

宗地编号:

# 惠州市国有土地使用权出让合同

编号：惠市国土资（挂出）字[2007]第 34 号  
（惠州市陈江镇惠盐高速公路出口西南侧）

惠州市国土资源局

宗地编号:

# 国有土地使用权出让合同

第一条 本合同双方当事人:

出 让 方: 广东省惠州市国土资源局 (以下简称  
甲方)

法 定 地 址: \_\_\_\_\_

联 系 电 话: \_\_\_\_\_

邮 政 编 码: 516001

法 定 代 表 人: \_\_\_\_\_ 职 务: \_\_\_\_\_

受 让 方: 惠州市百富达投资有限公司 (以下简称  
乙方)

法 定 地 址: \_\_\_\_\_

联 系 电 话: \_\_\_\_\_

邮 政 编 码: 516001

法 定 代 表 人: \_\_\_\_\_ 职 务: \_\_\_\_\_

根据国家有关法律、法规的规定, 双方本着平等、自愿、诚实信用的原则, 订立本合同。

第二条 甲方根据法律的授权出让土地使用权, 出让土地的所有权属中华人民共和国。国家对其拥有宪法和法律授予的司法管辖权、行政管理权及其他按中华人民共和国法律规定由国家行使的权力和因社会公众利益所必需的权益。地下资源、埋藏物和市政公用设施均不属于土地使用权出

让范围。

第三条 本合同签订之日，甲方将位于惠州市陈江镇惠盐高速公路出口西南侧惠深公路边、地块挂牌编号为GCJ2007-6号、总面积为167000M<sup>2</sup>的土地使用权出让给乙方，乙方对该地块的现状无任何异议。

第四条 地块用途为商住用地。

第五条 在出让年限内，如需改变本合同规定的土地用途和本合同附件的要求，应当取得甲方的同意，并经城市规划行政主管部门批准后，依照有关规定重新签订土地使用权出让合同，涉及补地价的，应按规定补交地价款，并办理土地使用权变更登记手续。

乙方在开发建设时若要提高容积率等规划指标，需报经国土管理部门及城市规划行政主管部门批准，并按挂牌成交价计算的平均楼面地价补交增加建筑面积部分的地价。

第六条 本合同项下的土地使用权出让年限为商业 40 年：自 2007 年 11 月 16 日 始至 2047 年 11 月 16 日 止；住宅 70 年：自 2007 年 11 月 16 日 始至 2077 年 11 月 16 日 止。

第七条 该地块的土地使用权出让成交价款为（人民币）叁亿捌仟捌佰万元（小写：¥38800 万元）整（地面单价 2323.4 元/m<sup>2</sup>，楼面价 1152.2 元/m<sup>2</sup>）。

上述成交价款即为该宗地出让的总地价款。总地价款不包含契税、土地管理费、测绘出图及放界桩费、交易服

务费、土地登记费及开发建设中应缴交的有关税费。

乙方除支付成交价款外，还需按成交价款的 3% 缴交契税。交易服务费由甲方与乙方各付 50%。

第八条 乙方所缴纳的竞买保证金柒仟贰佰贰拾万元（小写：¥7220 万元）人民币抵缴成交地价款，成交地价款余款叁亿壹仟伍佰捌拾万元（小写：¥31580 万元）于本合同签订之日起 30 日内一次性付清，并缴交相关税费。

第九条 该地块按现状出让，现状是驻惠某部队用地，宗地内现有的地上建筑物、构筑物及附着物（包含宗地东北侧地下埋有军用光缆一条）由乙方与部队进行协调并补偿给部队。若需清拆，则由乙方自行负责，费用自理。

第十条 乙方须严格按照惠州市规划建设局出具的《规划设计条件告知书》（案卷编号：PB20070068）进行规划设计，并按城市规划建设行政主管部门规定进行开发建设。

第十一条 乙方在取得土地使用权后若要提高容积率等规划指标，需报经国土管理部门及城市规划行政主管部门批准。经批准容积率提高 10% 以内（含 10%）且批准日期离取得地块日期（即挂牌成交日）在一年内的，按挂牌出让的平均楼面地价补交提高容积率部分相应增加建筑面积的地价；一年以上的，按现时评估计算的楼面地价补交提高容积率部分相应增加的建筑面积的地价。若经批准容积率提高超过 10% 以上的部分，按上述标准的 2 倍补交地价；

