

交易编号：TD2024(SS)WP0009

佛山市三水区国有建设用地使用权
网上拍卖出让文件

佛山市公共资源交易中心三水分中心

2024年3月13日

目 录

佛山市三水区国有建设用地使用权网上拍卖出让文件	0
目 录	1
佛山市三水区国有建设用地使用权网上拍卖出让公告	2
佛山市三水区国有建设用地使用权网上拍卖竞买须知	4
竞买申请书（样本）	24
联合竞买协议书（样本）	26
声 明（样本）	28
佛山市公共资源交易成交确认书（样本）	29
授权委托书（样本）	31
竞买保证金转地价款的委托书（样本）	32
国有建设用地使用权出让合同	33
管道线路示意图	54
宗地界址图	55
宗地规划条件	56

佛山市三水区国有建设用地使用权网上拍卖出让公告

经佛山市人民政府批准，受佛山市自然资源局三水分局委托，本中心将对下列地块的国有建设用地使用权进行网上拍卖出让，现将有关网上拍卖事项公告如下：

一、地块基本情况

交易编号	地块位置	净用地面积 (m ²)	规划指标要求	用途	土地使用 年限
TD2024(SS) WP0009	佛山市三水区乐平镇 中油大道18号	3867.49	1、1.0≤容积率≤3.0 建筑密度≤45% 3、绿地率≥25%	商服用地(零售商业用地、 批发市场用地、餐饮用地、 旅馆用地、商务金融用地)	40年

本地块其他规划指标和要求按《规划条件》(编号：440607202400016)相关规定执行。

二、竞买资格和要求：

(一)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，均可单独或联合申请参加竞买(外资公司投资房地产必须按照国家规定执行)。

(二)参加本宗地网上拍卖活动的必须使用数字证书。

(三)被自然资源部门、佛山市中级人民法院列入土地交易黑名单的单位或个人，不得参加本宗地网上拍卖活动。

三、本地块网上拍卖起始价为人民币玖佰捌拾陆万元(大写)(CNY9,860,000.00)，增价幅度为人民币肆拾万元(大写)(CNY400,000.00)/次，并设有保密底价。按照价高者得原则确定竞得人及成交地价款。

四、本地块竞买保证金为人民币肆佰玖拾叁万元(大写)(CNY4,930,000.00)；竞买保证金以美元缴纳的，则为柒拾万美元(大写)(USD700,000.00)；竞买保证金以港元缴纳的，则为伍佰肆拾捌万港元(大写)(HKD5,480,000.00)。

五、有意参与竞买者可于2024年3月13日后登录网上交易系统下载TD2024(SS)WP0009地块的《佛山市三水区国有建设用地使用权网上拍卖出让文件》。

申请人应于2024年4月2日14时之前登录网上交易系统提交竞买申请，选择银行，获得随机保证金账号，并向此指定账号一次性足额缴纳竞买保证金。竞买保证金须于2024年

4月2日14时之前到达本中心指定账户后（请自行留意银行办公时间），申请人方获得竞买权限。申请人必须以自己的名义交纳保证金，不得由他人代交。以美元或港元交纳竞买保证金的，竞买申请人应详尽了解国家关于外资及外汇管理的相关规定。

六、该宗地的公告期自2024年3月13日至2024年4月2日止；网上拍卖时间从2024年4月3日15时开始。

七、上述时间均以网上交易系统的服务器时间为准。具体的竞价规则见该地块的交易文件。

八、需要到拍卖地块现场踏勘的竞买人请与佛山市公共资源交易中心三水分中心联系。

九、本次网上拍卖仅接受网上竞买申请和竞买报价，不接受书面、邮寄、电子邮件、电话、传真、口头等其他形式的申请。

十、自本次公告起至网上拍卖截止期间，如有关于本地块网上拍卖文件的修改、澄清、说明等将通过网上交易系统、广东省公共资源交易平台、佛山市自然资源局三水分局网站发布，请有意参与竞买者密切留意。其它未尽事宜，详见该地块的交易文件。

十一、联系方式

（一）佛山市国有建设用地使用权和矿业权网上交易系统网址：

<http://jy.ggzy.foshan.gov.cn:3680/TPBank/newweb/framehtml/onlineTradex/index.html>

（二）联系人及联系电话：

1. 网上拍卖业务咨询联系人：苏先生、冯小姐，联系电话：0757-87731903

2. 系统使用咨询联系人：苏先生、冯小姐，联系电话：0757-87731903

地址：佛山市三水区西南街道同福路10号区行政服务中心大院2号楼二楼交易二部

佛山市公共资源交易中心三水分中心
2024年3月13日

佛山市三水区国有建设用地使用权网上拍卖竞买须知

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》、《招标投标挂牌出让国有土地使用权规范》、《中华人民共和国电子签名法》以及《佛山市国有建设用地使用权和矿业权网上交易规则（试行）》等有关规定，现以网上拍卖方式出让以下地块的国有建设用地使用权。

一、佛山市公共资源交易中心三水分中心（以下称“拍卖人”）受佛山市自然资源局三水分局（以下称“出让人”）的委托，举办交易编号为 TD2024(SS)WP0009 地块的国有建设用地使用权网上拍卖出让活动。

二、本次国有建设用地使用权网上拍卖出让遵循公开、公平、公正和诚实信用原则。

三、TD2024(SS)WP0009 地块基本情况及规划指标要求等

信息项名称	详细信息及指标要求
地块位置	佛山市三水区乐平镇中油大道 18 号
地块范围	东至佛山市三水区乐平镇中油大道 19 号用地；南至防护绿地；西至佛山市三水区乐平镇中油大道 16 号用地；北至佛山市三水区乐平镇中油大道 19 号用地（详见宗地图）。
全国统一宗地编号	440607003013GB00278
净用地面积	3867.49 平方米（折合 5.8 亩）
总建筑面积	总计容建筑面积≤11602.47 平方米，可建设服务型公寓计容建筑面积不大于商业计容建筑面积的 40%；该项目可设置地下室，建筑面积不大于 5400 平方米（可根据实际需要增加地下建筑面积，但超出部分须按规定办理相关手续），地下室只能作为地下停车场、人防工程和各种设备用房使用。
用途	商服用地（零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地）。
使用年限	商服用地（零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地）的国有建设用地使用权出让年限为 40 年，土地使用年限自交付土地之日起计算。
容积率	$1.0 \leq \text{容积率} \leq 3.0$
建筑密度	建筑密度≤45%
绿地率	绿地率≥25%
用地竖向界限	地上≤120 米，地下≥-15 米（桩基础除外），按 1985 国家高程基准 13.0 米为起算基点。
建筑高度限制	建筑高度≤100 米
投资强度	/

四、土地交易条件

（一）竞买人资格

1. 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，均可单独或联合申请参加竞买（外资公司投资房地产必须按照国家规定执行）。

2. 参加本宗地网上拍卖活动的必须使用数字证书。

3. 被自然资源部门、佛山市中级人民法院列入土地交易黑名单的单位或个人，不得参加本宗地网上拍卖活动。

（二）地价款支付及合同签订

1. 地价款支付

竞得人应严格执行自有资金购地规定，竞得人的竞买保证金(外币)转作定金，定金不抵作国有建设用地使用权出让价款；竞得人的竞买保证金(人民币)转作定金，定金可抵作国有建设用地使用权出让价款。

国有建设用地使用权出让价款支付方式：竞得人无论是否需要另行成立项目开发公司的，都须按以下时限缴交国有建设用地使用权出让价款：

第一期：在签订《国有建设用地使用权出让合同》后1个月内缴交50%的国有建设用地使用权出让价款（含定金）；

第二期：在签订《国有建设用地使用权出让合同》后1年内缴清余下国有建设用地使用权出让价款。

（1）以人民币缴纳竞买保证金的，若竞得人缴纳的竞买保证金转作定金后不抵作国有建设用地使用权出让价款的，则在缴清全部国有建设用地使用权出让价款后五个工作日内原路退回（不计利息）。

(2) 以外币缴纳竞买保证金的，按以下情况处理：

若竞买人成功竞买后，确认不能成立外资企业，在竞得人缴清全部国有建设用地使用权出让价款后，经国家外汇管理部门核准后五个工作日内将外汇保证金按原币种原汇路汇出。

若竞买人成功竞买，并在此后成功设立外资企业，在竞得人缴清全部国有建设用地使用权出让价款后，经外汇管理部门核准，将保证金划转至新成立的外资企业资本金账户。

若竞买人确认没有竞得土地使用权，经外汇管理部门核准后的五个工作日内将外汇保证金按照按原币种原汇路汇出。

分期支付国有建设用地使用权出让价款的，第二期及以后各期的国有建设用地使用权出让价款应当向出让人支付利息，利息自第一期价款付款期限届满之日起，按当日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（每月20日为更新日）计付。利息应当于当期价款支付之日一并付清（分期付款的利息及违约金不重复计算）。

竞得人应当按照合同约定，按时支付国有建设用地使用权出让价款。如果竞得人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的，应当自付款期限届满之日起，停止计付分期付款利息，改为每日按延期支付国有建设用地使用权出让价款数额（本金）的1%向出让人支付违约金。延期付款超过60日，经出让人催交后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的，视作违约，出让人有权解除合同，收回土地，竞得人无权要求返还定金，所缴交款项不予退回，出让人并可请求受让人赔偿因违约造成的其他损失。

如因竞得人按合同约定分期支付国有建设用地使用权出

让价款产生利息，或者因竞得人不按时支付国有建设用地使用权出让价款产生违约金，且利息及违约金未能在该期国有建设用地使用权出让价款缴清之日起2个工作日内全额缴清的，须每日按拖欠利息及违约金数额的1%向出让人计付违约金。

2. 合同签订

竞得人须于签订《佛山市公共资源交易成交确认书》后10个工作日内到佛山市自然资源局三水分局签订《国有建设用地使用权出让合同》。如竞得人不能按约定签订《国有建设用地使用权出让合同》的，出让人有权取消《佛山市公共资源交易成交确认书》，竞买保证金不予退还。

竞得人为非三水区乐平镇境内注册的市场主体的，则必须在三水区乐平镇范围内注册成立单项开发公司承接该地块的开发利用。根据本项目的规划，只能成立1个项目开发公司。

若竞得人在竞买申请时提交声明约定成立单项开发公司承接地块的，待成立单项开发公司后，凭营业执照、组织机构代码证等有关资料到佛山市自然资源局三水分局签订《国有建设用地使用权出让合同补充协议》，将受让人变更为单项开发公司，原受让人的合同权利义务由新受让人（单项开发公司）概括承受。其中，内资公司须在签订出让合同后1个月内成立项目公司签订《国有建设用地使用权出让合同补充协议》（外资公司为2个月内）。竞得人办理单项开发公司的工商登记手续时，不得改变申请时声明约定的单项开发公司的股东名称及投资比例。

若竞得人超期签订《国有建设用地使用权出让合同补充协议》的，须按土地出让总价款向出让人支付利息[按当日中国

人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（每月 20 日为更新日）计付]。

竞得人欲成立单项开发公司开发本地块的，请预先到市场监督管理局等管理部门详尽了解成立单项开发公司的相关规定（境外申请人需详尽了解外资及外汇管理的相关规定）。因无法成立单项开发公司对竞得人造成损失的，由竞得人自行承担，拍卖人对此不承担任何责任。

（三）其他费用的支付

契税、印花税等费用的缴交请咨询税务部门（咨询电话：0757-87770313）。

（四）土地交付及开发时限

1. 土地交付

宗地由佛山市三水区乐平镇人民政府自竞得人按《国有建设用地使用权出让合同》约定期限缴清国有建设用地使用权出让价款后 1 个月内将土地按现状（不设定标高）交付竞得人使用。土地交付当日由佛山市三水区乐平镇人民政府与竞得人签订《土地交付确认书》。

竞得人按合同约定支付国有建设用地使用权出让价款的，佛山市三水区乐平镇人民政府必须按照合同约定，按时提供出让土地。由于佛山市三水区乐平镇人民政府未按时提供出让土地而致使竞得人对合同项下宗地占有延期的，每延期一日，佛山市三水区乐平镇人民政府应当按竞得人已经支付的国有建设用地使用权出让价款的 1% 向竞得人给付违约金。佛山市三水区乐平镇人民政府延期交付土地超过 60 日的，竞得人有权解除合同，佛山市三水区乐平镇人民政府应当双倍返还定金，

并退还已经支付国有建设用地使用权出让价款的其他部分，竞得人并可请求佛山市三水区乐平镇人民政府处赔偿因违约造成的其他损失。

2. 开发时限

宗地的动工时限为 1 年，自约定的土地交付之日起计算。

宗地的建设时限为 3 年，自约定动工时限终止之日起计算。

动工标准：用地单位依法取得施工许可证后，需挖深基坑的项目，基坑开挖完毕；使用桩基的项目，打入所有基础桩；其他项目，地基施工完成三分之一。

竣工标准：按照规划审批的《总平面图》要求，完成所有主体（不含投资额 100 万元以下（含 100 万元）或规划建筑面积在 500 平方米以下（含 500 平方米）的建筑工程）建设，并取得《建设工程规划核实合格通知》或《建（构）筑物工程规划条件核实意见》。

在约定的动工、竣工时间到期前，竞得人须将相关已动工、已竣工证明材料报佛山市自然资源局三水分局备案。

竞得人不能按期开工，应提前 30 日向出让人提出延建申请，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。

未动工开发满一年的，竞得人应依法缴纳土地闲置费；未动工开发满两年的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

竞得人未能按照约定日期或同意延建另行约定日期开工建设的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 0.3‰ 的违约金，出让人有权要求竞得人继续履约。

竞得人未能按照约定日期或同意延建另行约定日期竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 0.3% 的违约金。

该项目由佛山市三水区乐平镇人民政府负责按照出让文件的规定进行跟踪管理。跟踪管理内容包括：核定土地用途、容积率、产业类型、投资强度、是否擅自转让土地使用权（含非法联建、联营）等，并将竣工验收结果报佛山市自然资源局三水分局。出让文件中涉及政府承诺配套市政基建建设的，佛山市三水区乐平镇人民政府须积极兑现承诺。

项目竣工验收后，在申请办理房屋所有权首次登记前，应当按要求到佛山市自然资源局三水分局完成建设项目竣工后合同履约复核审查。

（五）土地开发程度

土地现状为“五通一平”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯，红线内土地已基本平整。管线接入口在用地红线外 50 米范围内，详见管道线路示意图。竞得人需接驳使用时，自行与相关职能部门申请接驳入户使用并且自行承担相关工程费用）。

（六）土地登记

全部国有建设用地使用权出让价款、利息、违约金、契税和印花税付清后，竞得人方可申请办理国有土地使用权登记。

（七）土地使用条件

1. 宗地的开发建设必须符合城镇总体规划，按照佛山市自然资源局的规划条件（编号：440607202400016）进行建设。

2. 竞得人负责宗地内的一切市政配套设施的建设（包括排

水、供水、电信、网络、供电管网、园林绿化、道路等)以及宗地与对外主要道路、管线等所需的全部接驳费用,相关建设由竞得人报有关部门批准后方可实施。

宗地内部必须配套建设雨水、污水管网并相应接入外部市政雨水、污水管网,无按要求配套建设雨水、污水管网的,不予规划许可、排水许可、施工许可和竣工验收。在暂没有配套或同步计划建设市政雨水、污水管网,或相关污水收集处理设施的地块,明确用地项目的污水需经分散式污水处理设施初步处理后方可排放至现状市政合流管网,并待市政雨水、污水管网建成后,项目开发者必须负责完善相应雨水、污水排放对接。

3. 如政府进行道路市政设施配套建设需临时利用出让地块临街退缩空间,竞得人应无偿提供土地并积极配合。

4. 按国家、省有关规定和《佛山市城市规划管理技术规定》(2020年修编补充汇总版)等有关要求设置公共配套设施。

5. 项目约定开发投资总额为18000万元。

6. 该宗地开发建设需按照《佛山市三水区住房城乡建设和水利局 佛山市自然资源局三水分局关于扩大三水区装配式建筑实施区域范围的通知》(三建水发〔2022〕52号)、《佛山市三水区住房城乡建设和水利局关于推进三水区绿色建筑发展的通知》(三建水发〔2022〕33号)文件要求执行。

五、竞买申请

(一) 网上拍卖文件取得

有意参与竞买者可登录佛山市国有建设用地使用权和矿业权网上交易系统(下称“网上交易系统”)或广东省公共资

源交易平台下载本网上拍卖出让文件。

网址 <http://jy.ggzy.foshan.gov.cn:3680/TPBank/newweb/framehtml/onlineTradex/index.html>

（二）办理数字证书

参加本宗地网上拍卖活动的必须使用数字证书，未有有效数字证书的申请人应在参加网上拍卖交易前办理好数字证书（CA证书）。申请人应确保数字证书的名称与交纳保证金的账户名称完全一致，否则网上交易系统无法识别。

首次使用数字证书参加网上拍卖交易的，竞买申请人须在广东省统一身份认证平台进行认证并在网上交易系统入库绑定后，才能登录网上交易系统参加网上交易活动。

联合竞买的，联合体各方应当分别申请数字证书，并约定其中一方为主竞买申请人，代表竞买联合体各方参与网上拍卖竞买活动，其使用数字证书（电子签名）在网上交易系统中有有关本地块的一切操作，均代表竞买联合体各方的真实意思表示，具备法律效力，提交竞买申请即视为竞买联合体各方对此无异议，并将无条件共同承担由此产生的一切后果和法律责任。

数字证书的办理流程及网址详见 <https://jy.ggzy.foshan.gov.cn/TPBidder/login.aspx>。

（三）提交申请

办理好数字证书的申请人决定参加本宗地网上拍卖竞买的，应登录网上交易系统，按要求填写真实有效的身份信息（联合竞买的，应当按要求如实填写联合竞买各方的相关信息和出资比例等），并于2024年4月2日14时之前提交竞买申请。

（四）交纳竞买保证金

申请人登录网上交易系统提交竞买申请后，进行交纳保证金操作：申请人选择保证金交纳银行，获得“竞买保证金入账申请单”，凭该申请单到银行柜台（或通过网上银行）办理转账手续。申请人应向“竞买保证金入账申请单”上的随机保证金账号（该账号是银行系统为本地块不同申请人随机生成的唯一子账号，仅限本地块该申请人交纳保证金使用）一次性足额交纳竞买保证金（必须以指定币种支付，且不接纳现金方式存入）。

交纳竞买保证金的截止时间为 2024 年 4 月 2 日 14 时（竞买申请人应充分考虑银行法定休息时间，以及银行间资金清算的时间，提早做好准备，以确保竞买保证金在规定时间内到达指定帐户）。该宗地的竞买保证金为人民币肆佰玖拾叁万元（大写）（CNY4,930,000.00）；竞买保证金以美元交纳的，则为柒拾万美元（大写）（USD700,000.00）；竞买保证金以港元交纳的，则为伍佰肆拾捌万港元（大写）（HKD5,480,000.00）。

1. 申请人必须以自己的名义交纳保证金，不得由他人代交。

2. 网上交易系统在接受竞买保证金时，仅以此随机账号作为识别申请人身份的依据，且竞买保证金在指定时间内确认到账之后，系统才会赋予申请人对应宗地的竞买权限。申请人应当提前交纳竞买保证金以确保在到账截止时间前到账。保证金未能在截止时间前到账的，该竞买申请无效，造成的损失由申请人自行承担。申请人在交纳保证金后，应及时登录网上交易系统查询保证金到账情况。系统确认保证金到账后，申请人则获得与此随机保证金账号相对应宗地的竞买权限。

3. 联合竞买的，竞买联合体各方必须约定以主竞买申请人的名义一次性足额交纳竞买保证金。

4. 以美元或港元缴交竞买保证金的，竞买申请人应：

(1) 确保数字证书的名称与交纳外汇保证金的账户名称完全一致，若银行的系统显示交纳账户名称为英文，竞买申请人的数字证书也必须为英文名称。

(2) 详尽了解国家关于外资及外汇管理的相关规定，充分考虑外汇保证金入账所需时间，确保竞买保证金在截止时间前到达指定账户。

(3) 充分考虑银行有可能扣除手续费等中间费用，确保保证金在扣费后仍足额，因不足额造成的损失由竞买申请人自行承担，拍卖人概不负责。

(五) 答疑及现场踏勘

对网上拍卖文件有疑问的，可于网上拍卖报价时间开始前向拍卖人查询。查询电话为：0757—87731903。

需要到拍卖地块现场踏勘的申请人请与拍卖人联系。对拍卖地块有异议的，应以书面方式在网上拍卖报价时间开始前向拍卖人提出，提交竞买申请的，视为无异议。

六、本次网上拍卖出让起始时间：2024年4月3日15时（以网上交易系统服务器的时间为准）

七、该宗地的网上拍卖起始价、增价幅度

本宗地块设有保密底价，网上拍卖起始价为人民币玖佰捌拾陆万元（大写）（CNY9,860,000.00），增价幅度为人民币肆拾万元（大写）（CNY400,000.00）/次。

八、报价规则

(一) 本次国有建设用地使用权交易设有保密底价，按照价高者得原则确定竞得人及成交地价款，若最高报价不达保密底价不成交。

(二) 以增价方式进行报价；

(三) 竞买人可多次报价；

(四) 首次报价不得低于起始价，此后的每次报价应当比当前最高报价递增 1 个加价幅度或以上的价格；

(五) 竞买人可按加价幅度的整数倍自行报价，也可在递增 1 个加价幅度的基础上手动输入报价。

(六) 竞买人通过网上交易系统提交的报价一经报出，不得撤回。

(七) 竞买人报价有下列情形之一的，为无效报价：

1. 报价未在规定期限内收到的；

2. 报价不符合报价规则，网上交易系统不予确认的；

3. 报价不符合网上拍卖公告、须知及相关交易文件规定的其他情形

九、网上拍卖程序及成交规则

1. 网上拍卖时，网上交易系统以 5 分钟为竞价时限，竞买人应严格按照报价规则参加限时竞价。如在 5 分钟倒计时内有新的报价，网上交易系统即从接受新的报价起重新计时。

5 分钟倒计时内没有新的报价，网上交易系统将自动关闭竞价通道，并显示最高报价。

2、网上拍卖开始后第一次 5 分钟倒计时内无竞买人竞价的，拍卖终止，拍卖不成交。

网上拍卖有竞买人竞价的，按下列规定确定竞得人：

(一) 未设底价的，报价最高者即为竞得人；

(二) 设有底价的，报价最高且不低于底价者为竞得人。
最高报价低于底价的，网上拍卖不成交。

网上交易系统显示网上拍卖竞价结果。

十、竞得人资格审核

网上交易结束后，竞得人应当根据网上交易系统提示，自行下载打印《成交通知书》等文书，并在网上成交后5个工作日内持下列有关纸质资料到佛山市公共资源交易中心三水分中心（地址：佛山市三水区西南街道同福路10号区行政服务中心大院2号楼二楼交易二部）办理竞得人资格确认。

提交资料包括（所有复印件须带备原件核对并加盖公章：属单位的，须盖单位公章；属个人的，须本人亲笔签名并按指模）：

(一) 境内法人申请的，应提交下列文件：

1. 竞买申请书；
2. 法人单位有效证明文件（营业执照、组织机构代码证、经工商部门核准的公司章程）；
3. 法定代表人的有效身份证明文件；
4. 申请人委托他人办理的，应提交法定代表人签名并加盖单位公章的授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件；
5. 竞买保证金交纳凭证；
6. 《成交通知书》；
7. 网上拍卖出让文件规定需要提交的其他文件。

(二) 境内自然人申请的，应提交下列文件：

1. 竞买申请书；

2. 申请人有效身份证明文件；

3. 申请人委托他人办理的，应提交申请人亲笔签名并印盖本人指模的授权委托书（授权委托书须经公证部门公证或本人及被委托人亲自到拍卖人处办理现场委托手续）及委托代理人的身份证明文件；

4. 竞买保证金交纳凭证；

5. 《成交通知书》；

6. 网上拍卖出让文件规定需要提交的其他文件。

（三）境内其他组织申请的，应提交下列文件：

1. 竞买申请书；

2. 表明该组织合法存在的文件或有效证明；

3. 表明该组织负责人身份的有效证明文件；

4. 申请人委托他人办理的，应提交组织负责人签名并加盖单位公章的授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件；

5. 竞买保证金交纳凭证；

6. 《成交通知书》；

7. 网上拍卖出让文件规定需要提交的其他文件。

（四）境外申请人申请的，应提交下列文件：

1. 竞买申请书；

2. 境外法人、自然人、其他组织的有效身份证明文件；

3. 申请人委托他人办理的，应提交有效的授权委托书及委托代理人身份证明文件；

4. 竞买保证金交纳凭证；

5. 《成交通知书》；

6. 网上拍卖出让文件规定需要提交的其他文件。

上述第 1 点文件必须用中文书写，第 2、3 点文件可以为中文外的其他语言，但必须按下列要求提交相应的公证文书：香港的法人、自然人或其他组织，应提交由中华人民共和国司法部授权的香港律师委托公证人办理的认证其有效的法律文书，并需加盖“中华人民共和国司法部委托香港律师办理内地使用的公证文书转递专用章”（原件）；澳门的法人、自然人或其他组织，应提交中国法律服务（澳门）公司出具的认证其有效的公证书（该公证书的公章落款为“中国法律服务澳门公司证明事务专用章”）（原件）；台湾的法人、自然人或其他组织应提交经财团法人海峡交流基金会、广东省公证员协会或中国大陆公证处证明其有效的证明文件（原件）；中华人民共和国境外的法人、自然人或其他组织，应提交经所在国公证机关证明，并经中华人民共和国驻该国、该地区大使馆或领事馆公证或认证其有效的证明文件（原件）或者中华人民共和国与所在国订立的有关条约中规定的证明手续，没有使领馆的，经由与中华人民共和国有外交关系的第三国驻该国的使领馆认证，再转由中华人民共和国驻该第三国使领馆认证（原件）（公证文书使用中文外的其他语言的，还必须附中文译本，中文译本必须由内地认可的公证部门翻译，所有文件的解释以中文译本为准）。

对于港、澳、台自然人的授权委托书除按上述操作外，亦可提供依法由中国大陆公证处认可并作出的授权公证书。

（五）联合申请的，应提交下列文件：

1. 联合申请各方共同签署的竞买申请书；
2. 联合申请各方的有效身份证明文件；

3. 联合竞买协议书，协议要规定联合各方的出资构成、出资比例及权利、义务等，并明确签订《国有建设用地使用权出让合同》时的受让人；

4. 联合申请各方委托他人办理的，属法人或其他组织的，应提交法定代表人或组织负责人签名并加盖单位公章的授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件；属自然人的，应提交自然人亲笔签名并印盖本人指模的授权委托书（授权委托书须经公证部门公证或本人及被委托人亲自到拍卖人处办理现场委托手续）及委托代理人的身份证明文件；

5. 竞买保证金交纳凭证；

6. 《成交通知书》；

7. 网上拍卖出让文件规定需要提交的其他文件。

联合申请一方涉及境外的，按十（四）点的要求提供有效身份证明及授权委托书等文件。

（六）竞得人拟成立新公司进行开发建设的，还应在申请材料中提交声明，明确新公司的出资构成、出资比例等内容。

提示：竞得后欲成立新公司开发本地块的，请预先到市场监督管理局等管理部门详尽了解成立新公司的相关规定（境外的，需详尽了解外资及外汇管理的相关规定）。因无法成立新公司对竞得人造成损失的，由竞得人自行承担，拍卖人对此不承担任何责任。

注：以上资料须提交一式两份，竞买人如需保存上述资料的应自留备份，拍卖人不予退还。

十一、签订《佛山市公共资源交易成交确认书》

经拍卖人审核符合竞得人资格的当天，竞得人与拍卖人签

订《佛山市公共资源交易成交确认书》。竞得人拒绝签订《佛山市公共资源交易成交确认书》也不能对抗网上拍卖成交结果的法律效力。

十二、划转、退还竞买保证金

竞得人交纳的竞买保证金，网上拍卖成交后转作受让地块的定金，签订《国有建设用地使用权出让合同》后定金抵作地价款（竞得人需向拍卖人申请办理转款手续）。未竞得人交纳的竞买保证金，拍卖人按规定原路退还（不计利息）。外汇保证金的划转（将竞买保证金划转作项目公司的注册资本金）、退还按外汇管理有关规定办理，竞买人应在拍卖成交后凭相关文件资料到佛山市公共资源交易中心三水分中心办理相应手续。外汇保证金在划转、退还过程中的汇率风险由竞买人自行承担。

十三、交易结果公布

拍卖人将在本次国有建设用地使用权网上拍卖出让活动结束后 10 个工作日内，在中国土地市场网、广东省公共资源交易平台、佛山市自然资源局三水分局网站上公布本次国有建设用地使用权网上拍卖交易结果。

十四、注意事项

（一）申请人须全面阅读有关网上拍卖出让文件及《佛山市国有建设用地使用权和矿业权网上交易规则（试行）》，如有疑问可以在网上拍卖活动开始日以前以书面或口头方式向拍卖人咨询，申请人通过系统提交竞买申请，即视为申请人对网上拍卖出让文件及地块现状无异议并全部接受，并对有关承诺承担法律责任。

网上拍卖出让文件如有修改或补充，拍卖人将在网上交易系统、广东省公共资源交易平台、佛山市自然资源局三水分局网站进行发布，请有意参与竞买者密切留意，竞买人凡报价的，则视为已接受此种修改或补充。修改、补充公告与本网上拍卖竞买须知、公告及相关交易文件具有同等法律效力。

（二）确定竞得人后，竞得人须与拍卖人签订《佛山市公共资源交易成交确认书》。委托他人代签的，应提交法定代表人或组织负责人签名并印盖单位公章的授权委托书（属自然人的，须提交自然人亲笔签名并印盖本人指模的授权委托书，授权委托书须经公证部门公证或本人及被委托人亲自到拍卖人处办理现场委托手续）及代理人身份证明（涉及境外的，按十（四）点的要求提供有效身份证明及授权委托书等文件）。

《佛山市公共资源交易成交确认书》对拍卖人和竞得人具有法律效力，拍卖人改变拍卖结果的，或者竞得人放弃竞得宗地的，应当承担法律责任。竞得人拒签《佛山市公共资源交易成交确认书》或不符合竞买条件的，拍卖人有权取消其竞得资格，该竞得人已缴纳的竞买保证金不予退还。

（三）网上交易系统根据自然资源部门、佛山市中级人民法院的要求，设置了土地交易黑名单，系统自动限制黑名单上的单位或个人提交竞买申请。因被列入土地交易黑名单导致无法参加本地块网上交易活动，或成交后被取消竞得资格的，造成的损失由申请人、竞得人自行承担。

（四）本次拍卖地块设有拍卖底价，在网上拍卖活动结束前须严格保密。

（五）为避免网络延迟问题，竞买人尽量避免在网上拍卖

截止前最后几分钟才出价，以防止网上交易系统无法及时接收到报价的情况发生。

交易过程中，出现异常导致不能在网上交易系统进行竞买申请、报价等操作的，应立即向拍卖人反映。若未及时反映的，由此造成的损失由申请人自行承担，且不能对抗网上拍卖交易结果的法律效力。

（六）有下列情形之一的，拍卖人将暂停、中止或终止网上交易活动：

1. 网上交易系统受到网络恶意入侵的；
2. 因网上交易系统遭受破坏或发生电力、网络故障等不可抗力的非交易中心因素，导致网上交易系统不能正常运行的；
3. 网上拍卖交易出让人根据有关规定要求暂停、中止或终止网上交易活动的；
4. 涉及土地权属纠纷，不能及时解决的；
5. 司法机关要求暂停、中止或终止网上交易活动的；
6. 自然资源管理部门、公共资源交易监管机构认为应当暂停、中止或终止网上交易活动的其他情形。

（七）竞得人有下列情形之一的，视为违约，竞得结果无效，拍卖人有权取消其竞得资格，其所缴纳的竞买保证金不予退还，且按网上拍卖出让文件中的规定，由有关部门依法处理；造成损失的，竞得人还应依法承担赔偿责任：

1. 竞得人逾期或拒绝签订《佛山市公共资源交易成交确认书》的。
2. 竞得人逾期或拒绝签订《国有建设用地使用权出让合同》的。

3. 不按本须知规定提供有关纸质文件材料，或提供虚假文件材料、隐瞒重要事实，引起交易纠纷的。

4. 不符合竞买条件的。

5. 采取行贿、恶意串通等非法手段竞得的。

6. 竞得人以其他非法手段竞得的。

7. 构成违约责任的其他行为。

（八）本须知及公告涉及的时间期限，以网上交易系统服务器的时间为准。

（九）本《须知》及各相关网上拍卖出让文件有关内容的解释权属于拍卖人和相关政府部门。未尽事宜依照有关规定办理。

（十）交易中心联系电话：0757-87731903，联系人：苏先生、冯小姐。

监督部门联系电话：1. 三水区公共资源交易管理委员会办公室：0757-87771650；2. 三水区审计局：0757-87732713。

行业主管部门联系电话：佛山市自然资源局三水分局：0757-87765456。

竞买申请书（样本）

佛山市公共资源交易中心三水分中心：

经认真阅读贵中心出具的 TD2024(SS)WP0009 地块（位于佛山市三水区乐平镇中油大道 18 号，出让面积 3867.49 平方米）的网上拍卖出让文件，我方完全接受并愿意遵守该国有建设用地使用权出让文件中的规定和要求，对所有文件内容均无异议，并清楚了解《佛山市国有建设用地使用权和矿业权网上交易规则（试行）》、《佛山市国有建设用地使用权网上交易其他指标竞价规则（试行）》、网上拍卖交易程序及数字证书的相关规定。我方现正式申请参加 TD2024(SS)WP0009 地块国有建设用地使用权网上拍卖活动，并同意自提交本申请书时起全面受其约束。

使用数字证书（电子签名）向佛山市国有建设用地使用权和矿业权网上交易系统提出本竞买申请，为我方真实意思表示，具备法律效力，我方提交本竞买申请即视为对此无异议，并将无条件承担由此产生的一切后果和法律责任。

我方愿意按出让文件规定，一次性足额交纳竞买保证金人民币肆佰玖拾叁万元（大写）（CNY4,930,000.00）。竞买保证金以美元交纳的，则为柒拾万美元（大写）（USD700,000.00）；竞买保证金以港元交纳的，则为伍佰肆拾捌万港元（大写）（HKD5,480,000.00）。

若能竞得该地块，我方保证按照该地块的《国有建设用地使用权网上拍卖出让文件》的规定和要求履行全部义务。

若我方出现：不履行该宗地块的《国有建设用地使用权网上拍卖出让文件》规定、成为竞得人后不按期付款、签订《国有建设用地使用权出让合同》后不履行合同义务或其他违约行为，我方愿意承担全部法律和经济责任。

特此申请和承诺。

（法人、其他组织：）

竞买申请人：_____（单位盖章）

法定代表人（或组织负责人）：_____（签名）

委托代理人：_____（签名）

地址：_____

邮政编码：_____ 电话：_____

（自然人：）

竞买申请人：_____

申请人签名：_____（盖指模）

申请人身份证号码：_____

委托代理人：_____（签名）

地址：_____

邮政编码：_____ 电话：_____

申请日期：_____年___月___日

（注：若为联合竞买，列出联合体的所有成员，以“竞买申请人之一”、“竞买申请人之二”……表示，按《联合竞买协议书》的顺序排列）

联合竞买协议书（样本）

为联合参与 TD2024(SS)WP0009 地块（位于佛山市三水区乐平镇中油大道 18 号，出让面积 3867.49 平方米）的竞买，经协商达成如下协议：

一、参与 TD2024(SS)WP0009 地块的国有建设用地使用权联合竞买的一共有 个主体，其中 个自然人， 个单位，分别是：

1. 联合竞买人： ， 出资比例： 。
 2. 联合竞买人： ， 出资比例： 。
- （……）

二、各参与联合竞买的主体同意以 为本地块网上拍卖交易主竞买申请人，其使用数字证书（电子签名）在网上交易系统中有本地块的一切操作，均代表各联合竞买主体的真实意思表示，具备法律效力，各联合竞买主体提交本联合竞买协议书即视为对此无异议，并将无条件共同承担由此产生的一切后果和法律责任。

