

北京市规划和自然资源委员会 关于高精尖产业项目供地程序及降低 用地成本的指导意见

各区政府、北京经济技术开发区管委会：

为进一步落实《北京市人民政府关于加快科技创新构建高精尖经济结构用地政策的意见（试行）》（京政发〔2017〕39号），切实降低企业用地成本，提高产业用地利用效率，促进高精尖产业项目落地，现就高精尖产业项目供地程序及降低用地成本提出以下意见。

一、进一步明确高精尖项目供地程序

各区政府、北京经济技术开发区管委会要按照高精尖产业准入标准研究确定入园企业的准入条件，明确产业类型、投资强度、产出效率（含地均产出）、创新能力、节能环保等要求，作为土地供应的前置条件。规划和自然资源主管部门在供地前，将准入条件在供地公示（告）中明确。公示（告）期内接受意向用地者用地申请时，应要求意向用地者按照准入条件及相关履约监管内容作出书面承诺。

对于利用自有存量用地进行开发建设的，各区政府、北京经济技术开发区管委会应先行与用地单位签订履约监管协议书，作为办理相关规划及用地手续的前置条件。

规划和自然资源主管部门在用地主体与区政府、北京经济

技术开发区管委会签订履约监管协议书后，与用地主体签订供地合同，并将书面承诺及已签订的履约监管协议书作为供地合同的附件。

供地合同签订后，各区发展改革、投资促进、科技、经信、税务、工商、规划和自然资源等主管部门按照职责分工对用地单位履约情况进行监督监管。对于存在违反履约监管协议书及供地合同相关约定、拒不配合相关部门监督监管、隐瞒履约情况等失信行为的用地单位列入失信企业黑名单，各部门依照有关规定进行联合惩戒。

二、完善高精尖项目供地合同文本

以出让方式供地的，出让合同文本执行《国有建设用地使用权出让合同》示范文本（GF-2008-2601），在补充协议中明确相关履约监管内容（附件1）；以租赁方式供地的，租赁合同执行北京市规划和自然资源委员会制定的《北京市国有建设用地使用权租赁合同》示范文本（附件2）。规划和自然资源主管部门在供地合同或合同补充协议中明确约定受让（承租）人需严格执行书面承诺和与区政府、北京经济技术开发区管委会签订的履约监管协议书，以及受让（承租）人达到《履约监管协议书》约定的退出条件时相关监管处理措施。

三、多措并举，降低土地成本

（一）合理分摊土地前期开发成本

土地前期开发成本分摊，应结合项目类型、规划性质、区位等因素合理设定高精尖产业用地与经营性用地的分摊比例，高精尖产业项目用地分摊成本不超过园区平均土地成本的

70%，非营利医卫慈善用地分摊成本不超过园区平均土地成本的10%。

（二）弹性年期出让政府土地收益确定

对于采取弹性年期出让的用地项目，按照直线折算方式确定政府土地收益年期修正系数，例如20年的年期修正系数为0.4。

（三）推进共有建设用地使用权

园区开发企业依法取得的建设用地使用权可与入园企业采取共有建设用地使用权方式使用土地。

共有建设用地使用权区别于建设用地使用权作价出资入股，园区开发企业不参与入园企业正常经营。建设用地使用权共有比例可结合项目具体情况确定。

园区开发企业应合理设定共有建设用地使用权条件、退出机制，确保产业用地用于高精尖项目。入园企业采取共有建设用地使用权方式使用土地的，入园企业应履行已签订的履约监管协议书、用地合同，未征得园区开发企业同意，不得单独处置所持有的共有建设用地使用权份额。

四、建立用地联席会议制度

各区发展改革、投资促进、科技、经信、税务、工商等部门定期对已供地的入园企业投资项目用地、产出效率、创新能力、节能环保等情况进行监督监管并进行检测评估，园区管理部门定期召开联席会议审议检测评估结果。对于检测评估结果符合入园监管协议约定的，原则上同意用地单位继续使用土地，对

