合同编号：440600-2019-

**佛 山 市**

**国有建设用地使用权出让合同**

**佛山市自然资源局制**

**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 广东省（自治区、直辖市）  佛山 市（县）  自然资源   局；

通讯地址：  广东省佛山市禅城区玫瑰东路2号   ；

邮政编码：   528000   ；

电 话：   0757-83332489 ；

传 真： 0757-83350078   ；

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、埋藏物和市政公用设施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，但应遵守中华人民共和国法律、法规及我市的有关规定，并不得损害社会公共利益。

**第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳**

**第四条**  受让人通过一级市场公开交易（挂牌）取得本合同项下位于 佛山市南海区里水镇和顺幸福大道以北地块 的建设用地使用权。本合同项下出让宗地编号为  TD2019(SZ)WG000 ，宗地出让净用地面积为大写贰拾万捌仟陆佰肆拾平方米（小写208640平方米）。

该地块规定的总建筑面积不变且出让净用地界址线不变的前提下，该地块出让土地面积与《不动产权证书》发证土地面积出现不一致时，以实测土地面积发证，且成交价不作调整。总建筑面积不变但界址线有变化导致净用地面积增加时，须获规划和国土部门同意并按成交单位地价计收土地出让金。

本合同项下的出让宗地坐落于   佛山市南海区里水镇和顺幸福大道以北    。

本合同项下出让宗地的平面界址为  详见附后界址表   ；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为  在合同规定的总建筑面积前提下，具体的上下界限以规划部门规定为准。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教育设施用地、商业商务用地兼容二类居住用地；对应土地利用分类为教育用地、零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐、其他商服用地兼容城镇住宅用地。

**第六条** 出让人同意在20 年 月 日前（若乙方延期付款则时间相应顺延）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）场地按现状交付：

周围基础设施达到   地块边道路已建成，具备通水、通电、排水、通讯等接入条件，受让方须向有关部门申请；

（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

   教育划拨、商业商务四十年、城镇住宅七十年 ，按约定的缴齐地价款限期之日起算（若乙方延期付款则时间相应顺延），即自20  年 月 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 亿 万元（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成交价的20%，即人民币大写 亿 万元（小写 ¥ 元）。竞买保证金可转为定金，定金抵作土地出让价款；定金必须在2 0 年 月 日前缴交；竞买保证金超出定金的部分可直接抵作土地出让价款。

**第十条**  受让人同意按照本条第（一）项的规定向出让人支付国有建设用地使用权出让价款（签订《挂牌交易成交确认书》之日起10个工作日内双方签订出让合同，即最迟20 年 月 日签订）：

（一）受让方于地块挂牌成交之日起10天内（即20 年 月 日前）必须缴纳出让价款20%的首付款（含定金），大写人民币 亿 万元（小写 ¥ 元）；于地块挂牌成交之日起至20 年 月 日前（含当天）内必须缴纳出让价款50%的首付款（含定金），大写人民币 亿 万元（小写 ¥元）；于地块挂牌成交之日起60天（最迟在20 年 月 日当天）内一次性缴清出让价款余款（出让价款50%），大写人民币 亿 万元（小写 ¥ 元）。且受让人在支付余款时，要按照支付首付款最迟限期当日中国人民银行公布的贷款利率向出让人支付出让价款余款（出让价款50%）自20 年 月 日起至余款支付日利息。受让方如未能按上述时限缴交出让价款，逾期每日需按应缴款的1‰缴纳违约金。

（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   / （土地使用权出让地价总额的%）元（小写      /       元），付款时间：签订合同后 / 天内，即   / 年 /  月 /  日之前。

第二期  人民币大写   /   （土地使用权出让地价总额的% ）元（小写     /        元），付款时间：签订合同后 天内，即    / 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（含利息及违约金）及有关税费后30日内，持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料，申请办理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 （三） 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）。

（三）本宗地是广佛里智慧慢城特色小镇的启动区，小镇聚焦“智慧科技、健康及生命医药”产业，将打造成为粤港澳大湾区生态智慧型、具有双创特色的产城融合示范区。为确保项目能按照上述目标进行建设，本宗地的产业、建设和投资等内容需满足《南海区里水镇和顺幸福大道以北地块国有建设用地开发利用监管协议》（见附件3）的产业用地要求，并由佛山市人民政府国有资产监督管理委员会作为监管单位。

