

永丰县人民政府办公室文件

永府办字〔2022〕87号

永丰县人民政府办公室关于新建泽泉加油 加气充电站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：

经县十七届政府第十五次常务会研究，现将《新建泽泉加油加气充电站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。



新建泽泉加油加气充电站地块国有建设用地使用权公开拍卖出让方案

为完善基础设施建设，拟出让新建泽泉加油加气充电站地块国有建设用地公开使用权。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》《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》《江西省土使用权网上交易规则》等有关规定，特制定如下方案：

一、土地权属来源

该宗土地属 2021 年度第一批次城市建设用地（赣自然资征〔2021〕419 号）。

二、出让宗地情况

（一）用地范围及面积

泽泉加油加气充电站地块位于永丰县桥南，东面为规划客运南站、南面为桥南大道及 15 米宽防护绿地、西面为空地、北面为规划客运南站；地块总用地面积 3402 平方米（约合 5.1 亩）。

（二）土地设定用途及规划控制指标等要求

设定用途为加油加气站用地；建筑密度 $\leq 50\%$ 、容积率 ≤ 0.8 、绿地率 $\geq 15\%$ ；建筑层数不超过两层。

（三）起拍价及加价幅度等要求

宗地拍卖起始价为 1540 万元（评估价为 1536 万元），有意竞买者应交纳竞买保证金 1500 万元，每次增价幅度为 10 万元或其整数倍。

（四）配套工程建设要求

地块的竞得者需无偿配套建设永丰县佐龙新城片区迎宾北大道西侧三条城市道路，由横二路，横三路，横四路(即北晖路西延)组成，道路总长实施 1780 米。具体为：

1. 横二路：长约 555m，道路红线宽度为 20m。全线采用城市支路标准，设计速度采用 30km/h，横断面 20m=3m（人行道）+14m(机动车道)+3m（人行道）。沥青混凝土路面，人行道为透水凝混凝土，同时配套给水管、雨污水管、交通工程、照明工程、绿化等市政设施，不含高压电力及燃气。

2. 横三路：长约 645m，道路红线宽度为 20m。全线采用城市支路标准，设计速度采用 30km/h，横断面 20m=3m（人行道）+14m(机动车道)+3m（人行道）。跨度 25m 桥梁一座，沥青混凝土路面，人行道为透水凝混凝土，同时配套给水管、雨污水管、交通工程、照明工程、绿化等市政设施，不含高压电力及燃气。

3. 横四路即北晖路西延，长约 580m，道路红线宽度为 24m。全线采用城市次干路标准，设计速度采用 40km/h，横断面 27m=4.5m（人行道）+15m(机动车道)+4.5m（人行道）。跨度 25m 桥梁一座，沥青混凝土路面，人行道为透水凝混凝土，同时配套给水管、雨污水管、交通工程、照明工程、绿化等市政设施，不含高压电力及燃气。

项目具体内容建议详见设计方案和施工图，以上投资估算大约需 4000 万元（项目立项的概算投资）。

三、土地出让方式及年限

本宗地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

服用地 40 年。

四、竞买人资格

中华人民共和国境内外公民、法人或其他组织(法律另有规定者和有不良信用记录的除外)均可申请参加, 申请人可单独申请也可联合申请。

五、拍卖的组织实施方式

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; 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. 本次土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, 持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. 竞得人应当在竞价成功后 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》，1 个月内付清成交款；竞得人不按期签订《成交确认书》《国有建设用地使用权出让合同》的，视为竞得人违约并自动放弃竞得资格，竞得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。

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. 开发建设期限和详细规划设计条件。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 1 年内开工建设、动工后 2 年内开发建设完；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. 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. 永丰县新建泽泉加油加气充电站规划设计条件

2022 年 7 月 22 日

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〔2022〕（吉技）字第 号 估价日期：2022 年 1 月 12 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	土地使用年限（年）	面积（平方米）	单位面积地价（元/平方米）	总地价（万元）
				证载（或批准）	实际	设定	规划	实际	设定						
---	1	新建泽泉加油站	---	加油加气站用地	空地	零售商业用地	≤0.8	0	0.8	宗地红线外“五通”及红线内场地平整	“五通”及宗地红线外“五通”及红线内场地平整	40	3402	4515	1536.00

附件 2

永丰县新建泽泉加油加气充电站 规划设计条件

一、用地概况

(一) 用地现状: 地块位于永丰县桥南, 东面和北面为规划客运南站, 西面为空地, 南面为桥南大道及 15 米宽防护绿地。

(二) 用地面积: 地块总用地面积 3402 平方米 (约合 5.1 亩)。

二、用地性质

加油加气站用地。

三、规划控制指标

建筑密度 $\leq 50\%$ 、容积率 ≤ 0.8 、绿地率 $\geq 15\%$ 。

四、规划设计要求

(一) 总平面: 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、电力电讯等市政工程管线综合设计, 设置加油、加气、充电设施, 满足《汽车加油加气加氢站技术标准》(GB50156-2021) 要求。

(二) 建筑风格和色彩: 建筑风格以现代为主, 应简洁、大方、典雅, 与周边建筑、环境、地形地貌、自然景观融为一体。

(三) 建筑层数及高度: 不超过两层。

(四) 建筑间距: 加油站的加油机、油罐与周边建、构筑物

等的安全距离及站内的建筑物、构筑物的安全距离按照《建筑设计防火规范》《小型石油库及汽车加油站设计规范》及《汽车加油加气加氢站技术标准》《石油化工企业设计防火规范》和防火、交通、卫生等有关要求等相关规定控制。

(五)建筑后退及离界:建筑后退南面后退用地红线不少于10米,北面后退用地红线不少于8米,东面、西面后退用地红线不少于6米。加油加气站罩棚不得突出退让线,建筑后退及离界还须满足《江西省城市规划管理技术导则》和《汽车加油加气加氢站技术标准》的规定。

(六)道路交通:机动车出入口设于桥南大道一侧,其道路开口宽度、转弯半径及地块内部道路交通组织应符合《江西省城市规划管理技术导则》(2014版)和相关规定的要求,地块内部道路要求铺设砼路面,设置车辆等候加油不少于4辆车位长度的等候空间。

(七)竖向高程:地块规划设计须协调处理好场地与周边道路、建筑的标高关系,要求总平面图中标明场地和建(构)筑物正负零设计标高。

五、建筑环境与基础设施配套

(一)重点处理临桥南大道一侧景观效果,同时要求进行建筑的亮化景观设计。

(二)地块包括电力、电信、移动、网络等管线在内的所有管线必须下地。

(三)建筑外立面材质及效果与城区内近期建设的加油站相统一，空调室外机及管线应要求结合建筑设计进行统一隐藏设置，建筑物排水应保持通畅，应符合现行国家标准《建筑给水排水设计规范 GB50015》。

(四)加油加气站围墙须双面粉饰，高度不超过 2.2 米，出入口位置围墙需退让预留足够的加油候车区域。

(五)桥南大道 15 米宽景观林带以及市政配套设施由建设单位投资建设。

(六)综合考虑加油站的排水设计，设置防污设施，站内污水不得直排下水道。

(七)建设施工围挡按住建局和城管局要求搭建，设置公益广告。

六、遵守事项及其它

(一)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。

(二)建设工程涉及防汛、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。

(三)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，应附加油加气站大门及围墙效果图。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。

(四)建设单位在项目施工过程中要注意做好施工组织设计和基础开挖施工安全防护，确保不损坏相邻道路和管线等设施，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相关单位做好协调工作。

(五)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，由建设单位和设计单位自行负责。

七、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。

永丰县人民政府办公室

2022年7月22日印发
