

南宁市2024年第四十二期国有建设用地 使用权公开出让文件



南宁市自然资源局

二〇二四年十月



目 录

1、南宁市 2024 年第四十二期国有建设用地使用权公开出让公告.....	2
2、竞买须知.....	6
3、GC2024-042 地块位置示意图.....	19
4、GC2024-042 地块平面界址图.....	20
5、GC2024-042 地块出让蓝线图.....	21
6、GC2024-042 地块规划设计条件.....	22
7、南宁市国有建设用地使用权公开出让报名申请表.....	24
8、土地现场踏勘声明.....	25
9、授权委托书.....	26
10、南宁市国有建设用地使用权挂牌公开出让竞买报价单.....	28
11、竞买资格确认书.....	29
12、公开出让成交确认书(范本).....	30
13、宗地移交确认书(范本).....	33
14、国有建设用地使用权出让合同(示范文本).....	35
15、附件一：五象新区项目地块投资建设履约监管协议书.....	52
16、附件二：土地交易服务费收费依据和收费标准.....	58



南宁市 2024 年第四十二期国有建设用地使用权 公开出让公告

根据《中华人民共和国土地管理法》、原国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》(国土资源部令第 39 号)、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等法律法规政策规定,经南宁市人民政府批准,广西南宁五象新区规划建设管理委员会自然资源局会同南宁市自然资源局以挂牌方式公开出让以下一幅国有建设用地使用权。具体事项公告如下:

一、出让地块基本情况及主要规划设计要求

GC2024-042 地块位于海城路南侧、海关查验区东侧,宗地号为 450105004213GB00094,出让蓝线图编号为 NNCR0113202400015 号,实际出让面积为 105385.96 平方米(折合 158.079 亩),土地批准用途为一类物流仓储用地,土地使用年限为 50 年。

主要规划条件: 容积率 ≥ 0.6 且 ≤ 3.0 , 拟建建筑的各项退、间距、绿地、停车及日照等技术要求及其它未尽规划事宜必须满足《南宁市城市规划管理技术规定》(现行版本)及《南宁市建筑工程规划指引》的要求,否则须降低容积率。建筑密度 $\geq 30\%$ 且 $\leq 55\%$, 绿地率 $\geq 10\%$ 且 $\leq 20\%$, 建筑高度 ≤ 40 米。其他规划设计要求按《南宁市自然资源局建设项目规划设计条件通知书》[审批号:(五象自然)2024-0042]和《五象新区建设项目规划设计条件附则》[审批号:(五象自然)2024-0042]的规定执行。

GC2024-042 地块挂牌起始价为人民币 33 万元/亩,竞买保证金为人民币 1043 万元。



二、竞买人范围

(一) 竞买申请人注册资本不低于(含)7500 万元人民币, 经营范围须包括“普通货物仓储业务; 国内货物运输代理; 国际货物运输代理”(以上经营范围须同时具备, 并以营业执照登记为准), 须由五象新区规划建设管理委员会审核确认并出具书面意见后方可报名。

(二) 符合上述条件的中华人民共和国境内法人或其他组织, 除法律、法规另有规定者外, 均可申请参加(不接受联合申请)。在南宁市区范围内, 存在欠缴土地出让价款和被认定存在因自身原因闲置土地行为者不得参加竞买。

三、公开出让方式

采用挂牌方式公开出让, 按出价最高且不低于底价者得的原则确定竞得人。

四、本期地块挂牌出让相关时间

本期公开出让活动, 申请人可于 2024 年 10 月 18 日至 2024 年 11 月 18 日提交书面申请及报名材料(法定节假日不接受报名申请)。其中: 2024 年 10 月 18 日至 2024 年 11 月 15 日 18 时 00 分, 申请人可到南宁市锦春路 3-1 号南宁市自然资源局二楼南宁市国土资源出让服务中心或南宁市良庆区玉洞大道 33 号南宁市民中心 B 座九楼服务大厅 7 号或 8 号国土资源交易窗口提交书面申请及报名材料; 报名截止当日(2024 年 11 月 18 日), 报名地点仅设在南宁市良庆区玉洞大道 33 号南宁市民中心 B 座九楼服务大厅 7 号或 8 号国土资源交易窗口(咨询电话: 0771-2857003), 报名时间为: 上午 9 时至 12 时和下午 13 时至 17 时 00 分。竞买保证金必须在 2024 年 11 月 18 日 17 时 00 分前(以到账时间为准)汇入南宁市公共资源交易中心指定账户。经核查, 符合竞买



人条件的，南宁市自然资源局授权南宁市国土资源出让服务中心确认其竞买资格。

本期国有建设用地使用权挂牌地点为南宁市良庆区玉洞大道 33 号南宁市市民中心 B 座二楼南宁市公共资源交易中心拍卖大厅；挂牌报价时间为 2024 年 11 月 11 日 8 时至 2024 年 11 月 20 日上午 10 时 00 分。

五、本期公开出让的详细资料 and 具体要求，详见公开出让文件。申请人可自公告之日起，到南宁市自然资源局门户网站（<http://zrzyj.nanning.gov.cn/>）自行下载本期出让文件。

六、本期国有建设用地使用权公开出让的出让人为南宁市自然资源局，具体组织实施公开出让活动由南宁市国土资源出让服务中心承办。

七、联系方式

（一）南宁市国土资源出让服务中心

地块咨询联系人：颜海斌、齐邦龙

联系电话：0771-5609194、5609181

报名咨询联系电话：0771-5609185、5609192

联系地址：南宁市锦春路 3-1 号市自然资源局二楼交易大厅

（二）广西南宁五象新区规划建设管理委员会

联系人：胡梢霄

联系电话：0771-4952305

联系地址：南宁市云英路 8 号五象总部大厦 A 座 40 楼 A4006 室

八、查询网址

<http://www.landchina.com/>（中国土地市场网）



<http://ggzy.jgswj.gxzf.gov.cn/nnggzy> (全国公共资源交易平台[广西·南宁])

<http://zrzyj.nanning.gov.cn/> (南宁市自然资源局网)

<http://nnwxxq.gxzf.gov.cn> (广西南宁五象新区规划建设管理委员会)

南宁市自然资源局对本公告保留解释权，以上事项如有变更，一律以变更通知或变更公告为准。

南宁市自然资源局
2024 年 10 月 18 日



竞买须知

根据《中华人民共和国土地管理法》、原国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》(国土资源部令第 39 号)、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等法律法规政策规定,经南宁市人民政府批准,广西南宁五象新区规划建设管理委员会自然资源局会同南宁市自然资源局以挂牌方式公开出让以下一幅国有建设用地使用权。具体事项公告如下:

一、本期国有建设用地使用权公开出让的出让人为南宁市自然资源局,具体组织实施挂牌活动由南宁市自然资源局授权下属单位南宁市国土资源出让服务中心承办。

二、本期国有建设用地使用权公开出让遵循公开、公平、公正和诚信原则。

三、出让地块的基本情况 & 主要规划设计要求

GC2024-042 地块位于海城路南侧、海关查验区东侧,宗地号为 450105004213GB00094,出让蓝线图编号为 NNCR0113202400015 号,实际出让面积为 105385.96 平方米(折合 158.079 亩),土地批准用途为一类物流仓储用地,土地使用年限为 50 年。

主要规划条件:容积率 ≥ 0.6 且 ≤ 3.0 , 拟建建筑的各项退、间距、绿地、停车及日照等技术要求及其它未尽规划事宜必须满足《南宁市城市规划管理技术规定》(现行版本)及《南宁市建筑工程规划指引》的要求,否则须降低容积率。建筑密度 $\geq 30\%$ 且 $\leq 55\%$, 绿地率 $\geq 10\%$ 且 $\leq 20\%$, 建筑高度 ≤ 40 米。其他规划设计要求按《南宁市自然资源局建设项目规划设计条件通知书》[审批号:(五象自然)2024-0042]和《五象新区建设项目规划设计条件附则》[审批号:(五象自然)2024-0042]的规定执行。

四、公开出让方式

采用挂牌方式公开出让,按出价最高且不低于底价者得的原则确定竞得人。



五、竞买人范围

(一) 竞买申请人注册资本不低于(含)7500 万元人民币, 经营范围须包括“普通货物仓储业务; 国内货物运输代理; 国际货物运输代理”(以上经营范围须同时具备, 并以营业执照登记为准), 须由五象新区规划建设管理委员会审核确认并出具书面意见后方可报名。

(二) 符合上述条件的中华人民共和国境内法人或其他组织, 除法律、法规另有规定者外, 均可申请参加(不接受联合申请)。在南宁市区范围内, 存在欠缴土地出让价款和被认定存在因自身原因闲置土地行为者不得参加竞买。

六、竞买保证金要求

(一) 地块出让起始价为人民币 33 万元/亩, 竞买保证金为人民币 1043 万元。

(二) 竞买保证金须于 2024 年 11 月 18 日 17 时 00 分前(以到账时间为准)以转账方式(不收取现金)汇入以下指定账户:

人民币账户

户 名: 南宁市公共资源交易中心

开户行: 广西北部湾银行南宁市南湖支行

账 号: 8000 9477 6500 014

(三) 竞买申请人的竞买保证金不得由他人(单位)代交。

(四) 竞得人缴纳的竞买保证金在土地出让成交后, 不超过成交总价 20% 的部分转为履行出让合同定金, 定金可抵作等额成交地价款, 由南宁市公共资源交易中心协助乙方向税务机关申报缴纳。未成交竞买人缴纳的竞买保证金, 在挂牌活动结束后之日起 4 个工作日内按原账户退还, 不计利息。

七、申请和资格审查

(一) 挂牌出让文件取得

本期公开出让地块的详细资料 and 具体要求, 详见公开出让文件。申请人可自公告之日起, 到南宁市自然资源局门户网站(<http://zrzyj.nanning.gov.cn>)自行下载本期出让文件。



（二）提交报名申请

本期公开出让活动，申请人可于 2024 年 10 月 18 日至 2024 年 11 月 18 日提交书面申请及报名材料（法定节假日不接受报名申请）。其中：2024 年 10 月 18 日至 2024 年 11 月 15 日 18 时 00 分，申请人可到南宁市锦春路 3-1 号南宁市自然资源局二楼南宁市国土资源出让服务中心或南宁市良庆区玉洞大道 33 号南宁市民中心 B 座九楼服务大厅 7 号或 8 号国土资源交易窗口提交书面申请及报名材料；报名截止当日（2024 年 11 月 18 日），报名地点仅设在南宁市良庆区玉洞大道 33 号南宁市民中心 B 座九楼服务大厅 7 号或 8 号国土资源交易窗口（咨询电话：0771-2857003），报名时间为：上午 9 时至 12 时和下午 13 时至 17 时 00 分。竞买保证金必须在 2024 年 11 月 18 日 17 时 00 分前（以到账时间为准）汇入南宁市公共资源交易中心指定账户。经核查，符合竞买人条件的，南宁市自然资源局授权南宁市国土资源出让服务中心确认其竞买资格。

本期国有建设用地使用权挂牌地点为南宁市良庆区玉洞大道 33 号南宁市民中心 B 座二楼南宁市公共资源交易中心拍卖大厅；挂牌报价时间为 2024 年 11 月 11 日 8 时至 2024 年 11 月 20 日上午 10 时 00 分。

报名材料包括：

1、境内法人申请的，应提交下列文件：

（1）申请表（存原件，格式由南宁市国土资源出让服务中心提供）；

（2）土地现场踏勘声明（存原件，格式由南宁市国土资源出让服务中心提供）；

（3）法人单位有效证明文件：营业执照副本、组织机构代码证（如已办理“三证合一”的，则不需要提供组织机构代码证）（验原件，存复印件）；

（4）法定代表人的有效身份证明文件：法定代表人身份证或护照（验原件，存复印件）；

（5）申请人委托他人办理的，应提交授权委托书（存原件）及委托代理人的有效身份证明文件（验原件，存复印件）；



(6) 竞买保证金收款收据[指在本须知第六条规定的时间内, 申请人将竞买保证金全额支付到指定账户并确认到账后, 凭银行进账单或电汇单, 到南宁市公共资源交易中心 11 楼 B1120 室(联系电话: 0771-2856796) 开具的竞买保证金收款收据](存原件);

(7) 五象新区规划建设管理委员会出具的关于竞买申请人符合条件的审核意见(存原件)。

2、其他组织申请的, 应提交下列文件:

(1) 申请表(存原件, 格式由南宁市国土资源出让服务中心提供);

(2) 土地现场踏勘声明(存原件, 格式由南宁市国土资源出让服务中心提供);

(3) 表明该组织合法存在的有效证明: 组织机构代码证(如已办理“三证合一”的, 则不需要提供组织机构代码证)(验原件, 存复印件);

(4) 表明该组织负责人身份的有效证明文件: 身份证或护照(验原件, 存复印件);

(5) 申请人委托他人办理的, 应提交授权委托书(组织负责人须亲笔签名, 存原件)及委托代理人的身份证明文件(验原件, 存复印件);

(6) 竞买保证金收款收据[指在本须知第六条规定的时间内, 申请人将竞买保证金全额支付到指定账户并确认到账后, 凭银行进账单或电汇单, 到南宁市公共资源交易中心 11 楼 B1120 室(联系电话: 0771-2856796) 开具的竞买保证金收款收据](存原件)。

(7) 五象新区规划建设管理委员会出具的关于竞买申请人符合条件的审核意见(存原件);

注: ①上述文件中, 申请书必须用中文书写, 其他文件可以使用其他语言, 但必须附中文译本(由具有翻译资质的机构进行翻译), 所有文件的解释以中文译本为准; ②申请人提交的所有报名材料(包括报名材料的复印件)须加盖单位有效公章; ③申请人提交的所有报名材料中要求法定代表人签名的, 均必须由法定代表人亲笔签名; ④申



请人拟在竞得土地后，成立独立法人新公司进行开发建设的，须在报名申请表中明确声明组建独立法人新公司的出资构成等内容，申请人必须在新公司中占有 100% 股份；⑤ 竞买保证金到账咨询电话：0771-2856796。

（三）资格审查

南宁市自然资源局授权市国土资源出让服务中心负责对按出让公告规定的时间收到的报名材料进行审查。竞买申请人按规定交纳竞买保证金、通过资格审查的，方能取得竞买资格。

经审查，有下列情形之一的，为无效申请：

- 1、竞买申请人不具备竞买资格的；
- 2、未按规定交纳竞买保证金，或交纳的竞买保证金在规定时间内不能全部兑现的；
- 3、申请文件不齐全或不符合规定的；
- 4、委托他人代理，委托文件不齐全或不符合规定的；
- 5、申请文件字迹不清，有涂改或无法辨认的；
- 6、申请文件（包括申请文件中的复印件）未加盖单位法人公章（或未加按手印）的；
- 7、法律法规规定的其他情形。

（四）确认竞买人资格

经审查，竞买申请人按规定足额交纳竞买保证金、具备申请条件的，南宁市自然资源局授权南宁市国土资源出让服务中心在 2024 年 11 月 18 日 17 时 00 分前核发《竞买资格确认书》，确认其竞买资格。

八、挂牌起始价、增价幅度

地块出让起始价为人民币 33 万元/亩，增价幅度为人民币 1 万元/亩。挂牌人在挂牌竞价期间，有权根据竞买人竞价情况调整增价幅度。

九、本期出让活动有关时间及地点

（一）挂牌竞价时间：

2024 年 11 月 11 日 8 时至 2024 年 11 月 20 日上午 10 时 00 分。



（二）接受挂牌报价时间：

挂牌竞价期间上午 8 时至 12 时和下午 15 时至 18 时。

（三）挂牌地点：

南宁市良庆区玉洞大道 33 号南宁市民中心 B 座 2 楼南宁市公共资源交易中心拍卖大厅。

十、挂牌程序

（一）公布挂牌信息

- 1、出让人将有关宗地的位置、面积、用途、使用年限、规划要求、起始价、增价规则及增价幅度等挂牌公布；
- 2、挂牌主持人介绍出让地块情况。

（二）挂牌竞价程序

- 1、竞买人在挂牌竞价期限内报价竞买；
- 2、竞买人填写《南宁市国有建设用地使用权挂牌公开出让竞买报价单》进行报价；
- 3、出让人收到《南宁市国有建设用地使用权挂牌公开出让竞买报价单》后，对报价单进行审核，对符合规定的报价予以确认，并加盖南宁市国土资源出让服务中心公开交易专用章；
- 4、出让人确认该报价后，更新（交易大厅电子显示屏）显示挂牌价格，继续接受新的报价。

（三）挂牌截止程序

- 1、挂牌截牌仪式由挂牌主持人主持，挂牌截止时间为 **2024 年 11 月 20 日(星期三)上午 10 时 00 分**，以南宁市公共资源交易中心交易大厅电子显示屏显示时间为准，在规定的挂牌时间，竞买人应出席挂牌现场。挂牌截止时，挂牌人停止接受书面报价单。
- 2、本期挂牌出让设有底价，出让人在挂牌截止前将密封的挂牌出让底价交给挂牌主持人，挂牌主持人现场打开密封件。
- 3、在竞价期限内竞买人报价的，挂牌主持人宣布最高报价者号牌，并询问竞买人是否愿意继续竞价；在竞价期限内无竞买人报价的，



挂牌主持人宣布挂牌终止，挂牌不成交。

4、有竞买人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，挂牌主持人宣布挂牌出让转入现场竞价，通过现场竞价确定竞得人。

5、挂牌主持人连续 3 次宣布挂牌截止时最高挂牌价格，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。

（四）现场竞价

现场竞价由土地挂牌主持人主持进行，取得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、竞价规则和加价幅度，并宣布现场竞价开始。现场竞价的起始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。

2、参加现场竞价的竞买人按照竞价规则举牌应价或者以加价幅度的整数倍举牌报价，竞买人应价或者报价应举牌示意，号牌应高举过头。

3、挂牌主持人确认该竞买人应价或者报价后继续竞价。

4、挂牌主持人连续 3 次宣布同一应价或报价而没有人再应价或报价，且该价格不低于底价的，挂牌主持人宣布最高应价为竞得人，竞得人须当场将其最高应价或报价填写到竞买报价单上，交于挂牌主持人确认存档。最高应价或报价低于底价的，挂牌主持人宣布现场竞价终止。

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。

（五）成交确认书、宗地移交确认书和出让合同及相关协议的签订：

1.地块成交之日，竞得人须当场与南宁市自然资源局签订《南宁市国有建设用地使用权挂牌出让成交确认书》和《宗地移交确认书》。并当场与五象新区规划建设管理委员会签订《五象新区项目地块投资建



设履约监管协议书》。

2. 竞得人自签订成交确认书之日起 5 个工作日内与市自然资源局签订出让合同。

如委托他人代签的，应提交法定代表人亲笔签名并盖章的授权委托书。

（六）出让结果公布

本期国有建设用地使用权公开出让活动结束后 5 个工作日内，在南宁市公共资源交易中心信息发布大厅、南宁市国土资源出让服务中心交易大厅及中国土地市场网（<http://www.landchina.com>）、南宁市自然资源局网（<http://zrzyj.nanning.gov.cn>）和南宁市公共资源交易中心（<https://ggzy.nanning.gov.cn/gxnnzbw>）上公布本期国有建设用地使用权挂牌出让结果。

