

黄山市国有建设用地使用权
挂牌出让文件

【HSS202528号】

《黄山高新区凯悦酒店西侧地块》

不动产单元代码：341002103016GB00016W00000000

黄山市自然资源和规划局

2025年9月



目 录

1. 国有建设用地使用权公开挂牌出让公告
2. 国有建设用地使用权挂牌出让须知
3. 国有建设用地使用权出让合同
4. 竞买申请书
5. 联合竞买协议书
6. 自有资金承诺书
7. 授权委托书
8. 国有建设用地使用权挂牌出让竞买报价单
9. 成交确认书
10. 资信证明书（标准格式样本）
11. 材料真实性承诺书
12. 产业准入条件
13. 环境保护意见
14. 建设条件意见书
15. 安防建设要求
16. “净地”出让供前审查表
17. 用地清单
18. 规划设计条件及红线图
19. 宗地简图

温馨提示

欢迎您参加本次国有建设用地使用权竞价出让活动。

请您详细阅读本宗地的出让文件的全部内容，这对您全面理解和把握本宗地出让的具体要求和条件很重要。

如有疑问，请及时与黄山市自然资源和规划局或黄山市公共资源交易中心工作人员联系。

本次挂牌出让活动的各重要时间节点详见下表，请竞买人仔细对照下表安排各项工作，以免影响您报名和竞买等相关手续的正常办理！

祝您竞买成功！

本次挂牌各重要时间节点一览表

公告时间	2025年9月13日-2025年10月7日
挂牌时间	2025年10月8日-2025年10月17日 (节假日照常挂牌)
报名材料预审 截止时间	2025年10月13日
报名截止时间 (保证金到账时间)	2025年10月15日 下午16时00分 注意：请务必按地块核准保证金账号
挂牌截止时间	2025年10月17日 下午15时30分

黄山市中心城区国有建设用地使用权挂牌出让公告

经黄山市人民政府批准，黄山市自然资源和规划局委托黄山市公共资源交易中心以挂牌方式出让以下1宗土地的国有建设用地使用权。现将有关事项公告如下：

一、挂牌出让地块的基本情况和规划指标要求

出让宗地编号	土地位置	出让面积(m ²)	土地用途	容积率	建筑密度	绿地率	建筑高度	使用年期	起始单价(万元/亩)	竞买保证金(万元)
HSS202528	黄山高新区凯悦酒店西侧地块，位于黄山高新区，齐云大道南侧、横江一路西侧、霞梅路北侧	48029.28	商服用地	≤2.5	≤45%	>20%	高度不宜超过50米，如需突破，须满足相关规范、机场净空及消防相关要求，最终以审定的规划方案为准	40年	126	1820
不动产权单元代码：341002103016GB00016W000000000										
建筑设计不得有类似成套型住宅的功能布局，不得建设类别墅和私家庄园形态的建筑										

- 二、竞买人资格及条件：须为公司法人，接受联合竞买（联合各方须为公司法人），不接受自然人参与竞买。
三、本宗地按挂牌方式出让，不设保留底价，以价高者得原则确定竞得人。

四、竞买申请

(一) 本次挂牌出让地块的详细资料见《挂牌出让文件》，竞买申请人可登录黄山市公共资源交易中心门户网站(<http://ggzy.huangshan.gov.cn>)或黄山市自然资源和规划局网站(<http://zrzy.huangshan.gov.cn/>)下载，也可向黄山市土地市场交易管理中心联系索取（联系电话：0559-2355597），《挂牌出让文件》及相关补充公告以黄山市自然资源和规划局网站发布的信息为准。竞买人须仔细阅读地块的《挂牌出让文件》，确保完全理解地块使用条件和出让要求。

(二) 竞买申请人须于2025年9月13日9时至2025年10月15日16时前进行网上报名申请。

1、办理CA数字证书。办理流程详见黄山市公共资源交易中心网站首页—服务指南—投标人专区《关于企业办理CA证书和证书延期的一次性告知》，CA数字证书有关问题请拨打服务电话：0559-2351030（工作日）。

2、报名申请。凭CA数字证书登录黄山市公共资源交易中心网上交易系统，点击所要参与竞买的地块，提交报名资料。

(三) 竞买申请人须于2025年10月13日前到黄山市土地市场交易中心（屯溪区长干东路203号市自然资源和规划局225室）

提交书面报名材料进行预审，然后凭CA数字证书登录黄山市公共资源交易中心网上交易系统，点击所要参与竞买地块，提交报名资料。出让人对报名人在网上提交的报名材料进行审查确认。经审查，申请人具备申请条件、按规定交纳竞买保证金的，方可取得竞买资格。

(四) 竞买保证金到账的截止时间为**2025年10月15日16时前**，请竞买人尽早安排保证金转账工作，资金转出后及时将转账凭证上传系统，以便及时核实。

五、挂牌出让现场会地点设在黄山市公共资源交易中心（黄山市屯溪区社屋前路1号黄山市市民中心北侧显东大厦西区1层）。

挂牌时间：2025年10月8日至2025年10月17日（节假日照常挂牌）；

报价时间：9时至11时30分和14时至17时（其中2025年10月17日的报价时间为9时至11时30分和14时至15时30分止）。

六、注意事项

(一) 出让地块的详细信息、规划设计条件、具体要求详见《挂牌出让文件》。

(二) 请竞买人务必在报名前与黄山市公共资源交易中心详细咨询网上报名系统操作相关事宜（咨询电话：0559-2352021）；

(三) 挂牌时间截止时，有竞买人表示愿意继续竞价的，即转入现场竞价，通过现场竞价确定竞得人。

七、如有对本次挂牌出让地块的出让范围、界址权属存有异议的，请在本公告发布之日起的15日内向黄山市自然资源和规划局提出书面意见。

八、(一) 报名申请咨询联系人和电话：黄山市自然资源和规划局 叶女士、胡先生 0559-2355597

(二) 系统操作咨询联系人和电话：黄山市公共资源交易中心 徐女士 0559-2352021

(三) 保证金缴纳账户：详见本公告附件

九、出让文件下载地址：

<http://zrzyj.huangshan.gov.cn/>（黄山市自然资源和规划局）

<http://ggzy.huangshan.gov.cn>（黄山市公共资源交易中心）



国有建设用地使用权挂牌出让须知

根据《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》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第39号）以及《招标拍卖挂牌国有土地使用权规范》等有关规定，经黄山市人民政府批准，黄山市自然资源和规划局决定以挂牌方式公开出让编号 HSS202528 号地块的国有建设用地使用权。

一、出让人和实施机构

此次国有建设用地使用权挂牌出让的出让人为黄山市自然资源和规划局，具体由黄山市自然资源和规划局委托黄山市公共资源交易中心组织实施。

二、出让原则

国有建设用地使用权挂牌出让严格遵循公开、公平、公正和诚实信用原则。

三、出让地块的基本情况及相关规划指标要求

1. **地块位置：**位于黄山高新区，齐云大道南侧、横江一路西侧、霞梅路北侧；

2. **地块范围：**详见黄山市自然资源勘测规划院测定的“凯悦酒店西侧地块宗地简图”（不动产单元代码：341002103016GB00016W00000000）；

3. **出让面积：**48029.28m²（72.04 亩），具体的土地出让面积、界址以实际交地时实测为准。

4. **交地时间：**在签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起6个月内（即在2026年4月24日前）交地。

5. **交地条件：**符合黄山市《关于进一步加强土地“净地”出让及供后监管的通知》（黄资规委办[2021]1号）的要求。黄山高新区管委会负责完成地质灾害评估等相关用地条件的区域性评估、评价工作，将相关评估、评价成果移交土地竞得人，按规定交付土地。

6. **主要规划条件（以土地出让面积计）：**

规划用途	容积率	建筑密度	绿地率	建筑高度
商服用地	≤2.5	≤45%	≥20%	高度不宜超过 50 米，如需突破，须满足相关规范、机场净空及消防相关要求，最终以审定的规划方案为准
建筑设计不得有类似成套型住宅的功能布局，不得建设类别墅和私家庄园形态的建筑				

其余规划条件以《凯悦酒店西侧地块规划设计条件》（黄资规设条〔2025〕13号）为准，土地竞得人须按照批准的规划设计条件实施项目建设。

7. 土地出让年限为 40 年。

8. 该地块须严格按照安徽省社会投资项目“用地清单制”实施细则的要求，落实“用地清单制”。各部门意见、用地清单等内容，列入挂牌出让文件，与出让公告一并公示。土地竞得人须严格按照各部门意见、用地清单的要求实施项目建设；须按照地质灾害防治评估评价结果落实地质灾害防治工作，费用由土地竞得人承担。

9. **动工及竣工期限：**项目开工时间为土地交付之日起的 1 年内（即 2027 年 4 月 24 日前），项目竣工时间为开工之日起的 3 年内（即 2030 年 4 月 24 日前）。

四、竞买资格及要求

（一）土地竞买人须为公司法人，接受联合竞买（联合各方须为公司法人），不接受自然人参与竞买。有下列行为之一的竞买人及其股东，其违法违规违约行为在处理结案和问题查处整改到位前，不得申请：

1. 存在伪造公文骗取用地和非法倒卖土地等犯罪行为的；
2. 存在非法转让土地使用权或非法占用土地行为等违法行为的；
3. 此前曾取得土地但至今仍违约拖欠土地成交款的；
4. 此前已取得土地使用权，因企业原因造成土地闲置一年以上的；
5. 开发建设企业违背出让合同约定条件开发利用土地的；
6. 有恶意串通参与土地竞价行为的；

（二）HSS202528 号地块的竞买保证金为人民币 **壹仟捌佰贰拾万元整（¥1820 万元整）**；交纳竞买保证金到账的截止时间为 **2025 年 10 月 15 日 16 时止**（以银行实际进账时间为准），**申请人须在截止时间前将足额的保证金交入指定账户，方可视为有效交纳（保证金收款账户详见挂牌出让公告附件），不接受现金支付。**

注：1、每宗土地的竞买保证金收款账户均不相同，请竞买人缴纳保证金前仔细核对收款账户（保证金收款账户详见挂牌出让公告附件），如未按照对应账户缴纳竞买保证金，则为无效缴纳；

2、汇款时请注明地块编号。

五、申请和资格审查

（一）挂牌文件取得

申请人可于2025年9月13日9时至2025年10月15日16时前，登录黄山市公共资源交易中心门户网（<http://ggzy.huangshan.gov.cn>）或黄山市自然资源和规划局网站（<http://zrzyj.huangshan.gov.cn/>）下载，也可向黄山市土地市场交易管理中心联系索取（联系电话：0559-2355597），具体包括：

1. 国有建设用地使用权公开挂牌出让公告
2. 国有建设用地使用权挂牌出让须知
3. 国有建设用地使用权出让合同
4. 竞买申请书
5. 联合竞买协议书
6. 自有资金承诺书
7. 授权委托书
8. 国有建设用地使用权挂牌出让竞买报价单
9. 成交确认书
10. 资信证明书（标准格式样本）
11. 材料真实性承诺书
12. 产业准入条件
13. 环境保护意见
14. 建设条件意见书
15. 安防建设要求
16. “净地”出让供前审查表
17. 用地清单

18. 规划设计条件及红线图

19. 宗地简图

(二) 提交申请

为确保各位竞买人及时顺利地完成报名工作，申请人须于 2025 年 10 月 13 日前到黄山市土地市场交易管理中心（屯溪区长干东路 203 号市自然资源和规划局 225 室）提交书面报名材料进行资格预审。

申请人须于 2025 年 9 月 13 日 9 时至 2025 年 10 月 15 日 16 时前办理 CA 数字证书。办理流程详见黄山市公共资源交易中心网站首页—服务指南—投标人专区《关于企业办理 CA 证书和证书延期的一次性告知书》，CA 数字证书有关问题请拨打服务电话：0559-2351030（工作日）。凭 CA 数字证书登录黄山市公共资源交易中心网上交易系统点击所要参与竞买的地块上传通过资格预审的报名材料（所有材料须为原件扫描件）。

申请文件包括（复印件须加盖公章）：

1. 境内法人申请的，应提交下列文件：

- (1) 竞买申请书（原件）；
- (2) 法人单位有效身份证明文件（具有统一社会信用代码的法人营业执照原件及其复印件）；
- (3) 法定代表人的有效身份证明文件（原件及其复印件）；
- (4) 申请人委托他人办理的，应提交授权委托书及受托代理人的有效身份证明文件（原件及其复印件）；
- (5) 竞买保证金交纳凭证（银行转账凭证原件）；
- (6) 自有资金承诺书（提交的竞买保证金不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金的承诺，须原件）；
- (7) 商业金融机构的资信证明（原件，由保证金转付银行出具或申请人基本账户开户机构出具）；
- (8) 材料真实性承诺书（对此次网上提交的报名材料真实性负责，须原件）；

2. 境外法人申请的，应提交下列文件：

- (1) 竞买申请书（原件）；

- (2) 境外法人的有效身份证明文件（原件及其复印件）；
 - (3) 申请人委托他人办理的，应提交授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件（原件及其复印件）；
 - (4) 竞买保证金交纳凭证（银行转账凭证原件）；
 - (5) 自有资金承诺书（提交的竞买保证金不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金的承诺，须原件）；
 - (6) 商业金融机构的资信证明（原件）；
 - (7) 材料真实性承诺书（对此次网上提交的报名材料真实性负责，须原件）；
- 上述文件中，申请书必须用中文写，其他文件可以使用其他语言，但必须附中文译本，所有文件的解释以中文译本为准。

3. 联合申请的，应提交下列文件：

- (1) 联合申请各方共同签署的申请书（原件）；
- (2) 联合各方的有效身份证明文件（具有统一社会信用代码的法人营业执照原件及其复印件）；
- (3) 联合竞买协议，协议要规定联合各方的权利、义务及股份组成，并明确签订《国有建设用地使用权出让合同》时的受让人（原件）；
- (4) 申请人委托他人办理的，应提交授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件（原件及其复印件）；
- (5) 竞买保证金交纳凭证（银行转账凭证原件）；
- (6) 自有资金承诺书（提交的竞买保证金不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金的承诺，联合各方须按照股份比例分别出具，原件）；
- (7) 商业金融机构的资信证明（联合各方分别出具，原件）；
- (8) 材料真实性承诺书（对此次网上提交的报名材料真实性负责，联合各方须分别出具，须原件）。

（三）资格审查

黄山市自然资源和规划局对在挂牌出让公告规定的时间内收到的申请进行审查。按规定交纳竞买保证金，通过资格审查的，方能取得有效资格。

经审查，有下列情形之一的，为无效申请：

- (1) 申请人不具有竞买资格的；
- (2) 未按规定交纳竞买保证金的；
- (3) 申请文件不符合规定的；
- (4) 委托他人代理，委托文件不齐全或不符合规定的；
- (5) 法律法规规定的其他情形。

(四) 确认竞买人资格

申请人按规定交纳竞买保证金，符合规定条件的，经黄山市自然资源和规划局确认其竞买资格后，竞买人须在黄山市公共资源交易系统自行下载并打印《竞买人资格确认书》，并在参加挂牌出让活动时提交现场核验。

(五) 现场踏勘及答疑

申请人对挂牌出让文件有疑问的，可以在挂牌活动开始前以书面或者口头方式向黄山市自然资源和规划局或黄山市公共资源交易中心咨询，黄山市自然资源和规划局在**2025年10月15日前**接受申请人对出让地块的现场踏勘。

六、本次挂牌出让活动有关时间：

挂牌时间为10日（节假日照常挂牌），具体如下：

1. 挂牌起始时间：**2025年10月8日**；
2. 挂牌截止时间：**2025年10月17日**；
3. 挂牌报价时间：挂牌期间的上午9时至11时30分，下午2时至5时（其中2025年10月17日的报价时间是上午9时至11时30分，下午2时至3时30分）。

七、挂牌起始价、增价幅度

本地块挂牌出让的起始总价为人民币玖仟零柒拾柒万伍仟叁佰叁拾玖元整（**¥9077.5339万元**）、单价为**126万元/亩（1890元/m²）**。增价幅度为每平方米人民币壹拾伍元整（**¥15元/m²，1.0万元/亩**）。不包括税费，税费由土地竞得人按现行相关规定另行缴纳。

地下空间用于商服、仓储、娱乐等经营性用途的，按《关于加强市中心城区结建地下空间国有建设用地使用权管理的若干规定》执行，地下空间出让金另行缴纳。

八、挂牌程序

(一) 公布挂牌信息

1. 挂牌人将有关宗地的位置、面积、用途、使用年期、规划要求、起始价、增价规则及增价幅度等挂牌公布；
2. 挂牌主持人介绍本地块的情况。

(二) 挂牌竞价

1. 竞买人填写《挂牌竞买报价单》进行报价；
2. 挂牌主持人收到《挂牌竞买报价单》后，对报价单予以审核，对符合规定的报价予以确认；
3. 挂牌主持人确认该报价后，更新显示挂牌价格，继续接受新的报价。

(三) 挂牌截止

挂牌截止由挂牌主持人主持确定。在公告规定的挂牌截止时间，竞买人须出席挂牌现场，挂牌主持人宣布最高报价及其报价者，并询问竞买人是否愿意继续竞价。

1. 挂牌主持人在 **2025 年 10 月 17 日下午 15 时 30 分**主持确定挂牌截止；
2. 挂牌主持人宣布最高报价及其报价者，并询问竞买人是否愿意继续竞价。
3. 有竞买人表示愿意继续竞价的，即属于挂牌截止时有两个或两个以上竞买人要求报价的情形，挂牌主持人宣布挂牌出让转入现场竞价，并宣布现场竞价的时间和地点，通过现场竞价确定竞得人。
4. 挂牌主持人连续三次报出最后挂牌价格，没有竞买人表示愿意继续竞价的，挂牌主持人宣布挂牌活动结束，按规定确定挂牌结果，挂牌主持人宣布挂牌成交，最高挂牌价格的出价人为竞得人。

(四) 现场竞价

现场竞价由土地招标拍卖挂牌主持人主持进行，取得该宗地挂牌竞买资格的竞买人均可参加现场竞价。现场竞价按下列程序举行：

(1) 挂牌主持人宣布现场竞价的起始价、竞价规则和增价幅度，并宣布现场竞价开始。现场竞价的起始价为挂牌活动截止时的最高报价增加一个加价幅度后的价格。

(2) 参加现场竞价的竞买人按照竞价规则应价或报价。

(3) 挂牌主持人确认该竞买人应价或者报价后继续竞价。

(4) 挂牌主持人连续三次宣布同一应价或报价而没有人再应价或报价，挂牌主持人宣布最高应价或报价者为竞得人。

在现场竞价中无人参加竞买或无人加价的，以挂牌截止时出价最高者为竞得人。

(五) 签订《成交确认书》

确定竞得人后，黄山市自然资源和规划局与竞得人当场签订《成交确认书》。竞得人拒绝签订《成交确认书》也不能对抗挂牌成交结果的法律效力。

(六) 签订《国有建设用地使用权出让合同》

黄山市自然资源和规划局与竞得人依据本《挂牌出让文件》的要求和《成交确认书》的约定签订《国有建设用地使用权出让合同》。本地块《国有建设用地使用权出让合同》签订的时间为**2025年10月24日前**。

(七) 出让结果公布

在本次国有建设用地使用权挂牌出让活动结束后10个工作日内，黄山市自然资源和规划局在中国土地市场网、黄山市自然资源和规划局网公布此次国有建设用地使用权挂牌出让结果。黄山市公共资源交易中心在黄山市公共资源交易中心网公布此次国有建设用地使用权挂牌出让结果。

九、报价规则

(一) 本次挂牌以价高者得为原则确定竞得人。

(二) 本次挂牌以增价方式进行报价，每次加价幅度不得小于挂牌主持人宣布的增价幅度。

(三) 竞买人以填写《挂牌竞买报价单》方式报价，《挂牌竞买报价单》一经报出，不得撤回。

(四) 在报价期间，竞买人可多次报价。

(五) 竞买人报价有下列情况之一的，为无效报价：

1. 报价单未在挂牌期限内收到的；
2. 不按规定填写报价单的；
3. 报价单填写人与竞买申请文件不符的；

4. 报价不符合报价规则的;
5. 报价不符合挂牌文件规定的其他情形的。

(六) 有两个或两个以上竞买人报价相同的, 先提交报价单者为该挂牌价格的出价人。

十、注意事项

(一) 申请人须全面阅读有关挂牌文件, 如有疑问可以在挂牌活动开始日前以书面或口头方式向黄山市自然资源和规划局或黄山市公共资源交易中心咨询。申请人可到现场踏勘挂牌出让地块。申请一经受理确认后, 即视为竞买人对挂牌文件及地块现状无异议且全部接受, 并对有关承诺承担法律责任。

(二) 申请人竞得土地后, 拟成立新公司进行开发的, 应在申请书中明确新公司的成立时间等内容、新公司须为竞得人的全资子公司。黄山市自然资源和规划局可以根据挂牌结果与竞得人签订《国有建设用地使用权出让合同》, 在竞得人按约定办理完新公司注册登记手续后, 再与新公司签订《国有建设用地使用权出让合同变更协议》。在《成交确认书》约定的签订《国有建设用地使用权出让合同》时期内, 竞得人已完成新公司注册登记手续的, 黄山市自然资源和规划局同意直接与新公司签订《国有建设用地使用权出让合同》。

(三) 本宗地出让方式为无底价挂牌出让。

(四) 竞买报价单一经提交, 不可撤回。

(五) 确定竞得人后, 竞得人在挂牌现场与出让人签订《成交确认书》。委托他人代签的, 应提交法定代表人亲笔签名并盖章的授权委托书。《成交确认书》对挂牌人和竞得人具有法律效力。出让人改变挂牌结果的, 或者竞得人放弃竞得宗地的, 应当承担法律责任。

(六) 竞得人缴纳的竞买保证金, 挂牌成交后转作受让地块的定金、抵付土地价款。未竞得人缴纳的竞买保证金, 在挂牌截止日的第2个工作日起5个工作日内予以退还, 不计利息。

(七) 有下列情形之一的, 挂牌人应当在挂牌开始前终止挂牌活动, 并通知竞买人:

1. 竞买人串通损害国家利益、社会利益或他人合法权益的;
2. 挂牌工作人员私下接触竞买人, 足以影响挂牌公正性的;
3. 应当依法终止挂牌活动的其他情形。

(八) 竞得人有下列行为之一的，视为违约，挂牌人可取消其竞得人资格，竞买保证金不予退还：

1. 提供虚假报名资料查证属实的；
2. 竞得人逾期或拒绝签订《成交确认书》；
3. 竞得人逾期或拒绝签订《国有建设用地使用权出让合同》的。

(九) 挂牌成交价即为该幅地块的总地价款，总地价款不包括税费，税费由土地竞得人按现行相关规定另行缴纳。

(十) 土地成交价款的支付：

在 2025 年 10 月 30 日前支付土地成交价款的 50%（竞买保证金转为定金，抵付第一期土地价款，不计息）。

剩余成交价款在 2025 年 12 月 15 日前付清。

(十一) 《国有建设用地使用权出让合同》附后，为本《出让须知》的组成文件之一，竞买人须仔细阅读合同条款的内容，如有疑问，须在报名截止前向黄山市自然资源和规划局或黄山市公共资源交易中心书面提出。

(十二) 土地竞得人在项目开工、竣工时，须向黄山市自然资源和规划局书面申报核验，在合同约定期限内未开工、竣工的，土地竞得人须在到期前 30 日内，申报延迟原因，黄山市自然资源和规划局按合同约定处理后，可通过增加出让合同或签订补充协议等方式，对申报内容进行约定监管，对不执行申报制度的，黄山市自然资源和规划局将向社会公布，并限制其在一年以上时间内不得参加土地购置活动。

