德政函〔2026〕310号

德化县人民政府关于公开拍卖出让G2026-10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G2026-10号国有建设用地使用权的请示》(德自然资〔2026〕233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

该宗地位于浔中镇浔中村，出让面积26352平方米(折39.53亩)，土地用途为居住用地-城镇住宅用地(二类城镇住宅用地)、商业服务业用地-商业用地(零售商业用地)，出让年限为住宅70年、商服40年。土地出让条件为净地(现状土地)。

二、规划设计条件

(1)1.0＜容积率≤2.2、建筑密度≤30%、绿地率≥30%、建筑高度≤80米。(2)可分割销售零售商业建筑面积≤3500平方米。其他未详尽事项按照该宗地的规划条件函(德资规函〔2026〕72号)执行。

三、开竣工时限

竞得后1年内开工建设，建设期限2年。其中竞得人应当自成交之日起30个月内完成宗地内安置房竣工验收并交付使用。

四、出让起始价

该宗地出让起始价为人民币15000万元，竞买保证金为人民币5000万元，增价幅度为人民币100万元。

五、竞得人确定

该宗地按增价拍卖方式出让，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。

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。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宗地，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、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。

八、交地和缴款期限

成交之日起270日内。

九、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日内缴清50%的成交价款，在土地成交之日起270日内缴清剩余的全部成交价款。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）竞得人为德化县域外法人的，应于土地成交之日起90日内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。

（四）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。

（五）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。

（六）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、自行解决弃方点；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。

（七）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，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 50%。电动自行车的停放充电场所应按《福建省自然资源厅办公室关于印发<福建省建设项目配建电动自行车停放充电场所规划管控导则（试行）>的通知》执行。

（八）根据《泉州市全民健身实施计划（2021—2025 年）》要求，应按室内人均建筑面积不低于 0.1 平方米或室外人均用地不低于 0.3 平方米配建全民健身设施。

（九）配套建筑面积不少于 800 平方米的社区用房（含邻里中心），设置在安置房的一层，层高应满足 3.5-4.5 米，有单独出入口，需进行装修达到即可使用的标准（墙体五白落地，地面铺设 600×600mm 仿古砖，门窗、厕所、水电气、无障碍等设施齐全），由竞得人出资建设，与主体工程同步设计，同步施工，同步验收交付使用，并无偿移交浔中镇人民政府统筹使用，产权归浔中镇人民政府所有。

（十）应按《福建省物业管理条例》要求配套建设物业管理用房；有关公共配套设施应按《街道、社区公共服务设施配置指引》要求配建。

（十一）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，与周边已有的无障碍设施相衔接。

（十二）依据泉州市垃圾分类工作领导小组《关于印发泉州市进一步推进生活垃圾分类工作实施方案的通知》（泉分类〔2022〕1 号）要求，应按垃圾分类投放点“十有”标准同步配建生活垃圾分类设施。

（十三）应按《德化县人民政府办公室关于全县推广开展智慧安防小区建设的通知》（德政办明传〔2021〕6 号）要求开展智慧安防小区建设。

（十四）上述公共配套服务设施要与主体工程同步设计、同步施工、同步验收交付使用，不得挪用或侵占。如分期建设，公共服务设施应在第一期建设完成并交付使用。

（十五）应按《德化县自然资源局 德化县住房和城乡建设局 德化县城市管理局关于印发<德化县新建住宅小区裙房商业店铺专用排油烟管道设计建设指导意见>的通知》（德自然资〔2022〕338 号）要求，同步设计、建设专用排油烟管道。

（十六）根据《德化县住房和城乡建设局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。

（十七）竞得人应提供安置住宅建筑面积约 25900 平方米，共 223 套。安置的楼栋户型为南北朝向，不得设有东西朝向的套

房，安置房层高≥3 米，住宅户型配比详见附件 1，其中：①约 18500 平方米的安置住宅由德化县云亭里片区更新改造项目工作指挥部（以下简称项目指挥部）按人民币 3800 元/平方米向竞得人回购;②约 7400 平方米的安置住宅由安置户以人民币 7568 元/平方米向竞得人进行扩购。回购价款和扩购价款拨付执行预售资金监管相关规定。

（十八）若竞得人按要求提供的房源出现剩余的，则项目指挥部分别以人民币 3800 元/平方米（回购部分）和人民币 7568 元/平方米（扩购部分）一次性回购（不含层次差价）。若竞得人按要求提供房源后仍无法满足安置需求的，则竞得人应优先以市场价提供房源给项目指挥部。市场价以项目指挥部委托有资质的房地产价格评估机构，按届时销售时点作为评估价报竞得人审核确认后执行。

（十九）层次差和扩购款等购房款由竞得人收取，收取标准按《德化县云亭里片区更新改造项目土地和房屋征收补偿安置实施方案》执行（层次差标准详见附件 2）。安置房市场基准价，即扩购部分商品价（不含层次差）为人民币 7568 元/平方米，安置房面积超过安置户可产权调换的房屋面积的 10 平方米以内（含 10 平方米）的，扩购款按人民币 7568 元/平方米（不含层次差价，下同）的 85%结算；10 平方米以上 20 平方米以内（含 20 平方米）的，扩购款按人民币 7568 元/平方米的 90%结算；超过 20 平方米以上的，扩购款按人民币 7568 元/平方米结算。优惠的价款由竞

得人承担。扩购款的拨付执行预售资金监管的相关规定。

（二十）竞得人在取得拟作为安置用房的预售许可前，应组织测绘单位对现场已建安置房的预售面积进行分户测量，预售面积应确保与交房后产权确认面积的误差不得超过1%，面积误差超过1%的，视为竞得人违约，并承担违约责任。竞得人在办理预售许可证前应根据现场实测分户预售面积编制“一户一面积”的楼盘表，提交给项目指挥部。该项目实行图上选房模式，即在施工图纸确认后，由项目指挥部组织安置户按照约定顺序号进行依施工图纸选房，竞得人根据项目指挥部提供的安置户选房楼盘表，与安置户签订《商品房买卖合同》。

（二十一）安置户采用“自愿选择，适当优惠”的办法缴交房屋扩购款，①对安置户在交房前、在通知时间内按《商品房买卖合同》约定的时间节点缴交扩购款（不含层次差价款）的，给予缴交房屋扩购款（不含层次差价款）6%的优惠，超出通知期限的，不予享受当期扩购款优惠。安置户可以选择现金、银行转账、公积金或银行按揭（以获批贷款为准）等形式缴交扩购款，如果满足按揭贷款条件的，竞得人要负责协助办理贷款手续。②对安置户选择办理交房手续时一次性缴交房屋扩购款、层次差价和住宅专项维修基金等相关购房款项的，不能享受房屋扩购款优惠。③安置户接到交房通知后3个月内，不办理交房手续的，由竞得人根据《商品房买卖合同》的约定追究安置户的违约责任。

（二十二）安置房产权确认面积大于预售面积的，面积误差

比在1%以内（含1%），安置户应支付给竞得人人民币7568元/平方米；安置房产权确认面积小于预售面积的，面积误差比在1%以内（含1%），竞得人应支付给安置户人民币7568元/平方米。

（二十三）回购的安置住宅，不增补边套、户型等差价，由竞得人向安置户收取层次差价，收取标准按《德化县云亭里片区更新改造项目土地和房屋征收补偿安置实施方案》执行。

（二十四）竞得人应沿福兴路、福兴小区侧面及后面建设安置店面共73间，面积不少于2000平方米，单间店面建设要求：3.2米≤宽度≤5.0米，进深≤9.2米，进深超过9.2米的面积视为赠送，其中店面宽度低于3.6米的不得超过3间；单间店面应设独立卫生间。其中竞得人应无偿提供安置店面73间中的10间或不少于300平方米的侧街店面，作为富东社区及浔中村7组、10组资产，具体分配方案由浔中镇人民政府制定；约1650平方米由项目指挥部按3800元/平方米向竞得人回购，剩余超过安置面积的部分由安置户按商铺（店面）扩购价（沿福兴路及最外侧一栋面向福兴小区商铺12547元/平方米,侧街商铺7889元/平方米）向竞得人扩购结算。

