

青 岛 市 城 阳 区 国 有 建 设 用 地 使 用 权 网 上 拍 卖 出 让 公 告

青城自资告字〔2023〕18号

经青岛市人民政府批准,青岛市城阳区自然资源局决定以上网拍卖方式出让以下储备地块的国有建设用地使用权。现将有关事项公告如下:

一、出让地块的基本情况和规划指标要求

序号	地块编号	土地位置	土地面积 (㎡)	规划设计主要指标			出让土地部分						
				容积率	建筑密度	绿地率	土地用途	出让年限(年)	规划建筑面积 (㎡)	拍卖起始价 (楼面地价) (元/㎡)	起始出让金总额 (人民币) (元)	竞买保证金 (人民币)(元)	住宅小区智慧 化等级
1	370214001025GB00104	城阳区城阳街道白云山路以东,祥阳路以北	7466	>1.0且≤1.8	≤28%	≥30%	城镇住宅用地	70	13438.8	4583	61590020	61590020	舒适级

项目周边配套情况:

交通:地块临近公交车祥阳路荟城路站有 928路、944路等公交车;地块西侧为现状荟城路,南侧为现状祥阳路;地块周边有 3 处规划社会公共停车场和 2 处公交首末站。地块东侧有规划道路。

教育与医疗:地块东南侧为在建的青岛市中医医院城阳院区;地块东南侧为现状青岛实验高中地块周边有 3 所现状 6 班幼儿园。地块北侧为规划 24 班高中和规划 36 班小学,南侧为规划 54 班九年一贯制学校。地块周边规划有养老院。

文体设施及商业:西南侧为富达国际商贸城;地块周边规划街道级综合文化站。地块东侧为驼船山公园。

注意事项:

1.楼面地价是指单位建筑面积的土地价格。出让金总额是指成交楼面地价与公告出让土地部分规划建筑面积的乘积。

2.拍卖出让地块实际规划设计指标以及空间范围以规划管理部门批准的规划方案为准。

3.本次出让地块装配式建筑等相关要求详见出让地块的《山东省房地产开发项目住房城乡建设领域建设条件意见书》。

4.本次出让住宅地块内配建设施,竞得人要按照《建设用地规划设计条件通知书》、青岛市《关于加强新建住宅小区配建养老服务设施用房规划、建设和移交管理的通知》(青民福〔2019〕29 号)要求建设并无偿移交给相关部门。

5.本次出让地块内的砂土石资源属国家所有,纳入公共资源交易平台进行统一处置,不可以资源化利用的,满足消纳要求的工程建设产出物统一由平台公司进行规范处置。

二、竞买人范围

中华人民共和国境内外的具有房地产开发资质的法人和其他组织,除法律、法规另有规定外或拍卖出让文件《拍卖须知》中约定禁止参加者外,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。

地块只接受单独申请,不接受联合申请。

参与竞买的企业股东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金,购地资金不得使用房地产产业链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。竞买人应承诺购地资金为自有资金,竞买人提交竞买申请时,应按照网上交易系统提示,同步上传房地产开发资质证明文件,提交资金承诺书(详见拍卖出让文件)说明购地资金来源,竞得人(暂定)在签订《成交确认书》时须提交由具有资质的会计师事务所出具的竞买保证金资金来源的审计报告,地块最终成交价格大于竞买保证金的,支付的剩余购地资金也需要提交审计报告,剩余购地资金来源的审计报告须在按规定缴清全部国有建设用地使用权出让价款后 5 个工作日内出具,并报至我局,土地出让人将会同金融管理等相关部門委托会计事务所开展购地资金审查。规定时间内未能提供购地资金来源审计报告的,取消竞得人(暂定)竞得资格,并扣除竞买保证金的 50%,已签订出让合同的解除土地出让合同,定金作为违约金不予退还。经审查审计结论与承诺不一致的,已签订《成交确认书》的撤销《成交确认书》,并扣除竞买保证金的 50%;已签订出让合同的解除土地出让合同,定金作为违约金不予退还。

《成交确认书》签订后,竞得人须在规定时间内与青岛市城阳区自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》。同时竞得人为非城阳区工商登记注册的法人和其他组织,还须自《成交确认书》签订之日起在规定时间内(境内的企业 30 个工作日内)在城阳区内成立具有独立法人资格的公司(须为全资子公司),由新公司与青岛市城阳区自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同(合同补充条款)》,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,竞买人在报名时应在申请书中明确新公司的出

资构成,成立时间等内容。

三、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。

竞买人应提前进入交易系统首页,阅读《竞买人操作指南》、《数字证书申请指南》,使用《竞买人模拟系统》熟悉操作,确保届时顺利参加网上竞拍活动。

本次拍卖的地块不设底价,采用增价拍卖方式,按照价高者得的原则确定竞得人。

四、拍卖文件的取得:

本次拍卖出让的详细资料和有关要求,详见《青岛市城阳区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。

申请人可于 2023 年 11 月 29 日至 2023 年 12 月 15 日,凭数字证书(CA)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。

