

惠州市自然资源局

惠州市市本级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[2025]011 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，惠州市自然资源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、挂牌交易起始价及增价幅度

无底价挂牌方式出让，挂牌起始价为人民币 13200 万元。首次应价可以以起始价应价，每次报价增价幅度为人民币 100 万元的整数倍。

三、时间安排

（一）公告时间：2025 年 4 月 3 日至 2025 年 4 月 22 日。

（二）网上挂牌竞买时间：2025 年 4 月 23 日 9 时至 2025 年 5 月 9 日 10 时。

（三）竞买保证金到账截止时间为：2025 年 5 月 9 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”），申请参加电子挂牌交易活动。

（一）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.存在其它被禁止竞买土地行为的。

五、竞买保证金

（一）该宗地竞买保证金为人民币 3960 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，须交纳美元 552 万元或港币 4293 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土地与矿业挂牌

电子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电子交易系统确认并发出《竞买保证金到账通知书》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。

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）均可申请参加竞买，但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。可以单独申请，也可以联合申请：

1. 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 个月内在本市市场监管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。项目开发公司必须是竞得人的全资子公司，即竞得人必须持有项目开发公司 100%的股权（份）。根据挂牌出让结果，竞得人可先与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》（以下简称“《出让合同》”），在竞得人按约定办理完项目开发公司注册登记手续后，项目开发公司再与出让人签订《出让合同》补充条款；也可按约定直接与项目开发公司签订《出让合同》。

2. 联合申请竞买的，联合竞买人在提交竞买申请材料时，须提交联合竞买申请书和协议，协议主要约定联合各方的权

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 个月内在本市市场监管部门按照申请书申报的出资人及出资比例设立项目开发公司。根据挂牌出让结果，竞得人可先与出让人签订《出让合同》，在竞得人按约定办理完项目开发公司注册登记手续后，项目开发公司再与出让人签订《出让合同》补充条款；也可按约定直接与项目开发公司签订《出让合同》，并以项目开发公司名义办理土地登记发证手续，但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作为联合体的竞买资格条件。

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。

八、确定成交候选人

本次采用公开挂牌方式出让，按照价高者得的原则确定成交候选人。

九、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 3 个工作日内将竞买申请书等材料上传至土地与矿业电子交

易系统，由惠州市自然资源局对竞买资格进行审查。惠州市自然资源局将于 2025 年 5 月 15 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全流程电子化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、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 个工作日内与惠州市自然资源局、惠州市公共资源交易中心签订《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 个工作日内与惠

州市自然资源局签订《出让合同》。

十一、竞买保证金退还或转付成交价款

签订《出让合同》后，竞得人交纳的竞买保证金按成交价的 20% 转作受让宗地的定金，如竞买保证金不足以交纳定金，不足部分在电子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，定金抵作宗地成交价款。

以外币交纳竞买保证金的，竞买保证金按委托人约定的定金数额转作受让宗地使用权的定金，待竞得人按时缴清成交价款后，再将定金和剩余保证金一并退还竞得人，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）惠州市非税收入缴款通知；
- （二）竞买保证金到账通知书；
- （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《成交确认书》之日起 10 个工作日内须与出让人签订《出让合同》，逾期自动解除《成交确认书》，保证金不予返还。地价款须一次性缴交，在签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起 30 日内一次性缴交全部土地

出让价款（定金、剩余保证金抵作土地成交价款）。

以外币缴交竞买保证金的，按成交价的 20%部分转为定金，待签订《出让合同》、按时缴清全部土地成交价款后，再将定金和剩余保证金一并退还，不计利息，地价款须以人民币支付。

竞得人不能按时支付地价款的，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，按合同约定延期付款超过 60 日的，土地出让人可以解除合同并无偿收回，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，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《出让合同》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（<https://tdky.hzggzyjy.cn/>）。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.竞得人在用地红线内开发建设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：HZTJ20250015）规划控制指标要求及有关规定进行规划设计。

2.本地块的排水设计应实施雨污分流，污水按要求接入市政污水管网排至污水处理厂处理，若市政污水管网未完善，则须设置污水处理设施并达标排放。给排水、电力、电信、燃气等管线须与城市市政管网衔接，管线工程设计须与总平面图设计同步进行、同步报审。

3.机动车停车位配建标准：配建机动车停车位每100平方米计容积率建筑面积 ≥ 1 个，公共小汽车停车位 ≥ 200 个，地面大巴停车位 ≥ 5 个；商业配建停车位应不低于总停车位的

20%建设充电设施或预留建设安装条件。

4.该地权利清晰，安置补偿落实到位，没有法律经济纠纷，具备动工开发所必须的基本条件；沿街建筑物由竞得人结合建设方案自行处置，并须另行支付地块建筑物价值 31.74 万元。

5.地块规划管控要求

（1）04-08-03-01 地块内建筑控制线、地下室界线为最低退线要求，新建建筑、地下空间与周边现状建筑之间的间距须满足建筑安全、消防、日照及《惠州市城乡规划建设管理规定（2023）年》的规定。

（2）04-08-03-01 地块西侧及东南侧各涉及一棵古树名木，根据《广东省森林保护管理条例》，将古树树冠垂直投影及边缘外五米范围内划定为古树保护范围（以实测为准）。在古树名木保护范围内进行建设工程施工，或者在古树名木保护范围外进行建设工程施工影响古树名木正常生长的，建设单位应当采取避让措施。符合国家规定的项目确需施工，无法避让的，应当在施工前制定保护方案。同时，北侧临下角东路以及南侧临慈云路现状有多株乔木成行，规划予以保留，建设单位在施工时，应当采取保护措施，避免影响乔木正常生长。

（3）为保证滨水地块景观廊道的通透性，04-08-03-01 地块沿湖一侧的建筑间口率（建筑总面宽/基地滨水面宽）应控制在 50% 以下。

（4）根据《惠州西湖风景名胜区总体规划

（2012-2025）》，本项目位于下角—祝屋特别管制区内，建筑设计应协调西湖周边建筑与景观环境，建筑整体意象应采用岭南园林式风格，建筑应体现古意，注意对地方传统建筑要素的提取和运用；建筑布局应有一定高低错落，临近西湖一侧建筑高度应适当降低，形成沿湖的退台式布局；建筑体量应尽量小巧、均匀；建筑色彩应配合西湖素净淡雅的特色，推荐采用青、灰等冷色调或淡暖色调。在通道控制和退让要求方面，沿西湖风景名胜区范围线外侧控制 25 米范围为不可建设区。

（5）04-08-03-01 地块开发建设时，建筑设计方案应从游客行为特征及服务诉求科学规划功能分区，游客服务中心与商业主体建筑空间应相对独立且对外开放，切实强化游客服务中心作为西湖景区配套设施的开放共享与普惠可及性。

（6）鉴于 04-08-03-01 地块毗邻西湖风景名胜区及祝屋巷旅游休闲街区，在科学分析区域交通流量特征和停车供需关系的基础上，规划公共停车位为最低要求，方案设计时应尽可能增设公共停车泊位，充分发挥该地块的区位优势，有效疏解景区周边停车压力。

（7）近期可保留 04-08-03-0 地块西南部祝屋巷现状建筑，远期由建设单位结合建设方案研究利用或处置方案。

（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

联系地址：广东省惠州市惠城区三新南路7号

联系人：林生

联系电话：0752-2896277

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、白工

联系电话：0752-7121026

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

惠州市自然资源局网站

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



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	挂牌交易起始价（万元）
				用地面积（m²）	宗地使用面积（m²）	容积率	限高、绿地率	建筑密度	总计容建筑面积（m²）			
GP2025-11	惠州市惠城区江南地区04-08-03-01地块	04-08-03-01	商业用地	17809.64	17809.64	≤1.1	限高≤16米； 绿地率≥20%	≤38%	≤19591m²；其中游客服务中心建筑面积≥3100平方米[含公共厕所面积≥170平方米、游客临时休息空间（含警务室）≥2300平方米，导游室≥100平方米、医疗室≥50平方米、投诉室≥50平方米、旅游产品展示厅及办公区域≥400平方米]。	集住宿、游客服务、商业零售、文化及文创体验为一体的文旅综合体	商业用地40年	13200