

# 佛山市顺德区北滘镇中心城区伦桂路东侧 03-23-05 地块建设协议书

甲方：佛山市顺德区北滘镇土地发展中心

乙方：佛山顺北盈业房地产开发有限公司

根据《中华人民共和国城市房产管理法》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》及其他有关国有土地出让的法规，甲、乙两方本着平等、自愿、诚实、信用的原则，订立如下项目建设协议：

## 第一条 出让宗地基本情况

出让宗地位于北滘镇中心城区伦桂路东侧 03-23-05 地块，宗地图号：181068-020（1），宗地面积 49059.36 平方米（折合 73.59 亩），土地性质为国有，根据顺规条件〔2024〕0176 号《佛山市顺德区建设用地规划条件》（以下简称“规划条件”，详见附件 1），本宗地土地用途为城镇住宅用地兼容零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地。

## 第二条 出让宗地开发要求

（一）乙方注册地址若不在顺德区的，须于本宗地签订出让合同之日起 1 年内将公司注册地址调整到顺德区北滘镇，否则乙方须承担违约责任，且甲方可提请政府及相关部门暂停办理本宗地开发建设的相关手续，由此所引起的损失和责任由乙方自负。

（二）乙方必须严格按规划条件的要求及和本协议项目

用地上签署的《国有建设用地使用权出让合同》的约定进行建设。

（三）本地块乙方需按照规划条件及《佛山市水务局 佛山市国土资源和城乡规划局 佛山市住房和城乡建设管理局关于进一步做好商住用地土地出让和住宅小区雨污分流管理工作的通知》（佛市水务〔2018〕135号）要求，地块周边已覆盖市政污水管网，乙方负责做好地块雨污分流工作，雨水、污水采用分流制，雨水收集后就近排入周边雨水管网或河涌，生活污水集中后排入周边市政污水管网，连接市政管网的管道由乙方负责出资建设。乙方在建设项目排水设计报送审图机构前，应征求属地排水主管部门意见，并接受各级排水主管部门日常排水监管，排水设施建设竣工后，建设单位依法组织竣工验收，须通知属地排水主管部门参加。

（四）宗地建筑工程须自宗地交付之日起1年内开工，自宗地交付之日起4年内全部工程竣工。

（五）本地块须采用装配式建筑的建造方式：

本地块内设置的单体建筑面积5000平方米以上的商品住宅须采用装配式建筑（含装配式装修）的建造方式，商品住宅采用装配式建筑建造（含装配式装修）的建筑面积占该商品住宅建筑面积不低于30%。

### **第三条 配建物业建设及产权移交要求**

#### **（一）社区用房项目**

（1）乙方需严格按照《佛山市人民政府办公室关于印发佛山市城乡社区配套公共服务用房建设和管理实施办法

的通知》（佛府办〔2020〕15号）相关政策及《佛山市顺德区建设用地区划规划条件》的要求出资建设社区用房。社区用房建筑面积原则上不低于住宅总计容建筑面积的1%，且最低应当不小于600平方米，最高可不超过2500平方米，其中：托老所（ $\geq 750$ 平方米，且 $\geq 20$ 平方米/100户），托儿所（ $\geq 200$ 平方米），以上设施应集中设置，且有方便的对外出入口。托老所建设须符合《老年人照料设施建筑设计标准》和《社区老年人日间照料中心建设标准》，位置应保证充足的采光、良好的通风，应设置无障碍出入口、无障碍厕所以及至少1个安全出口。托老所涉及二层应加装无障碍电梯，电梯大小须至少容纳1台担架以上。社区用房建成后无偿移交北滘镇人民政府或其指定政府部门使用，面积不计入容积率。

（2）社区用房应当为独立成套的单体空间，集中连片设置在沿道路地上建筑一层或二层（二层面积不超总面积的50%）；配置在二层的，应当配套有宽度不小于3米的通道及独立出入口。社区用房需面向市政道路或可通达市政道路的交通空间，设置于便于开展服务和活动的位置，结构规整，层高不小于3.5米，采光通风合理，符合办公建筑设计规范，室内地面、洗手间地面及墙面须作瓷砖铺贴，墙面、天花上采用白色环保乳胶漆，配备用水、用电、卫生、通信、消防和无障碍等基本设施，相关用水、用电、电视网络、通讯网络等需安装到户。社区用房需内设洗手间等给排水配套设施，且按 $\geq 1.0$ 个车位/100平方米建筑面积的比例配套机动车标准小车泊位，配套车位需连片设置在社区用房对应或就

近范围的地上或地下停车场。社区用房外立面的建筑装修风格要协调统一。

(3) 社区用房设计方案阶段、外墙装饰阶段、施工图纸阶段应咨询北滘镇人民政府的意见和书面确认后，乙方才能办理建设工程设计方案总平面审核和规划报建手续。乙方不得擅自变更规划设计，如确实因实际情况需要变更，应征得北滘镇人民政府的书面同意，否则北滘镇人民政府或其指定政府部门有权拒绝接收物业，由此产生的延期交付责任由乙方承担。

## (二) 公共设施项目

(1) 乙方须按《佛山市顺德区建设用地区划条件》(规划条件〔2024〕0176号)的要求，在本出让宗地内建设配电房(面积及位置与供电部门协商确定)，燃气设施(按燃气部门要求设置)，生活垃圾投放点(建筑面积5-15平方米，位置及数量与环卫部门协商确定)，通信设施(满足多家通信运营企业共享使用的需要，设备间计算容积率建筑面积 $\geq 8$ 平方米)，邮政智能包裹柜(位置和面积与邮政管理部门协商确定)，物业管理用房(按物业管理区域总建筑面积的0.2%配置物业服务用房，满足50平方米-300平方米，其具体设置须符合《广东省物业管理条例》第三十八条有关规定)，体育健身场地(满足人均用地面积 $\geq 0.3$ 平方米，或室内人均建筑面积 $\geq 0.1$ 平方米)；以上公共设施项目的开发建设成本及由此产生的全部费用由乙方负责。

### **（三） 产权移交要求**

以上配建的社区用房须于本宗地交地之日起4年内全部竣工（以取得《建（构）筑物工程规划条件核实意见》之日为准），并自约定竣工之日起12个月内（以不动产权证书登记发证日期为准）将产权（包括社区用房配套的地上或地下停车位的产权，若社区用房配套的车位为地上停车位不能办理产权证的则移交使用权）无偿移交给北滘镇人民政府或其指定政府部门，产权移交及办理不动产权登记所产生的相关税费等由乙方负责，相关税费包括但不限于公证费、签约手续费、办理产权手续费、登记费、印花税、物业专项维修资金、契税和开具销售发票（以税务部门核定为准）等。乙方应将不动产权证书、税费缴纳单据及相关资料等原件一并移交给北滘镇人民政府或其指定政府部门。社区用房产权自移交之日起至运营单位进场使用前的空置期免交物业管理费，若按相关物业管理法律法规规定须支付物业管理费的由乙方承担。

### **第四条 配建自持住宅物业建设要求**

乙方须于本宗地内配建计容建筑面积不少于15000 m<sup>2</sup>自持住宅物业，并符合以下要求：

（一）本项目内的自持住宅物业需自取得不动产权证书（即房屋确权登记）之日起由乙方自持8年。

（二）住宅物业自持期间，不得销售、转让、以租代售。

（三）自持年限届满后，乙方取得甲方确认后才可以对自持住宅物业进行销售，出售前乙方须处理好有关租赁合同

关系，确保无纠纷后才出售，若因租赁问题产生法律责任由乙方自行承担。

### **第五条 违约责任**

乙方除须履行土地出让合同中约定的违约责任外，还需承担以下责任：

（一）乙方若违反第二条第（一）项约定，须按出让宗地成交价款的 10%向甲方缴纳违约金，甲方有权解除合同或要求乙方继续履约，甲方可提请政府及有关部门暂停办理本宗地开发建设相关手续、且由此引起的一切损失和责任由乙方自负。

