

惠州市国有征地留用地使用权网上挂牌转让公告

惠公易土大亚湾[2025]001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，本社（包含：惠州大亚湾区西区街老畲村光二经济合作社、惠州大亚湾区西区街老畲村小村经济合作社、惠州大亚湾区西区街老畲村厂下经济合作社、惠州大亚湾区西区街老畲村牙坑经济合作社、惠州大亚湾区西区街金坑股份合作经济社）决定以网上挂牌方式公开转让下列一宗国有征地留用地使用权。本次国有征地留用地使用权网上挂牌转让交易具体事务由惠州市公共资源交易中心大亚湾分中心承办。现将有关事项公告如下：

一、网上挂牌转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：贰仟捌佰壹拾玖万柒仟柒佰贰拾元整（¥：2819.772万元），每次报价加价幅度为人民币壹佰万元整（¥100万元）的整数倍。

三、时间安排

（一）公告时间：2025年3月6日至2024年3月26日。

（二）网上挂牌竞买时间：2025年3月27日9时至2025年4月11日10时。

（三）竞买保证金到账截止时间为：2025年4月11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除外），符合竞买资格的，均可通过网上挂牌交易系统，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转让/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伍佰陆拾万元（¥560 万）。

（二）申请人应当在网上挂牌转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网上挂牌交易系统确认并

发出《竞买保证金到账通知书》为准。

六、竞买申请

本次网上挂牌转让只接受网上竞买申请，即通过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。

本次网上挂牌转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转让公告、竞买须知及网上挂牌交易系统操作指南，熟练操作网上挂牌交易系统，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

本次网上挂牌转让为无底价挂牌，采取“价高者得”方式转让并确定成交候选人。

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5个工作日内将竞买申请书等材料上传至电子交易系统，并竞买申请纸质材料提交至本合作经济社，由我合作经济社对竞买资格进行审查。本合作经济社收到纸质版和系统版申请材料之日起3个工作日确定符合竞买资格的成交候选人为竞得人。

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);

十、签订交易成交确认书、合作开发合同及转让合同

(一) 竞得人应在接到竞得人确定通知之日起2个工作日内与本社、交易中心签订《成交确认书》。

(二) 签订《成交确认书》之日起5个工作日内, 竞得人须与本社签订《合作开发合同》及《转让合同》。

(三) 竞得人竞得用地后10个工作日内凭挂牌成交确认书、合同书及竞得人资料到惠州市自然资源局大亚湾分局用地部门签订《国有土地使用权出让合同》。

十一、竞买保证金退还

竞得人与本合作经济社签订《合作开发合同》、《转让合同》后, 可向本合作经济社和惠州市公共资源交易中心大亚湾分中心申请退转竞买保证金, 不计利息。

未竞得人交纳的竞买保证金于电子挂牌交易活动结束之日起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退还, 竞得人应带齐如下相关资料到交易中心办理手续:

- (一) 竞得人竞买保证金退还的说明；
- (二) 转让方同意竞买保证金退还转出的说明；
- (三) 竞买保证金到账通知书；
- (四) 竞价结果通知书；
- (五) 竞买保证金转账凭证。

十二、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，成交候选人（或竞得人）还应依法承担赔偿责任：

- (一) 不符合竞买资格条件的；
- (二) 提供虚假文件材料，隐瞒重要事实的；
- (三) 采取行贿、恶意串通等非法手段竞得的；
- (四) 无正当理由逾期或拒绝签订成交确认书的；
- (五) 无正当理由逾期或拒绝签订交易合同的。

十三、其他需要公告的事项

(一) 以村企合作方式开发项目用地，本社负责提供项目用地，竞得人负责提供整个项目的开发建设资金，在项目开发建设完成后，甲乙双方按本合同约定的比例分配项目产权。

(二) 项目竣工后，合作双方同意整个项目的比例按 28%：72% 进行分配，即本社占比 28%；竞得人占比 72%，按容积率计算物业面积并按 28% 分配给本社；地下室面积及地上停车位等公摊面积和对应比例的物业配套等设施本社也

按照以上比例享有；本社分得的所有物业由竞得人负责承租，由双方另行签订租赁合同（租金按市场价格上下浮动 10% 内，租赁期限不低于 3 年，竞得人于签订合同之日预付第一个月租金及按两个月租金标准支付押金）。

（三）项目验收合格后，本社按完成验收日期签订租赁合同，起算租金收益。如竞得人提前使用本社物业的，应自使用之日起支付租金收益给本社。竞得人按本社实际应分配的实体物业面积（计算公式为：容积率×地块面积×分配占比=本社实际应分配的实体物业面积）计算租金。

