

# 闽侯县自然资源和规划局关于2025年第七次公开出让国有建设用地使用权的公告

根据国有建设用地使用权公开出让有关规定,经闽侯县人民政府批准,闽侯县自然资源和规划局决定公开出让三宗国有建设用地使用权。现将有关事项公告如下:

## 一、地块基本情况

宗地编号	土地位置	土地面积(m²)	出让方式	土地用途	主要规划指标要求				土地使用权出让年限	竞买保证金(万元)	起始价(万元)
					容积率	建筑密度	绿地率	建筑限高(米)			
宗地2025-12号	甘蔗街道	38820㎡ (合58.23亩)	拍卖	商业居住混合用地(0901、070102)	1.0<FAR≤2.8,其中商业计容建筑面积不超过总计容建筑面积的10%	D≤30%	GAR≥35%	H≤60米	住宅70年、商业40年	5870	29350
宗地2025-13号	甘蔗街道浚浦村	36608㎡ (合54.91亩)	拍卖	商业居住混合用地(R2、B1)	1.0<FAR≤1.6,其中计容商业建筑面积不超过4000㎡	D≤25%	GAR≥35%	H≤60米	住宅70年、商业40年	3300	16500
宗地2025-14号	甘蔗街道	63257㎡ (合94.89亩)	拍卖	地块一:商业居住混合用地(0901、0701);地块二:公园绿地(1401)	1.0<FAR≤2.3,其中地下商业计容建筑面积不小于22500㎡,地上商业计容建筑面积不大于12000㎡	D≤30%	GAR≥35%(可与地块二统筹计算绿地率指标)	H≤80米(住宅建筑高度21米以上)	住宅70年、商业40年	8500	42500

### (一)宗地2025-12号地块

1.本宗地中所有商品住宅由闽侯县国有资产服务中心(具体面积由甘蔗街道办事处确认,以不动产登记的确权面积为准)按8200元/㎡回购统筹作为安置房等使用,所有地下标准停车位由闽侯县国有资产服务中心按35000元/个回购。

2.本宗地块划片小学为闽侯县首邑实验学校(小学部)。

### (二)宗地2025-13号地块

1.本宗地涉及4处历史建筑:浚浦106号、浚浦102-4号、浚浦88-1号、浚浦82号,闽侯县住房和城乡建设局提供计容建筑面积分别为:浚浦106号572.28㎡,浚浦102-4号734.78㎡,浚浦88-1号874.58㎡,浚浦82号计1315.59㎡,总计3497.23㎡,可作为商业用房使用。该4处历史建筑随地块出让,由竞得人负责该处历史建筑的修缮,修缮费用2300元/㎡(以县住建局核定的为准),具体修缮方案由竞得人报经历史建筑主管部门审批后予以实施。待竣工验收合格后由闽侯县国有资产服务中心按照5000元/㎡回购。

2.本宗地中所有商品住宅和除历史建筑外剩余商业用房均由闽侯县国有资产服务中心(具体面积由甘蔗街道办事处确认,以不动产登记的确权面积为准)按8200元/㎡回购统筹作为安置房等使用,所有地下标准停车位由闽侯县国有资产服务中心按35000元/个回购。

3.建筑不得改变体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等核心价值要素。保护范围内管控要求及后续实施应符合《城市紫线管理办法》《福州市历史建筑保护管理办法(试行)》《福州市历史建筑保护利用模式导则》等相关文件规定要求。建筑保护修缮及利用需符合《福州市历史建筑保护修缮改造设计技术导则》《福州市历史建筑保护修缮改造施工技术导则》《福州市历史建筑保护利用模式导则》等相关规定要求。消防要求应满足《福州市古厝消防设计导则》的相关规定。

4.用地范围内涉及到文物及历史建筑,实施前应征求县文旅局和县住建局的意见。新建建筑设计方案应与周边保留的文物登记点及有价值古建筑相协调,并征得主管部门的意见。

5.经初步地质勘察,该地块地下存在中风化花岗岩,意向竞买人参加竞拍前应充分踏勘现场,开发方案涉及地下资源开挖的,扣除填方自用部分应交由政府公开处置,开竣工时间可根据具体情况另行核定。

6.本宗地划片小学为闽侯县实验小学溪石分校。

### (三)宗地2025-14号地块

1.本宗地出让面积63257㎡(合94.89亩),其中地块一商业居住混合用地(0901、0701),用地面积53927㎡(合80.89亩);地块二公园绿地(1401),用地面积9330㎡(合14.00亩),建成后需无偿移交市政园林管护中心使用。

2.本宗地应退让城市公共绿化带,对外开放使用,不得设置实体围墙,具体设计方案应报县市政园林管护中心同意并经县政府审定后由竞得人出资建设。绿化

带建设标准每平方米不低于200元人民币,要求竞得人在上报项目规划总平面设计方案时同时上报绿化带的设计方案并先行施工建设,建成后无偿移交市政园林管护中心使用。在办理本出让宗地不动产权证时该绿化用地不予登记发证,若今后政府项目建设需要征收使用该绿化用地及地上物时不予补偿。

3.本宗地地下商业计容建筑面积不小于22500㎡,地下商业部分由竞得人自持。

4.本宗地带建筑物出让,地上、地下建筑物总面积71380.21㎡。已由福州市建筑工程检测中心有限公司出具《安全鉴定及抗震鉴定》鉴定报告,该报告可供竞买人参阅。

5.本宗地由闽侯县国有资产服务中心优先回购200个标准停车位,回购价为35000元/个。

6.本宗地块划片小学为闽侯县甘蔗中心小学、闽侯县实验小学,具体由县教育局根据当年学位情况统筹安排。

(四)回购款支付方式:宗地2025-12号、13号地块所有回购部分款项在项目主体封顶后支付回购款30%,竣工验收备案后(宗地2025-13号地块含老建筑修缮)支付回购款35%,交房1年后,1个月内结清35%余款;宗地2025-14号地块所有回购部分款项在项目竣工验收备案后支付回购款50%,竞得人协助闽侯县国有资产服务中心办理产权权证后1个月内结清50%余款,回购具体要求以签订的回购协议为准。上述宗地回购具体要求以签订的回购协议为准,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权。但上述回购价款不含专项维修基金及办理不动产权证时产权承受人应缴交的房产契税等税费。

(五)上述宗地竞得人必须在签订土地出让合同当日与闽侯县国有资产服务中心和甘蔗街道签订《回购协议》,商业用房(含历史建筑)和地下停车位《房产定购协议》,所有回购项目须按回购协议约定要求按时建成后移交给回购方使用,开发建设和回购具体要求于《回购协议》和《房产定购协议》中明确,建设及回购价格、交房标准、交房时间及支付回购款等具体要求以签订的协议约定为准。

### 二、竞买人范围

(一)凡遵守中华人民共和国法律、法规的境内外法人和其他组织均可报名参与竞买。

(二)凡存在下列违法违规行为的竞买申请人及其控股股东,在结案和问题查处整改到位前不得参加本次竞买活动:

- 存在伪造公文骗取用地和非法倒卖土地等犯罪行为的;
- 有拖欠土地出让金的;
- 存在非法转让土地使用权等违法行为的;
- 因企业原因造成土地闲置1年以上的;
- 开发建设企业违背出让合同约定条件开发利用土地的。

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返还;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、索取材料方式

竞买意向者凭有效证件,2025年11月6日至2025年11月19日下午4:00前的正常工作时间到闽侯县公共资源交易服务中心业务受理区(第一开标室东门正对面的办公室)索取出让文件材料。

### 四、出让方式:拍卖。

### 五、本次国有建设用地使用权出让时间和地点

1.拍卖时间:宗地2025-12号:2025年11月21日(星期五)上午9:30;

宗地2025-13号:2025年11月21日(星期五)上午10:00;

宗地2025-14号:2025年11月21日(星期五)上午10:30。

2.拍卖地点:闽侯县公共资源交易服务中心(行政服务中心第一开标室)。

### 六、报名事项

1.竞买申请人可于2025年11月6日上午9:00至2025年11月19日下午4:00前通过福州市公共资源电子交易系统(<https://fzsggzjyfwzx.cn/FZ>)网络报名,并按要求提交竞买申请表、法人单位有效证明文件(企业营业执照副本等)和法定代表人身份证明、国有建设用地使用权竞买人廉洁自律承诺书、资信证明等出让文件要求的相关材料;委托他人办理的还应提供授权委托书、委托代理人身份证明材料,并到闽侯县公共资源交易服务中心报名(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)。

2.参加竞买申请方式及截止日期:竞买申请人应在2025年11月6日上午9:00至2025年11月19日下午4:00前提交报名材料,申请人的竞买保证金必须于2025年11月20日下午4:00前汇至指定的账户(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)。竞买申请人提交报名材料截止时间为2025年11月19日下午4:00。

