**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]019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：GP2021-19；

（二）地块位置：惠城区马安新群上寮JD10-01、JD10-03地块;

（三）规划编号：JD10-01、JD10-03;

（四）地块范围：平面界址点以宗地图为准，宗地竖向界限以《规划设计条件告知书(案卷编号:PB20210010号）》（以下简称《告知书》）规定为准；

（五）宗地使用权面积为：JD10-01地块37626.55平方米；JD10-03地块35004.73平方米；

（六）计算指标用地面积为：JD10-01地块48153.06平方米；JD10-03地块48498.28平方米；

（七）计容积率建筑面积为：JD10-01地块≤144459平方米（商业建筑面积的比例≤5%，配套设施的建筑面积＞6330平方米）；JD10-03地块≤145494平方米（其中商业建筑的比例面积＜20%（不得建设服务型公寓），住宅建筑面积＜116395平方米，配套设施的建筑面积＞4800平方米）；

（八）容积率为：JD10-01地块≤3.0、JD10-03地块≤3.0；

（九）建筑密度为：JD10-01地块≤22％、JD10-03地块≤22％；

（十）绿地率为：JD10-01地块≥35％、JD10-03地块≥35％；

（十一）机动车停车位（个）：JD10-01住宅和商业每100㎡计容积率建筑面积≥1个；幼儿园每100㎡计容积率建筑面积≥0.3个、JD10-03住宅和商业每100㎡计容建筑面积≥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：JD10-01住宅、商业、及幼儿园配套设施、JD10-03住宅、商业及配套设施；

（十五） 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》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266500万元（含地价,不含地价溢价部分）。

（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。

（四）竞得人需按《规划设计条件告知书》（案卷编号：PB20210010）要求配建相关配套设施。

（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《规划设计条件告知书》（案卷编号：PB20210010）规划控制指标要求及有关规定进行规划设计。

（六）JD10-01地块内配套幼儿园应与JD10-01、03地块同步规划设计、同步建设、同步验收交付使用，如JD10-01、03地块分期建设，该幼儿园应纳入首期工程，在办理用地供地手续时，应将整个地块办理出让手续，在出让合同中明确由JD10-01、03地块使用权者负责按照规划要求和惠城区教育局提出的建设标准完成配套幼儿园建设并无偿移交惠城区教育局。不动产登记部门在办理分割登记时，将幼儿园办至惠城区教育局名下，用途为教育用地，使用权类型为划拨。

（七）取得JD10-01、03地块土地使用权者须按规划要求承担JD10-01、02、03地块西南侧惠大高速至四环南路的规划9米宽道路，JD10-01、02地块间和JD10-02、03地块间泰安路至马安河的规划21米宽道路，以及JD10-01地块西侧泰安路至马安河东北侧规划9米宽道路间的规划18.5米宽惠大高速辅道共计4条道路（包括雨水管、污水管、电力电缆沟及通信电缆沟）的建设，建成后无偿交给政府相关部门，并将道路开放给公众使用。

（八）JD10-01、02、03地块所涉及的现状10KV架空线、10KV电缆须由取得JD10-01、03地块土地使用权者按供电部门要求负责迁移，JD10-01地块完成迁移后方可建设。

（九）为保证滨水界面的视觉通透性和公共开敞空间，并营造优美的建筑天际线。建筑布局应将低矮、小尺度的建筑临水布置，较高的大体量建筑远水布置，形成从内陆到滨水层次鲜明、高低跌落的连续景观界面。滨水建筑应开敞通透，避免建设对景观遮挡严重的板式建筑，滨水地块的建筑间口率（建筑总面宽/基地滨水面宽）应控制在50%以下。

（十）JD10-02地块九年一贯制学校应与JD10-01、03地块同步规划设计、同步建设、同步验收交付使用，如JD10-01、03地块分期建设，该九年一贯制学校应纳入首期工程，由取得JD10-01、03地块使用权者负责建设，并无偿移交惠城区教育局；学校操场下根据规划须配建两层停车库，提供社会公共停车位不少于750个，建成后无偿交给政府相关部门。

**五、竞买资格及要求**

中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织（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53838万元，如以外币缴交竞买保证金的，须缴交美元8469万元或港币65726万元。

（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）申请人及其控股股东存在下列违法、违规、违约行为之一的，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**

规划编号为JD10-01、JD10-03两宗地块一并挂牌出让，挂牌起始价为人民币壹拾柒亿玖仟肆佰陆拾万元整（大写）（￥179460万元）,增价幅度为人民币壹仟万元（大写）（￥1000万元）。

**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：2021年7月28日9时。

（二）网上挂牌截止时间：2021年8月11日10时。

（三）网上挂牌交纳保证金截止时间：2021年8月11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、宗地规划指标要求；

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：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2021年8月 11日9时整，竞买保证金为人民币伍亿叁仟捌佰叁拾捌万元整（￥53838万元）；如以外币缴交竞买保证金的，须缴交美元捌仟肆佰陆拾玖万元整(USD8469万元）或港币陆亿伍仟柒佰贰拾陆万元整(HKD65726万元）。

（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、中国光大银行股份有限公司惠州分行。

11、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**

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报价权限。（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本《须知》第十三条。

（五）网上挂牌截止

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、网上挂牌交易期限截止时，无人报价的，挂牌不成交。

3、网上挂牌交易期限截止时，只有1个竞买人报价，且报价不低于起始价的，挂牌成交，该报价者为竞得人。

4、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。

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。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。

网上限时竞价中无人报价的，以网上挂牌截止时出价最高且报价不低于起始价者为竞得人。

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，以网上挂牌交易截止时报价最高且报价不低于起始价者为竞得人。

（六）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》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。

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。**

（七）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。

（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《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。

（六）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》、《保证金到帐通知书》、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。

（七）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。

（八）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。

（九）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）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

2021年7月6日