

汕头市国有建设用地使用权 网上挂牌出让竞买须知

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》，《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》、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》和《汕头市自然资源局 汕头市政务服务数据管理局建设用地使用权与矿业权网上交易规则》等有关规定，经汕头市人民政府同意，汕头市自然资源局定于2025年11月26日至2025年12月30日以网上挂牌方式出让“汕头市龙湖区龙湖现代产业园外砂片区外砂路与南翔路交界东北侧地块”工业用地的国有建设用地使用权。

一、本次网上挂牌出让地块的出让人为汕头市自然资源局，具体组织实施委托汕头市公共资源交易中心承办。

二、本次国有建设用地使用权网上挂牌出让遵循公开、公平、公正和诚实信用原则。

三、本次网上挂牌出让地块为无底价挂牌出让，按照价高者得的原则确定竞得人。

四、本次网上挂牌出让地块竞买活动，应在汕头市公共资源电子交易平台（<https://ggzyjy.shantou.gov.cn:3280/TPBidder>）先注册广东统一身份认证账号（详见《汕头市公共资源电子交易平台土矿交易竞价操作手册 V1.3（竞买人）》），注册完毕后进入汕头市公共资源电子交易平台参与竞买申请。

五、本次网上挂牌出让地块的基本情况、用地规划条件：

(一) 网上挂牌出让地块基本情况

宗地编号	WG2025-34	宗地位置	汕头市龙湖区龙湖现代产业园外砂片区外砂路与南翔路交界东北侧
实用地面积	31748.32 平方米 (47.622 亩)	用地性质	一类工业用地兼容二类工业用地 (M1 兼容 M2)
土地级别	四级	所在区域	中心城区
基础设施配套	给水, 排水, 通电, 通路, 通讯	是否土地平整	是
排污设施状况	红线外已敷设接驳市政排污设施的排污管道	是否点状供地	否
土地用途	工业用地	土地出让年限	50 年 (自土地交付之日起算)
建筑面积 (平方米)	73402.5	所在行政区	龙湖区

(二) 用地规划条件和红线图详见《关于出具龙湖现代产业园外砂片区外砂路与南翔路交界东北侧建设用地规划条件及红线图的复函》(汕龙自然函〔2024〕429号)。

六、本次网上挂牌出让地块的投建项目，应严格按照城市规划的要求进行开发建设。

七、本次网上挂牌出让地块投建的建设项目，必须按上述规划条件和配套建设要求，并按规定程序报自然资源行政主管部门批准后方可实施建设。

八、本次网上挂牌出让地块进行开发建设时，竞得人应按自

然资源行政主管部门的要求和技术规范配套其他相应的设施。

九、投建的项目基本要求

(一) 投建产业门类: 按《汕头市产业发展指导目录(2022年本)》中培育类的战略性新兴产业和鼓励类的特色优势产业, 即新能源、新材料、新一代电子信息、大健康工业项目, 以及纺织服装、玩具创意工业项目。按照汕头市“三线一单”生态环境分区管控方案的规定, 龙湖区禁止新建“纺织服装、服饰业”中的印染类和印花项目, 引进的建设项目须符合汕头市“三线一单”生态环境分区管控方案及其他相关环境保护法律法规的要求, 对须经环评审批的建设项目, 其环境影响评价文件须报生态环境行政主管部门审批同意后, 项目方可开工建设。

(二) 投建项目应为: 该产业用地用于标准厂房项目建设。

(三) 投建的工业项目的投资强度、容积率、建筑系数、行政办公及生活服务设施用地所占比例等应符合自然资源部关于发布《工业项目建设用地控制指标》的通知(2023修订)、《关于出具龙湖现代产业园外砂片区外砂路与南翔路交界东北侧建设用地规划条件及红线图的复函》(汕龙自然函〔2024〕429号)和建设工程设计方案对该片建设用地的规划设计条件要求。

(四) 投建的工业项目必须符合《产业结构调整指导目录(2024年本)》的有关规定要求。

(五) 用地项目必须执行环境影响评价制度和“三同时”制度, 污染物排放必须符合有关排放标准, 污染物排放总量必须控制在环保部门核定的排放总量控制目标内; 上述工业项目不得建设燃煤供热锅炉。投建的工业项目必须符合《汕头市“三线一单”

生态环境分区管控方案》中所在管控单元的管控要求，对于须办理环评审批手续的建设项目，建设单位须根据国家有关建设项目环境管理的规定依法开展环境影响评价和污染防治设施建设工作，环保投资应纳入项目总投资概算。项目环境影响评价文件须报生态环境部门审批同意后，项目方可动工建设。

(六)挂牌出让地块投建项目的投资强度应达到人民币 600 万元/亩（折合 9000 万元/公顷）以上；项目竣工投产后 5 年内，标的宗地上年均产值应不低于人民币 1200 万元/亩（折合 18000 万元/公顷）；项目竣工投产后 5 年内，标的宗地上的年均纳税额不少于人民币 40 万元/亩（折合 600 万元/公顷）。

(七)本次网上挂牌出让地块不得用于投建其它产业门类的项目，否则，出让人有权解除《国有建设用地使用权出让合同》，收回建设用地使用权并追究竞得人违约的法律责任和经济赔偿责任。

十、本次网上挂牌出让地块的土地用途和规划设计条件不得改变。

十一、带方案出让

为贯彻落实党中央、国务院《关于构建更加完善的要素市场化配置体制的意见》、《粤港澳大湾区发展规划纲要》，进一步深化工业用地市场化配置改革，促进工业经济高质量发展，根据《广东省人民政府办公厅印发关于深化工业用地市场化配置改革若干措施的通知》（粤办函〔2021〕226号）精神，本宗国有土地使用权为带方案出让，竞得人须按已批准的规划方案进行建设（容积率 2.31，计容建筑面积 73402.5 平方米）。竞得人取得土

地以后，应严格按挂牌出让时确定的建设工程设计方案图及施工图设计方案图进行建设，项目规划设计与出让合同附送方案必须一致，若总建筑面积、计容建筑面积存在误差的，参照《汕头经济特区城乡规划管理技术规定（2018年版）》附录二有关条款执行。企业未按出让合同约定进行施工建设，则视为未按出让合同约定使用土地，出让人有权解除《国有建设用地使用权出让合同》，收回建设用地使用权并追究竞得人违约的法律责任和经济赔偿责任。

十二、本次网上挂牌出让地块以实用地面积挂牌出让，土地使用年限为工业用地50年，自土地交付之日起算。

十三、为确保建设用地依法、依规、依时、保质投资建设，挂牌出让地块成交后，竞得人应自《成交确认书》签署之日起5个工作日内，与汕头龙湖工业园区管理办公室签订《龙湖现代产业园外砂片区外砂路与南翔路交界东北侧地块建设用地项目监管协议》（以下简称“监管协议”），明确项目监管要求，包括产业定位、投资强度、建设规模、股权变更约束、建设期限、建设项目进度、项目用地退出机制、项目基建工程税收在龙湖区缴纳等内容以及违约责任等。监管协议签订工作具体由区工业园区办承办。

十四、竞得人应自《成交确认书》签署之日起的10个工作日内，持监管协议与汕头市自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》（以下简称“出让合同”），出让合同具体由汕头市自然资源局龙湖分局承办。出让合同约定的定金按成交总价款的20%确定。若因竞得人原因造成未能在规定时限内签订出让合同

的，则视为竞得人放弃竞得宗地，竞得人竞买时缴纳的竞买保证金不予退还。

十五、竞得人应自土地出让合同签订之日起30个自然日内一次性缴清土地出让价款，并按要求缴交到国家税务总局汕头市龙湖区税务局指定账户。

出让价款必须以现款缴交，且不得与其有关被欠债权相抵扣；逾期缴交的，竞得人应缴纳违约金，按逾期缴交款项每日千分之一（1‰）的标准计算，受让人逾期交款超过60日，出让人有权解除《国有建设用地使用权出让合同》，受让人已缴纳的定金不予退还。

十六、本次网上挂牌出让地块成交后，在土地出让合同签订之日起30个自然日内由汕头龙湖工业园区管理办公室按“净地”标准交付竞得人使用。若土地未能按期交付，由龙湖区人民政府负责向竞得人支付违约金，按竞得人已支付土地价款每日千分之一（1‰）的标准计算。土地使用年限自土地移交使用之日起计。

