

仙游县人民政府文件

仙政土〔2025〕44号

仙游县人民政府关于仙游县 PS-2025-2 号 地块国有建设用地使用权拍卖出让方案的批复

仙游县自然资源局：

你局《关于仙游县 PS-2025-2 号地块国有建设用地使用权拍卖出让方案的请示》（仙自然资〔2025〕176 号）收悉。经研究，现批复如下：

一、同意你局从省政府闽政地〔2007〕514 号文批准给仙游县 2007 年第十批次城市建设用地中供应国有建设用地使用权面积 0.0992 公顷、省政府闽政地〔2010〕671 号文批准给仙游县 2010 年第十二批次城市建设用地中供应国有建设用地使

用权面积 0.0279 公顷和省政府闽政地〔2017〕411 号文批准给仙游县 2017 年第十一批次城市建设用地中供应国有建设用地使用权面积 0.4146 公顷作为混合用地进行公开拍卖出让,实际拍卖出让土地面积 0.5417 公顷(合 5417 平方米,具体位置详见用地红线图)。

二、同意你局报送的位于仙游县鲤城街道的宗地编号为仙游县 PS-2025-2 号的国有建设用地使用权拍卖出让方案。

三、该幅土地用途为混合用地(商服用地--零售商业用地、住宅用地--二类城镇住宅用地及服务设施用地)。土地使用权出让年限为商服用地--零售商业用地 40 年、住宅用地--二类城镇住宅用地及服务设施用地 70 年,自土地使用权交付之日起算。

四、本次拍卖出让工作由你局负责组织实施,具体场地由仙游县行政服务中心管委会提供。

五、中华人民共和国境内外的企业法人和其他组织(自然人除外),在符合拍卖出让方案中规定的竞买人条件下按指定的银行账号缴纳竞买保证金 480 万元人民币,按公告通知时间携带相关纸质材料到仙游县行政服务中心管委会 312 室办理竞买资格审查等手续,参加后续竞买活动。你局应严格审查竞买人资格,凡是在仙游境内尚欠土地出让金者,不予申请参加竞买。竞买人仅可单独申请。

六、该地块必须严格按照《仙游县自然资源局关于 PS-2025-2 号地块规划条件的函》文件中确定的规划设计指标实施建设。

七、在拍卖活动结束后,应将拍卖结果在土地有形市场上予以公布。

八、为保证拍卖工作的公开、公平、公正,在实施拍卖过程中,应邀请纪检监察委公证部门全程监督。

附件: 仙游县 PS-2025-2 号地块国有建设用地使用权
拍卖出让方案



(此件主动公开)

附件

仙游县 PS-2025-2 号地块国有建设用地 使用权拍卖出让方案

根据我县城市建设和土地年度供应计划，拟对仙游县 PS-2025-2 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，东至规划地块、西至宝龙西路、南至防护绿地、北至规划地块。宗地编号为 PS-2025-2 号。用地总面积为 5417 平方米，实际拍卖出让土地面积 0.5417 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：混合用地（商服用地--零售商业用地、住宅用地--二类城镇住宅用地及服务设施用地）。

（二）土地使用权出让年限为商服用地--零售商业用地 40 年、住宅用地--二类城镇住宅用地及服务设施用地 70 年，自土地使用权交付之日起算。

（三）土地交付时间：自土地出让金缴清之日起一个月内交付土地使用权，具体交付时间以《国有建设用地使用权出让合同》约定为准。土地竞得人应在土地出让金缴清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，十日内仍未签订的，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：土地竞得人在土地交付之日起一年内开工，自开工之日起二年内竣工。

