

国有建设用地使用权

出让合同

上海市国有建设用地使用权出让合同

沪金规划资源(2019)出让合同补字第 22 号

182017001012

沪金规土(2016)出让合同第 9 号 (3.0)

上海市金山区规划和自然资源局
二〇一九年九月十八日



182019002202

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出 让 人： 上海市金山区规划和自然资源局

通讯地址： 上海市金山区金山大道 1800 号

邮政编码： 200540

电 话： 57953024

传 真： 57953025

受 让 人： 上海敦荣投资管理有限公司；

联 系 人： [REDACTED]

出资比例： 100%；

通讯地址： 上海市金山区枫泾镇环东一路 65 弄 7 号 3 楼；

邮政编码： 201501；

电 话： [REDACTED]

传 真： [REDACTED]

开户银行： [REDACTED]

账 号： [REDACTED]

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，由让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权(经营类)，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，在出让年限内享有占有、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的房屋土地权属调查报告书成果号为 201518413109447328，宗地总面积大写 壹万陆仟陆佰陆拾陆點柒 平方米(小写 16666.70 平方米)，其中出让宗地面积为大写 壹万陆仟壹佰叁拾伍點肆 平方米(小写 16135.40 平方米)。【金山区枫泾镇 JSS1-0601 单元 12-09 地块出让面积为 16135.4 平方米】。

本合同项下的出让宗地坐落于 金山区枫泾镇 8 街坊 P1 宗地：西至范厍东至规划地块，西至上海同瑞服饰有限公司，南至公共通道，北至华普一号河。

本合同项下出让宗地的地上平面界址点坐标及界址图见附件 1。

本合同项下出让宗地的地上竖向界限以 米高程平面为上界限，以 米高程平面为下界限，高差为 米。出让宗地竖向界限见附件 2。

本合同项下出让宗地的地下平面界址点坐标及界址图见附件 3。

本合同项下出让宗地的地下竖向界限以 米高程平面为上界限，以 米高程平面为下界限，高差为 米。出让宗地竖向界限见附件 4。

第五条 本合同项下出让宗地的用途为 公共租赁房。

第六条 出让人同意在 2016 年 7 月 20 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出让宗地应达到 净地。

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年限为 公共租赁房:70 年，按照 2016

年7月18日算；原划拨（承租）国有建设用地使用权补办出让手续的，出让年限自合同签订之日起算。

第八条 本合同项下出让宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币大写壹仟伍佰陆拾陆万玖仟贰佰元（小写15669200.00元），其中15650000.00元已缴付，本次合同调整受让人应补缴土地出让价款人民币大写壹万玖仟贰佰元（小写19200元），本次合计应缴土地出让价款19200元。。

第九条 本合同项下出让宗地的定金为国有建设用地使用权出让价款的20.00%，定金抵作国有建设用地使用权出让价款。在2019年9月25日之前，受让人应当向地方国库支付保证本合同切实履行的定金。

第十条 受让人同意按照本条款（一）项的规定向出让人支付国有建设用地使用权出让价款余额：

（一）在2019年11月2日之前，一次性付清国有建设用地使用权出让价款余额；

（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余额。

第一期 为土地出让价款余额的 $_$ %，付款时间：签订出让合同之日起 $_$ 个工作日内。

第二期 为土地出让价款余额的 $_$ %，付款时间：签订出让合同之日起 $_$ 个工作日内。

分期支付国有建设用地使用权出让价款的期限不得超过90个工作日，其中第一期付款需在签订合同后的10个工作日内，按照不低于土地出让总价款50%的比例（含定金）缴交。

受让人在支付第二期及以后各期土地出让价款余额时，应当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。

受让人在支付第二期及以后各期土地出让价款的计息期为第一期支付土地出让价款限缴之日（含当日）即 $_$ ，至受让人在支付第二期及以后各期土地出让价款余额之日（不含当日）。

第十一条 受让人应在按本合同约定付清本出让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 受让人在本合同项下出让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5），其中：

（一）地上部分规划条件：

地上建设用地规划性质：四类住宅组团用地；

地上建筑容积率：公共租赁房 1.6，计容面积 25816.64 平方米；

地上建筑面积 1 平方米；

混合用地各用途建筑面积比例：1；

地上建筑限高 50 米；

地上建筑密度：11。

（二）地下部分规划条件：

地下建设用地规划性质：1；

起止深度：1；

地下总用地面积：1 平方米；

地下总建筑面积：2945.20 平方米；

地下经营性建筑面积：2945.20 平方米，其中：

商业建筑面积：1 平方米。

办公建筑面积：1 平方米。

单建停车库建筑面积：1 平方米。

租赁住房配套停车库建筑面积：2233.9 平方米。

非租赁住房配套停车库建筑面积：1 平方米。

工业建筑面积：1 平方米。

仓储（含租赁住房套内地下部分）建筑面积：1 平方米。

地下其他经营性建筑面积：711.3 平方米。

本合同未约定但在建设阶段需进行地下空间经营性开发的，受让人应在办理建设工程规划许可证之前，与出让人签订补充出让合同，补缴土地出让金。

（三）公共服务设施、公共空间建设要求：1。

（四）其他土地、规划建设条件：1。

第十三条 受让人应按本条第 1 项规定进行后续开发建设；

(一) 受让人须在已经批准的控制性详细规划附加图则或风貌区保护规划(见附件6)基础上进行方案设计,经规划管理部门批准后进行地块的开发建设。

(二) 本地块为附带建设方案(见附件7)出让,受让人须以该方案为基础实施深化,经规划管理部门批准后进行地块的开发建设。

(三) 其他设计开发要求: 。

第十四条 本合同项下出让宗地涉及租赁住房项目建设的,租赁住房套数下限: 。受让人应按以下规定进行租赁住房部分的开发建设:

(一) 本合同项下出让宗地范围内配建保障性住房建筑面积应占该出让宗地规划总住宅建筑面积的 %以上,计 平方米以上。受让人同意上述配建保障性住房按规定无偿移交给 住房保障机构或者公共租赁住房运营机构。

(二) 全装修住宅建筑面积应占总租赁住房建筑面积的 %以上(不包含保障性住房等),计 平方米以上。保障性住房的全装修住宅建筑面积应占保障性住房建筑面积的 %以上,计 平方米以上。

(三) 套型要求: 。

(四) 其他住宅部分的开发建设要求: 。

第十五条 本合同项下出让宗地涉及商业、办公用途的,受让人应按以下规定进行开发建设:

(一) 办公地块不得建设公寓式办公,商业地块未经约定不得建设公寓式酒店。

(二) 商业、办公地块建筑外部空间需对外开放,合理布局室外场地,与周边地块对接,形成连续舒适的城市公共开放空间和慢行系统。

第十六条 本合同项下出让宗地中需保护、保留建筑(包括文物保护单位及优秀历史建筑)的位置: ,占地面积: 平方米,建筑面积: 平方米,房屋用途: ,受让人应按以下约定保护、利用和管理上述建筑: 。

本合同项下出让宗地中需现状保留建筑的位置 ,占地面积: 平方米,建筑面积: 平方米,房屋用途: ,受让人应按以下约定利用和管理上述建筑: 。

其他保护、利用和管理要求: 。

第十七条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在 2018-7-20 之前开工,在 2019-7-20

之前竣工。

特殊项目在特别约定条款中另行约定。到期后，受让人不得再次提出延期申请。

第十八条 本合同项下出让宗地中的绿地率为35%，绿化面积不小于1平方米，集中绿地率：1，屋顶绿化实施面积1，受让人应按以下约定建设及管理：1。

第十九条 受让人同意本合同项下出让宗地应当符合节能、节地等资源能源节约的要求，具体按以下规定执行：

(一) 本合同项下出让宗地实施装配式建筑应满足相关政策、标准等文件要求，装配式建筑面积的比例为：1%，建筑单体预制装配率1，应按以下规定建设及管理：1。

(二) 本合同项下出让宗地中建筑应当达到的绿色建筑标准为：1。

(三) 其他资源能源节约要求：1。

第二十条 受让人在本合同项下出让宗地内进行建设时，有关用水、用气、污水及其他设施与出让宗地外主管线、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建设的地下铁道、隧道、综合管廊、地下道路、人防工程、地下管道等与管线进出、通过、穿越受让宗地，但由此影响受让宗地使用功能的，政府或公用事业管建主体应当给予合理补偿。

