

# 惠州市自然资源局 仲恺高新技术产业开发区分局

## 惠州仲恺高新区国有建设用地使用权 网上挂牌出让公告

惠仲土挂告[2025]038 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《广东省国有建设用地使用权交易市场管理规定》（广东省人民政府令第 304 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 39273 万元，每次报价增价幅度为人民币 300 万元的整数倍。

### 三、时间安排

（一）公告时间：2025 年 11 月 29 日至 2025 年 12 月 18 日。

（二）网上挂牌竞买时间：2025 年 12 月 19 日 9 时至 2025 年 12 月 29 日 10 时。

（三）竞买保证金到账截止时间为：2025 年 12 月 29 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)具备本条规定条件的,均可申请参加竞买。申请人可以单独申请,也可以联合申请,竞买申请人必须同时具备下列条件:

(一) 缴交竞买保证金 19637 万元人民币;

(二) 存在拖欠地价款、闲置土地、囤地炒地、有违法或不良信用记录等违法违规违约行为之一的企业及其控股股东不得参与竞买;

(三) 竞买申请人需具备房地产开发资质,资质证书应在有效期内,且同一企业及控股公司只允许一家企业参与竞买;

(四) 联合竞买的,需符合有关规定,竞买申请书应列明各成员单位并签章。企业联合体参加竞买的,具备资质的房地产开发企业出资比例不得低于 50%。

## 五、需要说明的事项

(一) 该公告为安置房建设项目,用于城中村改造,由改造主体区属国有企业进行整体回购,其中: 85~89 m<sup>2</sup> 户型占比约为 22.5%, 100~105 m<sup>2</sup> 户型占比约为 22.5%, 118~123 m<sup>2</sup> 户型占比约为 35%, 140 m<sup>2</sup> 以上户型占比约为 20%;

(二) 土地竞得人签订《成交确认书》之日起 3 个工作日内与惠州仲恺荣城发展有限公司签订《项目建设监管及购买协议》,再于 7 个工作日内与惠州市自然资源局仲恺高新技术产业开发区分局签订《国有建设用地使用权出让合同》(以下简称“《出让合同》”);

(三) 项目总回购款不超过114975.9 万元（最终支付款以《项目建设监管及购买协议》要求为准）。其中地块住宅购买价格为8650 元/平方米、商业物业设定购买价格为 8650 元/平方米，产权车位购买价格为 30000 元/个（即项目总回购款=住宅计容建筑面积 122929 m<sup>2</sup>×8650 元/平方米+商业物业计容建筑面积 6731 m<sup>2</sup>×8650 元/平方米+产权车位购买价格为 30000 元/个×940 个）；

(四)《项目建设监管及购买协议》为挂牌出让公告的重要附件，地块建设要求、交付标准、缴纳税费、回购价格及支付方式等相关要求，土地竞得人均须按照《项目建设监管及购买协议》执行；

(五) 竞得人需在报建（设计方案审查、建设工程规划许可证）前充分征求项目回购款支付主体及监管主体的意见。附属设施及园林等不计容部分由宗地竞得人建成后，无偿移交仲恺高新区相关部门（与住宅、商业物业同步建成、移交）；

(六) 地块周边基础设施已基本配套，具备动工建设所必需的条件；

(七) 竞买申请人非仲恺高新区注册登记的企业竞得土地使用权的，须在签订该宗地《出让合同》后 3 个月内，在仲恺高新区注册成立具有独立法人资质的全资子公司开发建设该地块；

(八) 竞买申请人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；

（九）竞得人除缴交成交地价款外，还需按规定缴交契税等有关税费；

（十）个人不能参与竞买住宅用地，若以个人名义参与竞买用地成交无效，不予核发《出让合同》。

## **六、竞买保证金**

（一）该宗地竞买保证金为人民币 19637 万元。

（二）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土地与矿业挂牌电子交易系统（以下简称“电子交易系统”，网址：<https://tdky.hzggzyjy.cn/>）获取竞买保证金支付账号；

（三）竞买保证金到账时间以电子交易系统确认并发出《保证金到账通知书》为准。

## **七、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，即通过电子交易系统进行，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。

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。

## **八、竞买人电子报价、电子限时竞价**

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

## **九、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采取价高者得方式出让并确定成交候选人。

## **十、资格审查**

成交候选人应在电子交易系统确定成交候选人之日起5个工作日内将竞买申请书等材料上传至惠州市公共资源交易中心土地与矿业挂牌电子交易系统，由惠州市自然资源局仲恺高新技术产业开发区分局对竞买资格进行审查。惠州市自然资源局仲恺高新技术产业开发区分局将于2026年1月6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电子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挂牌电子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(加盖公章);
- (八)房地产开发资质材料;
- (九)购地资金来源承诺书。

## **十一、签订成交确认书、出让合同及支付土地出让金**

竞得人应在接到竞得人确定通知之日起5个工作日内与惠州市自然资源局仲恺高新技术产业开发区分局、惠州市公共资源交易中心仲恺分中心签订《成交确认书》，签订《成交确认书》之日起3个工作日内与惠州仲恺荣城发展有限公司签订《项目建设监管及购买协议》，再于7个工作日内与惠州市自然资源局仲恺高新技术产业开发区分局签订《出让合同》。土地出让金于《出让合同》签订之日起30日内一次性付清。竞得人逾期不签订《出让合同》的或已签《出让合同》不缴纳成交价款的，必须收回土地，并按规定处罚。

付清出让金及有关税费后，竞得人可申请办理建设用地审批及土地登记发证手续。

## **十二、竞买保证金退还或转付成交价款**

未成功竞得的竞买人所交竞买保证金，在 5 个工作日内予以退还；若违法违规竞买的，按有关规定处罚后予以退还。

竞得人签订《成交确认书》后，缴交的保证金中按成交价的 20% 转作定金；竞得人逾期或拒绝签订《出让合同》的，定金不予退还。竞得人签订《出让合同》后，定金转作土地出让价款。

### **十三、违规责任**

成交候选人（或竞得人）有下列行为之一的，取消成交候选人资格（或竞得人资格），竞价结果无效，竞买保证金不予退还，造成损失的，依照相关法律法规规定处理：

- （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，见电子交易系统。申请人可在电子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（可在电子交易系统查阅用地红线图）。

（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

《出让合同》签订之日交付土地；动工时间为《出让合同》签订之日起1年内，竣工时间为《出让合同》签订之日起3年内，具体动竣工时间按《项目建设监管及购买协议》执行。

（五）该宗地交易适用《惠州市公共资源电子交易规则》（惠市政数〔2025〕13号）。

#### 十五、联系方式：

出让方：惠州市自然资源局仲恺高新技术产业开发区分局

联系地址：广东省惠州市仲恺高新区和畅五路人才服务大厦  
5楼

联系人：欧阳工

联系电话：0752-3271601

交易机构：惠州市公共资源交易中心仲恺分中心

联系地址：广东省惠州市仲恺高新区和畅五路人才服务大厦  
10楼

联系人：汪工 房工

联系电话：0752-3278419

注：本公告同时在下列网站及场所发布

中国土地市场网

广东省公共资源交易平台

惠州市公共资源交易中心仲恺分中心网站



惠州市自然资源局仲恺高新技术产业开发区分局网站。

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

惠州市自然资源局仲恺高新  
技术产业开发区分局  
2025 年 11 月 29 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		
惠仲土 (用地) 挂 [2025]04 3号	惠州仲恺高新 区陈江白云片 区 、 ZKB-040-09-02 、 ZKB-040-10-03 地块	ZKB-036-1 8-03	二类城镇 住宅用 地，用地 兼容性为 城镇社区 服务用 地、商业 用地	15016 m²	15016 m²	≤28% (其中 住宅建 筑密度 ≤22%)	≤3.1	≤46550 m² (其中商业 建筑面积≤2477 m²，不 得建设服务型公寓)	≥35%	商业及普通住宅每 100 m²计容积率建筑 面积≥1.0个,套型建 筑面积≤90 m²的住宅 每 100 m²计容积率建 筑面积≥0.7 个,住宅 项目地面停车数占总 停车数的比例≤10%, 配建停车位应按要求 建设充电基础设施或 预留建设安装条件; 其他要求按《规划设 计条件告知书》(草 案)执行。	住宅、商业 服务业及 配套设施	住宅 70 年 商服 40 年
		ZKB-040-0 9-02		17526 m²	17526 m²			≤54331 m² (其中商业 建筑面积≤2760 m²，不 得建设服务型公寓)				
		ZKB-040-1 0-03		8866 m²	8177 m²	≤35%(其 中住宅建 筑密度≤ 22%)		≤27485 m² (其中商业 建筑面积≤2767 m²，不 得建设服务型公寓)				