

南雄市雄北路北侧地块二公开出让方案

根据《中华人民共和国土地管理法》《广东省国有建设用地使用权交易市场管理规定》等法律法规和规章的有关规定，经南雄市人民政府批准，南雄市自然资源局决定委托韶关市公共资源交易中心以网上交易方式公开挂牌出让位于南雄市雄北路北侧地块二国有建设用地使用权。

一、地块概况

(一) 基本情况。该地块位于南雄市雄北路北侧地块二，宗地概况如下：

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		
1	69950.83	二类城镇 住宅用地	$1.0 < X \leq 2.0$	$X \leq 30\%$	$30\% \leq X$	11800	3540
备注	1.地块内兼容商业建筑面积不超过总计容建筑面积的 16%；应动工开发建设用地面积为 20985.249 平方米； 2.地块投资强度：不低于 300 万元/亩，开发投资总额：不低于 32000 万元； 3.出让年限：住宅用地 70 年、商业用地 40 年； 4.确定竞得人方式：价高者得； 5.增价幅度为¥100 万元； 6.本次公开交易采取网上交易的方式进行； 7.土地评估备案号：4416126BA0042； 8.土地基本平整，具备施工设备与人员进场的道路、施工所需的供水和供电条件，并具备排水、排污设施。						

(二) 主要规划控制要求详见该地块规划条件及规划条件附图(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、本次国有建设用地使用权网上交易出让遵循公开、公平、公正和诚实信用原则。

三、竞买人资格

具备房地产开发资质的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。竞买人须满足以下条件：

一是竞买人必须使用合规自有资金竞买本宗地，竞买人需提交《自有资金购地承诺书》（模板详见该地块出让公告附件资料“《自有资金购地承诺书》”），竞买人须承诺购地资金（包括竞买保证金和土地出让价款）为合规自有资金，不属于直接或间接使用金融机构各类融资资金，不属于房地产产业链上下游关联企业借款或预付款，不属于其他自然人、法人、非法人组织的借款，不属于竞买人控制的非房地产企业融资等，违反承诺的取消竞得资格，已缴纳的竞买保证金不予退，已签订出让合同的，解除出让合同，收回该地块国有建设用地使用权，所缴纳的定金不予退还，同时纳入信用联合奖惩黑名单，一年内不得参与南雄市的国有建设用地使用权挂牌出让活动。

二是近三年在南雄范围没有因拖欠农民工工资问题受到行政处理、处罚（由竞买人自行到南雄市人力资源和社会保障局（地址：南雄市朝阳南路 299 号）查询 3 年内在南雄范围无欠薪证明，咨询电话：0751-3868510）。

三是无欠缴南雄市人民政府地价款或土地出让契税记录（由竞买人提交盖章版承诺书，模板详见该地块出让公告附件资料“地价款及土地出让契税承诺书”）。

四是在“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。

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（0751-3860729）审查。

如有上述因拖欠农民工工资问题受到行政处理、处罚记录，禁止参加本次网上交易地块的竞买；如目前仍欠南雄市人民政府地价款或土地出让契税，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，南雄市自然资源局有权取消其竞得资格，竞得人前期所缴纳的竞买保证金不予退回。

竞买人竞得土地后，拟成立新公司或企业更名进行开发的，应在资格审查阶段向韶关市公共资源交易中心提交声明（即韶关市自然资源交易系统“资料下载”区域（网址：<http://portal.ythpt.sg.gov.cn/gtzyjygcxx/zlxx>）“国土交易须知附件相关资料”中附件六“声明”），声明中应明确新公司的出资构成、成立时间等内容。在签订地块《成交确认书》之日起2个工作日内，由公共资源交易中心将声明及附件等资料抄送给南雄市自然资源局，竞得人在签订地块《成交确认书》之日起5个工作日内成立新公司或企业更名的，南雄市自然资源局可直接与该公司签订《国有建设用地使用权出让合同》。

四、缴交竞买保证金

竞得人的竞买保证金不予退回，竞买保证金¥3540万元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）。

竞得人的竞买保证金，由韶关市公共资源交易中心按2021年12月31日南雄市人民政府办公室《关于国有土地使用权出让

收入、矿产资源专项收入、海域使用金、无居民海岛使用金四项政府非税收入征管职责划转有关事项的通知》要求，在南雄市自然资源局通过广东省税务局非税收入协同工作平台（以下简称“协同工作平台”）录入费源信息向税务部门推送后，凭协同工作平台打印《银行端查询缴税凭证》代竞得人到银行缴纳（即将竞买保证金转为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）。

五、签订成交确认书

网上交易成交后，竞得人须于成交之日起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，由韶关市公共资源交易中心与其签订《成交确认书》；未通过资格复核的，南雄市自然资源局依法取消其竞得资格，其所缴纳的竞买保证金不予退回。

