**国有建设用地使用权挂牌出让须知**

平公共国土挂〔2022〕01号

根据《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》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《国土资源部关于坚持和完善土地招标拍卖挂牌出让制度的意见》等有关规定，经平昌县人民政府批准，平昌县自然资源和规划局决定以挂牌方式出让PC-2022D002号国有建设用地使用权。

一、本次国有建设用地使用权挂牌出让人为平昌县自然资源和规划局，具体组织实施由平昌县自然资源和规划局委托平昌县公共资源交易服务中心承办。

二、本次国有建设用地使用权挂牌出让遵循公开、公平、公正和诚实信用原则。

三、出让地块基本情况和规划指标要求

附表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 宗地号 | 位置 | 用地性质 | 规划面积（亩） | 出让面积（亩） | 出让 年限 | 建筑密度≥（%） | 容积率≥ | 绿地率≤（%） | 建议起始价（万元） | 保证金（万元） | 增幅价（万元） | 固定投资强度≥ | 亩均税收≥ |
| PC- 2022D002 | 驷马镇茨芭门社区 | 二类工业用地（M2) | 9.4 | 9.4 | 20年 | 40 | 1.0 | 20 | 114 | 30 | 5 | 200万元/亩 | 15万元/亩 |

四、竞买资格及要求

中华人民共和国境内的法人、自然人和其他组织均可申请参加，申请人应当单独申请，也可联合申请。

交纳竞买保证金的截止时间为2022年12月5日16时。上述宗地的竞买保证金为人民币叁拾万元（大写）（￥ 30万元）；

五、申请和资格审查

（一）挂牌文件取得

申请人可于2022年11月8日至2022年11月28 日，到平昌县人民政府网站（资源交易栏目），自行下载挂牌文件。具体包括：

（1）挂牌出让公告；

（2）挂牌出让须知；

（3）竞买申请书；

（4）宗地界址图；

（5）挂牌出让报价单；

（6）宗地规划指标要求；

（7）成交确认书；

（8）国有建设用地使用权出让合同；

（9）其他相关文件。

（二）提交申请

申请人可于2022年11月8日 9 时至2022年12月5日 16 时，到平昌县公共资源交易服务中心提交书面申请。申请文件包括：

1、法人申请的，应提交下列文件：

（1）《竞买申请书》原件及《竞买报价单》原件；

（2）法人单位有效证明文件（营业执照、组织机构代码或三证合一证照）扫描件加盖公章；

（3）法定代表人身份证明原件及法定代表人身份证（双面）扫描件加盖公章；

（4）申请人委托他人办理的，应提交授权委托书原件及委托代理人身份证（双面）扫描件加盖公章；

（5）保证金交纳发票扫描件加盖公章；

（6）挂牌文件规定需要提交的其他文件。

2、自然人申请的，应提交下列文件：

（1）《竞买申请书》原件及《竞买报价单》原件；

（2）申请人有效身份证明文件；

（3）申请人委托他人办理的，应提交授权委托书及委托代理人的身份证明文件；

（4）竞买保证金交纳凭证；

（5）挂牌文件规定需要提交的其他文件。

3、联合申请的，应提交下列文件：

（1）联合申请各方共同签署的申请书；

（2）联合申请各方的有效身份证明文件；

（4）联合竞投协议，协议要规定联合各方的权利、义务，并明确签订《国有建设用地使用权出让合同》时的受让人；

（5）申请人委托他人办理的，应提交授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件；

（6）竞买保证金交纳凭证；

（7）挂牌文件规定需要提交的其他文件。

4、其他组织申请的，应提交下列文件：

（1）申请书；

（2）表明该组织合法存在的文件或有效证明；

（3）表明该组织负责人身份的有效证明文件；

（4）申请人委托他人办理的，应提交授权委托书及委托代理人的身份证明文件；

（5）竞买保证金交纳凭证；

（6）挂牌文件规定需要提交的其他文件。

5、境外申请人申请的，应提交下列文件：

