

佛山市顺德区国土城建和水利局

佛山市顺德区土地房产交易中心

挂牌出让竞买文件

佛顺（挂）2013-099号

二〇一三年十一月十二日编制

本挂牌竞买文件包括以下组成部分：

- 1、国有建设用地使用权挂牌出让公告
- 2、国有建设用地使用权挂牌出让须知
- 3、国有建设用地使用权竞买会场须知
- 4、国有建设用地使用权竞买申请书(样本)
- 5、国有建设用地使用权挂牌竞买报价单(样本)
- 6、国有建设用地使用权挂牌出让成交确认书(样本)
- 7、国有建设用地使用权出让合同(样本)
- 8、陈村镇岗北伦桂路以东、国通大道以北地块项目建设协议书(样本)
- 9、陈村镇岗北伦桂路以东、国通大道以北地块保障性住房配建要求
- 10、**顺规条件（2012）367号**《佛山市顺德区建设用地规划条件》
- 11、宗地平面图
- 12、竞买保证金缴付声明（样本）
- 13、承诺书（样本）
- 14、资信证明（样本）

国有建设用地使用权挂牌出让公告

经佛山市顺德区人民政府批准，佛山市顺德区国土城建和水利局委托佛山市顺德区土地房产交易中心采用挂牌竞买方式出让下列地块的国有建设用地使用权，现将公开挂牌竞买的有关事宜公告如下：

一、挂牌地块的基本情况和规划指标要求：

宗地图号	土地位置	土地面积 (平方米)	土地用途	规划指标要求		出让年限 (年)
				容积率	建筑密度	
224072-111	佛山市顺德区陈村镇 岗北伦桂路以东、国 通大道以北地块	116454.68	A区科教用地，B区为 城镇住宅用地兼容批 发零售用地和住宿餐 饮用地，C区为街巷 用地	容积率不 低于1且 不高于约 2.22	不高于 29.3%	科教用地 50年，城 镇住宅用 地70年， 商服用地、 街巷用地 40年

其他土地使用条件详见顺规条件（2012）367号《佛山市顺德区建设用地规划条件》。

二、挂牌地块的竞买起始价为人民币 26832 万元，每次竞价加价幅度不得小于人民币 500 万元。挂牌地块的竞买保证金为人民币 5366 万元，交纳竞买保证金的截止时间为 2013 年 12 月 23 日上午 9 时。

三、挂牌时间安排：

（一）挂牌公告期：2013 年 11 月 21 日至 2013 年 12 月 12 日。

（二）挂牌时间：2013 年 12 月 13 日至 2013 年 12 月 23 日上午 10 时正止。挂牌人将于 2013 年 12 月 23 日上午 9:30 分在佛山市顺德区德民路行政服务中心西座 1 楼土地拍卖大厅举行本次国有建设用地使用权挂牌现场会议，挂牌人在现场为申请人办理竞买登记手续及接受报价。

(三) 挂牌现场竞价：挂牌时间截止时，有竞买人表示愿意继续竞价的，挂牌转入现场竞价程序，通过现场竞价确定竞得人。没有竞买人愿意继续竞价的，挂牌竞价结束。

四、竞买资格及要求：

(一) 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与本次竞买，法律、法规另有规定者除外。

(二) 本地块不接受联合竞买。

(三) 申请人存在下列违法违规违约行为的，在结案和问题查处整改到位前，申请人及其控股股东不得参与本地块挂牌竞买活动：

1. 存在伪造公文骗取用地和非法倒卖土地等犯罪行为的；
2. 存在非法转让土地使用权等违法行为的；
3. 因企业原因造成土地闲置的；
4. 开发建设企业违背出让合同约定条件开发利用土地的。
5. 法律法规规定的其他情形。

五、开发建设要求：

(一) 出让宗地必须按照顺规条件（2012）367 号《佛山市顺德区建设用地规划条件》、《陈村镇岗北伦桂路以东、国通大道以北地块项目建设协议书》及《陈村镇岗北伦桂路以东、国通大道以北地块保障性住房配建要求》的具体约定要求实施建设。出让宗地项目建设方案需经陈村镇土地储备发展中心批准方可实施。

(二) 出让宗地须自土地交付之日起一年内开工建设，自开工之日起三年内竣工并申请竣工验收。

(三) 竞得人注册地址不在顺德区的，须自出让宗地成交之日起 1 年内将注册地址调整到顺德区陈村镇。竞买申请人若于竞买申请时申报成立具有独立法人资格的新公司受让地块的，申报须包括新公司股东构成（申请人须为股东之一）、出资比例及成立时间。

(四) 竞得人需按顺规条件（2012）367 号规划条件的要求在出让宗地 A 区内建设一所广东省一级中学。学校主体工程应于出让合同约定的动工之日起 2 年内完成竣工验收，验收后 2 年内开学，并

自取得《办学许可证》之日起3年内取得省一级中学称号[省一级中学建设、认定标准按照《关于建立广东省民办中小学校督导评估制度的通知》（粤教督字〔2001〕8号）规定的软、硬件指标执行，具体由陈村镇人民政府会顺德区政府相关职能部门认定]。

（五）竞得人必须在出让宗地B区内按照陈村镇人民政府的要求在东侧规划路边配建保障房项目，具体包括套内建筑面积不小于11000平方米的保障性住房并按顺规条件（2012）367号规划条件的指标配套相应车位、社区警务用房、社区服务站。保障房项目须于出让合同约定的动工之日起30个月内完成确权并将产权无偿移交给陈村镇人民政府或其指定的接收单位（产权移交所发生的税费均由竞得人负责）。

（六）除上述保障房项目外，竞得人在出让宗地所开发建设商品住宅中套内建筑面积小于90平方米的户型数量占比应不少于70%。陈村镇人民政府有权按3000元/平方米的价格购买套内建筑面积不超过30000平方米的住宅作为政府保障性住房（以下简称“增购保障房”）；陈村镇人民政府最迟应在竞得人移交11000平方米配建保障房产权时提出并书面通知竞得人；竞得人须按照配建保障性住房的标准进行建设和装修后，于出让合同约定的竣工期限之日起6个月内将增购保障房产权移交给陈村镇人民政府或其指定的接收单位，除约定的房价和交易契税外，陈村镇人民政府不另行支付或承担其他任何费用。

（七）出让宗地C区仅为城市道路功能，竞得人不得以任何方式封闭、设置地下空间。竞得人须在出让宗地A区西南侧建设横跨C区的人行天桥，联通A区和B区，于出让合同约定的动工之日起3年内按市政规划的要求建成道路及天桥并无偿将产权移交给陈村镇人民政府或其指定的接收单位。

（八）竞得人须在出让宗地B区内按规划要求建设公交首末站，并于出让合同约定的动工之日起3年内移交给陈村镇人民政府或其指定的接收单位管理、使用。

（九）学校主体建筑及配建保障房项目封顶，并取得陈村镇土地储备发展中心书面认可后，竞得人才可办理出让宗地内其他商品房的预售、销售、确权等手续，由此所引起的一切责任和损失均由竞得人自负。

(十) 有关本宗地开发建设的具体要求及违约责任详见《陈村镇岗北伦桂路以东、国通大道以北地块项目建设协议书》，该协议作为土地出让合同的附件。保障性住房（含增购保障性住房）建设要求详见《陈村镇岗北伦桂路以东、国通大道以北地块保障性住房配建要求》，该要求作为《陈村镇岗北伦桂路以东、国通大道以北地块项目建设协议书》的附件。

六、交地时间、交地标准和土地出让金缴付要求：

交地时间：自成交之日起 180 日内交付土地。

交地标准：由佛山市顺德区陈村镇土地储备发展中心按宗地现状条件交地，地块周围基础设施情况具体如下：

1、道路：地块北侧、南侧为现状道路，已至宗地线边。

2、宗地周边 1000 米范围内有水、电接入口。竞得人需自行到供电及供水部门报装施工（临时）和永久用水用电，所需费用由竞得人负责；

3、竞得人申请所需电信、电视等线路的铺设与提供，由竞得人与有关部门协商解决，接入费用由竞得人负责；

4、排污出口（经处理合格后）可设于宗地北侧或南侧道路的污水管。

付款方式：自成交之日起 30 日内一次性付清全部地价款。

七、本次国有建设用地使用权挂牌出让（设有底价）采用以增价方式进行报价，按照价高且不低于底价者得原则确定竞得人。

八、本次国有建设用地使用权是以公开挂牌竞买的方式出让，成交后竞得人除缴纳成交地价款即国有建设用地使用权出让价款外，还另须按规定向政府缴纳契税和印花税。

九、本次挂牌地块的详细资料和具体要求，详见挂牌出让文件。竞买人可通过互联网（佛山市顺德区土地房产交易中心网址：<http://dj.jy.shunde.gov.cn>）获取本次国有建设用地使用权挂牌出让文件。本次公告后至挂牌现场会开始期间，如有关于本地块竞买文件的修改、澄清、说明等将通过上述网站发布，请有意竞买人密切留意。

中心地址：佛山市顺德区德民路行政服务中心西座 1 楼

联系电话：0757-22836224、22836255、22836256

联系人：梁先生、欧阳先生、胡先生

传真号码：0757-22836252

电子邮箱：jltaoyi td@shunde.gov.cn

佛山市顺德区土地房产交易中心
二〇一三年十一月二十一日

国有建设用地使用权挂牌出让须知

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》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》以及《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范（试行）》等有关规定，经佛山市顺德区人民政府批准，佛山市顺德区国土城建和水利局决定以挂牌方式出让佛山市顺德区陈村镇岗北伦桂路以东、国通大道以北地块的国有建设用地使用权。

一、本次国有建设用地使用权挂牌出让的出让人为佛山市顺德区国土城建和水利局，具体组织实施由佛山市顺德区国土城建和水利局指定佛山市顺德区土地房产交易中心（挂牌人）承办。

二、本次国有建设用地使用权挂牌出让遵循公开、公平、公正和诚实信用原则。

三、出让地块的基本情况 & 规划指标要求等：

（一）地块位置：佛山市顺德区陈村镇岗北伦桂路以东、国通大道以北地块；

（二）地块范围：详见《宗地平面图》；

（三）出让面积：116454.68 平方米；

（四）土地用途：A 区为科教用地，B 区为城镇住宅用地兼容批发零售用地和住宿餐饮用地，C 区为街巷用地。；

（五）规划容积率：容积率不低于 1 且不高于约 2.22；

（六）规划建筑密度：不高于 29.3%；

（七）绿地率：不低于 30.1%；

（八）土地开发程度：详见《国有建设用地使用权出让合同》第六条；

（九）国有建设用地使用权出让年期：科教用地 50 年，城镇住宅用地 70 年，商服用地、街巷用地 40 年；

（十）动工及竣工时间：出让宗地须自土地交付之日起一年内开工建设，自开工之日起三年内竣工并申请竣工验收（本出让宗地其他相关配套项目的建设时间详见顺规条件（2012）367 号《佛

山市顺德区建设用地规划条件》、《陈村镇岗北伦桂路以东、国通大道以北地块项目建设协议书》及《陈村镇岗北伦桂路以东、国通大道以北地块保障性住房配建要求》）；

（十一）开发建设要求：

1、出让宗地必须按照顺规条件（2012）367号《佛山市顺德区建设用地规划条件》、《陈村镇岗北伦桂路以东、国通大道以北地块项目建设协议书》及《陈村镇岗北伦桂路以东、国通大道以北地块保障性住房配建要求》的具体约定要求实施建设。出让宗地项目建设方案需经陈村镇土地储备发展中心批准方可实施。

2、出让宗地须自土地交付之日起一年内开工建设，自开工之日起三年内竣工并申请竣工验收。

3、竞得人注册地址不在顺德区的，须自出让宗地成交之日起1年内将注册地址调整到顺德区陈村镇。竞买申请人若于竞买申请时申报成立具有独立法人资格的新公司受让地块的，申报须包括新公司股东构成（申请人须为股东之一）、出资比例及成立时间。

4、竞得人需按顺规条件（2012）367号规划条件的要求在出让宗地A区内建设一所广东省一级中学。学校主体工程应于出让合同约定的动工之日起2年内完成竣工验收，验收后2年内开学，并自取得《办学许可证》之日起3年内取得省一级中学称号[省一级中学建设、认定标准按照《关于建立广东省民办中小学校督导评估制度的通知》（粤教督字〔2001〕8号）规定的软、硬件指标执行，具体由陈村镇人民政府会顺德区政府相关职能部门认定]。

5、竞得人必须在出让宗地B区内按照陈村镇人民政府的要求在东侧规划路边配建保障房项目，具体包括套内建筑面积不小于11000平方米的保障性住房并按顺规条件（2012）367号规划条件的指标配套相应车位、社区警务用房、社区服务站。保障房项目须于出让合同约定的动工之日起30个月内完成确权并将产权无偿移交给陈村镇人民政府或其指定的接收单位（产权移交所发生的税费均由竞得人负责）。

6、除上述保障房项目外，竞得人在出让宗地所开发建设商品住宅中套内建筑面积小于90平方米的户型数量占比应不少于70%。陈村镇人民政府有权按3000元/平方米的价格购买套内建筑面积不

超过 30000 平方米的住宅作为政府保障性住房（以下简称“增购保障房”）；陈村镇人民政府最迟应在竞得人移交 11000 平方米配建保障房产权时提出并书面通知竞得人；竞得人须按照配建保障性住房的标准进行建设和装修后，于出让合同约定的竣工期限之日起 6 个月内将增购保障房产权移交给陈村镇人民政府或其指定的接收单位，除约定的房价和交易契税外，陈村镇人民政府不另行支付或承担其他任何费用。

7、出让宗地 C 区仅为城市道路功能，竞得人不得以任何方式封闭、设置地下空间。竞得人须在出让宗地 A 区西南侧建设横跨 C 区的人行天桥，联通 A 区和 B 区，于出让合同约定的动工之日起 3 年内按市政规划的要求建成道路及天桥并无偿将产权移交给陈村镇人民政府或其指定的接收单位。

8、竞得人须在出让宗地 B 区内按规划要求建设公交首末站，并于出让合同约定的动工之日起 3 年内移交给陈村镇人民政府或其指定的接收单位管理、使用。

9、学校主体建筑及配建保障房项目封顶，并取得陈村镇土地储备发展中心书面认可后，竞得人才可办理出让宗地内其他商品房的预售、销售、确权等手续，由此所引起的一切责任和损失均由竞得人自负。

10、有关本宗地开发建设的具体要求及违约责任详见《陈村镇岗北伦桂路以东、国通大道以北地块项目建设协议书》，该协议作为土地出让合同的附件。保障性住房（含增购保障性住房）建设要求详见《陈村镇岗北伦桂路以东、国通大道以北地块保障性住房配建要求》，该要求作为《陈村镇岗北伦桂路以东、国通大道以北地块项目建设协议书》的附件。

四、挂牌时间安排：

（一）挂牌公告期：2013 年 11 月 21 日至 2012 年 12 月 12 日。

（二）挂牌时间：2013 年 12 月 13 日至 2013 年 12 月 23 日上午 10 时正止。挂牌人将于 2013 年 12 月 23 日上午 9:30 分在佛山市顺德区德民路行政服务中心西座 1 楼土地拍卖大厅举行本次国有建设用地使用权挂牌现场会议，挂牌人在现场为申请人办理竞买登记手续及接受报价。

（三）挂牌现场竞价：挂牌时间截止时，有竞买人表示愿意继续竞价的，挂牌转入现场竞价程序，通过现场竞价确定竞得人。没有竞买人愿意继续竞价的，挂牌竞价结束。

五、竞买资格及要求

(一) 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与本次竞买，法律、法规另有规定者除外。

(二) 本地块不接受联合竞买。

(三) 申请人存在下列违法违规违约行为的，在结案和问题查处整改到位前，申请人及其控股股东不得参与本地块挂牌竞买活动：

1. 存在伪造公文骗取用地和非法倒卖土地等犯罪行为的；
2. 存在非法转让土地使用权等违法行为的；
3. 因企业原因造成土地闲置的；
4. 开发建设企业违背出让合同约定条件开发利用土地的。
5. 法律法规规定的其他情形。

六、竞买保证金

挂牌地块的竞买保证金为人民币 **5366 万元**，交纳竞买保证金的截止时间为 **2013 年 12 月 23 日上午 9 时**。

申请人必须在规定的时间内将竞买保证金转入挂牌人指定的下列帐户（达帐）。汇款之达帐责任由申请人自行负责（挂牌人只接受以转帐方式缴纳竞买保证金，以现金方式存入保证金帐户的，将不被接纳竞买申请。）。参加本地块竞买的申请人（包括外资企业）交纳竞买保证金必须用人民币结算。

(一) 开户单位：佛山市顺德区土地房产交易中心，开户银行：中信银行佛山顺德支行，帐号：7447110182600003168；

(二) 开户单位：佛山市顺德区土地房产交易中心，开户银行：中国银行佛山市顺德支行，帐号：8802-57507408093001。

(三) 开户单位：佛山市顺德区土地房产交易中心，开户银行：顺德农村商业银行股份有限公司营业部，帐号：1361-8900014545。

(四) 开户单位：佛山市顺德区土地房产交易中心，开户银行：中国建设银行股份有限公司顺德

分行,账号: 44001667310053002112。

(五) 开户单位: 佛山市顺德区土地房产交易中心, 开户银行: 中国农业银行股份有限公司顺德分行, 帐号: 44-496601040001840。

(申请人可选择以上任一帐户转入竞买保证金, 但不得将同一笔保证金分开转入不同帐户, 且该笔保证金只可作为竞买本标的之用途, 即使超额支付多出部份也不能作为其他标的的竞买保证金。)

申请人必须无条件确保竞买保证金足额、按时达帐。如竞买保证金不能足额、按时到达挂牌人指定帐户, 而继续提交资料报名参加竞买的, 一经查实, 挂牌人将取消其参加今后由挂牌人组织的公开交易活动的竞买权利; 如申请人竞买成功的, 还将取消其竞得资格, 保留追讨赔偿的权利。

如申请人故意将竞买保证金全部或部分中途撤回, 致使竞买保证金无法足额、按时到达挂牌人指定帐户, 而继续提交资料报名参加竞买的, 一经查实, 将视为申请人提交虚假文件, 挂牌人将按上述方法处罚外, 还根据情况追究其刑事责任。

七、竞买申请和资格审查

(一) 提交申请

足额交纳竞买保证金后, 申请人应按时出席挂牌现场会议并在现场申请办理竞买登记手续。办理竞买登记手续时必须提交如下资料:

1、竞买保证金进帐单原件(必须有银行盖章)及复印件各一份;

2、竞买保证金缴付声明。竞买保证金付款人的名称与申请人登记的名称一致的, 无需提供竞买保证金缴付声明; 不一致的, 须由竞买保证金付款人出具竞买保证金缴付声明。竞买保证金付款人为自然人的, 竞买保证金缴付声明须由挂牌人见证, 见证手续可提前到挂牌人处办理或在挂牌现场会举行当天由挂牌人见证; 竞买保证金付款人为法人或其他组织的, 竞买保证金缴付声明盖公章后无需挂牌人见证。

3、提交竞买保证金不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金的承诺书签及商业金融机构的资信证明(挂牌地块土地面积少于 3000 平方米的城镇住宅用地出让时, 自然人申请竞买且申请竞买时未申请成立公司开发土地的, 无需提供商业金融机构的资信证明。))。

承诺书及资信证明的示范文本详见本挂牌出让文件附件（申请人也可在顺德区土地房产交易中心网站 <http://dj.jy.shunde.gov.cn/> 下载）。

4、国有建设用地使用权竞买申请书原件

（说明：竞买申请书必须使用挂牌人规定的格式文本；必须清楚列明申请人名称和代理人；申请人为单位的，必须加盖公章；申请人为自然人的，必须签名及加盖右手食指指模；除自然人申请人亲自参与竞买外，必须填写申请书上的委托书；联合竞买或拟设立新公司开发竞得标的的必须填写相关栏目）；

5、身份证明材料：

（1）中华人民共和国境内的法人或其他组织应提交有效的法人证明材料和法定代表人身份证(原件)及公章。

法人证明材料指企业法人营业执照副本、公司法人营业执照副本、法人代码证等证照(原件)。

（2）中华人民共和国境内(含香港、澳门)的自然人，提交身份证(原件)。

（3）中华人民共和国境外的自然人参与竞买的，还应提交由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身份有效的法律文书(原件)，并需同时认证相关内容的中文译本，否则需到顺德公证处翻译成中文。

中华人民共和国境外的法人或其他组织参与竞买的，还应提交由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身份有效的法律文书(原件)，其提交的法律文书的内容除证实其有效性外，还应包括该机构的合法代表人（负责人）或被授权人的名称，并需同时认证相关内容的中文译本，否则需到顺德公证处翻译成中文。

