

合同编号:

电子监管号:

国有建设用地使用权 出让合同

(本合同为拟稿, 数据内容与正式合同一致, 但不具
备同等的法律效力)

中华人民共和国自然资源部
中华人民共和国国家市场监督管理总局

制定

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出让人：无锡市自然资源和规划局；

通讯地址：无锡市滨湖区观山路 199 号 10 号楼 4 楼；

邮政编码：214023；

电话：0510-82708652；

传真：0510-82756873；

开户银行：/； 账号：/；

受让人：/；

通讯地址：/；

邮政编码：/；

电话：/；

传真：/；

开户银行：/；

账号：/。

第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《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》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条 出让土地的所有权属中华人民共和国，出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

第三条 受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条 本合同项下出让宗地编号为 XDG-2020-67 号，宗地总面积大写贰万贰仟捌佰肆拾陆点肆平方米（小写 22846.4（平方米），其中出让宗地面积为大写贰万贰仟捌佰肆拾陆点肆（小写 22846.4 平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于惠山区洛社镇翠竹南路南侧、现状河道西侧。

本合同项下出让宗地的平面界址为东：现状河道；南：G312；西：现状空地；北：翠竹南路，出让宗地的平面界址图见附件 1。

本合同项下出让宗地的竖向界限以 / 为上界限，以 / 为下界限，高差为 / 米。

出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围。

第五条 本合同项下出让宗地的用途为居住用地。

第六条 出让人同意在本合同签订之日起 7 个工作日内将出让宗地交付给受让人，出让人同意在交付土地时该宗地应达到本条第(一)项规定的土地条件：

（一）场地平整达到地上建构物拆成自然平整；

周围基础设施达到 以现状为准 ；

（二）现状土地条件 / ；

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为居住用地 70 年，按本合同第六条约定的交付土地之日起算；原划拨

(承租)国有建设用地使用权补办出让手续的,出让年期自合同签订之日起算。

第八条 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币大写___(小写___元),每平方米人民币大写___(小写元)。

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写(成交价款的20%)(小写(成交价款的 20%)元),定金抵作土地出让价款。

第十条 受让人同意按照本条第一款第(二)项的规定向出让人支付国有建设用地使用权出让价款:

(一)本合同签订之日起 内,一次性付清国有建设用地使用权出让价款;

(二)按以下时间和金额分 期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

第一期 人民币大写成交价款的 50%(小写成交价款的 50%元),付款时间:签订出让合同之日起一个月内。

第二期 人民币大写成交价款的 50%(小写成交价款的 50%元),付款时间:签订出让合同之日起四个月内。

第三期 人民币大写 / (小写 / 元),付款时间: 年 月 日之前。

第四期 人民币大写 / (小写 / 元),付款时间: 年 月 日之前。

第十一条 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出让价款后,持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料,申请出让国有建设用地使用权登记。

第三章 土地开发建设与利用

第十二条 受让人同意本合同项下宗地开发投资强度按本条第(二)项规定执行:

(一)本合同项下宗地用于工业项目建设,受让人同意本合同项下宗地的项目固定资产总投资不低于经批准或登记备案的金额人民币大写 / 万元(小写 / 万元),投资强度不低于每平方米人民币大写 / (小写 / 元)。本合同项下宗地建设项目的固定资产总投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投

资和出让价款等。

(二)本合同项下宗地用于非工业项目建设,受让人承诺本合同项下宗地的开发投资总额不低于人民币大写_____万元(小写_____万元)。

第十三条 受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的,应符合市(县)政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件(见附件2)。其中:

主体建筑物性质居住;

附属建筑物性质/;

建筑总面积>22846.4, 且 ≤ 50262.1平方米;

建筑容积率>1.0, 且 ≤ 2.2;

建筑限高住宅建筑 ≥ 11 层, 且 ≤ 18 层, 其他建筑 ≤ 10M;

建筑密度≤ 20%;

绿地率≥ 30%;

其他土地利用要求按无锡市自然资源和规划局“XDG-2020-67号”《地块规划条件》《地块规划图》、无锡市惠山区住房和城乡建设局《地块建设条件意见书》(惠建意2020-17号)、无锡市水利局《关于惠山区米兰4号地块水利意见的函》(锡水行审函[2020]82号)和无锡市市政和园林局《关于惠山区米兰4号地块出让相关绿化配套建设意见的复函》(锡政园函[2020]112号)、无锡市惠山生态环境局《关于无锡洛社米兰4号地块拍卖环保意见函》(惠环函[2020]045号)执行,具体由出具该意见的单位负责协调和监管。

第十四条 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第(二)项规定执行:

(一)本合同项下宗地用于工业项目建设,根据规划部门确定的规划设计条件,本合同受让宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的/%,即不超过/平方米,建筑面积不超过/平方米。受让人同意不在受让宗地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施;

(二)本合同项下宗地用于住宅项目建设,根据规划建设管理部门确定的规划建设条件,本合同受让宗地范围内住宅建设总套数不少于/套。其中,套型建筑面积90平方米以下住房套

数不少于_____/_____套，住宅建设套型要求为_____/____。本合同项下宗地范围内套型建筑面积 90 平方米以下住房面积占宗地开发建设总面积的比例不低于_____/____%。本合同项下宗地范围内配套建设的经济适用住房、廉租住房等政府保障性住房，受让人同意建成后按本项下第4种方式履行：

1. 移交给政府；
2. 由政府回购；
3. 按政府经济适用住房建设和销售管理的有关规定执行；
4. 其中住宅各套数按批准的规划设计方案执行；
5. _____/_____。

第十五条 受让人同意在本合同项下宗地范围内同步修建下列工程配套项目，并在建成后无偿移交给政府：

- (一) _____/_____；
- (二) _____/_____；
- (三) _____/_____。

第十六条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在土地交付之日起 12 个月内开工，在开工之日起 36 个月内竣工。

受让人不能按期开工，应提前 30 日向出让人提出延建申请，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。

第十七条 受让人在本合同项下宗地内进行建设时，有关用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程，应按有关规定办理。

受让人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地，但由此影响受让宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

第十八条 受让人应当按照本合同约定的土地用途、容积率利用土地，不得擅自改变。在出让期限内，需要改变本合同约定的土地用途的，双方同意按照本条第(二)项规定办理：

- (一) 由出让人有偿收回建设用地使用权；
- (二) 依法办理改变土地用途批准手续，签订国有建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权出让合同，由受让人按照批准改变时新土地用途下建设用地使用权评估市场价格与原土地用途下建设用地使用权评估市场价格的

差额补缴国有建设用地使用权出让价款，办理土地变更登记。

第十九条 本合同项下宗地在使用期限内，政府保留对本合同项下宗地的规划调整权，原规划如有修改，该宗地已有的建筑物不受影响，但在使用期限内该宗地建筑物、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建，或期限届满申请续期时，必须按届时有效的规划执行。

第二十条 对受让人依法使用的国有建设用地使用权，在本合同约定的使用年限届满前，出让人不得收回；在特殊情况下，根据社会公共利益需要提前收回国有建设用地使用权的，出让人应当依照法定程序报批，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期国有建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予土地使用者补偿。

第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押

第二十一条 受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第（一）项规定的条件：

（一）按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上；

（二）按照本合同约定进行投资开发，已形成工业用地或其他建设用地条件。

第二十二条 国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同，不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

第二十三条 国有建设用地使用权全部或部分转让后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务随之转移，国有建设用地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。

本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权出租后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

第二十四条 国有建设用地使用权转让、抵押的，转让、抵押双方应持本合同和相应的转让、抵押合同及国有土地使用证，到国土资源管理部门申请办理土地变更登记。

第五章 期限届满

第二十五条 本合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当予以批准。

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。

出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁等有偿用地手续，重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同，支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

第二十六条 土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第（一）项约定履行：

（一）由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿；

（二）由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

第二十七条 土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人无偿收回，土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，出让人可要求土地使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

第六章 不可抗力

第二十八条 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行，可以免除责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

第二十九条 遇有不可抗力的一方，应在 7 日内将不可抗力

情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方，并在不可抗力发生后 15 日内，向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

第七章 违约责任

第三十条 受让人应当按照本合同约定，按时支付国有建设用地使用权出让价款。受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的 0.5 ‰ 向出让人缴纳违约金；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，受让人无权要求返还定金，出让人并可请求受让人赔偿损失。

第三十一条 受让人因自身原因终止该项目投资建设，向出让人提出终止履行本合同并请求退还土地的，出让人报经原批准土地出让方案的人民政府批准后，分别按以下约定，退还除本合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权出让价款（不计利息），收回国有建设用地使用权，该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿，出让人还可要求受让人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整；但出让人愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的，应给予受让人一定补偿：

（一）受让人在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于 60 日向出让人提出申请的，出让人在扣除定金后退还受让人已支付的国有建设用地使用权出让价款；

（二）受让人在本合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年，并在届满二年前不少于 60 日向出让人提出申请的，出让人应在扣除本合同约定的定金，并按照规定征收土地闲置费后，将剩余的已付国有建设用地使用权出让价款退还受让人。

第三十二条 受让人造成土地闲置，闲置满一年不满两年的，应依法缴纳土地闲置费；土地闲置满两年且未开工建设的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

第三十三条 受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的，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 0.5 ‰ 的违约金，出让人有权要求受让人继续履约。

受让人未能按照本合同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 0.5 ‰ 的违约金。

第三十四条 项目固定资产投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并可要求受让人继续履约。

第三十五条 本合同项下宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并有权要求受让人继续履行本合同；建筑容积率、建筑密度等任何一项指标高于本合同约定最高标准的，出让人有权收回高于约定的最高标准的面积部分，有权按照实际差额部分占约定标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金。

第三十六条 工业建设项目的绿地率、企业内部行政办公及生活服务设施用地所占比例、企业内部行政办公及生活服务设施建筑面积等任何一项指标超过本合同约定标准的，受让人应当向出让人支付相当于宗地出让价款 0.5 ‰ 的违约金，并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

第三十七条 受让人按本合同约定支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人必须按照本合同约定按时交付出让土地。由于出让人未按时提供出让土地而致使受让人本合同项下宗地占有延期的，每延期一日，出让人应当按受让人已经支付的国有建设用地使用权出让价款的 0.5 ‰ 向受让人给付违约金，土地使用年期自实际交付土地之日起算。出让人延期交付土地超过 60 日，经受让人催交后仍不能交付土地的，受让人有权解除合同，出让人应当双倍返还定金，并退还已经支付国有建设用地使用权出让价款的其余部分，受让人并可请求出让人赔偿损失。

第三十八条 出让人未能按期交付土地或交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的，受让人有权要求出让人按照规定的条件履行义务，并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。土地使用年期自达到约定的土地条件之

日起算。

第八章 适用法律及争议解决

第三十九条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。

第四十条 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，按本条第(一)项约定的方式解决：

- (一) 提交无锡仲裁委员会仲裁；
- (二) 依法向人民法院起诉。

第九章 附 则

第四十一条 本合同项下宗地出让方案业经无锡市人民政府批准，本合同自双方签订之日起生效。

第四十二条 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起 15 日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

第四十三条 本合同和附件共 页，以中文书写为准。

第四十四条 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

第四十五条 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。

第四十六条 本合同一式肆份，出让人、受让人各执贰份，具有同等法律效力。

出让人(章)：无锡市自然资源 受让人(章)：
和规划局

法定代表人(委托代理人) 法定代表人(委托代理人)
(签字)： (签字)：

年 月 日

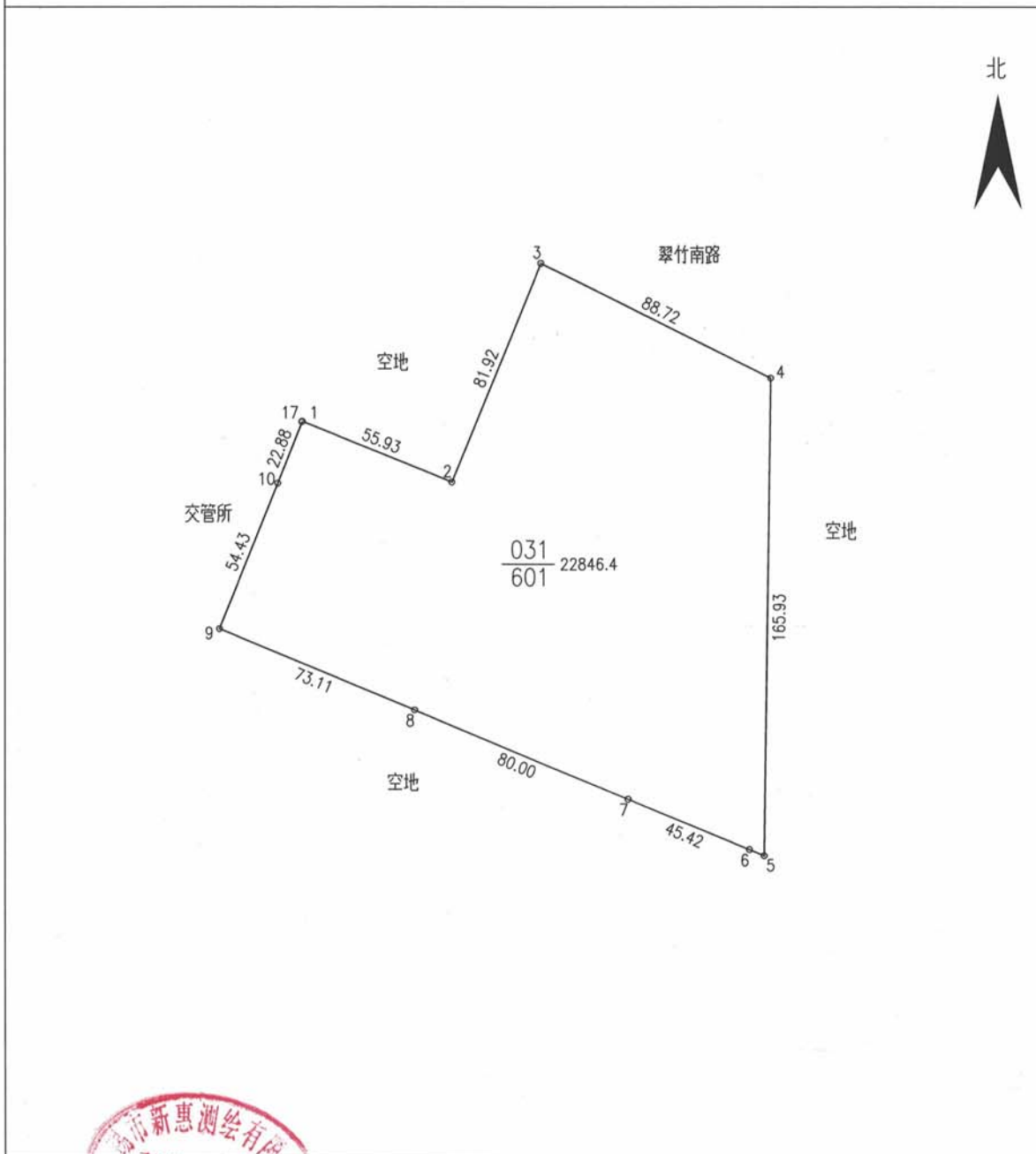
附件 1 出让宗地平面界址图

供 地 图

宗地编号：908121031

权利人：米兰4号地块

地籍图号：3501.40-517.75



绘图日期：2020年10月29日

1:2000

绘图员：

审核日期：

审核员：



附件 2 无锡市（县）政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件

地块规划条件

地块名称		米兰 4 号地块		地块编号	XC0-2020-67 号	
规划用地性质	居住用地	建筑密度	≤20%		建设地点	惠山区洛社镇栗竹南路南侧、现状河道西侧
	绿地率	≥30%	容积率	>1.0, 且 ≤2.2		建筑形式及环境协调
公共绿地	居住区不低于 0.5 平方米/人	总核定建面积	>22846.4㎡, 且 ≤50262.1㎡		建筑色彩	<input type="checkbox"/> 黑、白、灰 <input type="checkbox"/> 淡雅 <input type="checkbox"/> 与周边环境建设环境协调统一 <input checked="" type="checkbox"/> 建筑色彩建议以暖色系、浅色调为主
用地范围	东 西 北	现状河道	G312	现状空地	开放空间	<input type="checkbox"/> 沿路、沿河绿化必须对外开放, 不得设置封闭围墙; <input type="checkbox"/> 沿路、沿河、路应开放通道, 不宜设置沿街店面用房。
周边道路红线宽度	50M			栗竹南路	其它	
围墙后道路跨红线(河道蓝线、可建设用地范围线)距离	15M	30M			规划设计	规划设计方案应符合《江苏省城市规划管理技术规定》(2011 年版) 等现行的有关技术规定和标准要求。 地块出让后因城市规划原因, 周边市政设施调整影响地块用地范围的, 在政府确保地块开发总建筑面积不减少的前提下, 土地受让单位必须服从规划要求, 无偿积极配合。 在地块实施范围内, 涉及文物古迹(工业遗产保护建筑)、古树名木、重大基础设施的迁移或保护措施, 应由土地受让单位征求有关主管部门意见。 地块开发过程中做好与周边各项市政管线、配套设施的衔接, 场地标高应与周边道路、相邻用地协调。 地块开发过程中涉及轨道交通控制范围内的建设, 应按《无锡市轨道交通条例》、无锡市人民政府《市政府关于加强城市轨道交通沿线土地控制强化规划建设管理的通知》(锡政发〔2007〕389 号)文的要求进行控制, 并征求轨道交通部门意见, 在特别保护区内除市政、园林、环卫、民防等公共工程, 以及对现有建筑物、构筑物进行改造、扩建的建设工程外, 不得进行其他建设活动。 地块开发过程中涉及机场净空保护的, 应符合《华东地区民用机场净空管理办法》、《无锡硕放机场净空环境保护办法》、《无锡硕放机场地区管理办法》等要求。 