# 吐鲁番市国有土地使用权挂牌出让文件目录

出让文件编号：（高区国储告字〔2026〕27号）

| 序号 | 资料名称 |
| --- | --- |
| 1 | 吐鲁番市国有建设用地使用权挂牌出让公告 |
| 2 | 地理位置示意图 |
| 3 | 国有建设用地使用权挂牌出让竞买须知 |
| 4 | 国有建设用地使用权挂牌出让竞买申请书（样本） |
| 5 | 国有建设用地使用权竞买承诺书（样本） |
| 6 | 法定代表人身份证明（样本） |
| 7 | 授权委托书（样本） |
| 8 | 竞买资格确认书（样本） |
| 9 | 国有建设用地使用权挂牌出让成交确认书（样本） |
| 10 | 《国有建设用地使用权出让合同》（样本） |

注：本资料所提供表格样本复印无效

# 吐鲁番市国有建设用地使用权挂牌出让公告

（高区国储告字〔2026〕27号）

根据《中华人民共和国土地管理法》《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第39号）等有关法律法规及文件的规定，经高昌区人民政府批准，吐鲁番市自然资源局高昌区分局委托吐鲁番市公共资源交易有限公司组织以下国有建设用地使用权挂牌出让活动，现将有关事宜公告如下：

## 一、出让人及交易平台名称、场所

出让人名称：吐鲁番市自然资源局高昌区分局

出让人地址：吐鲁番市高昌区西环北路2731号

交易平台名称：吐鲁番市公共资源交易有限公司

交易平台地址：吐鲁番市高昌区丝绸大道4100号吐鲁番政务服务中心

## 二、挂牌出让地块的基本情况和规划指标要求表

| 序号 | 宗地编号 | 宗地位置 | 宗地面积（㎡） | 主要用途 | 开发程度 | 建设时间 | 出让年限（年） | 规划指标要求 | | | | 出让起始价（万元） | 竞买保证金（万元） | 增价幅度（万元） | 项目产业要求 | 土地级别 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | 容积率（%） | 建筑密度（%） | 绿化率（%） | 建筑限高（米） | | | | | |
| 1 | 高挂〔2025〕30号 | 火州东路南侧、桃儿沟路东侧 | 18763.91 | 旅馆用地 | 宗地外“七通” | 以具体合同开工时间为准 | 40 | ≤1.2 | ≤50 | ≥25 | ≤15 | 1982 | 991 | 10 | 符合产业政策及工地需求 | 三级 |
| 2 | 高挂〔2025〕31号 | 火州东路南侧、桃儿沟路西侧 | 16401.67 | 旅馆用地 | 宗地外“七通” | 以具体合同开工时间为准 | 40 | ≤1.2 | ≤50 | ≥25 | ≤15 | 1733 | 867 | 10 | 符合产业政策及工地需求 | 三级 |
| 3 | 高挂〔2025〕32号 | 柔丁香东路北侧、桃儿沟路西侧 | 14325 | 旅馆用地 | 宗地外“七通” | 以具体合同开工时间为准 | 40 | ≤1.2 | ≤50 | ≥25 | ≤15 | 1506 | 753 | 10 | 符合产业政策及工地需求 | 三级 |
| 4 | 高挂〔2025〕33号 | 柔丁香东路北侧、桃儿沟路东侧 | 6951.23 | 旅馆用地 | 宗地外“七通” | 以具体合同开工时间为准 | 40 | ≤1.2 | ≤50 | ≥25 | ≤15 | 731 | 366 | 5 | 符合产业政策及工地需求 | 三级 |

**三、竞买人的资格要求**

1.中华人民共和国境内的法人、自然人和其他组织除法律法规另有规定外均可申请参加，申请人应当单独申请。

2.未在失信联合惩戒名单内。

**四、交易时间、地点（北京时间）**

**（一）交易时间：**

**1.公告及报名申请时间：**2026 年 11 月 11 日至 2026 年 12 月 8 日 19:30。

**2.网上挂牌报价时间：**2026 年 12 月 1 日至 2026 年 12 月 10 日 16:00 止。

**3.网上限时竞价时间：**2026 年 12 月 10 日 17:00 开始。竞买人持 CA 数字证书登录全国公共资源交易平台（新疆）吐鲁番市公共资源交易网进行竞价。

**五、交易流程**

**（一）报名前的准备。**

1.竞买人需要首先在吐鲁番市公共资源交易网完成网上注册，选择公共资源交易主体类型为“交易乙方”，凭账号密码登录吐鲁番市公共资源交易网（http://www.tlfsggzy.cn/tulufanggzy/homepage.html），完善诚信库基本信息，做好平台入库工作，操作详情见吐鲁番市公共资源交易网-帮助中心—《土地使用权交易操作指南—竞买人》。

2.竞买人取得CA有效数字证书后，参与网上申请和竞买，CA有效数字证书包括：企业、法定代表人数字证书及签章。CA数字认证支持远程在线办理，办理流程、操作手册及联系方式详见“吐鲁番市公共资源交易网-办事指南—《吐鲁番市公共资源交易平台CA数字证书和电子签章办理须知》”。目前竞买人可选择新疆CA或江苏翔晟两家公司办理有关证书，现场领取CA数字证书如遇困难，可联系CA公司邮寄。

**（二）报名申请。**

竞买申请人可于2026年11月11日至2026年12月8日19:30前登录吐鲁番市公共资源交易网站（http://www.tlfsggzy.cn/tulufanggzy/homepage.html）首页——服务指南——下载中心查看《土地使用权交易操作指南—竞买人》指引进行网上报名、上传报名资料和缴纳竞买保证金。

