

电子监管号：

国有建设用地使用权出让合同

中华人民共和国自然资源部

制定

中华人民共和国国家市场监督管理总局

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： 广州市规划和自然资源局 ；

通讯地址： 广州市越秀区吉祥路 80 号 ；

邮政编码： 510030 ；

电话： 020-83350040 ；

传真： 020-83331394 ；

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《中华人民共和国民法典》、《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 2024NGY-3，宗地总面积大写 肆万伍仟陆佰玖拾 平方米(小写 45690 平方米)，其中出让宗地面积为大写 肆万伍仟陆佰玖拾 平方米(小写 45690 平方米)。

本合同项下的出让宗地坐落于 南沙区大岗穗港智造基地新

联六路北侧、云生一路东侧_____。

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。

本合同项下出让宗地的竖向界限以_____/____为上限，以___/___为下限，高差为___/___米。出让宗地竖向界限见附件。

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一类物流仓储用地
(W1)_____。

第六条 出让人同意在____年____月____日前将出让宗地交付给受让人，出让人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) 场地平整达到_____；

周围基础设施达到_____；

(二) 现状土地条件_____。

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为____
50____年，按本合同第六条约定的交付土地之日起算；原划拨(承租)国有建设用地使用权补办出让手续的，出让年期自合同签订之日起算。

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 本合同项下宗地的定金为人民币大写_____元（小写元），定金抵作土地出让价款。

第十条 受让人同意按照本条第一款第（一）项的规定向出让人支付国有建设用地使用权出让价款：

（一）本合同签订之日起30日内，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：人民币大写_____元（小写_____元），付款时间：年_____月_____日之前。

第二期：人民币大写_____元（小写_____元），付款时间：年_____月_____日之前。

第三期：人民币大写_____元（小写_____元），付款时间：年_____月_____日之前。

分期支付国有建设用地使用权出让价款的，受让人在支付第二期及以后各期国有建设用地使用权出让价款时，同意按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的贷款利率，向出让人支付利息。

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投资不低于经批准或登记备案的金额人民币大写____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，应符合市（县）政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件（见附件）。其中：

主体建筑物性质_____；

附属建筑物性质_____；

建筑总面积_____平方米；

建筑容积率不高于_____不低于_____；

建筑限高_____;

建筑密度不高于_____不低于_____;

绿地率不高于_____不低于_____;

其他土地利用要求以规划条件为准（详见附件）。

第十四条 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第_____

（一）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，住宅建设套型要求为_____。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总面积的比例不低于_____%。本合同项下宗地范围内配套建设的经济适用住房、廉租住房等政府保障性住房，受让人同意建成后按本项下第_____种方式履行：

1. 移交给政府；

2. 由政府回购;
3. 按政府经济适用住房建设和销售管理的有关规定执行;
4. ____ / ____。

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____日之前竣工。

受让人不能按期开工，应提前 30 日向出让人提出延建申请，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。

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（一）项规定办理：

- （一）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

全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第（一）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，已形成工业用地或其他建设用地条件。

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（一）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，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，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。

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；土地闲置满两年且未开工建设的，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工建设的，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0.5%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0.5%的违约金。

第三十四条 项目固定资产总投资、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，出让人有权收回高于约定的最高标准的面积部分，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。

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，受让人应当向出让人支付相当于宗地出让价款100%的违约金，并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

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，经受让人催交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，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，按本条第（二）项约定的方式解决：

（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

第四十一条 本合同项下宗地出让方案业经广州市南沙区人民政府批准，本合同自双方签订之日起生效。

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 页整，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 本合同一式陆份，出让人肆份，受让人贰份，具有同等法律效力。

