

合同编号:虞土让合字[ 2011 ] 3号

# 上虞市国有土地使用权出让合同

上虞市人民政府

# 国有建设用地使用权出让合同

虞土交让合[2011]03 号

## 第一章 总则

第一条 本合同当事人双方

出让方：上虞市国土资源局

受让方：浙江金盾控股集团有限公司

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》、《中华人民共和国合同法》和其他法律、法规的规定，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 出让方根据法律的授权出让土地使用权，出让土地的所有权属中华人民共和国。地下资源、埋藏物和市政公用设施均不属于土地使用权出让范围。

## 第二章 出让土地的交付与出让金的支付

第三条 出让方以挂牌方式出让给受让方的宗地位于上虞市海涂世纪丘，东一区经四路以东，东一区纬五路以南，东一区经三路以西。出让土地面积为贰万零柒佰肆拾平方米（小写为20740M<sup>2</sup>），地块最终出让面积以实测为准。

第四条 本合同项下出让宗地的用途为住宅和商业用地。

第五条 本合同签订之日起1个月内，即到2011年3月25日前，当事人双方应依照出让图件所标示实地验明各界址点界

桩。受让方须妥善保护土地界桩，不得擅自改动。出让双方同意按现状条件交付土地。

第六条 本合同项下的土地使用权出让年限为住宅 70 年，商业 40 年，自本合同签订之日起算。

第七条 本合同项下宗地的土地使用权出让金为每平方米人民币叁佰壹拾元（小写：310元）；总额为人民币陆佰肆拾贰万元（小写：642万元）（含城建配套费）。

第八条 受让方须在成交之日起 1 个月内一次性付清全部土地使用权出让金，即 2011年3月25日下午 4 时前（以资金实际到帐日为准）。

### 第三章 土地开发建设与利用

第九条 受让方在本合同项下宗地范围内新建的建筑物、构筑物及其附属设施，必须按规划管理部门确定的《规划设计条件书》为准，主要内容如下：

容积率：1.2-1.6

建筑密度：30%-45%

绿地率：≥15%

未涉内容详见地块《出让文本》。

建设期限：所有建筑及相应配套在交地之日起 24 个月内，即到 2013年3月25日前建成并通过项目验收（以验收申请受理日为截止日，验收时间除外）。

其它：（1）、地块开发后除商铺外，住宅 5 年内不得转让，5 年后须由杭州湾上虞工业园区管委会审定只能转让给在该企业

工作的外地职工；(2)、项目建设中的有关规费参照廉租房、经济适用房、人才公寓的有关政策。

其他有关规划参数及要求以批准的规划文件为准。同时必须符合《浙江省商业住宅办公建设项目用地控制指标》有关规定。

出让宗地上的建筑物必须严格按上述规定和经批准的工程设计图纸建设。

第十条 受让方同意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，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 85%。

第十一条 若受让方为市外企业、其他经济组织和个人在竞得地块后须在上虞市注册设立一家具有法人资格的子公司独立从事受让地块的开发建设。

受让方同意在 2011 年 8 月 25 日 之前开工。受让方不能按期开工，应提前 30 日向出让方提出延建申请，但延建时间最长不超过 2 个月。

第十二条 受让方在受让宗地内进行建设时，有关用水、污水及其他设施同宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程应按有关规定办理。

受让方同意政府因公用事业建设需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地。

第十三条 受让方在按本合同约定支付全部土地使用权出让金并办理具体项目报批手续后，持本合同和土地使用权出让金支付凭证，按规定向出让方申请办理土地登记。

出让方应在受理土地登记申请之日起 60 日内，依法为受让方办理出让土地使用权登记，颁发《国有土地使用证》。

第十四条 受让方应当在商品房预售合同签订后三十日内，将预售合同上报出让方登记备案。

受让方应按项目批准的规划方案确定的商品房套数为预售合同基数，在受让方把已经预售的合同上报登记备案后，由出让方核发《登记备案确认书》，并作为项目竣工验收的必要条件之一。

第十五条 受让方必须依法合理利用土地，其受让宗地内的一切活动不得损害或者破坏国有环境或设施，使国家或他人遭受损失的，受让方应负责赔偿或追究有关法律责任。

第十六条 受让方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(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。

第十七条 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。

第十八条 出让方对受让方依法取得的土地使用权，在本合同约定的使用年限届满前因社会公共利益需要提前收回土地使用权的，出让方应当依照法定程序报批，并根据收回时地上建筑物、其他附着物的价值和剩余年期土地使用权价格给予受让方相应的补偿。

