广州市黄埔区KXCD-F2-5地块国有建设用地使用权

网上挂牌出让公告

穗规划资源埔（开）挂出告字〔2019〕27号

受广州市规划和自然资源局委托，经广州开发区管委会批准，广州开发区规划和自然资源局（以下简称“我局”）决定以挂牌方式出让广州市黄埔区KXCD-F2-5地块的国有建设用地使用权。现将有关事项公告如下：

一、挂牌出让地块的基本情况和规划指标要求：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地块编号 | KXCD-F2-5 | | 土地面积（㎡） | | 44995 |
| 土地位置 | 广州市黄埔区开创大道以西、开源大道以北 | | | | |
| 出让年限（年） | 70 | 容积率 | ≤2.8 | 建筑密度（%） | ≤28 |
| 绿地率（%） | ≥35 | 建筑限高（m） | — | 土地用途 | 二类居住用地（R2） |
| 起始价（万元） | 195153 | | 增价幅度（万元） | | 2000 |
| 保证金（万元） | 人民币 | | 港币 | | 美元 |
| 39031 | | 43250 | | 5550 |
| 土地移交 | 按《地块配套条件》的交地标准进行移交，详见《国有建设用地使用权出让合同》附件4。 | | | | |
| 备注 | 1. 总用地面积44995平方米，全部为可建设用地面积；  2. 地块西南角有两座宗族祖坟，需与萝岗经联社协商保留；  3. 地块内规划有华浦涌用于解决周边山体排水问题，受让人需根据地块开发建设的实际情况编制河涌排水设计方案，征求区水务主管部门意见后，在地块修详规设计方案中进行落实和实施建设。 | | | | |

二、中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织均可申请参加，申请人可单独申请，也可联合申请。

申请人应具备的其他条件：

（一）允许联合竞买。联合竞买的，竞买申请书应列明各成员单位并签章，各成员单位为竞买及竞得后的行为承担连带责任，联合竞得的地块不得分割。

（二）竞买人在广州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，具体要求按照《广州市住房和城乡建设委员会 广州市国土资源和规划委员会 广州市金融工作局关于对竞买商品住宅用地资金来源核查的通知》（穗建房产〔2016〕2144号）执行。

三、其他出让条件：

（一）竞得人注册地址须在广州开发区、黄埔区。竞买申请人注册地址不在广州开发区、黄埔区的，受让地块后须在广州开发区、黄埔区成立新公司开发建设该地块。

（二）竞得人须在本地块中配建计容建筑面积5%（6300平方米）的政府统筹房源，该部分政府统筹房源由黄埔区政府指定单位按照3500元/平方米的价格回购（按政府性回购房面积计算）；在办理房屋回购交易手续时，按购房合同约定支付购房款；政府回购住房需与首期工程同步建设、同步验收；政府回购住房的位置、户型套数等需在报建（修建性详细规划、建设工程规划许可证）前取得广州市黄埔区政府的同意，装修标准按照《广州市保障性住房设计指导》（2017版）的要求进行装修。政府回购住房在办理交易手续时，双方按规定各自支付相应的税费。

（三）该地块为萝岗街道萝岗社区经济联合社经济发展用地收储出让项目，竞得人须在竞得土地后30日内与萝岗社区经济联合社签订《萝岗社区自留发展用地合作开发协议》（详见附件）。若未能按时签订协议的，经萝岗经联社申请，出让人可单方解除《国有建设用地使用权出让合同》、收回地块并退还已缴的出让合同价款及相关契税。

（四）地块内公共服务及市政设施配套按照《广州市居住区配套公共服务设施管理暂行规定》（广州市人民政府令第138号）要求执行，需无偿移交部分，在建成验收合格后移交给相关主管部门。

（五）竞得人需采取装配式建筑的建造方式，应满足国家或省现行的装配式建筑评价标准要求。

（六）出让地块内规划有华浦涌用于解决周边山体排水问题，竞得人摘牌后需根据地块开发建设的实际情况编制河涌排水设计方案，征求区水务主管部门意见后，在地块修详规设计方案中进行落实和实施建设。