（1）申请书；

（2）境外法人、自然人、其他组织的有效身份证明文件；

（3）申请人委托他人办理的，应提交授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件；

（4）竞买保证金交纳凭证；

（5）挂牌文件规定需要提交的其他文件。

上述文件中，申请书必须用中文书写，其他文件可以使用其他语言，但必须附中文译本，所有文件的解释以中文译本为准。

（三）资格审查

由县土地出让底价集体决策小组负责对挂牌出让公告规定的时间内收到的申请进行审查。按规定交纳竞买保证金、通过资格审查的，方能取得竞买资格。

经审查，有下列情形之一的，为无效申请：

（1）申请人不具备竞买资格的；

（2）未按规定交纳竞买保证金的；

（3）申请文件不齐全或不符合规定的；

（4）委托他人代理，委托文件不齐全或不符合规定的；

（5）法律法规规定的其他情形。

（四）确认竞买人资格

经审查，申请人按规定交纳竞买保证金、具备申请条件的，平昌县公共资源交易服务中心将2022年12月5日17时前发给《竞买资格确认书》确认其竞买资格，并通知其参加挂牌活动。

（五） 答疑及现场踏勘

申请人对挂牌出让文件有疑问的，可在挂牌活动开始前以书面或口头方式向平昌县自然资源和规划局或平昌县公共资源交易服务中心咨询。需现场踏勘的，平昌县自然资源和规划局和平昌县公共资源交易服务中心于2022年11月28日前派人陪同现场踏勘。或者自行前往土地现场实地踏勘。

**六、本次挂牌出让活动有关时间**

挂牌时间不少于10日。具体如下：

1、挂牌起始时间：2022年11月28日9时；

2、挂牌截止时间：2022年12月7日15 时；

3、接受挂牌报价时间：挂牌期间上午9时至12时和下午14 时至17时。

**七、宗地的挂牌起始价、增价幅度**

PC-2022D002号地块：起始价为人民币壹佰壹拾肆万元（大写）（￥114万元）, 增价幅度为人民币伍万元（大写）（￥ 5 万元）；

**八、挂牌程序**

（一）公布挂牌信息

1、挂牌人将有关宗地的位置、面积、用途、使用年期、规划要求、起始价、增价规则及增价幅度等挂牌公布；

2、挂牌主持人介绍地块的情况。

（二）挂牌竞价

1、挂牌主持人介绍挂牌起始价、增价幅度等竞价规则，宣布挂牌竞价开始；

2、竞买人填写《挂牌竞买报价单》进行报价；

3.挂牌主持人收到《挂牌竞买报价单》后，对报价单予以审核，对符合规定的报价予以确认；

4.挂牌主持人确认该报价后，更新显示挂牌价格，继续接受新的报价。

（三）挂牌截止

挂牌截止应当由挂牌主持人主持确定。设有底价的，出让人应当在挂牌截止前将密封的挂牌底价交给挂牌主持人，挂牌主持人现场打开密封件。在公告规定的挂牌截止时间，竞买人应当出席挂牌现场，挂牌主持人宣布最高报价及其报价者，并询问竞买人是否愿意继续竞价。

1、挂牌主持人宣布最高报价及其报价者，并询问竞买人是否愿意继续竞价。

2.有竞买人表示愿意继续竞价的，即属于挂牌截止时有两个或两个以上竞买人要求报价的情形，挂牌主持人应当宣布挂牌出让转入现场竞价，并宣布现场竞价的时间和地点，通过现场竞价确定竞得人。

3.挂牌主持人连续三次报出最高挂牌价格，没有竞买人表示愿意继续竞价的，挂牌主持人宣布挂牌活动结束，并按下列规定确定挂牌结果：

(1)最高挂牌价格不低于底价的，挂牌主持人宣布挂牌成交，最高挂牌价格的出价人为竞得人；

(2)最高挂牌价格低于底价的，挂牌主持人宣布挂牌不成交。

（四）现场竞价

现场竞价由土地招标拍卖挂牌主持人主持进行，取得该宗地挂牌竞买资格的竞买人均可参加现场竞价。现场竞价按下列程序举行：

(1)挂牌主持人应当宣布现场竞价的起始价、竞价规则和增价幅度，并宣布现场竞价开始。现场竞价的起始价为挂牌活动截止时的最高报价增加一个加价幅度后的价格。

(2)参加现场竞价的竞买人按照竞价规则报价。

(3)挂牌主持人确认该竞买人应价或者报价后继续竞价。

(4)挂牌主持人连续三次宣布同一应价或者报价而没有人再应价或者报价，且该价格不低于底价的，挂牌主持人宣布最高应价或者报价者为竞得人。最高应价或者报价低于底价的，挂牌主持人宣布现场竞价终止。

