瑞安市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。现将有关事宜公告如下：

一、出让地块的基本情况和主要规划指标：

地块名称	地块位置	土地用途	容积率	建筑密度	绿地率	建筑高度	总用地面积	净用地面积	项目名称	供地方式	供地面积	净用地面积	建筑面积	供地对象
陶南村旧村改造及公开出让地块（2013XG019号）	规划河滨西路以东，规划中心路以南，规划文教路以西	住宅用地	≤2.1且≥1.0	≤24%	≥30%	≤70m	22755.18㎡	21884.53㎡	商品房	出让	分摊用地12901.91㎡	分摊用地12408.26㎡	≤26057.3㎡	挂牌出让受让人
									安置房	划拨	分摊用地9853.27㎡	分摊用地9476.27㎡	≤19900.2㎡	陶山镇陶南村经济合作社

二、出让年限：住宅用地柒拾年，从交付土地之日起算。

三、出让方式：不设保留底价，公开挂牌出让。按地价高者得原则确定受让人。

四、出让和划拨对象：

1. 商品房用地出让对象：中华人民共和国境内的具有较高信誉，开发资质二级（含二级）以上的房地产开发公司，申请人可以单独申请，也可以联合申请。联合竞买的，应当签订联合竞买协议书，且联合各方均须达到上述相应房地产开发资质要求。

去年以来存在未能按期缴纳土地出让价款和履约保证金，以及因自身原因造成建设项目开工或竣工延期等违约行为而未整改到位的房地产开发企业，不得参加本次公开出让活动。竞买申请人在提交竞买申请前须经陶山镇人民政府竞买资格审查，并取得竞买资格审查意见。

2. 旧村改造安置房用地划拨对象：陶山镇陶南村经济合作社。

五、企业登记注册及要求：商品房用地受让人的企业登记注册地不在瑞安的，须在成交后半年内，在瑞安市内登记成立具有相应开发资格的、由原公司全额出资的独立法人新公司（如联合竞买的，新公司的出资比例构成与受让人在申请书中约定的出资比例构成必须一致），并进行税务和统计登记，接受本市有关行政管理部门的监督与管理；出让人根据挂牌出让结果，先与受让人签订《国有土地使用权出让合同》，在受让人办理新公司登记注册手续后，再与新公司签订《国有土地使用权出让变更协议》，由新公司申请国有建设用地使用权登记。

六、商品房用地出让起始地价、竞买保证金：

地块名称	出让用地面积（平方米）	起始地价（万元）	竞买保证金（万元）
陶山镇陶南村旧村改造安置地块中部分公开出让地块	12408.26	5204.71	1041

竞买保证金交纳截止时间为：2013年6月3日16：00时。竞买保证金须由竞买人一次性交纳，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交纳收据。

七、项目开工竣工时间及要求：

本宗地旧村改造安置房由陶山镇陶南村经济合作社委托商品房用地受让人代建。本宗地建设项目（包括商品房和旧村改造安置房）在2014年9月17日前开工，2017年9月17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，竣工时间以单位工程质量等级验收评定合格时间为准，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日向出让人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，项目开工、竣工履约要求方可按实际顺延。

八、地价款缴纳及要求：

商品房用地出让竞得人须于2013年7月17日前缴纳全部地价款的50%，其余地价款须于2014年1月17日前缴清。

竞得人不能按时缴清地价款的，自滞纳之日起，须每日按迟延支付款项的1‰向出让人缴纳违约金，逾期付款超过60日的，视为竞得人放弃竞得资格，出让人有权解除出让合同，竞得人无权要求返还定金（如违约金数额大于定金数额的，定金数额折抵等额违约金），自土地出让合同解除之日起成交确认书自动作废。合同解除后，出让人有权对本宗地重新组织出让，如重新出让成交价款低于土地出让合同出让价款的，差额作为经济损失由竞得人赔偿。本条款约定的违约金属于惩罚性违约金，竞得人因违约而支付违约金的同时，不影响出让人再向竞得人主张赔偿经济损失的权利。

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竞得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。

九、交付土地：参加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，充分了解本宗地及周边的通水、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。商品房用地竞得人付清全部出让价款和有关违约金后，出让人按现状条件向竞得人交付土地。在办理交付土地手续后，商品房用地竞得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：曾先生，联系电话：13566169776。

十、竞买申请：申请人应于2013年6月3日16：00时前凭陶山镇人民政府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交纳凭证、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。

十一、挂牌时间与地点：2013年5月23日至2013年6月5日16：00时在瑞安市公共资源交易中心挂牌。

十二、特别说明与要求：

1. 商品房和旧村改造安置房的建筑面积、分摊用地面积情况：本宗地项目由挂牌出让的商品房和旧村改造安置房两部分组成，根据两部分的建筑面积比例计算其分摊土地使用权面积。商品房建筑面积≤26057.3㎡，分摊用地面积12901.91㎡（其中出让用地面积12408.26㎡）；旧村改造安置房建筑面积≤19900.2㎡，分摊用地面9853.27㎡（其中划拨用地面积9476.27㎡）。

2. 旧村改造安置房由陶山镇陶南村经济合作社委托商品房用地受让人负责代建。

拆迁安置房与商品房须统一规划，统一设计，统一施工，统一建设标准，统一竣工验收，统一物业管理，建设工程经竣工验收合格后移交陶山镇陶南村经济合作社。旧村改造安置房代建有关具体要求，包括其中的代建成本和有关规费负担和具体结算方式等，由受让人与陶山镇陶南村经济合作社双方，按签订的旧村改造安置房代建协议执行。

商品房用地竞买申请人在提交竞买申请之前需全面阅读和充分了解旧村改造安置房代建具体要求和代建协议内容，一旦提交申请即视为对代建协议没有异议并全部接受，一旦竞得本宗地，受让人要全面履行旧村改造安置房代建协议的条款要求与义务，并签署严格履约的承诺书，对有关承诺承担法律责任。在本宗地挂牌成交后10天内，竞得人与陶山镇陶南村经济合作社双方在不违反法律法规及《土地出让合同》的前提下，签订拆迁安置房代建协议，并由双方法律顾问进行现场鉴定，到瑞安市公证处办理公证手续。

3. 本宗地块纠纷解决机制：该地块涉及的有关政策处理和代建、分配过程中产生的纠纷由陶山镇人民政府负责处理，处理不成的，依法提请司法程序解决。

十三、本次挂牌出让的详细资料和具体要求，见挂牌出让文件。申请人须于2013年6月3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、联系方式与银行账户：

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：农业银行瑞安市支行

账号：19245101040010283103 0

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
2013年5月2日