

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〔2022〕9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网上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(㎡)	出让土地部分										划拨土地部分						
				土地用途	土地面积(㎡)	规划设计主要指标			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)	最高限价(元/㎡)	最高限价总额(人民币)(元)	竞买保证金(人民币)(元)	住宅小区智慧化等级	土地面积(㎡)	规划建筑面积(㎡)	土地用途
						容积率	建筑密度	绿地率												
1	QDCYP-2022-9-1	城阳区城阳街道春阳路北、青新高速东	24293	城镇住宅用地	19240.06	>1.0且≤2.4,商住比为12:88,商业商务比为4:6	≤25%	≥35%	70	46176.136	4567	242838899	5252	279262075	121419450	舒适级	2137.78	5130.68	城镇住宅用地	
零售商业用地	1166.06	40	2798.554																	
商务金融用地	1749.1	40	4197.83																	
2	QDCYP-2022-9-2	城阳区城阳街道春阳路北、青新高速东	72810	城镇住宅用地	54101.52	居住商业容积率>1.0且≤2.2,商业居住比为12:88	居住商业地块≤25%	居住商业地块≥35%	70	119023.34	4724	647458118	5432	744494601	323729060	品质级	6011.28	13224.82	城镇住宅用地	
零售商业用地	8197.2	40	18033.84	4500	2800				教育用地											
3	QDCYP-2022-9-3	青岛轨道交通产业示范区双元路以西、海西横二路以南	21196	城镇住宅用地	19076.4	>1.0且≤2.7	≤20%	≥35%	70	51506.28	3413	175790934	3924	202110642	35158187	舒适级	2119.6	5722.92	城镇住宅用地	
4	QDCYP-2022-9-4	青岛轨道交通产业示范区荣海二路以东、锦安路以北	44662	城镇住宅用地	40195.8	>1.0且≤2.7	≤20%	≥35%	70	108528.66	3417	370842431	3929	426409105	74168487	品质级	4466.2	12058.74	城镇住宅用地	
5	QDCYP-2022-9-5	城阳区河套街道安和路以东、正阳路以南、玉海路以北	23052	城镇住宅用地	20762.71	>1.0且≤2.2	≤30%	≥30%	70	45677.96	3025	138175829	3478	158867944	27635166	舒适级	2289.29	5036.44	城镇住宅用地	

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.本次拍卖的地块,出让的城镇住宅用地、配建租赁型人才住房的城镇住宅用地和配建幼儿园的教育用地同时供应。拍卖成交后,同时将配建租赁型人才住房的城镇住宅用地划拨给竞得人,租赁型人才住房按照《关于加强人才住房建设和管理的实施意见》(青政发〔2020〕2号)实行配租。同时将配建幼儿园的教育用地划拨给竞得人,幼儿园由竞得人统一建设,建成后按青岛市城阳区教育和体育局有关规定统一移交(具体要求见《关于城阳居住区配套幼儿园建设、移交的要求》)。

4.1号地块竞得人须于网上竞拍结束后3个工作日内与城阳区城阳街道办事处签订《项目投资协议书》。竞得人或其全资子公司需自持该地块内所有商业、办公房屋,自持年限不低于20年。2号地块竞得人须于网上竞拍结束后3个工作日内与城阳区城阳街道办事处签订《项目投资协议书》。竞得人或其全资子公司需自持该地块内所有商业、办公房屋,自持年限不低于20年。协议具体内容请登录城阳政务网→政府信息公开→政府部门及街道→城阳街道办事处→业务分类信息公开→土地利用专栏查看,联系人:邵先生,联系电话:13361283027。

5.本次出让地块装配式建筑占比不低于50%,且符合山东省《装配式建筑评价标准》(DB37/T5127-2018)规定,具体比例以住建部门最终批准的方案为准。其中租赁型人才住房全面实施装配式建造。

6.本次出让住宅地块内配建的养老服务设施用房由竞得人根据青岛市《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,建设并无偿移交城阳区民政部门。

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。

1、2、5号地块只接受单独申请,不接受联合申请。其余地块既可单独申请,也可联合申请。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。

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,应按照国家交易系统提示,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3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部门委托会计师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》。同时竞得人须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。

本次拍卖的地块设最高限价,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。网上土地竞价达到最高限价,网上土地竞价中止,住宅用地转为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1日内提交《高品质商品住宅建设承诺书》。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竞得人(暂定)。若计分相同,采用摇号方式确定竞得人(暂定)(详见《网上拍卖出让文件》)。“竞高品质商品住宅建设”环节由公证人员进行现场公证。

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2022年8月26日至2022年9月14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2022年8月26日至9月14日9时至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,提交竞买资料并缴纳竞买保证金。竞买保证金的到账截止时间为2022年9月14日16时,竞买保证金的缴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,选择填报《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缴纳竞买保证金后,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:2022年9月15日下午2:00。

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号城阳市民中心1楼40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。1号地块缴纳耕地开垦费422.505万元,2号地块缴纳耕地开垦费638.46万元,5号地块缴纳耕地开垦费330.7785万元。(上述税费需向有关部门另行缴纳)

(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:姜勇 王晓娟 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

2022年8月24日