

北京市石景山区首钢园区东南区土地一级
开发项目 1612-830、831 地块 R2 二类居住
用地、1612-763 地块 F2 公建混合住宅用地
国有建设用地使用权出让

编号:京土储挂(石)[2024]013号

挂

牌

文

件

北京市规划和自然资源委员会

二〇二四年四月

目 录

国有建设用地使用权挂牌出让公告.....	6
第一章 总则.....	11
第二章 宗地基本情况与基本要求.....	11
第三章 竞买人资格.....	16
第四章 挂牌底价的构成.....	18
第五章 付款要求及土地交付.....	21
第六章 挂牌竞价程序.....	23
第七章 竞买申请期限及内容.....	24
第八章 竞买保证金.....	27
第九章 报价期限和竞买规则.....	28
第十章 合同、协议的签订.....	32
第十一章 违约责任.....	33
第十二章 其他事项.....	34
第十三章 附则.....	38
竞买申请书.....	39
法定代表人身份证明书.....	41
授权委托书.....	42
房屋售价承诺书.....	43
股东构成及出资比例说明.....	45
符合竞买资格的承诺书.....	46
竞买保证金及地价款缴纳承诺书.....	47

竞买报价单..... 49

现场竞价申请书..... 50

高标准住宅建设承诺书..... 51

参加现场摇号活动申请书..... 54

补充公告知悉确认书..... 55

北京市国有建设用地使用权挂牌出让成交确认书..... 56

北京市国有建设用地使用权出让竞买资金来源情况申报表..... 58

授权委托书..... 64

竞得人签订合同填写信息单..... 65

授 权 委 托 书..... 66

国有建设用地使用权出让合同..... 67

附件：

- 1.宗地位置图
- 2.保证金账号明细
- 3.“多规合一”协同平台审核意见的函（京规自（石）供审函[2021]0002号、京规自（石）供审函[2021]0003号）
- 4.建设工程规划用地测量成果报告书（2020规自（石）测字0059、62、63、70、71号）
- 5.建设用地地质灾害评估报告及专家评审意见
- 6.石景山首钢园区东南区土地一级开发项目 1612-763、1612-774、1612-824、1612-829、1612-830、1612-831（含衙门口棚户区改造项目合并供地）供地项目会商意见（地震）
- 7.北京市交通委员会关于衙门口棚户区改造土地开发项目交通影响评价审查意见的函（京交函[2018]119号）
- 8.北京市交通委员会关于石景山首钢园区东南区土地一级开发项目交通影响评价审查意见的函（京交函[2018]928号）
- 9.北京市水务局关于石景山区衙门口棚户区改造土地开发项目变更涉水事项论证报告的批复（京水行许字[2020]539号）
- 10.北京市水务局关于石景山首钢园区东南区土地一级开发项目涉水事项论证的审查意见（京水行许字[2018]638号）
- 11.关于石景山区衙门口棚户区改造土地开发项目（自行拆分二畸零地）地下文物保护的函（文研保函[2020]141号）
- 12.关于石景山区衙门口棚户区改造土地开发项目 1612-735 地块

地下文物保护工作的函（文研保函[2020]002 号）

13.关于石景山区首钢园区东南区土地一级开发项目 1612-763 地块（自行拆分）地下文物保护工作的函（文研保函[2020]027 号）

14.关于石景山区首钢园区东南区土地一级开发项目 1612-824、829、830、831 地块地下文物保护工作的函（文研保函[2019]180 号）

15.地形及地上物测绘技术报告书

16.首钢园区东南区土地一级开发项目 1612-763、830、831 地块噪声影响分析函审意见

17.市政交通规划综合方案“多规合一”初审意见的函（京规自（石）初审函[2023]0025 号）

18.关于石景山区衙门口棚改土地开发项目五环路西侧地块市政工程规划方案的综合审查意见（市规划国土函〔2018〕2524 号）

19.关于石景山区区首钢园区东南区土地一级开发项目市政工程规划方案综合的审查意见（市规划国土函〔2018〕2183 号）

20.关于新首钢高端产业综合服务区东南部地区道路工程设计方案会议纪要（第 153 期）

21.石景山区首钢园区东南区土地一级开发项目市政规划方案综合

22.衙门口棚户区改造土地开发项目五环路西侧回迁安置房周边市政工程规划方案综合

23.土地开发建设补偿协议

北京市石景山区首钢园区东南区土地一级开发项目
1612-830、831 地块 R2 二类居住用地、1612-763 地块
F2 公建混合住宅用地
国有建设用地使用权挂牌出让公告

根据国家和北京市的相关规定，经北京市人民政府批准，北京市规划和自然资源委员会决定在北京市丰台区西三环南路 1 号市公共资源交易综合分平台五层，公开挂牌出让北京市石景山区首钢园区东南区土地一级开发项目 1612-830、831 地块 R2 二类居住用地、1612-763 地块 F2 公建混合住宅用地国有建设用地使用权。北京市公共资源交易中心负责本次挂牌出让的组织和实施工作。

一、宗地基本情况

本次挂牌出让宗地位石景山首钢园区东南区。四至范围详见《“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（石）供审函[2021]0002 号、京规自（石）供审函[2021]0003 号）及其附图。

该宗地将以“六通一平”形式供地。规划经济技术指标如下表：

挂牌编号	用地性质	出让年限	用地规模 (平方米)	地上建筑规模 (平方米)
京土储挂（石） [2024]013 号	R2 二类居住用地、F2 公建混合住宅用地	居住 70 年 商业 40 年 办公 50 年	68004.705	205364

二、挂牌出让起始价为人民币 575000 万元，竞价阶梯为人民币 3000 万元整，竞买保证金为人民币 120000 万元。

三、参加竞买的企业须具有房地产开发资质，可以独立竞买也可

以联合竞买，联合竞买的联合体各方须同时具有房地产开发资质。同一集团成员企业不得同时报名竞买同一宗地；联合竞买的，同一集团成员企业仅可组成一个联合体参与同一宗地竞买。同一集团成员企业包括但不限于：与集团公司存在关联关系的公司（含全资公司、控股公司）。

竞买人资格核查事宜具体如下：

（1）查询路径。通过国家企业信用信息公示系统及“企查查”APP 进行查询。

（2）核查原则。在受理预申请资格与竞买资格时，以预申请保证金和竞买保证金先到账者为准。

（3）现场公示。摇号阶段，将在现场公示参与摇号的竞买人名单。

四、本次挂牌出让宗地设定土地合理上限价格 661250 万元，当竞买报价达到土地合理上限价格时，则不再接受更高报价，转为现场摇号方式确定竞得人，参与现场摇号的竞买人须提交《高标准住宅建设承诺书》。

五、竞买人参与宗地出让活动所交竞买保证金及竞得后需支付的全部地价款均为竞买人合规自有资金，不属于股东违规提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利；不属于直接或间接使用金融机构各类融资资金；不属于使用房地产产业链上下游关联企业借款或预付款；不属于使用其他自然人、法人、非法人组织的借款；不属于使用参与竞买企业控制的非房地产企业融资。

六、竞得人或竞买人有下列行为之一，视为违约：

1、在宗地竞买期限内要求撤回其竞买报价的；

2、提供虚假证明文件或隐瞒事实的；

3、逾期未签订《国有建设用地使用权出让合同》的、逾期未签订《土地开发建设补偿协议》的（若逾期未签订以上有关合同、协议是由于不可抗力造成的，则本条款不适用）；

4、所交竞买保证金及竞得后支付的全部地价款资金来源与承诺不符或违反规定的；

5、不配合相关部门对其地价款来源进行取证、审查等工作的；

6、违反挂牌文件中对于竞买人资格要求的；

7、未满足项目最低品质保障要求进行开发的；

8、在房地产开发、建设、销售等过程中，被查实存在违法违规行为，或由于企业原因出现群诉群访等重大事件和负面舆情的；

9、违反《房屋售价承诺书》、《高标准住宅建设承诺书》及《参加现场摇号活动申请书》相关内容的；

10、未遵守本挂牌交易文件的其他有关规定的。

竞得人违反相关自我承诺内容，或有上述任一违约行为的，出让人可取消其竞得资格。竞得人须承担相应的经济责任和法律责任，造成损失的，竞得人应负赔偿责任。尚未签订《国有建设用地使用权出让合同》的竞得人所交纳的保证金不予退还；已签订《国有建设用地使用权出让合同》的竞得人须以不少于出让宗地保证金金额承担违约责任，同时出让人有权收回出让宗地的国有建设用地使用权，竞得人

及其股东、控股的各个企业一年内不得参加北京市土地竞买活动，出让人将竞得人违约行为及处理结果向社会公告。

七、本次挂牌出让竞买申请起始时间为 2024 年 4 月 19 日 9:00 时起，竞买申请截止时间为 2024 年 5 月 21 日 17:00 时止；挂牌竞价起始时间为 2024 年 5 月 9 日 9:00 时起，挂牌竞价截止时间为 2024 年 5 月 22 日 15:00 时止。

八、本次挂牌不接受电话、邮寄及口头报价。

九、本次挂牌出让的详细资料和竞买要求请参阅有关挂牌文件。挂牌文件于 2024 年 4 月 19 日 9:00 起，可在北京市规划和自然资源委员会网站（<http://ghzrzyw.beijing.gov.cn>）或北京市公共资源交易服务平台网站（<http://ggzyfw.beijing.gov.cn>）下载。

十、房屋销售价格查询方式

竞买人提交的《房屋售价承诺书》涉及的商品房销售均价，可向北京市住房和城乡建设委员会电话咨询，时间 2024 年 4 月 19 日-2024 年 5 月 21 日，每工作日上午 9:30-12:00，下午 14:30-17:00，电话：010-55597352、010-55597351。

联系方式

1、北京市规划和自然资源委员会

联系方式（项目咨询）：010-55595098、55595198

联系方式（竞买保证金事宜咨询）：010-55595170

联系方式（出让合同签订）：010-55595262；55595359

地址：北京市通州区承安路1号院

2、北京市公共资源交易中心

联系方式（交易咨询）：010-83916783、83916781

地址：北京市西三环南路1号北京市政务服务中心5层

3、北京市石景山区规划和自然资源综合事务中心

联系方式（现场踏勘）：010-68861442。

北京市规划和自然资源委员会

2024年4月19日

竞 买 须 知

第一章 总则

第一条 经北京市人民政府批准，北京市规划和自然资源委员会决定于2024年5月9日上午9:00开始，公开挂牌出让北京市石景山区首钢园区东南区土地一级开发项目1612-830、831地块R2二类居住用地、1612-763地块F2公建混合住宅用地国有建设用地使用权(以下简称“宗地”)，该宗地挂牌出让编号为：京土储挂(石)[2024]013号。

第二条 本次挂牌出让宗地出让人为北京市规划和自然资源委员会。北京市公共资源交易中心(以下简称“公共资源交易中心”)负责本次挂牌出让的组织和实施工作。

第三条 本次挂牌出让宗地中1612-763、830、831地块土地一级开发主体为北京首钢建设投资有限公司，1612-830-1、831-1、831-2地块棚户区改造开发主体为北京石泰集团有限公司，其土地所有权属于中华人民共和国，中华人民共和国对其拥有法律授予的司法管辖权和行政管理权，以及其他按照中华人民共和国有关法律、法规、规章规定由国家行使权利和因社会公共利益所必须的权益。地下资源、埋藏物和市政公共设施均不在本次挂牌出让土地范围内。

第二章 宗地基本情况与基本要求

第四条 出让宗地的位置、范围

本次挂牌出让宗地位于石景山首钢园区东南区。四至范围详见

《“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（石）供审函[2021]0002号、京规自（石）供审函[2021]0003号）及其附图。

第五条 出让宗地规划使用条件

建设用地使用性质：R2 二类居住用地、F2 公建混合住宅用地

用地规模：68004.705 平方米

地上建筑规模：205364 平方米

具体指标及其它要求详见《“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（石）供审函[2021]0002号、京规自（石）供审函[2021]0003号）和《建设工程规划用地测量成果报告书》（2020规自（石）测字0059号、2020规自（石）测字0062号、2020规自（石）测字0063号、2020规自（石）测字0070号、2020规自（石）测字0071号），竞得人须严格执行文件中有关条款。

第六条 该项目应严格执行《关于进一步加强房地产开发企业工程建设质量安全管理工作的通知》（京建法[2016]2号）的有关规定。

第七条 该项目应严格执行《关于印发〈北京市新建商品住宅小区住宅与市政公用基础设施、公共服务设施同步交付使用管理暂行办法〉的通知》（京建法[2007]99号）及《北京市政府办公厅转发市教委等部门关于加强本市居住区配套教育设施规划管理意见的通知》（京政办发[2013]44号）的有关规定。

第八条 该项目须满足以下高标准商品住宅基本品质要求：绿色建筑二星级标准、实施装配式建筑且装配率达到60%即A（BJ）级、

设置太阳能光伏或光热系统。其中绿色建筑应符合《绿色建筑评价标准》GB/T 50378-2019 和北京市《绿色建筑评价标准》DB11/T 825-2021；装配式建筑应符合《装配式建筑评价标准》DB11/T 1831-2021；设置太阳能光伏或光热的居住建筑应符合《居住建筑节能设计标准》DB11/891-2020，公共建筑应符合《公共建筑节能设计标准》DB11/687-2015。宗地中托幼用地（如有）须全部实施超低能耗建筑。

第九条 项目鼓励建设全龄友好社区，建设内容可包括但不限于以下方面：

- 1、项目内配套设施齐全，按照全龄化设置医疗服务、活动健身、文化娱乐、购物休闲等场所，同时可提供专业养老、育儿等服务项目；
- 2、项目全面采用无障碍设计，满足全龄化出行需求，小区内道路布局合理，避让老年人及儿童活动场所；
- 3、项目采用全龄化智慧应用，小区内关键位置设置紧急救助呼叫按钮，并设置视频监控系统。

项目在取得建设工程规划许可证前由北京市规划和自然资源委员会会同北京市住房城乡建设委员会、北京市民政局、北京市卫生健康委员会等专业部门对规划设计方案组织开展全龄友好社区评审，对于通过评审符合全龄友好社区要求的，届时将按照我市有关政策给予支持。

第十条 该项目鼓励实施超低能耗建筑，项目设计应满足北京市建筑节能设计标准的相关规定。企业可在竞得土地后提交项目实

施超低能耗建筑的承诺书，承诺书中需明确拟实施超低能耗的地上建筑规模。实施超低能耗建筑项目在计算面积时，外保温层厚度原则上参照《居住建筑节能设计标准》（DB11/891-2020）和《公共建筑节能设计标准》（DB11/687-2015）设计的同类建筑外保温层厚度计入，即因实施超低能耗建筑所增加的墙体面积不计容，以实测面积认定外保温层厚度。

第十一条 该项目居住用途全部建设商品住房，不再配建保障性住房。

第十二条 其他要求

763 地块内竞得人需建设地上建筑规模约 1000 平方米室内体育设施、地上建筑规模约 1000 平方米社区文化设施、地上建筑规模约 70 平方米公共厕所，830 地块内竞得人需建设地上建筑规模约 1080 平方米社区文化设施、地上建筑规模约 350 平方米社区管理服务用房，831 地块内竞得人需建设地上建筑规模约 1000 平方米室内体育设施、地上建筑规模约 200 平方米社区助残服务中心，均无偿移交相关部门。

第十三条 出让宗地权属及土地现状

该宗地的权属情况为：

该宗地权属无争议，未被查封或者以其他形式限制房地产权利，未设定抵押权，不涉及第三方权利义务。

该宗地的现状及地上物处理原则为：

建设用地内围墙、铁皮围挡、陡坎、污水井、临时看护用房及树木暂现状保留,无偿交由二级竞得人按照国家及北京市有关规定依法依规处理。

(有关情况请参考《地形及地上物测绘技术报告书》并需竞买人进行现场踏勘。)

第十四条 宗地开发程度

北京首钢建设投资有限公司、北京石泰集团有限公司最终向竞得人提供具备“六通一平”(“六通”指通路、通上水(自来水、中水)、通下水(雨水、污水)、通电、通燃气、通热力);“一平”指除最终可保留及涉及竞得人继续使用的地上物外,地上无其它施工障碍物的场地自然平整)条件的宗地,具体情况以《土地开发建设补偿协议》为准,宗地周边市政建设工作由石景山政府负责统筹组织实施,保证不影响竞得人竣工验收。

第十五条 本次挂牌出让宗地设定土地合理上限价格 661250 万元,当竞买报价达到土地合理上限价格时,则不再接受更高报价,转为现场摇号方式确定竞得人,参与现场摇号的竞买人须提交《高标准住宅建设承诺书》。

第十六条 本次出让宗地应在签订《国有建设用地使用权出让合同》后 12 个月内开工建设,并在出让合同约定的开工之日起 3 年内竣工。

第十七条 本次挂牌出让宗地的国有建设用地使用权出让年

限为：居住 70 年，商业 40 年，办公 50 年。国有建设用地使用权出让年限自《国有建设用地使用权出让合同》签订之日起计算。

第十八条 本次挂牌出让宗地未设定任何土地他项权利。

第三章 竞买人资格

第十九条 参加竞买的企业须具有房地产开发资质，可以独立竞买也可以联合竞买，联合竞买的联合体各方须同时具有房地产开发资质。同一集团成员企业不得同时报名竞买同一宗地；联合竞买的，同一集团成员企业仅可组成一个联合体参与同一宗地竞买。同一集团成员企业包括但不限于：与集团公司存在关联关系的公司（含全资公司、控股公司）。

竞买人资格核查事宜具体如下：

（1）查询路径。通过国家企业信用信息公示系统及“企查查”APP 进行查询。

（2）核查原则。在受理预申请资格与竞买资格时，以预申请保证金和竞买保证金先到账者为准。

（3）现场公示。摇号阶段，将在现场公示参与摇号的竞买人名单。

第二十条 存在下列情况的单位不得参加本次出让宗地的竞买：

1、存在逾期不签订出让合同、欠缴土地出让价款、未按期开工建设、闲置土地等行为的或土地开发规模超过实际开发能力的情况。

2、未按本须知要求提出竞买申请的。

3、凡属自然资源部和北京市税务机关推送的重大税收违法案件当事人，禁止参与土地竞买活动。

4、存在禁止在北京市土地交易市场参与土地竞买等情况的。

第二十一条 联合竞买：由两个或两个以上企业组成联合体共同竞买时，应符合以下要求：

1、联合竞买的各成员应当签订共同竞买协议书，明确约定各成员的出资比例、权利义务及所承担的法律风险。

联合竞买的各成员在共同竞买协议书中均不得做出有关不承担出资比例、不参与后期开发建设、不承担经营风险的约定，包括但不限于：名为联合竞买，实为房屋买卖、借款、房屋租赁等。

共同竞买协议书作为竞买文件的组成部分，一并提交公共资源交易中心。

2、联合竞买的各成员应当共同推举一联合竞买代表人（法人），由联合竞买的各成员提交一份授权委托书，证明其代表资格及委托权限。该授权委托书作为竞买申请文件的组成部分一并提交公共资源交易中心。

3、联合竞买代表人应被联合竞买的所有成员授权，作为该宗地交易过程中相关协议的签订、履行过程中的联系人。

4、联合竞买成功后，联合竞买各成员应当共同签订《国有建设用地使用权出让合同》及《土地开发建设补偿协议》，并为履行上述合同、协议承担连带责任。竞得人不得要求在以上合同、协议中增加

不属于规划自然资源部门监督管理责任和义务的相关条款。

5、竞买人的竞买文件及竞得后签署的《国有建设用地使用权出让合同》、《土地开发建设补偿协议》对联合体的每一成员均具有法律约束力。

6、除非另有规定或说明，本须知中“竞买人”一词亦指联合竞买各成员。

第四章 挂牌底价的构成

第二十二条 本次挂牌出让宗地的底价由政府土地出让收益和土地开发建设补偿费两部分构成。

本次挂牌出让宗地底价中的政府土地出让收益暂按以下原则收取：

1、763 地块上可出让建筑规模 35884.5 平方米暂按居住用途标准收取政府土地出让收益，地上可出让建筑规模 81660.5 平方米暂按办公用途标准收取政府土地出让收益；763 地块地中的室内体育设施、社区文化设施及公共厕所不出让，未收取政府土地出让收益；

2、830 地块中的社区文化设施及社区管理服务用房不出让，未收取政府土地出让收益，剩余可出让地上建筑规模暂按居住用途标准收取政府土地出让收益；

3、831 地块中的室内体育设施及社区助残服务中心不出让，未收取政府土地出让收益，剩余可出让地上建筑规模暂按居住用途标准收取政府土地出让收益；

4、地下部分的政府土地出让收益暂未收取，待规划设计方案经相关主管部门审批确定后另行收取。

政府土地出让收益的调整按本须知相关条款规定执行。

第二十三条 关于政府土地出让收益的调整。

北京市规划和自然资源委员会将按以下标准调整该宗地政府土地出让收益，并与竞得人签订《国有建设用地使用权出让合同补充协议》，竞得人按补充协议规定补交政府土地出让收益差价部分。其中：

土地成交楼面单价 = (土地成交价款 - 土地开发建设补偿费) ÷ 200664 + 土地开发建设补偿费 ÷ 205364 (元/平方米)

(一) 该宗地的最低地上政府土地出让收益金额为 (成交价 - 土地开发建设补偿费) 元。竞得人应严格按照《“多规合一”协同平台审核意见的函》(京规自(石)供审函[2021]0002号、京规自(石)供审函[2021]0003号)及其附图，及《建设工程规划用地测量成果报告书》(2020规自(石)测字0059号、2020规自(石)测字0062号、2020规自(石)测字0063号、2020规自(石)测字0070号、2020规自(石)测字0071号)约定的规划条件使用土地。

(二) 经相关主管部门审批确定，该宗地地上出让建筑规模增加在3%(含)以内且未改变规划条件的，按以下标准补缴地价款：

1. 地上增加的出让建筑规模应补交的地价款 = 土地成交楼面单价 × (确定的地上出让建筑规模 - 200664) (元)；

2. 763地块存在用途间规模调整的除按上述标准补交地价款外，

还需补交不同用途间审定熟地价楼面差价：

（1）地上居住用途可出让建筑规模 > 35884.5 平方米时，地上增加的可出让居住用途建筑规模应补交的地价款 = $13977 \times (\text{确定的地上居住用途可出让建筑规模} - 35884.5)$ （元）。

（2）地上存在商业用途建筑规模时，确定的地上商业用途建筑规模应补交的地价款 = $768 \times \text{确定的地上商业用途建筑规模}$ （元）。

（三）如因特殊原因，经相关主管部门审批确定，该宗地地上出让建筑规模增加在 3% 以上或改变规划条件的，需按照国有建设用地使用权出让地价评估技术规范的有关要求，组织评估确定补缴的地价款。

（四）地下非经营性用途建筑面积免收政府土地出让收益；地下经营性用途建筑面积按以下标准收取政府土地出让收益：

地下建筑面积应补交的政府土地出让收益金额 = 土地成交楼面单价 $\times$ 相应用途地下空间修正系数 $\times 25\% \times$ 相应用途地下出让建筑规模（地下商业对应商业级别，地下办公对应办公级别，地下仓储、车库应对应各自地块主要用途的土地级别；该宗地土地级别以《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发〔2022〕12 号）规定为准）。

地下空间用途	适用基准地价	所在楼层	地下空间修正系数		
			一至二级	三至七级	八至十二级
地下商业	商业类	地下第 1 层	0.70	0.60	0.50

		地下第 2 层	0.40	0.30	0.20
		地下第 3 层 及以下各层	0.30	0.25	0.20
地下办公	办公类	—	0.30	0.25	0.20
地下仓储 (及其他)	地上主用途	—	0.30	0.25	0.20
地下车库	地上主用途	—	0.20	0.15	0.10

注：无地上主用途的地下仓储（及其他）和地下车库，适用基准地价办公类。

第二十四条 该宗地挂牌底价中土地开发建设补偿费总额为人民币 462117.21 万元。该宗地挂牌出让成交价中土地开发建设补偿费的缴纳和调整按本须知相关条款规定执行。

第二十五条 该宗地住宅部分挂牌起始价为 456945 万元，公建部分挂牌起始价为 118055 万元。

第二十六条 关于土地开发建设补偿费的调整：

该宗地土地开发建设补偿费不因最终建筑规模的调整而调整。

第五章 付款要求及土地交付

第二十七条 竞得人需按以下期限和要求交纳该宗地土地成交价款：

1.若竞得人未参与本宗地土地出让预申请（或本宗地不涉及预申请），土地成交价款按以下时间交付：

自《国有建设用地使用权出让合同》签订后第 30 个自然日内（最

终日期以《国有建设用地使用权出让合同》为准），竞得人须按照税务部门有关要求付清全部政府土地出让收益（保证金转政府土地收益部分除外）。其中，政府土地出让收益总额的 20% 作为履行合同的定金。

自《土地开发建设补偿协议》签订后第 30 个自然日内（遇法定节假日顺延至其后第一个工作日，最终日期以《土地开发建设补偿协议》为准），竞得人须按照税务部门有关要求全额缴清土地开发建设补偿费（含保证金转付土地开发建设补偿费）。

2. 若竞得人已参与本宗地土地出让预申请，且已缴纳预申请保证金，土地成交价款按以下时间交付：

自《国有建设用地使用权出让合同》、《土地开发建设补偿协议》签订后第 30 个自然日内（遇法定节假日顺延至其后第一个工作日，最终日期以协议、合同为准），按照税务部门有关要求缴纳土地成交价款的 50%（优先缴纳政府土地出让收益）；竞得人须于《国有建设用地使用权出让合同》、《土地开发建设补偿协议》签订之日起 4 个月内（遇法定节假日顺延至其后第一个工作日，最终日期以协议、合同为准）全额缴清本宗地剩余土地成交价款。

竞得人在竞买时交纳的竞买保证金将直接冲抵土地出让价款，不再退还。

第二十八条 土地交接期限及标准

自《土地开发建设补偿协议》签订之日起第 40 个自然日（遇公

休日及法定节假日顺延至其后第一个工作日)内且竞得人已按《土地开发建设补偿协议》约定缴纳土地开发建设补偿费,北京首钢建设投资有限公司、北京石泰集团有限公司及北京市石景山区规划和自然资源综合事务中心与竞得人须完成土地交接工作。土地交付标准按《土地开发建设补偿协议》约定执行。竞得人无正当理由逾期不接收土地则视同接收,相应的权利、义务由竞得人承担。

第六章 挂牌竞价程序

第二十九条 本次挂牌按下列程序进行:

1、2024年4月19日起发布挂牌公告,并于当日9:00起可在北京市规划和自然资源委员会网站或北京市公共资源交易服务平台网站下载挂牌文件,公共资源交易中心负责接受竞买申请及报价;

2、拟参加挂牌竞买人提出挂牌竞买申请;

3、公共资源交易中心核发竞买资格;

4、符合条件的竞买人填报竞买报价单报价;

5、确认报价后在网站及时更新挂牌报价;

6、继续接受新的报价;

7、在挂牌竞价期截止时,最高报价未达到土地合理上限价格时,且仍有竞买人要求报价的,则公共资源交易中心对挂牌出让宗地组织现场竞价;

8、在挂牌竞价截止前,最高报价达到本项目土地合理上限价格,且至竞价截止时仍有竞买人要求竞买的,或在现场竞价中最高报价达

到土地合理上限价格的,则由公共资源交易中心对挂牌出让宗地组织现场摇号活动,参加现场摇号的竞买人须提交《高标准住宅建设承诺书》;

9、通过现场摇号方式确定竞得人;

10、由公共资源交易中心发出《成交确认书》;

11、竞得人与北京市规划和自然资源委员会签订《国有建设用地使用权出让合同》;与北京首钢建设投资有限公司、北京石泰集团有限公司签订《土地开发建设补偿协议》。

第七章 竞买申请期限及内容

第三十条 参加挂牌竞买人须全面审阅挂牌文件,对挂牌文件有疑问的,可以在挂牌期限内咨询。竞买人对土地现状有异议的,应在申请竞买前向出让人提出。竞买申请人向公共资源交易中心提出竞买申请,并递交竞买申请文件后,视为对土地条件及挂牌文件无异议。

第三十一条 本次挂牌出让宗地的竞买申请期限是

开始时间:2024年4月19日9:00时起;

截止时间:2024年5月21日17:00时止。

公共资源交易中心在上述时间段内的对外办公时间接受竞买申请,在本条规定时间以外的任何竞买申请将被拒绝接受。

第三十二条 有意参加本次出让宗地挂牌竞买报价的,须在本须知规定的竞买申请期限内,提交以下竞买资料(除房屋售价承诺书需提交三份外,其他资料一式两份)至北京市丰台区西三环南路

1 号北京市政务服务中心 5 层，除注明外均为原件，须以中文书写，并加盖竞买单位公章（多页材料应加盖骑缝章）。

1、竞买申请书；

2、营业执照副本复印件（验原件留复印件），若外地企业可提供由当地工商管理部门加盖公章的复印件；

3、房地产开发企业资质证明文件（验原件留复印件）；

4、法定代表人证明书及法定代表人身份证复印件（身份证验原件留复印件。如委托代理人无法提供法定代表人身份证原件的，须提供由公证机构对法定代表人身份证原件出具的公证文件，公证文件出具时间须在本次出让宗地公告日期之后）；

5、授权委托书及委托代理人身份证复印件（身份证验原件留复印件）；

6、公司章程；

7、竞买单位的股东构成及出资比例说明（该文件须能说明竞买人在本次出让宗地公告日期之后的出资比例情况）；

8、竞买保证金及地价款缴纳承诺书；

9、联合竞买的还需提交联合竞买协议书及授权委托书；

10、符合竞买资格的承诺书；

11、房屋售价承诺书；

12、补充公告知悉确认书（如有）。

以上资料收取后均不退还。

第三十三条 境外及港澳台竞买申请材料公证及认证要求：

境外形成的申请材料，应当经所在国公证机关予以证明，并经中国驻该国使领馆予以认证，或者履行中国与该国所订立的有关条约中规定的证明手续。但如果其所在国与中国没有外交关系，则应经与中国有外交关系的第三国驻该国使领馆认证，再转由中国驻该第三国使领馆认证。

中国香港地区形成的申请材料，需经中国司法部委托的香港律师公证，同时应当由中国法律服务（香港）有限公司加盖转递专用章。中国澳门地区形成的申请材料，需经中国司法部派驻澳门的中国公证员公证，同时应当由中国法律服务（澳门）有限公司加盖转递专用章。

中国台湾地区申请人提交的材料，应当经当地公证机关出具公证书，经海峡交流基金会转递至北京市公证协会，由北京市公证协会加章确认。

第三十四条 通过审查的竞买人，将发给竞买资格证明。取得竞买资格证明的竞买人，方可参加竞买报价。

第三十五条 竞买人提交的竞买申请资料有下列情形之一的，将被视为无效申请：

- 1、竞买人不具备竞买资格的；
- 2、未加盖公章的；
- 3、未经法定代表人或委托代理人签署的；
- 4、竞买申请文件不齐全或不符合规定的；

5、报价字迹不清，无法辨认；

6、不符合法律法规和挂牌文件规定的其它情形。

第八章 竞买保证金

第三十六条 竞买人须在竞买申请截止日 17:00 时前将竞买保证金汇入北京市土地储备中心银行账号（详见附件：保证金账号明细），汇款时需备注：京土储挂（石）[2024]013 号项目竞买保证金。竞买保证金为人民币 120000 万元。

竞买人（含联合体各方）参与竞买时，须将竞买保证金汇入同一家银行账号。

如竞买人汇入的竞买保证金在交纳截止时间前未能到达上述指定账户，则无竞买资格。

交款单位须与竞买单位为同一单位（若为联合竞买，竞买保证金交款单位应为联合体中的成员单位），禁止由其他单位代缴竞买保证金。

第三十七条 竞得人的竞买保证金将直接冲抵土地出让价款，不再退还。

未竞得人的竞买保证金于确定竞得人后 3 个工作日内退还，不计利息。

第三十八条 如果土地出让人终止挂牌活动，将在宣布之日起 3 个工作日内退还所有竞买人的竞买保证金及相应利息。

第九章 报价期限和竞买规则

第三十九条 本次出让宗地的竞买报价期限

开始时间：2024 年 5 月 9 日 9: 00 时起；

截止时间：2024 年 5 月 22 日 15: 00 时止。

在上述时间段内的对外办公时间公共资源交易中心可接受竞买报价，在本条规定时间以外的任何竞价报价将被拒绝接受。

第四十条 本次出让宗地的挂牌出让起始价为人民币 575000 万元。

第四十一条 本次挂牌竞价不允许竞买人自主报价。竞价阶梯为人民币 3000 万元整，即后一次报价在前一次报价的基础上仅允许增加一个竞价阶梯。

第四十二条 获得竞买资格的竞买人，在挂牌竞价期内可以多次报价，每次报价时须提交竞买报价单并出示竞买资格证明。竞买人递交的竞买报价单须按照规定的格式以中文书写并加盖公章。

第四十三条 在该宗地的挂牌竞价期内，公共资源交易中心将按以下规则在北京市公共资源交易服务平台网站及时公布该宗地的最新竞买价格。

1、公共资源交易中心将按报价先后及报价高低确定有效报价人及其报价。

2、如发生同时有多家竞买人报价，并且报价相同且有效的，则先获得竞买资格的被确定为报价人，并公布其报价。其它报价人视同

为已报过价，可以参加最后的现场竞价。

第四十四条 在本须知规定挂牌竞价期限届满时，如最高报价未达到本次挂牌交易土地合理上限价格，将按照以下规定确定竞得人：

（一）在竞价期限内只有一个竞买人，报价不低于挂牌底价，并符合其他交易条件的，挂牌出让成交；

（二）在竞价期限内无应价者或竞买人的报价均低于挂牌底价或均不符合其他交易条件的，挂牌出让不成交；

（三）在竞价期限内有两个或两个以上竞买人竞价的，且无现场竞价的情况下，报价最高者为竞得人；报价相同且无现场竞价的情况下，先获得竞买资格者为竞得人。但报价低于底价者除外。

第四十五条 在挂牌竞价期截止时，最高报价未达到土地合理上限价格时，且仍有竞买人要求报价的，则公共资源交易中心对挂牌出让宗地组织现场竞价。具体现场竞价规则及要求是：

（一）参加竞价单位：竞价截止时报价最高者及已取得竞价资格，并曾经参加本次挂牌出让宗地竞买报价，且在竞价截止时仍要求报价者。

（二）现场竞价时的要求：

（1）必须由法定代表人或由法定代表人明确授权委托的代理人参加竞价；

（2）必须携带身份证原件；

(3) 必须携带公司公章。

(三) 现场竞价程序

(1) 在本次挂牌出让宗地竞价截止当日 15:00—15:20, 拟参加现场竞价的竞买人提交现场竞价申请, 公证人员查验现场竞价竞买人资格, 现场竞价竞买人领取竞买标志牌入场。

(2) 在本次挂牌出让宗地竞价截止当日 15:30, 开始进行现场竞价。

(四) 现场竞价规则

(1) 以本次挂牌出让宗地竞价截止时的最高报价加截止时的一个报价阶梯为起始价, 以后报价阶梯由现场竞价主持人根据具体情况确定;

(2) 在主持人报出起始价后, 竞买人以举牌方式应价;

(3) 同一报价, 先后应价的, 确认先者。若发生两家或两家以上竞买人同时应价, 则先获得竞买资格的竞买人为此价格的报价人。主持人确认该应价后, 竞买人可继续竞价;

(4) 在主持人连续三次报出同一价格而没有再应价的, 主持人宣布最高报价者或应价者为竞得人;

(5) 竞价结束后, 竞得人现场签订《报价确认书》。

第四十六条 在挂牌竞价期截止前, 最高报价达到本项目土地合理上限价格, 且至竞价截止时仍有竞买人要求竞买的, 或在现场竞价中最高报价达到土地合理上限价格的, 则由公共资源交易中心对挂

牌出让宗地组织现场摇号活动。具体要求是：

（一）参加现场摇号单位：在规定时间内提交《高标准住宅建设承诺书》及《参加现场摇号活动申请书》的竞买人。

在竞价截止时间前最高报价达到土地合理上限价格时，公共资源交易中心将停止接受报价，参加现场摇号的竞买人需于竞价截止当日 15：00—15：20 提交《高标准住宅建设承诺书》及《参加现场摇号活动申请书》，领取现场摇号资格。在规定时间内，进行现场摇号程序。

在现场竞价中最高报价达到土地合理上限价格的，参加现场摇号活动竞买人，应在主持人宣布现场竞价程序停止起 10 分钟内提交《高标准住宅建设承诺书》及《参加现场摇号活动申请书》。摇号活动在现场竞价结束起 10 分钟后开始。

（二）现场摇号活动程序和规则：

（1）在规定时间内，如无人提交《高标准住宅建设承诺书》及《参加现场摇号活动申请书》，则确定挂牌竞价期间或现场竞价阶段的最高报价者为竞得人，成交价即为土地合理上限价格；在规定时间内，如仅有一个竞买人提交《高标准住宅建设承诺书》及《参加现场摇号活动申请书》，则该竞买人为竞得人，成交价即为土地合理上限价格。

（2）参加摇号的竞买人，在现场自行选择统一提供的号码球。

（3）经登记确认的号码球，由参加摇号的竞买人自行投入摇号机。主持人在到场的竞买人面前，在公证部门监督下，现场摇号，并

将摇号结果当场展示。

(4) 摇中的号码球展示后，当场宣布该号码球对应的竞买人为地块竞得人，土地合理上限价格即为地块成交价。

(5) 摇号活动结束后，竞得人现场签订《摇号结果确认书》。

第四十七条 未经土地出让人同意，竞买人不得修改或撤回已应报、投报的土地价格和《高标准住宅建设承诺书》。

第四十八条 挂牌交易结束后，公共资源交易中心于成交当日现场向竞得人发出《成交确认书》。

第十章 合同、协议的签订

第四十九条 竞得人须在《成交确认书》签发当日，由其法定代表人或法定代表人明确授权委托的代理人签订《国有建设用地使用权出让合同》，并提供签订出让合同所需的《竞得人签订合同填写信息单》（盖公章），由代理人签署《国有建设用地使用权出让合同》的，应同时提交相应的授权委托书及受托人身份证复印件（盖公章）。

第五十条 本挂牌文件提供的《国有建设用地使用权出让合同》为土地出让通用范本合同，北京市规划和自然资源委员会在与竞得人签订上述合同时，将根据本须知中的有关约定，填补或调整范本合同中的相关条款内容。

第五十一条 竞得人须在《成交确认书》签发当日，由其法定代表人或法定代表人明确授权委托的代理人于北京首钢建设投资有限公司、北京石泰集团有限公司签订《土地开发建设补偿协议》。

竞得人为联合体的，联合体各成员均须携带公司公章，并由其法定代表人或法定代表人明确授权委托的代理人办理上述《土地开发建设补偿协议》签订事宜。由代理人签署《土地开发建设补偿协议》的，应同时提交相应授权委托书。

