福州市自然资源和规划局关于2023年第一次公开出让国有建设用地使用权的公告

编号：榕自然让〔2023〕01号

宗地2023-01号至2023-10号等10幅国有建设用地使用权公开出让事宜，已经福州市人民政府批准，现将有关事项公告如下：

一、出让地块基本情况和主要规划指标等（见附表1）

二、竞买申请人范围

1.住宅地块（宗地2023-06号至10号）：中华人民共和国境内外具有房地产开发资质的企业，但存在《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》（国土资发[2010]151号）第四条第（三）款规定的情形者除外。同一申请人及其控股的各个公司，不得参加同一宗住宅地块的竞买。

2.非住宅地块（宗地2023-01号至05号）：中华人民共和国境内外的自然人、法人和其他组织，但存在《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》（国土资发[2010]151号）第四条第（三）款规定的情形者除外。

宗地2023-01号至10号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、出让方式

本次拍卖出让宗地采取电子交易系统网络报名现场拍卖模

式。

1.宗地2023-06号至10号采用“限地价、竞首期付款比例、摇号”方式拍卖出让。竞买人报价不超过最高限制价的，按价高者得原则确定竞得人；当报价达到最高限制价后，不再接受更高报价，有其他竞买人愿意接受该最高限制地价，则竞买方式转为竞首期付款比例（即土地出让合同签订后30日内缴付出让价款的比例），以最高限制价格时的50%比例(含竞买保证金)起拍，竞拍增幅为5%，竞拍上限为100%。首期付款比例达到100%时，摇号确定竞得人。

2.宗地2023-01号至05号按照价高者得原则拍卖出让。

四、参加竞买申请方式及截止日期

竞买申请人可于2023年5月8日09时至2023年5月12日17时通过福州市公共资源电子交易系统（https://fzsggzyjyfwzx.cn/FZ）网络报名，并按照要求提交有效的营业执照、法定代表人证明、身份证（或护照）、承诺函、购地资金来源等相关申请文件（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）。竞买申请审核通过后，由电子交易系统为每个竞买人随机自动生成不同的竞买保证金子账号（人民币），申请人按照要求足额缴纳竞买保证金（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），申请人的竞买保证金必须于2023年5月16日16时前汇至上述自动生成的竞买保证金子账号（人民币）。

为推动我市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。申请人在通过竞买资格审核后，竞买保证金可以数字人民币形式缴纳到以下数字人民币钱包：

1.工商银行福州晋安支行

钱包名称：福州市公共资源交易服务中心

钱包编号:0022501018364514

2.农业银行福州鼓楼支行

钱包名称：福州市公共资源交易服务中心

钱包编号:0032000014201737

3.建设银行福州六一支行

钱包名称：福州市公共资源交易服务中心

钱包编号:0052282728420366

数字人民币竞买保证金汇达截止时间为2023年5月16日16时00分00秒。

拍卖时间及地点：2023年5月18日上午9:30，在福州市公共资源交易服务中心（地址：福州市仓山区南江滨西大道199号福州市城市规划展示馆）一楼举行。

五、给付成交地价款方式

1.付款期限：宗地2023-05号土地价款按二期（支付比例为50%、50%）分别于土地出让合同签订之日起30日、360日内支付，其余宗地土地价款按二期（支付比例为50%、50%）分别于土地出让合同签订之日起30日、180日内支付。宗地2023-06号至10号按竞拍结果确定缴交比例。为推动我市数字人民币试点工作，鼓励竞得人以数字人民币缴纳土地价款。

