

国有建设用地使用权出让方案

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》和《国土资源部招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》等法律、法规的规定，以及云浮市建设用地领导小组 2024 年第 3 次会议纪要精神，特制定项目建设用地使用权出让方案如下：

一、出让地块的位置、范围、面积、用途、使用年限、开发程度

- (一) 位置：腰古镇云表村地段(金属智造园内)
- (二) 范围：详见宗地图
- (三) 面积：70186.46 m²
- (四) 土地用途：工业用地
- (五) 土地使用年限：50 年
- (六) 土地开发程度：“三通（通路、通水、通电）一平（红线内场地平整）”。

二、挂牌底价及竞买保证金

出让宗地的挂牌底价参考广东均正房地产土地资产评估咨询有限公司、江苏象仁土地房地产资产评估有限公司、广东同德房地产土地资产评估与规划测绘有限公司 3 家评估公司的评估价，并经云城区人民政府常务会议集体讨论。确定单价以 334 元/m²作为挂牌交易的起始价格，挂牌底价为人民币 2344.227764 万元(大写：人民币贰仟叁佰肆拾肆万贰仟贰佰柒拾柒元陆角肆分)，竞买保证金 469 万元，加价幅度 118 万元。

三、规划控制指标统一如下

- (一) 容积率：≥ 0.9；
- (二) 绿地率：≥ 10%且 ≤ 20%；
- (三) 建筑系数：≥ 40%；
- (四) 配置停车位：按《云浮市城市规划技术管理规定》进行配置。

四、其他规划设计要求（详见云规条字 2023080 号）

五、交易方式、时间、地点、竞买人的范围、竞价方式

- (一) 交易方式：网上挂牌交易。
- (二) 挂牌时间：市政府同意本方案后及时在《云浮日报》、《广东省土地市场动态监测与监管系统》和《中国土地市场网》等刊登挂牌公告。
- (三) 挂牌地点：云浮市公共资源交易中心。
- (四) 竞买人的范围：中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织，除法律另有规定者外，均可参加竞买。
- (五) 竞价方式：通过竞买，价高者得。

六、土地使用条件

- (一) 竞买人取得土地使用权之日起 12 个月内取得施工许可证并开工建设，36 个月内申请竣工验收。逾期不动工建设的，按国土资源部《闲置土地处置办法》等相关规定和合同约定处理。
- (二) 项目固定资产投资强度不低于 350 万元人民币/亩。
- (三) 项目达产后，年缴税额不低于 20 万元人民币/亩。

七、成交价款的组成和缴付方式

- 1、成交价款为土地出让金。契税由竞得人缴纳，印花税由出让方和竞得人各负责 50%。

2、竞得人必须在竞买成功并签订《国有建设用地使用权出让合同》后六十日内支付完土地成交总价款，否则当违约处理，若有违约，则土地管理部门有权解除合同，竞买保证金不予退还并实行重新挂牌出让。

3、供地的时间及其他要求：竞得人交清所有土地成交总价款之日起一个月内按土地现状提供给竞得人使用。在开发建设过程中，竞得人必须依法依规使用土地。

4、土地出让收益全额缴入云浮市财政专户。

云城区工程建设项目土地资源和技术控制指标清单

出让部门：云浮市云城区自然资源局		清单编号：	
一、地块信息及规划条件			
项目名称	腰古镇云表村地段(金属智造园内)一宗国有建设用地	宗地编号	
宗地座落 (四至范围)	位于腰古镇云表村地段(金属智造园内)，北侧和西侧临20米规划路；南侧临10米防护绿地(邻40米)G324国道改线，高压燃气路由)；东侧临90米防护绿地(邻高压燃气路由、电力管线)		
用地面积(m ²)	70186.46m ²	使用年限	50年
规划用地性质	工业用地	准入行业类型	
容积率 \geq	≥ 0.9	绿化率(%)	$\geq 10\%$ 且 $\leq 20\%$
规划建筑面积(m ²)		建筑高度/层数	主体厂房建筑 $\leq 50\text{m}$ ，配套服务设施建筑 $\leq 80\text{m}$
混合用地各用途建筑量比例		住宅面积(m ²)	
公共服务配套设施建设及管理要求	<ol style="list-style-type: none"> 1. 排水系统须按雨、污分流设计，并与城市管网合理衔接。 2. 涉及其他相邻市政管线的设计应符合相关规划、规范的要求，并预留用地及接口。 3. 项目建设需满足防洪排涝规划及相关规范要求。 		
小型公共空间配置、建设及管理要求			
公共道路配置、建设及管理要求	<ol style="list-style-type: none"> 1. 处理好该地块的人、车、货流，避免人、车、货流相互干扰。 2. 交通出入口方位方面：规划确定的城市道路交叉口，沿路缘线转角切点位置向主干路方向延伸70米范围，向次干路方向延伸50米范围，向支路延伸30米范围内，严禁开设机动车左转方向出入口；右转出入口的位置距交叉口路缘线转角切点宜大于20米。 3. 因市政公用设施要使用退建部分用地，用地单位应支持配合并无偿提供给政府使用。 		
建筑限高	主体厂房建筑 $\leq 50\text{m}$ ， 配套服务设施建筑 $\leq 80\text{m}$	建筑面宽	
退红线距离	退南侧40米G324国道改线道路红线不小于20m；退北侧20m规划道路与西侧20m规划道路圆弧切点连线不小于20m；退北侧和西侧20米规划道路红线不小于5m；退南侧40米G324国道改线道路红线与西侧20m规划道路圆弧切点连线不小于25m。		

退基地边界距离	不少于5米		
出让部门联系人	肖方	联系电话	8608579
二、清单内容			
出具部门	云城区自然资源局		
联系人	骆平	联系电话	8605161
用地规划设计条件	云规字第2023080号	用地规划设计条件	云规字第2023080号
其他要求	符合《云浮市国土空间总体规划(2021-2035)》、《广东金属智造科技产业园专项规划》、《云浮市城市规划技术管理规定》、《城镇燃气设计规范GB50028》和其他相关专项规划的要求。	其他要求	符合《云浮市国土空间总体规划(2021-2035)》、《广东金属智造科技产业园专项规划》、《云浮市城市规划技术管理规定》、《城镇燃气设计规范GB50028》和其他相关专项规划的要求。

出具部门	云浮市生态环境局云城分局		
联系人	谭振华	联系电话	0766-8813732
是否位于其它已经环保许可项目或规划的防护距离内	新建道路、城市轨道、铁路两侧及机场周边需预留足够的噪声防护距离，既有道路、城市轨道、铁路两侧等不能满足噪声污染防治要求的区域内，不得新规划医院、学校、居民集中住宅区。		
水源保护区、生态保护红线等环境敏感区的意见	1. 经查询不涉及三线一单、饮用水源地保护区，未压占严格管控类耕地。 2. 生态保护红线请征询自然资源部门。		
土壤污染状况调查评估的管理要求	根据相关规定，征收转用后，供地的规划用途确定为住宅、公共管理与公共服务用地的，供地前应按照规定进行土壤污染状况调查并通过评审。		
编制环评报告书（表）的意见	项目建设前应履行有关环保手续，按照《中华人民共和国环境影响评价法》、《建设项目环境保护管理条例》、《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021年版）》、《广东省生态环境厅审批环境影响报告书（表）的建设项目名录（2021年本）》等的有关规定执行。		
其他要求	按照环保法律法规有关规定严格落实各种污染防治措施，防止破坏生态环境。		
出具部门	云城区住房和城乡建设局		
联系人	龙聪（绿色建筑） 许廷鑫（历史建筑）	联系电话	8822075；8822336
是否符合绿色建筑及装配式建筑等政策规定的意见	无相关资料可提供		
历史建筑保护等要求	无相关资料可提供		
其他要求			
出具部门	云城区城市管理和综合执法局		
联系人	邱树彬	联系电话	8339433
核查拟出让地块范围内排水管线的现状、涉及管线迁改的，提出基本迁移要点	经现场核查，该拟出让地块范围内没有排水管线。		
提供电动汽车充电基础设施（建设类）、及出让地块排水连接设计规定的意见	该拟出让地块位于改线G324国道旁，周边无市政管网，排水连接意见请咨询公路部门。		
出具海绵城市建设控制指标			
其他要求	无		

