**国有建设用地使用权租赁合同**

惠州市国土资源局大亚湾经济技术开发区分局 制定

**国有建设用地使用权租赁合同**

本合同双方当事人：

　　出租人： 惠州市自然资源局 ；

　　通讯地址：惠州大亚湾区澳头北澳大道南路2号 ；

　　邮政编码：516081 ；

　　电话：（0752）5577502 ；

　　传真：（0752）5574711 ；

　　开户银行： ；

　　账号 ；

　　承租人： ；

　　通讯地址： ；

　　邮政编码： ；

　　电话： ；

　　传真： ；

　　开户银行： ；

账号： 。

1. **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》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等有关法律、法规及土地供应政策规定，双方本着等价有偿、自愿协商、诚实信赖的原则，经协商一致订立本合同（以下简称“本合同”）。

**第二条** 租赁土地的所有权属中华人民共和国，出租人根据法律的授权租赁国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物及市政公用设施不属于国有建设用地使用权租赁范围。

**第三条** 承租人对依法取得的国有建设用地，在租赁期限内享有占有、使用、收益的权利，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 租赁土地的交付与租赁价款的缴纳**

第四条 本合同项下租赁宗地编号为 ，宗地总面积大写 平方米（小写 平方米），其中租赁宗地面积为大写 平方米（小写 平方米）。

本合同项下的租赁宗地坐落于 。

　　本合同项下租赁宗地的平面界址为 / ；租赁宗地的平面界址图见附件1。

　　本合同项下租赁宗地的竖向界限按有关规定执行。

　　第五条 本合同项下租赁宗地的用途为工业用地。

　　第六条 本合同项下宗地交付的权利义务关系按《国有建设用地交地协议书》执行。

第七条  本合同项下宗地按照以下第 （一）种方式租赁

（一）采取50年期先租后让，本合同为租赁合同，租期为3个月。3个月租赁期满，竞得人取得《建筑工程施工许可证》并进场施工后，竞得人可申请办理土地使用权出让手续（包括但不限于签订《国有建设用地使用权出让合同》、缴交地价余款、领取《不动产权证书》）。如竞得人因自身原因未能在租赁期内取得《建筑工程施工许可证》并动工建设的，政府有权无偿收回土地使用权，没收定金（竞买保证金转为定金）。

　　（二）采取工业用地租赁，租期为    / 年，自本宗地《国有建设用地交地确认书》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租赁价款为人民币大写 元（￥ 元）。

第九条 承租人同意在本合同签订之日起 30日内，一次性按成交价款的1/200付清3个月租赁价款。

 **第三章 土地开发建设与利用**

　　第十条 本合同项下宗地的投资开发建设应遵守法律法规的规定和本合同的约定，不得擅自改变。同时承租人须按与区招商局签订的监管协议书规定，承担投资开发建设利用义务。

第十一条 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，应符合规划行政管理部门确定的宗地规划条件，具体为：容积率1.2-3.5，建筑系数≥40%，绿地率≤20%，停车位生产区≥0.2个/100㎡计容建筑面积，生产服务、行政办公及生活服务区≥1.0个/100㎡计容建筑面积。

　　第十二条 根据有关规定和规划部门出具的规划设计条件，本合同承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承租宗地面积的 7 ％,建筑面积不超过项目总建筑面积的 / %。

　　第十三条 承租人同意本合同项下宗地建设项目在《国有建设用地交地确认书》签订之日起 3 个月内开工，动工之日起 18 个月内竣工。

　　第十四条 承租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。

　　承租人同意为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越承租宗地。如因此影响承租宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

第十五条 承租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）由出租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，由承租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。

 第十六条 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，该宗地已有的合法建筑物不受影响，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，必须按届时有效的法律规定和规划许可执行。

第十七条 对承租人依法取得的国有建设用地使用权，在本合同约定的使用年限届满前，出租人不得收回；在特殊情况下，根据社会公共利益或实施城市规划等需要提前收回国有建设用地使用权的，出租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承租人补偿，收回国有建设用地使用权的土地租赁合同自行终止。

**第四章 国有建设用地使用权转让、转租、抵押**

第十八条 租赁期内，承租人不得将本合同项下国有建设用地使用权转让、转租、抵押或以其他任何形式进行处分。

1. **期限届满**

　　第十九条 本合同约定的租赁年限届满，本合同自动终止执行，承租人需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前2个月内向出租人提交续期申请书。

　　出租人同意续期的，承租人应当依法办理有偿用地手续，与出租人重新签订租赁合同，支付租金。

　　第二十条 土地租赁期限届满，土地使用者未按照法律规定和本合同约定申请续期的，或虽按照法律规定和本合同约定申请续期，但因社会公共利益需要未获批准或未通过考核的，国有建设用地使用权由出租人无偿收回。出租人和土地使用者同意由出租人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施并不予补偿，出租人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，可给予承租人一定补偿。

第二十一条 土地租赁期限届满前承租人可申请受让土地，经批准后另行签订土地出让合同，补交土地出让金。承租人没有申请续期的，承租人应当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，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，出租人可要求承租人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**

　　第二十二条 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成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。因不可抗力原因导致本合同无法继续执行，可以解除本合同，根据公平原则退还已缴纳的相应国有建设用地使用权租赁价款。

第二十三条 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**

　　第二十四条　本合同项下宗地构成闲置的，承租人同意按照闲置土地处置有关法律、法规及政策规定进行处理。

**第二十五条**　承租人应当按照本合同约定支付国有建设用地使用权租赁价款，承租人不能按时支付国有建设用地使用权租赁价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的 1 ‰向出租人缴纳违约金，延期付款超过60日的，经出租人催交后仍不能支付的，出租人有权解除本合同，承租人无权要求返还定金，出租人并可请求承租人赔偿损失。

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，每延期一日，应向出租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，出租人有权要求承租人继续履约。

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竣工的，每延期一日，应向出租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。

 **第二十六条**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，出租人不可申请受让土地。

**第二十七条**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，出租人不可申请受让土地。

**第二十八条** 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，承租人自行拆除相应的绿化和建筑设施，否则不可申请受让土地。

**第八章 适用法律及争议解决**

**第二十九条** 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。

**第三十条** 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，依法向人民法院起诉。

**第九章 附 则**

第三十一条 本合同双方均保证本合同中所填写的名称、姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等信息内容的真实有效。租赁方的信息内容如有变更，应以租赁方发布的相关公告内容为准；承租方的信息内容如有变更，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承租方承担。

　　第三十二条 本合同和附件共 页，以中文书写为准。

　　第三十三条 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。

　　第三十四条 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。

　　第三十五条 本合同一式肆份，出租人、承租人各执贰份，自双方签字或盖章之日起生效，具有同等法律效力。

　　第三十六条 本合同于2021年 月 日在广东省惠州市签订。

**补充条款**

第三十七条 承租人经批准签订土地出让合同的，土地出让价款为该宗地的挂牌交易成交价款减去承租人已缴交土地租金。

　出租人（盖章）： 承租人（盖章）：

　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1

出让宗地平面界址图

 **北**

**界 址 图 粘 贴 线**

**比例尺：1：**

附件2

**下界限高程**

 **粘 贴 线**

出让宗地竖向界限

**上界限高程**

**高程起算基点**

h= m

h= m

**采用的高程系：**

比例尺：1：

附件3

 市(县)政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件

（注：以规划部门出具的规划设计条件为准）