

南宁市2025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
二〇二五年七月



目 录

1. 南宁市 2025 年第四十二期国有建设用地使用权公开出让公告	1
2. 竞买须知	8
3. GC2025-042 地块位置示意图	23
4. GC2025-042 地块出让蓝线图	24
5. GC2025-042 地块平面界址图	25
6. GC2025-042 地块周边公共及市政设施示意图	27
7. GC2025-042 地块建设项目规划设计条件通知书	28
8. 五象新区工业项目“标准地”投资建设履约监管协议书	30
9. 授权委托书（签约委托范本）	40
10. 公开出让成交确认书（范本）	41
11. 宗地移交确认书（范本）	46
12. 国有建设用地使用权出让合同（范本）	48
13. 附件一：土地交易服务费收费依据和收费标准	66



南宁市 2025 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》《中华人民共和国城市房地产管理法》、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》和《南宁市国有建设用地使用权网上拍卖挂牌出让规则》(南府规〔2021〕1 号)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将以网上挂牌交易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、公开出让地块的基本情况和规划指标要求

GC2025-042 地块包含 450108001205GB00247 和 450108001205GB00248 两宗地, 为工业项目“标准地”, 出让蓝线图编号 NNCR0113202500004 号, 实际出让总面积 115162.25 平方米 (折合 172.744 亩), 其中:

450108001205GB00247 宗地(地块一), 位于综保区杜鹃路以东、银顶路以北, 实际出让面积为 68159.07 平方米 (折合 102.239 亩), 土地批准用途为一类物流仓储用地、一类工业用地, 土地使用年限为 50 年。

450108001205GB00248 宗地(地块二), 位于综保区海坛路以东、银顶路以北, 实际出让面积为 47003.18 平方米 (折合 70.505 亩), 土地批准用途为一类工业用地、一类物流仓储用地, 土地使用年限为 50 年。

项目用地的主导产业类型为银耳等食用菌的精深加工; 食用菌的保税加工; 配套产业为食用菌栽培、仓储物流、电商、食品包装等。项目用地的固定资产投资总额度 ≥ 38400 万元人民币; 工业总产值 ≥ 40000 万元人民币/年; 年纳税总额 ≥ 1450 万元人民币; 物流强度 ≥ 2 万吨/年·公顷。

主要规划条件: 地块一容积率 > 1.0 且 ≤ 2.5 (其中一类工业计容建筑面积占



总计容面积比例 $< 49\%$ ，其余为一类物流仓储），建筑密度 $> 35\%$ 且 $\leq 55\%$ ，绿地率 $> 10\%$ 且 $\leq 20\%$ ，建筑高度 ≤ 36 米；

地块二容积率 > 1.1 且 ≤ 2.5 （其中一类物流仓储计容建筑面积占总计容面积比例 $\leq 49\%$ ，其余为一类工业），建筑密度 $> 40\%$ 且 $\leq 60\%$ ，绿地率 $> 10\%$ 且 $\leq 20\%$ ，建筑高度 ≤ 36 米。

项目所需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%。地块内部存在现状电线杆、电箱、井盖等市政设施，项目围墙设置尽量将此类市政设施维护在内，否则，项目建设需结合市政设施情况统筹规划布局，若涉及市政设施后期调整或维修应配合办理。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）2025-0011] 和《五象新区建设项目规划设计条件附则》[审批号：（五象自然）2025-0011] 的规定执行。

GC2025-042 地块的地块一、地块二起始价均为人民币 32 万元/亩，地块一竞买保证金为人民币 655 万元；地块二竞买保证金为人民币 452 万元。

二、竞买申请人范围

（一）竞买申请人须经营食品生产、食品销售、林木种子生产经营、食用菌菌种经营、水产养殖等，注册资本达 1500 万元人民币以上（含 1500 万元人民币），以上经营范围须同时具备，并以营业执照登记为准。

（二）符合上述条件的中华人民共和国境内法人和其他组织，除法律法规另有规定者外，并持有南宁综保区管委会出具符合竞买条件的审核意见后均可报名参加竞买（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、被认定存在自身原因闲置土地行为以及严重扰乱房地产市场秩序者不得参加竞买。

凡符合上述竞买资格、办理数字证书、并按要求足额交纳竞买保证金的申请人，均可参加网上挂牌交易活动。

三、公开出让方式

GC2025-042 地块采用网上挂牌交易方式公开出让，450108001205GB00247 宗地与 450108001205GB00248 宗地作为一个标的整体出让，竞买人须同时取得宗地



的竞买资格，并分别进行有效报价，按出价最高且不低于底价者得的原则确定竞得人。

四、资格审核

本期公开出让活动采用资格预审方式。在报名期间，竞买申请人凭数字证书登录网上交易系统，提交竞买申请并将竞买申请材料扫描件（详见出让文件）上传到网上交易系统，待竞买申请材料通过出让人资格预审后，系统将自动生成交纳竞买保证金账户，竞买申请人即可交纳竞买保证金，按要求足额交纳竞买保证金后即可获得网上竞买报价资格；未通过资格预审的，系统将退回竞买申请并提示原因，竞买申请人可登录网上交易系统并根据系统提示修改完善竞买申请材料后重新提交。具体网上报价规则按照《南宁市国有建设用地使用权网上拍卖挂牌出让规则》（南府规〔2021〕1号）规定执行。

网上竞价结束后，参与报价的竞买人须按出让文件要求提交竞买申请材料原件到南宁市国土资源出让服务中心进行资格审核，经审核，如竞得入选人不符合竞买资格，竞得结果无效，竞买保证金不予退还，并应承担相应的法律责任；其他参与报价的未竞得人不符合竞买资格的，竞买保证金不予退还，列为不诚信单位，并追究其相应法律责任。

五、本期地块挂牌出让相关时间

本期公开出让地块挂牌公告期为 2025年7月21日08时30分至2025年8月10日24时00分。竞买申请人须在 2025年7月21日08时30分至2025年8月18日17时00分凭数字证书登录网上交易系统提交竞买申请并交纳竞买保证金，提交竞买申请和上传竞买申请材料扫描件必须在2025年8月18日12时00分前完成，竞买保证金必须在2025年8月18日（即报名截止日）17时00分前以银行转账方式（不收取现金）汇入网上交易系统提供的竞买保证金账户（以到账时间为准）。凡通过资格预审且按要求交纳竞买保证金并取得网上交易系统颁发的《竞买报价资格确认书》的竞买申请人可在 2025年8月11日00时00分至2025年8月20日10时00分进行网上挂牌报价。本期出让活动竞价询问期为 2025年8月11日00时00分至2025年8月20日10时00分。



8月 20 日 10 时 00 分至 2025 年 8 月 20 日 10 时 04 分。

注: (一)本期地块在 2025 年 8 月 20 日的挂牌截止时间以网上交易系统提示时间为准。

(二)提交竞买申请和上传竞买申请材料扫描件必须在 2025 年 8 月 18 日 12 时 00 分前完成, 如超时未提交的, 网上交易系统将关闭上传竞买申请材料功能。

(三)竞买保证金必须在 2025 年 8 月 18 日 17 时 00 分前以银行转账方式(不收取现金)汇入网上交易系统提供的竞买保证金账户(以到账时间为准), 如超时未缴纳竞买保证金的, 网上交易系统将自动关闭, 无法取得网上交易系统颁发的《竞买报价资格确认书》。

六、竞买申请人在参加竞买前需办理数字证书(作为登录网上交易系统的身份凭证)。数字证书的办理流程及所需材料:

法人单位申请的, 应提交下列文件:

1. 南宁市自然资源网上交易系统数字证书申请表[企业](网上自行下载打印并加盖公章);

2. 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, 复印件加盖公章);

3. 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, 复印件加盖公章);

4. 竞买申请人委托他人办理的, 应提交《授权委托书》授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件(授权委托书网上自行下载模板并打印填写加盖公章; 有效身份证明验原件, 存复印件, 复印件加盖公章);

其他组织申请的, 应提交下列文件:

1. 南宁市自然资源网上交易系统数字证书申请表[其他组织](网上自行下载打印并加盖公章);

2. 表明该组织合法存在的有效证明文件: 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，复印件加盖公章）；

3. 表明该组织负责人身份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，复印件加盖公章）；

4. 竞买申请人委托他人办理的，应提交《授权委托书》授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件（授权委托书网上自行下载模板并打印填写加盖公章；有效身份证明验原件，存复印件，复印件加盖公章）；

以上材料的复印件均须加盖申请单位公章。

携上述材料至南宁市玉洞大道 33 号南宁市民中心 9 楼 B 座对外服务大厅 4 号窗口即 CA 证书办理咨询窗口，或南宁市青秀区桂春路 14 号一楼（地铁三号线埌西站 B 出站口左侧步行 10 米）进行资格审查，通过资格审查的方可办理数字证书。

