

# 温州市区国有建设用地使用权挂牌出让须知

## 温州市核心片区桃花岛单元 T03-03 地块

根据国家有关法律、法规以及《招标采购挂牌出让国有建设用地使用权规定》、《招标采购挂牌出让国有土地使用权规范》、《浙江省国有建设用地使用权出让网上交易规则》等有关规定，经温州市人民政府（委托鹿城区人民政府）批准，温州市自然资源和规划局决定以挂牌方式出让温州市核心片区桃花岛单元 T03-03 地块的国有建设用地使用权。

一、本次国有建设用地使用权挂牌出让的出让人为温州市自然资源和规划局（由鹿城分局承办），并与温州市政务服务管理中心（以下简称“中心”）共同组织实施。

二、本次国有建设用地使用权挂牌出让遵循公开、公平、公正和诚实信用原则。

### 三、出让地块的基本情况

（一）地块位置：鹿城区滨江街道。

（二）地块范围：具体位置和四至范围按温州东纬测绘信息有限公司土地供地勘测定界报告（编号 G-2024-017）所示。

（三）土地面积：出让用地面积 50687.91 平方米。

（四）土地用途：城镇住宅用地兼容零售商业用地、餐饮用地、商务金融用地、娱乐用地。

（五）土地使用权出让年期：城镇住宅用地 70 年，零

售商业用地、餐饮用地、商务金融用地、娱乐用地 40 年。

（六）土地开发程度：现状。

各报名单位若有意参加上述地块挂牌竞投的，应自行到地块现场进行踏勘，了解本次出让地块的基本现状，并对出让人按前款规定提供土地没有异议，否则，不得参加挂牌。

四、地块的规划条件与具体利用要求等

（一）规划用地性质： R2（二类居住用地）兼容 B11（零售商业用地）、B13（餐饮用地）、B2（商务用地）、B3（娱乐康体用地）。

（二）土地利用指标：

地块容积率 2.1-2.9，地块住宅和兼容的商服建筑面积之和 $\leq 106444$ 平方米，兼容建筑面积 $\leq 44098$ 平方米且 $\geq 25000$ 平方米（其中商务金融建筑面积 $\geq 19000$ 平方米），建筑密度 $\leq 35\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，建筑高度 $\leq 100$ 米。

具体地块规划指标以温州市自然资源和规划局出具的《规划条件》为准。

（三）土地使用标准

1. 经温州市人民政府同意，本地块以《规划要点》进行挂牌，在地块公告期内由出让人提供《规划条件》，发布补充公告；签订《国有建设用地使用权出让合同》时，《规划条件》作为合同附件，竞买申请人需知晓此情况且无异议，如有异议不得参与挂牌。具体地块规划指标以温州市自然资

源和规划局出具的规划条件为准。

2. 竞得人必须严格按照温州市自然资源和规划局出具的《规划条件》进行开发建设，不得超过《规划条件》规定的指标。

3. 关于地块转让要求。该地块商业、商务金融用途分别办理不动产权证。地块商业、商务金融建筑面积可分割转让，最小分割单元不得小于 300 平方米。地块不得建设公寓式酒店、公寓式办公等“类住宅”项目。

4. 关于高品质住宅要求。

(1) 地块停车配建按地上和地下空间有实际使用功能且有停车需求的建筑面积计算。

(2) 按未来社区要求，可设置住宅空中花园绿化阳台、小区景观亭廊以及开放式风雨连廊。每套住宅的空中花园绿化阳台宜适度集中布置，水平投影面积不超过该套住宅套内建筑面积（不含阳台、飘窗）的 20%，进深应不大于 2.4 米，其绿化部分不小于空中花园面积的 50%（应在平面图中明确标识），覆土厚度不小于 0.3 米，满足上述要求时该空中花园绿化阳台不计入住宅建筑面积和容积率。

小区景观绿化亭廊、开放式风雨连廊等公共开敞空间不计入容积率。

(3) 套型面积大于 140 平方米的复式住宅，其客厅、起居室挑空部分层高大于 4.2 米且不大于 6.4 米时，且水平

投影面积不大于 30 平方米的，单倍计算建筑面积。

(4) 住宅层高不小于 3.15 米，楼板的厚度不小于 0.15 米，并实施楼板一体化浇筑。

(5) 住宅建筑高度限高 80 米。小于等于 24 米的，建筑连续面宽不大于 70 米；大于 24 米且小于 80 米的，建筑连续面宽不大于 60 米。

(6) 住宅建筑布置应体现因地制宜，充分考虑与周边地块的风貌协调，体现温州山水特色和城市品质，建筑高度应高低错落。

(四) 地块结建的地下空间首先要确保和满足人防等公建配套设施建设的需要。地块地下空间使用权类型为出让，另行缴纳地下部分出让金后由竞得人取得使用权。

1. 单列建筑面积指标的地下建筑。地下室、半地下室的建筑面积按建筑工程实际建筑面积计算，除作为车库及消防、人防等配套设备用房外，其余功能建筑面积另行单列建筑面积指标。

2. ①非人防车库（位）。地块非人防车库（位）按规定另行缴纳地价款后，可由竞得人销售或出租。住宅附属的地下首层非人防车库（位）及其服务的专用疏散空间（含地下室通道、坡道）等楼面地价 963 元/平方米，商服附属的地下首层非人防车库（位）及其服务的专用疏散空间（含地下室通道、坡道）等楼面地价 553 元/平方米，地下二层

楼面地价按地下首层的 50% 执行，地下三层以下（含三层）免收出让金。②地下空间用于商业、办公、娱乐、仓储、医疗、体育等用途（不可分割转让，可整体转让），以及为其配备的专用疏散空间和配套用房等，单列建筑面积指标的，地下首层部分出让金确定为 745 元/平方米，地下二层楼面地价按地下首层的 50% 执行，地下三层以下（含三层）免收出让金。③地下空间除用于上述用途外，不再另行收取出让金。

3. 地下空间地价款的具体缴纳方式。地下空间可建规模和出让价款金额按工程规划许可所附总平面图确定的地下建筑经济指标核算，并在建设工程许可阶段签订出让补充合同，签订后同步核发《建设工程规划许可证》。地下空间出让价款在补充合同签订后 1 个月内缴清。

4. 该地块依法结建的人防独立区域及独享的口部建筑面积移交根据温政办[2021]71 号文件执行。

（五）本地块竣工建筑面积及地块内各使用功能的建筑面积地价款，按规划核定的计入容积率的建筑面积指标结算。项目竣工后实测建筑面积超出规划许可指标的，按温政办〔2010〕45 号文执行。

（六）动工及竣工时间：地块自提供土地之日起 12 个月内动工、提供土地之日起 48 个月内竣工。竞得人未能按照约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的，每延期

一日，应支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额0.5%的违约金，出让人有权要求竞得人继续履约。竞得人未能按照约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日，应支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额0.5%的违约金。

（七）期限届满：土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回不动产权证书，并依照规定办理不动产产权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回，地上建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人收回并根据收回时的残余价值，给予土地使用者相应补偿。

#### （八）建筑品质要求

1. 建造模式：该地块有关绿色建筑相关要求按照《规划条件》执行，《规划条件》未明确的内容按《温州市绿色建筑专项规划（2022-2030年）》执行。竞得人可自主选择是否全装修销售，如实施全装修销售的，按照《关于进一步加强全装修商品住宅开发建设管理的通知》（温住建发〔2020〕226号）、《温州市住建局关于做好我市住宅全装修相关政策实施工作的通知》（温住建发〔2021〕146号文件）执行。

2. 该地块要严格执行温州地区高层居住建筑设计细则。地块项目建设必须实行施工总承包责任制，地块上的所有施工内容实行总承包，不得分包（包括桩基、铝合金门

窗、外立面、装饰装修、附属工程、安装工程等），由地块竞得人自行提供的材料、设备均需记入施工合同价格。

3. 造价标准：该地块住宅建筑外立面（不含门窗）造价不低于 1500 元/平方米，住宅外立面门窗造价不低于 1500 元/平方米。商业、商务金融建筑外立面采用玻璃幕墙造价不低于 2500 元/平方米。商业建筑外立面采用非玻璃幕墙造价不低于 1000 元/平方米。商务金融建筑外立面采用非玻璃幕墙造价不低于 1200 元/平方米。室外景观工程（不含架空层）平均造价不低于 1200 元/平方米。公共部位室内装修（按建筑面积）平均造价不低于 2400 元/平方米。住宅的夜景亮化（外立面面积）建设标准不低于 100 元/平方米，商业、商务金融建筑的夜景亮化建设标准不低于 200 元/平方米。工程造价按现行有关工程预算定额为计价依据进行计算，且分项工程造价标准不低于《温州市重点区域项目建设品质提升导则》（试行版）相关要求，工程量按现行计价规则进行计算。

4. 地块最终建筑方案须经温州市国土空间规划委员会审定。

5. 该地块在设计、施工及运维阶段须根据温州市《关于推进建筑信息模型（BIM）技术应用的实施意见》的要求应用 BIM 技术，BIM 技术应用点应满足《浙江省建筑信息模型（BIM）技术应用导则》要求，深度应达到浙江省《建筑信

息模型（BIM）应用统一标准》（DB33/T115402018）的三级深度要求。该地块设计阶段应满足温州市施工图二三维联合审查规定的要求，竣工交付时需移交 BIM 竣工模型用于运维。BIM 技术应用所需费用计入工程建设成本并单独计列，取费依据可按照《温州市建筑信息模型（BIM）技术推广应用费用计价参考依据（试行）》（温住建发〔2023〕12号）执行。

本地块建筑品质要求相关内容，按照《温州市核心片区桃花岛单元 T03-03 地块项目建设管理合同》执行，由区建美办在项目方案设计时予以把关，后续履约、组织认定、监管、验收由鹿城区政府把关（建筑品质相关要求可咨询鹿城区住建局，电话：88320281；《温州市核心片区桃花岛单元 T03-03 地块项目建设管理合同》由温州市城市建设发展集团有限公司负责解释，电话：88136138）。

#### （九）其他要求

1. 数字化信息管理要求。为今后实现统一的社区数字化信息管理，地块受让人须做好相应物理空间的预留，以便实现未来的社区规划设计、建设施工、运营管理全生命周期智慧管理。地块受让人须建立完善的社区消防、安保等预警预防体系及应急机制；构建无盲区安全防护网，运用数字身份识别管理；建立智慧停车系统，统一接入温州智慧停车生态云平台；建立完备的智慧楼宇系统，并预留后期接入政府统一数字平台端口。地块按相关规定实施节能双碳需求。



2. 关于代建要求。该地块外公园绿地(T03-04 地块 16977 平方米、T03-05 地块 7116 平方米和 T03-07 地块 3216 平方米)用地面积共计 27309 平方米(最终均以勘测定界报告为准)以及 T03-04 地块与 T02-16-01 地块设置的立体过街通道,由地块受让人负责代建,代建工程总造价按工程施工图预算总价下浮 12%执行且地上单位造价不得低于 600 元/平方米。代建项目须另行办理立项、划拨等手续,由地块受让人自行发包施工,由地块受让人自行发包施工,T03-05 地块和 T03-07 地块要求不得晚于该地块项目竣工时间,T03-04 地块、T03-04 地块与 T02-16-01 地块设置的立体过街通道等两个代建项目建设时间以市城发集团根据住建部门确定的地块内临时管线及泵房拆除时间起算,且建设期限及竣工时间由市城发集团与地块受让人另行约定。项目业主按照有关规定办理工程价款结算,项目主管部门会同财政部门加强对工程价款结算的监督。代建项目的方案设计、价款支付、违约责任、履约监管、验收移交等纳入《温州市核心片区桃花岛单元 T03-03 地块项目建设管理合同》。

以上相关事项具体按照《温州市核心片区桃花岛单元 T03-03 地块项目建设管理合同》执行。

根据《浙江省地质灾害防治条例》的规定,竞得人承担地质灾害防治义务。项目如需要单独进行地质灾害危险性评估的,竞得人应委托具有灾评资质的单位进行建设项目灾

评，并应自觉落实地质灾害防治措施。

（十）关于地块及周边设施保护要求。

地块红线外东侧现有瓯江路，竞得人实施时须做好基坑支护及监测工作，加强地下室支护，保证其不因地下室开挖而造成破坏或损害其地下埋设管线。竞得人须对建设范围内、周边项目及其附属设施加强保护。若引起破坏，竞得人须按市城发集团要求无条件原状复原。

## 五、竞买资格及要求

（一）中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织，均可申请参加竞买，但法律法规对申请人另有限制的除外。申请人可单独申请，也可以联合申请。若由两人以上联合参加竞买的，网上报名过程中，需提交联合竞买申请书，并委托其中一家（联合竞买发起人）进行报价，且应当按要求如实填报联合竞买各方的相关信息和出资比例。

（二）竞买人如为自然人、其他组织，竞得后应当按规定设立由竞买人全额出资的独立法人资格公司，并以新设立的独立法人资格全资公司与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》或《国有建设用地使用权出让合同补充协议》。

（三）竞买人竞得土地后，拟成立新公司进行开发的，仅限成立一家新公司对地块进行开发建设，并在网上报名时于拟成立新公司申请书中明确。

1. 单独申请竞买的，新公司须为竞买人全额出资的独立

法人资格公司。

2. 联合申请竞买的，新公司须按联合竞买协议约定的联合各方出资比例成立的独立法人资格公司。

（四）出让人可根据挂牌出让结果，先与竞得人签订《国有建设用地使用权出让合同》，在竞得人按要求办理完新公司注册登记手续并提供由市场监管行政主管部门确认的《公司登记基本情况》后，再与新公司签订《国有建设用地使用权出让合同补充协议》，《国有建设用地使用权出让合同补充协议》应当在出让合同签订后 30 天内签订；也可直接与竞得人成立的新公司签订《国有建设用地使用权出让合同》，对本地块进行开发。

## 六、挂牌出让程序

（一）信息发布：出让人在浙江省自然资源智慧交易服务平台发布国有建设用地使用权出让公告。

（二）竞买申请：竞买申请人在浙江省自然资源智慧交易服务平台注册报名，缴纳竞买保证金。

（三）竞买报价：竞买人在浙江省自然资源智慧交易服务平台提交竞买报价。

（四）成交确认：出让人根据《挂牌出让文件》、《浙江省国有建设用地使用权网上交易规则》和竞价结果确定竞得入选人和成交价格。经审查通过后，签订《温州市国有建设用地使用权出让成交确认书》。

（五）签订合同：出让人与竞得人签订《国有建设用地使用权出让合同》。

（六）结果公布：出让人在浙江省自然资源智慧交易服务平台公布国有建设用地使用权出让结果。

## 七、竞买申请和资格获取有关事项

### （一）办理数字证书

本次国有建设用地使用权出让在浙江省自然资源智慧交易服务平台进行，竞买申请人需办理数字证书（CA 认证），具体办理流程详见交易平台提供的操作手册、操作指南。联合申请竞买的，联合竞买各方均须办理数字证书。数字证书有效期为一年。已持有数字证书的竞买申请人，无需重新办理；如数字证书过期的，需办理延期手续。

申请办理数字证书（CA 认证）网址：  
<https://www.zjzrzyjy.com/portalBrowse/certificate-guide>

### （二）竞买申请

通过资格初审的申请人可于 2024 年 7 月 12 日 9 时 00 分至 2024 年 7 月 19 日 17 时 00 分，凭数字证书，登录浙江省自然资源智慧交易服务平台，按系统提示提交竞买申请，具体步骤如下：

1. 登录浙江省自然资源智慧交易服务平台主页；
2. 点击通过行政区选择，进入温州市（本级）交易大厅；

3. 点击欲申购地块项目下的“竞买申请”按钮后，按系统提示逐步进行竞买申请，向系统提交竞买申请书；

4. 申请人向系统提交竞买声明书，系统进入缴纳竞买保证金页面，竞买人必须选择相应的银行缴纳竞买保证金，申请人打印缴纳保证金通知单。

申请人对填写的所有信息的真实性、完整性和合法性负责。竞买申请一经提交，即视为对出让公告、交易规则、出让须知、地块信息、地块现状、规划条件以及其他所有相关文件和可能存在的风险提示等均无异议并完全接受，否则，不得参加拍卖。

### （三）交纳竞买保证金

申请人在 2024 年 7 月 19 日 17 时 00 分前（以银行实际到账时间为准）按《交纳竞买保证金通知单》要求将竞买保证金人民币 20200 万元交纳到指定账户。

保证金由竞买人缴交，其他人不得代交。

竞得人的 20200 万元保证金即转为受让地块的定金。中心在挂牌出让结束后两个工作日内退回其他竞买人的竞买保证金，保证金不计息。其他竞买人应自行至中心办理保证金退回手续。

### （四）获取竞买资格

竞买申请人按时、足额缴纳竞买保证金后，系统自动生成《竞买通知书》，通知竞买申请人可参与该地块的竞买，

成为竞买人。

## 八、本次网上挂牌竞价主要事项

### （一）网上挂牌时间

挂牌时间不少于 10 日。具体为 2024 年 7 月 12 日 9 时 00 分至 2024 年 7 月 22 日 9 时 00 分。

挂牌期间接受竞买人网上报价。

至 2024 年 7 月 22 日 9 时 00 分，若有至少一名竞买人申请要求进入限时竞价环节的，将进行限时竞价。

### （二）宗地的挂牌起始价、增价幅度如下：

本地块起始价为人民币 101000 万元，竞拍的增价幅度为每次 500 万元或其整数倍。

本地块挂牌起始价和成交价均不包括市政基础设施配套费和其它需缴纳的邮电、消防等零星配套费，竞得人应按规定另行向有关部门缴纳。

### （三）报价方式

本次挂牌采用挂牌报价、限时竞价方式进行。在报价期限内，竞买人在满足报价条件下可多次进行报价并以价高者得为原则确定竞得人。

### （四）网上竞价规则

竞买人通过网上交易系统进行报价，竞买人登录到网上交易系统后，进入到挂牌出价界面，按系统提示进行报价。网上交易系统对符合规定的报价予以接受，并即时公布。竞

买人的报价，一经提交并经网上交易系统服务器记录，不得修改或者撤回。

（五）竞买人报价有下列情形之一的，为无效报价：

1. 报价因竞买人系统故障未在网上挂牌期限内报价的；
2. 报价因竞买人网络故障未在网上挂牌报价期限内收到的；
3. 报价不符合报价规定的；
4. 报价不符合《挂牌出让文件》规定的其他情形。

（六）网上挂牌截止与成交结果确认

#### 1. 网上挂牌截止

挂牌报价截止时间由系统自动确定。在公告规定的挂牌截止时间前 4 分钟，系统将最高有效报价进行提示。挂牌报价截止，无竞买人报价的，挂牌结束，挂牌不成交。

挂牌截止时，有一个或者一个以上的竞买人报价的，网上交易系统提示竞买人是否参与限时竞价，提示时间为 10 分钟。无竞买人选择参与限时竞价的，挂牌结束。有竞买人选择参与限时竞价的，系统进入限时竞价阶段，所有竞买人均可参与限时竞价。

限时竞价：交易系统以 4 分钟为竞价时限，如在 4 分钟倒计时内有新的报价，交易系统即从接受新的报价起重新计时。每次 4 分钟倒计时的最后 1 分钟内，交易系统自动出现限时竞价即将截止的提示。4 分钟倒计时截止，无竞买人报

价，交易系统不再接受新的报价，挂牌结束，并显示最高报价。

## 2. 结果确认

网上挂牌按下列规则确认成交结果：

(1) 在挂牌报价和限时竞价期限内只有一个竞买人报价，且报价不低于起始价，并符合其他条件的，该竞买人为竞得入选人；

(2) 在挂牌报价和限时竞价期限内有两个或者两个以上的竞买人报价的，出价最高者为竞得入选人，但报价低于起始价者除外；

(3) 在挂牌报价和限时竞价期限内无应价者或者竞买人的报价均低于起始价或均不符合其他条件的，挂牌不成交。

出价最高者，指价格最高者。

## 3. 竞买结果的送达

网上挂牌竞买结果通过互联网送达。成交后，系统自动发送《竞得入选人通知书》至竞得入选人在网上交易系统内的个人文档，竞得入选人通过网上交易系统“我的文档”接收、查阅、打印《竞得入选人通知书》。

## 九、竞得入选人资格审核

(一) 本次国有建设用地使用权网上挂牌出让采取资格后审方式，即先竞买，后审查资格。申请人应认真、全面、



系统阅读《挂牌出让文件》、《浙江省国有建设用地使用权网上交易规则》，对上述内容作充分了解，并完全理解竞买人资格条件要求。

（二）竞得入选人须在网上交易结束后1个工作日内将资格审核所需资料原件扫描件发送至出让人指定的邮箱（邮箱账号：wzsgtzy@163.com）。竞得入选人应当在网上交易结束后5个工作日内携带公章，并持从网上下载打印的《竞得入选人通知书》、《竞买通知书》和下列资料到交易中心（市民中心A幢4楼454土地网上交易大厅）接受资格审核。**材料需一式三份，加盖单位公章。**

1. 法人申请的，应提交下列文件：

（1）从网上下载打印的《竞买申请书》、《竞买声明书》（须加盖法人章）；

（2）法人单位有效证明文件（如：企业法人营业执照副本或者事业单位登记证书）的原件及复印件；

（3）法定代表人的有效身份证明文件（如身份证、护照等）的原件及复印件；

（4）竞得入选人委托他人办理的，应提交经公证的授权委托书原件及委托代理人的有效身份证、护照等文件（原件及复印件）；

（5）竞得入选人需成立项目公司进行开发的，从网上下载打印《拟成立新公司申请书》（须加盖法人章）；

(6) 挂牌文件规定需要提交的其他文件。

2. 自然人申请的，应提交下列文件：

(1) 从网上下载打印的《竞买申请书》、《竞买声明书》（须自然人签名）；

(2) 竞得入选人的有效身份证明文件（如身份证、护照等）的原件及复印件；

(3) 竞得入选人委托他人办理的，应提交经公证的授权委托书原件及委托代理人的身份证、护照等文件（原件及复印件）；

(4) 竞得入选人需成立项目公司进行开发的，从网上下载打印《拟成立新公司申请书》（须自然人签名）；

(5) 挂牌文件规定需要提交的其他文件。

3. 其他组织申请的，应提交下列文件：

(1) 从网上下载打印的《竞买申请书》、《竞买声明书》（须加盖组织公章）；

(2) 表明该组织合法存在的文件或有效证明（原件及复印件）；

(3) 表明该组织负责人身份的有效证明文件（原件及复印件）；

(4) 竞得入选人委托他人办理的，应提交经公证的授权委托书原件及委托代理人的身份证、护照等文件（原件及复印件）；

(5) 竞得入选人需成立项目公司进行开发建设的，从网上下载打印《拟成立新公司申请书》（须加盖组织公章）；

(6) 挂牌文件规定需要提交的其他文件。

4. 境外申请人申请的，应提交下列文件：

(1) 从网上下载打印的《竞买申请书》、《竞买声明书》（须加盖法人章、组织公章或自然人签名）；

(2) 境外法人、自然人、其他组织的有效身份证明等文件（原件及复印件）；

(3) 竞得入选人委托他人办理的，应提交经公证的授权委托书原件及委托代理人的身份证、护照等文件（原件及复印件）；

(4) 竞得入选人需成立项目公司进行开发建设的，从网上下载打印《拟成立新公司申请书》（须加盖法人章、组织公章或自然人签名）；

(5) 挂牌文件规定需要提交的其他文件。

上述文件中，使用其他语言填写的必须附中文译本，所有文件的解释以中文译本为准。

5. 联合申请的，应提交下列文件：

(1) 从网上下载打印的《竞买申请书》、《竞买声明书》；

(2) 联合申请各方有效身份证明等文件（原件及复印件）；

(3) 联合竞投协议，协议要规定联合各方的权利、义务，包括联合各方的出资比例，并明确竞买文件签署人和签订《国有建设用地使用权出让合同》时的受让人；

(4) 竞得入选人委托他人办理的，应提交经公证的授权委托书原件及委托代理人的身份证、护照等文件（原件及复印件）；

(5) 竞得入选人需成立项目公司进行开发的，从网上下载打印《拟成立新公司申请书》；

(6) 挂牌文件规定需要提交的其他文件；

(7) 联合竞买的，联合各方均须分别在《竞买申请书》、《竞买声明书》、《拟成立新公司申请书》上加盖单位公章（自然人签名）。

竞得入选人对提交的所有资料的真实性和合法性负责。

通过审核后，竞得入选人即为本地块的竞得人，竞得人须当场签订《温州市国有建设用地使用权出让成交确认书》。竞得入选人未通过资格审核的，竞价结果无效，竞买保证金不予退还。

十、《国有建设用地使用权出让合同》签订及地价款缴纳方式

(一) 竞得人应自成交确认之日起5个工作日与温州市滨江建设投资有限公司签订《温州市核心片区桃花岛单元T03-03地块项目建设管理合同》，凭已签订项目建设管理合

同联系单自土地成交之日起 10 个工作日内与温州市自然资源和规划局签订《国有建设用地使用权出让合同》，并同时按现状土地条件完成土地使用权整体移交手续。竞得人须在《国有建设用地使用权出让合同》签订后 10 天内与区住建局签订《建设项目质量安全监管协议书》。竞得不按本条规定时间签订合同的，视同放弃竞得权，出让人有权取消其竞得人资格，撤销土地出让成交确认书，定金不予退还，且竞得人应承担本次挂牌出让活动所支出的全部费用及由此造成的相应损失。

（二）竞得人在签订《温州市国有建设用地土地使用权出让成交确认书》之日起 1 个月（若缴款截止日为法定节假日或休息天的，则延长至法定节假日或休息天后第一个工作日）内支付竞得价款的 50%（含定金），12 个月内全额缴清剩余价款。竞得不按本条规定时间缴纳出让价款的，将按照《国有建设用地使用权出让合同》约定追究违约责任。

竞得人应在缴费期限前在电子税务局或者前往鹿城区税务局办税服务厅办理申报及缴费业务（业务咨询：温州市鹿城区税务局第二税务所，联系电话：88661050/88912366）届时不再通知。

## 十一、注意事项

（一）浙江省自然资源智慧交易服务平台凭（CA）数字证书、用户名和密码进行身份认证。竞买申请人、竞买人应

当防范网络风险，保护个人电脑操作系统的安全，并妥善保管（CA）数字证书和密码。因竞买申请人、竞买人个人电脑操作系统被侵入或其他自身原因导致（CA）数字证书遗失、密码泄漏或被他人冒用、盗用的法律后果等造成的损失，由竞买申请人、竞买人自行承担。

（二）申请人对挂牌出让文件有疑问的，可在挂牌活动开始前向中心或出让人咨询。

（三）受让人应当按照合同约定，按时支付国有建设用地使用权出让价款。受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的，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。

（四）有下列情形之一的，温州市自然资源和规划局可在网上挂牌开始前和网上挂牌交易期间中止或终止网上挂牌活动，并通知竞买申请人、竞买人：

1. 竞买人串通损害国家利益、社会利益或他人合法权益的；
2. 挂牌工作人员私下接触竞买人，足以影响网上挂牌出让活动公正性的；
3. 因宗地使用条件变更导致宗地价格发生重大变动等需重新报批出让方案的；

4. 因不可抗力、网络入侵等非可控因素导致网上交易系统不能正常运行的；

5. 其他应当中止或终止挂牌活动的情形。

上述中止事项消除后，可恢复网上挂牌出让活动。

因竞买申请人、竞买人计算机系统遭遇网络堵塞、病毒入侵、软硬件故障等导致竞买申请人、竞买人不能正常登录网上交易系统申请、报价、竞价的，后果由竞买申请人、竞买人自行承担，网上挂牌出让活动不中止，也不终止。

（五）竞价结果无效及违约认定。

1. 竞得入选人（竞得人）有下列行为之一的，竞价结果无效，竞买保证金不予退还，造成损失的，应当依法承担赔偿责任：

（1）提供虚假信息或隐瞒事实的；

（2）采取行贿、恶意串通等非法手段竞得的；

（3）其他违法违规竞买行为。

竞买人在网上交易活动中实施的行为所产生的法律后果，由竞买人自行承担。

2. 竞得人有下列行为之一的，视为违约，出让人有权取消其竞得人资格，竞买保证金不予退还：

（1）竞得人逾期或拒绝签订《温州市国有建设用地使用权出让成交确认书》的；

（2）竞得人逾期或拒绝签订《温州市核心片区桃花岛

单元 T03-03 地块项目建设管理合同》的；

(3) 竞得人逾期或拒绝签订《国有建设用地使用权出让合同》的。

(六) 竞买申请人、竞买人在浙江省自然资源智慧交易服务平台实施的所有行为，均被系统服务器自动记录，视为其自身真实或经合法授权的行为。竞买申请人、竞买人在网上挂牌出让活动中实施的任何行为所产生的法律后果，均由其自行承担。

(七) 根据《中华人民共和国契税暂行条例》规定，土地使用权出让应缴纳的 3% 契税，由竞得人负担。

(八) 温州市自然资源和规划局对本《须知》的条款有解释权。未尽事宜依照《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》办理。

温州市自然资源和规划局

2024 年 5 月 31 日