

国有土地使用权协议出让意向书

出让人：恩平市自然资源局（甲方）

拟受让人：恩平市粤海建材有限公司（乙方）

甲方与乙方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，经过双方协商一致，达成以下用地意向：

第一条 甲方拟将位于恩平市东成镇东湖工业区原东成水泥厂地块土地使用权出让给乙方，宗地四至：
东：以附件为准；南：以附件为准；西：以附件为准；
北：以附件为准；

第二条 本用地意向书项下拟出让宗地的用途为二类工业用地，土地使用权出让年期为：50 年。

第三条 拟出让地块规划指标：地块建设项目须按恩自资规[2025]171 号文要求执行，其中：容积率 ≥ 1.2 ，计算容积率建筑面积为 ≥ 88156.33 平方米，建筑密度 $\geq 40\%$ ，绿地率 $\leq 20\%$ ，建筑限高上限为+80 米。

第四条 本意向书项下的，宗地总面积大写柒万肆仟伍佰伍拾陆点玖平方米（小写 74556.9 平方米），其中出让宗地面积为大写柒万肆仟伍佰伍拾陆点玖平方米（小写 74556.9 平方米）。土地使用权出让价款为每平

方米人民币贰佰肆拾点壹伍元（大写）（¥240.15）；总额为人民币壹仟柒佰玖拾万四仟捌佰元（大写）（¥17904800元）。土地出让价款在签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起30日内全部缴清。如乙方不按期支付成交款的，则视作违约，自违约之日起，每日按延迟支付款项的1%向甲方缴纳违约金，延期起超过60日，经甲方催交后仍不支付的，甲方有权解除合同，乙方无权要求返还已支付的部分土地出让价款，甲方并可要求乙方赔偿损失。

第五条 甲方同意在交付土地时该宗地应达到本条第（三）项规定的土地条件：

(一) 达到场地平整和周围基础设施_____通，
即_____。

(二) 周围基础设施达到_____通，即_____，但场地尚未拆迁和平整，建筑物和其他地上物状况如下：_____。

(三) 按地块现状条件交付使用。

土地交付时间以意向双方最终签订的《国有土地使用权出让合同》为准。

第六条 地块自签订《国有土地使用权出让合同》12个月内开工建设，自动工起18个月内完成首期容积率不低于1.2的计容建筑面积通过竣工验收并投产。宗地开

工（或竣工）期限到达前乙方申请宗地开工（或竣工）延期的，或者宗地实际已发生逾期未开工（或未竣工）的，甲方对宗地不能按时开工（或竣工）的有关情况进行核实，经核实属不可抗力原因导致的，可按程序办理延期。宗地实际已发生逾期未开工（或未竣工），经核实属乙方自身原因导致的，违约金按土地价款总额每日0.175%的标准收取。土地闲置的，除按照《江门市建设用地开竣工管理指引（试行）》收取违约金外，还应按照《闲置土地处置办法》（中华人民共和国国土资源部令第53号）有关规定处理。