三、各参与联合竞买的主体对竞买联合体在 TD2024(SS)WP0009 地块的网上拍卖活动中应承担的法律责任承担连带责任。

四、各参与联合竞买的主体同意以 （主竞买申请人）的名义一次性足额交纳 TD2024(SS)WP0009 地块的竞买保证金人民币肆佰玖拾叁万元（大写）（CNY4,930,000.00）。竞买保证金以美元交纳的，则为柒拾万美元（大写）（USD700,000.00）；竞买保证金以港元交纳的，则为伍佰肆拾捌万港元（大写）（HKD5,480,000.00）。

五、若联合竞买成功，参与联合竞买的各主体将在 TD2024(SS)WP0009 地块的《国有建设用地使用权网上拍卖出让文件》所规定的时间内按上述约定共同承接

TD2024(SS)WP0009 地块，并与佛山市公共资源交易中心三水分中心签订《佛山市公共资源交易成交确认书》、与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》。我联合体承诺严格履行TD2024(SS)WP0009 地块的《国有建设用地使用权网上拍卖出让文件》、《国有建设用地使用权出让合同》等文件规定的义务，同时承诺不分割竞得地块。若出现我联合体不能严格履行上述义务的情况，我联合体共同承担一切法律和经济责任。

联合体各方：

（法人、其他组织：）

联合竞买人之一：_____（单位盖章）

签名：_____

（自然人：）

联合竞买人之一：_____

签名：_____（盖指模）

身份证号码：_____

联合竞买人之二：

.....

（注：申请人为法人或其他组织的，单位盖章且法定代表人或组织负责人签名；申请人为自然人的，自然人本人签名、盖指模并写清身份证号码。办理了有效委托手续的，可由委托代理人代签。）

本协议签订日期：_____年___月___日

声 明（样本）

（适用于需成立单项开发公司的）

我方参加 TD2024(SS)WP0009 地块（位于佛山市三水区乐平镇中油大道 18 号，出让面积 3867.49 平方米）的竞买，拟在成功竞得后于佛山市三水区成立单项开发公司来承接该宗地：

拟成立公司名称：

1. 出资人：_____，出资比例：_____。

2. 出资人：_____，出资比例：_____。

……（若为联合竞买，系统自动列出所有出资人）

若能成功竞得 TD2024(SS)WP0009 地块，我方将按上述约定成立单项开发公司，并按 TD2024(SS)WP0009 地块的《国有建设用地使用权网上拍卖出让文件》的规定办理相关手续。如届时不能按此承诺成立单项开发公司承接 TD2024(SS)WP0009 地块，由我方承担一切法律和经济责任。

特此声明。

（法人、其他组织，系统显示：）

声明人：_____（单位盖章）

签名：_____

（自然人，系统显示：）

声明人：_____

签名：_____（盖指模）

身份证号码：_____

（注：申请人为法人或其他组织的，单位盖章且法定代表人或组织负责人签名；申请人为自然人的，自然人本人签名、盖指模并写清身份证号码。办理了有效委托手续的，可由委托代理人代签。）

声明日期：_____年___月___日

（注：若为联合竞买，列出联合体的所有成员，以“声明人之一”、“声明人之二”……表示，按《联合竞买协议书》的顺序排列）

佛山市公共资源交易成交确认书（样本）

二维码

序号(用于网上认证)

佛山市公共资源交易中心三水分中心（以下称“拍卖人”）受佛山市自然资源局三水分局（以下称“出让人”）的委托，组织了<#交易编号#>地块的国有建设用地使用权出让活动。现将有关事项确认如下：

竞得人名称			
地块位置			
土地用途			
土地类型			
出让面积（平方米）		成交日期	
成交价	人民币_____（大写）（¥_____）		

1、竞得人在成交后应按照交易文件的要求签订有关合同和协议，不按期签订视为竞得人放弃竞得资格，并需承担相应法律责任。

2、竞得人缴交的竞买保证金按交易文件的要求处置。

3、拍卖人公布的<#交易编号#>地块的交易文件及其附件、补充公告等相关文件是本确认书的组成部分，具有同等法律效力，当上述文件内容与本确认书不一致时，以本确认书内容为准。

4、本确认书履行过程中发生纠纷时，由争议双方协商解决，协商不成的提请竞买标的所在地有管辖权的法院诉讼解决。

5、本确认书一式___份，本确认书之竞得人执___份、出让人执___份、 拍卖人执___份，均具同等法律效力。

特此确认！

竞得人：

拍卖人：

法定代表人（委托代理人）：

法定代表人（委托代理人）：

联系电话：

联系电话：

地址：

地址：

签订日期： 年 月 日

签订地点：中国广东省佛山市三水区

授权委托书（样本）

佛山市公共资源交易中心三水分中心：

现委托_____（身份证号码：_____）前往贵中心办理 TD2024(SS)WP0009 地块网上拍卖竞得人资格确认手续，其有权代表我方签署 TD2024(SS)WP0009 地块的《竞买申请书》、《佛山市公共资源交易成交确认书》等相关文件，我方对其代理行为承担法律责任。

委托人（单位盖章或自然人签名）：

法定代表人（或组织负责人）（签名）：

（注：申请人为自然人的，须写清身份证号码并盖指模，且“法定代表人”一项不需填写）

日期：_____年____月____日

竞买保证金转地价款的委托书（样本）

佛山市公共资源交易中心三水分中心：

_____（交易编号）地块（位于_____）
已于_____年__月__日由我方（_____）竞得。根据网上拍卖出让文件的约定，我方缴交的竞买保证金为人民币 万
元（大写）（CNY _____）现可抵作地价款。因此，现委托你中
心将该笔竞买保证金缴入出让人的指定账户，作为我方缴交的
部分地价款，缴款单位为：_____。

特此委托。

_____（竞得人名称）（盖章）

年 月 日

电子监管号：

国有建设用地使用权出让合同

(示范文本)

中华人民共和国国土资源部
中华人民共和国国家工商行政管理总局

制定

合同编号：

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出让人：佛山市自然资源局；

通讯地址：佛山市三水区西南街道环城路 50 号；

邮政编码：528100；

电话：0757-87772881；

传真：0757-87707415；

开户银行：_____；

账号：_____。

受让人：_____；

通讯地址：_____；

邮政编码：_____；

电话：_____；

传真：_____；

开户银行：_____；

账号：_____。

第一章 总则

第一条 根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条 出让土地的所有权属中华人民共和国，出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

第三条 受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 出让土地的交付与出让金的缴纳

第四条 XXXX公司在XXXX年XX月XX日至XXXX年XX月X日经XXXXXX以公开交易（拍卖）方式取得本合同项下土地使用权。

本合同项下出让宗地编号为XXXXXXXXXXXX，出让宗地总面积大写XXX平方米（小写XXXX平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于XXXXXXXXXX，用地范围：东至XXX、南至XXX、西至XXX、北至XXX。

本合同项下出让宗地的平面界址为详见界址表；出让宗地的平面界址图见附件1。

本合同项下出让宗地的竖向界限以在合同规定的总建筑面积前提下，具体的上下界限以规划部门规定为准。出让宗地竖向界限见附件2。

出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围。

第五条 本合同项下出让宗地的用途为XX、XX用地。

第六条 出让人同意在受让人按约定期限（XXXX年XX月XX日）缴清国有建设用地使用权出让价款后X个月内（即XXXX年XX月XX日），由佛山市三水区XXXXXX将本宗地按现状交付受让人使用。受让人提前支付出让价款，出让人不提前交付土地；受让人延迟支付出让价款，出让人交付土地时间相应顺延。交付土地当日由佛山市三水区XXXXXX与受让人签订《土地交付确认书》。出让人同意在交付土地时该宗地应达本条第（ ）项规定的土地条件：

（一）地块完成_____。

（二）现状土地条件：___/_____。

第七条 本合同项下的土地使用权出让年期为住宅用地的国有建设用地使用权出让年限为70年；商服用地的国有建设用地使用权出让年限为40年；工业用地的国有建设用地使用权出让年限为40年；土地使用年限自交付土地之日起算。

第八条 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币大写 XXXXXXXXX 万元整（小写 XXXX.XX 元）。每平方

米人民币大写 XXXXXX（小写 XXXX.XX 元）。

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写 XXXXXX 万元整（小写 XXXX.XX 元），定金抵作土地出让价款。

第十条 受让人同意按照本条第 款的规定向出让人支付国有建设用地使用权出让价款：

（一）于 / 前付清全部国有建设用地使用权出让价款（含定金）；

（二）按以下时间和金额分 （二） 期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

第一期人民币大写XXXXXX万元整（小写XXXX.XX元），付款时间：XXXX年XX月XX日之前（含定金）。

第二期人民币大写XXXXXX万元整（小写XXXX.XX元），付款时间：XXXX年XX月XX日之前。

分期支付国有建设用地使用权出让价款的，第二期及以后各期的国有建设用地使用权出让价款时应当向出让人支付利息，利息自第一期价款付款期限届满之日（即 XXXX 年 XX 月 XX 日）起，按当日（即 XXXX 年 XX 月 XX 日）中国人民银行公布的同档次贷款利率标准计付。利息应当于当期价款支付之日一并付清。