第二十一条 本合同项下出让宗地建设项目的功能管理要求如下：

(一) 功能业态要求：1。

(二) 引入行业要求：1。

(三) 其他功能管理要求：1。

第二十二条 本合同项下出让宗地建成物业的运营管理要求如下：

1

第二十三条 受让人应按照本条第1项规定自持物业。

1、受让人应当按出让年限整体持有全部租赁住房物业，以上自持物业仅用于出租。

2、受让人应当按出让年限整体持有社区配套商业物业、商品住宅用地配套商业物业（除按照相关规定应当移交政府及政府有关部门的物业外）；

3、受让人应当自项目规划土地综合验收通过之日起自持建筑面积不低于1%（计1平方米以上）的商业物业不少于1年；

4、受让人应当自项目规划土地综合验收通过之日起自持建筑面积不低于 $\underline{\quad\quad}$ %（计 $\underline{\quad\quad}$ 平方米以上）的办公物业不少于 $\underline{\quad}$ 年；

5、受让人应当按出让年限整体持有公寓式酒店物业；

6、受让人应当按出让年限整体持有营利性教育、科研、医疗卫生、社会福利、体育设施等基础设施和社会事业项目用地；

7、其他物业自持要求： $\underline{\quad}$ 。

第二十四条 受让人在开发建设本合同项下出让宗地期间，出让宗地范围内渣土应按以下规定处置：

地下空间利用产生的渣土，鼓励综合利用，需要外运的，应当优先运输到绿化和市容管理部门指定的滩涂造地、景观营造等区域；区县渣土管理部门无法指定区域的，应当运输到符合《上海市建筑垃圾和工程渣土处置管理规定》（市政府令第50号）规定的消纳场所。

第二十五条 受让人应履行地质灾害防治和地质资料汇交义务，根据《地质灾害防治条例》、《地质资料管理条例》、《上海市地面沉降防治管理条例》、《上海市地质资料管理办法》和《上海市地质灾害危险性评估管理规定》，承担建设项目地质灾害防治和建设工程岩土工程勘察报告的汇交义务，并对用地范围内布设的地面沉降监测和防治设施，以及浅层地热能监测设施等进行保护。

第二十六条 受让人应当做好本合同项下出让宗地建设项目竣工档案资料的收集和整理，并按规定向市城建档案馆或区（县）城建档案管理部门报送。

第二十七条 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。在出让年限内，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的使用权；

（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。

第二十八条 本合同项下出让宗地在出让年限内，政府保留对本合同项下出让宗地的规划调整权，原规划如有修改，该出让宗地已有的建筑物不受影响，但在出让年限内该出让宗地

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。

第二十九条 本合同项下出让宗地建设项目在按照合同的约定竣工后，受让人应向出让人申请规划土地综合验收。

出让人依据本合同约定，组织征询相关部门的验收评定意见，作为合同履行情况的依据。

第三十条 本合同项下出让宗地在综合验收阶段，实测计容建筑面积超过合同约定总量的，但在规划许可允许误差控制范围内的，超出面积部分以本合同约定的地价补缴国有建设用地使用权出让价款，再予以验收。其中：

实测总建筑面积超出规划许可允许误差控制范围的，对超出建筑面积部分依法处理后，再予以验收。对于违法面积补缴国有建设用地使用权出让价款的，应将全部超出面积（含规划允许误差范围超出面积）按照届时补缴的时点进行地价市场评估，并在经出让人集体决策后，按市场评估价与本合同约定地价两者择高补缴。

第三十一条 对受让人依法使用的国有建设用地使用权，在本合同约定的出让年限届满前，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

第三十二条 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，领取不动产权证书后，应按本合同约定，进行国有建设用地使用权转让、出租、抵押。

第三十三条 受让人应按本合同第二十三条约定自持物业，不得整体、分幢、分层、分套转让；如遇破产、重组、撤销等特殊情形需整体转让的，按照本条第 项规定执行：

- (一) 向出让人提出申请，经出让人同意后执行；
- (二) 由 （出让人或其指定单位）优先收购。

第三十四条 本合同项下出让宗地为营利性教育、科研、医疗卫生、社会福利、体育设施等基础设施和社会事业项目用地的，应由受让人按本合同第二十三条约定自持，确需整体转让

的,按照本条第 项规定执行:

(一)向出让人提出申请,经出让人同意后执行;

(二)由 (出让人或其指定单位)以 优先收购。

第三十五条 本合同项下出让宗地中由受让人自持的物业应与本合同项下出让宗地上的其他房屋一并申请办理初始登记,不得单独办理不动产权证。

第三十六条 国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同的约定,不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

第三十七条 国有建设用地使用权全部或部分转让后,本合同和不动产权证中载明的权利、义务随之转移,国有建设用地使用权的转让年限为本合同约定的出让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,本合同和不动产权证中载明的权利、义务仍由受让人承担。

第三十八条 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等,按照《不动产登记暂行条例》及本市有关规定申请办理登记。

受让人在本合同第二十三条约定的物业持有期间内办理转移登记,或变更不动产权证附记栏中注记的相关约定内容,需经出让人审核同意。

第三十九条 办公、商业可售部分以层为单元进行销售,本合同项下出让宗地上的房屋或者特定空间应当符合基本单元的规定,其中 ;其他登记和销售等要求: 。

第四十条 本合同项下的国有建设用地土地使用权,受让人的出资比例、股权结构、实际控制人等均不得改变。受让人的出资比例、股权结构、实际控制人发生改变的,应事先书面申请,经出让人同意后方可实施。

第四十一条 国有建设用地使用权抵押时所担保的主债权仅限于开发建设该出让地块的贷款,且不得超过合同约定的土地出让价款总额,以房屋在建工程、新建房屋连同土地抵押等情形,应当按照《上海市房地产抵押办法》的有关规定办理。

本合同项下出让宗地需自持部分物业,应当整体抵押,不得分割抵押。抵押权实现时,受让人应执行本合同中约定的权利和义务。

第五章 期限届满

第四十二条 本合同约定的出让年限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下出让宗地的，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出让宗地的，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。

根据前款情况进行综合评定后，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。

第四十三条 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出让宗地上的建筑物、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，给予受让人相应补偿；

（二）由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施；

（三）由受让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。

第四十四条 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。本合同项下出让宗地上的建筑物、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

第四十五条 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。

第四十六条 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

第四十七条 受让人应当按照本合同的约定,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,每日按迟滞支付款项的1.00%向出让人缴纳违约金,延期付款超过60日,经出让人催告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,出让人并可要求受让人赔偿损失。

第四十八条 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要求退还土地的,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。

第四十九条 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。

第五十条 受让人未能按照本合同约定日期或同意延后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1.00%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1.00%的违约金。

第五十一条 受让人违反本合同约定,受让人应承担以下违约责任:

1、本合同项下出让宗地建筑容积率、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。

2、擅自改变土地用途和建设条件,违法情节严重、拒不整改、拒不接受处罚的,出让人有权解除本合同,收回国有建设用地使用权。

3、违反本合同第四十条约定,擅自改变出资比例、股权结构、实际控制人等,拒不整改的,出让人有权解除本合同,收回国有建设用地使用权。

4、 。

第五十二条 土地出让人交地前完成土壤和地下水地质环境调查、评估及修复等相关工作,受让人在使用过程中发生污染的,受让人应承担土壤和地下水地质环境调查、评估及修复的相关费用。经相关部门认定,造成严重环境污染的,出让人可无偿收回国有建设用地使用权,并有权追缴土壤和地下水地质环境治理修复的有关费用。

第五十三条 受让人违反本合同中相关职能部门提出的出让要求的,由相关职能部门依法依规追究责任。

第五十四条 若受让人在本合同项下出让宗地的出让活动中违反出让文件的相关规定,出让人决定取消其竞得资格的,出让人有权解除本合同,收回国有建设用地使用权,扣除本合同约定的定金之后,返还剩余年期的国有建设用地使用权价款。

