

翁源县城建设二路原氮肥厂 61.4 亩地块 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》、《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》、《韶关市国有建设用地使用权招标投标挂牌及网上交易管理规定》等有关法律法规规定，经县政府批准，现委托韶关市公共资源交易中心对翁源县城建设二路原氮肥厂 61.4 亩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）宗地情况：

地块位置	招商行业	土地用途	规划建设用地面积 (m^2)	出让起始价(万元)	竞买保证金(万元)	单价(元/ m^2)
翁源县城建设二路原氮肥厂 61.4 亩地块	其他家用电力器具制造	一类工业用地	40932.85	960	192	234.53
备注	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。 2. 土地使用期限：50 年。 3. 确定竞得人方式：价高者得。 4. 增价幅度为 10 万元。 5. 本次公开交易采取网上交易的方式进行。 6. 评估备案号：4416026BA0013 7. 本宗地已基本完成土地平整，基础设施配套已达到红线外“五通”，包括“给水、排水、通电、通路、通讯”，具备施工设备与人员进场动工开发所需的基本条件，已具备排污设施。					

（二）根据《自然资源部关于发布〈工业项目建设用地控制指标〉的通知》（自然资发〔2023〕72 号）的规定及翁

源县“质量招商”的要求，本宗地用地指标要求如下：

地块名称	出让条件要求指标			
翁源县城建设二路原氮肥厂 61.4 亩地块	容积率	建筑密度	绿地率	建筑限高
	≥1.0	35%-60%	15%-20%	≤60m

（三）出让宗地具体规划指标和要求详见本宗地规划设计条件（编号：（2026）第5号）及附图。

（四）依据《韶关市人民政府办公室印发关于降低制造业投资成本促进招商引资的十条措施(试行)的通知》（韶府办发函〔2025〕3号）文件精神，该地块出让起始价为实施优惠后地价。

二、竞买人资格

（一）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。

（二）竞买人拟竞得土地后成立新公司或企业更名进行开发的，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（不限于）新公司出资构成、拟成立时间及签订出让合同等事宜。如竞得人不能按声明及时成立公司开发出让地块的，由竞得人承担一切法律和经济责任。

（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/?ref=wanyouw.com>) (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. 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翁源县支行查询个人信用报告。

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、竞买保证金的缴交和处置

竞得人缴纳的竞买保证金不予退还,竞买保证金自动转为签订出让合同的定金和成交价款(注:签订出让合同的定金为地块成交价款的20%,该定金可抵作成交价款),由自然资源、公共资源交易中心等部门按规定通过国家税务总局广东省税务局非税收入协同工作平台代竞得人向税务部门申报缴纳。

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个工作日内一次性退还(不计利息)。

四、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,韶关市公共资源交易中心与其签订《成交确认书》。竞得人须于签订《成交确认书》之日起3个自然日内,与属地镇政府

签订《项目监管协议》。

如竞得人逾期 10 日仍未签订《成交确认书》、《项目监管协议》或未通过资格复核的，视为违约，翁源县自然资源局可以终止交易，并依法取消其竞得资格，竞得人所缴交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

竞得人须于签订《成交确认书》之日起 5 个工作日内，持《成交确认书》、《项目监管协议》等相关资料向翁源县自然资源局提出签订出让合同申请，并在土地出让成交后 10 个工作日内完成签订《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，翁源县自然资源局可报请翁源县人民政府批准取消其竞得人的竞得资格，竞得人前期缴交的竞买保证金（包含已转为定金部分）不予退回。

六、成交价款支付方式

竞得人缴交的竞买保证金自动转为成交价款；剩余部分竞得人须在签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起 30 日内一次性付清。

如竞得人不能按时支付成交价款的，自延迟支付之日起，必须每日按延迟支付款项的 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，出让人有权解除出让合同，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，出让人可以请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：竞得人付清成交价款之日起 30 日内，由翁源县土地开发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，出让人可报请翁源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。

（二）项目开、竣工要求：竞得人须严格按照翁源县自然资源局出具的规划设计条件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，均应以书面形式向翁源县自然资源局申报备案。

1. 开工要求：竞得人须在签订《交地确认书》之日起 6 个月内动工建设。动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。

竞得人不能按期开工，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。竞得人未能按照约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设但不超过一年的，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 0.3% 的违约金，出让人有权要求受让人继续履约。

2. 竣工要求：自开工之日起 24 个月内完成出让地块的建设和投资，并通过有关部门的竣工验收。

竞得人未能按照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未竣工计容建筑面积对应国有建设用地使用权出让价款 0.3% 的违约金

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》等相关资料向翁源县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《国有建设用地使用权出让合同》、《交地确认书》和缴清成交地价款及相关费用后，持《国有建设用地使用权出让合同》、《交地确认书》、《建设用地规划许可证》和缴清全部成交地价款、契税等相关费用的证明（缴费单据）向翁源县自然资源局申请办理土地使用权登记手续。

十、其他条件及要求

(一) 该宗地的投资强度不低于 225 万元/亩，年税收贡献度不低于 15 万元/亩，年产出强度不低于 500 万元/亩。

(二) 竞得人在成交之日起 15 日内必须向属地镇政府提交书面承诺，按上述有关“投资强度、集约用地指标、工业增加值、税收贡献度、产出强度”等要求投资建设和经营。

若竞得人未能按约定的投资强度、集约用地指标等标准履行承诺且未能通过属地镇政府验收的，将不能享受地块出让价格优惠，且属地镇政府有权追究竞得人违约责任。

(三) 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。根据《广东省自然资源厅关于进一步规范国有建设用地使用权出让管理相关工作的通知》(粤自然资规字〔2024〕4 号)有关规定，若本宗地后续用途改变为商服或商品住房用地的，应由县政府收回土地使用权后重新依法供应，并参考相关地价评估结果，经集体决策后，确定对原竞得人的补偿标准。

(四) 未经属地镇政府书面同意，竞得人不得变换项目建设内容或转为其他产业类型，不得以任何方式转让土地使用权(包括但不限于土地使用权转让、出租、转包、作价出资、项目公司整体股权转让等方式进行转让)。

(五) 竞得人生产经营所产生的废气、污水、粉尘、固体



废物和噪音须符合国家和省、市生态环境部门的标准。

（六）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》等法律法规规定，做好地质灾害防治工作。

（七）竞得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，并将相关情况报市生态环境局翁源分局。

（八）属地镇政府需按《广东省人民政府办公厅印发关于深化工业用地市场化配置改革若干措施的通知》（粤办函〔2021〕226号）要求与竞得人签订《项目监管协议》，明确产业准入条件、投产时间、投资强度、产出效率、退出机制、股权变更约束、生态环境保护要求等内容，作为《国有建设用地使用权出让合同》的附件，相关主管部门按照“谁提出、谁监管”的原则对约定事项实施监管，实行全周期管理。

（九）意向竞买人如目前仍欠翁源县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员名单的，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员名单，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，翁源县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。

十一、竞得人需缴交的税费

本次网上挂牌成交价即为出让地块的总地价款。土地出让契税等各项税费不包含于成交地价款中，须由竞得人按相关规定缴清相关税费。

十二、本方案未尽事宜，由翁源县自然资源局负责解释



