

京 地出【合】字 (2004) 第 1182 号

北京市国有土地使用权出让合同

正 本

北京市国土资源局制

合同双方

出让方：北京市国土资源局

法定地址：北京市东城区和平里北街2号

通信地址：北京市东城区和平里北街2号

邮政编码：100013

法定代表人：安家盛

职务：局长

受让方：北京奇然房地产开发有限公司

法定地址：北京市宣武区陶然亭路2号

通信地址：北京市宣武区陶然亭路2号

邮政编码：100050

法定代表人：王公正

职务：董事长

第一章 总则

1. 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》、《北京市实施〈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〉办法》，以及国家和本市其他有关法律、法规、规章的规定，为了明确出让方和受让方的权利和义务，合同双方本着平等、自愿、有偿的原则，签订本合同。

2. 依据本合同以出让方式取得土地使用权的地块，其土地所有权属于中华人民共和国。国家和政府对其拥有法律授予的司法管辖权和行政管理权，以及其他按照中华人民共和国有关法律、法规、规章规定由国家行使的权力和因社会公众利益所必需的权益。地下资源、埋藏物、隐藏物和市政公用设施均不在土地使用权出让范围内。

4

剩余地价款即人民币 ⑩ 亿肆仟陆佰陆拾贰万零仟柒佰柒拾柒元 (¥46620777元) 自本合同签订之日起 60 日内全部付清。

13. 受让方应在本合同规定的付款期限, 将本合同要求支付的款项汇入出让方指定的银行帐户或以支票形式办理交款手续, 履行地价款支付义务。

出让方开户银行: 交通银行北京分行东单支行

户名: 北京市国土资源局

人民币帐号: 060194010149118028

受让方开户银行: 工行北京市宣武支行广安门分理处

户名: 北京泰然房地产开发有限公司

人民币帐号: 0200001929201028954

出让方银行帐户如有变更, 应在变更后 10 日内, 以书面形式通知受让方; 受让方不对因出让方未及时通知而造成误期付款所引起的任何延迟收费承担责任。

14. 受让方除按本合同第 12 条约定交纳地价款外, 还须依法交纳其他有关税费。

第五章 土地使用权及其变更

15. 在受让方付清全部地价款和履行其所承诺内容之日起 30 日内, 出让方向受让方核发《中华人民共和国国有土地使用证》。

16. 受让方依法取得国有土地使用证后, 其土地使用权在出让年限内可以依法转让 (包括出售、交换、赠与)、出租、抵押或者用于其他经济活动, 其合法权益受国家法律保护。

17. 受让方转让地上建筑物、其他附着物所有权时, 其使用范围内的土地使用权随之转让, 本合同载明的权利、义务也随之转移。转让后, 转让受让方的土地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。转让双方应在转让合同签订后 60 日内, 到国土资源部门办理土地使用权、建筑物及其他附着物过户登记手续。

5

18. 转让土地使用权须具备下列条件:

- (1) 付清全部地价款, 取得《中华人民共和国国有土地使用证》;
- (2) 按出让合同规定的期限和条件开发利用土地, 属于房屋建设工程的, 其开发建设投资不少于项目总投资额的25%; 属于成片开发土地的, 形成工业用地或其他建设用地条件。

19. 受让方出租、抵押房产和土地使用权时, 应当签订书面协议。与承租人、抵押权人签订的租赁、抵押协议的内容不得违背本合同中有关规定, 并应在租赁、抵押协议签订后30日内, 到国土资源部门办理登记手续; 出租、抵押后, 受让方应继续履行本合同。

第六章 投资开发期限

20. 受让方自本合同签订之日起 180 日内应按批准的规划设计图纸和施工设计图纸动工施工, 并于 2005 年 3 月 31 日前完成不少于 25300 平方米的工程量。受让方应在 2006 年 3 月 30 日以前竣工。

如受让方确因工程特殊、复杂或规模大, 其动工施工时间按上述要求进行困难的, 可向出让方提出延期动工施工或竣工申请, 在该申请获得批准后方可延期, 但延期不得超过 360 日。

21. 受让方超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的, 按土地使用权出让金的 20% 向出让方缴纳土地闲置费; 受让方满二年未动工开发的, 出让方可以无偿收回土地使用权; 但是, 因不可抗拒或者政府、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延期的除外。

第七章 城市规划和市政基础设施要求

22. 受让方须按照本合同附件一规定的土地使用和规划条件使用土地。受让方需要改变土地用途和土地利用条件的, 应事先提出申请, 经出让方和城市规划管理部门审查批准后, 双方签订土地使用权出让合同变更协议或重新签订土地使用

权出让合同，调整地价款，并办理变更登记手续。

23. 北京市人民政府保留对该宗地的城市规划设计权，原土地的使用规划如有修改，该宗地已有的建筑物可以不受影响。但当此宗地使用期限内建筑物重建或使用期限届满受让方申请续期时，必须按当时有效的规划执行。政府不对因此种规划修改而给受让方带来的任何影响承担赔偿责任。

24. 对受让地块内现有设施的处理措施，须征得该设施的主管部门同意。涉及受让地块外的基础设施建设（如道路、供水、供电、供气、供热、电讯、排水等工程），由受让方委托各专业主管部门作出建设方案，并由城市规划主管部门综合认定。

25. 受让方在该地块内进行建设时，有关用水、用电、用气、用热、电讯、排水及其他设施同地块外主干道、主管线接口的引入工程应办妥申请手续，支付相应的费用。

26. 在该地块上进行建筑施工时，受让方或其委托的施工单位应对由于施工而引起相邻地段内有关的阴沟、水道、电缆、其他管线设施及建筑物等的破坏进行及时修复或进行重新铺设，并承担修复工程的一切费用。

27. 在土地使用期限内，受让方应妥善保护该地块内及与其相接的市政设施，避免损失，否则应承担修复工程的一切费用。

第八章 城市建设管理要求

28. 涉及绿化、市容、卫生、环境保护、消防安全、交通等城市建设管理方面的，受让方应按照国家和本市有关法律法规的规定使用土地和进行建设。

29. 受让方应保证政府管理、公安、消防、救护人员及其紧急器械、车辆等进行紧急抢险或执行公务时能顺利地进入该地块。受让方应允许政府为公用事业需要而铺设的各种管道与管线进出，通过、穿越其受让宗地内的绿化地区和其他区域。

30. 在土地使用期限内，出让方有权依法对受让方宗地范围内的土地使用情况进行监督，受让方不得拒绝和阻挠。

31. 受让方未经批准不得以任何理由占有红线范围以外的土地（包括堆放物品、器材），否则按违法占地处理。

第九章 土地使用权终止

32. 本合同规定的出让年限期满，受让方如果需要继续使用该地块的，应当至迟于届满前一年申请续期；受让方未申请续期或者虽申请续期但未获得批准的，出让方无偿收回该地块的土地使用权。

33. 土地使用权因本合同规定的出让年限届满，而受让方未申请续期或者虽申请续期但未获得批准、依法提前收回和土地灭失等原因而终止，终止手续按照当时国家和本市有关规定办理。

第十章 法律责任

34. 受让方未按本合同第11条、第12条规定支付地价款，出让方不退还定金，并有权解除本合同，同时要求违约赔偿。

35. 出让方未按规定提供土地使用权的，应向受让方退还已缴纳的地价款，受让方有权解除本合同，并要求违约赔偿。

36. 本合同的订立、效力、解释、履行和争议的解决均适用中华人民共和国法律，受国家法律保护和管辖。

37. 双方均应按本合同履行各自的义务，自觉遵守国家和北京市有关法律、法规。如发生纠纷，合同双方应协商解决；协商不成的，合同双方均可以向有管辖权的人民法院起诉。

第十一章 不可抗力

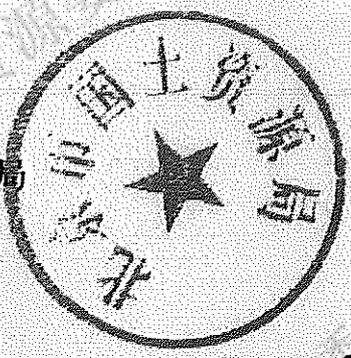
38. 任何一方对因不可抗力造成合同的部分或全部不能履行不承担法律责任，但应在条件允许的情况下，应采取一切必要的补救措施以减少不可抗力造成的损失。

39. 遇有不可抗力的一方，应在不可抗力之事件终止之日起3日内将事件的情况以书面形式（信件、电报、电传或传真）通知另一方，并且在事件终止之日起10日内向另一方提交合同不能履行或部分不能履行或需要延期履行理由的报告。

第十二章 附 则

- 40. 本合同经双方法定代表人或委托代理人签字并加盖法人单位公章后生效。
- 41. 本合同未尽事宜，双方可另定书面协议，作为本合同附件。
- 42. 本合同附件和附图是本合同的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。
- 43. 本合同正本一式两份，合同双方各一份；本合同副本三份，合同双方及所在区(县)国土资源部门各一份。两份合同正本和三份合同副本具有同等的法律效力。
- 44. 本合同的解释权由北京市国土资源局负责。

出让方 (盖章): 北京市国土资源局

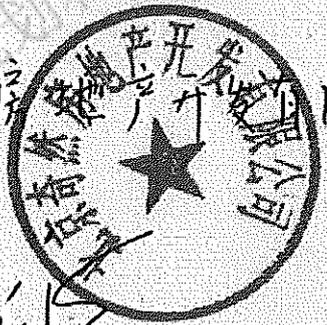


法定代表人 (委托代理人):

Handwritten signature of the representative

04年8月30日

受让方 (盖章): 北京奇然房地产开发有限公司



法定代表人 (委托代理人):

Handwritten signature of the representative

04年8月30日

附件一

土地使用和规划条件

1. 土地规划用途: 住宅、商业

2. 规划占地面积: 43912.323 平方米

建设用地面积: 24712.323 平方米

代征地面积: 19200 平方米

规划总建筑面积: 101200 平方米

地上建筑面积: 79525 平方米

地下建筑面积: 21675 平方米

3. 出让宗地面积: 24712.323 平方米

出让总建筑面积: 101200 平方米

地上建筑面积: 79525 平方米(其中住宅6346.98平方米,商业13178.52平方米)

地下建筑面积: 21675 平方米

4. 容积率: 3.22(地上)

5. 建筑高度:

6. 建筑退后要求:

7. 建筑间距:

8. 绿化率:

9. 建筑艺术:

10. 出入口方位:

11. 停车场建设要求:

12. 地面高度:

符合规划要求

各出让用途具体部位表

用途	部位
住宅	7#楼 1—13 层 8#楼 3—12 层 9#楼 3—12 层 10#楼 3—12 层
商业	8#楼 1—2 层 9#楼 1—2 层 10#楼 1—2 层

北京奇然房地产开发有限公司



北京市规划和自然资源委员会

北京市规划和自然资源委员会仅限于信息公开

北京市

北京市规划和自然资源委员会仅限于信息公开

信息公开

北京市规划和自然资源委员会仅限于信息公开

北京市规划和自然资源委员会

北京市规划和自然资源委员会仅限于信息公开

北京市规划和自然资源委员会仅限于信息公开

北京市规划和自然资源委员会仅限于信息公开

北京市规划和自然资源委员会仅限于信息公开

出让〔授〕字()第 号

北京市国土资源局 授 权 书

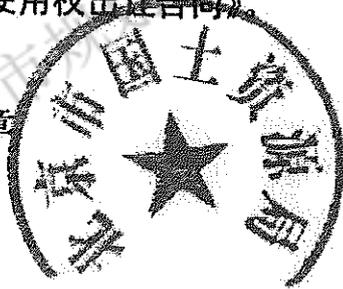
(存根)

授权人姓名: 安家盛

被授权人姓名: 谢经荣

兹授权 谢经荣 同志代表我与 北京奇然房地产开发有限公司 签署位于 宣武区陶然亭路2号 双柳树危改小区(一期)7-10#楼 项目的《北京市国有土地使用权出让合同》。

授权人单位盖章



授权人签字:

(Handwritten signature)

2000年8月30日