

德化县人民政府关于公开拍卖出让 G2024-01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 G2024-01 号国有建设用地使用权的请示》（德自然资〔2024〕262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

该宗地位于龙浔镇宝美村、丁墘村（笔石山片区），出让面积 59608.83 平方米（折 89.41 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） $1.0 < \text{容积率} \leq 2.6$ ，建筑密度 $\leq 20\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ，建筑高度 ≤ 80 米，其中图示（详见 G2024-01 号国有建设用地使用权勘测定界图）视线通廊范围内的地上建筑高度 ≤ 50 米，确保县人民政府公务大厦一层中轴线往南看不到该宗地范围内新建建筑物。（2）商业面积不超过计容面积的 5%（可分割销售）。其他

未详尽事项按照该宗地的规划条件函（德资规函〔2024〕72号）执行。

三、开竣工时限

自《国有建设用地使用权出让合同》签订后 12 个月内开工建设，自《国有建设用地使用权出让合同》签订后 36 个月内竣工验收合格并通过相关部门验收备案。

四、出让起始价

该宗地出让起始价为人民币 38500 万元，竞买保证金为人民币 10000 万元，增价幅度为人民币 100 万元及以上。

五、竞得人确定

该宗地采取增价拍卖方式出让，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、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 日内缴清 50% 的成交价款，在土地成交之日起 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，每日按迟延履行款项的 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) 现状场地由竞得人自行平整，相应费用由竞得人承担。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现行《福建省城市规划管理技术规定》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）；根据《泉州市住房和城乡建设局等4部门关于规划住宅小区电动汽车充电设施建设管理的通知》（泉建规〔2023〕3号）文件精神，配建的停车位应100%预留充电设施建设安装条件，预留安装条件时需将管线（含低压电缆、电缆分支箱、计量表箱）和桥架等供电设施建设到车位，以满足直接装表接电需要，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%。同时，根据《德化县消防安全委员会办公室关于明确电动自行车安全整治工作职责清单的通知》（德消安委办〔2024〕8号）文件精神，应同步设置电动自行车停放场所和具备定时充电、自动断电、故障报警灯等功能的智能充电控制设施。如果在地下室设置二轮电动车停车位，应在单独区域内设置，该区域必须有单独的出入口，且与其他区域应用防火墙进行分隔。

（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）应按《福建省老年人权益保障条例》、《福建省民政厅福建省自然资源厅福建省住房和城乡建设厅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）

规定，按照每百户不少于 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，需进行装修达到即可使用的标准（墙体五白落地，地面铺设 600x600 mm 仿古砖，门窗、厕所、水电气、无障碍等设施齐全）。养老服务设施设计、建设、移交与管理应按闽民养老〔2021〕140 号文执行。

（十）配套建筑面积不少于 700 平方米的社区用房（含邻里中心），设置在低层，有单独通往主干道的出入口和通道，并临路设置，层高应满足 3.5-4.5 米，不得设置在夹层，需进行装修达到即可使用的标准（墙体五白落地，地面铺设 600x600 mm 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，并无偿移交龙浔镇人民政府统筹使用，产权归龙浔镇人民政府所有。

（十一）应按《福建省物业管理条例》要求配套建设物业管理用房；住宅小区内应配套设立公共“烧金桶”（文明市容），公厕、垃圾收集点（具备通水、排水功能）、信报箱、快递柜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，同步验收交付使用。

（十二）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、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，公共服务设施应在第一期建设完成并交付使用。

（十三）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。

（十四）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。

（十五）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、同步验收交付使用，并与周边已有的无障碍设施相衔接。

（十六）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。

（十七）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。

（十八）应按《泉州市住房和城乡建设局等三部门关于加快推进新型建筑工业化发展的通知》（泉建规〔2022〕3号）要求，设定装配式建筑面积达到40%以上。

（十九）该宗地业主适龄儿童就读德化县双鱼幼儿园，小学就读德化县实验小学，初中就读德化县第三中学。

(二十) 挡土墙或护坡的设计按照《福建省城市规划管理技术规定》第二十六条执行，与建筑物的最小间距按照《福建省城市规划管理技术规定》第三十五条执行。挡土墙或护坡应与建筑主体同步设计，并先行建设投入使用，由竞得人在用地红线内组织实施，即挡土墙或护坡不得超出用地红线(按平面投影面划定)。

(二十一) 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。

(二十二) 竞得人应提供安置住宅建筑面积约 99300 平方米，共 901 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，其中：约 63630 平方米的安置住宅由德化县笔石山老旧小区改造项目指挥部(以下简称项目指挥部)按人民币 3800 元/平方米向竞得人回购;约 35670 平方米的安置住宅由安置户向竞得人进行扩购。回购价款和扩购价款拨付执行预售资金监管相关规定。

(二十三) 在安置过程中，若竞得人按要求提供的房源出现剩余的，则回购部分由项目指挥部以人民币 3800 元/平方米、扩购部分由项目指挥部以人民币 8220 元/平方米一次性回购。若竞得人按要求预留的房源不够的，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，按当时销售时点作为评估价报竞得人审核确认后执行。

(二十四) 竞得人应沿隆中北路北侧建设安置店面共 11 间，

面积不少于 628 平方米，其中 2 间店面为双层店面。一层店面的层高 ≥ 3.8 米，二层店面层高 ≥ 3.3 米，单间店面建设要求为 4.5 米 \leq 宽度 ≤ 5.0 米，进深 ≤ 12 米，进深超过 12 米的面积视为赠送，单间店面应设独立卫生间，双层店面应布置在 11 间店面的平均位置。其中约 528 平方米（二层 107 平方米）由项目指挥部按人民币 4000 元/平方米向竞得人回购，超过安置面积的部分由安置户按交房时同地段的安置店面（商业用房）市场价结算补交，安置店面市场价由项目指挥部委托有资质的中介机构评估确定。

（二十五）竞得人可自行销售的商品房应集中布置在该宗地东南侧（详见 G2024-01 号国有建设用地使用权勘测定界图），具体位置在方案设计过程中商同项目指挥部共同确定。安置房和商品房的楼栋分开设计，原则上不设计既有安置房又有商品房的楼栋。若因户型设计原因，同一单元内既有安置房又有商品房的，竞得人应在项目指挥部确认安置位置、安置房源、安置房户数等后，方可进行商品房销售。

（二十六）安置房（不含安置店面）的扩购款和层次差等购房款由竞得人收取，收取标准按《德化县笔石山老旧小区改造项目土地和房屋征收补偿安置实施方案》执行。其中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，扩购款按安置房市场基准价（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，扩购款按安置房市场基准价的 90% 结算；超过 20 平方米以上的，扩购款按安置房市场基准价结算。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。

（二十七）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 8220 元/平方米。

（二十八）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，可销售商品房达到预售条件，经项目指挥部和龙浔镇人民政府同意，竞得人可先于安置房办理预售许可证。

（二十九）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，由龙浔镇人民政府组织安置户按照约定顺序号进行选房，选房前，每栋安置房需有建成的套房（不含装修）可供安置户现场看房，选房完成后，龙浔镇人民政府提交安置户选房楼盘表给竞得人，竞得人才能办理预售许可证。竞得人根据龙浔镇人民政府提供的安置户选房楼盘表，与安置户签订《商品房买卖合同》。

（三十）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）（项目取得商品房预售许可证并接到通知后 3 个月内缴交房屋扩购款的 20%，房屋主体结构形象进度达到批建层数的 50%并接到通知后 3 个月内缴交房屋扩

购款的 30%，房屋主体结构封顶并接到通知后 3 个月内缴交房屋扩购款的 20%，房屋竣工验收备案并接到交房通知后 3 个月内办理安置房交房手续并交清剩余的房屋扩购款和层次差价、住宅专项维修资金的)，在通知时间内缴交约定数额的房屋扩购款的，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（注：该宗地可分开办理住宅、店面和停车位的预售许可手续）。安置户可以选择现金、银行转账、公积金或银行按揭等形式缴交扩购款，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 竞得人在施工进度达到以上约定节点时，应通知安置户缴款，如果竞得人没有通知，安置户不因竞得人没有通知而被剥夺享受优惠的待遇。③ 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。④ 安置店面扩购款如果按照通知的时间节点（时间节点：取得商品房预售许可证并接到通知后 3 个月内缴交扩购款的 50%；房屋竣工验收备案并接到交房通知后 3 个月内办理安置房交房手续并交清剩余的房屋扩购款和住宅专项维修资金等）缴交的，给予缴交扩购款 6% 的优惠。店面扩购款按商铺（店面）货币补偿基准（主干道商铺为人民币 15165 元/平方米，临次干道、支路商铺为人民币 8059 元/平方米）预缴，最终扩购款待交房时按同地段的安置店面（商业用房）市场价结算，多还少补，多还少补部分的不享受 6% 优惠。⑤ 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。

（三十一）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《德化县笔石山老城区改造项目土地和房屋征收补偿安置实施方案》执行。

（三十二）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），竞得人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 2 个月内只能销售给安置户，安置户在交房后 2 个月内认购地下停车位的，可享受购买地下停车位款 10% 的优惠，逾期购买地下停车位的不能享受优惠，原则上每套安置房可以享受一个车位的优惠。竞得人销售给安置户地下停车位的最高限价不得高于商品房配建地下车位的销售价格，优惠后单个普通车位（包括机械车位）超过人民币 23 万元的，按人民币 23 万元/个结算，单个子母车位超过人民币 33 万元的，按人民币 33 万元/个结算。

