

上海市国有土地使用权出让合同

沪房地（____）出让合同第____号

出让方：上海市____区房屋土地管理局（以下简称甲方）

法定代表人：_____

受让方（以下简称乙方）：_____

法定代表人：_____

双方共同遵守《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》、《上海市土地使用权出让办法》等法律法规，根据沪府土用（____）号文订立合同如下：

第一条 出让土地的所有权仍属于中华人民共和国。国家和政府对其拥有法律规定的司法管辖权、行政管理权以及其他依法由国家行使的权力和因社会公众利益所必需的权益。地下矿产、资源、埋藏物和市政公用设施等均不属于土地使用权出让范围。

第二条 甲方出让给乙方的土地位于上海市____地块，地块总面积为____平方米。其面积、位置与四至范围如本合同附图所示。附图已经甲、乙双方签字确认。

本合同项下的土地使用权出让用途为：____，出让年限为____年，自本合同签订之日起计算。

第三条 本合同项下宗地的土地使用权出让金为人民币____元（大写：____元）。乙方中的境外投资者，应根据国家外汇管理规定，将外汇兑换成人民币支付。

乙方在土地使用期限内应每年向____缴纳每平方米土地面积____元人民币的土地使用金。

第四条 自本合同签订之日起的____天内，即____年____月____日前，乙方应当向上海市房屋土地资源管理局支付保证本合同切实履行的定金人民币____元（大写：____元），该定金是出让金的一部分。

自本合同签订之日起的____天内，即____年____月____日前，乙方须向上海市房屋土地资源管理局付清出让金余额人民币____元。

第五条 乙方应当按照合同约定，按期足额支付出让金（含定金，下同）。乙方要求延期缴纳出让金的，应在本合同规定付款截止日前向上海市房屋土地资源管理局提出书面申请，经上海市房屋土地资源管理局同意延期支付的，自本合同约定的付款截止日起，按日支付延迟支付出让金总额的千分之_____滞纳金；未提出延期申请、提出延期申请未取得同意的、无特殊原因未按时付清等，应当按日支付延迟支付出让金总额千分之_____的滞纳金。

乙方有下列情形的，甲方有权解除合同，并可请求违约赔偿，乙方无权请求返还已缴纳的出让金。

- 1、在本合同规定付款截止之日前，未按期或者全额支付土地出让金，且未向上海市房屋土地资源管理局提出延期申请，延迟支付超过_____天的；
- 2、提出延期申请但未取得同意，延迟支付超过_____天的；
- 3、经同意延期支付出让金后，仍未能按期或者全额支付的。

第六条 甲方同意于_____年_____月_____日前将土地交付乙方，交付时的土地条件为以下第_____项的约定：

- 1、现状土地条件：_____；
- 2、完成地上建筑物、附着物拆除及动迁，基础设施配套条件达到：_____；
- 3、周边基础设施配套条件达到：_____，但地上物□尚未/□已经完全拆除，地上物状况为：_____。

第七条 乙方同意按以下第_____项，实施该地块动迁补偿安置或支付相应费用：

1、乙方必须按照城市拆迁管理的有关规定，完成该地块上建筑物的拆除并承担相应费用。在本合同签订后的_____日内，乙方应与签订《委托动拆迁及配套合同》，并依约履行。乙方不按《委托动拆迁及配套合同》的约定支付费用或者有其他违约行为的，甲方有权解除本出让合同，乙方已付的出让金不予退还。

2、在本合同签订后的_____日内，乙方应当与签订《协议》，并按协议约定，支付动迁补偿安置等前期费用，如不按协议约定支付费用或者有其他违约行为的，甲方有权解除本出让合同，乙方已付的出让金不予退还。

第八条 乙方在按本合同约定付清土地总价后，应当按照上海市房地产登记的有关规定向房地产登记处申请办理土地使用权初始登记。

第九条 在土地出让年限内，乙方应当按照本合同约定的土地用途和本合同所附《上海地块国有土地使用条件》（以下简称《土地使用条件》）开发、利用土地。乙方要求改变《土

地使用条件》的，除应当依法办理有关审批手续外，还应征得甲方的同意，并与甲方重新签订补充合同，相应调整出让金，并办理房地产登记。

第十条 上海市人民政府保留本合同项下宗地的城市规划设计权及调整权。在土地使用期限内，该地块按《土地使用条件》建造的建筑物改建、翻建、重建或土地使用权到期申请续期时，必须按届时有效的规划执行。

第十一条 乙方应当按照本合同约定的土地用途、动工开发期限进行开发建设。超出《土地使用条件》约定的动工开发日期仍未开发建设的，按照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市房地产开发经营管理条例》等法律、法规规定及《土地使用条件》3.2项的约定，由政府土地管理部门征收土地闲置费，直至无偿收回出让土地使用权。

第十二条 乙方按照本合同约定付清土地出让金，并在办理土地使用权登记领取房地产权证后，可以依法将本合同项下的土地使用权转让、出租、抵押。甲方有权在土地使用期限内，对出让地块的开发利用、转让、出租、抵押等进行监督检查。

首次转让土地使用权及房屋建设工程时，出让地块房屋安装工程投资完成的工作量应达到《上海市房地产转让办法》规定的条件。乙方在未达到前款规定前，不得转让土地使用权、改变受让人名称和受让人的投资比例。

土地使用权转让、再转让时，本合同中载明的权利、义务随之转移，转让后，其土地使用年限为本合同约定的使用期限减去已经使用年限后的剩余年限。

第十三条 乙方在不改变受让人投资比例的情况下，经有关部门批准成立开发建设本地块项目公司的，应当与甲方签订补充合同，调整受让人名称。并可以该公司的名义办理领、换房地产权证和房地产登记手续。

如招标、挂牌、拍卖出让文件中另有规定的，从其规定。

第十四条 甲方对乙方依法取得的土地使用权，在本合同约定的使用期限内不收回。在特殊情况下，根据社会公共利益需要依法提前收回土地使用权的，甲方应当依照法定程序予以报批。对提前收回的土地使用权，乙方可根据该地块的剩余土地使用年限、开发利用土地的实际情况等获得适当补偿。

第十五条 本合同约定的土地使用期限届满，乙方需要继续使用土地的，应当至迟于届满前一年向甲方提出续期申请。甲方同意续期的，乙方应按有关规定，办理有偿用地手续，并与甲方重新签订土地使用权出让合同，并支付土地出让金。乙方未提出续期申请或申请未获同意的，乙方应当向甲方或具有相应权限的政府土地管理部门交还土地使用权，并办理土地使用权注销手续。

第十六条 甲方违反本合同时，乙方可要求甲方限期改正，甲方仍不履行合同约定的，乙方有权解除本合同，并可请求违约赔偿。

乙方违反本合同时，甲方可要求乙方限期改正，乙方仍不履行合同约定的，甲方有权解除本合同，并可请求违约赔偿。

第十七条 本合同附件《上海地块国有土地使用条件》（以下简称《土地使用条件》）是本合同的组成部分，具有与本合同同等的法律效力。

第十八条 本合同的订立、解释、履行及争议的解决均适用中华人民共和国法律和上海市的地方性法规、规章。因履行本合同发生争议，由甲、乙双方协商解决；协商不成的，按本条第____项约定处理（只能选择一种）：

（一）向_____仲裁机构申请仲裁；

（二）依法向_____人民法院提起诉讼。

第十九条 本合同和附件《土地使用条件》共____页，以中文书写。合同文本以中文和其他文字书写的，以中文为准。

本合同的金额以大小写表示，大小写应当一致。不一致的，以大写为准。

本合同不得涂改。本合同壹式____份，具有同等效力。甲、乙双方各执壹份。壹份提交房地产登记部门办理土地使用权登记。

第二十条 本合同于____年____月____日在中华人民共和国上海市正式签订。

第二十一条 本合同的未尽事宜，双方经协商后可另行约定，并作为本合同的附件。

甲方：上海市____区房屋土地管理局

乙方：

委托代理人：

委托代理人：

法定地址：

法定地址：

电话：

电话：

传真：

传真：

附图：出让地块面积、位置及四至范围

附件：上海市地块国有土地使用条件

现对位于上海市地块国有土地使用条件（下称《土地使用条件》）做如下规定：

一、土地使用条件

乙方在出让地块范围的开发、利用等行为，应符合以下条件。

1.1 土地用途：_____

1.2 土地使用年限：_____年，自本合同签订之日起计算。

1.3 建筑容积率：不大于_____万平方米/公顷（总建筑面积不得超过_____平方米）。

1.4 绿地率：不少于总面积的_____，且公共集中绿地面积不少于_____。

1.5 其他有关规划参数以批准的上海市规划文件为准。

1.6 地块内建筑必须满足《上海市城市规划管理技术规定》的要求。

二、城市建设管理要求

2.1 本地块项目建设涉及绿化、市容、卫生、环境保护、消防安全、交通管理和设计、施工等城市建设管理有关的事项，乙方应遵守国家和上海市的有关规定。

2.2 乙方应允许政府为公用事业敷设的各种管道与管线通过、穿越其受让地块。受让地块上的地上建筑物或其他附着物因此受到损坏的，乙方有权依法向有关责任部门请求赔偿。

2.3 乙方应保证政府公安、消防、救护等部门人员、车辆及器械在进行紧急抢险或执行公务时进入该地块。

2.4 乙方在其受让地块上损害或破坏周围环境和设施，使国家或个人遭受损失的，乙方应负责赔偿。

三、建设管理要求

3.1 乙方应当于_____年_____月_____日之前开工建设，并在_____年_____月前竣工。

3.2 如果乙方不能按第 3.1 条规定的期限开工建设的，应至少提前 30 天以充分理由向甲方提出延建申请，但延建期不得超过一年。

除经甲方同意外，自第 3.1 条规定的动工开发日期满 1 年仍未动工开发的，由有关土地管理部门收取不超过出让金额_____%的闲置费；满 2 年未动工开发的，由有关土地管理部门无偿收回该地块的土地使用权以及地块上全部建筑物和其他附着物。但应不可抗力原因、政府有关部门行为或者动工开发必需的前期工作造成的开发延迟除外。

3.3 乙方未经许可不得占用出让地块范围以外的土地。需要临时占用土地的，必须按规定办理临时用地手续，否则，按违法占地处理。

四、定标和立界

4.1 甲方根据标有坐标点的用地红线图，在地块各拐点埋设界桩，乙方应对界桩采取有效的保护措施。界桩被移动或遭受破坏的，乙方应立即向甲方提出书面报告，申请重新测定及立界。

4.2 界桩丢失、移动、破坏的，乙方应支付重新测量、埋设界桩所需的各项费用。

五、市政设施及房屋拆迁要求

5.1 乙方须自行负责该地块的市政设施配套事务，承担相关费用。

5.2 乙方或其委托的工程建设单位应对施工引起相邻地段明沟、水道、电缆、其他管线设施及建筑物等的损坏及时修复或重新敷设，并承担相应的费用。

5.3 在土地使用期限内，乙方应对该地块的市政设施（包括地面沉降监测设施）妥善保护，不得损坏。造成损坏的，应承担修复所需的一切费用。

5.4 本地块与相邻地块的共用通道，共同设施应由相邻地块的土地使用人共同负责修建和管理并分摊费用。

六、土地使用权转让、出租和抵押要求

6.1 未按《出让合同》和本《土地使用条件》投资开发、利用土地的，本地块的土地使用权不得转让、出租。

6.2 本地块建设达到本合同第十二条规定的条件后，土地使用权可随同地上建筑物依法转让。

6.3 本地块的土地使用权可以抵押，但在地上物建设竣工之前，抵押贷款必须用于该地块的开发建设，土地使用权抵押时，其地上建筑物及附着物随之抵押。抵押人和抵押权人的利益受到《上海市房地产抵押办法》的保护。

6.4 建筑物的预售、出售、出租、赠与等活动分别应依照国家相关法律法规及《上海市房地产登记条例》、《上海市房地产转让办法》、《上海市房屋租赁条例》和上海市房屋土地资源管理局的有关规定办理。

七、建筑物养护、维修、改造和重建的要求

7.1 在土地使用期限内，乙方保证本地块上所有已建和将建的建筑物及其相关设施均处于良好的、实际可使用的状态，并承担所需的全部费用。

7.2 乙方在土地使用期限内，未经甲方批准，不得拆除、改建或重建本地块上的公用设

施和地上建筑物。

《上海市国有土地使用权出让合同》填写说明：

一、受让人各方比例

受让人为两家以上的，在土地出让合同的受让方内，应注明各方名称及各自所占的投资比例。

二、土地用途

根据《城市用地分类与规划建设用地标准》（编号：GB50137-2011）的规定，建设用地分为居住、公共设施用地、工业用地、仓储用地、市政设施用地和绿地六大类，具体用途应按城市规划部门批准文件中明确的各大类项下的三级或二级分类填写。

同一地块被确认为多种用途，如包括商业、住宅、办公等混合形态的，应当分别注明不同用途、不同用地的使用年限、不同建筑类型的面积或各自比例。

三、关于土地使用年限的计算

一般按照签订合同之日起算，至合同约定的出让年限届满之日为终止。但对需由政府指定部门委托动迁后以平整地块条件交地的、地块情况较为复杂，所需的前期开发时间较长等特殊情况，经双方协商后可另行约定起算日期，并在合同中予以明确。

四、关于开工和竣工日期

开工日：

按照合同第七条《委托动拆迁及配套合同》约定的土地交付日，开工日为该约定交付日后的6个月；

竣工日：

按开工后每建筑面积1万平方米/1年，3万平方米/2年，5万平方米及以上/3年计算。

五、关于诉讼和仲裁

争议的解决方式，选择申请仲裁的，具体仲裁机构可事先在合同中约定，也可只约定选择仲裁方式，不指定具体机构，待发生争议后再行协商确定。

六、关于出让金支付的日期

合同第____条约定的土地出让金付款期限，均以自然日计（已包含法定节、假日）。

七、关于合同加盖骑缝章

出让合同及补充合同每页之间应加盖合同骑缝章。

八、关于签订补充合同

1、原已签订出让合同的建设项目用地，如需办理建设用地调整事项的（包括：出让主体、出让金、用地范围、用地性质、许建建筑面积等建设条件），应与受让人签订补充合同。其中，涉及建设用地面积、四至范围、用地主体等发生变化的，还应当同时调整原建设用地批文。

2、商品住宅建设项目，在确保其他公建设施的前提下，仍可按不高于 15%的比例建设商业服务设施，该部分商业面积出让金可按商品住宅标准统一计算。商业服务设施经批准增加建筑规模，总商业面积超出建设项目总建筑面积 15%的，总商业面积均应当按照商业用途的出让金标准补交出让金。

3、原已签订出让合同的建设项目用地，需办理建设用地调整事项的，如建设项目已经预售或销售的，应事先征询所有预购人或买受人的意见。

4、工业项目用地（除标准厂房项目外），在符合规划、不改变原出让用途的前提下，提高土地利用率和增加建筑容积率的，一般不再补交土地出让金。

九、关于配套商品房和中低价普通商品住房

1、在《土地使用条件》内，应注明土地用途为配套商品房或中低价普通商品房，不得只标注为住宅用地。

2、在土地使用条件内，增设 1.8 项：该地块内从事的开发、建设、转让、预销售及管理等行为应符合本市配套商品房和中低价普通商品房的相关规定。

十、本合同的适用范围

本合同适用于新增工业项目用地及其他以毛地或现状土地条件出让等情形。

对存量房地产补交地价，包括划拨土地上的房地产转让、改变或调整土地使用性质、改制上市以及因其他原因需缴纳出让金的情形，可参照本合同签订。但对合同中涉及动拆迁、开发建设及预售、销售等内容，如 7、11、12、13 条等及《土地使用条件》的有关条款，可相应删除。