

国有土地使用权出让合同（成片开发土地出让合同）

第一章 总 则

第一条 本合同双方当事人：

出让方：中华人民共和国_____省（自治区、直辖市）_____市（县）土地管理局（以下简称甲方）；

受让方：_____（以下简称乙方）；

根据《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》、《外商投资开发经营成片土地暂行管理办法》和国家及地方有关规定，双方本着平等、自愿、有偿的原则，通过友好协商，订立本合同。

第二条 甲方依据法律和本合同规定出让土地使用权，土地所有权属中华人民共和国。地下资源、埋藏物均不在土地使用权出让范围。

第三条 乙方根据本合同受让的土地使用权，在使用年限内可以转让、出租、抵押或用于其他经济活动，其合法权益受到国家法律保护；但不得进行中华人民共和国法律所不允许的活动。乙方负有依法合理开发、利用、保护土地的义务。

第二章 定 义

第四条 本合同所使用的特定词语定义如下：

1. “地块”指本合同项下甲方向乙方出让土地使用权的范围，即本合同第五条界定的范围。
2. “总体规划”指经中国政府批准的_____开发区域的土地利用和开发建设总体规划。
3. “成片开发规划”指依据总体规划编制的，经中国政府批准的在受让土地使用权范围内各项建设的具体布置、安排，以及开发后土地利用方案。
4. “公用设施”指依照成片开发规划对地块进行综合性的开发建设，建成的供排水、供电、供热、道路、通信等供公共使用的设施。

第三章 出让地块的范围、面积和年限

第五条 甲方出让给乙方的地块位于_____。（见附件_____地块地理位置图，略）。

第六条 第五条所指地块总面积为_____平方米。

第七条 本合同项下的土地使用权出让年限为_____年；自取得该地块《中华人民共和国国有土地使用证》之日起算。

第四章 土地用途

第八条 本合同项下的出让地块、按照批准的总体规划是建立一个以开办和经营工业项目（建设项目）为主的工业区（综合区），亦准许_____％用地开办一些与之相配套的生产和生活服务设施。（注：根据具体情况定）。

第九条 本合同附件《土地使用条件》是本合同的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。乙方同意按《土地使用条件》使用土地。

第十条 在出让期限内，如需改变本合同第八条规定的土地用途和《土地使用条件》，应当取得甲方同意，依照有关规定重新签订土地使用权出让合同，调整土地使用权出让金，并办理土地使用权变更登记手续。

第五章 土地费用及支付

第十一条 乙方同意按本合同规定向甲方支付土地使用权出让金、土地使用费、乙方向第三方转让时的土地增值税以及国家有关土地的税（费）。

第十二条 该地块的土地使用权出让金为每平方米_____元人民币，总额为_____元人民币。

第十三条 本合同经双方签字后_____日内，乙方须以现金支票或现金向甲方缴付土地使用权出让金总额的_____%共计_____元人民币，作为履行合同定金，定金抵作出让金。

乙方应在签订本合同后_____日内，支付完全部土地使用权出让金。

第十四条 乙方在向甲方支付全部土地使用权出让金后_____日内，依照规定申请办理土地使用权登记手续，领取《中华人民共和国国有土地使用证》，取得土地使用权。

第十五条 乙方同意从_____年开始，按政府规定逐年缴纳土地使用费，缴纳时间为当年_____月_____日。土地使用费每年每平方米为_____元人民币。

第十六条 除合同另有规定外，乙方应在本合同规定的付款日或付款日之前，将合同要求支付的费用汇入甲方的银行帐户内。银行名称：_____银行_____分行，帐号为_____。

甲方银行、帐号如有变更，应在变更后_____日内，以书面形式通知乙方，由于甲方未及时通知此类变更而造成误期付款所引起的任何延迟收费，乙方均不承担违约责任。

第六章 土地使用权转让

第十七条 乙方在实施成片开发规划，并完成全部公用设施建设，形成工业用地和其他建设用地条件（除土地出让金外项目连续投资必须达到投资总额的_____%，或建成面积达到设计总面积的_____%，或根据具体情况定）后，有权将合同项下全部或部分地块的余期使用权转让（包括出售、交换和赠与）。

第十八条 土地使用权转让的受让人除法律另有规定外，可以为中华人民共和国境内外的公司、企业、其他组织和个人。

双方签订的转让合同，不得违背中华人民共和国的法律、法规和本合同规定。

第十九条 乙方在作出转让_____日前应通知甲方。转让双方在转让合同签字后_____日内，应将转让合同及有关附件的正本送交当地土地管理部门，申请办理土地使用权变更登记手续，换领土地使用证，并按照国家有关规定缴纳土地增值税。

第二十条 自转让合同生效之日起，本合同和登记文件中所载明的权利、义务随之转移。

第二十一条 土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权分割转让的，应当经甲方和房产管理部门批准，并依照规定办理过户登记手续。

