宗地代码：440305201001GB00141

宗地号：T201-0168

深圳市前海深港现代服务业合作区

土地使用权出让合同书

深前海地合字(2021) 号

1. 本合同双方当事人

出 让 方：深圳市前海深港现代服务业合作区管理局

（以下简称甲方）

法定代表人： 职务：

地 址：深圳市南山区东滨路与月亮湾大道交汇处南侧前海

深港合作区综合办公楼

电 话： /

受 让 方：

（以下简称乙方）

法定代表人： 职务： /

地 址：

电 话： /

1. 根据国家有关法律、法规及深圳市的有关规定，订立本合同。
2. 甲方向乙方出让土地的使用权，土地所有权属于国家。地下自然资源、埋藏物均不在土地使用权出让范围。
3. 本合同签订之日，甲方将宗地代码为440305201001GB00141（宗地号为T201-0168）、用地面积为51350.36平方米（见宗地图红线范围）的土地使用权出让给乙方，乙方对上述宗地的现状无任何异议。本合同签订后，则视为甲方已向乙方交付土地。
4. 土地用途为二类居住用地。
5. 土地性质为商品房。
6. 土地利用要求：

（一）主体建筑物的性质为：住宅、商业

（二）建设用地面积51350.36平方米，建筑容积率： ≤4.1，建筑覆盖率：≤50%

（三）建筑高度或层数： ≤150米（且符合航空限高要求）

（四）其中容积率总建筑面积不超过210040平方米，其中住宅190000平方米（其中物业管理用房400平方米，只租不售产权归甲方人才住房不少于19000平方米，出售型人才住房不少于 平方米，其余为普通商品房）、商业10000平方米、公共配套设施10040平方米（文化活动室2000平方米、社区警务室50平方米、社区管理用房300平方米、汇聚机房250平方米、公共厕所120平方米、12班幼儿园3200平方米、便民服务站400平方米、老年人日间照料中心750平方米、邮政所150平方米、环卫工人作息房20平方米、公交首末站2800平方米、社区体育活动场地3000平方米。

（五）总体布局及相关建设要求：

1.总体布局、建筑退线、建筑覆盖率、机动车泊位数、车辆出入口等除了须满足《建设用地规划许可证》外，还须符合以下要求：

本宗地地下空间建设方案须满足道路、轨道、市政管线、消防、人防和周边地下空间开发施工安全相关要求。

2.本宗地与周边地块的连廊、地下通道以及公共空间的建设、维护和使用管理必须符合有关规定，确保开放性、互通性。

3.本宗地的建筑物应达到国家二星级绿色建筑标准或同等国际绿色建筑标准，鼓励建设垂直绿化及立体绿化。

4.用地单位须落实海绵城市建设、装配式建筑、建筑信息模型（BIM）技术应用的相关规定。

5.总体布局：须满足相关城市设计、规划及消防规范需求、未尽事宜应满足《深圳市城市规划标准与准则》及其他规范要求。

(六)乙方需按照前海深港现代服务业合作区相关规划的标准和要求组织实施本宗地开发建设，宗地内建筑和环境品质应达到国际一流水平。

1. 本宗地的使用年期为 柒拾 年，从 2021 年 月 日起至 2091 年 月 日止。

土地使用期满申请续期的，符合当时法律法规的可依法续期。

1. 本宗地土地使用权出让的总地价款为人民币 整（小写：¥ 元）。其中，出让金为人民币 亿 仟 佰 拾 万元整（小写：¥ 元）；土地开发金为人民币 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整（小写：¥ 元）；市政配套设施金为人民币 拾 亿 仟 佰 万 仟 佰 拾 元整（小写：¥ 元）。
2. 经甲乙双方协商同意，自签订本宗地《成交确认书》之日起5个工作日内，乙方向甲方一次性付清本合同总地价款。
3. 本宗地项目建成后：

