仙游县PS-2022-6号地块

国有建设用地使用权拍卖出让方案

根据我县城市建设规划和土地年度供应计划，拟组织对仙游县PS-2022-6号地块国有建设用地使用权进行公开拍卖出让，特制定公开拍卖出让方案如下：

一、拍卖地块的位置、面积

拍卖出让地块位于仙游县鲤城街道，东至绿化带、西至规划地块、南至蜚山一期安置房、北至北三环路。宗地编号为PS-2022-6号。用地总面积为47822.9㎡，实际拍卖出让土地面积4.7823公顷（详见用地规划红线图）。

二、拍卖地块的用途、使用年限、土地交付及建设时间

（一）拍卖地块的规划用途为：商住综合用地。

（二）土地使用权出让年限为商服用地-零售商业用地（商店）40年、住宅用地-城镇住宅用地（普通商品房）及服务设施用地70年，自土地使用权交付之日起算。

（三）土地交付时间：自《国有建设用地使用权出让合同》签订之日起一个月内交付土地使用权，土地竞得人应在《国有建设用地使用权出让合同》签订之日起一个月内与土地出让人签订《交地确认书》，逾期未签订的，经土地出让人催告通知后，10日内仍未签订的，视同土地出让人已交付土地给土地竞得人。

（四）土地建设时间：土地竞得人须在签订《国有土地使用权出让合同》之日起1个月内开工，在签订《国有土地使用权出让合同》之日起26个月内完成项目建设工程竣工验收备案并交付使用。

三、拍卖地块建设规划条件及要求

（一）拍卖地块规划经济技术指标为：

1.1.0＜容积率≤2.8；

2.建筑密度≤31%；

3.绿地率≥25.0%；

4.商业面积≤11000㎡;

5.建筑高度≤80米。

（二）规划设计方案应符合《福建省城市规划管理技术规定》（2017年2月）和各相关专业规范要求。

（三）在符合相关规定前提下，土地竞得人可合理利用开发地下空间，并应考虑人防、地下管线、消防、停车场及其它配套设施功能。市政公用设施配建（包括夜景）按有关规定设置。消防控制室、有线及电信设备房、高低压变配电机房等规范要求设置的设施应按有关规范执行。

（四）公共服务设施配建应符合《城市居住区规划设计规范》（GB50180—2018）（2018年版）的分级配建要求。除新建、改建或扩建的建筑物要按标准配建相应规模的停车场（库）外，住宅建设项目配建停车位中应包含不低于5%的公共停车泊位，公共停车泊位宜设置在地面。

（五）竖向及市政工程管线规划应与该片区的竖向标高、控规的道路管线相衔接。本规划条件未提及的，应符合有关规定要求。

（六）沿街的建筑若设置阳台时不得设置敞开式阳台。住宅阳台应单独设置废水排水管，并接入市政污水收集系统。本规划条件未提及的，应符合有关规定要求。今后建设以经批准的修建性详细规划方案为准。

四、其他要求

1.竞得人须按照仙游大蜚山省级森林公园管委会提供的施工图纸施工（施工图纸见附件）。养老服务设施按照《关于加强城区和住宅小区养老服务设施配建工作的通知》（闽民养老〔2021〕140号）文件要求配建，每百户不少于30平方米建筑面积,且单处用房面积不得少于400平方米标准配建社区养老服务设施。土地竞得人须在签订《国有建设用地使用权出让合同》的同时与仙游县鲤城街道办事处签订《蜚山安置区二期无偿配建养老服务设施协议书》，配建的养老服务设施不动产产权归仙游县鲤城街道办事处。

土地竞得人在签订《国有建设用地使用权出让合同》的同时，还应与仙游大蜚山省级森林公园管委会指定的国有公司签订《蜚山安置区二期整体回购协议书》。

五、拍卖地块条件

本地块按现状公开拍卖方式有偿出让，竞买人应自行现场踏勘拍卖地块。红线范围内若有不可见的地下埋藏物需要迁移的,由受让人自行办理并承担费用。

六、拍卖时间和形式

在拍卖出让方案经县政府批准后，拍卖公告按规定提前二十天在有关媒体上刊登 。

该宗地采取“地上地下整体回购”方式出让，即地上回购平均单价5111元/㎡，地下回购平均单价3634元/㎡（详见《关于蜚山安置区二期公开出让及房产整体回购方案的函》（仙蜚管[2022]15号）文件）。起始价18000万元，加价幅度100万元或100万元整数倍，拍卖保留价另行确定，价高者得。

项目建筑规划方案和主体工程及土建配套施工图的勘察、设计及图审费共523万元，由土地竞得者另行承担。

七、竞买对象及条件

（一）竞买申请人同时具备以下条件的方能参与土地竞买：

1.实行“网络报名、现场审核、现场交易”制度，所有竞买人必须通过“《福建省土地使用权出让管理系统》（网上交易模块）新系统试运行”（由福建省自然资源厅官网登入）进行竞买人申请注册登记，根据系统要求提交申请材料，并按公告通知时间携带相应纸质申请材料（一式两份且应与网上提交申请材料相符）准时前往仙游县行政服务中心312室进行现场资格审核，审核结束后随即进行现场交易。在仙游县境内尚欠土地出让金者，不予申请竞买。

2.竞买申请人只可单独竞买，不得联合竞买。

3.竞买申请人须全面阅读本拍卖出让方案，一经提交申请资格审查，视为对拍卖出让方案及地块现状无异议并全面接受，在现场资格审核后签订现状确认书。拍卖成交后，竞得人对拍卖地块提出异议的，概不受理。

（二）竞买保证金注意事项：

1.中华人民共和国境内外的法人、自然人或其他组织，在交付竞买保证金3600万元人民币之后（竞买申请人须出具承诺书保证支付的竞买保证金不属于房地产开发贷款、银行理财、募集、发行债券、信托计划、资产管理计划等融资资金，涉及购地的全部资金均为本单位（人）合规自有资金。如该地块竞得人虚假提供或隐瞒事实出具上述承诺书的，出让人将取消竞得人的竞得资格，已缴纳的竞买保证金不予返还；已签订《国有建设用地使用权出让合同》的，出让人解除《国有建设用地使用权出让合同》并收回土地，定金不予返还），均可按指定的时间和场合参加竞买。

2.开户名称：仙游县自然资源局

开户行:邮政储蓄银行仙游县支行

账号:935008010011918936；

开户行:工商银行莆田燕顶支行

账号:1405504119000007894；

开户行:民生银行莆田仙游鲤中支行

账号:630737196；

开户行:福建海峡银行仙游支行

账号:100057656120010001；

开户行:建设银行仙游支行

账号:35050163630700001938；

开户行:兴业银行莆田仙游支行

账号:145100100100019205。

1. 所有竞买申请人必须以仙游县行政服务中心统一制作编号的竞价标志牌竞相应价，竞投土地使用权，价高者得。

（四）土地竞买申请人在竞得土地使用权后，应在仙游县注册成立独立核算的具有开发资质项目开发公司，在仙游县税务部门依法纳税，建设施工单位亦应在仙游县税务部门依法纳税（含企业所得税）。土地出让人可以根据拍卖出让结果，先与土地竞得人签订《国有建设用地使用权出让合同》，在土地竞得人按约定（应自土地使用权出让合同签订之日起90日内）办理完独立核算的项目开发公司后，再与独立核算的项目开发公司签订《国有建设用地使用权出让合同变更协议》；也可按约定直接与独立核算的项目开发公司签订《国有建设用地使用权出让合同》。

八、税金费缴纳办法

（一）土地竞得人须在土地出让成交后10个工作日内签订《国有建设用地使用权出让合同》，逾期或拒绝签订《国有建设用地使用权出让合同》的，视为违约，土地出让人可取消其竞得资格，竞买保证金不予返还，土地竞得人还须按成交价的20%支付违约金。竞得人须在出让合同签订后一个月内缴清出让价款（竞买保证金可直接转为土地出让价款，即抵作土地成交价款）。土地出让价款包括土地成本、前期开发费用、新增建设用地有偿使用费、耕地开垦费、农业土地开发资金等。耕地占用税、契税、城市基础设施配套费等其它有关的税、金、费由土地竞得人另行缴纳，耕地占用税应在《国有建设用地使用权出让合同》签订之日起30日内缴纳，契税应在《国有建设用地使用权出让合同》签订之日起10日内缴纳。拍卖地块有关产权证件及建设需要审批手续由买受人自行及时办理并承担相关费用。

（二）土地竞得人不得以任何理由和借口拖缴土地出让价款，若逾期未缴清的，自逾期之日起，每日按迟延支付款项的1‰向出让人缴纳滞纳金，逾期付款超过60日，经出让人催交后10日内仍不能缴清土地出让价款的，土地出让人有权收回该幅土地使用权，并解除与土地竞得人签订的《国有建设用地使用权出让合同》，同时不予返还竞买保证金。因土地竞得人违约行为造成另行出让该地块的成交价款低于原拍卖成交价的，土地竞得人还应按实际差额向土地出让人支付赔偿金及向仙游县行政服务中心支付拍卖交易的相关费用。

九、其他事项

1、竞买拍卖地点：仙游县行政服务中心312室。

2、提交竞买申请及保证金缴纳时间为2022年11月22日起至11月29日上午8时50分整截止，拍卖时间为2022年11月29日上午9时。

3、具体内容见网站发布拍卖出让文件，公告内容若与出让文件内容不一致的，以出让方案为准。

网址：中国土地市场网（www.landchina.com），仙游县行政服务中心网（http://www.xianyou.gov.cn/ztbzx），福建省土地使用权出让管理系统（网上交易模块）运行网站（由福建省自然资源厅官网登入转跳）。

十、本拍卖出让方案由仙游县自然资源局负责解释。

联系人：蔡先生 联系电话：8291827