第十一章 违约责任

第五十二条 竞得人或竞买人有下列行为之一，视为违约：

- 1、在宗地竞买期限内要求撤回其竞买报价的；
- 2、提供虚假证明文件或隐瞒事实的；
- 3、逾期未签订《国有建设用地使用权出让合同》及《土地开发建设补偿协议》的（若逾期未签订以上有关合同、协议是由于不可抗力造成的，则本条款不适用）；
- 4、所交竞买保证金及竞得后支付的全部地价款资金来源与承诺不符或违反规定的；
- 5、不配合相关部门对其地价款来源进行取证、审查等工作的；
- 6、违反挂牌文件中对于竞买人资格要求的；
- 7、未满足项目高标准商品住宅基本品质要求进行开发的；
- 8、在房地产开发、建设、销售等过程中，被查实存在违法违规行为，或由于企业原因出现群诉群访等重大事件和负面舆情的；
- 9、违反《房屋售价承诺书》、《高标准住宅建设承诺书》及《参加现场摇号活动申请书》相关内容的；
- 10、未遵守本挂牌交易文件的其他有关规定的。

竞得人违反相关自我承诺内容，或有上述任一违约行为的，出让人可取消其竞得资格。竞得人须承担相应的经济责任和法律责任，造成损失的，竞得人应负赔偿责任。尚未签订《国有建设用地使用权出让合同》的竞得人所交纳的保证金不予退还；已签订《国有建设用地使用权出让合同》的竞得人须以不少于出让宗地保证金金额承担违约责任，同时出让人有权收回出让宗地的国有建设用地使用权，竞得人及其股东、控股的各个企业一年内不得参加北京市土地竞买活动，出让人将竞得人违约行为及处理结果向社会公告。

第十二章 其他事项

第五十三条 本次国有建设用地使用权挂牌出让不接受电话、邮寄及口头竞买申请及竞买报价。

第五十四条 在挂牌竞价开始日的5个日历日前，出让人可对挂牌文件进行修改、补充。对挂牌文件的修改，将在原挂牌文件发布渠道发布补充公告。补充公告与原挂牌文件以具有同等效力，如与原挂牌文件有矛盾的，以日期在后者为准。

如该宗地发布补充公告，竞买人在提出竞买申请时，需向公共资源交易中心提交《补充公告知悉确认书》。

第五十五条 出让人不统一组织安排本次挂牌出让宗地的现场踏勘，在挂牌竞买活动截止前的任何时间，竞买人均可对宗地进行考察，考察费用由竞买人自己承担。同时竞买人应自行承担进行现场考察所造成的人身伤害的损失或损害，及任何其他损害、费用、损失或债务责任。

在竞买人对宗地进行现场踏勘时，北京市石景山区规划和自然资源综合事务中心有义务对土地情况进行解答。联系电话：010-68861442。

第五十六条 若竞得人为联合体或非北京市企业的，应在出让宗地所在区（县）成立一家能够独立承担责任的项目公司，进行该出让宗地的开发建设（自用除外），并按照有关规定申请相应的房地产开发建设资质；若竞得人为北京市房地产开发企业，可使用项目公司进行开发建设。

竞得人成立的项目公司须满足以下条款：

- 1、须为竞得人的全资子公司；若竞得人为联合体，则必须按照联合竞买协议中约定的联合体成员各自的出资比例成立新公司。
- 2、竞得人须对变更后的受让人承担连带责任。
- 3、须按照有关规定申请相应的开发建设资质。

若开发建设的出让宗地为竞得人自用，则不允许转让或对外销售。

第五十七条 竞得人须在缴清全部土地出让价款后2个工作日内向出让人提交经有执业资格的会计师事务所及注册会计师鉴证的《竞买资金来源情况申报表》及相关附件资料，以及会计师事务所出具的购地资金《审计报告》，《审计报告》内容包括但不限于：

（1）土地竞得主体基本情况，包括控股股东、资金最终关联方基本情况；

- (2) 关联方交易情况;
- (3) 近半年融资资金金额及用途情况;
- (4) 主要应收应付款(包括其他应收应付款)情况;
- (5) 《申报表》中填列的销售项目收入成本情况,出租房产收入成本情况,被投资企业利润分配情况,资产处置情况等;
- (6) 连带责任担保情况;
- (7) 重大或有事项等;
- (8) 结论:购地资金来源,明确不属于股东违规提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利;不属于直接或间接使用金融机构各类融资资金;不属于使用房地产产业链上下游关联企业借款或预付款;不属于使用其他自然人、法人、非法人组织的借款;不属于使用参与竞买企业控制的非房地产企业融资。

以上购地资金相关事宜咨询方式: 010-55595175。

第五十八条 该项目应严格按照《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》(京建发[2017]第 112 号)和《关于严格商业办公类项目规划建设行政审批的通知》(京建发[2017]147 号)的有关要求执行。

第五十九条 该项目应严格按照《关于进一步加强产业项目管理的通知》(市规划国土发[2017]第 121 号)的有关要求执行。

第六十条 本项目应符合《北京市新增产业的禁止和限制目录》的相关要求。

第六十一条 本项目应按照《北京市住宅工程质量潜在缺陷保险暂行管理办法》（京政办发[2019]11号）文件的有关规定执行。

第六十二条 若外资企业取得该宗地国有建设用地使用权，除须按本须知要求如期缴纳成交价款外，还需按照《外商投资产业指导目录》、《关于进一步加强和规范外商投资项目管理的通知》（发改外资[2008]1773号）、《北京市外商投资项目核准暂行实施办法》文件规定办理后期立项手续。

第六十三条 《中华人民共和国不动产权证书》的核发

竞得人在付清出让宗地全部成交价款及其他相关税费后，方可向北京市规划和自然资源委员会申请核发出让地块的《中华人民共和国不动产权证书》。

第六十四条 竞得人在本出让宗地开工、竣工时，应及时向地块所在区规划和自然分局书面申报该宗地的开发利用情况。竞得人不能按出让合同约定期限开、竣工的，应在出让合同约定到期前15日内向地块所在区规划和自然分局书面申报延迟原因。未按规定进行申报，北京市规划和自然资源委员会按有关规定向社会公示，并限制竞得人至少在一年内不得参加北京市土地购置活动。竞得人不能按出让合同约定期限开工、竣工的，应在出让合同约定到期前30日内向地块所在区规划和自然分局提出延建或延期竣工申请，延续期不得超过一年。在取得《开竣工项目延期办理认定书》之后，竞得人需向北京市规划和自然资源委员会申请办理出让合同变更手续，签订补充协议调整出让合同开、竣工日期。

第六十五条 本次挂牌出让中,《国有建设用地使用权出让合同》及《土地开发建设补偿协议》组成一个完整的合同文件,内容相互支持,相互补充。

第六十六条 根据《北京市人民政府关于进一步提升首都邮政普遍服务水平的意见》(京政发[2011]4号),邮件处理中心、邮政运输及物流配送中心、邮件转运站、国际邮件互换局及交换站、邮政局(所)等非营利性邮政设施建设用地,按照国家有关规定采取划拨方式供地,未经批准,不得转让、改变用途。本项目内按照居住公共服务设施规划设计指标配套建设的邮政局(所),将由邮政部门以建安成本价接收,并作为公共服务设施纳入《国有建设用地使用权出让合同》,按照本市新建商品住宅小区住宅与市政公用基础设施、公共服务设施同步交付使用管理的相关规定进行管理,保证及时交付使用。

第六十七条 如果因政府有关政策调整或为了公共利益需要,北京市规划和自然资源委员会不能按照规定与竞得人签订出让合同,则出让人将退还其竞买保证金及利息,但不承担未能签订有关合同、协议的任何责任,也不支付任何赔偿。

第十三章 附则

第六十八条 本须知由北京市规划和自然资源委员会负责解释。

竞买申请书

北京市公共资源交易中心：

经过认真审阅《北京市_____区_____用地国有建设用地使用权出让挂牌文件》（京土储挂（__）[2024]____号），我们对挂牌交易文件内容和土地现状无异议，愿意遵守该挂牌文件的要求和规定，接受全部条款，愿意承担相应权利、义务。现我们申请参加于____年__月__日 9:00 时起，在北京市西三环南路1号北京市政务服务中心5层举行的该宗地国有建设用地使用权挂牌出让竞买活动。

我们在提交本申请书的同时，已缴纳了竞买保证金人民币_____万元。

我们承诺：如我方竞得，我方将在《成交确认书》签发当日签订《国有建设用地使用权出让合同》、《土地开发建设补偿协议》；并按照合同及协议约定的期限和比例支付该出让宗地全部政府土地出让收益及土地开发建设补偿费。上述内容如有违反，我方愿按照本挂牌文件约定承担相关违约责任。

我方在递交申请书的同时，还提交如下资料：

1. _____
2. _____
3. _____

4. _____
5. _____
6. _____
7. _____
8. _____
9. _____
10. _____

竞买人盖章（单位）： _____

法定代表人签名： _____

联 系 人： _____

电 话 及 传 真： _____

联 系 地 址： _____

邮 政 编 码： _____

电 子 邮 箱： _____

申请书填写日期： 年 月 日

法定代表人身份证明书

_____同志（身份证号：_____），在我公司任_____职务，是我公司法定代表人，特此证明。

公司全称（盖章）：_____

年 月 日

附：该法定代表人住址：

电 话：

身份证复印件：

授权委托书

本人_____作为_____公司的法定代表人，
兹委托_____先生/女士代为参加_____项
目（京土储挂（__）[202__]__号）国有建设用地使用权挂牌出让竞
买活动。具体授权范围为：

- 1、 提交竞买申请文件；
- 2、 参与挂牌竞价活动全过程（包括现场竞价及摇号程序）。
- 3、 不得转委托。

单位名称（盖章）：

法定代表人签字：_____

法定代表人身份证号：_____

受托人签字：_____

受托人身份证号码：_____

年 月 日

房屋售价承诺书

我公司参与_____用地
(文件编号: _____) 挂牌出让活动时, 郑重
承诺:

一、自觉维护市场秩序, 在该项目中建设的商品房销售
指导均价(不含高标准商品住宅建设方案奖励) 不高于____
×(1-政府持有商品住宅产权份额) 元/平方米, 并将结合房屋
楼层、朝向、位置等因素, 确定每套房屋的销售价格, 价格
浮动范围为销售均价±__%。不采取捆绑销售或在售房合同
中安排不合理条款等各种手段, 变相加价。

二、承诺项目满足以下高标准商品住宅基本品质要求:
绿色建筑二星级标准、实施装配式建筑且装配率达到 60%即
A(BJ) 级、设置太阳能光伏或光热系统、宗地中托幼用地
(如有) 须全部实施超低能耗建筑。若宗地进入高标准商品
住宅建设方案投报阶段, 我司将严格按照投报的高标准商品
住宅建设方案进行开发建设, 在规划、建设及验收等审批环
节将接受相关主管部门监管, 同意投报方案及方案设计单位
名称在预售前对社会公告, 接受购房人监督。

三、如项目有配建保障性租赁住房, 将确保保障性租赁
住房与商品住房规划设计及建筑品质均好性、物业管理一致
性等要求。

上述内容如有违反, 我公司愿按照本挂牌文件约定承担

相关违约责任。

特此承诺。

竞买人盖章（单位）：_____

法定代表人签名（或委托代理人）：_____

填写日期： 年 月 日

股东构成及出资比例说明

截止到____年__月__日，____单位名称____股东构

成及股东出资比例情况如下：

序号	股东名称	币种	出资额（万元）	出资比例（%）
1				
2				
3				
.....				

（注：上市公司说明前十名股东持股情况，需明确股东名称、持股数量、占总股本比例）

我公司承诺以上内容真实有效，由此产生的法律后果及相关责任均由我公司承担。

单位全称（盖章）：_____

年 月 日

符合竞买资格的承诺书

我公司及控股股东不存在伪造公文骗取用地和非法倒卖土地、非法转让土地使用权、因企业原因造成土地闲置一年以上、违背出让合同约定条件开发利用土地等违法违规违约行为、不属于自然资源部和北京市税务机关推送的重大税收违法案件当事人和不存在与自然资源部和北京市规划和自然资源委员会公布的关于禁止在北京市参与土地竞买等情况。

我公司参与_____用地挂牌出让活动所提交的竞买材料真实有效，不存在提供虚假文件隐瞒事实的情况。

我公司承诺：不存在同一集团成员企业同时报名竞买同一宗地的情况，符合挂牌文件中对于竞买人资格的各项要求。

如有违反，我公司愿按照本挂牌文件约定承担相关违约责任。

特此承诺。

单位全称（盖章）：_____

年 月 日

竞买保证金及地价款缴纳承诺书

我公司承诺：参与_____用地挂牌出让活动所交竞买保证金及竞得后需支付的全部地价款均为我公司合规自有资金，不属于股东违规提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利；不属于直接或间接使用金融机构各类融资资金；不属于使用房地产产业链上下游关联企业借款或预付款；不属于使用其他自然人、法人、非法人组织的借款；不属于使用参与竞买企业控制的非房地产企业融资。

我公司承诺：配合相关部门对我公司参与该宗地竞买所交的保证金及全部地价款来源进行取证、审查等工作。

如有违反，我公司愿按照本挂牌文件约定承担相关违约责任。

特此承诺。

单位全称（盖章）：_____

年 月 日

竞买资格证明

_____:

经对你公司于202_年 月 日提交的竞买申请文件的审查,认为你方符合参加挂牌竞买资格要求,允许参加北京市石景山区首钢园区东南区土地一级开发项目1612-830、831地块R2二类居住用地、1612-763地块F2公建混合住宅用地国有建设用地使用权出让(编号为:京土储挂(石)[2024]013号)的竞买活动,你公司报名顺序号为:第_号,特此证明。

北京市公共资源交易中心

202_年 月 日

竞买报价单

北京市公共资源交易中心:

经认真阅读《北京市石景山区首钢园区东南区土地一级开发项目1612-830、831 地块 R2 二类居住用地、1612-763 地块 F2 公建混合住宅用地国有建设用地使用权出让挂牌文件》(京土储挂(石)[2024]013号),我们对挂牌出让宗地现状无异议,愿意按照挂牌文件规定参加该宗地竞价,并于_____年__月__日已向贵中心提交挂牌申请文件,获得竞买资格。

现我方以人民币(大写)____拾____亿____仟____佰____拾____万____仟____佰____拾____元(小写¥_____万元)的报价参与该地块的国有建设用地使用权竞买。

如我方以前述金额竞得该宗地的国有建设用地使用权,我方将在接到《成交确认书》后按照挂牌文件的规定,签订相应的合同及协议书,并严格履行合同、协议内各项条款的规定。

本报价单一式叁份,为我方竞买申请文件的组成部分。我方于_____年__月__日递交的报价单同时废止。

竞买单位(盖章): _____

法定代表人(或授权委托人): _____

填写日期: 年 月 日

北京市公共资源交易中心

接收时间: 年 月 日 时 分。

接收人签字:

现场竞价申请书

北京市公共资源交易中心：

我公司已于____年__月__日取得了北京市____区____
____用地国有建设用地使用权挂牌出让的竞买
资格，并于____年__月__日参加了该宗地的竞买报价。

根据挂牌文件的规定，在挂牌竞价截止时仍有竞买人要求报价
的，则由北京市公共资源交易中心对挂牌出让宗地组织现场竞价。为
此，我公司申请参加____年__月__日，在北京市丰台区西三环南路
1号市公共资源交易综合分平台五层举行的该宗地现场竞价。

如我公司竞得，我们将继续履行我公司已递交《竞买申请书》中
的所有承诺。

竞买人盖章（单位）：_____

法定代表人签名（或委托代理人）：_____

申请书填写日期：____年__月__日

高标准住宅建设承诺书

我公司竞得_____用地
(文件编号: _____)后,郑重承诺按如下内容进行建设:

1. 城市设计及总体布局:遵守上位规划,尊重环境文脉,充分考虑分区规划中的色彩、高度、视廊、天际线等要求;与既有和规划中的建筑物呼应和协调,建筑群体高度和轮廓错落有致;立面与所在和相邻街区相协调,充分考虑第五立面;避免高强度开发、“高低配”等以保证环境形象品质。规划结构、建筑布局、交通停车等设计先进、合理;配套完善、方便可达;

2. 建筑单体:楼栋、单元平面的功能分区、流线布局、结构和机电等设计合理,控制公摊面积,并预留长寿命住宅改造条件,避免“深凹口”;外立面设计得体、创新,避免装饰构件浪费和夸张造型。户型面积、功能配置、动静分区、面宽及进深、朝向等设计合理,居室、卫生间数量适当,房间方正、空间尺度适当;

3. 交通流线:出入口的数量和位置合理、主次得当,与城市道路衔接顺畅无障碍、与周边等要求;道路、场地、坡道和台阶等设施设置照明小区和重要建筑对位合理;道路系统设计人车分流,小区主路(组团路)和宅前路等的层级分明,车行道路与住宅、停车场库等联系方便并有安全缓冲距离,步行道路满足无障碍通行并考虑健身、休闲设施;停车

位的数量、位置和地上比例等符合规划指标要求，并设置无障碍车位和临时访客车位，设计（或预留）电动车辆的充电设施（装置）及相关的防火措施；

4. 景观与公共环境：园林绿化和相关设施满足规划要求，并达到无障碍和适老化等规范要求；结合功能需求全面考虑儿童游戏场、老年活动场、邻里交往空间等良好宜人公共空间和景观环境内容。景观规划做到海绵城市，雨水收集达到相关标准，融入生态环保理念，体现人文关怀，突出宜居品质；

5. 绿色建筑：全面实施三星级绿色建筑，符合《绿色建筑评价标准》（GB/T50378-2019）；

6. 装配式建筑：全面实施装配式建筑且装配率达到 AA（BJ）级，符合《装配式建筑评价标准》（DB11/T 1831-2021），全面实施装配式装修（公共区域除外）；

7. 超低能耗建筑：实施超低能耗建筑面积达到总面积的 10%，总面积按地上住宅建筑规模（含幼儿园）计算，需整栋实施，居住建筑应符合《超低能耗居住建筑设计标准》（DB11/T1665-2019）；公共建筑应符合《北京市超低能耗示范项目技术导则》（京建发〔2018〕183 号）等现行标准；

8. 健康建筑：实施健康建筑面积达到总面积的 30%且不低于 5 万平方米，或总面积低于 5 万平方米时全部实施健康建筑，符合现行标准；

9. 宜居技术：采用通过三星级绿色建材认证的预拌混凝土、预拌砂浆、保温材料、建筑门窗、防水卷材、防水涂料（任选 4 类）；住宅小区内道路、园林绿化等公共设施项目建设所用路面砖、植草砖、道路无机料、路缘石等 100%使用建

筑垃圾再生产品；执行《住宅工程质量保修规程》(DB11/T641-2018)，其中防水、外墙保温工程承诺质量保修期限不小于15年，外窗与入户门、屋面保温工程承诺质量保修期限不少于8年；至少1栋采用减震/隔震技术；应用智能家居；

10.管理模式：采用工程总承包模式和建筑师负责制；全生命期（规划、设计、施工、运维）应用BIM技术；投保工程质量潜在缺陷保险、安全责任险、绿色建筑性能责任保险、工程设计责任险和建筑师职业责任险，引入风险防控机制。

上述内容如有违反，我公司愿按照本挂牌文件约定承担相关违约责任。

特此承诺。

竞买人盖章（单位）：_____

法定代表人签名（或委托代理人）：_____

填写日期： 年 月 日

参加现场摇号活动申请书

北京市公共资源交易中心：

根据挂牌文件的规定，现我公司同意以该宗地土地合理上限价格，即人民币：____拾____亿____仟____佰____拾____万____仟____佰____拾元整（小写¥：_____万元）作为成交价格的基础上，申请参加北京市_____区用地国有建设用地使用权挂牌出让的现场摇号活动。

我单位承诺：

如我单位竞得，我们将继续履行我单位已递交《竞买申请书》中的所有承诺。

如有违反上述承诺，我单位愿按照本挂牌文件约定承担相关违约责任。

竞买人盖章（单位）：_____

法定代表人签名（或委托代理人）：_____

申请书填写日期：_____年____月____日

补充公告知悉确认书

北京市公共资源交易中心：

_____年__月__日发布_____用地国
有建设用地使用权出让挂牌文件（编号：_____）的补充公告。
我公司已知悉以上补充公告内容。

竞买人盖章（单位）：

填写日期：_____年 月 日

北京市国有建设用地使用权挂牌出让成交确认书

京土储挂函（石）[2024]013 号

_____:

根据《北京市石景山区首钢园区东南区土地一级开发项目 1612-830、831 地块 R2 二类居住用地、1612-763 地块 F2 公建混合住宅用地国有建设用地使用权出让挂牌文件》（京土储挂（石）[2024]013 号）规定，在该宗地的竞价期限内，有多家单位参加竞买，按照挂牌文件规定，经过现场竞价以及摇号程序，现确定你单位为北京市石景山区首钢园区东南区土地一级开发项目 1612-830、831 地块 R2 二类居住用地、1612-763 地块 F2 公建混合住宅用地国有建设用地使用权挂牌出让的竞得人。

该宗地的成交价款为人民币__拾__亿__仟__佰__拾__万__仟__佰__拾__元整（小写人民币¥_____万元）。

请在《成交确认书》签发当日签订《国有建设用地使用权出让合同》、《土地开发建设补偿协议》，并按合同、协议、《挂牌文件》的规定缴纳相应价款。如因你方原因，不能按期签订上述合同、协议的，可取消你单位竞得资格，你单位已缴纳的竞买保证金人民币120000万元将不予退还。

北京市公共资源交易中心

2024 年 月 日

抄送：市规划自然资源委、市发展改革委、市住房城乡建设委、北京市土地储备中心、北京首钢建设投资有限公司、北京石泰集团有限公司。

北京市国有建设用地使用权出让竞买资金来源情况申报表

地块名称:		地块公告号:	
土地竞得主体名称:			
开户银行:		银行账号:	
通讯地址:		邮政编码:	
联系人:		联系电话:	
法定代表人:		证件类型:	
证件号码:			
参与竞买方式:	☐ 独立竞买 ☐ 联合竞买		
联合竞买资金支付方式:	☐ 以牵头人名义交纳, 牵头人名称: _____ ☐ 按以下金额、比例交纳		
联合竞买各方名称及其投资比例:	1、牵头方 _____, _____ 万元, _____ %		
	2、 _____, _____ 万元, _____ %		
	3、 _____, _____ 万元, _____ %		
	4、 _____, _____ 万元, _____ %		
申报竞买资金来源: 用于购置本地块的地价款为 _____ 万元, 其中:			
来源于经营性资金 _____ 万元	1、项目销售收入 _____ 万元。 (1) _____ (项目) 销售收入 _____ 万元 销售收入取得期间: _____ 销售收入取得企业: _____ 销售收入取得企业是否为关联方: _____ (是/否) 关联方名称: _____ 关联方关系: _____ 附件资料: 1) 预售许可证或销售许可证 ☐ ; 2) 已售项目的银行流水单 ☐ ; 3) 销售收款明细表 (应包含购房人身份证号、认购书编号、合同号、面积、单价、收款时间等信息) ☐ ; 4) 非全资子公司关联方股东会决议 ☐ ; 5) 竞买企业收到销售企业转入销售收入的进账单、银行流水单 ☐ ; 6) 竞买企业竞买前 3 年经审计的财务报告及竞买前最近一期的财务报表 ☐ ; 7) 竞买企业及竞买关联方营业执照 ☐ ; 8) 其他 ☐ 。		

	2、出租收入 万元。 (1) _____ (出租房产名称) 出租收入_____万元 出租收入取得期间: _____ 出租收入取得企业: _____ 出租收入取得企业是否为关联方: _____ (是/否) 关联方名称: _____ 关联方关系: _____ 附件资料: 1) 出租合同 ☐ ; 2) 出租房产权属证明 ☐ ; 3) 出租收入资金流水单、资金入账进账单 ☐ ; 4) 出租收入收款明细表 (应包含租赁方统一社会信用代码或身份证号、出租房产面积、出租单价、收款时间等信息) ☐ ; 5) 非全资子公司关联方股东会决议 ☐ ; 6) 竞买企业收到出租企业转入租赁收入的进账单、银行流水单 ☐ ; 7) 竞买企业竞买前 3 年经审计的财务报告及竞买前最近一期的财务报表 ☐ ; 8) 竞买企业及竞买关联方营业执照 ☐ ; 9) 其他 ☐ 。 3、其他经营收入_____ 万元。 其他经营收入取得期间: _____ 其他经营收入取得企业: _____ 其他经营收入取得企业是否为关联方: _____ (是/否) 关联方名称: _____ 关联方关系: _____ 附件资料: 1) 其他经营收入合同 ☐ ; 2) 其他经营收入资金流水单、资金入账进账单 ☐ ; 3) 其他经营收入收款明细表 (应包含付款方统一社会信用代码或身份证号、收入内容、收入金额、收款时间等信息) ☐ ; 4) 非全资子公司关联方股东会决议 ☐ ; 5) 竞买企业收到收入企业转入其他经营收入的进账单、银行流水单 ☐ ; 6) 竞买企业竞买前 3 年经审计的财务报告及竞买前最近一期的财务报表 ☐ ; 7) 竞买企业及竞买关联企业营业执照 ☐ ; 8) 其他 ☐ 。
来源于权益性资金_____ 万元	1、投资者投入资金_____ 万元。 (1) _____ (出资方) 出资_____万元 本次出资投入时间: _____ 本次出资前投资金额和比例: _____ 本次出资后投资金额和比例: _____ 附件资料: 1) 投资协议或增资协议 ☐ ;

	2) 变更前后公司营业执照 ☐ ； 3) 变更前后公司章程 ☐ ； 4) 入资进账单、银行流水单 ☐ ； 5) 竞买企业竞买前 3 年经审计的财务报告及竞买前最近一期的财务报表 ☐ ； 6) 竞买企业营业执照 ☐ ； 7) 其他 ☐ 。 2、分配股利/利润资金 万元。 (1) _____ (利润分配方) 分配股利/利润_____万元 分配股利/利润年度：_____ 分配股利/利润当期利润实现情况：_____ 对分配股利/利润方的投资情况：_____ 附件资料： 1) 分配股利/利润企业股东会决议 ☐ ； 2) 分配股利/利润企业公司章程 ☐ ； 3) 竞买企业和分配股利/利润企业的公司营业执照 ☐ ； 4) 分配股利/利润进账单、银行流水单 ☐ ； 5) 竞买企业、分配股利/利润企业竞买前 3 年经审计的财务报告及竞买前最近一期的财务报表 ； 6) 其他 ☐ 。 3、其他投资收益 万元。 (1) _____ (收益类型) 其他投资收益_____万元 其他投资收益年度：_____ 其他投资收益实现情况：_____ 对获取其他投资收益企业的投资情况：_____ 其他投资收益获取方是否为关联方：_____ (是/否) 关联方名称：_____ 关联方关系：_____ 附件资料： 1) 投资协议 ☐ ； 2) 投资资产权属凭证 ☐ ； 3) 投资收益证明资料 ☐ ； 4) 竞买企业营业执照 ☐ ； 4) 其他收益进账单、银行流水单 ☐ ； 5) 竞买企业竞买前 3 年经审计的财务报告及竞买前最近一期的财务报表 ☐ ； 6) 其他 ☐ 。 4、投资处置资金 万元。 (1) _____ (处置投资资产) 处置资金收入_____万元 处置投资资产时间：_____ 处置投资资产账面价值：_____
--	---

	投资资产处置收入：_____ 处置投资获取方是否为关联方：_____（是/否） 关联方名称：_____ 关联方关系：_____ 附件资料： 1) 投资协议或资产购置原始凭证 ☐ ； 2) 处置资产权属凭证 ☐ ； 3) 处置资产清单 ☐ ； 4) 竞买企业营业执照 ☐ ； 5) 处置资产收入进账单、银行流水单 ☐ ； 6) 竞买企业竞买前 3 年经审计的财务报告及竞买前最近一期的财务报表 ☐ ； 7) 处置资产的股东会/董事会决议 ☐ ； 8) 其他 ☐ 。		
来源于其他资金____ 万元	其他资金类型包括 <u>偶然所得、税费返还、政府补贴、接受捐赠资金等</u> 1、_____（资金类型）到位资金_____万元 其他资金到位时间：_____ 其他资金到位金额：_____ 其他资金获取方：_____ 其他资金获取方是否为关联方：_____（是/否） 关联方名称：_____ 关联方关系：_____ 附件资料： 1) 相关协议或政策文件 ☐ ； 2) 资金到位凭证 ☐ ； 3) 资金到位进账单、银行流水单 ☐ ； 4) 竞买企业营业执照 ☐ ； 5) 竞买企业竞买前 3 年经审计的财务报告及竞买前最近一期的财务报表 ☐ ； 6) 其他 ☐ 。		
来源说明：购地资金来源，明确不属于股东违规提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利； 不属于直接或间接使用金融机构各类融资资金；不属于使用房地产产业链上下游关联企业借款或 预付款；不属于使用其他自然人、法人、非法人组织的借款；不属于使用参与竞买企业控制的非 房地产企业融资。			
提交单位（盖章）/提交人（自然人）（签字）		时间	
法定代表人/受托人（签名）		时间	
鉴证单位（会计师事务所）（盖章）		时间	
中国注册会计师（签名）		时间	

填表说明：

1、土地竞得主体应如实填写本竞买资金来源情况申报表，并承诺所填内容均真实有效完整。

2、土地竞得主体应确保申报的各项竞买资金来源真实存在，并已用于支付本地块土地价款。

3、本交易资金来源情况申报表中金额均应为人民币。

4、若为独立竞买的，无需填写“联合竞买资金支付方式”、“联合竞买各方名称及其投资金额、比例”两栏。

5、若为联合竞买的，联合竞买各方应由牵头方一并提交联合竞买各方填报的竞买易资金来源情况申报表。

6、土地竞得主体申报的用于本地块交易的经营性资金、股权投资外的其他权益性资金、其他资金来源类型，应按资金来源最终关联方的名称和资金来源类型填列（可复选），附件资料应能反映资金从最终关联方账户流转至土地竞得主体账户的具体情况，包括流转路径、资金流转时间和金额明细、银行账户等。

7、土地竞得主体申报的本人资金来源和最终关联方资金来源均应符合中国人民银行、中国银监会、中国保监会、中国证监会等部门的有关规定以及我国相关法律法规政策规定，同时应符合出让人对商品住房用地交易资金来源的相关要求，包括但不限于下列具体规定：

（1）《中国人民银行关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》（银发【2003】121号）第二条规定“商业银行不得向房地产开发企业发放用于缴交土地出让金的贷款”；

（2）《中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于加强商业性房地产信贷管理的通知》（银发【2007】359号）第二条规定“商业银行不得向房地产开发企业发放专门用于缴交土地出让金的贷款”；

（3）《中国银行间市场交易商协会关于进一步规范市场发展有关工作的通知》（2014年9月）第四条“房地产企业发行债务融资工具支持普通商品房建设有关要求”规定“募集资金用途仅限于房屋建设开发，不得用作土地款等其他用途”；

（4）《中国银监会办公厅关于加强信托公司房地产、证券业务监管有关问题的通知》（银监办发【2008】265号）第一条第二款规定“严禁向房地产开发企业发放流动资金贷款，严禁以购买房地产开发企业附回购承诺等方式变相发放流动资金贷款，不得向房地产企业发放用于缴交土地出让价款的贷款”；

（5）《中国保监会关于印发<保险资金投资不动产暂行办法>的通知》（保监发【2010】80号）第二条、第十一条规定“保险资金投资的不动产，是指土地、建筑物及其它附着于土地上的定着物”，“保险资金可以投资符合下列条件的不动产：（一）已经取得国有土地使用权证和建设用地规划许可证的项目；……”。第十三条规定“保险资金采取债权、股权或者物权方式投资的不动产，仅限于商业不动产、办公不动产、与保险业务相关的养老、医疗、汽车服务等不动产及自用性不动产”，“本款前述投资必须遵守专地专用原则，不得变相炒地卖地，不得利用投资养老和自用性不动产（项目公司）的名义，以商业房地产的方式，开发和销售住宅”。第十六条规定“保险公司投资不动产，不得有下列行为：……，（三）投资开发或销售商业住宅；……（五）投资设立房地产开发公司，或者投资未上市房地产企业股权（项目公司除外），或者以投资股票方式控股房地产企业。……”。

8、土地竞得主体须就其申报的本人资金来源和最终关联方资金来源提供指向清晰、真实的相应证明材料，详见申报表中各类资金来源所列附件资料。

9、土地竞得主体申报的本人资金来源和最终关联方资金来源发生时间应不早于本地块公告之日起向前推算三年。

10、本竞买资金来源情况申报表须经境内有执业资格的会计师事务所鉴证，并由中国

执业注册会计师签字，鉴证有效期为 30 个工作日。

11、土地竞得主体应在本竞买资金来源情况申报表附件资料各页的左上角注明附件序号，该序号须与本竞买资金来源情况申报表中勾选的资金来源附件材料序号一一对应。

12、擅自改动本竞买资金来源情况申报表文本内容、格式或填写内容擅自涂改的，则填写无效，本表须加盖骑缝章。

13、土地竞得主体提交的本竞买资金来源情况申报表及其附件资料应包括纸质版一份和电子光盘版一份，电子光盘内容应为不可删除的，且电子版的各项资金来源明细表应为 excel 格式文件，其内容为可编辑的文本。

14、本竞买资金来源情况申报表为土地竞得主体参与土地出让活动所提交的要件之一，与出让合同具有同等法律效力。

授权委托书

本人_____作为_____公司的法定代表人，兹委托_____先生/女士代为签订_____项目（京土储挂（__）[202__]__号）《土地开发建设补偿协议》。

单位名称（盖章）：_____

法定代表人签字：_____

法定代表人身份证号：_____

受托人签字：_____

受托人身份证号码：_____

（受托人身份证复印件附后）

年 月 日

竞得人签订合同填写信息单

项目名称：

竞得人名称：

通讯地址：

邮政编码：

电话（座机）：

传真：

开户银行：

银行账号：

法定地址：

法定代表人：

法定代表人的职位：

公司性质：

是否为央企：

是否为军产：

（提供实际缴款银行及账号，若受让人为联合体需提供各方缴款比例）

成交价格：

现场竞建情况：

联系人：

联系电话：

（市规自委利用中心竞拍现场联系人：联系人李可一，电话 55595262）

授 权 委 托 书

兹委托_____先生（女士）代表我公司（个人）办理坐落于

的《国有建设用地使用权出让合同》的相关手续。具体授权范围：

- 1、 提交与用地申请相关的全部文件；
- 2、 参与完善用地审批过程中与土地管理部门配合的各项事宜；
- 3、 领取办理结果文件；
- 4、 不得转委托。
- 5、 授权期限：

单位名称（盖章）：_____

委托人（法定代表人）签字：_____

委托人身份证号码：_____

受托人签字：_____

受托人身份证号码：_____

年 月 日

GF-2008-2601

国有建设用地使用权出让合同

中华人民共和国自然资源部
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：中华人民共和国_____省（自治区、直辖市）_____市
（县）_____局；

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____项规定的土地条件：

（一）场地平整达到_____；

周围基础设施达_____；

（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____期 人民币大写_____元（小写_____元），付款时间：_____年_____月_____日之前。

第____期 人民币大写_____元（小写_____元），付款时间：_____年_____月_____日之前。

分期支付国有建设用地使用权出让价款的，受让人在支付第二期及以后各期国有建设用地使用权出让价款时，同意按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的贷款利率，向出让人支付利息。

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____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. _____;
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) _____;
- (二) _____;
- (三) _____。

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。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___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_____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_____%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____%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____%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____‰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____‰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____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_____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，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_____份，出让人、受让人各执_____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）

法定代表人(委托代理人)：

（签字）：

（签字）：

二〇一 年 月 日

附件 1

出让宗地平面界址图

北

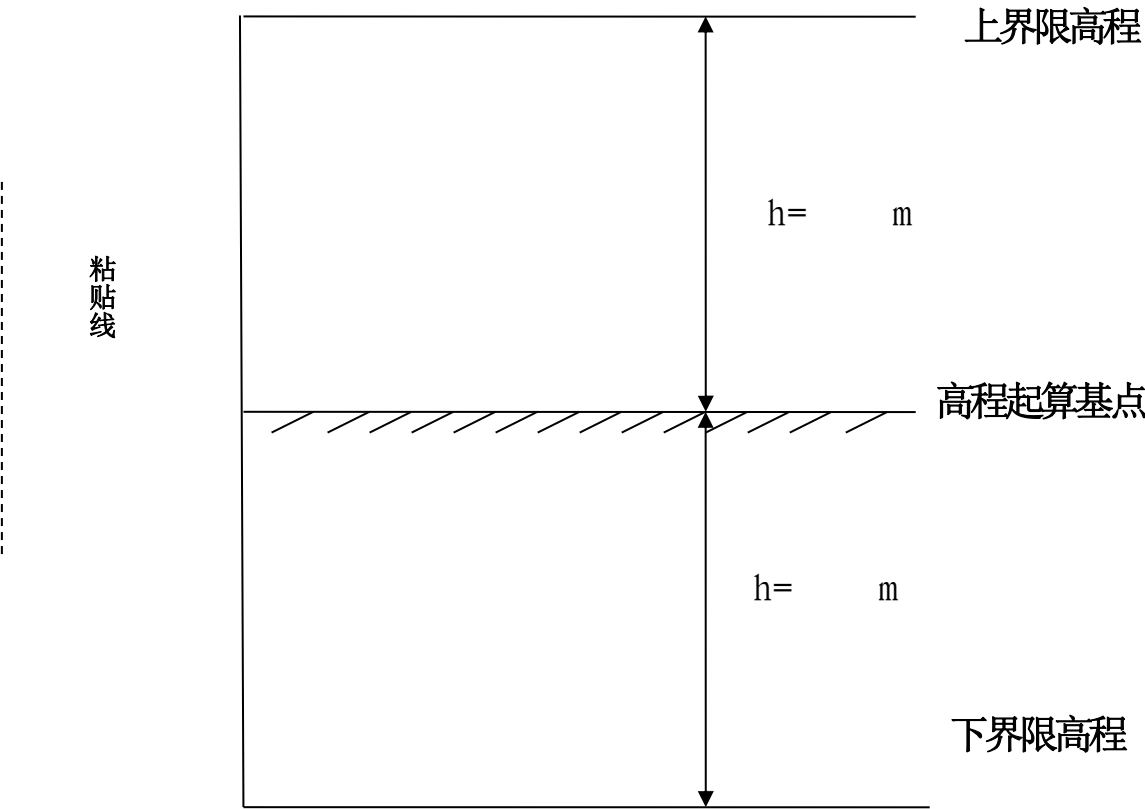


界址图
粘贴线

比例尺：1：_____

附件 2

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