(一)不得分宗。

(二)普通商品房产权归乙方，可按规定销售。普通商品住房自取得套房不动产权证之日起3年内不得转让。商业可按规定分割销售。

(三)社区老人日间照料中心、社区警务室、便民服务站、社区管理用房、汇聚机房、公共厕所、环卫工人作息房产权归政府，由竞得人出资建设，建成后无偿并无条件移交政府。邮政所产权归邮政部门，建成后按成本价移交给邮政部门。文化活动室、幼儿园（需独立占地）、公交首末站和只租不售的人才住房产权归甲方，由竞得人出资建设，建成后无偿并无条件移交甲方。社区体育活动场地须独立占地。

(四)只租不售的人才住房由甲方负责监管，由甲方指定的局属企业代表甲方接收、运营和管理，房源由甲方统筹调剂使用。配建的只租不售人才住房的建设标准与管理任务等应严格按照人才住房《建设和管理任务书》的要求落实。

配建的只租不售人才住房应当布局在小区合理位置，配建的只租不售人才住房应以“自下而上”“集中布局”“便于管理”为原则集中配建，优先以“栋”为单位独立配建；不能独立成“栋”的，应当以“单元”为单位配建；不能独立成“单元”的，应当以“连续楼层的某竖向户型”为单位或从裙楼向上“连续楼层的整层”配建；“连续楼层的某竖向户型”或“连续楼层的整层”不足时按户补足。配建的只租不售人才住房的户内装饰装修应当遵循经济、适用、宜居和环保的原则一次装修到位，达到交付条件。户内装修装饰建安费不低于2000元/平方米（按建筑面积计算，不含分户门）。

（五）出售型人才住房在一定年限内实行封闭流转，具体按照届时深圳市和前海合作区最新政策执行。本宗地项目建成后，出售型人才住房产权归乙方，可按规定进行销售。

(六)其他要求

1.商品住房销售时不得强制搭售其他服务、产品。

2.本宗地内可销售的居住套内建筑面积在90平方米以下的普通住房的建筑面积和套数占比均不得低于可销售商品住房总建筑面积和总套数的70%。

3. 普通商品住房最高毛坯均价为92000元/平方米，人才住房售价(不含室内装修价格)平均售价为55200元/平方米、最高售价为58000元/平方米。

1. 项目主体工程及附属工程开、竣工日期：

本宗地自签订合同之日起 12 个月内动工开发；48个月内应全部竣工并投入使用。

1. 乙方凭土地使用权出让合同验收合格证明，方可申请办理不动产权初始登记。
2. 乙方应严格按照土地出让合同约定条件、期限和规划要求加快开发建设，不得擅自变更土地出让条件。
3. 乙方未按出让合同规定的期限付清成交价款的，乙方同意甲方解除出让合同，无偿收回土地使用权。甲方并可没收乙方已支付的履约保证金。已兴建的建筑物、附着物无偿收归甲方所有，甲方还可按成交价款的20%向乙方追索违约金。

因甲方的一方过错致使乙方延迟使用土地的，乙方动工、竣工时间可以相应顺延，动工、竣工时间顺延的，甲乙双方需签署相应的补充协议。

乙方在未交清本宗地的成交价款并取得《不动产权证书》前，不得转让、抵押或以其他任何形式处分本宗地。

1. 乙方在使用土地期间，未按本合同书规定支付本宗地的成交价款，或未按规定缴纳土地使用税的，甲方可不予办理与本宗地有关的不动产权登记及其他相关手续或采取其他限制性措施。
2. 除法律法规和本合同另有规定外，本合同书规定的土地使用年期届满，甲方无偿收回本宗地的土地使用权，本宗地上的建筑物及其他附着物也由甲方无偿取得。乙方承诺于2091年 月 日前将土地及土地上建筑物、附着物无偿交给甲方，并在年期届满之日起十日内办理不动产权注销登记手续，否则由甲方移交不动产权登记部门迳行注销。

乙方如需继续使用本宗地，可在期满前六个月内申请续期，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，与甲方重新签订土地使用权出让合同，支付土地使用权出让金和土地开发与市政配套设施金，并办理土地使用权登记手续。

1. 在履行本合同过程中甲方需向乙方告知有关事宜的，乙方同意甲方通过挂号信函或媒体公告的形式送达至本合同所规定的乙方地址。
2. 《土地使用规则》及本合同书所有附件、附表是本合同的组成部分，与本合同书具有同等法律效力。甲、乙方须遵守《土地使用规则》及本合同书所有附件、附表。
3. 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管辖。
4. 因执行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，可依法向人民法院起诉。
5. 本合同从签订之日起生效。
6. 本合同一式六份，乙方三份，其余由甲方持有及分送有关单位。
7. 本合同未尽事宜，可由双方协商签订协议书明确。

（本页为签署页，无正文）

甲 方：深圳市前海深港现代服务业合作区管理局

（盖章）

法定代表人：

委托代理人：

乙 方：

（盖章）

法定代表人：

委托代理人：

签订日期：2021年 月 日

签订地点： 附件：

# 土地使用规则

为了切实履行《深圳市前海深港现代服务业合作区土地使用权出让合同书》（以下简称《土地出让合同》），保证深圳市前海深港现代服务业合作区城市规划的实施，合理利用土地，明确土地使用者的责任，订立此规则。

### 一、释义

1、《土地出让合同》涉及到的名词，以本规则解释为准。

宗地图： 指按一定比例尺制作的用以标示一宗地的用地位置、界线和面积的地形图。

土地使用权： 指深圳市前海深港现代服务业合作区管理局依法将国有土地指定的地块、年限、用途和其它条件供给土地使用权受让人依法占有、使用、收益、处分，土地使用权受让人由此获得对该地块按《土地出让合同》进行开发、经营、管理的权利。

土地使用权转让： 土地使用权出让后，土地使用权受让人依法和依照《土地出让合同》将土地使用权再转移的行为。

无偿收回土地： 指因土地使用者不能履行《土地出让合同》、违反土地使用规则进行开发建设，深圳市前海深港现代服务业合作区管理局因此解除《土地出让合同》，或土地使用年期届满，深圳市前海深港现代服务业合作区管理局无偿收回土地使用权，土地使用者无偿将土地及地上建筑物、附着物交回并丧失《土地出让合同》一切权利的行为。

土地使用年期： 土地使用权受让人在受让的地块上享有土地使用权的总年期。

坐 标： 用测量学方法表示地面上一点位置的有序的一组数。本合同中的坐标除非特别指明外，均为深圳独立坐标系统，用直角坐标表示。

界桩定点： 在实地确定验明宗地图上所标示的各界桩点的位置。

土地使用税： 土地使用者因使用土地按规定每年支付给政府的土地税费。

土地临时占用费： 土地使用者经深圳市前海深港现代服务业合作区管理局批准临时使用的土地，按规定向深圳市前海深港现代服务业合作区管理局支付的租金。

市政工程： 城市的基础设施。具体包括：道路、给水、污水、 雨水、电力、电讯、路灯、照明、煤气等管、厂、站、场、桥梁或人行天桥及其它工程。

绿化比率： 用地范围内绿地面积与土地面积之比。

建筑覆盖率： 用地范围内所有建筑物的基底面积总和与土地面积比。

建筑容积率： 规定的地块上全部建筑物总面积与土地面积之比 (含附属建筑物计算在内)，但注明不计算的附属建筑物面积除外。

总建筑面积： 各层建筑面积的总和。底层建筑面积按外墙勒脚以上的外围水平面积计算，二层及二层以上按外墙外围水平面积计算，其它具体计算方法按国家颁布的《建筑面积计算规则》进行。

主体建筑物： 由土地用途所限定的主要建筑物。

附属建筑物： 主体建筑以外的其它建筑。

办公楼： 供机关、企事业单位从事行政事务使用的建筑物。

商务公寓： 为商务人士提供商务与中短期住宿服务。

住 宅： 供居民家庭生活居住的单元式建筑物。

别 墅： 供居民家庭生活居住的独立式建筑物。

宿 舍： 供学生、职工等集体性居住的建筑物。

综合楼： 多种用途组合一体的多、高层民用建筑。

厂 房： 可供工业生产使用的建筑物。

商业用房： 指为居民提供生活消费及进行商务活动的商铺、饮食、酒店、娱乐、金融、保险、银行、证券等建筑物。

不动产权证书： 不动产权利人依法管理、经营、使用和处分不动产的凭证。

自持： 指限整体登记、不得分户登记，不得转让，允许抵押但抵押金额不得超出被抵押的自持部分物业所对应的土地使用权出让地价款与建筑物残值之和，允许出租。

### 二、界桩定点

2、《土地出让合同》签订后，宗地图所标示坐标各拐点埋设的混凝土界桩，由深圳市前海深港现代服务业合作区管理局会同土地使用者实地依图验明。界桩定点费用由土地使用者支付。事后，土地使用者必须妥善保护，不得私自改放，界桩遭受破坏或移动时，应及时书面报告深圳市前海深港现代服务业合作区管理局，请求重新埋设，所需费用由土地使用者支付。

### 三、附属工程

3、土地使用者同意在宗地图红线范围内一并建造附表1、2、3所列附属工程，并保证 在本合同约定竣工日期前竣工。并同意附表2、3所列公益工程免费提供使用，产权归政府所有。

4、因规划需要，有关部门在用地范围内布置公益配套项目及市政管线施工时，土地使用者同意提供用地及通过。

### 四、设计、开工、竣工及违约责任

5、土地使用者必须在签订《土地出让合同》之日起六个月内，向建设主管部门提交设计方案图纸及市计划部门批准的投资计划，有关部门应在接到齐备的图纸和计划后按规定审批。

6、宗地图范围内的详细规划设计、建筑设计、建筑用途等必须符合本规则规定的设计要点。涉及交通、管线、消防、环保、绿化、人防、航道等问题，还须报经市政府有关主管部门审批，由此所发生一切费用均由土地使用者负责。

7、土地使用者应在2022年  月  日之前开工，2025 年  月   日之前竣工。

土地使用者未按土地出让合同规定的用途和条件开发利用土地，深圳市前海深港现代服务业合作区管理局可处以土地使用权出让金总额20%的罚款。拒不纠正的，深圳市前海深港现代服务业合作区管理局无偿收回土地使用权，没收地上建筑物、附着物。

8、土地使用者应当在本合同约定期限内按期开工，超过约定开工期限未动工开发造成土地闲置的，按闲置土地相关规定处理。

土地使用者应当在本合同约定期限内按期竣工。土地使用者不能按照本合同约定按期竣工的，可在竣工期届满前3个月内向甲方申请竣工延期。申请竣工延期应向甲方支付违约金（但政府、政府有关部门行为造成不能按期竣工的除外），违约金标准为每延长3个月的，按本合同总地价款的1.5%计收；不足3个月的，按本合同总地价款的1.5%计收。申请延期只可延期1次且最长不得超过2年。土地使用者缴纳违约金后，竣工期限相应顺延。

土地使用者未申请竣工延期但实际竣工逾期的，逾期2年以内按照前款规定标准缴纳违约金。逾期满2年（含2年）的，甲方可按照本合同总地价款的20%计收违约金，如实际逾期期限按照前款规定测算应缴纳违约金的比例高于本合同总地价款20%的，按实际测算的比例计收；也可以无偿收回土地使用权及地上建筑物、附着物。