**竞买报名提交资料**

**（1）企业（法人）提交资料**

**1.国有建设用地使用权竞买申请书**（见附件，加盖单位公章）

**2.国有建设用地使用权竞买承诺书**（见附件，加盖单位公章）

**3.统一社会信用代码营业执照**（原件彩色扫描件，加盖单位公章）

**4.银行开户许可证或基本存款账户信息**（原件彩色扫描件，加盖单位公章）

**5.法定代表人身份证明**（见附件，加盖单位公章）

**6.授权委托书**（见附件，委托代办时提交，加盖单位公章；本人办理无需提交）

**7.竞买保证金银行回单**（须与竞买公司账户信息一致）

**8.信用查询证明材料：**在国家企业信用信息公示系统、信用中国平台，查询未被列入经营异常名录、严重违法失信企业（黑名单）及重点领域严重失信主体名单的截图须原件彩色扫描件，加盖单位公章或下载正式报告须有平台水印。

**（2）自然人提交资料**

**1.国有建设用地使用权竞买申请书**（见附件，亲笔签字并按手印）

**2.国有建设用地使用权竞买承诺书**（见附件，亲笔签字并按手印）

**3.本人有效居民身份证正反面扫描件**（境外自然人提供经公证认证的有效身份证件）

**4.授权委托书**（见附件，本人自行办理无需提交）

**5.授权委托人有效居民身份证正反面扫描件**（委托代办时提交）

**6.竞买保证金银行回单**（须与本人账户信息一致）

**7.中国执行信息公开网** “未被列入失信被执行人” 截图

**注意事项**

1.《国有建设用地使用权竞买申请书》分为企业申请、个人申请两种版本，须按**报名主体类型对应提交**，严禁混用。

2.法人/其他组织报名材料须按要求加盖单位公章，**自然人**报名材料须按要求**亲笔签字并按手印**，资料签章不全不予受理。

3.无委托代理人的，无需提交授权委托书及委托代理人身份证相关材料。

4.所有报名材料须上传清晰、完整的PDF格式电子版文件，确保文字、签章、图片可清晰辨识，不符合格式要求的报名材料不予受理。

5.竞买人提交的所有材料须真实有效，弄虚作假者将取消竞买资格，并承担相应法律责任。

**（三）资格确认。**

竞买人的报名申请资料由交易平台在线进行资格审查，交易平台确认后出具《竞买资格确认书》。

**（四）挂牌报价、竞价。**

**增价方式：**本次国有建设用地使用权出让采用增价报价、竞价方式，每次增价幅度为一个增价幅度或增价幅度的整数倍。

（一）网上挂牌报价

**1.报价时间：**2026年12月1日至2026年12月10日16:00**前。**

**2.报价方式：**网上报价。**网址：**吐鲁番市公共资源交易网（http://www.tlfsggzy.cn/tulufanggzy/homepage.html）。竞买人必须在2026年12月1日至2026年12月10日16:00前至少进行一次网上有效报价，初次报价不得低于起始价。

（二）网上挂牌限时竞价

**1.限时竞价时间：**2026年12月10日17:00开始。

**2.限时竞价方式：**网上竞价。报价期满进入限时竞价期（适用于2个及以上竞买申请人），限时竞价周期为120秒。**网址：**吐鲁番市公共资源交易网（http://www.tlfsggzy.cn/tulufanggzy/homepage.html）。获得竞买资格的申请人可按限时竞价时间自行登录网址参与竞价活动。

## 六、竞得人确认原则及出让合同签订

（一）本次国有建设用地使用权挂牌出让按照价高者得的原则确定竞得人。挂牌期限届满，系统显示最高报价及其报价者，并询问其他竞买人是否愿意继续竞价。有竞买人表示愿意继续竞价的，挂牌出让转入限时竞价，通过限时竞价确定竞得人。**本项目限时竞价周期为 120 秒。**限时竞价期内如无人加价，则自由报价期最高出价者即为成交人，该标的竞价活动结束；限时竞价周期内如出现有效报价，则进入新的限时竞价周期；在一个限时竞价周期内如未出现有效报价，则报价结束，当前最高有效报价者即成为成交人，该标的竞价活动结束，按照下列规定确定是否成交：

（1）在挂牌期限内只有 1 个竞买人报价，且报价不低于底价，并符合其他条件的，挂牌成交。

（2）在挂牌期限内有 2 个或者 2 个以上的竞买人报价的，出价最高者为竞得人。

（3）在挂牌期限内无应价者或者竞买人的报价均低于底价或者均不符合其他条件的，挂牌不成交。

（二）竞价结束后状态变为“竞价结束”，本次报价结束，可以通过电子竞价系统查看报价结果。竞价结束且无异常情况，吐鲁番市公共资源交易有限公司将对本次竞价结果进行核查，竞价结果仅作为成交依据，最终成交结果以结果公告为准。结果公告发布后，竞得人与交易公司在5个工作日内签订《国有建设用地使用权成交确认书》，并参照《关于自治区国土资源系统土地交易公司收费标准的通知》（新发改医价〔2010〕1809号）规定缴纳土地使用权交易费。

（三）竞得人应按《国有建设用地使用权成交确认书》约定的期限与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》，并按合同约定缴纳土地出让金。无故未按成交确认书约定期限签订出让合同的，视为违约，竞买保证金不予退还，并将其列入失信联合惩戒名单。

**七、竞买保证金的交纳和处置：**

1.保函：

（1）线下办理保函。竞买人应预留足够线下办理保函的时间，并按照报名要求扫描、上传并将保函原件2026年12月8日19:30前送到吐鲁番市公共资源交易有限公司，交易平台确认后出具《竞买资格确认书》。

（2）保函有效期：自报名截止时间起180天（如遇不可预见的特殊情况须顺延）。

（3）保函退保：项目发生中止、暂停、终止的可进行退

保，除上述情况外均不予退保。

2.保证金：

（1）竞买人资质审查通过后缴纳保证金，保证金缴纳银行账户名称必须与报名单位或公司名称一致，并将银行回单等缴纳凭证扫描上传，交易平台确认后出具《竞买资格确认书》。建议上传缴纳保证金凭证、保函（单）原件彩色扫描件，应至少在公告期满前3个工作日内完成，以便竞买人在公告期满前获得《竞买资格确认书》，如因竞买人提供凭证晚等其他原因，导致竞买人未在公告期满前获得《竞买资格确认书》，逾期责任自行负责。

（2）保证金缴纳截止时间：**2026年12月8日19:30前到账。**

（3）保证金退还：未竞得人保证金将于延时竞价结束后5个工作日内退还至原账户。竞得人保证金按照“多退少补”的原则，转为受让地块的定金，多余的将在竞得人按公告、成交确认书和国有建设用地使用权出让合同约定履行义务后5个工作日内返还原账户。项目报名截止前，取消报名的保证金将于项目报名截止后5个工作日内退还至原账户。项目发生中止、暂停、终止的，在其公告发布后5个工作日内退还至原账户。

注：挂牌成交后，竞得人按《成交确认书》约定时间与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》，其缴纳的竞买保证金**全额转作土地出让金，所产生的利息原路退回；**其他竞买

