**广州市规划和自然资源局国有土地使用权**

**网上挂牌出让公告**

穗规划资源挂出告字〔2019〕66号

经广州市人民政府批准，广州市规划和自然资源局以挂牌方式出让1宗地的国有土地使用权，现将有关事项公告如下：

　　一、挂牌出让宗地的基本情况和规划指标要求

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **宗地坐落** | **土地用途** | **宗地面积（平方米）** | **计算容积率建筑面积(平方米)** | **挂牌起始价(万元)** | **增价幅度（万元）** | **竞买保证金(万元)** | | |
| **人民币** | **港币** | **美元** |
| 荔湾区芳村大道南广船一期地块 | 二类居住用地（R2）、商务用地兼容商业用地（B2兼容B1） | 123,653平方米（可建设用地面积44,795平方米，其中居住用地面积33,938平方米，商务兼容商业用地10,857平方米 | ≤220,236 | 565257 | 5000 | 113052 | 125669 | 16054 |

（一）需满足的其它出让条件如下：

1、竞得人须按规划要求建设地块用地范围内城市道路用地、公园绿地、防护绿地、交通枢纽用地，按照该地块《国有建设用地使用权出让合同》第十六条约定的竣工时间建成并验收合格后无偿移交给广州市荔湾区政府指定的部门。

2、竞得人须按规划要求配建中小学用地（AF040338地块），并按照2016年3月1日实施的广州市人民政府令第138号和2018年2月13日实施的广州市人民政府令第158号以及《关于居住区配套公共服务设施装修标准的通知》（穗建房产〔2017〕499号）的要求，建成验收合格后无偿移交给广州市荔湾区政府有关部门。

3、竞得人须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。

4、根据《关于广州造船厂有限公司鹤园小区微改造方案的批复》(详见附件)要求，竞得人须接受实施主体委托，承担鹤园小区微改造的实施责任，除已估算的改造资金外，对改造过程中发生的不可预见费用全部包干承担责任。

5、竞得人须自持AF040345、AF040346地块商业办公物业的30%，自持年限为5年，自项目通过竣工验收之日起算。

6、竞得人须在广州市荔湾区办理工商注册、税务登记，在出让地块项目都竣工验收后注册关系、实际经营地址及统计关系10年内不迁离广州市荔湾区；如违反约定提前迁出将按竞得人在广州市荔湾区纳税期间的平均年纳税额乘以约定差额年数以货币形式补缴给广州市荔湾区政府。

（二）土地使用权出让年限为：居住用地70年；商业用地40年；综合或者其他用地50年。

具体情况及要求可参阅：《成交确认书》（样本）、《广州市国有建设用地使用权出让合同》（样本）、《竞买须知》及相关规划文件，规划指标要求按国家有关规定和规划部门最新批复执行。

二、中华人民共和国境内外的法人和其他组织均可申请竞买，竞买人可以单独申请，也可以联合申请。

竞买人应具备的其他条件：联合竞买的，联合体成员须全部符合竞买人资格要求，竞买申请书应列明各成员单位并签章；联合体须提交《联合竞买协议》，各成员单位为竞买及竞得后的行为承担连带责任。中华人民共和国境外的法人和其他组织参加竞买的，应当符合房地产市场外资准入和外汇管理的规定。凡在广州市行政区域内有严重违反土地出让合同、闲置土地或有其他不良记录的，及与其有参股、控股、投资关系的法人、个人及其他组织，均不得参加本次竞买。

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、成交原则：地块国有土地使用权挂牌出让价格设定最高限制地价为819,623万元（溢价率45%），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业商务建筑面积（以不动产登记的建筑面积为准）的方式确定竞得人（自持物业的商业商务建筑面积具体比例由竞得人在办理建设工程规划许可证时自行确定），凡接受最高限制地价的竞买人可参与竞自持商业商务建筑面积，竞价阶梯为商业商务建筑面积的5%，竞买人报出自持商业商务建筑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业商务建筑面积为100%后，竞买方式转为竞企业自持商品住房建筑面积（以不动产登记的建筑面积为准）的方式确定竞得人，竞价阶梯为商品住房建筑面积的5%，竞买人报出自持商品住房建筑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建筑面积为100%后，停止网上竞价，改为摇号确定竞得人，所有接受100%自持商品住房建筑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用房，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用房整体一并办理。

四、时间安排

（一）公告时间：2019年12月20日至2020年1月8日

（二）网上申请时间：2019年12月20日至2020年1月8日17时

（三）缴交保证金时间：2019年12月20日至2020年1月8日17时

（四）网上挂牌时间（网上报价时间）：2020年1月9日至2020年1月19日10时

（五）限时竞价时间：2020年1月19日10时起

五、其他需要公告的事项

（一）本次挂牌出让通过[广州土地矿业权网上交易新系统](https://tkjy.gzggzy.cn/SignOnServlet)（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。

（二）[《广州市国有建设用地使用](http://ggzy.gz.gov.cn/fwznbszytdkc/437573.jhtml)[权网上交易竞买须知》](http://ggzy.gz.gov.cn/fwznbszytdkc/437573.jhtml)、[《CA数字证书](http://ggzy.gz.gov.cn/fwznbszyCAjdzqz/549355.jhtml)[与电子签章办理指引》](http://ggzy.gz.gov.cn/fwznbszyCAjdzqz/549355.jhtml)、[《广州土地矿业权网上交易](http://ggzy.gz.gov.cn/fwznxtbzczsc/515784.jhtml)[系统竞买](http://ggzy.gz.gov.cn/fwznxtbzczsc/515784.jhtml)[人操作手册》](http://ggzy.gz.gov.cn/fwznxtbzczsc/515784.jhtml)等相关资料竞买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。

（三）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。

（四）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。

（五）本次土地使用权网上交易在网上交易系统全封闭进行，实行资格审核后置；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。

（六）竞买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）

（七）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》](http://www.gzggzy.cn/cms/wz/view/index/layout3/index.jsp?siteId=1&infoId=548316&channelId=40)。

（八）网上交易结束后，竞得人于2个工作日内持竞买申请时所提交的纸质文档及相关原件到广州公共资源交易中心进行资格确认，资格审核结果将在2020年2月3日前确认其竞得资格。

（九）竞得人应在接到竞得资格确认通知之日起2个工作日内与广州公共资源交易中心签订《成交确认书》，并于签订《成交确认书》当日即时与我局签订《广州市国有建设用地使用权出让合同》。

（十）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（www.gzggzy.cn）土地矿产专栏及我局网站的土地交易信息中浏览（网址：http://ghzyj.gz.gov.cn/）。

六、联系方式

（一）出让方

名称：广州市规划和自然资源局

地址：广州市越秀区吉祥路80号

联系人：李先生，联系电话：83908025

（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：陆小姐、石小姐，联系电话：（020）28866078、28866412

4.网上交易系统技术支持电话：（020）28866000

                                广州市规划和自然资源局

2019年12月20日

附件:  
1、[国有建设用地使用权出让合同.docx](http://tkjy.gzggzy.cn:81/2019/12/%BD%BB%D2%D7%C6%BD%CC%A8/%B9%FA%CD%C1%BD%BB%D2%D7/%B9%FA%D3%D0%BD%A8%C9%E8%D3%C3%B5%D8%CA%B9%D3%C3%C8%A8%B3%F6%C8%C3%BA%CF%CD%AC_luwt_1576804125134.docx)  
  
2、[用地规划条件复函（穗规划资源业务函[2019]7491号）.pdf](http://tkjy.gzggzy.cn:81/2019/12/%BD%BB%D2%D7%C6%BD%CC%A8/%B9%FA%CD%C1%BD%BB%D2%D7/%D3%C3%B5%D8%B9%E6%BB%AE%CC%F5%BC%FE%B8%B4%BA%AF%A3%A8%CB%EB%B9%E6%BB%AE%D7%CA%D4%B4%D2%B5%CE%F1%BA%AF[2019]7491%BA%C5%A3%A9_luwt_1576804134935.pdf)