鲤2022-1号等9宗地块国有建设用地使用权拍卖出让须知

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、原国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范（试行）》以及《福建省国有土地使用权出让工作规范（试行）》等有关规定，经泉州市人民政府批准，泉州市自然资源和规划局决定以拍卖方式出让鲤2022-1号等9宗地块国有建设用地使用权。

一、本次国有建设用地使用权采取拍卖出让，出让人为泉州市自然资源和规划局，拍卖文件由我局制定并负责解释，具体组织实施由我局委托泉州市产权交易中心有限公司承办，泉州市产权交易中心有限公司具体负责竞买人的报名、资格审查、组织现场竞价及竞得者的确认。拍卖出让过程委托公证机构进行公证。泉州市产权交易中心有限公司指定的从事拍卖活动的人员为拍卖工作人员。

二、拍卖出让活动时间、地点

拍卖时间：2022年6月6日15：00。

拍卖地点：泉州市行政服务中心（东海大厦）A幢442室（地址：泉州市丰泽区海星街100号）。

1. 本次国有建设用地使用权采用“限房价、限地价、摇号”方式拍卖出让，按照价高者得的原则确定竞得人，不设保留价；当拍卖溢价率达到15%时（即鲤2022-1号地块总价150305万元，平均楼面地价6578.41元/平方米；鲤2022-2号地块总价89585万元，平均楼面地价8028.5元/平方米；丰2022-3号地块总价188830万元，平均楼面地价14240.1元/平方米；丰2022-10号地块总价104075万元，平均楼面地价11221.8元/平方米；濛2022-2号地块总价11270万元，平均楼面地价5214.4元/平方米；台2022-1号地块总价109825万元，平均楼面地价6718.1元/平方米；台2022-2号地块总价29670万元，平均楼面地价1622.7元/平方米；洛2022-1号地块总价30475万元，平均楼面地价7286.2元/平方米；洛2022-2号地块总价12305万元，平均楼面地价9202.1元/平方米），采取熔断机制，不再接受更高报价，对于有意向的多个竞买人，当即现场采取摇号方式确定竞得人。

四、出让地块的基本情况、规划指标和相关要求：

（一）地块的基本情况

1.鲤2022-1号地块。该宗地即2021-1号储备用地，鲤城区浮桥街道田中社区，南侧为繁荣路、北侧为田中东路、西侧为规划五号路、东侧为站前大道，土地面积104633.66平方米（约合156.95亩）。规划用途为二类城镇住宅用地及城镇社区服务设施用地、商业用地、城镇道路用地、防护绿地。主要技术指标为：容积率1.0以上、2.3以下（5293.59平方米市政道路不计入容积率计算基数），建筑密度40%以下，绿地率30%以上，建筑高度100米以下（其中住宅建筑高度不高于80米）。

2.鲤2022-2号地块。该宗地即2021-4号储备用地，位于鲤城区浮桥街道规划五路，茂城皇家御景南侧，土地面积39851.43平方米（约合59.78亩）。规划用途为二类城镇住宅用地及城镇社区服务设施用地、商业用地混合用地。主要技术指标为：容积率1.0以上2.8以下，建筑密度20%以下，绿地率30%以上，建筑高度100米以下（住宅建筑高度不高于80米）。

3.丰2022-3号地块。该宗地即2021-30号储备用地，位于丰泽区安吉路和青莲街交叉口南侧，土地面积60201平方米（约合90.3亩），其中市政道路用地2547平方米（不计入容积率等用地指标的计算基数）。规划用途为二类居住用地、市政道路用地。主要技术指标为：容积率1.0以上2.3以下，建筑密度20%以下，绿地率35%以上，建筑高度80米以下。

4.丰2022-10号地块。该宗地即2021-14号储备用地，位于丰泽区南埔山片区，北至南华路、西至城环路、南至环山北路、东至环山南路，土地面积35670.6平方米（约合53.5亩）。规划用途为二类居住用地。主要技术指标为：容积率2.6以下1.0以上，建筑密度20%以下，绿地率30%以上，建筑高度80米以下。

5.濛2022-2号地块。该宗地即2022-4号储备用地，位于泉州经济技术开发区清濛园区德泰路与凤池路交汇处，土地面积10905.78平方米（约合16.4亩），其中二类居住用地7719平方米，绿地3186.8平方米（绿地不计入容积率等用地指标的计算基数）。规划用途为二类居住用地、防护绿地。主要技术指标为：2.8以下1.0以上，建筑密度20%以下，绿地率30%以上，建筑高度80米以下。

