

蓬溪县国有建设用地使用权挂牌出让文件

蓬溪县自然资源和规划局

2021 年 8 月

目 录

1.挂牌出让公告.....	1
2.挂牌出让须知.....	4
3.竞买申请书.....	15
4.授权委托书.....	16
5.竞买申请回执单.....	17
6.挂牌成交确认书.....	18
7.宗地规划设计条件.....	19
8.国有建设用地使用权出让合同.....	20

蓬自然资规公〔2021〕 号

蓬溪县自然资源和规划局 国有建设用地使用权挂牌出让公告

经蓬溪县人民政府批准，我局决定以公开挂牌方式出让蓬溪县内 1 宗国有建设用地使用权，现将有关事项公告如下：

一、挂牌出让地块的基本和规划指标要求：

编号	位置	土地面积 (m ²)	使用年限	容积率	建筑密度 (建筑高度)	用途	挂牌起始价 (万元/亩)	保证金 (万元)
2021—04	蓬溪经开区(上游片区)经二路东侧与文星路南侧交汇处	116557.18 m ² (174.84 亩)	50 年	≥1.0	≥40% (≤24 米)	工业用地	7.47	395

二、中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织均可申请参加（法律另有规定的除外），申请人可以单独申请，也可以联合申请。

三、本次国有土地使用权挂牌出让采用在网上交易系统进行应价的方式，按照价高者得原则确定竞得人。

四、本次国有土地使用权挂牌出让只接受网上报名。本次挂牌出让的详细资料和要求见挂牌出让文件。申请人可于 2021 年 8 月 18 日至 2021 年 9 月 6 日到遂宁市公共资源交易服务中心 12 楼进行注册登记数字证书，并在遂宁市公共资源交易

网（<http://www.snsggzy.com/>）报名参加挂牌出让，并按规定交纳竞买保证金。交纳竞买保证金的截止时间 2021 年 9 月 6 日 17:00 时。

五、经电脑网络系统自动审查，申请人按照规定交纳竞买保证金，具备申请条件的，将由网络系统给予申请人确认信息，具体操作见网站提示。取得竞买资格的申请人于报名期间到蓬溪县自然资源和规划局五楼自然资源开发利用和所有者权益股提交书面申请资料，经审核通过后，按规定参加挂牌活动。

除明确要求需提供的报名资料外，竞买者必须提供所有的资格证明文件的复印件，复印件必须加盖单位印章，并提供原件备查。若提供的资格证明文件不全或不实，将取消其竞买资格。

六、本次国有土地使用权挂牌活动在遂宁市公共资源交易网进行。挂牌时间为：

2021 年 9 月 7 日 9:00 时至 2021 年 9 月 16 日 16: 00 时。

七、其他需要公告的事项

土地出让成交后必须在 10 个工作日内签订土地出让合同，受让人逾期不签订土地出让合同的，终止供地、不予退还保证金。自签订土地出让合同之日起 1 个月内缴纳土地出让价款的 50%，12 个月内缴清全部土地出让价款。

八、联系方式：

联系地址：蓬溪县自然资源和规划局（蓬溪县赤城镇政通街 88 号）

联系人：李先生 陈女士

联系电话：0825-5423897

九、其他说明

竞买人在网上注册、报名过程中遇到技术问题请咨询遂宁市公共资源交易中心。联系电话：0825-2315909。

蓬溪县自然资源和规划局

2021 年 8 月 17 日

国有建设用地使用权挂牌出让须知

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》、《招标投标挂牌出让国有土地使用权规定》以及《招标投标挂牌出让国有土地使用权规范》等有关规定，经蓬溪县人民政府批准以挂牌方式出让 1 宗地块的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的出让人为蓬溪县自然资源和规划局。

二、本次国有建设用地使用权挂牌出让严格遵循公开、公平、公正和诚实信用原则。

三、出让地块的基本情况 & 规划指标要求

- (一) 地块位置: 见挂牌公告;
- (二) 地块范围: 见挂牌公告;
- (三) 出让面积: 见挂牌公告;
- (四) 土地用途: 见挂牌公告及规划文件;
- (五) 规划容积率: 见挂牌公告及规划文件;
- (六) 规划建筑密度: 见挂牌公告及规划文件;
- (七) 绿地率: 见挂牌公告及规划文件;
- (八) 土地使用权出让年期: 交通场站用地 50 年。
- (九) 动工及竣工时间: 见国有建设用地使用权出让合同。

四、竞买资格及要求

中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织均可申请参

加（法律另有规定的除外）。

交纳竞买保证金的截止时间为 2021 年 9 月 6 日 17 时。上述宗地的竞买保证金为：

2021—13 宗地保证金为人民币 贰佰壹拾 万元（大写）（¥210 万元）。

五、申请和资格审查

（一）挂牌文件取得

申请人可于 2021 年 8 月 18 日至 2021 年 9 月 6 日，登录遂宁市公共资源交易网（<http://www.snsaggzy.com/>）缴纳竞买保证金、提交竞买申请，并准备纸质申请文件。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。
- （2）法人单位有效证明文件（营业执照副本复印件盖公司宣章）。
- （3）法定代表人的有效身份证明文件。
- （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有效身份证明文件。
- （5）竞买保证金交纳凭证。
- （6）竞买（投标）保证金不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金的承诺书。

（7）商业金融机构的资信证明。

（8）法人单位开户银行、账号和传真。

（9）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。

（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) 竞买(投标)保证金不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金的承诺书。

(6) 商业金融机构的资信证明。

(7) 自然人开户银行、账号和传真。

(8) 挂牌文件规定需要提交的其他文件。

3. 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) 竞买(投标)保证金不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金的承诺书。

(7) 商业金融机构的资信证明。

(8) 该组织的开户银行、账号和传真。

(9) 挂牌文件规定需要提交的其他文件。

4. 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) 境外法人、自然人、其他组织的开户银行、账号和传真。

(6) 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。

5. 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。

（3）联合竞投协议，协议要规定联合各方的权利、义务，并明确联合各方出资（缴纳保证金、出让价款）比例、土地使用权分割比例或分割地块位置和面积，并明确签订《国有建设用地使用权出让合同》时的受让人。

（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有效身份证明文件。

（5）竞买保证金交纳凭证。

（6）竞买（投标）保证金不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金的承诺。

（7）商业金融机构的资信证明。

（8）联合申请各方的开户银行、账号和传真。

（9）挂牌文件规定需要提交的其他文件。

竞买人应根据挂牌文件到拟挂牌地块现场实地调查及踏勘，自行了解标的现状，一旦作出竞买决定，即表明竞买人接受该标的一切现状（包括缺陷）。

（二）数字证书办理

办理数字证书是参加本次挂牌出让活动的必经程序，竞买申请人应当携带相关的有效证件到遂宁市 CA 认证机构代办点（遂宁市公共资源交易服务中心 11 楼综合服务 1 室）办理。

数字证书的办理及使用办法详见网上交易系统上的《数字证书办理指南》。竞买人的电脑配置应符合相关要求，并及时下载和安装 CA 证书驱动程序，方可凭有效 CA 证书和密码正常登录交易系统进行报名、交纳保证金。

（三）转竞买保证金账户和交土地款方式为：

1.竞买保证金:

申请人于 2021 年 8 月 18 日至 2021 年 9 月 6 日 17:00 时,于网上遂宁市公共资源交易网 (<http://www.snsggzy.com/>) 提交申请,并根据网页提示完成报名程序。网上交纳竞买保证金截止时间为 2021 年 9 月 6 日 17:00 时。此次挂牌不再接受现场报名,只接受网上报名。

2.交土地出让价款:

开户银行: 遂宁银行蓬溪支行

开户单位: 蓬溪县财政局非税收入专户

账 号: 6621010121000001189

(四) 资格审查

我局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。

(五) 确认竞买人资格

经审查,申请人在上述交易网站报名成功,并按规定交纳竞买保证金,具备申请条件的,我局将在 2021 年 9 月 6 日 17:00 前确认其竞买资格。

六、本次挂牌出让活动有关时间

挂牌时间具体如下:

1. 挂牌起始时间： 2021 年 9 月 7 日 9:00;
2. 挂牌截止时间： 2021 年 9 月 16 日 16:00;
3. 接受挂牌报价时间：挂牌期间上午 9 时 00 分至 12 时、下午 14 时至 17 时 00 分（9 月 16 日截止 16 时）。

七、宗地的挂牌起始价、增价幅度

以上 1 宗地起始价为人民币伍拾贰万元/亩（大写）（¥52万元/亩），增价幅度为人民币壹万元/次/亩。

八、挂牌程序

（一）公布挂牌信息

在挂牌公告规定的挂牌起始日，出让人将挂牌宗地的位置、面积、用途、使用年期、规划指标要求、起始价、增价规则及增价幅度等，在挂牌公告规定的土地交易场所挂牌公布。

（二）挂牌竞价

竞买人于 2021 年 9 月 7 日 9 时起，至 2021 年 9 月 16 日 16 时止，在网上开展挂牌出让土地竞价

如 2021 年 9 月 16 日 16:00 时挂牌截止时，系统自动转为延时限
时竞价，如竞买人愿意继续竞价可以参与延时限竞价，即：《国
土资源部招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源
部令第 39 号）第十九中的“现场竞价”。

延时限竞价规则：

- 1、竞买人初次报价不低于挂牌截止时最高出价增加一个增价幅度的价格。
- 2、报价以增价方式进行，每次加价不得小于交易文件规定的增价幅度。

3、竞买人应当谨慎报价。报价一经提交，不能修改或者撤回。当有更高报价时，其前一报价将自动失效。竞买人均可多轮报价。

4、网上竞价时间为延时竞价。延时竞价时间由出让方决定，在4分钟内如无新的报价，交易系统将自动关闭报价通道结束竞价，并显示最高报价。在4分钟内如果有新的报价出现，则交易系统将从新的报价时间起重新4分钟倒计时，并以此形式循环往复直至该时间段没有新的报价出现，交易系统将自动关闭报价通道结束竞价，并显示最高报价。

5、上述时间均以网络技术支持方的服务器时间以及该服务器接收报价的时间为准。

（三）挂牌成交

1.在挂牌期限内只有一个竞买人报价，且报价不低于挂牌起始价，挂牌成交；

2.现场竞价出价最高者为竞得人，但报价低于挂牌起始价者除外；

3.在挂牌期限内无应价者或者竞买人的报价均低于挂牌起始价或者均不符合其他条件的，挂牌不成交。

（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。

（六）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》约定签订《国有建设用地使用权出让合同》。

（七）出让结果公布

我局将在本次国有土地使用权挂牌出让活动结束后 10 个工作日内，在交易所信息发布大厅公布本次国有土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）本次挂牌报价不得低于挂牌起始价。

（三）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公布的增价幅度。

（四）在报价期间，竞买人可多次报价。

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电话方式向我局咨询。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的，应在申请书中明确新公司的出资构成、成立时间等内容。我局可以根据挂牌出让结果与竞得人签订《国有建设用地使用权出让合同》，在竞得人按约定办理完新公司注册登记手续后，再与新公司签订《国有建设用地使用权出让合同变更协议》。

（三）确定竞得人后，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。

（四）竞得人交纳的竞买保证金，在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，在挂牌活动结束后 5 个工作日内予以退还，不计利息。

（五）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. 竞买人串通损害国有利益、社会利益或他人合法权益的；
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。

（六）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. 竞得人逾期或拒绝签订《国有建设用地使用权出让合同》的。

（七）挂牌成交价即为该幅地块的总地价款，包括竞得人应向政府交纳的土地出让金，不包括竞得人应依法承担的税费（契税，交易手续费 1%[按成交总金额计算]，印花税，配套费、人防费）。

（八）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挂牌成交价款。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《国有建设用地使用证》。

（九）挂牌不成交的，应当按规定由我局重新组织出让。

（十）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。

（十一）其他事项。

1、土地出让面积最终以自然资源和规划局权籍调查表上的面积为准，最终权籍调查表面积与公告面积不同的，仍不影响本次挂

牌成交单价；

2、凡是未交清县自然资源和规划局此前土地价款的单位和个人不得参加本次出让活动；

3、如因条件变化使本次出让地块有调整的，以挂牌会前县自然资源和规划局公告或说明为准。对于竞买人为前期工作而作出的投入，县自然资源和规划局概不作任何补偿；

4、出让宗地范围内附属物（含电力线、通信线、地下隐藏物、地下管网等）由土地竞得人依法向有关部门或单位申请协调迁移或清理，所需费用均由土地竞得人自行支付。

5、在出让宗地红线范围内进行建设，如涉及地下文物，由宗地的竞得人按现行文件管理有关规定进行办理，所需费用由竞得人承担；

6、在出让宗地范围内的道路、自来水、煤气、电力、通信、雨水、污水等基础设施，由竞得人按现行法律、法规规定的要求自行申请，并组织实施建设，所需费用由竞得人承担；施工期间所需的用水、用电、场地平整、施工道路修建等由竞得人自行解决，所需费用由竞得人承担。

7、土地以现状交地。

（十二）我局对本《须知》有解释权。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。

蓬溪县自然资源和规划局

2021年8月17日

竞买申请书

_____自然资源局：

经认真阅读编号为_____地块的挂牌出让文件，我方完全接受并愿意遵守你局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局于_____年____月____日在_____（地点）举行的_____地块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）（¥_____）。

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。

附件：

1. _____；

2. _____；

.....

申 请 人：_____（加盖公章）

法定代表人（或授权委托书代理人）签名：_____

联 系 人：_____

地 址：_____

邮政编码：_____

电 话：_____

申请日期：_____年____月____日

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_____（受托人）代表本人参加____年____月____日在（地点）举办的蓬自然资规公[2021] 号公告中编号为_____地块的国有建设用地使用权挂牌出让活动，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		

土地竞买申请回执单

姓 名		性别		年龄	
单 位				联系 电话	
地 址					
身份证 号 码					
履 约 保证金					
注： 申请人提供的资料必须真实有效，提交申请即表示对本次挂牌的有关问题无异议。					

蓬溪县国有土地使用权挂牌成交确认书

蓬地交确〔2021〕 号

竞得人:

宗地号:

宗地位置:

蓬溪县自然资源和规划局

年 月 日

蓬溪县国有土地使用权挂牌成交确认书

蓬地交确〔2021〕 号

出让方	蓬溪县自然资源和规划局	地 址	赤城镇政通街 88 号
竞得人		地 址	
成交时间	年 月 日	成交地点	赤城镇政通街 88 号(蓬溪县自然资源和规划局五楼)
竞得地块位置			
规划地块面积	平方米	规划修建面积	
使用年限		宗地编号	蓬自然资规资公〔2021〕号中的 号地块
成交地价(人民币)	万元/亩	地价总额	万元
已交保证金(人民币)	万元	余款缴付时间	按挂牌公告规定付款。
出让方与竞得人 约定事项	土地出让成交后,竞得人必须在 10 个工作日内与出让方签订出让合同。 竞得人逾期不与县自然资源和规划局签订《国有土地使用权出让合同》的,均作违约处理。 竞得人违约后,出让方可以取消竞得人竞得资格。同时,竞得人须承担如下责任: 1.竞得人所交保证金不予退还; 2.竞得人必须按照成交价的 20%向出让方支付违约金; 3.出让方另行出让该宗国有土地使用权的价格低于成交价的,竞得人必须按实际差额支付赔偿金。		
出让方法定代表 (授权委托人) 签 字		竞得方法定代表 (授权委托人) 签 字	

蓬溪县建设项目规划设计条件

编号：（2021--13）

序号	规划设计要点		内 容	
1	规定性控制指标	用地位置	蓬溪县普安大道三期西侧	
		用地面积	13391.11平方米（以不动产确权为准）	
		用地性质	交通枢纽用地	
		容积率	不大于 1.0	
		建筑密度	不大于 30%	
		绿地率	不小于20%	
		建筑限高	不大于24米	
		其它	1、建设项目须严格按照海绵城市建设的要求实施，具体要求按照《蓬溪县海绵城市专项规划》执行。 2、建设项目开挖边界不得超越地块界线； 3、地质灾害处理、生态护坡工程以及山体恢复由开发业主负责。	
		交通出入口方位	人行	按相关技术规定执行。
			车行	按相关技术规定执行。
		停车泊位指标	机动车	按《蓬溪县城市规划管理技术规定（修订）》执行。
			非机动车	按《蓬溪县城市规划管理技术规定（修订）》执行。
		配套设施	1、配电房及设备用房等设施宜设置在主体建筑之内。	
			2、按规范设置集中垃圾收集点和室外消防栓。	
			3、邮政信包箱按遂邮管〔2018〕26号文件要求执行。	
			4、市政环卫及小区其它服务设施。	
			临街配建对外开放公厕 1 处（建筑面积不小于 50 平方米）	
			5、人防：按四川省《中华人民共和国人民防空法》实施办法第十三条和《人防地下室设计规范》等要求设计防控地下室。	
			6、其他：按相关规范设置	
		配建设施	无	
建筑间距	内部及周边地界按《蓬溪县城市规划管理技术规定（修订）》执行			
建筑退让	退道路红线	见附图		
	退用地边界	按《蓬溪县城市规划管理技术规定（修订）》执行。		
	其 它	按《蓬溪县城市规划管理技术规定（修订）》执行。		

		绿化要求	1、乔木以乡土树种为主，直径不小于 10CM。 2、绿化用地应结合海绵城市建设进行设计、建造和改造。
2	指导性控制指标	城 市 设 计 要 求	1、建筑风格、空间环境、色彩、造型： 1) 建筑风格宜以现代中式为主，结合四川当地的居民形式，传承当地建筑特点，形成具有蓬溪特色的现代居住建筑； 2) 地块环境景观设计与周边景观协调一致； 3) 厨房、卫生间不临街设置； 4) 临街建筑需预设店招店牌，且由开发业主负责建设； 5) 建筑所有上下管线和空调位必须隐蔽不得外露。 2、户外照明：建筑设计亮化工程，并与建筑主体一同完工。 3、墙面装饰材料： 1) 建筑物外墙部分采用新型环保、耐久的装饰材料； 2) 使用节能建筑材料。
		市 政 设 施 要 求	1、排污、排水、管线综合：（市政设施须作详细施工图按要求报审） 1) 所有管线地埋；场地内雨污分流，顺畅接入市政管网； 2) 地块内所有管线与建筑物、构筑物距离须满足相关规范要求。 2、其他：人行道、绿化、亮化、铺装满足规划要求，并作具体施工图报审。
		海 绵 城 市 相 关 要 求	1、强制性指标：年径流总量控制率：不小于 65% 2、引导性指标： 1) 下沉式绿地率：不小于 50%； 2) 透水铺装率：不小于 70%；
			1、建设场地绿化、景观要求：满足《蓬溪县城市规划管理技术规定（修订）》以及其它相关设计要求。 2、提交上会的方案按《遂宁市建设项目设计方案深度管理规定》（遂规发[2015]12号）执行，提交时需提交项目规划图册六套、电子文档光盘一套。 3、其他按照《蓬溪县城市规划管理技术规定（修订）》要求执行。
3	其它		1、该规划设计条件是在地上、地下无任何附着物情况下拟定； 2、建筑工程建筑面积计算严格按《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T 50353-2013）执行； 3、本规划设计条件附图一份，图文一体方为有效文件。
	拟稿依据		《蓬溪县城市规划管理技术规定（修订）》、《蓬溪县赤城镇东部片区控制性详细规划动态维护（局部调整）》及国家相关规范。

制表：2021 年
有效期一年

蓬溪县自然资源和规划局
2021 年 4 月 29 日

国有建设用地使用权出让合同

中 华 人 民 共 和 国 国 土 资 源 部

中华人民共和国国家工商行政管理总局

制定

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：_____；

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（一）项规定的土地条件：

（一）场地平整达到现状场地平整；

周围基础设施达到现状基础设施；

（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 土地开发与建设利用

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____（二）____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（见附件3）。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. _____。

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，不得自主提出变更用途。因城市规划调整确需改变用途的，由县政府收回土地使用权，重新按规定程序供应。

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_____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 1 % 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 1 % 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 1 % 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蓬溪县人民政府批准，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，出让人叁份，受让人叁份，具有同等法律效力

出让人（章）：

受让人（章）：

法定代表人（委托代理人）
（签字）：

法定代表人（委托代理人）：
（签字）：

二〇二一年 月 日

附件 1

出让宗地平面界址图

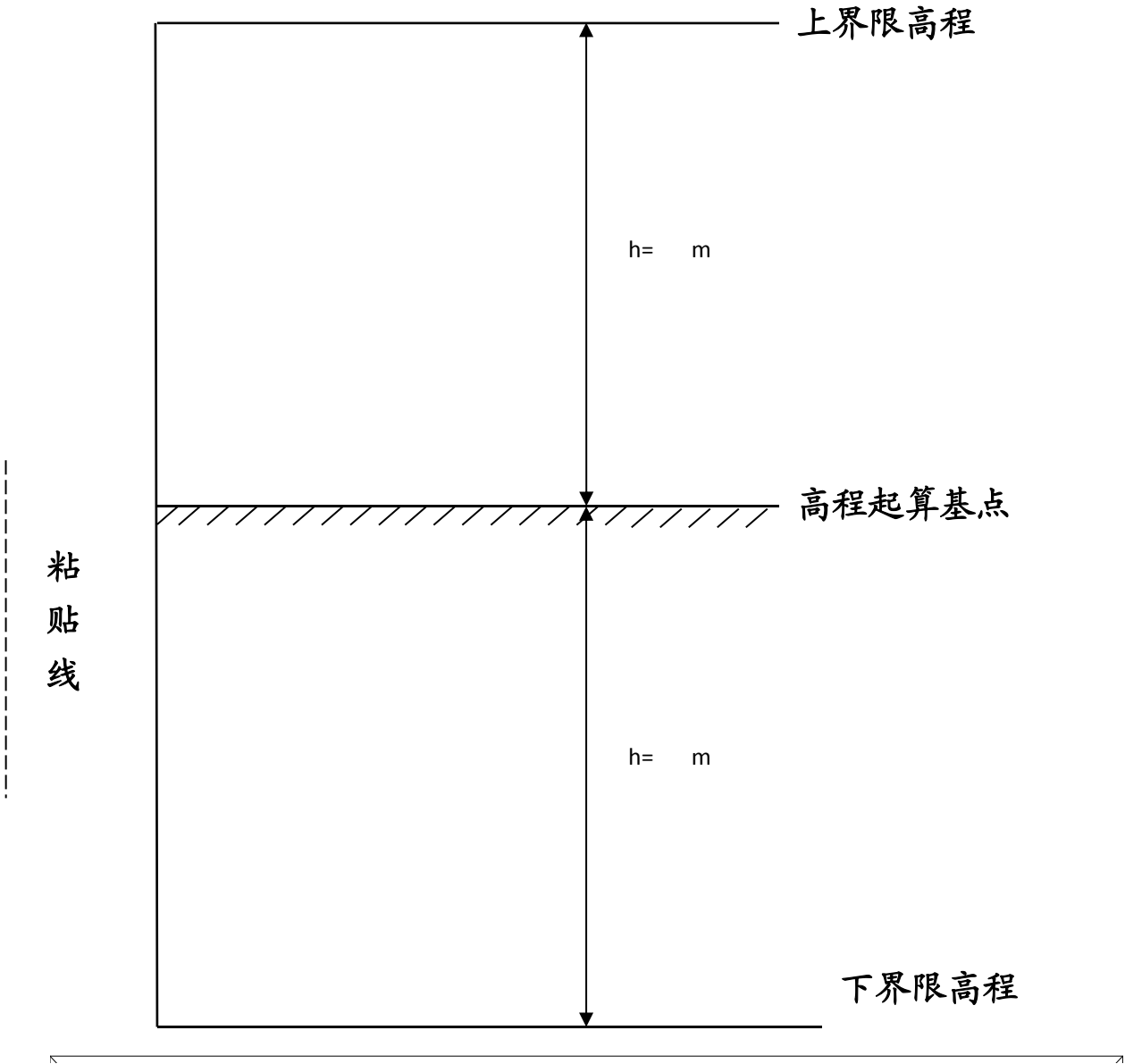


界址图
粘贴线



比例尺：1：_____

出让宗地竖向界限



采用的高程系： _____

比例尺： 1: _____

附件 3

蓬溪县建设项目规划设计条件