

关于印发《〈广州市集体建设用地使用权流转管理试行办法〉的实施意见》的通知

各有关单位：

为推进我市集体建设用地流转工作，根据《印发广州市集体建设用地使用权流转管理试行办法的通知》（穗府办〔2011〕37号）我局制订了《〈广州市集体建设用地使用权流转管理试行办法〉的实施意见》，现印发给你们，请遵照执行，执行过程中存在问题的，请向我局反映。

广州市国土资源和房屋管理局

2013 年 月 日

《广州市集体建设用地使用权流转管理 试行办法》的实施意见

为贯彻执行《广东省集体建设用地使用权流转管理办法》，推进集体建设用地流转工作，根据《印发广州市集体建设用地使用权流转管理试行办法的通知》（穗府办〔2011〕37号，下称37号文），提出实施意见如下：

一、集体建设用地使用权出让出租

（一）集体建设用地使用权出让出租委托

集体建设用地使用权出让、出租申请单位应持以下资料（资料为复印件的，需加盖公章并提供原件核对，下同），向市房地产交易登记机构提出出让或出租委托申请：

1. 集体建设用地使用权流转申请表（原件1份）；
2. 申请人身份证明文件，包括居民身份证、户口簿、工商登记营业执照副本或组织机构代码证、法定代表人身份证明书、委托书、法定代表人身份证明和代理人的身份证明（原件1份）。
3. 集体土地所有证和集体土地使用证（复印件1份），有房屋、地上建筑物的，还应提交房屋产权证、权属证明；
4. 建设用地批准书（复印件1份）；
5. 集体建设用地宗地图（原件2份）；
6. 规划部门出具的规划条件（复印件1份）；

7. 集体建设用地使用权流转表决书（复印件 1 份）；

8 公证机关关于流转表决情况的公证证明文件（原件 1 份）；

9. 集体建设用地使用权出让（出租）合同文本（原件 1 份）；

集体建设用地公开出让需设定底价的，申请人还提供集体建设用地使用权出让底价（原件 1 份）。

集体建设用地协议出让或出租的，申请人应附上申请人与拟受让人签订的意向书（原件）。

（二）集体建设用地使用权出让出租条件的核实

1. 市房地产交易登记机构收到集体建设用地使用权出让、出租申请单位的申请后，应发函咨询至集体建设用地所在区房地产交易登记机构、区土地行政主管部门和市土地行政主管部门，就集体建设用地使用权出让、出租合法合规性征求各单位意见。

2. 集体建设用地所在区房地产交易登记机构应对集体建设用地现状进行查勘，确认地上房屋权属状况及附着物情况（如集体建设用地上存在其他房地产权人的，出让人或出租人应补偿完毕并注销原产权）。如集体建设用地符合以下情形的，区房地产交易登记机构应向区土地行政主管部门做出书面说明：

（1）集体建设用地上有房屋或其他建筑物的，该建设用地及上盖房屋、其他建筑物已办理权属登记，且现状与权属证书记载一致；

（2）集体建设用地及其上盖房屋或其他建筑物不存在被查封等情况，已设置抵押权的，抵押权人同意出让出租；

（3）集体建设用地出租，集体建设用地所有权人出租的，租赁期限不超过《中华人民共和国合同法》规定的最高租赁年限；集体建设用地使用权人以出让方式受让集体建设用地使用权后出租的，租赁期限不超过出让的剩余年限，且不超过《中华人民共和国合同法》规定的最高租赁年限。

（4）集体经济组织已组织集体经济组织成员会议或成员代表会议，对流转基本事项进行表决，经三分之二以上成员或成员代表同意，并由公证机构进行了现场监督，出具公证文书。

3. 区土地行政主管部门结合区房地产交易登记机构的书面说明，就拟出租出让的集体建设用地使用权是否符合下列条件进行核实，并将核实结果报送市土地行政主管部门：

（1）集体建设用地符合现行土地利用总体规划；

（2）规划部门出具了处于有效期限内的建设用地规划条件；

（3）集体建设用地未被纳入土地征收预告的征收范围内。

4. 市土地行政主管部门认为集体建设用地符合出让出租条件的，应向市房地产交易登记机构作出书面说明。市房地产交易登记机构接受申请单位委托的，应与申请单位签订《委托合同》，并组织集体建设用地使用权出让出租。

（三）集体建设用地使用权出让出租的组织

1. 以公开方式出让出租的具体程序

（1）工业用地和商业、旅游、娱乐等经营性集体建设用地，以及在协议出让出租公告期内同一宗地有两个以上意向用地者

的集体建设用地，应当在市房地产交易登记机构以招标、拍卖或者挂牌方式公开出让出租。

（2）以招标、拍卖或者挂牌方式确定集体建设用地使用权出让竞得人或出租承租人的，市房地产交易登记机构应与竞得人或承租人签订成交确认书，并由集体建设用地流转双方当事人签订合同。市房地产交易机构应当于招标、拍卖或者挂牌活动结束后 5 个工作日内公开成交结果。集体建设用地使用权竞得人（承租人）应按规定缴交有关交易服务费和税费，并按合同约定支付交易价款。

2. 以协议方式出让出租的具体程序

（1）符合按协议方式出让出租的集体建设用地，市土地行政主管部门纳入年度建设用地供应计划后，由市房地产交易登记机构发布协议出让出租公告。

（2）公告期满有两个及两个以上意向人的，按照公开出让出租的具体程序办理；只有一个意向人的，由市房地产交易登记机构通知集体建设用地流转双方当事人签订协议出让出租合同。集体建设用地买受人（承租人）应按规定缴交有关交易服务费和税费，并按合同约定支付交易价款。

二、集体建设用地使用权转让

（一）集体建设用地使用权转让委托

集体建设用地使用权转让申请单位应持以下资料，向市房地产交易登记机构提出转让委托申请：

1. 集体建设用地使用权交易申请表（原件 1 份）；
2. 申请人身份证明文件，包括居民身份证、户口簿、工商登记营业执照副本或组织机构代码证、法定代表人身份证明书、委托书、法定代表人身份证明和代理人的身份证明（原件 1 份）。
3. 集体土地使用证（复印件 1 份）；
4. 集体建设用地宗地图（原件 2 份）；
5. 原出让合同出让方同意转让的证明文件（复印件 1 份）；
6. 集体建设用地已抵押的，应提供抵押权人同意转让的证明文件（原件 1 份）。

依法须公开转让的，申请人应附上集体建设用地使用权转让合同文本（原件 1 份）；协议转让的，申请人应附上其与受让人签订的《集体建设用地使用权转让合同》（原件）。

（二）集体建设用地使用权转让条件的核实

1. 市房地产交易登记机构收到集体建设用地使用权转让申请单位的申请后，应发函咨询至集体建设用地所在区房地产交易登记机构、区土地行政主管部门，就集体建设用地使用权转让合法合规性征求各单位意见。

2. 集体建设用地所在区房地产交易登记机构应对集体建设用地现状进行查勘，确认地上房屋权属状况及附着物情况；如集体建设用地符合以下情形的，区房地产交易登记机构应向区土地行政主管部门作出书面说明：

- （1）集体建设用地不存在违法建筑物，不存在查封等情况；

已经抵押的，须经抵押权人同意。

（2）原出让合同出让方同意转让；

（3）转让的最高年限未超过出让约定年限减去已使用年限后剩余的使用年限。

3. 区土地行政主管部门结合区房地产交易登记机构的书面说明，就拟转让的集体建设用地使用权是否符合下列条件进行核查：

（1）规划部门出具了处于有效期限内的建设用地规划条件；

（2）集体建设用地未被纳入征收范围并已发布土地征收预告公告；

（3）集体建设用地未被认定为闲置土地的。

4. 区土地行政主管部门应将核查结果函复市房地产交易登记机构。市房地产交易登记机构接受申请单位委托的，应与申请单位签订《委托合同》，并组织集体建设用地使用权转让。

（三）集体建设用地使用权转让的组织

1. 以公开方式转让的具体程序

（1）符合以下条件之一的集体建设用地使用权转让，应由市房地产交易登记机构发布公开转让公告，并组织实施：

①国有企业、集体企业和公有经济成分占主导地位的公司、企业的集体建设用地使用权转让（含以土地使用权为条件进行的合营合作建房）；

②为实现抵押权而进行的集体建设用地使用权转让；

③判决、裁定需要拍卖的集体建设用地使用权转让。

(2)集体建设用地使用权通过公开方式确定转让竞得人的,市房地产交易登记机构应与竞得人签订成交确认书,并由集体建设用地流转双方当事人签订合同。市房地产交易登记机构应当于招标、拍卖或者挂牌活动结束后5个工作日内公开成交结果。集体建设用地使用权竞得人按规定缴交有关交易服务费和税费,并按合同约定支付交易价款。

2. 集体建设用地使用权协议转让

符合协议转让条件的集体建设用地,由市房地产交易登记机构指导交易双方办理集体建设用地使用权转移登记手续。

三、集体建设用地使用权转租

(一) 集体建设用地使用权转租的申请

集体建设用地使用权转租申请单位应持以下资料,向集体建设用地所在地的区房地产交易登记机构提出转租申请:

1. 集体建设用地使用权交易申请表(原件1份);
2. 申请人身份证明文件,包括居民身份证、户口簿、工商登记营业执照副本或组织机构代码证、法定代表人身份证明书、委托书、法定代表人身份证明和代理人的身份证明(原件1份);
3. 集体土地使用证(复印件1份);
4. 集体建设用地宗地图(原件2份);
5. 原出租合同出租方同意转租的证明文件(复印件1份);
6. 集体建设用地使用权转租合同文本(原件1份)。

（二）集体建设用地使用权转租条件的核实

1. 区房地产交易登记机构应对集体建设用地现状进行查勘，确认地上房屋权属状况及附着物情况；如集体建设用地符合以下情形的，区房地产交易登记机构应向区土地行政主管部门做出书面说明：

（1）集体建设用地上有房屋或其他建筑物的，该建设用地及上盖房屋、其他建筑物已办理权属登记，且现状与权属证书记载一致；

（2）集体建设用地及其上盖房屋或其他建筑物不存在被查封等情况，已设置抵押权的，抵押权人同意转租；

（3）原出租合同出租方同意转租；

（4）转租的最高年限未超过出租约定年限减去已使用年限后剩余的使用年限。

2. 区土地行政主管部门结合区房地产交易登记机构的书面说明，就拟转租的集体建设用地使用权是否符合下列条件进行核实：

（1）集体建设用地未被纳入土地征收预告的征收范围内；

（2）集体建设用地未被认定为闲置土地。

3. 区土地行政主管部门应将核查结果书面告知区房地产交易登记机构。符合转租条件的，区房地产交易登记机构应组织集体建设用地使用权转租当事人办理转租手续。

四、集体建设用地使用权权属登记

集体建设用地使用权出让或转让的双方当事人，应持集体土地使用证、成交确认书、出让合同或转让合同、出让转让价款支付凭证等资料，依法向集体建设用地所在区土地行政主管部门申请办理集体建设用地使用权登记。

区土地行政主管部门受理申请后，应按照广州市集体土地登记相关文件规定，办理权属登记，并做好档案的归集和管理工作。

集体建设用地使用权出让合同变更、解除、终止的，或者因违约导致地块被所有权人收回的，合同双方当事人应当到区土地行政主管部门办理集体建设用地使用权变更、注销登记手续。

五、集体建设用地使用权租赁登记

集体建设用地使用权出租或转租的双方当事人，应持集体土地所有证或集体土地使用证、集体建设用地使用权出租合同或转租合同等资料，依法向集体建设用地所在区土地行政主管部门申请办理集体建设用地使用权租赁登记。

区土地行政主管部门收到前述资料后，应依法办理租赁登记档案的归集和管理工作。

集体建设用地使用权租赁合同发生变更的，租赁合同双方当事人应当到区土地行政主管部门重新办理租赁登记手续。

集体建设用地使用权租赁合同、解除、终止的，或者因违约导致地块被所有权人收回的，合同双方当事人应当到区土地行政主管部门办理合同登记注销手续。

六、其他规定

集体建设用地的登记，本意见没有规定的，按照《广州市集体土地及房地产登记规范（试行）》执行。

本意见自 2013 年 月 日起实施，有效期至 2014 年 9 月 12 日止。萝岗区、南沙区、增城市、从化市参照本程序执行。

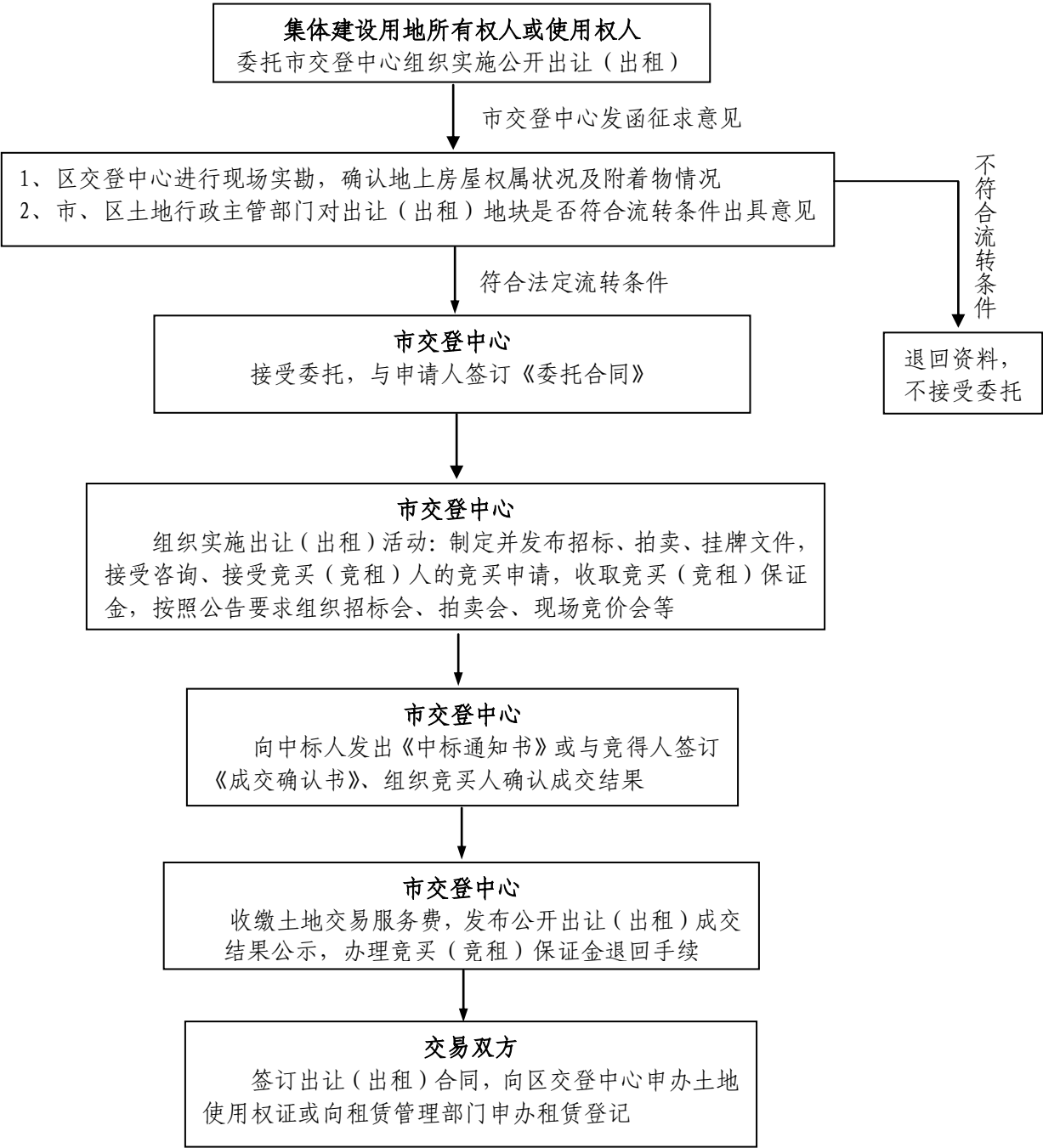
- 附件：
1. 集体建设用地使用权流转各流程图
 2. 广州市集体建设用地使用权出让（出租）竞买（竞租）须知（样本）
 3. 集体建设用地使用权流转表决书（出让）（样本）
 4. 集体建设用地使用权流转表决书（出租）（样本）
 5. 集体建设用地使用权流转申请表（样本）
 6. 广州市集体建设用地使用权挂牌出让公告（样本）
 7. 广州市集体建设用地使用权挂牌出租公告（样本）
 8. 广州市集体建设用地使用权出让竞买申请书（样本）
 9. 广州市集体建设用地使用权出租竞租申请书（样本）
 10. 广州市集体建设用地使用权出让意向书
 11. 广州市集体建设用地使用权出租意向书
 12. 广州市集体建设用地使用权公开出让成交确认书（样本）
 13. 广州市集体建设用地使用权公开出租成交确认书

(样本)

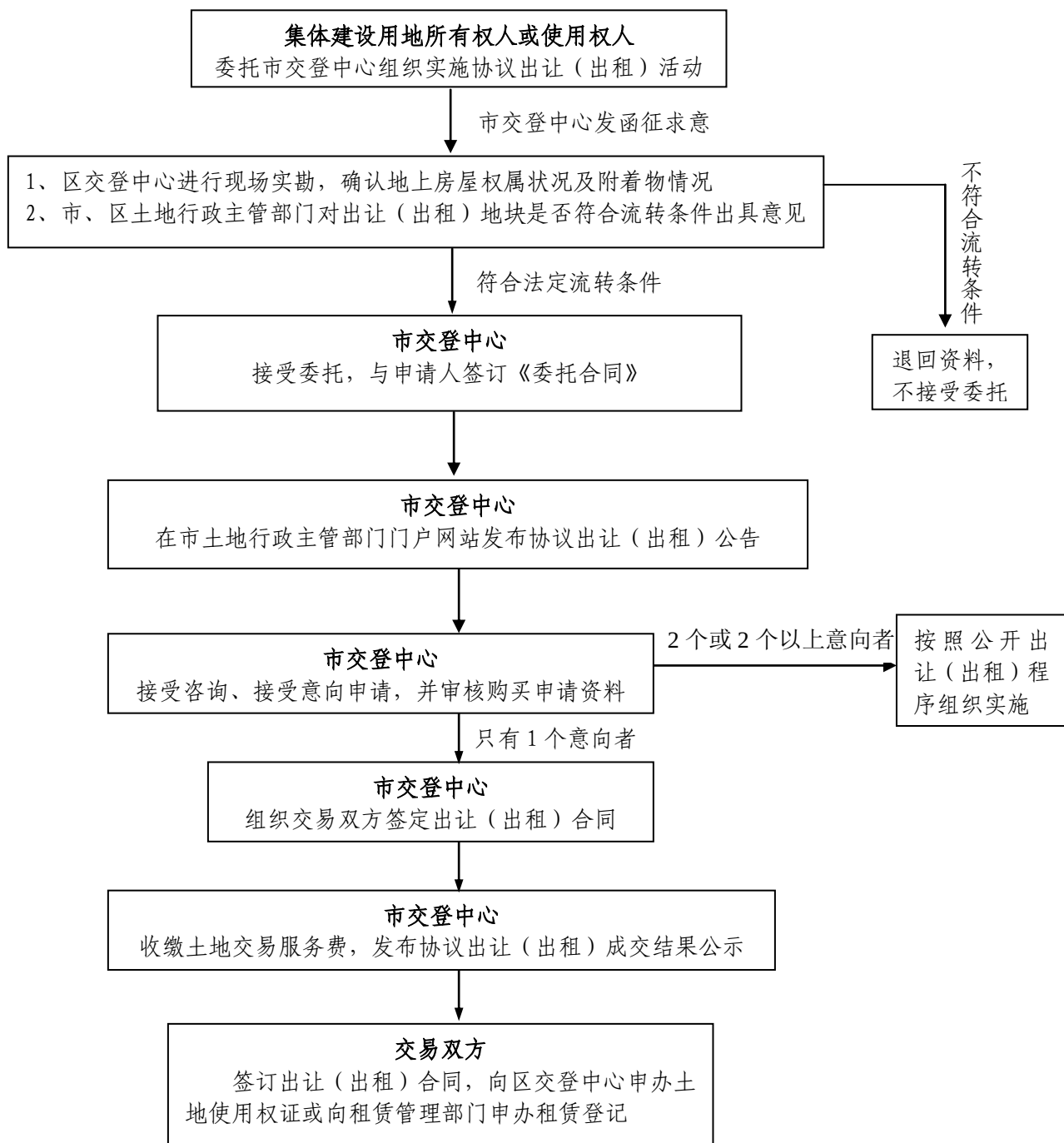
- 14. 广州市集体建设用地使用权出让合同(示范文本)
- 15. 广州市集体建设用地使用权转让合同(示范文本)
- 16. 广州市集体建设用地使用权出租合同(示范文本)
- 17. 广州市集体建设用地使用权转租合同(示范文本)
- 18. 广州市集体建设用地使用权抵押合同(示范文本)

集体建设用地使用权流转各流程图

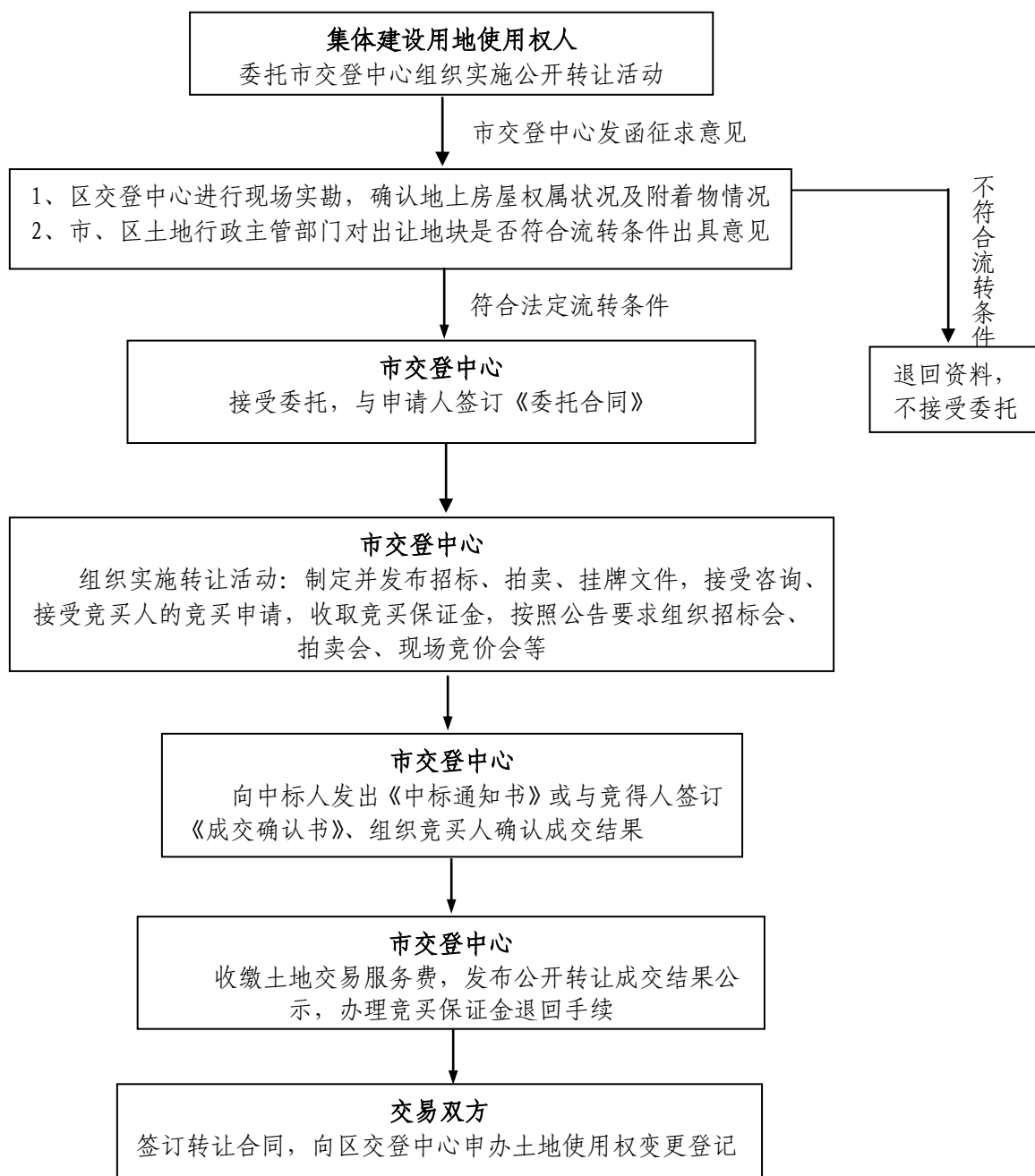
集体建设用地使用权公开出让（出租）流程图



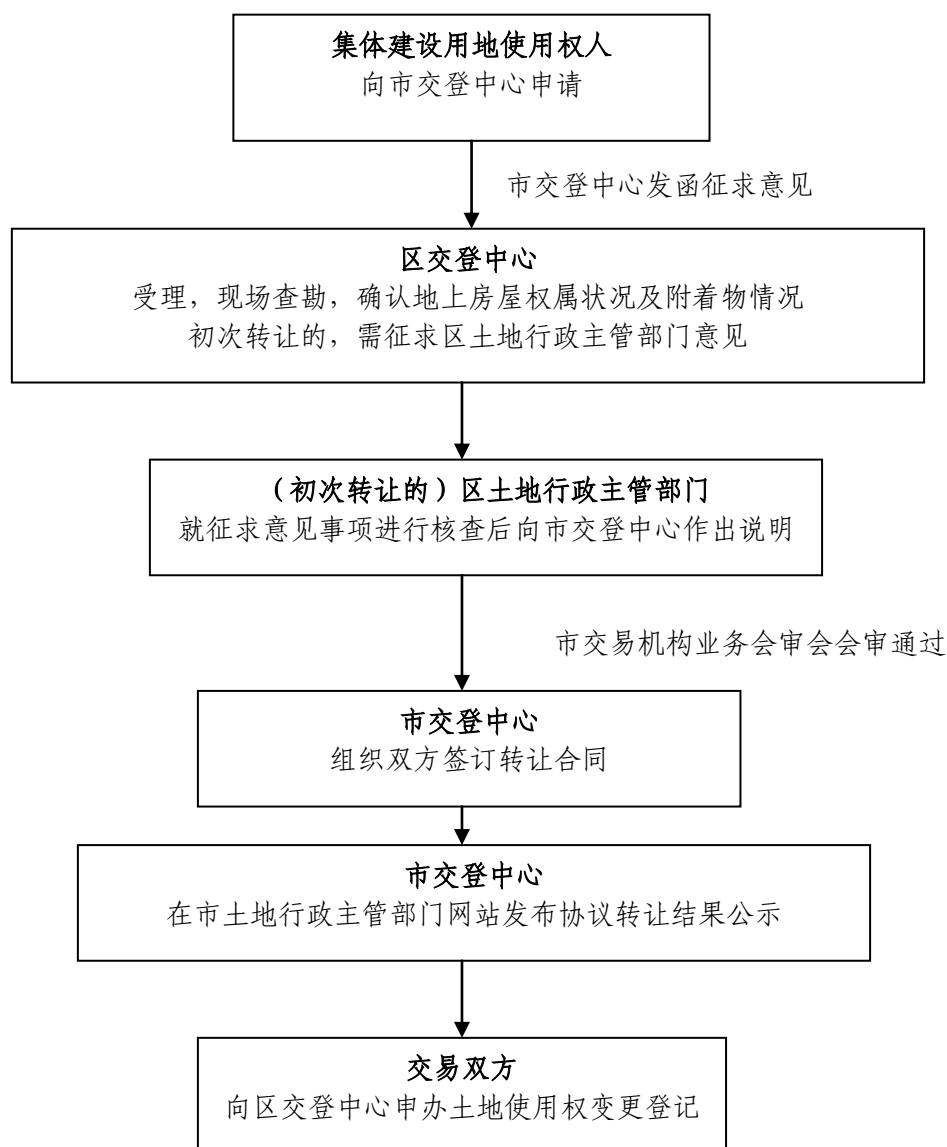
集体建设用地使用权协议出让（出租）流程图



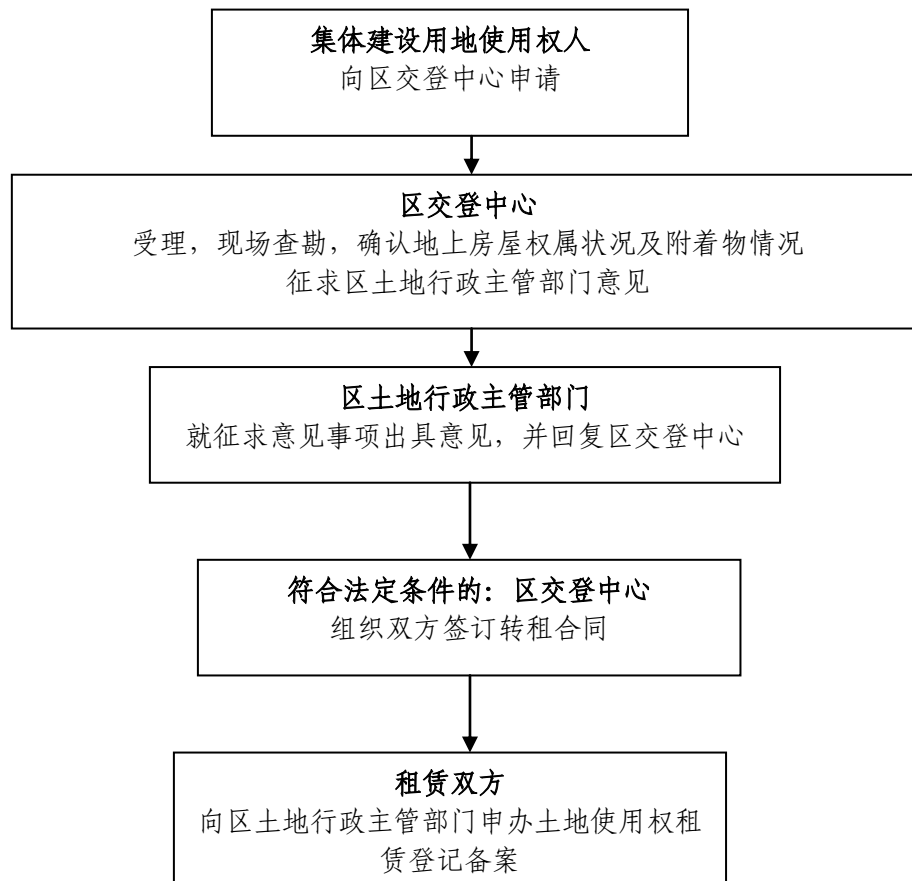
集体建设用地使用权公开转让流程图



集体建设用地使用权协议转让流程图



集体建设用地使用权转租流程图



附件2

广州市集体建设用地使用权出让(出租)

竞买（竞租）须知

(样 本)

一、根据《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》、根据《广东省土地使用权交易市场管理规定》和《广州市集体建设用地使用权流转管理试行办法》等有关规定,广州市房地产交易登记中心(下称市交易登记中心)受（集体经济组织名称）的委托,负责具体组织实施广州市集体建设用地的公开出让、出租活动,并制定本竞买（竞租）须知。

二、集体建设用地使用权的流转遵循依法、自愿、有偿、平等、公开、公平、公正和诚实信用原则。

三、公开出让、出租宗地的基本情况及规划指标要求等详见[集体经济组织名称][流转方式][公告文号] 公告及其它出让、出租公开文件。

四、中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织均可申请竞买（竞租），可以单独申请，也可以联合申请。

竞买（竞租）申请人应具备的其他条件：中华人民共和国境外的法人、自然人或其他组织参加竞买（竞租）的，应当符合房地产市场外资准入和外汇管理的规定；凡在广州市行政区域内有

严重违反土地出让合同、闲置土地或有其他土地利用不良记录的，及与其有参股、控股、投资关系的法人、个人及其他组织，均不得参加竞买（竞租）。

集体建设用地使用权公开出让、出租公告对竞买（竞租）资格有特别要求的，以出让、出租公告为准。

五、申请资格审查

（一）出让、出租公开文件的取得

竞买（竞租）申请人可于市国土房管局门户网站的土地市场栏目下载公开出让、出租文件，也可到市交易登记中心领取，文件具体包括：

- 1、出让(出租)公告；
- 2、出让(出租)竞买（竞租）须知；
- 3、竞买（竞租）申请书；
- 4、竞买（竞租）报价单；
- 5、宗地权利证书；
- 6、宗地平面图；
- 7、宗地规划指标要求；
- 8、成交确认书(样本)；
- 9、集体建设用地使用权出让(出租)合同(样本)；
- 10、承诺书(样本)；
- 11、资信证明(样本)；
- 12、其他相关文件。

(二) 提交申请

竞买（竞租）申请人应在出让（出租）公告规定时间内，到市交易登记中心向国土房管局按以下申请人类型提交书面申请。申请文件包括：

1、 境内公司、企业法人申请的，应提交下列文件：

(1) 竞买（竞租）申请书(原件)；

(2) 营业执照副本、组织机构代码证(复印件、核对原件)；

(3) 法定代表人证明书(原件)及其身份证明(复印件、核对原件)；

(4) 委托他人代为竞买（竞租）及办理相关手续的，应提交授权委托书(原件，应当列明具体委托事项和委托权限)及委托代理人的身份证明(复印件、核对原件)；

(5) 公司、企业的股东或出资人情况证明(资料烦型包括但不限于经工商部门备案的公司章程式、出资人名录等文件，证明材料由工商等相关部门出具并加盖公章)；

(6) 竞买（竞租）保证金不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金的承诺书(原件)；

(7) 商业金融机构的资信证明(原件、应当列明存款额和信用记录)；

(8) 竞买（竞租）保证金收据(复印件、核对原件)；

(9) 公开文件规定需要提交的其它文件。

2、 境内其他组织申请的，应提交下列文件：

- (1) 竞买（竞租）申请书(原件)；
- (2) 表明该组织合法存在的文件或有效证明(复印件、核对原件)；
- (3) 表明该组织负责人身份的有效证明文件(复印件、核对原件)；
- (4) 委托他人代为竞买（竞租）及办理相关手续的，应提交授权委托书(原件，应当列明具体委托事项和委托权限)及委托代理人的身份证明(复印件、核对原件)；
- (5) 资金来源及出资人情况证明(会计师事务所出具)；
- (6) 竞买（竞租）保证金不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金的承诺书(原件)；
- (7) 商业金融机构的资信证明(原件，应当列明存款数额和信用记录)；
- (8) 竞买（竞租）保证金收据(复印件、核对原件)；
- (9) 属于分公司等分支机构竞买（竞租）的，还应提交总公司等法人对分支机构的授权委托书(复印件、核对原件，应当列明具体委托事项和委托权限)；
- (10) 公开文件规定需要提交的其它文件。

3、 境内自然人参与竞买（竞租）的：

- (1) 竞买（竞租）申请书(原件)；
- (2) 申请人身份证明(复印件、核对原件)；
- (3) 委托他人代为竞买（竞租）及办理相关手续的，应提交

授权委托书(应经公证、列明具体委托事项和委托权限)及委托代理的身份证明(复印件、核对原件);

(4) 竞买(竞租)保证金不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金的承诺书(原件);

(5) 商业金融机构的资信证明(原件,应当列明存款数额和信用记录);

(6) 竞买(竞租)保证金收据(复印件、核对原件);

(7) 公开文件规定需要提交的其它文件。

4、 境外申请人申请的,应提交下列文件:

(1) 竞买(竞租)申请书(原件);

(2) 境外法人、自然人、其他组织的有效身份证明文件(复印件);

(3) 委托他人代为竞买(竞租)及办理相关手续的,应提交授权委托书(原件,应当列明具体委托事项和委托权限)及委托代理人的身份证明(复印件、核对原件);

(4) 属于公司、企业法人的,应提交董事等主要责任人及股东或出资人的情况证明,提交股东或董事会决议(复印件);属于其他组织的,应提交资金来源及出资人情况证明(复印件);

(5) 竞买(竞租)保证金不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金的承诺书(原件);

(6) 商业金融机构的资信证明(原件,应当列明存款数额和信用记录);

(7) 竞买（竞租）保证金收据(复印件、核对原件)；

(8) 公开文件规定需要提交的其它文件。

上述(1)至(5)项文件的要求：属外国的，须经所在国家公证机关公证并经外交认证；属香港的，须经司法部委托的香港律师公证，加盖“中国法律服务(香港)有限公司”转递章；属澳门的，须经司法部委托的澳门律师公证，加盖“中国法律服务(澳门)有限公司”转递章；属台湾的，应在台湾公证机关办理公证，并经广东省公证员协会认证。

上述文件中，凡用外国文书写的，须同时提交经公证的中文译本，所有文件的解释以中文译本为准。

5、联合申请的，联合体成员除应按上述申请人类型提交以上申请文件外，还应提交联合竞买（竞租）协议，协议要约定联合各方的权利、义务，各成员单位为竞买（竞租）及竞得后的行为承担连带责任，并明确竞买（竞租）保证金的交纳方式(是联合体成员按比例交纳，还是联合体委托部分成员交纳)。

联合申请的，竞买（竞租）申请书应列明各成员单位并签章。

联合竞得的单个宗地不得分割。

(三) 资格审查

1、市国土房管局负责对集体建设用地使用权出让(出租)公告规定的时间内收到的竞买（竞租）申请进行审查。按规定交纳竞买（竞租）保证金、通过资格审查的，方能取得竞买（竞租）资格。

2、经审查，有下列情形之一的，为无效申请：

- (1) 申请人不具备竞买（竞租）资格的；
- (2) 未按规定交纳竞买（竞租）保证金的；
- (3) 申请文件不齐全或不符合规定的；
- (4) 申请文件字迹不清，无法辨认的；
- (5) 委托他人代理，委托文件不齐全或不符合规定的；
- (6) 法律法规规定的其他情形。

(四) 确认竞买（竞租）人资格

经审查，申请人按规定交纳竞买（竞租）保证金、具备竞买（竞租）资格的，市国土房管局委托市交易登记中心在公告规定时间，向其核发《竞买（竞租）资格确认书》，确认其竞买（竞租）资格，并通知其参加挂牌活动。申请人不具备竞买（竞租）资格的，市交易登记中心向其核发《竞买（竞租）资格审核结果》，告知其不具备竞买（竞租）资格的原因。

(五) 答疑及现场踏勘

1、申请人应全面审阅挂牌出让（出租）文件内容，对挂牌出让（出租）文件或出让（出租）宗地情况有疑问的，可在提交书面申请前向市交易登记中心咨询。申请人提交书面申请后，视为申请人对挂挂牌出让（出租）文件及出让（出租）宗地现状无异议并全面接受，并对有关承诺承担法律责任。

2、申请人应详细了解出让（出租）宗地的有关情况，市交易登记中心按实际组织意向申请人进行现场踏勘。

(六) 申请注意事项

1、申请人提交书面申请前，应全面审阅本竞买（竞租）须知内容，提交书面申请后，视为申请人愿意接受本竞买（竞租）须知的约束，违反有关条款的，将承担相应的法律责任。

2、申请人提交书面申请前，应按公开出让公告规定的期限将不少于公告规定的竞买（竞租）保证金汇入公告规定的竞买（竞租）保证金帐号，并要求市交易登记中心开具竞买（竞租）保证金收据。竞买（竞租）保证金交纳时间以实际到达公告规定的银行帐号为准。

3、申请人竞得宗地的集体建设用地使用权后，拟成立新的项目公司进行开发的：

（1）应在提交书面申请前到工商行政管理部门办理项目公司的预先核准登记手续，申请时一并提交《企业名称预先核准通知书》，并根据《企业名称预先核准通知书》在竞买（竞租）申请书中明确项目公司的出资构成、成立时间等内容（其中项目公司的股东须与申请人一致）。

（2）出让（出租）方根据成交结果与竞得人签订集体建设用地使用权出让（出租）合同，在竞得人按承诺时间办理完项目公司注册登记手续后，再与项目公司签订集体建设用地使用权出让（出租）合同变更协议。

（3）竞得人办理项目公司注册登记手续时，不得改变预先核准登记的企业名称、股东组成成分及投资比例，否则，出让（出

租)方不同意再与项目公司签订出让(出租)合同合同变更协议,竞得人自行承担由此导致的法律责任。竞得人超过承诺时间未办理完项目公司注册登记手续的,应向出让(出租)方申请延期,若因竞得人自身原因未办理完项目公司注册登记手续的,出让(出租)方不同意延期处理。

六、公开出让、出租活动有关时间、各宗地的起始价、增价幅度等详见广州市集体建设用地使用权出让(出租)公告。

七、挂牌程序

(一) 公布挂牌信息

1、挂牌出让公告在市交易登记中心信息公布场所、广州市主要报刊、市国土房管局门户网站进行公布。

2、其它挂牌文件在市国土房管局门户网站的土地市场栏目公布。

(二) 挂牌竞价

1、挂牌出让(出租)公告规定时间内,具备竞买(竞租)资格的申请人根据挂牌起始价、增价幅度等竞价规则,到市交易登记中心填写报价单进行报价。

2、市交易登记中心收到报价单后,对报价单予以审核,对符合规定的报价予以确认。

3、市交易登记中心确认该报价后,及时在市国土房管局门户网站的出让(出租)宗地竞价情况栏目更新显示挂牌价格,继续接受新的报价。

（三）挂牌截止

1、挂牌截止应当由挂牌主持人主持确定。设有保留底价的，出让（出租）人（或公证机构）应当在挂牌截止前将密封的底价交给挂牌主持人，挂牌主持人现场打开密封件。

2、凡在挂牌截止前报价的申请人，只要未提交书面放弃继续竞价文件的，均视为愿意继续竞价。有两个或两个以上申请人报价的，挂牌主持人应当在挂牌截止时宣布挂牌出让转入现场竞价，通过现场竞价确定竞得人。

3、凡在挂牌截止前不进行报价的申请人，均视为在挂牌截止时放弃继续竞价。

4、挂牌截止前只有一个申请人报价的，报价不低于底价，并符合其他条件的，挂牌主持人宣布挂牌成交；报价低于底价的，挂牌主持人宣布挂牌不成交。

（四）现场竞价

1、现场竞价由挂牌主持人主持进行，凡在挂牌截止前报价且未提交书面放弃继续竞价文件的申请人均可参加现场竞价。现场竞价按下列程序举行：

（1）挂牌主持人应当宣布现场竞价的起始价、竞价规则和增价幅度，并宣布现场竞价开始。现场竞价的起始价为挂牌截止时的最高报价增加一个增价幅度后的价格。

（2）参加现场竞价的申请人按照竞价规则应价或报价。

（3）挂牌主持人确认该申请人应价或报价后继续竞价。

（4）挂牌主持人连续三次宣布同一应价或报价而没有人再应价或报价，且该价格不低于底价的，挂牌主持人宣布最高应价或报价者为竞得人。最高应价或报价低于底价的，挂牌主持人宣布现场竞价终止，挂牌不成交。

2、在现场竞价中，无人参加竞买（竞租）或无人加价的，以挂牌截止时报价最高者为竞得人，但低于挂牌出让底价者除外。

（五）签订《成交确认书》

挂牌成交后，市交易登记中心与竞得人即时当场签订《成交确认书》。竞得人拒绝签订《成交确认书》不得对抗挂牌成交结果的法律效力。

（六）签订集体建设用地使用权出让（出租）合同

出让（出租）人与竞得人依据《成交确认书》约定签订集体建设用地使用权出让（出租）合同。

（七）出让（出租）结果公布

挂牌出让（出租）结果将在挂牌成交后 10 个工作日内，在市国土房管局门户网站和市交易登记中心信息公布场所公布。

八、竞价规则

（一）挂牌出让（出租）成交原则以挂牌出让（出租）公告规定为准。

（二）挂牌出让（出租）以增价方式进行报价，每次加价幅度不得小于规定的增价幅度。

（三）挂牌截止前，申请人以填写报价单方式报价，报价单一经提交，不得撤回；现场竞价时，申请人以举牌方式报价，每举一次牌增加一个增价幅度，不得撤回。

（四）没有特别规定的，申请人可多次报价。

（五）申请人报价有下列情形之一的，为无效报价：

- 1、报价单未在挂牌期限内收到的；
- 2、不按要求填写报价单的
- 3、报价单填写人或现场竞价举牌人无代理权限的；
- 4、报价不符合竞价规则的；
- 5、现场竞价时，举牌方式隐蔽导致挂牌主持人无法发现举牌的；
- 6、报价不符合挂牌出让文件规定的其他情形。

（六）有两个或两个以上竞买（竞租）人报价相同的，确认先提交报价单者为该挂牌价格的出价人。

九、其他事项

（一）市国土房管局需对挂牌出让（出租）文件进行修改、补充时，将在市国土房管局门户网站进行公告，不作另行通知，请申请人保持关注市国土房管局门户网站的信息。

（二）申请人自行负责参与挂牌出让活动所发生的费用。

（三）报价人负有审慎报价的义务，一经报价即发生法律效力，不得撤回。

（四）竞得人委托他人签订《成交确认书》和集体建设用地

使用权出让（出租）合同的，应提交授权委托书原件。

（五）《成交确认书》对出让（出租）人、市国土房管局、市交易登记中心和竞得人具有法律效力，市国土房管局改变挂牌出让结果的，或者竞得人放弃竞得的集体建设用地使用权的，应当承担法律责任。

（六）申请人交纳竞买（竞租）保证金时，应当根据挂牌出让（出租）公告规定数额，选择其中一个币种交纳竞买（竞租）保证金。竞得人交纳的人民币竞买（竞租）保证金，在挂牌出让成交后转作出让宗地的定金部分，而外币竞买（竞租）保证金则须在竞得人缴清全部出让价款后，按外汇管理的有关规定退还或作其他方式处理。其他申请人的竞买（竞租）保证金在挂牌出让成交后 5 个工作日予以退还，利息在结息日按规定退还。

（七）有下列情形之一的，市国土房管局应当在挂牌开始前终止挂牌活动，并通知申请人：

1. 申请人串通损害国家利益、社会利益或他人合法权益的；
2. 挂牌工作人员私下接触申请人，足以影响挂牌公正性的；
3. 应当依法终止挂牌活动的其他情形。

（八）竞得人有下列行为之一的，视为违约，市国土房管局或出让（出租）人可取消其竞得人资格，竞买（竞租）保证金不予退还：

1. 竞得人逾期或拒绝签订《成交确认书》的；
2. 竞得人逾期或拒绝签订集体建设用地使用权出让（出租）

合同的；

3. 竞得人无合法正当理由逾期或拒绝支付挂牌出让（出租）成交价款的。

（九）竞得人与出让（出租）人签订集体建设用地使用权出让（出租）合同后，应当按出让（出租）合同约定支付挂牌出让（出租）成交价款，全部缴清成交价款后，依法申请办理土地登记，领取《集体土地使用证》。

（十）挂牌不成交的，应当按规定由出让（出租）人重新组织出让（出租）。竞得人资格被取消后，出让（出租）人可委托市交易登记中心对同一宗地的集体建设用地使用权另行组织实施挂牌出让（出租），被取消竞得资格的竞得人不得再次参与竞买（竞租），重新出让（出租）的成交价格低于原出让（出租）成交价格的，出让（出租）人有权按实际差额向原竞得人进行追偿。

（十一）参加挂牌出让（出租）活动的人员，应遵守现场的纪律，服从管理人员的管理。

（十二）挂牌出让（出租）时公布的补充须知，作为本竞买（竞租）须知的一部分，具有与本竞买（竞租）须知相同的法律效力。

（十三）市国土房管局对本竞买（竞租）须知有解释权。未尽事宜依据有关规定办理。

附件3

集体建设用地使用权流转表决议书（出让）

（样本）

所有权人（盖章）：	
（拥有该地块使用权的经济合作社）（盖章）：	
流转集体建设用地使用权基本情况	
1. 宗地坐落：_____	
2. 集体土地所有证号：_____	3. 集体土地使用证号：_____
4. 规划许可文件号：_____	5. 建设用地批准书号：_____
6. 总用地面积：_____	7. 净用地面积：_____
8. 土地用途：_____	
9. 出让年限：_____ 年，自合同约定的集体建设用地交付之日起计算；	
10. 土地现状：地上建筑物/附着物：_____，地上建筑物的处置方式：_____	
意向竞买人要求：	
1. _____	
2. _____	
3. _____	
流转条件	
1. 交易起始价：_____ 元	
2. 付款方式：_____	交易保证金：_____ 元
3. 所需税费承担方：各自按规定承担	
4. 合同签订日期：签订《成交确认书》后 _____ 日内	
5. 交易价款进入账户：_____	开户名称：_____ 开户银行：_____
6. 交地时间：合同签订之日起 _____ 个月内；	
7. 开工时间：_____	
□土地交付之日起 _____ 个月内；□自《建设用地批准书》颁发之日起 _____ 个月内□自《建设工程规划许可证》颁发之日起 _____ 个月内	
8. 竣工时间：□土地交付之日起 _____ 个月；□开工之日起 _____ 个月内竣工，并通过竣工验收。	
9. 违约责任：	
A. 交地违约责任：按照出让合同第 _____ 条约定	
B. 付款违约责任：具体按照出让合同第 _____ 条约定	
C. 开竣工违约责任：具体按照出让合同第 _____ 条约定	
10. 地上附着物补偿对象约定：	
按照出让合同第 _____ 条、第 _____ 条约定	
11. 其他要求：	
(1) 农村集体建设用地使用权受让人有权转让农村集体建设用地使用权 ☐ 同意 ☐ 不同意	
□今后由受让人征求所有权人意见再决定 _____	

(2)农村集体建设用地使用权受让人有权出租农村集体建设用地使用权☐ 同意☐不同意

☐今后由受让人征求所有权人意见再决定

(3)

附件：1. 宗地四至图

2. 出让合同文本

表决情况：

年

月

日

，本集体经济组织召开集体经济组织成员会议/成员代表会议，就是否同意在前述流转条件下出让本表决书所列集体建设用地，在公证处公证员的公证下，进行表决。会议表决情况如下：

签名	同意	不同意	弃权	指模

表决结果：

本次会议，应参加表决的人，实际参加表决的人，其中同意的人，不同意的人，弃权的人，表决（通过/不通过）

附件4

集体建设用地使用权流转表决议书（出租）

（样本）

所有权人（盖章）： （拥有该地块使用权的经济合作社）（盖章）：	
流转集体建设用地使用权基本情况 1. 宗地坐落：_____ 2. 集体土地所有证号：_____ 3. 集体土地使用证号：_____ 4. 规划许可文件号：_____ 5. 建设用地批准书号：_____ 6. 总用地面积：_____ 7. 净用地面积：_____ 8. 土地用途：_____ 9. 出租年限：_____ 年，自签订合同之日起计算（不得超过 20 年）； 10. 土地现状：地上建筑物/附着物：_____，地上建筑物的 处置方式：_____	
意向竞租人要求： 1. _____ 2. _____ 3. _____	
流转条件 1. 交易起始价： ☐ _____ 元（或元/平方米） 2. 付款方式： ☐ 每年 ☐ 每季 ☐ 每期 ☐ 每月 ☐ 其他 交易保证金：_____ 3. 所需税费承担方：各自按规定承担 4. 合同签订日期：签订《成交确认书》之日起 _____ 日内 5. 交易价款进入账户：_____ 6. 交地时间：合同签订之日起 _____ 个月内； 7. 开工时间： ☐ 土地交付之日起 _____ 个月； ☐ 自《建设用地批准书》颁发之日起 _____ 个月内 ☐ 自《建设工程规划许可证》颁发之日起 _____ 个月内； 8. 竣工时间： ☐ 土地交付之日起 _____ 个月； ☐ 开工之日起 _____ 个月内竣工，并通过竣工验收。 9. 违约责任： A. 交地违约责任：按照出租合同第 _____ 条约定 B. 付款违约责任：按照出租合同第 _____ 条约定 C. 开竣工违约责任：按照出租合同第 _____ 条约定 10. 地上附着物补偿对象约定： 按照出租合同第 _____ 条约定 11. 其他要求： (1) 农村集体建设用地使用权承租人有权转租农村集体建设用地使用权 ☐ 同意 ☐ 不同意	

☐今后由承租人征求集体土地使用权人意见再决定

(2)

(3)

附件：1. 宗地四至图
2. 出租合同文本

表决情况:

年
月
日，本集体经济组织召开集体经济组织成员会议/成员代表会议,就是否同意在前述流转条件下出租本表决书所列集体建设用地，在
公证处公证员的公证下，进行表决。会议表决情况如下：

签名	同意	不同意	弃权	指模

表决结果: 本次会议，应参加表决的
人，实际参加表决的
人，其中同意的
人，不同意的
人，弃权的
人，表决
（通过/不通过）

附件5

集体建设用地使用权流转申请表（样本）

编号: XX 府集用流转[] 号

单位：平方米、元

申 请 人 情 况	流 转 申 请 人			
	☐ 集体土地所有权人 ☐ 集体土地使用权人 ☐ 出让入 ☐ 出租人 ☐ 转让人 ☐ 转租人 ☐ 受让人 ☐ 承租人 ☐ 抵押权人（多选）			
	名称（姓名）			
	证件种类	☐ 工商营业执照 ☐ 组织机构代码证 ☐ 居民身份证 ☐ 护照 ☐ 军官证 ☐ 其他		
	证件编号			
	单位性质	☐ 行政 ☐ 事业 ☐ 个人 企业（ ☐ 国有 ☐ 集体 ☐ 私营 ☐ 外资 ☐ 港澳台 ☐ 联营 ☐ 股份制 ☐ 个体 ☐ 其他）		
	通讯地址	邮编：		
	法定代表人或负责人			
	联系人：	联系电话：	电子邮件：	
	代理人姓名		职业资格证书号	
	代理机构名称		联系电话	
	情 况	流 转 申 请 人		
☐ 集体土地所有权人 ☐ 集体土地使用权人 ☐ 出让入 ☐ 出租人 ☐ 转让人 ☐ 转租人 ☐ 受让人 ☐ 承租人 ☐ 抵押人（多选）				
名称（姓名）				
证件种类		☐ 工商营业执照 ☐ 组织机构代码证 ☐ 居民身份证 ☐ 护照 ☐ 军官证 ☐ 其他		
证件编号				
单 位 性 质		☐ 行政 ☐ 事业 ☐ 个人 企业（ ☐ 国有 ☐ 集体 ☐ 私营 ☐ 外资 ☐ 港澳台 ☐ 联营 ☐ 股份制 ☐ 个体 ☐ 其他）		
通讯地址		邮编：		
法定代表人或负责人				

	联系人:		联系电话:		电子邮件:	
	代理人姓名		职业资格证书号			
	代理机构名称		联系电话			
土地情况	宗地坐落	_____区				
	用地面积	_____平方米		用途		
	权利设立情况	☐ 地表 ☐ 地上 ☐ 地下		取得方式		
	权属性质	集体建设用地使用权				
	使用权类型	☐ 荒地拍卖 ☐ 批准拨用企业用地 ☐ 集体土地入股(联营) ☐ 其他				
土地抵押情况	土地价格					
	土地抵押面积		土地抵押金额	_____元		
	土地抵押期限	自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日				
申请流转的内容	流转方式: ☐ 出让 / ☐ 转让 / ☐ 出租 / ☐ 转租 / ☐ 抵押 流转份额: _____% 流转年限: _____年 申请流转起始价格: _____元					
备注	建设用地批准书号: 集体土地所有证号: 集体土地使用证号: 宗地编号: 出让合同号: _____ 上手转让合同号: _____ 出租合同号: _____					
本申请人对填写的上述内容及提交申请材料的真实性负责。 申请人签章: _____年_____月_____日 申请人签章: _____年_____月_____日						

广州市集体建设用地使用权挂牌 出让公告（样本）

集挂出告字〔2013〕__号

广州市 XX 区 XX 村 XX 经济合作社决定委托广州市房地产交易登记中心以挂牌方式出让属于_____所有的以下集体建设用地使用权。现将有关事项公告如下：

一、地块的基本情况和规划指标要求：

宗地编号	宗地坐落	土地用途	宗地面积 (平方米)	容积率	建筑面积 (平方米)	挂牌 起始价 (万元)	增价 幅度 (万元)	竞买保证金 (万元人民币)
1								
2								

其他情况：集体建设用地使用权出让年限_____年，出让后的集体建设用地使用权所有权人不改变。

具体情况及要求可参阅：《成交确认书》（样本）、《广州市集体建设用地使用权出让合同》（样本）及相关规划文件，规划指标要求按国家有关规定和规划部门最新批复执行。

二、中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织均可申请参加，申请人可以单独申请，也可以联合申请。竞买申请人的其他资格条件：_____。

三、本次挂牌出让按照价高者得原则确定竞得人。

四、本次挂牌出让的详细资料 and 具体要求，见挂牌出让文件。
申请人可于____年__月__日至____年__月__日期间到广州市房地产交易登记中心获取挂牌出让文件。

五、申请人可于____年__月__日至____年__月__日期间到广州市房地产交易登记中心提交书面申请。交纳竞买保证金的截止时间为____年__月__日 17 时。经审核，申请人按规定交纳竞买保证金，具备申请条件的，广州市房地产交易登记中心将按规定确认其竞买资格。取得集体建设用地使用权后，竞买保证金即转为《广州市集体建设用地使用权出让合同》定金。

六、本次集体建设用地使用权挂牌出让活动在广州市房地产交易登记中心进行，挂牌时间为：

____年__月__日 9 时至____年__月__日 15 时。

七、其他需要公告的事项

（一）挂牌时间截止时，有竞买人表示愿意继续竞价，转入现场竞价，通过现场竞价确定竞得人。

（二）竞买申请人应详尽了解本次出让地块现状及所列条件，提交竞买申请视同对本次出让地块的现状 and 所列条件无异议并全面接受。

（三）接受竞买申请的具体时间为：工作日，上午 9 时至 12 时，下午 13 时 30 分至 17 时。

（四）本次挂牌出让不接受邮寄、电话、传真、电子邮件及

口头竞买申请。

（五）竞买保证金须由竞买申请人支付，竞买保证金以人民币支付。竞买保证金交纳时间以实际到达广州市房地产交易登记中心指定的银行账户（开户单位：广州市房地产交易登记中心，人民币开户行：中国建设银行广州珠江新城支行，账号：44001420 3140 5017 0392）为准。

（六）竞买申请资料详见《竞买须知》。

（七）本次挂牌出让现场竞价及成交仪式于 年 月 日 15 时在广州市房地产交易登记中心三楼拍卖大厅举行。符合竞买资格的申请人应于____年____月____日至____年____月____日 12 时填写报价单报价，报价不可撤回。

（八）成交后，竞得人应于成交当日与广州市房地产交易登记中心签订《成交确认书》，并与广州市 XX 区 XX 村 XX 经济合作社签订《广州市集体建设用地使用权出让合同》。

（九）有关出让地块的详细资料及挂牌文件可于本公告发布之日起在我局网站的土地交易信息中浏览（网址：www.laho.gov.cn）。竞买人一经提交竞买申请，即视为已理解并同意我局网站公示的样板条款，并同意竞得相关集体建设用地使用权后完全按该样板条款签署《广州市集体建设用地使用权出让合同》，不再变更、增加或减少任何条款。

