

# 2023-桃 28 号（棚改）地块 国有建设用地使用权拍卖出让方案

衡桃资规公字[2023]28 号

## 一、地块基本情况

拟拍卖 2023-桃 28 号（棚改）地块，位于中湖大道东、西环南路西、滏阳西路北，面积为 68806.82 平方米约合 103.21 亩。预出库单号为 13112023CKD000417。该宗地是北沼棚户户区改造项目。按照《建设用地规划设计要求通知书》〔衡地规（2023）043 号〕要求，该地块规划用途为居住用地，容积率  $\leq 2.0$  且  $> 1.0$ ，建筑密度  $\leq 20\%$ ，绿地率  $\geq 35\%$ ，建筑高度地上  $\leq 54$  米、地下  $\geq -15$  米。公共绿地：应按照《城市居住区规划设计标准》4.0.4、4.0.6、4.0.7 条规定建设。该地块机动车和非机动车停车位：根据《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《城市停车规划规范》（GB/T51149-2016）和《河北省城市停车设施配置及建设导则》设置（其中机动车车位宽度  $\geq 2.6$  米的车位数量不低于总数的 20%），并应符合《车库建筑设计规范》JGJ100-2015 要求。公共服务设施：1. 物业管理用房：按照不低于物业总建筑面积千分之二比例建设物业管理用房，不得规划建设在地下或住宅楼内，建成后向住宅小区业主委员会移交，业主委员会成立前，由所属社区居委会管理。2. 儿童、老年人活动场地：用地面积不小于 450 平方米；宜结合集中绿地设置，并宜设置休憩设施，建成后向所属社区居委会移交。3. 室外健身器械：宜结合绿地设置；宜在居住街坊范围内设置，建成后向所属社区居委会移交。4. 便利店：应设置 1 处，建筑面积不小于 100 平方米。5. 邮件和快件送达设

11. 老年人日间照料中心（托老所）：建筑面积不小于 377.4 平方米；服务半径不宜大于 300 米，建成后向所属乡镇政府（街道办事处）移交，市民政部门指导桃城区、衡水高新、滨湖新区民政部门或社区主管部门履行监管职责。12. 公共法律服务站、人民调解委员会：宜与社区服务站合建，建成后向属地政府移交。13. 再生资源回收点：设置 1 处；其选址应满足卫生、防疫及居住环境等要求；用地面积 6-10 平方米。14. 社区微型消防站：利用街道和社区服务中心等现有的场地、设施，设置在便于站内消防队员在接到出动命令时，可快速到达辖区边缘的固定场所，应满足日常值守、放置消防器材的基本要求。微型消防站建筑面积、建设用地面积根据社区规模合理确定，建成后向所属社区居委会移交。15. 公厕：公厕宜结合物业用房设置，并对居民开放。建成后向属地城管综合行政部门或所属乡镇政府（街道办事处）移交。不动产单元代码为 131102103032GB00021W00000000，土地使用年限自交地之日起居住 70 年。

## 二、出让使用条件

（一）该宗地周围基础设施和外部条件均以现状为准。受让人必须按照《建设用地规划设计要求通知书》（衡地规〔2023〕043 号）要求和出让合同约定的条件进行开发建设。

（二）竞得人要严格按照《衡水市人民政府关于新建商品房“交房即交证”工作的指导意见（试行）》（衡政规〔2021〕7 号），落实“交房即交证”主体责任及相关要求。严格按照土地出让、规划、施工许可等相关要求和建设时序进行开发建设，经联合验收合格或完成建设工程竣工验收备案、相关税费全部缴清的新建商

本宗地出让人为衡水市自然资源和规划局，出让方式为拍卖出让，按照价高者得原则确定竞得人。拍卖活动由衡水市公共资源交易中心具体实施。

## **五、竞买条件**

中华人民共和国境内外的自然人、法人和其他组织，除法律、法规另有规定外，均可申请参加竞买。申请人可以单独申请，也可以联合申请。联合竞买的，按《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》（国土资发〔2006〕114号）的相关规定执行。竞买人若已列入“信用中国”等网站失信主体黑名单的，禁止参与竞买。竞买人报名时须交纳竞买保证金，经审查符合竞买条件的方可取得竞买资格。

根据原国土资源部、住房和城乡建设部2010年9月21日联合下发的《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》（国土资发〔2010〕151号）规定：一是属于房地产用地的，竞买人除按类别分别提交资料外，还应提交竞买（投标）保证金不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金的承诺书及商业金融机构的资信证明；二是竞得人应在土地交付之日起一年内开工建设，自开工之日起三年内竣工，并严格落实开竣工申报制度。

## **六、土壤污染调查情况**

该宗地已完成了土壤污染场地调查。调查结果通过了衡水市生态环境局组织的专家论证，不属于污染地块。衡水市生态环境局桃城分局已将调查结果上传至全国土壤环境信息管理平台公示，接受社会公众监督。

## **七、起始价、底价和竞买保证金的确定**

## 八、编制文件

衡水市公共资源交易中心编制国有建设用地使用权公开出让文件。

## 九、出让公告和成交结果公示

市公共资源交易中心要及时将出让公告和成交结果在政府门户网站、公共资源交易平台和我市主流媒体发布,衡水市自然资源和规划局桃城分局同步将市公共资源交易中心转交的公告公示内容在中国土地市场网和门户网站发布,接受公众查询和社会监督。出让公告至少在公开出让活动开始前 20 日发布,以首次发布的时间为起始日;成交结果公示期自签订成交确认书之日起不少于 5 天。不同媒体发布的同一宗地出让信息内容必须一致,主要内容应包括建设用地使用权人、土地位置、出让面积、合同地价、土地用途、规划条件、出让年限、项目开(竣)工时间、非经营性公共设施建设和移交、“交房即交证”等信息。在公告期间,拍卖出让公告内容发生变化的,市公共资源交易中心和衡水市自然资源和规划局桃城分局需同时按照原公告发布渠道及时发布补充公告。涉及土地使用条件变更等影响土地价格的重大变动,补充公告发布时间距拍卖出让活动开始时间少于 20 日的,拍卖出让活动相应顺延。

## 十、付款方式

自成交确认之日起,竞得人缴纳的竞买保证金直接转为土地出让金即合同价款。竞买保证金当中相当于成交总额的 20%部分抵作出让合同定金,并录入出让合同。成交之日起 10 个工作日内,竞得人应持成交确认书申请与我局签订出让合同。竞得人逾期不

# 衡水市自然资源和规划局 建设用地规划设计要求通知书

项目总编号：YDGH—23—043

编号：衡地规（2023）043号

规划项目用地四至	东至：衡水市人民政府 2019 年第十三批次建设用地		南至：衡水盛景城乡建设开发有限公司		
	西至：衡水市人民政府 2019 年第十三批次建设用地		北至：衡水保衡房地产开发有限公司		
总用地面积	约 68806.82 平方米(依据 2000 坐标系)		可用地面积	约 68806.82 平方米(依据 2000 坐标系)	
用地性质	居住用地		项目适建性	适建 <input checked="" type="checkbox"/> 可建 <input type="checkbox"/> 不适建 <input type="checkbox"/>	
建筑退道路红线、绿线、蓝线或地界距离	东侧：退东地界符合《衡水市城市规划管理技术规定》相关规定		南侧：退南地界符合《衡水市城市规划管理技术规定》相关规定		
	西侧：退西地界符合《衡水市城市规划管理技术规定》相关规定		北侧：退北地界符合《衡水市城市规划管理技术规定》相关规定		
规划控制指标	容积率	$\leq 2.0$ , 且 $> 1$		建筑高度	地上 $\leq 54$ 米; 地下 $\geq -15$ 米
	建筑密度	$\leq 20\%$		公共绿地	应按照《城市居住区规划设计标准》4.0.4、4.0.6、4.0.7 条规定建设
	绿地率	$\geq 35\%$			
	停车泊位	机动车	根据《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)、《城市停车规划规范》(GB/T51149-2016)和《河北省城市停车设施配置及建设导则》设置(其中车位宽度 $\geq 2.6$ 米的车位数量不低于总数的 20%), 并应符合《车库建筑设计规范》JGJ100-2015 要求		非机动车
其他要求	主要出入口方位	按相关规定设置出入口, 涉及绿化带应征求相关部门意见			
	市政设计要求	落实各项市政配套设施, 在布局上应加强与外部各市政管线、道路的协调。对于道路、排水、供热、给水、电力、燃气、通信、有线电视等做出具体施工图设计; 小区内燃气管道、雨污分流管道应做重点布置。			
	开发期限	按照国有土地使用权出让合同约定的期限进行开发建设			
	装配式建筑建设要求	按照衡建[2020]45号、衡建规[2021]7号、衡建函[2022]第3号、衡装建办[2022]9号文件要求, 政府主导的棚户区改造项目, 按照装配式建筑配建面积比例不低于项目总建筑面积的 30%标准执行。			
	被动式超低能耗建筑建设要求	按照衡政规[2021]4号、衡建[2022]106号文件要求标准建设。			
	绿色建筑建设要求	按照《关于印发衡水市贯彻实施〈河北省促进绿色建筑发展条例〉工作方案的通知》(衡建[2019]260号)要求标准建设			



海绵城市建设管控要求		按照《国务院办公厅关于推进海绵城市建设的指导意见》国办发（2015）75号文、《建筑与小区雨水控制及利用工程技术规范》（GB50400-2016）、《衡水市海绵城市典型设施植物选型导则》、《衡水市海绵城市、地下空间、城市防洪排涝设施建设技术导则》、《衡水市海绵城市低影响开发设施、地下空间设施、城市防洪排涝设施施工、验收、管理养护指南》、《衡水市海绵城市、地下空间、城市防洪排涝设施建设项目设计专篇及技术审查要点》和《衡水市海绵城市建设项目“两证一书”实施细则》（暂得）要求标准建设，向海绵城市建设主管部门申请海绵城市技术审查并按照审查意见实施	
公 共 服 务 设 施	居住街坊公共服务设施	停车场	结合总平面灵活设置，宜设置地下停车场库
		物业管理用房	按照不低于物业总建筑面积千分之一的比例建设物业管理用房，不得规划建设在地下或住宅楼内，建成后向住宅小区业主委员会移交，业主委员会成立前，由所属社区居委会管理
		儿童、老年人活动场地	用地面积不小于 450 平方米；宜结合集中绿地设置，并宜设置休憩设施，建成后向所属社区居委会移交
		室外健身器械	宜结合绿地设置；宜在居住街坊范围内设置，建成后向所属社区居委会移交
		便利店	应设置 1 处，建筑面积不小于 100 平方米
		邮件和快件送达设施	快递末端综合服务站不小于 30 平方米；智能快件箱（信包箱）格口数量为社区日均投递量的 1—1.3 倍。因地制宜建设邮政快递末端综合服务站。
		生活垃圾收集点	服务半径不应大于 70 米，生活垃圾收集点应采用分类收集，宜采用的密闭方式；生活垃圾收集点可采用放置垃圾容器或建造垃圾容器间方式；采用混合收集垃圾容器间时，建筑面积不宜小于 5 平方米；采用分类收集垃圾容器间时，建筑面积不宜小于 10 平方米，建成后市区主干路两侧的垃圾收集点向市城管综合行政执法部门移交，其他位置的垃圾收集点向属地城管综合行政执法部门或所属乡镇政府（街道办事处）移交。
	五分钟生活圈公共服务设施	社区服务站（党群服务中心）	按照建筑面积不小于 140 平方米配建；建成后向所属乡镇政府（街道办事处）移交，市民政部门指导桃城区、衡水高新、滨湖新区民政部门或社区主管部门履行监管职责
		社区食堂	建筑面积不小于 200 平方米；宜结合社区服务站、文化活动站等设置
		室外综合健身场地	用地面积不小于 352.33 平方米；服务半径不宜大于 300 米；老年人户外活动场地应设置休憩设施，附近宜设置公共厕所；广场舞等活动场地的设置应避免噪声扰民；配置健身路径不少于 10 件，建成后向所属社区居委会移交

水  
★  
11

		婴幼儿照护服务机构	设置 1 处，应设于阳光充足、便于家长接送的地段；其生活用房应满足冬至日底层满窗日照不少于 3h 的日照标准；宜设置于可遮挡冬季寒风的建筑物背风面；服务半径不宜大于 300 米；建筑面积不小于 329 平方米，托位数每千人口 4.5 个，建筑总面积与入托婴幼儿比例合理，达到 5 平方米 / 人以上；活动场地应有不少于 1/2 的活动面积在标准的建筑日照阴影线之外，建成后向属地政府移交
		老年人日间照料中心（托老所）	建筑面积不小于 377.4 平方米；服务半径不宜大于 300 米，建成后向所属乡镇政府（街道办事处）移交，民政部门指导桃城区、衡水高新、滨湖新区民政部门或社区主管部门履行监管职责
		公共法律服务站、人民调解委员会	宜与社区服务站合建，建成后向属地政府移交
		社区商业网点（超市、药店、洗店、美发店等）	建筑面积不小于 200 平方米
		再生资源回收点	设置 1 处；其选址应满足卫生、防疫及居住环境等要求；用地面积 6-10 平方米。
		社区微型消防站	利用街道和社区服务中心等现有的场地、设施，设置在便于站内消防队员在接到出动命令时，可快速到达辖区边缘的固定场所，应满足日常值守、放置消防器材的基本要求。微型消防站建筑面积、建设用地面积根据社区规模合理确定，建成后向所属社区居委会移交
		公厕	公厕宜结合物业用房设置，并对居民开放。建成后向属地城管综合行政部门或所属乡镇政府（街道办事处）移交
		变电室、水泵房、换热站	结合总平面灵活设置
		电动汽车充电设施	按照冀建规[2016]3 号要求，配建充电设施或预留建设安装条件
		非机动车充电设施	每个非机动车停车场所均应设置智能充电装置，按不低于规划非机动车停车位总数的 15% 的比例配建充电设施

它注意事项

- 1、项目用地名称：2023-桃 28 号（棚改）地块（依据土地勘测定界技术报告书）。
- 2、2023-桃 27 号（棚改）地块、2023-桃 28 号（棚改）地块、2020 桃 42 号地块、衡地规（2017）014 地块和衡地规（2017）015 号地块共同构建五分钟生活圈，并且应符合《衡水市市区城市居住社区非经营性公共设施规划建设管理暂行办法》（衡政规〔2022〕6 号）规定。
- 3、为保证车行、人行出入便捷，以及应急疏散要求，在两地块对应北沼家园出口的位置预留一条内部道路，道路红线宽度不应小于 10 米，具体路由在编制规划设计方案时根据实际情况确定。
- 4、建筑风格：要求造型简洁，色彩明快，特色突出，且与周边建筑景观协调一致。
- 5、建设单位委托具备相应资质的设计单位作出修建性详细规划，规划设计方案中应明确各居住街坊范围，并报市自然资源和规划局审定。
- 6、本工程涉及消防、文物、环卫、水务、电力等问题时，应征求相关行政主管部门意见。
- 7、按相关要求做好夜景照明和广告牌匾设计工作。夜景亮化设计方案与规划方案同步设计，由夜景亮化主管部门验收、管理。
- 8、建筑节能按照冀建科〔2017〕7 号文件要求执行。
- 9、建设项目节水设施按照衡水〔2018〕70 号文件要求执行。
- 10、建筑外墙外保温工程应符合河北省住房和城乡建设厅关于印发《河北省民用建筑外墙外保温工程统一技术措施》的通知（冀建质安〔2021〕4 号）及《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）2018 版要求。
- 11、该宗地配置的非经营性公共设施建成后达到交付条件的，需移交政府或政府指定的管理部门或相关单位。
- 12、原出具的衡地规（2021）023 号规划条件作废。
- 13、自提出规划条件之日起二年内，土地未划拨、出让土地的，建设单位未在划拨、出让土地上进行建设的，该规划条件自行失效。本通知书附图一份，图文一体方为有效文件。

特此通知





中湖大道

X=4177987.477  
Y=377358.172

X=4177924.057  
Y=377687.791

X=4177789.774  
Y=377319.842

X=4177719.603  
Y=377648.975

西环南路

滏阳西路

彩霞街

中湖大道

西环南路

滏阳西路

彩霞街

位置	用地性质	建筑密度	容积率
规划用地性质	容积率	建筑密度	容积率
容积率	建筑密度	容积率	建筑密度
容积率	建筑密度	容积率	建筑密度

- 道路红线
- 规划用地界线
- 道路中心线
- 建筑界线
- 坐标定位

# 图例 备注



- 图中所示坐标为2000坐标系。
- 列表中所列的规划指标绿地率为最大值，建筑密度、容积率为最大值。

## 建设用地规划设计要求通知书附图

衡水市自然资源和规划局  
2023.9.6

衡水地规(2023)043号

# 衡水市自然资源和规划局公开出让2023-桃28号（棚改）勘测定界图

衡水市人民  
政府2019年第  
十三批次建  
设用地

201.38

J1

面积：68806.82平方米

336.53

衡水保衡房地产开发有限公司



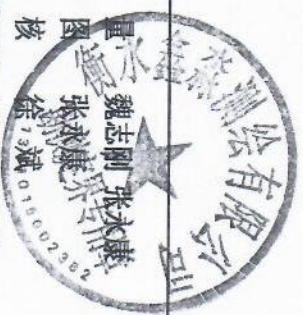
335.66

J2

衡水市  
人民政府  
2019  
年第十  
三批次  
建设用  
地

208.11

J3



魏志刚 张永康  
张永康  
徐永斌



1:2000

实测面积：68806.82平方米  
实用面积：68806.82平方米

测绘单位 衡水鑫泰测绘有限公司  
制图日期 2023年8月8日  
测量单位 衡水鑫泰测绘有限公司