

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-01-01-0101 号 A 地块（宗地编号：2026W003）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 (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	限高 (米)		
2026W003	13527	商业用地 (0901)	FAR ≤ 1.0	BD ≤ 50%	GR ≥ 15%	30	2395	1195
备注	1、出让年限：40年； 2、确定竞得人方式：价高者得； 3、增价幅度： <u>10</u> 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：（4416026BA0014 4406426BA0040 4422026BA0012）； 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）为商服用地（05）。							

（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-01-01-0101 号地块规划条件，业务号：SDKG2026-07）。

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，须在报名时明确新公司组建方案，并在竞得后按方案注册成立单项开发公司，由该公司与县自然资源局签订出让合同。

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。

竞得人可分期缴纳出让价款，第一期 1200 万元须于签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起 30 日内付清；剩余 1195 万元须于签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起一年内付清。分期支付国有建设用地使用权出让价款的，竞得人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，须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，利息以未支付的出让价款本金为基数，自第一期价款支付之日起计算，与第二期出让价款一并付清。

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》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需迁移的问题，由竞得人自行负责，费用由竞得人自行承担（若有军事类设施除外，因军事类设施迁移导致项目开发延误的，动工、竣工时间相应顺延，出让方不承担违约责任），出让方负责协调。

（一）开工要求：竞得人必须在签订《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。

(二)宗地竣工要求:开工之日起36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）、消防等部门相关要求。

(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)竞得人如在开发利用过程中发现疑似土壤污染或其他问题，应及时采取措施做好管控并通知市生态环境局乳源分局

(联系电话：0751-6122330)，保障生态环境安全。

(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立即联系县文化广电旅游体育局(联系电话：0751-5382367)，并暂停施工。

(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“用地清单”乳源瑶族自治县SG-RY-01-01-0101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)竞得人须按照县住建管理局(联系电话：0751-5362441)要求配建地块周边公用附属设施，并与项目主体同步建设、同步验收，建成竣工和验收合格后无偿移交县住建管理局：一是在该地块范围周边人行道迁改自来水给水管网、排水管网及并对周边道路提质改造。排水管及自来水管迁改工程建设规模及内容：自来水给水管网改迁长度约为360米(其中铸铁管DN600约338米；铸铁管DN150约16米；铸铁管DN100约6米)；混凝土排水管网改迁长度约为670米(其中DN1600约206米；DN600约77米；DN500约98米；DN400约91米；DN300约143米；DN200约55米)；以及相应检查井等设施。对周边人行道路进行提质改造，改造面积约为4400平方米。二是在地块东侧修建公共停车场，占地面积约5056.598平方米，建设车位约86个。公

共停车场工程建设规模及内容:新建片区公共停车场,占地面积约为 5056.598 平方米,建设有地面划线车位 86 个,完善沥青路面面积约 2844 平方米,区域内绿化面积约 1918 平方米。竞得人未按要求配建或移交的,视为违约,出让人有权暂停办理土地登记手续,直至竞得人完成配建及移交,同时竞得人需按配建设施造价的 20%支付违约金。

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。

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4月8日

