武土交确字[2021]第 181 号

国有建设用地使用权

成交确认书

武汉市自然资源和规划局

国有建设用地使用权成交确认书

出让人：武汉市自然资源和规划局　　（以下简称甲方）

竞得人：武汉城建瑞臻房地产开发有限公司　　（以下简称乙方）

一、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》、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规范》以及《武汉市土地交易管理办法》、《武汉市网上拍卖、挂牌出让国有建设用地使用权交易规则（试行）》等国家有关法律、国务院部门行政规章和地方政府规章，乙方于2021年12月21日竞得位于武昌区临江大道与张之洞交叉口（武船厂区一期A包项目），编号为P（2021）178号的国有建设用地使用权，成交地块土地面积为204828平方米（以实测为准）。成交价款总额为829100万元（包括储备土地开发补偿费用和政府土地收益；其中住宅部分地价款占比73.1%、商服部分地价款占比25.7%、其他部分地价款占比1.2%）。现场竞争结果为_____。上述地块网上挂牌出让已经武政供地字[2021]37号文批准。

二、本确认书确认的成交地块符合城市规划及土地利用规划，项目实施前，乙方必须依法办理该地块土地使用及建筑方案报批手续，该地块内的建（构）筑物的规划、设计应严格执行武汉市规划行政主管部门核发的规划设计条件。

三、乙方应按照新建商品房预（现）售有关规定按期上市销售。住宅销售价格应符合国家房地产市场调控要求，销售备案价标准以其上市当月所在区域板块新建商品住宅合同网签成交均价作为参考。

四、地块成交后，竞买保证金直接抵作土地成交价款。乙方须按照挂牌成交结果及挂牌文件的规定内容，自地块成交之日起5个工作日内，到武汉市土地交易中心与武汉市土地整理储备中心签订《储备土地开发补偿协议书》。

五、自地块成交之日起10个工作日内，乙方应按照法律法规规定与武汉市自然资源和规划局签订《国有建设用地使用权出让合同》、申请办理土地变更

登记等手续。

六、根据武昌区人民政府报市人民政府批准意见(武昌政文[2021]28号)：

1.乙方须承诺在P（2021）178号、P（2021）179号地块内：（1）引入不少于1家世界500强（以2021年《财富》杂志排名为准）企业总部入驻；（2）自持商业建筑面积不低于12万平方米，自竣工验收后10年内不得转让给关联方以外的其他企业，需引入获“福布斯全球二十大文化地标”称号的商业机构运营管理；（3）引入具有游轮运营资质的企业，结合沿江商业旅游功能和武昌古城建设，加强水岸资源利用，充分挖掘潜力，形成独具特色的“轮港城游”旅游环线。

2.地块内需保留改造文物保护建筑、优秀历史建筑等相关建筑，乙方需引进具有“国家级”（省级）文物保护修缮管理经验的商业机构负责对规划保留的工业厂房，进行修缮改造、功能提升和运营管理。

3.乙方需在武昌区注册成立公司对该项目实施开发建设，并引进外资5亿美元或等额外币。

上述事宜由武昌区人民政府负责监督落实，并承担履约监管、涉讼维稳等法律或行政责任。

七、根据武昌区人民政府意见(武昌政函[2021]190号)：乙方应在P(2021)178号、P（2021）179号地块内临江一线建设一座五星级酒店，并引入获得《福布斯旅游指南》五星酒店评级的国际知名酒店管理公司运营管理。具体事宜由武昌区人民政府负责监督落实，并承担履约监管、涉讼维稳等法律或行政责任。

八、项目用地内应配建1所12班幼儿园，用地面积不小于4860平方米，建筑面积不小于3600平方米。按照《市人民政府关于进一步加强住宅区配套幼儿园建设和管理的意见》（武政规〔2017〕63号）规定执行，幼儿园建成后其用地及房屋产权无偿移交项目所在区教育部门，具体位置结合方案审定。

九、A1地块内控制1所30班小学，用地面积不小于17218平方米，建筑面积不小于10000平方米，由项目竞得单位进行建设，建成后其用地及房屋产权无偿移交项目所在区教育部门。A2地块建设建筑面积不少于2.39万平方米的国际学校，建设范围结合具体方案确定。

十、根据《市人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（武政办[2021]116号）相关要求配建保障性租赁住房。该项目应配建的保障性租赁住房在白沙洲天工二期A地块内配建，具体建设规模详见白沙洲天工二期A地块规划设计条件。

十一、乙方有下列情形之一的，甲方可依法取消其竞得资格，并不予退还其所交纳的竞买保证金。如另行组织本挂牌地块出让的成交价款低于本次成交价款，且差价金额超过本次竞买保证金金额的，乙方还应对超过竞买保证金金额的差价部分承担赔偿责任。

1．乙方未按规定签订《国有建设用地使用权成交确认书》的；

2．乙方逾期交纳土地成交价款或逾期、拒绝签订《储备土地开发补偿协议书》、《国有建设用地使用权出让合同》的；

3、乙方不具备相应的房地产开发资质的；

4、同一企业及其控股的各个公司，参加同一宗地竞买的；

5、乙方的购地资金来源不符合要求的；

6．乙方提供虚假文件、隐瞒事实的；

7．乙方采取行贿、恶意串通等非法手段竞得的；

8．乙方发生其他违约情况的。

十二、本确认书经双方法定代表人（或委托代理人）签字之日起即刻生效。特此确认。

甲方法定代表人（签名）：	乙方法定代表人（签名）：
（或委托代理人）	（或委托代理人）
地址：武汉市江岸区三阳路13-15号	地址：
电话：027-82700008	电话：
邮编：430014	邮编：

签订日期：　2021年12月21日

地块附图：

P(2021)178号土地成交确认书
附图专用章
附图共 1 张，此页为第 1 张

武汉市测绘研究院
资料专用章
(I)

备　注

1、本宗地用地总面积：S= $S_{(A1-1)}+S_{A2}+S_{A3}+S_{A4}+S_{A5}+S_{(A6-1)}$ =204828.00M²（已扣除图中三烈士亭文物保护
另A2地块地下用地面积：16280.85M²（该宗地地下空间用地范围以最终竣工验收实测结果为准）
2、轨道4号线安全保护区范围面积：3049.11M²，国家建设需要时应服从规划要求
3、轨道交通影响范围面积：2415.22M²，国家建设需要时应服从规划要求
4、公园绿地范围：2663.07M²，国家建设需要时应服从规划要求
5、堤防保护线范围面积：18731.15M²，国家建设需要时应服从规划要求
6、公共通道面积：8451.26M²，作他项权利限制
7、A1-2扩大用地面积：4200.73M²，A6-2扩大用地面积：5657.48M²，不在本次供地范围内

制图：夏　宏　　校核：苏　恒

规划设计条件

武自规条[2021]第137号

关于武昌区武船厂区一期A包（含A1、A2、A3、A4、A5、A6六个地块）建设项目，经我局审查，同意按以下条件进行规划设计：

一、规划用地情况

1、规划总用地面积：214583平方米，其中居住用地63926平方米，商业服务业设施用地73325平方米，居住与商业服务业设施混合用地30888平方米，小学17218平方米，公园绿地29226平方米（以实测为准）；

A1-1、A2、A3、A4、A5、A6-1规划总用地面积204771平方米，其中居住用地61638平方米，商业服务业设施用地73325平方米，居住与商业服务业设施混合用地30888平方米，小学15299平方米，公园绿地23621平方米(以实测为准)；

扩大用地（A1-2、A6-2）规划总用地面积约为9812平方米，其中居住用地2288平方米，小学1919平方米，公园绿地5605平方米（以实测为准）。

2、用地位置：武昌区临江大道与张之洞路交叉口（详见“规划设计条件附图—规划用地范围线”）。

3、最大计容总建筑面积：地上计容建筑面积不大于55.75万平方米（含保留建筑建筑面积），其中地上商业、商务建筑面积不大于21.84万平方米；小学建筑面积不小于1.00万平方米；国际学校建筑面积不小于2.39万平方米；居住及配套设施建筑面积不大于30.52万平方米，含不少于0.35万平方米派出所、不少于0.15万平方米文化活动站；地下商业计容建筑面积不大于1.00万平方米；

A1-1、A2、A3、A4、A5、A6-1最大计容总建筑面积：地上计容建筑面积不大于54.38万平方米（含保留建筑建筑面积），其中地上商业、商务建筑面积不大于21.84万平方米；小学建筑面积不小于0.89万平方米；国际学校建筑面积不小于2.39万平方米；居住及配套设施建筑面积不大于29.26万平方米，含不少于0.35万平方米派出所、不少于0.15万平方米文化活动站；地下商业计容建筑面积不大于1.00万平方米；

扩大用地（A1-2、A6-2）最大计容总建筑面积：地上计容建筑面积不大于1.37万平方米，其中小学建筑面积不小于0.11万平方米，居住及配套设施建筑

扫描全能王 创建

面积不大于1.26万平方米。

4、最高容积率：地上容积率按地上计容建筑面积与用地面积的比值计算；

地下容积率按地下计容建筑面积与用地面积的比值计算。

5、建筑高度：黄鹤楼视线控制区内的项目建设原则上按照《黄鹤楼视线保护控制规划》要求执行；对武船总部办公楼遮挡区的建筑，在不新增黄鹤楼视线影响的前提下可适当提高建筑高度。其他区域新建建筑高度结合具体方案审定。

6、建筑密度：结合具体方案审定。

7、绿地率：按《武汉市城市绿化条例》执行。

二、土地使用强度

A1地块

1、规划用地面积：39410平方米，其中A1-1地块规划用地面积35203平方米，A1-2地块规划用地面积4207平方米（以实测为准）。

2、规划用地性质：居住用地、小学；

土地分类：城镇住宅用地、教育用地。

3、地上最大计容总建筑面积：控制在12.80万平方米以内（含保留建筑建筑面积），其中小学建筑面积不小于1.00万平方米，居住及配套设施建筑面积不大于11.80万平方米；

A1-1地块地上计容建筑面积不超过11.43万平方米，其中小学建筑面积不小于0.89万平方米，居住及配套设施建筑面积不大于10.54万平方米；A1-2地块地上计容建筑面积不超过1.37万平方米，其中小学建筑面积不小于0.11万平方米，居住及配套设施建筑面积不大于1.26万平方米。

A2地块

1、地上规划用地面积：16291平方米（以实测为准）。

地下规划用地面积：16291平方米（以实测为准）。

2、地上规划用地性质：商业服务业设施用地；土地分类：商服用地；

地下规划用地性质：商业服务业设施用地；土地分类：商服用地。

3、地上最大计容建筑面积：控制在3.48万平方米以内，其中国际学校建筑面积不少于2.39万平方米；

地下商业建筑面积：控制在1万平方米以内。

扫描全能王 创建

A3 地块

1、规划用地面积：22255 平方米（以实测为准）。

2、规划用地性质：居住用地；

土地分类：城镇住宅用地。

3、地上最大计容建筑面积：控制在 5.02 万平方米以内（含保留建筑建筑面积），其中派出所建筑面积不少于 0.35 万平方米。

A4 地块

1、规划用地面积：14597 平方米（以实测为准）。

2、规划用地性质：居住、商业服务业设施用地；

土地分类：城镇住宅用地、商服用地。

3、地上最大计容建筑面积：控制在 3.25 万平方米以内（含保留建筑建筑面积），其中居住及配套设施建筑面积不大于 2.50 万平方米，商业设施建筑面积不大于 0.75 万平方米。

A5 地块

1、规划用地面积：95468 平方米（以实测为准）。

2、规划用地性质：商业服务业设施用地、居住用地、公园绿地；

土地分类：商服用地、城镇住宅用地、公园与绿地。

3、地上最大计容建筑面积：控制在 31.20 万平方米以内，其中商业设施建筑面积不大于 20.00 万平方米，居住及配套设施建筑面积不大于 11.20 万平方米（含不少于 0.15 万平方米文化活动站）。

A6 地块

1、规划用地面积：26562 平方米，其中 A6-1 地块规划用地面积 20957 平方米，A6-2 地块规划用地面积 5605 平方米（以实测为准）。

2、规划用地性质：公园绿地；

土地分类：公园与绿地。

三、公共服务设施配套要求

1、项目用地内各类公共服务配套设施应按照《武汉市居住区公共服务设施配套标准》、《市人民政府关于加快推进养老服务高质量发展的实施意见》（武政规〔2021〕6 号）、《武汉市新建住宅区配套建设社区工作服务用房实施办法》（武

扫描全能王 创建

房发〔2012〕190号）等相关要求执行，其中派出所在A3地块内建设，建筑面积不少于3500平方米；文化活动站在A5地块内建设，建筑面积不少于1500平方米。其他公共服务配套设施点位结合具体方案确定。

2、项目用地内应配建1所12班幼儿园，用地面积不小于4860平方米，建筑面积不小于3600平方米。按照《市人民政府关于进一步加强住宅区配套幼儿园建设和管理的意见》（武政规〔2017〕63号）规定执行，幼儿园建成后其用地及房屋产权无偿移交项目所在区教育部门，具体位置结合方案审定。

3、A1地块内控制1所30班小学，用地面积不小于17218平方米，建筑面积不小于10000平方米，由项目竞得单位进行建设，建成后其用地及房屋产权无偿移交项目所在区教育部门。A2地块建设建筑面积不少于2.39万平方米的国际学校，建设范围结合具体方案确定。

四、建筑与城市设计要求

1、遵照《武汉市建设工程规划管理技术规定》（市政府248号令）和《湖北省无障碍环境建设管理办法》（省政府400号令）、《市人民政府关于印发武汉天河机场航行服务程序净空保护区域一体化图使用管理办法的通知》（武政规〔2019〕8号）及相关部门关于建筑高度的消防安全、抗震等有关要求执行。

2、建筑退距：结合现有规划、结构、消防及防洪要求，进行工业遗存复原改造，以充分延续武船建筑肌理和布局，保留历史记忆。地上建（构）筑物后退道路红线按照退相应道路主路段红线执行，具体建（构）筑物后退道路红线控制线详见地上图则。地上建（构）筑物后退道路红线需同时满足轨道交通工程控制相关退线要求。

3、建筑立面：A5地块内新建建筑应体现原武船工业建筑风貌，延续历史文脉，形成高品质的建筑景观。位于重要城市界面的居住建筑应采用公建化外立面设计。

4、街道界面：沿临江大道、纵一规划道路、纵二规划道路、横二规划道路为重要街道界面，需保持一定界面活跃度。上述界面道路红线到建筑贴线间范围内不得设置机动车停车位，可适当设置室外的餐饮座位，以保持界面活跃度。

5、A5地块内布置1栋不超过250米的地标公建塔楼，具体点位详见“规划设计条件附图—地上图则”。

扫描全能王 创建

6、遵照《湖北省人民防空工程管理规定》《武汉市民防办公室关于严格贯彻落实<湖北省人民政府关于修改湖北省人民防空工程管理规定的决定>（省政府411号令）的通知》等有关要求执行。

