

高平市国有建设用地使用权 公开出让文件

地块编号：GR（2020）-34号

高平市自然资源局

2020年12月23日

目 录

1、 出让公告.....	1
2、 出让须知.....	6
3、 竞买申请书样本.....	18
4、 授权委托书样本.....	20
5、 成交确认书样本.....	21
6、 竞买资格确认书样本.....	22
7、 竞买报价单.....	23
8、 国有建设用地使用权出让合同样本.....	24
9、 规划设计条件通知书.....	44
10、 宗地规划图.....	45
11、 宗地竖向界限图.....	46

高平市自然资源局
高平市行政审批服务管理局
国有建设用地使用权公开出让公告

高土让告字（2020）12号

经高平市人民政府批准，高平市自然资源局决定公开出让一宗地块的国有建设用地使用权，并委托高平市行政审批服务管理局组织实施该宗地国有建设用地使用权的公开出让工作。现将有关事项公告如下：

一、出让地块的基本情况和规划指标要求。（见附表）

二、竞买人资格条件

中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织均可申请参加，申请人可以单独申请，也可以联合申请。

近三年在我市以出让方式取得国有建设用地使用权的单位和个人未履行《国有建设用地使用权出让合同》有关规定的，取消报名资格。

三、出让条件

1、本宗地为现状条件出让，申请人应自行到出让地块的现场进行详细勘查，充分了解本次出让地块相关情况及周边的通水、通电、通路以及基础设施配套等情况。一旦提交申请，则视为申请人对出让地块的相关情况全部知悉，并自愿承担相应的法律责任。

2、GR（2020）-34号宗地准入产业为农产品批发市场，按照《国务院办公厅关于促进物流业健康发展政策措施的意见》（国办发〔2011〕38号）文件第八条规定执行。

3、GR(2020)-34号宗地代征城市绿地和市政道路面积1348.23平方米，宗地出让成交后代征城市绿地和市政道路部分的用地面积将直接划拨给高平市住房和城乡建设局。

4、所有出让宗地范围内的采空区或地质灾害隐患由受让人负责勘探治理并承担所需费用。

四、竞价原则

本次国有建设用地使用权公开出让按照价高者得原则确定竞得人。

五、报名与审核

本次公开出让的详细资料 and 具体要求见公开出让文件。申请人可于2020年12月23日至2021年1月11日登录高平市公共资源交易中心门户网站(<http://jy.sxgp.gov.cn/>) 出让公告栏目下载。

申请人可于2020年12月23日至2021年1月11日到高平市行政审批服务管理局（四楼）提交书面申请。交纳竞买保证金的截止时间为2021年1月11日17时。

经审查，申请人按规定交纳竞买保证金，具备申请条件的，由高平市行政审批服务管理局确认其竞买资格，资格确认截止时间为2021年1月11日17时。

六、出让方式的确定

本次宗地的出让方式根据申请截止时的申请情况而定，在公告规定的时间内，通过资格审查不少于3个竞买申请人的，采取拍卖方式出让。通过资格审查少于3个竞买申请人的，采取挂牌方式出让。

七、公开出让时间、地点

本次国有建设用地使用权公开出让地点为高平市行政审批服务管理局（四楼），出让时间另行通知。

八、土地出让金的缴纳

土地公开出让成交后,需在10个工作日内签订土地出让合同,并在出让合同签订之日起30日内缴清全部土地出让金。受让人逾期或拒绝签订出让合同的,取消竞得人资格,并按成交价的20%扣除履约保证金。

九、其他需要公告的事项

1、申请人应提交竞买保证金不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金的承诺书。

2、申请人应提供商业金融机构出具的不少于宗地要求的资信证明。

3、本次出让宗地征收前为耕地的,竞得人在签订成交确认书后,需按有关规定缴纳耕地开垦费。

十、公告媒体

本次公开出让公告可在中国土地市场网、高平市公共资源交易中心门户网站、高平新闻等相关媒体查看。

十一、联系方式与银行帐户

联系地址:高平市行政审批服务管理局(四楼)。

联系人:刘丽 李涛

联系电话:0356-5284431 15835696850 15525548111

开户单位:高平市国土资源交易事务所

开户行:中国银行高平支行

帐号:142988154467

高平市自然资源局
高平市行政审批服务管理局

2020年12月23日

GR(2020)-34号宗地基本情况及规划指标要求

宗地编号	地理位置	宗地面积	出让面积	用途	准入产业	出让年限	建筑限高(米)	容积率	建筑密度	绿地率	竞买保证金(万元)	资信证明(万元)	备注
GR(2020)-34	炎帝大道与坤鑫街交叉口西北	20000.0m ² (合30亩)	18651.77m ² (合27.98亩)	商服用地	农产品批发市场	40	≤24	≤1.5	≤50%	≥10%	600	1000	

国有建设用地使用权公开出让须知

根据《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》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》以及《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关规定，经高平市人民政府批准，高平市自然资源局决定公开出让一宗地块的国有建设用地使用权。

一、本次国有建设用地使用权公开出让的出让人为高平市自然资源局，具体出让活动由高平市行政审批服务管理局组织实施。

二、本次国有建设用地使用权公开出让遵循公开、公平、公正和诚实信用原则。

三、出让地块的基本情况和有关要求

1、各宗地基本情况见出让公告，具体规划要求以规划设计条件通知书、出让宗地图、用地竖向界限图为准。

2、各宗地进场道路由受让方自行与所在村委和乡镇政府及有关部门协商解决。

四、竞买资格要求

中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织均可申请参加，申请人可以单独申请，也可以联合申请。

近三年在我市以出让方式取得国有建设用地使用权的单位和个人未履行《国有建设用地使用权出让合同》有关规定的，取消报名资格。

交纳竞买保证金时间为 2020 年 12 月 23 至 2021 年 1 月 11 日 17 时，竞买保证金交纳到高平市国土资源交

易事务所，开户行为中国银行高平支行，帐号：142988154467。竞买保证金缴款人必须与申请人一致。各宗地的竞买保证金数额为：

GR(2020)-34号地块竞买保证金为人民币陆佰万元(¥6000000元)；

五、出让方式确定

本次宗地出让的方式根据申请截止时的申请情况而定。在公告规定的时间内，通过资格审查不少于3个竞买申请人的，采取拍卖方式出让，拍卖时间和地点将另行书面告知。通过资格审查少于3个竞买申请人的，采取挂牌方式出让。挂牌地点在高平市行政审批服务管理局（四楼）。

六、申请和资格审查

（一）出让文件取得

申请人可于2020年12月23日至2021年1月11日登录高平市公共资源交易中心门户网站(<http://jy.sxgp.gov.cn/>)出让公告栏目下载，具体包括：

- (1) 出让公告；
- (2) 出让须知；
- (3) 竞买申请书样本；
- (4) 授权委托书样本；
- (5) 成交确认书样本；
- (6) 竞买资格确认书样本；
- (7) 竞买报价单；
- (8) 国有建设用地使用权出让合同样本；
- (9) 规划设计条件通知书；
- (10) 宗地规划图；

(11) 宗地竖向界限图。

(二) 提交申请

申请人可于2020年12月23日至2021年1月11日17时,到高平市行政审批服务管理局(四楼)提交书面申请。申请文件包括:

1、法人申请的,应提交下列文件:

(1) 申请书;

(2) 法人单位有效证明文件;

(3) 法定代表人的有效身份证明文件;

(4) 申请人委托他人办理的,应提交授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件;

(5) 竞买保证金不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金的承诺书;

(6) 出让文件规定需要提交的其他文件。

2、自然人申请的,应提交下列文件:

(1) 申请书;

(2) 申请人有效身份证明文件;

(3) 申请人委托他人办理的,应提交授权委托书及委托代理人的身份证明文件;

(4) 竞买保证金不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金的承诺书;

(5) 出让文件规定需要提交的其他文件。

3、其他组织申请的,应提交下列文件:

(1) 申请书;

(2) 表明该组织合法存在的文件或有效证明;

(3) 表明该组织负责人身份的有效证明文件;

