鲤2022-1号等14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14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8月29日9：00。

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154560万元，平均楼面地价6223.5元/平方米；鲤2022-3号地块总价16330万元，平均楼面地价4498.9元/平方米；鲤2022-4号地块总价71530万元，平均楼面地价2261.6元/平方米；丰2022-1号地块总价32200万元，平均楼面地价1924.8元/平方米；丰2022-23号地块总价20930万元，平均楼面地价2322.6元/平方米；丰2022-16号地块总价17940万元，平均楼面地价1822.8元/平方米；丰2022-17号地块总价6325万元，平均楼面地价983.3元/平方米；丰2022-18号地块总价5520万元，平均楼面地价1110.4元/平方米；丰2022-19号地块总价9660万元，平均楼面地价1169.8元/平方米；丰2022-21号地块总价24265万元，平均楼面地价6827.6元/平方米；丰2022-22号地块总价23000万元，平均楼面地价5039.2元/平方米；洛2022-5号地块总价80040万元，平均楼面地价6431.6元/平方米；洛2022-7号地块总价35420万元，平均楼面地价2933.3元/平方米；洛2022-12号地块总价36340万元，平均楼面地价5393.6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，位于鲤城区浮桥街道田中社区，南北大道西侧、繁荣大道北侧，土地面积104633.66平方米（约合157亩），其中可计容用地面积99340.17平方米，城镇道路用地面积5293.59平方米（不计入容积率计算基数）。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2.5以下，建筑密度40%以下，绿地率30%以上，建筑高度100米以下。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106000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）。

2.鲤2022-3号地块。该宗地即2021-27号储备用地，位于鲤城区开元街道，土地面积26148.16平方米（约合39.22亩），其中代征市政道路用地面积约2730.06平方米（不计入容积率计算基数）。规划用途为居住用地。主要技术指标为：容积率1.0以上1.55以下，建筑密度45%以下，绿地率25%以上，建筑高度13米以下。建设内容为住宅及其配套设施，其中商业配套的计容建筑面积占总计容建筑面积的5%以下。

3.鲤2022-4号地块。该宗地即2021-11号储备用地，位于鲤城区江南新区繁荣大道以北、50米宽规划道路以东，土地面积154890.62平方米（约合232.33亩），其中二类居住用地112957.25平方米，市政道路用地13386.94平方米，绿地28546.73平方米（绿地与市政道路用地不计入规划指标计算基数）。规划用途：二类居住用地、市政道路用地、绿地。主要技术指标：容积率1.0以上2.8以下，建筑密度18%以下，绿地率30%以上，建筑高度80米以下。建设内容为住宅及公共配套服务设施。

4.丰2022-1号地块。该宗地即2021-26号储备用地，位于丰泽区城东街道东星社区，沈海高速公路和15米宽规划支路西北侧，城东至北峰快速通道东北侧，西北临工业路，东北临规划51号路，用地面积60674.6平方米（约91亩），其中可计容用地面积57685.3平方米，市政道路西侧地块（1-01）用地面积27457.5平方米，市政道路东侧地块（1-02）30227.8平方米。市政道路用地2989.3平方米（不计入容积率等用地指标的计算基数）。规划用途：二类居住用地。主要技术指标：容积率1.0以上2.9以下，建筑密度20%以下，绿地率30%以上，建筑高度80米以下。建设内容为住宅及商业等配套设施。其中，商业计容建筑面积为5000平方米（误差±150平方米以内）。

5.丰2022-23号地块。该宗地即2021-13号储备用地，位于丰泽区，东至城环路、北至南华路、西至南埔路、南至环山北路，用地面积37547.4平方米（约56.3亩）。规划用途：二类居住用地。主要技术指标：容积率1.0以上2.4以下，建筑密度20%以下，绿地率30%以上，建筑高度60米以下。建设内容为住宅及商业等配套设施，其中商业计容建筑面积为3000平方米（误差不超过±100平方米）。

6.丰2022-16号地块。该宗地即2022-17号储备用地，位于联丰大街南侧，招联大道西侧，用地面积35150平方米（约52.72亩）。规划用途：二类居住用地、商业设施用地。主要技术指标：容积率1.0以上2.8以下，建筑密度25%以下，绿地率35%以上，建筑高度80米以下。建设内容为商业设施、住宅及公共配套设施（商业设施计容建筑面积约20500平方米，误差不超过±100平方米）。

7.丰2022-17号地块。该宗地即2022-18号储备用地，位于招联大道西侧，浦山街北侧，用地面积24740平方米（约合37.11亩）。规划用途：二类居住用地。主要技术指标：容积率1.0以上2.6以下，建筑密度20%以下，绿地率35%以上，建筑高度60米以下。建设内容为住宅及公共配套设施。

