

# 珠海市金湾区金海岸大道 38 亩商住用地项目介绍

## 一、项目基本情况

地块	用地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	规划许可容积率	已缴地价款 (元)	按建面交配套费 (元)	土地管理费 (元)	备注
地块 1	7029	28116	<4	3430152	2811600	56232	1、已取得土地证、规划许可证； 2、无土地出让合同； 3、2012 年和 2014 年按 1:4 补交了 100 元/m <sup>2</sup> 配套费； 4、1993 年 1 月土地管理费按 1:1 比率交清。尚欠 168696 元。
				6241752			
地块 2	5000	7500	≤1.5	2440000	1000000	40000	1、已取得土地证、规划许可证； 2、无土地出让合同； 3、2012 年按 1:2 补交了 100 元/m <sup>2</sup> 配套费； 4、1993 年 1 月土地管理费按 1:1 比率交清。尚欠 40000 元。
				3440000			
地块 3	13548.98	20323.47	≤1.5	10161750		162587.76	1、有规划许可证、未取得土地证； 2、2018 年 3 月 15 日签订土地出让合同； 3、土地调整后的面积为 10572.14 m <sup>2</sup> ，但总计容建筑面积不变。
合计	25577.98	55939.47		19843502		258819.76	另，已投入桩基础建设费约 650 万元。

三块土地已经按规划许可批复的容积率缴清地价，现有可用于抵扣的税票约 3000 万元。



二、转让方式：按照土地使用权现状转让公司股权，股权过户税费由买家承担。

三、周边地价参考：（珠海国土局挂牌成交价）



您现在的位置：首页 > 政务公开 > 公告公示 > 土地出让结果

## 珠国土储2017-62地块国有建设用地使用权挂牌出让结果

来源:本网站 发表时间:2018-01-05

2018年1月4日，珠海市国土资源局委托珠海市公共资源交易中心公开挂牌出让的珠国土储2017-62地块成功挂牌出让。

珠国土储2017-62地块位于金湾区西湖片区启动区山湖海路南侧、金泓路东侧用地，功能（用途）二类居住、商业（二类居住比例为70%、商业比例为30%），用地面积为22887.94平方米，容积率 $\leq 2.0$ 且 $> 1.0$ ，出让年限为住宅70年、商业40年，动工期限为2019年2月13日前，竣工期限为2021年8月13日前。该地块最终以总地价641,000,000.00元，配建人才住房和公共租赁住房总建筑面积9154.32平方米，由广州市逸梁房地产有限公司竞得。该地块合同编号：440401-2018-000002。

楼面单价14000元/m<sup>2</sup>

珠海市国土资源局

2018年1月5日



您现在的位置：首页 > 政务公开 > 公告公示 > 土地出让结果

## 珠国土储2017-46地块国有建设用地使用权挂牌出让结果

来源:本网站 发表时间:2017-11-08

2017年11月8日，珠海市国土资源局委托珠海市公共资源交易中心公开挂牌出让的珠国土储2017-46地块成功挂牌出让。

珠国土储2017-46地块位于金湾区三灶镇丹凤四路东侧，功能（用途）为二类住宅，用地面积为36588.16平方米，容积率 $\leq 1.8$ 且 $> 1.0$ ，出让年限为70年，动工期限为2018年12月15日前，竣工期限为2021年6月15日前。该地块最终以总地价750,789,044.00元，配建人才住房和公共租赁住房建筑面积6585.87平方米，由鹤山市共和碧桂园房地产开发有限公司竞得。该地块合同编号：440401-2017-000064。

楼面单价11400元/m<sup>2</sup>

珠海市国土资源局

2017年11月8日



您现在的位置：首页 > 政务公开 > 公告公示 > 土地出让结果

### 珠国土储2017-47地块国有建设用地使用权挂牌出让结果

来源:本网站 发表时间:2017-11-08

2017年11月8日，珠海市国土资源局委托珠海市公共资源交易中心公开挂牌出让的珠国土储2017-47地块成功挂牌出让。

珠国土储2017-47地块位于金湾区三灶镇丹凤四路东侧，功能（用途）为二类住宅，用地面积为28752.54平方米，容积率 $\leq 1.8$ 且 $> 1.0$ ，出让年限为70年，动工期限为2018年12月15日前，竣工期限为2021年6月15日前。该地块最终以总地价564,124,835.00元，配建人才住房和公共租赁住房建筑面积5175.46平方米，由鹤山市共和碧桂园房地产开发有限公司竞得。该地块合同编号：440401-2017-070065。

楼面单价10900元/㎡

珠海市国土资源局

2017年11月8日



您现在的位置：首页 > 政务公开 > 公告公示 > 土地出让结果

### 珠国土储2017-49地块国有建设用地使用权挂牌出让结果

来源:本网站 发表时间:2017-11-06

2017年11月3日，珠海市国土资源局委托珠海市公共资源交易中心公开挂牌出让的珠国土储2017-49地块成功挂牌出让。

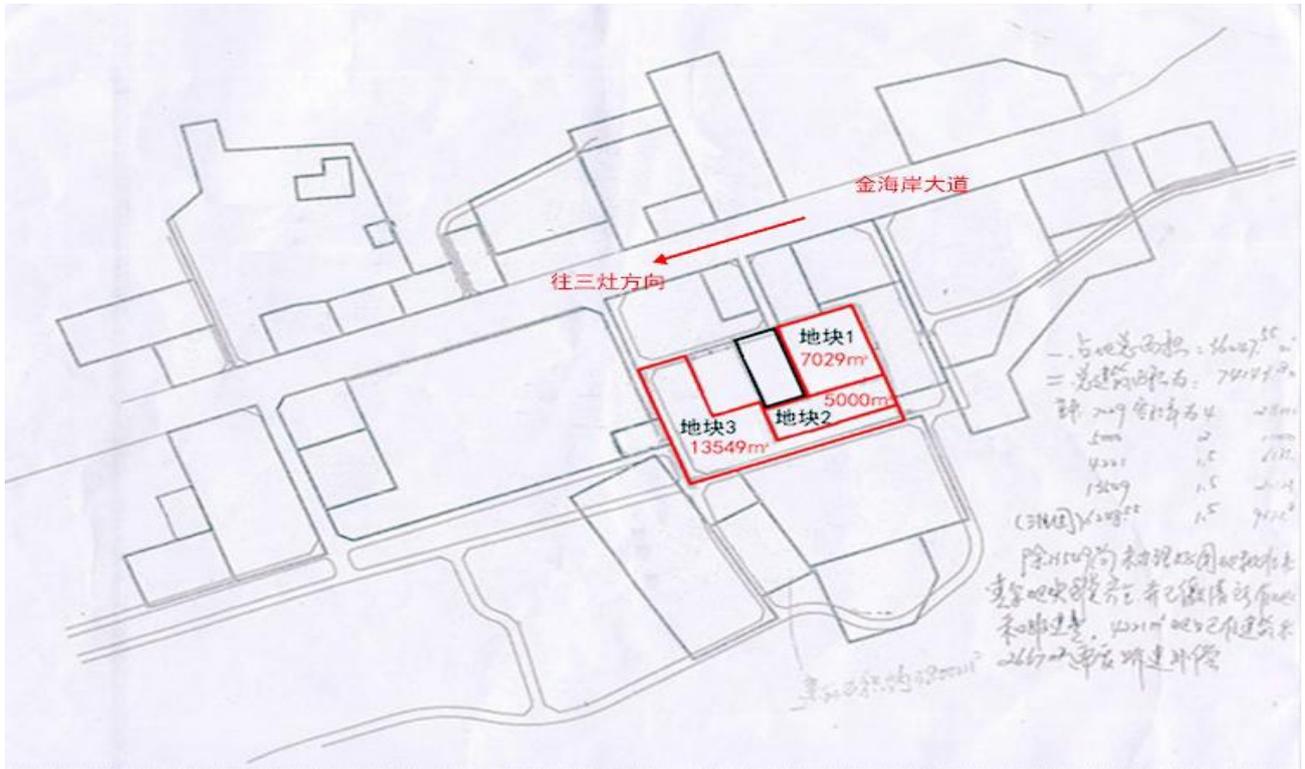
珠国土储2017-49地块位于金湾区西湖片区启动区省道S272西侧、山湖海路南侧，功能（用途）为二类居住（商业建筑面积占计容积率总建筑面积比例为 $\leq 3\%$ ），用地面积为84345.52平方米，容积率 $\leq 2.5$ 且 $> 1.0$ ，出让年限为住宅70年、商业40年，动工期限为2018年12月11日前，竣工期限为2021年12月11日前。该地块最终以楼面地价17,000元/平方米，总地价3,584,684,600元，配建人才住房和公共租赁住房建筑面积21703.79平方米，由鹤山市共和碧桂园房地产开发有限公司竞得。该地块合同编号：440401-2017-000062。

楼面单价17000元/㎡

珠海市国土资源局

2017年11月6日

#### 四、项目位置图（供参考）



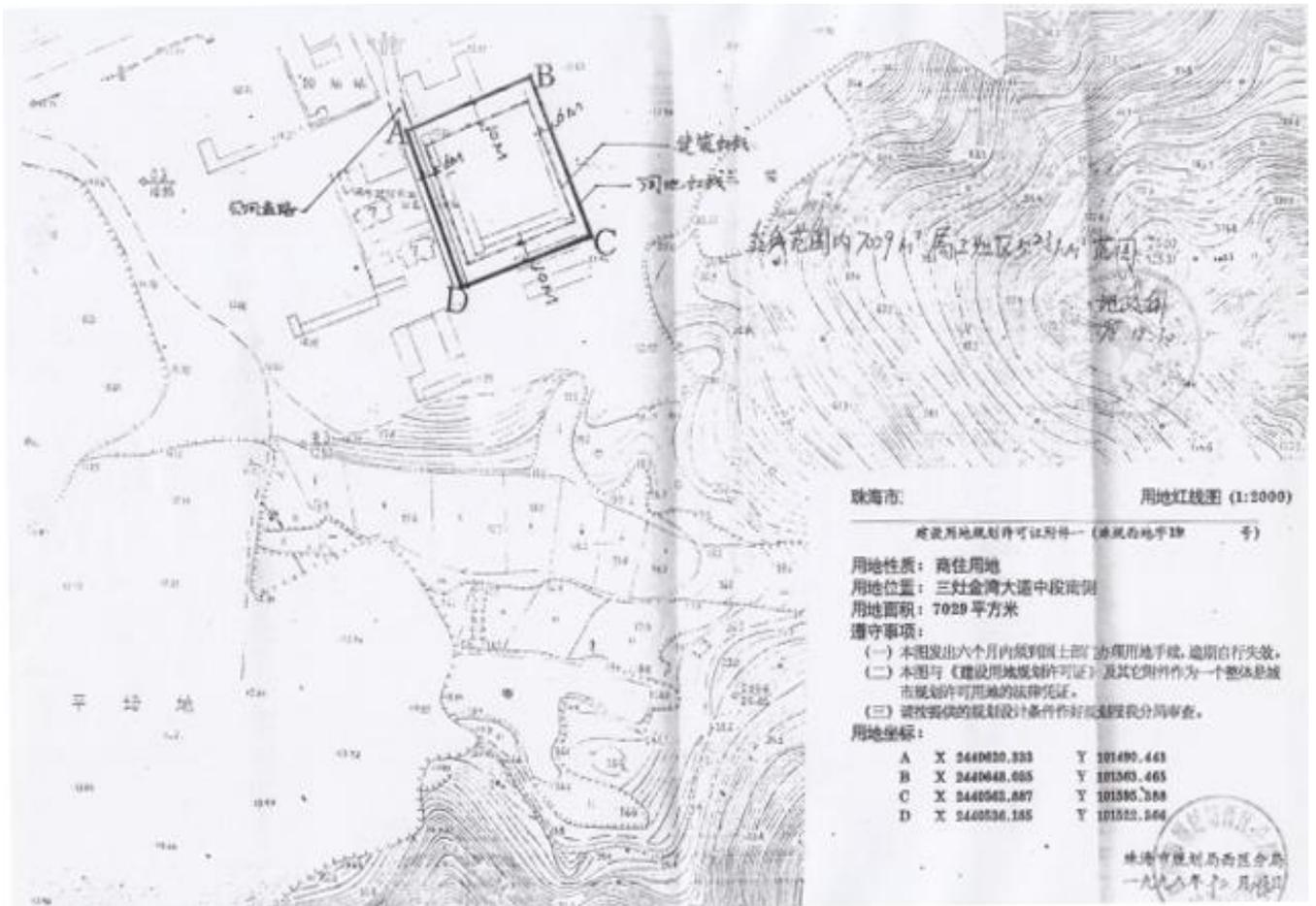
#### 五、项目权证资料

##### 地块 1

权利人	珠海 公司				
身份证号		国籍			
房屋性质					
占有份额	100%		房屋所有权性质	出让	
土地来源	出让		土地性质	国有	
房屋坐落	地址	珠海市 三灶金海岸大道中段南侧			
	地号	01040019			
房屋情况	建筑结构				层数
	建筑面积	平方米			
	其中住宅	平方米			
四邻归属	东	南	西	北	
土地情况	用地面积	自用	7029		平方米
		共用	分摊面积		平方米
使用期限	2000年 7月 27日至 2043年 2月 10日止				
用途	商住用途				

房地产共有(用)情况	共有(用)人	占有房屋份额	共有(用)权证号	
契税情况	契价	契税种类	契税率	纳税金额(元)
附记	按容积率1:1缴纳地价, 未地上无合法建筑物。			
登记字号	E280566A		核准日期	2000 年 月 日

填发机关: 2000 年 月 日  
填发日期: 2000 年 月 日



# 中华人民共和国 建设用地规划许可证

编号 珠规西地字( )

根据《中华人民共和国城市规划法》第三十一条规定,经审核,本用地项目符合城市规划要求,准予办理征用划拨土地手续。

特发此证

发证机关 珠海市规划局西區分局

日期 一九九八年十二月二日



用地单位	珠海市
用地项目名称	
用地位置	三灶金湾大道中段南侧
用地面积	7029.00平方米(合10.54亩)
附图及附件名称	
附件一, 珠规西地字(1998)第	用地红线图
附件二, 珠规西地字(1998)第	规划设计条件

### 遵守事项:

- 一、本证是城市规划区内,经城市规划行政主管部门审核,许可用地的法律凭证。
- 二、凡未取得本证,而取得建设用地批准文件、占用土地的,批准文件无效。
- 三、未经发证机关审核同意,本证的有关规定不得变更。
- 四、本证自核发之日起,有效期为六个月,逾期未使用,本证自行失效。

