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（　　）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：55524515

传　　真：55594542

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》《中华人民共和国城乡规划法》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、公平、诚信、有偿的原则，订立本合同。

第二条　受让人对依法取得的国有建设用地使用权，在出让期限内享有占有、使用和收益的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第三条　当事人应当按照约定行使权利、履行义务。当事人在履行合同过程中，应当避免浪费资源、污染环境和破坏生态，遵守法律、行政法规关于土地用途的规定，不得损害已设立的用益物权。出让人不得干涉受让人行使合法权利。

侵害依法设立的国有建设用地使用权，造成权利人损害的，权利人可以依法请求损害赔偿，也可以依法请求承担其他民事责任。

第二章　出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条　出让土地的所有权属于中华人民共和国，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。

第五条　本合同项下出让宗地的不动产单元代码为 11011

5007001GB00841W00000000，宗地总面积为大写贰万肆仟肆佰贰拾伍点零肆玖平方米（小写 24425.049 平方米），其中出让宗地面积为大写贰万肆仟肆佰贰拾伍点零肆玖平方米(小写 24425.049 平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于大兴区西红门镇 DX04-0102-6037 地块二类居住用地（R2）。

本合同项下出让宗地的平面界址为《供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（大）供审函[2026]0009 号）和《建设工程规划用地测量成果报告书》（2021 规自（大）测字 0104 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。

第六条 本合同项下出让宗地的用途为二类居住用地（R2）。

第七条 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）人民政府自然资源主管部门确定的出让宗地规划条件（见附件 3）。其中:

建筑总面积不大于 56177.613 平方米，不小于_____

平方米;

容积率不高于_____，不低于_____;

建筑高度不高于_____米，不低于_____米;

建筑密度（建筑系数）不高于_____，不低于_____;

绿地率不高于_____，不低于_____; 其他土地利用要求_____。

第八条 本合同项下的国有建设用地使用权出让期限为居住 70 年、商业 40 年、办公 50 年，出让期限自出让合同签订之日起算。

第九条 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为土地成交价款，即人民币（大写）_____万元整（小写_万元），土地成交单价为_____元每建筑平方米。

第十条 本合同项下国有建设用地使用权出让价款的20%，即人民币（大写）____万元整（￥___万元），作为履行合同的定金，定金抵作出让价款。

第十一条 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_____万元（小写____万元），付款时间：_____年_____月_____日之前。

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

第十二条 出让人同意在____年____月_____日前将出让宗地交付给受让人，交付土地时该宗地土地权利清晰、安置补偿落实到位，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_____。

第十三条 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出让价款后（涉及利息和违约金的，亦需付清），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 土地开发建设与利用

第十四条 本合同项下宗地用于工业项目建设的，根据自然资源主管部门确定的规划条件，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，且建筑面积不超过工业项目总建筑面积的_____%。受让人不得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配套设施。

第十五条 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，其项目开工或竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。

第十六条 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、轨道交通工程进出、通过、穿越受让宗地，因影响宗地使用功能，政府或公用事业营建主体支付合理补偿的，该补偿归受让人所有。

第十七条 受让人应当按照本合同约定的土地用途、规划条件利用土地，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、规划条件的，依法履行相应审批程序后，双方同意按照本条第（一）项规定办理:

（一）由出让人有偿收回国有建设用地使用权;

（二）依法办理改变土地用途、规划条件批准手续，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，按照批准改变时新土地用途、规划条件下国有建设用地使用权评估市场价格与原土地用途、规划条

件下国有建设用地使用权评估市场价格相应调整国有建设用地使用权出让价款，办理不动产变更登记。

第十八条 本合同项下宗地在使用期限内，政府保留对该宗地的规划调整权，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、重建时，应按届时有效的规划执行。

第十九条 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权期限届满前，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限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，办理不动产登记后，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，应当符合以下第（一）项（第一项或第二项至少选其一，可多选）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；

（三）＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

第二十一条 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。

第二十二条 国有建设用地使用权全部或部分转让后，本合同、不动产登记簿和不动产权证书中载明的权利、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、不动产登记簿和不动产权证书中载明的权利、义务仍由受让人承担。

第二十三条 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、抵押合同及不动产权证书，到自然资源主管部门申请办理相应的不动产登记。

第五章 期限届满

第二十四条 本合同约定的使用权期限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，本合同有约定的，按照约定履行；本合同没有约定的，应当依法在规定时间内提出续期申请。

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。续期费用的

缴纳或者减免，依照法律、行政法规的规定办理。

非住宅建设用地使用权期限届满后的续期，依照法律规定办理。出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理续期手续，重新签订土地有偿使用合同，缴纳续期费用。

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，土地使用者应当依照规定申请办理国有建设用地使用权注销登记，并交回不动产权证书，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，土地使用者应当依照规定申请办理国有建设用地使用权注销登记，并交回不动产权证书，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

第二十七条　合同双方当事人一方因不可抗力不能履行合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，但法律另有规定的除外。因不可抗力不能履行合同的，应当及时通知对方，以减轻可能给对方造成的损失，并应当在合理期限内提供证明。当事人迟延履行后发生不可抗力的，不免除其违约责任。

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，自迟延支付之日起，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，经出让人催缴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，定金数额不足以弥

补因受让人违约造成的损失的，出让人可以请求受让人赔偿超过定金数额的损失。

第三十条 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。

第三十一条 受让人应当按照本合同约定动工开发。

受让人未按照本合同约定动工开发，涉嫌闲置土地的，应履行配合调查义务；造成闲置土地的，应依法依规予以处置。

第三十二条 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但不超过一年的，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未竣工计容建筑面积对应国有建设用地使用权出让价款 1 ‰的违约金。

第三十三条 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。由于出让人未按时交付出让土地或者交付的土地不符合本合同约定的条件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，土地使用权期限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，定金数额不足以弥补因出让人违约造成的损失的，受让人可以请求出让人赔偿超过定金数额的损失。

第三十四条 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。土地使用权期限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

第三十五条　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。

第三十六条　因履行本合同发生争议，争议双方可以通过和解、调解等途径解决，和解、调解不成的，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

第三十七条　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。

第三十八条　本合同项下约定向出让人支付的出让价款及利息、改变土地用途和规划条件补缴价款等国有土地使用权出让收入，以及违约金，按照有关征管规定，具体由受让人向税务机关缴纳。

第三十九条　本合同履行中及合同发生纠纷时相关文件和法律文书送达时的送达地址及法律后果约定如下：

（一）出让人确认其有效的送达地址为北京市通州区承安路1号；受让人确认其有效的送达地址为_____。

（二）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。

第四十条 本合同和附件共_____页，以中文书写为准。

第四十一条 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。

第四十二条 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。

第四十三条 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

北

▲

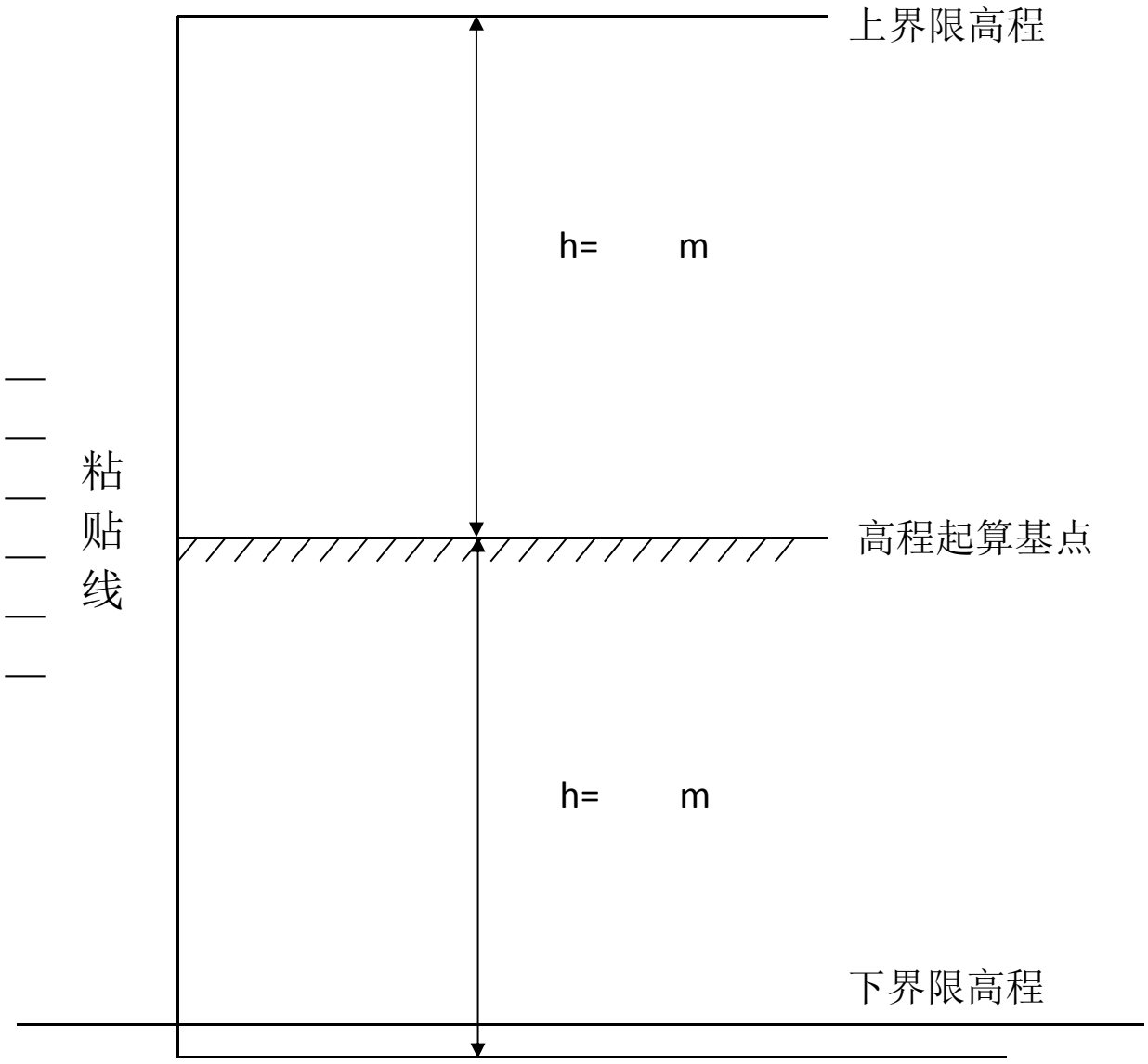
| | | |

— 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 市（区）人民政府自然资源主管部门确定的出让宗地规划条件

附件 4

补 充 协 议

依据京土储挂（兴）[2026]____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　本项目总建筑规模 56177.613 平方米。其中出让宗地总建筑规模 56177.613 平方米,地上建筑规模 56177.613 平方米（住宅 56177.613 平方米），地下建筑规模为 / 平方米。

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《供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》(京规自(大)供审函[2026]0009号)和《建设工程规划用地测量成果报告书》(2021 规自(大)测字 0104 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，与出让人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，与出让人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　受让人须按以下第___项期限和要求，交纳该宗

地出让价款:

（一）若受让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（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），按照税务部门有关要求缴纳土地成交价款的 50%;于《国有建设用地使用权出让合同》签订之日起 18 个月内（遇法定节假日顺延至其后第一个工作日，最终日期以合同为准）全额缴清本宗地剩余土地成交价款。

（二）若受让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》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），按照税务部门有关要求缴纳土地成交价款的 50%;于《国有建设用地使用权出让合同》签订之日起 24 个月内（遇法定节假日顺延至其后第一个工作日，最终日期以合同为准）全额缴清本宗地剩余土地成交价款。

受让人在竞买时交纳的竞买保证金，即人民币叁亿零玖佰万元整（￥30900 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》第十二条变更为：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大兴区规划和自然资源综合事务中心履行。由北京市大兴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》第三十三条变更为：按照《交地协议》约定，北京市大兴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八条和第十五条约定的出让期限起始时间、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》第三十四条变更为：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）本次挂牌出让宗地最低地上出让价款总金额为人民币（大写）_____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=土地成交楼面单价×（确定的地上出让建筑规模-56177.613）（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6级、商业6级、公服6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的通知》（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）、《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）、《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）、《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 若受让人为联合体的，应成立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，并按照有关规定申请相应的房地产开发建设资质;若受让人为房地产开发企业的，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:

（一）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。

（二）受让人须对变更后的受让人承担连带责任。

（三）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》、《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。

第十八条 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