

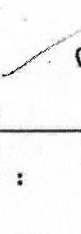
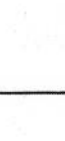
江 门 市 不 动 产 登 记 申 请 表

002

收件	编号	2023090250159614	收件人	郑国光
	日期	2023年9月6日		

单位: ☐平方米 ☐公顷, 万元

申请 登记 事由	☐ 土地所有权 ☒ 国有建设用地使用权 ☐ 宅基地使用权 ☐ 集体建设用地使用权 ☐ 土地承包经营权 ☐ 林地使用权 ☐ 海域使用权 ☐ 无居民海岛使用权 ☐ 房屋所有权 ☐ 构筑物所有权 ☐ 森林、林木所有权 ☐ 森林、林木使用权 ☐ 抵押权 (☐ 一般抵押 ☐ 最高额抵押 ☐ 在建建筑物抵押) ☐ 地役权 ☐ 其它					
	☒ 首次登记 (☐ 总登记 ☐ 初始登记) ☐ 转移登记 ☐ 变更登记 ☐ 注销登记 ☐ 更正登记 ☐ 异议登记 ☐ 预告登记 ☐ 查封登记 ☐ 其他					
申请 人 情 况	登记申请人					
		姓名或名称	国籍	证件类型及号码	共有情况	联系电话
	权利人	江门市交通建设投资有限公司	中国	营业执照: 91440700726516962B	单独所有	
	代理人	梁力		身份证: 4407111991013573X		18823082438
	登记申请人					
		姓名或名称	国籍	证件类型及号码	共有情况	联系电话
义务人						
不动 产 情 况	坐落		江门大道东侧, 消防特勤大队北侧			
	不动产单元号	440703006005GB00213 W000000000		不动产类型	土地	
	面积	3229.27		用途		
	原不动产权证书号			用海类型		
	构筑物类型			林种		

003	是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定		1	
抵押情况	被担保主债权数额 (最高债权额)		债务履行期限 (债权确定期间)	
	在建建筑物抵押范围			
	担保范围			
地役权情况	需役地坐落			
	需役地不动产单元号			
登记原因及证明	登记原因	首次登记		
	登记原因证明文件			
备注				
请就上述申请如实回答受理人员询问： 1. 该不动产还有其他共有人吗？☐有 ☒无 2. 该不动产有承租人吗？☐有 ☒无 3. 该不动产有抵押吗？☐有 ☒无 4. 权利人对该不动产状况及权利情况作了充分了解？☒是 ☐否 5. 是否知悉属于小微企业免缴不动产登记费的有关规定？☒是 ☐否 6. 其他： 被询问人签名：				
权利人（签章）： 		义务人（签章）：		
法定代表人或代理人（签章）： 		法定代表人或代理人（签章）：		
年 月 日		年 月 日		
领证人		领证日期	2023 年 10 月 08 日	

本申请书用于不动产登记和登记资料利用,如有不实, 申请人需承担法律责任。

001-1



不动产登记审批表

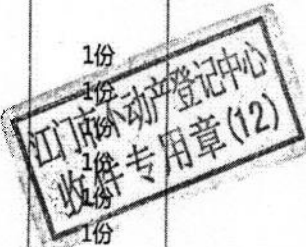
单位：平方米、万元

业务号	20230912-0163269	房屋编码	/
不动产单元号	440703006005GB00213W000000000		
项目名称	国有建设用地使用权/首次登记(以出让方式取得)		
权利人	江门市交通建设投资集团有限公司		
坐落	江门市江门大道东侧、消防特勤大队北侧		
受理初审	经初步核查，申请材料内容齐全及真实有效；该不动产符合登记条件，建议予以办理国有建设用地使用权-首次登记（以出让方式取得）		
	受理人签名：郑国光	2023-09-12 16:53:40	
审核			
	复审人签名：		
核定登簿意见	同意登簿，颁发不动产权证书。		
	核定（登簿人）签名：高爱娟	2023-09-13 15:46:08	
备注	/		
缮证人		发证人	

不动产登记受理凭证

- 1.本收据为受理申请登记之凭证，不能代替产权证，未加盖江门市不动产登记中心收件专用章无效。
- 2.承诺办结时间为 3 个工作日。
- 3.以下申请登记材料，经核查，现予受理。
- 4.领取办理结果时，申请人持身份证和本收据到我发证窗口领取，由他人代领的，代领人需提供被代领人委托书、身份证及代领人身份证原件及复印件和本收据。

咨询电话:3871328、3871329 (市中心), 6609833(新会分中心)

受理编号	20230906-0159614		
权利人	江门市交通建设投资集团有限公司		
不动产坐落	江门市江门大道东侧、消防特勤大队北侧	登记类型	国有建设用地使用权-首次登记-以出让方式取得
已提交的申请材料	1.申请人身份证明 2.权籍调查成果 3.土地价款缴清凭证、税费缴纳凭证 4.土地权属来源材料 5.委托书 6.不动产登记申请书	1份 1份 1份 1份	
受理人姓名	郑国光	受理日期	2023年09月06日

以下内容在领取登记结果时填写

领取人：

领取日期：

授权委托书

兹委托梁力(身份证号: 44071119921013573X)到江门市不动产登记中心办理江门大道东侧、消防特勤大队北侧地块的不动产登记手续, 授权委托时间自 2023 年 9 月 6 日至该业务办理完毕。

江门市交通建设投资集团有限公司

2023 年 9 月 6 日



姓名 梁 力

性别 男 民族 汉

出生 1992 年 10 月 13 日

住址 广东省江门市蓬江区五邑
锦绣豪庭翠景路16幢1502
室

公民身份号码 44071119921013573X



中华人民共和国
居民身份 证

签发机关 江门市公安局蓬江分局

有效期限 2021.09.01-2041.09.01



用地缴款项目表

用地单位：江门市交通建设投资集团有限公司
宗地面积：19239.36 m²（其中出让：12373.42 m²、道路分摊：0 m²）
地块位置：江门大道东侧、消防特勤大队北侧
JZL2022-2（蓬江 01）批准用地时间：2022-09-28
供地方式：挂牌租赁用途：加油加气站

单位：元

缴款项目	缴款标准	应缴款	实收款	签收人
其他土地出让收入 (土地租金： 2022-12-16 至 2023-12-15 日)	--	561000.00	561,000.00	李环宇 2022.12.16

