**惠州市国有建设用地使用权网上挂牌出让公告**

惠公易土市直[2021]055号

根据国土资源部令第39号《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》和广东省人民政府令第79号《广东省土地使用权交易市场管理规定》的规定，经惠州市人民政府批准，惠州市自然资源局决定以网上挂牌方式出让下列一宗国有建设用地使用权，本次国有建设用地使用权网上挂牌出让交易具体事务委托惠州市公共资源交易中心办理。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、网上挂牌竞买时间为2022年1月20日9时至2022年2月9日10时。

三、挂牌起始价为人民币38820万元,每次报价加价幅度为人民币500万元的整数倍。

四、竞买资格及要求

（一）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，网上挂牌交易结束后提交《房地产企业开发资质证书》，且同一企业及控股公司只允许一家企业参与竞买。申请企业可以单独申请，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《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出让合同补充条款；也可按约定直接与新公司签订《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《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出让合同补充条款；也可按约定直接与新公司签订《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。

（二）竞买申请人股东不得违规对其提供借贷、转贷、担保或其他相关融资便利等。购地资金不得直接或间接使用金融机构各类融资资金，购地资金不得使用房地产产业链上下游关联企业借款或预付款，购地资金不得使用其他自然人、法人、非法人组织的借款，购地资金不得使用参与竞买申请人控制的非房地产企业融资等。竞买申请人要说明购地资金来源，网上挂牌交易成交后提交相应证明并对上述要求作出承诺。

对于经审查资金来源不符合要求的，根据情况采取取消参与资格竞买、取消竞得资格、解除土地出让合同或收回已出让土地等措施，竞买保证金不予返还，一年内不得在惠州市参加土地竞买。

五、该宗地竞买保证金可用人民币及外币（暂限于美元、港币）支付。

六、申请人应具备的其他条件：

（一）缴交竞买保证金11646万元人民币，如以外币缴交竞买保证金的，须缴交美元1805万元、港币14048万元。

（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、被列入问题楼盘开发企业黑名单的;

7、购地资金超过“三道红线”，存在重大失信行为的；

8、存在其它被禁止竞买土地行为的。

七、本次国有建设用地使用权网上挂牌竞价达到44643万元时，转为采取摇号方式确定竞得人。

八、本次网上挂牌出让的详细资料和具体要求，见惠州市公共资源交易中心土地与矿业网上挂牌交易系统（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，并按上述文件规定的操作程序在网上参加竞买。

九、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、申请人应当在网上挂牌出让结束前登录惠州市公共资源交易中心土地与矿业网上挂牌交易系统并在系统上向惠州市公共资源交易中心提交竞买申请并支付保证金。网上挂牌保证金到账截止时间为2022年2月9日上午9时止。

十一、本次国有建设用地使用权网上挂牌出让只接受网上竞买申请，即通过惠州市公共资源交易中心土地与矿业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。

十二、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10%转作定金。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；竞买保证金转作定金后有剩余，余额抵作土地成交价的预付款。竞得人签订《出让合同》后，定金可抵作土地成交价款，余额转作土地成交价款。

以外币缴交竞买保证金的，扣除定金后余额部分返回给竞得人，待竞得人按时缴清土地成交价款后，再将定金退还，不计利息。

十三、其它需要公告的事项

（一）该地块所建单套毛坯商品住宅销售单价不高于21000元/㎡，如实施装修销售的，装修标准原则上不得高于3000元/㎡。

（二）开发投资总额不少于62577万元（含地价,不含地价溢价部分）。

（三）土地成交价款须以人民币支付,竞得人在签订《出让合同》之日起30日内付清全部成交价款。

（四）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《规划设计条件告知书》（案卷编号：PB20210063）规划控制指标要求及有关规定进行规划设计；

（五）该地属政府储备地，没有法律经济纠纷，具备动工开发所必须的基本条件；

（六）竞得人须配建总建筑面积不低于27717㎡的安置房并无偿移交政府，安置房套数、户型等详见安置房建设与移交协议，配建安置房建筑面积计入该宗地计算容积率建筑面积。竞得人在竞得地块后须先与惠城区国有资产监督管理局签订安置房建设与移交协议后方可与市自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》；

（七）取得JSH-B04-19地块的土地使用权者须按规划要求及相关规范承担地块南侧修竹一路、东侧文竹一路以及修竹一路以及文竹一路交叉口（包括雨水管、污水管、电力电缆沟和通信管群）的建设，建成后无偿移交政府相关部门。

（八）临规划城市道路一侧建筑红线与道路红线之间的用地须作为景观绿地型公共空间，由用地权属单位自建，但应服从城市规划建设的需要，建成后由政府统一管理，并纳入城市公共开放空间。

（九）为保证临水（包括江、河、湖、库等）景观资源的公共性，一线临水界面的建筑布局应开敞通透，避免建设对景观遮挡严重的板式建筑，临水地块的建筑间口率 (建筑总面宽/基地滨水面宽）应当控制在50%以下。建筑体量应腹地高、滨水低、逐级下降。

（十）JSH-B04-19地块临水区域第一层次的建筑应以低、多层建筑为主，宜设置商业及配套公共服务设施，高度不宜超过24米。

（十一）竞得人须按《规划设计条件告知书》（案卷编号：PB20210063）要求配建相关配套设施。

（十二）竞得人有下列行为之一的，取消竞得人资格，竞买保证金不予退还,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、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《出让合同》的；

6、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；

7、构成违约责任的其他行为。

（十三）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。

十四、联系方式：

（一）惠州市自然资源局

联系地址：惠州市江北三新南路7号

联系人：黄工

联系电话：（0752）2896313

1. 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号楼一楼108室

联系人：袁工、杨工

联系电话：（0752）7121026、7121036

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

惠州市自然资源局网站：http://land.huizhou.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现场。

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

惠州市自然资源局

惠州市公共资源交易中心

2021年12月30日

附表

**网上挂牌出让地块规划建设指标**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **挂牌地块编号** | **土地**  **位置** | **用地编号** | **土地**  **用途** | **规划指标要求** | | | | | | | |  |
| **计算指标用地面积** | **宗地使用权面积** | **建筑密度** | **容积率** | **计容积率建筑面积** | **绿地率** | **机动车停车位（个）** | **适建性** | **出让年限** |
| GP2021  -55 | 惠州市惠城区金山新城湖山片区JSH-B04-19地块 | JSH-B04-19 | 城镇住宅及商服用地 | 27307.11㎡ | 19947.03㎡ | ≤22% | ≤2.9 | ≤79190㎡（其中商业服务业建筑面积的比例≤5%，配套设施建筑面积＞315㎡） | ≥35% | 每100㎡计容积率建筑面积≥1个 | 住宅、商业服务业及配套设施 | 城镇住宅用地70年、商服用地40年 |