

武土交确字[2023]第 141 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：武汉地产集团有限责任公司（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日竞得位于江汉区中山大递与前进二路交叉口楚宝片地块，编号为P(2023)140号的国有建设用地使用权，成交地块土地面积为86000平方米（以实测为准）。成交价款总额为297850万元（包括储备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75.36%、商服部分地价款占比24.64%）。

二、地块成交后，竞买保证金（金额：59570万元）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、项目应配建的保障性租赁住房由该区人民政府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。

六、项目内应配建1处9班幼儿园，用地面积不小于3780平方米，建筑面积不小于2730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。

七、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。

八、自地块成交公示结束后10个工作日内，乙方应按照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。

九、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。

十、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：武汉市江岸区三阳路
13-15号



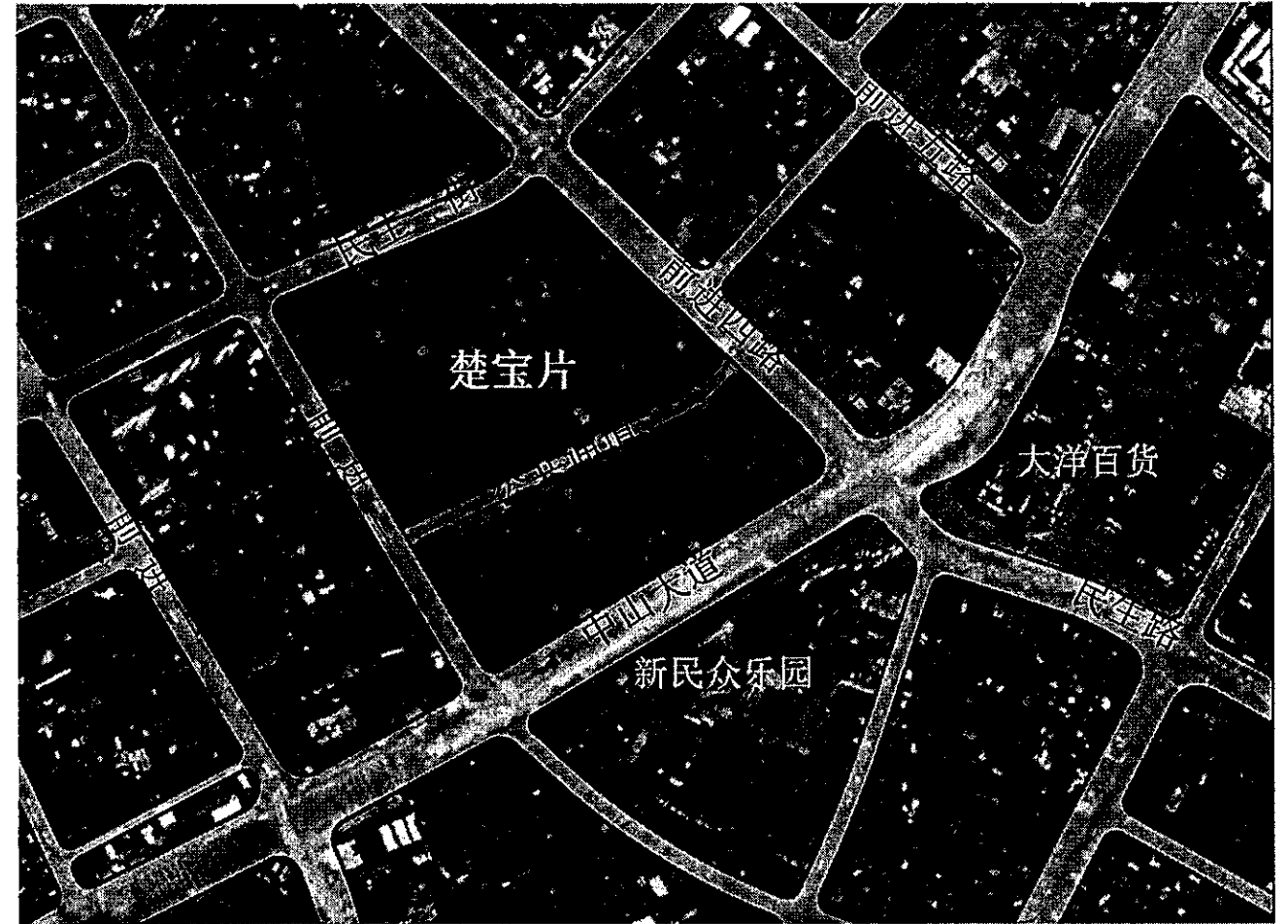
电话：027-82700008
邮编：430014

乙方法定代表人（签名）：熊恒
（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081号

关于楚宝片地块项目，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：7.44公顷（以实测为准），其中居住用地约4.07公顷，商业商务用地约3.37公顷；

2、规划用地性质：居住用地，商业设施用地，商务设施用地；

土地分类：城镇住宅用地、商服用地；

3、用地位置：中山大道与前进二路交叉口（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、地上最大计容建筑面积：不超过16.86万平方米（其中，居住建筑面积不超过12.65万平方米，商业、商务设施建筑面积不超过4.21万平方米）。

2、容积率：按照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：应遵循历史文化街区保护规划及文物保护法等相关要求，一般按60米控制，后期结合具体方案按程序确定。

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用房实施办法》（武房发〔2012〕190号）等相关要求执行。

2、项目内应配建1处9班幼儿园，用地面积不小于3780平方米，建筑面积不小于2730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、项目用地在南侧集中布局高品质商业街区，在保证形成开放式、传承历史风貌特色的商业街区空间形态，沿中山大道形成完整商业界面，实现对中山大

道商业业态提档升级的前提下，居住配套可按照兼容性管理规定布局在南侧商业商务用地范围内。

4、项目用地范围内控制绿地与广场功能（用地面积0.85公顷），可结合项目方案优化布局相对集中，应塑造特色绿化开敞空间，建成后需向公众完全开放。

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248号令）和《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航空服务程序净空保护区域一体化图使用管理暂行办法的通知》（武政规〔2019〕8号）及相关部门关于建筑高度、消防安全防案等有关规定执行。在不影响文物及历史街区保护、市政设施建设和周边日照的前提下可结合方案优化建筑退距及建筑间距。

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411号令）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号令）执行。

4、项目内新、扩、改建建（构）筑物时，应当在高度、体量、色彩、建筑风格等方面与历史文化风貌相协调，相关控制要求按照《中华人民共和国文物保护法》、《历史文化名城名镇名村保护条例》（国务院令〔第524号〕）、《城市紫线管理办法》（建设部令〔第119号〕）、《武汉市历史文化风貌街区和优秀历史建筑保护条例》、《武汉市主城区历史文化与风貌街区体系规划》、《江汉路及中山大道片历史文化街区保护规划》等相关规定执行。

五、市政交通控制要求

1、地块内公共通道线形可结合周边路网优化，应通过方案设计营造历史街巷空间意向，保留“楚宝后街”“楚宝前街”“前进三路”历史巷道历史名称。

2、结合项目地下复合建设一处公共停车场，提供不少于100个公共停车位并设置独立出入口且24小时对外开放。由项目竞得单位负责统一建设公共停车场，且应与该地块建设项目同步建设。具体用地范围及建筑面积结合方案确定。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。

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。

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、市政等级性工程控制要求的,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. 项目供应前应开展土壤质量调查,确保项目建设符合国家相关规定和规范要求。

6. 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。

7. 项目位于地质灾害易发区(B区、C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. 土地竞得人(建设单位)需配合《汉正街中央服务区片(江汉区)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和规划局核发的正式条件为准