

售房公告

为了盘活现存的固定资产，筹集建设资金，经县城搬迁指挥部报请县城搬迁领导小组同意，将新县城新城路以北的商业性出租房推向市场销售，现将销售事项公告如下：

一、房屋结构为简易结构，按建筑面积数分为6种类型，即A型、B型、C型、D型、E型、F型。

二、各种类型的售价分别为：
A型售价为35000.00元，B型售价为23000.00元，C型售价为21000.00元，D型售价为20000.00元，E型售价为17000.00元，F型售价为13000.00元。

三、以上销售价已包含土地、城建、税务等部门的各项税费，并由县城搬迁指挥部代办土地、房屋产权手续。

四、土地及房产使用年限。

1、土地使用年限，按综合用

地使用年限确定为50年。

2、房产使用年限按《房产管理条例》确定。

3、土地、房产产权均可转让，出租、抵押、继承、馈赠。

热忱欢迎各县人士前来购买。

联系电话：7172741

联系人：董先生

陇川县城搬迁指挥部
二〇〇二年六月十九日

陇川县国土资源局文件（批复）

陇国土资复〔2002〕41号

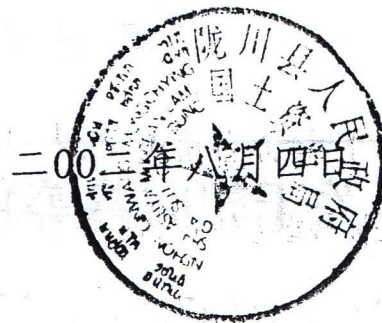
关于郭向辉等12户建设用地的批复

郭向辉等用地户：

经陇川县国土资源局审查，同意将位于陇川县的存量建设用地11.94亩，以出让方式提供，土地使用权出让年限：综合用地伍拾年，住宅用地柒拾年。

此复

【附】用地户花名册



主题词：经济管理 土地 审批手续 批复

陇川县国土资源局办公室2002年8月4日印制

(共印13份)

GF - 2000 - 2601

合同编号：2002-51

国有土地使用权出让合同

中华人民共和国国土资源部
中华人民共和国国家工商行政管理局 监制

国有土地使用权出让合同

第一章 总 则

第一条 本合同当事人双方：

出让人：中华人民共和国 云南 省(自治区、直辖市)
陇川 市(县) 土地管理局；
受让人：陇川县章凤镇建设和环境保护局职工杨明研

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国合同法》和其他法律、行政法规、地方性法规，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条 出让人根据法律的授权出让土地使用权，出让土地的所有权属中华人民共和国。国家对其拥有宪法和法律授予的司法管辖权、行政管理权以及其他按中华人民共和国法律规定由国家行使的权力和因社会公众利益所必需的权益。地下资源、埋藏物和市政公用设施均不属于土地使用权出让范围。

第二章 出让土地的交付与出让金的缴纳

第三条 出让人出让给受让人的宗地位于 陇川县章凤镇新城路园林小区下角，宗地编号为 _____，宗地总面积大写 壹佰壹拾叁点陆 平方米

(小写 113.6 平方米),其中出让土地面积为大写 壹佰壹拾叁点陆 平方米(小写 113.6 平方米)。宗地四至及界址点座标见附件《出让宗地界址图》。

第四条 本合同项下出让宗地的用途为 综合用地。

第五条 出让人同意在 2002 年 8 月 23 日前将出让宗地交付给受让人,出让方同意在交付土地时该宗地应达到本条第 三 款规定的土地条件:

(一)达到场地平整和周围基础设施 通,即通。

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

(三)现状土地条件。

第六条 本合同项下的土地使用权出让年期为 伍拾年,自出让方向受让方实际交付土地之日起算,原划拨土地使用权补办出让手续的,出让年期自合同签订之日起算。

第七条 本合同项下宗地的土地使用权出让金为每平方米人民币大写 壹佰壹拾玖元玖角玖分 元(小写 119.99 元);总额为人民币大写 壹万叁仟陆佰叁拾零元捌角玖分 元(小写 13630.86 元)。

第八条 本合同经双方签字后 3 日内,受让人须向出让人缴付人民币大写 壹万叁仟陆佰叁拾零元捌角玖分 元

应符合下列要求：

主体建筑物性质 除按规划要求建设 ；

附属建筑物性质 _____ ；

建筑容积率 _____ ；

建筑密度 _____ ；

建筑限高 18米 _____ ；

绿地比例 _____ ；

其他土地利用要求 _____

第十二条 受让人同意在本合同项下宗地范围内一并修建下列工程，并在建成后无偿移交给政府：

(1) _____ ；

(2) _____ ；

(3) _____ 。

第十三条 受让人同意在 2002 年 8 月 30 日之前开工建设。

不能按期开工建设的，应提前30日向出让人提出延建申请，但延建时间最长不得超过一年。

第十四条 受让人在受让宗地内进行建设时，有关用水、用气、污水及其他设施同宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程应按有关规定办理。