(十三) 竞得人依照《国有建设用地使用权出让合同》的约定付清全部土地出让价款后，申请办理不动产登记。

(十四) 挂牌不成交的，黄山市自然资源和规划局按规定重新组织出让。

(十五) 参加挂牌活动的人员，应遵守现场的纪律，服从管理人员的管理。

(十六) 黄山市自然资源和规划局对本《须知》拥有解释权，其他未尽事宜依照《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》办理。

黄山市自然资源和规划局

2025 年 9 月 12 日

GF-2025-2601

电子监管号：

不动产单元代码：

国有建设用地使用权出让合同
(示范文本)

中华人民共和国自然资源部

制定

国家市场监督管理总局

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出让人：中华人民共和国_____省（自治区，直辖市）_____市（县）_____局；
统一社会信用代码：_____；
住所：_____；
电话：_____；
传真：_____；
法定代表人：_____。

受让人：_____；
统一社会信用代码或者身份证件号码：_____；
住所：_____；
电话：_____；
传真：_____；
法定代表人：_____。

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》《中华人民共和国城乡规划法》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、公平、诚信、有偿的原则，订立本合同。

第二条 受让人对依法取得的国有建设用地使用权，在出让期限内享有占有、使用和收益的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第三条 当事人应当按照约定行使权利、履行义务。当事人在履行合同过程中，应当避免浪费资源、污染环境和破坏生态，遵守法律、行政法规关于土地用途的规定，不得损害已设立的用益物权。出让人不得干涉受让人行使合法权利。

侵害依法设立的国有建设用地使用权，造成权利人损害的，权利人可以依法请求损害赔偿，也可以依法请求承担其他民事责任。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条 出让土地的所有权属于中华人民共和国，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。

第五条 本合同项下出让宗地的不动产单元代码为_____，宗地总面积为大写_____平方米（小写_____平方米），其中出让宗地面积为大写_____平方米（小写_____平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于_____。

本合同项下出让宗地的平面界址为_____。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。出让宗地竖向界限见附件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。

第六条 本合同项下出让宗地的用途为_____。

第七条 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）人民政府自然资源主管部门确定的出让宗地规划条件（见附件3）。其中：

建筑总面积不大于_____平方米，不小于_____平方米；容积率不高于_____，不低于_____；建筑高度不高于_____米，不低于_____米；建筑密度（建筑系数）不高于_____，不低于_____；绿地率不高于_____，不低于_____；其他土地利用要求_____。

第八条 本合同项下的国有建设用地使用权出让期限为_____年，按本合同第十二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，出让期限自出让合同签订之日起算。

第九条 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_____元（小写_____元），每平方米人民币大写_____元（小写_____元）。

第十条 本合同项下宗地的定金为人民币大写_____元（小写_____元），定金抵作土地出让价款。

第十一条 受让人同意按照本条第一款第_____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_____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_____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_____元（小写_____元），付款时间：_____年_____月_____日之前。

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

第十二条 出让人同意在_____年_____月_____日前将出让宗地交付给受让人，交付土地时该宗地土地权利清晰、安置补偿落实到位，应达到本条第_____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_____。

第十三条 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出让价款后（涉及利息和违约金的，亦需付清），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

第十四条 本合同项下宗地用于工业项目建设的，根据自然资源主管部门确定的规划条件，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，且建筑面积不超过工业项目总建筑面积的_____%。受让人不得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配套设施。

第十五条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在_____年_____月_____日之前开工，在_____年_____月_____日之前竣工。

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。

第十六条 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、轨道交通工程进出、通过、穿越受让宗地，因影响宗地使用功能，政府或公用事业营建主体支付合理补偿的，该补偿归受让人所有。

第十七条 受让人应当按照本合同约定的土地用途、规划条件利用土地，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，经原批准出让方案的人民政府批准后，双方同意按照本条第（一）项规定办理：

（一）由出让人有偿收回国有建设用地使用权；

（二）依法办理改变土地用途、规划条件批准手续，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，按照批准改变时新土地用途、规划条件下国有建设用地使用权评估市场价格与原土地用途、规划条件下国有建设用地使用权评估市场价格相应调整国有建设用地使用权出让价款，办理不动产变更登记。

第十八条 本合同项下宗地在使用期限内，政府保留对该宗地的规划调整权，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、重建时，应按届时有效的规划执行。

第十九条 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权期限届满前，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限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，办理不动产登记后，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，应当符合以下第（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；

（三）_____。

第二十一条 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。

第二十二条 国有建设用地使用权全部或部分转让后，本合同、不动产登记簿和不动产权证书中载明的权利、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、不动产登记簿和不动产权证书中载明的权利、义务仍由受让人承担。

第二十三条 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书，到自然资源主管部门申请办理相应的不动产登记。

第五章 期限届满

第二十四条 本合同约定的使用权期限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，本合同有约定的，按照约定履行；本合同没有约定的，应当依法在规定时间内提出续期

申请。

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。续期费用的缴纳或者减免，依照法律、行政法规的规定办理。

非住宅建设用地使用权期限届满后的续期，依照法律规定办理。出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理续期手续，重新签订土地有偿使用合同，缴纳续期费用。

第二十五条 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，土地使用者应当依照规定申请办理国有建设用地使用权注销登记，并交回不动产权证书，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____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。

第二十六条 土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当依照规定申请办理国有建设用地使用权注销登记，并交回不动产权证书，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

第二十七条 合同双方当事人一方因不可抗力不能履行合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，但法律另有规定的除外。因不可抗力不能履行合同的，应当及时通知对方，以减轻可能给对方造成的损失，并应当在合理期限内提供证明。当事人迟延履行后发生不可抗力的，不免除其违约责任。

第二十八条 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

第二十九条 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，自迟延支付之日起，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，经出让人催缴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，定金数额不足以弥补因受让人违约造成的损失，出让人可以请求受让人赔偿超过定金数额的损失。

第三十条 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。

第三十一条 受让人应当按照本合同约定动工开发。

受让人未按照本合同约定动工开发，涉嫌闲置土地的，应履行配合调查义务；造成闲置土地的，应依法依规予以处置。

第三十二条 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但不超过一年的，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未竣工计容建筑面积对应国有建设用地使用权出让价款 1 % 的违约金。

第三十三条 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。由于出让人未按时交付出让土地或者交付的土地不符合本合同约定的条件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，土地使用权期限自实际交付土地之日起算。出让人延期交付土地超过 60 日，经受让人催告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，定金数额不足以弥补因出让人违约造成的损失，受让人可以请求出让人赔偿超过定金数额的损失。

第三十四条 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。土地使用权期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

第三十五条 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。

第三十六条 因履行本合同发生争议，争议双方可以通过和解、调解等途径解决，和解、调解不成的，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

第三十七条 本合同项下宗地出让方案业经_____人民政府批准，本合同自双方签订之日起生效。

第三十八条 本合同项下约定向出让人支付的出让价款及利息、改变土地用途和规划条件补缴价款等国有土地使用权出让收入，以及违约金，按照有关征管规定，具体由受让人向税务机关缴纳。

第三十九条 本合同履行中及合同发生纠纷时相关文件和法律文书送达时的送达地址及法律后果约定如下：

(一) 出让人确认其有效的送达地址为_____；受让人确认其有效的送达地址为_____。

(二) 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。

第四十条 本合同和附件共_____页，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。

第四十二条 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。

第四十三条 本合同一式_____份，出让人、受让人各执_____份，具有同等法律效力。

补充条款

第四十四条 受让人在项目开工、竣工时，须向黄山市自然资源和规划局书面申报核验，在合同约定期限内未开工、竣工的，受让人须在到期前30日内，申报延迟原因，黄山市自然资源和规划局按合同约定处理后，可通过增加出让合同或签订补充协议等方式，对申报内容进行约定监管，对不执行申报制度的，黄山市自然资源和规划局将向社会公布，并限制其在一年以上时间内不得参加土地购置活动。

第四十五条 该地块须严格按照安徽省社会投资项目“用地清单制”实施细则的要求，落实“用地清单制”。受让人须严格按照各部门意见、用地清单（详见附件）的要求实施项目建设。须按照地质灾害防治评估评价结果落实地质灾害防治工作，费用由受让人承担。

出让人（章）：

受让人（章）：

法定代表人（委托代理人）：

法定代表人（委托代理人）：

（签字）：

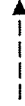
（签字）：

二〇_____年_____月_____日

附件 1

出让宗地平面界址图

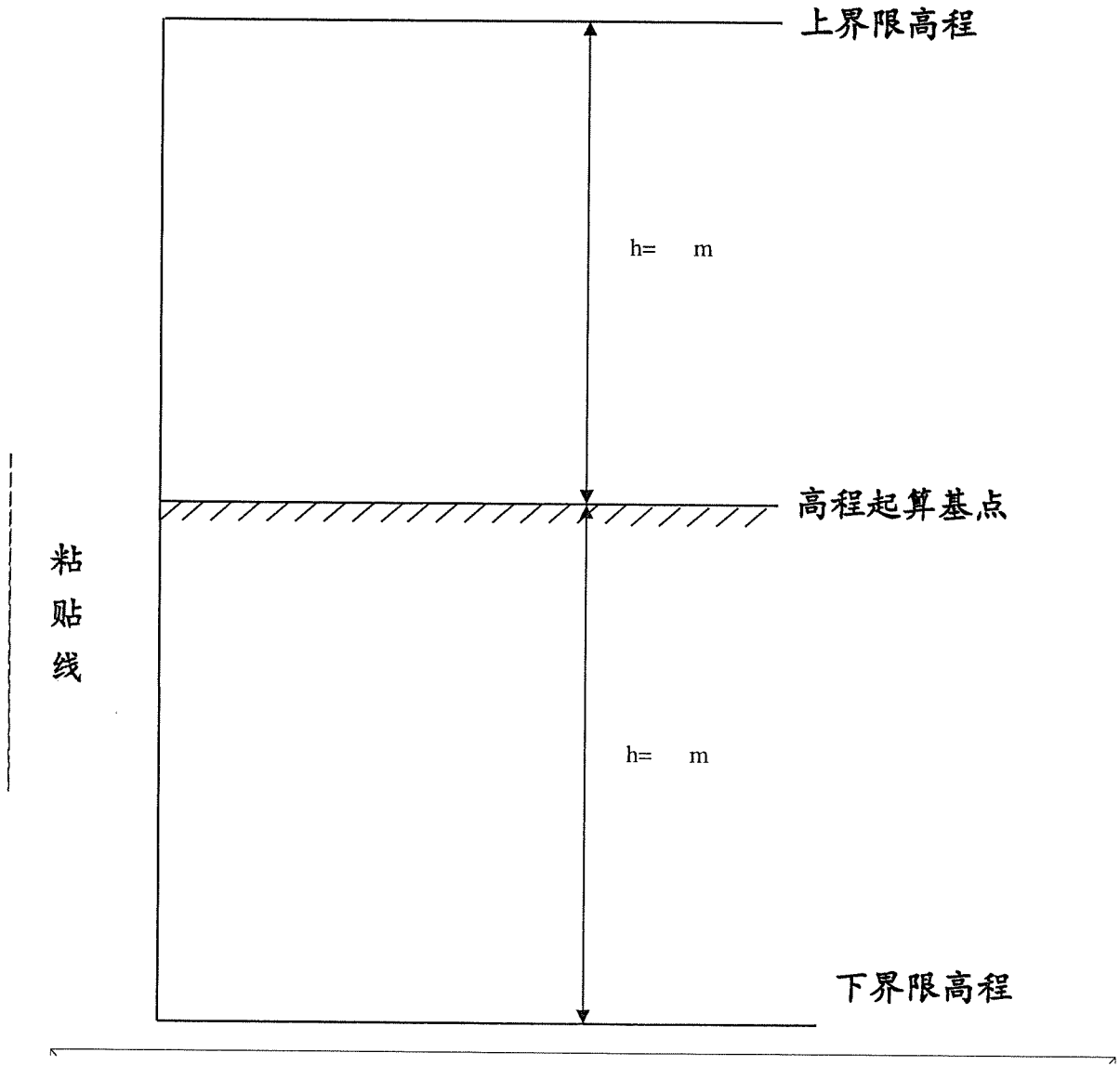
北



界址图
粘贴线

比例尺：1：_____

出让宗地竖向界限



采用的高程系： _____

比例尺： 1： _____

附件 3

_____市(县)政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件

附件 4

环保意见

附件 5

建设条件意见书

附件 6

产业准入条件

附件 7

安防建设要求

附件 8

用地清单

竞买申请书

黄山市自然资源和规划局：

经认真阅读编号为 HSS202528 号地块的《挂牌出让文件》，我方完全接受并愿意遵守你方 HSS202528 号地块国有建设用地使用权《挂牌出让文件》中的规定和要求，对所有文件及其条款均无异议。我方现正式申请参加你局于 2025年10月8日至2025年10月17日 在黄山市公共资源交易中心举行的 HSS202528 号地块国有建设用地使用权挂牌出让活动。