（四）除上述本社应分得物业以外，本社还有权享有按其所分得物业面积比例的其他配套设施（如车位及其他配套设施），除此之外其它建设的产权及收益全部归竞得人所有。

（五）本社分得的物业及比例的配套设施全部包括了项目用地的地价款和回报分红利益，除此之外本社不再享有该项目的其他利益或权益。

（六）本社所分得的物业以独立建设为主（规划建设方案双方代表签字生效）最终以政府审批通过的项目建设规划为准。

（七）竞得人应在《合作开发合同》签订之日起 5 个工作日内到市场监督管理局将竞得人 28% 的股权质押给本社。

（九）地块建设期限

竞得人取得项目建设工程施工许可证之日起 30 日内动工，在动工后 18 个月内竣工、24 个月内完成验收及交付本社使用。

(十) 土地开发及使用规定

1、该宗地拟用于经营的产业类型为电子信息业和智能制造业的综合性产业基地；投资强度 ≥ 1.2 亿元/公顷；单位产值 ≥ 2.0 亿元/公顷；单位税贡 ≥ 1000 万元/公顷。

2、竞得人在用地红线内开发建设必须符合城市规划要求，必须按惠州市自然资源局大亚湾分局出具的《规划设计条件告知书》规划控制指标要求及有关规定进行规划设计。

(十一) 相关费用：(1) 项目用地开发建设过程中，涉及土地摘牌前的权属问题引发的纠纷由本社负责处理并承担费用。(2) 竞得人负责承担投入项目用地开发建设所需的全部资金，包括方案设计、规划报建、工程施工、基础设施配套等一切与项目工程建设有关的费用；承担项目用地地上构筑物、建筑物拆迁所需的费用；承担项目用地摘牌后过户应缴纳的各项税费；本社所分得物业办理产权证件所需缴纳的契税、维修基金及其它相关办证税费。

(十二) 本公告未尽事宜，以附件《合作开发合同》为准。

(十三) 若挂牌成交价高于起始价，竞价结束之日起 5 个工作日内，竞得人须将成交价减去起始价后的款项支付给本合作经济社，支付方式由本合作经济社与竞得人另行协商约定。

(十四) 本宗地块挂牌起始价和成交价为交易价格，并非成交价款。本社最终以《合作开发合同》的约定，获得相关权益，不收取成交价款（本公告第十三条第（十三）点除

外。)

(十六) 本宗地网上挂牌转让的详细资料 and 具体要求, 见电子交易系统网站(<https://tdky.hzggzyjy.cn/>)。申请人可在网上挂牌交易系统下载挂牌转让公告、须知及相关交易文件。

(十七) 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)。

(十八) 竞买申请一经受理确认, 即视为竞买人对网上挂牌转让公告、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。

(十九) 该宗地交易全程适用《惠州市政务服务和数据管理局惠州市公共资源交易中心公共资源电子交易规则》(惠市政数〔2022〕3号)。

十四、联系方式:

转让方联系人: 张先生

联系地址: 惠州大亚湾区西区街道办老畲村小组

联系电话: 13928332866

交易机构: 惠州市公共资源交易中心大亚湾分中心

联系地址: 惠州大亚湾区科技创新园创新大厦三楼

联系人: 曾工、李工

联系电话: 0752-5190887

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交易大厅的电子显示屏、惠州日报

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



惠州大亚湾西区街金坑股份合作经济社、
惠州大亚湾西区街牙坑股份合作经济社、
惠州大亚湾西区街老畲村光二经济合作社、
惠州大亚湾西区街老畲村厂下经济合作社
惠州大亚湾西区街老畲村小村经济合作社

2025 年 3 月 6 日





网上挂牌转让地块基本情况及规划建设指标

规划指标要求													
挂牌 地块 编号	土地 位置	用地编 号	土地用途	规划指标要求							规划设计 条件告知 书		
				计算指 标用地 面积	宗地使 用面积	建筑系 数	容 积率	计容积 率 建筑面 积	绿 地 率	机动车停车位（个）		适建性	土地 使用 年限
DYWZ20 25001	大亚湾西区 南部片区 (原西区第 一工业园地 段)	SHN-04- 03-19、 SHN-04- 03-20	一类 工业 用地	23208 m²	23208 m²	≥ 40%	1.2- 2.5	27849.6- 58020	10%- 20%	生产区设施按每 100 平方米计容积率建筑 面积≥0.3 个，生产服 务、行政办公配套区设 施、非加工制造业的新 业态厂房停车位按每 100 平方米计容积率 建筑面积≥1.0 个。	电子信 息业和 智能制 造业的 综合性 产业基 地	50	惠州市自 然资源局 大亚湾经 济技术开 发区分局 TJ[2024]0 61 号规划 设计条件 告知书