

附件一：

盐城市区 2019 年第 19 期 国有建设用地使用权挂牌出让公告

根据《中华人民共和国土地管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》等法律、法规的规定，经盐城市人民政府批准，盐城市自然资源和规划局（以下简称出让人）决定以挂牌方式出让 1 宗国有建设用地使用权，现将有关事项公告如下：

一、挂牌出让地块的基本情况、规划指标及有关规定

地块编号	地块名称	出让面积(m ²)	土地用途	出让年限	容积率	建筑密度	绿地率	起始价(元/m ²)	竞买保证金(万元)	加价幅度(万元)	缴款时间	交地时间
20191901	文港路东、新河路南侧安置房地块(南)	33493	居住用地 (商业占比 4%-5%)	商业 40 年、 居住 70 年	>1, ≤ 2.4	≤22%	≥35%	2684	4500	100	土地出让合同签订后 1 个月内缴清成交价款。	缴清成交价后 1 个月内交付土地。

二、土地挂牌出让对象及条件：

中华人民共和国境内外的法人和其他组织，除法律另有规定或挂牌出让文件中约定禁止参加者外，均可参加竞买。可单独竞买，也可联合竞买。该地块建设安置房，不接受个人竞买，竞买单位需具备房地产开发资质。

三、挂牌期限及交易时间

公告期限：2019 年 11 月 1 日～ 2019 年 11 月 24 日；

报名期限：2019 年 11 月 25 日 8:30 ～ 2019 年 12 月 2 日 16:00；

交易期限：2019 年 11 月 25 日 8:30 ～ 2019 年 12 月 4 日 10:00。

四、20191901 盐马路东、青年路南侧安置房地块回购比例为 100%，回购安置房面积约 7.7 万平方米，其中安置户型 70、90、130 平方米的比例分别为 28%、41%、31%。安置房回购价格为 5740 元/平方米、配套商业回购价格为 8000 元/平方米（建筑面积）、配套非机动车库价格为 2870 元/平方米（均为建筑面积），机动车位回购价格为 3000 元/平方米（单个车位面积不小于 12.72 平方米，长度不小于 5.3 米，宽度不小于 2.4 米）。回购结算方式：安置房、配套可售商业用房、非机动车库、可售地下机动车停车位等全部由盐南高新区投资公司负责回购，资金结算方式为：工程建设达到正负零，支付回购款总价的 20%；工程主体达到一半以上，支付回购房款总价的 20%；回购项目所有安置房楼栋主体封顶时，支付回购房款总价的 20%；回购项目所有安置房楼栋土建经行业主管部门竣工验收合格后，支付回购房款总价的 20%；公建配套设施经行业主管部门验收合格，竣工交房前，支付回购房款总价的 17%；余款 3%为质保金，在两年质保期满后无质量问题付清。该宗地配建公共厕所一座，面积不小于 60 平方米，需对外使用并做好标识；配建建筑面积不少于 1500 平方米农贸市场，不少于 1/2 面积放置在首层（计入商业占比）；临文港路配建建筑面积不小于 1800 平方米社区办公用房。盐南高新区要求，上述公厕、农贸市场和社区办公用房由竞得人出资配建后，无偿移交给新河街道，由新河街道负责统一管理。

竞得人必须在竞得土地使用权之日起 3 个工作日内与盐南高新区签订《盐南高新区安置房建设及回购协议》，未在规定期限内签订安置房回购协议的，不得签订成交确认书，视为无效交易，所缴纳的竞买保证金不予退还。

五、办理 CA 证书

请有意竞买者请在报名期限内到盐城金融城1幢2号楼6楼603室办理CA证书（世纪大道与人民路交叉口，交通银行东北角处），联系人：刘艳；联系电话：17895275150。网上办理的，可加QQ群561675456，提供相应材料及经办人电话、邮寄信息（材料齐全一个工作日内办结并寄出），咨询联系人：刘艳；联系电话：17895275150。

六、提供出让文件及相关资料的方式

上述挂牌出让地块的详细情况和交易的具体要求，详见盐城市国有土地使用权挂牌出让文件，有意竞买者应认真研读规划设计条件。敬请有意竞买者到盐城市国有建设用地使用权网上交易系统进行咨询，有关情况也可访问江苏土地市场网 www.landjs.com，也可致电0515-88158623进行咨询，联系人：徐先生。

七、其他需要公告事项

- 1、上述地块由竞买人自行踏勘现场，出让方不统一组织。
- 2、土地出让价款中不包含宗地各项行政规费及土地契税。
- 3、竞得人需执行盐城市规划、建设等部门对规划、建筑方面的所有规定要求。挂牌地块周围道路等基础设施配套、地表高度以现状为准。竞得人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地。
- 4、本公告由盐城市自然资源和规划局负责解释。

盐城市自然资源和规划局

2019年11月1日

附件二：

盐城市区2019年第19期 国有建设用地使用权挂牌出让竞买须知

一、本次出让地块按价高者得原则确定竞得人。

二、出让对象及条件：

中华人民共和国境内外的法人和其他组织，除法律另有规定或挂牌出让文件中约定禁止参加者外，均可参加竞买。可单独竞买，也可联合竞买。该地块建设安置房，不接受个人竞买，竞买单位需具备房地产开发资质。

