



电子监管号：3417232024B000209

国有建设用地使用权出让合同



中华人民共和国自然资源部
中华人民共和国国家市场监督管理总局

制定

合同编号： 341723 出让（2024）153

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出 让 人： 青阳县自然资源和规划局 ；

通讯地址： 青阳县蓉城镇九华西路 361 号 ；

邮政编码： 242800 ；

电 话： 0566-5020612 ；

传 真： 0566-5030221 ；

开户银行： 中国农业发展银行青阳县支行 ；

账 号： 20334172300100000025932 ；

受 让 人： 池州市涛涛童车有限公司 ；

通讯地址： / ；

邮政编码： / ；

电 话： / ；

传 真： / ；

开户银行： / ；

账 号： / ；

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、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 青 2024-25 号（不动产权单元号：341723104010GB10140W000000000），宗地总面积大写 伍佰玖拾陆点柒壹 平方米（小写 596.71 平方米），其中出让宗地面积为大写 伍佰玖拾陆点柒壹 平方米（小写 596.71 平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于丁桥镇马塘工业园区涛涛童车公司西侧地块。

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二类工业用地（标准化厂房）。

第六条 出让人同意在2025年1月30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（二）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50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 捌万 元 (小写 80000.00 元), 每平方米人民币大写 壹佰叁拾肆点零柒 元 (小写 134.07 元)。

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写 捌万 元 (小写 80000.00 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 (一) 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 7 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 1 期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

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 土地开发与利用

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（一）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壹佰叁拾伍万元（小写135.00万元），投资强度不低于每平方米人民币大写贰仟贰佰伍拾元（小写2250.00元）。本合同项下宗地建设项目的固定资产总投资包括建筑物、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：

主体建筑物性质工业建筑；

附属建筑物性质 / ；

建筑总面积597平方米；

建筑容积率不高于 / 不低于1.0；

建筑限高不高于 24 米 不低于 / ;
建筑密度不高于 / % 不低于 40 % ;
绿化率不高于 15 % 不低于 / % ;
其他土地利用要求 / 。

备注: 受让人在出让成交后七日内与丁桥镇人民政府签订《工业项目用地投入产出监管合同》。

第十四条 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第 (一) 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 7 % , 即不超过 41 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

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（一）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（一）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

土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，到自然资源主管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（一）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1%向出让人缴纳违约金，延期付款超过60日，经出让人催告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1%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1%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 工业建设项目的绿化率、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100%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1%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(二)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青阳县人民政府批准，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20页整，以中文书写为准。

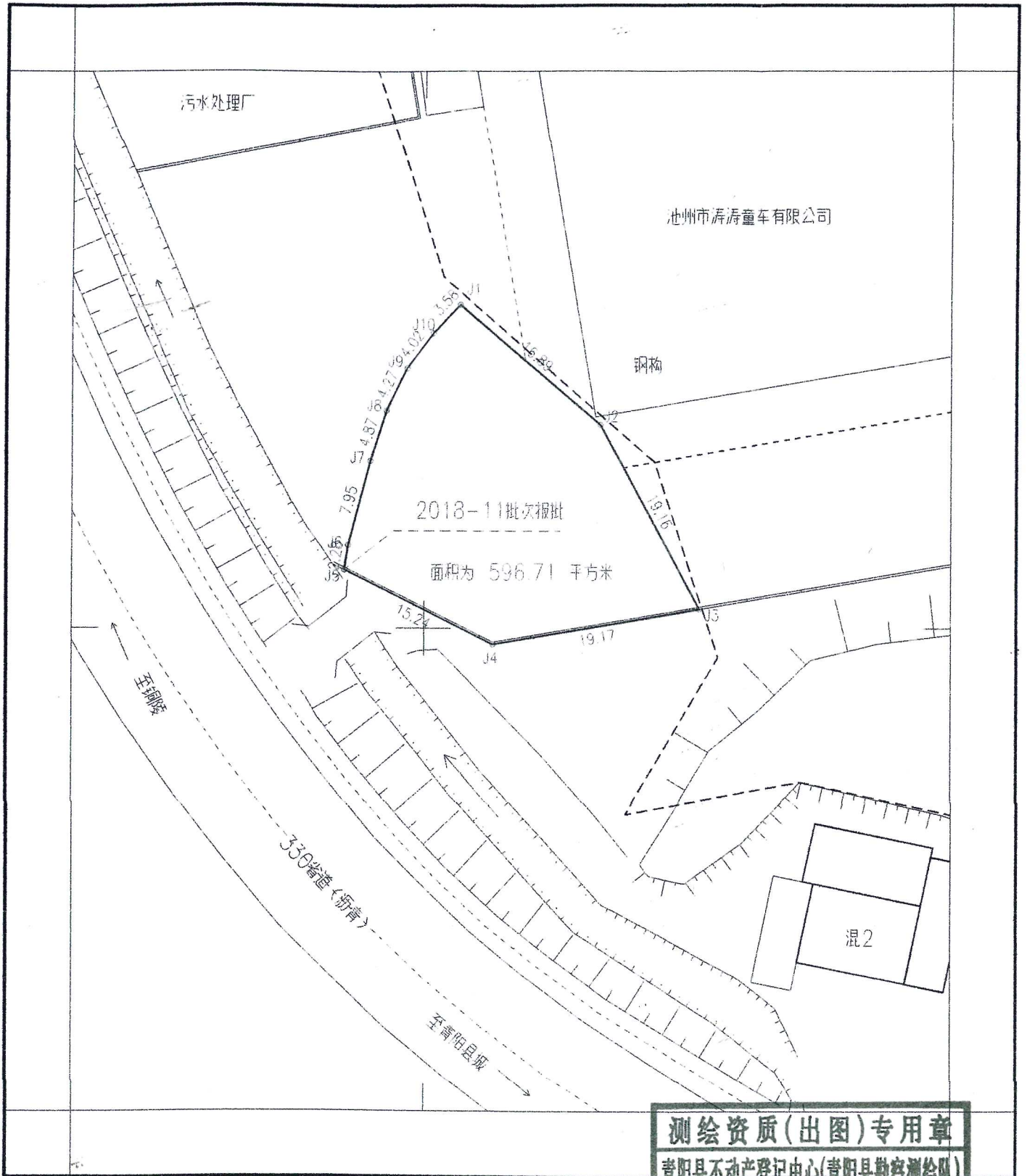
第四十四条 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

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 本合同一式叁份，出让人壹份，受让人贰份，具有同等法律效力。

2024年11月12日

丁桥镇马塘工业园区涛涛童车公司西侧地块勘察定界图



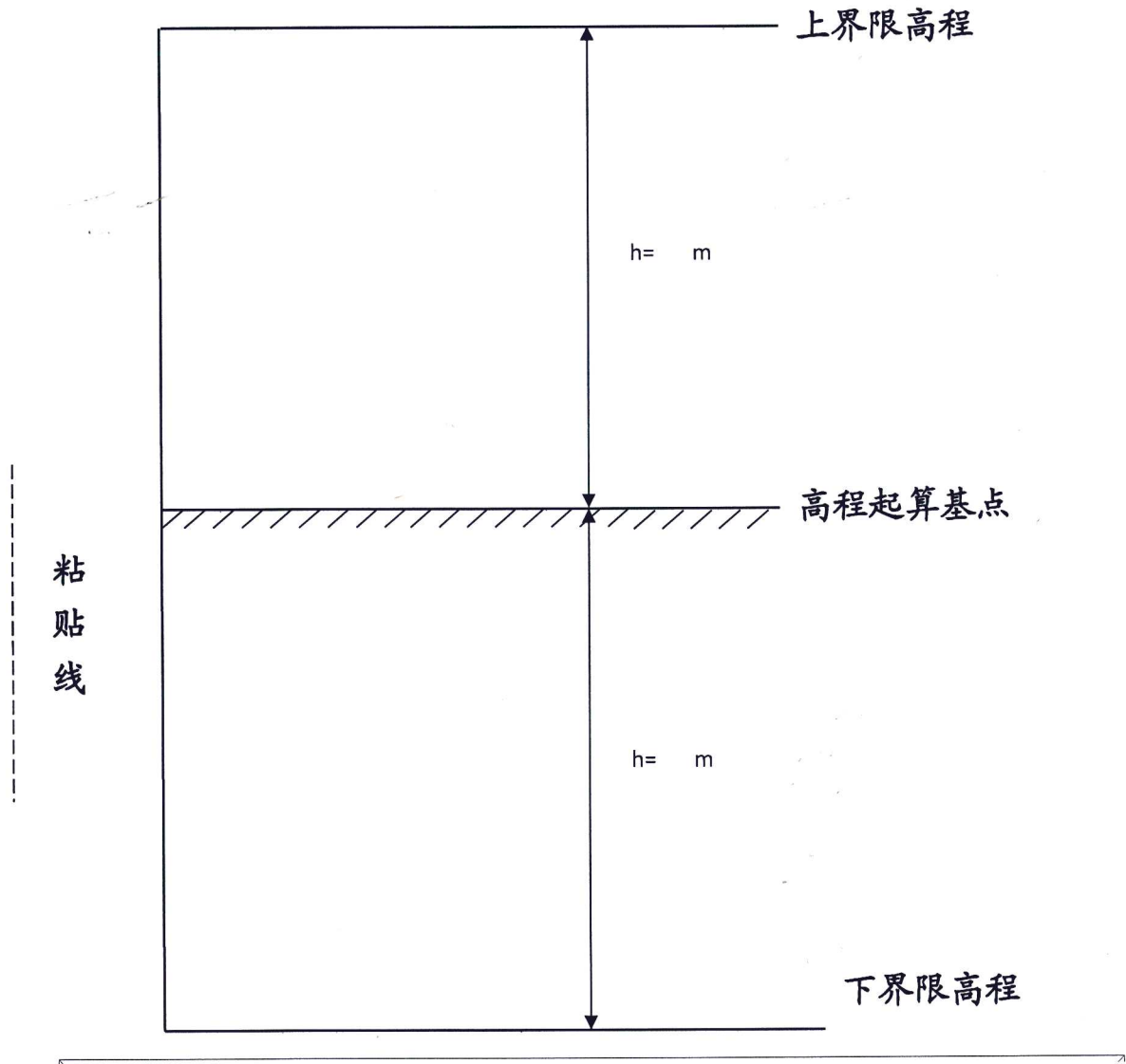
青阳县不动产登记中心(青阳县勘察测绘队)

2024年8月23日数字化制图
2000国家大地坐标系

1:500

| |
|-----------------------------|
| 测绘资质(出图)专用章 |
| 青阳县不动产登记中心(青阳县勘察测绘队) |
| 证书编号:乙测资字第34501618 |
| 绘图员:刘李洪 |
| 安徽省自然资源厅颁发 |
| 有效期:2021年11月22日至2026年11月21日 |

出让宗地竖向界限



采用的高程系: _____

比例尺: 1: _____

不动产单元号:341723104010GB10140W00000000

丁桥镇马塘工业园区涛涛童车有限公司西侧规划条件

青规条字[2024]60号

根据《中华人民共和国城乡规划法》、《丁桥镇总体规划》的规定，现特对丁桥镇马塘工业园区涛涛童车有限公司西侧地块提出以下规划条件：

一、用地情况

1、位置和范围：丁桥镇马塘工业园区涛涛童车有限公司西侧。具体范围详见用地红线图（已出让地块地界以勘界核定为准）。

2、用地面积：总用地面积 596.71 平方米（约 0.9 亩）（实际面积以实测为准）。

二、土地使用性质

3、土地使用性质为：二类工业用地

三、土地使用强度

4、容积率：不小于 1.0（限定在出让的用地范围内计算）；

5、建筑密度：不小于 40%；

6、建筑规模：根据实际出让用地面积和土地使用强度核定，以审定的设计方案为准；非生产性用房用地面积不得超过总用地面积的 7%，建筑面积不得超过总建筑面积的 30%。

四、规划设计要求

7、绿地率：不大于 15%；

8、建筑形式和高度：建筑限高不大于 24 米；建筑风格为地方特色，且与周边相协调；

9、建筑退让：退让 S103 道路中心线不少于 30 米，退让园区道路红线不少于 5 米，退周边用地边界不小于 5 米；

10、建筑间距：

- ①与周边建筑之间间距应满足消防、安全等有关规定要求；
- ②满足各种工程管线的敷设要求。

11、①交通规划设计：出入口方位：地块西侧；

- ②停车位：按规范要求设置。

五、设计成果要求

12、规划方案报县规划部门审查，消防设计报消防部门审查。在审定的方案基础上完成全部规划建筑设计成果。报审规划设计方案图纸装订成 A3 规格，一式四份，规划总平面、定位图按 1/1000（或 1/500）比例出图，方案应附电子版本（DWG 和 JPG 两种格式）。

13、文本内容

（1）综合说明，包括总体布局，建筑结构，设备等设计说明及消防、环保、交通等相关措施说明

（2）经济技术指标

（3）总平面图（含相关分析图）

（4）鸟瞰图

（5）建筑总平面（含室外场地设计），建筑平、立、剖面图。同时提交在现状地形图上绘制的规划建设工程定位图。

（6）建筑效果图。

（7）该项目为标准化厂房，用地范围内经济技术指标与周边相邻地块统筹计算。

六、附加说明：

14、上述容积率和建筑密度指标均属允许的最小限值，绿地率为最大限值。

15、建筑间距为相邻两栋建（构）筑物主外墙中轴线的距离。

16、场地标高由竖向规划确定，竖向设计应尽量保留原有地形地貌，精心设计，以创造丰富宜人的空间环境。



17、本规划条件有效期一年，逾期失效。

七、其它遵守事项：

18、持本规划条件书委托具有符合承担本工程规划设计资格及业务范围的规划设计单位进行方案设计。报审方案必须符合建设部颁发的《城市规划编制办法》规定的修建性详细规划编制深度要求。设计单位对其出具的设计方案等技术成果承担法律责任。

19、本规划条件是我局审批规划设计方案的依据，报送的规划建筑设计方案除满足本条件所列规划条件外，还应满足国家、安徽省和青阳县制定的相关技术规范、规定，满足环保、消防、人防、安全、交通、园林、市政等各项相关法规、规章、规范、规定的要求。

20、工程涉及立项、环保、文物、消防、土地、人防、安全等问题时应及时与有关行政主管部门取得联系。

21、规划建筑设计方案批准后，应在项目所在用地明显位置按规定进行公告。

22、如设计方案在土地使用性质、土地使用强度指标、建筑控制高度等方面超出本规划条件时，应进行专题论证，待批准后再行申报。

23、以上规划条件由青阳县自然资源和规划局制定，解释权归青阳县自然资源和规划局，不详之处请及时与县自然资源和规划局联系。

八、附件：

1. 用地红线图：

2024年8月23日