受让人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地。

第十五条 受让人在按本合同约定支付全部土地使用权出让金之日起 30 日内，应持本合同和土地使用权出让金支付凭证，按规定向出让人申请办理土地登记，领取《国有土地使用证》，取得出让土地使用权。

出让人应在受理土地登记申请之日起 30 日内，依法为受让人

办理出让土地使用权登记,颁发《国有土地使用证》。

第十六条 受让人必须依法合理利用土地,其在受让宗地上的一切活动,不得损害或者破坏周围环境或设施,使国家或他人遭受损失的,受让人应负责赔偿。

第十七条 在出让期限内,受让人必须按照本合同规定的土地用途和土地使用条件利用土地,需要改变本合同规定的土地用途和土地使用条件的,必须依法办理有关批准手续,并向出让人申请,取得出让人同意,签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同,相应调整土地使用权出让金,办理土地变更登记。

第十八条 政府保留对本合同项下宗地的城市规划调整权,原土地利用规划如有修改,该宗地已有的建筑物不受影响,但在使用期限内该宗地建筑物、附着物改建、翻建、重建或期限届满申请续期时,必须按届时有有效的规划执行。

第十九条 出让人对受让人依法取得的土地使用权,在本合同约定的使用年限届满前不收回;在特殊情况下,根据社会公共利益需要提前收回土地使用权的,出让人应当依照法定程序报批,并根据收回时地上建筑物、其他附着物的价值和剩余年期土地使用权价格给予受让人相应的补偿。

第四章 土地使用权转让、出租、抵押

第二十条 受让人按照本合同约定已经支付全部土地使用权出让金,领取《国有土地使用证》,取得出让土地使用权后,有权将本合同项下的全部或部分土地使用权转让、出租、抵押,但首次转让(包括出售、交换和赠与)剩余年期土地使用权时,应当经出让人认定符合下列第一款规定之条件:

- (一)按照本合同约定进行投资开发,完成开发投资总额的百分之二十五以上;
- (二)按照本合同约定进行投资开发,形成工业用地或其他建

设用地条件。

第二十一条 土地使用权转让、抵押,转让、抵押双方应当签订书面转让、抵押合同;土地使用权出租期限超过六个月的,出租人和承租人也应当签订书面出租合同。

土地使用权的转让、抵押及出租合同,不得违背国家法律、法规和本合同的规定。

第二十二条 土地使用权转让,本合同和登记文件中载明的权利、义务随之转移,转让后,其土地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。本合同项下的全部或部分土地使用权出租后,本合同和登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

第二十三条 土地使用权转让、出租、抵押,地上建筑物、其他附着物随之转让、出租、抵押;地上建筑物、其他附着物转让、出租、抵押,土地使用权随之转让、出租、抵押。

第二十四条 土地使用权转让、出租、抵押的,转让、出租、抵押双方应在相应的合同签订之日起 30 日内,持本合同和相应的转让、出租、抵押合同及《国有土地使用证》,到土地行政主管部门申请办理土地登记。

第五章 期限届满

第二十五条 本合同约定的使用年限届满,土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的,应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书,除根据社会公共利益需要收回本合同项下土地的,出让人应当予以批准。

出让人同意续期的,受让人应当依法办理有偿用地手续,与出让人重新签订土地有偿使用合同,支付土地有偿使用费。

第二十六条 土地出让期限届满,受让人没有提出续期申请或者虽申请续期但依照本合同第二十五条规定未获批准的,受让人应当交回《国有土地使用证》,出让人代表国家收回土地使用权,

并依照规定办理土地使用权注销登记。

第二十七条 土地出让期限届满,受让人未申请续期的,本合同项下土地使用权和地上建筑物及其他附着物由出让代表国家无偿收回,受让人应当保持地上建筑物、其他附着物的正常使用功能,不得人为破坏,地上建筑物、其他附着物失去正常使用功能的,出让人可要求受让人移动或拆除地上建筑物、其他附着物,恢复场地平整。

第二十八条 土地出让期限届满,受让人提出续期申请而出让人根据本合同第二十五条之规定没有批准续期的,土地使用权由出让人代表国家无偿收回,但对于地上建筑物及其他附着物,出让人应当根据收回时地上建筑物、其他附着物的残余价值给予受让人相应补偿。

第六章 不可抗力

第二十九条 任何一方对由于不可抗力造成的部分或全部不能履行本合同不负责任,但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行后发生不可抗力的,不能免除责任。

