

# 惠州市自然资源局

## 国有建设用地使用权网上挂牌出让公告

惠市资源挂出告字〔2023〕036号

根据《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第39号）和《广东省土地使用权交易市场管理规定》（广东省人民政府令第79号）的规定，经批准，我局决定以网上挂牌方式公开出让下列一宗国有建设用地使用权。现将有关事项公告如下：

**一、网上挂牌出让地块基本情况及规划指标要求（见附表）**

### 二、挂牌起始价及增价幅度

挂牌起始价为人民币58700万元（含前期经费），每次报价增价幅度为人民币500万元的整数倍。

### 三、时间安排

（一）公告时间：2023年8月25日至2023年9月13日。

（二）网上挂牌竞买时间：2023年9月14日9时至2023年9月28日10时。

（三）竞买保证金到账截止时间为：2023年9月28日

9 时。

#### 四、竞买资格及要求

中华人民共和国境内外的法人和其他组织（除法律法规另有规定外），符合竞买资格条件的，均可通过网上挂牌交易系统，申请参加电子挂牌交易活动。

（一）竞买申请人需具备房地产开发资质，且同一企业及控股公司只允许一家企业参与竞买；

（二）交纳足额竞买保证金；

（三）存在下列行为之一的企业及其控股股东，不得参与竞买上述地块：

1.存在伪造公文骗取用地和非法倒卖土地等犯罪行为的；

2.存在非法转让土地使用权等违法行为的；

3.因企业原因造成土地闲置一年以上且至报名日止未处罚完结的；

4.开发建设企业有违背出让合同约定条件开发利用土地情形且至报名日止未处罚完结的；

5.至报名日止仍拖欠政府地价款的；

6.被列入问题楼盘开发企业黑名单的；

7.超过“三道红线”，存在重大失信行为的；

8.存在其它被禁止竞买土地行为的。

（四）竞买申请单位股东不得违规对其提供借贷、转贷、

担保或其他相关融资便利等。购地资金不得直接或间接使用金融机构各类融资资金，购地资金不得使用房地产产业链上下游关联企业借款或预付款，购地资金不得使用其他自然人、法人、非法人组织的借款，购地资金不得使用参与竞买申请人控制的非房地产企业融资等。竞买申请人要说明购地资金来源、提供相应证明并对上述要求作出承诺。对于经审查资金来源不符合要求的，根据情况采取取消参与资格竞买、取消竞得资格、解除土地出让合同或收回已出让土地等措施，竞买保证金不予返还，一年内不得在惠州市参加土地竞买。

## **五、竞买保证金**

该宗地竞买保证金为人民币 17610 万元。

该宗地竞买保证金亦可用外币（暂限于美元、港币）交纳。如以外币交纳竞买保证金的，须缴交美元 2446 万元或港币 19174 万元。申请人应当在网上挂牌出让竞买保证金到账截止时间前登录惠州市公共资源交易中心（以下简称“交易中心”）土地与矿业网上挂牌交易系统（以下简称“网上挂牌交易系统”）获取竞买保证金支付账号。

竞买保证金到账时间以网上挂牌交易系统确认并发出《保证金到账通知书》为准。

## **六、竞买申请**

本宗国有建设用地使用权网上挂牌出让只接受网上竞

买申请，即通过网上挂牌交易系统进行，不接受电话、邮寄、书面、电子邮件及口头竞买。凡办理数字证书、按要求足额交纳竞买保证金的申请人，方可参加网上挂牌交易活动。

可以单独申请，也可以联合申请：

单独申请竞买的，竞买申请人为非本市注册登记的企业，在竞得土地后，必须于 2 个月内在本市工商行政管理部门注册成立项目开发公司，并以该公司名义办理土地出让与登记发证手续。新成立公司必须是竞得人的全资子公司，即新公司的股东必须 100%是竞买申请企业作为法人的股东。根据挂牌出让结果，可先与竞得人签订《出让合同》，在竞得人按约定办理完新公司注册登记手续后，再与新公司签订国有建设用地使用权出让合同补充条款；也可按约定直接与新公司签订《出让合同》。

联合申请竞买的，联合竞买人在提交竞买申请材料时，须提交一份联合竞买申请书和协议，协议主要规定联合各方的权利和义务、参与竞买的代表人、联合各方的出资比例等。联合竞买申请人竞得土地后须于 2 个月内在本市工商行政管理部门按照申请书申报的出资人及出资比例设立新公司。根据挂牌出让结果，可先与竞得人签订《出让合同》，在竞得人按约定办理完新公司注册登记手续后，再与新公司签订国有建设用地使用权出让合同补充条款；也可按约定直接与新公司签订《出让合同》。并以新公司名义办理土地登记发证

手续，不能按联合申请人各自出资比例分割办证。如对联合竞买申请人的开发资质条件有明确要求的，在审查联合竞买申请人资质时，以联合体内资质最低一方的资质确定竞买资格条件。

本宗国有建设用地使用权网上挂牌出让实行竞买资格后置审查。竞买申请人交纳足额竞买保证金即获得竞买报价权限。

### **七、竞买人电子报价及电子限时竞价**

竞买人须仔细阅读本宗地网上挂牌出让公告、竞买须知及网上挂牌交易系统操作指南，熟练操作网上挂牌交易系统，按竞买规则进行电子报价及电子限时竞价。

### **八、确定成交候选人**

本宗国有建设用地使用权网上挂牌出让为无底价挂牌，当竞价达到 67505 万元时，转入摇号方式确定成交候选人。

### **九、资格审查**

成交候选人应在网上挂牌交易系统确定成交候选人之日起 3 个工作日内将竞买申请书等材料上传至土地与矿业网上挂牌交易系统，由我局对竞买资格进行审查。我局将于 2023 年 10 月 12 日前确定符合竞买资格的成交候选人为竞得人（成交候选人上传材料的具体操作详见网上挂牌交易系统资料下载栏目中的《惠州市公共资源交易中心土地与矿业交易系统新增建设功能操作指南》）。

成交候选人资格审查须提交下列材料：

- （一）《竞买申请书》（加盖公章）；
- （二）《竞价结果通知书》（加盖公章）；
- （三）《竞买保证金到账通知书》（加盖公章）；
- （四）竞买保证金转账凭证复印件（加盖公章）；
- （五）申请竞买人有效的《营业执照》复印件（加盖公章）；
- （六）法定代表人身份证复印件（加盖公章）；
- （七）授权他人代理的授权委托书及代理人身份证复印件（核对原件）；
- （八）联合竞买协议（联合竞买的提供）；
- （九）竞买人及其控股股东不存在违法、违规、违约行为的承诺书；
- （十）房地产开发资质材料；
- （十一）购地资金来源相应证明及承诺书。

## **十、签订交易成交确认书及出让合同**

竞得人应在接到竞得人确定通知之日起5个工作日内与我局、市交易中心签订《成交确认书》，在签订《成交确认书》之日起10个工作日内与我局签订《国有建设用地使用权出让合同》。

## **十一、竞买保证金退还或转付成交价款**

签订交易合同，竞得人缴纳的竞买保证金按成交价的

10%转作受让宗地的定金。如竞买保证金不足以交纳定金，不足部分在交易系统确定成交之日起5个工作日内补齐；如竞买保证金转作定金后有剩余，余额转作宗地成交价款，定金可抵作宗地成交价款。

以外币缴交竞买保证金的，按成交价的10%部分转为定金，待签订《国有建设用地使用权出让合同》、按时缴清土地成交价款后，再将定金和剩余保证金一并退还，不计利息。

未竞得人交纳的竞买保证金于电子挂牌交易活动结束后之日起5个工作日内原路退还，不计利息。

竞得人交纳的竞买保证金转付成交价款，竞得人应带齐如下相关资料到交易中心办理转付成交价款手续：

- （一）非税收入缴款通知书；
- （二）保证金到账通知书；
- （三）竞价结果通知书；
- （四）保证金转账凭证。

## **十二、成交价款支付方式及期限**

竞得人签订《国有建设用地使用权网上挂牌成交确认书》（以下简称“《成交确认书》”）后10个工作日内须与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》（以下简称“《出让合同》”），定金可抵作土地成交价款，逾期自动解除《成交确认书》，保证金不予返还。在签订《出让合同》之日起30日内缴交不低于土地出让总价款50%的土地出让价款（定

金、剩余保证金可抵作土地成交价款），剩余部分土地出让价款须在签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起一年内缴清，且按照支付第一期土地出让价款当日中国人民银行公布的贷款利率，向出让人支付利息。

以外币缴交竞买保证金的，按成交价的 10% 部分转为定金，待签订《国有建设用地使用权出让合同》、按时缴清土地成交价款后，再将定金和剩余保证金一并退还，不计利息。

竞得人不能按时支付地价款的，自滞纳之日起，每日按迟延履行款项的 1% 向出让人缴纳违约金，按合同约定延期付款超过 60 日的，土地出让人可以解除《出让合同》并无偿收回，已付定金归出让人，竞得人无权要求返还，出让人并可要求受让人赔偿损失。

### **十三、违规责任**

成交候选人（或竞得人）有下列行为之一的，取消候选人资格（或竞得资格），竞价结果无效，竞买保证金不予退还,造成损失的，成交候选人（或竞得人）还应依法承担赔偿责任：

- （一）不符合竞买资格条件的；
- （二）提供虚假文件材料，隐瞒重要事实的；
- （三）采取行贿、恶意串通等非法手段竞得的；
- （四）无正当理由逾期或拒绝签订成交确认书的；
- （五）无正当理由逾期或拒绝签订交易合同的。

#### 十四、其他需要公告的事项

(一) 本宗地网上挂牌出让的详细资料 and 具体要求，见交易中心网上挂牌交易系统 (<https://www.hzgtjy.com/>)。申请人可在网上挂牌交易系统下载挂牌出让公告、须知及相关交易文件。

(二) 有意竞买者可以自行到地块现场踏勘 (可在网上挂牌交易系统查阅位置图和现状图)。

(三) 竞买申请一经受理确认后，即视为竞买人对网上挂牌出让公告、须知、相关交易文件及地块现状无异议并全部接受，并对有关承诺承担法律责任。

(四) 地块动工竣工时间及地块交付时间

1. 地块动工时间为地块交付之日起一年内，竣工时间为动工之日起三年内 (因不可抗拒因素除外)；

2. 竞得人在缴清地价款后一个月内办理交地手续，凭《交地确认书》、《出让合同》 (正本) 和地价款交款凭证等申请办理土地初始登记，领取《不动产权证书》。

(五) 土地开发及使用规定

1. 开发投资总额不少于 190000 万元 (含地价，不含地价溢价部分)；

2. 竞得人在用地红线内开发建设必须符合城市规划要求，必须按《规划设计条件告知书》 (案卷编号：HZZTJ20230050) 规划控制指标要求及有关规定进行规划设计；

3.竞得人需按《规划设计条件告知书》（案卷编号：HZTJ20230050）要求配建相关配套设施；

4.竞得人须签订《广汕铁路惠城南站综合交通枢纽配套项目（二期）配建工程建设监管协议》（在该《监管协议》中，双方应约定广汕铁路惠城南站综合交通枢纽配套项目（二期）配建工程建设项目具体竣工时间（于2024年4月30日前竣工）），并按要求承担广汕铁路惠城南站综合交通枢纽配套项目（二期）部分市政道路建设，建成后无偿移交给政府相关部门；

5.竞得人须按规划要求承担会宾西街（会众北路至会元路）的建设（包括雨水管、污水管、电力电缆沟、通信管群及路灯和绿化等），建成后无偿移交给政府相关部门，并开放给公众使用；

6.9-03地块内配套幼儿园（含托儿所）用地面积 $\geq 6672$  m<sup>2</sup>，建筑面积 $\geq 4900$  m<sup>2</sup>，需独立占地。该幼儿园应与9-03地块同步规划设计、同步建设、同步验收交付使用，如9-03地块分期建设，该幼儿园应纳入首期工程。在办理用地供地手续时，应将整个地块办理出让手续，出让合同中明确由地块的土地使用权者按照规划要求和幼儿园建设标准完成配套幼儿园建设并无偿移交，不动产登记部门在办理分割登记时，将幼儿园办至惠城区教育局名下，土地用途为教育用地，性质为划拨用地；

7.该地属政府储备地，没有法律经济纠纷，具备动工开发所必须的基本条件；

8.该地块所建单套毛坯商品住宅（高层）销售单价不高于 20100 元/m<sup>2</sup>。

（六）挂牌出让价款不含应由竞得人缴纳的契税、印花税等有关费用。

（七）该宗地交易全程适用《惠州市政务服务数据管理局 惠州市公共资源交易中心公共资源电子交易规则》（惠市政数〔2022〕3号）。

### **十五、联系方式：**

出让方：惠州市自然资源局

联系地址：广东省惠州市惠城区三新南路 7 号

联系人：邱工

联系电话：0752-2896313

交易机构：惠州市公共资源交易中心

联系地址：广东省惠州市惠城区三新北路 31 号市民服务中心 3 号楼

联系人：袁工、叶工

联系电话：0752-7121026、0752-7121042

注：本公告同时在下列网站及场所发布

中国土地市场网：<http://www.landchina.com>

广东省公共资源交易平台：<https://ygp.gdzwfw.gov.cn/>

惠州市自然资源局网站：<http://land.huizhou.gov.cn>

惠州市公共资源交易中心网：<http://zyjy.huizhou.gov.cn>

惠州市公共资源交易中心交易大厅的电子显示屏

数字证书办理地址：广东省惠州市惠城区三新北路 31 号市民服务中心 3 号楼惠州市公共资源交易中心一楼大厅 1 号土地与矿业交易窗口。

联系人：罗工

联系电话：0752-7121029

惠州市自然资源局

2023 年 8 月 24 日

附表:

## 网上挂牌出让地块基本情况及规划建设指标

挂牌地块编号	土地位置	用地编号	土地用途	规划指标要求							适建性	出让年限
				计算指标用地面积	宗地使用权面积	建筑密度	容积率	计容积率建筑面积	绿地率	机动车停车位配建要求		
GP2023-36	惠州市惠城区南部新城9-03地块	9-03	城镇住宅及商服用地	103262.97 m <sup>2</sup>	92783.37 m <sup>2</sup>	≤30% (其中住宅建筑密度≤22%)	≤2.3	≤237504 m <sup>2</sup> (其中商业建筑面积比例≤5%, 配套设施建筑面积>8670 m <sup>2</sup> )	≥35%	住宅、商业每100 m <sup>2</sup> 计容积率建筑面积≥1个; 幼儿园、托儿所每100 m <sup>2</sup> 计容积率建筑面积≥0.3个	住宅、商业、幼儿园及配套设施	城镇住宅用地70年, 商服用地40年