受让人在本合同项下出让宗地的出让活动中违反出让文件的相关规定,出让人解除本合同的,出让人和受让人同意本合同项下出让宗地范围内的建筑物、构筑物及其附属设施,按照本合同第 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, 给予受让人相应补偿;

(二) 由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施;

(三) 由受让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。

第五十五条 因受让人违反本合同约定, 出让人收回国有建设用地使用权的, 出让人和受让人同意本合同项下出让宗地范围内的建筑物、构筑物及其附属设施, 按照本条第(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, 给予受让人相应补偿;

(二) 由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施;

(三) 由受让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。

第五十六条 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出让宗地占有延期的, 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1.00%向受让人给付违约金, 土地出让年限自实际交付土地之日起算。出让人延期交付土地超过 60 日, 经受让人催告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, 受让人并可要求出让人赔偿损失。

第五十七条 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, 土地出让年限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

第五十八条 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和上海市的地方性法规、规章。

因履行本合同发生争议, 由甲、乙双方协商解决; 协商不成的, 按照本条第(二)款约定处理。

(一) 向仲裁机构申请仲裁;

(二) 依法向人民法院提起诉讼。

第五十九条 特别约定:

1、项目作为单位租赁住房项目,应按照“政府引导、规范运作,只租不售、封闭运行”的要求,项目建成后,建设单位应按照有关规定办理房地产登记,单位租赁住房登记为职工(集体)宿舍,不得分割办理小产权证。除随同单位资产整体处置外,单位租赁住房不得单独转让、单独办理房地产转移登记,单位租赁住房办理房地产转移登记后,不得改变原用途。

2、本地块土地用途为公共租赁住房(单位租赁住房—来沪务工人员宿舍)。

3、本地块建设的单位租赁住房运营管理要求按《金房管(2014)93号文》执行。

第九章 附则

第六十条 本合同项下出让宗地出让方案经金山区人民政府批准,本合同自双方签订之日起生效。

第六十一条 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。

第六十二条 本合同项下出让宗地出让中产生的相关文件包括但不限于地块出让公告、出让文件、答疑纪要、补充公告、受让人提交的材料(如申请表、投标文件)等,与本合同具有同等法律效力,但上述文件与合同不一致的,以本合同为准。

第六十三条 本合同和附件共二十五页,以中文书写为准。

第六十四条 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。

第六十五条 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。

第六十六条 本合同一式肆份,出让人、受让人各执贰份,具有同等法律效力。

附件清单

- 1、出让宗地地上平面界址图
- 2、出让宗地地上竖向界限
- 3、出让宗地地下平面界址图
- 4、出让宗地地下竖向界限
- 5、规划管理部门确定的出让宗地规划条件
- 6、控制性详细规划附加图则或风貌区保护规划
- 7、地块建设方案
- 8、不动产权证应登记内容

附件 1

出让宗地上平面界址图

北

比例尺: 1: _____

附件 2

出让宗地地上竖向界限

上界限高程

高程起算基点

$h = n$

$h = n$

采用的高程系：
比例尺：1:

附件 3

出让宗地地下平面界址图

北

比例尺: 1: _____

附件 4

出让宗地地下竖向界限

上界限高程

高程起算基点

$h = \quad \text{m}$

$h = \quad \text{m}$

采用的高程系:

比例尺: 1:

附件 5

规划管理部门确定的出让宗地规划条件

住宅中心套型比例	根据沪府会(2016)19号文规定中心套型住宅建筑面积不得超过千住地住宅总建筑面积的15%，计10652.521平方米以上。		
公共式办公	建筑面积不大于____平方米。		
保障性住房的类型、比例及建设管理要求	<input type="checkbox"/> 按照行政管理等部门的具体要求执行		
	<input type="checkbox"/> 廉租住房 比例____	<input type="checkbox"/> 共有产权保障住房 比例____	建设管理要求 点____
	<input type="checkbox"/> 保租实物住房 比例____	<input type="checkbox"/> 公共租赁住房 比例____	
建筑品质		建筑风貌风貌	符合技术规范
建筑品质	上档:符合技术规范 下档:	出入口设置:	具体以批准的方案为准,并按规定设置扶手、自行车停放设施
停车规划标准	<input type="checkbox"/> 按国家标准规范执行 <input type="checkbox"/> 按控制标准加配规划执行,配置标准为____,该标准由上院控制。		
地面标高	高于相邻城市道路标高1.5米以上		
建筑色彩及材质	以批准的建筑方案为准		
建筑形式	以批准的建筑方案为准		
建筑立面	以批准的建筑方案为准		
地区风貌	以批准的建筑方案为准		
竖向设计要点	以批准的建筑方案为准		
2. 地下部分规划条件			
地下建筑用地规划性质	注:本型子规划区全部商业,按照规划报批建设规划(下附)		
地上建筑		地下总建筑面积	地下室
地下总建筑面积	地下室商业建筑面积:____平方米,其中: 商业建筑面积:____平方米。		

办公建筑面积: _____平方米, 非住宅非工业建筑面积: _____平方米, 住宅非保障性非建筑面积: _____平方米, 非住宅保障性非建筑面积: _____平方米, 工业建筑面积: _____平方米, 仓储(含住宅室内地下部分)建筑面积: _____平方米, _____建筑 面积: _____平方米.
--

3. 其他规划设计及管理要求

在满足日照间距和规划条件的情况下,同时应符合城市设计等专项规定。
 控制建筑的控制高度和建筑高度控制线及建筑保护控制要求建设(详见附件: 1)
 控制建筑的建筑高度控制(详见附件: 2)
 其他规划设计及管理要求: _____ (详见附件: 3)

三、综合意见

规划评估意见:	<input checked="" type="checkbox"/> 同意	<input type="checkbox"/> 不同意
备注:		
申报单位:	(盖章)	
申报单位联系人:	马丹峰	联系电话: 57631967

规划评估要求

为进一步提升城市功能和品质,完善基础设施和公共服务设施,需在土地出让前开展地区规划评估。在不调整已批规划条件规划的基础上,对以下两类公共服务内容,在土地出让过程中通过综合设置予以配置。

公共服务设施,公益性设施和公共空间的配置、建设与管理要求,以符合设置的条件、街坊或地块为主,进一步设置公共服务设施,公益性设施计入地块容积率及建筑面积,规模一般不超过街坊面积的2%。

规划评估意见

规划条件及公共服务设施,公益性设施和公共空间的配置、建设与管理要求。	
------------------------------------	--

说明：1、带“*”号的地方为必填项，其他选项若不作填写则视为空。

2、请在10个工作日内回复，否则视为同意及无要求。

金山区信访办公室（盖章）

2016年2月1日

上海市金山区枫泾镇 JSS1-0601 单元(枫泾工业区北区)控制性详细规划 12 街坊局部调整(实施深化)12-09 地块入市研判
规划评估意见

区招拍挂土地办公室关于金山区枫泾镇 JSS1-0601 单元 12-09 地块入市研判的意见征询单已收悉,经研究,答复如下:

一、上位规划情况:

拟出让的 12-09 地块,位于已批的《金山区枫泾镇 JSS1-0601 单元(枫泾工业区北区)控制性详细规划 12 街坊局部调整(实施深化)》(沪府规〔2015〕19 号)内。

12-09 地块四至范围为:东至规划地块,南至公共通道,北至华普一号河,西至上海网络股份有限公司,规划用地性质为四类住宅组团用地(Rr4),用地面积 16135.4 平方米,容积率不大于 1.6,高度不大于 50 米。

二、枫泾工业区北区目前外来人员现状

经枫泾工业区梳理,目前枫泾工业区北区若户企业约 280 家,总职工人数约 14000 余人,其中外来务工人员占 70%,约 9800 人,且随着目前正在建的劲霸、阿碧、意尔康等劳动密集型企业投产落户,预计北区外来务工人员总人数将达 18000 人。因此,枫泾工业区内区房管局提出对 12-09 地块认定单位租赁房的申请。2013 年 7 月 29 日,区房管局的“全房管〔2013〕69 号”文同意将该项目认定为单位租赁房。

三、枫泾工业区北区目前公建配套情况:

