



电子监管号：

国有建设用地（工业用地）使用权 租赁合同

（示范文本）（试行）

广西壮族自治区自然资源厅
广西壮族自治区市场监督管理局

制定

合同编号：_____

国有建设用地（工业用地）使用权租赁合同

本合同双方当事人：

出租人：_____；

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 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 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 ，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）。

本合同项下的租赁宗地坐落于

。

本合同项下租赁宗地的平面界址为 ；租赁宗地的平面界址图见附件 1。

本合同项下租赁宗地的竖向界限以 为上界限， 为下界限，高差为 米。租赁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 本合同项下租赁宗地的用途为_____。

第六条 在承租人按时缴纳国有建设用地使用权租金的情况下，出租人同意在____年____月____日前将租赁宗地交付给承租人，出租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_____。

承租人确认出租人交付租赁宗地后，双方应签订《国有建设用地交地确认书》。

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权租赁年期为

____年，按本合同第六条签订《国有建设用地交地确认书》之日起算。

第八条 本合同项下宗地的国有建设用地使用权租金总额为人民币大写____元（小写____元），每平方米人民币大写____元（小写____元）。

本合同项下宗地的定金为人民币大写

____元（小写____元），定金抵作土地租金。

第九条 承租人同意按照本条第____项的规定向出租人支付国有建设用地使用权租金：

(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租金；

(二) 首期支付国有建设用地使用权租金人民币大写

____元（小写____元）于本合同签订之日起____日内付清，

剩余租金按每____年向出租人支付国有建设用地使用权租金总额____%，租金缴纳日期为当期

年 月

日;

(三) 按以下时间和金额分期向出租人支付国有建设用地使用权租金。

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。

按照第(二)(三)项的规定支付国有建设用地使用权租金的, 承租人在支付第二期及以后各期国有建设用地使用权租金时, 同意按照支付第一期土地租金之日中国人民银行公布的贷款利率, 向出租人支付利息。

第十条 承租人按本合同约定一次性付清本宗地全部租金或付清本宗地第一期租金后, 可持本合同和租金缴纳凭证等相关证明材料, 申请国有建设用地使用权首次登记(租赁)。

第三章 土地开发与利用

第十一条 本合同项下宗地用于工业项目建设, 承租人同意

_____ 年 _____ 月 _____ 日前本合同项下宗地的工业建设项目固定资产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), 固定资产投资强度不低于每公顷人民币大写 _____ 万元(小写 _____ 万元)。本合同项下宗地建设项目的固定资产投资包括建筑物、

目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。

第十六条 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、穿越租赁宗地，但由此影响承租人宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

第十七条 承租人在本合同项下宗地范围内进行开发与利用应符合的其他条件：

。

第十八条 承租人应当按照本合同约定的土地用途、容积率利用土地，不得在租赁宗地内进行房地产开发经营或变相进行房地产开发经营。在租赁期限内，承租人申请改变本合同约定的土地用途的，本合同终止，由出租人收回建设用地使用权，退回当期已交租金剩余使用年期对应的价款（不计利息）。在租赁期限内，承租人擅自变更本合同约定的土地用途的，本合同终止，由出租人收回建设用地使用权，并可要求承租人赔偿损失。

第十九条 本合同项下宗地在租赁期限内，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，但在租赁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 对承租人依法使用的国有建设用地使用权，在本合同约定的租赁年限届满前，出租人不得收回；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，出租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当期已支付租金剩余租赁年期对应的价款（不计利息）及经评估认定的直接损失给予承租人补偿，如是分期支付租金的，在作出收回决定后尚未履行部分期限的租金无需再向出租人支付。

第四章 租赁国有建设用地使用权转为出让

第二十一条 本合同项下国有建设用地使用权租赁期间，在符合国土空间规划、产业发展规划、不改变土地用途的前提下，符合以下条件：

- (一) _____ ；
- (二) _____ ；
- (三) _____ ；

承租人可向出租人申请将租赁国有建设用地使用权通过协议方式转为出让国有建设用地使用权。转为出让国有建设用地使用权程序按照协议出让相关规定执行。

租赁和出让年限合计 _____ 年，但不得超过国有土地使用权出让的法定年限。

第二十二条 符合条件（经批准）将租赁国有建设用地使用权转为出让国有建设用地使用权的，由出租人对租赁转为出让的工业用地价格进行评估，并经集体决策后确定最终出让价格，评估时点为原租赁起始时间。

租期未满，将租赁国有建设用地使用权转为出让国有建设用地使用权的，已支付剩余租赁期限的租金转为土地出让金。

第五章 租赁国有建设用地使用权转让、出租、抵押

第二十三条 承租人按照本合同约定支付国有建设用地使用权租金，领取不动产权证书后，有权将本合同项下的租赁国有建设用地使用权转让、出租、抵押。

租赁国有建设用地使用权转让的，承租人应按合同约定支付土地租金，并按照本合同约定进行投资开发及完成开发投资总额的 25%以上，或已形成工业用地或其他建设用地条件，投资总额不含土地租金和向国家缴纳的相关税费；经市、县人民政府自然资源主管部门同意，可将租赁国有建设用地使用权转让。

第二十四条 租赁国有建设用地使用权的转让、出租、抵押合同，不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

第二十五条 租赁国有建设用地使用权转让后，本合同和不动产登记文件中载明的权利、义务随之转移，地上建筑物、构筑物及其附属设施随之转让。转让后的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。

第二十六条 承租人将租赁国有建设用地使用权及地上建筑物、构筑物出租给第三人，租赁国有建设用地使用权仍由承租人持有，承租人与第三人建立了附加出租关系，第三人取得土地的他项权利。

第二十七条 租赁国有建设用地使用权出租、转让或抵押的，出租、转让或抵押双方应持本合同和相应的出租、转让或抵押合同及不动产权证书，申请办理不动产登记。

第六章 期限届满

第二十八条 本合同约定的使用年限届满，承租人需要继续使用本合同项下宗地的，应当迟于届满前一年向出租人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出租人应当予以批准。

出租人应根据本合同土地开发建设与约定的条件进行审查，达不到约定条件的，出租人有权拒绝续期。

出租人批准续期的，承租人应当依法办理有偿用地手续，重新签订土地有偿使用合同，支付土地有偿使用费。土地有偿使用费计算标准为：

- （一）承租人首次申请租赁延期的，可按原租赁起始时点评估补缴延长年期的土地租金；
- （二）承租人申请将租赁国有建设用地使用权转为出让的，按本合同第四章有关约定办理。

第二十九条 土地租赁期限届满，承租人申请续期，因社会公共利益需要或达不到约定条件未获批准的，承租人应当交回不动产权证书，并依照规定办理不动产注销登记，国有建设用地使用权由出租人无偿收回。出租人和承租人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）由出租人收回地上合法建筑物、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，给予承租人相应补偿；

（二）由出租人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

第三十条 土地租赁期限届满，承租人没有申请续期的，承租人应当在租赁期限届满之日起 7 日内交回不动产权证书，并依照规定办理不动产注销登记，承租人未按时办理的，出租人有权办理不动产注销登记，国有建设用地使用权由出租人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由出租人无偿收回，承租人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，出租人可要求承租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。

第七章 不可抗力

第三十一条 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因（不可抗力指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，如自然灾害、政府行为、社会异常事件等）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。

第三十二条 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。

第八章 违约责任

第三十三条 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金。承租人不能按时支付国有建设用地使用权租金的，自逾期之日起，每日按迟延支付款项的 %向出租人缴纳违约金；延期付款超过 60 日，经出租人催交后仍不能支付国有建设用地使用权租金的，出租人有权解除合同，地上建筑物、构筑物及其附属设施不再给予补偿，且出租人有权要求承租人按迟延支付款项 %支付违约金并要求承租人赔偿损失。

第三十四条 承租人因自身原因终止该项目投资建设，向出租人提出终止履行本合同并请求退还土地的，出租人报经原批准土地租赁方案的人民政府批准后，退还当期已交租金剩余使用年期对应的价款（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，出租人还可要求承租人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整；但出租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，根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予承租人相应补偿。

第三十五条 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；土地闲置满两年且未开工建设的，出租人有权无偿收回国有建设用地使用权。土地闲置认定和处置按照国家 and 自治区有关规定执行。

第三十六条 承租人未能按照本合同约定日期或双方协商另行约定日期开工建设的，每延期一日，应向出租人支付相当于国有建设用地使用权租金总额 %的违约金，出租人有权要求承租人继续履约。

承租人未能按照本合同约定日期或双方协商另行约定日期竣工的，每延期一日，应向出租人支付相当于国有建设用地使用权租金总额 %的违约金。

承租人不得以已支付土地闲置费为由拒付本条款所约定的违约金。

第三十七条 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，出租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，要求承租人支付相当于同比例国有建设用地使用权租金总额的违约金，并可要求承租人继续履约。

第三十八条 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金的违约金，并有权要求承租人继续履行本合同。

第三十九条 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，承租人应当向出租人支付相当于国有建设用地使用权租金总额 % 的违约金，并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

第四十条 承租人按本合同约定支付国有建设用地使用权租金的，出租人必须按照本合同约定按时交付租赁土地。由于出租人未按时提供租赁土地而致使承租人本合同项下宗地占有延期的，每延期一日，出租人应当按承租人已经支付的国有建设用地使用权租金的 % 向承租人给付违约金，土地使用年期自实际交付土地之日起算。出租人延期交付土地超过 60 日，经承租人催交后仍不能交付土地的，承租人有权解除合同，出租人应当退还已经支付国有建设用地使用权租金，承租人并可要求出租人赔偿损失，不包括可得利益损失。

第四十一条 出租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。土地租赁年限自达到约定的土地交付条件之日起算。

第九章 适用法律及争议解决

第四十二条 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。

第四十三条 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) 依法向国有建设用地所在地有管辖权的人民法院起诉。

第十章 附 则

第四十四条 本合同项下宗地租赁方案业经 _____ 人民政府批准，本合同自双方签订之日起生效。

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。

第四十五条 本合同和附件共 _____ 页整，以中文书写为准。

第四十六条 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。

第四十七条 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。

第四十八条 本合同一式 _____ 份，出租人 _____ 份，承租人 _____ 份，具有同等法律效力。

第十一章 补充条款

出租人（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):

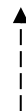
(签字):

年 月 日

附件 1

租赁宗地平面界址图

北



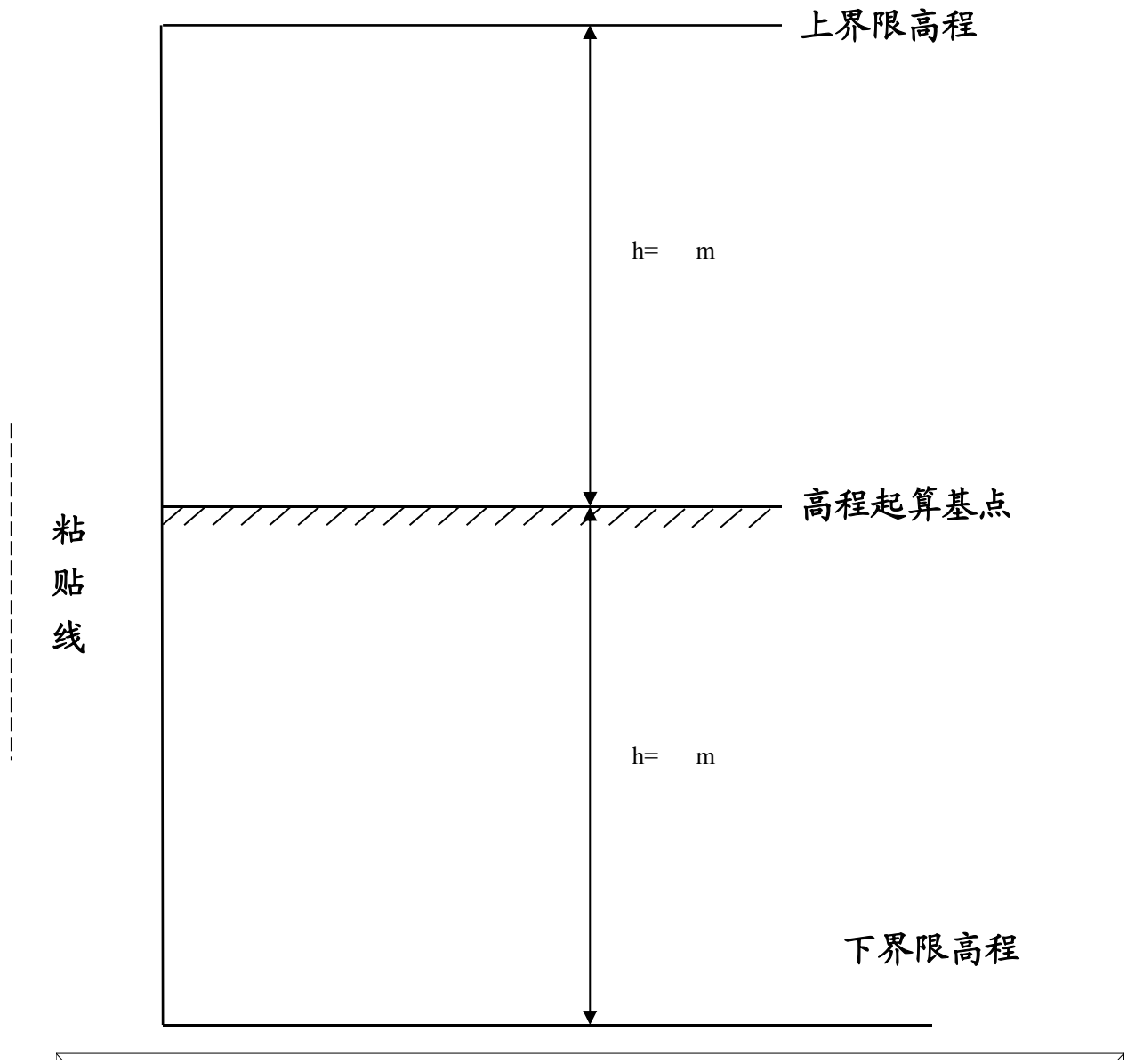
界址图
粘贴线

采用的坐标系： _____

比例尺： 1: _____

附件 2

租赁宗地竖向界限



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租赁宗地规划条件