

惠州市惠城区自然资源局

惠州市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]042号

根据《招标拍卖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、挂牌起始价及加价幅度

挂牌起始价为人民币44733.8478万元,每次报价加价幅度为人民币50万元的整数倍。

三、时间安排

(一)公告时间:2023年10月21日至2023年11月9日。

(二)网上挂牌竞买时间:2023年11月10日9时至2023年11月24日10时。

(三)竞买保证金到账截止时间为:2023年11月24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）交纳足额竞买保证金；

（二）存在下列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。

五、出让起始价、租赁期和出让期地价款、竞买保证金

（一）出让起始价

该宗地作为专用设备制造业用地，为无底价挂牌出让，出让起始价为 44733.8478 万元（包含土地使用权出让价款 13844 万元及地上建（构）筑物总价款 30889.8478 万元）。挂牌起始价中不含应由竞得人缴纳的契税、印花税等有关费用。挂牌溢价部分计

入土地使用权出让价款。

上述地上建（构）筑物与土地一并挂牌出让，在竞得人一次性付清土地租赁期间租金及地上建（构）筑物价款后，上述建（构）筑物归竞得人所有。

（二）租赁期和出让期地价款

土地租赁期间租金按土地使用权出让价款*（租赁年期/宗地使用年限）一次性收取，如土地使用权出让时未出现溢价情况，则土地租金为 $13844 * (5/50) = 1384.4$ 万元。

土地出让期间出让金（即不含 5 年租赁期的土地使用权出让金）为土地使用权出让价款-租赁期间所交租金。同时，竞得人在租赁期满后转出让缴纳土地出让金时需参照《关于进一步规范土地出让管理工作的通知》（粤国土资规字〔2017〕2 号）文件规定，按照支付土地租金当日中国人民银行公布的贷款利率缴纳相应利息（贷款市场报价利率五年期以上 LPR）。

（三）竞买保证金

竞买保证金为出让起始价的 30%，即 13420.1544 万元。竞买保证金在土地公开出让成交后转为 5 年租赁期的土地价款，余款转为地上建（构）筑物价款。

（四）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。

（五）竞买保证金到账时间以网上挂牌交易系统确认并发出《竞买保证金到账通知书》为准。

六、土地租金、出让金、地上建（构）筑物价款支付方式

（一）网上挂牌系统确定成交后，竞得人缴纳的竞买保证金按成交价的 20% 转作定金；如竞买保证金不足于缴纳定金，不足部分在交易系统确定成交之日起 5 个工作日内补齐。《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》”）签订之日起 10 个工作日内，竞得人必须与出租人签订《国有建设用地使用权租赁合同》（以下简称“租赁合同”）。土地租金和地上建（构）筑物价款于租赁合同签订之日起 30 日内一次性付清。出让金于《国有建设用地使用权出让合同》（以下简称“出让合同”）签订之日起 30 日内一次性付清。

竞得人逾期不签订租赁合同或出让合同的，终止供地，保证金不予退还；已签租赁合同（出让合同）不缴纳租金（出让金）的，必须收回土地，并按规定处罚。

（二）竞得人不能按时支付土地租金（土地出让价款）、地上建（构）筑物价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的 1‰ 向出让人缴纳违约金，延期付款超过 60 日，出让人有权解除

租赁合同（出让合同），土地由出让人无偿收回，已付定金归出让人，竞得人无权要求返还，出让人并可请求受让人赔偿损失。

（三）土地成交款须以人民币支付。

七、宗地的供应条件

（一）地块采用先租后让方式网上公开挂牌供应，土地使用年限为 50 年，其中租赁期 5 年。

（二）竞得人签订租赁合同后，取得该宗地 5 年期的使用权，租金一次性缴交。

（三）竞得人按照租赁合同约定依法缴清土地租金及地上建筑（构）筑物价款后可持租赁合同和缴款凭据、完税证明等材料办理土地使用权登记，租赁期内承租的国有建设用地使用权在完成开发建设前不得转让、转租、抵押。

