

# 国有建设用地使用权出让合同

( 样本 )



中 华 人 民 共 和 国 自 然 资 源 部

中华人民共和国国家工商行政管理总局

制定

合同编号: \_\_\_\_\_

## 国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人:

出让人: \_\_\_\_\_ 惠州市自然资源局 \_\_\_\_\_;

通讯地址: \_\_\_\_\_ 惠州市仲恺高新区和畅五路人才大厦 5 楼 \_\_\_\_\_;

邮政编码: \_\_\_\_\_ 516001 \_\_\_\_\_;

电话: \_\_\_\_\_ 0752-3271633 \_\_\_\_\_;

传真: \_\_\_\_\_ 0752-3271687 \_\_\_\_\_;

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的缴纳

**第四条** 本合同项下城市更新单元出让地块编号为 ZKB-019-04-a 号、ZKB-019-06 号、ZKB-021-04 号 和 ZKB-021-13-02 号，宗地总面积大写 玖万壹仟柒佰柒拾陆 平方米（小写 91776 平方米），其中使用权面积为大写 柒万壹仟玖佰陆拾捌 平方米（小写 71968 平方米）。

ZKB-019-04-a 号地块贰仟柒佰肆拾壹平方米(小写 2741平方米),使用权面积为大写 贰仟柒佰叁拾伍平方米(小写 2735平方米); ZKB-019-06 号地块 肆万陆仟伍佰零叁平方米(小写 46503平方米),使用权面积为大写 叁万玖仟壹佰捌拾柒平方米(小写 39187平方米); ZKB-021-04 号地块大写 贰万柒仟捌佰捌拾伍平方米(小写 27885平方米),使用权面积为大写 贰万零陆佰伍拾玖平方米(小写 20659平方米); ZKB-021-13-02 号大写 壹万肆仟陆佰肆拾柒平方米(小写 14647平方米),使用权面积为大写 玖仟叁佰捌拾柒平方米(小写 9387平方米)。

本合同项下的出让地块坐落于惠州仲恺高新区陈江街道。

本合同项下出让地块的平面界址为    /    ;出让地块的平面界址图见附件 1。

本合同项下出让地块的竖向界限以    /    为上界限,以    /    为下界限,高差为    /    米。出让地块竖向界限见附件 2。

出让地块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** 本合同项下出让地块的用途为住宅及商服用地。

**第六条** 出让人同意在交付土地时该地块应达到本条第(二)项规定的土地条件:

(一)场地平整达到                    /                    ;

周围基础设施达到\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_;

(二) 现状土地条件 地块周边基础设施已完善\_\_\_\_\_。

**第七条** 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为住宅 70 年、商服 40 年，按本合同第六条约定的交付土地之日起算；原划拨（承租）国有建设用地使用权补办出让手续的，出让年期自合同签订之日起算。

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

**第九条** 本合同项下地块的定金为成交价款的 20%，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) 分三期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款：

本合同签订之日起30日内，支付成交价款的 50%；余款根据政府交地比例及进度分两期支付，2 年内全部缴清；

**第十一条** 受让人应在按本合同的约定时间与比例付清各宗地的土地出让价款后，持本合同和出让价款缴纳凭证等相

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地块开发投资强度按本条第   /   项规定执行：

（一）本合同项下地块用于工业项目建设，受让人同意本合同项下地块的项目固定资产总投资不低于经批准或登记备案的金额人民币大写       /       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）。本合同项下地块建设项目的固定资产总投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等。

（二）本合同项下地块用于非工业项目建设，受让人承诺本合同项下地块的开发投资总额不低于人民币大写   /   万元（小写   /   万元）。

**第十三条** 受让人在本合同项下地块范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的，应符合市（县）政府规划管理部门确定的出让地块规划条件（见附件3）。其中：

主体建筑物性质                     商住楼                    ；

附属建筑物性质         商住楼配套设施        ；

ZKB-019-04-a 号地块：用地性质为商服用地，计算指标

用地面积 2741 m<sup>2</sup>，容积率≤1.5，计容积率建筑面积≤4112 m<sup>2</sup>，建筑密度<38%，绿地率≥25%，建筑高度<80m，机动车停车位按每 100 m<sup>2</sup>计容积率建筑面积≥1 个配建；

ZKB-019-06 号地块：用地性质为商服及住宅用地，计算指标用地面积 46488 m<sup>2</sup>，容积率≤3.0，计容积率建筑面积≤139464 m<sup>2</sup>（其中 6973 m<sup>2</sup>≤商业建筑面积≤13946 m<sup>2</sup>），建筑密度≤22%，绿地率≥35%，建筑高度<80m，机动车停车位按每 100 m<sup>2</sup>计容积率建筑面积≥1 个配建；

ZKB-021-04 号地块：用地性质为商服及住宅用地，计算指标用地面积 27885 m<sup>2</sup>，容积率≤3.0，计容积率建筑面积≤83655 m<sup>2</sup>（其中 4183 m<sup>2</sup>≤商业建筑面积≤8366 m<sup>2</sup>），建筑密度≤22%，绿地率≥35%，建筑高度<80m，机动车停车位按每 100 m<sup>2</sup>计容积率建筑面积≥1 个配建；

ZKB-021-13-02 号地块：用地性质为商服及住宅用地，计算指标用地面积 14647 m<sup>2</sup>，容积率≤4.0，计容积率建筑面积≤58588 m<sup>2</sup>（其中商业建筑面积不超过该地块计入容积率建筑面积的 60%；二类居住建筑面积不超过该地块计入容积率建筑面积的 40%；公寓不超过商业部分的 20%），建筑密度<48%，绿地率≥25%，建筑高度<120m，机动车停车位按每 100 m<sup>2</sup>计容积率建筑面积≥1 个配建。

**第十四条** 受让人同意本合同项下地块建设配套按本条

第   /   项规定执行:

(一) 本合同项下地块用于工业项目建设, 本合同受让地块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地块面积的   /   %, 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地块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) 本合同项下地块用于住宅项目建设, 根据规划建设管理部门确定的规划建设条件, 本合同受让地块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   /  。本合同项下地块范围内套型建筑面积 90 平方米以下住房面积占地块开发建设总面积的比例不低于   /   %。本合同项下地块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.                   /                  。

**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:

1. 按《规划设计条件告知书》(案卷编号: ZK2020TJ0033、ZK2020TJ0040) 要求建设;

2. 改造建设一条道路、配建一个公园, 实施改造具体建设要求及交付标准详见附件 5;

3. 配建一所规划 18 个教学班仲恺高新区第七学校初中部, 建成后无偿移交给区宣教文卫办。具体建设要求及交付标准详见附件 6;

4. 配建一所建筑面积为 600 m<sup>2</sup> 的老人日间照料中心, 建成后无偿移交给区社会事务局管理, 具体建设要求及交付标准详见区社会事务局拟定的附件 7。

**第十六条** 受让人同意本合同项下地块建设项目动工时限为土地交付之日起半年内开工建设, 且必须在土地交付之日起 3 年内完成合同规定的建筑物、构筑物的建设。

**第十七条** 受让人在本合同项下地块内进行建设时, 有关用水、用气、污水及其他设施与地块外主管线、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、穿越受让地块, 但由此影响受让地块使用功能的, 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** 本合同项下地块在使用期限内, 政府保留对本合同项下地块的规划调整权, 原规划如有修改, 该地块已有的建筑物不受影响, 但在使用期限内该地块建筑物、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。

#### **第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押**

**第二十一条** 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。首次转让的，应当符合本条第（一）项规定的条件：

（一）本合同项下土地不得分割转让，整体转让需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，已形成工业用地或其他建设用地条件。

**第二十二条** 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。

**第二十三条** 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。

**第二十四条** 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地块的，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地块的，出让人应当予以批准。

住宅建设用土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。

**第二十六条** 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地块上的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第（一）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。

**第二十七条** 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。本合同项下地块上的建筑物、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**

**第二十八条** 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。

**第二十九条** 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。

**第三十一条** 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后,分别按以下约定,退还除本合同约定的定金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,该地块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地块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,出让人在扣除定金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,

出让人应在扣除本合同约定的定金,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。

**第三十二条** 受让人造成土地闲置,闲置满一年不满两年的,应依法缴纳土地闲置费;土地闲置满两年且未开工建设的,出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

**第三十三条** 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 1 %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 1 %的违约金。

**第三十四条** 项目固定资产总投资、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。

**第三十五条** 本合同项下地块建筑容积率、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,出让人有权收回高于约定的最高标准的面积部分,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。

**第三十六条** 工业建设项目的绿地率、企业内部行政办公及生活服务设施用地所占比例、企业内部行政办公及生活服务设施建筑面积等任何一项指标超过本合同约定标准的,受让人应当向出让人支付相当于地块出让价款   ‰ 的违约金,并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

**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地块占有延期的,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    /    ‰ 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,按本条第(二)项约定的方式解决:

(一) 提交    /    仲裁委员会仲裁;

(二) 依法向人民法院起诉。

## 第九章 附 则

**第四十一条** 本合同项下地块出让方案业经惠州市人民政府批准,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\_\_\_\_\_页整，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** 本合同一式肆份，出让人贰份，受让人贰份，具有同等法律效力。

### 补充条款

**第四十七条** 受让人同意在签订出让合同之日起 60 日内完成更新单元改造方案编制工作，并上报区城市更新发展中心审核；并配合政府按改造方案完成更新单元内的搬迁安置工作。

**第四十八条** 该更新单元需安排的回迁物业面积 53888 m<sup>2</sup>，其中：回迁商服物业面积 3741 m<sup>2</sup>，回迁住宅物业面积 50147 m<sup>2</sup>，由竞得人建成后无偿移交仲恺高新区管委会指定单位。具体回迁面积以实际回迁量为准，超出或不足部分按商服 7091

元/m<sup>2</sup>、住宅 6849 元/m<sup>2</sup>的标准进行结算，回迁物业的具体建设及交付要求详见附件 4。

**第四十九条** 受让人同意如更新单元内部分不动产权益未能在签订出让合同之日起两年内完成收购且剔除该部分用地不影响整体改造成效的，可调整项目实施改造范围，土地出让金按实际改造面积与成交单价进行结算。在签订出让合同两年内未进行实际交地的，经双方协商，可终止该改造项目，出让人退回已收取的土地出让金，并按全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率(LPR1Y)向受让人支付违约金。

**第五十条** 仲恺高新区管委会负责回迁物业产权登记涉及的税、费及房屋维修基金，由竞得人先行垫付，所需资金在土地出让金余款中结算抵扣。

**第五十一条** 该更新单元整体出让手续全部完成前，受让人不得分割转让改造单元范围内的土地。

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）：

年 月 日

附件 1

## 出让地块平面界址图

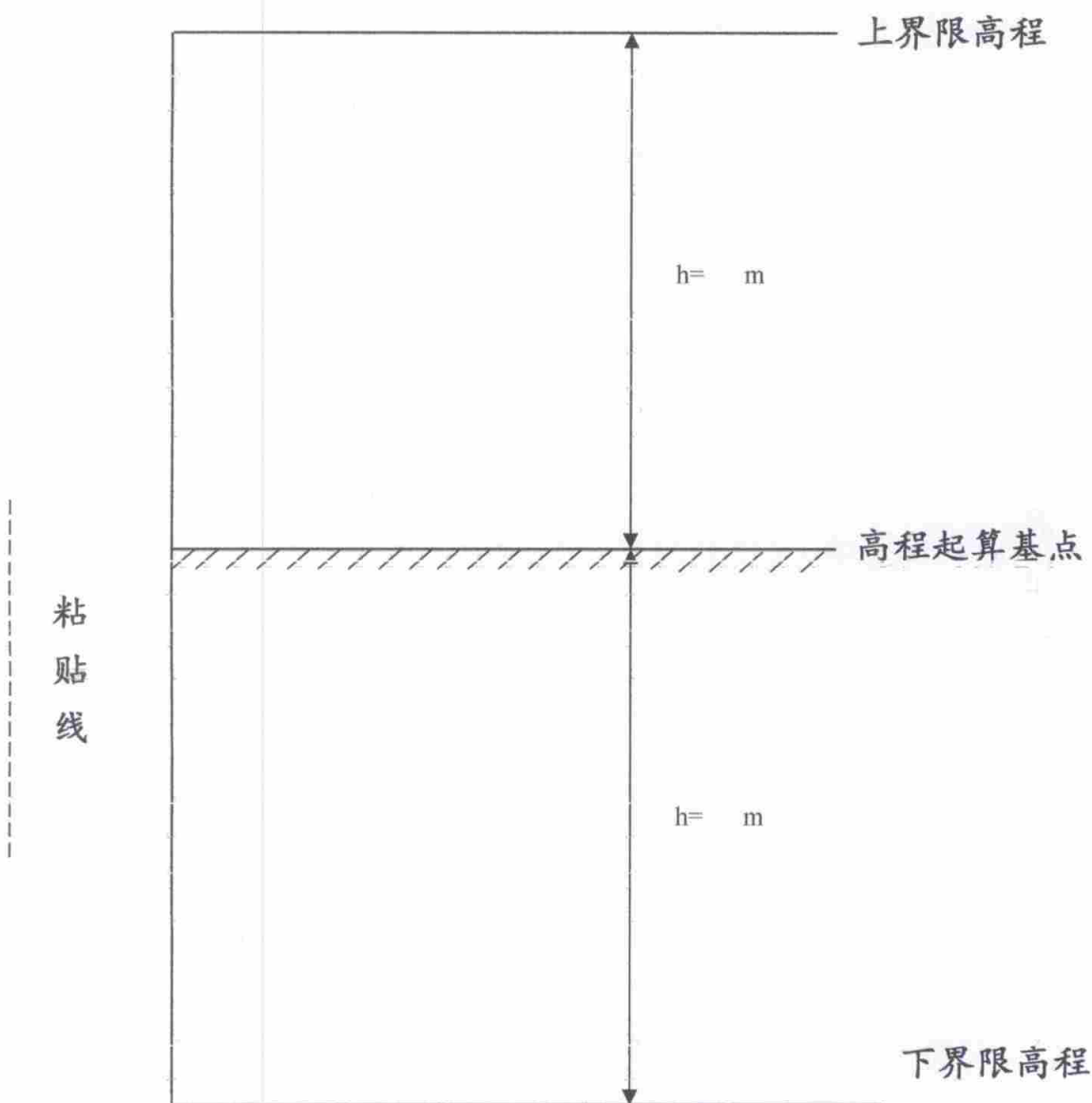
北



界址图  
粘贴线

比例尺：1：

## 出让地块竖向界限



采用的高程系：

比例尺：1： \_\_\_\_\_

附件 3

\_\_\_\_\_市(县)政府规划管理部门确定的出让地块规划条件

《规划设计条件告知书》（案卷编号：ZK2020TJ0033、40）为本合同的附件 3。

附件 4

《城市更新改造项目实施监管协议》为本合同的附件 4。

附件 5

五一北片区（一期项目）城市更新单元公共市政设施道路/公园建设（提升）工程建设方案及配建协议书为本合同的附件 5。

附件 6

五一村北片区城市更新单元第七学校（初中）建设方案、配建协议及项目建设监管协议书为本合同的附件 6。

附件 7

五一北片区（一期项目）城市更新单元老人日间照料中心配建协议为本合同的附件 7。