

# 廉江市人民政府

廉府函〔2018〕407号

## 关于网上竞价出让廉江市城南中心区控制性详细规划及城市设计 CN03-08-01-B 地块国有建设用地使用权的批复

市国土资源局：

送来《关于网上竞价出让廉江市城南中心区控制性详细规划及城市设计 CN03-08-01-B 地块国有建设用地使用权的请示》（廉国土资〔2018〕527号）收悉。经2018年12月25日十六届市政府第二十七次常务会议研究，同意《廉江市城南中心区控制性详细规划及城市设计 CN03-08-01-B 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：廉江市城南中心区控制性详细规划及城市设计  
CN03-08-01-B 地块国有建设用地使用权出让方案





# 廉江市城南中心区控制性详细规划及城市设计 CN03-08-01-B 地块国有建设用地 使用权出让方案

廉江市政府决定将位于廉江市城南中心区控制性详细规划及城市设计 CN03-08-01-B 地块的国有建设用地使用权，总面积 47254.92 平方米（70.88 亩）。其中属廉江市 2015 年第一批次城镇建设用地 1156.88 平方米（粤国土资（建字）〔2015〕968 号）、属廉江市 2014 年第三批次城镇建设用地 490.82 平方米（粤国土资（建字）〔2015〕968 号）、属廉江市 2013 年第六批次城镇建设用地 2408.46 平方米（粤国土资（建字）〔2015〕998 号），其余 43198.76 平方米属政府收回储备的存量建设用地（粤〔2018〕廉江市不动产权第 0021899 号）。根据有关规定，编制出让方案如下：

## 一、出让宗地的基本情况

（一）宗地位置：廉江市城南中心区控制性详细规划及城市设计 CN03-08-01-B 地块（即廉江市北部湾大道北侧、廉林路东侧）。

（二）宗地四至：东至 CN03-08-01-A 地块，南至北部湾大道，西至廉林路，北至 CN03-08-01-D 地块。

（三）出让面积：47254.92 平方米（折合 70.88 亩）。

（四）土地用途：居住用地兼容商业用地。

（五）出让年限：住宅 70 年、商业 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

用地规划设计条件按廉江市住房和城乡建设局规定执行, 主要内容如下:

(一) 规划用地及土地使用权面积

用地面积 (计容面积) 47254.92 平方米 (70.88 亩); 土地使用权面积为 47254.92 平方米 (70.88 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), 其中计容商业建筑面积占总计容建筑面积的比例不超过 10%。

(三) 土地使用强度

1.  $1.0 < \text{容积率} \leq 2.5$ 。

2. 建筑密度  $\leq 22\%$ 。

3. 绿地率  $\geq 35\%$ 。

(四) 其它设计要求

1. 建筑竖向要求:  $\pm 0$  以下不超过 8 米。 $\pm 0$  以上不超过 100 米。

2. 建筑退线: 地上建筑退线如规划红线图所示 (如建筑退线超出用地红线, 则建筑物只能在用地红线范围内布置)。

3. 设计要求: 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方可开工建设。

(五) 配套设施要求

1. 垃圾收集房建筑面积不少于 30 平方米。



2. 根据广东省住房和城乡建设厅、广东省民政厅文件粤建房〔2015〕122号的要求，红线内地块须配建社区公共服务用房不少于600平方米（建筑面积）。

3. 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。

4. 物管用房建筑面积不小于250平方米。

5. 托老所建筑面积不少于350平方米。

6. 卫生站建筑面积不少于150平方米。

7. 文化活动站建筑面积不少于200平方米。

8. 12班幼儿园。

9. 公共厕所建筑面积不少于50平方米。

10. 肉菜市场建筑面积不少于500平方米。

11. 停车泊位：（0.8个小汽车位+0.5个非机动车位）/100平方米计容建筑面积。

#### （六）整合开发要求

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，则须按相关规范做好退缩，确保符合消防、日照等方面的要求。

（七）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，本地块按计容住宅建筑总面积配建 5% 的公租房。配建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房产管理局。

#### 四、网上竞价起始价、保证金、底价

（一）起始价为人民币贰亿元整（小写：20000 万元）。

（二）保证金为人民币壹亿元整（小写：10000 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% 的部份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、廉江市区新基准地价（廉府函[2016]159 号批复）及土地取得成本集体研究决定。网上竞价采用竞价增价方式，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，定金不予退还。

(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；由市国土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：人民币壹亿柒仟柒佰贰拾壹万元整。

(八) 契税、印花税由竞得者缴交。

(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：市房产管理局，市自来水公司，广东电网湛江廉江供电局，  
市检察院，市住房和城乡建设局，市财政局，市土地储备  
管理中心，石城镇政府。