执收单位：



制表人：

李环宇

复核人：

李环宇

注：1、请按合同约定时间缴清出让价款，应缴款以税务部门到账日为准。支付日期按照自然日计算，节假日及公众假期不顺延，逾期不缴按日加收 1% 的违约金；
2、办理程序：
①地价款程序：请持“非税收入缴款通知书”按时足额向税务部门缴纳费款，缴费成功后凭《非税收入电子票据》到江门市自然资源局 412 室财务科办理签收手续；
②缴税程序：在签订出让合同后，持出让合同到江门市行政服务中心税务部门窗口办理契税及印花税完税手续。
3、有关缴费手续办理完毕后，请将《用地缴款项目表》和缴费凭证、完税证明（复印件）送回江门市自然资源局开发利用科，领取批文和有关资料。
4、咨询电话：3863615 联系人：李小姐

发出用地缴款项目表时间：

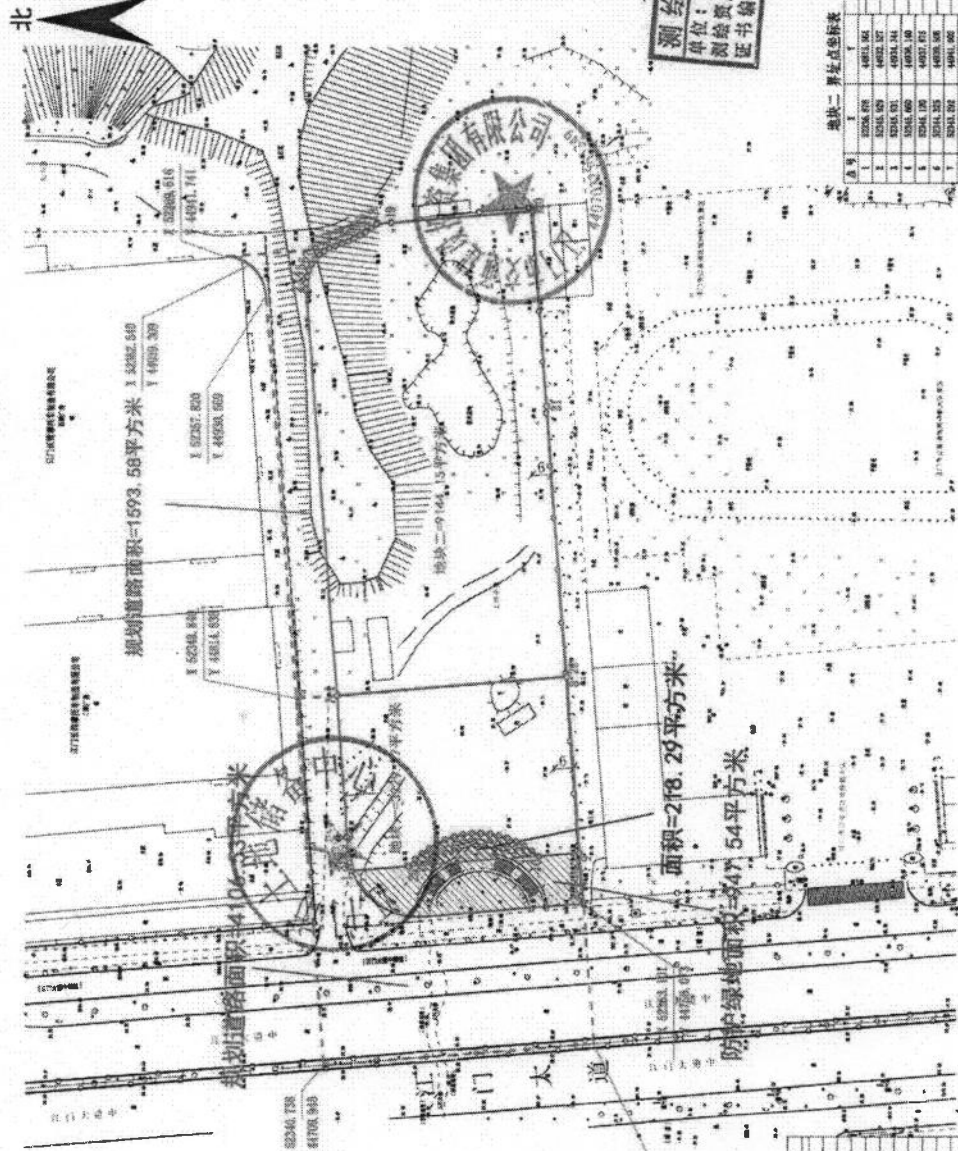
地块移交确认书

移交单位名称	江门市土地储备中心	
接收单位名称	江门市交通建设投资集团有限公司	
移交土地依据	2022 年 10 月 11 日签订的《国有建设用地使用权租赁合同》（合同编号：440703—2022—000002）	
移交土地情况	江门大道东侧、消防特勤大队北侧面积 12373.42 平方米（宗地图附后）	
移交单位意见		接收单位意见
 代表人：陈成林 2022 年 12 月 23 日		 代表人：叶德康 2022 年 12 月 23 日

宗地图

宗地代码:
图幅号F49 G 034081

土地权利人:
土地座落:蓬江区江门大道东侧、消防特勤大队北侧



此面空白

测绘出图专用章(6)
单位:江门市国土资源局
测绘资质等级:甲级
证书编号:甲测资字44100667

地块一界址点坐标表

点号	X	Y
1	42000.000	44000.000
2	42000.000	44000.000
3	42000.000	44000.000
4	42000.000	44000.000
5	42000.000	44000.000
6	42000.000	44000.000
7	42000.000	44000.000
8	42000.000	44000.000
9	42000.000	44000.000
10	42000.000	44000.000
11	42000.000	44000.000
12	42000.000	44000.000
13	42000.000	44000.000
14	42000.000	44000.000
15	42000.000	44000.000
16	42000.000	44000.000
17	42000.000	44000.000
18	42000.000	44000.000
19	42000.000	44000.000
20	42000.000	44000.000
21	42000.000	44000.000
22	42000.000	44000.000
23	42000.000	44000.000
24	42000.000	44000.000
25	42000.000	44000.000
26	42000.000	44000.000
27	42000.000	44000.000
28	42000.000	44000.000
29	42000.000	44000.000
30	42000.000	44000.000
31	42000.000	44000.000
32	42000.000	44000.000
33	42000.000	44000.000
34	42000.000	44000.000
35	42000.000	44000.000
36	42000.000	44000.000
37	42000.000	44000.000
38	42000.000	44000.000
39	42000.000	44000.000
40	42000.000	44000.000
41	42000.000	44000.000
42	42000.000	44000.000
43	42000.000	44000.000
44	42000.000	44000.000
45	42000.000	44000.000
46	42000.000	44000.000
47	42000.000	44000.000
48	42000.000	44000.000
49	42000.000	44000.000
50	42000.000	44000.000
51	42000.000	44000.000
52	42000.000	44000.000
53	42000.000	44000.000
54	42000.000	44000.000
55	42000.000	44000.000
56	42000.000	44000.000
57	42000.000	44000.000
58	42000.000	44000.000
59	42000.000	44000.000
60	42000.000	44000.000
61	42000.000	44000.000
62	42000.000	44000.000
63	42000.000	44000.000
64	42000.000	44000.000
65	42000.000	44000.000
66	42000.000	44000.000
67	42000.000	44000.000
68	42000.000	44000.000
69	42000.000	44000.000
70	42000.000	44000.000
71	42000.000	44000.000
72	42000.000	44000.000
73	42000.000	44000.000
74	42000.000	44000.000
75	42000.000	44000.000
76	42000.000	44000.000
77	42000.000	44000.000
78	42000.000	44000.000
79	42000.000	44000.000
80	42000.000	44000.000
81	42000.000	44000.000
82	42000.000	44000.000
83	42000.000	44000.000
84	42000.000	44000.000
85	42000.000	44000.000
86	42000.000	44000.000
87	42000.000	44000.000
88	42000.000	44000.000
89	42000.000	44000.000
90	42000.000	44000.000
91	42000.000	44000.000
92	42000.000	44000.000
93	42000.000	44000.000
94	42000.000	44000.000
95	42000.000	44000.000
96	42000.000	44000.000
97	42000.000	44000.000
98	42000.000	44000.000
99	42000.000	44000.000
100	42000.000	44000.000

地块二界址点坐标表

点号	X	Y
1	42000.000	44000.000
2	42000.000	44000.000
3	42000.000	44000.000
4	42000.000	44000.000
5	42000.000	44000.000
6	42000.000	44000.000
7	42000.000	44000.000
8	42000.000	44000.000
9	42000.000	44000.000
10	42000.000	44000.000
11	42000.000	44000.000
12	42000.000	44000.000
13	42000.000	44000.000
14	42000.000	44000.000
15	42000.000	44000.000
16	42000.000	44000.000
17	42000.000	44000.000
18	42000.000	44000.000
19	42000.000	44000.000
20	42000.000	44000.000
21	42000.000	44000.000
22	42000.000	44000.000
23	42000.000	44000.000
24	42000.000	44000.000
25	42000.000	44000.000
26	42000.000	44000.000
27	42000.000	44000.000
28	42000.000	44000.000
29	42000.000	44000.000
30	42000.000	44000.000
31	42000.000	44000.000
32	42000.000	44000.000
33	42000.000	44000.000
34	42000.000	44000.000
35	42000.000	44000.000
36	42000.000	44000.000
37	42000.000	44000.000
38	42000.000	44000.000
39	42000.000	44000.000
40	42000.000	44000.000
41	42000.000	44000.000
42	42000.000	44000.000
43	42000.000	44000.000
44	42000.000	44000.000
45	42000.000	44000.000
46	42000.000	44000.000
47	42000.000	44000.000
48	42000.000	44000.000
49	42000.000	44000.000
50	42000.000	44000.000
51	42000.000	44000.000
52	42000.000	44000.000
53	42000.000	44000.000
54	42000.000	44000.000
55	42000.000	44000.000
56	42000.000	44000.000
57	42000.000	44000.000
58	42000.000	44000.000
59	42000.000	44000.000
60	42000.000	44000.000
61	42000.000	44000.000
62	42000.000	44000.000
63	42000.000	44000.000
64	42000.000	44000.000
65	42000.000	44000.000
66	42000.000	44000.000
67	42000.000	44000.000
68	42000.000	44000.000
69	42000.000	44000.000
70	42000.000	44000.000
71	42000.000	44000.000
72	42000.000	44000.000
73	42000.000	44000.000
74	42000.000	44000.000
75	42000.000	44000.000
76	42000.000	44000.000
77	42000.000	44000.000
78	42000.000	44000.000
79	42000.000	44000.000
80	42000.000	44000.000
81	42000.000	44000.000
82	42000.000	44000.000
83	42000.000	44000.000
84	42000.000	44000.000
85	42000.000	44000.000
86	42000.000	44000.000
87	42000.000	44000.000
88	42000.000	44000.000
89	42000.000	44000.000
90	42000.000	44000.000
91	42000.000	44000.000
92	42000.000	44000.000
93	42000.000	44000.000
94	42000.000	44000.000
95	42000.000	44000.000
96	42000.000	44000.000
97	42000.000	44000.000
98	42000.000	44000.000
99	42000.000	44000.000
100	42000.000	44000.000

绘图员:吕露莹
检查员:黎卓岳
审核员:阮德学

编号:202207290004
绘图日期:2022.07.29

1:1500

江门市独立坐标系, 2017年版图式
1985年国家高程基准, 等高距为0.5米

江门大道东侧、消防特勤大队北侧地块规划条件

江自然资设字〔2022〕9号

序号	填写内容
	1、地块概况 1.1 地块位置：江门大道东侧、消防特勤大队北侧地块。 1.2 用地面积： 规划用地面积：19239平方米（28.86亩）； 建设用地面积：12373平方米（18.56亩）；其中：地块一3228平方米（4.84亩），地块二9145平方米（13.72亩）。 1.3 规划用地性质：地块一：加油加气站用地（类别代号：B41）； 地块二：公共交通场站用地（类别代号：S41）。 2、经济技术指标 2.1 容积率： 地块一：≤1.5，计算容积率建筑面积：≤4842平方米。 地块二：≤1.5，计算容积率建筑面积：≤13717.5平方米。 2.2 地块一：其他指标及相关技术要求按《汽车加油加气加氢站技术标准（GB50156-2021）》执行。 2.3 地块二：其他指标及相关技术要求按《城市道路公共交通站、场、厂工程设计规范（CJJ/T15-2011备案号J1331-2011）》执行。 3、配套设施 3.1 配建道路：用地单位负责规划用地范围内北侧道路及其附属设施的建设（含绿化、路灯、雨水、污水、消防及其他市政管线）。配建道路须无偿移交政府，具体建设和移交要求见通则性要求。 3.2 物业管理用房：按《广东省物业管理条例》有关规定设置。 3.3 按规范设置配电房、水泵房、5G移动通讯基站，按行业主管部门要求建设、移交和管理。 3.4 充电设施：加油、加气站及公交站场应配建充电基础设施，

按照相关标准规范规定和发改部门的要求落实。

4、城市设计和风貌管控要求

4.1 城市设计：规划和建筑方案应符合整体城市设计和城市风貌管控要求。

4.2 建筑外立面应与周边建筑相协调。沿江门大道应形成整体和谐的建筑天际线。

4.3 建筑面宽控制：临周边道路单幢高层建筑面宽 ≤ 65 米，且塔楼建筑面宽总长度与地块边长比例 $\leq 60\%$ 。

4.4 沿街非住宅建筑应统一考虑广告、招牌、灯饰的设置，并在建筑立面图上明确标示。

4.5 建筑方案设计需一并设置灯光亮化工程，与周边统筹考虑夜景。

5、建筑退线（详见图示）

5.1 退道路红线：临江门大道不少于15米，临地块北侧道路不少于4米，临地块东北侧道路不少于4米。地块一、地块二退线应同时满足加油加气站、公交站场的相关规范要求和安全防护距离要求。

5.2 与相邻地块之间没有规划城市道路的，退让建设用地红线不少于6米（与相邻权属人协商好统一规划时除外），并应处理好与相邻建筑或设施的关系。

5.3 地下室（全埋地式）应后退建设用地红线1.5米以上，围墙应后退道路红线1.5米以上。临城市道路侧的地下室顶板标高超过室外地坪标高1.0米的，地下室视同建筑物并按要求退线。

5.4 除满足上述退线要求外，项目建构筑物的退线应满足加油站的安全防护要求，还应视建筑体量增加退线距离。

6、交通组织

6.1 机动车出入口：

地块一、地块二：按国家规范开设出入口。

6.2 地块在城市道路开设路口，应编制具体的设计方案报属地自然资源部门批准后方可实施，路口材质等应与城市道路一致。

7、通则性要求

7.1 竖向设计：地块周边市政道路控制标高详见附图。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。

7.2 配套设施建设和移交要求

7.2.1 配建道路

(1) 配建道路工程应与地块建筑同步设计、同步建设、同步竣工、同步交付使用，单独办理建设工程规划许可和规划核实手续。

(2) 建成后按《江门市人民政府办公室关于进一步明确开发商配套建设市政道路设施有关事项的通知》（江府办函[2014]17号）要求，无偿移交属地区政府指定单位，对公众开放使用。

(3) 道路性质：城市支路。

(4) 路面形式：改性沥青混凝土路面。

(5) 路侧石材质：花岗岩。

(6) 路灯形式：采用智慧灯杆，灯型与周边环境相协调。

(7) 行道树：要求胸径13cm以上的乔木，植距宜为4-6米，并建议采用园林部门推荐的人面子、海南红豆、秋枫、樟树等树种。

(8) 应在设施带内设置废物箱，间距不大于200米，宜分类收集废物。

(9) 与人行道共板设置的非机动车道应采用彩色改性沥青混凝土路面。

7.3 建筑设计要求

7.3.1 建筑外墙空调机位应有遮挡设施并设置冷凝水收集管。

7.3.2 化粪池等附属建、构筑物不得超出地块建筑控制线设置。

7.3.3 地块内拟建项目有安全防护距离要求时，除相邻地块建筑正常退距外，其余部分应在自身地界内留足。

7.4 市政管线要求

7.4.1 市政管线接入：按相关职能部门要求在周边规划道路接入。

管线接入需要开挖城市道路的，须报属地自然资源部门批准。

7.4.2 各类自用管线须在建设用地范围内采用埋地方式敷设。

7.4.3 市政管线沿地块内部道路敷设时，原则上按电力、给水管线走东、南，通信、电视、燃气管线走西、北布线。

7.4.4 地块内配套建设的供水、排水、电力、通信、燃气等管线应与该地块建筑物同步设计、同步建设、同步竣工、同步交付使用。

7.4.5 排水体制：雨污分流制。

7.5 海绵城市建设要求

7.5.1 未设置地下空间的绿地面积占地块建设用地面积的比例不低于5%，并结合绿地选择适度规格的苗木。

7.5.2 下沉式绿地率 $\geq 40\%$ ，透水铺装率 $\geq 50\%$ ，绿色屋顶率 $\geq 30\%$ 。

注：（1）下沉式绿地率=广义的下沉式绿地面积 $\div$ 绿地总面积，下沉式绿地率按下沉深度20cm计算；

（2）透水铺装率=透水铺装面积 $\div$ 硬化地面总面积；

（3）绿色屋顶率=绿色屋顶面积 $\div$ 建筑屋顶总面积；

（4）上述指标如需调整，须通过第三方低影响开发评估计算，并须满足对应地块经分解确定的年径流总量控制率及单位面积控制容积要求。

7.5 装配式建筑和绿色建筑要求：按《江门市装配式建筑发展专项规划（2020-2025）》（江建〔2020〕235号）、《江门市贯彻落实广东省发展装配式建筑与绿色建筑创建行动工作方案》和住建部门的要求落实，由住建部门监管和验收。

7.6 其他要求

7.6.1 地块围护：如需设置围墙，应按通透式围墙设置。

7.6.2 挡土墙、边坡应在建设用地红线范围内建设。

8、须遵守的其他事项

8.1 规划、建筑、道路及市政管线设计涉及建筑、结构、消防、卫生健康、生态环境、气象、水利、人防、文物保护、安全、电力、通信、给水、排水、燃气、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。

