武土交确字[2021]第 182 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：武汉城建滨江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鹦鹉洲长江大桥交叉口（武船厂区一期B包项目），编号为P（2021）179号的国有建设用地使用权，成交地块土地面积为102326.88平方米（以实测为准）。成交价款总额为800700万元（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91.9%、商服部分地价款占比7.6%、其他部分地价款占比0.5%）。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。

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、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、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。

十一、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：

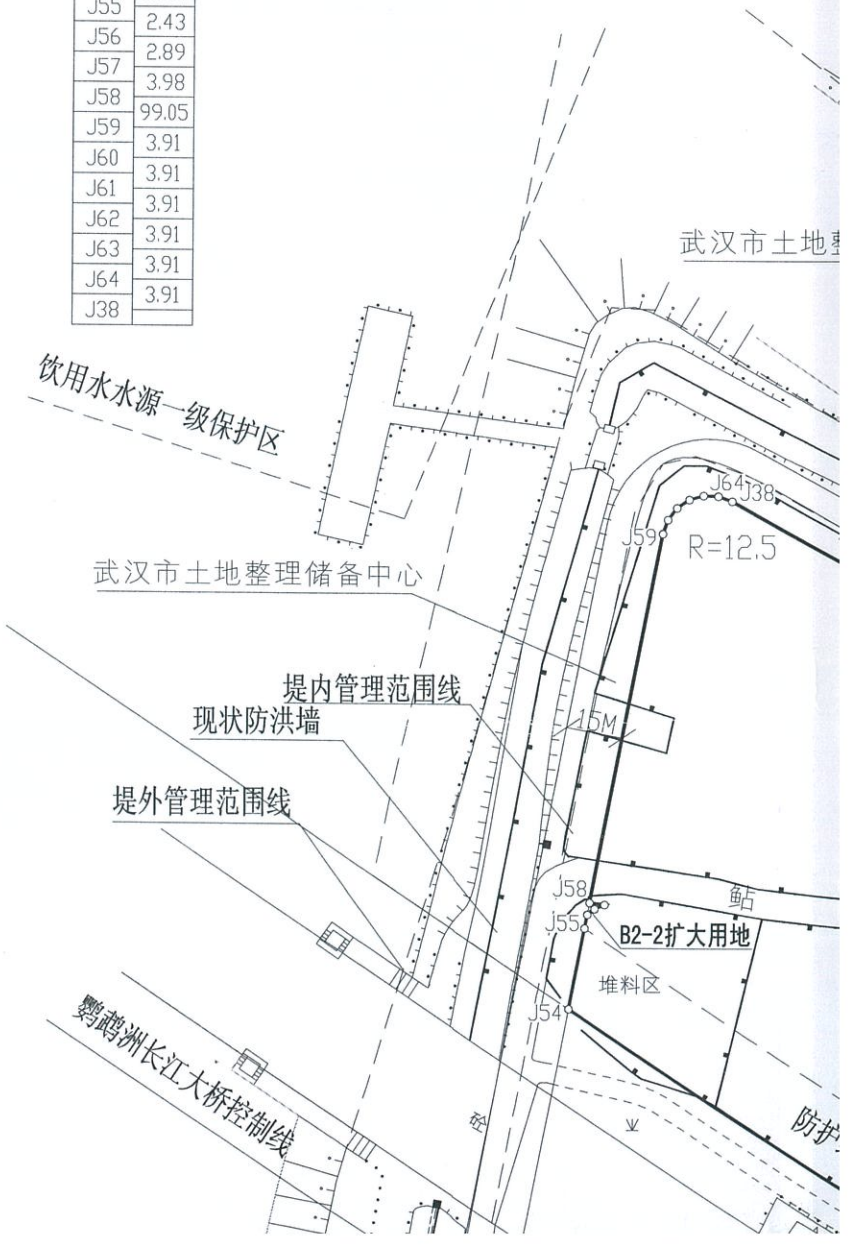
签订日期：　2021 年12 月21 日

地块附图

P(2021)179号土地成交确认书
附图专用章
附图共 1 张，此页为第 1 张

J1	
J2	108.94
J3	3.22
J4	103.97
J5	8.50
J6	38.21
J7	20.44
J8	1.11
J9	6.11
J10	4.26
J11	12.5
J12	3.39
J13	3.39
J14	3.39
J15	3.39
J16	3.39
J17	3.39
J18	3.39
J19	90.55
J20	3.33
J21	3.33
J22	3.33
J23	3.33
J24	3.33
J25	3.33
J26	3.33
J27	54.01
J28	12.98
J29	12.99
J30	12.99
J31	12.98
J32	12.99
J33	2.57
J34	2.57
J35	2.57
J36	2.57
J37	2.57
J1	

