

徐闻县自然资源局

徐闻县自然资源局关于申请土地储备债券资金 回收土地使用权价格结果公示

为规范运用专项债券资金支持土地储备和盘活存量闲置土地，做好我县土地储备专项债券相关工作，根据《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》(自然资发〔2025〕45号)和自然资源部关于运用地方政府专项债券资金回收收购存量闲置土地的通知(自然资发〔2024〕242号文件)精神，结合我县存量土地实际情况经调查梳理后，我县拟通过申请土地储备专项债券资金协议收回徐闻广锦房地产开发有限公司商品房开发项目位于徐闻县实验中学东侧1.98公顷闲置土地和广东昌茂中润投资有限公司位于徐闻县207国道东侧6.55公顷两宗国有建设用地使用权，参考两宗国有建设用地使用权成交价、现行土地市场评估价和与土地权利人充分协商后，我县土地储备专项债券工作专班对拟回收地块的价格进行集体决策，确定了上述两宗土地回收价格(具体详见《闻县申请土地储备专项债券资金收回存量国有建设用地使用权价格决策情况统计表》)。根据广东省自然资源厅 广东省财政厅关于印发《广东省用于土地储备的专项债券项目申报工作指引(试行)》的通知(粤自然资函〔2025〕166号)的要求，现将拟通过土地储备专项债券资金回收上述两宗国有建设用地使用权的价格结果进行公示，公示期限2025年4月3日至2025年4月8日止。

特此公示

附件：徐闻县申请土地储备专项债券资金收回存量国有建设用地
使用权价格决策情况统计表



(联系人：孟广郭 13659781189)

徐闻县土地储备专项债券 工作专班文件

徐闻县土地储备专项债券工作专班办公室

2025 年 4 月 3 日

关于申请土地储备债券资金收回土地使用权 价格集体决策工作会议纪要

2025 年 4 月 3 日上午，吕怀谋副县长在徐闻县自然资源局 4 楼 2 号会议室召开申请土地储备债券资金收回土地价格集体决策会议。会上，徐闻县土地征用储备服务中心主任林庆举介绍了本次拟申请债券资金土地基本情况：协议收回徐闻广锦房地产开发有限公司商品房开发项目位于徐闻县实验中学东侧 1.98 公顷闲置土地和广东昌茂中润投资有限公司位于徐闻县 207 国道东侧 6.55 公顷土地共两宗国有建设用地使用权，参考两宗国有建设用地使用权成交价、现行土地市场评估价和与土地权利人充分协商后，我县土地储备专项债券工作专班对拟回收地块的价格进行集体决策。纪要如下：

一、协议收回徐闻广锦房地产开发有限公司商品房开发项目土地价格为 1400 万元。

二、协议收回广东昌茂中润投资有限公司项目土地价格为 10800 万元。

三、按有关规定进行收回土地价格公示，公示后报县政府审批。

与会人员：县财政局曾帆，县自然资源局符德悟、孟广郭，县审计局黄文汉，县土地征地储备中心林庆举、梁存英。

2023年8月8日

县自然资源局

关于土地出让金返还事宜的会议纪要

2023年8月8日，县自然资源局、县财政局、县审计局、县土地征地储备中心等部门，就土地出让金返还事宜进行了专题研究。会议认为，土地出让金返还是我县招商引资的重要手段，对于促进我县经济发展和土地资源的合理利用具有重要意义。会议决定，自2023年8月1日起，我县土地出让金返还事宜按照以下规定执行：一、土地出让金返还的范围和标准。二、土地出让金返还的申请和审批程序。三、土地出让金返还的发放和监管。

会议还就土地出让金返还的监管问题进行了讨论，要求相关部门要加强监管，确保土地出让金返还资金的安全和有效使用。会议最后，由县自然资源局负责人总结发言，强调各部门要密切配合，共同做好土地出让金返还工作。

土地估价初评结果一览表

估价期日：2025 年 1 月 21 日

估价期日土地使用权性质：出让

估价目的：为委托方了解估价对象土地使用权价值提供参考依据。

估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	证书编号	宗地位置	估价期日的用途		容积率		估价期日 实际土地开发程度	估价设定 土地开发程度	土地使用年限 (年)	面积 (平方米)	单位面积地价 (元/平方米)	楼面地价 (元/平方米)	总地价 (万元)	备注
					证载(或实际)	设定	规划(或实际)	设定								
徐闻县广锦房地产 开发有限公司	--	徐闻县广锦房地产 开发有限公司用地	--	徐闻县实验中学 东侧	住宅用地	住宅	2.8	2.8	宗地红线外“三通”(通路、通电、 通水)及宗地红线内场地基本平整	宗地红线外“三通”(通路、通电、 通水)及宗地红线内场地基本平整	---	19871.5	2556	913	5079.16	
1		1 宗										19871.5			5079.16	

一、上述土地估价结果的限定条件：

- 1、土地权利限制：上述土地估价结果对应的土地权利是国有出让土地使用权，无他项权利限制。
- 2、基础设施条件：估价对象形状较规则，土地开发程度为宗地外“三通”(即通路、、通电、通水)和宗地红线内场地基本平整。

二、其他需要说明的事项：

- 1、本报告假定土地地价定义的条件生效，如上述条件发生变化，则估价结果应进行调整或重新估价。
- 2、本评估报告仅为为委托方了解估价对象土地使用权价值提供参考依据，不作其他用途。
- 3、其它说明事项详见估价报告。

估价机构：徐闻县拓基不动产评估与代理事务所

二〇二五年一月二十一日



土地估价初步结果一览表

估价日期: 2025 年 1 月 21 日
估价目的: 为委托方了解估价对象土地使用权价值提供参考依据。
估价期日土地使用权性质: 出让

估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	证书编号	宗地位置	估价期日的用途		容积率		估价期日 实际土地开发程度	估价设定 土地开发程度	土地使用者 面积(亩)	面积 (平方米)	单位面积地价 (元/平方米)	楼面地价 (元/平方米)	总地价 (万元)	备注
					规划(或实际)	设定	规划(或实际)	设定								
广东品茂中润投资 有限公司	--	广东品茂中润投资 有限公司用地	----	田 207 国道东侧 (县农 机贸易公司用地南侧)	住宅用地	住宅	3.0	3.0	宗地红线外 "三通" (通路、 通电、通讯) 及宗地红线内 场地基本平整	宗地红线外 "三通" (通路、 通电、通讯) 及宗地红线内 场地基本平整	---	63484.89	3010	1003	19710.95	
1		1 宗	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	63484.89	---	---	19710.95	

一、上述土地估价结果的限定条件:

- 1、土地权利限制: 上述土地估价结果对应的土地权利是国有出让土地使用权, 无他项权利限制。
- 2、基础设施条件: 估价对象形状不规则, 土地开发程度为宗地外 "三通" (即通路、通电、通讯) 和宗地红线内场地基本平整。
- 二、其他需要说明的事项:

- 1、本报告假定土地地价的定义的条件生效, 如上述条件发生变化, 则估价结果应进行调整或重新估价。
- 2、本评估报告仅为为委托方了解估价对象土地使用权价值提供参考依据, 不作其他用途。
- 3、其它说明事项详见估价报告。

估价机构: 徐闻县拓基不动产评估与代理事务所
二〇二五年一月二十一日
(普通合伙)
4108250008722

徐闻广锦房地产开发有限公司

关于愿意通过专项债收储我司实验中学地块以便解决木兰道地块违约金问题的申请

徐闻县土地征用储备服务中心：

我司开发于 2021 年 3 月 1 日竞得徐闻县实验中学地块宗地编号为 XWGC2021001 并缴纳定金 14000000 元由于已办理《土地移交确认书》手续，我司于 2021 年 3 月 3 日会同徐闻县土地征用储备服务中心、徐闻县自然资源局测绘大队前往地块现场进行界址座标放线工作，根据放线结果发现地块现状尚未达到净地出让条件，存在如下影响项目开发建设问题：

一、根据地块出让公告宗地图所示，项目周边的三条规划道路（建怡二路、学府路、望园路）目前仍未修建，无法通达项目地块。

二、地块现状有一条自南向北贯穿宗地红线范围的临时道路（详见附件 1），将地块切分为东西两块，且该临时道路为目前徐闻建安公司生活区及附近村民进出的唯一道路，一旦我司施工建设，该临时道路将封闭无法通行。

三、宗地红线范围内存在 2 处市政排污管井，导致项目无法进行方案设计及施工建设。

由于该地块现状未能达到通路、通电、通讯的“净地”条件，存在的诸多问题至今仍未得到解决，徐闻县自然资源局根据现场实际情况于 2024 年 6 月 17 日认定出具闲置土地认定书，闲置原因为：政府原因。

通过核算，我司木兰大道地块需缴纳违约金及启动资金约 3000 万元，



在目前的形势下，很难通过其他方式筹齐资金，因此我司愿意徐闻县人民政府通过申请利用专项债收储该土地，退回我司已缴纳的 14000000 元定金，通过收储资金来保障我司在徐闻木兰大道地块的开发建设，恳请批准！

徐闻广锦房地产开发有限公司

2025 年 01 月 20 日



广东昌茂中润投资有限公司

关于 2025 年通过专项债退还我司土地出让金及利息的申请

徐闻土地征用储备服务中心：

我们是广东昌茂中润投资有限公司（以下简称我司），住所地：徐闻县徐城徐海路下锅坡。此次报告的诉求是：请求徐闻土地征用储备服务中心 2025 年通过专项债退还我司土地出让价款 10800 万元及及利息 15142350.00 元（利率按全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率（LPR）计算，暂计算至 2025 年 3 月 31 日）合计约：123142350.00 元。

事由：

2018 年 11 月 30 日，广东省湛江市徐闻县自然资源局刊登“徐国土资网出告字(2018)第 55、56 号徐闻县国有建设用地使用权网上竞价出让公告”，通过网上竞价方式出让 XWGC2018055 地块。2019 年 1 月 4 日，我司以 2.68 亿元的价格竞得 XWGC2018055 地块的国有建设用地使用权，并于 2019 年 1 月 17 日，我司与徐闻县自然资源局就 XWGC2018055 地块的国有建设用地使用

权出让事宜签订《国有建设用地使用权出让合同》。合同签订后我司累计向徐闻县自然资源局支付了 1.48 亿元的土地价款（其中 4000 万元为竞拍保证金）和 500 万元的税款。该合同的第六条约定载明：徐闻县自然资源局应在 2019 年 7 月 4 日前将宗地红线图内场地基本平整、通路、通电、通讯完善的地块交付给我司。时至今日，该地块仍旧没有完善水电设施和可供施工车辆通行的道路，既不符合合同约定的交地条件，也不符合法定的交地条件。经我司与徐闻县自然资源局多次协商，徐闻县自然资源局仍未完成该土地的通水、通电、通路的基础设施建设及平整土地工作，没有在交地期限即 2019 年 7 月 4 日之前向我司交付符合合同约定和法律规定的土地。

2021 年 5 月 15 日，徐闻县自然资源局向我司作出《关于解除 440825-2019-007 号〈国有建设用地使用权出让合同〉等有关问题的通知》（以下简称《解除通知》），认为我司不能按时支付国有建设用地使用权出让价款，故通知如下：

一、解除徐闻县自然资源局与我司签订的 440825-2019-007 号《国有建设用地使用权出让合同》；

二、没收我司缴交的 4000 万元竞买保证金，退还我司已缴纳的土地出让价款 10800 万元；

三、请我司在收到通知 30 天内，到徐闻县自然资源局自然资源权益与利用股办理解除合同相关手续。

2021 年 6 月 7 日，我司收到《关于解除 440825-2019-007 号〈国有建设用地使用权出让合同〉等有关问题的通知》。对此，我司于 2021 年 9 月 1 日向湛江经济技术开发区人民法院提起诉讼，案件经审理，2022 年 1 月 6 日湛江经济技术开发区人民法院(2021)粤 0891 行初 492 号行政判决：

