



电子监管号：3304112019A00256

编号：3304112019A10011

中华人民共和国
国有建设用地划拨决定书

中华人民共和国国土资源部监制

根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国土地管理法实施条例》的规定，本宗国有建设用地业经依法批准，决定以划拨方式提供。

使用本宗建设用地的单位或个人，必须遵守本《国有建设用地划拨决定书》（以下简称决定书）的规定。

本决定书是依法以划拨方式设立国有建设用地使用权、使用国有建设用地和申请土地登记的凭证。

签发机关：嘉兴市自然资源和规划局秀洲分局

签发时间：2019年4月19日

摘 要

一、本宗地的批准机关和使用权人

批准机关：嘉兴市人民政府；

批准文号：嘉秀洲土字 G[2019]第 016 号；

划拨建设用地使用权人：嘉兴市麟湖新农村建设投资有限公司；

建设项目名称：油车港镇陈家坝村拆迁安置小区一期工程。

二、本宗地的用途：城镇住宅用地(保障房)。

三、宗地编号：2019-10。

四、本宗地坐落于油车港镇，东方路西侧、天星路北侧。

本宗地的平面界限为 /

其平面界限图详见附件 1。

本宗地的竖向界限以 / 为上界限，以 / 为下界限，高差为 / 米。其竖向界限图详见附件 2。

本宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下高程所在的水平面封闭形成的空间范围。

五、本宗地总面积大写叁万贰仟陆佰贰拾贰平方米（小写

32622 平方米)。其中划拨宗地面积为大写 叁万贰仟陆佰贰拾贰 平方米 (小写 32622 平方米)。

六、本宗地划拨价款为大写 壹仟伍佰陆拾伍点捌伍陆零 万元 (小写 1565.8560 万元)。

一般规定

七、本宗土地属国有建设用地。土地使用者拥有划拨建设用地使用权。宗地范围内的地下资源、埋藏物和市政公用设施均不属划拨范围。

八、划拨建设用地使用权经依法登记后受法律保护，任何单位和个人不得侵占。

九、划拨建设用地使用权人必须按照本决定书规定的用途和使用条件开发建设和使用土地。需改变土地用途的，必须持本决定书向市、县国土资源行政主管部门提出申请，报有批准权的人民政府批准。

十、本决定书项下的划拨建设用地使用权未经批准不得擅自转让、出租。需转让、出租的，划拨建设用地使用权人应当持本决定书等资料向市、县国土资源行政主管部门提出申请，报有批准权的人民政府批准。

十一、在本宗地使用过程中，政府保留对本宗地的规划调整权。划拨建设用地使用权人对本宗地范围内的建筑物、构筑物及其附属设施进行改建、翻建、重建的，必须符合政府调整后的规

划。

十二、政府为公共事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越本宗土地，划拨建设用地使用权人应当提供便利。

十三、国土资源行政主管部门有权对本宗土地的使用情况进行监督检查，划拨建设用地使用权人应当予以配合。

十四、有下列情形之一的，经原批准用地的人民政府批准，市、县人民政府可以收回土地使用权：

1. 为公共利益需要使用土地的；
2. 为实施城市规划进行旧城区改建，需要调整使用土地的；
3. 自批准的动工开发建设日期起，逾期两年未动工开发的；
4. 因用地单位撤销、迁移等原因，停止使用土地的。

特别规定

十五、本宗土地只限用于建设 油车港镇陈家坝村拆迁安置小区一期工程 项目。

划拨建设用地使用权人在宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施，应当符合土地使用标准的规定和市、县城市规划主管部门、项目建设主管部门确定的宗地规划、建设条件。宗地规划、建设条件详见附件三。其中：

主体建筑物性质 住宅建筑

附属建筑物性质 _____ / _____

总建筑面积 / 平方米;

建筑容积率不高于 2.20 不低于 1.80 ;

建筑限高 60 米 ;

建筑密度不高于 25% 不低于 / ;

绿地率不高于 / 不低于 30% ;

其他土地利用要求 / 。

十六、本宗地用于廉租住房和经济适用住房建设的,其宗地范围内的住房建筑总面积为大写 / 平方米(小写 / 平方米),住房总套数不少于 / 套。其中,单套建筑面积为 50 平方米以下的廉租住房 / 套,单套建筑面积为 / 平方米以下的 / 套。

用于廉租住房和经济适用住房建设的,不得改变土地用途。

十七、划拨建设用地使用权人应当承建下列公共设施,并在建成后移交给政府:

(/)

十八、本建设项目应于 2019 年 10 月 19 日之前开工建设,并于 2021 年 10 月 19 日之前竣工。不能按期开工建设的,应向市、县国土资源行政主管部门申请延期,但延期期限不得超过一年。未能按照规定日期或同意延建所另行规定日期开发建设、竣工的,每延期一日,应支付相当于本宗地划拨价款总额 0.2% 的违约金。

用于廉租住房和经济适用住房建设的，开发建设期限不得超过三年。

十九、项目竣工验收时，应按国家有关规定对本决定书规定的土地开发利用条件进行检查核验。没有国土资源行政主管部门的检查核验意见，或者检查核验不合格的，不得通过竣工验收。

受让人应履行工程建设项目地质资料汇交义务，可以直接向出让人汇交地质资料，也可以委托承担地质工作的单位汇交。

二十、划拨建设用地使用权人不按本决定书规定的开发建设期限进行建设，造成土地闲置的，依照有关规定处理。

二十一、划拨建设用地使用权人应当依法合理使用和保护土地。划拨建设用地使用权人在本宗土地上的一切活动，不得损害或者破坏周围环境或设施，使国家、集体或者个人利益遭受损失的，划拨建设用地使用权人应当予以赔偿。

