

南雄市湖口镇原湖口老烟站地块 公开出让方案

根据《中华人民共和国土地管理法》、《韶关市国有建设用地使用权网上交易规则》等法律法规规章的有关规定，经南雄市人民政府批准，南雄市自然资源局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湖口镇原湖口老烟站地块国有建设用地使用权。

一、地块概况

(一)基本情况。该地块位于南雄市湖口镇原湖口老烟站地块，宗地概况如下：

编号	规划总用地面积 (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		
1	6341.61	工业用地	$X \geq 0.7$	$30\% \leq X$ $\leq 60\%$	$15\% \leq X$ $\leq 20\%$	150	30
备注	1. 出让年限：工业用地 50 年； 2. 该宗地的产业类型为医药制造业（严禁建设为《国家产业结构调整指导目录（2019 年本）》限制、淘汰类产业项目，且须不在原国土资源部、国家发展改革委制定的《限制用地项目目录（2012 年本）》和《禁止用地项目目录（2012 年本）》及其他法律法规限制和禁止的范围内）； 3. 确定竞得人方式：价高者得； 4. 增价幅度为¥10 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：4416121BA0037； 7. 地块未平整，基础设施配套已完成给水、通电、通讯、通路，无排水、排污设施。						

(二)主要规划控制要求详见该地块规划条件及规划条件附图（其中公用道路等不计入发证面积，具体以自然资源部门测量为准）。

二、本次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（即网上交易出让公告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《网上交易成交确认书》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《网上交易成交确认书》之日起5个工作日内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

竞得人的竞买保证金不予退回，竞买保证金¥30万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）。

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）。

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《网上交易成交确认书》；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《网上交易成交确认书》中地址准确，如有变更，应当及时提交书面材料告知南雄市自然资源局。

注：此地址将作为南雄市自然资源局或司法行政部门送达材料的联系地址或方式。以特快专递方式寄送的，交寄后3个工作日即视同送达。如因地址不准确，导致无法寄达书面材料的后果，

由竞得人自行承担。

六、签订出让合同

竞得人须于签订地块《网上交易成交确认书》之日起 5 日内，持《网上交易成交确认书》、竞得人身份证明材料（营业执照、法人身份证明、法人身份证复印件、银行开户许可证）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。

七、成交价款及相关费用支付方式

竞得人必须在签订《网上交易成交确认书》次日起 30 天内付清全部成交价款。

注：竞得人在成功竞得地块后须凭该地块《网上交易成交确认书》及地块公开出让方案到南雄市自然资源局领取《韶关市南雄市非税收入缴款通知书》，并通过广东省市县非税收入管理系统将出让价款缴至《韶关市南雄市非税收入缴款通知书》指定的缴款账户。

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

竞得人缴清成交价款之日起 30 天内，由南雄市土地储备中心将地块按现状移交给竞得人，并签订《交地书》。

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。竞得人必须严格按照南雄市城市建设规划办公室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，开发期限为 3 年（自动工之日起计）。

（1）开工要求：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：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、其他条件

1、开发要求：一是该宗地的产业类型为医药制造业（严禁建设为《国家产业结构调整指导目录（2019 年本）》限制、淘汰类产业项目，且须不在原国土资源部、国家发展改革委制定的《限制用地项目目录（2012 年本）》和《禁止用地项目目录（2012 年本）》及其他法律法规限制和禁止的范围内）；二是该宗地的投资强度不低于 120 万元/亩，产出强度（工业增加值）不低于 40 万元/亩/年，项目自交地之日第五年起，纳税额不低于 7 万元/亩/年；三是竞得人在成交之日起 15 日内必须向南雄市湖口镇人民政府、南雄市农业农村局及南雄市自然资源局书面承诺按上述产业类型、投资强度、产出强度（工业增加值）、纳税额等要求及相关法律法规规定，进行投资建设和生产经营，具体由南雄市湖口镇人民政府负责，联合农业农村、发改、工信、税务等部门共同监管。

2、以上开发要求，自交地之日第五年起每三年为一个结算期，若竞得人未能履行承诺，投资强度、产出强度和纳税额等指

标年平均值未达到上述约定标准的，视为竞得人违约，竞得人将承担以下违约责任：①取消该项目的所有优惠政策，湖口镇人民政府及农业农村局等部门有权追究竞得人的违约责任，竞得人仍应继续履行出让合同约定；②若竞得人建设项目实际纳税额未达到上述约定标准的，竞得人须缴纳补偿金，标准为税收约定标准与实际缴纳差额的地方留成部分，具体由湖口镇人民政府负责监管，并代表政府收取上述补偿金；竞得人若未缴纳上述补偿金，不得转让土地使用权。

3、竞得人须于交地之日起三个月内完成地块范围内地上附着物的拆除和清理等工作，该地块土地平整、地上附着物的拆除和清理等工作及由此产生的全部费用由竞得人承担，具体由南雄市湖口镇人民政府负责监管。

4、竞得人须按规划要求和发改、交通运输、文广旅体、应急管理、林业、生态环境、气象、住建、供电、水务等部门“用地清单”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，具体由南雄市湖口镇人民政府负责，联合相关部门共同监管。

5、该地块交地后五年内未经南雄市湖口镇人民政府书面同意，竞得人不得擅自转让土地使用权；且在该地块项目未建成投产之前，未经南雄市湖口镇人民政府书面同意，竞得人不得将该地块用于抵押担保。

6、竞得人不得擅自改变土地性质和用途，若改变土地用途为商业、旅游、娱乐、商品住宅等经营性用地的，须由南雄市人民政府收回土地使用权后依法重新公开供应。

7、若该地块造成土地闲置的，政府有关部门将按《闲置土地处置办法》（原国土资源部令第53号）等相关规定进行处置，若不属于闲置土地，但地块出现现状建筑密度低于30%或容积率未达到约定标准的50%或连续两个结算期年平均纳税额低于2万元/亩等低效用地情形的，由南雄市人民政府可按不超过该宗地

的出让价款（不计利息）有偿收回该宗地的土地使用权（含地上附着物），具体由南雄市湖口镇人民政府负责，联合相关部门共同监管。

8、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、粉尘和噪音须符合国家和省、市环保相关标准；对造成环境污染的，由竞得人依法承担责任。具体由南雄市湖口镇人民政府负责，联合生态环境等部门共同监管。

9、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。

10、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。

11、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。

12、竞得人如需转让房地产时，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。

十二、竞得人需缴交的税费

契税、土地登记费、印花税等不纳入成交价款，由竞得人承担。

十三、本方案未尽事宜，由南雄市自然资源局负责解释。

