

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：440311202002GB00511

宗地号：A650-0385

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）7012号

出让人： 深圳市规划和自然资源局光明管理局 ；

统一社会信用代码： 11440300697139773U ；

法定代表人： 黄润华 ；

通讯地址： 深圳市光明区华夏路光明土地储备大厦 ；

邮政编码： _____ ；

电话： 88219662 。

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440311202002GB00511，宗地号为A650-0385，出让宗地总面积12222.85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55002平方米，包括：住宅50082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）5010平方米、保
障性租赁住房（企业自持） 平方米）、商业3000平方米、
文化活动室1500平方米、公共服务用房（IDEA 空间）300平
方米、物业服务用房120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）文化活动室1500平方米、公共服务用房（IDEA 空间）300平方米、社区儿童游戏场地（场地面积600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120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）5010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3000平方米允许分割转让， /
限整体转让，物业服务用房120平方米、保障性租赁住房（企
业自持） 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 本合同一式六份，出让人三份，受让人三份，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；

附件3: 深圳市公共住房建设和管理任务书。

出让人（章）：深圳市规划和自然资源局光明管理局

法定代表人（委托代理人）（签字）：

受让人（章）：

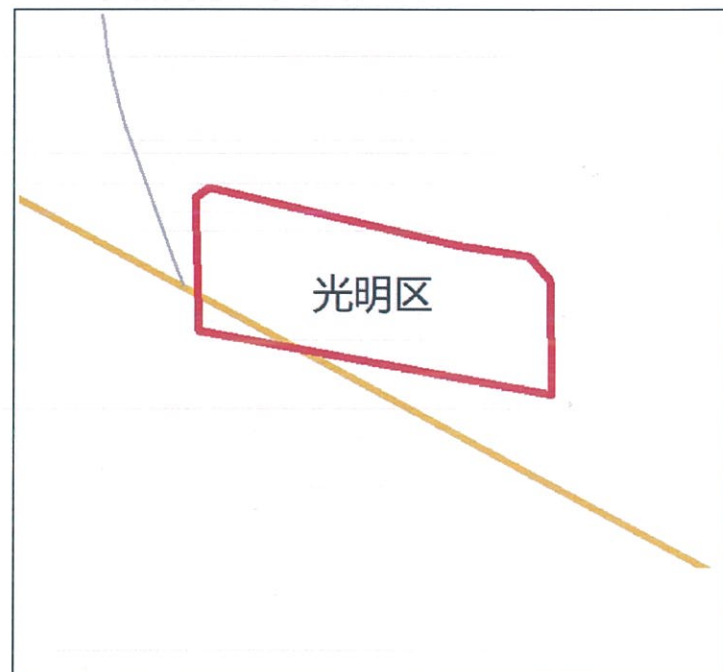
法定代表人（委托代理人）（签字）：

年 月 日

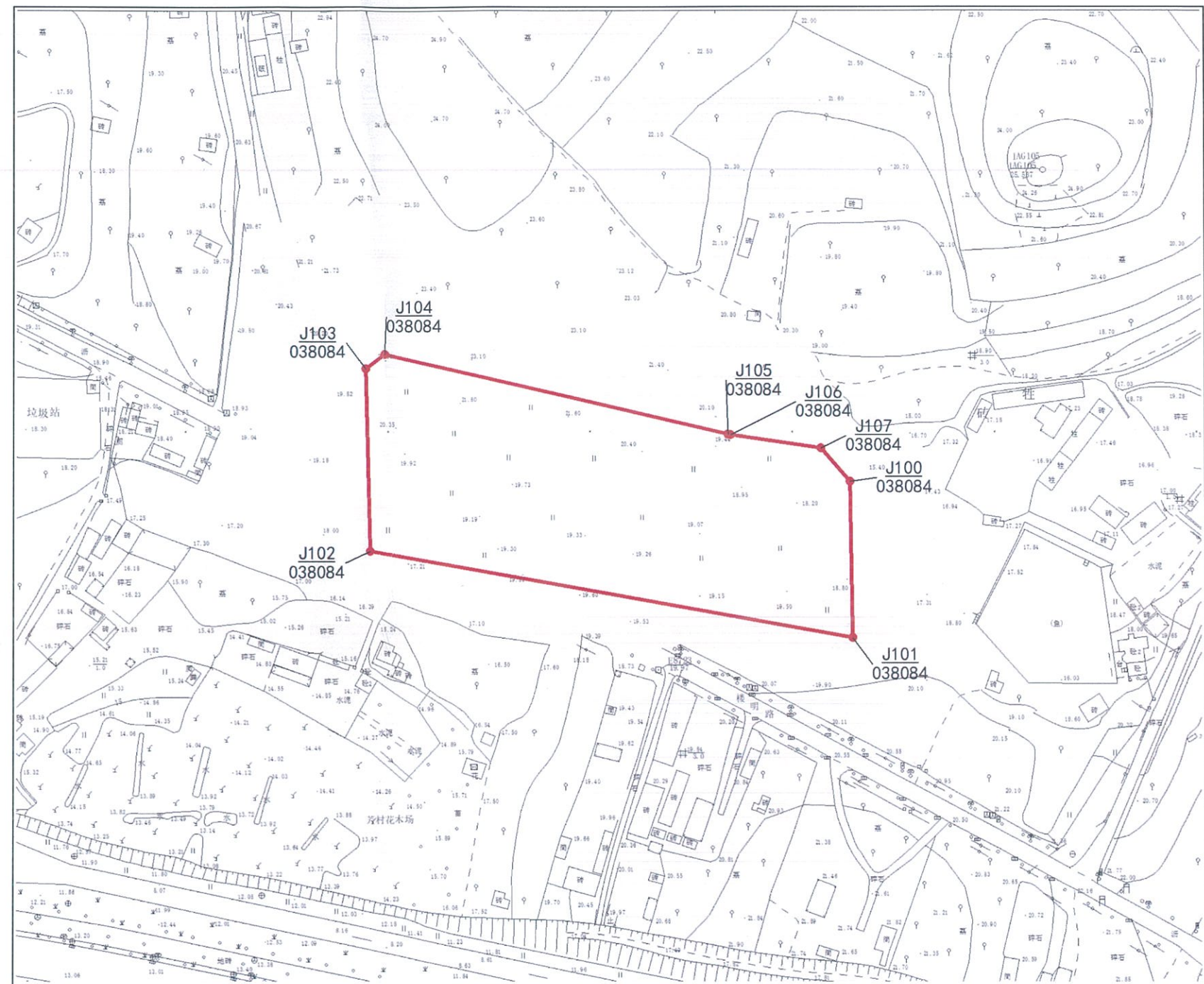
界 址 点 坐 标

[illegible]

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	4403112020026B00511
宗地号	A650-0385
用地面积	12222.85 平方米
土地用途	二类居住用地

测图日期	2023-02-03
制图日期	2023-02-05
制 图 人	王通井
审 核 者	张力

业务专用章
(2)
4403942000284

规划设计要点表

项目名称	2023 年招拍挂居住地块一（暂定名）	项目代码	
用地单位	招拍挂竞得单位	要点编号	
用地位置	光明区新湖街道，光辉大道与华夏路交汇处西南侧	用地性质	二类居住用地
总用地面积：12222.85M ²		其中：建设用地面积：12222.85M ²	绿地面积：M ²
		道路用地面积：M ²	其他用地面积：M ²