9、工程竣工提请市政府有关部门质量验收前，土地使用者应向有关部门提请对建筑物进行规划验收，验收合格的，发给《规划验收合格证》，不合格的，限期整改。

### 五、建筑维修活动

10、土地使用者在用地范围内进行建设及维修活动时，对周围环境及设施应承担下列责任：

（1）所属建筑物品或废弃物（如泥土、碎石、建筑垃圾等）不得侵占或破坏宗地图以外的土地及设施。如需临时占用市政道路，应报请有关部门批准。

如需临时占用宗地图以外土地，应与该地块土地使用者协商；若属市政府未批出土地，应报深圳市前海深港现代服务业合作区管理局批准，并按规定交纳土地临时占用费。

（2）土地使用者必须做好土地使用范围内及周围土地的绿化及水土保护，采取一切措施防止水土流失。否则，引起的一切经济损失由土地使用者自行承担。

（3）未获有关部门批准，不得在公共用地上倾倒、储存任何材料或进行任何工程活动。

（4）土地使用者必须确保土地使用范围内的污水、污物、恶臭物或影响环境的排泄物均有可靠的排除方法，不得破坏周围的环境。

（5）土地使用年期内，土地使用者对该地段内的城市市政设施均应妥善保护、避免损坏，否则，应承担修复工程的一切费用。

11、土地使用者不得开辟、铲除或挖掘毗邻地段的土地。

12、在进行建筑或维修工程之前，土地使用者必须查明地段或相邻地段公有的明渠、水道（包括水龙喉管）、电缆、电线以及其它设施的位置，并向有关部门呈报处理上述设施的计划；土地使用者未获批准之前，不得动工。其中需要改道、重新铺设或装设的费用，均由土地使用者负责。

13、土地使用者应在本合同期内按规定自行负责或委托管理人负责建成区内所有建筑物和公共设施及绿地的使用和管理，并应符合物业管理部门和城市管理部门的规定和要求。

14、土地使用者应按设计总平面指定地点开设车辆入口。

### 六、土地使用权转让

15、土地使用权的转让包括土地使用权连同地上建筑物的转让。

16、土地使用者转让土地使用权须符合《深圳经济特区房地产转让条例》或《深圳市土地交易市场管理规定》的规定。

17、建筑物必须连同土地使用权一起转让、转让双方签订转让合同并到市产权登记部门办理转移登记手续，按市政府有关规定缴纳税费。

18、建筑物连同土地使用权转让后，新的土地使用者仍应遵守本规则。

### 七、给排水、供电

19、土地使用者所需的给排水、供电、供气及电讯等应与市给排水、供电、供气及电讯等部门签订协议书。埋设相应管线设计图应报市政府有关部门审批，经批准后实施。上述所需费用均由土地使用者自行负责。

### 八、接受检查监督

20、在土地使用期间，深圳市前海深港现代服务业合作区管理局有权对土地使用者地界范围内的土地使用情况进行检查监督，土地使用者不得拒绝阻挠。

21、土地使用者不得以任何理由占用地界范围以外的土地（包括堆放物品、器材等），否则，按违法占地处理。

22、土地使用者在用地范围内，应按规定的土地用途和经市政府有关部门批准的施工设计图纸进行建设。

23、土地使用者对用地范围内的建筑物，未经相关主管部门批准，不得任意拆除或改建、重建。

附属建筑工程配套项目表

（附表1）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项 目** | **建筑面积**  **（m²）** | **土地面积**  **（m²）** | **说 明** |
| 1 | 物业管理用房 | 400 |  | 归全体业主所有，由乙方负责建设。 |
| 2 | 社区体育活动场地 |  | 3000 | 由乙方负责建设，不得改变功能，建成后供公众使用。 |
| 3 | 文化活动室 | 2000 |  | 乙方出资建设，建成后无偿并无条件移交市甲方 |
| 4 | 幼儿园 | 3200 | 3600 |
| 5 | 公交首末站 | 2800 |  |
|  | 以下空白 |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

附属公益工程配套项目表

（附表2）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项 目** | **建筑面积**  **（m²）** | **土地面积**  **（m²）** | **说 明** |
| 1 | 环卫工人作息房 | 20 |  | 产权归甲方，由乙方出资建设，建成后无偿并无条件移交政府。 |
| 2 | 社区老人日间照料中心 | 750 |  |
| 3 | 社区警务室 | 50 |  |
| 4 | 便民服务站 | 400 |  |
| 5 | 社区管理用房 | 300 |  |
| 6 | 汇聚机房 | 250 |  |
| 7 | 公共厕所 | 120 |  |
| 8 | 邮政所 | 150 |  | 邮政所产权归邮政部门，建成后以成本价移交邮政部门 |
|  | 以下空白 |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

附属市政工程配套项目表

（附表3）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项 目** | **建筑面积**  **（m²）** | **土地面积**  **（m²）** | **说 明** |
|  | 以下空白 |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |