

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）

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出让入：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 号市民中心 10 号楼 4 楼；

邮政编码：214000；

电话：0510-81827565；

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《中华人民共和国民法典》、《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，出让入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。

电子监管号：

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 320214005162GB00001，宗地总面积大写壹万柒仟玖佰壹拾伍点柒平方米（小写 17915.7平方米），其中出让宗地面积为大写壹万柒仟玖佰壹拾伍点柒平方米（小写 17915.7平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于新吴区泰伯大道与新锦路交叉口东北侧。

本合同项下出让宗地的平面界址为东:规划道路；南：泰伯大道；西：新锦路；北：夹蠡河；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商业、办公用地（其中办公核定建筑面积占总核定建筑面积的比例不小于20%，且不大于21%）。地价评估设定建筑面积比例为商业：办公=80%：20%（其中商业含20000 m²酒店）。

第六条 出让人同意在出让合同签订之日起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）场地平整达到宗地内建构筑物拆成自然平整；

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商业、办公用地40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）。商业用途成交楼面地价为每平方米人民币大写_____（小写_____元）。办公用途成交楼面地价为每平方米人民币大写_____（小写_____元）。酒店用途成交楼面地价为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 20%（小写成交价 20%），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 / 日内，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 1 期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

第一期 人民币大写土地出让金总额（小写 / 元），付款时间：签订合同之日起一个月内。

第二期 人民币大写_____（小写 / 元），付款时间： / 年 / 月 / 日之前。

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。

分期支付国有建设用地使用权出让价款的，受让人在支付第二期及以后各期国有建设用地使用权出让价款时，同意按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的贷款利率，向出让人支付利息。

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 / 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 商业、办公用房；

附属建筑物性质 / ；

建筑总面积 \leq 32248.26 平方米；

建筑容积率 \leq 1.8；

建筑限高 按无锡市自然资源和规划局出具的 XDG-2022-32 号地块规划条件规定执行；

建筑密度 \leq 40%；

绿地率 \geq 20%；

其他土地利用要求按无锡市自然资源和规划局出具的 XDG-2022-32 号地块规划设计要点及要求、无锡市新吴生态环境局出具的锡新环函〔2022〕32 号环保意见的复函、无锡市新吴区住房和城乡建设局出具的锡新建开意 2022-01 地块建设条件意见书、无锡市水利局出具的锡水行审函〔2021〕85 号水利意见的函和无锡市市政和园林局出具的锡政园函〔2021〕121 号意见的复函，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. 该项目为非住宅项目。

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约定交地之日起 12 个月内开工, 在约定开工之日起 24 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，到自然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1%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1%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已经 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 贰拾肆 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。

第四十七条 国有建设用地使用权出让价款的缴纳，由受让人按照相关规定和本合同约定，向税务部门《缴款通知书》指定的税务机关缴纳。

出让人(章): 无锡市自然资源和
 规划局
受让人(章):