我方愿意按 HSS202528 号地块《挂牌出让文件》的规定，交纳竞买保证金人民币 壹仟捌佰贰拾万元整（¥1820万元整）。如能竞得该地块，我方保证按照 HSS202528 号地块国有建设用地使用权《挂牌出让文件》的规定和要求履行全部义务。

若我方在此次国有建设用地使用权挂牌出让活动中，出现不按规定报价、不按规定签订《成交确认书》、《国有建设用地使用权出让合同》、不能按期付款或有其他违约行为，我方愿意承担全部法律责任，并赔偿由此产生的损失。

我方承诺若能竞得该地块，我方将按下列第___种方式进行开发建设：

（一）不成立新的公司，直接以申请竞买人的名称签订《国有建设用地使用权出让合同》和开发建设。

（二）成立新的公司进行开发建设，新公司拟成立的时间：___年___月___日。
新公司的出资构成为：

出资人名称				
股份比例				

特此申请和承诺。

附件：1.保证金支付凭证复印件；2.法人营业执照复印件；3.身份证复印件；4.授权委托书原件；5.自有资金承诺书原件；6.资信证明原件；7.材料真实性承诺书；8.联合竞买协议书。

申请人：_____（加盖公章）：

法定代表人（或授权委托代理人） 签名：_____

联系人：_____ 地址：_____

邮政编码：_____ 电话：_____ 申请日期：___年___月___日

联合竞买协议书

立协议各方:

(联合竞买人之一) 甲方: _____

(联合竞买人之二) 乙方: _____

(联合竞买人之三) 丙方: _____

(联合竞买人之___) ____: _____

为参加黄山市国土资源局于 2025 年 10 月 8 日至 2025 年 10 月 17 日举行的挂牌出让活动, 甲、乙、丙、_____各方经协商一致, 决定组建联合体, 就联合竞买 HSS202528 号挂牌出让地块以及项目开发中的权利义务达成如下协议:

一、各方的权利与义务:

1. 联合体竞买成功后在黄山市_____设立公司进行本地块开发建设, 注册资金人民币_____万元, 各方按此股份比例共同投资: 甲方_____%、乙方_____%、丙方_____%、_____% , 联合各方共担风险、分享收益, 按照股份比例进行利润分成。

2. 新设立的公司实行独立核算, 自主经营, 自负盈亏, 经营范围以工商行政管理部门核准为准。

3. 各方对联合竞买人在本地块的竞买和后续项目开发活动中所承担的法律责任承担连带责任。

4. 联合各方在本协议共识的基础上另行签订成立项目公司的相关合同、公司章程及相关文件, 有关本地块建设项目的管理细则等由各方在竞买成功后另行签订补充协议。

二、联合各方共同委托一个代表进行报价和现场竞买。联合各方一致同意共同委托_____ (身份证号: _____) 代表联合各方参加 HSS202528 号地块挂牌出让活动的申请、报价、现场竞买及签订《成交确认书》, 委托_____ (身份证号: _____) 代表联合各方签订《国有建设用地使用权出让合同》。

三、本协议甲、乙、丙、_____各方签字盖章之日起生效, 本协议签订

生效后，任何一方不得放弃联合竞买，或在各方认可的承受地价以内放弃联合竞买。如任一方放弃竞买，即视为违约，违约方所交纳的竞买保证金将作为违约金赔偿给其余各方。

四、本协议未尽事宜，依据合同法的有关规定各方协商解决。

五、本协议一式____份，联合各方各执一份，递交黄山市自然资源和规划局一份。

联合竞买人之一（甲方签章）：_____

法定代表人（委托代理人）：_____

联合竞买人之二（乙方签章）：_____

法定代表人（委托代理人）：_____

联合竞买人之三（丙方签章）：_____

法定代表人（委托代理人）：_____

联合竞买人之四_____

本协议签订时间：____年__月__日

自有资金承诺书

黄山市自然资源和规划局：

经认真阅读编号为 HSS202528 号地块的《挂牌出让文件》，我方完全接受并愿意遵守你方 HSS202528 号地块国有建设用地使用权《挂牌出让文件》中的规定和要求，对所有文件及其条款均无异议。

我方现正式申请参加 HSS202528 号地块国有建设用地使用权挂牌出让的竞买活动，并已按 HSS202528 号地块挂牌出让的规定缴付了竞买保证金人民币（大写）**壹仟捌佰贰拾万元整**（¥1820万元整），我方承诺所缴付的竞买保证金不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金。

特此郑重承诺。

承诺人（盖章）：_____

法定代表人（签字）：_____

时间：_____年____月____日

授权委托书

委托人		受托人	
姓 名		姓 名	
性 别		性 别	
出生日期		出生日期	
工作单位		工作单位	
职 务		职 务	
证件号码	身份证【 】 护照【 】	证件号码	身份证【 】 护照【 】
<p>本人授权_____代表本人参加 2025 年 10 月 8 日至 2025 年 10 月 17 日在黄山市公共资源交易中心举办的编号为 <u>HSS202528</u> 号地块的国有建设用地使用权挂牌出让活动，代表本人申请报名报价、签订《成交确认书》、《国有建设用地使用权出让合同》等具有法律意义的文件、凭证等；受托人在该地块挂牌出让活动中所做出的承诺、签署的合同或文件，本人均予以承认，并承担由此产生的法律后果。</p> <p style="text-align: right; margin-top: 20px;">委托人（签名）：_____</p> <p style="text-align: right; margin-top: 10px;">_____年____月____日</p>			
备 注	<p style="text-align: center;">兹证明本委托书确系本单位法定代表人_____亲自签署。</p> <p style="text-align: center;">（单位公章）</p> <p style="text-align: right; margin-top: 20px;">_____年____月____日</p>		

国有建设用地使用权挂牌出让竞买报价单 (报送出让人)

竞买人编号: _____

由 竞 买 人 填 写	地块编号		出让面积	m ²
	竞买报价 (人民币)	单价: (大写) _____ 万元/亩 (小写) _____ 万元/亩		
	竞 买 人	名称 (加盖公章):		
	法定代表人 (或授权委托代理人)	(签 名)		
由挂 牌主 持人 填 写	收到报价时间	_____年____月____日____时____分		
	挂牌主持人	(签 名)		
	确认时间	_____年____月____日____时____分		
注: 本报价单须字迹清晰, 不得涂改。竞买人报价有下列情况之一的, 为无效报价: <ol style="list-style-type: none"> 1. 报价单未在挂牌期限内收到的; 2. 不按规定填写报价单的; 3. 报价单填写人与竞买申请文件不符的; 4. 报价不符合报价规则的; 5. 报价不符合挂牌文件规定的其他情形的。 				

国有建设用地使用权挂牌出让竞买报价单 (竞买人留存)

竞买人编号: _____

由 竞 买 人 填 写	地块编号		出让面积	m ²
	竞买报价 (人民币)	单价: (大写) _____ 万元/亩 (小写) _____ 万元/亩		
	竞 买 人	名称 (加盖公章):		
	法定代表人 (或授权委托代理人)	(签 名)		
由挂 牌主 持人 填 写	收到报价时间	_____年____月____日____时____分		
	挂牌主持人	(签 名)		
	确认时间	_____年____月____日____时____分		
注: 本报价单须字迹清晰, 不得涂改。竞买人报价有下列情况之一的, 为无效报价: <ol style="list-style-type: none"> 1. 报价单未在挂牌期限内收到的; 2. 不按规定填写报价单的; 3. 报价单填写人与竞买申请文件不符的; 4. 报价不符合报价规则的; 5. 报价不符合挂牌文件规定的其他情形的。 				

成交确认书

在 2025 年 10 月 8 日至 2025 年 10 月 17 日黄山市公共资源交易中心（屯溪区社屋前路 1 号昱东大厦西区一层）举办的国有建设用地使用权挂牌出让活动中，（竞得人）_____ 竞得编号为 HSS202528 号地块的国有建设用地使用权，为该挂牌出让地块的竞得人，现将有关事项确认如下：

一、该地块出让面积为_____平方米（_____亩），土地出让的界址和面积以实际交付土地时为准。

二、该地块成交单价为每平方米人民币（大写）_____元整（¥_____元/m²、_____万元/亩），总价为人民币（大写）_____元整（¥_____万元）。

竞得人缴纳的竞买保证金人民币 壹仟捌佰贰拾 万元整（¥ 1820 万元）自动转作受让地块的定金，抵付第一期土地价款，不计息。

三、竞得人须于 2025 年 10 月 24 日之前持本《成交确认书》到黄山市屯溪区长干东路 203 号与黄山市自然资源和规划局签订《国有建设用地使用权出让合同》。

四、竞得不按期签订《国有建设用地使用权出让合同》的，视为放弃竞得资格，竞得人应承担相应法律责任。

五、本《成交确认书》一式肆份，出让人执一份，竞得人执一份，公证部门一份，黄山市公共资源交易中心一份。

特此确认。

出让人（盖章）：黄山市自然资源和规划局 竞得人（盖章）：_____

代表人签字：_____

代表人签字：_____

2025 年 ___ 月 ___ 日

资信证明书（标准格式样本）

编号：_____年_____号

签发日期：_____年_____月_____日

黄山市自然资源和规划局：

（被证明人） 因（资信证明用途）委托我行（部）对其资信状况出具证明书，经确认具体情况如下：

（被证明人） 在我行（部）开立有结算账户。自_____年_____月_____日开始，到_____年_____月_____日止，（被证明人）在我行（部）办理的各项信贷业务（有/无）逾期（垫款）和欠息记录，资金结算方面（有/无）不良记录，执行结算纪律情况（良好/不好）。

证明人声明：

1. 我行（部）只对本证明书所指明期间内，被证明人在我行（部）偿还贷款及利息、资金结算和执行结算纪律情况的真实性负责。我行（部）对本证明书所指明期间之前或之后上述情况发生的任何变化不承担责任。

2. 本证明书只用于前款特定用途，不得转让，不得作为担保、融资等其他事项的证明。

3. 本证明书为正本，只限送往证明接受人，涂改、复印无效。我行（部）对被证明人、证明书接受人运用本资信证明书产生的后果，不承担任何法律责任。

4. 本证明书经我行（部）负责人或授权代理人签字并加盖公章后方能生效。

5. 本证明书包括中英文版本各一份，两种文字有抵触时，以中文文本为准。

6. 本证明书适用中华人民共和国法律。

7. 本证明书的解释权归我行（部）所有。

中国_____银行_____行（部）（章）

负责人或授权代理人（签名）：_____

材料真实性承诺书

黄山市自然资源和规划局：

我方已按 HSS202528 号地块《挂牌出让文件》要求，向黄山市公共资源交易中心网上交易系统提交了报名资料，我方郑重承诺：

对已提交的报名资料的真实性、有效性及与原件一致性负责，报名资料均为本单位真实拥有，无任何伪造、修改和虚假成分。如有虚假信息和作假行为，我方愿意承担由此产生的（包括取消竞得资格，不退还竞买保证金、接受诚信惩戒等）一切法律责任。

特此郑重承诺。

承诺人（盖章）： _____

法定代表人（签字）： _____

时间： _____年____月____日

黄山市发展和改革委员会

关于对凯悦酒店西侧地块产业准入条件的复函

市自然资源规划局：

《关于请出具凯悦酒店西侧地块产业准入条件的函》收悉，经研究，现答复如下：

1. 引入项目应实行市场准入负面清单制度，对《市场准入负面清单（2025年版）》所列禁止准入事项皆不得进入，许可事项则依照政府规定的准入条件和准入方式合规进入，清单以外事项皆可以依法进入。

2. 凯悦酒店西侧地块的用地使用性质为城镇商业用地，应按照《黄山市发展改革委 黄山市自然资源和规划局 黄山市中心城区服务业用地税收强度和投资强度指导标准》（黄发改社服〔2022〕35号）相关规定要求执行。

特此复函。

附件：《黄山市发展改革委 黄山市自然资源和规划局 黄山市中心城区服务业用地税收强度和投资强度指导标准》



黄山市生态环境局

关于凯悦酒店西侧地块环境保护意见的函

市土地市场交易管理中心:

《关于请出具凯悦酒店西侧地块环境保护意见的函》
(黄土交管〔2025〕87号)悉。经研究,对该地块项目建设
提出如下环境保护意见:

一、根据提交材料,凯悦酒店西侧地块用地性质为城镇
商业用地(0901),地块用地性质应符合国土空间总体规划
等相关规定。凯悦酒店西侧地块临近安徽屯溪三江省级湿地
公园,项目建设应遵守法律、法规、标准政策等要求,防止
对湿地公园产生影响,做好湿地公园的保护。

二、如果涉及土地使用性质和用途变更“一住两公”的,
变更前要开展土壤污染状况调查。



黄山市住房和城乡建设局

关于出具凯悦酒店西侧地块房地产开发项目 建设条件意见书和用地清单的复函

市土地市场交易管理中心：

你中心《关于请出具凯悦酒店西侧地块房地产开发项目建设条件意见的函》《关于请出具凯悦酒店西侧地块用地清单的函》收悉，我局依据相关要求提出了房地产开发项目建设意见和用地清单（见附件），现出具给你中心，本用地清单所提建设意见经市自然资源和规划委员会研究通过后，请一并纳入土地出让方案。

特此函复。

附件：1.凯悦酒店西侧地块房地产开发项目建设条件意见书

2.凯悦酒店西侧地块用地清单



编号：黄房建书〔2025〕13号

房地产开发项目建设条件意见书

一、地块用地范围和面积

（一）拟出让地块编号

凯悦酒店西侧地块。

（二）拟出让地块地址

东至新二路，南至用地界，西至用地界，北至用地界（详见规划红线图）。

（三）用地面积

地块用地面积约48030平方米。

二、土地使用性质

地块用地性质为城镇商业用地（0901）；

三、地块控制指标

1. 建筑高度不宜超过50米，如需突破，须满足相关规范、机场净空及消防相关要求，最终以审定的规划方案为准。
2. 建筑密度： $\leq 45\%$ ；
3. 容积率： ≤ 2.5 ；
4. 绿地率： $\geq 20\%$ 。

四、建设条件

（一）关于开发资质要求

拟出让土地开发企业资质等级要求：房地产开发二级及以上资质企业。如开发企业资质等级不达标，将不予办理商品房预售许可。

（二）关于预售条件及交付标准

1. 拟出让土地（预）销售标准及条件：执行项目预售时点的预售标准（当前预售条件为建筑物达到正负零标高），该项目必须纳入统计部门房地产统计库；否则不予办理施工许可和商品房预售许可。

2. 项目交付标准：竣工验收备案。

（三）关于物业设施要求

1. 物业管理区域：《安徽省物业管理条例》第四十九条，物业服务用房配置应当符合下列规定：（1）物业管理区域物业总建筑面积五万平方米以下的，按照不少于建筑面积一百五十平方米配置；（2）物业管理区域物业总建筑面积二十五万平方米以下的，按照物业总建筑面积千分之三配置；总建筑面积超过二十五万平方米的，超过部分按千分之一的标准配置；（3）物业服务用房应当在地面以上，相对集中，便于开展物业服务活动，并且具备采光、通风、水、电、通信等正常使用功能和具有独立的通道。（4）物业服务用房包括物业服务办公用房、业主委员会办公用房等，其中，用于业主委员会议事活动用房的，应当按照配置物业服务用房的比例合理确定，一般按照建筑面积二十至四十平方米配置。

2. 物业用房交付标准：竣工验收并装修完成。

3. 确定物业服务企业方式: 新建物业实行前期物业管理。建设单位应当在销售物业前通过政府公共资源交易平台或者其他公开招投标的方式, 选聘物业服务企业实施前期物业管理。投标人少于三个或者建筑面积五万平方米以下的住宅物业、建筑面积二万平方米以下的非住宅物业, 经物业管理行政主管部门批准, 可以采用协议方式选聘物业服务企业。

(四) 关于城市建设要求

1. 建设单位须在工程设计前, 全面开展地块现状排水情况调查, 详细掌握原有排水管网布局、管径规格、排水走向及设施运行状态等基础资料。基于现状调查结果, 科学编制雨污分流设计方案, 确保地块出让后不影响周边区域排水系统正常运行。建设地块内雨污管网, 按雨污分流制原则做好地块内雨污管道与市政道路雨污管网的衔接(尤其是竖向高程), 地块内雨污管网必须规范接入市政雨污管网, 不得错接漏接, 保证与市政管网正确、有序连接, 并将建设地块内雨水设计内容报建设主管部门审查。

2. 商业按照计容建筑面积每百平方米计算不低于1:1.3配建停车位, 要求设置35%的充电桩停车位, 100%预留充电基础设施建设安装条件。

3. 建设地块内绿化要求: 建议增加规划区内立体绿化面积, 栽种本地开花树种, 围墙等部位应种植月季等立体绿化。地块内绿地设计报建设主管部门审查同意后, 依照规划实施。

4. 按照《城市道路照明设计标准》(CJJ45-2015)做好用地范围内功能性照明设计施工; 根据《黄山市中心城区亮化管理暂行办法》规定, 城市主次干道两侧的建(构)筑物, 以及主次干道两侧以外, 在视野范围内的高大建(构)筑物应实施亮化; 按照《黄山市城市照明技术导则》规定, 将亮化设计有关要求纳入用地清单中; 从土地出让和项目设计源头明确亮化要求。

5. 亮化工程施工前须先提交申请, 亮化方案、设计图纸等报审, 经审查后组织实施。竣工后, 由建设单位申请验收, 未经验收或验收不合格的不得投入使用。亮化设施由设置单位(个人)负责维护, 保持功能良好、容貌整洁及保证安全使用。设施损坏的, 应当及时维护、修复。夜景灯饰应当按规定时间开启。

6. 结合地块用能需求, 做好地块内燃气管道设计、建设, 建议接入周边市政燃气管道接口, 并经建设主管部门审查同意后, 依照规划实施。具体接入点和连接设计要求与黄山港华燃气公司对接后进行确定。

(五) 关于建筑节能、绿色建筑、装配式建筑、智慧住宅和可再生能源、建筑设计要求

1. 建筑节能: 公共建筑执行安徽省《执行安徽省《居住/公共建筑节能设计标准》(75%节能标准)》, 即《居住建筑节能设计标准》DB34/T 1466-2023、《公共建筑节能设计标准》DB34/T 5076-2023标准。

2. 关于绿色建筑要求: 依据《黄山市发展绿色建筑管理办法》(黄政办〔2022〕43号)要求, 建筑面积3000平方米以上的新建建筑应按绿建一星级以上标准设计建造, 2万平方米以上的大型公共建筑按绿建二星级建造。

3. 关于装配式建筑要求: 依据《安徽省人民政府办公厅关于印发安徽省建筑节能降碳行动计划的通知》(皖政办〔2022〕11号)、《安徽省人民政府关于促进装配式建筑产业发展的意见》(皖政〔2020〕1号)、《黄山市人民政府办公室关于印发黄山市加快装配式建筑产业发展实施方案的通知》(黄政办秘〔2020〕79号), 全市新建政府投资或国有资金投资的单体地上面积 5000 平方米以上的公共建筑、2 万平方米以上大型公共建筑应当采用装配式建造, 请按照安徽省《装配式建筑评价技术规范》, 优先采用预制叠合楼板、楼梯、空调板、墙板、立柱、梁等通用构件部品部件。

4. 可再生能源要求: 根据《安徽省人民政府办公厅关于印发安徽省建筑节能降碳行动计划的通知》(皖政办〔2022〕11号)、《安徽省光伏建筑一体化试点示范和推广应用实施方案》等文件要求, 该项目应采用光伏一体化设计, 屋顶可利用面积光伏覆盖率不少于 50%。

5. 建筑设计要求: 适当增加屋檐宽度, 东西面外墙应设置挑檐; 对外墙和外窗要有有效的防水遮阳功能, 提高外墙保温系统使用寿命。

(六) 关于消防设计要求

地块内建筑如为《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》(住建部令第 58 号) 第十四条规定的特殊建设工程, 建设单位应向住建主管部门申请消防设计审查, 特殊建设工程未经消防设计审查或者审查不合格的, 建设单位、施工单位不得施工。

(七) 关于供水节水要求

1. 地块北侧齐云大道的南侧人行道内有 DN600 供水管道; 地块东侧现状道路的东侧人行道内有 DN200 供水管道。根据皖发改价格〔2021〕543 号文要求, “储备土地应进行必要的前期开发建设, 完善与地块相关的道路及供水供电供气等配套基础设施建设方案, 落实工程建设资金, 确保市政配套基础设施与建设项目同步使用。与储备土地直接相关的供水供电供气等配套基础设施建设费用可按规定纳入土地开发支出, 不得由供水供电供气企业负担。” 因此, 该地块开发前须请相关部门提前与我单位对接, 落实周边地块供水设施方案, 并落实工程建设资金。

2. 地块有效供水服务压力可供至高程 145m, 当建筑高度超过该控制标高时, 应当配套建设二次供水设施, 在设计中预留独立的二次供水泵房位置, 须单独设计泵房双回路电源供电。同时, 根据《黄山市城镇二次供水管理办法》, 住宅二次供水设施由供水企业统建统管, 一户一表。建设标准均参照《黄山市城镇二次供水技术导则》。

3. 如供水管道需从地下室通过时, 应在地下室(尤其涉及人防区域的)预留供水管道通道及相应的孔洞。

4. 当设置管井时, 依据《黄山市城镇二次供水工程技术导则》要求, 管井最小尺寸不应小于 0.8m×0.8m, 同时, 管井内应配备排水设施。

5. 供水工程应经供水单位验收合格后方可通水。

6. 屋顶消防水箱用水由建设单位自行从消防系统引入。

(八) 关于燃气要求

1. 项目施工图设计时，需与黄山港华燃气有限公司进行对接，黄山港华燃气有限公司将对项目内燃气管道与市政管网接驳方案、调压设备位置（安全间距）、厨房设计要求等内容进行交底，以确保施工图设计符合后期安装要求。

2. 施工过程中，建议开发企业按照集约化建设的理念，统筹做好给排水、强弱电、燃气中压引入的报批和建设，黄山港华燃气有限公司积极配合。

3. 项目实施中，如涉及现有燃气设施的保护，应提前对接黄山港华燃气有限公司，制定保护方案，签订保护协议，以做好燃气设施的保护工作。

(九) 关于公共配套设施要求

1. 合理配建公共厕所。新建工业区域应根据人口密集程度或区域面积大小配建公共厕所，因地制宜，做到与周围环境和谐，实用与美观相协调。设置公厕须按照《城市公共厕所设计标准》要求，规范厕位尺寸，改善通风、采光条件。确保按照《城市环境卫生设施规划规范》《城镇环境卫生设施设置标准》技术规范标准建设。公厕应设有独立的第三卫生间、管理间和工具间；设施、标识齐全；设有轮椅通道、扶手等无障碍设施；窗户设有防蝇纱窗、大门设有风幕机。

