

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市场监督管理总局 制定

合同编号：京规自出〔合〕字（2025）第 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：北京市规划和自然资源委员会

通讯地址：北京市通州区承安路1号

邮政编码: 101160

电 话: 55594029

传 真: 55595859

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《中华人民共和国民法典》《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_____，宗地总面积大写壹万陆仟壹佰贰拾捌点叁壹捌平方米（小写 16128.318 平方米）。其中出让宗地面积为大写壹万陆仟壹佰贰拾捌点叁壹捌平方米（小写 16128.318 平方米）（暂未扣除养老服务驿站地上建筑规模 1000 平方米占用的用地面积，待相关部门明确其用地面积及范围后，再进行合同变更，受让人所取得的出让宗地面积相应减少）。其四至范围如本合同附图所示。

本合同项下的出让宗地坐落于北京市昌平区朱辛庄新区。

本合同项下出让宗地的平面界址为：《“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（昌）供审函[2024]0008号）和《建设工程规划用地测量成果报告书》（2024规自（昌）测字0063号、2024规自（昌）测字0096号）确定的宗地范围。

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 R2 二类居住用地。

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_____。

周围基础设施达到_____。

（二）现状土地条件

第七条 本合同项下国有建设用地使用权出让年期为居住70年，商业40年，办公50年。出让年期自合同签订之日起算。

第八条 本合同项下土地出让价款为土地成交价款，即人民币（大写）_____万元整（¥_____万元），土地成交单价为_____元每建筑平方米。

第九条 本合同项下土地出让价款的 20%，即人民币（大写）_____万元整（¥_____万元），作为履行合同的定金。

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，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_____元整（¥_____万元），付款时间：_____年_____月_____日之前。

第二期 人民币大写_____元整（¥_____万元），付款时间：_____年_____月_____日之前。

第十一条 受让人在按约定付清本合同项下宗地出让价款后，方可申请出让国有建设用地使用权登记。

第三章 土地开发与建设利用

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（区）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_____住宅_____；

附属建筑物性质_____；

建筑总面积_____39320.795_____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。

_____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规划要求必备的市政公用基础设施、公共服务设施等工程配套项目,并在建成后按本市相关规定进行移交。

第十六条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在2026年____月____日之前开工,在2029年____月____日之前竣工。

受让人不能按期开工或竣工,应在本合同约定的开工或竣工日期前30日内,向所在区规划和自然资源分局提出延建申

请，同意延建的，本合同开工或竣工时间相应调整，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（一）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 受让人按照约定支付国有建设用地使用权出让价款，领取不动产权证书后，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(一)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、抵押双方应到规划和自然资源管理部门申请办理变更登记。

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不动产权证书，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不动产权证书,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,经税务部门催交后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的,出让人有权解除本合同,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 受让人未按本合同约定的动工开发日期动

工开发满一年的，应依法缴纳土地闲置费；未动工开发满两年的，出让人依法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1%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1%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 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。

第三十七条 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

第三十八条 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。

。**第三十九条** 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

第四十条 本合同项下宗地出让方案业经北京市人民政府批准, 本合同自双方签订之日起生效。

第四十一条 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。

第四十二条 本合同和附件共_____页, 以中文书写为准。

第四十三条 本合同的金额等项应当同时以大、小写表示, 大小写数额应当一致, 不一致的, 以大写为准。

第四十四条 本合同未尽事宜, 可由双方签订补充协议后作为合同附件, 与本合同具有同等法律效力。

第四十五条 本合同一式肆份, 出让人、受让人各执贰份, 具有同等法律效力。

出让人: 北京市规划和自然资源委员会 (盖章)

受让人: (盖章)

年 月 日

附件 1

出让宗地平面图

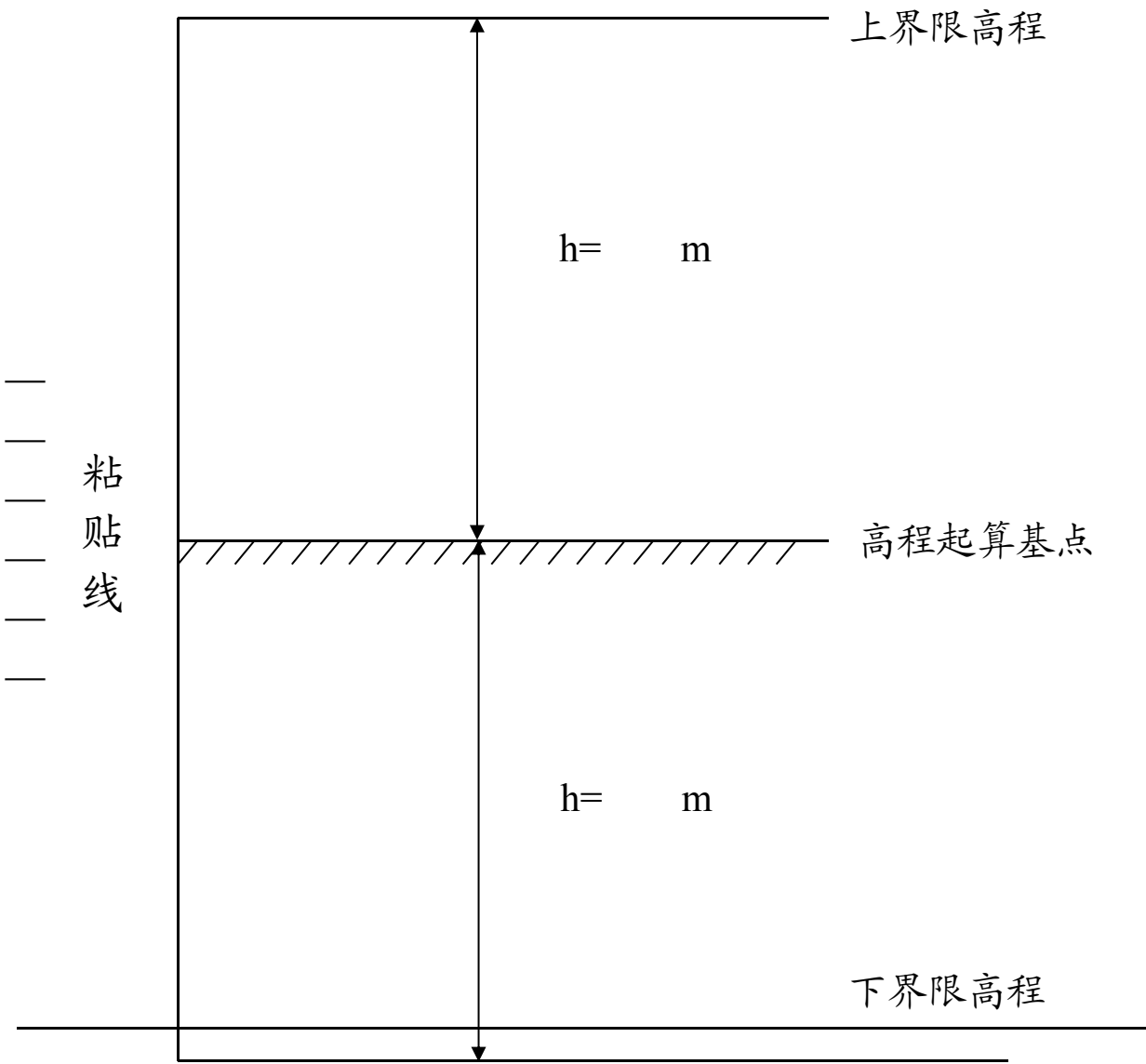


— 平
— 面
— 图
— 粘
— 贴
— 线

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

_____出让宗地规划条件

附件 4

补充协议

依据京土储挂（昌）[2025]002 号挂牌文件约定，出让人与受让人经协商，共同对出让合同有关内容作如下补充：

第一条 出让方式：挂牌

第二条 宗地类型：独立

第三条 本项目总建筑面积 40320.795 平方米。其中出让宗地总建筑面积 39320.795 平方米，地上建筑规模 39320.795 平方米（住宅 39320.795 平方米），地下建筑规模为 / 平方米。

另有养老服务驿站地上建筑规模 1000 平方米不出让，未收取政府土地出让收益。

上述各项面积以项目竣工验收时实测建筑面积为准。

第四条 出让宗地范围内规划建筑使用性质为住宅及其附属配套设施。

第五条 出让人和受让人同意，在符合《“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（昌）供审函[2024]0008 号）和《建设工程规划用地测量成果报告书》（2024 规自（昌）测字 0063 号、2024 规自（昌）测字 0096 号）的条件下，按以下条款执行：

（一）受让人可在出让宗地内建设配套公建，但应在取得有效规划文件后，与出让方签订出让合同补充协议，并按照本协议第十条的标准调整出让价款。

（二）受让人可在出让宗地内对地下空间进行设计、建设，但应在取得有效规划文件后，与出让方签订出让合同补充协议，并按照本协议第十条的标准调整出让价款。

第六条 受让人需按以下期限和要求，交纳该宗地土地成交价款：

自《国有建设用地使用权出让合同》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，最终日期以合同为准），受让人须按照税务部门有关要求付清全部土地成交

价款（保证金转土地成交价款部分除外）。

受让人在竞买时交纳的竞买保证金，即人民币贰亿肆仟陆佰伍拾捌万元整（¥24658万元）将直接冲抵土地出让价款，不再退还。

第七条 将《出让合同》第六条变更为：受让人同意出让人将本合同项下出让宗地的实物交付义务由北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心履行。由北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心依照《交地协议》约定将出让宗地交付给受让人，并承担违约交地责任。

第八条 将《出让合同》第三十六条变更为：按照《交地协议》约定，北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心未按时提供出让土地而致使受让人对本合同项下宗地占有延期的，受让人可申请顺延本合同第七条和第十六条约定的出让年期起始时间、开工时间和竣工时间。延期交付土地超过60日的，受让人可申请解除合同，出让人同意解除合同的，应当退还受让人已经支付的国有建设用地使用权出让价款。延期交付土地的违约责任按《交地协议》约定执行。

第九条 将《出让合同》第三十七条变更为：交付的土地未能达到《交地协议》约定的土地条件的，按照《交地协议》约定执行。

第十条 出让宗地的使用条件经出让人审查批准后发生变化，出让人和受让人应签订出让合同补充协议，调整土地出让价款，土地出让价款按如下标准进行调整：

（一）该宗地的最低地上出让价款金额为人民币（大写） 万元整（¥ 万元）。受让人应严格按照批准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：

地上增加的出让建筑规模应补交的地价款 = 0029 地块土地成交楼面单价 × (确定的地上出让建筑规模 - 39320.795) (元)。

(三) 如因特殊原因, 经相关主管部门审批确定, 该宗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出让价款; 地下经营性用途建筑面积按以下标准收取出让价款:

地下建筑面积应补交的政府出让价款金额 = 土地成交楼面单价 × 相应用途地下空间修正系数 × 25% × 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)。

该宗地属于居住 7 级、商业 7 级、办公 7 级地价区。

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。

第十一条 受让人应在本合同规定的付款期限内，向税务部门申报并缴纳出让价款。

第十二条 受让人在本宗地开工、竣工时，应及时向地块所在区规划和自然资源分局书面申报该宗地的开发利用情况。

第十三条 在出让期限内，出让人依法对出让宗地范围内的土地使用情况进行监督，受让人不得拒绝和阻挠。

第十四条 受让人同意严格执行《北京市土壤污染防治工作方案》（京政发〔2016〕63号）相关规定。

第十五条 本项目应按照《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通知》（京建法〔2016〕2号）、《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）、《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〕第147号）、《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）、《北京市人民政府办公厅关于进一步发展装配式建筑的实施意见》（京政办发〔2022〕16号）及《北京市新增产业的禁止和限制目录》文件的有关规定执行。

第十六条 若受让人为联合体或非北京市企业的，应在出让宗地所在区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；若受让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。

受让人成立的项目公司须满足以下条款：

（1）须为受让人的全资子公司；若受让人为联合体，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）受让人需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。

若开发建设项目为受让人自用，则不允许转让或对外销售。

第十七条 若受让人为外资企业，除须如期缴纳成交价款外，还需按照《外商投资产业指导目录（2007 修订）》、《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。

第十八 按照属地管理原则，由所在区规划和自然资源分局承担本出让合同的具体后期监管工作。

受让人应当积极配合所在区规划和自然资源分局做好本出让合同的后期监管工作，并出具授权委托书委托两名相关人员负责该项工作。相关人员因工作调整等原因不能继续配合后期监管工作的，受让人应当于 5 日内另行委托他人，并重新向出让人出具授权委托书。

所在区规划和自然资源分局将按照法定程序开展后期监管工作。因受让人原因致使后期监管工作不能顺利推进的，相应法律责任由受让人承担。

第十九条 本项目其他要求应按照挂牌文件相关内容执行。

第二十条 本补充协议为出让合同的附件，是出让合同不可分割的一部分，如本补充协议内容与本合同内容存在差异，以本补充协议内容为准。

出让人：北京市规划和自然资源委员会（盖章）

受让人：（盖章）

年 月 日