（二十五)安置店面扩购款如果按照通知的时间节点缴交的，给予缴交扩购款6%的优惠。

（二十六）该宗地可分开办理住宅、店面和停车位的预售许可手续,竞得人可分开办理可销售商品房和安置房的预售许可证，商品房不可先于安置房办理预售许可证。

（二十七）回购款支付节点为项目施工至±0.000（地下室顶板）、主体形象进度达批建层数的50%、主体封顶和竣工验收合格并通过住建部门竣工验收备案等四个节点，竞得人在节点分部验收通过后可提出回购款申请，回购款支付比例分别达到总工程款的30%、50%、85%和97%，剩余回购款待交房之日起9个月内给予结清。

（二十八）安置剩余房源需一次性回购的回购款（扩购部分）待交房之日起9个月内给予结清。逾期缴交的，由项目指挥部按同期银行贷款利率支付竞得人违约金。

（二十九）竞得人应在《国有建设用地使用权出让合同》签订后30个月内完成安置房建设并交付使用，逾期交付使用的，从逾期之日起，至交房之日，应按月支付给项目指挥部逾期过渡费15万元(不足1个月按实际天数计算)。竞得人应在土地出让金缴交时向项目指挥部提供1000万元的履约担保,担保的形式可采用现金、工程担保、银行保函（需本地银行）等形式，担保有效期自《国有建设用地使用权出让合同》生效之日起至竣工验收备案后30日止。竞得人不履行合同的，履约保证金不予退还，造成的损失超过履约保证金数额的，还应当对超出部分承担赔偿。

（三十）安置房地下车位按照公布的市场基准价141000元/位向安置户配售。竞得人按规定配建的地下停车位，在办理预售许可证之前（销售之前），竞得者应与项目指挥部根据商品房与安置房的车位、人防工程的配建比例，以就近的原则对可销售的地

下停车位进行分配,分配给安置房的地下停车位交房后12个月内只能销售给安置户；安置户在交房后 12 个月内认购地下停车位的，可享受《德化县云亭里片区更新改造项目土地和房屋征收补偿安置实施方案》中的车位购买奖励优惠，逾期购买地下停车位的不能享受优惠，即被征收人按期签订征收协议并缴交车位配套预缴金的，可按被征收房屋析产后各户实际分得的可安置面积实行阶梯比例优惠：合法建筑面积100平方米及以下的，享受车位25%价格优惠；100—150 平方米（含 150 平方米）的，享受车位30%价格优惠；150—200 平方米（含 200 平方米）的，享受车位35%价格优惠；200 平方米以上的，享受车位40%价格优惠。

（三十一）交房时点以项目指挥部通知交房时间为准。

（三十二）安置住宅(含公建设施)建设（含装修）标准应按《德化县云亭里片区更新改造项目土地和房屋征收与补偿安置方案》的规定执行，且电梯、小区景观绿化等公共设施也应与可销售商品房的建设标准一致。

（三十三）上述由项目指挥部向宗地竞得人回购的单价，均为包干价，宗地竞得人应承担有关税、费等，并提供上述部分不动产销售发票。以上安置户可享受的优惠由竞得人承担。

（三十四）竞得人动工开发建设中应按规定采取风险防范措施以保障周边区域房屋安全，并对施工过程中影响周边区域房屋安全的情形及时处置，不得影响周边区域房屋安全。

（三十五）商品房部分可按照《泉州市中心城区开展立体生

态住宅试点实施方案（试行）》精神进行开发建设。

（三十六）该宗地实行带安置方案的总平面布置图出让，竞得人须按项目指挥部提供的安置总平面布置图进行施工图设计，建筑设计方案确需调整的，须经项目指挥部同意后方可实施。

（三十七）建筑设计方案应考虑空调外机的统一设置，保证立面效果的完整性，景观绿化工程设计应充分考虑与周边环境衔接，利用保留大树等资源提高小区品质。同时景观绿化工程（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 150 元/平方米（按总计容建筑面积计算），建设费用由竞得人承担，投资额不足部分，差额部分由竞得人按违约金形式缴交县城管执法局。工程竣工后，竞得人提供结算书，由项目指挥部协同县城管执法局委托第三方进行审核。工程质量缺陷期满（两年）后，夜景工程经验收合格后无偿移交县城管执法局管护，产权归县城管执法局所有。夜景电费纳入市政用电统一支付。

