

武土交确字[2023]第 123 号

国有建设用地使用权 成交确认书

武汉市自然资源和规划局

国有建设用地使用权成交确认书

出让人：武汉市自然资源和规划局（以下简称甲方）

竞得人：国恒(武汉)房地产开发有限责任公司（以下简称乙方）

一、根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规范》以及《武汉市土地交易管理办法》、《武汉市网上拍卖、挂牌出让国有建设用地使用权交易规则（试行）》等国家有关法律、国务院部门行政规章和地方政府规章的规定，乙方于2023年12月26日竞得位于江岸区塔子湖西路与后湖大道交汇处跃进C4地块，编号为P(2023)122号的国有建设用地使用权，成交地块土地面积为地上33733平方米，地下10000平方米（以实测为准）。成交价款总额为33000万元（包括储备土地开发补偿费用和政府土地收益；其中住宅部分地价款占比48.7%、地上商业部分地价款占比45.81%、地下商业部分地价款占比5.49%）。

二、地块成交后，竞买保证金（金额：10600万元）直接抵作土地成交价款。乙方应在签订《国有建设用地使用权成交确认书》后的5天内，自行到税务部门申报划转土地出让金入库手续。

三、本确认书确认的成交地块符合城市规划及土地利用规划，项目实施前，乙方必须依法办理该地块土地使用及建筑方案报批手续，该地块内的建（构）筑物的规划、设计应严格执行武汉市规划行政主管部门核发的规划设计条件。

四、乙方应按照新建商品房预（现）售有关规定按期上市销售。住宅销售价格应符合国家房地产市场调控要求，销售备案价标准以其上市当月所在区域板块新建商品住宅合同网签成交均价作为参考。

五、乙方须按照拍卖成交结果及拍卖文件的规定内容，自地块成交之日起5个工作日内，到武汉市土地交易中心与武汉市江岸区土地整理储备中心签订《储备土地开发补偿协议书》，并按照《储备土地开发补偿协议

书》的约定缴纳土地成交价款。

六、自地块成交公示结束后10个工作日内，乙方应按照国家法律法规规定与武汉市自然资源和规划局签订《国有建设用地使用权出让合同》，申请办理土地变更登记等手续。

七、该项目应配建的保障性租赁住房由本项目储备主体负责集中配建或购买符合条件的存量房源作为保障性租赁住房的方式解决。

八、乙方有下列情形之一的，甲方可依法取消其竞得资格，并不予退还其所缴纳的竞买保证金。如另行组织本挂牌地块出让的成交价款低于本次成交价款，且差价金额超过本次竞买保证金金额的，乙方还应对超过竞买保证金金额的差价部分承担赔偿责任。

1. 乙方未按规定签订《国有建设用地使用权成交确认书》的；
2. 乙方逾期交纳土地成交价款或逾期、拒绝签订《储备土地开发补偿协议书》、《国有建设用地使用权出让合同》的；
3. 乙方未取得相应的房地产开发资质的；
4. 同一企业及其控股的各个公司，参加同一宗地竞买的；
5. 乙方的购地资金来源不符合要求的；
6. 乙方提供虚假文件、隐瞒事实的；
7. 乙方采取行贿、恶意串通等非法手段竞得的；
8. 乙方发生其他违约情况的。

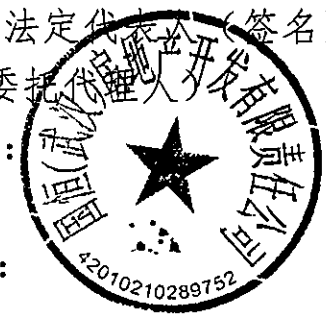
九、本确认书经双方法定代表人（或委托代理人）签字之日起即刻生效。

特此确认。

甲方法定代表人（或委托代理人）：
武汉市自然资源和规划局
地址：武汉市江岸区塔子湖西路13-15号
电话：027-82700008
邮编：430014



乙方法定代表人（或委托代理人）（签名）：陈杭
地址：
电话：
邮编：



签订日期：2023年12月26日

地块附图:



规划设计条件

武自规条[2023]第038号

关于江岸区跃进C4地块，经我局审查，同意按以下条件进行规划设计：

一、规划用地情况

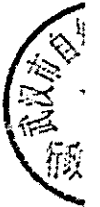
- 1、地上规划总用地面积：33733平方米（含轨道控制线范围内用地998平方米），其中，居住用地13300平方米、商业设施用地20433平方米（以实测为准）；
- 2、地下规划用地面积：10000平方米；
- 3、地上规划用地性质：二类居住用地、商业设施用地；
土地分类：住宅用地、零售商业用地、餐饮用地、娱乐用地；
- 4、地下规划用地性质：商业设施用地；
土地分类：零售商业用地、餐饮用地；
- 5、用地位置：江岸区塔子湖西路与后湖大道交汇处（详见“规划设计条件附图”）。

二、土地使用强度

- 1、最大计容建筑面积：控制在100000平方米以内，其中，居住建筑面积不大于40000平方米，商业设施建筑面积不大于60000平方米（其中，地上商业设施建筑面积不大于50000平方米，地下商业设施建筑面积不大于10000平方米）；
- 2、最高容积率：按计容建筑面积与规划用地面积的比值计算；
- 3、建筑高度：居住建筑不高于120米；
- 4、建筑密度：结合具体方案审定；
- 5、绿地率：按《武汉市城市绿化条例》执行。

三、公共服务设施配套要求

- 1、项目内各类公共服务配套设施应按照《武汉市居住区公共服务设施配套标准》、《市人民政府关于加快推进养老服务高质量发展的实施意见》（武政规〔2021〕6号）、《武汉市新建住宅区配套建设社区工作服务站实施意见》（武房发〔2012〕190号）等相关要求执行。其中，居住地块复合1处文化活动站，



89752



16378

建筑面积不少于 250 平方米；1 处小型多功能运动场地，用地面积不少于 770 平方米。

四、建筑与城市设计要求

1、项目内商业、居住用地布局结合方案统一确定，住宅应采用公建化外立面，沿主要城市交通干线塑造标志性建筑。

2、建筑退秋桂街不少于 15 米，退后湖大道不少于 20 米，地块转角处地上构筑物在满足交叉口视距三角形基础上，不超出相邻道路退线的交点。地上构筑物后退道路红线需同时满足轨道交通工程控制相关的退线要求。

3、遵照《武汉市建设工程规划管理技术规定》（市政府 248 号令）《湖北省无障碍环境建设管理办法》（省政府 400 号令）《市人民政府关于印发武汉天河机场飞行服务程序净空保护区域一体化图使用管理办法的通知》（武政规〔2019〕8 号）及相关部门关于建筑高度、消防安全防震等有关规定执行。

4、遵照《湖北省人民防空工程管理规定》《武汉市民防办公室关于严格贯彻落实〈湖北省人民政府关于修改湖北省人民防空工程管理规定〉的决定》（省政府 411 号令）的通知》等有关要求执行。

5、新建建筑应符合国家、省、市关于绿色建筑相关标准和政策，并遵照《武汉市绿色建筑管理办法》（市人民政府令第 310 号令）。

五、市政交通控制要求

1、地块宜沿秋桂街、后湖大道设置车行开口。地块道路转角禁止开口，其相关要求参照《武汉市建设工程规划管理技术规定》执行。

2、地下空间开发建设应遵照《武汉市地下空间开发利用管理暂行规定》的有关要求执行。

3、项目地下空间具体范围、用地面积、建筑规模、起止深度等需结合具体建筑方案及市政设施、道路建设等要求进行确定。

4、项目用地范围内涉及轨道交通以及道路、市政管线工程控制要求的，在核发《建设工程规划许可证》前，可在满足建筑规模不减少的前提下，按最新控制要求调整规划用地范围。

5、涉及轨道交通控制线范围内的项目建设应符合轨道交通建设的相关管理要求，并征求轨道交通主管部门意见。

6、地块西侧邻城际铁路，南侧邻轨道 12 号线交通控制线，项目方案需按照相关规定开展声环境、振动环境等环境影响评估。



7、地块南侧控制一处用地面积不少于 900 平方米集中绿地，线形可结合具体方案确定。

六、特殊要求

1、该项目应配建的保障性租赁住房由本项目储备主体负责集中配建或购买符合条件的存量房源作为保障性租赁住房的方式解决。

2、项目建设应满足《武汉市海绵城市规划技术导则》关于海绵城市建设的指标要求。

3、项目应按照《市人民政府关于进一步加快发展装配式建筑的通知》（武政规〔2017〕8 号）《关于印发〈武汉市装配式建筑管理实施办法〉的通知》（武城建规〔2020〕1 号）要求执行。

4、项目位于地质灾害不易发分区 D 区，项目建设应符合地质灾害防治的相关要求。

七、遵守事项

1、本规划条件作为建设单位进行规划（建筑）设计和土地审批的必备条件，未经原批准机关同意，不得改变本条件规定的各项要求和指标。如确需调整，必须重新向原批准机关申报调整规划条件。

2、本地块供地前应进行现状权属调查，确认权属无争议后再行供地。

3、本规划条件有效期一年，至 2024 年 9 月 21 日止。