第四十七条 根据本合同项下宗地的具体情况，出让人、受让人双方补充约定以下条款，以下补充条款与上述条款不符的，以补充条款为准：

一、第四条补充：本合同项下用地范围内代征 / ，用地面积 / 平方米，并按照本款第 / 项的约定履行。

（一）按规划实施建设并无偿移交有关部门。

（二）无偿移交有关部门实施建设。

二、第六条补充：出让人在拆迁、平整本合同项下土地过程中，因下列任一情况，需经相关部门、单位批准、许可或确定保护措施后才能实施，影响拆迁、平整工程进度，导致出让人不能按本合同约定时间全部或部分交付土地的，不视为出让人违约，但本合同第十条项下约定未支付的国有土地使用权出让价款的支付时间及第十六条项下约定的受让人开工和竣工期限可顺延：

（一）出现人防等隐蔽设施；

（二）发现历史、艺术、科学价值的文物；

（三）发现军事设施或出现影响军事设施的正常使用的情形；

（四）发现具有特殊用途的管线，存在其他共有人，需经其他共有人同意才能迁移或继续施工。

（五）发现其他涉及公共利益或者国家安全等地下设施的。

三、第七条补充：本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为：50年，出让年期自土地交付使用之日起算。

四、第八条补充第二款：本合同项下地下建筑面积未计收国有建设用地使用权出让价款（地下计算容积率建筑面积除外）。地下空间国有建设用地使用权出让价款计收标准按照《广州市规划和自然资源局关于印发广州市国有建设用地使用权出让金计收规则的通知》（穗规划资源规字〔2023〕1号）相关规定执行。新兴产业园用地（M9）地下空间出让金计收标准参照工业用地执行。

五、第九条补充，定金抵作土地出让价款后，若受让人违反本合同项下任何一项义务构成违约的，除本合同对违约金的收取另有约定外，出让人仍可在土地出让价款中扣除应没收的定金作为违约金，受让人应补交被抵扣为定金的土地出让价款。

六、第十五条补充：受让人同意在本合同项下宗地范围内，按照附件所确定的规划条件同步建设、同步验收交付工程配套项目，其中，依据《广州市城乡规划技术规定》第二十四条以及《广州市居住区配套公共服务设施管理暂行规定（广州市人民政府令第138号）》第七条的有关规定，本合同项下地块规划条件中公建配套要求的设施涉及上述规定的，应当在住宅首期工程预售前先行验收，并按照《广州市居住区配套公共服务设施管理暂行规定（广州市人民政府令第138号）》等有关规定移交。

七、第十六条补充：受让人须在取得本合同项下宗地建设项

目《施工许可证》之日起 15 日内向出让人申报开工情况；受让人须在取得本合同项下宗地建设项目《建设工程规划条件核实意见书》之日起 15 日内向出让人申报竣工情况。

八、第十七条补充：经规划批准，市政设施可局部占用本合同项下地块的退缩用地。

九、第十八条补充：受让人依法申请提高开发强度、减少公建配套等出让条件的，应征得出让人和市、县人民政府城市规划行政主管部门同意；涉及调整出让价款的，按照本款第（二）项的约定履行。涉及出让金减少的，不予退减。

（一）增容面积补交国有建设用地使用权出让价款的单价标准有如下两种方式：

1. 按照本合同项下地块成交楼面单价（成交总价/地上可销售建筑面积）。

2. 按照申请补交国有建设用地使用权出让价款时的市场价格单价。

出让人和受让人双方共同确认按照以上两种方式中价格高的方式由受让人补交国有建设用地使用权出让价款。

（二）按改变出让条件时执行的土地出让金计收政策调整国有建设用地使用权出让价款。

十、第三十一条补充第二款：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合同并请求退还土地，出让人报经原批准土地出让方案的人民政府后未获批准的，应继续履行本合同；拒不履行的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权

及地上已建建筑物、构筑物及其附属设施，受让人已支付的定金及其国有建设用地使用权出让价款出让人不予返还。

十一、车位销售须按照国家、省、市有关规定执行。

十二、交付土地后，对地表以下的各类设施，包括但不限于人防、文物、军事设施、电缆、通信设备、供热、供水、供电、供气等隐蔽专业管线和地质情况造成受让人施工困难的，由受让人自行解决，并承担全部的开发经营风险。