在现场竞价中无人参加竞买或无人加价的，以挂牌截止时出价最高者为竞得人，但低于挂牌出让底价者除外。

（五）签订《成交确认书》

确定竞得人后，挂牌人与竞得人当场签订《成交确认书》。竞得人拒绝签订《成交确认书》也不能对抗挂牌成交结果的法律效力。

1. 签订《工业项目“标准地”投资履约协议》

土地竞得人应在土地成交后5个工作日内与经开区管委会或属地政府签订《工业项目“标准地”投资履约协议》。

1. 签订《国有建设用地使用权出让合同》

出让人与竞得人依据《成交确认书》约定，在10个工作日内签订《国有建设用地使用权出让合同》

（八）出让结果公布

本次国有建设用地使用权挂牌出让活动结束后10个工作日内，平昌县自然资源和规划局将按规定在中国土地市场动态监测网、四川土地矿权网等站点进行公示挂牌出让结果。由平昌县公共资源交易服务中心按规定公布本次国有建设用地使用权挂牌出让结果。

**九、报价规则**

（一）本次挂牌以价高者得为原则确定竞得人。

（二）本次挂牌以增价方式进行报价，每次加价幅度不得小于挂牌主持人宣布的增价幅度。

（三）竞买人以填写《挂牌竞买报价单》方式报价，《挂牌竞买报价单》一经报出，不得撤回。

（四）在报价期间，竞买人可多次报价。

（五）竞买人报价有下列情形之一的，为无效报价：

(1)报价单未在挂牌期限内收到的；

(2)不按规定填写报价单的；

(3)报价单填写人与竞买申请文件不符的；

(4)报价不符合报价规则的；

(5)报价不符合挂牌文件规定的其他情形。

（六）有两个或两个以上竞买人报价相同的，确认先提交报价单者为该挂牌价格的出价人。

**十、注意事项**

（一）申请人须全面阅读有关挂牌文件，如有疑问可以在挂牌活动开始日以前用书面或口头方式向平昌县自然资源和规划局或平昌县公共资源交易服务中心咨询。申请人可到现场踏勘挂牌出让地块。申请一经受理确认后，即视为竞买人对挂牌文件及地块现状无异议并全部接受，并对有关承诺承担法律责任。

（二）申请人竞得土地后，拟成立新公司进行开发建设的，应在申请书中明确新公司的出资构成、成立时间等内容。在竞得人按约定办理完新公司注册登记手续后，平昌县自然资源和规划局同意直接与新公司签订《国有建设用地使用权出让合同》。

（三）本次挂牌为有底价挂牌。

（四）竞买报价单一经提交，不可撤回。

（五）确定竞买人后，竞得人在挂牌现场与挂牌人签订《成交确认书》。委托他人代签的，应提交法定代表人亲笔签名并盖章的授权委托书。《成交确认书》对挂牌人和竞得人具有法律效力，挂牌人改变挂牌结果的，或者竞得人放弃竞得宗地的，应当承担法律责任。

（六）竞得人交纳的竞买保证金，挂牌成交后转作受让地块的定金。未竞得人交纳的竞买保证金，平昌县公共资源交易服务中心在挂牌活动结束后5个工作日内予以退还，不计利息。

（七）有下列情形之一的，挂牌人应当在挂牌开始前终止挂牌活动，并通知竞买人：

(1)竞买人串通损害国家、社会或他人合法权益的；

(2)挂牌工作人员私下接触竞买人，足以影响挂牌公正性的；

(3)应当依法终止挂牌活动的其他情形。

（八）竞得人有下列行为之一的，视为违约，挂牌人可取消其竞得人资格，竞买保证金不予退还：

(1)竞得人逾期或拒绝签订《成交确认书》的；

(2)竞得人逾期或拒绝履行《国有建设用地使用权出让合同》。

（九）竞得人与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》后，应当按出让合同约定支付拍卖成交价款。竞得人付清全部挂牌成交价款后，依法申请办理土地登记，领取《国有土地使用证》。