（4）香港的法人或其他组织，应提交由中华人民共和国司法部授权的香港律师办理的认证其身份有效的法律文书(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”)。

澳门的法人或其他组织,应提交中国法律服务(澳门)公司出具的认证其身份有效的公证书(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”)。

（5）台湾省人应提交台湾居民来往大陆通行证(原件)。台湾的法人及其他组织提交经广东省

公证员协会证明有效的身份证明文件或提交经我国公证处公证有效的身份证明文件。

(6) 中华人民共和国境内的自然人不能亲自办理有关手续的，可委托他人代办，代理人必须提交委托书原件和身份证原件，委托书须经我中心工作人员见证或经公证处公证。在境外或港、澳、台委托的，需进行相应的认证或转递程序。

中华人民共和国境内的法人或其他组织的法定代表人不能亲自办理有关手续的，可委托他人代办，代理人必须提交委托书原件(须盖公章)和身份证原件。在境外或港、澳、台委托的，需进行相应的认证或转递程序。

6、挂牌竞买资格条件规定需要提交的其他文件。

(二) 资格审查

1、申请人一旦提交竞买申请资料，不得撤回，即视同已参与本次竞买活动，全面接受本竞买文件的任何条款及受其约束。

2、竞买申请资料提交者必须对所提交资料及竞买代理的真实性负全面责任。若有提交虚假资料或未获保证金缴纳人和申请竞买人委托擅自参与竞买活动的，由此引起一切损失由竞买申请资料提交者负责，挂牌人将取消其参加今后由挂牌人组织的公开交易活动的竞买权利、保留追讨赔偿的权利，并将依法追究其相应法律责任。

3、经审查，申请人提交的申请竞买资料有下列情形之一的，为无效申请，将不能获得竞买资格：

- (1) 申请人不具备竞买资格的；
- (2) 申请竞买资料不齐全或不符合规定的；
- (3) 未按规定交纳竞买保证金或竞买保证金没有足额缴纳的；
- (4) 参与竞价者并非受委托人或自然人申请人本人的；
- (5) 法律、法规规定的其他情形。

4、经审查，申请人具备竞买资格条件的，挂牌人予以确认其竞买人的资格并向其发出竞买标志牌。

八、挂牌程序：

(一)公布挂牌信息、提交申请和资格审查

- 1、挂牌现场会议开始，挂牌人将有关宗地的位置、面积、宗地号、用途、使用年限、规划要求、起始价、增价幅度等挂牌信息公布；
- 2、申请人提交竞买申请；
- 3、挂牌人对申请人提交的竞买申请资料进行资格审查。
- 4、申请人通过竞买资格审核，取得竞买资格及领取竞买标志牌后，即可进行报价。

(二)挂牌竞价

- 1、竞买人填写《挂牌竞买报价单》进行报价，**但第一次的报价不能低于竞买起始价**；
- 2、挂牌人收到《挂牌竞买报价单》后，对报价单予以审核，对符合规定的报价予以确认；
- 3、挂牌人确认该报价后，更新显示挂牌价格，继续接受新的报价；
- 4、挂牌截止前，报价过程中，未登记的申请人可继续申请办理竞买登记手续。

(三)挂牌截止

挂牌截止由挂牌主持人主持确定。在公告规定的挂牌截止时间，竞买人应当出席挂牌现场。

- 1、挂牌主持人介绍各地块的情况以及挂牌起始价、增价幅度等竞价规则；
- 2、由挂牌现场会议监察员现场打开底价密封件（挂牌地块设有底价的，出让人在挂牌截止前将密封的挂牌底价交给会议监察员。）。
- 3、挂牌主持人宣布最高报价及其报价者，并会当场询问所有竞买人是否愿意继续竞价。有竞买人（所有已登记的竞买人，包括未提交过书面报价的）表示愿意继续竞价的，即属于挂牌截止时有两个或两个以上竞买人要求报价的情形，挂牌主持人应当宣布挂牌出让转入现场竞价，通过现场竞价确定竞得人。挂牌主持人连续三次报出最高挂牌价格，没有竞买人表示愿意继续竞价的，按照下列规定确定是否成交：

（1）在挂牌期限内只有一个竞买人报价，且报价不低于底价，并符合其他条件的，挂牌成交；

（2）在挂牌期限内有两个或者两个以上的竞买人报价的，出价最高者为竞得人；报价相同的，先提交报价单者为竞得人。但报价低于底价者除外；

（3）在挂牌期限内无应价者或者竞买人的报价均低于底价或者均不符合其他条件的，挂牌不

成交。

(温馨提示：挂牌主持人不会现场提示挂牌最高报价是否达到底价，挂牌主持人连续三次报出最高挂牌价格没有竞买人表示愿意继续竞价的，挂牌主持人宣布挂牌活动结束并按挂牌的规定宣布结果。)

(四)现场竞价

现场竞价由挂牌主持人主持进行，取得该宗地挂牌竞买资格的竞买人均可参加现场竞价。现场竞价按下列程序举行：

1、挂牌主持人应当宣布现场竞价的起始价、竞价规则和增价幅度，并宣布现场竞价开始。现场竞价的起拍价为挂牌活动截止时的最高报价增加一个加价幅度后的价格（挂牌主持人有权将其调整为万位或以上的整数数额）；

2、参加现场竞价的竞买人按照竞价规则进行应价；

3、挂牌主持人确认该竞买人应价后继续竞价；

4、挂牌主持人连续三次宣布同一应价而没有人再应价，且该价格不低于底价的，挂牌主持人宣布最高应价者为竞得人。最高应价低于底价的，挂牌主持人宣布现场竞价终止；

5、在现场竞价中无人参加竞买或无人加价的，以挂牌截止时出价最高者为竞得人，但低于挂牌出让底价者除外。

九、竞价规则

(一)本次挂牌出让以价高且不低于底价者得原则确定竞得人；

(二)本次挂牌以增价方式进行报价，每次加价幅度不得小于人民币 **500 万元**(竞买人可按增价幅度整数倍数报价)，挂牌竞价期间挂牌主持人有权根据竞买人竞价情况调整增价幅度；

(三)竞买人以填写《挂牌竞买报价单》方式报价，《挂牌竞买报价单》一经报出，不得撤回，否则其竞买保证金不予退回，并应承担由此引起的经济责任和法律责任；

(四)竞买人在报价期间向我中心报价，表示该竞买人愿意以该价格购买本次竞买之标的。竞买人必须对自己或代理人在公开挂牌竞买过程中所作的报价行为负全部责任。

(五)在报价期间，竞买人可多次报价；

(六)竞买人报价有下列情形之一的，为无效报价：

- 1、报价单未在挂牌期限内收到的；
- 2、不按规定填写报价单的；
- 3、报价单填写人与竞买申请文件不符的；
- 4、报价不符合竞价规则的；
- 5、报价不符合挂牌文件规定的其他情形。