地块规划地下空间使用规划及其各项规划管控要求的出具, 均依据已经依法批准的详细规划中相应地下空间的开发利用内容, 符合《中华人民共和国城乡规划法》、《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)、《江苏省城乡规划条例》、《江苏省城市地下空间开发利用规划管理条例》、《省政府办公厅关于城市地下空间开发利用的指导意见》(苏政办发〔2020〕58 号)、《江苏省自然资源厅关于严格执行国有建设用地出让规划进一步加强对监管工作的意见》(苏自然资规发〔2019〕94) 等法律法规和技术规范标准有关规定。 地块实施范围内, 涉及电网迁移问题的, 必须征求供电部门意见。 地块实施范围内, 涉及河道水系调整、利用等问题的, 必须征求水利部门意见。 地块规划及建筑设计须符合《关于推进海绵城市建设的指导意见》(苏政办发〔2015〕139 号)等文件要求, 满足住建部门关于海绵城市建设的实际要求。 城市国有土地使用权出让、转让合同必须附有自然资源管理部门出具的地块规划文本及附图。 地块规划文本及附图, 出让方和受让方不得擅自变更; 在出让、转让过程中确需变更的, 必须经市自然资源和规划局批准。 地块规划文本及附图一年未签订国有土地租赁合同, 该地块规划文本及附图自行失效。 附 XC0-2020-67 号地块规划图一份。
建筑后退规划道路红线(河道蓝线、可建设用地范围)距离	地上 20M 地下 20M	35M 35M	5M(退用地)	13M	城市设计	建筑形式及环境协调 <input type="checkbox"/> 中式、体现江南水乡风貌 <input type="checkbox"/> 简约中式 <input type="checkbox"/> 现代、体现时代特征 <input type="checkbox"/> 与周边环境建设环境协调统一
建筑限高	<input type="checkbox"/> 低层(≤3 层) <input type="checkbox"/> ≤6 层 <input type="checkbox"/> ≤24M <input type="checkbox"/> ≤11 层 <input type="checkbox"/> 高层(≤50M) <input type="checkbox"/> 超高层(≤150M) <input type="checkbox"/> 满足机场净空要求 <input type="checkbox"/> 不限高, 但需满足省市有关规定要求 <input type="checkbox"/> 住宅高度 ≥11 层, 且 ≤18 层 <input type="checkbox"/> 其他建筑 ≤10M				建筑形式及环境协调	<input type="checkbox"/> 中式、体现江南水乡风貌 <input type="checkbox"/> 简约中式 <input type="checkbox"/> 现代、体现时代特征 <input type="checkbox"/> 与周边环境建设环境协调统一
出入口限制	<input type="checkbox"/> 沿北侧栗竹南路可设置机动车出入口。 机动车 非机动车				建筑形式及环境协调	<input type="checkbox"/> 中式、体现江南水乡风貌 <input type="checkbox"/> 简约中式 <input type="checkbox"/> 现代、体现时代特征 <input type="checkbox"/> 与周边环境建设环境协调统一
