款。

**第十条** 受让人同意按照本条第一款第 项的规定向出让人支付国有建设用地使用权出让价款：

（一）本合同签订之日起 日内，一次性付清国有建设用地使用权出让价款；

（二）按以下时间和金额分 期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

第一期 人民币大写 元（小写 元），付款时间： 年 月 日之前。

第二期 人民币大写 元（小写 元），付款时间： 年 月 日之前。

分期支付国有建设用地使用权出让价款的，受让人在支付第二期及以后各期国有建设用地使用权出让价款时，同意按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的贷款利率，向出让人支付利息。

**第十一条** 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出让价款后，持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料，申请出让国有建设用地使用权登记。

第三章 土地开发建设与利用

**第十二条** 受让人同意本合同项下宗地开发投资强度按本条第 项规定执行：

（一）本合同项下宗地用于工业项目建设，受让人同意本合同项下宗地的项目固定资产总投资不低于经批准或登记备案的金额人民币大写 万元（小写 万元），投资强度不低于每平方米人民币大写 元（小写 元）。本合同项下宗地建设项目的固定资产总投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等。

（二）本合同项下宗地用于非工业项目建设，受让人承诺本合同项下宗地的开发投资总额不低于人民币大写

万元（小写 万元）。

**第十三条** 受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的，应符合市（县）政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件（见附件3）。其中：

主体建筑物性质 ；

附属建筑物性质 ；

建筑总面积 平方米；

建筑容积率不高于 不低于 **；**

建筑限高 ；

建筑密度不高于 不低于 ；

绿地率不高于 不低于 ；

其他土地利用要求 。

**第十四条** 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第 项规定执行：

（一）本合同项下宗地用于工业项目建设，根据规划部门确定的规划设计条件，本合同受让宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的 ％，即不超过 平方米, 建筑面积不超过 平方米。受让人同意不在受让宗地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施；

（二）本合同项下宗地用于住宅项目建设，根据规划建设管理部门确定的规划建设条件，本合同受让宗地范围内住宅建设总套数不少于 套。其中，套型建筑面积90平方米以下住房套数不少于 套，住宅建设套型要求为 。本合同项下宗地范围内套型建筑面积90平方米以下住房面积占宗地开发建设总面积的比例不低于 ％。本合同项下宗地范围内配套建设的经济适用住房、廉租住房等政府保障性住房，受让人同意建成后按本项下第 种方式履行：

1．移交给政府；

2．由政府回购；

3．按政府经济适用住房建设和销售管理的有关规定执行；

4． 。

**第十五条** 受让人同意在本合同项下宗地范围内同步修建下列工程配套项目，并在建成后无偿移交给政府：

（一） ；

（二） 。

**第十六条** 受让人同意本合同项下宗地建设项目在

年 月 日之前开工，在 年 月 日之前竣工。

受让人不能按期开工，应提前30日向出让人提出延建申请，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。

**第十七条**  受让人在本合同项下宗地内进行建设时，有关用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程，应按有关规定办理。

受让人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地，但由此影响受让宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

**第十八条** 受让人应当按照本合同约定的土地用途、容积率利用土地，不得擅自改变。在出让期限内，需要改变本合同约定的土地用途的，双方同意按照本条第 项规定办理：

（一）由出让人有偿收回建设用地使用权；

（二）依法办理改变土地用途批准手续，签订国有建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权出让合同，由受让人按照批准改变时新土地用途下建设用地使用权评估市场价格与原土地用途下建设用地使用权评估市场价格的差额补缴国有建设用地使用权出让价款，办理土地变更登记。

**第十九条** 本合同项下宗地在使用期限内，政府保留对本合同项下宗地的规划调整权，原规划如有修改，该宗地已有的建筑物不受影响，但在使用期限内该宗地建筑物、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建，或者期限届满申请续期时，必须按届时有效的规划执行。

**第二十条**　对受让人依法使用的国有建设用地使用权，在本合同约定的使用年限届满前，出让人不得收回；在特殊情况下，根据社会公共利益需要提前收回国有建设用地使用权的，出让人应当依照法定程序报批，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期国有建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予土地使用者补偿。

第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押

**第二十一条** 受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第 项规定的条件：

（一）按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上；

（二）按照本合同约定进行投资开发，已形成工业用地或其他建设用地条件。

**第二十二条** 国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同，不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

**第二十三条** 国有建设用地使用权全部或部分转让后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务随之转移，国有建设用地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。

本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权出租后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

**第二十四条** 国有建设用地使用权转让、抵押的，转让、抵押双方应持本合同和相应的转让、抵押合同及国有土地使用证，到国土资源管理部门申请办理土地变更登记。

第五章 期限届满

**第二十五条** 本合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当予以批准。

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。

出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁等有偿用地手续，重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同，支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

**第二十六条** 土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第 项约定履行：

（一）由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿；

（二）由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

**第二十七条** 土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人无偿收回，土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，出让人可要求土地使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

第六章 不可抗力

**第二十八条** 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行，可以免除责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

**第二十九条** 遇有不可抗力的一方，应在7日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方，并在不可抗力发生后15日内，向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

第七章 违约责任

**第三十条** 受让人应当按照本合同约定，按时支付国有建设用地使用权出让价款。受让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 ‰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，受让人无权要求返还定金，出让人并可请求受让人赔偿损失。

**第三十一条**　受让人因自身原因终止该项目投资建设，向出让人提出终止履行本合同并请求退还土地的，出让人报经原批准土地出让方案的人民政府批准后，分别按以下约定，退还除本合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权出让价款（不计利息），收回国有建设用地使用权，该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿，出让人还可要求受让人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整；但出让人愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的，应给予受让人一定补偿：

（一）受让人在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于60日向出让人提出申请的，出让人在扣除定金后退还受让人已支付的国有建设用地使用权出让价款；

（二）受让人在本合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年，并在届满二年前不少于60日向出让人提出申请的，出让人应在扣除本合同约定的定金，并按照规定征收土地闲置费后，将剩余的已付国有建设用地使用权出让价款退还受让人。

**第三十二条** 受让人造成土地闲置，闲置满一年不满两年的，应依法缴纳土地闲置费；土地闲置满两年且未开工建设的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

**第三十三条**　受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 ‰的违约金，出让人有权要求受让人继续履约。

受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 ‰的违约金。

**第三十四条**　项目固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并可要求受让人继续履约。

**第三十五条**　本合同项下宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并有权要求受让人继续履行本合同；建筑容积率、建筑密度等任何一项指标高于本合同约定最高标准的，出让人有权收回高于约定的最高标准的面积部分，有权按照实际差额部分占约定标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金。

**第三十六条** 工业建设项目的绿地率、企业内部行政办公及生活服务设施用地所占比例、企业内部行政办公及生活服务设施建筑面积等任何一项指标超过本合同约定标准的，受让人应当向出让人支付相当于宗地出让价款 ‰的违约金，并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

**第三十七条** 受让人按本合同约定支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人必须按照本合同约定按时交付出让土地。由于出让人未按时提供出让土地而致使受让人本合同项下宗地占有延期的，每延期一日，出让人应当按受让人已经支付的国有建设用地使用权出让价款的 ‰向受让人给付违约金，土地使用年期自实际交付土地之日起算。出让人延期交付土地超过60日，经受让人催交后仍不能交付土地的，受让人有权解除合同，出让人应当双倍返还定金，并退还已经支付国有建设用地使用权出让价款的其余部分，受让人并可请求出让人赔偿损失。

**第三十八条** 出让人未能按期交付土地或交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的，受让人有权要求出让人按照规定的条件履行义务，并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。土地使用年期自达到约定的土地条件之日起算。

第八章 适用法律及争议解决

**第三十九条** 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。

**第四十条** 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，按本条第 项约定的方式解决：

（一）提交 仲裁委员会仲裁；

（二）依法向人民法院起诉。

第九章 附 则

**第四十一条** 本合同项下宗地出让方案业经 人民政府批准，本合同自双方签订之日起生效。

**第四十二条** 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起15日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

**第四十三条** 本合同和附件共 页整，以中文书写为准。

**第四十四条** 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

**第四十五条** 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。

**第四十六条** 本合同一式 份，出让人 份,受让人

份，具有同等法律效力。

出让人（章）： 受让人（章）：

法定代表人（委托代理人） 法定代表人(委托代理人)：

（签字）： （签字）：

年 月 日

附件1：

出让宗地平面界址图

**北**

**界 址 图 粘 贴 线**

**比例尺：1：**

附件2：

出让宗地竖向界限

**粘 贴 线**

**下界限高程**

**上界限高程**

**高程起算基点**

h= m

h= m

**采用的高程系：**

比例尺：1：

附件3：

市(县)政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件