合同编号：

**厦门市国有建设用地使用权出让合同(示范文本）**

本合同各方当事人：

出让人：中华人民共和国福建省厦门市自然资源和规划局

通讯地址：厦门市湖滨中路518号

邮政编码：361013

电话：0592-2859021

传真：0592-2859188

受让人：

通讯地址：

邮政编码：

电话：

传真：

第三方：厦门市同安区人民政府

通讯地址：厦门市同安区银湖中路1号

邮政编码：361100

电话：0592-7022243

传真：0592-7023433

第一章 总 则

1. 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，当事人各方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。
2. 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、埋藏物和市政公用设施不属于国有建设用地使用权出让范围。
3. 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

1. 出让人根据厦府[2019]348号文，出让给受让人的本合同项下宗地编号为T2019G07-G，出让宗地面积大写壹万捌仟捌佰零壹点贰贰壹平方米（小写 18801.221平方米）**。**

本合同项下出让宗地坐落于同安区工业集中区集隆路与同辉南路交叉口东北侧。

本合同项下出让宗地的平面界址见附件1《出让宗地平面界址图》。

本合同项下出让宗地竖向界限待受让人取得《建设工程规划许可证》后，由出让人与受让人签订补充合同明确。

1. 本合同项下出让宗地的用途为：0601工业用地（工业厂房及附属设施）。
2. 出让人与受让人均同意由第三方负责在年月日（成交后7个工作日内）按现状将出让宗地交付给受让人。出让人、受让人与第三方特别约定，出让人将交地义务全部转让给第三方，受让人在此予以确认并认可。

（一）场地移交状态达到：地上物已拆除，已清表并建设铁丝网维护。竞得人若需对场地进行整理或修建永久性围墙，应自行处理并承担相应的费用。

（二）周围基础设施达到：地块南侧集隆路、北侧赤坪路、西侧同辉南路（地块相邻段）已修建；项目的给水、雨水、污水可由周边道路接驳。

交付土地时，由第三方会同受让人在交地日依照厦门市测绘与基础地理信息中心出具的《工程测量示意图》验明宗地界址坐标及界桩并签署土地交接书。受让人应妥善保护土地界桩，不得擅自改动，若界桩受破坏或移动，受让人应重新委托厦门市测绘与基础地理信息中心放样，恢复界桩。受让人同意自接收土地后一个月内，按照本合同附件的内容、格式等要求，在用地现场显目位置设置用地信息公示牌，以方便社会监督。

1. 本合同项下的国有建设用地使用权出让期限为：工业50年，年月日至年月日止。

(自本合同约定的交付土地之日起算，土地交付延迟的，出让年期可相应调整)

1. 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）。
2. 本合同项下宗地的定金为人民币大写壹佰陆拾壹万元（小写1,610,000.00元）。受让人支付的竞买保证金人民币大写壹佰陆拾壹万元（小写1,610,000.00元）转作本合同项下宗地的定金，定金抵作国有建设用地使用权出让价款。
3. 受让人已于 年 月 日（成交之日起5个工作日）前向出让人支付本合同项下国有建设用地使用权出让价款人民币大写 元（小写 元）。（注：本款应支付出让价款的数额为成交总价的100%）
4. 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出让价款并接收土地后，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

1. 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条件（见附件2）。其中：

地上建筑总面积（计容）：45100～56400平方米；

建筑层数符合厦府[2014]271号文的规定；

建筑系数（下限）40%；

绿地率（上限）20%。

1. 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1316.08平方米；行政办公及生活服务设施用房建筑面积不超过受让宗地总建筑面积的20%。受让人同意不在受让宗地范围内建造成套住宅、酒楼和宾馆等非生产性设施，不得建造商品房进行出售、出租。
2. 受让人同意本合同项下宗地建设项目在年月日前（交地之日9个月内）开工；在年月日前（开工之日起24个月内）完成项目建设，并组织设计、施工、监理等单位验收。受让人同意在年月日前（竣工之日起6个月内）投产。

