

惠州市惠城区自然资源局

惠州市惠城区国有建设用地使用权 网上挂牌出让公告

惠市资源挂出告字[2025]034 号

根据《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》(国土资源部令第 39 号)和《广东省国有建设用地使用权交易市场管理规定》(广东省人民政府令第 304 号)的规定,经批准,我局决定以网上挂牌方式公开出让下列一宗国有建设用地使用权。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、挂牌起始价及加价幅度

挂牌起始价为人民币 9020 万元,每次报价加价幅度为人民币 50 万元的整数倍。

三、时间安排

(一)公告时间:2025 年 11 月 5 日至 2025 年 11 月 24 日。

(二)网上挂牌竞买时间:2025 年 11 月 25 日 9 时至 2025 年 12 月 9 日 10 时。

(三)竞买保证金到账截止时间为:2025 年 12 月 9 日 9 时。

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(除法律法规

另有规定外),符合竞买资格的,均可通过惠州市公共资源交易中心土地与矿业挂牌电子交易系统,申请参加电子挂牌交易活动。

(一) 交纳足额竞买保证金;

(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。

五、竞买保证金

(一) 该宗地竞买保证金为人民币 2706 万元。

(二) 申请人应当在网上挂牌出让竞买保证金到账截止时间前登录惠州市公共资源交易中心(以下简称“交易中心”)土地与矿业挂牌电子交易系统(以下简称“电子交易系统”)获取竞买保证金支付账号。

(三) 竞买保证金到账时间以电子交易系统确认并发出《竞买保证金到账通知书》为准。

六、竞买申请

本宗国有建设用地使用权网上挂牌出让只接受网上竞买申请,即通过电子交易系统进行,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。可以

单独申请，也可以联合申请。

（一）单独申请：

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个月内在本市市场监管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。项目开发公司必须是竞得人的全资子公司，即竞得人必须持有项目开发公司100%的股权（份）。根据挂牌出让结果，竞得人可先与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》（以下简称“《出让合同》”），在竞得人按约定办理完项目开发公司注册登记手续后，项目开发公司再与出让人签订《出让合同》补充条款；也可按约定直接与项目开发公司签订《出让合同》。

（二）联合申请：

联合申请竞买的，联合竞买人在提交竞买申请材料时，须提交联合竞买申请书和协议，协议主要约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个月内在本市市场监管部门按照申请书申报的出资人及出资比例设立项目开发公司。根据挂牌出让结果，竞得人可先与出让人签订《出让合同》，在竞得人按约定办理完项目开发公司注册登记手续后，项目开发公司再与出让人签订《出让合同》补充条款；也可按约定直接与项目开发公司签订《出让合同》，并以项目开发公司名义办理土地登记发证手续，但不能按联合申请人各自出资比例分割办证。

本宗国有建设用地使用权网上挂牌出让实行竞买资格后置审查。竞买申请人交纳足额竞买保证金即获得竞买报价权限。

七、竞买人电子报价及电子限时竞价

竞买人须详细阅读本宗地网上挂牌出让公告及电子交易系统操作指南，熟练操作电子交易系统，按竞买规则进行电子报价及电子限时竞价。

八、确定成交候选人

本宗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成交候选人。

九、资格审查

成交候选人应在电子交易系统确定成交候选人之日起4个工作日内将竞买申请书等材料上传至电子交易系统，由我局对竞买资格进行审查。我局将于2025年12月13日前确定符合竞买资格的成交候选人为竞得人（成交候选人上传材料的具体操作详见电子交易系统资料下载栏目中的《惠州市公共资源交易中心土地与矿业挂牌电子交易系统全流程电子化新增建设功能操作指南》）。

成交候选人资格审查须提交下列材料：

- （一）《竞买申请书》（加盖公章）；
- （二）《竞价结果通知书》（加盖公章）；
- （三）《竞买保证金到账通知书》（加盖公章）；
- （四）竞买保证金转账凭证复印件（加盖公章）；
- （五）申请竞买人有效的《营业执照》复印件（加盖公章）；
- （六）法定代表人身份证复印件（加盖公章）；
- （七）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）；
- （八）联合竞买协议（联合竞买的提供）；
- （九）竞买人及其控股股东不存在违法、违规、违约行

为的承诺书。

十、签订交易成交确认书及出让合同

竞得人应在接到竞得人确定通知之日起5个工作日内与我局、交易中心签订《国有建设用地使用权网上挂牌成交确认书》(以下简称“《成交确认书》”),在签订《成交确认书》之日起5个工作日内与我局签订《出让合同》。

十一、竞买保证金退还或转付成交价款

竞得人签订《出让合同》后,竞得人缴纳的竞买保证金按成交价的20%转作定金。如竞买保证金不足以缴纳定金,不足部分在电子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。

未竞得人交纳的竞买保证金于电子挂牌交易活动结束后之日起5个工作日内原路退还,不计利息。

竞得人交纳的竞买保证金转付成交价款,竞得人应带齐如下相关资料到交易中心办理转付成交价款手续:

- (一) 我局开具的成交价款缴款单;
- (二) 银行端查询缴税凭证;
- (三) 惠州市非税收入缴款通知;
- (四) 竞买保证金到账通知书;
- (五) 竞价结果通知书;
- (六) 保证金转账凭证。

十二、成交价款支付方式及期限

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日内一次性付清全部成交价款。

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。

十三、其他条件

（一）受让人不能按期开工，应提前 30 日向出让人提出延建申请，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。

（二）受让人未能按照合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设但不超过一年的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1.0‰的违约金，出让人有权要求受让人继续履约。

（三）受让人未能按照合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于未竣工计容建筑面积对应国有建设用地使用权出让价款 1.0‰的违约金。

十四、违规责任

成交候选人（或竞得人）有下列行为之一的，取消候选人资格（或竞得资格），竞价结果无效，竞买保证金不予退还，造成损失的，依照相关法律法规规定处理：

- （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）不按本公告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。

十五、其他需要公告的事项

(一) 本宗地网上挂牌出让的详细资料 and 具体要求, 见电子交易系统 (<https://tdky.hzggzyjy.cn/>)。申请人可在电子交易系统下载挂牌出让公告及相关交易文件。

(二) 有意竞买者可以自行到地块现场踏勘 (可在电子交易系统查阅位置图和现状图)。

(三) 竞买申请一经受理确认后, 即视为竞买人对网上挂牌出让公告、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。

(四) 地块动工竣工时间及地块交付时间

1、该地块动工时间为地块交付之日起一年内, 竣工时间为土地交付之日起三年内 (因不可抗拒因素除外)。

2、本地块交付时间为《出让合同》签订之日起一个月内。

(五) 土地开发及使用规定

1、开发投资总额不少于 13.65 亿元 (含地价);

2、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《建设用地规划设计条件》(案卷编号: HCTJ20230048 号)、《关于惠城高新技术产业开发区马安南园 01 单元 MAN01-03-04-01 地块规划设计条件核实的函》(案卷编号: HCTJ20250037 号) 及《关于惠州市惠城高新技术产业开发区马安南园 01 单元 MAN01-03-04-01-01 地块建设用地规划设计条件的说明》的规划控制指标要求及有关规定进行规划设计。

3、招商条件

项目总投资规模不低于 13.65 亿元 (其中, 固定资产投资占比不低于 60%), 投资强度不低于 18000 元/平方米。自投产之日起 3 年内年均营收不低于 12 亿元, 年均税收不低于 3791 万元。自《国有建设用地交地确认书》(以下简

称“《交地确认书》”)送达之日起5年内,应实现累计固定资产投资8.19亿元。项目研究开发费用总额占同期销售收入总额的比例不低于3%。最终考核以统计部门提供的数据为依据(上述条件,最终以《项目实施监管协议书》为准)。

在《交地确认书》送达之日起至考核期结束前不得转让土地使用权(包括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(包括但不限于公司股权转让)时,受让人使用该地块建设经营的项目,须符合惠城区产业发展方向及项目入区审核标准,向甲方提出申请,并经惠城区人民政府批准同意。同等条件下,甲方或其指定单位有优先受让权。乙方如在取得项目用地国有建设用地使用权时,曾享受政府用地优惠出让政策需补差价及相应利息的,需经评估并报区建设用地领导小组会审议后确定后方可办理转让手续。

竞得人需与惠州市惠城区投资促进服务中心签订《项目实施监管协议书》。

4、竞得人在签订《成交确认书》前,须与惠州市惠城区投资促进服务中心签订《项目实施监管协议书》,并由惠州市惠城区投资促进服务中心对项目用地实施批后监管(具体内容详见该宗地网上挂牌文件)。

(六)挂牌起始价中不含应由竞得人缴纳的契税、印花税等有关费用。

(七)该宗地交易全程适用《惠州市公共资源电子交易规则》(惠市政数〔2025〕13号)。

十六、联系方式:

出让方:惠州市惠城区自然资源局

联系地址:惠州市惠城区下埔路16号

联系人：林工

联系电话：（0752）2117378

交易机构：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

联系人：袁工、李工

联系电话：（0752）7121026

注：本公告同时在下列网站及场所发布

中国土地市场网

广东省公共资源交易平台

惠州市公共资源交易中心业务办理区

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 3-108 室。

联系人：罗工

联系电话：（0752）7121029

惠州市惠城区自然资源局

2025 年 11 月 4 日





网上挂牌出让地块基本情况及规划建设指标

挂牌地块 编号	土地 位置	用地 编号	土地 用途	宗地使 用权面 积 (m ²)	规划指标要求							出让年限
					计算指 标用地 面积 (m ²)	建筑 系数 (%)	容积 率	计容积率 建筑面 积 (m ²)	机动车停车位 配建标准	绿地 率 (%)	产业 类型	
GP2025-34	惠州市惠城 高新技术产 业开发区马 安南园 01 单元 MAN01-03- 04-01-01 地 块	MAN 01-03- 04-01- 01	一类工 业用地 (兼容 商业用 地)	75826	75826	≥40	1.6-2.5	121322-18 9565(其中 配套设施 面积 ≥265), 商业建筑 面积比例 ≤ 5%	商业建筑每 100 平方米计 容积率建筑面 积 ≥1 个,工业 项目的行政办 公及生活服务 设施每 100 平 方米计容积率 建筑面 ≥1 个,厂房每 100 平方米计容积 率建筑面 ≥ 0.3 个。	15-20	智能 装备 产业	工业用地 50 年、商业 用地 40 年