

国有建设用地使用权租赁合同

国有建设用地使用权租赁合同

本合同双方当事人:

甲方（出租人）：河源市自然资源局；

通讯地址：河源市高新区高新二路163号创业服务中心；

电话：0762-3602693；

乙方（承租人）：_____；

通讯地址：_____；

电话：_____。

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》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国城市房地产管理法》等有关法律、法规及土地供应政策规定，双方本着等价有偿、自愿协商、诚实守信的原则，经协商一致订立本合同（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，出租人根据法律的授权租赁国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物及市政公用设施不属于国有建设用地使用权租赁范围。

第三条　承租人对依法取得的国有建设用地，在租赁期限内享有占有、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　租赁土地的交付与租赁价款的缴纳

第四条　本合同项下租赁宗地编号为 GD-J14-02A ，宗地总面积大写 肆仟肆佰平方米（小写　4400　平方米）。本合同项下的租赁宗地坐落于河源市高新区兴业大道东面、罗塘路南面。

本合同项下租赁宗地的平面界址为东至/，南至/，西至/，北至/；租赁宗地的平面界址图见附件。

本合同项下租赁宗地的竖向界限按有关规定执行。

第五条　本合同项下租赁宗地的用途为：临时办公区、生活区建设使用，不得建设永久性建筑。

第六条 本合同下用地租赁期为 1 年，自本合同签订之日起算。

第七条 本合同项下宗地的国有建设用地使用权租赁价格为人民币___元/月（ 元/平方米），1年租赁总价为人民币___元，履约保证金为____元，履约保证金在承租方未违约的前提下在合同终止后30日内不计利息退还给承租方。

第八条 承租人须在签订《国有建设用地使用权租赁合同》之日起30日内一次性付清全部国有建设用地使用权租赁价款。

第三章 土地开发建设与利用

第九条 本合同项下宗地的投资开发建设应遵守法律法规的规定和本合同的约定，不得擅自改变。

第十条 本合同项下宗地规划设计要求

（一）建筑控制线退缩要求

东面：建筑控制线退离围墙控制线不少于5米；

南面：建筑控制线退离围墙控制线不少于5米；

西面：建筑控制线退离围墙控制线不少于5米；

北面：建筑控制线退离围墙控制线不少于5米。

（二）充分利用地形地貌，减少土石方量，做好地质灾害防治相关工作。

（三）用地内道路应连接顺畅，满足消防及相关要求，并与对外联系道路衔接良好。

第十一条 出租人自收到全部租赁地价款之日起30日内，将建设用地按现状交付承租人使用。

第十二条 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、穿越承租宗地。如因此影响承租宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

第十三条 承租人在本合同项下宗地内进行建设时，对处于地质灾害易发区范围内的建设工程，同意按照租赁地块地质灾害危险性评估报告落实防治措施，并承诺配套建设的地质灾害治理（防护）工程与主体工程同时设计、同时施工、同时验收。

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，必须按届时有效的法律规定和规划许可执行。

第四章 国有建设用地使用权转租、抵押

第十五条 租赁期内，承租人不得将本合同项下国有建设用地使用权转租、抵押或以其他任何形式进行处置。

第五章　期限届满

第十六条　《国有建设用地使用权租赁合同》终止后，承租人应在30日内将土地平整并清场撤离。

第十七条　临时使用期未满，出租人如因自身需要，可提前收回建设用地，并提前1个月告知承租人拆除临时建（构）筑物，所有拆除和搬迁费用由承租人自行承担，出租人按剩余租赁期限退还租赁价款。

第十八条　本合同约定的租赁期限届满，承租方需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前30日向出租方提交续期申请书。出租方同意续期的，承租方应当依法办理租赁手续，重新签订国有建设用地使用权租赁合同并支付土地租金。

第六章　不可抗力

第十九条　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。因不可抗力原因导致本合同无法继续执行，可以解除本合同，根据公平原则退还已缴纳的相应国有建设用地使用权租赁价款。

第二十条　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

第二十一条　承租人提供虚假文件或隐瞒事实、或不按规定缴交履约保证金，或不按规定签订租赁合同的，取消租赁资格，收回土地使用权，并可依法追究其经济和法律责任。

第二十二条　如承租人未按合同约定支付土地租金的，承租人自延迟付款之日起，每日按延迟支付款项的万分之三向出租人缴纳违约金；延期付款超过30日，经出租人催告后仍未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保证金，并可要求承租人赔偿损失。

如承租人私自转租土地，承租人自存在前述违约行为之日起，每日按合同总价的万分之三向出租人计付违约金；前述违约行为超过30日，承租人仍不能改正的，出租人有权解除合同，承租人无权要求返还保证金，并可要求承租人赔偿损失。

第二十三条　出租人未能按期交付土地给受让人使用的，自逾期之日起，每日按当期已支付土地租赁价款的万分之三向承租人支付违约金，延期超过30日，经承租人催告后，仍未交付的，承租人有权解除合同。

第二十四条　承租人必须严格按照《国有建设用地使用权租赁合同》约定进行开发建设和使用，如承租人不能按约定进行开发建设的，出租人将按法律法规的有关规定进行处理。

第二十五条 承租人不得影响周边居民生活。如相关部门提出合理整改措施，承租人必须无条件支持配合。如承租人拒绝配合，出租人有权解除合同。

第二十六条 租赁合同终止后承租人不按规定清场撤离的，每逾期一日，出租人有权按合同总价的万分之三向承租人计收违约金，逾期超过5日的，出租人有权自行组织清场，由此产生的费用和损失全部由承租人承担。

第二十七条 承租人违法利用土地的，出租人有权解除合同，并依法追究承租人责任。

第八章　适用法律及争议解决

第二十八条　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。

第二十九条 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，依法向甲方所在地有管辖权的人民法院起诉。

第九章　附　则

第三十条　本合同双方均保证本合同中所填写的名称、姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等信息内容的真实有效。租赁方的信息内容如有变更，应以租赁方发布的相关公告内容为准；承租方的信息内容如有变更，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承租方承担。

第三十一条 本合同和附件共 拾肆 页，以中文书写为准。

第三十二条 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。除非另有约定，本合同中的“以上”“以下”“以内”等均不包括本数在内。

第三十三条 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。

第三十四条 本合同一式肆份，出租人、承租人各执贰份，自双方签字或盖章之日起生效，具有同等法律效力。

出租人（章）： 承租人（章）：

法定代表人（委托代理人）（签字）： 法定代表人(委托代理人)：（签字）：

年 月 日 年 月 日

附件

河源市高新区 GD-J14-02A 地块用地规划设计条件

GD-J14--02A 地块用地，用地位置：位于河源市高新区兴业大道东面、罗塘路南面，总用地面积 4400 平方米。现根据《河源市高新区中心区控制性详细规划》，提出该用地规划设计条件：

一、用地性质

一类工业用地。

二、主要经济技术指标

（一）容积率：1.0≤容积率≤4.0

（二）建筑密度：≤60%;

（三）绿地率：≤20%;

（四）建筑限高：≤80 米;

三、建（构）筑物红线退缩要求

（一）东面：建筑控制线退离围墙控制线不少于 5 米;

（二）南面：建筑控制线退离围墙控制线不少于 5 米;

（三）西面：建筑控制线退离围墙控制线不少于 5 米;

（四）北面：建筑控制线退离围墙控制线不少于 5 米。

四、其他设计要求

（一）满足工业企业总平面设计有关规范要求。

（二）道路设计应符合《河源市高新区中心区控制性详细规划》及《河源市市区道路规划管理规定》的要求，用地内道路应连接顺畅，满足消防、安全、疏散等要求，并与周边道路衔接良

好。

（三）人行出入口应与车辆出入口综合考虑，或根据厂区功能区划分单独设置，单独设置的人行出入口不得设置在主干道沿线，应考虑的因素与车辆出入口要求相同。出入口必须避开市政道路交叉口、港湾式公共停靠站、路灯等地上公用设施。硬底化出入口必须沿道路平行方向预埋设2条DN300混凝土管。

（四）用地内供水、供电、排水、排污、通讯、燃气等市政管线应综合考虑，统一规划，并与周边相衔接；按标准在用地内规划安排公用配电用房、化粪池、消防水池、垃圾池、停车场等市政设施。必须设置在用地建（构）筑物红线内，不得在城市主要道路沿线设置。其中公用变配电用房原则上不采用全地下式，应设置在地面并避免设置于地势低洼点处，严禁设置于建筑物地下室的最底层。

（五）建筑设计应满足日照、通风、采光、消防等要求；形式新颖，体量适宜，风格现代，立面造型新颖美观，色彩清新和谐，沿街建筑富于变化，错落有致，塑造良好的城市道路景观线。

（六）围墙：沿道路围墙采用通透式围墙,围墙高度2.3米,下部实心部分高度为0.9—1.0米；非沿道路围墙采用实心围墙,围墙高度2.3米。

（七）根据《河源市“十三五”建筑节能与绿色建筑发展规划》，本项目除工业厂房外的其它建筑应按一星级绿色建筑标准设计与施工，并申报取得绿色建筑评价一星级设计标识面积不少于总建筑面积的100%。

（八）其它应执行《工业项目建设用地控制指标》（自然资源部发[2023]72号）、《河源市中心城区工业用地使用权供应管

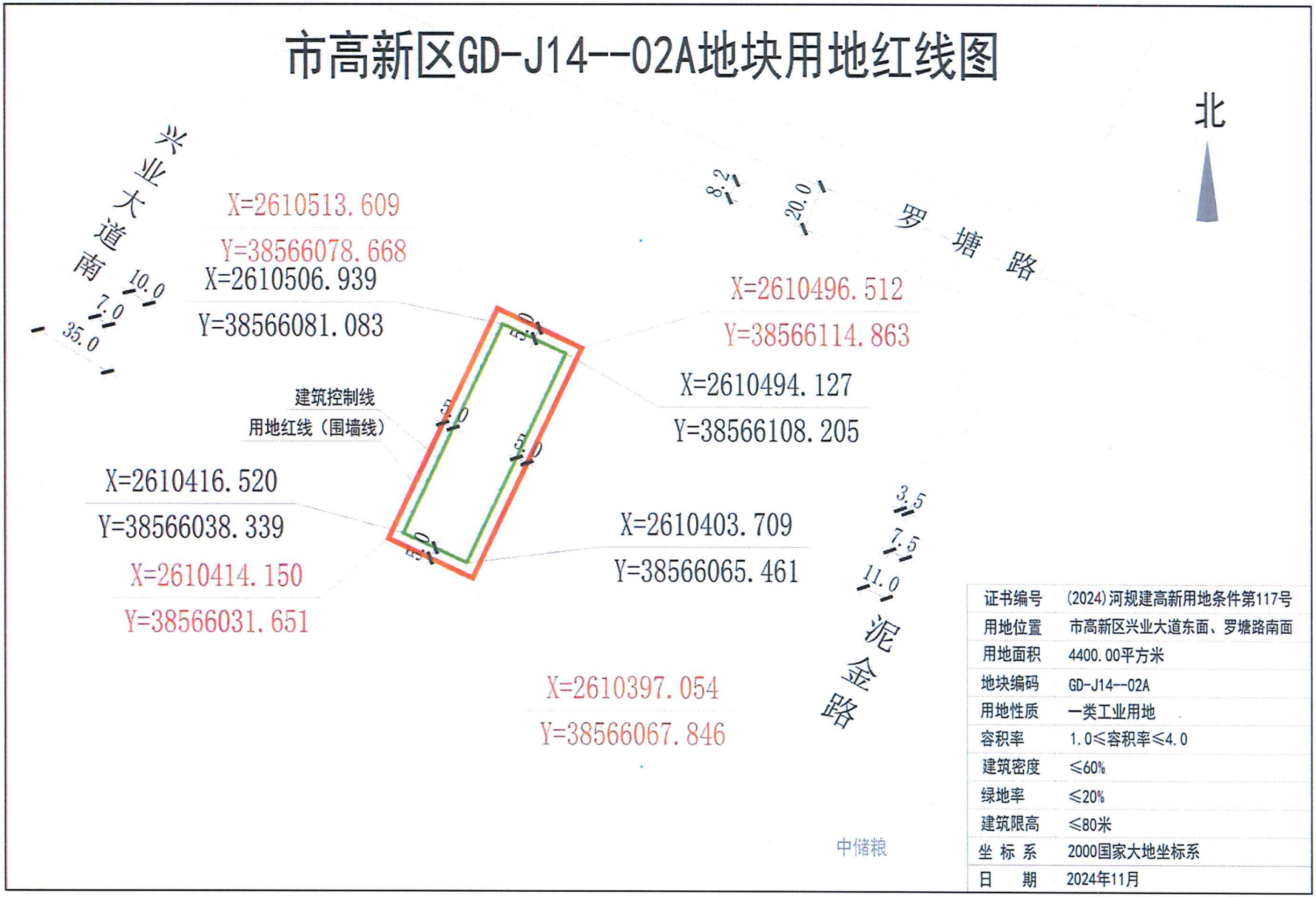
理办法》且符合国家、省、市法律、法规、规范要求。

（九）设计方案应有灯光亮化专项设计，灯光亮化设计方案应考虑整体规划与城市整体形象相符。

附件：1-1.河源市高新区GD-J14--02A地块用地红线图

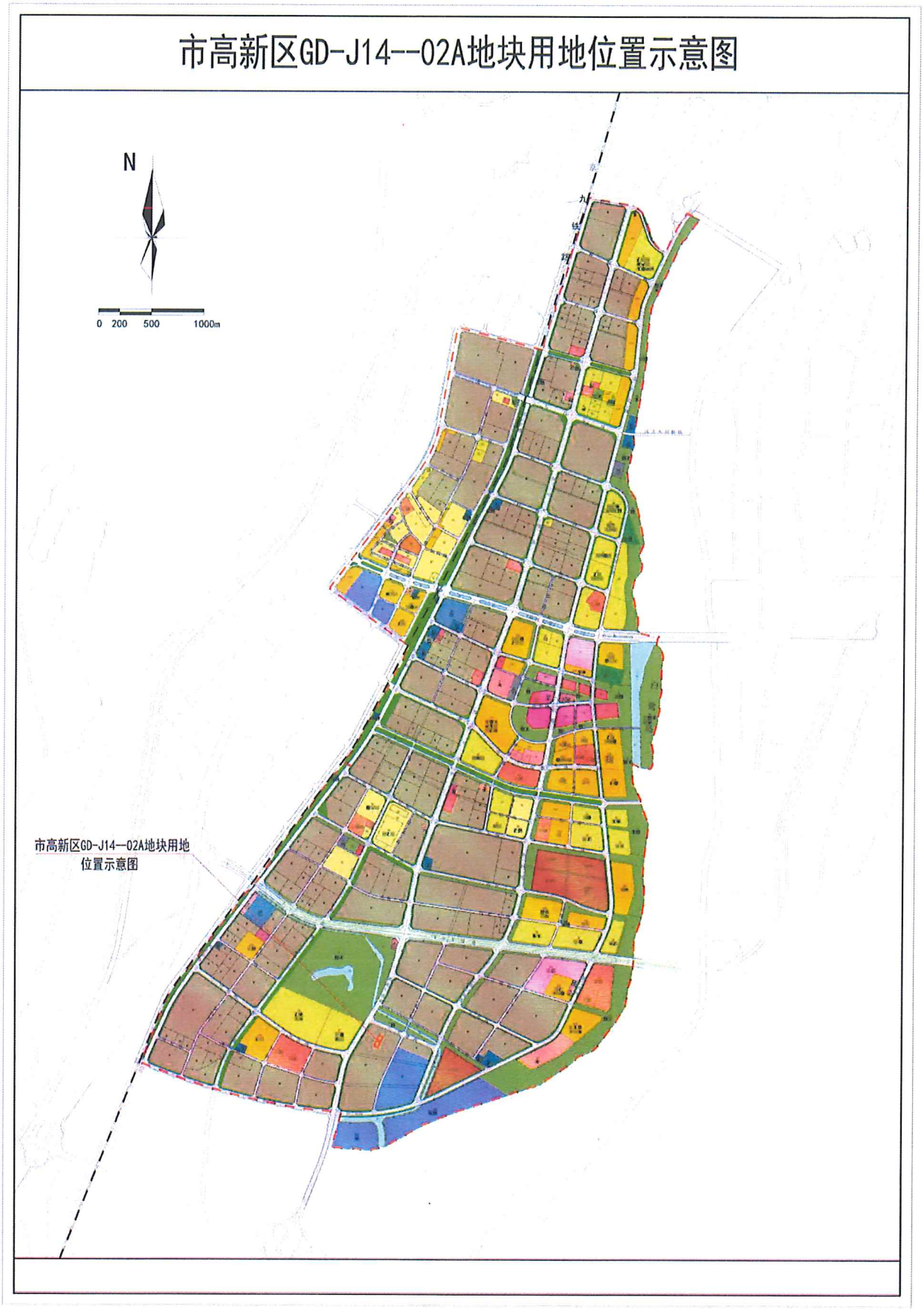
1-2.河源市高新区GD-J14--02A地块用地位置示意图

市高新区GD-J14--02A地块用地红线图



证书编号	(2024)河规建高新用地条件第117号
用地位置	市高新区兴业大道东面、罗塘路南面
用地面积	4400.00平方米
地块编码	GD-J14--02A
用地性质	一类工业用地
容积率	1.0≤容积率≤4.0
建筑密度	≤60%
绿地率	≤20%
建筑限高	≤80米
坐 标 系	2000国家大地坐标系
日　　期	2024年11月

附件 1-2


市高新区GD-J14--02A地块用地位置示意图
N
0 200 500 1000m
市高新区GD-J14—02A地块用地位置示意图