#### **第四章 土地使用权转让、出租、抵押**

第十九条 受让方按照本合同约定付清全部土地使用权出让金，领取《国有土地使用证》后，可以将合同项下的全部土地使用权转让、出租、抵押，但首次转让（包括出售、交换和赠与）剩余年期土地使用权时，应当经出让方认定符合按照本合同约定进行投资开发，并符合上虞市人民政府有关文件规定。如果转让价低于政府保留价的，政府有优先购买权；擅自转让的，按有关土地管理法律法规规定处理。

第二十条 土地使用权转让、抵押，转让、抵押双方应当签订书面转让、抵押合同；土地使用权出租期限超过六个月的，出租人和承租人也应当签订书面出租合同。

土地使用权的转让、抵押及出租合同，不得违背国家法律、法规和本合同的约定。

第二十一条 土地使用权转让，本合同和登记文件中载明的权利、义务随之转移，转让后，其土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土地使用权出租后，本合同和登记文件中载明的权

利、义务仍由受让方承担。

第二十二条 土地使用权转让、出租、抵押，地上建筑物、其他附着物随之转让、出租、抵押；地上建筑物、其他附着物转让、出租、抵押，土地使用权随之转让、出租、抵押。

第二十三条 土地使用权转让、出租、抵押，转让、出租、抵押双方应在相应的合同签订之日起 30 日内，持本合同和相应的转让、出租、抵押合同及《国有土地使用证》，到土地行政主管部门申请办理土地登记。

## 第五章 期限届满

第二十四条 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方提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下土地的，出让方应当予以批准。

出让方同意续期的，受让方应当依法办理有偿用地手续，与出让方重新签订土地有偿使用合同，支付土地有偿使用费。

第二十五条 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方无偿收回。出让方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）由出让方收回地上建筑物、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。

第二十六条 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方无偿收回。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，出让方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**

第二十七条 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。

第二十八条 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**

第二十九条 受让方必须按合同约定，按时足额支付国有建设用地使用权出让价款。受让方不能按约定足额支付国有建设用

地使用权出让价款的，自滞纳之日起每日按延缴款额的 1‰向出让方缴纳违约金；当延期缴款超过 60 日，经出让方催交后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的，出让方有权解除合同，收回土地，不予退还保证金，并保留要求受让方因违约造成的其他损失作出赔偿的权利。

第三十条 受让方须按照合同约定及有关要求按时开发建设，开发建设速度达不到合同约定开发进度的，受让方每年支付保证金 20% 的违约金。

第三十一条 受让方虽按期限开工建设，但未能按合同约定竣工并通过竣工验收（以验收申请受理日为截止日，验收时间除外），超期 3 个月以内的，扣除保证金（全额计算）的 50%；3 个月至 6 个月的，扣除保证金的 100%；6 个月以上的，每超一天按当时成交地价每日 1‰的标准支付违约金。保证金不足以抵冲支付额的，受让方必须在付清违约金后，予以验收合格，并颁发土地使用权证。

第三十二条 受让方按合同约定开发日期满一年未动工开发的，须按土地出让金总额的 20% 支付土地闲置费；满 2 年未动工开发的，没收履约保证金，并依法无偿收回土地使用权。

第三十三条 出让方必须按照合同约定，按时供地，由于出让方未按时供地而影响受让方开发建设的，每延期一日，出让方须接受让方已经缴付的土地出让金的 1‰向受让方支付违约金；出让方延期供地超过 6 个月的，受让方有权解除合同，出让方按履约保证金两倍标准支付违约金，并退还已经收缴的土地出让金。

第三十四条 受让方未按要求将已经预售的合同上报登记备案，出让方不予核发《登记备案确认书》，并不予验收及颁发土地使用权证。

## 第八章 项目用地验收

第三十五条 整个项目开发竣工后，受让方须在 30 日内向有关部门提出项目竣工验收书面申请，受理后，对项目进行验收，并出具意见；必要时，验收意见由市国土、规划、建设联席会议确定。其中项目用地验收主要内容有：