一、撤销徐闻县自然资源局于 2021 年 5 月 15 日作出的《关于解除 440825-2019-007 号〈国有建设用地使用权出让合同〉等有关问题的通知》；

二、我司与徐闻县自然资源局继续履行《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号为 440825-2019-007）；

行政判决下达后，徐闻县自然资源局向广东省湛江市中级人民法院提起上诉，2022 年 8 月 18 日，广东省湛江市中级人民法院作出（2022）粤 08 行终 138 号行政判决：

一、撤销湛江经济技术开发区人民法院作出的（2021）粤 0891 行初 492 号行政判决；

二、驳回被上诉人我司的诉讼请求。

该行政判决认定：徐闻县自然资源局有权解除合同，没收我司缴交的 4000 万元竞买保证金，同时应退还我司已缴纳的土地出让价款 10800 万元。在 138 号行政判决生效后，国家税务总局徐闻县税务局第一税务局于 2022 年 9 月 7 日已向我司退还了 500 万元的税款，但徐闻县自然资源局还应当退还我司已缴的国有建设用地使用权出让价款 10800 万元。我司于 2022 年 9 月 1 日向徐闻县自然资源局提请《关于退还土地出让价款的报告》，催促徐闻县自然资源局按湛江市中级人民法院终审结果，及时退还我司已缴纳的 10800 万元土地出让价款。时至今日，期间我司通过各种渠道和途径多次催促，仍未退还我司的土地出让价款。

对此，我司再次向广东省湛江市中级人民法院提起上诉，经湛江市中级人民法院（2024）粤 08 行终 122 号行政裁定：徐闻县自然资源局于 2021 年 5 月 15 日向我司作出《解除通知》的行政行为一经作出即具有公定力和执行力。在法院已作出生效判决后，该《解除通知》的合法性已被确认，具有了

确定力。也即对于徐闻县自然资源局应当退还我司已缴纳的土地出让价款10800万元的问题，已经不再具有争议性。徐闻县自然资源局应当执行该《解除通知》确定的义务。

按此裁定结果，我司再次与徐闻县自然资源局沟通协商并请求其立即退还我司的土地出让价款，但仍然没有任何实质性进展。

综上我司愿意通过向徐闻县土地征用储备中心申请专项债退还我司土地出让价款10800万元及利息15142350.00元（利率按全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率（LPR）计算，暂计算至2025年3月31日）合计约：123142350.00元。



广东昌茂中润投资有限公司

2025年3月31日

（ 联系人：黄志强 联系电话：15008044402 ）

湛江市公共资源交易中心

《国有建设用地使用权网上竞价交易成交确认书》

(适用于无需成立新公司对宗地进行开发建设的情形)

徐自然资网出成字(2021)第1号

签订时间:2021年2月10日

签订地点:徐闻县自然资源局

徐闻广锦房地产开发有限公司于2021年2月10日通过湛江市公共资源交易系统参与国有建设用地使用权网上竞价出让活动,竞得下列标的。依照《中华人民共和国土地管理法》、《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》、《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》、《广东省土地使用权交易市场管理规定》、《湛江市土地使用权与矿业权网上竞价交易权规则》等有关规定,双方签订成交确认书如下:

买受人名称: 徐闻广锦房地产开发有限公司

竞价标的:

地块编号:XWGC2021001

土地位置:徐闻县实验中学东侧

出让面积:19871.5平方米

土地用途:城镇住宅用地

出让年限:70年

成交价款(出让价款):人民币陆仟贰佰肆拾肆万元整
(小写¥ 62440000.00 元)

一、按规定网上竞价前竞买人有权查阅有关竞价标的资料。
本确认书之竞得人应视作已行使该款权利并认可竞价标的的现

状且完全接受遵守网上竞价交易文件的规定。

二、竞得人交纳的竞买保证金转作出让合同的定金。

三、买受人应当于 2021 年 3 月 1 日之前，持本成交确认书到徐闻县自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》。不按期签订《国有建设用地使用权出让合同》的，视为竞得人放弃竞得资格，竞得人应承担相应法律责任。

