

国有建设用地使用权挂牌出让须知

第一章 总则

第一条 根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》《福建省国土资源厅关于土地使用权出让实行网上交易的通知》以及《福建省土地使用权出让网上交易规则（试行）》等有关规定，经厦门市人民政府批准，厦门市自然资源和规划局决定以挂牌方式公开出让 2024JG01-G 地块的国有建设用地使用权。

第二条 此次国有建设用地使用权挂牌出让的出让人为厦门市自然资源和规划局，具体组织实施由厦门市土地发展中心承办。

第三条 此次出让宗地，其土地所有权属于中华人民共和国，中华人民共和国对其拥有法律授予的司法管辖权和行政管理权，以及其他按照中华人民共和国有关法律、法规、规章规定由国家行使权利和因社会公共利益所必须的权益。地下资源、埋藏物和市政公共设施均不在本次出让范围内。

第二章 宗地基本情况

第四条 拟出让宗地的规划使用条件详见本出让文件中的地块规划设计条件要求。因竞得人在房屋租售时未明示或故意

隐瞒有关规划设计条件标准而引发的一切后果由竞得人自行承担。

第五条 出让宗地的现状及配套情况

（一）场地现状

1、 出让宗地场地移交状态达到：场地已清表，其中约 421 平方米作为基坑放坡和施工便道，由厦门市集美区人民政府负责协调于 2025 年 4 月底前完成清理；竞得人若需对场地进行整理或实施土石方工程应在依法办理相关审批手续后，自行处理并承担相应的费用。

出让人将按出让时的场地条件（包括地表现状、场地标高现状、地质结构现状、市政配套情况现状等）移交土地，出让人不再对场地进行处理。

2、 本地块边界未按实际红线放样桩点修建围护设施，移交的地块范围应以实际红线放样桩点为准。

3、 本地块地下可能存在未知的地下管道、管沟或设施，以上情况视为不可抗力，竞买人参加竞买时应充分考虑此因素，并不得以此为由提出拒绝履行合同条款的抗辩。

（二）市政配套情况

1、 竞得人在本合同项下宗地内进行建设时，有关用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程，由竞得人自行向有关部门申请，由此所发生的一切费用均由竞得人负责。

竞得人应自行申请本合同项下宗地的临时施工用电和永久性用电，按电业部门批准的方案实施供配电工程，供电方案要求配套的供配电设施应在出让宗地内选址，由竞得人负责建设并承担费用。

竞得人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地，但由此影响受让宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

2、若项目建成投入使用前该片区污水处理设施尚未配套到位，在配套到位之前，竞得人应自行处理污水至达标后排放。

第六条 关于出让宗地开发建设的具体要求详见本出让文件中的《厦门市国有建设用地使用权出让合同》及地块监管协议。

第三章 出让人组织实施网上挂牌活动的程序

第七条 出让人将按以下程序组织实施本地块挂牌出让

（一）公布挂牌信息

出让人将有关宗地的面积、界址、空间范围、现状、用途、使用年期、规划指标要求、开工和竣工时间、起始价、增价规则及增价幅度等挂牌信息公布。竞买申请人应详细阅读出让公告中的信息。

（二）资格审查

厦门市土地发展中心负责组织对竞买申请时间内收到的申请进行审查。竞买保证金已足额到账并通过审查的，方能取

得有效竞买资格。

（三）确认竞买人资格

经审查，申请人具备有效竞买资格的，厦门市土地发展中心将发给“福建省土地使用权出让管理系统（网上交易模块）”的竞买号和初始交易密码等。

（四）接受竞买人报价

出让人接受竞买人通过登录“福建省土地使用权出让管理系统（网上交易模块）”的竞买软件进行网上报价。

（五）出让结果公布

出让人将在此次网上挂牌交易结束后 10 个工作日内，在厦门市土地矿产资源交易市场网站（<http://tz.xmtfj.gov.cn>）公布此次国有建设用地使用权挂牌出让结果。

（六）签订《成交确认书》

出让人委托厦门市土地发展中心与竞得人的法定代表人或委托代理人签署《成交确认书》。竞得人应在地块挂牌成交之日起 5 个工作日内持提交竞买申请时扫描上传文件的对应原件材料到厦门市同益路 9 号地产大厦 15 层签署《成交确认书》。

（七）签订《厦门市国有建设用地使用权出让合同》

出让人与竞得人依据《成交确认书》中约定的条件签订《厦门市国有建设用地使用权出让合同》。

第四章 竞买保证金的缴交及退还

第八条 竞买申请人提交竞买申请前，应将竞买保证金缴

交至指定的厦门市土地发展中心的银行账户或者对公钱包。竞买保证金金额以出让公告为准。

第九条 竞买保证金的支付方式

(一) 境内竞买申请人可选择以下两种方式缴交竞买保证金:

1、以人民币转账方式缴交。

2、以数字人民币方式缴交。竞买申请人到数字人民币运营机构开立对公钱包(即:工行、农行、中行、建行、交行、邮储、招行、兴业),并向钱包兑入足额数字人民币,并通过柜面或者企业网银系统将保证金从竞买申请人的对公钱包转到厦门市土地发展中心的对公钱包,钱包编号:0052282720900563,钱包名称:厦门市土地发展中心。

因属于试点使用数字人民币缴交保证金,厦门市土地发展中心将收到的数字人民币保证金当天兑回到厦门市土地发展中心的对公钱包绑定的银行结算账户。

以数字人民币方式缴交的保证金在退还时,厦门市土地发展中心将退回到竞买申请人指定的银行结算账户(仅限竞买人以自身名义开立的账户)。

(二) 竞买保证金账户及钱包信息请查询厦门市土地矿产资源交易市场网站(<http://tz.xmzfj.gov.cn>)“服务指南”一栏。

第十条 竞买保证金的退还

(一) 竞买申请被确认无效者或未竞得者，可在做出确认后或挂牌活动结束后次工作日起向厦门市土地发展中心办理竞买保证金本金的退还手续。

(二) 挂牌活动的期限内，出让人终止挂牌活动，或竞买人申请退出竞买后，可向厦门市土地发展中心办理竞买保证金本金的退还手续。

(三) 通过人民币转账方式缴交保证金的，保证金将按竞买人原转出账户退回；通过数字人民币方式缴交竞买保证金的，将转入竞买人提交竞买申请时指定的账户（仅限竞买人以自身名义开立的账户）。该两种缴交保证金方式申请退款时，竞买人均需携带以下材料到厦门市土地发展中心计财部办理（地址：厦门市同益路9号地产大厦15层，联系电话5315888）：

- 1、竞买人开具的全额竞买保证金收据原件；
- 2、经办人身份证原件。

第五章 竞买申请人申请及审查

第十一条 竞买申请人下载并阅知出让文件

申请人可在出让公告规定的挂牌活动时间内，到“福建省土地使用权出让管理系统（网上交易模块）”下载完整的挂牌出让文件，地块挂牌文件包括：

- 1、厦门市自然资源和规划局出让公告；
- 2、福建省土地使用权出让网上交易规则（试行）；
- 3、厦门市人民政府关于2024JG01-G地块等3宗国有建设

用地使用权出让方案的批复（厦府〔2024〕274号）；

- 4、出让宗地平面界址图；
- 5、规划设计条件；
- 6、国有建设用地使用权挂牌出让须知；
- 7、委托书（委托参与竞买使用）；
- 8、竞买申请书；
- 9、现场踏勘确认书；
- 10、成交确认书；
- 11、厦门市国有建设用地使用权出让合同；
- 12、地块监管协议。

第十二条 竞买申请人提交申请

（一）竞买申请人可在出让公告规定的提交竞买申请时间内，登录“福建省土地使用权出让管理系统（网上交易模块）”注册登记，提出竞买申请。提交竞买申请前，申请人应仔细阅读《福建省土地使用权出让网上交易（挂牌）服务协议（试行）》并接受该服务协议的条款。

（二）竞买申请人在提交竞买申请时应提交的文件：

- 1、填写完整的竞买申请书；
- 2、竞买申请人的有效身份证明文件（如法人营业执照等，应加盖单位印章）；
- 3、法定代表人的有效身份证明文件（应加盖单位印章）；
- 4、法定代表人委托他人代为参加竞买活动的，应提交授权

委托书及委托代理人的有效身份证明文件；

5、银行出具的资信证明；

6、竞买保证金缴交凭证；

7、接受退还保证金的银行结算账户信息说明（仅为使用数字人民币方式缴交保证金竞买人需提供，且仅限竞买人以自身名义开立的账户，需加盖竞买人公章或财务章）；

8、填写完整的现场踏勘确认书；

9、厦门市集美区人民政府出具的《竞买申请人拟投资项目产业准入审核意见书》。

（三）上述文件中，竞买申请书必须用中文书写，其他附属文件可以使用其他语言，但必须附中文译本，所有文件的解释以中文译本为准。

（四）文件提交要求

1、竞买申请人应在“福建省土地使用权出让管理系统（网上交易模块）”下载完整的挂牌出让文件并打印后填写。

2、竞买申请人在填写完整的纸质版申请文件上完成签字盖章后将原件扫描为 PDF 格式，上传至“福建省土地使用权出让管理系统（网上交易模块）”。

第十三条 厦门市土地发展中心将对竞买申请人是否具备竞买资格进行审查。本次出让的 2024JG01-G 地块竞买资格要求为：符合本项目产业准入条件的中华人民共和国境内法人均可申请参加竞买，不接受联合竞买。厦门市集美区人民政府承

担对竞买申请人的本项目产业准入审查工作并出具《竞买申请人拟投资项目产业准入审核意见书》。

产业准入条件：1. 竞买申请人应为从事结构性金属制品制造的企业。2. 竞买申请人拥有国家知识产权局颁发的与该产业相关的发明专利，且竞买申请人应拥有国家级高新技术企业证书（在有效期内）。

第十四条 经审查，有下列情形之一的，将被视为无效申请：

- （一）申请人不具备竞买资格的；
- （二）未按规定缴交竞买保证金的；
- （三）申请文件不齐全或不符合规定的；
- （四）申请文件字迹不清，无法辨认的；
- （五）委托他人代理，委托文件不齐全或不符合规定的；
- （六）未按出让合同约定期限缴交土地出让金的，在整改前禁止参与土地竞买。

对认定的无效申请，出让人将及时通知竞买申请人。

第十五条 根据社会信用体系建设工作要求，经查实在以下领域存在不良信用记录的申请人禁止参加土地竞买活动：

- （一）重大税收违法；
- （二）失信被执行人；
- （三）有安全生产领域（行业）特定严重失信行为的市场主体。

以上信用信息以公布在信用中国（福建厦门）（网址

<https://credit.xm.gov.cn>) 为准。

第六章 挂牌交易规则

第十六条 出让宗地的挂牌起始价、增价幅度、挂牌（受理报价）交易期限等信息详见出让公告。

第十七条 网上挂牌交易按以下程序进行

（一）竞买人取得竞买号和初始交易密码后即可登录“福建省土地使用权出让管理系统（网上交易模块）”的竞买软件进行网上报价；

（二）竞买人凭竞买号首次登入竞买软件的，应及时调整交易密码；

（三）竞买人初次报价可等于或大于挂牌起始价，之后每次报价必须比当前最高报价递增一个加价幅度以上的价格（不要求按加价幅度的整数倍报价）。挂牌出让按照价高者得的原则确定竞得人。

（四）具体网上挂牌交易及竞价的报价规则详见《福建省土地使用权出让网上交易规则（试行）》。

第七章 出让价款支付及土地交接

第十八条 竞得人应按以下约定支付国有建设用地使用权出让价款：在出让合同签订后五个工作日内付清全部土地出让金。

出让价款必须以人民币形式支付。竞得人按挂牌文件要求

支付出让价款时，竞得人支付相应差额后，其缴纳的竞买保证金抵作出让价款。

第十九条 竞得人在签订土地出让合同前，应与厦门市集美区人民政府签订《2024JG01-G 地块监管协议》（详见挂牌文件）。逾期或拒绝签订地块监管协议的，取消竞得人资格，不予退还竞买保证金。

第二十条 出让宗地的土地交接

竞得人付清全部土地出让价款后，由厦门市集美区人民政府负责于出让合同签订后五个工作日内将出让宗地交付给受让人。竞得人无正当理由逾期不接收土地则视同接收，相应的权利、义务由竞得人承担。

第二十一条 竞得人付清全部土地出让价款并接收土地后，依法申请办理土地登记，领取《土地房屋权证》。

第八章 违约责任

第二十二条 竞得人有下列行为之一的，视为违约，出让人可取消其竞得人资格，竞买保证金不予退还：

（一）竞得人逾期或拒绝签订《成交确认书》的；

（二）竞得人逾期或拒绝签订《厦门市国有建设用地使用权出让合同》的。

第二十三条 竞得人提供虚假文件或隐瞒事实的，出让人可取消其竞得人资格，终止《厦门市国有建设用地使用权出让合同》，经政府批准，撤销其《土地房屋权证》，造成损失的，

由原竞得人赔偿。

第九章 其他事项

第二十四条 允许通过公开出让取得国有建设用地使用权的受让人，在国有建设用地使用权出让合同约定的动工期限内，在土地权属登记前，成立新公司进行项目建设。新公司必须为原受让人的全资子公司。本市注册的工业企业（含仓储物流）竞得工业用地（含仓储物流）使用权的，不再成立新公司进行开发建设。

第二十五条 有下列情形之一的，出让人应当终止挂牌活动，并通知竞买人：

（一）竞买人串通损害国有利益、社会利益或他人合法权益的；

（二）挂牌工作人员私下接触竞买人，足以影响挂牌公正性的。

第二十六条 若挂牌不成交或发生竞得人被取消竞得人资格情形的，出让人有权重新组织挂牌出让。

第二十七条 参加挂牌活动的人员，应严格遵循《福建省土地使用权出让网上交易规则（试行）》各项内容，遵守现场的纪律，服从管理人员的管理。

第二十八条 厦门市自然资源和规划局对本须知有最终解释权。

厦门市自然资源和规划局