

公 证 书

中华人民共和国浙江省杭州市湘湖公证处



电子监管号：3301812022B02402

杭州市萧山区国有建设用地使用权

出
让
合
同

杭州市规划和自然资源局萧山分局

合同编号: 3301092022A21603

国有建设用地使用权出让合同

本合同各方当事人:

出 让 人: 杭州市规划和自然资源局萧山分局

通讯地址: 杭州市萧山区育才北路 508 号

邮政编码: 311202

电 话: 0571-82723491

传 真: 0571-82727023

收款国库: 萧山金库

受 让 人: 重庆泽悦实业有限公司

社会信用代码(纳税人识别号): 91500000MA5XDW4K3L

通讯地址: 重庆市渝北区仙桃街道百果路 99 号

邮政编码: 401120

电 话: 13575588027

传 真: _____

开户银行: _____

账 号: _____

义务承受人: 杭州市萧山钱江世纪城市管理委员会

通讯地址: _____

邮政编码: _____

电 话: _____

传 真: _____

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（以下称为“本合同”）。

第二条 出让宗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金的缴纳

第四条 本合同项下出让宗地编号为萧政储出〔2022〕3号，宗地总面积大写贰万叁仟肆佰零肆平方米（小写23404平方米），其中出让宗地面积为大写壹万玖仟零柒拾叁平方米（小写19073平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于萧山区钱江世纪城。

本合同项下出让宗地的平面界址为（四至范围）东至仁孝路、南至扬帆路、西至盈丰路、北至仁义弄；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按规划和自然资源部门有关规定执行。

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 BJ1707-06 地块：住宅用地（R21），BJ1707-07 地块：服务设施用地（幼儿园 R22）。

第六条 出让人同意在 2023 年 5 月 23 日 前由义务承受人将出让宗地交付给受让人（受让人逾期不办理交地手续的，视为自动交地）。受让人同意，义务承受人在本合同项下交付宗地之义务，以受让人按照本合同约定付清本合同项下的国有建设用地使用权出让价款为前提。受让人未付清出让总价款的，义务承受人有权拒绝交付宗地。受让人应凭付款凭据办理宗地交付手续。

义务承受人同意在交付土地时该宗地应达以下土地条件：

场地平整达到：现状

周围基础设施达到：通电、通水、通路

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为 住宅 70、配套公建 40 年，按本合同第六条约定的交付土地之日起算。

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 壹拾伍亿伍仟柒佰贰拾陆万元整（小写 1557260000.00 元）。

受让人的购地资金来源应符合我国法律法规政策规定。受让人企业股东不得违规对其提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利等。购地资金不得直接或间接使用金融机构各类融资资金，购地资金不得使用房地产产业链上下游关联企业借款或预付款，购地资金不得使用其他自然人、法人、非法人组织的借款，购地资金不得使用参与竞买企业控制的非房地产企业融资等。受让人违反该条规定的，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。

第九条 受让人同意按照以下时间和金额分三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 柒亿柒仟捌佰陆拾叁万元整（小写 778630000 元），付款时间：2022 年 6 月 13 日之前（其中出让总款价的 20%作为定金，受让人已缴纳的挂牌竞买保证金可抵冲定金，定金抵冲本期出让价款）。

第二期 人民币大写 肆亿陆仟柒佰壹拾柒万捌仟元整（小写 467178000 元），付款时间：2022 年 11 月 13 日之前。

第三期 人民币大写 叁亿壹仟壹佰肆拾伍万贰仟元整（小写 311452000 元），付款时间：2023 年 5 月 13 日之前。

缴纳截止时间如遇法定节假日，缴纳截止时间相应顺延。

第十条 受让人应在按本合同约定付清本宗地出让总价款后，持本合同和出让总价款缴款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 土地开发与建设利用

第十一条 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，应符合规划和自然资源部门确定的出让宗地规划条件、建设条件须知（见附件 2）。其他土地利用要求：1. 需代建一处用地面积为 4331 平方米的幼儿园，按照《杭州市萧山区普通中小学、幼儿园建设基本标准（试行）》（萧教[2018]172 号）文件相关要求建成后无偿移交区教育部门；2. 允许（预）销售。

第十二条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在 2024 年 5 月 23 日之前开工，并在 2027 年 5 月 23 日之前竣工。开工日期以用地单

位依法取得施工许可证并进场施工之日起为准，竣工日期以用地单位依法取得建设项目（最后一期）规划竣工验收合格证之日为准。

受让人在项目开工、竣工前 15 日，应当向出让人书面申报开工、竣工时间，并填写《建设用地开工竣工申报表》。

受让人不能按前述约定日期开工，应提前 30 日向出让人提出延建申请，向出让人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。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。

第十三条 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。如因此影响受让宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体给予合理补偿。

第十四条 在出让期限内，受让人应当按照本合同约定的土地用途、建筑容积率利用土地，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，经依法批准，同意按照本条第（一）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，并按有关规定缴纳相关费用，办理土地变更登记。

经营性用地在出让期限内，经依法批准后，若提高建筑容积率增加建筑面积的，应按有关规定补交出让总价款。

第十五条 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，该宗地已有的合法建筑物不受影响，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，或者期限届满申请续期时，必须按届时有效的规划执行。

第十六条 对受让人依法取得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。

第十七条 根据《最高人民法院、国土资源部、建设部关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知》（法发[2004]5号），在办理本合同项下宗地土地出让及相关审批手续过程中，人民法院查封或预查封的裁定以及相应的协助执行通知书送达出让人的，土地出让及相关审批手续中止办理。

因协助执行人民法院裁定原因导致不能履行本合同的，出让人不承担违约责任。

第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押

第十八条 受让人缴纳全部国有建设用地使用权出让总价款，领取《中华人民共和国不动产权证书》，取得出让国有建设用地使用权后，有权依照本合同约定，将本合同项下国有建设用地使用权按整体或部分进行转让（包括出售、交换和赠与，以下同）、出租、抵押（受让人配建的公共租赁住房分摊部分土地使用权除外），但首次转

让剩余年期国有建设用地使用权时，应当符合经出让人认定的已经按本合同约定进行投资开发，且已完成开发投资总额的百分之二十五以上之条件。

第十九条 本宗地块所建商品住房毛坯销售均价不高于 42000 元/平方米，且毛坯销售最高单价不高于 46200 元/平方米。如实施装修销售的，装修价格不高于 4000 元/平方米。本条款由杭州市萧山区住房和城乡建设局监督实施。

第二十条 国有建设用地使用权的转让、出租及抵押，不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。受让方同意在本宗地开发建设期间，属于配建公共租赁住房所占有的土地面积不得抵押。

第二十一条 国有建设用地使用权依照本合同约定全部或部分转让（含司法拍卖）后，本合同和不动产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依照本合同约定出租后，本合同和不动产登记文件中载明的权利、义务仍由国有建设用地使用权人承担。

第二十二条 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、抵押合同及不动产权证，到规划和自然资源部门依法申请办理土地变更登记。

第五章 期限届满

第二十三条 本合同约定的使用年限届满，国有建设用地使用权人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及城市规划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，国有建设用地使用权人应当依法办理出让、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、租金等有偿使用费。

第二十四条 土地出让期限届满，国有建设用地使用权人申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，国有建设用地使用权人应当交回不动产权证，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收回。出让人和国有建设用地使用权人同意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、其他附着物的残余价值，给予国有建设用地使用权人相应补偿。

第二十五条 土地出让期限届满，国有建设用地使用权人没有申请续期的，国有建设用地使用权人应当交回不动产权证，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收回，国有建设用地使用权人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，出让人可要求国有建设用地使用权人移除或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

第六章 不可抗力

第二十六条 合同各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。

第二十七条 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其余各方，并在不可抗力发生后 15 日内，向其余各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

第二十八条 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。

第二十九条 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以补偿，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。

闲置土地的认定和处置依据国土资源部《闲置土地处置办法》相关规定执行。

第三十一条 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总价款 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总价款 0.5‰ 的违约金。

第三十二条 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。

第三十三条 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。

第三十四条 受让人按本合同约定支付国有建设用地使用权出让价款后，义务承受人必须按照本合同约定按时交付出让土地。由于义务承受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，义务承受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，土地使用年限自实际交付土地之日起算，开竣工时间相应顺延。义务承受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，义务承受人应当双倍返还定金，并由出让人退还已支付国有建设用地使用权出让价款的其余部分。

义务承受人为本合同项下宗地出让的实际利益获得者，同时也是交付宗地的责任承担人，因义务承受人原因导致该宗地未能在合同约定的期限内交付，相应的违约责任由义务承受人承担，与出让人无关。

第三十五条 义务承受人未能按期交付土地或交付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，受让人有权要求义务承受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。土地使用年限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

第三十六条 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。

第三十七条 因履行本合同发生争议，由争议三方协商解决，协商不成的，按本条第 (一) 款约定的方式解决：

(一) 依法向人民法院起诉；

(二) _____ / _____ 。

第九章 附 则

第三十八条 本合同项下宗地出让方案业经有权人民政府批准，自签订之日起生效。

第三十九条 本合同各方均保证本合同中所填写的名称、姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等信息内容的真实有效。出让方、义务承受人的信息内容如有变更，应以出让方发布的相关公告内容为准；受让方的信息内容如有变更，应于变更之日起 15 日内以书面形式告知其余各方，否则由此引起的无法及时告知的责任由受让方承担。

第四十条 本合同和附件均以中文书写为准。

第四十一条 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。

除非另有约定，本合同中的“以上”“以下”“以内”等均不包括本数在内。

第四十二条 土地招拍挂文件作为本合同的附件，系合同的组成部分，对各方当事人均有约束力。招拍挂文件与本合同不一致的，以

本合同约定为准。

第四十三条 本合同未尽事宜,可由合同各方约定后作为合同附件,与本合同具有同等法律效力。

第四十四条 本合同一式拾份,出让人执陆份,受让人执贰份,义务承受人执壹份,公证处执壹份,具有同等法律效力。

第四十五条 本合同于2022年5月13日在中华人民共和国浙江省杭州市萧山区签订。

出让人(章):



法定代表人(委托代理人)

(签字):

江明刚

受让人(章):



法定代表人(委托代理人)

(签字):

朱青松

义务承受人(章):



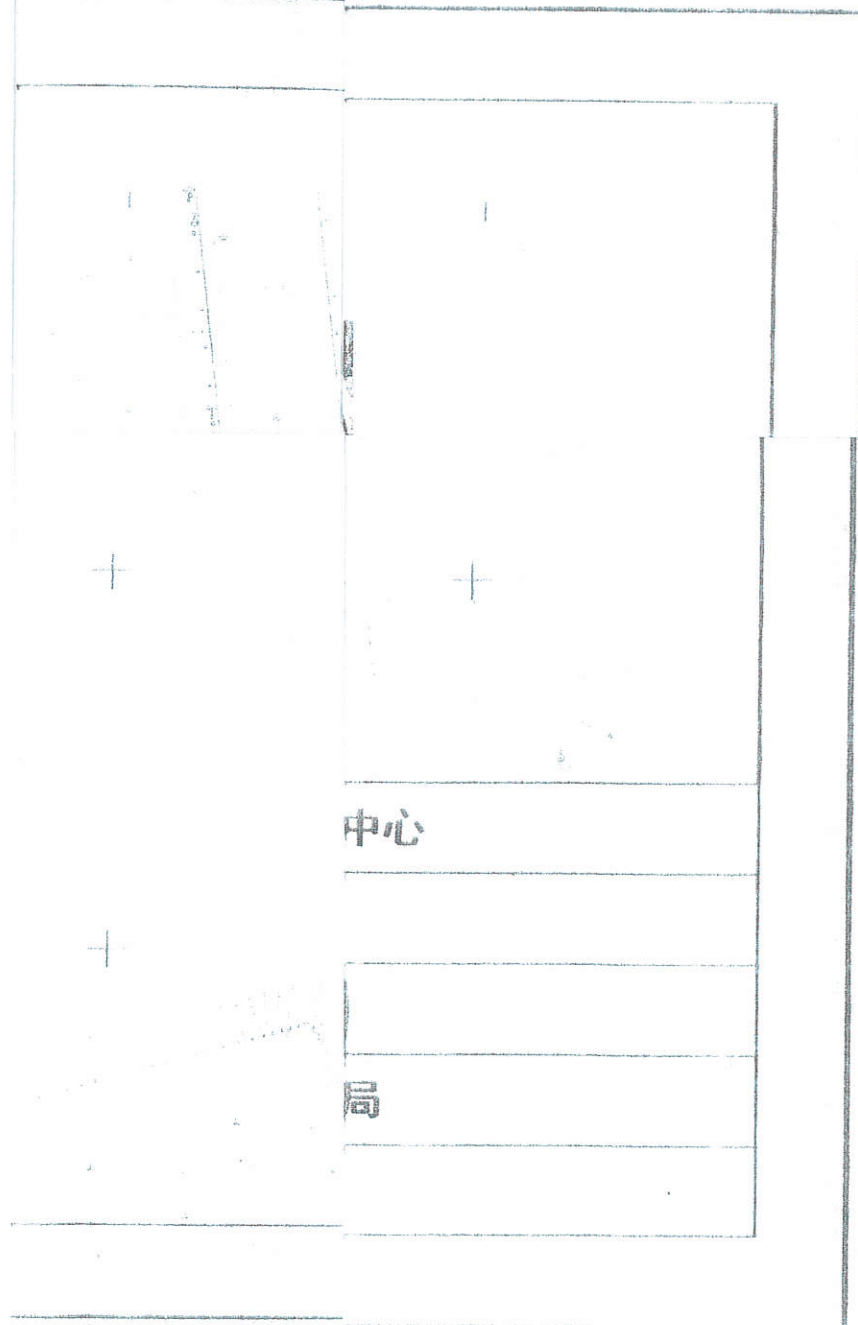
法定代表人(委托代理人)

(签字):

俞斌

附图

20804B	20904A
--------	--------





申请人:	杭州市萧山区土地储备中心
项目编号:	8202200557
项目受理号:	1120220067
核发机关:	杭州市规划和自然资源局
核发日期:	2022年3月4日



建设用地规划条件

(土地储备专用)

受理号: 1120220067

编号: 规字第330109202200012号

建设用地基本情况	<p>奥体博览中心单元B11707-06、07地块规划条件如下:</p> <p>一、用地范围</p> <p>地块位于杭州市奥体博览中心单元,规划总用地面积223404公顷,其中B11707-06地块建设用地面积912073.23㎡,B11707-07地块建设用地面积794331公顷(具体位置详见附图,具体面积以宗地为准)。</p> <p>二、用地性质</p> <p>B11707-06地块:住宅用地(R21),B11707-07地块:服务设施用地(幼几R22)。</p> <p>三、用地控制指标</p> <p>B11707-06地块:住宅用地,住宅建筑密度不大于22%,建筑高度不大于24米,容积率不大于1.5,绿地率不小于35%,建筑间距不小于80米。</p> <p>B11707-07地块:住宅用地,住宅建筑密度不大于20%,建筑高度不大于24米,容积率不大于1.5,绿地率不小于35%,建筑间距不小于80米。</p> <p>四、建设内容</p> <p>1. B11707-06地块建设内容为住宅及配套公建,配套公建面积不大于地上总建筑面积的10%,其中:住宅户数不少于1200户,建筑面积不少于15000平方米,其中公共租赁住房不少于3200平方米/套(含设置);B11707-07地块建设内容为住宅及配套公建,住宅户数不少于1500户,建筑面积不少于15000平方米,其中公共租赁住房不少于3200平方米/套(含设置);B11707-07地块住宅总建筑面积不少于4000平方米(设置一层),用房临侧临路临面的街道设置集中设置,临路、临河设置与沿街小学区的对外出入口(设置设置在沿街),并设置好水、电、气、热、有线电视、宽带网络等配套设施,以及车辆设计交付,具体建设标准按建设【2014】151号、6号文【2020】51号执行。</p> <p>2. 配套的物业服务用房按不小于16平方米/百户设置且不小于210平方米,户外运动场地不小于40平方米。</p> <p>3. 配套的无障碍设施、婴幼儿照护服务设施,不得设置在高层及以上。</p> <p>4. 公共租赁住房建设应符合《杭州市公共租赁住房管理办法》(杭政办发〔2015〕10号)的要求,公共租赁住房建设应符合《杭州市公共租赁住房建设管理实施细则》(杭政办发〔2015〕10号)的要求,公共租赁住房建设应符合《杭州市公共租赁住房建设管理实施细则》(杭政办发〔2015〕10号)的要求。</p> <p>5. 公共租赁住房建设应符合《杭州市公共租赁住房建设管理实施细则》(杭政办发〔2015〕10号)的要求,公共租赁住房建设应符合《杭州市公共租赁住房建设管理实施细则》(杭政办发〔2015〕10号)的要求。</p> <p>6. 其他要求:按照《杭州市公共租赁住房建设管理实施细则》(杭政办发〔2015〕10号)的要求,公共租赁住房建设应符合《杭州市公共租赁住房建设管理实施细则》(杭政办发〔2015〕10号)的要求。</p>
建设用地规划条件	<p>一、总体要求</p> <p>1. 项目应符合《杭州市城市规划设计管理条例》(试行)、《城市建设工程规划管理条例》等相关技术规范要求。</p> <p>2. 项目应符合《杭州市城市规划设计管理条例》(试行)的要求,并符合《杭州市城市规划设计管理条例》(试行)的要求,并符合《杭州市城市规划设计管理条例》(试行)的要求。</p> <p>3. 项目应符合《杭州市城市规划设计管理条例》(试行)的要求,并符合《杭州市城市规划设计管理条例》(试行)的要求,并符合《杭州市城市规划设计管理条例》(试行)的要求。</p> <p>4. 项目应符合《杭州市城市规划设计管理条例》(试行)的要求,并符合《杭州市城市规划设计管理条例》(试行)的要求,并符合《杭州市城市规划设计管理条例》(试行)的要求。</p> <p>5. 项目应符合《杭州市城市规划设计管理条例》(试行)的要求,并符合《杭州市城市规划设计管理条例》(试行)的要求,并符合《杭州市城市规划设计管理条例》(试行)的要求。</p> <p>6. 项目应符合《杭州市城市规划设计管理条例》(试行)的要求,并符合《杭州市城市规划设计管理条例》(试行)的要求,并符合《杭州市城市规划设计管理条例》(试行)的要求。</p> <p>7. 项目应符合《杭州市城市规划设计管理条例》(试行)的要求,并符合《杭州市城市规划设计管理条例》(试行)的要求,并符合《杭州市城市规划设计管理条例》(试行)的要求。</p>

建设用地规划条件

附图名称

备注

(7) 合理设置充电桩用房和开闭所,方案设计与供电公司对接,明确具体的设计要素。

(8) 除公共充电桩可独立布置以外,其他形式充电桩全部按照规划住宅配建形式布置(住宅配建充电桩公共充电桩在三层以下空间设置,或依附于住宅楼主体设置的三层以下空间按配建要求),

