

翁源县县城新区翁江大道旁 A2-10-01 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》、《招标投标拍卖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拍卖挂牌及网上交易管理规定》等有关法律法规规定，经翁源县人民政府批准，现委托韶关市公共资源交易中心对翁源县县城新区翁江大道旁 A2-10-01 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) 出让地块主要技术指标及起始价格：

| 地块名称 | 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) | 单价(元 /平方 米) |
|--------------------------|---|------------|----------------|----------|---------|---------------|-------------------|-------------------|
| | | | 容积率 | 建筑 密度 | 绿地 率 | | | |
| 翁源县县城新区翁江大道旁 A2-10-01 地块 | 22006.96 | 居住用地(兼容商业) | > 1.0 ≤ 2.5 | ≤ 40% | ≥ 30% | 7080 | 3540 | 3217.16 |
| 备注 | <ol style="list-style-type: none">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，商业占比、建筑限高及其他指标情况详见规划设计条件。2. 土地使用年限：住宅 70 年；商业 40 年。3. 确定竞得人方式：价高者得。4. 增价幅度：¥50 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：4416025BA0064。7. 本宗地已基本完成土地平整，具备施工设备与人员进场的道路、施工所需的供水和供电等动工开发所需的基本条件，已具备排污设施。 | | | | | | | |

(二) 宗地具体规划指标、控制要求和配建要求详见本宗地规划设计条件（翁规拍（2023）第 003 号）及附图。

二、竞买人资格

(一) 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。

(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，声明内容包括但不限于新公司出资构成、拟成立时间及签订出让合同事宜。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. 竞买人应当具备房地产开发资质。

3. 竞买人在韶关市翁源县范围内竞买商品住宅用地从事房地产开发必须使用自有资金，购地资金不得直接或间接使用金融机构各类融资资金，不得使用房地产产业链上下游关联企业借款或预付款，不得使用其他自然人、法人、非法人组织的借款，不得使用参与竞买人控制的非房地产企业融资等。竞买人需对上述要求做出承诺(承诺书格式详见附件)。

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，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（以下简称协同工作平台）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

（一）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》。如竞得人逾期 10 日仍未签订《成交确认书》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（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。

4. 竞得人具备房地产开发资质的证明文件(如营业执照等)。

5. 竞得人符合自有资金购地要求的承诺材料。

6. 其他应提交的资料。

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》等相关资料向翁源县自然资源局提出签订出让合同申请，并在签订《成交确认书》之日起10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。

六、成交价款支付方式

竞得人可以选择在签订《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，也可以选择分期支付。其中，选择分期支付的，竞得人须于签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起30日内缴纳成交价款的50%(含竞买保证金)，于地块签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起三个月内缴清剩余价款。

竞得人选择分期支付出让价款的，在支付第二期及以后各期国有建设用地使用权出让价款时，应当按照支付第一期土地出让价款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：竞得人在与翁源县自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起 60 日内交付使用，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。

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），出让人方负责协助。

（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 12 个

月内开工建设。开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 36 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）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。

（二）出让地块不需配建幼儿园，但必须按相关文件规定另行缴纳配套幼儿园建设与用地成本 70 元/m²（按计容建筑面积计算）。本宗地竞得人需严格按照《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。

（三）竞得人开发建设项目地块时须符合环保、消防等规范要求。

（四）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。地质灾害防治工程需在地块红线内实施，并按照地质灾害防治相关规定进行勘察、设计、施工、验收等工作。

（五）根据本宗地土壤污染状况调查结果，本宗地不属于疑似污染地块管理范畴。竞得人在开发利用过程中发现疑似污染土壤影响人居安全的，应立即采取防护和管控措施，并通知韶关市生态环境局翁源分局，防范发生人居环境事件。

（六）竞得人在开发利用过程中应当服从翁源县关于项目开发建设所涉砂石土处置、渣土管理、扬尘整治、裸露地围蔽绿化等要求。

（七）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项目地块的总地价款。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

附件：自有资金购地承诺书





自有资金购地承诺书

绍兴市公共资源交易中心:

经认真审阅绍兴市国有建设用地使用权挂牌出让公告及地块出让文件,我方完全接受并愿意遵守本次土地竞买资金的相关规定和要求,现就有关事宜承诺如下:

我方保证参与该宗地招拍挂出让的土地竞买资金(即地价款,含竞买保证金)不是来源于金融机构各类融资资金,不是来源于房地产产业链上下游企业借款或预付款,不是来源于其它自然人、法人、非法人组织的借款,不是来源于我方控制的非房地产企业融资等,并愿意接受土地竞买资金来源核查。

如果违反以上承诺,我方同意取消竞得(中标)资格、已缴纳的竞买保证金不予退还;已签订出让合同的,交回土地使用权,所缴纳的定金不予退还;同时在一年内不参加绍兴市国有建设用地使用权招标采购挂牌出让活动。

承诺人(单位公章): _____

法定代表人(签字): _____

联系人: _____

电 话: _____

日期: 年 月 日

