

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

青自然资规告字[2023]8号

经青岛市人民政府批准,青岛市自然资源和规划局决定以网上拍卖方式出让2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

序号	地块编号	土地位置	土地总面积(m ²)	规划建筑总面积(m ²)	出让土地部分											划拨土地部分			
					土地用途	土地面积(m ²)	规划指标要求			出让年限(年)	规划建筑面积(m ²)	竞买保证金(万元)	拍卖起始价(楼面地价)(元/m ²)	最高限价(楼面地价)(元/m ²)	起始总价(万元)	最高限价总价(万元)	土地面积(m ²)	土地用途	规划建筑面积(m ²)
							容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)										
1	338-319-370203-005-001-GB00026	市北区傍海中路以西、规划11号路以南	11863.5	34404.15	城镇住宅用地	11863.5	≤2.9	≤30	≥30	70	34404.15	6172.1046	8970	10315	30860.5226	35487.8807	/	/	/
2	366-342-370213-010-007-GB00061W000000000	李沧区唐山路以南、文昌路以东	17045	22158.5	城镇住宅用地	17045	≤1.3	≤25	≥35	70	22158.5	9439.5210	8520	9798	18879.0420	21710.8983	/	/	/

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。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上表中出让土地部分规划建设面积的乘积。

备注:
(一)地块一周边公服配套的规划和建设情况
1、道路:地块东侧为现状傍海中路,北侧为规划路。
2、教育:地块南侧有梧桐苑规划幼儿园,西侧有现状青岛滨海学校,东南侧有湖清路以北、万安三路以南规划小学。
3、配套:地块南侧梧桐苑配建社区体育中心、社区综合性文化服务中心、社区卫生服务站、老年服务站、公交首末站。
4、周边小区:地块周边梧桐苑、云上观海为在建小区,瑞海景园为已建成小区。

(二)地块二周边公服配套的规划和建设情况
1、道路:西侧文昌路正常通行,北侧唐山路正在打通,东南侧毗邻南岭怀念堂。
2、教育:西南侧规划九年一贯制学校,30班初中,24班小学。
3、医疗:西南侧规划社区卫生服务中心一处;210床街办级养老院一处。

4、周边小区情况:西侧海信·南岭风情,北侧中南林樾。

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参加同一宗地的竞买,具体资格要求详见《出让须知》。本次拍卖出让地块,竞买人均可以单独申请竞买,也可以联合申请竞买。

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,但竞买报价达到或超过最高限价的除外。

四、本次拍卖出让的详细资料和相关要求,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。竞买人可登录网上交易系统查询。

竞买人可于2023年6月26日至2023年7月21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6月26日9时30分至2023年7月21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7月21日16时。

竞买人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。

六、本次国有建设用地使用权网上拍卖开始时间:2023年7月24日9时30分。

七、其他需要公告的事项

(一)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)的办理程序和申请材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)竞买人可根据需要,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,出让人将在《青岛日报》、青岛市公共资源交易电子服务系统、青岛市自然资源和规划局官网等相关媒体发布补充公告,届时以补充公告为准。

(五)本次拍卖出让地块均设置最高限价,当地块的最高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)建设和摇号环节(详见《拍卖出让文件》)。

(六)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》),同意协助自然资源和规划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。

(八)同一宗地中包含两种及两种以上规划用途的地块(居住用地视为单一用途),在签订土地出让合同时明确各用途出让总价款,各用途出让总价=各用途评估总价×(总成交价/总评估价)。

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业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》)说明竞买保证金及竞得土地后需支付的全部购地资金来源;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全部购地资金来源的审计报告,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全部购地资金审查。

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)竞买人请按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参加同一宗地的竞买,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。

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〕8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												
				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
						容积率	建筑密度	绿地率								
1	QD202302CY01	城阳区城阳街道崇阳路北、春城 路东	23824	城镇住宅用地	23824	>1.0且 ≤1.8	≤25%	≥35%	70	42883.2	5780	247864896	6647	285044630	49572980	舒适级

项目周边配套情况
1、道路:地块东侧为阜城路,西侧为春城路,北侧为和阳路,南侧为崇阳路。
2、教育:地块西侧为第三实验小学,东南侧有城阳第四中学、规划24班小学,西南侧有北疃幼儿园。
3、医疗:地块西侧为青岛市城阳人民医院。
4、周边小区及配套:地块东侧为正阳公馆,北侧为小北曲社区,南侧为清华园,北侧为鲁邦国际风情街、水悦城、家佳源、西南侧为城阳宝龙广场。

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、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《小区配套公共服务设施建设移交协议书》。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。

4、本次出让地块装配式建筑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》。

5、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政府部门。

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。

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业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相关部門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相关要求,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6月21日至2023年7月17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6月25日9时至7月17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7月17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

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:

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;
4、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

青岛市政务服务和公共资源交易中心(报名咨询):0532-66209815

青岛市自然资源和规划局(宗地咨询):0532-58663978

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

青岛市自然资源和规划局
2023年6月21日

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7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。(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 兰晓妮 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6月21日