

# 深圳市土地使用权出让公告

深土交告〔2022〕8号

根据有关法律、法规，深圳市规划和自然资源局（以下简称市规划和自然资源局）委托深圳交易集团有限公司（深圳公共资源交易中心）（以下简称“公共资源交易中心”），在深圳市福田区红荔西路8007号土地房产交易大厦（以下简称交易大厦）3楼，以挂牌方式公开出让宗地代码为440306006001GB00360等四宗地的使用权，公告期自2022年3月31日至2022年4月19日，挂牌期自2022年4月20日至2022年4月29日15时止。现予公告。

## 一、宗地情况

宗地代码	宗地号	土地位置	土地用途	土地面积（平方米）	建筑面积（平方米）	挂牌起始价（人民币、万元）	最高限制地价（人民币、万元）	初始建设的保障性租赁住房面积（平方米）	竞自持的保障性租赁住房最高限制面积（平方米）	竞买（投标）保证金（人民币、万元）	土地使用年限（年）
440306006001GB00360	A012-0112	宝安区新安街道	二类居住用地+道路用地	98081.84（其中道路用地面积23997.07平方米）	215570	613200	705100	19107	38193	306600	70
440309406003GB00431	A818-0478	龙华区民治街道	二类居住用地	26114.02	135790	328700	378000	25450	12700	164300	70
440310204003GB00455	G12314-8035	坪山区石井街道	二类居住用地+道路用地	76218.65（其中道路用地面积27235.37平方米）	233588	224000	257600	21180	42360	112000	70
/	E2021-0001	深汕特别合作区鹅埠镇	二类居住用地	55316	193606	60200	69200	17990	35980	30100	70

上述宗地具体情况以宗地的《深圳市土地使用权出让合同书》（样本，以下简称《出让合同》）为准。

## 二、出让条件

（一）本公告出让宗地住宅部分拟建设普通商品住房和保障性租赁住房，均采用“三限双竞+摇号”规则挂牌出让，即：限地价、限普通商品住房销售价格（均价）、限保障性租赁住房面积，竞地价、竞企业自持的保障性租赁住房面积（相应扣减普通商品住房面积），自持的保障性租赁住房建筑面积（不含初始建设的无偿移交政府的保障性租赁住房建筑面积）达到最高限制

面积后通过摇号方式确定竞得人。竞价过程中，竞买人最高报价未超过最高限制地价时，按价高者得的原则确定竞得人和成交价。当竞买人报价达到最高限制地价时，有意继续竞买的竞买人由竞地价转入竞企业自持的保障性租赁住房面积，住宅总建筑面积不变，竞买人报出的企业自持的保障性租赁住房面积未超过最高限制面积时，按报出面积最多者得的原则确定竞得人；当有竞买人报出最高限制面积，且有 2 个或 2 个以上竞买人接受该面积时，通过摇号方式确定竞得人，所有接受最高限制面积的竞买人可申请参加摇号。摇号具体细则详见《深圳市国有建设用地使用权出让现场摇号操作指引》。

其中：

A012-0112 宗地初始建设 19107 平方米的无偿移交政府的保障性租赁住房，竞建设企业自持的保障性租赁住房面积。

A818-0478 宗地初始建设 25450 平方米的无偿移交政府的保障性租赁住房，竞建设企业自持的保障性租赁住房面积。

G12314-8035 宗地初始建设 21180 平方米的无偿移交政府的保障性租赁住房，竞建设企业自持的保障性租赁住房面积。

E2021-0001 宗地初始建设 17990 平方米的无偿移交政府的保障性租赁住房，竞建设企业自持的保障性租赁住房面积。

（二）同一企业及其控股的各个公司，不得参加同一宗地的竞买，参与竞买企业应提交相关证明材料及承诺函。经公共资源交易中心审查，认定同一企业及其控股的各个公司参加同一宗地竞买的，即违反竞买人关联性要求，取消该企业及其控股各个公司该宗地的竞买、竞得资格，已缴纳的竞买保证金不予退还。具体要求详见《深圳市国有建设用地使用权出让竞买人关联性审查操作指引》。

（三）同一企业参与本批次（含深土交告〔2022〕8、9、10 号公告）用地竞买最多可竞得 3 宗用地（含联合竞买），已竞得 3 宗用地的企业，自动丧失本批次用地的继续竞买资格。

（四）竞得人缴纳地价款时，应凭自然资源主管部门开具的《缴款通知书》到深圳市各区税务局办税服务厅或者登录深圳市电子税务局进行缴费，具体流程详见《国有土地使用权出让收入缴费指南》。

（五）竞得人拟成立全资子公司或项目公司进行开发的，应在竞买申请中明确全资子公司或项目公司的出资构成、成立时间等内容。独立竞得的，竞得人可以在深圳市依法注册设立一家全资子公司；联合竞得的，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，并通过签订土地使用权出让合同补充协议，将土地使用权变更至全资子公司或项目公司名下。

（六）本公告出让宗地竞得人需落实海绵城市建设、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。

（七）本公告出让宗地竞得人须按地质灾害危险性评估报告及土壤环境调查评估报告的结论采取相应的防治措施。

（八）A012-0112、G12314-8035 宗地内道路由竞得人建成后无偿移交政府；E2021-0001 宗地竞得人须另行代建道路，建成后无偿移交政府（道路用地具体范围详见附件）。

（九）本公告出让宗地中：

A012-0112 宗地普通商品住房销售限价（均价）为 87494 元/平方米。

A818-0478 宗地普通商品住房销售限价（均价）为 72150 元/平方米。

G12314-8035 宗地普通商品住房销售限价（均价）为 37500 元/平方米。

E2021-0001 宗地普通商品住房销售限价（均价）为 11000 元/平方米。

以上价格均不含室内装修价格。

（十）A012-0112、A818-0478、G12314-8035 宗地建设的无偿移交政府的保障性租赁住房由深圳市住房保障署（以下简称市住房保障署）负责监管，建成后由市住房保障署负责接收、运营和管理；企业自持的保障性租赁住房由项目所在辖区住房建设局负责监管，实行政府指导、市场化运营。

E2021-0001 宗地建设的无偿移交政府的保障性租赁住房建成后由深汕合作区住建水务局负责监管，建成后由深汕合作区住建水务局负责接收、运营和管理；企业自持的保障性租赁住房由深汕合作区住建水务局负责监管，实行政府指导、市场化运营。

（十一）本公告出让宗地建设的保障性租赁住房建筑面积 70 平方米以下的套（间）数占比原则上不低于 80%。

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不低于普通商品住房总建筑面积和总套数的 70%。

（十二）本公告出让宗地具体产权要求及其他事项，以《出让合同》为准，涉及的公共配套设施产权按相关规定和约定移交；保障性租赁住房涉及的建设要求、用途和产权限制、经营要求等以《深圳市保障性租赁住房建设和管理任务书》为准。

### **三、竞买申请人主体资格要求**

具有房地产开发资质的中华人民共和国境内法人企业，均可独立或联合竞买本公告出让宗地（联合竞买的，联合各方均应具备前述资格）。

### **四、竞买申请程序**

#### **（一）网上注册**

竞买申请人应登录深圳土地矿业权交易平台(<https://td.szggzy.com>)进行网上注册。网上注册的程序和要求详见深圳土地矿业权交易平台网站中的操作指引。

#### **（二）申请竞买**

竞买申请人网上注册后，应按照操作指引有关要求，选择意向竞买的宗地，提出竞买申请。

#### **（三）交纳竞买（投标）保证金**

竞买申请人提出竞买申请后，按入账申请单提示交纳竞买（投标）保证金，竞买（投标）保证金不得由其他单位或个人代交。具体详见操作指引。

竞买申请人可通过深圳土地矿业权交易平台及时查询竞买（投标）保证金到账情况。竞买（投标）保证金的到账截止时间为 2022 年 4 月 27 日 15 时整（以深圳土地矿业权交易平台网站显示的银行到账时间为准）。

#### **（四）申请确认竞买资格**

竞买申请人按时足额交纳竞买（投标）保证金后，可登录深圳土地矿业权交易平台网站查看《竞买申请受理回执》并打印该回执，在 2022 年 4 月 29 日 14 时 30 分前（工作日），到交易大厦 3 楼土地业务受理窗口提交书面材料，申请确认竞买资格。申请确认竞买资格须提交的材料详见《深圳市土地使用权挂牌出让竞买须知》（以下简称《竞买须知》）。

竞买申请人申请确认竞买资格时应提交《关于竞买人关联性的承诺函》，承诺按公告中对竞买人的规定要求参加宗地竞买；提交能体现竞买人所有涉及直接控股、间接控股的股东结构关系的树形图。具体要求详见《深圳市国有建设用地使用权出让竞买人关联性审查操作指引》。

申请确认竞买资格时应提交《关于土地购置资金来源的承诺函》，承诺其土地购置资金来源不属于股东违规提供的借款、转贷、担保或其他相关融资便利等；不属于金融机构各类融资资金；不属于房地产产业链上下游关联企业借款或预付款；不属于其他自然人、法人、非法人组织的借款；不属于竞买企业控制的非房地产企业融资等。其他须提交的材料以《竞买须知》为准。

## **五、确定竞得人的办法**

深圳土地矿业权交易平台在挂牌期内(工作日)接受竞买人的电脑报价，电脑报价截止时间为2022年4月29日15时整。竞买人如需进行电脑报价的，应到交易大厦3楼使用专用电脑报价终端进行报价，电脑报价的要求详见《竞买须知》。电脑报价截止时，属“1人竞买”的，将根据竞买人的电脑报价情况和《竞买须知》的规定确定竞得人；属“多人竞买”的，将在电脑报价截止时间届满后即时进入现场竞价程序，采用向上竞成交地价和竞自持的保障性租赁住房面积的办法确定竞得人；如达到最高限制面积，通过摇号方式确定竞得人，参与摇号的竞买人需在竞价活动结束后当场确认摇号资格，当日现场竞价活动结束后组织现场摇号活动，具体规则以《竞买须知》《深圳市国有建设用地使用权出让现场摇号操作指引》为准。

## **六、成交与缴纳地价款**

竞得人须在成交后即时签订《成交确认书》，并自签订《成交确认书》次日起5个工作日内一次性付清成交地价款。

## **七、土地购置资金来源审查**

自缴清全部地价款之日起5个工作日内，竞得人须向市规划和自然资源局提交如下资料：

(一)经境内具有证券期货资格的会计师事务所鉴证的《商品住房用地购置资金来源情况申报表》(以下简称《申报表》，具体详见出让文件)。

属联合竞买的，联合竞得主体应分别提交。

（二）竞得人相关身份证明材料（具体要求参见《竞买须知》）。

（三）境内具有证券期货资格的会计师事务所出具的《资金审计报告》，具体列明以下内容：

1、土地竞得主体基本情况，包括控股股东、资金最终关联方基本情况；  
2、承诺并实际核查土地竞得主体提交的《申报表》及附件证明材料；  
3、穿透核查土地竞得主体及控股股东、资金最终关联方的资金来源，明确说明土地竞得主体的实际资金来源（如涉及关联方，要说明最终关联方的资金来源类型）；