(七)有两个或两个以上竞买人报价相同的，确认先提交报价单者为该挂牌价格的出价人。

(八)竞买人可凭挂牌人发给的号牌参与现场竞价。竞买人对所选号牌在拍卖过程中所作的应价行为负全部责任。竞买人应价，应举号牌示意，号牌应高举过头。现场竞价不接受竞买人口头报价。竞买人举号牌应价之后，不得撤回，否则其竞买保证金不予退回，并追究由此引起的经济责任和法律责任。

十、成交结算及违约责任

(一)成交后，挂牌人当场与竞得人签订《国有建设用地使用权挂牌成交确认书》(以下简称《成交确认书》)。如果竞得人拖延、拒绝签订《成交确认书》的，挂牌人有权取消其竞得人资格，其缴交的竞买保证金不予退回，而且挂牌人有权收回国有建设用地使用权后以重新公开方式进行交易，并保留向竞得人追讨重新交易的成交价与原挂牌成交价差额及重新组织交易的全部费用的权利。

(二)竞得人须于成交之日在挂牌人处签订《国有建设用地使用权出让合同》、与佛山市顺德区陈村镇土地储备发展中心签订《陈村镇岗北伦桂路以东、国通大道以北地块项目建设协议书》及申报缴纳契税和申请办理国有建设用地使用权登记手续。若竞得人在竞买前申报成立新公司或按规定必须成立新公司受让竞得土地的，须根据有关规定申请设立相应的经营企业(出资构成及成立时间必须与《竞买申请书》所述相符)，并于取得工商营业执照之日起 7 日内由新公司的法定代表人或委托代理人持新公司的营业执照、法定代表人身份证明文件(属委托代理的另加委托代理证明文件)、公章、经工商部门备案的公司章程及《国有建设用地使用权挂牌出让成交确认书》到佛山市顺德区国土城建和水利局签订该地块的《国有建设用地使用权出让合同变更协议》(就受让人名称

进行变更)、申报缴纳契税和申请办理国有建设用地使用权登记手续。

竞得不按规定签订《国有建设用地使用权出让合同》、《国有建设用地使用权出让合同变更协议》、《陈村镇岗北伦桂路以东、国通大道以北地块项目建设协议书》及申报缴纳契税和申请办理国有建设用地使用权登记手续的,视为竞得人放弃竞得资格,竞买保证金不予退还,挂牌人保留追究其相应法律责任的权利。在竞得人未缴清土地出让价款前,国土部门有权不予办理国有建设用地使用权登记手续。

十一、相关规定

(一) 竞得人所缴纳的竞买保证金作为国有建设用地使用权出让价款的一部分,须于成交之日起7个工作日内由挂牌人转入财政地价款账户内,若竞得人拟成立新公司开发建设竞得土地的,须于成交之日起7个工作日内向挂牌人提交经工商部门核准新公司名称的批复(竞得人是否具备成立新公司的条件,具体情况请咨询工商管理部和相关行业主管部门)。

提示:竞得人设立新公司经营,但未能在成交之日起7个工作日内通过工商部门核准新公司名称或申报后不能成立新公司的,挂牌人只能以竞得人竞得土地时的名称受理土地登记及开具《缴款通知书》和《广东省非税收入(电子)票据》,是否由此产生税务问题,请自行向财政、税务部门咨询,有关问题由竞得人自行解决。

(二) 竞得人须于成交之日起7个工作日内到佛山市顺德区国土城建和水利局申请领取《缴款通知书》,并按时交纳国有建设用地使用权出让价款。如有不清楚、不理解的地方,请咨询相关工作人员(咨询电话:0757-22836478 李先生)。

(三) 竞得人属引入外资的,其竞买保证金可以在成交后作为国有建设用地使用权出让价款的一部分转入财政地价款帐户内,也可以在其交纳第一期土地出让价款后七个工作日内退回原帐户(顺德区国土行政主管部门计财科在收到第一期土地出让价款的第二个工作日内应出具缴纳第一期地价款的证明,作为顺德区土地房产交易中心退回竞买保证金的依据)。其余竞得人的竞买保证金不予退还,成交后即作为国有建设用地使用权出让价款的一部分转入财政地价款帐户内。

其他竞买人的竞买保证金在挂牌活动结束后的5个工作日内无息退还(因挂牌人的保证金帐户需按规定封存,如竞买人转入的竞买保证金未按时达帐,会导致竞买保证金不按期退回,挂牌人不

承担任何责任)。

(四) 若境外投资者参与竞得本地块的, 应当按中华人民共和国外汇管理局规定, 将外汇兑换成人民币支付土地出让价款(外资的汇入及结算情况具体请咨询外汇管理局和经济促进局等部门)。

(五) 本次挂牌地块的成交价款即国有建设用地使用权出让价款不包含契税及印花税, 竞得人除缴纳成交土地出让价款外, 还另须按规定向政府缴纳契税和印花税。

(六) 竞得人须于成交之日起 7 个工作日内到顺德区财税局驻行政服务中心西座一楼契税业务窗口办理相关的契税涉税事项。具体请咨询区财税局相关工作人员(咨询电话: 0757-22836856 欧阳小姐或 0757-22836855 区先生)。

【温馨提示: 契税税率为 3%、印花税税率为 0.05%, 不按时缴纳契税、印花税可能会产生滞纳金, 请竞得人按规定时间向税务部门申报纳税(具体税率以征收时税务部门规定为准)。】

(七) 挂牌人将在本次国有建设用地使用权挂牌出让活动结束后 10 个工作日内, 在佛山市顺德区土地房产交易中心网站公布本次国有建设用地使用权挂牌出让结果。

十二、注意事项

(一) 申请人参加挂牌出让竞买之前, 应当详细阅读、熟知和严格遵守本须知和挂牌文件, 充分做好市场调查及可行性研究。申请人对挂牌出让文件有疑问的, 可在挂牌活动开始前以书面方式向挂牌人咨询(咨询电话: 0757-22836224、22836255、22836256, 传真号码: 0757-22836252, 电子邮箱: jiaoyitd@shunde.gov.cn)。申请人一旦提交申请, 视同全面接受本须知和挂牌出让文件的所有要求。

(二) 申请人参加本次挂牌竞买, 表明该申请人已明确知道以下事项:

- 1、竞买土地和房地产开发经营存在投资风险;
- 2、申请人接受该竞买标的现状及周边水电配套设施现状;
- 3、挂牌人没有对标的的地质状况进行勘探, 申请人对竞买标的的地质情况满意;
- 4、挂牌人对挂牌竞买的标的是否适合发展不作保证, 竞买人不得借此向挂牌人提出索偿;
- 5、申请人对拟挂牌出让地块自行进行现场踏勘。申请人一旦提交竞买申请, 即视为对土地现状无异议;

6、竞得人在受让地块上进行建设的，其具体建设须符合《佛山市顺德区建设用地规划条件》、《国有建设用地使用权出让合同》、《陈村镇岗北伦桂路以东、国通大道以北地块项目建设协议书》及《陈村镇岗北伦桂路以东、国通大道以北地块保障性住房配建要求》的规定。

7、竞得人在受让地块上建设商品住宅的，具体建设在符合《佛山市顺德区建设用地规划条件》、《国有建设用地使用权出让合同》、《陈村镇岗北伦桂路以东、国通大道以北地块项目建设协议书》及《陈村镇岗北伦桂路以东、国通大道以北地块保障性住房配建要求》的基础上还应按国家、省、市及地方有关政策规定建设。

提示：本条属提示条款，具体执行情况请参阅有关文件或咨询规划部门和城建部门。

（三）参加挂牌现场竞价的所有人员应严格遵守《国有建设用地使用权竞买会场须知》的规定，维持场内肃静，不得扰乱会场秩序，不得干涉他人竞买。

（四）竞买人须于挂牌活动结束后将竞买标志号牌交还挂牌现场竞价会的工作人员。

佛山市顺德区土地房产交易中心

国有建设用地使用权竞买会场须知

一、竞买会场内设有会场手机信号屏蔽系统，参与竞买人员进入会场后，手机通讯将受到限制。

二、请参与竞买会的人员带备身份证原件，挂牌人将对所有参与竞价会的人员进行实名登记。

三、参与国有建设用地使用权竞买会的人员必须严格遵守会场秩序：

1、已提交资料的竞买人，应到工作人员安排的位置就座，不得随意在会场走动。

2、竞买人只能与一名随从人员（共2名人员）进入竞买席就座，挂牌人将对其进行实名登记，其余观摩人员凭身份证进场，经登记后在观摩席上就座。

3、竞买人未在规定时间内进入竞买会场的，不得在竞买会开始后强行进入竞买席参与竞买。

4、竞价会场上不得大声喧哗，观摩席人员不得进入到竞买席或主持人及工作人员前台，干扰竞价。

5、竞买人在竞买会结束前请不要离开会场。

参与国有建设用地使用权竞买会的人员有违反以上规定、干扰竞买会进行、不听劝阻的，挂牌人将取消其竞买资格（或观看竞买会资格），并将其逐出竞买会场。

国有建设用地使用权竞买申请书(样本)

竞买人(单位或个人)		身份证号码(个人填写)	
法人代表(单位填写)		身份证号码	
联系电话		邮政编码	
通讯地址			
竞买地块			
竞买保证金(履约定金)	金 额：人民币 万元。		
竞买承诺	<p>1、 承诺已实地勘查并认真审阅佛顺(挂)_____号竞买文件, 现申请竞买该文件的标的, 即对标的现状、交易条件、竞买文件内容无异议, 并全面接受其中的任何条款及受其约束。</p> <p>2、 承诺对申请竞买所提交的资料文件的真实性负责, 如资料失实, 愿承担由此引起的经济、法律责任。如被认定提交的资料或提交时间不符合竞买文件要求, 不能参与现场竞买时, 保证自动离开竞买会场。</p> <p>3、 承诺将配合顺德区土地房产交易中心的要求, 补交相关资料。</p> <p>4、 承诺根据竞买文件的有关规定, 对自己及代理竞买报价人在竞买过程中所作报价行为负全部责任。</p> <p style="text-align: center;">申请竞买人签章: (竞买人为单位的, 盖公章; 个人的, 签名)</p>		
<h3>委 托 书</h3> <p>(个人竞买人或单位竞买人法定代表人亲自参与竞买的不需填写)</p> <p>现委托_____先生/女士(身份证号码为_____)代表我单位(个人)参加佛山市顺德区国土城建和水利局、佛山市顺德区土地房产交易中心举办的_____地块的竞买活动, 其权限是代表我单位(个人)办理报名手续、举牌应价(及书面报价)、签订《成交确认书》以及签订《国有建设用地使用权出让合同》(参与土地出让竞买时), 我单位(个人)对其在权限范围内的行为负相应的法律责任。特此授权。</p> <p style="text-align: right;">委托人: (竞买人为单位的, 盖公章; 个人的, 签名)</p>			

联合竞买声明

(仅限联合竞买人填写)

我们经协商,愿意联合竞买(佛顺(挂) 号竞买文件所述的竞买标的物),我们承诺履行应承担的义务和相应的法律责任,同时承诺不分割竞得标的。

出资比例如下:

1、联合竞买人: 出资比例:

2、联合竞买人: 出资比例:

特此声明

声明人:

(单位签章、个人签名盖指模)

申请书

(只限于竞得标的后拟成立新公司进行开发的竞买人填写)

本人(公司)参加(佛顺(挂) 号竞买文件所述的竞买标的物)的竞买,拟在成功竞得标的后成立项目公司开发该标的,并确定出资人及出资比例如下:

1、出资人: 出资比例:

2、出资人: 出资比例:

若能成功竞得该标的的,拟于 年 月 日之前成立新公司,新公司领取营业执照并与国土部门签订《国有建设用地使用权出让合同变更协议》后,本人(公司)所支付的土地实际价款(含支付该价款所发生的税费,下同)及由该土地实际价款所引起的相关债权、债务均属新公司所有。

特此申请

申请人:

年 月 日

挂牌(拍卖)人接受申请,确认申请竞买人的竞买标志牌号为____号。

竞买资格审核人签名:

领号牌人签名及盖右手食指指模盖:

领号牌人身份证号码:

说明:本申请书必须打印成一页,此处仅为申请书内容样本,有需要的请另行[下载](#)。

国有建设用地使用权挂牌竞买报价单（样本）

竞买人编号：

地块位置		由 竞 买 人 填 写
宗地号		
竞买报价	人民币_____万元（大写） ¥_____元	
竞买人	名称：_____（签章）	
法定代表人 （或授权委托书代理人）	_____（签名）	
收到报价时间	_____年 _____月 _____日 _____时 _____分	由 挂 牌 人 填 写
挂牌人	_____（签章）	
确认时间	_____年 _____月 _____日 _____时 _____分	

国有建设用地使用权挂牌出让成交确认书(样本)

在 年 月 日在佛山市顺德区德民路行政服务中心西座一楼土地拍卖大厅举办的国有建设用地使用权挂牌活动中，_____（竞得人）竞得位于佛山市顺德区陈村镇岗北伦桂路以东、国通大道以北地块（宗地号：224072-111，用地面积：116454.68平方米，用途：A区科教用地，B区为城镇住宅用地兼容批发零售用地和住宿餐饮用地，C区为街巷用地）的国有建设用地使用权。现就有关事项确认如下：

一、该地块成交单价为每平方米人民币大写：_____元（小写：_____元），总价为人民币大写：_____元（小写：_____元）。

二、竞得人须自成交之日起 30 日内一次性付清全部国有建设用地使用权出让价款。

竞得人应按挂牌人的规定在成交之日起 7 个工作日内到佛山市顺德区国土城建和水利局申请领取《缴款通知书》，并按时缴纳国有建设用地使用权出让价款。如有不清楚、不理解的地方，请咨询相关工作人员（咨询电话：0757-22836478 李先生）。

三、竞得人须于成交之日起 7 个工作日内到顺德区财税局驻行政服务中心西座一楼契税业务窗口办理相关的契税涉税事项。具体请咨询区财税局相关工作人员（咨询电话：0757-22836856 欧阳小姐或 0757-22836855 区先生）。

四、竞得人须于成交之日在挂牌人处签订《国有建设用地使用权出让合同》、与佛山市顺德区陈村镇土地储备发展中心签订《陈村镇岗北伦桂路以东、国通大道以北地块项目建设协议书》、申报缴纳契税及申请办理国有建设用地使用权登记手续。若竞得人在竞买前申报成立新公司或按规定必须成立新公司受让竞得土地的，须根据有关规定申请设立相应的经营企业(出资构成及成立时间必须与《竞买申请书》所述相符)，并于取得工商营业执照之日起 7 日内由新公司的法定代表人或委托代理人持新公司的营业执照、法定代表人身份证明文件（属委托代理的另加委托代理证明文件）、公章、经工商部门备案的公司章程及《国有建设用地使用权挂牌出让成交确认书》到佛山市顺德区国土城建和水利局签订该地块的《国有建设用地使用权出让合同变更协议》（就受让人名称进行变更）、申报缴纳契税及申请办理国有建设用地使用权登记手续。

竞得不按规定签订《国有建设用地使用权出让合同》、《国有建设用地使用权出让合同变更协议》、《陈村镇岗北伦桂路以东、国通大道以北地块项目建设协议书》及申报缴纳契税和申请办理国有建设用地使用权登记手续的，视为竞得人放弃竞得资格，竞买保证金不予退还，挂牌人保留追究其相应法律责任的权利。在竞得人未缴清土地出让价款前，国土部门有权不予办理国有建设用地使用权登记手续。

五、本《国有建设用地使用权挂牌出让成交确认书》和佛顺（挂）2013-099号挂牌文件作为挂牌人与竞得人之间具有法律约束力的文件。

六、本《国有建设用地使用权挂牌出让成交确认书》一式两份，挂牌人执一份，竞得人执一份。特此确认。

挂牌人：

竞得人：

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

年 月 日

佛山市国有建设用地使用权出让合同（样本）

合同编号：

佛山市顺德区国土城建和水利局

本合同双方当事人：

出让人：中华人民共和国广东省佛山市顺德区国土城建和水利局

通讯地址：_____；

邮政编码：_____；

电话：_____；

传真：_____；

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《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《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价款、建设保证金的缴纳

第四条 本合同项下出让宗地通过 挂牌出让 方式取得，出让宗地编号为：224072-111，宗地总面积大写：壹拾壹万陆仟肆佰伍拾肆点陆捌 平方米（小写：116454.68 平方米），其中出让宗地面积为大写：壹拾壹万陆仟肆佰伍拾肆点陆捌 平方米（小写：116454.68 平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于：佛山市顺德区陈村镇岗北伦桂路以东、国通大道以北地块。

本合同项下出让宗地的平面界址详见附后宗地平面图(附件 1)。

本合同项下出让宗地的竖向界限在合同规定的总建筑面积的前提下，具体的上下界限以规划主管部门规定为准。

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：A 区科教用地，B 区为城镇住宅用地兼容批发零售用地和住宿餐饮用地，C 区为街巷用地。

第六条 出让人同意在__年__月__日（成交之日起 180 日内）前将出让宗地交付给受让人，交付土地时由佛山市顺德区陈村镇土地储备发展中心按宗地现状条件交地，地块周围基础设施情况具体如下：

（一）道路：地块北侧、南侧为现状道路，已至宗地线边。

(二)宗地周边 1000 米范围内有水、电接入口。受让人需自行到供电及供水部门报装施工（临时）和永久用水用电，所需费用由受让人负责；

(三)受让人申请所需电信、电视等线路的铺设与提供，由受让人与有关部门协商解决，接入费用由受让人负责；

(四)排污出口（经处理合格后）可设于宗地北侧或南侧道路的污水管。

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期：科教用地 50 年，自__年__月__日至__年__月__日止；城镇住宅用地 70 年，自__年__月__日至__年__月__日止；商服用地、街巷用地 40 年，自__年__月__日至__年__月__日止（按本合同第六条约定的交付土地之日起算）。

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：_____元（小写：_____元），每平方米人民币大写：_____元（小写：_____元）。

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写：_____元（小写：_____元）（定金金额为出让价款的 10%），定金抵作土地出让价款。

第十条 受让人同意按照本条第一款第__（一）__项的规定向出让人支付国有建设用地使用权出让价款：

（一）自成交之日起30日内，一次性付清国有建设用地使用权出让价款；

（二）按以下时间和金额分____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：_____ \ _____元（小写：_____ \ _____元），付款时间：____年____月____日之前。

第二期 人民币本金大写：_____ \ _____元（小写：_____ \ _____元），付款时间：____年____月____日之前。

分期支付国有建设用地使用权出让价款的，受让人在支付第二期及以后各

计算容积率的建筑总面积：不高于 259019.84 平方米（其中 A 区不高于 44096.03 平方米；B 区不高于 214923.81 平方米，其中商业设施计算容积率建筑面积不高于 30000 平方米）；

地下室建筑面积：详见顺规条件（2012）367 号《佛山市顺德区建设用地规划条件》；

建筑容积率：不低于 1 且不高于约 2.22（其中 A 区不高于 1.1，B 区不高于 3.0）；

建筑限高：A 区不高于 40 米，B 区不高于 100 米；

建筑密度：不高于 29.3%（其中 A 区不高于 35%；B 区不高于 28%）；

绿地率：不低于 30.1%；

其他土地利用要求：详见顺规条件（2012）367 号《佛山市顺德区建设用地规划条件》。

第十四条 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第（三）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设计条件，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，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住宅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__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. _____；
5. _____。

(三)本合同项下宗地项目配套的建设，须按顺规条件（2012）367号《佛山市顺德区建设用地规划条件》、《陈村镇岗北伦桂路以东、国通大道以北地块项目建设协议书》及《陈村镇岗北伦桂路以东、国通大道以北地块保障性住房配建要求》内容条款约定执行。

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项目在_____年__月__日（土地交付之日起1年内）之前开工，在_____年__月__日（自开工之日起3年内）之前全部工程竣工并申请竣工验收。

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。

本条开工日期以受让人依法领取《建设工程规划许可证》和《建设工程施工许可证》后进场打桩之日为准；申请竣工验收日期以规划主管部门受理受让人申请竣工验收之日为准。

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（一）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。

第二十一条 双方约定的其它事项：

（一）出让宗地必须按照顺规条件（2012）367号《佛山市顺德区建设用地规划条件》、《陈村镇岗北伦桂路以东、国通大道以北地块项目建设协议书》及《陈村镇岗北伦桂路以东、国通大道以北地块保障性住房配建要求》的具体

约定要求实施建设。出让宗地项目建设方案需经陈村镇土地储备发展中心批准方可实施。

(二)受让人注册地址不在顺德区的,须自出让宗地成交之日起1年内将注册地址调整到顺德区陈村镇。

(三)受让人需按顺规条件(2012)367号规划条件的要求在出让宗地A区内建设一所广东省一级中学。学校主体工程应于出让合同约定的动工之日起2年内完成竣工验收,验收后2年内开学,并自取得《办学许可证》之日起3年内取得省一级中学称号[省一级中学建设、认定标准按照《关于建立广东省民办中小学校督导评估制度的通知》(粤教督字〔2001〕8号)规定的软、硬件指标执行,具体由陈村镇人民政府会顺德区政府相关职能部门认定]。

(四)受让人必须在出让宗地B区内按照陈村镇人民政府的要求在东侧规划路边配建保障房项目,具体包括套内建筑面积不小于11000平方米的保障性住房并按顺规条件(2012)367号规划条件的指标配套相应车位、社区警务用房、社区服务站。保障房项目须于出让合同约定的动工之日起30个月内完成确权并将产权无偿移交给陈村镇人民政府或其指定的接收单位(产权移交所发生的税费均由竞得人负责)。

(五)除上述保障房项目外,受让人在出让宗地所开发建设商品住宅中套内建筑面积小于90平方米的户型数量占比应不少于70%。陈村镇人民政府有权按3000元/平方米的价格购买套内建筑面积不超过30000平方米的住宅作为政府保障性住房(以下简称“增购保障房”);陈村镇人民政府最迟应在竞得人移交11000平方米配建保障房产权时提出并书面通知受让人;受让人须按照配建保障性住房的标准进行建设和装修后,于出让合同约定的竣工期限之日起6个月内将增购保障房产权移交给陈村镇人民政府或其指定的接收单位,除约定的房价和交易契税外,陈村镇人民政府不另行支付或承担其他任何费用。

(六)出让宗地C区仅为城市道路功能,受让人不得以任何方式封闭、设置

地下空间。受让人须在出让宗地 A 区西南侧建设横跨 C 区的人行天桥，联通 A 区和 B 区，于出让合同约定的动工之日起 3 年内按市政规划的要求建成道路及天桥并无偿将产权移交给陈村镇人民政府或其指定的接收单位。

(七)受让人须在出让宗地 B 区内按规划要求建设公交首末站，并于出让合同约定的动工之日起 3 年内移交给陈村镇人民政府或其指定的接收单位管理、使用。

(八)学校主体建筑及配建保障房项目封顶，并取得陈村镇土地储备发展中心书面认可后，受让人才可办理出让宗地内其他商品房的预售、销售、确权等手续，由此所引起的一切责任和损失均由受让人自负。

(九)有关本宗地开发建设的具体要求及违约责任详见《陈村镇岗北伦桂路以东、国通大道以北地块项目建设协议书》，该协议作为本土地出让合同的附件。保障性住房（含增购保障性住房）建设要求详见《陈村镇岗北伦桂路以东、国通大道以北地块保障性住房配建要求》，该要求作为《陈村镇岗北伦桂路以东、国通大道以北地块项目建设协议书》的附件。

第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押

第二十二条 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。但首次转让剩余年期建设用地使用权时，应当符合本条第（一）、（三）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（投资总额不包含地价）；

（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。

（三）按照顺规条件（2012）367 号《佛山市顺德区建设用地规划条件》、

《陈村镇岗北伦桂路以东、国通大道以北地块项目建设协议书》及《陈村镇岗北伦桂路以东、国通大道以北地块保障性住房配建要求》约定进行投资开发，并达到所规定条件。

第二十三条 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。

第二十四条 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。

第二十五条 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

第二十六条 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。

第二十七条 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，住宅用途按本条第（一）项、其它用途按本条第（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。

第二十八条 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

第二十九条 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。

第三十条 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

第三十一条 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。受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的1%向出让人缴纳违约金，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，出让人有权解除合同，受让人无权要求返还定金，出让人并可请求受让人赔偿损失。

第三十二条 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，获批准的，分别按以下约定，退还除本合同约定的出让总价款的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，出让人在扣除出让总价款的50%后退还原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，出让人在扣除出让总价款的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。

第三十三条 受让人未按本出让合同约定的动工开发日期动工开发，未动工开发满一年的，须按照土地出让价款的百分之二十缴纳土地闲置费；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。

第三十四条 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(含分期竣工的情况)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。

第三十五条 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。

第三十六条 本合同项下宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项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、建筑密度等任何一项指标高于本合同约定最高标准的，出让人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，出让人并有权收回高于约定的最高标准的面积部分。

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，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顺德区人民政府批准，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 出让人编制的佛顺(挂) 2013-099 挂牌竞买文件是本合同的

组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第四十七条 本合同一式二份，出让人、受让人各执一份，本合同附件与本合同具有同等法律效力。

出让人（章）：

受让人（章）：

法定代表人（委托代理人）

法定代表人(委托代理人)：

（签字）：

（签字）：

二〇一三年 月 日

附件 1

出让宗地宗地平面图

附件 2

顺规条件（2012）367 号《佛山市顺德区建设用地规划条件》

附件 3

《陈村镇岗北伦桂路以东、国通大道以北地块项目建设协议书》

附件 4

《陈村镇岗北伦桂路以东、国通大道以北地块保障性住房配建要求》

竞买保证金缴付声明（样本）

佛山市顺德区国土城建和水利局、佛山市顺德区土地房产交易中心：

我（公司）现有_____万元人民币（付款银行：_____，付款帐号：_____），付入你（们）的土地房产竞投竞买保证金帐户内（开户单位：佛山市顺德区土地房产交易中心，银行：_____，帐号：_____）。我（公司）愿意将上述款项作为XXXXXXXXXXXXXXXX（公司或个人）参加贵中心于____年__月__日举办的位于佛山市顺德区_____地块竞投（买）保证金（即履约定金）之用途，并愿意承担有关的法律责任。

若XXXXXXXXXXXXXXXX（公司或个人）能成功竞得地块的，则我（公司）愿意将上述款项作为该地块的国有建设用地使用权出让金的一部分划转佛山市顺德区财政局的土地出让金专户内。

特此声明

声明人：

年 月 日

见证人（付款人为个人的须见证签名）：

见证单位：

承诺书（示范文本）

佛山市顺德区国土城建和水利局、佛山市顺德区土地房产交易中心：

本公司（本人）拟参加佛顺（ ） 号竞买文件所述的竞买标的物的竞买，现承诺如下：

本次竞买（投标）保证金不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金，所有资金均属于股东及投资人内部自有资金，各股东及投资人将以其认缴的出资额承担责任。如有与承诺事实不符，愿无条件承担相应的法律责任。

公司（竞买人）盖章（签字）：

年 月 日

【竞买人提供的承诺书有“竞买（投标）保证金不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金”内容则可，不限于上述格式】

资 信 证 明（示范文本）

申请单位（人）名称 因竞买佛顺（ ） 号竞买文件所述的竞买标的物的需要，委托我行对其资信状况出具证明书，经确认具体情况如下：

申请单位（人）名称在我行开立有基本结算账户。被证明人在我行办理的各项信贷业务无逾期（垫款）和欠息纪录，资金结算方面无不良纪录，执行结算纪律良好。

证明人（金融机构）签章：

年 月 日

（竞买人提供的资信证明有信贷记录良好的内容则可，不限于上述格式）