

福州市自然资源和规划局关于2021年第一次公开出让国有建设用地使用权的公告

编号:榕自然让[2021]01号

经福州市人民政府批准,福州市自然资源和规划局(以下简称出让人)决定公开出让福州市城区十二幅国有建设用地使用权,现将有关事项公告如下:

一、出让地块基本情况和主要规划指标(见附表)

二、竞买申请人范围

中华人民共和国境内外的自然人、法人和其他组织均可申请参加竞买,但存在《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》(国土资发[2010]151号)第四条第(三)款规定的情形者除外。

三、出让方式

采用拍卖方式出让。其中宗地2021-01、04、06、07号采用“限地价、控房价、竞自持社会租赁住房建筑面积”方式出让。竞买人报价不超过最高限制价格的,按价高者得的原则确定竞得人;当报价达到最高限制价后,不再接受更高报价,有其他竞买人愿意接受该最高限制地价,则竞买方式转为竞自持社会租赁住房建筑面积,竞价阶梯须是300平方米社会租赁住房建筑面积的整数倍,按竞自持社会租赁住房建筑面积多者的原则确定竞得人。当可售部分商品住宅全部竞为社会租赁住房时,凡接受的竞买人,均可申请参与摇号,最终摇号者为竞得人。

宗地2021-02号地块采用“限地价、控房价、竞回购全龄化养老设施”方式出让,竞买人报价不超过最高限制价格的,按价高者得的原则确定竞得人。当报价达到最高限制价后,不再接受更高报价,有其他竞买人愿意接受该最高限制地价,则竞买方式转为竞回购全龄化养老设施建筑面积(每次竞价阶梯为200平方米,净面积不含公摊),按竞回购全龄化养老设施建筑面积多者的原则确定竞得人。若竞全龄化养老设施面积达到1000平方米,仍有两个及以上竞买人参与竞买的,按照摇号方式确定竞得人。全龄化养老设施由晋安区人民政府指定单位回购,回购单价5406元/平方米。

宗地2021-03号地块采用“限地价、控房价、竞限价商品房”方式出让,竞买人报价不超过最高限制价格的,按价高者得的原则确定竞得人。当报价达到最高限制价后,不再接受更高报价,有其他竞买人愿意接受该最高限制地价,则竞买方式转为竞限价商品房方式确定竞得人,竞价阶梯须是630平方米(户型50平方米的两套、60平方米的三套、70平方米的五套)限价商品房建筑面积的整数倍,按竞限价商品房面积多者的原则确定竞得人。当可售部分住宅全部转为限价商品房时,按照摇号方式确定竞得人。

宗地2021-08号采用“限地价、控房价、摇号”方式出让。竞买人报价不超过最高限制价格的,按价高者得的原则确定竞得人;当报价达到最高限制价后,不再接受更高报价,愿接受该最高限制价的竞买人均可申请参与摇号,摇号者为竞得人。

四、参加竞买申请方式及截止日期

竞买申请人应在2021年1月14日至2月2日的工作日期间(上午9:00至12:00,下

午2:00至5:00)提交有效的营业执照、法定代表人证明、身份证(或护照)、竞买申请表、承诺函、竞买保证金的缴款凭证(申请人的竞买保证金必须于2021年2月2日下午4:00前汇至指定的账户)及相关证明文件等,向福州市公共资源交易服务中心提出竞买申请(报名地点:福州市鼓楼区温泉公园路69号,福州市行政服务中心三楼),经审核后,获得竞买资格。

拍卖时间为2021年2月3日下午2:00,在福州市行政服务中心三层交易大厅举行。

五、交付成交地价款方式

1.付款期限:宗地2021-01、07、08号分三期付款,分别于土地出让合同签订之日起30日、270日、360日内按50%、30%、20%比例支付;宗地2021-02、03、04、05、06、09、10、11、12号分二期付款,分别于土地出让合同签订之日起30日、180日内按50%、50%比例支付。

2.竞买保证金充抵成交地价款。

申请人支付竞买保证金的银行账户:

户名全称:福州市公共资源交易服务中心
(1)账号:116030100100139258010004
开户银行:兴业银行福州温泉支行
开户行行号:309391000062
(2)账号:100055139940010003000004
开户银行:福建海峡银行福州温泉支行
开户行行号:313391080226
(3)账号:1402028129600052597-000000004
开户银行:中国工商银行福州晋安支行
开户行行号:102391051104
(4)跨境人民币账户(境外划入人民币保证金专用)

账户名称:福州市公共资源交易服务中心
账号:416978871246
开户银行:中国银行股份有限公司福州市分行
SWIFT CODE: BKCHCNBJ73E
或大额人行支付行号:104391010002
申请人支付竞买保证金(美元)的银行账户:

