

武土交确字[2023]第 127 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：武汉市城市更新投资有限公司（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》、《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》、《招标投标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日竞得位于硚口区古田四路与南泥湾大道交叉口东南侧古四社区及扩大片项目1、2、4、5、6号地块，编号为P(2023)126号的国有建设用地使用权，成交地块土地面积为91557平方米（以实测为准）。成交价款总额为93410万元（包括更新土地开发补偿费用和政府土地收益；其中居住部分地价款占比76.28%、商业商务部分地价款占比16.48%、公园绿地及保留厂房部分地价款占比7.24%）。

二、地块成交后，竞买保证金（金额：18682万元）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城市更新投资有限公

司签订《更新土地开发补偿协议书》，并按照《更新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、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. 乙方逾期缴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。

八、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（签名）：  
武汉市自然资源和规划局  
地址：武汉南江岸区三阳路  
13-15号  
42010101631

电话：027-82700008  
邮编：430014

印王洋

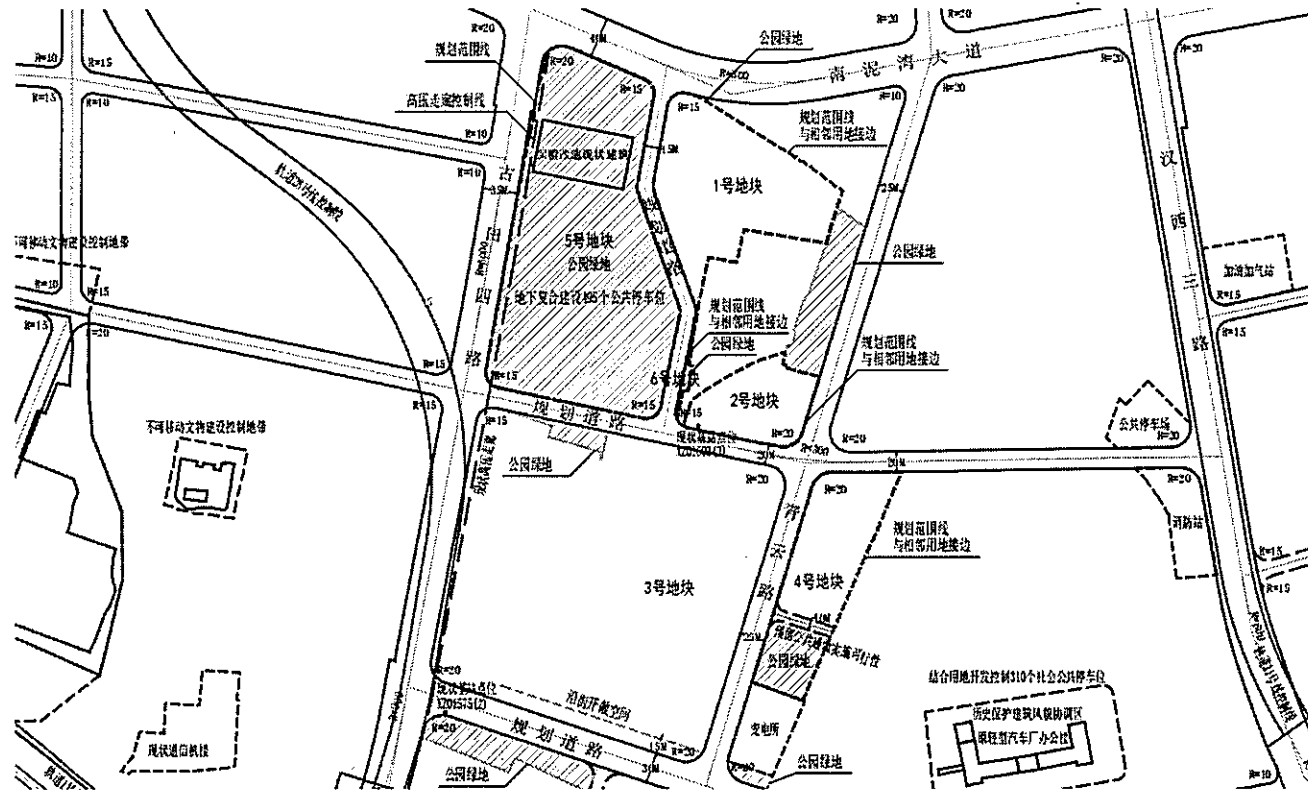
乙方法定代表人（或委托代理人）  
地址：

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080号

关于硚口区古田四路与南泥湾大道交叉口东南侧古四社区及扩大片项目1、2、4、5、6号地块，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、规划总用地面积：91557平方米（以实测为准，下同），其中：

#### 1号地块

规划用地面积：20147平方米；

规划用地性质：居住用地；土地分类：城镇住宅用地；

#### 2号地块

规划用地面积：7803平方米；

规划用地性质：居住用地；土地分类：城镇住宅用地；

#### 4号地块

规划用地面积：15178平方米，其中商业设施用地、商务设施用地、居住用地11027平方米、公园绿地4151平方米；

规划用地性质：商业设施用地、商务设施用地、居住用地、公园绿地；土地分类：商服用地、城镇住宅用地、公园与绿地；

#### 5号地块

规划用地面积：48090平方米；

规划用地性质：公园绿地；土地分类：公园与绿地；

#### 6号地块

规划用地面积：339平方米；

规划用地性质：公园绿地；土地分类：公园与绿地。

2、用地位置：位于硚口区古田四路与南泥湾大道交叉口东南侧（详见“规划设计条件附图——规划用地范围线”）。

### 二、土地使用强度

1、分新建及保留两部分，地上最大计容新建建筑面积：14.27万平方米，其中居住建筑不超过11.62万平方米（含幼儿园及居住配套设施），商业商务建筑面积不超过2.65万平方米；保留改造5号地块内现状建筑面积4700平方

米（以实测为准），其中，

#### 1号地块

最大新建计容建筑面积：7.34万平方米；

#### 2号地块

最大新建计容建筑面积：3.15万平方米；

#### 4号地块

最大新建计容建筑面积：3.78万平方米，其中商业商务建筑2.65万平方米，居住建筑1.13万平方米；

#### 5、6号地块

保留改造现状建筑面积4700平方米（以实测为准）。

2、容积率：按最大计容建筑面积与规划用地面积的比值计算。

3、建筑高度：不超过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配置应按照《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用房实施办法》（武房发〔2012〕190号）等相关要求执行，含配建环卫公厕一处。

2、项目1号地块内应配建1所6班幼儿园，用地面积不小于2700平方米，建筑面积不小于1940平方米，并按照《市人民政府关于进一步加强住宅区配套幼儿园建设和管理的意见》（武政规〔2017〕63号）规定执行，建成后其用地及房屋产权无偿移交项目所在区教育部门。

3、规划控制公园绿地建成后应向社会公众开放。其中，5号地块公园绿地上现状建筑保留改造后，作为公园配套功能，复合建设不少于4000平方米的室外体育活动场地。

4、项目4号地块商业用地南侧预留从青云路到原轻型汽车厂办公楼地块10米宽公共通道的实施可行性。

### 四、建筑与城市设计要求

1、遵照《武汉市建设工程规划管理技术规定》（市政府令第248号）和《湖北省无障碍环境建设管理办法》（省政府令第400号）《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）及相关专项规划的有关要求执行。

2、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》（省政府令第411号）的通知》等有关要求执行。

3、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》（市政府310号文）执行。

### 五、市政交通控制要求

1、5号地块公园绿地地下复合建设495个公共停车位，具体用地范围及建筑面积结合方案确定，并不应影响保留建筑改造利用。竞得人可在方案审批阶段申请利用地下空间，项目应遵照《武汉市地下空间开发利用管理暂行规定》的有关要求执行。

2、项目地下空间应考虑与周边地块统一规划，整体利用，可利用地块之间的规划道路地下部分连通建设地下停车及连通道。

### 六、特殊要求

1、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。

2、该项目内按照《市人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（武政办〔2021〕116号）及政府和住房保障部门明确的意见配建保障性租赁住房，或者通过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，最终以房管部门意见为准。

3、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。

4、项目用地范围内涉及轨道交通以及道路、市政等线性工程控制要求的，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、室外地坪标高需满足防洪排涝及管线设置要求，与周边道路相协调。

6、项目位于地质灾害低易发区（C区），项目建设应符合地质灾害防治的相关要求。

7、项目1、2、4号地块可统一规划，统一实施，指标打通。

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、土地竞得人(建设单位)需配合《硚口区汉西古田商贸片城市更新单元实施方案》编制及实施工作。

4、本规划条件有效期一年,至2024年 月 日止。

2023年 月 日

备注:最终以武汉市自然资源规划局核发正式条件为