**目 录**

一、拍卖出让公告

二、拍卖出让须知

三、规划设计条件通知书（复印件）

四、建设用地审批图（复印件）

五、界址点成果表（复制件）

六、竞买申请书（样本）

七、授权委托书（样本）

八、竞买保证金承诺函（样本）

九、拟成立新公司开发建设申请书（样本）

十、标的展示记录（样本）

十一、竞买资格确认书（样本）

十二、拍卖成交确认书（样本）

十三、国有建设用地使用权出让合同（样本）

 **公安县自然资源和规划局**

 **国有建设用地使用权拍卖出让公告**

 **公自然告字[2020]12号**

经公安县人民政府批准，公安县自然资源和规划局决定拍卖出让位于公安县章庄铺镇亭子山社区P(2019)46号国有建设用地使用权。现将有关事项公告如下：

一、拍卖出让地块的基本情况和规划指标要求

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 编号 | 土地位置 | 土地面积 （㎡） | 土地 用途 | 规划指标要求 | 出让 年限（年） | 起叫价（万元） | 竞买 保证金 （万元） | 竞买 备用金（万元） | 增价 幅度 （万元） |
| 容积率 | 建筑 密度 | 绿地率 | 建筑限高 |
| P（2019）46号 | 公安县章庄铺镇亭子山社区 | 1688.86 | 住宅用地  | 1.0＜FAR≤3.0 | ≤30% | ≥30%  | ≤75米 | 70 | 173 | 90 | ≥90 | 10 |

拍卖出让地块位于公安县章庄铺镇亭子山社区。东抵章庄铺镇苗苗幼儿园，南抵湖北中远置业有限公司、公共通道，西抵章庄铺镇三星村，北抵章庄铺镇三星村。土地使用权面积为1688.86平方米（以公安县华宇土地勘测有限公司实测面积为准）。

二、中华人民共和国境内外的自然人、法人和其他组织，除法律、法规另有规定外，均可申请参加，申请人应当单独申请（凡被列入信用平台黑名单的单位和个人不得参与竞买）。

竞买人必须提供“信用中国”和“国家企业信用信息公示系统”网站查询法人及其法定代表人信用信息记录。

申请人须在报名有效期限内提供银行出具的竞买资金证明（竞买备用金）不少于90万元。

三、本次国有建设用地使用权拍卖出让采用增价拍卖方式，按照价高者得原则确定竞得人。

四、本次拍卖出让的详细资料和具体要求见公开出让文件，本次国有建设用地使用权出让活动具体委托湖北嘉隆国际拍卖有限公司实施。申请人可于2020年4月21日至2020年5月7日上午12时，到公安县土地交易中心或湖北嘉隆国际拍卖有限公司获取出让文件。

五、申请人可于2020年4月21日至2020年5月7日上午12时**，**到公安县土地交易中心提交书面申请。提交申请时须交纳竞买保证金和拍卖佣金保证金，出具竞买备用金的资金证明；交纳竞买保证金、拍卖佣金保证金到账的截止时间为2020年5月6日下午17时。

经审查，申请人按规定交纳竞买保证金、拍卖佣金保证金、出具竞买备用金的资金证明，具备申请条件的，公安县自然资源和规划局将在2020年5月7日下午17时前确认竞买资格。

六、本次拍卖设有底价，竞买人最后应价未达到底价时，拍卖主持人终止拍卖活动。

七、本次国有建设用地使用权拍卖会定于2020年5月8日上午10时在公安县公共资源交易中心举办。

八、其他需要公告的事项

（一）地块自公告之日起在其所在地进行展示，出让人和拍卖人不负责集中组织踏勘，申请人自行对出让地块进行现场踏勘；

（二）竞买人必须遵守拍卖公告和拍卖须知等出让文件中的规定和要求；

（三）受让人必须严格按照[（公城乡镇）规条字2019第23号]《规划设计条件通知书》和《国有建设用地使用权出让合同》约定的条件使用土地。

九、联系方式

联系地址：公安县土地交易中心 湖北嘉隆国际拍卖有限公司

联系电话：0716-5151375 胡先生 13907130903

开户单位：公安县财政局财政专户

开户银行：中国银行公安支行营业部（邮局和水果巷之间）

帐 号：5755 5753 1435

查询网址：[http://www.landchina.com](http://www.landchina.com/)(中国土地市场网)

 [http://www.gongan.gov.cn/](http://www.gonganztb.cn/)（公安县人民政府网）

 公安县自然资源和规划局

 湖北嘉隆国际拍卖有限公司

 2020年4月15日

**国有建设用地使用权拍卖出让须知**

【P(2019)46号】

根据《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》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》以及《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关规定，经公安县人民政府批准，公安县自然资源和规划局以拍卖方式出让P(2019)46号地块国有建设用地使用权。

一、本次国有建设用地使用权拍卖出让的出让人为公安县自然资源和规划局，拍卖出让活动委托湖北嘉隆国际拍卖有限公司（拍卖人）具体组织实施。

二、本次国有建设用地使用权拍卖出让严格遵循公开、公平、公正和诚实信用原则。

三、P（2019）46号出让地块的基本情况及规划指标要求

（一）地块位置：公安县章庄铺镇亭子山社区；

（二）地块范围：东抵章庄铺镇苗苗幼儿园，南抵湖北中远置业有限公司、公共通道，西抵章庄铺镇三星村，北抵章庄铺镇三星村；

（三）土地面积：土地使用权面积为1688.86平方米（以公安县华宇土地勘测有限公司实测面积为准）；

（四）土地用途：住宅用地；

（五）规划容积率：1.0＜FAR≤3.0；

（六）规划建筑密度：≤30％；

（七）绿地率：≥30%；

（八）建筑限高：≤75米；

（九）土地使用权出让年期：住宅用地70年；

（十）动工及竣工时间：两年。具体时间以签订《国有建设用地使用权出让合同》约定的时间为准。

四、竞买资格及要求

中华人民共和国境内外的自然人、法人和其他组织，除法律、法规另有规定外，均可申请参加，申请人应当单独申请（凡被列入信用平台黑名单的单位和个人不得参与竞买）。竞买人必须提供“信用中国”和“国家企业信用信息公示系统”网站查询法人及其法定代表人信用信息记录。参与本宗地竞买的竞买人应在2020年5月6日下午17时前向出让人指定银行帐户内交纳竞买保证金和拍卖佣金保证金、出具竞买备用金的竞买资金证明方能取得竞买资格（以到帐时间为准）。

**P（2019）46号**宗地的**竞买保证金**为人民币玖拾万元整（￥90万元）；

竞买保证金汇入下列指定银行帐户内：

开户单位：公安县财政局财政专户

开户银行：中国银行公安支行营业部（邮局和水果巷之间）

账 号：5755 5753 1435

联 系 人：向礼鹏 13227643999

**P（2019）46号**宗地的**拍卖佣金保证金**为人民币贰万元整（￥20000元）；

开户单位：湖北嘉隆国际拍卖有限公司

开 户 行：工行武汉市洪山支行

账 号：3202162019060003318

行 号：102521000360

联 系 人：胡先生 13907130903

五、申请和资格审查

（一）拍卖文件取得

申请人可于2020年5月7日上午12时前到公安县土地交易中心或湖北嘉隆国际拍卖有限公司获取本次拍卖出让文件。具体内容包括：

1、拍卖出让公告

2、拍卖出让须知

3、规划设计条件通知书（复印件）

4、建设用地勘测定界图（复印件）

5、界址点成果表（复印件）

6、竞买申请书（样本）

7、授权委托书（样本）

8、竞买保证金承诺函（样本）

9、拟成立新公司开发建设申请书（样本）

10、标的展示记录（样本）

11、竞买资格确认书（样本）

12、拍卖成交确认书（样本）

13、国有建设用地使用权出让合同（样本）

出让人及拍卖人在媒体上发布的拍卖公告与本拍卖出让文件内容有所不同的，以本拍卖出让文件的文本内容为准。

（二）提交申请

申请人可于2020年5月7日上午12时前到公安县土地交易中心提交书面申请。申请文件包括：

1．法人申请的，应提交下列文件：

（1）竞买申请书；

（2）法人单位有效证明文件（营业执照副本等加盖公章复印件，并查验原件）；

（3）法定代表人的有效身份证明文件；

（4）申请人委托他人办理的，应提交授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件；

（5）竞买保证金和拍卖佣金保证金交纳凭证；

（6）在申请人报名有效期内银行出具的竞买资金证明（竞买备用金）不少于90万元；

（7）拍卖文件规定需要提交的其他文件。

2．自然人申请的，应提交下列文件：

（1）竞买申请书；

（2）申请人有效身份证明文件；

（3）申请人委托他人办理的，应提交授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件；

（4）竞买保证金和拍卖佣金保证金交纳凭证；

（5）在申请人报名有效期内银行出具的竞买资金证明（竞买备用金）不少于90万元；

（6）拍卖文件规定需要提交的其他文件。

3．其他组织申请的，应提交下列文件：

（1）竞买申请书；

（2）表明该组织合法存在的文件或有效证明；

（3）表明该组织负责人身份的有效证明文件；

（4）申请人委托他人办理的，应提交授权委托书及委托代理人的身份证明文件；

（5）竞买保证金和拍卖佣金保证金交纳凭证；

（6）在申请人报名有效期内银行出具的竞买资金证明（竞买备用金）不少于90万元；

（7）拍卖文件规定需要提交的其他文件。

4．境外申请人申请的，应提交下列文件：

（1）竞买申请书；

（2）境外法人、自然人、其他组织的有效身份证明文件；

（3）申请人委托他人办理的，应提交授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件；

（4）竞买保证金和拍卖佣金保证金交纳凭证；

（5）在申请人报名有效期内银行出具的竞买资金证明（竞买备用金）不少于90万元；

（6）拍卖文件规定需要提交的其他文件。

上述文件中，申请书必须用中文书写，其他文件可以使用其他语言，但必须附中文译本，所有文件的解释以中文译本为准。

（三）资格审查

公安县自然资源和规划局、公安县非税收入管理局国土资金股负责对拍卖出让公告规定的时间内收到的申请进行审查。按规定交纳竞买保证金、拍卖佣金保证金、出具竞买备用金的竞买资金证明并通过资格审查的，方能取得竞买资格。

经审查，有下列情形之一的，为无效申请：

1、申请人不具备竞买主体资格的。

2、未按规定按时、足额交纳竞买保证金、拍卖佣金保证金和出具竞买资金证明的。

3、申请文件不齐全或不符合规定的。

4、委托他人代理，委托文件不齐全或不符合规定的。

5、法律法规规定的其他情形。

（四）确认竞买人资格

经审查，申请人按规定交纳竞买保证金、拍卖佣金保证金、出具竞买资金证明，具备申请条件的，公安县自然资源和规划局将在2020年5月7日下午17时前发给《竞买资格确认书》，并通知其领取竞买号牌以及参加拍卖会的时间、地点等事宜。

六、宗地的拍卖起叫价、增价幅度

**P（2019）46号**宗地拍卖地块的起叫价为人民币壹佰柒拾叁万元整（￥173万元），增价幅度为人民币壹拾万元整（￥10万元）；

七、拍卖程序

（一）拍卖会程序

1、拍卖师宣布拍卖会开始。

2、拍卖师、记录员就位。

3、拍卖师宣布竞买人到场情况。

设有底价的，出让人应当场将密封的拍卖底价交给拍卖师并予以展示。

4、拍卖师介绍拍卖地块的位置、面积、用途、使用年限、规划指标要求、建设时间等。

5、拍卖师宣布拍卖宗地的起叫价、增价规则和增价幅度，并明确提示是否设有底价。在拍卖过程中，拍卖师可根据现场情况调整增价幅度。

6、拍卖师报出起叫价，宣布竞价开始。

7、竞买人举牌应价或者报价。

8、拍卖师确认该竞买人应价或者报价后继续竞价。

9、拍卖师连续三次宣布同一应价或报价而没有人再应价或出价时，拍卖师当场开启密封的底价，若该价格不低于底价的，拍卖师以落槌方式表示拍卖成交，并宣布最高应价者为竞得人。成交结果对拍卖人、竞得人和出让人均具有法律效力。最高应价或报价低于底价的，拍卖师宣布拍卖终止。

（二）确定竞得人后，出让人、拍卖人与竞得人当场签订《拍卖成交确认书》。出让人、拍卖人或竞得人不按规定签订《拍卖成交确认书》的，应当承担法律责任。竞得人拒绝签订《拍卖成交确认书》也不能对抗拍卖成交结果的法律效力。

（三）竞得人应当在10个工作日内持《拍卖成交确认书》与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》。

（四）出让结果公布

公安县自然资源和规划局将在此次国有建设用地使用权拍卖会结束后10个工作日内在《中国土地市场网》上公示本次国有建设用地使用权拍卖出让结果。

八、竞价规则

1、本次拍卖采用增价拍卖方式，按价高者得的原则确定竞得人。

2、竞买人以举牌方式应价，也可以口头报价，但报价的加价幅度不得小于拍卖师宣布或调整的增价幅度。

3、本次拍卖设有底价，最后应价未达到底价时，拍卖师终止拍卖活动。

九、注意事项

（一）本次拍卖地块，出让人和拍卖人不集中组织地块踏勘。有意竞买者可持拍卖文件自行踏勘，并须仔细阅读索取的拍卖出让文件。如对拍卖文件或地块现状有疑异的，有意竞买者可在提交竞买申请文件前以书面或口头方式向出让人或拍卖人咨询。申请一经受理确认后，即视为竞买人对拍卖文件及地块的现状和瑕疵无异议并全面接受，并对有关承诺承担法律责任。

（二）申请人竞得土地后拟成立新公司进行开发建设的，应在申请书中明确新公司的出资构成、成立时间等内容，申请人须为新成立公司的出资人。公安县自然资源和规划局可以根据拍卖结果与竞得人签订《国有建设用地使用权出让合同》，在竞得人按约定办理完新公司注册登记手续后，再与新公司签订《国有建设用地使用权出让合同变更协议》。

（三）竞买人一经应价或报价，不可撤回。

（四）确定竞得人后，竞得人在拍卖现场与拍卖人签订《拍卖成交确认书》。委托他人代签的，应提交法定代表人亲笔签名并盖章的授权委托书。《拍卖成交确认书》对拍卖人和竞得人具有法律效力，拍卖人改变拍卖结果的，或者竞得人放弃竞得宗地的，应当承担法律责任。

（五）竞得人交纳的竞买保证金，在拍卖成交后转作受让地块的定金和土地预收款。如拍卖不成交或竞买人未能竞得拍卖地块，竞买人交纳的竞买保证金和拍卖佣金保证金在拍卖活动结束后五个工作日内予以退还，不计利息。

（六）有下列情形之一的，拍卖人应当在拍卖会前终止拍卖活动，并通知竞买人：

1、竞买人串通损害国家利益、社会利益或他人合法权益的；

2、拍卖工作人员私下接触竞买人，足以影响拍卖公正性的；

3、应当依法终止拍卖活动的其他情形。

（七）竞得人有下列行为之一的，视为违约，出让人有权取消竞买人的竞买资格，并按相关法律规定追究其责任，其交纳的竞买保证金和拍卖佣金保证金不予退还，并赔偿出让人和拍卖人的经济损失：

1、竞得人逾期或拒绝签订《拍卖成交确认书》的；

2、竞得人逾期或拒绝签订《国有建设用地使用权出让合同》的；

3、竞得人逾期或拒绝支付拍卖成交价款和拍卖佣金的。

（八）竞得人应按与出让人签订的《国有建设用地使用权出让合同》约定支付全部拍卖成交价款。竞得人付清全部土地价款后，依法申请办理土地登记、领取《不动产权证书》。

公安县自然资源和规划局指定拍卖成交款缴纳帐户：

开户单位： 公安县财政局财政专户

开户银行： 中国银行公安支行营业部

账 号： 5755 5753 1435

（九）公安县土地收购储备中心负责将出让地块移交给竞得人，具体移交时间以《国有建设用地使用权出让合同》约定时间为准。

（十）本次出让宗地按现状进行拍卖，拍卖地块未做地质勘查和环境评估，土地交付时地块内及周边的市政设施维持现状。

 （十一）本次拍卖出让地块的土地成交价款为土地出让金。城市基础设施配套费、拍卖佣金及其他未做说明的相关税费由竞得人另行交纳(其中拍卖佣金按土地成交价款的 1.2%收取)。

（十二）在对本宗地拍卖之前，公安县自然资源和规划局和拍卖人可以补充文件的形式对本拍卖文件进行澄清和修改。补充文件视为本拍卖文件的组成部分，与本拍卖文件具有同等的法律效力。

（十三）拍卖不成交的，应当按规定由公安县自然资源和规划局重新组织出让。

（十四）参加拍卖活动的人员，应当遵守拍卖会现场纪律，服从工作人员的管理。

（十五）公安县自然资源和规划局对本《须知》有解释权，未尽事宜依照相关法律法规办理。

 公安县自然资源和规划局

湖北嘉隆国际拍卖有限公司

2020年4月15日









**竞买申请书（样本）**

公安县自然资源和规划局：

湖北嘉隆国际拍卖有限公司：

经仔细阅读P（2019）46号地块国有建设用地使用权的拍卖文件，并实地踏勘该地块，我方已经充分理解了拍卖文件所阐明的全部内容，对该地块的拍卖文件及其描述的地块现状无异议。我方完全接受并愿意遵守国有建设用地使用权拍卖出让文件中的规定和要求。

我方现正式申请参加于2020年5月8日上午10时在公安县公共资源交易中心举行公安县国有建设用地使用权拍卖活动。并愿意按拍卖出让文件规定，交纳竞买保证金（大写）玖拾万元整（￥90万元），佣金保证金（大写）贰万元整（￥2万元），并提供银行出具的不少于（大写）玖拾万元整（￥90万元）的竞买资金证明。

若能竞得该地块，我方保证按照国有建设用地使用权出让文件的规定和要求履行全部义务，按照与出让人签订的《国有建设用地使用权出让合同》约定支付全部拍卖成交价款。拍卖佣金由湖北嘉隆国际拍卖有限公司收取。

若我方在国有建设用地使用权出让活动中，出现不能按期付款或有其他违约行为，公安县自然资源和规划局和湖北嘉隆国际拍卖有限公司可取消我方竞得人资格，不予退还竞买保证金和佣金保证金，并由我方承担由此产生的法律责任，并赔偿由此产生的损失。

特此申请和承诺！

附件：

1、

1. 3、

4、

申请人：（加盖公章）

法定代表人（或授权委托代理人）签名：

联系人：

联系电话：

地址：

申请日期： 年 月 日

**授权委托书（样本）**

|  |  |
| --- | --- |
| 委托人 | 受托人 |
| 姓名 |  | 姓名 |  |
| 性别 |  | 性别 |  |
| 出生日期 |  | 出生日期 |  |
| 工作单位 |  | 工作单位 |  |
| 职务 |  | 职务 |  |
| 证件号码 | 身份证（）护照（） | 证件号码 | 身份证（）护照（） |
|  |  |
| 本人（单位）授权 代表本人（单位）参加2020年5月8日上午10时在公安县公共资源交易中心（地点）举办的编号为公安县P（2019）46号地块的国有建设用地使用权拍卖出让活动，代表本人（单位）签订《竞买申请书》、《成交确认书》、《国有建设用地使用权出让合同》等具有法律意义的文件、凭证等。受托人在该地块出让活动中所做出的承诺、签署的合同或文件，本人（单位）均予以承认，并承担由此产生的法律后果。委托人（签名）： 年 月 日 |
| 备注 | 兹证明本委托书确系本单位法定代表人（负责人）代表本单位签署，对本单位具有法律约力。（单位公章） 年 月 日 |

**竞买保证金承诺函（样本）**

公安县自然资源和规划局：

湖北嘉隆国际拍卖有限公司：

我方现正式申请参加你方于2020年5月8日上午10时在公安县公共资源交易中心举行的公安县P（2019）46号地块国有建设用地使用权拍卖出让活动。我方严格按照拍卖出让文件规定，交纳竞买保证金人民币玖拾万元整（￥90万元），交纳拍卖佣金保证金人民币贰万元整（￥2万元）。以上保证金为我方合法的日常生产、经营资金，不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金。若我方在本次国有建设用地使用权出让活动中出现保证金出资不实、违规等情况或有其他违约行为，我方愿意承担全部法律责任，并赔偿由此给出让人造成的损失。

特此申请和承诺。

申请人：

法定代表人签章：

授权委托代理人签章：

申请日期：　年 月 日

**拟成立新公司开发建设申请书（样本）**

公安县自然资源和规划局：

我（公司）申请参加公安县P（2019）46号宗地的国有建设用地使用权拍卖会，如能竞得上述宗地，申请成立新公司进行开发建设，并承诺竞得土地后办理新公司注册登记手续，请贵局与新公司签订《国有建设用地使用权出让合同变更协议》，并按新公司名称予以登记。

拟成立新公司名称：

成立时间：

出资人：

出资比例：

特此申请

申请人：

年 月 日

**标的展示记录（样本）**

根据相关规定，公安县自然资源和规划局定于2020年5月8日上午10时在公安县公共资源交易中心举行P（2019）46号地块的国有建设用地使用权拍卖出让活动，现对标的进行公开展示。

**展示情况记录如下：**

1. 展示拍卖标的： ；
2. 展示时间： ；
3. 展示地点：标的物所在地。

竞买人（或意向竞买人）于 年 月 日 午到展示现场进行了认真查验（踏勘），对本地块的国有建设用地使用权现状、出让文件所记载数据信息等情况及瑕疵予以认可并接受且无其它异议。

竞买人意见：

竞买人（或委托代理人）签字：

展示会记录人签字：

公安县自然资源和规划局

 湖北嘉隆国际拍卖有限公司

 年 月 日

**竞买资格确认书（样本）**

 ：

你方提交的对公安县P（2019）46号地块的竞买申请及相关文件资料收悉。经审查，你方已按规定交纳了竞买保证金和佣金保证金，所提交文件资料符合我方本次出让文件的规定和要求，现确认你方具备参加本次国有建设用地使用权出让的竞买资格。请持此《竞买资格确认书》参加于2020年5月8日上午10时在公安县公共资源交易中心举行的国有建设用地使用权拍卖会。

 公安县自然资源和规划局

公安县非税收入管理局国土资金股

湖北嘉隆国际拍卖有限公司

年 月 日

# 竞买资格确认书（存根联）

编号：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 竞买地块名称 | 取得资格单位 | 领取时间 | 领取人 |
| 公安县P（2019）46号地块 |  |  |  |

年 月 日

**成交确认书（样本）**

2020年5月8日上午10时在公安县公共资源交易中心举办的国有建设用地使用权拍卖出让活动中， 竞得编号公安县P（2019）46号地块国有建设用地使用权。现将有关事宜确认如下：

该地块位于公安县章庄铺镇亭子山社区，面积1688.86平方米，成交总价款为人民币（大写） 元（￥： 元）。

竞得人交纳的竞买保证金，转作受让地块的定金和预收款。

竞得人应于 2020 年 5 月 18 日之前，持此《成交确认书》与公安县自然资源和规划局签订《国有建设用地使用权出让合同》。不按期签订《国有建设用地使用权出让合同》的，视为竞得人放弃竞得资格，竞得人应承担相应法律责任。竞得人应按《国有建设用地使用权出让合同》中的约定支付全部成交价款。

本《成交确认书》一式捌份，出让人执伍份，竞得人执贰份，拍卖人执壹份。

特此确认

出让人：公安县自然资源和规划局 竞得人：

代表人： 法定代表人：

委托代理人：

公安县公共资源交易监督管理局 拍卖人：

代表人： 法定代表人：

委托代理人：

2020年5月8日

**国有建设用地使用权出让合同**

**（样本）**

**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**

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：          局；受让人：；

通讯地址：           ；通讯地址：；

电话：          　；电话：；

开户银行：           ；开户银行：；

账号：             。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）。

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          ；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**出让人同意在      年     月     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   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     。

**第七条** 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为   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           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       元（小写               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   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  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。

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。

  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（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                        ；

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．                          ;

**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）                   ；

**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，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。

  **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   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  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      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。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   ‰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；

  （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　‰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** 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    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       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** 本合同一式   份，出让人、受让人各执    份，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○ 年   月 日

附件1

出让宗地平面界址图

**北**

**比例尺：1：**

附件2

**下界限高程**

 **粘贴线**

出让宗地竖向界限

**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宗地规划条件