宗地代码：440304008005GB00071

宗地编号：B106-0065

深圳市土地使用权出让合同书

深地合字（2021）\*\*\*\*号

一、本合同双方当事人

出让方：深圳市规划和自然资源局福田管理局（以下简称甲方）

法定代表人： 曹长杰 职 务：副局长（主持工作）

地 址：深圳市福田区新闻路69号山水大厦

电 话：83139024

受让方： （以下简称乙方）

法定代表人： 职 务：

地 址：

电 话：

二、根据国家有关法律、法规及深圳市的有关规定，订立本合同。

三、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。

四、本合同签订之日，甲方将B106-0065宗地的土地使用权出让给乙方，该宗地用地面积为13414.58平方米（详见宗地图红线范围）。乙方对上述宗地的现状无任何异议。自本合同签订之日起，视为甲方已向乙方交付土地。

本宗地的具体产权要求以本合同后续相关条款约定为准。

五、本地块土地用途为商业用地+二类居住用地。其中：商业部分土地使用年期为40年，从2021年 月 日起至2061年 月 日止；居住部分土地使用年期为70年，从2021年 月 日起至2091年 月 日止。

六、上述宗地土地使用权出让的总地价款为人民币 拾 亿 \_仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整（小写：¥ 元）。

七、土地性质为商品房性质。

八、土地利用要求：

（一）建筑容积率：≤15.13；

（二）建筑覆盖率：≤65%；

（三）建筑高度或层数：商业办公建筑≤250米，居住建筑≤180米。

（四）计入容积率的总建筑面积不超过202960平方米，其中：办公107810平方米，物业服务用房410平方米，住宅（可售型人才住房）71140平方米，商业22000平方米（其中地下商业4000平方米），社区服务中心200平方米，社区健康服务中心1400平方米。

地下车库、设备用房及公众交通等不计容积率。

（五）总体布局及建筑退红线要求

1、总体布局以甲方审定的总平面图为准；

2、建筑物退红线要求：各边一级退线≥6米，二级退线≥9米。

（六）其他要求：

1、乙方须按照与福田区住房和建设局签订的《深圳市人才住房建设和管理任务书》要求开展人才住房建设、销售等工作。

2、本地块住宅全部为可售型人才住房，具体户型、面积及比例须按照住房保障部门相关规定执行。

3、建筑首层北侧、南侧应提供连续、遮蔽的步行公共空间。

4、停车位充电桩配置比例不低于30%，并100%预留建设安装条件。

5、本地块车行出入口应开设在百合三路、南侧规划支路，路口与相邻交叉口和出入口的距离应满足相关规范要求

6、本地块进入轨道10号线安全保护区，用地单位建设方案需事先征得地铁（铁路）建设运营单位书面意见同意后，方可办理该用地的《建设工程规划许可证》。

7、本地块进入穗莞深城际前海至皇岗段、穗莞深福保存车场规划控制区，该范围内禁止任何建筑物（含地上地下，包括围护结构锚索等）侵入。

8、本地块进入穗莞深城际前海至皇岗段、穗莞深福保存车场规划控制预警区，该用地围护结构锚索禁止侵入穗莞深城际前海至皇岗段、穗莞深福保存车场规划控制区。

9、本用地须满足建筑方案设计优选制度相关规定。

10、本地块北侧紧邻规划轨道线路的规划控制区，因该规划轨道存在不确定性，地块北侧应充分预留轨道实施条件，并取得轨道规划主管部门意见。

11、其他未注明事项也应满足《深圳市城市规划标准与准则》、绿色建筑、海绵城市、装配式建筑及相关技术规范的要求，具体以《建设用地规划许可证》及相关行政审批为准。

（五）本宗地项目建成后，乙方应遵守如下产权要求：

1、办公107810平方米、住宅（可售型人才住房）71140平方米、商业22000平方米为商品房性质，产权归乙方，其中：办公107810平方米可分割转让；住宅（可售型人才住房）71140平方米可按规定分割转让；商业22000平方米限整体转让。

2、物业服务用房410平方米为非商品房性质，产权归本宗地业主共有，任何单位和个人不得将其分割、转让、抵押，不得擅自变更用途。

3、社区服务中心200平方米、社区健康服务中心1400平方米为非商品房性质，产权归福田区人民政府，乙方建成后无偿移交福田区人民政府。

（六）人才住房建设要求

本地块内住宅为可售型人才住房，由福田区住房和建设局负责监管，在一定年限内实行封闭流转，具体按照《深圳市人才住房建设和管理暂行办法》以及封闭流转有关规定执行；人才住房平均售价不得高于52,800元/平方米，最高售价不得高于55,400元/平方米，以上价格不含室内装修价格，具体要求以《深圳市人才住房建设和管理任务书》为准。

可售型人才住房的后续建设、管理、出售等应符合住建部门的相关要求。

九、乙方同意按下列第（一）种方式支付土地总地价款：

（一）一次性付款。即乙方自签订《成交确认书》次日起5个工作日内一次性付清全部地价款。

（二）分期付款。

1、自签订《成交确认书》之日起15个工作日内一次性支付总地价款的50%，计人民币 拾 亿 \_仟 佰 拾 万 仟 佰 拾元整（小写：¥ 元）。

2、自签订《成交确认书》之日起1年内，一次性不计利息付清剩余50%的地价款，计人民币 拾 亿 \_仟 佰 拾 万 仟 佰 拾元整（小写：¥ 元）。

十、乙方未按出让合同规定的期限付清总地价款的，乙方同意甲方解除出让合同，无偿收回土地使用权。乙方已支付的竞买保证金不予退还，甲方还可按总地价款的20%向乙方追索违约金。

十一、乙方除向甲方给付总地价款外，每年还必须按规定缴付土地使用税。

十二、乙方在使用土地期间，未按规定缴纳土地使用税的，甲方可不予办理与上述地块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。

十三、本合同规定的土地出让年限届满，乙方未按规定申请续期或者续期申请未获批准的，甲方无偿收回出让地块的土地使用权，本地块上的建（构）筑物及其他附着物由甲方无偿取得。乙方承诺于2061年 月 日前将商业（即土地及土地上建筑物、附着物）无偿交回甲方，于2091年 月 日前将可售型人才住房（即土地及土地上建筑物、附着物）无偿交回甲方，并在年期届满之日起十日内办理不动产权注销登记手续，否则由甲方移交产权登记部门迳行注销。

乙方如需继续使用上述地块，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及其他条件后，与甲方重新签订土地使用权出让合同，支付地价款，并办理土地使用权登记手续。

十四、乙方应当遵守法律、法规和本合同中关于土地用途的规定，严格按照土地用途使用。乙方在土地使用年限内依照法律、法规、深圳市的有关规定以及本合同的规定转让、出租、抵押土地使用权或将土地使用权用于其他经济活动，其合法权益受法律保护。乙方开发、利用、经营受让的土地，不得损害社会公共利益。

十五、乙方在未办理土地使用权登记并取得《不动产权证》之前，不得以任何形式处分土地使用权。

十六、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约定的乙方地址。

十七、《土地使用规则》是本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。乙方须遵守《土地使用规则》。

十八、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。

十九、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。

二十、本合同从签订之日起生效。

二十一、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。

二十二、本合同未尽事宜，可由双方协商签订协议书明确。

（以下无正文）

（签字盖章页）

甲 方：深圳市规划和自然资源局福田管理局

（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： 年 月 日

签订地点：深圳土地房产交易大厦

附件：

# 土地使用规则

为了切实履行《深圳市土地使用权出让合同书》（以下简称“《土地使用权出让合同》”），保证深圳市城市规划的实施，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、土地使用权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： 指深圳市规划和自然资源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使用权出让合同进行开发、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使用权出让合同书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使用权出让合同、违反土地使用规则进行开发建设，市规划和自然资源局因此解除土地使用权出让合同，或土地使用年期届满，市规划和自然资源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书一切权利的行为。

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。

土地临时占用费： 土地使用者经国土管理部门批准临时使用的土地，按规定向国土管理部门支付的租金。

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。

绿化覆盖率： 地块内全部绿化种植(地面绿化、屋顶绿化、架空绿化、垂直绿化)的水平投影面积之和与地块总用地面积的比率。鼓励进行垂直绿化、架空绿化和屋顶绿化。

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。

单身公寓： 供单身职工起居和具备居住用的小型厨、厕的建筑物。

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。

房地产证： 房地产权利人依法管理、经营、使用和处分房地产的凭证。

### 二 界桩定点

2、《土地使用权出让合同》签订后，宗地图所标示坐标各拐点埋设的混凝土界桩，由市规划和自然资源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，应及时书面报告市规划和自然资源局，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一、附表二所列附属工程，并保证在 / 年 / 月 / 日前或与主体工程竣工时间同时竣工。并同意附表二所列公益工程免费提供使用，产权归政府所有。

土地使用者表示同意附表三所列市政工程可在其宗地图范围内的规划位置建造或通过，而无须作任何赔偿。

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、施工、竣工

5、土地使用者必须在签订《土地使用权出让合同》之日起六个月内，向有关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、商业部分用地应在2024年 月 日之前开工，2027年 月 日之前竣工；居住部分用地应在2022年 月 日之前开工，2025年 月 日之前竣工。

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，按合同地价款的1.5%计收；不足3个月的，按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，甲方可按照合同地价款的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，应报市规划和自然资源局批准，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）土地使用期限内，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出入口。

### 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》、《深圳市土地交易市场管理规定》的有关规定。

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不动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，市规划和自然资源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，未经市规划和自然资源局批准，不得任意拆除或改建、重建。否则，市规划和自然资源局有权责令其恢复原状或者拆除，拒不执行的，市规划和自然资源局可依法强制执行，所需费用由土地使用者负责支付。

**附属建筑工程配套项目表**

（附表一）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目** | **建筑面积（m2）** | **土地面积（m2）** | | **说明** |
|  |  |  | |  |  |
|  |  |  |  | |  |
|  |  |  |  | |  |
|  |  |  |  | |  |
|  |  |  |  | |  |
|  |  |  |  | |  |
|  |  |  |  | |  |
|  |  |  |  | |  |
|  |  |  |  | |  |
|  |  |  |  | |  |
|  |  |  |  | |  |
|  |  |  |  | |  |
|  |  |  |  | |  |
|  |  |  |  | |  |
|  |  |  |  | |  |

**附属公益工程配套项目表**

（附表二）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目** | **建筑面积（m2）** | **土地面积（m2）** | **说明** |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

**附属市政工程配套项目表**

（附表三）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目** | **建筑面积（m2）** | **土地面积（m2）** | **说明** |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |