

电子监管号：

深圳市国有建设用地使用权出让合同

深圳市规划和自然资源局 印制

宗地代码：440306602027GB00456

宗地号：A301-0602

深圳市国有建设用地使用权出让合同

合同编号：深地合字（2023）1016号

出让人：深圳市规划和自然资源局宝安管理局；

统一社会信用代码：11440300G347861160；

法定代表人：黄文辉；

通讯地址：深圳市宝安区30区前进一路293号；

邮政编码：；

电话：27820114。

受让人：；

统一社会信用代码：；

法定代表人：；

通讯地址：；

邮政编码：；

电话：。

第一章 总则

第一条 根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、法规、规章及土地管理政策规定，双方本着自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条 出让土地的所有权属中华人民共和国，出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

第三条 受让人对依法取得的国有建设用地使用权，在出让期限内依照有关规定和本合同的约定享有占有、使用、收益和处分的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条 本合同项下宗地（以下简称“本宗地”）通过挂牌方式出让。

本宗地代码为440306602027GB00456，宗地号为A301-0602，出让宗地总面积25246.02平方米；出让宗地的范围详见本合同所附宗地界址图（见附件1）。

第五条 本宗地的土地用途为二类居住用地。

第六条 出让人和受让人一致同意，自本合同签订之日起，视为出让人已将本宗地交付给受让人。受让人对本宗地的现状有充分了解，并且不持任何异议。

第七条 本宗地的国有建设用地使用权出让年期为70年，自 年 月 日起至 年 月 日止。

第八条 本宗地的国有建设用地使用权出让价款总额为人民币大写 / （小写 / 元）。受让人同意按照《国有土地使用权出让收入缴款通知书》规定的期限，以第（一）种方式向出让人支付国有建设用地使用权出让价款：

（一）一次性付清国有建设用地使用权出让价款。

（二）分 / 期支付国有建设用地使用权出让价款，不计利息。

第一期：人民币大写 / 元（小写 / 元），付款时间： / 年 / 月 / 日之前（含本日，下同）。

第二期：人民币大写 / 元（小写 / 元），付款时间： / 年 / 月 / 日之前。

第三期：人民币大写 / 元（小写 / 元），付款时间： / 年 / 月 / 日之前。

（三）分 / 期支付国有建设用地使用权出让价款，计收利息。

第一期：人民币大写 / 元（小写 / 元），付款时间：

____年____月____日之前（含本日，下同）。

第二期：人民币大写____元（小写____元），付款时间：
____年____月____日之前。

第三期：人民币大写____元（小写____元），付款时间：
____年____月____日之前。

受让人在支付第二期及以后各期出让价款时，应当按照本合同签订之日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率，向出让人支付利息。

第九条 受让人应在按本合同约定付清全部价款后，按照不动产登记相关法律法规要求，申请国有建设用地使用权首次登记。

第三章 土地开发与建设利用

第十条 受让人在本宗地范围内建造建筑物、构筑物及其附属设施的，应符合出让宗地的建设用地规划许可证或规划设计条件（附件2）要求。其中，本宗地规定建筑面积111890平方米，包括：住宅101290平方米（其中普通商品住房_____平方米、保障性租赁住房（无偿移交政府）10130平方米、保障性租赁住房（企业自持）_____平方米）、商业5500平方米、社区管理用房300平方米、便民服务站600平方米、文化活动室1000平方米、9班幼儿园2970平方米、物业服