三、本次挂牌出让文件包括：挂牌出让公告、挂牌出让竞买须知、成交确认书（样本）、国有土地使用权出让合同（样本）等。

四、竞买申请人应当在网上挂牌出让申请及缴纳竞买保证金截止时间前，持有效数字证书CA登陆盐城市国有建设用地使用权网上交易系统（http://www.landyc.com/GTJY_JSS_YCS，以下简称网上交易系统），在网上交易系统递交竞买申请，并按时足额缴纳竞买保证金（在网上交易系统中出让人确定的银行中选择一家缴纳）。竞买申请人按规定缴纳竞买保证金的，经江苏省用地企业诚信数据库比对合格后，网上交易系统将自动赋予竞价资格。

数字证书CA的办理地址：请有意竞买者请在报名期限内到盐城金融城1幢2号楼6楼603室办理CA证书（世纪大道与人民路交叉口，交通银行东北角处），联系人：刘艳；联系电话：17895275150。网上办理的，可加QQ群561675456，提供相应材料及经办人电话、邮寄信

息（材料齐全一个工作日内办结并寄出），咨询联系人：刘艳；联系电话：17895275150。

五、本次挂牌出让的详细资料 and 具体要求，请登录网上交易系统，详见挂牌出让文件。竞买人须全面阅读有关挂牌出让文件及拟竞买地块的规划要求，并应自行到现场踏勘拟竞买地块。竞买报价一经提交，不得撤回，视为竞买人对本挂牌出让文件、地块现状及《国有土地使用权出让合同》无异议并全面接受，竞买人对竞买报价的承诺承担责任。

20191901 盐马路东、青年路南侧安置房地块回购比例为 100%，回购安置房面积约 7.7 万平方米，其中安置户型 70、90、130 平方米的比例分别为 28%、41%、31%。安置房回购价格为 5740 元/平方米、配套商业回购价格为 8000 元/平方米（建筑面积）、配套非机动车库价格为 2870 元/平方米（均为建筑面积），机动车位回购价格为 3000 元/平方米（单个车位面积不小于 12.72 平方米，长度不小于 5.3 米，宽度不小于 2.4 米）。回购结算方式：安置房、配套可售商业用房、非机动车库、可售地下机动车停车位等全部由盐南高新区投资公司负责回购，资金结算方式为：工程建设达到正负零，支付回购款总价的 20%；工程主体达到一半以上，支付回购房款总价的 20%；回购项目所有安置房楼栋主体封顶时，支付回购房款总价的 20%；回购项目所有安置房楼栋土建经行业主管部门竣工验收合格后，支付回购房款总价的 20%；公建配套设施经行业主管部门验收合格，竣工交房前，支付回购房款总价的 17%；余款 3%为质保金，在两年质保期满后无质量问题付清。该宗地配建公共厕所一座，面积不小于 60 平方米，需对外使用并做好标识；配建建筑面积不少于 1500 平方米农贸市场，不少于 1/2 面积放置在首层（计入商业占比）；临文港路配建建筑面积不小于 1800 平方米社区办公用房。盐南高新区要求，上述公厕、农贸市场和社区办公用房由竞得人出资配

建后，无偿移交给新河街道，由新河街道负责统一管理。

竞得人必须在竞得土地使用权之日起 3 个工作日内与盐南高新区签订《盐南高新区安置房建设及回购协议》，未在规定期限内签订安置房回购协议的，不得签订成交确认书，视为无效交易，所缴纳的竞买保证金不予退还。

六、网上交易系统确认的竞得人确定办法：

1、网上挂牌报价时间截止时，只有一个竞买人提交有效报价，确定其为网上交易系统确认的竞得人。

2、网上挂牌报价时间截止时，如有竞买人要求继续报价的，则需按照网上交易系统的询问，选择“是”按钮，并点击“确认”方可进入限时竞价阶段（当日 10:00 时开始）。

（1）在网上限时竞价阶段，无竞买人报价的，网上挂牌报价截止时出价最高者，确定其为网上交易系统确认的竞得人；

（2）在网上限时竞价阶段，通过网上限时竞价，按价高者得原则确定其为网上交易系统确认的竞得人。

3、无竞买申请人按时足额缴纳竞买保证金或虽有人缴纳保证金但无人提交有效报价的，地块不成交。

七、有下列情形之一的，为无效报价：

- 1、报价低于或等于前一轮报价的；
- 2、未经网上交易系统或未按指定格式填报的，
- 3、实际竞买地块与报名申请竞买地块不一致的；
- 4、其他按规定应属无效的。

八、网上交易实行报名资格后审制度，网上交易系统确认的竞得人须在网拍成交 5 个工作日内持《国有建设用地使用权网上交易成交通知书》，按须知要求将有效证件提交该地块所在地自然资源和规划分

局进行报名资格等审查，审查通过后，与出让人签订《国有建设用地使用权成交确认书》，确定其为受让人。竞得人不能提供有效证明材料的，不能成交，所缴纳的竞买保证金不予退还。受让人应按《国有土地使用权成交确认书》规定的时间持相关材料，到该地块所在地自然资源和规划分局签订《国有建设用地使用权出让合同》。竞得人逾期未签订《国有土地使用权成交确认书》或《国有建设用地使用权出让合同》的，视为违约，已缴纳的竞买保证金不予退还，并负责赔偿盐城市自然资源和规划局因此造成的一切损失，包括组织该地块挂牌出让支出的全部费用。

竞得人须提交的有效证件为：

1、法人应提交下列文件：法人单位有效证明文件；法定代表人的有效身份证明文件；委托他人办理的，应提交授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件；《国有建设用地使用权网上交易成交通知书》；《盐南高新区安置房建设及回购协议》；挂牌文件规定需要提交的其他文件。

2、其他组织应提交下列文件：表明该组织合法存在的文件或有效证明；表明该组织负责人身份的有效证明文件；委托他人办理的，应提交授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件；《国有建设用地使用权网上交易成交通知书》；《盐南高新区安置房建设及回购协议》；挂牌文件规定需要提交的其他文件。

3、境外申请人应提交下列文件：境外法人、自然人、其他组织的有效身份证明文件；委托他人办理的，应提交授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件；《国有建设用地使用权网上交易成交通知书》；《盐南高新区安置房建设及回购协议》；挂牌文件规定需要提交的其他文件。所有文件的解释以中文译本为准。

九、竞得人按《国有建设用地使用权出让合同》的约定按期付清竞得价款的，按有关规定办理供地手续。竞得人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地。

十、竞得人未按《国有建设用地使用权出让合同》的约定缴清土地使用权成交价款的，出让人可报请盐城市人民政府批准解除出让合同，竞得人已交付的定金不予退还，并依法追究竞得人的违约责任。

十一、竞得土地后拟成立新公司进行开发的，竞得人必须控股，且在申请书中明确新公司的出资构成、成立时间、出让合同签订时间及合同受让人等内容，申请书应在签订成交确认书时提交。我局可以根据挂牌出让结果与竞得人签订《国有建设用地使用权出让合同》，在竞得人按约定依法办理完新公司注册登记手续后，再与新公司签订《国有建设用地使用权出让合同变更协议》；也可以直接与新公司签订《国有建设用地使用权出让合同》。

十二、竞买人以弄虚作假、串通压价等非法手段竞得土地的，出让人可依法取消其竞得资格，已取得土地使用权的，出让人报请盐城市人民政府收回土地使用权，已交付的竞买保证金或定金不予退还。

十三、本次挂牌中所称时间均为北京时间。

十四、盐城市自然资源和规划局对本《须知》有解释权。

盐城市自然资源和规划局

2019年11月1日

附件三：

国有建设用地使用权成交确认书（样本）

在盐城市自然资源和规划局举行的国有建设用地使用权挂牌出让活动中，_____（竞得人）竞得盐城市区 20191901 文港路东、新河路南侧安置房地块 33493 平方米的国有土地使用权。现将有关事项确认如下：

该地块成交价款为人民币_____万元。

竞得人缴纳的竞买保证金自动转作受让地块的定金。竞得人应当于 2019 年 月 日前，持本《成交确认书》到盐城市自然资源和规划局盐南高新区分局签订《国有建设用地使用权出让合同》，并按规定缴清土地出让金。逾期不签订合同的，视为放弃竞得资格，所交竞买保证金出让人有权不予退还。

竞得人：

出让方签发人：

2019 年 月 日

附件四：

合同编号：

国有建设用地使用权出让合同(样本)

本合同双方当事人：

出让人：盐城市自然资源和规划局；	受让人：
通讯地址：	通讯地址：
邮政编码：	邮政编码：
电话：	电话：
传真：	传真：
开户银行：	开户银行
帐号：	帐号：

第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《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、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、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，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，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 本合同项下出让宗地编号为_____，宗地总面积大写_____平方米（小写_____平方米），其中出让宗地面积为大写_____平方米（小写_____平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于_____。

本合同项下出让宗地的平面界址为_____；出让宗地的平面界址图见附件1。

本合同项下出让宗地的竖向界限以_____为上界限，以_____为下界限，高差为_____米。出让宗地竖向界限见附件2。

出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围。

第五条 本合同项下出让宗地的用途为_____。

第六条 出让人同意在_____年_____月_____日前将出让宗地交付给受让人，出让人同意在交付土地时该宗地应达到本条第_____项规定的土地条件：

（一）场地平整达到_____；

周围基础设施达到_____；

（二）现状土地条件_____。

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为_____年，按本合同第六条约定的交付土地之日起算；原划拨（承租）国有建设用地使用权补办出让手续的，出让年期自合同签订之日起算。

第八条 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币大写_____元（小写_____元），每平方米人民币大写_____元（小写_____元）。

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写_____元（小写_____元），定金抵作土地出让价款。

第十条 受让人同意按照本条第一款第_____项的规定向出让人支付国有建设用地使用权出让价款：

（一）本合同签订之日起_____日内，一次性付清国有建设用地使用权出让价款；

（二）按以下时间和金额分期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

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

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

第_____期 人民币大写_____元（小写_____元），付款时间：_____年_____月_____日之前。

第_____期 人民币大写_____元（小写_____元），付款时间：_____年_____月_____日之前。

分期支付国有建设用地使用权出让价款的，受让人在支付第二期及以后各期国有建设用地使用权出让价款时，同意按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的贷款利率，向出让人支付利息。

第十一条 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出让价款后，持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料，申请出让国有建设用地使用权登记。

第三章 土地开发建设利用

第十二条 受让人同意本合同项下宗地开发投资强度按本条第 项规定执行：

(一) 本合同项下宗地用于工业项目建设，受让人同意本合同项下宗地的项目固定资产总投资不低于经批准或登记备案的金额人民币大写 万元（小写 万元），投资强度不低于每平方米人民币大写 元（小写 元）。本合同项下宗地建设项目的固定资产投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等。

(二) 本合同项下宗地用于非工业项目建设，受让人承诺本合同项下宗地的开发投资总额不低于人民币大写 万元（小写 万元）。

第十三条 受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的，应符合市（县）政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件（见附件 3）。其中：

主体建筑物性质 ；
附属建筑物性质 ；
建筑总面积 平方米；
建筑容积率不高于 不低于 ；
建筑限高 ；
建筑密度不高于 不低于 ；
绿地率不高于 不低于 ；
其他土地利用要求 。

第十四条 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第 项规定执行：

(一) 本合同项下宗地用于工业项目建设，根据规划部门确定的规划设计条件，本合同受让宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的 %，即不超过 平方米，

建筑面积不超过 平方米。受让人同意不在受让宗地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施；

(二) 本合同项下宗地用于住宅项目建设，根据规划建设管理部门确定的规划建设条件，本合同受让宗地范围内住宅建设总套数不少于 套。其中，套型建筑面积 90 平方米以下住房套数不少于套，住宅建设套型要求为 。本合同项下宗地范围内套型建筑面积 90 平方米以下住房面积占宗地开发建设总面积的比例不低于 %。本合同项下宗地范围内配套建设的经济适用住房、廉租住房等政府保障性住房，受让人同意建成后按本项下第 种方式履行：

1. 移交给政府；
2. 由政府回购；
3. 按政府经济适用住房建设和销售管理的有关规定执行；
4. ；
5. 。

第十五条 受让人同意在本合同项下宗地范围内同步修建下列工程配套项目，并在建成后无偿移交给政府：

- (一) ；
- (二) ；
- (三) 。

第十六条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在 年 月 日之前开工，在 年 月 日之前竣工。

受让人不能按期开工，应提前 30 日向出让人提出延建申请，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。

第十七条 受让人在本合同项下宗地内进行建设时，有关用水、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，应按有关规定办理。

受让人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地，但由此影响受让宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

第十八条 受让人应当按照本合同约定的土地用途、容积率利用土地，不得擅自改变。在出让期限内，需要改变本合同约定的土地用途的，双方同意按照本条第 项 项规定办理：

(一) 由出让人有偿收回建设用地使用权；

(二) 依法办理改变土地用途批准手续，签订国有建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权出让合同，由受让人按照批准改变时新土地用途下建设用地使用权评估市场价格与原土地用途下建设用地使用权评估市场价格的差额补缴国有建设用地使用权出让价款，办理土地变更登记。

第十九条 本合同项下宗地在使用期限内，政府保留对本合同项下宗地的规划调整权，原规划如有修改，该宗地已有的建筑物不受影响，但在使用期限内该宗地建筑物、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建，或者期限届满申请续期时，必须按届时有效的规划执行。

第二十条 对受让人依法使用的国有建设用地使用权，在本合同约定的使用年限届满前，出让人不得收回；在特殊情况下，根据社会公共利益需要提前收回国有建设用地使用权的，出让人应当依照法定程序报批，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期国有建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予土地使用者补偿。

第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押

第二十一条 受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国

有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第 项 规定的条件：

(一) 按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上；

(二) 按照本合同约定进行投资开发，已形成工业用地或其他建设用地条件。

第二十二条 国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同，不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

第二十三条 国有建设用地使用权全部或部分转让后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务随之转移，国有建设用地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。

本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权出租后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

第二十四条 国有建设用地使用权转让、抵押的，转让、抵押双方应持本合同和相应的转让、抵押合同及国有土地使用证，到国土资源管理部门申请办理土地变更登记。

第五章 期限届满

第二十五条 本合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当予以批准。

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。

出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁等有偿用地手续，重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同，支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

第二十六条 土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第 项约定履行：

（一）由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿；

（二）由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

第二十七条 土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人无偿收回，土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，出让人可要求土地使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

第六章 不可抗力

第二十八条 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。

第二十九条 遇有不可抗力的一方，应在 7 日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等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。

第七章 违约责任

第三十条 受让人应当按照本合同约定，按时支付国有建设用地使用权出让价款。受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的 % 向出让人缴纳违约金，延期付款超过 60 日，经出让人催交后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人有权解除合同，受让人无权要求返还定金，出让人并可请求受让人赔偿损失。

第三十一条 受让人因自身原因终止该项目投资建设，向出让人提出终止履行本合同并请求退还土地的，出让人报经原批准土地出让方案的人民政府批准后，分别按以下约定，退还除本合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权出让价款（不计利息），收回国有建设用地使用权，该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿，出让人还可要求受让人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整；但出让人愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的，应给予受让人一定补偿：

（一）受让人在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于 60 日向出让人提出申请的，出让人在扣除定金后退还受让人已支付的国有建设用地使用权出让价款；

（二）受让人在本合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年，并在届满二年前不少于 60 日向出让人提出申请的，出让人应在扣除本合同约定的定金，并按照规定征收土地闲置费后，将剩余的已付国有建设用地使用权出让价款退还受让人。

第三十二条 受让人造成土地闲置，闲置满一年不满两年的，应依法缴纳土地闲置费；土地闲置满两年且未开工建设的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

第三十三条 受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 % 的违约金，出让人有权要求受让人继续履约。

受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 % 的违约金。

第三十四条 项目固定资产投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并可要求受让人继续履约。

第三十五条 本合同项下宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并有权要求受让人继续履行本合同；建筑容积率、建筑密度等任何一项指标高于本合同约定最高标准的，出让人有权收回高于约定的最高标准的面积部分，有权按照实际差额部分占约定标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金。

第三十六条 工业建设项目的绿地率、企业内部行政办公及生活服务设施用地所占比例、企业内部行政办公及生活服务设施建筑面积等任何一项指标超过本合同约定标准的，受让人应当向出让人支付相当于宗地出让价款 % 的违约金，并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

第三十七条 受让人按本合同约定支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人必须按照本合同约定按时交付出让土地。由于出让人未按时提供出让土地而致使受让人本合同项下宗地占有延期的，每延期一日，出让人应当按受让人已经支付的国有建设用地使用权出让价款的 % 向受让人给付违约金，土地使用年期自实际交付土地之日起算。出让人延期交付土地超过 60 日，经受让人催交后仍不能交付土地的，受让人有权解除合同，出让人应当双倍返还定金，并退还已经支付国有建设用地使用权出让价款的其余部分，受让人并可请求出让人赔偿损失。

第三十八条 出让人未能按期交付土地或交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的，受让人有权要求出让人按照规定的条件履行义务，并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。土地使用年期自达到约定的土地条件之日起算。

第八章 适用法律及争议解决

第三十九条 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。

第四十条 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，按本条第 项约定的方式解决：

(一) 提交 仲裁委员会仲裁；

(二) 依法向人民法院起诉。

第九章 附 则

第四十一条 本合同项下宗地出让方案业经 人民政府批准，本合同自双方签订之日起生效。

第四十二条 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、传真、开户银行、代理人等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起 15 日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

第四十三条 本合同和附件共 页，以中文书写为准。

第四十四条 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

第四十五条 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。

第四十六条 本合同一式 份，出让人、受让人各执 份，具有同等法律效力。

出让人（章）：

受让人（章）：

法定代表人（委托代理人）

法定代表人（委托代理人）：

（签字）：

（签字）：

年 月 日

附件 1:

出让宗地平面界址图

文
本
框
界
址
图

北

比例尺：1:

附件 2:

市(县)政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件

盐南高新区安置房建设及回购协议

二〇一九年 月 日

盐南高新区安置房建设及回购协议书

(新河安置房地块)

甲方：江苏省盐南高新区管委会

乙方：

盐城市区文港路东、新河路南侧安置房地块约 33493 平方米，土地性质为居住用地，乙方须按规划及设计要点进行开发建设；甲方对该宗地进行 100% 回购，作为江苏省盐南高新区管理委员会用于搬迁、拆迁户的安置。

乙方于 2019 年 ____ 月 ____ 日竞得位于盐城市区盐城市区文港路东、新河路南侧安置房地块约 33493 平方米，计 50.24 亩国有土地使用权，并与盐城市国土资源局签订了出让合同(合同号：____)，根据该地块规划设计条件和《盐城市市区中低价位商品房建设管理实施办法》（盐政发[2007]155 号）、《盐城市市区国有土地上房屋拆征收安置房建设管理实施办法》（盐政发[2012]135 号）有关规定，甲、乙双方就该地块安置房的建设及回购相关事宜，经协商订立本协议。

一、项目概况

- 1、工程名称：盐城市区文港路东、新河路南侧安置小区
- 2、规划要点：（2019）盐规地设第（50011）号
- 3、建设内容：安置住宅用房及相关配套建设

二、协议组成

- 1、自然资源规划部门发布的项目地块出让文件；

- 2、项目地块出让投标文件及其附件；

- 3、经自然资源规划、建设及相关部门审查确认的项目设计等各类文件；

- 4、其他双方另行签订的有关补充书面协议等。

三、建设标准

- 1、符合盐城市规委会审查确认的规划设计方案要求，并足审查验收条件。

- 2、符合《住宅设计规范》（GB50096-2011）、《住宅建筑电气设计规范》（JGJ242-2011）等设计规范文件等规定。

- 3、符合《盐南高新区安置房建设标准》统一标准要求（见附件）。

- 4、自然资源规划部门出具的项目地块规划要点。

- 5、公建配套符合设计规范和《盐城市区房地产开发项目公建配套设施建设管理办法》（盐政发[2013]117 号）等相关规定。

- 6、满足《建筑工程质量检验评定标准》、《江苏省住宅工程质量通病控制标准》等规范要求，符合江苏省住宅分户质量验收标准等。

- 7、符合国家、江苏省、盐城市等有关的法律法规以及行业标准和规范。

四、工期目标及考核

乙方须采取有效措施在规定期限内保质保量如期达到工程建设要求。

- 1、**工期目标**：本项目土地挂牌文件约定工期 22 个月，经甲乙双方商定：2020 年 5 月 1 日前开工，主体封顶 2021 年 7 月 31 日前完成，2022 年 2 月 28 日前竣工并经验收合格交房。

- 2、**质量目标**：合格及以上。

3、**安全目标：**确保无安全事故、无人员死亡事件发生。

4、目标考核

(1)工期考核：实行主体封顶及竣工节点考核，乙方须在 2021 年 7 月 31 日前完成回购安置房的主体施工；须于 2022 年 2 月 28 日前完成竣工验收交房。

乙方按合同约定组织工程开工，同时按乙方的施工进度计划表进行考核，并明确：乙方施工组织设计编制进度计划时，须按月为单位考虑工作量，乙方须严格按照进度计划组织施工，甲方将对照该进度计划进行考核，以每月为一个考核周期。连续达三个（不含）以上考核期没完成的工程进度计划的，甲方有权委托第三方代为赶工，乙方按甲方所支付的费用 1.5 倍向甲方支付费用，甲方有权在应付的回购房中直接扣除，同时乙方应支付以每次 50000 元的违约金，以上违约金直接从应付回购总价款中扣除。

(2)质量考核：建设标准需满足本协议书第三项所有内容，乙方应建立完善的质量管理体系，确保所有分部、分项及工序等工程验收合格率 100%，工程质量标准为合格及以上。在施工过程中若发生工序及检验经检查（验收）不合格的，乙方须按规定整改到位，另甲方有权按 5000-20000 元/次要求乙方支付违约金；若分项、分部工程经验收（检查）不合格的，乙方须按规定整改到位，另甲方有权按对应楼栋工程造价的 2%-5%要求乙方支付违约金。

(3)安全考核：乙方应采取有效措施，确保安全管理人员、措施及设施落实到位。若经检查发现问题未及时整改到位，甲方有权要求乙方按 1000-2000 元/次的标准支付违约金。

五、回购内容

在本项目规划方案，经市规委会审批同意后，由甲方进行回购：该宗地回购比例为 100%，回购安置房面积约 7.7 万平方米。

1、安置房：户型 70、90、130 平方米的比例分别为 28%、41%、31%。

2、配套商业用房：回购地块内全部的可售商业用房，建筑面积以产权管理部门核定的面积为准。

3、配套用房、设施：该宗地公建配套项目 3 个，其中建设公共厕所一座，建筑面积不小于 60 平方米，需对外使用并做好标识；配置建筑面积不少于 1500 平方米农贸市场（不少于 1/2 面积放置在首层）；临文港路配建建筑面积不少于 1800 平方米社区用房。上述配套设施由乙方出资配建后，无偿移交给新河街道，由新河街道负责日常管理及服务。

六、回购的价格、结算及回购款的使用

（一）回购价格

- 1、安置房回购价均为：5740/平方米；
- 2、非机动车库回购价格为：2870 元/平方米；
- 3、有产权的地下机动车停车位回购价格为：3000/平方米；（单个车位面积 \geq ：12.72 平方米，长 \geq ：5.3 米，宽 \geq ：2.4 米）；
- 4、商业用房回购价格：8000/平方米。（以上面积均为建筑面积计算）；

（二）安置房款结算

由甲方按照批准的拆迁实施方案制定的“一房一价表”与安置户结算安置房房款，房款由甲方统一结算。

（三）回购款使用

甲方支付给乙方的回购款必须专款专用，并由甲方支付至监管账户，仅用于本回购项目的建设。乙方要确保向施工单位及时足额支付工程款。

（四）回购款的支付

甲方按照约定范围支付回购资金，回购建筑面积以产权管理部门核定的面积为准。回购款的支付：工程建设达到正负零，甲方支付回购款总价的 20%；工程主体达到一半以上，甲方支付回购房款总价的 20%；回购项目所有安置房楼栋主体封顶时，甲方支付回购房款总价的 20%；回购项目所有安置房楼栋土建经行业主管部门竣工验收合格后，甲方支付回购房款总价的 20%；公建配套设施经行业主管部门验收合格，竣工交房前，甲方支付回购房款总价的 17%；余款 3%为质保金，在两年质保期满后无质量问题付清。在甲方支付回购款时由乙方开具收款收据及同等金额的银行保函给甲方，否则甲方有权暂不支付回购款；银行保函的有效期限至房屋竣工交付后截止。

七、安置房、车库、车位的交付及物业管理

1、乙方须于 2022 年 2 月 28 日前向甲方交付符合本协议约定的建设及交付标准的回购的安置房、非机动车库、地下机动车停车位及配套用房；或乙方也可根据甲方的书面要求，向甲方指定的安置户交付回购的安置房、非机动车库、地下机动车停车位及配套用房，并与安置户直接签订商品房买卖合同，开具销售发票，办理房产证等房地产开发相关手续；

2、物业管理：乙方负责前期物业管理和日常维护，物业管理符合盐城市相关规定；待小区业主委员会成立后，物业服务由小区业主委员会另行签订的物业服务合同为准。

八、甲方的权利与义务

1、项目建设中遇到的各类矛盾问题由乙方协调处理，甲方予以协助。

2、考虑安置房建设的特殊性，甲方有权监督检查乙方施工建设的全过程，如存在重大安全隐患或重大安全质量事故，甲方有权责令停工整改，并追究乙方相应责任。

3、甲方应积极筹措资金，及时足额支付应付回购资金。

九、乙方的权利与义务

1、乙方按规定享受市政府出台的关于安置房开发建设的优惠政策。

2、该项目由乙方独立摘牌、自主开发，负责按规划确定方案及主管部门审核确认文件保质保量组织项目建设，并承担商业地产开发单位的相应责任。

3、乙方负责施工现场的安全和工程质量等管理工作，确保建设目标实现，承担所发生的费用。

4、地块内公建配套、智能化及绿化景观路灯等由乙方按设计图纸及管理部门的要求组织实施，并承担相应费用。

5、施工范围内的工程实物交接前由乙方负责并承担费用，工程竣工交付质保期满后由甲方负责并承担费用。

6、乙方必须确保场地内安全（含施工运输过程中），若发生不安全问题，自行负责处理并承担一切责任。如乙方不能及时处理造成恶劣影响的，乙方同意甲方有权进行处理，并垫付相关的费用；对甲方所垫付的费用，乙方按垫付费用的 1.5 倍返还给甲方，直接从应付回购款中扣除。

7、乙方必须遵守江苏省及盐城市建设主管部门颁布的《建设工程施工安全管理规定》和《建设工程文明施工管理规定》，施行绿色施工管理。服从发包人及相关主管部门的管理要求，若在施工期间出现违反文明施工管理等相关规定的情况，乙方应及时整改到位，另甲方有权要求乙方按 3000 元/次标准支付违约金。

8、乙方不得转让该宗土地，安置房源不得作为抵押物。

9、甲方有权对乙方委托的托设计、监理、检测等单位进行统一考核管理。

10、乙方应依法履行保修义务，质保期内若乙方未及时维修，甲方有权使用质保金进行维修，维修金额不需乙方审核。

十、违约责任

1、如乙方未按约定的期限交付甲方回购的安置房、非机动车库、地下机动车停车位及配套用房，乙方向甲方支付违约金为过渡费的2倍；并赔偿甲方因此所造成的损失；若超过三个月的，甲方有权要求乙方将所建设的甲方回购的安置房、非机动车库、地下机动车停车位及配套用房转让给甲方，转让的价格按所回购所对应的土地竞拍价和已完工程量成本价的70%计算。

2、乙方所交付的甲方回购的安置房、非机动车库、地下机动车停车位及配套用房，不符合本协议约定的建设标准及交付标准，乙方应负责整改到约定的标准；如不能整改或未整改的，应向甲方支付整改所需的费用，并向甲方支付违约金为协议约定回购总价的30%。

3、乙方在2021年7月31日前未完成甲方所回购的安置房楼主体封顶的施工，则向甲方支付违约金人民币1000万元；若乙方未能在2022年2月28日前竣工验收，则向甲方支付违约金人民币1000万元；

4、如乙方因与第三方债务纠纷导致甲方所回购的安置房、非机动车库、地下机动车停车位及配套用房被司法机关查封的，乙方应向甲方支付违约金为本协议约定的回购总价的30%。

5、本合同未尽事宜，由甲乙双方共同协商达成一致后签订补充协议。

6、本协议履行过程中如发生争议，由双方协商解决，协商不成的，双方同意在项目所在地法院诉讼解决。

本协议自双方签字盖章后生效，本协议一式捌份：甲方、盐南高新区监审局、盐南高新区财政局、盐南高新区管委会各执壹份，盐南高新区政务服务办公室备案壹份，乙方执叁份，具有同等法律效力。

附件：《盐南高新区安置房建设标准》

（以下无正文）

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

委托代理人（签字）：

委托代理人（签字）：

签订日期： 年 月 日

附件：

盐南高新区安置房建设标准

为进一步加强盐南高新区安置房的建设管理,规范安置房建设配套标准,提高安置房建设水平,根据对周边地区安置房建设标准的市场调查情况,结合盐南高新区实际,现就安置房建设标准形成指导意见。

一、安置房规划设计

安置房的规划方案及施工图设计须满足安置对象的使用需求,须综合安置对象日常生活,工作习惯实施,安置土地挂牌时应结合盐南高新区征收计划统筹安排,根据盐南高新区房屋征收办提供的套型及数量确定房型比例。

二、安置房标准制定原则

1、满足规划审查验收原则:安置房的立面效果、平面设计等须满足市规划等主管部门意见,确保审查验收合格;

2、符合质量标准规定原则:安置房的用材、施工质量等须满足《建设工程施工质量验收统一标准》等相关文件、标准的规定;

3、通过专项审查验收原则:安置房的套型、公建配套设计及用材等须满足规划、消防等各项专项审查。

三、安置房建设标准指导意见

根据国家、省市有关规定精神,安置房项目须达到绿色建筑一星及以上标准,按照绿色建筑星级标准的要求组织建设。

1、安置房住宅部分

安置房住宅建设应适用、经济,住宅层高不低于2.8米。

安置房住宅应满足盐南高新区统一管理要求,外墙用材、室内门窗、电梯以及公共区域的装饰标准、深度等明确指导意见。(详见附表1)

2、安置房室外配套

安置房景观绿化,公建配套应美观、经济,适度考虑后期物业服务建设,小区须封闭管理。

安置房室外配套就室外绿化、道路、广场及相关活动区域布点、物管用房配套装饰标准等明确指导意见。(详见附表2)

本标准由盐南高新区管委会负责解释。

2019年10月18日

附表 1:

盐南高新区安置房建设住宅部分标准

建筑部位		标准指导意见	备注
用材标准	入户门	高层采用防火钢质防盗门等满足规范的材质 多层采用钢质防盗门等满足规范的材质	
	窗型材	断桥隔热铝合金材质	
	太阳热	按规范及当地主管部门意见配建到位	
	电梯	一线合资品牌以上标准（节能电梯）；群梯联动控制；轿门及轿壁采用发纹不锈钢，轿厢正面安装镜子。	
	钢筋	结合市场情况,使用国内信誉度高、质量可靠的厂家生产的钢筋,如莱钢、济钢、沙钢、南钢、永钢、武钢、马钢、日照钢厂等	
	外立面	3层以下石材；40m以上真石漆标准饰面	
施工深度	户外建筑	地面建筑找平,户内层间保温原则放于楼板上方/内墙至少完成卫生间、厨房等功能区域分隔砌筑	
	户内安装	水、电进户,面板、开关、灯具等到位	
		燃气,电话,网络入户,管线安装到位	
	外遮阳	建筑南向应采用外遮阳,东西向应采用可调节外遮阳装置	
	公共部位	单元入户门厅设计,墙面玻化砖以上标准饰面,造型吊顶、地面石材或仿石玻化砖；灯具及其他满足整体效果	
候梯间地面石材或仿石玻化砖；墙面 1.5m 以下玻化砖饰面,其余部分涂料以上标准饰面,顶面涂料饰面			
高层楼梯间地面建筑找平,墙、顶涂料饰面；多层楼梯间采用防滑地砖贴面；墙面踢脚线走边,其余墙、顶涂料饰面			
其他	按国家标准		

附表 2:

盐南高新区安置房建设室外部分标准

建筑部位		标准指导意见	备注
室外	绿化与景观	1、绿化率必须满足规划指标。2、主入口及重要景观区域宜适度种胸径、冠幅大的乔木,行道树等乔木类胸径 15cm 以上。3、景观绿化树种采用乔、灌、草结合构成多层次复层绿化,每 100 m ² 绿地上不少于 3 株乔木。4、住区的绿地率不低于 30%。	
	室外设施	1、入口必须设置电子显示屏、广场周边须配套背景音乐兼紧急疏散提示装置；2、活动广场在满足景观前提下,鼓励地面采用透水、雨水回收等水循环利用回收技术。3、在满足规划前提下,楼栋周边需结合景观设置人群活动场所。	
	智能化控制	1、住宅小区配备的智能化子系统包括安全防范子系统、小区管理与设备监控子系统和信息网络子系统。其中安全防范系统包括住宅报警装置、访客对讲装置、周界防越报警装置、闭路电视监控装置、电子巡更装置等；管理监控装置包括自动抄表或 IC 卡装置、车辆出入与停车管理装置、紧急广播与背景音乐装置、物业管理计算机系统、公共设备监控装置等；通信网络系统包括电话网、有线电视网、宽带接入网、控制网等。2、其他要求按《江苏省智能住宅小区评估方法》(DGJ32/TJ02-2003) AA 级标准设计。	
	道路及地面停车	1、主干道及组团路等机动车道必须为沥青道路且需设荷兰砖人行道；2、宅前路也可结合景观铺地。3、若规划设计地面停车的需采用林荫式停车,地面铺设植草砖,车位间种植胸径、冠幅大的乔木。	
公建配套	运营管理	1、住宅水、电、燃气分户、分类计量与收费。2、设备、管道设置在公共部位且方便检修。	
	定位合理	1、公建配套必须按照公建配套审查项目实施到位。物业配套及经营用房应靠近居民出行地段设置。2、泵房、配电房等产生噪音的设备用房应远离住宅或者采取降噪措施。3、垃圾收集房应布置在小区边缘等隐蔽地段或者采取绿化隔离措施、垃圾桶应靠近单元出口。	
	装饰标准	1、公共用房以及物业用房等办公管理用房主入口及楼梯间采用石材贴面或仿石玻化砖,其余区域地面地砖贴面,墙面、顶涂料饰面以上标准。2、门窗到位,水电设施包括洁具等需安装到位,并符合整体装饰效果。	

