

周口玖玺置业有限公司

国有建设用地

合
宗
方
案

周口玖玺置业有限公司

二〇二〇年四月

第一章概述

1.1 项目概况

土地使用权合宗的背景：周口玖玺置业有限公司坐落于项城市天二路西、湖滨路东、南环路北、如意湖路南，公司名下2宗土地均以出让方式取得（第一宗地取得时间为2025年2月6日，第二宗地取得时间为2025年11月17日），且已全部办理不动产登记，权属合法清晰。因公司开发项目已建成建（构）筑物，且建（构）筑物横跨该2宗土地，导致产权登记办理过程中无法正常落地落宗。为妥善解决产权登记核心问题，保障项目合规运营，现需对其土地进行合宗。

1.1.1 项目名称

周口玖玺置业有限公司国有建设用地使用权合宗方案。

1.1.2 项目目标和任务

一、项目目标

1. 提高土地利用率：土地资源的整合将推动公司业务的拓展和升级，进一步提高企业的经济效益和市场竞争能力。

2. 社会效益分析：项目实施有助于推动区域经济的可持续发展，提升土地资源的整体利用效率和价值。

1.1.3 项目地点

本项目位于项城市天二路西、湖滨路东、南环路北、如意湖路南

第二章 项目单位概况

2.1 公司简介

单位名称：周口玖玺置业有限公司

统一社会信用代码：91411681MADJFE26XY

法定代表人：冯建伟

成立日期：2024年5月14日

注册地址：河南省周口市项城市光武公园路与兴业路交汇处玖玺8#楼2楼

公司简介：周口玖玺置业有限公司是一家从事市场主体选择经营等业务的公司，成立于2024年5月14日，公司坐落于河南省周口市项城市光武公园路与兴业路交汇处玖玺8#楼2楼；经国家企业信用信息公示系统查询得知，周口玖玺置业有限公司的信用代码91411681MADJFE26XY，法人：冯建伟，注册资本为：壹亿零陆佰伍拾万圆整，企业的经营范围：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

一般项目：物业管理；房屋拆迁服务；土地使用权租赁；柜台、摊位出租；住房租赁；非居住房地产租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

第三章土地合宗方案

3.1. 合宗范围

周口玖玺置业有限公司于2025年2月6日竞得位于项城市天二路西、湖滨路东、南环路北、如意湖路南的XC2024-16宗地，出让面积43659.4平方米，不动产权号为豫（2025）项城市不动

产权第 0009305 号。2025 年 11 月 17 日竞得 XC2025-015 宗地，不动产权号为豫（2026）项城市不动产权第 0006807 号，出让面积 16460.3 平方米。编号 XC2024-16 与 XC2025-015 两宗地的用途、性质等规划条件及名称一致。

现因我公司项目已修建（构）筑物，且建（构）筑物横跨上述两宗土地，在办理产权登记过程中无法落地落宗，为妥善解决我公司产权问题，特向贵局申请将上述两宗土地合宗，由于两宗土地取得时间不一致，合宗后中止日期按宗地一期限执行（城镇住宅用地使用期限至 2095 年 2 月 5 日止），自愿放弃宗地二的剩余土地使用权年限；合宗后土地面积为 60119.7 m²，土地用途为城镇住宅用地，合宗后土地仍按原宗地国有建设用地使用权出让合同以及规划条件执行。

