

# 福州市自然资源和规划局 关于2023年第六次公开出让国有建设用地使用权的公告

榕自然让[2023]06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)决定公开出让四城区14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等(见附件)

### 二、竞买申请人范围

1. 宗地 2023-40 号至 52 号:中华人民共和国境内外的自然人、法人和其他组织,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;同一申请人及其控股的各个公司,不得参加同一宗住宅地块的竞买。

申请人在申请竞买时,应提供不存在上述情形的书面承诺。竞得人隐瞒事实出具承诺的,取消竞得资格,已缴纳的竞买保证金不予退还;已签订土地出让合同的,出让人解除合同并收回已出让土地,定金不予退还。

2. 宗地 2023-53 号:中华人民共和国境内外的自然人、法人和其他组织,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

本次出让宗地采取电子交易系统网络报名,按照价高者得原则现场拍卖出让。

### 四、参加竞买申请方式及截止日期

竞买申请人可于2023年11月8日9时至2023年11月16日17时通过福州市公共资源电子交易系统(<https://fzsggzjyfwzx.cn/FZ>)网络报名,并按照要求提交有效的营业执照、法定代表人证明、身份证(或护照)、承诺函、购地资金来源承诺函等相关申请文件(建议竞买申请人在竞买申请截止前2天上传申请文件,预留审核、补件时间,在竞买申请截止后,竞买申请人无法再补交材料,材料审核不通过的,将无法参与竞买)。竞买申请审核通过后,由电子交易系统为每个竞买人随机自动生成不同的竞买保证金子账号(人民币),申请人按照要求足额缴纳竞买保证金(因银行保证金系统到账存在时间差,建议竞买申请人缴纳竞买保证金时间适当提前),申

请人的竞买保证金必须于2023年11月17日16时前汇至上述自动生成的竞买保证金子账号(人民币)。

为推动我市数字人民币试点工作,鼓励申请人以数字人民币缴纳竞买保证金。申请人在通过竞买资格审核后,竞买保证金可以数字人民币形式缴纳到以下数字人民币钱包:

- 农业银行福州鼓楼支行  
钱包名称:福州市公共资源交易服务中心  
钱包编号:0032000014201737
  - 建设银行福州六一支行  
钱包名称:福州市公共资源交易服务中心  
钱包编号:0052282728420366
  - 兴业银行福州温泉支行  
钱包名称:福州市公共资源交易服务中心  
钱包编号:0112060000620509
- 数字人民币竞买保证金汇达截止时间:2023年11月17日16时00分00秒。

拍卖时间及地点:2023年11月18日9时在福州市公共资源交易服务中心举行,地址:仓山区南江滨西大道199号福州市城市规划展示馆三楼土矿交易大厅。

### 五、给付成交地价款方式

- 付款期限:宗地 2023-40 号至 52 号成交价款按二期(支付比例为50%、50%),第一期于2023年12月15日前支付,第二期于土地出让合同签订之日起180日内支付。宗地 2023-53 号成交价款按二期(支付比例为50%、50%),第一期于2023年12月15日前支付,第二期于土地出让合同签订之日起360日内支付。为推动我市数字人民币试点工作,鼓励竞得人以数字人民币缴纳土地价款。
- 竞买保证金充抵成交土地价款,竞得人应在土地出让合同约定第一期缴款期限前五个工作日,将定金缴款凭证送达市公共资源交易服务中心
- 若申请人将境内的竞买保证金汇入跨境人民币及美元保证金账户,将无法获得竞买资格。
- 跨境人民币及美元竞买保证金的专用银行账户为:
  - 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: BKCHCN-BJ73E

或大额人行支付行号:104391010002

(2)美元账户(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

(3)美元账户(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

开户银行:中国银行股份有限公司福州市分行

SWIFT CODE: BKCHCN-BJ73E

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。

境外划入人民币保证金或拟用美元缴纳保证金的拍卖申请人,其竞买保证金须于2023年11月16日16时前汇至指定的账户。

### 六、竞买报名要求

- 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宗地的竞买,若未竞得该地块,则该竞买保证金不能转为其它地块的竞买保证金。
- 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函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。
- 住宅用地购地资金要求  
竞买企业在竞买申请时应说明购地资金来源无以下情况的书面承

诺;竞买企业股东不得违规为其提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利,购地资金不得直接或间接使用金融机构各类融资资金,购地资金不得使用房地产产业链上下游关联企业借款或预付款,购地资金不得用于其他自然人、法人、非法人组织的借款,购地资金不得用于参与竞买企业控制的非房地产企业融资等。

如竞得人虚假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退还;已签订土地出让合同的,出让人有权解除合同并收回土地,定金不予退还。

### 七、其他事项

- 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。
- 宗地开发建设及使用要求  
宗地 2023-42 号配建的社区综合服务中心(含长者食堂),由鼓楼区区政府指定单位按照9502元/平方米回购。  
宗地 2023-48 号可建住宅部分全部建设安置型商品房,安置型商品房对接价17560元/平方米。建设的安置型商品房应符合福州市安置型商品房建设标准,由福州市土地发展中心回购,鼓楼区实施监管。  
宗地 2023-50 号可建住宅部分全部建设安置型商品房,安置型商品房对接价18400元/平方米。建设的安置型商品房应符合福州市安置型商品房建设标准,由福州市土地发展中心回购,台江区政府实施监管。该地块配建的街道办事处、社区综合服务中心、派出所,由台江区政府指定单位按照9502元/平方米回购。  
宗地 2023-51 号须建设安置型商品房19620平方米,安置型商品房对接价15948元/平方米。建设的安置型商品房应符合福州市安置型商品房建设标准,由福州市土地发展中心回购,晋安区政府实施监管。该地块配建商贸楼(商业)建筑面积3000平方米,由福州市土地发展中心按照4935元/平方米回购;回购商贸楼配套停车位的,回购价格按照经评估的市场评估价上浮10%确定。

宗地 2023-52 号可建住宅部分全部建设安置型商品房,安置型商品房对接价19700元/平方米。建设的安置型商品房应符合福州市安置型商品房建设标准,由福州市土地发展中心回购,晋安区政府实施监管。该地块配建的综合文化活动中心、全民健身活动中心、居家养老服务照料中心、社区综合服务中心、派出所,由晋安区政府指定单位按照9502元/平方米回购。

宗地 2023-53 号项目建成后全部自持。

3. 交地时间:竞得人缴清出让价款后15日内,按照“净地”标准交地,其中宗地 2023-40 号至 52 号竞得人签订土地出让合同后即可进场,缴清第一期土地款后具备交地条件的,可先予交地。

4. 开竣工时间:项目建筑高度小于等于100米的,自土地交付之日起9个月内开工;建筑高度大于100米的,自土地交付之日起12个月内开工(市建设局另有核定的,从其核定时间)。开工后36个月内竣工(建筑高度大于100米项目建设工程,以市建设局核定为准)。

5. 安置型商品房回购款拨付时限

安置型商品房购房款分期四期拨付:第一期,主体结构封顶后支付购房款的20%。第二期,项目竣工备案后支付购房款的20%。第三期,项目办理产权证总登、被征收人与受让人签订购房合同、完成征收补偿费用二次结算并交房后支付购房款的20%。第四期,项目办理产权证总登后两年支付购房款的40%。

安置型商品房建设其他事宜按照《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)、《关于安置型商品房交付及回购款拨付机制调整事宜的通知》(榕财建[2021]165号)办理。

6. 其他要求:受让人同意受让宗地所建公共服务设施和市政公用设施的产权归属作如下约定:物业管理用房、门卫收发室、垃圾集散间、快递服务用房等公用设施的产权归全体业主共有。如有配建小学、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、居

家养老服务照料中心及其他公共服务设施产权须无偿移交项目所在区政府相关单位(另有约定回购除外);配建的邮政设施产权须无偿移交市邮政管理局。

7. 竞得人企业不在宗地所辖区内,竞得人拟成立或属地政府要求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日内完成新公司注册登记并签订补充合同。

8. 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、城市基础设施配套费由竞得人按照税法及建设主管部门规定自行申报缴纳。

9. 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。

10. 竞买申请人应提前到福州市公共资源电子交易系统注册(若是联合竞买的,各方均需注册账号),详细使用说明可到“福州市公共资源交易网(<https://fzsggzjyfwzx.cn>)”--下载中心下载“土地系统操作流程说明”查阅,使用过程中如有疑问可拨打电子交易系统技术支持电话。所有竞买意向者可于2023年11月7日9时通过福州市公共资源电子交易系统注册账号,下载出让文件。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:1. 福州市自然资源和规划局

0591-83371665、83317376、83309368

2. 福州市公共资源交易服务中心

0591-83339715

3. 电子交易系统技术支持电话

0591-83306027、15260477201、15394401750

网址:<http://zygh.fuzhou.gov.cn>

<http://fzsggzjyfwzx.cn>

福州市自然资源和规划局  
2023年10月28日

## 出让地块基本情况和主要规划指标

附表 1

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)
				容积率	建筑密度	绿地率	建筑限高		
2023-40	鼓楼区东水路东侧、福新北路侧,高工小区旧改出让地块	24660平方米(合36.99亩)	住宅用地70年、商服(商业)用地40年	1.0以上、2.5以下(其中商业不超过3000平方米)	30%以下(含30%)	30%以上(含30%)	80米以下(其中住宅建筑高度21米以上)	192600	38520
2023-41	鼓楼区泉塘巷西侧,屏西小区旧改出让地块二	33199平方米(合49.8亩)	住宅用地70年、商服(商业)用地40年	1.0以上、2.67以下(其中商业不超过3000平方米)	30%以下(含30%)	30%以上(含30%)	100米以下(其中住宅建筑高度21米以上)	198200	39640
2023-42	鼓楼区北二环路北侧,屏西路西侧,屏西小区旧改出让地块四	11752平方米(合17.63亩)	住宅用地70年、商服(商业)用地40年	1.0以上、2.5以下(其中商业不超过2000平方米)	35%以下(含35%)	30%以上(含30%)	50米以下(其中住宅建筑高度21米以上)	60400	12080
2023-43	台江区五一中路与国货西路交叉口西北侧,汽车南站周边旧改造地块	22273平方米(合33.41亩)	住宅用地70年、商服(商业)用地40年	1.0以上、2.0以下(其中商业不超过6000平方米)	30%以下(含30%)	30%以上(含30%)	100米以下(其中住宅建筑高度21米以上)	90500	18100
2023-44	台江区江滨西大道以北,新兴路西侧出让地块	3540平方米(合5.31亩)	住宅用地70年	1.0以上、1.4以下	20%以下(含20%)	30%以上(含30%)	21-27米(含27米)	9400	1880
2023-45	晋安区长乐中路东侧,晋连路南侧,南湖旧改项目出让地块一	74133平方米(合111.2亩)	住宅用地70年、商服(商业)用地40年	1.0以上、3.57以下(其中商业建筑面积不超过25000平方米)	30%以下(含30%)	30%以上(含30%)	130米以下(其中住宅建筑高度21米以上)	485200	97040
2023-46	晋安区赤星路东侧,西庄路西侧出让地块	17439平方米(合26.16亩)	住宅用地70年、商服(商业)用地40年	1.0以上、2.8以下(其中商业建筑面积1000-1500平方米)	20%以下(含20%)	35%以上(含35%)	80米以下(其中住宅建筑高度21米以上)	55200	11040
2023-47	晋安区化工路与茶会路交叉口东南侧出让地块	10660平方米(合15.99亩)	住宅用地70年、商服(商业)用地40年	1.0以上、3.3以下(其中商业建筑面积不超过3500平方米)	25%以下(含25%)	30%以上(含30%)	100米以下(住宅建筑高度21米以上)	70400	14080
2023-48	鼓楼区江厝路南侧,屏西小区旧改出让地块一	37414平方米(合56.12亩)	住宅用地70年、公共管理与社会服务(幼儿园)用地50年、商服(商业)用地40年	容积率1.0以上、4.11以下(其中商业不超过6000平方米)	30.8%以下	30%以上(含30%)	100米以下(其中住宅建筑高度21米以上)	110700	22140
2023-49	仓山区盖山路南侧,义序路东侧,郭宅周边旧改出让地块八	13569平方米(合20.35亩)	住宅用地70年	1.0以上、1.7以下	25%以下(含25%)	30%以上(含30%)	50米以下(同时应满足序序机场限高要求,其中住宅建筑高度21米以上)	30400	6080
2023-50	台江区六一中路东侧,光明港路北侧,雁塔旧改出让地块三	26281平方米(合39.42亩)	住宅用地70年、商服(商业)用地40年	1.0以上、3.97以下(其中商业不超过3500平方米)	35%以下(含35%)	30%以上(含30%)	100米以下(其中住宅建筑高度21米以上)	84800	16960
2023-51	晋安区绕城高速以南,外环路北侧出让地块	24187平方米(合36.28亩)	住宅用地70年、商服(商业)用地40年	1.0以上、1.6以下(其中商业建筑面积4000-4500平方米)	30%以下	35%以上(含35%)	36米以下(含36米,其中住宅建筑高度21米以上)	29000	5800
2023-52	晋安区长乐中路东侧,国货东路北侧,南湖旧屋区改造项目地块二	54898平方米(合82.35亩)	住宅用地70年、商服(商业)用地40年	1.0以上、5.15以下(其中商业不超过5700平方米)	30%以下(含30%)	30%以上(含30%)	130米以下(其中住宅建筑高度21米以上)	254400	50880
2023-53	仓山区帝封江南侧,滨海快线帝封江线网中心地块	27136平方米(合40.7亩)	商服(办公)用地40年 交通场站用地50年	1.0以上、2.9以下(其中商务办公建筑面积不超过总计容建筑面积的10%,技术装备物资储备调度中心面积不少于2500平方米)	40%以下(含40%)	25%以上(含25%)	50米以下(含50米,需同时满足序序机场限高要求)	11450	2290