(1)境内划入美元保证金专用
账户名称:福州市公共资源交易服务中心
账号:416976050425
开户银行:中国银行股份有限公司福州市分行
(2)境外划入美元保证金专用
账户名称:福州市公共资源交易服务中心
账号:416976050378
SWIFT CODE: BKCHCNBJ73E
开户银行:中国银行股份有限公司福州市分行

拟用美元缴纳竞买保证金的意向竞买人须与市公共资源交易服务中心及中国银行股份有限公司福州市分行三方签订托管结算协议后方可参加竞买。
竞买人以美元支付保证金的,其缴纳的保证金数额根据中国人民银行当天公布的汇率换算。

六、其他事项

(一)本次土地出让现场交易工作由福州市公共资源交易服务中心具体组织实施。出

让活动不接受电话、邮寄及口头报价。

(二)竞买申请人缴纳竞买保证金时,应提交该竞买保证金不属于通过银行贷款、股东借款、转贷、募集、发行债券、信托计划、资产管理计划等融资的承诺书及商业金融机构的资信证明。竞买申请人为房地产企业的,还应提交无拖欠工程款的承诺书。如竞得人虚报提供或隐瞒事实出具上述承诺函的,取消竞得资格,已缴纳的竞买保证金不予返还;已签订土地出让合同的,出让人有权解除合同并收回土地,定金不予返还。

竞买申请人参加现场拍卖时,只能参与其所缴竞买保证金对应数额宗地的竞买,若未竞得该宗地,则该竞买保证金不能转为其它宗地的竞买保证金。

(三)宗地2021-01号最高限制价格270200万元,宗地2021-02号最高限制价格78000万元,宗地2021-03号最高限制价格265900万元,宗地2021-04号最高限制价格50700万元,宗地2021-06号最高限制价格20600万元,宗地2021-07号最高限制价格68600万元,宗地2021-08号最高限制价格34100万元。

(四)宗地配建要求

宗地2021-02号须配建商业建筑面积3000平方米,由福州市土地发展中心回购,回购单价5218元/平方米;须建设全龄化养老设施建筑面积2000平方米,由晋安区人民政府指定单位回购,回购单价5406元/平方米。

宗地2021-03号建设的限价商品房集中于地块东北角,按该项目商品住房备案价格的70%(以福州市人民政府最终确定的销售价格为准)销售,由福州市人民政府指定对象购买。该项目取得预售许可证后一年内未销售的限价商品房,由福州市土地发展中心按照上述价格回购。B地块为公园绿地,对外开放使用。

宗地2021-04号须配建全龄化养老设施建筑面积2000平方米,街道卫生服务中心建筑面积2000平方米,由仓山区人民政府指定单位回购,回购单价6423元/平方米。

宗地2021-05号公园绿地部分由竞得人按照福州市园林中心审定的方案建设,并据此建成验收后移交福州市园林中心指定单位,建设费用由福州市财政局据实结算(上限不超过300元/平方米)。须配建商贸楼建筑面积10900平方米及配套停车位53个,集中于E地块,由福州市土地发展中心回购,商贸楼回购单价5597元/平方米,车位回购单价16.4万元/个。须配建全龄化养老设施建筑面积2000平方米、社区卫生服务中心建筑面积2000平方米,由仓山区人民政府指定单位回购,回购单价6423元/平方米。该地块内的保留历史建筑应在规划土地核验前完成修缮工作。

宗地2021-07号须建设1万平方米安置型商品房,销售均价为16400元/平方米,由福州市土地发展中心回购。建设5000平方米的商贸楼及配套停车位35个,由福州市土地发展中心回购,商贸楼回购价格5597元/平方米,车位回购单价15.69万元/个。须建设全龄化养老设施建筑面积2000平方米,社

区卫生服务中心建筑面积2000平方米,由晋安区人民政府指定单位回购,回购单价5861元/平方米。

宗地2021-08号须建设可建住宅建筑总面积100%的安置型商品房,销售均价为14060元/平方米,由福州市土地发展中心回购。安置型商品房应符合福州市安置型商品房建设标准,该项目由晋安区人民政府实施监管。

宗地2021-09号全部由福州市人民政府指定单位回购,回购单价按成交楼面地价+建设费用(暂按3800元/平方米,具体由市财政评审后确定)+3%的管理费确定。

宗地2021-11号保留历史建筑面积4210平方米,历史建筑应在规划土地核验前完成修缮工作。

宗地2021-12号须按市级粮油储备库标准建设,建设方案须经市粮食和物资储备局确认后实施。

受让人在竞得地块后与市房管局对接,明确安置型商品房、社会租赁住房户型比例、建设等具体要求。

(五)本次出让商品住宅的销售指导价由市房管部门按规定牵头研究确定,福州市人民政府有权对商品住宅的预售及销售价格进行限制,竞买申请人在提交竞买申请时应出具接受上述要求的承诺函。