三、拍卖地块建设规划条件及要求

序号	PS-2025-2		规划设计要求	备注
1	用地位置		位于仙游县中心城区鲤北片区，东至规划地块、西至宝龙西路、南至防护绿地、北至规划地块。	
2	用地性质		混合用地（商业面积 $\leq 1500\text{ m}^2$ ）	
3	总用地面积		约 5417.1 m^2 （以实测为准）	
4	容积率		>1.0 且 ≤ 2.5	
5	建筑密度（%）		$\leq 30\%$	
6	绿地率（%）		$\geq 25\%$	
7	建筑高度控制		≤ 54 米	
8	建筑退让要求	退让用地红线	应符合《福建省城市规划管理技术规定》(2017 年版) 要求。	
		退让道路红线	应符合《福建省城市规划管理技术规定》(2017 年版) 要求。	
		退让绿地绿线	应符合《福建省城市规划管理技术规定》(2017 年版) 要求。	
9	建筑间距		应符合《福建省城市规划管理技术规定》(2017 年版) 要求。	
10	日照要求		日照分析应符合莆田市建筑工程日照分析技术管理规则要求。	

序号	PS-2025-2		规划设计要求	备注
11	公共服务设施要求	社区级-居家养老	建筑面积 $\geq 400\text{ m}^2$ 且按每百户 $\geq 30\text{ m}^2$,不足百户按百户计。	
		社区级-托育服务	按每千人口不少于 10 个托位,每个托位按人均使用面积不低于 6 m^2 的标准设置,不得小于 54 m^2 。	
		社区卫生室	建筑面积 $\geq 30\text{ m}^2$,且计容建筑面积 $\geq 15\text{ m}^2/\text{千人}$ 。	
		文体活动室	建筑面积 $\geq 200\text{ m}^2$,且计容建筑面积 $\geq 100\text{ m}^2/\text{千人}$ 。	
		文体活动场地	用地面积 $\geq 300\text{ m}^2$,且用地面积 $\geq 150\text{ m}^2/\text{千人}$ 。	
		物业管理用房	按《福建省物业管理条例》(2019 版)规定配置。	
		通信接入机房	建筑面积 $\geq 100\text{ m}^2$ 。	
		生活垃圾分类屋	每 300-500 户设置 1 处生活垃圾分类屋(亭)建筑面积 $\geq 15\text{ m}^2/\text{处}$,建设标准按照莆分类办[2020]2 号文件执行。	
		社区终端共同配送站	可与物业合设,或设置自提柜。	
		其他要求	上述配套设施面积均为净面积不含公摊。居家养老服务站、社区卫生室、文体活动室、托育设施应集中设置。	
12	道路交通设施规划要求	停车位及充电设施	应按《福建省城市规划管理技术规定》(2017 年版)的要求配建停车位,其中社区级居家养老服务站、托育服务设施按照《福建省城市规划管理技术规定》(2017 年版)其他办公的建筑类型配建停车位。	
			新建住宅配建停车位应 100%建设充电基础设施或预留建设安装施条件,电动汽车充电停车位配建标准应符合《福建省电动汽车充电基础设施建设技术规程》的要求。	
			电动自行车充电车位数量不小于总非机动车位数量的 50%,每个电动自行车集中停放区域应当符合《福建省电动自行车停放充电场所消防安全导则》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。	
		主要出入口	主要出入口设置在西侧、南侧。机动车主入口宽度宜按 8-10m 主要出入口控制,次入口宜按 6-8m 控制:人行出入口宜按 4m 控制。机动车开口应符合《福建省城市规划管理技术规定》(2017 年版)的要求。	
13	公用设施要求	竖向设计要求	应符合仙游县宝泉分区单元 350322-19-ABC 基本单元控制性详细规划(动态维护)竖向设计要求,并与周边现状道路相衔接。	
		市政管线接入口	应符合仙游县宝泉分区单元 350322-19-ABC 基本单元控制性详细规划(动态维护)市政管线及各相关专业规范的要求,做好与污水管网等市政管线的近远期确保污水纳管收集排放。	
		其他要求	其他市政配建设施配置等应符合有关规定的要求。	

序号	PS-2025-2		规划设计要求	备注
14	城市设计 要求	建筑面宽	多层、中高层住宅建筑最大连续面宽的投影不宜大于 80 米;高层住宅建筑最大连续面宽的投影不宜大于 60 米。	
		住宅建筑平面	住宅建筑内部原则上不宜设置内天井,确需设置,内天井进深应>1.8m 且≤2.1m。天井长边应对外通透设计,作为 2 户及以上住宅建筑平面 户共同使用和功能空间采光通风的唯一来源,且对外不得设置围护结构。沿内天井周边设置的附属构筑物均按其全部水平投影面积计入计容建筑面积。	
		建筑立面	住宅建筑沿宝龙西路一侧应公建化处理,不可设置开敞式阳台。	
		建筑风格及色彩	建筑高度、风格和色彩等应与周边环境及整体景观相协调。	
15	地下空间开发利用		地下空间开发利用按有关规定要求进行控制。	
16	其他规划要求		测算公共服务设施配建规模时,按 3.5 人/每户计算。	
			在工程建设过程中若发现有地下埋藏文物,应保护现场并按有关程序及时上报处理。	
			新建住宅小区裙房商业店铺应当全部同步设计、建设、验收专用排油烟管道,并在每间裙房商业店铺的合适位置,预留接入排油烟管道的接口等基本条件;集中商业有餐饮功能的,应当同步设计、建设专用排油烟管道。	
			新建住宅小区应按照《转发福建省平安建设领导小组办公室等部门关于加快推进智能安防小区建设工作的通知》(莆平安办[2023]1 号)要求建设智能安防设施,并与小区建设同步设计、同步施工、同步验收。	
			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。	
			本项目在建设工程规划许可阶段需一并提供管线综合图(含雨水、污水管线等)。	
			本项目配套管线(雨水、污水管线等)需纳入竣工规划条件核实。	
			建筑高度、容积率按《福建省城市规划管理技术规定》(2017 年版)进行计算。	
			本规划条件未提及的,应符合有关法律、法规、规章规定以及规划强制性内容的要求	
			本项目规划条件出具后超过一年国有土地使用权仍未出让的,则本规划条件自行失效。	
			本项目办理建设工程规划许可证采用审批制。	
			附件:用地红线图。	

四、其他要求

该宗地采用装配式建造的建筑面积比例按照《莆田市人民政府办公室关于加快发展装配式建筑的实施意见》（莆政办〔2018〕17号）、《莆田市住房和城乡建设局关于对2021-2025年新建建筑采用装配式建造的面积比例进行逐年调高的通知》（莆建管〔2021〕71号）的相关规定执行。

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。

起始价2400万元，加价幅度50万元及50万元正整数倍，拍卖保留价另行确定。

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”进行注册登记并按系统要求提交申请，并按公告通知时间携带相应申请材料（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管委会312室进行现场资格审核，审核结束后随即进行现场交易。

2. 竞买对象：中华人民共和国境内外的企业法人和其他组织（自然人除外），除法律、法规和省政府的闽政〔2017〕43号文件另有规定外，均可申请参加本次国有建设用地使用权拍卖活动。竞买人仅可单独申请。凡是在仙游县境内尚欠土地出让金者，不予申请参加竞买。

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。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：

本次挂牌出让地块的竞买保证金为 480 万元整。竞买人在交付竞买保证金 480 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。

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。

所有竞买申请人必须以仙游县行政服务中心管委会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。

(三)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。竞得人须在签订《国有建设用地使用权出让合同》后 30 日内缴清土地出让价款(竞买保证金可直接抵作土地出让价款)。土地出让价款包括土地成本、前期开发费用、耕地占用税、耕地开垦费、农业土地开发资金等。契税等其它有关的税、金、费由土地竞得人另行缴纳，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管委会 312 室。
2. 网上提交竞买申请及拍卖时间另见公告通知。
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（https://220.160.52.204/publicweb/PublicWeb_fjzpg/Main/Index）由福建省自然资源厅官网业务系统栏登录。

十、本拍卖出让方案由仙游县自然资源局负责解释。

联系人：蔡金锋

联系电话：15860052952

抄送：鲤城街道人民政府，鲤城新区开发建设管委会，仙游县财政局、税务局、住建局、房管中心、行政服务中心、自然资源储备中心、不动产登记中心。

仙游县人民政府办公室

2025年7月17日印发