宗地代码：440304002004GB00047

宗地编号：B303-0064

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： 职 务：

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，甲方将宗地代码为440304002004GB00047(宗地号为B303-0064)，土地面积约为63922.48平方米（详见宗地图红线范围）的土地使用权出让给乙方。乙方对本宗地的现状无任何异议。自本合同签订之日，视为甲方已向乙方交付土地。

五、本块土地的使用年期为叁拾年，从 年 月 日起至 年 月 日止。

六、本块土地用途为文体设施用地。

七、本块土地性质为非商品房。

八、土地利用要求：

（一）主体建筑物的性质为：文化设施。

（二）建筑覆盖率：为打造建筑精品，提高建筑设计灵活性，建筑覆盖率结合建筑设计方案确定。

（三）建筑容积率：≤2。

（四）计入容积率的总建筑面积不超过127000平方米，其中：文化设施125745平方米，商业1000平方米，物业服务用房255平方米，均为非商品房性质，不得转让。

（五）建筑高度或层数：≤50米。

（六）建筑退红线及总体布局要求：

1.总体布局以我局审定的总平面图为准。

2.建筑物退红线要求：建筑主体各边一级退线≥6米，二级退线≥9米。

3.东北侧市政支路远期结合坝体和水体变化进一步优化道路线形，并加强与红荔路南侧市政支路的协调。允许该地块建筑屋顶、挑檐、景观平台等上跨东北侧市政支路。

4.该项目须满足建筑方案设计优选制度相关规定，并与西侧04-02-01地块整体设计，项目与西侧04-02-01地块地上、地下部分可立体联通。

其他规划设计条件以建设用地规划许可证和相关行政审批为准。

（七）其它要求:

1.乙方需与区产业主管部门签署《产业发展监管协议书》及其补充协议，作为本合同附件一并执行，项目准入条件、相关权利义务及法律责任等均以《产业发展监管协议书》及其补充协议为准。

2.该项目建设国际交流中心，建设规模不少于15000座。

3.机动车泊位数675辆。停车场（库）建设须按停车位数量的30%配建充电桩，剩余停车位应全部预留充电设施建设安装条件。

4.该用地室外地坪标高原则上应与人行道标高和周边建设标高保持一致。

5.该项目污水接口接周边市政路污水管，生活污水须经处理达标后方可排入市政污水管道。

6.该用地涉及现状轨道9号线，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.该用地涉及规划轨道24号线规划控制预警区、22号线推荐方案规划控制预警区，该用地围护结构锚索禁止侵入相应规划控制区。

8.该用地涉及香蜜湖水库泄洪道，用地单位建设方案需事先征得水务部门及运营单位书面同意意见。

9.该用地涉及香蜜湖水库水库蓝线。蓝线范围内相关规划、建设行为应按照《深圳市蓝线优化调整方案》文本第二十条至第二十二条进行管控。

其它未注明事项应满足《深圳市城市规划标准与准则》、海绵城市、绿色建筑及其它技术规范的要求。

九、乙方同意负责本地块东北侧宗地号为B303-0065、土地面积约1.1公顷市政支路（范围以道路宗地图为准）的建设工作，建成后以成本价移交政府，产权归政府。

十、本地块出让期内，不得改变土地用途，本地块土地使用权及建筑物不得转让或通过股权变更等方式变通转让，初始登记后不得办理分证。本宗地建设用地使用权及建筑物允许抵押，但抵押金额不得超过合同剩余年期地价与建筑物残值之和。

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，其建设用地使用权及地上建（构）筑物由政府优先回购。

十一、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）。按分期付款方式支付土地总地价款：

1.自本合同签订之日起15个工作日内一次性支付总地价款的50%，计人民币 拾 亿 \_仟 佰 拾 万 仟 佰 拾元整（小写：¥ 元）。

2.自本合同签订之日起1年内，一次性不计利息付清剩余50%的地价款，计人民币 拾 亿 \_仟 佰 拾 万 仟 佰 拾元整（小写：¥ 元）。

十二、乙方未按本合同规定的期限支付地价款的，从应交未交之日起按银行同期同类贷款利率计收应缴部分利息并同时按每日万分之五加收应缴部分的滞纳金。滞纳六十日后仍未付清的，甲方可以解除本合同，无偿收回土地使用权。

乙方只支付履约保证金的，不予退还。乙方已将履约保证金充抵地价款的，甲方扣除地价款的20%作为违约金，余额返还乙方，并没收已兴建的建筑物、附着物。

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，未按规定支付地价款和缴纳土地使用税的，甲方可不予办理与上述地块有关的房地产权登记及其他相关手续或采取其他限制性措施。

十五、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和产业发展监管协议中的规定转让、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、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。

十七、本合同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 年 月 日前将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房地产权注销登记手续，否则由甲方迳行注销。

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，经甲方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，并办理土地使用权登记手续。

十八、退出机制以项目产业监管协议约定为准。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及协议约定执行。

十九、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、《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》。

二十一、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。

二十二、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。

二十三、本合同从签订之日起生效。

二十四、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。

二十五、本合同未尽事宜，可由双方协商签订协议书明确。

二十六、本项目自合同签订之日起1年内开工，4年内竣工，地下室≥3层，开竣工期限可延长6个月。

（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：

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。

土地使用费： 土地使用者因使用土地按规定每年支付给政府的土地费用。

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。并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，土地使用者必须妥为保护，不得私自改放，界桩遭受破坏或移动时，应及时书面授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，而无须任何赔偿。

4、因规划需要，市规划和自然资源局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《土地使用权出让合同》之日起六个月内，向市规划和自然资源局提交设计方案图纸及市计划部门批准的投资计划，市规划和自然资源局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。

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。

7、土地使用者应在 年 月 日之前开工， 年 月 日之前竣工。

8、土地使用者应当在本合同约定期限內按期开工，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。

9、工程竣工提请市政府有关部门质量验收之前，土地使用者应向市规划和自然资源局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，应报请市公安部门批准。

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应有可靠的排除方法，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（ / ）开设汽车出入口。

六 给排水、供电

15、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规划和自然资源局审批，经批准后实施。上述所需费用均由土地使用者自行负责。

七 接受检查监督

16、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。

17、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。

18、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。

19、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 |
| 1 | 市政支路 | 见合同约定 | 见合同约定 | 由乙方建设，建成后成本价移交给政府，产权归政府 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |