**福州市自然资源和规划局关于** **2024** **年第七次** **公开出让国有建设用地使用权的公告**

编号：榕自然让〔2024〕07 号

经福州市人民政府批准，福州市自然资源和规划局（以下简 称出让人）决定公开出让四城区 36 幅国有建设用地使用权，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）

二、竞买申请人范围

1.宗地 2024-51 号（住）至宗地 2024-72 号（住） ： 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.宗地 2024-73 号（商）至 86 号（商）：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。

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

本次出让宗地采取电子交易系统网络报名，按照价高者得原 则现场拍卖出让。

四、参加竞买申请方式及截止日期

竞买申请人可于 2024 年 11 月 5 日 09 时至 2024 年 11 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 2024 年 11 月 13 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.兴业银行福州温泉支行

钱包名称：福州市公共资源交易服务中心 钱包编号:0112060000620509

2.海峡银行福州温泉支行

钱包名称：福州市公共资源交易服务中心

钱包编号:0052282724312609 3.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

数字人民币竞买保证金截止时间 2024 年 11 月 13 日 16 时。

拍卖时间及地点：2024 年 11 月 15 日下午 2:00 在福州市公共 资源交易服务中心举行，地址：仓山区南江滨西大道 199 号福州 市城市规划展示馆三楼土矿交易大厅。

五、给付成交地价款方式

1.付款期限：宗地 2024-51 号（住）至宗地 2024-69 号（住） 地块成交价款按二期（支付比例为 50%、50%）分别于 2024 年 12 月 13 日前、合同签订之 日起 180 日内缴交；宗地 2024-70 号（住） 至宗地 2024-72 号（住）地块成交价款按二期（支付比例为 50%、 50%）分别于合同签订之 日起 7 日内、2024 年 12 月 13 日前缴交； 宗地 2024-73 号（商）至 86 号（商）地块成交价款按二期（支付 比例为 50%、50%）分别于 2024 年 12 月 13 日前、合同签订之 日起 360 日内缴交。

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。竞得人应在土地出让合同 约定第一期缴款期限前五个工作日，将定金缴款凭证送达市公共 资源交易服务中心。

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

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 2024 年 11 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。

3.住宅用地购地资金要求

竞买企业在竞买申请时应说明购地资金来源无以下情况的书 面承诺：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。

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。

4.竞买申请人报名时应提交承诺，在签订土地出让合同时与 建设主管部门签订《装配式建筑监管协议》 《海绵城市建设专项 协议》 ，具体建设要求按协议约定执行；如未签订愿意承担法律 责任。

七、其他事项

（一）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。

（二）宗地开发建设及使用要求：

宗地 2024-51 号、53 号（住）地块划片学校为小柳小学。

宗地 2024-52 号（住）地块划片学校为西峰小学。

宗地 2024-54 号、55 号（住）地块划片学校为台三小教育集 团凤乐校区（福州市凤乐小学）。

宗地 2024-56 号（住）地块住宅建筑单套建筑面积（含公摊） 大于 144 平方米（含 144 平方米）的住宅可建设立体生态住宅， 竞得人需征得相邻限高部门同意；市地铁集团在该地块位于建新 北路与闽江大道交叉口一侧的首层，按照 12000 元/平方米回购商 业建筑面积 1000 平方米；该地块划片学校为金城小学（暂名）， 在规划学校未建成前，业主子女可选择到仓山淮安实验小学或洪 塘中心小学(淮安校区）过渡。

宗地 2024-57 号（住）地块配建的居家养老服务中心不少于 2000 平方米， 由晋安区政府指定单位按 9503 元/平方米回购；该 地块划片学校为象园小学。

宗地 2024-58 号、59 号（住）地块划片学校为鼓山中心小学。

宗地 2024-60 号、61 号、62 号（住）地块划片学校为十九中 仓山校区（暂名） ，在规划学校未建成前，业主子女安排到仓山 观澜小学过渡。

宗地 2024-63 号（住）地块划片学校为盖山中学北园小学（暂 名），在规划学校未建成前，业主子女安排到郭宅中心小学过渡。

宗地 2024-64 号（住）地块配建的社区综合服务基础设施建 筑面积不少于 1000 平方米、社区卫生服务站建筑面积不低于 220 平方米， 由仓山区政府指定单位按照 6589 元/平方米回购。

宗地 2024-65 号（住）地块划片学校为西园中心小学。

宗地 2024-66 号、67 号、68 号（住）地块划片学校为晋安区

第六中心小学。

宗地 2024-69 号（住）地块划片学校为福州七中主题校区小 学部（原枫丹白鹭小学片区）。

宗地 2024-70 号（住）地块可建住宅部分全部建设安置型商 品房，按照安置型商品房对接价 18664 元/平方米，由福州市土地 发展中心回购；配建社区综合服务中心建筑面积不少于 1500 平方 米， 由鼓楼区政府指定单位按照 9503 元/平方米回购；配建办公 建筑面积 430 平方米，由鼓楼区政府指定单位按照 12603 元/平方 米回购，用于对接安置。

宗地 2024-71 号（住）地块可建住宅部分全部建设安置型商 品房，按照安置型商品房对接价 17900 元/平方米，由福州市土地 发展中心回购；配建的社区综合服务中心建筑面积不少于 800 平 方米， 由台江区政府指定单位按照 9503 元/平方米回购。

宗地 2024-72 号（住）地块可建住宅部分全部建设安置型商 品房，按照安置型商品房对接价 16309 元/平方米，由福州市土地 发展中心回购。

宗地 2024-75 号（商）地块整体持有，不得分割转让。 宗地 2024-76 号（商）地块整体持有，不得分割转让。 宗地 2024-78 号（商）地块整体持有，不得分割转让。 宗地 2024-79 号（商）地块整体持有，不得分割转让。 宗地 2024-80 号（商）地块整体持有，不得分割转让。

宗地 2024-81 号（商）地块整体持有，不得分割转让，按照 规划功能分区分别办理不动产权证；鼓励开发利用地下空间，可 建设建筑面积不超过 10000 平方米（不计容）地下商业。

宗地 2024-82 号（商）地块配建的客运场站由市交通局指定 单位回购，根据客运场站计容配套建筑面积按照 5786 元/平方米 回购。

宗地 2024-84 号（工）地块投资强度为 330 万元/亩；整体持 有、不得分割销售；产业准入类型为智能制造、光电信息、医疗 器械、集成电路、高端装备、生物医药、新一代信息技术等上下 游相关产业；今后土地征迁收储，受让人应服从搬迁，土地补偿 按土地权证用途评估价和此次该地块土地出让成交价孰低原则进 行补偿，建筑物、构筑物按重置价结合成新率补偿；竞得人在签 订土地出让合同的同时，须与仓山区人民政府签订履约监管协议。

宗地 2024-85 号（工）地块投资强度为 600 万元/亩；产业 准入类型为战略性新兴产业（新一代信息产业、高端装备制造、 新材料及上下游产业）；竞得人应在签订土地出让合同的同时， 与晋安区政府签订履约监管协议；项目总平、建筑方案需征得晋 安区政府同意后报审。

宗地 2024-86 号（工）地块投资强度 400 万元/亩；产业准入 类型为战略性新兴产业（新一代信息产业、高端装备制造、新材 料及上下游产业）；竞得人自持总产权建筑面积20%（工业用地配 套的办公、生活服务等配套用房不得出售） ， 由晋安区政府指定 单位回购 19000 平方米及 70 个车位，回购总价不超过 12350 万元， 剩余的建筑面积可按栋销售；竞得人在签订土地出让合同时，与 晋安区政府签订履约监管协议；项目建设方案应征求晋安区意见。

（四）建设“立体生态住宅 ”部分应满足要求

1.受让人要将空中花园、开敞式公共平台的用途，业主相关

义务及物业公司相关责任纳入房屋销售合同和物业管理合同，明 确业主后期管理和维护义务，并取得业主承诺，严禁业主私自改 变用途，违法违规封闭空中花园和开敞式公共平台。物业管理公 司应加强对空中花园和开敞式公共平台的后期管理，劝导业主按 照规范使用，保障立体生态住宅项目正常运行，对违规行为及时 上报有关部门进行查处。 同时物业公司要接受属地政府监管。

2.市住建局、市自然资源和规划局与市园林中心要将该项目 空中花园、开敞式公共平台的绿化实施情况纳入建筑主体工程项 目 同步规划、 同步实施、 同步验收。验收不合格或擅自改变功能 的不享受试点支持政策， 由此造成的超容积率、超面积等按违法 建设处理。

3.市城管委、属地政府应对该项目空中花园、开敞式公共平 台 日常巡查，严禁改变其用途，做好违法违规建设查处工作。

（五）安置型商品房回购款拨付时限

安置型商品房购房款分四期拨付：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）办理。

（六）交地时间: 竞得人缴清出让价款后30日 内，按照“净 地 ”标准交地；其中宗地2024-51号（住）至宗地2024-72号（住） 地块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。

（七）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（市住建局另有核定的，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 住建局核定为准）。

（八）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；小区利 用地下空间新建家政便民、文化休闲、体育健身等城市嵌入式服 务设施的，产权归全体业主共有。如有配建小学、幼儿园、社区 卫生服务站、文体活动站、居家养老服务照料中心及其它公共服 务设施产权（另有约定回购的按回购要求执行）须无偿移交项目 所在区政府相关单位，移交的设施按“毛坯 ”标准交付。

本公告约定由区政府指定单位在宗地配建回购的城镇社区服 务设施用房、商业、办公等建筑的，按照“毛坯 ”标准交付。

（九）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。

（十）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。土地契税、城市基 础设施配套费由竞得人按照税法及建设主管部门规定自行申报缴 纳。

（十一）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。

（十二）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://fzsggzy jy fwzx.cn）- 下载中心-土矿系统操作手册-土矿系统（竞买人）操作手册查阅， 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2024 年 11 月 5 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 0591-87580521

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://www.gtzyj.fuzhou.gov.cn) <http://fzsggzyjyfwzx.cn>

福州市自然资源和规划局 2024 年 10 月 24 日