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》《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》《广东省国有建设用地使用权交易市场管理规定》等有关法律法规规定，经乳源瑶族自治县人民政府批准，乳源瑶族自治县自然资源局决定委托韶关市公共资源交易中心对位于**乳源瑶族自治县 SG-RY-01-09 单元 0148 号 A 地块（宗地编号：2026W008）**以网上方式公开交易。

一、项目概况

（一）主要技术指标及价格：

宗地编号	规划建设用地面积（㎡）	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	限高（米）		
2026W008	38175	三类工业用地（100103）	0.6≤FAR≤2.0	30%≤BD≤60%	10%≤GR≤20%	H≤50	1337	668
备注	1.出让年限：50年； 2.确定竞得人方式：价高者得； 3.增价幅度：10万元； 4.本次公开交易采取网上交易的方式进行； 5.评估备案号：（4422026BD0041）； 6.土地用途说明：规划用地性质对应《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）为工业用地（0601）。 7.该地块需依托现有地形地貌进行设计布置，土地按现状交付，不做平整。							

（二）容积率、建筑面积、绿地率等指标计算以规划建设用地面积为计算依据，具体规划参照县自然资源局出具的地块规划条件（详见乳源瑶族自治县 SG-RY-01-09 单元 0148 号 A 地块规

划条件，业务号：JQKG2026-01）。

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，均可报名。本次交易不接受联合竞买。

有意竞买人如目前仍欠乳源瑶族自治县人民政府地价款或土地出让契税的，必须在网上交易报名截止前缴清所欠款项方能报名参加本次网上交易地块的竞买。

以个人名义竞买的，可以注册单项开发公司的名义与乳源瑶族自治县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或企业更名进行开发建设的，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。

在“信用中国”网站https://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。

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乳源瑶族自治县支行，查询个人信用报告。

以上材料作为报名资格后审必要条件，影响是否签订《成交确认书》。

三、竞买保证金的处置及国有建设用地使用权出让价款支付

方式

竞得人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），并由韶关市公共资源交易中心凭协同工作平台打印的《银行端查询缴税凭证》代竞得人作为国有建设用地使用权出让价款缴纳。剩余国有建设用地使用权出让价款，竞得人须于签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起30日内一次性付清。

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并可要求竞得人赔偿损失，竞得人无权要求返还定金。

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个工作日退还（不计利息）。

四、签订成交确认书

地块网上交易成交后，竞得人须于成交之日起5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》；未通过资格复核的，视为违约，乳源瑶族自治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不予退回，同时保留向竞得人追讨赔偿的权利。

五、签订出让合同

网上交易地块的竞得人须在签订《网上交易成交确认书》之日起10日内，持《网上交易成交确认书》《项目监管协议》（与

韶关乳源高新技术产业开发区管理委员会签订）等资料到乳源瑶族自治县自然资源局申请签订《国有建设用地使用权出让合同》。

如竞得人因自身原因逾期30日仍未申请办理《国有建设用地使用权出让合同》手续的，视为违约，乳源瑶族自治县自然资源局可报请乳源瑶族自治县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不予退回。

六、交地方式

竞得人缴清全部国有建设用地使用权出让价款后30日内，凭《国有建设用地使用权出让合同》及缴清国有建设用地使用权出让价款票据向乳源瑶族自治县土地储备中心申请办理交地手续，乳源瑶族自治县土地储备中心将成交地块按现状移交给竞得人，并且双方签订《交地书》。

七、办理规划许可手续

网上交易地块的竞得人在签订《国有建设用地使用权出让合同》之后，自行持建设项目的批准、核准、备案文件和《国有建设用地使用权出让合同》等相关资料向乳源瑶族自治县自然资源局申请办理规划许可手续。

八、办理土地登记手续

网上交易地块的竞得人在签订《国有建设用地使用权出让合同》和缴清国有建设用地使用权出让价款及相关税费后，签订《交地书》，再凭《交地书》《国有建设用地使用权出让合同》和缴清国有建设用地使用权出让价款及相关费用的证明（缴费单据）等相关材料向乳源瑶族自治县自然资源局申请办理土地登记相关手续。

九、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，均应以书面形式向乳源瑶族自治县自然资源局申报备案。本宗地地下设施不明，如开发建设过程中出现地下管网等地下设施迁移问题的，由竞得人负责，费用由竞得人承担(军事类设施除外)，出让方负责协助。

（一）开工要求：竞得人必须在签订《交地书》之日起12个月内动工建设。动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。

（二）宗地竣工要求：开工之日起24个月内完成相应地块的建设和投资，且正式投入使用。提供乳源瑶族自治县住房和城乡建设管理局出具相关竣工验收证明及经我局认定。

十、其他条件

（一）所有建筑物设计应符合国家现行建筑设计标准规程的规定，并满足环保、应急（安监）、消防等要求。

（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。

在出让期限内，需要改变约定的规划条件（土地用途除外），

经原批准出让方案的人民政府批准后，可按照以下规定办理：依法办理改变规划条件（土地用途除外）批准手续，签订国有建设用地使用权出让合同变更协议，按照批准改变时新规划条件下国有建设用地使用权评估市场价格与原规划条件下国有建设用地使用权评估市场价格相应调整国有建设用地使用权出让价款。

（三）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乳源分局（联系电话：0751-6122330）。

（四）项目施工前需做前期考古调查工作。如施工单位在施工过程中发现地下文物或古墓葬请及时联系县文化广电旅游体育局（联系电话：0751-5382367），并保护好发现的文物，防止文物遭到破坏。

（五）竞得人须按规划要求和各部门“用地清单”的宗地管理意见（具体详见《乳源瑶族自治县SG-RY-01-09单元0148号A地块宗地管理意见》）进行开发利用，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。

（六）工业项目要求：

1.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韶关乳源高新技术产业开发区管理委员会申请并完成签订《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，具体由韶关乳源高新技术产业开发区管理委员会负责，联合相关主

管部门对约定事项实施监管，实行全周期管理。

2.交易地块工业项目可用于鼓励类的石化化工产业项目《产业结构调整指导目录（2024年本）》项目建设，行业类型属于化学原料和化学制品制造业（26）。投资强度方面，根据我县有关文件精神，固定资产投资不低于230万元/亩，研发费用投入强度不低于1.6%，实缴税收每年不低于14万元/亩。其他附加条件方面，要求企业能符合环保、安全生产和节能的要求。

为节约集约用地，竞得人申请办理建设工程规划许可证时，建设规划方案中的容积率必须达到县自然资源局出具的该地块规划条件容积率下限以上的容积率要求，否则不予办理。且需在出让合同约定的竣工期限内完成建设，如未按约定履行，县自然资源管理部门可按照《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第十七条以及双方签订的《国有建设用地使用权合同》的相关约定条款规定，根据情节给予警告、罚款直至无偿收回土地使用权的处罚。

为提高土地使用效率，加入退出机制。竞得人应保障实缴税收每年不低于14万元/亩，如连续两年未达到该约定，由乳源高新区管委会会同该交易地块属地镇人民政府、县工信局、县直有关部门负责监督并先予催告和给予1年整改期；整改期满仍未达标的，有权上报县人民政府批准提前解除出让合同，县自然资源管理部门有偿收回该宗土地使用权，收回土地方式按剩余年限土地价值收回，若竞得人恶意违约（如无合理理由闲置土地、擅自改变用地性质等导致税收未达标），地上建筑物等不予补偿，且竞得人需承担土地恢复费用；若竞得人非恶意违约（如竞得人已

正常开展生产经营但因行业政策调整、市场波动导致税收未达标），约定地上建筑物按合法建设成本结合剩余使用年限评估补偿。竞得人必须无条件配合办理相关手续。

（七）《国有建设用地使用权出让合同》约定的使用年限满，用地使用者需要继续使用土地的，应当至迟于届满前一年申请续期，经批准准予续期的，应当重新签订土地使用权出让合同，依照规定支付土地使用权出让金。

《国有建设用地使用权出让合同》约定的使用年限届满，土地使用者未申请续期或者虽申请续期但依照前款规定未获批准的，土地使用权由国家无偿收回。

十一、竞得人需缴交的税费

1. 契税、印花税、土地登记费、权籍调查费等均不纳入成交价款，由竞得人承担，相关票据作为登记发证审核要件。

2. 竞得人应当根据《韶关市城市基础设施配套费征收管理办法》规定依时足额缴纳城市基础设施配套费。

十二、本方案未尽事宜，由乳源瑶族自治县自然资源局负责解释。

乳源瑶族自治县自然资源局

2026 年 10 月 26 日