

# 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：京规自出〔合〕字（2022）第 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：北京市规划和自然资源委员会

通讯地址：北京市通州区承安路 1 号

邮政编码：101160

电 话：55594029

传 真：55595859

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《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国房地产管理法》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 \_\_\_\_\_，宗地总面积大写贰万伍仟陆佰肆拾贰点零玖伍平方米（小写 25642.095 平方米）。其中出让宗地面积为大写贰万伍仟陆佰肆拾贰点零玖伍平方米（小写 25642.095 平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于北京市昌平区中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造土地开发A地块CP02-0101-6006地块R2二类居住用地（配建“保障性租赁住

房” )。

本合同项下出让宗地的平面界址为：四至范围为：详见《“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（昌）供审函[2021]0013号）及其附图。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  
\_\_\_\_\_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 R2 二类居住用地。

**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\_\_\_\_\_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 住宅;

附属建筑物性质\_\_\_\_\_;

建筑总面积 71797.866 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) 规划要求必备的市政设施、公用设施项目\_\_\_\_\_；
- (二) 规划要求必备的教育、医疗、社区服务配套项目\_\_\_\_\_；
- (三) 规划要求其他项目\_\_\_\_\_。

**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（二）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，未动工开发满一年的，应依法缴纳土地闲置费；未动工开发满两年的，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 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北京市人民政府批准，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\_\_\_\_\_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：北京市规划和自然资源委员会（盖章）