七、数字证书办理流程详见《南宁市自然资源网上交易系统数字证书办理指南》，数字证书使用方法详见《南宁市自然资源网上交易系统 CA 证书使用手册》，网上交易系统操作流程详见《南宁市自然资源网上交易系统用户手册》。申请人可登陆网上交易系统自行下载。

八、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。

九、本期地块具体信息详见本期公开出让文件可在南宁市自然资源网上交易系统（<https://ggzy.nanning.gov.cn/gt/trade/home>）自行下载。

十、联系方式

(一) 数字证书办理咨询

1. 办理地点：南宁市良庆区玉洞大道 33 号南宁市民中心 9 楼 B 座对外服务大厅 4 号窗口

联系人：李先生

联系电话：0771-2857019

2. 办理地点：南宁市青秀区桂春路 14 号一楼（地铁 3 号线埌西站 B 出站口左



侧步行 10 米)

联系电话：0771-5882343

(二) 南宁市公共资源交易中心

联系人：覃先生、韦女士

联系电话：0771-2856773、0771-2856796

联系地址：南宁市玉洞大道 33 号南宁市民中心 B 座 11 楼 1117 室

(三) 南宁市国土资源出让服务中心

报名咨询：颜海斌、齐邦龙

报名咨询联系电话：0771-5609194、5609181

网挂技术咨询：梁宝坤、曹哲、许雅鑫

联系电话：0771-5609188、5609192、5609185

联系地址：南宁市锦春路 3-1 号南宁市国土资源出让服务中心二楼大厅

(四) 广西南宁五象新区规划建设管理委员会

联系人：黄颖慧、戚克杰

联系电话：0771-4952309

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

(五) 南宁综合保税区管理委员会

联系人：邓达俊

联系电话：0771-4898313

联系地址：南宁市金海路 20 号高新金海大厦 23 楼 2319 室

十一、查询网址

<http://www.landchina.com/> (中国土地市场网)

<https://ggzy.nanning.gov.cn/gt/trade/home> (网上交易系统)

<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)

广西南宁五象新区规划建设管理委员会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

2025 年 7 月 21 日



竞买须知

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》、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》和《南宁市国有建设用地使用权网上拍卖挂牌出让规则》(南府规〔2021〕1号)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将以网上挂牌交易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、本期国有建设用地使用权出让通过南宁市自然资源网上交易系统(以下简称“网上交易系统”,网址: <https://ggzy.nanning.gov.cn/gt/trade/home>)在互联网上交易。竞买申请人在申请竞买前需办理数字证书(作为登陆网上交易系统的身份凭证)。本期国有建设用地使用权出让设置有底价,以网上报价最高且不低于底价者得原则确定竞得人。

四、公开出让地块的基本情况及规划指标要求

GC2025-042 地块包含 450108001205GB00247 和 450108001205GB00248 两宗地,为工业项目“标准地”,出让蓝线图编号 NNCR0113202500004 号,实际出让总面积 115162.25 平方米(折合 172.744 亩),其中:

450108001205GB00247 宗地(地块一),位于综保区杜鹃路以东、银顶路以北,实际出让面积为 68159.07 平方米(折合 102.239 亩),土地批准用途为一类物流仓储用地、一类工业用地,土地使用年限为 50 年。

450108001205GB00248 宗地(地块二),位于综保区海坛路以东、银顶路以北,实际出让面积为 47003.18 平方米(折合 70.505 亩),土地批准用途为一类工业用



地、一类物流仓储用地，土地使用年限为 50 年。

项目用地的主导产业类型为银耳等食用菌的精深加工；食用菌的保税加工；配套产业为食用菌栽培、仓储物流、电商、食品包装等。项目用地的固定资产投资总额度 ≥ 38400 万元人民币；工业总产值 ≥ 40000 万元人民币/年；年纳税总额 ≥ 1450 万元人民币；物流强度 ≥ 2 万吨/年·公顷。

主要规划条件：地块一容积率 > 1.0 且 ≤ 2.5 (其中一类工业计容建筑面积占总计容面积比例 $< 49\%$ ，其余为一类物流仓储)，建筑密度 $> 35\%$ 且 $\leq 55\%$ ，绿地率 $> 10\%$ 且 $\leq 20\%$ ，建筑高度 ≤ 36 米；

地块二容积率 > 1.1 且 ≤ 2.5 (其中一类物流仓储计容建筑面积占总计容面积比例 $\leq 49\%$ ，其余为一类工业)，建筑密度 $> 40\%$ 且 $\leq 60\%$ ，绿地率 $> 10\%$ 且 $\leq 20\%$ ，建筑高度 ≤ 36 米。

项目所需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%。地块内部存在现状电线杆、电箱、井盖等市政设施，项目围墙设置尽量将此类市政设施维护在内，否则，项目建设需结合市政设施情况统筹规划布局，若涉及市政设施后期调整或维修应配合办理。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)2025-0011] 和《五象新区建设项目规划设计条件附则》[审批号：(五象自然)2025-0011] 的规定执行。

GC2025-042 地块的地块一、地块二起始价均为人民币 32 万元/亩，地块一竞买保证金为人民币 655 万元；地块二竞买保证金为人民币 452 万元。

五、竞买申请人范围

(一) 竞买申请人须经营食品生产、食品销售、林木种子生产经营、食用菌菌种经营、水产养殖等，注册资本达 1500 万元人民币以上(含 1500 万元人民币)，以上经营范围须同时具备，并以营业执照登记为准。

(二) 符合上述条件的中华人民共和国境内法人和其他组织，除法律法规另有规定者外，并持有南宁综保区管委会出具符合竞买条件的审核意见后均可报名参加竞买(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、被认定存在自身原因闲置土地行为以及严重扰乱房地产市场秩序者不得参加竞买。

凡符合上述竞买资格、办理数字证书、并按要求足额交纳竞买保证金的申请



人，均可参加网上挂牌交易活动。

六、出让方式

本期出让地块采用网上挂牌交易方式公开出让，450108001205GB00247 宗地与 450108001205GB00248 宗地作为一个标的整体出让，竞买人须同时取得宗地的竞买资格，并分别进行有效报价，按出价最高且不低于底价者得的原则确定竞得人。

七、申请准备

竞买申请人须登陆网上交易系统自行浏览或下载出让文件。

八、本期出让活动相关时间

本期公开出让地块挂牌公告期为 2025 年 7 月 21 日 08 时 30 分至 2025 年 8 月 10 日 24 时 00 分。竞买申请人须在 2025 年 7 月 21 日 08 时 30 分至 2025 年 8 月 18 日 17 时 00 分凭数字证书登录网上交易系统提交竞买申请并交纳竞买保证金，提交竞买申请和上传竞买申请材料扫描件必须在 2025 年 8 月 18 日 12 时 00 分前完成，竞买保证金必须在 2025 年 8 月 18 日（即报名截止日）17 时 00 分前以银行转账方式（不收取现金）汇入网上交易系统提供的竞买保证金账户（以到账时间为为准）。凡通过资格预审且按要求交纳竞买保证金并取得网上交易系统颁发的《竞买报价资格确认书》的竞买申请人可在 2025 年 8 月 11 日 00 时 00 分至 2025 年 8 月 20 日 10 时 00 分进行网上挂牌报价。本期出让活动竞价询问期为 2025 年 8 月 20 日 10 时 00 分至 2025 年 8 月 20 日 10 时 04 分。

注：（一）本期地块在 2025 年 8 月 20 日的挂牌截止时间以网上交易系统提示时间为准。

（二）提交竞买申请和上传竞买申请材料扫描件必须在 2025 年 8 月 18 日 12 时 00 分前完成，如超时未提交的，网上交易系统将关闭上传竞买申请材料功能。

（三）竞买保证金必须在 2025 年 8 月 18 日 17 时 00 分前以银行转账方式（不收取现金）汇入网上交易系统提供的竞买保证金账户（以到账时间为为准），如超时未缴纳竞买保证金的，网上交易系统将自动关闭，无法取得网上交易系统颁发的《竞买报价资格确认书》。

九、数字证书的办理



竞买申请人在参加竞买前需办理数字证书（作为登录网上交易系统的身份凭证）。数字证书的办理流程及所需材料：

法人单位申请的，应提交下列文件：

1. 南宁市自然资源网上交易系统数字证书申请表[企业]（网上自行下载打印并加盖公章）；

2. 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，复印件加盖公章）；

3. 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，复印件加盖公章）；

4. 竞买申请人委托他人办理的，应提交授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件（授权委托书网上自行下载模板并打印填写加盖公章；有效身份证明验原件，存复印件，复印件加盖公章）；

其他组织申请的，应提交下列文件：

1. 南宁市自然资源网上交易系统数字证书申请表[其他组织]（网上自行下载打印并加盖公章）；

2. 表明该组织合法存在的有效证明文件：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，复印件加盖公章）；

3. 表明该组织负责人身份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，复印件加盖公章）；

4. 竞买申请人委托他人办理的，应提交《授权委托书》授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件（授权委托书网上自行下载模板并打印填写加盖公章；有效身份证明验原件，存复印件，复印件加盖公章）；

以上材料的复印件均须加盖申请单位公章。

携上述材料至南宁市玉洞大道 33 号南宁市民中心 9 楼 B 座对外服务大厅 4 号窗口即 CA 证书办理咨询窗口，或南宁市青秀区桂春路 14 号一楼（地铁三号线琅西站 B 出站口左侧步行 10 米）进行资格审查，通过资格审查的方可办理数字证书。

十、竞买报名

(一) 报名申请



本期公开出让活动采用资格预审方式。竞买申请人在提交竞买申请前，应当详细阅读并了解出让公告、出让文件等相关信息资料文件。提交竞买申请时，竞买申请材料扫描件须同时上传到网上交易系统，待竞买申请材料通过出让人资格预审后，系统将自动生成交纳竞买保证金账户，竞买申请人即可交纳竞买保证金；未通过资格预审的，系统将退回竞买申请并提示原因，竞买申请人可登录网上交易系统并根据系统提示修改完善后重新提交。

注：1. 竞买申请人须自行实地踏勘 GC2025-042 地块后在网上如实填写《竞买申请书》，委托他人办理的须填报《授权委托书》。

2. 竞买申请人拟在竞得土地后，成立新公司进行开发建设的，须在《竞买申请书》中明确声明组建新公司的出资构成等内容，且竞得人须占有新成立的独立法人公司 51% 以上（含 51%）股份。

3. 竞买申请人须确保《竞买申请书》填写无误，竞买申请一经通过资格预审，不得更改，即视为对网上交易系统服务协议、交易规则、出让文件全面接受并无异议。

法人单位申请的，应上传的竞买申请材料扫描件如下：

1. 《竞买申请书》（网上交易系统自行下载打印，加盖公章并扫描）；

2. 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）（须复印后加盖公章并扫描）；

3. 法定代表人的有效身证明文件：法定代表人身份证或护照（须复印后加盖公章并扫描）；

4. 竞买申请人委托他人办理的，应提交《授权委托书》及委托代理人的有效身证明文件（《授权委托书》在南宁市自然资源局网上自行下载打印，填写后加盖公章并扫描；有效身证明复印件（须加盖公章后扫描）；

5. 南宁综保区管委会出具的关于竞买申请人符合条件的审核意见（须复印后加盖公章并扫描）。

其他组织申请的，应上传的竞买申请材料扫描件如下：

1. 《竞买申请书》（网上交易系统自行下载打印，加盖公章并扫描）；

2. 表明该组织合法存在的有效证明文件：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）（须复印后加盖公章并扫描）；

3. 表明该组织负责人身份的有效身份证明文件：法定代表人身份证或护照（须复印后加盖公章并扫描）；

4. 竞买申请人委托他人办理的，应提交《授权委托书》及委托代理人的有效身份证明文件（《授权委托书》在南宁市自然资源局网上自行下载打印，填写后加盖公章并扫描；有效身份证明复印件（须加盖公章后扫描）；

5. 南宁综保区管委会出具的关于竞买申请人符合条件的审核意见（须复印后加盖公章并扫描）。

注：①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；②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；③申请人拟在竞得土地后，成立新公司进行开发建设的，须在《竞买申请书》中明确声明组建独立法人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 51%以上（含 51%）股份；④竞买保证金到账咨询电话：0771-2856796、2856797。

（二）缴交竞买保证金

竞买申请人提交的竞买申请材料通过出让人资格预审后，即可获取网上交易系统提供的竞买保证金账户。竞买保证金必须在 2025 年 8 月 18 日（即报名截止日）17 时 00 分前以银行转账方式（不收取现金）汇入网上交易系统提供的竞买保证金账户（以到账时间为准），网上交易系统自动赋予其竞买报价资格。如超时未缴纳竞买保证金，系统将自动关闭，无法取得网上交易系统颁发的《竞买报价资格确认书》。

注：1. 竞买保证金以出让标的为单位逐个交纳；同时竞买多标的，须分别交纳竞买保证金。

2. 竞得人交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，定金和其他剩余部分竞买保证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竞得人向税务机关申报缴纳。

3. 竞买结束后，竞买保证金的退回

（1）已报价的未竞得人应在网上交易确认之日起 3 个工作日内向出让人提交



参与网上竞买的《竞买申请书》及相关竞买申请材料原件，经出让人审核，符合竞买资格的，自审核之日起 4 个工作日内将竞买保证金退回原账户（不计利息），退款所需手续费从竞买保证金中支付。

（2）未报价的竞买人不需要提交竞买申请材料进行资格审核，竞买保证金在该期网上挂牌出让活动结束之日起 4 个工作日内按原账户退还（不计利息），退款所需手续费从竞买保证金中支付。

十一、报价竞买

竞买申请人取得竞买资格后，可在挂牌报价期内登陆网上交易系统对出让地块进行报价。

（一）报价规则

竞买申请人可在挂牌报价期内多次报价，初次报价为不低于起始价，报价以增价方式进行，每次加价幅度不得小于规定的增价幅度。本期出让地块设置有底价，以网上报价最高且不低于底价者的原则确定竞得人。

（二）增价幅度

本期公开出让地块按挂牌起始价起挂，增价幅度为人民币 1 万元。

（三）挂牌报价的确认

- 在挂牌报价期内无人报价的，则在挂牌截止时，网上交易系统宣布挂牌不成交。

- 在挂牌报价期内只有一个人报价的，且该报价不低于底价的，则在挂牌截止时，网上交易系统宣布挂牌成交，确认该竞买人为地块竞得人；但报价低于底价的，则在挂牌截止时，网上交易系统宣布挂牌不成交。

- 在挂牌报价期内，有 2 个或 2 个以上竞买人参加竞买，且挂牌期内已有 1 个或 1 个以上竞买人在网上交易系统进行有效报价的，网上交易系统将启动网上限时竞价询问程序。同意参与限时竞价的，则到挂牌截止时系统进入限时竞价阶段。同意参与限时竞价的竞买人在限时竞价期内按规定报价（竞买人在当前最高报价的基础上以增价幅度的整数倍递增报价，可多次报价），以出价最高且不低于底价得的原则确定地块竞得入选人。网上限时竞价中无人报价的，以挂牌期限截



止前最高报价者为竞得入选人，但最高报价低于底价者除外。

十二、颁发地块最高报价确认书

网上交易系统根据网上报价结果或网上限时竞价结果，向最高报价人发送《最高报价确认书》。

十三、资格审核确认

竞得入选人须在取得《最高报价确认书》之日起 3 个工作日内，持《最高报价确认书》及相关竞买申请材料原件到南宁市国土资源出让服务中心进行资格审核确认，经审核符合竞买资格条件的，南宁市自然资源局在网上交易系统确认显示竞得入选人为竞得人。

法人单位申请的，应提交的竞买申请材料原件如下：

- (一)《竞买申请书》(网上交易系统自行下载打印并加盖公章);
- (二)《竞买报价资格确认书》(网上交易系统自行下载打印并加盖公章);
- (三)《最高报价确认书》(网上交易系统自行下载打印并加盖公章);
- (四)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);
- (五)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);
- (六)委托他人办理的，应提交《授权委托书》原件及委托代理人的有效身份证明文件(有效身份证明验原件，存复印件);
- (七)南宁综保区管委会出具的关于竞买申请人符合条件的审核意见(原件)。

其他组织申请的，应提交的竞买申请材料原件如下：

- (一)《竞买申请书》(网上交易系统自行下载打印并加盖公章);
- (二)《竞买报价资格确认书》(网上交易系统自行下载打印并加盖公章);
- (三)《最高报价确认书》(网上交易系统自行下载打印并加盖公章);
- (四)表明该组织合法存在的有效证明文件：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);
- (五)表明该组织负责人身份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);



(六) 委托他人办理的, 应提交《授权委托书》原件及委托代理人的有效身份证件证明文件(有效身份证明验原件, 存复印件);

(七) 南宁综保区管委会出具的关于竞买申请人符合条件的审核意见(原件)。

注: 1. 竞买申请人提交的所有竞买申请材料须加盖单位有效公章;

2. 竞买申请人提交的所有竞买申请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;

3. 《竞买申请书》、《授权委托书》、《竞买报价资格确认书》、《最高报价确认书》等材料, 已报价的竞买申请人根据竞买结果及审核要求, 自行选择从网上交易系统下载打印(打印须连同表格边框、图标一同打印, 建议彩色打印), 并如实填写相关内容。

十四、成交确认书、出让合同及有关协议的签订

(一) 资格审核通过后, 竞得人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公开出让成交确认书》《宗地移交确认书》, 同时与五象新区管委会签订《五象新区工业项目“标准地”投资建设履约监管协议书》。

(二) 自签订《南宁市国有建设用地使用权公开出让成交确认书》之日起 5 个工作日内, 竞得人须与南宁市自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》。

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。

十五、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

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

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>) 或前往竞得人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局（<https://etax.guangxi.chinatax.gov.cn:9723/web/dzswj/ythclient/mh.html>）申请、或前往竞得人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》计算。（详见附件）

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

十六、土地移交

（一）按场地现状交付。竞得人在签订成交确认书当日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。宗地外基础设施由政府投资建设，涉及征地方面的纠纷由政府负责处理。

（二）土地截牌前涉及地块范围内地上（建）构筑物及附着物未清理的由政府负责清理，土地截牌交付后新产生的地上（建）构筑物及附着物则由土地竞得人处理。涉及场地平整的，场地平整费用由竞得人自行承担。土地竞得人不得以地块未平整，地块范围内地上（建）构筑物及附着物未清理以及地块范围内及周边地上管线的接入迁移，地块周边基础设施、配套设施未建设等为由，申请延期



缴纳土地价款。

十七、项目主要建设和管理等要求

(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) 2025-0011]、《五象新区建设项目规划设计条件附则》[审批号: (五象自然) 2025-0011]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管委会签订的《五象新区工业项目“标准地”投资建设履约监管协议书》相关约定进行开发建设和发展管理，并由五象新区管委会负责监管。

(三) 项目用地的主导产业类型为银耳等食用菌的精深加工；食用菌的保税加工；配套产业为食用菌栽培、仓储物流、电商、食品包装等。项目用地的固定资产投资总额度 ≥ 38400 万元人民币；工业总产值 ≥ 40000 万元人民币/年；年纳税总额 ≥ 1450 万元人民币；物流强度 ≥ 2 万吨/年·公顷。

(四) 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。竞得人未能按照出让合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工、竣工的，应向南宁市自然资源局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，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%；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。

(五) 土地出让后，竞得人不得擅自提高容积率，不得改变用途。如改变土地用途的，由市自然资源局报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)。

十八、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。

十九、竞得人有下列行为之一的,构成违约:

(一) 竞得人提交竞买申请时,在网上交易系统填报虚假申请信息、上传虚假申请文件的;

(二) 竞得人报价或应价并已经确认后,要求撤回的;

(三) 竞得人逾期或拒绝签订《南宁市国有建设用地使用权公开出让成交确认书》《国有建设用地使用权出让合同》《宗地移交确认书》《五象新区工业项目“标准地”投资建设履约监管协议书》之一的;

(四) 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;

(五) 竞得人未按规定交纳土地交易服务费的;

(六) 竞得人提供假伪证件隐瞒事实的;

(七) 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;

(八) 竞得人私下接触挂牌工作人员,足以影响挂牌公正性的。

(九) 竞得人阻碍工作人员进行正常挂牌出让活动,或干涉其他竞买人的。

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挂牌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。

二十、注意事项



（一）报名申请须注意事项

1. 竞买申请前，竞买申请人应实地勘查本期公开出让地块并全面阅读了解本期公开出让文件，如对本期出让文件有疑问的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。竞买申请人的竞买申请一经预审确认后，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。

2. 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，须在竞买申请中明确声明组建独立法人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 51%以上（含 51%）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。经南宁市自然资源局审核，独立法人新公司的组建和原报名申请表声明的出资构成一致且竞得人在独立法人新公司中占有股份达到 51%以上的，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独立法人新公司承接并继续履行，竞得人以独立法人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独立法人新公司的出资构成，或在新成立的独立法人公司中占有股份未达到 51%以上（含 51%），或竞得人实际成立的独立法人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。

成立新公司时限要求如下：

（1）申请人在拟成立的新公司股权占比为 100%的，须自土地成交之日起 60 日内完成注册成立新公司，并向市自然资源局提出变更合同受让人申请。

（2）申请人在拟成立的新公司股权占比未达到 100%的，须自土地成交之日起 25 日内完成注册成立公司，并向市自然资源局提出变更合同受让人申请。竞得



人如未在土地成交之日起 25 日内完成注册成立公司的，则须按照《财政部、国家税务总局关于明确金融、房地产开发、教育辅助服务等增值税政策的通知》(财税〔2016〕140 号) 第八条规定缴纳相关税款。

未在自土地成交之日起 60 日内完成注册成立新公司，并向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。

（二）参与竞买过程中须注意事项

1. 出让人原则上不提供网络设备用于竞买人参与网上交易活动，竞买人须自行准备。

2. 竞买人因交易外部环境影响、网络计算机设备故障、网上交易系统操作有误等自身因素产生不能正常交易的，后果和责任由竞买人自行承担。

3. 有下列情形之一的，自然资源部门有权发布中止或终止网上招标、拍卖、挂牌出让活动：

（1）市人民政府根据有关规定要求中止或终止出让活动的；

（2）司法机关、纪检监察部门依法要求中止或者终止出让活动的；

（3）在公告期内涉及国有建设用地使用权使用条件变更等影响价格重大变动的；

（4）竞买人串通损害国家利益、社会利益或他人合法权益的；

（5）挂牌工作人员私下接触竞买人，足以影响挂牌公正性的；

（6）因网上交易系统遭受破坏、发生电力、网络故障等不可抗力以及网络恶意入侵等非交易服务机构，导致网上交易系统不能正常运行的。

如发现竞买人有上述第(4)(5)条行为的，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。如挂牌工作人员有任何违法行为的，可拨打挂牌出让监督电话：0771-5609237。

（三）竞买结束后须注意事项

1. 网上系统确认最高报价后，经审核，如最高报价人不符合竞买资格条件的，竞得结果无效，竞买保证金不予退还，并应承担相应的法律责任。

2. 不具备竞买资格，却又参与报价的未竞得人，出让活动结束后，经审核，



确认不具备竞买资格的，没收其竞买保证金，列为不诚信单位，并追究其相应法律责任。

二十一、广西南宁五象新区规划建设管理委员会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

2025 年 7 月 21 日



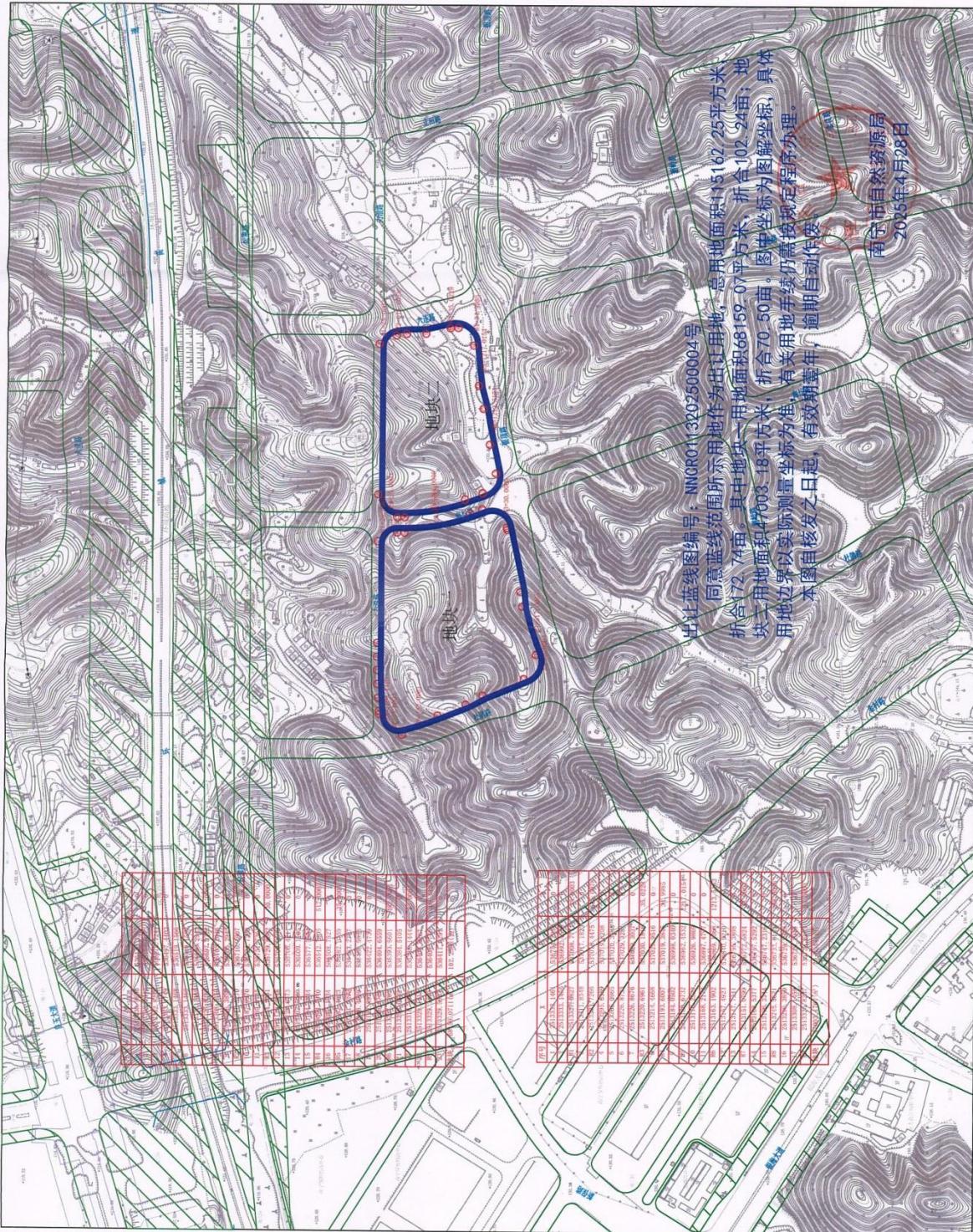
GC2025-042 地块位置示意图



(位置示意图仅供参考)



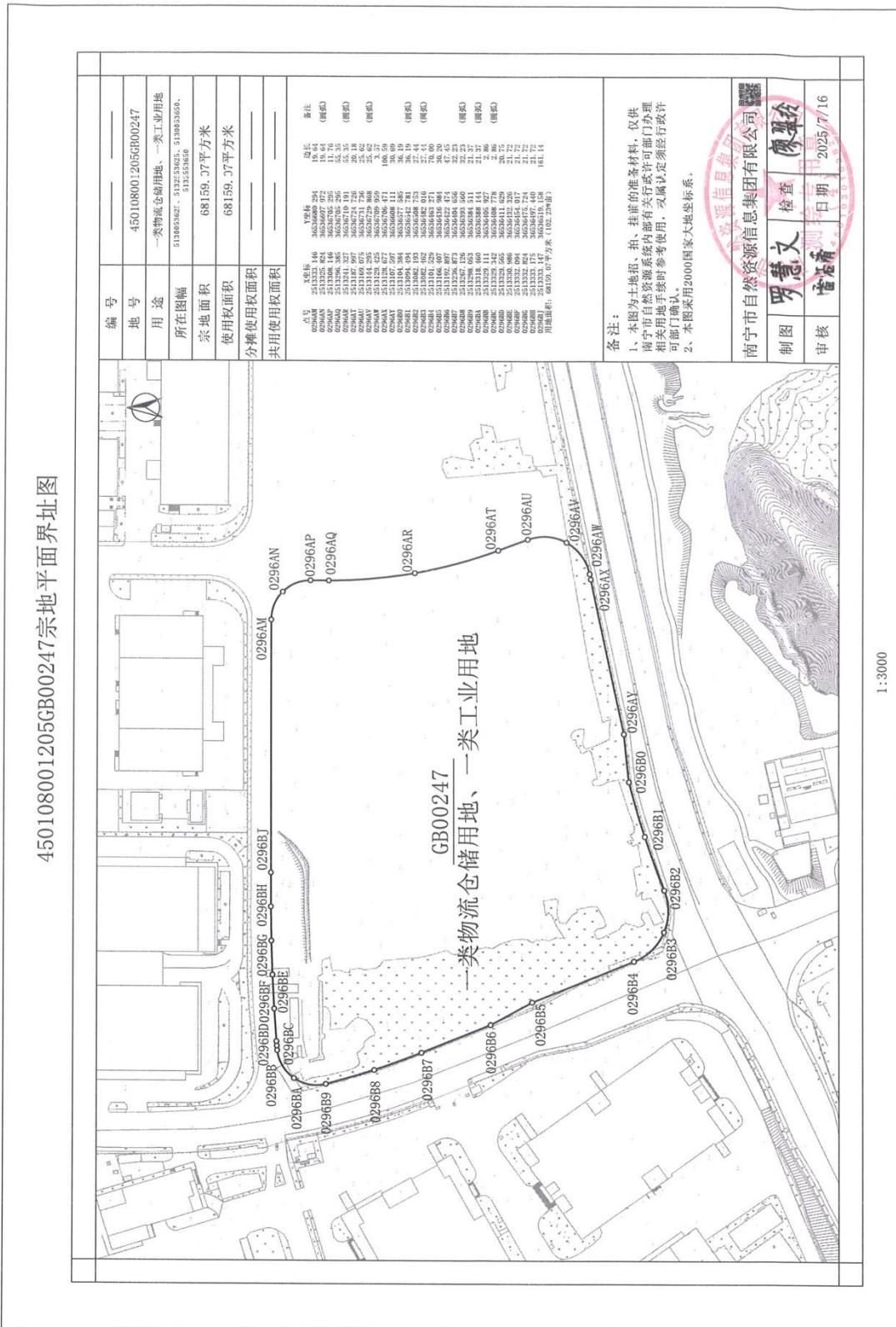
GC2025-042 地块出让蓝线图





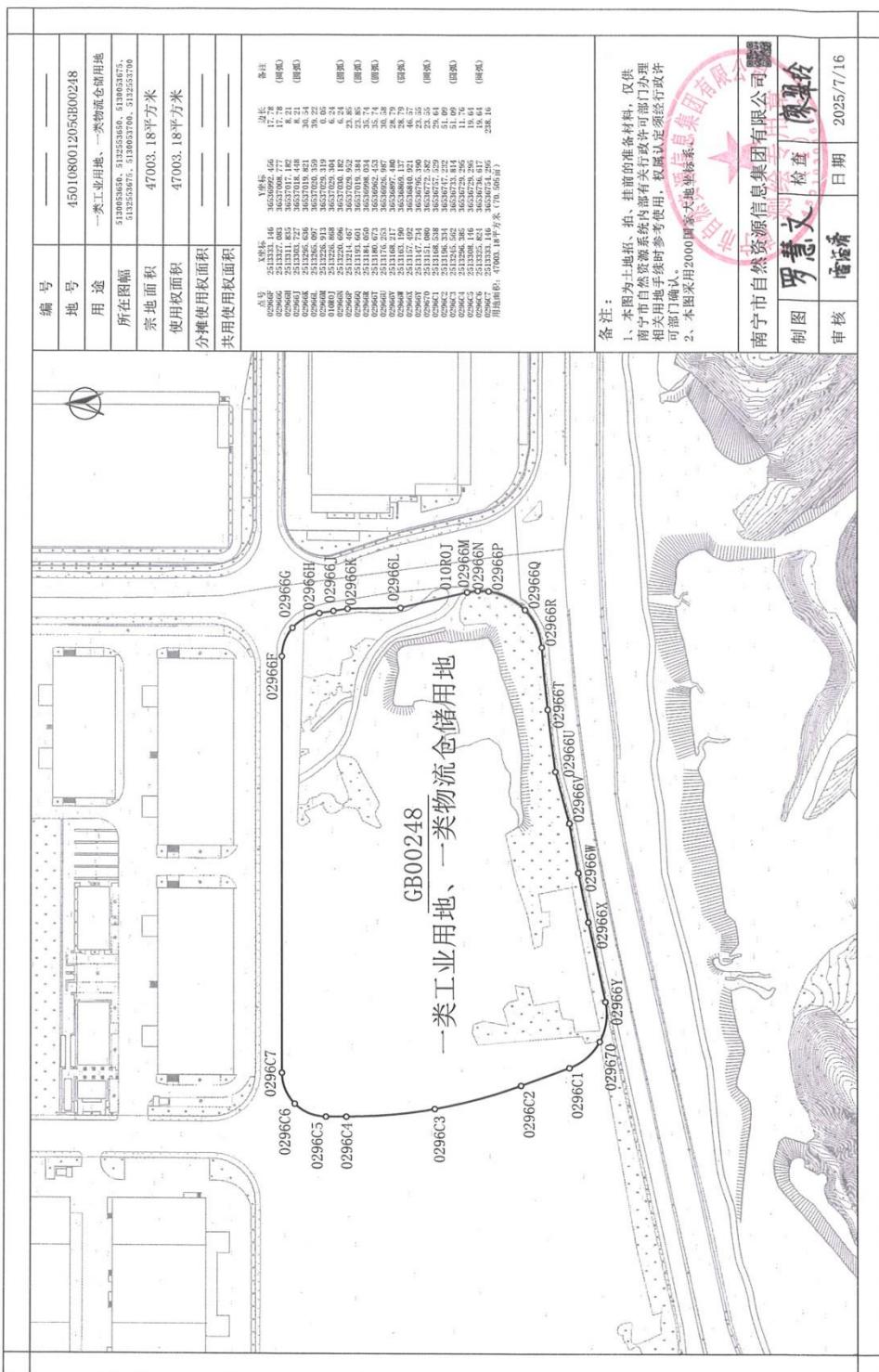
GC2025-042 地块平面界址图

450108001205GB00247宗地平面界址图





450108001205GB00248宗地平面界址图



1:3000



GC2025-042 地块周边公共及市政设施示意图





GC2025-042 地块建设项目规划设计条件通知书

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) 2025-0011

序号	附图	NNCR0113202500004号	用地位置	地块一: 杜鹃路以东、银顶路以北; 地块二: 海坛路以东、银顶路以北	要求	
1	用地面积(平方米)	总用地面积 115162.25 平方米, 折合 172.74 亩 (其中地块一用地面积 68159.07 平方米, 折合 102.24 亩; 地块二用地面积 47003.18 平方米, 折合 70.50 亩) (具体以实际测量为准)			强制性	
2	用地性质	地块一: 一类物流仓储用地兼容一类工业用地 (其中一类工业计容建筑面积占总计容面积比例<49%, 其余为一类物流仓储); 地块二: 一类工业用地兼容一类物流仓储用地 (其中一类物流仓储计容建筑面积占总计容面积比例≤49%, 其余为一类工业)。			强制性	
3	容积率	地块一>1.0 且≤2.5, 地块二>1.1 且≤2.5. 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》(2011 年版)、《南宁市建筑工程规划指引》、《南宁市建筑工程规划指引补充规定》及《广西南宁五象新区城市风貌和色彩控制技术导则》的要求, 否则须降低容积率。			强制性	
4	建筑密度	地块一:>35% 且≤55%, 地块二:>40% 且≤60%			强制性	
5	绿地率	地块一、地块二:>10% 且≤20%	建筑高度	地块一、地块二: ≤36 米	强制性	
6	建筑退让红线及建筑间距要求	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》及《南宁市建筑工程规划指引补充规定》的要求。			建议性	
7	停车位	地块一、地块二: 标准机动车位: ≥0.3 车位/100 m ² 建筑面积, 非机动车位: ≥1.0 车位/100 m ² 建筑面积。项目沿街建筑界面设置符合《广西南宁五象新区城市风貌和色彩控制技术导则》要求的, 非机动车位可按对应条款进行折减。			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。 在项目建设收前, 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。		强制性	
		市政管线接口	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竖向标高+0.3 米为参考值。		建议性	
		基地主要出入口方位及开口数量	地块一主要机动车出入口应沿海坛路、银顶路、杜鹃路设置, 可设置 2 个; 地块二主要机动车出入口应沿海坛路、银顶路、六连路设置, 可设置 2 个。各地块机动车出入口距离道路交叉口及现状道路的距离应符合相关要求。		限制性	
		电动汽车充电基础设施	根据《广西居民小区新能源汽车充电桩建设管理实施细则》(桂发改电力规(2023) 35 号) 及相关规范的要求配套建设电动汽车充电桩基础设施。		建议性	
		其他	按规道路竖向规划标高仅供参考, 项目具体规划设计时需结合周边已建成市政道路统筹考虑。		限制性	
9	公共服务设施规划要求	垃圾收集点	各不少于 1 处。		建议性	
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	符合《南宁市城市规划管理技术规定 (2011 年版)》、《广西南宁五象新区城市风貌和色彩控制技术导则》、《南宁市建筑工程规划指引》、《南宁市建筑工程规划指引补充规定》及《五象新区建设项目规划设计条件附则》的要求; 建筑夜景工程应符合《五象新区建筑夜景亮化分部分类管理细则》要求。		限制性	
		屋顶构架、建筑高度计算	符合国家相关规范、《广西南宁五象新区城市风貌和色彩控制技术导则》、《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》、《南宁市建筑工程规划指引补充规定》及《五象新区建设项目规划设计条件附则》的要求。		限制性	
11	海绵城市建设要求	场地上多年平均径流总量控制率不低于 70%; 年径流污染削减率不低于 40%。 项目内下凹式绿地率不宜低于 40%; 绿色屋顶率不宜低于 20%。 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 建议性 强制性	
12	城市设计	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》等技术规范要求。			强制性	
13	地下空间用途	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	
14	空间范围	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。			建议性	
15	其他规划要求	地块内部存在现状电线杆、电箱、井盖等市政设施, 项目围墙设置尽量将此类市政设施维护在内, 否则, 项目建设需结合市政设施情况统筹规划布局, 若涉及市政设施后期调整或维修应配合办理。			强制性	
		项目所需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%。			限制性	
		用地范围内所涉及的各种管线和廊道应进行详细调查, 项目实施前应征求各相关业主的意见。			建议性	
		建筑外立面预留广告位及广告招牌设置应符合《南宁市户外广告和招牌设置规划导则》及《广西南宁五象新区城市风貌和色彩控制技术导则》, 具体广告招牌设置应向行政审批局进行申报。			建议性	
		应在含规划路网的电子图件上进行规划总平设计, 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。			建议性	
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; 建议性要求——经规划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。				
本项目位于南宁市五象新区, 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附则》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》(2011 年版)、《南宁市建筑工程规划指引》、《南宁市建筑工程规划指引补充规定》、《广西南宁五象新区城市风貌和色彩控制技术导则》等地方规定要求。						
备注						

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附则》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附则》中所列规划设计条件是我局审批总平及设计方案的依据。
- 本工程项目在进行规划设计前, 若现状地形资料无法满足要求 (周边现状表示不清, 现状已有建构筑物缺少等) 需要进行修测补测后方可进行设计。
- 本通知附图 (壹) 份, 图文一体方为有效文件 (蓝线图编号: NNCR0113202500004 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附则》有效期十二个月 (从发出之日起算起), 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。





五象新区建设项目规划设计条件附则

(五象自然) 2025-0011

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) 的要求提交总平方案、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、3、5、6、7) 项规定:

1. 街道界面、建筑界面形态及天际线控制应符合《南宁市城市规划管理技术规定 (2011年版)》、《广西南宁五象新区城市风貌和色彩控制技术导则》要求;

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;

3. 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 m², 单个建筑单层建筑面积应不低于 800 m², 单层分割单元面积应不低于 300 m²; 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)

4. 项目建筑高度原则按国家及南宁市相关规范要求进行计算。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, 超出部分按全面积计算容积率。(限制性)

5. 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底的占地面积外, 还应包含该用房周边合理的绿化、道路、停车场等公共空间面积。(强制性)

6. 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)

7. 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)





五象新区工业项目“标准地”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 202_____年第_____期国有建设用地使用权公开出让活动中，竞得位于_____（宗地号：_____（地块二），用地面积：约 47000 平方米，用地性质：一类工业用地兼容一类物流仓储用地；宗地号：_____（地块一），用地面积：约 68000 平方米，用地性质：一类物流仓储用地兼容一类工业用地）。根据《中华人民共和国土地管理法》、《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）、《国土资源部关于坚持和完善土地招标拍卖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、根据《南宁市自然资源局 南宁市发展和改革委员会 南宁市工业和信息化局 南宁市行政审批局关于印发南宁市工业项目“标准地”改革试点实施方案的通知》（南自然资发〔2021〕1570 号），该地块位于已完成压覆重要矿产资源评估范围内，



未覆盖重要矿产资源，根据原广西壮族自治区国土资源厅《关于规范建设项目压覆重要矿产资源审批管理工作的通知》(桂国土资源〔2017〕5号)要求，不需要办理建设项目压覆重要矿产资源审批登记工作。

二、乙方需遵守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，同时，项目地块的开发建设利用接受甲方的监督。

三、项目地块的主导产业类型及建设要求

(一) 项目的产业类型：项目的主导产业类型为银耳等食用菌的精深加工；食用菌的保税加工；配套产业为食用菌栽培、仓储物流、电商、食品包装等。

(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。乙方擅自改变本地块产业类型的，甲方给予2年整改期，整改期满仍未完成整改的，属于乙方违约，乙方须按土地出让价款的1%向甲方缴纳违约金。

(四) 本项目地块应建设银耳等食用菌特色农产品精深加工工厂房及仓储物流仓库和研发综合楼。

(五) 乙方作为本项目的实施主体，负责项目具体运作(包括但不限于项目建设、生产、营销)，承担项目地块的产值、税收等经济指标，承担履行《五象新区工业项目“标准地”投资建设履约监管协议书》中的各项责任及义务。



四、项目地块开工管理

(一) 本项目地块按现状用地出让。甲方按规划完成 10KV 的供电线路、供水管网就近敷设至项目用地红线外 10 米范围内，费用由甲方承担。红线内管线、施工与挂表由乙方承担。施工用临时水电由乙方自行敷设并承担相关费用，甲方予以协助。向供电局、自来水公司报装的相关费用由乙方承担。项目地块地上管线按现状保留。

(二) 本项目地下资源、埋藏物不在土地使用权出让范围，乙方同意甲方为公用事业需要敷设的各种管道、管线无条件进出、通过、穿越本项目地块，但由此影响项目用地使用功能的，甲方或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

(三) 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。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。

五、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，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，项目地块范围内的建（构）筑物及其附属设施设备等由乙方自行清除，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、项目地块投产管理

（一）乙方保证购买的一类工业用地兼容一类物流仓储用地约 70.5 亩，一类物流仓储用地兼容一类工业用地约 102 亩，其中用于工业的地块，固定资产投资强度不低于 400 万元人民币/亩；用于物流的地块，固定资产投资强度不低于 100 万元人民币/亩，物流强度不低于 2 万吨/年·公顷。项目的固定资产投资总额不低于 38400 万元人民币。本项目地块投产后，乙方在本项目的固定资产投资总额低于 38400 万元人民币的，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）本项目地块须自取得《建筑工程施工许可证》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,项目地块范围内的建(构)筑物及其附属设施设备等由乙方自行清除,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。

七、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工业总产值不低于 40000 万元人民币。项目产值低于本协议约定的产值时,乙方可用本项目地块前两个年度超额完成产值部分来弥补;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产值的 5‰向甲方缴纳违约金。

(二) 自项目竣工之日起计算,第三年起乙方保证项目每年纳税总额不低于 1450 万元人民币。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。

(三) 自项目竣工之日起计算,第三年起,项目工业产值、纳税额、物流强度任一项有 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,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。乙方持有的地上建(构)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。

八、项目地块转让及公司股权变更要求

(一) 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)筑物所有权。乙方违反约定擅自转让的, 视为乙方违约。

(二) 自签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起项目完成整体竣工验收手续后 36 个月内, 乙方不得变更其股权结构、控股股东、股东出资比例及实际控制人。乙方违反约定擅自变更的, 视为乙方违约。

(三) 项目完成整体竣工验收手续且持续经营期满 36 个月以后, 乙方的股权结构、控股股东、股东出资比例、实际控制人发生变更以及其他可能影响项目正常建设运营的其他重大事项变更等, 乙方应事先征得甲方书面同意。乙方违反约定擅自变更的, 视为乙方违约。

(四) 乙方违反本协议对项目地块转让及公司股权变更约定要求进行转让或改变土地使用权人出资比例结构的, 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。



九、物业产权及租售管理要求

(一) 在土地出让年限内, 项目所建的物业的 100% 产权面积由乙方自主持有, 未经甲方批准不得出售、转让 (按地面计容建筑面积计算, 不含行政办公及员工宿舍等配套设施物业)。

(二) 在土地出让年限内, 按规定安排的 7% 配套用地所建的行政办公及生活配套设施物业由乙方自主持有, 不得出售、转让, 只能自用。

(三) 乙方违反上述物业产权及租售管理要求的, 甲方有权通知有关部门停止办理项目相关手续, 并要求乙方限期整改。对于整改不到位的, 属于乙方违约, 甲乙双方同意, 乙方应按照整改限定日期结束为时点的该地块市场评估价格的 30% 向甲方支付违约金。

十、违约责任

(一) 在乙方竞得项目用地后, 因甲方原因造成本协议解除、终止的, 甲方应赔偿乙方实际损失。因乙方的原因造成本协议解除、终止的, 甲方或自然资源管理部门 (统称回购方) 有权优先按项目用地的原出让价格 (应扣除乙方已取得的各类扶持金、补助金、产业发展基金等) 回购项目用地, 乙方无条件予以同意和配合回购方的各项要求, 不得拒绝, 且按以下约定执行: (1) 乙方应在回购方发出回购项目用地通知后 30 天内配合完成土地回购手续及项目用地的不动产权证书注销手续, 同时自行将地上的附着物拆除及将项目用地交回给回购方, 回购方除支付回购价款外而无须向乙方作任何的补偿或赔偿。(2)



乙方如在收到回购项目用地通知后 30 天内未能或者拒绝配合办理项目用地回购手续的，回购方有权强制收回项目用地及任意处置地上附着物及物品，因此而产生的后果及费用由乙方自行承担，回购方无须对其任意处置地上附着物及物品向乙方作出任何补偿或赔偿，且乙方仍须按项目用地原出让价款的 30% 向回购方支付违约金。

(二) 未经甲方书面批准，乙方不得将企业登记、税务、统计关系迁出甲方辖区，否则视为乙方违约，甲方有权要求乙方整改并要求乙方按本协议**第六条**第一款约定的项目固定资产投资额下限金额的 3‰/次向甲方缴交违约金。

(三) 乙方未能严格按照本协议书的约定进行投资、建设、经营管理，或未经甲方同意擅自改变地块主导产业类型、转让项目建设用地使用权和建（构）筑所有权，或未经甲方同意擅自变更公司的股权结构、控股股东、股东出资比例、实际控制人的，甲方通知有关部门停止办理项目相关手续，并要求乙方限期整改。对于整改不到位的，属于乙方违约，乙方应按照整改限定日期结束为时点的该地块市场评估价格的 30% 向甲方支付违约金，同时向南宁市有关行政部门及金融机构推送乙方失信行为信息。

十一、其他约定

(一) 项目竣工后，由甲方会同有关部门对项目进行验收，对符合原批准条件和本协议约定的，给予乙方办理竣工验收及房产登记等相关手续。



(二) 甲方根据有关产业政策、发展要求以及产业导向，为项目提供指导性服务；并根据产业发展要求，适时联合有关部门对本协议约定事项的履行情况进行核查。如乙方未能达到本协议约定的，视为乙方违约，甲方可按照本协议约定的违约责任追究乙方责任。乙方同意甲方有权委托专业机构对乙方进行履约核查。

(三) 乙方须签订信用承诺书，甲乙双方同意，乙方和乙方关联公司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。

(四) 因本协议产生之争议，或者任何一方由于不可抗力事件影响而致使协议不能履行，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南宁市良庆区有管辖权的人民法院裁决。因此而产生的诉讼费、保全费、诉讼财产保全责任保险费、执行费、公告费、评估费、拍卖费、律师费等费用均由违约方承担。

(五) 因本协议发生的通知、文件等，任何一方均可通过邮件邮寄至对方文尾所列地址，邮件签收之日为送达之日，若邮件被退回的，退回之日视为送达之日。

(六) 本协议一式陆份，甲、乙双方各执贰份，南宁市自然资源局、南宁市工业和信息化局各备案壹份，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: 广西南宁五象新区规划建设管理委员会〔中国
（广西）自由贸易试验区南宁片区管理委员会〕

代表签章:

地址、电话:

电子邮箱:

签约日期:

乙 方:

代表签章:

地址、电话:

电子邮箱:

签约日期:



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(<input type="checkbox"/>) 护照(<input type="checkbox"/>)	证件类型	身份证(<input type="checkbox"/>) 护照(<input type="checkbox"/>)
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 2025 年第四十二期 <u>GC2025-042 地块</u>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》《国有建设用地使用权出让合同》《宗地移交确认书》《五象新区工业项目“标准地”投资建设履约监管协议书》等具有法律意义的文件、凭证。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>委托人(签名): _____</p> <p>_____ 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>(单位公章) _____ 年 _____ 月 _____ 日</p>		



南宁市国有建设用地使用权公开出让成交确认书

(此件仅为范本, 具体以实际签订为准)

甲方: 南宁市自然资源局

编号: GC2025-042

乙方:

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》《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》和《南宁市国有建设用地使用权网上拍卖挂牌出让规则》(南府规〔2021〕1 号)等法律法规政策规定, 本着依法、公开、公平、公正的原则, 在 2025 年 7 月 21 日至 2025 年 8 月 20 日的南宁市 2025 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一幅地块的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	GC2025-042	出让总面积	115162.25 平方米 (折合 172.744 亩)	
宗地号	450108001205GB00247 (地块一)	宗地面积	68159.07 平方米 (折合 102.239 亩)	
	450108001205GB00248 (地块二)		47003.18 平方米 (折合 70.505 亩)	
土地位置	地块一: 位于综保区杜鹃路以东、银顶路以北; 地块二: 位于综保区海坛路以东、银顶路以北			
土地用途	地块一: 一类物流仓储用地、一类工业用地 地块二: 一类工业用地、一类物流仓储用地			
土地使用年限	50 年			
产业类型	银耳等食用菌的精深加工; 食用菌的保税加工; 配套产业为食用菌栽培、仓储物流、电商、食品包装等			
投资强度	固定资产投资总额度 ≥ 38400 万元人民币; 工业总产值 ≥ 40000 万元人民币/年; 年纳税总额 ≥ 1450 万元人民币; 物流强度 ≥ 2 万吨/年·公顷。			



