

昆明市国有建设用地使用权 网上挂牌出让须知

根据《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》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《招标挂牌挂牌出让国有建设用地使用权规定》、《招标挂牌挂牌出让国有土地使用权规范》等有关规定，经云南滇中新区管理委员会批准，受云南滇中新区管理委员会委托，昆明市公共资源交易中心决定以网上挂牌方式出让一宗国有建设用地使用权。

一、本次国有建设用地使用权网上挂牌出让工作由昆明市公共资源交易中心承办，网上交易通过（全国公共资源交易平台（云南省）/云南省公共资源交易信息网（网址：<http://ggzy.yn.gov.cn/>），选择地区“昆明市”，切换至“昆明市公共资源交易电子服务系统/全国公共资源交易平台（云南省·昆明市）”界面（以下简称“网上交易系统”）进行。

二、本次国有建设用地使用权网上挂牌出让遵循公开、公平、公正和诚实信用原则。

三、地块交易细则

（一）付款期限：竞得人在签订《昆明市国有建设用地使用权网上交易挂牌出让成交确认书》后 10 个工作日内，土地竞得者与云南滇中新区自然资源规划局签订国有土地使用权出让合同。竞得人在签订国有土地使用权成交确认书后 30 日内，一次性付清全部土地出让价款，土地成交后土地竞买保证金转为定金，如竞得人未按《国有建设用地使用权出让合同》的约定缴清土地出让价款，出让人有权解除《国有建设用地使用权出让合同》、收回土地，定金不予退还。（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）

（二）交地时间：付清全部土地成交价款后 30 日内，由云南滇中新区土地储备中心向土地竞得者移交土地。

（三）交地条件：按土地现状移交土地。

（四）开工及竣工时间：1 年开工，3 年竣工。

（五）申请竞买要求：只接受单独申请竞买，不接受联合申请竞买。允许境外企业参加竞买。

（六）严格执行云南省昆明空港经济区规划局核发的《国有建设用地使用权规划条件》（文号：云滇中新区空港规条件〔2023〕0008 号）要求。

（七）本次土地竞买保证金按土地出让起价的 50% 计算。

（八）该宗地定金为土地供应起价的 20%，土地竞得人在竞得土地签订成交确认书之后土地竞买保证金自动转为定金，竞买保证金超过土地供应起价 20% 的部分抵作土地出让价款。

（九）出让地块内道路、绿化等公共建设由土地竞得者自行建设并承担费用。

（十）出让地块内若涉及环保、水利等手续的，由土地竞得者自行办理并承担相关费用。经空港农林局对比官渡区 2020 年度林地“一张图”及国土三调数据，该用地红线范围内不涉及林地，在地块开发过程中，如涉及林木采伐及征占用草地，由土地竞得者自行到林草部门办理相关手续。

（十一）公开交易的土地竞得者必须遵守滇中新区相关规定，严格按照规划确定的用途和条件进行开发建设。土地竞得者在编制《修建性详细规划》或方案设计总图时，要严格按照城市规划相关技术管理规定进行道路红线退让，并与周边市政道路竖向衔接。

四、竞买资格及要求

（一）中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织，除法律、法规另有规定外，均可申请参加竞买。

（二）本次国有建设用地使用权网上挂牌出让只能在互联网上通过（全国公共资源交易平台（云南省）/云南省公共资源交易信息网（网址：<http://ggzy.yn.gov.cn/>），选择地区“昆明市”，切换至“昆明市公共资源交易电子服务系统/全国公共资源交易平台（云南省·昆明市）”界面（以下简称“网上交易系统”）进行。只有通过注册登记、办理数字证书、按要求足额缴纳竞买保证金的申请人才能参加网上挂牌出让活动。

五、申请和资格审查

（一）网上挂牌出让相关文件取得

申请人可在网上交易系统浏览或下载本次网上挂牌出让文件，具体包括：

- 1、昆明市国有建设用地使用权网上挂牌出让公告；
- 2、昆明市国有建设用地使用权网上挂牌出让须知；
- 3、国有建设用地使用权网上挂牌竞买承诺书（示范文本）；
- 4、网上挂牌出让竞得人确认书（示范文本）；
- 5、网上挂牌出让成交确认书（示范文本）；
- 6、国有建设用地使用权出让合同（示范文本）
- 7、宗地图；
- 8、国有建设用地使用权出让规划条件；
- 9、其它有关资料。

