

2023（储备）3号国有建设用地使用权 挂牌出让方案

一、出让地块基本情况及规划指标要求

（一）地块位置：博罗县杨侨镇侨香路地段；

（二）地块范围：用地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》规定为准；

（三）土地规划主要指标如下表：

1. 用地性质：商住用地
2. 计算指标用地面积：23494 平方米；
3. 容积率： $1.0 \leq R \leq 2.0$ ；
4. 建筑密度： $\leq 30\%$ （其中住宅建筑 $\leq 22\%$ ）；
5. 计容积率建筑面积： ≤ 46988 平方米（其中商业建筑面积比例 $\leq 10\%$ ，社区公共服务用房建筑面积 ≥ 280 平方米）；
6. 建筑限高：层数 ≤ 18 层，建筑高度 ≤ 54 米；
7. 绿地率： $\geq 30\%$ ；
8. 机动车停车位配建标准：每 100 平方米计容建筑面积 ≥ 1 个；
9. 其他详见《规划设计条件告知书》

（四）土地开发程度：五通；

（五）土地使用权出让年限：住宅 70 年，商服 40 年；

（六）动工及竣工时间：地块动工时间为土地交付之日起一年内，竣工时间为动工之日起三年内（因不可抗拒因素除外）。

二、出让方式

该宗地采用公开挂牌方式按现状出让。

三、出让原则

本次国有土地使用权挂牌出让遵循公开、公平、公正和诚实信用原则。

四、本次挂牌出让起始价及事项说明

(一)该地块挂牌出让起始价为 6420 万元人民币,地块采取“限地价、限房价”供地方式,竞买报价加价幅度为 95 万元,每次报价加价幅度必须为规定金额的整数倍,最高限价为 7370 万元,若有多名竞买人报价均达到最高限价,则采用摇珠方式确定竞得人;竞得人除缴交成交地价款外,还需按规定缴交契税等有关税费。

(二)竞买申请人须具备房地产开发资质,且同一企业及控股公司只允许一家企业参与竞买。非本县注册登记的企业,在竞得土地后,必须于 2 个月内在本县市场监督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。

(三)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。竞买申请人要说明购地资金来源、提供相应证明并作出承诺。

(四)竞得人须按《关于印发〈惠州市自然资源局 惠州市教育局关于惠州市住宅项目配套教育设施建设管理办法(试行)〉的通知》(惠市自然资函〔2021〕326号)文件精神,捐赠 657.7944 万元用于教育设施建设。竞得人应在办理地块规划报建手续前完善捐赠手续。捐赠具体事宜按县教育局要求实施。

五、地价款支付方式及期限

竞得人签订《博罗县国有建设用地使用权挂牌交易成交确认书》(以下简称《成交确认书》)后保证金中按成交价的 10%转为定金。地价款可分期缴交,首期于《出让合同》签订之日起 30 日内缴交地价款的 50%;余款在《出让合同》签订之日起一年内付清;受让人在支付剩余价款时,须按照支付首期价款之日中国人民银行公布的贷款利率,向出让人支付利息。《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《国有建设用地使用权出让合同》,逾期定金不予返还。竞得人签订《出让合同》后,定金及其他保证金转作土地价款。

六、地块交付时间

地块具体交付时间为签订《国有建设用地使用权出让合同》一年内交付使用。竞得人缴清地价款后一个月内必须申请办理土地初始登记，领取《不动产权证书》。

七、土地开发及使用规定

竞得人在用地红线范围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》中的规划控制指标要求及有关规定进行规划设计。

八、竞买资格及要求

(一) 竞买人缴交的竞买保证金为 1930 万元；

(二) 竞得人开发投资总额不少于 20000 万元(不含地价溢价部分)；

(三) 该地块所建商品住房单套毛坯住房销售价不高于 8000 元/平方米；

(四) 拖欠地价款、闲置土地、囤地炒地、被列入我市问题企业黑名单和存在其他禁止参与土地买卖行为的单位及其控股股东不得参与竞买。