(六)商品住宅销售要求:宗地2021-01、02、03、04、05、06、07号拍卖溢价率在20%(含)以下时,销售价格不予调整;当溢价率在20%至最高限制价格之间的,溢价率每上升1%(四舍五入),销售价格予以上浮0.3%,销售价格最高按上浮3%确定。

(七)安置型商品房建设及回购款拨付事宜,按照《安置型商品房项目建设及回购款拨付工作流程》(榕自然综[2019]1306号)执行。

(八)交地时间:在竞得人缴清土地出让价款后15日内,按照“净地”标准交地。

开工时间:交地后9个月内开工。安置型商品房项目(宗地2021-07、08号)允许竞得人缴清第一期土地价款后,先行办理相关建审手续,“两站”在施工图审查后介入。

竣工时间:按照建筑限高确定,当建筑限高小于等于50米时,开工后24个月内应竣工;当建筑限高大于50米且小于等于80米时,开工后30个月内应竣工;当建筑限高大于80米时,开工后36个月内应竣工。

(九)安置型商品房用地中,商品房建设比例不超过20%(含20%),可销售部分房源按照相对集中的原则,按梯位摇号确定;商品房建设比例超过20%的,应按照容积率均衡布局原则建设。

(十)安置型商品房停车位配建标准按照《福州市自然资源和规划局关于福州市城市规划管理技术规定补充规定的通知》(榕自然综[2019]702号)执行。

安置型商品房相应配比的停车位泊位参照周边项目近期成交价格经评估报价部门备案后按程序销售。

(十一)社会租赁住房的设计、套型、建设、装修及经营管理按照《福州市人民政府印

发关于加快推进中央财政支持住房租赁市场发展试点工作实施方案的通知》(榕政综[2020]117号)、《关于国有用地新建(配建)租赁住房工作导则》《关于新建租赁住房项目规划设计工作导则》及《福州市人民政府办公厅关于印发福州市落实中央财政支持住房租赁市场发展试点工作实施方案的通知》(榕政办[2019]134号)、《关于国有用地新建(配建)租赁住房实施细则》执行。租赁住房套型建筑面积不得超过50平方米(含公摊),其中30平方米(面积可上浮不超过10%)套型不低于80%,30平方米左右至40平方米不超过10%,40平方米至50平方米不超过10%。具体建筑方案及套型配比须经市房管局确认,社会租赁住房纳入福州住房租赁市场服务监管平台统一管理。

(十二)本次出让项目应按照《福州市人民政府关于加快发展装配式建筑的实施意见(试行)》(榕政综[2017]1164号)要求实施装配式建造。

宗地2021-01、03号建设应符合绿色建筑标准,全装修比例应达到60%以上。

(十三)受让宗地所建公共服务设施和市政公用设施的产权归属约定:物业管理用房、门卫收发室、垃圾集散间等公用设施的产权归全体业主共有;配建的快递服务用房、幼儿园、街道办事处、社区服务站、社区卫生服务中心、社区卫生服务站、文体活动站、社区居委会、社区居家养老服务站及其它公共服务设施产权须无偿移交项目所在区人民政府指定单位;配建的邮政设施产权须无偿移交市邮政管理局。

(十四)竞得人企业不在宗地所辖区内的,须注册成立新公司,所有税收应在当地缴纳;须成立新公司进行开发建设的,竞得人应自土地出让合同签订之日起90日完成新公司注册登记及签订补充合同。

(十五)出让土地成交价款包括土地补偿费、地上物(含人员)的征迁安置费用、地段差价及土地出让业务费等土地费用及政府的土地收益,不含土地契税、城市基础设施配套费。

土地契税和城市基础设施配套费由竞得人按照税法及有关法规自行申报缴纳。

(十六)竞得人凭国有建设用地使用权出让合同依照有关规定向省、市、区有关部门申请立项(或增资、增项)及办理企业的营业执照,申报建设用地规划许可及房地产开发等有关手续。

(十七)本次公开出让地块详细资料、回购协议和具体要求,见公开出让文件。本次公告与出让文件内容不一致的,以出让文件为准。

联系电话:福州市自然资源和规划局 0591-83371665、83317376、83309368
福州市公共资源交易服务中心 0591-87580521、83327434
网址: http://zygh.fuzhou.gov.cn
http://fzsgzjyjfzvx.cn
http://www.landchina.com

福州市自然资源和规划局
2021年1月14日

宗地编号	宗地位置	土地面积	土地用途及年限	规划指标要求				起始价(万元)	竞买保证金(万元)	安置型商品房建设比例	最高限价(万元)
				容积率	建筑密度	绿地率	建筑限高(层数)				
2021-01	晋安区福新东路南侧,前横路西侧,后屿片及周边地块旧屋区改造项目地块一	选址面积70545平方米(合105.82亩),出让面积62422平方米(合93.63亩)	住宅用地70年、商服(商业、商务)用地40年、公共管理与公共服务(幼儿园)用地50年	1.0以上,2.04以下	26.1%以下	30%以上(含30%)	60米以下(含60米,住宅建筑高度21米以上)	207800	41560	/	270200
2021-02	晋安区绕城高速北侧,斗顶佳园西侧,斗顶新苑项目出让地块一	选址面积50663平方米(合75.99亩),出让面积48576平方米(合72.86亩)	住宅用地70年、商服(商业)用地40年、公共管理与公共服务(幼儿园)用地50年	1.0以上,1.72以下	26%以下	35%以上(含35%)	50米以下(含50米,住宅建筑高度21米以上)	60000	12000	/	78000
2021-03	晋安区横屿路南侧、前横北路西侧、牛岗山公园东侧,横屿组团收储地HL-1-7地块	47420平方米(合71.13亩)	住宅用地70年、商服(商业)用地40年、绿地50年	1.0以上,2.21以下	26.7%以下	31.7%以上	60米以下(含60米,住宅建筑高度21米以上)	204500	40900	/	265900
2021-04	仓山区凤冈路北侧,金榕南路西侧,金山片区旧改地块七	11894平方米(合17.84亩)	住宅用地70年、商服(商业)用地40年	1.0以上,2.3以下(其中商业建筑面积不少于2000平方米,不超过2500平方米)	30%以下(含30%)	30%以上(含30%)	60米以下(含60米,住宅建筑高度21米以上)	39000	7800	/	50700
2021-05	仓山区江边洲路南侧,雁头路北侧,江南CBD出让地块一	选址面积97760平方米(合146.64亩),出让面积67859平方米(合101.79亩)	住宅用地70年、商服(商业、商务)用地40年、绿地50年	1.4以下	45%以下	24%以上(含24%)	50米以下(含50米,居住建筑高度不低于21米)	69600	13920	/	/
2021-06	仓山区奥体路西侧,横龙直巷东侧,海峡体育中心项目周边收储地块十一出让地	4633平方米(合6.95亩)	住宅用地70年	1.0以上,2.0以下(含2.0)	25%以下(含25%)	30%以上(含30%)	21米以上,50米以下	15800	3160	/	20600
2021-07	晋安区前横北路东侧,横屿路南侧,横屿组团L07出让地块	32755平方米(合49.13亩)	住宅用地70年、商服(商业)用地40年	1.0以上,1.5以下(含1.5,其中商业建筑面积不少于5000平方米,不超过5200平方米)	28%以下(含28%)	30%以上(含30%)	80米以下(含80米,居住建筑高度21米以上)	52700	10540	1万平方米	68600
2021-08	晋安区绕城高速北侧,斗顶佳园西侧,斗顶新苑项目出让地块二	24247平方米(合36.37亩)	住宅用地70年	1.0以上,1.8以下	25%以下(含25%)	35%以上(含35%)	50米以下(含50米,住宅建筑高度21米以上)	26600	5320	100%	34100
2021-09	台江区三捷河东侧,中平花园一号楼出让地	2061平方米(合3.09亩)	商服(商业)用地40年	建筑面积不超过800平方米,檐口高度不超过9米,应符合《上下杭历史文化街区保护规划》(2015)、《福州上下杭历史文化街区保护整治规划》(2017)有关规定。				1700	340	/	/
2021-10	仓山区南台大道南段东侧,郭宅路以北,郭宅周边旧村改造出让地块三	5042平方米(合7.56亩)	商服(加油加气站)用地40年、绿地50年	0.2以下	30%以下	30%以上(含30%)	12米以下(含12米)	8600	1720	/	/
2021-11	仓山区江边洲路南侧,雁头路北侧,江南CBD出让地块九	11927平方米(合17.89亩)	商服(商业、商务)用地40年	0.64以下	45%以下	21%以上(含21%)	24米以下(含24米)	9700	1940	/	/
2021-12	晋安区三环北路北侧,益凤出让地块八	20449平方米(合30.67亩)	工矿仓储(物流仓储)用地50年	1.6以下(含1.6)	45%以下(含45%)	15%以上(含15%),20%以下(含20%)	24米以下(含24米)	11500	2300	/	/