

## 德化县人民政府关于公开拍卖出让 G2021-04号国有建设用地使用权的批复

德化县自然资源局：

你局《关于公开拍卖出让 G2021-04 号国有建设用地使用权的请示》（德自然资〔2021〕141号）收悉。经研究，同意你局提出的出让方案，公开拍卖出让该宗地使用权。现将有关事项批复如下：

### 一、基本情况

该宗地位于龙浔镇丁溪村，面积 44781.82 平方米（折 67.17 亩），其中地块一面积 40519.32 平方米（折 60.78 亩），土地用途为居住用地-城镇住宅用地（二类城镇住宅用地）、商业服务用地-商业用地（可分割销售的零售商业用地），出让年限为住宅 70 年、商服 40 年；地块二面积 4262.5 平方米（折 6.39 亩），土地用途为公共管理与公共服务用地-服务设施用地（幼儿园用地），出让年限为 50 年。土地出让条件为净地（现状土地）。

根据《德化县住房和城乡建设局关于德化县 G2021-04 号国有建设用地最高销售均价建议价的复函》（德建函〔2021〕14号），该宗地建成后住宅部分毛坯最高销售均价为人民币 11939 元/平

方米。

## 二、规划设计条件

地块一的主要规划指标为  $1.0 < \text{容积率} \leq 2.5$ ，零售商业建筑面积  $\leq$  地块一计容建筑面积的 10%（可分割销售），建筑密度  $\leq 20\%$ ， $30\% \leq$  绿地率，建筑高度  $\leq 80$  米；地块二的主要规划指标为  $0.6 \leq \text{容积率} \leq 1.0$ ， $20\% \leq$  建筑密度  $\leq 35\%$ ， $30\% \leq$  绿地率，建筑高度  $\leq 15$  米。其他未详尽事项按照该宗地的规划指标函（德自然资源函〔2021〕99号）执行。

## 三、开竣工时限

竞得后 1 年内开工建设，建设期限为 3 年。

## 四、出让起始价

该宗地拍卖出让起始价为人民币 48000 万元，竞买保证金为人民币 24000 万元，增价幅度为人民币 100 万元及以上。

## 五、稳控预案

（一）竞价方式。该宗地采用“限地价、限房价、竞配建”方式拍卖出让。

（二）稳控预案的目标。该宗地设定溢价率最高值为 49.17%，对应的最高竞价轮次为 236 轮、最高总价为 71600 万元、住宅部分最高楼面单价 7068.23 元/平方米。

（三）启动条件。当竞买人报价达到上限价格 71600 万元时（溢价率 49.17%，住宅部分折合楼面单价 7068.23 元/平方米），转为竞报无偿移交政府的住宅建筑面积。

(四) 竞得人确定。该宗地设定保留价，按价高者得的原则确定竞得人。最高报价高于或者等于保留价的拍卖成交，最高报价低于保留价的拍卖不成交。当拍卖过程中竞买人报价达到上限价格 71600 万元时，启动稳控预案，转为竞报无偿移交政府的住宅建筑面积，每次竞报无偿移交政府的配建面积应不少于 100 平方米，竞报配建面积最高者为竞得人，竞报配建面积轮次不受最高竞价轮次限制。成交土地出让金即为竞价上限价格。

## 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。竞买申请人提交竞买申请时，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银行贷款、股东借款、转贷和债券融资、信托资金、资管计划配资、保险资金、P2P 募集资金的承诺书及商业金融机构的资信证明。

## 七、交地和缴款期限

成交之日起 60 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》，竞得人应在土地成交之日起 30 日内缴交 50% 的成交价款，成交之日起 60 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‰ 向县你局缴纳滞纳金。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）成交价款即该宗地的出让地价，不包括契税、印花税、城市基础设施配套费及小区水、电、排污工程等建设应缴纳的费用，以上各项费用由竞得人按规定向各相关部门另行缴纳。

（四）根据《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》要求，建设单体质量要求要达到泉州市优质工程及以上；应按《泉州市人民政府办公室关于大力发展装配式建筑的实施意见》要求，设定装配式建筑面积达到20%以上。

（五）竞得人为德化县域外法人的，应当在该宗地所在的行政区注册成立新公司，对该宗地进行开发。竞得人与他人合作成立新公司的，竞得人的股份应占新公司股份总额的51%以上。

（六）根据《关于国有建设用地使用权出让须知中明确相关事项的函》（德建函〔2020〕5号）文件要求，该宗地不得办理人防地下停车位预售许可及不动产登记；新建住宅小区智慧安防系统设施（需配人脸识别门禁）纳入住宅小区工程建设总体规划，同步设计、同步施工、同步验收。

（七）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。

(八) 该宗地应当按照规定和标准配建生活垃圾分类收集设施, 确保同步规划、同步建设、同步使用。生活垃圾分类收集设施配置应含: 可回收物、有害垃圾、厨余垃圾、其他垃圾四类垃圾投放点以及分类指引标示牌。

(九) 该宗地商品房内隔必须砌筑, 同时普通车位(包括机械车位) 最高销售价不得超过人民币 25 万元/个, 子母车位不得超过人民币 35 万元/个。

(十) 该宗地停车泊位设置应满足《福建省城市规划管理技术规定》(2017 年) 第八十八条规定要求, 并将住宅配建停车位的 10% 作为公共停车位(宜设置在地面, 不得出售); 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%。

(十一) 该宗地地块二为幼儿园用地, 建设 12 班幼儿园, 建设标准按照《建标 175-2016》(教发函〔2016〕231 号及建标〔2016〕246 号) 执行, 装修标准和规范要求按照《德化县住宅小区配套幼儿园装修标准》和《关于德化县小区配建幼儿园建设标准和规范要求的函》执行, 通过验收(普通装修) 后无偿移交给县教育局统筹使用, 产权归县教育局所有。

(十二) 根据《全民健身计划(2016—2020 年)》要求, 该宗地应按室内人均建筑面积不低于 0.1 m<sup>2</sup> 或室外人均用地不低于

0.3 m<sup>2</sup> 配建全民健身设施。

(十三) 该宗地应按《福建省老年人权益保障条例》、《泉州市人民政府办公室关于建立新建城区和住宅区配建养老服务设施建设、移交与管理工作机制的通知》(泉政办〔2017〕161号)规定,按照每百户不少于20平方米的标准配套建设养老服务设施,且不少于200平方米,养老服务设施设计、建设、移交与管理应按泉政办〔2017〕161号执行;配套建筑面积不少于700平方米的社区用房(含100平方米社区党群服务中心),设置在低层,有单独出入口,由宗地竞得人出资建设,与主体工程同步设计,同步施工,同步验收,并无偿移交龙浔镇人民政府统筹使用,产权归龙浔镇人民政府所有。

(十四) 应按《福建省物业管理条例》要求配套建设物业管理用房;公厕、公共自行车停放点、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。

(十五) 上述全民健身设施、养老服务设施、社区用房、幼儿园等公共服务设施要与主体工程同步设计、同步施工、同步验收、同步投入使用,商品房交房时同步移交,不得挪作它用或侵占。如分期建设,幼儿园应在第一期交付使用。

(十六) 该宗地不得建设别墅类建筑,建筑层数应不少于6层。

(十七) 该宗地南侧路口处应设置用地面积2000平方米的

街头公园，建设投资额不少于人民币 200 万元，由竞得人负责建设，建设方案需征求县城管局同意方可实施。竞得人应在缴交土地出让金时一并向县城管局一次性缴纳公园建设履约保证金人民币 200 万元，该履约保证金将根据项目建设进度不付利息分两次退还给竞得人。项目建设进度达到 50%时，退还履约保证金为人民币 100 万元；项目建设竣工，通过县政府组织有关部门验收合格后，退还履约保证金为人民币 100 万元。公园建成后无偿移交给县城管局，产权归县城管局所有。

**九、具体供地手续由你局按规定办理。**

德化县人民政府

2021 年 6 月 24 日

（此件主动公开）