

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》等法律法规有关规定，经乳源瑶族自治县人民政府批准，乳源瑶族自治县自然资源局决定委托韶关市公共资源交易中心对位于乳源县乳城镇富源工业园区（嘉能公司南侧）地块（宗地编号：2023W012）以网上方式公开交易。

一、项目概况

（一）主要技术指标及价格：

宗地编号	规划建设 用地面积 (m^2)	土地用途	主要规划控制指标				交易起 始价 (万元)	竞买保证 金(万元)
			容积率	建筑密 度	绿地率	限高 (米)		
2023W012	7437.19	二类工业用地 (100102)	$0.8 \leq \text{FAR}$ ≤ 2.0	$30\% \leq \text{BD}$ $\leq 60\%$	$10\% \leq \text{GR}$ $\leq 20\%$	$H \leq 40$	245	122
备注	1、工业 50 年； 2、确定竞得人方式：价高者得； 3、增价幅度：10 万元； 4、本次公开交易采取网上交易的方式进行； 5、评估备案号：(4406423BA0210)； 6、规划用地性质对应土地利用现状分类 GB/T2010-2017 中的工业用地 (0601)							

（二）容积率、建筑面积、绿地率等指标计算以规划建设用地面积为计算依据，具体规划参照县自然资源局出具的地块规划条件（详见乳源县嘉能公司南侧地块规划条件，业务号：SDKG2023-19）。

二、竞买人资格

中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织，除法律另有规定者外，均可报名。本次交易不接受联合竞买。

有意竞买人如目前仍欠乳源瑶族自治县人民政府地价款或土地出让契税的，必须在网上交易报名截止前缴清所欠款项方能报名参加本次网上交易地块的竞买。

以个人名义竞买的，可以注册单项开发公司的名义与乳源瑶族自治县自然资源局签订土地出让合同及申请土地登记发证。

竞买人拟竞得土地后成立新公司或企业更名进行开发的，应在参与竞买前向出让人乳源瑶族自治县自然资源局提交申请书，申请中应包括出让宗地的申请主体、新公司中各出资比例、新公司拟成立时间及出让合同的受让人等内容。

在“信用中国”网站 <https://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。

个人名义竞买的，还须由本人自行携带身份证原件到中国人民银行乳源瑶族自治县支行，查询个人信用报告。

以上材料作为报名资格后审要件，影响是否签订《成交确认书》。

三、竞买保证金的处置及国有建设用地使用权出让价款支付方式

竞得人的竞买保证金不予退回，并由韶关市公共资源交易中心凭协同工作平台打印的《银行端查询缴税凭证》代竞得人作国有建设用地使用权出让价款缴纳。剩余国有建设用地使用权出让价款，竞得人按照与县自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》内容约定缴纳。

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个工作日退还（不计利息）。

四、签订成交确认书

地块网上交易成交后，竞得人须于成交之日起5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《网上交易成交确认书》；未通过资格复核的，视为违约，乳源瑶族自治县自然资源局可以终止交易，并取消其竞得资格，竞得人所缴

瑶族自治县自然资源局可以终止交易，并取消其竞得资格，竞得人所缴纳的竞买保证金不予退回，同时保留向竞得人追讨赔偿的权利。

五、签订出让合同

网上交易地块的竞得者须在签订《网上交易成交确认书》之日起 10 日内，持《网上交易成交确认书》及《项目监管协议》到乳源瑶族自治县自然资源局申请签订《国有建设用地使用权出让合同》。

如竞得人因自身原因逾期 30 日仍未申请办理《国有建设用地使用权出让合同》手续的，视为违约，乳源瑶族自治县自然资源局可报请乳源瑶族自治县人民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不予退回。

六、交地方式

竞得人缴清全部国有建设用地使用权出让价款后 30 日内，凭缴款票据向乳源瑶族自治县土地储备中心申请办理交地手续，乳源瑶族自治县土地储备中心将成交地块按现状移交给竞得人，双方签订《交地书》。地块范围内的土地平整、建（构）筑物拆除、清理工作由竞得人负责。

七、办理规划许可手续

网上交易地块的竞得人在签订《国有建设用地使用权出让合同》之后，自行持建设项目的批准、核准、备案文件和《国有建设用地使用权出让合同》等相关资料向乳源瑶族自治县自然资源局申请办理规划许可手续。

八、办理土地登记手续

网上交易地块的竞得人在签订《国有建设用地使用权出让合同》和缴清国有建设用地使用权出让价款及相关税费后，签订《交地书》，再凭《交地书》、《国有建设用地使用权出让合同》和缴清国有建设用地使用权出让价款及相关费用的证明（缴费单据）等相关材料向乳源瑶族自治县自然资源局申请办理土地登记相关手续。

九、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出让地块，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

乳源瑶族自治县自然资源局申报备案。本宗地地下设施不明，如开发建设过程中出现地下管网等地下设施迁移问题的，由受让人负责，费用由受让人承担(若有军事类设施除外)，出让方负责协助。

(一) 开工要求：竞得人必须在签订《交地书》之日起 12 个月内开工建设。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。

(二) 宗地竣工要求：开工之日起 36 个月内完成相应地块的建设和投资，且正式投入使用。提供乳源瑶族自治县住房和城乡建设管理局出具相关竣工验收证明及经我局认定。

十、其他条件

(一) 所有建筑物设计应符合国家现行建筑设计标准规程的规定，并满足环保、安监、消防等要求。

(二) 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。

(三) 受让人如在用地过程中发现存在土壤环境风险，应立即采取措施管控风险，并将相关情况报县生态环境局。

(四) 如施工单位在施工过程中发现地下文物或古墓葬请及时联系县文化广电旅游体育局（联系电话：0751-5382367），并保护好发现的文物，防止文物遭到破坏。

(五) 工业项目要求：

1. 竞得者需与县人民政府或开发区签订《项目监管协议》。

2. 交易地块工业项目可用于纸制品制造（2017 国民经济行业分类注释-223）项目建设，产业项目还需符合自然资源部发布《工业项目建设用地控制指标》（自然资发[2023]72 号）文件要求。该工业地块每亩土地投资强度不低于 250 万元人民币。正式投产后每亩土地税收不低于 15 万元人民币/年；地块项目还需符合当地环保、安全生产、消防和节能的要求。

3、为节约集约用地，受让人申请办理建设工程规划许可证时，建设规划方案必须达到 0.8 以上容积率，否则不予办理。且需在出让合同约定竣工期限内完成建设，如未按约定履行，县自然资源管理部门可按照《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》第十七条以及双方签订的《国有建设用地使用权合同》的相关约定条款规定，根据情节给予警告、罚款直至无偿收回土地使用权的处罚。

4、为提高土地使用效率，加入退出机制。受让人应保障用地税收贡献（由税务部门认定）每亩不低于 15 万元，如连续三年及以上未达到该约定（由该交易地块所属管辖区镇政府汇同县工信局、县高新区管委会、县直有关部门负责监督），有权上报县人民政府批准提前解除出让合同，县自然资源管理部门有偿收回该宗土地使用权，收回土地方式按剩余年限土地价值收回，地上建筑物等不予补偿，受让人必须无条件配合办理相关手续。

十一、竞得人需缴交的税费

1、契税、印花税、土地登记费、权籍调查费等均不纳入成交价款，由竞得人承担，相关票据作为登记发证审核要件。

2、受让人应当根据《韶关市城市基础设施配套费征收管理办法》规定依时足额缴纳城市基础设施配套费。

十二、本方案未尽事宜，由乳源瑶族自治县自然资源局负责解释。

乳源瑶族自治县自然资源局

2024 年 3 月 28 日