停车位	住宅按不少于 1.0 车位/100 ㎡建筑面积配置, 其中地面停车位数量不得超过住宅总套数的 10%; 商业、配套设施按不少于 0.8 车位/100 ㎡建筑面积配置。 住宅按不少于 1 车位/户(即 1.8 ㎡/户)配置; 商业按不少于 3.0 车位/1000 ㎡建筑面积配置。 低、多层及小高层建筑与北侧住宅建筑日照间距同时满足 1:1.31 日照间距系数要求及大寒日 2 小时的日照标准; 高层建筑与北侧住宅建筑之间在满足最小间距的前提下, 应满足大寒日 2 小时的日照标准。 同时满足《江苏省城市规划管理技术规定》(2011 年版)及消防、环保、交警等部门规范要求。				建筑形式及环境协调	<input type="checkbox"/> 中式、体现江南水乡风貌 <input type="checkbox"/> 简约中式 <input type="checkbox"/> 现代、体现时代特征 <input type="checkbox"/> 与周边环境建设环境协调统一
相邻房屋间距规定	地块南侧现状规划 15 米, 北侧栗竹南路 8 米绿线由土地受让单位无偿建设, 且与地块开发同步实施, 同步规划建设和竣工验收。 地下空间用地面积: 约 22846.4㎡, 应符合标准要求, 地下空间建筑面积不计入地块容积率, 在地质、市政条件满足要求的前提下, 可开发深度控制不大于 4 层, 可用于地下车库、人防空间及配套设施等, 具体由方案确定。地下空间与项目同步实施、同步竣工验收和竣工验收。 北侧栗竹南路住宅高度 ≤12 层。				建筑形式及环境协调	<input type="checkbox"/> 中式、体现江南水乡风貌 <input type="checkbox"/> 简约中式 <input type="checkbox"/> 现代、体现时代特征 <input type="checkbox"/> 与周边环境建设环境协调统一
规划控制要素					建筑形式及环境协调	<input type="checkbox"/> 中式、体现江南水乡风貌 <input type="checkbox"/> 简约中式 <input type="checkbox"/> 现代、体现时代特征 <input type="checkbox"/> 与周边环境建设环境协调统一
配套设施	<input type="checkbox"/> 卫生服务设施 <input type="checkbox"/> 养老设施 <input type="checkbox"/> 物业管理设施 <input type="checkbox"/> 公厕	居家养老服务站用房不少于一处, 建筑面积不少于 100 ㎡。 物业管理用房不少于一处, 建筑面积不少于 100 ㎡。 建筑总面积的 4%。 1 座, 建筑面积不少于 60 ㎡, 达到二类标准, 独立式或附建式并对外开放。	<input type="checkbox"/> 商业服务设施 <input type="checkbox"/> 居委会 <input type="checkbox"/> 文化体育设施	<input type="checkbox"/> 其他 商业服务用房不少于一处, 建筑面积不少于 100 ㎡。 文体用房不少于一处, 建筑面积不少于 150 ㎡; 室外运动场地不少于一处, 建筑面积不少于 200 ㎡(应建标准操场标准一处)。	说明: “ <input checked="" type="checkbox"/> ”为有要求的要素; “ <input type="checkbox"/> ”为不要求的要素。	建筑形式及环境协调 <input type="checkbox"/> 中式、体现江南水乡风貌 <input type="checkbox"/> 简约中式 <input type="checkbox"/> 现代、体现时代特征 <input type="checkbox"/> 与周边环境建设环境协调统一



