**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[2020]041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，受惠州市惠城区自然资源局委托，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惠城区自然资源局，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：GP2020-41；

（二）地块位置：惠州市惠城区江南梅湖片区；

（三）规划编号：JNDD04-08、JNDD04-12、JNDD04-16；

（四）地块范围：平面界址点以宗地图为准，宗地竖向界限以《规划条件告知书》（案卷编号：PB20200116）规定为准；

（五）宗地使用权面积为：JNDD04-08：19005平方米；JNDD04-12：33415平方米；JNDD04-16：36381平方米；

（六）计算指标用地面积为：JNDD04-08：20674平方米；JNDD04-12：38445平方米；JNDD04-16：40340平方米；

（七）计容积率建筑面积为：JNDD04-08：41348-72359平方米；JNDD04-12：76890-134557平方米；JNDD04-16：80680-141190平方米；

（八）土地用途为：一类工业用地；

（九）土地使用权出让年期为：工业用地50年；

（十）容积率为：2.0-3.5；

（十一）绿地率为: 15-20%;

（十二）建筑密度为: ≥30%;

（十三）机动车停车位配建标准：每100平方米计容积率面积≥1个；

（十四）产业类型：现代物流业用地；

（十五）适建性：一类工业及配套设施；

（十六）动工及竣工时间：该地块的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）；

（十七）土地交付使用时间为《国有建设用地使用权出让合同》签订之日。

**四、土地开发及使用规定**

（一）开发投资总额不少于10亿元（含地价）；

（二）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。

（三）该地权利清晰，安置补偿落实到位，没有法律经济纠纷，具备动工开发所必须的基本条件。

（四）竞买人须提交惠城区发改局出具的与该宗地块规划确定的产业类型一致的优先发展产业项目文件。

（五）竞得人在用地红线内开发建设必须符合城市规划要求，必须按上述建设方案的要求进行规划设计。

（六）项目规划建设方案

1、所报方案的主要技术经济指标：JNDD04-08地块计算指标用地面积20674平方米，规划布局2栋办公楼，计容积率建筑面积31157平方米(均为行政办公，建筑面积占比16%)，容积率1.5，基底面积3880平方米，建筑密度18.8％（均为行政办公，占三个地块用地面积比例为4%），绿地率40.5％，机动车停车位312个（地上）；JNDD04-12地块计算指标用地面积38445平方米，规划布局1栋厂房，计容积率建筑面积81609平方米，容积率2.1，基底面积24463平方米，建筑密度63.6％，绿地率10.3％，机动车停车位164个（地上）；JNDD04-16地块计算指标用地面积40340平方米，规划布局1栋厂房，计容积率建筑面积86164平方米，容积率2.1，基底面积25552平方米，建筑密度63.3％，绿地率8.3％，机动车停车位173个（地上），所报方案符合《建设用地规划设计条件》（案卷编号：PB20200116）相关技术经济指标要求。原则上建设单位须按照纳入出让条件的建设工程设计方案进行建设，职能部门不再进行二次审查。如建设单位因特殊工艺要求或其他不可控因素确需对建设工程设计方案进行修改的，不得违反条件告知书强制性内容，按照免审、快审或正常报建审查等程序办理。建设单位须同步做好管线综合设计报审，建筑设计须符合国家、省、市有关绿色建筑和建筑节能方面的技术规范和标准，须按海绵城市设计要求做好设计及施工。

2、建设项目平面布置图详见附件

（七）招商条件

总投资规模不低于10亿元，投资强度不低于1.0482亿元/公顷，土地产出率（营业收入）不低于1.9281亿元/公顷/年，税收产出不低于0.1047亿元/公顷/年。其中，土地产出率及税收产出，在项目投产后3年内逐年考核，3年内的平均值不得低于上述标准。在签订《国有建设用地交地确认书》5年内不得转让土地使用权（包含但不限于公司股权转让），非因企业破产不得终止项目建设及运营。若因企业经营不善等原因，乙方确定需要转让该宗地使用权时，受让人使用该地块建设经营的项目，须经惠城区人民政府审批同意，并符合惠城区产业发展方向及项目入区审核标准。本宗地交付乙方后,乙方须向江南街道办事处提交项目投资计划书和时间安排表，并按月向江南街道办事处书面报告项目进展情况，直至项目投产。

（八）竞得人在签订《成交确认书》前，须与惠城区江南街道办事处签订《惠城区工业项目土地建设和使用监管协议书》，并由江南街道对项目用地实施批后监管。

**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。申请人可以单独申请，也可以联合申请。申请人还应具备下列条件：

（一）按时，足额交纳竞买保证金。该宗地竞买保证金为2916万元民币。

（二）土地成交价款须以人民币支付。

（三）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。

（四）申请人及其控股股东存在下列行为之一的，不得参与上述地块竞买活动：

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、存在其它被禁止竞买土地行为的。

**六、违约及处理**

   竞得人缴交的保证金中按成交价的20%转作定金.竞得人有下列行为之一的，视为违约，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：

（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、增加幅度**

挂牌起始价为人民币玖仟柒佰贰拾万元整（大写）（￥9720万元）（土地单价1095元/平方米）,增价幅度为人民币壹佰万元（大写）（￥100万元）。

**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：2020年11月12日9时。

（二）网上挂牌截止时间：2020年11月26日10时。

（三）网上挂牌交纳保证金截止时间：2020年11月26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和矿业权电子挂牌交易规则》；

2、《惠州市国有建设用地使用权网上挂牌交易操作说明》；

3、网上挂牌出让公告；

4、挂牌出让地块现状图；

5、惠州市国有建设用地使用权网上挂牌出让须知；

6、竞买申请书（样本）；

7、惠州市公共资源交易中心土地与矿业网上挂牌交易成交通知书（样本）；

8、《国有建设用地使用权出让合同》（以下简称“出让合同”）样本；

9、宗地规划指标要求；

10、附件。

**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：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2020年11月 26日9时整，竞买保证金为人民币贰仟玖佰壹拾陆万元整（￥2916万元）。

（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

（七）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、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帐须到银行柜面办理)。

6、惠州市农村商业银行股份有限公司惠城支行。

7、交通银行惠州分行。

8、上海浦东发展银行股份有限公司惠州分行 。

9、广发银行惠州江北支行。

      10、中国民生银行股份有限公司惠州分行。

11、中国光大银行股份有限公司惠州分行。

（八）保证金账号：网上挂牌交易系统随机产生子账号。

**十三、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、报价不符合报价规则的。

4、报价低于网上挂牌起始价的。

5、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。

**十四、系统操作**

本中心网上挂牌交易系统(https://www.hzgtjy.com/)有模拟操作平台，有需要的竞买人可到我中心土地矿业交易部通过模拟平台进行操作培训。

**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相关信息并向网上挂牌交易系统提交申请书。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权限。（详见本《须知》第十二条。）

（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《须知》第十三条。

（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底价者除外。

（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之日起5个工作日内持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》（加盖公章）。

（3）《竞买保证金到账通知书》（加盖公章）。

（4）转帐凭证复印件（加盖公章）

（5）申请竞买人有效的《营业执照》副本及《组织机构代码证》副本复印件（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）《惠城区工业项目土地建设和使用监管协议书》。

（9）竞买人须提交惠城区发改局（或惠州市发改局）出具的与该宗地块规划确定的产业类型一致的优先发展产业项目文件。

（10）联合竞买协议（联合竞买的提供）。

上述第（7）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《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》、《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。土地网上挂牌实行资格后审，不能通过资格审查的竞得人无效，不予签订《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》）。

（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（即竞得人必须是新公司的唯一股东）。根据挂牌出让结果，可先与竞得人签订《国有建设用地使用权出让合同》，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变更协议》；也可按约定直接与新公司签订《国有建设用地使用权出让合同》。

（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《国有建设用地使用权出让合同》，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变更协议》；也可按约定直接与新公司签订《国有建设用地使用权出让合同》。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，应以联合体内资质最低一方的资质确定竞买资格条件。

  （五）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。

《惠州市公共资源交易中心网上挂牌竞价结果通知书》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。

（六）竞得人缴纳的竞买保证金，网上挂牌成交后，竞得人应到我中心办理保证金转付地价款手续(保证金中按成交价款的20%转作受让地块的定金）。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。

保证金少于成交价20%的，不足部分由竞得人在签订《成交确认书》之日起5个工作日内付清。

  （七）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，成交价款余款在签订《出让合同》之日起30日内一次性付清，逾期未缴纳的，按合同有关规定处理。《成交确认书》签订之日起5个工作日内竞得人须与出让人签订《出让合同》。

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）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）。

（十二）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》。

（十三）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。

（十四）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。

（十五）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。

（十六）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。

（十七）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

2020年10月22日