我公司熟知相关法律法规政策，本公司没有抵押，没有债务纠纷，若因合宗引起的各类矛盾纠纷，我公司愿承担一切法律责任。

3.2 合宗条件

1. 土地权属清晰

在进行土地合宗前，确保土地权属清晰，无争议。通过相关权属证明文件和登记手续，可以确认土地的权属状况，确保合并过程的合法性和有效性。

（一）不存在土地权属争议。

(二) 土地合并涉及的宗地界限为相邻地块，且土地用途、土地使用权人、土地使用权类型一致，皆为城镇住宅用地。

(三) 合并后的宗地满足消防安全、环境保护等相关法律法规要求。

(四) 无司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或以其他形式限制房地产权利。

(五) 土地出让合同、投资监管协议等未规定或约定禁止、限制合并的情形。

2. 符合规划和用途管制

土地合并符合当地土地利用总体规划和城市规划的要求，确保土地用途的合法性和合规性，确保合宗后的土地用途符合相关规定，并办理相应的变更手续。

3. 价值相当原则

土地使用权合并遵循价值相当原则，确保合并的土地价值相当。

4. 符合公司业务需求

土地使用权合并后的土地更能满足我公司的生产经营或发展规划需求。

5. 符合政策导向

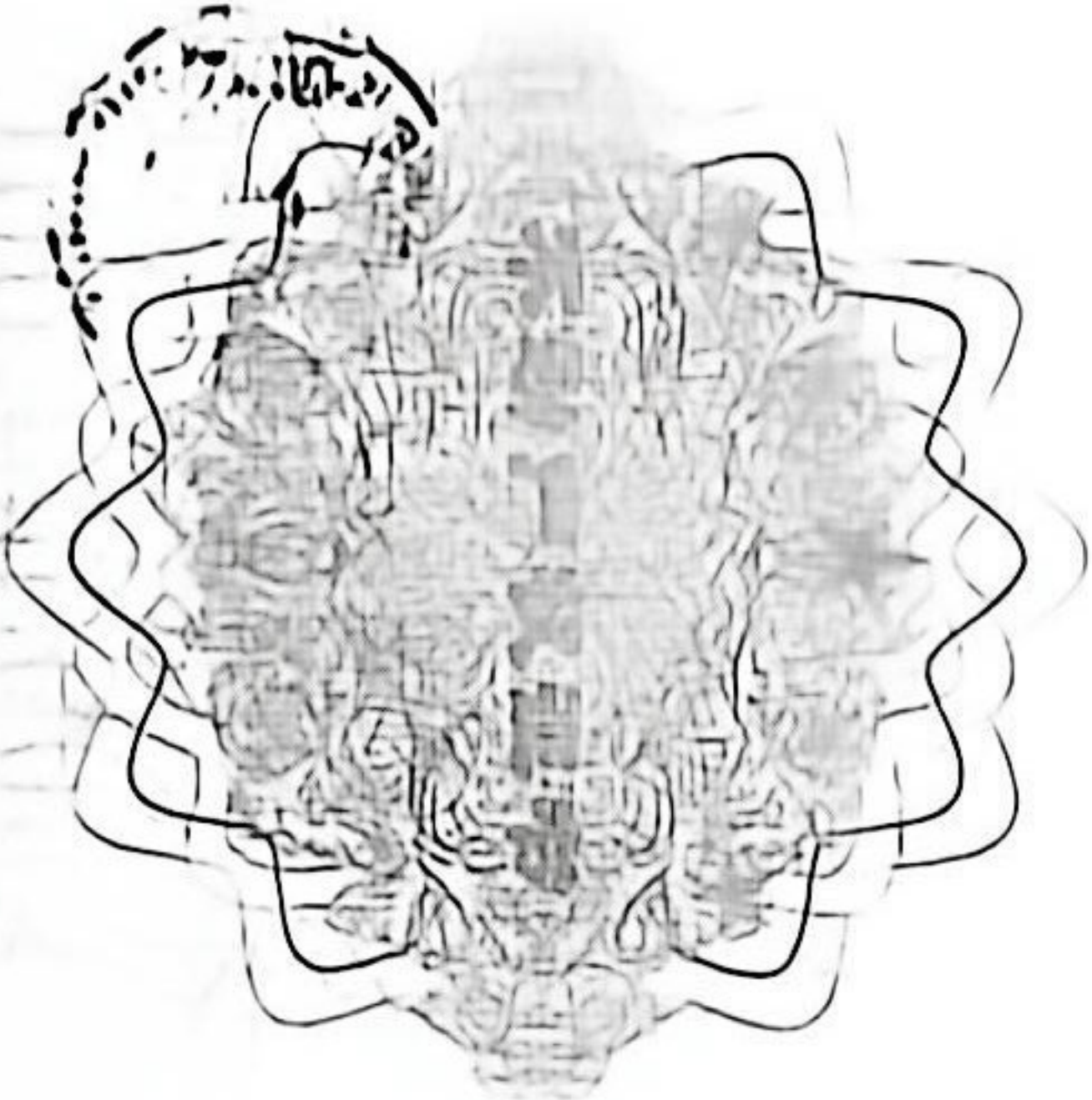
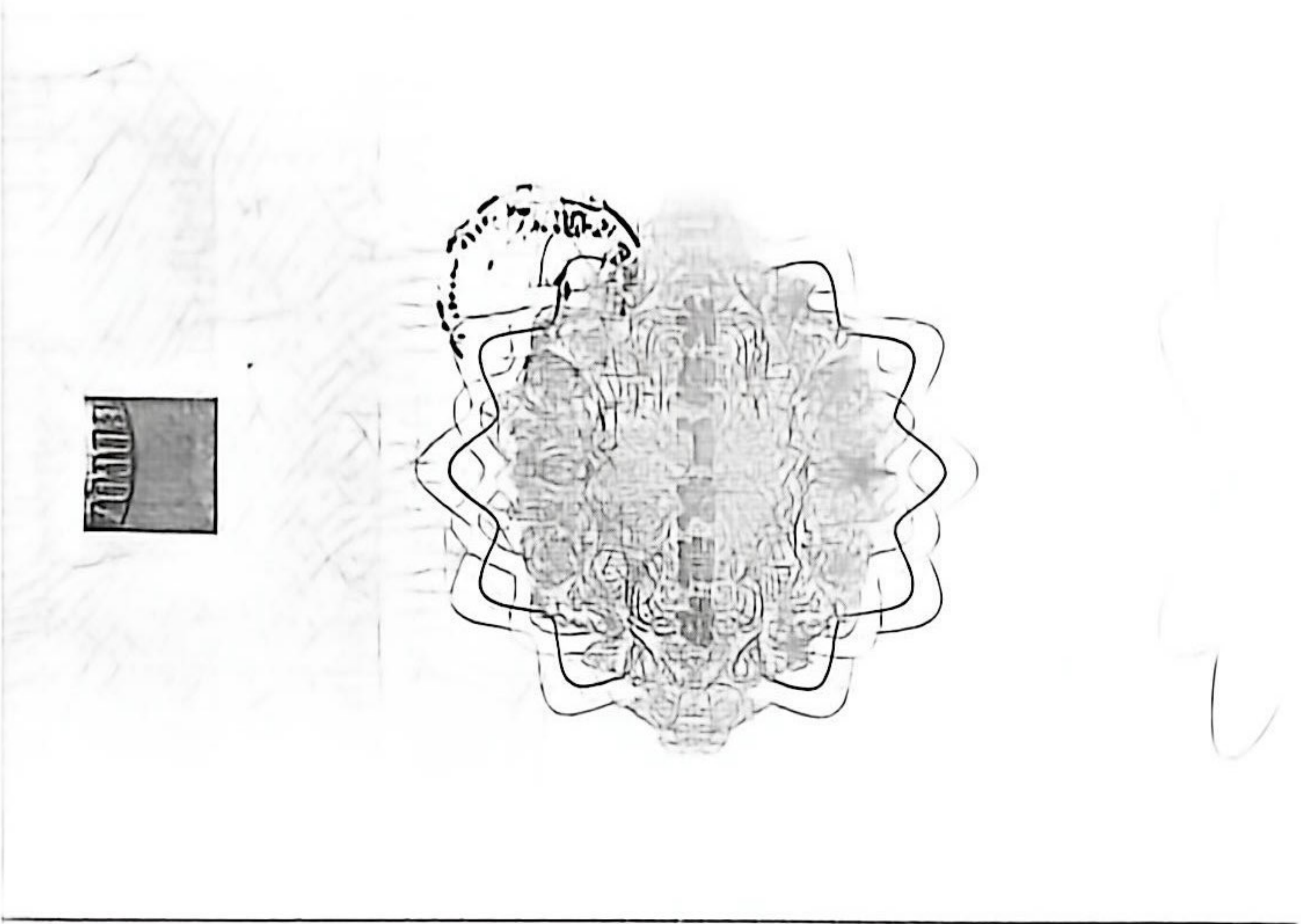
该项目符合国家和地方政府关于优化资源配置、推动产业升级的政策导向。通过土地资源的优化配置，有助于提升土地的使用效率，促进地方经济的持续发展。

3.3 宗地相关资料



《国有建设用地使用权出让合同》签订情况			
序号		地块一	地块二
1	合同名称	《国有建设用地使用权出让合同》 合同编号：周口（项城）2024-10-023)	《国有建设用地使用权出让合同》 合同编号：周口（项城）XC2025-015-2025-11-062)
2	签订时间	2024年11月6日	2025年11月17日
3	合同主体	项城市自然资源和规划局	项城市自然资源和规划局
4	宗地位置	项城市湖滨路东、如意湖路南、南环路北	项城市湖滨路东、如意湖路南、南环路北
5	宗地面积	43659.40 平方米	16460.3 平方米
6	宗地性质	普通商品住房用地（二类）	普通商品住房用地（二类）
7	交付条件和出让年限	受让人签订《国有建设用地使用权出让合同》并缴清该合同约定的全部土地出让价款后，出让人同意在 2025 年 2 月 6 日 前将出让宗地交付给受让人，出让人同意在交付土地时该宗地应达到按现状土地条件；出让年限为普通商品住房用地（二类）70 年	受让人签订《国有建设用地使用权出让合同》并缴清该合同约定的全部土地出让价款后，出让人同意在 2025 年 12 月 17 日 前将出让宗地交付给受让人，出让人同意在交付土地时该宗地应达到按现状土地条件；出让年限为普通商品住房用地（二类）70 年
8	价款	98240000.00 元	37040000.00 元
9	规划依据	《规划条件通知书》 编号：4116812024TJ0000015	《规划条件通知书》 编号：4116812024TJ0000015
10	规划内容	建筑总面积 43659.40 平方米； 建筑容积率不高于 1.8 不低于 1.2； 建筑限高≤54 米； 建筑密度≤30%； 绿地率≤35%。	建筑总面积 16460.3 平方米； 建筑容积率不高于 1.8 不低于 1.2； 建筑限高≤54 米； 建筑密度≤30%； 绿地率≤35%。

- 附件：1、两宗的不动产权权证；
2、合宗后的宗地图
3、合宗后用地红线图

地块一不动产产权证



根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



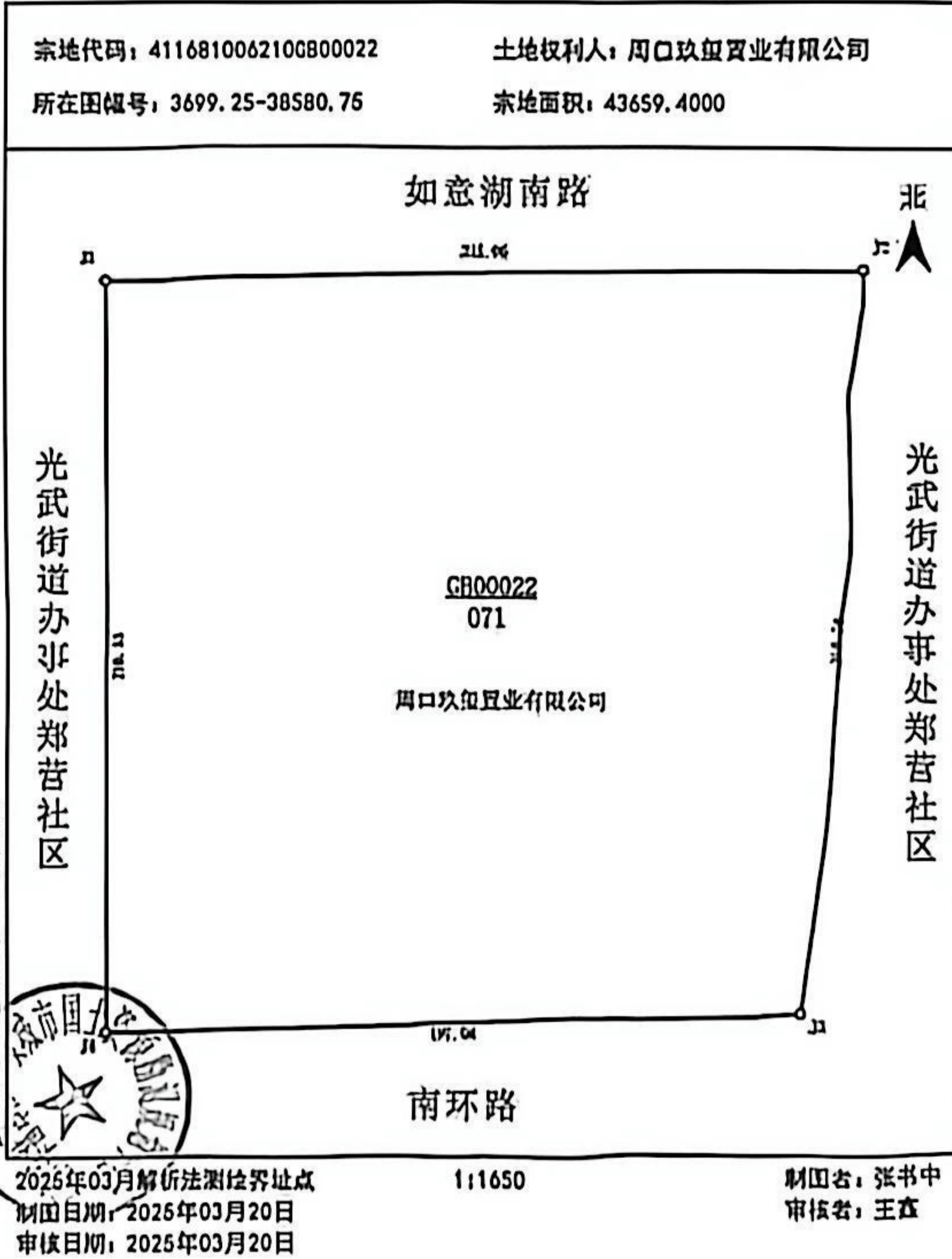
2025 年 01 月 20 日

中华人民共和国自然资源部监制
编号 NO 41027881480



宗地图

单位: m²



玖恒置业



总 (2026) 项城市 不动产第 0006907 号

册 记

权利人	周口玖宸置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	河南省周口市项城市光武办事处期馆路东、南环路北
不动产单元号	411081 006210 GB00024 W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地
面积	16460.3㎡
使用期限	2025年12月17日 起 2095年12月16日 止
权利其他状况	

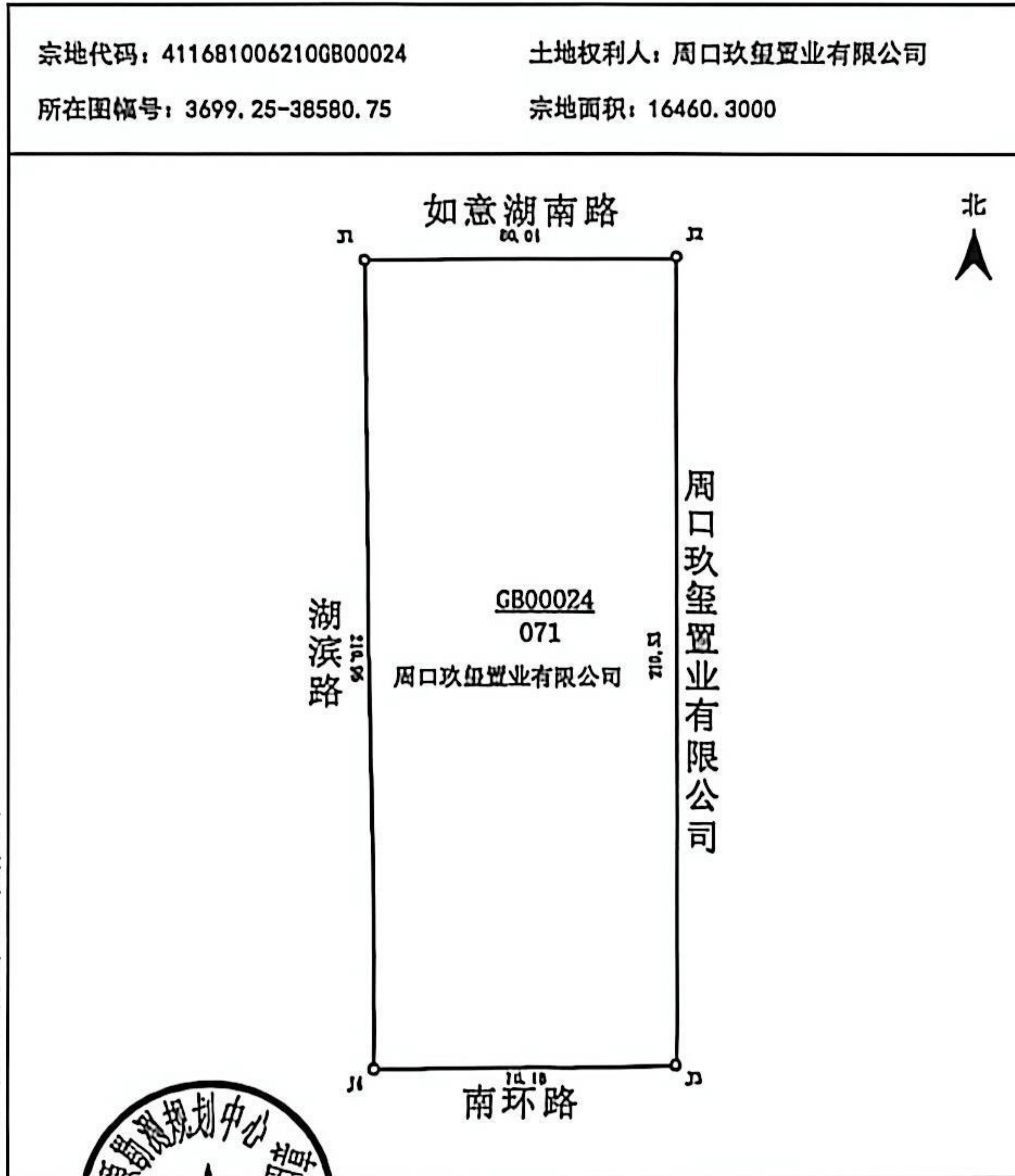
备注本数: 1
备注:





宗地 图

单位: m.²



项城市市国土资源勘测规划中心

2026年03月解新法测绘资质证书
 制图日期: 2026年03月19日
 审核日期: 2026年03月19日

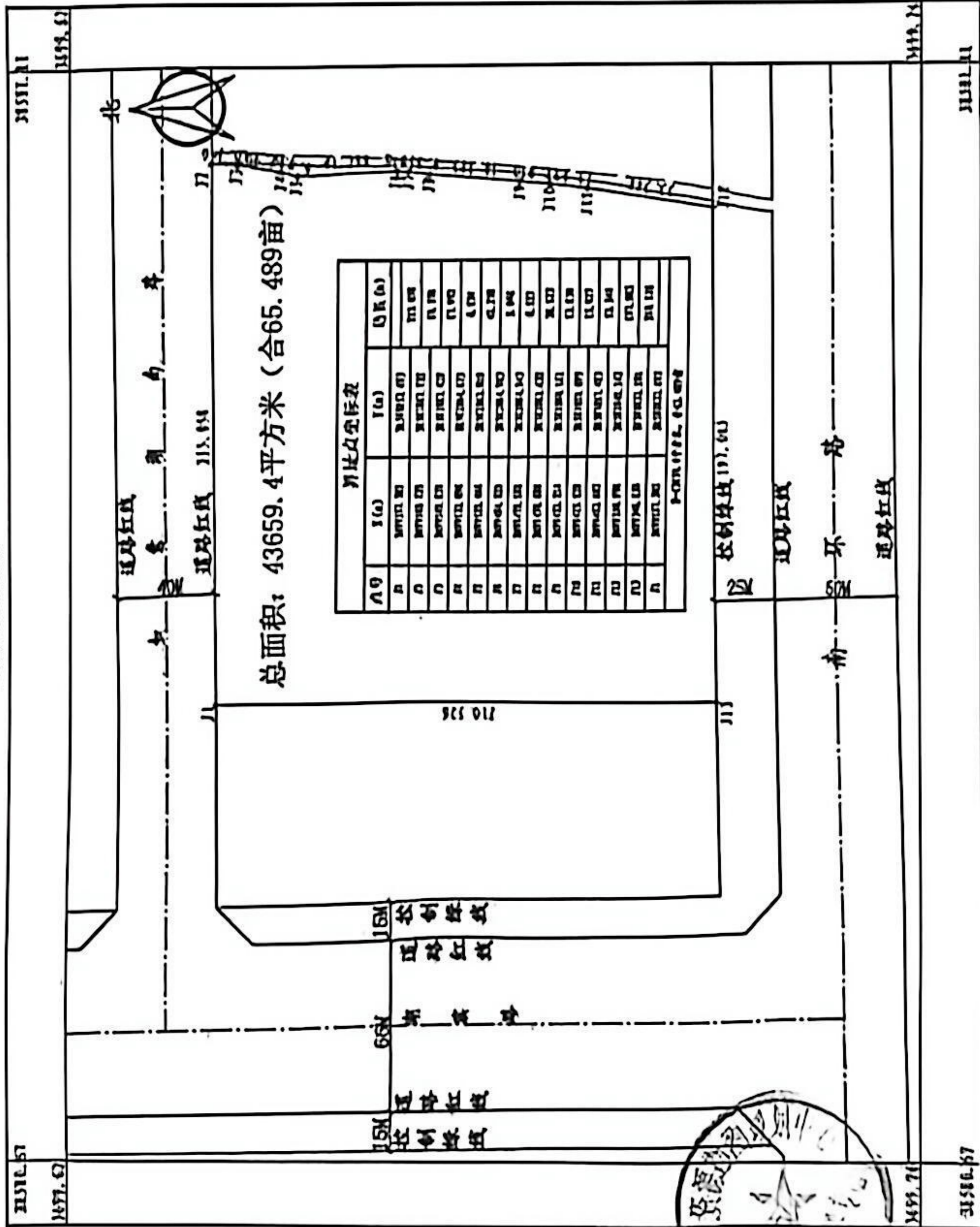


1:1550

制图者: 任永康
审核者: 张世杰

合宗前宗地图 (地块一)

湖滨路东、如意湖路南、南环路北出让宗地界址图
31099.26-30500.67



项城市国土资源局勘测规划中心



测量员: 刘高林 豆智博
绘图员: 刘高林
检查员: 王 鑫

1: 2000

2024年09月数字化测图
2000国家大地坐标系
1985国家高程基准