（二）提交申请

- 1、竞买申请人取得有效的数字证书，方能参与网上申请和竞买。数字证书

的办理程序和申请资料要求详见土地使用权系统操作手册。

数字证书领取后，竞买申请人登记信息有变化的应当及时到数字证书服务机构进行信息变更。数字证书申领者应当妥善保管好密码及数字证书，如有遗失或者损毁数字证书、遗忘或者泄露密码的，应当及时到原办理机构办理挂失、并重新申领。

2、在申请办理宗地竞买手续之前，竞买申请人应当仔细阅读网上交易公告、竞买须知、竞买承诺书和其他相关文件。

3、竞买申请一经网上提交，即视为对竞买须知、其他相关文件、宗地现状和可能存在的风险提示等无异议并完全接受。

4、请在公告规定的申请期内登录网上交易系统进行申请。在网上交易系统上提交竞买申请后，系统会对竞买人所申请的每宗地自动生成唯一的竞买保证金账号。请牢记该账号，并在规定时间内以银行转账方式交入足额保证金。竞买保证金交纳名称应当以竞买申请人的身份一致。

每次申请及缴纳竞买保证金只对应一宗地块，竞买多宗地块的，应当分别提交申请并交纳竞买保证金。

5、竞买人竞得土地后，拟成立新公司进行开发的，应在网上报名时按照《土地使用权系统操作手册》操作要求向昆明市公共资源交易中心提出书面申请。

（三）竞买人资格审查及确认

竞买申请人在规定时间内足额交纳了竞买保证金至指定账户的（以保证金到达指定帐户时间为准），并完成相关网上报名手续，网上交易系统会自动确认其竞买人资格。

为避免因银行系统延迟或网络原因造成保证金无法及时到账，请提前办理交

纳保证金事宜。

（四）答疑及现场踏勘

本次挂牌采用网上交易方式进行，请各竞买申请人在规定时限内登录网上交易系统查看网上挂牌出让公告、出让须知、规划条件及其他出让文件。竞买申请人对网上交易相关文件及宗地信息有疑问的，可以向昆明市公共资源交易中心咨询。此次交易不组织对网上出让地块的现场踏勘活动，竞买申请人可自行前往现场踏勘。

六、本次网上挂牌出让活动时间安排

（一）网上挂牌报名申请办理时限：

2023 年 8 月 17 日 9：00 至 2023 年 9 月 12 日 15：00；

（二）网上挂牌报价时限：

2023 年 9 月 5 日 9：00 至 2023 年 9 月 14 日 15:00；

（三）网上限时竞价开始时间（如有必要）：

2023 年 9 月 14 日 15:00；

（四）挂牌出让地块的起始价、增价幅度：

DTCKG2022-013 号地块交易起价：人民币 15886 万元。竞价阶梯：200 万元。

七、网上挂牌程序

（一）挂牌竞价阶段

1、取得网上挂牌报价资格的竞买人在交易公告规定的挂牌报价时限内通过网上交易系统进行挂牌报价。初次报价必须大于或等于起始价，挂牌报价以增价方式进行，每次加价幅度为竞价阶梯规定数额或其整数倍。在报价期内，可多次报价。符合条件的报价，网上交易系统予以接受，并即时公布。

2、竞买人应当谨慎报价，报价一经提交，不得修改或者撤回。

3、挂牌报价时间截止时，经网上交易系统询问，有符合条件的竞买人在 2 分钟内做出愿意参加网上限时竞价的决定并提交至网上交易系统，网上交易系统自动进入网上限时竞价程序，通过网上限时竞价确定最高报价人。

4、挂牌报价截止时，经网上交易系统询问，无竞买人参加网上限时竞价的，按照下列原则确定竞得人：

①只有一名竞买人报名参加该地块竞买并通过网上交易系统审核取得竞买资格，且该竞买人在挂牌报价期间提交的有效报价不低于该地块交易起价者即为竞得人。

②如有两个或者两个以上的竞买人在挂牌报价期间提交了有效报价，取出价高者为竞得人。

（二）网上限时竞价阶段

1、经系统确认参加网上限时竞价的竞买人可参加网上限时竞价；

2、网上限时竞价时，网上交易系统以 4 分钟倒计时为竞价时限，如在 4 分钟倒计时内有新的报价，网上交易系统即从接受新的报价起再重新计时，直到报价的 4 分钟倒计时结束，没有人提交新的报价，网上交易系统将不再接受新的报价。以当前报价为最高报价，系统自动判断是否成交，并根据报价最高者竞得的原则确定竞得人。

3、网上挂牌、限时竞价截止时，系统将自动关闭报价通道。

（三）签订《昆明市国有建设用地使用权网上交易挂牌出让成交确认书》

1、网上挂牌出让活动结束后，网上挂牌出让竞得人应当自行在线打印《网上挂牌出让竞得人确认书》并签字盖章（自行下载网址）。竞得人逾期到昆明市公共资源交易中心（呈贡行政中心综合楼二楼）签订《昆明市国有建设用地使用权网上交易挂牌出让成交确认书》的，也不能对抗网上挂牌出让成交结果的法律

效力，竞得人必须履行网上成交后的法律事务。

2、竞得人应当在网上挂牌出让活动结束后的3个工作日内持下列纸质材料及公司公章与本中心签订《昆明市国有建设用地使用权网上交易挂牌出让成交确认书》，竞得人（境内）提供材料清单如下：

- ①网上挂牌出让竞得人确认书（自行打印并加盖公章）；
- ②营业执照副本复印件（加盖公章）；
- ③竞买保证金分配回执（自行打印并加盖公章）；
- ④国有建设用地使用权网上挂牌竞买承诺书（自行打印并加盖公章）；
- ⑤法定代表人证明书（原件）；
- ⑥法定代表人身份证复印件（加盖公章）；

⑦委托他人代为竞买及办理相关手续的，应提交法定代表人签署的法人授权委托书（应当列明具体事项和委托权限）、委托代理人身份证复印件，现场核对原件。

竞得人（境外）提供材料清单如下：

- ①网上挂牌出让竞得人确认书（自行打印并加盖公章）；
- ②竞买保证金分配回执（自行打印并加盖公章）；
- ③国有建设用地使用权网上挂牌竞买承诺书（自行打印并加盖公章）；
- ④境外法人、自然人、其他组织的有效身份证明文件（原件）；
- ⑤申请人委托他人办理的，应提交授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件；
- ⑥其他需要提交的文件。

上述文件应用中文书写，使用其他语言书写的，必须附中文译本，所有文件的解释以中文译本为准。

（四）出让结果公布

此次国有建设用地使用权网上挂牌出让活动结束后2个工作日内在中国土地市场网、昆明市自然资源和规划局网站、昆明市公共资源交易电子服务系统/全国公共资源交易平台（云南省·昆明市）公布本次国有建设用地使用权网上挂牌出让结果。

（五）出让人与竞得人依据《昆明市国有建设用地使用权网上交易挂牌出让成交确认书》约定签订《国有建设用地使用权出让合同》。

八、竞价规则

（一）本次国有建设用地使用权网上挂牌出让采用增价挂牌方式，按价高者得的原则确定竞得人。

（二）竞买人的首次报价应大于或等于起始价，此后的每次报价不得小于当前价，且报价加价幅度不得小于本须知规定的增价幅度。

（三）竞买人应当谨慎报价，通过网上交易系统提交的报价一经报出，不得修改或撤回。

（四）在报价期间，竞买人可多次报价。符合条件的报价，网上交易系统均予以接受。

（五）竞买人报价有下列情形之一的，为无效报价：

- 1、报价未在网上挂牌出让活动期限内收到的。
- 2、报价因竞买人网络故障未在网上挂牌出让活动期限内收到的。
- 3、报价不符合报价规则的。
- 4、报价低于起始价的。
- 5、报价不符合网上挂牌出让公告、须知及相关文件规定的其他情形。

九、注意事项

（一）在各地块竞买申请之前，申请人须详细阅读《昆明市国有建设用地使用权网上挂牌出让公告》、《昆明市国有建设用地使用权网上挂牌出让须知》及相关信息，如有疑问可以在网上挂牌出让活动开始日前向本中心咨询，申请人亦可自行到现场踏勘网上挂牌出让地块。申请一经受理确认后，即视为竞买人对网上挂牌出让公告、须知、相关网上挂牌文件及地块现状无异议并全部接受，并对有关承诺承担法律责任。

（二）本次网上挂牌出让设有挂牌出让起价，按照价高者得的原则确定竞得人。

（三）确定竞得人后，竞得人持《网上挂牌出让竞得人确认书》以及参加本宗地网上挂牌出让需要的所有资料到昆明市公共资源交易中心办理相关成交确认手续。

《网上挂牌出让竞得人确认书》对挂牌人和竞得人具有法律效力，挂牌人改变网上挂牌出让结果的，或者竞得人放弃竞得宗地的，应当承担法律责任。

（四）竞得人缴纳的竞买保证金，网上挂牌出让成交后转作受让地块的定金。未竞得人缴纳的竞买保证金，本中心在网上挂牌活动结束后 5 个工作日内予以退还，不计利息。

（五）为避免网络延迟问题，竞买人尽量避免在限时结束最后几秒钟才出价，以防止无法及时接收到报价的情况发生。

（六）本须知及公告涉及的时间期限，以昆明市土地和矿业权网上交易系统服务器的时间为准。

（七）有下列情形之一的，本中心将暂停、中止或终止网上挂牌出让活动：

- 1、网上交易系统受到网络恶意入侵的。
- 2、因网上交易系统遭受破坏或发生电力、网络故障等不可抗力的因素，导

致网上交易系统不能正常运行的。

3、出让人根据有关规定要求暂停、中止或终止网上挂牌出让活动的。

4、涉及土地纠纷，不能及时解决的。

5、司法机关要求暂停、中止或终止网上挂牌出让活动的。

（八）竞得人有下列行为之一的，视为违约，本中心可取消竞得人资格，保证金不予退还，并由有关部门依法处理；造成损失的，竞得人还应依法承担赔偿责任：

1、采取行贿、恶意串通等非法手段竞得的。

2、竞得人以其他非法手段竞得的。

3、竞得人逾期或拒绝签订《网上挂牌出让竞得人确认书》、《昆明市国有建设用地使用权网上交易挂牌出让成交确认书》的。

4、逾期或拒绝签订《国有建设用地使用权出让合同》的。

5、不按本须知规定提供有关纸质文件材料，或提供虚假文件材料、隐瞒重要事实，引起交易纠纷的。

6、构成违约责任的其他行为。

（九）成交后，竞得人须于 10 个工作日之内持《昆明市国有建设用地使用权网上交易挂牌出让成交确认书》与昆明市自然资源和规划局签订《国有建设用地使用权出让合同》。

（十）竞得人与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》后，应当按《国有建设用地使用权出让合同》约定支付网上挂牌出让地块成交价款。竞得人付清全部成交地价款后，依法申请办理土地登记，领取《国有土地使用证》。

（十一）网上挂牌出让不成交的，应当按规定由昆明市国土资源局重新组织出让。

（十二）因竞买申请人使用的计算机遭遇网络堵塞、病毒入侵、硬件故障或者遗失数字证书、遗忘或者泄露密码等原因不能正常登录网上交易系统进行申请、报价、竞价的，后果由竞买人自行承担，网上交易活动不中止。

（十三）竞买人在本次网上挂牌出让活动过程中与昆明市公共资源交易中心发生任何争议，由双方协商。协商不成的可依法提交昆明市仲裁机构仲裁解决。

（十四）出让人认为需要对网上挂牌出让文件作出修改、补充时，在《国有建设用地使用权网上挂牌出让补充须知》作出说明，不作另行通知。

（十五）网上挂牌出让文件由本中心制作，交易中心对本《须知》有解释权。未尽事宜依照《招标挂牌挂牌出让国有建设用地使用权规范》办理。

昆明市公共资源交易中心

二〇二三年八月十七日

国有建设用地使用权网上挂牌

竞买承诺书(示范文本)

昆明市公共资源交易中心:

经过认真审阅贵中心宗地号_____地块的网上挂牌出让文件,明确知晓网上挂牌出让文件之条款,我们愿意遵守该宗地国有建设用地使用权网上挂牌出让文件的要求和规定,接受全部条款并承接其一切权利义务。

我们对该宗地国有建设用地使用权网上挂牌出让文件内容和土地现状无异议并全面接受。我们申请参加贵中心于_____年___月___日举行的该宗地国有建设用地使用权网上公开挂牌出让并参与竞买。

我们愿以人民币___亿___仟___佰___拾___万___仟___佰___拾___元的起价参与该宗地国有建设用地使用权网上挂牌出让竞买。

我们在提交本承诺书的同时,已将竞买保证金人民币_____万元存入贵中心指定的电子帐号。

我们承诺:如能竞得,在签订_____宗地《昆明市国有建设用地使用权网上交易挂牌出让成交确认书》之后,按规定条件签订《国有土地使用权出让合同》并付清全部成交价款。否则,视为违约,贵中心可取消竞得资格,竞买保证金不予退还,并按国家相关规定承担违约责任。

在正式签订该宗地的《国有建设用地使用权出让合同》之前,本申请书将作为贵中心与我们之间具有法律约束力的文件和作为对委托挂牌出让人的承诺。

竞买人特别声明:对贵中心提供的格式文本全部条款,经咨询后,已完全理解,并予接受!通过昆明市土地和矿业权网上交易系统提出的本竞买申请,为我方真实意思表示,具备法律效力,不受《中华人民共和国电子签名法》第三条规定的约束,将无条件承担由此产生的一切后果和法律责任。

特此申请和承诺。

同意

不同意

网上挂牌出让竞得人确认书(示范文本)

在_____年____月____日昆明市公共资源交易中心举办的国有建设用地使用权网上挂牌出让活动中，_____（竞得人）竞得编号为_____地块的国有建设用地使用权。

该地块面积为_____平方米，成交总价为（大写）人民币
（小写）_____。竞得人应当于网上挂牌出让活动结束后
日起3个工作日内，持本《网上挂牌出让竞得人确认书》及其他报名
相关材料到昆明市公共资源交易中心（呈贡行政中心综合楼西楼401
室）进行资格审查。经审核无误后，符合本次网上挂牌出让资格条件的
竞得人，即时与昆明市公共资源交易中心签订《昆明市国有建设用地
使用权网上交易挂牌出让成交确认书》。竞得人逾期到昆明市公共资
源交易中心进行资格审查或符合资格拒绝签订《昆明市国有建设用地
使用权网上交易挂牌出让成交确认书》的，视为竞得人放弃竞得人资
格，竞得人应承担相应法律责任。

特此确认。

竞得人（加盖公章）：_____

法定代表人（或授权委托书代理人）：_____

联系人：_____ 联系电话：_____

年 月 日

国有建设用地使用权出让合同（示范文本）

中 华 人 民 共 和 国 国 土 资 源 部

制定

中华人民共和国国家工商行政管理总局

合同编号：_____

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出让人：中华人民共和国_____省（自治区、直辖市）_____市
（县）_____局；

通讯地址：_____；

邮政编码：_____；

电话：_____；

传真：_____；

开户银行：_____；

账号：_____。

受让人：_____；

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_____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_____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 项目固定资产总投资、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）（签字）：

二〇 年 月 日

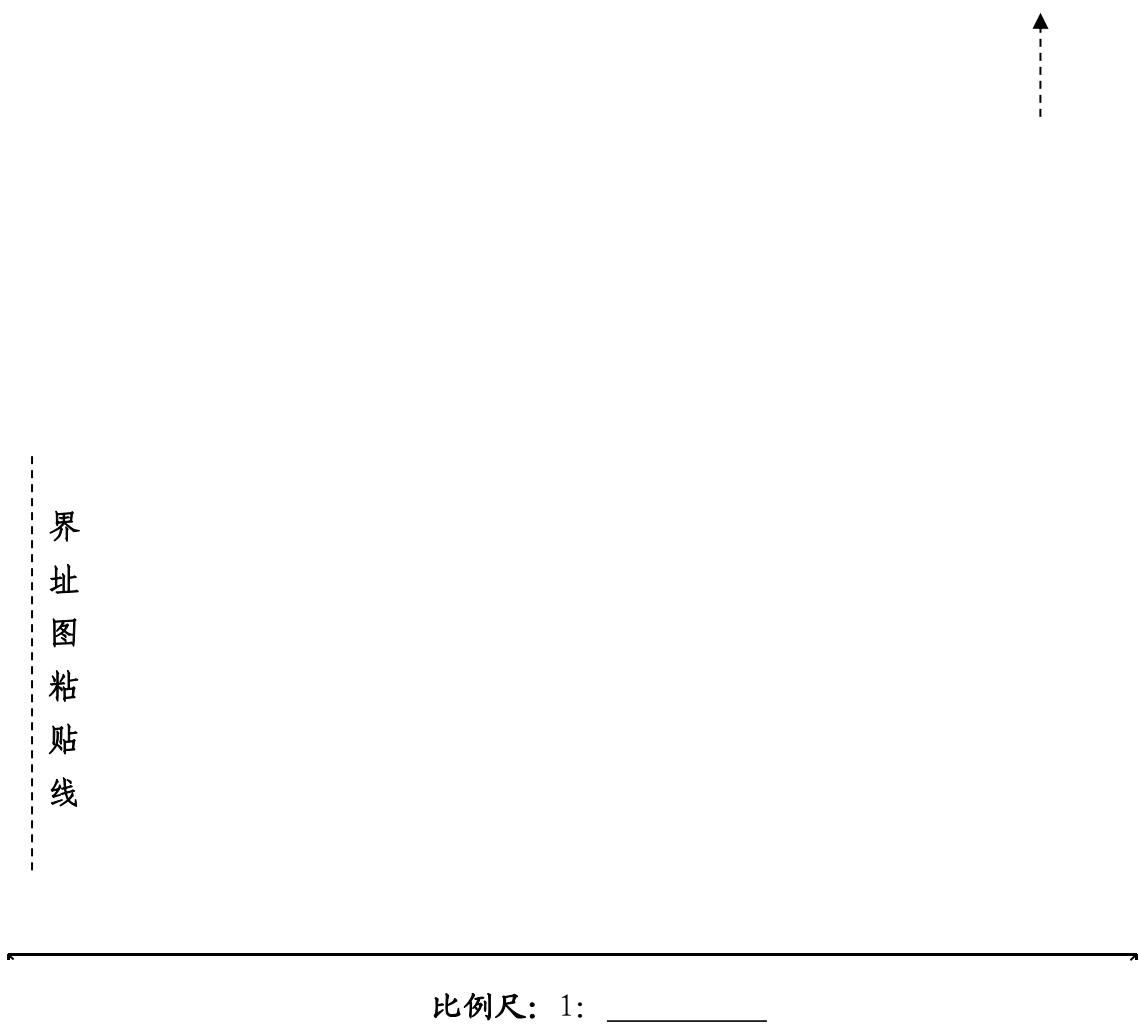
法定代表人（委托代理人）（签字）：

二〇 年 月 日

附件 1

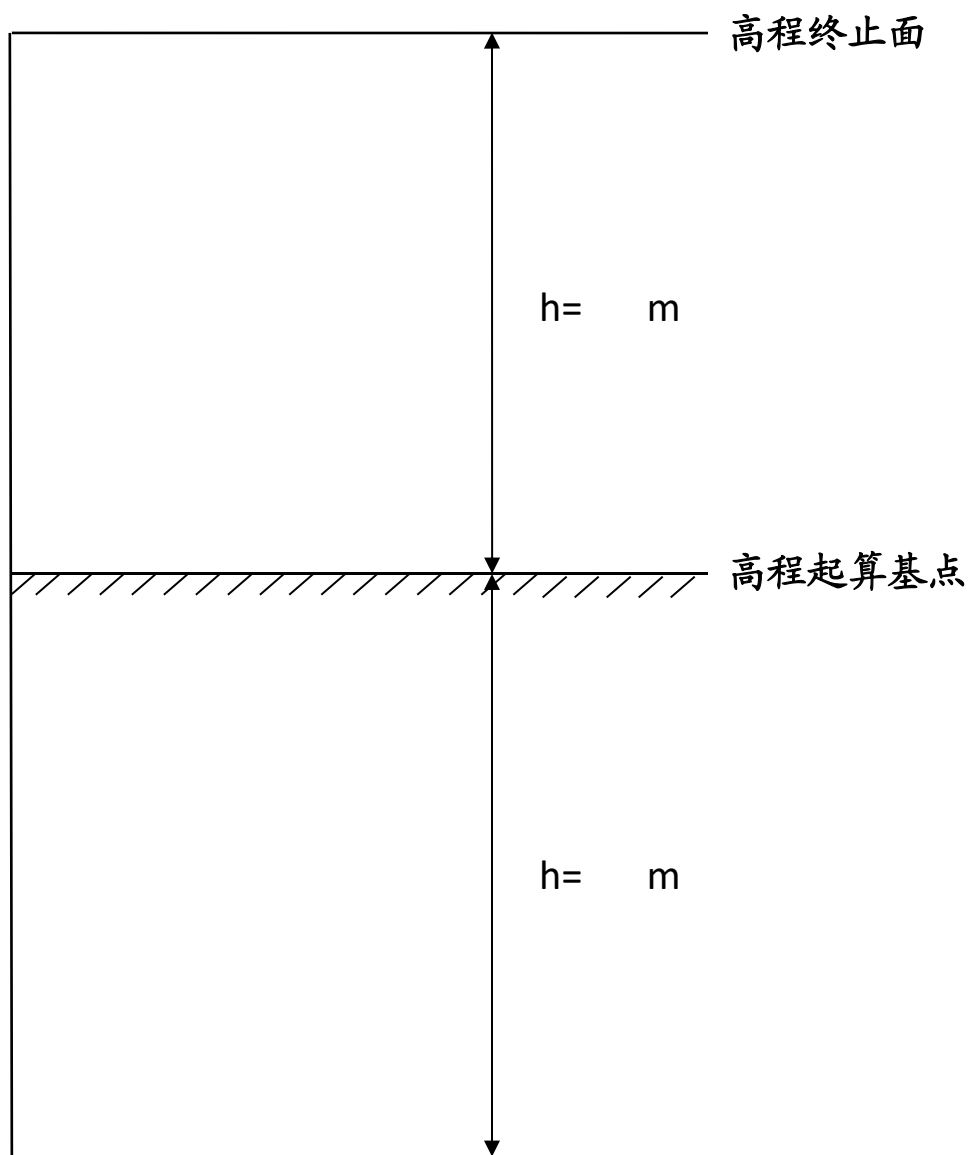
出让宗地平面界址图

北



附件 2

划拨宗地竖向界限图



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

国有建设用地使用权出让合同使用说明

一、《国有建设用地使用权出让合同》包括合同正文、附件 1（出让宗地平面界址图）、附件 2（出让宗地竖向界限）和附件 3（市县政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件）。

二、本合同中的出让人为有权出让国有建设用地使用权的市、县人民政府国土资源行政主管部门。

三、出让人出让的土地必须是国有建设用地。本合同以宗地为单位进行填写。宗地是指土地权属界线封闭的地块或者空间。

四、本合同第四条中，出让宗地空间范围是以平面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。出让宗地的平面界限按宗地的界址点坐标填写；出让宗地的竖向界限，可以按照 1985 年国家高程系统为起算基点填写，也可以按照各地高程系统为起算基点填写。高差是垂直方向从起算面到终止面的距离。如：出让宗地的竖向界限以标高+60 米（1985 年国家高程系统）为上界限，以标高-10 米（1985 年国家高程系统）为下界限，高差为 70 米。

五、本合同第五条中，宗地用途按《土地利用现状分类》（中华人民共和国国家标准 GB/T 21010-2007）规定的土地二级类填写。依据规划用途可以划分为不同宗地的，应先行分割成不同的宗地，再按宗地出让。属于同一宗地中包含两种或两种以上不同用途的，应当写明各类具体土地用途的出让年期及各类具体用途土地占宗地的面积比例和空间范围。

六、本合同第六条中，土地条件按照双方实际约定选择和填写。属于待开发建设的用地，选择第一项；属于原划拨（承租）建设用地使用权补办出让手续的，选择第二项。

七、本合同第十条中，建设用地使用权出让价款支付方式按双方实际约定选择和填写。双方约定建设用地使用权出让价款一次性付清的，选择第一款第一项；分期支付的，选择第一款第二项。

八、本合同第十二条中，宗地开发投资强度根据建设项目的性质选择和填写。属于工业项目建设的，选择第一项；不属于工业项目建设的，选择第二项。

九、本合同第十三条中，受让宗地用于工业项目建设的，应当按照国土资源部《关于发布和实施〈工业项目建设用地控制指标〉的通知》（国土资发〔2008〕24 号）要求，建筑容积率、建筑密度只填写最低限指标，即“不低于 ”。新出台的法律政策对工业项目建筑容积率、建筑密度等有规定的，签订出让合同时，应当按照最新政策规定填写。

十、本合同第十四条中，宗地建设配套情况根据建设项目的性质选择和填写。宗地用于工业项目建设的，选择第一项；宗地用于住宅项目建设的，选择第二项。选择第一项的，宗地范围内用于企业行政办公及生活服务设施的占地面积占受让宗地面积的比例，按照国土资源部《关于发布和实施〈工业项目建设用地控制指标〉的通知》（国土资发〔2008〕24 号）的有关

规定填写，原则上不得超过7%；选择第二项的，按照《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）、国土资源部《关于认真贯彻〈国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见〉进一步加强土地供应调控的通知》（国土资发〔2007〕236号）的有关规定填写。新出台的法律政策对工业项目用地中企业行政办公及生活服务设施的用地面积比例、套型建筑面积90平方米以下住房套数及面积比例、商品住宅项目中配建经济适用住房和廉租住房等有规定的，签订出让合同时，应当按照最新政策规定填写。

十一、本合同第十六条中，受让宗地用于商品住宅项目建设的，出让宗地的开工时间和竣工时间，按照国土资源部《关于认真贯彻〈国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见〉进一步加强土地供应调控的通知》（国土资发〔2007〕236号）的有关规定填写，原则上开发时间最长不得超过三年。国家新出台的法律政策对出让宗地开工时间和竣工时间有规定的，签订出让合同时，应当按照最新规定填写。

十二、本合同第十八条中，在土地出让期限内，非经营性用地改变为经营性用地的，应当按照《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）的规定执行。国家新出台的法律政策对改变土地用途有规定的，签订出让合同时，应当按照最新规定填写。

十三、本合同第二十一条中，属于房屋开发的，选择第一项；属于土地综合开发的，选择第二项。

十四、本合同第三十条和第三十七条中，受让人不能按合同约定及时支付国有建设用地使用权出让价款，出让人不能按合同约定及时提供出让土地的，应当根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）的有关规定和双方当事人权利义务对等原则，违约金比例按1%填写。国家新出台的法律政策对受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的违约金比例有规定的，签订出让合同时，应当按照最新规定填写。

十五、本合同由省、自治区、直辖市国土资源管理部门统一编号。

十六、本合同由国土资源部和国家工商行政管理总局负责解释。

昆明市国有建设用地使用权网上交易
挂牌出让成交确认书（示范文本）

XXXXX 号地块

昆明市公共资源交易中心

昆明市国有建设用地使用权网上交易 挂牌出让成交确认书

挂 牌 人：昆明市公共资源交易中心

地 址：呈贡新区市级行政中心综合服务楼

竞 得 人：XXXXXX 公司

地 址：XXXXXX

竞买编号：TDXXXXXXXX

XXXX 年 XX 月 XX 日，在昆明市土地和矿业权网上交易系统线上举行的国有建设用地使用权挂牌交易中，XXXXXXXX 公司竞得编号 XXXXX 地块的国有建设用地使用权，现将有关事项确认如下：

该地块位于 XXXXXXXX 地块，面积 XXXXX 平方米，成交总价为人民币 X 亿 X 仟 X 佰 X 拾 X 万 X 仟 X 佰 X 拾 X 元整（小写人民币¥XXXXXXXX.00 元）。

竞得人应于《成交确认书》签订后十个工作日内备齐相关资料，到昆明市行政审批服务中心国土资源局窗口签订《国有建设用地使用权出让合同》，竞得人缴纳的竞买保证金 XXXXX 万元，自动转作成交地块的出让金。

竞得人不在规定的时间签订《国有建设用地使用权出让合同》，挂牌人有权取消竞得人的竞得资格，解除《成交确认书》，竞得人支付的竞买保证金不予退还，竞得人须按竞得价的 10%支付违约金。

竞得人须在签订《成交确认书》后 XX 日内交清土地成交价款，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 %缴纳违约金。

（如果需要）按照政府相关部门要求，该宗地需配建廉租房等保障性住房平方米，_____套，每套建筑面积不得超过____平方米，回购价格为万元。如竞得人不按政府相关部门要求配建，政府有权收回国有建设用地使用权。

本《成交确认书》履行过程中发生纠纷时，通过协商解决。协商不成，可向昆明仲裁委员会申请仲裁。

本《成交确认书》一式陆份，挂牌人执肆份，竞得人执贰份。

特此确认。

挂牌人：昆明市公共资源交易中心

代表人：

竞得人：XXXXXX 公司

代表人：

签订时间：XXXX 年 XX 月 XX 日

签订地点：呈贡行政中心综合楼西楼 401 室