电子监管号：

**国有建设用地使用权先租后让合同范本**

**（租赁合同）**

合同编号：

国有建设用地使用权先租后让合同

（租赁合同）

本合同双方当事人：

出租（让）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》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（本合同为先租后让方式供地合同中第一阶段租赁合同，以下简称“本合同”）。

**第二条** 租赁土地的所有权属中华人民共和国，出租（让）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、市政公用设施不属于国有建设用地使用权出租范围。

**第三条** 承租人应当遵守海南省产业项目发展和用地准入协议，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 先租后让土地的交付与租赁价款的缴纳

**第四条** 本合同项下先租后让宗地编号为 ，宗地总面积大写 平方米（小写 平方米），其中租赁宗地面积为大写 平方米（小写 平方米）。

本合同项下的先租后让宗地坐落于 。

本合同项下先租后让宗地的平面界址为 ；先租后让宗地的平面界址图见附件1。

本合同项下先租后让宗地的竖向界限以 为上界限，以 为下界限，高差为 米。先租后让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** 本合同项下先租后让宗地的用途为 。

**第六条** 本合同项下宗地的国有建设用地使用权先租后让总价款为人民币大写 元 （小写 元），其中：本合同的租赁价款为人民币大写 元（小写 元）。

本合同签订后日内一次性付清全部租赁价款，其中 %为定金。

项目建成达到《海南省产业项目发展和用地准入协议》约定指标，承租人按规定程序转为受让人，其需缴纳的出让金金额为先租后让总成交价款扣除已经缴纳的前期土地租赁价款（包括本合同租赁款、续租租金，不包括违约金）。

 **第七条** 出租（让）人同意在承租人签订本合同并付清全部租金后1个月内将出租宗地交付给承租人。双方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。

 **第八条** 本合同项下宗地采取先租后让方式供地，本合同为租赁合同，租赁年期为 年，以出租（让）人向承租人实际交付宗地之日起算。

本合同项下宗地投资开发建设按《海南省产业项目发展和用地准入协议》约定达到阶段标准的，则承租人应在年租赁期满前6个月，申请办理土地出让手续，以协议出让方式确定受让人，并签订《国有建设用地使用权先租后让合同》（出让合同）。未达到《海南省产业项目发展和用地准入协议》阶段要求的，按该协议约定追究违约责任，允许续租整改一次，但续租整改期限最长不得超过1年，年租金按租赁期平均年租金缴纳。

第三章 土地开发建设与利用

**第九条** 承租人同意本合同项下宗地开发投资强度按本条第 项规定和海南省产业项目发展和用地协议执行：

（一）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总投资不低于经批准或登记备案的金额人民币大写 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总投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和租赁价款等。

 项目达产时间为本合同约定的竣工时间期满之日起年内。

项目达产时，本宗工业用地在约定达产时间内的固定资产投资总额（包含房地产、设备的所有投资总额，以上均不含有关税费）不低于 万元人民币（项目用地投资强度不低于 万元/亩）。

（二）本合同项下宗地用于非工业项目建设，承租人承诺本合同项下宗地的开发投资总额不低于人民币大写 万元（小写 万元）。

**第十条** 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：

 主体建筑物性质 ；

附属建筑物性质 ；

建筑总面积(计容面积) 平方米；

 建筑容积率不高于不低于 **；**

建筑限高不高于 不低于 ；

建筑密度不高于 不低于 ；

绿地率不高于 不低于 ；

其他土地利用要求 。

**第十一条** 承租人同意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。

**第十二条** 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（让）人提出延建申请，经出租（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。

**第十三条** 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、穿越宗地，但由此影响宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

**第十四条** 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，该宗地已有的合法建筑物不受影响，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，必须依照国土空间规划相关法律法规要求，按届时有效的规划执行。

**第十五条** 根据社会公共利益或实施国土空间规划需要提前收回国有建设用地使用权的，出租（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承租人补偿，收回国有建设用地使用权的土地租赁合同自行终止。

**第十六条**　租赁期内，本合同项下国有建设用地使用权不得擅自改变用途。土地使用权人未依照土地使用权租赁或者出让合同约定的期限和条件投资开发的，不得转租、转让土地使用权。

第四章 不可抗力

**第十七条** 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成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。

第五章 违约责任和提前终止

 **第十九条** 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 ‰向出租（让）人缴纳违约金，延期付款超过60日，经出租（让）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（让）人有权解除合同，承租人无权要求返还定金（未支付定金的，出租（让）人有权要求承租人支付定金作为违约金），出租（让）人并可请求承租人赔偿损失。

**第二十条** 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（让）人支付相当于国有建设用地使用权租赁价款总额 ‰的违约金，出租（让）人有权要求承租人继续履约。超过 日的，出租（让）人有权解除合同，承租人无权要求返还定金，出租（让）人并可请求承租人赔偿损失。

**第二十一条**　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；土地闲置满两年的，出租（让）人有权无偿收回国有建设用地使用权。

**第二十二条** 本合同项下宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的，出租（让）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，经市县政府批准，有权按照评估价格征收增容费，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（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。

**第二十三条**　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（让）人支付相当于宗地租赁价款 ‰的违约金，并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

**第二十四条**　出租（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，承租人有权要求出租（让）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。

第六章 适用法律及争议解决

 **第二十六条** 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。

 **第二十七条** 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。

第七章 附则

**第二十八条** 本合同项下宗地供地方案经 人民政府批准，本合同自双方签订之日起生效。

**第二十九条** 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。

 **第三十条** 本合同共 页整，以中文书写为准。

 **第三十一条** 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。

**第三十二条** 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。

**第三十三条** 本合同一式 份，出租（让）人 份,承租人 份，具有同等法律效力。

 出租（让）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

先租后让宗地平面界址图

 **北**

**界 址 图 粘 贴 线**

 **比例尺：1：**

附件2

**下界限高程**

 **粘贴线**

先租后让宗地竖向界限

**采用的高程系： 1985国家高程系统**

比 例 尺 ：1：

附件3

 市(县)政府规划管理部门确定的先租后让宗地规划条件