第七章 土地使用权出租

第二十二條 乙方按本合同規定完成全部或部分地塊的公用設施並建成通用工業廠房以及相配套的生產和生活服務設施等地上建築物後，有權作為出租人將本合同項下全部或部分地塊餘期使用權隨同地上建築物、其他附着物租賃給承租人使用。

第二十三條 出租人與承租人簽訂的租賃合同不得違背中華人民共和國法律、法規和本合同的規定。

第二十四條 土地使用權隨同地上建築物、其他附着物出租，出租人應當依照規定辦理有關登記手續。

第二十五條 本合同項下的全部或部分地塊使用權出租後，出租人必須繼續履行本合同。

第八章 土地使用權抵押

第二十六條 乙方有權將本合同項下全部或部分地塊餘期使用權向一個或數個抵押人作出一個或數個抵押。抵押人與抵押權人簽定的抵押合同不得違背中華人民共和國的法律、法規和本合同的規定。

每一抵押所擔保的債務必須是乙方為開發本合同項下地塊所承擔的債務。

第二十七條 乙方在作出抵押_____日前應通知甲方。乙方在抵押合同簽字後_____日內應將抵押合同，以及由此獲得的經公證的期票（或貸款協議）及有關附件正本送交當地土地管理部門，申請辦理土地使用權抵押登記。

依照有關規定處分抵押財產而取得被抵押土地使用權的抵押權人或第三人，應在實現抵押權後_____日內，辦理土地使用權變更登記手續。

第二十八條 依據第二十七條而取代乙方抵押權人或第三人，享有並承擔合同規定的權利和義務。

第九章 期限屆滿

第二十九條 本合同規定的使用年期限屆滿，甲方有權無償收回出讓地塊的使用權，並無償取得地塊建築物及其他附着物所有權。土地使用者應當交還土地使用證，並依照規定辦理土地使用權注銷登記手續。

第三十條 本合同規定的使用年期限屆滿，乙方如需繼續使用該地塊，須在期滿_____天前向甲方提交續期申請書，並經甲方同意在確定了新的土地使用權出讓年限和出讓金及其他條件後，簽訂續期出讓合同，並重新辦理土地使用權登記手續。

第三十一條 本合同存續期間，在特殊情況下，根據社會公共利益的需要，甲方可以依照法定程序提前收回出讓地塊的使用權，並根據土地使用者已使用的年限和開發利用土地的實際情況給予相應的補償。

第十章 不可抗力

第三十二條 任何一方由於不可抗力造成的部分或全部不能履行合約不負責任。但應在條件允許下採取一切必要的補救措施以減少因不可抗力造成的損失。

第三十三條 遇有不可抗力的一方，應在_____小時內將事件的情況以信件或電報（

电传或传真)的书面形式通知另一方,并且在事件发生后_____日内,向另一方提交合同不能履行或部分不能履行或需要延期履行理由的报告。

第十一章 违约责任

第三十四条 如果一方未履行本合同规定的义务,应承担违约责任。

第三十五条 如果由于甲方的过失而致使乙方对该地块使用权占有的延期,甲方应赔偿乙方已付出让金_____%的违约金。

第三十六条 乙方在该地块上未按开发计划进行建设,应缴纳已付出让金_____%的违约金;连续两年未投资建设的,甲方有权无偿收回该地块土地使用权。

第三十七条 如果乙方不能按时支付任何应付款项(出让金除外),从滞纳之日起,每日按应缴纳费用的_____%缴纳滞纳金。

第三十八条 如果乙方未按合同规定期限和要求完成公用设施建设,则应在规定完成日期至少_____日前通知甲方。如果甲方认为必要,可根据情况适当延长完成日期;如没有在规定期限内通知甲方,或甲方有理由认定上述延期理由无法成立并不同意延期,甲方有权无偿收回部分土地使用权。该部分土地使用权占全部土地使用权的比例与未开发的公用设施占全部要求开发的公用设施比例相等。

第三十九条 在颁发土地使用证后,因不可抗力的特殊情况,乙方在_____年内未能招引并安排该地块内所有兴建的项目,则应在规定日期至少_____日前通知甲方,经双方协商,可根据情况适当延长本合同规定的建设期限,否则,甲方有权无偿收回并安排建设项目地块的使用权。

第十二章 通知

第四十条 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。双方的地址应为:

甲方: _____ 乙方: _____
法人住所地 _____; 法人住所地 _____;
邮政编码 _____; 邮政编码 _____;
电话号码 _____; 电话号码 _____;
电 传 _____; 电 传 _____;
传 真 _____; 传 真 _____;
电报挂号 _____; 电报挂号 _____;

任何一方可变更以上通知和通讯地址,在变更后_____日内应将新的地址通知另一方。

第十三章 适用法律及争议解决

第四十一条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决均受中华人民共和国法律的保护和管辖。

第四十二条 因执行本合同发生争议,由争议双方协商解决,协商不成,双方同意向_____仲裁委员会申请仲裁(当事人双方不在合同中约定仲裁机构,事后又没有达成书面仲裁协议的,可以向人民法院起诉)。

第十四章 附 则

第四十三条 本合同经双方法定代表人（授权委托代理人）签字，并经有权一级政府批准后生效。

第四十四条 本合同采用中_____两种文字书写，两种文字具有同等法律效力。两种文字如有不符，以中文为准。合同的中文正本一式_____份，双方各执_____份。

第四十五条 本合同于_____年_____月_____日在中国_____省（自治区、直辖市）_____市（县）签订。

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。合同附件与本合同具有同等法律效力。

甲方：	乙方：
中华人民共和国_____省	_____
（自治区、直辖市）_____市	_____
（县）土地管理局（章）	_____（章）
法定代表人（委托代理人）	法人代表人（委托代理人）
_____（签字）	_____（签字）

附件：土地使用条件（成片开发经营项目）

一、成立开发企业

1. 1 土地使用者须依照中华人民共和国有关法律、法规成立从事土地开发经营的开发企业，开发企业依照《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》规定取得开发区域的土地使用权。开发企业依法自主经营管理，但在其开发区域内没有行政管理权和司法管辖权，开发企业与其他企业的关系是商务关系。

开发企业的经营活动应遵守中华人民共和国的法律、法规，其合法权益受中华人民共和国法律保护。

二、界桩定点

2. 1 《国有土地使用权出让合同》（以下简称本合同）正式签订后_____日内，_____市（县）土地管理局会同开发企业依出让宗地图各界址点实地核定所示座标的界桩；面积无误后，双方在出让宗地图上签字认定。界桩由开发企业妥善保管，不得私自改动，界桩遭到破坏或移动时，应及时报告_____市（县）土地管理局，请求恢复界址测量，重新埋设界桩。

三、土地利用要求

3. 1 开发区域内土地使用必须符合本合同规定的土地用途。

3. 2 开发区域内生活配套设施用地应控制在总用地的_____%以内。

3. 3 开发企业应编制开发区域内的成片开发规划，成片开发规划应在得到批准后实施。

3. 4 开发区域在城市规划范围内的，开发企业拟定的成片开发规划必须符合城市总体规划要求，并按有关规定报省级政府批准。严格按批准的规划实施，如确需修改，必须征得原批准机关同意。

四、公用设施

4. 1 开发区域内的全部公用设施由开发企业在本合同生效之日起_____日内，建

成并使其达到中国现行设计和施工规范标准。

开发企业投资建设区域内自备电站、热力站、水厂等生产性公用设施的，可由开发企业自主经营，也可交地方公用事业企业经营。公用设施能力有富余，需要供应区域外，或需要与区域外设施联网运行的，开发企业应与地方公用事业企业按国家有关规定签订合同，按合同规定的条件经营。

4.2 开发企业需接引区域外的水、电、热等资源，提供接点和服务的，须与中国政府有关部门另签合同，并由地方公用事业企业负责经营。

4.3 开发区域的邮电通信事业，由邮电部门统一规划、建设与经营。也可以经____省（自治区、直辖市）邮电主管部门批准，由开发企业投资，或者开发企业与邮电部门合资建设通信设施，建成后移交邮电部门经营，并根据双方签订的合同，对开发企业给予经济补偿。

4.4 开发企业可以按照国家交通主管部门的统一规划建设和经营专用港区和码头。开发区域地块范围涉及海岸港湾或者江河建港区段时，岸线由国家统一规划和管理。

4.5 公用设施完成后，开发企业可以依照中华人民共和国法律组成一个或多个对公用设施进行开发、经营为目的的合资、合作企业。

4.6 开发企业必须根据总体规划要求，在该开发区域内为政府行政、司法管理部门无偿提供公用设施，如办公用房等。

4.7 相邻双方必须相互合作，并根据需要授予对方必要的相邻权，以及其他他项权利以保证开发区域与相邻区域的交通往来和开发建设的顺利进行。

五、设计、施工、竣工

5.1 开发区域内的建筑设计、建筑用途等必须符合土地利用要求及成片开发规划，涉及交通、管线、消防、环保、人防、绿化等，须报中国政府有关主管部门审批后建设，交由地方政府派出机构管理。

5.2 开发企业在签订本合同____日内按批准的规划设计图纸和施工设计图纸动土施工，并在____年____月____日以前建成不少于____平方米的标准或专业厂房。

六、项目引进

6.1 开发企业负责吸引投资者到开发区域投资，并保证自土地使用证颁发之日起____年内招引并安排区内所有的建设项目，____年内所有建设项目全部竣工投产。

6.2 在开发区域内兴建的建设项目，其建设应符合成片开发规划的要求，并按建设项目审批管理的有关规定报经中国政府有关部门批准。

6.3 在开发区域举办企业，应符合国家有关投资产业政策的要求。属于下列情况的项目不得兴建：

- (1) 有污染环境又无符合规定的环保措施的项目；
- (2) 为中国政府所禁止的建设项目和生产产品。

颁布单位：国家工商行政管理局经济合同司

颁布日期：1994