宗地代码：440306202002GB00283

宗地号：A641-0029

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光明管理局

（以下简称甲方）

法定代表人：黄润华 职 务：局长

地 址：深圳市光明区华夏二路土地储备大厦

电 话：88219662

受 让 方： /

（以下简称乙方）

法定代表人： / 职 务： /

地 址：

电 话： /

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，甲方将宗地代码为440306202002GB00283（宗地号为A641-0029）、土地面积为15964.35 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。

五、上述宗地的商业用地使用年期为肆拾年，从2021年 月 日起至2061年 月 日止；居住用地使用期限为柒拾年，从2021年 月 日起至2091年 月 日止。

六、土地用途为商业用地+二类居住用地。

七、土地性质为商品性。

八、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）。其中，出让金为人民币 拾 亿 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整（小写：¥ 元）；土地开发金为人民币 拾 亿 仟 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 拾 万 仟 佰 拾 元整（小写：¥ 元）。

九、土地利用要求：

（一）建筑容积率：≤4.5

（二）计入容积率的总建筑面积不超过71839平方米, 其中：商业与办公39279m²，包括地上商业7500平方米，办公31779平方米（含物业服务用房100平方米）；住宅28000m²（出售型人才住房不少于2800平方米，最终以竞价结果为准；物业服务用房100平方米；其余为普通商品房）；社区警务室50平方米，邮政所150平方米，便民服务站500平方米，社区菜市场1000平方米，公交首末站2500平方米，公共服务用房（IDEA空间）360平方米。

地下车库、设备用房、民防设施、公众通道，不计容积率。

（三）本地块应设置地面及空中公共空间，其中，地面公共空间总占地面积不少于800平方米，结合楼辉路与科学公园的视线通廊设置，24小时无条件供公众使用；空中公共空间应面向科学公园设置，裙房公共空间设置在裙房屋顶，规模不少于裙房基底面积的50%，设置独立管理的垂直交通设施；塔楼空中公共空间规模不少于塔楼基底面积。

（四）用地单位须落实海绵城市建设、绿色建筑、装配式建筑、建筑信息模型（BIM）技术应用的相关规定，总体布局及建筑退红线、机动车泊位数、其他市政设施等具体要求及其余未尽事项，应满足《深圳市城市规划标准与准则》及其他规范规定的要求，并按建设用地规划许可证落实。

（五）本地块涉及广深中轴城际轨道规划控制区750平方米，招拍挂竞得单位在开发建设过程中需预留轨道实施条件，需经市规划和自然资源局轨道交通主管处室或辖区管理局审查同意后，方可办理该地块的《建设工程桩基础报建证明书》、《建设工程规划许可证》。

（六）乙方在该项目建设和运营过程中，要严格执行国家、省、市发布的相关行业用水定额最严苛值，并及时将“节水三同时”工作落实情况报光明区水务部门审核。

（七）若因项目建设需要拆除、改动排水设施，乙方应当按照《城镇排水与污水处理条例》《深圳市排水条例》等相关法律法规及规范文件要求，制定拆除、改动方案，报光明区水务部门审批通过后方可进场施工。

（八）乙方应在项目建设前依法做好建设项目安全设施“三同时”工作，并须在项目动工建设前和建设、运营过程中按区工信、住建、生态等部门要求落实电力、燃气等市政管道保护及土壤污染防控等各项生态环境保护措施。

（九）地块内设置的出售型人才住房、社区警务室及其余公共配套设施须在项目设计阶段征求相关主管部门意见。

（十）其他要求：

本宗地项目建成后：

1.普通商品房和商业、办公产权归乙方，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。

2.出售型人才住房产权归乙方，由市住房保障署负责监管。

3.地块配建的物业服务用房归全体业主所有，该用房的权属移交按照《深圳经济特区物业管理条例》的有关规定执行；社区菜市场产权归乙方，限整体转让；邮政所由乙方建设，建成后由邮政部门以成本价回购，产权归邮政部门；社区警务室、便民服务站、公交首末站、公共服务用房（IDEA空间）产权归政府，由乙方建成后无偿移交。

