

开平市水口镇海燕大道东 1 号地块国有土地 使用权网上拍卖出让方案



一、本地块位于开平市水口镇海燕大道东 1 号地块，出让面积 13657.85 平方米（折合 20.49 亩）。

二、拟将本地块委托江门公共资源交易控股集团有限公司（江门市公共资源交易中心）网上拍卖出让。

三、该地块基准地价为 570.8981 万元，经江门市中望德恒土地房地产资产评估有限公司评估，评估地价为 778.01 万元。根据土地情况及评估价，确定拍卖底价 779.00 万元，按价高者得原则确定竞得人。

四、竞买保证金 234.00 万元（起始价 30%），保证金可抵作成交款。

五、出让条件要求：

1.土地用途：二类工业用地。

2.宗地规划指标：按《规划设计条件书（开平市水口镇海燕大道东 1 号地块）》要求执行。容积率： $2.0 \leq \text{容积率} \leq 4.0$ ，建筑密度： $40\% < \text{建筑密度} \leq 70\%$ ，绿地率： $5\% < \text{绿地率} \leq 20\%$ ，建筑物高度控制： ≤ 60 米。

3.建设项目须符合国家和地方产业政策及环保法律法规、政策和环境保护规划的要求。竞得人在取得土地使用权后，应在动工期内取得环保部门批准建设的批复，如因未能取得环保部门批准建设批复而导致动工期延误或土地闲置的，按照违反土地出让合同约定处理。

4.动工、竣工期限：自签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起12个月内动工，自约定动工之日起24个月内竣工并投产，竣工须取得竣工验收报告，项目投产后两年内须达产。竞得人如未按约定开竣工的，每延期一日，竞得人应向出让人支付相当于成交地价款总额0.175‰的违约金。

5.土地使用年限：50年，土地使用年限自土地移交之日起计。

6.土地移交条件和时间

(1)移交条件：宗地红线外五通（通水、通排水、通电、通路、通讯），红线内场地平整。

(2)移交时间：签订《国有建设用地使用权出让合同》之日移交，并签订《国有建设用地交地确认书》。

7.竞得人付款方式和时间

(1)竞得人必须于签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起30日内缴清土地出让价款，并划入出让人指定的账户。

(2)竞得人在签订成交确认书后10个工作日内由公司或暂定人签订《国有建设用地使用权出让合同》。

(3)竞得人除缴纳出让价款外，还须缴纳与此相关税费。

8.竞买资格和要求：

(1)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竞买，申请人可以单独申请也可以联合申请。

(2)禁止存在闲置土地等违法违规行为的房地产开发

企业参加土地竞买。如竞得人存在闲置土地等违法违规行为的，取消竞得资格，竞价结果无效，竞买保证金不予退还，造成损失的，竞得人还应依法承担赔偿责任。

9.竞得人须在签订《国有建设用地使用权出让合同》前与水口镇签订《开平市工业建设项目履约监管协议书》（详见附件），作为《国有建设用地使用权出让合同》的附件。竞得人逾期或拒绝签订《开平市工业建设项目履约监管协议书》《国有建设用地使用权出让合同》的，应承担违约责任，委托人可取消其竞得资格，并依法没收竞买保证金。

10.根据产业准入要求，本宗地产业类型为现代轻工纺织战略性新兴产业集群，投资强度不低于450.20万元/亩，项目达产后年创税额不低于25.13万元/亩。土地竞得人如未按以上要求履行的，由水口镇按《开平市工业建设项目履约监管协议书》有关规定处理。

11.为履行新增工业项目用地准入申请的投资承诺，竞得人自签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起七年内不得进行股权转让交易（公司股东内部股权调整的除外）。若公司内部股权调整，需确保准入时的产业类型及投资承诺不改变，水口镇要做好后续的项目监管。