2.竞买保证金充抵成交土地价款。

3.若申请人将境内的竞买保证金汇入跨境人民币及美元保证金账户，将无法获得竞买资格。

4.跨境人民币及美元竞买保证金的专用银行账户为：

（1）跨境人民币账户（境外划入人民币保证金专用）

账户名称：福州市公共资源交易服务中心

账号： 416978871246

开户银行：中国银行股份有限公司福州市分行

SWIFT CODE：BKCHCNBJ73E

或大额人行支付行号：104391010002

（2）美元账户（境内划入美元保证金专用）

账户名称：福州市公共资源交易服务中心

账号：416976050425

开户银行：中国银行股份有限公司福州市分行

（3）美元账户（境外划入美元保证金专用）

账户名称：福州市公共资源交易服务中心

账号：416976050378

开户银行：中国银行股份有限公司福州市分行

SWIFT CODE：BKCHCNBJ73E

拟用美元缴纳竞买保证金的意向竞买人须与市公共资源交易服务中心及中国银行股份有限公司福州市分行三方签订托管结算协议后方可参加竞买。竞买人以美元支付保证金的，其缴纳的保证金数额根据中国人民银行当天公布的汇率换算。

境外划入人民币保证金或拟用美元缴纳保证金的拍卖申请

人，其竞买保证金须于2023年5月12日16时前汇至指定的账户。

六、竞买报名要求

1.竞买申请人参加现场拍卖时，只能参与其所缴交竞买保证金对应宗地的竞买，若未竞得该地块，则该竞买保证金不能转为其它地块的竞买保证金。

2.竞买申请人缴纳竞买保证金时，应提交该竞买保证金不属于通过银行贷款、股东借款、转贷、募集、发行债券、信托计划、资产管理计划等融资的承诺书及商业金融机构的资信证明。竞买申请人为房地产企业的，还应提交无拖欠工程款的承诺书。如竞得人虚假提供或隐瞒事实出具上述承诺函的，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，出让人有权解除合同并收回土地，定金不予返还。

3.住宅用地购地资金审查

竞买企业股东不得违规对其提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利，购地资金不得直接或间接使用金融机构各类融资资金，购地资金不得使用房地产产业链上下游关联企业借款或预付款，购地资金不得使用其他自然人、法人、非法人组织的借款，购地资金不得使用参与竞买企业控制的非房地产企业融资等。

竞买企业在竞买申请时应说明购地资金来源、提供相应证明，并作出书面承诺。出让后，受让人自行委托有资质的会计师事务所对其购地资金进行审查，并出具审查报告。市自然资源和规划部门会同市地方金融监管部门，委托会计师事务所对企业提供的审计报告进行复核。经审查，不符合上述规定的，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，解除土

地出让合同，收回已出让土地，定金不予返还。

七、其它事项

1.本次土地出让现场交易工作由福州市公共资源交易服务中心具体组织实施。出让活动不接受电话、邮寄及口头报价。

2.宗地开发建设及商品房销售要求

宗地2023-01号整体持有，不得分割转让。

宗地2023-02号沿河绿地涉及内河截污工程，应按规定将方案报福州市建设局审查。

宗地2023-03号由竞得人全部自持。

宗地2023-04号由竞得人全部自持。

宗地2023-05号整体持有，不得分割转让；须配建派出所1处，建筑面积450-500平方米，其中地面建筑面积不少于140平方米，建成后以毛坯（含墙体）移交给福州市政府指定单位；须配建公共枢纽建筑面积3800-3900平方米（含公摊，出租车区、枢纽设备及交通区、地铁设备及风亭区等），建成后以毛坯（含墙体）移交福州市政府指定单位。

宗地2023-06号商品住宅销售指导均价为27500元/平方米。

宗地2023-07号商品住宅销售指导均价为45000元/平方米；须配建安置型商品房17145平方米,销售均价为19800元/平方米，由福州市土地发展中心回购；商品住宅可结合地块集中布局。

宗地2023-08号整体持有，不得分割转让，住宅部分全部建设社会租赁住房，具体户型配比结合建设方案统筹设计，经福州市住房保障和房产管理局确认后，方可实施。

宗地2023-09号、2023-10号住宅部分全部建设社会租赁住

房，整体持有，不得分割转让，具体户型配比结合建设方案统筹设计，经福州市住房保障和房产管理局确认后，方可实施。

安置型商品房地块竞得人在竞得后与福州市住房保障和房产管理局对接，明确安置型商品房户型比例、建设等具体要求。

3.福州市人民政府有权对商品住宅的预售及销售价格进行限制，竞买申请人在提交竞买申请时应出具接受上述要求的承诺函。

4.宗地2023-06号、2023-07号商品房销售价格按照以下方式确定：住宅项目底价成交的，商品房备案均价原则按照商品房销售指导价确定；出让价款每增加1%，备案均价按商品房销售指导价上浮0.3%确定，最高上浮幅度不得超过4.5%。