（逾期支付国有建设用地使用权出让价款的，违约责任按本合同第七章约定执行，分期付款的利息及违约金不重复计算。）

第十一条 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出让价款、利息、违约金、契税和印花税后，持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料，申请办理国有建设用地使用权登记。

第三章 土地开发建设利用

第十二条 受让人同意本合同项下宗地开发投资强度按本条第___项规定执行：

(一) 本合同项下宗地用于建设___/___，受让人同意本合同项下宗地的投资强度不低于每平方米人民币大写___/___。

(二) 本合同项下宗地用于非工业项目建设，受让人承诺本合同项下宗地的开发投资总额不低于人民币大写___/___万元（小写___/___万元）。

第十三条 受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的，应符合市（县）政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件（见附件3）。其中：

主体建筑物性质___/___；

附属建筑物性质___/___；

建筑总面积：_____；

建筑容积率（FAR）：XX<FAR≤XX；

建筑密度（D）：XX%≤D≤XX%；

绿地率 (GR) : $GR \geq XX\%$;

建筑高度 (H) : $H \leq XX$ 米 ;

建筑层数: $\leq XX$ 层 ;

其他土地利用要求:

1. 宗地的开发建设必须符合城镇总体规划, 按照佛山市国土资源和城乡规划局的规定条件 (编号: XXXXXXXXXXXXXXXX 号)。

第十四条 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第____项规定执行:

(一) 本合同项下宗地用于工业项目建设, 根据规划部门确定的规划条件, 本合同受让宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的____/____, 即不超过____/____平方米, 建筑面积不超过____/____平方米。受让人同意不在受让宗地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施;

(二) 本合同项下宗地用于住宅项目建设, 根据规划建设管理部门确定的规划建设条件, 本合同受让宗地范围内住宅建设总套数不少于____/____套。其中, 套型建筑面积 90 平方米以下住房套数不少于____/____套, 住宅建设套型要求为____/____。本合同项下宗地范围内套型建筑面积 90 平方米以下住房面积占宗地开发建设总面积的比例不低于____/____%。本合同项下宗地范围内配套建设的经济

适用住房、廉租住房等政府保障性住房，受让人同意建成后按本项下第4种方式履行：

1. 移交给政府；
2. 由政府回购；
3. 按政府经济适用住房建设和销售管理的有关规定执行；
4. 按国家、省、市及地方有关政策规定建设；
5. /。

第十五条 受让人同意在本合同项下宗地范围内同步修建下列工程配套项目，并在建成后无偿移交给政府：

- (一) /；
- (二) /；
- (三) /。

第十六条 受让人同意本合同项下宗地建设动工时限为X年，自约定的土地交付之日起计算，即项目必须在XXXX年XX月XX日之前开工；开发建设时限为X年，从合同规定动工时限终止之日开始起算，即在XXXX年XX月XX日之前竣工。

动工标准：XXXXXXXX。

竣工标准：XXXXXXXX。

在约定的动工、竣工时间到期前，受让人须将相关已动工、已竣工证明材料报佛山市自然资源局三水分局备案。

受让人不能按期开工，应提前30日向出让人提出延建申请，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。

该项目投入使用后，由 XXXXXXXX 负责按照本合同的规定进行跟踪管理。跟踪管理内容包括：核定土地用途、容积率、是否擅自转让土地使用权（含非法联建、联营）等，并将竣工验收结果报佛山市自然资源局三水分局。

第十七条 受让人在本合同项下宗地内进行建设时，有关用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程，应按有关规定办理。

受让人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地，但由此影响受让宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

第十八条 受让人应当按照本合同约定的土地用途、容积率利用土地，不得擅自改变。在出让期限内，需要改变本合同约定的土地用途的，双方同意按照本条第（二）项规定办理：

（一）由出让人有偿收回建设用地使用权；

（二）依法办理改变土地用途批准手续，签订国有建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权出让合同，由受让人按照批准改变时新土地用途下建设用地使用权评估市场价格与原土地用途下建设用地使用权评估市场价格的差额补缴国有建设用地使用权出让价款，办理土地变更登记。

第十九条 本合同项下宗地在使用期限内，政府保留对本合同项下宗地的规划调整权，原规划如有修改，该宗地已有的建筑物不受影响，但在使用期限内该宗地建筑物、构筑物及

其附属设施改建、翻建、重建，或者期限届满申请续期时，必须按届时有效的规划执行。

第二十条 对受让人依法使用的国有建设用地使用权，在本合同约定的使用年限届满前，出让人不得收回；在特殊情况下，根据社会公共利益需要提前收回国有建设用地使用权的，出让人应当依照法定程序报批，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期国有建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予土地使用者补偿。

第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押

第二十一条 受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第（一）项规定的条件：

（一）按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上；

（二）按照本合同约定进行投资开发，已形成工业用地或其他建设用地条件。

第二十二条 国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同，不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

第二十三条 国有建设用地使用权全部或部分转让后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务随之转移，国有建设用地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。

本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权出租后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

第二十四条 国有建设用地使用权转让、抵押的，转让、抵押双方应持本合同和相应的转让、抵押合同及国有土地使用证，到国土资源管理部门申请办理土地变更登记。

第五章 期限届满

第二十五条 本合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当予以批准。

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。

出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁等有偿用地手续，重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同，支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

第二十六条 土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土

地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第（二）项约定履行：

（一）由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿；

（二）由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

第二十七条 土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人无偿收回，土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，出让人可要求土地使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

第六章 不可抗力

第二十八条 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行，可以免除责任，但应在条

件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

第二十九条 遇有不可抗力的一方，应在7日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方，并在不可抗力发生后15日内，向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

第七章 违约责任

第三十条 受让人应当按照本合同约定，按时支付国有建设用地使用权出让价款。如果受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的，应当自付款期限届满之日起，停止按本合同第十条约定计付分期付款利息，改为按延期支付国有建设用地使用权出让价款数额（本金）的1%向出让人支付违约金。延期付款超过60日，经出让人催交后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的，视作违约，出让人有权解除合同，收回土地，受让人无权要求返还定金，所缴交款项不予退回，出让人并可请求受让人赔偿因违约造成的其他损失。

如因受让人按合同约定分期支付国有建设用地使用权出让价款产生利息，或者因受让人不按时支付国有建设用地使用权出让价款产生违约金，且利息及违约金未能在该期国有建设用地使用权出让价款缴清之日起2个工作日内全额缴清的，须每日按拖欠利息及违约金数额的1%向出让人计付违约金。

第三十一条 受让人因自身原因终止该项目投资建设，向出让人提出终止履行本合同并请求退还土地的，出让人报经原批准土地出让方案的人民政府批准，获得批准的，分别按以下约定，退还除本合同约定的地价款的 50%以外的全部或部分国有建设用地使用权出让价款（不计利息），收回国有建设用地使用权，该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿，出让人还可要求受让人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整；但出让人愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的，应给予受让人一定补偿：

（一）受让人在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于 60 日向出让人提出申请的，出让人在扣除地价款的 50%后退还受让人已支付的国有建设用地使用权出让价款；

（二）受让人在本合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年，并在届满二年前不少于 60 日向出让人提出申请的，出让人应在扣除本合同约定的地价款的 50%，并按照规定征收土地闲置费后，将剩余的已付国有建设用地使用权出让价款退还受让人。

第三十二条 受让人造成土地闲置，闲置满一年不满两年的，应依法缴纳土地闲置费；土地闲置满两年且未开工建设的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

第三十三条 受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 0.3 % 的违约金，出让人有权要求受让人继续履约。

受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 0.3 % 的违约金。

第三十四条 项目固定资产投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并可要求受让人继续履约。

第三十五条 本合同项下宗地建筑容积率指标低于本合同约定的最低标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并有权要求受让人继续履行本合同；建筑容积率指标高于本合同约定最高标准的，出让人有权收回高于约定的最高标准的面积部分，或经政府批准，按土地市场价格计收超出面积部分的地价，并有权按照实际差额部分占约定标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金。

第三十六条 工业建设项目的绿地率、企业内部行政办公及生活服务设施用地所占比例、企业内部行政办公及生活服务设施建筑面积等任何一项指标超过本合同约定标准的，受让人应当向出让人支付相当于宗地出让价款不少于 10% 的违约金，并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

第三十七条 受让人按本合同约定支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人必须按照本合同约定按时交付出让土地。由于出让人未按时提供出让土地而致使受让人本合同项下宗地占有延期的，每延期一日，出让人应当按受让人已经支付的国有建设用地使用权出让价款的 1 % 向受让人给付违约金，土地使用年期自实际交付土地之日起算。出让人延期交付土地超过 60 日，经受让人催交后仍不能交付土地的，受让人有权解除合同，出让人应当双倍返还定金，并退还已经支付国有建设用地使用权出让价款的其余部分，受让人并可请求出让人赔偿损失。

第三十八条 出让人未能按期交付土地或交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的，受让人有权要求出让人按照规定的条件履行义务，并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。土地使用年期自达到约定的土地条件之日起算。

第八章 适用法律及争议解决

第三十九条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。

第四十条 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，按本条第_____项约定的方式解决：

- (一) 提交/仲裁委员会仲裁；
- (二) 依法向人民法院起诉。

第九章 附 则

第四十一条 本合同项下宗地出让方案业经佛山市人民政府批准，本合同自双方签订之日起生效。

第四十二条 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起 15 日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

