

嘉兴市国土资源局文件

嘉土资发[2013]2号

关于进一步规范市本级《国有建设用地使用权出让合同》有关条款内容填写问题的通知

市局各处室（单位）、分局：

为贯彻落实国土资源部《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号）有关精神，进一步规范市本级《国有建设用地使用权出让合同》签订和管理，结合当前实际，就《国有建设用地使用权出让合同》有关条款补充修改的问题通知如下：

一、土地交付

出让人同意在受让人缴清全部土地出让价款后10个工作日内向受让人办理宗地交付手续；若涉及受让人延期缴纳土地出让价款的，应在缴清全部延缴违约金后10个工作日内向受让人办理宗地交付手续。

二、开工、竣工认定标准

受让人应在土地交接之日起 6 个月内向规划建设部门提交符合出让合同约定规划设计条件的项目建筑设计方案，提交时间以规划建设部门窗口受理时间为准。如不能在 6 个月之内提交建筑设计方案，由此影响项目按期开工建设的，其延建违约责任由受让人自行承担。

开工是指：依法取得施工许可证后，需挖深基坑的项目，基坑开挖完毕；使用桩基的项目，打入所有基础桩；其他项目，地基施工完成三分之一。

竣工是指：工业建设项目以经信等经济管理部门通过建设项目竣工验收为准；其它建设项目以规划建设部门项目建筑验收合格核发《规划确认书》（含附件、建筑规模一栏表）为准。竣工日以核发《规划确认书》之日向前顺延 30 日；五星级酒店、高档宾馆等精装修工程，竣工验收标准以规划建设部门出具项目主体工程验收合格证明为准。

三、挂牌施工

受让人在领取施工许可证、履行开工申报程序后实施挂牌施工。挂牌公示内容包括土地使用权人、土地位置、土地用途、项目开竣工时间、竣工时间和规划设计条件有关指标等事项。受让人未按照合同约定挂牌施工或中途遗失不补，且在出让人送达书面挂牌通知十个工作日内仍不挂牌的，视为违约，应向出让人缴纳 10 万元的违约金，违约金在履约保证金中予以扣除。

四、投资额认定

出让宗地固定资产已投资额、总投资额：均不含国有建设用地使用权出让价款、划拨价款和向国家缴纳的相关税费。

五、闲置处置

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；土地未动工开发满两年的，出让人有权按照《中华人民共和国土地管理法》第三十七条和《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十六条的规定，报经有批准权的人民政府批准后，向受让人下达《收回国有建设用地使用权决定书》，无偿收回国有建设用地使用权。闲置土地设有抵押权的，同时抄送相关土地抵押权人。闲置土地处置完毕前，出让人有权限制受让人新的用地申请，并暂停办理被认定为闲置土地的转让、出让、抵押和变更登记。

六、争议解决

因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，依法向人民法院起诉。

七、本通知自下发之日起执行，各县（市、区）国土资源局（分局）可参照执行。

特此通知。

附：《国有建设用地使用权出让合同（样本）》

嘉兴市国土资源局

二〇一三年一月八日

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：_____；
通讯地址：_____；
邮政编码：_____；
电话：_____；
传真：_____；
开户单位：_____；
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 本合同项下出让宗地编号为_____号，宗地总面积大写_____平方米（小写_____平方米），其中出让面积为大写_____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。

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 出让人同意在受让人缴清全部土地出让价款后 10 个工作日内向受让人办理宗地交付手续；若涉及受让人延期缴纳土地出让价款的，应在缴清全部延缴违约金后 10 个工作日内向受让人办理宗地交付手续。双方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）拆平地面建筑物。地块内场地平整由受让人负责并承担相关费用。地块范围内如涉及电力、通讯线路、其他附属物（如围墙、广告牌、树木等）或地下构筑物等需迁移或拆除的，受让人应在本合同约定的开工日 60 日前负责向有关部门申请办理迁移或拆除手续并承担相关费用。若申请不被批准，出让地块不能开发建设的，受让人可以提出解除出让合同申请，出让人应在解除合同之日起 30 日内全额返还受让人已支付的出让价款、定金、履约保证金（均不计息）；

（二）现状土地条件。

第七条 合同项下的国有建设用地使用权出让年期为_____，以出让人向受让人交付宗地之日（出让宗地交接凭证签发之日）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 本合同项下出让宗地的定金为人民币大写_____万元（小写_____万元），定金抵作土地出让价款。如分期支付出让价款的，定金抵作最后一期的土地出让价款。

本合同的履约保证金为人民币大写_____万元（小写_____万元）（履约保证金在出让价款外）。如受让人因投资建设中违反本出让合同的相关条款而产生的违约金，出让人有权在履约保证金中先予扣除，未违反条款的，在建设项目通过竣工复验收后退还受让人（不计息）。

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）于____年__月__日之前，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_____期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

第一期 出让总价款的_____，计人民币大写_____元（小写_____元），付款时间：____年__月__日之前。

第二期 剩余的出让价款，计人民币大写_____元（小写_____元），付款时间：_____年____月____日之前。

第十一条 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出让价款（含因迟延支付出让价款相应的违约金）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 土地开发与建设利用

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，应符合政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件（附件2）。其中：

主体建筑物性质_____；

附属建筑物性质_____；

建筑总面积不高于_____平方米，大于_____平方米；

建筑容积率_____；

建筑限高_____；

建筑密度_____；

绿地率_____；

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，住房结构比例严格按国办发[2006]37号和建设部[2006]165号文件规定执行。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住宅总建筑面积的比例不低于_____%。

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：

_____。

第十六条 受让人应在土地交接之日起 6 个月内向规划建设部门提交符合出让合同约定规划设计条件的项目建筑设计方案，提交时间以规划建设部门窗口受理时间为准。如不能在 6 个月之内提交建筑设计方案，由此影响项目按期开工建设的，其延建违约责任由受让人自行承担。

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__日之前完成项目施工建设，并通过竣工验收。

开工是指：依法取得施工许可证后，需挖深基坑的项目，基坑开挖完毕；使用桩基的项目，打入所有基础桩；其他项目，地基施工完成三分之一。

竣工是指：工业建设项目以经信等经济管理部门通过建设项目竣工验收为准；其它建设项目以规划建设部门项目建筑验收合格核发《规划确认书》（含附件、建筑规模一栏表）为准。竣工日以核发《规划确认书》之日向前顺延 30 日；五星级酒店、高档宾馆等精装修工程，竣工验收标准以规划建设部门出具项目主体工程验收合格证明为准。

受让人应当在项目开工、竣工时，向出让人书面申报开发建设情况。受让人不能按期开工建设或通过竣工验收的，应提前 30 日向出让人提出延期开工或延期竣工申请。经市人民政府批准可以延期开工的，其项目竣工时间相应顺延，其延建期限不得超过一年。对不执行申报的，出让人有权向社会进行公示，并限制受让人至少在一年内不得参与土地购置活动。

受让人在领取施工许可证、履行开工申报程序后实施挂牌施工。挂牌公示内容包括土地使用权人、土地位置、土地用途、项目开竣工时间、竣工时间和规划设计条件有关指标等事项。受让人未按照合同约定挂牌施工或中途遗失不补，且在出让人送达书面挂牌通知十个工作日内仍不挂牌的，视为违约，应向出让人缴纳 10 万元的违约金，违约金在履约保证金中予以扣除。

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）非经营性用地改为经营性用地的，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国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次部分转让或整体转让的，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，完成开发投资总额的百分之二十五以上，可以整体转让。

出让宗地固定资产已投资额、总投资额，均不含国有建设用地使用权出让价款、划拨价款和向国家缴纳的相关税费。

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__1__%向出让人缴纳违约金，其中任何一期款项延期付款超过 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和履约保证金，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和履约保证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，出让人在扣除定金和履约保证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，出让人应扣除本合同约定的定金和履约保证金，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；土地未动工开发满两年的，出让人有权按照《中华人民共和国土地管理法》第三十七条和《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十六条的规定，报经有批准权的人民政府批准后，向受让人下达《收回国有建设用地使用权决定书》，无偿收回国有建设用地使用权。闲置土地设有抵押权的，同时抄送相关土地抵押权人。闲置土地处置完毕前，出让人有权限制受让人新的用地申请，并暂停办理被认定为闲置土地的转让、出让、抵押和变更登记。

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发建设的，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 0.2 % 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 0.2 % 的违约金。

第三十四条 项目固定资产投资、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，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。但经依法批准同意调整，并按有关规定补缴土地价款差价的除外。

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，每超过一项指标，受让人应当向出让人支付相当于宗地出让价款 2 % 的违约金，超过三项指标的违约金总计不超过宗地出让价款 5 %。

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 1 % 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，经受让人催告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和履约保证金，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，依法向人民法院起诉。

第九章 附 则

第四十一条 本合同依照本条第_____款之规定生效。

（一）本合同项下宗地出让方案业经嘉兴市人民政府批准，本合同自双方签订之日起生效。

（二）本合同项下宗地出让方案尚需经__人民政府批准，本合同自__人民政府批准之日起生效。

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）：

法定代表人（委托代理人）

（签字）：

受让人（章）：

法定代表人（委托代理人）：

（签字）：

年 月 日

主题词：出让合同 条款 填写 通知

嘉兴市国土资源局办公室

2013 年 1 月 11 日印发
