

合同编号: 3306822020A21025

## 国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人:

出 让 人: 绍兴市自然资源和规划局;

通讯地址: 绍兴市解放路 99 号;

邮政编码: 312000;

电 话: 0575-82113134;

传 真: 0575-82027614;

开户银行: \_\_\_\_\_;

帐 号: \_\_\_\_\_;

受 让 人: 绍兴市上虞杭州湾工业园投资发展有限公司;

通讯地址: \_\_\_\_\_;

邮政编码: \_\_\_\_\_;

电 话: 18888710878;

传 真: \_\_\_\_\_;

开户银行: \_\_\_\_\_;

帐 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、埋藏物和市政公用设施均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杭州湾上虞经济技术开发区[2019]G16号，坐落于杭州湾上虞经济技术开发区（东二区）。出让方以挂牌方式出让给受让方，出让宗地土地面积为叁万叁仟贰佰捌拾柒平方米（小写为  $33287M^2$ ）。

本合同项下出让宗地的平面界址图见附件。

第五条 本合同项下出让宗地的用途为工业用地。

第六条 本合同宗地按现状出让，在受让人付清全部出让价款出让金（含违约金）后十个工作日内按现状交付给受让人，具体交地工作由地块所在的乡镇（街道）、管委会负责。

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为五十年，即自2020年6月22日起。

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壹仟柒佰肆拾捌万元整（小写 ¥17480000元）。

第九条 受让人同意在2020年6月8日前，一次性付清国有建设用地使用权出让价款。

第十条 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出让价款后，依法申请出让国有建设用地使用权登记。

### 第三章 土地开发建设与利用

第十一条 受让人同意验收时的投资强度每亩不低于人民币大写叁佰叁拾万元（小写 ¥3300000元）。投资强度的计算方法为建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资、土地出让价款及其他固定资产的亩均值。

本合同项下的宗地建设项目须在  年  月  日前实到外资  万美元。其中第一期  万美元在  年  月  日前到账；第二期  万美元在  年  月  日前到账；第三期  万美元在  年  月  日前到账；   /   。

第十二条 受让方在本合同项下宗地范围内开发建设的相关指标以地块《规划设计条件书》为准，其中：建筑容积率 $\geq 1.5$ 。

第十三条 本宗地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  %。宗地范围内不得建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施。

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所有：

1、   /   ；



2、\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

**第十四条** 受让人同意本合同项下宗地建设项目在 2021 年 5 月 8 日之前开工，在 2023 年 5 月 7 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。

**第十五条** 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，应按有关规定或约定条款办理。

受让人同意政府为公用事业需要而铺设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地。

**第十六条** 受让人应当按照本合同约定的土地用途和土地使用条件利用土地，不得擅自改变。在出让期限内，确需改变本合同约定的土地用途和土地使用条件的，必须向出让人申请，取得出让人同意，并依法办理有关批准手续。

**第十七条** 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。

**第十八条** 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

第十九条 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，领取不动产权证后，有权将本合同项下的国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第二项规定的条件：

(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。

第二十条 国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同，不得违反国家法律、法规规定和本合同约定。

第二十一条 国有建设用地使用权转让后，本合同和不动产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。

第二十二条 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、抵押合同及不动产权证，到不动产管理部门申请办理不动产变更登记。

## 第五章 期限届满

第二十三条 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。

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，全额支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

**第二十四条** 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不动产权证，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由出让人收回，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，给予土地使用者相应补偿。

**第二十五条** 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不动产权证，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 项目用地竣工验收

**第二十六条** 受让人在缴清出让价款及相应违约金，并按合同规定的建设期限开发竣工后，须及时申请项目竣工集中验收，经出让人和

政府有关部门依据法律和政府规定验收合格后才予办理不动产变更登记。

## 第七章 不可抗力

第二十七条 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。

第二十八条 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。

## 第八章 违约责任

第二十九条 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，并可要求受让人赔偿损失。

第三十条 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，出让人应按照约定按时交付出让土地，具体交地工作由地块所在的乡镇（街道）、管委会负责。由于本合同项下地块所在乡镇（街道）、管委会未及时处理好地块内的土地征收、地上建筑物及构筑物的拆迁等工作，导致出让方未能按时交地的，出让方可以根据乡镇（街道）、管委会的实际交地时间，给予建设期限顺延。



第三十一条 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。但因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为造成动工开发迟延的除外。

第三十二条 受让人未能按照本合同约定日期或经出让方同意延建所另行约定日期开竣工的，按每月总地价款的 5% 标准向出让人缴纳违约金。出让人并可要求受让人继续履约。

第三十三条 项目投资强度在约定时间内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。

第三十四条 对未能达到合同约定的容积率的，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，并可要求受让人继续履行本合同。

第三十五条 工业建设项目绿地率、企业内部行政办公及生活服务设施用地所占比例等任何一项指标超过本合同约定标准的，出让人可以要求受让人对超占地面积部分按其所占合同用地面积比例乘总地价款标准缴纳违约责任金。并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

第三十六条 工业项目实到外资应在约定的建设期限内完成，在约定时间内实到外资达不到约定要求的，受让人同意按照同区域同时期其他工业土地出让地价平均价补缴优惠差额，出让人可要求受让人继续履行外资引进约定。



第三十七条 受让人经批准调整行业类型,调整后的行业投资强度和容积率可根据建设项目用地控制指标重新核定,但不得低于本合同约定的规定。

## 第九章 履约监管

第三十八条 受让人应在签订本出让合同时与地块所在乡镇(街道)、管委会签订《上虞区“标准地”项目履约监管协议》,在项目开竣工、外资引进、投资额度、亩产效益、能耗、环保等方面接受其监管。

## 第十章 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,提交人民法院裁定。

## 第十一章 附 则

第四十一条 本合同项下宗地出让方案业经批准,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送达的责任由信息变更方承担。

第四十三条 本合同和附件共壹拾伍页整,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 本合同于 2020 年 5 月 12 日在中华人民共和国浙江省绍兴市上虞区签订

第四十六条 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。

第四十七条 本合同一式叁份，具有同等法律效力，出让人、受让人、上虞区公证处各执壹份。

出让人（章）：



法定代表人（委托代理人）

（签字）：

受让人（章）：



法定代表人（委托代理人）

（签字）：



中国  
件，  
受

人  
峰

地块编号

一、地块概况

二、规划用地性质

三、主要技术指标

四、建筑控制线

五、其他事项

# 规划条件书

杭州湾上虞经济技术开发区（2019）G16号出让地块



绍兴市自然资源和规划局上虞分局  
杭州湾上虞经济技术开发区管理委员会  
(浙江省上虞经济开发区管理委员会)

## 规划条件书

地块编号	杭州湾上虞经济技术开发区(2019)G16号出让地块	
一、地块概况	1、地块面积:	33287平方米 (最终发证范围和面积以实际确权为准)
	2、地块现状:	地块位于东二区,地块东至规划地块,南至康阳大道,西至产业协同创新中心,北至规划地块。地块内现状为空地。(详见附图)
二、规划用地性质	工业用地(研发总部类)	
三、主要技术指标	1、容积率:	$\geq 1.5$
	2、建筑系数:	$\geq 30\%$
	3、绿地率:	10%-20%
	4、建筑高度:	$\leq 40m$
四、建筑设计要求	1、建(构)筑退让: (详见附图)	地块内建筑后退用地范围线详见附图。 建(构)筑退让除满足相关规范规定要求,还应同时符合水利、消防、环保、电力、交通安全等相关方面退让要求。
	2、建设内容:	地块内主要建设产业研发总部类建筑。
	3、建筑间距:	建筑须符合消防、环保、电力、交通安全等相关方面要求。
	4、交通出入口方位:	结合地块南侧设置出入口。(详见附图)
	5、城市设计要求:	建筑色彩、风格、体量应体现研发总部类建筑特点,注重沿康阳大道的建筑立面和天际线效果,充分考虑与西侧产业协同创新中心建筑风格协调,围墙沿用地范围线设置,自行处理好与周边的关系。
	6、其他:	(1)地块内场外标高应控制在4.5米-5.5米(1985国家高程)。 (2)建设时须处理好与相邻企业的关系。 (3)地块若由相邻企业受让,则技术经济指标、建筑红线、出入口须与相邻企业统一规划、管理。
五、配套要求	根据相关规范要求配建配套设施。	
六、市政要求	1、道路衔接:	与周边道路平顺衔接,同时应符合防洪排涝要求。
	2、给水衔接:	就近接入,地埋敷设。



	3、污水衔接:	雨污分流,污水由受让企业集中收集处理达到纳管标准后就近排入市政污水管网。
	4、雨水衔接:	雨污分流,可排入市政雨水管网。
	5、电力、电信、燃气等管线衔接:	就近接入,地埋敷设。
	6、其他:	影响建设的其他现状管线须做好迁移或者保护工作,建筑物与工程管线距离须满足相关规范要求。 建筑红线后退用地范围线部分土地允许设置市政管线。
七、其他要求	1、容积率计算规则:	容积率计算按照《浙江省工业建设项目用地控制指标》第2.12条及《绍兴市城乡规划管理技术规定》执行。
	2、停车位设置:	按《绍兴市城乡规划管理技术规定》执行。
八、方案送审要求	<p>1、规划设计应符合国家、省、市有关技术规范、规定。</p> <p>2、规划设计方案按下列要求办理:</p> <p><input type="checkbox"/> 规划设计方案报自然资源和规划局审核。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 规划设计方案报所属开发区管委会联审。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 规划设计方案须经专家评审。</p> <p>3、报审资料:</p> <p>规划设计方案须包含下列资料,并附电子文件:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 规划方案总平面图(以1:500实测地形图绘制)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 技术经济指标</p> <p><input type="checkbox"/> 住宅建筑选型平面</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 各类建筑平、立、剖等设计图纸</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 道路系统规划图</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 绿地系统规划图</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 表达规划意图的效果图</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 工程管线规划图</p> <p><input type="checkbox"/> 交通影响分析报告</p> <p><input type="checkbox"/> 日照分析报告。</p> <p>4、方案送审时须将此条件书的影印件一并附送。</p>	

附注: 1、出让地块规划红线图

2、未尽事宜请依照省、市有关规划管理规定执行。

3、本规划条件书解释权属杭州湾上虞经济技术开发区管理委员会(浙江省上虞经济开发区管理委员会)。

绍兴市自然资源和规划局上虞分局  
杭州湾上虞经济技术开发区管理委员会  
(浙江省上虞经济开发区管理委员会)  
2019年12月17日



新和成产业园

盛兴路

# 杭州湾上虞经济技术开发区 (2019) G16号出让地块周边管线示意图

东

进

河



1:3000

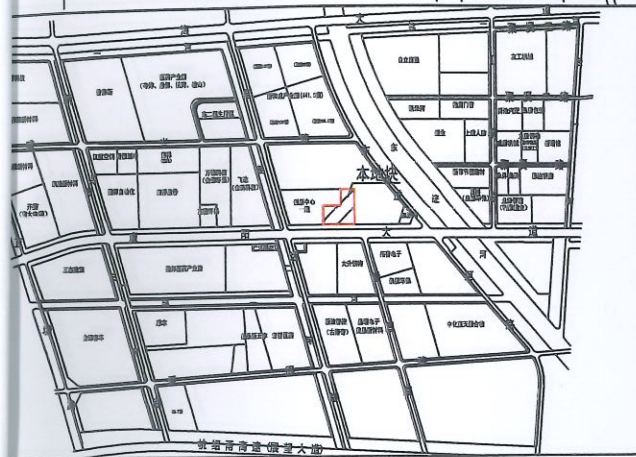
东

进

河

路

飞达



区位示意图

至

远

经

路

二

河

- 现状DN250天然气管线
- 现状DN600给水管线
- 现状DN600雨水管线
- 现状DN400雨水管线
- 规划DN250污水管线

用地红线

(2019) G16号出让地块

加油站  
(规划)

康阳大道

产业展示馆

逢

源

路

大升钢构

拓普电子





新和成产业园

盛兴路

东

进

河

# 杭州湾上虞经济技术开发区 (2019) G16号出让地块用地红线图

飞达



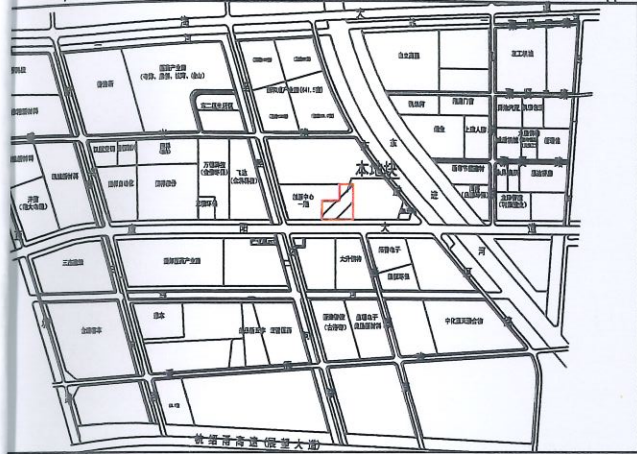
1:3000

东

进

河

路



区位示意图

至

经

二

河

远

路

X 3341605.870  
Y 581861.429

X 3341605.870  
Y 581949.429

X 3341503.181  
Y 581750.328

X 3341503.181  
Y 581861.429

建筑红线  
用地红线

产业协同创新中心

(2019) G16号出让地块

X 3341381.381  
Y 581750.328

X 3341381.381  
Y 581949.429



加油站  
(规划)

康阳大道 出入口

用地面积: 33287平方米

说明:

产业展示馆

本地块位于东二区, 产业协同创新中心以东, 规划地块以南, 规划地块以西, 康阳大道以北。(详见区位示意图)

图中尺寸均以米计。

原始地形图由浙江省第一地质大队提供, 采用的是2010上虞坐标系

大升钢构

拓普电子

逢源路



# 公 证 书

(2020)浙绍虞证民字第 9135 号

申请人：

出让方：绍兴市自然资源和规划局

代理人：罗建权

受让方：绍兴市上虞杭州湾工业园区投资发展有限公司

代理人：邵锡锋

公证事项：国有建设用地使用权出让合同

申请人双方于二〇二〇年五月二十八日向本处申请办理前面的《绍兴市上虞区国有建设用地使用权出让合同》公证。

经查，申请人双方经挂牌出让订立了前面的《绍兴市上虞区国有建设用地使用权出让合同》。申请人双方在订立合同时具有相应的民事权利能力和民事行为能力，代理人具有相应的代理权。经绍兴市上虞区人民政府批准，出让方有权依法出让杭州湾上虞经济技术开发区[2019]G16号地块的国有土地使用权，并依法通过挂牌出让方式确定绍兴市上虞杭州湾工业园区投资发展有限公司为土地使用权的受让方，挂牌出让活动经浙江省绍兴市上虞公证处公证，公证书编号为（2020）浙绍虞证民字第 7340 号。申请人双方签订《绍兴市上虞区国有建设用地使用权出让合同》意思表示真实，合同中约定出让使用权的土地面积为叁万叁仟贰佰捌拾柒平方米，地价金额为人民币（大写）壹仟柒佰肆拾捌万元整。

依据上述事实，兹证明绍兴市自然资源和规划局与绍兴市上虞杭州湾工业园区投资发展有限公司均确认于二〇二〇年五月十二日签订了前面的《绍兴市上虞区国有建设用地使用权出让合同》。双方当事人的签约行为符合《中华人民



