

# 闽侯县自然资源和规划局 关于公开出让国有建设用地使用权的公告

编号:榕高新土让[2023]02号

根据国有建设用地使用权公开出让有关规定,经批准公开出让2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(详见附件)

### 二、竞买申请人范围

中华人民共和国境内具有房地产开发资质的企业,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,出让人解除合同并收回已出让土地,定金不予返还。

### 三、出让方式

本次出让宗地采取电子交易系统网络报名,按照价高者得的原则现场拍卖出让。

### 四、参加竞买申请方式及截止日期

竞买申请人可于2024年1月8日9时00分00秒至2024年1月17日17时00分00秒通过福州市公共资源电子交易系统(<https://fzsgzjyfwzx.cn/FZ>)网络报名,并按照规定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)。

1. 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,建议竞买申请人竞买保证金缴款时间适当提前),申请人的竞买保证金必须于2024年1月18日16时00分00秒前汇至上述自动生成的竞买保证金子账号(人民币)。

2. 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:

(1)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

(2)海峡银行福州温泉支行  
钱包名称:福州市公共资源交易服务中心  
钱包编号:0052282724312609

(3)工商银行福州晋安支行  
钱包名称:福州市公共资源交易服务中心  
钱包编号:0022501018364514

数字人民币竞买保证金汇兑截止时间于2024年1月18日16时00分00秒。

3. 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号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:

(1)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: BKCHCNBJ73E

拟用美元缴纳竞买保证金的意向竞买人须与福州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竞买保证金的竞买申请人其竞买保证金须于2024年1月17日16时00分00秒前汇至指定的账户。

### 五、报名竞买要求

1. 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;若未竞得该地块,则该竞买保证金不能转为其他地块的竞买保证金。

2. 竞买申请人应提交该竞买保证金、土地出让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。

3. 竞得人应当于成交后2个工作日内,持《成交确认书》、竞买申请文件的原件1份(用于现场核对)及复印件1份(须加盖公章)到闽侯县上街镇科技东路8号创业大厦10层1013室进行资格复审。如竞得人未按期进行资格复审或虚假提供竞买申请文件的,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,竞买保证金不予返还。

### 六、拍卖时间及地点

拍卖时间为2024年1月19日10时,拍卖地点为福州市公共资源交易服务中心(福州市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)。

### 七、给付成交地价款方式

1. 付款期限:土地成交后7个工作日内签订出让合同。受让人自土地出让合同签订之日起15个自然日内缴付全部土地成交价款。为推动我市数字人民币试点工作,鼓励受让人以数字人民币缴纳土地价款。

2. 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缴款限期前5个工作日内,将定金缴款凭证送达福州市公共资源交易服务中心。

### 八、其他事项

(一)本次土地出让现场交易工作委托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)安置房开发建设相关要求:

1. 安置房面积及定向销售价格。宗地榕高新2023-02号(总建筑面积约101488平方米)及宗地榕高新2023-03号(总建筑面积约97268平方米)扣除邻里商业及其他配套设施计容建筑面积外,所有住宅作为安置房(具体面积以不动产登记登记的产权面积为准),按照9600元/平方米均价定向销售,由福州高新区房屋征收办公室提供,具体套型比例控制如下:套型建筑面积45m<sup>2</sup>套数占比为14%;套型建筑面积60m<sup>2</sup>套数占比为29%;套型建筑面积75m<sup>2</sup>套数占比为16%;套型建筑面积90m<sup>2</sup>套数占比为13%;套型建筑面积105m<sup>2</sup>套数占比为10%;套型建筑面积120m<sup>2</sup>套数占比为11%;套型建筑面积135m<sup>2</sup>套数占比为7%。受让人在规划总平面方案设计时每一种户型调整幅度不超过10套,安置房的面积和户型配比以最终审定的规划总平面设计方案为准,审批前须经福州高新区房屋征收办公室书面确认同意。设计方案审批后,若未经福州高新区房屋征收办公室书面同意,受让人涉及及安置房部分不得擅自修改、变更。

2. 安置房交房标准。要求安置房设计建设必须满足《福州高新区安置房设计建设指导意见》(榕高新

区[2016]129号)文件规定标准,且要符合国家住宅建筑规范,具体设计方案和交房标准须经福州高新区城乡建设局、福州高新区自然资源和规划局及福州高新区安置房建设工作领导小组办公室审定。车位配比需按照《福建省城市规划管理技术规范》(2017年)执行,并要求受让人提供的回购地下停车位按标准地下停车位尺寸设计,须满足规划审批要求。若地下室一层外墙边界退线已达规划上限,地下车位数量仍无法达到应配建数量标准,可适当配置机械车位。受让人应在满足上述交房标准的情况下向福州高新区安置房建设工作领导小组办公室发出交房通知并满足交房条件的相关证明材料(必须提供全部安置房项目工程包括附属工程竣工验收备案材料),否则福州高新区旗山房屋征收服务有限公司可拒绝接受房屋,并视为受让人逾期交房,受让人应承担逾期交房的违约责任。

3. 安置房抵押、转让要求。受让人不得在安置房的任何资产上设立或允许设立如土地抵押、在建工程抵押及房屋抵押等任何方式的抵押或担保,且不得向政府指定的对象以外其他对象销售安置房。

4. 安置房付款问题。按工程建设、交房进度分期向受让人支付回购款。回购款由福州高新区财政金融局拨付给福州高新区土地收储分中心后再下拨福州高新区南屿镇迁建指挥部统一支付给福州高新区旗山房屋征收服务有限公司为拆迁安置对象代收代付。高新区管委会将本项目回购款纳入年度财政预算。具体按以下方式分期支付给受让人。

a. 按受让人与福州高新区旗山房屋征收服务有限公司签订《安置房订购协议》,并在项目所有主体建筑施工至±0.000标高时(由高新区城乡建设局提供证明材料),在受让人提供支付安置房回购款申请经福州高新区管委会批准后2个月内,由福州高新区旗山房屋征收服务有限公司再支付10%回购款;

b. 当项目所有主体建筑施工至结构封顶(由福州高新区城乡建设局提供证明材料),同时在受让人提供支付安置房回购款申请经福州高新区管委会批准后2个月内,由福州高新区旗山房屋征收服务有限公司再支付20%回购款;

c. 待全部安置房完成工程竣工验收备案手续(具备交房条件、高新区城乡建设局负责提供竣工验收备案证明材料),同时在受让人提出回购款申请经福州高新区管委会批准后2个月内,由福州高新区旗山房屋征收服务有限公司再支付50%回购款。

d. 剩余20%购房款按以下两种方式支付:①对拆迁安置对象已经明确并与受让人签订购房合同的,由福州高新区旗山房屋征收服务有限公司按20%购房款,其中预留建安造价3%作为回购项目工程质量保证金;②对拆迁安置对象不明确的,由福州高新区旗山房屋征收服务有限公司按上述要求在完成交房手续后一年内付清20%购房款(期间若有明确对象的,待拆迁安置对象与受让人签订购房合同,同时在受让人提供支付安置房回购款申请经福州高新区管委会批准后2个月内支付剩余20%购房款,其中预留建安造价3%作为回购项目工程质量保证金)。

5. 关于物业管理问题。物业企业聘请由南屿镇人民政府负责按照《福建省物业管理条例》有关规定依法依规选聘物业服务企业,并将前期物业服务合同报福州高新区城乡建设局备案,同时前期物业服务合同约定的服务等级、收费标准应参照周

边住宅小区的服务等级及物业服务标准。有关房屋物业管理费用及物业维修基金按省、市、高新区管委会相关规定。

(三)根据南屿镇人民政府要求回购邻里商业解决南屿镇相关被征地村生产生活留用地问题。

(四)本次出让宗地邻里商业和所有地下室(含地下停车位)建筑面积全部回购,宗地榕高新2023-02号、03号邻里商业建筑面积均不多于3000平方米,地下室建筑面积不少于33500平方米(具体面积以实测为准),在受让人开发建设竣工验收合格后由福州高新区国有资产运营有限公司进行回购,该邻里商业和所有地下室(含地下停车位)回购后具体资产处置方案由福州高新区国有资产运营有限公司报福州高新区管委会研定。回购具体要求如下:

1. 邻里商业回购价格为9600元/平方米,地下室回购价格为3500元/平方米。上述回购价格包括但不限于约定回购的全部建筑物、水、电等配套、附属设施及其相应面积的不动产。但上述回购价款不含专项维修基金及办理产权证时产权承受人应缴的房产契税等税费,该费用由福州高新区国有资产运营有限公司负责缴纳。

2. 回购交付时限:要求与安置房同时竣工验收备案并交付。

3. 宗地受让人必须在签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起7个工作日内与福州高新区国有资产运营有限公司签订《邻里商业回购协议》、《地下室回购协议》(回购协议以福州高新区国有资产运营有限公司最终提供的为准),并按回购协议约定要求建成后按时移交福州高新区国有资产运营有限公司。建设和回购邻里商业具体要求以福州高新区国有资产运营有限公司与受让人签订的回购协议约定为准。《邻里商业回购协议》、《地下室回购协议》作为《国有建设用地使用权出让合同》不可分割的组成部分。

4. 邻里商业及所有地下室回购款支付要求:

a. 在项目所有主体建筑施工至±0.000标高时(由高新区城乡建设局提供证明材料),同时在受让人提出回购款申请经福州高新区管委会批准后2个月内,由福州高新区国有资产运营有限公司支付10%回购款;

b. 在项目所有主体建筑施工至结构封顶时(由福州高新区城乡建设局提供证明材料),同时在受让人提出回购款申请经福州高新区管委会批准后2个月内,由福州高新区国有资产运营有限公司再支付20%回购款;

c. 待邻里商业和地下室(含地下停车位)全部完成工程竣工验收备案手续(高新区城乡建设局负责提供竣工验收备案证明材料),同时在受让人提出回购款申请经福州高新区管委会批准后2个月内由福州高新区国有资产运营有限公司再支付50%回购款;

d. 余下20%回购款在完成全部回购邻里商业和回购地下室(含地下停车位)交付并办理产权转移手续后,同时在受让人提出回购款申请经福州高新区管委会批准后1年内付清,其中预留建安造价3%作为回购项目工程质量保证金。

5. 受让人在上报出让宗地涉及回购邻里商业和所有地下室(含地下室车位)项目总平面规划设计方案评审之前须先征得福州高新区国有资产运营有限公司的同意。回购价款、专项维修基金及办证相关税费由福州高新区财政局核拨给福州高新区国有资产运营有限公司。

(五)宗地榕高新2023-02号配建幼儿园12个班,用地面积不少于4200平方米,建筑面积不少于3900平方米,应单独设置。根据榕政综[2019]78号文件精神,配套设施须与住宅小区同步规划、同步建设、同步交付使用;分期建设的住宅项目,配套幼儿园应自交地之日起2年内完成建设。若未按上述规定建设或建设不符合相关规范和标准的,将暂

缓办理规划条件核实、土地核验、竣工验收备案等手续,并赔偿延期交付造成的损失。

(六)本次出让宗地具体规划设计条件由福州高新区自然资源和规划局负责提供。实行规划许可告知承诺制度。项目建设单位在申请规划行政许可时应作出书面承诺,严格按照规划许可内容组织项目建设。对擅自变更规划条件违法建设的业主、施工、设计、监理等失信单位,按归口管理原则列入诚信系统黑名单,并依法依规(包括暂缓办理相关手续、暂停承接项目等),具体由高新区自然资源和规划局负责把关。

(七)交地时间:本次出让宗地受让人依合同约定交清土地成交价款之日起2个月内由南屿镇人民政府负责向受让人交付合同项下土地。所交付的土地应达到以下标准:土地界址明确、地面物已清理、房屋拆迁完毕。但宗地内电力杆线(含电力设施)、通信电缆、广电线路、地下光缆、燃气管道、供水及排污管道等搬迁,宗地内道路、供水、供电、供气、通讯、污水、雨水管线等配套设施建设和开发建设临时用水、用电、通讯、污水、雨水管线连接以及施工中造成相邻地段内有关明沟、水道、电缆等管线设施及建筑物破坏的修复或重新建设,均由受让人负责,并承担费用。

(八)开竣工时间:本次出让宗地受让人自土地交付之日起6个月内开工;开工后30个月内竣工。项目开工时间以首本《建筑工程工期许可证》(含桩基)核发时间为准,分期交地的,以当期交地范围内第一本施工许可证核发时间为准。竣工时间以建设单位、勘查单位、设计单位、监理单位、施工单位等单位《房屋建筑工程竣工验收报告》确定的竣工时间为准。分期交地的,以当期交地范围内最后取得《房屋建筑工程竣工验收报告》确定的竣工时间为准。开、竣工日期每顺延一日的,由出让人向受让人收取相当于土地出让金总额的0.5%作为违约金。宗地受让人应当在竣工之日起3个月内将全部安置房交付给福州高新区旗山房屋征收服务有限公司。因受让人开发建设原因致使逾期交付安置房的,逾期过渡费(按产权面积每月16元/平方米,不足一个月按一个月计)由受让人承担。

(九)宗地所建公共服务设施和市政公用设施的产权归属约定:宗地项下所建的物业管理用房、垃圾分类屋、门卫收发室、快递服务用房及其他依法属于全体业主共有的公共配套设施产权归全体业主共有,建成后先行移交南屿镇人民政府代为管理。宗地榕高新2023-02号幼儿园须在竣工备案后3个月内产生产权无偿移交到福州高新区教育和卫生健康局。宗地榕高新2023-03号社区工作用房、居民活动用房、社区卫生服务站、街道级养老设施须在竣工备案后3个月内产生产权无偿移交到福州高新区国有资产运营有限公司。以上公共配套设施应按照《福州高新区关于公共配套设施设计建设指导意见》的标准进行建设,由福州高新区城乡建设局、福州高新区教育和卫生健康局、福州高新区国有资产运营有限公司负责解读、把关。

(十)受让人必须在土地使用权出让合同签订之日起90日内在福州高新区履行纳税义务。受让人在确定施工单位时应要求施工单位在福州高新区设立法人或二级以上分支机构,进行工商税务登记,并依法在高新区履行纳税义务。

(十一)受让人必须按照《国有建设用地使用权出让合同》约定,按时支付

土地成交价款。若受让人不能按时支付土地成交价款,自滞纳之日起,每日按迟延支付款额的1%向出让人缴纳滞纳金;延期付款超过60日的,出让人有权解除合同收回土地,受让人无权要求返还相当于竞买保证金数额的已交款额,出让人还应追究受让人违约责任,受让人应向出让人支付违约金,违约金以土地成交价款总额为基数,按同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率(1年期LPR)计算。

(十二)土地成交价款包括土地补偿费、劳动安置补助费、青苗和地上附着物补偿费、房屋拆迁补偿费用、地段差价、土地出让业务费等项土地费用及政府的土地收益。成交价款中不含基础设施配套费、契税、耕地占用税和其他与土地有关的税费。基础设施配套费、契税、耕地占用税和其他与土地有关的税费由受让人按照法律规定另行申报缴纳。

(十三)受让人在项目开发建设过程中,保证工程质量的前提下,可使用福州高新区建筑垃圾资源化利用项目生产的建筑垃圾综合利用产品,受让人或受让人确定施工单位在采购建筑垃圾综合利用产品可享受低于市场价格的5%的优惠条件。

(十四)宗地表层若覆有优质耕作土,出让人有权无偿调配用于全区绿化项目及其他合适项目,受让人在土地开发利用前应做好优质耕作土的表土运输、堆放等相关工作。具体实施细节由福州高新区自然资源和规划局、福州高新区农林水局负责指导、把关。表土运输、堆放等过程产生的相关费用由福州高新区管理委员会指定单位负责支付。

(十五)出让土地红线内涉及地下资源(如河砂等)、埋藏物和市政公用设施均不属于国有建设用地使用权出让范围,严格按国家、省、市有关规定执行。涉及多余砂石料资源的应执行福州市自然资源和规划局《关于进一步规范建设项目多余砂石处置工作的通知》(榕自然综[2022]641号),对工程建设项目自用后确有结余的砂石应由高新区管委会以公开方式进行有偿处置,处置所得归国有,具体由区自然资源和规划局负责落实监管。

(十六)竞买申请人应提前到福州市公共资源电子交易系统进行账号注册(若是联合竞买的,各方均需注册账号)详细使用说明各竞买人可到“福州市公共资源交易网(<https://fzsgzjyfwzx.cn>)”下载中心使用“土地系统操作流程说明”查阅,使用过程中如有疑问也可以联系下方电子交易系统技术支持电话。所有竞买意向者可于2024年1月8日09时后通过福州市公共资源电子交易系统(<https://fzsgzjyfwzx.cn/FZ>)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.福州高新区自然资源和规划局  
0591-62338315、62338316  
2.福州市公共资源交易服务中心  
0591-87580521  
3.电子交易系统技术支持电话  
0591-83306027、15260477201、15394401750  
网 址:  
<http://fzqxq.fuzhou.gov.cn>  
<http://fzsgzjyfwzx.cn>

闽侯县自然资源和规划局

2023年12月29日



宗地榕高新2023-02号位置示意图



宗地榕高新2023-03号位置示意图

## 出让地块基本情况和主要规划指标

附表1

宗地编号	土地位置	土地面积	用地性质	主要规划指标要求				土地 使用权 出让年限 (年)	出 让 起 始 价 (万元)	竞 买 保 证 金 (万元)
				容积率	建筑密度	绿地率	建筑高度			
榕高新2023-02号	南屿镇流洲村、柳浪村	44125.27平方米 (合66.19亩)	二类居住用地 (R21)	1.0以上、2.3以下 (含2.3)	20%以下 (含20%)	35%以上 (含35%)	60米以下 (含60米)	住宅用地 70年	36600	29280
榕高新2023-03号	南屿镇流洲村、柳浪村	44212.73平方米 (合66.32亩)	二类居住用地 (R21)	1.0以上、2.2以下 (含2.2)	20%以下 (含20%)	35%以上 (含35%)	60米以下 (含60米)	住宅用地 70年	35100	28080