# **工业用地买卖合同**

****甲方（买受人）：****

法定代表人：

****乙方（出卖人）：****

法定代表人：

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》及其他有关法律、法规之规定，甲乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖工业用地使用权及地上建筑物达成如下合同：

### ****第一条 用地基本情况****

1.1 乙方以 出让/划拨/        方式取得位于        国有土地使用证号为        ，建设用地规划许可证号：        土地使用权面积为    平方米的土地使用权（该地块以下简称“土地”）。

1.2 土地使用权出让合同号为        。

1.3 土地使用权规划用途为        ，土地使用年限自    年    月    日起至    年    月    日止。

1.4 乙方经政府及相关行政部门批准，在上述土地上建设工业厂房。

建筑物产权证书编号：        ；

建设工程规划许可证号：        ；

施工许可证号：        。

1.5 该土地上厂房建筑层数为    层，建筑面积共    平方米，其中，套内建筑面积    平方米（该厂房以下简称“建筑物”）；配套建筑及设备均属于“建筑物”定义当中。

### ****第二条 计价方式与面积差异****

2.1 甲乙双方约定该土地使用权转让价格按土地使用权面积计算：单价为人民币    元每平方米。共计人民币（大写）        （￥    元）。

2.2 土地上建筑物产权随同土地使用权转让，甲乙双方约定建筑物转让价格按 建筑面积/套内面积 计算，单价为人民币    元每平方米。共计人民币（大写）        （￥    元）。

2.3 以上总金额人民币（大写）        （￥    元）。

2.4 以上金额均为        含税价格 / 不含税价格 。

2.5 合同约定面积与产权登记面积有差异的，价款计算均以产权登记面积为准。

### ****第三条 付款方式及期限****

3.1 甲方按下列第    种方式按期付款：

3.1.1 一次性付款

甲方在    年    月    日前将全部土地使用权及建筑物产权的转让款项汇入乙方指定账户。

3.1.2 分期付款

甲方应当按以下时间按期将土地使用权及建筑物产权的转让款项汇入乙方指定的银行账户。

（1）    年    月    日前支付全部房价款的    %，计人民币    元整；

（2）    年    月    日前支付全部房价款的    %，计人民币    元整。

3.1.3 按揭付款

（1）甲方应于    年    月    日前支付全部房价款的    %，计人民币    元整；

（2）甲方应于    年    月    日前支付全部房价款的    %，计人民币    元整；

（3）甲方付清前述首付款后，应按银行要求持有关材料于    年    月    日前到银行办妥按揭贷款手续。

3.1.4 其他方式：        。

3.2 乙方指定收款账户：

指定收款账号：        。

开户行：        。

户名：        。

### ****第四条** 甲方逾期付款的违约责任**

4.1 甲方如未按本合同规定的时间付款，按下列方式处理：

（1）甲方逾期支付任一期款项的，自本合同规定的每一期款项应付款期限之日起至该期款项实际支付之日止，甲方按日向乙方支付该期应付款项的万分之五作为滞纳金，合同应当继续履行；各期款项滞纳金可累计叠加。

（2）任一期款项逾期一个月未向乙方支付，乙方均有权解除合同。乙方解除合同的，乙方可依照本款规定第（1）项滞纳金计算方式（均计至合同解除之日止）计算滞纳金并有权从甲方已支付的金额当中予以扣除后退还甲方多余价款；乙方可要求甲方支付追偿违约金所支付的各类款项（包括但不限于诉讼费、车旅费、食宿费、办案费、律师费）。

（3）乙方愿意继续履行合同的，合同继续履行，甲方需依照本款规定第（1）项滞纳金计算方式（任一期滞纳金均计至该期实际支付之日止）向乙方支付滞纳金。

4.2 如按揭付款，甲方未按银行要求持有关材料按时到银行办妥按揭贷款手续的，视为未按本合同规定的时间付款，按4.1款承担违约责任。

4.3 经银行审查后，银行不能为甲方提供贷款或不能提供足额贷款的，甲方应自银行作出此决定之日起五个工作日内自行向乙方付清房款；否则，甲方应按4.1款承担未及时付款的违约责任。

4.4 因不可抗力、重大政策性影响等不得归咎于甲方的付款延迟、以及银行审批或转账导致的延迟均不得追究甲方责任，但甲方应当在特殊情况发生之日起三个工作日内及时通知。

### ****第五条** 交付期限**

5.1 乙方应当在    年    月    日前，依照国家和地方人民政府的有关规定，将本合同约定的土地及建筑物交付买受人使用；乙方需确保满足土地使用权及建筑物满足甲方的土地受让目的及下列要求：

5.1.1 甲方受让土地及建筑物用途及目的：        ；

5.1.2 该土地及建筑物交付时应当符合下列条件：

（1）土地使用权权利完整，不存在抵押、担保等权利瑕疵；

（2）土地出让金已经支付完毕；

（3）国有土地使用权证书及建筑物产权证书确保合法真实完整；

（4）确保可顺利交付土地及建筑物；

（5）确保土地及建筑物不存在无法转让登记至甲方名下的情况；

（6）建筑物已取得建设工程竣工验收备案证明文件；

（7）土地及建筑物已取得测绘报告；

（8）确保建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程消防设计通过审核意见、施工许可证、工程质量保修书等证件完备合法齐全；