（十）挂牌不成交的，应当按规定重新组织出让。

（十一）参加挂牌活动的人员，应遵守现场的纪律，服从管理人员的管理。

**（十二）其他事项**

1、成交价款为本次挂牌文件设定条件下的土地价款，不包括其他税费，挂牌出让土地涉及的交易服务费以及其他税费等由竞得人按有关规定自行办理并全部承担。

竞得人按规定支付土地交易服务费后，其前期缴纳的竞买保证金转为《国有建设用地使用权出让合同》订金，订金抵作土地出让价款；经出让人同意，竞得人可分期缴纳成交土地价款，在《国有建设用地使用权出让合同》签订后1个月内必须缴纳不少于50%的土地出让总价款，余款必须在1年内缴清。分期支付国有建设用地使用权出让价款的，竞得人应当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。

竞得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，经出让人催缴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。

竞得人应在按本合同约定付清全部土地出让价款后，持《国有建设用地使用权出让合同》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。

2、出让人应当按照本次拍卖文件和《国有建设用地使用权出让合同》的相关约定将成交的国有建设用地移交给竞得人，并签订土地移交协议。土地移交时间由出让人与竞得人在签订《国有建设用地使用权出让合同》时约定。

竞得人按约定全额缴付成交地价款后，出让人未按本次拍卖文件和《国有建设用地使用权出让合同》的相关约定将土地移交给竞得人的，除征得竞得人同意外，视为出让人违约，每延期一日出让人应当按竞得人已经支付的国有建设用地使用权出让价款的1‰向竞得人给付违约金，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，经竞得人催交后仍不能交付土地的，竞得人有权解除合同，出让人应当双倍返还订金、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，竞得人并可请求出让人赔偿损失。

3、竞得人应当按出让合同约定开、竣工，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，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。

4、其他有关约定，按《国有建设用地使用权出让合同》约定执行或在签订出让合同时，由出让人与竞得人签订协商确定。

（十三）本《须知》由平昌县自然资源和规划局负责解释。未尽事宜依照《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》办理。

平昌县公共资源交易 平昌县自然资源和规划局

服务中心

2022年 11 月7日

**竞 买 申 请 书**

**平昌县公共资源交易服务中心：**

**经认真阅读编号为 PC- 号宗地的挂牌出让文件，我方完全接受并愿意遵守你方国有建设用地使用权挂牌出让文件中的规定和要求，对所有文件均无异议。**

**我方现正式申请参加你方于 年 月 日在平昌县公共资源交易服务中心举行的PC- 号国有建设用地使用权挂牌活动。**

**我方愿意按挂牌出让文件规定，交纳竞买保证金人民币 万元（大写）（￥ 元）。**

**若能竞得该地块，我方保证按照国有建设用地使用权挂牌出让文件的规定和要求履行全部义务。**

**若我方在国有建设用地使用权挂牌出让活动中，出现不能按期付款或有其他违约行为，我方愿意承担全部法律责任，并赔偿由此产生的损失。**

**特此申请和承诺。**

**申 请 人：**

**法定代表人：**

**委托代理人：**

**地 址：**

**邮政编码：**

**电 话：**

**申请日期： 年 月 日**

**平昌县公共资源交易服务中心**

**成 交 确 认 书**

**在 年 月 日平昌县公共资源交易服务中心举办的国有建设用地使用权挂牌出让活动中， 竞得编号PC- 号宗地的国有建设用地使用权。现将有关事项确认如下：**

**该地块成交单价为每平方米人民币 元（大写）（￥ 元），总价为人民币 元整（大写）（￥ 元）。其中，出让金单价为每平方米人民币 元（大写）（￥ 元），总价为人民币 元整（大写）（￥ 元）。**

**竞得人交纳的竞买保证金，自动转作受让地块的定金。竞得人应当于10个工作日之内，持本《成交确认书》与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》。逾期不签订《国有建设用地使用权出让合同》的，出让人应终止供地，不退还定金。**

**本《成交确认书》一式三份，出让人、竞得人、公共资源交易中心各执一份。**

**特此确认**

**出 让 人： 竞 得 人：**

**法定代表人： 法定代表人：**

**受 托 人： 受 托 人：**

**年 月 日**

**国有建设用地使用权挂牌出让竞买报价单**

**竞买人编号：**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **地块编号** | **PC-** | **由**  **竞**  **买**  **人**  **填**  **写** |
| **竞买报价** | **人民币 万元（大写）**  **￥** |
| **竞 买 人** | **名称： （加盖公章）** |
| **法定代表人**  **（授权委托代理人）** | **（签名）** |
| **收到报价时间** | **年 月 日 时 分** | **由**  **挂**  **牌**  **主**  **持**  **人**  **填**  **写** |
| **挂牌主持人** | **（签名）** |
| **确认时间** | **年 月 日 时 分** |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **授 权 委 托 书** | | | | |
| **委 托 人** | | | **受 托 人** | |
| **姓 名** | |  | **姓 名** |  |
| **性 别** | |  | **性 别** |  |
| **出生日期** | |  | **出生日期** |  |
| **工作单位** | |  | **工作单位** |  |
| **职 务** | |  | **职 务** |  |
| **证件号码** | | **身份证（）护照（）** | **证件号码** | **身份证（）护照（）** |
|  |  |
| **本人授权 代表本人参加 年 月 日在 举办的编号为 号地块的国有建设用地使用权招标[拍卖][挂牌]出让活动，代表本人签订《国有建设用地使用权出让合同》等具有法律意义的文件、凭证等。**  **受托人在该地块招标[拍卖][挂牌]出让活动中所做出的承诺、签署的合同或文件，本人均予以承认，并承担由此产生的法律后果。**  **委托人（签名）：**  **年 月 日** | | | | |
| **备注** | **兹证明本委托书确系本单位法定代表人 亲自签署。**  **（单位公章）**  **年 月 日** | | | |

**工业项目“标准地”**

**投**

**资**

**履**

**约**

**协**

**议**

年 月

**工业项目“标准地”投资履约协议**

（试行示范文本）

甲 方：

法定代表人：

乙 方：（工业项目建设投资主体）

法定代表人：

甲、乙双方本着平等自愿、优势互补、互惠互利、共同发展的原则，就乙方在甲方所在区域投资建设\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_项目进行了友好协商，现就项目建设投资达成如下协议（以下简称本协议）。

一、项目概况

（一）项目名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

（二）项目行业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

（三）项目内容：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

二、项目用地及建设和产出标准

（一）用地位置及土地面积：本宗土地位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_，土地面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米（\_\_\_\_\_\_\_\_亩）。

（二）土地性质（用途）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；出让年限\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

（三）用地标准：

1.投资强度：/；

2.税收强度：/；

3.开发强度：/；

4.安全环保标准：/。

三、协议关联

本协议中的固定资产投资强度、亩均税收、容积率，国有建设用地使用权出让价款、竣工时间，须与自然资源和规划行政主管部门与乙方签订的本宗土地《国有建设用地使用权出让合同》及《延期协议》（若有）要求的一致。乙方依法转让本宗国有建设用地使用权的，本协议中乙方的权利义务随之转移。

四、考核方式

1.固定资产投资强度为3年内完成审查考核。

2.亩均税收强度由甲方高新区税务局第4年内完成核查考核。

3.开发强度（容积率）在竣工验收后1年内完成核查考核。

4.安全环保标准为分阶段考核，整宗地全面投产前完成最终核查考核。

五、双方权利和义务

（一）甲方的权利和义务

1.甲方的权利：一是对乙方投产建设行为进行考核，对乙方未达到本协议约定标准行为，依法追究乙方的违约责任。二是有权调取乙方在本宗土地上经营中产生的各类税收数据。三是通知乙方按期向甲方提供本协议中各类标准的实际履行情况。

