

# 嘉峪关市国有建设用地使用权公开出让文件

宗地编号：【2023】JN01-5-2-07 号

甘肃易统拍卖有限公司

2023年11月2日



# 目 录

1、嘉峪关市国有建设用地使用权公开出让公告	1
2、嘉峪关人民政府批复和规划条件通知书	5
3、嘉峪关市国有建设用地使用权公开出让须知	13
4、拍卖规则	26
5、挂牌现场竞价	30
6、竞买承诺书	31
7、国有建设用地使用权出让竞买申请书	32
8、国有建设用地使用权出让竞买申请确认表	33
9、承诺书	34
10、法定代表人资格证明书	35
11、授权委托书及标的现场踏勘声明	36
12、嘉峪关市国有建设用地使用权挂牌出让竞买报价单	38
13、国有建设用地使用权拍卖成交确认书（待签样本）	39
14、国有建设用地使用权挂牌成交确认书（待签样本）	41
15、国有建设用地使用权出让合同	43

# 嘉峪关市国有建设用地使用权 公开出让公告

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》、《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》等有关法律、法规的规定，经嘉峪关市人民政府批准，嘉峪关市自然资源局决定公开出让嘉峪关市【2023】JN01-5-2-07号宗地国有建设用地使用权。现将有关出让事项公告如下：

## 一、出让宗地基本情况

宗地编号	宗地位置	宗地面积(m <sup>2</sup> )	土地用途	容积率	建筑密度	绿地率	建筑主体高度(M)	出让年限(年)	竞买保证金(万元)	起始价(元/m <sup>2</sup> )	增价幅度(元/m <sup>2</sup> )
【2023】JN01-5-2-07号	位于嘉峪关市方特大道北侧	42010.61	居住用地	≤1.8	≤30%	≥30%	≤42米(从室外地坪算起)	商业40年 住宅70年	4499.3364	1071	10

特别提示：该宗地设定出让底价，即通过拍卖或者挂牌方式，最终报价未到达设定底价，均不成交。

## 二、竞买人范围

(一) 中华人民共和国境内的法人、自然人或者其他组织和个人除法律法规另有规定外均可申请参加竞买；

(二) 失信被执行人不得参与本次国有建设用地使用权竞买。

## 三、本次国有建设用地使用权公开出让按照价高者得的原则确定 竞得人

## 四、竞买申请

有意竞买者请于2023年11月3日至2023年11月22日持《国有



建设用地使用权出让竞买申请书》按出让文件的有关要求，向我公司提出竞买申请，符合竞买条件并按时交纳竞买保证金的竞买人方有资格参加竞买。若以拍卖方式出让的，竞买保证金到账时间截止 2023 年 11 月 22 日 16:30 分（以银行到账时间为准）。若以挂牌方式出让的，竞买保证金到账时间截止 2023 年 12 月 1 日 16:30 分（以银行到账时间为准）。

竞买保证金汇款账户：

户 名：嘉峪关市公共资源交易中心

开户行：中国农业银行股份有限公司嘉峪关分行

开户行行号：103822023016

账 号：27230101040021022-0001

## 五、出让方式

该宗地出让设有底价，根据竞买人申请报名情况，采用拍卖或者挂牌的方式出让，即在规定的期限内，竞买人达到三家以上（含三家），按拍卖方式出让；竞买人不足三家，按挂牌方式出让。

## 六、出让期限、时间及地点

（一）拍卖出让时间及地点

- 1、拍卖时间： 2023年11月23日上午10时；
- 2、拍卖地点：嘉峪关市公共资源交易中心三楼开标厅；

（二）挂牌出让期限及地点

- 1、挂牌期限：2023年11月23日至2023年12月4日；

2、报价时间：挂牌期限每个工作日上午9时至11时；下午15时至17时；

3、挂牌出让会时间：2023年12月4日下午16:00时

4、挂牌及报价地点：嘉峪关市公共资源交易中心三楼开标厅。

## 七、出让文件的获取方式

有意竞买者请于2023年11月3日至2023年11月22日到嘉峪关市公共资源交易中心网站自行下载出让文件。

## 八、质疑投诉

如有质疑投诉，请联系嘉峪关市自然资源局。联系电话：0937-6306230。

## 九、其他事项

（一）供地条件：以现状出让。

（二）本次出让规定的出让事项如有变更，将发布变更公告，届时以变更公告为准。

（三）1. 该宗地带规划布局设计方案进行公开出让，使用《[2023]JN01-5-2-06号、[2023]JN01-5-2-07号宗地整体规划布局设计方案》。宗地成交后，竞得人需按《规划条件通知书》（嘉规建条〔2023〕029号）和《[2023]JN01-5-2-06号、[2023]JN01-5-2-07号宗地整体规划布局设计方案》进行开发建设。

2. 竞得人若同时取得[2023]JN01-5-2-06号宗地，可按照《[2023]JN01-5-2-06号、[2023]JN01-5-2-07号宗地整体规划布局设计方案》或在《规划条件通知书》（嘉规建条〔2023〕029号）设定的

相关用地指标范围内优化调整原设计方案进行开发建设；若单独取得，需按《[2023]JN01-5-2-06号、[2023]JN01-5-2-07号宗地整体规划布局设计方案》进行开发建设。

（四）该宗地经竞买成交后，竞得人需按审批的设计方案和计划建设期限完成项目建设。

（五）该宗地经竞买成交后，土地出让金全额上缴市税务局。

（六）为公开出让土地进行宗地测量、地价评估产生的测绘费评估费，由市财政局予以拨付。

（七）本公告未尽事宜详见《嘉峪关市国有建设用地使用权公开出让文件》。

## 十、联系方式

出 让 人：嘉峪关市自然资源局

联 系 人：郝静 联系电话：0937-6306230

拍卖机构：甘肃易统拍卖有限公司

联 系 人：赵丽娜 联系电话：13893140043

联系地址：兰州市城关区平凉路308号盛隆大厦2905室

嘉峪关市自然资源局

甘肃易统拍卖有限公司

2023年11月2日

# 嘉峪关市人民政府

嘉政函〔2023〕81号

## 嘉峪关市人民政府 关于[2023]JN01-5-2-07号宗地 公开出让方案的批复

市自然资源局：

你局《关于[2023]JN01-5-2-07号宗地公开出让方案的请示》（嘉资字〔2023〕321号）收悉，经市政府第54次常务会议研究，现批复如下：

1.[2023]JN01-5-2-07号宗地，面积42010.61平方米，位于嘉峪关市方特大道北侧。依据《规划条件通知书》（嘉规建条[2023]029号）设定的用地规划指标，该宗地容积率 $\leq 1.8$ ，建筑密度 $\leq 30\%$ ，建筑规模：75619平方米（以审定的设计方案为准，不含地下建筑面积），建筑主体高度 $\leq 42$ 米（从室外地坪算起），绿地率 $\geq 30\%$ ，规划用途居住用地。

