

宜家华府建设项目地块容积率等 规划指标调整论证报告

编制单位：广州名阳建筑设计有限公司

建设单位：尉氏县壹家人置业有限公司

2024年9月20日

1、项目概况	2
1.1 项目名称	2
1.2 建设单位	2
1.3 项目基本情况	2
2、项目规划指标调整背景	2
2.1 项目的由来	3
2.2 原用地规划条件	3
2.3 规划调整实现的主要目标	3
3、规划调整依据和原则	4
3.1 规划调整主要依据	4
3.2 相关上位规划	4
3.3 调整原则	4
4、主要调整理由和内容	4
4.1 调整理由	4
4.2 调整内容	6
5、容积率等指标调整的可行性分析	6
5.1 政策方面的可行性	6
5.2 技术方面的可行性	7
5.3 规划管理方面的可行性	7
6、容积率等指标调整的影响分析	7
6.1 对配套设施的影响	7
6.2 对道路交通的影响	8
6.3 对城市空间景观的影响	8
7、容积率等指标调整的效益分析	8
7.1 经济效益	8
7.2 社会效益	9
8、结论	10
9、附图及附件	10
9.1 原规划总平面图	11
9.2 调整后总平面图	12
9.3 不动产权证	13
9.4 土地出让合同	17

1. 项目概况

1.1 项目名称：宜家华府

1.2 建设单位：尉氏县壹家人置业有限公司（要庄居委会下属集体企业）

1.3 项目基本情况

本项目位于城南片区，东邻滨河小学及要庄安置小区，南靠王府壹号小区，西邻县中心医院，北邻福星大道。总用地面积为54338平方米，总建筑面积为140299.96平方米，共14栋楼房，其中1、2、3号楼建筑高度53.9米（18层），6、7号楼建筑高度53.75米（18层），11号楼建筑高度53.65米（18层），8、9、10、12号楼建筑高度59.75米（20层），13、15、16号楼建筑高度55.90米（19层），16号楼其中包含219.54 m²养老服务中心，5号楼为幼儿园1539.47 m²（3层），小区容积率为2.0。截至目前，宜家华府小区1、2、3、6、7号楼已竣工验收并交付业主居住；8、10、11、12号楼已竣工基本符合交付条件；13、15、16号楼正在积极建设中。

2. 项目规划指标调整背景

2012年，县委县政府对要庄村实施城中村改造后，要庄村S102以南全部进行了拆迁改造（一部分用于安置房建设，剩余大部分由远东置业有限公司进行商业开发）。截至目前，要庄社区S102以南原大部分宅基地和全社区近4000亩耕地几乎全部被园区企业及城区道路、公园等公共市政设施租用或征用，农民无地可种，社区集体经济乏力，后续发展成为事关该村稳定的重要问题。并导致多子女户、单女户、离婚闺女回村居住户等等一系列问题产生，加之因阻工安置房、商业房等配套用房无法进行建设，给要庄个别村民生活带来不便，也使要庄集体经济发展受到

制约，并且严重影响了要庄社区社会大局的稳定。

2.1 项目由来

2016年，县委县政府为维护要庄社会大局稳定，召开专题会议研究要庄社区遗留问题解决方案。时任县委书记任洪河，县长韩治群，产业集聚区党委副书记霍国防，县政府副县级干部王建平、娄士强及县财政局、住建局、国土局、县委组织部干部科、县金财公司负责人召开专题会议决定，为解决要庄历史遗留问题，同意划拨给要庄村委会120亩商业用地（详见会议纪要），由要庄社区居委会下辖的社区集体企业尉氏县壹家人置业有限公司，用于商品房开发建设宜家华府商住小区。截至目前，已划拨81.5亩（宜家华府项目地块），剩余38.5亩土地还未划拨解决。宜家华府项目地块原先由2018-028及2021-163两个子地块组成。2018-028地块用地面积为53374 m²，于2019年3月由尉氏县壹家人置业有限公司以国有出让方式竞买取得使用权；2021-163地块用地面积为964 m²，于2022年8月由尉氏县壹家人置业有限公司以国有出让方式竞买取得使用权。

2.2 原用地规划条件

地块编号	用地代码	用地性质	总用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)
2014-028	R2	二类居住用地	53374	1.2-2.0	≤30	≥35	≤60
2021-163	R2	二类居住用地	964	1.2-2.0	≤30	≥35	≤60

2.3 规划调整实现的主要目标

促进节约集约利用土地及整体开发，提高土地合理使用率，提高地块开发强度，将容积率控制指标由原规划设计条件要求的≤2.0调整为≤2.7，同时提高地块建筑限高，建筑限高控制指

标由原规划设计条件要求的 ≤ 60 米调整为 ≤ 80 米，以形成丰富的城市建筑形象和风貌，同时壮大居委会集体经济，确保要庄社区安置项目（社区安置房自建部分）及要庄社区开发项目（宜家华府）顺利实施，有效解决要庄城中村改造历史遗留问题。

3. 规划调整依据与原则

3.1 规划调整主要依据

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；
- (2) 《国务院关于促进节约集约用地的通知》[国发〔2008〕3号]；

- (3) 《河南省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》；
- (4) 《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）；
- (5) 《建设用地容积率管理办法》（建规〔2012〕22号）；
- (6) 国家、省、市、县其他相关法律法规和标准文件。

3.2 相关上位规划

《尉氏县县国土空间规划》（2021-2035）；

3.3 调整原则

- (1) 符合国家、地方法律法规和有关政策精神的原则；
- (2) 资源节约和环境友好相结合的原则；
- (3) 有利于加快区域经济发展和城市形象塑造的原则；
- (4) 具体问题(项目)具体分析的原则；
- (5) 可操作性原则。

4. 主要调整理由和内容

4.1 调整理由

- (1) 城市规划调整的要求

目前，我县《尉氏县国土空间总体规划》（2021-2035）已经

批复，国土空间规划在早前规划的基础之上，从一个新的高的角度对我县的发展建设作出了相应的调整，通过划定城镇开发边界，防止城镇盲目扩张和无序蔓延，促进城镇发展由外延扩张向内涵提升转变，优化城镇布局形态和功能结构，提升城镇人居环境品质，推动形成边界内城镇集约高效、宜居适度、开敞舒朗的国土空间格局。加上县城南部郑州理工学院、县中心医院、县一中及工业项目的建设，对配套住宅的需求显著增加，提高本项目土地开发强度是城市规划调整的必然要求。

(2) 促进集约利用土地，提高土地利用率的要求

土地是人类赖以生存和发展的基础，土地资源的稀缺性是人们集约利用土地的直接动力。随着经济建设的发展，人们对土地利用的要求越来越高，土地资源日益稀缺，在满足生态环境保护、历史文化名城保护、公共服务设施配套及市政设施可承载能力基础上，体现城市土地集约高效的使用要求，同时注重技术上的可行性和社会、经济、环境效益的统一，合理利用土地，以实现经济、社会、环境综合效益的最优化。

(3) 有利于与周边建筑空间风貌协调，提升片区形象

从周边王府壹号、蔚来河畔、尉州春秋等住宅项目开发建设情况来看，建筑大都是18-32层的高层建筑，容积率也都在2.5以上，为有效协调建设项目与周边用地的空间关系，提高城市空间景观的协调性，营造良好的空间环境，提升片区形象，有必要对宜家华府项目地块开发强度进行调整。

