

惠州大亚湾区国有建设用地使用权 网上挂牌出让须知

惠公易土大亚湾[2022]005 号

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》以及《招标投标挂牌出让国有土地使用权规范》等有关规定，经惠州市人民政府批准，受惠州市国土资源局委托，本中心以网上挂牌交易方式出让下列国有建设用地使用权。

一、本次国有建设用地使用权网上挂牌出让的出让人为惠州市国土资源局，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出让遵循公开、公平、公正和诚实信用原则。

三、出让地块的基本情况 & 规划指标要求

（一）本次挂牌出让 1 宗地块，地块编号为 DYW2022007，用地编号为 QW-05-03-06，备案号为 4424622BA0001，地块位于荃湾港区，面积为 49089 平方米，规划用途为仓储用地，出让年限为 50 年，非点状供地，所在区域为中心城区。容积率 ≥ 0.5 ，建筑系数 $\geq 30\%$ ，绿地率 $\leq 20\%$ ，生产区停车位 ≥ 0.3 个/100 m^2 计容建筑面积，生产服务、行政办公及生活服务区停车位 ≥ 1.0 个/100 m^2 计容建筑面积。

（二）本次挂牌出让为无底价挂牌出让（先租后让），按照价高者得的原则确定竞得人。地块挂牌起始价为 4049.8425 万元人民币（单价约 825 元/平方米），首次应价可以以起始价应价，每次加价幅度不少于 50 万元人民币的整数倍。

（三）成交后，竞买保证金转为地价款，首年租赁价款自《国有

建设用地使用权租赁合同》签订之日起 30 日内付清，第二、第三年在当期起算之日起 30 日内付清，余款自《国有建设用地使用权出让合同》签订之日起 30 日内付清。

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，符合如下条件的（除法律法规另有规定外），均可申请参加竞买，申请人可以单独申请，也可以联合申请。申请人应具备的条件：

（一）地块缴交竞买保证金 810 万元人民币。

（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；
- 6、存在其它被禁止竞买土地行为的。

五、交付条件和时间：该宗地按“净地”条件（土地平整，具备施工需求的条件，包括给水、排水、通电、通路、通讯、红线外已铺设接驳市政排污设施的排污管道）以先租后让方式网上挂牌出让并交付土地，签订《国有建设用地使用权租赁合同》之日起交付土地。竞得人须在成交后 10 个工作日内按《国有建设用地使用权租赁合同（样本）》（见附件）约定条款签订《国有建设用地使用权租赁合同》。

六、建设期限：该宗地必须在交付土地之日起 6 个月内开工建设，

2023 年 12 月 31 日前竣工（因不可抗力因素除外）。

七、规划建设要求：竞得人在用地红线内开发建设必须符合城市规划要求，必须按大亚湾区住房和城乡建设局出具的《规划条件告知书》规划控制指标要求及有关规定进行规划设计。

八、需要说明的事项：

1、该宗地产业指标以整体项目进行统计计算，具体要求为：1、产业类型为化工物流仓储项目；2、投资强度 ≥ 3000 万元/公顷；3、单位产值 ≥ 1000 万元/公顷，4、单位税贡 ≥ 100 万元/公顷；5、非生产设施占地比例：行政办公及生活配套设施用地面积不得超过宗地总用地面积 7%。

2、竞得人投资项目符合约定产业要求和符合用地集约条件的，最终地价经区管委会批准后可按广东省人民政府粤府〔2018〕79 号文精神确定。

3、该宗地采取先租后让方式挂牌出让，租赁期为 3 年，年租金为成交价的 1/50，租金按年缴交；竞得人凭《建设用地规划许可证》、《国有建设用地使用权租赁合同》、租金缴纳凭据、完税证明办理规划、报建等手续。租赁期满，符合约定的动竣工条件的，竞得人可申请办理土地使用权出让手续（包括但不限于签订《国有建设用地使用权出让合同》、缴交地价余款、领取《不动产权证书》）。如竞得人因自身原因未能在租赁期内动、竣工的，将按合同约定收取相应滞纳金直至收回土地使用权。

