

电子监管号：

# 国有建设用地使用权出让合同

合同编号：440606-2019-00XXXX

佛山市自然资源局

本合同双方当事人：

出让人：佛山市自然资源局\_\_\_\_\_；

通讯地址：\_\_\_\_\_；

邮政编码：\_\_\_\_\_；

电话：\_\_\_\_\_；

传真：\_\_\_\_\_；

开户银行：\_\_\_\_\_；

账号：\_\_\_\_\_。

受让人：\_\_\_\_\_；

通讯地址：\_\_\_\_\_；

邮政编码：\_\_\_\_\_；

电话：\_\_\_\_\_；

传真：\_\_\_\_\_；

开户银行：\_\_\_\_\_；

账号：\_\_\_\_\_。

## 第一章 总 则

**第一条** 根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《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** 出让土地的所有权属中华人民共和国，出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

**第三条** 受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

## 第二章 出让土地的交付与出让价款、建设保证金的缴纳

**第四条** 本合同项下出让宗地通过挂牌出让方式取得，出让宗地编号为：152082-003，宗地总面积大写：叁万零陆佰伍拾柒点叁玖平方米（小写：30657.39平方米），其中出让宗地面积为大写：叁万零陆佰伍拾柒点叁玖平方米（小写：30657.39平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于：伦敦南苑东路以南、教育路以西  
地块。

本合同项下出让宗地的平面界址详见附后宗地图(附件 1)。

本合同项下出让宗地的竖向界限在合同规定的总建筑面积的前提下，具体的上下界限以规划主管部门规定为准。

出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围。

**第五条** 本合同项下出让宗地的用途为：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。

**第六条** 出让人同意在\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前（本合同签订之日起 30 日内）将出让宗地交付给受让人，交付土地时由区土地储备发展中心和伦敦街道土地发展中心按以下标准交付：

（一）土地平整：土地平整至现状，不设定标高。

（二）通路：按该宗地周边道路现状条件交付。

（三）给水：在宗地周边提供供水管接入点，接入点由供水部门确定，受让人需自行到供水部门报装（含永久用水和临时用水），所需费用由受让人承担。

（四）供电：所有用电（含永久用电和临时用电）由受让人自行向供电部门申请并承担所需费用；所有高、低压配电，受让人需自行到供电部门报装，若受让人需在地块内设置专用变配电用房，一切费用（包括变压器及相应的变电设备的费用）由受让人负责。

（五）地块的通讯、供气、电视等由受让人根据城市管网现状自行到有关部门申请，费用由受让人承担。

（六）宗地周围暂未有排污管网接驳。受让人在地块周边市政污水管网未接通至污水处理厂前，需负责投资及建设分散式污水处理设施，达标后临时排入雨水管（或河涌），待市政污水管网建成并接通至污水处理厂后，负责改接入污水管网。在项目竣工验收前临时污水设施必须投入使用。宗地有关污水设施由受让人负责按主管部门要求完善建设，一切费用由受让人负责。

**第七条** 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为：城镇住宅用地 70 年，自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止；零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地 40 年，自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止（按本合同第六条约定的交付土地之日起算）。

**第八条** 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币大写：\_\_\_\_\_万元（小写：\_\_\_\_\_元），每平方米人民币大写：\_\_\_\_\_元（小写：\_\_\_\_\_元）。

**第九条** 本合同项下宗地的定金为人民币大写：\_\_\_\_\_万元（小写：\_\_\_\_\_元）（受让人缴纳的竞买保证金，自动转作定金），定金抵作土地出让价款。

**第十条** 受让人同意按照本条第一款第  (二)  项的规定向出让人支付国有建设用地使用权出让价款：

(一) 本合同签订之日起  /  /  日内，一次性付清国有建设用地使用权出让价款；

(二) 按以下时间和金额分  二  期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

第一期 人民币大写：                    元（小写：                    元），付款时间：      年      月      日之前（自本合同签订之日起30日内支付50%的出让价款）。

第二期 人民币本金大写：          元（小写：          元），付款时间：      年      月      日之前（自本合同签订之日起180日内一次性付清出让价款余额）。

第三期 人民币本金大写：          /          元（小写：      /      元），付款时间：      /      年      /      月      /      日之前。

第四期 人民币本金大写：      /      元（小写：      /      元），付款时间：      /      年      /      月      /      日之前。

分期支付国有建设用地使用权出让价款的，受让人在支付第二期及以后各期国有建设用地使用权出让价款时，同意按照支付第一期土地出让价款之日比照中国人民银行公布的同期贷款利率，向出让人支付利息。

**第十一条** 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出让价款、利息和土地出让金滞纳金（在本合同约定的事项发生时产生，下同）后，持本合同和出让价款、利息和土地出让金滞纳金缴纳凭证等相关证明材料，申请出让国有建设用地使用权登记。

### 第三章 土地开发与利用

**第十二条** 受让人同意本合同项下宗地开发投资强度按本条

第  (二)  项规定执行：

(一)本合同项下宗地用于工业项目建设，受让人同意本合同项下宗地的项目固定资产投资不低于经批准或登记备案的金额人民币大写：          /          万元（小写：          /          万元），投资强度不低于每平方米人民币大写：          /          元（小写：      /      元）。本合同项下宗地建设项目的固定资产投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和土地出让价款等。

(二)本合同项下宗地用于非工业项目建设，受让人承诺本合同项下宗地的开发投资总额不低于经发改部门备案或批准的文件确认的标准。

**第十三条** 受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的，应符合规划管理部门确定的出让宗地规划设计条件(见附件 2)。其中：

主体建筑物性质：二类居住用地（R2）兼容商业用地（B1）；

附属建筑物性质：详见顺规条件（2018）0171 号《佛山市顺德区建设用地规划条件》；

计算容积率的建筑总面积：大于 30657.39 平方米且不大于 91972.17 平方米；

地下室建筑面积：本次出让计收出让金的地下停车位建筑面积不高于 34040 平方米（不计算容积率，不包括人防工程面积，使用年限参照所对应地上建筑物使用年限确定）。如无法达到约定最大可建计容建筑面积的，出让人不作补偿。如项目联合验收超出上述约定地下 34040 平方米建筑面积或增加其他功能地下建筑面积的（不包括人防工程面积，该超出面积按位于最底层计算），受让人须申请按届时政府相关文件规定补交出让金。受让人未按要求补交出让金的，国土部门不予办理不动产权属登记。

建筑容积率：高于 1.0 且不高于 3.0；

建筑限高：不高于 100 米；

建筑密度：不高于 30%；

绿地率：不低于 35%；

其他土地利用要求详见顺规条件（2018）0171 号《佛山市顺德区建设用地规划条件》。

**第十四条** 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第（三）项规定执行：

（一）本合同项下宗地用于工业项目建设，根据规划部门确定的规划设计条件，本合同受让宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的\_\_\_\_/\_\_\_\_%，即不超过\_\_\_\_/\_\_\_\_平方米，建筑面积不超过\_\_\_\_/\_\_\_\_平方米。受让人同意不在受让宗地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施；

（二）本合同项下宗地用于住宅项目建设的部分，根据规划建设管理部门确定的规划建设条件，本合同受让宗地范围内住宅建设总套数不少于\_\_\_\_/\_\_\_\_套。其中，套型建筑面积 90 平方米以下住房套数不少于\_\_\_\_/\_\_\_\_套，住宅建设套型要求为\_\_\_\_/\_\_\_\_。本合同项下宗地范围内套型建筑面积 90 平方米以下住房面积占宗地开发建设住宅总面积的比例不低于\_\_\_\_/\_\_\_\_%。本合同项下宗地范围内配套建设的经济适用住房、廉租住房等政府保障性住房，受让人同意建成后按本项下第\_\_\_\_/\_\_\_\_种方式履行：

1. 移交给政府；
2. 由政府回购；
3. 按政府经济适用住房建设和销售管理的有关规定执行；
4. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_；
5. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_。

（三）本合同项下宗地用于住宅项目建设的部分，按国家、省、市及地方有关政策规定建设。

**第十五条** 受让人同意在本合同项下宗地范围内同步修建下列

工程配套项目，并在建成后无偿移交给政府：

(一) \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_；

(二) \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_；

(三) \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_。

**第十六条** 受让人同意本合同项下宗地建设项目在\_\_年\_\_月\_\_日之前（按本合同第六条约定的交付土地之日起1年内）开工，在\_\_年\_\_月\_\_日之前（按本合同第六条约定的交付土地之日起4年内）全部工程竣工。

受让人不能按期开工，应提前30日向出让人提出延建申请，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。

本条开工日期以受让人依法领取《建设工程规划许可证》和《建设工程施工许可证》后进场打桩之日为准；竣工日期以整宗地全部工程竣工并取得《建（构）筑物工程规划条件核实意见》之日为准。

**第十七条** 受让人在本合同项下宗地内进行建设时，有关用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、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，但由此影响受让宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

**第十八条** 受让人应当按照本合同约定的土地用途、容积率利用土地，不得擅自改变。在出让期限内，需要改变本合同约定的土地用途的，双方同意按照本条第（一）项规定办理：

（一）由出让人有偿收回建设用地使用权；

（二）依法办理改变土地用途批准手续，签订国有建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权出让合同，由受让人按照批准改变时新土地用途下建设用地使用权评估市场价格与原土地用途下建设用地使用权评估市场价格的差额补缴国有建设用地使用权出让价款，办理土地变更登记。



**第十九条** 本合同项下宗地在使用期限内，政府保留对本合同项下宗地的规划调整权，原规划如有修改，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、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建，或者期限届满申请续期时，必须按届时有效的规划执行。

**第二十条** 对受让人依法使用的国有建设用地使用权，在本合同约定的使用年限届满前，出让人不得收回；在特殊情况下，根据社会公共利益需要提前收回国有建设用地使用权的，出让人应当依照法定程序报批，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期国有建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予土地使用者补偿。

**第二十一条** 双方约定的其它事项：

受让人承诺无偿配建返还政府租赁住房计容建筑面积\_\_\_\_\_平方米。~~（“无偿配建返还政府租赁住房计容建筑面积”以下简称“租赁住房面积”），须按《顺德区政府出让土地配建物业工作规则修订征求意见稿》管理，并符合以下要求：—~~

~~1. 租赁住房必须是住宅用途，面积按计容建筑面积计算。租赁住房的配套车位（包括小汽车、摩托车和自行车车位，下同）按本宗地规划条件要求相应设置，须为产权车位。上述物业须按照本地块项目对外销售同类型物业的建设标准进行建设，包括但不限于：与其相关的园林景观、公共部分装饰标准应与商品房一致，不得利用设计降低建设质量和标准，公共部位（含外立面）的设计风格及装修标准（含分户门）必须与本项目中的可售同类型物业保持一致。租赁住房及其配套车位的开发建设成本及由此产生的全部费用由本宗地竞得人承担。—~~

~~2. 本宗地办理规划报建手续时，须一并提交租赁住房的建设方~~

案。项目整宗地块建设工程设计方案通过规划部门审核后，竞得人须向区行政服务中心提交配建租赁住房的评估材料和选房方案，区住房城乡建设和水利局将委托评估公司进行评估。选房方案由区土地出让配建住房和经营性物业领导小组审定并出具书面确定文件后，规划部门方受理《建设工程规划许可证》申请。

3. 租赁住房及其配套车位须自交地之日起4年内建成并通过竣工验收（以竣工验收备案表为准），物业质量必须符合国家规定的标准，并自竣工验收后90个工作日内办理不动产权登记及将产权无偿移交区政府（或其指定的公有单位），产权移交及办理不动产权登记所产生的税费（包括物业维修基金等相关费用）由竞得人负责，不动产权证、税费缴费单据及相关资料等原件一并移交产权接收。

4. 产权接收单位有权对与租赁住房有关的工作（包括但不限于项目设计、质量、安全、工期、造价等）进行监督、检查、监管与协调。

## 第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押

**第二十二条** 受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。但首次转让剩余年期建设用地使用权时，应当符合本条第    （一）、（三）项规定的条件：

（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（投资总额不包含地价）；

（二）按照本合同约定进行投资开发，已形成工业用地或其他建设

用地条件。

（三）按照《伦敦南苑东路以南、教育路以西地块建设协议书》约定进行开发建设，并达到所规定条件。

**第二十三条** 国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同，不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

**第二十四条** 国有建设用地使用权全部或部分转让后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务随之转移，国有建设用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国有建设用地使用权出租后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

**第二十五条** 国有建设用地使用权转让、抵押的，转让、抵押双方应持本合同和相应的转让、抵押合同及国有土地使用证，到国土资源管理部门申请办理土地变更登记。

## 第五章 期限届满

**第二十六条** 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宗地的，出让人应当予以批准。

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。

出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁等有偿用地手续，重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同，支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

**第二十七条** 土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权

由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，住宅用途按本条第(一)项、其它用途按本条第(二)项约定履行：

(一)由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿；

(二)由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

**第二十八条** 土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人无偿收回，土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，出让人可要求土地使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

## 第六章 不可抗力

**第二十九条** 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行，可以免除责任，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。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

**第三十条** 遇有不可抗力的一方，应在7日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方，并在不可抗力发生后15日内，向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

## 第七章 违约责任

**第三十一条** 受让人应当按照本合同约定，按时支付国有建设用地使用权出让价款。受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的 1% 向出让人缴纳违约金，延期付款超过 60 日，经出让人催交后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人有权解除合同，受让人无权要求返还定金，出让人并可请求受让人赔偿损失。

**第三十二条** 受让人因自身原因终止该项目投资建设，向出让人提出终止履行本合同并请求退还土地的，出让人报经原批准土地出让方案的人民政府批准，获批准的，分别按以下约定，退还除本合同约定的出让总价款的 50% 以外的全部或部分国有建设用地使用权出让价款（不计利息），收回国有建设用地使用权，该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿，出让人还可要求受让人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整；但出让人愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的，应给予受让人一定补偿：

（一）受让人在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于 60 日向出让人提出申请的，出让人在扣除出让总价款的 50% 后退还受让人已支付的国有建设用地使用权出让价款；

（二）受让人在本合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年，并在届满二年前不少于 60 日向出让人提出申请的，出让人在扣除出让总价款的 50%、并按照规定征收土地闲置费后，将剩余的已付国有建设用地使用权出让价款退还受让人。

**第三十三条** 本合同项下宗地构成闲置的，须严格按照《闲置土地处置办法》（国土资源部令第 53 号）的有关规定处置（理）。

**第三十四条** 受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 0.3% 的违约金，出让人有权要求受让人继续履约。

受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工(含分期竣工的情况)的,每延期一日,应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 0.3%的违约金。

前款开、竣工违约责任自受让人违约之日起至消除违约情形之日止为一个整体债权,约定的每天 0.3%只是违约金计算方法,并不表示按日形成个别债权。受让人经出让人主张,未能在指定期限内支付违约金的,还应当自逾期之日起按年利率 6%支付违约金利息。

**第三十五条** 项目固定资产投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的,出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例,要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金,并可要求受让人继续履约。

**第三十六条** 本合同项下宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的,出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例,要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金,并有权要求受让人继续履行本合同;建筑容积率、建筑密度等任何一项指标高于本合同约定最高标准的,出让人有权按照实际差额部分占约定标准的比例,要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金,出让人并有权收回高于约定的最高标准的面积部分。

**第三十七条** 受让人按本合同约定支付国有建设用地使用权出让价款的,出让人必须按照本合同约定按时交付出让土地。由于出让人未按时提供出让土地而致使受让人本合同项下宗地占有延期的,每延期一日,出让人应当按受让人已经支付的国有建设用地使用权出让价款的 1%向受让人给付违约金,土地使用年期自实际交付土地之日起算。出让人延期交付土地超过 60 日,经受让人催交后仍不能交付土地的,受让人有权解除合同,出让人应当双倍返还定金,并退还已经支付国有建设用地使用权出让价款的其余部分,受让人并可请求出让人赔偿损失。

**第三十八条** 出让人未能按期交付土地或交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的,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。土地使用年期自达到约定的土地条件之日起算。

## 第八章 适用法律及争议解决

**第三十九条** 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。

**第四十条** 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，依法向人民法院起诉。

## 第九章 附 则

**第四十一条** 本合同项下宗地出让方案业经佛山市顺德区人民政府批准，本合同自双方签订之日起生效。

**第四十二条** 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起 15 日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

**第四十三条** 本合同和附件共\_\_\_\_\_页，以中文书写为准。

**第四十四条** 本合同的价款、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。

**第四十六条** 出让人编制的\_\_\_\_\_挂牌竞买文件是本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

**第四十七条** 本合同一式二份，出让人、受让人各执一份，本合同附件与本合同具有同等法律效力。

出让人（章）：

受让人（章）：

法定代表人（委托代理人）

法定代表人（委托代理人）：

（签字）：

（签字）：

二〇一九年 月 日

附件：1. 宗地图

2. 佛山市顺德区建设用地规划条件（顺规条件（2018）0171号）