6.台2022-1号地块。该宗地即2022-T01号储备用地，位于泉州台商投资区洛阳镇上浦村，东至规划67米的湖山路，西至规划30米的湖顺路，南至78米的东西大道，北至规划24米的开发街，土地面积66628平方米（约合100亩），其中居住用地56371平方米，配套防护绿地9195.1平方米，公园绿地1061.55平方米（防护绿地和公园绿地不计入容积率计算基数）。规划用途为二类居住用地、防护绿地、公园绿地。主要技术指标为：容积率2.9以下1.0以上，建筑密度20%以下，绿地率35%以上，建筑高度80米以下。

7.台2022-2号地块。该宗地即2022-T02号储备用地，位于泉州台商投资区洛阳镇上浦村，东至规划30米的湖顺路，西至规划70米的滨湖西路，南至规划24米的开发街，北至其他项目用地，土地面积66991平方米（约合100.5亩），其中，居住用地63050.87平方米，公园绿地3940.32平方米（公园绿地不计入容积率计算基数）。规划用途为二类居住用地、公园绿地。主要技术指标为：容积率2.9以下1.0以上，建筑密度20%以下，绿地率35%以上，建筑高度80米以下。

8.洛2022-1号地块。该宗地即2022-L01号储备用地，位于洛江区万安街道，东临万安街道滨江路，西至市实小洛江校区，北临万智街，南临LJ2017-01-01地块，土地面积15491平方米（约合23.24亩）。规划用途为居住用地、商业设施用地。主要技术指标为：容积率2.7以下，建筑密度20%以下，绿地率30%以上，建筑高度80米以下，局部建筑高度可控制在100米以内。

9.洛2022-2号地块。该宗地即2022-L02号储备用地，位于洛江区万安街道万盛社区，北至福兴妇产医院和信和幼儿园，南至万智街，西至安达路，东至规划商业用地，土地面积6686平方米（约合10.03亩）。规划用途为居住用地、商业设施用地。主要技术指标为：容积率2.0以下1.5以上，建筑密度30%以下，绿地率30%以上，建筑高度24米以下。

（二）规划指标和相关要求

1.上述地块竞买申请人须具有房地产开发资质。

2.鲤2022-1号地块建设内容为住宅和商业等配套设施。商业设施计容建筑面积为115000平方米（误差不超过600平方米），其中整体经营大型商场计容建筑面积80000平方米（误差不超过400平方米）。该大型商场须整体经营，不可分割转让、不可分割销售。

3.鲤2022-1号地块竞得人须按有关规范要求配套建设相应的公共配套服务设施，包括：社区管理服务用房、社区医疗服务站、居家养老服务站、公厕和垃圾收集站、幼儿园等[具体要求详见《泉州市自然资源和规划局关于重新下达2021-1号储备用地规划条件的通知》（泉资规〔2021〕174号）]，并无偿将产权、使用权移交给政府有权机构；其中配套建筑面积5000平方米的电信营业网点，与商业设施统筹建设，建成后无偿移交给鲤城区政府指定单位。同时，项目用地内的住宅及公共配套服务设施的建设要同步进行，否则住建部门不予核发预售证。

4.鲤2022-1号地块内的18米宽规划市政道路应与周边市政道路等市政设施做好衔接和联通。道路建成后不得封闭管理，应作为城市公共配套设施对外开放并无偿移交政府相关部门管理。道路两侧地块的地下空间在不影响18米宽规划道路及周边市政设施建设的前提下可设置联通通道（不得设置停车位）。

5.鲤2022-2号地块竞得人须按有关规范要求配套建设相应的公共配套服务设施，包括：社区医疗服务站、居家养老服务站、幼儿园等设施[具体规划要求详见《泉州市自然资源和规划局关于下达2021-4号储备用地规划条件的通知》（泉资规〔2021〕96号）]，且上述公共配套服务设施应相对集中布置在交通便利、方便群众使用的地方，与项目主体建筑同时设计、同时建设，否则住建部门不予核发预售证，建成后无偿将产权、使用权移交给政府指定的有权机构。

6.丰2022-3号地块内15米宽规划市政道路应与周边市政道路、市政管线等市政设施做好衔接和联通。道路建成后不得封闭管理，应作为城市公共配套设施对外开放并无偿移交政府相关部门管理。道路两侧地块的地下空间在不影响15米宽规划道路及周边市政设施建设的前提下可设置联通通道（不得设置停车位）。沿安吉路设置30米防护绿带，沿青莲街设置15米防护绿带，建成后不得封闭管理，应对外开放，也作为今后道路交叉口渠化用地的预留。

7.丰2022-3号地块内道路等级为城市支路，设计时速为30km/h，路线设计全长171.0m，道路红线宽度为15m，机动车道宽为9m，双向2车道。路面结构采用沥青混凝土路面，面层采用4cm ac-13沥青混凝土+8cm ac-20 沥青混凝土，基层采用20cm5%水泥稳定碎石层+20cm3%水泥稳定碎石层+15cm 级配碎石层。建设内容包括雨水、污水、给水、电力、通信、路灯、绿化等配套设施。竞得人应以建安总造价不低于700万元的标准进行建设。