无锡市自然资源和规划局 2020 年 11 月

地块建设条件意见书

编号：惠建意 2020-18

地块名称		米兰 4 号地块		地块编号	XC-2020-47 号	建设地点	惠山区洛社镇翠竹南路西侧，现状河道西侧
规划用地性质		居住用地		总可建设用地面积	约 22846.4 ㎡	容积率	>1.0 且 ≤2.2
用地范围		东至	南	西	北	现状空地	翠竹南路
现状河道		G312					
建筑层高		住宅高度 ≥11 层，且 ≤18 层，其他建筑 ≤10m					
其他规定		<p>■ 必须符合《关于推进海绵城市建设的指导意见》（国办发〔2012〕75 号）、《关于推进海绵城市建设的实施意见》（苏政办发〔2012〕139 号）以及无锡市海绵城市建设相关文件的要求。</p> <p>■ 该地块容积率总重量控制率必须达到 70%以上，SS（悬浮物）削减率达到 50%以上，硬化地面中可渗透地面面积比例不小于 40%，地块内水通率不得低于 5%。</p> <p>■ 地块建设必须编制海绵城市建设专项设计，专项设计应按照《无锡市海绵城市建设项目技术审查流程》要求编制，项目竣工后，应按照《无锡市海绵城市建设工程竣工验收管理暂行办法》进行专项验收。</p>					
主要公共服务设施		教育		社区服务		海绵城市	
医疗卫生		行政公署及其他		物业管理用房不小于总建筑面积的 4%，居家养老服务用房一处，建筑面积不小于 1000㎡		绿色施工	
文化体育		文体用房不小于 1500㎡，室外活动场地不小于 2000㎡（应建标准球场一处）		配建公共厕所一座，达到二类标准，建筑面积不小于 60 ㎡，独立式（或附建式）		<p>■ 施工过程中确保做到工地内非施工区裸土覆盖率 100%、施工现场围档率 100%、工地路面硬化率 100%、拆除工地（非爆破拆除）拆离与建筑垃圾装载时采用湿式作业法率 100%、工程车辆冲洗工地非冲洗率 100%、施工过程做到节水、节能、节材，合理利用各类资源。</p>	
停车位		住宅		非机动车：不小于 1 车位/户（1.8 ㎡/户）		绿色施工	
其他		配建		非机动车：不小于 2 车位/1000㎡		<p>■ 公共服务设施应按照集中设置原则合理布局，设置应利于发挥设施效益，方便运营管理，使用和减少干扰，并与住宅同步建设，同步交付使用。</p> <p>■ 本意见书要求建设的公共服务设施位为部分内容，全部建设项目应以满足居住区公共服务设施建设要求批复为准，并满足《城市居住区规划设计规范》（GB50180-93）和国家、省、市有关规定。</p> <p>■ 地块中标单位应在规划设计方案报批前向我局申请办理住宅区公共服务设施建设要求批复，并将批复内容在规划设计方案中予以落实；在商品房交付使用竣工验收前办理住宅区公共服务设施核实和成品住宅落实、公共服务设施由中标单位在地块开发中按相关要求建设、移交按照《无锡市商品房交付使用管理办法》及相关规定执行。</p> <p>■ 若地块建设内容、建筑面等相关指标调整，公共服务设施建设内容相应调整。</p> <p>■ 若用地范围内涉及现状公共服务设施，应按国家和省、市有关拆迁政策执行。</p> <p>■ 住宅设计按照《国家绿色建筑工程建造技术要点》要求进行规划、建筑、环境和装修设计，有条件的项目必须申报住宅性能认定。</p> <p>■ 住宅应按照国家、省、市有关住宅产业化技术规定要求，积极推广应用成套技术，并依据《国家绿色建筑示范工程评价指南》，选择适应项目的住宅成套技术，参照国家、省颁布的住宅部品与产品选用指南，选定资源节约型的优质材料和部品。</p>	
基础设施		室外工程、市政基础设施配置工程（含管线）应按基本建设程序，办理工程施工许可等手段。		■ 按规划部门要求及国家、省和市的有关规定执行，且与住宅停车位分别独立设置。		建设要求	
建筑节能		■ 建筑节能 65% 以上的要求。		■ 围护结构等节能措施应符合国家、省和市的有关要求。		<p>■ 绿色建筑</p> <p>■ 新建住宅必须达到《江苏省居住建筑节能设计标准》（DGJ32/J11-2014）中节能标准 65% 以上的要求。</p> <p>■ 新建建筑必须全部达到二星级或以上绿色建筑标识标准。</p>	
绿色建筑		■ 新建住宅必须达到《江苏省居住建筑节能设计标准》（DGJ32/J11-2014）中节能标准 65% 以上的要求。		■ 围护结构等节能措施应符合国家、省和市的有关要求。		其他规定	
生态建设		■ 可再生能源利用等		■ 可再生能源按照国家、省和市的现行规范和相关文件要求执行。		<p>■ 本意见书为《国有建设用地使用权出让合同》附件，与合同共同有效。</p> <p>■ 本意见书自发布之日起一年内未签订国有土地使用出让合同的，本意见书自行失效。</p>	
成品住房		■ 成品住房装修按《成品住房装修技术标准》、《无锡市住房和城乡建设局关于进一步加强对成品住房装修技术管理的通知》的要求执行。		■ 成品住房装修按《成品住房装修技术标准》、《无锡市住房和城乡建设局关于进一步加强对成品住房装修技术管理的通知》的要求执行。		<p>■ 装配式建筑按照《江苏省装配式建筑技术导则》的要求执行。</p> <p>■ 装配式建筑按照《江苏省装配式建筑技术导则》的要求执行。</p>	
工业化建筑		■ 装配式建筑按照《江苏省装配式建筑技术导则》的要求执行。		■ 装配式建筑按照《江苏省装配式建筑技术导则》的要求执行。		<p>■ 装配式建筑按照《江苏省装配式建筑技术导则》的要求执行。</p> <p>■ 装配式建筑按照《江苏省装配式建筑技术导则》的要求执行。</p>	



无锡市水利局文件

锡水行审函〔2020〕82号

关于惠山区米兰4号地块水利意见的函

无锡市自然资源和规划局惠山分局：

你单位《关于惠山区米兰4号地块申请征求水利意见的函》（锡惠自然资规函〔2020〕47号）收悉，根据无锡市人民政府批复同意的《无锡市区水系规划》，无锡市惠山区人民政府批复同意的《无锡市惠山区水系规划》，并征求惠山区水利局的意见，现将惠山区米兰4号地块有关水利规划要点函告你单位：

- 1、地块地面高程及排水应考虑区域最高行洪水位。
- 2、地块东侧涉及现状河道张三坝河。该河道规划断面标准：底高程吴淞0.0米，河底宽5米，边坡1:2，河口宽度10-20米。地块开发建设应按河道规划断面标准进行控制，确保符合水利要求。
- 3、河道管理范围内（河道堤防背水坡脚或河口线外10米）不得建设固定建筑物、构筑物及管线。如项目拟对河道景观绿化进行提升，相关涉水建设方案应报经水行政主管部门审查批准方可实施。

