**泉州市海域使用权网上挂牌出让须知**

根据《中华人民共和国海域使用管理法》《福建省海域使用管理条例》《福建省招标挂牌挂牌出让海域使用权管理办法（试行）》等法律法规规定，经福建省人民政府批准，泉州市自然资源和规划局决定以网上挂牌方式出让泉州台商投资区张坂片区2号项目宗海海域使用权。

一、本次海域使用权网上挂牌出让的出让人为泉州市自然资源和规划局（以下简称“我局”），挂牌文件由我局制定并负责解释，具体组织实施由我局委托泉州市产权交易中心有限公司承办，挂牌出让过程委托公证机构进行公证。泉州市产权交易中心有限公司指定的从事挂牌活动的人员为挂牌工作人员。

二、挂牌出让活动时间

1.竞买申请的报名时间：2025年5月23日0时0分0秒至2025年6月20日12时0分0秒。

2.挂牌交易期限：2025年6月13日0时0分0秒至2025年6月23日15时0分0秒。

网上挂牌网址：[http://www.qzcq0595.com](http://www.qzcq0595.com/)（泉州市产权交易中心交易系统，即交易系统）。

3.交易系统接收、确认数据信息的时间以系统服务器自动记录的时间为准。

三、本次海域使用权网上挂牌出让遵循公开、公平、公正和诚实信用原则，交易系统按照网上交易规则等有关规定确定竞得人。

四、挂牌出让宗海基本情况和相关要求：

（一）位置：位于泉州台商投资区张坂镇七一垦区内，历史围填海区域，具体用海位置及范围见该宗海位置图、界址图。

（二）海域面积：8.8704公顷。

（三）用海类型：一级类为“工矿通信用海”，二级类为“工业用海”。

（四）用海方式：“填海造地用海”中的“建设填海造地用海”。

（五）填海成陆用途：工业标准厂房。

（六）海域使用年限：出让期限为50年，自海域使用权不动产登记之日起算，土地使用权终止日期为不动产权证书上登记的“海域使用权终止日期”。

（七）主要规划指标：填海形成的土地用途为工矿用地—工业用地，海域利用效率不低于55%，行政办公及生活配套等生产服务设施面积占比不高于7%，1.1≤容积率≤2.5，40%≤建筑系数，30%≤建筑密度≤40%，建筑高度≤30米，其他规划设计要求详见《泉州市自然资源和规划局关于下达泉州台商投资区张坂片区2号项目规划条件的通知》（泉资规〔2024〕262号）。

（八）海洋环境控制要求：竞得者应配合当地政府严格落实各项生态修复建设措施，制定风险防范和应急措施，加强应急管理，同时禁止陆域生活污水和施工废水、营运期污水直接排放入海。

五、竞买资格及要求

竞买人必须是中华人民共和国境内具备与项目投资建设能力相匹配并能够履行相关权利和义务的法人、自然人和其他组织（法律另有规定的除外）。竞买人必须单独申请，不接受联合竞买。

竞买人提交竞买申请书时，应同时提交竞买保证金不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金的承诺书及商业金融机构的资信证明。

竞买人应符合泉州市中心市区工业用地准入条件，报名时应提供区级或以上相关部门（发改委、科技局、工信局、生态环境局）证明材料。

交纳竞买保证金的截止时间为2025年6月20日12时前（以收到款项的时间为准）。竞买保证金账号由泉州市产权交易中心有限公司发放，竞买人可以致电泉州市产权交易中心有限公司索取或到泉州市产权交易中心有限公司（泉州市丰泽区海星街100号东海大厦A幢450室）现场领取。竞买人须在报名前将竞买保证金汇达泉州市产权交易中心有限公司指定的账户。

竞买保证金为人民币（大写）柒佰陆拾万元整（¥7600000.00）。

六、申请和资格审查

（一）挂牌文件取得

本次海域使用权网上交易只接受网上竞买申请，不接受其它形式（如电话、邮寄及口头等）的竞买申请。本次海域使用权网上挂牌出让的详细资料和具体要求，详见本次网上挂牌出让文件，申请人应于2025年6月20日12时前登录泉州市产权交易中心网站（网址http://www.qzcq0595.com）本项目公告中下载网上挂牌出让文件，具体包括：

1.泉州市自然资源和规划局海域使用权挂牌出让公告（泉自然资海告字〔2025〕1号）

2.泉州市海域使用权网上挂牌出让须知

3.泉州市自然资源和规划局规划设计条件文件（复印件）

4.泉州市海域使用权网上挂牌出让竞买申请书

5.泉州市海域使用权网上挂牌出让竞买承诺书

6.法定代表人身份证明书

7.授权委托书

8.成交确认书（样本）

9.宗海位置图、宗海界址图

（二）提交竞买申请

申请人应于2025年6月20日12时前，登录泉州市产权交易中心网站（网址http://www.qzcq0595.com）注册申请竞买海域使用权。申请人在提交注册信息资料前，须详细阅读海域使用权网上挂牌出让公告、出让须知和有关法律法规，熟知公告内容、挂牌时间、网上交易时间、网上交易宗海信息、交易条件、宗海交易须知、加价幅度等内容。

申请人在网上注册申请竞买宗海时，应下载并填写《泉州市海域使用权网上挂牌出让竞买申请书》《泉州市海域使用权网上挂牌出让竞买承诺书》，并按照泉州市产权交易中心有限公司的通知要求，将下列申请文件扫描上传，提交给泉州市产权交易中心有限公司进行网上审核确认，并提交申请文件原件到泉州市产权交易中心有限公司进行现场确认。现场确认时书面提交的申请文件须为正本一式二份。申请文件包括：

1.中华人民共和国境内（不含港、澳、台，下同）的法人申请的，应提交下列文件：

（1）泉州市海域使用权网上挂牌出让竞买申请书；

（2）泉州市海域使用权网上挂牌出让竞买承诺书；

（3）银行资信证明；

（4）法人单位有效证明文件；

（5）法定代表人身份证明书；

（6）申请人委托他人办理的，应提交授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件；

（7）竞买保证金交纳凭证；

（8）挂牌文件规定需要提交的其他文件。

2.中华人民共和国境内的自然人申请的，应提交下列文件：

（1）泉州市海域使用权网上挂牌出让竞买申请书；

（2）泉州市海域使用权网上挂牌出让竞买承诺书；

（3）银行资信证明；

（4）申请人有效身份证明文件；

（5）申请人委托他人办理的，应提交经公证的授权委托书及委托代理人的身份证明文件；

（6）竞买保证金交纳凭证；

（7）挂牌文件规定需要提交的其他文件。

3.中华人民共和国境内的其他组织申请的，应提交下列文件：

（1）泉州市海域使用权网上挂牌出让竞买申请书；

（2）泉州市海域使用权网上挂牌出让竞买承诺书；

（3）银行资信证明；

（4）表明该组织合法存在的文件或有效证明；

（5）表明该组织负责人身份的有效证明文件；

（6）申请人委托他人办理的，应提交授权委托书及委托代理人的身份证明文件；

（7）竞买保证金交纳凭证；

（8）挂牌文件规定需要提交的其他文件。

（三）资格审查

受我局委托，由泉州市产权交易中心有限公司负责对挂牌出让公告规定的时间内收到的申请进行审查。申请人按规定交纳竞买保证金，通过资格审查的，方能取得竞买资格。

经审查，有下列情形之一的，为无效申请：

（1）申请人不具备竞买资格的；

（2）未按规定交纳竞买保证金的；

（3）申请文件不齐全或不符合规定的；

（4）委托他人代理，委托文件不齐全或不符合规定的；

（5）法律法规规定的其他情形。

（四）确认竞买人资格

经审查，申请人按规定交纳竞买保证金、具备申请条件的，由泉州市产权交易中心有限公司在2025年5月 日12时前（工作日）确认竞买人资格。

（五）答疑及现场踏勘

申请人对挂牌出让文件有疑问的，可以向我局咨询；对宗海现状有异议的，应在网上注册提交竞买申请前向我局提出书面意见。竞买申请人注册信息提交后，视为对服务协议、交易规则等挂牌出让文件以及宗海现状无异议，同意接受挂牌出让文件的约束并承担相应的责任。我局于2025年6月2日至2025年6月6日组织申请人对拟出让海域进行现场踏勘。需由我局派员陪同实地踏勘的，请提前与我局联系（联系电话：0595－22177580）。

七、宗海的挂牌起始价及加价最低幅度

挂牌起始价为人民币（大写）叁仟捌佰万元整（¥38000000.00），挂牌阶段的加价最低幅度为人民币（大写）壹拾万元整（¥100000.00）或壹拾万元整数倍金额。

宗海的挂牌起始价3800万元（其中海域出让准备期间已发生的前期费用为2357.3797万元）。

八、挂牌程序

（一）发布挂牌出让公告

我局将挂牌海域的面积、起始价、加价幅度、报价时间等出让条件在《泉州市自然资源和规划局信息网》（zyghj.quanzhou.gov.cn）、《泉州市产权交易中心网站》（www.qzcq0595.com）进行公告。

（二）提交竞买申请

竞买人泉州市产权交易中心网站注册申请竞买海域使用权，并按照出让文件的要求，将相关申请文件扫描上传，提交进行网上审核。

（三）资格审查确认

1.受我局委托，由泉州市产权交易中心有限公司负责对挂牌出让公告规定的时间内收到的申请进行审查。经审查，申请人按规定交纳竞买保证金、具备申请条件的，由泉州市产权交易中心有限公司确认竞买资格。