4、根据《关于印发<区住建局推进装配式建筑工作实施方案>的通知》，项目应严格执行装配式建筑相关要求。

5、竞得人为非本区注册登记的企业，在竞得土地后，必须于 2 个月内在本区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。

6、挂牌成交价的 10%转为定金，竞得人有下列行为之一的，视为违约，可取消竞得人资格，定金不予退还，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不符合竞买资格条件的。

②采取行贿、恶意串通等非法手段竞得的。

③竞得人以其他非法手段竞得的。

④竞得人逾期或拒绝签订《成交确认书》的。

⑤竞得人逾期或拒绝签订《租赁合同》、《出让合同》的。

⑥不按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。

⑦构成违约责任的其他行为。

7、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。

8、竞得人须与政府签订建设项目投资协议，对项目投资具体情况进行约定，作为项目用地全生命周期监管内容。

九、本次网上挂牌出让活动有关时间

网上挂牌时间为不少于 10 个工作日，不包括法定节假日。具体如下：

（一）网上挂牌起始时间：2022 年 05 月 27 日 9 时。

（二）网上挂牌截止时间：2022 年 06 月 13 日 10 时。

（三）网上挂牌交纳保证金截止时间：2022 年 06 月 13 日 9 时。

（四）网上挂牌报价时间：网上挂牌起止时间内。

十、挂牌文件获取

申请人可在网上挂牌交易系统浏览或下载本次网上挂牌出让文件，具体包括：

- 1、《惠州市国有建设用地使用权和矿业权电子挂牌交易规则》；
- 2、网上挂牌出让公告；
- 3、《国有建设用地使用权出让合同》（以下简称“出让合同”）样本；
- 4、宗地图；
- 5、挂牌出让地块现状图；
- 6、宗地规划指标要求；
- 7、 其他相关文件。

十一、办理数字证书

办理数字证书是参加本次网上挂牌出让活动的必经程序，申请人应当携带相关有效证件到广东省数字证书认证中心惠州办理点（地址：惠州市江北云山西路2号帝景国际商务中心7层18-22房，电话：0752-2898481）申请办理。数字证书的办理流程详见网上挂牌交易系统上的《数字证书办理指南》。

十二、答疑及现场踏勘

申请人对网上挂牌出让文件有疑问的，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（可在网上查阅位置图和现状图）。

十三、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) 竞买保证金到账截止时间为 2022 年 06 月 13 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。

(四) 跨地区或跨行转账的竞买人,需预足资金的在途时间,以免影响竞买人及时取得竞买资格。

(五) 竞买保证金到账时间以网上挂牌交易系统颁发《保证金到账通知书》为准。

(六) 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

(七) 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。

(八) 保证金账号: 网上挂牌交易系统随机产生子账号。

十四、网上报价规则

（一）本次网上挂牌以增价方式进行报价，每次加价幅度为本须知规定增价幅度的整数倍。

（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系统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、报价未在挂牌期限内收到的。
- 2、报价因竞买人网络故障未在挂牌报价期限内收到的。
- 3、报价不符合报价规则的。
- 4、报价低于挂牌起始价的。
- 5、报价不符合挂牌公告、须知及相关交易文件规定的其他情形。

十五、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、规划要求、起始价、增价规则及增价幅度等予以公布。有意竞买者可登陆惠州市公共资源交易中心土地与矿业网上挂牌交易系统网站(<https://www.hzgtjy.com/>)查询。

（二）申请竞买

办理好数字证书的申请人决定参加本次网上挂牌竞买的，应按网上挂牌交易系统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。企业进行联合竞买的，应当按要求如实填写联合竞买各方的相关信息和出资比例。

（三）交纳保证金

申请人应根据网上挂牌交易系统生成的随机保证金账号按时足额交纳竞买保证金。竞买保证金应当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，仅以此随机保证金账号作为识别竞买人身份的依据，并在竞买保证金确认到账之后，赋予竞买人对应宗地的竞买权限（详见本《须知》）。

（四）网上挂牌报价

- 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、按时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。
- 5、网上挂牌报价规则见本《须知》。