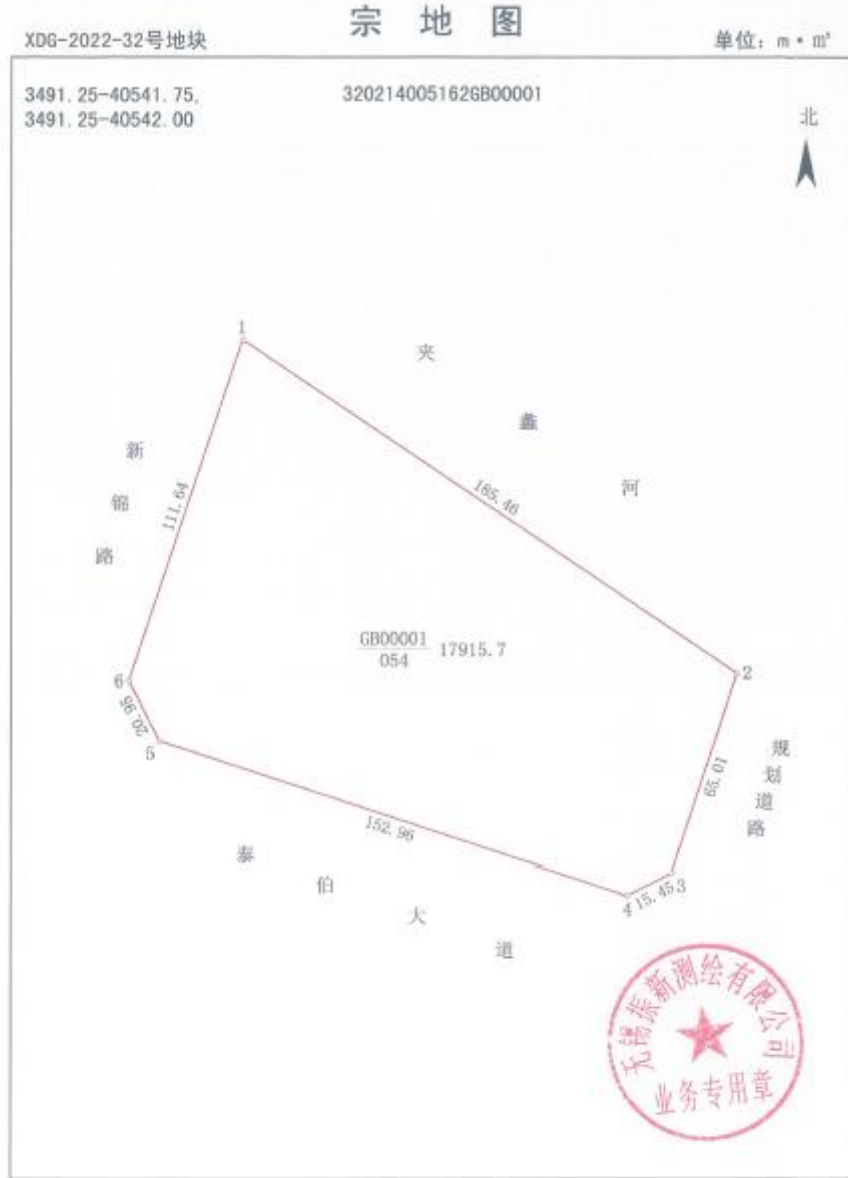
法定代表人(委托代理人)
(签字):

法定代表人(委托代理人)
(签字):

年 月 日

附件 1

出让宗地平面界址图



绘图员: 吴景宇

1:1500
审核员: 常鹏

2022年6月6日



电子监管号:

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

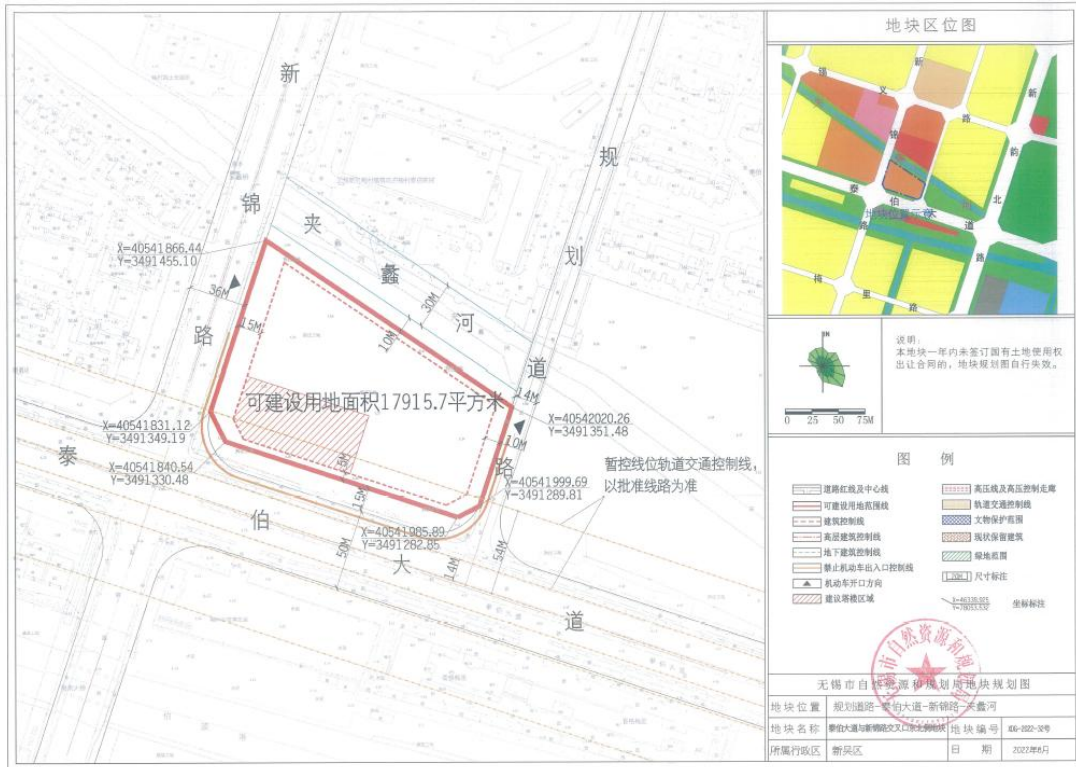
地块规划条件

地块名称	泰伯大道与新锡路交叉口东北侧地块				地块编号	X06-2022-32号				建设地点	新吴区泰伯大道与新锡路交叉口东北侧				总可建设用地面积	可建设用地面积约17915.7㎡			
规划用地性质	商业、办公用地（其中办公核定建筑面积占总核定建筑面积的比例不小于20%，且不大于21%）				建筑密度	≤40%				建筑设计 及环境协调	■ 整体以现代风格为主，其中低多层建筑融入中式元素，体现吴的特色风貌。				建筑色彩	■ 淡雅明快			
绿地率	≥20%				容积率	≤1.8					开放空间	■ 沿路、河绿化必须对外开放，不得设置封闭围墙； ■ 沿路应开放通透，不宜设置沿街店面用房。				其它			
公共绿地					总核定建筑面积	≤32248.20㎡				规划控制要素	■ 规划设计方案要符合《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规划要求。 ■ 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，由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控制线土地控制强化规划建设管理的通知》（锡政发〔2007〕388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、构筑物进行改建、扩建的建设工程外，不得进行其他建设活动。 ■ 地块所涉地下空间使用权设立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》、《江苏省城市规划管理技术规定》、《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〕88号）、《江苏省自然资源厅关于严格执行国有建设用地出让规定进一步加强监督管理工作的意见》（苏自然资党发〔2019〕94号）等法律法规和技术规范有关规定。 ■ 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。 ■ 地块实施范围内，涉及轨道交通及站点附属设施建设需占用绿化、地块内土地等情形，土地受让单位应无偿提供并积极配合。 ■ 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按照国家、省、市有关建筑节能、节水、节地、节材，以及绿色建筑的相关规定执行。 ■ 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》（国办发〔2015〕75号）、《关于推进海绵城市建设的实施意见》（苏政办发〔2015〕139号）等文件要求，满足在相关部门关于海绵城市建设的有关要求。 ■ 城市国有土地使用权出让、转让合同必须载明自然资源和规划局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，须经市自然资源和规划局批准。 ■ 地块规划文本及附图应盖有自然资源和规划局双方有效。 ■ 地块规划文本及附图一年内未签订国有土地使用权出让合同的，该地块规划文本及附图自行失效。 ■ 附 X06-2022-32 号地块规划图一份。								
用地范围	东至	西	南至	北	规划道路	泰伯大道	新锡路	夹鑫河	—										
用地范围	14M	50M	30M	—	围墙设置	无围墙	无围墙	无围墙	无围墙										
建筑层数	低多层、高层				低多层、高层	低多层、高层													
建筑层数	地上				10M	20M	15M	15M											
建筑层数	地下				10M	15M	10M	10M											
建筑限高	■ 满足机场净空、雷达站净空要求 ■ 塔楼区域建筑高度（≥40米）				■ 非塔楼区域建筑高度（≤24米）														
出入口限制	■ 沿新锡路、东侧规划道路可开设机动车出入口																		
机动车停车位	■ 办公按不少于1.2车位/100㎡建筑面积配置；商业（除酒店外）按不少于1.0车位/100㎡建筑面积配置；酒店按不少于0.8车位/100㎡建筑面积配置																		
非机动车停车位	■ 办公按不少于2.0个车位/100㎡建筑面积配置；商业按不少于3.0个车位/100㎡建筑面积配置																		
相邻房屋间距规定	■ 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。																		
规划控制要素	■ 地下空间用地面积：约17915.7㎡，应符合边界要求。地下空间建筑面积不计入地块容积率。在地震、市政条件满足要求的情况下，可开发深度控制在不大于4层，可用于地下车库、人防空间及配套用房等，具体由方案确定，地下空间与项目同步实施，同步规划核实和竣工验收。 ■ 办公、商业建筑（除酒店外）不得进行住宅套型的平面设计，应严格执行最小分割单元面积等设计要求。																		
配套设施	<input type="checkbox"/> 养老设施 <input type="checkbox"/> 物业管理设施 <input type="checkbox"/> 垃圾收集站				<input type="checkbox"/> 文化体育设施 <input type="checkbox"/> 商业服务设施 <input type="checkbox"/> 公厕														

说明：“■”为有要求的要素，“□”为不作要求。



无锡市自然资源和规划局 2022年6月



电子监管号：

无锡市新吴生态环境局

锡新环函〔2022〕32号

关于对泰伯大道与新锦路交叉口东北侧地块环保 意见的复函

无锡市自然资源和规划局新吴分局：

贵局《关于征求泰伯大道与新锦路交叉口东北侧地块环保意见的函》（锡新自然资规函（2021）126号）收悉。根据贵局提供的地块规划图、地块规划设计要点及要求，从生态环境角度，对泰伯大道与新锦路交叉口东北侧地块出让提出意见如下：

一、按照《土壤污染防治法》规定，用途变更为住宅、公共管理与公共服务用地的，变更前应当按照规定进行土壤污染状况调查。本地块拟用作商业、办公用地，该地块位于新吴区泰伯大道与新锦路交叉口东北侧，《泰伯大道与新锦路交叉口东北侧地块场地土壤污染状况调查报告》已通过评审并报我局备案。根据调查报告结论及评审意见，该地块土壤环境质量满足相应规划用地要求。

二、本地块拟用作商业、办公用地，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。本地块拟建涉及敏感

目标的，所在位置必须退出各企业卫生防护距离范围之外。

三、从生态环境角度，同意该地块作为商业、办公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。

无锡市新吴生态环境局
2022年6月13日



无锡市水利局文件

锡水行审函〔2021〕85号

关于泰伯大道与新锦路交叉口东北侧地块 水利意见的函

无锡市自然资源和规划局新吴分局：

你单位《关于征求泰伯大道与新锦路交叉口东北侧地块水利意见的函》（锡新自然资规函〔2021〕101号）收悉，按照《无锡市区水系专项规划（2018-2035）》，并征求新吴区水利局的意见，现将泰伯大道与新锦路交叉口东北侧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、地块北侧涉及现状河道夹蠡河。该河道规划断面标准：底高程吴淞 1.0 米，河底宽 10 米，河口宽度 30 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。

- 1 -

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》及其他法律、法规的相关要求，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：新吴区水利局

- 2 -

电子监管号：

无锡市市政和园林局函件

锡政园函〔2021〕121号

关于泰伯大道与新锦路交叉口东北侧地块 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新吴分局：

你单位《关于征求泰伯大道与新锦路交叉口东北侧地块绿化配套建设意见的函》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、泰伯大道与新锦路交叉口东北侧地块建设时，用地红线内的绿地率不低于20%，非用地范围现状绿化不得侵占。

二、根据属地街道意见，建议该地块沿夹蠡河、泰伯大道公共绿化带以及地块东侧公园绿地由属地街道在片区环境综合整治项目中实施，并与该地块同步实施、同步验收。

无锡市市政和园林局

2021年12月6日



电子监管号：

无锡市市政和园林局办公室

2021年12月13日印

发

无锡地铁集团有限公司

锡地铁函〔2021〕128号

关于泰伯大道与新锦路交叉口东北侧地块 出让地铁保护意见的函

无锡市自然资源和规划局新吴分局：

贵局《关于征求泰伯大道与新锦路交叉口东北侧地块轨道交通意见的函》收悉，经核对，现回复如下：

泰伯大道与新锦路交叉口东北侧地块（以下简称该地块）位于规划轨道线路的安全保护区内。

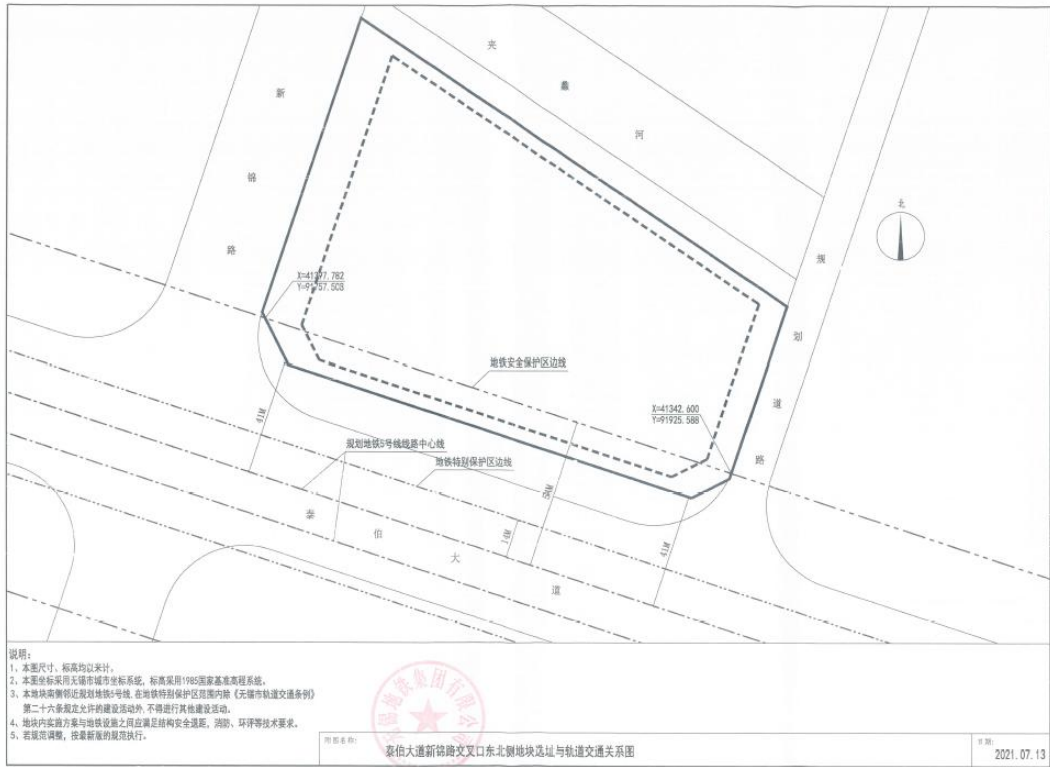
根据《无锡市轨道交通条例》关于安全保护区的管理规定，地块开发建设单位应当事先书面征求地铁集团的意见；地块内实施方案与地铁设施之间应满足结构安全退距、消防、环评等技术要求；地块开发建设单位应当分析、论证施工活动对轨道交通设施的影响，制定轨道交通设施安全保护区方案，并经地铁集团同意后，按照方案进行施工。

轨道交通规划线路处于前期研究阶段，存在调整可能，线路

最终实施方案以政府有关部门批复为准。

附件：新锦路—泰伯大道交叉口东北侧地块与轨道交通线路关系平面图





地块建设条件意见书

编号: 锡新建开意 2022-01

地块名称		泰伯大道与新锦路交叉口东北侧地块		地块编号	XDG-2022-32号	建设地点	新吴区泰伯大道与新锦路交叉口东北侧	
规划用地性质	商业、办公用地(其中办公核定建筑面积占总核定建筑面积的比例不小于20%,且不大于21%)		总可建设用地面积	可建设用地面积约17915.7㎡		容积率	≤1.8	
	用地范围	东至: 规划道路 南至: 泰伯大道 西至: 新锦路 北至: 夹墩河	建筑层高					
生态建设	建筑节能	■ 新建建筑围护结构节能措施和建筑节能标准必须符合现行相关规范及国家、省和市有关要求。		工业化建筑	■ “三改”应用按照省、市相关要求执行。			
	绿色建筑	■ 新建建筑必须全部按照现行《江苏省绿色建筑设计标准》(DB32/3962)和《绿色建筑评价标准》(GB/T50378)等二星级或以上绿色建筑标准设计建设,并按规定开展绿色建筑相关评价。		绿色施工	<ul style="list-style-type: none"> ■ 开工前,按照《无锡市新建建设工程文明施工标准化图集》设置大门、围挡、施工道路、冲洗平台等临时设施。施工过程中落实裸土覆盖、车辆冲洗等扬尘污染防治的各项要求。 ■ 严格执行《建筑工程施工扬尘防治标准》(DGJ32/J203-2016),确保“六不开工(审批手续不全不开工、围挡不合要求不开工、地面硬化不达标准不开工、冲洗排放设备不到位不开工、保洁人员不到位不开工、不签订《市容环境卫生责任书》不开工)”,执行“五个严禁”(施工现场严禁土方裸露、严禁带泥上路、严禁抛洒滴漏、严禁道路扬尘、严禁高空抛洒),做到“六个100%”(施工现场周边100%围挡、物料堆放100%覆盖、出入车辆100%冲洗、施工现场地面100%硬化、拆迁工地100%湿法作业、渣土车辆100%密闭运输)。 ■ 施工过程中做到节水、节能、节材,合理利用各类资源。 			
	可再生能源利用	■ 新建建筑可再生能源利用必须符合现行相关规范及国家、省和市有关要求。			其他规定	<ul style="list-style-type: none"> ■ 污水管材采用球墨铸铁管,污水出户管采用实壁PE管,雨水管主管采用PE管或钢筋混凝土管,不得采用塑料雨成品管或玻璃化粪池。雨水总排出口设置智慧初期雨水收集装置(智慧雨污分流井),污水总排出口到市政污水井的管段由市政污水管网运营单位实施接管。 ■ 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。 ■ 本意见书须盖住建局公章方有效。 ■ 自出具之日起一年内未签订国有土地使用权出让合同的,本意见书自行失效。 ■ 自土地出让协议签订起,如项目开发建设分期实施,项目的工业化建筑、绿色施工、建筑节能等相关指标按开工当年地方标准和国家规范作相应调整。 ■ 按照《无锡市地下空间建设实施细则》(锡规发〔2018〕1号)规定,应核总建筑面积的8%修建4层防空地下室。 ■ 严格执行《保障农民工工资支付条例》相关要求,建设单位按月足额支付农民工工资,每月将人工费用及时足额拨付至农民工工资专用账户。 		
	节能计量	■ 公共建筑按照《公共建筑节能设计标准》(GB50189)和《江苏省绿色建筑设计标准》(DB32/3962)标准要求设置用能计量系统,并接入无锡市建筑节能监测数据中心。						
成品责任								
海绵城市建设	<ul style="list-style-type: none"> ■ 按照《无锡系统化全域推进海绵城市建设示范城市实施方案优化》相关要求落实地块年径流总量控制率、SS(悬浮物)削减率、硬化地面中可渗透地面面积比例等要求。 ■ 地块建设应编制海绵城市建设专篇设计,专篇设计应按照《江苏省建设工程海绵城市设计审查要点(试行)》要求编制,并按照《无锡市海绵城市建设项目技术审查流程(试行)》(锡海建办〔2018〕37号)进行技术审查。项目完工后,按照《新吴区海绵城市建设工程竣工验收管理暂行办法》(锡新海建办〔2020〕1号)文中有关规定,建设单位应履行验收手续。 							

电子监管号:

附件 4

关于_____《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（出让方）

乙方：_____（受让方）

___年___月___日，甲、乙双方签订了编号为_____《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、教育设施配套费、垃圾转运设施代建资金等。

出让金是按照容积率 1.8 计算的。自合同签订之日起一年内，规划批准核定的各用途建设规模与原评估用途占比有变化的，均按成交时确定的分用途楼面地价合并计算后补缴土地出让金；超过一年的，按成交时确定的分用途楼面地价和用地单位申请时点评估的楼面地价择高补缴土地出让金。超过上限值 1.8 容积率部分，按市有关规定办理

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、乙方按出让合同约定支付国有建设用地使用权出让价款的，甲方必须按照出让合同约定，按时交付出让土地。由于甲方未按时提供出让土地而致使乙方对出让合同项下宗地占有延期的，每延期一日，甲方应当按未交付国有建设用地部分已支付的国有建设用地使用权出让金的1‰向乙方给付违约金。甲方延期交付土地超过60日的，经乙方催交后仍不能交付土地的，乙方有权解除未交付部分国有建设用地合同，甲方应当双倍返回未交付部分国有建设用地相应定金，并退还未交付部分土地已经支付国有建设用地使用权出让金的其他部分，乙方并可请求甲方赔偿因未交付部分土地违约造成的其他损失。违约金总额不得超过未交付部分国有建设用地使用权出让金总额的20%。

6、乙方须自持100%的商业、办公部分总核定建筑面积，自持部分在出让年限内不能分割抵押、销售与转让。

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。