

上海市国有土地使用权出让合同

(内资内销)

出让方：上海市金山区土地管理局 法定代表人：徐明

(以下简称甲方)

受让方：上海有限公司
有限公司(以下简称乙方)



双方在共同遵守《中华人民共和国城市房地产管理法》(以下简称《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》(以下简称《条例》)、《上海市土地使用权出让办法》(以下简称《办法》)、《上海市实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》(以下简称《实施办法》)和金府建地(2001)第120号文的前提下，订立合同如下：

第一条 甲方以现状条件出让位于上海市金山区金山嘴工业区杭州湾大道以东地块，总面积为19533平方米土地使用权。其面积、位置与四至范围如本合同附图所示。附图已经甲、乙双方签字确认。

乙方以人民币1171980.00元(大写：人民币壹佰壹拾柒万壹仟玖佰捌拾元)的土地使用权出让金(以下简称出让金)，获得上述地块40年的土地使用权。

乙方在土地使用期限内应按规定向政府有关部门缴纳税费。

第二条 自本合同签订之日起的十天内，即二〇〇二年一月七日前，乙方须向甲方支付人民币117198.00元(大写：人民币壹拾壹万柒仟玖佰捌拾元)，作为保证本合同切实履行的定金。该定金是出让金的一部分。

自本合同签订之日起的六十天内，即二〇〇二年二月二十六日前，乙

方须向甲方付清出让金余额人民币 1054782.00 元（大写：人民币壹佰零伍万肆仟柒佰捌拾贰元）。

第三条 乙方如不能按期支付出让金（含定金，下同），甲方有权解除合同，并可请求违约赔偿，乙方无权请求返还已缴纳的出让金。如乙方延期缴纳出让金的，应在本合同规定付款截止之日前提出书面申请。经甲方同意后，按日收取千分之三的违约滞纳金。

第四条 当甲方收妥全部出让金并出具收据后，乙方应在七天内向甲方申请土地使用权初始登记，甲方应从受理之日起三十天内发给乙方《上海市房地产权证》。

第五条 本合同附件《上海市金山区金山嘴工业区杭州湾大道以东地块国有土地使用条件》（以下简称《土地使用条件》）是本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第六条 出让使用权的土地，其所有权仍属于中华人民共和国。国家和政府对其拥有法律规定的司法管辖权、行政管理权以及其他权力和因社会公众利益所必须的权益。

第七条 上海市人民政府保留该地块的城市规划设计权。在土地使用期限内，当此地块按《土地使用条件》建造的建筑物重建或到期申请续期时，必须按当时有效的规划执行，政府不对因规划修改而给乙方带来的影响负赔偿责任。

第八条 在土地使用期限内，甲方有权依法对出让地块土地使用权的开发利用、转让、出租、抵押、终止进行监督检查。

第九条 甲方违反本出让合同时，乙方有权请求违约赔偿。

乙方违反本出让合同时，甲方有权限期乙方予以纠正，并可根据情节给予警告、罚款，直至无偿收回一部分或全部土地使用权及其建筑物、附

着物的处罚。

第十条 本合同出让地块完成房屋建设工程开发投资总额百分之二十五以上后（不含土地使用权出让金、前期工程费和拆迁补偿费），土地使用权方可依法转让，转让受让人限定为境内内资法人，并应办理本地块的商品房建设计划。土地使用权依法转让时，后继的土地使用者都是乙方全部权利和义务的承受人。

第十一条 土地使用权依法转让、出租、抵押、继承，其地上建筑物、附着物的产权发生相应变更的所有合同、图纸、凭证和当事人认为必须进行登记的其它文件，均应按规定办理变更登记。

第十二条 因执行本合同发生争议，甲、乙双方可协商解决；或由当事人依法向签约所在地法院起诉。

第十三条 本合同有效期从甲、乙双方签字之日起至上海市房屋土地资源管理局颁发的本地块《上海市房地产权证》规定的土地使用期限终止日止。

第十四条 本合同和附件《土地使用条件》共8页，以中文书写。
本合同不得涂改。

本合同正本壹式贰份，甲、乙双方各执壹份。

贰份合同正本具有同等效力。

第十五条 本合同于二OO一年十二月二十八日在中华人民共和国上海市金山区正式签订。

甲方：上海市 [REDACTED] 乙方：上海 [REDACTED] 大酒店

房屋 [REDACTED] 管理局 有限公司

法定代表人或

委托代表人：

法定代表人或

委托代表人：

法定地址：上海市金山区

朱泾镇 [REDACTED]

法定地址：上海市金山区

杭州湾大道 [REDACTED]