人缴纳的竞买保证金及利息，在挂牌活动结束后 5 个工作日内**本金及利息一并原路退还。**

**保证金汇款账户信息**

名　称：吐鲁番市公共资源交易有限公司

开户行：中国工商银行股份有限公司吐鲁番地区分行

行　号： 102883000022

| 序号 | 宗地编号 | 保证金账号 |
|---|---|---|
| 1 | 高挂〔2025〕30 号 | 9558833005000021808 |
| 2 | 高挂〔2025〕31 号 | 9558833005000021816 |
| 3 | 高挂〔2025〕32 号 | 9558833005000021824 |
| 4 | 高挂〔2025〕33 号 | 9558833005000021832 |

**注：1.请谨慎汇交保证金，因竞买人原因汇错款项或汇错账户，项目未结束前系统无法退回款项。若因此造成报名不成功者，后果自负。2.请备注公司名称及宗地编号**

**八、交易异议的处理**

对交易过程产生的异议，由交易公司负责予以解释。对出让标的产生的争议，由出让人负责予以解释。

**九、提示**

1.提交竞买申请前，竞买申请人应对出让宗地进行实地踏勘，**须全面阅读出让公告及挂牌文件，**全面了解宗地现状；竞买申请人一旦提交竞买申请，即视为对出让公告及挂牌文件内容全部理解无异议，自愿受其约束，并对相关承诺承担法律责

任。

2.因法律法规和政策发生重大调整的，国有建设用地使用权的出让方和竞得方应按新的法律法规和政策执行。

## 十、款项支付

| 土地交易收费费率表（交易平台收取） | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **交易类型** | **计费基数** | **金额（万元）** | **费率** | **缴费金额** | **缴费主体** |
| 土地所有权出让（招、拍、挂）土地使用权转让（非住宅、别墅） | 交易额 | 100以下（含100） | 2% | 100×2%=2万元 | 土地使用权出让，由受让方承担；土地使用权转让，交易双方各承担50%。 |
| | | 100-500（含500） | 1.5% | （500-100）×1.5%=6 万元 | |
| | | 500-1000（含1000） | 0.8% | （1000-500）×0.8%=4万元 | |
| | | 1000-5000（含5000） | 0.6% | （5000-1000）×0.6%=24 万元 | |
| | | 5000以上 | 0.4% | （6000-5000）×0.4%=4万元 | |
| 土地使用权抵押（非住宅、别墅） | 抵押额 | 100以下（含100） | 0.8‰ | 100×0.8‰=0.8万元 | 抵押人 |
| | | 100-500（含500） | 0.6‰ | （500-100）×0.6‰=2.4万元 | |
| | | 500-1000（含1000） | 0.4‰ | （1000-500）×0.4‰=2万元 | |
| | | 1000-2000（含2000） | 0.2‰ | （2000-1000）×0.2‰=2 万元 | |
| | | 2000-5000（含5000） | 0.1‰ | （5000-2000）×0.6‰=18万元 | |
| | | 5000以上 | 0.05‰ | （6000-5000）×0.05‰=0.5万元 | |

**（一）根据《关于自治区国土资源系统土地交易公司收费标准的通知》（新发改医价〔2010〕1809号）规定，土地使用权交易费以成交额为基数，按差额累进法计算，一次性收取。**

例如：成交金额为6000万元，应交纳交易服务费为：2+6+4+24+4=40万元。

## 十一、其他

（一）现场踏勘：有意竞买者自行组织现场踏勘（费用自理）。

（二）竞得人于成交之日起30日内与出让人签订国有建设用地使用权出让合同，并按合同约定缴纳土地出让金。

（三）竞得人付清全部土地出让金后，可依法申请办理土地登记。

（四）竞得人有下列行为之一的，视为违约，交易平台可取消其竞得资格，成交结果废止；造成损失的，竞得人应当依法承担赔偿责任：

1.提供虚假文件、隐瞒事实或采取行贿、串通等手段竞得的；

2.竞得人逾期或拒绝签订国有建设用地使用权成交确认书，竞得人逾期不签订或者拒绝签订国有建设用地使用权出让合同的；

**3.竞得人未按约定的时间付清约定的交易服务费等相关费用的；**

4.不按《国有建设用地使用权出让合同书》约定支付国有建设用地使用权土地出让金的。

5.其他依法应当认定为违约行为的情形。

（五）本次国有建设用地使用权出让事项如有变更，将发

布变更公告。

（六）本次国有建设用地使用权挂牌出让事宜可浏览：

1.吐鲁番市公共资源交易网

(http://ggzy.tlfzw.cn/tulufanggzy)

2.中国土地市场网（https://www.landchina.com）

出让人联系人：努热曼·阿不来提

咨询电话：0995-8525146

交易平台联系人：苏比·尼亚孜

联系电话：15509958321

吐鲁番市公共资源交易有限公司

2026 年 11 月 11 日

附件：

1.国有建设用地使用权竞买申请书（企业申请）

2.国有建设用地使用权竞买申请书（个人申请）

3.国有建设用地使用权竞买承诺书

4.法定代表人身份证明

5.授权委托书

# 国有建设用地使用权挂牌出让竞买须知

经高昌区人民政府同意，并受吐鲁番市自然资源局高昌区分局委托，吐鲁番市公共资源交易有限公司组织本次以挂牌方式公开出让国有建设用地使用权活动。

## 一、国有建设用地使用权挂牌出让含义及原则

国有建设用地使用权挂牌出让是指，按照发布的国有建设用地使用权挂牌出让公告和本须知的要求，在公告规定的期限内受理竞买申请、竞买资格审查、接受竞买人报价申请并更新挂牌价格，根据挂牌期限截止时的报价情况直接成交或转入现场竞价（延时程序）进行竞价，以价高者得为原则的一种国有建设用地使用权出让方式。

国有建设用地使用权挂牌出让遵循公开、公平、公正和诚实信用原则。

## 二、出让人和交易平台

出让人名称：吐鲁番市自然资源局高昌区分局

出让人地址：吐鲁番市高昌区西环北路2731号

交易平台名称：吐鲁番市公共资源交易有限公司

交易平台地址：吐鲁番市高昌区丝绸大道4100号吐鲁番政务服务中心

## 三、异议或疑问的提出和处理

竞买人在提出竞买申请前，应当全面了解国有建设用地使用权挂牌出让文件的内容和相关资料，同时也可向本地自然资

源主管部门对国有建设用地使用权宗地位置、规划指标要求、土地开发使用条件等内容进行咨询，若有异议或疑问，应在提交竞买申请书前向交易平台提出。竞买人提交竞买申请前，应对出让宗地进行实地踏勘，须全面阅读出让公告及挂牌文件，全面了解宗地现状；竞买申请人一旦提交竞买申请，即视为对出让公告及挂牌文件内容全部理解无异议，自愿受其约束，并对相关承诺承担法律责任。

