

永丰县人民政府办公室文件

永府办字〔2021〕171号

永丰县人民政府办公室关于永丰县跃进西路 北延东侧地块国有建设用地使用权 公开拍卖出让方案的批复

县自然资源局：

经县十七届政府第二次县长办公会研究，现将《永丰县跃进西路北延东侧地块国有建设用地使用权公开拍卖出让方案》批复给你，请认真组织实施。



永丰县跃进西路北延东侧地块国有建设用地使用权公开拍卖出让方案

为有效落实拆迁安置住房,永丰县自然资源局拟向社会公开拍卖出让跃进西路北延东侧地块的国有建设用地使用权。根据《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》《江西省土地使用权网上交易规则》,特制定本实施方案。

一、土地权属来源

拟出让土地属 2020 年第 04 批次城市建设用地(赣自然资征〔2021〕202 号)。

二、拍卖宗地基本情况及要求

(一) 用地范围及面积

地块位于永丰县恩江三小东侧,东面为空地,南面为郭家进村道路,西面为跃进西路北延段,北面为 24 米规划道路;详见规划设计条件附图。总用地面积 15439 平方米,约合 23.16 亩。

(二) 土地设定用途

居住用地。

(三) 规划控制指标

建筑密度 $\leq 35\%$ 、容积率 ≤ 2.3 、绿地率 $\geq 30\%$ 。(根据《跃进西路北延东侧地块建筑设计规划方案》,地上计容面积 34215.12 m^2 ,地下不计容面积 12551.06 m^2 。)

(四) 公共服务及市政公用配套等工程 (详见附件 2)

(五) 起拍价及加价幅度等要求

该宗地拍卖起始价为 3545 万元(评估总价为 3543.25 万元,折合 153 万元/亩),设保底价,每次增价幅度 5 万元或其整数倍。有意竞买者应交竞买保证金 2000 万元(竞得后可冲抵土地出让金)。成交后定金按成交价的 20%确定。

(六) 房屋销售价格

本项目建成后由县政府委托相关部门以总建筑面积计算,按 3980 元/平方米全部回购(详见《跃进西路北延东侧地块项目建设回购协议书》)。统一回购地下室及地上物业管理用房,产权均归回购方所有。回购款支付方式:本项目完成地下工程时支付总回购款的 20%,完成房屋主体工程的 50%时支付至总回购款的 40%;完成房屋工程外立面装修时支付至总回购款的 70%;项目完成竣工(综合)验收时支付至总回购款的 90%;正式移交回购方后支付至总回购款的 97%;余下 3%的回购款作为工程质保金(不计利息),质保期一年,从项目竣工(综合)验收之日算起;质保期满无质量问题付清余款。

(七) 相关税费

开发过程中涉及的勘探、规划设计等一切税费均由竞得人承担。

安置房建设过程中所涉及行政事业性收费和政府性基金全免,服务性收费减半收取。

三、竞买人资格

中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织均可申请参加竞买，但竞得后须按房地产开发有关政策依法取得相关房地产开发资质后，方能进行开发，并在永丰县依法缴纳相关税费。申请人可单独申请，也可联合申请。参与竞拍前，潜在竞买人须在永丰县注册外商投资企业，注册资本不少于 2000 万美元，并在竞拍前完成现汇进资 600 万美元以上，并到县商务局办理资格认定手续。竞拍结束后，竞得入选人凭县商务局出具的资格认定资料到县自然资源局签订《成交确认书》；若竞得入选人不符合竞买人资格，将没收竞买保证金，竞价结果无效。

四、土地出让方式及年限

本次国有建设用地使用权网上拍卖出让采用有底价增价竞价方式，按价高者得原则确定竞得入选人；土地使用年限为住宅用地 70 年。

五、拍卖的组织实施方式及其他要求

1. 出让工作由永丰县自然资源局负责，永丰县土地储备交易中心具体承办；宗地拍卖交易在江西省公共资源电子交易平台——江西省土地使用权和矿业权网上交易系统中进行，有意竞买者可登录 <http://jxgtjy.jxsggzy.cn> 查看。

2. 本方案批准后，由永丰县土地储备交易中心负责联系在网络及新闻媒体发布国有建设用地使用权公开拍卖出让公告，公告时间不少于 20 天。

3. 拍卖时间待定。

4. 竞买申请人取得有效的数字证书,方能参与网上申请和竞买。详情请登录网上交易系统网站查看数字证书办理指南,数字认证机构为江西省数字证书有限公司。

5. 本次国有建设用地使用权网上交易实行竞得入选人资格后审制度,即竞买申请人在网上交易系统按规定递交竞买申请并交纳了竞买保证金后,系统将自动默认竞买申请人具有竞买资格,出让人只对网上交易的竞得入选人进行资格审查。

6. 竞得入选人应当在网上交易结束后 3 个工作日内,提交在线打印竞得入选人确认书、缴纳交易服务费有关凭证和出让宗地公告、交易须知等文件要求提交的相关资料,到永丰土地储备交易中心进行资格审核。审核无误后,确认竞得人并签订《成交确认书》。如因竞得入选人资格审核不能通过的,竞价结果无效,交易服务费不予退还,该宗土地重新出让。

7. 竞得入选人应当在网上竞价结束后,3 个工作日内签订成交确认书、10 个工作日内与永丰县自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》,竞价成功后 1 个月内缴清成交款;竞得入选人不按期签订《成交确认书》《国有建设用地使用权出让合同》的,视为竞得入选人违约并自动放弃竞得资格,竞得入选人应承担相应法律责任,其所交竞买保证金转为违约金予以没收;竞得人不按合同约定缴纳土地出让金的,每日按所欠成交款的 1‰ 缴交违约金,延期付款超过 60 日,经出让人催缴后仍不能支

付国有建设用地使用权出让价款的，出让人有权解除合同，并没收竞买保证金，出让人并可要求受让人赔偿损失。

8. 竞得人取得土地后符合闲置土地处置办法中规定条件的，按《闲置土地处置办法》处理。

9. 竞得人必须全部缴清土地出让金和有关税费后，方可办理不动产登记证书。

10. 开发建设期限。竞得人须严格按《跃进西路北延东侧地块建筑设计规划方案》建设，在成交后 3 个月内开工建设、动工后 18 个月内开发建设完；且不能囤积倒卖、非法转让，更不得改变土地用途，否则限期改正并按相关法律法规处理。

11. 受让人未能按照约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 0.01‰ 的违约金。

12. 有关税费收取。契税、交易服务费及其他税费由竞得人按相关规定缴交。

附件：1. 土地估价结果一览表

2. 跃进西路北延东侧地块规划设计条件

3. 跃进西路北延东侧地块项目建设回购协议书

土地估价结果一览表

估价机构：江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

估价报告编号：赣地源〔2021〕（言技）字第 号

估价日期：2021 年 11 月 22 日

估价目的：出让

估价期日的土地使用权性质：出让（拟）

估价期 日土地 使用者	宗地编 号	宗地称 名称	土地 使用 证编 号	估价设定的用途			容积率		估价期 日的实 际土地 开发程 度	估价设 定的土 地开发 程度	剩余土 地使用 权年限 （年）	面 积（平 方米）	单位面 积地价 （元/平 方米）	总地价 （万元）	备注
				证载（或 批准）	实际	设定	规划	实际							
---	1	跃进 西路 北延 东侧 地块	---	居住用地	空地	城镇 住宅 用地	容 积 率 ≤ 2.3	0	宗地红 线外“六 通”，红 线内场 地平整	宗地红 线外“六 通”，红 线内场 地平整	城镇住 宅用地 70	15439	2295	3543.25	-

注：地上地下建筑面积政府均按 3980 元/平方米进行回购；如回购价格调整，本次评估结果需做相应调整。

附件 2

永丰县跃进西路北延东侧地块 规划设计条件

一、用地范围

(一) 用地现状: 地块位于永丰县恩江三小东侧, 详见规划设计条件附图。

(二) 用地面积: 地块总用地面积约为 15439 平方米, 约合 23.16 亩。

二、用地性质

居住用地。

三、规划控制指标

建筑密度 $\leq 35\%$ 、容积率 ≤ 2.3 、绿地率 $\geq 30\%$ 。(根据《跃进西路北延东侧地块建筑设计规划方案》, 地上计容面积 34215.12 m^2 , 地下不计容面积 12551.06 m^2 。)

四、建筑设计要求

(一) 总平面: 按照《跃进西路北延东侧地块建筑设计规划方案》要求, 合理组织用地功能、道路交通、绿化景观设计, 搞好地块竖向及给排水、电力电讯、燃气等市政工程管线综合设计, 满足日照采光、道路交通、消防、人防、海绵城市建设等相关规范规定

要求。

(二) 建筑风格和色彩: 按照《跃进西路北延东侧地块建筑设计规划方案》要求,住宅建筑底层外墙面须用花岗岩石材装饰,其余建筑上部外墙采用真石漆等高档贴面材料,施工期间外墙材料及色彩必须通过县规划部门认可后方可施工。

(三) 建筑层数及高度: 按照《跃进西路北延东侧地块建筑设计规划方案》要求,临跃进西路北延段要求以高层建筑为主。

(四) 建筑间距: 按照《跃进西路北延东侧地块建筑设计规划方案》布局要求进行施工。

(五) 建筑后退及离界: 按照《跃进西路北延东侧地块建筑设计规划方案》布局要求进行施工。地下建筑物的离界距离,不得小于地下建筑物深度的 0.5 倍,且其最小值为 3 米。建筑的退让、离界须同时符合房屋建筑间距的要求。

(六) 道路交通 (地块内部道路均须采用沥青路面)

1. 交通出入口方位: 按照《跃进西路北延东侧地块建筑设计规划方案》要求,地块车行主出入口设在北面规划道路上,人行主出入口设在西面跃进西路北延段上。地下车库出入口要求设在地块内部,不得直接开向规划道路。场地内建筑周边宜设置环形消防通道,其道路交通组织、宽度等须满足相关规定要求,出入口开口宽度及位置应符合《江西省城市规划管理技术导则》的有关要求,在总平

面中注明，并做好交通影响评价报告。

2. 停车泊位：按照《跃进西路北延东侧地块建筑规划设计方案》要求。住宅建筑机动车停车泊位须按 1.0 泊位/户配建，非机动车停车位按 1.0 泊位/户配建，配建停车位应 100%预留充电设施建设安装条件。建设单位在报送规划方案及图纸中对机动车停车位进行编号，标明停车方式，且在经济技术指标中予以注明。

（七）绿化景观：绿地、市政管网应按国家有关规范进行专项设计，出具设计成果须经市政园林主管部门审核，通过后按市政园林主管部门的要求进行建设。

五、建筑与环境

（一）按照《跃进西路北延东侧地块建筑规划设计方案》要求，重点处理跃进西路北延段方向建筑景观，要求做好临街界面控制以及高层建筑单体形态设计，做好建筑夜景亮化的设计和施工。

（二）地块临路建筑的阳台须做成不封闭式阳台，建筑立面上的各种招牌标识、空调室外机及各种管道等应结合立面统一设计，建筑物的突出部分不得向道路上空直排雨水。开发单位须统一安装建筑物的门窗、阳台等隐形安全防盗设施，不得影响市容景观。

（三）地块要合理进行地下空间的开发利用，按要求配建地下停车库及人防设施，要妥善处理好地上与地下空间关系，考虑地下空间上部各种板顶荷载，地块内建筑地下室覆土厚度不少于 1.5

米，满足人防、消防、植栽、防渗处理等相关规范要求。

（四）地块内不得建其他零星附属房。需要设围墙的，均设置通透式锌钢栏杆，须双面粉饰。高度不超过 2.2 米，后退道路红线不少于 1 米。

（五）建设施工围挡须符合当地城市管理要求，用人工草坪等耐用材料并作造型设计，设置公益广告。

（六）新建建筑应当按照一星级以上绿色建筑标准以及建筑节能相关标准规范进行规划、设计及建设。

六、公共服务及市政公用设施配套

（一）地块要求按照《跃进西路北延东侧地块建筑设计规划方案》建设，配建物业管理用房且面积不少于 120 平方米，其中业主委员会办公用房最低不少于 20 平方米，物业用房中可结合门岗设置快递公共配送网点，面积不小于 20 平方米；配建社区活动用房且面积不少于 90 平方米。以上配套服务用房不得改变建筑功能使用性质，产权均归小区全体业主所有，并按物业管理规范管理使用。

（二）根据《全面推进全市智能安防小区建设应用的实施意见》要求，须按照增强型标准配建智能安防设施，配建按《吉安市智能安防小区建设指导标准》的有关要求执行，县公安机关对施工图设计文件智能安防设施进行技术审查。

（三）地块内须配建垃圾收集点、管道燃气、箱式变电房、充

电桩等设施，实现光纤到户，雨水、污水须分流。电力、电信、移动、联通、网络等在内的所有管线必须下地。

（四）开发单位按海绵城市要求采取透水地面、植草沟、下凹绿地、雨水湿地等方式进行设计建设。

（五）地块内建筑离界部分的铺装硬化等以及地块内规划要求配建的基础设施及公共服务设施（包括道路铺装硬化、绿化景观、防护绿化带、给水、雨污水管线、燃气管网、路灯、建筑夜景亮化、消防栓、停车泊位、垃圾收集点、箱式变电房、光纤到户、物管用房、社区活动中心等）均由开发单位自行投资建设，与主体建筑同步设计、同步施工，同步验收，确保施工质量，须纳入正常质量管理体系，其设计、招投标、施工质检、监理、竣工备案等均与房屋开发建设程序相同。

（六）物业管理用房和社区活动用房须保证内部墙体四白落地，水泥地面平整，门窗、厕所和无障碍设施齐全，安装永久水电气，达到简单装修即可入驻使用的标准。上述设施需经县住建部门和自然资源部门共同认可。

七、遵守事项及其它

（一）《跃进西路北延东侧地块建筑设计规划方案》已经 2021 年第三次县中心城区规划委员会审查通过，建筑施工图纸必须与此设计方案保持一致。开发单位取得土地使用权后可直接执土地出让

单位提供的建筑施工图纸进行施工图审，并执本规划设计条件和有关方案图纸与设计单位联系景观绿化、室外管线等施工图设计。

（二）本规划设计条件中所列容积率、建筑密度等规划控制指标系按照现有方案和施工图纸测算，因测算误差或场地实际条件制约，有关规划控制指标可能达不到上限，开发单位应予以充分考虑。

（三）开发单位必须严格按照《跃进西路北延东侧地块建筑设计规划方案》及建筑施工图纸组织建设，无正当理由不得调整。

（四）地块的建设须符合国家节能等相关强制性标准，须服从永丰县关于商品混凝土使用、工程创优、城建归档等方面的行业管理要求。建设工程涉及公安、消防、环保、卫生防疫、园林、交通、人防等问题时，应满足各相关部门的要求。

（五）建设单位在项目施工过程中要注意做好施工组织设计，确保不损坏相邻道路、管线等设施，对项目施工过程中的界址争议，建设单位须主动协调或配合职能部门做好协调工作。

（六）建设单位应严格按照规划设计条件组织建设，申报材料的真实性及数据的准确性由建设单位和设计单位自行负责，如因虚报、瞒报、造假等不正当手段而产生的一切矛盾、纠纷以及法律责任，由建设单位和设计单位自行负责。