第四十三条 本合同和附件共 页，以中文书写为准。

第四十四条 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

第四十五条 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。

第四十六条 本合同一式叁份，具有同等法律效力，出让人壹份、受让人贰份，具有同等法律效力。

出 让 人 （ 章 ） ：

受让人（章）：

法定代表人（签字）
字）：

法定代表人（签

委托代理人（签字）：
字）：

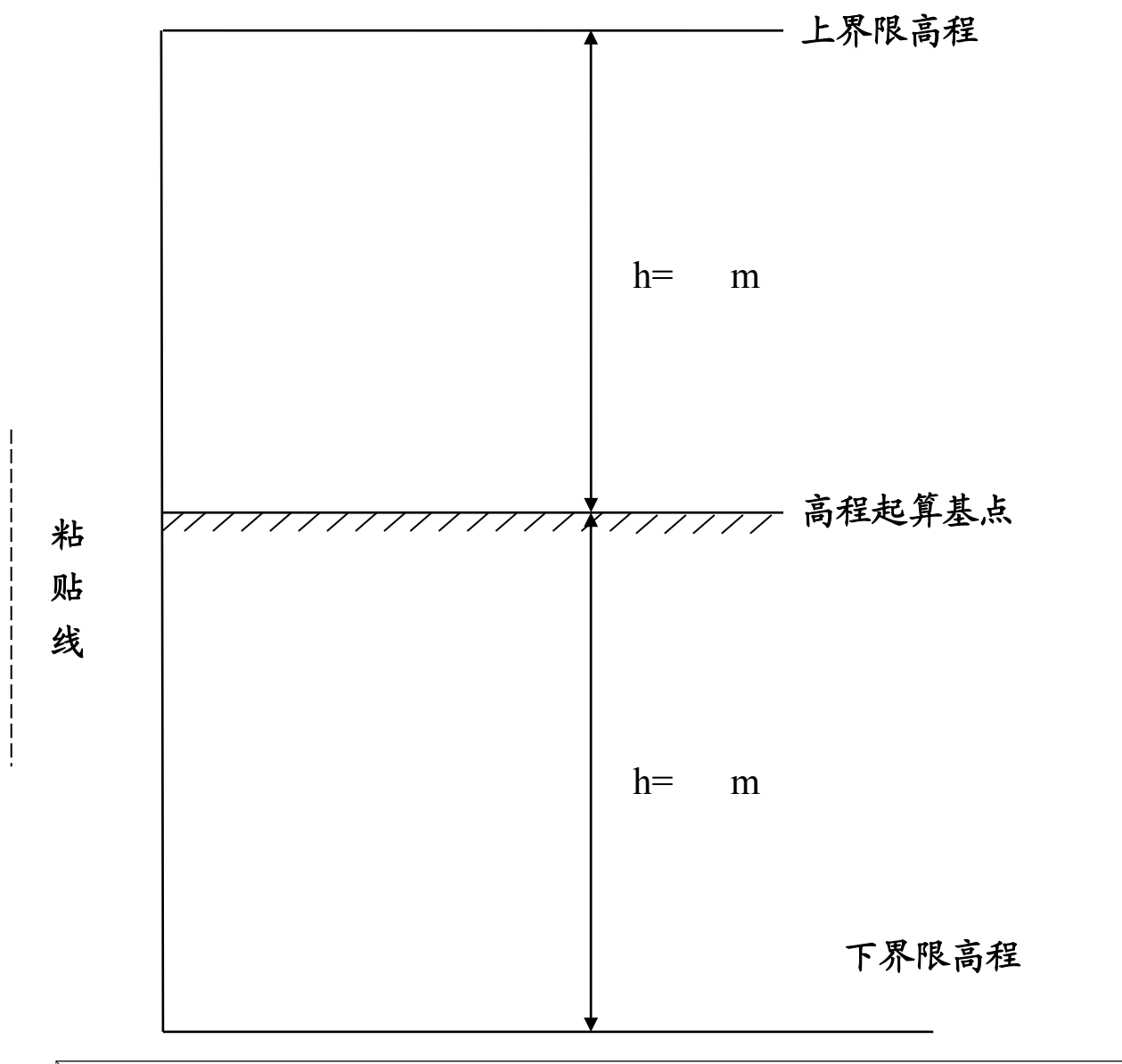
委托代理人（签

年 月 日

附件 1

出让宗地平面界址图

出让宗地竖向界限



采用的高程系: _____

比例尺: 1: _____

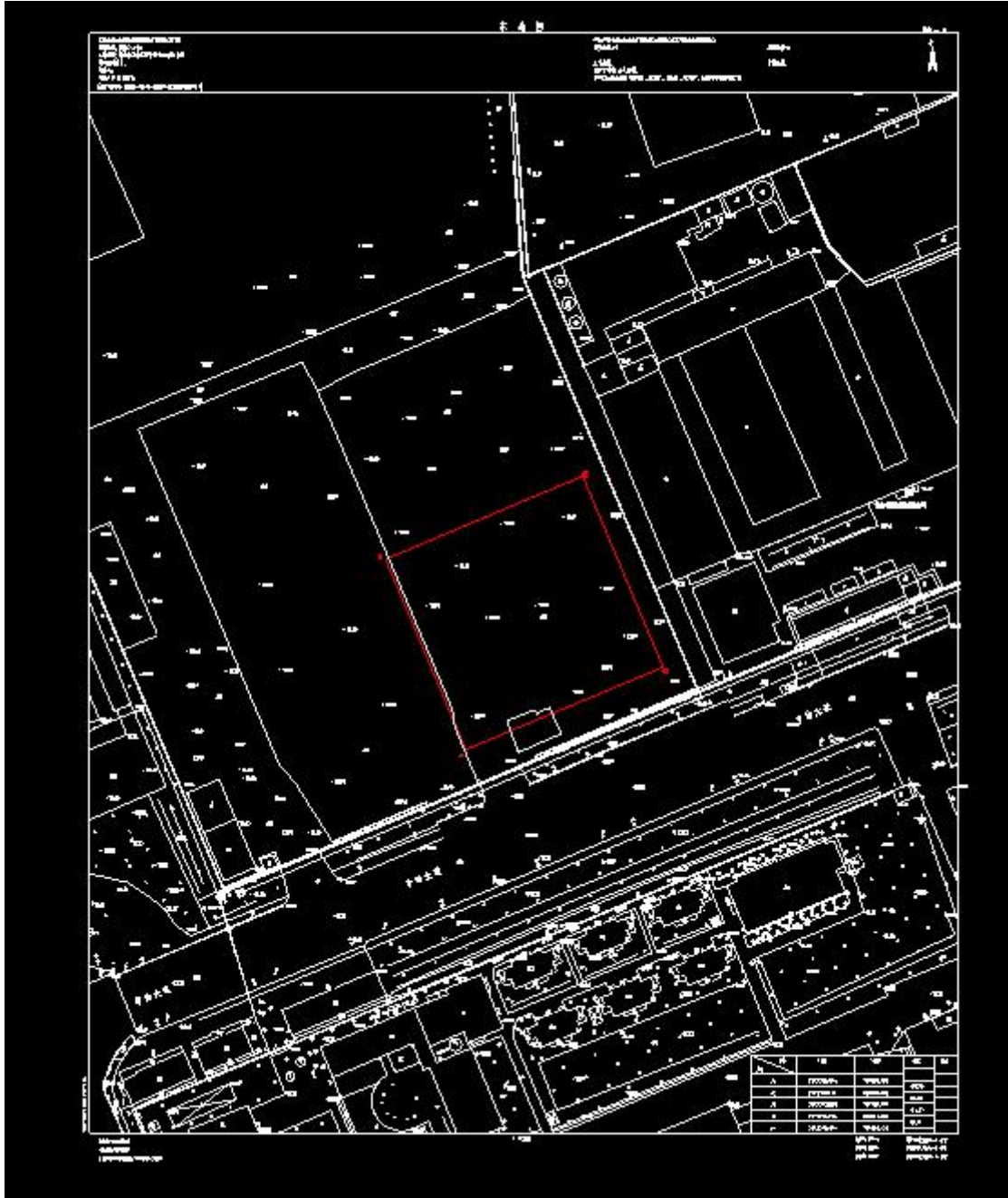
附件 3

三水区规划管理部门确定的出让宗地规划条件

管道线路示意图



宗地界址图



宗地规划条件

佛山市建设用地规划条件



案件编号:	440607202400016	收件编号:	三水 2024000374
一、用地概况			
申请类别	<input checked="" type="checkbox"/> 申请	<input type="checkbox"/> 调整	<input type="checkbox"/> 确认
用地类别	<input checked="" type="checkbox"/> 国有出让	<input type="checkbox"/> 国有划拨	<input type="checkbox"/> 集体使用 <input type="checkbox"/> 企业或个人使用
宗地编号	440607003013GB00278		
项目位置	佛山市三水区乐平镇中油大道 18 号		
土地使用性质	主导	商业商务用地 (B1B2)	
	兼容		
其他: 该项目可设置地下室, 建筑面积不大于 5400 平方米 (可根据实际需要增加地下建筑面积, 但超出部分须按规定办理相关手续), 地下室只能作为地下停车场、人防工程和各种设备用房使用。			
二、主要技术经济指标			
规划总用地面积 (m ²)	3867.49		
规划净用地面积 (m ²)	3867.49		
容积率	上限	≤3.0 (总计容建筑面积≤11602.47 平方米, 可建设服务型公寓计容建筑面积不大于商业计容建筑面积的 40%)	
	下限	≥1.0	
建筑密度	上限	≤45%	
	下限		
绿地率	上限		
	下限	≥25%	
三、建筑间距、建筑退让与高度控制要求			
建筑间距	按照《佛山市城市规划管理技术规定》(2020 年修编补充汇总版)、《建筑设计防火规范》等要求控制。		



