

韶关市曲江区自然资源局

韶关市曲江区大塘镇 SG-QJ-12-02-0002A 号 地块国有建设用地使用权网上 公开交易出让方案

根据《中华人民共和国土地管理法》、《招标投标挂牌出让国有土地使用权规定》（国土资源部〔2007〕39号令），制定位于韶关市曲江区大塘镇 SG-QJ-12-02-0002A 号地块（具体位置详见附图）国有建设用地使用权网上公开交易出让方案如下：

一、项目概况

(一) 主要技术指标及价格:

宗地编号	宗地位置	招商行业	规划建设用地面积 (m ²)	土地用途	规划条件编号	交易起始价 (万元)	竞买保证金 (万元)	增价幅度 (万元)	评估备案号
2025 B07	韶关市曲江区大塘镇 SG-QJ-12-02-0002A 号地块	非金属矿物制品业-石膏、水泥制品及类似制品制造-水泥制品制造	11062.56	二类工业用地 (100102)	韶曲规设字第 20250008 号	549	274	10	4416325BA0188
备注	1. 容积率、建筑密度、绿地率等规划指标以规划建设用地面积为计算基数。 2. 土地使用期限: 工业 50 年。 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. 该地块属现状净地, 地块已完成土地平整, 基础设施配套已完成通路、通电、供水、排水、通讯并具备排污设施。								

(二) 主要规划控制要求: 详见韶关市自然资源局《关于韶关市曲江区大塘镇 SG-QJ-12-02-0002A 号地块规划条件》及附图 (韶曲规设字第 20250008 号) 的要求。

(三) 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《项目监管协议》等约定, 上述宗地容积率、建筑密度、建筑系数、绿地率、投资强度、投产后年纳税收金额、产值等具体指标要求如下:

地块名称	出让条件要求必达指标								
	容积率	建筑密度	建筑系数	绿地率	建筑高度(m)	投资强度(万元/亩)	投产后年纳税收金额(万元/亩/年)	达产当年预计产值(万元)	固定资产投资额(万元)
韶关市曲江 区大塘镇 SG-QJ-12-02 -0002A号地 块	0.8 ≤ FAR ≤ 2.0	30% ≤ BD ≤ 60%	/	15% ≤ GR ≤ 20%	≤ 50	≥ 300	35	9000	5000

(四) 上述宗地采用“带方案出让”模式供地，相关宗地建设工程设计方案及技术经济指标详见附件。“带方案出让”宗地，原则上不得变更建设工程设计方案，如确需变更的按《广东省城乡规划条例》第四十三条及《韶关市工业、物流仓储建设土地使用权“带方案出让”设计方案编制、审批实施意见》有关要求办理变更手续。

“带方案出让”是土地出让的一种模式，用地交付是根据《国有建设用地使用权网上交易方案》的约定，将成交地块按现状移交给竞得人。成交地块移交给竞得人后，成交地块范围内如需按

已批准的《规划设计方案》场地竖向进行土地平整的，土地平整工作以及所发生的费用，由土地竞得人自行承担。

各潜在投资人通过“带方案出让”的模式竞得土地使用权，须按照挂网的规划设计方案开工建设，原则上不得随意调整规划设计方案。确需调整的，调整后的规划设计方案除了满足地块规划条件及相关法律法规约定的要求外，容积率指标不得低于“带方案出让”规划设计方案的容积率指标数值。

二、宗地招商行业要求

本宗地招商行业为非金属矿物制品业-石膏、水泥制品及类似制品制造-水泥制品制造，项目需符合《产业结构调整指导目录（2024年本）》（中华人民共和国国家发展和改革委员会2023年第7号令）非限制类以及非禁止类，外商投资企业应符合《外商投资准入特别管理措施（负面清单）（2021年版）》（中华人民共和国国家发展和改革委员会、商务部令2021年第47号）。

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，除法律另有规定者外，均可报名。本次交易不接受联合竞买。

以个人名义竞买的，可以注册单项开发公司的名义与韶关市曲江区自然资源局签订土地出让合同及申请土地登记发证。

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。

上述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。

四、竞买保证金的处置

竞得人缴交的竞买保证金不予退回，挂牌成交后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）。

五、签订成交确认书

竞得人须在网上挂牌交易竞价活动结束当日（工作日）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3个自然日内，竞得人须与韶关市曲江区工业和信息化局、韶关市曲江区大塘镇人民政府签订《项目监管协议》。

如竞得人逾期未签订《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，韶关市曲江区自然资源局将报请韶关市曲江区人民政府批准终止交易，并取消其竞得资格，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。

六、签订出让合同

竞得人须于签订《网上成交确认书》之日起5个工作日内，持《网上成交确认书》、《项目监管协议》等相关资料到韶关市曲江区行政服务中心自然资源局窗口申请办理用地手续，在签订《成交确认书》之日起10个工作日内完成签订《国有建设用地使用权出让合同》。