电话：[REDACTED]

电话：[REDACTED]

传真：[REDACTED]

传真：[REDACTED]

中国 [REDACTED] 银行金山石化支行朱泾办

帐号：[REDACTED]

受益人：上海市金山区房屋土地管理局

上海市金山区金山嘴工业区杭州湾大道以东 地块国有土地使用条件

现对位于上海市金山区金山嘴工业区杭州湾大道以东地块国有土地使用条件（下称《土地使用条件》）作如下规定：

一、土地使用要求：

1. 1 土地用途：商业用房。

1. 2 土地使用年限：40 年。

1. 3 建筑密度：36%。

1. 4 建筑容积率：1：4.5，总建筑面积不得超过 87899 平方米。

1. 5 绿地率：绿地面积占用地总面积的比例不小于 30%，其中集中绿地面积不小于用地总面积的 10%。

1. 6 建筑高度：小于 50 米。

1. 7 其他有关规划参数以批准的规划文件为准。

1. 8 地块内建筑必须满足《上海市城市规划管理技术规定》的要求。

1. 9 出让地块上的建筑物，必须严格按上述规定和经批准的工程设计图纸要求建设。乙方应在开工日十天前向甲方报送一套工程设计图纸备查。

1. 10 出让地块上的建筑物竣工，乙方必须通知甲方参加验收。

1. 11 土地使用权到期收回时，土地使用者应在到期日向甲方办理交地手续。

土地使用者要求续期使用的，应在到期日一年前向甲方提出申请。经批准续期的，重新办理土地使用权出让手续。

二、城市建设管理要求：

2. 1 涉及城市建设管理方面有关绿化、市容、卫生、环境保护、消防安全、交通管理和设计、施工等，乙方应遵守国家和上海市的有关规定。

2. 2 乙方应允许政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线通过、穿越其受让地块。如果受让地块上的地上建筑物或其他附着物因此受到损坏，乙方可依法向有关部门请求赔偿。

2. 3 乙方应保证政府管理、公安、消防、救护人员及其紧急器械、车辆等在进行紧急抢险或执行公务时能顺利地进入该地块。

2. 4 乙方在其受让地块上的一切活动，如有损害或破坏周围环境和设施，使国家或个人遭受损失的，乙方应负责赔偿。

三、建设管理要求：

3. 1 自本合同签订之日起的一年内，乙方必须对该地块进行动工开发，并须在二〇〇二年十二月三十日前竣工。

3. 2 如果乙方不能按第 3.1 条规定的期限动工开发的，则按《管理法》第二十五条规定处理。

如果乙方不能按第 3.1 条规定的期限竣工的，应至迟在离竣工期限届满之日前六个月，向甲方提出充分理由的延建申请，且延期不得超过一年。

除经甲方同意外，自第 3.1 条规定的竣工期限届满之日起，超过六个月以内的，罚以出让金总额的 1%；超过六个月不到一年的，罚以出让金总额的 3%；超出一年不到二年的，罚以出让金总额的 7%；超过二年未完成的，由甲方无偿收回该地块的土地使用权以及地块上全部建筑物和其他附着物。

3. 3 乙方未经许可不得以任何理由占用出让地块范围以外的土地。如需临时占用，必须得到有关主管部门同意，并按规定办理临时用地审批手续、缴纳费用。否则，按违法占地处理。

四、定标和立界：

4. 1 甲方将根据标有座标点的用地红线图，在地块各拐点埋设界桩。乙方应对甲方埋设的界桩采取有效的保护措施，保证上述界桩不被移动或遭受破坏，如果在土地使用期限内，上述界桩被移动或破坏，乙方应立即向甲方提出书面报告，申请重新测定及立界。

