

# 永丰县人民政府办公室文件

永府办字〔2022〕6号

## 永丰县人民政府办公室关于永丰县城南智慧 农贸市场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：

经县十七届人民政府第六次常务会议研究，现将《永丰县城南智慧农贸市场地块国有建设用地使用权公开拍卖出让方案》批复给你局，请认真组织实施。



# 永丰县城南智慧农贸市场地块国有建设用地使用权公开拍卖出让方案

为完善城区功能，提升城市品位，方便群众生活，提高市场管理水平，永丰县自然资源局拟向社会公开拍卖出让永丰县城南智慧农贸市场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》《招标拍卖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》及该宗土地规划设计条件，特制定本实施方案。

## 一、土地权属来源

拟出让土地部分属存量国有建设用地。

## 二、拍卖宗地基本情况及要求

### （一）用地范围及面积

地块位于永丰县桥南大道西侧，供销社北侧，恩江镇桥南卫生院南侧。总用地面积 4274.4m<sup>2</sup>（约合 6.4 亩）。

### （二）土地设定用途

商业服务业设施用地（市场用地）。

### （三）规划控制指标

建筑密度 ≤ 60%、容积率 ≤ 2.0、绿地率 ≥ 5%。

### （四）公共服务及市政公用配套等工程（详见附件 2、附件 3）

根据永府办抄字〔2022〕15 号文件精神，城南智慧农贸市场市政工程建设投资约 326.47 万元（已通过县财政局评审），由

竞得人承担。

### （五）起拍价及加价幅度要求

该宗地拍卖起始价为 480 万（按土地评估价剔除红线外基础设施建设投资 288 万元后确定），土地评估总价为 766.4 万元，折合 119.75 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 300 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）其他要求

1. 菜市场占地面积不少于 2390 m<sup>2</sup>。
2. 市场建成后，竞得人需提供 600 m<sup>2</sup> 建筑面积免费作为当地农民自产自销的交易区，在市场存续期间，免除租金。
3. 市场建成后，除农民自产自销交易区外，按市场计容建筑面积对外可销售 70%，自持运营 30%。自持部分在竣工验收完且办理不动产总登记后 5 年内不得转让，5 年后可分割产权对外销售。
4. 优惠政策见永府办字〔2021〕123 号文件。

### 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。申请人应单独申请，不接受联合申请。

### 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；土地使用年限为商业用地 40 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，到永丰县土地储备

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，经出让人催交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. 竞得人必须全部交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。竞得人须严格按经县政府审定的规划设计条件建设，在成交后5个月内开工建设、动工后2年内竣工；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。竞得后的契税、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. 桥南标准化农贸市场基础设施工程清单  
3. 永丰县城南智慧农贸市场规划设计条件

# 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〕（吉估）字第 号      估价日期：2021 年 12 月 3 日  
 估价目的：出让      估价日期的土地使用权性质：出让（拟）

估价期日 土地使用者	宗地 编号	宗地 名称	土地 使用 证编 号	估价设定的用途		容积率		估价日期的 实际土地开 发程度	估价设定的土 地开发程度	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	实 际	规 划							
--	1	永丰县 城南智 慧农贸 市场地 块	--	商业服 务业设 施用地 (市场 用地)	空地	零售商 业用地	容 积 率 ≤ 2.0	容 积 率 ≤ 2.0	宗地红线外 “六通”及红 线内场地平 整	40	4274.4	1793	766.40	--

注：“六通”是指通路、通电、通水、排水、通讯、供气。

## 附件 2

# 桥南标准化农贸市场基础设施工程清单

桥南标准化农贸市场基础设施主要由新建沥青道路、地面铺装、路缘石、宣传栏、绿化工程、管网工程、室外亮化组成。具体为：

1. 新建沥青道路长 300 米，宽 4 米。面层为 5.0cm 厚中粒式沥青混凝土（AC-20C 型）。

2. 地面铺装工程铺设面积为 600 m<sup>2</sup>，面层为 300X600X50 厚芝麻灰花岗岩。

3. 宣传栏二套，立柱为方通钢管，铝板外包，不锈钢文字，专业厂家二次深化设计。

4. 绿化面积约 520 m<sup>2</sup>，含香泡树胸径 18cm，高度 600-700cm、冠幅 400-450cm、八月桂 C，地径 12cm，高度 350-400cm、冠幅 300-350cm、红叶石楠，高度 60cm、冠幅 30cm、36 株/m<sup>2</sup>、云南黄馨，高度 50cm、冠幅 35cm、25 株 m<sup>2</sup>、金森女贞，高度 40cm、冠幅 30cm、36 株/m<sup>2</sup> 等。

5. 管网铺设约 600 米，含雨污水管、雨水检查井、单算雨水口、污水检查井等。

6. 室外亮化庭院灯 24 盏，埋设电缆约 800 米。

上述基础设施投资估算约 288 万元。



## 附件 3

# 永丰县城南智慧农贸市场规划设计条件

### 一、用地概况

1. 用地现状：地块位于永丰县桥南大道西侧，供销社北侧，恩江镇桥南卫生院南侧。

2. 用地面积：规划总用地面积约 4274.4m<sup>2</sup>（约合 6.4 亩），

注：具体实际面积以确权测量数据为准。

### 二、用地性质

商业服务业设施用地（市场用地）。

### 三、市场控制指标

建筑密度 ≤ 60%、容积率 ≤ 2.0、绿地率 ≥ 5%。

### 四、规划设计要求

1. 总平面布局：要求结合周边现状，合理组织用地功能、道路交通、绿化景观设计，做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，规划要满足日照采光、道路交通、消防、人防等相关规范规定要求，按照永府办字〔2021〕123号文件要求，菜市场占地面积不少于 2390 m<sup>2</sup>。

2. 建筑风格和色彩：建筑风格以现代为主，色彩要求淡雅，与周边建筑相协调。

3. 建筑层数及高度：按照永府办字〔2021〕123号文件要求，

主体建筑层数地上为三层，首层层高不少于 6m。

4. **建筑间距：**按规划建筑设计规范要求控制，满足消防、交通、环境卫生等有关要求。

5. **建筑后退及离界：**

根据《江西省城市规划管理技术导则》相关规定进行控制，东侧退界桥南大道至少 8m，北侧后退桥南卫生院至少 6m，西侧后退至少 8m，南侧后退 20m 宽规划道路至少 6m，东南侧后退道路交叉口至少 9m；影响相邻住宅建筑通风采光的，须按相关规范进行退让，不影响相邻建筑的按照日照间距比为标准进行后退，地下建筑物的离界距离不得小于地下建筑深度的 0.5 倍，且不得小于 3m。

6. **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：**主要出入口设置在桥南大道方向，次出入口设置在 20 米规划道路上，并在总平面中注明，市场内部要求设置环形消防通道。

(2) **停车泊位：**要求设置地下停车库。机动车停车位按 1 泊位/100 m<sup>2</sup>、非机动车车位按 8 泊位/100 m<sup>2</sup> 配建。配建停车位应 30% 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泊位进行编号，标明停车方式，且在经济技术指标中予以注明。在各区域分别布置停车位，满足农贸市场日常停车需求。

## 五、建筑与环境

1. 做好与城市总体环境相协调、空间功能布局上的协调，做

好建筑夜景亮化景观设计。

2. 建筑外墙装饰应采用环保节能新型材料，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。

3. 地块内不得建零星附属房，商业店铺设落地式全钢化玻璃门，不得设置卷闸门。

4. 建设施工围挡须用砖质、人工草坪等耐用材料并作造型设计，设置公益广告。

5. 地块内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

1. 公厕及垃圾收集站按照永府办字〔2021〕123号文件要求执行。

2. 需按照国家相关、省市有关规范标准及永府办字〔2021〕123号文件执行配建标准化农贸市场的生活、办公、管理仓库用房，满足市场日常的工作和生活等基本要求。

3. 地块内须配建箱式变电房、充电桩等设施，实现光纤到户，雨水、污水必须分流。电力、电信、移动、联通、网络等管线必须下地。

4. 公厕和垃圾站应保证内部设施齐全、装修到位、可直接投入使用；管理用房应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住的使用标准。建设情况须经县住房和城乡建设局及县自然资源局共同认可。

5. 建设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。地块临路人行道和游园广场须用高档陶瓷透水砖铺装。

6. 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、给水、雨污水管线、路灯、建筑夜景亮化、消防栓、停车泊位、箱式变电房、公厕垃圾站等）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，须纳入正常质量监管体系，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。并严格执行《永丰县房地产开发项目配套公共服务设施规划建设管理暂行办法》（永府办发〔2019〕3号）有关规定。

## 七、遵守事项及其它

1. 本规划设计条件是规划及建筑设计方案审查的依据，设计方案除须满足规划设计条件外，还须符合现行国家有关技术规范规定及永丰县人民政府有关文件规定的要求。

2. 建设单位必须委托具有相应规划设计资质的设计单位进行规划设计，须提供两个不同的对比规划建筑设计方案，规划方案按程序报审同意后，方可进行建筑施工图设计。

3. 报审规划建筑设计方案要求在最新现状地形图上，反映周边现状建筑及环境的关系，考虑建筑群体的空间布置及景观环境艺术。报审方案需包含规划平面图、效果图及工程管线图、竖向设计图、附属绿地详细绿化设计方案图等内容（包括电子文稿）。

4. 在报审规划总平面图中，应明确标注建筑性质、层数及相关规划技术经济控制指标，须标明配套公共服务设施的位置、建筑面积等数据；在建筑平面设计中，应明确标注每层建筑使用功能，建筑面积，并在电子文件中保留计算建筑面积的框图。

5. 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。

6. 建设单位在项目施工过程中要注意做好施工组织设计，确保不故意损坏相邻道路、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单位做好协调工作。

7. 建设单位应严格按照规划设计条件组织设计，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，由开发单位和设计单位自行负责。

## 八、备注

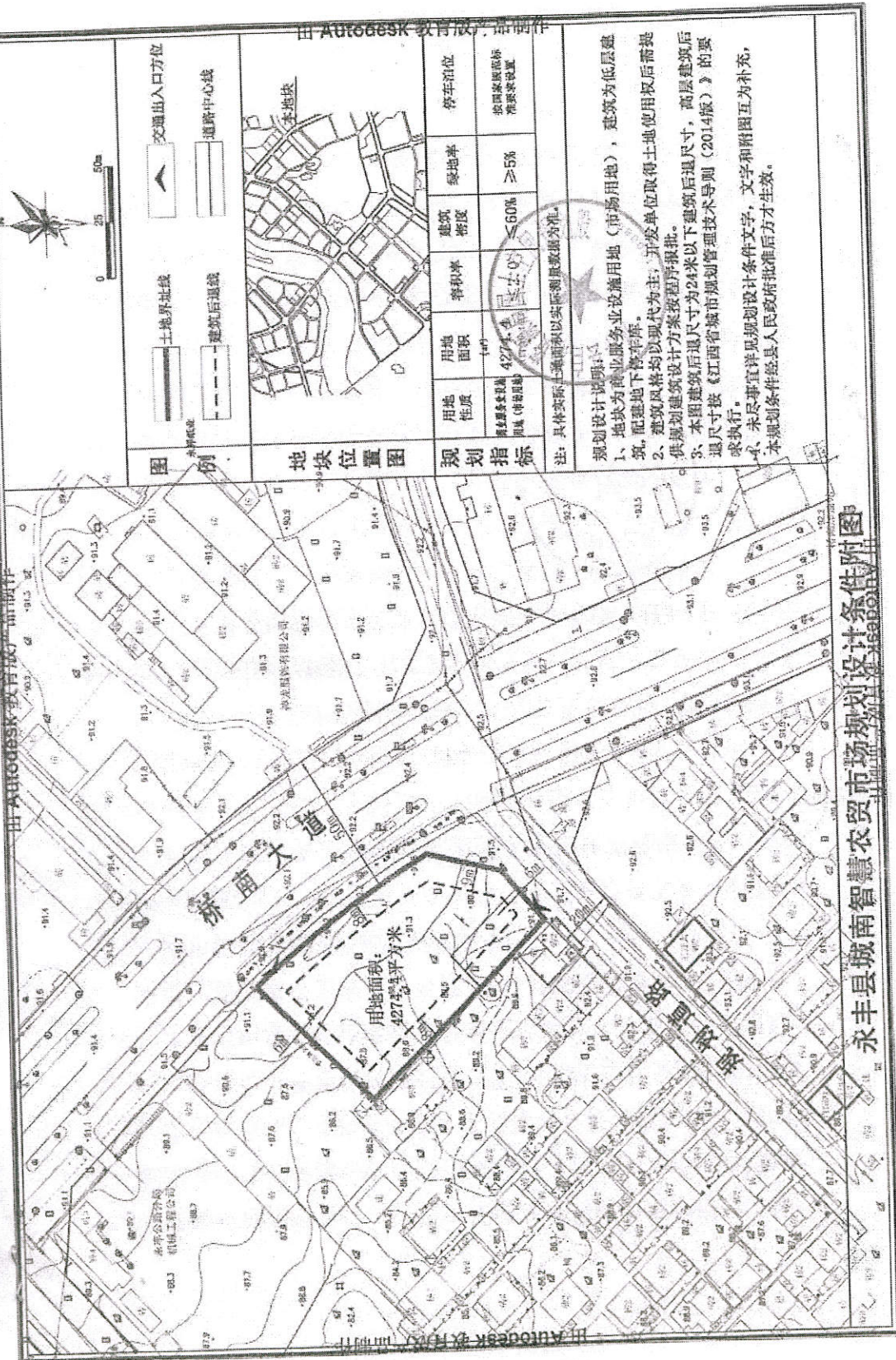
1. 本规划设计条件文字及附图经县人民政府批准后方可生效。

2. 未特别说明之处严格按照国家相关规范要求执行。

3. 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。

AutoCAD 教育版 2014 制作

AutoCAD 教育版 2014 制作



**规划指标**

用地性质	商业服务业设施用地 (市场用地)	容积率	≤ 1.0	建筑密度	≤ 60%	绿地率	≥ 5%	停车位	按国家规划标准要求进行设置
用地面积	427.44平方米								

注: 具体实际土壤面积以实际测量数据为准。

**规划设计说明:**

- 1、地块为商业服务业设施用地(市场用地), 建筑为低层建筑, 配建地下停车位。
- 2、建筑风貌均以现代为主, 开发单位取得土地使用权后需提供规划设计方案按程序报批。
- 3、本图建筑后退尺寸为24米以下建筑后退尺寸, 高层建筑后退尺寸按《江西省城市规划管理技术导则(2014版)》的要求执行。
- 4、未尽事宜详见规划设计条件文字, 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。

永丰县城南智慧农贸市场规划设计条件附图

---

抄送：县财政局、市监局。

---

永丰县人民政府办公室

2022年1月21日印发

---