(4) 有利于推动项目建设，解决历史遗留问题

本地块规划设计条件不能适应片区发展需要及最新规划控制要求，为推动项目建设，解决历史遗留等问题，有必要提高容

积率指标。同时，随着宜家华府项目的建设实施，对社区二期安置房建设也有积极推动作用。

4.2 调整内容

(1) 容积率调整前后主要技术经济指标对比分析表

指标类型	调整后	原规划设计条件	前后变化情况
总用地面积 (m ²)	54338	54338	不变
总建筑面积 (m ²)	175800	140300	35500
容积率	1.2-2.7	1.2-2.0	增加 0.7
建筑密度 (%)	≤30	≤30	不变
绿地率 (%)	≥35	≥35	不变
建筑控制高度 (m)	≤80	≤60	增加 20

(2) 主要调整内容：容积率由≤2.0调整为≤2.7；同时，将地块建筑限高由60米提高至80米（具体增容为在小区西北角增加一栋17号楼和东侧偏北增加一栋19号楼，17#楼建筑高度79.4米，19#楼建筑高度77.2米，均26层；增高为13、15、16号楼由原来批复的55.9米19层改为79.15米26层，增容面积35500m²），其余设计条件不变，同时落实完善容积率调整后的配套设施布置。

5. 容积率等指标调整的可行性分析

5.1 政策方面的可行性

该项目提高容积率既符合国家现行政策中集约节约利用土地的根本政策（国务院关于促进节约集约用地的通知[国发（2008）3号]）要求，又具有《建设用地容积率管理办法》容积率提高的条件。

根据《建设用地容积率管理办法》第七条--国有土地使用权

一经出让或划拨，任何建设单位或个人都不得擅自更改确定的容积率。符合下列情形之一的方可进行调整：

- (一) 因城乡规划修改造成地块开发条件变化的；
- (二) 因城乡基础设施、公共服务设施和公共安全设施建设需要导致已出让或划拨地块的大小，及相关建设条件发生变化的；
- (三) 国家和省、自治区、直辖市的有关政策发生变化的；
- (四) 法律、法规规定的其他条件。

项目用地容积率调整符合《建设用地容积率管理办法》第七条的规定，尉氏县国土空间总体规划的编制，学校等公共服务设施的建设，改变了原有南部片区的整体规划布局，导致项目地块按照原规划条件建设已不能满足现实居住需求。

5.2 技术方面的可行性

地块容积率及建筑限高调整后，注重一体化布局，容积率达到 2.7，在后续地块修建性详细规划设计中，应统筹周边区域建设情况，协调设施配套，日照方面不影响项目用地周边地块。

5.3 规划管理层面的可行性分析

《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）第 4.0.2 条居住街坊用地与建筑控制指标规定，第 II 建筑气候区（尉氏属于第 II 气候区）住宅平均层数为 19-26 层时，用地容积率为 2.5-2.8，住宅建筑高度最大控制值为 80 米，因此，宜家华府地块规划条件调整符合《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）相关要求。

6. 容积率等指标调整的影响分析

6.1 对配套设施的影响

居住人口的数量决定着相关公共服务设施和市政配套设施

的建设，在对容积率调整对配套设施影响分析之前，有必要大体了解地块容积率变化前后居住人口变化的情况。根据地块容积率由原规划设计条件 2.0 增加到 2.7 时，地块总建筑面积增加为 35500 m²，本次调整规划居住人口由 2100 人增加至 2935 人，共增加居住人口 835 人。人口增加较少，对周边区域公共服务设施及公用设施影响极小。

另一方面，人口数量的增加必将会导致小区停车配套需求增大，因此地块在后续修建性详细规划设计过程中须落实因人口变化带来的地块物业管理用房、停车位指标及其他公共服务设施配建要求，并按照有关规范、规定完善小区配建设施配套建设。

6.2 对道路交通的影响

宜家华府用地处于二条城市道路的围合区域内，其中北侧福星大道红线宽度 60 米，为主干路，南侧道路红线宽度 30 米，为支路，规划用地周边的交通条件较便利。对周边路网影响极小。

6.3 对城市空间景观的影响

本地块地理位置优越，区位优势明显，规划参考周边区域已建成地块建筑高度，结合未来区域发展，在不影响北面建筑日照的前提下，本次调整提高原规划设计条件建筑高度，以塑造良好的区域空间形象，形成人文与自然相结合的、可持续发展的城市空间形态及片区城市形象，更加突现城市特色。

7. 容积率等指标调整的效益分析

7.1 经济效益

(1) 促进了相关产业的发展

房地产业是国民经济发展的基础性和先导性产业，与国民经济其他行业有着密切的关系，其发展带动了一大批相关产业的发

展。商品房的生产和消费与建筑建材、钢铁、水泥、冶金、纺织、化工、机械、家用电器、家具、装修装饰、工程监理等等紧密关联，建设用地开发强度的提高，在一定程度上极大地促进了相关产业的发展。

(2) 扩大了地方财力

伴随着房地产业的发展，各级政府通过土地出让金、城镇土地使用税、契税、土地增值税、与房地产有关的营业税金及附加等直接税收和间接税收方式，获取了大量的财政收入，从而给社会经济发展带来了巨大的资金来源。建设项目容积率提高，必将推动与房地产有关的营业税金及附加等直接税收和间接税收，进一步扩大政府财政收入。

(3) 壮大了集体经济

建设项目容积率增加后，可在规定限度内更多建设商品房，增加销售收入，壮大社区集体经济，便于壹家人置业公司加大安置房建设资金的投入，确保要庄社区安置项目（社区安置房自建部分）及要庄社区开发项目（宜家华府）顺利实施。

7.2 社会效益

(1) 改善了居民的居住条件

建设项目容积率的扩大，为社会提供了一定量的房屋存量，使居民的居住水平和环境得到明显提高。增加了居住建筑套数，新增了一定量的服务配套设施，使片区居民的居住环境得到一定改善。

(2) 提升了社区居民幸福感

目前，宜家华府项目按现状除地库还在建设外，按规划批复的宜家华府小区其余项目工程建设已基本结束。一是前期该小区

2、3、7号楼基本上没有产生经济效益。当时是为了缓解社区个别群众对立情绪及满足部分社区居民改善居住条件，而大大低于市场价格（2400元/平方米）销售给社区居民的。二是前期其他楼盘开发获利后费用支出较多。社区将利润数千万元弥补至社区二期安置房垫资上，并在滨河东路投资600余万元建成了高标准社区党群服务中心。同时，在为一期安置居民免费提供物业、供暖、供水，社区60岁以上老人享受一定福利待遇等方面也有一定支出。三是2020年后受三年疫情影响，房地产形势异常严峻，项目出现资金缺口，待宜家华府项目用地规划条件调整后，可有效改善要庄居委会集体经济收入，切实提升社区居民幸福感。

8、结论

综上，本项目地块位于县城南部核心区域，区位、交通和基础设施条件优越，提高其开发强度，有利于提高土地的综合利用效益，在经济效益、社会效益和环境效益上均对城市发展起到积极作用；同时地块容积率调整也符合县城总体规划及片区控制详细规划要求。另一方面，本次规划指标调整后，对基础设施和公共服务设施造成的影响可忽略不计。因此，本次用地容积率调整符合国家国土政策，符合城市规划相关规范要求，是合理、切实可行的。