（四）租赁期届满，项目经考核达到《项目实施监管协议书》及相关协议约定的年均产值条件（产值考核时间为 5 个完整财报年度。签署租赁合同当年为第一个考核的完整财报年度，依次累计），土地使用权人需提前三个月申请办理土地使用权转出让手续。土地使用权人应当持惠州市惠城区高新科技产业园管理委员会出具的达产证明、原不动产权证书、原租赁合同、出让合同及土地出让价款缴纳凭证等材料，缴纳相关税费后申请办理不动产权变更登记。

（五）租赁期满时，项目未能达到约定年均产值时，竞得人可在租赁期届满前3个月内提出土地续租使用申请，经惠州市惠城区人民政府研究同意后办理土地续租手续，续期不得超过1年，续租租金按前5年平均年租金缴纳。

（六）租赁期满未续租、或续租期满后仍认定工业产值考核不达标，经惠城区人民政府研究同意后，自然资源部门有权收回土地使用权。收回土地使用权的，对本次挂牌出让的建筑物、构筑物及其附属设施，按照此次摘牌时价格结合成新程度评估确定补偿价格；对租赁期内新建建筑物、构筑物及其附属设施，按照重置价格结合成新程度评估确定补偿价格。

八、需要说明的事项

（一）该宗地为政府储备地，地上已规划许可建设6栋钢结构厂房和1座开闭所、道路硬化及管网工程等建（构）筑物及配套设施，惠城区人民政府已完成该地块范围内土地建（构）筑物的征收补偿工作。

（二）该宗地已具备施工设备与人员进场的道路、施工所需的供水和供电等动工开发所必需的基本条件。上述已建成建（构）筑物及配套设施，已办理规划许可、房屋安全鉴定手续。本宗国有建设用地使用权连同地上建（构）筑物一并出让，竞得人需同时竞买国有建设用地使用权及地上建（构）筑物的所有权，地上

建（构）筑物须按规划条件有关规范完善相关手续。

（三）该宗地按现状交地；

（四）竞得人除缴交成交地价款外，还需按规定缴交上述地块使用权及地上 6 栋建（构）筑物所有权的相关税费；

（五）如竞得人取得出让土地使用权登记手续后确定需要转让该宗地使用权的，若项目符合《项目实施监管协议书》和省优先发展产业项目认定，经惠城区人民政府同意后，受让方可继续享受优惠地价政策；反之，必须按规定补交已优惠地价及相应利息。

九、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。

（一）单独申请：

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《租赁合同》(《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租赁合同变更协议》(《国有建设用地使用权出让合同变更协议》)；也可按约定直接与新公司签订《租赁合同》(《出让合同》)。

(二) 联合申请：

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《租赁合同》(《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租赁合同变更协议》(《国有建设用地使用权出让合同变更协议》)；也可按约定直接与新公司签订《租赁合同》(《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。

十、竞买人电子报价及电子限时竞价

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。

十一、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出让，按照价高者得的原则确定成交候选人。

十二、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 4 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 11 月 29 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。

十三、签订交易成交确认书及租赁合同

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、交易中心签订《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》”),在签订《成交确认书》之日起10个工作日内,竞得人必须与出租人签订《国有建设用地使用权租赁合同》(以下简称“租赁合同”)。

十四、竞买保证金退还或转付成交价款

网上挂牌系统确定成交后,竞得人缴纳的竞买保证金在土地公开出让成交后转为5年租赁期的土地价款,余款转为地上建(构)筑物价款,如竞买保证金不足以缴纳定金,不足部分在交易系统确定成交之日起5个工作日内补齐。

未竞得人交纳的竞买保证金于电子挂牌交易活动结束之日

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为 5 年租赁期的土地价款，余款转为地上建（构）筑物价款，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）我局开具的成交价款缴款单；
- （二）银行端查询缴税凭证；
- （三）惠州市非税收入缴款通知；
- （四）竞买保证金到账通知书；
- （五）竞价结果通知书；
- （六）保证金转账凭证。

十五、成交价款支付方式及期限

土地成交价款须以人民币支付，竞得人必须与出租人签订《国有建设用地使用权租赁合同》（以下简称“租赁合同”）。土地租金和地上建（构）筑物价款于租赁合同签订之日起 30 日内一次性付清。出让金于《国有建设用地使用权出让合同》（以下简称“出让合同”）签订之日起 30 日内一次性付清。

竞得人不能按时支付土地租金（土地出让价款）、地上建（构）筑物价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的 1‰向出让人缴纳违约金，延期付款超过 60 日，出让人有权解除租赁合同（出让合同），土地由出让人无偿收回，已付定金归出让人，竞

得人无权要求返还，出让人并可请求受让人赔偿损失。

十六、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）采取行贿、恶意串通等非法手段竞得的；
- （三）竞得人以其他非法手段竞得的；
- （四）竞得人逾期或拒绝签订《成交确认书》的；
- （五）竞得人逾期或拒绝签订《租赁合同》（《出让合同》）的；
- （六）不按本须知规定提供有关纸质文件材料，或提供虚假文件材料、隐瞒重要事实，引起交易纠纷的；
- （七）构成违约责任的其他行为。

十七、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、竞得人自签署租赁合同之日起一年内开工建设, 自签署租赁合同之日起九年内竣工(其中五年为租赁期)。若项目在约定期限内未竣工, 土地使用权人应提前三个月提出竣工延期申请, 经惠城区人民政府同意后可延期一年竣工。

2、本地块交付时间为《国有建设用地使用权租赁合同》签订之日起一个月内。

(五) 土地开发及使用规定

1、开发投资总额不少于 20 亿元(含地价款及地上建(构)筑物价款);

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《建设用地规划设计条件》(HCTJ20230039 号)的规划控制指标要求及有关规定进行规划设计。

3、招商条件

本宗地所开展项目投资强度不低于 7223 元/平方米, 土地产出率(工业产值)不低于 13095 元/平方米/年, 税收产出不低于 655 元/平方米/年, 研究开发费用总额占同期销售收入总额的比例

不低于 3%。其中，工业产值及税收产出，在项目投产后 6 年内逐年考核，6 年内的平均值不得低于上述标准。

竞得人需与惠州市惠城区高新科技产业园管理委员会签订《项目实施监管协议书》及相关协议并完成公证手续。本宗地所开展项目各项指标考核标准、时间节点以《项目实施监管协议书》及相关协议约定为准（具体内容详见该宗地网上挂牌文件）。

4、竞得人在签订《成交确认书》前，须与惠州市惠城区高新科技产业园管理委员会签订《项目实施监管协议书》，并由惠州市惠城区高新科技产业园管理委员会对项目用地实施批后监管（具体内容详见该宗地网上挂牌文件）。

（六）挂牌起始价中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）。

十八、联系方式：

出让方：惠州市惠城区自然资源局

联系地址：惠州市惠城区下埔路 16 号

联系人：陈先生

联系电话：（0752）2117378

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：袁小姐、叶小姐

联系电话：（0752）7121026、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


惠州市惠城区自然资源局
2023 年 10 月 20 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	地 块 编 号	土 地 用 途	宗地	规划指标要求							出让 年限
				使用 权面 积 (m²)	计算指 标用地 面积 (m²)	建筑 系数 (%)	容积 率	计容积率建筑 面积 (m²)	机动车停车 位配建标准	绿地率 (%)	产业 类型	
GP2023-42	惠州市惠城高新技术产业开发区马安南园01单元MA N01-03-02地块	MA N01-03-02	一类工业用地	248873.47	276880	≥40	1.6-2.5	443009~692200 (其中配套设施建筑面积≥470)	行政办公及生活服务设施每100平方米计容积率建筑面积≥1个, 厂房每100平方米计容积率建筑面积≥0.3个。停车场须按不低于总停车位的10%的比例配置充电设施。	15-20	专用设备制造业	工业用地50年, 其中租赁期5年