

始兴县 SX2026009 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》、《韶关市招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》等法律法规的有关规定，为体现公开、公平、公正的原则，经始兴县人民政府批准，现委托韶关市公共资源交易中心以网上交易方式对始兴县 SX2026009 地块（始兴县罗坝镇淋头村村委会北侧片区地块二）国有建设用地使用权进行公开出让，方案如下：

一、地块基本情况

（一）基本情况。该地块位于始兴县罗坝镇淋头村村委会北侧片区，宗地概况如下：

宗地 编号	项目名称	规划建设 用地面积 (m ²)	土地用途	出让 起始价 (万元)	竞买 保证金 (万元)	估价报告 备案号
SX2026009	始兴县罗坝镇淋头村 村委会北侧片区地块 二	7028	工业用地	107	53	4416026BA0039

主要规划控制指标/出让条件要求必达指标				
宗地 编号	容积率	建筑 密度	绿地率	土地使用权出让年限（年）
SX2026009	$FAR \geq 1.0$	$30\% \leq BD \leq 60\%$	$10\% \leq GR \leq 20\%$	工业用地50年
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依据。 2. 确定竞得人方式:价高者得。 3. 增价幅度: ¥5万元。 4. 本次公开交易采取网上交易的方式进行。 5. 本宗地已完成土地平整,基础设施配套已达到五通:通路、通电、通讯、通上水、通下水。			

(二) 主要规划控制要求详见该地块规划条件及附图。

(三) 竞得人报建时需委托有建筑或城乡规划资质的第三方出具指标校核报告。

二、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,均可参加竞买。

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。

三、竞买保证金的处置

竞买人按要求缴交竞买保证金。

(一) 竞得人缴交的竞买保证金不予退回,竞买保证金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)。

(二)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(按原缴纳账户不计利息退回)。

四、签订成交确认书

(一)竞得人必须在成交之日起3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,与韶关市公共资源交易中心签订《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,始兴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。

竞得人签订《成交确认书》之日起2个自然日内,与广东始兴工业园区管理委员会签订《项目监管协议》。

(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. 其他应提交的资料。

五、签订出让合同

(一) 竞得人须于签订地块《成交确认书》之日起 10 日内, 持《成交确认书》等相关资料到始兴县自然资源局完成签订《国有建设用地使用权出让合同》, 按照《国有建设用地使用权出让合同》规定履行相关义务后, 依法申请办理土地登记手续。

(二) 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, 始兴县自然资源局可报请始兴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、成交价款及相关费用支付方式

(一) 付款时间: 签订出让合同之日起 30 天内付清。

(二) 如竞得人逾期未付清成交价款的, 自滞纳之日起, 每日按迟延支付款项的 1% 向出让人缴纳违约金, 延期付款超过 60 日, 经出让人催交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, 竞得人无权要求返还定金, 出让人并可请求受让人赔偿损失。

(三) 契税、土地登记费等税费不纳入成交价款, 由竞得人承担。竞得人于成交之日起 30 天内按相关规定缴清相关税费。

七、交地方式

始兴县自然资源局在竞得人交齐全部成交价款之日起 30 日内将出让地块按现状移交竞得人使用，并签订《交地确认书》。如竞得人拒签《交地确认书》的，始兴县自然资源局可以报请县政府解除出让合同，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。

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》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手续。

九、开发建设条件及要求

（一）竞得人必须严格按照该地块规划条件及控制性详细规划及本方案的出让条件开发建设此地块，并在约定时间内动工及完成地块建设。竞得人在项目开工、竣工时，向始兴县自然资源局申报备案，并提供相应的建设用地施工许可证、现场照片、竣工验收证明等材料。竞得人未按时开工、竣工的，始兴县自然资源局将按《国有建设用地使用权出让合同》有关约定向竞得人收取违约金；如造成闲置的，将按《闲置土地处置办法》的规定处理。

（二）在合同约定期限内未开工、竣工的，竞得人在到期前 30 日内向始兴县自然资源局书面申报延迟原由，始兴县自然资源局将根据有关规定，对符合条件的申请人，可通过签订补充协议的方式延长开工、竣工时间。批准延长开工时间的，

竣工时间顺延。但最长不得超过一年。

(三) 开工要求：竞得人须在签订本宗地《交地书》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。

(四) 竣工要求：自开工之日起 36 个月内完成出让地块的建设且正式投入使用，并通过有关部门的竣工验收。

十、办理土地登记手续

竞得人在签订《交地书》和《国有建设用地使用权出让合同》后，持《交地书》、《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）向始兴县不动产登记中心申请办理土地使用权登记手续。

十一、其他条件

(一) 竞得人开发建设本项目时须符合环保、消防等规范要求。

(二) 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，应及时采取防护措施和通知韶关市生态环境局始兴分局，防范发生人居环境事件。

(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，应由始兴县人民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）未经始兴县人民政府书面同意，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、粉尘和噪音须符合国家和省、市环保部门的标准。竞得人在开发利用过程中应当服从始兴县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。

（六）宗地范围内存在地质灾害隐患的，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。

十二、其他说明

有意竞买人如目前仍欠始兴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，始兴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。

十三、本方案未尽事宜，解释权归始兴县自然资源局。

