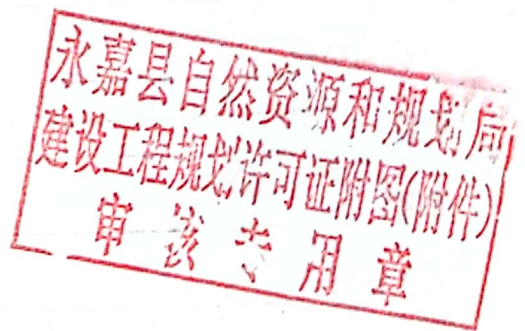




电子监管号：3303242022B00116



国有建设用地使用权出让合同



中华人民共和国国土资源部
中华人民共和国国家工商行政管理总局

制定

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 本合同项下出让宗地编号为 3303240072022003，宗地总面积大写 壹万捌仟陆佰伍拾陆点叁叁 平方米（小写 18656.33 平方米），其中出让宗地面积为大写 壹万捌仟陆佰伍拾陆点叁叁 平方米（小写 18656.33 平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于 乌牛街道岭下工业区。

本合同项下出让宗地的平面界址为 /

；出让宗地的平面界址图见附件 1。

本合同项下出让宗地的竖向界限以 /

_____为上界限，以____/____
为下界限，高差为____/____米。出让宗地竖向界限见附件2。

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_____。
工业用地(其他工业用地)。

第六条 出让人同意在2022年6月14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) 现状土地条件按现状_____。

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为_____。
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 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币大写叁壹仟肆佰伍拾陆万元（小写14560000元）。（价款构成：包含耕地占用税，不包含市政基础设施配套费）

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写贰佰玖拾贰万元（小写2920000元），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(一)项的规定向出让人支付国有建设用地使用权出让价款：

(一) 在2022年4月6日前，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1期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

/

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中国人民银行公布的贷款利率，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 土地开发建设利用

第十二条 受让人同意本合同项下宗地达产验收时产值不低于 800 万元/亩，亩均税收不低于 45 万元/亩，同时自达产验收次年起连续 5 年，每年亩均税收不低于 45 万元/亩。

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，应符合市（县）政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件（见附件3）。其中：

主体建筑物性质 工业厂房 _____；

附属建筑物性质 _____ / _____；

建筑总面积 _____ / _____ 平方米；

建筑容积率不高于 / 不低于 1.8 _____；

建筑高度 80米 _____；

建筑密度不高于 55% 不低于 _____ / _____；

绿地率不高于 _____ / 不低于 8% _____；

其他土地利用要求 各项经济技术指标在规划建设用地范围内平衡,其他规划设计条件按照规划部门提供的各相关地块规划设计条件书的有关规定执行。

第十四条 本合同项下宗地的建设开发利用，受让人已与项目监管人乌牛街道办事处签订《工业用地项目投资合同》，应独立承担《工业用地项目投资合同》中约定的权利义务。如违反《工业用地项目投资合同》约定的，由该合同相对方或相关职能部门作出“处理决定”，并依法予以强制执行。受让人还应依法根据本合同约定进行宗地的建设开发利用。

第十五条 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7%，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；

第十六条 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：

 /

第十七条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在2022年9月14日之前开工，在2024年3月14日之前竣工，在2026年3月14日之前申请达产验收。

受让人因客观原因不能按期开工，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、达产验收时间相应顺延，但延建期限不得超过三个月。

第十八条 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。

第十九条 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(二)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。

第二十条 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。

第二十一条 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

第二十二条 受让人同意在按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款, 领取不动产权证后, 可转让、抵押本合同项下国有建设用地使用权, 但不得分割转让、分割抵押。

受让人原则上在达产验收通过之前不得出租或转让, 若受让人因经营不善或其他原因确须转让的, 转让国有建设用地使用权或在转让国有建设用地使用权时在上年的“亩均论英雄”综合评价中被评为 C、D 类的, 国有建设用地使用权转让时须由项目监管人按原出让地价且不计利息 (如市场价格低于出让价格, 则按照市场价不计利息) 优先收购, 地上建筑物按照重置价结合成新收购, 设备等其他投

入由受让人自行处置；如果项目监管人放弃收购的，受让人须缴纳 5 年税收约定标准的差额部分作为违约金。

受让人原则上自达产复验通过之日起五年内不得出租或转让，若受让人因经营不善或其他原因确须转让的，由项目监管人按原出让地价且不计利息（如市场价格低于出让价格，则按照市场价不计利息）优先收购，地上建筑物按照重置价结合成新收购，设备等其他投入由受让人自行处置；如果项目监管人放弃收购的，受让人须缴纳 5 年税收约定标准的差额部分作为违约金。

在本项目开发建设周期内，允许受让人以首次登记的不动产权证办理抵押登记，超出项目建设开发期、受让人未申请竣工验收的，或达产复验未通过、限期未整改到位的，在不动产权证书上注明不再办理抵押登记。

受让人在达产验收通过前抵押的，土地抵押价格不高于本合同第八条约定的金额，地上建筑物抵押价格不高于受让人已投入金额（以监理报告为准）；达产验收通过后，土地抵押价格不高于本地块所在区域的标定地价。

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、抵押合同及不动产权证，到自然资源和规划管理部门申请办理相应不动产登记。

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，由属地政府组织对本出让项下宗地项目进行绩效评估，未通过评估的，不再续期。通过评估的，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。

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，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，应向出让人提交书面终止申请，并同时提交退还宗地国有建设用地使用权的声明书，提出终止履行本合同并请求退还土地。声明书应表明，受让人同意注销不动产登记和其他所有已经获得的宗地的建设利用许可；同意就该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施放弃任何补偿、赔偿的权利，且已经与涉及到的第三方处理好债权债务关系，保证终止本合同退还宗地不会由于第三方的债权债务关系受到任何影响。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。出让人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。

第三十三条 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。

第三十四条 受让人同意项目经达产验收认定产值不足本合同项下第十二条约定的 50%或税收不足本合同项下第十二条约定的 30%的，出让人与受让人终止本出让合同，本合同项下出让宗地国有建设用地使用权按本合同第八条约定的价款由乌牛街道办事处实施收购，如市场评估价低于本合同第八条约定的价款时，按市场评估价收购，地上建筑物按重置价结合成新收购，设备等其他投入由受让人自行处置。

第三十五条 在出让期限内，经依法批准总建筑面积超过本合同规定总建筑面积的，不再补缴出让价款（国家、省、市、县政府另有政策规定的从其规定）。若容积率降低减少建筑面积的，出让价款不作调整。

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宗地出让价款 / %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宗地占有延期的，每延期一日，出让人应当接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 本合同项下宗地出让方案业经永嘉县人民政府批准，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 本合同和附件共壹拾陆页整，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 本合同一式伍份，出让人贰份，受让人贰份，公证处壹份具有同等法律效力。

出让人(章):

法定代表人(委托代理人)
(签字):



Handwritten signature of the transferor's legal representative.

受让人(章):

法定代表人(委托代理人)
(签字):



二〇二二年三月十四日

出让宗地平面界址图

北



界址图粘贴线



比例尺: 1: _____