

# 闽侯县自然资源和规划局关于 2026 年第一次 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两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 (m <sup>2</sup> )	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 2026-01 号	上街 镇建 平村	36664 m <sup>2</sup> (合 55 亩)	拍卖	居住商业 混合用地 (二类居 住用地 R2、商业设 施用地 B1)	1.0 < FAR ≤ 1.8, 其中计容商 业建筑面 积不小于 2000 平方 米且不大于 6500 平方 米	D ≤ 28%	GAR ≥ 35%	H ≤ 80 米, 其中 居住建 筑高度 不得低 于 12 米	住宅用 地 70 年、 商业用 地 40 年	6000	30000

宗地 2026-02 号	上街 新洲 村	16140 m <sup>2</sup> (合 24.21 亩)	拍卖	二类居住 用地 (R2)	1.0 < FAR ≤ 2.0, 其 中计容商 业建筑面 积不高于 3000 平方 米	D ≤ 28%	GAR ≥ 35%	H ≤ 80 米, 其中 居住建 筑高度 不得低 于 12 米	住宅用 地 70 年、 商业用 地 40 年	2620	13100
--------------------	---------------	---	----	-----------------	---	------------	-----------	--	---------------------------------	------	-------

## 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:

1. 存在伪造公文骗取用地和非法倒卖土地等犯罪行为的;
2. 有拖欠土地出让金的;
3. 存在非法转让土地使用权等违法行为的;
4. 因企业原因造成土地闲置一年以上的;
5. 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，2026年4月30日至2026年5月13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 2026-01 号：2026 年 5 月 15 日（星期五）上午 9:30。  
宗地 2026-02 号：2026 年 5 月 15 日（星期五）上午 10:00。
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 2026 年 4 月 30 日上午 9:00 至 2026 年 5 月 13 日下午 4:00 前通过福州市公共资源电子交易系统（<https://fzsggzyjyfwzx.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 2026 年 4 月 30 日上午 9:00 至 2026 年 5 月 13 日下午 4:00 前提交报名材料，申请人的竞买保证金必须于 2026 年 5 月 14 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 2026 年 5 月 13 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 2026-01 号地块涉及 2 栋老建筑由政府指定单位负责迁建（以县住建局核定的为准）；宗地 2026-02 号地块涉及一栋民房（目前作为新洲路项目部）拆除，由上街镇负责于交地前完成。

4. 上述宗地涉及渣土清运、电力杆线（含电力设施）搬迁由政府指定单位负责于交地前完成，并承担费用。

5. 宗地 2026-01 号地块东侧沿佛亭桥路，建设计容建筑面积约 2000 平方米（且每层面积约 1000 平方米）的商业用房，回购价按成交楼面地价+5500 元/平方米由闽侯县国有资产服务中心予以回购；宗地 2026-02 号地块南侧，建设计容建筑面积约 1500 平方米（且地面首层商业面积不低于 750 平方米）的商业用房，回购价按成交楼面地价+5500 元/平方米由闽侯县国有资产服务中心予以回购。上述宗地

竞得人按回购协议要求建设，分割并办理独立产权。商业用房回购款支付方式以《回购协议》约定为准。

上述竞得人必须在签订《出让合同》后5个工作日内与闽侯县国有资产服务中心签订《回购协议》，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，且开发建设和回购具体要求必须在《回购协议》中明确，开发建设及回购价格、交付标准、交付时间及支付回购款等具体要求以签订的回购协议约定为准。

6. 宗地 2026-01 号地块划片学校为高新区实验小学、高新区小学（师大附小）（未建暂定名），两所学校任选其一；宗地 2026-02 号地块划片学校为高新区小学（师大附小，未建暂名），学校投入使用前该片区适龄儿童由教育局统筹安排至相对就近有学位学校。

7. 宗地 2026-01 号地块位于地铁二号线附近，项目实施建设及使用均应保证地铁及本项目的安全，方案应征求市地铁集团意见，若有问题自行协商解决。

8. 上述宗地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。

9. 给付成交价款方式：上述宗地竞得人应于 2026 年 6 月 25 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 2027 年 2 月 25 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。竞得人在支付第二期国有建设用地使用权出让价款时，按照签订合同当日

中国人民银行公布执行的 1 年期贷款市场报价利率（LPR），向出让人支付利息。土地成交价款应纳入征收机关指定国库账户。

10. 土地成交价款包含青苗和地上附着物补偿费、房屋拆迁安置费用、电力杆线迁改费用、土地平整费用、（宗地 2026-01 号老建筑迁移费用）、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等。但契税、印花税、绿化补偿费、城市基础设施配套费和土地登记费均不含在内，由竞得人另行缴纳。

11. 上述宗地竞得人缴纳的竞买保证金（宗地 2026-01 号地块竞买保证金 6000 万元、宗地 2026-02 号地块竞买保证金 2620 万元），成交后自动转抵竞得地块的土地成交价款。

12. 宗地交地、开竣工时间：上述宗地交地时间自土地出让金（含利息）缴清之日起 1 个月内（2027 年 3 月 25 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 2026-01 号地块的竞得人应在 2028 年 3 月 25 日之前（交付土地之日起 12 个月内）开工；应在 2031 年 3 月 25 日之前（双方认定的开工之日起 36 个月内）竣工；宗地 2026-02 号地块的竞得人应在 2027 年 12 月 25 日之前（交付土地之日起 9 个月内）开工；应在 2030 年 12 月 25 日之前（双方认定的开工之日起 36 个月内）竣工。

13. 上述竞得人竞得土地后，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。

14. 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审

批时应作出书面承诺，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）。

15. 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。

16. 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%。

17. 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。

18. 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。

19. 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。

20. 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：9010310010010000082530；  
账户：闽侯县农村信用合作联社；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：118390100100006038；开户银行：兴业银行股份有限公司福州闽侯支行；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：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

②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

21 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://fzsggzyjyfwzx.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 2026 年 4 月 30 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://fzsggzyjyfwzx.cn/>

闽侯县自然资源和规划局

2026 年 4 月 22 日