2. 设置建筑垃圾临时堆放点。在合适位置设置建筑垃圾临时堆放点，收集产生的装修垃圾，使装修垃圾相对集中堆放，有利于环境面貌提升及方便后续统一转运处理。

3. 按照人口垃圾量产生的需求和公共设施配置相关要求合理设置垃圾集中收运点，配备分类垃圾桶等收集设施。

(十) 其他注意事项要求

1. 开发企业在项目道路、绿化、给排水、亮化、强弱电、安防等施工前，应将各单项设计施工方案报相应的管理部门同时报市住建部门备案。各管理部门根据报备的设计图纸进行单项验收，单项验收通过后，由市住建部门进行综合查验备案。

2. 开发企业应按照《安徽省住房和城乡建设厅等部门关于印发〈关于推进建筑信息模型技术应用的实施意见〉的通知》（建标规〔2024〕4号）开展BIM技术应用。

3. 开发企业应按《安徽省建设工程造价管理条例》等规定办理完成竣工结算文件备案。

4. 打造大物业管理、区块化管理模式，提升物业服务管理，降低物业管理成本。

5. 本意见书所提建设意见经市自然资源和规划委员会研究通过后，纳入土地出让条件。

黄山市公安局

关于反馈土地出让条件-安防建设要求的函

市自然资源与规划局：

现将中心城区居民住宅用地土地出让条件安防建设要求反馈如下，商服用地可参照相关内容执行。

一、物理防护

小区实行全封闭管理，围墙、围栏高度不低于1.8M，栅栏竖杆间距不大于15CM，每个出入口设置保安值班室。各单元口设置单元防护门，并配置楼宇对讲门禁系统。

二、周界防护系统

小区周界围墙、围栏应部署周界报警系统，并与视频监控实现报警联动。

三、电子巡查系统

小区应配置电子巡查系统。

四、住户报警系统

住户厨房应安装燃气探测报警装置，客厅、卧室应部署紧急报警装置。

五、楼宇对讲系统

单元门应安装楼宇对讲系统，实现与住户可视对讲并控制单元出入口门锁，要求声音、图像清晰，并能实现与管理中心通信。

六、车辆管理系统

小区机动车出入口应安装车辆管理系统，系统具有出入车辆信息、日志记录和管理等功能。系统具备与公安信息系统对接能力，实时推送过车数据。

七、视频监控系统

1、覆盖区域：小区出入口、沿街商铺、通道、广场、休闲区、机动车停车场、非机动车停车场、电梯轿厢、单元门厅、高空防抛物区域、供水、供电重要设备区域等应实现视频监控全覆盖。

2、清晰度：小区出入口相机像素不低于400万，其他区域相机像素不低于200万。

3、录像存储：视频录像24小时不间断存储，录像存储时长不低于30天。

4、管理平台：所有视频监控应实现统一平台管理，平台具备与公安视频系统对接能力，将视频实时推送至公安视频平台。

5、智能化要求：小区人行、非机动车出入口应安装具备人脸抓拍功能的智能化相机，具备将所有抓拍数据实时汇入公安机信息平台的能力。

八、监控中心建设

监控室应单独设置，不可与门岗室混用。出入口应设置门禁，室内应安装监控相机，配置空调、显示大屏、操作台、楼宇对讲控制主机、操作终端电脑等。应具备内外联络通信手段（配置固定电话）。





黄山市中心城区“净地”出让供前审查表					
地块名称：悦酒店西侧地块			日期：2025.9.2		
序号	梳理事项		办理情况	备注	
一	土地权利清晰	1	土地取得方式及程序合规	已完成	
		2	原不动产权证(土地及房屋产权证书)注销完毕	已完成	
		3	根据规划条件完成用地范围的宗地测绘和权籍调查	已完成	
		4	地块四至按城市管理部门要求构筑围挡	已完成	
二	安置补偿落实到位(政府无偿收回的除外)	5	征地补偿落实情况	已完成	
		6	征收安置补偿落实情况	已完成	
		7	收储补偿落实情况	已完成	
		8	其他合法补偿落实情况	已完成	
三	没有法律经济纠纷	9	土地、房产的产权法律经济关系	无	
		10	地块相关的补偿安置法律经济关系	无	
		11	其他法律经济关系	无	
四	地块使用性	12	地块红线图	已出具	

	质、容积率等规划条件明确	13	规划条件	已出具	
五	具备动工开发所必需的其他基本条件	14	通水、通电、通路、土地平整等前期必要开发	已完成	
		15	场地平整，无渣土和垃圾堆积，不含山地、丘陵、坡地等特殊地形	已完成	
		16	完成地块内建（构）筑物拆除，规划条件中要求保留的除外	已完成	
		17	完成地块内苗木、农作物、经济作物等植物的清除，园林主管部门要求保留的除外	已完成	
		18	完成地上电力、通讯、供水、排水、燃气、输油等设施的迁移	已完成	
		19	完成地块内公共设施迁移，规划条件中要求保留的除外	已完成	
六	环境调查情况	20	根据环保部门有关要求，完成场地环境（初步）调查，并取得相关部门备案	已完成	


附件

国有建设用地使用权招拍挂出让用地清单

出让部门：黄山市自然资源和规划局		清单编号：2025-025	
一、地块信息及规划条件			
地块名称	凯悦酒店西侧地块		
宗地座落 (四至范围)	东至新二路，南至用地界，西至用地界，北至用地界（详见规划红线图）		
用地面积（㎡）	约48030	规划用地性质	城镇商业用地（0901）
容积率	≤2.5	建筑高度	建筑高度不宜超过50米，如需突破，须满足相关规范、机场净空及消防相关要求，最终以审定的规划方案为准。
建筑密度	≤45%	绿化率	≥20%
其他规划指标	附：《凯悦酒店西侧地块规划设计条件》及红线图		
出让部门联系人	胡翥	联系电话	
二、清单内容			
出具部门	发展和改革委员会		
联系人	江千文	联系电话	2355840
能源消费总量要求	<p>1.根据《安徽省固定资产投资项目节能审查实施办法》要求，年综合能源消费量不满1000吨标准煤，且年电力消费量不满500万千瓦时的企业固定资产投资项目应当在开工建设前将项目告知承诺书向所在地节能审查机关报备。年综合能源消费量超过1000吨标准煤，或年电力消费量超过500万千瓦时的企业固定资产投资项目应当在开工建设前取得节能审查意见。区域节能审查按《安徽省区域能评办法》开展。</p> <p>2.根据省节能办《优化用能预算管理精准配置能耗要素确保完成“十四五”能耗强度降低目标的若干措施》，非“两高”项目新上单位产品能耗应优于行业标杆水平，否则需实施能耗置换。</p> <p>3.新增“两高”项目应按程序开展联合评估论证，项目单位根据联合评估论证最终意见，方可按程序办理审批核准备案，节能审查、环评、用电等手续。新增“两高”项目需严格控制能评审批，须深入论证项目建设必要性、可行性，依法依规落实能耗置换和煤炭消费减量替代。</p> <p>4.国家进行产能风险预警的行业项目应从严把关。</p>		
其他要求	根据《黄山市电力接入工程“零投资”实施意见（试行）》要求，该项目为储备土地项目（含土地征收），请将电力接入工程费用纳入土地储备成本，可委托国网黄山供电公司按工程项目建设相关规定组织实施。		

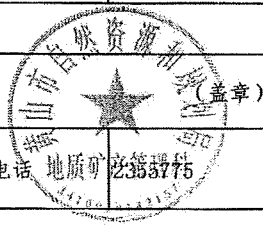
附件

国有建设用地使用权招拍挂出让用地清单

出让部门：黄山市自然资源和规划局		清单编号：2025-025	
一、地块信息及规划条件			
地块名称	凯悦酒店西侧地块		
宗地座落 (四至范围)	东至新二路，南至用地界，西至用地界，北至用地界（详见规划红线图）		
用地面积（m ² ）	约48030	规划用地性质	城镇商业用地（0901）
容积率	≤2.5	建筑高度	建筑高度不宜超过50米，如需突破，须满足相关规范、机场净空及消防相关要求，最终以审定的规划方案为准。
建筑密度	≤45%	绿化率	≥20%
其他规划指标	附：《凯悦酒店西侧地块规划设计条件》及红线图		
出让部门联系人	胡鹏	联系电话	2355597
二、清单内容			
出具部门	生态环境局	 (盖章)	
联系人	吴玉宝		
是否位于其他已经环保许可项目或规划的环境防护距离内	否		
水源保护区等环境敏感区的意见	项目建设应遵守法律，法规、标准政策等要求，防止对安徽屯溪三江省级湿地公园产生影响，做好湿地公园的保护。		
土壤污染状况调查评估的管理要求	如果涉及土地使用性质和用途变更“一住两公”的，变更前要开展土壤污染状况调查。		
编制环境影响评价文件的意见	建设项目应符合国家法律、法规和各类政策要求，项目建设单位应对照《建设项目环境影响评价分类管理名录》进行环境影响评价类别判定，属于环境影响登记表项目，建设单位应于项目建成后投运前自行上网备案；属于环境影响报告书（表）项目，应编制环境影响报告书（表），报有审批权的环境保护行政主管部门审批，不得未批先建。		
其他要求			

附件

国有建设用地使用权招拍挂出让用地清单

出让部门：黄山市自然资源和规划局		清单编号：2025-025	
一、地块信息及规划条件			
地块名称	凯悦酒店西侧地块		
宗地座落 (四至范围)	东至新二路，南至用地界，西至用地界，北至用地界（详见规划红线图）		
用地面积（m ² ）	约48030	规划用地性质	城镇商业用地（0901）
容积率	≤2.5	建筑高度	建筑高度不宜超过50米，如需突破，须满足相关规范，机场净空及消防相关要求，最终以审定的规划方案为准。
建筑密度	≤45%	绿化率	≥20%
其他规划指标	附：《凯悦酒店西侧地块规划设计条件》及红线图		
出让部门联系人	胡鹏	联系电话	2355597
二、清单内容			
出具部门	自然资源和规划局  (盖章)		
联系人	程斌	联系电话	地质矿产 2355775
压覆矿产资源的的要求	按照压覆矿产资源调查报告的要求，做好矿产资源保护工作。		
地质灾害危险性评估要求	按照地质灾害危险性评估报告的要求，做好地质灾害防范工作。		
其他要求			

附件

国有建设用地使用权招拍挂出让用地清单

出让部门: 黄山市自然资源和规划局		清单编号: 2025-025	
一、地块信息及规划条件			
地块名称	凯悦酒店西侧地块		
宗地座落 (四至范围)	东至新二路, 南至用地界, 西至用地界, 北至用地界 (详见规划红线图)		
用地面积 (m ²)	约48030	规划用地性质	城镇商业用地 (0901)
容积率	≤2.5	建筑高度	建筑高度不宜超过50米, 如需突破, 须满足相关规范、消防净空及消防相关要求, 最终以审定的规划方案为准。
建筑密度	≤45%	绿化率	≥20%
其他规划指标	附: 《凯悦酒店西侧地块规划设计条件》及红线图		
出让部门联系人	胡鹏	联系电话	2355597
二、清单内容			
出具部门	住房和城乡建设局 (盖章)		
联系人	汪莉	联系电话	2587643
建筑节能、绿色建筑、装配式建筑智慧住宅等控制性指标要求	<ol style="list-style-type: none"> 建筑节能: 公共建筑执行安徽省《执行安徽省《居住/公共建筑节能设计标准》(75%节能标准), 即《居住建筑节能设计标准》DB34/T 1466-2023、《公共建筑节能设计标准》DB34/T 6076-2023标准。 关于绿色建筑要求: 依据《黄山市发展绿色建筑管理办法》(黄政办〔2022〕43号)要求, 建筑面积3000平方米以上的新建建筑应按绿色建筑一星级以上标准设计建造, 2万平方米以上的大型公共建筑按绿色建筑二星级建造。 关于装配式建筑要求: 依据《安徽省人民政府办公厅关于印发安徽省建筑节能降碳行动计划的通知》(皖政办〔2022〕11号)、《安徽省人民政府关于促进装配式建筑产业发展的意见》(皖政〔2020〕1号)、《黄山市人民政府办公室关于印发黄山市加快装配式建筑产业发展实施方案的通知》(黄政办秘〔2020〕79号), 全市新建政府投资或国有资金投资的单体地上面积5000平方米以上的公共建筑、2万平方米以上大型公共建筑应当采用装配式建造, 请按照安徽省《装配式建筑评价技术规范》, 优先采用预制叠合板、楼梯、空调板、墙板、立柱、梁等通用构件部品部件。 可再生能源要求: 根据《安徽省人民政府办公厅关于印发安徽省建筑节能降碳行动计划的通知》(皖政办〔2022〕11号)、《安徽省光伏建筑一体化试点示范和推广应用实施方案》等文件要求, 该项目应采用光伏一体化设计, 屋顶可利用面积光伏覆盖率不少于50%。 建筑设计要求: 适当增加屋檐宽度, 东西外墙应设置挑檐, 对外墙和外墙要有有效的防水遮阳功能, 提高外墙保温系统使用寿命。 		
地块及周边供水、供电、供气、排水、通信等公共设施现状、连接点及连接设计要求	<p>供水: 1. 地块北侧齐云大道的南侧人行道内有DN600供水管道, 地块东侧现状道路的东侧人行道内有DN200供水管道。根据皖发改价格〔2021〕543号文要求, “储备土地应进行必要的前期开发建设, 完善与地块相关的道路及供水供电供气等配套基础设施建设方案, 落实工程建设资金, 确保市政配套基础设施与建设项目同步使用, 与储备土地直接相关的供水供电供气等配套基础设施建设费用可按规定纳入土地开发支出, 不得由供水供电供气企业负担。”因此, 该地块开发前须请相关部门提前与我单位对接, 落实周边地块供水设施方案, 并落实工程建设资金。</p> <p>2. 地块有效供水服务压力可供至高程145m, 当建筑高度超过该控制标高时, 应当配套建设二次供水设施, 在设计中预留独立的二次供水泵房位置, 须单独设计泵房回路电源供电, 同时, 根据《黄山市城镇二次供水管理办法》, 住宅二次供水设施由供水企业统建统管, 一户一表。建设标准均参照《黄山市城镇二次供水技术导则》。</p> <p>3. 如供水管道需从地下室通过时, 应在地下室 (尤其涉及人防区域的) 预留供水管道通道及相应的孔洞。</p> <p>4. 当设置管井时, 依据《黄山市城镇二次供水工程技术导则》要求, 管井最小尺寸不应小于0.8m×0.8m, 同时, 管井内应配备排水设施。</p> <p>5. 供水工程应经供水单位验收合格后方可通水。</p> <p>6. 屋顶消防水箱用水由建设单位自行从消防系统引入。</p> <p>排水: 建设单位须在工程设计前, 全面开展地块现状排水情况调查, 详细掌握原有排水管网布局、管径规格、排水走向及设施运行状态等基础资料, 基于现状调查结果, 科学编制雨污分流设计方案, 确保地块出让后不影响周边区域排水系统正常运行, 地块红线范围内要做好雨污分流, 并与高新区管委进行对接, 经排水许可审批后规范就近接入周边市政雨污分流管网。</p> <p>供气: 地块应结合用能需求配套建设燃气管道设施, 地块周边齐云大道南侧已通市政中压A燃气管线, 具体接入点和连接设计要求需待项目完成后进行确定。</p> <p>环卫: 1. 合理配建公共厕所。新建工业区域应根据人口密集程度或区域面积大小配建公共厕所, 因地制宜, 做到与周边环境和谐, 实用与美观相协调。设置公厕须按照《城市公厕设计标准》要求, 规范厕位尺寸, 改善通风、采光条件, 确保按照《城市环境卫生设施规划规范》《城镇环境卫生设施设置标准》技术规范标准建设, 公厕应设有独立的第三卫生间、管理间和工具间; 设施、标识齐全; 设有轮椅通道、扶手等无障碍设施; 窗户设有纱窗、大门设有风幕机。</p> <p>2. 设置建筑垃圾临时堆放点。在合适位置设置建筑垃圾临时堆放点, 收集产生的装修垃圾, 使装修垃圾相对集中堆放, 有利于环境面貌提升及方便后续统一转运处理。</p> <p>3. 按照人口垃圾量产生的需求和公共设施配置相关要求合理设置垃圾集中收运点, 配备分类垃圾桶等收集设施。</p>		
历史建筑保护等要求	该地块不涉及历史建筑		
其他要求	<p>照明亮化: 1. 按照《城市道路照明设计标准》(CJJ45-2015) 做好用地范围内功能性照明设计施工; 2. 根据《黄山市中心城区亮化管理暂行办法》规定, 城市主次干道两侧附建(构)筑物, 以及主次干道两侧以外, 在视野范围内的高大建(构)筑物应实施亮化; 3. 按照《黄山市城市照明技术导则》规定, 将亮化设计有关要求纳入用地清单中, 从土地出让和项目设计源头明确亮化要求。</p> <p>绿化: 按照《黄山市城市园林绿化导则》中对应用地性质做好绿化设计施工。</p>		
备注			

附件

国有建设用地使用权招拍挂出让用地清单

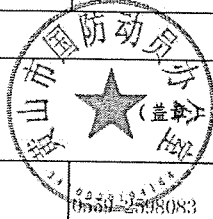
出让部门：黄山市自然资源和规划局		清单编号：2025-025	
一、地块信息及规划条件			
地块名称	凯悦酒店西侧地块		
宗地座落 (四至范围)	东至新二路，南至用地界，西至用地界，北至用地界（详见规划红线图）		
用地面积（m ² ）	约48030	规划用地性质	城镇商业用地（0901）
容积率	≤2.5	建筑高度	建筑高度不宜超过50米，如需突破，须满足相关规范、机场净空及消防相关要求，最终以审定的规划方案为准。
建筑密度	≤45%	绿化率	≥20%
其他规划指标	附：《凯悦酒店西侧地块规划设计条件》及红线图		
出让部门联系人	胡鹏	联系电话	2355597
二、清单内容			
出具部门	应急管理局		
联系人	杨平	联系电话	0559-2365073
危险化学品建设项目安全管理方面的管控要求	按照国家、省、市关于危险化学品建设项目有关方面要求，新建危险化学品建设项目和化工类建设项目需在化工园区建设，该地块不在化工园区，不应实施危险化学品建设项目和化工类建设项目。		
其他要求	生产经营单位新建、改建、扩建工程项目的安全设施，必须与主体工程同时设计、同时施工、同时投入生产和使用。安全设施投资应当纳入建设项目概算。		



附件

国有建设用地使用权招拍挂出让用地清单

出让部门：黄山市自然资源和规划局		清单编号：2025-025	
一、地块信息及规划条件			
地块名称	凯悦酒店西侧地块		
宗地座落 (四至范围)	东至新二路、南至用地界、西至用地界、北至用地界(详见规划红线图)		
用地面积(m ²)	约48030	规划用地性质	城镇商业用地(0901)
容积率	≤2.5	建筑高度	建筑高度不宜超过50米,如需突破,须满足相关规范、机场净空及消防相关要求,最终以审定的规划方案为准。
建筑密度	≤45%	绿化率	≥20%
其他规划指标	附:《凯悦酒店西侧地块规划设计条件》及红线图		
出让部门联系人	胡璐	联系电话	2355597
二、清单内容			
出具部门	市国防动员办		
联系人	陈宇剑	联系电话	0593-2598083
人防建设要求	应按国家及省有关规定修建防空地下室		
其他要求			



附件

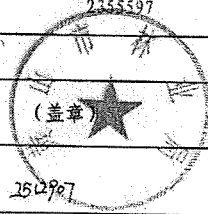
国有建设用地使用权招拍挂出让用地清单

出让部门：黄山市自然资源和规划局		清单编号：2025-025	
一、地块信息及规划条件			
地块名称	凯悦酒店西侧地块		
宗地座落 (四至范围)	东至新二路，南至用地界，西至用地界，北至用地界（详见规划红线图）		
用地面积（㎡）	约48030	规划用地性质	城镇商业用地（0901）
容积率	≤2.5	建筑高度	建筑高度不宜超过50米，如需突破，须满足相关规范、机场净空及消防相关要求，最终以审定的规划方案为准。
建筑密度	≤45%	绿化率	≥20%
其他规划指标	附：《凯悦酒店西侧地块规划设计条件》及红线图		
出让部门联系人	胡鹏	联系电话	2385597
二、清单内容			
出具部门	水利局		
联系人	程蓝中	联系电话	7511510
水资源开发利用保护要求	落实节水“三同时”制度。		
水土保持要求	需办理水土保持方案行政许可。		
洪水影响评价	需办理“洪评”行政许可。		
河道范围管理要求	涉及河道管理范围线。		
再生水管理要求	无		
其他要求			

附件


国有建设用地使用权招拍挂出让用地清单

出让部门：黄山市自然资源和规划局		清单编号：2025-025	
一、地块信息及规划条件			
地块名称	凯悦酒店西侧地块		
宗地座落 (四至范围)	东至新二路，南至用地界，西至用地界，北至用地界（详见规划红线图）		
用地面积（㎡）	约48030	规划用地性质	城镇商业用地（0901）
容积率	≤2.5	建筑高度	建筑高度不宜超过50米，如需突破，须满足相关规范、机场净空及消防相关要求，最终以审定的规划方案为准。
建筑密度	≤45%	绿化率	≥20%
其他规划指标	附：《凯悦酒店西侧地块规划设计条件》及红线图		
出让部门联系人	胡鹏	联系电话	2355597
二、清单内容			
出具部门	林业局		
联系人	齐鹏飞	联系电话	2512907
国土绿化意见	涉及造林补林，已办相关手续。		
森林资源管理意见	经核实，该地块为林地，已办相关手续，编号：林资字第001285号。		
古树名木保护要求	无		
不占自然保护地要求	无		
其他要求	无		



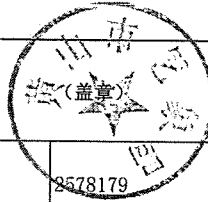
附件

国有建设用地使用权招拍挂出让用地清单

出让部门: 黄山市自然资源和规划局		清单编号: 2025-025	
一、地块信息及规划条件			
地块名称	凯悦酒店西侧地块		
宗地座落 (四至范围)	东至新二路, 南至用地界, 西至用地界, 北至用地界 (详见规划红线图)		
用地面积 (m ²)	约48030	规划用地性质	城镇商业用地 (0901)
容积率	≤2.5	建筑高度	建筑高度不宜超过50米, 如需突破, 须满足相关规范、机场净空及消防相关要求, 最终以审定的规划方案为准。
建筑密度	≤45%	绿化率	≥20%
其他规划指标	附: 《凯悦酒店西侧地块规划设计条件》及红线图		
出让部门联系人	胡鹏	联系电话	
二、清单内容			
出具部门	文旅局		
联系人	李靖瑶	联系电话	
文物保护要求	<p>根据属地文物主管部门将已发现文物点位置 and 该地块范围对比结果确定, 凯悦酒店西侧地块暂未发现地面文物资源。根据《中华人民共和国文物保护法》第四十三条规定: “在可能存在地下文物的区域, 县级以上地方人民政府进行土地出让或者划拨前, 应当由省、自治区、直辖市人民政府文物行政主管部门组织从事考古发掘的单位进行考古调查、勘探。” 规定, 凯悦酒店西侧地块挂牌出让前需进行考古调查。</p> <p>因地下文物埋藏的不可预见性, 在后期项目建设中如果发现文物或疑似文物, 应严格按照《中华人民共和国文物保护法》的规定, 立即停止施工, 保护好现场, 第一时间通知所在辖区文物管理部门依法处理。</p>		
其他要求			

附件

国有建设用地使用权招拍挂出让用地清单

出让部门：黄山市自然资源和规划局		清单编号：2025-025	
一、地块信息及规划条件			
地块名称	凯悦酒店西侧地块		
宗地座落 (四至范围)	东至新二路，南至用地界，西至用地界，北至用地界（详见规划红线图）		
用地面积（㎡）	约48030	规划用地性质	城镇商业用地（0901）
容积率	≤2.5	建筑高度	建筑高度不宜超过50米，如需突破，须满足相关规范、
建筑密度	≤45%	绿化率	≥20%
其他规划指标	附：《凯悦酒店西侧地块规划设计条件》及红线图		
出让部门联系人	胡鹏	联系电话	2355597
二、清单内容			
出具部门	气象局 		
联系人	张小峰	联系电话	2578179
气候可行性论证意见	该地块2021年已完成气候可行性论证，仍处于有效期内并符合当前管理要求。详见《黄山高新技术产业开发区区域性气候可行性论证专项评价报告》。		
其他要求	无		
备注			

附件

国有建设用地使用权招拍挂出让用地清单

出让部门: 黄山市自然资源和规划局		清单编号: 2025-025	
一、地块信息及规划条件			
地块名称	凯悦酒店西侧地块		
宗地座落 (四至范围)	东至新二路, 南至用地界, 西至用地界, 北至用地界 (详见规划红线图)		
用地面积 (m ²)	约 48030	规划用地性质	城镇商业用地 (0901)
容积率	≤2.5	建筑高度	建筑高度不宜超过 50 米, 如需突破, 须满足相关规范、机场净空及消防相关要求, 最终以审定的规划方案为准。
建筑密度	≤45%	绿化率	≥20%
其他规划指标	附: 《凯悦酒店西侧地块规划设计条件》及红线图		
出让部门联系人	胡鹏	联系电话	2355597
二、清单内容			
出具部门	地震局	(盖章)	
联系人	洪川	联系电话	2355583
建设工程抗震设防要求	请业主根据《中国地震动参数区划图》(GB18306-2015)的要求, 结合相关行业标准和建设工程抗震设防规范确定。若项目中包含学校、幼儿园、医院、养老院、大型商场、公共娱乐场所、体育场馆等人员密集场所的建设工程, 应当按照国家规定在当地房屋建筑抗震设防要求的基础上提高一档进行抗震设防。		
其他要求	《安徽省重大工程场地地震安全性评价项目范围清单》范围内的项目应开展“工程场地地震安全性评价”工作以确定抗震设计参数。		

凯悦酒店西侧地块规划设计条件

黄资规设条（2025）13号



黄山高新区管委会：

根据《黄山市国土空间总体规划（2021-2035）》和《黄山市控制性详细规划通则》、地块详细规划，现提出凯悦酒店西侧地块规划设计条件，请以此规划条件进行土地供应等前期工作；本规划条件未说明之处，按照《黄山市控制性详细规划通则》（以下简称《控规通则》）执行。

一、用地范围和面积：

1. 地块东至新二路，南至用地界，西至用地界，北至用地界（详见规划红线图）。

2. 地块用地面积约48030平方米。

二、土地使用性质：

地块用地性质为城镇商业用地（0901）；

三、地块控制指标（以规划用地面积计）：

1. 建筑高度：高度不宜超过50米，如需突破，须满足相关规范、机场净空及消防相关要求，最终以审定的规划方案为准；

2. 建筑密度：≤45%；

3. 容积率：≤2.5；

4. 绿地率：≥20%。

四、建筑设计要求：

1. 建筑设计不得有类似成套型住宅的功能布局，不得建设类别墅和私家庄园形态的建筑；

2. 建筑风格：体现徽派元素。

3. 建筑界面：建筑立面与周边协调，重点设计好沿城市道路和交叉口的空间和立面景观，强调建筑空间整体美感。

4. 建筑色彩：宜淡雅，建筑外墙材料应节能、质优、美观，宜采用中性或中性偏暖色调。

5. 单体设计必须符合国家现行建筑设计规范和《黄山市建设项目容积率指标计算规则》要求。

五、建筑后退道路红线及用地界控制：

1. 地块在现状及规划河道管理范围线背水侧 10 米范围内不得新建建筑，按照绿地和道路进行管控，满足水利部门有关要求，未标明建控线的应按照《控规通则》执行；

2. 其他要求应按照《控规通则》执行；

六、道路交通要求：

1. 地块禁止开口路段的设置应满足《城市道路交叉口规划规范》(GB50647-2011)；

2. 各类交通流线顺畅，设置好集散和停车广场；

3. 停车位数量及设置须同时满足《控规通则》、《便民停车行动方案》等技术规范及相关管理要求；

七、绿化和配套设施及环保要求：

1. 用地载体单位在土地供应前，应结合地块周边用地现状和规划用地性质情况，开展环境综合预评估，征求环保等部门意见；

2. 按照《关于印发〈黄山市高质量充换电服务体系建设方案（2023-2027 年）〉的通知》（黄发改环资〔2023〕50 号），新建居住小区停车位 100%预留安装条件，停车位配建充电基础设施比例不低于 30%。预留安装条件时需将管线、分支箱、表箱电缆和桥架等供电设施建设到车位，满足直接装表接电需求，同时采取公变供电设计，并需满足电力负荷、供电质量标准的要求；新建公共建筑停车场按照不低于配建停车位 35%的比例建设充电基础设施；

3. 按照《关于认真落实自然资源部加强和规范电动自行车停

放场所规划管理工作要求的通知》（皖自然资规划函〔2024〕78号）和《黄山市住宅小区电动自行车集中停放场所和充电设施建设实施意见》（黄消安委〔2024〕2号）的通知要求，做好电动自行车停放、充电场所的设置和电动停车位配比等要求，并确保与小区同步设计、同步建设、同步验收。

4. 按照《黄山市人民政府办公厅关于印发黄山市发展绿色建筑管理办法的通知》（黄政办〔2022〕43号）开展规划和建筑设计工作；

5. 按照《黄山市人民政府办公厅关于印发黄山市海绵城市建设管理暂行办法的通知》（黄政办〔2018〕48号）配套建设海绵城市设施。

6. 做好环境影响评价，确保环保的“三同时”。污水经处理达标后排入市政污水管道；

7. 考虑建筑的节能和节水设计，重视节水“三同时”，燃气规划纳入小区整体设计；

8. 其它相关设施需按国家相关标准配建。

八、市政工程管线、竖向标高要求：

1. 各类工程管线须入地埋设，处理好建筑的人防工程，并与亮化、空调机位、招牌广告一同纳入整体设计；

2. 参照消防设计规范，规划建设好项目的消防通道及相关设施，以及处理好建筑消防问题；

3. 规划和设计好用地及建构筑物的竖向标高，处理好与城市道路的衔接关系以及防洪问题。

九、其它遵守事项：

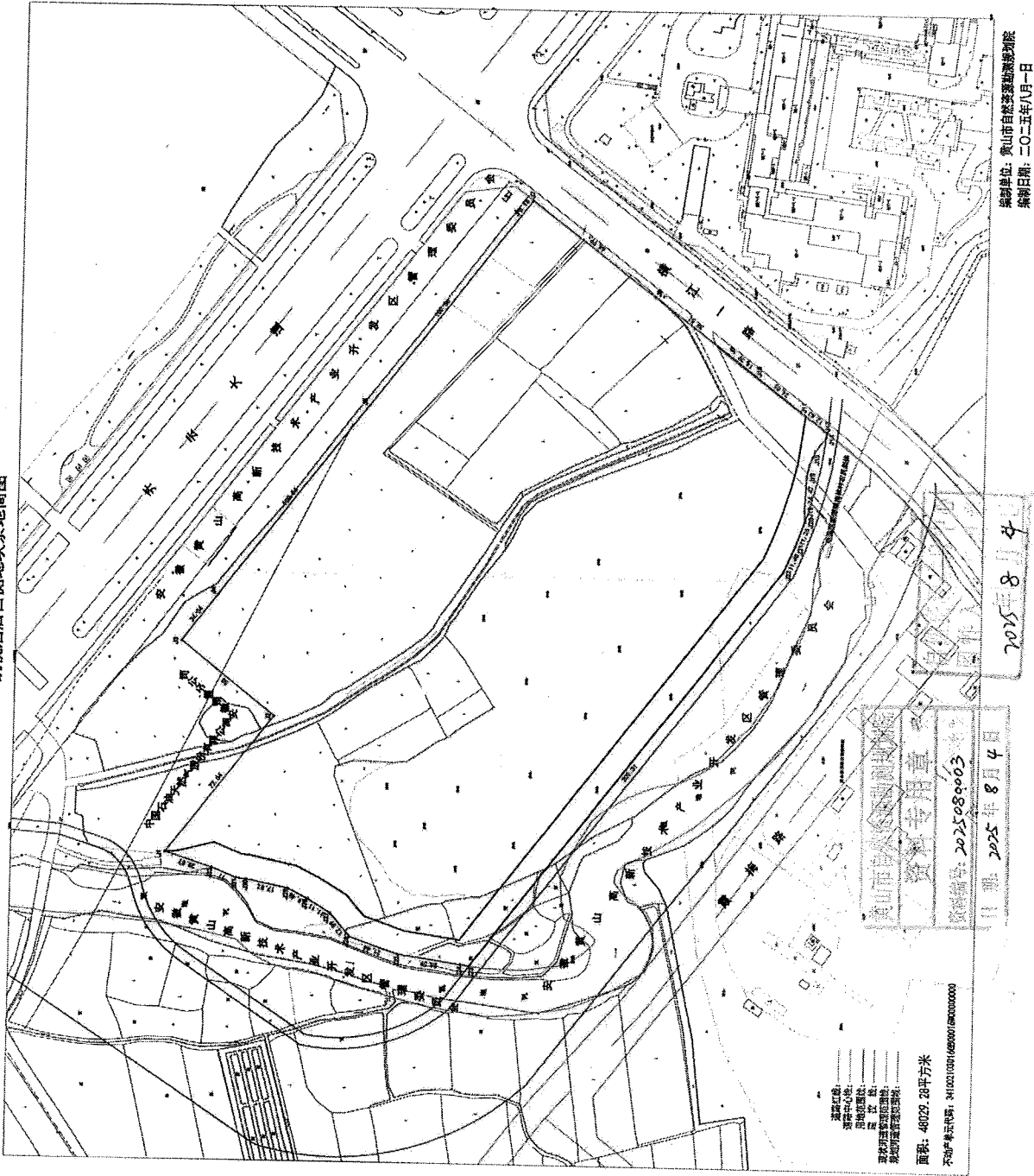
1. 本规划设计条件应整体作为土地供应的依据；

2. 涉及消防、环保、防洪等问题与相关部门联系；
3. 依据本规划设计条件委托具有相应资质的设计单位按修建性详细规划深度，做出不少于 2 个方案报规划审查。报审方案应按 A3 格式装订成册，并提交电脑成果（ACADR2004 格式）；
4. 设计中应遵守上述规划设计条件，超过上述条件的调整须经法定程序审批；
5. 本规划设计条件有效期壹年。

黄山市自然资源和规划局
2025年6月30日



凯悦酒店西侧地块宗地简图



编制日期: 2025年8月4日
 编制单位: 黄山市自然资源局测绘院
 编制日期: 二〇二五年八月一日

黄山市自然资源局
 资源专用章
 图章编号: 202508003
 日期: 2025年8月4日

2025.8.4