八、联系方式

联系地址：广州市天河区华就路 31 号广州市房地产交易登

记中心

联系人： X小姐、X先生

联系电话： _____

广州市 XX 区 XX 村 XX 经济合作社

2013年 月 日

附件7

广州市集体建设用地使用权挂牌 出租公告（样本）

集挂租告字〔2013〕__号

广州市 XX 区 XX 村 XX 经济合作社决定委托广州市房地产交易登记中心以挂牌方式出租__属于____所有的以下集体建设用地使用权。现将有关事项公告如下：

一、地块的基本情况和规划指标要求：

宗地编号	宗地坐落	土地用途	宗地面积 (平方米)	容积率	建筑面积 (平方米)	挂牌 起始价 (万元)	增价 幅度 (万元)	竞租保证金 (万元人民币)
1								
2								

其他情况：集体建设用地使用权出租年限____年（不超过20 年），出租后的集体建设用地使用权所有权人、使用权人不改变。

具体情况及要求可参阅：《成交确认书》（样本）、《广州市集体建设用地使用权出租合同》（样本）及相关规划文件，规划指标要求按国家有关规定和规划部门最新批复执行。

二、中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织均可申请参加，申请人可以单独申请，也可以联合申请。竞租申请人

的其他资格条件：_____。

三、本次挂牌出租按照价高者得原则确定竞得人。

四、本次挂牌出租的详细资料 and 具体要求，见挂牌出租文件。
申请人可于____年____月____日至____年____月____日到广州市房地产交易登记中心获取挂牌出租文件。

五、申请人可于____年____月____日至____年____月____日到广州市房地产交易登记中心提交书面申请。交纳竞租保证金的截止时间为____年____月____日 17 时。经审核，申请人按规定交纳竞租保证金，具备申请条件的，广州市房地产交易登记中心将按规定确认其竞租资格。取得集体建设用地使用权后，竞租保证金即转为《广州市集体建设用地使用权出租合同》定金。

六、本次集体建设用地使用权挂牌活动在广州市房地产交易登记中心进行，挂牌时间为：

____年____月____日 9 时至____年____月____日 15 时。

七、其他需要公告的事项

（一）挂牌时间截止时，有竞租人表示愿意继续竞价，转入现场竞价，通过现场竞价确定竞得人。

（二）竞租申请人应详尽了解本次出租地块现状及所列条件，提交竞租申请视同对本次出租地块的现状及所列条件无异议并全面接受。

（三）接受竞租申请的具体时间为：工作日，上午 9 时至 12 时，下午 13 时 30 分至 17 时。

（四）本次挂牌出租不接受邮寄、电话、传真、电子邮件及口头竞租申请。

（五）竞租保证金须由竞租申请人支付，竞租保证金以人民币支付。竞租保证金交纳时间以实际到达广州市房地产交易登记中心指定的银行账户（开户单位：广州市房地产交易登记中心，人民币开户行：中国建设银行广州珠江新城支行，账号：44001420 3140 5017 0392）为准。

（六）竞租申请资料详见《竞租须知》。

（七）本次挂牌出租现场竞价及成交仪式于 年 月 日 15 时在广州市房地产交易登记中心三楼拍卖大厅举行。符合竞租资格的申请人应于____年____月____日至____年____月____日 12 时填写报价单报价，报价不可撤回。

（八）成交后，竞得人应于成交当日与广州市房地产交易登记中心签订《成交确认书》，并与广州市 XX 区 XX 村 XX 经济合作社签订《广州市集体建设用地使用权出租合同》。

（九）有关出租地块的详细资料及挂牌文件可于本公告发布之日起在我局网站的土地交易信息中浏览（网址：www.laho.gov.cn）。竞买人一经提交竞价申请，即视为已理解并同意我局网站公示的样板条款，并同意竞得相关集体建设用地使用权后完全按该样板条款签署《广州市集体建设用地使用权出租合同》，不再变更、增加或减少任何条款。

八、联系方式

联系地址：广州市天河区华就路 31 号广州市房地产交易登记中心

联系人：X 小姐、X 先生

联系电话：_____

广州市 XX 区 XX 村 XX 经济合作社

2013 年 月 日

附件 8

编号： 号

广州市集体建设用地使用权出让

竞买申请书（样本）

XXX 房地产交易登记中心：

经过认真审阅_____地块的集体建设用地使用权公开出让文件（以下简称“文件”），明确知晓文件之条款，我方愿意遵守该文件的要求和规定，对文件内容和土地现状无异议并全面接受。

我方申请参加贵中心于____年____月____日至____年____月____日____时期间举行的_____地块集体建设用地使用权挂牌（拍卖、招标）出让并参与竞买，并授权委托_____（身份证号码：_____）办理有关事项。

我方在提交本申请书的同时，已在规定期限内将竞买保证金人民币_____万元存入贵中心指定的账号。

我方承诺：如能竞得，保证按公告要求签订_____地块的集体建设用地使用权《成交确认书》，并在签订《成交确认书》之后，保证按时缴交交易服务费，按公告要求签订该地块的《集体建设用地使用权出让合同》。否则，视为我方违约，贵中心可取消我方的竞得资格，不予退还竞买保证金，并由我方承担相关的违约责任。

竞买申请人盖章:

法定代表人签名:

委托代理人签名: .

委托代理身份证号码: .

地 址: .

电 话: .

邮政编码: .

申请书填写日期: 年 月 日

广州市集体建设用地使用权出租 竞租申请书（样本）

XXX 房地产交易登记中心：

经过认真审阅_____地块的集体建设用地使用权公开出租文件（以下简称“文件”），明确知晓文件之条款，我方愿意遵守该文件的要求和规定，对文件内容和土地现状无异议并全面接受。

我方申请参加贵中心于____年____月____日至____年____月____日____时期间举行的_____地块集体建设用地使用权挂牌（拍卖、招标）出租并参与竞租，并授权委托_____（身份证号码：_____）办理有关事项。

我方在提交本申请书的同时，已在规定期限内将竞租保证金人民币_____万元存入贵中心指定的账号。

我方承诺：如能竞得，保证按公告要求签订_____地块的集体建设用地使用权《成交确认书》，并在签订《成交确认书》之后，保证按时缴交交易服务费，按公告要求签订该地块的《集体建设用地使用权出租合同》。否则，视为我方违约，贵中心可取消我方的竞得资格，不予退还竞租保证金，并由我方承担相关

的违约责任。

竞租申请人盖章：_____.

法定代表人签名：_____.

委托代理人签名：_____.

委托代理身份证号码：_____.

地 址：_____.

电 话：_____.

邮政编码：_____.

申请书填写日期：_____年____月____日

附件 10

广州市集体建设用地使用权出让意向书

本意向书双方当事人:

甲方(土地所有权人): _____(下称甲方);

地址: _____;

乙方(意向受让方): _____(下称乙方);

地址: _____;

鉴于:

一、甲方已取得本意向书项下集体建设用地使用权(下称标的地块)的集体土地所有证、集体土地使用证、合法的集体建设用地批准文件以及有效的用地规划许可文件,并已依法履行集体建设用地使用权出让所需的决议等法定手续。

二、乙方已知悉并认可标的地块的现状及规划用途,详细阅读甲方出具的《广州市集体建设用地使用权出让合同》文本,并同意按该文本签订出让合同。

甲、乙双方经平等协商,就标的地块出让事宜达成意向如下:

第一条 地块概况

标的地块位于 _____, 集体土地所有证号为 _____, 使用证号为 _____。宗地编号为 _____,

宗地总面积为_____m²。

第二条 出让条件

甲、乙双方一致同意，如双方签订出让合同，该出让合同应包括：

（一）标的地块出让年限及交付条件：

1. 出让年限：☐商业：____年，☐工业：____年，☐其他____年。

2. 甲方应于_____年____月____日前将应符合以下第__项约定的标的地块交付给乙方使用：

（1）现状土地条件_____；

（2）完成地上建筑物、附着物拆除及人员搬迁，基础设施配套条件达到：_____；

（3）周边基础设施配套条件达到：_____，但地上建筑物尚未完全拆除，地上建筑物包括：_____；

（4）_____。

（二）出让价款支付办法

乙方应按照以下第____种方式向甲方支付标的地块出让价款：

1. 于_____年____月____日前一次性支付；

2. 采用分期付款方式，时间最长不超过1年，具体如下：

第一期：乙方应于_____年____月____日前缴付出让价款总额的____%，共计人民币_____元（大写：_____元）；

第二期：乙方应于_____年____月____日前缴付出让价款总额

的____%,共计人民币_____元(大写:_____元);

第三期:乙方应于_____年____月____日前缴付出让价款总额的____%,共计人民币_____元(大写:_____元);

_____;

_____。

3. 其他:

_____。

(三) 标的地块的转让或出租

集体建设土地使用权的转让或出租按以下第____种方式处理:

1. 甲方不同意乙方转让或出租该集体建设土地使用权。

2. 甲方同意乙方转让或出租该集体建设土地使用权。

3. 经乙方申请,取得甲方出具的同意转让或出租的书面证明材料后,方可转让或出租。

4. _____。

第三条 诚意金的交付

为表诚意,乙方应在本意向书签订后____日内向甲方交纳诚意金人民币_____元(大写:_____元)。

第四条 保密

双方应接收并对本意向书及标的地块出让的相关内容保密,未经另一方的事先书面同意,不得对外公布或披露与标的地块出让相关的信息。

本意向书期满或终止后，接受对方保密资料的一方应向对方归还（或经对方要求销毁）包含对方保密资料的所有材料（包括其复印件），并且在对方提出此项要求后十日内向对方书面保证已经归还或销毁上述材料。

一方违反保密义务造成另一方损失的，应赔偿另一方的损失。

第五条 意向书有效期限

本意向书自双方签订之日起____个月内有效。

上述有效期限届满前，双方未能签订出让合同，且未就本意向书期限延长达成一致的，则本意向书终止。

标的地块有两个或两个以上用地意向者，依法进入招标、拍卖或者挂牌方式出让程序的，本意向书自行终止。

甲方应在本意向书终止后三日内无息向乙方退还诚意金，任何一方不得向另一方要求赔偿或补偿。

第六条 意向书效力

本意向书只代表各方于本意向书日期对有关标的地块出让事宜的共同意向及理解，除本意向书第三条、第四条和第五条经甲乙双方同意对其有法律约束力外，本意向书不对任何一方构成任何法律义务。

