

佛山市自然资源局南海分局

答复编号：20191331

佛山市自然资源局南海分局关于《广东省佛山市中级人民法院调查取证函》的复函

佛山市中级人民法院：

转来的《广东省佛山市中级人民法院调查取证函》[(2019)佛中法执字第564号]收悉。经核查，现答复如下：

一、取证函中的两宗土地涉嫌闲置土地。

二、大钟岗两宗土地证号分别为国用(2002)特180018号以及国用(2002)特180019号。

(一)国用(2002)特180018号宗地位于《智库科技城控制性详细规划》和《南海汽车产业园控制性详细规划》(松夏片区)中，上述两个控制性详细规划分别于2018年3月和2018年10月经佛山市人民政府批准实施。国用(2002)特180018号宗地内规划用地性质有工业用地、道路用地、农林用地及环境设施用地等。其中工业用地面积为7419.349平方米(11.129亩, $0.8 \leq \text{容积率} < 3.0$, $35\% \leq \text{建筑密度} \leq 60\%$, $10\% \leq \text{绿地率} \leq 20\%$)；道路用地面积为13913.183平方米(20.87亩)；农林用地面积为8154.814

平方米(12.232 亩); 环境设施用地面积为 4218.683 平方米(6.328 亩); 防护绿地面积为 2378.279 平方米(3.567 亩)。

(二) 国用(2002)特 180019 号宗地位于《智库科技城控制性详细规划》和《南海汽车产业园控制性详细规划》(松夏片区)中, 上述两个控制性详细规划分别于 2018 年 3 月和 2018 年 10 月经佛山市人民政府批准实施。国用(2002)特 180019 号宗地内规划用地性质有工业用地、道路用地、农林用地及防护绿地等。其中工业用地面积为 19651.592 平方米(29.478 亩, $0.8 \leq \text{容积率} \leq 3.0$, $35\% \leq \text{建筑密度} \leq 60\%$, $10\% \leq \text{绿地率} \leq 20\%$); 道路用地面积为 9580.321 平方米(14.37 亩); 防护绿地面积为 3935.716 平方米(5.903 亩)。

此复。



(联系人: 胡蝶, 联系电话: 86369939)

佛山市南海区人民政府

佛山市南海区人民政府关于“大钟岗” 土地使用权处置征询意见的复函

佛山市中级人民法院：

(2010)佛中法执字第 564 号文收悉，经研究，现复函如下：

中国广东南海市南桂海外企业集团名下位于狮山“大钟岗”的国用(2002)特 180018、国用(2002)特 180019 两宗国有土地使用权，证载土地用途均为商住用地，证载土地面积分别是 57.51 亩、50.18 亩。鉴于上述地块区位相同、互相毗邻，为方便土地处置，我区建议将上述两宗土地按证载用途和证载面积整体拍卖，同时在拍卖公告中应如实披露以下信息：

一、地块现状

由于工业大道和虹岭路建设，两宗地一部分已被道路占用，其中虹岭路约在 2005 年前后建设，工业大道约在 2008 年前后建设；宗地周边有华侨墓园、南海殡仪馆、绿电再生能源有限公司垃圾焚烧发电厂、汽配工业园区。

二、林班情况

两宗土地扣除道路外的土地属于林业部门管理的集体林地，且上述林地没有办理林权证。根据《广东省林地保护管理条例》

相关规定，上述两宗地在拍卖后，如需开发建设经营性项目，也难以取得征用、占用林地行政许可手续。

三、法定控制线详细规划情况

国用(2002)特180018号宗地位于《智库科技城控制性详细规划》和《南海汽车产业园控制性详细规划》(松夏片区)中，上述两个控制性详细规划分别于2018年3月和2018年10月经佛山市人民政府批准实施。国用(2002)特180018号宗地内规划用地性质有工业用地、道路用地、农林用地及环境设施用地等。其中工业用地面积为7419.3平方米(11.13亩)；道路用地面积为13913.3平方米(20.87亩)；农林用地面积为8154.7平方米(12.232亩)；环境设施用地面积为4218.7平方米(6.328亩)；防护绿地面积为4633.3平方米(6.95亩)。

国用(2002)特180019号宗地位于《智库科技城控制性详细规划》和《南海汽车产业园控制性详细规划》(松夏片区)中，上述两个控制性详细规划分别于2018年3月和2018年10月经佛山市人民政府批准实施。国用(2002)特180019号宗地内规划用地性质有工业用地、道路用地、防护绿地等。其中工业用地面积为19939.98平方米(29.91亩)；道路用地面积为9580.1平方米(14.37亩)；防护绿地面积为3935.3平方米(5.903亩)。

