

AT CUMVIT

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》《中华人民共和国城乡规划法》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、公平、诚信、有偿的原则，订立本合同。

第二条 受让人对依法取得的国有建设用地使用权，在出让期限内享有占有、使用和收益的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第三条 当事人应当按照约定行使权利、履行义务。当事人在履行合同过程中，应当避免浪费资源、污染环境和破坏生态，遵守法律、行政法规关于土地用途的规定，不得损害已设立的用益物权。出让人不得干涉受让人行使合法权利。

侵害依法设立的国有建设用地使用权，造成权利人损害的，权利人可以依法请求损害赔偿，也可以依法请求承担其他民事责任。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条 出让土地的所有权属于中华人民共和国，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。

第五条 本合同项下出让宗地的不动产单元代码为

450206109603GB10014W000000000，宗地总面积为大写贰万贰仟零玖拾贰点贰捌平方米（小写 22092.28 平方米），其中出让宗地面积为大写 贰万贰仟零玖拾贰点贰捌平方米（小写 22092.28平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于 柳州市柳江区新兴小城镇产业园区 A-2-4-2 地块。

本合同项下出让宗地的平面界址为详见附件 1 坐标。出让宗地的平面界址图见附件 1。

本合同项下出让宗地场地内拟建建[构]筑物最高点绝对标高不得大于 143.072 米[采用 2000-1.5 国家大地坐标系、1985 国家高程基准]，以“场地标高-10 米”为下界限。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。

第六条 本合同项下出让宗地的用途为二类工业用地（金属制品业项目）。

第七条 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）人民政府自然资源主管部门确定的出让宗地规划条件（见附件 3）。其中：

建筑总面积不大于 66276 平方米，不小于 17673 平方米；容积率不高于 3.0，不低于 0.8；场地内拟建建[构]筑物最高点绝对标高不得大于 143.072 米[采用 2000-1.5 国家大地

坐标系、1985 国家高程基准], 以“场地标高-10 米”为下界限; 建筑密度不高于 / , 不低于 45%; 建筑系数不高于 / , 不低于 / ; 绿地率不高于 / , 不低于 / ; 其他土地利用要求自土地交付之日起 18 个月内建成并投产;项目固定资产投资强度不低于 243 万元/亩; 项目达产后,年工业总产值不低于 528 万元/亩; 项目达产后, 年上缴税金 (含减免税金) 不低于 16.8 万元/亩; 环境标准: 项目投产后按相关行业标准达标排放; 受让人须与柳州市柳江区经济开发区管理委员会签订投资建设监管协议作为国有建设用地使用权出让合同附件, 由柳州市柳江区经济开发区管理委员会监督落实以上投入产出要求。

第八条 本合同项下的国有建设用地使用权出让期限为 50 年, 按本合同第十二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, 出让期限自出让合同签订之日起算。

第九条 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 元 (小写 元), 每平方米人民币大写 元 (小写 元)。

第十条 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。

第十一条 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____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执行的 1 年期贷款市场报价利率 (LPR), 向出让人支付利息。

第十二条 出让人同意在 2026 年 3 月 2 日前将出让宗地交付给受让人, 交付土地时该宗地土地权利清晰、安置补偿落实到位, 应达到本条第 (一) 项规定的土地条件:

(一) 场地按现状标高交付; 周围基础设施达到通水、通电、通路; 出让宗地内的树木、绿化及原有管线 (包括电力线及设施、通讯、自来水、排水、燃气等)、人防设施、

基础设施的改造和迁移由受让人负责实施，并承担一切费用。

（二）现状土地条件____/____。

第十三条 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出让价款后（涉及利息和违约金的，亦需付清），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

第十四条 本合同项下宗地用于工业项目建设的，根据自然资源主管部门确定的规划条件，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 7%，即不超过 1546 平方米，建筑面积不超过 9941 平方米，且建筑面积不超过工业项目总建筑面积的 15%。受让人不得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配套设施。

第十五条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在 2026 年 3 月 16 日之前开工，在 2027 年 9 月 1 日之前竣工。

开工日期以受让人依法取得施工许可证并进场施工之日为准。竣工日期以受让人依法取得建设工程竣工验收备案手续之日为准。

受让人须在项目开工及竣工后 15 日内向柳州市柳江区自然资源局（电话：0772-7224180）申报备案，并提供项目施工许可证及竣工验收相关资料（复印件）。受让人不执行上述申报制度的，出让人有权停办该宗地相关业务，可向社会公示并限制受让人一年内不得参加土地购置活动。

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。

第十六条 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、轨道交通工程进出、通过、穿越受让宗地，因影响宗地使用功能，政府或公用事业营建主体支付合理补偿的，该补偿归受让人所有。

第十七条 受让人应当按照本合同约定的土地用途、规划条件利用土地，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、规划条件的，经原批准出让方案的人民政府批准后，双方同意按照本条第（一）项规定办理：

（一）由出让人有偿收回国有建设用地使用权；

（二）依法办理改变土地用途、规划条件批准手续，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，按照批准改变时新土地用途、规划条件下国有建设用地使用权评估市场价格与原土地用途、规划条件下国有建设用地使用权评估市场价格相应调整国有建设用地使用权出让价款，办理不动产变更登记。

第十八条 本合同项下宗地在使用期限内，政府保留对该宗地的规划调整权，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、重建时，应按届时有效的规划执行。

第十九条 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权期限届满前，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限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，办理不动产登记后，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，应当符合以下第（三）项：

（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，完成固定资产总投资并投入使用。

（三）自本合同签订之日起该宗地 10 年内不得转让土地使用权，10 年后转让须满足本合同第二十条第（二）项约定。

第二十一条 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。

第二十二条 国有建设用地使用权全部或部分转让后，本合同、不动产登记簿和不动产权证书中载明的权利、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、不动产登记簿和不动产权证书中载明的权利、义务仍由受让人承担。

第二十三条 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书，到自然资源主管部门申请办理相应的不动产登记。

第五章 期限届满

第二十四条 本合同约定的使用权期限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，本合同有约定的，按照

约定履行；本合同没有约定的，应当依法在规定时间内提出续期申请。

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。续期费用的缴纳或者减免，依照法律、行政法规的规定办理。

非住宅建设用地使用权期限届满后的续期，依照法律规定办理。出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理续期手续，重新签订土地有偿使用合同，缴纳续期费用。

第二十五条 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，土地使用者应当依照规定申请办理国有建设用地使用权注销登记，并交回不动产权证书，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。

第二十六条 土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当依照规定申请办理国有建设用地使用权注销登记，并交回不动产权证书，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

第二十七条 合同双方当事人一方因不可抗力不能履行合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，但法律另有规定的除外。因不可抗力不能履行合同的，应当及时通知对方，以减轻可能给对方造成的损失，并应当在合理期限内提供证明。当事人迟延履行后发生不可抗力的，不免除其违约责任。

第二十八条 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

第二十九条 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，自迟延支付之日起，每日按迟延支付款项的 1 ‰ 向出让人缴纳违约金，延期付款超过 60 日，

经出让人催缴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，定金数额不足以弥补因受让人违约造成的损失，出让人可以请求受让人赔偿超过定金数额的损失。

第三十条 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。

第三十一条 受让人应当按照本合同约定动工开发。

受让人未按照本合同约定动工开发，涉嫌闲置土地的，应履行配合调查义务；造成闲置土地的，应依法依规予以处置。

第三十二条 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但不超过一年的，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未竣工计容建筑面积对应国有建设用地使用权出让价款1%的违约金。

第三十三条 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。土地使用权期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

第三十四条 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。

第三十五条 因履行本合同发生争议，争议双方可以通

过和解、调解等途径解决,和解、调解不成的,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

第三十六条 本合同项下宗地出让方案业经柳州市人民政府批准,本合同自双方签订之日起生效。

第三十七条 本合同项下约定向出让人支付的出让价款及利息、改变土地用途和规划条件补缴价款等国有土地使用权出让收入,以及违约金,按照有关征管规定,具体由受让人向税务机关缴纳。

第三十八条 本合同履行中及合同发生纠纷时相关文件和法律文书送达时的送达地址及法律后果约定如下:

(一) 出让人确认其有效的送达地址为柳州市高新一路北一巷 7 号河东综合楼;受让人确认其有效的送达地址为_____。

(二) 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21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 本合同一式贰份，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：

法定代表人：

经办人：

委托代理人：

二〇____年____月____日

附件 1

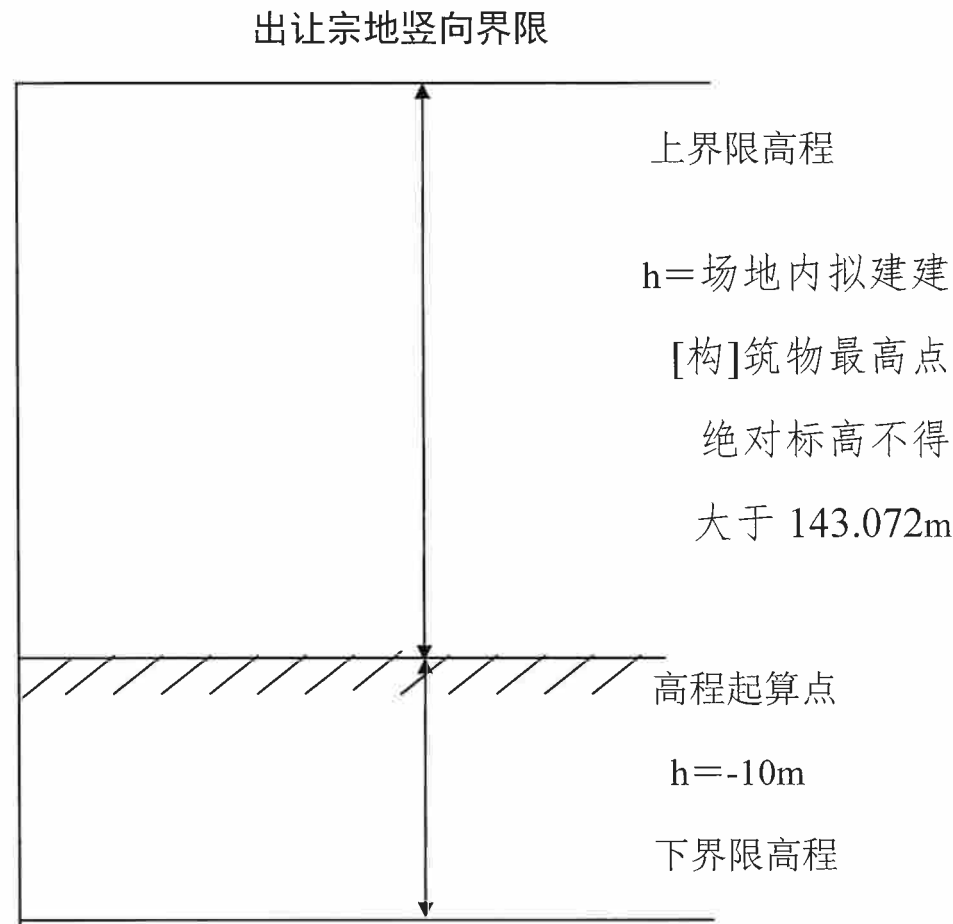
出 让 宗 地 平 面 界 址 图

北



比例尺：1： 1000

附件 2



采用的高程系： 1985 年国家高程基准

比例尺： /

附件 3

出让宗地规划条件

一、建设净用地面积为 22092.28 m²（合 33.14 亩）。

二、地块规划使用性质：二类工业用地。

三、地块相应控制指标：地块控制容积率不大于 3.0 且不小于 0.8，建筑密度不小于 45%。（注：1.容积率、建筑密度、绿地率等指标均以建设净用地面积为基数计算，建筑密度计算中建筑基底的面积应包括架空层投影面积；2.场地内拟建建（构）筑物最高点绝对标高不得大于 143.072 m[采用 2000-1.5 国家大地坐标系、1985 国家高程基准]，以“场地标高-10m”为下界限。场地标高参照用地周边城市道路规划标高进行设计，采用 2000-1.5 国家大地坐标系、1985 国家高程基准，建筑控制高度按建筑檐口高度计算）。

四、建筑退规划用地边界距离及建筑间距：按照《柳州市城乡规划管理技术指南》（新区标准）及相关规范执行，新建建筑之间及其与用地周边现有建筑之间的距离应满足消防、环保、卫生等要求，且与地界周边现有建筑间距应满足有关日照、采光要求。

