

# 青 岛 市 黄 岛 区 自 然 资 源 局

## 国 有 建 设 用 地 使 用 权 网 上 拍 卖 出 让 公 告

青黄自然资告字[2023]3008号

经黄岛区人民政府批准,青岛市黄岛区自然资源局决定以网上拍卖方式出让二宗储备国有建设用地使用权。现将有关事项公告如下:

1、出让地块的基本情况和规划指标要求

序号	土地位置	土地总面积(平方米)	规划建设总面积(平方米)	规划指标			出让土地部分						最高限价楼面地价(元/平方米)	最高限价总价款(万元)	智慧化基础设施配置类别	装配式建筑比例	
				容积率	建筑密度%	绿地率%	土地用途	土地面积(平方米)	出让年限(年)	规划建设面积(平方米)	拍卖起始楼面地价(元/平方米)	出让起始总价(万元)					竞买保证金(万元)
HD2023-3008号	黄岛区二十六号线东、横十七路南、横二十路北	23766	45155.4	≤1.9,相应规划不能满足周边规划及已建建筑的法规日照及安全距离要求时,应适当下调容积率,另根据土地相关政策,住宅用地容积率必须大于1。	≤35	≥35	城镇住宅用地	23766	70年	45155.4	3217	14526.4922	14526.4922	3699	16702.9825	品质级	该地块装配式建筑面积比例须达到40%,其单体装配率不低于50%
HD2023-3009号	黄岛区柳花泊路西、横十七路南、横二十路北	20500〔其中城镇住宅用地分摊14350、商业用地(零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、公用设施营业网点用地)分摊6150〕	41000〔其中城镇住宅28700、商业(零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、公用设施营业网点)12300〕	≤2.0,其中商业地上建筑面积:居住地上建筑面积比例为3:7,居住建筑比例不得超过70%;相应规划不能满足周边规划及已建建筑的法规日照及安全距离要求时,应适当下调容积率,另根据土地相关政策,住宅用地容积率必须大于1	≤35	≥30	城镇住宅用地、商业用地(零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、公用设施营业网点用地)	20500〔其中城镇住宅用地分摊14350、商业用地(零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、公用设施营业网点用地)分摊6150〕	40年	41000〔其中城镇住宅28700、商业(零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、公用设施营业网点)12300〕	3028	12414.8000	12414.8000	3482	14276.2000	品质级	该地块装配式建筑面积比例须达到40%,其单体装配率不低于50%

拍卖出让地块空间范围以规划行政主管部门批准的规划方案为准。住宅用地容积率必须大于1.0。楼面地价是指单位计容建筑面积的土地价格。土地出让价款总额为成交楼面地价与公告规划建筑面积的乘积。出让金中不含契税、城市基础设施配套费、土地登记费、耕地开垦费、土地复垦费、征地管理费、水土保持(设施补偿)费等费用。

备注:HD2023-3008、3009号项目周边配套情况

1、道路:地块东侧紧邻现状柳花泊路,北侧为现状双泊河路,南侧为规划道路。

2、教育:地块东南1200米左右为青岛第六中学黄岛校区,办学规模48个班,地块南1600米左右为青岛西海岸新区柳花泊中学,办学规模12个班,地块南1700米左右为柳花泊小学,办学规模12个班,地块南1800米左右为柳花泊中心幼儿园,办学规模12个班。

3、医疗:地块南侧1400米左右为黄岛骨伤医院。

4、周边小区:地块北侧为已建成君山悦府小区。

二、竞买资格要求

中华人民共和国境内外的具有房地产开发资质的企业,除法律法规另有限制或《出让须知》规定禁止参加者外,均可申请参加。同一企业及其控股的各个公司不得参加同一宗地的竞买,具体资格要求详见《出让须知》。联合申请竞买的,其中至少一方须为具有房地产开发资质的企业。本次拍卖出让地块中,HD2023-3008、3009地块,竞买人既可单独申请竞买,也可联合申请竞买。

三、土地出让成交后,竞得人须按《竞买须知》中的相关规定与青岛市黄岛区自然资源局签订《成交确认书》。竞得人为非青岛市黄岛区工商注册的企业,应自土地出让成交次日起3日内在青岛市黄岛区内成立全资子公司,由新公司与区自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》,方可作为

建设用地使用权受让人办理土地登记进行开发经营。

四、本次国有建设用地使用权网上拍卖出让通过青岛市国有建设用地使用权网上交易系统(以下简称:网上交易系统)进行。网上交易系统通过青岛市公共资源交易电子服务系统(<http://ggzy.qingdao.gov.cn/PortalQDManage>)点击"青岛市国有建设用地使用权网上交易系统"进入,按照价高者得原则确定竞得企业,但竞买报价超出最高限价的除外。

五、本次拍卖出让的详细资料和有关要求,详见《青岛市国有建设用地使用权网上拍卖出让文件》(以下简称:拍卖出让文件)和《青岛市国有建设用地使用权网上交易规则》等资料。竞买企业可登录网上交易系统查询。

竞买企业可于2023年4月13日至2023年5月4日,登录网上交易系统查询、下载本次拍卖出让文件及相关资料,并按照拍卖出让文件规定的操作程序参加竞买。

六、竞买企业可于2023年4月13日至2023年5月4日16:00下载查询相关资料、支付竞买保证金、报名(以网上交易系统服务器时间为准,下同),登录网上交易系统,提交竞买申请并交纳竞买保证金。交纳竞买保证金的截止时间(到账时间)为2023年5月4日16:00。

竞买企业通过网上交易系统的审核并按时足额交纳竞买保证金后,在网上交易系统获得竞价权限。

七、本次国有建设用地使用权网上拍卖开始时间:2023年5月5日14:00。

八、其他需要公告的事项

(一)竞买企业须持有数字证书(CA),方可登录网上交易系统,申请参加网上拍卖出让活动。竞买企业须携带有效证件等相关资料到青岛数字证书认证中心窗口,申请办理数字证书(CA)。数字证书(CA)的办理流程

和申请资料要求详见网上交易系统《数字证书(CA)的办理指南》。

(二)拍卖出让活动不接受除通过网上交易系统提出竞买申请以外(如电话、邮寄、书面、口头等)其他形式的申请。

(三)竞买企业可根据需要,自行现场踏勘出让地块。

(四)本次拍卖出让公告内容如有变化,出让人在《青岛日报》等相关媒体发布补充公告,届时以补充公告为准。

(五)本次国有建设用地使用权公开出让,住宅用地设起始价、最高限价、不设底价,采用增价拍卖方式,按照价高者得的原则确定竞得人,但竞买报价超出最高限价时除外;其他用途宗地设起始价、不设底价,采用增价拍卖方式,按照价高者得的原则确定竞得人。当竞买报价达到或超过最高限价时,网上土地竞价中止转到线下竞高品质商品住宅(包括绿色建筑、智慧化基础设施配置、装配式建筑)建设和摇号环节。所有取得网上竞价资格且同意国有建设用地使用权以最高限价成交的竞买人,均可参与线下竞高品质商品住宅建设和摇号环节,并在2023年5月6日提交《高品质商品住宅建设承诺书》(具体时间、地点及其他事宜另行通知),出让人按照竞买人提交的《高品质商品住宅建设承诺书》,依据《竞高品质商品住宅分值表》进行计分,计分最高的竞买人为暂定竞得人。若计分相同,采用摇号方式确定暂定竞得人。"竞高品质商品住宅建设和摇号"环节由公证人员进行现场公证。建设标准须符合国家相关规定和《关于进一步明确和落实住宅小区智慧化基础设施配置条件的通知》(青建发[2021]7号)、《关于推进装配式建筑发展若干政策措施的通知》(青政办发[2021]3号)、《关于印发〈青岛市推进绿色建筑创建行动实施方案〉的通知》(青建办字[2021]21号)文件要求。

(六)根据财综[2021]19号文件要求,网上交易成交后,竞得企业须出具《授权证明》(详见拍卖出让文件),同意协助自然资源部门办理竞买保证金抵作土地出让价款申报缴库手续。

(七)土地竞得企业应在项目具备交房条件后,组织并实施交房的同时为购房人办理不动产权证。项目用地建设、销售、登记等环节应严格执行省、市"交房即办证"相关要求。

(八)本次国有建设用地宗地砂石土资源属于国家所有,纳入公共资源交易平台进行统一处置。

九、注意事项

(一)竞买企业提交竞买申请时,应按照网上交易系统提示,上传房地产开发资质证明文件。

(二)竞买企业全额缴纳竞买保证金,竞买企业提交竞买申请时,须提交购地资金为自有资金的承诺书,竞买企业不得违规对其提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利等。购地资金不得直接或间接使用金融机构各类融资资金,购地资金不得使用房地产行业上下游关联企业借款或预付款,购地资金不得使用其他自然人、法人、非法人组织的借款,购地资金不得使用参与竞买企业控制的非房地产企业融资等。

网上交易成交后,资格审查时,暂定竞得企业须提交由具有资质的会计师事务所出具的购地资金为自有资金的审计报告。规定时间内未能提供审计报告或审计结论与承诺不一致的,取消暂定竞得企业竞得资格,从竞买保证金中扣除50%作为违约金不予退还,且3年内不得在我市参与土地竞买。

联合申请的,联合体各方须按约定的出资比例,分别缴纳竞买保证金和土地出让价款。

(三)竞买企业请在网页提示下使用网

上交易系统,并慎重上传《竞买申请书》等竞买申请需提交的资料。如上传虚假或与竞买申请无关的资料扰乱网上交易活动的,竞买企业将被列入诚信黑名单。

(四)网上交易成交后,竞得企业所提交纸质文件未通过审查的,应当撤销竞得企业的竞得资格,没收5%的竞买保证金;竞得企业未按《青岛市国有建设用地使用权网上交易规则》第二十六条规定提交纸质申请文件,或竞得企业拒绝签订《国有建设用地使用权出让合同》的,撤销竞得企业的竞得资格,没收全部竞买保证金,另行组织宗地网上交易活动,涉及违法犯罪的,移交司法机关。

(五)根据《青岛市国有建设用地使用权网上交易规则》,竞得企业有下列行为之一的,竞价结果无效,不签订《成交确认书》,没收全部竞买保证金,另行组织宗地网上交易活动,涉及违法犯罪的,移交司法机关:

1、采取恶意串通等非法手段竞得国有建设用地使用权;

2、通过黑客攻击、病毒入侵等手段影响或操纵交易系统竞得国有建设用地使用权;

3、实施影响网上交易活动公开、公平、公正的其他违法行为。

(六)网上交易系统增加5分钟延迟功能。竞价时,当监控到系统网络出现异常,网上交易系统将自动中止交易,5分钟后进入新一轮报价周期。系统中止期间,请竞买企业等候5分钟后,继续报价。

十、联系电话

黄岛区公共资源交易服务中心(报名咨询):0532-68976507

黄岛区自然资源局(宗地咨询):0532-86988425 86113987

数字证书(CA)咨询:400-626-7188 地址:青岛市福州南路17号市民中心4楼CA窗口