**惠州市大亚湾区国有建设用地使用权**

**网上挂牌转让须知**

惠公易土大亚湾 [2022] 007号

根据《广东省土地使用权交易市场管理规定》、《惠州市国有建设用地使用权和矿业权电子挂牌交易规则》等规定，我中心对以下国有建设用地使用权实行网上挂牌转让，现就有关事项公告如下：

一、本次国有建设用地使用权网上挂牌转让的转让人为有关单位，具体组织实施由惠州市公共资源交易中心大亚湾分中心承办。

二、本次国有建设用地使用权网上挂牌转让遵循公开、公平、公正和诚实信用原则。

三、主要交易信息

（一）宗地概括：位于西区儿童公园东侧地段，其他商服用地、城镇住宅用地，面积7605平方米，使用年限：2020年09月16日起2090年09月15日止。

（二）上述用地的规划设计指标要求：用地面积7605平方米，计算指标用地面积7605平方米，容积率≤4.0（商业建筑面积≤20%），建筑密度≤35%，绿地率≥20%。详见挂牌文件。

（三）挂牌起始价：人民币壹亿捌仟壹佰零玖万零贰佰陆拾元整（￥:181090260.00）。增价幅度：每次报价的最小加价幅度是人民币50万元。竞买保证金：人民币伍仟肆佰万元整（￥:54000000.00）。

（四）根据委托方说明：1、地上附着物清理，由委托方完成，于挂牌后三个月内交付给竞得方使用；2、土地过户所产生的税费等费用由竞得人承担。

四、按委托方要求对上述用地挂牌转让，寻求合作开发商住项目，就合作相关事宜作以下说明：

（一）上述用地采取村企合作方式开发项目土地，由委托方提供上述留用地，竞得方负责提供整个项目的开发建设资金，委托方与竞得方双方在开发完毕后按照约定比例分配物业。

（二）竞得方必须同意整个项目按可计容积率建筑面积25%：75%的比例分成：即委托方分得整个项目25%的物业，竞得方分得整个项目75%的物业。对于合作分成及交付委托方的物业，委托方与竞得方另有约定的，按双方的约定执行。委托方可分配的物业用途包括住宅、商业、地下停车位（人防车位除外）均按照上述比例进行分配 (小区计容配套设施、公共设施、安置房等面积除外）。

（三）委托方分得物业的分配以集中、垂直分配为原则。在规划建设方案获得政府审批之日起三个月内，委托方与竞得方双方共同确定委托方所分配的物业具体位置。委托方分得物业由委托方分配给村民，竞得方不干涉。委托方分得的物业由竞得方委托的专业物业公司管理，物业管理费按竞得方委托的物业公司按政府规定标准范围统一收费。

（四）竞得方可自行摘牌或另行出资成立项目公司，由项目公司负责本项目的运营管理，竞得方持有项目公司全部股份，委托方不持股。项目公司由竞得方全权负责经营管理，委托方不直接参与实际经营管理，委托方及委托方村民有知情权，委托方不干涉竞得方经营管理、施工及施工单位选择。项目土地的规划与建设标准，均按政府相关部门最终审批的方案执行，并根据政府主管部门审核确定的设计施工图纸严格施工。合作项目的组织设计、规划建设、工程招标、施工建设、营销策划、 房屋销售、直至项目竣工验收等全部工作均由竞得方或项目公司完全负责并承担投入所需的全部资金。

（五）竞得方摘牌后，应当自项目取得施工许可证之日起36个月内，将约定交付标准的物业交付给委托方。

（六）委托方分得物业须确权到委托方村民名下，委托方所分所有物业按5000元/㎡进行签约备案，确权到委托方本村村民名下的，在备案价范围内的税费由竞得方负责；委托方所分得物业对外销售的，销售费用、政府规定的各种税及所发生的各种费用由委托方自行承担。委托方需要将分配的物业由竞得方回购的，具体回购价格由委托方与竞得方双方另行签订补充协议约定，委托方村民分配的物业由竞得方回购且在竞得方支付回购款后，委托方不再享有本项目任何权益，所有物业权益均归竞得方所有。

（七）竞得方自取得项目施工许可证之日起三十六个月内，未将符合协议约定达到交付标准的物业交付给委托方或委托方指定的村民，并须在相关房产部门网签登记备案至委托方或委托方指定的村民名下，则每逾期一日，须按每月5万元的标准计付逾期违约金，直计付至完成交付且网签登记备案完成之日止。

（八）若挂牌成交价高于起始价，竞买成功后5日内，竞得方须将成交价减去起始价后的款项支付给委托方，支付方式由委托方与竞得人另行协商约定。

（九）竞得后5个工作日内，竞得方需与委托方完成村民表决并签订合作协议，否则视为竞得方放弃签约，委托方有权没收挂牌保证金。

（十）本合作开发协议正式签署后，如有未尽事宜，双方可另行协商解决并签订书面补充协议，双方签订的补充协议与本合作协议具有同等法律效力，补充内容与本协议不同之处，以补充协议为准。

（十一）挂牌公告、文件所规定的其它条件。

竞得人竞得该宗地后须自行与委托方协调合作及办理相关手续等具体事宜，本中心不另作处理，提请竞买人注意。

五、申请和资格审查

（一）挂牌相关文件取得

申请人可在网上挂牌交易系统浏览或下载相关网上挂牌转让文件。

（二）办理数字证书

办理数字证书是参加本次网上挂牌转让活动的必经程序，申请人应当携相关证件到广东省数字证书认证中心申请并办理好数字证书。 数字证书办理流程详见网上挂牌交易系统上的《数字证书申请指南》。

（三）确认竞买人资格

办理好数字证书的申请人参加本次网上挂牌竞买的，应按网上挂牌交易要求填写真实有效的申请人身份等相关信息并向网上挂牌交易系统提交申请书。

申请人应根据网上挂牌交易系统生成的随机保证金帐号足额交纳竞买保证金。竞买保证金应以申请人的身份交纳，网上挂牌交易系统在接受竞买保证金时，仅以此随机保证金帐号作为识别竞买人身份的依据，并在竞买保证金确认到帐之后，赋予竞买人对应宗地的竞买权限，并生成《网上挂牌竞买人资格确认书》发送给竞买人。

六、答疑及现场踏勘

申请人对网上挂牌转让文件有疑问的，可在网上挂牌活动开始前以书面或者口头方式向本中心咨询。有意竞买者可自行到地块现场踏勘（可在网上查阅红线图及相关照片）。

七、本次网上挂牌转让活动有关时间具体如下：

（一）网上挂牌起始时间：2022年06月06日9时。

（二）网上挂牌截止时间：2022年06月21日10时。

（三）网上挂牌报价时间：网上挂牌起止时间内。

八、竞买保证金

（一）竞买保证金是申请人参加网上挂牌交易活动的资格条件。按规定将竞买保证金汇入指定账户，是参加网上挂牌交易活动的必经程序。

（二）上述用地竞买保证金到账截止时间为2022年06月21日9时整。

（三）竞买人应当提前交纳竞买保证金以确保在到账截止时间前到账，超过到账截止时间的保证金，网上挂牌交易系统将不予受理，造成的损失由竞买人自行承担。

竞买保证金开户单位：惠州市公共资源交易中心大亚湾分中心

开户银行：1、中国银行惠州大亚湾支行；2、中国工商银行惠州大亚湾支行；3、中国农业银行惠州大亚湾支行；4、惠州农商银行大亚湾支行；5、中国建设银行股份有限公司惠州大亚湾支行；6、招商银行惠州大亚湾支行；7、交通银行惠州大亚湾支行。

账   号：网上挂牌交易随机产生子账号。

九、网上挂牌程序

（一）公布网上挂牌信息

我中心将有关宗地的位置、面积、用途、使用年期、起始价及增价幅度等予以公布。 有意竞买者可登陆网上挂牌交易系统网站(https://www.hzgtjy.com/)查询。

（二）网上挂牌竞价

1、网上挂牌交易从网上挂牌起始时间起开始接受报价。

2、办理好数字证书、足额交付竞买保证金并经网上挂牌交易系统确认的竞买人通过网上挂牌交易系统进行报价。

3、网上挂牌交易系统对符合规定的报价予以确认，并更新显示当前报价。

4、网上挂牌交易系统继续接受新的报价。

（三）网上挂牌截止

网上挂牌截止由网上挂牌交易系统自动确定。在公告规定的网上挂牌截止时间，网上挂牌交易系统将显示最高报价，并询问竞买人是否愿意继续竞价。

1、网上挂牌交易系统将在网上挂牌截止时间自动确定网上挂牌截止。

2、网上挂牌交易系统显示最高报价，并询问竞买人是否继续竞价。

3、有竞买人表示继续竞价的，即网上挂牌截止时有两个或两个以上竞买人要求报价的情形，网上挂牌交易自动进入网上限时竞价程序。

4、经网上挂牌交易询问完毕后，没有竞买人表示愿意继续竞价的，网上挂牌交易按下列规定确定网上挂牌结果：

（1）、最高报价高于或等于起始价的，网上挂牌交易系统显示网上挂牌成交，最高报价的出价人为竞得人。

（2）、无人应价的，网上挂牌交易系统显示网上挂牌不成交。

（四）网上限时竞价

1、经网上挂牌交易系统询问完毕后，有竞买人愿意参加网上限时竞价的，网上挂牌交易系统开始第一次5分钟倒计时的限时竞价，竞买人应严格按照报价规则参加限时竞价。如在5分钟内的任一时点有新的报价，网上挂牌交易即从此时点起再顺延一个5分钟，供竞买人作新一轮竞价，并按此方式不断顺延下去。

2、5分钟限时竞价内没有新的报价，网上挂牌交易系统将自动关闭报价通道，当前最高报价为最终报价，网上挂牌交易系统确认最高报价者为竞得人。

3、在网上限时竞价中无人报价的，以网上挂牌截止时出价最高者为竞得人。

（五）签订《成交确认书》

1、网上挂牌交易结束后，竞得人应当自行下载打印《竞价结果通知书》并到我中心签订《国有建设用地使用权网上挂牌成交确认书》，竞得人拒绝签订《成交确认书》也不能对抗网上挂牌成交结果的法律效力。

2、竞得人应当在网上挂牌交易结果公布后的5个工作日内持下列有关纸质材料与本中心签订《成交确认书》，材料清单如下：

（1）《竞买申请书》（加盖公章）。

（2）《竞价结果通知书》。

（3）《竞买保证金到账通知书》。

（4）竞买保证金转帐凭证复印件。

（5）申请竞买人有效的《营业执照》复印件（加盖公章）。

（6）法定代表人身份证复印件（加盖公章）。

（7）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）。

（8）联合竞买协议（联合竞买的提供）。

（9）其他应提交的文件。

境外竞买人按照上述规定提交的有关竞买人身份证明及其他相关文件，应按规定由中华人民共和国驻该国、该地区大使馆或领事馆公证或认证；香港竞买人身份证明及其他相关文件应由中华人民共和国司法部授权的香港律师公证人公证并由中国法律服务（香港）有限公司加盖转递章；澳门竞买人身份证明及其他相关文件应由中华人民共和国司法部授权的澳门律师公证人公证；台湾竞买人身份证明及其他相关文件应由台湾公证人公证并存广东省公证协会副本备案。

竞买人如需保存上述竞买报名资料应自留备份，本中心不予退还。

联合竞买协议要约定联合各方的权利和义务。必须明确表达参与联合竞买的各方、参与竞买的代表人、联合各方的出资比例和签订《转让合同》时的受让人。

上述文件中，申请书必须用中文书写，其他文件可以使用其它语言，但必须附中文译本，所有文件的解释以中文译本为准。

（六）签订《转让合同》

转让方与竞得人依据转让公告、交易须知、挂牌文件、《成交确认书》的约定签订《转让合同》。

（七）网上挂牌结果公布

我中心将在本次挂牌转让活动结束后10个工作日内，在本系统公布本次挂牌转让结果。

十、报价规则

（一）本次网上挂牌以增价方式进行报价，每次加价幅度不得小于本须知规定的增价幅度。

（二）竞买人的首次报价不低于起始价，此后的竞买人报价须高于报价当时的最新网上挂牌价格，并以增价幅度的整数倍加价。

（三）竞买人通过网上挂牌交易提交的报价一经报出，不得撤回。

（四）在报价期间，竞买人可多次报价。

（五）在报价期内，竞买人必须进行一次有效报价，才能参加网上限时竞价。

（六）竞买人报价有下列情形之一的，为无效报价：

1、报价未在网上挂牌期限内收到的。

2、报价因竞买人网络故障未在网上挂牌报价期限内收到的。

3、报价与竞买申请文件不符的。

4、报价不符合报价规则的。

5、报价低于网上挂牌起始价的。

6、报价不符合网上挂牌公告、须知及相关交易文件规定的其他情形。

十一、注意事项

（一）在竞买申请之前，申请人须详细阅读本次网上挂牌转让公告、本须知及相关信息和交易条件，如有疑问可以在网上挂牌活动开始日前向本中心咨询，申请人亦可自行到现场踏勘网上挂牌转让地块。申请一经受理确认后，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。

（二）本次国有建设用地使用权网上挂牌转让按照价高者得的原则确定竞得人。

（三）确定竞得人后，竞得人持《竞价结果通知书》以及参加本宗地网上挂牌交易的所有资料到本中心办理相关成交确认手续。

《国有建设用地使用权网上挂牌成交确认书》对挂牌人和竞得人具有法律效力，挂牌人改变网上挂牌结果的，或者竞得人放弃竞得宗地的，应当承担法律责任。

（四）未竞得人交纳的竞买保证金，可在网上挂牌活动结束后 5 个工作日内向我中心申请退还，不计利息。

（五）竞得人签订《国有建设用地使用权网上挂牌成交确认书》之日起5个工作日内竞得人须与转让方签订《转让合同》。

（六）为避免网络延迟问题，竞买人尽量避免在网上挂牌截止前最后几秒钟才出价，以防止网上挂牌交易无法及时接收到报价的情况发生。

（七）有下列情形之一的，将暂停、中止或终止网上挂牌交易活动：

1、网上挂牌交易系统受到网络恶意入侵的。

2、因网上挂牌交易系统遭受破坏或发生电力、网络故障等不可抗力的非交易中心因素，导致网上挂牌交易系统不能正常运行的。

3、网上挂牌交易委托人根据有关规定要求暂停、中止或终止网上挂牌交易活动的。

4、涉及土地或矿业权纠纷，不能及时解决的。

5、司法机关要求暂停、中止或终止网上挂牌交易活动的。

6、国土资源部门、交易中心认为应当暂停、中止或终止网上挂牌交易活动的其他情形。

（八）竞得人有下列行为之一的，视为违约，本中心可取消竞得人资格，保证金不予退还,并由有关部门依法处理;造成损失的，竞得人还应依法承担赔偿责任：

1、采取行贿、恶意串通等非法手段竞得的。

2、竞得人以其他非法手段竞得的。

3、竞得人逾期或拒绝签订《成交确认书》的。

4、竞得人逾期或拒绝签订《转让合同》的。

5、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。

6、构成违约责任的其他行为。

（九）本中心认为需要对本次网上挂牌公告事项作出修改、补充时，于网上挂牌交易截止日5日前按有关规定作出修改补充。

申请人应当及时关注土地的网上挂牌交易信息。本中心发出的修改、补充公告，与本网上挂牌交易须知、公告及相关交易文件具有同等效力。若与本网上挂牌转让须知、公告及相关交易文件有矛盾时，以日期在后者为准。

（十）本须知及公告涉及的时间期限，以网上挂牌交易系统服务器的时间为准。

（十一）本中心对本须知有解释权。