## 四、出让文件的修改及通知

出让人、交易平台认为需要对国有建设用地使用权挂牌出让文件做出修改、补充的，将在挂牌竞价起始日7日前在全国公共资源交易平台（新疆）吐鲁番市公共资源交易网发布修改或补充公告，并通知已报名竞买申请人。修改或补充公告与当次挂牌出让文件具有同等效力，如内容不一致的，以日期在后者为准

五、挂牌出让地块的基本情况和规划指标要求表：

| 序号 | 宗地编号 | 宗地位置 | 宗地面积（㎡） | 主要用途 | 开发程度 | 建设时间 | 出让年限（年） | 规划指标要求 | | | | 出让起始价（万元） | 竞买保证金（万元） | 增价幅度（万元） | 项目产业要求 | 土地级别 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | 容积率（%） | 建筑密度（%） | 绿化率（%） | 建筑限高（米） | | | | | |
| 1 | 高挂〔2025〕30号 | 火州东路南侧、桃儿沟路东侧 | 18763.91 | 旅馆用地 | 宗地外“七通” | 以具体合同开工时间为准 | 40 | ≤1.2 | ≤50 | ≥25 | ≤15 | 1982 | 991 | 10 | 符合产业政策及工地需求 | 三级 |
| 2 | 高挂〔2025〕31号 | 火州东路南侧、桃儿沟路西侧 | 16401.67 | 旅馆用地 | 宗地外“七通” | 以具体合同开工时间为准 | 40 | ≤1.2 | ≤50 | ≥25 | ≤15 | 1733 | 867 | 10 | 符合产业政策及工地需求 | 三级 |
| 3 | 高挂〔2025〕32号 | 柔丁香东路北侧、桃儿沟路西侧 | 14325 | 旅馆用地 | 宗地外“七通” | 以具体合同开工时间为准 | 40 | ≤1.2 | ≤50 | ≥25 | ≤15 | 1506 | 753 | 10 | 符合产业政策及工地需求 | 三级 |
| 4 | 高挂〔2025〕33号 | 柔丁香东路北侧、桃儿沟路东侧 | 6951.23 | 旅馆用地 | 宗地外“七通” | 以具体合同开工时间为准 | 40 | ≤1.2 | ≤50 | ≥25 | ≤15 | 731 | 366 | 5 | 符合产业政策及工地需求 | 三级 |

**六、竞买资格及要求**

1.中华人民共和国境内的法人、自然人和其他组织除法律法规另有规定外，均可申请参加，申请人应当单独申请。

2.未在失信联合惩戒名单内。

**七、出让方式及交易时间、地点（北京时间）**

（一）出让方式：挂牌出让。

（二）交易时间：

**1.公告及报名申请时间：**2026 年 11 月 11 日至 2026 年 12 月 8 日 19:30。

**2.网上挂牌报价时间：**2026 年 12 月 1 日至 2026 年 12 月 10 日 16:00 止。

**3.网上限时竞价时间：**2026年12月10日17:00开始。

**八、报名申请程序、规则及资格确认**

符合出让公告要求的竞买人主体资格条件的，竞买申请人应当按照公告和本须知的规定向交易平台提出报名申请。申请应当按公告要求登录吐鲁番市公共资源交易网（http://ggzy.tlfzw.cn/tulufanggzy）提交，除公告另有要求外，交易平台不接受信函、电话、电子邮件和口头申请。竞买申请程序和规则如下：

**报名方式：**网络报名

**报名时间：**2026 年 11 月 11 日至 2026 年 12 月 8 日 19:30 正常工作时间，具体要求如下：

**网络报名（未通过报名审核的意向竞买人不能参加竞买）：**

**（一）报名前的准备**

1.竞买人需要首先在吐鲁番市公共资源交易网完成网上注册，选择公共资源交易主体类型为“交易乙方”，凭账号密码登录吐鲁番市公共资源交易网（http://ggzy.tlfzw.cn/tulufanggzy），完善诚信库基本信息，做好平台入库工作，操作详情见吐鲁番市公共资源交易网-帮助中心—《土地使用权交易操作指南—竞买人》。

2.竞买人取得CA有效数字证书后，参与网上申请和竞买，CA有效数字证书包括：企业、法定代表人数字证书及签章。CA数字认证支持远程在线办理，办理流程、操作手册及联系方式详见“吐鲁番市公共资源交易网-办事指南—《吐鲁番市公共资源交易平台CA数字证书和电子签章办理须知》”。目前竞买人可选择新疆CA或江苏翔晟两家公司办理有关证书，现场领取CA数字证书如遇困难，可联系CA公司邮寄。

**（二）报名申请**

竞买申请人可于2026年11月11日至2026年12月8日19:30前登录吐鲁番市公共资源交易网、（http://ggzy.tlfzw.cn/tulufanggzy）首页——服务指南——下载中心查看【土地使用权交易操作指南—竞买人】指引进行网上报名、上传报名资料和缴纳竞买保证金。

**（三）报名提交材料：**

1.国有建设用地使用权竞买申请书；

2.国有建设用地使用权竞买承诺书；

3.统一社会信用代码的营业执照；

4.银行开户许可证或基本存款账户信息；

5.法定代表人身份证明；

6.授权委托书；

7.提供在国家企业信用信息公示系统（https://www.gsxt.gov.cn/index.html）及信用中国（https://www.creditchina.gov.cn）平台未被列入经营异常名录或严重违法失信企业（黑名单）及重点领域严重失信主体名单查询的截图或报告。

注：《国有建设用地使用权竞买申请书》分为企业申请和个人申请两种；提交的报名材料需加盖公章；无委托代理人的无须提交第6份材料；按要求上传清晰的报名材料电子版文件PDF格式。

**（四）出让文件的获取**

1.竞买申请人可在吐鲁番市公共资源交易网（http://ggzy.tlfzw.cn/tulufanggzy）下载获取挂牌出让文件。

2.挂牌文件内容包括：

（1）挂牌出让公告；

（2）地理位置示意图；

（3）挂牌出让竞买须知；

（4）竞买申请书、承诺书（样本）；

（5）法定代表人身份证明（样本）、授权委托书（样本）；

（6）成交确认书（样本）；

（7）国有建设用地使用权出让合同（样本）；

（8）其他相关文件。

**（五）具有下列情形之一的，为无效申请。**

1.申请人不具备竞买资格的；

2.未按规定交纳竞买保证金的；

3.竞买申请文件在竞买申请受理期限到期后收到的；

4.竞买申请文件不齐全或内容不符合要求的；

5.竞买申请文件关键内容字迹不清、无法辨认的；

6.不符合法律法规、公告或本须知要求的其他情形。

**（六）竞买资格确认。**

网上报名的竞买人由交易平台在线进行资格审查，交易平台确认后出具，将在2026年12月8日19:30时前系统生成《竞买资格确认书》。

**九、报价、竞价规则及程序**

**增价方式：**本次国有建设用地使用权出让采用增价报价、竞价方式，每次增价幅度为一个增价幅度或增价幅度的整数倍。

（一）网上挂牌报价

**1.报价时间：**2026年12月1日至2026年12月10日16:00时前。

**2.报价方式 ：**网上报价。**网址：**吐鲁番市公共资源交易网（http://ggzy.tlfzw.cn/tulufanggzy）。竞买人必须在2026年12月1日至2026年12月10日16:00时前至少进行一次网上有

效报价，初次报价不得低于起始价 。在报价期间，竞买人可多次报价。

（二）网上挂牌限时竞价

**1.限时竞价时间：**2026年12月10日17:00时开始

**2.限时竞价方式：**网上竞价。报价期满进入限时竞价期（适用于2个及以上竞买申请人），限时竞价周期为120秒。**网址：**吐鲁番市公共资源交易网（http://ggzy.tlfzw.cn/tulufanggzy）。获得竞买资格的申请人可按限时竞价时间自行登录网址参与竞价活动。

## 十、竞得人确认原则及出让合同签订

（一）本次国有建设用地使用权挂牌出让按照价高者得的原则确定竞得人。挂牌期限届满，系统显示最高报价及其报价者，并询问其他竞买人是否愿意继续竞价。有竞买人表示愿意继续竞价的，挂牌出让转入限时竞价，通过限时竞价确定竞得人。**本项目限时竞价周期为 120 秒。**限时竞价期内如无人加价，则自由报价期最高出价者即为成交人，该标的竞价活动结束；限时竞价周期内如出现有效报价，则进入新的限时竞价周期；在一个限时竞价周期内如未出现有效报价，则报价结束，当前最高有效报价者即成为成交人，该标的竞价活动结束，按照下列规定确定是否成交：

（1）在挂牌期限内只有 1 个竞买人报价，且报价不低于底价，并符合其他条件的，挂牌成交。

（2）在挂牌期限内有2个或者2个以上的竞买人报价的，出价最高者为竞得人。

（3）在挂牌期限内无应价者或者竞买人的报价均低于底价或者均不符合其他条件的，挂牌不成交。

（二）竞价结束后状态变为“竞价结束”，本次报价结束，可以通过电子竞价系统查看报价结果。竞价结束且无异常情况，吐鲁番市公共资源交易有限公司将对本次竞价结果进行核查，竞价结果仅作为成交依据，最终成交结果以结果公告为准。

## 十一、成交确认及服务费的缴纳

（一）结果公告发布后，竞得人与交易公司5个工作日内签订《国有建设用地使用权成交确认书》。并参照《关于自治区国土资源系统土地交易公司收费标准的通知》（新发改医价〔2010〕1809号）的规定在10日内缴纳土地使用权交易费，逾期未缴纳的将从竞得人支付的保证金中扣除。

**土地交易收费缴纳：**

账户名称：吐鲁番市公共资源交易有限公司

开户行：中国银行吐鲁番市分行营业部

银行账号：108284705066

行　号：104883001013

用　途：土地交易服务费

（二）竞得人应按《国有建设用地使用权成交确认书》约定的期限与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》，并按合同约定缴纳土地出让金。无故未按成交确认书

约定期限签订出让合同的，视为违约，土地使用权交易费从竞买保证金中扣除，余款作为违约金转至出让人指定账户。

## 十二、出让结果公示

此次国有建设用地使用权挂牌出让活动结束后10个工作日内，我公司将在吐鲁番市公共资源交易网（http://ggzy.tlfzw.cn/tulufanggzy）公示此次国有建设用地使用权挂牌出让结果。

## 十三、有关提示及交易异议的处理

### （一）竞买提示

1.申请人须全面阅读有关挂牌文件，可到现场踏勘挂牌出让地块，费用自理。申请一经受理确认后，即视为竞买人对出让公告及挂牌文件无异议并全部接受，并对有关承诺承担法律责任。

2.因法律法规和政策发生重大调整的，国有建设用地使用权的出让方和竞得方应按新的法律法规和政策执行。

3.挂牌成交后，竞得人按照《成交确认书》约定的时间与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》，保证金转作受让地块的定金；其他竞买人支付的竞买保证金，在挂牌活动结束后5个工作日内予以退还，不计利息。

4.竞得人与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》后，应当按出让合同约定支付挂牌土地出让金。竞得人付清全部挂牌土地出让金后，依法申请办理土地登记。

### （二）其他内容

1.网上交易时推荐用IE11及以上版本的浏览器。

2.竞买申请人网上报名必须通过CA数字证书登录网上交易系统，登录后所有操作均视为竞买人操作或授权操作。竞买申请人因其计算机遭遇网络堵塞、病毒入侵、硬件故障或者遗失数字证书、遗忘或泄露密码、操作不当等原因造成的后果由竞买申请人自行承担。竞买人申请人参加竞买活动使用的计算机或网络环境遭到人为攻击和干扰的，应及时向当地公安机关报案。

3.网上交易过程所涉及时间，均以网上交易系统服务器时间为准，数据记录时间以数据信息到达网上交易系统服务器的时间为准。

4.交易平台免费向竞买人提供网上交易的操作技术咨询，并提供模拟系统帮助竞买人熟悉交易流程。

5.有下列情形之一的，竞得结果无效，视为违约，竞买保证金不予退还，并将其列入失信联合惩戒名单：竞得人拒绝签订国有建设用地使用权成交确认书，竞得人逾期不签订或者拒绝签订国有建设用地使用权出让合同的；竞得人未按约定的时间付清约定的交易服务费等相关费用的；竞得人提供虚假文件或者隐瞒事实的；采取行贿或者其他不正当手段竞得的；其他依法应当认定为违约行为的情形。

6.变更事项将发布变更或补充公告，变更或补充公告仅在全国公共资源交易平台（新疆）吐鲁番市公共资源交易网发布。

本次国有建设用地使用权挂牌出让事宜可浏览：

（1）吐鲁番市公共资源交易网：

(http://ggzy.tlfzw.cn/tulufanggzy)

（2）中国土地市场网

https://www.landchina.com/

（三）有关交易异议的处理

在《国有建设用地使用权出让合同》签订前，对交易过程中产生的异议，由交易平台予以解释；在《国有建设用地使用权出让合同》签订后产生的争议，按合同约定执行。

## 十四、款项支付

**土地交易收费费率表（交易平台收取）**

| 交易类型 | 计费基数 | 金额（万元） | 费率 | 缴费金额 | 缴费主体 |
|---|---|---|---|---|---|
| 土地所有权出让（招、拍、挂）土地使用权转让（非住宅、别墅） | 交易额 | 100以下（含100） | 2% | 100×2%=2万元 | 土地使用权出让，由受让方承担；<br>土地使用权转让，交易双方各承担50%。 |
| | | 100-500（含500） | 1.5% | （500-100）×1.5%=6 万元 | |
| | | 500-1000（含1000） | 0.8% | （1000-500）×0.8%=4万元 | |
| | | 1000-5000（含5000） | 0.6% | （5000-1000）×0.6%=24 万元 | |
| | | 5000以上 | 0.4% | （6000-5000）×0.4%=4万元 | |
| 土地使用权抵押（非住宅、别墅） | 抵押额 | 100以下（含100） | 0.8‰ | 100×0.8‰=0.8万元 | 抵押人 |
| | | 100-500（含500） | 0.6‰ | （500-100）×0.6‰=2.4万元 | |
| | | 500-1000（含1000） | 0.4‰ | （1000-500）×0.4‰=2万元 | |
| | | 1000-2000（含2000） | 0.2‰ | （2000-1000）×0.2‰=2 万元 | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 2000-5000（含5000） | 0.1‰ | （5000-2000）×0.6‰=18万元 | |
| | | 5000以上 | 0.05‰ | （6000-5000）×0.05‰=0.5万元 | |
| （一）根据《关于自治区国土资源系统土地交易公司收费标准的通知》（新发改医价〔2010〕1809号）规定，土地使用权交易费以成交额为基数，按差额累进法计算，一次性收取。<br>例如：成交金额为6000万元，应交纳交易服务费为：2+6+4+24+4=40万元。 | | | | | |

## 十五、违约责任

竞得人有下列行为之一的，视为违约，交易平台可取消其竞得资格，成交结果废止；造成损失的，竞得人应当依法承担赔偿责任：

（一）提供虚假文件、隐瞒事实或采取行贿、串通等手段竞得的；

（二）竞得人逾期或拒绝签订国有建设用地使用权成交确认书，竞得人逾期不签订或者拒绝签订国有建设用地使用权出让合同的；

（三）竞得人未按约定的时间付清约定的交易服务费等相关费用的；

（四）不按《国有建设用地使用权出让合同书》约定支付国有建设用地使用权土地出让金的。

（五）其他依法应当认定为违约行为的情形。

## 十六、其他

（一）本须知中未明确的时间期限，以《吐鲁番市国有建设用地使用权挂牌出让公告》（高区国储告字〔2026〕27号）确定的时间为准。

（二）对本次国有建设用地使用权挂牌出让的文件和资料以及其它未尽事宜，交易平台有最终解释权。

附件：

# 国有建设用地使用权竞买申请书（企业申请）

吐鲁番市公共资源交易有限公司：

经认真阅读编号为（高区国储告字〔2026〕27号）地块的挂牌出让公告及文件，我方已充分阅读并理解本出让公告及挂牌文件的全部内容，均无异议，对参加竞买的国有建设用地使用权出让项目也无异议，自愿报名申请竞买。

现我方正式申请参加你公司组织的（高区国储告字〔2026〕27号）挂牌出让活动，并申请竞买宗地编号为：___，宗地位置：_____，我方愿意按出让公告的要求，缴纳该项目的竞买保证金人民币：￥_____万元_____（大写）。

若能竞得该项目，我方保证按照国有建设用地使用权挂牌出让公告及文件的约定履行全部义务。若出现未按期签订《出让合同》或未按期缴纳交易服务费、土地出让金等相关费用的情形，我方愿意承担全部违约及法律责任，并赔偿由此产生的所有损失。

特此承诺申请！

申请人（公司盖章）：

法定代表人或委托代理人：

联 系 人：

联系电话：

地　　址：

申请日期：_____年　月　日

# 国有建设用地使用权竞买申请书（个人申请）

吐鲁番市公共资源交易有限公司：

经认真阅读编号为（高区国储告字〔2026〕27号）地块的挂牌出让公告及文件，我方已充分阅读并理解本出让公告及挂牌文件的全部内容，均无异议，对参加竞买的国有建设用地使用权项目也无异议，自愿报名申请竞买。

现我方正式申请参加你公司组织的（高区国储告字〔2026〕27号）挂牌出让活动，并申请竞买宗地编号为：_____，宗地位置：_____。

我方愿意按出让公告的要求，缴纳该项目的竞买保证金人民币：￥_____万元（_____（大写）。

若能竞得该地块，我方保证以拟成立注册的公司与出让人签订国有建设用地使用权出让合同，公司出资比例为：

,身份证号：_____，出资比例：　　%；

,身份证号：_____，出资比例：　　%；

,身份证号：_____，出资比例：　　%；

（根据拟成立注册公司股东人数填写）。

若能竞得该项目，我方保证按照国有建设用地使用权挂牌出让公告及文件的约定履行全部义务。若出现未按期签订《出让合同》或未按期缴纳交易服务费、土地出让金等相关费用的情形，我方愿意承担全部违约及法律责任，并赔偿由此产生的所有损失。

特此承诺申请！

申请人（签名、手印）：

合作出资人（签名、手印）：

合作出资人（签名、手印）：

合作出资人（签名、手印）：

联 系 人：

联系电话：

申请人地址：

申请日期：_____年 月 日

# 国有建设用地使用权竞买承诺书

_____公司（本人）郑重承诺：

我公司（本人）已详细阅读并了解你公司2026年11月11日发布的吐鲁番市国有建设用地使用权出让公告（高区国储告字〔2026〕27号）内容，对出让公告及挂牌文件无异议，已按公告要求交纳了竞买保证金，自愿参与竞买，并对以下事项作出承诺：