十七、本次网上挂牌出让地块成交后，竞得人投建项目应自建设用地移交使用之日起12个月内开工建设，自建设用地移交使用之日起30个月内竣工投产。开工、竣工应按规定向自然资源部门申报备案，逾期开工、竣工的，受让人应缴纳违约金，按出让价款总额每日万分之一（0.1‰）的标准收取。造成土地闲置的，按原国土资源部《闲置土地处置办法》的有关规定进行处理。

十八、本次网上挂牌出让地块成交的，竞得人必须在汕头市龙湖区办理工商税务登记，具有独立法人资格。

十九、本次网上挂牌出让地块成交后，竞得人必须依法、依规使用建设用地和按产业要求进行项目建设和生产。未经许可，建设用地未完成竣工验收前不得整片或分割进行转让，如确需转让应征得龙湖区人民政府同意。

关于“支持标准厂房、高标准厂房分幢、分层、分单元销售、登记”的实施，按照汕工信函〔2025〕226号文的相关规定执行。项目建成后主要销售、转让、出租给中小微企业作为工业生产和生产性服务经营场所的标准化工业厂房。

二十、本次网上挂牌出让地块不接受电话、信函、电子邮件及口头竞买申请和报价。

二十一、竞买资格及要求

(一)中华人民共和国境内外的法人、其他组织可申请竞买，不接受自然人或联合体竞买。

属中华人民共和国境外的竞买申请人申请参加竞买的，应当符合中华人民共和国外资准入和外汇管理规定。

(二)本次网上挂牌出让地块的竞买保证金和宗地挂牌出让起始价、竞价加价幅度分别为：

1、竞买保证金为：人民币 2300 万元整；

2、宗地挂牌出让起始价为：人民币 4600 万元整；

3、竞价加价幅度为：每次（含首次）不低于人民币 46 万元。

交纳竞买保证金（达账）的截止时间为 2025 年 12 月 29 日 10 时整。

4、竞买保证金不得委托他人代缴且不得以现金缴纳，应以银行转账方式缴纳。

(三)境外竞买申请人缴纳的竞买保证金,应自行向外汇管理部门申请外币汇入审批手续,并缴入汕头市公共资源交易中心指定的银行账户。因竞买本次网上挂牌出让地块而出现的汇率损益由竞买申请人自行承担。

(四)竞买保证金缴交方式:详见《汕头市自然资源局 汕头市政务服务数据管理局建设用地使用权与矿业权网上交易规则》和汕头市公共资源电子交易平台中“服务指南”栏目中《汕头市公共资源电子交易平台土矿交易竞价操作手册 V1.3 (竞买人)》。

二十二、答疑及现场踏勘

竞买申请人对网上挂牌出让文件有疑问的,可在网上挂牌出让公告期间向汕头市自然资源局龙湖分局或汕头市公共资源交易中心咨询。竞买申请人应根据电子交易平台展示的宗地位置、宗地四至、现场图片自行前往现场踏勘。

二十三、竞买申请人可登录电子交易平台浏览或下载上述地块的网上挂牌出让文件,具体包括:

- 1、《汕头市自然资源局 汕头市政务服务数据管理局建设用地使用权与矿业权网上交易规则》;
- 2、汕头市自然资源局国有土地使用权挂牌出让公告;
- 3、汕头市国有建设用地使用权网上挂牌出让竞买须知;
- 4、挂牌出让地块位置示意图;
- 5、挂牌出让地块规划设计条件及红线图;
- 6、《汕头市公共资源电子交易平台土矿交易竞价操作手册 V1.3 (竞买人)》;

- 7、《授权委托书》文本；
- 8、《汕头市国有建设用地使用权网上挂牌出让成交确认书》文本；
- 9、《国有建设用地使用权出让合同》文本；
- 10、建设用地使用规则；
- 11、《国有建设用地使用权移交书》文本；
- 12、《龙湖现代产业园外砂片区外砂路与南翔路交界东北侧地块建设用地项目监管协议》文本；
- 13、建设工程设计方案图（总平面图）；
- 14、施工图设计方案图（总平面图）。

二十四、本次国有建设用地使用权网上挂牌出让活动有关时间网上挂牌时间不少于 10 个工作日，具体如下：

- (一) 网上挂牌起始时间：2025 年 12 月 16 日 10 时整。
- (二) 网上挂牌截止时间：2025 年 12 月 30 日 10 时整。
- (三) 网上挂牌报价时间：2025 年 12 月 16 日至 2025 年 12 月 30 日 10 时整止。

二十五、竞买申请

(一) 在申请竞买之前，竞买申请人应当详细阅读电子交易平台相关文件，包括但不限于网上挂牌出让公告、网上挂牌出让竞买须知、网上挂牌出让标的的相关信息、交易规则、交易条件、出让合同、其他相关法律文书格式内容等所有已经在网上公示的文件（以下统称交易文件）。

竞买申请人对交易文件有疑问的，可向汕头市自然资源局龙湖分局咨询，咨询电话：0754- 88849209；或向汕头市公共资源

交易中心咨询，咨询电话：0754-88260780。

竞买申请一经提交，即视为对全部交易文件及交易标的现状无异议，并自愿接受所有相关文件的约束。

（二）竞买申请人申请竞买的，应先注册广东统一身份认证账号，登录汕头市公共资源电子交易平台（详见《汕头市公共资源交易平台土矿交易竞价操作手册 V1.3（竞买人）》）。竞买申请人提交竞买申请后，电子交易平台将自动赋予竞买申请人一个交纳竞买保证金账号。竞买申请人必须按照交易文件的规定向此账号按时足额交纳竞买保证金。竞买保证金必须以竞买申请人的身份缴交。电子交易平台在确认竞买保证金按时足额到账后自动赋予竞买申请人竞买资格。竞买申请人未被确认已按时交纳竞买保证金，或者未足额交纳竞买保证金的，均不得参与网上报价。

竞买保证金交纳截止时间为网上竞价交易截止时间的前1个工作日。竞买保证金的交纳时间以电子交易平台确认到达指定账户为准。

二十六、网上报价

（一）竞买人依照相应的规则，通过电子交易平台进行报价。报价应当以增价方式进行，每次（含首次）的加价幅度不得小于规定的增价幅度；在报价期内，可以多次报价。符合条件的报价，电子交易平台予以接受，并即时公布，视为有效报价。

（二）竞买人应当谨慎报价，报价一经提交，不能撤回、撤销或修改。

（三）在网上报价期限截止前，竞买人应当进行至少一次有

效报价，方有资格参加该标的的网上限时竞价。

【特别提示】有意参加网上限时竞价的竞买人，在网上挂牌截止时间之前，请不要脱离交易系统的报价窗口界面，挂牌截止时间后，电子交易平台会自动弹出网上限时竞价询问界面，询问时间为 5 分钟，有意参加网上限时竞价的竞买人须在此期间确认参加限时竞价；竞买人若不在报价窗口界面或超时确认的，则无法进入网上限时竞价程序。

（四）网上报价期限截止时，经电子交易平台询问，有竞买人申请参加网上限时竞价的，电子交易平台自动进入网上限时竞价程序。无竞买人参加网上限时竞价的，按照下列规定确定最高报价人：

1、在报价期限内只有一个竞买人报价，且报价有效，该报价人为本次交易的最高报价人；

2、在报价期限内有两个或者两个以上的竞买人报价，电子交易平台显示的报价最高者为本次交易的最高报价人；

3、在报价期限内无应价者或者竞买人的报价属无效报价，本次交易不成交。

二十七、网上限时竞价

（一）在规定的网上报价期限届满，经电子交易平台询问，有符合本须知第二十六条规定竞买人申请参加网上限时竞价的，电子交易平台以报价期限截止时的最高有效报价为起始价组织网上限时竞价，并按出价最高者得的原则确定最高报价人。

（二）竞买人应当在网上报价期限截止后的 5 分钟内向电子交易平台提交参加网上限时竞价的申请确认，超过 5 分钟未提交

的，则不能参加网上限时竞价。

（三）网上限时竞价程序以 5 分钟倒计时为竞价时限，如在 5 分钟倒计时内有新的报价，电子交易平台即从接受新的报价起再顺延 5 分钟。

5 分钟倒计时截止，电子交易平台将不再接受新的报价，并显示竞价结果。

（四）网上限时竞价中无人报价的，以网上报价期限截止时的报价最高者为本次交易的最高报价人。

二十八、竞得规则

（一）本次交易的最高报价人经审查符合竞买资格的，即成为本次交易的竞得人。

（二）最高报价人应当在网上交易结束后 1 日内从电子交易平台上打印《竞价结果通知书》，并签名、盖章确认。

最高报价人应当在挂牌截止时间后 3 个工作日内，持《竞价结果通知书》和以下的有关资料到汕头市公共资源交易中心进行核对审查。核对无误并确认最高报价人符合竞买条件后，竞得人与汕头市公共资源交易中心签署《成交确认书》。竞得人在签署《成交确认书》之日起 5 个工作日内与汕头龙湖工业园区管理办公室签订《龙湖现代产业园外砂片区外砂路与南翔路交界东北侧地块建设用地项目监管协议》，并在出让合同约定的期限内与汕头市自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》和按规定时间付清本次交易标的的出让价款。

最高报价人应提交的核对审查资料：

1、公司、企业的，应提交下列文件：

- (1) 《竞买申请书》；
- (2) 《网上竞价资格确认书》；
- (3) 《报价单》；
- (4) 《竞价结果通知书》；
- (5) 《营业执照》副本复印件（核原件）；
- (6) 法定代表人证明书及其身份证复印件（核原件）；
- (7) 委托他人代为办理相关手续的，还应提交法定代表人签订的授权文件（应当列明具体委托事项和委托权限）及委托代理人的身份证复印件（核原件）；
- (8) 竞买保证金交纳凭证。

2、具有独立经济主体资格的经济组织的，应提交下列文件：

- (1) 《竞买申请书》；
- (2) 《网上竞价资格确认书》；
- (3) 《报价单》；
- (4) 《竞价结果通知书》；
- (5) 设立该组织的有效批文复印件（核原件）；
- (6) 该组织负责人的任命文件及其身份证复印件（核原件）；
- (7) 委托他人代为办理相关手续的，还应提交该组织负责人签订的授权文件（应当列明具体委托事项和委托权限）及委托代理人的身份证复印件（核原件）；
- (8) 竞买保证金交纳凭证。

境外的最高报价人按照上述规定提交的有关价格竞得人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认证；香港特别行政区的价格竞得人身份证

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人公证并由中国法律服务（香港）有限公司加盖转递章；澳门特别行政区的价格竞得人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澳门律师公证人公证；台湾地区的价格竞得人身份证明及其他相关文件应由台湾公证人公证并存广东省公证协会副本备案。

上述文件要求用中文书写，若部份文件使用其他语言，必须附中文译本，所有文件的解释以中文译本为准。

（三）汕头市公共资源交易中心与最高报价人对其所提交的资质材料与交易文件的要求是否相符存在理解分歧的，由本次交易的委托人（即交易标的的处分权人）判断最高报价人是否符合其所要求的条件。

（四）本次挂牌出让地块地成交后，竞得人交纳的竞买保证金抵作部份出让价款。

未竞得人交纳的竞买保证金，将于网上交易活动结束之日起5个工作日内退还，不计利息。

二十九、有下列情形之一的，发布中止网上交易公告，中止网上交易活动：

（一）司法机关、自然资源主管部门等依法要求中止交易活动的；

（二）委托方在网上报价期开始前依法要求中止交易活动的；

（三）涉及建设用地使用权使用条件等影响标的价格的重要内容确需调整的；

（四）依法应当中止网上交易活动的其他情形。

三十、有下列情形之一的，发布终止网上交易公告，终止网上交易活动：

（一）司法机关、自然资源主管部门等依法要求终止交易活动的；

（二）委托方在网上报价期开始前依法要求终止交易活动的；

（三）涉及建设用地使用权纠纷，不能及时解决的；

（四）依法应当终止网上交易活动的其他情形。

经司法机关、自然资源主管部门及委托方同意中止或终止网上交易活动后，汕头市公共资源交易中心通过原公告渠道发布中止或终止网上交易的公告，并关闭电子交易平台竞价通道。

三十一、在报价期间出现电子病毒入侵、黑客攻击、电力中断、网络堵塞等不可抗力因素及系统故障等原因，导致网上交易系统不能正常运行的，汕头市公共资源交易中心将在报价界面通知竞买人暂停网上交易活动，并将有关情况上报汕头市自然资源局、汕头市政务服务数据管理局及委托人，并按照以下程序进行处置：