受让人：（盖章）

年 月 日

附件 1

出让宗地平面界址图

北  
▲  
|  
|  
|

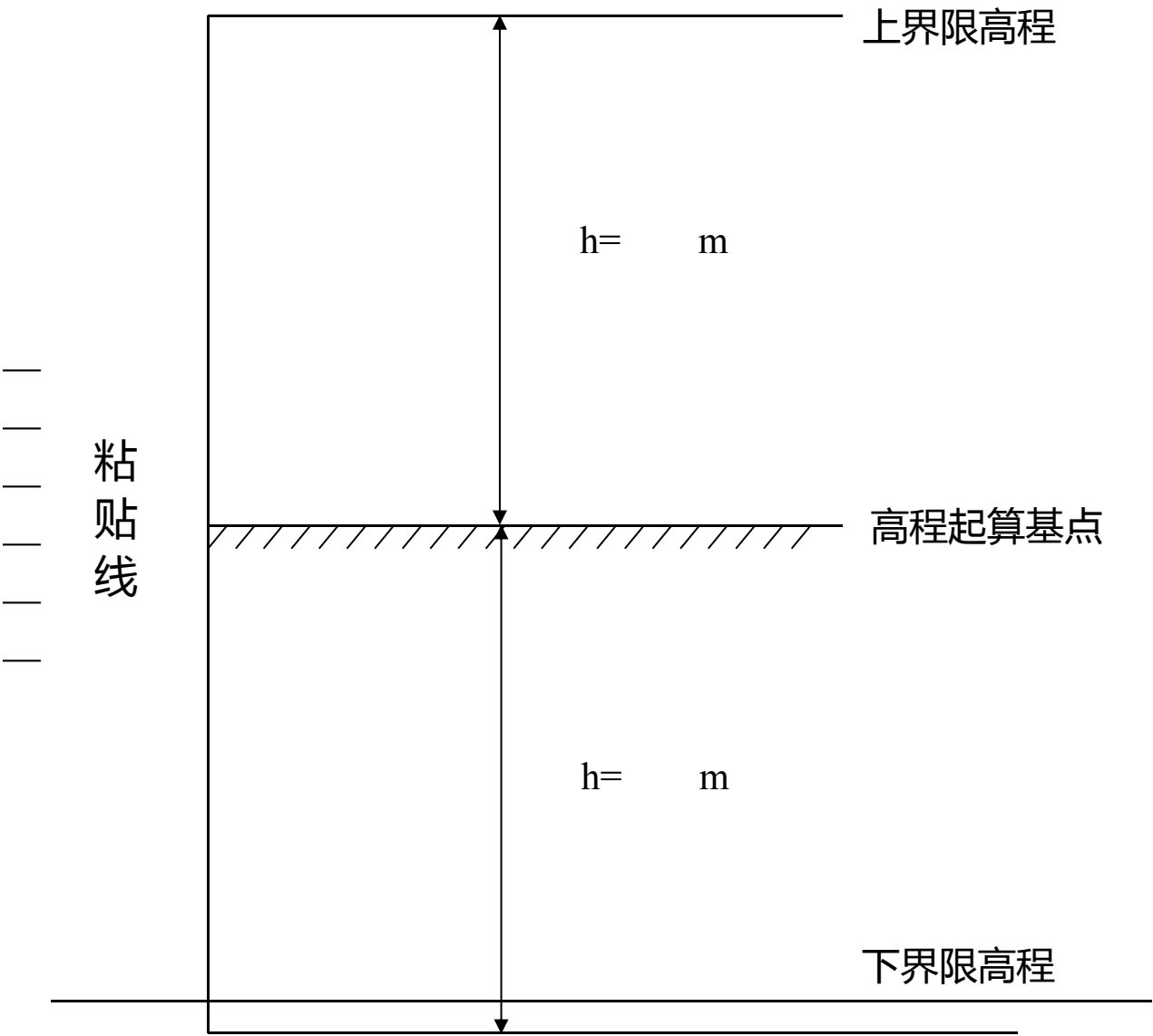
— 界  
— 址  
— 图  
— 粘  
— 贴  
— 线

---

比例尺： 1: \_\_\_\_\_

附件 2

出让宗地竖向界限



采用的高程系： \_\_\_\_\_

比例尺： 1： \_\_\_\_\_

附件 3

\_\_\_\_\_政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件

## 附件 4:

## 补充协议

依据京土储挂（昌）[2022]011号挂牌文件约定，出让人与受让人经协商，共同对出让合同有关内容作如下补充：

## 第一条

出 让 人: 北京市规划和自然资源委员会

法 定 地 址: 北京市通州区承安路1号

法定代表人： 张维

职务: 主任

受 让 人: \_\_\_\_\_

法定地址: \_\_\_\_\_

法定代表人: \_\_\_\_\_

职 务: \_\_\_\_\_

第二条 出让方式：挂牌

第三条 宗地类型：独立

第四条 本项目建设用地总面积 25642.095 平方米,其中出让宗地面积 25642.095 平方米(暂未扣除出让宗地内须配建规划建筑面积 3500 平方米保障性租赁住房、规划建筑面积 500 平方米社区服务站、规划建筑面积 1200 平方米社区文体中心占用的用地面积,不出让,未收取政府土地收益。待相关部门明确其用地面积及范围后,再进行合同变更,受让人所取得的出让宗地面积相应减少)。其四至范围如本协议附图所示。

本项目建设用地规划总建筑面积 71797.866 平方米,其中  
出让宗地规划建筑面积 66597.866 平方米,其中出让宗地规划

地上建筑面积 66597.866 平方米（住宅 66597.866 平方米）。另有保障性租赁住房规划地上建筑面积 3500 平方米、社区服务站规划地上建筑面积 500 平方米、社区文体中心规划地上建筑面积 1200 平方米不出让，未收取政府土地收益。规划地下建筑面积为    平方米。

本项目建设用地还应符合《“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（昌）供审函[2021]0013号）和《建设工程规划用地测量成果报告书》（2021规自（昌）测字0041号）的其他要求。

上述各项的准确面积以该项目竣工后有资质的测绘单位的实际测量结果为准，并按实际测绘面积调整合同地价款。

第五条 出让宗地规划用途：R2 二类居住用地，出让宗地范围内规划建筑使用性质为住宅及附属配套设施。

第六条 出让人和受让人均同意，在符合《“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（昌）供审函[2021]0013号）和《建设工程规划用地测量成果报告书》（2021规自（昌）测字0041号）的条件下，按第（一）、（二）款执行：

（一）受让人可在出让宗地内建设配套公建，但应在取得规划有效文件后，与出让方签订出让合同变更协议，并按照本协议第十一条的标准调整地价款。

（二）受让人可在出让土地内对地下空间进行设计、建设，但应在取得规划有效文件后与出让方签订出让合同变更协议，并按照本协议第十一条的标准调整地价款。

第七条 国有建设用地使用权出让年限：居住 70 年，商



业 40 年，办公 50 年，自本合同签订之日起计算。

第八条 出让本合同约定条件下土地的出让价款(包括政府土地出让收益、土地开发补偿费)为土地成交价款，即人民币(大写)\_\_\_\_\_元整(¥\_\_\_\_\_元)，土地成交单价为\_\_\_\_元每建筑平方米。

其中政府土地出让收益为人民币(大写)\_\_\_\_\_元整(¥\_\_\_\_\_元)，政府土地出让收益单价为\_\_\_\_元每建筑平方米。

土地开发补偿费为人民币(大写)贰拾亿零壹仟零叁拾肆万零贰佰肆拾捌元整(¥2010340248元)。

第九条 受让人须按以下期限和要求，交纳该宗地成交价中的政府土地出让收益：

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日，受让人须按照税务部门有关要求付清全部政府土地出让收益(保证金转政府土地收益部分除外)。其中政府土地出让收益总额的 20%，即人民币(大写)\_\_\_\_\_元整(¥\_\_\_\_\_元)，作为履行本合同的定金。

受让人在竞买时交纳的竞买保证金，即人民币肆亿玖仟万元整(¥490000000元)将直接冲抵土地开发建设补偿费，如冲抵完全部土地开发建设补偿费后仍有剩余，则冲抵部分政府土地出让收益，不再退还。

第十条 该棚户区改造项目主体为北京中关村生物医药产业投资发展有限公司，土地开发建设补偿费(保证金转付土地开发建设补偿费部分除外)由受让人按照税务部门有关要求缴纳。

第十一条 出让宗地的使用条件经出让人和城市规划管理部门审查批准后发生变化，需要补交出让价款的，出让人和受让人应签订出让合同变更协议，调整土地出让价款，土地出让价款按如下标准进行调整：

土地成交楼面单价 = (土地成交价款 - 2010340248) ÷ 66597.866 + 2010340248 ÷ 71797.866 (元/平方米)

(一) 该宗地的最低地上政府土地出让收益金额为人民币 (大写) \_\_\_\_\_ 元整 (¥ \_\_\_\_\_ 元)。竞得人应严格按照《“多规合一”协同平台审核意见的函》(京规自(昌)供审函[2021]0013号)和《建设工程规划用地测量成果报告书》(2021规自(昌)测字0041号)约定的规划条件使用土地。

(二) 经相关主管部门审批确定，该宗地地上出让建筑规模增加在 3% (含) 以内且未改变规划条件的，按以下标准补缴地价款：

地上增加的出让建筑规模应补交的地价款 = 土地成交楼面单价 × (确定的地上出让建筑规模 - 66597.866) (元)。

(三) 如因特殊原因，经相关主管部门审批确定，该宗地地上出让建筑规模增加在 3% 以上或改变规划条件的，需按照国有建设用地使用权出让地价评估技术规范的有关要求，组织评估确定补缴的地价款。

(四) 地下非经营性用途建筑面积免收政府土地出让收益；地下经营性用途建筑面积按以下标准收取政府土地出让收益：

地下建筑面积应补交的政府土地出让收益金额=土地成交楼面单价×相应用途地下空间修正系数×25%×相应用途地下出让建筑规模（地下商业对应商业级别，地下办公对应办公级别，地下仓储、车库应对应各自地块主要用途的土地级别；该宗地土地级别以《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发〔2014〕26号）规定为准）。

该宗地属于北京居住6级、商业6级、办公6级地价区。

地下空间 用途	楼层	地下空间修正系数		
		一至二级	三至七级	八至十二级
地下商业	地下第1层	0.80	0.70	0.60
	地下第2层	0.50	0.40	0.30
	地下第3层	0.36	0.28	0.20
	地下第4层及 以下各层	0.30	0.25	0.20
地下办公	—	0.30	0.25	0.20
地下仓储	—	0.30	0.25	0.20
地下车库	—	0.25	0.20	0.15

第十二条 受让人应在本合同规定的付款期限内，向税务部门申报并缴纳出让价款。

第十三条 受让人除按本合同的规定交纳地价款外，还须依法交纳其他有关税费。

第十四条 在出让期限内，受让人必须按照本合同约定的条件开发、利用土地。

第十五条 受让人应在\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日之前动工

建设。需要延期开工建设的，应至少提前 30 日向出让方提出延期开工建设申请。经出让人同意延建的，其延建时间最长不得超过一年。

因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发延迟的，受让人应当及时向出让人申报并提供相关证明材料，由双方重新确定土地开发建设期限。

第十六条 受让人应在\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日以前竣工，如确因工程特殊、复杂或规模较大，受让人在上述要求的时间内不能竣工的，应至少提前 30 日向出让人提出延期竣工申请。经出让人同意延期竣工的，其延期竣工时间不得超过一年。

第十七条 受让人在本出让宗地开工、竣工时，应及时向地块所在区规划和自然资源分局书面申报该宗地的开发利用情况。受让人不能按出让合同约定期限开、竣工的，应在出让合同约定到期前 15 日内向地块所在区规划和自然资源分局书面申报延迟原因。未按规定进行申报，北京市规划和自然资源委员会按有关规定向社会公示，并限制受让人至少在一年内不得参加北京市土地购置活动。受让人不能按出让合同约定期限开工、竣工的，应在出让合同约定到期前 30 日内向地块所在区规划和自然资源分局提出延建或延期竣工申请，延续期不得超过一年。在取得《开竣工项目延期办理认定书》之后，受让人需向北京市规划和自然资源委员会申请办理出让合同变更手续，签订补充协议调整出让合同开、竣工日期。

第十八条 北京市人民政府保留对本合同项下宗地的城市规划调整权。原土地利用规划如有修改，该宗地已有的建筑物不受影响；但在土地出让期限内该宗地建筑物、附着物改建、翻建、重建或土地出让期限届满申请续期时，必须按届时有效的规划执行。

第十九条 在土地使用期限内，出让人有权依法对受让人宗地范围内的土地使用情况进行监督，受让人不得拒绝和阻挠。

第二十条 《“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（昌）供审函[2021]0013号）和《建设工程规划用地测量成果报告书》（2021规自（昌）测字0041号）为本合同附件之一。本合同未尽事宜，双方可另行签订补充合同，作为本合同附件。

第二十一条 将国有建设用地使用权出让合同第三十条变更为：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政府土地收益。受让人不能按时支付国有建设用地使用权政府土地出让收益的，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政府土地出让收益的，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；土地开发建设补偿费的支付及其他权利义务由受让人与土地一级开发单位、土地前期开发单位或原用地方签订《土地开发建设补偿协议》予以约定，当土地出让合同解除时，《土地开发建设补偿协议》应予以解除。

第二十二条 该项目应严格执行《关于进一步加强房地产开发企业工程建设质量管理工作的通知》(京建法[2016]2号)的有关规定。

第二十三条 受让人在付清出让宗地全部成交价款及其他相关税费后,方可向北京市规划和自然资源委员会申请核发出让地块的《中华人民共和国不动产权证书》。

第二十四条 成交之日起第45个日历日(遇法定节假日顺延至其后第一个工作日)内且受让人已全额交纳土地开发建设补偿费,中关村生物医药公司、北京市土地储备中心昌平区分中心与受让人须完成土地交接工作。土地交付标准按《土地开发建设补偿协议》约定执行。受让人无正当理由逾期不接收土地则视同接收,相应的权利、义务由受让人承担。

第二十五条 其它要求:

1、受让人应严格执行《北京市土壤污染防治工作方案》(京政发[2016]63号)第28条规定“按照‘谁污染,谁治理’原则,造成土壤污染的单位或个人承担治理修复主体责任。责任主体发生变更的,由变更后继承其债权、债务的单位或个人承担相关责任;土地使用权依法转让的,由土地使用权受让人或双方约定的责任人承担相关责任。责任主体灭失或责任主体不明确的,由所在区政府依法承担相关责任”。

土地使用权人或管理人应履行土地巡查、管理责任,发现违法排污行为和土壤污染现象,应及时采取措施并向上级主管部门、国土资源管理部门和环保部门报告。

2、该项目应严格按照《关于进一步加强商业、办公类项

目管理的公告》（京建发[2017]第 112 号）和《关于严格商业、办公类项目规划建设行政审批的通知》（京建发[2017]第 147 号）有关要求执行。

3、该项目应严格按照《关于进一步加强产业项目管理的通知》（市规划国土发[2017]第 121 号）的有关要求执行。

4、该项目应严格执行《关于印发〈北京市新建商品住宅小区住宅与市政公用基础设施、公共服务设施同步交付使用管理暂行办法〉的通知》（京建法[2007]99 号）及《北京市政府办公厅转发市教委等部门关于加强本市居住区配套教育设施规划管理意见的通知》（京政办发[2013]44 号）的有关规定。

5、根据《北京市人民政府关于进一步提升首都邮政普遍服务水平的意见》（京政发〔2011〕4 号），邮件处理中心、邮政运输及物流配送中心、邮件运转站、国际邮件互换局及交换站、邮政局（所）等非赢利性邮政设施建设用地，按照国家有关规定采取划拨方式供地，未经批准，不得转让，改变用途。本项目内按照居住公共服务设施规划设计指标配套建设的邮政局（所），将由邮政部门以建安成本价接收，并作为公共服务设施纳入《国有建设用地使用权出让合同》，按照本市新建商品住宅小区住宅与市政公用基础设施、公共服务设施同步交付使用管理的相关规定进行管理，保证及时交付使用。

6、本次出让宗地中须配建 3500 平方米“保障性租赁住房”，宗地中配建的“保障性租赁住房”将由受让人完成建设，并由北京市昌平保障房建设投资管理有限公司回购并持有，其

中“保障性租赁住房”回购价格 8000 元/平方米；如该宗地中配建“保障性租赁住房”可独立成栋，其配比的地下产权机动车停车位按 4200 元/平方米的价格同步回购。

该宗地中配建的“保障性租赁住房”按划拨方式办理土地手续。

“保障性租赁住房”的建设、装修、分配和运营管理等按照北京市保障性租赁住房政策规定以及《北京市新建住宅项目配建住房回购协议书》执行。

在税费核定基数时，宗地内配建的“保障性租赁住房”建筑规模不承担土地开发建设补偿费，具体以税务部门实际核定意见为准。

7、本次出让宗地中居住用途建筑规模中套内建筑面积 90 平方米以下住房面积所占比重须达到开发建设总面积的 70% 以上。

8、本次出让宗地需配建社区服务站建筑规模不小于 500 平方米、社区文体活动中心建筑规模不小于 1200 平方米，均不涉及独立占地，均不出让，由土地受让人建设后无偿移交政府相关管理部门。

9、本项目应按照《北京市住宅工程质量潜在缺陷保险暂行管理办法》（京政办发〔2019〕11 号）文件的有关规定执行。

10、该项目须满足以下最低品质保障要求：绿色建筑二星级标准、实施装配式建筑且装配率达到 60%即 A（BJ）级、设置太阳能光伏或光热系统。其中绿色建筑应符合《绿色建筑评



价标准》GB/T 50378-2019 和北京市《绿色建筑评价标准》DB11/T 825-2021；装配式建筑应符合《装配式建筑评价标准》DB11/T 1831-2021；设置太阳能光伏或光热的居住建筑应符合《居住建筑节能设计标准》DB11/891-2020，公共建筑应符合《公共建筑节能设计标准》DB11/687-2015。

第二十六条 本项目应符合《北京市新增产业的禁止和限制目录》的相关要求。

第二十七条 若受让人为联合体或非北京市企业的，应在出让宗地所在区(县)成立一家能够独立承担责任的项目公司，进行该出让宗地的开发建设(自用除外)，并按照有关规定申请相应的房地产开发建设资质；若受让人为北京市房地产开发企业，可使用项目公司进行开发建设。

受让人成立的项目公司须满足以下条款：

(1) 须为受让人的全资子公司；若受让人为联合体，则必须按照联合竞买协议中约定的联合体成员各自的出资比例成立新公司。

(2) 受让人需对变更后的受让人承担连带责任。

(3) 须按照有关规定申请相应的开发建设资质。

若开发建设项目为受让人自用，则不允许转让或对外销售。

第二十八条 若受让人为外资企业，除须如期缴纳成交价款外，还需按照《外商投资产业指导目录(2007修订)》、《关于进一步加强和规范外商投资项目管理的通知》(发改外资〔2008〕1773号)、《北京市外商投资项目核准暂行实施

办法》文件规定办理后期立项手续。

第二十九条 按照属地管理原则，由北京市规划和自然资源委员会昌平分局承担本出让合同的具体后期监管工作。

受让人应当积极配合北京市规划和自然资源委员会昌平分局做好本出让合同的后期监管工作，并出具授权委托书委托两名相关人员负责该项工作。相关人员因工作调整等原因不能继续配合后期监管工作的，受让人应当于 5 日内另行委托他人，并重新向出让人出具授权委托书。

北京市规划和自然资源委员会昌平分局将按照法定程序开展后期监管工作。因受让人原因致使后期监管工作不能顺利推进的，相应法律责任由受让人承担。

第三十条 本出让合同与京土储挂（昌）[2022]011 号内容相互支持，相互补充。

第三十一条 本合同正本壹式贰份，合同双方各持壹份，本合同副本肆份，合同双方、北京市土地储备中心、所在区分局各持壹份。合同正本和副本具有同等法律效力。

第三十二条 本补充协议为出让合同的附件，是出让合同不可分割的一部分，如本补充协议内容与本合同内容存在差异，以本补充协议内容为准。

出让人：北京市规划和自然资源委员会（盖章）

受让人：（盖章）

年 月 日