建设用地项目规划设计满足下列要求

用地面积指标按建设	1、规定容积率≤ 4.5	2、规定建筑面积：55002M ²
	规定建筑面积 55002 m ² ，其中： 住宅:50082 m ² ；商业:3000 m ² ；文化活动室:1500 m ² ；公共服务用房（IDEA 空间）:300 m ² ；物业服务用房:120 m ² ；	
	（地下车库、设备用房、人防设施、公共交通、不计规定容积率）	
二总体布局及城市设计要求	1、建筑覆盖率一级≤40%，二级≤25%； 2、建筑高度：建筑高度限高 120.00 米，沿东一侧建筑高度控制在 120 米，沿西一侧建筑高度控制在 100 米，形成一定的高低错落； 3、绿化覆盖率≥40%； 4、建筑间距：满足深标及相关规范要求； 5、公共开放空间：本地块应设置地面及空中公共空间，其中，地块应设置不少于 620 平方米的公共开放空间，可结合远期规划站点于地块东侧结合架空空间布置，24 小时无条件供公众使用；空中开放空间面向科学公园设置，其中裙房空中开放空间规模不少于裙房基底面积的 50%，沿线宜设置活力功能界面（商业和 idea 空间），并设置与地面公共空间建立便捷连接独立管理的垂直交通设施，向公众 24 小时开放，塔楼空中开放空间规模不少于塔楼基底面积； 6、建筑退线：地块南侧：一级建筑退线 0 米，二级建筑退线 3 米；地块东侧、北侧：一级建筑退线≥6 米，二级建筑退线≥12 米；西侧：一级建筑退线≥6 米，二级建筑退线≥9 米； 7、本地块可结合东侧规划轨道站点预留地下公共通道，具体形式结合建筑设计方案确定； 8、沿光辉大道一侧打造自由的裙房界面（含架空层），裙房地面层以上部分至少形成 2-3 次退台变化，各相邻地块裙房轮廓线、退台及出挑部分均应保证形态前后衔接。城市阳台界面中的塔楼建筑建议结合设计提供可供人停留活动的阳台空间、避难层、架空层空间，并提供建筑外墙垂直绿化的设计； 9、地块东侧、北侧建筑贴线率不低于 70%，南侧建筑贴线率不低于 50%，南侧首层应采用架空形式，裙房视觉高度均不低于 3 层，且保证公共开放； 10、地块须在建筑形态、建筑色彩、交通组织、慢行系统连接等要素上，与深圳国际美术馆及科学公园做好衔接，后续实施建设中应重点保证具有科学城和光明特色的科学环廊的落实。西侧、南侧临科学环廊一侧应优先保证活动与步行的连续体验，建筑首层与街道空间应做好竖向衔接，避免出现消极高差； 11、根据《光明区海绵城市专项规划》要求，本地块年径流总量控制率应不低于 70%； 12、本地块应配建一处场地面积为 600 平方米的社区儿童游戏场地。	
三市政设施要求	1、车辆出入口：西侧、南侧市政道路，具体以路口审批意见为准	
	2、人行出入口：结合建筑设计方案确定	公共通道出入口：结合建筑设计方案确定
	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	
	7、电源/通讯：接周边市政路	

备注

- 1、宗地号: A650-0385
- 2、机动车泊位数不少于 800 个,充电桩设置比例应不低于泊车位数量的 30%, 剩余泊车位应全部预留充电设施建设安装条件; 自行车泊位数须满足《深标》要求。
- 3、本项目设置的公共住房、公共配套设施须在方案设计阶段征求相关主管部门意见。
- 4、本项目设置的公共住房比例及类型以行业主管部门意见为准。
- 5、经核市政府批准的《深圳市地质灾害防治规划(2016-2025 年)》, 该用地位于划定的斜坡类地质灾害易发区, 须按地质灾害评估报告结论采取地质灾害防治措施, 落实“三同时”制度, 做好地质灾害防治工作, 严防因工程建设引发地质灾害。
- 6、住宅户型比例按照《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的若干措施》(深府办〔2016〕28 号) 相关要求, 套内建筑面积在 90 平方米以下的普通住房的建筑面积和套数占比不低于商品住房项目总建筑面积和总套数的 70%。
- 7、本项目应符合《深圳市装配式建筑发展专项规划(2018-2020)》及市、区装配式建筑有关规定, 满足《深圳市装配式建筑评分规则》或在申请《建设工程规划许可证》前, 另行取得住建部门有关装配式建筑要求的书面意见。
- 8、本项目应符合《深圳经济特区绿色建筑条例》及市、区绿色建筑有关规定, 落实不低于绿色建筑标准二星级的要求或在申请《建设工程规划许可证》前, 另行取得住建部门有关绿色建筑星级标准的书面意见。
- 9、本项目应根据省、市、区土壤环境保护的有关要求, 按规定完成土壤环境调查评估工作。
- 10、本项目应符合市、区关于建筑信息模型(BIM)技术应用的有关要求。
- 11、本项目应符合光明区垃圾分类工作相关要求, 按照垃圾分类有关标准配套建设。
- 12、根据《光明科学城中心区城市设计导则》, 项目西侧、南侧市政道路全段限制机动车出入口, 根据《深圳经济特区道路交通安全管理条例》, 用地单位在申报建设用地规划许可时应当提交交通影响评价报告书。
- 13、本规划设计要点依据《光明中心地区法定图则》《光明科学城中心区城市设计导则》《深标》及有关审批会议纪要等文件核发, 其余未尽事宜应满足上述及其他相关规划、技术规范要求。
- 14、本规划设计要点不属于规划许可文件, 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。

编制单位: 深圳市规划和自然资源局光明管理局

编制日期: 2023 年 2 月 15 日



深圳市保障性租赁住房建设和管理任务书 (无偿移交)

XX 公司:

为明确 XX 区 XX 宗地 项目保障性租赁住房建设标准与管理任务,加快推进项目建设,按时完成建设任务,根据有关规定,现就该宗地保障性租赁住房建设和管理任务提出以下要求,请认真落实完成。

一、设计要求

(一) **建筑面积及户型。**依据该项目 《建设用地规划许可证》(地字第 XX 号) 以及 《深圳市住房和建设局关于 XX 宗地项目建设标准的复函》 的有关规划建设要求,本项目 无偿移交政府 的保障性租赁住房建筑面积不少于 XX 平方米。其中,建筑面积为 XX 平方米户型不少于 XX 套,建筑面积为 XX 平方米户型不少于 XX 套,保障性租赁住房总套数不少于 XX 套。

(二) **绿色建筑认证标识。**项目应获得《绿色建筑评价标准》(GB/T50378-2019)一星级或以上标识认证,具体要求以项目《用地规划许可证》规定为准。

(三) **方案设计审查。**项目在向规划等部门申报方案设计审批前,须报市住房保障署/区住房主管部门审查。市住房保障署/区住房主管部门结合本任务书要求,对申报的方案设计出具书面

意见。项目建筑方案设计应当遵循以下原则：

1. 保障性租赁住房居住品质应当与商品房保持一致，坐落布局应当充分考虑项目周边环境影响，不得布置于噪音、异味、粉尘等严重影响居住品质的位置，且不得通过配套设施、道路、园林景观等，在保障性租赁住房和商品房之间设置物理隔离，也不得有其他类似的歧视性措施。

2. 保障性租赁住房建设标准应当与商品房保持一致，包括且不限于建筑材料、外立面效果、建筑高度、层高、公共区域装修、共享配套等。

3. 保障性租赁住房建筑方案设计应当参照《公共住房建设标准》关于人才住房相关规定执行。

4. 项目建设的公共配套应当向全体住户提供服务，全体住户均享有平等的使用权。

（四）装配式建筑设计要求。项目应按照深圳市装配式建筑相关技术要求设计，在初步设计完成后应根据《深圳市住房和建设局 深圳市规划和国土资源委员会关于做好装配式建筑项目实施有关工作的通知》（深建规〔2018〕13号）有关规定，进行装配式建筑项目设计阶段技术评分。

（五）海绵设施建设要求。项目应当建设海绵设施，并满足《深圳市房屋建筑工程海绵设施设计规程》（SJG 38-2017）有关海绵设施建设控制性指标要求，同时符合国家、广东省及深圳市现行有关技术标准。

（六）垃圾分类处置建设要求。项目应当按照《广东省城乡生活垃圾处理条例》要求建设垃圾分类处置设施，确保同步设计、同步施工、同步交付使用，并满足《深圳市建筑设计规则》相关要求。

（七）无障碍住房设计要求。项目应当按照《深圳经济特区无障碍城市建设条例》、《无障碍设计规范》等有关规定标准配置无障碍住房。

二、建设标准

（一）装配式建筑。项目应按照《深圳市装配式建筑发展专项规划》（深建字〔2018〕27号）、《深圳市住房和建设局 深圳市规划和国土资源委员会关于做好装配式建筑项目实施有关工作的通知》（深建规〔2018〕13号）等相关要求实施装配式建筑，并满足深圳市装配式建筑的评分规则要求。

（二）BIM 技术。项目应按照《深圳市住房和建设局关于加快推进装配式建筑的通知》（深建规〔2017〕1号）、《深圳市住房和建设局 深圳市规划和国土资源委员会关于做好装配式建筑项目实施有关工作的通知》（深建规〔2018〕13号）等相关要求实施 BIM 技术。

（三）户内装修标准。户内装修方案应当遵循安全耐久、节能环保、经济适用、舒适美观的原则，在约定的期限内保质保量完成装修工作。户内装修方案须在项目商品房预售前，报市住房

保障署/区住房主管部门批准。装修价格须在样板房符合性确认阶段报市住房保障署/区住房主管部门备案。

（四）公共区域装修。大堂、电梯前室等公共区域需完成精装修，装修标准应当与商品房公共区域装修标准保持一致。公共区域装修方案须报市住房保障署/区住房主管部门备案。

（五）装修标准符合性确认。根据市住房保障署/区住房主管部门确认的户内及公共区域装修施工图纸及项目建设标准要求，先完成大堂电梯厅走廊等公共部分的样板装修，以及每类户型样板房装修，并经市住房保障署/区住房主管部门复核确认后再开展装修施工。

（六）其他要求。

1. 全景看房。每个户型均须制作 720 度全景看房的拍摄系统，经市住房保障署/区住房主管部门确认后，实现与网上全景看房系统对接，整体纳入全市统一公共住房基础信息平台。

2. 智能门禁。在所有楼栋的公共门禁统一配备智能门禁。技术要求：支持人脸识别、指纹、身份证、RCC 手机 SIM 卡、临时密码，支持远程管理和授权；采用保障性住房智能化管理信息系统的人脸库和指纹库，并连接公安部身份信息认证平台进行实名身份认证；数据存储、网络通信采用国密算法加密和保护；智能门禁设备对接保障性住房智能化管理信息系统，统一采集、统一认证、统一分析。

3. 人脸识别网络摄像机。在所有楼栋的公共门禁统一配备高清人脸识别网络摄像机。技术要求：半球形结构设计、360 度镜头旋转，支持动态人脸检测、抓拍、图像处理、人脸识别、陌生人和访客预警分析、防止尾随；人脸照片存储、网络通信采用国密算法加密和保护；人脸识别网络摄像机设备对接保障性住房智能化管理信息系统，统一采集、统一认证、统一分析。

以上硬件设备须与市住房保障署/区住房主管部门智能化运营管理平台实时对接，相关设备要求及技术对接实现方式须经市住房保障署/区住房主管部门确认，最终实现整体纳入全市统一公共住房基础信息平台。

三、建设工期

（一）请建设单位严格按照《深圳市土地使用权出让合同》约定工期组织建设。

（二）请你司根据《深圳市土地使用权出让合同》时间及深圳市住房发展年度实施计划依法依规开展项目建设，若项目开工建设进度滞后 6 个月以上，市住房保障署/区住房主管部门将约谈建设单位项目负责人；滞后 12 个月以上，市住房保障署/区住房主管部门将约谈建设单位负责人，并依法对建设单位进行处罚。