(9) 配建比例一致,建筑面积不小于17.5平方米,公厕的功能、色彩、材质等按区上管理部门确定的指导方案实施。

(10) 住宅层高不小于3米。

(11) 除配建设置充电桩单元外的高层住宅地面设置充电桩且架空层层高不小于4米,合理布置相应的居民活动、邻里交往空间和设施。

(12) 合理设置垃圾收集、转运设施。

(13) 结合建设设置5G基站。

(14) 应集中设置电动自行车充电场所。

2. B11707-07地块设置电动自行车充电场所,方案设计与交警部门对接,明确具体设计要素。

五、城市设计引导要求

1. 单体建筑造型简洁、明快,与周边环境协调统一。

2. 建筑退让应符合相关国家和省市有关规定。

3. 建筑退让应符合《杭州市城市规划设计管理条例》(试行)的要求,并符合《杭州市城市规划设计管理条例》(试行)的要求。

六、交通组织

1. B11707-06地块机动车出入口设置于南侧纬二路、北侧仁义巷,且B11707-07地块机动车出入口设置于北侧仁义巷。

2. 设置非机动车出入口设置于南侧纬二路、北侧仁义巷,且B11707-07地块非机动车出入口设置于北侧仁义巷。

七、其他

1. 项目应符合《杭州市城市规划设计管理条例》(试行)、《城市建设工程规划管理条例》等相关技术规范要求。

2. 项目应符合《杭州市城市规划设计管理条例》(试行)的要求,并符合《杭州市城市规划设计管理条例》(试行)的要求。

3. 项目应符合《杭州市城市规划设计管理条例》(试行)的要求,并符合《杭州市城市规划设计管理条例》(试行)的要求。

4. 项目应符合《杭州市城市规划设计管理条例》(试行)的要求,并符合《杭州市城市规划设计管理条例》(试行)的要求。

5. 项目应符合《杭州市城市规划设计管理条例》(试行)的要求,并符合《杭州市城市规划设计管理条例》(试行)的要求。

6. 项目应符合《杭州市城市规划设计管理条例》(试行)的要求,并符合《杭州市城市规划设计管理条例》(试行)的要求。

7. 项目应符合《杭州市城市规划设计管理条例》(试行)的要求,并符合《杭州市城市规划设计管理条例》(试行)的要求。

8. 项目应符合《杭州市城市规划设计管理条例》(试行)的要求,并符合《杭州市城市规划设计管理条例》(试行)的要求。

9. 项目应符合《杭州市城市规划设计管理条例》(试行)的要求,并符合《杭州市城市规划设计管理条例》(试行)的要求。

10. 项目应符合《杭州市城市规划设计管理条例》(试行)的要求,并符合《杭州市城市规划设计管理条例》(试行)的要求。

11. 项目应符合《杭州市城市规划设计管理条例》(试行)的要求,并符合《杭州市城市规划设计管理条例》(试行)的要求。

12. 项目应符合《杭州市城市规划设计管理条例》(试行)的要求,并符合《杭州市城市规划设计管理条例》(试行)的要求。

13. 项目应符合《杭州市城市规划设计管理条例》(试行)的要求,并符合《杭州市城市规划设计管理条例》(试行)的要求。

14. 项目应符合《杭州市城市规划设计管理条例》(试行)的要求,并符合《杭州市城市规划设计管理条例》(试行)的要求。

15. 项目应符合《杭州市城市规划设计管理条例》(试行)的要求,并符合《杭州市城市规划设计管理条例》(试行)的要求。

16. 项目应符合《杭州市城市规划设计管理条例》(试行)的要求,并符合《杭州市城市规划设计管理条例》(试行)的要求。

17. 项目应符合《杭州市城市规划设计管理条例》(试行)的要求,并符合《杭州市城市规划设计管理条例》(试行)的要求。

18. 项目应符合《杭州市城市规划设计管理条例》(试行)的要求,并符合《杭州市城市规划设计管理条例》(试行)的要求。

19. 项目应符合《杭州市城市规划设计管理条例》(试行)的要求,并符合《杭州市城市规划设计管理条例》(试行)的要求。

20. 项目应符合《杭州市城市规划设计管理条例》(试行)的要求,并符合《杭州市城市规划设计管理条例》(试行)的要求。

详见S20220055+的附图

原图
2022年02月10日
2022年02月10日 修改

杭州市奥体博览中心单元 BJ1707-06、07 地 块建设条件须知

根据市政府有关文件精神和其他相关职能部门管理要求,汇集其他部门的建设条件如下:

1、商品住宅建筑品质相关要求如下:

(1) 住宅墙体: 禁止使用薄抹灰外墙外保温系统; 住宅外墙及卫生间内墙面应采取墙面整体连续防水措施。

(2) 外立面用材: 建筑外立面材料应使用耐脏、耐老化、易清洗的高品质材料, 建筑底部(1-2层)应采用干挂石材或金属幕墙外饰面, 建筑上部鼓励采用金属幕墙、保温装饰一体化板或高性能建筑外墙涂料; 鼓励使用经绿色认证的绿色建材。

(3) 外墙门窗: 采用隔热金属型材多腔密封窗框中空玻璃窗, 并满足抗风压、气密、水密、保温隔热、隔声、采光、防雷、耐火各项性能。

(4) 地下室公共部位: 当住宅地下室功能为机动车库时, 住宅单元内所有电梯均应通达至本单元对应的每层地下车库; 地下车库地坪采用水泥类整体面层的, 其面层应采用混凝土固化剂、金刚砂等建筑材料, 不得使用低品质水泥砂浆面层。

(5) 无障碍环境: 当住宅地下室功能为机动车库时, 地下室电梯厅地面建筑标高宜与地下车库地面标高一致。当条件限制确有高差时, 高度不应大于 300mm, 且应用坡度不大于 1:12 的无障碍坡道连





接。

(6) 物业保修: 出让地块项目在后续商品房买卖合同中承诺延长保修期, 在《浙江省住宅物业保修金管理办法》规定的各分项保修期基础上, 整体各延长 2 年。

2、根据《杭州市海绵城市低影响开发建设项目管理暂行规定》落实海绵城市相关建设要求。根据《杭州市萧山区海绵城市建设实施方案》落实海绵相关建设要求, 本地块年径流总量控制率 $\geq 84\%$, SS 综合去除率 $\geq 68\%$, 综合雨量径流系数 ≤ 0.46 。(本条款由建设主管部门负责解释并监督实施)

3、根据《杭州市人民政府办公厅关于推进绿色建筑和建筑工业化发展的实施意见》(杭政办函[2017]119号), 该地块按照绿色建筑专项规划要求进行设计(本条款由建设主管部门负责解释并监督实施)。

4、该项目全部实施装配式建造。按浙江省《装配式建筑评价标准》要求, 居住建筑按单体建筑装配率不低于 50%, 公共建筑按单体建筑装配率不低于 60%。(此条款由建设行政主管部门负责解释并监督实施)

5、根据《杭州市城市建筑工程机动车停车位配建标准实施细则(2015年6月修订)》要求配建各类车位、充电桩或预留充电设施接口(本条款由交警及建设主管部门负责解释及监督实施)。

6、配套公共租赁住房配建面积及套型要求按现行政策执行(此



条款由住保房管部门负责解释并监督实施)。

7、公共文化活动设施及体育健身设施应符合《浙江省居民住宅区公共文化设施配套建设标准》(建规发[2018]349号)等规范要求(本条款由文化体育主管部门负责解释并监督实施)。

8、根据《关于加强人民防空规划融入城市规划建设的实施细则》落实人防设施建设相关要求, 住宅按其一次性规划新建或新增地面总建筑面积的 11%配建防空地下室; 其他民用建筑总建筑面积在 2000 平方米以上的, 按其一次性规划新建或新增总建筑面积的 8%配建防空地下室。防护等级确定以《新建防空地下室战时功能和防护等级确定表》为准(本条款由人防部门负责解释并监督实施)。

9、地块内如有古树名木应进行保护, 胸径 30 厘米以上的大树要保护, 确需迁移或砍伐须另办审批手续(本条款由园文部门负责解释并监督实施)。

10、土地调查发现现状为工业和仓储用地的, 应委托专业机构进行土壤分析。(本条款由生态环境主管部门负责解释并监督实施)

11、玻璃幕墙的设置应严格按照《杭州市建筑玻璃幕墙使用有关规定》执行(杭政办函[2007]146号)。

12、合理设置垃圾收集、转运设施, 建筑面积及设置要求按现行政策执行(本条款由城管部门负责解释并监督实施)。

13、合理设置变配电用房和开闭所, 方案设计前与供电公司对接, 明确具体的设计要求(本条款由电力部门负责解释并监督实施)。



14、结合建筑按相关规定设置 5G 基站（本条款由铁塔公司负责解释并监督实施）。

15、建设区域内的技术安全防范设施建设需符合区公安分局关于智慧安防小区建设相关标准。

16、建设前进行考古发掘，具体事宜与文保部门联系。

17、其他要求以相关行业标准为准，应符合住建（消防、人防、绿化）、城管、生态环境、卫健、交警、人防、公安、文物、民政、教育等各部门相关规定。



杭州市自然资源和规划局

2022年3月4日

公 证 书

(2022)浙杭湘证字第 3245 号

申请人:

出让人: 杭州市规划和自然资源局萧山分局

地址: 杭州市萧山区育才北路 508 号

负责人: 沈柏潮

受让人: 重庆泽悦实业有限公司

住所: 重庆市渝北区仙桃街道百果路 99 号

法定代表人: 田维龙

委托代理人: 杜青松, 男, 一九七五年六月二十五日出生, 公民身份号码: 142429197506255916

义务承受人: 杭州市萧山钱江世纪城市管理委员会

地址: 浙江省杭州市萧山区民和路 525 号三宏国际大厦

负责人: 来和平

委托代理人: 俞鲁晓, 男, 一九八二年六月十八日出生, 公民身份号码: 339005198206188911

公证事项: 国有建设用地使用权出让合同

上述申请人于二〇二二年五月十三日向本处申请办理前面的《杭州市萧山区国有建设用地使用权出让合同》公证。

经查, 上述各方当事人经协商一致订立了前面的《杭州市萧山区国有建设用地使用权出让合同》。各方当事人在订立该合同时均具有法律规定的民事权利能力和民事行为能力, 代理人具有相应的代理权。出让人依法通过浙江省土地

使用权网上交易系统以“网上挂牌出让”方式确定由受让人竞买取得萧政储出[2022]3号地块国有建设用地使用权。各方当事人签订的《杭州市萧山区国有建设用地使用权出让合同》的意思表示真实,合同中约定出让面积为19073平方米,国有建设用地使用权出让价款为人民币155726万元,土地使用年限、用途、出让土地的交付与出让金的缴纳、期限及违约责任等条款具体、明确。

依据上述事实,兹证明出让人杭州市规划和自然资源局萧山分局负责人沈柏潮与受让人重庆泽悦实业有限公司法定代表人田维龙的委托代理人杜青松及义务承受人杭州市萧山钱江世纪城市管理委员会负责人来和平的委托代理人俞鲁晓于二〇二二年五月十三日在杭州市萧山区,签订了前面的《杭州市萧山区国有建设用地使用权出让合同》。各方当事人的签约行为符合《中华人民共和国民法典》第一百四十三条的规定,合同内容符合《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》的规定,合同上各当事人的签名、印鉴均属实。

中华人民共和国浙江省杭州市湘湖公证处

公证员

俞鲁晓

二〇二二年五月十七日