（三十八）宗地坐标 J16-J17-J21-J22-J23-J26 北侧现有的挡墙需进行保留，若确需改变，修建方案需经浔中镇人民政府同意。宗地坐标 J36-J37-J48-J49-J50 范围内不得新建建筑，应设计为公园绿地或停车场，方案需经项目指挥部同意。

（三十九）该宗地适配儿童由县教育局统筹安排在该宗地周边公办幼儿园或者普惠性民办幼儿园就近入学。

（四十）竞得人应于成交之日起 2 个月内完成施工围挡。

（四十一）如有占用或破坏市政基础设施，应无条件按现行技术标准恢复。

（四十二）上述条款如有疑问，由项目指挥部负责解释。

（四十三）其他未尽事宜按有关规定办理。

十、具体供地手续由你局按规定办理。

附件：1.安置住宅户型配比表

2.安置房楼层层次差价表

3.产权调换安置房装修标准

4.建筑建设装饰标准

德化县人民政府

2026年9月30日

（此件主动公开）

附件 1

安置住宅户型配比表

户型(平方米)	套数（套）	备注
80-90	32	
115-125	80	
126-135	91	
136-139	20	
合计	223	

附件 2

安置房楼层层次差价表

安置房类别	房屋层数	层次	层次差价(元/平方米)
安置房 1	带电梯 6 层房屋	1-2 层	不加层次差价
		3-4 层	每层+50
		5 层	每层+40
		6 层	+0
安置房 2	带电梯 10 层房屋	1-2 层	不加层次差价
		3-4 层	每层+40
		5-6 层	每层+50
		7-8 层	每层+40
		9 层	每层+30
		10 层	+0
安置房 3	带电梯 12 层房屋	1-7 层	不加层次差价
		8-9 层	每层+50
		10-11 层	每层+40
		12 层	+0
安置房 4	带电梯 15 层房屋	1-7 层	不加层次差
		8-9 层	每层+50
		10-11 层	每层+40
		12-13 层	每层+30
		14 层	每层+20
		15 层	+0
安置房 5	带电梯 18 层房屋	1-7 层	不加层次差
		8 层	每层+40
		9-10 层	每层+50
		11-12 层	每层+40
		13-14 层	每层+30
		15-16 层	每层+20
		17 层	每层+10
安置房 6	带电梯 24 层房屋	1-7 层	不加层次差
		8-9 层	每层+30

		10-11 层	每层+40
		12-13 层	每层+50
		14-15 层	每层+40
		16-17 层	每层+30
		18-19 层	每层+20
		20-23 层	每层+10
		24 层	+0
安置房 7	带电梯 30 层房屋	1-7 层	不加层次差
		8 层	每层+10
		9-10 层	每层+20
		11-12 层	每层+30
		13-14 层	每层+40
		15-16 层	每层+50
		17-18 层	每层+40
		19-20 层	每层+30
		21-22 层	每层+20
		23-29 层	每层+10
		30 层	+0
安置房 8	带电梯 32 层房屋	1-7 层	不加层次差
		8-9 层	每层+10
		10-11 层	每层+20
		12-13 层	每层+30
		14-15 层	每层+40
		16-17 层	每层+50
		18-19 层	每层+40
		20-21 层	每层+30
		22-23 层	每层+20
		24-31 层	每层+10
		32 层	+0

注：以上层次差价由低层到高层累加计算，如遇以上不同层次房屋，除不计算层次差的楼层外，最后一层层次差与倒数第二层相同，以中间两层（如 24、25 层房屋中间两层为 12-13 层，30、31 层房屋为 15-16 层）加层次差 50 元为标准，层次差分别高层和低层每两层减 10 元，直至层次差为 10 元时不再调整，以此类推。

附件 3

产权调换安置房装修标准

项目	装修标准
外部及公共部分装修标准	外墙按统一规划设计进行装修，外墙铝合金窗，屋面配设防水隔热;楼梯间墙体涂料饰面、地面水泥抹面、不锈钢扶手。
内装修标准	套房内初装修: （1）内墙砌筑及水泥砂浆打底; （2）总入户门统一安装防盗门。室内分户门、楼地面、卫生间、厨房间等由用户自行安装、装修; （3）自来水、供电、电话、有线电视管道线路到户（指总入户门内），入户费由用户自理。自来水入户水表及表后工料费和电话、有线电视迁移费及材料费由用户自理。