2.同意依据甘肃方家不动产评估咨询有限公司对该宗地《土地估价报告》（甘方嘉估字2023017号）的评估结果，宗地面积42010.61平方米，出让年限住宅70年、商业40年，以评估综合地价1071元/平方米确定为竞拍出让起始价。土地竞拍增价幅度10元/平方米，竞买保证金按起始价计算总地价的100%缴纳。该

宗地设定出让底价。

本宗地采取竞卖方式向社会公开出让，按价高者得的原则确定竞得人。

3.该宗地带规划布局设计方案进行公开出让，使用《[2023]JN01-5-2-06号、[2023]JN01-5-2-07号宗地整体规划布局设计方案》。宗地成交后，竞得人需按《规划条件通知书》（嘉规建条〔2023〕029号）和《[2023]JN01-5-2-06号、[2023]JN01-5-2-07号宗地整体规划布局设计方案》进行开发建设。

4.竞得人若同时取得[2023]JN01-5-2-06号宗地，可按照《[2023]JN01-5-2-06号、[2023]JN01-5-2-07号宗地整体规划布局设计方案》或在《规划条件通知书》（嘉规建条〔2023〕029号）设定的相关用地指标范围内优化调整原设计方案进行开发建设；若单独取得，需按《[2023]JN01-5-2-06号、[2023]JN01-5-2-07号宗地整体规划布局设计方案》进行开发建设。

5.该宗地经竞买成交后，竞得人需按审批的设计方案和计划建设期限完成项目建设。

6.为公开出让进行宗地测量、地价评估产生的测绘费评估费，由市财政局予以拨付。

此复。



建设用地规划许可证附件

# 规划条件通知书

(建筑工程类)



规划条件通知书

甘肃省建设厅制

(二〇〇八年版)

**说明事项：**

- 一、本通知书由城乡规划主管部门制发，一式四份，制发部门存档一份，建设单位存档一份，设计单位存档一份，国土部门存档一份。
- 二、本通知书所列规划条件是签订建设用地使用权出让合同的前置条件，是《建设用地规划许可证》的法定附件，是编制和审批规划设计方案的依据。
- 三、本通知书所要求的格式内容在填写时可以添加，必要时可以附页，但不得空缺，否则通知书无效，无此项内容时可填写“无”或填写“/”。本通知书未尽事宜，应符合国家有关政策、法规的要求。
- 四、持本通知书委托具有符合承担本工程设计资质及业务范围的设计单位进行方案设计。通知书所要求的相关指标在方案设计阶段和方案审定过程中不得突破。
- 五、本通知书与附图配套使用，二者缺一不可。



# 规划条件通知书

(建筑工程类)

嘉规建条[2023] 029号

发件日期：2023年7月17日

嘉峪关市土地收购储备经营中心：

根据《嘉峪关市城市总体规划(2016-2030年)》、《嘉峪关市中心城区南城片区控制性详细规划[民政路片区]》经我局研究，现对你中心储备计划的[2023]JN01-5-2-07号宗地提出下列规划控制条件：

## 1、建设用地情况

### 1.1 用地的位置与范围：

位于金河路西侧，民政路南侧，方特大道北侧；

### 1.2 建筑、环境等现状情况：

该区域现状为空地；

1.3 规划建设用地面积约：42010.61平方米；

1.4 代征城市公共用地面积约：/公顷

其中代征道路用地面积约：/公顷

代征绿化用地面积约：/公顷

1.5 其他用地面积约：/公顷

1.6 拆建比：/

## 2、建设用地使用性质

### 2.1 使用性质：

居住用地；

2.2 可兼容性质：/

规建条第1页(二〇〇八年版)



### 3、建设用地使用强度

3.1 容积率： $\leq 1.8$ ；

3.2 建筑密度： $\leq 30\%$

3.3 其他使用强度指标： /

### 4、规划设计要求

4.1 日照执行标准：必须满足《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018相关要求；

4.2 建筑规模： $\leq 75619$  平方米(以审定设计方案为准,不含地下建筑面积)；

4.3 建筑高度： $\leq 42$  米(从室外地坪算起)；

4.4 建筑层数：以审定设计方案为准；

#### 4.5 建筑退让和间距要求

相邻道路名称及等级：方特大道为主干路,金河路为次干路,民政路为支路；

建筑退道路红线距离( $\geq$ )：按照《嘉峪关市中心城区南城片区控制性详细规划[民政路片区]》要求执行；

建筑退用地边界线距离( $\geq$ )：按照《嘉峪关市中心城区南城片区控制性详细规划[民政路片区]》要求执行；

新建建筑退周边用地需满足与周边已有建构物之间的日照、安全、卫生、防火等间距要求；

其他退距要求：必需满足相关规范技术退让要求；

#### 4.6 交通出入口方位

机动车：沿周边道路设置车行出入口(以审定方案为准)；

人流：以审定方案为准；

#### 4.7 停车泊位数量

机动车不少于：按照不低于 1:1.1 设置；

其中地上不少于： /

规建条第 2 页(二〇〇八年版)

地下不少于：/

#### 4.8 绿化

绿地率：≥30%；

保留古树及其他保留的树木：/

集中公共绿地面积：/

人均绿地面积：/

#### 5、城市设计要求（包括建筑的体量、色彩、材料，环境质量要求等）

（1）要求建筑物立面简洁大方，沿街建筑外立面装修材料采用干挂石材、硬质贴面或真石漆；

（2）建筑风格按照《嘉峪关市中心城区南城片区控制性详细规划[民政路片区]》中“滨水活力风貌区”要求控制；

（3）建筑色彩按照《嘉峪关城市色彩规划报告》中“南市区”要求控制；

#### 6、市政要求

与城市管网衔接，给排水、采暖、电力、电信等基础配套设施必须齐全；

#### 7、公共配套设施要求

（1）按照《城市居住区规划设计规范》、《城市公共设施规划规范》、《嘉峪关市中心城区南城片区控制性详细规划[民政路片区]》设置相应的文化体育、养老服务、垃圾收集点、公共厕所等公共服务设施；

（2）按照相关规范要求设置物业管理用房；

（3）按照相关规范要求配套建设充电设施停车位、通信基站设施等；

#### 8、其他规划要求

（1）地上建筑物、地上及地下管线由建设单位自行移除后方可进行方案设计；

（2）必须由具有规划设计资质的单位报送规划设计方案；

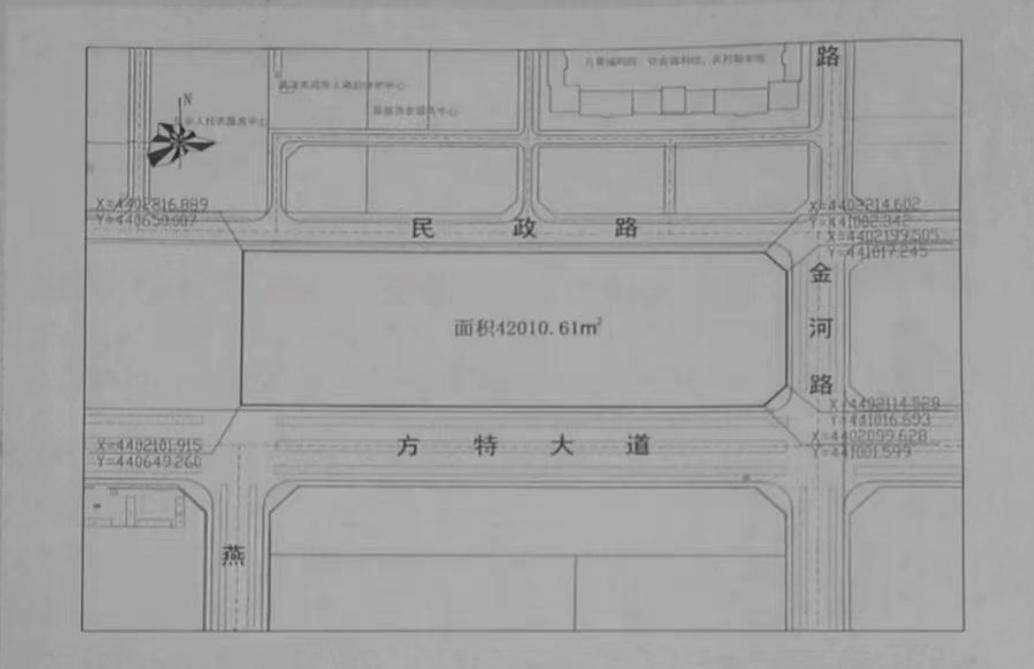
（3）消防必须满足相关规范要求；

（4）依据《嘉峪关市加快推进装配式建筑的实施意见》建筑单体应率先采用装配式方式建造；

（5）本规划条件通知书自出具之日起1年内仍未进行用地出让，本规划条件通知书自行作废。

规建条第3页(二〇〇八年版)

9、附图



2023年 7月 17日

签收人: 李双

规建条第4页(二〇〇八年版)

## 嘉峪关市国有建设用地使用权 公开出让须知

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国拍卖法》、《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》以及《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》等有关规定，经嘉峪关市人民政府批准，嘉峪关市自然资源局决定以公开出让方式出让嘉峪关市【2023】JN01-5-2-07号宗地国有建设用地使用权。

一、本次国有建设用地使用权公开出让的出让人为嘉峪关市自然资源局，由甘肃易统拍卖有限公司具体负责实施。

二、本次国有建设用地使用权公开出让遵循公开、公平、公正和诚实信用原则。

三、公开出让宗地的基本情况及规划指标要求详见：

嘉峪关市人民政府嘉政函【2023】81号文件《嘉峪关市人民政府关于【2023】JN01-5-2-07号宗地公开出让方案的批复》及嘉峪关市自然资源局出具的《规划条件通知书》（嘉规建条【2023】029号）。

四、竞买人范围

（一）中华人民共和国境内的法人、自然人或者其他组织和个人，除法律法规另有规定外均可申请参加竞买；

（二）失信被执行人不得参与本次国有建设用地使用权竞买。

## 五、申请和资格审查

### （一）公开出让文件取得

申请人请于2023年11月3日至2023年11月22到嘉峪关市公共资源交易中心网站自行下载出让文件具体包括：

- （1）公开出让公告；
- （2）公开出让须知；
- （3）竞买申请书；
- （4）法定代表人资格证明书；
- （5）授权委托书；
- （6）竞买资格确认书（回执单）；
- （7）挂牌竞买报价单；
- （8）拍卖及挂牌出让成交确认书（范本）；
- （9）国有建设用地使用权出让合同（范本）；
- （10）宗地界址图；
- （11）宗地规划指标要求等。

### （二）提交申请

申请人可于2023年11月3日至2023年11月22向甘肃易统拍卖有限公司提出竞买申请。申请文件包括：

#### 1、法人申请的，应提交下列文件：

- （1）申请书；
- （2）法人单位有效证明文件；
- （3）法定代表人的有效身份证明文件；
- （4）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；

(5) 竞买保证金及履约保证金交纳凭证；

(6) 出让文件规定需要提交的其他文件。

2、自然人申请的，应提交下列文件：

(1) 申请书；

(2) 申请人有效身份证明文件；

(3) 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身份证明文件；

(4) 竞买保证金及履约保证金交纳凭证；

(5) 出让文件规定需要提交的其他文件。

3、其他组织申请的，应提交下列文件：

(1) 申请书；

(2) 表明该组织合法存在的文件或有效证明；

(3) 表明该组织负责人身份的有效证明文件；

(4) 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身份证明文件；

(5) 竞买保证金交及履约保证金纳凭证；

(6) 出让文件规定需要提交的其他文件。

(三) 竞买保证金汇款账户

**竞买保证金汇款账户：**

竞买保证金汇款账户：

户 名：嘉峪关市公共资源交易中心

开户行：中国农业银行股份有限公司嘉峪关分行

开户行行号：103822023016

账 号：27230101040021022-0001

(四) 履约保证金汇款账户

户 名：甘肃易统拍卖有限公司

开户行：兰州银行诚信支行

账 号：7028958618926012

(五) 资格审查

甘肃易统拍卖有限公司负责对公开出让公告规定时间内收到的竞买申请进行审查，竞买人通过资格审查后按规定交纳了竞买保证金、履约保证金的，方能取得有效竞买资格。经审查，有下列情形之一的，为无效申请：

- (1) 申请人不具备竞买资格的；
- (2) 未按规定交纳竞买保证金及履约保证金的；
- (3) 申请文件不齐全或不符合规定的；
- (4) 委托他人代理，委托文件不齐全或不符合规定的；
- (5) 法律法规规定的其他情形。