二十二、划拨建设用地使用权人违反本决定书规定使用土地的，依法予以处理。

二十三、本决定书未尽事宜，市、县人民政府国土资源行政主管部门可依据土地管理法律、法规的有关规定另行规定，作为本决定书的附件。

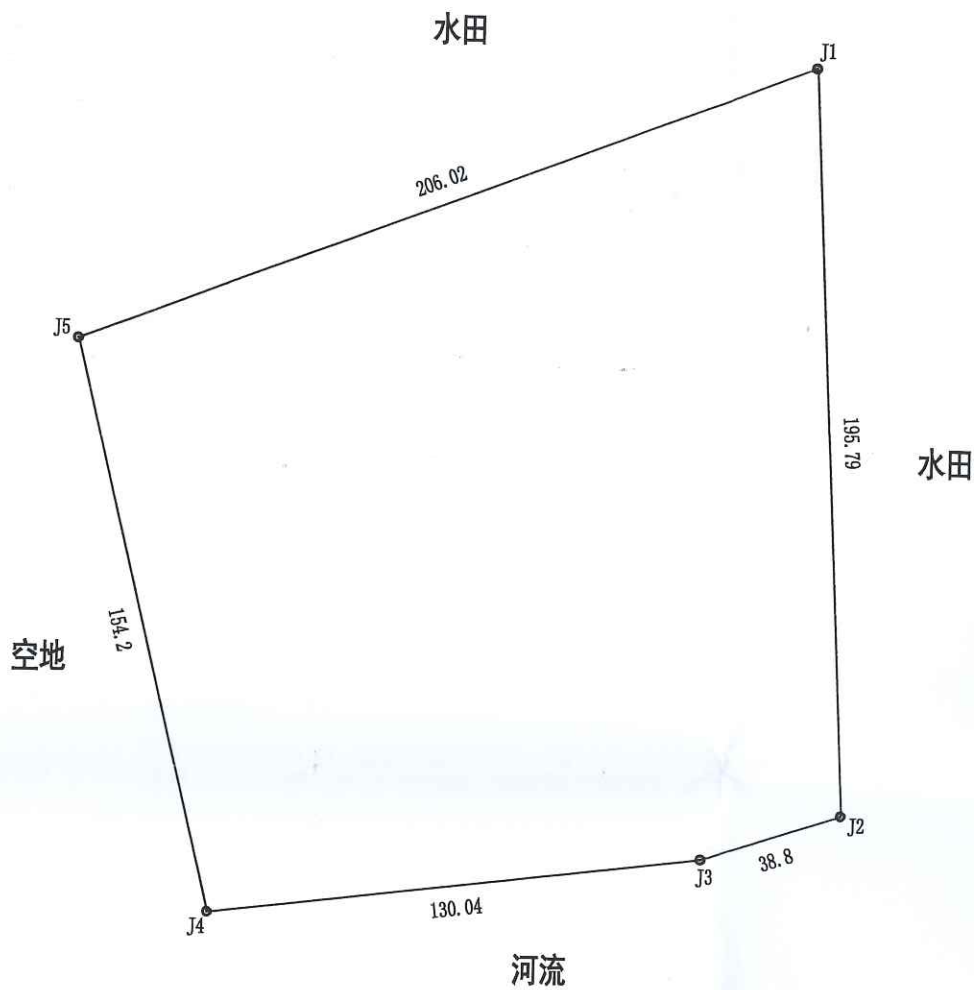
附 则

二十四、本决定书由市、县国土资源行政主管部门负责签发。

二十五、本决定书一式四份，划拨建设用地使用权人持二份，国土资源行政主管部门留存二份。

二十六、本决定书自签发之日起生效。

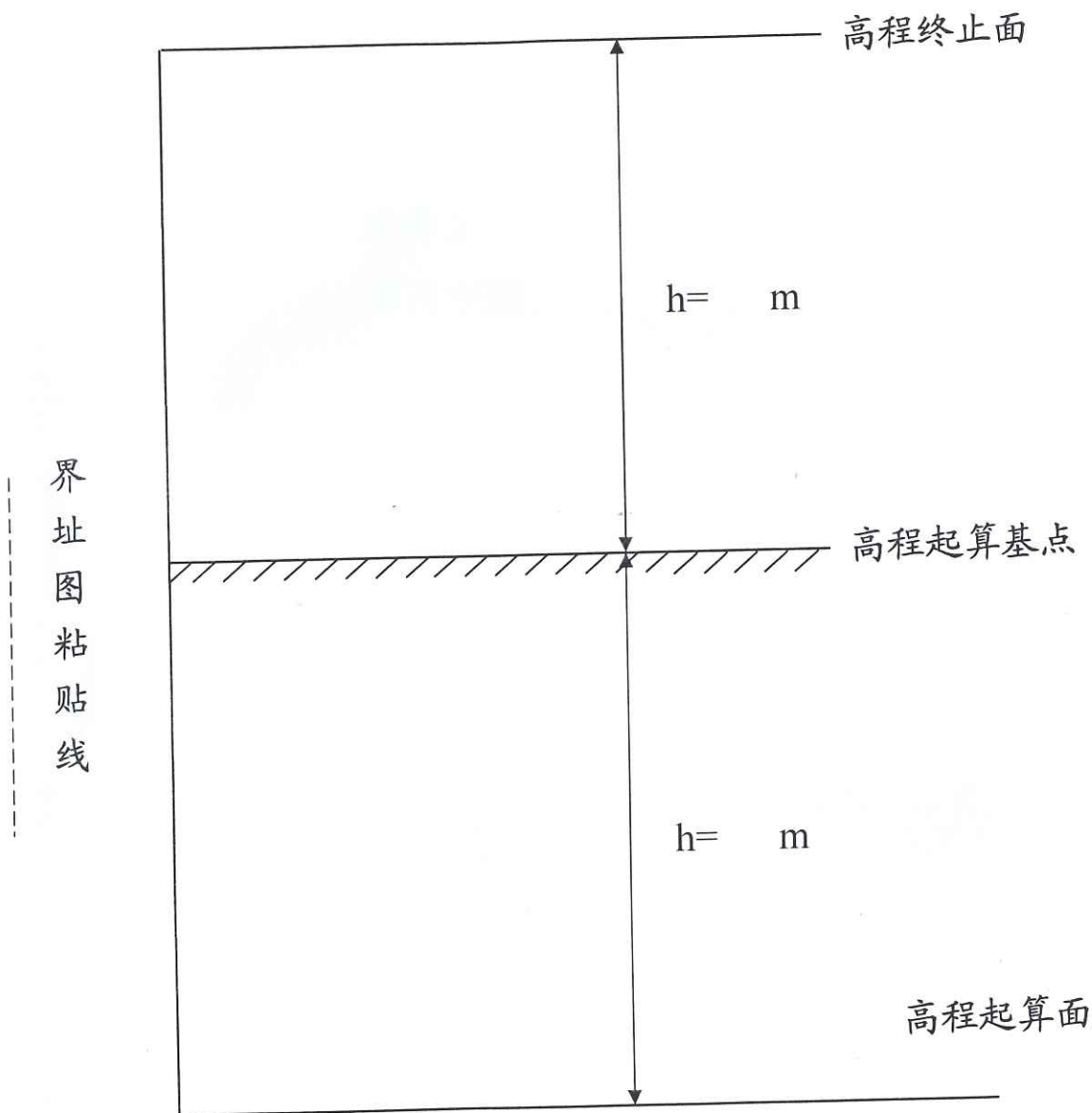
宗地图



单位:米

单位(个人)名称		油车港镇陈家坝安置小区一期工程(秀洲区油车港镇住宅用地)			地点	油车港镇
审定	陈建华	日期	2018年10月24日	面积	32622.0平方米	
绘图	戴旭明	校对	李岩	比例	1:2000	嘉兴市秀洲区土地勘测信息中心

划拨宗地竖向界限图



采用的高程系:

比例尺: 1:

附件 2:

嘉兴市秀洲区油车港镇人民政府-油车港镇陈家坝拆迁安置 小区一期工程地块规划条件

用地许可证编号: 地字第 330411201800083 号

一、地块概况

1. 用地范围: 油车港镇, 东方路西侧、天星路北侧 (详见规划选址平面位置图)
2. 用地面积: 32622 平方米 (以实测为准)

二、规划用地性质: 其他国有建设用地(二类居住用地)

三、技术经济指标

1. 建筑密度: 不大于 25%
2. 容积率: 1.8-2.2
3. 绿地率: 不小于 30%
4. 建筑限高: 24-60 米(居住建筑)

四、交通组织

1. 机动车出入口方向: 天星路
2. 停车配建要求:

机动车: 停车泊位配建应满足《嘉兴市城市规划管理技术规定》(修订)的相关要求。住宅按不少于 1.0 车位/100 平方米, 且不少于 1/户设置, 泊位均须相对集中, 要求以地下停车泊位为主, 地面停车位比例不得大于配建总泊位数的 20%; 住宅不得设置机械式停车位。

非机动车: 住宅按不少于 2.0 车位/100 平方米设置。

五、公共配建要求

1. 物业管理用房: 物业用房按《浙江省物业管理条例》配建。
2. 幼儿园: 配建 9 班幼儿园, 用地面积不小于 3310 平方米, 建

筑面积不小于 2565 平方米，应与首期建设的住宅区同步设计、同步建设、同步验收、同步交付使用，并在建成后无偿移交给镇人民政府，具体按省《住宅小区配套幼儿园建设管理办法》执行。

六、规划设计要求

1. 建筑物离界及建筑间距控制：建筑退让和建筑间距还应满足《嘉兴市城市规划管理技术规定》（修订）的相关要求。高层建筑间距应满足《嘉兴市城市规划管理技术规定》（修订）的相关要求，且提供日照影响分析报告。
2. 退让河道蓝线：沿河配建绿化带，并按规定设置绿道和休息设施，同时对公众开放。沿河围墙应设置成通透式，并按规定退让绿化带。
3. 建筑景观设计要求：地块内整体建筑风貌、建筑高度应与周边地块相协调，建筑风格宜采用现代风格，应注重东侧东方路建筑景观效果，建筑应以高层为主。重视无障碍设计，沿街建筑应注重细部设计和夜景照明设计。建筑立面应考虑店招、广告位设计，并结合雨篷统一布置，同时须对室外空调机位、太阳能进行统一隐蔽处理，沿街卷帘门采用通透式。
4. 室外地坪标高不得低于黄海高程 2.82 米，与周边道路平均标高高差应在±0.5 米以内。

七、其他专业部门的要求

1. 建设工程需符合环保、地震、人防、消防、节能等项的相关要求。
2. 与住宅建筑相连的商铺不得开设餐饮业、高噪声娱乐业等易对居民产生影响的项目。
3. 住宅阳台落水管必需单独设置、并与污水收集系统连通。

4. 新建住宅配建停车位，应 100%预留充电设施建设安装条件，鼓励同步建设新能源汽车充电桩。
5. 项目必须严格按《嘉兴市城镇污水集中处理管理办法》要求实施，建设单位应当与污水运营单位衔接，取得排水工程涉及的市政污水口管径、位置和标高等具体资料，形成排水工程设计专篇，并纳入项目建筑规划方案，详细说明地块内雨水、污水的收集排放体系，并提供相应专项评估报告作为项目验收备案依据。
6. 应保留古树及有保留价值的树木，如需移栽，应按规定办理有关手续。
7. 建筑应符合《嘉兴市绿色建筑专项规划（2017-2025 年）》
关于绿色建筑等级建设、装配式建筑和住宅全装修（仅住宅项目）等控制指标，接受建筑管理部门的监督。
8. 社区服务用房配建要求：社区工作服务用房（含居家养老）按照每百户不低于 50 平方米。社区公共服务用房应集中设置，一般应设置在社区中心或沿街位置，且以一、二层为主，不能将住宅配置为社区工作服务用房。
9. 体育健身设施配建要求：新建居住区和社区按室内人均建筑面积不低于 0.1 平方米或室外人均用地不低于 0.3 平方米标准配建群众健身相关设施，并与住宅区主体工程同步设计、同步施工、同步投入使用。
10. 海绵城市指标要求：结合《嘉兴市海绵城市实施意见》、《嘉兴市城市低影响开发规划设计导则》、《嘉兴市城市规划管理技术规定》（修订）等要求建设，并满足年径流总量控制在 85%以上，综合流量径流系数不大于 0.50，径流雨水综合处置率达 95%，雨水调蓄（回用）容积不小于 9m^3 。鼓励设置绿色屋面，

结合建筑布局、绿地布局、景观水体、广场、停车场等设置雨水调蓄设施，削减及延缓洪峰，实现雨水利用。具体按园林市政主管部门要求执行。

11. 本部分内容由各主管部门负责监督管理。

八、其他要求

1. 本规划条件是规划行政主管部门审批设计方案的依据。本规划条件自核发之日起，有效期为壹年。逾期未取得土地的，自行失效。
2. 业主单位须持本规划条件，委托甲级以上工程设计资质及业务范围的设计单位进行方案设计，绿化及环境设计须委托有相应专业设计单位进行设计。
3. 业主单位应在取得土地使用权 6 个月内及时提交规划设计方案（图纸、文本须统一装订成 A3 横幅软装规格，并提供电子文件），并应保证设计方案质量及方案修改进度，在取得土地 9 个月内通过方案审查。报城乡规划行政主管部门组织审核后，方可进入下一阶段设计。
4. 地块内工程建设应当避开永久性测量标志。确需拆迁或仗之火去使用效能的，业主单位应在工程建设前向测绘管理部门提出书面报告，并附与该测量标志有关的规划设计图纸，经批准，并支付测量标志拆建费用后方可施工。
5. 地块内现有的工程管线设施请与相关部门衔接，无法迁移的必须做好保护工作。
6. 建筑面积、容积率、建筑密度等主要技术指标计算规则按浙江省《建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规程》和《嘉兴市城市规划管理技术规定》（修订）执行。
7. 周边 50-100 米范围现状情况应在设计方案总平面图中真实反