

通州区漷县镇 TZ04-0101-6007 地块村庄 产业用地（C3，工业用途）集体经营性建 设用地使用权出让

编号：京规自挂（通）集[2024]001 号

挂

牌

文

件

北京市规划和自然资源委员会通州分局

二〇二四年六月

目 录

通州区潮县镇 TZ04-0101-6007 地块村庄产业用地 (C3, 工业用途) 集体经营性建设用地使用权挂牌出让公告.....	4
竞 买 须 知.....	7
第一章 总则.....	7
第二章 宗地基本情况与基本要求.....	8
第三章 竞买人资格.....	12
第四章 付款要求及土地交付.....	14
第五章 挂牌竞价程序.....	17
第六章 竞买申请期限及内容.....	18
第七章 竞买保证金.....	21
第八章 报价期限和竞买规则.....	23
第九章 竞得人的确定.....	24
第十章 合同、协议的签订.....	26
第十一章 违约责任.....	27
第十二章 其他事项.....	27
第十三章 附则.....	30
竞买申请书	31
法定代表人身份证明书.....	33
授权委托书	34

承诺书	35
董事会决议	36
竞买报价单	37
现场竞价申请书	38
集体经营性建设用地使用权挂牌出让现场竞价报价确认书.....	39
集体经营性建设用地使用权挂牌出让成交确认书.....	40
《集体经营性建设用地使用权出让合同》	41
《集体经营性建设用地使用权出让监管协议》	69

附件：

- 1、宗地位置图
- 2、“多规合一”协同平台审核意见
- 3、建设工程规划用地测量成果报告书
- 4、通州区水务局入市意见函
- 5、使用林地审核同意书
- 6、地下文物保护工作函
- 7、地灾评估评审意见
- 8、市政方案相关意见复函
- 9、地形及地上物测绘技术报告书
- 10、土地权属审查告知书

通州区漷县镇 TZ04-0101-6007 地块村庄产业用地（C3，工业用途）集体经营性建设用地使用权挂牌出让公告

根据国家和北京市关于集体经营性建设用地入市的相关规定，经北京市通州区人民政府批准，北京兴漷裕民运营管理有限公司决定在北京市公共资源交易服务平台和北京市规划和自然资源委员会网站公开挂牌出让通州区漷县镇 TZ04-0101-6007 地块村庄产业用地（C3，工业用途）集体经营性建设用地使用权。

一、宗地基本情况

本次挂牌出让宗地位于通州区漷县镇，具体四至范围是：东至漷小路西侧绿地红线，南至漷兴西五街，西至北京康港工程技术有限公司，北至北京嘉正印刷包装有限公司南边界。该宗地以“三通一平”（“三通”指通临路、具备临水、临电的接入条件；“一平”指无施工障碍物的场地自然平整）供地，二级竞得人竣工验收前达到“六通一平”（“六通”指通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气；“一平”指无施工障碍物的场地自然平整）的条件。

该宗地规划经济技术指标如下表：

挂牌编号	用地性质	出让年限	土地面积 (平方米)	建筑控制规模 (平方米)
京规自挂（通）集 [2024]001 号	村庄产业 用地（C3，工业 用途）	20 年	21326.252	8530.50

二、挂牌出让起始价为人民币 1787.14 万元，竞价阶梯为人民币 20 万元整，竞买保证金为人民币 360 万元整。

三、中华人民共和国境内企业、其他组织和个人（除法律另有规定外）均可参加竞买，可以独立竞买也可以联合竞买。

竞买人需取得通州区潮县镇政府出具的《企业资格预审意见》。竞买人可联系出让方协调办理《企业资格预审意见》。

四、本次挂牌出让竞价起始时间为 2024 年 7 月 17 日 9:00 起，挂牌竞价期限不少于 10 个工作日，自收到第一份有效竞买报价单当日起，至延后的第 11 个工作日 15:00 止为挂牌竞价时间。

五、本次挂牌不接受电话、邮寄及口头报价。

六、本次挂牌出让的详细资料和竞买要求请参阅有关挂牌文件。挂牌文件于 2024 年 6 月 27 日起，可在北京市公共资源交易服务平台网站（<https://ggzyfw.beijing.gov.cn/>）或北京市规划和自然资源委员会网站（<https://ghzrzyw.beijing.gov.cn/>）下载。

北京市通州区规划和自然资源综合事务中心

地址：北京市通州区潞苑南大街 3 号

咨询电话：010-69550939

北京市公共资源交易中心

地址：北京市西三环南路 1 号北京市政务服务中心 5 层

联系方式：010-83916781、83916783

出让方：北京兴潮裕民运营管理有限公司

地址：北京市通州区经济开发区南区潮兴三街 1 号-A99

咨询电话：010-80527108

北京市规划和自然资源委员会通州分局

二〇二四年六月二十七日

竞 买 须 知

第一章 总则

第一条 经北京市通州区人民政府批准，北京兴潮裕民运营管理有限公司决定于 2024 年 7 月 17 日上午 9:00 开始，在北京市公共资源交易服务平台和北京市规划和自然资源委员会网站公开挂牌出让通州区潮县镇 TZ04-0101-6007 地块村庄产业用地（C3，工业用途）集体经营性建设用地使用权（以下简称“宗地”），该宗地挂牌出让编号为：京规自挂（通）集[2024]001 号。

第二条 本次挂牌出让宗地通过集体经济组织民主程序，履行了“一次授权、全权委托”工作，北京兴潮裕民运营管理有限公司作为该地块入市实施主体，代表村集体行使拟出让年限的使用权。

第三条 本次挂牌出让宗地土地出让方及集体土地开发整理实施主体（简称“开发主体”）是北京兴潮裕民运营管理有限公司，北京市通州区规划和自然资源综合事务中心负责本次挂牌出让的组织和实施工作。

第四条 根据《自然资源部办公厅关于印发〈深化农村集体经营性建设用地入市试点工作方案〉的通知》及《北京市深化农村集体经营性建设用地入市试点工作方案》相关规定，本次挂牌出让宗地，与国有建设用地同地同权。根据集体经济组织入股协议及北京兴潮裕民运营管理有限公司股东大会决议，其土地所有权属于潮县镇潮县村经济合

作社，村集体入股期限内除所有权外属于北京兴潮裕民运营管理有限公司。按照国家及我市有关法律法规要求该宗地地下资源、埋藏物和市政公共设施均不在本次挂牌出让范围内。

第二章 宗地基本情况与基本要求

第五条 出让宗地的位置、范围

本次挂牌出让宗地位于通州区潮县镇，具体四至范围是：东至潮小路西侧绿地红线，南至潮兴西五街，西至北京康港工程技术有限公司，北至北京嘉正印刷包装有限公司南边界。

第六条 出让宗地规划使用条件

根据《北京市规划和自然资源委员会通州分局关于通州区潮县镇TZ04-0101-6007地块C3村庄产业用地供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（通）供审函[2024]0005号）和《建设工程规划用地测量成果报告书》（2024规自（通）测字0050号），确定该宗地具体规划技术指标如下：

用地性质：村庄产业用地（C3,工业用途）

用地面积：21326.252平方米

容积率：0.4

地上建筑规模： ≤ 8530.50 平方米

建筑高度： ≤ 18 米

其他详细要求：详见《北京市规划和自然资源委员会通州分局关

于通州区潮县镇 TZ04-0101-6007 地块 C3 村庄产业用地供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（通）供审函[2024]0005号）和《建设工程规划用地测量成果报告书》（2024 规自（通）测字 0050 号）等相关文件。

第七条 出让宗地权属及土地现状

该宗地的权属情况为：集体经营性建设用地，已由北京兴潮裕民运营管理有限公司完成该宗地的拆迁、腾退等入市前期相关工作。

该宗地的现状为：有林地树木 33 棵。地上物处理意见为：林地树木不涉及补偿，暂现状保留，由北京兴潮裕民运营管理有限公司于二级竞得人开工建设前完成林木移植（采伐）。

第八条 宗地开发程度

该宗地以“三通一平”（“三通”指通临路、具备临水、临电的接入条件；“一平”指无施工障碍物的场地自然平整）供地，二级竞得人竣工验收前达到“六通一平”（“六通”指通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气；“一平”指无施工障碍物的场地自然平整）的条件。北京兴潮裕民运营管理有限公司将协助竞得人完成各种市政设施的接入工作，接用及报装费用由竞得人承担。项目用地市政设施现状及规划情况具体如下：

（一）道路方案

潮小路：城市主干路，位于项目用地东侧，规划红线 40 米，已实施。

潮兴西四街：城市支路，位于项目用地北侧，道路红线宽度 25 米，已实施；

潮城西四路：城市支路，位于项目用地西侧，规划道路红线宽度 25 米，现状约 15 米，规划由潮县镇政府组织改建；

潮兴西五街：城市支路，位于项目用地南侧，规划红线 25 米，后续由潮县镇政府组织实施。

（二）通上水方案

1、给水：本项目及周边地区规划由通州南区供水管网统一供水，近期水源引自潮小路现状供水管道。

规划保留潮小路、潮兴西三街 DN400 毫米现状供水管道。规划沿潮兴西五街（潮小路西侧 165 米处～潮小路）新建 DN200 毫米供水管道。

2、再生水：本项目规划由潮县再生水厂提供再生水水源，水源引自潮兴西五街规划再生水管道。

规划保留潮小路现状 DN400 毫米再生水管道。规划自规划潮县再生水厂至潮小路以西约 165 米，沿潮城西三路～潮兴西五街新建 DN400～2DN600 毫米再生水管道。规划沿潮兴西五街（潮小路～潮小路以西约 165 米）新建 DN400 毫米再生水管道。

（三）通下水方案

1、雨水：本项目规划雨水排除出路为港沟河。

规划保留潮小路～潮兴西六街 $\Phi 1200 \sim \square 3200 \times 2000$ 毫米现状雨水管道，以及潮城西四路～潮兴西六街 $\Phi 900 \sim \Phi 1000$ 毫米现状雨水

管道。规划沿潮兴西五街（潮小路以西约 170 米～潮小路），新建 Φ 1800 毫米雨水管道。

2、污水：本项目属于潮县再生水厂的流域范围。

规划保留潮城西四路 Φ 500 毫米现状污水管道。规划沿潮兴西五街（潮小路西侧 165 米处～潮小路）新建 Φ 400 毫米污水管道。规划沿潮兴西五街（潮小路西侧 165 米处～潮城西四路）新建 Φ 400 毫米污水管道。

（四）供电方案

项目用地东侧潮小路现状 12+2（ Φ 150）供电管线接入潮县现状 110KV 变电站，为项目用地进行供电。

（五）通讯方案

1、电信：项目用地东侧潮小路现状通信线路接入现状潮县电信局，为项目用地提供通信信号。

2、有线电视：项目用地东侧潮小路现状有线电视管线接入镇政府有线电视机房，为项目用地提供有线电视信号。

（六）通燃气方案

本项目气源引自潮兴六街现状 DN400 中压 A 天然气管线，同时需在项目用地范围内设置中低压调压箱。

潮城西四路：由潮兴六街现状 DN400 中压 A 天然气管线接线，沿潮城西四路向北新建 DN300 中压 A 天然气管线（长约 0.35 公里）。

潮兴西五街：由潮城西四路规划 DN300 中压 A 管线向东沿潮兴西五街新建 DN200 中压 A 天然气管线至项目南侧，向北进入项目用地（长约 0.4 公里）。

最终市政接口、管径等以相关部门审批为准。

第九条 出让宗地政策条件

（一）本项目须严格按照北京市关于集体经营性建设用地相关政策要求进行管理；

（二）竞得人要符合北京市以及通州区产业政策、投资强度和税收要求；

（三）要求竞得人优先安置潮县镇劳动力就业，经营公司需注册在潮县镇内；

（四）竞得人在建设期间，建设税须在潮县镇缴纳；

（五）竞得人需与潮县镇政府签订《集体经营性建设用地使用权出让监管协议》；

（六）产业类型：拟引入医药健康类；投资强度：总投资不低于1.2亿元，税收要求：达产后不低于3000万元/年。

第十条 本次挂牌出让宗地的集体经营性建设用地使用权出让年限为20年。集体经营性建设用地使用权出让年限自《集体经营性建设用地使用权出让合同》约定的交付土地之日起计算。

本次出让宗地项目开工竣工时间要求、地块闲置事宜、土地转让事宜，按《集体经营性建设用地使用权出让合同》约定执行。

第十一条 本次挂牌出让宗地未设定任何土地他项权利。

第三章 竞买人资格

第十二条 中华人民共和国境内的企业、其他组织和个人（除法

律另有规定外)均可参加竞买,可以独立竞买也可以联合竞买。

竞买人需取得通州区潮县镇政府出具的《企业资格预审意见》。

竞买人可联系出让方协调办理《企业资格预审意见》。

第十三条 存在下列情况的单位不得参加本次出让宗地的竞买:

(一) 在国有建设用地和集体经营性建设用地竞买过程中,存在逾期不签订出让合同、欠缴土地出让价款、未按期开工建设、闲置土地等行为的或土地开发规模超过实际开发能力的情况。

(二) 未按本须知要求提出竞买申请的。

(三) 凡属原国土资源部、自然资源部及北京市税务机关推送的重大税收违法案件当事人,禁止参与土地竞买活动。

第十四条 联合竞买:由两个或两个以上法人或其他组织组成联合体共同竞买时,应符合以下要求:

(一) 竞买人的竞买文件及竞得后签署的《集体经营性建设用地使用权出让合同》对联合体的每一成员均具有法律约束力。

(二) 联合竞买的各成员应当签订共同竞买协议书,明确约定各成员的出资比例、权利义务及所承担的法律风险。该协议书作为竞买文件的组成部分一并提交北京市通州区规划和自然资源综合事务中心。联合体各成员在共同竞买协议书中不得做出有关不承担出资比例、不参与后期开发建设、不承担经营风险的约定,包括但不限于:名为联合竞买,实为房屋买卖、借款、房屋租赁等。

(三) 联合竞买成功后，联合竞买各成员应当共同与开发单位签订《集体经营性建设用地使用权出让合同》，并为履行上述合同共同承担责任。竞得人均不得要求在以上《集体经营性建设用地使用权出让合同》中增加不属于相关部门监督管理责任和义务的相关条款。

(四) 联合竞买的各成员应当共同推举一联合竞买代表人(法人)，由联合竞买的各成员提交一份授权委托书，证明其代表资格及委托权限。该授权委托书作为竞买申请文件的组成部分一并提交北京市通州区规划和自然资源综合事务中心。

(五) 联合竞买代表人应被联合竞买的所有成员授权，作为该宗地交易过程中相关合同协议的签订、履行过程中的联系人。

(六) 除非另有规定或说明，本须知中“竞买人”一词亦指联合竞买各成员。

第四章 付款要求及土地交付

第十五条 竞得人需按以下期限和要求，向北京兴潮裕民运营管理有限公司交纳该宗地的保证金及地价款，并向税务部门缴纳相关税费。

(一) 竞得人在竞买时交纳的竞买保证金人民币 360 万元将直接冲抵宗地出让价款。

(二) 竞得人须在《成交确认书》签发之日起 15 个工作日内与北

京兴渤裕民运营管理有限公司签订《集体经营性建设用地使用权出让合同》。

（三）竞得人在签订《集体经营性建设用地使用权出让合同》后 10 个工作日内向税务部门缴纳成交总价款的 3% 的税费。

（四）竞得人在签订《集体经营性建设用地使用权出让合同》后 10 个工作日内，一次性向北京兴渤裕民运营管理有限公司支付集体经营性建设用地使用权出让价款。

（五）北京兴渤裕民运营管理有限公司在收到全部出让价款后 5 个工作日内向财政部门缴纳土地增值收益调节金。

第十六条 关于土地出让收入的调整

竞得人应严格按照《北京市规划和自然资源委员会通州分局关于通州区潮县镇 TZ04-0101-6007 地块 C3 村庄产业用地供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（通）供审函[2024]0005 号）约定的规划条件使用土地。如超过约定的建筑规模，北京兴渤裕民运营管理有限公司将按以下标准重新调整出让宗地的土地出让收入，并与竞得人签订《集体经营性建设用地使用权出让合同补充协议》，竞得人按补充协议规定补交土地出让收入差价部分。

（一）如因特殊原因，经相关主管部门依据有关程序审批确定该宗地地上建筑面积 > 8530.50 平方米（该地块容积率 0.4，按规划要求的建筑规模为上限，超出建筑规模上限部分需按土地成交楼面单价补缴地

价款，未达到地块建筑规模上限部分的地价款不予以退还），则竞得人须按以下标准补交地上土地出让收入：

应补交的出让收入=土地成交楼面单价*（地上确定的建筑面积-8530.50 平方米）元；其中：土地成交楼面单价=成交价款÷8530.50 平方米（元/平方米）。

（二）地下非经营性用途建筑面积免收土地出让收入；地下经营性用途建筑面积的土地出让收入按以下标准补交。

地下建筑面积应补交的出让收入=土地成交楼面单价*相应用途地下空间修正系数*15%*相应用途地下可出让建筑面积。

该宗地土地评估标准及土地级别参照《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〔2022〕12 号）执行。

第十七条 土地交接标准

北京兴潮裕民运营管理有限公司承诺按以下要求，向竞得人供地：

竞得人按《集体经营性建设用地使用权出让合同》约定支付全部地价款后向北京兴潮裕民运营管理有限公司提出接收土地申请，北京兴潮裕民运营管理有限公司以“三通一平”（“三通”指通临路、具备临水、临电的接入条件；“一平”指无施工障碍物的场地自然平整）交接土地。宗地交接之日起 10 个工作日内，竞得人须到北京市通州区规划和自然资源综合事务中心备案宗地交接单。竞得人无正当理由逾期不接收土地则视同接收，相应的权利、义务由竞得人承担。北京兴

潮裕民运营管理有限公司将协助竞得人完成各种市政设施的接用工作，接用及报装费用由竞得人承担。（最终市政接口、管径等以相关部门审批为准）。

第五章 挂牌竞价程序

第十八条 本次挂牌按下列程序进行：

1、2024年6月27日起发布挂牌公告，挂牌公告文件由竞买人在北京市公共资源交易服务平台网站或北京市规划和自然资源委员会网站自行下载；

2、2024年7月17日9:00时起，北京市通州区规划和自然资源综合事务中心开始接受竞价；

3、拟参加挂牌竞买人提出挂牌竞买申请；

4、符合条件的竞买人填报竞买报价单报价；

5、确认报价后，及时更新挂牌报价；

6、继续接受新的报价；

7、确定挂牌出让宗地竞得人；

8、发出《成交确认书》；

9、竞得人与北京兴潮裕民运营管理有限公司签订《集体经营性建设用地使用权出让合同》。

10、竞得人将《集体经营性建设用地使用权出让合同》备案至北

北京市规划和自然资源管理委员会通州分局。

第六章 竞买申请期限及内容

第十九条 参加挂牌竞买人须全面审阅挂牌文件，对挂牌文件有疑问的，可以在挂牌期限内向北京市通州区规划和自然资源综合事务中心及出让方咨询。竞买人对土地现状有异议的，应在申请竞买前提出，或咨询出让方。竞买人可联系出让方协调办理《企业资格预审意见》。

竞买申请人向北京市通州区规划和自然资源综合事务中心提出竞买申请，并递交竞买申请文件后，视为对土地条件及挂牌文件无异议。

第二十条 本次挂牌出让宗地的竞买申请期限是

开始时间：2024 年 6 月 27 日 9:00 起；

截止时间：自收到第一份有效竞买报价单当日起，至延后的第 10 个工作日 17:00 止。

北京市通州区规划和自然资源综合事务中心在上述时间段内的对外办公时间可接受竞买申请，在本条规定时间以外的任何竞价申请将被拒绝接受。

第二十一条 有意参加本次出让宗地挂牌竞买报价的，须在本须知规定的竞价申请期限内，提交以下竞买资料（一式两份），除注明外均为原件，须以中文书写，并加盖竞买单位公章（多页材料应加盖骑缝章）。

- 1、竞买申请书；
- 2、通州区潮县镇政府出具的《企业资格预审意见》；
- 3、营业执照副本或其他主体资格证明复印件（验原件留复印件），若外地企业不能提交营业执照原件，可提供由当地工商管理部门加盖公章的复印件；
- 4、法定代表人证明书及法定代表人身份证复印件（验原件留复印件）。如委托代理人无法提供法定代表人身份证原件的，须提供由公证机构对法定代表人身份证原件出具的公证文件，公证文件出具时间须在本次出让宗地公告日期之后）；
- 5、授权委托书及委托代理人身份证复印件（验原件留复印件）；
- 6、公司章程；
- 7、竞买单位出具的股东出资比例证明或同等效力的证明文件（该文件须能说明竞买人在本次出让宗地公告日期之后的出资比例情况）；
- 8、竞买保证金人民币 360 万元的缴款证明（验原件留复印件）；
- 9、竞买保证金不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金的承诺书（原件）；
- 10、竞买人以自有资金支付全部土地出让价款的承诺书（原件）；
- 11、联合竞买的还需提交联合竞买协议书及授权委托书；
- 12、《符合竞买资格的声明》，内容为竞买人及其控股股东不存在伪造公文骗取用地和非法倒卖土地、非法转让土地使用权、因企业原因造成土地闲置一年以上、违背出让合同约定条件开发利用土地等

违法违规违约行为、不属原国土资源部、自然资源部和北京市税务机关推送的重大税收违法案件当事人和不存在与原国土资源部、自然资源部和北京市规划和自然资源委员会公布的关于禁止在北京市土地交易市场参与土地竞买等情况；

13、董事会（或上级主管部门）关于申请竞买的决议；

14、补充公告知悉确认书（如有）。

以上资料收取后均不退还。

第二十二条 港澳台竞买申请材料公证及认证要求：

中国香港地区形成的申请材料，需经中国司法部委托的香港律师公证，同时应当由中国法律服务（香港）有限公司加盖转递专用章。

中国澳门地区形成的申请材料，需经中国司法部派驻澳门的中国公证员公证，同时应当由中国法律服务（澳门）有限公司加盖转递专用章。

中国台湾地区申请人提交的材料，应当经当地公证机关出具公证书，经海峡交流基金会转递至北京市公证协会，由北京市公证协会加章确认。

第二十三条 通过审查的竞买人，由北京市通州区规划和自然资源综合事务中心发给竞买资格证明。取得竞买资格证明的竞买人，方可参加竞买报价。

第二十四条 竞买人提交的竞买申请资料有下列情形之一的，将被视为无效申请：

1、竞买人不具备竞买资格的；

- 2、未加盖公章的；
- 3、未经法定代表人或委托代理人签署的；
- 4、竞买申请文件不齐全或不符合规定的；
- 5、报价字迹不清，无法辨认；
- 6、不符合法律法规和挂牌文件规定的其它情形。

第七章 竞买保证金

第二十五条 竞买人须在竞买申请截止日 17:00 时前将竞买保证金汇入以下指定银行账号。汇款时需备注：京规自挂（通）集[2024]001号项目竞买保证金。本次挂牌出让宗地的竞买保证金为人民币 360 万元。

户名：北京兴潮裕民运营管理有限公司

银行：中国工商银行股份有限公司北京中仓支行

账号：0200270109200017648

如竞买人汇入的竞买保证金在交纳截止时间前未能到达北京兴潮裕民运营管理有限公司，则无竞买资格。

北京兴潮裕民运营管理有限公司确认竞买保证金到账后，向交款单位开具竞买保证金收据，交款单位持竞买保证金收据到北京市通州区规划和自然资源综合事务中心储备二科办理竞买资格手续。交款单位须与竞买单位为同一单位（若为联合竞买，竞买保证金交款单位应为联合体的成员单位），禁止由其他单位代缴竞买保证金。

第二十六条 竞得人在竞买时交纳的竞买保证金人民币 360 万元将直接冲抵宗地地价款，不再退还。

未竞得人的竞买保证金于本次挂牌活动确定竞得人后 5 个工作日内退还原竞买人，不计利息。

第二十七条 如果土地出让方或北京市通州区规划和自然资源综合事务中心终止挂牌活动，北京兴潮裕民运营管理有限公司将在宣布之日起 3 个工作日内退还所有竞买人的竞买保证金及相应利息。

第二十八条 竞买人有下列行为之一的，视为违约，其所交纳的竞买保证金不退还：

- 1、竞买人在宗地竞买期限内要求撤回其竞买报价的；
- 2、竞买人提供虚假文件隐瞒事实的；
- 3、竞买人违反竞买规定，被挂牌人视为无效竞买文件且应没收竞买保证金的；
- 4、被选定为竞得人的竞买人有下列情况之一的：
 - (1) 拒绝与北京兴潮裕民运营管理有限公司签订《集体经营性建设用地使用权出让合同》；
 - (2) 在任何重要方面未遵守其竞买文件的条款；
 - (3) 未按照已签署的有关合同、协议履行，但纯系不可抗力事件造成不能履行合同、协议的除外。

第八章 报价期限和竞买规则

第二十九条 本次出让宗地的竞买报价期限

开始时间：2024 年 7 月 17 日 9:00 时起；

截止时间：自收到第一份有效竞买报价单当日起，至延后的第 11 个工作日 15:00 时止。

在上述时间段内的对外办公时间，北京市通州区规划和自然资源综合事务中心可接受竞买报价，在本条规定时间以外的任何竞价报价将被拒绝接受。

第三十条 本次出让宗地的挂牌出让起始价为人民币 1787.14 万元。

第三十一条 本次挂牌竞价不允许竞买人自主报价。竞价阶梯为人民币 20 万元整，即后一次报价在前一次报价的基础上仅允许增加一个竞价阶梯。

北京市通州区规划和自然资源综合事务中心在挂牌竞价期间可根据竞买人竞价情况调整递增幅度，并同时将幅度公示。

第三十二条 获得竞买资格的竞买人，在挂牌竞价期内可以多次报价，每次报价时须提交竞买报价单并出示竞买资格证明。竞买人递交的竞买报价单须按照规定的格式以中文书写并加盖公章。

第三十三条 在该宗地的挂牌竞价期内，北京市通州区规划和自然资源综合事务中心将及时在北京市公共资源交易服务平台网站和北京市规划和自然资源委员会网站按以下规则公布该宗地的最新竞买价格。

(一)北京市通州区规划和自然资源综合事务中心将按报价先后及报价高低确定有效报价人及其报价。

(二)如发生同时有多家竞买人报价，并且报价相同且有效的，则先获得竞买资格的被确定为报价人，并公布其报价。其它报价人视为已报过价，可以参加最后的现场竞价。

(三)北京市通州区规划和自然资源综合事务中心及时公布最高报价，并通知其他已报价人，但不承担因延误通知带来的责任。竞买人可通过北京市公共资源交易服务平台网站或北京市规划和自然资源委员会网站或打电话查询最新报价。

第九章 竞得人的确定

第三十四条 在本须知规定挂牌竞价期限届满时，北京市通州区规划和自然资源综合事务中心将按照以下规定确定竞得人：

(一)在竞价期限内只有一个竞买人，报价不低于挂牌底价的，并符合其他交易条件的，挂牌出让成交；

(二)在竞价期限内无应价者或竞买人的报价均低于挂牌底价或均不符合其他交易条件的，挂牌出让不成交；

(三)在竞价期限内有两个或两个以上竞买人竞价的，报价最高者为竞得人；报价相同且无现场竞价的情况下，先获得竞买资格者为竞得人。但报价低于底价者除外。

第三十五条 在挂牌竞价截止时仍有两个或者两个以上的竞买人

要求报价的，则由北京市通州区规划和自然资源综合事务中心对挂牌出让宗地组织现场竞价，出价最高者为竞得人。具体现场竞价规则及

要求是：

（一）参加竞价单位：竞价截止时报价最高者及已取得竞价资格，并曾经参加本次挂牌出让宗地竞买报价，且在竞价截止时仍要求报价者。

（二）现场竞价的要求：

1、必须由法定代表人或由法定代表人明确授权委托的代理人参加竞价；

2、携带身份证原件；

3、必须携带公司公章。

（三）现场竞价程序

1、在本次挂牌出让宗地竞价截止当日 14：30—15：15，拟参加现场竞价的竞买人提交现场竞价申请，领取现场竞价资格。

2、在本次挂牌出让宗地竞价截止当日 15：15—15：30，公证人员查验现场竞价竞买人资格，现场竞价竞买人领取竞买标志牌入场。

3、在本次挂牌出让宗地竞价截止当日 15：30，开始进行现场竞价。

（四）现场竞价规则

1、以本次挂牌出让宗地竞价截止时的最高报价加截止时的一个报价阶梯为起始价，以后报价阶梯由现场竞价主持人根据具体情况确定；

2、在主持人报出起始价后，竞买人以举牌方式应价或报价；

3、同一报价，先后应价的，确认先者。若发生两家或两家以上竞买人同时应价，则先获得竞买资格的竞买人为此价格的报价人。主持人确认该报价或应价后，竞买人可继续竞价；

4、在主持人连续三次报出同一价格而没有再应价或报价的，主持人宣布最高报价者或应价者为竞得人；

5、竞价结束后，竞得人与北京市通州区规划和自然资源综合事务中心现场签订《报价确认书》。

第三十六条 北京规划和自然资源委员会通州分局于挂牌交易结束后，现场向竞得人签发《成交确认书》。

第十章 合同、协议的签订

第三十七条 竞得人须在《成交确认书》签发之日起 15 个工作日内与北京兴潮裕民运营管理有限公司签订《集体经营性建设用地使用权出让合同》、与潮县镇政府签订《集体经营性建设用地使用权出让监管协议》，并在《集体经营性建设用地使用权出让合同》签订之日起 5 个工作日内到北京市规划和自然资源委员会通州分局办理合同备案手续，如合同发生变更，在合同变更后 5 个工作日内申请合同备案变更。

本挂牌文件提供的《集体经营性建设用地使用权出让合同》、《集体经营性建设用地使用权出让监管协议》为集体土地范本合同、协议，

竞得人与北京兴潮裕民运营管理有限公司、潮县镇政府签订上述合同、协议时，将根据有关法律、法规、政策及本须知中的有关约定，填补或调整范本合同、协议中的相关条款内容。

第十一章 违约责任

第三十八条 竞得人或竞买人有下列行为之一，视为违约，北京市通州区规划和自然资源综合事务中心可取消其相应竞买资格，其所缴纳的竞买保证金不退还。

- （一）竞买人在宗地竞买期限内要求撤回其竞买报价的；
- （二）竞买人提供虚假文件隐瞒事实的；
- （三）逾期未与北京兴潮裕民运营管理有限公司签订《集体经营性建设用地使用权出让合同》（若逾期未签订以上有关合同、文件是由于不可抗力事件造成的，则本条款不适用）；
- （四）未遵守本挂牌交易文件的其他有关规定的。

第三十九条 竞得人提供虚假文件或隐瞒事实的，北京市通州区规划和自然资源综合事务中心可取消其竞得资格，造成损失的，竞得人应负赔偿责任。

第十二章 其他事项

第四十条 在挂牌活动结束前，如发生下列情况，北京市通州区规划和自然资源综合事务中心可以在任何时间有权终止挂牌活动：

(一) 缺乏竞争；

(二) 为了公共利益。

实施上述行为时，除退还竞买人的竞买保证金及相应利息外，不再承担任何责任。

第四十一条 本次集体经营性建设用地使用权挂牌出让不接受电话、邮寄及口头竞买申请及竞买报价。

第四十二条 在挂牌竞价开始日的5个日历日前，北京市通州区规划和自然资源综合事务中心可对挂牌文件进行修改、补充。对挂牌文件的修改，以补充文件的方式向竞买者发出。补充文件与原文件具有同等效力，如与原挂牌文件有矛盾的，以日期在后者为准。

挂牌补充文件将以书面的方式发给所有已购买挂牌文件的拟竞买者，挂牌文件的收受人收到挂牌补充文件后，应签收或立即以书面的方式通知北京市通州区规划和自然资源综合事务中心，确定已经收到。

第四十三条 北京市通州区规划和自然资源综合事务中心不统一组织安排本次挂牌出让宗地的现场踏勘，在挂牌竞买活动截止前的任何时间，竞买人均可对宗地进行考察，考察费用由竞买人自己承担。同时竞买人应自行承担进行现场考察所造成的人身伤害、损失或损害，及任何其他损害、费用、损失或债务责任。

在竞买人对宗地进行现场踏勘时，北京兴潮裕民运营管理有限公司有义务对土地情况进行解答。

联系人：刘兵 联系电话：010-80527108

第四十四条 关于该项目开工竣工时间要求，竞得人按《集体经营性建设用地使用权出让合同》约定执行。竞得人不能按期开工，应提前 30 日向通州区政府、潮县镇政府及出让方提出延期申请，经通州区政府、潮县镇政府及出让方同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。

第四十五条 《中华人民共和国不动产权证书》的核发

竞得人在付清出让宗地全部成交价款及税费后，方可持《成交确认书》、《集体经营性建设用地使用权出让合同》、地价缴款凭证、出让方调节金缴款凭证、完税证明等相关材料到北京规划和自然资源委员会通州分局申请核发出让地块的《中华人民共和国不动产权证书》。

第四十六条 该项目不得擅自改变土地用途，竞得人在完全履行完所签订的《集体经营性建设用地使用权出让合同》约定的责任、义务前，未经通州区政府、潮县镇政府及出让方同意，不得进行股权变更等可能引致合同执行发生变化的行为。

第四十七条 如果因政府有关政策调整或为了公共利益需要，北京兴潮裕民运营管理有限公司不能按照规定与竞得人签订出让合同，则出让人将退还其竞买保证金及利息，但不承担未能签订有关合同、文件的任何责任，也不支付任何赔偿。

第十三章 附则

第四十八条 本须知由北京市规划和自然资源委员会通州分局和北京兴渤裕民运营管理有限公司负责解释。

竞买申请书

北京市通州区规划和自然资源综合事务中心：

经过认真审阅《通州区潮县镇 TZ04-0101-6007 地块村庄产业用地（C3，工业用途）集体经营性建设用地使用权出让挂牌文件》（京规自挂（通）集[2024]001 号），并经实地踏勘该宗土地后，我们对挂牌交易文件内容和土地现状无异议，愿意遵守该挂牌文件的要求和规定，接受全部条款，愿意承担相应权利、义务。现我们申请参加于 2024 年 7 月 17 日 9：00 时起，在北京市公共资源交易服务平台和北京市规划和自然资源委员会通州分局举行的该宗地集体经营性建设用地使用权挂牌出让竞买活动。

我们在提交本申请书的同时，向北京兴潮裕民运营管理有限公司缴纳了竞买保证金人民币 360 万元。

我们承诺：如我方竞得，我方将在《成交确认书》签发之日起 15 个工作日内与北京兴潮裕民运营管理有限公司签订《集体经营性建设用地使用权出让合同》，并按照合同约定的期限支付该出让宗地全部出让价款及相关税费。否则视我方违约，贵方可取消我方竞得资格，不退还我方交纳的竞买保证金。

我方在递交申请书的同时，还提交如下资料：

- 1、
- 2、
- 3、

4、

5、

6、

7、

8、

9、

10、

竞买人盖章（单位）：

法定代表人签名：

联系人：

电话及传真：

联系地址：

邮政编码：

电子邮箱：

申请书填写日期： 年 月 日

法定代表人身份证明书

同志（身份证号： ），在我公司任 职务，是
我公司法定代表人，特此证明。

公司全称（盖章）：

年 月 日

附：该法定代表人住址：

电话：

身份证复印件：

授权委托书

本人 作为 公司的法定代表人，兹委托 先生/女士代为参加_____集体经营性建设用地使用权挂牌出让（编号：京规自挂（通）集[2024]001号）竞买活动。具体授权范围为：

- 1、提交竞买申请文件；
- 2、参与挂牌竞价活动全过程（包括现场竞价）。
- 3、不得转委托。

单位名称（盖章）：

法定代表人签字：

法定代表人身份证号：

受托人签字：

受托人身份证号码：

年 月 日

承诺书

我公司参与_____集体经营性建设用地使用权挂牌出让（编号：京规自挂（通）集[2024]001号）活动所竞买保证金均为我公司合规自有资金，不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金。

特此承诺。

单位全称（盖章）：

年 月 日

董事会决议

依照公司的章程及有关法律、法规的规定，公司于
年 月 日在 【地点】 召开 年度第 次董事会会议。
会议应到董事 名，实到董事及授权代表 人。本次会议的召开符
合公司章程及有关法律法规的相关规定。

会议由公司董事长 主持。经充分讨论，会议审议并一致通过
决议如下：

批准 公司按照法律规定及法定程序参
与 集体经营性建设用地使用权出让挂牌活动。

董事或其授权代表签字盖章：

年 月 日

竞买报价单

北京市通州区规划和自然资源综合事务中心：

经认真阅读《通州区潮县镇 TZ04-0101-6007 地块村庄产业用地(C3, 工业用途)集体经营性建设用地使用权出让挂牌文件》(京规自挂(通)集[2024]001 号)，并经实地踏勘，我们对挂牌出让宗地现状无异议，愿意按照挂牌文件规定参加该宗地竞价，并于 年 月 日已向贵中心提交挂牌申请文件，获得竞买资格。

现我方以人民币（大写）： 元（小写¥： 元）的报价参与该地块的集体经营性建设用地使用权竞买。

如我方以前述金额竞得该宗地的集体经营性建设用地使用权，我方将在接到《成交确认书》后按照挂牌文件的规定，签订相应的合同等文件，并严格履行合同及文件内各项条款的规定。

本报价单一式叁份，为我方竞买申请文件的组成部分。我方于 年 月 日递交的报价单同时废止。

竞买单位（盖章）：

法定代表人（或授权委托人）：

填写日期： 年 月 日

接收时间： 年 月 日 时 分。

接收单位：北京市通州区规划和自然资源综合事务中心

接收人签字：

现场竞价申请书

北京市通州区规划和自然资源综合事务中心：

我公司已于 年 月 日取得了通州区潮县镇 TZ04-0101-6007 地块村庄产业用地（C3，工业用途）集体经营性建设用地使用权挂牌出让的竞买资格，并于 年 月 日参加了该宗地的竞买报价。

根据挂牌文件的规定，在挂牌竞价截止时仍有两个或两个以上的竞买人要求报价的，则由贵中心对挂牌出让宗地组织现场竞价。为此，我公司申请参加 年 月 日 时 分，在北京市通州区潞苑南大街 3 号北京市通州区规划和自然资源综合事务中心_____会议室举行的通州区潮县镇 TZ04-0101-6007 地块村庄产业用地（C3，工业用途）集体经营性建设用地使用权挂牌出让的现场竞价。

如我单位竞得，我们将继续履行我单位已递交《竞买申请书》中的所有承诺。

竞买人盖章（单位）：

法定代表人签名（或委托代理人）：

申请书填写日期： 年 月 日

集体经营性建设用地使用权挂牌出让现场竞价报价确认书

时间： 年 月 日 时 分。

地点：在北京市通州区潞苑南大街 3 号北京市通州区规划和自然资源综合事务中心_____会议室

出让宗地情况：

名称：通州区潮县镇 TZ04-0101-6007 地块

挂牌文件编号：京规自挂（通）集[2024]001 号

土地用途：村庄产业用地（C3,工业用途）

规划用地面积：21326.252 平方米

规划建筑面积：8530.50 平方米

我公司参加上述宗地“现场竞价”的报价金额为：

人民币（大写）： 元（小写¥： 元）

如我公司竞得上述宗地，我公司同意按上述金额及该宗地挂牌文件的有关规定，签订《集体经营性建设用地使用权出让合同》。

本确认书一式叁份，由我公司与北京市通州区规划和自然资源综合事务中心、北京兴潮裕民运营管理有限公司各持一份。

单位名称（盖章）：

法定代表人（或代理人）：

年 月 日

集体经营性建设用地使用权挂牌出让成交确认书

京规自挂（通）集[2024]001 号

_____：

根据《通州区潮县镇 TZ04-0101-6007 地块村庄产业用地（C3，工业用途）集体经营性建设用地使用权出让挂牌文件》（京规自挂（通）集[2024]001 号）规定，在该宗地的竞价期限（2024 年 月 日 9:00 时—2024 年 月 日 15:00 时）内，你单位报价最高，现确认你单位为通州区潮县镇 TZ04-0101-6007 地块村庄产业用地（C3，工业用途）集体经营性建设用地使用权挂牌出让的竞得人。

通州区潮县镇 TZ04-0101-6007 地块村庄产业用地（C3，工业用途）使用权挂牌出让的成交价款为人民币（大写）： 元（小写¥： 元），其他事宜以挂牌文件为准。

请在本《成交确认书》签发之日起 15 个工作日内与北京兴潮裕民运营管理有限公司签订《集体经营性建设用地使用权出让合同》，签订《集体经营性建设用地使用权出让合同》后 10 个工作日内向税务部门缴纳成交总价款的 3% 的税费，持完税凭证办理不动产登记手续，并按合同及《挂牌文件》的规定缴纳相应价款。如因你方原因，不能按期签订上述合同及相关文件的，我中心可取消你单位竞得资格，你单位已缴纳的竞买保证金人民币 360 万元将不予退还。

北京市规划和自然资源委员会通州分局

年 月 日

GF-2023-2608

《集体经营性建设用地使用权出让合同》 示范文本（试点试行）

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

集体经营性建设用地使用权出让合同

使用说明

一、《集体经营性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）、附件 3（市（县）自然资源主管部门确定的出让宗地规划条件）、附件 4（市（县）发展改革主管部门确定的宗地产业准入要求）和附件 5（市（县）生态环境主管部门确定的宗地生态环境保护要求）。

二、本合同中的出让人为出让农村集体经营性建设用地使用权的农村集体经济组织。未设立村集体经济组织的，村民委员会可以依法代行村集体经济组织的职能。

三、出让人出让的土地必须是集体经营性建设用地。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、本合同为示范文本，由自然资源部与国家市场监督管理总局联合制定。合同签订前，双方当事人应当仔细阅读本合同内容，特别是其中具有选择性、补充性、填充性、修改性的内容；对合同中的专业用词理解不一致的，可向当地自然资源主管部门咨询。

五、本合同文本中相关条款后留有空白行，供双方自行约定或者补充约定，约定内容应符合国家有关政策规定。合同双方当事人依法可以对文本条款的内容进行修改、增补或者删减。合同签订生效后，未被修改的文本印刷文字视为双方同意内容。

六、合同双方当事人应当结合具体情况选择本合同条款中所提供

的选择项，同意的在选择项前的□打√，不同意的打×。

七、本合同第五条中，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。

八、本合同第六条中，宗地用途按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》相关规定填写。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。

九、本合同第八条中，土地条件按照双方实际约定选择和填写。

十、本合同第十六条中，受让宗地用于工业项目建设的，可参照国家或省（区、市）有关规定执行。新出台的法律政策对工业项目容积率、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。

十一、本合同第二十一条中，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。

十二、交易双方领取合同样本，互约条款后，在市（县）人民政

府自然资源主管部门见证下正式签订合同，并现场拍照。

十三、以出租等方式供应集体经营性建设用地使用权的，参照本合同示范文本执行。

十四、本合同示范文本在入市试点地区试行。

十五、本合同由省、自治区、直辖市自然资源主管部门统一配置编号。

合同编号：_____。

集体经营性建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出让人：_____；

统一社会信用代码：_____；

法定代表人：_____；

身份证号码：_____；

委托代理人：_____；

☐统一社会信用代码：_____；

☐身份证号码：_____；

联系地址：_____；联系电话：_____；

开户银行：_____；

账号：_____。

受让人：_____；

☐统一社会信用代码：_____；

☐身份证号码：_____；

委托代理人：_____；

☐统一社会信用代码：_____；

☐身份证号码：_____；

联系地址：_____；联系电话：_____；

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》《中华人民共和国土地管理法实施条例》等法律法规及集体经营性建设用地入市相关规定，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 本合同项下宗地集体经营性建设用地出让方案已依据《土地管理法实施条例》第四十条规定报市（县）人民政府，双方依据出让方案约定本合同内容，且合同有关内容符合规划条件、产业准入和生态环境保护要求等。合同内容与出让方案不符的，以出让方案为准。

第三条 出让人有权依法出让集体经营性建设用地使用权，但该集体土地的地下资源、埋藏物和公用设施不属于集体经营性建设用地使用权出让范围。

第四条 受让人对依法取得的集体经营性建设用地，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符合相关规划的建筑物、构筑物及其附属设施，并合理使用。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第五条 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

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，图示与文字表示不一致的，以附件 1 和附件 2 图示表达为准。

第六条 本合同项下出让宗地的用途及出让年期为：

用途一_____，出让年期_____年，面积大写_____平方米（小写_____平方米），占出让地块面积_____%；

用途二_____，出让年期_____年，面积大写_____平方米（小写_____平方米），占出让地块面积_____%；

用途三_____，出让年期_____年，面积大写_____平方米（小写_____平方米），占出让地块面积_____%；

第七条 本合同项下出让宗地的出让年期，分别按以下约定起算：

（一）出让人按期交付土地的，按交付土地之日起算；出让人未能按期交付土地的，按实际交付土地之日起算；

（二）出让人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，按达到约定的土地条件之日起算；

(三) _____。

第八条 出让人同意在_____年____月____日前将出让宗地交付受让人，并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，双方于交地当日签订交地确认书：

(一) 场地平整达到_____；周围基础设施达到_____；

(二) 现状土地条件_____。

第九条 受让人向出让人支付集体经营性建设用地使用权出让价款总额为人民币大写_____元（小写_____元），每平方米人民币大写_____元（小写_____元）。

第十条 本合同定金为人民币大写_____元（小写_____元），缴款日期_____年____月____日，定金抵作集体经营性建设用地使用权出让价款。

第十一条 受让人同意按本条第一款第____项的约定，通过市（县）财政监管账户，向出让人支付集体经营性建设用地使用权出让价款：

(一) 本合同签订之日起____个工作日内，一次性将集体经营性建设用地使用权出让价款缴入市（县）财政监管账户；

(二) 按以下时间和金额分____期将集体经营性建设用地使用权出让价款缴入市（县）财政监管账户。

第一期 人民币大写_____元（小写_____元），付款时间：_____年____月____日前。

第二期 人民币大写_____元（小写_____元），付款
时间：____年____月____日前。

第____期 人民币大写_____元（小写_____元），付款
时间：____年____月____日前。

第____期 人民币大写_____元（小写_____元），付款
时间：____年____月____日前。

分期支付集体经营性建设用地使用权出让价款的，受让人在支付
第二期及以后各期出让价款时，同意按照以下第____种方式，通过市（县）
财政监管账户，向出让人支付利息：

1. 支付第一期出让价款之日中国人民银行授权全国银行间同业拆
借中心公布的有效的一年期贷款市场报价利率。

2. _____。

第十二条 本合同签订后 5 个工作日内，受让人应当将合同报市
（县）人民政府自然资源主管部门备案。完成备案后，自然资源主管
部门将备案合同、宗地编号、空间范围、规划条件等涉空间布局 and 规
划管理信息纳入有关基础信息平台 and 监测监管系统。

本合同条款发生变更的，受让人应当在合同变更后 5 个工作日内
重新备案合同。

第十三条 受让人同意按第十条、第十一条约定的定金、集体经
营性建设用地使用权出让价款的支付方式，将定金、出让价款缴入市
（县）财政监管账户。

户名：_____；

账号：_____；

开户行：_____。

出让人完成土地交付后，财政监管账户于 5 个工作日内将定金抵作的集体经营性建设用地使用权出让价款转出至出让人账户，并在受让人按第十一条支付出让价款后的 5 个工作日内将后续出让价款转出至出让人账户。出让人应当及时查收确认。

第十四条 受让人按本合同约定付清本宗地全部出让价款后，持本合同、合同备案文件、出让价款缴纳凭证、土地增值收益调节金缴纳凭证、完税证明等相关证明材料，申请办理不动产登记。

第三章 土地开发与利用

第十五条 受让人同意本合同项下出让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出让宗地的项目固定资产总投资不低于经批准、登记备案或合同双方当事人约定的金额人民币大写_____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）。本合同项下出让宗地建设项目的固定资产总投资包括建筑安装工程价值，设备、工具、器具的购置费，以及相关费用

(含集体经营性建设用地使用权出让价款)。

(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出让宗地的开发投资总额不低于人民币大写____万元(小写____万元)。

第十六条 受让人同意在本合同项下宗地范围内新建的建筑物、构筑物及其附属设施, 符合市(县)人民政府自然资源主管部门确定的出让宗地规划条件(见附件3)。其中:

用地性质_____;

主体建筑物性质_____;

附属建筑物性质_____;

建筑总面积_____平方米, 占地面积_____平方米;

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_____。

受让人同意按产业准入和生态环境保护要求等, 利用本合同项下出让宗地, 具体要求见附件4、附件5。

第十七条 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第____项约定执行:

(一) 本合同项下宗地主要用于工业项目建设, 根据自然资源主

管理部门确定的规划条件，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，建筑面积不超过总建筑面积的____%，即不超过____平方米。受让人不得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）本合同项下宗地主要用于商业项目建设，根据自然资源主管部门确定的规划条件，受让人不得在受让宗地范围内建造成套住宅等非商业设施；

（三）本合同项下宗地主要用于保障性租赁住房项目建设，根据自然资源主管部门确定的规划条件，本合同受让宗地范围内保障性租赁住房建设总套数不少于____套。其中，套型建筑面积 70 平方米以下保障性租赁住房面积占本合同项下受让宗地开发建设总面积的比例不低于____%，保障性租赁住房建设套型要求为_____。

（四）本合同项下宗地主要用于_____项目建设，土地利用要求为_____。

第十八条 受让人同意在本合同项下宗地范围内同步修建下列公共管理、公共服务、公用设施等配套项目：

☐ 养老、教育、医疗等保障性配套服务设施；

☐ 其他_____。

受让人并同意上述配套项目建成后，按本条第二款第_____项履行：

(一) 不动产产权无偿移交给受让人或政府；

(二) 由受让人或政府回购；

(三) _____；

(四) _____。

第十九条 受让人同意本合同项下出让宗地建设项目于____年____月____日之前开工，于____年____月____日之前竣工。

受让人不能按期开工，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。

受让人并自行办理延期开工手续。

第二十条 受让人在本合同项下宗地范围内进行建设时，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，按有关规定办理。

合同双方当事人同意，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，由此影响受让宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体给予 ☐ 受让人 ☐ 出让人 ☐ 其他_____合理补偿。

第二十一条 受让人同意按照本合同约定的土地用途、容积率等规划条件利用土地，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，双方同意按本条第____项约定办理：

(一) 由出让人收回集体经营性建设用地使用权；

(二) 依法办理改变土地用途手续，签订集体经营性建设用地使

使用权出让合同变更协议或重新签订集体经营性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，补缴集体经营性建设用地使用权出让价款，缴纳相应税费，办理不动产变更登记。新土地用途的市场价格低于原土地用途的市场价格的，不需补缴出让价款，已缴的出让价款不予退还。评估估价期日以自然资源主管部门依法受理改变用途申请的时点为准；

(三) _____。

第二十二条 本合同项下出让宗地在使用期限内，原规划如依法修改，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。

第四章 集体经营性建设用地使用权转让、出租、抵押

第二十三条 受让人按照本合同约定支付全部集体经营性建设用地使用权出让价款，领取不动产权证后，有权将本合同项下的全部或部分集体经营性建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，受让人同意分别符合以下约定的条件：

(一) 按照本合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，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,属于成片开发土地的,已形成工业用地或其他建设用地条件;

(三) _____。

有下列情形之一的,受让人不得将本合同项下的全部或部分集体经营性建设用地使用权转让、出租、抵押:

(一) _____;

(二) _____;

(三) _____。

集体经营性建设用地使用权的转让、出租及抵押,不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

第二十四条 集体经营性建设用地使用权全部或部分转让后,受让人应当确保本合同和不动产登记文件中载明的权利、义务随之转移,集体经营性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集体经营性建设用地使用权出租后,本合同和不动产登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

第二十五条 集体经营性建设用地使用权转让、抵押的,转让、抵押双方持本合同和相应的转让、抵押合同、出让价款缴纳凭证、不动产权证等向不动产登记机构申请办理不动产转移、抵押登记。

第二十六条 受让人转让或者抵押本合同项下的集体经营性建设用地使用权的,应当于转让或者抵押书面合同签订后 5 个工作日内,

书面告知出让人和市（县）人民政府自然资源主管部门，并提交以下材料：

- （一）转让或抵押的书面合同原件；
- （二）_____等资料。

第五章 期限届满与使用权终止

第二十七条 因公共利益需要，国家征收集体土地，涉及本合同项下出让宗地的，土地补偿费归出让人所有。出让人同意与受让人协商，并给予其公平补偿。

征收时，本合同项下宗地范围内由受让人建设的附着物的补偿费归受让人所有。

第二十八条 对受让人依法使用的集体经营性建设用地使用权，在本合同约定的使用年限届满前，除非有下列情况，出让人不得收回集体经营性建设用地使用权：

- （一）为乡（镇）村公共设施和公益事业建设，需要使用土地的；
- （二）受让人不按照约定用途使用土地的，且未依法办理改变土地用途手续的；
- （三）受让人因撤销、迁移等原因而停止使用土地的；
- （四）受让人违反产业准入要求、生态环境保护要求等使用土地且拒不改正的；

(五) _____。

为乡（镇）村公共设施和公益事业建设等公共利益收回集体经营性建设用地使用权的，出让人根据收回时由受让人建设的建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期集体经营性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受让人补偿。

出让人按本条第一款约定以及本合同第二十一条、三十条、三十四条、三十五条有关约定收回集体经营性建设用地使用权的，受让人同意及时办理不动产注销登记。

第二十九条 本合同约定的使用年限届满，受让人需要继续使用本合同项下宗地的，至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除非有下列情况，出让人应当同意予以续期：

（一）依据本合同第二十七条需要征收集体土地；

（二）依据本合同第二十八条或合同其他约定等需要收回本合同项下出让宗地的；

（三）_____。

出让人同意续期的，受让人依法办理出让、出租等有偿用地手续，重新签订出让、出租等土地有偿使用合同，支付出让价款、租金等土地有偿使用费，并办理合同备案、不动产登记等手续。

第三十条 土地出让期限届满，受让人申请续期未获同意或没有申请续期的，受让人同意交回不动产权证，并依照规定办理不动产注销登记，集体经营性建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和受

让人同意本合同项下宗地范围内由受让人建设的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第_____项约定履行：

（一）由出让人收回由受让人建设的建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时建筑物、构筑物及其附属设施的价值，给予受让人相应补偿；

（二）由出让人无偿收回由受让人建设的建筑物、构筑物及其附属设施；

（三）_____。

受让人同意保持建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，出让人可要求受让人移动或拆除其建设的建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。土地使用期限届满未续期的，受让人不按约定交回不动产权证，未办理不动产注销登记的，出让人经公告或通知受让人后，可以持本出让合同及有关补充协议等办理不动产注销登记。

第六章 不可抗力

第三十一条 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，可以免除违约责任，但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。

第三十二条 不可抗力事件发生后，遇有不可抗力的一方应当在力所能及的条件下迅速采取措施，尽力减少损失，尽快（最迟不得晚于不可抗力事件结束后____天内）向另一方书面告知有关情况。不可抗力结束后____天内，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，并协商具体处理办法。

第七章 违约责任

第三十三条 受让人同意按照本合同约定，按时支付集体经营性建设用地使用权出让价款。受让人不能按时支付出让价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的万分之____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使用权出让价款的，出让人有权解除合同，并报市（县）人民政府自然资源主管部门。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。

第三十四条 受让人因自身原因终止该项目投资建设，提出终止履行本合同并请求退还土地的，出让人分别按以下约定，收回集体经营性建设用地使用权：

（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 ☐ 扣除本合同约定的定金 ☐ 其他后退还受让人已支付的集体经营性建设用地使用权出让价款（不计利息）；

(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，出让人在 ☐ 扣除本合同约定的定金 ☐ 其他_____，并由政府有关部门按照规定征收土地闲置费后，退还受让人已支付的集体经营性建设用地使用权出让价款（不计利息）；

(三) _____。

该宗地出让范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施，双方同意按本条第二款第_____项约定办理：

(一) 不予补偿；

(二) 受让人清除已建的建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整；

(三) 出让人继续利用已建的建筑物、构筑物及其附属设施，并给予受让人一定补偿；

(四) _____。

第三十五条 合同双方当事人同意按照节约集约用地原则，互相监督，严禁造成土地闲置。除不可抗力或者政府原因外，因出让人或受让人原因造成土地闲置，满一年未动工开发的，当事人同意按照省、自治区、直辖市的规定缴纳土地闲置费；满二年未动工开发的，合同双方当事人任何一方有权向另一方提出终止履行本合同，并分别按以下约定，协商解决有关补偿事宜：

(一) 因出让人原因造成土地闲置，经受让人同意，出让人可有

偿收回集体经营性建设用地使用权；

（二）因受让人原因造成土地闲置，出让人可无偿收回集体经营性建设用地使用权；

（三）_____。

第三十六条 受让人未能按照本合同约定日期或同意延期开工所另行约定日期开工建设的，不超过一年的，每延期一日，按照出让价款的万分之_____向出让人支付违约金，出让人有权要求受让人继续履约。超过一年未动工开发的，按本合同第三十五条有关约定办理。

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，按照出让价款的万分之_____向出让人支付违约金。

第三十七条 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，出让人有权要求受让人继续履行本合同，并可请求受让人按本条第_____项约定支付违约金：

（一）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集体经营性建设用地使用权出让价款的违约金；

（二）_____。

第三十八条 本合同项下出让宗地容积率、建筑密度等任何一项指标不符合本合同约定的，出让人有权要求受让人继续履行本合同，并由市（县）人民政府自然资源主管部门责令受让人限期改正。拒不改正的，出让人可请求受让人分别按以下约定支付违约金：

(一) 容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定标准范围的，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集体经营性建设用地使用权出让价款的违约金；

(二) 容积率、建筑密度等任何一项指标超出本合同约定标准范围的，出让人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集体经营性建设用地使用权出让价款的违约金；

(三) _____。

第三十九条 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不符合本合同约定标准的，出让人有权要求受让人继续履行本合同，并由市（县）人民政府自然资源主管部门责令受让人限期改正。拒不改正的，出让人可请求受让人分别按以下约定支付违约金，并自行拆除相应的绿化和建筑设施：

(一) 受让人同意向出让人支付相当于集体经营性建设用地使用权出让价款万分之_____的违约金；

(二) _____。

第四十条 受让人同意严格按照经政府部门批准产业准入要求、生态环境保护要求等使用土地。受让人违反上述要求的，依法接受相关部门处罚。

第四十一条 受让人按本合同约定支付集体经营性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受让宗地占有延期的，未造成土地闲置的，每延期一日，出让人同意按受让人已经支付的集体经营性建设用地使用权出让价款的万分之____向受让人给付违约金。土地使用年期按本合同第七条有关约定起算。

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，出让人同意双倍返还定金，并退还已经支付集体经营性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。

出让人延期交付土地造成土地闲置的，按本合同第三十五条有关约定办理。

第四十二条 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。土地使用年期按本合同第七条有关约定起算。

第四十三条 合同双方当事人对本合同项下宗地范围内项目投资额度、容积率、建筑密度、绿地率、行政办公和服务设施比例、土地闲置、乡（镇）村公共设施和公益事业建设等事项认定存在不一致时，双方同意由市（县）人民政府或其指定的部门、单位，或具有相应资质条件的第三方机构组织等开展评估认定，并以其评估认定结果为准。

第八章 适用法律及争议解决

第四十四条 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。

第四十五条 因履行本合同发生争议，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）依法向人民法院提起诉讼；

（三）_____。

第九章 附则

第四十六条 本合同自双方签订之日起生效。本合同双方名称、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容真实有效。如有变更，应于变更之日起 15 个工作日内以书面形式告知对方。因信息更新不及时告知产生的责任由信息变更方承担。

第四十七条 本合同和附件共_____页，以中文书写为准。

第四十八条 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。

第四十九条 本合同未尽事宜，可另立补充协议，补充协议与本合同不一致的，以补充协议为准，补充协议与本合同具有同等法律效力，并同时报市（县）人民政府自然资源主管部门备案。

第五十条 本合同一式_____份，双方各执_____份，一份报市（县）

人民政府自然资源主管部门备案，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）：

法定代表人（委托代理人）：
（签字）：

备案单位（章）：

签订日期：____年____月____日

附件 1

出让宗地平面界址图

北



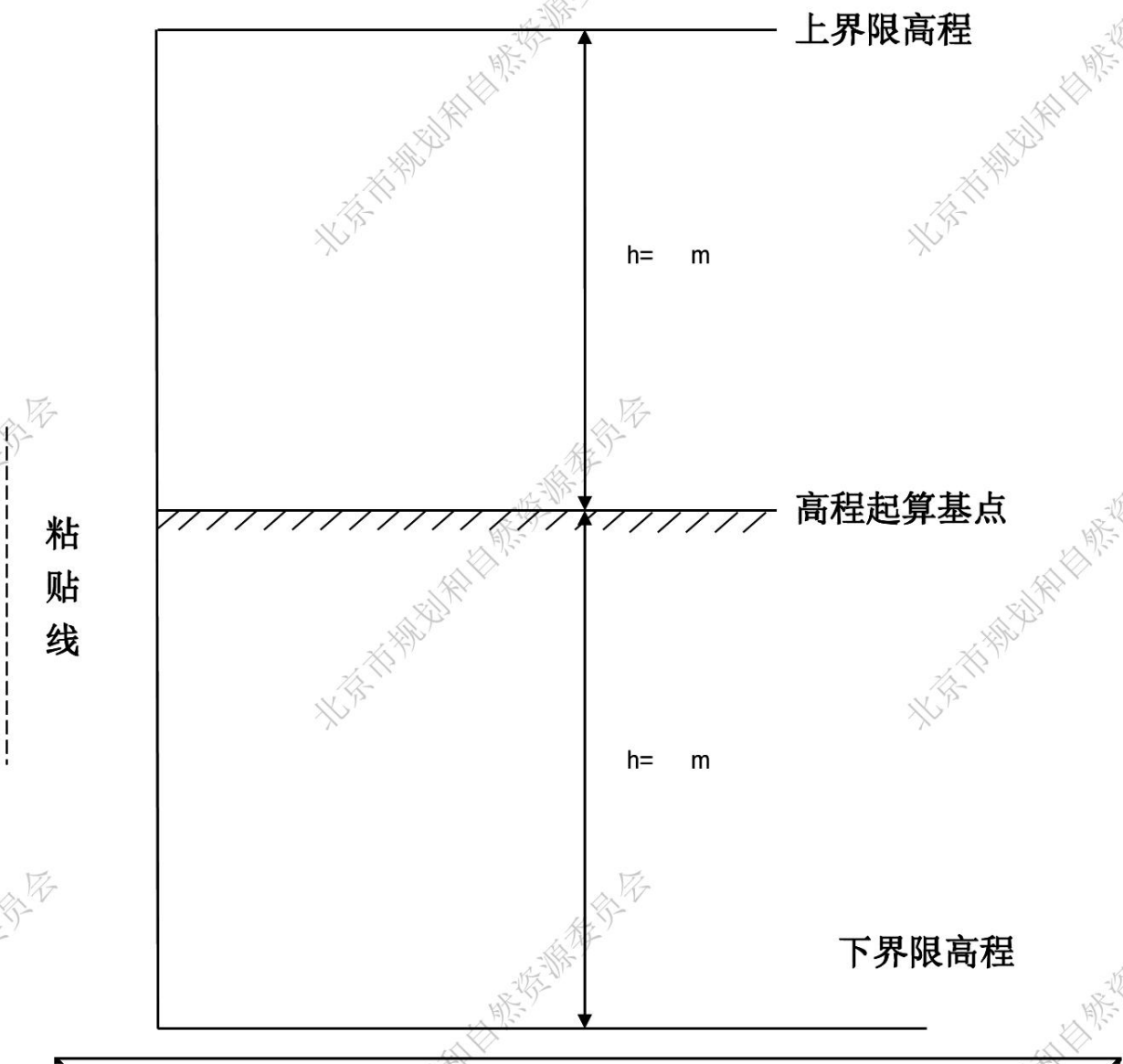
界址图
粘贴线



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

市（县）自然资源主管部门确定的宗地规划条件

GF-2023-2609

《集体经营性建设用地使用权出让监管协议》 示范文本（试点试行）

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

集体经营性建设用地使用权出让监管协议 使用说明

一、《集体经营性建设用地使用权出让监管协议》包括协议正文和附件（监管清单（样式））。经协议三方当事人约定同意后，可根据实际情况新增附件。

二、本协议与同一宗地相对应的《集体经营性建设用地使用权出让合同》配套使用。

三、本协议的监管人为出让宗地所在地的市（县）人民政府。

四、本协议为示范文本，由自然资源部与国家市场监督管理总局联合制定。合同签订前，三方当事人应当仔细阅读本合同内容，特别是其中具有选择性、补充性、填充性、修改性的内容；当事人对协议中的专业用词理解不一致的，可向监管人或当地自然资源主管部门咨询。

五、本协议文本中相关条款后留有空白行，供当事人自行约定或者补充约定，约定内容应符合国家有关政策规定。协议三方当事人依法可以对文本条款的内容进行修改、增补或者删减。协议签订生效后，未被修改的文本印刷文字视为三方同意内容。

六、协议三方当事人应当结合具体情况选择本协议条款中所提供的选择项，同意的在选择项前的□打√，不同意的打×。

七、本协议示范文本在入市试点地区试行。

八、本协议由自然资源部和国家市场监督管理总局负责解释。

协议编号：_____

集体经营性建设用地使用权出让监管协议

本协议三方当事人：

出让人：_____；统一社会信用代码：_____；

法定代表人：_____；身份证号码：_____；

委托代理人：_____；

☐统一社会信用代码：_____；☐身份证号码：_____；

联系地址：_____；联系电话：_____；

开户银行：_____；账号：_____。

受让人：_____；

☐统一社会信用代码：_____；☐身份证号码：_____；

委托代理人：_____；

☐统一社会信用代码：_____；☐身份证号码：_____；

联系地址：_____；联系电话：_____；

开户银行：_____；账号：_____。

监管人：_____省（区、市）_____市（县）人民政府；

统一社会信用代码：_____；

法定代表人：_____；身份证号码：_____；

委托代理人：_____；

☐统一社会信用代码：_____；☐身份证号码：_____；

联系地址：_____；联系电话：_____；

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》《中华人民共和国土地管理法实施条例》等法律法规及集体经营性建设用地入市相关规定，本着平等、自愿、诚实信用的原则，经本协议三方当事人协商一致，在《集体经营性建设用地使用权出让合同》（合同编号：_____）基础上，依据出让方案签订本协议。

第二条 为实现土地节约集约利用，出让合同双方当事人一致同意由本协议约定的监管人对出让合同履行过程等组织实施监管，出让人、受让人、监管人应共同遵守本协议相关内容。

第三条 本协议项下的出让宗地（宗地编号：_____）坐落于_____, 四至范围为_____。宗地总面积大写_____平方米（小写_____平方米），其中出让宗地面积大写_____平方米（小写_____平方米），土地用途为_____。本协议项下土地其他情况以出让合同约定为准。

第二章 监管事宜

第四条 为确保本协议项下宗地严格按照出让合同约定进行土地开发利用和保护，本协议项下监管事项包括但不限于下列约定项目：

- （一）规划条件；
- （二）产业准入要求；

(三) 生态环境保护要求;

(四) 交地及开、竣工要求;

(五) 开发投资强度要求;

(六) 宗地建设配套要求:

☐ 养老、教育、医疗等保障性配套服务设施建设要求;

☐ 公共管理、公共服务、市政设施等配套项目建设要求;

☐ 企业内部行政办公及生活服务设施比例及面积;

☐ 保障性租赁住房建设套数及户型要求;

☐ 其他要求: _____;

(七) 延建要求;

(八) 投、达产及税收等要求;

(九) 土地增值收益调节金缴纳;

(十) 集体经营性建设用地使用权转让、出租、抵押等规定;

(十一) 集体经营性建设用地使用权收回、续期等规定;

(十二) 土地闲置认定;

(十三) 乡(镇)村公共设施和公益事业建设认定;

(十四) 原出让合同内容变更;

(十五) 其他要求: _____。

出让人和受让人接受监管的具体项目、监管要求、违约及整改、责任主体依据出让合同确定,并根据具体项目确定监管措施,具体内容以监管清单为准,见附件。

第五条 本协议监管期限与出让合同中土地使用权的期限一致，土地使用权的期限发生变化的，监管期限也随之相应改变。

第六条 监管人的监管采取出让人或受让人主动申请监管为主，结合监管人主动监管的方式进行。

出让人或受让人主动申请监管是指出让人或受让人将合同履行情况及时告知监管人，监管人根据相关法律法规及政策文件要求，提出监管意见，并视情况采取相应监管措施。

监管人认为需要对合同履行情况进行核查或纠正整改的，监管人可采取主动核查，并向出让人或受让人提出监管意见，并视情况采取相应监管措施。

第七条 监管人可采取以下监管措施：

- 1、主动核查；
- 2、责令出让人或受让人纠正或整改；
- 3、将监管结果及时对外公布，涉及国家机密或商业秘密的除外；
- 4、视情节轻重，将出让人或受让人的违约行为记入诚信档案；
- 5、_____。

第三章 权利与义务

第八条 出让人和受让人有权按照本协议约定的内容、期限及方式等要求监管人履行监管职责，并拒绝监管人不符合本协议约定的监管

要求。

第九条 出让人和受让人应按照出让合同、本协议的约定及相关法律法规及政策文件要求实施土地开发利用和保护，并自觉申请和配合监管人根据相关法律法规及政策文件要求、出让合同和本协议所进行的监管。

出让人和受让人有义务如实提供情况和必要的资料，不得拒绝和阻挠监管。对出让人或受让人未按合同约定需要承担违约责任的，另一方当事人应向监管人提供相关凭证。

第十条 监管人有权按照本协议约定的内容、期限及方式等履行监管职责。在监管期限内，监管人有权根据具体情况，选择本协议约定范围内的监管方式和监管措施。

监管人有权对被监管人提交的情况或资料进行核查，认为提交的材料不符合要求的可要求其再行提交。

第十一条 监管人有义务为出让人和受让人在出让合同签订、履约等过程中提供必要的服务，并及时将监管情况告知出让人和受让人。

第四章 法律责任

第十二条 出让人和受让人履行出让合同过程中存在违约行为的应根据出让合同约定承担违约责任。

出让人和受让人不履行出让合同约定义务且拒不纠正或整改的，

或违反本协议不申请不配合监管人监管的，应根据本协议的约定接受监管人按本协议第七条采取的监管措施，并承担相应的经济责任 and 法律责任。

第十三条 监管人未按本协议及时履行监管职责、告知义务，或违反本协议的约定滥用监管权造成出让人或受让人损失的，应赔偿出让人或受让人的实际损失。

第十四条 本协议三方当事人根据本协议承担违约责任，不影响有关部门依法追究其他相关法律责任。

第五章 不可抗力

第十五条 本协议三方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本协议部分或全部不能履行，可以免除违约责任，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。

第十六条 不可抗力事件发生后，遇有不可抗力的一方应当在力所能及的条件下迅速采取措施，尽力减少损失，尽快（最迟不得晚于不可抗力事件结束后____天内）向其他各方书面告知有关情况。不可抗力结束后____天内，向其他各方提交本协议部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明，并协商具体处理办法。

第六章 适用法律及争议解决

第十七条 本协议订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。

第十八条 因履行本协议发生争议，由协议当事各方协商解决，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) 依法向人民法院提起诉讼；
- (三) _____。

因仲裁或诉讼引起的仲裁费用、诉讼费用、评估拍卖费用、律师费用等相关费用由败诉方承担。

第七章 附 则

第十九条 本协议与出让合同配套使用，且自三方当事人签订之日起生效。出让人、受让人签订补充合同或变更调整出让合同的，亦应签定补充监管协议。

第二十条 本协议三方当事人均保证本协议中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容真实有效。如有变更，应于变更之日起 15 个工作日内以书面形式告知其余各方。因信息更新不及时告知产生的责任由信息变更方承担。

第二十一条 本协议和附件共_____页，以中文书写为准。

第二十二条 本协议的价款、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。

第二十三条 本协议未尽事宜，可由协议当事各方约定后作为协议附件，与本协议具有同等法律效力。

第二十四条 以出租等方式供应集体经营性建设用地使用权的，参照本监管协议执行。

第二十五条 本协议____份，三方当事人各执____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）：

法定代表人（委托代理人）：
（签字）：

监管人（章）：

法定代表人（委托代理人）：
（签字）：

签订日期：____年____月____日

附件

监管清单（样式）

	监管 事项	监管要求	监管方案	违约整改要求
		1. 出让人： 2. 受让人：	1. 监管实施部门： 2. 监管时点： 3. 监管方案： (1) 监管事项认定及违约处置： (2) 违约及整改执行情况： (3) 监管措施：	
其他				
备注：本监管清单供参考。未尽事宜，可由本协议三方当事人约定同意后新增至监管协议附件，且具有同等法律效力。				

和自然资源

北京市规划和自然资源

北京市规划和自然资源

和自然资源委员会

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

和自然资源委员会

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

和自然资源委员会

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

和自然资源委员会

和自然资源委员会

和自然资源委员会