

附件一：

## 盐城市区 2020 年第 34 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 <sup>2</sup> )	土地用途	出让年限	容积率	建筑密度	绿地率	起始价 (万元)	竞买保证金 (万元)	加价幅度 (万元)	缴款时间	交地时间
20203401	双元路北、前进河西侧安置房地块 (亭)	129198 (地上面积 123353 m <sup>2</sup> , 地下空间面积 129198 m <sup>2</sup> )	居住用地 (商业计容面积占总计容面积 3%-5%)	商业 40 年, 居住 70 年	地上 > 1, > 2.5; 地下不计容	> 22%	< 40%	99916	50000	100	出让合同签订后 1 个月内缴纳成交价款 50%; 2 个月内缴清。	缴清成交价款后 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的，以及列入政府部门失信联合惩戒“黑名单”的以外，均可参加竞买。只可单独竞买，不接受联合竞买和个人竞买。

### 三、挂牌期限及交易时间

公告期限：2020 年 9 月 28 日～ 2020 年 10 月 18 日；

报名期限：2020 年 10 月 19 日 8:30 ～ 2020 年 10 月 26 日 16:00；

交易期限：2020 年 10 月 19 日 8:30 ～ 2020 年 10 月 28 日 10:00。

四、20203401 双元路北、前进河西侧安置房地块住宅部分全部为安置房，安置房价格为 9000 元/平方米，全部交给盐城市亭湖区人民政府包销，竞得人最少需建设安置房 3227 套（其中 54 平米 200 套、70 平米 1000 套、90 平米 1001 套、110 平米 546 套、130 平米 480 套）；非机动车库按照不超过 3500 元/m<sup>2</sup> 限价销售，由购房合同签约人自愿购买。地块内配建建筑面积不少于 3000 平米的社区服务中心，建成后无偿移交属地街道；由竞得人出资建设用地面积不少于 5400 平米、建筑面积不少于 3240 平米 4 轨幼儿园（出让范围之外划拨供地），与住宅同步规划、同步建设、同步竣工交付，建成后无偿移交给亭湖区教育局。其它公共服务配套设施建设以（2020）盐自规亭地设第（056）号为准。

竞得人必须在签订《成交确认书》后 3 个工作日内与亭湖区人民政府签订《投资发展监管协议》，未在规定期限内签订投资发展监管协议的，不得签订土地出让合同，视为无效交易，所缴纳的竞买保证金不予退还。

该地块竞买人或旗下控股公司需具备房地产开发企业二级（含暂定）或以上资质，不具备上述资质的竞买人，不得参与竞买，出让人有权直接取消其报价资格，所缴纳的竞买保证金不予退还；不具备上述资质参与报价的，即使出价最高，本宗土地亦不得成交，所缴纳的竞买保证金不予退还。竞买人通过提供虚假资质证明材料取得的《成交确认书》、签订的《出让合同》无效，出让人有权取消其竞得资格，所缴纳的竞买保证金不予退还。

20203401 双元路北、前进河西侧安置房地块设置地下空间使用权，地块容积率、建筑密度、绿地率测算均不含保留道路地下空间使用权面积。地

下空间全部满铺建设地下室，开发深度不大于8米，规划用途为人防和地下停车，不计容；规划道路仅出让地下空间，开发深度不大于8米，规划用途为地下通道，不计容；地下空间同步规划、同步建设、同步验收。本次出让地块所涉地下空间使用权设立及其各项规划管控要求的出具，均依据已经依法批准的详细规划中相应地下空间的开发利用内容，符合《中华人民共和国城乡规划法》《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）《江苏省城乡规划条例》《江苏省城市规划技术管理规定》《省政府办公厅关于城市地下空间开发利用的指导意见》（苏政办发〔2020〕58号）《江苏省自然资源厅党组关于严格执行国有建设用地出让规定进一步加强监管监督工作的意见》（苏自然资党组发〔2019〕94号）等法律法规和技术规范标准有关规定。

#### 五、办理CA证书

请有意竞买者在报名期限内到盐城行政服务中心4楼国信CA窗口办理CA证书，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](http://www.landjs.com)，也可致电0515-68603503进行咨询，联系人：唐先生。《投资发展监管协议》由亭湖区政府负责解释，联系人：高超，联系电话：15365662853。

#### 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、竞得人在签订成交确认书时应提供《盐城市自然资源市场领域信用承诺书》（格式附后）。

5、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

2020年9月28日

附件二：

## 盐城市区 2020 年第 34 期 国有建设用地使用权挂牌出让竞买须知

### 一、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的，以及列入政府部门失信联合惩戒“黑名单”的以外，均可参加竞买。只可单独竞买，不接受联合竞买和个人竞买。

### 二、本次出让只接受人民币报价，按价高者得原则确定竞得人。

三、20203401 双元路北、前进河西侧安置房地块住宅部分全部为安置房，安置房价格为 9000 元/平方米，全部交给盐城市亭湖区人民政府包销，竞得人最少需建设安置房 3227 套（其中 54 平米 200 套、70 平米 1000 套、90 平米 1001 套、110 平米 546 套、130 平米 480 套）；非机动车库按照不超过 3500 元/m<sup>2</sup>限价销售，由购房合同签约人自愿购买。地块内配建建筑面积不少于 3000 平米的社区服务中心，建成后无偿移交属地街道；由竞得人出资建设用地面积不少于 5400 平米、建筑面积不少于 3240 平米 4 轨幼儿园（出让范围之外划拨供地），与住宅同步规划、同步建设、同步竣工交付，建成后无偿移交给亭湖区教育局。其它公共服务配套设施建设以（2020）盐自规亭地设第（056）号为准。

竞得人必须在签订《成交确认书》后 3 个工作日内与亭湖区人民政府签订《投资发展监管协议》，未在规定期限内签订投资发展监管协议的，不得签订土地出让合同，视为无效交易，所缴纳的竞买保证金不予退还。

该地块竞买人或旗下控股公司需具备房地产开发企业二级（含暂定）或以上资质，不具备上述资质的竞买人，不得参与竞买，出让人有

权直接取消其报价资格，所缴纳的竞买保证金不予退还；不具备上述资质参与报价的，即使出价最高，本宗土地亦不得成交，所缴纳的竞买保证金不予退还。竞买人通过提供虚假资质证明材料取得的《成交确认书》、签订的《出让合同》无效，出让人有权取消其竞得资格，所缴纳的竞买保证金不予退还。

20203401 双元路北、前进河西侧安置房地块设置地下空间使用权，地块容积率、建筑密度、绿地率测算均不含保留道路地下空间使用权面积。地下空间全部满铺建设地下室，开发深度不大于 8 米，规划用途为人防和地下停车，不计容；规划道路仅出让地下空间，开发深度不大于 8 米，规划用途为地下通道，不计容；地下空间同步规划、同步建设、同步验收。本次出让地块所涉地下空间使用权设立及其各项规划管控要求的出具，均依据已经依法批准的详细规划中相应地下空间的开发利用内容，符合《中华人民共和国城乡规划法》《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）《江苏省城乡规划条例》《江苏省城市规划技术管理规定》《省政府办公厅关于城市地下空间开发利用的指导意见》（苏政办发〔2020〕58 号）《江苏省自然资源厅党组关于严格执行国有建设用地出让规定进一步加强监管监督工作的意见》（苏自然资党组发〔2019〕94 号）等法律法规和技术规范标准有关规定。

四、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）、项目建设监管协议等。

五、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](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

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行政服务中心 4 楼国信 CA 窗口办理 CA 证书，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、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。

七、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。

八、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。

九、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》、房地产开发企业二级（含暂定）或以上资质证明等材料，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《成交确认书》，确定其为受让人。竞得人在签订成交确认书时应同时提交《盐城市自然资源市场领域信用承诺书》（格式附后）。受让人应在《成交确认书》后 3 个工作日内，持与盐城市亭湖区政府签订的《投资发展监管协议》等相关材料，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》，未签订《投资发展监管协议》的，不得签订出让合同，视为无效交易，所缴纳的竞买保证金不予退还。竞得人逾期未签订《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。

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》；房地产开发企业二级（含暂定）或以上资质证明；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》；房地产开发企业二级（含暂定）或以上资质证明；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、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》；房地产开发企业二级（含暂定）或以上资质证明；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。

十、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。

十一、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。

十二、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》。

十三、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。

十四、本次挂牌中所称时间均为北京时间。

十五、盐城市自然资源和规划局对本《须知》有解释权，其中《投资发展监管协议》由盐城市亭湖区政府负责解释，联系人：高超，联系电话：15365662853。

盐城市自然资源和规划局

2020年9月28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 20203401 双元路北、前进河西侧安置房地块 129198 平方米（地上面积 123353 平方米，地下空间面积 129198 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。

竞得人交纳的竞买保证金自动转作受让地块的定金。竞得人应当于 2020 年 月 日前，持本《成交确认书》和《投资发展监管协议》到盐城市自然资源和规划局亭湖分局签订《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：

2020 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，

### 第三章 土地开发建设与利用



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. 由政府包销；
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原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 1:

出让宗地平面界址图

附 2:

市(县)政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件

文  
本  
框  
界  
址  
图

比例尺: 1:

附件五：

## 投资发展监管协议

甲方（包销单位）：盐城市亭湖区人民政府

乙方（摘牌单位）：

为规范市区安置房建设管理，推动市、区政府重点工程建设和棚户区改造征迁安置工作的顺利实施，根据国家相关法律法规和盐城市相关文件精神，经甲乙双方协商一致，签订本协议。

### 一、项目概况

1.工程名称：双元路北、前进河西侧地块（长坝城中村改造三期），具体名称以民政部门批复为准。

2.规划要点：（2020）盐自规亭地设第（056）号。

3.建设内容：该项目占地面积约 129198 m<sup>2</sup>（合 193.8 亩），土地性质为居住用地，乙方于 年 月 日竞得本宗地块国有土地使用权，建设安置房及地上地下配套设施。

### 二、开发资质及建设要求

1.摘牌单位或旗下控股公司需具备房地产开发企业二级（含暂定）或以上资质，具有完善的质量保证体系，实行《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度。

2.严格执行国家、省、市关于商品房规划建设有关技术规范、工程建设标准及相关规定，项目设计标准与建设质量不低于普通商品房标准。

3.按照房地产项目开发建设要求履行审查审批程序，取得各类批准文件。

4.对物业管理用房、社区用房以及楼栋入户单元、电梯间、过道等公共服务区域进行装修，达到直接使用要求。

### 三、建设目标

1.工期目标：建设周期从摘牌交地之日（以办理交地手续之日为准）起 30 个月内竣工交付。

2.质量目标：达国家验收标准合格及以上等级，无质量事故。

3.安全目标：无人员死亡事故。

### 四、包销范围

1.安置房：本地块住宅部分 100%建设安置房，所有安置房均由甲方进行包销。乙方需按照 54 m<sup>2</sup>、70 m<sup>2</sup>、90 m<sup>2</sup>、110 m<sup>2</sup>、130 m<sup>2</sup>对应 6%、31%、31%、17%、15%的户型配比进行方案设计，需保障至少规划建设安置房 3227 套，其中 54 m<sup>2</sup>左右 200 套、70 m<sup>2</sup>左右 1000 套、90 m<sup>2</sup>左右 1001 套、110 m<sup>2</sup>左右 546 套、130 m<sup>2</sup>左右 480 套（最终以房产测绘的实测报告为准）。

2.商业用房：不包销，由乙方自行依法定价销售。

3.配套用房：不包销，按本地块规划出让设计要点和出让合同约定执行。

4.车库：不包销。其中，地下非机动车库按照不超过 3500 元/m<sup>2</sup>限价销售，由购房合同签约人自愿购买；机动车位由乙方自行定价销售（地下人防范围除外）。

5、幼儿园：乙方出资在地块红线外配建用地面积不小于 5400 平方米、建筑面积不小于 3240 平方米，不少于 4 轨的幼儿园（出让范围之外划拨供地），建成后无偿移交亭湖区教育局，需与住宅同步规划、同步建设、同步竣工交付。

6、社区服务中心：地块内配建建筑面积不少于 3000 平方米的社区服务中心，建成后无偿移交属地街道。

## 五、资金结算

1.结算周期：按建设形象进度分四次支付安置房包销款：

①安置房建设进度达到项目安置房建筑总量的一半时，付安置房包销款的 30%。

②主体结构封顶，再付安置房包销款的 35%。

③工程竣工验收并取得竣工验收备案证明、安置房符合法定交付条件后，在被安置人领取钥匙前，再付安置房包销款的 30%。

④在房屋交付给被安置人满 10 日且无争议的，结清余款。

如分批建设，分批结算的房款则以单个批次安置房包销款为基数折算。

2.结算方式：按本协议约定结算周期，乙方提交结算申请及相关资料，由甲方审核后结算，当期结算在应付安置房包销款时间节点后 30 日内完成。

3.包销价格：安置房包销单价为 9000 元/m<sup>2</sup>，施工期间结算面积按规划批准总平、单体设计文件或房产预测绘报告计算，最终包销住宅建筑面积以房产测绘的实测报告为准。

4.账户监管：安置房包销款实行账户监管、专款专用，在工程全部竣工交付前，仅可用于本项目建设。

5.财务票据：甲方支付给乙方的安置房包销款，乙方开具财务票据，签订正式购房合同后开具增值税票据（包销价与安置价不一致的，由双方另行约定处理）。

## 六、安置房、配套用房的交付及物业管理

1.房屋交付：乙方应在本协议约定的时间节点前，向甲方交付符合本协议约定交付标准的安置房、配套用房、社区服务中心及幼儿园；或根据甲方的书面通知，向甲方指定的安置购房户交付安置房，并与安置购房户直接签订购房合同、开具销售税票、配合办理不动产权证等相关手续。

2.物业管理：乙方负责前期物业管理和日常维护，待小区业主委员会成立或按属地街道指导后，物业服务由小区业主委员会另行签订物业服务合同。

## 七、甲方的权利与义务

1.甲方有权监督检查乙方的开发建设过程和资金流向，如出现违约情况，或者发现存在重大质量安全隐患，有权责令停工整改，并追究乙方的违约责任。

2.甲方配合乙方解决项目建设中遇到的各类外部问题。

3.按照包销协议,甲方保证按协议约定时间节点及时足额支付资金。

4.在质量保修期内,乙方未及时保修,甲方有权安排修复,费用在质保金内扣除或向乙方另行追偿。

## 八、乙方的权利与义务

1.按规定享受安置房开发建设的有关优惠政策。

2.按房地产开发建设流程自主组织该项目的建设,承担房地产开发单位的相应责任。

3.按出让文件、规划设计方案、本协议等要求按期完成安置房及各项配套建设任务,并承担发生的所有投资和税费。

4.确保项目建设期间的安全生产,若发生安全事故自行负责处理并承担一切责任。如乙方不能及时处理,甲方有权进行代为处理,并按处理费用的1.5倍直接从应付包销款中扣除。

5.遵守江苏省及盐城市颁布的建设工程施工安全和文明施工管理规定,服从行业主管部门的管理要求。

6.甲方安排安置房购房户选房、签约、交付等流程时,乙方应予以配合。

7.乙方不得将该宗土地上建筑物的安置房部分进行转让或担保,否则视乙方严重违约,须承担甲方已付房款总额的30%违约金并赔偿甲方由此蒙受的包括律师费在内的全部经济损失。若有土地抵押的,所获资金只能用于该项目工程建设,且在办理竣工备案前必须全部解除。安置房办理现售备案,不予办理预售许可证。

8.依法履行保修义务。

## 九、违约责任

1.甲方未能在约定时间内完成销售资金支付,承担应付资金同期银行1年期基准贷款利率1.2倍的违约金。

2.符合交房条件,但因甲方原因未能及时移交接收安置房及相关用房的,由甲方承担之后的维护管理费用。

3.乙方除不可抗力原因外,未按期交付安置房,每延期一天,需向甲方交纳宗地出让款的1‰的滞纳金,同时承担延后时间内被征迁户实际发生的过渡费的1.2倍费用。

4.乙方发生重大质量安全事故,除按要求整改到位后,还需承担违约金每次100万元。

5.乙方因自身原因导致项目专户冻结、安置房及配套用房被查封的,每发生一次承担100万元违约金,并采取措施在一个月内解封。

## 十、其他事项

1.本合同未尽事宜,在甲乙双方共同协商达成一致意见后签订补充协议。

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

3.本协议自双方签字盖章后生效。

4.本协议一式捌份:甲乙双方各持肆份,均具有同等法律效力。

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：20 年 月 日

附件六：

## 盐城市自然资源市场领域信用承诺书

承诺单位(个人)名称：

承诺单位(个人)地址：

社会信用代码(身份证号)：

承诺单位(个人)联系电话及传真：

申请事项(报件/组卷)名称：

为共同构建社会信用体系，维护良好的营商环境，本单位(个人)作出以下郑重承诺：

(一)严格遵守国家法律、法规和规章，全面履行应尽的责任和义务；

(二)提供的所有资料，均合法、真实、准确、有效，并对所提供资料的真实性、有效性终身负责；

(三)在信用中国(江苏、盐城)等网站群，无违法违规及失信记录，或已依法依规完成信用修复；

(四)依法开展生产经营活动，主动接受自然资源管理部门的监管，积极配合依法开展的日常检查；

(五) 在业务受理期间, 如被列入“黑名单”, 本单位(个人)须在 2 个工作日内向直接受理业务的自然资源和规划管理部门书面报告情况, 并接受在信用修复前自然资源和规划管理部门作出的中止(终止)业务办理等一切合法合规的信用惩戒措施;

(六) 本《盐城市自然资源市场领域信用承诺书》同意向社会公示, 在经营和从事的行业领域内, 自觉接受社会公众、新闻舆论的监督;

(七) 如违背以上承诺内容, 自愿接受相关部门的惩戒和约束, 并承担相应法律后果。

承诺单位(个人): (签章)

法定代表人: (签字)

年 月 日