8.丰2022-18号地块。该宗地即2022-19号储备用地，位于招联大道东侧，浦山街北侧，用地面积16571.39平方米（约合24.86亩）。规划用途：二类居住用地。主要技术指标：容积率1.0以上3.0以下，建筑密度20%以下，绿地率35%以上，建筑高度80米以下。建设内容为住宅及公共配套设施。

9.丰2022-19号地块。该宗地即2022-20号储备用地，位于丰美路西侧，浦山街北侧，用地面积27525.18平方米（约合41.29亩）。规划用途：二类居住用地。主要技术指标：容积率1.0以上3.0以下，建筑密度20%以下，绿地率35%以上，建筑高度80米以下。建设内容为住宅及公共配套设施。

10.丰2022-21号地块。该宗地即2022-26号储备用地，位于泉州软件园二期范围内，土地面积8884.92平方米（约合13.33亩）。规划用途为商住混合用地。主要技术指标为：容积率1.0以上4.0以下，建筑密度50%以下，绿地率20%以上，建筑高度60米以下。建设内容为泉州数字经济产业园人才公寓及配套商业设施（其中商业设施计容建筑面积不少于3600平方米），自持保障性租赁住房计容面积不得低于住宅计容面积的30%。

11.丰2022-22号地块。该宗地即2022-27号储备用地，位于泉州软件园二期范围内，土地面积15213.91平方米（约合22.82亩）。规划用途为商住混合用地、公交场站用地。主要技术指标为：容积率1.0以上3.0以下，建筑密度50%以下，绿地率20%以上，建筑高度40米以下。建设内容为泉州数字经济产业园人才公寓及配套商业设施（其中商业设施计容建筑面积不少于13700平方米），自持保障性租赁住房计容面积不得低于住宅计容面积的30%。

12.洛2022-5号地块。该宗地即2022-L03号储备用地，位于万安街道后埭社区，北至新城路，东临滨江路，西侧、南侧为山地，土地面积68214.2平方米（约合102.32亩），其中居住用地59260.2平方米，配套公园绿地约8954平方米（公园绿地不计入下列规划指标的计算基数）。规划用途为二类居住用地、商业设施用地、公园绿地。主要技术指标为：容积率1.0以上2.1以下，建筑密度23%以下，绿地率30%以上，建筑高度36米以下（允许2～3栋点式建筑突破至60米以下）。建设内容为住宅及商业配套设施。其中商业设施的计容建筑面积为3800平方米（±200平方米）。

13.洛2022-7号地块。该宗地即2022-L06号储备用地，位于洛江区河市镇，东至滨江路，西至纵一路，南至福滨街，北至万滨街，土地面积41639平方米（约合62.46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1.0以上2.9以下，建筑密度20%以下，绿地率35%以上，建筑高度80米以下。建设内容为住宅及商业配套设施。其中商业设施的计容建筑面积为3000平方米（±150平方米）。宗地内配建建筑面积不低于1万平方米独立成栋、精装修的保障性租赁住房。

14.洛2022-12号地块。该宗地即2022-L07号储备用地，位于洛江区万安街道，土地面积25914平方米（约合38.87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1.0以上2.6以下，建筑密度25%以下，绿地率35%以上，建筑高度60米以下。建设内容为住宅及商业配套设施。其中商业设施的计容建筑面积为2000平方米（±100平方米）。

（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号地块大型商场须整体经营，不可分割转让、不可分割销售，竞得人须对用地红线范围内18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。用地东侧沿站前大道红线退让20米宽防护绿地，南侧沿繁荣大道红线退让15米宽防护绿地以及地块内18米宽市政道路建成后不得封闭管理，现状已建人行道应予以保留，作为城市公共配套设施对外开放并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）。

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、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2021-1号储备用地规划条件的通知》（泉资规〔2022〕140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单位。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。

4．鲤2022-3号地块竞得人应在与我局签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起5个工作日内，与泉州市鲤城区地产开发有限公司签订《泉州市鲤城区2021-27号储备用地安置房买卖协议》，由泉州市鲤城区地产开发有限公司回购全部房源和车位用于安置被拆迁户，回购价格为住宅6700元/㎡，商业20000元/㎡，地下停车位回购价格按标准位18万元/个；竞得人须向泉州市鲤城区地产开发有限公司无偿提供该项目全部配套建设的半地下非机动车库。

5．鲤2022-3号地块项目竣工验收后，竞得人所有应交付给泉州市鲤城区地产开发有限公司的房产需办理完不动产产权初始登记，且经过安置户分户验收后，泉州市鲤城区地产开发有限公司支付安置房回购房总款至50%；办理完成所有安置房不动产分户产权后，泉州市鲤城区地产开发有限公司支付安置房回购房总款至90%；安置房分户产权全部办理完成一年后，鲤城地产开发公司结清余款。

6．鲤2022-3号地块竞得人须无偿代建用地红线内的代征市政道路，道路按居住区道路8米设计，合理布局，结合周边传统街巷，作为片区公共交通使用，不得封闭，建成后无偿将产权、使用权移交给政府指定的有权机构。

7．鲤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[具体规划要求详见《泉州市自然资源和规划局关于下达泉州市2021-27号储备用地规划条件的通知》（泉资规〔2021〕175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。

8．鲤2022-4号地块竞得人应在与我局签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起5个工作日内，与福建省泉州市城市综合开发公司签订《泉州市鲤城区2021-11号储备用地安置房买卖协议》，由福建省泉州市城市综合开发公司回购全部房源和车位用于安置被拆迁户，回购价格为住宅6500元/㎡，地下停车位回购价格按标准位10万元/个；竞得人须向福建省泉州市城市综合开发公司无偿提供该项目建设配套的人防车位约430位，非机动车库约 9200平方米。

9．鲤2022-4号地块项目竣工验收后，竞得人所有应交付给福建省泉州市城市综合开发公司的房产需办理完不动产产权初始登记，且经过安置户分户验收后，福建省泉州市城市综合开发公司支付安置房回购房总款至50%；办理完成所有安置房不动产分户产权后，福建省泉州市城市综合开发公司支付安置房回购房总款至90%；安置房分户产权全部办理完成一年后，福建省泉州市城市综合开发公司结清余款。

10．鲤2022-4号地块竞得人须无偿代建用地红线内的代征市政道路，道路等级为城市次干路，按道路宽度24米设计，路面结构类型为沥青混凝土路，绿地为江南组团城市主干道的景观轴线及景观带，定位为复合型、多维度体验的观光步道、绿道绿廊，具体以控规要求报批、实施。地块内市政道路、绿地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移交政府相关部门管理。

11．鲤2022-4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[具体规划要求详见《泉州市自然资源和规划局关于下达2021-11号储备用地规划条件的通知》（泉资规〔2022〕122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。

12．丰2022-16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[具体规划要求详见《泉州市自然资源和规划局关于下达2022-17号储备用地规划条件的通知》（泉资规〔2022〕132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．丰2022-17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[具体规划要求详见《泉州市自然资源和规划局关于下达2022-18号储备用地规划条件的通知》（泉资规〔2022〕136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。

14．丰2022-18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[具体规划要求详见《泉州市自然资源和规划局关于下达2022-19号储备用地规划条件的通知》（泉资规〔2022〕137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。

15．丰2022-19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[具体规划要求详见《泉州市自然资源和规划局关于下达2022-20号储备用地规划条件的通知》（泉资规〔2022〕138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。

16．丰2022-16号、丰2022-17号、丰2022-18号、丰2022-19号地块竞得人应在与我局签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起5个工作日内与泉州市住宅建设开发有限公司签订相应地块安置房回购协议。回购价格为住宅4832元/㎡，非人防地下室的标准停车位回购价格按标准位10万元/个，子母车位回购价格12万元/个。

17．丰2022-1号地块竞得人应在与我局签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起5个工作日内与泉州市住宅建设开发有限公司签订《泉州市区2021-26号储备用地（城东至北峰快速通道及两侧片区棚户区（石结构房）改造项目—东星安置房）安置型商品房回购协议》，由泉州市住宅建设开发有限公司回购全部房源和非人防地下室的标准车位用于安置被拆迁户，回购价格为住宅5000元/㎡，非人防地下室的标准停车位回购价格按标准位18万元/个。

18．丰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、农贸市场、公厕、垃圾收集点等设施[具体规划要求详见《泉州市自然资源和规划局关于下达2021-26号储备用地规划条件的通知》（泉资规〔2021〕181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单位。

19．丰2022-23号地块竞得人应在与我局签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起5个工作日内与泉州市丰泽丰泉商务区开发建设有限公司签订《南埔山A-21地块改造项目安置型商品房回购协议》，由泉州市丰泽丰泉商务区开发建设有限公司回购全部房源和320个地下室的标准车位用于安置被拆迁户，回购价格为住宅6203元/㎡，非人防地下室的标准停车位回购价格按标准位15万元/个。

20．丰2022-23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、垃圾收集点、公厕等设施[具体规划要求详见《泉州市自然资源和规划局关于下达2021-13号储备用地规划条件的通知》（泉资规〔2022〕119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。

21．鲤2022-3号、丰2022-1号、丰2022-16号、丰2022-21号、丰2022-22号、丰2022-23号、洛2022-5号、洛2022-7号、洛2022-12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。

22．丰2022-22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：园区综合服务中心、社区卫生服务中心、公交首末站等设施[具体规划要求详见《泉州市自然资源和规划局关于下达2022-27号储备用地规划条件的通知》（泉资规〔2022〕139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。

23．丰2022-21号、2022-22号地块自持保障性租赁住房建成后，要按照保障性租赁住房相关规定进行运营管理，并接受政府监管。

24．洛2022-5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（幼托）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-L03号储备用地规划条件的通知》（泉资规〔2022〕117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。

25．洛2022-5号地块配套的公园绿地，应依山就势，按城市公园和城市绿廊要求合理设计建设，配套公园绿地应预留原上山道路通行需求，不得用于小区停车，不得封闭管理，应对外开放。用地面积约8954平方米。可依据地形地貌，适当调整形状，但位置原则上不得改变，用地规模不得缩小。

26．洛2022-7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（幼托）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-L06号储备用地规划条件的通知》（泉资规〔2022〕134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。

27．洛2022-7号地块内应配建建筑面积不低于1万平方米独立成栋、精装修的保障性租赁住房。户型面积以45平方米（含）以内的一房型为主，适当配建45-70平方米（含）二房型和90平方米（含）以内的三房型。建成后产权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。

28．洛2022-12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《泉州市自然资源和规划局关于下达2022-L07号储备用地规划条件的通知》（泉资规〔2022〕135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。

29．鲤2022-1号、鲤2022-3号、鲤2022-4号由非泉州市鲤城区的法人竞得的，须在泉州市鲤城区注册成立新公司，所有税收应在当地缴纳；丰2022-1号、丰2022-23号、丰2022-16号、丰2022-17号、丰2022-18号、丰2022-19号、丰2022-21号、丰2022-22号地块由非泉州市丰泽区的法人竞得的，须在泉州市丰泽区注册成立新公司，所有税收应在当地缴纳；洛2022-5号、洛2022-7号、洛2022-12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。

30．鲤2022-1号、丰2022-21号、丰2022-22号、洛2022-5号、洛2022-7号、洛2022-12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15900元/平方米（毛坯）、丰2022-21号地块商品住宅部分最高销售均价为16006元/平方米（毛坯）、丰2022-22号地块商品住宅部分最高销售均价为16590元/平方米（毛坯）、洛2022-5号商品住宅部分最高销售均价为12900元/平方米（毛坯）、洛2022-7号地块商品住宅部分最高销售均价为9000元/平方米（毛坯）、洛2022-12号地块商品住宅部分最高销售均价为12900元/平方米（毛坯）。

31．鲤2022-1号、丰2022-21号、丰2022-22号、洛2022-5号、洛2022-7号、洛2022-12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。

32．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。

33．按照《泉州市住房和城乡建设局等三部门关于加快推动新型建筑工业化发展的通知》（泉建规〔2022〕3号）要求，上述地块的装配式建筑应占新建建筑面积30%以上。

34．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。

35．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，同一企业及其控股的各个公司，不得参与同一宗地的竞买。

对于出现同一企业及其控股的各个公司报名参与同一宗地竞买，该类竞买人的竞买资格将按照各竞买人提交完整报名材料的先后顺序确定。经审查，最先提交完整报名材料（按规定交纳竞买保证金且符合申请条件）的竞买人享有竞买资格；同时递交完整报名材料且确定符合申请条件的，以保证金交纳时间在前的确定享有竞买资格。最终确定享有竞买资格的竞买人将发给《竞买资格确认书》，确认书一经发出，其余竞买人均不享有竞买资格。

交纳竞买保证金的截止时间为2022年8月26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）贰亿柒仟万元整（￥270,000,000.00）。

鲤2022-3号地块的竞买保证金为人民币（大写）肆仟叁佰万元整（￥43,000,000.00）。

鲤2022-4号地块的竞买保证金为人民币（大写）壹亿叁仟万元整（￥130,000,000.00）。

丰2022-1号地块的竞买保证金为人民币（大写）捌仟肆佰万元整（￥84,000,000.00）。

丰2022-23号地块的竞买保证金为人民币（大写）伍仟伍佰万元整（￥55,000,000.00）。

丰2022-16号地块的竞买保证金为人民币（大写）肆仟柒佰万元整（￥47,000,000.00）。

丰2022-17号地块的竞买保证金为人民币（大写）壹仟柒佰万元整（￥17,000,000.00）。

丰2022-18号地块的竞买保证金为人民币（大写）壹仟伍佰万元整（￥15,000,000.00）。

丰2022-19号地块的竞买保证金为人民币（大写）贰仟伍佰万元整（￥25,000,000.00）。

丰2022-21号地块的竞买保证金为人民币（大写）陆仟万元整（￥60,000,000.00）。

丰2022-22号地块的竞买保证金为人民币（大写）陆仟万元整（￥60,000,000.00）。

洛2022-5号地块的竞买保证金为人民币（大写）贰亿壹仟万元整（￥210,000,000.00）。

洛2022-7号地块的竞买保证金为人民币（大写）玖仟万元整（￥90,000,000.00）。

洛2022-12号地块的竞买保证金为人民币（大写）玖仟伍佰万元整（￥95,000,000.00）。

六、申请和资格审查

（一）拍卖出让文件索取

竞买人可于2022年8月8日至2022年8月26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〕5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．各相关地块回购协议

（二）提交申请

竞买人应于2022年8月26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，泉州市产权交易中心有限公司将在报名结束后2日内确认其竞买资格，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8月9日至2022年8月10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：0595－22769392）。

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）壹拾叁亿肆仟肆佰万元整（￥1344000,000.00），增价幅度为人民币（大写）肆佰万元整（￥4000,000.00）。

鲤2022-3号地块，起叫价为人民币（大写）壹亿肆仟贰佰万元整（￥142000,000.00），增价幅度为人民币（大写）伍拾万元整（￥500,000.00）。

鲤2022-4号地块，起叫价为人民币（大写）陆亿贰仟贰佰万元整（￥622000,000.00），增价幅度为人民币（大写）贰佰万元整（￥2000,000.00）。

丰2022-1号地块，起叫价为人民币（大写）贰亿捌仟万元整（￥280000,000.00），增价幅度为人民币（大写）壹佰万元整（￥1000,000.00）。

丰2022-23号地块，起叫价为人民币（大写）壹亿捌仟贰佰万元整（￥182000,000.00），增价幅度为人民币（大写）陆拾万元整（￥600,000.00）。

丰2022-16号地块，起叫价为人民币（大写）壹亿伍仟陆佰万元整（￥156000,000.00），增价幅度为人民币（大写）伍拾万元整（￥500,000.00）。

丰2022-17号地块，起叫价为人民币（大写）伍仟伍佰万元整（￥55000,000.00），增价幅度为人民币（大写）贰拾万元整（￥200,000.00）。

丰2022-18号地块，起叫价为人民币（大写）肆仟捌佰万元整（￥48000,000.00），增价幅度为人民币（大写）壹拾伍万元整（￥150,000.00）。

丰2022-19号地块，起叫价为人民币（大写）捌仟肆佰万元整（￥84000,000.00），增价幅度为人民币（大写）叁拾万元整（￥300,000.00）。

丰2022-21号地块，起叫价为人民币（大写）贰亿壹仟壹佰万元整（￥211000,000.00），增价幅度为人民币（大写）柒拾万元整（￥700,000.00）。

丰2022-22号地块，起叫价为人民币（大写）贰亿元整（￥200000,000.00），增价幅度为人民币（大写）陆拾万元整（￥600,000.00）。

洛2022-5号地块，起叫价为人民币（大写）陆亿玖仟陆佰万元整（￥696000,000.00），增价幅度为人民币（大写）贰佰万元整（￥2000,000.00）。

洛2022-7号地块，起叫价为人民币（大写）叁亿零捌佰万元整（￥308000,000.00），增价幅度为人民币（大写）壹佰万元整（￥1000,000.00）。

洛2022-12号地块，起叫价为人民币（大写）叁亿壹仟陆佰万元整（￥316000,000.00），增价幅度为人民币（大写）壹佰万元整（￥1000,000.00）。

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8月29日9:00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

1.鲤2022-1号地块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），余款自竞得之日起6个月内交清。

2.鲤2022-4号地块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），余款自竞得之日起9个月内交清。

3.其余地块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），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2022-3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3个月内开工，并在开工后5个月内所有楼栋结构封顶、1年内竣工。

2.鲤2022-4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4个月内开工，并在开工后11个月内所有楼栋结构封顶、20个月内竣工。

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：按上述费率分级累进计收，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8月5日