# 韶关市SG-WJ-04-06-0401号地块国有建设用地使用权网上交易方案

根据《中华人民共和国土地管理法》、《韶关市招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》等有关法律法规规定，经韶关市人民政府批准，现委托韶关市公共资源交易中心对韶关市SG-WJ-04-06-0401号地块国有建设用地使用权以网上交易方式公开出让。

## 一、宗地情况

（一）出让地块主要技术指标及价格:

| 地块名称 | 规划建设用地面积（㎡） | 土地用途 | 主要规划控制指标 | | | 投资总额（万元） | 交易起始价（万元） | 竞买保证金（万元） | 单价(元/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 容积率 | 建筑密度 | 绿地率 | | | | |
| 韶关市SG-WJ-04-06-0401号地块 | 35777 | 城镇住宅用地（0701） | ＞1.0 ≤2.0 | ≤30% | ≥30% | 24000 | 10018 | 5009 | 2800 |
| 其他说明 | 1.容积率、建筑密度和绿地率等指标计算以规划建设用地面积为计算基数。建筑限高及其他指标情况详见规划条件。<br>2.地块内商业(含公共服务设施配套要求中的商业设施）计容建筑面积占各自地块总计容建筑面积比例为≤3%，住宅（含公共服务设施配套要求中的非商业设施）计容建筑面积占各自地块总计容建筑面积的比例≤97%。<br>3.土地使用期限：住宅70年；商业40年。<br>4.确定竞得人方式：价高者得。<br>5.增价幅度为50万元。<br>6.本次公开交易采取网上交易的方式进行。<br>7.评估备案号:<br>4416225BA0013\|4416025BA0067\|4409125BA0189\|4416425BA0026\|4416325BA0178。<br>8.本宗地已完成土地平整，具备施工设备与人员进场的道路、施工所需的供水和供电等动工开发所需的基本条件，未具备排污设施。 | | | | | | | | |

（二）相关宗地具体规划指标和要求详见本宗地规划条件（业务号：韶规设字第〔2025〕037号）。

## 二、竞买人资格

（一）中华人民共和国境内外的法人和其他组织，除法律另有规定者外，均可报名。本次交易不接受自然人及任何形式的联合竞买。

（二）竞买人拟竞得土地后成立新公司进行开发建设的，必须在报名时，通过韶关市公共资源交易一体化平台填写声明，声明内容包括但不限于新公司出资构成、拟成立时间及签订出让合同事宜。

（三）竞买人须满足以下条件：

1.在“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）（由竞买人自行下载信用报告并盖章）和中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）（由竞买人自行通过网站“综合查询被执行人”查询后全屏截图或网页快照，并盖章）等渠道查询信用记录中，无失信行为，未被列入失信惩戒对象或失信执行人名单。

2.竞买人应当具备房地产开发资质。

3.竞买人在韶关市本级范围内竞买商品住宅用地从事房地产开发必须使用自有资金，购地资金不得直接或间接使用金融机构各类融资资金，不得使用房地产产业链上下游关联企业借款或预付款，不得使用其他自然人、法人、非法人组织的借款，不得

使用参与竞买人控制的非房地产企业融资等。竞买人需对上述要求做出承诺（承诺书格式详见附件）。

上述证明材料由竞买人在资格审查阶段自行提交至韶关市公共资源交易中心审查。

**三、竞买保证金的处置**

竞得人缴交的竞买保证金不予退回，竞买保证金自动转为签订出让合同的定金（签订出让合同的定金可抵作竞得地块的成交价款）。

未竞得人的竞买保证金，韶关市公共资源交易中心将在网上交易工作结束次日起5个工作日内退还（不计利息）。

**四、签订成交确认书**

（一）竞得人须在网上挂牌交易竞价活动结束当日（工作日）起3个工作日内到韶关市公共资源交易中心进行资格复核，通过复核的，韶关市公共资源交易中心与其签订《成交确认书》。如竞得人逾期10日仍未签订《成交确认书》或未通过资格复核的，视为违约，韶关市自然资源局可以终止交易，并取消其竞得资格，竞得人所缴交的竞买保证金（包含已转为定金部分）不予退回，同时保留向竞得人追讨赔偿的权利。

（二）竞得人资格复核需提交资料

1.竞得人资格复核受理审查表。

2.网上交易系统下载的材料：

（1）成交通知书；（2）竞买申请书；（3）竞买资格确认

书；（4）承诺书。

3.提供“信用中国”网站和“中国执行信息公开网”等渠道查询信用记录中无失信行为、未被列入失信惩戒对象或失信执行人名单的证明资料。

4.竞得人具备房地产开发资质的证明文件(如营业执照等)。

5.竞得人符合自有资金购地要求的承诺材料。

6.其他应提交的资料。

## 五、签订出让合同

竞得人须于签订地块《成交确认书》之日起5日内，持《成交确认书》等相关资料到韶关市行政服务中心自然资源窗口申请签订《国有建设用地使用权出让合同》，在签订《成交确认书》之日起10日内完成签订《国有建设用地使用权出让合同》。

如因竞得人原因未按时签订《国有建设用地使用权出让合同》的，韶关市自然资源局可报请韶关市政府批准取消竞得人的竞得资格，竞得人前期缴纳的竞买保证金(包含已转为定金部分)不予退回。

## 六、成交价款支付要求

竞得人须在签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起30日内一次性付清全部成交价款。

如竞得人逾期未付清成交价款的，自迟延支付之日起，必须每日按迟延支付款项的1‰向出让人缴纳违约金。逾期60日仍未付清成交价款的，经催缴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，定金数额不足以弥补因竞得人违约造成的损失的，出让人可以要求竞得人赔偿超过定金数额的损失。

**七、交地方式及项目开、竣工要求**

（一）交地方式：韶关市土地储备中心于签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起60日内将成交地块按现状移交给竞得人，同时与竞得人签订《交地书》。如竞得人拒签《交地书》的，由韶关市自然资源局报请韶关市政府解除出让合同，竞得人所缴交的竞买保证金不予退回。经韶关市土地储备中心同意，竞得人可在签订相应地块土地《成交确认书》后进场开展相关工作。涉及场地清理、平整等工作由竞得人负责，费用由其承担。

本宗地地下设施不明，如开发建设过程中出现地下管网、水渠等地下设施迁移问题的，由竞得人负责，费用由竞得人承担（若有军事类设施除外），出让人负责协助。

（二）项目开、竣工要求：竞得人须严格按照宗地规划设计要求开发建设本宗地，并在约定时间内动工及完成地块建设，项目动工和完成建设均应以书面形式向韶关市自然资源局申报备案。竞得人要按规定在项目开工、竣工时向韶关市自然资源局提交《建设项目动工申报书》和《建设项目竣工申报书》（详见附件），并提供相应的建设用地施工许可证、现场照片、竣工验收证明等材料。对于未按规定执行的，韶关市自然资源局将依法查处，并适时通过当地媒体和中国土地市场网向社会公开，同时计

入相应级别的诚信档案，按照《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17 号）要求，禁止其参加土地竞买。

1.宗地开工要求：竞得人须在签订本宗地《交地书》之日起12 个月内动工建设。

开工建设指土地范围内建设项目依法取得建筑工程施工许可证后，完成到以下工程形象进度：基础需基坑开挖的项目，基坑开挖和支护完工；无基坑开挖的采用桩基的项目，所有基础桩施工完毕；其他基础形式的项目，基础施工完成三分之一工程量。

2.宗地竣工要求：自开工建设之日起 36 个月内完成本宗地的开发建设且正式投入使用，并通过有关部门组织的竣工验收。

**八、办理规划许可手续**

竞得人在签订《国有建设用地使用权出让合同》后，自行持《国有建设用地使用权出让合同》等相关资料向韶关市自然资源局申请办理规划许可手续。

**九、办理土地登记手续**

竞得人在签订《交地书》和《国有建设用地使用权出让合同》后，持《交地书》、《国有建设用地使用权出让合同》和缴清成交价款及相关费用的证明（缴费单据）向韶关市自然资源局申请办理土地使用权登记手续。

**十、其他条件**

1.根据《韶关市自然资源局关于印发<韶关市建筑工程容积

率计算规则>的通告》（韶自然资字〔2024〕279 号）第十三条第二点规定，本宗地由建设主体配建并无偿交付政府的社区公共服务用房、社区卫生服务中心、社区养老服务中心等公共服务设施不计算计容建筑面积。

2.竞得人须按照《广东省自然资源厅 广东省民政厅 广东省住房和城乡建设厅关于进一步加强养老服务设施规划建设和用地保障的通知》（粤自然资规字〔2021〕2 号）《广东省住房和城乡建设厅 广东省发展和改革委员会 广东省民政厅 广东省自然资源厅关于加强城市居住区养老服务设施规划建设及移交使用管理的通知》（粤建科函〔2024〕752 号）《关于进一步做好新建住宅小区配套建设养老服务设施工作的通知》（韶民发〔2022〕210 号）及规划条件要求配建养老服务设施，具体要求按《韶关市民政局关于明确韶关市 SG－WJ－04－06－0401 号等两宗地块配建养老服务设施意见的复函》执行。

3.本宗地竞得人需严格按照《韶关市自然资源局 韶关市住房和城乡建设管理局 国家税务总局韶关市税务局 关于进一步深化新建商品房“交房即发证”工作的通知》（韶自然资函〔2023〕108 号）要求，落实商品房“交房即发证”政策。

4.竞得人须根据《韶关市住房和城乡建设管理局　韶关市财政局　韶关市自然资源局关于发布<关于规范韶关市区普通商品住房新开发项目配建保障性住房工作的通知>的通告》（韶市建联字〔2023〕16 号）第一条第一点规定，按照项目住宅总建筑

面积的3%无偿配建保障性住房，配建方式为“以资代建”。“以资代建”资金873.5万元，已包含在土地价款中，不另外计缴。

5.竞得人开发建设本项目时须符合环保、消防等规范要求。

6.根据本宗地土壤污染状况调查结果，本宗地不属于疑似污染地块管理范畴。竞得人在开发利用过程中发现疑似污染土壤影响人居安全的，应及时采取防护措施和通知韶关市生态环境局，防范发生人居环境事件。

7.国有土地使用权一经出让，任何单位和个人都应严格按照规划条件和土地出让合同的约定使用土地。未经依法批准擅自改变规划条件的，有关部门应根据违法情节轻重，依法追究相关人员责任。

8.宗地范围内存在地质灾害隐患的，竞得人应按照《地质灾害防治条例》等法律法规规定，做好地质灾害防治工作。地质灾害防治工程需在地块红线内实施，并按照地质灾害防治相关规定进行勘察、设计、施工、验收等工作。

9.竞得人在开发利用过程中应当服从韶关市、武江区人民政府关于项目开发所涉砂石土处置、渣土管理、扬尘整治、裸露地围蔽绿化等要求。

## 十一、其他说明

有意竞买人如目前仍欠韶关市人民政府地价款或土地出让契税的，或有被列入失信惩戒对象或失信执行人名单的，有失信行为的，必须在网上交易报名截止前缴清所欠款项，以及解决相

关失信行为，移除失信惩戒对象或失信执行人名单，方能报名参加本次网上交易地块的竞买；否则，若由其竞得，一经查实，韶关市自然资源局有权将网上交易地块无偿收回，竞得人前期所缴纳的竞买保证金不予退回。

其它涉及税务、征信（人民银行）、市场监督管理、人社、住管、法院等信用管理相关部门对单位或个人参与土地竞买有限制要求的，按相关规定执行。

附件：1.自有资金购地承诺书

2.《建设项目动工申报书》

3.《建设项目竣工申报书》

4.《韶关市民政局关于明确韶关市SG－WJ－04－06－0401号等两宗地块配建养老服务设施意见的复函》

韶关市自然资源局

2025年11月20日