宗地代码：440305007001GB00066

宗地编号：K410-0029

深圳市土地使用权出让合同书

深地合字（2021）8005号

一、本合同双方当事人

出 让 方：深圳市规划和自然资源局南山管理局

（以下简称甲方）

法定代表人： 闫晋忠 职 务： 局长

地 址：深圳市南山区深南大道10138号

电 话：26978183

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K410-0029宗地的土地使用权出让给乙方，该宗地用地面积为 17110.72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。本合同签订后，则视为甲方已向乙方交付土地。

五、上述宗地的使用年期为叁拾 年，从 年 月 日起至 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 元整（小写：¥ 元）。

七、土地用途为教育设施用地。

八、土地性质为非商品房。

九、土地利用要求：

（一）建筑容积率：≤4.12；

（二）计入容积率的总建筑面积不超过70500平方米，其中：教学及辅助用房49000平方米，宿舍19500平方米，泵站2000平方米。

地下车库、设备用房及公众通道等不计容积率。

（三）总体布局及建筑退红线要求

1、本宗地内总体布局、建筑退用地红线、机动车泊位数、车辆出入口、市政接口及其余空间控制要求结合深标及建筑设计方案核定。

2、根据《中国（广东）自由贸易试验区深圳前海蛇口片区及大小南山周边地区综合规划》、《南山区市政设施及管网升级改造规划》，本宗地需配套建设东滨给水泵站，本宗地应同步落实泵站及进出水管路由。

3、本宗地应当按照《深圳市装配式建筑发展专项规则》的要求实施装配式建筑，满足《深圳市装配式建筑评分规则》。

4、本宗地停车场应预留设置充电桩的条件，充电桩配置比例不低于停车位总数的30%。

5、本宗地其他规划设计条件应满足《深圳市城市规划标准与准则》及相关规范要求，具体设计要求以最终核发的《建设用地规划许可证》为准。

（四）其他要求：

1、本宗地在办理《建设工程规划许可证》时，结合建筑设计方案，若为满足各项建筑规范要求确需调整该项目建筑总量或分项建设指标，乙方同意无条件服从调整，调整后地价低于调整前的，相应地价不予退还。

2、本宗地须在后续设计及实施过程中，落实《深圳经济特区环境噪声污染防治条例》相关要求。

3、本宗地位于深圳市地质灾害易发区，项目建设应按照地质灾害危险性评估报告落实相应配套地质灾害防治措施。

4、本宗地需按国家和地方海绵城市建设的相关规定，同步开展海绵设施的设计、建设和验收。

5、乙方需进一步对用地现场开展物探，如涉及地下管线，应征得相关管线权利人的同意，并严格按《深圳市地下管线管理暂行办法》第三十四条等规定执行。

（五）项目准入、建设及其它要求:

1、准入行业类别为：教育产业。

2、 乙方须与南山区人民政府相关职能部门分别签订《产业发展监管协议书》。本合同项下宗地为重点产业项目，乙方应按照产业发展监管协议书的规定行使权力并承担义务。按照产业发展监管协议书约定，经产业发展监管部门核查，应当解除本土地出让合同的，国有建设用地使用权无偿收回，本合同项下宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的收回方案按产业发展监管协议书约定执行。

3.联合竞得土地的，联合竞买申请人须签署联合竞买协议，明确联合体各成员的产业项目全面履约承诺、除公共配套设施外的建设用地使用权及建筑物产权分配比例、持有面积、类型、各成员间的权利与义务等内容。

4、关于该宗地的建设事宜，按联合竞买协议相关约定执行。联合竞得体各成员所占建筑面积具体以联合竞买协议为准，不得分证办理登记。

5、在本宗地出让及建设期间，乙方作为共同的土地使用权受让方，连带承担所出让土地的各项责任，包括但不限于：竞买保证金、地价款及项目建设资金的支付、土地合同签订、开竣工违约、土地闲置等内容。

（六）本宗地建成后，乙方应遵守如下产权要求：

本宗地不得改变用途，宗地内100%建筑面积全年期内不得转让。泵站由乙方建成后无偿移交政府，产权归政府。

十、乙方应在 年 月 日之前开工， 年 月 日之前竣工。

十一、乙方同意按下列第 种方式支付土地总地价款：

（一）一次性付款。即自《成交确认书》签订之日起5个工作日内一次性付清全部地价款。

（二）分期付款。

1、自《成交确认书》签订之日起15个工作日内一次性支付总地价款的50%，计人民币玖仟壹佰伍拾万元整（小写：¥ 元）。

2、自《成交确认书》签订之日起1年内，一次性不计利息付清剩余50%的地价款，计人民币玖仟壹佰伍拾万元整（小写：¥ 元）。

十二、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。乙方已支付的履约保证金不予退还。

因甲方的过错致使乙方延迟使用土地的，甲方承担由此造成乙方的经济损失。

十三、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。

十四、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。

十五、本宗地建设用地使用权及附着于该土地上的建（构）筑物及附属设施不允许抵押。

十六、人民法院强制执行拍卖或者变卖建设用地使用权，次受让人应当承接原建设用地使用权出让合同及产业发展监管协议规定的受让人责任及义务，原国有建设用地使用权出让合同约定的土地使用条件不变。人民法院强制执行又无符合条件的次受让人的，建设用地使用权及地上建（构）筑物由政府回购。

十七、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，上述地块上的建筑物及其他附着物由甲方采取残值方式补偿。乙方承诺于 年 月 日前将土地及土地上建筑物、附着物交给甲方，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为注销。

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，经批准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，支付地价款，并重新办理土地使用权登记手续。

十八、乙方因自身原因终止本宗地投资建设，提出终止履行建设用地使用权出让合同并申请退还土地的，甲方报经原批准土地供应方案的人民政府批准后，分别按以下约定，退还部分建设用地使用权出让价款（不计利息），收回建设用地使用权，地上建（构）筑物的补偿方式按以下约定执行：

（一）超过建设用地使用权出让合同约定的开工建设日期但未满1年向甲方提出申请的，将已缴纳合同剩余年期的建设用地使用权出让价款退还乙方。

（二）超过建设用地使用权出让合同约定的开工建设日期1年但未满2年向甲方提出申请的，按照规定征收土地闲置费后，将已缴纳合同剩余年期的建设用地使用权出让价款退还乙方。

报经原批准土地供应方案的人民政府后未获批准的，乙方应继续履行建设用地使用权出让合同；拒不履行的，建设用地使用权和地上建（构）筑物及其附属设施无偿收回。

十九、符合法律法规规定、建设用地使用权出让合同约定的应当强制解除建设用地使用权出让合同情形的，乙方的建设用地使用权由政府无偿收回，地上建筑物及构筑物根据相关法律法规规定。

二十、建设用地使用权以及附着于该土地上的建（构）筑物及其附属设施不得以股权转让或变更的方式变相转让。

前款所称股权转让是指导致企业控股权或实际控制权发生变更的转让。

在土地出让年期内，乙方控股权或实际控制权发生变更的，且在限期内拒不改正的，甲方可解除建设用地使用权出让合同，建设用地使用权和地上建（构）筑物及其附属设施无偿收回。

二十一、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。乙方开发、利用、经营受让的土地，不得损害社会公共利益。

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

二十三、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。

二十四、《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》。

二十五、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。

二十六、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。

二十七、本合同从签订之日起生效。

二十八、本合同一式七份，乙方持有六份，其余由甲方持有。

二十九、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）

甲 方：

（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：

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：深圳市南山区深南大道10138号

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会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。

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。

### 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 地质灾害防治

5、该宗地位于南山区地质灾害易发区范围内。项目在进行开发建设时，应做好相应的地质勘查、监测、安全等工作，避免工程建设引发地面沉降等灾害和次生灾害。

6、土地使用者应当组织开展地质灾害配套防治工程施工图设计，经施工图审查机构审查合格后，方可申请建设工程规划许可证。

7、建设项目的地质灾害配套防治工程应当与主体工程同步设计、施工、验收和交付使用。

### 五 设计、施工、竣工

8、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。

9、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。

10、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会无偿收回土地使用权，没收地上建筑物、附着物。

11、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。

12、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

13、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。

14、土地使用者不得开辟、铲除或挖掘毗邻地段的土地。

15、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。

16、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。

17、土地使用者应按设计总平面指定地点开设车辆出入口。

### 七 土地使用权转让

18、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。

19、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》、《深圳市工业及其他产业用地使用权出让若干规定》和项目所在园区的有关规定。

20、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。

21、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

22、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。

### 九 接受检查监督

23、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。

24、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。

25、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。

26、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** |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |