**泉州市国有建设用地使用权网上挂牌出让须知**

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》，原国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范（试行）》、《福建省国有土地使用权出让工作规范（试行）》、《福建省土地使用权出让网上交易规则》（以下简称“交易规则”）、《福建省土地使用权出让网上交易服务协议》（以下简称“服务协议”）以及《福建省土地使用权出让网上交易须知》等有关规定，经泉州市人民政府批准，泉州市自然资源和规划局决定以网上挂牌方式出让鲤2023-2号地块国有建设用地使用权。

一、本次国有建设用地使用权网上挂牌出让的出让人为泉州市自然资源和规划局，挂牌文件由我局制定并负责解释，具体组织实施由我局委托泉州市产权交易中心有限公司承办，挂牌出让过程委托公证机构进行公证。泉州市产权交易中心有限公司指定的从事挂牌活动的人员为挂牌工作人员。

二、挂牌出让活动时间

(一)竞买申请的报名时间：2024年7月26日0时0分0秒至2024年8月23日12时0分0秒。

(二)挂牌交易期限：2024年8月16日0时0分0秒至2024年8月26日15时0分0秒。

网上挂牌网址：https://220.160.52.204/publicweb/PublicWeb\_fjzpg/Main/Index（福建省土地使用权出让管理系统，即网上交易模块）。

3.网上交易系统接收、确认数据信息的时间以系统服务器自动记录的时间为准。

三、本次国有建设用地使用权网上挂牌出让遵循公开、公平、公正和诚实信用原则，网上交易系统按照网上交易规则等有关规定确定竞得人。

四、出让地块的基本情况、规划指标和相关要求：

（一）地块的基本情况

**鲤2023-2号地块。**该宗地即2024-14号储备用地，位于鲤城区鲤中街道南俊路西侧，土地面积17484.45平方米（约合26.2亩）。规划用途为旅馆用地。主要技术指标为：容积率2.2以下，建筑密度45%以下，绿地率20%以上，建筑高度13米以下。建设内容为星级酒店及其配套设施。

（二）地块的相关要求

1.鲤2023-2号地块的采取带建筑物方式挂牌出让。地上有三栋须保留建筑物分别为酒店主楼、9#楼及后巷12号1#古厝。

2.鲤2023-2地块的挂牌起始价21110万元（其中国有建设用地使用权挂牌起始价为14200万元，地上建筑物和附着物价值为 6910 万元），溢价部分全部归属地价。泉州市产权交易中心以出让地块挂牌起始价中地上建筑物和附着物价格为基数，按照交易佣金收费标准向竞得人收取交易佣金。

3.上述地块由非鲤城区的法人竞得的，须在鲤城区注册成立新公司，所有税收应在当地缴纳。

4.鲤2023-2号地块用地范围和规划设计条件分别详见泉资规〔2024〕168号及相关红线图，以及泉州市自然资源和规划局提供的宗地图。

五、竞买资格及要求

中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织，符合竞买申请人条件的，除欠缴土地出让金者、已在本市取得合法土地未按规定开发建设者、列入福建省恶意逃废债务失信行为人“黑名单”的企业和自然人、全国法院失信被执行人（包括自然人、法人或其他组织）以及法律另有规定外，均可申请参加竞买。竞买申请人应当单独申请。竞买申请人提交竞买申请书时，应同时提交竞买保证金，同时提交竞买保证金属于自有资金，不属于银行贷款、股东借款、民间借款、转贷和募集资金的承诺书及商业金融机构的资信证明。

交纳竞买保证金的截止时间为2024年8月23日12时前（以收到款项的时间为准）。**竞买保证金账号由泉州市产权交易中心有限公司发放，竞买人可以致电泉州市产权交易中心有限公司索取或到泉州市产权交易中心有限公司处（**泉州市丰泽区海星街100号东海大厦A幢442室**）现场领取。**竞买人须在报名前将竞买保证金汇达泉州市产权交易中心有限公司指定的账户。

竞买保证金为：

鲤2023-2号地块的竞买保证金为人民币（大写）肆仟叁佰万元整（￥43,000,000）。

六、申请和资格审查

（一）挂牌文件取得

本次国有建设用地使用权网上交易只接受网上竞买申请，不接受其它形式（如电话、邮寄及口头等）的竞买申请。本次国有建设用地使用权网上交易只接受网上竞买申请，不接受其它形式（如电话、邮寄及口头等）的竞买申请。本次国有建设用地使用权网上挂牌出让的详细资料和具体要求，详见本次网上挂牌出让文件，申请人应于2024年8月23日12时前登录福建省土地使用权出让管理系统中本项目“宗地信息-查看宗地相关文件”页面或泉州市产权交易中心网站（网址http://www.qzcq0595.com）本项目公告中下载网上挂牌出让文件，具体包括：

1.公告（泉自然资告字〔2024〕17号）

2.泉州市国有建设用地使用权网上挂牌出让须知

3.泉州市自然资源和规划局规划设计条件文件（复印件）

4.泉州市国有建设用地使用权网上挂牌出让竞买申请书

5.泉州市国有建设用地使用权网上挂牌出让竞买承诺书

6.法定代表人身份证明书

7.授权委托书

8.成交确认书（样本）

9.地块宗地图

10.泉州市自然资源和规划局用地红线图

（二）提交竞买申请

申请人应于2024年8月23日12时前，登录“福建省土地使用权出让管理系统（网上交易模块）”注册申请竞买国有建设用地使用权。申请人在提交注册信息资料前，须详细阅读《福建省国有建设用地使用权出让网上交易规则》、《福建省国有建设用地使用权出让网上交易服务协议》、《福建省土地使用权出让网上交易须知》以及国有建设用地使用权网上挂牌出让公告和有关法律法规，熟知公告内容、挂牌时间、网上交易时间、网上交易宗地信息、交易条件、宗地交易须知、加价幅度等内容。

申请人在网上注册申请竞买宗地时，应下载并填写《泉州市国有建设用地使用权网上挂牌出让竞买申请书》、《泉州市国有建设用地使用权网上挂牌出让竞买承诺书》，并按照泉州市产权交易中心有限公司的通知要求，将下列申请文件扫描上传，提交给泉州市产权交易中心有限公司进行网上审核确认，并提交申请文件原件到泉州市产权交易中心有限公司处进行现场确认。现场确认时书面提交的申请文件须为正本一式二份。申请文件包括：

1.中华人民共和国境内（不含港、澳、台，下同）的法人申请的，应提交下列文件：

（1）泉州市国有建设用地使用权网上挂牌出让竞买申请书；

（2）泉州市国有建设用地使用权网上挂牌出让竞买承诺书；

（3）银行资信证明；

（4）法人单位有效证明文件；

（5）法定代表人身份证明书；

（6）申请人委托他人办理的，应提交授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件；

（7）竞买保证金交纳凭证；

（8）挂牌文件规定需要提交的其他文件。

2.中华人民共和国境内的自然人申请的，应提交下列文件：

（1）泉州市国有建设用地使用权网上挂牌出让竞买申请书；

（2）泉州市国有建设用地使用权网上挂牌出让竞买承诺书；

（3）银行资信证明；

（4）申请人有效身份证明文件；

（5）申请人委托他人办理的，应提交经公证的授权委托书及委托代理人的身份证明文件；

（6）竞买保证金交纳凭证；

（7）挂牌文件规定需要提交的其他文件。

3.中华人民共和国境内的其他组织申请的，应提交下列文件：

（1）泉州市国有建设用地使用权网上挂牌出让竞买申请书；

（2）泉州市国有建设用地使用权网上挂牌出让竞买承诺书；

（3）银行资信证明；

（4）表明该组织合法存在的文件或有效证明；

（5）表明该组织负责人身份的有效证明文件；

（6）申请人委托他人办理的，应提交授权委托书及委托代理人的身份证明文件；

（7）竞买保证金交纳凭证；

（8）挂牌文件规定需要提交的其他文件。

4.中华人民共和国境外申请人申请的，应提交下列文件：

（1）泉州市国有建设用地使用权网上挂牌出让竞买申请书；

（2）泉州市国有建设用地使用权网上挂牌出让竞买承诺书；

（3）银行资信证明；

（4）境外法人、自然人、其他组织的有效身份证明文件。境外的法人或者其他组织，需提供有效的资质证明（商业注册证或者类似的证明公司主体资格的证件）公证书，其中，台湾地区法人或者其他组织所提供的公证书，需要通过海协会寄送副本；港澳地区法人或者其他组织所提供的公证书，需经过中国法律服务（香港）有限公司或中国法律服务（澳门）有限公司加章转递；外国的法人或者其他组织所提供的公证书，需办理外交认证手续；

（5）申请人委托他人办理的，应提交经公证的授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件。其中，台湾地区申请人所提供的公证书，需要通过海协会寄送副本；港澳地区申请人所提供的公证书，需经过中国法律服务（香港）有限公司或中国法律服务（澳门）有限公司加章转递；外国的申请人所提供的公证书，需办理外交认证手续。

（6）竞买保证金交纳凭证；

（7）挂牌文件规定需要提交的其他文件。

上述文件中，竞买申请书必须用中文书写，其他文件可以使用所在国家的官方语言，但必须附中文译本。所有书面提交的申请文件应与扫描上传的申请文件一致。

（三）资格审查

受我局委托，由泉州市产权交易中心有限公司负责对挂牌出让公告规定的时间内收到的申请进行审查。申请人按规定交纳竞买保证金，通过资格审查的，方能取得竞买资格。

经审查，有下列情形之一的，为无效申请：

（1）申请人不具备竞买资格的；

（2）未按规定交纳竞买保证金的；

（3）申请文件不齐全或不符合规定的；

（4）委托他人代理，委托文件不齐全或不符合规定的；

（5）法律法规规定的其他情形。

（四）确认竞买人资格

经审查，申请人按规定交纳竞买保证金、具备申请条件的，由泉州市产权交易中心有限公司在2024年8月23日12时前（工作日）确认竞买人资格，并通过网上交易系统发放竞买号和初始交易密码。

（五）答疑及现场踏勘

申请人对挂牌出让文件有疑问的，可以向我局咨询；对宗地现状有异议的，应在网上注册提交竞买申请前向我局提出书面意见。竞买申请人注册信息提交后，视为对服务协议、交易规则等挂牌出让文件以及宗地现状无异议，同意接受挂牌出让文件的约束并承担相应的责任。我局于2024年7月29日至2024年7月30日组织申请人对拟出让地块进行现场踏勘。需由我局派员陪同实地踏勘的，请提前与我局联系（联系电话：0595-22769012）。

七、宗地的挂牌起始价及加价最低幅度

鲤2023-2号地块的挂牌起始价为人民币（大写）貳亿壹仟壹佰壹拾万元整（￥211,100,000），挂牌阶段及拍卖阶段的加价最低幅度为人民币（大写）壹佰万元整（￥1,000,000）或壹佰万元整数倍金额。

八、挂牌程序

（一）发布挂牌出让公告

我局将挂牌地块的面积、起始价、加价幅度、报价时间等出让条件在《中国土地市场网》（www.landchina.com）、《福建省土地使用权出让网上交易系统》（https://220.160.52.204/publicweb/PublicWeb\_fjzpg/Main/Index）、《泉州市自然资源和规划局信息网》（zyghj.quanzhou.gov.cn）、《泉州市产权交易中心网站》（www.qzcq0595.com）进行公告。

（二）提交竞买申请

竞买人登录网上交易系统注册申请竞买国有建设用地使用权，并按照出让文件的要求，将相关申请文件扫描上传，提交进行网上审核。

（三）资格审查确认

1.受我局委托，由泉州市产权交易中心有限公司负责对挂牌出让公告规定的时间内收到的申请进行审查。经审查，申请人按规定交纳竞买保证金、具备申请条件的，由泉州市产权交易中心有限公司确认竞买资格，并通过网上交易系统发放竞买号和初始交易密码。

2.经审查，竞买申请人注册提交的文件资料不全或不符合要求的，应按照网上交易系统的通知及时补正，并重新提交审核确认；竞买申请不符合规定条件的，将不予受理，并通过网上交易系统的通知说明不予受理的理由，该竞买申请人已交纳的竞买保证金将在5日内按原渠道无息退还。

（四）网上竞价，确认竞得人

1.竞买人登录网上交易系统进行报价（需事先下载并安装竞买软件），需通过竞买号和交易密码的验证。初始交易密码必须修改后，方可正常登录并进行交易。

2.如竞买人的竞买号、交易密码发生遗失、被盗、遗忘或怀疑已被他人知熟、盗用等可能导致竞买人交易安全性降低的，竞买人应在挂牌交易截止期限的最后2日之前（不含最后2日）持有效证明文件到组织方处办理相关手续，申请挂失竞买号、交易密码，重新设定竞买号（只允许一次）和交易密码，竞买号、交易密码挂失后，原号码随之失效。

3.竞买人可于公告规定的挂牌竞价期间，在挂牌起始价基础上进行报价。只有满足报价规则等条件的报价，系统方予接受，并即时显示报价结果。

4.建设用地使用权挂牌交易期限届满，系统自动根据下列条件确定竞得人或者转入网上拍卖阶段：

（1）挂牌交易期限内只有一个竞买人报价，其报价不低于起始价，且符合其他条件的，即为竞得人；

（2）在挂牌交易期限内有两个或者两个以上的竞买人报价的，但在挂牌交易期限截止时点最后1小时内，没有竞买人报价或只有一个竞买人报价的，其报价不低于起始价，且符合其他条件的，则最后一个报价最高的竞买人为竞得人；

（3）在挂牌交易期限截止时点最后1小时内，有两个或两个以上竞买人报价的，系统会提示网上挂牌交易将在挂牌交易期限截止时点届满时随即转入15分钟的网上拍卖准备阶段。准备阶段结束后即转入网上拍卖，并按照网上拍卖规则及程序确定竞得人；

（4）在挂牌交易期限内，无人报价竞买的，拟出让宗地的网上挂牌出让交易活动终止。出让人和组织方可重新组织出让活动。

5.网上拍卖：国有建设用地使用权网上拍卖活动按系统预先设定的程序运行，其规则与程序不同于网络外传统的现场拍卖。竞买人应仔细阅读并确认熟知本规则以及有关文件后，方可参加网上竞买，并对自己的行为承担相应的法律责任。

（1）网上拍卖的时间为5分钟，5分钟倒计时开始后，竞买人即可进行正式竞买报价。在第一次出现5分钟倒计时内仍无人报价的，5分钟倒计时结束后，系统自动确定挂牌交易阶段报价最高的竞买人为竞得人；

（2）5分钟倒计时内地任一时刻如果有新的报价，系统即从该时点起重新开始5分钟倒计时，竞买人可参加新一轮竞价，并按此方式不断延续下去；如果没有新的报价，5分钟倒计时结束时，系统自动关闭网上拍卖报价通道，按“价高者得”的原则确定报价最高的竞买人为竞得人，同时在相关信息栏中即时显示交易结果。

（五）签订《成交确认书》

确定竞得人后，竞得人应在5个工作日内至泉州市产权交易中心有限公司处办理签订《成交确认书》等有关手续。竞得人拒绝签订《成交确认书》的不能对抗挂牌成交结果的法律效力。

（六）签订《国有建设用地使用权出让合同》

出让人与竞得人依据《成交确认书》约定签订《国有建设用地使用权出让合同》。

（七）公布挂牌出让结果

我局将在本次国有建设用地使用权网上挂牌出让活动结束后10个工作日内，在《中国土地市场网》、《福建省国有建设用地使用权出让网上交易系统》和《泉州自然资源和规划局信息网》公布本次国有建设用地使用权挂牌出让结果。

九、报价规则

（一）本次挂牌出让以“价高者得”为原则确定竞得人。

（二）本次挂牌以增价方式进行报价，每次加价幅度不得小于挂牌公告规定的增价幅度。第一次报价可以为起始价,以后每次报价应高于网上挂牌出让显示的最新报价（须按加价幅度的整数倍进行报价）。

（三）在报价期间，竞买人可在网上多次报价。

（四）报价的有效性由网上交易系统自动确认。

（五）竞买人须谨慎在网上报价，网上报价一经提交并经网上交易系统记录即视为报价有效，不可变更或撤回。

十、交款时间、交地时间和交地条件

（一）交款时间

上述地块的竞得人自竞得之日起30日内应缴交成交价总额50%的成交价款（竞买保证金转作受让地块的定金，抵作土地出让价款）；余款自竞得之日起3个月内交清。

竞得人应当按时支付国有建设用地使用权出让价款，不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的，自违约之日起，每日按迟延支付款项的1‰向出让人缴纳违约金。延期付款超过60日，经出让人催缴后仍未支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人有权解除合同并可请求违约赔偿，竞得人无权要求退还定金。

（二）交地时间和条件

交地时间：鲤2023-2号地块在竞得人交清所有成交价款后，按该地块在挂牌出让时的土地现状条件，与我局签订《国有建设用地交地确认书》，办理交地手续。

十一、开工和竣工时间

上述地块竞得人应在签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起1年内开工，并在开工后2年内竣工。

竞得人未能按照合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期1日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额1‰的违约金。

竞得人应按照2010年6月28日原泉州市国土资源局在《泉州晚报》上发布的《泉州市国土资源局关于实施房地产用地开发利用情况申报制度的通告》要求进行开工、竣工申报。

竞得人造成土地闲置，闲置满一年不满两年的，应依法缴纳土地闲置费；土地闲置满两年且未开工建设的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

十二、注意事项

（一）申请人须全面阅读有关挂牌文件，如有疑问可以在挂牌活动开始日以前用书面或口头方式向我局咨询。申请人可到现场踏勘挂牌出让地块。申请一经受理确认后，即视为竞买人对挂牌文件及地块现状无异议并全部接受，并对有关承诺承担法律责任。

（二）申请人竞得土地后，我局可以根据竞价结果与竞得人签订《国有建设用地使用权出让合同》。竞得人拟成立新公司进行开发建设的，应按合同约定时间交清土地出让价款，并在国有建设用地使用权出让合同签订之日起90日内办理完新公司注册登记手续，由我局与新公司签订《国有建设用地使用权出让合同变更协议》。

（三）任何通过竞买号提交的竞买报价，都将视为竞买人自身行为或法定代表人合法授权的行为，该行为所引起的法律后果应由竞买人承担全部责任。网上报价一经提交并经网上交易系统记录即视为报价有效，不可变更或撤回。

（四）竞买人应尽量避免在挂牌交易截止期限或拍卖倒计时截止时点前的最后1分钟内进行竞买报价，以防止因网络延迟造成系统无法接受报价导致报价无效。出让人和组织方对此不承担任何责任。

（五）确定竞得人后，竞得人应在5个工作日内至泉州市产权交易中心有限公司处办理签订《成交确认书》等有关手续，委托他人代签的，应提交竞得人的授权委托书。竞得人放弃竞得宗地的，应当承担法律责任。

（六）竞得人交纳的竞买保证金，挂牌成交后转作受让地块的定金，定金抵交地价款，由泉州市产权交易中心有限公司在挂牌活动结束后3个工作日内汇入出让人指定账户。未竞得人交纳的竞买保证金，由泉州市产权交易中心有限公司在挂牌活动结束后5个工作日内予以退还，不计利息。

（七）有下列情形之一的，出让人和组织方应当在挂牌开始前终止挂牌活动，并通知竞买人：

1.竞买人串通损害国家利益、社会利益或他人合法权益的；

2.挂牌工作人员私下接触竞买人，足以影响挂牌公正性的；

3.应当依法终止挂牌活动的其他情形。

（八）竞得人有下列行为之一的，视为违约，出让人和组织方可取消其竞得人资格，竞买保证金不予退还：

1.竞得人逾期或拒绝签订《成交确认书》的；

2.竞得人逾期或拒绝签订《国有建设用地使用权出让合同》的。

3.竞得人开出的银行支票或汇票在有效期内不能兑现或不能全部兑现。

因竞得人违约，竞得人应当支付本次挂牌活动所支出的全部费用；出让人另行出让的价格低于原挂牌成交价的，原竞得人须按实际差额支付赔偿金。

（九）竞得人与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》后，应当按出让合同约定支付挂牌成交价款。竞得人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的，自违约之日起,每日按迟延支付款项的千分之一加收滞纳金。延期付款超过60日的，出让人可解除合同，并可请求违约赔偿。

（十）挂牌成交价即为该幅地块的总价款，即在满足本出让须知前提下应缴纳的总价款。该幅地块挂牌成交价币种为人民币。该价款不包含城市市政公用设施配套费及其他税费，城市市政公用设施配套费及其他税费由竞得人按规定向有关部门另行缴纳。本次交易服务费由竞得人承担，由泉州市产权交易中心有限公司向竞得人收取。具体标准如下：

|  |  |
| --- | --- |
| 成交金额 | 费率 |
| 100万元以下（含100万元） | 0.45% |
| 100-500万元部分（含500万元） | 0.4% |
| 500-1000万元部分（含1000万元） | 0.3% |
| 1000-3000万元部分（含3000万元） | 0.2% |
| 3000-5000万元部分（含5000万元） | 0.1% |
| 5000-10000万元部分（含10000万元） | 0.08% |
| 10000万元以上 | 0 |

注：按上述费率分级累进计收，每宗收费金额不足100元的按100元收取。

竞得人须在成交之日起3个工作日内将交易服务费汇到泉州市产权交易中心有限公司指定账号内。交易服务费账户户名：泉州市产权交易中心有限公司，开户行：兴业银行泉州丰泽支行，账号：152690100100090830。

（十一）竞得人付清全部挂牌成交价款后，依法申请办理土地登记，领取《国有建设用地使用证》，取得土地使用权。

（十二）竞得人提供虚假文件或隐瞒事实的，出让人或组织方可取消其竞得资格，终止《国有建设用地使用权出让合同》，经政府批准，撤消其《国有建设用地使用证》，造成损失的，按本注意事项第八款规定赔偿。

（十三）挂牌不成交的，按规定由我局重新组织出让。

（十四）挂牌工作人员对挂牌出让标的，无论采取任何方式所作的介绍及评论，均作为参考性意见，不构成对挂牌标的任何担保。

（十五）我局对本《须知》有解释权。未尽事宜依照原国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范（试行）》、《福建省国有土地使用权出让工作规范（试行）》办理。

泉州市自然资源和规划局

2024年7月25日