申请提高容积率超过 20%以上的，原则上不予批准。

第十二条 该地块土地交付使用时间为本合同签订之日。

第十三条 乙方应向市国土资源局申请办理《建设用地批准书》，作为乙方开发建设期间使用土地的凭证。

第十四条 乙方依照出让合同的约定付清成交价款及有关税费后，应当依法申请办理土地登记，领取国有土地使用权证书。

第十五条 乙方未按上述规定支付成交价款的，从滞纳之日起每日按欠款额的 1.0‰ 缴纳滞纳金。逾期两个月后甲方有权解除本出让合同，无偿收回土地使用权。已兴建的建筑物、附着物无偿收归甲方所有，并可要求乙方赔偿因违约造成的损失。

第十六条 该地块的建设时限为 3 年，《国有土地使用权出让合同》签订之日起 6 个月内开工建设，用地者必须在动工时限内，进行实质性建设。

第十七条 乙方有下列情况之一的，视为闲置土地：

(一) 乙方取得土地使用权后，超过本合同规定的动工开发期满一年未动工开发的；

(二) 土地平整或“三通一平”（通水、通电、通道路和地面平整）工程完成后，中止建设满一年的；

(三) 本合同规定的建设期限届满已动工开发的面积占本宗地应动工开发总面积不足三分之二的，尚未动工开

发的部分视为闲置土地。

对于因不可抗力或者政府及政府有关部门、司法机关的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发延迟的，乙方应在本合同规定的动工开发期限届满前一个月向甲方提出延期开发书面申请。经甲方同意延期开发的，可顺延计算应动工开发日期。

第十八条 闲置土地从甲方确认之日起，由甲方向乙方按一年不超过该宗地出让地价的 15% 的标准征收土地闲置费，逾期不缴纳的，由征收部门按日加收土地闲置费总额 3‰ 的滞纳金。

乙方闲置土地超过二年的，甲方依法无偿收回土地使用权。

第十九条 本合同规定的出让年限届满，甲方有权无偿收回该宗地的使用权，该宗地上建筑物与其他附着物所有权也由甲方无偿取得。土地使用者应依照规定办理土地使用权注销登记手续，交还土地使用证。

乙方如需继续使用该宗地，须在期满一年前向甲方提交续期申请书，并在获准续期后确定新的土地使用权出让年限和出让地价及其他条件，重新签订续期出让合同，支付土地使用权出让金，并办理土地使用权登记手续。

第二十条 出让期限内，甲方不得因调整城市规划收回土地使用权。但在特殊情况下，根据社会公共利益需要，

甲方可以依照法定程序提前收回出让宗地的使用权，并根据土地使用者已使用年限和开发利用土地的实际情况给予相应的补偿。

第二十一条 乙方根据本合同及其附件的要求投资开发利用土地，且投资达到总投资（不包括出让地价）的 25%（或建成面积达到设计总面积的 25%）后，有权将本合同项下的全部或部分地块的余期使用权转让、出租。

第二十二条 土地使用期限内，甲方有权依其行政管理职能对出让宗地的开发利用、转让、出租、抵押、终止进行监督检查。

第二十三条 乙方在土地使用年限内依照法律、法规的有关规定以及本合同的规定转让、出租、抵押土地使用权或将土地使用权用于其他经济活动，其合法权益受法律保护。乙方开发、利用、经营受让的土地，不得损害社会公共利益。乙方在未办理土地使用权登记并取得土地使用证之前，不得以任何形式处分本地块。

第二十四条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决均受中华人民共和国法律的管辖。

第二十五条 因执行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成可依法向人民法院起诉。

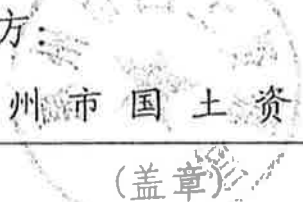
第二十六条 本合同于 2007 年 11 月 16 日在广东省惠州市签订，由双方法定代表人（或委托代理人）签名盖章后生效。

第二十七条 本合同附件《土地使用条件》(附件一)及惠州市规划建设局出具的《规划设计条件告知书》(案卷号:PB20070068)(附件二),是本合同的重要组成部分,与本合同具有同等法律效力。

第二十八条 本合同正本一式二份,副本二份,合同正本甲、乙双方各执一份,合同正本、副本具有同等法律效力。

本合同及附件共 22 页,以中文书写为准。

第二十九条 本合同未尽事宜,由双方约定后作为本合同附件,与本合同具有同等法律效力。

甲方:  
惠州市国土资源局  
  
(盖章)

乙方:  
惠州市百富达投资有限公司  
  
(盖章)

法定代表人  
(委托代理人):

法定代表人  
(委托代理人):

(签字)

(签字)

签订时间: 2007年11月16日  
签订地点: 国土资源大楼二楼



附件一：

## 土地 使用 条件

### 一、界桩定点

1.1 《国有土地使用权出让合同》（以下简称本合同）正式签订后 30 日内，甲乙双方应依宗地图界址点所标示座标实地验明各界址点界桩。界桩由用地者妥善保护，不得私自改动，界桩遭受破坏或移动时，乙方应立即向当地土地管理部门提出书面报告，申请复界测量恢复界桩。

### 二、土地利用要求

2.1 乙方在出让宗地范围内兴建建筑物应符合下列要求：

- (1)主体建筑物的性质规定为：商住用地；
- (2)容 积 率：  $\leq 1.8$ ；
- (3)绿 地 率：  $\geq 35\%$ ；
- (4)总建筑面积：  $\leq 336740$  平方米；
- (5)建筑密度：  $\leq 32\%$ ；
- (6)其他有关规划设计指标详见《规划设计条件告知书》（编号：PB20070068）。

### 三、配套设施

乙方应按城市规划的要求建设用地范围内的配套设施。

#### 四、公益工程

乙方同意政府的下列工程可在其红线范围内的规划位置建造或通过，而无需作任何补偿。

- (1)供电、供水、煤气、通信、排水等管线；
- (2)道路、绿化、路灯等设施；

#### 五、设计、设施、竣工

5.1 红线范围内的建筑设计、建筑用途等必须符合土地利用要求，涉及交通、管线、消防、环保、人防、航道等问题，还应报经有关部门审批后建设。并由地方政府派出机构管理，由此所发生的一切费用由用地者负担。

5.2 该地块的建设时限为 3 年，《国有土地使用权出让合同》签订之日起 6 个月内开工建设，用地者必须在动工时限内，进行实质性建设。

5.3 延期竣工的，应在建设时限届满之日前 90 日内向甲方申请延期。

#### 六、建筑维修活动

6.1 用地者在用地红线范围内进行建设及维修活动时，对周围环境及设施应承担相应的责任，包括：

(1)所属建筑物品或废弃物（泥土、碎石、建筑垃圾等）不得侵占或破坏红线图以外的土地及设施。

如需临时占用市政道路，应报请市主管部门批准。

如需临时使用红线以外土地，应与该用地者协商，若

属政府未批出土地，应报市国土资源局批准，并按规定交纳土地临时使用费。

(2)未获有关部门批准，不得在公共用地上倾倒、储存任何材料或进行任何工程活动。

(3)用地者必须确保土地使用范围内的污水、污物、恶臭物或影响环境的排泄物均应有可靠的排除方法，不得损害周围的环境。

(4)在土地使用期限内，用地者对该地段内的所有城市市政设施，均应妥善保护，避免损坏，否则，应承担修复工程的一切费用。

6.2 用地者不得开辟、铲除或挖掘毗邻地段的土地。

6.3 在兴建建筑物或维修工程之前，用地者必须摸清地段或相邻地段公有的明渠、水道（包括水龙喉管）、电线以及其他设施的位置，并向有关部门呈报上述设施的计划；用地者在未获批准之前，不得动工。需要改道、重新铺设或装设的费用，均由用地者负责。

## 七、供水、供电

7.1 用地者所需的用水，应与自来水公司签订供水合同。

7.2 用地者所需的用电，应与供电部门签订供电合同。

7.3 用地者接水、接电及开设路口，所需费用均自行负责。

## 八、监督检查

8.1 在土地使用期间,市国土资源局有权对用地者红线范围内的土地使用情况进行检查监督,用地者不得拒绝和阻挠。

8.2 用地者不得以任何理由占用红线范围以外的土地(包括堆放物品、器材等),否则,按违法占地处理。

8.3 用地者在红线范围,应按规定的土地用途和工程设计图纸的要求进行建设。

8.4 用地者应当严格按本土地使用条件 2.1 条款规定的规划指标进行建设。

8.5 用地者对用地范围内的建筑物,未经规划部门批准,不得任意拆除或改建、重建,否则,有关部门有权责令其恢复或拆除,拒不执行的,可强制执行,所需费用由用地者支付。

# 规划设计条件告知书

此件于2018年3月6日  
 复印自惠州市国土资源局  
 仲恺高新区分局  
 档案室

案卷编号: PB20070068

申请单位: 惠州市国土资源局

项目地点: 陈江

发卷日期: 2007.9.20

主管部门: 惠州市规划建设局

编制单位: 惠州市规划设计研究院

此件于  
 复印自  
 仲恺  
 木



# 目 录

## 文本

- 第一章 总则
- 第二章 用地现状情况
- 第三章 规划设计条件
- 第四章 附则

## 图则

# 文 本

## 第一章 总则

第一条 依据《中华人民共和国城市规划法》，市政府《关于同意陈江 CJ-01 地块规划设计条件告知书的批复》（惠府函[2007]178 号）以及现行的国家、省、市有关的法律、法规和技术标准，编制本《告知书》。本《告知书》未包括之内容应符合现行国家、省、市有关的法律、法规和技术标准的规定。

## 第二章 用地现状情况

第二条 本地块位于惠盐高速公路陈江出口西南侧惠深公路边，规划用地面积 18.7 万平方米（其中国土征地面积 18.7 万平方米），具体位置、范围详见《图则》。

第三条 本地块周边建设情况：东北侧为 50 米道路，西北侧为 42 米规划道路，西南侧为未建设用地，东南侧为惠盐高速公路。

## 第三章 规划设计条件

第四条 用地性质：本地块土地使用性质为 R2/C2（居住/商业用地），可在用地性质适建要求许可的范围内开发建设。

第五条 开发强度：本地块各项经济技术指标的控制详见《图则》。其中容积率、建筑密度、建筑限高、总建筑面积和商业建筑面积取值均为上限，绿地率取值为下限。建筑架空层如为停车或公共使用功能，可不计入容积率指标，但须计入建筑高度和层数指标，建筑物的地下室不计入容积率指标。

依照惠州市的有关规定，采用“计算指标用地面积”计算容积率、建筑密度、绿地率等有关经济技术指标，其具体范围和面积详见《图则》。

第六条 配套设施要求



(一) 本地块需按惠州市有关规定设置无动力微型生活污水处理装置。在总平面规划设计方案送审时, 须在总平面规划设计图上示出无动力微型生活污水处理装置的位置和范围。

(二) 本地块的管线综合规划须与总平面规划设计同步进行、同步报审。

(三) 本图则规定之配套设施不得减少数量和压缩规模。

(四) 本地块有关配套设施要求详见下表《规划配套设施一览表》。

规划配套设施一览表

地块号	项目名称	数量 (个)	建筑 规模 (m <sup>2</sup> /个)	用地 规模 (m <sup>2</sup> /个)	备注
CJ-01	公共活动场地	—	—	—	可结合绿地设置, 集中绿地不少于 1.0 m <sup>2</sup> /人。
	垃圾转运站	1	—	—	1. 建筑平面尺寸 12 米×7 米。 2. 必须独立设置。 3. 与相邻建筑间距不少于 5 米。 4. 由建设单位负责配建, 提供给环卫部门使用。
	物业管理用房	1	200	—	可结合其他建筑设置, 由建设单位负责配建。
	再生资源回收点	1	50	—	1. 与相邻建筑间距不少于 5 米。 2. 由建设单位负责配建, 宜与垃圾转运站组合设置。
	居住小区级 文化活动室	1	1500	—	宜结合或者靠近中心绿地统筹规划, 可结合其他建筑设置, 由建设单位负责配建。
	小学	1	—	10000	独立用地, 18 班, 由市政府投资建设。
	幼儿园	1	—	3500	12 班, 独立用地。
	社区健康服务中心	1	500	—	可结合其他建筑设置。
	环卫工人作息站	1	20	—	由建设单位负责配建, 宜与公共厕所、垃圾转运站组合设置。
	公共厕所	1	60	—	宜设在人流集中处, 由建设单位负责配建, 提供城市使用。宜与垃圾转运站合建。

注: 1. 其余未提及规划配套的商业服务、体育活动项目应根据社会需求并结合《城市居住区规划设计规范》(GB50180-93, 2002 年版) 由修建性详细规划设计确定。

2. 本表中的用地规模面积为计算用地面积。

#### 第七条 道路交通要求

(一) 出入口控制: 本地块主要出入口位置及有关限制详见《图则》。

(二) 机动车停车位配建标准: 住宅按实际户数每户 1 个; 商业按建筑面积每 100 平方米 1 个; 所有停车场须为残疾人提供不少于总数 1.5% 的车位。

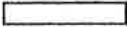

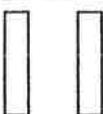
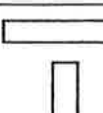
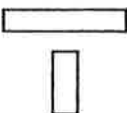
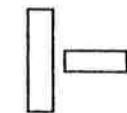
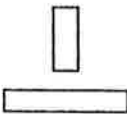
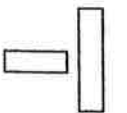
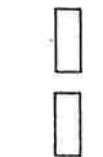

(三) 地面停车率：小于或等于 10%。

(四) 步行系统须符合无障碍交通的要求。小区内公共活动场所（地），应设置为残疾人通行的无障碍通道。

**第八条 建筑间距要求**

(一) 住宅建筑间距须符合下表规定。

**住宅建筑间距控制要求一览表**

建筑高度		小于或等于 10.5 米	大于 10.5 米且小于或等于 25 米	大于 25 米
南北向平行布置		$\geq$ 南侧建筑高度的 1 倍, 且 $\leq$ 6 米	$\geq$ 南侧建筑高度的 1 倍	以 25 米为基数, 当建筑高度 $>25$ 米且 $\leq 49$ 米时, 建筑高度每增加 3 米, 间距增加 1 米, 建筑高度增加不足 3 米, 按 3 米计; 当建筑高度 $>49$ 米时, 建筑高度每增加 4 米, 间距增加 1 米, 建筑高度增加不足 4 米时, 按 4 米计 (以南侧建筑物高度计)
				
东西向平行布置		$\geq$ 较高建筑物高度的 0.8 倍, 且 $\leq 6$ 米	$\geq$ 较高建筑物高度的 0.8 倍, 且 $\leq 13$ 米	按南北向平行布置应取间距的 0.8 倍取值, 且 $\leq 25$ 米 (以较高建筑物高度计)
				
垂直布置		当南侧建筑山墙宽度 $\geq 24$ 米时, 按南北向平行布置对待; 当南侧建筑山墙宽度 $< 24$ 米时, 按消防间距控制, 并考虑视觉卫生, 适当加大间距		
		当东侧建筑山墙宽度 $\geq 24$ 米时, 按东西向平行布置控制; 当东侧建筑山墙宽度 $< 24$ 米时, 按消防间距控制, 并考虑视觉卫生, 适当加大间距		
		当北侧建筑山墙宽度 $\geq 24$ 米时, 按南北向平行布置对待; 当北侧建筑山墙宽度 $< 24$ 米时, 按消防间距控制, 并考虑视觉卫生, 适当加大间距		
		当西侧建筑山墙宽度 $\geq 24$ 米时, 按东西向平行布置对待; 当西侧建筑山墙宽度 $< 24$ 米时, 按消防间距控制, 并考虑视觉卫生, 适当加大间距		
侧间距		当两栋建筑物的山墙宽度同时 $\geq 24$ 米时, 按南北向平行布置对待, 否则按消防间距控制, 并考虑视觉卫生, 适当加大间距		
		当两栋建筑物的山墙宽度同时 $\geq 24$ 米时, 按东西向平行布置对待, 否则按消防间距控制, 并考虑视觉卫生, 适当加大间距		

(二) 地块内其他建筑间距及本地块与周边地块建筑物的间距须符合国家相关规范。

**第九条 建筑控制线要求：详见《图则》。**

#### 第十条 总平面规划设计要求

- (一) 功能布局：总平面设计须与周边用地环境相协调。
- (二) 环境规划：应体现以人为本的原则。提供舒适、温馨的公共活动、交往空间；标识的设置应清晰、规范、明确；须提供夜间照明。

#### 第十一条 建筑设计要求

- (一) 建筑造型：在整体上应与城市空间环境相协调。
- (二) 建筑色彩：应与周边环境相协调，以适宜人居的温和色系为主。
- (三) 建筑外观：防盗网须设于窗内并满足消防要求，建筑外墙抽油烟机、排烟管、空调主机及排水管等各种设备和管线不得外露。
- (四) 建筑形式须采用全坡屋顶，屋顶色彩以冷灰色为主。
- (五) 建筑设计须符合国家有关建筑节能方面的技术规范和标准。

### 第四章 附则

#### 第十二条 规划设计要求

- (一) 建设单位必须委托具有相应资质的规划和建筑设计单位进行总平面规划和建筑设计，所有方案图纸必须由设计单位按规定签字、盖章。
- (二) 本地块总平面规划方案的图纸和电子文件必须分别绘制在惠州市规划建设局信息中心出具的道路红线图纸和相应的电子文件上。
- (三) 图纸要求：总平面图（须含停车场设置方案）、竖向规划图、绿地系统图、管线综合图（含无动力微型生活污水处理装置图），建筑平面图、立面图、剖面图、整体效果图等。
- (四) 编制规划设计说明书。

第十三条 项目报审要求：有关的规划设计图纸和相应的电子文件必须同时上报，否则不予受理。

第十四条 本《告知书》一式 6 份，发申请单位 2 份，市规划建设局的业务受理室、城乡规划管理科、陈江片办事处、市规划设计研究院各存 1 份，项目报审时必须附本《告知书》。

第十五条 本《告知书》的解释权归惠州市规划建设局。

第十六条 本《告知书》自发卷日期起计有效期一年。

编制单位：惠州市规划设计研究院

审定：[Signature] 2007年9月20日

项目负责： 年 月 日

审核：[Signature] 07年9月20日

设计：[Signature] 2007年9月18日

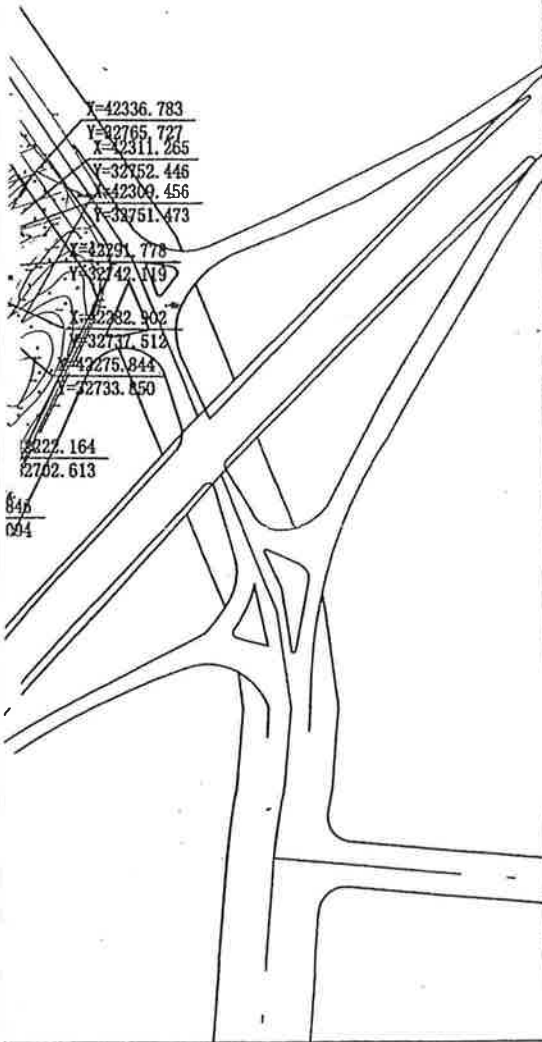
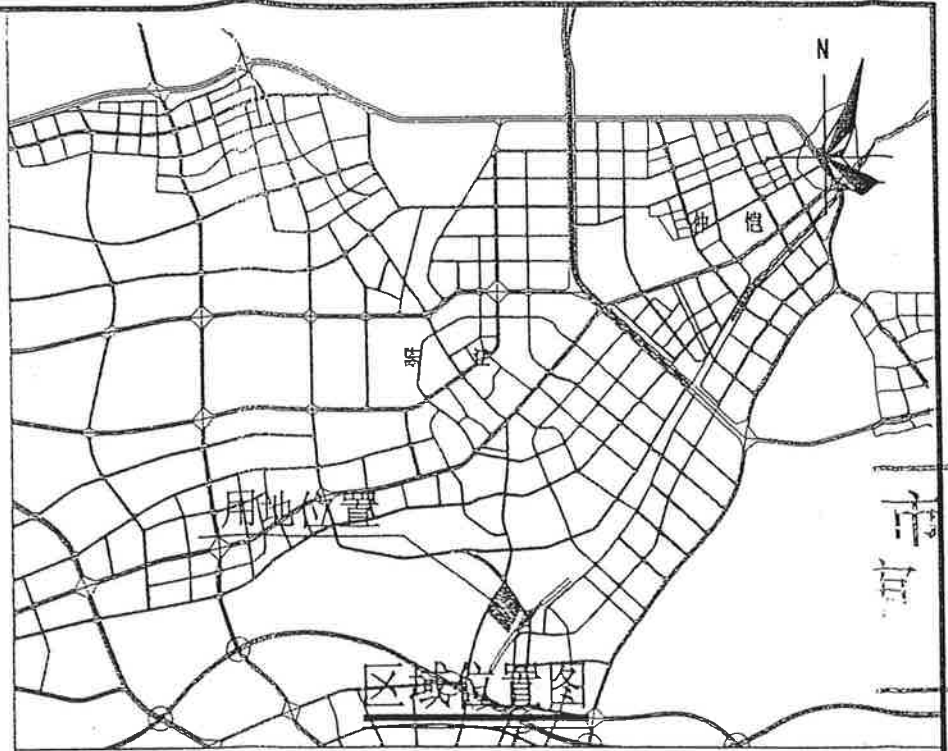
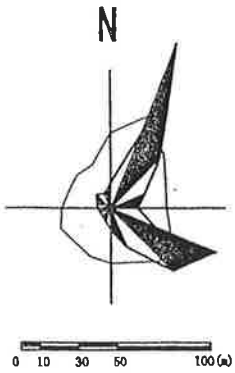
初审：[Signature] 2007年9月20日

校对：[Signature] 2007年9月20日



地块规划控制指标一览表

地块编号	用地性质	国土征占地面积 (m <sup>2</sup> )		计算指标用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度 (%)	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	
			其中: 须盘整用地面积					其中: 商业建筑
CJ-01	R2/C2	187078	20078	187078	1.8	32	336740	33000



### 图例

- |  |            |  |          |
|--|------------|--|----------|
|  | 机动车出入口     |  | 国土地界线    |
|  | 人流出入口      |  | 计算指标用地界线 |
|  | 道路红线       |  | 多层建筑控制线  |
|  | 道路中心线      |  | 高层建筑控制线  |
|  | 禁止开口路段     |  | 须盘整用地范围  |
|  | 停车场        |  | 公共活动场地   |
|  | 小学         |  | 物业管理用房   |
|  | 幼儿园        |  | 公共厕所     |
|  | 社区健康服务中心   |  | 环卫工人作息站  |
|  | 居住小区级文化活动室 |  | 再生资源回收点  |
|  |            |  | 垃圾转运站    |

**城市规划成果专用章**  
 编制单位: 惠州市规划设计研究院  
 证书编号: [号]城规编第(022007)号  
 资质等级: 乙级  
 广东省建设厅监制

说明: 本图则尺寸均以米计。

限高 1)	绿地率 (%)	适建性
55	35	住宅、商业与配套设施

广东省惠州市规划设计研究院	工程名称	惠盐高速陈江出口西南侧惠深公路边条件告知书		
	申请单位	惠州市国土资源局		
项目负责: 设计: 校对:	图	图 则	业务号	PB20070068
	纸		图 别	
	内		图 号	
	容		日期	2007.08