（七）出让价格未包含地下空间土地出让金。地下空间土地出让金标准按申请补缴时点的政策计收。

四、出让方式：网上挂牌（资格预审），本次挂牌采用“限地价+竞自持+摇号”的方式确定竞得人。具体如下：

地块国有土地使用权挂牌出让价格设定最高限制地价为282,971.85万元，竞买人的最高报价不超过最高限制地价的，按照价高者得原则确定竞得人。

当报价达到最高限制地价后，竞买方式转为竞企业自持商品住房面积（以不动产登记的建筑面积为准）的方式确定竞得人，凡接受最高限制地价的竞买人可参与竞自持商品住房面积，竞价阶梯为该宗地内商品住房建筑面积的5%，竞买人报出自持面积比例最高的为竞得人。

当有两个或两个以上竞买人报出企业自持商品住房面积为100%后，停止网上竞价，改为摇号确定竞得人，所有接受 100%自持商品住房面积的竞买人参加摇号，摇号时间为限时竞价后3个工作日内。

企业自持部分作为租赁住房，持有年限与土地出让年限一致，不得分割处分，抵押、转让须与本项目全部自持租赁住房整体一并办理。

五、时间安排：

（一）公告期：2019年10月29日至2019年11月18日；

（二）网上申请时间：2019年10月29日至2019年11月18日17时；

（三）缴交保证金时间：2019年10月29日至2019年11月18日17时；

（四）网上挂牌时间：2019年11月19日至2019年11月29日10时；

（五）资格预审时间：2019年11月19日至2019年11月23日17时；

（六）网上报价时间：2019年11月24日至2019年11月29日10时；

（七）限时竞价时间：2019年11月29日10时。

六、其他需要公告的事项：

（一）挂牌时间截止时，有竞买人表示愿意继续竞价，转入限时竞自持商品住房面积，当自持商品住房面积达到100%时，停止网上竞价，改为摇号确定竞得人。

（二）本次挂牌出让通过广州土地矿产网上交易系统（https://tkjy.gzggzy.cn/SignOnServlet）进行。竞买申请人必须先行办理CA数字证书，才能登录系统参加网上交易活动。

（三）[《广州市国有建设用地使用权网上交易竞买须知》](http://www.gzggzy.cn/cms/wz/view/index/layout3/index.jsp?siteId=1&infoId=406053&channelId=712)、[《CA数字证书与电子签章办理指引》、](http://www.gzggzy.cn/cms/wz/view/index/layout3/index.jsp?siteId=1&infoId=519669&channelId=49)[《广州土地矿业权网上交易系统竞买人操作手册》](http://www.gzggzy.cn/cms/html/wz/view/index/layout2/tdkc_fwzq_wtr.html?channelId=752)等相关资料竞买申请人可以从广州公共资源交易网（http://www.gzggzy.cn/）服务指南栏目的办事指引中下载并认真阅读。

（四）竞买申请人应详尽了解本次出让宗地现状及所列条件，提交竞买申请视同对本次出让宗地的现状及所列条件无异议并全面接受，包括同意接受《竞买须知》的约束，违反有关条款的，将承担相应的法律责任。

（五）本次挂牌出让不接受邮寄、电话、传真、电子邮件及口头竞买申请。

（六）本次土地使用权网上交易在网上交易系统全封闭进行，实行资格预审；申请人网上申请时应按照系统提示上传申请材料。申请人必须保证网上上传及填写资料的真实性。

（七）竞买申请人注册地址不在广州开发区、黄埔区的，受让地块后须在广州开发区、黄埔区成立新公司开发建设该地块，并应在《竞买申请书》中明确新公司的出资构成、成立时间等内容（其中新公司的股东须与竞买申请人一致），竞买申请时提交工商局出具的《企业名称自主申报告知书》，若《企业名称自主申报告知书》未明确新公司注册地址是广州开发区、黄埔区的，则须提交竞得后新公司注册地址在广州开发区、黄埔区的承诺书。新公司成立时间不得超过《土地出让合同》签订之日起的60天。根据挂牌出让结果，竞得人与我局签订《国有建设用地使用权土地出让合同》，在竞得人按约定办理完新公司注册登记手续后，新公司再与我局签订《国有建设用地使用权出让合同变更协议》。竞得人办理新公司注册登记手续时，不得改变预先核定登记的企业名称、股东组成成分及投资比例，否则，我局不同意再与新公司签订《国有建设用地使用权出让合同变更协议》，竞得人自行承担由此导致的法律责任。竞得人超过承诺时间未办理完新公司注册登记手续的，应向我局申请延期，若因竞得人自身原因未办理完新公司注册登记手续的，我局不同意延期处理。