两宗地合计林地约12.232亩，道路用地约35.24亩，工业用地约41.04亩，防护绿地约12.853亩，环境设施用地约6.328亩。

四、其他情况

由于地块多年未开发，周边村集体曾就地块边界问题提出过权属争议，土地使用权人在开发利用过程中需注意处理与周边村集体的关系。

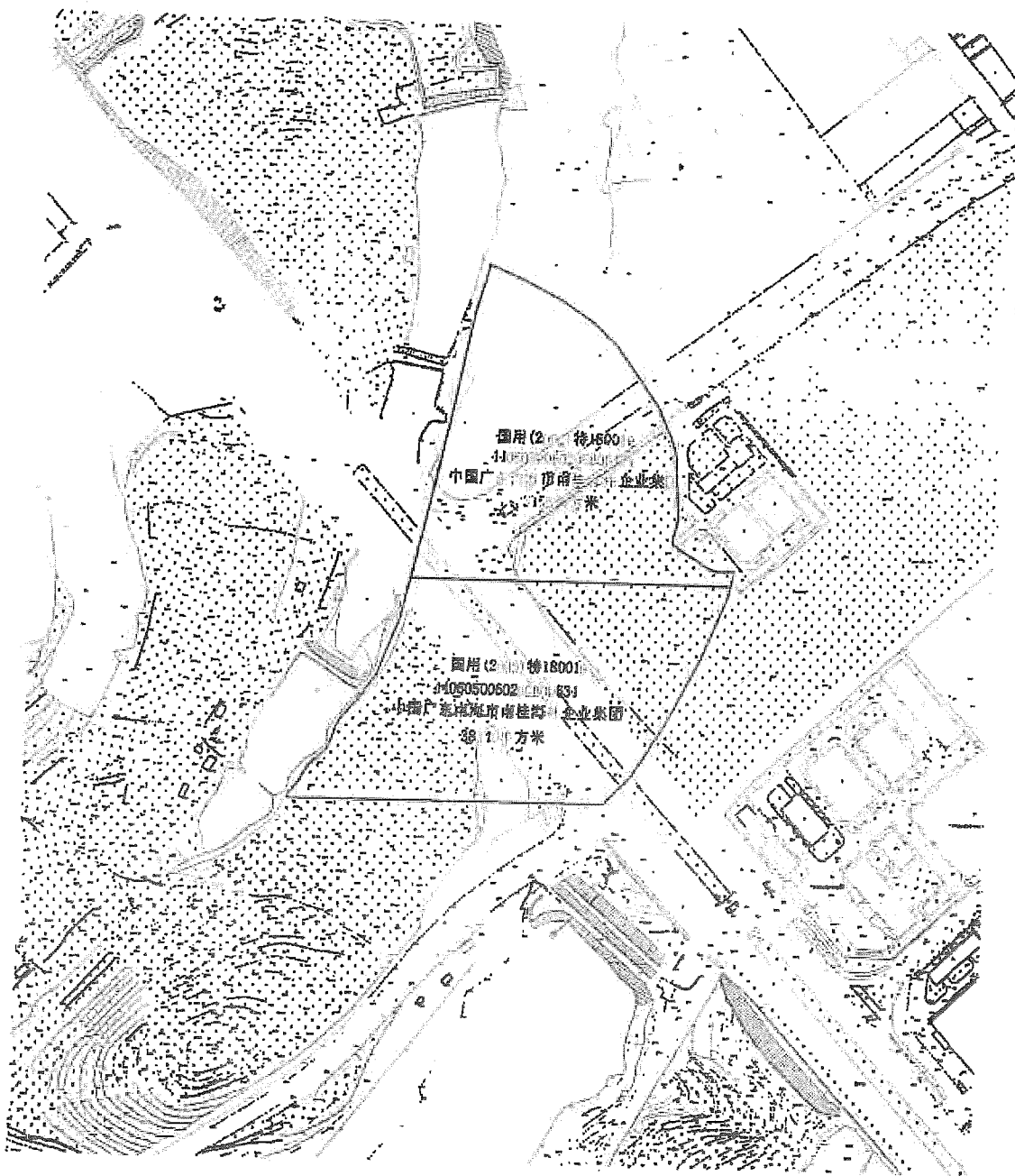
附件：土地现状红线图



(联系人：姚晓辉，联系电话：13809706552)

附件

土地现状红线图



佛山市国土资源局南海分局

关于佛山中院〔2010〕佛中法执字第564号 土地使用权处置征询意见函的复函

佛山市中级人民法院：

贵院的《土地使用权处置征询意见函》〔2010〕佛中法执字第564号收悉。经调查，现将拟处置的涉案宗地情况答复如下：

一、来函征询的中国广东南海市南桂海外企业集团名下的位于狮山区狮山企业联合总公司（原狮山农场）“大钟岗”的两宗地，宗地信息如下（详细信息见附件1）：

序号	土地证号	地号	土地坐落	土地使用权类型	土地用途	面积 (平方米)
1	国用(2002)特180018	0618090084	狮山区狮山企业联合总公司(原狮山农场)“大钟岗”	出让	商住	38340
2	国用(2002)特180019	0618090085	狮山区狮山企业联合总公司(原狮山农场)“大钟岗”	出让	商住	33456

二、来函提到该两宗地的“地籍号为2002C311(18)-287、2002C311(18)-288”，经查，该两宗地的地籍号应分别为0618090084、0618090085，“2002C311(18)-287、2002C311(18)-288”实为该两宗地的地籍归档号。

三、该两宗地没有国家公布的土地出让最低限价。因缺少该两宗地的总建筑面积、容积率等数据，故无法计算该两宗地的基

准地价。

四、该两宗地已被查封和抵押（见附件1）。贵院在获得抵押权人同意并解除该土地的查封后，可按地块现状条件和法定程序公开拍卖上述涉案宗地。

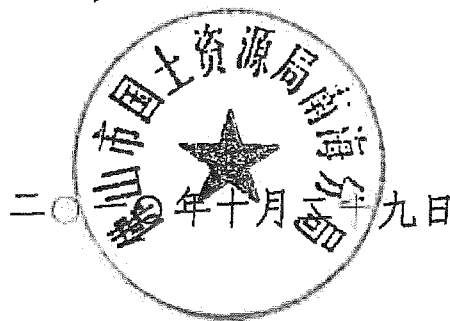
五、拍卖公告必须明示，该两宗地的土地用途为商住用地（对应现行土地用途为商服用地和住宅用地），部分用地范围内已有建筑物，竞得人须按原来的土地用途和规划要求利用该两宗地，不得改建、拆建，若须改建、拆建，必须依法重新办理规划审核手续。

六、经查，该两宗地可能属于闲置土地。根据《关于印发〈佛山市南海区闲置土地处置工作方案〉的通知》（南府办〔2009〕182号，见附件3），如宗地属于闲置土地须缴纳土地闲置费（土地闲置费为出让地价款的20%）。因此，建议贵院拍卖该两宗地并收取拍卖价款后，预先扣留拍卖价款的20%作为土地闲置费机动金。如该两宗地最终被认定为闲置土地的，贵院须将上述机动金作为土地闲置费缴纳给我分局。

七、若上述宗地的拍卖价款低于基准地价款的70%的，政府可以行使优先购买权。

特此函复。

- 附件：1、《土地登记信息卡》2份；
2、《宗地平面图》2份；
3、《关于印发〈佛山市南海区闲置土地处置工作方案的通知〉（南府办〔2009〕182号）。



联系人：何锐文

联系电话：86369326

土地登记信息卡

土地权利人名称		中国广东南海市南桂海外企业集团			
土地权利人性质		集体	单位代码/身份证号码	28000554-2	
通讯地址		桂城区南兴四路			
地号	0618090084	土地证号	国用(2002)特180018		
绘图系列号	061809000093	申请流水号	NHTD484106		
土地所有者		国家			
土地座落		狮山区狮山企业联合总公司(原狮山农场)“大钟岗”			
土地地类及代码、土地用途		商住	终止日期	2072-03-20	
土地地类及代码、土地用途			终止日期		
土地地类及代码、土地用途			终止日期		
土地权属性质	国有土地使用权	使用权类型	出让	注销日期	
登记日期	2002-03-21		地籍归档号	2002C311(18)-287	
独用土地使用权面积	38340平方米		建筑占地面积	/平方米	
共用土地使用权面积	/平方米		其中分摊面积	/平方米	
宗地四至	东	东:山塘		南	南:山岗地
	西	西:山塘		北	北:南桂海外企业集团用地
权属来源	出让合同:南国出让字(1997)242号 1997-12-12 用地批文:南国地政(1997)257号 1997-12-12				
变更登记事项	1. 出让国有土地使用权设定登记				
查封抵押情况	地于2002年4月17日办理他项权登记,他项权证号为:(2002)00101,抵押权利人:中国工商银行南海市支行; 该宗地于2009年9月25日办理查封登记,生效日期:2009-09-25,查封单位:广州铁路运输法院,查封类型为:查封,查封号为:(2009)00419,裁定书:(2009)广铁法执字第8号; 该宗地于2010年9月25日办理查封登记,查封单位:佛山市中级人民法院,查封类型为:轮封,查封号为:(2010)00586,裁定书:(2010)佛中法执字第564号;				
判决转让内容					
备注	/				
*	此件为计算机信息资料,所有资料以实体档案为准。				

打印人: 何锐文

打印时间:2010-10-26 16:50:46

土地登记信息卡

土地权利人名称		中国广东南海市南桂海外企业集团			
土地权利人性质		集体	单位代码/身份证号码		28000554-2
通讯地址		桂城区南兴四路			
地号		0618090085	土地证号		国用(2002)特180019
绘图系列号		061809000092	申请流水号		NHTD484107
土地所有者		国家			
土地座落		狮山区狮山企业联合总公司(原狮山农场)“大钟岗”			
土地地类及代码、土地用途			商住	终止日期	2072-03-20
土地地类及代码、土地用途				终止日期	
土地地类及代码、土地用途				终止日期	
土地权属性质		国有土地使用权	使用权类型		出让
登记日期		2002-03-21	地籍归档号		2002C311(18)-288
独用土地使用权面积		33456平方米		建筑占地面积	/平方米
共用土地使用权面积		/平方米		其中分摊面积	/平方米
宗地四至	东	东:山岗地		南	南:南桂海外企业集团用地
	西	西:山塘		北	北:山岗地
权属来源	出让合同:南国出让字(1997)243号 1997-12-12 用地批文:南国地政(1997)258号 1997-12-12				
变更登记事项	1. 出让国有土地使用权设定登记				
查封抵押情况	地于2002年5月20日办理他项权登记,他项权证号为:(2002)00115,抵押权利人:中国东方资产管理公司广州办事处; 该宗地于2009年9月25日办理查封登记,生效日期:2009-09-25;查封单位:广州铁路运输法院,查封类型为:查封,查封号为:(2009)00420,裁定书:(2009)广铁法执字第8号; 该宗地于2010年9月25日办理查封登记,查封单位:佛山市中级人民法院,查封类型为:轮封,查封号为:(2010)00587,裁定书:(2010)佛中法执字第564号;				
判决转让内容					
备注	/				
*	此件为计算机信息资料,所有资料以实体档案为准。				

打印人: 何锐文

打印时间:2010-10-26 16:51:16

佛山市南海区国土城建和水务局

南规划函〔2012〕61号

关于狮山“大钟岗”两地块 规划条件的紧急复函

区国土城建和水务局(国土):

《关于征询狮山“大钟岗”两地块规划条件的紧急函》(南国土函〔2012〕47号)收悉。经核对有关规划资料,现提出意见如下:

一、根据两地块所在片区控制性详细规划,其主导规划用地性质为工业用地(共33397.84平方米)、林地(共15237.28平方米)、道路用地(现状已建道路,共23160.88平方米),详见附件。

二、上述两地块不可作为商住开发建设用地;

三、根据《佛山市城市规划管理技术规定(2011年修订版)》,工业用地的主要规划控制指标:

(1) 建筑密度: $\geq 35\%$, 且 $\leq 60\%$;

(2) 建筑容积率: ≥ 0.8 ;

(3) 绿地率: $\leq 20\%$ 。

(4) 非生产性建筑: 基底面积不得超过总用地面积的7%;

佛山市南海区人民政府

南府函〔2012〕7号

关于南海区狮山镇“大钟岗”两地块 相关情况的告知函

佛山市中级人民法院：

贵院根据（2010）佛中法执字第564—5号案件申请人的申请，拟于2012年3月12日上午以公开拍卖的方式处置被执行人（中国广东南海市南桂海外企业集团）位于狮山镇“大钟岗”两宗国有出让土地（土地证号分别为：国用（2002）特180018、国用（2002）特180019，土地证载用途为商住用地）。

上述两宗地经我区国土、规划部门核查后，发现存在以下问题：

一、上述土地的证载用途虽为商住用地，但根据其所在片区控制性详细规划，其主导规划用地性质应为工业用地 33397.84 平方米、林地 15237.28 平方米、道路用地（现状为已建道路）23160.88 平方米（详见附件），其已不可作为商住开发建设用地。

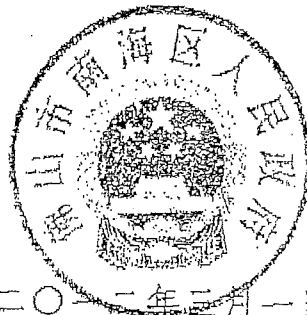
二、我区在修建虹岭路、工业大道时，已征用其中约 34 亩

土地作为道路用地，我区拟按相关规定进行补偿。虹岭路、工业大道已修建多年，上述道路用地拍卖后将不再发土地使用证。

三、我区狮山镇塘联村对国用（2002）特 180019 地块有利益诉求，村民曾多次赴省国土资源厅上访。如在土地拍卖前未能妥善处理好上述土地纠纷，社会维稳问题将更难处理。

为妥善解决上述两宗地的相关问题，以维护各方权益和社会稳定，特请求贵院延迟上述两宗地的处理。

附件：规划示意图



二〇一二年三月一日