因自然灾害等不可抗力或《闲置土地处置办法》（国土资源部第53号部长令）第八条的规定属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟，致使不能按期开工竣工的，受让人在上述情形发生后30日内，提供必要的证据向出让人提出申请，经出让人同意，开工日期可以据实延期，但延期不得超过自上述情形消除之日起一年，竣工期限相应顺延。

受让人同意在本合同项下建设项目开工或竣工验收后5个工作日内，按照《厦门市国土资源与房产管理局关于建设项目开工竣工申报的通知》（厦国土房[2014]370号）的要求向出让人申报；项目竣工后30日内申请办理建设项目竣工土地复核验收。

1. 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工业建设用地控制标准为：

（一）固定资产总投资不低于人民币大写壹亿玖仟玖佰玖拾玖万元（小写119,990,000.00元）；投资强度不低于每平方米人民币大写陆仟叁佰捌拾贰元（小写6382.00元/平方米）。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）受让人所从事项目产业类型必须计算机设备、通信和其他电子设备制造业—电子元件制造（行业代码397）。

1. 受让人已于年月日（成交之日起7个工作日内）与第三方签订监管协议，明确投资强度、土地产出率、地均税收标准等事项。监管协议与本合同具有同等法律效力。若受让人违反监管协议约定的，出让人及第三方根据监管协议及本合同的约定，依照各自的行政职权追究受让人的违约责任。

受让人应在本项目所在区注册成立全资子公司负责开发建设本项目。未经第三方批准，受让人不得采取任何形式出售或转让其对该项目公司的全部或部分股份。本市注册的工业企业（含仓储物流）竞得工业用地（含仓储物流）使用权的，不再成立新公司进行开发建设。

1. 受让人应当遵守本项目相关环保要求，同意配合生态环境局的监督。
2. 本合同项下宗地东侧的人行通道（地块相邻段）由第三方负责建设。
3. 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，由受让人自行向有关部门申请，由此所发生的一切费用均由受让人负责。若项目建成投入使用前，片区污水处理设施仍未配套到位，则配套到位之前，受让人应自行处理污水至达标后排放。

受让人应自行申请项目的临时施工用电和永久性用电，项目应按电业部门批准的方案实施供配电工程，所发生的一切费用由受让人承担。供电方案要求配套的开关站房、配电房等应在地块内选址，并由受让人负责建设。

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。

1. 受让人应当按照本合同约定的土地用途利用土地，不得擅自改变。
2. 本合同项下宗地在使用期限内，政府保留对合同项下宗地的规划调整权，原规划如有修改，该宗地已有建筑物不受影响，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。
3. 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，除了受让人违反本合同约定并按照本合同第七章中有关违约责任条款进行处置外，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，并根据收回时宗地内建筑物、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

1. 受让人按照本合同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，必须整体自持本项目，不得转让、不得分割抵押。受让人因经营不善无法维系或整体抵押处置、清算、迁出园区等情形，确需转让国有建设用地使用权的，或受让人无法完成低效用地整改的，由第三方回购。土地使用权回购价格按原出让价格结合剩余年限核定，建筑物价格按重置成本结合成新核定。
2. 国有建设用地使用权的出租及抵押合同，不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。
3. 本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权出租后，本合同和登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。
4. 国有建设用地使用权抵押的，抵押当事人各方应持本合同和相应的抵押合同及不动产权证书，到不动产登记机构申请登记。

第五章 期限届满

1. 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。

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，支付国有建设用地使用权出让价款、租金等土地有偿使用费。

1. 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。本合同项下宗地内的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人收回，并根据收回时建筑物、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。
2. 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。本合同项下宗地内的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人无偿收回，受让人应当保持宗地内建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。宗地内建筑物、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宗地内建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

第六章 不可抗力

1. 合同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。
2. 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合同其他各方，并在不可抗力发生后15日内，向合同其他各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

1. 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6个月的，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。
2. 受让人应当严格按照本合同约定的规划条件对本合同项下宗地进行开发建设，不得改变，也不得以自身原因申请变更强制性条件。受让人擅自改变规划设计条件中的强制性条件的，由相关行政执法部门依法处罚，直至出让人收回国有建设用地使用权。