第七条 乙方知悉本《国有土地使用权出让意向书》的内容需要在恩平市人民政府门户网站以及中国土地市场上公示5日，并根据公示期满的反馈情况，按以下情况处理：

（一）公示期间，有异议且经甲方审查发现确实存在违反法律法规行为的，协议出让程序终止。

（二）公示期满，无异议或虽有异议但经甲方审查没有发现存在违反法律法规行为的，双方将按本意向书约定签订《国有土地使用权出让合同》。

第八条 符合本意向书第七条第二项规定条件的，双方同意于2025年4月7日签订《国有土地使用权出让合同》，并且乙方与东成镇人民政府签订《项目投资协议书》。

第九条 未尽事宜，可由双方约定后作为附件，与本意向书具有同等法律效力。

勘测定界图

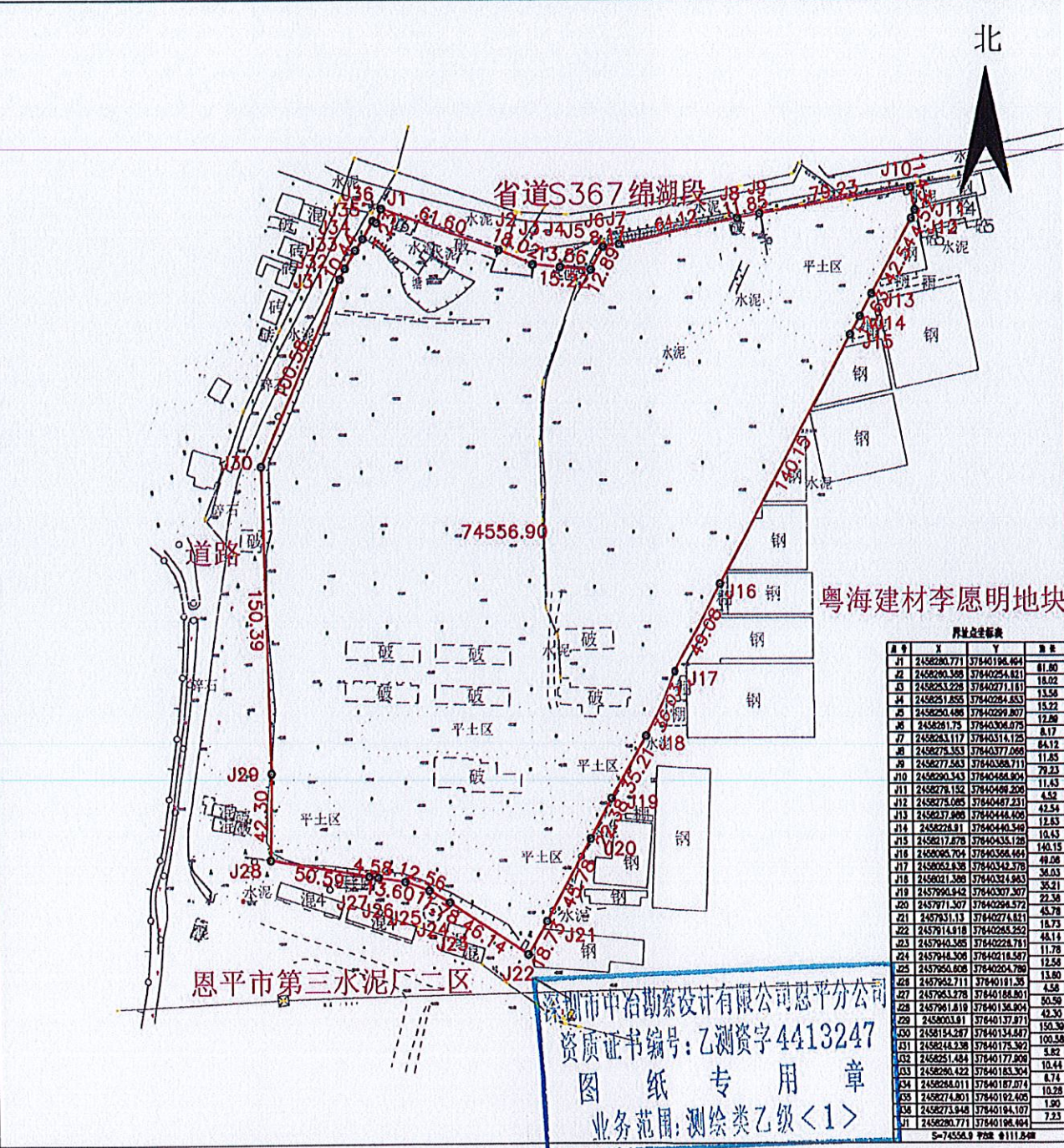
2000国家大地坐标系

单位: m. m²

用地坐落: 恩平市东城镇东湖工业区原东成水泥厂

申请人: 恩平市粤海建材有限公司

用地面积: 74556.90 平方米 合111.84亩



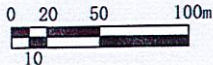
深圳市中冶勘察设计院有限公司

2024年6月解析法测绘界址点
制图日期: 2024年6月24日
审核日期: 2024年6月24日

1: 3000

测绘员: 梁运柱
制图员: 李君裕
审核员: 何家龙

恩平市东成镇东湖工业区原东成水泥厂地块规划图



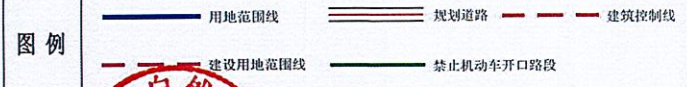
地块位置



地块规划设计要求

- 说明:
- 一、用地概况:
1. 用地性质: 工业用地;
 2. 用地位置: 恩平市东成镇东湖工业区内原东成水泥厂;
 3. 用地面积: 按照现状用地范围线, 规划用地面积为4556.9平方米(合111.8亩); 其中红线内用地面积为7363.61平方米(合110.2亩); 道路占用面积为1093.29平方米(如图例所示);
 4. 所依据控制详细规划名称: 《恩平产业转移工业园东成镇片区控制详细规划》。
- 二、用地规划条件(特殊工业除外):
- (1) 建筑系数: $\geq 40\%$;
 - (2) 容积率: ≥ 1.2 (计算建筑面积, ≥ 83141.33 平方米);
 - (3) 绿地率: $\leq 20\%$;
 - (4) 建筑限高: 土限为80米;
 - (5) 投资强度: ≥ 300 万元/亩;
 - (6) 车位配置: 按每100平方米《建筑面积》0.2个配建标准小汽车停车位;
 - (7) 行政办公及生活服务设施用地面积 $\leq$ 工业项目总用地面积的15%, 且建筑容积率 $\leq$ 工业项目总建筑面积的15%, 工业生产必须的研发、设计、检测、中试设施, 可在行政办公及生活服务设施用地之外计算, 且建筑面积 $\leq$ 工业项目总建筑面积的15%, 并应符合相关工业建筑设计规范要求。
- 三、建筑设计要求:
1. 地块西侧规划4米路一侧建筑控制线后退道路红线至少3米; 北侧S367省道一侧建筑控制线后退现状道路边线至少15米; 其余各侧建筑控制线后退用地范围线按方案确定, 且不小于6米(与相邻权利人协商一致规划除外)(如图例所示);
 2. 除满足上述退线要求外, 还应按建筑体量增加退线距离;
 3. 地下室不得超出建筑控制线, 且不得影响周边道路红线; 地块西侧规划4米路、北侧S367省道一侧退线, 退线不得超出建筑控制线, 且不得影响周边道路红线; 其余各侧退线, 退线不得超出用地范围线, 且不得影响周边道路红线; 化粪池等任何地上/地下建、构筑物不得超出用地范围线设置;
 4. 竖向设计: 地块周边市政道路控制标高详见图例, 本地块场地标高根据周边市政道路控制标高确定, 并应处理好与周边现状场地标高的衔接;
 5. 建筑间距: 生产区建筑需符合有关安全生产及消防、环保等规范要求, 地块内新建项目有安全防护距离要求时, 除相邻地块建筑正常间距外, 其余部分应在自身边界内满足;
- 四、通道的其它事项:
- 4.1 规划、建筑、道路及市政管线设计涉及建筑、结构、消防、卫生、环保、气象、水利、人防、文物保护、安全、电力、通信、给水、排水、无障碍、地质灾害等问题, 应符合相关规范及职能部门的具体要求;
 - 4.2 用地范围应委托具有相应资质的设计单位以本规划条件为依据进行规划、建筑、道路及市政管线设计, 报建文件须符合相关规定;
 - 4.3 本规划条件与规划用地红线图共同使用, 图文一体方为有效文件;
 - 4.4 规划、建筑、道路、市政管线设计及地下空间利用应符合《江门市城市总体规划标准与通则》的要求。
- 五、相关指标计算办法:
- 5.1 容积率=计算容积率总建筑面积/建设用地面积;
计算容积率总建筑面积=总建筑面积-不计容积率建筑面积;
 - 5.2 建筑密度=建筑基底总面积/建设用地面积;
 - 5.3 绿地率=建设用地范围内各类绿地的总和/建设用地面积;
绿地按照《城市居住区规划设计标准》的规定分类和计算面积, 包括满足当地绿化覆盖率要求、方便居民出入的地下或半地下建设的屋顶绿地;
 - 六、为地城市建筑要求、装配式建筑要求和绿色建筑要求, 按照江门市相关建设标准和建设部门的要求落实; 建设部门要求进行施工图设计、施工和竣工验收。
- 七、注意事项:
- 7.1 该规划条件是办理《建设工程规划许可证》、规划方案审查及建设工程规划报建的依据;
 - 7.2 规划方案报建时必须提供建筑方案效果图及与设计方案图一致的电子文件一份;
 - 7.3 本规划用地范围内大型工程设施和市政管线工程应严格按照规划要求;
 - 7.4 本图尺寸单位为毫米, 图例尺寸与实际尺寸如有出入时, 自然资源局具有最终解释权;
 - 7.5 本地块规划条件自发布之日起2年内若未完成本地块的土地出让手续, 则自动失效。

说明 此图用于办理土地出让使用。



图纸名称	地块规划图
用地位置	恩平市东成镇东湖工业区内原东成水泥厂
编号	日期 2025.3



本页无正文)

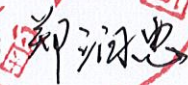
出让人(甲方): 恩平市自然资源局

法定代表人(委托代理人):



拟受让人(乙方): 恩平市粤海建材有限公司

法定代表人(委托代理人):



2025 年 3 月 3 日