四、本《国有建设用地使用权网上竞价交易成交确认书》经竞得人、网上竞价组织人的法定代表人或委托代理人签字后生效，一式六份，买受人执二份，网上竞价组织人、徐闻县自然资源局各执二份，均具同等法律效力。

买受人：

徐闻广锦房地产开发有限公司

法定代表人(签字): 郭凡

委托代理人(签字):

联系电话：18813817777

网上竞价组织人：

湛江市公共资源交易中心

法定代表人(签字):

委托代理人(签字): 林

联系电话：0759-4812169



湛江市公共资源交易中心

《国有建设用地使用权网上竞价交易成交确认书》

(适用于拟成立新公司对宗地进行开发建设的情形)

徐网国出成字(2018)第55号

签订时间: 2019年1月8日

签订地点: 徐闻县国土资源局

广东昌茂中润投资有限公司于2019年1月4日通过湛江市公共资源交易中心的土地与矿业权竞价平台参与湛江市公共资源交易中心举行的国有建设用地使用权网上竞价出让活动, 竞得下列标的。依照《中华人民共和国土地管理法》、《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》、《广东省土地使用权交易市场管理规定》、《湛江市土地使用权与矿业权网上竞价交易权规则》等有关规定, 双方签订成交确认书如下:

竞得人名称: 陈权中

(拟成立项目公司名称: 广东昌茂中润投资有限公司)

竞价标的:

地块编号: XWGC2018055

土地位置: 徐闻县旧207国道东侧(县农机贸易公司用地南侧)。

出让面积: 65484.89平方米。

土地用途: 住宅用地。

出让年限: 70年。

成交价款(出让价款): 人民币贰亿陆仟捌佰万元整

(小写 268000000.00元)

一、按规定网上竞价前竞买人有权查阅有关竞价标的资料。本确认书之买受人应视作已行使该款权利并认可竞价标的的现状且完全接受遵守网上竞价交易文件的规定。

二、竞得人交纳的竞买保证金自动转作受让地块的定金。

三、竞得人应当于 2019 年 1 月 17 日之前，持本成交确认书与徐闻县国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》。不按期签订《国有建设用地使用权出让合同》的，视为竞得人放弃竞得资格，竞得人应承担相应法律责任。

四、竞得人签订本成交确认书后，新公司应在以下规定的时间内依法设立：

1、新公司不涉及境外个人或企业的，应在网上竞价成交之日起二个月内依法设立；

2、新公司涉及境外个人或企业的，应在网上竞价成交之日起三个月内依法设立。

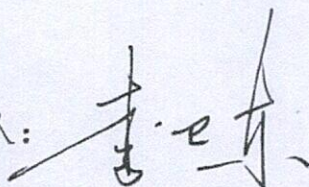
五、新公司正式设立之日起 15 日之内，由新公司与湛江市公共资源交易中心签订《国有建设用地使用权网上竞价成交确认书》（变更版），并由新公司与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同变更协议》。上述法律文书签订之日起，本宗交易相应的权利义务概由新公司承继。

六、新公司未能在上述时间内依法设立或新公司设立后不依照规定的时间签订《国有建设用地使用权网上竞价交易成交确认书》（变更版）、《国有建设用地使用权出让合同变更协议》的，竞得人为土地最终受让人，竞得人应在上述时间届满后的 3 日之内、或在上述时间届满前买受人确知新公司不能如期设立之日起 3 日之内全面履行《国有建设用地使用权网上竞价出让须知》（本次竞价标的地块）规定的所有义务。

七、本《国有建设用地使用权网上竞价交易成交确认书》经竞得人、网上竞价组织人的法定代表人或委托代理人签字后生

效，一式五份，竞得人执一份，网上竞价组织人、徐闻县国土资源局各执二份，均具同等法律效力。

竞得人：



法定代表人（签字）：

委托代理人（签字）：

联系电话：13698964200

网上竞价组织人：

湛江市公共资源交易中心

法定代表人（签字）：

委托代理人（签字）：

联系电话：0759—4886392