- 1、用地面积；
- 2、建筑面积；
- 3、土地用途；
- 4、开发建设期限。

第三十六条 项目用地各项指标均符合批准文件规定要求的，由出让方颁发《上虞市建设项目用地竣工复核验收合格证》；不符合批准文件规定要求的，处罚标准如下：

- 1、超用地面积：拆除非法占用土地上的建筑物，退还土地。
- 2、超建筑面积：超过《建设工程规划许可证》核定的建筑面积，但超出幅度在规定的合理误差范围的，经规划许可，按原出让时楼面地价补交土地出让金；超出幅度在规定的合理误差范围外，但基本符合规划要求，对其超过部分建筑面积按竣工时的楼面市场评估地价加倍补交土地出让金。
- 3、擅自改变土地用途：符合规划的，按验收时改变用途部分土地面积两种用途地价差的 120% 补缴出让金。

4、超过建设期限的，按本合同第三十一条执行。

## **第九章 通知和说明**

第三十七条 本合同要求或允许的通知和通讯，不论以何种方式传递，均自实际收到时起生效。

第三十八条 出让方变更通知、通讯地址的，应在变更后 15 日内，在当地媒体上进行公告。

第三十九条 在签订本合同时，出让方有义务解答受让方对于本合同所提出的问题。

## **第十章 适用法律及争议解决**

第四十条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决均适用中华人民共和国法律。

第四十一条 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，提交绍兴仲裁委员会仲裁。

## **第十一章 附则**

第四十二条 本合同项下宗地出让方案业经上虞市人民政府批准，本合同自双方签订之日起生效。

第四十三条 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。

第四十四条 本合同和附件共 页，以中文书写为准。

第四十五条 本合同的金额、面积等项应同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

第四十六条 本合同于2011年3月8日在中华人民共和国浙江省上虞市签订。

第四十七条 本合同未尽事宜见拍卖文件；同时，其它未尽事宜也可由双方约定后作为合同附件。拍卖文件及合同附件与本合同具有同等法律效力。

第四十八条 本合同一式叁份，出让方、受让方各执壹份，具有同等法律效力。

出让方(章): 上虞市国土资源局



住所: 百官街道人民中路 321 号

法定代表人(委托代理人)

(签字):



电话:

邮政编码: 312300

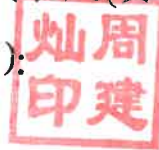
受让方(章):



住所:

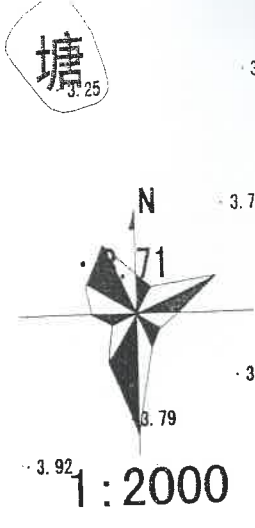
法定代表人(委托代理人)

(签字):

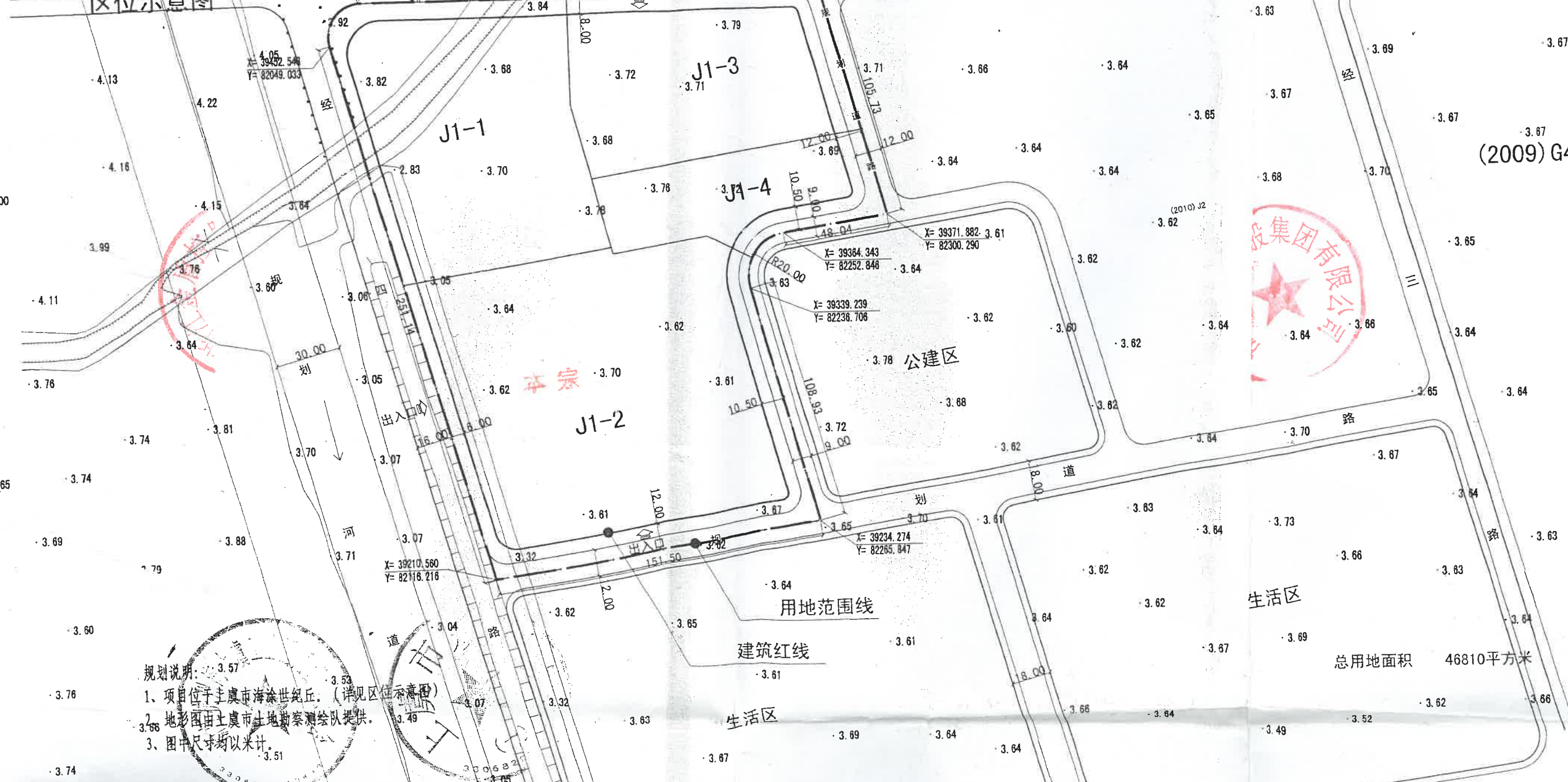


电话: 13858549758

邮政编码: 312367

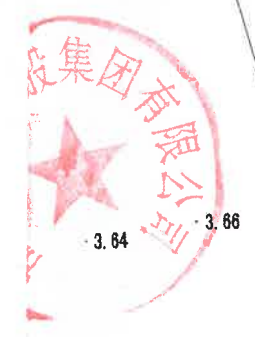


# 浙江杭州湾上虞工业园区 (2010) J1号出让地块用地红线图



规划说明:

- 1、项目位于上虞市海涂世纪丘。(详见区位示意图)
- 2、地形图由上虞市土地勘测队提供。
- 3、图中尺寸均以米计。



总用地面积 46810平方米

# 公 证 书

(2011)浙虞证内经字第 100296 号

申请人:

出让方: 上虞市国土资源局

法定代表人: 龚开洋

受让方: 浙江金盾控股集团有限公司

法定代表人: 周建灿

公证事项: 国有土地使用权出让合同

申请人双方于二〇一一年三月三十日向本处申请办理前面的《上虞市国有土地使用权出让合同》公证。

经查, 申请人双方经协商一致订立了前面的《上虞市国有土地使用权出让合同》。申请人双方在订立合同时具有法律规定的民事权利能力和民事行为能力。经上虞市人民政府批准, 出让方有权依法出让杭州湾上虞工业园区【2010】J1-2号地块的国有土地使用权, 并依法通过挂牌出让方式确定浙江金盾控股集团有限公司为土地使用权的受让方, 挂牌出让活动经上虞市公证处公证, 公证书编号为(2011)浙虞证内经字第 100181 号。申请人双方签订《上虞市国有土地使用权出让合同》意思表示真实, 合同中约定出让使用的土地面积为 20740 平方米, 地价金额为人民币(大写)陆佰肆拾贰万元整取得出让标的的使用权。土地使用年限、用途、地价支付方式、期限及违约责任等条款具体、明确。

依据上述事实, 兹证明上虞市国土资源局的法定代表人龚开洋与浙江金盾控股集团有限公司的法定代表人周建灿于二〇一一年三月八日在中华人民共和国浙江省上虞市, 签订了前面的《上虞市国有土地使用权出让合同》。双方当事人签约行为符合《中华人民共和国民法通则》第五十五条的规定, 合同内容符合《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国土地管理法》的规定, 合同上双方当事人的盖章属实。

浙江省上虞市公证处

公 证 员

陈晓军

二〇一一年三月三十日