4、针对“土地购置资金来源是否属于企业股东提供的借款、转贷、担保或其他相关融资便利等；是否属于金融机构各类融资资金；是否属于房地产产业链上下游关联企业借款或预付款；是否属于其他自然人、法人、非法人组织的借款；是否属于竞买企业控制的非房地产企业融资等。”作出结论。

审计报告后附会计师事务所的执业证明、证券期货资格证明等。

上述资料由深圳土地矿业权交易平台土地业务受理窗口代收后2个工作日内移交深圳市地方金融监督管理局（以下简称市地方金融监管局）进行资金来源审查。

根据竞得人提供的材料，由市地方金融监管局组织相关监管部门对竞得人土地购置资金来源进行审查，并自收到材料之日起10个工作日内向市规划和自然资源局出具书面审查结果。市规划和自然资源局收到审查结果后应在2个工作日内通知竞得人。

土地购置资金来源审查未获通过的竞得人，由市规划和自然资源局取消其竞得资格，已缴纳的竞买（投标）保证金不予退还，1年内禁止该企业参加我市国有建设用地竞买活动。相关处理结果向社会公开。

## **八、签订出让合同**

市地方金融监管局出具土地购置资金来源审查通过的批复文件后5个工作日内，竞得人须持批复文件、成交确认书等有关材料分别向保障性租赁住房接收或监管部门申请签订《保障性租赁住房建设和管理任务书》，向市规划和自然资源局相关辖区管理局申请签订《出让合同》。

## 九、其他

本公告内容如有调整,将在深圳土地矿业权交易平台网站发布补充公告,不再另行通知。本公告有关详细资料请参阅挂牌出让文件(包括但不限于本公告、《竞买须知》《成交确认书》《出让合同》《关于土地购置资金来源的承诺函》《关于竞买人关联性的承诺函》《申报表》《保障性租赁住房建设和管理任务书》《深圳市国有建设用地使用权出让竞买人关联性审查操作指引》《深圳市国有建设用地使用权出让现场摇号操作指引》《国有土地使用权出让收入缴费指南》等)。本公告同时在市规划和自然资源局、深圳土地矿业权交易平台网站发布,挂牌出让文件可在深圳土地矿业权交易平台网站下载。

参与竞买活动的竞买人对竞买人关联性资格审查结果有异议的,应当自知道或者应当知道审查结果之日起3个工作日内向公共资源交易中心以书面形式提出质疑。公共资源交易中心自收到书面质疑材料之日起7个工作日内就质疑事项书面答复竞买人。

对公共资源交易中心的答复不满意或者公共资源交易中心未在规定时间内答复的,提出质疑的竞买人可以在答复期满后15个工作日内向市规划和自然资源局投诉。

需咨询本公告出让程序相关问题的,可以书面方式向深圳交易集团有限公司土地矿业权业务分公司提出;其他相关问题,请迳向相关职能部门提出。

深圳市规划和自然资源局 地址:深圳市福田区红荔西路8009号;网址:  
<http://pnr.sz.gov.cn/>。

深圳市规划和自然资源局宝安管理局 咨询电话:(0755)27820058。

深圳市规划和自然资源局龙华管理局 咨询电话:(0755)23335795。

深圳市规划和自然资源局坪山管理局 咨询电话:(0755)28298133。

深圳市规划和自然资源局深汕管理局 咨询电话:(0755)22097342。

深圳市住房保障署 咨询电话:(0755)82523749。

深圳市住房和建设局 咨询电话:(0755)83788091,(0755)83788013。

深圳交易集团有限公司土地矿业权业务分公司 地址:深圳市福田区红

荔西路 8007 号土地房产交易大厦 3 楼；咨询电话：(0755)82713074、(0755)82713274；网址：<https://td.szggzy.com>。

出让人：深圳市规划和自然资源局  
交易机构：深圳交易集团有限公司  
(深圳公共资源交易中心)

2022 年 3 月 31 日

# 深圳市土地使用权挂牌出让竞买须知

## 一、制定依据及适用范围

按照有关法律、法规和规章的规定，深圳交易集团有限公司授权深圳交易集团有限公司土地矿业权业务分公司（以下简称“土地矿业权分公司”）制定本须知。

本须知适用于土地矿业权分公司组织国有土地使用权挂牌出让和竞买人参与竞买的行為。

## 二、出让文件

出让文件在土地矿业权分公司网站发布。有意者，可登录 <https://td.szggzy.com> 查阅或下载。出让文件包括：

- （一）公开发布的有关土地使用权出让公告（以下简称公告）；
- （二）《深圳土地使用权挂牌出让竞买须知》；
- （三）《竞买申请书》（样本）；
- （四）《成交确认书》（样本）；
- （五）《深圳市土地使用权出让合同书》（样本，以下简称《出让合同》）；
- （六）《关于竞买人关联性的承诺函》（样本）；
- （七）《关于土地购置资金来源的承诺函》（样本）；
- （八）《商品住房用地购置资金来源情况申报表》（样本）；

(九) 公告规定的其他文件。

### **三、竞买约定**

提交竞买申请前，竞买申请人应对出让宗地进行实地踏勘，全面了解出让文件和宗地现状；对出让文件和宗地现状有疑问的，应在竞买申请前向土地矿业权分公司书面提出。竞买申请人一旦提出竞买申请，即视为对出让文件内容清楚并自愿受其约束，对宗地现状无异议。竞买申请人竞得出让宗地后，不得以该宗地的出让文件和现状异议对成交结果及所签署的相关文件提出抗辩。

### **四、出让文件的修改**

需要更改出让文件内容的，将在深圳土地矿业权交易平台网站上刊登补充公告，不作另行通知。补充公告与当次其他出让文件具有同等效力，如后者与前者不一致时，以后者为准。

### **五、申请程序与规则**

#### **(一) 竞买资格条件核实**

公告规定由有关主管部门进行竞买资格条件核实的，竞买申请人应当按公告规定，向有关主管部门提出竞买资格条件核实申请。

#### **(二) 网上注册**

竞买申请人应登录 <https://td.szggzy.com>，进入“深圳土地矿业权交易平台”，按照《深圳土地及矿业权网上交易系统操作指引》（以下简称《操作指引》）有关要求，进行网上注册。注册帐号的有效期为 1 年，在帐号有效期内，竞买

申请人可按规定多次申请参与竞买不同宗地。

竞买申请人须对其网上注册信息的真实性、有效性及合法性负责。竞买申请人须确保当前身份证明信息与网上注册信息一致，如出现身份证明、联系方式等注册信息变更的，须及时通过网上交易系统更新注册信息。否则，因信息不一致所引起的包括但不限于竞买或竞得资格被取消的一切后果和法律责任，概由竞买申请人自行承担。

竞买申请人应当妥善保管帐号和密码，如有遗失的，其后果由竞买申请人自行负责；如因泄露密码，造成他人通过网站进行报价的，视同竞买申请人的报价，并由竞买申请人承担全部法律责任。前述泄露密码是指竞买申请人将密码故意或过失泄露给他人的行为，包括但不限于在进入网上交易系统后，离开报价终端前不退出系统致使他人可以继续报价的，或者放任他人进行操作等情形。

### （三）申请竞买

竞买申请人完成网上注册后，应按照《操作指引》有关要求，通过网上交易系统选择意向竞买的宗地，提出竞买申请。

### （四）交纳竞买保证金

竞买申请人应按公告规定按时足额交纳竞买保证金，并可通过深圳土地矿业权交易平台查询到账情况。深圳土地矿业权交易平台不接受代交竞买保证金的行为。竞买保证金的交纳、退还、错转款处理等具体程序详见《操作指引》。

### （五）申请确认竞买资格

竞买申请人按时足额交纳竞买保证金后，深圳土地矿业权交易平台将自动生成《竞买申请受理回执》。竞买申请人应通过深圳土地矿业权交易平台打印该回执。

竞买申请人应按公告规定的时间和地点，向土地矿业权分公司申请确认竞买资格。在申请确认竞买资格时，竞买申请人须提供如下申请材料：

1. 《竞买申请书》（通过网上交易系统打印，并由竞买申请人签章）；
2. 《竞买申请受理回执》；
3. 竞买资格条件核实文件（公告明确要求由有关部门进行竞买资格条件核实的，竞买申请人应当提供相关部门出具的竞买资格条件核实文件；公告未要求的可不提供）；
4. 《关于竞买人关联性的承诺函》（具体要求详见《深圳市国有建设用地使用权出让竞买人关联性审查操作指引》）；
5. 竞买人所有涉及直接控股、间接控股的股东结构关系的树形图；
6. 《关于土地购置资金来源的承诺函》；
7. 按下表分不同类型提交相关身份证明材料：

申请人类型	须提交的相关身份证明材料	备注
-------	--------------	----

<p><b>境内法人企业</b></p>	<p>1. 营业执照副本复印件； 2. 法定代表人证明书； 3. 法定代表人身份证复印件； 4. 公告要求的其他文件。</p>	<p>1. 前述材料，凡未注明原件或复印件的，一律提交原件；凡注明提交复印件的，一律要求核原件。</p>
<p><b>境内其他组织 (含非法人企业)</b></p>	<p>1. 组织成立的证明文件复印件； 2. 负责人身份证明书； 3. 负责人身份证复印件； 4. 公告要求的其他文件。</p>	<p>2. 非法定代表人亲自办理竞买或有关手续的，应当出具法人授权委托书，委托书应当注明委托期限和授权事项（注：授权事项主要分为：①申请确认竞买资格；②进行报价或竞价；③签订《成交确认书》；④签订《深圳市土地使用权出让合同书》及相关协议文件）。属于其他申请人类型的，参照上述要求办理，其中：竞买申请人为境内其他组织的，其授权委托书须加盖组织公章；竞买申请人为个人的，其授权委托书应当按规定经公证；授权行为发生在境外的，应当按规定进行公证或认证。</p>
<p><b>境内个人</b></p>	<p>1. 身份证复印件； 2. 公告要求的其他文件。</p>	<p>③签订《成交确认书》； ④签订《深圳市土地使用权出让合同书》及相关协议文件）。属于其他申请人类型的，参照上述要求办理，其中：竞买申请人为境内其他组织的，其授权委托书须加盖组织公章；竞买申请人为个人的，其授权委托书应当按规定经公证；授权行为发生在境外的，应当按规定进行公证或认证。</p>
<p><b>境外机构或 个人</b></p>	<p>1. 按规定经公证或认证过的境外机构（或个人）主体证明文件； 2. 公告要求的其他文件。  （注：境外机构或个人竞买土地须遵守中华人民共和国房地产有关法律法规、政策规定，以及外商投资房地产的相关规定）</p>	<p>属于其他申请人类型的，参照上述要求办理，其中：竞买申请人为境内其他组织的，其授权委托书须加盖组织公章；竞买申请人为个人的，其授权委托书应当按规定经公证；授权行为发生在境外的，应当按规定进行公证或认证。</p>
<p><b>联合竞买</b></p>	<p>1. 联合竞买各方应根据前述对应的“申请人类型”和“须提交的相关身份证明材料”，分别提交各项身份证明材料； 2. 联合竞买协议书； 3. 公告要求的其他文件。</p>	<p>3. 各项材料可以使用其它语言，但必须附中文译本，所有材料的解释应以中文为准。</p>

经审核，竞买申请人按时足额交纳竞买保证金，且提供的相关申请材料符合公告和本须知要求的，土地矿业权分公司将当场确认竞买申请人的竞买资格，竞买申请人可按规定参与电脑报价或现场竞价。

有下列情形之一的，竞买资格不予确认：

1. 未按公告规定按时足额交纳竞买保证金的；
2. 竞买申请人不符合公告规定竞买资格条件要求的；
3. 竞买申请人网上注册信息与提供的相关申请材料不一致的；
4. 提供的相关申请材料不齐全，或者不符合公告或本须知要求的；
5. 申请程序有不符合法律、法规、公告或本须知规定的其他情形的。

对未确认竞买资格的，已交纳的竞买保证金由深圳交易集团有限公司原路无息退还。

## 六、竞价程序与规则

### （一）电脑报价

在公告规定的电脑报价期内，已确认竞买资格的竞买人如需进行电脑报价的，按下列规则进行：

1. 竞买人在电脑报价期间，只能到公告规定的地点，使用土地矿业权分公司的专用电脑报价终端，凭注册帐号、密码登录网上交易系统进行报价。
2. 同一竞买人允许多次报价，但深圳土地矿业权交易平台不接受下列报价：
  - （1）低于挂牌起始价的报价；
  - （2）电脑报价时间截止后的报价；
  - （3）不符合竞价阶梯（指相邻两次报价间的最小递增幅度）要求的报价。

3. 竞买人报价时应当仔细、慎重,报价一经网上交易系统确认后即具法律效力,不可撤回。土地矿业权分公司不接受竞买人的任何操作失误理由。

## (二) 公布竞买情况

在电脑报价时间截止前 20 分钟,土地矿业权分公司将通过深圳土地矿业权交易平台以“无人竞买”、“1 人竞买”和“多人(指 2 人或 2 人以上,下同)竞买”方式通报宗地已确认竞买资格的竞买人的有效竞买情况,届时竞买人应当自行通过网上交易系统查询。

## (三) 电脑报价确定成交和转入现场竞价的原则

在电脑报价时间截止后,按照下列原则确认是否直接成交或转入现场竞价程序:

1. “无人竞买”或虽为“1 人竞买”但竞买人放弃电脑报价的,挂牌不成交;
2. “1 人竞买”且竞买人的报价不低于底价,并符合其他交易条件的,该竞买人即为竞得人,不再转入现场竞价程序;
3. “多人竞买”的,将在电脑报价时间截止后即时转入现场竞价程序。

## (四) 现场竞价

### 1. 领取竞买号牌

宗地属“多人竞买”的,已确认竞买资格的竞买人无论其在电脑报价期间是否参与电脑报价,均有现场竞价的权利。

竞买号牌代表竞买人现场竞价的资格。在电脑报价时间截止后,已确认竞买资格的竞买人,可凭《竞买申请受理回执》、身份证原件(非法定代表人或受托

人本人的，应当另行提供法人授权委托书，委托书应当注明委托期限和授权事项；属于其他申请人类型的，参照上述要求办理，其中：竞买人为境内其他组织的，其授权委托书须加盖组织公章；竞买人为个人的，其授权委托书应当按规定经公证；授权行为发生在境外的，应当按规定进行公证或认证），领取竞买号牌参与现场竞价。电脑报价时间截止后 15 分钟，尚未按规定申请领取现场竞买号牌的，视为放弃现场竞价的权利。

2. 主持人宣布电脑报价情况和现场竞价规则，点算竞买人。

3. 现场竞价开始，竞价规则如下：

(1) 竞买人必须服从主持人的裁判。

(2) 竞买号牌代表竞买人的资格，因竞买人未尽到保管义务，致使他人使用该号牌应价的，视为竞买人报价，并由其承担相应的法律责任。

(3) 若在电脑报价期间无人报价的，现场竞价的起叫价为该宗地挂牌起始价；现场竞价过程中无人应价的，该宗地不成交。

若在电脑报价期间已有竞买人报价的，现场竞价的起叫价为有效最高电脑报价；应价没有高于起叫价的，有效最高电脑报价继续有效，符合成交条件的，该报价的竞买人即为竞得人。

(4) 现场竞价采用向上竞成交地价和竞企业自持的保障租赁住房面积的办法，具体为：

地价报价未达到最高地价限价的情况时，报价最高者即为竞得人；

地价报价达最高地价限价时，有意继续竞买的竞买人由竞地价转为向上竞企业自持的保障租赁住房面积；已取得竞买号牌的竞买人，无论其在竞地价环节是否报价，一旦其在竞企业自持的保障租赁住房面积环节举牌竞买，即视为其认可地价报价环节中的最高地价限价；竞买人报出的企业自持的保障租赁住房面积未超过最高限制面积时，按报出的企业自持的保障租赁住房面积最多者得的原则确定竞得人。

(5)现场竞价中竞买人举牌向上竞成交地价或竞企业自持的保障租赁住房面积的行为，即视为应价（报价）行为。

(6)竞买人以举牌方式应价，也可以口头方式报价。竞买人以口头方式报价的，口头报价须高出当前最高应价一个以上竞价阶梯，并得到主持人的确认，否则其报价不予接受。

(7)竞价过程中，同一价格多人应价的，主持人以举牌时间先后确定先者为目前报价并予以接受。

(8)主持人有权依照现场应价情况调整竞价阶梯。竞企业自持的保障租赁住房面积环节最小竞价阶梯为 200 平方米。

(9)经主持人宣布应价“第一次”、“第二次”、“最后一次”而无人进一步应价时，该应价视为最后应价。最后应价不低于底价的，主持人以击槌方式确认成交。主持人一经落槌，将不再接受任何报价。

最后应价包括地价报价中的最高地价限价和企业自持的保障租赁住房面积。

## （五）现场摇号

当有竞买人报出企业自持的保障租赁住房面积最高限制面积，且有2个及2个以上竞买人接受企业自持的保障租赁住房最高限制面积时，由企业自持的保障租赁住房面积转为摇号确定竞得人，所有接受最高限制面积的竞买人可申请参加摇号。摇号具体细则详见《深圳市国有建设用地使用权出让现场摇号操作指引》。

## （六）电脑报价期间技术故障及不可抗力应急处理

如因电脑报价系统故障或不可抗力因素，造成竞买人不能正常电脑报价，当次挂牌出让将采取以下原则进行：

1. 若在挂牌出让期内出现电脑报价系统故障，但在电脑报价时间截止20分钟前排除的，挂牌出让程序照常进行；
2. 若在电脑报价时间截止前20分钟内出现电脑报价系统故障，仅有“1人竞买”的，竞买人应当在电脑报价时间截止后10分钟内以书面方式报价，竞买人书面报价不低于底价且符合其它交易条件的，即由该竞买人竞得；“多人竞买”的，电脑报价时间截止后，即时进入现场竞价程序。
3. 因不可抗力，致使挂牌截止日的挂牌出让工作无法进行的，挂牌截止时间在履行法定程序后顺延或提前终止。土地矿业权分公司将通过网站刊登补充公告等方式向竞买人告知相关事宜。

## 七、签约

成交后，竞得人应当按公告规定签订《成交确认书》及其他协议。

## 八、款项支付

除公告另有规定外，竞买保证金和成交价款应当以人民币支付。公告允许以外币支付竞买保证金或成交价款的，竞买申请人在支付前应当征得委托人的同意，并依法办理相关外汇管理手续。竞买申请人须自行承担外币汇率波动损失。

未竞得的竞买人交纳的竞买保证金自挂牌结束后的下一工作日起3个工作日内按原路无息退还。

竞得人应当按照《出让合同》及其他已签订的相关协议的规定支付成交价款。

其中，竞得人可选择先支付除竞买保证金外的成交价款，再申请将已交纳的竞买保证金（不计利息）转为剩余成交价款；或选择全额支付成交价款后，再申请退还竞买保证金（不计利息）。竞得人以外币支付竞买保证金的，其地价款支付应当符合外汇管理的有关规定。

竞得人缴纳地价款时，应凭自然资源主管部门开具的《缴款通知书》到深圳市各区税务局办税服务厅或者登录深圳市电子税务局进行缴费，具体流程详见《国有土地使用权出让收入缴费指南》。

## 九、土地购置资金来源审查

自交清全部地价款之日起5个工作日内，竞得人须向市规划和自然资源局提交《商品住房用地购置资金来源情况申报表》，由深圳土地矿业权交易平台业务

受理窗口代收后移交深圳市地方金融监督管理局(以下简称市地方金融监管局)进行资金来源审查。

## 十、签订出让合同

竞得人自收到市地方金融监管局关于土地购置资金来源审查通过的批复文件后5个工作日内,须持批复文件、成交确认书等有关材料分别向市住房保障署申请签订《深圳市保障性租赁住房建设和管理任务书(无偿移交)》(如需建设无偿移交的保障性租赁住房)、向所属区住房和建设局申请签订《深圳市保障性租赁住房建设和管理任务书(企业自持)》(如需建设企业自持的保障性租赁住房)、向市规划和自然资源局相关辖区管理局申请签订《出让合同》。

土地购置资金来源审查未获通过的竞得人,由市规划和自然资源局取消其竞得资格,已缴纳的竞买(投标)保证金不予退还,1年内禁止该企业参加我市国有建设用地竞买活动。相关处理结果向社会公开。

## 十一、违约及违规责任

(一) 竞买人有下列行为之一的,可取消其竞买资格:

1. 采取欺骗、贿赂、恶意串通等非法手段取得竞买资格的;
2. 应依法取消竞买资格的其他行为。

(二) 竞得人有下列行为之一的,视为违约,可取消其竞得资格,竞得人须按成交价款的20%向委托人支付违约金,已缴纳的保证金自动转为违约金的一部

分不予退还；已签订《出让合同》的，委托人可依法解除合同，收回土地使用权：

1. 采取欺骗、贿赂、恶意串通等非法手段取得竞得资格的；
2. 提供虚假文件材料、隐瞒重要事实，引起出让纠纷的；
3. 逾期或拒绝签订《成交确认书》的；
4. 逾期或拒绝签订《出让合同》的；
5. 未按公告要求签订其他相关协议的；
6. 未按出让合同等规定支付成交价款的；
7. 构成违约责任的其他行为。

（三）竞买人违反公告中关联性要求的，取消竞买、竞得资格，存在提供虚假承诺或者虚假资料行为的，已缴纳的竞买保证金不予退还。

## 十二、附则

（一）本须知及公告涉及的时点，以深圳土地矿业权交易平台系统所显示的时间为准。

（二）土地矿业权分公司对本须知有最终解释权。其它未尽事宜以土地矿业权分公司的解释为准。

深圳交易集团有限公司土地矿业权业务分公司



宗地代码：440306006001GB00360

宗地号：A012-0112

# 深圳市土地使用权出让合同书

深地合字（2022）1001号

## 一、本合同双方当事人

出 让 方：深圳市规划和自然资源局宝安管理局

（以下简称甲方）

法定代表人：黄文辉

职务：局长

地 址：深圳市宝安区前进一路 293 号

电 话：27820114

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440306006001GB00360（宗地号为 A012-0112），土地面积为98081.84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、本宗地的使用年期为柒拾年，从  年  月  日起至  年  月  日止。

六、土地用途为二类居住用地（R2）、道路用地（S2）。

七、本宗地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。

八、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）。其中，出让金为人民币  元整（小写：¥  元）；土地开发金为人民币  元整（小写：¥  元）；市政配套设施金为人民币  元整（小写：¥  元）。

九、土地利用要求：

（一）建筑间距：满足日照及消防间距等要求

（二）建筑高度或层数：≤70米并满足航空限高要求

（三）计入容积率的总建筑面积不超过215570平方米，住宅191070平方米（其中普通商品住房  平方米、无偿移交政府的保障性租赁住房  平方米、企业自持的保障性租赁住房  平方米）、商业10500平方米、12班幼儿园（含3班幼托）4000平方米、便民服务站600平方米、社区管理用房250平方米、社区健康服

务中心 3000 平方米、社区老年人日间照料中心 1500 平方米、文化活动室 1000 平方米、公交首末站 2900 平方米、片区汇聚机房 200 平方米、单元机房 60 平方米、物业服务用房 490 平方米。

其中：01-05-01 地块用地面积 11105.82 平方米，地块容积率 $\leq 2.2$ ，总建筑面积 24430 平方米，其中住宅 22330 平方米、商业 2000 平方米、物业服务用房 100 平方米。

01-05-02 地块用地面积 21219.62 平方米，地块容积率 $\leq 3.0$ ，总建筑面积 63650 平方米，其中住宅 56170 平方米、商业 2500 平方米、12 班幼儿园（含 3 班幼托）4000 平方米、便民服务站 600 平方米、社区管理用房 250 平方米、物业服务用房 130 平方米。

01-05-03 地块用地面积 22223.82 平方米，地块容积率 $\leq 3.1$ ，总建筑面积 68890 平方米，其中住宅 60250 平方米、商业 3000 平方米、社区健康服务中心 3000 平方米、社区老年人日间照料中心 1500 平方米、文化活动室 1000 平方米、物业服务用房 140 平方米。

01-06 地块用地面积 19535.51 平方米，地块容积率 $\leq 3.0$ ，总建筑面积 58600 平方米，其中住宅 52320 平方米、商业 3000 平方米、公交首末站 2900 平方米、片区汇聚机房 200 平方米、单元机房 60 平方米、物业服务用房 120 平方米。

#### （四）总体布局及相关建设要求

1、建筑退线：应满足《深圳市城市规划标准与准则》及相关规范要求。

2、一级建筑覆盖率 $\leq 50\%$ ，二级建筑覆盖率 $\leq 25\%$ 。

3、01-05-01 地块建筑高度 $\leq 40$  米，01-05-02、01-05-03 地块建筑高度 $\leq 70$  米，01-06 地块建筑高度 $\leq 60$  米；

4、12班幼儿园（含3班幼托）独立占地面积不少于3600平方米，有独立院落和出入口，应保证该幼儿园为首期建设内容。

5、01-05-03地块需配套社区体育活动场地（占地面积3000平方米，至少设置1处儿童活动场地、1处不小于200平方米的综合健身场地、1处不小于1300平方米的球类场地、1个普通游泳池）。

6、01-05-01地块内临广盛路边现状有两棵大树，在该地块建筑布局时应尽量予以保留。

7、允许道路相邻的居住用地通过地上连廊、地下通道的形式进行局部联通。

8、总体布局：需满足规划及消防规范要求，未尽事宜应满足《深圳市城市规划标准与准则》的规定。

9、本项目涉及[西乡铁岗地区]法定图则01-05-01、01-05-02、01-05-03、01-06地块（各地块范围详见合同附表四）及23997.07平方米规划道路，上述道路由竞得人建成后无偿移交政府，产权归政府。

10、本项目各地块建筑面积、规划道路等原则上按生效规划实施。在保证总建筑面积不变条件下，允许居住地块户型配比在地块间进行腾挪。在保证主体用地功能不变的前提下，允许商业指标、公共配套设施在地块间进行适当腾挪。

11、停车位数量按《深圳市城市规划标准与准则》配置，须按机动车停车位数量30%以上标准配建充电桩，剩余机动车停车位须预留充电设施建设安装条件。

12、关于本项目环保节能有关规定，请根据《深圳市绿色建筑促进办法》的相关要求落实。

13、项目须按国家和地方海绵城市建设的相关规定，同步开

展海绵城市设施的规划设计、建设和验收，年径流总量控制率应大于等于 70%。

14、项目应当按照《深圳市装配式建筑发展专项规划（2018-2020）》的要求实施装配式建筑，满足《深圳市装配式建筑评分规则》。

15、项目应按照《关于加快推进建筑信息模型（BIM）技术应用的实施意见（试行）》的有关要求实施 BIM 技术应用。

16、其他未列明事项应符合《深圳市城市规划标准与准则》的相关技术规范。

#### （五）其他要求

1、乙方在竞得土地后须持土地购置资金来源审查通过的批复文件、成交确认书等有关材料分别向保障性租赁住房接收或监管部门申请签订《保障性租赁住房建设和管理任务书》。

2、本宗地项目建成后：

（1）无偿移交政府的保障性租赁住房由深圳市住房保障署（以下简称市住房保障署）负责监管，建成后由市住房保障署负责接收、运营和管理；企业自持的保障性租赁住房由宝安区住房和建设局负责监管。保障性租赁住房涉及的建设要求、用途和产权限制、经营要求等以《深圳市保障性租赁住房建设和管理任务书》为准。

（2）普通商品住房销售限价（均价）为 87494 元/平方米，上述价格不含室内装修价格。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不低于普通商品住房总建筑面积和总套数的 70%。

（3）公共配套设施产权按相关规定和约定移交。

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，并通过签订土地使用权出让合同补充协议，将土地使用权变更至全资子公司或项目公司名下。

十一、项目主体工程及附属工程自本合同签订之日起一年内开工建设，四年内竣工。

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、抵押或以其他方式处分本地块。

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2092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宝安管理局

（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： 2022\_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管，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、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 2023 年\_\_月\_\_日之前开工，2026 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，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。

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持，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，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，未经相关主管部门批准，不得任意拆除或改建、重建。



# 附属公益工程配套项目表

（附表二）

序号	项 目	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地面积 (m <sup>2</sup> )	说 明
1	社区体育活动场地		3000	至少设置 1 处儿童活动场地、1 处不小于 200 平方米的综合健身场地、1 处不小于 1300 平方米的球类场地、1 个普通游泳池，由乙方负责建设，不得改变功能，建成后供公众使用
2	12 班幼儿园 (含 3 班幼托)	4000	$\geq 3600$	产权归政府，由乙方建成后无偿移交
3	便民服务站	600		
4	社区管理用房	250		
5	社区健康服务中心	3000		
6	社区老年人日间照料中心	1500		
7	文化活动室	1000		
8	公交首末站	2900		
9	片区汇聚机房	200		
10	单元机房	60		

# 附属市政工程配套项目表

(附表三)

序号	项 目	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地面积 (m <sup>2</sup> )	说 明
1	市政道路 (合计)		23997.07	产权归政府，由 乙方建成后无偿 移交

# 各地块坐标表

(附表四)

01-05-01 地块坐标表		
序号	Y 坐标	X 坐标
1	2499585.06	490437.34
2	2499594.73	490434.16
3	2499650.81	490365.81
4	2499644.79	490357.4
5	2499643.52	490356.92
6	2499641.66	490356.19
7	2499639.8	490355.44
8	2499637.96	490354.67
9	2499636.12	490353.88
10	2499634.29	490353.07
11	2499632.47	490352.24
12	2499630.66	490351.39
13	2499628.86	490350.52
14	2499627.07	490349.63
15	2499625.29	490348.71
16	2499559.58	490314.06

17	2499549.07	490313.54
18	2499500.82	490403.91
19	2499506.85	490417.59

01-05-02 地块坐标表		
序号	Y 坐标	X 坐标
1	2499471.09	490402.81
2	2499485.04	490399.58
3	2499533.66	490308.43
4	2499528.6	490297.73
5	2499433.38	490247.52
6	2499429.87	490245.6
7	2499426.39	490243.63
8	2499422.94	490241.61
9	2499419.52	490239.54
10	2499416.13	490237.41
11	2499412.77	490235.24
12	2499409.44	490233.02
13	2499406.15	490230.75
14	2499402.89	490228.43
15	2499399.67	490226.06
16	2499396.48	490223.65

17	2499394.88	490222.41
18	2499391.75	490219.92
19	2499388.65	490217.39
20	2499385.59	490214.81
21	2499382.57	490212.19
22	2499379.59	490209.52
23	2499378.47	490208.49
24	2499367.54	490207.69
25	2499322.25	490284.74
26	2499324.88	490297.26

01-05-03 地块坐标表		
序号	Y 坐标	X 坐标
1	2499263.99	490399.24
2	2499262.01	490387.24
3	2499304.44	490315.05
4	2499318.19	490312.16
5	2499465.5	490418.51
6	2499468.3	490430.73
7	2499420.46	490519.23
8	2499405.89	490521.9
9	2499279.65	490412.78

01-06 地块坐标表		
序号	Y 坐标	X 坐标
1	2499357.25	490193.62
2	2499353.31	490182.45
3	2499295.23	490118.52
4	2499283.19	490119.64
5	2499202	490266.2
6	2499201.88	490275.21
7	2499241.72	490360.8
8	2499258.52	490361.6

宗地代码：440309406003GB00431

宗地号：A818-0478

# 深圳市土地使用权出让合同书

深地合字（2022）4004号

## 一、本合同双方当事人

出让方：深圳市规划和自然资源局龙华管理局

（以下简称甲方）

法定代表人：何建武

职务：局长

地 址：深圳市龙华区清湖路壹点规划馆 电话：23335710

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440309406003GB00431（宗地号为A818-0478），土地面积为26114.02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、上述宗地的使用年期为柒拾年，从2022年\_\_月\_\_日起至2092年\_\_月\_\_日止。

六、土地用途为二类居住用地。

七、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）。

八、土地利用要求：

（一）建筑容积率： $\leq 5.2$

（二）建筑覆盖率：一级建筑覆盖率 $\leq 35\%$ ，二级建筑覆盖率 $\leq 25\%$

（三）建筑间距：满足《深圳市城市规划标准与准则》及相关规范要求

（四）建筑高度或层数：建筑高度限高150米，且需满足深

## 圳市航空限高要求

（五）计入容积率的总建筑面积不超过135790平方米，其中：住宅127160平方米（其中普通商品住房 平方米、无偿移交政府的保障性租赁住房 平方米、企业自持的保障性租赁住房 平方米），物业服务用房260平方米、商业2000平方米、6班幼儿园1650平方米（占地面积不小于1800平方米）、社区老年人日间照料中心1500平方米、小型垃圾转运站320平方米、公交首末站2900平方米。

地下车库、设备用房、民防设施、公共交通，不计容积率。

### （六）总体布局及相关建设要求

1、总体布局及相关建设要求按\_\_\_\_\_号《建设用地规划许可证》执行。

2、其余未标注事项应满足《深圳市城市规划标准与准则》、相关规划、技术规范及城市设计要求。

九、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，可由联合竞买各方联合在深圳市依法注册设立1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、项目主体工程及附属工程自本合同签订之日起一年内开工建设，四年内竣工。

十一、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。

十二、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。

十三、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。

十四、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。

十五、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 2092 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规定的乙方地址。

十七、《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。

二十三、其他要求

本宗地项目建成后：

1、本宗地普通商品住房销售限价（均价，不含室内装修价格）为72150元/平方米，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不低于普通商品住房总建筑面积和总套数的70%。宗地内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，宗地内商业可分割转让。

2、宗地内配建的物业服务用房归全体业主所有，按照《深圳经济特区物业管理条例》的有关规定执行。宗地内配建的幼儿园、社区老年人日间照料中心、小型垃圾转运站、公交首末站产权归政府，建成后无偿移交政府。

3、关于保障性租赁住房相关要求：

（1）本宗地建设的无偿移交政府的保障性租赁住房由深圳市住房保障署（以下简称市住房保障署）负责监管，建成后由市住房保障署负责接收、运营和管理；企业自持的保障性租赁住房由项目所在辖区住房建设局负责监管。

（2）本宗地保障性租赁住房涉及的建设要求、用途和产权限制、经营要求等以《深圳市保障性租赁住房建设和管理任务书》为准。

甲方：深圳市规划和自然资源局龙华管理局

(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、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。

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 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持，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，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 (m <sup>2</sup> )	土地面积 (m <sup>2</sup> )	说 明
1	物业服务用房	260		归全体业主所有，由乙方负责建设
	以下空白			

## 附属公益工程配套项目表

（附表二）

序号	项 目	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地面积 (m <sup>2</sup> )	说 明
1	6 班幼儿园	1650	1800	产权归政府， 由乙方建成后 无偿移交
2	社区老年人日间照料 中心	1500		
3	小型垃圾转运站	320		
4	公交首末站	2900		
	以下空白			



宗地代码：440310204003GB00455

宗地号：G12314-8035

# 深圳市土地使用权出让合同书

深地合字 2022-9002 号

## 一、本合同双方当事人

出 让 方：深圳市规划和自然资源局坪山管理局

（以下简称甲方）

法定代表人：姚早兴

职 务：局长

地 址：深圳市坪山区龙坪路6号

电 话：28297888

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440310204003GB00455（宗地号为G12314-8035），土地面积为76218.65平方米（其中建设用地面积48983.28平方米，道路用地面积27235.37平方米，见宗地附图红线范围）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、上述宗地的使用年期为柒拾年，从2022年  月  日起至2092年  月  日止。

六、土地用途为二类居住用地。

七、土地性质为商品性质。

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：≤4.77

（二）计入容积率的总建筑面积不超过233588平方米，其中，住宅212288平方米（其中普通商品住房  平方米，无偿移交的保障性租赁住房21180平方米，企业自持的保障性租赁住房

平方米，物业服务用房 480 平方米）、商业 11600 平方米、社区菜市场 500 平方米、邮政所 150 平方米、社区管理用房 250 平方米、社区老年人日间照料中心 1500 平方米、公交首末站 2900 平方米、便民服务站 400 平方米、12 班幼儿园（用地面积 3600 平方米，建筑面积 4000 平方米）。具体如下：

西侧地块：建设用地面积 26328.69 平方米，规定容积率 $\leq 5.0$ ，总建筑面积 131643 平方米，其中住宅 121143 平方米（包括物业服务用房 270 平方米）、商业 6500 平方米、12 班幼儿园（用地面积 3600 平方米，建筑面积 4000 平方米）。

东侧地块：建设用地面积 22654.59 平方米，规定容积率 $\leq 4.5$ ，总建筑面积 101945 平方米，其中住宅 91145 平方米（包括物业服务用房 210 平方米）、商业 5100 平方米、社区菜市场 500 平方米、邮政所 150 平方米、社区管理用房 250 平方米、社区老年人日间照料中心 1500 平方米、公交首末站 2900 平方米、便民服务站 400 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）总体布局及相关建设要求

- 1、建筑覆盖率：一级 $\leq 40\%$ ，二级 $\leq 25\%$ 。
- 2、建筑高度：西侧地块限高 150 米，东侧地块限高 100 米。
- 3、绿化覆盖率： $\geq 40\%$ 。
- 4、建筑退线：地块北侧及东侧一级退线 $\geq 12$  米，二级退线 $\geq 15$  米；其余各侧一级退线 $\geq 6$  米，二级退线 $\geq 9$  米。
- 5、公共开放空间：东西两侧地块分别设置不小于 1350 平方米和 1150 平方米的公共空间；西侧地块的公共空间与商业宜集中布置在西侧，以便打造公共通水活力轴。
- 6、东西两侧地块分别设置用地面积不小于 1200 平方米和 900

平方米的社区体育活动场地，每个地块均应至少设置 1 处室外健身器械场地、1 处儿童活动场地和 1 处不小于 300 平方米的球类场地。

7、项目需按法定图则规划在宗地范围内配建四条市政道路。

8、在保证道路行车安全、不影响市政管线敷设、满足消防要求及符合相关设计规范的前提下，东西两侧地块可通过设置二层连廊连接，两侧地块之间的市政道路地下空间可作为公共通道开发建设使用。

9、建筑间距及其他未标注事项应符合《深标》及相关规范要求。

10、应满足深圳市绿色建筑、海绵城市建设、充电桩配置、装配式建筑、BIM 技术应用以及政府相关部门的规定及要求。同时，充电桩配置应不少于地块内机动车泊位数的 30%，其余车位需预留加装充电桩的空间。

11、应保证 12 班幼儿园及配建市政道路在首期建设。

#### （四）其他要求

1、普通商品住房和商业产权归乙方，可按规定销售。普通商品住房取得套房不动产权证之日起 3 年内不得转让。

2、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不低于普通商品住房总建筑面积和总套数的 70%。

3、普通商品房销售限价（均价）为 37500 元/平方米，不含室内装修价格。

4、无偿移交政府的保障性租赁住房由深圳市住房保障署负责监管，建成后由深圳市住房保障署负责接收、运营和管理；企业自持的保障性租赁住房由项目所在辖区住房建设局负责监管。保障性租赁住房涉及的建设要求、用途和产权限制、经营要求等

以《深圳市保障性租赁住房建设和管理任务书》为准。

6、用地范围内道路由乙方负责建设，建成后无偿移交政府，产权归政府。

7、地块内临绿荫南路边现状有 11 棵大树，在该地块建筑布局时应尽量予以保留。

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，可由联合竞买各方联合在深圳市依法注册设立 1 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一年内开工建设，自本合同签订之日起四年内竣工。

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、抵押或以其他方式处分本地块。

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 2092 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。



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。
- 不动产证：**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管，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、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 2023 年     月     日之前开工，  
2027 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，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。

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持，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，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，未经相关主管部门批准，不得任意拆除或改建、重建。



# 附属公益工程配套项目表

（附表二）

序号	项 目	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地面积 (m <sup>2</sup> )	说 明
1	社区管理用房	250		产权归政府， 由乙方建成后无偿移交政府。
2	社区老年人日间 照料中心	1500		产权归政府， 由乙方建成后无偿移交政府。
3	便民服务站	400		产权归全体业主所有， 由乙方负责建设。
4	12 班幼儿园	4000	3600	产权归政府， 由乙方建成后无偿移交政府。



深汕地合字（2022）\_\_\_\_号

**深圳市深汕特别合作区  
国有建设用地使用权出让合同**



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，甲方以挂牌方式将E2021-0001宗地的土地使用权出让给乙方，该宗地总用地面积为55316平方米，其中建设用地面积55316平方米（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。

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、上述宗地的使用年期为70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\_\_\_亿\_\_\_仟佰万元整（小写：¥\_\_\_元）。

七、土地用途为二类居住用地。

八、土地性质为商品性质。

九、土地利用要求：

（一）指标要求：建筑容积率：≤3.5

规定建筑面积不超过193606平方米，其中，住宅 179906 平方米（其中普通商品住房 平方米、无偿移交政府的保障性租赁住房 平方米、企业自持的保障性租赁住房 平方米）；商业 9300 平方米；社区健康综合服务中心 4000 平方米（其中包括社区健康服务中心 2000 平方米、社区老年人日间照料中心 2000 平方米）；物业服务用房 400 平方米。

各地块具体指标及配套详见附件图表。

地下车库、设备用房、民防设施、公众交通不计容积率。

(二) 总体布局及建筑退红线要求：

1、建筑覆盖率：一级建筑覆盖率 $\leq$ 40%，二级建筑覆盖率 $\leq$ 25%。

2、建筑高度： $\leq$ 80米。

3、绿化覆盖率： $\geq$ 40%。

4、建筑间距：满足消防及相关规范要求。

5、建筑退线：各地块临主次干道一侧建筑退线不小于12米，临支路一侧一级退线不小于6米，二级退线不小于9米。

6、居住用地需提供不少于2800平方米公共开放空间。

7、总体布局最终以审定的总平面图为准，其它未尽事宜应满足相关规范要求。

(三) 市政设施要求：

机动车泊位数1380辆。

(四) 项目建设要求：

1、本项目应按照国家《绿色建筑评价标准》(GB/T50378-2019)等有关规定进行规划、设计、建设、运行，至少达到绿色建筑评价标识国家一星级标准。

2、本地块标高需与片区规划、在建道路标高充分衔接。

3、体布局需满足相关城市设计、规划及消防规范要求，方案设计需满足《深圳市城市规划标准与准则》及其它技术规范要求。

4、应符合《深圳市海绵城市专项规划及实施方案》、《深汕特别合作区海绵城市专项规划》、《深圳市海绵城市规划要点和审查细则》等要求。

5、项目应符合《深圳市装配式建筑发展专项规划(2018-2020)》相关要求。

6、停车位充电桩配置比例不低于30%，剩余停车位应全部预留充电设施建设安装条件。

7、本用地车行出入口须另行申报。

8、本项目开发建设前需开展地质灾害评估与防治，在落实地质灾害治理工程等防治措施后方可开发建设。

9、项目内需设置占地面积不少于 1700 平方米的社区体育活动场地（应至少设置 1 处儿童活动场地、1 处不小于 200 平方米的综合健身场地、1 处不小于 800 平方米的球类场地）。

10、项目应配置有效使用面积不小于 700 平方米的公共充电站（不少于 8 个快速充电位），公共充电站的建设应与周边景观相协调。

11、宗地内地块间地下车库可通过通道联通，通道净宽不大于 9 米，净高不大于 5 米，覆土厚度需满足市政道路工程设计等相关规范要求。

#### （五）权利限制：

1、E2021-0001 宗地规划配建的社区健康综合服务中心、社区体育活动场地产权均归政府，建成后无偿移交给合作区管委会，由合作区管委会指定接收单位。

2、E2021-0001 宗地规划配建的物业服务用房归全体业主所有，将按照《深圳经济特区物业管理条例》的有关规定执行。

3、E2021-0001 宗地配建的商业可分割转让。

4、E2021-0001 宗地项目建成后，以宗地为单位，不得改变土地用途；允许抵押，但抵押金额不得超出合同剩余年期地价与建筑物残值之和。

5、E2021-0001 宗地的土地使用权人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、乙方义务：

乙方需代建 1788.48 m<sup>2</sup>的城市道路，产权归政府所有，乙方建成后无偿移交给区管委会，由区管委会指定接收单位。在城市道

路无偿移交政府后，乙方方可办理 E2021-0001 宗地上房地产的初始登记手续。

#### 十一、其他要求：

（一）E2021-0001 宗地内套内建筑面积在 90 平方米以下的普通商品住房的建筑面积和套数占比不低于普通商品住房总建筑面积和总套数的 70%。E2021-0001 宗地项目建成后普通商品住房销售限价（均价）为 11000 元/平方米，不含室内装修价格。

（二）无偿移交政府的保障性租赁住房由区住建水务局负责监管，建成后由区住建水务局负责接收、运营和管理；企业自持的保障性租赁住房由区住建水务局负责监管。保障性租赁住房涉及的建设要求、用途和产权限制、经营要求等以《深圳市保障性租赁住房建设和管理任务书》为准。

十二、宗地自本合同签订之日起一年内开动工、四年内竣工。

十三、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。

十四、乙方除向甲方给付本地块的地价款外，每年还必须按规定缴付土地使用税。

十五、乙方在使用土地期间，未按规定缴纳土地使用税的，甲方可不予办理与本地块有关的房地产权登记、建筑许可及其他相关手续或采取其他限制性措施。

十六、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。

十七、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\_\_\_\_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逐行注销。

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。

十八、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。

十九、《土地使用规则》及本合同书所有附件是本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。甲、乙双方须遵守《土地使用规则》及本合同书所有附件。

二十、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。

二十一、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。

二十二、本合同从签订之日起生效。

二十三、本合同一式八份，乙方四份，其余由甲方持有及分送有关单位。

二十四、本合同未尽事宜，可由双方协商签订协议书明确。

<合同签章页>

甲方： 深圳市规划和自然资源局深汕管理局

(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： \_\_\_\_\_

签订地点： 深圳市深汕特别合作区管委会文贞楼 1 栋 2 楼

签订日期： 2022 年 \_\_\_\_ 月 \_\_\_\_ 日

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2000 国家大地坐标系。

**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：** 土地使用者经有关主管部门批准临时使用的土地，按规定向有关主管部门支付的租金。

**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：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，由甲方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，应及时书面报告甲方，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，并保证在本合同约定竣工日期前竣工。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。

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。

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。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。

8、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,应报有关主管部门批准,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持，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》、《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。

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







## 规划设计要点表（房建类项目）

项目名称	【鹅埠南门河以北控规 06-30、06-31】地块（暂定名）	项目代码	-
用地位置	深汕特别合作区（鹅埠片区）	要点编号	CA-SS202100005
预审与选址意见书号/宗地号/用地批准文号	E2021-0001	用地性质	二类居住用地（R2）
总用地面积：55316 m <sup>2</sup>		其中：建设用地面积： / m <sup>2</sup>	绿地面积： / m <sup>2</sup>
		道路用地面积： / m <sup>2</sup>	其他用地面积： / m <sup>2</sup>

### 建设用地项目规划设计满足下列要求

一	指标按建设用地面积计算	<p>1、规定容积率：≤3.5</p> <p style="text-align: right;">2、规定建筑面积：193606 m<sup>2</sup></p> <p>其中：</p> <p>(1) 住宅 179906 m<sup>2</sup>（其中保障性租赁住房不少于 17990 m<sup>2</sup>，商品房不多于 161916 m<sup>2</sup>）；</p> <p>(2) 商业 9300 m<sup>2</sup>；</p> <p>(3) 社区健康综合服务中心 4000 m<sup>2</sup>（其中包括社区健康服务中心 2000 m<sup>2</sup>、社区老年人日间照料中心 2000 m<sup>2</sup>）；</p> <p>(4) 物业服务用房 400 m<sup>2</sup>。</p> <p style="text-align: center;">（地下车库、设备用房、人防设施、公共交通、不计规定容积率）</p>
二	总体布局及城市设计要求	<p>1、各地块建筑覆盖率（一/二）≤40%/25%；</p> <p>2、建筑高度：≤80 米；</p> <p>3、绿化覆盖率：≥40%；</p> <p>4、建筑间距：满足消防及相关规范要求；</p> <p>5、建筑退线：各地块临主次干道一侧建筑退线不小于 12 米，临支路一侧一级退线不小于 6 米，二级退线不小于 9 米；</p> <p>6、公共开放空间：本项目需提供不少于 2800 m<sup>2</sup>公共开放空间；</p> <p>7、其他：总体布局最终以审定的总平面图为准，其它未尽事宜应满足相关规范要求。</p>
三	市政设施要求	<p>1、车辆出入口：周边市政路（无特殊原因，不宜在城市主干道上开设车辆出入口）</p> <p>2、人行出入口：公共通道出入口：</p> <p>3、机动车泊位数 1380 辆 自行车泊位数 辆 （自用 辆 公用 辆）</p> <p>4、其他：</p>
备注		<p>1、本项目应按照国家《绿色建筑评价标准》（GB/T50378-2019）等有关规定进行规划、设计、建设、运行，至少达到绿色建筑评价标识国家一星级标准。</p> <p>2、本地块标高需与片区规划、在建道路标高充分衔接。</p> <p>3、总体布局需满足相关城市设计、规划及消防规范要求，方案设计需满足《深圳市城市规划标准与准则》及其它技术规范要求。</p> <p>4、应符合《深圳市海绵城市专项规划及实施方案》、《深汕特别合作区海绵城市专项规划》、《深圳市海绵城市规划要点和审查细则》等要求。</p> <p>5、项目应符合《深圳市装配式建筑发展专项规划（2018-2020）》相关要求。</p> <p>6、停车位充电桩配置比例不低于 30%，剩余停车位应全部预留充电设施建设安装条件。</p> <p>7、本用地车行出入口须另行申报。</p> <p>8、本项目开发建设前需开展地质灾害评估与防治，在落实地质灾害治理工程等防治措施后方可开发建设。</p> <p>9、项目内需设置占地面积不少于 1700 平方米的社区体育活动场地（应至少设置 1 处儿童活动场地、1 处不小于 200 平方米的综合健身场地、1 处不小于 800 平方米的球类场地）。</p> <p>10、项目应配置有效使用面积不小于 700 平方米的公共充电站（不少于 8 个快速充电位），公共充电站的建设应与周边景观相协调。</p> <p>11、宗地内地块间地下车库可通过通道联通，通道净宽不大于 9 米，净高不大于 5 米，覆土厚度需满足市政道路工程设计等相关规范要求。</p>
<p>遵守事项：本规划设计要点不是规划许可文件，最终的规划设计条件以正式核发的建设用地规划许可证为准。</p>		

日期：2022.3.28

## 招拍挂出让前期规划设计条件

项目名称	星河传奇东侧 12-08-01 地块（暂定）	项目代码	.
用地单位	招拍挂竞得单位	要点编号	
用地位置	民治街道	用地性质	二类居住用地
总用地面积：26114.02 M <sup>2</sup>		其中：建设用地面积：26114.02 M <sup>2</sup> 绿地面积： M <sup>2</sup>	
		道路用地面积： M <sup>2</sup> 其他用地面积： M <sup>2</sup>	

### 建设用地项目规划设计满足下列要求

<b>一</b>	<b>用地面积计算</b>	1、规定容积率≤5.2 2、规定建筑面积：135790M <sup>2</sup> 新建规定建筑面积 135790 m <sup>2</sup> ，其中： 住宅 127160 m <sup>2</sup> （其中公共住房不少于 25450 m <sup>2</sup> ）、物业服务用房 260 m <sup>2</sup> 、商业 2000 m <sup>2</sup> 、6 班幼儿园 1650 m <sup>2</sup> 、社区老年人日间照料中心 1500 m <sup>2</sup> 、小型垃圾转运站 320 m <sup>2</sup> 、公交首末站 2900 m <sup>2</sup> 。	
		（地下车库、设备用房、人防设施、公共交通、不计规定容积率）	
<b>二</b>	<b>设计要求</b>	1、建筑覆盖率：一级建筑覆盖率≤35%；二级建筑覆盖率≤25%； 2、建筑高度：限高 150.00 米，且需满足深圳市航空限高要求； 3、绿化覆盖率：>40%； 4、建筑间距：满足《深圳市城市规划标准与准则》及相关规范要求； 5、建筑退线：地块北侧（临上塘路）、东侧（临民塘路）住宅建筑退线≥12 米；其余部分一级建筑退线≥6 米，二级建筑退线≥9 米； 6、总体布局以规划和自然资源主管部门审定的总平面图为准，并需满足相关城市设计、规划及消防规范要求； 7、公共开放空间：应满足《深圳市城市规划标准与准则》及相关规定。	
<b>三</b>	<b>市政设施要求</b>	1、车辆出入口：周边市政道路 2、人行出入口：周边市政道路      公共通道出入口： 周边市政道路 3、机动车泊位数 1400 辆      （自用 辆    公用 辆） 自行车泊位数      辆 4、室外地坪标高：结合周边道路和场地标高确定 5、给水/雨水/污水：周边道路      中水接口：— 6、燃气接口：周边道路 7、电源/通讯：周边道路	
<b>备</b>	<b>注</b>	1、宗地号：A818-0478； 2、本项目内配建一所不少于 6 班的幼儿园，占地面积不少于 1800 平方米，建筑面积不少于 1650 平方米； 3、本项目配建一处社区体育活动场地，占地面积不少于 1400 平方米； 4、社区配套和公共服务用房原则要求设置在第一或第二层； 5、本项目须优先保障地块配套的市政供应设施及公共配套设施的建设，且须符合相关建设规范标准，并按规定进行移交； 6、机动车泊位数：≥1400 辆，且符合《深圳市城市规划标准与准则》要求，须按相关规定及规范设置充电桩； 7、本项目公共住房面积应不低于 25450 平方米，户型比例须符合国家及深圳市有关政策规定； 8、本项目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规划设计、建设和验收，年径流总量控制率应大于等于 68%； 9、本项目建设应按照《深圳市绿色建筑设计导则》以及《深圳市绿色建筑促进办法》等有关规定执行； 10、本项目建设应当按照深圳市装配式建筑相关要求实施装配式建筑，满足《深圳市装配式建筑评分规则》； 11、本项目应按照《关于加快推进建筑信息模型（BIM）技术应用的实施意见（试行）》的有关要求实施 BIM 技术应用； 12、其余未标注事项应满足《深圳市城市规划标准与准则》、相关规划、技术规范及城市设计要求。	

市规划和自然资源局龙华管理局  
2022 年 3 月 10 日

## 招拍挂用地规划设计要点

用地单位	招拍挂竞得单位		
用地位置	西乡铁岗地区	地块编号	01-05-01、01-05-02、 01-05-03、01-06
用地项目名称	宝安区 2022 年居住招拍挂用地	用地性质	二类居住、道路用地
总用地面积: 98081.84M <sup>2</sup> 其中: 居住用地面积: 74084.77M <sup>2</sup> 道路用地面积: 23997.07 M <sup>2</sup>			

### 建设用地项目规划设计满足下列要求

一	按建设用地区域计算	1、建筑容积率≤--	3、建筑间距: 满足日照及消防间距等要求
		2、建筑覆盖率≤--	4、建筑高度或层数: ≤70 米并满足航空限高要求
		5、建筑面积: 215570M <sup>2</sup>	其中:
		住宅 191070 平方米、商业 10500 平方米、12 班幼儿园 (含 3 班幼托) 4000 平方米、便民服务站 600 平方米、社区管理用房 250 平方米、社区健康服务中心 3000 平方米、社区老年人日间照料中心 1500 平方米、文化活动室 1000 平方米、公交首末站 2900 平方米、片区汇聚机房 200 平方米、单元机房 60 平方米、物业服务用房 490 平方米。	
		其中: 01-05-01 用地面积 11105.82 平方米, 地块容积率≤2.2, 总建筑面积 24430 平方米, 其中住宅 22330 平方米、商业 2000 平方米、物业服务用房 100 平方米。	
		01-05-02 用地面积 21219.62 平方米, 地块容积率≤3.0, 总建筑面积 63650 平方米, 其中住宅 56170 平方米、商业 2500 平方米、12 班幼儿园 (含 3 班幼托) 4000 平方米、便民服务站 600 平方米、社区管理用房 250 平方米、物业服务用房 130 平方米。	
		01-05-03 用地面积 22223.82 平方米, 地块容积率≤3.1, 总建筑面积 68890 平方米, 其中住宅 60250 平方米、商业 3000 平方米、社区健康服务中心 3000 平方米、社区老年人日间照料中心 1500 平方米、文化活动室 1000 平方米、物业服务用房 140 平方米。	
		01-06 用地面积 19535.51 平方米, 地块容积率≤3.0, 总建筑面积 58600 平方米, 其中住宅 52320 平方米、商业 3000 平方米、公交首末站 2900 平方米、片区汇聚机房 200 平方米、单元机房 60 平方米、物业服务用房 120 平方米。	
		(地下车库、设备用房、人防设施、公共交通、不计容积率)	
二	总体布局及建筑退红线要求	1. 本片区建筑退线应满足《深圳市城市规划标准与准则》及相关规范要求;	
		2. 一级建筑覆盖率≤50%, 二级建筑覆盖率≤25%;	
		3. 01-05-01 地块建筑高度≤40 米, 01-05-02、01-05-03 地块建筑高度≤70 米, 01-06 地块建筑高度≤60 米;	
		4. 12 班幼儿园 (含 3 班幼托) 独立占地面积不少于 3600 平方米, 有独立院落和出入口。	
		5. 01-05-03 地块需配套社区体育活动场地 (占地面积 3000 平方米, 至少设置 1 处儿童活动场地、1 处不小于 200 平方米的综合健身场地、1 处不小于 1300 平方米的球类场地、1 个普通游泳池)。	
		6. 01-05-01 地块内临广盛路边现状有两棵大树, 在该地块建筑布局时应尽量予以保留。	
		7. 允许道路相邻的居住用地通过地上连廊、地下通道的形式进行局部联通。	
		8. 总体布局: 需满足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》的规定。	
三	市政设施要求	1、车辆出入 周边道路	
		2、人行出入口 周边道路	公共出入通道: 周边道路
		3、机动车泊位数 2060 辆	(自用 / 辆 公用 / 辆)
		自行车泊位数 / 辆	
		4、室外地坪标高 按规划控制	
		5、给水接口 周边市政管线	
		6、雨水接口 周边市政管线	

	7、污水接口 周边市政管线
	8、中水接口
	9、燃气接口 周边市政管线
	10、电源 周边市政管线
	11、通讯 周边市政管线
备注	<p>1. 本项目涉及[西乡铁岗地区]法定图则 01-05-01、01-05-02、01-05-03、01-06 地块及规划道路 23997.07 平方米。</p> <p>2. 户型比例按国家及深圳市有关政策执行。本地块人才住房最终配建面积以招拍挂结果为准。</p> <p>3. 本片区各地块建筑面积、规划道路等原则上按生效规划实施。在保证总建筑面积不变条件下，允许居住地块户型配比在地块间进行腾挪。在保证主体用地功能不变的前提下，允许商业指标、公共配套设施在地块间进行适当腾挪。</p> <p>4. 应保证幼儿园为首期建设内容。</p> <p>5. 须按机动车停车位数量 30%以上标准配建充电桩，剩余机动车停车位须预留充电设施建设安装条件。</p> <p>6. 关于本项目环保节能有关规定，请根据《深圳市绿色建筑促进办法》的相关要求落实。</p> <p>7. 项目须按国家和地方海绵城市建设的相关规定，同步开展海绵城市设施的规划设计、建设和验收，年径流总量控制率应大于等于 70%。</p> <p>8. 项目应当按照《深圳市装配式建筑发展专项规划（2018-2020）》的要求实施装配式建筑，满足《深圳市装配式建筑评分规则》。</p> <p>9. 本项目应按照《关于加快推进建筑信息模型（BIM）技术应用的实施意见（试行）》的有关要求实施 BIM 技术应用。</p> <p>10. 本规划设计要点仅供开展前期工作使用，正式土地出让设计条件需以生效的法定图则为准。</p>

编制单位：深圳市规划和自然资源局宝安管理局

编制时间：2022-03-30



# 深圳市土地使用权挂牌出让竞买须知

## 一、制定依据及适用范围

按照有关法律、法规和规章的规定，深圳交易集团有限公司授权深圳交易集团有限公司土地矿业权业务分公司（以下简称“土地矿业权分公司”）制定本须知。

本须知适用于土地矿业权分公司组织国有土地使用权挂牌出让和竞买人参与竞买的行為。

## 二、出让文件

出让文件在土地矿业权分公司网站发布。有意者，可登录 <https://td.szggzy.com> 查阅或下载。出让文件包括：

- （一）公开发布的有关土地使用权出让公告（以下简称公告）；
- （二）《深圳土地使用权挂牌出让竞买须知》；
- （三）《竞买申请书》（样本）；
- （四）《成交确认书》（样本）；
- （五）《深圳市土地使用权出让合同书》（样本，以下简称《出让合同》）；
- （六）《关于竞买人关联性的承诺函》（样本）；
- （七）《关于土地购置资金来源的承诺函》（样本）；
- （八）《商品住房用地购置资金来源情况申报表》（样本）；
- （九）公告规定的其他文件。

## 三、竞买约定

提交竞买申请前，竞买申请人应对出让宗地进行实地踏勘，全面了解出让文件和宗地现状；对出让文件和宗地现状有疑问的，应在竞买申请前

向土地矿业权分公司书面提出。竞买申请人一旦提出竞买申请，即视为对出让文件内容清楚并自愿受其约束，对宗地现状无异议。竞买申请人竞得出让宗地后，不得以该宗地的出让文件和现状异议对成交结果及所签署的相关文件提出抗辩。

#### **四、出让文件的修改**

需要更改出让文件内容的，将在深圳土地矿业权交易平台网站上刊登补充公告，不作另行通知。补充公告与当次其他出让文件具有同等效力，如后者与前者不一致时，以后者为准。

#### **五、申请程序与规则**

##### **（一）竞买资格条件核实**

公告规定由有关主管部门进行竞买资格条件核实的，竞买申请人应当按公告规定，向有关主管部门提出竞买资格条件核实申请。

##### **（二）网上注册**

竞买申请人应登录 <https://td.szggzy.com>，进入“深圳土地矿业权交易平台”，按照《深圳土地及矿业权网上交易系统操作指引》（以下简称《操作指引》）有关要求，进行网上注册。注册帐号的有效期为1年，在帐号有效期内，竞买申请人可按规定多次申请参与竞买不同宗地。

竞买申请人须对其网上注册信息的真实性、有效性及合法性负责。竞买申请人须确保当前身份证明信息与网上注册信息一致，如出现身份证明、联系方式等注册信息变更的，须及时通过网上交易系统更新注册信息。否则，因信息不一致所引起的包括但不限于竞买或竞得资格被取消的一切后果和法律责任，概由竞买申请人自行承担。

竞买申请人应当妥善保管帐号和密码，如有遗失的，其后果由竞买申请人自行负责；如因泄露密码，造成他人通过网站进行报价的，视同竞买

申请人的报价，并由竞买申请人承担全部法律责任。前述泄露密码是指竞买申请人将密码故意或过失泄露给他人的行为，包括但不限于在进入网上交易系统后，离开报价终端前不退出系统致使他人可以继续报价的，或者放任他人进行操作等情形。

### （三）申请竞买

竞买申请人完成网上注册后，应按照《操作指引》有关要求，通过网上交易系统选择意向竞买的宗地，提出竞买申请。

### （四）交纳竞买保证金

竞买申请人应按公告规定按时足额交纳竞买保证金，并可通过深圳土地矿业权交易平台查询到账情况。深圳土地矿业权交易平台不接受代交竞买保证金的行为。竞买保证金的交纳、退还、错转款处理等具体程序详见《操作指引》。

### （五）申请确认竞买资格

竞买申请人按时足额交纳竞买保证金后，深圳土地矿业权交易平台将自动生成《竞买申请受理回执》。竞买申请人应通过深圳土地矿业权交易平台打印该回执。

竞买申请人应按公告规定的时间和地点，向土地矿业权分公司申请确认竞买资格。在申请确认竞买资格时，竞买申请人须提供如下申请材料：

1. 《竞买申请书》（通过网上交易系统打印，并由竞买申请人签章）；
2. 《竞买申请受理回执》；

3. 竞买资格条件核实文件（公告明确要求由有关部门进行竞买资格条件核实的，竞买申请人应当提供相关部门出具的竞买资格条件核实文件；公告未要求的可不提供）；

4. 《关于竞买人关联性的承诺函》（具体要求详见《深圳市国有建设用地使用权出让竞买人关联性审查操作指引》）；

5. 竞买人所有涉及直接控股、间接控股的股东结构关系的树形图；

6. 《关于土地购置资金来源的承诺函》；

7. 按下表分不同类型提交相关身份证明材料：

申请人类型	须提交的相关身份证明材料	备注
境内法人企业	1. 营业执照副本复印件； 2. 法定代表人证明书； 3. 法定代表人身份证复印件； 4. 公告要求的其他文件。	1. 前述材料，凡未注明原件或复印件的，一律提交原件；凡注明提交复印件的，一律要求核原件。
境内其他组织 (含非法人企业)	1. 组织成立的证明文件复印件； 2. 负责人身份证明书； 3. 负责人身份证复印件； 4. 公告要求的其他文件。	2. 非法定代表人亲自办理竞买或有关手续的，应当出具法人授权委托书，委托书应当注明委托期限和授权事项（注：授权事项主要分为：①申请确认竞买资格；②进行报价或竞价；③签订《成交确认书》；④签订《深圳市土地使用权出让合同书》及
境内个人	1. 身份证复印件； 2. 公告要求的其他文件。	

<p><b>境外机构或个人</b></p>	<p>1. 按规定经公证或认证过的境外机构（或个人）主体证明文件； 2. 公告要求的其他文件。 (注：境外机构或个人竞买土地须遵守中华人民共和国房地产有关法律法规、政策规定，以及外商投资房地产的相关规定)</p>	<p>相关协议文件)。属于其他申请人类型的,参照上述要求办理,其中:竞买申请人为境内其他组织的,其授权委托书须加盖组织公章;竞买申请人为个人的,其授权委托书应当按规定经公证;授权行为发生在境外的,应当按规定进行公证或认证。 3. 各项材料可以使用其它语言,但必须附中文译本,所有材料的解释应以中文为准。</p>
<p><b>联合竞买</b></p>	<p>1. 联合竞买各方应根据前述对应的“申请人类型”和“须提交的相关身份证明材料”,分别提交各项身份证明材料; 2. 联合竞买协议书; 3. 公告要求的其他文件。</p>	

经审核,竞买申请人按时足额交纳竞买保证金,且提供的相关申请材料符合公告和本须知要求的,土地矿业权分公司将当场确认竞买申请人的竞买资格,竞买申请人可按规定参与电脑报价或现场竞价。

有下列情形之一的,竞买资格不予确认:

1. 未按公告规定按时足额交纳竞买保证金的;
2. 竞买申请人不符合公告规定竞买资格条件要求的;
3. 竞买申请人网上注册信息与提供的相关申请材料不一致的;
4. 提供的相关申请材料不齐全,或者不符合公告或本须知要求的;
5. 申请程序有不符合法律、法规、公告或本须知规定的其他情形的。

对未确认竞买资格的,已交纳的竞买保证金由深圳交易集团有限公司原路无息退还。

## 六、竞价程序与规则

### （一）电脑报价

在公告规定的电脑报价期内，已确认竞买资格的竞买人如需进行电脑报价的，按下列规则进行：

1. 竞买人在电脑报价期间，只能到公告规定的地点，使用土地矿业权分公司的专用电脑报价终端，凭注册帐号、密码登录网上交易系统进行报价。

2. 同一竞买人允许多次报价，但深圳土地矿业权交易平台不接受下列报价：

（1）低于挂牌起始价的报价；

（2）电脑报价时间截止后的报价；

（3）不符合竞价阶梯（指相邻两次报价间的最小递增幅度）要求的报价。

3. 竞买人报价时应当仔细、慎重，报价一经网上交易系统确认后即具法律效力，不可撤回。土地矿业权分公司不接受竞买人的任何操作失误理由。

### （二）公布竞买情况

在电脑报价时间截止前 20 分钟，土地矿业权分公司将通过深圳土地矿业权交易平台以“无人竞买”、“1 人竞买”和“多人（指 2 人或 2 人以上，下同）竞买”方式通报宗地已确认竞买资格的竞买人的有效竞买情况，届时竞买人应当自行通过网上交易系统查询。

### （三）电脑报价确定成交和转入现场竞价的原则

在电脑报价时间截止后，按照下列原则确认是否直接成交或转入现场竞价程序：

1. “无人竞买”或虽为“1人竞买”但竞买人放弃电脑报价的，挂牌不成交；

2. “1人竞买”且竞买人的报价不低于底价，并符合其他交易条件的，该竞买人即为竞得人，不再转入现场竞价程序；

3. “多人竞买”的，将在电脑报价时间截止后即时转入现场竞价程序。

#### （四）现场竞价

##### 1. 领取竞买号牌

宗地属“多人竞买”的，已确认竞买资格的竞买人无论其在电脑报价期间是否参与电脑报价，均有现场竞价的权利。

竞买号牌代表竞买人现场竞价的资格。在电脑报价时间截止后，已确认竞买资格的竞买人，可凭《竞买申请受理回执》、身份证原件（非法定代表人或受托人本人的，应当另行提供法人授权委托书，委托书应当注明委托期限和授权事项；属于其他申请人类型的，参照上述要求办理，其中：竞买人为境内其他组织的，其授权委托书须加盖组织公章；竞买人为个人的，其授权委托书应当按规定经公证；授权行为发生在境外的，应当按规定进行公证或认证），领取竞买号牌参与现场竞价。电脑报价时间截止后15分钟，尚未按规定申请领取现场竞买号牌的，视为放弃现场竞价的权利。

2. 主持人宣布电脑报价情况和现场竞价规则，点算竞买人。

3. 现场竞价开始，竞价规则如下：

（1）竞买人必须服从主持人的裁判。

（2）竞买号牌代表竞买人的资格，因竞买人未尽到保管义务，致使他人使用该号牌应价的，视为竞买人报价，并由其承担相应的法律责任。

(3) 若在电脑报价期间无人报价的，现场竞价的起叫价为该宗地挂牌起始价；现场竞价过程中无人应价的，该宗地不成交。

若在电脑报价期间已有竞买人报价的，现场竞价的起叫价为有效最高电脑报价；应价没有高于起叫价的，有效最高电脑报价继续有效，符合成交条件的，该报价的竞买人即为竞得人。

(4) 现场竞价采用向上竞成交地价和竞企业自持的保障租赁住房面积的办法，具体为：

地价报价未达到最高地价限价的情况时，报价最高者即为竞得人；

地价报价达最高地价限价时，有意继续竞买的竞买人由竞地价转为向上竞企业自持的保障租赁住房面积；已取得竞买号牌的竞买人，无论其在竞地价环节是否报价，一旦其在竞企业自持的保障租赁住房面积环节举牌竞买，即视为其认可地价报价环节中的最高地价限价；竞买人报出的企业自持的保障租赁住房面积未超过最高限制面积时，按报出的企业自持的保障租赁住房面积最多者得的原则确定竞得人。

(5) 现场竞价中竞买人举牌向上竞成交地价或竞企业自持的保障租赁住房面积的行为，即视为应价（报价）行为。

(6) 竞买人以举牌方式应价，也可以口头方式报价。竞买人以口头方式报价的，口头报价须高出当前最高应价一个以上竞价阶梯，并得到主持人的确认，否则其报价不予接受。

(7) 竞价过程中，同一价格多人应价的，主持人以举牌时间先后确定先者为目前报价并予以接受。

(8) 主持人有权依照现场应价情况调整竞价阶梯。竞企业自持的保障租赁住房面积环节最小竞价阶梯为 200 平方米。

(9) 经主持人宣布应价“第一次”、“第二次”、“最后一次”而无人进一步应价时，该应价视为最后应价。最后应价不低于底价的，主持人以击槌方式确认成交。主持人一经落槌，将不再接受任何报价。

最后应价包括地价报价中的最高地价限价和企业自持的保障性租赁住房面积。

#### (五) 现场摇号

当有竞买人报出企业自持的保障性租赁住房面积最高限制面积，且有2个及2个以上竞买人接受企业自持的保障性租赁住房最高限制面积时，由企业自持的保障性租赁住房面积转为摇号确定竞得人，所有接受最高限制面积的竞买人可申请参加摇号。摇号具体细则详见《深圳市国有建设用地使用权出让现场摇号操作指引》。

#### (六) 电脑报价期间技术故障及不可抗力应急处理

如因电脑报价系统故障或不可抗力因素，造成竞买人不能正常电脑报价，当次挂牌出让将采取以下原则进行：

1. 若在挂牌出让期内出现电脑报价系统故障，但在电脑报价时间截止20分钟前排除的，挂牌出让程序照常进行；

2. 若在电脑报价时间截止前20分钟内出现电脑报价系统故障，仅有“1人竞买”的，竞买人应当在电脑报价时间截止后10分钟内以书面方式报价，竞买人书面报价不低于底价且符合其它交易条件的，即由该竞买人竞得；“多人竞买”的，电脑报价时间截止后，即时进入现场竞价程序。

3. 因不可抗力，致使挂牌截止日的挂牌出让工作无法进行的，挂牌截止时间在履行法定程序后顺延或提前终止。土地矿业权分公司将通过网站刊登补充公告等方式向竞买人告知相关事宜。

### 七、签约

成交后，竞得人应当按公告规定签订《成交确认书》及其他协议。

## 八、款项支付

除公告另有规定外，竞买保证金和成交价款应当以人民币支付。公告允许以外币支付竞买保证金或成交价款的，竞买申请人在支付前应当征得委托人的同意，并依法办理相关外汇管理手续。竞买申请人须自行承担外币汇率波动损失。

未竞得的竞买人交纳的竞买保证金自挂牌结束后的下一工作日起3个工作日内按原路无息退还。

竞得人应当按照《出让合同》及其他已签订的相关协议的规定支付成交价款。其中，竞得人可选择先支付除竞买保证金外的成交价款，再申请将已交纳的竞买保证金（不计利息）转为剩余成交价款；或选择全额支付成交价款后，再申请退还竞买保证金（不计利息）。竞得人以外币支付竞买保证金的，其地价款支付应当符合外汇管理的有关规定。

竞得人缴纳地价款时，应凭自然资源主管部门开具的《缴款通知书》到深圳市各区税务局办税服务厅或者登录深圳市电子税务局进行缴费，具体流程详见《国有土地使用权出让收入缴费指南》。

## 九、土地购置资金来源审查

自交清全部地价款之日起5个工作日内，竞得人须向市规划和自然资源局提交《商品住房用地购置资金来源情况申报表》，由深圳土地矿业权交易平台业务受理窗口代收后移交深圳市地方金融监督管理局（以下简称市地方金融监管局）进行资金来源审查。

## 十、签订出让合同

竞得人自收到市地方金融监管局关于土地购置资金来源审查通过的批复文件后5个工作日内，须持批复文件、成交确认书等有关材料分别向

市住房保障署申请签订《深圳市保障性租赁住房建设和管理任务书（无偿移交）》（如需建设无偿移交的保障性租赁住房）、向所属区住房和建设局申请签订《深圳市保障性租赁住房建设和管理任务书（企业自持）》（如需建设企业自持的保障性租赁住房）、向市规划和自然资源局相关辖区管理局申请签订《出让合同》。

土地购置资金来源审查未获通过的竞得人，由市规划和自然资源局取消其竞得资格，已缴纳的竞买（投标）保证金不予退还，1年内禁止该企业参加我市国有建设用地竞买活动。相关处理结果向社会公开。

#### 十一、违约及违规责任

（一）竞买人有下列行为之一的，可取消其竞买资格：

1. 采取欺骗、贿赂、恶意串通等非法手段取得竞买资格的；
2. 应依法取消竞买资格的其他行为。

（二）竞得人有下列行为之一的，视为违约，可取消其竞得资格，竞得人须按成交价款的20%向委托人支付违约金，已缴纳的保证金自动转为违约金的一部分不予退还；已签订《出让合同》的，委托人可依法解除合同，收回土地使用权：

1. 采取欺骗、贿赂、恶意串通等非法手段取得竞得资格的；
2. 提供虚假文件材料、隐瞒重要事实，引起出让纠纷的；
3. 逾期或拒绝签订《成交确认书》的；
4. 逾期或拒绝签订《出让合同》的；
5. 未按公告要求签订其他相关协议的；
6. 未按出让合同等规定支付成交价款的；
7. 构成违约责任的其他行为。

(三) 竞买人违反公告中关联性要求的, 取消竞买、竞得资格, 存在提供虚假承诺或者虚假资料行为的, 已缴纳的竞买保证金不予退还。

## 十二、附则

(一) 本须知及公告涉及的时点, 以深圳土地矿业权交易平台系统所显示的时间为准。

(二) 土地矿业权分公司对本须知有最终解释权。其它未尽事宜以土地矿业权分公司的解释为准。

深圳交易集团有限公司土地矿业权业务分公司