乐昌新城 SG-LC-02-02-0115 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》、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》等有关法律法规规定，经乐昌市人民政府批准后，委托韶关市公共资源交易中心对乐昌新城 SG-LC-02-02-0115 地块的国有建设用地使用权以网上交易方式公开出让。

一、项目概况

（一）出让地块主要技术指标及价格:

项目名称	规划建设用地面积（㎡）	规划用途	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	建筑限高		
乐昌新城 SG-LC-02-02-0115地块	69349.73	二类城镇住宅用地（兼容商业用地）	1.0<FAR≤2.5	≤22%	≥35%	≤80 米	11681	4500
备注	1.容积率、建筑密度、绿地率等指标计算以规划建设用地面积为计算依据，建筑限高及其他指标情况详见规划条件，商业计容建筑面积不能超过总计容建筑面积的 5%; 2.土地使用期限：住宅 70 年，商业 40 年; 3.确定竞得人方式：价高者得; 4.增价幅度为 100 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：4416326BA0140; 7.土地情况：交易项目红线外“五通”（即：通路、通电、供水、排水、通讯），红线内“场地平整”，具备排污设施。						

（二）出让地块主要规划控制要求：详见《乐昌新城 SG-LC-02-02-0115 地块国有建设用地规划建设指标内容一览表》《乐昌新城 SG-LC-02-02-0115 地块规划条件》。

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）竞买人在乐昌市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）。

三、竞买保证金的处置

竞得人缴交的竞买保证金不予退回，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）。

四、公告时间及公告方式

（一）网上交易出让时间：由韶关市公共资源交易中心按实际工作情况自行安排。

（二）交易出让及结果公布：乐昌市自然资源局和韶关市公共资源交易中心在各自规定的发布渠道和媒体公布本次国有土地使用权网上交易出让活动时间及交易出让结果。

五、签订成交确认书

网上交易成交后，竞得人须于成交之日起2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》。如因竞得人原因，未按时签订《网上交易成交确认书》或未通过资格复核的，视为违约，乐昌市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还，同时保留向竞得人追讨赔偿的权利。

六、签订出让合同

竞得人须于签订各地块《网上成交确认书》之日起5个工作日内，持《网上成交确认书》等相关资料到乐昌市自然资源局申请签订《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乐昌市自然资源局出具的《国有建设用地使用权出让合同》（未签名盖章）后之日起10日内未提交签名盖章的合同文本，乐昌市自然资源局可按程序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。

七、成交价款支付要求

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日仍未付清成交价款的，出让人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，同时出让方保留向竞得人追讨赔偿的权利。

八、交地方式

乐昌市自然资源局在竞得人缴清地价款后30日内将成交地块按现状移交给竞得人，同时与竞得人签订相应地块的《交地确认书》。如竞得人拒签《交地确认书》的，乐昌市自然资源局按程序解除出让合同，竞得人所缴交的竞买保证金、定金不予退回。

九、办理建设用地规划许可

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、核准备案等相关资料向乐昌市自然资源局申请办理建设用地规划许可。

十、办理不动产权登记手续

竞得人在签订《国有建设用地使用权出让合同》和《交地书》后，持《国有建设用地使用权出让合同》、《交地确认书》和缴清成交价款及相关费用的证明（缴费单据）等相关资料向乐昌市不动产登记中心申请办理不动产权登记手续。

十一、其他条件

（一）宗地开、竣工要求：竞得人须严格按照乐昌市自然资源局出具的规划要求开发建设本项目地块，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乐昌市自然资源局申报备案。竞得人要按规定在项目开工、竣工时向乐昌市自然资源局提交《建设项目动工申报书》和《建设项目竣工申报书》，并提供相应的建筑工程施工许可证、现场照片、竣工验收证明等材料。

开工要求：竞得人须在签订地块《交地确认书》之日起12个月内动工建设。

竞得人未能按照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，出让人有权要求竞得人继续履约。

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。

竣工要求：自开工之日起36个月内完成出让地块的开发建设和投资且正式投入使用，并通过有关部门组织的竣工验收。

竞得人未能按照约定日期竣工的，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。

（二）本宗地东南侧南塔南路已纳入新城规划，并在签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起18个月内完成建设，达到通车条件。

（三）自2029年8月起，本宗地纳入凤凰小学、乐昌中学的义务教育阶段学区范围。

（四）投资要求：竞得人竞得本宗地的开发投资总额不低于人民币叁亿壹仟贰佰零柒万元（¥31207万元）。

（五）竞得人开发建设本项目时须符合环保、消防等规范要求。

（六）土地出让过程中涉及的不动产登记工本费、印花税、契税等相关费用由竞得人负责按相关法律规定缴纳。

（七）国有土地使用权一经出让，任何单位和个人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。

（八）地块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》等有关规定、政策要求，做好地质灾害防治工作。

（九）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。

（十）该地块可售商品住宅根据《住房城乡建设部 自然资源部 金融监管总局关于完善商品住房销售制度的通知》（建房规〔2026〕3号）文件要求实施现房销售。

（十一）其他未尽事项由竞得人按照有关法律规定办理，相应发生的费用由竞得人自行解决。

十二、其他说明

竞买人应当具备房地产开发资质。有意竞买人如目前仍欠乐昌市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，乐昌市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。

涉及税务、征信（人民银行）、市场监督管理、人社、住建、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。

附件：自有资金购地承诺书

乐昌市自然资源局

2026年10月13日