八、备注

（一）本规划设计条件文字及附图经县人民政府批准后方可生效。

(二) 未特别说明之处严格按照国家相关规范要求执行。

(三) 本规划设计条件的解释权归永丰县自然资源局，规划设计条件文字与附图作为整体互为补充。

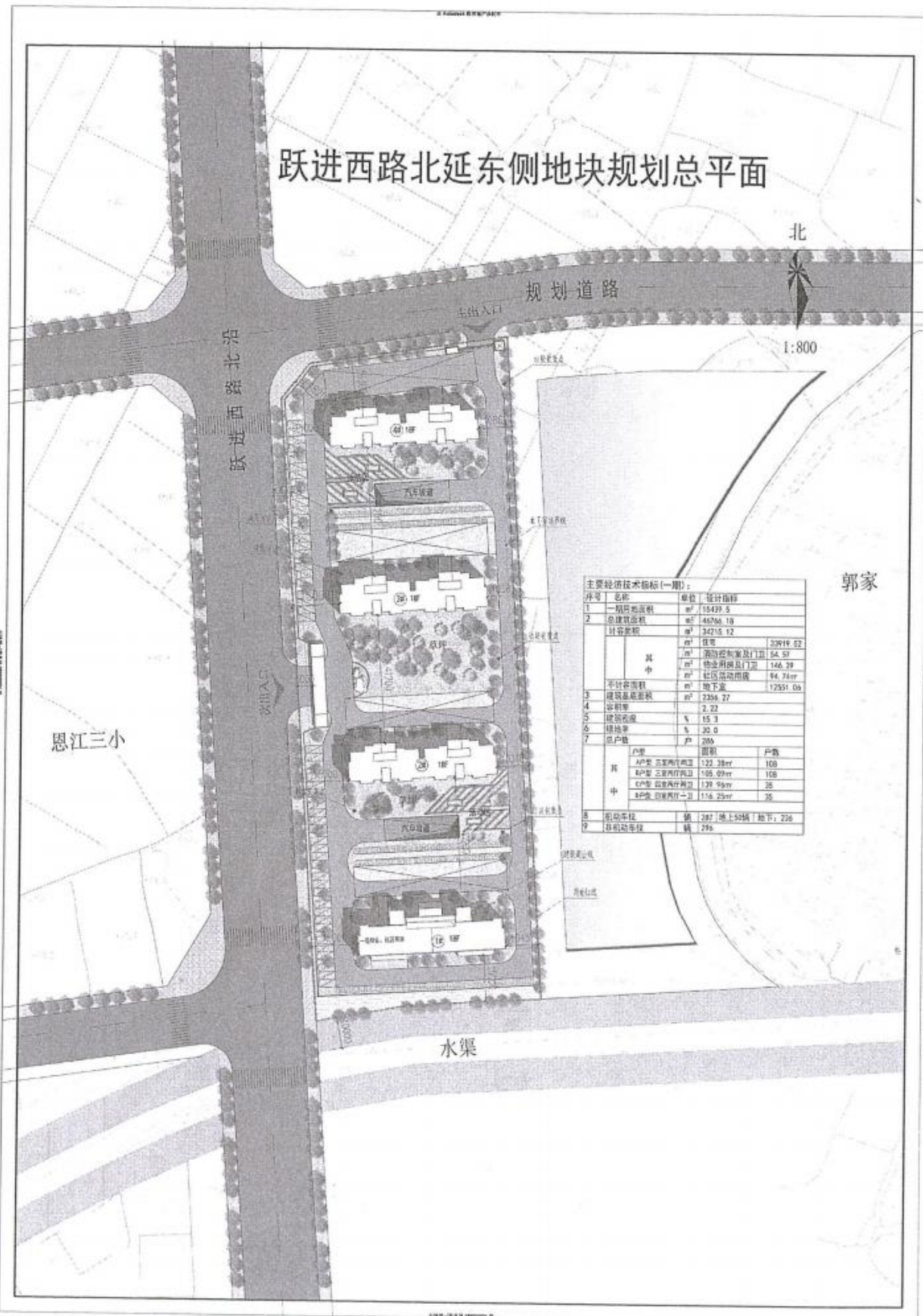


规划设计说明:

1. 建筑风格采用现代风格, 与周边环境相协调, 要求在规划布局、建筑造型、建筑色彩等方面可以体现低碳、节能、绿色、环保的理念;
2. 建筑退让用地边界距离按照图中标注的要求执行, 要求与周边环境保持一定的距离;
3. 建筑间距: 按照国家消防规范及日照采光方面的有关规定控制;
4. 出入口设置按照图中标注执行;
5. 功能分区的建议: 规划设计功能分区应合理、明确, 通过道路、绿地等构成一个有机整体;
6. 消防、电力、电信、给排水等基础设施与有关部门配合, 按照规范进行设计;
7. 建设单位取得土地使用权后需按照两个不同的对比规划建筑设计方案报请审批;
8. 未尽事宜详见规划设计条件文件, 文字和附图互为补充, 本规划条件经县人民政府批准后方可生效。

永丰县跃进西路北延东侧规划设计条件附图

跃进西路北延东侧地块规划总平面



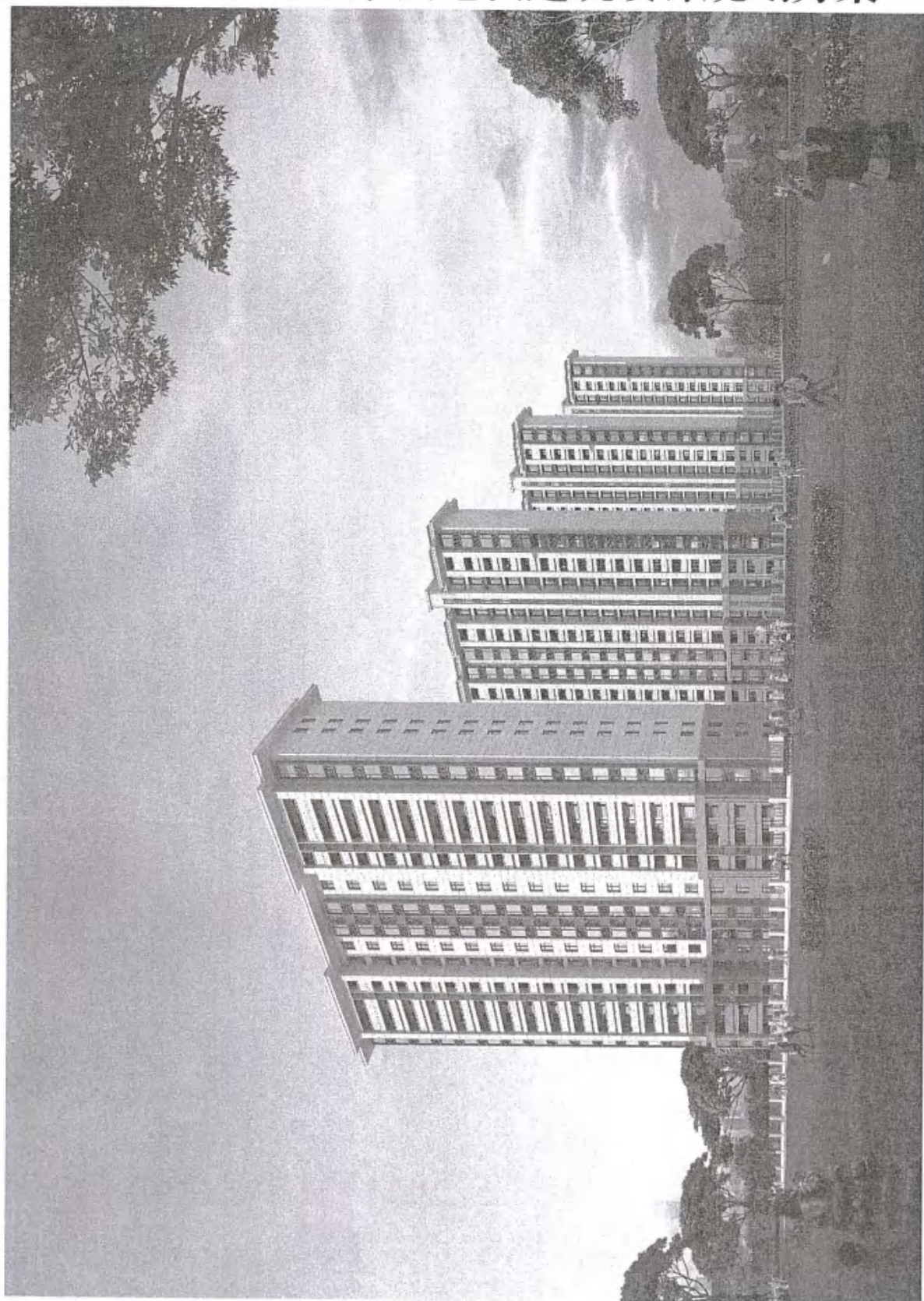
主要经济技术指标 (一、二期):

序号	名称	单位	设计指标
1	一期用地面积	m²	15439.5
2	总建筑面积	m²	46766.18
	其中		
	住宅	m²	34215.12
	商业、办公、酒店、公寓及门面	m²	33919.62
	幼儿园及门面	m²	54.57
	社区活动用房	m²	166.29
	地下车库	m²	94.74
	不计容面积	m²	12551.06
3	建筑基底面积	m²	2356.77
4	容积率		2.22
5	建筑密度	%	15.3
6	绿地率	%	30.0
7	总户数	户	205
	其中		
	A户型 三房两厅两卫	套数	122
	B户型 三房两厅两卫	套数	108
	C户型 三房两厅两卫	套数	108
	D户型 三房两厅两卫	套数	35
	E户型 三房两厅两卫	套数	35
8	机动车位	辆	287 (地上55辆, 地下: 232)
9	非机动车位	辆	295

跃进西路北延东侧地块建筑设计规划方案



跃进西路北延东侧地块建筑设计规划方案



附件 3

跃进西路北延东侧地块项目建设回购协议书

甲方：

乙方：

乙方通过江西省国土资源网上交易系统竞得跃进西路北延东侧地块国有建设用地使用权。根据该地块公开出让的相关规定，现就该地块房屋建设回购的相关事宜签订如下协议：

1. 乙方必须在土地拍卖成交之日起 3 个月内开工建设，自开工之日起 18 个月内完成项目建设。逾期开、竣工的，每延期一日，应按土地出让价款总额 0.01‰ 支付违约金。

2. 乙方必须按照甲方提供的建筑设计规划方案，在该地块集中设置配建安置房 4 幢 286 套，总建筑面积约 46766.18 平方米（其中地上计容建筑面积约 34215.12 平方米、地下不计容建筑面积约 12551.06 平方米，均以实测面积为准），确保配建安置房 139.96 平方米左右的不少于 35 套、122.38 平方米左右的不少于 108 套、116.25 平方米左右的不少于 35 套、105.09 平方米左右的不少于 108 套（均以实测面积为准）。地块开发建成后，房屋由县政府委

托相关部门以总建筑面积计算，按 3980 元/平方米全部回购。回购后，地块及地块上的房屋和全部配套设施的不动产权归回购方所有。

3. 安置房回购款支付方式为：本项目完成地下工程时支付总回购款的 20%，完成房屋主体工程的 50%时支付至总回购款的 40%；完成房屋工程外立面装修时支付至总回购款的 70%；项目完成竣工（综合）验收时支付至总回购款的 90%；正式移交回购方后支付至总回购款的 97%；余下 3%的回购款作为工程质保金（不计利息），质保期一年，从项目竣工（综合）验收之日算起；质保期满无质量问题付清余款。

4. 乙方必须在开工之日起 24 个月内完成全部安置房建设，并竣工验收和交付使用。逾期交付按第 1 条的约定向回购方缴交违约金。

5. 安置房必须按普通商品房的建设标准接通水、电、燃气、防雷设施以及广电、电信、移动等网络，须安装入户镀锌防盗门、高端智能对讲设备、108 窗纱一体化带防攀爬护栏铝合金窗（5+9+5 双钢化中空 LOW 玻璃），且须经验收合格并取得房屋质量保证书后，方可交付使用。

6. 甲方须设立安置房建设资金的专门账户，由回购方与其共同监管，保证安置房建设建安费用及时足额支付。

7. 甲方有权召集被安置对象及第三方机构成立安置房质量、进度监督小组，负责对安置房建设进行全程监督，乙方须主动配合。

8. 人防设施建设按照国家有关规定配套建设。

9. 乙方须承担甲方前期组织地块建筑设计规划方案编制的相关费用合计人民币 57.1 万元，签订土地出让合同之日一次性付清。地块开发过程中涉及的勘探、施工图设计等一切税费均由乙方承担。契税、交易服务费及其他税费由乙方按相关规定缴交。安置房建设过程中所涉及行政事业性收费和政府性基金全免，服务性收费减半收取。

10. 其它未尽事宜，由甲、乙双方协商解决。

11. 本协议一式三份、甲、乙双方各执一份，吉安市自然资源局备案一份。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

甲方代表：

乙方代表：

年 月 日

永丰县人民政府办公室

2021 年 12 月 7 日印发