1.我公司（本人）已充分阅读并理解本出让公告及挂牌文件的全部内容，均无异议，对参加竞买的国有建设用地使用权项目也无异议，自愿报名申请竞买。

2.我公司（本人）接受你公司挂牌出让文件中《国有建设用地使用权挂牌出让成交确认书（样本）》《国有建设用地使用权出让合同（样本）》的内容，在成为竞得人后当场签订国有建设用地使用权成交确认书，并按规定按期缴纳土地使用权交易服务费。如我方不当场签订国有建设用地使用权成交确认书，不按期缴纳土地使用权交易服务费，视为我方自动放弃竞得人资格，已交保证金不予退还。

3.我公司（本人）若成为竞得人后，按《国有建设用地使用权成交确认书》约定的期限与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》，并按合同约定缴纳土地出让金。

4.我公司（本人）承诺提交的所有竞买资料均真实有效，若有提供虚假文件或者隐瞒事实的情况，愿承担因此造成的所有后果及法律责任。

承诺人：（公章/手印）

法定代表人（或合作出资人）：（签章/手印）

年　　月　　日

# 法定代表人身份证明

单位名称：

单位性质：

地址：

成立时间：

经营期限：

姓名：

职务：

系_____（单位名称）___法定代表人。特此证明。

竞买人：_____（单位名称）____（加盖公章）

年　　月　　日

附法定代表人身份证复印件

# 授权委托书

我单位参与（高区国储告字〔2026〕27号）公告中地块编号为：_____项目竞买，现委托_____办理土地交易过程、签订土地出让合同及办理后续土地手续等相关事宜。

代理人无转让委托权，特此委托。

法定代表人：（姓名）

身份证号：　　职务：

委托代理人：（姓名）

身份证号：

委托单位（盖章）：

法定代表人（亲笔签名）：

年　月　日

法定代表人身份证复印件：　　委托代理人身份证复印件：

# 竞买资格确认书

（公司名称）：_____

你方提交的高区国储告字〔2026〕27号公告中_____（地块编号）项目的国有建设用地使用权竞买申请书及相关资料已收悉。经审查，你方已按规定交纳了竞买保证金，所提交申请资料符合我公司本次公告及出让文件的约定和要求，现确认你方具备参加该项目竞买资格。

请根据此《竞买资格确认书》登录我公司吐鲁番市公共资源交易网（网址：http://ggzy.tlfzw.cn/tulufanggzy）参加竞价活动。

注：可按限时竞价时间自行登录网址参与竞价活动。

吐鲁番市公共资源交易有限公司

年　月　日

# 国有建设用地使用权成交确认书

吐鲁番市公共资源交易有限公司（交易平台）受

XXX 自然资源局（出让人）委托，在 2024 年 X 月 X 日组织的挂牌会中，最终确定_____为地块编号_____国有建设用地使用权的竞得人，现将有关事宜确认如下：

一、竞得人经认真审阅国有建设用地使用权出让公告及文件，并实地踏勘出让地块后，向交易平台提交了《国有建设用地使用权竞买申请书》并交付竞买保证金，取得竞买资格。

二、本次挂牌出让的国有建设用地使用权（以下简称该国有建设用地使用权）地块编号为_____，地块位于_____，土地用途为_____，面积为_____平方米，出让年限为___ 年。

三、现交易平台与竞得人正式确认，在此次挂牌出让现场会上，该宗土地挂牌起始价为人民币￥___万元（_____），成交价为人民币￥___万元（_____）。

四、竞得人应在本《成交确认书》签订之日起 30 日内与出让人：XXX 自然资源局（地址 XXX）签订《国有建设用地使用权出让合同》，逾期不签订的，依法承担违约责任。

五、挂牌成交后，竞得人缴交的竞买保证金转作受让地

块的定金。并按照成交确认书约定的时间，与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》，竞得人支付的竞买保证金可抵作土地出让金。

交易平台：吐鲁番市公共资源交易有限公司（公章）

年__月__日

出让人：_____（签名）

竞得人：_____（公章）

法定代表人/授权委托人：_____（签名）

年___月___日

合同编号：

# 国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出让人：_____；

通讯地址：_____；

邮政编码：_____/_____；

电话：_____；

传真：_____/_____；

开户银行：_____/_____；

账号：_____/_____。

受让人：_____；

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**　出让土地的所有权属中华人民共和国，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。

**第三条**　受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、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　出让土地的交付与出让金的缴纳

**第四条**　本合同项下出让宗地编号为_____，宗地总面积大写 _____平方米（小写_____ 平方米），其中出让宗地面积为大写_____平方米（小写_平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于_____。

本合同项下出让宗地的平面界址为___/

出让宗地的平面界址图见附件1。

本合同项下出让宗地的竖向界限以__/

为上界限，以__/_____为下界限，高差为___/_____米。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。

**第五条** 本合同项下出让宗地的用途为。

**第六条** 出让人同意在_____年_____ 月_____ 日前将出让宗地交付给受让人，出让人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_____/

**第七条** 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为

年，按本合同第六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，出让年期自合同签订之日起算。

**第八条** 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）。

**第九条** 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。

**第十条** 受让人同意按照本条第一款第__（二）__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___万元，（小写__元），付款时间： 年 月 日之前。

第二期 人民币大写___万元（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的贷款利率，向出让人支付利息。

**第十一条** 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出让价款后，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　土地开发建设与利用

**第十二条**　受让人同意本合同项下宗地开发投资强度按本条第___/___项规定执行：

（一）本合同项下宗地用于工业项目建设，受让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、设备投资和出让价款等。

（二）本合同项下宗地用于非工业项目建设，受让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）。

**第十三条**　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）政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件（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_____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_____。

**第十四条** 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第___/项规定执行：

（一）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

/___%，即不超过___/___平方米， 建筑面积不超过__/____平方米。受让人同意不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设施；

（二）本合同项下宗地用于住宅项目建设，根据规划建设管理部门确定的规划建设条件，本合同受让宗地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_____/_____。本合同项下宗地范围内套型建筑面积90平方米以下住房面积占宗地开发建设总面积的比例不低于_/_%。本合同项下宗地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，受让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. _____/_____.

