

南雄市乌迳镇官门楼村 X343 线南侧地块一 公开出让方案

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网上交易规则》等法律法规规章的有关规定，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乌迳镇官门楼村 X343 线南侧地块一国有建设用地使用权。

一、地块概况

(一) 基本情况。该地块位于南雄市乌迳镇官门楼村 X343 线南侧地块一，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	28670.14	二类工业 用地	$1.1 \leq X$	$30\% \leq X$ $\leq 60\%$	$15\% \leq X$ $\leq 20\%$	570	114
备注	<p>1. 出让年限：50 年；</p> <p>2. 应动工开发建设用地面积为 8601.042 平方米；</p> <p>3. 该宗地的产业类型为纺织服装、服饰业（国民经济行业代码 18）（严禁投资建设为《产业结构调整指导目录（2024 年本）》《国家重点生态区产业负面清单（广东）》中限制类、禁止类和淘汰类，以及韶关市“三线一单”生态环境分区管控方案中禁止类、限制类的产业项目，且须不在原国土资源部、国家发展改革委制定的《限制用地项目目录（2012 年本）》和《禁止用地项目目录（2012 年本）》及其他法律法规限制和禁止的范围内）；</p> <p>4. 确定竞得人方式：价高者得；</p> <p>5. 增价幅度为¥10 万元；</p> <p>6. 本次公开交易采取网上交易的方式进行；</p> <p>7. 土地评估备案号：4416326BA0036；</p> <p>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，但不具备排水、排污设施。</p>						

(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

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。以个人名义竞买的，须注册单项开发公司。竞买人须满足以下条件：

一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)；

二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”)；

三是在“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/>) (由竞买人自行网站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。

四是个人名义竞买的，还须由本人自行携带身份证原件到中国人民银行南雄市支行(地址：南雄市林荫西路 28 号，咨询电话 0751-3880252)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。

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。

竞得人竞得土地后，拟成立新公司（含以个人名义竞买注册单项开发公司的情形）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/zlxz>）“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¥114万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》文件要求，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》、项目用地产业发展承诺书（模板详见该地块出让公告附件资料“项目用地产业发展承诺书”）、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）以及与南雄市乌迳镇人民政府（以下简称“乌迳镇政府”）签订的《项目监管协议》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

竞得人必须在签订《成交确认书》次日起30天内付清全部成交价款。

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》文件要求，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,由乌迳镇政府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》。

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8601.042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法规政策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),投产期限为1年(自竣工之日起计)。

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）开发要求：

1. 该宗地的产业类型为**纺织服装、服饰业（国民经济行业代码18）**（严禁投资建设为《产业结构调整指导目录（2024年本）》《国家重点生态区产业负面清单（广东）》中限制类、禁止类和淘汰类，以及韶关市“三线一单”生态环境分区管控方案中禁止类、限制类的产业项目，且须不在原国土资源部、国家发展改革委制定的《限制用地项目目录（2012年本）》和《禁止用地项目目录（2012年本）》及其他法律法规限制和禁止的范围内）；

2. 该宗地的固定资产投资强度不低于150万元/亩，产值不低于100万元/亩/年，工业增加值不低于40万元/亩/年，项目自交地之日第五年起，纳税额不低于7万元/亩/年；

3. 竞得人须在签订地块《成交确认书》之日起5日内必须向乌迳镇政府、市商务局及市自然资源局书面承诺（模板详见该地

块出让公告附件资料“项目用地产业发展承诺书”）按上述产业类型、固定资产投资强度、产值、工业增加值、纳税额等要求及相关法律法规规定，进行投资建设和生产经营，具体由乌迳镇政府负责，联合商务、发改、工信、税务等部门共同监管。

以上开发要求，自交地之日第五年起每三年为一个结算期，若竞得人未能履行承诺，固定资产投资强度、产值、工业增加值和纳税额等指标年平均值未达到上述约定标准的，竞得人将承担以下责任：

（1）取消该项目的所有优惠政策，乌迳镇政府、商务局等部门有权追究竞得人的违约责任，竞得人仍应继续履行出让合同的约定；

（2）若竞得人建设项目实际纳税额未达到上述约定标准的，竞得人须缴纳补偿金，标准为税收约定标准与实际缴纳差额的地方留成部分，具体由乌迳镇政府负责监管，并代表政府收取上述补偿金（转入南雄市财政局指定账户）；竞得人若未缴纳上述补偿金，不得转让土地使用权。

十一、其他条件

（一）根据《南雄市乌迳镇官门楼村 X343 线南侧地块一用地规划条件》及附图要求，该地块应充分合理利用场地内外的地形地貌、地质条件，在地形高差相对较大区域，可采用台地布局形式，并结合建设时序综合平衡土石方挖填、防护设施的工程量，以避免高填、深挖。地块与城市道路及相邻公共空间有较大高差的，应采用缓坡绿地或其他景观艺术方式处理等。

（二）该地块的土地平整、清理等工作及由此产生的全部费用由竞得人承担。

（三）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》、竞得人身份证明材料等相关资料到乌迳镇政府申请并完成签订《项目监管协议》，《项目监管协议》作为《国

有建设用地使用权出让合同》的附件，具体由乌迳镇政府负责，联合相关主管部门对约定事项实施监管，实行全周期管理。

（四）竞得人须按规划要求和发改、文广旅体、应急管理、林业、交通、生态环境、住建、供电、气象、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；具体由乌迳镇政府负责，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“项目用地产业发展承诺书”），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。

（五）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。

（六）该地块交地后五年内未经乌迳镇政府书面同意，竞得

人不得擅自转让土地使用权；且在该地块项目未建成投产之前，未经乌迳镇政府书面同意，竞得人不得将该地块用于抵押担保。

（七）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。

（八）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），若不属于闲置土地，但地块出现现状建筑密度低于30%或容积率未达到约定标准的50%或连续两个结算期年平均纳税额低于2万元/亩等低效用地情形的，由南雄市人民政府可按不超过该宗地的出让价款（不计利息）有偿收回该宗地的土地使用权（含地上附着物），具体由乌迳镇政府负责，联合自然资源、住建等相关部门共同监管。

（九）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。具体由乌迳镇政府负责，联合生态环境等部门共同监管。

（十）根据南雄市水务局要求，该地块土地面积超过了1公顷，竞得人须根据《中华人民共和国水土保持法》和《广东省水土保持条例》等的有关规定，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，并取得水行政部门许可。同时，要落实好水土保持“三同时”制度，避免发生水土流失。具体由乌迳镇政府牵头，联合水务局、行业主管等部门共同监管。

（十一）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。

（十三）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。