8.2 用地单位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。

8.3 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。

8.4 规划、建筑、道路、市政管线设计及地下空间利用应符合《江门市城乡规划技术标准与准则》的要求。

9、相关指标计算办法

9.1 容积率=计算容积率总建筑面积/建设用地面积。

9.2 建筑密度=建筑基底总面积/建设用地面积。

9.3 绿地率=建设用地范围内各类绿地的总和/建设用地面积。

满足当地植树绿化覆土要求、方便居民出入的地下或半地下建筑的屋顶绿地，可以计入绿地指标。

10、本地块规划条件自发出之日起2年内若未完成土地出让手续，则自动失效。



宗地图

单位:m, m

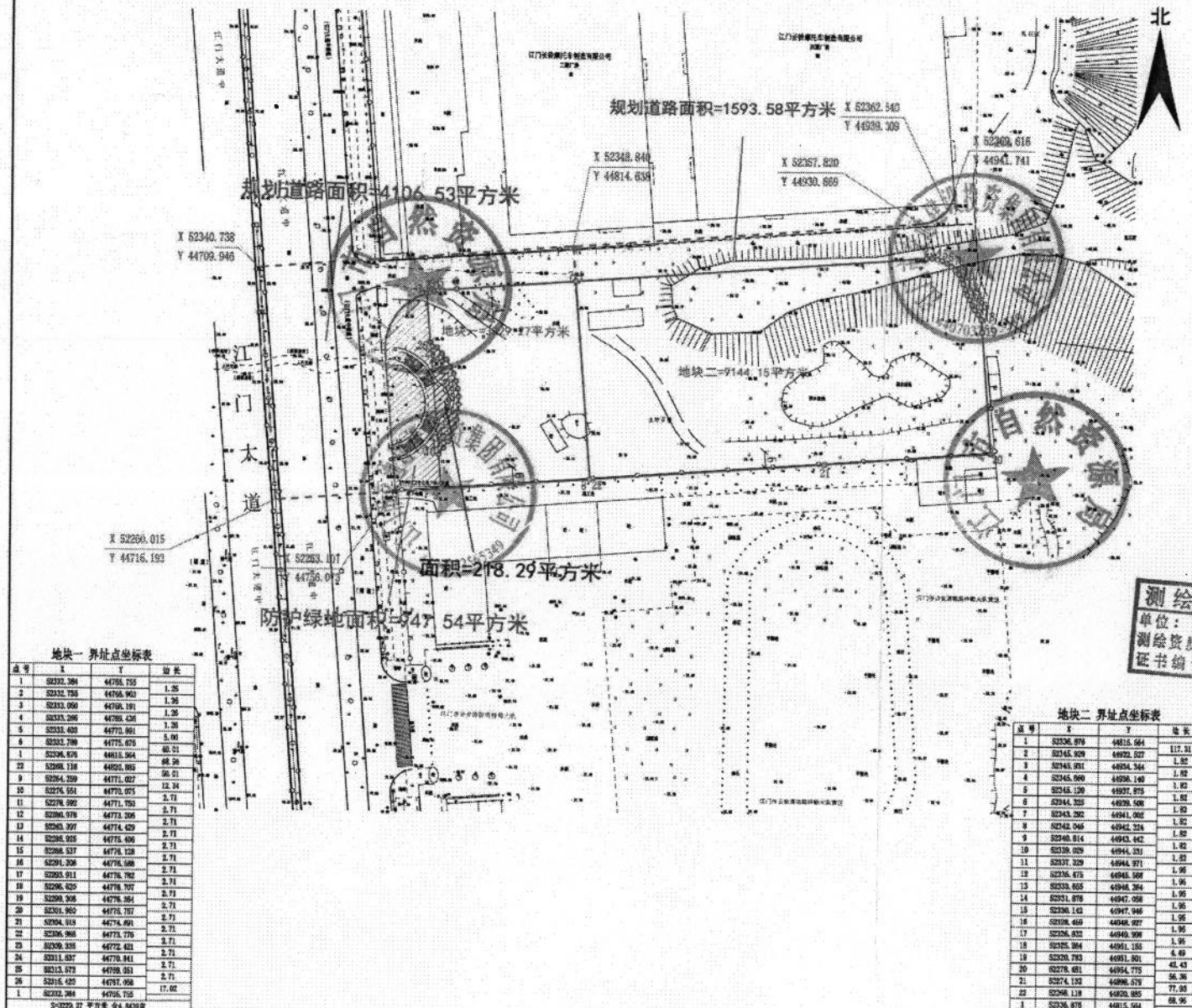
房产分层分户图

014

单位:m, m

宗地代码:
图幅号F49 G 034081

土地权利人:
土地座落:蓬江区江门大道东侧、消防特勤大队北侧



国有建设用地使用权租赁合同附图
合同编号: 440703-2022-080002



此面空白

测绘出图专用章(6)
单位: 江门市国土测绘大队
测绘资质等级: 甲级
证书编号: 甲测资字44100667

江门市独立坐标系, 2017年版图式
1985年国家高程基准, 等高距为0.5米

1:1500

编号: 202207290004
绘图日期: 2022.07.29

绘图员: 吕雪莹
检查员: 敖卓岳
审核员: 阮振学

合同编号：440703-2022-000002

国有建设用地使用权租赁合同

第一条 根据《中华人民共和国民法典》《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》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，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 租赁土地的所有权属中华人民共和国，出租人根据法律的授权出租国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物等不属于国有建设用地使用权出租范围。

第三条 承租人对依法取得的国有建设用地，在租赁期限内享有占有、使用和收益的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第四条 本合同项下租赁宗地编号为 JZL2022-2（蓬江 01） 号，宗地总面积大写 壹万玖仟贰佰叁拾玖点叁陆 平方米（小写 19239.36 平方米），其中租赁宗地面积为大写 壹万贰仟叁佰柒拾叁点肆贰 平方米（小写 12373.42 平方米）。

宗地由江门市土地储备中心按现状移交给承租人使用，并签订交地确认书，用地范围内的地上物清除、土地平整、管线迁移等费用和手续等，由承租人负责。

本合同项下的出租宗地坐落于 江门大道东侧、消防特勤大

队北侧。

第五条 本合同项下租赁宗地的用途为交通服务场站用地、商服用地（加油加气站用地）。

第六条 租赁期为 10 年，自签订交地确认书之日起计。

第七条 本合同项下宗地的国有建设用地使用权 10 年租赁期租赁总价款为人民币大写伍佰陆拾壹万元（小写 5610000 元）。合同定金为人民币大写伍万陆仟壹佰元（小写 56100 元），在签订租赁合同后 60 日内支付。定金可抵作租金。

承租人按总价款 10 年平均值伍拾陆万壹仟元（小写 561000 元），按年度缴纳租金，一年一付。自签订交地确认书移交之日起 10 日内支付第一年租金，次年开始每年租金缴交月份按第一年租金缴交的月份确定，每年租金在该月结束前缴清。

承租人不按本合同履约的，出租人有权将定金抵作相应的租金、违约金或赔偿款项，不足部分，承租人应在收到出租人的冲抵通知书后 10 日内补足。

第八条 承租人有下列情形之一的，由自然资源部门无偿无条件收回土地：

- （一）企业法人依法解散、终止的；
- （二）企业法人依法被吊销营业执照的；
- （三）企业法人或者其他组织资格存续年期届满且不续期，或者存续年期尚未届满，但停止使用原租赁的国有土地一年以上的；

(四) 在租赁期内，承租人主动申请提前解除土地租赁合同。

(五) 双方约定的其他情形。

第九条 承租人申请解除土地租赁合同，经出租人同意提前解除、终止合同的，定金与提前缴交的租金在抵顶承租人需缴交的违约金及赔偿款等后仍有剩余的，出租人将剩余款项（不计利息）退回给承租人。

第十条 承租人的权利和义务

(一) 租赁土地可办理不动产权证书，租赁土地上的建筑物、构筑物不得办理不动产权证书。

(二) 承租人有依照国家法律法规和本合同约定使用租赁标的，并按国家、省的法律法规和江门市有关规定办理相关证照和报装水、电及消防设施的权利，行权费用由承租人负担。

(三) 承租人在符合合同约定的前提下有自主经营的权利，经营收益归承租人所有，经营行为产生的所有债权和债务均由承租人享有和承担。本项所称的债务包括但不限于：承租人在租赁期限内的水费、电费、电话费、电视、光纤通讯费、其他承租人经营所产生的所有费用、对外债务和应当由承租人支付的税费以及前述事项所产生的民事责任（如因延期付款的违约责任等）和行政、经济法律责任（如被行政处罚等）。

