

编号：3301022019A10010

中华人民共和国
国有建设用地划拨决定书

编号:3301022019A10010

根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国土地管理法实施条例》的规定，本宗国有建设用地业经依法批准，决定以划拨方式提供。使用本宗建设用地的单位或个人，必须遵守本《国有建设用地划拨决定书》（以下简称决定书）的规定。本决定书是依法以划拨方式设立国有建设用地使用权、使用国有建设用地和申请土地登记的凭证。

签发机关：杭州市规划和自然资源局

签发时间：2019年12月23日



摘要

一、本宗地的批准机关和使用权人

批准机关：杭州市人民政府；

批准文号：杭规划资源（上）字[2019]502号；

划拨建设用地使用权人：杭州望海潮建设有限公司；

建设项目名称：始版桥未来社区 SC0403-R21/R22/A2/A4-04
地块农转非居民拆迁安置房（含城市居民）项目。

二、本宗地的用途：住宅兼服务设施兼文化设施兼体育用地。

三、宗地编号：∟。

四、本宗地坐落于上城区。

本宗地的平面界限为∟。其平面界限图详见附件 1。

本宗地的竖向界限以∟为上界限，以∟为下界限，高差为∟米。
其竖向界限图详见附件 2。

本宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下高程所在的水平面封闭形成的空间范围。

五、本宗地总面积大写贰万肆仟玖佰捌拾陆平方米（小写24986平方米）。其中划拨宗地面积为大写贰万肆仟玖佰捌拾陆平方米（小写24986平方米）。

六、本宗地划拨价款为大写∟万元（小写∟万元）。该款项已作为征地补偿费、安置补助费按规定上缴国库；项目用地涉及

国有土地的，由建设单位按有关法律法规规定补偿。

一般规定

七、本宗土地属国有建设用地。土地使用者拥有划拨建设用地使用权。宗地范围内的地下资源、埋藏物和市政公用设施均不属划拨范围。

八、划拨建设用地使用权经依法登记后受法律保护，任何单位和个人不得侵占。

九、划拨建设用地使用权人必须按照本决定书规定的用途和使用条件开发建设和使用土地。需改变土地用途的，必须持本决定书向市、县规划资源行政主管部门提出申请，报有批准权的人民政府批准。

十、本决定书项下的划拨建设用地使用权未经批准不得擅自转让、出租。需转让、出租的，划拨建设用地使用权人应当持本决定书等资料向市、县规划资源行政主管部门提出申请，报有批准权的人民政府批准。

十一、在本宗地使用过程中，政府保留对本宗地的规划调整权。划拨建设用地使用权人对本宗地范围内的建筑物、构筑物及其附属设施进行改建、翻建、重建的，必须符合政府调整后的规划。

十二、政府为公共事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越本宗土地，划拨建设用地使用权人应当提供便利。

十三、规划资源行政主管部门有权对本宗土地的使用情况进

行监督检查，划拨建设用地使用权人应当予以配合。

十四、有下列情形之一的，经原批准用地的人民政府批准，市、县人民政府可以收回土地使用权：

1. 为公共利益需要使用土地的；
2. 为实施城市规划进行旧城区改建，需要调整使用土地的；
3. 自批准的动工开发建设日期起，逾期两年未动工开发建设的；
4. 因用地单位撤销、迁移等原因，停止使用土地的。

增加条款:本宗地的涉及的补偿和拆迁由使用权人自行负责，使用权人在完成用地红线范围内的建筑物及构筑物的补偿和拆迁工作后，方可使用土地，并对因用地红线范围内的补偿和拆迁引起的纠纷承担相关法律责任。

特别规定

十五、本宗土地只限用于始版桥未来社区 SC0403-R21/R22/A2/A4-04 地块农转非居民拆迁安置房（含城市居民）项目。

划拨建设用地使用权人在宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施，应当符合土地使用标准的规定和市、县城市规划主管部门、项目建设主管部门确定的宗地规划、建设条件。其中：

主体建筑物性质 /

附属建筑物性质 /

总建筑面积平方米 / ；

建筑容积率不高于 3.5 不低于;

