深圳市土地使用权出让公告

深土交告〔2021〕12号

根据有关法律、法规，深圳市规划和自然资源局南山管理局（以下简称市规划和自然资源局南山管理局）委托深圳交易集团有限公司（深圳公共资源交易中心）­­，在深圳市福田区红荔西路8007号土地房产交易大厦（以下简称交易大厦）3楼,以挂牌方式公开出让宗地代码为440305001002GB00209宗地的使用权，公告期自2021年4月14日至2021年5月3日，挂牌期自2021年5月4日至2021年5月13日15时止。现予公告。

**一、宗地情况**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **宗地代码** | **宗地号** | **土地**  **位置** | **土地**  **用途** | **土地面积（平方米）** | **建筑面积**  **（平方米）** | **挂牌起始价（人民币、万元）** | **竞买（投标）保证金（人民币、万元）** | **土地使用年限 （年）** |
| 440305001002GB00209 | T501-0101 | 南山区西丽街道 | 商业用地+二类居住用地 | 21370.32 | 291750 | 476000 | 95200 | 40年（居住部分70年） |

上述宗地的具体情况以《深圳市土地使用权出让合同书》（样本，以下简称《出让合同》）为准。

**二、宗地出让条件**

（一）本次出让宗地办公、商业、酒店、熟食中心、住宅（可售人才住房）产权归竞得人。其中办公与商业可分割转让，酒店、熟食中心限整体转让，住宅（可售人才住房）使用年期为70年，可按规定分割转让，由深圳市南山区住房和建设局（以下简称南山区住房和建设局）负责监管。

便民服务站、老年人日间照料中心、党群服务中心产权归政府，竞得人建成后无偿移交政府。

物业服务用房不得转让，其权属、移交按照《深圳经济特区物业管理条例》的有关规定执行。

具体产权要求，以《出让合同》为准。

（二）本次出让宗地项目开工年期2.5年，竣工年期6年。

（三）竞得人在签订《出让合同》前，须向南山区住房和建设局申请签订《深圳市人才住房建设和管理任务书》（以下简称《建设和管理任务书》），并按照《建设和管理任务书》的要求开展人才住房建设、销售等工作。

（四）本次出让宗地项目建成后，可售的人才住房在一定年限内实行封闭流转，具体按照《深圳市人才住房建设和管理暂行办法》以及封闭流转有关规定执行；人才住房必须严格按要求销售：基准售价不高于 52,800元/平方米，最高售价不高于55,400元/平方米；总套数不少于960套，其中建筑面积65平方米的户型不少于750套，建筑面积80平方米的户型不少于210套，各类户型建筑面积允许上下浮动率按规定执行。具体要求以《建设和管理任务书》为准。

（五）独立竞买的，竞得人可在深圳市依法注册设立全资子公司；联合竞买的，可以并仅限联合竞买各方联合在深圳市依法注册设立一家项目公司。通过签订土地使用权出让合同补充协议，将土地使用权变更至全资子公司或项目公司名下。

（六）竞得人应依据《留仙洞总部基地控制性详细规划》及城市设计相关要求进行方案设计招投标。

（七）本次出让宗地用地范围内涉及轨道5号线与规划轨道13号线安全保护区范围，竞得人应统筹考虑用地范围内的轨道设施，与项目整体进行同步设计，建设方案需事先征得地铁（铁路）建设运营单位书面意见同意。用地范围内地上、地下凡涉及轨道交通设施所占有的空间，只能作为轨道交通用途使用，产权归轨道建设项目的使用权人。

（八）为满足市政管线敷设需要，地下步行走廊覆土深度应按《深圳市市政道路下管线空间深度预控研究》控制。

（九）本次出让宗地建筑方案设计应按照《深圳市装配式建筑发展专项规划（2018-2020）》落实装配式建筑设施要求。

（十）竞得人须按地质灾害危险性评估报告的结论采取相应的地质灾害防治措施。

（十一）项目后续开发建设应结合《深圳市海绵城市建设专项规划及实施方案》《深圳市海绵城市规划要点和审查细则》落实海绵城市相关要求。

（十二）竞得人应对用地现场开展物探，对于涉及的地下管线，应严格按《深圳市地下管线管理暂行办法》第三十四条等规定执行。

**三、竞买人主体资格要求**

中华人民共和国境内注册的法人企业均可独立或联合竞买本次出让宗地。

**四、竞买申请程序**

（一）网上注册

竞买申请人应登录深圳土地矿业权交易平台（https://td.szggzy.com）­­进行网上注册。网上注册的程序和要求详见深圳土地矿业权交易平台网站中的操作指引。

（二）申请竞买

竞买申请人网上注册后，应按照操作指引有关要求，选择意向竞买的宗地，提出竞买申请。

（三）交纳竞买（投标）保证金

竞买申请人提出竞买申请后，按入账申请单提示交纳竞买（投标）保证金，竞买（投标）保证金不得由其他单位或个人代交。具体详见操作指引。

竞买申请人可通过深圳土地矿业权交易平台及时查询竞买（投标）保证金到账情况。竞买（投标）保证金的到账截止时间为2021年5月11日15时整（以深圳土地矿业权交易平台网站­­显示的银行到账时间为准）。

（四）申请确认竞买资格

竞买申请人按时足额交纳竞买（投标）保证金后，可登录深圳土地矿业权交易平台网站查看《竞买申请受理回执》并打印该回执，在2021年5月13日14时30分前，到交易大厦3楼土地业务受理窗口提交书面材料，申请确认竞买资格。申请确认竞买资格须提交的材料详见《深圳市土地使用权挂牌出让竞买须知》（以下简称《竞买须知》）。

**五、确定竞得人的办法**

深圳土地矿业权交易平台­­在挂牌期内（工作日）接受竞买人的电脑报价，电脑报价截止时间为2021年5月13日15时整。竞买人如需进行电脑报价的，应到交易大厦3楼­­使用专用电脑报价终端进行报价，电脑报价的要求详见《竞买须知》。电脑报价截止时，属“1人竞买”的，将根据竞买人的电脑报价情况和《竞买须知》的规定确定竞得人；属“多人竞买”的，将在电脑报价截止时间届满后即时进入现场竞价程序，并以“价高者得”为原则确定竞得人。

**六、成交与交纳地价款**

竞得人须在成交后即时签订《成交确认书》，并自签订《成交确认书》之日起5个工作日内一次性付清成交地价款。

**七、土地购置资金来源审查**

自交清全部地价款之日起5个工作日内，竞得人须向市规划和自然资源局南山管理局提交如下资料:

(一) 经境内具有证券期货资格的会计师事务所鉴证的《商品住房用地购置资金来源情况申报表》（以下简称《申报表》，具体详见出让文件）。

属联合竞买的，联合竞买主体应分别提交。

（二）竞得人相关身份证明材料（具体要求参见《竞买须知》）。

（三）境内具有证券期货资格的会计师事务所出具的《资金审计报告》，具体列明以下内容：

1、土地竞得主体基本情况，包括控股股东、资金最终关联方基本情况；

2、承诺并实际核查土地竞得主体提交的《申报表》及附件证明材料；

3、穿透核查土地竞得主体及控股股东、资金最终关联方的资金来源，明确说明土地竞得主体的实际资金来源（如涉及关联方，要说明最终关联方的资金来源类型）；

4、针对“土地购置资金来源是否属于开发贷款、资本市场融资等违反国家有关规定”作出结论。

审计报告后附会计师事务所的执业证明、证券期货资格证明等。

上述资料由深圳土地矿业权交易平台土地业务受理窗口代收后2个工作日内移交深圳市地方金融监督管理局（以下简称市地方金融监管局）进行资金来源审查。

根据竞得人提供的材料，由市地方金融监管局组织相关监管部门对竞得人土地购置资金来源进行审查，并自收到材料之日起10个工作日内向市规划和自然资源局南山管理局出具书面审查结果。市规划和自然资源局南山管理局收到审查结果后应在2个工作日内通知竞得人。

**八、签订出让合同**

竞得人自收到市地方金融监管局关于土地购置资金来源审查通过的批复文件后5个工作日内，须持批复文件、成交确认书等有关材料分别向相关监管部门申请签订《建设和管理任务书》、向市规划和自然资源局南山管理局申请签订《出让合同》。

土地购置资金来源审查未获通过的竞得人，由市规划和自然资源局南山管理局取消其竞得资格，已交纳的竞买（投标）保证金不予退还。

**九、其他**

本公告内容如有调整，将在深圳土地矿业权交易平台网站发布补充公告。本公告有关详细资料请参阅挂牌出让文件（包括但不限于本公告、《竞买须知》《成交确认书》《出让合同》《关于土地购置资金来源的承诺函》《申报表》《建设和管理任务书》等）。本公告同时在深圳市规划和自然资源局、深圳土地矿业权交易平台网站发布，挂牌出让文件可在深圳土地矿业权交易平台网站下载。需咨询本次出让程序相关问题的，可以书面方式向深圳交易集团有限公司土地矿业权业务分公司提出；其他相关问题，请迳向相关职能部门提出。

深圳市规划和自然资源局南山管理局 地址：深圳市南山区深南大道10138号；咨询电话：（0755）26978496。

深圳市南山区住房和建设局 地址：深圳市南山区桃园路南山区委大楼A座3楼；咨询电话：（0755）26665542。

深圳市地方金融监管局 地址：深圳市福田区市民中心C区；咨询电话：（0755）88125069。

深圳交易集团有限公司土地矿业权业务分公司 地址：深圳市福田区红荔西路8007号土地房产交易大厦3楼；咨询电话：（0755）82713074、（0755）82713274；网址：https://td.szggzy.com。

**出让人：深圳市规划和自然资源局南山管理局**

**交易机构：深圳交易集团有限公司**

**（深圳公共资源交易中心）**

**2021年4月14日**