（三十三）交房时点确认以项目指挥部通知交房时间和竞得人通知交房时间较晚的为交房时间。

（三十四）安置房建设（含装修）标准（含公建设施）应按《德化县笔石山老城区改造项目土地和房屋征收与补偿安置方案》和《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）的规定，且电梯、小区景观绿化等公共设施应与可销售商品房的建设标准一致。安置房应与商品房同步施工、同步验收、同步投入使用。

(三十五) 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, 竞得人只有在提交的设计方案经县城管执法局同意和施工图预算价不低于人民币 150 元/平方米(按总计容建筑面积计算), 方可实施景观绿化工程, 施工图预算由项目指挥部委托造价咨询单位审核。

(三十六) 安置住宅、店面如需对外销售, 竞得人应无偿代为销售, 由此产生的税收等费用由项目指挥部承担。

(三十七) 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责任。

(三十八) 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为总工程款的 20%、40%、70%和 95%, 剩余回购款待交房后 9 个月内给予结清。

(三十九) 安置剩余房源需一次性回购的回购款(扩购部分)待交房后 9 个月内给予结清。

(四十) 竞得人应在《国有建设用地使用权出让合同》签订后 36 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, 应每月支付给项目指挥部逾期过渡费人

民币 130 万元。

（四十一）原党校旧址范围内的大树应保留（具体详见 G2024-01 号国有建设用地使用权勘测定界图），同时提交保留大树的保护措施，确保大树不受损害，竞得人在项目施工过程中，应确保施工单位按照保护措施进行施工，确保树木正常生长。无法避让或者无法进行有效保护，确需迁移的，允许迁移到县城管执法局指定的其他地方。竞得人应当承担迁移以及 5 年内的复壮、养护等费用，迁移、复壮、养护等由竞得人负责，县城管执法局对实施过程进行监管。

（四十二）该宗地西侧的明朝古墓（详见 G2024-01 号国有建设用地使用权勘测定界图，用地面积约 241.13 平方米）施工过程中应给予保护。

（四十三）该宗地北侧道路（现为双鱼巷）应予保留，新建道路为沥青混凝土路面，宽度不小于 9 米，与该宗地西侧毕石山安置小区现有消防通道连接，并通往隆中路。该宗地南侧道路（隆中路通往该宗地）应予保留，新建道路为沥青混凝土路面，宽度不小于 13 米。以上两条道路按城市支路进行建设，设计方案（线型、坡度、高程、管线等）需经项目指挥部确认。道路由竞得人出资建设，建成验收后不得封闭管理，应作为城市公共配套设施对外开放并无偿移交给县城管执法局管理，产权归县城管执法局所有。

（四十四）项目施工过程中因保护不善造成保留大树死亡的，竞得人应在指定的位置补种，胸径、树冠等规格及补种株数

不得小于原有大树。

（四十五）项目施工过程中因保护不善造成古墓损坏的，竞得人应予以赔偿。

（四十六）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 8220 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 8220 元/平方米。

（四十七）竞得人在施工进度达到约定节点（①项目取得商品房预售许可证，②在房屋主体结构形象进度达到批建层数的 50%，③在房屋主体结构封顶，④房屋竣工验收备案后），应通知安置户缴款，如果竞得人没有通知，安置户不因竞得人没有通知而被剥夺享受缴交扩购款 6%优惠的待遇。

（四十八）上述由项目指挥部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，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。

（四十九）竞得人应在《国有建设用地使用权出让合同》签订后 2 个月内完成施工临时围挡。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。

（五十）竞得人应提交两个或两个以上的建筑设计方案经项目指挥部审查确定后，报你局审核通过后方可实施。商品房部分可按照 2024 年 1 月 9 日泉州市自然资源和规划局、泉州市住房和

城乡建设局、泉州市城市管理局关于印发《泉州市中心城区立体生态住宅试点实施方案(试行)》的通知的文件精神进行开发建设。

(五十一) 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, 同时应设计建设夜景工程, 设计方案应向县城管执法局备案, 夜景照明工程应与主体工程同步施工、同步验收、同步投入使用, 夜景照明工程的施工费用由竞得人承担, 竣工验收合格后产权移交县城管执法局, 由县城管执法局实施管理和维护, 夜景照明产生的电费由县城管执法局承担。

(五十二)(半) 地下室露出地面的部分沿隆中路退线按地上建筑要求控制, 且地面部分突外墙面的建筑物附属构件不得超过建筑退让控制线。

(五十三) 其他未尽事宜按有关规定办理。

八、具体供地手续由你局按规定办理。

附件: 安置住宅户型配比表(共 901 套)

德化县人民政府
2024 年 9 月 30 日

(此件主动公开)

附件

安置住宅户型配比表（共 901 套）

户型	套数（套）	备注
65 平方米左右	102	
80 平方米左右	113	
95 平方米左右	100	
110 平方米左右	132	
125 平方米左右	169	
135 平方米左右	285	
合计	901	