泉州市自然资源和规划局

关于鲤2024-7号等9宗地块国有建设用地使用权出让公告

泉自然资告字〔2025〕2号

经泉州市人民政府批准，我局决定拍卖出让泉州市中心市区统管区9宗地块国有建设用地使用权。现将有关事项公告如下：

一、宗地概况及相关要求

（一）拍卖出让地块的基本情况和规划指标等要求

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **地块**  **编号** | **地块位置** | **土地面积** | **土地用途**  **及出让年限** | **规划经济技术指标** | | | | **供地条件** | **出让**  **方式** | **起始价** | **竞买**  **保证金** |
| **建筑密度** | **容积率** | **建筑高度** | **绿地率** |
| 鲤2024-7号地块 | 鲤城区浮桥街道 | 89547.67平方米（约合134.32亩） | 居住—城镇住宅（二类城镇住宅）、城镇社区服务设施70年，公共管理与公共服务—教育（幼儿园）50年，商业服务业—商业40年 | 住宅18%以下；幼儿园35%以下 | 住宅2.8以下1.0以上；幼儿园0.8以下0.75以上 | 住宅80米以下；幼儿园24米以下 | 30%以上 | 现状 | 拍卖 | 56900万元 | 28500万元 |
| 鲤2024-9号地块 | 鲤城区江南新区培新路北侧、景山路西侧 | 34103.64平方米（约合 51.16亩） | 居住—城镇住宅（二类城镇住宅）、城镇社区服务设施70年、商业服务业—商业40年 | 20%以下 | 2.9以下1.0以上 | 80米以下 | 30%以上 | 现状 | 拍卖 | 19500万元 | 9750万元 |
| 鲤2024-10号地块 | 鲤城区江南新区金鲤大道西侧、培新路北侧 | 42232平方米（约合63.34亩） | 居住—城镇住宅（二类城镇住宅）、城镇社区服务设施70年，商业服务业—商业40年 | 20%以下 | 2.9以下1.0以上 | 80米以下 | 30%以上 | 现状 | 拍卖 | 24420万元 | 12300万元 |
| 鲤2024-11号地块 | 鲤城区江南新区金鲤大道西侧、宝嘉誉峰东北侧 | 10069.45平方米（约合15.10亩） | 居住—城镇住宅（二类城镇住宅）、城镇社区服务设施70年、商业服务业—商业40年 | 35%以下 | 2.8以下1.0以上 | 80米以下 | 30%以上 | 现状 | 拍卖 | 6600  万元 | 3300万元 |
| 丰2023-24号地块 | 丰泽区东海街道后埔片区 | 19071.39平方米（约合28.6亩） | 居住—城镇住宅（二类城镇住宅）、城镇社区服务设施70年 | 30%以下 | 3.0以下 | 80米以下 | 30%以上 | 现状 | 拍卖 | 69000万元 | 34500万元 |
| 丰2023-28号地块 | 丰泽区祥远路西北侧、刺桐北路东侧 | 4276.1平方米（约合6.4亩） | 居住—城镇住宅（二类城镇住宅）、城镇社区服务设施70年、商业服务业—商业40年 | 22%以下 | 3.4以下1.0以上 | 80米以下 | 25%以上 | 现状 | 拍卖 | 3650  万元 | 1825万元 |
| 丰2024-28号地块 | 丰泽区东海街道 | 21349.1平方米(约合32亩） | 居住—城镇住宅（二类城镇住宅）、城镇社区服务设施70年、商业服务业—商业40年 | 32%以下 | 3.2以下 | 100米以下 | 30%以上 | 现状 | 拍卖 | 33400万元 | 16700万元 |
| 洛2023-5号地块 | 洛江区双阳街道 | 40140平方米（约合60.21亩） | 居住—城镇住宅（二类城镇住宅）、城镇社区服务设施70年，商业服务业—商业40年，绿地与开敞空间—公园绿地50年 | 18%以下 | 2.9以下1.0以上 | 80米以下 | 35%以上 | 现状 | 拍卖 | 26900万元 | 13450万元 |
| 丰2025-2号地块 | 丰泽区泉州东海中央活力区海丝大街北侧、经十路东侧、经十一路西侧 | 7713.86（约合11.57亩） | 商业服务业—商务金融40年 | 40%以下 | 3.5以下 | 60米以下 | 20%以上 | 现状 | 拍卖 | 6300  万元 | 3150万元 |

