

# 建设用地使用权挂牌（上网竞价）出让文件

公告日期：2025 年 8 月 28 日至 2025 年 9 月 16 日

地块编号：

G04-2025-0070

用途：工业用地

位置：中山市三角镇三角村



# 目 录

中山市国有建设用地使用权挂牌（上网竞价）出让公告.....	3
中山市国有建设用地使用权挂牌（上网竞价）出让竞买须知.....	10
竞买申请书（样本） .....	24
信用承诺书（样本） .....	26
建设用地使用权公开交易成交确认书（样本） .....	27
国有建设用地使用权出让合同（样本） .....	28
项目履约监管合同（样本） .....	47
国有建设用地交付协议书（样本） .....	54
国有建设用地交付确认书（样本） .....	56

# 中山市国有建设用地使用权挂牌（上网竞价） 出让公告

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国电子签名法》《公共资源交易平台管理暂行办法》《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》《广东省国有建设用地使用权交易市场管理规定》《中山市土地使用权公开交易管理办法》《关于中山市工业用地招标投标挂牌出让的意见》《中山市公共资源交易中心建设用地使用权与矿业权公开上网竞价（不设最高限价）实施细则》的有关规定，中山市自然资源局经中山市人民政府批准以挂牌（上网竞价）方式公开出让编号为 G04-2025-0070 国有建设用地使用权，受中山市自然资源局委托，中山市公共资源交易中心组织实施本次国有建设用地使用权出让交易活动。现就有关事项公告如下：

## 一、竞买要求

本次国有建设用地使用权挂牌（上网竞价）出让通过广东省公共资源交易平台选择“中山市”进入中山市公共资源交易平台进行。竞买人必须办理数字证书并按要求足额交纳竞买保证金，方可参加挂牌（上网竞价）交易活动。

## 二、出让宗地概况

挂牌（上网竞价）出让土地总面积 3010.68 平方米（折合 4.516 亩），位于中山市三角镇三角村，现状为已平整，用途为工业用地，出让年限为 50 年。

## 三、规划指标要求、行业要求、竞买人资格要求及其他公开交易条件与建设条件

1. 竞得人开发建设该宗地时必须符合《建设用地规划条件》（业务编号：

G04-2025-0070) 的要求： $2.0 \leq \text{容积率} \leq 4.0$ ， $10\% \leq \text{绿地率} \leq 15\%$ ， $35\% \leq \text{建筑密度} \leq 60\%$ ，建筑高度  $\leq 70$  米。

## 2. 其他规划要求：

(1) 停车位的设置标准应不低于《中山市国土空间规划技术标准与准则》的要求。设置标准如下：①小汽车停车位按照  $\geq 0.2$  个车位/100  $\text{m}^2$  计容建筑面积配建；无障碍机动车泊位应占配建机动车总泊位的 1%。一般工业厂房因生产工艺要求，层高超过 8 米时，超高部分应配停车位可按建筑面积计算（非计容建筑面积）。②摩托车和非机动车停车位均按 0.1 个车位/100  $\text{m}^2$  计容建筑面积配建。非机动车泊位宜设于地面，不得设于地上 2 层及以上或地下 2 层及以下位置。

(2) 地下空间情况：使用性质为地下车库，总建筑面积为 7546.8 平方米，其中负一层建筑面积为 1886.70 平方米，开发强度上限为地下 4 层，竖向利用深度为浅层 0-15 米。

(3) 其他规划指标及要求按《建设用地规划条件》（业务编号：G04-2025-0070）执行。

3. 行业要求及代码：其他未列明制造业，行业代码：4190[引自《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017）]。

## 4. 竞买人资格要求：

(1) 中华人民共和国境内外的法人、其他组织均可申请竞投，不接受自然人竞投和联合竞投。

(2) 纳入市“信用联合奖惩应用系统”黑名单的竞买人及与其有参股、控股、投资关系的法人、个人及其他组织，在失信行为消除前，不得参与竞买土地。

竞买人应配合提供相关资料。

## 5. 其他公开交易条件：

(1) 竞得人应在用地成交之日起 5 个工作日内，到市自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》，并在签订《国有建设用地使用权出让合同》当日与镇街政府就该用地项目的开发建设相关要求和指标等事项签订《项目履约监管合同》。

(2) 本宗用地实行“标准地”出让，控制指标如下：

容积率	投资强度（万元/亩）	产出强度（万元/亩）	税收强度（万元/亩）	万元工业产值能耗参考值
$2.0 \leq \text{容积率} \leq 4.0$	$\geq 600$	$\geq 1200$	$\geq 60$	0.0025 吨标准煤

(3) 达产要求：竞得人应自约定土地交付之日起 1460 日前达到人民币 5419.2 万元，且自达产当年起五年内至少三个完整会计年度达到指标要求；预期纳税额应自约定土地交付之日起 1460 日前达到人民币 270.96 万元，且自达产当年起五年内至少三个完整会计年度达到指标要求。

(4) 竞得人自土地交付之日起 20 年内，原则上不可转让土地使用权，符合法定转让条件并经中山市三角镇人民政府同意才可整体转让土地使用权。

(5) 经公开出让并已建成投产的工业用地（产业用地）受让人或土地实际使用人在土地出让存续期内，出现停工、停产等非生产经营情况满一年的，由土地所在地镇街政府责令其恢复生产经营活动。停工、停产等非生产经营情况的认定标准由所在地镇街政府根据项目实际情况进行认定。经责令和处理仍不恢复生产经营的，出让人可根据所在地镇街政府申请，与受让人解除出让合同。受让人将土地退还给出让人后，出让人扣除受让人应当支付的违约金及其他必要费用后，将已收取的国有建设用地使用权出让价款退还给受让人（不计利息）。

(6) 根据《中山市新出让用地开发建设预受理实施方案》有关规定，鼓励申请单位向属地镇街政府提出预受理申请，以加快项目落地投产。

6. 投资强度： $\geq 9,000$  元/平方米。

7. 行政办公及生活服务设施用地所占比重等要求：所需行政办公及生活配套设施用地面积 $\leq$ 工业项目总用地面积的 7%，且建筑面积 $\leq$ 工业项目总建筑面积的 15%；严禁在工业项目用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配套设施。

8. 建设期限要求：在 2026 年 12 月 10 日之前开工，在 2027 年 12 月 10 日之前竣工。

9. 竞得人未如期开发建设，应按《出让合同》相关规定办理。

#### **四、竞投起始价、竞价增幅**

挂牌（上网竞价）起始价为人民币 3,161,200 元，即约 700,000 元/亩。每次最小竞价增幅为 30,000 元。本次挂牌（上网竞价）出让不设保留价。

#### **五、竞买保证金及收取账号**

1. 竞买人应预交竞买保证金人民币 940,000 元。成交后，竞买保证金自动转作出让价款，出让价款的 20%作为合同定金；竞买保证金若不足出让价款 20%的，竞得人应于签订出让合同前按时缴纳不足部分；竞投不成交的，保证金按规定返还。

2. 竞买人应在竞买申请开始后登录中山市公共资源交易平台进入土地与矿业权交易系统申请获取保证金账号，并按规定向系统指定的账号汇入保证金，保证金须于 2025 年 9 月 26 日上午 11 时前到账（以交易系统显示的银行到账时间为准）。

3. 竞买人必须以自己的名义缴交竞买保证金，不得代缴。

#### **六、挂牌（上网竞价）资料获取**

本次挂牌（上网竞价）出让的详细资料 and 具体要求，见中山市公共

资源交易平台。竞买人可在中山市公共资源交易平台浏览或下载本次挂牌（上网竞价）出让公告、须知及相关交易文件，并按规定的操作程序在网上参加竞买。

## **七、本次挂牌（上网竞价）时间安排**

1. 公告期：自 2025 年 8 月 28 日至 2025 年 9 月 16 日。
2. 竞买申请时间：自 2025 年 9 月 17 日至 2025 年 9 月 26 日上午 11 时。
3. 网上报价时间：自 2025 年 9 月 17 日至 2025 年 9 月 28 日上午 9 时 30 分。

根据网上报价截止时的报价情况，可能进入网上限时竞价程序。

## **八、竞买资格及成交标准**

竞买人须按照本次挂牌（上网竞价）公告和竞买须知的要求，办理数字证书、足额交纳竞买保证金，向交易中心提交竞买申请文件资料[可登录中山市公共资源交易平台进入土地与矿业权交易系统上传提交竞买申请文件资料，具体竞买申请文件资料详见《竞买须知》]，经交易中心确认后，获得竞买号，取得竞买资格。竞买人在规定的上网报价时间内自行登录到中山市公共资源交易平台进入土地与矿业权交易系统参与竞价，报价不得低于当前的交易价格，并按照规定幅度增价。在网上报价规定的期限内只有一个竞买人缴交保证金并报价且报价高于或等于起始价，且符合其它条件的，即可确认成交；网上报价期限届满，在网上报价期限内有两个或两个以上竞买人报价的，竞价系统将进入限时竞价程序，以上网限时竞价出价最高者为竞得人。

## **九、成交确认及《出让合同》的签订**

挂牌（上网竞价）结束后，交易系统向最高报价者发出《建设用地使用权最高报价确认通知书》，最高报价者按规定即时在中山市公共资源交易中心签订《成交确认书》（版本详见本交易文件），双方签订《成交

确认书》后，此次公开交易方可确认成交。

竞得人须在成交之日起 5 个工作日内，凭有效证件及《成交确认书》等相关材料到中山市自然资源局签订《出让合同》并办理相关手续。

#### **十、国有建设用地使用权出让价款支付方式**

挂牌（上网竞价）成交后，竞得人将国有建设用地使用权出让价款于签订《出让合同》之日起 30 天内一次性支付完毕（含保证金结转出让价款）。

#### **十一、税费负担方式**

竞得人需按相关规定缴交税费，具体涉税事项请咨询市税务部门。未按规定办理纳税申报和缴纳税款所产生的法律责任由竞得人承担。

#### **十二、土地交付**

2025 年 12 月 10 日之前，由中山市土地储备中心按《国有建设用地交付协议书》约定标准，即按土地现状将土地交付竞得人使用，竞得人无须额外支付地上青苗、附着物等补偿费用。

#### **十三、其它**

（一）本次建设用地使用权挂牌（上网竞价）出让是以现行法律法规、有关政策及收费标准为依据，竞买人竞得建设用地使用权后应及时办理相关手续，如遇国家、省、市法律法规、有关政策及收费标准调整，则按调整后的法律法规、有关政策和收费标准执行。

（二）本次挂牌（上网竞价）不接受邮寄、电子邮件、电话、传真及口头竞投；涉及本次挂牌（上网竞价）的相关事项以本交易文件记载为准；如有关于本宗地竞买事宜的变更、澄清、说明等将通过中山市公共资源交易平台发布，请有意参与竞买者密切留意。其它未尽事宜，请详见本宗地的交易文件。

#### **十四、联系方式**



（一）出让方

中山市自然资源局

联系人：郑小姐；咨询电话：0760-88307295

地址：中山市石岐兴中道 2 号

中山市自然资源局网址：<http://www.zs.gov.cn/zrzyj/>

（二）组织方

中山市公共资源交易中心

联系人：吴小姐；咨询电话：0760-89817365

地址：中山市博爱六路 22 号市政务服务中心二楼市公共资源交易中心 D 区

广东省公共资源交易平台网址：<https://ygp.gdzwfw.gov.cn/#/44/index>

中山市公共资源交易平台网址：<https://www.zsjypt.cn/>

工作日办公时间：上午 8:30~12:00，下午 2:30~5:30

（三）其他咨询

数字证书咨询电话：0760-87868389、0760-88386168

规划咨询电话：0760-88323671（窗口）

镇街联系人电话：13432195726（梁小姐）

中山市公共资源交易中心

2025 年 8 月 28 日

# 中山市国有建设用地使用权挂牌（上网竞价）出让竞买须知

## 一、竞买人资格要求：

（一）中华人民共和国境内外的法人、其他组织均可申请竞投，不接受自然人竞投和联合竞投。

（二）纳入市“信用联合奖惩应用系统”黑名单的竞买人及与其有参股、控股、投资关系的法人、个人及其他组织，在失信行为消除前，不得参与竞买土地。

竞买人必须办理数字证书并按要求足额交纳竞买保证金，方可参加挂牌（上网竞价）交易活动。

**二、竞买原则：**竞买人应遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则。凡参与本次挂牌（上网竞价）的竞买人，皆视为自愿接受本须知约束。竞买人应对本挂牌（上网竞价）标的、交易文件、交易条件进行充分了解，一经报价，视为对本交易文件无异议，并自愿承担相应责任。

## 三、关于报价竞价时间、地点

（一）竞买人应在规定的竞买申请办理时间内向中山市公共资源交易中心（下称“交易中心”）提交竞买申请。

（二）竞买人应在本公告规定的网上报价时间内自行登录到中山市公共资源交易平台进入土地与矿业权交易系统参与竞价，期外报价无效，在规定期限内不报价的，视为自动放弃竞投资格。

（三）根据网上报价截止时的报价情况，可能进入网上限时竞价程序。网上限时竞价地点位于中山市博爱六路 22 号市政政务服务中心二楼市公共资源交易中心 D 区竞价室，竞买人应自行到达竞价室参与网上限时竞价。

（四）业务办理地点设在中山市博爱六路 22 号市政务服务中心二楼市公共资源交易中心 D 区。

#### **四、关于办理数字证书**

参加本宗地挂牌（上网竞价）活动的必须使用数字证书，未有有效数字证书的竞买人应在参加挂牌（上网竞价）交易前，携带相关有效证件到广东省数字证书认证中心中山授权服务商业务办理点[咨询电话：0760-87868389、88386168]申请办理。竞买人应确保数字证书的名称与缴纳保证金的账户名称完全一致，否则交易系统无法识别。

首次使用数字证书参加挂牌（上网竞价）交易的，竞买人应先登录广东省公共资源交易平台以真实有效的信息资料进行用户登记。

联合竞买的，联合体各成员单位须约定其中一方为主竞买人，并向交易中心提供授权委托书代表竞买联合体各成员单位参与挂牌（上网竞价）竞买活动，以主竞买人的身份自行登录广东省公共资源交易平台填写真实有效的相关信息办理用户登记，完成后登录交易系统进行宗地竞买申请时，应增加登记联合体其他成员单位的相关真实有效信息资料。主竞买人使用数字证书在交易系统中有关本宗地的一切操作，均代表竞买联合体各成员单位的真实意思表示，具备法律效力，提交竞买申请即视为竞买联合体各成员单位对此无异议，并将无条件共同承担由此产生的一切后果和法律责任。

#### **五、关于竞买保证金**

##### **（一）缴交竞买保证金**

1. 竞买人必须以自己的名义缴交竞买保证金，不得代缴。
2. 竞买人缴交的竞买保证金必须在本交易文件中公告规定时间内到账，方能取得竞买申请资格。如竞买人的竞买保证金未按规定的时间到

达指定的保证金缴款账户的，交易中心不受理其竞买申请，责任由竞买人自负。跨地区或跨行转账的竞买人，需预足资金的在途时间，以免影响竞买人及时取得竞买资格。

3. 网上交易系统在接受竞买保证金时，以竞买人选择宗地后生成的随机保证金账号作为识别竞买人身份的依据，且竞买保证金在指定时间内确认到账之后，系统才允许赋予竞买人对应宗地的竞买权限。保证金到账后，无法变更所要竞买的宗地。

4. 竞买人应先登录广东省公共资源交易平台以真实有效的信息资料进行用户登记。竞买人凭数字证书（CA 认证）及登录密码通过中山市公共资源交易平台进入交易系统，方可提出竞买申请并获取保证金账号（该账号是银行系统为本宗地不同竞买人随机生成的唯一子账号，仅限本宗地该竞买人缴纳保证金使用），竞买人应在交易系统提供的银行中选择其一申请保证金缴款账户，并按规定向该保证金账号汇入保证金，保证金缴款信息为：

收款单位：中山市公共资源交易中心

开户银行：**【由竞买人在中山市公共资源交易平台土地与矿业权交易系统中申请获取】**

人民币账号：**【由竞买人在中山市公共资源交易平台土地与矿业权交易系统中申请获取】**

竞买人在缴交保证金后，应及时登录交易系统查询保证金到账情况。

## （二）成交后保证金处理

1. 成交后，竞买保证金自动转作出让价款，出让价款的 20% 作为合同定金；竞买保证金若不足出让价款 20% 的，竞得人应于签订出让合同前按时缴纳不足部分。外汇保证金按国家相关规定办理。

2. 未竞得人缴纳的竞买保证金，由交易中心按规定在交易活动结束后 5 个工作日内原路退还（不计利息）。

## 六、关于信用联合奖惩要求

（一）根据市自然资源局土地市场信用评级机制，有下列情况之一的，纳入市“信用联合奖惩应用系统”黑名单：

1. 土地开发利用中的失信主体；
2. 自身原因闲置土地未完成处置的使用权人；
3. 违法用地主体；
4. 未按规定建设移交公建配套或人才房的公司；
5. 单宗商业自持面积、自持年限未能按出让合同或相关协议约定执行的公司；
6. “问题楼盘”未完成处置的企业及主要股东持股的企业。

上述纳入市“信用联合奖惩应用系统”黑名单的竞买人及与其有参股、控股、投资关系的法人、个人及其他组织，在失信行为消除前，不得参与竞买土地。

（二）按照信用联合奖惩合作备忘录的要求，出现信用联合奖惩合作备忘中规定的失信情况的市场主体，限制取得政府供应土地。

包括但不限于以下信用联合奖惩合作备忘录：《关于对安全生产领域失信生产经营单位及其有关人员开展联合惩戒的合作备忘录》（发改财金〔2016〕1001 号） 《关于对公共资源交易领域严重失信主体开展联合惩戒的备忘录》（发改法规〔2018〕457 号） 《失信企业协同监管和联合惩戒合作备忘录》（发改财金〔2015〕2045 号） 《关于对环境保护领域失信生产经营单位及其有关人员开展联合惩戒的合作备忘录》（发改财金〔2016〕1580 号） 《关于对食品药品生产经营严重失信者开展联合惩戒

的合作备忘录》（发改财金〔2016〕1962号） 《关于对严重质量违法失信行为当事人实施联合惩戒的合作备忘录》（发改财金〔2016〕2202号） 《关于对财政性资金管理使用领域相关失信责任主体实施联合惩戒的合作备忘录》（发改财金〔2016〕2641号） 《关于对重大税收违法案件当事人实施联合惩戒措施的合作备忘录（2016版）》（发改财金〔2016〕2798号） 《关于对统计领域严重失信企业及其有关人员开展联合惩戒的合作备忘录》（发改财金〔2016〕2796号） 《关于对严重违法失信超限超载运输车辆相关责任主体实施联合惩戒的合作备忘录》（发改财金〔2017〕274号） 《关于对农资领域严重失信生产经营单位及其有关人员开展联合惩戒的合作备忘录》（发改财金〔2017〕346号） 《关于对海关失信企业实施联合惩戒的合作备忘录》（发改财金〔2017〕427号） 《关于在电子认证服务行业实施守信联合激励和失信联合惩戒的合作备忘录》（发改财金〔2017〕844号） 《关于对房地产领域相关失信责任主体实施联合惩戒的合作备忘录》（发改财金〔2017〕1206号） 《关于对盐行业生产经营严重失信者开展联合惩戒的合作备忘录》（发改经体〔2017〕1164号） 《关于对石油天然气行业严重违法失信主体实施联合惩戒的合作备忘录》（发改运行〔2017〕1455号） 《关于对运输物流行业严重违法失信市场主体及其有关人员实施联合惩戒的合作备忘录》（发改运行〔2017〕1553号） 《关于对保险领域违法失信相关责任主体实施联合惩戒的合作备忘录》（发改财金〔2017〕1579号） 《关于对对外经济合作领域严重失信主体开展联合惩戒的合作备忘录》（发改外资〔2017〕1894号） 《关于对国内贸易流通领域严重违法失信主体开展联合惩戒的合作备忘录》（发改财金〔2017〕1943号） 《关于对严重拖欠农民工工资用人单位及其有关人员开展联合惩戒的合作备忘录》（发改财金〔2017〕2058号） 《关于

对慈善捐赠领域相关主体实施守信联合激励和失信联合惩戒的合作备忘录》（发改财金〔2018〕331号）《关于对家政服务领域相关失信责任主体实施联合惩戒的合作备忘录》（发改财金〔2018〕277号）《关于对旅游领域严重失信相关责任主体实施联合惩戒的合作备忘录》（发改财金〔2018〕737号）。

（三）在中山市税务局推送的惩戒企业中，对有重大税收违法案件信息的竞买人将限制参与土地竞买活动。

竞买人办理竞买申请需提交信用承诺书，承诺无上述信用惩戒情况。

## 七、关于竞买申请文件资料

竞买人应在竞买申请规定时间内，登录交易系统提出竞买申请，并按要求扫描上传竞买申请文件资料。竞买申请文件资料须以中文书写（或附含合法有效的中文译本，所有文件的解释以中文译本为准），竞买申请文件资料应以下内容：

（一）公司、企业参与竞买的：

1. 竞买申请书（签名并加盖公章）；
2. 营业执照副本（加盖公章）；
3. 法定代表人证明书（加盖公章）及其身份证复印件（加盖公章）；
4. 委托他人代为竞买及办理相关手续的，应提交该公司、企业法定代表人签署的委托授权文件（签名并加盖公章）及受托人的身份证复印件（加盖公章）；
5. 依法成立的经中国人民银行备案的第三方信用服务机构所出具信用等级 A 级（含 A 级）以上的信用报告，信用报告出具日期须在本宗地出让公告之日后（含当日）；境外公司、企业须提供依法成立的信用服务机构出具的报告，并同时提供中文译本，报告出具日期须在本宗地出让

公告之日后（含当日）；

6. 竞买保证金交纳凭证（加盖公章）；

7. 信用承诺书（签名并加盖公章）；

8. 关于对网上限时竞价情况的确认书（签名并加盖公章）；

9. 其他需要提交的资料（包括竞买人资格要求所需要提供的相关文件资料，加盖公章）。

（二）具有独立经济主体资格的经济组织参与竞买的：

1. 竞买申请书（签名并加盖公章）；

2. 设立该组织的有效批文（加盖公章）；

3. 该组织负责人的任命文件（加盖公章）及其身份证复印件（加盖公章）；

4. 委托他人代为竞买及办理相关手续的，应提交该组织负责人签署的委托授权文件（签名并加盖公章）及受托人的身份证复印件（加盖公章）；

5. 依法成立的经中国人民银行备案的第三方信用服务机构所出具信用等级 A 级（含 A 级）以上的信用报告，信用报告出具日期须在本宗地出让公告之日后（含当日）；境外独立经济主体资格的经济组织须提供依法成立的信用服务机构出具的报告，并同时提供中文译本，报告出具日期须在本宗地出让公告之日后（含当日）；

6. 竞买保证金交纳凭证（加盖公章）；

7. 信用承诺书（签名并加盖公章）；

8. 关于对网上限时竞价情况的确认书（签名并加盖公章）；

9. 其他需要提交的资料（包括竞买人资格要求所需要提供的相关文件资料，加盖公章）。



（三）个人参与竞买的：

1. 竞买申请书（签名并加盖指模）；
2. 个人身份证复印件；
3. 委托他人代为竞买及办理相关手续的，须提交授权文件（签名并加盖指模）及受托人的身份证复印件；
4. 中国人民银行征信中心出具的无不良信息的信用报告，信用报告出具日期须在本宗地出让公告之日后（含当日）；境外个人须提供依法成立的信用服务机构出具的报告，并同时提供中文译本，报告出具日期须在本宗地出让公告之日后（含当日）；
5. 竞买保证金交纳凭证；
6. 信用承诺书（签名并加盖指模）；
7. 关于对网上限时竞价情况的确认书（签名并加盖指模）；
8. 其他需要提交的资料（包括竞买人资格要求所需要提供的相关文件资料）。

（四）联合竞买的：

各成员单位均须符合公告中的竞买人资格要求，并签订联合竞买协议书，约定其中一方为主竞买申请人，代表竞买联合体各成员单位参与挂牌（上网竞价）竞买活动，明确约定各成员的权利义务，包括缴交保证金、办理竞买申请手续、办理数字证书等相关事项。该协议书作为竞买申请文件的组成部分一并提交。联合竞买的，各成员单位对竞买及成交后的行为承担连带责任并共同办理建设用地使用权登记，不得分割建设用地使用权。

各成员单位须根据各主体属性（公司、企业、经济组织或个人），按上述（一）、（二）、（三）的规定提供竞买申请文件资料。

（五）竞买人提交的申请文件具有下列情形之一的，为无效申请，不得参加竞买：

1. 申请文件在本交易文件规定的竞买申请截止时间后收到的；
2. 申请文件不齐全或不符合本交易文件规定的，且在竞买申请截止时间前未能改正或补正的；
3. 申请文件字迹不清、无法辨认的，且在竞买申请截止时间前未能改正或补正的；
4. 申请人不具备本交易文件所规定的竞买资格的；
5. 委托他人代理，委托文件不齐全、不符合本交易文件或相关法律法规规定的；
6. 保证金超出本交易文件规定截止时间汇入指定保证金账户的。

（六）根据《广东省土地使用权公开交易规则》，境外竞买人（公司、企业、经济组织或个人）所提交的身份证明及其他相关文件，应按规定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；港、澳竞买人（公司、企业、经济组织或个人）所提交的身份证明及其他相关文件应由中华人民共和国司法部授权的香港律师公证并由中国法律服务（香港）有限公司加盖转递章。国家政策法规另有规定的，从其规定。

## 八、关于网上报价及网上限时竞价

（一）竞买人须按照本次挂牌（上网竞价）公告和竞买须知的要求，办理数字证书、足额交纳竞买保证金，向交易中心提交竞买申请文件资料[可登录中山市公共资源交易平台进入土地与矿业权交易系统上传提交竞买申请文件资料]，经交易中心确认后，获得竞买号，取得竞买资格。

（二）竞买人在规定的网上报价时间内自行登录到中山市公共资源交易平台进入土地与矿业权交易系统进行报价，初次报价不得低于起始价，

报价应以增价方式进行，每次加价幅度不得小于挂牌（上网竞价）文件规定的增价幅度；在网上报价期限内，可多次报价。符合条件的报价，交易系统予以接受且自动识别更新价格，并实时公布。竞买人应当谨慎报价，报价一经提交，不得撤回。

（三）在网上报价期限内有两个或两个以上竞买人报价的，交易系统 will 进入网上限时竞价程序，通过网上限时竞价最终确定竞得人。网上限时竞价，是指在规定的网上报价期限届满，在网上报价期限内有两个或两个以上竞买人报价的，以当前最高报价的价格为竞价的起始价，在限定时间内组织网上竞价，按最高报价且不低于起始价的原则确定竞得人。

（四）在网上报价期限截止前，竞买人应当至少进行一次有效报价，方有资格参加该宗地的网上限时竞价。

（五）网上限时竞价程序：交易系统一般以 3 分钟倒计时为竞价时限，如在 3 分钟倒计时内有新的报价，交易系统即从接受新的报价起再顺延 3 分钟。

3 分钟倒计时截止，交易系统将不再接受新的报价，并显示最高出价、起始价及竞价结果。

（六）网上限时竞价中无人报价的，以网上报价期限内报价不低于起始价的最高报价者为竞得人。

交易中心有权设定每宗地的竞价时限。竞买人对其在竞价过程中所作的报价及其他行为承担相应法律责任。

## **九、关于挂牌（上网竞价）成交**

（一）在网上报价期限内只有一个竞买人报价，且不低于起始价（如本交易文件中约定设有保留价的，该报价须等于或高于保留价），并符合本交易文件规定的，挂牌（上网竞价）成交，该竞买人为竞得人。

（二）在网上报价期限内无报价或报价不符合本交易文件规定的，挂牌（上网竞价）不成交。

（三）网上报价期限内有两个或两个以上竞买人报价的，交易系统 will 进入网上限时竞价程序，至倒计时截止，出价最高者为竞得人。

## **十、关于成交后**

（一）挂牌（上网竞价）结束后，交易系统向最高报价者发出《建设用地使用权最高报价确认通知书》，最高报价者按规定即时在中山市公共资源交易中心签订《成交确认书》（版本详见本交易文件），双方签订《成交确认书》后，此次公开交易方可确认成交。

（二）联合竞买的，应由全体竞买人（持合法有效委托证明）到交易中心签订《成交确认书》。

（三）竞得人必须按《成交确认书》要求与建设用地使用权出让人签订《出让合同》（版本详见本交易文件），并与原土地权属单位签订《土地交付协议书》（版本详见本交易文件）。

（四）竞得人必须按《出让合同》的约定支付出让款和履行合同权利、义务。

（五）交易中心在挂牌（上网竞价）活动结束后 4 个工作日内将竞价结果通过中山市公共资源交易平台向社会公布。

## **十一、关于税费**

按本交易文件规定缴纳税费。

## **十二、关于法律责任**

（一）因竞买人违规操作、不符合竞买条件要求或逾期操作等原因造成无法参与竞买活动的，其后果由竞买人自行承担。

（二）竞买人在挂牌（上网竞价）交易活动中实施的行为所产生的法

律后果由竞买人自行承担。竞买人的数字证书和密码丢失或被他人冒用、盗用及其数字证书损坏所产生的法律和经济后果由竞买人承担。

（三）因竞买人计算机系统遭遇网络堵塞、病毒入侵、硬件故障等不能正常登录交易系统进行报价、竞价的，后果由竞买人自行承担。

（四）有下列情形导致网上交易系统暂停或终止交易活动的，交易中心不承担由此产生的相关责任和法律后果：

1. 因网上交易系统发生软、硬件故障或电力故障等或其他不可抗力因素，导致无法正常实施网上交易活动；

2. 网上交易系统遭受黑客攻击、网络堵塞、病毒入侵等网络故障，导致无法正常实施网上交易活动；

3. 网上交易 CA 认证系统故障，导致无法正常实施网上交易活动；

4. 代理银行保证金交纳系统故障，导致无法正常实施网上交易活动；

5. 因突发事件引起现场交易秩序混乱，导致无法正常实施挂牌（上网竞价）交易活动；

6. 司法机关、纪检监察等部门依法要求暂停或终止交易的；

7. 土地行政主管部门根据有关规定要求暂停或终止交易的；

8. 依法应当暂停或终止交易活动的其他情形。

（五）在竞价过程中发现系统可能存在软硬件故障或其它因素导致无法正常交易情况下，交易中心根据情况需要，有权实施暂停交易活动，并可采取应急处置办法及时处理；如无法及时处理的，在消除事故因素后重新启动，中山市公共资源交易中心通过网站公示恢复时间及方式，竞买人应按照恢复交易的时间及方式继续参与交易活动，接受最终报价、竞价结果。

（六）挂牌（上网竞价）结束后，如发现竞价过程、交易结果可能存

在异常情况的，交易中心可以暂停与竞买人签订《成交确认书》，待情况查明后，再行处理。

（七）竞得人提供虚假信息、文件或者隐瞒事实的，或采取行贿、恶意串通等非法手段竞得的，竞得人竞得结果无效，保证金不予退还，并可追究竞得人其他相应法律责任。

（八）最高报价者在交易结束后拒绝签订《成交确认书》或竞得人不按《成交确认书》要求履行，逾期不与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》，视为放弃所竞得之土地，该用地由出让人无偿收回，最高报价者、竞得人的保证金不予退还，并可追究其相应法律责任。

（九）竞买人不按本交易文件规定执行的，承担相应的法律责任。

### 十三、其它

（一）本须知所指保证金、成交价款均须以货币资金支付，不接受任何债权冲抵。

（二）本次建设用地使用权公开挂牌（上网竞价）出让是以现行法律法规、有关政策及收费标准为依据，竞买人竞得建设用地使用权后应及时办理相关手续，如遇国家、省、市法律法规、有关政策及收费标准调整，则按调整后的法律法规、有关政策和收费标准执行。

（三）交易中心发出的变更、补充公告或交易文件，与原公告或交易文件具有同等法律效力。如与原公告或交易文件不一致的，以日期在后者为准。

（四）本次建设用地使用权挂牌（上网竞价）不接受邮寄、电子邮件、电话、传真及口头竞投。

（五）本须知及公告所涉及的时间期限，均以中山市公共资源交易系统服务器的时间为准。

（六）因交易系统在竞价过程中的不可抗力、计算机病毒感染、网络服务供应商问题、黑客攻击或其他因素，导致交易系统出现故障或者交易结果异常的，竞买人无条件同意中山市公共资源交易中心暂停交易，视具体情况重新组织网上交易或者改用其他措施进行应急处置；在重新组织交易时，如无参与报价，以暂停前被系统服务器记录的最后一次有效报价为成交价，如有参与新报价，以暂停前被系统服务器记录的最后一次有效报价为起始价。

（七）交易中心对本《须知》有依法解释权。其他未尽事宜，按有关法律法规办理。

# 中山市国有建设用地使用权挂牌（上网竞价）出让 竞 买 申 请 书

中山市公共资源交易中心：

我方已认真阅读编号为 G04-2025-0070 地块（位于中山市三角镇三角村，用地面积 3010.68 平方米，折合 4.516 亩）的挂牌（上网竞价）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挂牌（上网竞价）出让文件中的规定和要求，对所有文件均无异议，并清楚了解《中山市公共资源交易中心建设用地使用权与矿业权公开上网竞价（不设最高限价）实施细则》、挂牌（上网竞价）交易程序及数字证书的相关规定，全面接受其中的任何条款及受其约束。我方现正式申请竞买编号为 G04-2025-0070 地块国有建设用地使用权，参与该地块的挂牌（上网竞价）交易活动，并承诺对申请竞买所提交的资料文件的真实性和有效性负责，如资料失实，愿承担由此引起的经济、法律责任。

我方愿意按挂牌（上网竞价）出让文件规定缴交竞买保证金人民币大写玖拾肆万元（小写 940,000 元）。

我方承诺：因交易系统在报价、竞价过程中的不可抗力、计算机病毒感染、网络服务供应商问题、黑客攻击或其他因素，导致交易系统出现故障或者交易结果异常的，我方无条件同意中山市公共资源交易中心暂停交易，并按照恢复



交易的时间及方式继续参与交易活动，接受最终报价、竞价结果。

如能竞得上述国有建设用地使用权，我方当即确认《最高报价确认通知书》并按规定即时在中山市公共资源交易中心签订《成交确认书》，及严格按照有关规定签订《出让合同》，履行《出让合同》约定的义务，否则，由我方承担违约责任。

特此申请和承诺。

竞买申请人：（单位盖章）

法定代表人（委托代理人）：（签名）

地址：

手机号码：

申请日期：            年    月    日

# 信用承诺书

我方已认真阅读编号为 G04-2025-0070 地块（位于 中山市三角镇三角村，用地面积 3010.68 平方米，折合 4.516 亩）的挂牌（上网竞价）出让文件。我方郑重作出以下承诺：

1. 我方已完全知悉本地块挂牌（上网竞价）出让文件内容，我方全面接受其中的任何条款及受其约束。

2. 我方不属于《竞买须知》第六条所规定的信用惩戒对象。

3. 经我方核对并确认，我方已符合本宗用地《出让公告》第三条第 4 点的竞买人资格要求。

如虚假承诺，则视为我方提供虚假信息、文件或者隐瞒事实，根据《竞买须知》第十二条第七点，我方所竞得结果无效，无条件接受竞买保证金不予退还的后果，并承担其他相应法律责任。

特此承诺。

竞买申请人（单位盖章）：

代表人（委托代理人）：（签名）

地址：

手机号码：

日期：            年    月    日

# 建设用地使用权公开交易成交确认书

\_\_\_\_年\_\_月\_\_日至\_\_\_\_年\_\_月\_\_日，在中山市公共资源交易中心交易系统的建设用地使用权挂牌（上网竞价）出让活动中，\_\_\_\_（统一社会信用代码\_\_\_\_）竞得编号G04-2025-0070地块的建设用地使用权。现就相关事项确认如下：

该建设用地坐落于中山市三角镇三角村，总面积3010.68平方米（折合4.516亩），用途为工业用地，成交总价为人民币大写\_\_\_\_元（小写\_\_\_\_元）。

竞得人缴纳的竞买保证金人民币940,000元。成交后，竞买保证金自动转作出让价款，出让价款的20%作为合同定金，竞买保证金若不足出让价款20%的，竞得人应于签订出让合同前按时缴纳不足部分。竞得人应当于\_\_\_\_年\_\_月\_\_日之前，持本《成交确认书》与中山市自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》。不按期签订《国有建设用地使用权出让合同》的，视为放弃竞得资格，竞得人的保证金不予退还，并且竞得人还应承担其他相应法律责任。

本《成交确认书》一式肆份，组织方、竞得人、中山市自然资源局、中山市土地储备中心各执壹份。

特此确认。

组织方：中山市公共资源交易中心

（盖章）

代表人：

（签字）

竞得人：

（盖章）

代表人：

（签字）

签订时间：\_\_\_\_年\_\_月\_\_日

签订地点：中山市公共资源交易中心

电子监管号：

## 国有建设用地使用权出让合同

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：中山市自然资源局；

通讯地址: 中山市石岐兴中道2号;

邮政编码: 528400;

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。

**第四条** 受让人承诺同时接受出让人及中山市三角镇人民政府对其履行出让合同条款的监管，并同意在签订本出让合同当日与中山市三角镇人民政府就该用地项目的开发建设相关要求和指标等事项签订《项目履约监管合同》，以兹共同遵守。中山市三角镇人民政府有权以自己名义追究受让人就《项目履约监管合同》产生的违约责任，并以自己名义承担因《项目履约监管合同》产生的风险及责任。

## 第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

**第五条** 本合同项下出让宗地编号为 G04-2025-0070，宗地总面积

大写 叁仟零壹拾点陆捌平方米(小写 3010.68平方米),其中出让宗地面积为大写叁仟零壹拾点陆捌平方米(小写 3010.68平方米)。

本合同项下的出让宗地坐落于 中山市三角镇三角村。

本合同项下出让宗地的平面界址为                      (见宗地图,图号:D04QQA20250291);出让宗地的平面界址图见附件1。

**第六条** 本合同项下出让宗地的用途为 工业用地。

**第七条** 出让人同意在            年            月            日前将出让宗地交付给受让人,交付土地时该宗地的土地条件与出让公告中所公示的出让宗地概况一致。

**第八条** 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为 50 年,按本合同第七条约定的交付土地之日起算。

**第九条** 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)。

本合同项下宗地的国有建设用地使用权需由受让人自持建筑面积            平方米,自持年限为            年,分割单元要求            /           。

**第十条** 本合同项下宗地的定金为人民币大写                      元(小写            元),定金抵作土地出让价款。

**第十一条** 受让人同意按照本条第            (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) 本合同签订之日起 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 人民币大写\_\_\_\_\_元(小写\_\_\_\_\_元), 付款时间: 年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日之前。

第 期 人民币大写\_\_\_\_\_元(小写\_\_\_\_\_元), 付款时间: 年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日之前。

第 期 人民币大写\_\_\_\_\_元(小写\_\_\_\_\_元), 付款时间: 年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日之前。

合同定金抵作第\_\_\_\_\_期出让价款。

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期国有建设用地使用权出让价款时, 同意按照第一期土地出让价款约定支付之日中国人民银行公布的贷款年利率, 向出让人支付当期土地出让价款的利息。

**第十二条** 受让人应当与中山市土地储备中心签订《国有建设用地交付协议书》作为本出让合同的附件; 建设用地使用权实际交付时, 受让人应当按照《国有建设用地交付协议书》的有关规定与中山市土地储备中心签订《国有建设用地交付确认书》。建设用地使用权实际交付前, 受让人应当全额付清全部出让价款、利息以及涉及的违约金等费用。

**第十三条** 受让人应在确认土地交付后, 持本合同和出让价款缴纳



凭证等相关证明材料，申请不动产产权登记。

### 第三章 土地开发与建设利用

**第十四条** 受让人同意\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前本合同项下宗地的项目固定资产总投资不低于经批准或登记备案的金额人民币大写\_\_\_\_万元（小写\_\_\_\_/\_\_\_\_万元），投资强度不低于每平方米人民币大写玖仟元（小写\_\_\_\_9000元）。本合同项下宗地建设项目的固定资产总投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等。

**第十五条** 本合同项下宗地用于工业项目建设，受让人同意本合同项下宗地的项目行业要求为其他未列明制造业，行业代码：4190[引自《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017）]。

**第十六条** 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）政府自然资源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\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_平方米；

建筑容积率不高于4.0 不低于2.0；

建筑限高\_\_\_\_\_≤70 米\_\_\_\_\_；

建筑密度不高于60% 不低于35%；

绿地率不高于15% 不低于10%；

地下停车场要求 使用性质为地下车库，总建筑面积为 7546.8 平方米，其中负一层建筑面积为 1886.70 平方米，开发强度上限为地下 4 层，竖向利用深度为浅层 0-15 米；

其他土地利用要求 详见《建设用地规划条件》（业务编号：G04-2025-0070）。

**第十七条** 受让人同意本合同项下宗地用于工业项目建设，根据自然资源管理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        7 %，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。

**第十八条** 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，并在综合验收合格后 60 日内无偿移交给政府：        /        。

**第十九条** 受让人同意本合同项下宗地建设项目在        年        月        日之前开工，在        年        月        日之前竣工。

**第二十条** 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。

**第二十一条** 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，由出让人有偿收回建设用地使用权。

**第二十二条** 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。

**第二十三条** 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、抵押

**第二十四条** 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，领取不动产权证书后，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、抵押。首次转让的，应当符合本条第（二）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，投资总额不含国有建设用地使用权出让价款和向国家缴纳的相关税费；

（二）按照本合同约定进行投资开发，已达到《项目履约监管合同》约定标准或其他建设用地条件。

**第二十五条** 国有建设用地使用权的转让及抵押合同，不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

**第二十六条** 国有建设用地使用权全部或部分转让后，本合同和不动产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。部分转让的，转让合同中须载明拟转让部分的开发投资总额及开发进度，报请出让方批准后，转让合同中的受让方需同时与中山市三角镇人民政府重新签订《项目履约监管合同》。

**第二十七条** 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、抵押合同及不动产权证书，到自然资源管理部门申请办理不动产权变更登记。

## 第五章 期限届满

**第二十八条** 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，应当最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。

出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理用地手续，重新签订土地使用合同，支付土地出让价款等土地有偿使用费。

**第二十九条** 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不动产权证书，并依照规定办理不动产权注销登记，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（一）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，并根据相关规定选定有资质的评估机构评估得出的地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予相应补偿；

（二）由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

**第三十条** 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不动产权证书，并依照规定办理不动产权注销登记，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

**第三十一条** 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。

**第三十二条** 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

**第三十三条** 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，自逾期之日起，每日按迟延履行款项的 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，并按孰高原则追缴违约金或没收定金。因受让人违约行为造成出让人的损失超过违约金或定金的部分，出让人可另行追偿。

**第三十四条** 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后，分别按以下约定，退还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，并根据相关规定选定有资质的评估机构评估得出的地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予相应补偿：

（一）受让人在本合同约定的动工开发日期届满前不少于 60 日向出让人提出申请的，出让人在扣除本合同约定的定金后退还受让人已支付的国有建设用地使用权出让价款（不计利息）；

(二) 受让人在超出本合同约定的动工开发日期但未满二年，并在届满二年前不少于 60 日向出让人提出申请的，出让人在扣除本合同约定的定金、违约金及其他必要费用后（属闲置土地的需征收土地闲置费），将剩余的已支付国有建设用地使用权出让价款（不计利息）退还受让人；

(三) 受让人超出本合同约定的动工开发日期满二年未动工开发的，由出让人按照《闲置土地处置办法》的规定，报经市政府批准后，无偿收回国有建设用地使用权。

**第三十五条** 受让人不能按照本合同约定按时开工建设，超过本合同约定的开工日期满一年未动工开发造成土地闲置的，按闲置土地处置的相关规定处理。

本合同所称开工，即动工开发，是指受让人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。

**第三十六条** 除因政府、政府有关部门行为或不可抗力造成不能按期竣工外，受让人逾期竣工的应当支付违约金。

受让人未能按照本合同约定日期竣工的，每延期 3 个月，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 1.5% 的违约金；不足 3 个月的，按 1.5% 计收违约金。

竣工逾期 2 年以上（含 2 年）的，出让人可按照国有建设用地使用权出让价款总额的 20% 计收违约金，如实际逾期期限按照前款约定测算应缴纳违约金的比例高于 20% 的，按实际测算的比例支付违约金。

本合同所称竣工，是指受让人按规划报建总平面图完成开发建设，

并依法取得《建设工程规划条件核实意见书》，且《建设工程规划条件核实意见书》核定计容建筑面积不低于出让合同约定的计容建筑面积下限，如出让合同未约定容积率下限的，则容积率下限按 1.0 计算。

**第三十七条** 项目固定资产总投资、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。

**第三十八条** 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，出让人有权收回高于约定的最高标准的面积部分，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。

**第三十九条** 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 200 %的违约金，并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

**第四十条** 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，因出让人违约行为造成受让人的损失超过违约金的部分，受让人可另行追偿。

**第四十一条** 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。

**第四十二条** 受让人同意并接受由中山市三角镇人民政府对本出让合同约定的行业要求以及《项目履约监管合同》约定的其他指标进行考核、监管。受让人违反《项目履约监管合同》的约定，并且中山市三角镇人民政府向出让人发出了《出让合同解除申请书》的，出让人有权解除本出让合同，并向受让人发出《出让合同解除通知书》，《出让合同解除通知书》送达后地上建筑物、构筑物及其附属设施按照本条第（一）项约定处理，受让人应当按照《出让合同解除通知书》规定的时间退还土地给出让人并向不动产产权登记部门申请办理不动产产权的注销登记。受让人将土地退还给出让人后，出让人扣除受让人应当支付的违约金及其他必要费用后，将已收取的国有建设用地使用权出让价款退还给受让人（不计利息）：

（一）出让人根据相关规定选定有资质的评估机构评估得出的地上

建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予相应补偿；

（二）受让人应按照《出让合同解除通知书》规定的时间将土地恢复原状，出让人对地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，不予补偿。

## 第八章 适用法律及争议解决

**第四十三条** 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。

**第四十四条** 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（二）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

**第四十五条** 本合同项下宗地出让方案业经中山市人民政府批准，本合同自双方签订之日起生效。

**第四十六条** 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。

**第四十七条** 本合同和附件共  /  页整，以中文书写为准。

**第四十八条** 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。

**第四十九条** 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。

**第五十条** 本合同一式肆份，出让人叁份，受让人壹份，具有同等法律效力。

## 第十章 补充条款

**第五十一条** 受让人自土地交付之日起 20 年内，原则上不可转让土地使用权，符合法定转让条件并经中山市三角镇人民政府同意才可整体转让土地使用权。

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）：

年 月 日

附件 1

出让宗地平面界址图

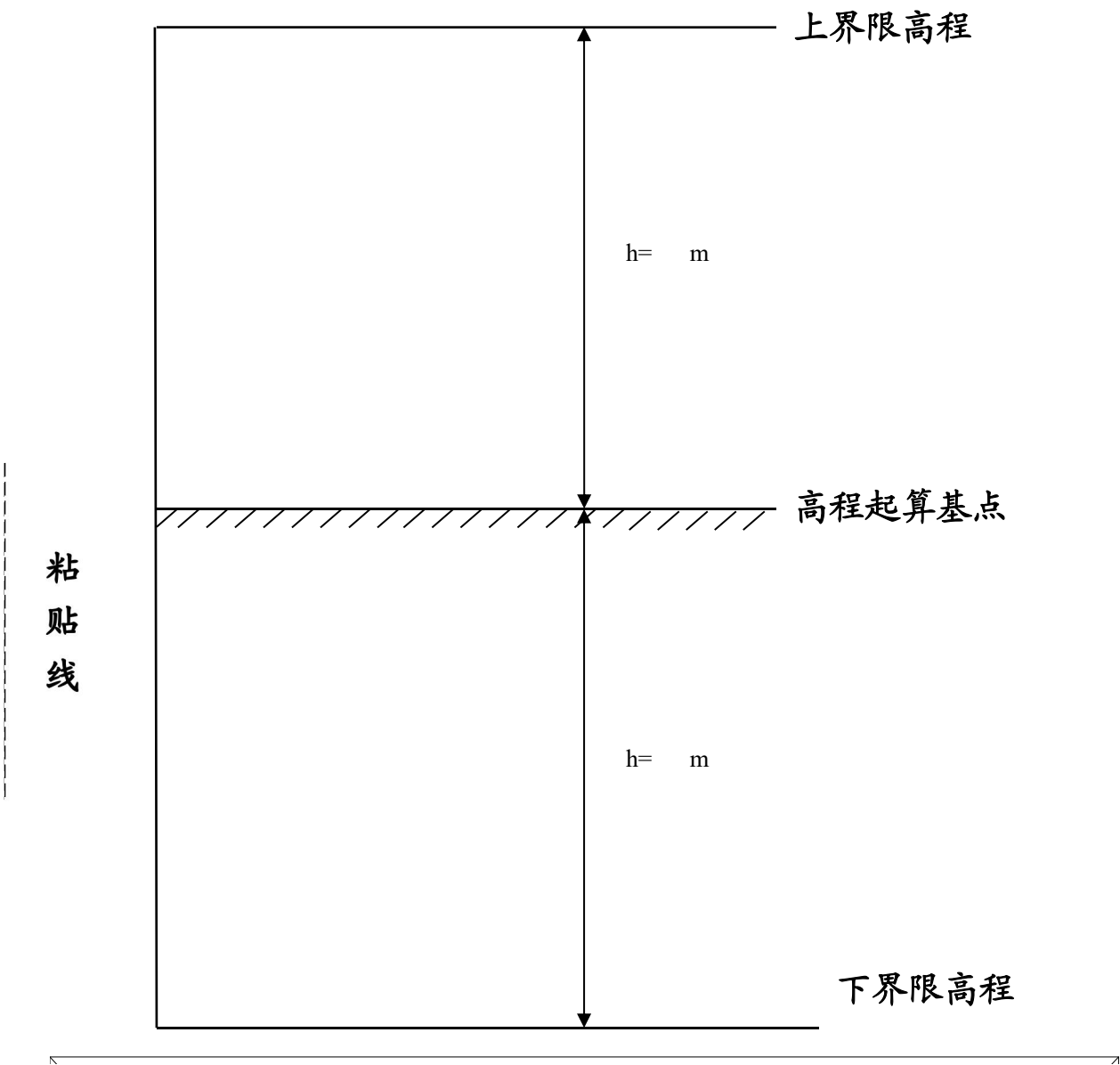


界址图  
粘贴线



比例尺： 1： \_\_\_\_\_

出让宗地竖向界限



采用的高程系： \_\_\_\_\_

比例尺： 1： \_\_\_\_\_

附件 3

\_\_\_\_\_市(县)政府自然资源管理部门确定的出让宗地规划条件

# 项目履约监管合同

甲方：中山市三角镇人民政府

地址：广东省中山市三角镇金三大道中 103 号

法定代表人：                    职务：镇长

联系电话：

乙方：

地址：

法定代表人：                    职务：

联系电话：

乙方以公开交易形式竞得编号为 G04-2025-0070 的建设用地使用权，为促进产业用地发展要求，由甲方对乙方就该用地的开发建设相关要求和指标履行情况进行监管。现甲、乙双方订立本合同，以兹共同遵守。

## 一、用地概况

出让用地位于中山市 三角镇三角村，土地总面积为 3010.68 平方米(折合 4.5160 亩)，土地界址详见附件(图号：D04QQA20250291)，土地用途为 工业用地，土地使用年限 50 年（出让用地具体内容以不动产产权证书记载为准）。

## 二、开发建设及指标要求

1. 投资产业类别：其他未列明制造业，行业代码 4190。[引自《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017）]；

2. 乙方应在\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日（自约定土地交付之日起 365 日）之前开工，在\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日（自约定开工之日起 365 日）之前竣工；

3. 投资强度：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日（自约定土地交付之日起 1825 日）前达到人民币 2709.6 万元；

4. 年产值：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日（自约定土地交付之日起 1460 日）前达到人民币 5419.2 万元，且自达产当年起五年内至少三个完整会计年度达到指标要求；

5. 年税收：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日（自约定土地交付之日起 1460 日）前达到人民币 270.96 万元，且自达产当年起五年内至少三个完整会计年度达到指标要求；

6. 建筑容积率：2.0-4.0，建筑密度：35%-60%，绿地率：10%-15%，建筑高度：≤70 米。工业项目所需行政办公及生活服务设施用地面积 ≤ 工业项目总用地面积的 7%，且建筑面积 ≤ 工业项目总建筑面积的 15%；

7. 乙方自土地交付之日起 20 年内，原则上不可转让土地使用权，符合法定转让条件并经甲方同意才可整体转让土地使用权。

### **三、甲方权利与义务**

1. 甲方应根据有关法律和政策，为项目的开发建设、顺利投产提供指导性服务。

2. 甲方有权利及义务审查及核验乙方项目开发建设相关要求和指标履约情况。经核验乙方未能达到本合同所约定要求的，甲方将按本合同约定追究乙方的违约责任。

### **四、乙方权利与义务**

1. 乙方应按照《出让合同》和本合同约定的项目相关要求和指标进行开发建设。

2. 乙方应在签订本合同后，每月向甲方书面报告项目进展情况，直至项目投产。

3. 对于甲方核验乙方开发建设相关要求和指标落实情况，乙方应主动配合，在甲方要求的期限内提供相关资料。



4. 乙方应按本合同约定日期开工建设。
5. 乙方应按本合同约定建设投产并达到约定投资强度、产值、税收标准。
6. 乙方应按本合同约定建筑容积率、建筑密度、绿地率、行政办公及生活服务设施用地比例指标开发建设。

## 五、违约条款

1. 乙方未经甲方书面同意擅自变更用地投资产业类别的，须在甲方发出整改通知书之日起六个月内整改完毕，若仍不能按期整改完毕的，每延期一天，须向甲方支付相当于《出让合同》中出让价款总额千分之一的违约金；自甲方发出整改通知书之日起一年内仍未整改完毕的，甲方除有权收取违约金之外，还有权向出让人申请解除《出让合同》。甲方因此申请解除土地出让合同的，乙方仍应当按本合同约定的向甲方支付违约金直至土地退还之日止。

2. 乙方应自约定土地交付之日起 1460 日前年产值达到人民币 5419.2 万元，实现年土地产出率 1200 万元/亩，且自达产当年起五年内至少三个完整会计年度达到指标要求。若乙方项目实际土地产出率在该标准的 80%至 100%内，每年须向甲方缴纳人民币 3 万元/亩违约金；未达到该标准 80%，每年须向甲方缴纳人民币 4 万元/亩违约金；未达到该标准 50%，每年须向甲方缴纳人民币 5 万元/亩违约金；未达到该标准 20%，每年须向甲方缴纳人民币 6 万元/亩违约金，直至考核期结束。（乙方项目实际土地产出率按自然年度单独计算。如达标自然年度不足 3 个的，甲方有权在考核期内从低至高选取完成率较低的未达标自然年度，按上述标准要求乙方支付违约金；以达标自然年度为 1 个为例，甲方有权从低至高选取完成率最低的 2 个未达标自然年度，要求乙方按上述标准支付违约金，如此类推）。

3. 乙方应自约定土地交付之日起 1460 日前年税收达到人民币 270.96 万元，实现年土地税收产出率 60 万元/亩，且自达产当年起五年内至少三个完整会计年度达到指标要求。若达不到约定的标准，则乙方应在当年会计年度结束之日起 90 日内将税收未达标的差额部分支付给甲方。（乙方项目实际土地税收按自然年度单独计算。如达标自然年度不足 3 个的，甲方有权在考核期内从低至高选取完成率较低的未达标自然年度，按上述标准要求乙方支付差额部分；以达标自然年度为 1 个为例，甲方有权从低至高选取完成率最低的 2 个未达标自然年度，要求乙方按上述标准支付差额部分，如此类推）。

计算公式如下：差额部分=（60 万元-未达标当年实际实现每亩税收）× 乙方已取得项目土地亩数。

4. 乙方违反本条款上述 3 点中任何一项并且未能按照要求的期限完成整改的，甲方除了有权收取违约金之外，还可向出让人发出《出让合同解除申请书》，出让人根据甲方的申请书向乙方发出《出让合同解除通知书》，有权提出解除《出让合同》。乙方承诺自《出让合同解除通知书》送达之日起 60 日内将土地退还给出让人，并向不动产产权登记部门申请办理不动产产权的注销登记，同时必须将应当支付的全部违约金按照本合同约定的标准全部支付给甲方。如乙方逾期未办理不动产产权注销登记的，每逾期一日需向甲方缴纳违约金 1580.6（不低于出让起始价的 0.5‰） 元；逾期超过 90 日的，出让人有权单方依职权注销乙方的不动产权属登记。

《出让合同解除通知书》送达后地上建筑物、构筑物及其附属设施按照本条第（一）项约定处理：

（一）出让人根据相关规定选定有资质的评估机构评估得出的地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予相应补偿；

（二）受让人应按照《出让合同解除通知书》规定的时间将土地恢复原状，出让人对地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，不予补偿。

5. 用地出让后，乙方应严格按照《国有土地使用权出让合同》《项目履约监管合同》约定执行。已出让并建成投产的工业用地（产业用地）使用权人土地出让存续期内，出现停工、停产等非生产经营情况满一年的，由甲方责令其恢复生产经营活动。停工、停产等非生产经营情况的认定标准由甲方根据项目实际情况进行认定。经责令和处理仍不恢复生产经营的，甲方可向出让人发出《出让合同解除申请书》，出让人根据甲方的申请书，向乙方发出《出让合同解除通知书》，有权提出解除《出让合同》。乙方承诺自《出让合同解除通知书》送达之日起60日内将土地退还给出让人，向不动产产权登记部门申请办理不动产产权的注销登记，同时必须把应当支付的全部违约金按照本合同约定的标准全部支付给甲方。如乙方逾期未办理不动产产权注销登记的，每逾期一日需向甲方缴纳违约金1580.6（不低于出让起始价的0.5‰）元；逾期超过90日的，出让人有权单方依职权注销乙方的不动产权属登记。

《出让合同解除通知书》送达后地上建筑物、构筑物及其附属设施按照本条第（一）项约定处理：

（一）出让人根据相关规定选定有资质的评估机构评估得出的地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予相应补偿；

(二) 受让人应按照《出让合同解除通知书》规定的时间将土地恢复原状，出让人对地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，不予补偿。

## 六、违约金支付

1. 若乙方存在第五条约定的违约情形，应按约定向甲方支付违约金，乙方须在甲方发出告知通知书之日起 15 个工作日内缴足违约金额。

2. 乙方存在本合同第五条约定的情形，无论其是否曾被政府部门行政处罚、收取土地闲置费或根据土地出让合同的约定追究违约责任，仍应当按照本合同的约定向甲方支付违约金，乙方不得以已向政府部门支付罚款、土地闲置费或违约金为由，拒付本合同约定的违约金。

## 七、通知条款

1. 根据本合同需要发出的全部通知，均需采用书面形式，以 (A) 专人递送，(B) 特快专递，(C) 传真方式发出。特快专递或挂号信件的交通日以邮戳为准。上述书面通知收件人应明确为合同的各方当事人。

2. 上述书面通知按本条款所列地址发出，下列情况应视为已送达：

(1) 若采用专人递送或邮寄方式，在送寄至上述地址时；

(2) 若采用传真形式，在准确发送至本合同所列传真号码，并收到对方确认函时。

3. 如任何一方的地址有变更时，需在变更前十日内以书面形式通知对方，否则应仍以原地址和收件人为准。若因迟延通知造成损失的，由过错方自行承担责任。

## 八、争议解决方式

若甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议，应协商解决，协商不成的，任何一方均可依法向有管辖权的人民法院起诉。

## 九、其它

1.本合同自甲、乙双方签字盖章之日起生效。

2.如本合同条款内容与《国有建设用地使用权出让合同》条款内容不一致时，以受让人与出让方签订的《国有建设用地使用权出让合同》为准。

3.本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，均具有同等法律效力。

4.本合同有效期自合同生效之日起至乙方全部履约完成之日止。

甲方：（盖章）

乙方：（盖章）

法定代表（委托代理人）：

法定代表（委托代理人）：

（签名）

（签名）

签订日期：        年    月    日

# 国有建设用地交付协议书

土地交付方：中山市土地储备中心（以下简称甲方）

住所：

代表人：

职务：

土地接收方：（即竞得人，以下简称乙方）

住所：

代表人：

职务：

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》、《中华人民共和国民法典》、《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》等国家有关法律、法规以及本省对国有土地使用权出让和转让的有关规定，经中山市人民政府批准，中山市自然资源局对位于中山市三角镇三角村的国有建设用地使用权进行公开出让，出让用地面积为 3010.68 平方米（折合 4.516 亩），用途为工业用地，宗地图号为 D04QQA20250291。乙方按公开出让文件规定缴交了保证金，参与公开竞价，并以最高应价竞得上述国有建设用地使用权，乙方已与中山市自然资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》。就上述国有建设用地使用权交付等相关事项，根据上述《国有建设用地使用权出让合同》有关规定，甲、乙双方经协商一致，签订本协议，共同遵守执行。

一、乙方按约定付清总成交地价款后，甲方于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前负责将上述土地交付乙方使用。土地交付标准为：按现状。

二、约定交付土地期限届满，甲方向乙方按约定标准交付土地，并签订《国

有建设用地交付确认书》，确认交地时间等相关事宜。

三、甲方会同乙方依图验明红线所标示坐标的各拐点界桩，面积核定无误后，界桩由乙方妥善保管，不得私自改动。界桩遭受破坏或移动时，应及时报告，请求重新埋设。

四、甲方保证该土地没有权利纠纷和债务纠纷或其他权利限制，如期交付土地；并协助乙方办理项目立项等相关手续。因甲方原因未能落实上述保证，概由甲方负责处理，并承担相应法律责任。

五、本协议在乙方与中山市自然资源局签订该宗土地《国有建设用地使用权出让合同》的同时签订，作《国有建设用地使用权出让合同》的附件，一并遵守执行。

甲方：中山市土地储备中心

乙方：

代表：

代表：

签订时间： 年 月 日

## 国有建设用地交付确认书

根据编号为 G04-2025-0070 的国有建设用地使用权公开出让文件、《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：\_\_\_\_\_）及其附件《国有建设用地交付协议书》的有关规定，中山市土地储备中心已于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日将公开出让的国有建设用地按已平整、地上附着物等已清理完毕的标准交付给竞得人\_\_\_\_\_使用，交付的用地符合国有建设用地使用权公开出让文件、《国有建设用地使用权出让合同》及其附件《国有建设用地交付协议书》约定的标准，双方对此确认，无异议。

本《确认书》一式三份，中山市土地储备中心、竞得人\_\_\_\_\_各一份，另一份由竞得人交中山市自然资源局。

确认方：

竞得人：

中山市土地储备中心

（盖章）

（盖章）

代表：

代表：

（签名）

（签名）

签订时间\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日