**国有建设用地使用权出让合同**

出 让 人：

受 让 人：

**第一章** **总** **则**

**第一条** 根据《中华人民共和国民法典》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 —— ，宗地总面 积大写 平方米（小写 平方米）。其 中出让宗地面积为大写 平方米（ 小写 平方米）（，其四至范围如本合同附图所示。

本合同项 下的 出让宗地 坐 落于 。

本合同项下出让宗地的平面界址为： 确定的宗地范 围。

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 。

**第六条** 本合同项下土地交付相关事宜按《土地开发建设 补偿协议》约定执行。

**第七条** 本合同项下国有建设用地使用权出让年期为

居住 70 年、商业 40 年、办公 50 年， 出让年期自合同签订之 日起算。

**第八条** 本合同项下土地出让价款（包括政府土地出让收

益、土地开发建设补偿费）为土地成交价款，即人民币（大写） 元整 ( ￥ 万元），土地成交单价为 元每建筑 平方米。

其中政府土地出让收益为人民币（大写） 元整 (￥ 万元）。

土地开发建设补偿费为人民币（大写） 元整 (￥ 万元）。

**第九条** 本合同项下土地出让价款（政府土地出让收益） 的 20%，即人民币（大写） 元整 ( ￥ 万元），作 为履行合同的定金。

**第十条** 受让人同意按照本条第一款第 项的规定向 出让人支付国有建设用地使用权出让价款（政府土地出让收 益）；

（一）本合同签订之日起 日内，付清国有建设用地使 用权出让价款（政府土地出让收益）；

（二）按以下时间和金额分期向出让人支付国有建设用 地使用权出让价款（政府土地出让收益）。

第一期 人民币大写——元整(￥ —— 万元），付款时 间：—年-— 月- 日之前。

第二期 人民币大写—— 元 （小写—— 元），付款时间： 年—— 月 日之前。

第 期 人民币大写—————————— 元 （小写—— 元），付款时间：—年-— 月- 日之前。

第 期 人民币大写——————————————元

（小写—— 元），付款时间：—年-— 月- 日之前。

**第十一条** 受让人在按约定付清本合同项下宗地出让价 款后，方可申请出让国有建设用地使用权登记。

**第三章** **土地开发建设与利用**

**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 —— 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总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人民币大写 —— ———————— 万元（小写 —————— 万元）。

**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（区）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 住宅 ； 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—— ； 建 筑 限 高 ———————————————— ； 建筑密度不高于———— 不低于 ————————； 绿地率不高于 ——————不低于 —————— ； 其他土地利用要求————————————。

**第十四条** 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条

第 ———— 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，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 9 0 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 9 0 平方米以下住房面积占宗地开发建 设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． —————————————— 。

**第十五条** 受让人同意在本合同项下宗地范围内同步修 建规划要求必备的市政公用基础设施、公共服务设施等工程配 套项目，并在建成后按本市相关规定进行移交。

**第十六条** 受让人同意本合同项下宗地建设项目在 年 月 日之前开工，在 年 月 日之前竣工。

受让人不能按期开工或竣工，应在本合同约定的开工或竣 工日期前 3 0 日内，向所在区规划和自然资源分局提出延建申 请，同意延建的，本合同开工或竣工时间相应调整，但延建期 限不得超过一年。

**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** 受让人按照约定支付国有建设用地使用权出 让价款，领取不动产权证书后，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 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；

（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、 抵押双方应到规划和自然资源管理部门申请办理变更登记。

**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不动产 权证书，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 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不动产权证书，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（政府土地出让收益）。受让人不能按 时支付国有建设用地使用权出让价款（政府土地出让收益）的， 自 滞 纳之 日起 ，每 日按迟延支 付款项 的 ‰向出让人缴 纳违约金，延期付款超过 6O 日，经税 务部 门催 缴后仍不能 支付国有建设用地使用权出让价款（政府土地出让收益）的， 出让人有权解除本合同，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；土地开发建设补偿费的支付及其他权 利义务由受让人与土地一级开发单位、土地前期开发单位或原 用地方签订《土地开发建设补偿协议》予以约定。

**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（政府土地出让收益，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（政府土地出让收 益）；

（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（政府土 地出让收益）退还受让人。

**第三十二条** 受让人未按本合同约定的动工开发日期动 工开发满一年的，应依法缴纳土地闲置费；未动工开发满两年 的， 出让人依法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 ‰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 ‰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** 受让人按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（政府土地出让收益）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 6 0 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（政府土地出让收益） 的其余部分，受让人并可请求出让人赔偿损失。

**第八章** **适用法律及争议解决**

**第三十七条** 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。

**第三十八条** 因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，**均提请绵阳仲裁委员会按照该会仲裁规则进行仲裁**。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

**第九章** **附** **则**

**第三十九条** 本合同项下宗地出让方案业经 人民 政府批准，本合同自双方签订之日起生效。

**第四十条** 送达方式及送达地址条款

合同签订人所填写的地址信息，将作为通知、信件、律师函、法院文书、仲裁文书等一切书面文件的送达地址。若该地址送达的相关文件未成功签收，则文件退回之日视为送达之日。

双方确认的送达地址如下：

出让人地址：

邮政编码：                   收件人：

手机号码：                   电子邮箱：            微信号：

受让人地址：

邮政编码：                   收件人：

手机号码：                   电子邮箱：            微信号：

**第四十一条** 本合同和附件共  页，以中文书写为准。

**第四十二条** 本合同的金额等项应当同时以大、小写表 示，大小写数额应当一致，不一致的， 以大写为准。

**第四十三条** 本合同未尽事宜，可由双方签订补充协议后 作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。

**第四十四条** 本合同一式肆份，出让人、受让人各执贰份， 具有同等法律效力。

出让人： （盖章）

受让人： （盖章）

年 月 日

**附件** **1**

**出让宗地平面图**

北

▲ ∣ ∣ ∣

平 面

∣ ∣

图 粘 贴

∣ ∣

∣

线

∣



比例尺：1：

**附件** **2**

**出让宗地竖向界限**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 粘 贴 线∣ ∣∣∣ ∣∣ | h= m | 上界限高程高程起算基点下界限高程 |
| h= m |
|  |  |  |

采用的高程系： 比例尺：1：

**附件** **3**

 **出让宗地规划条件**

出让人： （盖章）

受让人： （盖章）

年 月 日

26