(四) 承租人必须依法经营，经营项目需符合规划、环保、卫生、消防、安全生产、综合治理及门前“三包”等要求。经

营活动不得对周边居民造成不良影响、不得对周边环境造成污染、破坏。如在租赁期间出租人或江门市有关环保、卫生、消防、安全生产监督管理部门对租赁标的范围内的环保、卫生、消防及有关安全设施提出整改的，承租人应无条件配合整改及负担相关费用。

（五）承租人在使用租赁标的期间建造的建筑物、构筑物及附属设施归承租人所有。租赁期满，或提前解除、终止本合同，承租人在归还租赁标的前应当将建筑物、构筑物及附属设施进行清场、搬迁。逾期不清场、不搬迁的，出租人有权拆除租赁土地上的建筑物、构筑物并进行清场，相关费用由承租人承担。

（六）其他法律法规规定承租人应当享有的权利或应尽的义务。

第十一条 因出现不可抗力的自然灾害（指：地震、龙卷风、台风等）直接（或因其引发的次生灾害）影响本合同的履行时，应由双方按有关法律法规及时协商处理。

第十二条 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，提交江门仲裁委员会仲裁。

第十三条 附则

（一）本合同的附件为本合同不可分割的重要组成部分，与本合同具有同等法律效力。

（二）本合同经出租人、承租人双方签字、盖章后生效。

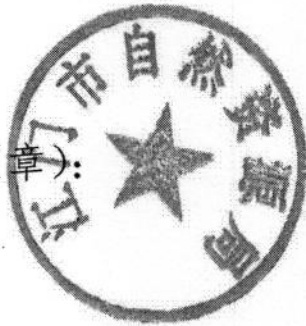
本合同一式四份，出租人、承租人各执两份，具有同等法律效力。

附件：1. 宗地图

2. 租赁用地履约监管协议书

3. 江门大道东侧、消防特勤大队北侧地块规划条件及附图（江自然资设字〔2022〕9号）

出租人（章）：



承租人（章）：



法定代表人（委托代理人）

（签字）：



法定代表人：

（签字）：



二〇二二年十月十一日

租赁用地履约监管协议书

甲方：江门市自然资源局

乙方：江门市交通建设投资集团有限公司

为进一步提高租赁用地使用的质量和水平，甲、乙双方本着平等自愿、友好协商的原则，订立此协议。

一、地块基本情况

宗地编号：JZL2022-2（蓬江 01）号。

土地租赁合同编号：440703-2022-000002。

土地位置：江门大道东侧、消防特勤大队北侧。

土地用途：地块一商服用地（加油加气站用地），地块二交通服务场站用地。

规划用地总用地面积：19239.36 m²。

建设用地面积：12373.42 m²，其中地块一建设用地面积 3229.27 m²；地块二：建设用地面积 9144.15 m²。

容积率：≤1.5。

建筑面积：地块一小于或等于4842m²；地块二小于或等于13717.5m²。

建筑密度：____/____。

项目在签订土地交地确认书之日起1年内开工建设，自

动工之日起3年内竣工。

二、权利和义务

(一) 乙方同意租赁土地需按规划要求实施开发建设和经营使用。

(二) 逾期未缴纳租金的，每延期一日，乙方需支付相当于欠缴租金总额1%的违约金。

(三) 乙方同意按照本协议第一点约定的期限动工、竣工，但因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为造成延迟的除外。

(四) 乙方未经批准不得改变用途，严禁变相开发商品住宅、公寓类项目。

(五) 乙方同意地上建筑物采用模块化、装配式等建筑模式，不修建地下室。

(六) 有下列情形之一的，甲方有权依照本协议提前收回：

1. 乙方未按约定时间缴纳定金、租金超过30日的。
2. 乙方不按照土地租赁合同约定的用途使用租赁土地或者违法使用租赁土地，责令限期改正逾期仍不改正的。
3. 乙方不按照土地租赁合同约定的时间开工建设，责令限期动工逾期仍未动工且无合理解释的。
4. 因实施城市规划需要的。

5. 因实施土地供应年度计划需要的。
6. 因抢险救灾需要的。
7. 因其他国家利益、公共利益需要的。
8. 法律、法规规定的其他情形。

依照前款第 4、5、6、7、8 项的规定提前收回租赁土地的，应当提前三个月通知乙方并对土地及地上依法建设的建筑物、构筑物给予乙方适当补偿，但补偿额不得超过剩余租赁期限的租金。

(七) 地块于签订土地租赁合同之日起 30 日内由市土地储备中心移交给乙方使用。市土地储备中心无法按约定时间将土地移交给乙方的，或乙方提出的具体项目开发利用方案无法获得市自然资源局批准的，可向市自然资源局、市土地储备中心提出解除土地租赁合同，经同意解除土地租赁合同并由甲方收回租赁土地后，甲方将定金（不计利息）退还给乙方。

(八) 租赁期限届满前三个月内，乙方可向甲方申请续租，经批准后可续租。乙方不提出申请续租或乙方提出申请续租未获批准的，租赁期限届后甲方无偿无条件收回土地，并移交土地储备机构统一管理。租赁土地上依法建设的建筑物、构筑物的使用期限与土地租赁期限相同，期满后乙方须自行拆除并恢复原状，费用由乙方承担，土地租赁合同上另有约定的除外。在土地租赁期内造成土壤污染的，乙方应按

照污染担责原则，履行土壤污染风险管控或治理修复有关义务。

（九）未经批准乙方不得将土地租赁权向第三方进行转让、抵押、质押、留置、担保或其他处置。凡有上述情况的，甲方有权解除土地租赁合同，提前收回租赁土地，并追究乙方违约责任。

（十）租赁土地上依法建设的建筑物、构筑物可向第三方出租，但不得销售。土地租赁期满时，乙方必须收回全部建筑物、构筑物使用权，并确保权属清晰、无争议。凡因地上建筑物、构筑物权属不清晰或存在争议、引发的纠纷，由乙方负责解决，影响交回土地的，甲方有权向乙方追究法律责任。

（十一）租赁期限届满，乙方拒不按土地租赁合同及本协议约定方式处置租赁土地上的建筑物、构筑物的，甲方可以按照土地租赁合同及本协议的约定拆除租赁土地上的建筑物、构筑物并清场，相关费用由乙方承担，土地租赁合同另有约定的除外。租赁土地上拆除的建筑物、构筑物不予补偿。

（十二）租赁期限届满前，在缴交最后一年租金时可将合同定金抵作租金。经市自然资源局、市土地储备中心同意提前解除、终止合同，定金与提前缴交的租金在抵顶乙方需

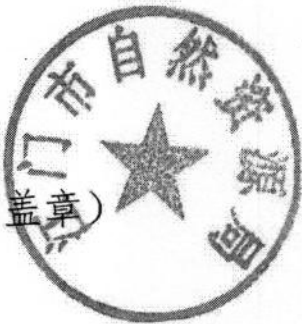
缴交的违约金及赔偿款等后仍有剩余的，甲方将剩余款项（不计利息）退回给乙方。

三、争议解决方式

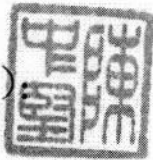
凡因本协议书引起的任何争议，由双方协商解决，若协商不成的，依法向甲方所在地人民法院起诉。

四、合同效力

- 1. 本协议书一式四份，具有同等法律效力，甲、乙双方各执二份。
- 2. 本协议书自甲、乙双方签字盖章之日起生效。
- 3. 本协议书其他未尽事宜，双方通过友好协商解决，可另行签订补充协议，补充协议与本协议书具有同等的法律效力。

甲方（盖章）

代表：


乙方（盖章）

法定代表人（签字）


二〇二二年十月十一日

编号：(2023) 848 号

不动产权籍调查表

不动产单元号：440703006005GB00213

土地坐落：江门大道东侧、消防特勤大队北
侧

调查单位：江门市国土测绘大队

调查时间：2023年8月28日

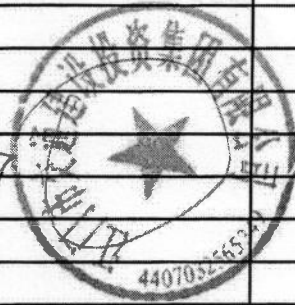
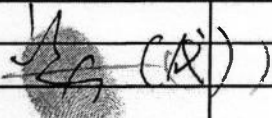
027

建设用地使用权、宅基地使用权登记信息

不动产单元号 (宗地代码)	440703006005GB00213		
土地坐落	江门大道东侧、消防特勤大队北侧		
租赁人	江门市交通建设投资集团有限公司	权利人类型	有限责任公司
		证件种类	营业执照
		证件号	9140700726516962B
		联系电话	18823082438
代理人姓名	\	证件种类	\
		证件号	\
		联系电话	\
土地权属性质	国有建设用地使用权	使用权类型	租赁
土地用途	零售商业用地	宗地面积 (m ²)	3229.27
租赁期限	至2032年12月15日止。		
共有情况	单独所有		
不动产权证书号	\		
附记	本宗地由江门市交通建设投资集团有限公司公开挂牌租赁取得，合共两块不相连的地块，本次申请登记土地面积为3229.27平方米，余下地块同时申请办理。		

房 地 产 权 登 记 信 息					
不动产单元号	\				
房屋所有权人	\		权利人类型	\	
			证件种类	\	
			证件号	\	
房屋共有情况	\				
独用土地面积 (m²)	\		共有土地面积 (m²)	\	
房屋坐落	\	\	\	\	\
幢号	\	\	\	\	\
总层数 (层)	\	\	\	\	\
规划用途	\	\	\	\	\
房屋结构	\	\	\	\	\
建筑面积 (m²)	\	\	\	\	\
竣工时间	\	\	\	\	\
不动产权证书号	\	\	\	\	\
附记	本宗不动产无确权房屋				

界址签章表

界址线			邻宗地		本宗地	日期
起点号	中间点号	终点号	相邻宗地权利人 (宗地代码)	指界人姓名 (签名)	指界人姓名 (签章)	
1		2			  2023.09.05	
2		3				
3		4				
4		5				
5		6				
6		7				
7		8				
8		9				
9		10				
10		11				
11		12				
12		13				
13		14				
14		15				
15		16				
16		17				
17		18				
18		19				
19		20				
20		21				
21		22				
22		23				
23		24				
24		25				
25		26				
26		1				

界址点成果表				第 1 页
				共 2 页
宗地代码:440703006005GB00213				
坐标系: 江门市独立坐标系				
宗地面积(平方米): 3229.3				
界 址 点 坐 标				
序 号	点 号	坐 标		边 长
		x(m)	y(m)	
1	1	52332.384	44765.755	1.26
2	2	52332.755	44766.963	1.26
3	3	52333.050	44768.191	1.26
4	4	52333.266	44769.436	1.26
5	5	52333.403	44770.691	5.00
6	6	52333.789	44775.676	40.01
7	7	52336.876	44815.564	68.96
8	8	52268.118	44820.885	50.01
9	9	52264.259	44771.027	12.34
10	10	52276.561	44770.075	2.71
11	11	52278.692	44771.750	2.71
12	12	52280.978	44773.206	2.71
13	13	52283.397	44774.429	2.71
14	14	52285.925	44775.406	2.71
15	15	52288.537	44776.128	2.71
16	16	52291.208	44776.588	2.71
17	17	52293.911	44776.782	2.71
18	18	52296.620	44776.707	2.71
19	19	52299.308	44776.364	2.71
20	20	52301.950	44775.757	2.71
21	21	52304.518	44774.891	2.71
22	22	52306.988	44773.776	2.71
23	23	52309.335	44772.421	2.71
24	24	52311.537	44770.841	2.71
25	25	52313.572	44769.051	2.71
26	26	52315.420	44767.068	

制表:黄秀媚

校审:敖卓岳

2023年4月11日

调查审核表

权籍调查记事	本宗地共有界址点26个，相关材料已收集，四邻无争议，可进行测量。 1、经查，本宗地原未发证，根据江国地交字JZL2022-2（蓬江01）号《国有建设用地使用权公开交易成交确认书》及合同编号：440703-2022-000002《国有建设用地使用权租赁合同》本宗地由江门市交通建设投资集团有限公司公开挂牌租赁取得，编号为JZL2022-2（蓬江01）号地块（宗地位于江门大道东侧、消防特勤大队北侧，建设用地面积12373.42平方米）的国有建设用地使用权，合共两块不相连的地块，本次申请登记土地面积为3229.27平方米，余下地块同时申请办理。 调查员签名：日期： 2023年8月28日
地籍勘丈记事	用全站仪按全解析法测定界址点及其他地籍要素。经本不动产权属人签订（2023） 848 号《不动产权籍调查表》及附图，确定本不动产宗地面积为3229.27 平方米。 勘丈员签名：日期： 2023年8月28日
地籍调查结果 审核意见	宗地四至界限清楚，无争议。 审核人签章：日期： 2023年8月28日