7、新建建筑应符合国家、省、市关于绿色建筑相关标准和政策，并遵照《关于印发<武汉市绿色建筑创建行动实施计划>的通知》（武城建〔2021〕3号执行。

五、市政交通控制要求

1、地面出入口设置：除了公共通道外，尽量避免在临江大道、纵二规划道路设置车行出入口。

2、公共通道：A1地块控制1条南北向12米宽公共通道；A5地块垂江方向分别控制1条12米宽、1条15米宽及1条20米宽公共通道，并与周边城市道路相衔接。公共通道具体线型结合具体方案确定。

3、空中连廊：为塑造连续、完整的商业空间，A4、A5地块间，A5地块内可设置跨城市道路及公共通道的商业空中连廊，控制高程、形式、位置、宽度等结合具体方案审定。空中连廊宽度不超过20米，连廊内允许设置商业设施，以保持商业公共活力的连续性。商业空中连廊所需建筑面积可从A4、A5指标中扣减，并按有关规定完善相关审批手续。相关空中连廊详见“规划设计条件附图-地上图则”。

4、转弯半径：各地块转弯半径按照“规划设计条件附图-地上图则”执行。

5、堤防内、外管理范围线内的项目建设应遵照《武汉市市区河道堤防管理条例》、《武汉市防洪管理规定》执行。

6、项目建设应按照《武汉市城市饮用水水源污染防治管理办法》要求执行。

7、按照《武汉市轨道交通管理办法》要求，项目用地建设需对轨道交通进行合理避让。在轨道交通规划影响区内建设活动需要与轨道建设相衔接，规划方案阶段应征求轨道部门的意见。

8、地下空间的开发建设应遵照《武汉市地下空间开发利用管理暂行规定》执行。项目地下空间应考虑与周边地块统一规划、整体利用，项目各地块之间的规划道路地下部分在满足市政设施等相关技术要求的前提下，可连通用于地下停车。在满足相关技术要求的前提下，竞得人可以在方案审批阶段申请利用地下空间建设商业及配套等设施。地下空间用地范围线结合具体方案审定，竞得人应按

扫描全能王 创建

照我市地下空间相关管理规定完善手续。

六、特殊要求

1、A 包、B 包应进行统一规划、统一建设。在满足城市设计要求的前提下，各地块指标可结合具体方案打通使用。

2、为保证住宅品质，项目内住宅总户数不超过 2200 户。

3、项目建设应满足《武汉市海绵城市规划设计导则》关于海绵城市建设的指标要求。

4、项目应按照《市人民政府关于进一步加快发展装配式建筑的通知》（武政规〔2017〕8 号）、《关于印发〈武汉市装配式建筑管理实施办法〉的通知》（武城建规〔2020〕1 号）要求执行。

5、加强历史文化保护，A1 地块内保留改造 1 处武船老办公楼，A3 地块内保留改造 1 处武船老办公楼，A4 地块内保留改造 1 处武船厂房，A6 地块内保留改造 1 处武船老办公楼。其中，A6 地块保留老办公楼建筑面积在 A5 地块中扣减。其建设要求可参照《武汉市历史文化风貌街区和优秀历史建筑保护条例》或工业遗产保护相关控制要求执行。区域内保存有 1 处省级文物保护单位、3 处不可移动文物，项目地块建设要求应按照《中华人民共和国文物保护法》执行。建设施工过程中发现地下文物应当立即采取有效保护措施并通知文物行政管理部门。相关保留建筑、文物详见“规划设计条件附图-地上图则”。

6、在满足结构、消防、防洪等要求的前提下，结合现有规划对 A5 地块内工业建（构）筑物复原改造，传承武船历史文脉。相关复原改造建（构）筑物详见“规划设计条件附图-地上图则”。

7、注重武船工业历史文脉传承，加强对工业码头、历史塔吊、毛泽东纪念雕像、古树名木、林荫大树等历史环境要素整体保护和利用，其中古树名木 2 棵，分别位于 A1、A3 地块内。相关历史环境要素详见“规划设计条件附图-地上图则”，具体点位以实测为准。

8、项目室外地坪标高应满足防洪及管线设置要求，并与周边道路相协调。

9、项目用地部分位于岩溶地面塌陷高易发区，项目建设应符合地质灾害防治的相关要求。

10、项目用地范围内涉及轨道交通、城市道路、市政、防洪等工程控制要求

扫描全能王 创建

的，应征求相关部门的意见。在核发《建设工程规划许可证》前，可在满足建筑规模不减少的前提下，按最新控制要求调整规划用地范围。

11、在本项目内结合规划方案建设一处用地面积不少于 2500 平方米加油（气）站，建成后按照成本价移交给区政府指定的国有加油（气）站经营主体。

12、在本项目内结合规划方案建设一处建筑面积不少于 5000 平方米的高品质书店。

13、A5 地块内控制宽度不少于 20 米，用地面积不少于 2664 平方米的公园绿地，以加强城市与江滩公园的联系，在宽度及用地面积不减少的前提下，其位置结合具体方案审定，由项目竞得单位负责建设，并向社会公众开放。

14、A6 地块内控制用地面积不少于 26562 平方米的公园绿地，公园绿地由项目竞得单位按照主管部门批准方案及相关程序实施建设，建成后向社会公众开放，用地及设施等无偿移交政府指定的相关部门。

15、项目用地应考虑与长江堤防、江滩公园、排水泵站、城市道路等周边城市基础设施的协调，并配合上述基础设施建设。

16、项目用地毗邻鹦鹉洲长江大桥，项目建设应遵守相关管理规定要求，确保桥梁安全。

17、根据《市人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（武政办[2021]116 号）相关要求配建保障性租赁住房。该项目应配建的保障性租赁住房在白沙洲天工二期 A 地块内配建，具体建设规模详见白沙洲天工二期 A 地块规划设计条件。

七、遵守事项

1、本规划条件作为建设单位进行规划（建筑）设计和土地审批的必备条件，未经原批准机关同意，不得改变本条件规定的各项要求和指标。如确需调整，必须重新向原批准机关申报调整规划条件。