5.安置型商品房购房款分四期向受让人拨付：第一期，主体结构封顶后支付购房款的20%。第二期，项目竣工备案后支付购房款的20%。第三期，项目办理产权总登、被征收人与受让人签订购房合同、完成征收补偿费用二次结算并交房后支付购房款的20%。第四期，项目办理产权总登后两年支付购房款的40%。

安置型商品房建设其他事宜按照《安置型商品房项目建设及回购款拨付工作流程》（榕自然综〔2019〕1306号）、《关于安置型商品房交付及回购款拨付机制调整事宜的通知》（榕财建〔2021〕165号）精神执行。

6.交地时间：竞得人缴清出让价款后15日内，按照“净地”标准交地，其中宗地2023-06号至10号竞得人签订土地出让合同后即可进场，缴清第一期土地款后具备交地条件的，可先予交地。

7.开竣工时间：项目建筑高度小于等于100米的，自土地交付之日起9个月内开工；建筑高度大于100米的，自土地交付之

日起12个月内开工（市建设局另有核定的，从其核定时间）。开工后36个月内竣工（建筑高度大于100米项目建设工期，以市建设局核定为准）。

安置型商品房项目（宗地2023-07号）允许竞得人缴清第一期土地价款后，先行办理相关建审手续，“两站”在施工图审查后介入。

8.社会租赁住房的设计、套型、建设、装修及经营管理按照《福州市人民政府印发关于加快推进中央财政支持住房租赁市场发展试点工作实施方案的通知》（榕政综〔2020〕117号）等规定执行，具体建筑方案及套型配比应经福州市房管局、福州市自然资源和规划局确认实施。

9.本次出让项目绿色建筑标准应符合《福建省绿色建筑发展条例》要求，具体建设标准、监督检查和查验等事项由建设主管部门予以落实。

10.受让人同意受让宗地所建公共服务设施和市政公用设施的产权归属作如下约定：物业管理用房、门卫收发室、垃圾集散间、快递服务用房等公用设施的产权归全体业主共有。如有配建小学、幼儿园、街道办事处、社区服务站、社区卫生服务中心、社区卫生服务站、文体活动站、社区居委会、居家养老服务照料中心及其它公共服务设施（另有约定除外）产权须无偿移交项目所在区政府相关单位；配建的邮政设施产权须无偿移交市邮政管理局。

11.竞得人企业不在宗地所辖区内，竞得人拟成立或属地政府要求成立新公司进行开发建设的，竞得人应自土地出让合同签订之日起90日内完成新公司注册登记并签订补充合同。

12.出让土地成交价款包括土地补偿费、地上物(含人员)的征迁安置费用、地段差价及土地出让业务费等土地费用及政府的土地收益，不含土地契税、城市基础设施配套费，并由竞得人按照税法及有关规定自行申报缴纳。

13.竞得人凭国有建设用地使用权出让合同依照有关规定向省、市、区有关部门申请立项（或增资、增项）及办理企业的营业执照，申报建设用地规划许可及房地产开发等有关手续。

14.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2023年5月8日09时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。本次公告与出让文件内容不一致的，以出让文件为准。

联系电话：1.福州市自然资源和规划局

0591-83371665、83317376、83309368

2.福州市公共资源交易服务中心

0591—83339715

3.电子交易系统技术支持电话

0591-83306027、15260477201、15394401750

网址：http://zygh.fuzhou.gov.cn

http://fzsggzyjyfwzx.cn

福州市自然资源和规划局

2023 年 4 月 22 日