8.丰2022-3号地块竞得人须按有关规范要求配套建设相应的公共配套服务设施，包括：社区管理服务用房、社区医疗服务站、居家养老服务站、幼儿园等设施[具体规划要求详见《泉州市自然资源和规划局关于下达2021-30号储备用地规划条件的通知》（泉资规〔2022〕5号）]，且上述公共配套服务设施应相对集中布置在交通便利、方便群众使用的地方，与项目主体建筑同时设计、同时建设，否则住建部门不予核发预售证，建成后无偿将产权、使用权移交给政府指定的有权机构。

9.丰2022-3号地块内配建幼儿园室内外装修标准（装修标准按室内不低于每平方米1600元、室外不低于每平方米1000元标准进行建设，且具体装修方案应与当地教育主管部门协商一致），经验收合格后再移交属地教育主管部门。

10.丰2022-10号地块竞得人须按有关规范要求配套建设相应的公共服务配套设施，包括：居家养老服务站等设施[具体规划要求详见《泉州市自然资源和规划局关于下达2021-14号储备用地规划条件的通知》（泉资规〔2022〕70号）]，且上述公共配套服务设施应相对集中布置在交通便利、方便群众使用的地方，与项目主体建筑同时设计、同时建设，建成后无偿将产权、使用权移交给政府指定的有权机构。

11.丰2022-10号地块内应配建建筑面积不低于7000平方米独立成栋、精装修的保障性租赁住房，洛2022-01号地块内应配建建筑面积不低于5000平方米独立成栋、精装修的保障性租赁住房；精装修标准不低于2000元/平方米。保障性租赁住房、商品住房独立成栋。户型建筑面积以不超过50平方米的小户型为主，适当配比建筑面积50~90平方米户型。建成后无偿移交市住建局下属事业单位泉州市住房保障服务中心管理运营。

12.濛2022-2号地块竞得人须按有关规范要求配套建设相应的公共配套服务设施，包括：社区管理服务用房、社区医疗服务站、居家养老服务站等设施[具体规划要求详见《泉州经济技术开发区管理委员会自然资源和规划建设局关于下达泉州市2022-4号储备用地规划条件的通知》（泉开管建函〔2022〕3号）]，且上述公共配套服务设施应相对集中布置在交通便利、方便群众使用的地方，与项目主体建筑同时设计、同时建设，建成后无偿将产权、使用权移交给政府指定的有权机构。

13.台2022-1号地块内要建设1栋户型建筑面积不超过50平方米的精装修普通商品住房（精装加价不超过2000元/平方米，精装标准详见《精装修普通商品住房2000元/㎡档精装修标准要求》），总建筑面积应不低于7500平方米。

14.台2022-1号地块商品房的业主直系子女可申请就读首都师范大学附属泉州学校（小学、初中），幼儿园纳入周边地块统筹配套。竞得人应按规定缴纳相应的幼儿园建设费用及捐赠教育基金（标准为每平方米计容建筑面积180元）。

15.台2022-1号地块设置“泉州台商投资区城市展示面建设设计贡献奖”，奖金1900万元，具体评奖流程和评选办法详见《泉州台商投资区管理委员会关于印发<泉州台商投资区“帆影杯”城市展示面建设设计贡献奖考评规则>的通知》（泉台管〔2021〕21号）。

16.台2022-1号地块竞得人须按有关规范要求配套建设相应的公共服务配套设施，包括：社区管理服务用房、社区医疗服务站、居家养老服务站等设施[具体规划要求详见《泉州市自然资源和规划局关于下达2022-T01号储备用地规划条件的通知》（泉资规〔2022〕72号）]，且上述公共配套服务设施应相对集中布置在交通便利、方便群众使用的地方，与项目主体建筑同时设计、同时建设，建成后无偿将产权、使用权移交给政府指定的有权机构。

17.台2022-2号地块竞得人应于地块建筑总平方案批复后15日内与泉州台商区管委会指定的购买主体签订《安置房回购协议》，由泉州台商投资区管委会指定的购买主体回购全部住宅、商业及车位，回购价格为住宅5800元/平方米，集中商业回购价格为9000元/平方米；车位回购价为7万元/个（子母车位回购价10万元/个）。

18.台2022-2号地块设计方案应报泉州台商投资区管委会同意后报送主管部门审批，其中户型及套数占比要求：户型75~85平方米（两房两厅）占套数比约15%；户型95~105平方米（小三房两厅）占套数比约5%；户型120~130平方米（大三房两厅）占套数比约35%；户型135~145平方米（四房两厅）占套数比约45%。

19.台2022-2号地块竞得人须按有关规范要求配套建设相应的公共服务配套设施，包括：社区管理服务用房、社区医疗服务站、居家养老服务站、幼儿园等设施[具体规划要求详见《泉州市自然资源和规划局关于下达2022-T02号储备用地规划条件的通知》（泉资规〔2022〕73号）]，且上述公共配套服务设施应相对集中布置在交通便利、方便群众使用的地方，与项目主体建筑同时设计、同时建设，建成后无偿将产权、使用权移交给政府指定的有权机构。

20.台2022-1号、台2022-2号地块竞得人应根据《泉州台商投资区管理委员会关于印发泉州台商投资区夜景工程实施方案的通知》（泉台管〔2021〕9号），增加夜景工程规划建设专篇。同时，应按照泉州台商投资区统一标准设置施工围挡。

21.台2022-1号地块内配套防护绿地9195.1平方米，公园绿地1061.55平方米；台2022-2号地块内公园绿地3940.32平方米；以上两宗地的配套防护绿地及公园绿地的建设投资费用标准不少于500元/平方米。

22.泉州台商投资区成立规划建设服务专班，协助竞得人尽快完成用地规划建设、报批工作。其中台2022-1号地块专班联系人：张庭波，联系电话：15959859538；台2022-2号地块专班联系人：吴月华，联系电话13600810640。

23.台2022-1号、台2022-2号地块由非泉州台商投资区的法人竞得的，须在泉州台商投资区注册成立新公司，所有税收应在当地缴纳；须成立新公司进行开发建设的，应在竞买申请书中明确新公司的出资构成、成立时间等内容，自土地使用权出让合同签订之日起90日内，在泉州台商投资区注册成立新公司进行建设并签订《国有土地使用权出让合同变更协议》。

24.洛2022-1号地块竞得人须按有关规范要求配套建设相应的公共服务配套设施，包括：社区管理服务用房、社区医疗服务站、居家养老服务站等设施[具体规划要求详见《泉州市自然资源和规划局关于下达2022-L01号储备用地规划条件的通知》（泉资规〔2022〕74号）]，且上述公共配套服务设施应相对集中布置在交通便利、方便群众使用的地方，与项目主体建筑同时设计、同时建设，建成后无偿将产权、使用权移交给政府指定的有权机构。

25.洛2022-2号地块竞得人须按有关规范要求配套建设相应的公共服务配套设施，包括：社区管理服务用房、社区医疗服务站、居家养老服务站等设施[具体规划要求详见《泉州市自然资源和规划局关于下达2022-L02号储备用地规划条件的通知》（泉资规〔2022〕75号）]，且上述公共配套服务设施应相对集中布置在交通便利、方便群众使用的地方，与项目主体建筑同时设计、同时建设，建成后无偿将产权、使用权移交给政府指定的有权机构。

26.洛2022-1号、洛2022-2号地块由非泉州市洛江区的法人竞得的，须在泉州市洛江区注册成立新公司，所有税收应在当地缴纳；须成立新公司进行开发建设的，应在竞买申请书中明确新公司的出资构成、成立时间等内容，自土地使用权出让合同签订之日起90日内，在泉州市洛江区注册成立新公司进行建设并签订《国有土地使用权出让合同变更协议》。

27.竞买人提交竞买申请书时，应同时提交竞买保证金以及如竞得该地块，所缴纳的土地出让金均属于自有资金且不属于股东违规提供的借款、转贷、担保或其他融资便利，不是直接或间接使用金融机构各类融资资金，不是使用房地产产业链上下游关联企业借款或预付款，不是使用其他自然人、法人、非法人组织的借款，不是使用参与竞买企业控制的非房地产企业融资等事项的承诺书及《商品住宅用地竞买保证金/成交价款来源情况申报表》，并主动配合出让人及组织方进行资金审查。若竞买人资金来源未通过审查的，同意出让人或组织方取消竞买资格，已交纳的竞买保证金不予返还；若竞买人已签订《国有建设用地使用权出让合同》，则《国有建设用地使用权出让合同》一并解除，已缴纳的土地出让价款不予返还。

28.鲤2022-2号、丰2022-3号、丰2022-10号、台2022-1号、台2022-2号、洛2022-1号、洛2022-2号地块中配套商业部分，竞得人应建设集中商业，并进行整体经营，不可分割销售、不可分割转让。

29.鲤2022-1号、鲤2022-2号、丰2022-3号、丰2022-10号、濛2022-2号、台2022-1号、洛2022-1号、洛2022-2号地块竞买人应在竞买申请书中承诺，如竞得地块，在项目建设达到预售条件时，同意该项目商品房的预售价格受政府调控。其中鲤2022-1号地块商品住宅部分最高销售均价为15282元/平方米（毛坯）、鲤2022-2号地块商品住宅部分最高销售均价为14752元/平方米（毛坯）、丰2022-3号地块商品住宅部分最高销售均价为22888元/平方米（毛坯）、丰2022-10号地块商品住宅部分最高销售均价为20600元/平方米（毛坯）、濛2022-02号地块商品住宅部分最高销售均价为11500元/平方米（毛坯）、台2022-01号地块商品住宅部分最高销售均价为13000元/平方米（毛坯）、洛2022-01号地块商品住宅部分最高销售均价为15900元/平方米（毛坯）、洛2022-02号地块商品住宅部分最高销售均价为16900元/平方米（毛坯）。

30.鲤2022-1号、鲤2022-2号、丰2022-3号、丰2022-10号、濛2022-2号、台2022-1号、洛2022-1号、洛2022-2号地块的可销售房源应全部按程序办理预售手续并向社会公开销售。严禁采取“以房抵债”、股东或特定全体垄断房源、办理自有产权等方式逃避公开销售，否则住建部门不予办理合同网签备案，产权登记部门不予办理产权。

31.按照《泉州市人民政府办公室关于大力发展装配式建筑的实施意见》（泉政办〔2017〕159号）要求，上述地块的装配式建筑应占新建建筑面积20%以上。

32.按照《泉州市人民政府关于印发泉州市促进房地产市场持续健康稳定发展若干意见（2018—2025年）的通知》（泉政文〔2018〕87号）要求，上述地块的建筑单体质量要求达到泉州市优质工程及以上。

33.按照《泉州市人民政府办公室转发泉州市住房和城乡建设局泉州市自然资源和规划局关于加强新建商品住宅及商办类建筑建设管理的通知》（泉政办明传〔2021〕75号）要求，上述地块开发建设应符合《新建商品住宅建设品质提升事项》要求。

五、竞买人资格

中华人民共和国境内外的法人和其他组织，符合竞买申请人条件的，除欠缴土地出让金者、已在本市取得合法土地未按规定开发建设者，列入福建省恶意逃废债务失信行为人“黑名单”的企业、全国法院失信被执行人（包括法人或其他组织）以及法律法规另有规定外，均可申请参加竞买。竞买申请人应当单独申请，实控人为同一人或者存在直接或间接控股、管理关系的竞买人，不得参与同一地块的竞买。

交纳竞买保证金的截止时间为2022年6月1日17时前（以到账时间为准）。竞买保证金账号在竞买人索取出让文件时，由泉州市产权交易中心有限公司另行发放。竞买人须在报名前将竞买保证金汇达泉州市产权交易中心有限公司指定的账户。

鲤2022-1号地块的竞买保证金为人民币（大写）叁亿玖仟万元整（￥390000,000.00）。

鲤2022-2号地块的竞买保证金为人民币（大写）贰亿肆仟万元整（￥240000,000.00）。

丰2022-3号地块的竞买保证金为人民币（大写）伍亿元整（￥500000,000.00）。

丰2022-10号地块的竞买保证金为人民币（大写）贰亿柒仟万元整（￥270000,000.00）。

濛2022-2号地块的竞买保证金为人民币（大写）叁仟万元整（￥30000,000.00）。

台2022-1号地块的竞买保证金为人民币（大写）贰亿捌仟万元整（￥280000,000.00）。

台2022-2号地块的竞买保证金为人民币（大写）柒仟捌佰万元整（￥78000,000.00）。

洛2022-1号地块的竞买保证金为人民币（大写）捌仟万元整（￥80000,000.00）。

洛2022-2号地块的竞买保证金为人民币（大写）叁仟万元整（￥30000,000.00）。

六、申请和资格审查

（一）拍卖出让文件索取

竞买人可于2022年5月17日至2022年6月1日，到泉州市丰泽区海星街100号东海大厦A幢市行政服务中心4楼450室购买索取本次拍卖出让文件，具体包括：

1．国有建设用地使用权出让公告(泉自然资告字〔2022〕1号)

2．泉州市国有建设用地使用权拍卖出让须知

3．泉州市自然资源和规划局规划设计条件文件（复印件）

4．竞买申请书

5．竞买承诺书

6．法定代表人身份证明书

7．授权委托书

8．竞买资格确认书（样本）

9．成交确认书（样本）

10．地块宗地图（复印件）

11．泉州市自然资源和规划局用地红线图（复印件）

12．《住宅用地竞买保证金/成交价款来源情况申报表》

13．《台2022-2号地块安置房回购协议》

14.《精装修普通商品住房2000元/㎡档精装修标准要求》

15.《精装修保障性租赁住房2000元/㎡档精装修标准要求》

（二）提交申请

竞买人应于2022年6月1日17时前，到泉州市丰泽区海星街100号东海大厦A幢市行政服务中心4楼450室提交书面申请（不接受邮寄、电子邮件及口头竞买报名），**所有申请文件必须为正本一式二份。**申请文件包括：

1．法人申请的，应提交下列文件：

（1）竞买申请书；

（2）竞买承诺书；

（3）《住宅用地竞买保证金/成交价款来源情况申报表》；

（4）法人单位有效证明文件；

（5）法定代表人身份证明书；

（6）竞买人委托他人办理的，应提交授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件；

（7）竞买保证金交纳凭证；

（8）拍卖文件规定需要提交的其他文件。

2．其他组织申请的，应提交下列文件：

（1）竞买申请书；

（2）竞买承诺书；

（3）《住宅用地竞买保证金/成交价款来源情况申报表》；

（4）表明该组织合法存在的文件或有效证明；

（5）表明该组织负责人身份的有效证明文件；

（6）申请人委托他人办理的，应提交授权委托书及委托代理人的身份证明文件；

（7）竞买保证金交纳凭证；

（8）拍卖文件规定需要提交的其他文件。

3．境外申请人申请的，应提交下列文件：

（1）竞买申请书；

（2）竞买承诺书；

（3）《住宅用地竞买保证金/成交价款来源情况申报表》；

（4）境外法人、自然人、其他组织的有效身份证明文件；

（5）申请人委托他人办理的，应提交经公证的授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件；

（6）竞买保证金交纳凭证；

（7）拍卖文件规定需要提交的其他文件。

上述文件中，申请书必须用中文书写，其他文件可以使用其他语言，但必须附中文译本，所有文件的解释以中文译本为准。

（三）资格审查

受我局委托，由泉州市产权交易中心有限公司负责对拍卖出让公告规定的时间内收到的申请进行资格审查。竞买人按规定交纳竞买保证金、通过资格审查的，方能取得竞买资格。

经审查，有下列情形之一的，为无效申请：

1.竞买人不具备竞买资格的；

2.未按规定交纳竞买保证金的；

3.申请文件不齐全或不符合规定的；

4.委托他人代理，委托文件不齐全或不符合规定的；

5.竞买人违反《竞买承诺书》中约定的；

6.法律法规规定的其他情形。

（四）确认竞买人资格

经审查，竞买人按规定交纳竞买保证金、具备申请条件的，由泉州市产权交易中心有限公司在2022年6月6日12时前（工作日）发给《竞买资格确认书》。

（五）答疑及现场踏勘

竞买人对拍卖出让文件有疑问的，可以在拍卖会开始前以书面或者口头方式向我局咨询。我局于2022年5月19日至2022年5月20日组织竞买人对拟出让地块进行现场踏勘。需由我局派员陪同实地踏勘的，请提前与我局联系（联系电话：0595－22766173）。

七、宗地的拍卖起叫价和增价幅度

鲤2022-1号地块，起叫价为人民币（大写）拾叁亿零柒佰万元整（￥1307000,000.00），增价幅度为人民币（大写）伍佰万元整（￥5000,000.00）。

鲤2022-2号地块，起叫价为人民币（大写）柒亿柒仟玖佰万元整（￥779000,000.00），增价幅度为人民币（大写）贰佰万元整（￥2000,000.00）。

丰2022-3号地块，起叫价为人民币（大写）壹拾陆亿肆仟贰佰万元整（￥1642000,000.00），增价幅度为人民币（大写）伍佰万元整（￥5000,000.00）。

丰2022-10号地块，起叫价为人民币（大写）玖亿零伍佰万元整（￥905000,000.00），增价幅度为人民币（大写）叁佰万元整（￥3000,000.00）。

濛2022-2号地块，起叫价为人民币（大写）玖仟捌佰万元整（￥98000,000.00），增价幅度为人民币（大写）叁拾万元整（￥300,000.00）。

台2022-1号地块，起叫价为人民币（大写）玖亿伍仟伍佰万元整（￥955000,000.00），增价幅度为人民币（大写）叁佰万元整（￥3000,000.00）。

台2022-2号地块，起叫价为人民币（大写）贰亿伍仟捌佰万元整（￥258000,000.00），增价幅度为人民币（大写）柒拾万元整（￥700,000.00）。

洛2022-1号地块，起叫价为人民币（大写）贰亿陆仟伍佰万元整（￥265000,000.00），增价幅度为人民币（大写）捌拾万元整（￥800,000.00）。

洛2022-2号地块，起叫价为人民币（大写）壹亿零柒佰万元整（￥107000,000.00），增价幅度为人民币（大写）叁拾万元整（￥300,000.00）。

八、拍卖程序

（一）拍卖会程序

1．拍卖主持人宣布拍卖会开始。

2．拍卖主持人、记录员、公证员就位。

3．拍卖主持人点算竞买人。点到竞买号牌号码时，竞买人须举牌示意。拍卖主持人宣布竞买人到场情况。

4．拍卖主持人介绍拍卖地块的位置、面积、用途、使用年限、规划指标要求、建设时间等。

5．拍卖主持人宣布拍卖宗地的起叫价、增价规则和增价幅度，并明确提示不设保留价。在拍卖过程中，拍卖主持人可根据现场情况调整增价幅度。

6．拍卖主持人报出起叫价，宣布竞价开始。

7．竞买人举牌应价或者报价。竞买人举牌报价，可以是主持人的叫价，也可以是叫价加上增价幅度的整数倍，或相应宗地的出让价格上限。竞买人报价时，手举的竞买号牌应高出头部。经主持人同意后，竞买人方可放下已经举起的竞买号牌。

8．拍卖主持人确认该竞买人应价或者报价后继续竞价。

9．拍卖主持人连续三次宣布同一应价或报价而没有人再应价或出价的，拍卖主持人落槌表示拍卖成交，并宣布最高应价者为竞得人。成交结果对竞得人和出让人均具有法律效力。

10.若竞买人出价达到相应宗地出让价格上限，不再接受更高报价，由拍卖主持人宣布转为由愿意出价相应宗地出让上限价的竞买人报名参加摇号，并宣读《摇号规则》，同时由记录人进行登记。

11.拍卖主持人对登记的竞买人通过随机摇号的方式确定竞买人，并由记录人做好相关记录。

（二）确定竞得人后，竞得人应与泉州市产权交易中心有限公司当场签订《成交确认书》，竞得人不按规定签订《成交确认书》的，应当承担法律责任。竞得人拒绝签订《成交确认书》也不能对抗拍卖成交结果的法律效力。

（三）出让人与竞得人依据《成交确认书》约定签订《国有建设用地使用权出让合同》。

（四）出让结果公布

我局将在此次国有建设用地使用权拍卖会结束后10个工作日内，在中国土地市场网（www.landchina.com）、泉州自然资源和规划信息网（zyghj.quanzhou.gov.cn）公布本次国有建设用地使用权拍卖出让结果。

九、竞价规则

（一）不设保留价，当竞买人出价达到相应宗地出让上限价时，不再接受更高报价，对于有意向的多个竞买人，采取摇号方式确定竞得人。

（二）竞买人以举牌方式应价，也可以报价，除相应宗地上限价外，报价的加价幅度不得小于拍卖主持人宣布或调整的增价幅度。

（三）本次拍卖不设保留价。

（四）竞买人凭《竞买资格确认书》和法定代表人（自然人、受委托代理人）身份证件领取竞买号牌。竞买号牌代表竞买人的资格。

（五）2022年6月6日15:00前，竞买人须领取竞买号牌并进入竞买现场，否则视为放弃竞买资格。

十、缴款时间、交地时间和交地条件

（一）缴款时间

竞得人自竞得之日起30日内应缴交成交价总额50%的成交价款（竞买保证金转作受让地块的定金，抵作土地出让价款），其中鲤2022-1号、丰2022-3号、丰2022-10号、台2022-1号地块余款自竞得之日起6个月内交清，其它地块余款自竞得之日起3个月内交清。

竞得人应当按时支付成交价款，不能按时支付成交价款的，自违约之日起，每日按迟延支付款项的1‰向出让人缴纳违约金。延期付款超过60日，经出让人催交后仍不能支付成交价款的，出让人有权解除合同，竞得人无权要求返还定金，出让人并可请求违约赔偿。

（二）交地时间和交地条件

此次拍卖出让地块均以土地现状条件出让，地块出让成交后，竞得人与我局签订《国有建设用地使用权出让合同》。在竞得人缴清所有成交价款后，按上述地块在拍卖出让时的土地现状条件，与我局签订《国有建设用地交地确认书》，办理交地手续。

十一、开工、竣工时间

1．鲤2022-1号、鲤2022-2号、丰2022-3号地块竞得人应在签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起1年内开工，并在开工后2年内竣工。

2．台2022-1号、台2022-2号地块竞得人应在签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起6个月内开工，其中台2022-1号地块在开工后3年内竣工，台2022-2号地块在开工后2年内竣工。

3．其余地块竞得人应在签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起1年内开工，并在开工后3年内竣工。

竞得人未能按照合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设或竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于成交价款总额1‰的违约金。

竞得人应按照2010年6月28日原泉州市国土资源局在《泉州晚报》上发布的《泉州市国土资源局关于实施房地产用地开发利用情况申报制度的通告》要求进行开工、竣工申报。

竞得人造成土地闲置，按《闲置土地处置办法》有关规定执行。

十二、注意事项

（一）竞买人须全面阅读有关拍卖文件，如有疑问可以在拍卖会开始日以前用书面或口头方式向我局咨询。竞买人可到现场踏勘拍卖出让地块。申请一经受理确认后，即视为竞买人对拍卖文件及地块现状无异议并全部接受，并对有关承诺承担法律责任。

（二）竞买人竞得土地后，我局可以根据拍卖成交结果与竞得人签订《国有建设用地使用权出让合同》。竞得人拟成立新公司进行开发建设的，应在竞买申请书中明确公司的出资构成、成立时间等内容，按合同约定时间交清土地出让价款。新成立的公司应在国有建设用地使用权出让合同签订之日起90日内办理完成注册登记手续，由我局与新公司签订《国有建设用地使用权出让合同变更协议》。

（三）竞买人一经应价或报价，不可撤回。

（四）确定竞得人后，竞得人在拍卖现场与泉州市产权交易中心有限公司当场签订《成交确认书》。委托他人代签的，应提交法定代表人亲笔签名并盖章的授权委托书。《成交确认书》对出让人和竞得人具有法律效力，改变拍卖结果的，或者竞得人放弃竞得宗地的，应当承担法律责任。

（五）竞得人交纳的竞买保证金，在拍卖成交后转作受让地块的定金，定金抵作土地出让价款，由泉州市产权交易中心有限公司在拍卖活动结束后3个工作日内汇入出让人指定账户。其它竞买人交纳的竞买保证金，由泉州市产权交易中心有限公司在拍卖活动结束后5个工作日内予以退还，不计利息。

（六）有下列情形之一的，出让人或组织方应当在拍卖会前终止拍卖活动，并通知竞买人：

1．竞买人串通损害国家利益、社会利益或他人合法权益的；

2．拍卖工作人员私下接触竞买人，足以影响拍卖公正性的；

3．应当依法终止拍卖活动的其他情形。

（七）竞得人有下列行为之一的，视为违约，出让人或组织方可取消其竞得人资格，竞买保证金不予退还：

1．竞得人逾期或拒绝签订《成交确认书》的；

2．竞得人逾期或拒绝签订《国有建设用地使用权出让合同》的。

3．竞得人开出的银行支票或汇票在有效期内不能兑现或不能全部兑现。

因竞得人违约，竞得人应当支付本次拍卖活动所支出的全部费用；出让人另行出让的价格低于原拍卖成交价的，原竞得人须按实际差额支付赔偿金。该幅地块拍卖成交价币种为人民币。

1. 拍卖成交价即为该幅地块的总价款，即在满足本出让须知前提下应缴纳的总价款。该价款不包含城市市政公用设施配套费及其他税费，城市市政公用设施配套费及其他税费由竞得人按规定向有关部门另行缴纳。本次交易服务费由竞得人承担，由市产权交易中心向竞得人收取。具体标准如下：

|  |  |
| --- | --- |
| 成交金额 | 费率 |
| 100万元以下（含100万元） | 0.45% |
| 100-500万元部分（含500万元） | 0.4% |
| 500-1000万元部分（含1000万元） | 0.3% |
| 1000-3000万元部分（含3000万元） | 0.2% |
| 3000-5000万元部分（含5000万元） | 0.1% |
| 5000-10000万元部分（含10000万元） | 0.08% |
| 10000万元以上 | 0 |

注：按上述费率计收每宗收费金额不足100元的按100元收取。

竞得人须在成交之日起3个工作日内将交易服务费汇到泉州市产权交易中心有限公司指定账号内。交易服务费账户户名：泉州市产权交易中心有限公司，兴业银行泉州丰泽支行152690100100090830。

（九）竞得人与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》后，应当按出让合同约定支付拍卖成交价款。竞得人不能按时支付拍卖成交价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的千分之一加收滞纳金。延期付款超过60日的，出让人可解除合同，并可请求违约赔偿。

（十）竞得人付清全部拍卖成交价款后，依法申请办理土地登记，领取《不动产权证》，取得土地使用权。

（十一）竞得人提供虚假文件或隐瞒事实的，出让人或组织方可取消其竞得资格，终止《国有建设用地使用权出让合同》，经政府批准，注销其《不动产权证》，造成损失的，按本注意事项第七条规定赔偿。

（十二）拍卖不成交的，按规定由我局重新组织出让。

（十三）参加拍卖活动的人员，应遵守现场的纪律，服从管理人员的管理。

（十四）拍卖工作人员对拍卖出让标的，无论采取任何方式所作的介绍及评论，均作为参考性意见，不构成对拍卖标的任何担保。

（十五）我局对本《须知》有解释权。未尽事宜依照原国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范（试行）》、《福建省国有土地使用权出让工作规范（试行）》办理。

泉州市自然资源和规划局

2022年5月14日