



电子监管号：3305002019B00133

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：3305012019A21037

国有建设用地使用权出让合同

本合同四方当事人：

出让人：湖州市自然资源和规划局；

通讯地址：湖州市仁皇山新区开元路 88 号；

邮政编码：313000；

电话：2667792；

传真：2667700；

开户银行：湖州市农行营业部；

户名：湖州市财政局非税收入汇缴结算户；

账号：191030010400191219000000001；

受让人：湖州房总地产开发集团有限公司；

通讯地址：湖州市吴兴区人民路 368 号；

邮政编码：313000；

电话：13957271100；

传真：/；

交地人：湖州市城建投资集团有限公司；

通讯地址：湖州市吴兴区二里桥路 1018 号；

邮政编码：313000；

电话：13705720173；

传真：2535317；

本合同第十三条第一款第 1 项监管人：湖州市城市投资发展集团有限公司；

通讯地址：湖州市仁皇山路 501 号；

邮政编码：313000；

电话：0572-2392923；

传真：0572-2392919；

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，三方本着平等、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 2019-37 号，宗地总面积为 大写柒万零叁拾平方米（小写 70030 平方米），其中出让宗地面积为 大写陆万玖仟柒佰玖拾伍平方米（小写 69795 平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于 市北分区后庄单元 SB-03-01-08 号地块。

本合同项下出让宗地的平面界址为：东临潜庄路，北临后庄路，南临二环北路，西靠规划水系。

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 城镇住宅用地[商业、办公、文化娱乐、

住宅。(商业办公部分不得设置公寓式酒店及公寓式办公用房,住宅建筑面积占地块计容积率总面积的60%-80%。)]。

第六条 在地价款付清后一个月内由交地人将出让宗地交付给受让人,交地人、受让人均确认完成交地且无异议后签订《交地确认书》,《交地确认书》签订之日即为土地交付之日。

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为住宅70年、商业40年、卫生50年,按本合同第六条约定的交付土地之日起算。

第八条 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款(即成交价款)为人民币大写陆亿伍仟万元(小写650000000元),该出让价款不包括城市市政基础设施配套费,城市市政基础设施配套费须另行向潮州市自然资源和规划局缴纳。(联系人:孙先生 0572-2650330,潮州市自然资源和规划局建设工程规划处。)

第九条 本合同项下履行合同的定金为人民币大写壹亿叁仟万元(小写130000000元),定金抵作土地出让价款。

第十条 受让人同意按照本条规定向出让人支付国有建设用地使用权出让价款:2019年11月20日(含当天)前支付成交价款的50%(含成交价的20%作为履行合同的定金),竞买保证金抵充土地出让金,余款在2020年4月21日(含当天)前付清。

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、受让人与交地人签订的《交地确认书》、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。

若出让价款缴纳凭证开具时间晚于本合同第十条约定的相应缴款时间,则受让人应持本合同、受让人与交地人签订的《交地确认书》、出让价款缴纳凭证、出让价款违约金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。具体按附件 3：《后庄单元 SB-03-01-08 号地块主要规划条件》湖城规 330501201900012 号相关要求实施。

第十三条 本合同项下宗地除执行本合同第十二条规定外，为落实国家、省市土地调控政策，落实省、市人防实施有关要求和湖州市住房和城乡建设局建造方式等要求，须：

1、该宗地内需配建计容面积不少于 2.5 万平方米的五星级及以上酒店一座，酒店不得分散设置，不得分割登记，不得销售，须整体持有和运营，不得改变用途（指须按湖州市规划委员会审查通过的方案建设，不得改变湖州市规划委员会审查通过的方案建设），自签订《国有建设用地成交确认书》后的 36 个月内开业运营。酒店的建设及运营由湖州市城市集团负责监管，竞得人须于签订《国有土地使用权出让合同》前另行与湖州市城市集团签订履约监管协议，由此而引发的一切行政、经济和法律責任由监管协议的各方承担。

2、住宅项目必须达到正负零以上形象进度方可预售，同时须满足以下要求：酒店工程达到正负零，可预售住宅面积为住宅总规划面积的 50%；在上述基础上，酒店工程结顶时，增加可预售住宅面积 40%；在上述基础上，酒店开业时，增加可预售住宅面积 10%。

3、该宗地应依据省、市人防实施有关要求，宗地住宅部分按地上建筑面积 10%、非住宅部分按地上建筑面积 7%修建甲类核六常六级二等人员掩蔽工程，具体和市（区）人防办对接。

4、该宗地安全技术防范设施建设要求和住宅小区统筹规划、统一设计、同步施工，具体要求竞得人须和湖州市公安局对接（联系人：叶先生 13735191545，湖州市公安局科技信息处）。

5、按原标准的绿色建筑二星级及以上标准执行；采用装配式建筑建造方式；上述内容由湖州市住房和城乡建设局负责解释及监管。

6、该宗地规划总用地面积 70028.36 平方米，净用地面积为 69793.06 平方米，经湖州国兴土地规划设计有限公司勘测定界实测总用地面积为 70030 平方米，净用地面积为 69795 平方米，该宗地实际总用地面积为 70030 平方米，净用地面积

为 69795 平方米。

第十四条 受让人同意在本合同项下宗地范围内按规划条件配建工程配套项目：1、社区用房、养老服务用房（均应水电独立）等配套公建不计入容积率指标，根据国家、省和市有关要求建设并移交。

2、配建公共厕所（水电独立）一座，建成并通过验收后无偿移交给属地政府或属地政府指定单位。

第十五条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在 2021 年 3 月 1 日之前开工，在 2025 年 3 月 1 日之前竣工[地下空间超二层(含)的，建设周期另延长 6 个月]。

受让人应当在项目开工、竣工时，向出让人、交地人及当地基层自然资源管理部门书面报告。

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

受让人如按期开工，但不能按期竣工，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。

第十六条 出让人允许出让宗地的建设用地使用权登记到新成立的项目公司名下，受让人须按竞买时承诺成立公司，且本合同约定的权利和义务全部由新公司承继。

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，出让人、受让人方同意按照本条第（二）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

















[illegible]

8 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000 1001 1002 1003 1004 1005 1006 1007 1008 1009 1010 1011 1012 1013 1014 1015 1016 1017 1018 1019 1020 1021 1022 1023 1024 1025 1026 1027 1028 1029 1030 1031 1032 1033 1034 1035 1036 1037 1038 1039 1040 1041 1042 1043 1044

111-112-113

三

;

4

11

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 本合同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其他各方当事人，并在不可抗力发生后15日内，向其他各方当事人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，出让人有权对该宗地使用权再次出让。

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 0.25 % 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 0.25 % 的违约金。

第三十四条 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。

第三十五条 交地人未能按期按约定交付土地而致使受让人本合同项下宗地占有延期的，受让人有权要求交地人按照约定的条件履行义务，且每延期一日，交地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

第三十六条 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。

第三十七条 因履行本合同发生争议，由争议各方协商解决，协商不成的，按本条第(一)项约定的方式解决：依法向吴兴区人民法院起诉。

第九章 附 则

第三十八条 本合同项下宗地出让方已经湖州市人民政府批准，本合同自三方签订之日起生效。

第三十九条 本合同各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其他各方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

第四十条 本合同和附件共二十五页整，以中文书写为准。

第四十一条 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。

第四十二条 本合同项下出让价款支付时间、交地时间、开工时间、竣工时间等如遇节假日，则自动顺延至节假日后第一个工作日。

第四十三条 本合同未尽事宜，可由各方约定后作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。

第四十四条 本合同一式陆份，出让人贰份，受让人贰份，交地人壹份，监管人壹份具有同等法律效力。

(以下无正文)

出让方(章):

代表人(签字):



受让人(章):

法定代表人(委托代理人):

(签字):



交地人(章):

法定代表人(签字):



本合同第十三条第一款第1项监管人(章):

法定代表人(签字):



二〇一九年 11 月 4日

附件 1

出让宗地平面界址图

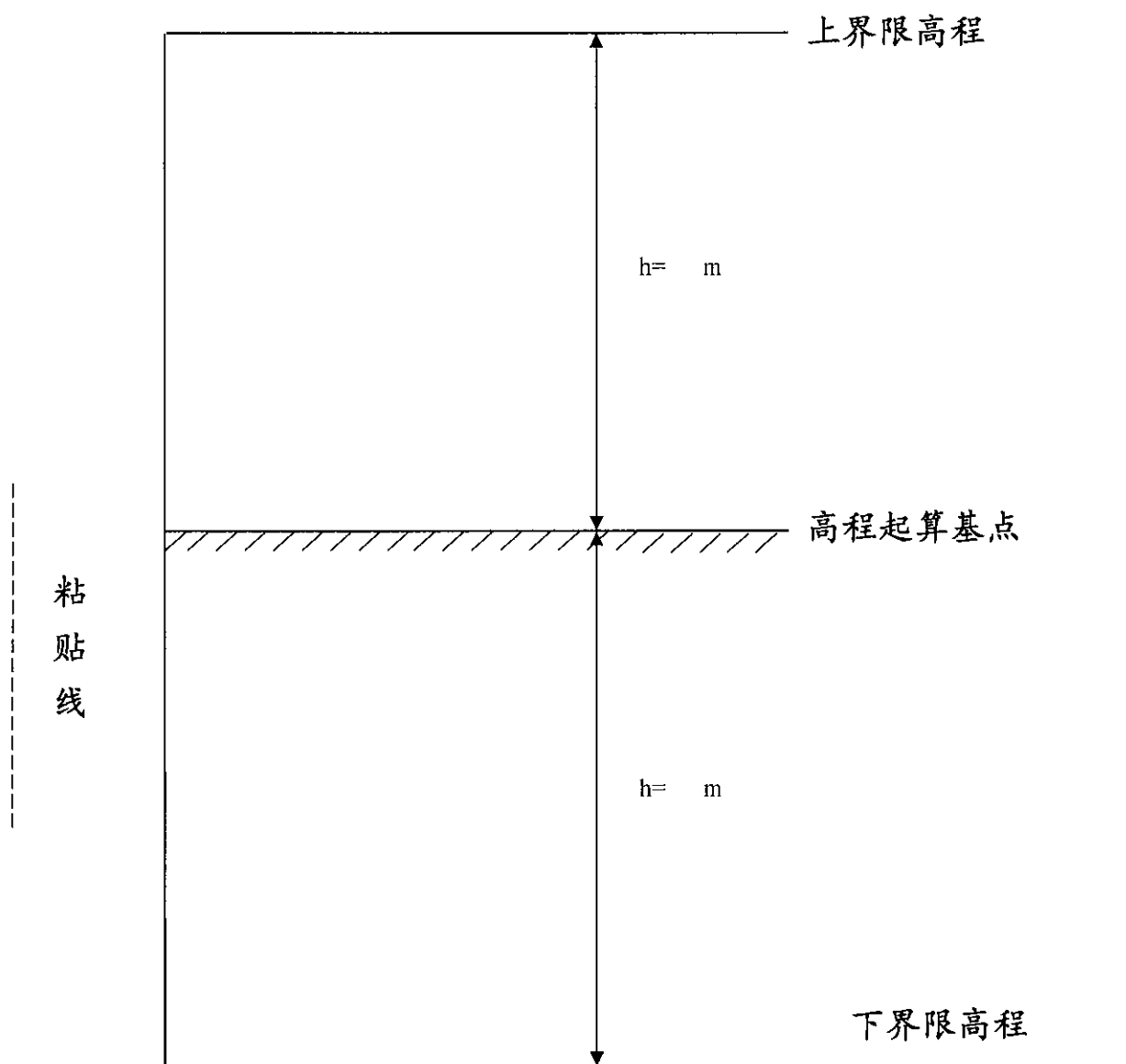
北



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

_____市(县)政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件