（七）挂牌不成交的，挂牌地块应按规定由出让人收回。

十一、竞价规则

（一）本期国有建设用地使用权公开出让竞价方式如下：

采用挂牌方式公开出让，按出价最高且不低于底价者得的原则确定竞得人。

（二）以增价方式进行竞价的，每次加价幅度不得低于增价幅度。

（三）竞买人以填写《南宁市国有建设用地使用权挂牌出让竞买报价单》方式报价，报价单一经报出，不得撤回。

（四）在竞价期间，竞买人可多次报价。

（五）有 2 个或 2 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。

（六）竞买人报价有下列情形之一的，为无效报价：

- 1、挂牌竞买报价单未在挂牌期限内提交的；
- 2、不按规定填写挂牌竞买报价单的；
- 3、挂牌竞买报价单填写人与竞买申请文件不符的；
- 4、报价不符合报价规则的；



5、报价单上未加盖单位印章或未经自然人（或委托代理人）签名按手印的；

6、竞买人以电话、邮寄、传真等非现场书面形式报价的。

（七）竞买人应严肃谨慎地做出竞买行为，一经报价不得撤回，否则视为违约，竞买保证金不予退回。

十二、付款方式

（一）结算货币

本期出让地块成交价款的结算货币为人民币。竞得人如以其它货币交纳，须自行兑换成人民币后才可交纳到出让人指定账户。

（二）成交地价款缴付要求

1、竞得人自签订土地出让合同之日起，30 日内付清成交地价款的 50%，剩余 50%成交地价款自签订出让合同之日起一年内付清。

2、竞得人须自行登录广西壮族自治区电子税务局（<https://etax.guangxi.chinatax.gov.cn:9723/web/dzswj/ythclient/mh.html>）或前往主管税务机关办税服务厅申报，并按《国有建设用地使用权出让合同》约定足额缴付成交地价款。

注：（1）竞得人在广西壮族自治区辖区内未办理税务登记的，须前往税务机关办税服务大厅办理税务登记。

（2）竞得人在广西壮族自治区辖区内已办理税务登记，但在地块所属税务机构行政区域未办理税务登记的，由竞得人自行登录广西壮族自治区电子税务（<https://etax.guangxi.chinatax.gov.cn:9723/web/dzswj/ythclient/mh.html>）申请、或前往主管税务机关办税服务厅办理跨区域税源登记。

（三）相关契税缴付

竞得人领取《不动产权证书》前涉及的相关税费须按相关规定自行向有关部门报缴。

（四）土地交易服务费缴付

竞得人除全额付清成交价款及相关税费外，还须自签订《南宁市



国有建设用地使用权挂牌公开出让成交确认书》之日起，5 个工作日内向南宁市国土资源出让服务中心支付土地交易服务费。土地交易服务费按成交确认书约定的总成交地价款及《土地交易服务费收费依据和收费标准》（详见附件二）计算。

土地交易服务费汇入以下账户：

户 名：南宁市国土资源出让服务中心

开户行：中国工商银行南宁琅东支行

账 号：2102 1750 0930 0036 288

十三、土地移交

（一）按现状交付。竞得人在签订成交确认书的同时须当场与市自然资源局签订《宗地移交确认书》，成交地块移交竞得人管理，但竞得人须按规定办理相关手续后，方能开工建设。

（二）竞得人不得以地块范围内地上建（构）筑物及附着物的处理，地块范围内及周边地上、地下管线的接入、迁移，用地周边规划道路建设及地块道路出行等问题的处理为由影响土地出让价款的按时缴付。

十四、用地手续及其他相关手续的办理

（一）竞得人在领取出让合同（或合同补充协议）时可同步申领《建设用地规划许可证》。

（二）竞得人同意由南宁市自然资源局代为办理该地块不动产权证书。竞得人缴清土地出让价款和相关税费后，可同步领取不动产权证。

十五、建设要求

（一）竞得人须按《南宁市自然资源局建设项目规划设计条件通知书》[审批号：（五象自然）2024-0042]和《五象新区建设项目规划设计条件附则》[审批号：（五象自然）2024-0042]的有关规定进行开发建设。

（二）竞得人须严格按照与五象新区规划建设管理委员会签订的



《五象新区项目地块投资建设履约监管协议书》相关约定进行开发建设和运营管理，并由五象新区规划建设管理委员会负责监管。

（三）项目的产业类型为现代物流业，固定资产投资强度不低于 170 万元人民币/亩，物流强度不低于 2 万吨/年·公顷，营业收入不低于 57 万元人民币/亩，年税收不低于 5 万元人民币/亩。

（四）项目地块的污染治理措施及环境风险防范措施必须满足环保要求，并按《中华人民共和国环境保护法》和《中华人民共和国环境影响评价法》的规定办理相关环境影响评价手续。

（五）竞得人须自行办理项目用地的地质灾害危险性评估，并按地质灾害评估结果落实地质灾害相关防治措施。

（六）该项目用地须于土地出让合同约定的土地交付之日起 6 个月内开工建设，自开工之日起 24 个月内完成项目的整体竣工验收。开工标准按以下原则约定：依法取得施工许可证（或函）后，需挖深基坑的项目（指深度 ≥ 5 米的基坑）或挖深基坑同时打基础桩的项目，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。竣工标准以用地项目取得宗地最后一期《建设工程质量竣工验收意见书》约定。竞得人应在项目开、竣工时，向南宁市自然资源局书面申报或进行网上申报（南宁市自然资源局网站 <http://zrzyj.nanning.gov.cn>）。在合同约定期限内未开工、竣工的，竞得人要在到期前申报延迟原因。不执行申报制度的，一年内不得参加南宁市土地竞买活动。其他开工、竣工要求严格按照五象新区管委会和南宁市自然资源局的有关规定执行；竞得人造成土地闲置的，按《闲置土地处置办法》有关规定处置。

十六、竞得人有下列行为之一的，构成违约：

（一）竞得人逾期或拒绝签订《南宁市国有建设用地使用权出让成交确认书》、《宗地移交确认书》、《国有建设用地使用权出让合同》、《五象新区项目地块投资建设履约监管协议书》之一；

（二）竞得人未按《国有建设用地使用权出让合同》约定支付全部成交地价款和履行合同其他义务的；



(三) 竞得人未按规定交纳土地交易服务费的;

(四) 竞得人提供假伪证件隐瞒事实的;

(五) 竞得人与其他竞买人串通损害国家利益、社会利益或他人合法权益的;

(六) 竞得人私下接触工作人员, 足以影响出让活动公正性的。

违约者的竞买保证金或出让合同定金不予退还, 出让人有权取消其竞得人资格, 有权解除成交确认书及出让合同, 有权收回本次成交的国有建设用地使用权, 有权要求违约者支付违约赔偿。如违约者已缴付本期成交地块交易服务费的, 交易服务费不予退还; 如违约者未交付交易服务费的, 出让人有权要求违约者继续缴付交易服务费。

十七、注意事项

(一) 报名申请前, 申请人应实地勘察本期公开出让地块并全面阅读本期公开出让文件, 如对本期出让文件有疑问须在报名截止期限五个工作日前以书面或口头方式向南宁市国土资源出让服务中心(南宁市自然资源局二楼)咨询。竞买申请人的报名申请一经受理确认后, 视为竞买人对挂牌出让文件及出让宗地现状无异议并全面接受, 并对有关承诺承担法律责任。违反竞买申请有关条款的, 将承担相应的法律责任。

(二) 申请人拟在竞得土地后, 成立新公司进行开发建设的, 须在报名申请表中明确声明组建新公司的出资构成等内容, 而且竞得人须占有新成立的独立法人公司 100% 股份。新成立的独立法人公司经营范围须包括土地出让时对竞买申请人所要求的生产经营范围, 或该新成立的独立法人公司经营范围具有出让时要求的产业类型行业技术(产品)研发、项目投资等有关内容。竞得人须自签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起 60 日内注册成立新公司, 并在新公司注册成立后 25 日内向南宁市自然资源局提出变更合同受让人申请。经南宁市自然资源局审核, 新公司的组建和原报名申请表声明的出资构成一致的, 南宁市自然资源局将与竞得人、新公司三方签订出让合同补充协议, 补充协议签订后, 竞得人签订的《国有建设用地使用权出让合



同》所确定的全部权利义务由新公司承接并继续履行，竞得人可以新公司名义申请办理用地手续及《不动产权证书》。其后发生的公司重组、入股、兼并等转让行为，均按国家有关规定办理。如竞得人在报名申请表中未明确成立新公司的出资构成，或竞得人实际成立的新公司出资构成与报名申请表声明的出资构成不一致及竞得人不在规定时间内向南宁市自然资源局提出变更合同受让人申请的，视为放弃此项权利，竞得人须继续承担竞得土地的权利和义务。

（三）参加挂牌活动的人员，应遵守现场的纪律，服从管理人员的管理。有下列情形之一的，挂牌人应当在挂牌前终止挂牌活动，并通知竞买人：

- 1、竞买人串通损害国家利益、社会利益或他人合法权益的；
- 2、竞买人私下接触挂牌工作人员，足以影响挂牌公正性的；
- 3、应当依法终止挂牌活动的其他情形。

如发现竞买人有上述第 1、2 点行为的，除在挂牌结束前终止挂牌活动外，还将没收其竞买保证金，并追究其相关法律责任。如挂牌当事人有任何违法行为的，可拨打挂牌出让监督电话：0771-5609237。

十八、南宁市自然资源局对本须知有解释权，南宁市自然资源局对公开出让公告和公开出让文件作出的修改与补充，与原公开出让公告和原公开出让文件具有同等法律效力，与原公开出让公告和原公开出让文件不一致的，以日期在后者为准。

南宁市自然资源局
2024 年 10 月 18 日



GC2024-042 地块位置示意图

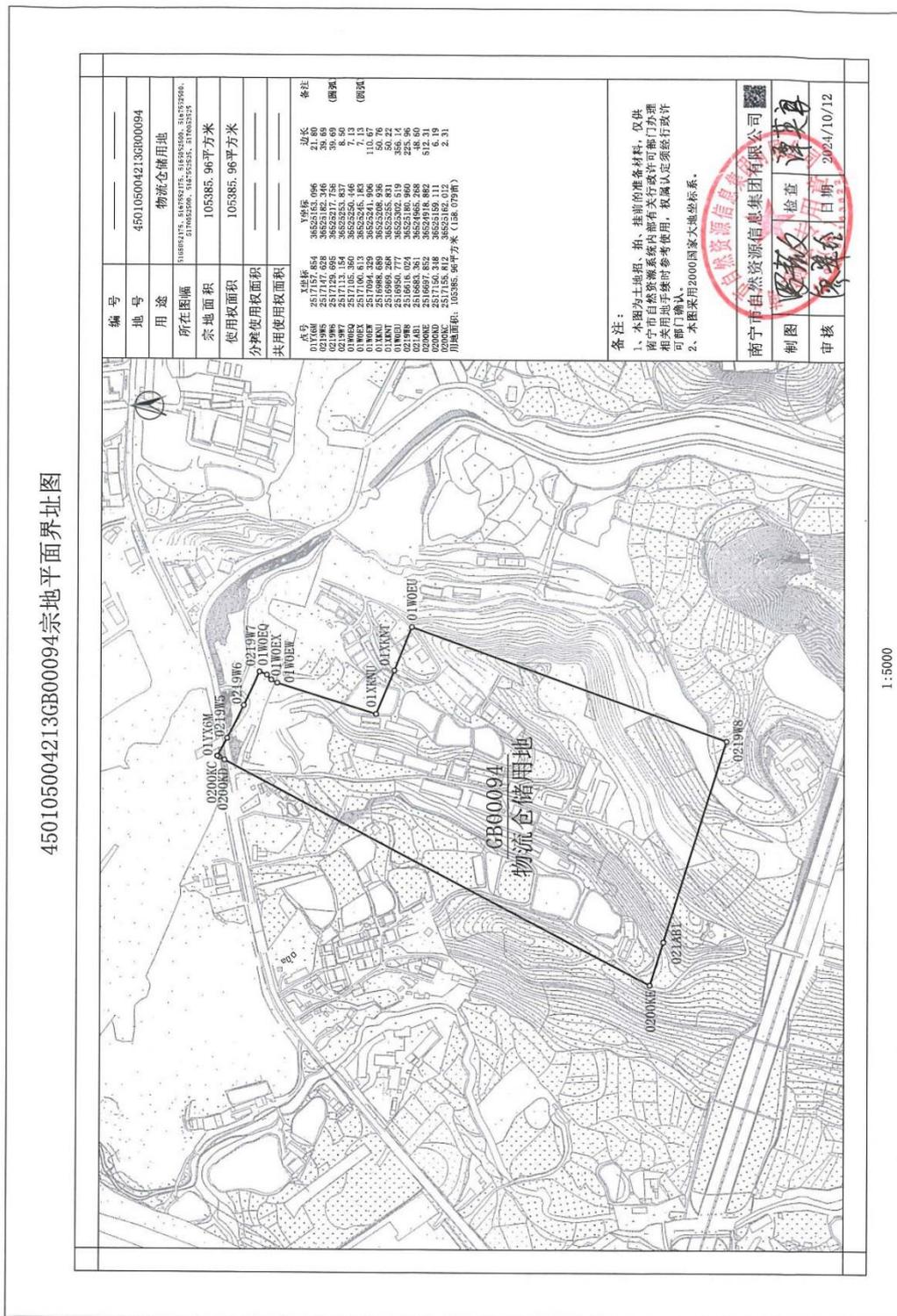


(位置示意图仅供参考)



GC2024-042 地块平面界址图

450105004213GB00094宗地平面界址图



1:5000



GC2024-042 地块规划设计条件

南宁市自然资源局建设项目规划设计条件通知书

蓝线图编号 NNCR0113202400015 号地块；
位于海城路南侧、海关查验区东侧的经开区 2024-10 地块项目，经研究，同意按下列规划设计条件进行设计：

审批号：（五象自然）2024-0042

序号	附图	用地位置	要求	
1	总用地面积（平方米）	约 105386 平方米，约 158.08 亩（具体以实际测量为准）	强制性	
2	用地性质	一类物流仓储用地	强制性	
3	容积率	实际用地： ≥ 0.6 且 ≤ 3.0 ，拟建建筑的各项退、间距、绿地、停车及日照等技术和其它未尽规划事宜必须满足《南宁市城市规划管理技术规定》（现行版本）及《南宁市建筑工程规划指引》的要求，否则须降低容积率。	强制性	
4	建筑密度	$\geq 30\%$ 且 $\leq 55\%$	强制性	
5	绿地率	$\geq 10\%$ 且 $\leq 20\%$	强制性	
6	建筑退让红线及建筑间距要求	建筑高度 ≤ 40 米	强制性	
7	停车位	符合《南宁市城市规划管理技术规定（2011 年版）》及《南宁市建筑工程规划指引》的要求。	限制性	
8	市政规划要求	市政配套设施	所有市政配套设施用房应符合《南宁市城市规划管理技术规定（2011 年版）》及《南宁市建筑工程规划指引》的要求。	强制性
		市政管线下地	在项目竣工验收前，如因外围污水排放系统不完善项目污水无法接入市政污水管进行排放的，建设单位应自行解决，污水达标后方可排放，应实现雨污分流。	限制性
		市政管线下地	排水体系应实现雨污分流，相关管线合理接入周边市政设施。	限制性
		室外地坪标高	参考周边规划道路标高及现状地坪标高控制，原则应以周边最近市政道路最低点标高+0.3 米为参考值。	限制性
		基地主要出入口方位及开口数量	主要机动车出入口应沿地块北侧设置，且距道路交叉口及现状道路的距离应符合相关要求，共可设 2 个。	限制性
		电动自行车充电设施	非机动车位应按比例配置电动自行车充电设施，配置充电设施的非机动车停车位占非机动车停车位总数的比例应不低于 60%，且配套充电设施建设应与主体建筑同步设计、同步施工。	限制性
9	公共服务设施规划要求	电动汽车充电基础设施	按照南宁市住房和城乡建设局关于印发《南宁市民用建筑电动汽车分散充电设施建设技术导则》的通知（南住建[2021]47 号）和相关规范要求配套建设电动汽车充电基础设施。	限制性
		开闭所	城市建设需设置开闭所时，应无条件配合规划管理要求；配电房设置需符合供电部门的要求。	限制性
		教育	幼儿园	强制性
		小学	强制性	
		社区居家养老服务用房	强制性	
		婴幼儿照护服务场地	强制性	
		社区卫生服务站	限制性	
		文化活动站	限制性	
		体育	限制性	
		物业管理用房	限制性	
社区管理用房	限制性			
对外开放公厕	1 处，建筑面积不少于 60 m ² /座，沿规划路一层设置。	建设性		
垃圾收集点	不少于 1 处	建设性		
党群服务中心用房	强制性	限制性		
10	建筑设计要求	日照条件要求	符合《南宁市城市规划管理技术规定（2011 年版）》、《南宁市建筑工程规划指引》的要求。	强制性
		建筑空间布局、色彩、风貌、夜景	符合片区城市设计、广西南宁市五象新区建筑风貌和色彩控制技术导则（修编）及《五象新区建设项目规划设计条件细则》的要求；建筑主体外立面设置夜景工程，并要求该夜景工程与建筑主体同步设计、同步审批、同步施工。	限制性
		屋顶构架、建筑高度计算	符合国家相关规范、《南宁市城市规划管理技术规定（2011 年版）》及《五象新区建设项目规划设计条件细则》的要求。	限制性
11	海绵城市建设要求	建设项目多年平均径流总量控制率不低于 60%；年径流污染削减率不低于 35%。	强制性	
12	城市设计	项目内下沉式绿地率不宜低于 40%；透水铺装率不宜低于 40%。	建设性	
13	地下空间用途	项目内低影响开发使用应遵照《南宁市海绵城市规划设计导则》中“海绵城市设施设计指引”的相关要求建设。	强制性	
14	空间范围	符合相关城市设计成果及《南宁市城市规划管理技术规定（2011 年版）》及《南宁市建筑工程规划指引》等技术规范要求。	强制性	
15	其他规划要求	满足人防、地下车库及设备用房要求，同时符合《南宁市城市规划管理技术规定（2011 年版）》及《南宁市建筑工程规划指引》的要求，竞得人若需除人防、地下车库、设备用房外的用途开发，需向自然资源部门申请办理相关审批手续。	限制性	
		地块空间范围，平面四至以用地红线为准，地上和地下至建设工程许可核定的空间范围。	建设性	
		配套的服务设施用地不得分割转让，禁止在物流仓储项目内建设成套住宅、专家楼、宾馆、培训中心、招待所等非生产性设施。	强制性	
		应在含规划路网的电子图件上进行规划总平面设计，反映周边现状建筑，并尽可能利用原始的地形、地貌进行竖向设计；指标计算以净用地面积为基准。	建设性	
		用地范围内所涉及的各种管线和管廊应进行详细调查，项目实施前应征求各相关业主的意见。	限制性	
		该用地范围内的准入项目须符合有关批文要求。	强制性	
在建筑方案报批时，需将广告等建筑附加物的设置一并报自然资源部门审查。	建设性			
用地范围内有村民现状道路的，在周边道路未形成并通行前，不应影响现状村民通行。	强制性			
应满足国家相关专业规范要求，并考虑无障碍设计。	限制性			
说明	规划要求中的：强制性要求——不可变更的一定执行的要求；限制性要求——需经相关行政主管部门同意后方可变更的要求；建设性要求——经相关部门批准可以变动的要求。			
	本图则内路名为规划路名，最终路名以南宁市民政局批准路名为准。			
备注	本项目位于南宁市南宁综合保税区二期范围，本规划设计条件通知书与项目《五象新区建设项目规划设计条件细则》共同使用，构成完整的规划设计条件法定文件。未尽事宜须符合现行国家有关法律、技术规范、政策规定以及《南宁市城市规划管理技术规定》（现行版本）及《南宁市建筑工程规划指引》等地方规定要求。			

遵守事项：

- 持本规划设计条件通知书及《五象新区建设项目规划设计条件细则》委托具有相应规划设计资格及业务范围的设计单位进行总平及方案设计。
- 本规划设计条件通知书及《五象新区建设项目规划设计条件细则》中所列规划设计条件是我局审批总平及设计方案的依据。
- 本工程项目在规划设计前，若现状地形资料无法满足要求（周边现状表示不清，现状已有构筑物缺少等）需要进行修测补测后方可进行设计。
- 本通知附图（ ）份，图文一体方为有效文件（NNCR0113202400015 号）。
- 本规划设计条件通知书及《五象新区建设项目规划设计条件细则》有效期十二个月（从发出之日起算），逾期无效；若已签订国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书，本规划条件作为合同组成部分，有效期与该合同一致。
- 其他：





五象新区建设项目规划设计条件附则

审批号：(五象自然) 2024-0042

一、项目分类

本项目属于__B__大类，__B1__细类。

A 政府财政投资类项目

A1. 市政基础设施类项目（如市政道路、各类管线，非城市重要节点或区域范围的变电站、加油站、环卫站、公厕、桥梁等）；

A2. 其它公益服务类项目（如体育文化项目、医疗卫生项目、公园景观类建筑等）。

B 社会资金投资类项目

B1. 产业（工业、物流仓储、创新型产业）类项目；

B2. 住宅及商业商务投资类项目；

B3. 农村集体产业及居住安置类项目。

二、项目规划设计方案送审格式要求

本项目按以下第（1）项执行：

1. 按《南宁市房建类项目建设工程规划许可报建方案图纸编制内容及深度要求》（南自然资发〔2019〕2310号）的要求提交总方案、建筑单体方案相关图纸及 CAD、JPG 等电子文件。

2. 产业（工业、物流仓储、创新型产业）类项目，且属于带方案土地出让，按审定的土地出让公示方案直接审批，不需提交任何设计方案成果文件。

三、项目规划设计附则条款

除遵守本项目《南宁市自然资源局建设项目规划设计条件通知书》要求外，还应执行以下（1、2、4、5、6、7、8、10）项规定：

1. 建筑空间布局及天际线控制，应设置视觉通廊，项目建筑整体需形成高低错落的天际线，相邻塔楼建筑高度错落原则上不应小于 9 米，根据项目建筑限高情况，高度 36 米以下可按不小于 6 米控制，高度 24 米以下可按不小于 3 米控制；（限制性）

2. 场地竖向与市政道路衔接良好，竖向高差需小于 1 米，且不得出现硬质挡土墙；（限制性）

3. 农民三产项目建筑外立面及平面布局应体现农民三产（商业、商务、办公、酒店等）项目的建筑特点，不应设置户外阳台（含绿化阳台）、分散楼梯间、小开间独立式燃气及排烟管道等住宅化的使用性质。（强制性）

4. 产业项目建筑外立面及平面布局应体现产业（工业、物流仓储、创新型产业）项目的建筑特点；属于产业用途的单体建筑面积应不低于 2000 平方米，单个建筑单层建筑面积应不低于 800 平方米，单层分割单元面积应不低于 300 平方米；不应设置户外阳台（含绿化阳台）和分散的楼梯间、卫生间、厨房、开水房等非产业项目特征的设施。（强制性）

5. 项目设置的绿化架空层（含底层和中间层）需按总面积纳入建筑计容部分，绿化架空层的高度大于等于 5.1 米时，按双倍计容；大于等于 7.6 米时按 3 倍计容。（强制性）

6. 项目建筑高度原则按国家及南宁市相关规范要求计算；如建筑物屋顶存在设有外维护结构的情况，则在符合景观的完整性和对建筑立面具有明显提升效果的前提下，该建筑物高度可按屋顶顶层高度计算，且屋顶外维护结构的高度宜控制在 6 米以内。（限制性）

7. 屋顶构架的总体高度宜控制在 6 米以内；屋顶构架围合部分的水平投影总面积不得突破建筑物屋顶面积的三分之一，超出部分按总面积计算容积率。（限制性）

8. 产业（工业、物流仓储、创新型产业）项目所规定的行政办公及生活服务设施用地面积占项目总用地面积比例不得超过 7%，除计算行政办公及生活服务设施建筑基地的占地面积外，还应包含该区域周边合理的绿化、道路、停车场等公共空间面积。（强制性）

9. 产业（工业、创新型产业）项目所规定的行政办公及生活服务设施建筑计容面积占计容总建筑面积的比例不得超过 15%。（限制性）

10. 物流仓储项目所规定的行政办公及生活服务设施建筑计容面积占计容总建筑面积的比例不得超过 20%。（限制性）





南宁市国有建设用地使用权 公开出让报名申请表

(范本)

报名日期： 年 月 日

申请人	(加盖公章或加按手印)		是否为国有融资平台公司	是()否()
法定代表人	证件类型	身份证() 护照()		
	证件号码			
报名委托代理人	证件类型	身份证() 护照()		
	证件号码			
签约委托代理人	证件类型	身份证() 护照()		
	证件号码			
联系人	联系电话			
联系地址				
竞买地块	竞买号牌			
竞买保证金	竞买保证金 缴款方式			
成立新公司 声明	<p>如能竞得，我方拟注册成立新公司进行开发的，我方承诺按以下出资构成注册新公司，并按照出让文件注意事项中的成立新公司时限要求注册成立新公司。</p> <p>新公司股份构成： 单位名称（或姓名）：_____； 单位名称（或姓名）：_____； 单位名称（或姓名）：_____；</p>			
郑重承诺	<p>如能竞得，我方保证签订《南宁市国有建设用地使用权公开出让成交确认书》《宗地移交确认书》《国有建设用地使用权出让合同》《五象新区项目地块投资建设履约监管协议书》，并在合同规定的期限内付清应缴款项。否则，视我方违约，我方竞买保证金不予退回，并按本期公开出让文件有关条款承担违约责任。</p>			
法定代表人（或委托代理人）签名：_____				



土地现场踏勘声明

(范本)

南宁市自然资源局：

我方已认真阅读《南宁市 2024 年第_____期国有建设用地使用权公开出让文件》，并于____年____月____日对 GC2024-____地块进行了实地踏勘验明界址点，已充分了解地块周边的基础设施、配套设施、附着物情况的现状。我方完全接受和愿意遵守本期公开出让文件中的各项规定及要求，并对该地块的现状以及本期公开出让文件中的各项规定和要求均无异议，自愿在该地块现状的基础上参加竞买并提出报价。

如能竞得 GC2024-____地块，我方承诺：

1、我方将严格按出让合同约定的期限按时缴付土地出让价款，按时开、竣工。地块范围内附着物的拆除处理、地块范围内和周边地上地下管线的接入迁移及用地周边规划道路的建设等问题，不作为我方不按时缴付土地出让价款的理由。

2、我方保证签订《南宁市国有建设用地使用权公开出让成交确认书》《宗地移交确认书》《国有建设用地使用权出让合同》《五象新区项目地块投资建设履约监管协议书》等法律文件，并严格履行各项义务。如我方拒签上述文本之一或不能履行法定及约定义务的，我方愿意承担违约责任，并愿意补偿由此产生的损失，同时，我方同意贵局不予退回我方所缴纳的竞买保证金。

特此声明。

申请人（签章）： _____
法定代表人签名： _____
委托代理人签名： _____
日 期： _____



授权委托书

(报名委托范本)

委托人		受托人	
姓名		姓名	
性别		性别	
工作单位		工作单位	
职务		职务	
证件类型	身份证 () 护照 ()	证件类型	身份证 () 护照 ()
证件号码		证件号码	
报 名 委 托	<p>本人授权_____ (受托人) 代表本人参加南宁市 2024 年第_____期 GC2024-____地块国有建设用地使用权公开出让活动报名、报价事宜。受托人在办理报名事宜中所提交的报名、报价材料, 本人均以承认, 并承担由此产生的法律后果。</p> <p>委托人 (签名):</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>		
备 注	<p>兹证明本授权委托书系本单位法定代表人亲笔签署。</p> <p style="text-align: right;">(单位公章) 年 月 日</p>		



授权委托书

(签约委托范本)

委托人		受托人	
姓名		姓名	
性别		性别	
工作单位		工作单位	
职务		职务	
证件类型	身份证() 护照()	证件类型	身份证() 护照()
证件号码		证件号码	
签约委托	<p>本人授权_____ (受托人)代表本人参加南宁市 2024 年第_____期 GC2024-_____地块的国有建设用地使用权公开出让活动,代表本人签订《南宁市国有建设用地使用权公开出让成交确认书》《宗地移交确认书》《国有建设用地使用权出让合同》《五象新区项目地块投资建设履约监管协议书》等具有法律意义的文件、凭证等。受托人在该地块公开出让活动中所作出的承诺、签署的合同或文件,本人均以承认,并承担由此产生的法律后果。</p> <p style="text-align: right;">委托人(签名): _____ _____年____月____日</p>		
备注	<p>兹证明本授权委托书系本单位法定代表人(签名)_____亲笔签署。</p> <p style="text-align: right;">(单位公章) _____年____月____日</p>		



南宁市国有建设用地使用权挂牌 公开出让竞买报价单

(范本)

编号:

竞买 报价 情况	竞买人		(加盖公章)		
	竞买 地块编号		GC2024-	挂牌竞买号牌	
	竞买 报价	宗地		大写: 仟 佰 拾 万元/亩	
				小写: 万元/亩	
报价时间			年 月 日 时 分		
承办人意见	承办人(章): 南宁市国土资源出让服务中心 年 月 日 时 分				
备注					

注: 1、“竞买报价情况”栏由竞买人填写;
2、本报价单一式两份, 承办人、竞买人各执一份。



竞买资格确认书

(范本)

_____:

你方提交 GC2024-_____地块的竞买申请书及相关申请文件资料收悉。经审查，你方已按规定交纳了竞买保证金，所提交文件符合本期公开出让文件的规定和要求，现确认你方具备参加南宁市 2024 年第_____期国有建设用地使用权公开出让 GC2024-_____地块的竞买资格，竞买号牌为_____号。

请持本《竞买资格确认书》于 2024 年__月__日（星期__）上午 10 时 00 分准时参加在南宁市良庆区玉洞大道 33 号南宁市民中心 B 座 2 楼南宁市公共资源交易中心拍卖大厅举行的“南宁市 2024 年第__期国有建设用地使用权公开出让截牌仪式”。入场前凭本《竞买资格确认书》领取竞买号牌进场。

本《竞买资格确认书》当期有效，不得转让。如有遗失，请及时到南宁市国土资源出让服务中心办理遗失登记手续，否则，造成的损失由竞买人自行承担。

南宁市国土资源出让服务中心

2024 年 月 日



南宁市国有建设用地使用权挂牌出让成交确认书

(此件仅为范本, 具体以实际签订的为准)

甲方: 南宁市自然资源局

编号:

乙方:

根据《中华人民共和国土地管理法》、原国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》(国土资源部令第 39 号)、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等法律法规政策规定, 本着公开、公平、公正和诚信的原则, 在 2024 年 10 月 18 日至 2024 年 11 月 20 日南宁市 2024 年第四十二期国有建设用地使用权公开出让活动中, 乙方以最高价竞得以下地块国有建设用地使用权。双方签订成交确认书如下:

一、挂牌公开出让地块:

地块编号	GC2024-042	土地位置	海城路南侧、海关查验区东侧
宗地号	450105004213GB00094	出让面积	105385.96 平方米(折合 158.079 亩)
土地用途	一类物流仓储用地	土地使用年限	50 年
物流强度	≥ 2 万吨/年·公顷	产业类型	现代物流业
主要规划设计要求	容积率 ≥ 0.6 且 ≤ 3.0, 拟建建筑的各项退、间距、绿地、停车及日照等技术要求及其它未尽规划事宜必须满足《南宁市城市规划管理技术规定》(现行版本)及《南宁市建筑工程规划指引》的要求, 否则须降低容积率。建筑密度 ≥ 30% 且 ≤ 55%, 绿地率 ≥ 10% 且 ≤ 20%, 建筑高度 ≤ 40 米。其他规划设计要求按《南宁市自然资源局建设项目规划设计条件通知书》[审批号: (五象自然) 2024-0042] 规定执行。		
建设要求	<p>(一) 乙方须按《南宁市自然资源局建设项目规划设计条件通知书》[审批号: (五象自然) 2024-0042] 和《五象新区建设项目规划设计条件附则》[审批号: (五象自然) 2024-0042] 的有关规定进行开发建设。</p> <p>(二) 乙方须严格按照与五象新区规划建设管理委员会签订的《五象新区项目地块投资建设履约监管协议书》相关约定进行开发建设和运营管理, 并由五象新区规划建设管理委员会负责监管。</p> <p>(三) 项目的产业类型为现代物流业, 固定资产投资强度不低于 170 万元人民币/亩, 物流强度不低于 2 万吨/年·公顷, 营业收入不低于 57 万元人民币/亩, 年税收不低于 5 万元人民币/亩。</p> <p>(四) 项目地块的污染治理措施及环境风险防范措施必须满足环保要求, 并按《中华人民共和国环境保护法》和《中华人民共和国环境影响评价法》的规定办理相关环境影响评价手续。</p> <p>(五) 乙方须自行办理项目用地的地质灾害危险性评估, 并按地质灾害评估结果落实地质灾害相关防治措施。</p> <p>(六) 该项目用地须于土地出让合同约定的土地交付之日起 6 个月内开工建设, 自开工之日起 24 个月内完成项目的整体竣工验收。开工标准按以下原则约定: 依法取得施工许可证(或函)后, 需挖深基坑的项目(指深度 ≥ 5 米的基坑)或挖深基坑同时打基础桩的项目, 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。竣工标准以用地项目取得宗</p>		



	<p>地最后一期《建设工程质量竣工验收意见书》约定。乙方应在项目开、竣工时，向甲方书面申报或进行网上申报（南宁市自然资源局网站 http://zrzyj.nanning.gov.cn）。在合同约定期限内未开工、竣工的，乙方要在到期前申报延迟原因。不执行申报制度的，一年内不得参加南宁市土地竞买活动。其他开工、竣工要求严格按照五象新区管委会和甲方的有关规定执行；乙方造成土地闲置的，按《闲置土地处置办法》有关规定处置。</p>
<p>土地交付</p>	<p>（一）按现状交付。乙方在签订成交确认书的同时须当场与甲方签订《宗地移交确认书》，成交地块移交乙方管理，但乙方须按规定办理相关手续后，方能开工建设。</p> <p>（二）乙方不得以地块范围内地上建（构）筑物及附着物的处理，地块范围内及周边地上、地下管线的接入、迁移，用地周边规划道路建设及地块道路出行等问题的处理为由影响土地出让价款的按时缴付。</p>

二、成交土地价款：

单价为每亩人民币大写：_____万元整（小写：_____元）。

每平方米人民币大写：_____元整（小写：_____元）。

总额为人民币大写：_____元整（小写：_____元）。

三、成交时间：2024 年__月__日上午__时__分。

四、成交地点：南宁市良庆区玉洞大道 33 号南宁市民中心 B 座二楼南宁市公共资源交易中心拍卖大厅。

五、乙方缴纳的人民币 1043 万元竞买保证金在土地出让成交后，不超过成交总价 20% 的部分转为履行出让合同定金，定金可抵作等额成交地价款，由南宁市公共资源交易中心协助乙方向税务机关申报缴纳。

六、出让合同签订及成交地价款付款方式：

乙方自签订本成交确认书之日起 5 个工作日内与甲方签订出让合同。乙方自签订土地出让合同之日起，30 日内付清成交地价款的 50%，剩余 50% 成交地价款自签订出让合同之日起一年内付清。乙方须自行登录广西壮族自治区电子税务（<https://etax.guangxi.chinatax.gov.cn:9723/web/dzswj/ythclient/mh.html>）或前往主管税务机关办税服务厅申报，并按《国有建设用地使用权出让合同》约定足额缴付成交地价款。

注：（一）乙方在广西壮族自治区辖区内未办理税务登记的，须前往税务机关办税服务大厅办理税务登记。

（二）乙方在广西壮族自治区辖区内已办理税务登记，但在地块所属税务机构行政区域未办理税务登记的，由乙方自行登录广西壮族自治区电子税务局（<https://etax.guangxi.chinatax.gov.cn:9723/web/dzswj/ythclient/mh.html>）申请、或前往主管税务机关办税服务厅办理跨区域税源登记。

七、相关费用的缴纳：

（一）乙方须自签订本成交确认书之日起 5 个工作日内，按本成交确认书约定的成交地价款向南宁市国土资源出让服务中心计缴土地交易服务费。

（二）乙方自签订《国有建设用地使用权出让合同》后，应依照《中华人民共和国契税法》的规定依法缴纳契税。

八、成交地块用地手续办理程序：



(一) 乙方在领取出让合同(或合同补充协议)时可同步申领《建设用地规划许可证》。

(二) 乙方同意由甲方代为办理该地块不动产权证书。乙方缴清土地出让价款和相关税费后,可同步领取不动产权证。

九、改变土地用途的约定:

乙方不得改变土地用途。如改变土地用途的,由甲方报南宁市人民政府批准后按规定收回国有建设用地使用权,重新组织招拍挂出让。收回的国有建设用地使用权按出让单价乘以剩余年限所占出让年限的比例得出的金额进行补偿。即:收回土地补偿单价=出让单价×(剩余年限÷出让年限)。

十、乙方参加本期公开出让活动,视为乙方对本期出让(包括《南宁市 2024 年第四十二期国有建设用地使用权公开出让文件》公开出让地块现状及出让竞价全过程)无异议。

十一、乙方有下列行为之一的,均视为违约:

(一) 乙方报价或应价并已经确认后,要求撤回的;

(二) 乙方拖延或拒绝签订《宗地移交确认书》《国有建设用地使用权出让合同》《五象新区项目地块投资建设履约监管协议书》之一的;

(三) 乙方未按《国有建设用地使用权出让合同》约定期限缴付全部成交地价款和履行其他约定义务的;

(四) 乙方未按规定支付土地交易服务费的;

(五) 乙方提供假伪证件隐瞒事实的,造假欺诈的;

(六) 乙方与其它竞买人串通损害国家利益、社会利益或他人合法权益的;

(七) 乙方私下接触工作人员,足以影响出让活动公正性的;

(八) 乙方阻碍工作人员进行正常出让活动,或干涉其他竞买人的。

乙方有上述违约行为之一的,甲方有权终止和解除与其签订的本成交确认书,甲方有权取消乙方的买受人资格,不予退还已交的竞买保证金。甲方有权收回违约者成交的国有建设用地使用权,并保留要求乙方支付违约赔偿的权利。乙方已缴付成交地块交易服务费的,交易服务费不予退还;如乙方未交付交易服务费的,甲方有权力要求乙方继续缴付交易服务费。

十二、本成交确认书履行过程中发生纠纷时,由双方协商解决,协商不成可依法向人民法院起诉。

十三、本成交确认书自甲、乙双方法定代表人或委托代理人签字并盖章之日起生效。

十四、本成交确认书一式陆份,甲方执叁份、乙方执贰份,南宁市公共资源交易中心壹份,均具有同等法律效力。

甲方(章): 南宁市自然资源局
法定代表人(委托代理人)

(签字):

地址:

联系电话:

乙方:
法定代表人(委托代理人)

(签字):

地址:

联系电话:

签订日期: 二〇二四年__月__日

签订地点: 南宁市良庆区玉洞大道 33 号南宁市民中心 B 座二楼南宁市公共资源交易中心
拍卖大厅



宗地移交确认书

(范本)

甲方：南宁市自然资源局

乙方：

乙方于 2024 年__月__日在南宁市 2024 年第_____期国有建设用地使用权公开出让活动中，以最高价竞得)位于_____的_____宗地(以下简称“宗地”)的国有建设用地使用权。甲、乙双方现就上述宗地移交管理及交付土地等相关事宜确认如下：

一、甲方同意按该宗地现状土地条件将宗地移交给乙方进行管理。经乙方实地踏勘，乙方确认宗地现状与出让公告(或出让公告、公开出让文件及《南宁市国有建设用地使用权公开出让成交确认书》)描述的一致，乙方对宗地现状条件无异议。

二、甲方根据乙方需要向乙方提供宗地测量相关数据。宗地具体桩号详见平面界址图。

三、乙方自签订本确认书之日起，须全面负责、妥善管理宗地。本确认书签订之后，宗地因管理不善现状发生改变的，由乙方自行负责。

四、乙方知悉并同意：宗地出让成交后，宗地范围内建(构)筑物及附着物的处理，宗地范围内及周边地上、地下管线的接入、迁移，用地周边规划道路的建设及地块道路出行等问题的处理不得影响土地出让价款的按时缴付。

五、根据出让合同约定，乙方提前或按时缴清该宗地全部地价款的，缴清地价款之日即为甲方实际向乙方交付宗地的时间。届时双方不需另行签署宗地交地确认书。开、竣工时间按成交确认书及土地出让合同的约定执行。

六、乙方未能按出让合同的约定按期缴清地价款且双方继续履行合同的，缴清地价款之日即为甲方实际向乙方交付宗地的时间，不受出让合同第六条有关交地具体时间的限制。届时双方不再另行签署宗地交地



确认书，宗地交付后乙方可申请调整开工时间，重新约定开工时间为实际交付土地之日起 6 个月内，竣工时间相应顺延。

七、乙方须缴清地价款并按规定办理相关手续后方可对该宗地进行开发建设。

八、本确认书一式肆份，具有同等法律效力，甲方、乙方各执贰份，经双方在宗地成交当场签署盖章后生效。

甲方：南宁市自然资源局

乙方：

法定代表人（委托代理人）

法定代表人（委托代理人）

签字：

签字：

日期：2024 年 月 日



国有建设用地使用权出让合同

（此件仅为范本，具体以实际签订的合同为准）

制定

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



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： 南宁市自然资源局 ；

通讯地址： 南宁市锦春路 3-1 号 ；

邮政编码： 530021 ；

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的缴纳

第四条 本合同项下出让宗地编号为，宗地总面积大写平方米（小写平方米），其中出让宗地面积为大写_____平方米（小写__平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于_____。

本合同项下出让宗地的平面界址为___；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______为上界限，以______为下界限，高差为______米。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_____。

第六条 出让人同意在___月___日前将出让宗地交付给受让人，出让人同意在交付土地时该宗地应达到本条第 （二） 项规定的土地条件：

（一）场地平整达到 ______；周围基础设施达到 ______；

（二）现状土地条件_____。

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为___年，按本合同第六条约定的交付土地之日起算；原划拨（承租）国有建设用地使用权补办出让手续的，出让年期自合同签订之日起算。

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_____万元(小写____万元), 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____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____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。

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,同意按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的贷款利率,向出让人支付利息。

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后,持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料,申请出让国有建设用地使用权登记。

第三章 土地开发建设与利用

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工业项目建设,受让人同意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_____元(小写____万元),投资强度不低于每平方米人民币大写_____元(小写_____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。

(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_____平方米;

建筑容积率不高于_____不低于_____;

建筑限高_____;

建筑密度不高于_____不低于_____;

绿地率不高于_____不低于_____;

其他土地利用要求按照《建设项目规划设计条件通知书》(审批号:_____)。

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 ___ 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. _____。

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__日之前开工，在____年__月__日之前竣工。

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。

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、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，到自然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（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。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。



第三十一条 受让人因自身原因终止该项目建设，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，退还除本合同约定的定金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，出让人在扣除定金后退还原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定金，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 0.1% 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 0.1% 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、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 % 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(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

第四十一条 本合同项下宗地出让方案业经 南宁市 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____份，出让人、受让人各执____份，具有同等法律效力。

补充条款

根据本合同第四十五条约定，出让人、受让人双方就有关问题补充协议如下：

一、受让人须按《南宁市自然资源局建设项目规划设计条件通知书》[审批号：（五象自然）2024-0042]和《五象新区建设项目规划设计条件附则》[审批号：（五象自然）2024-0042]的有关规定进行开发建设。

二、受让人须严格按照与五象新区规划建设管理委员会签订的《五象新区项目地块投资建设履约监管协议书》相关约定进行开发建设和运营管理，并由五象新区规划建设管理委员会负责监管。

三、项目的产业类型为现代物流业，固定资产投资强度不低于 170 万元人民币/亩，物流强度不低于 2 万吨/年·公顷，营业收入不低于 57 万元人民币/亩，年税收不低于 5 万元人民币/亩。

四、项目地块的污染治理措施及环境风险防范措施必须满足环保要求，并按《中华人民共和国环境保护法》和《中华人民共和国环境影响评价法》的规定办理相关环境影响评价手续。



五、受让人须自行办理项目用地的地质灾害危险性评估，并按地质灾害评估结果落实地质灾害相关防治措施。

六、受让人不得以地块范围内地上建（构）筑物及附着物的处理，地块范围内及周边地上、地下管线的接入、迁移，用地周边规划道路建设及地块道路出行等问题的处理为由影响土地出让价款的按时缴付。

七、受让人拖延或拒不签订本合同项下宗地《五象新区项目地块投资建设履约监管协议书》的，出让人有权解除本合同，本合同定金不予退回。

八、开工标准按以下原则约定：依法取得施工许可证（或函）后，需挖深基坑的项目（指深度 ≥ 5 米的基坑）或挖深基坑同时打基础桩的项目，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。竣工标准以用地项目取得宗地最后一期《建设工程质量竣工验收意见书》约定。受让人应在项目开、竣工时，向出让人书面申报或进行网上申报（南宁市自然资源局网站 <http://zrzyj.nanning.gov.cn>）。在合同约定期限内未开工、竣工的，受让人要在到期前申报延迟原因。不执行申报制度的，一年内不得参加南宁市土地竞买活动。其他开工、竣工要求严格按照五象新区管委会和出让人的有关规定执行；受让人造成土地闲置的，按《闲置土地处置办法》有关规定处置。

九、根据出让合同第六条约定，补充条款如下：

（一）根据出让合同约定，受让人提前或按时缴清该宗地全部地价款的，缴清地价款之日即为出让人实际向受让人交付宗地的时间。届时双方不需另行签署宗地移交确认书。开、竣工时间仍按土地出让合同的约定执行。

（二）受让人未能按出让合同的约定按期缴清地价款、双方继续履行合同的，缴清地价款之日即为出让人实际向受让人交付宗地的时间，不受出让合同第六条有关交地具体时间的限制。届时双方不再另行签署宗地移交确认书，宗地交付后受让人可申请调整开工时间，重新约定开工时间为交付土地之日起 6 个月内，竣工时间相应顺延。

十、本合同第十八条收回国有建设用地使用权的补偿标准：收回的国有建设用地使用权按出让单价乘以剩余年限所占出让年限的比例得出的金额进行补偿。即：收回土地补偿单价=出让单价 \times （剩余年限 \div 出让年限）。

十一、受让人同意按照《国家税务总局广西壮族自治区税务局关于契稅納稅期限的公告》（国家税务总局广西壮族自治区税务局公告 2018 年第 19 号）有关规定，在依法办理土地、房屋权属登记手续之前，向土地、房屋所在地的契稅征收机关办理契稅納稅申報。



十二、根据南宁市土地储备经营管理委员会第九十八次会议纪要精神，受让人按本合同第十条约定支付成交地价款的，受让人在支付第二期及以后各期成交地价款时，出让人不另计收利息。本合同第十条中与本条内容不一致的以本条为准。

十三、本合同正文第二十一条第（一）项中所提的“开发投资总额”不包含出让价款。

十四、本合同第三十三条补充约定如下：单次计收延期开工违约金最高金额不超过土地出让总价款的 3%；单次计收延期竣工违约金最高金额不超过土地出让总价款的 1%。

十五、受让人须在签订本合同之日起 30 日内，在项目用地施工现场醒目位置，按照《450105004213GB00094 宗地建设项目用地信息公示牌》内容挂牌公示，公示牌不得小于 3 平方米，公示期直至建设用地完成竣工验收。如受让人不能按期进行现场信息公示的，出让人则将受让人的违约行为纳入市级用地诚信档案。

出让人（章）：南宁市自然资源局

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 （出让合同附件）

出让宗地平面界址图



附件 2（出让合同附件）

出让宗地竖向界限

下界限高程
上界限高程
高程起算基点

h= m

h= m

采用的高程系： _____

比例尺： 1: _____



附件 3（出让合同附件）

市（县）政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件



附件 4（出让合同附件）

出让宗地《建设项目用地信息公示牌（样本）》



附件一：

五象新区项目地块投资建设履约监管协议书

甲方：广西南宁五象新区规划建设管理委员会

乙方：

乙方在_____年_____月_____日至_____年_____月_____日
南宁市_____年第_____期国有建设用地使用权公开出让活动
中，竞得位于_____的 GC_____—_____地块（宗
地号：_____；用地面积：_____平方米；用地性质：
仓储（物流仓储）_____）。根据《中华人民共和国土地管理法》、
《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令
第 39 号）、《国土资源部关于坚持和完善土地招标投标挂牌出让
制度的意见》（国土资发〔2011〕63 号）、《闲置土地处置办法》
（国土资源部令第 53 号）、《节约集约利用土地规定》（自然资
源部令第 5 号）、《中国（广西）自由贸易试验区条例》及其他
法律法规，经友好协商，甲、乙双方就签订项目地块投资建设
履约监管协议书达成协议如下：

一、乙方除承诺按照与南宁市自然资源局签订的该地块《国
有建设用地使用权出让合同》的约定，在该地块上建设项目外，
项目地块的开发建设和利用接受甲方的监督。

二、项目地块的主导产业类型及建设要求

（一）项目的产业类型：现代物流业

（二）本地块原则上不能分期建设。



(三) 在土地使用期限内，乙方不得改变本地块的产业类型。如因乙方经营业务调整，确需改变产业类型的，需由乙方提出申请经甲方同意并出具书面同意意见后可改变产业类型。乙方未经甲方出具书面意见同意，擅自改变本地块产业类型的，视为乙方违约。

(四) 本项目地块应建设 仓储基地、货物接收中心、货物集拼中心。建设规模及总平须以自然资源管理部门最终批准的方案为准。

三、项目地块开工管理

本项目地块须严格按照《国有建设用地使用权出让合同》约定的时间开工。乙方未能按照《国有建设用地使用权出让合同》约定日期或同意延期所另行约定日期开工超过 1 年，未满两年的，视为乙方违约，乙方除了承担《国有建设用地使用权出让合同》的开工违约责任外，须按土地出让价款的 30% 向甲方缴纳违约金，如土地闲置满两年仍未开工，则甲方有权提请市自然资源管理部门无偿收回国有土地使用权。

四、项目地块竣工管理

本项目地块须严格按照《国有建设用地使用权出让合同》约定的时间竣工。乙方未能按照《国有建设用地使用权出让合同》约定日期或同意延期所另行约定日期竣工超过 1 年的，视为乙方违约，除了承担《国有建设用地使用权出让合同》的竣工违约责任的外，乙方须按土地出让价款的 30% 向甲方缴纳违约金。



五、项目地块投产管理

(一) 乙方保证项目地块的固定资产投资额不低于（按自然资源部门实际出让面积进行确定。下同） 万元人民币，固定资产投资强度不低于170 万元人民币/亩，物流强度不低于 2 万吨/年·公顷。本项目地块投产后，乙方在本项目地块的固定资产投资强度低于本协议约定的，视为乙方违约，甲方有权提请市自然资源管理部门依据《国有建设用地使用权出让合同》的相关条款要求乙方承担违约责任。

(二) 本项目地块须自《国有建设用地使用权出让合同》约定的土地交付之日起 24 个月内投产。乙方未能按本协议约定日期或同意延期所另行约定日期投产超过 6 个月的，视为乙方违约，甲方有权提请市自然资源管理部门解除《国有建设用地使用权出让合同》，收回国有建设用地使用权。本项目地块范围内已建成（含在建）的建（构）筑物及其附属设施等不予补偿。在解除《国有建设用地使用权出让合同》之日起 30 日内，项目地块范围内的生产设备由乙方自行清除，乙方未按规定时限自行清除的，由甲方处置且不予补偿。甲乙双方同意，乙方须按土地出让价款的 30% 向甲方缴纳违约金，乙方向甲方缴纳违约金后，市自然资源管理部门返还其剩余年期土地出让价款。

六、项目地块达产管理

(一) 自项目竣工之日起计算，第三年起乙方保证项目每年形成的总营业收入不低于1 万元人民币，亩均营业收入57 万元人民币/亩。项目每年形成的营业收入为乙方和入驻企业每



年合计形成的营业收入之和。

项目营业收入低于本协议约定的营业收入时，乙方可用本项目地块前两个年度超额完成营业收入部分来弥补；无可弥补部分或弥补不足的，视为乙方违约，乙方应按照上述约定的年营业收入的 5‰向甲方缴纳违约金。

(二) 自项目竣工之日起计算，三年内乙方保证项目实现的进出口贸易额不低于 20 亿元人民币，第五年起乙方保证项目每年实现的进出口贸易额不低于 80 亿元人民币/年。项目每年实现的进出口贸易额为乙方和入驻企业每年合计形成的进出口贸易额之和。

(三) 自项目竣工之日起计算，乙方须每年在项目所在地的辖区内纳税额不低于 1 亿元人民币，亩均纳税 5 万元人民币/亩(其中第一年按约定纳税额的 30%考核，第二年按约定纳税额的 60%考核，第三年起按约定纳税额的 100%考核)。项目每年纳税额为乙方和入驻企业每年纳税额之和。

项目纳税额低于本协议约定的纳税额时，乙方可用本项目地块前两个年度超出约定缴税额部分来弥补；无可弥补部分或弥补不足的，视为乙方违约，乙方应按不足部分等值缴纳违约金。

(四) 自项目竣工起 5 年内，营业收入、纳税额任一项有 3 年(含 3 年)以上未达到协议约定标准的，给予 2 年整改期；整改期满仍未达到协议约定标准的，解除《国有建设用地使用权出让合同》，收回国有建设用地使用权。乙方持有的地上建



(构) 建筑物和不可移动的设备设施按照建造成本折旧评估价格予以补偿。甲乙双方同意，乙方须按土地出让价款的 30% 向甲方缴纳违约金，乙方向甲方缴纳违约金后，市自然资源管理部门返还其剩余年期土地出让价款。

七、项目地块转让要求

在项目完成整体竣工验收手续前，乙方不得全部或部分转让项目建设用地使用权及其建（构）建筑物所有权。乙方违反约定擅自转让的，视为乙方违约。

八、其他约定

(一) 未经甲方书面同意，乙方不得改变土地性质及用途，因特殊情况不得已改变的必须经向自然资源部门申请报市政府批准。若乙方擅自改变项目地块用地性质或擅自改变甲方审核批准的企业用地规划，甲方有权单方面解除本协议并由自然资源部门报市政府批准后按相关规定收回国有建设用地使用权。

(二) 乙方须签订信用承诺书，甲乙双方同意，乙方违反本协议约定或乙方承诺的，属乙方失信行为，甲方可将该失信行为推送至南宁市社会信用体系建设牵头部门及公共信用信息共享平台。

(三) 因本协议产生之争议，双方应首先协商解决；双方未能协商解决的，任何一方均应将争议提交本协议签订地有管辖权的人民法院裁决。

(四) 本协议一式陆份，甲、乙双方各执贰份，南宁市自然资源局、南宁市商务局各备案壹份，具有同等法律效力。本



协议自双方法定代表人或委托代理人签字并加盖公章之日起生效。

甲方（盖章）：
法定代表人（委托代理人）
（签字）： _____
地址：广西南宁良庆区云
英路 8 号五象总部
大厦 A 座
联系电话：0771-4952310

乙方（盖章）：
法定代表人（委托代理人）
（签字）： _____
地址：
联系电话：



签约时间： 年 月 日
签约地点：南宁市良庆区



附件二：

土地交易服务费收费依据和收费标准

根据《关于南宁市国土资源有形市场交易服务收费及有关问题的通知》（南价费〔2010〕26号）、《南宁市人民政府办公厅关于印发南宁市促进民间投资健康发展实施方案的通知》（南府办函〔2019〕26号），南宁市国土资源出让服务中心按如下标准收取土地交易服务费：

收费项目	计费单位	收费标准	收费对象
招标、拍卖、挂牌出让服务			收费标准分段累加计算，由受让方单方承担。
中标价 100 万元以下部分	元	3.0%	
中标价 100 万元~500 万元以下部分	元	2.0%	
中标价 500 万元~1000 万元以下部分	元	1.0%	
中标价 1000 万元~5000 万元以下部分	元	0.35%	
中标价 5000 万元~1 亿元部分	元	0.25%	
中标价 1 亿元以上部分	元	0.075%	