

国有土地使用权出让合同(成片出让)

出让方(甲方)：_____

地 址：_____ 邮 码：_____ 电 话：_____

法定代表人：_____ 职 务：_____

受让方(乙方)：_____

地 址：_____ 邮 码：_____ 电 话：_____

法定代表人：_____ 职 务：_____

第一章 总则

第一条 双方根据《中华人民共和国土地法》和国家有关法律、法规，本着平等自愿的原则，通过友好协商，订立本合同。

第二条 甲方依据本合同出让土地使用权，土地所有权属中华人民共和国。地下资源，埋藏物和市政公用设施均不在土地使用权出让范围。

第三条 乙方在本合同项下受让土地使用权范围内所进行的开发、利用、经营土地的活动，须遵守中华人民共和国法律、法规及____省(市)的有关规定，并不得损害社会公共利益，其合法权益受法律保护。

第二章 定义

第四条 本合同所使用的特殊用语定义如下：

- 1.“地块”指本合同项下甲方向乙方出让土地使用权的区域，即本合同第五条界定的区域。
- 2.“土地使用权抵押”指乙方为筹集资金开发全部或部分出让地块向抵押权人(即贷款人)提供本合同项下的全部或部分权利、利益作为还款保证的一种物权担保行为。
- 3.“总体规划”指经中国政府批准的_____开发区域的开发建设总体规划。
- 4.“成片开发规划”指由开发企业依据总体规划编的，经中国政府批准的在受让土地使用权范围内的各项建设的具体布置和安排。
- 5.“公用设施”指依照成片开发规划对土地进行综合性的开发建设，建成的供排水、供电、供热、道路交通、通信等设施。
- 6.“不可抗力”指双方在订立本合同时不能以预见，对其发生和后果不能避免并不能克服的事件，包括地震、火灾、雷电、洪水、台风、爆炸、战争。

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_____，地块编号为_____。(见附件_____，地块地理位置图或地籍图)

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，自颁发该地块的《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对资企业主为的工业区(综合区)开办和经营重化工工业项目(建设项目)，亦准许开办一些与工业项目(建设项目)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，具有同等法律效力。乙方同意按《土地使用条件》使用土地。

第十条 在出让期内，如需改变本合同规定的土地用途，应当征得甲方和城市规划部门批准，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，并办理登记。

第五章 土地费用及支付

第十一条 乙方同意按合同规定向甲方支付土地使用权出让金、土地使用费以及乙方向第三方转让时的土地增值费和国家规定的有关土地税费。

第十二条 该地块的土地使用权的出让金为每平方米_____元人民币(美元、港元)，总额为_____元人民币(美元、港元)。

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_____%作为履行合同的定金。

乙方应在签订本合同后____日内，支付全部土地使用权出让金，逾期未全部支付的，甲方有权解除合同，并可请求违约赔偿。

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，依照规划向当地管理部门办理登记手续，领取《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。

第十六条 乙方同意以美元(港元)向甲方支付土地费用。

美元(港元)与人民币的比价，以付款前一天中国国家外汇管理局公布的买入价和卖出价的中间值计算。

第十七条 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，帐户号_____。

甲方银行帐户如有变更，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，乙方均不负责。

第六章 土地使用权转让

第十八条 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(或完成公用设施建设并建成了通用工业厂房以及相配套的生产和生活服务设施等地面建筑物，或投资额达到投资总额的____%，或根据具体情况定)后，有权将本合同项下的全部或部分地块的余期使用权转让(包括出售、交换和赠与)。

第十九条 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，不得违背国家法律、法规和本合同规定。

第二十条 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，应将经公证的转让合同的真实、完整的副本送交甲方，办理土地使用权过户登记手续，换领土地使用证，并按照政府有关规定缴纳土地增值费。

第二十一条 自转让合同生效之日起，转让方即丧失被转让地块的使用权，受让方享有和承担本合同规定的权利的义务。

第二十二条 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，并分别办理转让手续。

第七章 土地使用权出租

第二十三条 乙方在完成全部或部分地块的公用设施并建成通用工业厂房以及相配套的生产和生活服务设施等地上建筑物后，有权作为出租人将本合同项下全部或部分地块余期使用权随同地上建筑物，其他附着物租赁给承租人使用。

第二十四条 出租人与承租人签订的租赁合同不得违背国家法律、法规、和本合同的规定。

第二十五条 土地使用权随同地上建筑物、其他附着物应当办理有关登记手续。

第二十六条 本合同项下的全部或部分地块使用权出租后，出租人必须继续履行本合同。

第八章 土地使用权抵押

第二十七条 乙方有权将本合同项下全部或部分地块余期使用权向一个或数个抵押权人作出一个或数个抵押。抵押人与抵押权人鉴定的抵押合同不得违背国家法律、法规和本合同的规定。

每一抵押所担保的债务必须是乙方为开发本合同项下地块所承担的债务。

第二十八条 乙方在作出抵押____日前应通知甲方。乙方在抵押合同签字后____日内应将经公证的抵押合同，以及由此获得的经公证的期票或贷款协议的真实、完整的副本送交甲方，办理抵押登记。

依照有关规定处分抵押财产而取得被抵押土地使用权的抵押权人或第三人，应在取得土地使用权后____日内，办理土地使用权过户登记手续，换领土地使用证。

第二十九条 依据第二十八条而取代乙方的抵押权人或第三人，享有和承担本合同规定的权利和义务。

第九章 期限届满

第三十条 本合同规定的使用年限届满，甲方有权无偿收回出让地块的使用权，该地块建筑物及其他附着物所有权也由国家无偿取得。土地使用者应当交还土地使用证，并依照规定办理注销登记手续。

第三十一条 本合同规定的使用年限届满，乙方如需要继续使用该地块，须在期满前____天内向甲方提交续期申请书，并在确定了新的土地使用权出让年限和出让金及其他条件后，与甲方签订续期合同，换领《国有土地使用证》。

第三十二条 本合同存续期间，在特殊情况下，根据社会公共利益的需要，国家可以依照法律程序提前收回出让地块的使用权，并根据土地使用者已使用的年限和开发利用土地的实际状况给予相应的补偿。

第十章 不可抗力

第三十三条 任何一方对于不可抗力造成延误，部分或全部不能履行合同不负责任。遭受不可抗力事件的一方应在条件允许下采取一切合理措施以减少因这一事件造成的损失。

第三十四条 遇有不可抗力的一方，应在____小时内将事件的情况以信件或电报(电传或传真)的书面形式通知另一方，并且事件发生后____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。

第三十五条 除国家法律本身明确规定外，后继立法或法律变更对本合同无追溯力。本合同可根据后继立法或法律变更进行修改与补充，但必须采用书面形式提出申请并经双方签字同意后执行。

第十一章 违约责任

第三十六条 如果一方未能履行本合同规定的义务应视为违反合同，违约方从另一方收到具体说明违约情况的通知后应在____日内纠正该违约。如____日后，违约没有纠正，则违约方应向一方负责赔偿违约引起的一切直接和可预见的损失。

第三十七条 如果由于甲方的过失而产生乙方对该地块使用权占有的延期，则本合同项下的土地使用权出让期限应相应推延。

第三十八条 如果乙方不能按时支付任何应付款项，从滞纳之日起，每日按应缴纳费用的____%缴纳滞纳金。

第三十九条 乙方在该土地上未按开发计划进行建设或连续两年不投资开发建设，甲方有权无偿收回土地使用权。

第四十条 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；如果没有在规定期限内通知甲方，或甲方有理认定上述延期由无法成立并不批准延期，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。

第四十一条 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期限，否则，甲方有权无偿收回未安排建设项目地块的使用权。

第十二章 通知

第四十二条 本合同要求或允许的通知和通讯，不论以任何方式传递，均自实际收到时起生效。双方的地址应为：

甲方：_____ 乙方：_____

法定名称_____；法定名称_____；

法定地址_____；法定地址_____；

邮政编码_____；邮政编码_____；

电传_____；电传_____；

传真_____；传真_____；

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

第四十三条 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。

第四十四条 因执行本合同发生争议，由争议各方协商解决，协商不成的，按()项解决：(1)向有管辖权的人民法院起诉。(2)向仲裁委员会申请仲裁。

第十四章 附则

第四十五条 本合同经双方法定代表人签字后生效。

第四十六条 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。

第四十七条 本合同于____年____月____日在中国____签订。

第四十八条 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为合同附件。

甲方：_____

代表人：_____

____年____月____日

乙方：_____

代表人：_____

____年____月____日