

三明市沙县区人民政府文件

沙政地〔2023〕68号

三明市沙县区人民政府 关于同意三明市沙县区金沙路南侧 G 地块 国有建设用地使用权拍卖出让方案的批复

区自然资源局、区住建局、园区建发集团：

你们上报的《三明市沙县区自然资源局 三明市沙县区住房和城乡建设局 三明市沙县区园区建设发展集团有限公司关于要求审批三明市沙县区金沙路南侧 G 地块国有建设用地使用权拍卖出让方案的请示》（沙自然资地〔2023〕27号）收悉。经研究，同意三明市沙县区金沙路南侧 G 地块 3000 平方米国有建设用地使用权拍卖出让方案，现将有关事项批复如下：

一、土地出让方式

根据国家有关土地管理法律、法规的规定，三明市沙县区金沙

路南侧 G 地块 3000 平方米国有建设用地使用权以拍卖方式出让。

二、出让地块位置及四至范围

出让地块位于三明市沙县区金沙路南侧，四至范围为：东至金沙壹品、西至路、南至莲花新村、北至金沙路，具体详见地块出让红线图。

三、出让地块主要规划指标

(一)土地面积：3000 平方米。

(二)土地用途：商业服务业用地—商业用地，商务金融用地。

(三)土地使用年限：40 年，自出让土地交付之日起计算。

(四)容积率： ≤ 5.2 且 ≥ 1.0 ，商业用地计容建筑面积 ≤ 2600 平方米，商务金融用地计容建筑面积 ≤ 13000 平方米，地下建筑面积 ≥ 3700 平方米，地下建筑作为停车、人防和消防等设备用房，不计入容积率；如地下建筑作为商业或经营性用房使用，须计入容积率。

(五)建筑密度： $\leq 40\%$ 。

(六)绿地率： $\geq 30\%$ 。

四、出让地块的建设要求及其他条件

(一)出让地块用于建设商务金融、零售商业、餐饮、旅馆等功能的商服项目。

(二)本项目一至四层不低于 2600 平方米的商业建筑面积需整体持有，产权不可分割；其他产权可分割转让、办理产权证，其

最小分割单元的建筑面积（包含公摊面积） ≥ 30 平方米。

(三)须进行日照分析，满足日照要求。

(四)建筑须在出让红线图中建筑范围线内布置，同时需满足国家相关规范要求。

(五)建筑竖向界限以黄海高程 215.0 米为上界限，以黄海高程 120.0 米为下界限，高差为 95 米，建筑高度不超过 80 米，同时须满足机场限高要求。

(六)建筑设计须满足《福建省城市规划管理技术规定》的要求。

(七)高层建筑裙楼顶必须进行高档次屋顶花园设计。

(八)小区内所有建筑的层高设计不得低于 2.2 米（斜屋面除外）。

(九)小区内规划场地标高为黄海高程 128 米至 132.5 米（设计和建设时不得超出）。

(十)规划设计中应充分考虑道路交通设计，组织好内外交通，避免人流、车流相互干扰。

(十一)停车位布置应考虑人流、车流方向，非机动车和机动车的停车位数量须满足《福建省城市规划管理技术规定》的要求。机动车停车位以小型汽车为标准当量表示，以上停车位须设计在出让用地范围内，地下室汽车停车位须按照要求设置电表及插座，地上充电停车位比例不低于 4%，地下充电停车位比例不低于 20%。

(十二)该地块沿街建筑及人行道须以石质板材装饰，建筑裙

楼须以高档硬质材料装饰，建筑主体须以高档材料装饰。

(十三)夜景及景观方案须专项报批。

(十四)建筑沿金沙路侧阳台须封闭。

(十五)地块建设须实行雨污分流，管线下地，并设配电房。

(十六)地块须设置统一的信报箱。

(十七)地块须采用管道燃气集中供气。

(十八)地块须按《福建省物业管理条例》规定配置物业管理用房。

(十九)地块内须实行电子化物业管理，防盗监控及电子防盗安全门等防范设施方案与建设应经区公安主管部门审批与验收。

(二十)受让人须高档次完成出让用地红线内的道路（含地下管网）、停车场、绿化、夜景（建筑轮廓）、小品等项目建设，并与周边道路、管线等设施相衔接。

(二十一)地下室电梯前室入口须高档次装修（瓷砖或大理石等）。

(二十二)日照分析及测绘（包含容积率核算）均需由具备相应资质的机构出具成果。

(二十三)竞得人的企业法人营业执照注册地不在三明市沙县区的，须另在三明市沙县区设立具备法人资格的企业，办理有关工商注册、纳税登记，并由该企业进行项目的建设、经营。

(二十四)出让成交后，出让人与受让人（竞得人）在5个工作日内签订《成交确认书》，在10个工作日内签订《国有建设用地

使用权出让合同》。

(二十五)出让成交后，竞得人的竞买保证金全额转为《国有建设用地使用权出让合同》定金，定金可抵作第一期的土地出让价款。

(二十六)土地出让公告约定出让价款分期缴纳的，受让人不需支付分期缴款利息。若受让人未按时缴纳每期土地出让价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的1‰缴纳违约金，延期付款超过60日，经出让人催交后仍不能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，受让人无权要求返还定金，出让人并可请求受让人赔偿损失。

(二十七)地块交付事项：在《国有建设用地使用权出让合同》签订之日起3个月内，由交地责任人三明市沙县区园区建设发展集团有限公司负责将出让地块交付给受让人，所交付的出让地块为完成“三通一平”的净地（即出让红线外通路、通水、通电，红线内土地平整），地块交付标高为黄海高程128米至132.5米，“三通”以出让公告期间的现状为准。

(二十八)项目开工竣工时间要求：开工期限为出让地块交付之日起12个月内，竣工期限为开工之日起24个月内。

(二十九)竞买申请人之间不得私下串通，采取“围标、串标”等非法方式排挤其他竞买申请人、干扰出让活动、破坏公平竞争、谋取不当利益等。如有上述行为，一经查实将取消竞买申请资格或竞

得人资格、没收竞买保证金，并将该竞买申请人（或竞得人）列入诚信黑名单，今后禁止参与沙县区土地资源交易市场出让活动。

（三十）规划和建设须符合《福建省城市规划管理技术规定》和其他相关法律法规的规定。

五、竞买人范围

中华人民共和国境内外的法人、其他组织和自然人（凡在沙县区范围内欠缴土地出让价款的法人、其他组织和自然人以及法律、法规规定不具备竞买资格的除外），在缴交了竞买保证金，提供竞买人证明文件等竞买所需的有关材料后，均可申请参加本次拍卖出让国有建设用地使用权的竞买。

六、拍卖出让起始价、竞买保证金及成交价款的缴纳期限

（一）拍卖出让起始价：根据出让价格评估备案结果，经集体研究，三明市沙县区金沙路南侧 G 地块 3000 平方米国有建设用地使用权拍卖出让起始价为人民币 2000 万元，并设拍卖出让底价。

（二）竞买保证金：人民币 400 万元。

（三）土地出让价款的缴纳期限：在出让合同签订之日起 1 个月内缴纳土地出让价款的 50%、6 个月内缴清全部土地出让价款。

七、拍卖出让的组织实施

经区政府批准的拍卖出让方案，会同其他有关材料上报省土地出让管理系统审查通过后，由区自然资源局会同有关部门按照法律法规的规定，组织实施三明市沙县区金沙路南侧 G 地块 3000

平方米国有建设用地使用权的拍卖出让。

八、其他事项

其他要求按照《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》(国土资源部令第39号)、《招标投标挂牌出让国有土地使用权规范(试行)》(国土资发〔2006〕114号)、《福建省国有土地使用权出让工作规范(试行)》(闽国土资综〔2006〕272号)、《福建省国土资源厅关于全面推行土地出让网上公开制度的通知》(闽国土资综〔2014〕383号)、《福建省自然资源厅关于印发〈若干产业项目用地管理分类目录(2020年本)〉的通知》(闽国土资综〔2020〕51号)、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南(试行)》和国家有关土地管理法律、法规、政策的规定执行。

九、本出让方案由三明市沙县区自然资源局会同三明市沙县区住房和城乡建设局、三明市沙县区园区建设发展集团有限公司负责解释。

此复。

三明市沙县区人民政府

2023年9月6日

(此件主动公开)

