

南雄市新城老国税局“三旧”改造地块国有建设用地使用权（改造主体确定）网上交易方案

根据《中华人民共和国土地管理法》、《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》、《韶关市国有建设用地使用权网上交易规则》、《南雄市“三旧”改造实施细则》及其他法律法规的有关规定，经南雄市人民政府批准，南雄市自然资源局现决定委托韶关市公共资源交易中心以网上交易方式公开出让位于南雄市新城老国税局“三旧”改造地块国有建设用地使用权（确定改造主体）。

一、地块概况

（一）主要技术指标及价格：

编号	规划总用地面积 (m ²)	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)	收购保证金 (万元)
				容积率	建筑密度	绿地率	商业比例			
1	5696.41	4787.41	零售商业用地、城镇住宅用地	1.0 < X ≤ 4.8	X ≤ 35%	X ≥ 25%	X ≤ 10%	65	13	330
备注	<p>1、该项目地块经南雄市国有土地上房屋征收与补偿服务中心（下称市征收服务中心）核定的核定的收购总成本（包含13%的管理费和资金成本等费用）为人民币伍仟叁佰叁拾捌万伍仟肆佰捌拾陆元柒角柒分（¥53,385,486.77元）；该成本全部由改造主体（即竞得人）自行承担，且须按要求完成该宗地内涉及的全部拆迁补偿安置工作；改造范围内涉及拆迁户为78户，拆迁建筑面积约9819.72 m²。</p> <p>2、土地使用年限：零售商业用地40年、城镇住宅用地70年；</p> <p>3、确定竞得人方式：价高者得；</p> <p>4、增价幅度为¥5万元；</p> <p>5、本次公开交易采取网上交易的方式进行；</p> <p>6、评估备案号：4408020BA0425、4416120BA0093；</p> <p>7、地块基本平整，基础设施配套已完成给水、排水、通电、通讯、具备施工设备与人员进场的道路，具备排污设施。</p>									

（二）主要规划控制要求：该地块具体规划指标和要求以规划

部门出具的规划条件及附图为准(其中公用道路等不计入发证面积,具体范围以自然资源部门测量为准)。

二、本次南雄市新城老国税局“三旧”改造地块网上公开竞价确定改造主体(国有建设用地使用权网上交易出让)遵循公开、公平、公正和诚实信用原则。

三、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、法规另有规定外,均可报名。本次交易不接受联合竞买。以个人名义竞买的,须注册单项开发公司。竞买人如目前仍欠南雄市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,否则,若由其竞得,一经查实,南雄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。

竞买人竞得土地后,拟成立新公司(含以个人名义竞买注册单项开发公司的情形)或企业更名进行开发的,应在资格审查阶段向韶关市公共资源交易中心提交声明(即韶关市自然资源交易系统“资料下载”区域(网址:<http://portal.ythpt.sg.gov.cn/gtzyjygcxx/zlxz>)“国土交易须知附件相关资料”中附件六“声明”),声明中应明确新公司的出资构成、成立时间等内容。在签订地块《成交确认书》之日起2个工作日内,由公共资源交易中心将声明及附件等资料抄送给南雄市自然资源局,竞得人在签订地块《成交确认书》之日起5个工作日成立新公司或企业更名的,南雄市自然资源局可直接与该公司签订《国有建设用地使用权出让合同》。

四、缴交竞买保证金和收购保证金

1、竞买保证金

竞得人的竞买保证金不予退回，竞买保证金¥13 万元全部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）。

竞得人的竞买保证金，由韶关市公共资源交易中心按 2021 年 12 月 31 日南雄市人民政府办公室《关于国有土地使用权出让收入、矿产资源专项收入、海域使用金、无居民海岛使用金四项政府非税收入征管职责划转有关事项的通知》文件要求，在南雄市自然资源局通过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”）录入费源信息向税务部门推送后，凭协同工作平台打印《银行端查询缴税凭证》代竞得人到银行缴纳（即将竞买保证金转为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）。

2、收购保证金

竞买人非原收购企业的，应在参与竞买前向南雄市财政局专户（账号：80020000005491335，开户银行：广东南雄农村商业银行股份有限公司，备注：南雄市新城老国税局“三旧”改造地块收购保证金）缴交收购保证金 330 万元，否则，若由其竞得，南雄市自然资源局有权取消其竞得资格，其所缴纳的竞买保证金不予退回，由韶关市公共资源交易中心转入南雄市自然资源局指定账户，同时本“三旧”改造地块重新公开竞价确定改造主体；原收购企业参与竞买的，其在收购企业确定阶段缴交的收购保证金可直接转为该改造主体确定阶段的收购保证金，无须重复缴交。

竞得人（即改造主体）按期缴清地价款且完成地上附着物收购和拆除的，可申请退还全部收购保证金（不计利息）。逾期缴交地价款的，须按《国有建设用地使用权出让合同》的约定缴纳违约金，

违约金可由南雄市自然资源局通知出让金收缴部门直接在收购保证金中扣缴。

未竞得人（原收购企业除外）的收购保证金，由竞买人在网上交易工作结束后向南雄市自然资源局提交书面申请，收到申请次日起 30 个工作日内由南雄市财政局退还（不计利息）。

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 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，由韶关市公共资源交易中心与其签订《成交确认书》；未通过资格复核的，南雄市自然资源局依法取消其竞得资格，其所缴纳的竞买保证金不予退回。

竞得人应当确保《成交确认书》中地址、联系人、联系电话等信息准确，如有变更，应当及时提交书面材料告知南雄市自然资源局、国家税务总局南雄市税务局。

注：此地址、联系人、联系电话等信息将作为南雄市自然资源局、国家税务总局南雄市税务局或司法行政部门送达材料的联系信息或方式。以中国邮政特快专递（EMS）方式寄送相关材料的，在交寄后 3 个工作日即视同有效送达。如因上述信息不准确，导致无法寄达书面材料的后果，由竞得人自行承担。

六、成交价款支付方式

竞得人（即改造主体）必须在签订《成交确认书》次日起 30 天内付清全部成交价款。

如竞得人逾期未付清成交价款的，必须每日按迟延支付款项的 1‰ 向出让方（南雄市自然资源局）缴纳违约金。逾期 60 日仍未付清的，出让方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和收购保证金不予退回，同时出让方保留向竞得人追讨赔偿的权利。

注：竞得人在成功竞得地块后，由南雄市自然资源局按 2021 年 12 月 31 日南雄市人民政府办公室《关于国有土地使用权出让收入、矿产资源专项收入、海域使用金、无居民海岛使用金四项政府非税收入征管职责划转有关事项的通知》文件要求，通过协同工作平台录入竞得人应缴纳的土地价款等信息向税务部门推送，按需打印《非税收入缴款通知书》，竞得人可选择税务部门（地址：南雄市雄东路 1 号公共服务中心四楼（大润发）国家税务总局南雄市税务局第一税务分局（办税服务厅），联系电话：0751-3708806）提供的缴费渠道，自行通过电子税务局、微信小程序、现场缴费等方式完成竞得地块成交价款的缴费。

因协同工作平台需按每笔申报的金额按期足额缴款，若竞得人在上述约定缴款期限内不能一次性缴清全部成交价款的，须在签订《成交确认书》次日起 2 个工作日内向南雄市自然资源局提供书面盖章版缴款分笔计划并承诺在约定缴款期限内按计划缴款，否则南雄市自然资源局将该地块除竞买保证金外的剩余成交价款作为一笔金额通过协同工作平台向税务部门申报推送，由此造成无法分笔缴款等一切后果由竞得人自行承担。

七、签订出让合同

竞得人（即改造主体）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（营业执照复印件、法人身份证明原件、法人身份证复印件、银行开户许可证复印件或基本存款账户信息、市场监督管理部门机读资料原件（含股东名称、身份证件号码、持股比例等股东信息）、各股东的身份证复印件、公司章程复印件等）、与南雄市国有土地上房屋征收与补偿服务中心签订的《项目监管协议书》原件等相关资料到南雄市自然资源局申请签订《国有建设用地使用权出让合同》。

竞得人如拒绝或不按时签署《国有建设用地使用权出让合同》

的，其缴交的竞买保证金和收购保证金不予退回，南雄市自然资源局有权将网上交易地块收回，并保留向其追讨赔偿的权利。

八、交地方式

竞得人缴清成交价款且与南雄市自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起 30 天内，由南雄市国有土地上房屋征收与补偿服务中心将地块按现状移交给竞得人，并签订《国有建设用地交地确认书》。

九、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。

十、开发建设条件及要求

1、竞得人应当符合国家规定进行开发建设，开发建设本项目时须符合环保、消防等规范要求。竞得人必须严格按照南雄市规划部门出具的规划设计要求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。

2、开发期限：竞得人必须在交地之日起 1 年内开工建设，项目地块总体开发期限为 3 年（自动工之日起算）。

（1）开工要求：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。

未按时开工建设的，竞得人须每日按出让总价款的 1‰向出让方缴纳违约金。

（2）竣工要求：竞得人须按期竣工，未按期竣工的，竞得人须每日按出让总价款的 1‰向出让方缴纳违约金。

十一、其他要求

1、本次网上交易地块为“三旧”改造项目，需按南雄市“三旧”改造相关政策办理。

2、竞得人（即改造主体）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市征收服务中心申请并完成签订《项目监管协议书》，《项目监管协议书》作为《国有建设用地使用权出让合同》的附件，由市征收服务中心牵头，联合市“三旧”改造工作领导小组成员单位与相关政府部门对约定事项实施监管。

3、竞得人（即改造主体）须严格执行原收购企业与拆迁户签订的收购补偿合同，严格按照规划部门审批通过的回迁房规划设计方案及已签订的收购协议无偿提供回迁安置房给拆迁户，并承担该项目地块范围内全部拆迁补偿安置工作和地上附着物拆除工作及由此产生的所有费用。与此同时，竞得人须优先在该项目地块确定的具体建设方案中预留整宗地的拆迁安置房，由市征收服务中心核清拆迁安置面积和安置房的具体位置，当项目地块达到预售条件后由住建部门根据市征收服务中心核准的拆迁补偿面积，按建设总面积和安置面积比例办理预售。

4、若改造主体与收购企业非同一企业，且原收购企业参与了改造主体公开竞价并报价的，则竞得人须在签订《成交确认书》后一个月内按市征收服务中心核定的13%管理费和资金成本支付给原收购企业。原收购企业缴交的收购保证金在原收购企业与改造主体完成交接并理顺所有关系后，由市财政一次性退回全部收购保证金330万元（不计利息），是否完成交接和理顺所有关系由市征收服务中心负责核定。如改造主体未能按时补偿给收购企业，则竞得人前期所缴纳的竞买保证金不予退回，同时本标的重新公开网上挂牌确

定改造主体。

若改造主体与收购企业非同一企业，且原收购企业并未参与网上公开竞价并报价的，原收购企业缴交的收购保证金 330 万元不予退回，且竞得人无须向收购企业支付 13%的管理费和资金成本，该费用由原收购企业自行承担。

5、竞得人（即改造主体）须按规划要求和发改、文广旅体、应急管理、气象、林业、生态环境、住建、供电、水务等部门“用地清单”（各职能部门须对各自提出的用地清单执行情况进行监管）的相关管理要求进行开发利用，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；涉及迁移地上或者地下市政管线等公共基础设施的，由竞得人报相应主管部门审批并自行承担相关的全部费用和全部开发经营风险，且不得影响周边正常的生产生活；具体由市征收服务中心负责，联合雄州街道办及相关部门共同监管。

6、竞得人须按《中华人民共和国土壤污染防治法》《中华人民共和国环境影响评价法》等法律法规政策相关规定，落实相关环保要求；竞得人生产经营所产生的废气、污水、粉尘和噪音等须符合国家和省、市环保部门的标准；对造成环境污染的，由竞得人依法承担责任。具体由市征收服务中心负责，联合雄州街道办及生态环境等部门共同监管。

7、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。

8、竞得人（即改造主体）不能按照改造方案、出让合同及监管协议等约定实施改造的，按《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》（国务院令第 55 号）等规定实施处罚，由此

造成的违约责任和一切后果及相关所有费用由改造主体自行承担。对改造主体造成闲置土地的，按照《闲置土地处置办法》（原国土资源部令第53号）等规定处理，对改造主体违反《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》等法律法规实施改造的，依法依规追究法律责任。具体由市“三旧”改造工作领导小组成员单位与相关政府部门按照改造方案、出让合同及监管协议等约定，对该“三旧”改造地块进行联合监管。

9、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。

10、改造主体如需转让房地产时，应符合《中华人民共和国城市房地产管理法》等相关法律法规的规定。

11、涉及税务、征信（人民银行）、市场管理、人社、住管、法院等信用管理相关部门对单位或者个人参与土地竞买有限制要求的，按相关规定执行。

十二、竞得人需缴交的费用

契税、印花税、土地登记费等不纳入成交价款，由竞得人承担。

十三、本方案未尽事宜，按《南雄市人民政府关于印发〈南雄市“三旧”改造实施细则〉的通知》（雄府规〔2021〕3号）的相关规定执行。





1

