

汕头珠港新城土地出让竞买须知

（配套设施投资建设部分）

（粤东城际铁路龙湖附中站 TOD 周边地块

LH-04104 控制单元东侧 00309 地块）

一、在按规划条件要求设计建设的基础上，出让总用地以下配套设施，由竞得人投资建设：

1.海城路（珠城路-海滨路）、次干路一（15 米支路-海城路，海城路-黄山路）、次干路二（次干路二-次干路一）、支路一（次干路二-海滨路）。须委托有相应资质的设计单位设计，路基必须进行软基处理，处理后的各项技术指标及工后沉降应满足国家现行有关规范要求。上述道路需根据自然资源部门出具的规划设计条件施工建设，并按规定办理规划许可、施工许可等相关手续。上述配套道路应自该宗土地交付之日起一年内完成施工建设工作。根据《关于加快珠港新城道路建设的复函》（汕海晟函〔2025〕1 号），上述道路的工程造价投资强度按不低于 2600 元/平方计。

2.公园绿地及其附属设施。须委托有相应资质的设计单位编制设计方案，并按经批准的设计方案组织实施。根据市城管局《关于尽快建设珠港新城粤东城际铁路龙湖附中站 tod 周边地块（lh-04104 控制单元东侧）公园绿地及过街天桥的复函》的意见，经批准的工程造价投资强度为 350 元/平方米左右。

3.过街天桥及其附属设施。须委托有相应资质的设计单位编制设计方案，并按经批准的设计方案组织实施。根据市

铁路及轨道交通建设指挥办《关于加快推进粤东城际铁路龙湖附中站 TOD 综合开发有关工作的函》的意见，该部分配套设施面积约 1020 平方米，经批准的工程造价投资强度不得低于 10000 元/平方米。

4.防洪（潮）堤及附属设施。须委托有相应资质的设计单位编制设计方案，并按经批准的设计方案组织实施。根据市铁路及轨道交通建设指挥办《关于加快推进粤东城际铁路龙湖附中站 TOD 综合开发有关工作的函》及市水务局《关于加快建设珠港新城粤东城际铁路龙湖附中站 TOD 周边地块（LH-04104 控制单元东侧）公园绿地及其防洪（潮）堤有关意见的复函》（汕水规计函〔2025〕35 号）的意见，该部分配套设施面积约 11800 平方米，经批准的工程造价投资强度不得低于 3000 元/平方米。地块自现状堤防临水线算起 38 米范围内生态海堤及护堤地设计方案应报市水务局审查同意后方可实施。根据《广东省河道管理条例》《广东省水利工程管理条例》等有关规定，龙湖附中站 TOD 综合开发项目整体涉河涉堤的建设方案，在项目建设开工前，应报水行政主管部门审查审批。

5.养老服务设施、人才住房、托育服务设施、文体设施用房、健身设施、社区公共服务用房、垃圾收集间、物业服务用房、配电房、水泵房等配套设施。

二、配套设施的设计、建设、验收按有关规定和技术规范执行。配套设施应与商品房开发项目主体建设同步设计、同步施工、同步验收交付使用。竞得人须在本出让地块商品房建设项目建设工程规划条件核实前完成全部配套设施项目建设。

对未按进度要求落实配套设施建设的，暂停办理商品房的相关规划建设许可手续。

三、**00309** 地块所配建的养老服务设施、人才住房、托育服务设施、文体设施用房、健身设施、社区公共服务用房、垃圾收集间、物业服务用房、配电房、水泵房等配套设施，未经批准不得改变功能，不得转让。

四、竞得人应在建设项目取得《建设工程规划许可证》后一个月內，依据本须知与汕头华侨经济文化合作试验区管委会签订配套设施建设合同，明确配套设施的建设内容、建设规模、位置、开竣工日期、交付使用条件、设施移交等事项。

五、建成后的配套设施管理和使用：

1. 海城路（珠城路-海滨路）、次干路一（15 米支路-海城路，海城路-黄山路）、次干路二（次干路二-次干路一）、支路一（次干路二-海滨路）、公园绿地、过街天桥及其附属设施、防洪（潮）堤及附属设施无偿移交给政府指定的归口管理部门管理，产权归政府。

2. 养老服务设施、人才住房、托育服务设施、文体设施用房、社区公共服务用房等设施按有关规定无偿移交给政府指定的归口管理部门管理，产权归政府。配套用房应安装永久通水、通电、通燃气、以毛坯房的方式移交，接收单位不得以任何理由增加接收条件。

项目其他服务设施应依据有关法规、规章、技术规范，按照应配尽配的原则进行配套建设。

六、竞买人参与本土地公开出让活动，即视为同时无条件接受本须知的全部内容。竞买人参与的整宗土地价格报价

应充分考虑需全部承担的配套设施成本，包括土建成本、配套设施地价和相关税费等，自行测算、自主报价。

七、因城市品质提升需要，珠港新城粤东城际铁路龙湖附中站 TOD 周边地块（LH-04104 控制单元东侧）00309 地块周边未出让用地范围下一步将进行控规修编，竞买人均应予以无条件接受。

八、本配套设施须知由汕头华侨经济文化合作试验区管理委员会负责解释。

附件：珠港新城粤东城际铁路龙湖附中站 TOD 周边地块（LH-04014 控制单元东侧）00309 地块配建道路范围示意图

珠港新城粤东城际铁路龙湖附中站TOD周边地块（LH-04104控制单元东侧）00309地块配建道路范围示意图