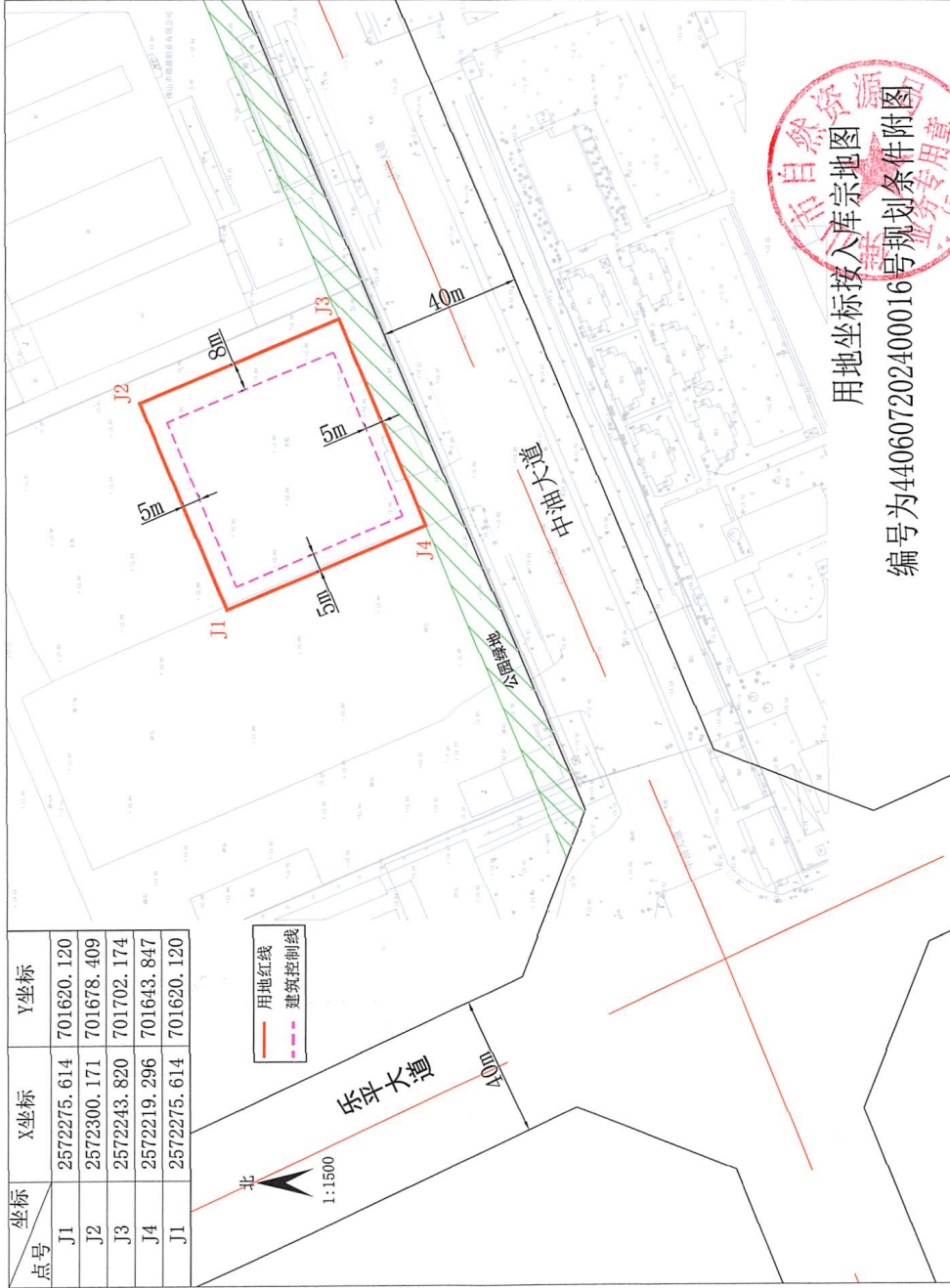
建筑退让	各向退让（含地下室）应符合《佛山市城市规划管理技术规定》（2020年修编补充汇总版）要求。建筑退让东面用地红线距离不少于8米，其余各方向退让用地红线距离不少于5米（详见附图）。地下室退让各方向用地红线距离不少于5米。
建筑高程控制要求（≤米）	地上≤120米，地下≥-15米（桩基础除外），按1985国家高程基准13.0米为起算基点。
建筑高度（≤米）	H≤100米。
四、公共设施配套	
按国家、省有关规范规定和《佛山市城市规划管理技术规定》（2020年修编补充汇总版）等有关要求执行。	
五、城市设计及景观设置要求	
在历史文化街区建设控制地带内新建、扩建、改建建筑物、构筑物或者其他设施时，应当符合保护规划，在使用性质、高度、体量、立面、材料、色彩等方面与历史文化街区的风貌相协调，不得破坏历史环境要素和景观特征，不得危及核心保护范围内的建筑安全。	
<p>其他：</p> <p>1、控制性详细规划中城市设计导则已对地块作出设计要求的，遵从城市设计导则的要求执行。</p> <p>2、建筑设计风格宜简洁大气，并统筹处理与周边环境关系，依托主要界面，重要交通廊道，通过控制建筑高度、体量、风格、色彩等要素，塑造现代化城市形象；鼓励提取岭南传统文化要素，寻求传统地域风格与现代建筑风貌的协调；避免繁复夸张建筑风格，营造具有三水特色的建筑风貌。</p> <p>3、建筑色彩、材质应当延续历史文脉，契合时代风貌，展示城市个性和特色，与建筑功能、造型、体量相协调，体现建筑特征。鼓励使用绿色建筑材料，建筑立面材质应避免对周边环境的光污染和热污染。</p> <p>4、应符合佛山市城市设计与建筑风貌相关要求。</p>	
六、海绵城市专项要求	

雨水年径流总量控制率 $\geq 70\%$ 。	
建设单位应在方案设计阶段编制海绵城市设计专篇，成果内容和深度应符合《佛山市海绵城市规划导则》以及相关规范、技术指引要求，包括海绵城市建设工程要求、项目规划、设计方案的海绵城市计算书（雨污管道设计、年径流总量控制率计算、海绵城市设施规模计算、指标核算情况表等）和其他相关资料等具体内容。	
七、道路交通专项要求	
1、场地交通出入口方位	结合具体方案审定。
2、车位控制要求	按照《佛山市城市规划管理技术规定》（（2020年修编补充汇总版））要求控制。
	停车场[库]应集中设置，宜设置地下、半地下停车库或多层停车楼。机动车停车泊位应按标准小车位进行设计。
	该项目配建停车泊位应按不少于20%的比例配建充换电桩或预留充换电设施接口。
3、其他要求	项目应配建电动自行车集中停放场所和充电设施，且须符合消防、安全相关规范要求，室外充电设施应有遮雨措施和安全防护措施。
八、市政设计要求	
1、建筑室内外排水体制采用： <input type="checkbox"/> 合流制； <input checked="" type="checkbox"/> 分流制。	
2、应委托具有相应设计资质的设计单位进行设计	本项目排水应严格按照《佛山市排水管理条例》要求进行设计和规划报建，报建实施后与建筑工程同时验收。
九、其他要求	



<p>编制规划方案（建筑方案）要求</p>	<p>1、完善净用地范围内土地使用手续后方可申办建设工程规划许可手续。</p> <p>2、本项目应按照绿色建筑标准进行建设，按照《佛山市绿色建筑创建行动实施方案（2022-2025）》中有关规定及《绿色建筑评价标准》（GB/T 50378 或对应的省标）、《佛山市三水区住房和城乡建设和水利局关于推进三水区绿色建筑发展的通知》（三建水发〔2022〕33号）内容执行。</p> <p>3、按照《佛山市三水区住房和城乡建设和水利局 佛山市自然资源局三水分局关于扩大三水区装配式建筑实施区域范围的通知》（三建水发〔2022〕52号）等装配式建筑相关文件要求执行。</p>
<p>十、附则</p>	
<p>1、本规划条件包含文字文件（4）页和附图文件（1）页，文、图一体方为有效文件。</p>	
<p>2、本规划条件自发出之日起两年内应完成出让，并纳入出让方合同方为有效。若两年内未完成出让，应重新办理。</p>	
<p>3、未尽事宜应按《佛山市三水区乐平镇中心城区控制性详细规划》《佛山市城市规划管理技术规定》（（2020年修编补充汇总版））《民用建筑通用规范》（GB 55031-2022）及国家、省、市及地方相关规定执行。</p>	
<p>4、按规划净用地面积作为所有经济技术指标依据。</p>	
<p>日期：2024年3月1日</p>	





用地坐标接入库宗地图
 编号为440607202400016号规划条件附图