虽土地已经交付，但开工建设之前，因国家政策调整、重大基础设施建设、公益性公共设施建设、生态环境保护和文物保护等需要，确需变更规划设计条件中的强制性条件的，受让人同意由出让人按相关程序报厦门市人民政府批准后进行调整。如受让人不同意调整或确需取消建设项目、收回国有建设用地使用权的，受让人同意交还土地，由出让人退还实缴国有建设用地使用权出让价款，并按同期银行一年期贷款基准利率予以补偿；或者同意按收回时点的市场评估价退还出让价款，不再要求其他补偿。出让人收回土地时将对已经形成的工程设施、房屋建筑等投入按照重置价格结合成新予以补偿，并对其他实际投入（勘察设计、土地平整等）给予相应补偿。

1. 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，按照其重置价格给予受让人相应补偿：

（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。

1. 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，每延迟一日，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0.1‰的违约金；超过本合同约定日期或同意延建所另行约定日期满一年不满两年未动工开发的，出让人将依法征收土地闲置费；满两年未动工开发的，出让人将无偿收回国有建设用地使用权；

受让人已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，但已开工建设用地面积占总用地面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，且中止开发建设满一年的，受让人同意由出让人有偿收回国有建设用地使用权，出让人按照土地出让价款结合剩余年限折算予以退还地价余款本金（不计利息）。对已经形成的工程设施、房屋建筑等投入按照重置价格结合成新予以补偿，并对其他实际合理投入（勘察设计、土地平整等）给予相应补偿。

1. 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完成项目建设并申请竣工验收的，应向出让人支付违约金。延期竣工的违约金＝延迟天数×国有建设用地使用权出让价款总额×0.1‰×延迟竣工部分地上建筑面积/宗地总地上建筑面积。

受让人超过本合同约定或同意延建所另行约定的日期满两年，未完成项目建设并申请竣工验收，用地内空闲土地可以分割使用的，出让人有权收回该空闲土地，并按照相应土地面积比例的出让价款结合剩余年限折算予以退还地价款本金，不计利息。

1. 项目固定资产总投资、投资强度未达到本合同约定标准的，第三方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。
2. 项目虽已竣工，但竣工2年以上，投资强度达不到出让合同或监管协议中约定标准50％以上，或纳税额连续三年达不到出让合同或监管协议中约定50％以上，或者企业处于停产、半停产状态1年以上，或者排污强度大于同行业平均水平而企业无法整改的，经出让人调查核实，即认定为低效工业用地。受让人应在接到认定通知之日起三个月内，向出让人提出自行整改、空闲土地转让或其它处置盘活措施。低效工业用地企业在收到认定通知之日起2年内，未能自行整改，也未申请空闲土地分割转让或采取其它措施盘活土地的，出让人有权收回国有建设用地使用权。收回土地的补偿按土地出让价格结合剩余年限折算予以退还地价余款本金，不计利息；宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施，按照其重置价格结合成新，给予受让人相应补偿。
3. 本合同项下宗地只能作为0601工业用地（工业厂房及附属设施），产业类型为计算机设备、通信和其他电子设备制造业—电子元件制造（行业代码397），不允许受让人改变用途及产业类型。若受让人全部或部分改变用途或改变产业类型的，出让人及第三方有权要求受让人限期整改。受让人逾期不整改或整改不到位的，第三方应依据合同约定及政策法律规定进行处罚，直至出让人收回全部用地。出让人收回用地时退还除本合同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），该宗地内已建的建筑物、构筑物及其附属设施不予补偿，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。其中，依法应当没收的，按照法律政策规定执行。
4. 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，第三方必须按照本合同约定按时交付出让土地。由于第三方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，第三方应当按中国人民银行同期一年期贷款基准利率向受让人给予补偿，土地使用年期自实际交付土地之日起算。第三方延期交付土地超过6个月，经受让人催交后仍不能交付土地的，受让人有权解除合同，出让人仅退还已经支付的国有建设用地使用权出让价款，受让人可请求第三方赔偿损失。

第八章 适用法律及争议解决

1. 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。
2. 因履行本合同发生争议，由争议当事人各方协商解决，协商不成的，应向厦门市有管辖权的人民法院提起诉讼。

第九章 附 则

1. 本合同项下宗地出让方案业经厦门市人民政府批准，本合同自各方签订之日起生效。
2. 本合同各方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址等内容的真实有效。
3. 本合同和附件共 页，以中文书写为准。
4. 本合同的金额、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。
5. 本合同一式陆份，具有同等法律效力，出让人执壹份，受让人、第三方、厦门市土地开发总公司各执壹份，厦门市自然资源和规划局同安分局执贰份。
6. 本合同未尽事宜，可由当事人各方约定后作为合同附件，该附件与本合同具有同等法律效力。
7. 本合同于年月日（成交之日起七个工作日）在中华人民共和国福建省厦门市签订。

（以下无正文）

（本页无正文）

出让人（章）：厦门市自然资源和规划局

法定代表人:龚建阳

委托代理人（签字）：

受让人（章）：

法定代表人（签字）：

委托代理人（签字）：

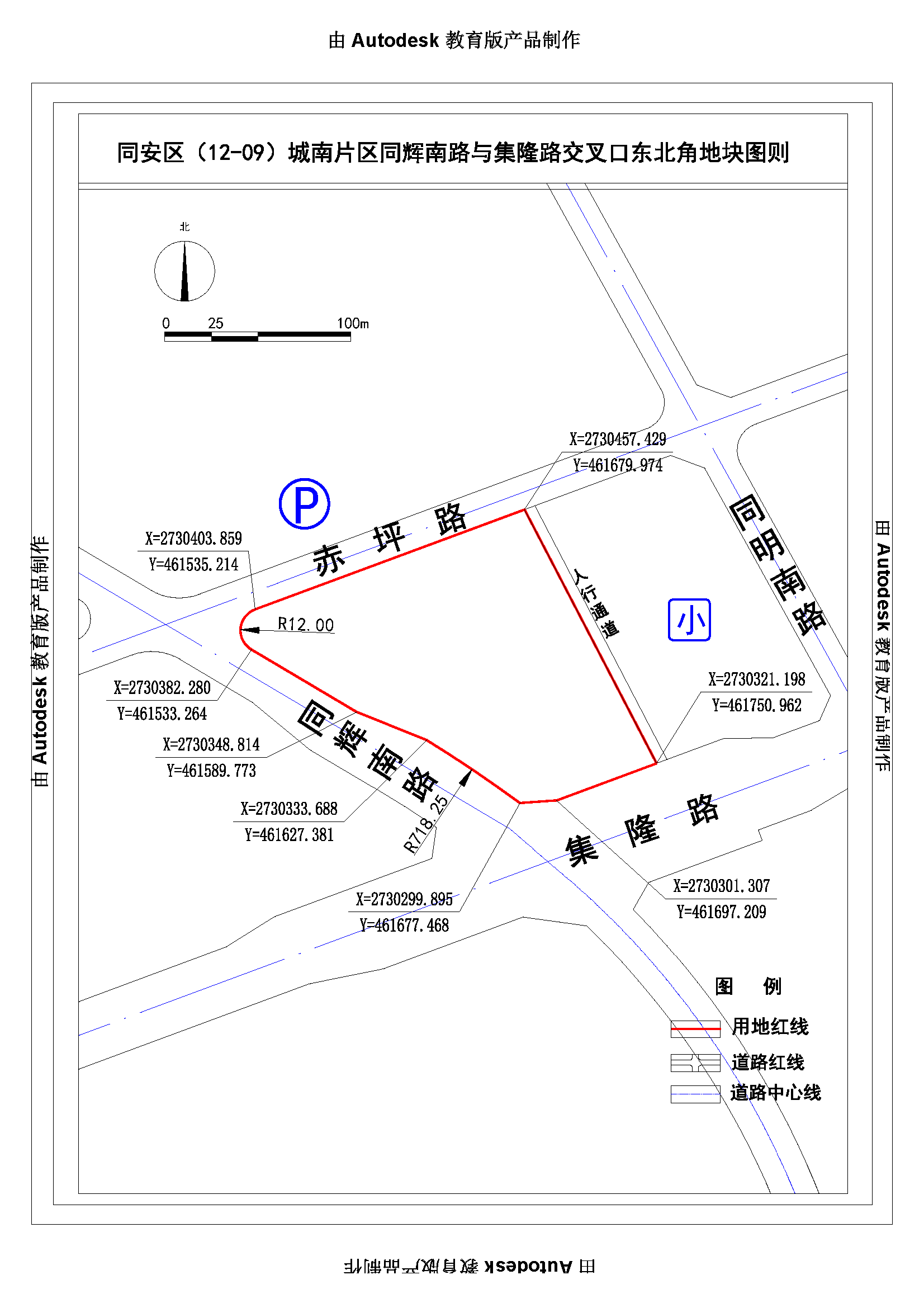
第三方（章）：

法定代表人（签字）：

委托代理人（签字）：

附件1

出让宗地平面界址图



附件2

出让宗地规划条件

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **同安区12-09城南片区同辉南路与集隆路交叉口东北角地块** | | | **规划设计要求** | **备注** |
| 1 | 用地位置 | | | 详见宗地平面界址图 | 强制性 |
| 2 | 用地性质 | | | 工业用地 | 强制性 |
| 3 | 用地面积 | | | 18801.221平方米 | 强制性 |
| 生产服务设施用地面积不得超过项目总用地面积的7%。 | 强制性 |
| 4 | 建筑面积 | 总建筑面积（计容上限） | | 56400平方米 | 强制性 |
| 总建筑面积（计容下限） | | 45100平方米 | 强制性 |
| 不同性质建筑占总建筑面积 | | 行政办公及生活服务等生产服务设施用房建筑面积不得超过总建筑面积的20 %。 | 强制性 |
| 5 | 建筑系数（下限） | | | 40% | 强制性 |
| 6 | 绿地率（上限） | | | 20% | 强制性 |
| 7 | 市政规划要求 | 市政配套设施 | | -- | -- |
| 基地主要机动车出入口 | | 基地主要机动车出入口不得设置在南侧集隆路上。 | 强制性 |
| 地下车库出入口起坡点紧临城市道路的必须设置在建筑基底线范围内。 | 强制性 |
| 停车配建标准 | | 符合《厦门市建设项目停车设施配建标准》（厦府【2015】322号）文要求。 | 强制性 |
| 城市生态环境要求 | 总体要求 | 符合《海绵城市建设技术指南》（试行）、《福建省城镇排水系统规划导则》（试行）和《厦门市海绵城市建设技术规范》（试行） | 强制性 |
| 生态指标 | 地块年径流总量控制率不小于60%。 | 强制性 |
| 8 | 城市设计要求 | 建筑平面与空间布局 | | —— | —— |
| 层高与层数 | | 建筑层数要求符合厦府[2014]271号文。 | 强制性 |
| 9 | 其它要求 | | | 严禁在工业项目用地范围内建造成套住宅、酒楼和宾馆等非生产性配套设施，不得建造商品房进行出售、出租。 | 强制性 |
| 若本地块周边规划轨道线路，规划轨道安全保护区范围内的建设需征得地铁办的意见。 | 强制性 |
| 若本地块周边规划轨道站点，本地块开发预留与轨道站点附属设施结合条件，并符合轨道交通管理的相关规定。 | 强制性 |
| 工业厂房中涉及焊接工艺的应布置在临西侧道路一侧。 | 强制性 |
| 生产工艺应符合环境影响评价要求。 | 强制性 |
| 备注 | 土地公开出让后，受让人（竞得人）不得以自身原因申请变更强制性规划条件。因国家政策调整、重大基础设施建设、公益性公共设施建设、生态环境保护和文物保护等需要，确需变更强制性条件的，应征得受让人同意后，按照相关程序执行。如受让人不同意调整，则按退地程序处理。 | | | | |
| 本项目施行审批制 | | | | |
| 本图则内路名为规划路名，最终路名以厦门市地名办批准路名为准。 | | | | |
| 本规划设计要求中未涉及的规划控制要求按《厦门市城乡规划管理技术规定》（2016年版）及其他相关规范、补充规定执行。 | | | | |