附件 6

控制性详细规划附加图则或风貌区保护规划

附件 7

地块建设方案

附件 8

不动产权证应登记内容

\

国有建设用地使用权出让合同调整说明

本合同首页括号内为合同版本号，首次签订时为 1.0 版，若签订补充合同，版本号升级为 2.0 版，再有修改版本的，依次类推。

本次调整内容：

目前，该项目为竣工验收阶段，根据上海市人民政府办公厅关于转发市规划国土资源周制订的《上海市地下建设用地使用权出让规定》的通知[沪府办规（2018）32 号]中的有关规定及测绘部门出具的《上海市建筑工程规划土地检测成果报告书》和执法大队出具的《市、区补地价联系单》，确认该项目实际建成的地下经营性用途建筑面积为 2945.2 平方米，比在办理《工程规划许可证》之前签补的 2.0 版出让合同约定的 3049.95 平方米减少 104.75 平方米，其中实际建造的住宅配套停车库 2233.9 平方米，比 2.0 版合同约定的 3049.95 平方米减少 816.05 平方米，暂免收取地下建设用地使用权出让价款；新增项目配套设施（含住宅套内地下室）711.3 平方米，经市场评估，应补缴地下建设用地使用权出让价款人民币 19200 元（大写：壹万玖仟贰佰圆）

历次调整内容：

合同编号：182017001012

合同签订日期：2017 年 3 月 8 日

调整内容：新增地下经营性面积及调整开工时间

付款情况：

上海市国有建设用地使用权招拍挂出让

地块出让条件及建设要求汇总

地块名称	金山区枫泾镇 JSS1-0601 单元 12-09 地块		
土地用途	公共租赁房	规划用地性质	地上：四类住宅组团 用地 地下：/
四至范围东至	规划地块	四至范围南至	公共通道
四至范围西至	上海同瑞服饰有限公司	四至范围北至	华普一号河
宗地总面积 (平方米)	18886.7	出让宗地面积 (平方米)	16135.4
停车位配建标准	/		
建筑面宽	符合技术规范	建筑层高 (米)	/
出入口设置	具体以批准的方案为准，并按规定配置机动车、自行车停车位。	建筑间距及日照	符合技术规范
地面标高	高于相邻城市道路标高 0.3 米以上	退红线距离	以批准的建筑方案为准
退基地边界距离	以批准的建筑方案为准	退面线距离	华普一号河河道蓝线宽 15 米，两侧陆域控制带各 6 米，具体以

			水务局意见为准
退绿线距离	/	建筑体量	/
建筑色彩及材质	以批准的建筑方案为准		
建筑形式	以批准的建筑方案为准		
景观界面	以批准的建筑方案为准		
地区风貌	以批准的建筑方案为准		
地下空间建设管理要求	/		
竖向设计要求	以批准的建筑方案为准		
公共卫生服务要求	/		
环保要求	原则同意，具体要求以环评批复为准		
是否有古树名木或古树后续资源	否		
机场要求			
临时供水要求	按照相关单位具体要求自行办理		
临时供电要求	按照相关单位具体要求自行办理		
正式供水要求	按照相关单位具体要求自行办理		
正式供电要求	按照相关单位具体要求自行办理		
正式供气要求	按照相关单位具体要求自行办理		
供水方面	地块供水水源为金山自来水公司，建设期间确保供水设施安全		
雨水方面	地块应严格按照雨污分流要求实施排水管道		
污水方面	污水排入兴塔污水厂，执行《污水排入城市下水道水质标准》		
水利（防汛）方面	该地块范围内无规划河道		
附现状管综综合图*			

其他征询要求汇总：

- 1、本项目设计须遵循《上海市保障性住房设计导则（公共租赁住房篇）（试行）》。
- 2、本地块配建的保障性住房遵循“谁投资、谁所有”的履行方式。
- 3、按《上海市民防条例》配建人防工程。
- 4、未发现地面文物信息，如在施工过程中发现文物，请立即向文物主管部门报告，以加强文物保护。
- 5、地块内配套商业控制在总建筑面积的 10% 以下。

招拍挂办公室

粘
贴
处

版次：2019年2月第一版

第1次印刷

印数：1-1000