(4) 申请人委托他人办理的，应提交授权委托书及委托代理人的身份证明文件；

(5) 竞买保证金不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金的承诺书；

(6) 出让文件规定需要提交的其他文件。

4、境外申请人申请的，应提交下列文件：

(1) 申请书；

(2) 境外法人、自然人、其他组织的有效身份证明文件；

(3) 申请人委托他人办理的，应提交授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件；

(4) 竞买保证金不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金的承诺书；

(5) 出让文件规定需要提交的其他文件。

上述文件中，申请书必须用中文书写，其他文件可以使用其他语言，但必须附中文译本，所有文件的解释以中文译本为准。

5、联合申请的，应提交下列文件：

(1) 联合申请各方共同签署的申请书；

(2) 联合申请各方的有效身份证明文件；

(3) 联合竞买协议，协议要规定联合各方的权利、义务，并明确签订《国有建设用地使用权出让合同》时的受让人；

(4) 申请人委托他人办理的，应提交授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件；

(5) 竞买保证金不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金的承诺书；

(6) 出让文件规定需要提交的其他文件。

以上文件中证明文件提供原件和复印件。原件核对后退还

申请人。

(三) 资格审查

高平市行政审批服务管理局负责对公开出让公告规定的时间内收到的申请进行审查。凭资格审查表在公告规定期限内交纳竞买保证金，通过资格审查的，方能取得竞买资格。

经审查，有下列情形之一的，为无效申请：

- (1) 申请人不具备竞买资格的；
- (2) 未按规定交纳竞买保证金的；
- (3) 申请文件不齐全或不符合规定的；
- (4) 委托他人代理，委托文件不齐全或不符合规定的；
- (5) 法律法规规定的其他情形。

(四) 确认竞买人资格

经审查，申请人按规定交纳竞买保证金、具备申请条件的，由高平市行政审批服务管理局核发《竞买资格确认书》。

(五) 答疑及现场踏勘

申请人对出让文件有疑问的，可以在竞买开始前以书面方式向高平市自然资源局和高平市行政审批服务管理局进行咨询。申请人对拟出让地块自行进行现场踏勘。

七、本次公开出让活动有关时间安排

在公告规定的时间内，通过资格审查的申请人少于 3 个竞买申请人时，采用挂牌方式出让。具体时间安排如下：

- 1、挂牌起始时间：2021年1月12日9时。
- 2、挂牌截止时间：2021年1月21日16时。因特殊情况需延期的，书面通知竞买申请人。

- 3、接受挂牌报价时间：挂牌期间上午 9 时至下午 5 时。

通过资格审查的申请人不少于 3 个竞买申请人的，采用拍

卖方式出让。拍卖时间和地点另行通知。

八、挂牌程序

(一) 公布挂牌信息

1、挂牌人将有关宗地的位置、面积、用途、使用年期、规划要求、起始价等挂牌公布；

2、挂牌主持人介绍地块的情况。

(二) 挂牌竞价

1、挂牌主持人介绍挂牌起始价、增价幅度等竞价规则，宣布挂牌竞价开始；

2、竞买人填写《挂牌竞买报价单》进行报价，挂牌第一次报价是起始价+增价幅度；

3、挂牌主持人收到《挂牌竞买报价单》后，对报价单予以审核，对符合规定的报价予以确认；

4、挂牌主持人确认该报价后，更新显示挂牌价格，继续接受新的报价。

(三) 挂牌截止

挂牌截止应当由挂牌主持人主持确定。设有底价的，出让人应当在挂牌截止前将密封的挂牌底价交给挂牌主持人，挂牌主持人现场打开密封件。在公告规定的挂牌截止时间，竞买人应当出席挂牌现场，挂牌主持人宣布最高报价及其报价者，并询问竞买人是否愿意继续竞价。

1、挂牌主持人宣布最高报价及其报价者，并询问竞买人是否愿意继续竞价。

2、有竞买人表示愿意继续竞价的，即属于挂牌截止时有两个或两个以上竞买人要求报价的情形，挂牌主持人应当宣布挂牌出让转入现场竞价，并宣布现场竞价的时间和地点，通

过现场竞价确定竞得人。

3、挂牌主持人连续三次报出最高挂牌价格，没有竞买人表示愿意继续竞价的，挂牌主持人宣布挂牌活动结束，并按下列规定确定挂牌结果：

(1)最高挂牌价格不低于底价的，挂牌主持人宣布挂牌成交，最高挂牌价格的出价人为竞得人；

(2)最高挂牌价格低于底价的，挂牌主持人宣布挂牌不成交。

4、如遇特殊情况未签回底价的，挂牌截止时间将另行通知。

(四) 现场竞价

现场竞价由土地招标采购挂牌主持人主持进行，取得该宗地挂牌竞买资格的竞买人均可参加现场竞价。现场竞价按下列程序举行：

(1)挂牌主持人应当宣布现场竞价的起始价、竞价规则和增价幅度，并宣布现场竞价开始。现场竞价的起始价为挂牌活动截止时的最高报价增加一个加价幅度后的价格，增价幅度视情况而定，可以由挂牌主持人随时进行调整。

(2)参加现场竞价的竞买人按照竞价规则应价或报价。

(3)挂牌主持人确认该竞买人应价或者报价后继续竞价。

(4)挂牌主持人连续三次宣布同一应价或报价而没有人再应价或报价，且该价格不低于底价的，挂牌主持人宣布最高应价或报价者为竞得人。最高应价或报价低于底价的，挂牌主持人宣布现场竞价终止。

在现场竞价中无人参加竞买或无人加价的，以挂牌截止时出价最高者为竞得人，但低于挂牌出让底价者除外。

(五) 签订《成交确认书》

确定竞得人后，挂牌人与竞得人当场签订《成交确认书》。竞得人拒绝签订《成交确认书》也不能对抗挂牌成交结果的法律效力。

(六) 出让结果公布

高平市自然资源局和高平市行政审批服务管理局将在本次国有建设用地使用权挂牌出让活动结束后10个工作日内，分别在中国土地市场网和高平市公共资源交易中心门户网站公布本次国有建设用地使用权挂牌出让结果。

(七) 报价规则

- 1、本次挂牌以价高者得为原则确定竞得人。
- 2、本次挂牌以增价方式进行报价，每次加价幅度不得小于挂牌主持人宣布的增价幅度。
- 3、竞买人以填写《挂牌竞买报价单》方式报价，《挂牌竞买报价单》一经报出，不得撤回。
- 4、在报价期间，竞买人可多次报价。
- 5、竞买人报价有下列情形之一的，为无效报价：
 - (1) 报价单未在挂牌期限内收到的；
 - (2) 不按规定填写报价单的；
 - (3) 报价单填写人与竞买申请文件不符的；
 - (4) 报价不符合报价规则的；
 - (5) 报价不符合挂牌文件规定的其他情形。
- 6、有两个或两个以上竞买人报价相同的，确认先提交报价单者为该挂牌价格的出价人。

九、拍卖程序

(一) 拍卖会程序

- 1、主持人宣布拍卖会开始；

2、拍卖主持人、记录员、公正员、监督员就位；

3、拍卖主持人宣布竞买人到场情况；

设有底价的，出让人应当现场将密封的拍卖底价交给拍卖主持人，拍卖主持人现场开启密封件。

4、拍卖主持人介绍拍卖地块的位置、面积、用途、使用年限、规划指标要求等；

5、拍卖主持人宣布拍卖宗地的起叫价、增价规则和增价幅度，并明确提示是否设有底价。在拍卖过程中，拍卖主持人可根据现场情况调整增价幅度。

6、拍卖主持人报出起叫价，宣布竞价开始；

7、竞买人举牌应价或者报价；

8、拍卖主持人确认该竞买人应价或者报价后继续竞价；

9、拍卖主持人连续三次宣布同一应价或报价而没有人再应价或出价，且该价格不低于底价的，拍卖主持人落槌表示拍卖成交，并宣布最高应价者为竞得人。成交结果对拍卖人、竞得人和出让人均具有法律效力。最高应价或报价低于底价的，拍卖主持人宣布拍卖终止。

(二)确定竞得人后，拍卖人与竞得人当场签订《成交确认书》，拍卖人或竞得人不按规定签订《成交确认书》的，应当承担法律责任。竞得人拒绝签订《成交确认书》也不能对抗拍卖成交结果的法律效力。

(三)出让人与竞得人依据《成交确认书》约定签订《国有建设用地使用权出让合同》。

(四)出让结果公布

高平市自然资源局和高平市行政审批服务管理局将在此次国有土地使用权拍卖会结束后10个工作日内，分别在中国土

地市场网和高平市公共资源交易中心门户网站公布本次国有建设用地使用权拍卖出让结果。

(五) 竞价规则

- 1、拍卖采用增价拍卖方式，按价高者得的原则确定竞得人。
- 2、竞买人以举牌方式应价或报价，但报价的加价幅度不得小于拍卖主持人宣布或调整的增价幅度。

十、注意事项

(一) 申请人须全面阅读有关公开出让文件，如有疑问可以在出让活动开始日以前用书面方式向高平市自然资源局和高平市行政审批服务管理局咨询。申请人可到现场踏勘出让地块。申请一经受理确认后，即视为竞买人对出让文件及地块现状无异议并全部接受，并对有关承诺承担法律责任。

(二) 本次出让宗地均设有底价，最后应价未达到底价时，主持人终止出让活动。

(三) 申请人竞得土地后，拟成立新公司进行开发建设的，应在申请书中明确新公司的出资构成、成立时间等内容。高平市自然资源局可以根据出让结果与竞得人签订《国有建设用地使用权出让合同》，在竞得人按约定办理完新公司注册登记手续后，再与新公司签订《国有建设用地使用权出让合同变更协议》。

(四) 竞买人一经应价或报价，不可撤回；竞买报价单一经提交，不可撤回。

(五) 确定竞得人后，竞得人在出让现场与受托人（高平市行政审批服务管理局）签订《成交确认书》。委托他人代签的，应提交法定代表人亲笔签名并盖章的授权委托书。《成交确认书》对出让人和竞得人具有法律效力，出让人改变出让结

果的，或者竞得人放弃竞得宗地的，应当承担法律责任。

(六) 确认成交签订《成交确认书》后，竞得人应到高平市国土资源交易事务所缴纳交易服务费。

(七) 竞得人交纳的竞买保证金，出让成交后转作受让地块的出让金。未竞得人交纳的竞买保证金，市行政审批服务管理局在出让活动结束后5个工作日内予以退还，不计利息。

(八) 有下列情形之一的，出让人应当在出让开始前终止出让活动，并通知竞买人：

- 1、竞买人串通损害国家利益、社会利益或他人合法权益的；
- 2、出让工作人员私下接触竞买人，足以影响出让公正性的；
- 3、应当依法终止出让活动的其他情形。

(九) 竞得人有下列行为之一的，视为违约，出让人可取消其竞得人资格，并按成交价的20%扣除履约保证金：

- 1、竞得人逾期或拒绝签订《成交确认书》的；
- 2、竞得人逾期或拒绝签订《国有建设用地使用权出让合同》的。

(十) 竞得人在签订成交确认书后应缴纳耕地开垦费，并按成交确认书确定的日期签订《国有建设用地使用权出让合同》，合同签订后30日内必须缴纳全部出让价款。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。

(十一) 竞得者在项目开、竣工时，向高平市自然资源局书面申报。在合同约定期限未开工、竣工的，竞得者要在到期前30日内，向高平市自然资源局申报延迟理由。竞得人在土地交付之日起一年内开工建设，自开工之日起三年内竣工。对不执行申报制度的，要向社会公示，并限制其至少在一年内不得参加土地购置活动。

(十二) 竞得人按照国有建设用地使用权出让合同约定缴纳全部土地出让金后，依法申请办理不动产登记，并按国家有关规定进行地质灾害危险性评估，缴纳契税、印花税。同时应按规定标准缴纳耕地开垦费。

(十三) 出让不成交的，应当按规定由市行政审批服务管理局重新组织出让。

(十四) 参加出让活动的人员，应遵守现场的纪律，服从管理人员的管理。

(十五) 高平市自然资源局对本《须知》有解释权。未尽事宜依照《招标采购挂牌出让国有土地使用权规范》办理。

高平市自然资源局
高平市行政审批服务管理局
2020年12月23日

竞买申请书

(样本)

高平市行政审批服务管理局：

经认真阅读编号为 GR(2018)一 号地块的公开出让文件，我方完全接受并愿意遵守国有建设用地使用权公开出让文件中的规定和要求，对所有文件均无异议。

我方现正式申请参加你局组织的编号为 GR(2018)一 号地块国有土地使用权公开出让活动。

我方愿意按公开出让文件规定，交纳竞买保证金人民币 万元（¥ 元）。

若能竞得该地块，我方保证按照国有建设用地使用权公开出让文件的规定和要求履行全部义务。

若我方在国有建设用地使用权公开出让活动中，出现不能按期付款或有其他违约行为，我方愿意承担全部法律责任，并赔偿由此产生的损失。

特此申请和承诺。

申请人： (盖章)

法定代表人 (或授权委托书代理人) 签名：

联系人：

地址：

邮政编码：

电话：

申请日期： 年 月 日

授权委托书

(样本)

委托人		受托人	
姓名		姓名	
性别		性别	
出生日期		出生日期	
工作单位		工作单位	
职务		职务	
证件号码	身份证 () 护照 ()	证件号码	身份证 () 护照 ()
<p>本人授权 代表本人参加贵局组织的编号为 GR()- 号地块的国有建设用地使用权公开出让活动，代表本人签订《国有建设用地使用权出让合同》等具有法律意义的文件、凭证等。</p> <p>受托人在该地块出让活动中所做出的承诺、签署的合同或文件，本人均予以承认，并承担由此产生的法律后果。</p> <p style="text-align: right; margin-right: 100px;">委托人： 2018年 月 日</p>			
备注	<p>兹证明本委托书确系本单位法定代表人 亲自签署。 (单位公章)</p> <p style="text-align: right;">2018年 月 日</p>		

成交确认书

(样本)

在 2020 年 月 日，由高平市自然资源局委托举办的国有建设用地使用权公开出让活动中，竞得编号为 GR()— 号地块的国有建设用地使用权。现将有关事项确认如下：

该地块成交总价为人民币 万元(¥)。

根据《国有建设用地使用权招标拍卖挂牌出让规定》(国土资源部 39 号令)第 20 条规定：竞得人交纳的竞买保证金，自动转作受让地块的出让金。竞得人应当于 2020 年 月 日之前，持本《成交确认书》到高平市自然资源局签订《国有土地使用权出让合同》。不按期签订《国有土地使用权出让合同》的，视为竞得人放弃竞得资格，竞得人应承担相应法律责任。

本《成交确认书》一式三份，出让人执一份，受托人执一份，竞得人执一份。

特此确认。

出让人：高平市自然资源局

负责人签字：

受托人：高平市行政审批服务管理局

负责人签字：

竞得人：

法人代表(或委托人)签字：

2020 年 月 日

竞买资格确认书

(样 本)

_____:

你方提交的对 GR()- 号地块的竞买申请书及相关文件资料收悉。经审查，你方已按规定交纳了竞买保证金，所提交文件资料符合我方本次出让文件的规定和要求，现确认你方具备参加本次国有建设用地使用权竞买资格。请持此《竞买资格确认书》参加我局于 年 月 日 时举行的国有建设用地使用权出让活动。

高平市行政审批服务管理局

年 月 日

GF —2008—2601

国有建设用地使用权出让合同

中华人民共和国国土资源部

中华人民共和国国家工商行政管理总局

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：

出让方：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_____；

周围基础设施达到_____；

(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。

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(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、受让人各执一份，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):

二〇一三年 月 日

附件 1

出让宗地平面界址图

北

比例尺：1: _____

下界限高程

附件 2

出让宗地竖向界限

上界限高程

高程起算基点

h= m

h= m

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

规划设计条件通知书

[2020] 84号

建设单位	受让方
项目位置	炎帝大道与规划坤鑫街交叉口西北侧
项目名称	商服用地（农产品批发市场）
发件日期	2020年12月

发证机关：

高平市自然资源局



GR(2020)—34 号宗地规划设计条件

用地面积 (平方米)	总用地	20000.0 m ²	净用地面积	18651.77 m ²
	代征城市绿地	186.63 m ²	代征市政道路	1161.6 m ²
	其它			
用地性质	商服用地 (农产品批发市场)		可兼容性质	— —
净用地容积率	≤1.5		净用地建筑密度	≤50%
控制高度 (米)	≤24m		最小绿地率	≥10%
建筑后退 四界距离 (米)	东	≥5 米	南	退离道路红线 ≥5 米
	西	≥3 米	北	≥3 米
停车位	机动车	— —	机动车 出入口 方位	南侧、西北侧
	非机动车	— —		
需配套的公共设施及规模	需配套垃圾收集点、公厕、供电等公共服务设施			
住宅日照标准	— —		用地标高控制	根据周边道路标高合理确定
其它要求	<ol style="list-style-type: none"> 1、建筑造型、材料、色彩应与周围环境相协调; 2、该项目节能标准需符合国家标准; 3、该项目绿色建筑标准需达到基本级; 4、容积率按地上建筑面积核定,控制高度从室外散水算起; 5、门卫、车棚等附属设施经规划主管部门批准,可贴地界建设; 6、未尽事宜参照《晋城市城乡规划管理技术规定》执行; 7、未经发文机关许可,本通知书的内容不得变更。 			
备 注				

GR(2020)-34号国有建设用地出让宗地图



总用地界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	3960306.517	38404431.053	110.55
J2	3960306.517	38404541.604	67.58
J3	3960239.827	38404552.507	20.27
J4	3960239.827	38404572.772	15.20
J5	3960224.827	38404575.224	20.27
J6	3960224.827	38404554.959	57.44
J7	3960168.137	38404564.227	10.13
J8	3960158.137	38404565.862	11.15
J9	3960147.137	38404567.660	136.61
J10	3960147.137	38404431.053	11.00
J11	3960158.137	38404431.053	10.00
J12	3960168.137	38404431.053	138.38
J1	3960306.517	38404431.053	

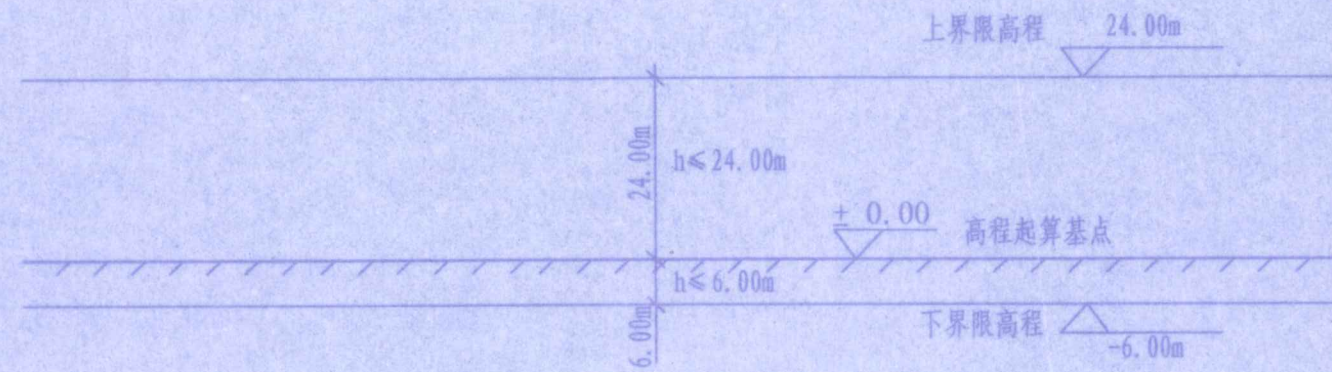
净用地界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J6	3960224.827	38404554.959	7.83
J13	3960224.827	38404562.787	15.20
J14	3960239.827	38404560.324	7.82
J3	3960239.827	38404552.507	67.58
J2	3960306.517	38404541.604	110.55
J1	3960306.517	38404431.053	138.38
J12	3960168.137	38404431.053	10.00
J11	3960158.137	38404431.053	3.77
J15	3960154.371	38404431.053	7.90
J16	3960154.122	38404438.949	126.63
J8	3960161.028	38404565.389	7.20
J7	3960168.137	38404564.227	57.44
J6	3960224.827	38404554.959	

说明：该宗地总用地面积为20000.00平方米，合地30.00亩。
其中：净用地面积为18651.77平方米，合地27.98亩；
代征绿地面积为186.63平方米，合地0.28亩；
代征城市道路面积为1161.60平方米，合地1.74亩。

宗地图 高平市城祥测绘有限公司 (丁测资字1430587)	建设单位	受让方	
	工程名称	商服用地(农产品批发市场)	
	单位负责人	王安安	项目负责人
	审核	王晚新	测量
绘图	武锐新	校对	李文忠
图号	GR(2020)-34	日期	2020.12

GR(2020)-34号国有建设用地竖向界限图



- 注、
- 1、高程起算基点为基地内建筑的室外设计地坪标高(±0.00)。
 - 2、上界限高程为建筑物女儿墙顶或檐口相对于室外地坪的标高。
 - 3、地下工程的施工,必须保证周边建筑的安全。
 - 4、地基处理及基础施工方案必须经建设行政主管部门审查同意后,方可施工。

高平市城祥测绘有限公司 (丁测资字1430587)	建设单位	受让方		
	工程名称	商服用地(农产品批发市场)		
	单位负责人	王安宝	项目负责人	王晓新
	审核	王晓新	测量	安磊
	绘图	武晓峰	校对	李文忠
竖向界限图	图号	2020-GRS34	日期	2020.12