竞得人应当确保《成交确认书》中地址、联系人、联系电话等信息准确，此地址、联系人、联系电话等信息将作为南雄市自然资源局、国家税务总局南雄市税务局或司法行政部门送达材料的联系信息或方式。如上述信息有变更，应当及时提交书面材料告知南雄市自然资源局、国家税务总局南雄市税务局，在收到书面变更告知前，有关送达的法律后果由竞得人承担，即南雄市自然资源局、国家税务总局南雄市税务局等政府有关部门按变更前的联系方式进行送达仍视为送达。如因上述信息不准确，导致无法寄达书面材料的后果，由竞得人自行承担。

关于出让合同履行及后续监管以及其他相关事宜的文书，直接送达的，以竞得人（或授权代表、工作人员等）签名或者盖章之日视为送达；以传真形式送达的，以传真发出之日视为送达；

以中国邮政特快专递（EMS）方式按上述联系信息或方式邮寄送达的，在交寄后，有签收（含他人代签）的，以签收日为送达之日；未能签收（无论是拒签还是因电话不通、无人签收等原因无法寄送等）的，以交寄后 3 个工作日即视同有效送达；以电话形式通知送达的，以通话记录或未接通之日均视为送达；以短信形式通知送达的，以短信记录发出之日视为送达。

六、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》、“用地清单”承诺书（模板详见该地块出让公告附件资料“‘用地清单’承诺书”）、竞得人身份证明材料（营业执照复印件、法人身份证明原件、法人身份证复印件、银行开户许可证复印件或基本存款账户信息、市场监督管理部门机读资料原件（含股东名称、身份证件号码、持股比例等股东信息）、各股东的身份证复印件、公司章程复印件等）等相关资料到南雄市自然资源局申请签订《国有建设用地使用权出让合同》。

竞得人如拒绝或不按时签署《国有建设用地使用权出让合同》的，其缴交的竞买保证金不予退回，南雄市自然资源局有权取消其竞得资格，并保留向其追讨赔偿的权利。

七、成交价款及相关费用支付方式

竞得人可分期缴纳土地出让价款，第一期必须在签订《成交确认书》次日起 30 天内缴纳不低于成交价款的 50%（含竞买保证金），第二期必须在 2026 年 12 月 20 日前缴纳不低于 2000 万元，剩余价款必须在签订《成交确认书》次日起 365 天内付清，竞得人在支付第二期及以后各期土地出让价款时，须按照支付第一期土地出让价款之日（即约定的第一期缴款期限之日）中国人民银行公布执行的 1 年期贷款市场报价利率（LPR），向出让人支付利息。

如竞得人逾期未付清成交价款的，必须每日按迟延支付款项的 1‰向出让方缴纳违约金。经催缴后竞得人仍不支付土地出让价款且逾期付款时间超过约定缴款日期 60 日的，出让方有权解除合同，竞得人前期所缴纳的竞买保证金不予退回，同时出让方保留向竞得人追讨赔偿的权利。

注：竞得人在成功竞得地块后，由南雄市自然资源局按 2021 年 12 月 31 日南雄市人民政府办公室《关于国有土地使用权出让收入、矿产资源专项收入、海域使用金、无居民海岛使用金四项政府非税收入征管职责划转有关事项的通知》要求，通过协同工作平台录入竞得人应缴纳的土地价款等信息向税务部门推送，按需打印《非税收入缴款通知书》，竞得人可选择税务部门（地址：南雄市雄东路 1 号公共服务中心四楼（大润发）国家税务总局南雄市税务局第一税务分局（办税服务厅），联系电话：0751-3708806）提供的缴费渠道，自行通过电子税务局、微信小程序、现场缴费等方式完成竞得地块成交价款的缴费。

因协同工作平台需按每笔申报的金额按期足额缴款，若竞得人不能一次性缴清全部成交价款的，须在签订《成交确认书》次日起 2 个工作日内向南雄市自然资源局提供书面盖章版缴款分笔计划（最终缴款时间不变，按上述约定出让金缴纳时间执行），否则南雄市自然资源局将该地块除竞买保证金外的剩余成交价款作为一笔金额通过协同工作平台向税务部门申报推送，由此造成无法分笔缴款等一切后果由竞得人自行承担。

八、交地方式

竞得人缴清成交价款之日起 30 天内，由南雄市雄州街道办事处（以下简称“雄州街道办”）将地块按现状移交给竞得人，并签订《国有建设用地交地确认书》。

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），交付方负责协助。

九、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》之日起 30 日内，自行持国有建设用地使用权出让合同等相关资料向规划管理部门申请办理规划许可等手续。

十、开发建设条件及要求

（一）竞得人应当符合国家规定进行开发建设。该地块应动工开发建设用地面积为 20985.249 平方米。竞得人必须严格按照规划部门的规划设计要求和本方案的出让条件及相关法规和文件的相关要求开发建设此地块，并在约定时间内动工及完成地块建设。

（二）开发期限：竞得人必须在交地之日起 1 年内开工建设，开发期限为 3 年（自动工之日起计）。

1. 开工要求：按照《闲置土地处置办法》（原国土资源部令第 53 号）等文件规定，动工开发指土地范围内竞得人依法取得建筑工程施工许可证后，完成到以下工程进度：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。

未按时动工开发的，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：按照韶关市自然资源局《关于进一步规范市本级闲置及逾期开（竣）工土地处置工作的通知》（韶自然资字〔2024〕535 号）等文件规定，竣工标准为竞得人依法取得整宗地的规划条件核实或竣工验收备案相关证明文件。

未按期竣工的，竞得人须每日按未竣工计容建筑面积对应出

让总价款的 0.3‰向出让方缴纳违约金。

(三) 投资强度：该宗地的投资强度不低于 300 万元/亩，开发投资总额不低于 32000 万元。

十一、其他条件

(一) 该地块的土地平整、地上附着物的清除等工作及由此产生的全部费用由竞得人承担。

(二) 竞得人须按规划要求和发改、文广旅体、应急管理、林业、生态环境、气象、住建、供电、水务、农业农村等部门“用地清单”的相关管理要求进行开发利用(特别须按相关规定及时进行报规报建，做好安全防护等工作)，在开发利用过程中应接受政府相关部门的监督和管理；竞得人须在出让宗地范围内进行开发建设，并不得对周边市政道路及相关市政设施、管线、绿化等造成损坏，否则，应承担全部赔偿责任；涉及迁移地上或者地下市政管线等公共基础设施的，由竞得人报相应主管部门审批并自行承担相关的全部费用和全部开发经营风险，且不得影响周边正常的生产生活；具体由雄州街道办负责，联合相关部门共同监管。

竞得人须在签订地块《成交确认书》之日起 5 日向自然资源部门提交按“用地清单”相关要求执行的书面承诺书(模板详见该地块出让公告附件资料“‘用地清单’承诺书”)，该承诺书作为自然资源主管部门签订土地出让合同的前提条件和“用地清单”部门的监管依据。按照“谁提出、谁监管”的原则，各有关部门须对各自提出“用地清单”要求的执行情况进行监管。

(三) 竞得人须按规定在项目开工、竣工时向南雄市自然资源局提交《建设项目动工开发申报书》和《建设项目竣工申报书》(模板详见该地块出让公告附件资料“《建设项目动工开发申报书》”和“《建设项目竣工申报书》”)，并提供相应的建筑工

程施工许可证、现场照片、竣工验收证明等材料。对于未按要求提交开竣工申报书、未按合同约定开竣工的，列入诚信档案，由此产生的一切后果由竞得人承担。

(四) 竞得人须严格按照《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。

(五) 竞得人不得擅自改变土地性质和用途，若改变土地用途的，须由南雄市人民政府收回土地使用权后依法重新公开供应。

(六) 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》(原国土资源部令第53号)等相关规定进行处置(如进行闲置土地查处，采取无偿收回方式进行处置的，该地块范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施(含地下)不予补偿，与土地使用权一并无偿收回，出让方还可要求竞得人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施(含地下)，恢复场地平整)，具体由雄州街道办负责，联合自然资源、住建、城管等相关部门共同监管。

(七) 竞得人须按《中华人民共和国土壤污染防治法》《中华人民共和国环境影响评价法》等法律法规和政策相关规定，落实相关环保要求；竞得人生产经营所产生的废气、污水、粉尘和噪音等须符合国家和省、市环保部门的标准；对造成环境污染的，由竞得人依法承担责任。具体由雄州街道办负责，联合生态环境等部门共同监管。

(八) 竞得人须按南雄市水务局要求，根据《中华人民共和国水土保持法》和《广东省水土保持条例》等有关规定，生产建设项目征占地面积超过1公顷或挖填土石方总量超过1万立方

米，项目开工建设前需编制水土保持方案，并取得水行政主管部门的行政许可。同时，要落实好水土保持“三同时”制度。具体由雄州街道办牵头，联合水务局、行业主管等部门共同监管。

（九）地块范围内存在地质灾害隐患点的，竞得人应按照《地质灾害防治条例》等有关规定、政策要求，做好地质灾害防治工作。

（十）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。

（十一）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。

十二、竞得人需缴交的税费

契税、土地登记费、印花税等不纳入成交价款，由竞得人承担。

十三、本方案未尽事宜，由南雄市自然资源局负责解释。

