

电 子 监 管 号：

不动产单元代码：440114003019GB00119W00000000

国有建设用地使用权出让合同

(广州市花都区大广高速以南，金谷南路以东
G09-KGW04 分地块三 C)

中 华 人 民 共 和 国 自 然 资 源 部

制 定

国 家 市 场 监 督 管 理 总 局

合同编号：440114-2026-0000xx

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出让人：____广州市规划和自然资源局____；

统一社会信用代码：____11440100MB2C91103Q____；

住所：____广州市越秀区吉祥路 80 号____；

电话：____020-83350040____；

传真：____020-83331394____；

法定代表人：____邓毛颖____。

受让人：____；

统一社会信用代码或者身份证件号码：____；

住所：____；

电话：____；

传真：____；

法定代表人：____。

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440114003019GB00119W000000000，宗地总面积为大写伍仟零贰拾捌点叁玖平方米（小写 5028.39 平方米），其中出让宗地面积为大写伍仟零贰拾捌点叁玖平方米（小写 5028.39 平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于广州市花都区大广高速以南，金谷南路以东。

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。

第六条 本合同项下出让宗地的用途为一类工业用地（100101）。

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 20113 平方米，不小于 10057 平方米；容积率不高于 4.0，不低于 2.0；建筑高度不高于 100 米，不低于 米；建筑密度（建筑系数）不高于 ，不低于 30%；绿地率不高

于 20%，不低于 10%；其他土地利用要求（见附件 3）。

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 30 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。

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_____年_____月_____日前（土地成交之日起 2 个月内）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）场地平整达到已基本平整，由花都区土地开发储备中心按现状交地；周围基础设施达到/；

（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 351 平方米，建筑面积不超过 3016 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____年____月____日之前（土地交付之日起 9 月内）开工，在____年____月____日之前（动工开发之日起 18 月内）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（一）项（第一项或第二项至少选其一，可多选）

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,已形成工业用地或其他建设用地条件;

(三) /。

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 0.1‰ 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 0.1‰ 的违约金。

第三十三条 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。由于出让人未按时交付出让土地或者交付的土地不符合本合同约定的条件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 1‰ 向受让人给付违约金，土地使用权期限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，定金数额不足以弥补因出让人违约造成的损失，受让人可以请求出让人赔偿超过定金数额的损失。

第三十四条 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，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

第三十七条 本合同项下宗地出让方案业经广州市人民政府批准，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。

第三十九条 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广州市越秀区吉祥路80号；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。

第四十条 本合同和附件共 页，以中文书写为准。

第四十一条 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。

第四十二条 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。

第四十三条 本合同一式陆份，出让人、受让人各执贰份，广州市财政局执贰份，具有同等法律效力。

第四十四条 根据本合同项下宗地的具体情况，出让人、受让人双方补充约定以下条款。如本合同的补充条款与主合同条款存在不一致，视为双方通过协商一致对主合同相关条款作出的变更，应以补充条款约定为准：

（一） 土地交付

1. 第八条增加第二款：本合同项下的国有建设用地使用权最高出让期限为：居住用地 70 年；教育、科技、文化、卫生、体育用地 50 年；综合或者其他用地 50 年；商业、旅游、娱乐用地 40 年。国有建设用地使用权出让期限自土地交付使用之日起算。

其中，采取弹性年期出让的，不得低于 20 年，不得高于上述用地性质的国有建设用地使用权最高出让期限。

2. 第十二条增加第二款：出让人在拆迁、平整本合同项下土地过程中，因下列任一情况，需经相关部门、单位批准、许可或确定保护措施后才能实施，影响拆迁、平整工程进度，导致出让人不能按本合同约定时间全部或部分交付土地的，不视为出让人违约，且本合同第十一条项下未完成支付的国有土地使用权出让价款的支付时间及第十五条项下约定的受让人开工和竣工期限可相应顺延：

（1）出现人防等隐蔽设施。

（2）发现历史、艺术、科学价值的文物。

（3）发现军事设施或出现影响军事设施的正常使用的情形。

（4）发现具有特殊用途的管线，存在其他共有人，需经其他共有人同意才能迁移或继续施工。

（5）发现其他涉及公共利益或者国家安全等地下设施的。

3. 第三十三条增加第二款：由于出让人未按时交付出让土

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1 %向受让人给付违约金，违约金累计数额以受让人已支付的国有建设用地使用权出让价款为限；受让人不得以出让人逾期交付土地等为由拒不或迟延缴交土地出让价款，若出让人交地和受让人缴交土地出让价款同时出现违约，则出让人的违约金累计数额不超过受让人的违约金累计数额。

4. 交付土地后，对地表以下的各类设施，包括但不限于人防、文物、军事设施、电缆、通信设备、供热、供水、供电、供气等隐蔽专业管线和地质情况造成受让人施工困难的，由受让人自行解决，并承担全部的开发经营风险。受让人可提出延建申请。

（二） 土地出让金缴交

5. 出让人开户银行：/，账号：/。受让人开户银行：/，账号：/。

6. ☒本地块涉及多个受让人联合竞买主体，受让人/占有建筑物分成比例为/；受让人/占有建筑物分成比例为/；受让人/占有建筑物分成比例为/；受让人/占有建筑物分成比例为/。地块公建配套项目为受让人共有及共同使用。

联合体成员约定共同共有的除外。

7. 第九条增加第二款:出让价款由以下构成，其中：工业部

分（含公建配套，公建配套根据实际情况填写）（计算容积率建筑面积 20113 平方米）出让价款为人民币大写 ____ 万元（小写元）；仓储部分（含公建配套，公建配套根据实际情况填写）（计算容积率建筑面积 0 平方米）出让价款为人民币大写 ____ 万元（小写 ____ 元）。

本合同项下出让价格不含地下空间（地下计算容积率建筑面积除外）价格。项目地下空间规划方案明确后，办理房屋首次登记前，受让人需申请缴交地下空间出让金：（一）地下商业、办公、住宅等计容部分按规划和自然资源部门依法受理补缴出让金申请时所在地段对应用途基准地价（不作基准地价系数修正，其中商业用途的基准地价为商业首层基准地价，含路线价加价）的一定比例乘以建筑面积计收出让金，其中地下负一层的比例为 10%，地下负二层比例为 5%，地下负三层及以下不计收，按已办理土地出让手续处理。（二）除上述情形外的其他地下空间（包括非机动车库、机动车库、设备用房等）按规划和自然资源部门依法受理补缴出让金申请时所在地段停车库用途基准地价（不作基准地价系数修正）的一定比例乘以建筑面积计收出让金，其中地下负一层的比例为 10%，地下负二层比例为 5%，地下负三层及以下不计收，按已办理土地出让手续处理。出让金计收政策明确不需计收出让金的除外。

8. 双方同意按照第十七条第（二）项规定办理的情况下，

增加第二款：受让人依法申请提高开发强度、减少公建配套等出让条件的，应征得出让人同意；涉及调整出让价款的，按照本款第（3）项的约定履行。涉及土地出让价款减少的，不予退减。

（1）增加建筑面积（不含地下空间）补交国有建设用地使用权出让价款的单价标准有如下两种方式：

①按照本合同项下地块成交楼面单价[成交总价/计算容积率建筑面积（需扣除公共服务设施、配建的政府性房源和政府回购房建筑面积）]。

②按照申请补交国有建设用地使用权出让价款时的市场价格单价。

出让人和受让人双方共同确认按照以上两种方式中价格高的方式由受让人补交国有建设用地使用权出让价款。

（2）按改变出让条件时执行的土地出让价款计收政策调整国有建设用地使用权出让价款。

（3）已出让工业、仓储用地，可在符合规划、不改变用途的前提下，申请适当提高开发强度，但宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的建筑面积不得提高，规划方案经规划部门批准后，需签订国有建设用地使用权出让合同变更协议。增加的工业、仓储建筑面积，不再增收土地出让价款。工业用地地下空间机动车库、非机动车库、设备用房用于工业产业配套使用的，不再增收土地出让价款。

9. 第二十四条第三款补充内容：除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，本合同约定的使用年限届满，按照本款第（1）项约定履行：

（1）受让人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，并在提出续期申请前需向广州市花都区空港经济管理委员会申请综合评定。经广州市花都区空港经济管理委员会认定，受让人在该地块上的产业项目符合产业导向和准入标准的，出让人应当同意续期。受让人应当依法办理土地有偿使用手续，重新签订土地有偿使用合同，支付土地出让价款。

（2）受让人可在弹性出让期满前 1 年，经评估通过后可申请继续按弹性年期出让；土地单价按照重新供应时点的市场评估单价与本合同约定的土地价格取低值设定。首次弹性出让期间但未到本合同约定期限，经产业监管部门或园区管理机构评估通过后受让人可申请延长弹性出让年限，土地出让单价按照本合同约定的土地价格设定。累计出让年限不得超过法定国有建设用地使用权最高出让期限。

10. 第二十五条增加第二款：土地出让期限届满，受让人申请续期，因综合评定不符合标准的，不予续期。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（1）项约定履行：

（1）由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时本宗地范围内建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予受让人相应补偿；

（2）由出让人无偿收回本宗地范围内建筑物、构筑物及其附属设施；

（3）由受让人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。

（三） 规划报建

11. 第十六条增加第三款：符合相关规定的市政设施可局部占用本合同项下地块的退缩用地。

12. 本合同项下宗地范围内的建筑方案及地下建筑布局设计施工须服从项目的建设要求。充分利用各类市政管线地下共管沟，优化合理利用地下空间，节约集约利用城市土地。

13. 禁止在工业用地内建造单幢建筑面积 150-500 平方米，且三面（两单元并联）或四面临空的类似别墅建筑。

（四） 土地供后监管

14. 受让人须在取得本合同项下宗地建设项目《施工许可证》之日起 15 日内向出让人申报开工情况。受让人须在取得本

合同项下宗地建设项目最后一期《建设工程规划条件核实意见书》之日起 15 日内向出让人申报竣工情况。

15. 受让人应当做好本合同项下宗地建设项目竣工档案资料的收集和整理，并按规定向市或区城建档案管理部门报送。

16. 第三十条增加第二款：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合同并请求退还土地未获批准的，应继续履行本合同；拒不履行的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权及地上已建建筑物、构筑物及其附属设施，受让人已支付的定金及其国有建设用地使用权出让价款出让人不予返还。

17. 本合同项目下宗地在工程建设中有重大考古发现、需要实施原址保护的，出让人报市政府批准后，收回该地块的国有建设用地使用权，不视为出让人违约，出让人应按地块收回时有关政策规定对受让人给予补偿。

18. 本合同项下宗地不享受城市更新活化利用政策。受让人取得本合同项下宗地后，涉及政府收储的，土地部分应按证载用途的市场评估价格予以补偿。

（五） 土地与房屋分割登记、转让、抵押

19. 本合同项下土地使用权抵押时，应当整体抵押。抵押物所担保的主债权，通常可优先用于开发建设本合同出让地块的

贷款，其金额一般不宜超过剩余年期的土地出让价款与建筑物残值之和。

20. 在通过投资强度、税收、产值等投达产运行评估达标前，受让人的出资比例结构、项目公司股权结构确需改变的，经原提出招商条件（纳入出让公告）的属地区政府或市相关部门认定符合股权变更限制要求，方可变更。

21. 第二十一条增加第二款：本合同项下宗地整体转让，园区管理机构和出让人原则上可优先收购。国有建设用地使用权转让后，由产业监管部门或园区管理机构与新的受让人重新签订产业监管协议。

22. 本合同项下的工业用地，其建筑物原则上应当整体转让、抵押，不得分割登记、转让、抵押。普通工业用地内的配套行政办公及生活服务设施，规划报建、确权登记须规范为工业用地配套功能，且不得独立进行分割登记、转让或抵押。工业建筑面积应先于配套设施建设并投入使用。

本合同项下宗地上属于制造业企业在工业产业区块范围内国有普通工业用地上已确权登记的产业用房，按照本合同约定进行投资开发，且达产运行评估达标后，产业用房的分割登记、转让，按《广州市人民政府办公厅关于印发广州市提高工业土地利用效率实施办法的通知》（穗府办规〔2022〕5号）第二十八、二十九条执行。

经属地区政府或市相关部门认定为园区平台、链主企业的高标准厂房内的产业用房，在通过规划条件核实和土地核验（含高标准厂房认定）后，可按《广州市人民政府办公厅关于印发广州市提高工业用地利用效率实施办法的通知》（穗府办规〔2022〕5号）第二十八、二十九条执行。

如在分割时点有新规定的，按新规定要求执行。

（六）开发强度监管

23. 本合同附件5为受让人与广州市花都区空港经济管理委员会签订的。本合同提前终止的，出让人应发函告知广州市花都区空港经济管理委员会，由其按照产业监管协议（投资服务评估协议）的约定进行处置。《投资服务评估协议》因受让人自身原因导致未投达产而提前终止的，由广州市花都区空港经济管理委员会或受让人发函告知出让人，出让人有权解除本合同。

（七）配建与移交义务

24. 第五条增加第六款：本合同项下宗地范围内城市道路用地面积/平方米，绿地用地面积/平方米，河涌用地面积/平方米，并按照本款第/项的约定履行。

（1）按规划实施建设，与项目主体同步建设、同步验收，并无偿移交政府绿地主管部门，按划拨方式办理用地手续。受让人须在签订本合同之日起1个月内与政府绿地、道路、河涌主管

部门签订该地块绿地的建设合同，否则出让人有权单方面解除出让合同，竞买保证金不予退还。

（2）无偿移交有关部门实施建设。

25. 受让人同意在本合同项下宗地范围内，按照附件 3 所确定的规划条件进行建设，并按照市相关主管部门的规定进行移交。其中属于无偿移交的配套项目，如受让人拒不配合移交，政府指定单位可按法律法规申请办理需移交的配套项目的不动产登记手续，土地来源按划拨办理。

（八） 其它事项

26. 本合同项下民用建筑（含工业用地范围内配套建设的行政办公及生活服务设施建筑）的绿色建筑星级要求、装配式建筑要求、好房子建设要求、节能环保等建设要求按照相关规定和标准执行。

27. 产业准入标准按照《广州市花都区工业用地准入指标控制表》（附件 4）执行。。

28. 补充条款第 27 条内容列入《投资服务评估协议》（附件 5），受让人签订本合同前与广州市花都区空港经济管理委员会签订《投资服务评估协议》，由广州市花都区空港经济管理委员会对履约内容进行监管。

（以下无正文。）

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）：

二〇_____年_____月_____日

附件 1

出让宗地平面界址图

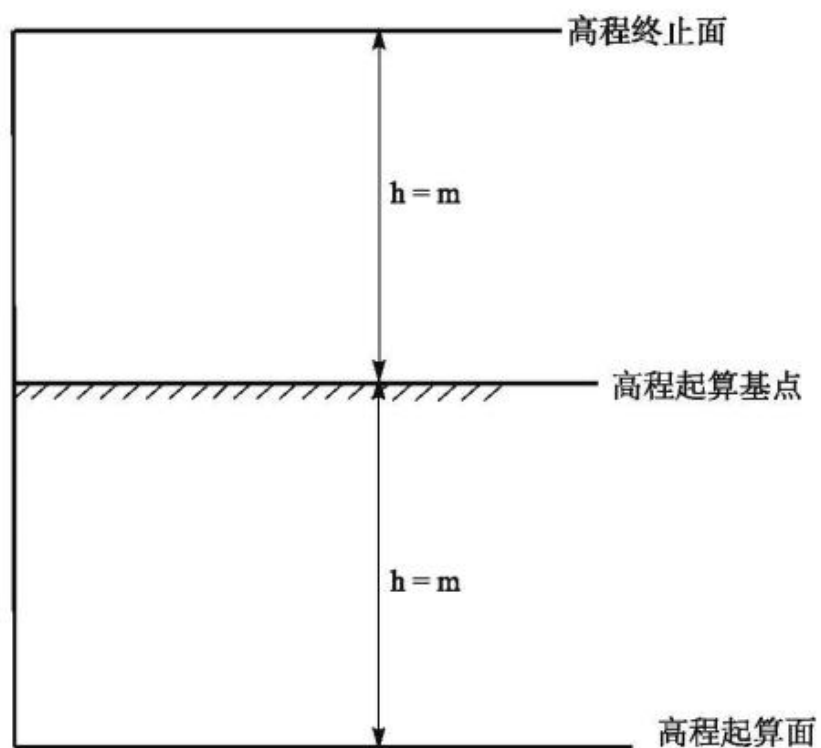


比例尺：1：

附件 2

出让宗地竖向界限

界址图
粘贴纸



采用的高程系：

比例尺：1：

附件 3

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

《广州市建设用地规划条件》（穗规划资源业务函〔2025〕16190
号）。

附件 4

《广州市花都区工业用地准入指标控制表》

附件 5

《投资服务评估协议》