宗地图

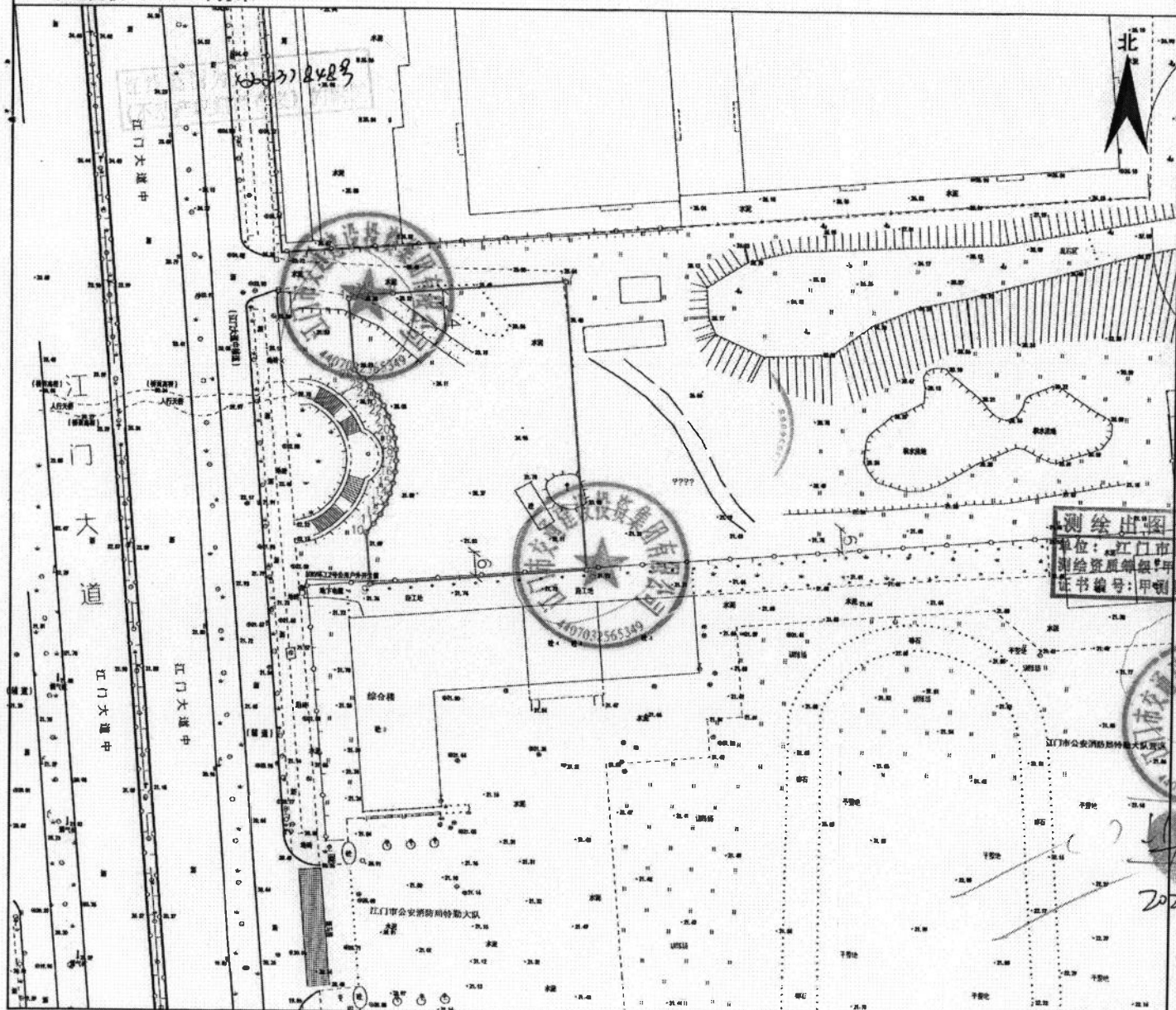
房产分层分户图

033 单位: m, m²

宗地代码: 440703006005GB00213

图幅号: F49 G 034081

宗地面积: 3229.27平方米



测绘出图专用章(1)
单位: 江门市国土测绘大队
测绘资质等级: 甲级
证书编号: 甲测资字44100667

此面空白

江门市独立坐标系, 2017年版图式
1985年国家高程基准, 等高距为0.5米

1:1000

编号: 202304110001
绘图日期: 2023. 04. 11

绘图员: 黄秀媚
检查员: 敖卓岳
审核员: 阮振学

(代)
2023.09.05

中央非税收入系统票据 (电子)

中央
财政部监制



票据代码: 00010222

交款人统一社会信用代码: 91440700726516962B

交款人: 江门市交通建设投资集团有限公司

票据号码: 4401045973

校验码: b76d70

开票日期: 2022年12月26日

项目编码	项目名称	单位	数量	标准	金额 (元)	备注
30148	国有土地使用权出让收入		1	561,000	¥561,000	电子税票号码 : 344018221200026082
金额合计 (大写) 人民币伍拾陆万壹仟元整 (小写) ¥561,000.00						
其他信息	合同编号: JM-30148-20221226-000050 征收品目名称: 其他土地出让收入 征收子目名称: 其他 (市级100%) 江门大道东侧、消防特勤大队北侧地块合同租金 (2022-12-16至2023-12-15日) 入库日期: 2022-12-27 00:00:00					

收款单位 (章): 国家税务总局江门市江海区税务局第二税务分局

复核人:

收款人: 广东省电子税务局 (用票人)

(第3次打印) 安善

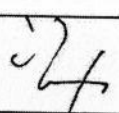
查验网址: <https://etax.guangdong.chinatax.gov.cn/tycx-cjpt-web/view/sscx/sscx/qgscprcy/qgscprcy.jsp>

征税专用章

034

不动产登记费免收登记表

编号: 免登记费 2023 年 105 号

权属人	深圳市交通建设投资有限公司		登记日期	2023年9月6日	
不动产地址	江门大道东侧.消防执勤大队西侧		联系人姓名	梁力	
			联系人电话	18827082438	
免收类别	一、养老和医疗机构类别	☐ 非营利性养老院和医疗机构全额免征不动产登记费。			
	二、新升规企业类别	☐ 办理土地使用权和房屋所有权更名业务, 免收不动产登记费。			
	三、小微企业类别	☐ 小微企业(含个体工商户)申请不动产登记的, 免收不动产登记费。			
免收费用标准	☐ 住宅类每件80元。 ☒ 非住宅类每件550元。(共2宗)				
权属人 (代理人) 签名	签名:  年 月 日				
收件人签名	签名:  年 月 日				
备注					

此表一式两份, 一份跟申请资料归档管理, 一份跟单位财务统计数据管理。