

# 南雄市原陶瓷厂“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”改造实施暂行办法》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“三旧”改造工作领导小组办公室（下称南雄市“三旧”办）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南雄市原陶瓷厂“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：

地块名称	总用地面积（m <sup>2</sup> ）	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）	回迁安置保证金（万元）
			容积率	建筑密度	绿地率	商业比例			
南雄市原陶瓷厂“三旧”改造地块	23658.27	零售商业用地、城镇住宅用地	1.0<X≤4.8	X≤30%	X≥25%	X≤5%	200	40	900
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（下称南雄市征收服务中心）核定的收购总成本（包含13%的管理费和资金成本等费用）为¥107,147,040.24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40户，拆迁建筑面积约22500.05平方米；</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¥10万元；</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：4416219BA0050、4416119BB0037；</p> <p>7、地块未完成土地平整，基础设施配套已完成给水、排水、通电、通路、通讯，且具备排污设施。</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控制性详细规划为准(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、本次南雄市原陶瓷厂“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。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。

竞买人拟竞得土地后成立新公司或企业更名进行开发的,应在参与竞买前向南雄市自然资源局提交申请书,申请中应包括出让宗地的申请主体、新公司的出资构成、成立时间及出让合同的受让人等内容。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、缴交竞买保证金和回迁安置保证金

竞得人的竞买保证金不予退回,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)。

竞买人非原收购企业的,应在参与竞买前向南雄市财政局(账

号：80020000005491335，开户银行：南雄市信用社，备注：南雄市原陶瓷厂“三旧”改造地块回迁安置保证金）缴交回迁安置保证金900万元，否则，若由其竞得，南雄市“三旧”办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“三旧”办指定账户；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回迁安置保证金，无须重复缴交。

### 五、签订成交确认书

网上交易成交后，竞得人必须于成交之日起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“三旧”办依法取消其竞得资格，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“三旧”办指定账户。

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“三旧”办。

注：此地址将作为南雄市“三旧”办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、成交价款支付方式

竞得人（即改造主体）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。

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%缴纳违约金，违约金可由南雄市自然资源局通知南雄市财政局直接在回迁安置保证金中扣除。逾期 60 日仍未付清的，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和回迁安置保证金不予退回，同时南雄市自然资源局保留向竞得人追讨赔偿的权利。

如竞得人按期缴交地价款且完成地上附着物收购和拆除工作的，可申请退还回迁安置保证金（不计利息）总额的 40%。

## **七、签订出让合同**

改造范围内的收购工作全部完成，且土地、房屋权属证全部收齐后，由南雄市征收服务中心统一移交给南雄市自然资源局按程序注销，完成注销且签订地块《网上交易成交确认书》后 10 个工作日内，竞得人须持《网上交易成交确认书》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回迁安置保证金不予退回，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，南雄市征收服务中心按现状将地块移交给竞得人，同时与竞得人签订《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，开发建设本项目时必须符合环保、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：经南雄市住建部门核定按时动工开发的，竞得人可申请退还回迁安置保证金（不计利息）总额的30%；未按时动工建设的，须每日按出让总价款的1‰缴纳违约金，违约金可由南雄市自然资源局通知南雄市财政局直接在回迁安置保证金中扣除。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。

（2）竣工要求：按期竣工并完成拆迁安置等后续事宜的（其中拆迁安置是否完成由南雄市征收服务中心负责核实），竞得人可申请退还回迁安置保证金（不计利息）总额的30%，出让方在收到申请之日起30个工作日内退还。逾期竣工的，须每日按出让总价款的1‰缴纳违约金，违约金可由南雄市自然资源局通知南雄市财政局直接在回迁安置保证金中扣除。

## 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、改造主体须在签订《网上交易成交确认书》之日起2个月内完成改造范围内的地上附着物收购和拆除工作，并严格执行原收购企业与拆迁户签订的收购补偿协议或合同，并将已收购房地产资料、证件等交给市征收服务中心保管和审核。否则，出让方有权无偿收回公开交易地块，竞得人前期缴纳的竞买保证金和回迁安置保证金不予退回，本标的重新公开竞价确定改造主体。

3、改造主体须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以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《网上交易成交确认书》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900万元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900万元（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招拍挂确定改造主体。

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 900 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。

网上公开招拍挂确定改造主体流拍的，由收购企业自行承担因开展收购工作所发生的管理费和资金成本，原收购企业缴交的收购保证金 900 万元也不予退回。

5、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。

6、竞得人（即改造主体）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。

## 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“三旧”改造实施暂行办法》（雄府〔2018〕5号）的相关规定执行。

南雄市“三旧”改造工作领导小组办公室

2019年9月27日

办公室