3.有意竞买者须完成网络报名、现场递交报名材料及竞买保证金缴交三项手续,方才具备竞买资格。

### 七、其他事项

1.闽侯县自然资源和规划局为本次土地公开出让活动的出让人,拍卖现场由福建省晨至信拍卖行有限公司组织。

2.拍卖竞价方式:按照价高者得原则确定竞得人。

3.宗地2025-12、13号地块竞得人应按照省市县有关规定做好耕作层土壤剥离、存放工作并经县资规局、农业农村局验收通过。验收意见作为规划许可、施工许可的要件资料,未通过验收的,不得办理规划和施工许可。剥离的耕作层土壤不得自行处置,由县政府指定单位处理。

4.宗地2025-14号地块包含地上、地下建筑物,建筑物已补偿到位,实际建筑面积、外观、结构以竞拍后移交时的现状为准。竞得人须自行实地踏看并了解本宗

地及建筑物现状,竞得人决定参与竞买的,视为对出让标的完全了解,并接受标的物的现状和一切已知及未知的瑕疵。竞买人在参与竞买本宗地时视为承诺购买本宗地内建筑物,建筑物由竞得人自行处置,若不利用,自行拆除,若要利用需依法向相关部门申请办理审批、验收和产权登记手续,具体办理手续产生相关税费均由竞得人自行负责,相关费用由竞得人承担。

5.给付成交价款方式:宗地2025-12、13号地块竞得人应于2026年1月2日前(自土地出让合同签订之日起1个月内)缴付土地成交价款的50%,并于2026年9月2日前(自土地出让合同签订之日起9个月内)缴清余下50%土地成交价款;宗地2025-14号地块应于2026年1月2日前(自土地出让合同签订之日起1个月内)缴付土地成交价款的50%,并于2026年12月2日前(自土地出让合同签订之日起12个月内)缴清余下50%土地成交价款。竞得人支付土地成交价款时,支付土地成交价款应纳入征收机关指定国库账户。

6.土地成交价款包含土地补偿费、收储价款(宗地2025-14号)、青苗和地上附着物补偿费、房屋拆迁安置费用、地段差价、“两金”(农业土地开发金、土地收益金)、失地农民保障金、新增建设用地有偿使用费、耕地占用税、耕地开垦费和土地出让业务费。但契税、印花税、城市基础设施配套费和土地登记费均不含在内,由受让人另行缴纳。

7.上述宗地竞得人交纳的竞买保证金(宗地2025-12号5870万元、宗地2025-13号3300万元、宗地2025-14号地块8500万元),成交后自动转抵竞得地块的土地成交价款。

8.宗地交地、开竣工时间:宗地2025-12、13号地块交地时间自土地出让金缴清之日起3个月内(2026年12月2日前)交地并签订交地确认书(按交付时点现状标高交地)。宗地的竞得人应在2027年3月2日之前(交付土地之日起3个月内)开工;应在2029年7月2日之前(双方认定的开工之日起28个月内)竣工;宗地2025-14号地块交地时间自土地出让金缴清之日起1个月内(2027年1月2日前)交地并签订交地确认书(按交付时点现状标高交地)。宗地的竞得人应在2027年10月2日之前(交付土地之日起9个月内)开工;应在2032年10月2日之前(双方认定的开工之日起60个月内)竣工。

9.竞得人竞得土地后,拟新成立全资子公司进行开发的,应自土地出让合同签订之日起90日内办理完成新公司注册登记手续后,由闽侯县自然资源和规划局与竞得公司及新公司签订《国有建设用地使用权出让合同补充合同》,变更竞得人为新公司。

10.关于加强商品房规划许可管理,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,并依法处置(包括

暂停承接项目等)。

11.闽侯县人民政府有权对本出让宗地商品房的预售、销售价格和合同备案进行限制。为促进房地产市场平稳健康发展,加强商品房预售监管,国家部委规定商品房预售许可条件必须满足“投入开发建设的资金应达到工程建设总投资的25%以上”,根据榕政办[2016]180号《福州市人民政府办公厅关于印发福州市进一步促进房地产市场平稳健康发展若干意见的通知》文件精神,该条件明确为建筑主体施工形象进度达到总层数的三分之一(含地下部分)。开发企业申请办理商品房预售许可时,已经缴纳的土地出让金不纳入开发建设资金计算范畴。经营性房地产项目在办理土地抵押期间暂缓办理商品房预售许可,允许经营性房地产用地分批办理解押、分批办理预售许可。

12.根据《闽侯县商品房预售资金监管办法(修改)》(侯政办[2020]134号)文件精神,对出让宗地商品房预售资金进行监管,确保专款专用。房地产开发企业在申请预售许可前,应在本县选择商业银行作为商品房预售资金监管银行,开设预售资金监管账户,并按规定缴存、使用预售资金,县住建局等部门对房地产开发企业存在不按规定缴存、使用预售资金的情形,将根据《福建省房地产市场“双随机”检查办法》(闽建[2018]10号)、《闽侯县商品房预售资金监管办法(修改)》(侯政办[2020]134号)等相关规定进行处理。同时为贯彻落实“放管服”改革精神,进一步解放思想,提高服务效能,平衡好稳增长和防风险的关系,及时兑付索赔金额,可允许房地产企业凭本县范围内中资大、中型银行(具体以人行公布的名单为准)出具的保函置换新建商品房预售资金监管账户中的重点监管资金,置换金额不得超过监管账户中确保项目竣工交付所需资金额度的30%,置换后的监管资金不得低于监管账户中确保项目竣工交付所需资金额度的70%。与此同时,监管额度内资金拨付使用时,保函金额相应下调,确保监管账户内资金始终不低于项目竣工交付所需的资金额度的70%。

13.为加强房地产购地资金的监管,严禁资金违规进入房地产市场,切实防范风险,确保我县房地产市场平稳健康发展,要求竞买人必须提供用于支付土地出让价款的资金不属于通过发行债券、信托计划、资产管理计划等融资资金的书面承诺书方可报名。如果出让成交后查实竞得人所缴交的土地出让价款属于上述融资资金的,已签订的土地成交确认书和土地出让合同予以解除,原缴交的土地竞买保证金不予退还。

14.本次现场踏勘由申请竞买者自行进行。竞买人申请竞买的,视为对该宗地现状无异议。

15.本次公开出让土地的详细资料 and 具体要求,见出让文件。本公告与出让文件内容不一致的,以出让文件为准。

16.报名前竞买者须按以下的账户缴交竞买保证金:

(1)人民币汇入账号:①户名:闽侯县公共资源交易服务中

心;账号:118390100100006038;开户银行:兴业银行股份有限公司福州闽侯支行;②户名:闽侯县公共资源交易服务中心;账号:13160101040019228;账户:中国农业银行股份有限公司闽侯县支行;③户名:闽侯县公共资源交易服务中心;账号:411775353560;开户银行:中国银行股份有限公司闽侯分行;④户名:闽侯县公共资源交易服务中心;账号:20335012100100000440521;开户银行:中国农业发展银行闽侯县支行;⑤户名:闽侯县公共资源交易服务中心;账号:9010310010010000082530;账户:闽侯县农村信用合作联社;⑥户名:闽侯县公共资源交易服务中心;账号:8111301011600397944;开户银行:中信银行股份有限公司福州闽侯支行;⑦户名:闽侯县公共资源交易服务中心;账号:9010718010010000011114;开户银行:福建福清汇通农村商业银行股份有限公司闽侯支行;⑧户名:闽侯县公共资源交易服务中心;账号:100056220690010002;开户银行:福建海峡银行股份有限公司闽侯支行;⑨户名:闽侯县公共资源交易服务中心;账号:1402030129601107978;开户银行:中国工商银行股份有限公司闽侯支行;⑩户名:闽侯县公共资源交易服务中心;账号:35050161660709555555;开户银行:中国建设银行股份有限公司闽侯支行。

(2)外汇汇入账号:户名:闽侯县公共资源交易服务中心;账号:35050161660700001200;开户银行:中国建设银行股份有限公司闽侯支行

(3)为推动我县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,缴纳到以下数字人民币钱包:

①开户行:兴业银行福州闽侯支行

钱包名称:闽侯县公共资源交易服务中心

钱包编号:0112040003030674

②开户行:建设银行闽侯支行

钱包名称:闽侯县公共资源交易服务中心

钱包编号:0052282750272131

17.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2025年11月6日上午9:00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。

**联系电话:** 闽侯县公共资源交易服务中心 0591-22063699

闽侯县自然资源和规划局 0591-22064299

电子交易系统技术支持电话 0591-83306027

**网 址:**中国土地市场网 <http://www.landchina.com/>

福州市公共资源交易网 <https://fzsggzjyfwzx.cn/>

**闽侯县自然资源和规划局**  
**2025年10月25日**