2.甲方的义务：按本宗土地使用权出让合同约定的日期为乙方提供土地；为乙方提供良好的营商环境和政务服务。

（二）乙方的义务

1.乙方在签订土地《成交确认书》后5日内与经开区管委会或属地人民政府签订《工业项目“标准地”投资履约协议》并缴纳履约保证金。

2.项目开、竣工后，乙方应在开、竣工后10个工作日内提供按期开、竣工材料。

3.按本宗土地使用权出让合同约定的期限投产达效，在本宗《国有建设土地使用权出让合同》约定的土地使用年限内，均达到本协议约定的标准。

4.乙方同意在考核期内甲方向税务机关每年提取乙方在本宗土地上经营中产生的各类税收数据。按本协议第六条第三款承担违约责任。

5.乙方应在项目建成后，主动配合甲方对产业项目用地固定资产投资强度、开发强度（容积率）的评价和达产后的税收强度评价，如实提供相关材料。拒不配合的，视为乙方违约，按本协议第六条第二款、第三款、第四款承担违约责任。

六、违约责任

（一）本协议签订后的5日内，乙方向甲方缴纳用地标准履约保证金，保证金数额为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元。（履约保证金缴款账户名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，开户行：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，开户账号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_）。经甲方认定符合退付条件的，乙方可凭甲方出具的认定意见，向甲方申请办理履约保证金退付，履约保证金分项退付，由甲方委派企服局承办。

（二）若乙方未按照本协议约定达到固定资产投资强度，甲方\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

（三）若乙方未按照本协议约定税收强度，甲方\_\_\_\_\_；

（四）若乙方未按照本协议约定达到开发强度（容积率下限），甲方\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

（五）若乙方未按照本协议约定安全环保标准，甲方\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

七、争议解决

因履行本协议发生争议，由争议双方协商解决；协商不成的，依法向项目所在地人民法院起诉。

八、附则

（一）因政府原因或不可抗力因素导致该合同履行问题由甲、乙双方另行协商约定。

（二）乙方凭已签订的本协议，方可与平昌县自然资源和规划局签订本宗《国有建设用地使用权出让合同》。

（三）本协议生效条件：一是甲乙双方签订本协议；二是乙方与平昌县自然资源和规划局签订本宗土地的《国有建设用地使用权出让合同》，且该宗土地出让合同生效后，本协议生效。

（四）本协议终止：一是因\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_终止。二是本宗土地的《国有建设用地使用权出让合同》终止，本协议自动终止。

（五）未尽事宜可由双方约定后作为附件，与本协议具有同等法律效力。

（六）本协议一式肆份，双方各持贰份，具有同等法律效力。

附：协议说明

本协议须在平昌县自然资源和规划局与乙方签订本宗土地的国有建设用地使用权成交确认书后5日内，由甲乙双方签订。

甲方： （盖章）

法定代表人或授权代理人（签字）：

乙方： （盖章）

法定代表人或授权代理人（签字）：

签约时间： 年 月 日

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：中华人民共和国          省（自治区、直辖市）        市（县）                          局；

通讯地址：                                   ；

邮政编码：                                   ；

电 话：                                    ；

传 真：                                    ；

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》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    ，宗地总面积大写                        平方米（小写              平方米），其中出让宗地面积为大写                            平方米（小写            平方米）。

    本合同项下的出让宗地坐落于

    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1。

    本合同项下出让宗地的竖向界限以                为上界限，以                                        为下界限，高差为       米。出让宗地竖向界限见附件2。

    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                   。

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

    第  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  土地开发建设与利用**

    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总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总投资包括建筑物、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。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                               。

    第十四条  受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第       项规定执行：

（一）本合同项下宗地用于工业项目建设，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．                              ;

5．                              。

    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 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    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   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       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   ‰向出让人缴纳违约金，延期付款超过 日，经出让人催缴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 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 　 ‰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    ‰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     ‰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     ‰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 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    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        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，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    份，出让人、受让人各执     份，具有同等法律效力。

      出让人（章）：    受让人（章）：

法定代表人： 法定代表人：

委托代理人： 委托代理人：

年 月 日