

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出让人：柳州市自然资源和规划局；

通讯地址：柳州市高新一路北一巷 7 号河东综合服务楼 6 楼；

邮政编码：545001；

电话：0772-2825279；传 真：0772-2821556；

收款单位名称：柳州市财政局代征代缴户；

开户银行：柳州银行办证厅支行；账号：70402015201110000148。

受让人：；邮政编码：；

通讯地址：；

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 2-04-13-076 号，宗地总面积为大写 贰万玖仟捌佰捌拾伍点叁捌平方米（小写 29885.38 平方米），实际出让宗地

面积为大写贰万玖仟捌佰捌拾伍点叁捌平方米（小写29885.38平方米），其中地块一 16013.79 平方米，地块二 13871.59 平方米。

本合同项下的出让宗地坐落于双冲大桥北端东侧白露大道南侧。

本合同项下出让宗地的平面界址为详见附件 1 坐标；出让宗地的平面界址图见附件 1。

本合同项下出让宗地的地块一：建筑高度不大于 40m，竖向界限以“场地标高+40m”为上界限，以“场地标高-15m”为下界限，高差为 55m；

地块二：建筑高度不大于 80m，竖向界限以“场地标高+80m”为上界限，以“场地标高-15m”为下界限，高差为 95m。详见附件 2。

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地块一：城镇住宅用地、局部商业用地；地块二：城镇住宅用地、局部商业用地。

第六条 出让人同意出让土地于 2022 年 4 月 30 日 之前交付给受让人。出让人同意在交付土地时该宗地周边环境应达到本条第（二）项规定的土地条件：

（一）场地平整达到_____ \ _____；
周围基础设施达到_____ \ _____；

（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的城镇住宅用地 70 年，商业用地 40 年，按双方签订土地交接单实际交付土地之日起算。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万元整（小写¥_____元），每平方米人民币大写_____（小写¥_____元）。

上述宗地内的树木、绿化及原有管线（包括电力线及设施、通讯、自来水、排水、燃气等）、人防设施、基础设施的改造和迁移由受让人负责实施，并承担一切费用。

第九条 本合同项下宗地的竞买保证金为人民币大写叁仟伍佰壹拾万元整（小写¥35100000.00元），其中，包括人民币大写_____万元整（小写¥_____元）的定金。受让人支付的竞买保证金大写叁仟伍佰壹拾万元整（小写¥35100000.00元）在成交后自动转为土地出让价款。

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

（一）本合同签订之日起一个月内，一次性付清国有建设用地使用权出让价款，即____年____月____日之前；

（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____（小写¥____元），付款时间：____年____月____日之前；

第二期 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起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 土地开发与建设利用

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人民币大写________（小写¥________元），投资强度不低于每公顷人民币大写________（小写¥________万元）。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、设备投资等。

（二）本合同项下宗地用于非工业项目建设，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，不含土地出让价款。

第十三条 受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其配套附属设施的，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3）。其中：

主体建筑物性质为：地块一：城镇住宅、局部商业；地块二：城镇住宅、局部商业；

建筑容积率：地块一：不大于2.0且不小于1.5；地块二：不大于3.0且不

小于 1.5;

建筑密度：地块一：不大于 25%且不小于 15%；地块二：不大于 25%且不小于 15%；

绿地率应达到：地块一：应达到 30%；地块二：应达到 30%；

建筑限高：地块一：建筑高度不大于 40 米；地块二：建筑高度不大于 80 米；

其他土地开发利用要求：地块内项目应按相关规定执行绿色建筑标准。

第十四条 受让人同意本合同项下宗地按以下要求建设：

(一) _____；

(二) _____。

第十五条 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第 项规定执行：

(一) 本合同项下宗地用于工业项目建设，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 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. _____。

第十六条 受让人同意在本合同项下宗地范围内须先行修建下列工程配套项目或公用设施：地块一、地块二均需配建：1、社区综合服务设施，建成后无偿移交给所在地城区人民政府，权属归所在地城区人民政府所有；2、社

区居家养老服务用房，建成后无偿移交给所在地城区人民政府，权属归所在地人民政府所有；3、婴幼儿照护服务用房，建成后无偿移交给所在地城区人民政府，权属归所在地人民政府所有。具体建设要求以规划设计条件为准。

第十七条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在 2023 年 4 月 30 日之前开工建设，在 2026 年 4 月 30 日之前竣工。开工日期以受让人依法取得施工许可证并进场施工之日为准。竣工日期以受让人依法取得建设项目规划竣工验收合格证之日为准。

受让人须在项目开工及竣工后 15 日内向所在城区自然资源行政主管部门申报备案，并提供项目施工许可证及竣工验收相关资料（复印件）。受让人不执行上述申报制度的，出让人有权停办该宗地相关业务，可向社会公示并限制受让人一年内不得参加土地购置活动。

受让人不能按期开工，应提前 30 日向出让人提出书面延建申请，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。

第十八条 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。

第十九条 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。

第二十条 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，或者期限届满申请续期时，必须按届时有效的规划执行。

第二十一条 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

第二十二条 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，领取不动产权证后，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）按照本合同第十二条第一款的约定，已完成固定资产投资并投入使用。

第二十三条 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。

第二十四条 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。

第二十五条 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，到自然资源和规划部门申请办理土地变更登记。

第五章 期限届满

第二十六条 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。

第二十七条 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不动产权证，并依照规定办理注销登记，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。

第二十八条 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不动产权证，并依照规定办理注销登记，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

第二十九条 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。

第三十条 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

第三十一条 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 6 个月，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。

第三十二条 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。

第三十三条 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。

第三十四条 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 1‰ 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 1‰ 的违约金。

第三十五条 项目固定资产总投资、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。

第三十六条 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。

第三十七条 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 1‰ 的违约金,并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

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 (二) 项约定的方式解决:

(一) 提交 _____ 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柳州市人民政府批准，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 20 页，以中文书写为准，合同附件与本合同具有同等法律效力。

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 本合同一式贰份，出让人、受让人各执壹份，具有同等法律效力。

出让人（章）：

受让人（章）：

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：
（签字或盖章）

委托代理人：
（签字）

经办人：

二〇二一年 月 日

附件 1:

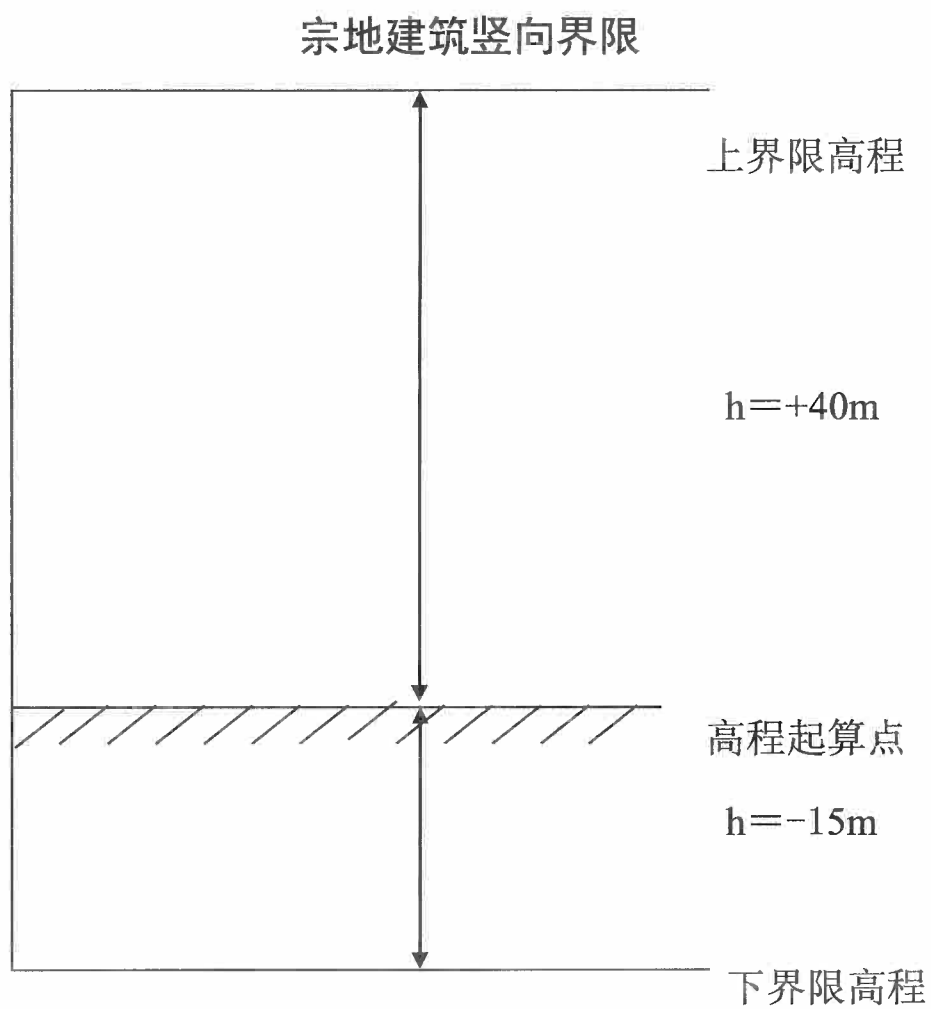
出 让 宗 地 平 面 界 址 图



比例尺: 1: 1000

附件 2:

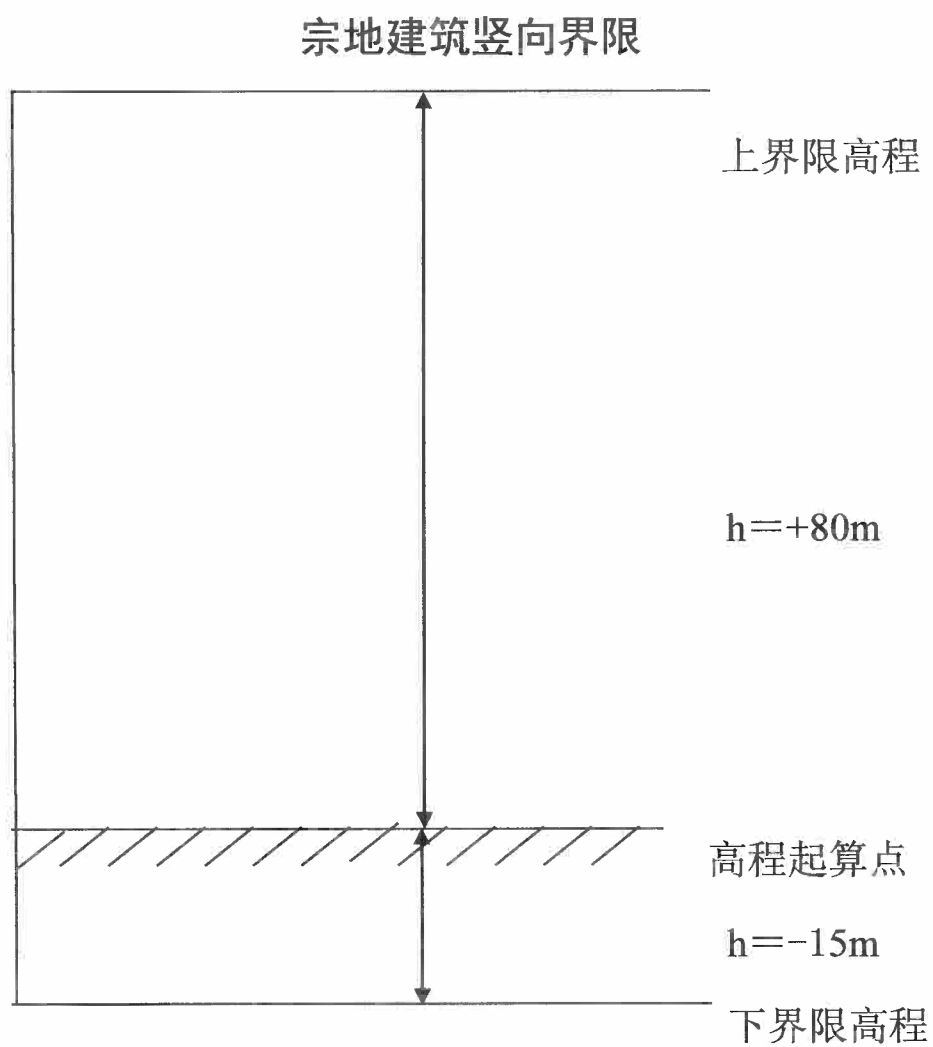
地块一:



采用的高程系: 1985 年国家高程系

比例尺: 1: 1000

地块二：



采用的高程系： 1985 年国家高程系

比例尺： 1： 1000

附件 3:

出让宗地规划条件

P (2021) 70 号地块

一、规划建设净用地总面积为 29885.38m^2 (合 44.83 亩), 其中地块一净用地面积为 16013.79m^2 (合 24.02 亩), 地块二净用地面积为 13871.59m^2 (合 20.81 亩)。

二、各地块规划控制要求如下:

(一) 地块一

1.规划建设净用地面积为 16013.79m^2 (合 24.02 亩)。

2.地块规划使用性质: 城镇住宅、局部商业用地。

3.地块相应控制指标: 地块控制容积率不大于 2.0 且不小于 1.5, 建筑密度不大于 25% 且不小于 15%, 绿地率应达到 30%。(注: ①容积率、建筑密度、绿地率等指标均以建设净用地面积为基数计算, 建筑密度计算中建筑基底的面积应包括架空层投影面积, 高层建筑投影密度不大于 18% 且不小于 10%; ②建筑高度不大于 40m, 竖向界限以“场地标高+40m”为上界限, 以“场地标高-15m”为下界限, 高差为 55m, 场地标高参照用地周边城市道路规划标高进行设计, 采用 2000-1.5 国家大地坐标系、1985 国家高程基准, 建筑控制高度按建筑檐口高度计算。)

4.城市设计要求

(1) 该地块为城市重要景观界面, 应根据《柳州市北雀路西片控制性详细规划》的要求, 着重处理好建筑空间布局及外立面景观效果, 建筑外立面方案应提供不少于三个的多方案比选, 并附夜景灯光设计。

(2) 建筑形式、风格应采用现代建筑形式, 建筑色彩按《柳州市色彩规划》设计, 以低艳度、中高明度黄棕色系为基础色, 并应与周边环境特别是滨水景观相协调。

(3) 多层建筑及高层建筑裙楼退东面城市规划道路红线不少于 6m, 退地块东北侧规划道路交叉口红线不少于 15m; 高层建筑主楼

退东面城市规划道路红线不少于 9m，退地块东北侧规划道路交叉口红线不少于 20m；建筑退地块北面用地边界线不少于 10m。

(4) 在地块建设净用地红线范围内东北侧与城市规划道路交叉口相交处设置开敞空间或集中绿地，该区域面积应不少于 200m²，且应做好景观设计，宜设置园林景观小品。如按集中绿地设置，应种植连续的灌木，间种乔木，不应只种植地被植物，同时应注意所种植的植物在机动车进出口视距三角形范围内不应遮挡行车视线。

(5) 沿城市道路宜留出不少于 50%的通透面，沿一侧城市道路建筑展开面不宜超过 60m。

(6) 如考虑在建筑外立面设置户外大型广告或标志、标牌，应在建筑设计阶段与建筑外立面一并设计并报审批，建筑建成后不另行审批设置广告牌。

5. 配套要求

(1) 按人防要求配设人防设施。

(2) 物业管理用房（包括物业办公用房和业主委员会用房，建筑面积不少于总建筑面积的 2%且不少于 100m²，业主委员会用房占物业服务用房比例不超过 20%且面积不低于 20 m²）、配电间。

(3) 社区综合服务设施（包括社区组织工作用房和居民公益性服务设施，建筑面积按每 100 户住户不少于 30m²配建，如居住小区规划居住户数达到 1500 户以上的按不低于 500 m²标准集中规划建设；应设置于地上建筑一层，并可对外使用且应方便群众出入办事，建成后无偿移交给柳北区政府，权属归柳北区政府所有）。

(4) 青少年、老年活动中心用房（建筑面积各不少于 200m²）。

(5) 社区居家养老服务用房（如新建居住区住户少于 1000 户按不少于 300 m²设置，大于 1000 户按照每增加 500 户增设 100 m²建筑面积；应设置于地上建筑一层，建成后无偿移交给柳北区政府，权属归柳北区政府所有）。

(6) 婴幼儿照护服务用房（建筑面积按每 100 户住户不少于 20m²配建，须按照婴幼儿照护服务设施建设标准与住宅小区同步规

划、同步设计、同步建设、同步验收、同步交付使用；建成后无偿移交给柳北区政府，权属归柳北区政府所有）。

(7) 居民健身场所（按室内人均建筑面积不低于 0.1 m^2 或室外人均用地不低于 0.3 m^2 配设，并与住宅区主体工程同步设计、同步施工、同步投入使用。居民健身场所可结合绿地临路设置，内设球类运动场地及其它健身运动设施，并采取相应的隔音措施避免对居民生活环境造成干扰，其面积不计入绿地率）。

(8) 用地内商业用房面积占计容总建筑面积比例为 $5\%\sim 10\%$ 。

(9) 城镇住宅和商业配套停车位按就近原则分别独立设置，城镇住宅配套机动车停车位按 1.5 车位/户配建[其中基本配设数量为 1.0 车位/户标准停车位，剩余 0.5 车位/户指标可按新能源小型停车位尺寸 ($4.3\text{m}\times 2.2\text{m}$) 设置]，配套非机动车位不少于 2.0 车位/户；商业服务用房部分机动车停车位不少于 1.2 车位/ 100m^2 建筑面积，非机动车停车位不少于 8.0 车位/ 100m^2 建筑面积（若安排旅馆类用房开发建设，旅馆用房配套机动车停车位不少于 0.6 车位/客房，非机动车停车位不少于 2.0 车位/客房）。

（注：配套停车位中机动车停车位按当量小汽车停车位计算，地面停车位不少于 25m^2 /车位，地下停车位不少于 30m^2 /车位；非机动车位用地面积计算按地面停车位不少于 1.2m^2 /车位，地下停车位不少于 1.5m^2 /车位。）

(10) 城镇住宅配套停车位应 100% 建设充电设施或预留建设安装条件；商业配套停车位建设充电设施或预留建设安装条件的车位比例不低于 20% 。

6. 交通出入口方向：机动车出入口位于东面城市规划道路，距道路交叉口不小于 50m 、宽度不大于 7m 。

(二) 地块二

1. 规划建设净用地面积为 13871.59m^2 （合 20.81 亩）。

2. 地块规划使用性质：城镇住宅、局部商业用地。

3. 地块相应控制指标：地块控制容积率不大于 3.0 且不小于 1.5 ，

建筑密度不大于 25%且不小于 15%，绿地率应达到 30%。（注：①容积率、建筑密度、绿地率等指标均以建设净用地面积为基数计算，建筑密度计算中建筑基底的面积应包括架空层投影面积，高层建筑投影密度不大于 18%且不小于 10%；②建筑高度不大于 80m，竖向界限以“场地标高+80m”为上界限，以“场地标高-15m”为下界限，高差为 95m，场地标高参照用地周边城市道路规划标高进行设计，采用 2000-1.5 国家大地坐标系、1985 国家高程基准，建筑控制高度按建筑檐口高度计算。）

4.城市设计要求

（1）该地块为城市重要景观界面，应根据《柳州市北雀路西片控制性详细规划》的要求，着重处理好建筑空间布局及外立面景观效果，建筑外立面方案应提供不少于三个的多方案比选，并附夜景灯光设计。

（2）建筑形式、风格应采用现代建筑形式，建筑色彩按《柳州市色彩规划》设计，以低艳度、中高明度黄棕色系为基础色，应与周边环境特别是滨水景观相协调。

（3）多层建筑及高层建筑裙楼退西面城市规划道路红线不少于 6m，退地块西北侧规划道路交叉口红线不少于 15m；高层建筑主楼退西面城市规划道路红线不少于 12m，退地块西北侧规划道路交叉口红线不少于 20m；建筑退地块北面用地边界线不少于 10m。

（4）在地块建设净用地红线范围内西北侧与城市规划道路交叉口相交处设置开敞空间或集中绿地，该区域面积不少于 200m²，且应做好景观设计，宜设置园林景观小品。如按集中绿地设置，应种植连续的灌木，间种乔木，不应只种植地被植物，同时应注意所种植的植物在机动车进出口视距三角形范围内不应遮挡行车视线。

（5）沿城市道路宜留出不少于 50%的通透面，沿一侧城市道路建筑展开面不宜超过 60m。

（6）地块内高层建筑高度宜错落有致，以营造丰富的城市天际线景观效果。

(7) 如考虑在建筑外立面设置户外大型广告或标志、标牌，应在建筑设计阶段与建筑外立面一并设计并报审批，建筑建成后不另行审批设置广告牌。

5. 配套要求

(1) 按人防要求配设人防设施。

(2) 物业管理用房（包括物业办公用房和业主委员会用房，建筑面积不少于总建筑面积的 2%且不少于 100m²，业主委员会用房占物业服务用房比例不超过 20%且面积不低于 20 m²）、配电间。

(3) 社区综合服务设施（包括社区组织工作用房和居民公益性服务设施，建筑面积按每 100 户住户不少于 30m²配建，如居住小区规划居住户数达到 1500 户以上的按不低于 500 m²标准集中规划建设；应设置于地上建筑一层，并可对外使用且应方便群众出入办事，建成后无偿移交给柳北区政府，权属归柳北区政府所有）。

(4) 青少年、老年活动中心用房（建筑面积各不少于 200m²）。

(5) 社区居家养老服务用房（如新建居住区住户少于 1000 户按不少于 300 m²设置，大于 1000 户按照每增加 500 户增设 100 m²建筑面积；应设置于地上建筑一层，建成后无偿移交给柳北区政府，权属归柳北区政府所有）。

(6) 婴幼儿照护服务用房（建筑面积按每 100 户住户不少于 20m²配建，须按照婴幼儿照护服务设施建设标准与住宅小区同步规划、同步设计、同步建设、同步验收、同步交付使用；建成后无偿移交给柳北区政府，权属归柳北区政府所有）。

(7) 居民健身场所（按室内人均建筑面积不低于 0.1 m²或室外人均用地不低于 0.3 m²配设，并与住宅区主体工程同步设计、同步施工、同步投入使用。居民健身场所可结合绿地临路设置，内设球类运动场地及其它健身运动设施，并采取相应的隔音措施避免对居民生活环境造成干扰，其面积不计入绿地率）。

(8) 用地内商业用房面积占计容总建筑面积比例为 5%~10%。

(9) 城镇住宅和商业配套停车位按就近原则分别独立设置，城

镇住宅配套机动车停车位按 1.5 车位/户配建[其中基本配设数量为 1.0 车位/户标准停车位, 剩余 0.5 车位/户指标可按新能源小型停车位尺寸 (4.3m×2.2m) 设置], 配套非机动车位不少于 2.0 车位/户; 商业服务用房部分机动车停车位不少于 1.2 车位/100m²建筑面积, 非机动车停车位不少于 8.0 车位/100m²建筑面积 (若安排旅馆类用房开发建设, 旅馆用房配套机动车停车位不少于 0.6 车位/客房, 非机动车停车位不少于 2.0 车位/客房)。

(注: 配套停车位中机动车停车位按当量小汽车停车位计算, 地面停车位不少于 25m²/车位, 地下停车位不少于 30m²/车位; 非机动车位用地面积计算按地面停车位不少于 1.2m²/车位, 地下停车位不少于 1.5m²/车位。)

(10) 城镇住宅配套停车位应 100%建设充电设施或预留建设安装条件; 商业配套停车位建设充电设施或预留建设安装条件的车位比例不低于 20%。

6. 交通出入口方向: 机动车出入口位于西面城市规划道路, 距道路交叉口不小于 50m, 宽度不大于 7m。

三、建筑退规划用地边界距离及建筑间距: 按《柳州市城乡规划建设管理技术规定》(新区标准) 执行, 并满足消防、抗震、环保等要求, 且与地界周边现有建筑间距应满足有关日照、采光要求。

四、其它

(一) 经计算, 上述两个地块的控制综合容积率不大于 2.464 且不小于 1.500, 总建筑密度不大于 25.0%且不小于 15.0%, 绿地率应达到 30.0%。各地块具体的规划设计还应按相应控制指标安排。

(二) 各地块不得设置多、低层住宅建筑。

(三) 各地块内的社区综合服务设施、社区居家养老服务用房、婴幼儿照护服务用房等公共配套服务设施须先行建设, 且在满足规划建设指标的前提下, 可结合各地块实际情况统一合理布局、设置; 各地块内要求配套的公共服务设施 (包括社区综合服务设施、社区居家养老服务用房、婴幼儿照护服务用房、物业管理用房、青少年

和老年活动中心等）在规定的规模不减少且便利出入的基础上，可考虑相对集中在一栋独立建筑内设置，其建筑楼层安排可作适当协调。

（四）处理好基地内竖向和场地设计，注意与周边城市道路系统的衔接，并与周边用地相协调。

（五）项目配套排水系统管线应与项目规划总平面图、施工图同步设计，同时报批；项目配套的变压器、环网柜等供电设施须设置于建筑内，不得露天设置，禁止临城市道路设置；给排水、燃气、电力等基础设施管线应以地下管、沟形式接入城市市政管线系统。

（六）该项目建设涉及消防、人防、环保、地质、抗震、水利、文物保护等相关方面内容的，应按相关行政主管部门要求处理有关事宜。

（七）如建设净用地内有现状架空电力线，在未完成迁移改造前，不得在电力线保护范围内进行相关建设。

（八）地块内的建筑应按相关规定执行绿色建筑标准。

（九）总平面图应绘于近期实测 1：500 或 1：1000 地形图上；开发地块位于城市重要景观地段，规划建筑设计要与经批准的《柳北区马厂村城中村改造项目规划设计方案》相协调，结合三维城市模拟景观分析合理布局，以形成片区良好的城市景观效果，并报市规划委员会审议。

（十）其它未尽事宜请按《城市居住区规划设计标准》《柳州市城乡规划管理技术规定》及相关规划建设要求执行。