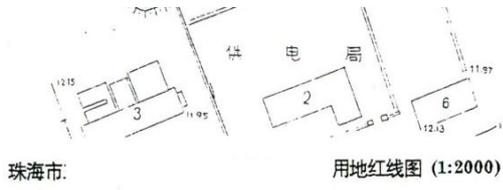
地块 2

粤房地权证 珠 字第 号

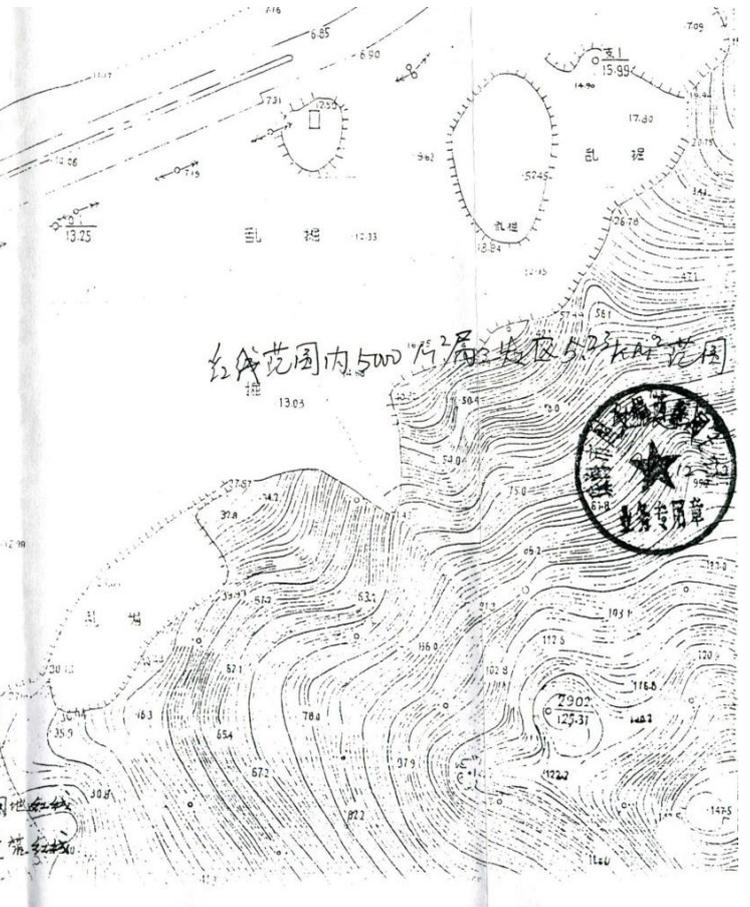
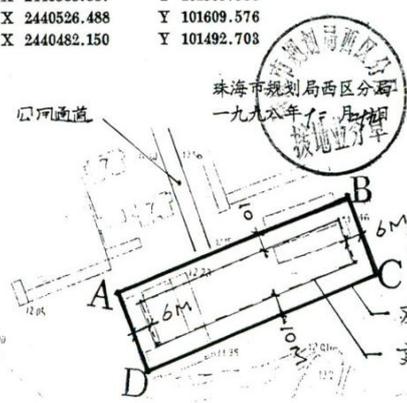
房地产权属人	珠海 公司		
身份证明号	营业执照		
房屋性质	-----	规划用途	-----
房屋所有权取得方式	2015年名称变更	共有情况	单独所有
房屋编号	-----	登记时间	2015-08-18
房屋情况	房屋坐落	珠海市金湾区三灶镇金海大道中段南侧	
	房屋结构	-----	层数
	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	-----	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )
土地情况	地号	01040018	土地性质
	共用面积 (m <sup>2</sup> )	-----	自用面积 (m <sup>2</sup> )
	土地取得方式	出让	土地使用年限

附 记	
土地用途：城镇住宅用地(使用年限70年) 宗地号2003-02-10 1. 权属人于1997年办妥房地产权证(证号：粤房地证字第165944号)，本次登记属名称变更性质，因此区地价已缴清，国土局按容积率1缴纳土地出让费。	

填发单位：(盖章)



用地性质：住宅用地  
 用地位置：三灶金海大道中段南侧  
 用地面积：5000平方米  
 遵守事项：  
 (一) 本图发出六个月内须到国土部门办理用地手续，逾期自行失效。  
 (二) 本图与《建设用地规划许可证》及其它附件作为一个整体是城市规划许可用地的法律凭证。  
 (三) 请按规划设计要点作好规划建筑方案报我局审批。  
 用地坐标：  
 A X 2440519.549 Y 101478.515  
 B X 2440563.887 Y 101595.888  
 C X 2440526.488 Y 101609.576  
 D X 2440482.150 Y 101492.708



中华人民共和国  
建设用地规划许可证

编号 珠规西地字(

根据《中华人民共和国城市规划法》第三十一条规定,经审核,本用地项目符合城市规划要求,准予办理征用划拨土地手续。

特发此证

发证机关

日期



用地单位	珠海市
用地项目名称	住宅
用地位置	三灶金湾大道中段南侧
用地面积	5000.00平方米(合7.50亩)
附图及附件名称	附件一: 珠规西地字(1998)第 用地红线图 附件二: 珠规西地字(1998)第 规划设计条件

遵守事项:

- 一、本证是城市规划区内,经城市规划行政主管部门审核,许可用地的法律凭证。
- 二、凡未取得本证,而取得建设用地批准文件、占用土地的,批准文件无效。
- 三、未经发证机关审核同意,本证的有关规定不得变更。
- 四、本证自核发之日起,有效期为六个月,逾期未使用,本证自行失效。

规划设计条件

建设用地规划许可证附件二

珠规西地字[1998]第 号

用地单位: 珠海市  
项目名称: 住宅用地  
用地面积: 5000 平方米

一、规划设计条件

1. 用地性质: 住宅用地
2. 建筑容积率: 小于或等于1.5
3. 建筑密度: < 25%
4. 绿地率: > 35%
5. 建筑高度限制: 多层
6. 机动车停车位: 每户一个车位

二、建筑红线退让要求

用地红线图上所标建筑红线表示建筑必须退离用地红线的最小距离,具体的建筑退让距离必须按城市规划的有关规定实行,并作方案报审。

三、市政设施要求

1. 车辆出入口: 基地交通入口在规划小区路上留出
2. 室外地坪标高:

3. 给水接口: 结合周围用地考虑市政接入

4. 雨水接口: (同上)

5. 污水接口: (同上)

6. 电源: 纳入小区市政统一规划

7. 电话: 同上。

8. 煤气接口:

9. 用地原有自然排水沟不得随意填平,需提出保证排除原有水流的措施。

10. 基地内架空电力线(或电缆), 架空架空通讯线(或电缆)与规划建筑物有矛盾时,请与有关部门协商调整,并报我局。

四、遵守事项

1. 设计单位必须按照以上规划设计条件进行总体布局,总平面图须标出主要经济技术指标。
2. 用地红线图所划建筑红线为最小后退距离。
3. 建筑间距及各项指标计算请遵守《珠海市城市规划管理技术规定》。
4. 本件是《建设用地规划许可证》附件,有效期六个月。

珠海市规划局西区分局

一九九八年一月二十七日



# 珠海市住房和城乡建设局金湾规划分局

---

珠规建金地函〔2018〕 号

## 关于珠海 公司 用地调整相关事宜的复函

珠海 公司：

贵司《关于珠海 公司整合用地的申请》收悉。经研究，函复如下：

贵司于 2000 年 1 月在原珠海市规划国土局西区分局办理位于三灶镇金海岸大道以南、机场南路以东 13548.98 平方米用地的规划许可手续，用地性质为居住用地，容积率 1.5。根据珠海市金湾区人民政府《关于珠海 公司完善用地手续的批复》（珠金府批〔2018〕 号），同意完善上述 13548.98 平方米居住用地审批手续。

经核查，根据市政府于 2012 年 7 月批复实施的《珠海市金湾区三灶镇中心片区控制性详细规划》，该用地范围内有 2976.84 平方米用地与规划的市政道路用地重叠。按规划要求，需对用地进行调整，现将调整后的用地范围图和规划条件（详见附件 1、2）提供给贵司，用地面积由 13548.98 平方米调整为 10572.14 平方米，计容积率总建筑面积保持 20323.47 平方米（ $13548.98 \times 1.5 = 20323.47$ ）不变。

---



## 附件 2: 建设用地规划条件

### 一、用地基本情况及规划控制指标

1. 用地单位: 珠海市 公司;
2. 用地位置: 金湾区三灶镇金海岸大道以南、机场南路以东;
3. 用地面积: 10572.14 平方米;
4. 用地性质: 二类居住用地;
5. 建设规模: 计容积率总建筑面积 $\leq$ 20323.47 平方米 (商业建筑面积占总建筑面积 $\leq$ 3%);
6. 建筑密度: 一级建筑覆盖率 $\leq$ 28%, 二级建筑覆盖率 $\leq$ 20%;
7. 绿地率:  $\geq$ 35%;
8. 停车位: 1.0 车位/100 平方米建筑面积;
9. 建筑高度:  $\leq$ 54 米;
10. 充电桩: 新建住宅配建停车位应按照国家标准 100%预留充电基础设施建设安装条件, 预留的充电接口应靠近充电车位, 电力负荷配置应按照 25%的充电设施同时使用进行配电设施规划, 配电设施随住宅小区同步建设。对于面积小于 2 万平米的公共建筑, 配建充电停车位视情况配置。

### 二、配建的公共服务设施及要求

1. 物业管理用房: 具体按照按《珠海经济特区物业管理条例》规定配置。
2. 公共厕所:  $\geq$ 1 处, 建筑面积 30-60 平方米/处, 可结合其他建筑统一设置, 总图中须清晰标示具体位置, 应设于人流集中处, 并且在建筑物首层, 须有单独出入口。
3. 垃圾收集点:  $\geq$ 1 处, 用地面积 15 平方米/处, 总图中须清晰标示具体位置, 按照服务半径宜 $\leq$ 70 米核算配套的数量。
4. 社区体育活动场地: 用地面积 200-600 平方米, 可结合住宅用地内公共绿地进行设置。
5. 社区用房: 1 处, 建筑面积  $\geq$ 300 平方米 (根据《珠海市人民政府关于印发加快发展养老服务业实施方案的通知》(珠府函〔2016〕371 号)要求, 其中每百户不得少于 20 平方米用于养老服务使用), 应为独立成套的单体空间, 设计应符合规范要求, 宜设置在建筑首层等方便周边居民出入的位置, 应有独立的对外人行出入口。
6. 移交规定: 配套设施建成后, 按照《关于进一步加强居住小区公共配套服务设施规划、建设和移交管理的通知》(珠规建管〔2015〕11 号)、《珠海市人民政府办公室关于印发进一步加强住宅小区社区公共服务用房建设和管理工作意见的通知》(珠府办函〔2016〕2 号)规定, 产权无偿归政府所有。

### 三、用地规划要求

1. 建筑退让除满足用地范围图中标注的退让距离外, 方案设计还须满足《珠海经济特区城乡规划条例》、现行《珠海市城市规划技术标准与准则》要求。与周边建筑间距应同时满足有关日照标准等规定。
2. 本项目涉及消防、人防、防震、环保、安全生产、水利、航道、文物保护、国家安全、供电、供水、排水、交通、燃气、环卫、民航、卫生等专业设计需符合各行业规范。设计方案报审时应附有关各主管部门的书面意见。
3. 本建设用地规划条件未作具体规定的, 须按已批准实施的该片区控制性详细规划、现行《珠海市城市规划技术标准与准则》和国家、省、市现行的政策、规范及标准执行。
4. 本规划条件仅用于用地调整前期工作。

(以下为空)

珠规建金地函(2018) 号  
 附件1: 珠海

公司用地调整范围图

用地位置: 金湾区三灶镇金海岸大道以南, 机场南路以东  
 用地面积: 10572.14平方米  
 用地功能: 二类居住用地