五、竞买申请及竞价权限的取得:

申请人可于 2023 年 12 月 2 日 9 时至 12 月 15 日 16 时(以网上交易系统服务器时间为准,下同)登录网上交易系统,提交竞买资料并交纳竞买保证金。竞买保证金的到账截止时间为 2023 年 12 月 15 日 16 时,竞买保证金的交纳时间以收款银行的到账时间为准。

竞买资料包括《竞买申请书》、《承诺书》等资料,统一使用本拍卖文件提供的样本格式,签字盖章后上传。申请人根据自身竞买情形,按照系统提示,选择提报《竞买申请书》的格式(一般格式、非城阳区工商登记注册格式、拟成立全资子公司签订出让合同格式)。申请人提交的竞买申请通过网上交易系统的审核并按时足额交纳竞买保证金后,需登录网上交易系统自行查看竞买保证金到账情况,并领取

竞买号牌,获得竞价权限。

六、本次国有建设用地使用权网上拍卖开始时间:2023 年 12 月 18 日上午 9:00。

七、其他需要公告的事项:

(一)申请人须办理数字证书(CA)方可登录网上交易系统,参加网上拍卖出让活动。办理地点:城阳区文阳路 675 号城阳区政务服务中心 2 楼 6 号 CA 认证中心窗口。联系电话:66791604。

(二)本次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)网上拍卖实行资格审查后置。根据《青岛市国有建设用地使用权网上交易规则》,网上交易成交后,竞得人(暂定)提交相关资料进行审查。未通过审查的,撤销竞得人(暂定)的竞得资格,扣除竞买保证金的 5%;竞得人(暂定)未按规定提交纸质申请文件,或竞得人(暂定)逾期、拒绝签订《国有建设用地使用权出让合同》的,撤销竞得人的竞得资格,扣除全部竞买保证金。竞得结果无效,另行组织宗地网上交易活动。

(四)成交价不包括:水土保持费、耕地开垦费、城市基础设施配套费、契税等费用。该地块需缴纳耕地开垦费 38.205 万元。(上述税费需向其他有关部门另行缴纳)

(五)申请人对拍卖出让文件有疑问的,可以在网上拍卖开始前以书面或者口头方式向出让人咨询。申请人自行踏勘出让地块,参加竞买均视为同意土地交付条件即为踏勘日现状土地条件。

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

八、联系方式:赵硕 0532—87868971

联系地址:城阳区城阳街道顺城路 6 号

青岛市城阳区自然资源局

2023 年 11 月 25 日

青 岛 市 崂 山 区 自 然 资 源 局 国 有 建 设 用 地 使 用 权 网 上 拍 卖 出 让 公 告

青崂自资告字〔2023〕6号

经青岛市人民政府(崂山区)批准,青岛市崂山区自然资源局决定以上网拍卖方式出让两宗储备国有建设用地使用权。现将有关事项公告如下:

一、出让地块的基本情况和规划指标要求

宗地编号	宗地位置	规划指标要求			土地用途	土地面积 (㎡)	规划建筑面积(㎡)	出让年限 (年)	保证金 (人民币万元)	起始楼面地价 (元/㎡)	配套情况
		容积率	建筑密度	绿地率							
LS0301-022	崂山区松岭路以东、迪生山庄西北角	≤1.7	≤25%	≥35%	城镇住宅用地	7134.8	12129.16	70	22575	23265	1.周边项目:地块南侧为迪生山庄小区,北侧为书香门第小区。 2.教育:地块北侧为崂山区松岭路小学。 3.医疗:地块西向 1000 米左右为青岛大学附属医院崂山院区。
LS0301-024	崂山区松岭路以东、迪生山庄东北角	≤1.7	≤25%	≥35%	城镇住宅用地	1770.5	3009.85	70	5577	23161	4.道路:地块西侧为主要干道松岭路。

拍卖出让地块空间范围以自然资源和规划主管部门批准的规划方案为准。

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土地规划建筑面积的乘积。出让价款不含耕地开垦费、水土保持费、契税等费用,上述税费依据相关政策规定另行缴纳。

二、竞买资格要求

中华人民共和国境内外取得房地产开发资质、资质证书在有效期内的企业,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同时参加同一宗地的竞买(联合体除外),具体资格要求详见《出让须知》。竞买人可单独申请竞买,也可联合申请竞买。

三、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(<https://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人。

四、本次拍卖出让的详细资料和有关要求,详见《青岛市崂山区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。

竞买人可于 2023 年 11 月 27 日 9 时至 2023 年 12 月 15 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。

五、竞买人可于 2023 年 11 月 27 日 9 时至 2023 年 12 月 15 日 16 时(以网上交易系统服务器时间为准,下同),登录网上交易系统,提交竞买申请并缴纳竞买保证金。缴纳竞买保证金的截止时间(到账时间)为 2023 年 12 月 15 日 16 时。

竞买人通过网上交易系统的审核并按时足额缴纳竞买保证金后,在网上交易系统获得竞价权限

六、本次国有建设用地使用权网上拍卖开始时间:2023

年 12 月 18 日上午 10:00。

七、其他需要公告的事项

(一)本次拍卖不设最高限价,价高者得。

(二)LS0301-22 地块的道路和交通组织、地下空间、建筑与空间形态设计、日照间距、人行横道与车辆出入口、市政设施等配套,建议考虑结合 LS0301-24 地块、南侧迪生山庄已建成区域进行统一设计。按要求配置的变(配)电室、健身场地、老年人活动场地、儿童活动场地、物业用房和便民服务设施等配套,应结合 LS0301-24 地块、南侧迪生山庄已建成区域统一设计、统筹考虑、共享配套。项目方案应按程序进行社会公示,如涉及与迪生山庄已建成区域的交通、市政和公服配套设施共享等事宜,土地受让方应在充分征求南侧已建成区域业主意见同意后方可实施。

LS0301-24 地块的道路和交通组织、地下空间、建筑与空间形态设计、日照间距、人行横道与车辆出入口、市政设施等配套应结合 LS0301-22 地块、南侧迪生山庄已建成区域进行统一设计,物业管理用房、居民健身场地、老年及儿童活动场地、公厕、便民服务设施等公共配套服务设施应统筹考虑、共享配套。土地受让方应就交通、市政和公服配套设施共享事宜及项目方案,按程序进行社会公示,在充分征求南侧迪生山庄已建成区域业主意见后方可实施。

(三)竞买人须持有数字证书(CA),方可登录网上交易系统,申请参加网上拍卖出让活动。竞买人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)的办理程序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》。

(四)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。

(五)竞买人可根据需要,自行现场踏勘出让地块。

(六)本次拍卖出让公告内容如有变化,出让人将在《青岛日报》、青岛市公共资源交易电子服务系统等相关媒体发布补充公告,届时以补充公告为准。

(七)根据财综〔2021〕19 号文件要求,网上交易成交后,竞得人须出具《授权证明》(详见《拍卖出让文件》),同意协助崂山区财政局、崂山区税务局办理竞买保证金抵作土地出让价款申报缴库手续。

(八)土地受让人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。

(九)竞得人若非崂山区工商注册企业,须在签订《成交确认书》之日起 30 日内将公司注册至崂山区或在崂山区成立独立法人资格的全资子公司并由其作为主体开发建设。

(十)绿色建筑及绿色建材、装配式建筑、住宅小区智慧化及智能建造、质量安全生产等要求执行崂山区住房和城乡建设局《房屋建筑项目建设条件意见书》等文件(见交易系统下载文件)。

八、注意事项

(一)参与竞买的企业股东不得违规对其提供借款、转贷、担保和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金,购地资金不得使用房地产产业链上下游关联企业借贷或预付款,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。竞买人提交竞买申请时,应按照网上交易系统提示,同步上传房地产开发资质证书或证明文件,提交《资金承诺书》(详见《拍卖出让文件》)说明竞买保证金资金来源,竞得人(暂定)在签订《成交确认书》时须提交由具有资质的会计师事务所出具的全部购地资金来源的审计报告。

联合申请竞买的,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。

(二)竞买人请提示使用网上交易系统,并慎重上传《竞买申请书》等竞买申请需提交的资料。若竞买人提交的资质证明文件、《资金承诺书》等纸质文件不符合要求的,或同一企业及其控股的各个公司同时参加同一宗地的竞买(联合体除外),取消竞得人(暂定)资格,扣除 5%竞买保证金作为违约金不予退还。

经审查,竞买人提交的全部购地资金来源的审计报告与审查结论不一致的,已签订《成交确认书》的撤销《成交确认书》,扣除 50%竞买保证金作为违约金不予退还;已签订出让合同的解除土地出让合同,定金作为违约金不予退还;土地已交付的,竞得人应无条件将土地交还出让人,竞买人 3 年内不得在我市参与土地竞买。

若竞得人(暂定)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,或竞得人拒绝签订《国有建设用地使用权出让合同》的,出让人没收其全部竞买保证金,竞价结果无效。

根据《青岛市国有建设用地使用权网上交易规则》,竞得人有下列行为之一的,竞价结果无效,取消竞得人的竞得资格,扣除全部竞买保证金作为违约金不予退还。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:

- 采取恶意串通等非法手段竞得国有建设用地使用权;
- 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;
- 实施影响网上交易活动公开、公平、公正的其他违法行为;
- 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。

若竞得人同时存在以上多种行为的,从重处罚。

(三)网上交易系统实施 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,请竞买人等候 5 分钟后,继续报价。

九、联系电话

青岛市崂山区自然资源局:0532—88977929、88977129

数字证书(CA)咨询:400—626—7188 地址(之一):青岛

市福州南路 17 号市民中心 4 楼 CA 窗口

青岛市崂山区自然资源局

2023 年 11 月 25 日