第三十条 遇有不可抗力的一方,应在 48 小时内将事件的情况以信件、电报、电传、传真等书面形式通知另一方,并且在事件发生后 5 日内,向另一方提交合同不能履行或部分不能履行或需要延期履行理由的报告。

第七章 违约责任

第三十一条 受让人必须按照本合同约定,按时支付土地使用权出让金。如果受让人不能按时支付土地使用权出让金的,自滞纳之日起,每日按迟延支付款项的 2 %向出让人缴纳滞纳金。

金,延期付款超过6个月的,出让人有权解除合同,收回土地,受让人无权要求返还定金,出让人并可请求受让人赔偿因违约造成的其他损失。

第三十二条 受让人按合同约定支付土地使用权出让金的,出让人必须按照合同约定,按时提供出让土地。由于出让人未按时提供出让土地而致使受让人对本合同项下宗地占有延期的,每延期一日,出让人应当接受让人已经支付的土地使用权出让金的2%向受让人给付违约金,出让人延期交付土地超过6个月的,受让人有权解除合同,出让人应当双倍返还定金,并退还已经支付土地使用权出让金的其他部分,受让人并可请求出让人赔偿因违约造成的其他损失。

第三十三条 受让人应当按照合同约定进行开发建设,超过合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的,出让人可以向受让人征收相当于土地使用权出让金20%以下的土地闲置费;满2年未动工开发的,出让人可以无偿收回土地使用权;但因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延的除外。

第三十四条 出让人交付的土地未能达到合同约定的土地条件的,应视为违约。受让人有权要求出让人按照规定的条件履行义务,并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。

第八章 通知和说明

第三十五条 本合同要求或允许的通知和通讯,不论以何种方式传递,均自实际收到时起生效。

第三十六条 当事人变更通知、通讯地址或开户银行、帐号的,应在变更后15日内,将新的地址或开户银行、帐号通知另一方。因当事人一方迟延通知而造成的损失,由过错方承担责任。

第三十七条 在缔结本合同时,出让人有义务解答受让人对于本合同所提出的问题。

第九章 适用法律及争议解决

第三十八条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决均适用中华人民共和国法律。

第三十九条 因履行本合同发生争议,由争议双方协商解决,协商不成的,按本条第二款规定的方式解决:

(一)提交_____仲裁委员会仲裁;

(二)依法向人民法院起诉。

第十章 附 则

第四十条 本合同依照本条第一款之规定生效。

(一)本合同项下宗地出让方案业经依川县人民政府批准,本合同自双方签订之日起生效。

(二)本合同项下宗地出让方案尚需经_____人民政府批准,本合同自_____人民政府批准之日起生效。

第四十一条 本合同一式二份,具有同等法律效力,出让人、受让人各执一份。

第四十二条 本合同和附件共13页,以中文书写为准。


第四十三条 本合同的金额、面积等项应当同时以大、小写表示,大小写数额应当一致,不一致的,以大写为准。

第四十四条 本合同于2002年8月23日在中华人民共和国云南省(自治区、直辖市)依川市(县)签订。

第四十五条 本合同未尽事宜,可由双方约定后作为合同附件,与本合同具有同等法律效力。

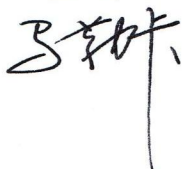



出让人(章): 

受让人(章): 

住所: 吴江市震泽镇卫国路

住所: 吴江市建设和环境保护局

法定代表人(委托代理人)
(签字): 

法定代表人(委托代理人)
(签字): 

电话: 7171476

电话: 7175706

传真: 7171476

传真:

电报:

电报:

开户银行:

开户银行:

帐号:

帐号:

邮政编码: 678701

邮政编码:

二〇〇二年八月二十三日

房地产出让协议

甲方：陇川县县城搬迁指挥部

乙方：杨明所

甲方为盘活现有固定资产，经请示县委、县政府同意将陇川县新城路园林小区下角的砖木结构房屋三间及土地使用权出让给乙方，现双方达成如下协议：

一、甲方所属的房地产出让资金为伍万壹仟元整(51000.00元)，乙方一次性付清出让金。

二、甲方同意乙方在房屋后开设后门，此宗房地产属综合用地，使用年限为伍拾年，规划高限在十六米内，其他原有的一切权限不变。

三、甲方负责办理全部出让手续，承担办理证件中的各种费用(含税)，乙方只承担办理证件的工本费。

四、违约责任：甲、乙双方若有那方违约，按房地产开发投资的最高期望值给予对方补偿。

五、此协议自签定之日起生效，协议一式二份，甲、乙双方各持一份。

六、此协议若有未尽事宜必须经甲、乙双方共同商定。

甲方签章：

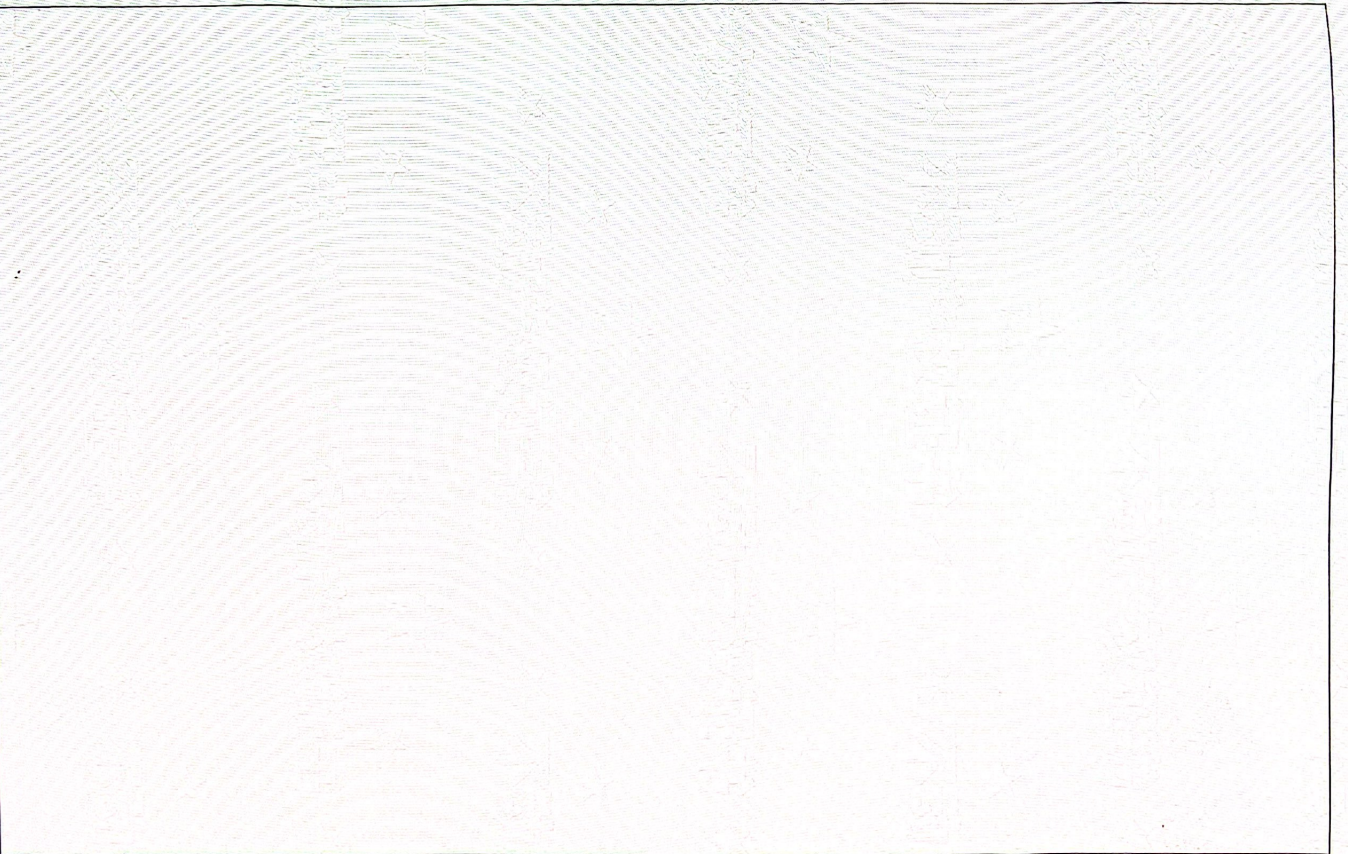


乙方签章：

Handwritten signature of Yang Mingsuo and a red square seal impression.

二〇〇二年八月二十三日

权利人	杨添宇
共有情况	单独所有
坐落	陇川县章凤镇新城路园林小区旁
不动产单元号	533124 101201 GB00800 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	其他商服用地/综合
面积	独用土地面积196.54m ² /房屋建筑面积155.48m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2002年09月03日 起2052年09月02日 止
权利其他状况	持证人：杨添宇 分摊土地使用权面积： 房屋结构：砖木结构： 专有建筑面积：155.48m ² ； 房屋总层数：2层；所在层数：第1-2层； 房屋竣工时间：2000年01月01日



宗地图

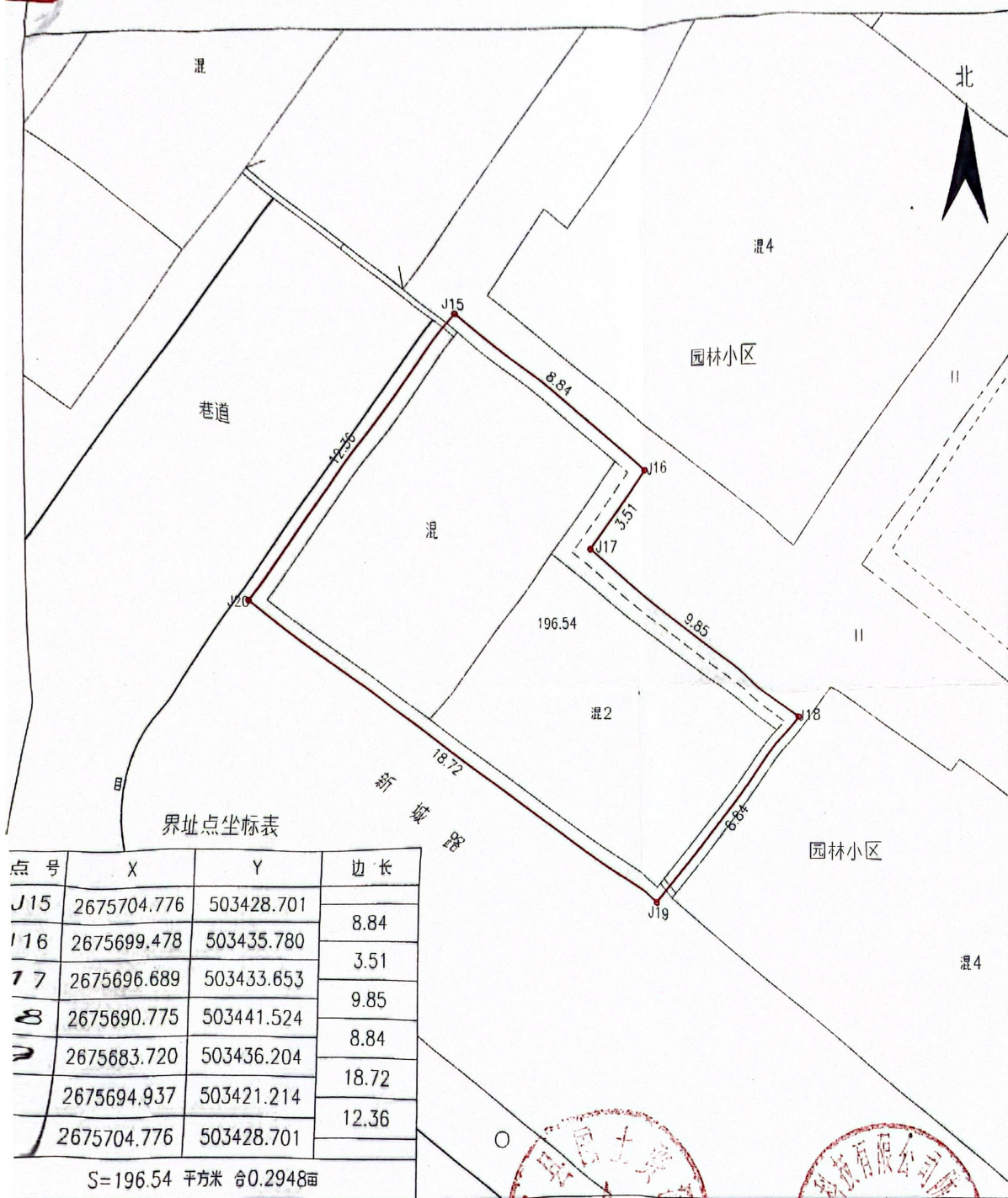
单位: m.m²

骑缝章

宗地编号: 533124101201GB00800

权利人: 杨森宇

地籍图号: 75.60-03.25



界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J15	2675704.776	503428.701	
J16	2675699.478	503435.780	8.84
J17	2675696.689	503433.653	3.51
J18	2675690.775	503441.524	9.85
J19	2675683.720	503436.204	8.84
	2675694.937	503421.214	18.72
	2675704.776	503428.701	12.36

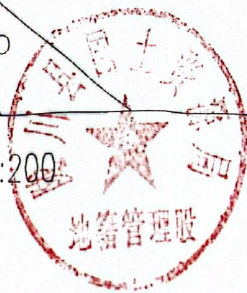
S=196.54 平方米 合0.2948亩

2017年6月解析法测绘界址点

日期: 2017年6月27日

日期: 2017年6月27日

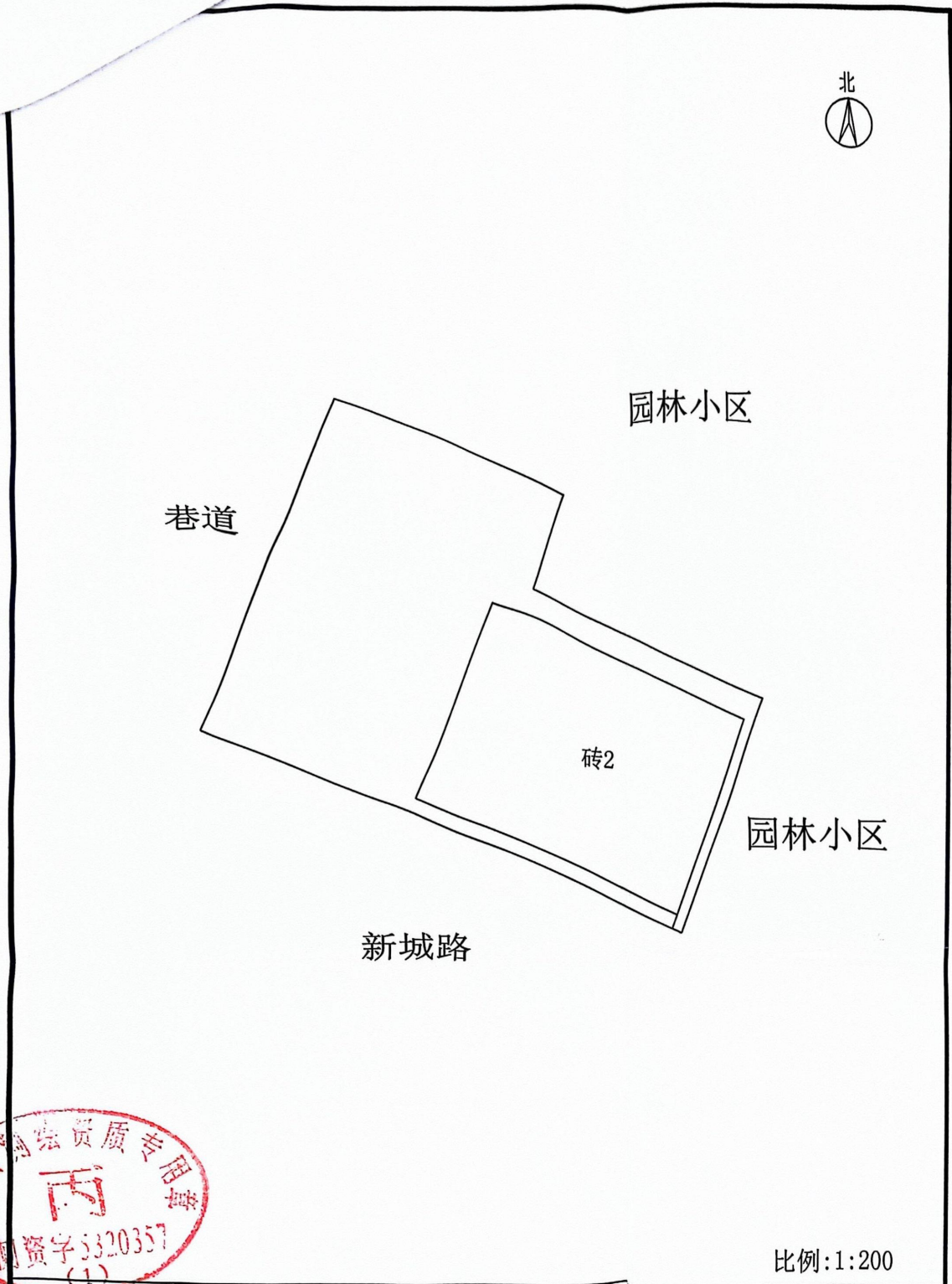
1:200



绘图员: 胡远松

审核员: 马晓原

房屋坐落：陇川县章凤镇新城路



德宏兴业测绘有限公司

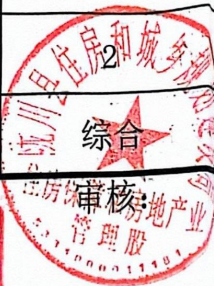


比例:1:200

产别	私有	结构	砖木	建筑面积	155.48 平方米
建成年份	2000年	总层数	2	所在层数	1-2
质量状况	完好	设计用途	综合	产权主签名	杨漆宇

测绘:

制图:

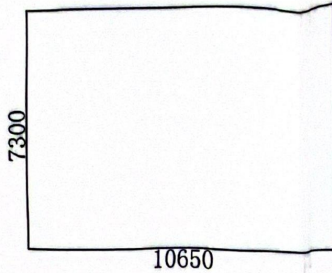


杨俊红

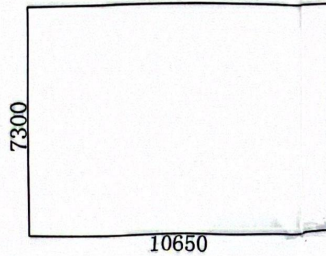
2018.02.22

杨添宇

房屋坐落：陇川县章凤镇新城路



第一层



第二层



德宏兴业有限公司
测绘有限公司

比例：1:200

产别	私有	结构	砖木	建筑面积	155.48 平方米
建成年份	2000年	总层数	2	所在层数	1-2
质量状况	完好	设计用途	综合	产权主签名	杨添宇

测绘：



制图：



2018.02.22

杨添宇住户建房方案与相邻建筑关系 的技术分析说明

为办理规划许可等手续，杨添宇委托我公司进行了其建房方案与相邻建筑影响情况分析。由于相邻利害的住户主要有：园林小区，我公司技术人员根据杨添宇建房方案和国家的规范、标准，做出如下分析：

一、日照方面：

1、根据《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018 版中 4.0.9 住宅建筑日照标准，第 3 条旧区改建项目内新建住宅建筑日照标准不应低于大寒日日照时数 1h。因陇川县地处温和地区，日照标准应满足冬至日日照时数 1h。

2、分析结果：根据《住宅设计规范》GB50096-2011 版中，7.1.1 条每套住宅应至少有一个居住空间能获得冬季日照，通过对新建建筑进行日照分析满足规范要求，未影响园林小区相邻户日照(详见日照分析)。

二、采光方面

1、根据《住宅设计规范》GB50096-2011 版中，7.1.3 条卧室、起居室（厅）、厨房应有直接天然采光，7.1.5 卧室、起居室（厅）、厨房的采光窗洞口的窗地面积比不应低于 1/7

(0.143)。园林小区端头户主卧窗台高 0.90m 开窗面积 $1.5\text{m}\times 1.8\text{m}=2.7\text{ m}^2$ ，地面积 $3.06\text{m}\times 3.16\text{m}=9.67\text{ m}^2$ 。窗地面积比为： $2.7/9.67=0.279$ 。厨房窗台高 0.9m 开窗面积

$0.9\text{m}\times 1.2\text{m}=1.08\text{ m}^2$ ，地面积 $1.86\text{m}\times 3.06\text{m}=5.69\text{ m}^2$ ，窗地面积比为： $1.08/5.69=0.190$ 。

2、分析结果：窗地比均大于 $1/7$ (0.143)，杨添宇新建住宅位于园林小区端户山墙主卧一侧，两栋建筑之间距离留有 1.7 米，主卧及书房冬季日照能达到 1 个小时（详见日照分析），未对园林小区相邻户前后原有采光造成影响。

三、通风方面

1、根据《住宅设计规范》GB50096-2011 版中，7.2.1 卧室、起居室（厅）、厨房应有自然通风，7.2.3 每套住宅的自然通风开口面积不应小于地面面积的 5% 。7.2.4 采用自然通风的房间，其直接或间接自然通风开口面积应符合下列规定：1 卧室、起居室（厅）、明卫生间的直接自然通风开口面积不应小于该房间地板面积的 $1/20$ (0.05)；园林小区相邻户主卧窗台高 0.90m 通风开口面积为： $1.5\text{m}\times 1.8\text{m}=2.7\text{ m}^2$ ，地面积 $3.06\text{m}\times 3.16\text{m}=9.67\text{ m}^2$ 。通风开口面积与地板面积比为： $2.7/9.67=0.279$ 。厨房窗台高 0.90m 通风开口面积： $0.9\text{m}\times 1.2\text{m}=1.08\text{ m}^2$ ，地面积 $1.86\text{m}\times 3.06\text{m}=5.69\text{ m}^2$ ，通风开口面积与地板面积比为： $1.08/5.69=0.200$ 。通风开口面积与地板面积比均大于 $1/10$ (0.1)。

2、分析结论：通风开口面积与地板面积比均大于 $1/10$ (0.1)。杨添宇新建住宅位于园林小区相邻户山墙一侧，未对此户前后原有通风造成影响。

四、消防方面

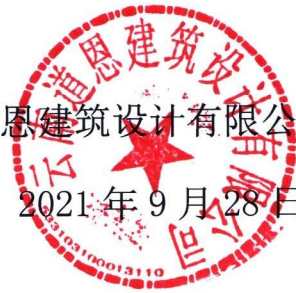
1、根据《建筑设计防火规范》GB50016-2014（2018年版）中第5.2.2 第二条规定的相邻两座建筑高度相同且任一面外墙为防火墙不开窗时防火间距可不限。

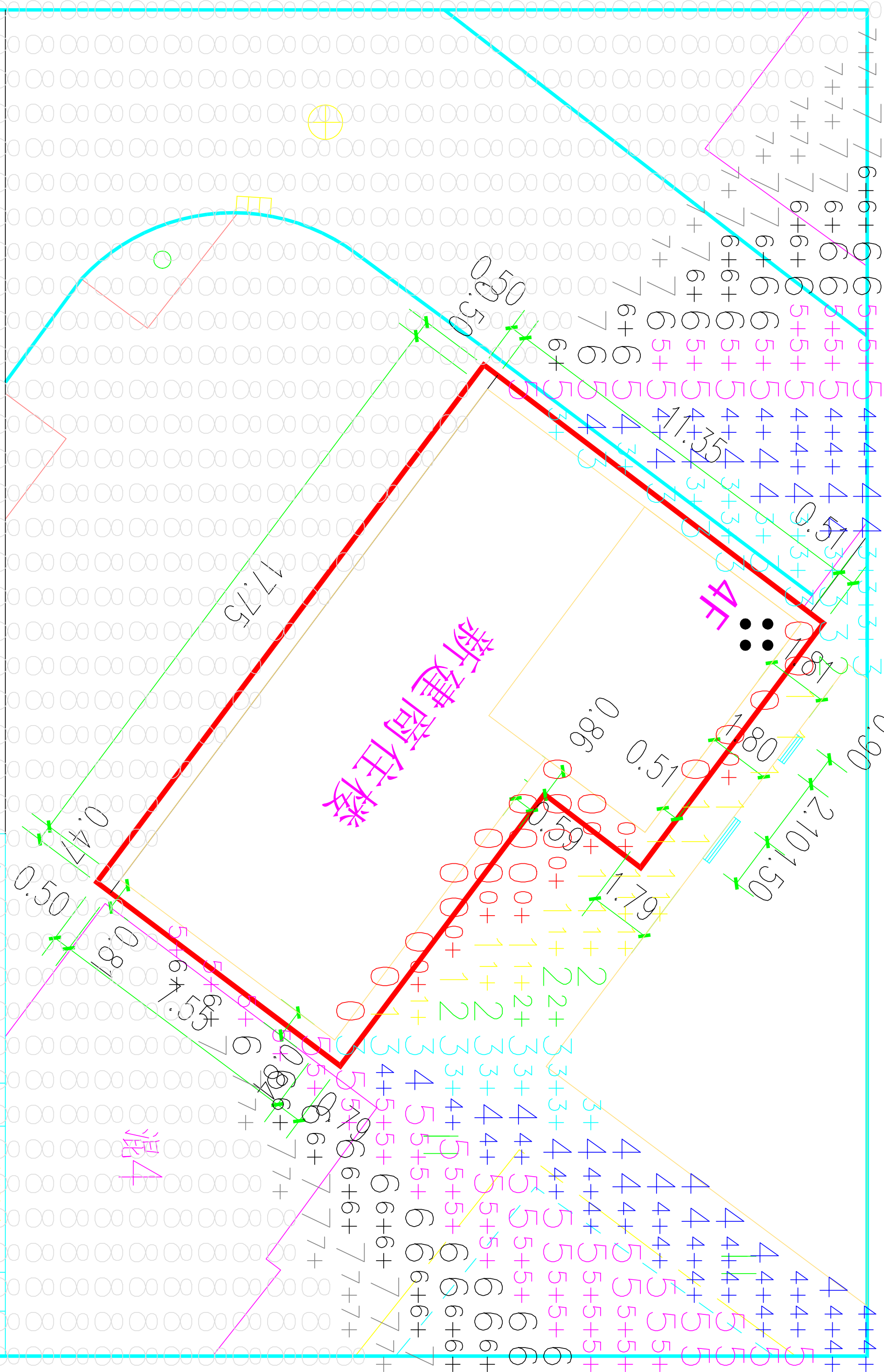
2、分析结论：此栋建筑相邻其它建筑的两侧山墙均为防火墙，满足消防规范的要求，防火间距可不限。

分析结论：根据以上日照、通风、采光、消防分析，杨添宇住户建房方案未对相邻建筑造成影响。

云南道恩建筑设计有限公司


2021年9月28日





陇川私人杨添宇商住楼总平面图

1:1000

 云南道贤建筑设计有限公司 YUNNAN DAOXIAN ARCHITECTURAL DESIGN CO., LTD.		建设单位 陇川私人杨添宇 商住楼		工程编号 DXJN-	
审定		项目负责		日期	2018/11
审核		专业负责		比例	详图
校对		设计绘图		图别	规划
图纸名称 总平面图			第 1 张 共 1 张		
云南道贤建筑设计有限公司地址：昆明市二环路北辰片区中环路中段					

0692-2929501 13887870985