建筑限高 77 米;

建筑密度不高于 50% 不低于 /;

绿地率不高于 / 不低于 35%;

其他土地利用要求 __。

十六、本宗地用于廉租住房和经济适用住房建设的，其宗地范围内的住房建筑总面积为小写 / 平方米（大写 / 平方米），住房总套数不少于 / 套。其中，单套建筑面积为 50 平方米以下的廉租住房 / 套，单套建筑面积为 / 平方米以下的 / 套。

用于廉租住房和经济适用住房建设的，不得改变土地用途。

十七、划拨建设用地使用权人应当承建下列公共设施，并在建成后移交给政府：

1./;

2./;

3./。

十八、本建设项目应于 2021 年 12 月 23 日 之前开工建设，并于 2024 年 12 月 23 日 之前竣工。不能按期开工建设的，应向市、县规划资源行政主管部门申请延期，但延期期限不得超过一年。用于廉租住房和经济适用住房建设的，开发建设期限不得超过三年。

十九、项目竣工验收时，应按国家有关规定对本决定书规定的土地开发利用条件进行检查核验。没有规划资源行政主管部门

的检查核验意见，或者检查核验不合格的，不得通过竣工验收。

二十、划拨建设用地使用权人不按本决定书规定的开发建设期限进行建设，造成土地闲置的，依照有关规定处理。

二十一、划拨建设用地使用权人应当依法合理使用和保护土地。划拨建设用地使用权人在本宗土地上的一切活动，不得损害或者破坏周围环境或设施，使国家、集体或者个人利益遭受损失的，划拨建设用地使用权人应当予以赔偿。

二十二、划拨建设用地使用权人违反本决定书规定使用土地的，依法予以处理。

二十三、本决定书未尽事宜，市、县人民政府规划资源行政主管部门可依据土地管理法律、法规的有关规定另行规定，作为本决定书的附件。

附 则

二十四、本决定书由市、县规划资源行政主管部门负责签发。

二十五、本决定书一式二份，划拨建设用地使用权人持一份，规划资源行政主管部门留存一份。

二十六、本决定书自签发之日起生效。

附件 1

划拨宗地平面界限图

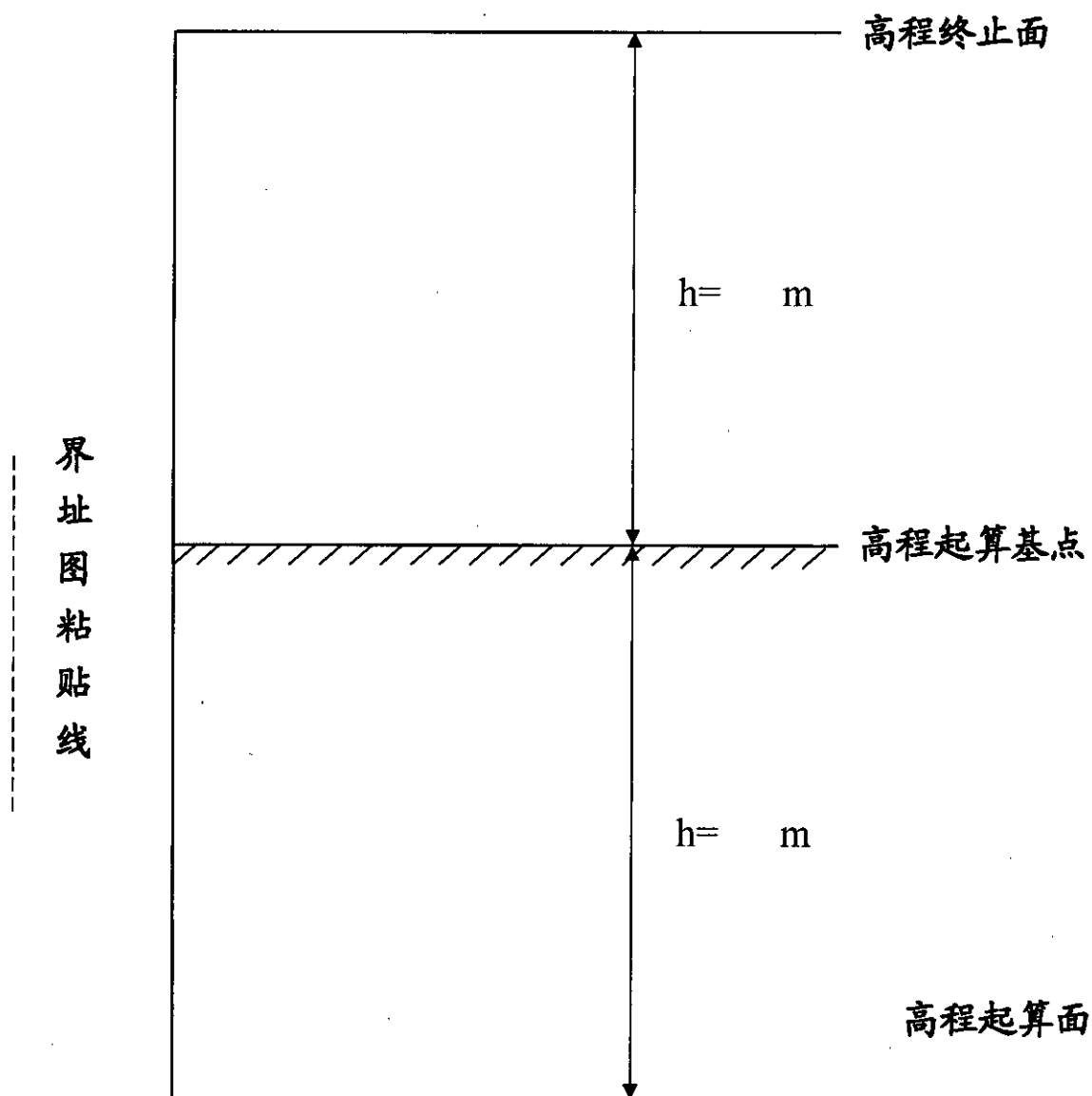
北
↑

界址图
粘贴线

比例尺: 1:

附件 2

划拨宗地竖向界限图



采用的高程系:

比例尺: 1:

说明

一、本决定书按宗地核发。

同一项目用地依据规划用途和项目功能分区可以划分为不同宗地的，应先行分割成不同的宗地，再按宗地核发《国有建设用地划拨决定书》。

二、本决定书第二条中，宗地用途按《土地利用现状分类》（中华人民共和国国家标准 GB/T 21010-2007）规定的土地二级类填写。

三、本决定书第四条中，划拨建设用地使用权是由划拨宗地的平面界限和竖向界限封闭形成的空间范围。

划拨宗地的平面界限按宗地的界址点坐标填写。

划拨宗地的竖向界限，可以按照 1985 年国家高程系统为起算基点填写，也可以按照各地高程系统为起算基点填写。

四、本决定书第十五条中的规划、建设条件是指：城市规划区内的项目，依据市、县城市规划主管部门出具的规划条件填写；城市规划区外的单独选址项目或线性工程，可依据项目建设主管部门出具的建设条件填写。

五、本决定书由省、自治区、直辖市规划资源行政主管部门统一编号。

六、划拨建设用地使用权人应当妥善保管本决定书，不得擅自涂改，如有遗失或损坏应立即向签发机关申请补办。

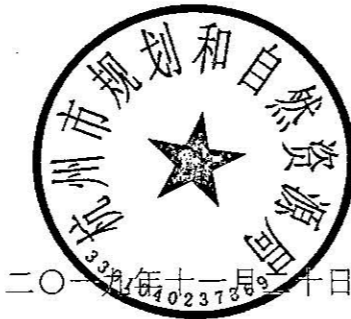
中华人民共和国 建设项目选址意见书

选字第 _____ 号
330100201900265

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十六条和国家有关规定，经审核，本建设项目符合城乡规划要求，颁发此书。

核发机关

日期



基 本 情 况	建设项目名称	始版桥未来社区SC0403-R21/R22/A2/A4-04 地块农转非居民拆迁安置房（含城市居民） 项目
	建设单位名称	杭州望海潮建设有限公司
	建设项目依据	
	建设项目拟选位置	
	拟用地面积	上城区
	拟建设规模	
附图及附件名称		
		历次发证日期： 2019年11月20日 原证
建设项目选址意见书附件、附图 存：1820190208 8201904875		

遵守事项

- 一、建设项目基本情况一栏依据建设单位提供的有关材料填写。
- 二、本书是城乡规划主管部门依法审核建设项目选址的法定凭据。
- 三、未经核发机关审核同意，本书的各项内容不得随意变更。
- 四、本书所需附图与附件由核发机关依法确定，与本书具有同等法律效力。

No 332016007740

本件与原件一致
送件人: <i>[Signature]</i>
收件人: <i>[Signature]</i>
日期: 2019年12月12日

建设项目选址意见书附件

建设选址意见

受理号：1820190208

许可证号：选字第330100201900265号

项目指标：

地块编号	容积率	绿地率	建筑密度	建筑高度	用地性质
SC0403-R21/R22/A2/A4-04	3.5	35	50	77	R21/R22/A2/A4

杭州望海潮建设有限公司：

望江单元SC0403-R21/R22/A2/A4-04地块安置房项目选址意见如下：

一、区域与面积：项目选址位于上城区望江控规单元，西北至三多弄、东北至东宝路、东南至新开河绿化带，南临映霞街，总用地约2.5公顷。

二、用地性质：住宅兼服务设施兼文化设施兼体育用地（R21/R22/A2/A4）

三、地块控制指标：容积率不大于3.5；建筑密度不大于50%，绿地率按《杭州市城市绿化管理条例》执行且不小于35%，建筑限高不大于77米（黄海高程）。

四、建设内容

安置房及配套服务设施、文化、体育设施用房，其中配套服务设施用房建筑面积不少于14990m²。配套服务设施用房包括社区用房、物业用房等，按规范配置。社区服务用房不少于30平方米/百户，养老服务用房不少于30平方米/百户且不小于300平方米。根据市城管委要求设置相应数量的垃圾直运收集点。配建文化活动室不少于680m²，体育健身点不少于500m²。具体建设内容以发改可研批复为准。移动通信基站一处。

五、交通组织

1、机动车出入口设置在三多弄、秋涛路，具体位置在方案阶段中明确。

2、机动车配建指标：按《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）》（杭建科[2015]110号、杭规发[2015]37号）及相关要求配建各类停车位、充电桩或预留充电桩接口。内外交通组织应清晰流畅。按照府办简复第B20101547号文在地块内配置公共自行车停放点。

六、建筑控制要求

1、建筑间距及后退应符合《杭州市城市规划管理技术规定（试行）》的要求。

2、建筑日照应符合日照规范要求。

3、竖向设计要求：合理确定建设范围内竖向标高，周边城市道路标高作为基础标高，建设项目自用管线不得超出建设用地范围。

4、建筑方案需满足西湖东岸景观控制要求。

七、其他要求

1、本地块还应符合地铁、城管、环保、消防、卫生、绿化、交警、人防等部门规定。

2、本地块按照绿色建筑二星级以上要求进行设计，落实海绵城市建设相关要求，按照新型建筑工业化要求全部实施装配式建造（此条款由建设行政主管部门负责解释并监督实施）。

3、地块规划条件已经含在本意见书中，如有变化，将在用地规划许可证中明确。

4、本意见书仅适用于以划拨方式供地的项目。

5、本意见书有效期按《杭州市城乡规划条例》第四十二条执行。

说明事项：

一、建设项目基本情况一栏依据建设单位提供的有关材料填写。

二、本书是城乡规划行政主管部门核发的建设项目选址意见书附件。

三、未经发证机关许可，本书的各项内容不得变更。

四、本书所需的附图，由发证机关确定，与本书具有同等效力。

本件与原件核对无误

送件人：[签名]

收件人：[签名]

收件时间：2019年12月12日