出具部门	云城区交通运输局		
联系人	严学文	联系电话	0766-8813288
相关公路开设出入口及公路交通组织、需配建的交通设施等提出意见	开设路口需完善相关报批手续。		
其他要求			
出具部门	云城区农业农村和水务局		
联系人	李婷婷	联系电话	6620330
对地块的各类房屋建筑和城市基础设施等工程建设项目水土保持评价或评估出具意见	请生产建设单位在施工过程中落实好水土保持措施，防止水土流失。		
河湖管理范围内出让地块涉及各类房屋建筑和城市基础设施等工程建设项目防洪专业评价或评估工作出具意见	该地块未涉及河道管理范围。		
其他要求			
出具部门	云城区文化旅游体育局		
联系人	于文娟	联系电话	0766-8828678
对发现的地下文物提出具体要求和保护措施	该项目范围内无考古区域，施工过程中如发现文物，及时报文物主管部门。		
对地上需要保护的文物提出具体要求	该项目范围内无文物保护单位和不可移动文物。		
其他要求			

出具部门	云城区应急管理局		
联系人	江俊杰	联系电话	8815013
对普查时发现存在的危险化学品生产、储存企业和危险化学品重大危险源单位提供相关安全影响的监管意见	出让地块中，周边100米范围内未发现存在危险化学品生产、储存企业和没有危险化学品企业重大危险源单位。		
对涉及拟新建、改建、扩建危险化学品生产、经营类的出让地块建设项目，依法提供监督实施安全生产准入制度的审查意见	暂无涉及拟新建、改建、扩建危险化学品生产、经营类的出让地块建设项目。		
其他要求			
出具部门	云城区林业局		
联系人	黄燕龙	联系电话	0766-8822415
核查城市规划区外拟出让地块范围内是否存在需保护的古树名木，并对有需保护的古树名木提出具体要求及保护细则	经核查，该地块范围内没有名木古树。		
其他要求			
出具部门	云浮市气象局		
联系人	李船	联系电话	13927111221（0766-8833264）
核查出让土地范围及周边一定区域的建设规划是否符合气象观测环境保护规范的要求	已核查该地块符合气象观测环境保护规范的要求。		
对专业技术机构出具的论证报告或评估报告进行评审，并对地块的气候可行性、气象灾害风险、雷电灾害风险专业评价或评估工作出具意见	<ol style="list-style-type: none"> 1、该地块如涉及国家重点建设工程、重大区域性经济开发项目；大型太阳能、风能等气候资源开发利用项目；确需进行气候可行性论证的省重点建设工程项目（由省气象主管机构会同省有关部门编制目录，报省人民政府同意后公布）需进行气候可行性论证。 2、该地块如涉及大型建设工程、重点工程、爆炸和火灾危险环境、人员密集场所等项目应当进行雷电灾害风险评估以确保公共安全。 		
其他要求			
出具部门	云浮云城供电局		

联系人	梁健豪	联系电话	13927178591
出让地块范围内供电管线、设施等的现状，涉及迁改的，提出基本迁移要点	出让地块范围内无供电线路。		
对根据出让地块规划条件要求配套建设的供电设施提供相关意见和建议和建设标准等相关规定	出让地块要求配套建设的供电设施根据实际用电需求进行申请报装，建设标准按照《南方电网公司10kV及以下业扩受电工程典型设计（2018版）》执行。		
其他要求	无		
属地镇街	腰古镇		
联系人	陈锡文	联系电话	13826837266
是否属于“净地”出让，拟出让的土地未设置除土地所有权以外的其他产权，安置补偿落实到位，没有法律经济纠纷，地块位置、使用性质、容积率等规划条件明确	是属于“净地”出让，拟出让的土地未设置除土地所有权以外的其他产权，安置补偿落实到位，没有法律经济纠纷，地块位于金属智造园内处于金晟兰西侧。		
具备施工设备与人员进场的道路、施工所需的供水和供电等动工开发所必需的基本条件	具备施工设备与人员进场的道路、施工所需的供水和供电等动工开发所必需的基本条件		