(六) 确认竞买人资格

竞买人通过资格审查后，按规定交纳了竞买保证金、履约保证金的，我公司将在申请截止后确认其竞买资格。

(七) 答疑及现场踏勘

申请人对公开出让文件有疑问的，可以在公开出让活动开始前以书面或口头方式向我公司咨询。

六、出让方式

根据竞买申请人报名情况，采用拍卖或挂牌的方式出让。即在规定的期限内，出让的宗地取得竞买资格的竞买人达到三家以上（含三家）时，采用拍卖方式出让，如竞买人不足三家时，则采用挂牌方式出让。

### 七、竞买保证金及履约保证金要求

竞买申请人的竞买保证金及履约保证金须按照公告截止日（以银行到账时间为准）前汇入指定账户。

**竞买保证金：**【2023】JN01-5-2-07号宗地竞买保证金金额为人民币4499.3364万元整；

**履约保证金：**【2023】JN01-5-2-07号宗地履约保证金金额为人民币359946.91元整；

宗地成交后，竞得人缴纳的竞买保证金转作受让地块的定金，所缴纳的履约保证金转作拍卖佣金（挂牌服务费）。未成交竞买人缴纳的竞买保证金及履约保证金，在拍卖活动结束后5个工作日内按原账户如数退还，不计利息。

### 八、出让起始价、增加幅度

【2023】JN01-5-2-07号宗地起始价为1071元/平方米，竞拍增价幅度10元/平方米。

拍卖或挂牌出让期间拍卖人（挂牌主持人）可根据竞买人竞价情况随时调整增价幅度。但竞买人的每次报价或应价不得低于出让公告中规定的幅度。

### 九、拍卖程序

（一）拍卖时间：2023年11月23日上午10时；

(二) 拍卖地点：嘉峪关市公共资源交易中心三楼开标厅

(三) 竞买人在拍卖会开始前凭《竞买资格确认书》到拍卖会现场签到处签到并换取号牌入场入坐竞买席。

(四) 拍卖会程序

1、拍卖主持人、记录员就位；自然资源局监督人员、公共资源交易中心见证人员就位；

2、拍卖主持人宣布拍卖会开始，并当场点算竞买人；

3、出让代理机构现场将密封拍卖底价递交拍卖主持人并在相关部门的监督下开启密封；

4、拍卖主持人介绍拍卖宗地的面积、界址、空间范围、现状、用途、使用年期、规划指标要求、开工和竣工时间以及其他有关事项；

5、拍卖主持人宣布起始价和增价规则及增价幅度。没有底价的，应当明确提示；

6、拍卖主持人报出起始价；

7、竞买人举牌应价或者报价；

8、拍卖主持人确认该应价或者报价后继续竞价；

9、拍卖主持人宣布同一应价或者报价而没有再应价或者报价，且该价格不低于底价的，主持人落槌表示拍卖成交；

10、拍卖主持人宣布最高应价或者报价者为竞得人。

(五) 竞买人应严肃谨慎地作出竞买行为，一经应价不可撤回，否则竞买保证金不予退还。同时依法承担其他法律责任。

(六) 竞买成交后, 竞得人须当场与出让代理机构及拍卖人三方签订《拍卖成交确认书》。

(七) 拍卖不成交的, 拍卖地块由出让人收回, 根据情况另行出让。

## 十、挂牌程序

(一) 本次公开出让方式确定为挂牌的具体事宜如下:

- 1、挂牌期限: 2023年11月23日至2023年12月4日;
- 2、报价时间: 挂牌期限每个工作日上午9时至11时; 下午15时至17时;
- 3、挂牌出让会时间: 2023年12月4日下午16:00时
- 4、挂牌及报价地点: 嘉峪关市公共资源交易中心三楼开标厅

(二) 公布挂牌信息

在出让公告规定的挂牌起始日, 出让代理机构将挂牌宗地的面积、界址、空间范围、现状、用途、使用年期、规划指标要求、开工时间和竣工时间、起始价、增价规则及增价幅度等, 在挂牌公告规定的土地交易场所挂牌公布。

(三) 挂牌竞价

- 1、挂牌主持人介绍挂牌起始价、增价幅度等竞价规则, 宣布挂牌竞价开始;
- 2、竞买人填写《挂牌竞买报价单》进行报价(至少有效报价一次);
- 3、挂牌主持人收到《挂牌竞买报价单》后, 对报价单予以审核, 对符合规定的报价予以确认;

4、挂牌主持人确认该报价后，更新显示挂牌价格，继续接受新的报价。

#### （四）挂牌截止

挂牌截止应当由挂牌主持人主持确定。设有底价的，出让代理机构应当在挂牌截止前将密封的挂牌底价交给挂牌主持人，挂牌主持人现场打开密封件。在公告规定的挂牌截止时间，竞买人应当出席挂牌现场，挂牌主持人宣布最高报价及其报价者，并询问竞买人是否愿意继续竞价。

1、挂牌截止时主持人宣布最高报价及其报价者，并询问竞买人是否愿意继续竞价。

2、有竞买人表示愿意继续竞价的，即属于挂牌截止时有两个竞买人要求报价的情形，挂牌主持人应当宣布挂牌出让转入现场竞价，通过现场竞价确定竞得人。

3、挂牌主持人报出最高挂牌价格，没有竞买人表示愿意继续竞价的，并按下列规定确定是否成交：

（1）在挂牌期限内只有一个竞买人竞买报价的，且报价不低于底价，并符合其他条件的，挂牌成交；

（2）在挂牌期限内有两个竞买人报价的，出价最高者为竞得人；报价相同的，先提交报价单者为竞得人，但报价低于底价者除外；

（3）在挂牌期限内无人应价者或者竞买人的报价均低于底价或者均不符合其他条件的，挂牌不成交。

#### （五）签订《挂牌成交确认书》

确定竞得人后，出让代理机构与竞得人、挂牌主持人当场签订《挂牌成交确认书》。竞得人拒绝签订《挂牌成交确认书》也不能对抗挂牌成交结果的法律效力。

（六）签订《国有建设用地使用权出让合同》竞得人依据《挂牌成交确认书》约定与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》。

（七）采用挂牌出让时，竞买人报价有下列情形之一的，为无效报价：

- 1、挂牌竞买报价单未在挂牌期限内提交的；
- 2、不按规定填写新报价单的；
- 3、挂牌竞价报价单填写人与竞买申请文件不一致的；
- 4、报价不符合报价规则的；
- 5、报价单上未加盖单位印章或未经自然人（或委托代理人）签名按手印的；
- 6、竞买人以电话、邮寄、传真等非现场书面形式报价的。