四、验收核查

项目竣工测绘报告完成后、竣工备案前，建设单位应向市住房保障署/区住房主管部门递交符合性验收申请，市住房保障署/

区住房主管部门将根据建设与管理任务书要求，对项目保障性租赁住房建筑面积、户型比例、套数、装修标准、智能门禁和人脸识别网络摄像机等事项进行核查，并出具核查意见。

五、备案申请与移交

建设单位应在项目竣工验收合格后 7 个工作日内，向市住房保障署/区住房主管部门提交书面备案和移交申请，将保障性租赁住房建筑面积、户型比例、套数等基本信息备案，并向市住房保障署/区住房主管部门办理移交手续。

六、房屋专项维修资金

保障性租赁住房的房屋专项维修资金首期归集由建设单位按有关规定交纳。

七、项目信息管理与备案

（一）该建设与管理任务书生效后，建设单位应每月 26 日前登录深圳市公共住房基础信息平台建设筹集系统 (<https://zjj.sz.gov.cn/zfxx/jscj>) 填报项目进度，直至项目竣工验收。

（二）项目竣工测绘报告完成后、竣工备案前，建设单位应登录深圳市公共住房基础信息平台建设筹集系统 (<https://zjj.sz.gov.cn/zfxx/jscj>)，录入项目房源数据，包含小区名称、栋号、房号、建筑面积、楼层、朝向等信息。

八、任务调整

如因特殊情况确需调整项目《保障性租赁住房建设和管理任务书》内容，应当报市住房保障署/区住房主管部门审核同意。

深圳市住房保障署/区住房主管部门

2022 年 X 月 X 日

深圳市保障性租赁住房建设和管理任务书 (企业自持)

甲方（XX 区住房和建设局）：_____

法定代表人： 职务：

地址：

电话：

乙方（项目建设单位）：_____

法定代表人： 职务：

地址：

电话：

为有力有序扩大保障性租赁住房供给，根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）《广东省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（粤府办〔2021〕39号）等有关规定，制定本任务书。经甲乙双方协商一致，签订本任务书。乙方通过招拍挂竞得的（项目名称、宗地编号）☐整宗地建设 ☐宗地内配建企业自持保障性租赁住房，建设监管应按照本任务书相关要求执行。

一、项目建设要求

（一）项目设计

1. 建筑面积及套数。保障性租赁住房总建筑面积为 X 平方米，总套数不少于 X 套。保障性租赁住房户型建筑面积 70 平方米以下（含本数）的套（间）数占比原则上不低于 80%。其中户型建筑面积 70 平方米以下（含本数）保障性租赁住房不少于 X 套；户型建筑面积 70 平方米以上保障性租赁住房不超过 X 套。

2. 方案设计审查。乙方在申请办理建设工程规划许可前，应将保障性租赁住房户型建筑面积方案设计报甲方审查。甲方结合本任务书要求，对申报的方案设计出具书面意见。

（二）项目建设

1. 保障性租赁住房应当提供满足市场需求的装修，装修应当符合国家有关标准。

2. 保障性租赁住房项目建设的工期应当严格按照《深圳市土地使用权出让合同》约定执行，加快推进项目建设进程。

3. 保障性租赁住房及其配套的市政基础设施和公共配套设施，应与所在地块的其他商品房屋及其配套设施同步设计，并在土地出让合同中约定开工、竣工日期。分期开发的项目，首期开发中应当建设完成地块中全部的保障性租赁住房，并确保保障性租赁住房及其配套设施同步开工、同步竣工。

4. 宗地内配建保障性租赁住房的项目，还应当按照以下要求建设：

（1）保障性租赁住房应当集中布局，以栋、单元或者层为单位进行建设。以层为单位建设的，应当集中布局在同一栋或者同一单元内，且为连续楼层。

(2) 乙方申请商品房项目预售许可时，应当提交土地出让合同、建设工程规划许可证、预售测绘报告等材料，并明确保障性租赁住房的面积、位置、进度等信息，保障性租赁住房建设进度应与项目主体建设进度保持一致，由甲方在办理预售许可时予以确认。保障性租赁住房面积不足的，乙方应当按要求予以补足。

(三) 验收核查

该项目竣工测绘报告完成后、竣工验收备案前，乙方应向甲方提请竣工验收，甲方根据本任务书及有关审批文件要求，对保障性租赁住房建筑面积、户型、套数、位置等事项进行核查，并出具核查意见。

(四) 信息备案

乙方应在该项目竣工验收合格后 7 个工作日内，将该项目保障性租赁住房建筑面积、户型、套数、位置等基本信息提交甲方备案。

二、用途和产权限制

(一) 该项目保障性租赁住房不得作为时租房、日租房、旅馆等进行经营。乙方自持保障性租赁住房年限与土地使用权出让年限一致。

(二) 该项目申请办理不动产权登记时，乙方应当就保障性租赁住房按以下规定申请办理不动产权证书，不得申请办理分证登记：

□整宗地建设保障性租赁住房项目，以整宗地或者栋为登记单元进行登记；

□宗地内配建保障性租赁住房项目，以栋为单位进行建设的，以建设保障性租赁住房的所有楼栋为登记单元进行登记；以层为单位进行建设的，以建设保障性租赁住房的连续楼层为登记单元进行登记；以栋和层为单位进行建设的，分别按照前述规定进行登记。

（三）本项目为保障性租赁住房，自持期限为自 X 年 X 月 X 日至 X 年 X 月 X 日。

（四）乙方自持期间不得转让及拆分抵押保障性租赁住房。保障性租赁住房可作为整体进行抵押，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。

（五）因乙方破产清算、司法强制执行、抵押权人实现抵押权等情形需转让保障性租赁住房的，限整体转让。转让后，不得改变保障性租赁住房用途，并应当继续用于出租。

三、经营要求

（一）该项目保障性租赁住房由乙方作为出租人对外出租，乙方不得将该项目全部或者部分保障性租赁住房通过转租或者以资产托管等方式提供给其他单位或者个人对外出租。

（二）乙方可自行运营保障性租赁住房，也可以委托专业化住房租赁企业运营。乙方自行运营保障性租赁住房的，经营范围

应当包含住房租赁业务，并按深圳市有关规定办理住房租赁企业备案。

（三）乙方应向符合规定条件的承租人出租并接受有关部门的监管。承租人应当符合以下条件：未在本市拥有自有住房，且未正在本市租住具有保障性质的住房。

（四）保障性租赁住房租金价格不高于同期同地段同品质市场参考租金的 90%，具体租金由乙方与承租人协商确定。

（五）保障性租赁住房对外出租的单次租期不得超过 3 年。乙方不得一次性收取超过 1 年的租金，不得以租代售、变相销售保障性租赁住房。

（六）乙方应当建立租赁住房管理系统，并与深圳市住房租赁监管服务平台对接，实时提供住房租赁相关信息。

（七）保障性租赁住房建设、出租和运营管理应当遵守相关法律、法规、规章及政府规范性文件的规定。

四、争议解决方式

凡因本任务书引起的任何争议，由双方协商解决。协商不成的，提交深圳仲裁委员会仲裁。

五、协议效力

（一）本任务书自甲乙双方签字盖章之日起生效。

（二）本任务书一式四份，甲乙双方各执二份，具有同等法律效力。

（三）本任务书未尽事宜，经甲乙双方协商一致，可另行签订补充任务书，补充任务书与本任务书具有同等法律效力。

甲方（盖章）：

法定代表人（签章）：

委托代理人（签章）：

签订日期： 年 月 日

乙方（盖章）：

法定代表人（签章）：

委托代理人（签章）：

签订日期： 年 月 日