（二）相关要求说明

1.上述地块竞买申请人须具有房地产开发资质。

2.鲤2024-7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2023-58号储备用地规划条件的通知》（泉资规〔2024〕294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.鲤2024-9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2023-19号储备用地规划条件的通知》（泉资规〔2024〕309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。

4.鲤2024-10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2023-20号储备用地规划条件的通知》（泉资规〔2025〕4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。

5.鲤2024-11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2023-37号储备用地规划条件的通知》（泉资规〔2024〕307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2023-24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、居家养老服务点等设施[具体规划要求详见《泉州市自然资源和规划局关于下达2023-40号储备用地规划条件的通知》（泉资规〔2023〕217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。

7.丰2023-28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2023-73号储备用地规划条件的通知》（泉资规〔2025〕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，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。

8.丰2024-28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：社区管理服务站、居家养老服务点、菜市场等设施[具体规划要求详见《泉州市自然资源和规划局关于下达2024-49号储备用地规划条件的通知》（泉资规〔2025〕28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.洛2023-5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2024-L05号储备用地规划条件的通知》（泉资规〔2024〕248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。

10.鲤2024-7号地块配建幼儿园建成后无偿将产权、使用权移交给政府指定的有权机构。

11.鲤2024-10号地块红线内有1宗需原址保留建筑（谢天良宅）需按相关规定进行原址保护，并无偿移交给泉州城建城市开发建设有限公司。原址保留建筑的建筑面积（370.5平方米）不计入容积率。

12.鲤2024-7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，与泉州市鲤城江南新区城市开发有限公司签订上述地块定向定价商品房代购协议。该地块建成后定向定价商品房、地下室非人防车位、社区商业及办公用房、邻里商业由泉州市鲤城江南新区城市开发有限公司全部代购，定向定价商品房代购价为6720元/平方米，地下室非人防车位代购价为100000元/个，社区商业及办公用房代购价为5000元/平方米，邻里商业代购价为15000元/平方米。

13.鲤2024-9号、鲤2024-10号、鲤2024-11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定向定价商品房代购协议。上述地块建成后定向定价商品房面积由泉州市住宅建设开发有限公司全部代购，定向定价商品房代购价为6550元/平方米，商业用房不进行代购。

14.丰2023-28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，与泉州丰泽城建鑫丰投资有限公司签订该地块安置型商品房回购协议。安置型商品房、商业及地下停车位由泉州丰泽城建鑫丰投资有限公司全部回购，安置型商品房回购价为6500元/平方米，商业回购价为5500元/平方米，地下室停车位回购价为16万元/个（标准车位）。

15.丰2024-28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，与泉州市东海投资管理有限公司签订该地块定向定价商品房代购协议。定向定价商品房住宅、商业由泉州市东海投资管理有限公司全部代购，定向定价商品房代购价为10447元/平方米，商业代购价为8000元/平方米，地下室停车位代购价为16万元/个（标准车位），车位需先预留不少于100个非人防标准车位供泉州市东海投资管理有限公司代购（根据实际需求结算代购个数）。

16.洛2023-5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，与泉州市洛江双阳华侨经济开发区开发建设有限公司签订该地块定向定价商品房代购协议。洛2023-5号地块需代购部分商品房作为新阳片区（一期）征迁定向定价商品房房源，由洛江区区属国企万投集团名下权属公司泉州市洛江双阳华侨经济开发区开发建设有限公司作为代购主体，拟代购定向定价商品房住宅面积约55689平方米，地下室车位约350个；住宅代购单价为每平方米6409元，地下室标准车位代购单价为每位64090元。

17.丰2023-24号地块相邻西侧规划建设有泉州第五中学海丝校区，东北侧规划建设有泉州市实验小学东海分校。关于学区划分事宜，需待当年度片区摸底生源数，并结合新建学校投用情况后确定，具体以当年度的招生政策为准。

18.洛2023-5号地块南侧为泉州市洛江区第二实验幼儿园、泉州市洛江区第五实验小学，周边1000米范围有双阳中学，北侧还规划有一所公办完全中学（洛江区中部功能区中学）。该地块的学区划分在当前洛江区招生政策未改变的情况下为属地“三一致”原则，具体方案需待当年度片区摸底生源数，并结合新建学校投用情况后确定，以当年度洛江区的小学和初中招生政策为准。