J38	
J39	216.45
J40	2.49
J41	2.49
J42	2.49
J43	2.49
J44	2.49
J45	2.49
J46	78.92
J47	15.97
J48	15.97
J49	15.97
J50	15.97
J51	18.70
J52	18.70
J53	18.70
J54	149.36
J55	25.37
J56	2.43
J57	2.89
J58	3.98
J59	99.05
J60	3.91
J61	3.91
J62	3.91
J63	3.91
J64	3.91
J38	



规划设计条件

武自规条[2021]第138号

关于武昌区武船厂区一期B包（含B1、B2、B3、B4四个地块）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：111467平方米，其中居住用地58946平方米，居住与商业服务业设施混合用地32626平方米，公园绿地6782平方米，防护绿地13113平方米（以实测为准）；

B1-1、B2-1、B3-1、B4-1总用地面积：102683平方米，其中居住用地51901平方米，居住与商业服务业设施混合用地32620平方米，公园绿地5049平方米，防护绿地13113平方米（以实测为准）；

扩大用地（B1-2、B2-2、B3-2、B4-2）总用地面积：8784平方米，其中居住用地7045平方米，居住与商业服务业设施混合用地6平方米，公园绿地1733平方米（以实测为准）。

2、用地位置：武昌区临江大道与鹦鹉洲长江大桥交叉口（详见“规划设计条件附图—规划用地范围线”）。

3、最大计容建筑面积：地上计容建筑面积不大于55.87万平方米，其中居住及配套设施建筑面积不大于47.6万平方米，含不少于0.20万平方米社区服务中心；地上商业、商务建筑面积不大于8.27万平方米；地下商业计容建筑面积不大于0.50万平方米；

B1-1、B2-1、B3-1、B4-1最大计容总建筑面积：地上计容建筑面积不大于50.75万平方米，其中居住及配套设施建筑面积不大于42.48万平方米，含不少于0.20万平方米社区服务中心；地上商业、商务建筑面积不大于8.27万平方米；地下商业计容建筑面积不大于0.50万平方米；

扩大用地（B1-2、B2-2、B3-2、B4-2）最大计容总建筑面积：地上居住及配套设施建筑面积不大于5.12万平方米。

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。

武汉市自然资源和规划局 行政审批专用章

扫描全能王 创建

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

B1 地块

1、规划用地面积：20217 平方米，其中 B1-1 地块规划用地面积 17044 平方米，B1-2 地块规划用地面积 3173 平方米（以实测为准）。

2、规划用地性质：居住用地、公园绿地；

土地分类：城镇住宅用地、公园与绿地。

3、地上最大计容总建筑面积：控制在 9.27 万平方米以内。其中 B1-1 地块地上计容建筑面积不超过 7.82 万平方米(含不少于 0.2 万平方米社区服务中心)，B1-2 地块地上计容建筑面积不超过 1.45 万平方米。

B2 地块

1、地上规划用地面积：32626 平方米，其中 B2-1 地块规划用地面积 32620 平方米，B2-2 地块规划用地面积 6 平方米（以实测为准）；

地下规划用地面积：32626 平方米（以实测为准）。

2、地上规划用地性质：居住用地、商业服务业设施用地、防护绿地；土地分类：城镇住宅用地、商服用地、公园与绿地；

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 17.20 万平方米以内，其中居住及配套设施建筑面积不大于 8.93 万平方米，商业设施建筑面积不大于 8.27 万平方米；

地下商业建筑面积：控制在 0.5 万平方米以内。

B3 地块

1、规划用地面积：26070 平方米，其中 B3-1 地块规划用地面积 24059 平方米，B3-2 地块规划用地面积 2011 平方米（以实测为准）。

2、规划用地性质：居住用地、防护绿地；

扫描全能王 创建

土地分类：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15.00万平方米以内，其中B3-1地块地上计容建筑面积不超过12.92万平方米，B3-2地块地上计容建筑面积不超过2.08万平方米。

B4地块

1、规划用地面积：32554平方米，其中B4-1地块规划用地面积28960平方米，B4-2地块规划用地面积3594平方米（以实测为准）。

2、规划用地性质：居住用地、公园绿地、防护绿地；

土地分类：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14.40万平方米以内。其中B4-1地块居住及配套设施建筑面积不大于12.81万平方米，B4-2地块居住及配套设施建筑面积不大于1.59万平方米。

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》（武房发〔2012〕190号）等相关要求执行，其中社区服务中心在B1-1地块内建设，建筑面积不少于2000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。

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、建筑退界：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“规划设计条件附图-地上图

扫描全能王 创建

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：新建建筑立面应处理好与周边文物及历史环境要素之间的关系，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、解放路、横一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、B2 地块西侧布置 2 栋地标公建塔楼，具体点位详见“规划设计条件附图-地上图则。”

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设置车行出入口。B2、B3、B4 地块南侧防护绿带可设置必要的机动车及人行出入口。

2、公共通道：B2 地块控制 1 条南北向 12 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、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。

4、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。

5、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。

6、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 3200 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、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。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。

6、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。

7、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。

8、项目用地范围内涉及城市道路、市政、防洪等工程控制要求的，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。

9、B1 地块沿北侧规划道路控制用地面积不少于 3672 平方米的公园绿地；B4 地块沿巡司河街控制用地面积不少于 3110 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。

10、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。

11、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。

12、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

扫描全能王 创建

办[2021]116号）相关要求配建租赁住房。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

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11日

扫描全能王 创建

地块附图

武汉市自然资源和规划局

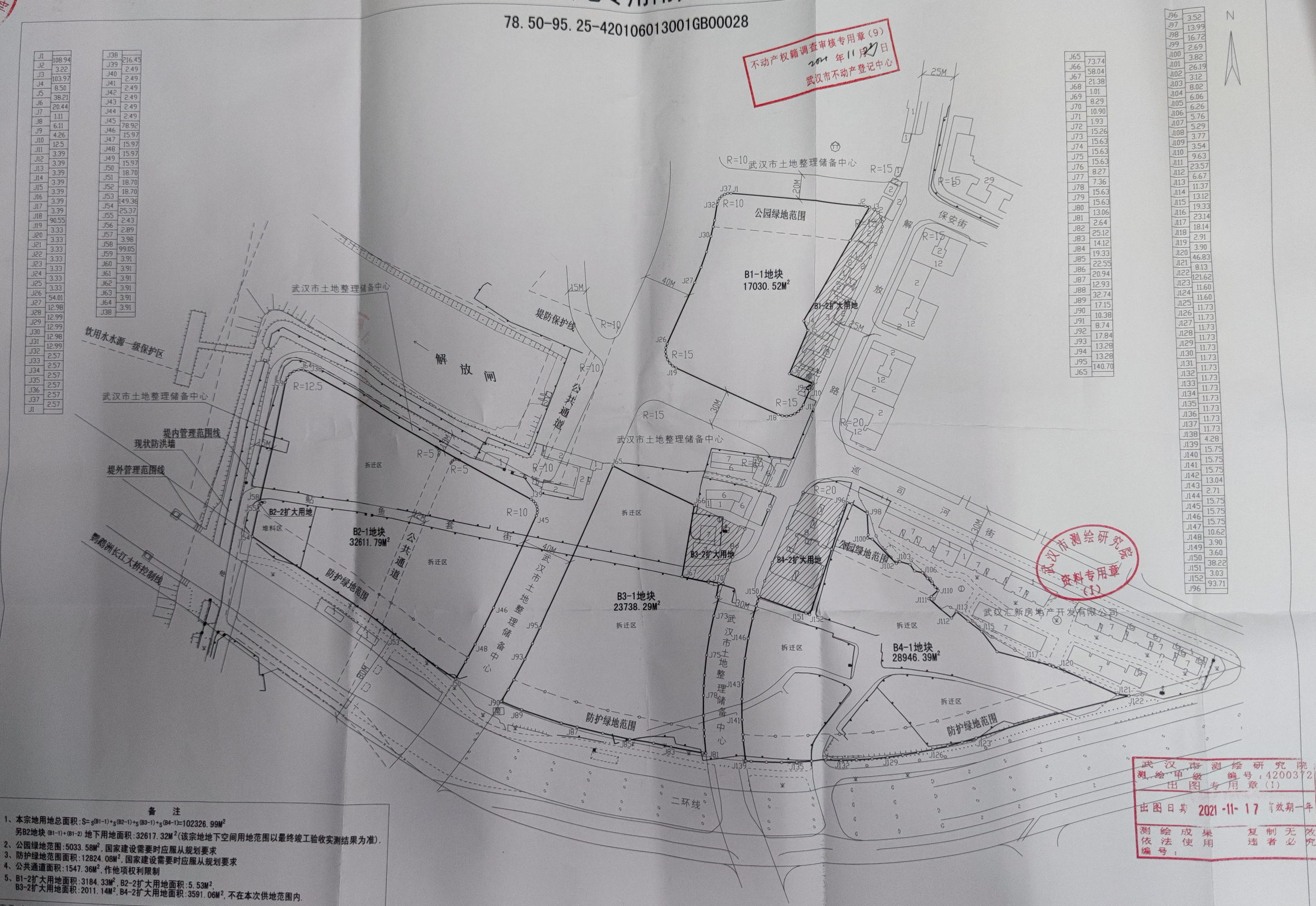
P(2021)178号土地成交确认书
附图专用章
附图共_1_张，此页为第_1_张

供地专用附图

78.50-95.25-420106013001GB00028

2020籍276　编号:I5398-15,16,I5475-2,3,4,7,8,I5476-5

不动产权籍调查审核专用章(9)
2021年11月27日
武汉市不动产登记中心



J1	108.94
J2	3.22
J3	103.97
J4	8.50
J5	38.21
J6	20.44
J7	1.11
J8	6.11
J9	4.26
J10	12.5
J11	3.39
J12	3.39
J13	3.39
J14	3.39
J15	3.39
J16	3.39
J17	3.39
J18	90.55
J19	3.33
J20	3.33
J21	3.33
J22	3.33
J23	3.33
J24	3.33
J25	3.33
J26	54.01
J27	12.98
J28	12.99
J29	12.99
J30	12.98
J31	12.99
J32	2.57
J33	2.57
J34	2.57
J35	2.57
J36	2.57
J37	2.57
J1	

J38	216.45
J39	2.49
J40	2.49
J41	2.49
J42	2.49
J43	2.49
J44	2.49
J45	78.92
J46	15.97
J47	15.97
J48	15.97
J49	15.97
J50	18.70
J51	18.70
J52	18.70
J53	149.36
J54	25.37
J55	2.43
J56	2.89
J57	3.98
J58	99.05
J59	3.91
J60	3.91
J61	3.91
J62	3.91
J63	3.91
J64	3.91
J38	

J65	
J66	73.74
J67	58.04
J68	21.38
J69	1.01
J70	8.29
J71	10.90
J72	1.93
J73	15.26
J74	15.63
J75	15.63
J76	15.63
J77	8.27
J78	7.36
J79	15.63
J80	15.63
J81	13.06
J82	2.64
J83	25.12
J84	14.12
J85	19.33
J86	22.55
J87	20.94
J88	12.93
J89	32.74
J90	17.15
J91	10.38
J92	8.74
J93	17.84
J94	13.28
J95	13.28
J65	140.70

J96	3.52
J97	13.99
J98	16.72
J99	2.69
J100	3.82
J101	26.19
J102	3.12
J103	8.02
J104	6.06
J105	6.26
J106	5.76
J107	5.29
J108	3.77
J109	3.54
J110	9.63
J111	23.57
J112	6.67
J113	11.37
J114	13.12
J115	19.33
J116	23.14
J117	18.14
J118	2.91
J119	3.90
J120	46.83
J121	8.13
J122	121.62
J123	11.60
J124	11.60
J125	11.73
J126	11.73
J127	11.73
J128	11.73
J129	11.73
J130	11.73
J131	11.73
J132	11.73
J133	11.73
J134	11.73
J135	11.73
J136	11.73
J137	11.73
J138	4.28
J139	15.75
J140	15.75
J141	15.75
J142	13.04
J143	2.71
J144	15.75
J145	15.75
J146	15.75
J147	10.62
J148	3.90
J149	3.60
J150	38.22
J151	3.03
J152	93.71
J96	

备　注

1、本宗地用地总面积:$S=S_{(B1-1)}+S_{(B2-1)}+S_{(B3-1)}+S_{(B4-1)}=102326.99M^2$
另B2地块(B1-1)+(B1-2)地下用地面积:32617.32M²(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、公园绿地范围:5033.58M²,国家建设需要时应服从规划要求
3、防护绿地范围面积:12824.08M²,国家建设需要时应服从规划要求
4、公共通道面积:1547.36M²,作他项权利限制
5、B1-2扩大用地面积:3184.33M²,B2-2扩大用地面积:5.53M²,
B3-2扩大用地面积:2011.14M²,B4-2扩大用地面积:3591.06M²,不在本次供地范围内.

制图:夏　宏　　校核:苏　恒

1:2000

2021年11月

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