（二）乙方交付的社区用房必须满足本协议第三条要求，交付建筑面积以产权登记面积为准，交付建筑面积超出约定部分，甲方将不予补偿（办理不动产权证所发生的费用均由乙方负责）。乙方交付建筑面积少于约定面积的，要求乙方按建筑面积差以 30000 元/平方米补偿给甲方。

若乙方未能按本协议第三条约定时间完成配建物业移交的，或建设标准未达到约定标准的，或未按时登记产权至对应物业接收方的，均按 5 万元/天的标准向物业接收方缴纳惩罚性违约金，直至达到约定标准。甲方可提请政府及有关部门暂停办理本宗地所有相关手续、且由此引起的一切损失和责任由乙方自负。

（三）乙方未能按本协议第二条约定内容采用装配式建筑的建造方式建设的，甲方可提请政府及有关部门暂停办理本宗地所有相关手续、且由此引起的一切损失和责任由乙方



自负。

**第六条** 乙方违反本协议任何条款的约定，除应向甲方支付约定的违约金外，还应承担甲方因维权所支出的一切费用，包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、因实现财产保全而产生的费用、差旅费等。相关权益方可即时提请政府有关部门暂停办理本宗地所有相关手续，由此引起的一切损失和责任由乙方承担。

**第七条** 各方确认，本协议系各方经充分友好协商达成的补充意见，各方对本协议约定的权利义务均已知悉理解，乙方同意充分执行本协议约定，实现各方在本协议项下的权益；乙方对本协议约定的违约责任与标准已经审慎研判且不持任何异议，在任何时候不以其他任何理由提出任何调整或抗辩，也不以产权接收单位未签署本协议而提出任何异议或抗辩。

**第八条** 若乙方在项目地块出让前已申请成立项目公司承接本项目地块的，自项目公司成立之日起，本协议项下乙方所有权利义务由项目公司承继，项目公司应当签订《国有建设用地使用权出让合同变更协议》变更为本宗地受让人，并于该变更协议签订后十日内与甲方签订《北滘镇中心城区伦桂路东侧 03-23-05 地块项目建设协议书变更协议》。

**第九条** 本协议未尽事宜或遇无法继续执行本协议的情况，经甲、乙共同协商，可以书面形式作出补充和修改，补充修改后的书面约定与本协议具有同等法律效力。如果争议发生之日起 3 个月内通过协商不能解决的，或者任何一方拒绝协商的，则任何一方均可诉请佛山市顺德区人民法院裁

决。

**第十条** 本协议一式伍份，甲、乙各执贰份，佛山市自然资源局顺德分局执壹份，均具同等法律效力。

**第十一条** 本协议于 2024 年 11 月 27 日在中华人民共和国广东省佛山市顺德区签订。本协议经双方签章后开始生效。若因履行本协议产生争议，同意交由佛山市顺德区人民法院处理。

甲方（章）：佛山市顺德区北滘镇土地发展中心

法定代表人：

经办人：陈小慧



乙方（章）：佛山顺北盈业房地产开发有限公司

法定代表人(委托代理人)(签字)：



附件：1、《佛山市顺德区建设用地图规划条件》（顺规条件〔2024〕0176号）



## 佛山市顺德区建设用地规划条件

编号: 顺规条件 (2024) 0176 号

|              |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 一、用地概况       | 1. 用地位置                                                                                                                                               | 广东省佛山市顺德区北滘镇中心城区伦桂路东侧 03-23-05 地块                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|              | 2. 用地面积                                                                                                                                               | 49059.36 平方米                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|              | 1. 主导使用性质                                                                                                                                             | 二类居住用地 (R2)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|              | 二、土地使用性质                                                                                                                                              | 兼容使用性质商业用地 (B1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|              | 按《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)中城市用地分类和代码有关规定执行                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|              | 1. 容积率                                                                                                                                                | 1.0<FAR≤1.2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 三、技术指标       | 2. 建筑密度                                                                                                                                               | ≤28%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|              | 3. 计算容积率建筑面积                                                                                                                                          | 49059.36 平方米<计算容积率建筑面积≤58871.23 平方米 (其中兼容的用地性质折算容积率建筑面积≤5887.12 平方米)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|              | 4. 绿地率                                                                                                                                                | ≥30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|              | 1. 建筑层数                                                                                                                                               | 在满足建筑高度的情况下,根据建筑功能及使用需要配置,并符合国家标准《佛山市城市规划管理技术规定(2020年修编补充汇总版)》相关要求。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|              | 2. 建筑层高                                                                                                                                               | ≤80米(均以室外地坪标高为起算基点)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|              | 3. 建筑退让道路红线及用地红线                                                                                                                                      | 建筑退缩控制要求详见附图,建筑退让道路红线及用地红线应符合国家有关规范《佛山市城市规划管理技术规定(2020年修编补充汇总版)》及《佛山市城市规划管理技术规定(2020年修编补充汇总版)》执行。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 四、建筑工程规划设计要求 | 4. 建筑间距                                                                                                                                               | 按照国家有关建筑设计规范、防火规范及《佛山市城市规划管理技术规定(2020年修编补充汇总版)》执行。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|              | 5. 机动车出入口方位                                                                                                                                           | 南面、北面                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|              | 小汽车                                                                                                                                                   | 1. 住宅:<br>(1) 建筑面积>144平方米: ≥1.2个泊位/户;<br>(2) 90平方米<建筑面积≤144平方米: ≥1.0个泊位/户;<br>(3) 50平方米<建筑面积≤90平方米: ≥0.8个泊位/户;<br>2. 商业: ≥1.0个泊位/100平方米建筑面积。<br>3. 除按以上标准配套停车位外,住宅部分还需分别另行配备访客地面停车位。访客停车位数量不少于住宅应配套停车位数量的5%,且不计入上述规定应配套停车位数量。访客停车位应设置在住宅入口附近。<br>4. 新建住宅配建停车位应100%建设应设置在住宅入口附近。<br>5. 新建公共建筑(办公楼、商场、酒店等)应按不小于20%的比例配建充电桩车位或预留充电设施接口。<br>6. 保障性住宅停车位应设置口。                                                                                                                                                       |
|              | 6. 停车场[库]及机动车停车位数量(标准小车位)                                                                                                                             | 1. 非保障型住宅 ≥0.8个泊位/户 (其中按不低于50%非机动车泊位数比例划作电动自行车停车位,并满足不低于0.30辆/套配建电动自行车集中停放场所)。<br>2. 商业: ≥1.0个泊位/100平方米建筑面积 (其中按不低于50%非机动车泊位数的比例划作电动自行车停车位)。<br>以上指标为核算非机动车停车位指标。建设单位可根据具体情况确定非机动车与摩托车设置比例,并满足有关规范要求。非机动车泊位统一按1.5平方米计算;电动自行车泊位原则上按每车2m×0.8m折算;摩托车泊位应投不低于3.0平方米折算;电动自行车泊位原则上按每车2个非机动车泊位。电动自行车泊位设置应符合《建筑设计防火规范》(GB50016)及《电动自行车的原则,具体设置应符合《建筑设计防火规范》(GB50016)及《电动自行车停放充电场所建设要求》(粤消安办〔2022〕15号)等相关电动自行车停放充电场所消防技术规范的有关要求,电动自行车宜优先设置在地下,鼓励建设单位在条件允许的情况下优先在建筑物的室外合理位置建设与地面独立的电动自行车集中停放和充电场所,且其形态和构造应美观实用并与周边环境协调搭配。 |
|              | 其他类                                                                                                                                                   | 1. 住宅: 每10000平方米建筑面积应设置1个出租车上下客泊位。<br>2. 超市、商场、零售商业: 每5000平方米建筑面积应设置1个出租车上下客泊位。<br>3. 住宅: 每3000平方米建筑面积应设置1个装卸货泊位。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 五、配套设施要求     | 1. 配电房(位置和面积应与供电部门协商确定);燃气设施(按燃气部门要求设置);生活垃圾分类处理点(建筑面积5-15平方米,位置及数量与环卫部门协商确定);通信设施(满足多家通信运营企业共享使用的需要,设备间计算容积率建筑面积≥8平方米);邮政智能包裹柜(位置与面积应与邮政企业管理部门协商确定)。 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|              | 2. 物业管理用房(应设物业管理区域总建筑面积的0.2%配置物业服务用房,满足50平方米-300平方米,具体设置须符合《广东省物业管理条例》第三十八条有关规定)。                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|              | 3. 社区居委会办公用房(应设物业管理区域总建筑面积的0.2%配置物业服务用房,满足50平方米-300平方米,具体设置须符合《广东省物业管理条例》第三十八条有关规定)。                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|              | 4. 社区卫生服务站(应设物业管理区域总建筑面积的0.2%配置物业服务用房,满足50平方米-300平方米,具体设置须符合《广东省物业管理条例》第三十八条有关规定)。                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|              | 5. 社区文化活动站(应设物业管理区域总建筑面积的0.2%配置物业服务用房,满足50平方米-300平方米,具体设置须符合《广东省物业管理条例》第三十八条有关规定)。                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|              | 6. 社区养老服务设施(应设物业管理区域总建筑面积的0.2%配置物业服务用房,满足50平方米-300平方米,具体设置须符合《广东省物业管理条例》第三十八条有关规定)。                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|      |                                                                                                                                                                        |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 十、备注 | 1. 规划及建筑设计在满足本规划条件设计要求以外，还应符合国家、省有关规范规定和《佛山市城市规划管理技术规定（2020年修编补充总版）》有关要求。                                                                                              |
|      | 2. 应按下面规定要求办理阶段性审查：<br>(1) 建设工程设计方案审查阶段建设单位须提供具有相应资质设计单位编制的交通影响评估报告，具体应满足交通管理部门的有关要求。<br>(2) 建设工程规划许可报审前须经征询北滘镇人民政府意见。                                                 |
|      | 3. 建设项目涉及以下职能部门，需按有关规定办理相关手续：<br>消防，防雷，生态，人防，水利，供电，燃气，文物保护，镇街意见，其它。                                                                                                    |
|      | 4. 规划条件自发出之日起两年内若完成土地划拨或出让，作为国有建设用地划拨决定书或建设用地使用权出让合同的组成部分，规划条件有效。建设时限均以国有建设用地划拨决定书或建设用地使用权出让合同为准；规划条件自发出之日起两年内若未取得国有建设用地划拨决定书或建设用地使用权出让合同，则应送自然资源主管部门重新审核。（集体建设用地参照执行） |
|      | 5. 本规划条件由佛山市自然资源局负责解释。                                                                                                                                                 |



广东省佛山市顺德区北滘镇中心城区伦桂路东侧03-23-05  
地块规划条件附图

用地面积：49059.36平方米

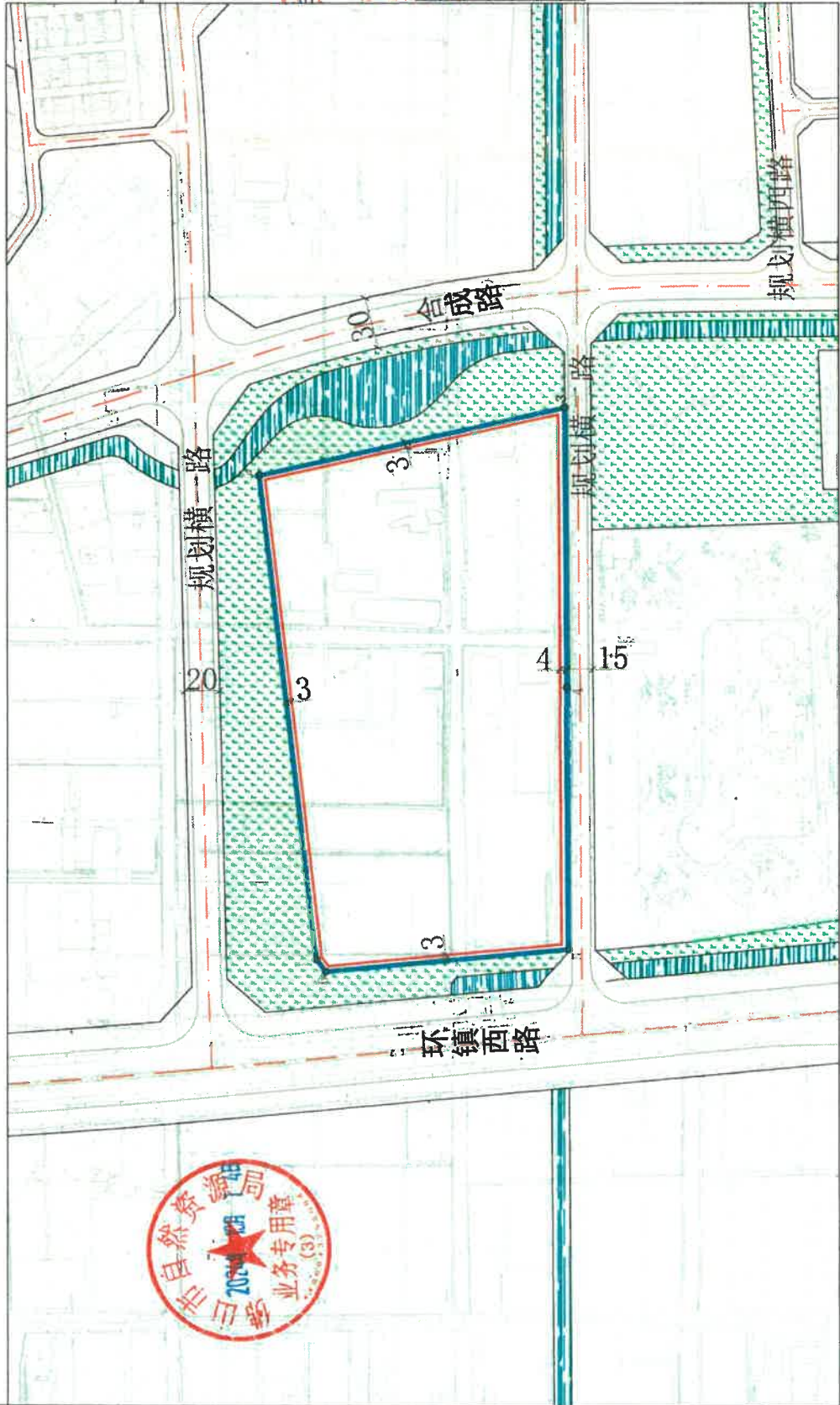


区位图



用地红线坐标表

|   | X坐标         | Y坐标        |
|---|-------------|------------|
| 1 | 2535955.616 | 719529.284 |
| 2 | 2535988.331 | 719810.825 |
| 3 | 2535811.640 | 719850.269 |
| 4 | 2535810.534 | 719687.501 |
| 5 | 2535809.500 | 719535.393 |
| 6 | 2535950.302 | 719522.245 |



本图中的建筑红线是在满足有关技术规范的前提下，对建筑物或构筑物边缘建设界线的最低控制要求，建设时除满足建筑红线控制要求外，还应符合《佛山市城市规划管理规定》（2020年修编补充汇总版）中的建筑退让有关要求。标注单位为“米”。

备注

图例

- 用地红线
- 建筑红线
- 公园绿地
- 水域