（八）竞买申请人按照公告要求按时足额缴纳竞买保证金后，方可取得竞买人资格。竞买保证金须由竞买申请人支付，竞买保证金可以人民币、港币或美元支付。竞买保证金交纳时间以实际到达系统提示的银行账号为准。（开户单位：广州公共资源交易中心，开户行详见网上交易系统提示的银行账号）

（九）本次土地使用权网上交易实行资格审核前置，竞买申请人网上申请时应按照系统提示上传申请材料，并于2019年11月18日12时前到广州公共资源交易中心提交网上申请的书面资料。竞买申请人必须保证网上上传及填写资料的真实性，并保证书面申请材料与网上上传及填写资料一致。经审核，竞买申请人按规定交纳竞买保证金，具备申请条件的，我局将在2019年11月23日17时前确认其竞买资格。竞买申请人通过资格审核后才能取得网上报价权限。

（十）网上报价不可撤回。报价和竞价环节也可通过微信绑定广州土地矿业权网上交易新系统后进行，具体详见土地竞价移动端操作手册。

（十一）网上交易结束后，竞得人于2个工作日内与广州公共资源交易中心签订《成交确认书》，并在签订《成交确认书》后6个工作日内到我局签订《国有建设用地使用权出让合同》。

（十二）土地出让金支付时限：

受让人交纳的竞买保证金，在签订《成交确认书》后自动转为出让土地的定金，在签订《国有建设用地使用权出让合同》后，于支付土地出让金时可抵作首期土地出让金；外币竞买保证金则须在受让人缴清地价款后，按外汇管理的有关规定退还或作其它方式处理。

竞得人须在签订《土地出让合同》后，2019年12月25日前缴纳不低于成交价款50%的首期土地出让金，余款在2020年6月25日前付清（支付余款时应按照《土地出让合同》约定支付首期土地出让金之日的中国人民银行公布的同期贷款利率支付利息），并按相关规定缴纳契税等费用。

（十三）建设期限：在土地交付后3个月内向规划部门报送符合本地块规划设计条件和相关规范的用地规划方案，土地交付后6个月内动工建设，土地交付后36个月内完成该项目的主体建筑工程建设并投入使用。

（十四）有关出让宗地的详细资料及挂牌文件可于本公告发布之日起在广州公共资源交易网（http://www.gzggzy.cn）土地矿产专栏及广州市规划和自然资源局网（http://ghzyj.gz.gov.cn）的土地交易信息中浏览。

七、联系方式

（一）出让方

名称：广州开发区规划和自然资源局

地址：广州市黄埔区萝岗街汇星路81号A栋5楼

联系人：82112278；联系人：罗小姐

名称：广州开发区土地开发储备交易中心

地址：广州市黄埔区科学城揽月路66号3楼

联系电话：82208656；联系人：邵先生、陆小姐、郭小姐

（二）交易机构

名称：广州公共资源交易中心

地址：广州市天河区天润路333号，邮编：510630

对外办公时间：工作日8:30～12:00，14:00～17:30

服务热线：1.业务咨询：（020）28866000

2.CA数字证书及电子签章：（020）28866000

3.项目联系人：石小姐、陆小姐，联系电话：（020）28866412、28866078

4.网上交易系统技术支持电话：（020）28866000

广州开发区规划和自然资源局

2019年10月29日

附件:  
1、[出让合同（样本）.doc](http://tkjy.gzggzy.cn:81/2019/10/%BD%BB%D2%D7%C6%BD%CC%A8/%B9%FA%CD%C1%BD%BB%D2%D7/%B3%F6%C8%C3%BA%CF%CD%AC%A3%A8%D1%F9%B1%BE%A3%A9_shid_1572318514175.doc)  
  
2、[规划条件（KXCD-F2-5）.pdf](http://tkjy.gzggzy.cn:81/2019/10/%BD%BB%D2%D7%C6%BD%CC%A8/%B9%FA%CD%C1%BD%BB%D2%D7/%B9%E6%BB%AE%CC%F5%BC%FE%A3%A8KXCD-F2-5%A3%A9_shid_1572318518524.pdf)  
  
3、[合作开发协议.pdf](http://tkjy.gzggzy.cn:81/2019/10/%BD%BB%D2%D7%C6%BD%CC%A8/%B9%FA%CD%C1%BD%BB%D2%D7/%BA%CF%D7%F7%BF%AA%B7%A2%D0%AD%D2%E9_shid_1572318523046.pdf)