十三、受让人须在受让宗地范围内进行开发建设，并不得对周边市政道路及相关市政设施、管线、绿化等造成损坏。否则，应承担全部赔偿责任。若受让人在开发建设中，需临时占用受让宗地以外场地时，不得自行占用，必须经得场地所有权人同意，并办理相关手续后方可使用。

十四、受让人须在取得本合同项下宗地建设项目《建设工程规划条件核实意见书》前完成对开发项目的白蚁预防处理并取得《广州市房屋白蚁防治工程质量验收备案证明》。

十五、本合同项下民用建筑的绿色建筑星级要求按照《广州市绿色建筑和建筑节能管理规定》《广州市绿色建筑发展专项规划（2021-2035年）》《广州市南沙区城建领导小组办公室关于印发南沙区2023年建筑节能、绿色建筑和装配式建筑工作要点的通知》等文件规定执行。

十六、本合同项下地块所有建筑物设计应符合本地区的总体城市设计控制要求，并按照兼顾时代性、地域性、文化性的要求，做好景观园林设计和建设。

十七、出让人鼓励受让人在本合同项下地块的设计、开发、建设、经营中引入以“绿色、低碳、生态”的理念，通过科学的整体设计，集成绿化配置、自然通风与采光、低能耗围护结构、太阳能利用、中水利用等技术，建设绿色建筑示范单体。在此基础上推进区内绿色建筑规模化建设，按照国内外领先水平，共同建设城市重点功能区内具有国际影响力的“绿色低碳示范区”。

十八、本合同项下地块的建筑方案及地下建筑布局设计施工须服从___/___项目的建设要求。充分利用各类市政管线地下共管沟，优化合理利用地下空间，节约集约利用城市土地。

十九、本合同项下地块所开发项目的产业业态为___/___。

二十、本合同项目下出让宗地在工程建设中有重大考古发现、需要实施原址保护的，出让人报市政府批准后，收回该地块的国有建设用地使用权，不视为出让人违约，出让人应按照《广州市人民政府办公厅关于加强土地供应及供后监管的实施意见》（穗府办规〔2023〕4号）第（三十二）点规定对受让人给予合理补偿。

二十一、本合同所指的“中国人民银行公布的贷款利率”是指中国人民银行公布的一年期金融机构人民币贷款基准利率。

二十二、受让人编制的项目整体建筑设计方案经批准后，项目计算容积率建筑面积保持不变的，对批准的整体建筑设计方案涉及规划单元之间的空中连廊或地下连接体部分，受让人凭整体建筑设计方案的批复文件，可向出让人申请办理签订出让合同的

变更协议，经出让人审定，对空中连廊中非营利性不计算容积率的部分按划拨方式处理，不涉及计收土地出让金；对地下连接体部分，按独立评估的土地市场价格计收土地出让金，不采用按首层用途相应比例计收的方法。

二十三、受让人竞得土地后须建设药品、医疗设备、器械耗材的第三方医药物流供应链项目。

二十四、本地块所导入产业的投资强度须 ≥ 21036 元/平方米，稳定运营后每个会计年度产出须 ≥ 195249 元/平方米。

二十五、受让人须自土地移交之日起3个月内动工开发建设，自土地移交之日起22个月内建成并投产。

二十六、受让人须承诺，项目建成后所有建筑（包括地下建筑、地上建筑及附属设施）应当整体确权，未经广州南沙开发区管委会同意，不得分割转让。

二十七、土地受让人已与南沙区投资促进局签订《项目投入产出监管协议》作为《国有建设用地使用权出让合同》的附件。项目的投资强度、建设期限等处置办法等监管以受让人与南沙区投资促进局最终签订的《项目投入产出监管协议》为准。

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）：

（签字）：

（签字）：

年 月 日