

佛山市禅城区旧改用地挂牌出让文件

交易编号：佛禅（挂）2007—017
挂牌人：佛山市禅城区土地交易中心
二〇〇七年十二月十日

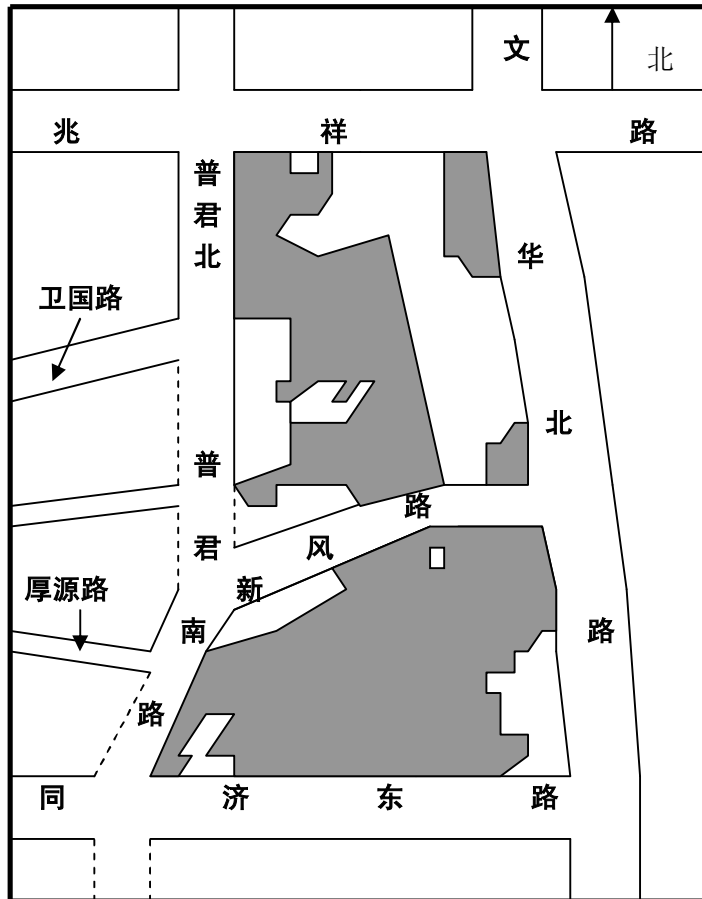
本挂牌文件包括下列资料：

- 1、挂牌地块位置示意图
- 2、旧改用地挂牌出让公告
- 3、竞价须知
- 4、竞价申请书（样本）
- 5、竞价保证金代交声明
- 6、承诺函（样本）
- 7、佛禅（挂）2007—017 挂牌地块报价单
- 8、挂牌成交确认书（样本）
- 9、办理竞价申请手续委托书
- 10、报价委托书
- 11、土地使用权竞买会场须知

附件：佛山市规划局禅城分局建设工程设计条件审批表

以上挂牌文件共 24 页（含附件 4 页），请查收。

佛禅（挂）2007—017 地块位置示意图



注：图中阴影部分为佛禅（挂）2007—017 旧改地块出让范围，示意图中的地块出让范围界线及路网状况仅供参考。

佛山市禅城区旧改用地挂牌出让公告

受佛山市国土资源局禅城分局委托，根据土地管理的有关法律法规和规章，我中心（挂牌人）将对位于佛山市禅城区同济路北、文华路西、兆祥路南、普君路东（交易编号为佛禅（挂）2007—017）的一宗旧改用地（位置见附图）进行公开挂牌出让，现将有关事项公告如下：

一、地块情况：

佛禅（挂）2007—017 地块位于佛山市禅城区同济路北、文华路西、兆祥路南、普君路东（具体位置见示意图），总用地面积 262169 平方米，出让净用地面积为 242575 平方米，规划用途为居住用地，兼容商业金融业用地、办公用地，土地使用权出让年限为住宅 70 年，商业 40 年，办公 50 年。

该宗地主要规划用地强度指标为（按出让净用地面积 242575 平方米计算）：建筑密度 \leq 35%；容积率 \leq 4.0；绿地率 \geq 30%。其他规划设计条件具体见该宗地的《挂牌文件》中所附的由佛山市规划局禅城分局出具的《建设工程设计条件审批表》（编号 G070723D02）。

二、竞买人必须具有以下条件：

- （一）在佛山市禅城区注册的具有三级或以上房地产开发资质的房地产开发公司。
- （二）具有 10 万平方米以上的自有住宅与非住宅周转房用于拆迁户的临时安置。
- （三）参与竞买者须书面承诺按政府要求（规划设计、户型、区位等）有偿承担安置祖庙东华里片区改造项目拆迁户，且得房部分主要满足拆迁安置。

三、本宗地挂牌起始价为人民币 98.22 万元，本次挂牌的竞价分为挂牌竞价期与现场竞价期两个阶段，地块挂牌竞价的竞价时间从 2007 年 12 月 26 日始，至 2008 年 1 月 7 日下午 16：00（以现场悬挂的时钟为准）止，挂牌竞价截止时间前 1 小时仍有两个竞买人提出报价则于 2008 年 1 月 7 日下午 16：00 后进行现场竞价，现场竞价采用提交报价单的方式进行。

四、有意参与竞价者请于 2007 年 12 月 10 日后到我中心索取《挂牌文件》或在佛山市国土资源局禅城分局的网站上下载，并于 2008 年 1 月 4 日前（含当日）到我中心办理竞价申请手续，并交付竞价保证金 1000 万元，保证金于指定时间（2008 年 1 月 4 日前，含当日）到达我中心指定账户后，方可参加竞价。

五、佛禅（挂）2007—017 地块的出让除支付出让地价款外，还要求完成本宗地范围内的建筑物的拆迁补偿，具体的交易条件详见该地块《旧改用地出让挂牌文件》。

六、竞价及定标地点在佛山市国土资源局禅城分局四楼会议室（汾江南路 40 号一座），挂牌竞价截止时间请各竞买人届时参加。

佛山市禅城区土地交易中心

二〇〇七年十二月六日

联系人及联系电话：

王先生（0757—88017058、88017056）

地址：广东省佛山市禅城区汾江南路 40 号一座三楼。

网 址： gtj.chancheng.gov.cn

竞 价 须 知

本须知根据有关法律法规制订,适用于佛山市禅城区土地交易中心(以下称“挂牌人”)举办的佛禅(挂)2007—017旧改用地挂牌出让活动。挂牌人有权根据有关法律法规解释和处理本须知之外的其他问题。

一、旧改用地出让地块的基本情况 & 规划指标要求

佛禅(挂)2007—017地块位于佛山市禅城区同济路北、文华路西、兆祥路南、普君路东(具体位置见示意图),总用地面积262169平方米,出让净用地面积为242575平方米,规划用途为居住用地,兼容商业金融业用地、办公用地,土地使用权出让年限为住宅70年,商业40年,办公50年。

该宗地主要规划用地强度指标为(按出让净用地面积242575平方米计算):建筑密度 $\leq 35\%$;容积率 ≤ 4.0 ;绿地率 $\geq 30\%$,规划建筑面积约1120300平方米,其中首层商业32000平方米、二层商业32000平方米,地下车库150000平方米、住宅819880平方米、办公50000平方米,公建配套36420平方米。其他规划设计条件具体见该宗地的《挂牌文件》中所附的由佛山市规划局禅城分局出具的《建设工程设计条件审批表》(编号G070723D02)。

根据上级有关政策及相关文件的精神,佛禅(挂)2007—017地块内的商品住房总面积中,套型建筑面积90平方米以下商品住房面积所占比重不低于70%。

佛禅(挂)2007—017地块已纳入年度房地产开发计划,买受人签订土地出让合同并办理土地使用权证后仍需另行申请。

二、竞买人资格

竞买人必须具有以下条件:

- (一)在佛山市禅城区注册的具有三级或以上房地产开发资质的房地产开发公司。
- (二)具有10万平方米以上的自有住宅与非住宅周转房用于拆迁户的临时安置。
- (三)参与竞买者须书面承诺按政府要求(规划设计、户型、区位等)有偿承担安置祖庙东华里片区改造项目拆迁户,且得房部分主要满足拆迁安置。

三、挂牌出让交易条件

(一)佛禅(挂)2007—017地块需拆迁的建筑总面积约362160.15平方米,其中首层商业建筑面积14816.90平方米,二层商业建筑面积35210.84平方米(办公按

二层商业计), 住宅建筑面积 246657.47 平方米, 工业厂房建筑面积 65474.94 平方米 (其中工业用地面积 63083.16 平方米)。

上述拆迁总建筑面积 (约 362160.15 平方米) 对应的土地中包含部分集体性质土地, 该部分住宅建筑面积约 46835.19 平方米, 首层商铺建筑面积约 3719.93 平方米, 办公建筑面积约 1287.91 平方米, 厂房建筑面积约 15402.12 平方米, 对于该部分建筑物的拆迁补偿, 买受人须按照国家、省、市、区的相关规定执行。

(二) 参与竞买者须书面承诺按政府要求 (规划设计、户型、区位等) 有偿承担安置祖庙东华里片区改造项目拆迁户, 且得房部分主要满足拆迁安置, 政府有权优先以住宅 5800 元/ m²、首层商业 25000 元/ m²、二层商业 8600 元/ m²、办公 5800 元/ m²、地下室 3860 元/ m² 的价格向地块买受人购买 (该价格不含装修费)。提供给政府用作安置房的该部分用地容积率不高于 3.5。

(三) 地块买受人通过此次挂牌交易取得的实质是旧城改造用地的开发权, 买受人在中标后可实行分期拆迁, 但须整宗出让, 每期的拆迁范围须根据规划部门确认的规划方案实施, 并报佛山市国土资源局禅城分局市场科备案。买受人自成交之日起二年内必须与旧改用地范围内的被拆迁户落实好拆迁补偿事宜并签订拆迁补偿合同 (协议), 拆迁补偿合同 (协议) 经建设部门备案后, 在挂牌成交当日签订的成交确认书才正式生效, 国土部门才与买受人签订该旧改用地的土地使用权出让合同。否则签订的成交确认书作废, 政府有权将未拆迁部分的土地使用权收回重新公开出让, 并没收保证金 1000 万元作为违约赔偿。

(四) 买受人需凭成交确认书及其他资料办理拆迁手续, 依法拆迁, 拆迁期限为成交之日起两年, 从取得拆迁许可证之日起 2.5 年内必须提供足够的房源, 确保东华里片区拆迁安置。

(五) 地价款支付方式和期限

佛禅 (挂) 2007—017 地块的付款时间和方式为: 竞得者需在两年内根据规划部门要求在与旧改范围内的拆迁户签订拆迁补偿合同 (协议) 并经建设部门备案后一个月内与国土部门正式签订土地使用权出让合同, 并根据出让合同的约定支付地价款及相关税费。

四、竞买手续及要求

决定参加竞价的, 必须于 2008 年 1 月 4 日前 (含当日) 的工作时段内, 持下列资料到佛山市禅城区土地交易中心办理竞价申请手续:

- 1、《竞价申请书》（样本见本挂牌文件内）；
- 2、《营业执照》（复印件）、法定代表人证明书、法定代表人身份证（复印件）；
- 3、房地产资质证明；
- 4、《办理竞价申请手续委托书》（样本见本挂牌文件内）；
- 5、自有住宅与非住宅周转房的证明资料；
- 6、承诺函（样本见本挂牌文件内）。

以上需提供的材料如为复印件均须带备原件核对并加盖单位公章。

佛禅(挂)2007—017 地块竞价保证金为人民币 1000 万元。竞价保证金应于 2008 年 1 月 4 日前（含当日）到达佛山市禅城区土地交易中心账户，否则该竞买申请人不能获得竞买资格。

竞价保证金账户为：

- 1、开户行为兴业银行卫国支行，开户名为佛山市禅城区土地交易中心，账号为 392020100100109171；
- 2、开户行为中信银行佛山分行营业部，开户名为佛山市禅城区土地交易中心，账号为 7447000182600068729。

五、竞买资格审查

经审查，竞买申请人按规定交纳竞买保证金、申请文件齐全且符合规定的，我中心将在 2008 年 1 月 4 日 17 时前确认其资格并通知其参加竞价。

有下列情形之一的，为无效申请：

- (1) 申请人不具备竞买资格的；
- (2) 未按规定准时交纳竞买保证金的；
- (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) 法律法规规定的其他情形。

六、挂牌程序和竞价规则

挂牌遵循“公开、公平、公正”和价高者得的原则，自由竞价。

本挂牌文件中所提到的时间均以决标现场悬挂的时钟为准。

（一）挂牌程序

本次挂牌的竞价分为挂牌竞价期与现场竞价期两个阶段，挂牌竞价与现场竞价地点均在佛山市国土资源局禅城分局四楼会议室（汾江南路 40 号一座）。

挂牌竞价的起始价为 98.22 万元，挂牌竞价每次增价幅度不低于 20 万元，即每一次报价必须比之前最新报价高出 20 万元以上（含 20 万元）。

挂牌竞价期的竞价时间从 2007 年 12 月 26 日始，至 2008 年 1 月 7 日下午 16 时止（以现场悬挂的时钟为准），有资格的竞买人请于该时段工作时间内填写好《报价单》（样本见本文件内）交给佛山市禅城区土地交易中心工作人员，经挂牌主持人对该《报价单》进行审核后，由工作人员对该《报价单》按报价时间先后编号确认后张贴于四楼会议室并根据新的报价不断更新。若在挂牌竞价时间截止前 1 小时内（即 2008 年 1 月 7 日下午 15 时至 16 时之间）仍有 2 个以上（含 2 个）竞买人提出报价的，则在挂牌竞价截止时间 2008 年 1 月 7 日下午 16 时后转入现场竞价。

竞买人报价有下列情形之一的，为无效报价：

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

成交后，竞得人须当即和佛山市禅城区土地交易中心签订《成交确认书》。

（二）挂牌竞价规则

若在 2008 年 1 月 7 日下午 16 时前只有 1 个竞买人报价，该竞价人为竞得人；

若在 2008 年 1 月 7 日下午 16 时前有 2 个以上（含 2 个）竞买人报价的，允许多次报价，具体分以下三种情况：

1、若在挂牌竞价时间截止前 1 小时内（即 2008 年 1 月 7 日下午 15 时至 16 时之间）没有其他人报价，则确定 15 时之前出最高价的报价者为竞得人；

2、若在挂牌竞价时间截止前 1 小时内（即 2008 年 1 月 7 日下午 15 时至 16 时之间）仍有一个竞买人提出报价，则该竞买人即可确定为竞得人；

3、若在挂牌竞价时间截止前 1 小时内（即 2008 年 1 月 7 日下午 15 时至 16 时之间）仍有 2 个以上（含 2 个）竞买人提出报价的，则在挂牌竞价截止时间后进行现场竞价，挂牌竞价时间截止前 1 小时内提出报价且被采纳的竞买人具有参与现场竞价的资格。

（三）现场竞价规则

现场竞价采用提交报价单的方式进行，以价高者得为原则，具体规则如下：

1、现场竞价的起始价：挂牌竞价时间截止时（即 2008 年 1 月 7 日下午 16 时）的最高报价基础上增加 20 万元。

2、现场竞价资格：竞价时间截止前 1 小时内（即 2008 年 1 月 7 日下午 15 时至 16 时之间）提出报价且被采纳的竞买人具有现场竞价资格。

3、现场竞价仍采用填写并递交报价单的方式进行，增价幅度由挂牌主持人现场宣布。

4、若在现场竞价时无人递交报价单，则竞价时间截至时（2008 年 1 月 7 日下午 16 时）的最高报价的报价人为竞得人。

七、其他事项

（一）竞买人对本挂牌文件有疑问的，可向佛山市禅城区土地交易中心询问。询问电话为：0757-88017058，88017056。对土地现状有异议的，应在竞价时段开始前提出。凡提出竞价申请的，视为对本挂牌文件和土地现状无异议。

（二）非法定代表人代为办理竞买申请手续、代为提交报价单时应有法定代表人亲笔签名并加盖单位印章的授权委托书，代理人同时提供自己的身份证复印件；竞买申请人应以自己的名义交纳竞买保证金，委托其他单位或个人代为交纳的须出具书面委托和声明。

（三）竞买人出具的《报价单》须加盖单位公章（属个人的，需本人和代理人共同亲笔签名及印盖本人和代理人的手模），否则视为无效。竞价人一经报价或应价，不可撤回。

（四）竞买单位的内部权利义务约束与挂牌人无关，即挂牌人视该单位的法定代表人或其委托的代理人为有权代表该单位参与挂牌活动的人。

（五）未竞得人应在挂牌后五个工作日内另外出具符合规范的收据到佛山市禅城区土地交易中心取回保证金（不计利息）；竞得人签订出让合同并按出让合同规定支付完地价和税费后三个工作日内，所缴保证金可予退回（不计利息）。

（六）竞得人须在挂牌成交之日起三日内按规定交纳交易服务费（收取标准为人民币 1000 元）。

（七）竞得人需支付土地评估费 172820.58 元、公告费（以实际支出为准）。

（八）竞得人须当场与佛山市禅城区土地交易中心签订《成交确认书》（样本见本挂牌文件内），竞得人拒签《成交确认书》的，挂牌人有权取消其竞得资格，该买受人所交纳的竞价保证金作为违约赔偿不予退回。

(九) 对于佛禅(挂)2007—017 旧改地块范围内集体性质土地的地上建筑物的拆迁补偿, 买受人须按照国家、省、市、区的相关规定执行。

(十) 买受人需按规定缴纳税费。

(十一) 挂牌文件如有任何修正或补充, 挂牌人在竞价申请截止日 7 日前作出公告。挂牌人发出的修改、补充公告与已发出的挂牌公告、挂牌文件具有同等效力, 如后者与前者不一致时, 以后者为准。

(十二) 参加挂牌活动的人员, 应遵守现场的纪律, 服从工作人员的管理, 否则, 按有关规定办理。

竞 价 申 请 书 (样 本)

佛山市禅城区土地交易中心:

经认真审阅佛禅(挂)2007—017 地块(佛山市禅城区同济路北、文华路西、兆祥路南、普君路东, 出让净用地面积为 242575 平方米)国有土地使用权挂牌文件, 并实地勘察交易编号为佛禅(挂)2007—017 的地块后, 我们愿意遵守挂牌文件的要求和规定, 对全部挂牌文件无异议, 我们申请参与佛禅(挂)2007—017 地块土地使用权的挂牌竞价。

我方愿意支付竞价保证金 1000 万元。

如能成为竞得者, 我方保证在挂牌结束时当即签订该宗地的《挂牌成交确认书》。否则, 竞价保证金可不予退回, 作为我方对转让方以及挂牌人的违约赔偿, 我们还将承担《挂牌文件》所规定的由于违约而导致的其他法律和经济责任。

- 附: 1、营业执照(复印件);
- 2、法定代表人证明书;
- 3、法定代表人身份证(复印件);
- 4、房地产资质证明;
- 5、自有住宅与非住宅周转房的证明资料;
- 6、承诺函。

竞买申请人(签名或盖章):

法定代表人（签名）：

代理人（签名）：

电话：

传真：

邮政编码：

申请书填写日期： 年 月 日

竞买保证金代交声明（样本）

佛山市禅城区土地交易中心：

我（公司）现有人民币 万元（付款银行： ，
付款账号： ），付入你单位的土地竞买保证金账户内（保证金
账户为：1、开户行为兴业银行卫国支行，开户名为佛山市禅城区土地交易中心，账号
为 392020100100109171；2、开户行为中信银行佛山分行营业部，开户名为佛山市禅
城区土地交易中心，账号为 7447000182600068729）。我（公司）愿意将上述款项作为
（参与竞价主体）参加贵中心于 2007 年 12 月 26 日至 2008 年 1 月 7 日举办的位于佛
山市禅城区同济路北、文华路西、兆祥路南、普君路东，编号为佛禅（挂）2007—017
号地块竞价保证金之用途，并愿意承担有关的法律责任。

若 （参与竞价主体）能成功竞得地块的，则我（公司）愿意将上述款
项作为该地块的首期地价款划入指定的账户内。

特此声明。

参与竞价主体： 保证金代交人：

（盖章确认）

（盖章确认）

年 月 日

承 诺 函（样本）

佛山市禅城区土地交易中心：

我公司承诺按政府要求（含规划设计、户型、区位等）将佛禅（挂）2007—017旧改出让地块的得房面积部分房屋主要用于承担安置祖庙东华里片区改造项目拆迁户，该部分房屋按照住宅5800元/m²、首层商业25000元/m²、二层8600元/m²、办公5800元/m²、地下室3860元/m²的价格优先出售给政府。如违反承诺，我公司愿意承担由于我方的违约行为而产生的一切经济责任和法律责任。

竞买申请人（盖章）：

法人代表（签名）：

年 月 日

佛禅（挂）2007—017 挂牌地块报价单

佛山市禅城区土地交易中心：

经认真审阅佛禅（挂）2007—017 地块的挂牌文件，我方愿意遵守挂牌文件的有关规定。我方承诺支付的转让价款总额人民币 万元（大写 ）。

报价人（盖章）：

法定代表人（签名）：

代理人（签名）：

年 月 日 时 分

_____：

贵单位于 2007 年 月 日 时 分提交的佛禅（挂）2007—017 地块的报价单已收到，其报价为 万元，我中心将该报价单编号为： 。

佛山市禅城区土地交易中心

第一联：竞价者报价用

第二联：报价回执

年 月 日 时 分

第三联：
用于
报价公示

佛禅（挂）2007—017 地块挂牌第 号报价单

报价为 万元。

佛山市禅城区土地交易中心

年 月 日 时 分

说明：竞价者只需填写本报价单第一联，本报价单复印有效

成 交 确 认 书（样本）

交易编号：佛禅（挂）2007—017

签订时间： 年 月 日

买受人_____参加了由佛山市禅城区土地交易中心组织的佛禅（挂）2007—017 地块挂牌的竞价，且被确定为竞得者，双方签订成交确认书如下：

挂牌标的

交易编号：佛禅（挂）2007—017

地块位置：佛山市禅城区同济路北、文华路西、兆祥路南、普君路东

出让净用地面积：242575 平方米

成交价：人民币 亿 仟 佰 拾 万元整。

一、按规定在竞价前竞价人有权查阅有关标的资料。本确认书之买受人视作已行使该项权利并认可有关资料及标的物现状。

二、买受人所领取的土地证证载面积以国土部门核定为准，但无论面积增减本次

交易的成交价都不作调整。

三、该宗旧改用地的买受人须按照佛禅（挂）2007—017 挂牌文件的规定，在中标后两年内与中标地块范围内的被拆迁户签订拆迁补偿合同（协议）且经建设部门备案并动工开发，否则本成交确认书作废，竞得的土地使用权将被政府收回重新公开出让，其所缴纳的保证金 1000 万元作为违约赔偿。买受人还须在与旧改用地范围内的所有被拆迁户签订拆迁补偿合同（协议）且经建设部门备案后一个月内在佛山市国土资源局禅城分局签订土地使用权出让合同，并根据出让合同的约定支付地价款及相关税费。

四、买受人还须于本成交确认书签订之日起三日内一次性支付土地使用权交易服务费（人民币 1000 元）、公告费（以实际支出为准），土地评估费（172820.58 元）。

五、如果买受人不履行本《成交确认书》，其缴纳的竞价保证金不予退还，作为买受人对挂牌人的违约赔偿，买受人还须承担由于其违约行为产生的其他经济责任和法律责任。

六、买受人需按规定缴纳税费。

七、本《成交确认书》未尽事宜，以本地块挂牌文件为准，本《成交确认书》履行过程中发生纠纷时，由争议双方协商解决，协商不成的，可向有管辖权的人民法院起诉。

八、本《成交确认书》一式三份，买受人、佛山市国土资源局禅城分局、佛山市禅城区土地交易中心各持一份，均具同等法律效力。经买受人、挂牌人的法定代表人或委托代理人签字后生效，双方必须严格遵照执行。

买 受 人：

法定代表人或委托代理人（签字）：

联系电话：

挂 牌 人：

佛山市禅城区土地交易中心

法定代表人（签字）：

联系电话：0757-88017058

年 月 日

办理竞买申请手续委托书（样本）

佛山市禅城区土地交易中心：

由于本人不能亲自前往办理佛禅（挂）2007—017 地块（佛山市禅城区同济路北、文华路西、兆祥路南、普君路东，出让净用地面积为 242575 平方米）土地使用权挂牌的竞价申请手续，现 特 委 托_____（身份证号码_____）代为办理，其代理权限为办理竞价申请手续，本人（及本单位）对其代理行为承担法律责任。

委托人：（单位印章）

法定代表人：

年 月 日

说明：1、本委托书的受托人只能是一位具有完全民事行为能力的自然人；

2、本委托书的受托人不得转委托。

报价委托书

佛山市禅城区土地交易中心：

由于本人不能亲自前往提交佛禅（挂）2007—017 地块（佛山市禅城区同济路北、文华路西、兆祥路南、普君路东，出让净用地面积为 242575 平方米）挂牌的《报价单》及参与现场竞价，现委托_____（身份证号码：_____）前往提交（含参与现场竞价）并报价，若本单位（本人）被确定为竞得者，其有权代表本单位签署佛禅（挂）2007—017 地块的《成交确认书》。本单位对其代理行为承担法律责任。

委托人：（单位印章）

法定代表人：

年 月 日

说明：1、本委托书的受托人只能是一位具有完全民事行为能力的自然人；

2、本委托书的受托人不得转委托。

土地使用权竞买会场须知

一、请参加竞买会的人员在进入竞买会场后，不得接打电话。请现场所有人员关闭手机电源。

二、请参加竞买会的人员服从工作人员指挥，按指定位置就座，不得在场内随意走动。

三、竞买会场上不得高声喧哗，观摩人员、竞买人不得进入到竞买席（或其它竞买席）或主持人及工作人员前台干扰竞价。

四、竞买人在竞买会结束前请不要中途离开会场。

参加竞买会的人员违反上述规定、干扰竞买会进行、不听劝阻的，挂牌人（或拍卖人）将取消其现场竞买资格（或观看竞买会资格），并将其逐出竞买会场。

佛山市禅城区土地交易中心