

德政函〔2025〕393号

德化县人民政府关于公开挂牌出让G2025-23号 国有建设用地使用权的批复

德化县自然资源局：

你局《关于公开挂牌出让G2025-23号国有建设用地使用权的请示》（德自然资〔2025〕428号）收悉。经研究，同意你局提出的出让方案，公开网上挂牌出让该宗地使用权。现将有关事项批复如下：

一、基本情况

该宗地位于浔中镇浔中村，出让面积6712.59平方米（折10.07亩），土地用途为商业服务业用地-商业用地-零售商业用地、旅馆用地，出让年限为40年。土地出让条件为净地（现状土地）。

二、规划设计条件

（1）容积率≤5.0，建筑密度≤35%，绿地率≥10%，建筑高度≤82米。（2）可分割销售商业建筑面积≤15400平方米，其余为不可分割销售。（3）宗地南侧建筑退让浐溪现状护岸顶部外围线间距不低于15米。其他未详尽事项按照该宗地的规划条件函（德资规函〔2025〕144号）执行。

三、环境保护要求

应按规定在项目开工建设前办理环评审批手续。

四、开竣工时限

竞得后 1 年内开工建设，建设期限为 30 个月。

五、出让起始价及竞得人确认

（一）该宗地的出让起始价为人民币 8480 万元，竞买保证金为人民币 4240 万元，增价幅度为人民币 50 万元及以上。

（二）该宗地使用权按网上挂牌方式出让，按价高者得的原则确定竞得人，不设定保留价。

六、竞买资格

中华人民共和国境内的法人（除法律另有规定外）在规定的期限内均可申请参加。申请人应当单独申请。

七、交地、缴款期限

成交之日起 180 日内。

八、其他事项

（一）竞得人应于成交后 10 个工作日内与你局签订《国有建设用地使用权出让合同》，竞得人应在成交之日起 30 日内缴清 50% 成交价款，于成交之日起 180 日内缴清全部成交价款。竞得人不能按时缴交成交价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的 1‰ 缴纳滞纳金。逾期付款超过 60 日的，你局有权解除《国有建设用地使用权出让合同》，取消竞得人资格，并没收竞买保证金。

（二）竞得人在缴清成交价款及滞纳金后应配合你局做好交

地事宜。

(三) 该宗地应在约定的建设期限内开工、竣工，违约的按合同约定收取违约金，构成闲置的按《闲置土地处置办法》(国土资源部令第 53 号) 处置。

(四) 竞得人挖地下室及建设过程中所产生的土石方、废渣，由竞得人自行挖运、自行解决废弃点；挖运过程中产生的砂石土，涉及有偿处置事项应严格按照《福建省自然资源厅关于印发福建省规范和完善砂石开采管理暂行规定的通知》(闽自然资发〔2023〕51 号) 执行。

(五) 停车泊位设置应满足《福建省城市规划管理技术规定》第八十八条规定要求，配建的停车位应 100% 建设充电设施或预留建设安装条件，其中电动汽车充电停车位建设数量占建筑配建机动车停车位数量的比例不少于 20%。

(六) 根据《福建省无障碍设施建设和使用管理办法》规定，该宗地应按现行有关规范、标准和规定，配套建设无障碍设施并按照标准设置国际通用的无障碍标志，与主体工程同步设计、同步施工、同步验收，并与周边已有的无障碍设施相衔接。

(七) 该宗地建筑规划设计和建设管理按《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) 相关要求执行。

(八) 应按《福建省物业管理条例》要求配套建设物业管理

用房。垃圾收集点及信报箱等公共配套设施应按《街道、社区公共服务服务设施配置指引》要求配建，并与主体工程同步设计、同步施工、同步验收。

（九）地下应预留通往原体育场宗地的地下车库的车行通道接口，通道接口位置须经县住建局、城管执法局同意。

（十）原瓷都酒店西侧现状排水沟承载凤池及周边区域的雨水排水，应保留或结合建设方案优化，且过水断面不得小于现有过水断面，并与体育场地块排水沟相衔接；原皇宾酒店东侧（公厕旁）现状排水沟和地块北侧（浔北路）雨水管须保留并结合建设方案扩大过水断面。若涉及上述排水市政设施优化，须征得县城管执法局同意后方可实施，且建设费用均由竞得人负责。

（十一）沿溪绿道兼消防通道宽度 ≥ 7 米，沿溪绿道方案应经县城管执法局同意，建设费用由竞得人承担。沿溪绿道与主体工程同步设计、同步施工、同步验收，地面铺装透水率 $\geq 30\%$ ，工程缺陷期满（两年），经验收合格后无偿移交县城管执法局管养，使用权归县城管执法局所有。

（十二）竞得人需提供15400平方米的可分割安置商业用房（含店面面积，具体以地上1~8层实际验收建筑面积计算），安置商业用房由德化县驾云亭公园扩建项目（二、三期）工作专班（以下简称：项目工作专班）按3800元/平方米向竞得人回购，回购的相关税费由竞得人缴纳。安置商业用房户型及面积配比为：
①安置商业用房应建设在地上1~8层，且安置商业用房为大致南

北朝向，不得设立东西朝向安置商业用房，层高：1~3 层 ≥ 4.5 米、4~8 层 ≥ 4 米，每间安置商业用房均需配置独立卫生间，其中：A. 德化县驾云亭公园扩建项目（二期）（以下简称：项目二期）的安置商业用房建设在 G2025-23 号国有建设用地勘测定界图拐点坐标 J1-J26-J49-J1 范围内的 1~8 层；B. 德化县驾云亭公园扩建项目（三期）（以下简称：项目三期）的安置商业用房建设在 G2025-23 号国有建设用地勘测定界图拐点坐标 J1-J49-J57-J101-J1 范围内的 1~7 层；②安置店面户型要求为竞得人应提供面向浔北路的首层从东至西连续安置店面 ≥ 16 间，总面积 $620 \sim 670$ 平方米（超出面积视为赠送），单间店面的宽度 ≥ 3.4 米（其中宽度 ≤ 3.7 米的店面不得多于 3 间）、进深 ≤ 11 米；③安置非店面商业用房户型要求为竞得人应提供其他安置商业用房建筑面积不少于 14730 平方米，其中：A. 项目二期的安置商业用房的建筑面积不少于 7030 平方米（不含安置店面的面积）。首层安置商业用房面向浐溪绿道，设置至少 9 间可分割的安置商业用房（其中小于 40 平方米的须设置 4 间及以上），总面积约 400 平方米，单间商业用房的宽度 ≥ 3.4 米；2~8 层均为可分割的商业用房，总建筑面积不少于 6630 平方米，其中：2~4 层每层应提供两个建筑面积各不少于 460 平方米的安置商业用房（具体面积可根据楼层空间合理区划），5~7 层每层为一个安置商业用房，第 8 层为是三个可分割的安置商业用房（其中一个单元约 400 平方米）；B. 项目三期的安置商业用房的建筑面积不少于 7700 平方

米，1~6 层应设计建设为两个不可分割的安置商业单元（其中一个单元约 1500 平方米，且设置在 1~3 层，第 7 层为三个可分割的安置商业用房单元（其中一个单元约 150 平方米）。

（十三）安置商业用房建设交房期限要求为安置商业用房应在竞得人自成交之日起的 42 个连续日历月内完成全部建筑工程施工、竣工验收合格并交付给项目工作专班。逾期交付的，竞得人应自逾期之日起至交付之日（不足 1 个月，按整月计算），需按应交付安置商业用房（含店面）总面积支付逾期交付违约金，标准为：店面 100 元/平方米/月、商业用房 60 元/平方米/月。逾期交付违约金，需在每满六个月的最后一日前全额支付给项目工作专班。

（十四）安置商业用房维修基金由被征收人缴交，由竞得人代收代缴，缴交标准按德化县相关商业用房维修基金标准执行。

（十五）①安置店面装修标准为室内地面采用素砼垫层，墙面采用专用界面剂面甩毛，吊顶采用砼板底清理干净；②安置商业用房装修标准为地面采用砼板批平磨光，墙面采用专用界面剂甩毛，吊顶采用砼板底清理干净；③楼梯间、楼梯前室装修标准为地面采用水泥砂浆抹面，做防滑处理，墙面采用腻子两道分道刮平，吊顶采用白色丙烯酸涂料面层，不锈钢扶手；④电梯前室、候梯厅装修标准为地面采用大理石铺装，墙面砖需采用挂件挂贴等施工措施防止脱落，吊顶硅酸钙板外罩 PVC 膜，电梯门套采用大理石饰面。

(十六) 景观工程（包括夜景工程）方案、施工图纸，需经县城管执法局同意，且投资额不得低于人民币 160 元/平方米（按总计容建筑面积计算），建设费用由竞得人承担。工程竣工后，竞得人提供结算书，由项目工作专班委托第三方进行审核。工程缺陷期满（两年），经验收合格后无偿移交县城管执法局管护。夜景电费纳入市政用电统一支付。

(十七) 回购款支付节点为取得建筑工程施工许可证并进场施工、±0.000、地上 5 层、地上 10 层、地上 15 层、主体封顶和竣工验收备案合格并交付给项目工作专班等 7 个节点，回购款支付比例分别为总回购款的 30%、50%、60%、70%、80%、90% 和 97%，剩余的 3% 回购款为保修金。工程保修期满（三年）并完成保修任务后分期退还保修金，即保修期满 1 年内退还保修金的 20%，2 年内退还保修金的 50%，余下的 30% 在 3 年内全部退完。

(十八) 上述由项目工作专班向竞得人回购的单价，均为包干价，竞得人应承担有关税、费等（但被征收人有扩购的，回购单价和扩购价的差价部分办理产权转移的有关税、费由项目工作专班依照规定缴纳），并提供上述部分不动产销售发票、办理相关产权登记。

(十九) 该宗地属于德化县驾云亭公园扩建项目（二、三期）范围内，且采取就地（自下而上）等价置换安置方式，为保证所有被征收对象得以妥善安置，宗地平面布置图、建筑主体架构均已经初审并研究确定，竞得人不得随意改变。该宗地实行带安置

商业部分（15400 平方米）分层平面布置图方案出让，最终建筑设计方案需经项目工作专班同意并报你局审核通过后方可实施。竞得人应按审核通过的建筑设计方案进行施工图设计，若因周边环境需要调整设计方案，竞得人应无条件配合调整。

（二十）其他未尽事宜按有关规定办理。

九、具体供地手续由你局按规定办理。

德化县人民政府

2025 年 12 月 19 日

（此件主动公开）