附件 4

建筑建设装饰标准

一、总体要求

1. 外墙面：建筑主体部分为陶瓷马赛克(45mm*25mm 或 45mm*45mm 或 23mm*48mm)系列。

2. 沿外墙敷设所有管线(燃气管线除外)要埋墙内或装饰材料遮盖，不能外露。

3. 外墙砌体：采用 190mm 厚烧结多孔砖。

4. 楼梯间墙体：采用 190mm 厚水泥(混凝土)多孔砖。

5. 卫生间、厨房墙体：采用 90mm 厚水泥实心砖。

6、电梯间墙体采用 190mm 厚水泥实心砖。

7. 其余内隔墙：采用 90mm 厚水泥多孔砖，安置房必须建设内隔墙。

8. 墙体设计为装配式建筑材料按装配式施工。

9. 屋面面层采用 600mmX600mm 防滑面砖。

10、屋面女儿墙内侧装修同主楼外墙面装修一致。

二、住宅

1. 首层门厅采用不锈钢有框或全玻璃地弹门，带门禁系统配磁力锁；其他有防火要求的门窗应按消防需要设置。

2. 住宅内墙面水泥砂浆抹平。

3. 住宅进户门: 入户门为标准厂家生产的钢制防盗防火门(门洞尺寸不小于 950mm*2100mm)。

4. 电梯地下及一层门厅前室(包括地下室电梯前室通车库防火隔间)、入户走廊: 地面为 800mm*800mm 玻化砖; 墙面挂 800mm*400mm 玻化砖，需要倒角，高度至吊顶底高不少于 10cm，墙面砖需采用挂件挂贴等施工措施防止砖脱落; 顶棚吊顶(硅酸钙板外罩 PVC 膜)；电梯门套采用大理石饰面。

5. 标准层电梯前室、入户走廊: 地面为 800mm*800mm 玻化砖; 墙面使用玻化砖、天棚吊顶，使用白色丙烯酸涂料面层; 电梯门套采用大理石饰面。

6. 楼梯间地面: 水泥砂浆抹平，做防滑处理。

三、店铺

1. 店铺地面: 室内采用素砼垫层，外走廊采用石板材铺地。

2. 店面门窗: 卷帘门(按图集)。

四、公共配套用房

1. 小区安保控制中心等铺设钢质静电地板(需接地防雷)。

2. 公共卫生间、小区对外公厕: 地面铺防滑砖、墙面贴瓷砖到顶，大便隔间、卫生洁具、盥洗间及照明等安装到位。其余地面铺 800mm*800mm 玻化砖。

3. 公共配套用房入户门为钢制防盗门。

五、公共空间

1. 室外踏步台阶: 铺石板材，采取防滑措施。

2.室内公共楼梯栏杆、扶手:不锈钢栏杆扶手。

3.架空层部分:残疾人坡道、台阶及台阶以上平台铺板材(2cm厚);架空层地面应与室外园林景观一并设计，是绿化地的按绿化地施工，非绿化地的采用石板材铺地。天棚白色丙烯酸涂料面层。墙柱面装修标准与主楼外墙面一致。

六、地下室

1.地下室出入口坡道地面采用 6cm 刻槽板材，地下通道出入口顶堋采用型钢加双层夹胶钢化玻璃，墙体饰面采用石板材。地下室顶板、墙面采用粉刷防霉涂料。

2.车库照明:采用 LED 节能灯,机动车车道处设置微波或雷达感应开关。

七、电梯

1.电梯应配备轿厢通风系统、五方通话、电梯迫降，消防电梯应自动迫降。

2.电梯采用载重 1000KG 以上客梯,速度为 2m/s;

3.轿厢地板铺大理石，墙面和顶棚采用拉丝不锈钢板饰面，轿厢照明使用隐藏式吸顶灯。

八、水电安装工程

1.自来水入户，在住宅厨房设普通水龙头一个;

2.户内设强电及弱电电表箱，户内电力线管均应预埋，设一灯一插座;

3.住宅公共部分:照明做延时开关。