主要规划设计条件	<p>地块一容积率 > 1.0 且 ≤ 2.5 (其中一类工业计容建筑面积占总计容面积比例 $< 49\%$, 其余为一类物流仓储), 建筑密度 $> 35\%$ 且 $\leq 55\%$, 绿地率 $> 10\%$ 且 $\leq 20\%$, 建筑高度 ≤ 36 米;</p> <p>地块二容积率 > 1.1 且 ≤ 2.5 (其中一类物流仓储计容建筑面积占总计容面积比例 $\leq 49\%$, 其余为一类工业), 建筑密度 $> 40\%$ 且 $\leq 60\%$, 绿地率 $> 10\%$ 且 $\leq 20\%$, 建筑高度 ≤ 36 米</p> <p>项目所需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%。地块内部存在现状电线杆、电箱、井盖等市政设施, 项目围墙设置尽量将此类市政设施维护在内, 否则, 项目建设需结合市政设施情况统筹规划布局, 若涉及市政设施后期调整或维修应配合办理。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) 2025-0011] 和《五象新区建设项目规划设计条件附则》[审批号: (五象自然) 2025-0011] 的规定执行。</p>
土地交付	<p>(一) 按场地现状交付。乙方在签订成交确认书当日与甲方签订《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。宗地外基础设施由政府投资建设, 涉及征地方面的纠纷由政府负责处理。</p> <p>(二) 土地截牌前涉及地块范围内地上(建)构筑物及附着物未清理的由政府负责清理, 土地截牌交付后新产生的地上(建)构筑物及附着物则由乙方处理。涉及场地平整的, 场地平整费用由乙方自行承担。乙方不得以地块未平整, 地块范围内地上(建)构筑物及附着物未清理以及地块范围内及周边地上管线的接入迁移, 地块周边基础设施、配套设施未建设等为由, 申请延期缴纳土地价款。</p>

二、成交地价款:

地块一单价为每亩人民币大写: _____ 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)。

地块二单价为每亩人民币大写: _____ 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、乙方交纳的人民币 1107 万元 (其中地块一人民币 655 万元; 地块二人民币 452 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《国有建设用地使用权出让合同》定金，定金和其他剩余部分竞买保证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。

四、出让合同签订及成交地价款付款方式：乙方自签订成交确认书之日起 5 个工作日内与甲方签订出让合同。乙方须自签订土地出让合同之日起 30 日内支付成交地价款的 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. 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。

2. 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、或前往乙方主管税务机关办税服务厅办理跨区域税源登记。

五、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国有建设用地使用权出让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，具体收费标准详见本期出让文件。

（二）乙方自签订出让合同后，应按照《中华人民共和国契税暂行条例》的规定依法缴纳契税。

六、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。

七、项目主要建设和管理等要求

（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）2025-0011]、《五象新区建设项目规划设计条件附则》[审批号：（五象自然）2025-0011]的有关规定进行开发建设。

（二）乙方须严格按照与五象新区管委会签订的《五象新区工业项目“标



准地”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，并由五象新区管委会负责监管。

(三)项目用地的主导产业类型为银耳等食用菌的精深加工；食用菌的保税加工；配套产业为食用菌栽培、仓储物流、电商、食品包装等。项目用地的固定资产投资总额度 ≥ 38400 万元人民币；工业总产值 ≥ 40000 万元人民币/年；年纳税总额 ≥ 1450 万元人民币；物流强度 ≥ 2 万吨/年·公顷。

(四)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。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。乙方未能按照出让合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工、竣工的，应向甲方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，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%；乙方造成土地闲置的，按《闲置土地处置办法》有关规定处置。

(五)土地出让后，乙方不得擅自提高容积率，不得改变用途。如改变土地用途的，由甲方报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）。

八、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 2025 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挂牌活动竞价全过程）无异议。

九、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《国有建设用地使用权出让合同》《宗地移交确认书》《五象新区工业项目“标准地”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，足以影响挂牌公正性的；

（八）乙方阻碍工作人员进行正常挂牌出让活动，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、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。

十一、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。

十二、本成交确认书一式伍份，甲、乙双方各执贰份，南宁市公共资源交易中心执壹份，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）：

乙方：

法定代表人（委托代理人）

（签字）：

签订日期：2025 年 月 日

签订地点：南宁市锦春路 3-1 号南宁市自然资源局二楼



南宁市 2025 年第四十二期国有建设用地使用权 公开出让宗地移交确认书

(范本)

甲方：南宁市自然资源局

乙方：

乙方于 2025年8月20日 在南宁市 2025 年第四十二期国有建设用地使用权公开出让活动中，以最高价竞得了位于综保区杜鹃路以东、银顶路以北的 450108001205GB00247 宗地和位于综保区海坛路以东、银顶路以北的 450108001205GB00248 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、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、甲方根据乙方需要已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，宗地范围内场地平整，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，交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、双方继续履行合同的，交清地价款之日即为甲方实际向乙方交付宗地的时间，开工时间为交付土地之日起 6 个月内，竣工时间相应顺延，不受出让合同第六条有关交地具体时间和出让合同第十六条开竣工具体时间的限制。届时双方不再另行签署宗地移交确认书。

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、本确认书一式贰份，具有同等法律效力，甲方、乙方各执壹份，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

法定代表人（委托代理人）

签字：

乙方：

法定代表人（委托代理人）

签字：

签订日期：____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)

中华人民共和国国土资源部 制定

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____年____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_____，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_____元（小写_____元），定金抵作土地出让价款。

第十条 受让人同意按照本条第_____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_____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利用强度按本条第_____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_____万元（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）和市（县）政府房产管理部门确定的房地产项目建设条件（见附件4）。

其中：

主体建筑物性质_____；

附属建筑物性质按_____ / _____；

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：_____。

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. _____。

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建设在____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，办理不动产权变更登记。

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，本合同和不动产权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、抵押合同及不动产权证书，到国土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不动产权证书，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不动产权证书，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，出让人应当接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 肆 份，出让人、受让人各执 贰 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、受让人双方就合同中有关土地（450108001205GB00247 宗地）开发利用等未尽事宜约定如下：

一、450108001205GB00247 和 450108001205GB00248 两宗地作为一个标的整体出让（挂牌编号为 GC2025-042 地块），总地价款为 _____ 万元，其中 450108001205GB00247 宗地价款为 _____ 万元，450108001205GB00248 宗地价款为 _____ 万元。

二受让人须按《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）2025-0011]、《五象新区建设项目规划设计条件附则》[审批号：（五象自然）2025-0011]的有关规定进行开发建设。。

三、受让人须严格按照与五象新区管委会签订的《五象新区工业项目“标准地”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，并由五象新区管委会负责监管。

四、项目用地的主导产业类型为银耳等食用菌的精深加工；食用菌的保税加工；配套产业为食用菌栽培、仓储物流、电商、食品包装等。项目用地的固定资产投资总额度 ≥ 38400 万元人民币；工业总产值 ≥ 40000 万元人民币/年；年纳税总额 ≥ 1450 万元人民币；物流强度 ≥ 2 万吨/年·公顷。

五、项目用地须按照本合同第十六条约定开发建设。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。受让人未能按照出让合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工、竣工的，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，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%；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。

六、土地出让后，受让人不得擅自提高容积率，不得改变用途。如改变土地用途的，由出让人报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)。

七、本宗地按现状交付。土地截牌前涉及地块范围内地上（建）构筑物及附着物未清理的由政府负责清理，土地截牌交付后新产生的地上（建）构筑物及附着物则由受让人处理。涉及场地平整的，场地平整费用由受让人自行承担。受让人不得以地块未平整，地块范围内地上（建）构筑物及附着物未清理以及地块范围内及周边地上管线的接入迁移，地块周边基础设施、配套设施未建设等为由，申请延期缴纳土地价款。

八、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，交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，交清地价款之日即为出让人实际向受让人交付宗地的时间，开工时间为交付土地之日起 6 个月内，竣工时间相应顺延，不受出让合同第六条有关交地具体时间和出让合同第十六条开竣工具体时间的限制。届时双方不再另行签署宗地移交确认书。

九、受让人自项目竣工起 5 年内，产值、税收有 3 年（含）以上均未达到本合同约定标准的，给予 2 年整改期；整改期满仍未达到合同约定标准的 60%，



解除本合同，收回建设用地使用权，返还剩余年期土地出让价款；受让人持有的地上建（构）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。

十、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税纳税期限的公告》（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、房屋所在地的契税征收机关办理契税纳税申报。

十一、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。本合同第十条中分期支付出让价款计收利息的格式条款不作约定。

十二、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。

十三、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《450108001205GB00247 宗地建设项目建设用地信息公示牌》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

法定代表人（委托代理人）

（签字）：

受让人（章）：

法定代表人（委托代理人）：

（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）》

宗地建设项目用地信息公示牌

土地使用权人	
土地坐落	
土地用途	
用地面积	_____ 平方米
供地方式	招拍挂出让
出让合同编号	
容积率	
建筑密度	
规划条件	<p>请粘贴土地坐落示意图</p> <p>绿地率</p> <p>使用期限</p>
约定开工时间	
约定竣工时间	
监管机构	南宁市自然资源局 _____ 分局
举报电话	0771- _____



附件一：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)、《南宁市物价局关于做好取消和减免一批服务性收费有关工作的通知》(南价费〔2016〕8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			
中标价 100 万元以下部分	元	3. 0%	收费标准分段累加计算，由受让方单方承担。
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%	