4. 2 乙方应负责支付因丢失、损坏、移动界桩而重新测量、埋设界桩所需的各项费用。

五、市政设施及房屋动拆迁要求：

5. 1 乙方须自行负责地块的市政基础设施配套事务及相关费用。

5. 2 乙方必须依照《上海市城市房屋拆迁管理实施细则》和《实施办法》的规定，完成出让地块上现有建筑动拆迁并承担相应费用。

5. 3 乙方在该地块内进行建设时，有关用水、用电、用气设施、污水、雨水排放设施及其他设施同地块外主要道路的主管线接口和引入，应办妥申请手续，支付相应的费用。

5. 4 乙方或其委托的工程建设单位应对由于施工引起相邻地段内有关明沟、水道、电缆、其他管线设施及建筑物等的损坏及时修复或重新敷设，并承担相应的费用。

5. 5 在土地使用期限内，乙方应对该地块内的市政设施妥善保护，不得损坏，否则应承担修复所需的一切费用。

六、土地使用权转让、出租和抵押要求：

6. 1 本地块建设达到本合同第十一条规定的条件后，土地使用权可随

同地上建筑物依法转让。并应按中华人民共和国税法规定依法纳税。

6. 2 未按《出让合同》和本《土地使用条件》投资开发、利用土地的，本地块使用权不得转让、出租。

6. 3 本地块的土地使用权可以抵押，但在地上物建设竣工之前，抵押贷款必须用于该地块的开发建设。本《土地使用条件》第 3.1 条所规定的建设项目完成后，土地使用权抵押时，其地上建筑物及附着物随之抵押。抵押人和抵押权人的利益受到《上海市房地产抵押办法》的保护。

6. 4 建筑物出租时，须接受政府有关部门的管理。

七、建筑物养护、维修、改造和重建的要求：

7. 1 在土地使用期限内，乙方必须保证本地块上所有已建和将建的建筑物及其相关设施均处于良好的、实际可使用的状态，并承担所需的全部费用。

7. 2 乙方在土地使用期限内，未经甲方批准，不得拆除、改建或重建本地块上的公用设施和地上建筑物。

中华人民共和国
建设用地规划许可证

编号 沪金地(201)第255号

根据《中华人民共和国城市规划法》第三十一条规定，经审核，本用地项目符合城市规划要求，准予办理征用划拨土地手续。

特发此证

发证机关

日期 二〇〇一年九月十九日



用地单位	上海 [REDACTED] 有限公司
用地项目名称	投资
用地位置	金山区金山嘴工业区杭州湾大道以东，海安路以北。
用地面积	约12425平方米(以实测为准)

附图及附件名称

- 1、《关于核发上海[REDACTED]有限公司[REDACTED]建设用地规划许可证的通知》[沪金规地(2001)第255号]一份。
- 2、建设用地规划许可范围图一份。

* 遵守事项：

- 一、本证是城市规划区内，经城市规划行政主管部门审核，许可用地的法律凭证。
- 二、凡未取得本证，而取得建设用地批准文件，占用土地的，批准文件无效。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的有关规定不得变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国
建设工程规划许可证

建字第沪金建(2014)FA31011520140157号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关



日期

建设单位（个人） 上海[REDACTED]有限公司

建设项目名称 [REDACTED]广场西块

建设位置 杭州湾大道 128 弄 1 号

建设规模 9982.26 平方米

附图及附件名称

- 1、建筑工程项目表一份。
- 2、建筑工程总平面图一份。
- 3、建筑工程位置地形图一份。
- 4、建筑工程施工图一套。

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位（个人）有责任提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

建筑工程项目表

建设单位: 上海[红盖章]大酒店有限公司

建设地址: 杭州湾大道128弄1号

建筑工程项目:

建筑物名称	上海[红盖章]大酒店有限公司	层数	高度(m)	栋数	面积(m ²)
世安国际广场西块	框剪	4地下2	19.2	1	9982.26
围墙	长度	m	高度	m	
拆除建筑物	面积	m ²	结构		

遵守事项:

- 必须按照建设工程规划许可证核准的图纸施工。如变更使用性质、建筑面积、高度、结构和总平面布置的，须经原发证部门审核同意。
- 施工开挖地基，如遇有文物、测量标志、管线等，应立即报告各主管单位处理。
- 领得本证后，应在六个月内按规定进行建设。逾期进行建设的，应向原发证部门申请延期。申请延期未经批准或逾期未进行建设的，本证自行失效。

发证机关: 上海市金山区规划和土地管理局 (盖章)

发证日期: 2014年5月9日

中华人民共和国 建筑工程施工许可证

编号 1202JS0262D01
310116201210101119

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,本建筑工程符合施工条件,准予施工。

特发此证

发证机关

日期 2014/6/20



建设单位	上海[REDACTED]大酒店有限公司/		
工程名称	[REDACTED]广场西侧		
建设地址	杭州湾大道128弄1号		
建设规模	9982.26平方米	合同价格	4723.001万元
设计单位	浙江省[REDACTED]研究院		
施工单位	[REDACTED]有限公司		
监理单位	上海[REDACTED]管理有限公司		
合同开工日期	2014/6/1	合同竣工日期	2016/5/1

备注

注意事项 :

- 一、本证放置施工现场,作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。
- 三、建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自核发之日起三个月内应予施工,逾期应办理延期手续,不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的,本证自行废止。
- 五、凡未取得本证擅自施工的属违法建设,将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。