9、附图及附件

9.1 原规划总平面图

9.2 调整后总平面图

9.3 不动产权证

9.4 土地出让合同

9.1 原规划总平面图



9.2 调整后总平面图



9.3 不动产权证



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制
编号 NO D 41002757400



豫 (2019) 尉氏县 不动产权第001392 号

附 记

权利人	尉氏县壹家人置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	河南省开封市尉氏县产业集聚区福星大道西段路南
不动产单元号	410223 206208 GB00107 W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地,其他商服用地
面积	53374m ²
使用期限	2019年03月18日起 2059年03月17日止, 2019年03月18日起 2089年03月17日止
权利其他状况	

备注本数: 1

附注:

宗地编号: 410223206208GB00107

权利人: 尉氏县壹家人置业有限公司

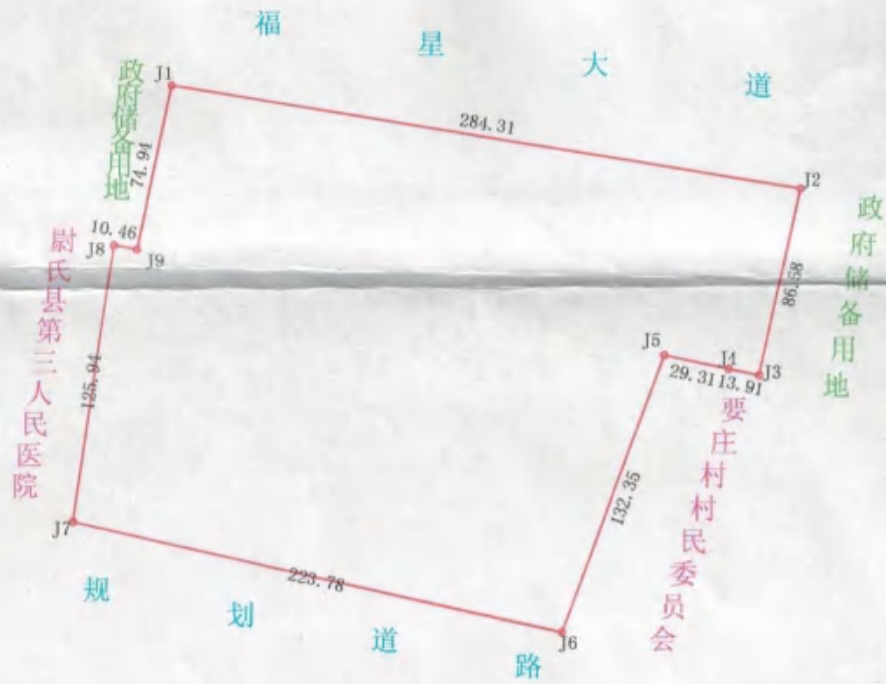
地籍图号: 3807.80-515.50

宗地面积: 53374.00

北



尉氏县不动产登记中心



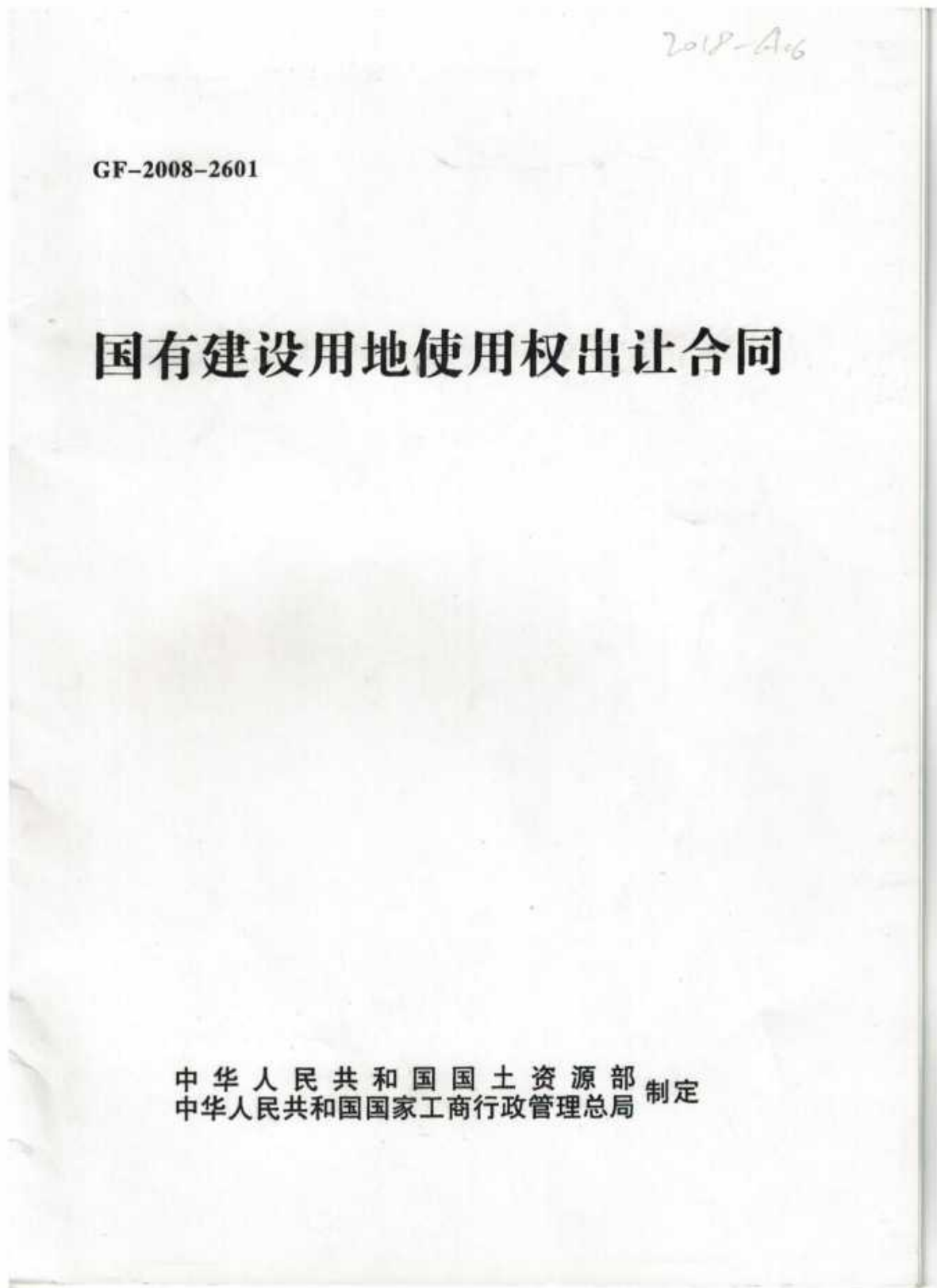
2019年4月解析法测绘界址点
绘图日期: 2019年04月03日
审核日期: 2019年04月03日

1:3000

绘图员: 肖海红
审核员: 谢瑞



9.4 土地出让合同



合同编号：豫（尉氏）出让（2019年）第0000555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：中华人民共和国 河南 省（自治区、直辖市）
尉氏 市（县）自然资源 局；

通讯地址：县城滨河路中段路西52号；

邮政编码：475500；

电话：0371-27960543；

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 2018-A16，宗地总面积大写 伍万叁仟叁佰柒拾肆 平方米（小写 53374 平方米），其中出让宗地面积为大写 伍万叁仟叁佰柒拾肆 平方米

(小写 53374 平方米)。

本合同项下的出让宗地坐落于 阜产业集聚区

本合同项下出让宗地的平面界址为 东临政府储备备用地
西临三院, 南临规划道路, 北临福星大道;
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 居住用地(兼容
商业服务业)。

第六条 出让人同意在 2019 年 4 月 26 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 "三通一平" 净地出让

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 商业肆拾(40)年, 住宅柒拾(70) 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 柒仟贰佰零伍万肆仟玖佰 元 (小写 72054900 元), 每平方米人民币大写 壹仟叁佰伍拾 元 (小写 1350 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 30 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 _____ 期 人民币大写 _____ 元

(小写 _____ 元), 付款时间 _____ 年 _____ 月 _____ 日之前。

第 _____ 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 (三) 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 _____ 壹万 万元（小写 10000 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 2.0 不低于 1.2 ；

建筑限高 ≤60米 ；

建筑密度不高于 30% 不低于 / ；

绿地率不高于 / 不低于 35% ；

其他土地利用要求 需符合城建规划 。

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：

下列工程配套项目，并在建成后无偿移交给政府：

(一) 无；

(二) 无；

(三) 无。

第十六条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在 2020 年 4 月 26 日之前开工，在 2022 年 4 月 26 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____)____%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 ‰ 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(三)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眉县人民政府批准，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 24 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 叁 份，出让人、受让人各执 壹 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):

已审 2019.2.26



二〇一九年二月二十六日

附件1

出让宗地平面界限图

北

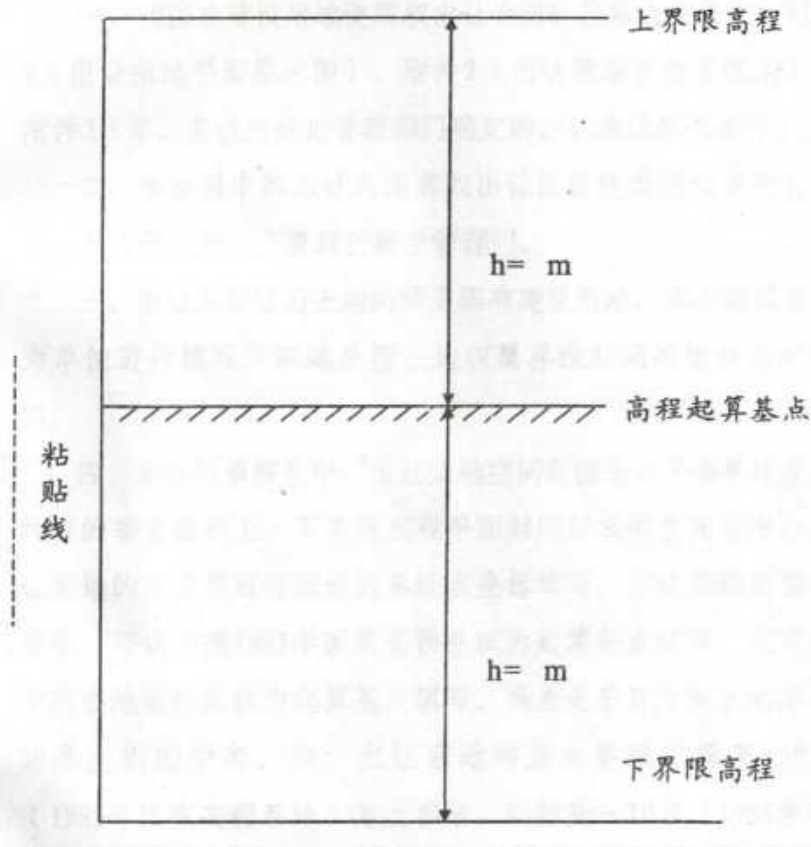


界址图粘贴线



比例尺: 1: _____

出让宗地竖向界限图



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



国有建设用地使用权出让合同使用说明

一、《国有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（出让宗地竖向界限图）和附件3（市、县政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件）。

二、本合同中的出让人为有权出让国有建设用地使用权的市、县人民政府国土资源行政主管部门。

三、出让人出让的土地必须是国有建设用地。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、本合同第四条中，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。

五、本合同第五条中，宗地用途按《土地利用现状分类》（中华人民共和国国家标准GB/T 21010-2007）规定的土地二

级类填写。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。

六、本合同第六条中，土地条件按照双方实际约定选择和填写。属于待开发建设的用地，选择第一项；属于原划拨（承租）建设用地使用权补办出让手续的，选择第二项。

七、本合同第十条中，建设用地使用权出让价款支付方式按双方实际约定选择和填写。双方约定建设用地使用权出让价款一次性付清的，选择第一款第一项；分期支付的，选择第一款第二项。

八、本合同第十二条中，宗地开发投资强度根据建设项目的性质选择和填写。属于工业项目建设的，选择第一项；不属于工业项目建设的，选择第二项。

九、本合同第十三条中，受让宗地用于工业项目建设的，应当按照国土资源部《关于发布和实施〈工业项目建设用地控制指标〉的通知》（国土资发〔2008〕24号）要求，建筑容积率、建筑密度只填写最低限指标，即“不低于_____”。新出台的法律政策对工业项目建筑容积率、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、本合同第十四条中，宗地建设配套情况根据建设项目的

性质选择和填写。宗地用于工业项目建设的，选择第一项；宗地用于住宅项目建设的，选择第二项。选择第一项的，宗地范围内用于企业行政办公及生活服务设施的占地面积占受让宗地面积的比例，按照国土资源部《关于发布和实施〈工业项目建设用地控制指标〉的通知》（国土资发〔2008〕24号）的有关规定填写，原则上不得超过7%；选择第二项的，按照《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）、国土资源部《关于认真贯彻〈国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见〉进一步加强土地供应调控的通知》（国土资发〔2007〕236号）的有关规定填写。新出台的法律政策对工业项目用地中企业行政办公及生活服务设施的用地面积比例、套型建筑面积90平方米以下住房套数及面积比例、商品住宅项目中配建经济适用住房和廉租住房等有规定的，签订出让合同时，应当按照最新政策规定填写。

十一、本合同第十六条中，受让宗地用于商品住宅项目建设的，出让宗地的开工时间和竣工时间，按照国土资源部《关于认真贯彻〈国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见〉进一步加强土地供应调控的通知》（国土资发〔2007〕236号）的有关规定填写，原则上开发时间最长不得超过三年。国家新出台的法律政策对出让宗地开工时间和竣工时间有规定的，签订出让合同时，应当按照最新规定填写。

十二、本合同第十八条中，在土地出让期限内，非经营性用地改变为经营性用地的，应当按照《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）的规定执行。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。

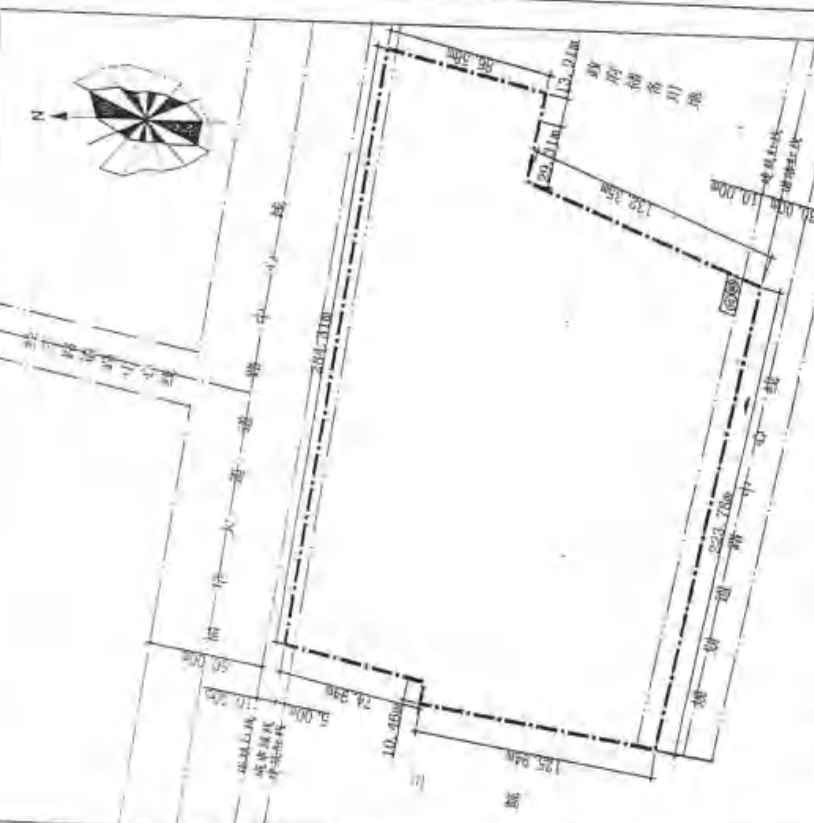
十三、本合同第二十一条中，属于房屋开发的，选择第一项；属于土地综合开发的，选择第二项。

十四、本合同第三十条和第三十七条中，受让人不能按合同约定及时支付国有建设用地使用权出让价款，出让人不能按合同约定及时提供出让土地的，应当根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）的有关规定和双方当事人权利义务对等原则，违约金比例按1‰填写。国家新出台的法律政策对受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的违约金比例有规定的，签订出让合同时，应当按照最新规定填写。

十五、本合同由省、自治区、直辖市国土资源管理部门统一编号。

十六、本合同由国土资源部和国家工商行政管理总局负责解释。

尉政主【2014】028号地块用地规划设计条件(2018停-019)



注：地块东南角配建的店舖中特約和公廁必須與首期工程同步設計、施工，現區中特約和公廁在縣城城管局驗收之前，規劃和住建部門不得先行受理受理完畢後進行規劃驗收和工程驗收。

用地名稱	尉政主【2014】028号地块
項目名稱	尉政主【2014】028号地块
主編單位	李銳
用編單位	2018.6.29
編號	2018-019
圖號	6-2

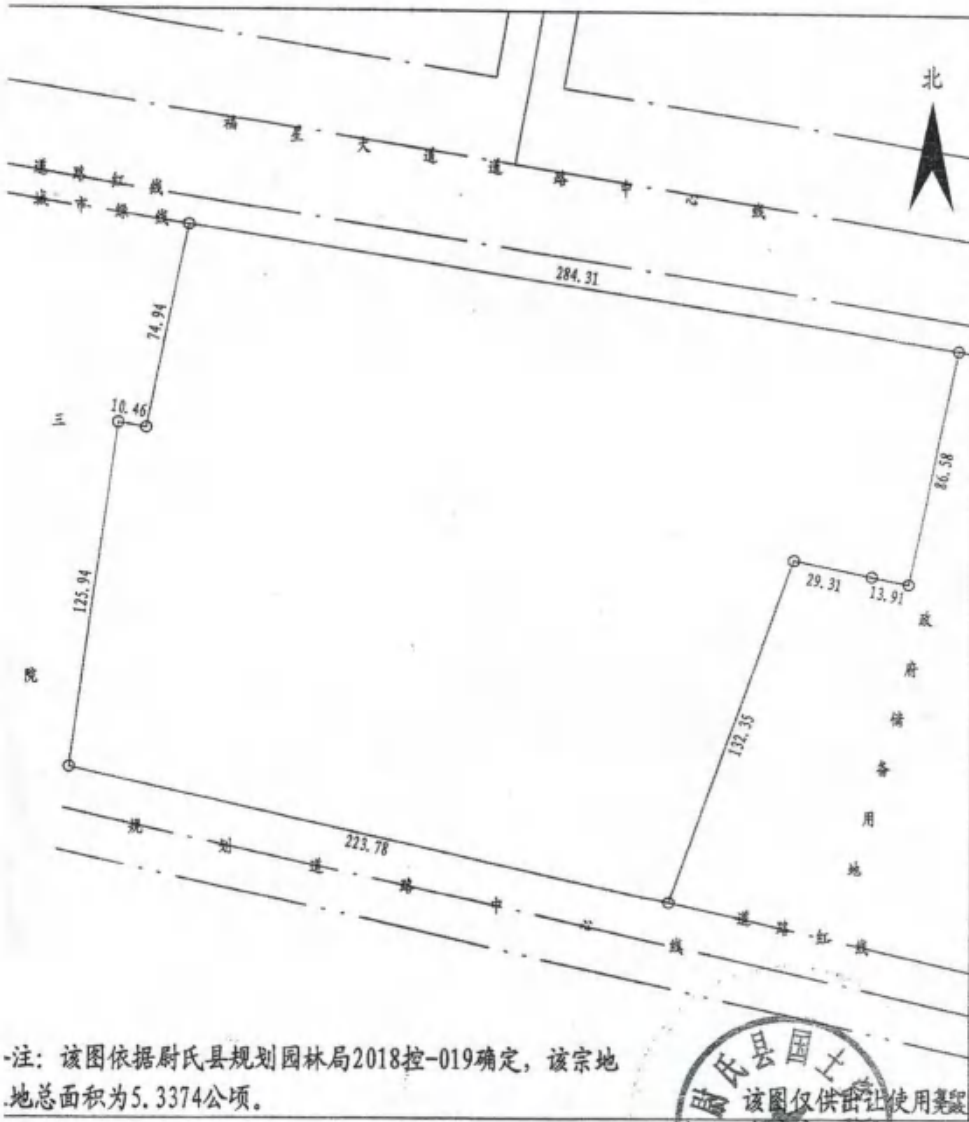
土地用途	商業服務用地	用地編號	商業服務用地
建築密度	≤30%	建築高度	≤24m
綠化率	≥30%	停車位	≥100個/1000㎡
出入口方位	南、北	出入口	南、北
經濟	商業	建築	商業
技術	建築	材料	建築
結構	磚混	裝修	建築

1. 本設計條件自公佈之日起一年內有效，逾期自行失效。需重新辦理。
 2. 本設計條件中如未標明，均參照《城市用地分類與規劃建設標準》執行。
 3. 本設計條件中如未標明，均參照《城市用地分類與規劃建設標準》執行。
 4. 本設計條件中如未標明，均參照《城市用地分類與規劃建設標準》執行。
 5. 本設計條件中如未標明，均參照《城市用地分類與規劃建設標準》執行。
 6. 本設計條件中如未標明，均參照《城市用地分類與規劃建設標準》執行。

宗地编号: 2018-076

权利人: 尉氏县人民政府

地籍图号: 150 G 039003



注: 该图依据尉氏县规划园林局2018控-019确定, 该宗地总面积为5.3374公顷。

会图日期: 2018年7月3日

1:2000

会图员: 崔丽娜



GF-2008-2601

国有建设用地使用权出让合同

中华人民共和国自然资源部
中华人民共和国国家工商行政管理总局 制定

合同编号：豫（尉氏）出让（2022 年）第 0729 号

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出让方：中华人民共和国 河南 省（自治区、直辖市）
尉氏 市（县）自然资源局 局；
通讯地址：县城滨河西路52号；
邮政编码：475500；
电话：0371-27960543；
传真：_____；
开户银行：_____；
账号：_____。
受让方：_____；
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 2022-A4，宗地总面积大写 玖佰陆拾肆 平方米（小写 964 平方米），其中出让宗地面积为大写 玖佰陆拾肆 平方米

(小写 964 平方米)。

本合同项下的出让宗地坐落于 大梅乡要庄村

本合同项下出让宗地的平面界址为 _____

福星大道五段南侧;

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 城镇住宅

(兼容商业服务业)

第六条 出让人同意在 2022 年 10 月 22 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 “三通一平”、净地交付

周围基础设施达到 通水、通电、通路、场地平整。

通水、通电、通路、场地平整

(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 自2014年起, 住宅类(70) 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 壹佰叁拾叁万叁仟叁佰 元 (小写 1333300 元), 每平方米人民币大写 壹仟叁佰叁拾叁元玖 元 (小写 1383.09 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 30 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 期 人民币大写_____元

(小写_____元), 付款时间 ____年__月__日之前。

第 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(三)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 伍佰 _____ 万元（小写 500 _____ 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 2 不低于 1.2 ；

建筑限高 <60米 _____ ；

建筑密度不高于 30% 不低于 _____ ；

绿地率不高于 _____ 不低于 35% ；

其他土地利用要求 符合土地建规划 _____ 。

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2023年10月22日之前开工，在2025年10月22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,每日按延迟支付款项的____)____%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 % 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 % 的违约金。

第三十四条 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 区政府 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 24 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 叁 份，出让人、受让人各执 壹 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):

[Handwritten signature]

法定代表人(委托代理人):

(签字):

[Handwritten signature]

二〇二二年八月七日

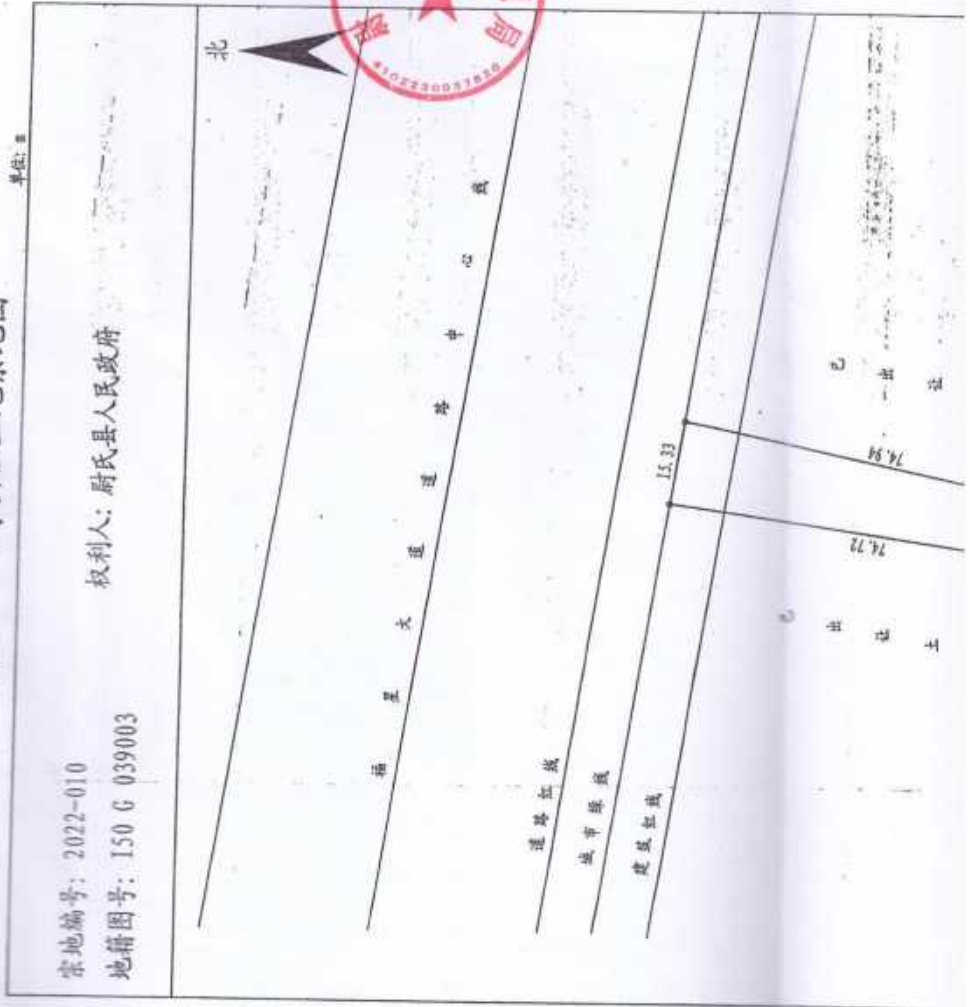
-17-

[Handwritten signatures]

附件 1

出让宗地平面界限图

2022—A4号出让土地宗地图



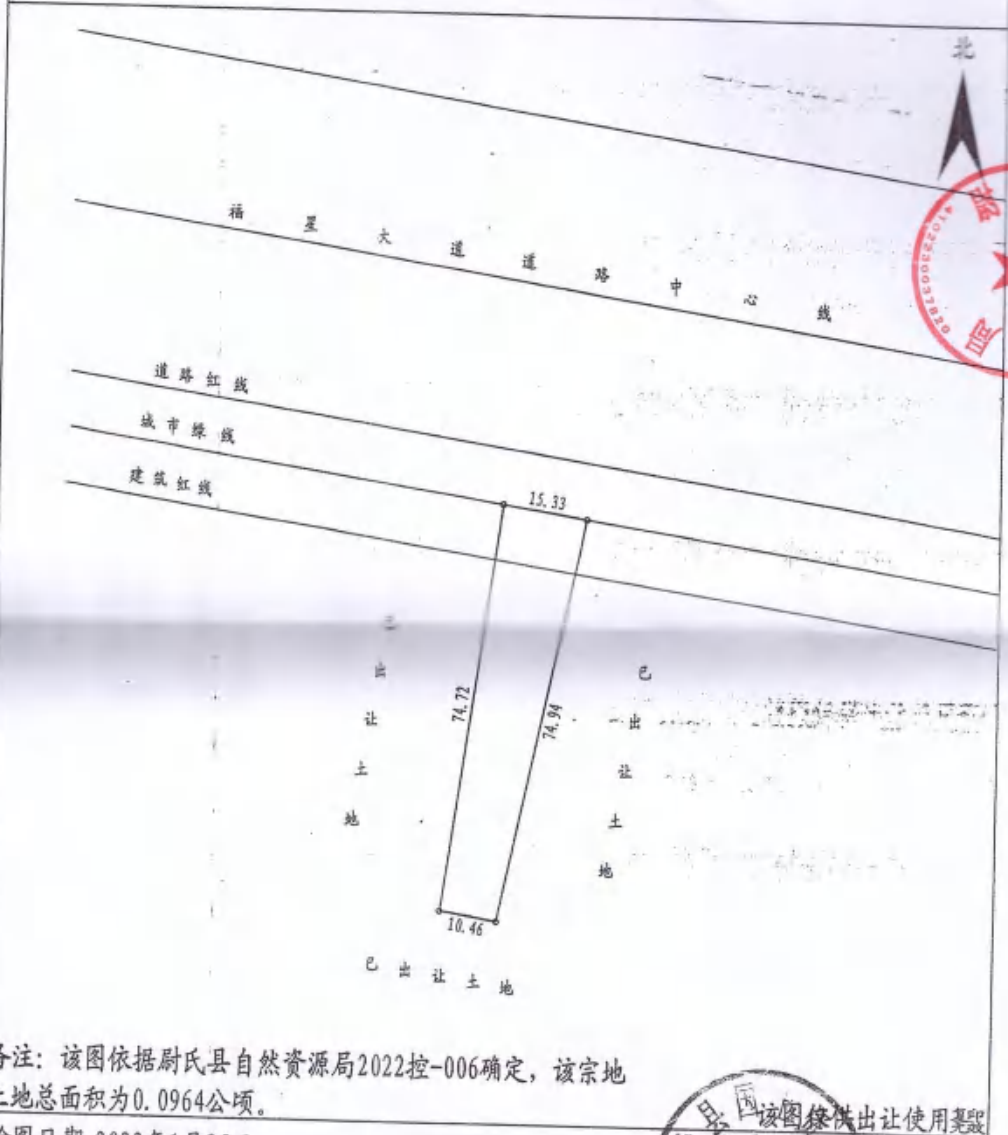
2022—A4号出让土地宗地图

单位: 米

宗地编号: 2022-010

权利人: 尉氏县人民政府

地籍图号: I50 G 039003

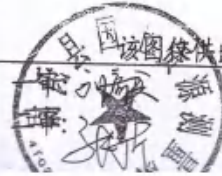


备注: 该图依据尉氏县自然资源局2022控-006确定, 该宗地土地总面积为0.0964公顷。

绘图日期: 2022年1月25日

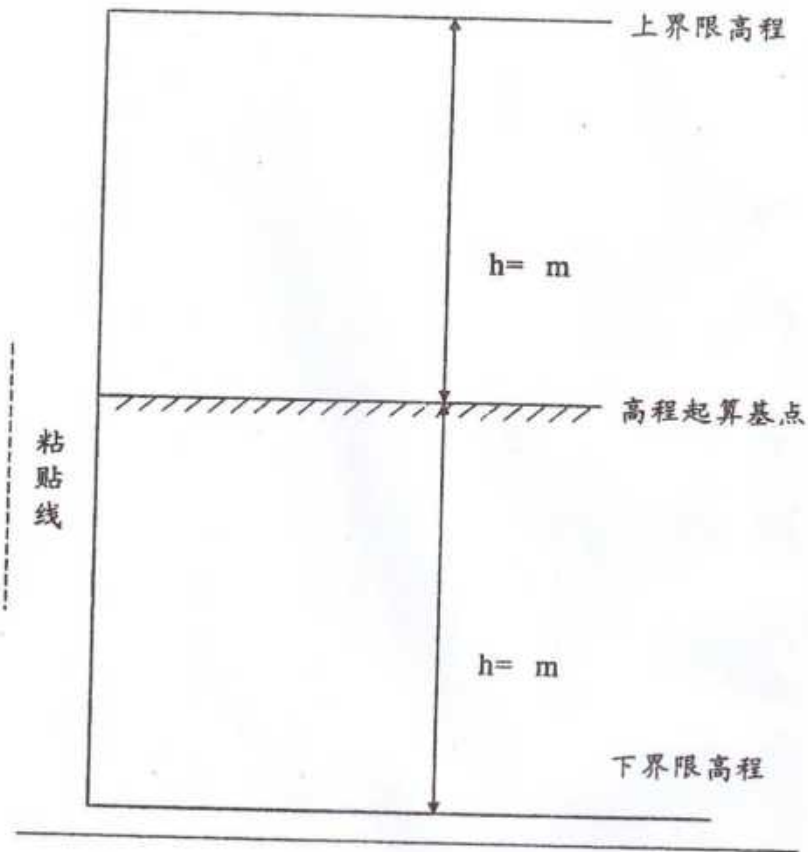
绘图员: 李冰

1:1000



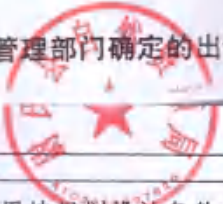
附件2

出让宗地竖向界限图

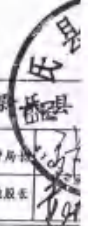


采用的高程系：_____

比例尺：1：_____



控制性指标		城市设计引导			
控制性指标	土地用途	二类城镇住宅用地			
	兼容土地用途	商业服务设施用地			
	地块边界	东至: 供地边界线 南至: 供地边界线	西至: 供地边界线 北至: 福星大道城市绿线		
	建筑问题	满足消防安全、特殊用途建筑满足相关规范要求			
	建筑退让要求	普通居住建筑除日照间距不小于3小时(集体公共建筑计算日照的影响)、特殊用途建筑满足相关规范要求,并满足相关规范要求。			
	建筑限高	≤40米			
	出入口方位	东			
	经济技术指标	总用地面积	0.0964hm ²	建筑容积率(容积率)	1.2-2.0
		总建筑面积	——	住宅建筑面积密度	——
		建筑密度	≤30%	高层住宅(≥10层)比例	——
城市设计引导	商业建筑控制	商业建筑采用“商业内街”的形式进行布局,商业内街出入口距离道路红线交叉点的距离≥70米,临路侧大进(退干道)后退距商业建筑自身停车、步行等要求,不得占用、破坏绿线景观。			
	建筑退让要求	右图中无建筑红线的部分(住宅)建筑退让用地红线不得小于3米,且与周边现状建筑物满足防火要求;高层建筑退让在审核方案时依据规划、消防、人防、环保等要求及用地现状情况对退让方案进行审核,退让后对周边地块的3小时日照影响参照《开封市建设工程规划管理技术规定》的相关要求。			
	排水	应按照国家城市雨水排水规划、设计、建设,采用下沉式广场、雨水花园、透水铺装等,减少硬化铺装地面。			
	竖向	宜办地地形标高高于周边市政道路中心最低点0.2-1.0m,居住建筑应以多层建筑为主。			
	现代建筑风貌	建筑风貌、建筑形式、与周边环境、环境相协调,沿街建筑应设置雨篷或雨廊,建筑立面原则上不得超过2米;建筑高度、色彩等应符合要求。			
	教育	居住人口达到1000人,配建不少于3班的幼儿园一所(三栋及以下可附设于其他建筑,但应有独立院落和出入口);居住人口达到3000人,配建不少于6班的幼儿园一所。			
	体育	配建室外群众健身活动场所(含老年户外活动场所)占地面积每千人不得少于300m ² ,且最小配置不得少于2个健身路径,可结合绿地设置。			
	环卫	垃圾收集站服务半径不大于70米,宜采用分类收集;小区内配建公厕不少于0.3处/千人,且不得少于1处;商业配建公厕1处/2000m ² (含沿街商店式商业),且不得少于1处。			
	市政	街道、公共绿地应配建停车位,宜采用地面停车方式;住宅配建机动车停车位宜采用地下停车方式,地面停车位不得少于10%,非机动车停车位可不分具体设置。			
	社区服务	按照每300户标准设置一阶社区综合服务平台,该平台应满足“一有七中心”的要求;小区应配建养老服务用房,应符合《河南省城镇住宅电力设施建设技术规范》;配套设施与项目同步施工,同步验收。			
备注	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本宗地条件按第一类,逾期自行实施,需重新申请办理。 2. 在项目实施阶段如需委托具有相应资质的测绘单位对项目总图及用地进行地形图(1:500-1:1000)测量。 3. 综合经济技术指标中容积率及土地面积时使用“总用地面积”进行计算,完全对公众开放的环卫、体育等专项设施,其建筑面积不计入容积率计算,但应在经济指标中注明。 4. 一有七中心,指:党群服务站、民兵自治组织、广泛的社区组织和完善的便民服务中心、综治服务中心、文体活动中心、卫生服务中心、老年人日间照料中心、儿童服务中心、志愿服务中心、志愿服务中心、文体活动中心、卫生服务中心、老年人日间照料中心、儿童服务中心、志愿服务中心;住宅建筑容积率密度,集中绿地率等参照《民用建筑设计通则》、《城市居住区规划设计标准》、《建筑设计防火规范》。 				



申报书【2021】163号用地规划控制条件(2022控-006)

土地用途	居住用地	容积率	1.00-1.50	建筑密度	≤35%
建筑形式	高层公寓楼	建筑高度	≤100m	绿地率	≥30%
建筑间距	≥10m	建筑后退	≥3m	建筑退让	≥3m
建筑层数	≤18层	建筑形式	高层公寓楼	建筑形式	高层公寓楼
建筑密度	≤35%	建筑高度	≤100m	绿地率	≥30%
建筑间距	≥10m	建筑后退	≥3m	建筑退让	≥3m
建筑层数	≤18层	建筑形式	高层公寓楼	建筑形式	高层公寓楼
建筑密度	≤35%	建筑高度	≤100m	绿地率	≥30%

出入口方位	东、南、西
出入口数量	≥10个
出入口宽度	≥10m
出入口高度	≥2.2m

出入口方位	东、南、西
出入口数量	≥10个
出入口宽度	≥10m
出入口高度	≥2.2m

控制性指标

出入口方位

出入口数量

出入口宽度

出入口高度

城市设计引导

建筑形式：高层公寓楼

建筑高度：≤100m

建筑密度：≤35%

绿地率：≥30%

建筑间距：≥10m

建筑后退：≥3m

建筑退让：≥3m

建筑层数：≤18层

建筑形式：高层公寓楼

建筑高度：≤100m

建筑密度：≤35%

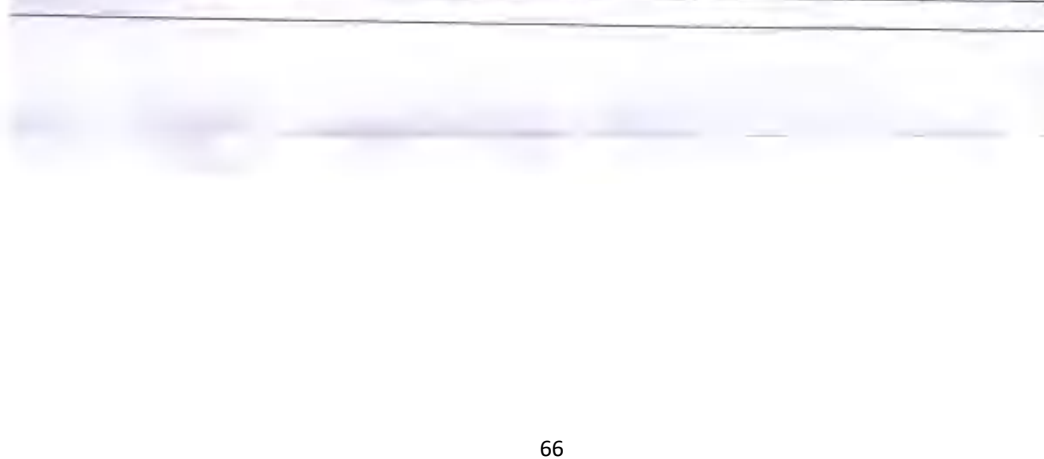
绿地率：≥30%

建筑间距：≥10m

建筑后退：≥3m

建筑退让：≥3m

建筑层数：≤18层



申报书【2021】163号用地规划控制条件

项目名称：[]

申报日期：[]

申报人：[]

申报单位：[]

申报日期：2022.1.24

申报人：[]

国有建设用地使用权出让合同使用说明

一、《国有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（出让宗地竖向界限图）和附件3（市、县政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件）。

二、本合同中的出让人为有权出让国有建设用地使用权的市、县人民政府国土资源行政主管部门。

三、出让人出让的土地必须是国有建设用地。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、本合同第四条中，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。

五、本合同第五条中，宗地用途按《土地利用现状分类》（中华人民共和国国家标准GB/T 21010-2007）规定的土地二

级类填写。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。

六、本合同第六条中，土地条件按照双方实际约定选择和填写。属于待开发建设的用地，选择第一项；属于原划拨（承租）建设用地使用权补办出让手续的，选择第二项。

七、本合同第十条中，建设用地使用权出让价款支付方式按双方实际约定选择和填写。双方约定建设用地使用权出让价款一次性付清的，选择第一款第一项；分期支付的，选择第一款第二项。

八、本合同第十二条中，宗地开发投资强度根据建设项目的性质选择和填写。属于工业项目建设的，选择第一项；不属于工业项目建设的，选择第二项。

九、本合同第十三条中，受让宗地用于工业项目建设的，应当按照国土资源部《关于发布和实施〈工业项目建设用地控制指标〉的通知》（国土资发〔2008〕24号）要求，建筑容积率、建筑密度只填写最低限指标，即“不低于_____”。新出台的法律政策对工业项目建筑容积率、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、本合同第十四条中，宗地建设配套情况根据建设项目的

性质选择和填写。宗地用于工业项目建设的，选择第一项；宗地用于住宅项目建设的，选择第二项。选择第一项的，宗地范围内用于企业行政办公及生活服务设施的占地面积占受让宗地面积的比例，按照国土资源部《关于发布和实施〈工业项目建设用地控制指标〉的通知》（国土资发〔2008〕24号）的有关规定填写，原则上不得超过7%；选择第二项的，按照《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）、国土资源部《关于认真贯彻〈国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见〉进一步加强土地供应调控的通知》（国土资发〔2007〕236号）的有关规定填写。新出台的法律政策对工业项目用地中企业行政办公及生活服务设施的用地面积比例、套型建筑面积90平方米以下住房套数及面积比例、商品住宅项目中配建经济适用住房和廉租住房等有规定的，签订出让合同时，应当按照最新政策规定填写。

十一、本合同第十六条中，受让宗地用于商品住宅项目建设的，出让宗地的开工时间和竣工时间，按照国土资源部《关于认真贯彻〈国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见〉进一步加强土地供应调控的通知》（国土资发〔2007〕236号）的有关规定填写，原则上开发时间最长不得超过三年。国家新出台的法律政策对出让宗地开工时间和竣工时间有规定的，签订出让合同时，应当按照最新规定填写。

十二、本合同第十八条中，在土地出让期限内，非经营性用地改变为经营性用地的，应当按照《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）的规定执行。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。

十三、本合同第二十一条中，属于房屋开发的，选择第一项；属于土地综合开发的，选择第二项。

十四、本合同第三十条和第三十七条中，受让人不能按合同约定及时支付国有建设用地使用权出让价款，出让人不能按合同约定及时提供出让土地的，应当根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）的有关规定和双方当事人权利义务对等原则，违约金比例按1‰填写。国家新出台的法律政策对受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的违约金比例有规定的，签订出让合同时，应当按照最新规定填写。

十五、本合同由省、自治区、直辖市国土资源管理部门统一编号。

十六、本合同由国土资源部和国家工商行政管理总局负责解释。