

成片开发土地出让合同

合同编号_____

第一章 总则

第一条 本合同双方当事人

出让方（以下简称甲方）：中华人民共和国_____省（自治区、直辖市）____市（县）土地管理局；法定地址_____；邮政编码_____；联系电话_____；法定代表人_____；职务_____。

受让方（以下简称乙方）：_____；法定地址_____；邮政编码_____；联系电话_____；法定代表人：_____；职务_____。

根据《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》和国家有关规定，双方本着平等、自愿、有偿的原则，通过友好协商，订立本合同。

第二条 甲方依据本合同出让的土地使用权，土地所有权属中华人民共和国。地下资源、埋藏物和市政公用设施均不在土地使用权出让范围。

第三条 乙方根据本合同受让的土地使用权，在使用年限内可以转让、出租、抵押或用于其他经济活动，其合法权益受到中华人民共和国法律保护，但不得进行法律所不允许的活动。乙方负有依法合理开发、利用、保护土地的义务。

第二章 定义

第四条 本合同所使用的特定词语定义如下

1. “地块”指本合同项下甲方向乙方出让土地使用权的区域，即本合同第五条界定的区域。

2. “总体规划”指经中国政府批准的_____开发区域的开发建设总体规划。

3. “成片开发规划”指依据总体规划编制的，经中国政府批准的在受让土地使用权区域内各项建设的具体布置和安排。

4. “公用设施”指依照成片开发规划对地块进行综合性的开发建设，建成的供排水、供电、供热、道路、通信等设施。

第三章 出让地块的范围、面积和年限

第五条 甲方出让给乙方的地块位于_____，地块编号为_____。（见附件_____地块地理位置图）。

第六条 第五条所指地块总面积为_____平方米（大写）（小写_____平方米）。

第七条 本合同项下的土地使用权出让年限为_____年。自取得该地块的《中华人民共和国国有土地使用证》之日起算。

第四章 土地用途

第八条 本合同项下的出让地块，按照批准的总体规划是建立一个以开办和经营工业项目（建设项目）为主的工业区（综合区），亦准许开办一些与之相配套的生产和生活服务设施（注：根据具体情况定）。

第九条 本合同附件《土地使用条件》是本合同的组成部分，具有与本合同同等法律效力。乙方同意按《土地使用条件》使用土地。

第十条 在出让期限内，如需改变本合同第八条规定的土地用途，应当在取得城市规划行政主管部门同意后，经甲方批准，依照有关规定重新签订土地使用权出让合同，调整土地使用权出让金，并办理土地使用权变更登记手续。

第五章 土地费用及支付

第十一条 乙方同意按本合同规定向甲方支付土地使用权出让金、土地使用

费用以及乙方向第三方转让时的土地增值费（税）。

第十二条 该地块的土地使用权出让金为每平方米_____元（大写）（小写_____元）人民币（美元或港元等），总额为_____元（大写）（小写_____元）人民币（美元或港元等）。

第十三条 本合同经双方签字后_____日内，乙方须以现金支票或现金向甲方缴付土地使用权出让金总额的_____%共计_____元（大写）（小写_____元）人民币（美元或港元等）作为履行合同的定金。

乙方应在签订本合同后_____日内，支付完全部土地使用权出让金，逾期仍未全部支付的，甲方有权解除合同，并可请求违约赔偿。

第十四条 乙方在向甲方支付全部土地使用权出让金后_____日内，依照规定办理土地登记手续，领取《中华人民共和国国有土地使用证》，取得土地使用权。

第十五条 乙方同意从_____年开始，按政府规定逐年缴纳土地使用费，缴纳时间为当年____月____日。土地使用费每年每平方米为_____元（大写）（小写_____元）人民币（美元或港币等）。

第十六条 乙方同意以美元（港元等）向甲方支付土地使用权出让金及其他费用（注：根据具体情况定）。

美元（港元等）与人民币的比价，以合同签订当天中国国家外汇管理局公布的买入价和卖出价的中间值计算。

第十七条 除合同另有规定外，乙方应在本合同规定的付款日或付款日之前，将合同要求支付的费用汇入甲方的银行账户内。银行名称：____银行____分行，账户号_____。

甲方银行账户如有变更，应在变更后_____日内，以书面形式通知乙方，由于甲方未及时通知此类变更而造成误期付款所引起的任何延迟收费，乙方均不承担违约责任。

第六章 土地使用权转让

第十八条 乙方在实施成片开发规划，并完成全部公用设施建设，形成工业用地和其它建设用地条件(或完成公用设施建设并建成了通用工业厂房以及相配套的生产和生活服务设施等地面建筑物，或投资额达到总额的_____ %或根据具体情况定)后，有权将本合同项下全部或部分地块的余期使用权转让(包括出售、交换和赠与)。

第十九条 土地使用权转让的受让人除法律另有规定外，可以为中华人民共和国境内外的公司、企业、其他组织和个人。

双方签订的转让合同，不得违背国家法律、法规和本合同规定。

第二十条 乙方在转让_____日前应通知甲方。转让双方在转让合同签订后_____日内，应将经公证的转让合同及有关附件的正本送交甲方，申请办理土地使用权变更登记手续，换领土地使用证，并按照政府有关规定缴纳土地增值费(税)。

第二十一条 自转让合同生效之日起，本合同和登记文件中所载明的权利、义务随之转移。

第二十二条 土地使用权和地上建筑物、其它附着物所有权分割转让的，应当经甲方和房产管理部门批准，并依照规定办理过户登记手续。

第七章 土地使用权出租

第二十三条 乙方按本合同规定完成全部或部分地块的公用设施并建成通

用工业厂房以及相配套的生产和生活服务设施等地上建筑物后,有权作为出租人将本合同项下全部或部分地块余期使用权随同地上建筑物、其他附着物租赁给承租人使用。

第二十四条 出租人与承租人签订的租赁合同不得违背国家法律、法规和本合同的规定。

第二十五条 土地使用权随同地上建筑物、其他附着物出租,出租人应当依照规定办理有关登记手续。

第二十六条 本合同项下的全部或部分地块使用权出租后,出租人必须继续履行本合同。

第八章 土地使用权抵押

第二十七条 乙方有权将本合同项下全部和部分地块余期使用权向一个或数个抵押权人作出一个或数个抵押。抵押人与抵押权人签订的抵押合同不得违背国家法律、法规和本合同的规定。

每一抵押所担保的债务必须是乙方为开发本合同项下地块所承担的债务。

第二十八条 乙方在作出抵押____日前应通知甲方。乙方在抵押合同签订后____日内应将经公证的抵押合同,以及由此获得的经公证的期票(或贷款协议)及有关附件正本送交甲方,申请办理土地使用权抵押登记。

依照有关规定处分抵押财产而取得被抵押土地使用权的抵押权人或第三人,应在实现抵押权后____日内,办理土地使用权变更登记手续,换领《国有土地使用证》,取得土地使用权。

第二十九条 依据第二十八条而取代乙方的抵押权人或第三人,享有并承担本合同规定的权利和义务。

第九章 期限届满

第三十条 本合同规定的使用年限届满，甲方有权无偿收回出让地块的使用权，并无偿取得该地块上建筑物及其他附着物的所有权。土地使用者应当交还土地使用证，并依照规定办理土地使用权注销登记手续。

第三十一条 本合同规定的使用年限届满，乙方如需继续使用该地块，须在期满前_____天内向甲方提交续期申请书，并经甲方同意，在确定了新的土地使用权出让年限、出让金及其他条件后，签订续期合同，并重新办理土地使用权登记手续。

第三十二条 本合同存续期间，在特殊情况下，根据社会公共利益的需要，甲方可以依照法定程序提前收回出让地块的使用权，并根据土地使用者已使用的年限和开发利用土地的实际状况给予相应的补偿。

第十章 不可抗力

第三十三条 任何一方对由于不可抗力造成的部分或全部不能履行本合同不负责任。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。

第三十四条 遇有不可抗力的一方，应在_____小时内将事件的情况以信件或电报（电传或传真）等书面形式通知另一方，并且在事件发生后_____日内，向另一方提交合同不能履行或部分不能履行或需要延期履行理由的报告。

第三十五条 除中华人民共和国法律本身有明确规定外，后继立法或变更对本合同无追溯力。

本合同可根据后继立法或法律变更进行修改与补充，但必须采用书面形式提出申请并经双方协商签字同意后执行。

第十一章 违约责任

第三十六条 如一方未履行本合同规定的义务应视为违反合同。违约方向另一方赔偿因违约造成的一切直接和可得利益的损失。

第三十七条 如果由于甲方的过失而致使乙方对该地块使用权占有的延期,则本合同项下的土地使用权出让期限应相应推延。因延期而造成的损失索赔,按本合同第三十六条办理。

第三十八条 如果乙方不能按时支付任何应付款项,从滞纳之日起,每日按应缴纳费用的_____ %缴纳滞纳金。

第三十九条 乙方在该地块上未按开发计划进行建设或连续两年不投资开发建设,除按本合同第三十六条办理外,甲方有权无偿收回该地块的土地使用权。

第四十条 如果乙方未按合同规定期限和要求完成公用设施建设,则应在规定完成日期至少_____日前通知甲方。如果甲方认为必要,可根据情况适当延长完成日期;如果乙方没有在规定期限内通知甲方,或甲方有理由认定上述延期理由无法成立并不同意延期,甲方有权无偿收回部分土地使用权。该部分土地使用权占全部土地使用权的比例与未开发的公用设施占全部要求开发的公用设施比例相等。

第四十一条 在颁发《国有土地使用证》后,因不可抗力的特殊情况,乙方在_____年内未能招引并安排该地块内所有兴建的项目,则应在规定日期至少_____日前通知甲方,经双方协商,可根据情况适当延长本合同规定的建设期限,否则,甲方有权无偿收回或安排建设项目地块的使用权。

第十二章 通知

第四十二条 本合同要求或允许的通知和通讯,不论以何种方式传递,均自

实际收到时起生效。双方的地址应为：

甲方：

法定名称_____；

法定地址_____；

邮政编码_____；

电话号码_____；

电传_____；

传真_____；

电报挂号_____；

乙方：

法定名称_____；

法定地址_____；

邮政编码_____；

电话号码_____；

电传_____；

传真_____；

电报挂号_____；

任何一方可变更以上通知和通讯地址，在变更后_____日内应将新的地址通知另一方。

第十三章 适用法律及争议解决

第四十三条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决均受中华人民共和国法律的保护和管辖。

第四十四条 因执行本合同发生争议，由争议各方协商解决，协商不成的，可以提请仲裁机构仲裁或向有管辖权的人民法院起诉。

第十四章 附则

第四十五条 本合同经双方法定代表人签字后生效。

第四十六条 本合同采用中_____两种文字书写，两种文字具有同等法律效力。

两种文字如有不符，以中文为准。合同的中文正本一式_____份，双方各执_____份。

第四十七条 本合同于_____年_____月_____日在中国_____省（自治区、直辖市）_____市（县）签订。

第四十八条 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为合同附件。合同附件与本合同具有同等法律效力。

甲方（签章）

乙方（签章）

法定代表人（签字）_____

法定代表人（签字）_____