

新丰县梅坑镇 XFMK-01 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梅坑镇 XFMK-01 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、宗地情况

(一) 宗地情况如下：

地块名称	招商行业	土地用途	规划建设用地面积 (m ²)	土地出让起始价 (万元)	地上建筑物 出让价格 (万元)	交易起始价 总价(万元)	竞买 保证金 (万元)	单价 (元 /m ²)
新丰县梅坑镇XFMK-01地块	饮料制造业	二类工业用地	14227.53	380	836	1216	600	854.68
其他说明	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. 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，增价幅度金额为土地出让金。 5. 本次公开交易采取网上交易的方式进行。 6. 评估备案号：4416025BA0053。 7. 本宗地完全平整，基础设施配套已完成给水、排水、通路、通电、通讯，未具备排污设施。 8. 上述地块为带建筑物出让，地上共有3栋房屋，房屋建筑面积合计为5721.21平方米，均已办理产权登记手续（办公楼：粤（2025）新丰县不动产权第0006953号、厂房一：粤（2025）新丰县不动产权第0006952号、检测室二：粤（2025）新丰县不动产权第0008950号）；其他设施有未硬化地面1块。							

(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)(下称《控制指标》)的规定及我县“质量招商”的要求,本宗工业用地投资强度、集约用地指标、达产后年亩均税收及产值等要求如下:

地块名称	出让条件要求指标		
	容积率	建筑密度	绿地率
新丰县梅坑镇 XFMK-01地块	$1.0 \leq FAR$	$30\% \leq BD \leq 60\%$	$GR \leq 20\%$

由竞买申请人向梅坑镇人民政府(以下简称“梅坑镇政府”)书面承诺:投资强度不低于250万元/亩;达产后年亩均税收不小于10万元;达产后年产值不低于250万元/亩。

(三) 相关宗地具体规划指标和要求详见本宗地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、自然人和其他组织,除法律、法规另有规定外,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 (<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. 个人名义竞买的, 还须由本人自行携带身份证原件到广东农信新丰农商银行(城镇分理处) (地址: 丰城街道丰城大道东 25 号, 咨询电话: 0751-2282340) 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》，签订《网上交易成交确认书》之日起2日内，与梅坑镇政府签订《项目监管协议》。

如竞得人逾期10日仍未签订《网上交易成交确认书》《项目监管协议》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（个人名义竞买的,提供个人信用报告）。

4.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》《项目监管协议》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。

本宗地为带建筑物出让，地上共有 3 栋房屋，房屋建筑面积合计为 5721.21 平方米，均已办理产权登记手续。该地块土地出让价款如有溢价，溢价部分全部为土地溢价。

竞得人可选择办理产权转移手续或者拆除。如需拆除本宗地

上 5721.21 平方米建筑物、构筑物及其他设施后重新开发建设，拆除费用由竞得人自行承担。

（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、项目投产经营要求

（一）竞得人在签订《网上交易成交确认书》之日起 15 日内向梅坑镇政府书面承诺按上述有关“投资强度、集约用地指标、达产后年亩均税收及产值”等要求投资建设和生产经营。

(二) 其它要求:

1.在签订土地《成交确认书》后，土地竞得人须在 10 个工作日内办理完成该地块项目取水许可，此为《项目监管协议》的必要条款。

2.竞得人在投产前必须在新丰县管辖范围内设立独立法人单位经营该项目。

3.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，竞得人负责企业至主干道或支干道之间的道路建设，并对其所铺设的道路和联接干道的道口实行“四包”（包绿化完好、包排水畅通、包道路净化、包路面养护）。

4.竞得人在项目未建成投产之前，出让宗地如需用于抵押担保的，需告知梅坑镇政府并取得其书面同意。

5.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。竞得人不得变换项目建设内容或转为其他产业类型。未经梅坑镇政府书面同意，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）。

6.项目建设施工及生产经营必须符合国家和地方的环境保护管理要求。

7.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。

8.竞得人在开发利用过程中应当服从梅坑镇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。

9.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，并将相关情况报韶关市生态环境局新丰分局。

10.梅坑镇政府需按《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。

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。

