

A12



电子监管号：2102002010B01689

合同编号：大高2010-3-1

国有建设用地使用权出让合同

中华人民共和国国土资源部

中华人民共和国国家工商行政管理总局

制定

合同编号：大高 2010-3-1

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出让人：大连市国土资源和房屋局；

通讯地址：大连市中山区人民路 2 号；

邮政编码：116620；

电话：0411-82630760；

传真：0411-82633946；

开户银行： / ；

账号： / 。

受让人： 大华集团大连置业有限公司

；

通讯地址：大连市数码路北段 17、19 号 5#201 室；

邮政编码： / ；

电话： 0411-39776159 ；

传真： 0411-39776116 ；

开户银行： 上海浦东发展银行大连分行 ；

账号： 75010155000001811 。

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 10-1003-1，宗地总面积大写 壹拾贰万叁仟伍佰叁拾捌 平方米（小写 123538 平方米），其中出让宗地面积为大写 壹拾万玖仟玖佰 平方米（小写 109900 平方米）。

平方米)。

本合同项下的出让宗地坐落于 高新园区庙岭村红凌路两侧 A1 区。

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 _____
其他普通商品住房用地。

第六条 出让人同意在 2010 年 7 月 31 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 (一) 项规定的土地条件：

(一) 场地平整达到 平整
_____;

周围基础设施达到 建设条件
_____;

(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
70 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 肆亿壹仟零叁拾捌万零玖佰肆拾捌 元
（小写 410380948 元），每平方米人民币大写
叁仟柒佰叁拾肆点壹叁 元（小写 3734.13 元）。

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写 _____
捌仟贰佰零柒万陆仟壹佰玖拾 元（小写 82076190
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 30 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。

/

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 (二) 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_____

壹拾壹万零肆佰贰拾捌点玖玖陆零万元(小写 110428.9960 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 住宅 _____；

附属建筑物性质 _____ / _____；

建筑总面积 117593 _____平方米；

建筑容积率不高于 1.07 _____ 不低于 _____ / _____；

建筑限高 100 米 _____；

建筑密度不高于 18.88% _____ 不低于 _____ / _____；

绿地率不高于 _____ / _____ 不低于 43.28% _____；

其他土地利用要求 详见大连高新园区规建局核发的相关文件。_____。

第十四条 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第 (二) 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 70 %。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. / 。

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:

物业管理用房,居委会,社区用房等规划批准的符合《划拨用地目录》的项目。

第十六条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在 2010年 10月 31日之前开工,在 2013年 10月 31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（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 (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 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大连市人民政府批准，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 本合同和附件共贰拾壹页整，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 本合同一式肆份，出让人贰份，受让人贰份，具有同等法律效力。

补充条款

- 1、地下建筑部分若用于经营，须按规定补交地价。
- 2、宗地范围内涉及占用林地绿地、树木伐移等，需由受让人到相关部门办理相关审批手续。
- 3、用地单位同意《新建项目开、竣工时间申报表》的有关申报要求，否则批准机关有权按照有关规定追究用地单位的责任。



法定代表人（委托代理人）

（签字）：

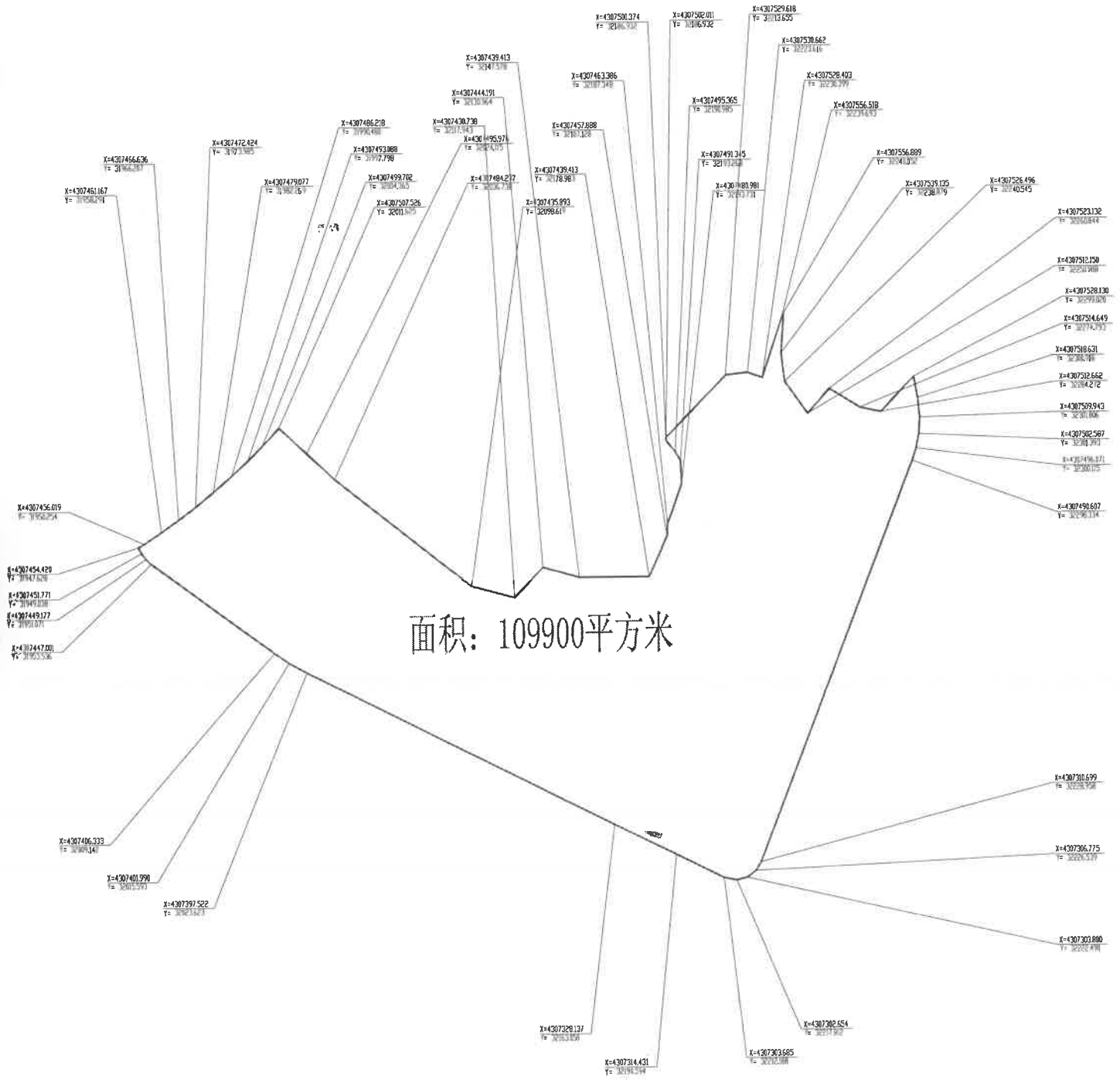


法定代表人（委托代理人）：

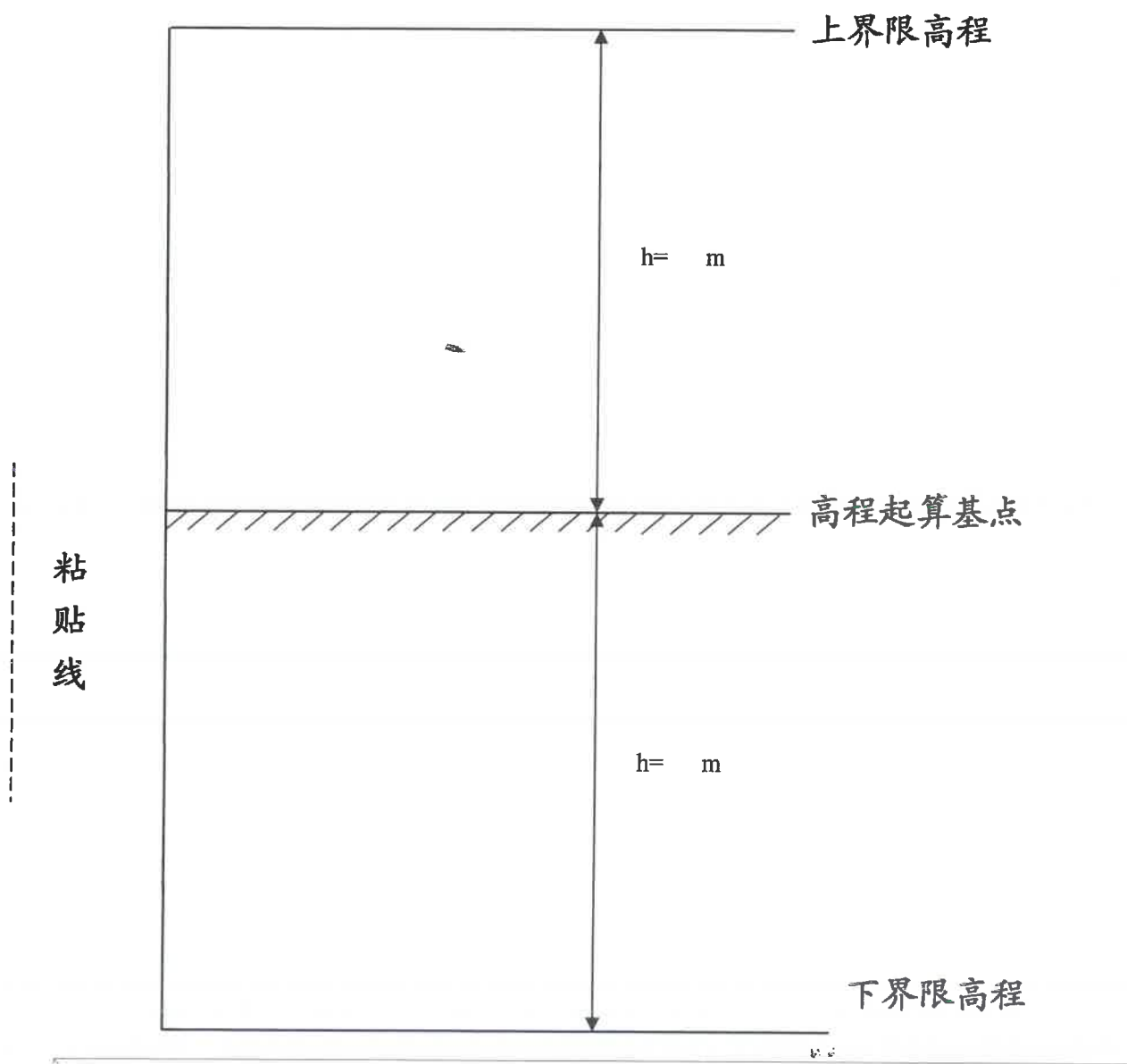
（签字）：

二〇一〇年三月十九日

出让宗地平面界址图



出让宗地竖向界限



采用的高程系: _____

比例尺: 1: _____

附件 3

_____市(县)政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件

凌水庙岭村红凌路两侧宗地规划条件

1、限制性条件

1.1 位置：高新园区庙岭村红凌路两侧，详见规划条件附图。

1.2 规划用地面积：总用地面积约 913300m²，其中 A 区用地面积约 139200m²，B 区用地面积约 59900m²，C 区总用地面积约 113000m²，D 区用地面积约 187800m²，E 区总用地面积约 105700m²，F 区用地面积约 151700m²，G 区用地面积约 156000m²。其中 A1 区约 109900m²，A2 区约 22200m²，A3 区约 7100m²；B1 区约 18000m²，B2 区约 36800m²，B3 区约 2000m²，B4 区约 3100m²；C1 区约 37100m²；C2 区约 1300m²，C3 区约 13900m²，C4 区约 15000m²，C5 区约 43700m²，C6 区约 700m²，C7 区约 1300m²；D1 区约 43000m²，D2 区约 76800m²，D3 区约 5600m²，D4 区约 22900m²，D5 区约 4800m²，D6 区约 34700m²；E1 区约 65700m²，E2 区约 12500m²，E3 区约 20500m²，E4 区约 3900m²，E5 区约 600m²，E6 区约 2500m²；F1 区约 58900m²，F2 区约 22800m²，F3 区约 32000m²，F4 区约 19800m²，F5 区约 2900m²，F6 区约 15300m²；G 区约 156000m²。以上面积均应以实测面积为准，要求统一规划。

1.3 土地使用性质：A1、A2、B1、C1、C2、C3、C4、D1、D2、E1、F1、F2、F3、G 区居住；A3、B2、D3、D4、E2 区公建(商业金融业用地)；E3 区供热用地；E4 区供电用地；F4 区中学；F6 区公共交通用地；B3、B4、C5、C6、C7、D5、D6、E5、E6、F5 区城市绿地。

1.4 容积率：居住可建用地 1.80 以下；公建可建用地 2.50 以下；供热、供电用地 0.8；中学用地 0.9；公共交通用地 0.5。

1.5 拟建建筑面积：总建筑面积 1467920 平方米(计入容积率部分)以下，其中居住面积 1210680 平方米，公建面积 212250 平方米，供热、供电、中学、公共交通建筑面积 44990 平方米。

1.6 建筑密度：居住 20%以下，公建 40%以下，中学 26%以下，供热、供电用地 20%以下，公共交通用地 25%以下。。

1.7 建筑物后退规划用地红线距离：规划新建地上地下建筑退后 20 米、26 米、30 米道路红线多层 8 米以上、小高层(高层)12 米以上；退后 40 米道路红线多层 10 米以上、小高层(高层)15 米以上；退后城市绿地 5 米以上；其余退后距离按有关规定及规范执行，不得占用城市绿地、高压走廊和市政管廊建设，与周边建筑的间距满足相应法规、技术规范和消防安全要求。

1.8 绿地率：居住 40%以上，公建 30%以上，中学 30%以上，供热、供电用地 30%以上，公共交通用地 40%以上。保留古树、珍贵树木及其它应保留的树木，保护好山林植被，严禁劈山毁林建设。区内挡墙控制在 2 米以下，超过 2 米应设置二级或多级挡墙，多级挡墙水平距离不应小于 1.0 米，挡墙基础要座在持力层上。

1.8 住宅套型要求：90 平方米以下套型面积占住宅建设总建筑面积的 70%以上。

2、指导性条件

2.1 建筑层数：多层、小高层、高层，应符合民航和空军机场净空要求。

2.2 交通出入口方位：满足相应法规、技术规范、交通规范要求，若规定有冲突，以最小限值的最大要求和最大限值的最小要求为准。

2.3 停车面积：居住用地按大于 0.5-0.8 车位/户配置，配套公建按《城市居住区规划设计规范》停车标准执行。公建用地按 1 车位/100 平米配置。

2.4 公建配套要求:

2.4.1 教育:有关中小学问题必须与市区教育主管部门商榷,解决该区内中小學生入学问题后,方可进行下一步工作。

2.4.2 基础设施和公用设施:应按有关规定配置派出所、街道办事处、居委会、煤气调压站、变配电所(室)、供热设施、公交站场、给排水等公共设施,并取得主管部门同意后方可进行下一步工作。

2.4.3 居住区其它公建配套按《城市居住区规划设计规范》和《大连市居住区级公建配套指标》比例配置。

3、遵守事项

3.1 规划用地内建筑应满足相应法规、技术规范和消防安全要求,并应符合无线电收发区、微波通道、高压走廊、铁路、高速公路、市政工程设施、军用和国家安全设施等技术规定。。

3.2 应解决、安置好用地红线和用地红线周边规划道路、规划城市绿地范围内土地及地上(下)各类设施的动迁等问题后,方可进行下一步工作。

3.3 解决好因规划不同步实施产生的相关问题;新建建筑与周围原有建筑物间距应符合消防、安全、日照、卫生等要求,并保证周边道路、市政等基础设施的正常工作。

3.4 涉及土地、消防、地质、抗震、交通、公交车站、电力、邮电通讯、煤气、上下水、绿化、环保、人防、公私房、河渠、水土保持、卫生、城市山林、高压走廊、防洪等事宜,首先到有关部门办理手续。

3.5 规划区内的城市道路 AB 段、BH 段、BF 段、CG 段、FH 段和规划城市绿地由建设单位负责在本次工程内打通、修筑、绿化,并交城市使用。

3.6 应先取得环保意见后,方可进行下一步工作。

3.7 注意保护山体、植被,不得劈山砍树,应进一步探讨与周边山地景观的结合利用。

3.8 该项目的土地手续问题,须落实规划红线范围内的土地权属和房屋产权问题,应在明确权属并与产权单位达成有关协议后,方可进行下一步工作。

4、说明

4.1 本条件只作为提供国有土地使用权交易和编制详细规划的参考依据。

4.2 方案设计须由经审核批准勘测设计资格证书的相应资质的设计单位承担设计。设计单位必须按设计资格证书的等级范围承接设计任务,越级承接的设计文件无效。

4.3 设计方案应严格执行国家及地方法规和技术规范,所涉及的面积、层数、容积率技术指标以设计单位报送图纸中标注为准;如出现挡光、技术指标偏差及其它技术问题,由设计单位承担责任。用地红线点坐标及面积应由具有相应资质的测绘单位提供实测数据成果并加盖测绘专用章。

4.4 本文附图 1 份(规划设计条件附图),图文一体配合使用。

4.5 本文有效期六个月(从发出之日起),逾期需重新申请。

大连高新园区规划建设局

2009年3月12日