**第十五条** 受让人同意在本合同项下宗地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：

**第十六条** 受让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。

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。

**第十七条** 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进出、通过、穿越受让宗地，但由此影响受让宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

**第十八条** 受让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。在出让期限内，需要改变本合同约定的土地用途的，双方同意按照本条第_____项规定办

理：

（一）由出让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，由受让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出让价款，办理土地变更登记。

**第十九条** 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，或者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年限届满前，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 国有建设用地使用权转让、出租、抵押

**第二十一条** 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，领取国有土地使用证后，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，应当符合本条第____项规定的条件：

（一）按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的25%以上；

（二）按照本合同约定进行投资开发，已形成工业用地或其他建设用地条件。

**第二十二条** 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。

**第二十三条** 国有建设用地使用权全部或部分转让后，本合同和土地登记文件中载明的权利、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，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

**第二十四条** 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、抵押合同及国有土地使用证，到自然资源管理部门申请办理土地变更登记。

## 第五章 期限届满

**第二十五条** 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让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当予以批准。

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。

出让人同意续期的，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，支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

**第二十六条** 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___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。

**第二十七条** 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

**第二十八条** 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。

**第二十九条** 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

**第三十条** 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，自滞纳之日起，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，经出让人催交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，出让人并可请求受让人赔偿损失。

**第三十一条** 受让人因自身原因终止该项目投资建设，并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。

**第三十二条** 受让人造成土地闲置，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，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

**第三十三条** 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___‰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国有建设用地使用权出让价款总额_____‰的违约金。

**第三十四条** 项目固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的，出让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，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并可要求受让人继续履约。

**第三十五条** 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，出让人可以按

照实际差额部分占约定最低标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并有权要求受让人继续履行本合同；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，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金。

**第三十六条** 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，受让人应当向出让人支付相当于宗地出让价款 / ‰的违约金，并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

**第三十七条** 受让人按本合同约定支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人必须按照本合同约定按时交付出让土地。由于出让人未按时提供出让土地而致使受让人本合同项下宗地占有延期的，每延期一日，出让人应当按受让人已经支付的国有建设用地使用权出让价款的 / ‰向受让人给付违约金，土地使用年期自实际交付土地之日起算。出让人延期交付土地超过60日，经受让人催交后仍不能交付土地的，受让人有权解除合同，出让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出让价款的其余部分，受让

人并可请求出让人赔偿损失。

**第三十八条** 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。土地使用年期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

**第三十九条** 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。

**第四十条** 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。

## 第九章 附 则

**第四十一条** 本合同项下宗地出让方案业经_____人民政府批准，本合同自双方签订之日起生效。

**第四十二条** 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。

**第四十三条** 本合同和附件共_____页整，以中文书写为准。

**第四十四条** 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。

**第四十五条** 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。

**第四十六条** 本合同一式___份，出让人___份，受让人___份，具有同等法律效力。

出让人（章）： 受让人（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.出让宗地平面界址图

2.出让宗地竖向界限

3.市（县）政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件

附件1

# 出让宗地平面界址图

北京

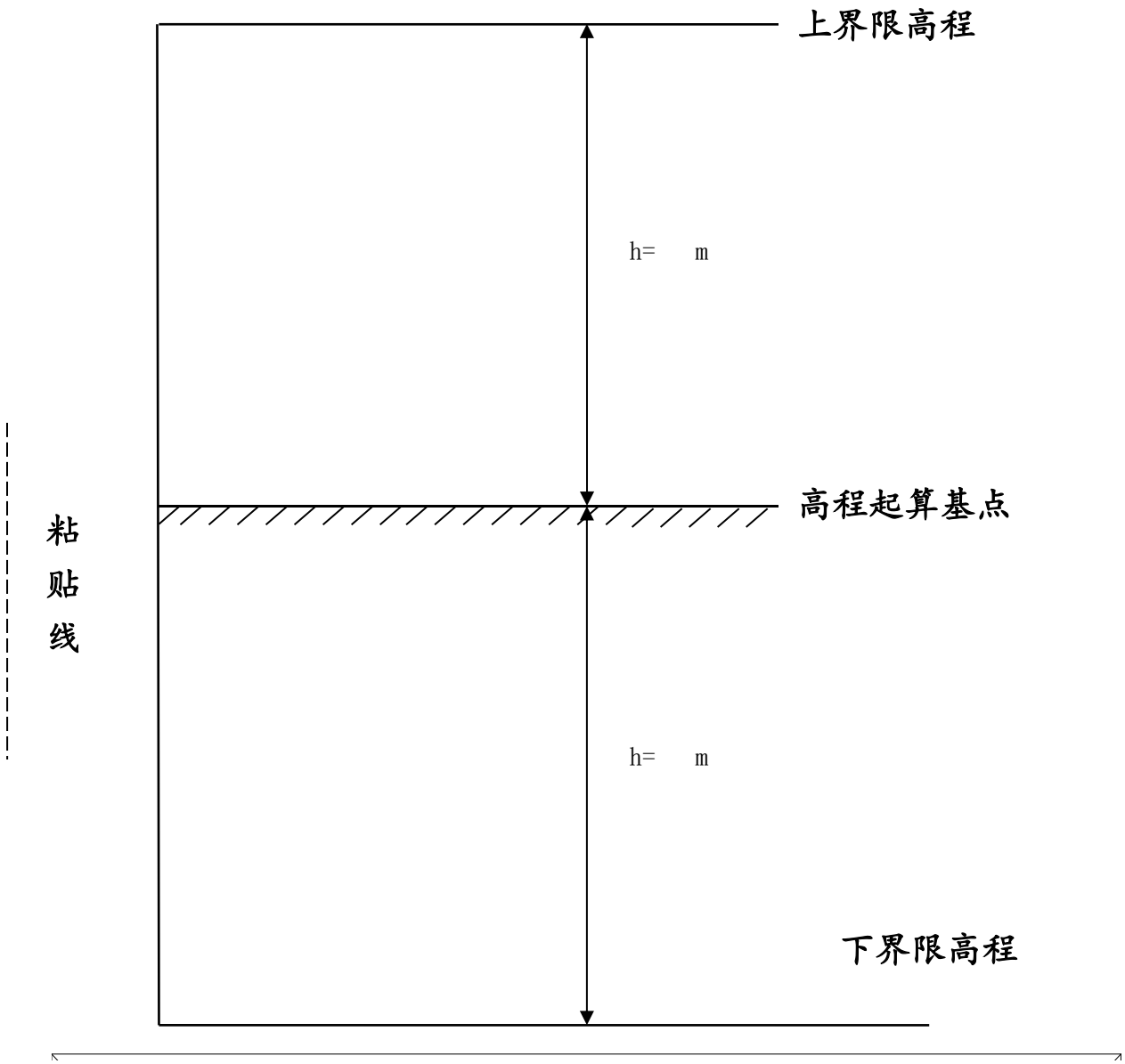


界
址
图
粘
贴
线

比例尺：1：

附件2

# 出让宗地竖向界限




**采用的高程系：**

比例尺：1：

附件3

# 市（县）政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件