

新丰县遥田镇 XFYT01-03 号地块 国有建设用地使用权出让方案

根据《中华人民共和国土地管理法》《韶关市国有建设用地使用权招标拍卖挂牌及网上交易管理规定》等规定，该方案经新丰县人民政府批准，现决定委托韶关市公共资源交易中心对新丰县遥田镇 XFYT01-03 号地块国有建设用地使用权以网上交易方式进行公开出让。

一、项目概况

(一) 土地出让地块概况：

宗地 编号	宗地 位置	出让 面积 (m ²)	土地 用途	使用 年限	主要规划控制指标			交易 起始价 (万元)	竞买 保证金 (万元)	增幅 (万元)
					容积率	建筑 密度	绿地率			
XF[2025] B008	新丰县遥田镇 XFYT01-03号地块	9911.16	城镇住宅 用地	70年	1.0<FAR ≤2.1	BD≤ 30%	GR≥30%	900	449	10
			商业用地	40年						
备注	1. 容积率、建筑密度和绿地率等指标计算以总用地面积为计算依据。建筑限高及其他指标情况详见规划条件。 2. 地块内商业（含公共服务设施配套要求中的商业设施）计容建筑面积占地块总计容建筑面积的比例为≤15%，商业服务业设施用地不得用于建设加油加气站。 3. 确定竞得人方式：价高者得。 4. 本次公开交易采取网上交易的方式进行。 5. 估价报告备案号：4438425BC0017 6. 地块基本平整，基础设施配套基本完成给水、排水、通电、通路、通讯，无排污设施。									

（二）主要规划控制要求。详见相关地块规划条件告知书及规划条件附图（其中公用道路等不计入发证面积，具体以自然资源部门测量为准）。

二、竞买人资格要求

（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，声明内容包括新公司出资构成、拟成立时间及签订出让合同等事宜。

（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（<https://zxgk.court.gov.cn/>）（由竞买人自行登录网站通过“综合查询被执行人”模块进行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. 竞买人在新丰县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

竞得人的竞买保证金不予退回，全部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、踏勘

本次出让地块竞得人需自行踏勘，一经竞买报名即表示接受地块全部现状。出让宗地面积以县自然资源局颁发的《不动产权证书》为准。

五、签订成交确认书

（一）网上交易成交后，竞得人必须在成交之日起 5 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《网上交易成交确认书》。

如竞得人逾期 10 日仍未签订《网上交易成交确认书》或未通过资格复核的，视为违约，新丰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。

六、签订出让合同

竞得人须在签订《网上交易成交确认书》之日起10个工作日内，持《网上交易成交确认书》等相关资料到新丰县自然资源局签订《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，新丰县自然资源局可报请新丰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（包含已转为定金部分）不予退回。

七、成交价款支付方式

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，必须每日按应缴成交价款的 1‰向出让人缴纳违约金。逾期 60 日仍未付清成交价款的，经催告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并可要求竞得人赔偿损失，竞得人无权要求返还定金。

八、交地方式及项目开、竣工要求

交地方式：竞得人在与新丰县自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》并缴清地价款，提交相应缴费凭证及完税证明之日起六个月内，由新丰县自然资源局、县土地储备中心将地块按现状移交给竞得人，同时双方签订《交地确认书》，涉及场地平整、清理等工作及所产生的费用由竞得人自行承担。如竞得人拒签《交地确认书》的，出让人可报请新丰县人民政府解除出让合同，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。该地块的边坡防护设计为重力式挡土墙，平均高度 3.0m-9.0m，边坡治理工作由新丰县遥田镇人民政府负责建设，不影响竞得人动工开发。

（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新丰县自然资源局申报备案。

1.开工要求：竞得人必须在签订《交地确认书》之日起 12 个月内开工建设。

动工建设指土地范围内建设项目要依法取得建筑工程施工许可证并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。未按时动工建设的，竞得人须每日按出让总价款的 0.3‰向出让方缴纳违约金。

2.竣工要求：自开工建设之日起 36 个月内完成本宗地的建设且正式投入使用，并通过有关部门组织的竣工验收。未按期竣工的，竞得人须每日按出让总价款的 0.3‰向出让方缴纳违约金。

3.若该地块造成土地闲置的，政府有关部门将按《闲置土地处置办法》等相关规定进行处理。

九、其他条件

（一）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《国有建设用地使用权出让合同》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。

（二）竞得人如需转让房地产时，应符合《中华人民共和国城市房地产管理法》等相关法律法规的规定。

（三）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。

（四）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，具体要求按新丰县民政局关于新丰县遥田镇 XFYT01-03 号地块的《复函》执行。

（五）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。

（六）竞得人负责出让宗地红线内供水设施（含计量水表）的建设。竞得人负责出让宗地红线内供电设施建设。

（七）竞得人需在新丰县境内成立具有独立法人资格项目公司，依法在新丰县注册和纳税。竞得人应按有关法律法规的规定做好项目环评、规划、设计、建设等工作。竞得人在依法取得相关职能部门许可后方可开工建设。

（八）竞得人在开发利用过程中应当服从遥田镇人民政府关

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。

（九）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。

（十）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市生态环境局新丰分局，防范发生人居环境事件。

十、竞得人需缴交的税费

需缴交的相关税费均不纳入成交价款，由竞得人承担，竞得人于成交之日起 30 天内按规定缴清相关税费。

十一、本方案未尽事宜，由新丰县自然资源局负责解释。