竞得人应在《国有建设用地使用权出让合同》的签署栏中如实提供联系地址及联系电话等（若联系地址未填写，则以身份证载明的住址或工商登记的住所地为准）。关于《国有建设用地使用权出让合同》履行及相关事宜的文书，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；以上述地址邮寄送达的，邮件被对方（或授权代表、工作人员、门卫等）签收或拒收或无人签收之日均视为送达。竞得人联系方式发生变更，应立即书面通知韶关市曲江区自然资源局，在韶关市曲江区自然资源局收到该书面通知前，有关送达的法律后果由竞得人承担，即韶关市曲江区自然资源局按变更前的联系方式进行送达仍视为送达。

如因竞得人原因未按时申请办理《国有建设用地使用权出让合同》手续的或竞得人在拿到韶关市曲江区自然资源局出具的《国有建设用地使用权出让合同》（未签名盖章）之日起10日内未提交签名盖章的合同文本，视为违约。韶关市曲江区自然资

源局可报请韶关市曲江区人民政府批准取消竞得人竞得资格，竞得人前期缴纳的竞买保证金不予退回，竞得人参与竞买则视为熟知并接受此违约要求。

七、成交价款支付要求

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%向出让方缴纳滞纳金。逾期60日仍未付清的，经催交后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的，韶关市曲江区自然资源局可报请曲江区政府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，同时保留向竞得人追讨赔偿的权力。

八、交地方式

竞得人签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起10个工作日内，由韶关市曲江区土地储备中心按现状将土地移交给竞得人使用，同时与竞得人签订《国有建设用地交地确认书》，地块范围内的建（构）筑物拆除、清理工作及所产生的费用，由竞得人自行承担。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），出让人负责协助。

如竞得人拒签《国有建设用地交地确认书》的，由韶关市曲江区自然资源局报请区政府解除出让合同，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。

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》后，自行持《国有建设用地使用权出让合同》、建设项目的批准、核准、备案文件等相关资料向规划管理部门申请办理用地规划许可手续。

十、办理土地登记手续

竞得人在签订《交地确认书》和《国有建设用地使用权出让合同》后，持《交地确认书》、《建设用地规划许可证》、《国有建设用地使用权出让合同》和缴清成交价款及相关费用的证明（缴费单据）向韶关市曲江区自然资源局申请办理土地使用权登记手续。

十一、其他条件

（一）竞得人须严格按照韶关市自然资源局出具的规划条件要求开发建设本项目地块。

（二）开竣工要求：

1. 竞得人须严格按照宗地规划设计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，均应以书面形式向韶关市曲江区工业和信息化局、韶关市曲江区大塘镇人民政府申报备案。

开工要求：竞得人须自土地交付之日起 12 个月内开工建设。开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。

2. 竣工要求：自在开工建设之日起 24 个月内竣工投产，通过有关部门组织的竣工验收且正式投入使用。

（三）竞得人在成交之日起 15 日内必须向韶关市曲江区工业和信息化局、韶关市曲江区大塘镇人民政府书面承诺按上述有关“容积率、建筑密度、绿地率、投资强度、年产出强度及税收贡献度”等指标要求投资开发建设和生产经营。

若竞得人建设项目实际税收贡献度未达到本方案约定标准的，韶关市曲江区工业和信息化局、韶关市曲江区大塘镇人民政府负责代表区政府根据工业建设项目实际税收贡献度与本方案约定标准的差值对竞得人收取违约金。

（四）竞得人须按规划要求和发改、文广旅体、应急管理、自然资源、林业、生态环境、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），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开发经营风险，且不得影响周边正常的生产生活。具体由相应事项行政主管部门履行监管责任。

（五）国有建设用地使用权一经出让，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。

竞得人不得擅自改变土地性质和用途，不得变换项目建设内容或转为其他产业类型。未经韶关市曲江区工业和信息化局、韶关市曲江区大塘镇人民政府书面同意，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）。

（六）竞得人开发建设本项目时所产生的废气、污水、粉尘和噪音须符合国家和省、市环保部门的标准。

（七）竞得人在开发利用过程中应当服从韶关市曲江区人民政府关于项目开发所涉渣土管理、扬尘整治、裸露地围蔽绿化等要求。

（八）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曲江分局。

(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)有意竞买人如目前仍欠韶关市曲江区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,韶关市曲江区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)韶关市曲江区工业和信息化局、韶关市曲江区大塘镇人民政府须按《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,试行全周期管理。

- 附件：1. 韶关市曲江区大塘镇 SG-QJ-12-02-0002A 号地块
带方案出让建设工程设计方案公示图
2. 韶关市曲江区大塘镇 SG-QJ-12-02-0002A 号地块
带方案出让建设用地规划许可公示图
3. 项目监管协议（模板）
4. 用地清单管理意见

韶关市曲江区自然资源局

2025 年 11 月 28 日