

瑞安市国土资源局国有土地使用权挂牌出让公告

根据国家有关法律、法规的规定,依据城市规划,经瑞安市人民政府批准,瑞安市国土资源局决定对下列地块的国有土地使用权采用挂牌方式公开出让,瑞安市公共资源交易中心受瑞安市国土资源局委托组织实施挂牌活动。现将有关事项公告如下:

一、出让地块的基本情况和主要规划指标:

地块编号	用地面积(m²)	出让面积(m²)	用途	容积率	建筑密度	绿地率
经济开发区发展区 D 地块	5486	5486	二类工业	≥1.0 且 ≤2.5	≤50%	≥15%且 ≤20%

二、出让用途、年限:出让用途为二类工业用地,使用年限肆拾年,自交付土地之日起算。

三、出让方式:不设保留底价,公开挂牌出让。按价高者得原则确定受让人。

四、出让对象:凡中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织,法律、法规另有规定的除外。凭瑞安经济开发区管委会出具的竞买资格初审意见参加申请 (具体要求见挂牌文件)。

五、出让起始地价、竞买保证金、履约保证金:

地块号	出让面积(平方米)	起始地价(万元)	竞买保证金(万元)	履约保证金(万元)
经济开发区发展区 D 地块	5486	478	96	99

竞买保证金缴纳截止时间为:2012 年 1 月 4 日 16:00 时。竞买保证金须由竞买人一次性缴纳,不可他人代缴,凭银行出具的有效凭证到瑞安市公共资源交易中心结算窗口换取保证金缴纳收据。

六、项目开竣工时间:2012 年 6 月 30 日前开工,2014 年 6 月 30 日前竣工。开工时间以取得施工许可证并实际进场施工为准,竣工时间以竣工验收合格时间为准。

七、地价款和履约保证金缴纳要求:受让人须于 2012 年 2 月 6 日前一次性缴清全部地价款和履约保证金。受让人不能按时缴清全部地价款及履约保证金的,自滞纳之日起,须每日按延迟支付款项的 1‰向出让人缴纳违约金,逾期付款超过 60 日的,视为受让人放弃竞得资格,出让人有权解除出让合同,受让人无权要求返还定金,自出让合同解除之日起成交确认书自动作废。

地价款不含城市基础设施配套费、耕地占用税及契税。城市基础设施配套费由受让人向规划建设部门交纳,耕地占用税及契税由受让人向地税部门交纳。

八、履约保证金制度要求:履约保证金根据项目履约情况,由市财政部门凭瑞安经济开发区管委会对项目的审查意见函,分三次返还。按期开工的,返还四分之一,按期竣工投产的,再返还四分之一,经综合验收合格的,剩余的四分之二全部返还。超过期限未开工或未竣工投产或未达综合验收合格的,受让人须向出让人按上述比例缴纳违约金, 由市财政部门凭瑞安经济开发区管委会对项目的审查意见函,将上述相应比例的履约保证金转为违约金后缴入国库。

九、交付土地:本次挂牌活动的申请人在递交申请前应自行到出让地块的现场进行详细勘查,充分了解本次出让地块及周边的通水、通电、通路、地质、环境等情况,一旦提交申请即视为对出让人按现状条件交付土地没有异议并全部接受,并对有关承诺承担法律责任。受让人按时付清全部出让价款、履约保证金和有关违约金后,出让人按现状条件交付土地。在办理交付土地手续后,受让人方可申请土地使用权初始登记和抵押登记。

现场踏勘联系人:应先生,联系电话:13868388289。

十、土地出让后有关监管要求

1、受让人必须按合同约定定期开工、竣工,不得分期建设。受让人在项目开工、竣工时,应向出让人书面申报,对不执行建设用地开竣工申报制度的,将向社会公示,计入诚信档案,出让人并有权限制其一年内不得参加瑞安市土地招拍挂活动。

非因受让人原因不能按期开工、竣工的,受让人应提前 30 日向瑞安经济开发区管委会提出延期开工或竣工的书面申请,并提供有关证明材料,经核实并报市政府同意后,开工、竣工及有关经济指标的履约方可按实际延误时间顺延。

2、受让人签订土地出让合同,付清全部地价款、履约保证金和有关违约金,办理土地交付手续后,方可向市国土资源部门申请土地使用权初始登记,办理临时土地使用权证书和抵押登记。临时土地使用权证书由市国土资源局保管,并建立项目档案;办理抵押登记时,市国土资源部门在他项权利证明书中注明最高贷款额为不得超过原来土地出让成交价格的 150%,超过最高款额的不予办理抵押登记。

3、建设项目竣工验收两年后,由受让人书面申请综合验收,瑞安经济开发区管委会会同经贸、国土资源、国税、地税等部门,对土地出让合同中约定的投资强度、亩均产值、亩均税收等主要指标进行验收。验收合格的,给予办理正式土地使用权证书;对验收不合格,主要指标达不到合同约定要求的,暂扣相应比例的履约保证金后,延期整改一年,整改合格后,予以返还。

4、受让人集约产出达不到约定要求的处置办法。分两种情况:①因受让人擅自更改项目,或土地、厂房利用严重不足,或对土地、厂房进行擅自转让,及由此导致亩均产值、税费收入指标达不到约定要求的,由项目综合验收牵头单位提出,市工业用地公开出让领导小组确认后,由出让人或出让人指定的单位收购。收购价格按原土地出让成交价格扣除已使用年限的土地价格进行计算,地面建筑物和构筑物及前期土地开发投入,按即时重置价格评估后收购,收回土地使用权;如受让人生产发展仍需用地的,由受让人申请,并经市政府同意后,由受让人补足保留部分的土地的现时土地市场评估价格与原土地出让成交价格的差额后,予以保留土地使用权,并重新签订土地出让合同。②受让人已按合同约定要求进行建设,项目无擅自变更,投资强度已达到约定要求,土地、厂房也已充分利用,但由于市场变化、效益不佳等客观原因,导致亩均产值、税费收入指标达不到约定要求的,可采取补税措施,即从延期整改一年后开始计算,按约定的年纳税额与实际税收的差额由瑞安经济开发区管委会收取集约产出违约金(暂扣的综合验收部分相应比例的履约保证金每亩 6 万可抵集约产出违约金),直至达到约定的亩均税费收入要求或已连续两年收取集约产出违约金的,给予办理正式土地使用权证书。

5、受让人不得擅自转让、变相赠与、或以股权变更等方式变相转让和处置土地使用权。如建设项目已通过综合验收,取得正式土地使用权证书,但确因经营不善或其他原因需要转让和处置土地使用权的,必须由出让人或出让人指定的单位收购。收购价格按原土地出让成交价格加银行利息(按回购时银行一年期贷款基准利率与存款基准利率平均数结算),扣除已使用年限的土地价格进行计算,地面建筑物和构筑物及前期土地开发投入,按即时重置价格评估后收购。

受让人确需变更股权的,须报瑞安经济开发区管委会审查,确无异常情况的,出具同意变更书面证明,缴纳相关税费后,由工商部门予以办理。

6、受让人要与瑞安经济开发区管委会签订补充协议,明确投资项目内容和产业要求,如擅自变更项目的,一律收回土地使用权。具体由瑞安经济开发区管委会提出,经市工业用地公开出让领导小组确认后,由出让人或出让人指定的单位收购。收购价格按原土地出让成交价格扣除已使用年限的土地价格进行计算,地面建筑物和构筑物及前期土地开发投入,按即时重置价格评估后收购。收回土地使用权后造成的停产、企业行政许可终止等损失由受让人自行承担,出让人不予补偿。

十一、竞买申请:竞买申请人应于 2012 年 1 月 4 日 16:00 时前凭瑞安经济开发区管委会出具的资格初审意见书到瑞安市公共资源交易中心(外滩满庭芳大楼三楼)提交书面申请。申请时应携带竞买保证金缴纳凭证、申请人有效身份证明文件以及企业营业执照、资质证书、单位公章、法定代表人身份证明;委托他人申请的,须持经公证的授权委托书和委托代理人身份证明。

十二、挂牌时间、地点:2011 年 12 月 26 日至 2012 年 1 月 6 日 16:00 时在瑞安市公共资源交易中心挂牌。

十三、本次挂牌出让的详细资料及具体要求,见挂牌出让文件。申请人须于 2012 年 1 月 4 日 16:00 时前到瑞安市公共资源交易中心获取本次挂牌出让文件。

十四、银行账户与联系方式:

竞买保证金缴纳账户:瑞安市政府非税收入汇缴结算专户

开户银行:瑞安市建行营业部

账号:33001626135050003468

联系、咨询电话:0577-65879516,0577-65879525

网址:www.raztb.com

特此公告

瑞安市国土资源局
瑞安市公共资源交易中心
2011 年 12 月 6 日

瑞安市万川瑞园前期物业服务公示

瑞安市万川瑞园已于 2011 年 11 月 25 日按国家前期物业项目招投标有关规定,通过邀请招标的方式选定瑞安市信达物业服务有限公司为前期物业服务单位,现将前期物业服务收费标准、服务内容等向社会公示。

物业地址		瑞安市滨江大道与巾子山路交叉口	
开发建设单位	浙江万川房地产开发有限公司	负责人	林永飞
前期物业管理单位	瑞安市信达物业服务有限公司	负责人	包振初
物业交付时间			
服务等级		一级服务标准	
收费标准		住宅:1.30 元/月·m²,商业:1.8 元/月·m²(上下浮动 15%,最后执行价格以物价部门备案为准)。	
物业服务合同期限		2011 年 11 月 25 日至万川瑞园业主委员会成立签订新的物业服务合同生效时止。	
人员配置(共 30 人)		管理处主任 1 人,管理员 1 人,秩序维护班长 1 人,秩序维护员 8 人;车辆管理员 4 人,维修工 1 人,保洁员 3 人。	
服务内容	机构设置及制度	1、管理处设保洁绿化部、秩序维护部、工程维修部,建立小区服务接待中心,开通 24 小时服务电话。2、建立对外协调机制,建立与市政、卫生绿化、交通、供水、供电、公安、街道等部门的联系沟通。3、建立信息反馈机制,广泛收集业主意见与建议。4、建立消防、火警、电梯困人等各种应急预案。5、适应业主需求,开展有偿服务及代办服务,公示服务项目及收费价目。	
	装修管理	1、向业主提示、明示房屋装修的有关规定。2、装修垃圾袋装化,统一堆放,统一清运。3、对装修工人发放临时出入证。4、每日巡查一次装修施工现场。	
	秩序维护服务	1、小区主入口 24 小时值班。2、对进出小区的车辆进行登记、发放车辆通行证管理。3、对外来人员进行询问登记。4、按规定路线巡视检查,重点部位每小时巡查一次。5、监控室 24 小时值班。6、地下车库实行 24 小时值班巡逻制度,凭卡出入。	
	绿化管理	1、草坪保持平整,及时修剪。2、制定预防措施,做好恶劣天气花草树木的保护工作。3、根据气候状况和季节,适时组织浇灌、施肥和松土。4、根据树木品种和生长情况,及时修剪整形,观赏效果良好。5、绿化地设有宣传牌,提示人们爱护绿化。	

服务内容	清洁服务	1、小区道路、广场、绿地、电梯厅等每日清扫 2 次。2、一楼大厅、楼道扶手每日擦洗 1 次。3、共用部位玻璃每周清洁一次。4、路灯、楼道灯每月清洁一次。5、生活垃圾每日收集 2 次。6、定期开展消杀工作。7、定期检查清掏排水、排污、雨水管道。
	房屋及共用设施设备管理	1、接管物业时,对物业共用部位、共用设施及相关场地进行查验。2、做好各类资料的交接,建立房屋管理、图纸、技术资料档案。3、小区主入口处设置小区标识平面图及其他公共配套设施场地标识。4、对所辖区域进行每天 1 次的巡查。5、对空置房定期进行检查。6、对容易危及人身安全的设施设备设置明显的安全警示标志。7、定期做好对设施设备的保养工作。8、电梯系统委托有资质单位进行专业保养,载人电梯 24 小时正常运行,安全设施齐全有效,通风、照明及其他附属设施完好。9、监控、消防智能控制室设备运行正常,消防水泵、报警阀、消防风机,消防联动定期试运行,并做好试运行记录。10、定期对发电机设备进行巡查,发现问题,及时维修,并做好记录,确保发电机正常使用。11、设立住户意见箱,收集住户意见和建议,及时反馈。12、建立设备故障应急预案和现场处理措施。
	免费服务项目	1、代办有线电视开通;2、电话及访客留言转告;3、代订报刊、杂志、纯净水、鲜花;4、代聘装璜设计、施工单位、家教、保姆;5、代叫出租车等。
	备注	利用共用部位共用设施设备及相关场地经营收益归全体业主所有

浙江万川房地产开发有限公司瑞安分公司
瑞安市信达物业服务有限公司
2011 年 12 月 6 日