2、本地块供地前应进行现状权属调查，确认权属无争议后再行供地。

3、本规划条件有效期一年，至 2022 年 11 月 11 日止。

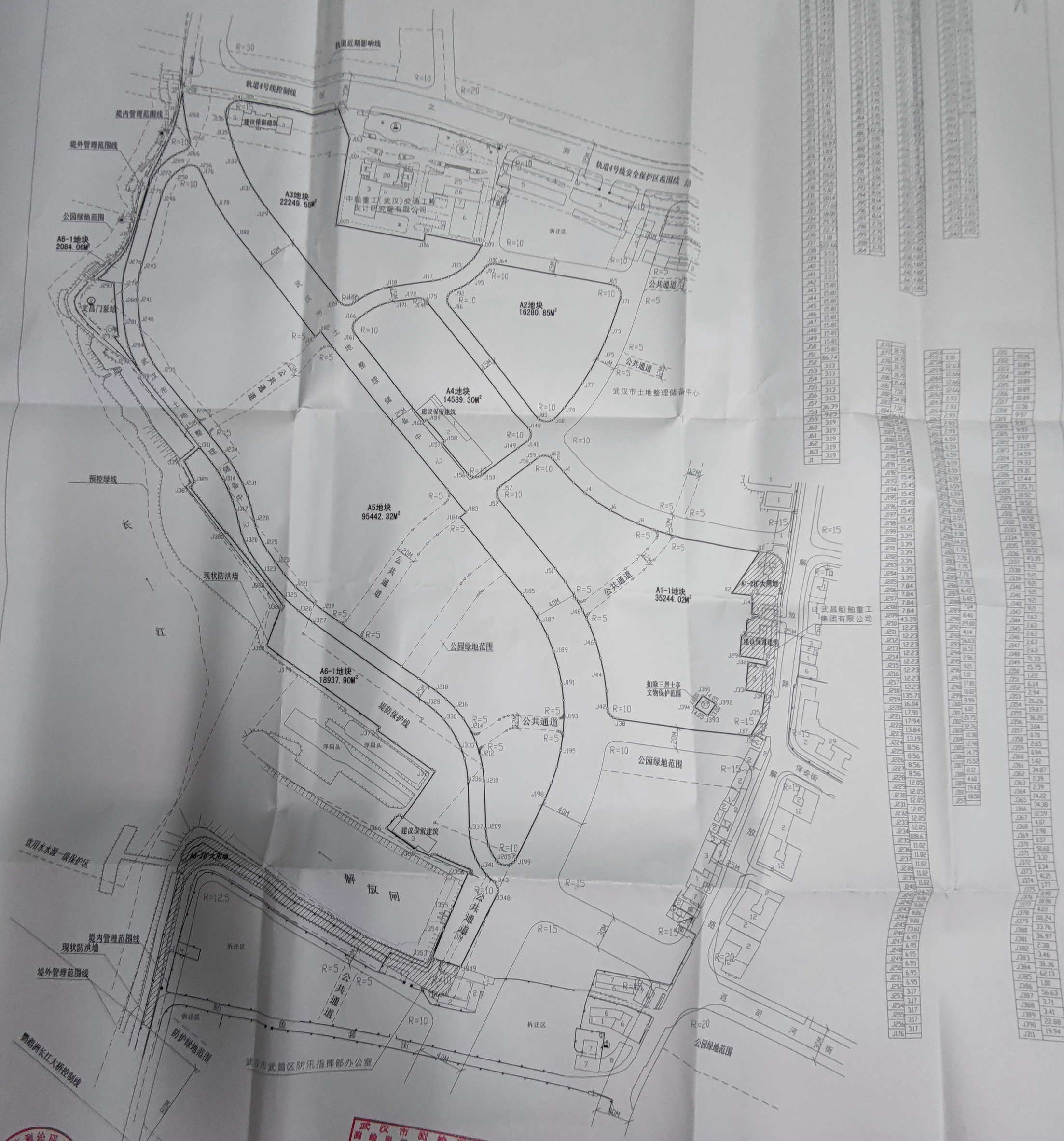
武汉市自然资源和规划局

2021 年 11 月 10 日

扫描全能王 创建

供地专用附图

78.75-95.00-420106013001GB00027



J1	3.19

J176	3.17

J311	19.94

备　注

1、本宗地用地总面积：$S=g_{(A1-1)}+g_{A2}+g_{A3}+g_{A4}+g_{A5}+g_{(A6-1)}$ =204828.00M²（已扣除图中三烈士亭文物保护面积：182.61M²）另A2地块地下用地面积：16280.85M²（该宗地地下空间用地范围以最终竣工验收实测结果为准）。
2、轨道4号线安全保护区范围面积：3049.11M²，国家建设需要时应服从规划要求
3、轨道交通影响范围面积：2415.22M²，国家建设需要时应服从规划要求
4、公园绿地范围：2663.07M²，国家建设需要时应服从规划要求
5、堤防保护线范围面积：18731.15M²，国家建设需要时应服从规划要求
6、公共通道面积：8451.26M²，作他项权利限制
7、A1-2扩大用地面积：4200.73M²，A6-2扩大用地面积：5657.48M²，不在本次供地范围内

制图 黄 君　校核 易 恒

1:2000

武汉市测绘研究院 测绘甲级 编号：4200372 出图专用章（1）
出图日期：2021-11-17 有效期一年
测绘成果依法使用 复制无效 违者必究
编号：

不动产权籍调查审核专用章（9）
2021年11月18日
武汉市不动产登记中心

武汉市测绘研究院 资料专用章（1）

附图专用章
附图共1张，此页为第1张