

# 天津市国有建设用地使用权出让合同（建设类）

合同编号：\_\_\_\_\_

本合同当事人双方：

**出让人：**

法定代表人：

住所：

邮政编码：

电话：

传真：

开户银行：

户名：

账号：

**受让人：**

法定代表人：

住所：

邮政编码：

电话：

传真：

开户银行：

户名：

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》、《天津市土地管理条例》等法律、法规、规章的规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，经协商一致，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、埋藏物和市政公用设施均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、构筑物及其他附属设施。

## 第二章 出让土地的交付与出让金的缴纳

**第四条** 本合同项下出让宗地编号为\_\_\_\_，出让宗地面积为大写\_\_\_\_\_平方米（小写\_\_\_\_\_平方米）。

本合同项下出让宗地坐落于\_\_\_\_\_。

本合同项下出让宗地的平面界址见附件一，出让宗地的平面界址图见附件二。

本合同项下出让宗地范围内的树木、通信设施、供电设施等，受让人可结合规划设计方案保留，对不需要保留的，由受让人自行与有关部门协商解决，并承担所需费用。如地下有构筑物或其他设施等，也由受让人自行与有关部门协商解决，并承担所需费用。

**第五条** 本合同项下出让宗地的用途为\_\_\_\_\_。

**第六条** 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为\_\_\_\_年，自出让人向受让人实际交付土地之日起计算。

**第七条** 本合同项下宗地的土地出让成交价款为人民币大写\_\_\_\_\_万元整（小写\_\_\_\_\_万元），其中土地出让金为人民币大写\_\_\_\_\_万元整（小写\_\_\_\_\_万元），市政基础设施配套费为人民币大写\_\_\_\_\_万元整（小写\_\_\_\_\_万元）。市政基础设施配套费由受让人与城市基础设施配套管理部门另行签订合同并支付。

**第八条** 本合同签订时，受让人应缴付人民币大写\_\_\_\_\_万元整（小写\_\_\_\_\_万元）作为履行合同的定金，定金抵作部分土地出让金。受让人参与竞买（/投标）缴纳的竞买保证金（/投标保证金）自动转为履行合同的定金。

**第九条** 受让人同意自本合同签订之日起 90 日内，缴齐全部土地出让金人民币大写\_\_\_\_\_万元整（小写\_\_\_\_\_万元）。

**第十条** 出让人同意在交付土地时该宗地应达本条第（\_\_\_\_\_）项规定的土地条件：

（一）达到场地平整；

（二）现状土地条件。

**第十一条** 在受让人按本合同约定支付全部土地出让金之日起\_\_\_\_\_个工作日内，本合同双方应当实地验明交付土地时该宗地的土地条件，并签订《交付土地确认书》。

**第十二条** 受让人应在按本合同第九条约定付清本宗地土地出让金后，持本合同和土地出让金缴纳凭证等相关证明材料，申请办理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，应符合规划行政主管部门确定的出让宗地规划条件（见附件三），其中：

- （一）规划用地性质：\_\_\_\_\_；
- （二）容积率：\_\_\_\_\_；
- （三）建筑密度：\_\_\_\_\_；
- （四）建筑限高：\_\_\_\_\_；
- （五）绿地率：\_\_\_\_\_；
- （六）其他要求：\_\_\_\_\_。

**第十四条** 受让人同意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，应符合如下土地利用要求：

- （一）\_\_\_\_\_；
- （二）\_\_\_\_\_；
- （三）\_\_\_\_\_。

**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）\_\_\_\_\_；
- （三）\_\_\_\_\_。

**第十六条** 受让人须按以下约定时间实施本合同项下宗地的开发建设：

（一）\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日之前，受让人就本合同项下宗地建设项目已取得《施工许可证》，施工设备及人员已进场进行勘探或动土施工；

（二）\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日之前，受让人就本合同项下宗地建设项目已取得《基础部分验收合格证》，施工进度已达到基础正负零；

（三）\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日之前，本合同项下宗地内的全部建设项目已竣工并取得《建设工程规划验收合格证》。

**第十七条** 受让人由于规划、拆迁、基础设施建设等非主观原因不能按期开工、竣工的，应提前 30 日向出让人提出延建申请，同时提供影响建设项目开发建设进度的证明资料。

**第十八条** 受让人应在取得《基础部分验收合格证》后 30 日内申请办理销售许可手续。

**第十九条** 本合同项下宗地外部市政公用设施（含给水、排水、燃气、城市规划道路等）

由受让人向城市基础设施配套管理部门申请解决,其它市政公用设施配套由受让人向有关专业部门申请解决,并按规定缴纳相应费用。

**第二十条** 受让人在受让宗地内进行建设时,有关用水、用气、排水及其他设施同宗地外主管线、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。

**第二十一条** 受让人应当依法使用土地,不得在受让宗地上损害或者破坏周围环境或设施。因受让人未依法使用土地,使国家或他人遭受损害的,受让人应负赔偿责任。

**第二十二条** 在出让期限内,受让人应当按照本合同约定的土地用途、规划条件和土地利用要求利用土地,需要改变本合同约定的土地用途、规划条件和土地利用要求的,应依法办理有关批准手续,签订国有建设用地使用权出让合同补充合同或者重新签订国有建设用地使用权出让合同,办理土地变更登记。

**第二十三条** 本合同项下宗地在使用期限内,政府保留规划调整权。如国家进行规划调整,对该宗地建筑物、构筑物及其他附属设施改建、翻建、重建的,应依法服从规划建设的实施。

**第二十四条** 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,根据公共利益需要需提前收回的,出让人应当根据收回时地上建筑物、构筑物及其他附属设施的价值和国有建设用地使用权剩余年期的市场评估价格及经评估认定的直接损失给予土地使用者合理补偿。

#### **第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押**

**第二十五条** 受让人按照本合同约定支付土地出让金,办理国有建设用地使用权登记后,有权依法将本合同项下的剩余年期国有建设用地使用权转让,首次转让的,应当经出让人认定符合下列第(\_\_\_\_)项规定之条件:

(一) 受让人应按照本合同约定进行投资开发,并经出让人认定完成开发投资总额的25%以上,方可转让。

(二) 受让人应按照本合同约定进行投资开发,达到建设用地条件。

开发建设投资比例认定,应当由受让人委托具有专业审计资格的审计师事务所或会计师事务所进行审计,出具已开发投资额及完成总投资比例的审计报告。开发投资总额以计划管理部门的建设投资计划为准。

**第二十六条** 受让人按照本合同约定支付土地出让金,办理国有建设用地使用权登记后,

有权依法将本合同项下的剩余年期国有建设用地使用权出租、抵押。

**第二十七条** 国有建设用地使用权转让、抵押，应当签订书面转让、抵押合同；国有建设用地使用权出租，出租期限超过 6 个月的，也应当签订书面出租合同。

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、法规和本合同的约定。

**第二十八条** 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。转移后的国有建设用地使用权的使用年限应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。

## 第五章 期限届满

**第二十九条** 本合同约定的国有住宅建设用地使用年限届满，依法自动续期。本合同约定的国有非住宅建设用地，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 1 年向出让人提交续期申请书，除根据公共利益需要收回本合同项下土地的，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，支付土地出让金、租金等土地有偿使用费。

**第三十条** 土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有建设用地使用权证书，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。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。

国家另有规定的，按照国家规定办理。

**第三十一条** 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建设用地使用权证书，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。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其他附属设施，由出让人无偿取得。

## 第六章 不可抗力

**第三十二条** 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不可抗力的,不具有免责效力。

**第三十三条** 遇有不可抗力的一方,应在\_\_\_\_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,并且在不可抗力发生后\_\_\_\_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

**第三十四条** 受让人应当按照本合同约定,按时缴纳土地出让金。未按合同约定时限缴齐土地出让金,经出让人催告仍未缴齐的,本合同自动解除,受让人缴纳的定金不予退还。

**第三十五条** 受让人造成土地闲置,闲置满1年不满2年的,应依法缴纳土地闲置费;土地闲置满2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。

**第三十六条** 受让人未能按照本合同约定日期或约定延续日期开工、上市销售的,出让人有权要求受让人继续履约,并追究违约责任。

**第三十七条** 受让人应在合同约定的竣工期限内取得《建设工程规划验收合格证》,受让人未能按照本合同约定日期或延建约定日期竣工的,每延期1日,应向出让人支付相当于土地出让价款\_\_\_\_‰的违约金,并继续履约。

**第三十八条** 受让人按合同约定支付土地出让金的,出让人应按照本合同约定按时交付土地。出让人逾期90天仍未交付土地的,受让人有权解除合同,出让人应当退还受让人已支付的土地出让金。

**第三十九条** 出让人交付的土地未能达到本合同约定的土地条件的,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

**第四十条** 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决均适用中华人民共和国法律。

**第四十一条** 因履行本合同发生争议,由争议双方协商解决,协商不成的,可通过以下第\_\_\_\_种方式解决(只能选择一种):

(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

**第四十二条** 本合同自双方签字盖章之日起生效。

**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** 本合同壹式\_\_\_\_份，具有同等法律效力，出让人、受让人各执\_\_\_\_份，其余由出让人分送有关单位。

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）：

签于：

签于：

签约时间：

签约时间：

**附件一 出让宗地的平面界址**

**附件二 出让宗地的平面界址图**

**附件三 出让宗地规划条件**