

合同编号：

电子监管号：

国有建设用地使用权 租赁合同

(本合同为拟稿，数据内容与正式合同一致，但不具备同等的法律效力)

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 出租土地的所有权属中华人民共和国，出租人根据法律的授权出租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租范围。

第三条 承租人对依法取得的国有建设用地，在出租期限内享有占有、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 出租土地的交付与出租价款的缴纳

第四条 本合同项下出租地块编号为 XDG(BH)-2019-4 号，地块总面积大写壹万壹仟零壹点叁平方米（小写 11001.3（平方米），其中出租地块面积为大写壹万壹仟零壹点叁平方米（小写 11001.3平方米）。

本合同项下的出租地块坐落于滨湖区马山街道常青路与经八路交叉口西北侧。

本合同项下出租地块的平面界址为东：经八路；南：常青路；西：经七路；北：现状企业围墙；；出租地块的平面界址图见附件 1。

本合同项下出租地块的竖向界限以 / 为上界限，以 / 为下界限，高差为 / 米。

出租地块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 本合同项下出租地块的用途为工业用地。

第六条 出租人同意在签订本合同之日起 7 个工作日内前将出租地块交付给承租人，出租人同意在交付土地时该地块应达到本条第（一）项规定的土地条件：

（一）场地平整达到地上建（构）筑物拆成自然平整；
周围基础设施达到以现状为准；

（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租年期为 5

年，按本合同第六条约定的交付土地之日起算；原划拨国有建设用地使用权补办租赁手续的，租赁年期自合同签订之日起算。

第八条 本合同项下地块的国有建设用地使用权出租价款为人民币大写_____（小写_____元），每平方米人民币大写（小写_____元）。

第九条 本合同项下地块的定金为人民币大写（成交价款的20%）（小写（成交价款的20%））定金抵作土地租金。

第十条 承租人同意按照本条第一款第（一）项的规定向出租人支付国有建设用地使用权出租价款：

（一）成交之日起15个工作日内，一次性付清国有建设用地使用权出租价款；

（二）按以下时间和金额分_____期向出租人支付国有建设用地使用权出租价款。

第一期 人民币大写/（小写/元），付款时间：/。

第二期 人民币大写/（小写/元），付款时间：/。

第三期 人民币大写/（小写/元），付款时间：/。

第四期 人民币大写/（小写/元），付款时间：/。

第十一条 承租人应在按本合同约定付清本宗地全部出租价款后，持本合同和出租价款缴纳凭证等相关证明材料，申请租赁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 承租人同意本合同项下地块开发投资强度按本条第（一）项规定执行：

（一）本合同项下地块用于工业项目建设，承租人同意本合同项下地块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捌仟伍佰万元（小写8500万元），投资强度不低于每平方米人民币大写柒仟伍佰元（小写7500元）。本合同项下地块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、设备投资和出租价款等。

（二）本合同项下地块用于非工业项目建设，承租人承诺本合同项下地块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 承租人在本合同项下地块范围内新建建筑物、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租地块规划条件（见附件2）。其中：

主体建筑物性质工业；

附属建筑物性质/；

建筑总面积 11001.3-22002.6 平方米；

建筑容积率 1.0-2.0；

建筑限高 ≤24M；

建筑密度根据具体方案定；

绿地率根据具体方案定；

其他土地利用要求按无锡市自然资源和规划局滨湖分局XDG(BH)-2019-4号《地块规划设计要点及要求》执行。

第十四条 承租方同意本合同项下地块建设配套按本条第（一）项规定执行：

（一）本合同项下地块用于工业项目建设，根据规划部门确定的规划设计条件，本合同承租地块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地块面积的7%，即不超过2200.3平方米，建筑面积不超过/平方米。承租人同意不在承租地块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）本合同项下地块用于住宅项目建设，根据规划建设管理部门确定的规划建设条件，本合同承租地块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/。本合同项下地块范围内套型建筑面积90平方米以下住房面积占地块开发建设总面积的比例不低于/%。本合同项下地块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，承租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. /；
5. /。

第十五条 承租人同意在本合同项下地块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 承租人同意本合同项下地块建设项目在约定交地之日起9个月内开工，在约定开工之日起12个月内竣工。

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。

第十七条 承租人在本合同项下地块内进行建设时，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、穿越承租地块，但由此影响承租地块使用功能的，政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

第十八条 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，双方同意按照本条第(二)项规定办理：

(一) 由出租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租合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权租赁合同，由承租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租金，办理土地变更登记。

第十九条 本合同项下地块在使用期限内，政府保留对本合同项下地块的规划调整权，原规划如有修改，该地块已有的建筑物不受影响，但在使用期限内该地块建筑物、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建，或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，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 期限届满

第二十一条 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租人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出租人应当予以批准。

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。

出租人同意续期的，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，支付土地租赁价款、租金等土地有偿使用费。

第二十二条 土地出租期限届满，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租人无偿收回。出租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）由出租人收回地上建筑物、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）由出租人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

（三）由承租人移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施。

第二十三条 土地出租期限届满，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租人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由出租人无偿收回，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，出租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。

第五章 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。

第六章 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赁价款。承租人不能按时支付国有建设用地使用权租赁价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的0.5%向出租人缴纳违约金；延期付款超过60日，经出租人催交后仍不能支付国有建设用地使用权租赁价款的，出租人有权解除合同，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本合同并请求退还土地的，出租人报经原批准土地供应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租赁价款（不计利息），收回国有建设用地使用权，该地块范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿，出租人还可要求承租人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整；但出租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，应给予承租人一定补偿：

（一）承租人在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于60日向出租人提出申请的，出租人在扣除定金后退还承租人已支付的国有建设用地使用权租赁价款；

（二）承租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日向出租人提出申请的，出租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租赁价款退还承租人。

第二十八条 承租人造成土地闲置，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，出租人有权无偿收回国有建设用地使用权。

第二十九条 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赁价款总额 0.5‰ 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赁价款总额 0.5‰ 的违约金。

第三十条 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，出租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，要求承租人支付相当于同比例国有建设用地使用权租赁价款的违约金，并可要求承租人继续履约。

第三十一条 本合同项下地块建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的，出租人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例，要求承租人支付相当于同比例国有建设用地使用权租赁价款的违约金，并有权要求承租人继续履行本合同；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，出租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，要求承租人支付相当于同比例国有建设用地使用权租赁价款的违约金。

第三十二条 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，承租人应当向出租人支付相当于宗地租赁价款 1‰ 的违约金，并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

第三十三条 承租人按本合同约定支付国有建设用地使用权租赁价款的，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，出租人应当按承租人已经支付的国有建设用地使用权租赁价款的 0.5‰ 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，并退还已经支付国有建设用地使用权租赁价款的其余部分，承租人并可请求出租人赔偿损失。

第三十四条 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。

第七章 适用法律及争议解决

第三十五条 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。

第三十六条 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（一）项约定的方式解决：

- （一）提交无锡仲裁委员会仲裁；
- （二）依法向人民法院起诉。

第八章 附 则

第三十七条 本合同项下地块供地方案业经无锡市人民政府批准，本合同自双方签订之日起生效。

第三十八条 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。

第三十九条 本合同和附件共 页，以中文书写为准。

第四十条 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。

第四十一条 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。

第四十二条 本合同一式肆份，出租人、承租人各执贰份，具有同等法律效力。

出租人（章）：无锡市
自然资源和规划局

法定代表人（委托代理人）
（签字）：

承租人（章）：

法定代表人（委托代理人）
（签字）：

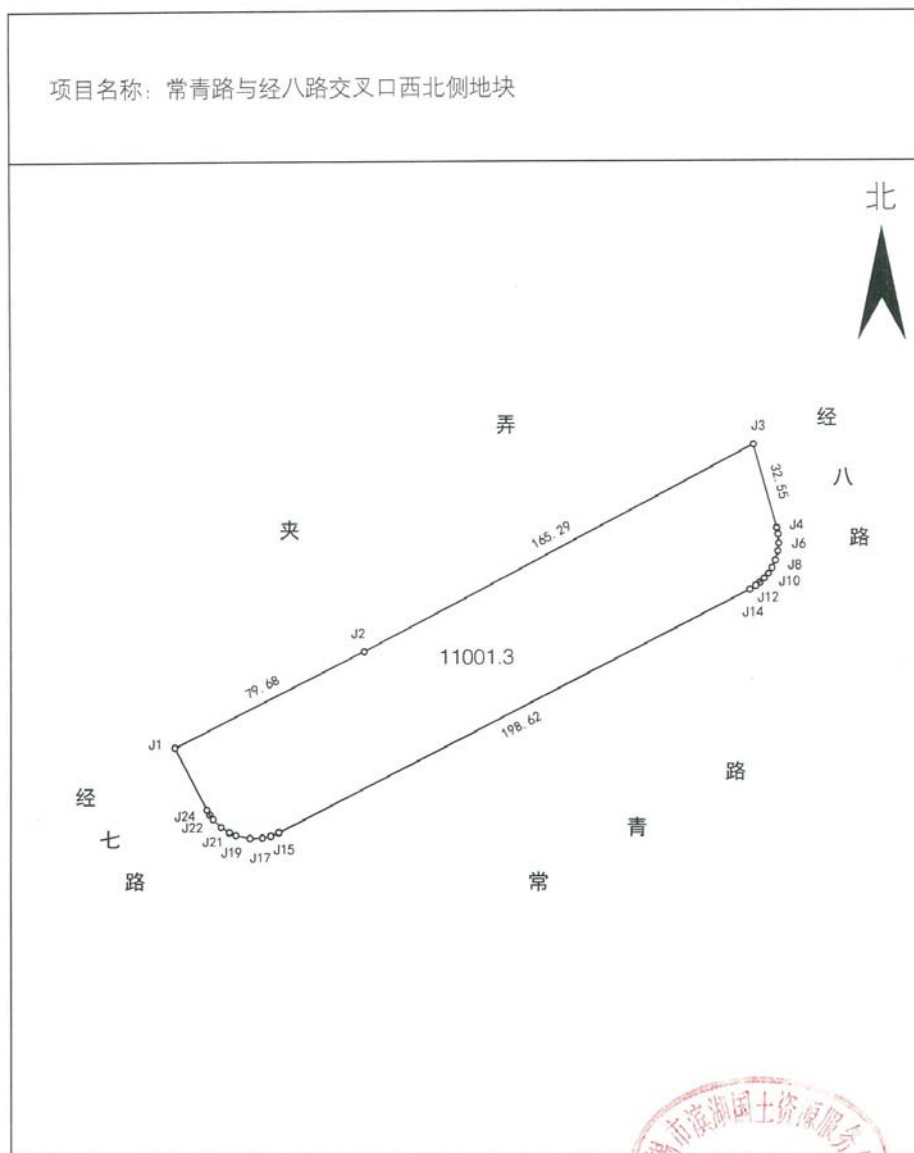
年 月 日

附件 1 租赁宗地平面界址图

用地图

单位: m.m²

项目名称: 常青路与经八路交叉口西北侧地块



制图日期: 2019年10月28日

1:2000

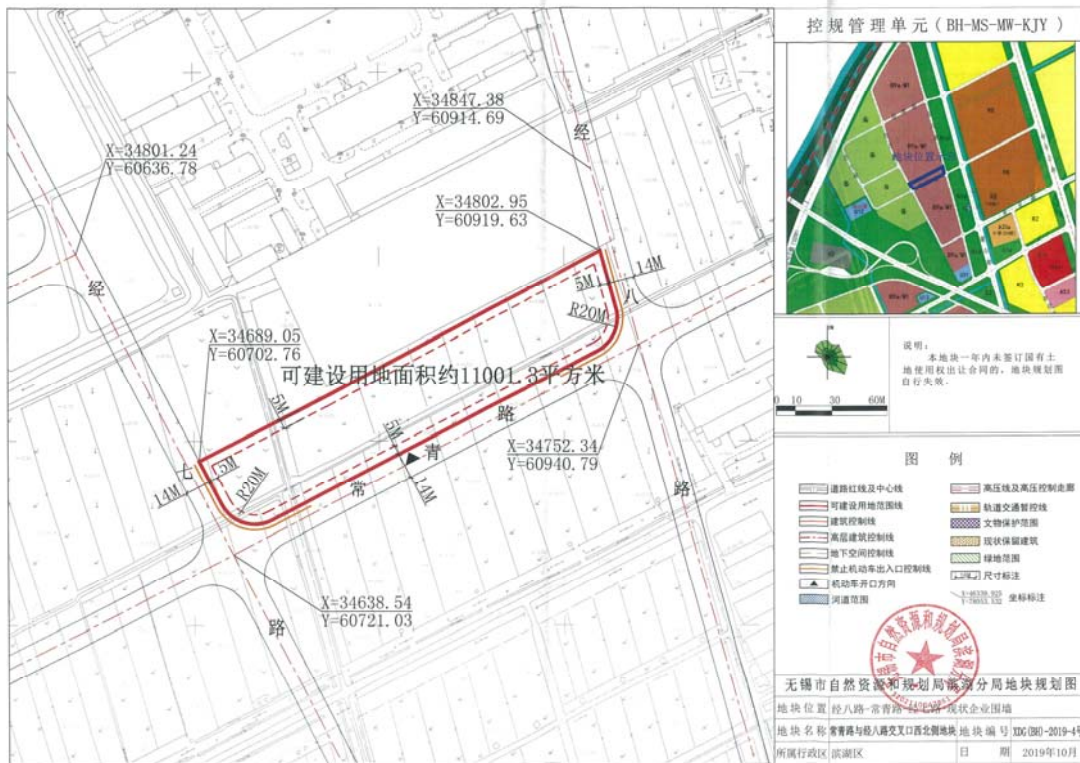
审核日期: 2019年10月28日



附件 2 规划管理部门确定的租赁宗地规划条件

地块规划条件			
地块名称	常青路与经八路交叉口西北侧地块	地块编号	XDG080-2019-4号
建设地点	滨湖区常青路与经八路交叉口西北侧地块		
总可建设用地面积	总可建设用地面积约11001.3㎡。		
规划用地性质	甲一类工业用地	建筑密度	根据具体方案确定
绿地率	根据具体方案确定	容积率	1.0-2.0
公共绿地	-	核定建筑面积	11001.3-22002.6㎡
用地范围	东至 经八路 西至 常青路 南至 经七路 北至 现状企业围墙	现状企业围墙	
周围道路红线宽度	14M	14M	14M
围墙后退道路红线(河道蓝线)距离	3M	3M	3M
建筑后退规划道路红线(河道蓝线、高压线)距离	地上	5M	5M
	地下	5M	5M
建筑限高	□ 低层(<3层)	□ ≤6层	■ ≤20M □ ≤11层 □ 高层(<50M)
	□ 高层(<100M)	□ 超高层(<150M)	□ 满足机场净空要求
出入口	■ 沿常青路合理设置机动车出入口		
机动车停车位	按《江苏省城市规划管理技术规定(2011版)》执行		
非机动车停车位	按《江苏省城市规划管理技术规定(2011版)》执行		
相邻房屋间距规定	□ 低、多层及小高层住宅建筑与北侧住宅建筑日照间距同时满足1:1.31日照间距系数要求及大日照2小时的日照标准。 □ 高层住宅与北侧住宅建筑之间在满足最小间距的前提下,应满足大日照2小时的日照标准。 ■ 同时满足《江苏省城市规划管理技术规定(2011版)》及消防、环保、交警等部门相关要求。		
规划控制要素	□		
配套设施	□ 卫生服务设施	□ 消防设施	
	□ 养老设施	□ 供电设施	
	□ 物业管理设施	□ 公厕	
	□ 幼托设施	□ 垃圾中转站	
	□ 文化体育设施	□ 邮政设施	
	□ 居委会	□ 燃气调压站	
	□ 街道办事处	□ 加油站	
	□ 复建内容	□ 公交换乘站	
		□ 点用房	

说明:“■”为有要求的要素,“□”为不作要求。



附件 3

关于_____号
《国有建设用地使用权租赁合同》的补充协议

甲方：无锡市自然资源和规划局

乙方：

年 月 日，甲、乙双方签订了_____号《国有建设用地使用权租赁合同》（以下简称租赁合同），现经甲、乙双方协商一致，签订本补充协议：

1、如乙方未能充分利用土地，乙方同意由甲方通过协议方式按出租时的土地价款加上财务成本，收回未使用部分土地使用权。

2、乙方不能按期竣工，应在建设竣工期限届满之日前 30 日向甲方提出具有充分理由的延期申请，经甲方同意方可延期，延期原则上不得超过一年。

3、乙方在承租地块内进行建设时，涉及绿化、市容、环境保护、消防安全、交通管理和设计、施工等城市建设管理方面，乙方应符合国家和江苏省、无锡市的有关规定。

乙方或其委托的工程建设单位应对由于施工引起的市政设施及建筑物等的破坏及时修复或重新敷设，并承担相应的费用。在国有建设用地使用权期限内，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。

4、租赁合同第二十六条甲方并可请求乙方赔偿损失的具体内容为，乙方同意按全部租金的 20%向甲方支付赔偿金，甲方在已收的国有建设用地使用权租金中扣除定金、赔偿金及违约金后的余额退还给乙方。违约金总额不得超过国有建设用地使用权租金总额的 20%。

5、租赁合同第三十三条乙方并可请求甲方赔偿损失的具体内容为，甲方同意赔偿因未交付部分土地违约造成的其他损失。违约金总额不得超过未交付部分国有建设用地使用权租金总额的 20%。

6、因城市建设发展改造及规划调整需要，乙方必须无条件服从按规划要求实施统一拆迁改造，涉及收回土地拆迁补偿按照租赁合同第二十条规定给予补偿。

7、在租赁年限内，土地使用权不得转让、转租、抵押；达产考核不合格的工业项目，在整改期限内，土地使用权不得转让、转租、抵押。

8、就租赁地块的建设开发利用，承租人已于 年 月 日与无锡太湖国家旅游度假区管理委员会签订《工业用地产出监管协议》，明确工业项目行业门类、投资、亩均税收、环保等要求；承租人应独立承担《工业用地产出监管协议》中约定的权利义务，同时应依法和本协议约定进行地块的建设开发利用。

9、本建设项目达产考核达到《工业用地产出监管协议》约定的亩均税收等指标要求的，乙方可以要求甲方与其签订土地使用权长期租赁合同，也可以要求签订土地使用权出让合同，长期租赁或出让年限不得超过 20 年。亩均税收等达产考核指标分别超过控制指标百分之五十以上、一百以上、二百以上的，乙方可以要求出让年期相应设定为 30 年、40 年、50 年。

10、本建设项目经整改后达产考核仍然达不到《工业用地产出监管协议》约定要求的，甲乙双方同意本合同项下土地使用权按照本条第 (1) 项约定履行：

(1) 续签 5 年期的土地使用权租赁合同，租金标准按照签订租赁合同时点评估讨论确定地价的 2 倍约定；

(2) 乙方按照《工业用地产出监管协议》约定的亩均税收水平补足差额后续签 5 年期的土地使用权租赁合同，租金标准按照签订租赁合同时点评估讨论确定地价约定；

(3) 甲方无偿收回土地使用权，地块范围内建筑物、构筑物及其附属设施，按照《工业用地产出监管协议》的约定处理。

11、工业项目达产考核后，土地使用权续租或转为出让后期满乙方要求续期的，乙方同意地块所在地区人民政府组织到期评估考核，亩均税收等产出指标以地块所在地区人民政府公布的要求为准。乙方并同意如到期评估考核不达标由甲方无偿收回土地使用权；也可续签 5 年期的建设用地使用权租赁合同，租金标准按照不低于签订租赁合同时点评估讨论确定地价的 2 倍约定。

12、本建设项目《工业用地产出监管协议》提前终止的，则《国有建设用地使用权租赁合同》和本补充协议自动终止。《国有建设用地使用权租赁合同》和本补充协议由于《工业用地产出监管协议》提前终止的，承租人已经支付的土地价款不退还，地

块上的建（构）筑物和附属设施的退还补偿事宜由无锡太湖国家旅游度假区管理委员会与承租人按照《工业用地产出监管协议》的约定处理。

本补充协议作为租赁合同附件，与租赁合同具有同等法律效力。