

温州市区国有建设用地使用权挂牌出让须知

温州市七都岛老涂一期地块

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七都岛老涂一期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：鹿城区七都街道。

（二）地块范围：具体位置和四至范围按温州市勘察测绘研究院有限公司土地供地勘测定界报告（编号 G2023-185）所示。

（三）土地面积：150210.78 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。

（五）土地使用权出让年期：城镇住宅用地土地使用权出让年限为 70 年，零售商业用地、餐饮用地土地使用权出让年限为 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）。

（二）土地利用规划指标：

地上总建筑面积 \leq 157720 平方米，兼容用途建筑面积 \leq 47315 平方米，住宅地下其他功能用房的建筑面积 \leq 60000 平方米。其中：03-B-14 地块地上总建筑面积 \leq 77655 平方米，兼容用途建筑面积 \leq 23296 平方米，住宅地下其他功能用房的建筑面积 \leq 31000 平方米；03-B-15 地块地上总建筑面积 \leq 80065 平方米，兼容用途建筑面积 \leq 24019 平方米，住宅地下其他功能用房的建筑面积 \leq 29000 平方米。

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》（[2023]规划条件 02076 号）为准。

（三）土地使用标准

1、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》（[2023]规划条件 02076 号）进行开发建设，不得超过《规划条件》（[2023]规划条件 02076 号）规定的指标。

2、地块需设置的公配设施（不得设置在地下）及其配套车位，详见《规划条件》（[2023]规划条件 02076 号）中公配设施、市政与竖向部分，并在建成后按规定无偿移交给鹿城区政府（儿童游乐场地无需移交）。环网单元建设内容包含土建和设备，不包含出入线。

3、关于低容积率高密度相关要求。

(1) 该地块设计方案时，土地受让人可根据市场对改善型住宅需求的实际情况，对地块容积率下限指标进行优化调低。土地价款不作调整。

(2) 该地块除不能建设别墅外，可设置联排、双拼和合院等建筑布局形式。

(3) 地块方案设计可根据景观需求设置巷道、景观墙和视线遮挡短墙，但不得设置全封闭的庭院围墙，应保持绿地的可达性和通透性。围墙高度不大于 3.5 米，且不计入建筑密度。

(4) 建筑间距：

①低层住宅（建筑高度小于 12 米）最小建筑间距不应小于 10 米，低层住宅建筑与多层住宅（建筑高度小于 24 米）建筑、低层住宅建筑与商办等非住宅建筑（包括独立设置的各类社区配套建筑）间距不小于 12 米。建筑高度小于 5 米的配电房与住宅建筑最小建筑间距不小于 6 米。侧间距满足消防等相关规范要求。

②当南北两幢住宅建筑设计相连接，且其连接部分的实体建筑面宽不小于 4 米时，可不计算建筑间距。

(5) 建筑高度（含住宅） ≤ 36 米，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 28\%$ 。

(6) 地下空间设置住宅其他功能用房与户内电梯时，应内外交通组织和功能分区合理，不得设置功能不明确或不合理空间。设置地下采光井，且突出地坪标高 60cm 以上的，须按其投影面积计入建筑密度。

(7) 住宅地下其他功能用房的土地用途为住宅，须与地上住宅空

间户内连通设置，在不动产登记时与地上住宅部分一并办理不动产登记，计入套内面积，并予以注明地上、地下面积。

(8) 地块低层联排建筑总用地面积与总建设用地面积占比，以及联排建筑基底面积与建筑总基底占比不做限制。

(9) 因地块竖向工程设计及场地景观需要，可对场地标高进行调整提升，提升幅度不超过 3 米。本地块场地标高为不超过黄海高程 8.3 米，同时应做好与相邻道路和相邻地块的标高衔接和过渡。

(10) 住宅地下其他功能用房竣工后实测建筑面积超出规划许可指标的，按住宅地下其他功能用房成交楼面地价补交出让金。超出部分应根据省、市竣工核实管理办法文件执行。

4、关于出入口设置要求。该地块建筑方案的车行出入口除规划条件明确的主出入口方位外，不涉及控规禁开口线，且与周边地块的交通组织不产生冲突的，可根据本地块需求设置车行次入口、消防应急出入口，但出入口方案需征得交管部门的同意。为匹配地块出入口及消防出入问题，该宗地两个子地块间的智联街路段中间标高最高可抬高至 6.5 米黄海高程。

5、关于地块指标及分期办理手续要求。

该地块可按子地块分开办理规划工程许可、施工许可、竣工核实等相关手续，除 03-B-14 需设置的一处建筑面积 $\geq 1200 \text{ m}^2$ 的基层社区级老年服务中心及一处建筑面积 $\geq 75 \text{ m}^2$ 的公厕可统筹布置在 03-B-15 地块内，其余子地块指标不能相互调剂。项目竣工后按子地块进行土地复核，各子地块实测建筑面积超出规划许可指标的，按相关文件执

行。

子地块在全额缴清自身对应的土地出让价款（不含起始总地价 20% 的定金）后，允许先行办理该子地块的不动产首次登记。如受让人不能按时支付剩余子地块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% 向税务部门缴纳违约金，延期付款超过 60 日，仍不能支付剩余子地块国有建设用地使用权出让价款的，出让人有权收回剩余子地块的国有建设用地使用权，且起始总地价 20% 的定金不予退还，出让人并可请求受让人赔偿损失。

6、关于地块转让要求。该地块兼容的零售商业、餐饮建筑面积可分割转让，其中第 3 层及第 3 层以上建筑面积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。

7、关于申请预售许可建筑面积事项。开发企业申请预售许可每一批次最少建筑面积不少于 2 万 m² 且同一批次内的楼栋工程形象进度完成基础达到正负零标准，或采用‘订金制+现房销售模式（结构结顶）’实施商品房销售”。 “订金制+现房销售模式（结构结顶）” 具体内容以住建部门意见为准。

8、代建相关要求。

该地块周边的公园与绿地（温州市七都岛 03-C-24、03-B-28、03-C-19、03-B-16、03-C-18、03-B-17、03-B-18、03-B-23 地块）总用地面积 53499 平方米，市政道路老涂三路（通都西路-龙船河，含过龙船河的桥梁）及老涂一路（智源街-智联街）总用地面积 13619 平方米，秧子湫河（沙洲路-通都西路）河道开挖及驳岸建设、龙船河段（老

涂三路-智联街) 南侧河道开挖及驳岸建设, 河道清淤总面积约 30312 平方米、河道驳岸长度约 1856 米等, 由鹿城区政府负责在 2025 年底前建成投用, 或经鹿城区政府研究后交由地块受让人代建。

如由地块受让人代建, 代建工程总造价按工程施工图预算总价下浮 12% 执行, 且公园与绿地单位造价不得低于 800 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, 并要求与该地块项目同步竣工, 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、验收移交等具体事项按照《温州市七都岛老涂一期地块项目建设管理合同》执行。

(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。子地块地下空间可相互连通, 连通部分不可设置车行及人行以外的其他功能。

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。地下首层非人防车库(位)及为其服务的专用疏散空间(含地下室通道、坡道)等楼面地价 820 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(可分割转让), 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为 944 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地下空间除用于住宅地下其他功能用房及上述用途外，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、人防要求及公共配套设施。考虑到该宗地两个子地块在同一控制性详细规划单元内，该宗地两个子地块的防空地下室可统筹建设在先期启动建设的子地块内，同时建设要求按省现行的防空地下室结建政策及标准执行。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。该地块公配设施移交按相关规定执行。

（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：该地块鼓励实施装配式建筑和光伏、储能、充电一体设计利用。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、该地块建筑层高 ≥ 3.15 米，楼板厚度 ≥ 15 厘米并实施楼板一体化浇筑。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：该地块室外景观工程（不含架空层）平均造价不低于 950 元/平方米。公共部位室内装修（按建筑面积）工程造价不低于 2400 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、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。

5、全屋智能设施：该地块住宅部分全屋网络采用光纤组网（FTTR）；中控网关可采用有线方案（包括家庭综合信息箱、全屋智能主机等）或无线方案（包括独立网关、中控屏、墙面面板等）；软件平台应包括中控网关所装载软件及其所连接的云平台，采用安全、开放的国产操作系统。建筑设计方案应包括上述全屋智能内容。

本地块建筑品质要求相关内容，按照《温州市七都岛老涂一期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（建筑品质具体要求由鹿城区住建局负责解释，电话：88320281）。

（九）其他要求

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。

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，但法律法规对申请人另有限制的除外，均可申请参加竞买。申请人可以单独申请，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。

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的全资公司。

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独立法人资格的公司。

（二）竞买人竞得土地后，拟成立新公司进行开发建设的，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“拟成立新公司页面”中明确。新公司须为竞买人全额出的独立法人资格的全资公司。

（三）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工商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10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》。

（四）竞买人如为自然人、其他组织、温州市鹿城区外注册的企业，竞得后应当按规定在温州市鹿城区设立由竞买人全额出资的独立法人资格的全资公司，并以新设立的独立法人资格的全资公司与出让人签订《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挂牌出让在互联网上进行，需凭数字证书在浙江省自然资源智慧交易服务平台(www.zjzrzyjy.com)申请报名、报价。

竞买申请人应到杭州天谷信息科技有限公司(E签宝)或中国金融认证中心(CFCA)申请办理数字证书，联合竞买各方均需办理数字证书。已持有数字证书的竞买申请人，不需重新办理数字证书；如数字证书过期的，则需到相应平台续期。

杭州天谷信息科技有限公司(E签宝)申请办理数字证书网址：
<http://www.tseal.cn/tcloud/common.xhtml?projId=96>

服务电话：400-0878-198

服务时间：周一至周五 9:00-18:00

地址：杭州市西湖区西斗门路3号天堂软件园D幢19层

中国金融认证中心(CFCA)申请办理数字证书网址：
<https://www.zjzrzyjy.com/caApply/login>

服务电话：010-80864461

服务时间：周一至周五 9:00-17:30

地址：北京市西城区金融大街37号8层

联合竞买各方均需办理数字证书。

(二) 竞买申请

申请人可于2023年11月29日9时00分至2023年12月8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、宗地信息、宗地现状、宗地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，不得参加挂牌。

（三）交纳竞买保证金

申请人在 2023 年 12 月 8 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 49260 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 49260 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2023年11月29日9时00分至2023年12月11日9时00分。

挂牌期间接受竞买人网上报价。

至2023年12月11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246300万元，增价幅度为人民币500万元或其整数倍。其中地上部分出让起始价为238236万元（综合楼面地价15105元/平方米），住宅地下其他功能用房60000平方米出让起始价为8064万元（楼面地价1344元/平方米）。03-B-14地块起始价为120942万元（其中地上116775万元、地下住宅其他功能用房4167万元），03-B-15地块起始价为125358万元（其中地上121460万元、地下住宅其他功能用房3898万元）。

地块竞价产生的溢价部分按各子地块起始价与起始总价的占比进行分摊，同时各子地块地上部分、地下住宅其他功能用房的成交楼面价按各自出让起始楼面价乘以溢价率（即成交总价/出让起始总价）确定。

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建设的，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个工作日内与鹿城区七都街道办事处签订《温州市七都岛老涂一期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》。竞得人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使用权出让成交确认书》之日后2023年12月25日前支付竞得价款的50%（含定金），12个月内全额缴清剩余价款，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。竞得人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《温州市七都岛老涂一期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

2023年11月8日