丰2023-7号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丰2023-7号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：2024年2月22日9：00。

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

三、本次国有建设用地使用权采用“限房价，限地价，竞现房销售”方式拍卖出让，不设保留价。竞价过程中，竞买人最高报价未超过拍卖溢价率15%的最高限制地价（即丰2023-7号地块总价241500万元）时，按价高者得的原则确定竞得人和成交价;当拍卖溢价率达到15%时，则不再接受更高报价，有意继续竞买的竞买人由竞地价转入竞现房销售建筑面积，竞买人每次竞报现房销售建筑面积应不少于可售住宅建筑面积2%或2%的整数倍。竞买人报出的现房销售建筑面积未达可售住宅建筑面积100%时，按报出现房销售建筑面积最多者得的原则确定竞得人；当有竞买人报出最高现房销售建筑面积达可售住宅建筑面积100%时，且有2个或2个以上竞买人接受该建筑面积时，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

丰2023-7号地块。该宗地即2023-36号储备用地，位于丰泽区城东街道，安吉路与海韵街交叉口东侧，土地面积55071.23平方米（约合82.61亩），绿地总用地面积10829.6平方米不计入容积率计算基数。规划用途为城镇住宅用地。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。建设内容为住宅及商业等配套设施，其中商业设施计容建筑面积6000平方米，误差不超过正负100平方米。

（二）规划指标和相关要求

1.丰2023-7号地块竞买申请人须具有房地产开发资质。

2.丰2023-7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2023-36号储备用地规划条件的通知》（泉资规〔2023〕261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。

3.丰2023-7号地块500米内规划建设有泉州第五中学城东校区、泉州市第二实验小学城东校区北校区。关于学区划分事宜，在当前丰泽区招生政策未改变的情况下为属地“三一致”原则，具体方案应待当年度片区摸底生源数后确定，以当年度丰泽区的小学和初中招生工作实施意见为准。

4.丰2023-7号地块商业部分应整体经营，不可分割销售、不可分割转让。

5.丰2023-7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。该地块商品住宅用地用于建设改善型住房，住房户型面积144平方米以上，其中180平方米以上的不少于50%，该地块商品住宅销售价格在“限房价”[23903元/平方米（毛坯）]基础上浮不超过30%[30800元/平方米（毛坯）] ；同时全项目采取全装修交付，全装修标准不低于3000元/平方米，实施全装修后的商品住房预售备案均价不超过33800元/㎡（含全装修费用）。

6.丰2023-7号地块装修成本由房地产咨询机构先行进行预估，提供样板房供购房人参观，交付样板房的保留时间，自预售范围内最后一批预售房源交付购房人之日起不少于6个月，装修款全额进入资金监管账号。在房屋全装修交付前，聘请3家中介机构对全装修成本进行审查或评估，由市、区两级住建部门组织专家评审确定成本，评估得出的装修成本低于装修档次的，其产生的价差资金全部作为公共维修基金，且购房人可要求开发企业无条件退房及予以赔偿资金利息。

7.丰2023-7号地块在办理商品房预售许可（现售备案）时，优先安排10%的房源套数作为高层次人才房源，提供20%的可售商品房面积的房源优先用于房票方式购房，并与高层次人才房源在同一时间公示、报名（3天）、选房。认筹总人数若未超过剩余房源套数的120%，则由开发企业自行销售；认筹总人数若超过剩余房源套数的120%，则采取公证摇号销售，不分刚需、非刚需，剩余未选房源由开发企业自行销售。

8.丰2023-7号地块的可销售房源应全部按程序办理预（现）售手续并向社会销售。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。

9.丰2023-7号地块现房销售部分需取得不动产首次登记方能申请办理现房销售备案。竞得人所竞得的现房销售建筑面积部分应以栋为单位办理现房销售备案，即现房销售最低规模为栋，便于后期的销售和管理。

10.丰2023-7号地块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退还；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退还。

11.丰2023-7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。

12.按照《泉州市人民政府办公室关于印发泉州市2023年促进房地产市场平稳健康发展工作方案的通知》（泉政办〔2023〕11号）要求，上述地块充电桩车位配建比例不低于50%。按照《泉州市住房和城乡建设局等4部门关于规范住宅小区电动汽车充电设施建设管理的通知》（泉建规〔2023〕3号）要求，严格落实新建住宅小区固定车位100%建设充电设施或预留安装条件，预留安装条件时需将管线（含低压电缆、电缆分支箱、计量表箱）和桥架等供电设施建设到车位，以满足直接装表接电需求。

13.丰2023-7号地块可按照《泉州市中心城区开展立体生态住宅试点实施方案（试行）》要求作为立体生态住宅项目。

14.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40%以上。

15.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。

16.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》。

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2024年2月21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。

丰2023-7号地块的竞买保证金为人民币（大写）肆亿贰仟万元整（￥420,000,000.00）。

六、申请和资格审查

（一）拍卖出让文件索取

竞买人可于2024年1月22日至2024年2月21日，到泉州市丰泽区海星街100号东海大厦A幢市政务服务中心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〔2024〕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》

（二）提交申请

竞买人应于2024年2月21日17时前，到泉州市丰泽区海星街100号东海大厦A幢市政务服务中心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2024年1月25日至2024年1月26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

丰2023-7号地块，起叫价为人民币（大写）贰拾壹亿元整（￥2,100,000,000.00），增价幅度为人民币（大写）柒佰万元整（￥7,000,000.00）或700万元整数倍金额。

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转为竞现房销售建筑面积，竞现房销售阶段起叫竞报现房销售建筑面积占可售住宅建筑面积为2%，增加幅度为不少于可售住宅建筑面积2%或2%的整数倍。竞买人报出的现房销售建筑面积未达可售住宅建筑面积100%时，按报出现房销售建筑面积最多者得的原则确定竞得人；若竞买人报出最高现房销售建筑面积达可售住宅建筑面积100%时，由拍卖主持人宣布转为由愿意接受该建筑面积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，转为竞现房销售建筑面积。当竞买人报出最高现房销售建筑面积达可售住宅建筑面积100%时，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）2024年2月22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

上述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。

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，经出让人催缴后仍未支付成交价款的，出让人有权解除合同并可请求违约赔偿，竞得人无权要求退还定金。

（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

上述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

2024年1月20日