（一）汕头市公共资源交易中心发布项目暂停交易公告，项目进入暂停交易阶段，交易暂停前已通过竞买资格审核的竞买人竞买资格有效、报价有效（竞得结果无效），已交纳的竞买保证金不做退还处理。

（二）汕头市公共资源交易中心组织对电子交易平台运行情况进行排查、修复。若交易系统在 48 小时内修复的，可恢复交

易；交易系统在 48 小时内难以修复的，由委托人作出终止交易决定，按规定终止交易，退回竞买保证金，并将有关情况上报汕头市自然资源局。

（三）可恢复交易的，在问题排查、消除、系统修复后方可恢复交易。在委托人作出继续交易决定后，汕头市公共资源交易中心将在恢复交易前 2 个工作日通过原公告发布渠道发布恢复交易公告。交易暂停前已通过竞买资格审核的竞买人竞买资格有效、报价有效（竞得结果无效）。恢复交易后，对进入网上报价阶段但尚未进入限时竞价阶段的，保证金交纳截止时间（交易中止前已超过保证金交纳截止时间的除外）、网上挂牌截止时间将作相应的顺延；对已进入限时竞价阶段的，在原进入限时竞价阶段竞买人在原报价基础上，继续实施限时竞价，竞价时限重新起算。

需终止交易的，由委托人对已中止交易项目作出终止交易决定，由交易机构按规定终止交易，退回竞买保证金。

三十二、竞买人用于竞价的终端设备因电子病毒入侵、黑客攻击、硬件故障、电力中断、通信线路故障、网络堵塞等因素导致不能正常使用的，其后果由竞买人自行承担，网上交易活动不因此而中止或终止。

三十三、因不可抗力等因素导致出现竞买人不能接收阅读交易信息或发送报价竞价交易信息等情形的，出让人、汕头市公共资源交易中心均不作任何类型的担保，且无须承担任何责任。

三十四、其他规定

（一）竞得人有下列行为之一的，竞得结果无效：

- 1、建设用地使用权竞得人不具备竞买资格的；
- 2、竞得人放弃竞价结果或竞得标的的；
- 3、提供虚假文件材料，隐瞒重要事实的；
- 4、采取行贿、恶意串通等非法手段竞得的；
- 5、竞得人以其他非法手段竞得的。

属以上行为的，竞得人所缴交的竞买保证金不予退还，并由有关部门依法处理；造成损失的，竞得人还应依法承担赔偿责任。

（二）竞买人没有按规定在网上竞价交易期限截止前进行有效报价的，所造成的一切损失和法律后果由竞买人自行承担。

（三）竞买人在网上竞价交易系统实施的所有行为，均被系统服务器自动记录，视为竞买人真实或经合法授权的行为，该行为所引起的法律责任由竞买人承担。

（四）网上交易活动中各有关机构和部门的工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊，泄露申请人、竞买人和系统相关信息的，应当依法承担法律责任。

三十五、其他事项

（一）本须知规定的时间以电子交易平台服务器的时间为准，有关数据记录的时间以数据信息到达电子交易平台服务器的时间为准。

（二）竞得人应自《成交确认书》签署之日起 10 个工作日内，持有关资料完成与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》事宜。竞得人应当按照出让合同约定的时间缴清出让价款，依法申请办理土地登记。

（三）网上挂牌不成交的，应当按规定由本局重新组织出让。

(四) 本局对本《须知》有解释权。未尽事宜依照国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》和《汕头市自然资源局 汕头市政务服务数据管理局建设用地使用权与矿业权网上交易规则》办理。

汕头市自然资源局
2025年11月26日