大竹县DZP198号宗地

国有建设用地使用权拍卖出让

文

件

资

料

大竹县公共资源交易服务中心

2018年8月7日

目 录

1. 拍卖出让公告 3-4
2. 国有建设用地使用权拍卖出让须知 5-17
3. 出让国有土地使用权竞买申请书 18
4. 保证金承诺书 19
5. 法人证明书 20
6. 授权委托书 21
7. 成交确认书 22
8. 国有建设用地交地确认书 23
9. 国有建设用地交接地现场人员签到表 24
10. 地块范围图 25
11. 地块规划条件及相关资料的函 25
12. 现场踏勘承诺书 26
13. 建设项目动工开发、竣工申报书 27-28
14. 国有土地使用权出让合同（范本） 29-36

**大竹县公共资源交易服务中心**

**国有建设用地使用权拍卖出让公告**

竹公共（土）拍 [2018]5号

经大竹县人民政府批准，大竹县国土资源局决定以拍卖方式出让DZP197号、DZP198号宗地国有建设用地使用权。大竹县公共资源交易服务中心受出让人委托对以上地块组织拍卖。现将有关事项公告如下：

一、拍卖出让地块的基本情况和规划指标要求：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 地块编号 | 土地位置 | 土地出让面积(㎡） | 土地用途 | 规划指标要求 | 出让年限 | 起拍价（楼面地价） | 增价幅度（楼面地价） | 竞买保证金（万元） |
| 容积率 | 建筑密度 | 绿地率 | 建筑限高 | 其他规划指标 |
| 1 | DZP198 | 大竹县白塔街道社区2、3、7组 | 67471 | 商住用地 | 不大于3.0 | 不大于30% | 不小于30% | 不大于100米 | 竹住建函〔2018〕182号 | 商业40年、住宅70年 | 1600元/平方米 | 5元/平方米或5元/平方米的倍数 | 16000 |
| 序号 | 地块编号 | 土地位置 | 土地出让面积(㎡） | 土地用途 | 规划指标要求 | 出让年限 | 起拍价（万元） | 增价幅度（万元） | 竞买保证金（万元） |
| 容积率 | 建筑密度 | 绿地率 | 建筑限高 | 其他规划指标 |
| 4 | DZP197 | 大竹县庙坝镇长狮路 | 1137 | 商业住宅用地 | 大于1.0，小于等于2.5 | 不大于40% | 不小于30% | 不大于45米 | 竹住建函〔2017〕560号 | 商业40年、住宅70年 | 130 | 2 | 60 |

二、中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织均可申请参加竞买，竞买申请人可以单独申请,也可以联合申请，但法律法规或出让文件有特殊规定的除外。

三、申请参加本公告多宗土地竞买的，竞买保证金须按竞买宗地对应金额足额缴纳。

四、本次国有建设用地使用权拍卖出让政府设有底价，采用增价拍卖方式竞价，按照价高者得原则确定竞得人（不低于政府底价）。

五、申请人可于2018年8月7日至2018年8月27日向我中心递交书面申请。交纳竞买保证金到账截止时间为2018年8月27日17时。

经审查，申请人按规定交纳竞买保证金等相关资料，具备申请条件的，我中心将在2018年8月28日9：50时前确认其竞买资格。

六、拍卖时间及地点

本次国有建设用地使用权拍卖会定于2018年8月28日10时00分在大竹县公共资源交易服务中心开标2厅举行拍卖会。

七、凡参与竞买的申请人须对本公告、出让文件、宗地详情全面了解、完全接受、不持异议，必须有一次或一次以上的报价，报价规则详见拍卖出让文件。本次拍卖出让不接受邮寄竞买申请。

八、本公告未尽事宜详见拍卖出让文件（拍卖文件可在大竹县公共资源交易服务网 （http://www.dzggzy.cn/dzxweb/）下载），并以拍卖出让文件中各行政主管部门出具的文件为准。公告发布后可能出现延期、中止、终止等变更情况，为保障各竞买人顺利参加本次拍卖活动，敬请各竞买人在交易开始前随时关注查阅相关公告信息。

八、出让人、受理单位及联系方式

出 让 人：大竹县国土资源局

联系地址：大竹县竹阳镇观音阁街1号国电大竹供电公司8楼

联 系 人：张先生　　联系电话：(0818)5296101

竞买受理单位：大竹县公共资源交易服务中心

联系地址：大竹县竹阳镇北大街后面县公共资源交易服务中心

联 系 人:张先生 彭先生

联系电话: (0818) 6252316

大竹县公共资源交易服务中心

2018年8月7日

**国有建设用地使用权拍卖出让须知**

 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》、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》以及《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关规定，经大竹县人民政府批准，大竹县国土资源局决定拍卖出让大竹县DZP198号宗地国有建设用地使用权。

一、本次国有建设用地使用权拍卖出让的出让人为大竹县国土资源局，由大竹县公共资源交易服务中心(简称：拍卖人)具体组织实施。

二、本次国有建设用地使用权拍卖出让遵循公开、公平、公正和诚实信用原则。

三、出让地块的基本情况及规划指标要求

（一）地块位置：大竹县白塔街道社区2、3、7组；

（二）地块范围：DZP198地块宗地界址图上标注为准；

 （三）出让面积：67471平方米；

（四）土地用途：商业、住宅用地；

（五）规划容积率：不大于3.0；

（六）规划建筑密度：不大于30%；

（七）绿地率：不小于30% ；

（八）建筑限高：不大于100米；

（九）出让设定年限：商业40年、住宅70年；

（十）地下停车位：商业按计容建筑面积1/200(个/平方米)建设，住宅按计容建筑面积1.1/100(个/平方米建设；

（十一）停车位必须100%预留充电设施的安装条件，且明确10%的停车泊位为面向社会开放的公共停车位。

（十二）商业建筑原则上与住宅建筑分离。拍卖地块内的沿护城河建筑和景观必须按县规委会已审定的概念性方案设计建设（具体方案竞买人自行到县住建局索取）。为保持景观的统一性和延续性，拍卖地块外沿河两岸景观由土地竞得者高标准打造，档次不低于白塔水街沿护城河景观，具体以图标识范围为准，所需要费用由地块竞得者自行负责（具体要求：不上车硬质铺装部分花岗石厚度大于30毫米，上车铺装部分石材厚度大于50毫米，台阶石材厚度大于100毫米；各种金属护栏厚度大于2毫米并以铝材和铜材为主；植物配置中一级乔木以不低于银杏、蓝花楹、香樟等名贵树种为主且胸径大于30厘米；二级乔木以不低于桂花、黄花风铃木、罗汉松、小叶榕桩头为主，胸径大于15厘米；灌木需为培育时间3年以上的丛生灌木为主，地被采用台湾2号草皮和日本矮麦冬为主）。

（十三）其它规划设计条件和要求，详见《大竹县住房和城乡规划建设局关于DZP198号地块规划设计条件和要求的函》（竹住建函﹝2018﹞182号）及大竹县国有建设用地使用权DZP198号地块现状及规划图。

（十四）本宗地实行回购安置，该地块共签订协议125户，协议还房262套（其中70平方米的55套，80平方米的43套，90平方米的81套，100平方米的83套），总面积22880平方米。回购价格为4200元/平方米。

（十五）土地开发程度：净地(仅指地上无建〈构〉筑物)。

（十六）投资强度要求和土地使用标准，动工及竣工期限：按《国有建设地使用使用权出让合同》执行；

四、竞买资格及要求

 (一) 竞买资格

1.中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织（除法律、法规另有规定），均可申请参加，申请人可以单独申请，也可以联合申请。

2.被相关部门依法实施行政处罚、列入不良记录的，在影响期内的不得参与本次活动。

3.竞买人在大竹县域内有拖欠出让金或其他土地违法违规违约行为且尚未完成查处整改的，不得申请参与本次拍卖。

（二）要求

1.竞买申请人按照地块拍卖出让公告的日期及方式索取拍卖文件。申请人应认真审阅、全面准确地理解拍卖文件内容，对本次拍卖出让地块的文件有疑问的，可向出让人、拍卖人咨询（咨询电话：出让人电话0818-5296101、拍卖人电话0818-6252316）。申请人交纳竞买保证金到帐（拍卖人银行账户）的截止时间为2018年8月27日17时止。本次拍卖地块竞买保证金为人民币16000万元（￥壹亿陆仟万元）；

竞买申请受理单位、收款单位（项目名称：竞买保证金、土地价款）及银行帐号：

竞买受理单位：大竹县公共资源交易服务中心

收款单位（项目名称：竞买保证金、土地价款）：大竹县公共资源交易服务中心

开户行：中国银行大竹支行

账 号：123958317635

2.竞买申请人报名时除须按规定交纳竞买保证金外，还须提供该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及商业金融机构的资信证明。

3.大竹县外的竞买申请人须承诺，若竞得土地使用权后，必须在大竹县注册成立新公司对竞得土地进行开发建设。

五、申请和资格审查

（一）拍卖文件取得

竞买申请人可于2018年8月7日至2018 年8月27日17时，通过大竹县公共资源交易服务网（http://www.dzggzy.cn/dzxweb/）获取拍卖出让文件。拍卖出让文件包括：

 1.拍卖出让公告；

2.拍卖出让须知；

3.竞买申请书；

4.保证金承诺书；

5.法人证明；

6.委托书；

7.竞买资格通知书；

8.成交确认书；

9.国有建设用土地使用权出让合同；

10.宗地规划指标文件（复印件）含规划红线图；

11.交地确认书；

12.建设项目动工开发申报书；

13.建设项目竣工申报书；

14.其他相关文件；

（二）提交申请文件

竞买申请人应于2018年8月7日至2018年8月27日17时止，（周末除外），到大竹县公共资源交易服务中心提交书面申请。申请文件包括：

 1.法人申请的，应提交下列文件：

（1）保证金承诺书及商业金融机构的资信证明；

（2）竞买申请书；

（3）法人单位有效证明文件；

（4）法定代表人的有效身份证明文件；

（5）申请人委托他人代为办理的，应提交授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件；

（6）开户许可证；

（7）竞买保证金交纳凭证；

（8）现场踏勘承诺书；

（9）拍卖文件规定需要提交的其它文件。

2.自然人申请的，应提交下列文件：

（1）保证金承诺书及商业金融机构的资信证明；

（2）竞买申请书；

（3）申请人有效身份证明文件；

（4）申请人委托他人代为办理的，应提交授权委托书及委托代理人的身份证明文件；

（5）竞买保证金交纳凭证；

（6）现场踏勘承诺书；

（7）拍卖文件规定需要提交的其它文件。

3.其他组织申请的，应提交下列文件：

（1）保证金承诺书及商业金融机构的资信证明；

（2）竞买申请书；

（3）表明该组织合法存在的文件或有效证明；

（4）表明该组织负责人身份的有效证明文件；

（5）申请人委托他人办理的，应提交授权委托书及委托代理人的身份证明文件；

（6）开户许可证；

（7）竞买保证金交纳凭证；

（8）现场踏勘承诺书；

（9）拍卖文件规定需要提交的其它文件。

4.境外申请人申请的，应提交下列文件：

（1）保证金承诺书及商业金融机构的资信证明；

（2）竞买申请书；

（3）境外法人、自然人、其他组织的有效身份证明文件；

（4）申请人委托他人办理的，应提交授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件；

（5）开户许可证；

（6）竞买保证金交纳凭证；

（7）现场踏勘承诺书；

（8）拍卖文件规定需要提交的其它文件。

上述文件中，申请书必须用中文书写，其他文件可以使用其他语言,但必须附中文译本，所有文件的解释以中文译本为准。

5.联合申请的，应提交下列文件：

（1）联合申请各方共同签署的申请书；

（2）联合申请各方共同签署的保证金承诺书及联合体各方商业金融机构的资信证明；

（3）联合各方的有效身份证明文件；

（4）联合竞买协议，协议要规定联合各方的出资比例、联合各方的权利和义务，并明确办理相关手续的委托人和签定《国有建设用土地使用权出让合同》时的受让人；

 （5）申请人委托他人办理的，应提交授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件；

（6）开户许可证；

（7）竞买保证金交纳凭证；

（8）现场踏勘承诺书；

 （9）拍卖文件规定需要提交的其它文件。

 （三）资格审查

已提交申请的竞买申请人须在2018年8月28日9：50时之前将竞买申请文件原件提交至大竹县公共资源交易服务中心评审股，未按时提交原件的视为自行放弃竞买资格。

大竹县公共资源交易服务中心负责组织相关方进行资格审查。按规定时间提交申请和缴纳竞买保证金且通过资格审查的，方能取得竞买资格。

 经审查，有下列情形之一的，其申请无效：

 1.申请人不具备竞买资格的；

 2.未按规定交纳竞买保证金的；

3.申请文件不齐全或不符合法律法规和出让文件规定的；

4.委托他人代理，委托文件不齐全或不符合规定的；

5.法律法规规定的其他情形。

（四）确认竞买人资格

经审查，申请人按规定交纳竞买保证金、具备申请条件的，我中心将在2018年8月28日10时前发给《竞买资格确认书》，申请人凭竞买资格确认书到拍卖现场参加拍卖会。（递交时间可能因资格审查而延迟）

（五）答疑及现场踏勘

竞买申请人对拍卖出让文件有疑问的，须在提交竞买申请书之前以书面方式向大竹县公共资源交易服务中心咨询，提交竞买申请书后不予受理。申请人需对拟出让地块进行现场踏勘，可自行前往现场踏勘；也可在提交竞买申请书之前以书面方式向 出让人申请组织现场踏勘，提交竞买申请书后不予受理。

六、本次出让宗地拍卖会时间、地点及拍卖的起叫价、增价幅度

本次拍卖会地点为：大竹县公共资源交易服务中心开标 二 厅举行。

本次拍卖会时间为：2018年8月28日上午10：00时。（拍卖会时间可能因资格审查而延迟）

本宗地的起拍价为：楼面地价人民币1600元/平方米（出让总价32386.08万元，亩均价320.32万元）；

增价幅度为：楼面地价5元/平方米或5元/平方米的整倍数。

本宗地政府设有底价

七、拍卖程序

（一）拍卖会程序

1.拍卖主持人宣布拍卖会开始；

 2.拍卖主持人邀请公证员及记录员就位；

3.拍卖主持人清点竞买人到场情况；

4.公证员核实竞买人身份；

5．设有底价的，公证员检查并展示底价密封情况后，交予拍卖主持人；

6.拍卖主持人介绍拍卖地块的位置、面积、用途、使用年限、规划指标要求、建设时间等；

7.拍卖主持人宣布拍卖会相关规定：①拍卖宗地的起叫价、增价规则和增价幅度，并明确提示是否设有底价；②在拍卖过程中，拍卖主持人可根据现场情况调整增价幅度；③竞买人必须参与一次或一次以上的报价，否则视为违规违约；④竞价时由受托人举牌报价；

8.拍卖主持人逐一询问竞买人是否听清、是否明白；

9.拍卖主持人报出起叫价，宣布竞价开始；

10.竞买人举牌应价或者报价，首轮竞价完毕后应宣布首轮竞价结束现转为自由竞价；

11.拍卖主持人确认该竞买人应价或者报价后继续竞价；

12.拍卖主持人连续三次宣布同一应价或报价而没有人再应价或报价，拍卖主持人宣布竞价结束；

13.拍卖主持人当众打开政府底价，最后报价的价格不低于政府底价的，拍卖主持人落槌表示拍卖成交，并宣布最高报价者为竞得人，成交结果对竞得人和出让人均具有法律效力。最高应价或报价低于政府底价的，拍卖主持人宣布本次拍卖会终止；

14.公证员现场致公证词；

15.拍卖主持人主持拍卖人与竞得人在现场签定《成交确认书》。

（二）竞得人不按规定现场签定《成交确认书》的，须承担缔约过失的法律责任，保证金转作违约金不予退还。竞得人拒绝签定《成交确认书》不能对抗拍卖成交结果的法律效力。

（三）出让人与竞得人签订《成交确认书》后10个工作日内签订《国有建设用地使用权出让合同》。

（四）出让结果公布：

大竹县公共资源交易服务中心将在此次国有建设用地使用权拍卖会结束后10个工作日内，在中国土地市场网（http://www.landchina.com）、大竹县公共资源交易服务网 （http://www.dzggzy.cn/dzxweb/）公布此次国有建设用地使用权拍卖出让结果。

八、竞价规则：

（一）本次拍卖采用增价拍卖方式，按价高者得的原则确定竞得人（高于或等于政府底价的基础上）。

（二）凡参加拍卖的竞买人必须承认起叫价，即从起叫价楼面地价人民币1600元/平方米（出让总价32386.08万元，亩均价320.32万元）＋楼面地价5元/平方米的价格确认第一个应价者，并且每位竞买人必须按拍卖主持人的要求在前一应价者的基础上顺序递增楼面地价5元/平方米作为首轮应价一次，首轮竞价顺序由抽签确定；由低到高竞价牌号依次应价，若参加本次竞买的竞买人过多，造成首轮最后一位竞买人应价过高，该风险由竞买人自行承担，否则视为违约，保证金不予退还。首轮竞价完毕后转为自由竞价。

（三）竞买人以举牌方式应价，也可以报价，但报价的加价幅度不得小于拍卖主持人宣布或调整的增价幅度。竞买人一经应价或报价，不可撤回。

（四）若设有政府底价，最后应价未达到底价时，拍卖主持人终止本次拍卖活动，拍卖不成交。

九、注意事项

（一）特别提醒：资格审查当日，资格审查结束后即进行拍卖活动，通过资格审查的竞买申请人须做好相关准备。

（二）竞买申请一经提交受理确认后，即视为竞买人对拍卖文件及地块现状不持异议并全部接受，并对有关承诺承担法律责任。

 （三）竞买申请人竞得土地后，拟成立新公司进行开发建设的，应在申请书中明确新公司的出资构成（土地竞买时申请书明确竞买主体及控股权并在成立新公司时不得改变）、成立时间等内容。出让人可以根据拍卖结果与竞得人签定《国有建设用地使用权出让合同》，在竞得人按约定办理完新公司注册登记手续后，再与新公司签定《国有建设用地使用权出让合同变更协议》；也可直接与新公司签定《国有建设用地使用权出让合同》。

 （四）确定竞得人后，拍卖人须在拍卖现场与竞得人签定《成交确认书》。竞得人委托他人代签的，须在竞买申请时提交法定代表人亲笔签名并盖章的授权委托书。《成交确认书》对出让人和竞得人具有同等法律效力，出让人改变拍卖结果的，或者竞得人放弃竞得地块的，应当依法承担责任。

（五）竞得人交纳的竞买保证金，在拍卖成交后，自动转作受让地块的定金。未竞得人交纳的竞买保证金，将在拍卖活动结束后 5 个工作日内予以退还，且不计利息。

（六）有下列情形之一的，拍卖人应当在拍卖会前终止拍卖活动，并通知竞买人：

1 ．竞买人串通损害国家利益、社会利益或他人合法权益的；

2 ．拍卖工作人员私下接触竞买人，足以影响拍卖公正性的；

3 ．应当依法终止拍卖活动的其他情形。

（七）竞得人有下列行为之一的，视为违约，出让人可取消其竞得人资格，竞买保证金、定金不予退还：

1 ．竞得人逾期或拒绝在现场签定《成交确认书》的；

2 ．竞得人逾期或拒绝签定《国有建设用地使用权出让合同》的。

（八）拍卖成交价即为该幅地块的总地价款，不含交易服务费，竞得人领取《成交确认书》后合订《国有建设用地使用权出让合同》前须按相关标准向大竹县公共资源交易服务中心支付交易服务费，不按时支付交易服务费造成后果的按“注意事项”中“（七）” 的行为认定。

（九）价款支付。签订成交确认书后土地竞买保证金自动转为定金，出让合同签定后抵作土地出让价款。**《国有建设用地使用权出让合同》签定1个月内必须缴齐成交价款50%的首付款，剩余价款在2018年11月30日前全部缴清。**否则视为违约，受让人无权要求返还定金；出让人可解除出让合同并要求受让人赔偿损失，取消竞得资格；所交地价款抵作违约金并依法追究竞得人的法律责任。

（十)交地时间：按《国有建设用地使用权出让合同》中约定，按现状土地条件交付土地。

（十一）对在大竹县范围内欠缴土地出让价款、不按期接地、闲置土地以及不履行建设用地使用权出让合同的，属违规违约行为。

（十二）对出让地块如涉及电力、通讯、光缆、输气管道等设施的，竞得人应按其管理部门避让等规定和要求办理。

（十三）竞得人必须严格按照地质灾害防治的相关规定采取地质灾害防治措施。

（十四）本宗地出让成交后签订出让合同前由竞得人支付地灾评估费、地价评估费、公证费，若不如数支付，不得办理相关手续。

（十五）按照《达州市物价局、达州市国土资源局关于重新制定地（矿）产交易服务收费的通知》（达市价发［2007］24号）文件规定，受让方还必须在拍卖地价款外另缴纳相应的国有建设用地使用权交易服务费，计费办法采用差额定率累进法计算,具体收费标准见下表：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序 号 | 成 交 金 额（万元） | 收费标准％ |
| 01 | 100以下 | 3.5 |
| 02 | 100----500 | 3.0 |
| 03 | 500----1000 | 2.5 |
| 04 | 1000----5000 | 1.5 |
| 05 | 5000----10000 | 1.0 |
| 06 | 10000----100000 | 0.5 |
| 07 | 100000以上 | 0.1 |

收款单位：大竹县公共资源交易服务中心

缴款方式：由竞得人到大竹县公共资源交易服务中心办理交款手续。本宗地交易服务费按以上标准计算后收取。

（十六）拍卖过程在公证机关工作人员监督下执行，进行现场公证。

（十七）拍卖不成交的，由大竹县公共资源交易服务中心按规定和委托重新组织拍卖出让。

（十八）参加拍卖活动的人员，应遵守现场的纪律，服从管理人员的管理。

（十九）大竹县公共资源交易服务中心对本《须知》有解释权，其他未尽事宜依照《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》办理。

**竞买申请书**

**大竹县公共资源交易服务中心：**

 竞买申请人经认真阅读 地块国有建设用地使用权拍卖出让文件，并实地踏勘了拍卖地块现状。我方对本次拍卖出让地块的《公告》、《竞买须知》等出让文件和宗地现状等不持异议，愿意遵守拍卖文件的所有规定和要求，支付竞买保证金 万元人民币，特申请参加大竹县公共资源交易中心举行的大竹县 地块国有建设用地使用权拍卖活动并参与该地块的竞买。

 申请人承诺：若能竞得该地块，即在拍卖主持人的主持下，在拍卖现场与拍卖人当场签定《成交确认书》，并按照出让文件的约定条款严格履行，否则视为违约，保证金不予退还，并愿意承担相关的法律责任。若出现不能按期付款或有其他违约行为，愿意承担全部法律责任，并赔偿由此产生的损失。

申请人承诺：竞得土地使用权后，必须在大竹县注册成立新公司对竞得土地进行开发建设。出资构成为

 (竞得后拟成立新公司填写)。法人或其他组织参与竞买的，竞买时须带上公章。

**附：**1.营业执照副本复印件；2.组织机构代码证复印件3.法定代表人身份证明；4.法定代表人身份证复印件；5.授权委托书；6.受托人身份证复印件；7.竞买保证金交纳凭证；8.其它应提供的依据等。

 竞买申请人（盖章）：

 法定代表人（本人签名）：

 联系人：

 地 址：

 电 话：

 申请日期： 年 月 日

**保证金承诺书**

大竹县公共资源交易服务中心：

 我方承诺参加 年 月 日拍卖出让的大竹县 地块竞买，我方所交保证金不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金。

 特此承诺。

 承诺人（法定代表人）签字：

 年 月 日

**法定代表人身份证明书**

大竹县公共资源交易服务中心：

同志在我单位任 职务，系我单位法定代表人，特此证明。

年 月 日

 附注：

①企事业单位、机关、团体的主要负责人为本单位的法定代表人；

②法定代表人办公地点： ；

③法定代表人身份证号码： ；

 ④法定代表人联系电话： 。

**授 权 委 托 书**

|  |  |
| --- | --- |
| 委托人 | 受托人 |
| 姓名 |  | 姓名 |  |
| 性别 |  | 性别 |  |
| 出生日期 |  | 出生日期 |  |
| 工作单位 |  | 工作单位 |  |
| 职务 |  | 职务 |  |
| 证件号码 | 身份证（）护照（） | 证件号码 | 身份证（）护照（） |
|  |  |
|  本人授权 （受托人）代表本人参加 *年 月 日*在大竹县公共资源交易服务中心举行的大竹县 地块国有建设用地使用权拍卖出让活动，代表本人签定《成交确认书》、《国有建设用地使用权出让合同》等具有法律意义的文件、凭据等。 受托人在该地块拍卖出让活动中所做出的承诺、签定的合同或文件，本人均予以承认，并承担由此产生的法律后果。 委托人（签名）：  年 月 日 |
| 备注 | 兹证明本委托书确系本单位法定代表人亲自签定  单位公章：年 月 日 |

成交确认书

在 年 月 日 （地点）举办的国有建设用地使用权拍卖出让活动中， （竞得人）竞得大竹县 地块国有建设用地使用权。现将有关事项确认如下：

一、该地块成交总价为 万元（大写）（￥ ）。

二、竞得人缴纳的竞买保证金，自动转做受让地块的定金。

三、竞得人应在 年 月 日之前，持本《成交确认书》到 （地点）与 （出让人）签定《国有建设用地使用权出让合同》。不按期签定《国有建设用地使用权出让合同》的，视为竞得人放弃竞得资格，竞得人须承担相应法律责任。

本《成交确认书》一式肆份，拍卖人执壹份，出让人执壹份，竞得人执贰份。

拍卖人：大竹县公共资源交易服务中心 竞 得 人：

法定代表人： 法定代表人：

委托代理人： 委托代理人：

联系电话：0818-6252316 联系电话：

 签约时间： 年 月 日

国有建设用地交接地确认书

 竹国土资交字〔 〕 号

**根据 号《国有建设用地使用权出让合同》/《国有建设用地使用权划拨决定书》的相关要求， 地块已达到交地条件， 从即日起取得该宗地的国有建设用地使用权。大竹县国土资源局于 年 月 日将该宗地实际交付给 ， 现场接收。**

**本确认书一式三份，大竹县国土资源局执二份，接地方执一份。**

**特此确认。**

 **交地方： 大竹县国土资源局（印章）**

 **接地方： （印章）**

 **年 月 日**

注：1.接地方须为受让方；

2.接地方到场人员须持受让方的委托书，委托书须现场交给交地方；

3.接地方须在到场后三日内将加盖印章的确认书返还交地方，否则视为违约；

4.三份确认书中只二份加盖接地方印章。

国有建设用地交接地现场人员签到表

**时间：**

**地块名称或编号：**

**人员：**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **姓 名** | **工作单位** | **职 务****(或职称)** | **联系电话** | **备注** |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

注：1.表格内容须由现场人员亲自填写；

 2.接地方主要代表须现场按手印。

地块范围：

附件1：若有需要，请到大竹县公共资源交易服务中心受理股复印

附件2

 市(县)政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件、规划红线图

若有需要，请到大竹县公共资源交易服务中心受理股复印

现场踏勘承诺书

大竹县公共资源交易服务中心：

本人（公司）已对本次拍卖（挂牌）出让的\_\_\_\_\_\_\_号宗地的出让文件进行了认真阅读，并对宗地现状进行实地踏勘。对出让文件和宗地现状不持任何异议并全部接受，不因是否净地、道路通达、场地平整等原因引发交地纠纷，对有关说明本人（公司）自愿承担法律责任。

签名（盖章）：
 年 月 日

建设项目动工开发申报书

 局：

 你局与我方签定的国有建设用地使用权出让合同，合同电子监管号为 （你局向我方核发的国有建设用地划拨决定书电子监管号为 ），宗地四至为 ，面积为 平方米，约定动工日期为 年 月 日，土地权利证号 。

 我方拟在上述宗地建设 项目，目前已取得 部分（全部）的建设施工许可证（编号为： ），并于 年 月 日已达到动工标准。请予检查复核。

 特此申报。

 单位（印章）/个人：

 年 月 日

电子监管号：

**国有建设用地使用权出让合同**

制定

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

合同编号：

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 /

 ；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

 面积： 公顷 。

**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 (一) 项规定的土地条件：

（一）场地平整达到 /

 ；

周围基础设施达到 /

 ；

（二）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

 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 元（小写 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 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。

/

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 土地开发建设与利用

**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

 / 万元（小写 / 万元）。

**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 不低于 /  **；**

建筑限高不高于 / 不低于 / ；

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 / 。

**第十四条** 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第 / 项规定执行：

（一）本合同项下宗地用于工业项目建设，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． / 。

**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：

 /

**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 (二) 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 (一) 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。

**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 / ‰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 二十一 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 叁 份，出让人 壹 份,受让人

 贰 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） 法定代表人(委托代理人)：

（签字）： （签字）：

 二○一 年 月 日