

永丰县人民政府办公室文件

永府办字〔2022〕151号

永丰县人民政府办公室关于龙冈畲族乡公办 幼儿园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：

经县人民政府研究，现将《龙冈畲族乡公办幼儿园东侧地块国有建设用地使用权公开拍卖出让方案》批复给你局，请认真组织实施。

2022年12月20日

（此件主动公开）



龙冈畲族乡公办幼儿园东侧地块国有建设 用地使用权公开拍卖出让方案

为加快圩镇建设，提升圩镇整体形象，永丰县自然资源局拟公开拍卖出让永丰县龙冈畲族乡公办幼儿园东侧地块的国有建设土地使用权，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》《江西省国有建设用地使用权网上交易规则》等有关规定，特制定本实施方案。

一、土地权属来源

该宗地属 2016 年度第三批次集镇建设用地，批准文号为赣国土资核〔2017〕225 号。

二、出让宗地情况

出让宗地位于龙冈畲族乡张家车桥旁，东面为龙冈畲族乡公办幼儿园，南面为拟建龙冈畲族乡中心完全小学，西面、北面为现状道路（详见附图）。规划总用地面积 992.32 m²（约合 1.49 亩），具体包括 12 个分地块，其中 6#、12#宗地面积为 84.26 m²，其余宗地面积为 82.38 m²；建筑密度 ≤ 100%，1.0 < 容积率 ≤ 4.6，建筑层数均为 4 层。土地设定用途均为居住用地。

每小宗地拍卖起始价、评估价及面积见下表，竞买人每次按单价报价，每次增价幅度为 20 元/m²或其整数倍。有意竞买者应交纳竞买保证金 6 万元/小宗，竞价成功后转为土地出让价款，

未成交者其竞买保证金如数退还（不计息）。

宗地号	面积 (m ²)	评估价 (元/m ²)	起拍价 (元/m ²)	宗地号	面积 (m ²)	评估价 (元/m ²)	起拍价 (元/m ²)
1	82.38	3648	4180	7	82.38	3648	4180
2	82.38	3648	4180	8	82.38	3648	4180
3	82.38	3648	4180	9	82.38	3648	4180
4	82.38	3648	4180	10	82.38	3648	4180
5	82.38	3648	4180	11	82.38	3648	4180
6	84.26	3648	4180	12	84.26	3648	4180

三、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每小宗土地设底价，按价高者得原则确定竞得入选人；土地使用年限为70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（法律另有规定者除外）均可申请参加，申请人可单独申请也可联合申请。联合竞买的，应在网上交易系统提交竞买申请的同时录入联合竞买各方的相关信息资料，并在竞得该宗土地以后提供《联合竞买土地协议》纸质原件材料，《联合竞买土地协议》要规定联合各方的权利、义务（包括联合各方的出资比例），并明确签订《国有建设用地使用权出让合同》时的受让人。

五、出让的组织实施方式

1. 出让工作由永丰县自然资源局负责，永丰县国土空间调查

规划中心具体承办;所有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,由龙冈畲族乡人民政府在圩镇等处发布拍卖公告,公告时间不少于 20 天;永丰县自然资源局负责在江西省土地使用权和矿业权网上交易系统公告。

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,到永丰县国土空间调查规划中心进行资格审核,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. 竞得人应当在竞价结束后 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》,30 内付清成交价款;

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。竞得人不按合同约定缴纳土地出让金的，每日按所欠土地出让金的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. 竞得人须按经审批的宗地平面布置图、立面效果图建设，成交后个6个月内动工，动工后15个月内开发建设完，不能囤积倒卖、非法转让，违者责令限期改正并将开发建设保证金全部转为罚金。

9. 土地成交后，由龙冈畲族乡人民政府负责及时统一办理建房相关报批建设手续，所需缴交的各项税费由竞得人承担。

10. 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. 龙冈畲族乡公办幼儿园东侧地块规划设计条件

附件 1

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 11 月 30 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）	总价（万元）	备注
				证载（或批准）	实际	设定	规划	实际	设定							
—	1	1#	—	居住用地	空地	城镇住宅用地	1.0<容积率<4.6	0	4.6	宗地红线外“五通”及红线内场地平整	宗地红线外“五通”及红线内场地平整	70	82.38	3648	30.05	—
—	2	2#	—	居住用地	空地	城镇住宅用地	1.0<容积率<4.6	0	4.6	宗地红线外“五通”及红线内场地平整	宗地红线外“五通”及红线内场地平整	70	82.38	3648	30.05	—
—	3	3#	—	居住用地	空地	城镇住宅用地	1.0<容积率<4.6	0	4.6	宗地红线外“五通”及红线内场地平整	宗地红线外“五通”及红线内场地平整	70	82.38	3648	30.05	—
—	4	4#	—	居住用地	空地	城镇住宅用地	1.0<容积率<4.6	0	4.6	宗地红线外“五通”及红线内场地平整	宗地红线外“五通”及红线内场地平整	70	82.38	3648	30.05	—
—	5	5#	—	居住用地	空地	城镇住宅用地	1.0<容积率<4.6	0	4.6	宗地红线外“五通”及红线内场地平整	宗地红线外“五通”及红线内场地平整	70	82.38	3648	30.05	—
—	6	6#	—	居住用地	空地	城镇住宅用地	1.0<容积率<4.6	0	4.6	宗地红线外“五通”及红线内场地平整	宗地红线外“五通”及红线内场地平整	70	84.26	3648	30.74	—

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)	总价(万元)	备注	
				证载(或批准)	实际	设定	规划	实际								设定
—	7	7#	—	居住用地	空地	城镇住宅用地	1.0<容积率<4.6	0	4.6	宗地红线外“五通”及红线内场地平整	宗地红线外“五通”及红线内场地平整	70	82.38	3648	30.05	—
—	8	8#	—	居住用地	空地	城镇住宅用地	1.0<容积率<4.6	0	4.6	宗地红线外“五通”及红线内场地平整	宗地红线外“五通”及红线内场地平整	70	82.38	3648	30.05	—
—	9	9#	—	居住用地	空地	城镇住宅用地	1.0<容积率<4.6	0	4.6	宗地红线外“五通”及红线内场地平整	宗地红线外“五通”及红线内场地平整	70	82.38	3648	30.05	—
—	10	10#	—	居住用地	空地	城镇住宅用地	1.0<容积率<4.6	0	4.6	宗地红线外“五通”及红线内场地平整	宗地红线外“五通”及红线内场地平整	70	82.38	3648	30.05	—
—	11	11#	—	居住用地	空地	城镇住宅用地	1.0<容积率<4.6	0	4.6	宗地红线外“五通”及红线内场地平整	宗地红线外“五通”及红线内场地平整	70	82.38	3648	30.05	—
—	12	12#	—	居住用地	空地	城镇住宅用地	1.0<容积率<4.6	0	4.6	宗地红线外“五通”及红线内场地平整	宗地红线外“五通”及红线内场地平整	70	84.26	3648	30.74	—
合计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	992.32		361.98		

注：“五通”指通路、通电、通水、排水、通讯。

附件 2

龙冈畲族乡公办幼儿园东侧地块规划设计条件

一、用地范围

出让宗地位于龙冈畲族乡张家车桥旁，东面为龙冈畲族乡公办幼儿园，南面为拟建龙冈畲族乡中心完全小学，西面、北面为现状道路（详见附图）。规划总用地面积约 992.32 m^2 （约合 1.49 亩）。具体包括 12 个分地块，其中 6# 和 12# 宗地用地面积为 84.26 m^2 ；其余宗地用地面积为 82.38 m^2 。

（注：以上各分地块的具体实际用地面积以龙冈畲族乡人民政府实地放样及永丰县自然资源局确权测量数据为准）

二、用地性质

居住用地。

三、规划控制指标

建筑密度 $\leq 100\%$ ， $1.0 < \text{容积率} \leq 4.6$ 。

四、规划设计要求

1. 总平面尺寸：严格按照规划条件附图尺寸执行。
2. 建筑风格和色彩：建筑风格以畲族特色文化元素风格为主，并与周边环境协调。
3. 建筑层数及高度：根据空间环境、建筑功能和规划控制指标要求确定，建筑层数均为四层，屋面形式为坡屋顶。建筑一层

结构层高 3.9 米，二至四层结构层高 3.2 米，坡屋顶统一高度。建设时室内标高（平水标高）、坡屋顶高度按照龙冈畲族乡人民政府要求实施。

4. 建筑后退：建筑底层按规划条件附图布置。1#-6#宗地北侧建筑二层及以上允许外挑，7#-12#宗地南侧建筑二层及以上允许外挑，外挑不得超过 1.5 米，建筑其它侧面不得外挑。

五、建筑与环境

1. 重点处理临道路一侧和背立面的建筑外立面效果。

2. 地块房屋背立面（南侧）阳台须按封闭式阳台设计，不得设置外凸防盗窗，建筑外墙面采用统一畲族特色文化元素风格材料装饰。

3. 地块房屋空调室外机及管线要求应结合建筑设计进行统一隐藏设置，建筑物的突出部分不得向道路上空直排雨水。

4. 地块内不得另建零星附属房。

六、遵守事项及其他

1. 建房时建房户须按照有关法律法规及政策规定服从乡镇建房规划管理，及时按规定报批，建筑外观效果须按程序经龙冈畲族乡人民政府报批审定，严格按图施工，因不配合管理而造成的有关后果由建房户自行承担。

2. 本规划设计条件中所列容积率、建筑密度等规划控制指标以及地块面积，因地块周边用地环境及现状条件不同，相关指标可能达不到上限，应予以充分考虑。

3. 地块内雨水、污水须分流。化粪池等有关附属设施的建设按龙冈畲族乡人民政府的相关管理要求执行。

4. 购买土地后，相邻建房户在建设施工过程中要友好协商，相互做好基础开挖施工防护，对项目施工过程中的界址争议，由龙冈畲族乡人民政府做好协调工作。

5. 地块施工前事宜以及地块周边基础设施建设事宜由龙冈畲族乡人民政府解释并落实。

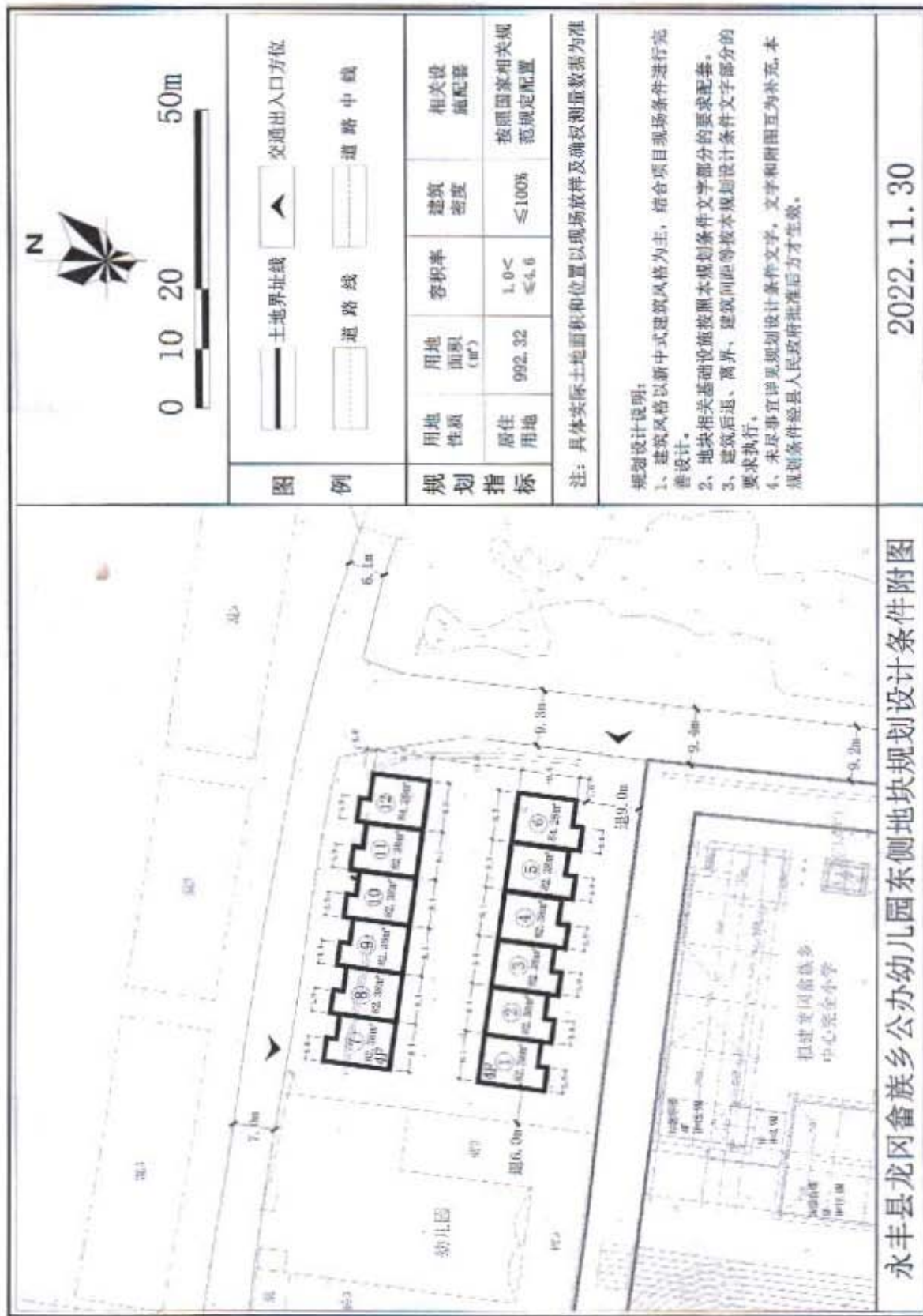
6. 建房户应严格按照规划条件要求进行建设。龙冈畲族乡人民政府对建房全过程进行监管。

七、备注

1. 本规划设计条件文字及附图经永丰县人民政府批准后方可生效。

2. 本规划设计条件由永丰县自然资源局会同龙冈畲族乡人民政府共同解释，规划设计条件文字与附图作为整体互为补充。

3. 本规划设计条件有效期一年。



永丰县龙冈畲族乡公办幼儿园东侧地块规划设计条件附图

2022.11.30

抄送：县财政局，龙冈畲族乡人民政府。

永丰县人民政府办公室

2022年12月20日印发