于评估检测结果不满足入园监管协议约定的，针对具体情况提出整改及处置方案。联席会议除审议本期检测评估结果外，还应审议往期联席会议提出解决方案的落实情况。对于用地单位未落实整改方案或落实整改方案后仍不能满足入园监管协议约定的，启动提前退出建设用地使用权程序。

五、完善退出建设用地使用权相关机制

规划和自然资源主管部门收到区政府、北京经济技术开发区管委会对入园企业作出的退出建设用地使用权决定后，与入园企业签订供地合同解除协议，各区政府、北京经济技术开发区管委会可授权园区开发企业或国资公司对地上可继续使用的建筑物，按重置价格结合成新程度给予补偿。对以出让方式取得土地使用权的，按约定返还其已缴纳的剩余年期土地出让价款。

- 附件：1. 国有建设用地使用权出让合同及补充协议示范文本
2. 北京市国有建设用地使用权租赁合同示范文本

附件1

国有建设用地使用权出让合同

中华人民共和国国土资源部
中华人民共和国国家工商行政管理总局 制定

合同编号: 京 地出【合】字()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: _____;

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东至____、南至____、西至____、北至____；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：

场地平整达到_____；

周围基础设施达到_____；

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伍拾年，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楼面政府土地收益_____元（小写楼面政府土地收益_____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（一）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60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。

第三期 人民币大写_____元
（小写_____元），付款时间：____年____月____日之前。

第四期 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_____元（小写_____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 _____;
建筑限高 _____;
建筑密度不高于 _____;
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

(一)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

B

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(一)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（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 受让人未按本合同约定的动工开发日期动工开发满一年的，应依法缴纳土地闲置费；未动工开发满两年的，出让人依法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 1% 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——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 本合同一式四份，出让人、受让人各执二份，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）：

年 月 日

附件 1

出让宗地平面界址图

北

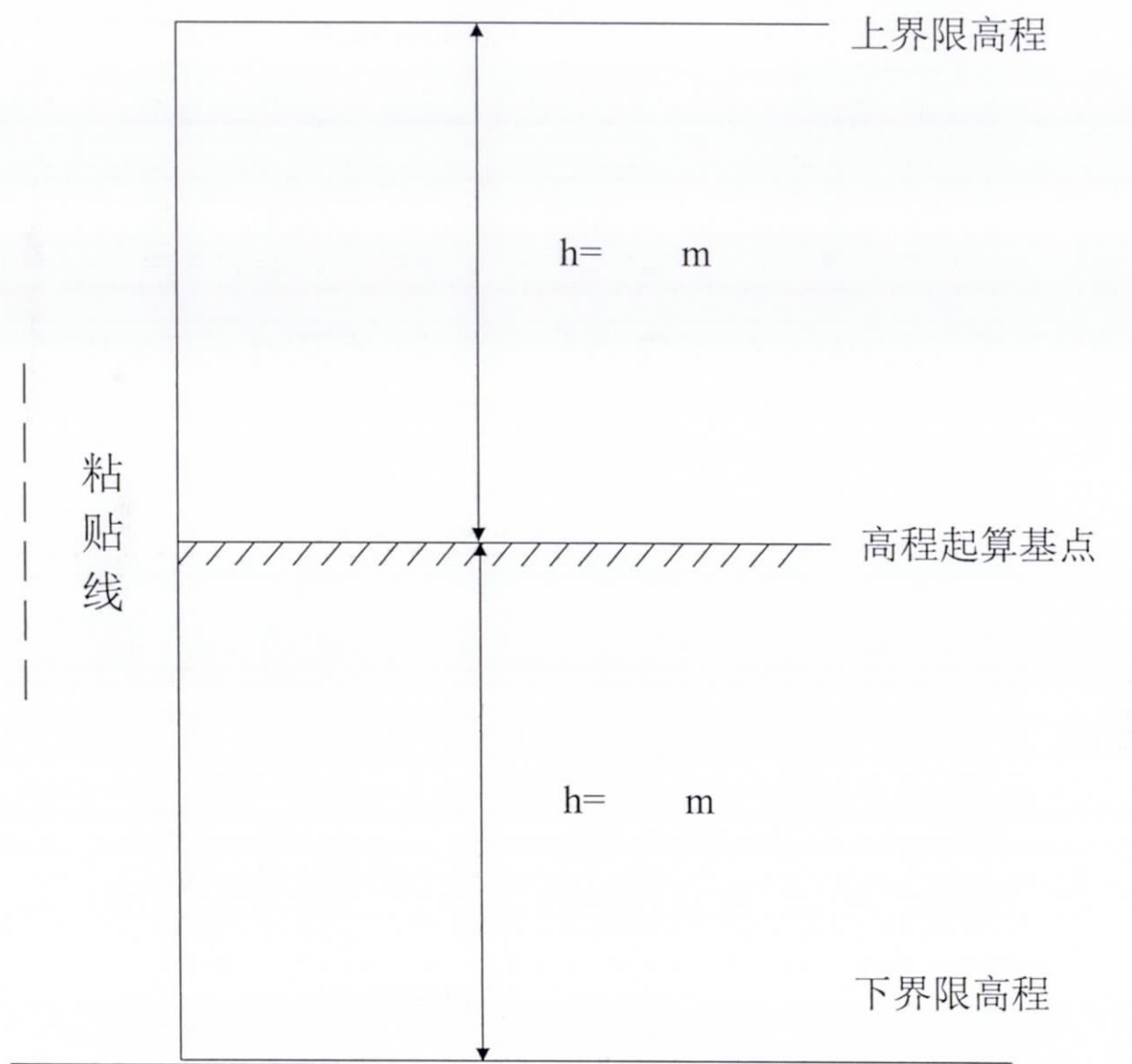


| 界
| 址
| 图
| 粘
| 贴
| 线

比例尺：1：_____

附件 2

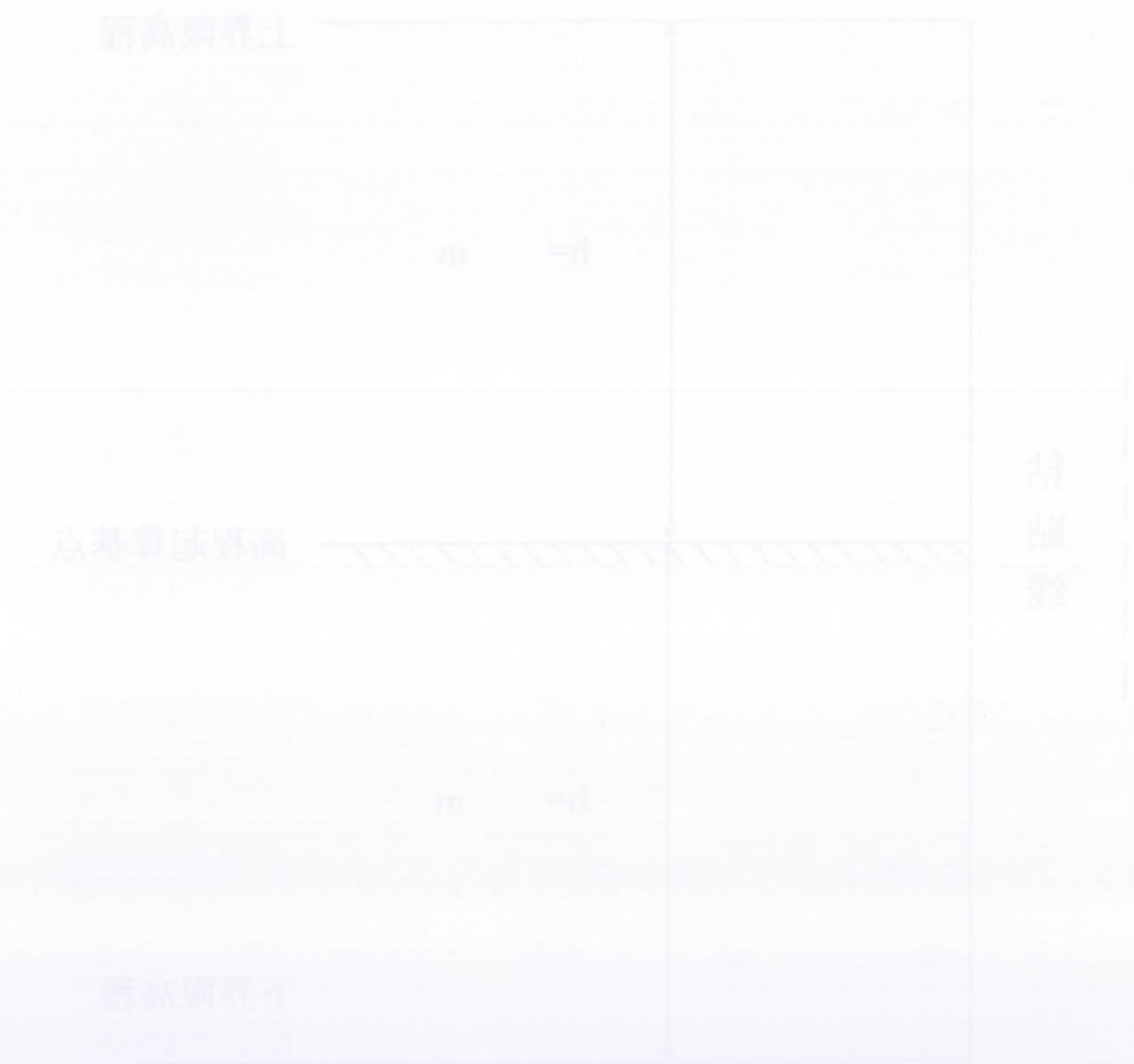
出让宗地竖向界限



采用的高程系： _____

比例尺： 1： _____

_____政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件



_____ : 道路红线距离

_____ : 道路红线

附件 4

补充协议

出让人与受让人经协商，对出让合同作如下补充：

第一条

出 让 人：_____；

法定地址：_____；

法定代表人：_____；

职 务：_____；

受 让 人：_____；

法定地址：_____；

法定代表人：_____；

职 务：_____。

第二条 出让方式：_____。

第三条 宗地类型：_____。

第四条 宗地出让面积为_____平方米，其位置与四至范围及现状的具体情况如本合同附图所示。出让宗地总建筑面积为_____平方米，其中，地上规划建筑面积为_____平方米，地下规划建筑面积为_____平方米。上述各项的准确面积以该项目工程竣工后经有资质的测绘单位的测量结果为准，并按实际测绘面积调整合同地价款。附图已经出让人、受让人盖章确认。

第五条 出让宗地规划用途_____。

第六条（此条款适用于土地储备开发项目） 本合同第七条修改为本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款（含政府土地收益、实际承担土地成本）为人民币大写 _____元（小写元）。

其中政府土地收益为人民币大写 _____元（小写 _____元），每平方米人民币大写 楼面政府土地收益 _____元（小写 楼面政府土地收益 _____）。

实际承担土地成本为人民币大写 _____万元（小写 _____万元）

第六条 本合同第七条修改为本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为 _____年，自本合同签订之日起计算。

第七条 受让人应在 _____年 _____月 _____日以前竣工。如受让人确因工程特殊、复杂或规模大，其动工施工时间按上述要求进行有困难的，可向出让方提出延建或延期竣工申请，在该申请获得批准后方可延期，但延续期不得超过一年。

第八条 受让人不能按本合同约定期限开工、竣工的，应在本合同约定到期前15日内，向出让方书面申报延迟原因。

第九条 受让人在本出让宗地开工、竣工时，应及时向出让方书面申报该宗地的开发利用情况。受让方未按规定进行申报，出让方按有关规定向社会公示，并限制受让方至少在一年内不得参加北京市的土地购置活动。

第十条 受让人应在本合同规定的付款期限内，到北京市规划和国土资源管理委员会_____分局领取并填制《北京市非税收入一般缴款书》，由受让人持《北京市非税收入一般缴款书》到其开户银行直接将合同约定的款项缴入北京市财政局专户。缴款后受让人持《北京市非税收入一般缴款书》第一联，到北京市规划和国土资源管理委员会_____分局换取缴款正式收据。

第十一条 受让人除按时交付地价款外，还须按照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《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》和中华人民共和国税收法规的规定纳税。

第十二条 受让人应在本合同签订后向出让人交纳不低于合同地价款 20% 的价款，受让人持地价款缴纳凭证申请领取本出让合同。

第十三条 土地使用权人应严格执行《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、自然资源管理部门和环保部门报告。

第十四条 按照属地管理原则，在土地使用期限内，北京市规划和国土资源管理委员会_____分局有权对本合同项下项目开工、竣工及用途等土地使用情况进行监督，受让人不得拒绝和阻挠。

受让人应当积极配合北京市规划和国土资源管理委员会_____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。

北京市规划和国土资源管理委员会_____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。

第十五条（此条款适用于向入园企业供地）本合同项下宗地为_____，仅限受让人作为_____自用。未经批准，不得转让、出租，不得擅自改变规划和土地用途。否则，出让人有权收回该宗地国有建设用地使用权。）

第十六条（此条款适用于向入园企业供地）受让人需严格执行与_____区人民政府（北京经济技术开发区管委会）签订的《履约监管协议书》及书面承诺（具体条款见附件5），如受让人达到

《履约监管协议书》约定的退出条件且____区人民政府（北京经济技术开发区管委会）向受让人发出解约通知要求承租人退还土地的，出让人有权向受让人发出解除《国有建设用地使用权出让合同》的通知。《国有建设用地使用权出让合同》及相关补充协议自通知载明的日期解除。

受让人自收到解除通知后，应按该通知要求交还土地。受让人交还土地后，出让人根据相关政策返还受让人已缴纳的剩余年期土地出让价款，对地上可继续使用的建筑物，按重置价格结合成新程度评估确定的价格进行补偿。

第十六条（此条款适用于向园区开发企业供地） 经____区人民政府（北京经济技术开发区管委会）授权，受让人可将在本合同项下宗地范围内建设的产业用房及其各项配套服务用房出租给入园企业，不得整体或分割销售，不得转让公司股权，不得擅自改变规划和土地用途。否则，出让人有权收回该宗地国有建设用地使用权。

受让人应与入园企业签订房屋及土地租赁合同，明确约定入园企业需严格执行与____区人民政府（北京经济技术开发区管委会）签订的《履约监管协议书》及书面承诺，如达到《履约监管协议书》约定的退出条件，受让人有权解除与入园企业签订的租赁合同。）

第十七条 本合同第二十五条变更为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，应当迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，如符合园区发展规划和产业用地要求，不涉及因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。

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。

第十八条 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或不符合园区发展规划和产业用地要求，未获批准的，由_____区政府、北京经济技术开发区管委会组织依法办理退出手续，收回建设用地使用权，依法进行评估，按照受让方取得土地使用权时缴纳的费用合理确定补偿价格，对地上可继续使用的建筑物、构筑物，按重置价格结合成新程度评估确定补偿价格，给予受让方相应补偿。

第十九条（此条款适用于以暂定地价签订土地出让合同） 该项目地价水平楼面政府土地收益：_____元/平方米为暂定价格，双方约定，待该项目地价水平经北京市规划和国土资源管理委员会_____分局最终审定后，若与暂定价格有差异，双方将签订合同补充协议，按审定的地价水平对出让合同有关地价款支付的各项予以变更。

第二十条 本合同第九章第四十六条变更为出让合同正本壹式两份，合同双方各壹份；出让合同副本两份，合同双方各壹份。

第二十一条 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（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

附件5：《履约监管协议书》及书面承诺

附件 2

北京市国有建设用地使用权 租 赁 合 同

北京市规划和自然资源委员会

合同编号：京 地租（合）字（ ）第 号

北京市国有建设用地使用权租赁合同

本合同双方当事人：

出租人：_____；

通讯地址：_____；

电 话：_____；

邮政编码：_____；

法定代表人：_____；

职 务：_____；

承租人：_____；

通讯地址：_____；

电 话：_____；

邮政编码：_____；

法定代表人：_____；

职 务：_____；

第一章 总则

1、根据《中华人民共和国土地法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《北京城市总体规划（2016年-2035年）》、《北京市人民政府关于加快科技创新构建高精尖经济结构用地政策的意见（试行）》（京政发[2017]39号）以及国家和本市其它有关法律、法规的规定，为明确各自的权利和义务，本着平等、自愿、有偿的原则，签订本合同。

2、承租人租赁的国有土地的土地所有权属于中华人民共和国。地下资源、埋藏物及市政公用设施不在土地租赁范围内。

3、本合同适用于国务院和市政府批准设立的开发园区中产业用途的国有建设用地。

第二章 租赁方式

4、租赁方式：_____。

第三章 宗地状况

5、宗地编号：_____。

6、宗地座落：_____。

7、宗地类型：_____。

8、土地用途：_____。

9、本合同项下出租宗地面积为_____平方米，出租宗地平面界址为东至_____、南至_____、西至_____北至_____；其位置与四至范围及现状的具体情况见附件1。

10、本合同项下宗地出租方案业经_____人民政府批准，土地使用权租赁期限：_____年，自本合同签订之日起计算。

第四章 租金及支付方式

11、年租金标准与年租金总额：在土地使用权租赁期限内，出租人同意承租人以年租金方式逐年缴纳用地租金，每平方米的年租金标准人民币大写_____元（小写_____元），年租金总额为人民币大写_____元（小写_____元）。本合同签订之日为租金交纳的起租日期。

12、年租金的调整在国家和本市土地租金标准调整规定出台前，暂按每5年租金标准调增10%执行，在具体规定出台后，再按规定调整年租金标准。

13、承租人应于每年12月15日前交纳下一年度的租金，将款项汇入出租人指定的银行帐户或以支票形式缴纳租金，并办理年租金缴纳登记手续。

14、自本合同签定之日起30日承租人向出租人缴纳本年度的租金

并办理租金缴纳登记手续。不足半年时，按半年租金计算。超过半年，不足一年时，按一年租金计算。

15、承租人应在本合同规定的付款期限内，到北京市规划和国土资源管理委员会____分局领取并填制《北京市非税收入一般缴税书》，由承租人持《北京市非税收入一般缴税款书》到其开户银行直接将合同约定的款项缴入北京市财政局专户。缴款后承租人持《北京市非税收入一般缴款书》第一联，到北京市规划和国土资源管理委员会____分局换取缴款正式收据。

16、承租人除按时交付年租金外，还需依法缴纳其它税费。

第五章 土地开发与利用

17、本合同项下宗地内总建筑面积为____平方米，其中，地上规划建筑面积为____平方米，地下规划建筑面积为____平方米。上述各项的准确面积以该项目工程竣工后经有资质的测绘单位的测量结果为准，并按实际测绘面积调整合同租金。

18、本合同项下宗地用于____项目建设，承租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、设备投资和租赁价款等。

19、承租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（区）政府规划和自然资源管理部门确定的出租宗地规划条件（见附件2）。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_____；

建筑限高 _____；

建筑密度不高于_____；

绿地率不低于_____；

其他土地利用要求_____。

20、本合同项下宗地用于工业项目建设，根据规划和国土资源管理部门确定的规划设计条件，本合同出租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出租宗地面积的__%，即不超过__平方米，建筑面积不超过__平方米。承租人同意不在出租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。

21、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）_____。

22、承租人同意本合同项下宗地建设项目在__年__月__日之前开工。承租人不能按期开工，应提前30日向出租人提出延建申请，经出

租人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。

23、承租人应在__年__月__日之前竣工。如承租人确因工程特殊、复杂或规模大，其施工时间按上述要求进行有困难的，可向出租人提出延建或延期竣工申请，在该申请获得批准后方可延期，但延续期不得超过一年。

24、承租人不能按本合同约定期限开工、竣工的，应在本合同约定到期前15日内，向出租人书面申报延迟原因。

25、承租人在本出租宗地开工、竣工时，应及时向出租人书面申报该宗地的开发利用情况。承租人未按规定进行申报，出租人按有关规定向社会公示，并限制承租人至少在一年内不得参加北京市的土地购置活动。

26、土地使用权人应严格执行《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。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、国土资源部门和环保部门报告。

27、在土地使用期限内，规划和自然资源管理部门有权对承租人宗地范围内的土地使用情况进行监督，承租人不得拒绝和阻挠。

按照属地管理原则，由北京市规划和国土资源管理委员会____分局承担本租赁合同的具体后期监管工作。

承租人应当积极配合北京市规划和国土资源管理委员会____分局做好本租赁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，承租人应当于5日内另行委托他人，并重新向出租人出具授权委托书。

北京市规划和国土资源管理委员会____分局将按照法定程序开展后期监管工作。因承租人原因致使后期监管工作不能顺利推进的，相应法律责任由承租人承担。

第六章 土地使用权及其变更

28、承租人在缴纳首期年租金后，持本合同和缴付凭证向土地管理部门申请办理《不动产权证书》。承租人每年在付清年租金后，持本合同、缴费凭证和《不动产权证书》向出租人申请土地证年检和缴费登记。

29、承租人将地上建筑物、构筑物依法抵押的，承租土地使用权随之抵押；但承租土地使用权只能按合同租金与市场租金的差值及租期估价。抵押时须到土地行政主管部门依法办理登记手续。

30、承租人建设的厂房和配套设施为自用，不得转让、出租（含以股权转让等方式的土地使用权转让）本合同项下国有建设用地使用权及地上建筑物。如因市场、企业自身经营等原因，承租人无法自用的，原则上由____区人民政府（北京经济技术开发区管理委员会）收回国有建设用地使用权。

第七章 城市规划和市政基础设施要求

31、承租人须按规划和自然资源管理部门的要求使用土地，不得擅自改变土地用途。承租人如需要改变土地用途和规划条件应事先提出申请，经出租人审查并报请_____区政府（北京经济技术开发区管理委员会）批准后，双方重新签订土地租赁合同，调整年租金，并办理变更手续。

32、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重建或到期申请续租时，必须按当时的规划执行，政府不因规划修改给承租人带来的任何影响负赔偿责任。

33、对租赁地块内现有设施的处理措施，需征得该种设施的主管部门同意。载体地使用期限内，承租人有责任保证地块内现有设施和与其相连的市政设施不遭破坏。因设施遭破坏而引起的一切损失由承租人赔偿，出租人不承担任何责任。

34、承租人在该地块内界限建设，有关用水、用电、用气、用热、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。

35、在该地块上进行建设时，承租人或其委托的工程建设单位对由于施工引起相邻段内有关的阴沟、水道、电缆、其他管线设施及建筑物的破坏及时修复或重新铺设，并承担修复工程的费用。

36、地块和相邻的共用通道，共用设施应承租人共同负责修建和

管理。

37、承租人交付相应的费用后，各种市政公用设施（水、电、气、热、排水、道路等）可供可用。

第八章 土地使用权终止

38、在土地租赁年限届满前，出租人可根据社会公共利益的需要，依照法律程序提前收回土地，并根据承租人使用土地的实际情况给予适当的补偿。

39、在租赁期限内，出租人若要处置承租人的土地，承租人有优先受让权，承租土地在办理国有土地使用权出让手续后，租赁合同同时终止。

40、土地使用期限届满，承租人需继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出租人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，在符合园区发展规划和产业用地要求的前提下，出租人应当予以批准。出租人同意续期的，承租人重新依法办理有偿供地手续。

41、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或不符合园区发展规划和产业用地要求未获批准的，土地使用者应当交回《不动产权证书》，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租人无偿收回。出租人和承租人同意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施由出租人收回，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，给予承租人相应补偿。

42、土地出让期限届满，承租人没有申请续期的，承租人应当交回《不动产权证书》，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租人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由出租人无偿收回，承租人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，出租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。

第九章 法律责任及纠纷解决方式

43、承租人未按合同第 11 条、第 13 条之规定支付租金的，每延期一日按滞纳金 1‰ 的标准向出租人缴纳违约金；延期付款超过 90 日，出租人有权解除本合同，并保留追讨因解除本合同所引起的一切损失的权利。

44、承租方需严格执行与____区人民政府（北京经济技术开发区管委会）签订的《履约监管协议书》及书面承诺（具体条款见附件 3），如承租人达到《履约监管协议书》约定的退出条件且区人民政府（北京经济技术开发区管委会）向受让人发出解约通知要求承租人退还土地的，出租人有权向承租人发出解除《租赁合同》的通知。《租赁合同》及相关补充协议字通知载明的日期解除。

承租人自收到解除通知后，应按该通知要求交还土地。

承租人交还土地后，出租人根据相关政策返还承租人已缴纳的剩余租金，对地上可继续使用的建筑物，按重置价格结合成新程度评估确定的价格进行补偿。

45、承租人因自身原因终止该项目投资建设，向出租人提出终止履行本合同并请求退还土地的，出租人报经 区人民政府（北京经济技术开发区管委会）批准后，分别按以下约定，退还除本合同约定承租人已缴纳的剩余租金（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，出租人还可要求承租人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整；但出租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，应给予承租人一定补偿。

（一）承租人在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于 60 日向出租人提出申请的，出租人退还承租人已支付租金；

（二）承租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，出让人按照规定征收土地闲置费后，将剩余的已付租金退还受让人。

46、未经批准不得改变规划和土地用途。严禁以任何形式将租赁土地及地上房屋进行转让、销售、出租，对擅自改变土地用途、变相进行房地产开发等的企业，由所在区政府、北京经济技术开发区管委会组织相关部门按照相关法律法规和履约监管协议书进行处置；情节严重的，出租人有权解除租赁合同，收回建设用地使用权，并按有关

法律法规的规定处理。

47、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。

48、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及土地管理法规。如发生纠纷，应协商解决，协商不成的双方均可向人民法院起诉。

49、因承租人造成土地闲置，出租人将按照届时国家及本市相关法律法规等规定，对承租人及出租宗地作出相应处理。

50、承租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，出租人有权要求承租人按照届时国家及本市相关法律法规等规定支付违约金。

第十章 不可抗力

51、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。

52、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。

第十一章 附则

53、本合同经双方签字盖章后生效。

54、本合同未尽事宜，双方可另行签订书面协议，作为本合同附件，其与本合同具有同等效力。

55、本合同正本一式两份，副本两份，合同双方各执壹份。两份合同正本和副本具有同等的法律效力。

56、本合同的解释权由北京市规划和国土资源管理委员会____分局负责。

出租人（章）

承租人（章）

北京市规划和国土资源管理
委员会____分局

法定代表人（委托代理人）
（签字）：

法定代表人（委托代理人）
（签字）：

年 月 日

5 附图

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

_____政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件

图址界面平出宗土出

出
土
宗
地
界
面
平
图

附件3：履约监管协议书及书面承诺