五、城市设计要求

（一）建筑外观：根据《新兴小城镇产业园区控制性详细规划》处理好建筑空间布局及外立面造型、景观效果，沿城市道路建筑立面要求美观大方，具有现代气息。

（二）建筑风格与色彩：以简约的现代工业建筑风格为

主，按《柳州市色彩规划》设计，以高明度、低彩度的冷灰色系为基础色，并应与周边环境相协调。

（三）建筑退距：多层建筑及高层建筑裙楼退南侧、西侧规划道路红线不少于 4 m，退地块西南侧规划道路交叉口红线不少于 6 m。

高层建筑退南侧、西侧规划道路红线不少于 8 m，退地块西南侧规划道路交叉口红线不少于 12 m。

（四）绿化：分期建设的项目，除须严格按规划实施绿化外，暂未建设的厂房用地也须进行临时绿化，并与先期建设厂房一并实施。

（五）围墙、大门与门卫室：沿路围墙应按全通透式围墙设置，鼓励种植攀藤植物形成“绿篱”。

在相邻地块地界线上设置围墙的，先行建设的围墙中心线须与地界线重合，先行建设的围墙为共用围墙，不得重复设置围墙；项目的门卫室、大门和通透式围墙设计应与建筑单体设计同步进行，同时报批。

（六）其它要求：在建筑外立面设置公司标识、标志、广告牌等，应在建筑设计阶段与建筑外立面一并设计并报审批，建筑建成后不再另行审批设置广告牌。

六、配套要求

（一）按人防要求配设人防设施。

（二）项目配套办公及服务设施用地面积不超过建设净用地面积的 7%，不得在项目用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配套设施。

(三) 专用配电间、污水处理设施及相关配套管线等基础设施。项目配套排水系统按雨污分流制设计、建设，配套雨水、污水管线应与项目规划总平面图、施工图同步设计，同时报批；项目配套的变压器、环网柜等供电设施须结合项目规划总平设计、建筑单体设计设置于建筑内，不得露天设置，禁止临城市道路设置；给排水、燃气、电力等基础设施管线应以地下管、沟形式接入城市市政管线系统。

(四) 机动车停车位不少于 0.2 车位/100 m²建筑面积，非机动车停车位不少于 1.0 车位/100 m²建筑面积。办公、科研、生活服务等配套服务设施停车配套标准参照对应建筑使用性质确定。对层高有特殊要求的工业用地项目，可以按照单倍计算容积率建筑面积配置停车泊位。支持工业类建设项目按需配设停车泊位，按照刚性管控和弹性处理相结合的原则，企业确有合理的特殊要求，可结合实际情况按程序审批。

(配套停车位中机动车停车位按当量小汽车停车位计算，地面停车位不少于 25m²/车位，地下停车位不少于 30m²/车位；非机动车位用地面积计算按地面停车位不少于 1.2m²/车位，地下停车位不少于 1.5m²/车位。采用立体停车设施的，停车位面积可结合实际情况确定，可考虑按 1 个大型客车对 40 个非机动车车位进行折算)

(五) 配套停车位建设充电设施的车位比例不低于 15%。

七、交通出入口方向：机动车出入口位于西面、南面城市规划道路，原则上出入口宽度不大于 12m，与道路交叉口的距离按《柳州市城乡管理技术指南》要求执行。

八、其它

（一）用地内项目应满足二类工业要求及环保部门的要求。

（二）项目建设不应对相关区域原有的给排水、供电、通讯等公共设施功能造成不利影响。

（三）用地内项目规划按因地制宜的原则处理好竖向和场地设计，与周边道路、地块合理衔接。

（四）建设项目需结合白莲机场相关净空控制要求，在作出一定安全预留的前提下，严格控制好地块内高层建筑高度以及施工期间施工设备高度。结合实际建设情况，按照《柳州机场关于明确净空保护区域内建设项目净空审核流程的函》（柳州机场函〔2024〕12号）执行净空审核要求。

（五）项目规划总平面图应绘于近期实测的 1:500 或 1:1000 地形图上。

（六）项目实施涉及消防、人防、防震、环保、水利、文物保护、地质安全、节能减排、产业准入等相关问题的，应按相关行政主管部门意见处理。如人防设施与地下停车设施结合设置的，应注意处理好地下停车位设置与建筑结构形式之间的关系。

（七）地块内项目应按相关规定执行绿色建筑标准。

九、其他未尽事宜请按《柳州市城乡规划建设技术指南》及相关规划建设要求进行。

