

廉江市人民政府

廉府函〔2020〕243号

关于网上竞价出让廉江市城东片区 CD01-09-09-A 地块国有建设用地使用权的批复

市自然资源局：

送来《关于网上竞价出让廉江市城东片区 CD01-09-09-A 地块国有建设用地使用权的请示》（廉自然资〔2020〕788号）收悉。经市委十三届第146次常委会（扩大）会议、十六届市政府第50次常务会议研究，同意《廉江市城东片区控制性详细规划 CD01-09-09-A 地块国有建设用地使用权出让方案》，并由你局委托湛江市公共资源交易中心依法依规进行网上竞价出让。

附件：廉江市城东片区控制性详细规划 CD01-09-09-A 地块
国有建设用地使用权出让方案



廉江市人民政府

2020年11月9日

附件：

廉江市城东片区控制性详细规划 CD01-09-09-A 地块国有建设用地使用权出让方案

市政府决定出让位于廉江市城东片区控制性详细规划 CD01-09-09-A 地块的国有建设用地使用权，总面积 59553.37 平方米（89.33 亩）。该地块属原廉江市 2016 年度第一批次城镇建设用地的批复 59553.37 平方米（粤国土资（建）字〔2017〕124 号）。根据有关规定，编制出让方案如下：

一、出让宗地基本情况

（一）宗地位置：廉江市城东片区 CD01-09-09-A 地块。

（二）宗地四至：东至碧桂园建成区，南靠空地，西至园北二路，北至康平路。

（三）出让面积：59553.37 平方米（89.33 亩）。

（四）土地用途：住宅用地兼容商业用地。

（五）出让年限：住宅用地 70 年、商业用地 40 年。

（六）宗地开发程度：“净地”。

二、出让方式：网上竞价。

三、用地规划条件

（一）规划用地及土地使用权面积

规划用地计容面积 59553.37 平方米（89.33 亩）；土地使用权面积为 59553.37 平方米（89.33 亩）。

（二）土地使用性质

规划为二类居住用地（R2）兼容商业用地（B1），其中商业建筑面积（计容）占总建筑面积（计容）的比例须不小于5%，且不大于10%。

（三）土地使用强度

1. $1.0 < \text{容积率} \leq 3.1$ 。
2. 建筑密度 $\leq 28\%$ 。
3. 绿地率 $\geq 35\%$ 。

（四）其它设计要求

1. 建筑竖向要求： ± 0 以下不超过8米，地上建筑高度不超过80米。

2. 建筑退线：按《廉江市城东片区 CD01-09-09-A 地块用地规划红线图》所示退缩，图中相邻地块未标退线的建筑物退缩须符合相关间距规定。

3. 整合建设要求：若该地块与相邻地块可整合建设，在整体开发强度符合用地规划要求下的前提下，地上建筑控制线及地下室建筑控制线可延伸至与之整合地块的用地规划红线交界处，各项技术经济指标可综合平衡，若不能与相邻地块整合，则须按照相关规范做好退缩，确保符合消防，日照等方面的要求。

4. 建设单位委托有资质的规划设计单位作出规划设计方案，经审批并完备有关报建手续后动工建设。

5. 根据《广东省人民政府关于加快新能源汽车产业创新发展的意见》要求，本项目住宅配建车位必须100%建设充电设施

或预留建设安装条件。

6. 规划设计方案须包含我市相关专项规划要求编制海绵城市、灯光规划内容。

(五) 配套设施要求

1. 红线内地块须配建社区公共服务用房不少于 710 平方米 (建筑面积), 该社区公共服务用房为社区内开展公共服务、志愿互助服务和群众性活动的场所, 主要包括社区党组织和社区居委会的工作用房、居民公益性服务活动用房, 其中须包括老年人日间照料中心 (或托老所, 属公益性质) 建筑面积 250 平方米 (该 250 平方米建筑面积不计容, 其余 460 平方米其他功能用房须计容), 配建的社区公共服务用房须符合粤建房〔2015〕122 号文件的要求, 并无偿移交政府。

2. 配电房建筑面积不少于 120 平方米;

3. 垃圾房建筑面积不少于 30 平方米;

4. 物管用房建筑面积不少 370 平方米;

5. 公厕建筑面积不少于 50 平方米;

6. 卫生站建筑面积不少于 120 平方米;

7. 停车泊位: (1.0 个小汽车位+0.5 个非机动车位) /100 平方米住宅计容建筑面积, (1.5 个小汽车位+1 个非机动车位) /100 平方米商业计容建筑面积。

(六) 根据《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》(国办发〔2011〕45 号)、《广东省住房保障制度改革创新方案》、《广东省城镇住房保障办法》、《湛江市住房保

障制度改革创新方案》等文件的要求，本地块按规定应配建比例不低于规划住宅建筑总面积 5% 的公租房，可实行异地配建，具体配建方式和建设要求，由开发商与廉江市住房和城乡建设局签订公租房建设协议，其中公共租赁住房交楼标准：

1. 配建公共租赁住房每套面积不超过 60 平方米，按二房二厅、一厨一卫布局。

2. 内墙装饰：客厅、餐厅、卧室墙面抹水泥砂浆，面刮腻子喷涂料；厨房、卫生间墙面贴 300 毫米 × 600 毫米瓷砖到顶；电梯厅墙面刮腻子喷涂料。

3. 顶棚装饰：客厅、餐厅、和卧室顶棚刮腻子喷涂料；厨房、卫生间顶棚刮腻子喷涂料。

4. 地面装饰：客厅、餐厅、卧室、走廊铺 800 毫米 × 800 毫米抛光地板砖；墙脚贴脚线。厨房、卫生间、阳台铺防滑地板砖。

5. 门窗：入户大门为不锈钢门，房门为电解质钢板仿木门；厨房、阳台门为铝合金推拉门，卫生间门为铝合金平开门；外窗与小区其他商品房款式一样。

6. 厨房：厨房安装石材灶（柜）台（包括水龙头、不锈钢洗菜盆），预留抽油烟机管孔。

7. 卫生间配蹲厕，安装石材洗手盆台（包括水龙头、不锈钢洗手盆），另安装水龙头及预留热水器用水接头。

8. 阳台配水龙头。

9. 电梯：与同楼盘电梯品牌一样。

10. 灯具：客厅、所有房安装灯饰照明；阳台、厨房、卫生间装吸顶灯。

11. 水电：水电从每层的水电井暗装到每户，每户安装独立水、电表，全屋电插座配备齐全，全部电线套管安装。

12. 煤气：煤气管道与小区一样配套安装到每户。

13. 暗装预埋电视、电信及对讲机安装管道到每户。

14. 公共租赁住房纳入小区统一管理。

15. 公租房建设验收期限为三年，竞得者需在三年内建成并经有资质单位验收合格后移交市住房和城乡建设局。

四、网上竞价起始价、保证金、底价

(一)起始价为人民币叁亿捌仟万元整(小写:38000 万元)。

(二)保证金为人民币壹亿玖仟万元整(小写:19000 万元);土地成交后,竞得人交纳的竞买保证金相当于成交价 20%的部分转作受让地块的定金,余下保证金转为预付款,签订《国有土地使用权出让合同》后,定金、预付款转为土地使用权出让价款。

(三)本宗地由政府设定底价,底价由市政府根据三家评估公司的评估价、国家产业政策、土地取得成本及《关于廉江市 2015 年度基准地价更新项目成果的批复》(廉府函〔2016〕159 号)集体研究决定。网上竞价采用竞价增价方式,竞价幅度 380 万元,按价高者得的原则确定竞得人,当竞买人最高报价等于或高于底价时,出让成交;当竞买人最高报价低于底价时,出让不成交。

五、其他需要说明的问题

（一）竞买人资格审查

1. 竞买人除提供有效身份证明文件、缴纳竞买保证金外，还应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。

2. 根据国发〔2010〕10号文件规定，对发现并核实竞买人存在下列违法违规违约行为的，在结案和问题查处整改到位前，禁止竞买人及其控股股东参加土地竞买活动：

（1）存在伪造公文骗取用地和非法倒卖土地等犯罪行为的。

（2）存在非法转让土地使用权等违法行为的。

（3）因企业原因造成土地闲置一年以上的。

（4）开发建设企业违背出让合同约定条件开发利用土地的。

（二）《国有建设用地使用权出让合同》签订时间：土地成交之日起10个工作日内签订，逾期，则取消竞得资格，保证金不予退还。

（三）交款时间及方式：自土地成交之日起30天内付清土地使用权出让价款，并汇入市土地储备管理中心专用账户。

（四）交地时间：自签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起180天内交付使用。

（五）交地条件和方式：土地整理达到“净地”条件后交付；由市自然资源局和竞得人签订《交地确认单》。

（六）动工建设时间和竣工时间：自土地交付之日起一年内开工建设，自开工之日起三年内竣工。

(七) 最低开发总投资额：人民币贰亿捌仟万元整。

(八) 契税、印花税由竞得人缴交。

(九) 未尽事宜按《国有建设用地使用权出让合同》和国家有关法律、法规和政策规定执行。

公开方式：依申请公开

抄送：市财政局，市住房和城乡建设局，市土地储备管理中心，
石城镇政府。