（9）                。

5.2 乙方应当提前三个工作日通知甲方对土地及建筑物进行验收，甲方或甲方代表签署验收单之日视为交付。

### ****第六条** 乙方逾期交房的违约责任**

6.1 乙方如未按本合同规定的期限将土地及建筑物交付甲方使用，按下列方式处理：

（1）如乙方逾期交付或经二次验收均无法达标导致的延期交付，自本合同规定的应交付期限届满之日起至实际交付之日止，乙方按日向甲方支付土地与建筑物合同价款总额的万分之三作为滞纳金，合同应当继续履行；

（2）逾期一个月未向甲方交付的，甲方有权解除合同。甲方解除合同的，乙方需在收到甲方解约通知起三个工作日内向甲方退还已收取的合同价款，甲方可依照本款规定第（1）项滞纳金计算方式（均计至合同解除之日止）要求乙方支付违约金；甲方可要求乙方方支付追偿违约金所支付的各类款项（包括但不限于诉讼费、车旅费、食宿费、办案费、律师费）。

（3）甲方愿意继续履行合同的，合同继续履行，乙方依照本款规定第（1）项滞纳金计算方式（任一期滞纳金均计至该期实际支付之日止）向甲方支付滞纳金。

6.2 因不可抗力、重大政策性影响等不得归咎于乙方的逾期交付或延迟均不得追究乙方责任，但乙方应当在特殊情况发生之日起三个工作日内及时通知甲方。

### ****第七条** 验收**

7.1 乙方需依照本合同第五条确保土地及建筑物的权利及质量均满足甲方的受让用途及要求，并在交付期限届满的五个工作日之前书面通知甲方进行验收。双方进行验收交接时，乙方应当出示本合同第五条规定的证明文件并交付甲方使用，甲方验收审核后签署验收单，视为交付。乙方不出示证明文件或出示证明文件不齐全，甲方有权拒绝验收，由此产生的延期交房责任由乙方依照本合同第六条承担。

7.2 因土地及建筑物无法达到双方议定要求导致无法顺利通过验收并由此产生的延期交房责任由乙方依照本合同第六条承担违约责任；如由于甲方原因，未能按期进行验收的，交付期限届满后视为交付，土地及房屋损毁灭失的风险由甲方承担。

7.3 如建筑物质量不达标或产权瑕疵无法消灭，甲方有权直接按照本合同6.1款规定未能交付进行处理。

### ****第八条** 权利瑕疵担保**

乙方确保土地及建筑物不存在产权纠纷和债权债务纠纷。因乙方原因，造成国有土地使用权及建筑物产权不能办理产权变更登记或发生诉讼纠纷的，由乙方承担权利瑕疵担保责任。

### ****第九条** 乙方关于建筑物装修及基础设施标准承诺及违约责任**

9.1 乙方交付使用的建筑物的装修装饰、给排水设备、电力设备、空调电梯等基础设施应符合双方约定标准，并将约定文件作为本合同的附件而成立生效；如双方尚未签订约定协议、备忘录等基础设施标准文件，则乙方应确保交付使用的建筑物工程质量合格、内外装修耐用、水电设备可达到基本生产使用要求。

9.2 如建筑物无法达到约定标准，甲方有权要求乙方赔偿装饰、各类设备的修复或购置费用。

9.3 如建筑物质量存在严重瑕疵无法弥补的，甲方有权单方解除合同并依据本合同规定追究乙方违约责任并要求返还已支付金额及利息。

### ****第十条** 产权登记与税务约定**

10.1 甲方如需申请预告登记，乙方须无条件配合，如因乙方责任导致预告登记无法进行则依照本条下列各款规定办理。

10.2 乙方应当在土地及建筑物交付使用后    日内，将办理权属登记需由乙方提供的资料报产权登记机关进行土地使用权及建筑物产权的转让变更登记。如因乙方的责任，致使甲方不能在规定期限内取得土地使用权以及建筑物产权的，甲乙双方同意按下列情况处理：

（1）甲方有权要求单方解除合同并要求乙方退回转让价款，乙方须在收到甲方通知之日起三个工作日内将所有已收转让价款全数向甲方返还，并支付合同价款    %的违约金；甲方有权要求乙方支付追偿房款及违约金所支付的各类款项（包括但不限于诉讼费、车旅费、食宿费、办案费、律师费）

（2）甲方不退房的，乙方须按已付房价款的10%向买受人支付违约金，由双方重新签订补充协议约定产权变更登记完成期限。

10.3 因为政府机关部门的内部审批程序导致的超期不得追究乙方责任。

10.4 因办理产权变更登记导致的土地增值税由        方支付，印花税由        方支付，其他税务约定：        。

10.5 变更登记所使用的备案合同（网报合同）应当与本合同内容相同。

### ****第十一条** 争议解决与其他**

11.1 本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，双方均可向不动产所在地人民法院提起诉讼。

11.2 本合同未尽事项，可由双方约定后签订补充协议，与本协议具同等法律效力；其余合同附件、合同空格手写部分均属于本合同不可分割部分。

11.3 本合同一式    份，其中出卖人持有    份，买受人持有    份，一份交由国土登记部门进行产权变更，均具有同等法律效力。

11.4 本合同自双方签订之日起生效。

### ****第十二条** 附则**

12.1 本合同一式二份，合同各方各执一份。各份合同文本具有同等法律效力。

12.2 本合同经各方签署后生效。

签署时间：    年    月    日

甲方（盖章）：

联系人：

联系方式：

地址：

乙方（盖章）：

联系人：

联系方式：

地址：

附件一：房屋平面图 （略）

附件二：公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明 （略）

附件三：保修范围、保修期限和保修责任 （略）

附件四：合同补充（略）