4.项目用地内可销售的住宅套内建筑面积在90平方米以下的普通商品住房的建筑面积和套数占比均不得低于可销售普通商品住房总建筑面积和总套数的70%。

5.普通商品房售价不得高于45300元/平方米；出售型人才住房平均售价不得高于27100元/平方米，最高售价不得高于28500元/平方米。

十、乙方可以在深圳市依法注册设立全资子公司，并通过签订土地使用权出让合同补充协议，办理土地使用权变更至全资子公司的手续；属联合竞买的，可以并仅限联合竞买各方联合在深圳市依法注册设立一家项目公司，通过签订土地使用权出让合同补充协议，办理土地使用权变更至项目公司的手续。

十一、项目主体工程及附属工程自本合同签订之日起1年内开工建设，自本合同签订之日起4年内竣工。

十二、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。

因甲方的过错致使乙方延迟使用土地的，甲方承担由此而造成乙方的经济损失。

乙方在未交清上述地块的成交价款并取得《不动产权证书》前，不得转让、抵押或以其他任何形式处分本地块。

十三、乙方除向甲方给付本地块的成交价款外，每年还必须按规定缴付土地使用税。

十四、乙方在使用土地期间，未按本合同书规定支付本地块的成交价款，并未按规定缴纳土地使用税的，甲方可不予办理与本地块有关的房地产权登记、销售许可及其他相关手续或采取其他限制性措施。

十五、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书的规定转让、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。

十六、除法律法规另有规定外，本合同书规定的土地出让年限届满，甲方无偿收回出让地块的土地使用权，本地块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房地产权注销登记手续，否则由甲方移交房地产权登记部门迳行注销。

乙方如需继续使用本地块，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。

十七、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。

十八、《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。

十九、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。

二十、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。

二十一、本合同从签订之日起生效。

二十二、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。

二十三、本合同未尽事宜，可由双方协商签订协议书明确。

甲 方：深圳市规划和自然资源局光明管理局

（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： 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，均为国家大地2000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、地质灾害防治

5、本地块部分位于《深圳市地质灾害防治规划（2016-2025年）》划定的斜坡类地质灾害易发区，按照国务院《地质灾害防治条例》有关规定，建设单位须按地质灾害危险性评估报告的结论采取相应的地质灾害防治措施，地质灾害防治应与项目设计同时进行，地质灾害防治施工与建筑施工同时展开，地质灾害防治工程应与主体工程同步验收。

项目建设单位应积极配合开展群测群防工作，除做好已有斜坡类地质灾害和危险边坡防治工作外，应重点加强对工程建设可能引发的新的地质灾害隐患的防范，发现灾情险情应及时上报辖区政府。在工程建设过程中做好地质灾害预防工作，严防因工程建设引发地质灾害。

### 五、设计、开工、竣工及违约责任

6、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。

7、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。

8、土地使用者应在 2022 年  月   日之前开工，2025年  月   日之前竣工。（自签订出让合同之日起1年内开工，签订让合同之日起4年内竣工）

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，市规划和自然资源局可处以土地使用权出让金总额20%的罚款。拒不纠正的，市规划和自然资源局无偿收回土地使用权，没收地上建筑物、附着物。

9、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。

10、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。

### 六、建筑维修活动

11、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，应报请有关部门批准，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。

12、土地使用者不得开辟、铲除或挖掘毗邻地段的土地。

13、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。

14、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。

15、土地使用者应按设计总平面指定地点开设车辆入口。

### 七、土地使用权转让

16、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。

17、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。

18、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。

19、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。

### 八、给排水、供电

20、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。

### 九、接受检查监督

21、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。

22、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。

23、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。

24、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

（附表一）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项 目 | 建筑面积  （m²） | 土地面积  （m²） | 说 明 |
| 1 | 物业服务用房 | 100 |  | 由乙方建设，产权归全体业主共有 |
| 2 | 物业服务用房 | 100 |  | 由乙方建设，产权归全体业主共有 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

附属公益工程配套项目表

（附表二）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项 目 | 建筑面积（m²）  （m²） | 土地面积（m²）  （m²） | 说 明 |
| 1 | 社区警务室 | 50 |  | 产权归政府，由乙方建成后无偿移交 |
| 2 | 便民服务站 | 500 |  |
| 3 | 公共服务用房（IDEA空间） | 360 |  |
| 4 | 社区菜市场 | 1000 |  | 产权归乙方，限整体转让 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

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 |
| 1 | 公交首末站 | 2500 |  | 产权归政府，由乙方建成后无偿移交 |
| 2 | 邮政所 | 150 |  | 由乙方建设，建成后由邮政部门以成本价回购，产权归邮政部门 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |