

电子监管号：

国有建设用地使用权租赁合同

合同编号：

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：_____；

邮政编码：_____；

电话：_____；

传真：_____；

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：_____。

第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国民法典》《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》《自然资源部关于完善工业用地供应政策支持实体经济发展的通知》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 土地的所有权属中华人民共和国，出租人根据法律的授权将国有建设用地使用权出租给承租人使用，地下资源、埋藏物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使用权，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金的缴纳

第四条 本合同项下出租宗地编号为_____，宗地总面积大写_____平方米（小写_____平方米），其中出租宗地面积为大写_____平方米（小写_____平方米）。

本合同项下用地按照本款第___项的约定履行。

(一) 按规划实施建设。

(二) 无偿移交有关部门实施建设。

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以____为上界限，以____为下界限，高差为____米。租赁宗地竖向界限见附件 2。

租赁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 本合同项下租赁宗地的用途为_____。

第六条 出租人同意在____年____月____日前将租赁宗地交付给承租人，出租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：

(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 本合同项下宗地按照以下第_____种方式租赁：

(一) 采取 50 年期先租赁后出让，本合同为租赁合同，租赁年期为____年，即从____年____月____日起至____年____月____日，按本合同生效之日起算。承租期满，本合同项下宗地投资开发建设按承租人与_____签订的《项目投入产出监管协议》约定考核达标的，则承租人可申请向

出租人申请签订《国有建设用地使用权出让合同》(下称“出让合同”),承租人应在___年租赁期满前一年提出。出租人同意将土地使用权出让的,双方签订出让合同,出让年限为50年减去租赁年限的剩余年限,自租赁期满次日起算。

(二)采取工业用地租赁,租期为___年,自本合同签订之日起算。

第八条 本合同项下宗地租赁期的租金总额为人民币大写___元(小写_____元)。

第九条 承租人同意按照以下规定向出租人支付国有建设用地使用权租金:

租金在签订租赁合同60日内一次性付清。

第十条 承租人应持本合同等相关证明材料,申请办理相关用地手续。

第三章 土地开发建设与利用

第十一条 本合同项下宗地的投资开发建设应遵守法律法规和本合同的约定,不得擅自改变。同时承租人须按与_____签订的《项目投入产出监管协议》规定,承担投资开发建设利用义务。

第十二条 本合同项下宗地用于工业项目建设,承租人同意本合同项下宗地的项目固定资产投资不低于人民币大写_____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投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资等,但不包含租金。

第十三条 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，应符合市（县）政府规划管理部门确定的租赁宗地规划条件（见附件3）。其中：

建筑容积率_____；

建筑限高_____；

建筑密度_____；

绿地率_____；

其他土地利用要求_____。

第十四条 承租人同意本合同项下宗地建设配套按本条规定执行：

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，本合同租赁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_____%，即不超过_____平方米，建筑面积不超过_____平方米。承租人同意不在租赁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；

第十五条 承租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。

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。

承租人不能按期竣工，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。

承租人须在取得本合同项下宗地建设项目《施工许可证》之日起15日内向出租人申报开工情况；承租人须在取得本合同项下宗地建设项目《建设工程规划验收合格证》之日起15日内向出租人申报竣工情况。

第十六条 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、穿越租赁宗地，但由此影响租赁宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

经规划批准，市政设施可局部占用本合同项下地块的退缩用地。

第十七条 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。在租赁期限内，需要改变本合同约定的土地用途的，由出租人按工业用途有偿收回建设用地使用权。

第十八条 在租赁期限内，经依法批准总建筑面积超过本合同约定总建筑面积的，不再补缴租金（国家、省市政府另有政策规定的从其规定）。若容积率降低减少建筑面积的，租金不做调整。

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，必须按届时有效的规划执行。

第二十条 对承租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，出租人不得收回；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，出租人应当依照法定程序报批，无偿收回国有建设用地使用权，退回未使用期限的租金，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值及经评估认定的相关损失给予承租人补偿，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

第二十一条 未经出租人书面同意，承租人无权将本合同项下的国有建设用地使用权转租、分租和抵押等。

第五章 期限届满

第二十二条 本合同约定的租赁年限届满，承租人按要求开发建设本合同项下土地，且符合法律法规规定条件的，承租人应在本合同约定的租赁年限届满前一年内向出租人提出办理租赁转出让手续，经绩效评估考核达标后，出租人与承租人就本合同项下宗地签订《国有建设用地使用权出让合同》，出让价格为：出让土地价款=成交价款—租金。

第二十三条 本合同约定的租赁年限届满，经绩效评估考核未通过的，租赁方同意承租方对项目用地上投资建设的资产（包括但不限于建（构）筑物）进行处置后在租赁期满前交回土地，如承租方故意拖延不自行处置，租赁方有权直接进行处置，租赁方扣除处置成本后将剩余价款返回承租方。

第六章 不可抗力

第二十四条 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。

第二十五条 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14个工作日内，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

第二十六条 承租人应当按照本合同约定，按时支付国有建设用地使用权租金。承租人不能按时支付国有建设用地使用权租金的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的____%向出租人缴纳违约金，

延期付款超过 60 日，经出租人书面催交后____日内仍不能支付国有建设用地使用权租金的，出租人有权解除合同，无偿收回国有建设用地使用权及地上已建建筑物、构筑物及其附属设施，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。

第二十七条 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合同并请求退还土地，出租人报经原批准土地租赁方案的人民政府后未获批准的，应继续履行本合同；拒不履行的，出租人有权无偿收回国有建设用地使用权及地上已建建筑物、构筑物及其附属设施，承租人已支付的国有建设用地使用权租金出租人不予返还。

第二十八条 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租金总额____‰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租金总额____‰的违约金。

第二十九条 承租人按本合同约定支付国有建设用地使用权租金价款的，出租人必须按照本合同约定按时交付租赁土地。由于出租人未按时提供租赁土地而致使承租人本合同项下宗地占有延期的，每延期一日，出租人应当按年租金的____‰向承租人给付违约金，土地使用年期自实际交付土地之日起算。出租人延期交付土地超过 60 日，

经承租人催交后仍不能交付土地的，承租人有权解除合同，出租人应当双倍返还定金。

第三十条 出租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，承租人有权要求出租人按照规定的条件履行义务，并且赔偿延误履行而给承租人造成的直接损失。土地使用年期自达到约定的土地条件之日起算。

第三十一条 承租人未经出租人同意转租或抵押本合同项下宗地，擅自改变土地用途，或使用过程中造成严重环境污染经人民法院作出有罪判决或经专业机构评估认定的，出租人可无偿收回本合同项下宗地，偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

第八章 适用法律及争议解决

第三十二条 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。

第三十三条 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____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

第三十四条 本合同项下宗地租赁方案业经_____人民政府批准，本合同自双方法定代表人或授权代表签字并盖公章之日起生效。

第三十五条 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。

第三十六条 本合同和附件共_____页整，以中文书写为准。

第三十七条 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。

第三十八条 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。

第三十九条 本合同一式_____份，出租人_____份，承租人_____份，具有同等法律效力。

(以下无正文)

出租人（章）：

承租人（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 1

租赁宗地平面界址图

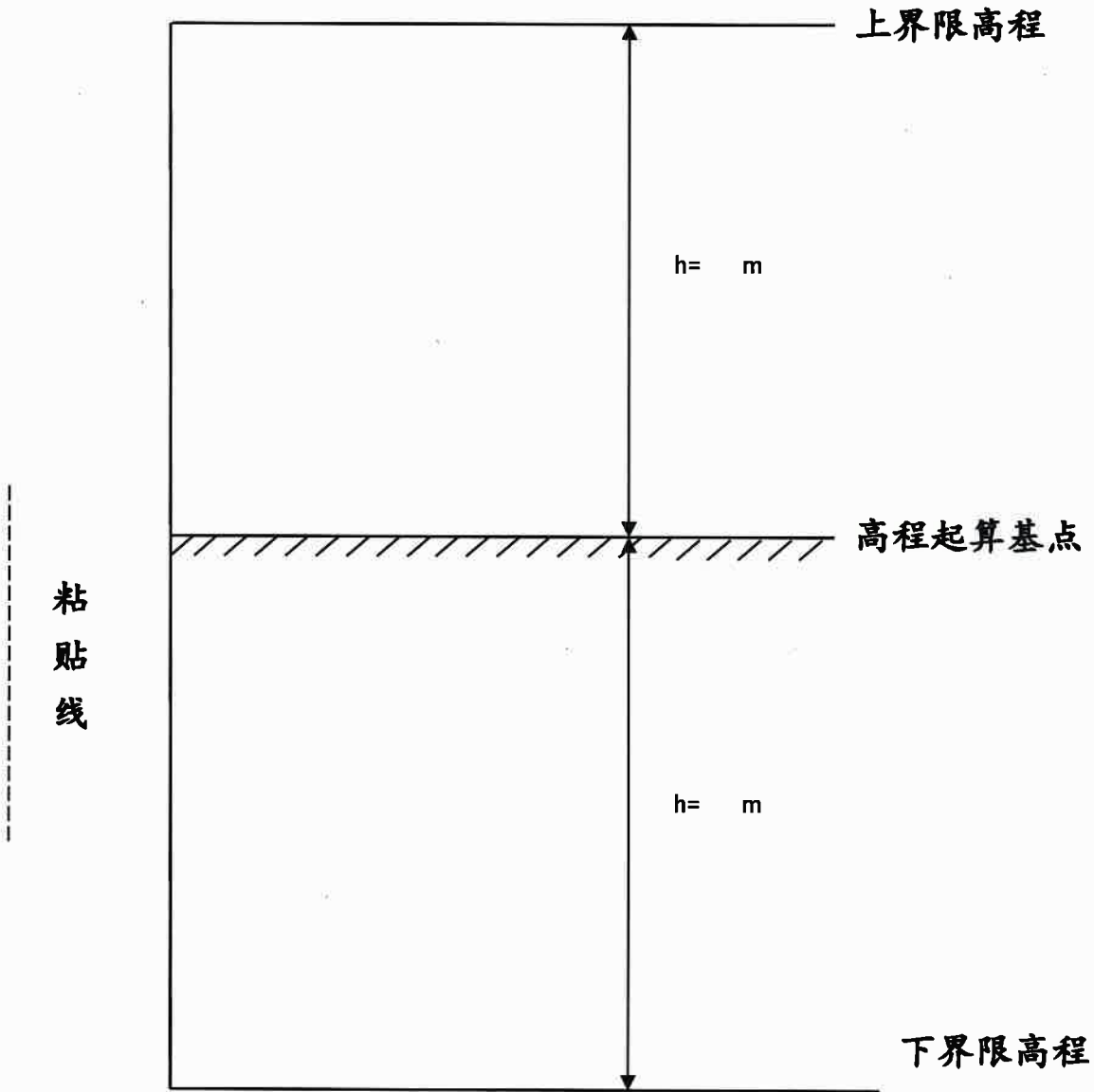
北



界址图
粘贴线

比例尺：1: _____

租赁宗地竖向界限



采用的高程系： _____

比例尺： 1: _____

附件 3

市（县）人民政府自然资源主管部门确定的租赁宗地规划条件

附件 4

《项目投入产出监管协议》