**第十三条**  本宗地纳入2019年度的房地产用地计划。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4）。其中：

主体建筑物性质：教育设施用地、商业商务用地兼容二类居住用地；对应土地利用分类为教育用地、零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐、其他商服用地兼容城镇住宅用地（兼容住宅部分建筑面积可在地块二和地块三统筹平衡）；

附属建筑物性质：教育用地（幼儿园）、零售商业用地（肉菜市场）、城镇住宅用地（物业管理用房）、交通服务场站用地（公交首末站）、机关团体用地（社区居委会、社区警务室、社区服务中心）、文化设施用地（文化活动室）、医疗卫生用地（社区卫生服务站）、社会福利用地（托老所）、公共设施用地（公共厕所、垃圾收集站、变配电房）；

地块一为规划净用地面积22000平方米的划拨教育用地，该地块属划拨性质的可建总建筑面积≤34400平方米（含地下车库）。其中：地上可建建筑面积≤33000平方米（须大于10125平方米），配建一所27班九年一贯制学校：小学18班，初中9班。建成后须无偿移交至相关管理部门；地下可建车库建筑面积≤1400平方米（地下车库、不含人防工程）。

地块二、地块三为规划净用地面积186640平方米出让土地使用权，其中：地块二23196平方米、地块三163444平方米（兼容住宅用地≤30%，即：地块二≤6958.80平方米；地块三≤49033.20平方米；幼儿园用地≥5000平方米）。该地块属出让性质的可建总建筑面积≤669181平方米（含幼儿园、肉菜市场、物业管理用房、地下车库；不含公交首末站、公共厕所、社区居委会、社区警务室、社区服务中心、文化活动室、社区卫生服务站、托老所、垃圾收集站、变配电房、人防工程）。其中：地上可建建筑面积≤541256平方米（其中兼容住宅含幼儿园，建筑面积≤40%，即≤216502.40平方米；含幼儿园、肉菜市场、物业管理用房；不含公交首末站、公共厕所、社区居委会、社区警务室、社区服务中心、文化活动室、社区卫生服务站、托老所、垃圾收集站、变配电房、人防工程）；地下可建车库建筑面积≤127925平方米（地下车库、不含人防工程）。

需建设公共设施配套的幼儿园、肉菜市场、物业管理用房的建筑面积，包含在本地块的可建建筑面积范围内；公交首末站、公共厕所、社区居委会、社区警务室、社区服务中心、文化活动室、社区卫生服务站、托老所、垃圾收集站、变配电房的建筑面积，不包含在本地块的可建建筑面积范围内。需建设公共设施配套的公交首末站、公共厕所、社区居委会、社区警务室、社区服务中心、文化活动室、社区卫生服务站、托老所、垃圾收集站、幼儿园、体育健身场地、变配电房、集中开敞空间、公共空中人行连廊、12米宽指导性道路、25米宽市政道路、开放式城市绿地等公共设施，竞得人需按相关要求进行设计，且总体设计方案及单体设计方案，须经接收单位审核通过后，方能开展其他方案设计及报建工作。其中，公交首末站、公共厕所、社区居委会、社区警务室、社区服务中心、文化活动室、社区卫生服务站、托老所、垃圾收集站、幼儿园、变配电房、公共空中人行连廊、25米宽市政道路建成后，须无偿移交至相关管理部门。