十一、竞得人须在成交后十个工作日内与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》，并按照出让合同的约定按时付清全部出让金，竞得人缴纳的履约保证金直接抵扣拍卖佣金或挂牌服务费，不足部分成交后 20 日内付清。本次出让活动的拍卖佣金（挂牌服务费）按成交总价款的 0.8% 计算。

十二、本次国有建设用地使用权公开出让活动结束后，出让代理机构在 10 个工作日内将出让结果在土地有形市场或者指定的场所、媒介公布。

### 十三、注意事项

(一) 申请人须全面阅读公开出让文件，如有疑问可以在挂牌截止或拍卖会开始前用书面或口头方式向我公司咨询。申请人可到现场踏勘公开出让宗地。申请一经受理后，即视为竞买人对出让宗地无异议并全面接受，对有关承诺承担法律责任。

(二) 申请人在竞得土地后，拟成立新公司进行开发的，应在申请书中明确注明新公司的出资构成等内容，并在竞得土地使用权后 50 日内办理完新公司注册登记手续，经自然资源部门认可后，可直接与新公司签订《国有建设用地使用权出让合同》。竞得人应按出让文件约定付清国有建设用地使用权成交价款。

(三) 公开竞买报价单一经提交，不可撤回。

(四) 确定竞得人后，竞得人须在成交现场与出让代理机构签订《出让成交确认书》。委托他人代签的，应提交法定代表人亲笔签名并盖章的授权委托书。《出让成交确认书》对出让人和竞得人具有法律效力，出让人改变出让结果的，或者竞得人放弃竞得宗地的，应当承担法律责任。

(五) 有下列情形之一的，出让代理机构应当在出让开始前终止出让活动，并通知竞买人：

- 1、竞买人串通损害国家利益、社会利益或他人合法权益的；
- 2、出让方工作人员私下接触竞买人，足以影响出让公正性的；
- 3、应当依法终止挂牌活动的其他情形。

(六) 竞得人与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》后，应当按出让合同约定支付出让成交价款。竞得人付清全部成

交价款、拍卖佣金或挂牌服务费等全部费用后。依法申请办理土地登记，领取《国有建设用地使用证》。

（七）出让不成交的，应当按规定重新组织出让。

（八）参加出让活动的人员，应遵守现场的纪律，服从管理人员的管理。

#### 十四、违约责任

竞得人有下列行为之一的，视为违约，出让代理机构可取消其竞得人资格，竞买保证金不予退还，竞得人还须按成交价的 20% 向嘉峪关市自然资源局支付违约金。嘉峪关市自然资源局另行出让该幅土地的价格低于本次成交价的，竞得人须按实际差额支付赔偿金，并依法追究竞得人的法律责任。

- 1、竞得人应价并已经确认后，要求撤回的；
- 2、竞得人逾期或拒绝签订《成交确认书》的；
- 3、竞得人逾期或拒绝签订《国有建设用地使用权出让合同》或签订后的拒绝履行行为；
- 4、竞得人逾期或拒绝签订《宗地移交确认书》的；
- 5、竞得人未按规定支付成交地价款的；
- 6、竞得人未按规定支付拍卖佣金或挂牌服务费的；
- 7、竞得人提供假伪证或文件或隐瞒事实的，造假欺诈的；
- 8、竞得人与其他竞买人串通损害国家利益、社会利益或他人合法权益的；
- 9、竞得人私下接触出让工作人员，足以影响公正性的；
- 10、竞得人阻碍出让人正常出让活动或干涉其他竞买人。

## 十五、特别提示

1、失信被执行人不得参与本次国有建设用地使用权竞买；

2、竞买保证金应由竞买人银行账户汇入保证金账户；竞买人为个人的应由竞买人本人身份证办理的银行卡汇入保证金账户。不得由其他人或组织团体代缴；

3、①该宗地带规划布局设计方案进行公开出让，使用《[2023]JN01-5-2-06号、[2023]JN01-5-2-07号宗地整体规划布局设计方案》。宗地成交后，竞得人需按《规划条件通知书》（嘉规建条〔2023〕029号）和《[2023]JN01-5-2-06号、[2023]JN01-5-2-07号宗地整体规划布局设计方案》进行开发建设。②竞得人若同时取得[2023]JN01-5-2-07号宗地，可按照《[2023]JN01-5-2-06号、[2023]JN01-5-2-07号宗地整体规划布局设计方案》或在《规划条件通知书》（嘉规建条〔2023〕028号）设定的相关用地指标范围内优化调整原设计方案进行开发建设；若单独取得，需按《[2023]JN01-5-2-06号、[2023]JN01-5-2-07号宗地整体规划布局设计方案》进行开发建设。

4、该宗地经竞买成交后，土地出让金全额上缴市税务局。

5、为公开出让土地进行宗地测量、地价评估产生的测绘费评估费，由市财政局予以拨付。

十六、竞买人应在申请竞买前认真阅读并全面理解出让文件。如有疑问，可在申请竞买前向甘肃易统拍卖有限公司进行咨询。《国有建设用地使用权公开出让竞买申请书》一经提交，即视为对标的及全部出让文件无异议并全面接受。

十七、本次出让文件对标的所作的陈述和介绍仅供竞买人参考，不视为对出让标的承诺和担保。

十八、本公司特别声明，对该出让标的现状及可能存在的瑕疵不做任何保证，对出让标的不承担瑕疵担保责任。竞买人或其代理人有责任自行了解有关出让标的的实际状况并到现场查勘出让宗地现状，对相关数据进行核实，并对自己竞买出让标的的行为承担法律责任。

十九、本次出让事项如有变更，将发布公告通知变更事宜，届时以公告变更的事项为准。

二十、甘肃易统拍卖有限公司对本《须知》有解释权。其他未尽事宜，依照《招标采购挂牌出让国有建设用地使用权规定》及相关法律法规规定办理或进行修改补充。依法作出的修改与补充文件与原出让文件具有同等法律效力，不一致的以日期在后者为准。

甘肃易统拍卖有限公司

2023年11月2日

## 拍 卖 规 则

1、本规则根据《中华人民共和国拍卖法》和有关法律、法规、条例,参照行业国际惯例制定;参加本公司组织拍卖活动的竞买人、买受人必须事前认真、仔细阅读本规则,对执行本规则的行为负责;

2、本公司有权根据本规则明确的各项原则,解释、处理本规则和本规则以外的特殊问题和相关未尽事宜;

3、“遵循公开、公平、公正、诚实信用的原则”是本公司开展一切拍卖活动的原则基础;拍卖行为的一切活动都具有国家所赋予的法律效力。本公司作为委托人与买受人双方的代理人,本着上述原则为买卖双方提供社会中介服务;本公司不对委托人、竞买人、买受人的任何违约、违规、违法行为承担法律责任;

4、竞买人必须在拍卖会前依照本公司规定提供真实、合法、有效的证件,经过咨询、实地对拍卖标的或称拍卖品,进行考察、了解后,办理竞买登记申请手续,缴纳规定数额的参拍保证金,在拍卖会现场领取竞买号牌后,方成为真正意义上的竞买人,取得拍卖的竞买资格和权利,否则,本公司将不视其为真正意义上的竞买人;

5、竞买人应亲自出席拍卖会或以书面形式委托其合法代理人出席拍卖会、参加竞买;代理人必须在拍卖会前向本公司出具书

面、合法、有效的委托授权文件和本人有效身份证明文件，否则，对参加拍卖会的竞买人，本公司将视其为已经办理了竞买登记申请手续、交纳了参拍保证金的竞买人本人；

6、竞买人在本公司发布的《拍卖公告》规定的预展咨询时间内，必须亲自、实地对拍卖标的的现有、全部、实际状况进行考察、了解，全面、细致地对拍卖标的的进行察看；竞买人一旦进入拍卖会现场，就表明自己已对拍卖标的的现状进行了全面了解和掌握，并愿意对自己参加竞买的行爲承担一切法律后果和责任；

7、本公司就每场拍卖会或出让会提供给竞买人的《出让文件》中文字性介绍资料和图片，仅是本公司根据委托人提供的相关文件资料整理所做出的参考性、介绍性的简要资料，仅供竞买人参考，不表明本公司对标的的任何方面所做出的任何承诺、保证和担保；

8、在竞买过程中，竞买人必须严肃、认真，一经竞价不得反悔，否则，所交纳的参拍保证金，本公司将不予退还，同时本公司保留按照《中华人民共和国拍卖法》相关规定，追究竞买人违约责任的权利；

9、拍卖会现场以最高应价取得拍卖标的的竞买人，须经拍卖师三声报价、落槌确认拍卖成交的即成为买受人。买受人必须当场签署《拍卖成交确认书》；并按约定比例向本公司支付买受方拍卖佣金和其他相关约定费用；

10、买受人必须当场缴纳该件拍卖标的的成交价款及相关佣

金和约定费用，才能领取拍卖标的（搬运等项费用，由买受人自行承担）；

11、除委托人同意，本公司与买受人另有约定外，本公司确认买受人全额成交价款结清后，才允许买受人领取拍卖标的。买受人未能全额付清拍卖价款，根据国家法律规定，则不拥有或享有该件拍卖标的的合法所有权。买受人在买受后，需办理相关过户等手续的，由买受人与委托人直接协商，由委托人协助买受人办理手续，在其过程中所发生的费用由双方自行协商确定；

12、本公司有权在拍卖会后，从买受人交付的参拍保证金中，优先收取本公司按照约定应收的拍卖佣金及其他相关费用，买受人不得以任何理由或借口拒缴或提出异议；

13、拍卖会后，若买受人不按照约定时间付清全额成交价款的，或未能按照约定领取拍卖标的的，本公司有权采取以下措施：1) 买受人在成交日起 60 日以外，仍未付清成交价款的，本公司有权自拍卖成交日后第 61 日起按买受人未付清价款额按照日息万分之三逐日计算利息，直至买受人付清全部价款之日止；买受人与本公司另有约定的除外；2) 拍卖人对买受人提起诉讼，要求赔偿因其违约给本公司造成的一切损失；3) 可对该买受人的相关财产行使留置权，并有权变卖或再次拍卖；4) 征得委托人同意，本公司再次拍卖时，原买受人除应当支付第一次拍卖中其应当支付的佣金及费用外，若再次拍卖的所得价款低于原拍卖价款的，原买受人应当补足差额；

14、依照《中华人民共和国拍卖法》，本公司有权拒绝任何人进入拍卖会现场。本公司在拍卖会上有权提高、拒绝任何竞投价格；撤销或分拆、合并任何两件以上拍卖标的，以及在出现争议时，将拍卖标的再次拍卖；本公司有义务为交易双方保守秘密，并根据中华人民共和国相关法律和本规则维护委托人、买受人、拍卖人的合法权益不受侵害。本规则最终解释权归甘肃易统拍卖有限公司。

甘肃易统拍卖有限公司

2023年11月2日

## 挂牌现场竞价

现场竞价由挂牌主持人主持进行，取得宗地挂牌竞买资格的竞得人均可参加现场竞价。现场竞价按下列程序举行：

一、挂牌主持人应当宣布现场竞价的起始价、竞价规则和增价幅度，并宣布现场竞价开始。现场竞价的起始价为挂牌活动截止时的最高报价的价格。

二、参加现场竞价的竞买人按照竞价规则应价或报价。

三、挂牌主持人确认该竞买人应价或者报价后继续竞价。

四、挂牌主持人宣布同一个应价或报价而没有人再应价或报价，且该价格不低于底价的，挂牌主持人宣布最高应价或报价者为竞得人。最高应价或报价低于底价的，挂牌主持人宣布现场竞价终止。

在现场竞价中无人参加竞买或无人加价的，以挂牌截止时出价最高者为竞得人，但低于挂牌出让底价者除外。

甘肃易统拍卖有限公司

2023年11月2日

## 竞买申请书

### 嘉峪关市自然资源局：

经过实地考察，并认真审阅《出让文件》后，对嘉峪关市自然资源局本次出让的嘉峪关市\_\_\_\_\_号宗地现状进行了现场踏勘，并对宗地现状向有关管理部门进行了详细了解，现承诺如下：

一、我方知晓并同意竞买人主体资格认定，我方保证具有合法的主体资格，若因主体资格问题导致公开出让无效，我方愿承担法律责任。

二、我方同意交纳竞买保证金人民币\_\_\_\_\_万元。履约保证金\_\_\_\_\_万元。

三、我方在参加竞拍前已对公开出让标的进行了充分调查了解，认真阅读了《出让文件》，遵守并执行《出让文件》中的规定和要求。现我方知悉、认可并接受出让标的的一切现状及瑕疵，愿按现状参加竞买，并自行承担所有风险。

四、我方如竞得该标的，保证现场签订《国有建设用地使用权公开出让成交确认书》等法律文书。

五、我方若竞买成功，保证按时书面提交下载《国有建设用地使用权出让合同》所需资料，并保证按时签订《国有建设用地使用权出让合同》，保证按约定时间履行付款义务，否则，愿承担违约责任，竞买保证金不再向我方退还。

竞买人或代理人（签章）：

年 月 日



## 国有建设用地使用权出让竞买承诺书

### 嘉峪关市自然资源局：

经认真阅读本次出让的嘉峪关市\_\_\_\_\_号宗地的国有建设用地使用权公开出让文件，我方完全接受并愿意遵守你单位国有建设用地使用权公开出让文件中的规定和要求，对所有文件均无异议。

我方现正式申请竞买嘉峪关市\_\_\_\_\_号宗地的国有建设用地使用权。

我方愿意按出让文件规定，交纳竞买保证金人民币\_\_\_\_\_万元（大写）（¥\_\_\_\_\_元）。履约保证金\_\_\_\_\_万元

若能竞得该宗地，我方保证按照国有建设用地使用权公开出让文件规定和要求履行全部义务。

若我方在国有建设用地使用权公开出让活动中，出现不能按期付款和其他违约行为，我方愿意承担全部法律责任，并赔偿由此产生的损失。

特此申请和承诺。

竞 买 人 盖 章：\_\_\_\_\_

法定 代 表 人 ( 签 名 )：\_\_\_\_\_

联 系 人：\_\_\_\_\_

地 址：\_\_\_\_\_

邮 政 编 码：\_\_\_\_\_

电 话：\_\_\_\_\_

申 请 日 期：\_\_\_\_\_ 年 月 日

# 国有建设用地使用权出让竞买申请确认表

(盖章)

申请人 (竞买人)		联系人姓名	
通讯地址		联系人电话	
法定代表人		身份证号	
委托代理人		身份证号	
竞买宗地 编号		法定代表人 电 话	
竞买保证金 到账确认签 署意见	竞买保证金于____年____月____日足额到账。 (签章)		
审查意见	经审核,该竞买人具备竞买申请资格,已按规定 支付了竞买保证金并确认到账,可参加本次国有建设 用地使用权出让活动。 (签字) _____ _____年____月____日		
备 注	本表一经提交,即视为竞买人同意按出让人确定 的出让方式参加竞买,否则视为违约,承担违约责任。		

说明:

- 1、本表一式三份,由竞买人持本表及竞买申请书到嘉峪关市公共资源交易中心办理竞买报名手续。
- 2、报名时须提供以下资料,以供资格审查(以下资料全部为原件,同时复印一份,复印件均需加盖单位公章,复印件及法人委托书由嘉峪关市自然资源局存留,其余原件待复印件核对并加盖“与原件审核无异”章后退回原单位)。
  - ①法人营业执照、法定代表人身份证、身份证明;
  - ②竞买人是事业或国有控股的单位,应有上级部门同意竞买的证明书;
  - ③个人参与竞买的,本表应个人署名,并提供个人身份证;
  - ④申请人委托他人办理的,应提交授权委托书及授权委托代理人的身份证;
  - ⑤银行出具的资信证明。
- 3、符合条件的竞买人持本表三份按规定交纳竞买保证金。
- 4、本表一份交由竞买人持有,凭本表参加出让竞价活动,出让主持人存留一份。

## 承 诺 书

### 嘉峪关市自然资源局：

我方竞得本次出让宗地后承诺缴纳的竞买保证金自愿由嘉峪关市公共资源交易中心转入市税务局土地出让金收缴专户。

我方愿意按照《招标采购挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第39号）第二十条：“以招标、拍卖或者挂牌方式确定中标人、竞得人后，中标人、竞得人支付的投标、竞买保证金，转作受让地块的定金。中标通知书或者成交确认书对出让人和中标人或者竞得人具有法律效力。出让人改变竞得结果，或者中标人、竞得人放弃中标宗地、竞得宗地的，应当依法承担相关法律责任。”及《竞买须知》和《成交确认书》等相关文件的规定承担相关法律责任。

竞买人或代理人（签章）：

年 月 日

## 法定代表人资格证明书

单位名称：\_\_\_\_\_

地 址：\_\_\_\_\_

姓 名：\_\_\_\_\_性别：\_\_\_\_\_年龄：\_\_\_\_\_职务：\_\_\_\_\_

兹证明\_\_\_\_\_系\_\_\_\_\_（公司名称）的  
法定代表人。为参与嘉峪关市土地收购储备经营中心本次出让的  
嘉峪关市\_\_\_\_\_号宗地的公开出让活动，有权签署一切  
文件和处理与之相关的一切事务。

特此证明。

竞买单位：（盖章）

日期： 年 月 日



## 授权委托书

委 托 人		受 托 人	
姓 名		姓 名	
性 别		性 别	
出生日期		出生日期	
工作单位		工作单位	
职 务		职 务	
证件号码	身份证	证件号码	身份证
<p>本人授权_____（受托人）代表本人参加 2023 年__月__日 在嘉峪关市公共资源交易中心三楼开标室举办的嘉峪关市_____ 号宗地的国有建设用地使用权公开出让活动，代表本人签订《国有建设 用地使用权出让合同》等法律文件。</p> <p>受托人在该宗地公开出让活动中所做出的承诺、签署的合同或文 件，本人均予以承认，并承担由此产生的法律后果。</p> <p>委托人（签名）：_____ 受托人（签名）：_____</p> <p style="text-align: center;">2023 年__月__日</p>			
备 注	<p>兹证明本委托书确系本单位法定代表人_____亲自签署。</p> <p style="text-align: right;">（单位公章）</p> <p style="text-align: right;">2023 年__月__日</p>		

## 标的现场踏勘声明

嘉峪关市自然资源局：

我方已认真阅读《嘉峪关市国有建设用地使用权公开出让文件》中的所有文件内容，并于 2023 年\_\_月\_\_日对\_\_\_\_\_号国有建设用地使用权进行了实地踏勘，已充分了解标的周边的基础设施、配套设施及标的现状。我方完全接受和愿意遵守本期出让文件中的各项规定及要求，并对该标的的现状及其可能存在的瑕疵以及本期公开出让文件中的各项规定和要求均无异议，自愿在该标的的现状的基础上参加竞买。我方承诺：如能竞得，我方严格按照本次《出让文件》中的各项规定和要求及《成交确认书》等法律文件约定全面履行各项义务。如我方不能履行法定及约定义务的，我方愿意承担全部法律责任，并愿意补偿由此产生的全部损失，同时，我方同意不予退回我方所缴纳的竞买保证金。特此声明。

竞 买 人：\_\_\_\_\_（盖章）

法定代表人签字：\_\_\_\_\_

委托代理人签字：\_\_\_\_\_

联 系 电 话：\_\_\_\_\_

通 讯 地 址：\_\_\_\_\_

申 请 时 间：\_\_\_\_\_



## 嘉峪关市国有建设用地使用权挂牌出让 竞买报价单

竞买人名称 (单位或个人)			
法定代表人		联系电话	
住所地址			
竞买宗地	号	面积	平方米
竞买报价	人民币大写(总价): 人民币小写(总价): 人民币大写(元/平方米): 人民币小写(元/平方米):		
竞 买 人	盖章:	签字:	
报价时间	年	月	日 时
确认时间	年	月	日 时
挂牌主持人	签字:		

竞买报价单一式肆份

# 国有建设用地使用权拍卖成交确认书

(待签样本)

拍 卖 人：甘肃易统拍卖有限公司

竞 得 人：\_\_\_\_\_

竞 买 号 牌：\_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国拍卖法》、《中华人民共和国土地管理法》及《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》等有关法律的规定，签订本拍卖成交确认书如下：

一、竞买人经认真审阅嘉峪关市国有建设用地使用权《出让文件》，并实地踏勘宗地后，向出让代理机构提交《国有建设用地使用权公开出让竞买申请书》，并交纳竞买保证金\_\_\_\_\_万元，取得竞买资格。

二、出让代理机构与竞得人、拍卖人正式确认，在 2023 年\_月\_日举办的嘉峪关市国有建设用地使用权公开出让活动中，竞得人持\_\_号牌竞得嘉峪关市\_\_\_\_\_号国有建设用地使用权，现确认如下：

该宗地总成交价款为人民币（大写）：\_\_\_\_\_元整，（小写：\_\_\_\_\_元）；

每平方米单价为人民币（大写）：\_\_\_\_\_元整，（小写：\_\_\_\_\_元）。

三、竞得人对该标的及该标的整个出让程序无异议。

四、竞得人须在拍卖成交后十个工作日内与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》，并按《出让合同》要求时间付清全部成交价款，缴纳得履约保证金转为拍卖佣金，不足部分 20 日内付清。

五、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》及不按规定时间缴纳成交价款和拍卖佣金，以及开出的银行支票或汇票在有效期内不能兑现或不能全部兑现的，及有出让文件中违约行为的均被视为



违约。出让人可取消竞得人的竞得资格，没收竞买保证金。同时竞得人必须按成交价的 20% 向出让人支付违约金。出让人另行出让标的的价格低于成交价的，竞得人须按实际差额支付赔偿金。

六、在本《拍卖成交确认书》履行过程中发生纠纷时，由双方协商解决，协商不成的，可依法向有管辖权的人民法院起诉。

七、本《拍卖成交确认书》一式肆份，出让人一份、其余三方各执壹份。

出 让 人：嘉峪关市自然资源局

法定代表人： \_\_\_\_\_

委托代理人： \_\_\_\_\_

竞 得 人： \_\_\_\_\_

法定代表人： \_\_\_\_\_

委托代理人： \_\_\_\_\_

拍 卖 机 构：甘肃易统拍卖有限公司

法定代表人： \_\_\_\_\_

委托代理人： \_\_\_\_\_

见 证 人：嘉峪关市公共资源交易中心

负 责 人： \_\_\_\_\_

委托代理人： \_\_\_\_\_

拍 卖 师： \_\_\_\_\_

签订时间： \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日      签订地点：甘肃省嘉峪关市

# 国有建设用地使用权挂牌成交确认书

(待签样本)

挂牌主持人：甘肃易统拍卖有限公司

竞得人：\_\_\_\_\_

竞买号牌：\_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国土地管理法》及《招标采购挂牌出让国有建设用地使用权规定》等有关法律的规定，签订本挂牌成交确认书如下：

一、竞买人经认真审阅嘉峪关市\_\_\_\_\_号国有建设用地使用权《出让文件》，并实地踏勘宗地后，向出让代理机构提交《国有建设用地使用权公开出让竞买申请书》，并交纳竞买保证金\_\_\_\_\_万元，取得竞买资格。

二、出让人与竞得人、挂牌主持人正式确认，在2023年\_\_月\_\_日举办的嘉峪关市国有建设用地使用权公开出让活动中，竞得人持\_\_号牌竞得嘉峪关市\_\_\_\_\_号国有建设用地使用权，现确认如下：

该宗地总成交价款为人民币（大写）：\_\_\_\_\_元整，（小写：\_\_\_\_\_元）；

每平方米单价为人民币（大写）：\_\_\_\_\_元整，（小写：\_\_\_\_\_元）。

三、竞得人对该标的及该标的整个出让程序无异议。

四、竞得人须在拍卖成交后十个工作日内与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》，并在挂牌成交后按《出让合同》要求付清全部成交价款，缴纳得履约保证金转为挂牌服务费，不足部分20日内付清。

五、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》及不按规定时间缴纳成交价款、挂牌服务费，以及开出的银行支票或汇票在有效期内不能兑现或不能全部兑现的，及有出让文件中违约行为的均被视



为违约。出让人可取消竞得人的竞得资格，没收竞买保证金。同时竞得人必须按成交价的 20%向出让人支付违约金。出让人另行出让标的的价格低于成交价的，竞得人须按实际差额支付赔偿金。

六、在本《挂牌成交确认书》履行过程中发生纠纷时，由双方协商解决，协商不成的，可依法向有管辖权的人民法院起诉。

七、本《挂牌成交确认书》一式肆份，出让人一份、其余三方各执壹份。

出 让 人：嘉峪关市自然资源局

法定代表人： \_\_\_\_\_

委托代理人： \_\_\_\_\_

竞 得 人： \_\_\_\_\_

法定代表人： \_\_\_\_\_

委托代理人： \_\_\_\_\_

拍 卖 机 构：甘肃易统拍卖有限公司

法定代表人： \_\_\_\_\_

委托代理人： \_\_\_\_\_

见 证 人：嘉峪关市公共资源交易中心

负 责 人： \_\_\_\_\_

委托代理人： \_\_\_\_\_

主 持 人： \_\_\_\_\_

签订时间： \_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日 签订地点：甘肃省嘉峪关市

电子监管号：

# 国有建设用地使用权出让合同

(待签样本)

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

(\_\_\_\_\_号宗地待签样本)

本合同双方当事人：

出 让 人：\_\_\_\_\_；

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。

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 \_\_\_\_\_万元（小写\_\_\_\_\_元）。

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。

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\_\_\_\_\_不高于\_\_\_\_\_;

建筑限高\_\_\_\_\_;

建筑密度不高于\_\_\_\_\_不高于\_\_\_\_\_;

绿地率不高于\_\_\_\_\_不高于\_\_\_\_\_;

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. \_\_\_\_\_。

**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：\_\_\_\_\_。

**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\_\_\_\_\_份，出让人\_\_\_\_\_份，受让人\_\_\_\_\_份，审核人\_\_\_\_\_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