19.鲤2024-7号地块商业配套设施计容建筑面积4100平方米；其中3100平方米计容建筑面积应整体经营，不可分割销售，不可分割转让；1000平方米计容建筑面积可分割销售。丰2024-28号地块商业建筑为可分割且最小分割面积不小于300平方米。洛2023-5号地块商业建筑为可分割销售、可分割转让，且最小分割面积不小于300平方米。鲤2024-9号、鲤2024-10号、鲤2024-11号、丰2023-28号地块商业建筑应整体经营，不可分割销售，不可分割转让。

20.丰2023-24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，10%的房源套数作为中央活力区政策配套房源。

21.洛2023-5号地块内应预留用地面积不少于1340平方米作为双阳街道新阳社区民俗用房用地（相关建筑面积不计入容积率），由新阳社区自行建设。

22.丰2023-24号、洛2023-5号地块商品住宅部分不设最高销售限价，由企业根据市场情况自主定价，销售价格接受主管部门指导、监督。

23.丰2023-24号、洛2023-5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。

24.鲤2024-7号、鲤2024-9号、鲤2024-10号、鲤2024-11号地块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2023-24号、丰2023-28号、丰2024-28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2023-5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。

25.上述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《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。

26.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，上述住宅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。根据《泉州市人民政府办公室关于印发泉州市电动自行车安全隐患全链条整治行动实施方案的通知》（泉政办〔2024〕17号）要求，严格新建居住项目规划审批管理，将电动自行车停放充电设施纳入项目配套。

27.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，上述住宅地块的装配式建筑应占新建建筑面积40%以上。

28.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，上述住宅地块的建筑单体质量要求达到泉州市优质工程及以上。

29.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，上述住宅地块开发建设应符合《新建商品住宅建设品质提升事项》。

30.丰2025-2号地块商务金融建筑应整体经营，不可分割销售、不可分割转让。

31.丰2025-2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，与泉州市丰泽区人民政府签订地块纳税监管协议。（1）竞得人如非注册在丰泽区的法人，须在丰泽区注册成立新公司，并由在丰泽区注册成立的公司履行下款税收要求。（2）竞得人在竞得丰2025-2号地块的三个年度内，在丰泽区纳税总额不低于9000万元，其中竞得的当年度在丰泽区纳税总额不低于3500万元，竞得后的第二年在丰泽区纳税总额不低于2750万元，竞得后的第三年在丰泽区纳税总额不低于2750万元。

二、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。竞买申请人提交竞买申请书时，应同时提交竞买保证金，同时提交竞买保证金属于自有资金，不属于银行贷款、股东借款、民间借款、转贷和募集资金的承诺书及商业金融机构的资信证明。

三、本次国有建设用地使用权拍卖出让按照价高者得的原则确定竞得人，不设保留价。

四、报名与实地踏勘

（一）拍卖地块的有关文件，可于2025年3月11日至3月26日（工作日）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，**电话：0595-22189025。**

（二）竞买人须在2025年3月26日17时前（工作日）携带有效营业执照副本、法定代表人身份证件或授权委托书、已交纳竞买保证金的凭证及其他相关要求材料等，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室办理报名手续。**电话：0595-22189025。**交纳竞买保证金的截止时间为2025年3月26日17时前（以泉州市产权交易中心有限公司收到款项的时间为准）。

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》。

（三）拍卖地块踏勘时间为2025年3月13日至3月14日。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：0595－22769012。

五、拍卖时间与地点

拍卖时间：2025年3月27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）。

六、付款方式及期限

上述地块竞买保证金转作受让地块的定金，抵作土地出让价款；鲤2024-7号地块余款自竞得之日起1年内交清，丰2025-2号地块余款自竞得之日起1个月内交清，其余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。

七、竞买人竞得土地后，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成交价款。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》。

八、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。

竞得人造成土地闲置，按《闲置土地处置办法》有关规定执行。

九、本次国有建设用地使用权拍卖出让的详细资料和具体要求，详见本次拍卖文件。

十、注意事项

竞买人须全面阅读有关拍卖文件后再提出申请，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。如有疑问可以在拍卖活动开始日以前以书面或口头方式向泉州市产权交易中心有限公司、我局自然资源利用管理科咨询，咨询电话：0595-22189025、0595-22769012，传真：0595-22769915，网址：<http://zyghj.quanzhou.gov.cn>。

十一、我局对本《公告》有解释权。

泉州市自然资源和规划局

2025年3月7日