2.经审查，竞买申请人注册提交的文件资料不全或不符合要求的，应按照交易系统的通知及时补正，并重新提交审核确认；竞买申请不符合规定条件的，将不予受理，并通过交易系统的通知说明不予受理的理由，该竞买申请人已交纳的竞买保证金将在5日内按原渠道无息退还。

（四）网上竞价，确认竞得人

1.竞买资格确认后，竞买人登录交易系统进行报价。

2.如竞买人的竞买号、交易密码发生遗失、被盗、遗忘或怀疑已被他人知熟、盗用等可能导致竞买人交易安全性降低的，竞买人应在挂牌交易截止期限的最后2日之前（不含最后2日）持有效证明文件到组织方处办理相关手续，申请挂失竞买号、交易密码，重新设定竞买号（只允许一次）和交易密码，竞买号、交易密码挂失后，原号码随之失效。

3.竞买人可于公告规定的挂牌竞价期间，在挂牌起始价基础上进行报价。只有满足报价规则等条件的报价，系统方予接受，并即时显示报价结果。

4.网络动态竞价规则：本次网络动态竞价过程由自由竞价阶段和限时竞价阶段组成。系统按照价格优先、时间优先的规则确定最高报价者。

自由竞价阶段自2025年6月13日至限时竞价阶段开始前，在本阶段，竞买人可以对本项目标的充分报价，报价只要不低于挂牌价或按加价幅度加价的，即为有效报价。

若自由竞价阶段有人报价，自由竞价阶段结束后，所有竞买人即进入限时竞价阶段（2025年6月23日15：00）。限时竞价阶段可由多个限时竞价周期组成，每个限时竞价周期时长5分钟。在一个限时竞价周期内如无人加价，当前的最高出价者即为该标的的受让方，该项目的竞价活动结束；如限时竞价周期内有人加价，则以此报价时间为新的限时竞价周期起点，往后等待新的报价，直至最后一个限时竞价周期内没有新的有效报价为止，当前最高有效报价的竞买人即成为该标的的竞得人，该项目的竞价活动结束。

（五）签订《成交确认书》

确定竞得人后，竞得人应在5个工作日内至泉州市产权交易中心有限公司办理签订《成交确认书》等有关手续。竞得人拒绝签订《成交确认书》的不能对抗挂牌成交结果的法律效力。

（六）签订《海域使用权出让合同》

出让人与竞得人依据《成交确认书》约定签订《海域使用权出让合同》。

（七）公布挂牌出让结果

我局将在本次海域使用权网上挂牌出让活动结束后10个工作日内，在《泉州自然资源和规划局信息网》《泉州市产权交易中心网站》公布本次海域使用权挂牌出让结果。

九、报价规则

（一）本次挂牌出让以“价高者得”为原则确定竞得人。

（二）本次挂牌以增价方式进行报价，每次加价幅度不得小于挂牌公告规定的增价幅度。第一次报价可以为起始价,以后每次报价应高于网上挂牌出让显示的最新报价（须按加价幅度的整数倍进行报价）。

（三）在报价期间，竞买人可在网上多次报价。

（四）报价的有效性由交易系统自动确认。

（五）竞买人须谨慎在网上报价，网上报价一经提交并经交易系统记录即视为报价有效，不可变更或撤回。

十、交款时间、交海时间和交海条件

（一）交款时间

该海域的竞得人应于竞得之日起１个月内一次性缴清成交价款（其中：一部分为出让前期费用，另一部分为标准海域使用金、溢价，两部分费用分开缴纳），每逾期一日，每日应向出让人支付相当于海域使用权出让价款总额1‰的违约金。

（二）交海时间和交海条件

挂牌出让成交后，竞得人应在成交之日与我局签订《成交确认书》。竞得人在签订《成交确认书》之日起10日内与我局签订《海域使用权出让合同》。

十一、开工和竣工时间

该海域竞得人应在取得海域使用权之日起12个月内开工填海，填海竣工1个月内申请填海竣工验收。

填海形成的土地必须按用海（地）出让规划用途进行建设。竞得人换发不动产权证（国有建设用地使用权）之日起12个月内动工建设项目，自动工之日起24个月内完成项目竣工。

十二、注意事项

（一）申请人须全面阅读有关挂牌文件，如有疑问可以在挂牌活动开始日以前用书面或口头方式向我局咨询。申请人可到现场踏勘挂牌出让海域。申请一经受理确认后，即视为竞买人对挂牌文件及海域现状无异议并全部接受，并对有关承诺承担法律责任。

（二）申请人竞得海域使用权后，我局可以根据竞价结果与竞得人签订《海域使用权出让合同》。竞得人拟成立新公司进行开发建设的，应按合同约定时间交清海域使用权出让价款，并在海域使用权出让合同签订之日起90日内办理完新公司注册登记手续，由我局与新公司签订《海域使用权出让合同变更协议》。

（三）任何通过竞买号提交的竞买报价，都将视为竞买人自身行为或法定代表人合法授权的行为，该行为所引起的法律后果应由竞买人承担全部责任。网上报价一经提交并经交易系统记录即视为报价有效，不可变更或撤回。

（四）竞买人应尽量避免在挂牌交易截止期限或竞价倒计时截止时点前的最后1分钟内进行竞买报价，以防止因网络延迟造成系统无法接受报价导致报价无效。出让人和组织方对此不承担任何责任。

（五）确定竞得人后，竞得人应在5个工作日内至泉州市产权交易中心有限公司办理签订《成交确认书》等有关手续，委托他人代签的，应提交竞得人的授权委托书。竞得人放弃竞得宗海的，应当承担法律责任。

（六）竞得人交纳的竞买保证金，挂牌成交后转作受让海域的定金，定金抵作成交价款，由泉州市产权交易中心有限公司在挂牌活动结束后3个工作日内汇入出让人指定账户。未竞得人交纳的竞买保证金，由泉州市产权交易中心有限公司在挂牌活动结束后5个工作日内予以退还，不计利息。

（七）有下列情形之一的，出让人和组织方应当在挂牌开始前终止挂牌活动，并通知竞买人：

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，足以影响挂牌公正性的；

3.应当依法终止挂牌活动的其他情形。

（八）竞得人有下列行为之一的，视为违约，出让人和组织方可取消其竞得人资格，竞买保证金不予退还：

1.竞得人逾期或拒绝签订《成交确认书》的；

2.竞得人逾期或拒绝签订《海域使用权出让合同》的。

3.竞得人开出的银行支票或汇票在有效期内不能兑现或不能全部兑现。

因竞得人违约，竞得人应当支付本次挂牌活动所支出的全部费用；出让人另行出让的价格低于原挂牌成交价的，原竞得人须按实际差额支付赔偿金。

（九）竞得人与出让人签订《海域使用权出让合同》后，应当按出让合同约定支付挂牌成交价款。竞得人不能按时支付海域使用权出让价款的，自违约之日起,每日按迟延支付款项的千分之一加收滞纳金。延期付款超过60日的，出让人可解除合同，并可请求违约赔偿。（合同对称）

（十）挂牌成交价即为该海域使用权的总价款，即在满足本出让须知前提下应缴纳的总价款。该幅海域挂牌成交价币种为人民币。该价款不包含城市市政公用设施配套费及其他税费，城市市政公用设施配套费及其他税费由竞得人按规定向有关部门另行缴纳。本次交易服务费由竞得人承担，由泉州市产权交易中心有限公司向竞得人收取。具体标准如下：

|  |  |
| --- | --- |
| 成交金额 | 费率 |
| 100万元以下（含100万元） | 0.45% |
| 100-500万元部分（含500万元） | 0.4% |
| 500-1000万元部分（含1000万元） | 0.3% |
| 1000-3000万元部分（含3000万元） | 0.2% |
| 3000-5000万元部分（含5000万元） | 0.1% |
| 5000-10000万元部分（含10000万元） | 0.08% |
| 10000万元以上 | 0 |

注：按上述费率分级累进计收，每宗收费金额不足100元的按100元收取。

竞得人须在成交之日起3个工作日内将交易服务费汇到泉州市产权交易中心有限公司指定账号内。交易服务费账户户名：泉州市产权交易中心有限公司，开户行：兴业银行泉州丰泽支行，账号：152690100100090830。

（十一）竞得人依照《海域使用权出让合同》约定缴清成交价款后，持海域使用权出让合同和缴付凭证等相关资料，在规定时间内到福建省自然资源厅办理海域使用权不动产登记手续，领取不动产权证书，依法使用海域。

填海成陆后，竞得人应当自填海竣工验收合格之日起3个月内，凭不动产权证书（海域使用权）和填海竣工验收合格通知书等相关材料，向泉州台商投资区管理委员会行政审批服务局办理土地登记手续，并换发不动产权证（国有建设用地使用权）。

（十二）竞得人提供虚假文件或隐瞒事实的，出让人或组织方可取消其竞得资格，终止《海域使用权出让合同》，经政府批准，撤消其不动产权证书（海域使用权），造成损失的，按本注意事项第八款规定赔偿。

（十三）挂牌不成交的，按规定由我局重新组织出让。

（十四）挂牌工作人员对挂牌出让标的，无论采取任何方式所作的介绍及评论，均作为参考性意见，不构成对挂牌标的任何担保。

（十五）我局对本《须知》有解释权。未尽事宜依照《福建省招标挂牌挂牌出让海域使用权管理办法（试行）》办理。

泉州市自然资源和规划局

2025年5月 日