务用房230平方米。

第十一条 在本宗地范围内配套建设的公共设施，除法律、法规、规章和市政府另有规定外，移交方式及接收部门按以下要求执行：

（一）社区管理用房300平方米、便民服务站600平方米、文化活动室1000平方米、9班幼儿园2970平方米产权归政府，建成后由受让人无偿移交区政府；

（二）/产权归政府，建成后由受让人按成本价移交/；

（三）物业服务用房230平方米产权归全体业主共有；

（四）其他：/。

成本价计算标准按照我市有关规定执行。

第十二条 本宗地范围内配套建设的公共住房等，移交方式及接收部门按本合同所附的任务书或协议书（附件3）执行。具体要求如下：

（一）保障性租赁住房（无偿移交政府）10130平方米产权归政府，建成后由受让人无偿移交市住房保障署；

（二）/产权归政府，建成后由受让人有偿移交/；

（三）其他：/。

有偿移交的价格标准按照我市有关规定执行，没有规定的按成本价移交。

第十三条 本宗地范围内建设的建筑物、构筑物及其附

属设施，普通商品住房 平方米允许分割转让（取得不动产权证之日起三年后），商业5500平方米允许分割转让， / 限整体转让，保障性租赁住房（企业自持） 平方米、物业服务用房230平方米不得转让。

第十四条 本宗地的国有建设用地使用权和建筑物、构筑物及其附属设施的抵押应遵守以下第（一）种方式执行：

（一）全部可抵押。

（二）全部可抵押，抵押价值不得超过本合同剩余年期国有建设用地使用权出让价款和建筑物、构筑物及其附属设施的残值之和。

（三）部分可抵押： / ，其余部分不可抵押。

（四）全部不可抵押。

（五）其他： / 。

前款抵押仅适用于产权归受让人专有的部分。

第十五条 本宗地的国有建设用地使用权转让、出租及抵押，不得违反法律、法规、规章和市政府有关规定以及本合同的约定，并应按规定办理相关手续。

第十六条 本合同项下的国有建设用地使用权转让的，本合同和不动产登记文件中载明的权利、义务随之转移。

第十七条 本宗地的建设项目应在 / 年 / 月 / 日之前开工， / 年 / 月 / 日之前竣工。

受让人未能按照本合同约定按时开工、竣工的，可按照相关规定申请延长开工、竣工期限。其中，申请延长竣工期限的，应在竣工期届满前3个月内提出。

第十八条 受让人应当按照本合同约定的土地利用条件开发利用土地，不得擅自改变。经批准同意变更本合同约定的土地利用条件的，受让人应按规定缴纳国有建设用地使用权出让价款，签订补充协议或重新签订国有建设用地使用权出让合同。

第十九条 建设工程竣工后，受让人应当按照有关规定办理建设工程规划条件核实和竣工验收。受让人未按照本合同约定的规划条件进行开发建设或建设的公共设施不符合相关标准的，应依法处置或整改。依法处置完毕或整改完成前，不予办理建设工程规划条件核实和竣工验收；依法处置完毕或整改完成后，可由受让人补办手续的，受让人应按规定缴纳国有建设用地使用权出让价款。

第二十条 受让人应当在土地使用期内按物业管理和城市管理有关规定管理和使用本宗地内所有建筑物、构筑物及其附属设施、公共设施及绿地。

第二十一条 出让人有权对本宗地范围内的土地使用情况进行检查监督，受让人应当予以配合。

第二十二条 因社会公共利益需要提前收回国有建设用

地使用权的，按照法律、法规、规章和市政府有关规定办理。

第二十三条 受让人应无条件配合因公用事业需要而敷设的各种地下线性工程进出、通过、穿越本宗地。

第二十四条 受让人在本宗地内进行建设时，应当按照有关法律、法规、规章、市政府有关规定和相关标准做好以下工作，并接受各行业主管部门的监管：

（一）做好绿化及水土保持工作；

（二）做好地质灾害防治工作，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；

（三）做好土壤污染防治工作，受让人在开发利用、转让使用权、申请使用权续期及使用权收回前，应当按照土壤污染防治有关规定办理相关手续；

（四）做好安全评价、环境评价、消防安全等其他相关工作；

（五）办理用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程的相关手续；

（六）落实国家、省、市关于绿色建筑、装配式建筑、海绵城市、BIM等相关城市建设要求；

（七）落实其他法律、法规、规章、市政府有关规定和技术规范要求的相关事宜。

受让人未履行相关保护和防治义务或履行义务不符合有

关标准和要求的，依法承担相应法律责任。

第四章 期限届满

第二十五条 本合同约定的国有建设用地使用权期限届满，受让人需要继续使用本宗地的，应当在使用期限届满前一年内向出让人提交续期申请，出让人按照相关规定办理。

出让人同意续期的，受让人应当依法签订国有建设用地使用权出让合同或补充协议，支付国有建设用地使用权出让价款等土地有偿使用费用。

住宅的国有建设用地使用权期限届满的，按国家相关规定执行。

第二十六条 本宗地的国有建设用地使用权期限届满，受让人未按规定申请续期或申请续期未获批准的，国有建设用地使用权自动终止，土地由出让人无偿收回；出让宗地范围内建设的建筑物、构筑物及其附属设施，除法律、法规、规章和市政府另有规定外，其所有权由出让人无偿取得。

出让人可嘱托登记机构办理注销登记。

第五章 不可抗力

第二十七条 本合同双方当事人任何一方由于不可抗力

原因造成的本合同部分或全部不能履行，可以免除相应的责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

第二十八条 遇有不可抗力的一方，应在7日内将不可抗力情况以书面形式通知另一方，并在不可抗力发生后15日内，向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

第六章 违约责任

第二十九条 受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的，除应向出让人支付欠缴的国有建设用地使用权出让价款外，同时还应支付欠缴的国有建设用地使用权出让价款的利息和滞纳金。利息和滞纳金标准如下：

利息计收标准：自欠缴之日起，按欠缴之日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率支付利息。

滞纳金计收标准：自欠缴之日起，每日按欠缴的国有建设用地使用权出让价款的万分之五缴纳滞纳金。

受让人未按时支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人可进行催交；超过60日仍未付清的，出让人有权解除本

合同，收回国有建设用地使用权，并无偿取得宗地内已建的建筑物、构筑物及其附属设施；受让人除支付已使用期间的国有建设用地使用权出让价款外，还应支付国有建设用地使用权出让价款总额20%的违约金，已缴纳国有建设用地使用权出让价款在扣减前述款项后不计利息退还。

第三十条 受让人不能按照本合同约定按时开工建设，造成土地闲置的，按闲置土地处置的相关规定处理。

第三十一条 除因政府、政府有关部门行为或不可抗力造成不能按期竣工外，申请竣工延期应按以下标准支付违约金：每延长3个月的，按国有建设用地使用权出让价款总额的1.5%计收；不足3个月的，按1.5%计收。受让人缴纳违约金后，竣工期限相应顺延。

受让人未申请竣工延期或申请竣工延期未获批准但实际竣工逾期的，应按以下标准支付违约金：竣工逾期2年以内按照前款约定标准缴纳违约金；竣工逾期2年以上（含2年）的，出让人可以无偿收回国有建设用地使用权和建筑物、构筑物及其附属设施，也可以按照国有建设用地使用权出让价款总额的20%计收违约金，如实际逾期期限按照前款约定测算应缴纳违约金的比例高于20%的，按实际测算的比例支付违约金。

第三十二条 受让人因自身原因终止本项目投资建设，向出让人提出终止履行本合同并申请退还土地的，按以下约

定处理：

（一）经原批准土地供应方案的人民政府（新区管委会）批准后，本合同解除，出让人收回国有建设用地使用权，收取国有建设用地使用权出让价款总额20%的违约金后不计利息退还受让人已支付的合同剩余年期国有建设用地使用权出让价款。其中，受让人不能按照本合同约定按时开工建设造成土地闲置的，还应按规定缴纳土地闲置费。本宗地范围内建设的建筑物、构筑物及其附属设施可保留使用的，由出让人按照建造成本折旧后对受让人进行补偿。

（二）申请退还土地未获批准的，受让人应继续按本合同约定履行义务。

第三十三条 本合同附件3所附的深圳市公共住房建设和管理任务书、深圳市总部项目产业发展监管协议或深圳市产业发展监管协议、深圳市城市更新项目实施监管协议和创新型产业用房监管协议等任务书或协议书（以下统称“本合同附件任务书或协议书”）签订生效后，与本合同具有同等法律效力。本合同附件任务书或协议书后续内容变更不涉及调整本合同相关条款内容的，只需签订任务书或协议书的补充协议。

受让人应当按照本合同附件任务书或协议书约定履行义务。未按约定履行义务的，应按照本合同所附任务书或协议

书约定承担违约责任，按照本合同所附任务书或协议书约定应当解除本合同的，由签订本合同所附任务书或协议书的主管部门报原批准土地供应方案的人民政府（新区管委会）批准后，转出让入解除本合同，无偿收回国有建设用地使用权和建筑物、构筑物及其附属设施。本合同所附任务书或协议书另有约定的按其约定执行。

第七章 适用法律及争议解决

第三十四条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。

第三十五条 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，依法向不动产所在地的人民法院提起诉讼。

第八章 附则

第三十六条 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、电话等内容的真实有效，受让方的信息如有变更，应于变更之日起15日内以书面形式告知出让方，否则由此引起的无法及时告知的责任由受让方承担。

第三十七条 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为本

合同的附件。

第三十八条 本合同的附件属于本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第三十九条 本合同一式6份，出让人3份，受让人3份，具有同等法律效力。

第四十条 本合同自双方签字并加盖公章之日起生效。

第四十一条 本合同约定建筑物、构筑物及其附属设施无偿收回或由出让人无偿取得的，受让人应当自行理清经济关系，保持建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。

本合同所称“之前”“日起”“日止”均含当日。

附件：

附件1：宗地界址图；

附件2：规划设计要点批复。

出让人（章）：深圳市规划和自然资源局宝安管理局

法定代表人（委托代理人）（签字）：

受让人（章）：

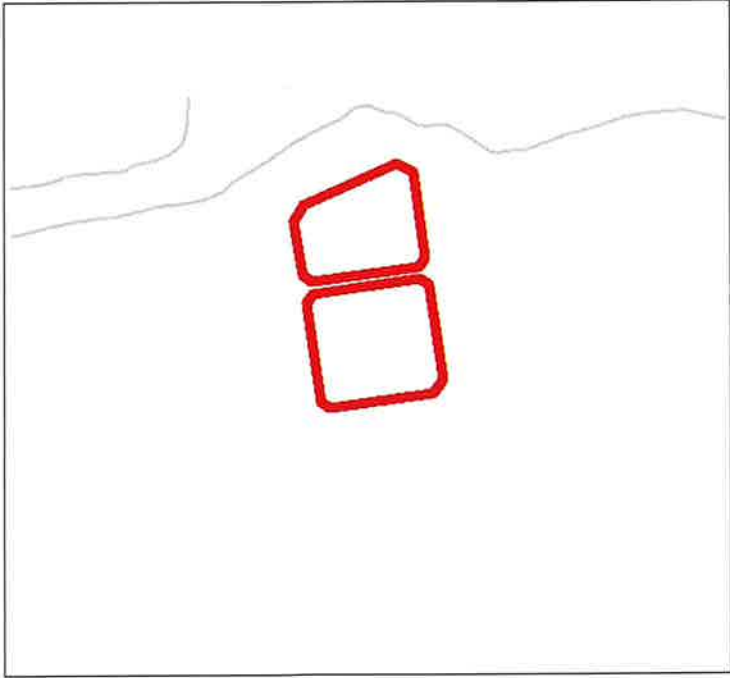
法定代表人（委托代理人）（签字）：

年 月 日

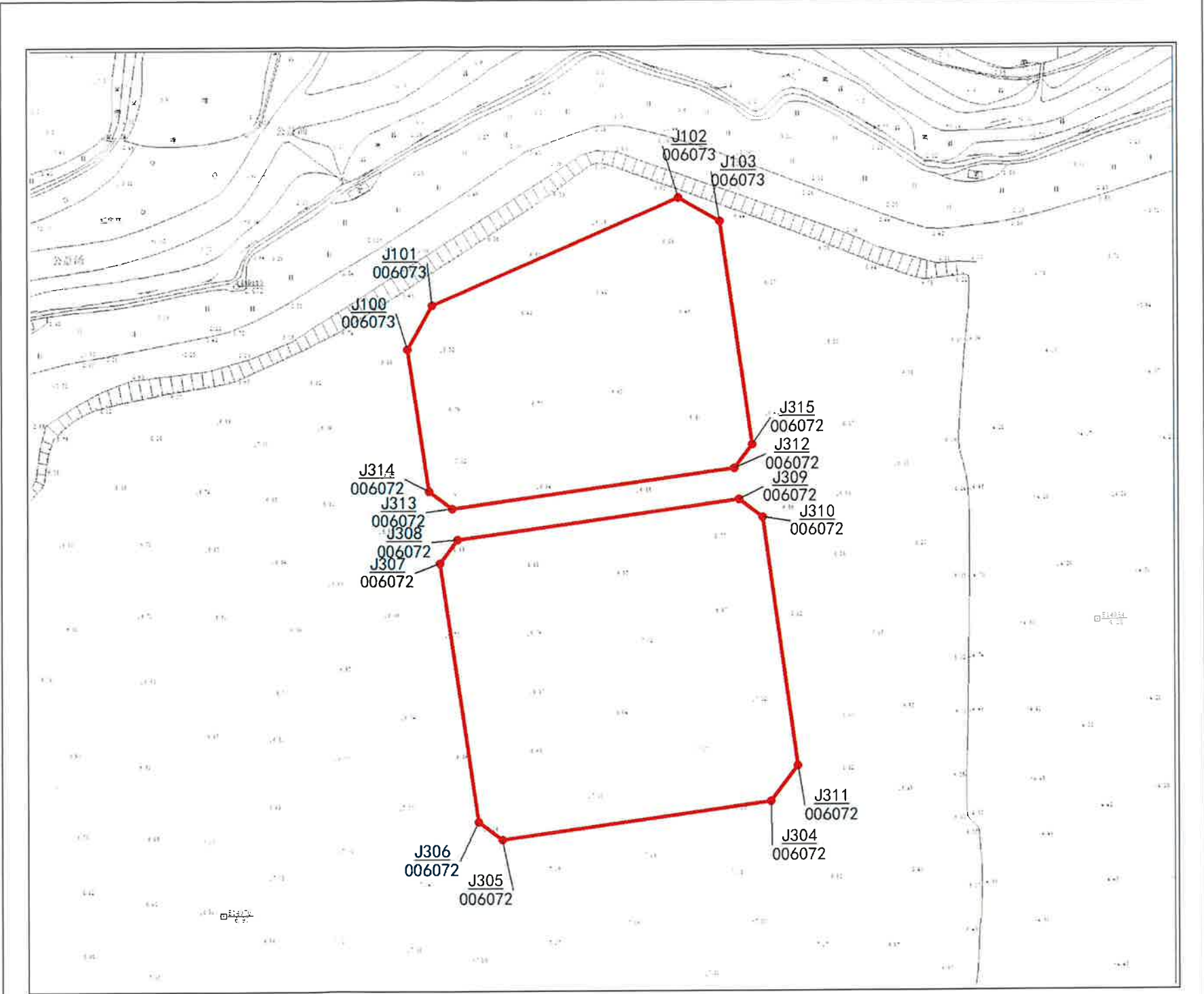
界址点坐标

编号	x 坐标	Y 坐标	标志
J304/006072	2513362. 23	476322. 49	
J305/006072	2513347. 82	476220. 10	
J306/006072	2513354. 62	476211. 01	
J307/006072	2513452. 91	476196. 57	
J308/006072	2513461. 79	476203. 26	
J309/006072	2513476. 88	476310. 54	
J310/006072	2513470. 17	476319. 45	
J311/006072	2513375. 78	476332. 70	
部件2			
J312/006072	2513488. 76	476308. 83	
J313/006072	2513473. 63	476201. 30	
J314/006072	2513480. 22	476192. 56	
J100/006073	2513534. 28	476184. 62	
J101/006073	2513550. 91	476193. 89	
J102/006073	2513591. 52	476287. 81	
J103/006073	2513582. 62	476303. 66	
J315/006072	2513497. 71	476315. 58	

位置略图



宗地附图



比例尺:1:2000

土地使用者	招拍挂竞得单位
宗地代码	440306602027GB00456
宗地号	A301-0602
用地面积	25246. 02 平方米
土地用途	二类居住用地

测图日期	2016-06-01
制图日期	2023-02-09
制图人	李超
审核者	张阳

招拍挂用地规划设计要点

项目名称	招拍挂项目	项目代码	
用地单位	招拍挂竞得单位	地块编号	KF02-11-01、02 地块
用地位置	国际会展中心片区	用地性质	二类居住用地
总用地面积： 25246.02 平方米		其中：建设用地面积： 25246.02 平方米	绿地面积： 0 M ²
		道路用地面积： 0 M ²	其他用地面积： 0 M ²

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	1、规定容积率≤ 4.44	2、规定建筑面积：111890.00 M ²
	规定建筑面积含：住宅 101290 平方米，商业 5500 平方米，社区管理用房 300 平方米，便民服务站 600 平方米，文化活动室 1000 平方米，9 班幼儿园（占地面积 2700 平方米，建筑面积 2970 平方米），物业管理用房 230 平方米，社区体育活动场地（场地面积 1500 平方米）。地块具体指标如下： KF02-11-01 地块： 用地面积 11154.07 平方米，地块容积率≤4.6，规定总建筑面积 51300，其中住宅 47795 平方米，商业 2500 平方米，社区管理用房 300 平方米，便民服务站 600 平方米，物业管理用房 105 平方米。社区体育活动场地（场地面积 1500 平方米）。 KF02-11-02 地块： 用地面积 14091.95 平方米，地块容积率≤4.3，规定总建筑面积 60590，其中住宅 53495 平方米，商业 3000 平方米，文化活动室 1000 平方米，9 班幼儿园（占地面积 2700 平方米，建筑面积 2970 平方米），物业管理用房 125 平方米。	
及 城 市 设 计 要 求	(地下车库、设备用房、人防设施、公共交通、不计规定容积率)	
	1、建筑高度：满足航空限高要求； 2、建筑间距：满足《深标》及相关规范要求； 3、建筑退线：24 米及以下部分≥6 米、24 米以上部分≥9 米，临沙井南环路、展城路建筑退线不宜小于 12 米； 4、本项目总体布局及建筑设计以我局最终审定为准。	
三 市 政 设 施 要 求	1、车辆出入口：接周边市政路	
	2、人行出入口：接周边市政路	公共通道出入口： 接周边市政路
	3、机动车泊位数 辆	(自用 辆 公用 辆)
	自行车泊位数 辆	
	4、室外地坪标高：结合周边市政路和场地标高确定	
	5、给水/雨水/污水/中水接口：接周边市政路，生产和生活污水处理达标后方可排入市政管道	
	6、燃气接口：接周边市政路	
备 注	7、电源/通讯： 接周边市政路	
	1. 本规划设计要点仅作为该项目出让方案的参考，最终规划设计要点以《建设用地规划许可证》为准；	
	2. 项目户型设计应按国家和省市有关户型比例政策执行；	
	3. 项目与规划轨道站点相邻，其设计、施工等环节应考虑站点相关附属设施的统筹布局和建设；	
	4. 项目用地进入轨道线路控制保护区总面积为 10687.61 平方米。进入 12 号线轨道安全保护区 8438.45 平方米，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》；进入 18 号线空港新城段比选方案 1 规划控制预警区 2249.16 平方米，该用地围护结构锚索禁止侵入规划控制区；	
	5. 项目含 KF02-11-01、02 两地块，在保证市政道路行车安全、荷载规范、管线敷设的条件下，允许地块间地下室以通道方式连通；	
	6. 本项目用地范围位于地面沉降地质灾害易发区，须进行地质灾害危险性评估，并按照评估结果采取相应的地质灾害配套防治工程措施，建设项目的配套防治工程须与主体工程同步设计、施工、验收和交付使用；	
	7. 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；	
	8. 项目建筑方案设计应落实《深圳市绿色建筑促进办法》的相关要求；	
	9. 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；	
	10. 根据深圳市海绵城市规划相关要求，项目雨水年径流总量控制率不应低于 70%；	
	11. 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》；	
	12. 其余未尽事宜须满足《深圳市城市规划标准与准则》及相关规范要求。	

市规划和自然资源局宝安管理局

