

惠州市国有征地留用地使用权网上挂牌转让公告

惠公易土大亚湾[2025]004 号

根据《招标采购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，本社决定以网上挂牌方式公开转让下列一宗国有征地留用地使用权。本次国有征地留用地使用权网上挂牌转让交易具体事务由惠州市公共资源交易中心大亚湾分中心承办。现将有关事项公告如下：

一、网上挂牌转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：贰仟贰佰贰拾陆万伍仟柒佰元整（¥:2226.57 万元），每次报价加价幅度为人民币伍拾万元整（¥50 万元）的整数倍。

三、时间安排

（一）公告时间：2025 年 10 月 30 日至 2025 年 11 月 19 日。

（二）网上挂牌竞买时间：2025 年 11 月 20 日 9 时至 2025 年 12 月 4 日 10 时。

（三）竞买保证金到账截止时间为 2025 年 12 月 4 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



另有规定除外），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转让/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、竞买保证金

（一）该宗地竞买保证金为人民币肆佰肆拾伍万元整（¥445万）。

（二）申请人应当在网上挂牌转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”）获取竞买保证金支付账号。

（三）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、竞买申请

本次网上挂牌转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。

本次网上挂牌转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转让公告、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

本次网上挂牌转让为无底价挂牌，采取“价高者得”方式转让并确定成交候选人。

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5个工作日内将竞买申请书等材料上传至电子交易系统，并将竞买申请纸质材料提交至本合作经济社，由我合作经济社对竞买资格进行审查。本合作经济社收到纸质版和系统版申请材料之日起3个工作日确定符合竞买资格的成交候选人为竞得人。

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）；

十、签订交易成交确认书、合作开发合同及转让合同

(一) 竞得人应在接到竞得人确定通知之日起5个工作日内与本社、交易中心签订《成交确认书》。

(二) 签订《成交确认书》之日起5个工作日内，竞得人须与本社签订《合作开发合同》及《转让合同》。

(三) 竞得人竞得用地后10个工作日内凭挂牌成交确认书、合同书及竞得人资料到惠州市自然资源局大亚湾分局用地部门签订《国有土地使用权出让合同》。

十一、竞买保证金退还

竞得人与本合作经济社签订《合作开发合同》、《转让合同》后，可向本合作经济社和惠州市公共资源交易中心大亚湾分中心申请退转竞买保证金，不计利息。

未竞得人缴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。

竞得人缴纳的竞买保证金退还，竞得人应带齐如下相关资料到交易中心办理手续：

(一) 竞得人竞买保证金退还的说明；

(二) 转让方同意竞买保证金退还转出的说明；

(三) 竞买保证金到账通知书；

(四) 竞价结果通知书;

(五) 竞买保证金转账凭证。

十二、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。

十三、其他需要公告的事项

(一) 本合作经济社与竞得方按照“项目用地面积:返还厂房建筑面积=1:0.5”的比例进行返还物业,其中本合作经济社分得整个项目工业厂房物业建筑面积 9347.50 m²(最终面积以不动产权证面积为准)。竞得人无需向本合作经济社支付地价款。

地价款不含契税、印花税等有关费用,竞得人需按规定缴交契税等有关税费。

(二) 本合作经济社分得园区物业后,竞得方根据本合作经济社的需求返租本合作经济社全部物业,返租采用“固定租金”模式,返租年限为 20 年,第 1-3 年租金为 13 元/m²·月,第 4-6 年租金为 14 元/m²·月,第 7-9 年租金为 15 元/m²·月,自第 10 年起每 3 年租金以上一个租金周期(每

三年为一个租金周期)的租金标准为基础上涨 5%;以上租金均为含税价。

(三) 本合作经济社提供的目标地块于 2018 年 4 月 9 日通过大亚湾区三资平台进行出租,解除原租赁协议的补偿费用为 1500 万元,此补偿费由竞得方自摘牌并与我社签订《合作开发合同》后按照合同约定期限支付给原租赁方作为本合作经济社解除租赁协议的补偿费用。

(四) 与项目用地有关的相关费用,包括规划条件告知书申请、土地评估工作、挂牌登报、依法缴纳的交易契税、土地增值税等相关费用均由竞得人承担。

(五) 若挂牌成交价高于起始价,竞价结束之日起 5 个工作日内,竞得人须将成交价减去起始价后的款项支付给本合作经济社,支付方式由本合作经济社与竞得人另行协商约定。

(六) 地块动工竣工时间及地块交付时间

1、自原承租方完成退场并清表,且竞得方将该地块不动产权证办至竞得方名下之日起算项目建设期为 24 个月,竞得人应在 24 个月建设期内完成竣工验收,并将约定的物业交付予本合作经济社(因不可抗拒因素除外)。

2、竞得人在付清相关税费之日起一个月内办理交地手续,凭《交地确认书》、《转让合同》(正本)和完税凭证等申请办理土地初始登记,领取《不动产权证书》。

(七) 本宗地块挂牌起始价和成交价为交易价格,并非成交价款。本社最终以《合作开发合同》的约定,获得相关权益,不收取成交价款(本公告第十三条第(五)点除外)。

（八）土地开发及使用规定

1、该宗地拟用于经营的产业类型为人工智能及智能制造类的综合性产业项目；投资强度 ≥ 1.2 亿元/公顷；单位产值 ≥ 2.0 亿元/公顷；单位税贡 ≥ 1000 万元/公顷。

十四、本公告未尽事宜，以附件《合作开发合同》为准。

十五、本宗地网上挂牌转让的详细资料 and 具体要求，见电子交易系统网站(<https://tdky.hzggzyjy.cn/>)。申请人可在网上挂牌交易系统下载挂牌转让公告、须知及相关交易文件。

十六、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）。

十七、竞买申请一经受理确认，即视为竞买人对网上挂牌转让公告、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。

十八、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）。

十九、联系方式：

转让方联系人：李工

联系地址：广东省惠州市大亚湾区澳头街道办妈庙村三村小组

联系电话：0752-5571778

交易机构：惠州市公共资源交易中心大亚湾分中心

联系地址：惠州大亚湾区科技创新园创新大厦三楼

联系人：曾工、李工

联系电话：0752-5190887

注：1. 本公告同时在下列网站及场所发布,广东省公共资源交易平台、惠州市公共资源交易中心交易大厅的电子显示屏、惠州日报。

2. 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。

惠州大亚湾区澳头街妈庙三村股份合作经济社

2025 年 10 月 30 日



附表：



网上挂牌转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	土地 使用 年限	规划设计 条件告知 书
				计算指 标用地 面积	宗地使 用面积	建筑系 数	容积率	计容积率 建筑面 积	绿地率	机动车停车位（个）				
DYWZ20 25004	大亚湾坪山 河西片区	PX08021 0	一类 工业 用地	18695 m ²	18695 m ²	≥ 40%	1.2- 2.5	22434-46 737.5 m ²	10%- 20%	厂房每 100 平方米计 容积率建筑面积≥0.3 个,工业项目所需的行 政办公及生活服务设 施每 100 平方米计容 积率建筑面积≥1.0 个。	人工智 能及智 能制造 类的综 合性产 业项目	50 年	惠州市自 然资源局 大亚湾经 济技术开 发区分局 TJ[2025]0 16 号规划 设计条件 告知书	