出让地块需配套的公共设施：地块二：公交首末站(不纳入容积率指标计算。占地面积≥3000平方米，经交通部门同意后实施，可采用非独立占地形式设置）、公共厕所（不纳入容积率指标计算。建筑面积≥100平方米，可采用非独立占地形式设置）；地块三：社区居委会（不纳入容积率指标计算。建筑面积≥500平方米）、社区警务室（不纳入容积率指标计算。建筑面积≥40平方米）、社区服务中心（不纳入容积率指标计算。建筑面积≥200平方米）、文化活动室（不纳入容积率指标计算。建筑面积≥500平方米）、社区卫生服务站（不纳入容积率指标计算。建筑面积≥350平方米）、托老所（不纳入容积率指标计算。建筑面积≥1000平方米）、垃圾收集站（不纳入容积率指标计算。建筑面积≥210平方米，用地面积≥410平方米）、幼儿园（12班，建筑面积≥3240平方米，用地面积≥5040平方米）、肉菜市场（建筑面积≥2000平方米）、体育健身场地（用地面积≥2000平方米。可结合小区绿地设置。按规划条件、规划部门意见设置）、物业管理用房（按《佛山市公共设施配套标准》设置。其中，业主委员会办公用房≥20平方米）；其他配建设施：变配电房（不纳入容积率指标计算。个数、位置及面积按供电部门意见设置）、集中开敞空间（地块二≥1000平方米、地块三≥3000平方米。按规划条件、规划部门意见设置。对外开放公众共有空间）、公共空中人行连廊（位于地块二与地块三之间。按规划条件、规划部门意见设置。对外开放公众共有空间。移交南海政府或其指定部门）、12米宽指导性道路（地块二、三应各设置一条12米宽的小区级指导性道路。按规划条件、规划部门意见设置。对外开放公众共有空间。由竞得人负责管理维护）、25米宽市政道路（贯通地块内部南北两端的25米宽市政道路，规模初定为：长度407.68米，面积10192.32平方米。按规划条件、规划部门意见设置。对外开放公众共有空间。移交南海区交通管理部门）、开放式城市绿地（≥23547平方米。按规划条件、规划部门意见设置。对外开放公众共有空间）。

划拨教育用地的地下车库建筑面积不大于1400平方米；地块二和地块三合共计收出让金的地下车库建筑面积为127925平方米（不计算容积率，不含人防车位，使用年限参照所对应地上建筑物使用年限确定）。

若该地块竣工验收后的各用途建筑面积超出上述约定建筑面积时，须按变更登记时的土地市场价格和规定补缴土地出让金。办理竣工验收时的建筑面积计算参照最新现行的中华人民共和国国家标准《房屋测量规范》规定，具体面积认定（包括地下建筑面积）参照建设部门出具的房产证或竣工验收的房屋测绘报告；

 建筑容积率：地块一不高于1.5建筑面积须大于10125平方米；地块二、地块三不高于2.9不低于1.8；

 建筑限高：地块一≤50米（国家85高程）；地块二≤150米（国家85高程）；地块三≤100米（国家85高程）；在合同规定的总建筑面积前提下，具体的上下界限以规划部门规定为准；

 建筑密度：地块一不高于35%不低于  /  ；地块二、地块三不高于40%不低于  /  ，其中地块三居住部分不高于28%；

绿地率：地块一不高于  /  不低于35%；地块二、地块三不高于  /  不低于25%

其他土地利用要求  详见《建（构）筑物建设项目规划条件》（办文编号：佛国土规划复〔2018〕96号（以北地块））。

办理竣工验收时的建筑面积计算参照最新现行的中华人民共和国国家标准《房屋测量规范》规定，具体面积认定（包括地下建筑面积）参照不动产登记部门出具的不动产权证书或竣工验收的房屋测绘报告。

**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）九年一贯制学校（含地下车库）；

（二）幼儿园；

（三）公交首末站；

（四）公共厕所；

（五）社区居委会；

（六）社区警务室；

（七）社区服务中心；

（八）文化活动室；

（九）社区卫生服务站；

（十）托老所；

（十一）垃圾收集站；

（十二）变配电房（移交供电部门）；

（十三）公共空中人行连廊；

（十四）25米宽市政道路。

上述工程配套项目的占地面积、建筑面积按照本宗地《建（构）筑物建设项目规划条件》（办文编号：佛国土规划复〔2018〕96号（以北地块））执行。以通过规划及相关部门竣工验收为准。

**第十六条**  受让人同意本合同项下宗地建设动工时限为1年，自交完地价款次日开始起算（若延期缴付地价款，则时间相应顺延，最迟起算日为20 年 月 日起，但竣工日期不得顺延），即项目必须在20 年 月 日之前开工；开发建设时限 5 年，从合同规定动工时限终止之日开始起算，即在20 年 月 日之前竣工，受让人必须按照规划设计条件要求在时限内完成项目建设。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。

开工日认定以受让人取得《建筑工程施工许可证》的日期为准。

竣工日认定以受让人取得《建（构）筑物工程规划条件核实意见》的日期为准。

**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。

如暂时没有配套同步建设市政雨水、污水管网或相关污水处理设施，用地项目的污水须经分散式污水处理设施初步处理后，方可排至合流管网。待市政雨水、污水管网建成后，受让人必须负责完善相应雨水、污水排放对接。

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  （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（地下车库面积及相应金额与地上建筑面积及相应金额不能相互冲减），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，应当符合本条规定的条件：（一）。

（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（投资总额不包含地价）；

（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（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** 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，出让人并可请受让人赔偿损失；若本宗地再次出让的价款低于本合同出让金额的，受让人还必须负责补足本宗地再次出让与本合同出让金额的差额，补交差额时原不予退还的定金不得冲抵。

受让人成立项目公司承接上述出让地块的，项目公司必须是受让人的全资子公司，且名称需与受让人提交的《企业名称预先核准通知书》一致（即 公司），并在项目公司正式成立后，与出让人签订补充合同。受让人若属于竞得者成立的单项开发公司（若最终注册的项目公司名称与约定或预登记的公司名称不一致的，变更出让合同时竞得方需支付有关税费）承接该地块的，仍须按照上述第十条规定付款进度缴纳相应的地价款，逾期每日需按应缴款的1‰缴纳违约金，并须按第十六条的时间要求动工开发建设。

**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，获得批准的，分别按以下约定，退还除本合同约定的地价款的50%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，出让人在扣除地价款的50%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地价款的50%，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**  自规定动工之日开始起算，受让人造成土地闲置，闲置满一年未动工开发但不满两年的，出让人可向受让人征收相当于土地使用权出让地价20%的土地闲置费；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，但因不可抗力或者出让人、政府有关部门的原因导致无法按时交地造成动工开发迟延的除外。

**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 0.3 ‰的违约金，出让人有权要求受让人继续履约。

地块的全部项目需在 5 年内完成建设，自合同规定的动工时限终止之日起算。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（即通过规划竣工验收），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    0.3  ‰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；建筑容积率指标高于本合同约定最高标准或改变用途的或地下室超出约定建筑面积或改变用途的，出让人有权收回高于约定的最高标准的面积部分，或经政府批准，按土地市场价格计收超出面积部分的地价，并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  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 佛山市 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** 由佛山市公共资源交易中心所公布的挂牌文件和规划设计条件等相关文件是本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力，但当上述文件与本合同不一致时，以本合同规定为准。

**第四十四条**  本合同和附件共30页，以中文书写为准。

**第四十五条**  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。

**第四十六条**  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。

**第四十七条**  本合同一式  陆 份，正本肆份副本贰份，正本出让人、受让人各执贰份；副本贰份，由出让人收执，具有同等法律效力。

**补充条款**

**企业自持商品房屋建设要求**

（一）受让人须建设企业自持商品房屋建筑面积      /     平方米，企业自持商品房屋由受让人在地块内集中配置，受让人的企业自持商品房屋建筑面积为出让地块内自有的住宅建筑面积，具体在规划报建方案中进行落实。

（二）企业自持商品房屋按照佛山市住房和城乡建设管理局、佛山市国土资源和城乡规划局印发的《佛山市企业自持商品房屋租赁管理实施有关问题的通知（试行）》（佛建管〔2019〕8号）实施管理。

（三）在出让地块建设工程全部竣工验收后（以办理不动产竣工登记为准），需整体登记、整体抵押，不得分割登记、分割抵押。不能办理销售许可，也不得转让。

（四）企业自持商品房屋的自持年限为70年（与城镇住宅用地使用权登记起止年限一致）。自持面积以实际竞价成交面积设置（须配备相应比例的地下车位），涉及专有建筑面积数以不动产登记部门测量办理不动产权证书面积为准。

出让人（章）：佛山市自然资源局

法定代表人

 （签字）：

受让人（章）：公司

法定代表人(委托代理人)

 （签字）：

 2019年  月  日

 附件1

**出让宗地平面界址图**

**北**

**比例尺：1：   4000**

附件2

**出让宗地竖向界限**

  上界限高程

**粘** h= m

**贴**

**/ / / / / / / / / / / / / /** 高程起算基点

**线**

h= m

下界限高程

注：具体的上下界限以规划部门规定为准。

**采用的高程系：      /**

**比例尺：1：        /**

附件3

**南海区里水镇和顺幸福大道以北地块国有建设用地开发利用监管协议**

附件4

**市(县)政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件**