惠州市国有建设用地使用权

网上挂牌出让须知

惠公易土市直[2021]055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》、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》以及《招标拍卖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，受惠州市自然资源局委托，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自然资源局，具体组织实施由惠州市公共资源交易中心承办。**

**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及规划指标要求**

（一）挂牌地块编号：GP2021-55；

（二）地块位置：惠州市惠城区金山新城湖山片区JSH-B04-19地块;

（三）用地编号：JSH-B04-19;

（四）地块范围：平面界址点以《建设用地红线图》为准，宗地竖向界限以《规划设计条件告知书》（案卷编号：PB20210063）规定为准；

（五）宗地使用权面积为：19947.03平方米；

（六）计算指标用地面积为：27307.11平方米；

（七）计容积率建筑面积为：≤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㎡）；

（八）容积率为：≤2.9；

（九）建筑密度为：≤22%；

（十）绿地率为：≥35%；

（十一）机动车停车位配建标准：每100㎡计容积率建筑面积≥1个；

（十二）土地用途为：城镇住宅及商服用地；

（十三）土地使用权出让年期为：城镇住宅用地70年、商服用地40年；

（十四）适建性：住宅、商业服务业及配套设施；

（十五）动工及竣工时间：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）；

（十六）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》。

**四、土地开发及使用规定**

（一）开发投资总额不少于62577万元（含地价,不含地价溢价部分）。

（二）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/㎡。

（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）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。

（五）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。

（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、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）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：

（一）按时足额交纳竞买保证金。该宗地竞买保证金可用人民币或外币（暂限于美元、港币）支付。以人民币缴交竞买保证金的，须缴交人民币11646万元人民币，如以外币缴交竞买保证金的，须缴交美元1805万元或港币14048万元。

（二）预先办理数字证书。本次国有建设用地使用权网上挂牌出让只能在互联网上，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（https://www.hzgtjy.com/，以下简称“网上挂牌交易系统”）进行。只有通过网上注册、办理数字证书、按要求足额交付竞买保证金的申请人，才能参加网上挂牌交易活动。

（三）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。

**六、违约及处理**

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：

（一）不符合竞买资格条件的。

（二）采取行贿、恶意串通等非法手段竞得的。

（三）竞得人以其他非法手段竞得的。

（四）竞得人逾期或拒绝签订《成交确认书》的。

（五）竞得人逾期或拒绝签订《出让合同》的。

（六）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。

（七）构成违约责任的其他行为。

**七、网上挂牌出让地块的起始价、增价幅度**

挂牌起始价为人民币叁亿捌仟捌佰贰拾万元整（大写）（￥38820万元）,增价幅度为人民币伍佰万元（大写）（￥500万元）。

**八、本次网上挂牌出让活动有关时间**

网上挂牌时间为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1月20日9时。

（二）网上挂牌截止时间：2022年2月9日10时。

（三）网上挂牌交纳保证金截止时间：2022年2月9日9时。

（四）网上挂牌报价时间：网上挂牌起止时间内。

**九、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网上挂牌出让公告；

2、惠州市国有建设用地使用权网上挂牌出让须知；

3、挂牌出让地块现状图；

4、红线图；

5、《规划设计条件告知书》（案卷编号：PB20210063）；

6、《惠州市国有建设用地使用权电子挂牌交易成交确认书》（以下简称“成交确认书”）样本；

7、《国有建设用地使用权出让合同》（以下简称“出让合同”）样本；

8、其他相关文件。

**十、办理数字证书**

办理数字证书是参加本宗地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：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，电话：0752-7121029）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》。

**十一、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。有意竞买者可自行踏勘现场。（可在网上查阅位置图和现状图）。

**十二、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）本宗地竞买保证金到账截止时间为2022年2月9日9时整，竞买保证金为人民币壹亿壹仟陆佰肆拾陆万元整（￥11646万元）；如以外币缴交竞买保证金的，须缴交美元壹仟捌佰零伍万元整（USD1805万元）或港币壹亿肆仟零肆拾捌万元整（HKD14048万元）。

（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

竞买保证金账号：网上挂牌交易系统随机产生子账号。

开户银行：

1、中国建设银行惠州广场支行。

2、中国银行惠州分行。

3、中国工商银行股份有限公司惠州富力国际中心支行 。

4、中国农业银行惠州分行。

5、广发银行惠州江北支行。

6、交通银行惠州分行。

7、惠州市农村商业银行股份有限公司惠城支行。

8、上海浦东发展银行股份有限公司惠州分行 。

9、中国民生银行股份有限公司惠州分行。

10、中信银行股份有限公司惠州分行。(备注:中信银行股份有限公司惠州分行本行转账须到银行柜面办理)。

**十三、网上报价及“限地价、摇号”规则**

（一）本宗建设用地使用权网上挂牌采取“限地价、摇号”出让方式，竞买人以增价方式通过网上挂牌交易系统进行报价，当报价达到最高限价时，交易系统转入采取摇号方式确定竞得人。

（二）每次增价幅度应是本须知规定的增价幅度的整数倍。

（三）竞买人可多次报价，首次报价不低于起始价。

（四）竞买人每次报价应当比当前最高报价至少递增一个增价幅度。

（五）竞买人应当谨慎报价，报价一经提交并经网上挂牌交易系统确认为有效报价的，不可撤回。

（六）报价不能高于最高限价。

（七）不同竞买人均可报最高限价。

（八）限时竞价是指在交易公告规定的电子挂牌交易期限截止时，有2个以上的竞买人报价，且经电子挂牌交易系统询问，5分钟内限时决定是否愿意继续报价,有竞买人愿意继续报价的，电子挂牌交易系统以高于当前最高报价一个增价幅度的价格为起始价，电子挂牌交易系统开始第一次5分钟倒计时限时报价，如在5分钟内的任一时点有新的有效报价，电子挂牌交易系统即从此时点起再顺延5分钟，供竞买人作新一轮报价，并按此方式不断顺延下去,直至5分钟限时报价内没有新的有效报价，电子挂牌交易系统将自动关闭报价通道，确认当前最高报价为最终报价。

（九）在土地挂牌交易期限截止时，按照下列规则确定是否成交：

1、挂牌交易期限截止时无人报价的，挂牌不成交;

2、挂牌交易期限截止时只有1个竞买人报价，挂牌成交,该报价者为竞得人；

3、在挂牌交易期限内有2个以上的竞买人报价的，按如下规定确定竞得人:

(1) 在挂牌交易期限截止时 ,最高报价未达到最高限价,经电子挂牌交易系统询问，无竞买人愿意参加限时竞价的，以当前报价最高者为竞得人；

(2) 在挂牌交易期限截止时 ,最高报价未达到最高限价,经电子挂牌交易系统询问，有竞买人愿意参加限时竞价的，进入限时竞价，限时竞价中最高报价未达到最高限价的, 该最高报价者为竞得人。

进入限时竞价，限时竞价中最高报价达到最高限价的，若只有1个竞买人报最高限价，该报价者为竞得人；若有2个以上竞买人报最高限价，系统将选取报最高限价的竞买号进行摇号，采取摇号的方式在规定的时间内确定竞得人。

**十四、系统操作**

土地与矿业交易系统竞买人操作视频可在本中心网上挂牌交易系统（https://www.hzgtjy.com/）下载。

**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宗地网上挂牌竞买的，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信息并向网上挂牌交易系统提交竞买申请。企业对本宗地进行联合竞买的，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报价权限。

（四）网上挂牌报价及摇号

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，当地块竞价至最高限价时，转入摇号环节。

5、网上挂牌报价及“限地价、摇号”规则见本《须知》第十三条。

（五）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》、《竞买保证金到账通知书》并盖章。

2、竞得人应当在网上挂牌交易结果公布之日起5个工作日内持公司公章及下列有关纸质材料到本中心，由委托方进行资格审查，符合竞买资格的，竞得人应当在网上挂牌交易结果公布之日起5个工作日内签订《成交确认书》：

（1）《竞买申请书》（加盖公章）。

（2）《竞价结果通知书》（加盖公章）。

（3）《竞买保证金到账通知书》（加盖公章）。

（4）转账凭证复印件（加盖公章）。

（5）申请竞买人有效的《营业执照》复印件（加盖公章）（二份）。

（6）法定代表人身份证复印件（加盖公章）（二份）。

（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）竞买人及其控股股东不存在违法、违规、违约行为的承诺书。

（10）房地产开发资质材料。

（11）购地资金来源相应证明及承诺书。

上述第（7）、（9）项材料须使用本中心标准样本，可在本系统的“挂牌文件”中下载。

境外竞得人按照上述规定提交的有关竞得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；香港竞得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；澳门竞得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；台湾竞得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。

竞得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《出让合同》时的受让人。

3、未竞得人应当在网上挂牌交易结果公布之日起2个工作日内向委托方提交房地产开发资质材料、购地资金来源相应证明及承诺书有关纸质材料，由委托方进行审查。

**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）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、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）在本宗地竞买申请之前，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》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竞价达到44643万元时，转为采取摇号方式确定竞得人。

（三）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》。

（四）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。

（五）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。

（六）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须资料到惠州市公共资源交易中心土地矿业交易部申办相关成交确认手续。

《竞价结果通知书》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。

（七）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；如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，待竞得人按时缴清成交价款后，再将定金退还，不计利息。

未竞得人缴纳的竞买保证金（以人民币缴纳的竞买保证金）将于电子挂牌交易活动结束之日起5个工作日内通过网上退还的形式原路退还保证金，不计利息。未竞得人以外币缴纳竞买保证金的，将于电子挂牌交易活动结束之日起5个工作日内带齐相关资料（《竞价结果通知书》、《保证金到账通知书》、保证金进账单等）到本中心退还保证金，不计利息。

《成交确认书》签订之日起10个工作日内竞得人须与出让人签订《出让合同》。

竞得人办理保证金转付地价款手续须带齐相关资料（惠州市非税收入缴款通知、保证金到账通知书、竞价结果通知书、保证金转账凭证）到我中心办理。

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。

（八）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。

（九）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、市自然资源管理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。

（十）网上挂牌成交价即为该幅地块的总地价款，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。

（十一）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》。

（十二）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。

（十三）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。

（十四）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。

（十五）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。

（十六）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

2021年12月30日