4、生产建设单位在地块开发建设过程中应按照《中华人民共和国水土保持法》的相关要求，编制水土保持方案报水行政主管部门审批，并按照经批准的水土保持方案，采取水土流失预防和治理措施。

（此件仅作为地块出让水利意见，不作为行政许可决定。

联系人：杨国良，电话：18921151217）

特此函告。



抄送：惠山区水利局

无锡市市政和园林局函件

锡政园函〔2020〕112号

关于惠山区米兰4号地块出让相关 绿化配套建设意见的复函

无锡市自然资源和规划局惠山分局：

你单位《关于惠山区米兰4号地块申请征求园林意见的函》已收悉。根据控制性详细规划要求及相关法规、规范，我局回复意见如下：

一、惠山区米兰4号地块建设时，用地红线内的绿地率不得低于30%。建设单位应无偿配建地块沿东面现状河道、北面翠竹南路不少于15米、8米的公共绿化带。公共绿化带建设应与项目绿化工程同步验收，验收合格后，根据绿化养护分级，交由市、区两级政府养护管理。

二、绿化带建设时应遵循以下原则，乔木为主，乔木、灌木、地被植物相结合，不得裸露土壤，植物选择应适地适树，原有乔

木应原地保留。具体建设应符合以下意见。

1.沿路涉及行道树的，应按全路段要求（树种、规格、间距）统一种植行道树，并全线连贯。

2.沿路、沿河绿化带宽度不得减少，并应对外开放，不得以任何形式封闭。绿化带内不得设置停车场、消防通道、消防登高面、化粪池、管理用房等其他非绿化设施。



无锡市市政和园林局办公室

2020年11月2日印发

无锡市惠山生态环境局

关于无锡洛社米兰 4 号地块拍卖环保意见函

惠环函（2020）045 号

无锡市惠山区洛社镇人民政府：

贵单位《关于米兰 4 号地块拍卖的申请报告》收悉。根据贵单位提供的无锡市自然资源和规划局“地块规划图”、“地块规划条件”的要求、《无锡洛社米兰 4 号地块土壤污染状况初步调查报告》及主管部门评审意见、无锡市惠山区环境保护局洛社环保分局现场调查意见，从环保角度，对米兰 4 号地块挂牌拍卖提出意见如下：

一、该地块位于惠山区洛社镇翠竹南路南侧、现状河道西侧，拟用作居住用地。根据《无锡洛社米兰 4 号地块土壤污染状况初步调查报告》及主管部门评审意见，土壤污染物含量未超过土壤污染风险管控标准一类用地标准限值。

二、根据洛社环保分局现场调查结论，该地块现状为空地，原状为工业企业，地块西侧 78 米外有工业企业。用地单位开发建设必须符合用地性质及规划要求，合理布局，满足环境保护距离要求。

三、从生态环境角度，同意该地块作为居住用地推向市场

整体开发。上述地块出让后，受让方在土地开发时须按照《中华人民共和国环境影响评价法》有关规定进行环境影响评价。此件不作为生态环境部门同意地块内具体建设项目开工建设的依据。



抄送无锡市生态环境局

附件 7:

关于_____号
《国有建设用地使用权出让合同》的补充协议

甲方：无锡市自然资源和规划局（出让人）

乙方：（受让人）

年 月 日，甲、乙双方签订了编号为_____号的《国有建设用地使用权出让合同》（以下简称出让合同），现经甲、乙双方协商同意，将出让合同相关内容补充如下：

1、出让合同所指出让金不含城市基础设施配套费、教育设施配套、生活垃圾转运设施代建资金等。

2、乙方不能按期竣工，应在建设竣工期限届满之日前 30 日向甲方提出具有充分理由的延期申请，经甲方同意方可延期，延期原则上不得超过一年。

3、乙方或其委托的工程建设单位应对由于施工引起的市政设施及建筑物等的破坏及时修复或重新敷设，并承担相应的费用。在国有建设用地使用权期限内，乙方应对该宗地内的市政设施妥善保护，不得损坏，否则应承担修复所需的一切费用。

4、违约金总额不得超过国有建设用地使用权出让金总额的 20%。

5、乙方须在地块内配建_____平方米建筑面积的租赁住房，具体按照挂牌出让文件的相关要求落实。

6、本补充协议作为出让合同附件，与出让合同具有同等法律效力。