（五）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（限时竞价）。

- 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，并询问竞买人是否愿意继续竞价。

3、有 2 个或者 2 个以上竞买人报价的，挂牌截止后 5 分钟为限时竞价询问期。询问期间，若竞买人选择参加限时竞价的，须选择“继续”按钮，若竞买人选择不参加的，须选择“放弃”按钮，竞买人在询问期 5 分钟内未做出选择，则系统默认其选择参加限时竞价。

4、有竞买人表示愿意继续竞价的，网上挂牌交易系统自动进入网上限时竞价程序。

5、经网上挂牌交易系统询问完毕后，没有竞买人表示愿意继续竞价的，网上挂牌交易系统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。

（六）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，网上挂牌交易系统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，但低于网上挂牌交易起始价者除外。

（七）资格审查和签订《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《竞买申请书》、《竞价结果通知书》并盖章。

2、竞得人应当在网上挂牌交易结果公布后的 5 个工作日内持公司公章及下列有关纸质材料到本中心进行资格审查并签订《成交确认书》：

- （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）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《出让合同》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。

（八）网上挂牌出让结果公示

我中心将在本次国有建设用地使用权网上挂牌出让活动结束后10个工作日内，在中国土地市场网、广东省土地市场网、惠州市公共资源交易中心网和本中心电子显示屏公布本次国有土地使用权网上挂牌出让结果。

十六、注意事项

（一）在竞买申请之前，申请人须详细阅读本次《网上挂牌出让公告》、《惠州市国有建设用地使用权网上挂牌出让须知》、《惠州市国有建设用地使用权和矿业权电子挂牌交易规则》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出让地块。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。

（二）本次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竞得人。

（三）确定竞得人后，竞得人持《惠州市公共资源交易中心网上挂牌交易成交通知书》以及参加本次网上挂牌交易的所须资料到惠州市公共资源交易中心大亚湾分中心土地矿业交易部申办相关成交确认手续。

《惠州市公共资源交易中心网上挂牌交易成交通知书》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，应当承担相应法律责任。

（四）竞得人缴纳的竞买保证金，网上挂牌成交后，竞得人应持相关资料到我中心办理保证金转付地价款手续。未竞得人缴交的竞买保证金，在网上挂牌活动结束后 5 个工作日内，带齐相关资料（《保证金到帐通知书》及进账单等）到本中心退还保证金，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》后，竞买保证金抵作土地出让价款，成交价款余款按《出让合同》的约定支付。

（六）为避免网络延迟问题，竞买人首次出价应在网上挂牌截止前 10 分钟出价，以防止网上挂牌交易系统无法及时接收到报价的情况发生。5 分钟倒计时竞价期间，请不要在最后时段报价，以防网络延时造成报价提交不成功。

（七）有下列情形之一的，本中心将暂停、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、国土资源部门或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）网上挂牌成交价即为总地价款，竞得人除支付成交价款外，还需支付契税、印花税等有关费用。

（九）该宗地使用网上挂牌方式出让，交易全程适用《惠州市国有建设用地使用权和矿业权电子挂牌交易规则》（惠府〔2014〕167号）

（十）竞得人与出让人签订《出让合同》后，应当按出让合同约定支付网上挂牌成交价款。竞得人付清全部网上挂牌成交价款后，依法申请办理土地登记，领取《不动产权证书》。

（十一）网上挂牌不成交的，应当按规定由委托方和本中心重新组织出让。

（十二）本中心认为需要对网上挂牌出让须知、公告及相关交易文件作出修改、补充时，将通过原公告发布渠道公告，不作另行通知。

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，与本网上挂牌出让须知、公告及相关交易文件具有同等效力。若与本网上挂牌出让须知、公告及相关交易文件有矛盾时，以日期在后者为准。

（十三）本须知及公告涉及的时间期限，以惠州市公共资源交易

中心土地与矿业网上挂牌交易系统服务器的时间为准。

(十四)竞买人在本次网上挂牌交易过程中与惠州市公共资源交易中心发生任何争议,由双方协商。协商不成的可依法提交惠州市仲裁机构仲裁解决。

(十五)本中心对本《须知》有解释权。未尽事宜依照《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》办理。

惠州市公共资源交易中心大亚湾分中心

2022 年 05 月 06 日