本意向书第四条、第五条第四款在本意向书期满或终止后继续有效。

第七条 其他

本意向书由甲、乙双方于____年____月____日在广州市____区签订。本意向书自双方签字盖章之日起生效。

(以下无正文)

甲方

乙方

代表:

代表:

电话:

电话:

签订日期:

签订日期:

附件11

广州市集体建设用地使用权出租意向书

本意向书双方当事人：

出租方(土地所有权人/土地使用权人)：_____ (下称甲方)；

地址：_____；

承租方：_____ (下称乙方)；

地址：_____；

鉴于：

一、甲方已取得本意向书项下集体建设用地使用权(下称标的地块)集体土地使用证、合法的集体建设用地批准文件以及有效的用地规划许可文件，并已依法履行集体建设用地使用权出租所需的决议等法定手续。

二、乙方已知悉并认可标的地块的现状及规划用途，详细阅读甲方出具的《广州市集体建设用地使用权出租合同》文本，并同意按该文本签订出租合同。

甲、乙双方经平等协商，就标的地块出租事宜达成意向如下：

第一条 地块概况

标的地块位于_____，集体土地所有证号为_____，使用证号为_____。宗地编号为_____，

宗地总面积为_____m²。

第二条 出租条件

甲、乙双方一致同意，如双方签订正式出租合同，该出租合同应包括：

（一）标的地块出租年限及交付条件：

1. 租赁期限：_____年，自_____年____月____日起，至_____年____月____日止（出租的最高年限不得超过《中华人民共和国合同法》规定的最高租赁年限），其中免租期_____月，自_____年____月____日起，至_____年____月____日止。

2. 甲方应于_____年____月____日前将应符合以下第____项约定的标的地块交付给乙方使用：

（1）现状土地条件_____；

（2）完成地上建筑物、附着物拆除及人员搬迁，基础设施配套条件达到：_____；

（3）周边基础设施配套条件达到：_____，但地上建筑物尚未完全拆除，地上建筑物包括：_____；

（4）_____。

（二）租金支付办法

乙方应按照以下第____种方式向甲方支付标的地块租金：

1. 固定租金

按每□年/□月人民币_____元/平方米计算，每□年/□月的租金为人民币_____元（大写：_____元）。

2. 可调租金

期数	期间	月租金标准 (元/平方米)	年租金标准 (元/平方米)
第一期	年 月 日至 年 月 日		
第二期	年 月 日至 年 月 日		
第三期	年 月 日至 年 月 日		
第四期	年 月 日至 年 月 日		
第五期	年 月 日至 年 月 日		
第六期	年 月 日至 年 月 日		
第七期	年 月 日至 年 月 日		
第八期	年 月 日至 年 月 日		

注：租金增幅为每____年增加____%。

3. 其他：

_____。

(三) 标的地块的转租

集体建设用地使用权出租，按以下第____种方式处理：

1. 甲方不同意乙方出租该集体建设用地使用权。
2. 甲方同意乙方出租该集体建设用地使用权。

4. 经乙方申请，取得甲方出具的同意出租的书面证明材料后，方可出租。

5. 其他约定：_____。

第三条 诚意金的交付

为表诚意，乙方应在本意向书签订后____日内向甲方交纳诚意金人民币_____元（大写：_____元）。

第四条 保密

双方应接收并对本意向书及标的地块出租的相关内容保密，未经另一方的事先书面同意，不得对外公布或披露与标的地块出租相关的信息。

本意向书期满或终止后，接受对方保密资料的一方应向对方归还（或经对方要求销毁）包含对方保密资料的所有材料（包括其复印件），并且在对方提出此项要求后十日内向对方书面保证已经归还或销毁上述材料。

一方违反保密义务造成另一方损失的，应赔偿另一方的损失。

第五条 意向书有效期限

本意向书自双方签订之日起____个月内有效。

上述有效期限届满前，双方未能签订出租合同，且未就本意向书期限延长达成一致的，则本意向书终止。

标的地块有两个或两个以上用地意向者，依法进入招标、拍卖或者挂牌方式出租程序的，本意向书自行终止。

甲方应在本意向书终止后三日内无息向乙方退还诚意金，任何一方不得向另一方要求赔偿或补偿。

第六条 意向书效力

本意向书只代表各方于本意向书日期对有关标的地块出租事宜的共同意向及理解，除本意向书第三条、第四条和第五条经甲乙双方同意对其有法律约束力外，本意向书不对任何一方构成任何法律义务。

本意向书第四条、第五条第四款在本意向书期满或终止后继续有效。

第七条 其他

本意向书由甲、乙双方于____年____月____日在广州市____区签订。本意向书自双方签字盖章之日起生效。

（以下无正文）

甲方

乙方

代表：

代表：

电话：

电话：

签订日期：

签订日期：

广州市集体建设用地使用权公开出让

成交确认书（样本）

根据《广东省土地使用权交易市场管理规定》和《广州市集体建设用地使用权流转管理试行办法》，XXX 房地产交易登记中心受土地所有权人/使用权人_____委托，对_____地块进行挂牌（招标、拍卖）出让，经过公开竞价，确认成交情况如下：

受让人名称：_____

用地面积：_____平方米

集体土地使用证号：_____

成交价款：人民币__亿__仟__佰__拾__万__仟__佰__拾__元整（小写¥_____元）。

成交时间：____年____月____日

一、竞得人在参加竞价前已查阅有关出让标的资料。签订本确认书，视为竞得人已全面了解出让标的现状，并接受《广州市集体建设用地使用权出让合同》所有条款。

二、竞得人应于成交当日按该地块出让公告要求与出让人签订《广州市集体建设用地使用权出让合同》，并按合同约定履

行义务。

三、 竞得人应于本确认书签订之日起____个工作日内向
房地产交易登记中心支付交易服务费。

四、 竞得人应按规定缴交税费。

五、 违反本确认书的，竞得人缴纳的竞买保证金不予退还，
并需承担由此引起的其他法律责任。

六、 本确认书经竞得人与_____房地产交易登记中心双方
签字或盖章后生效。本确认书一式两份，竞得人与_____房地产
交易登记中心各执一份，均具备同等法律效力。

竞得人：
(盖章)

主持方：_____房地产交
易登记中心

法定代表人(签字):
委托代理人(签字):
电话:
地址:

法定代表人(签字):
委托代理人(签字):
电话:
地址:

邮政编码:

邮政编码: 510623

广州市集体建设用地使用权公开出租

成交确认书（样本）

根据《广东省土地使用权交易市场管理规定》和《广州市集体建设用地使用权流转管理试行办法》，XXX 房地产交易登记中心受土地所有权人/使用权人_____委托，对_____地块进行挂牌（招标、拍卖）出租，经过公开竞价，确认成交情况如下：

承租人名称：_____

用地面积：_____平方米

集体土地使用证号：_____

成交价款：人民币__亿__仟__佰__拾__万__仟__佰__拾__元整（小写¥_____元）。

成交时间：____年____月____日

一、 竞得人在参加竞价前已查阅有关出租标的资料。签订本确认书，视为竞得人已全面了解出租标的现状，并接受《广州市集体建设用地使用权出租合同》所有条款。

二、 竞得人应于成交当日按该地块出租公告要求与出租人签订《广州市集体建设用地使用权出租合同》，并按合同约定履

行义务。

三、 竞得人应于本确认书签订之日起____个工作日内向
房地产交易登记中心支付交易服务费。

四、 竞得人应按规定缴交税费。

五、 竞得人违反本确认书的，所缴纳的竞租保证金不予退
还，并需承担由此产生的其他法律责任。

六、 本确认书经竞得人与_____房地产交易登记中心双方
签字或盖章后生效。本确认书一式两份，竞得人与_____房地
产交易登记中心各执一份，均具备同等法律效力。

竞得人：
(盖章)

主持方：_____房地产交
易登记中心

法定代表人(签字):
委托代理人(签字):
电话:
地址:

法定代表人(签字):
委托代理人(签字):
电话:
地址:

邮政编码:

邮政编码: 510623

附件 14

合同编号：JR440XXX-2013-XXX

宗地编号：_____

广州市集体建设用地使用权 出让合同 (示范文本)

广州市国土资源和房屋管理局监制

使 用 说 明

一、《广州市集体建设用地使用权出让合同》包括合同正文、附件及附图。

二、本合同文本为示范文本，可作为签约文本。

广州市集体建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人:

出让方(土地所有权人): _____(以下简称甲方);

地址: _____;

邮政编码: _____; 联系电话: _____;

法定代表人: 姓名: _____ 职务: _____ 身份证号码: _____;

委托代理人: 姓名: _____ 职务: _____ 身份证号码: _____;

开户银行: _____; 账号: _____。

受让方: _____(以下简称乙方);

地址: _____;

邮政编码: _____; 联系电话: _____;

法定代表人: 姓名: _____ 职务: _____ 身份证号码: _____;

委托代理人: 姓名: _____ 职务: _____ 身份证号码: _____;

开户银行: _____; 账号: _____。

根据《中华人民共和国合同法》、《广东省集体建设用地使用权流转管理办法》、《广东省土地使用权交易市场管理规定》和《广州市集体建设用地使用权流转管理试行办法》等的规定,本着平等、自愿、有偿、公平、公正和诚实信用的原则,甲乙双方就甲方出让集体建设用地使用权给乙方相关事宜达成一致,订立本合

同。

第一条【权利范围】

甲方出让本合同项下的集体建设用地使用权给乙方，该集体建设用地所有权仍属甲方，且该集体建设用地四至范围内的地下资源、埋藏物和公用设施均不在集体建设用地使用权出让范围。

第二条【出让方式】

本合同项下集体建设用地使用权于____年____月____日通过以下第____项方式出让：

- (一) 公开招标；
- (二) 公开挂牌；
- (三) 公开拍卖；
- (四) 协议。

第三条【甲方保证】

甲方保证：

(一) 已取得本合同项下集体建设用地使用权的集体土地所有证、集体土地使用证、合法的集体建设用地批准文件以及有效的用地规划许可文件。

(二) 甲方具备出让本合同项下集体建设用地使用权的资格和权限，并已依法履行集体建设用地使用权出让所需的决议等一切法定手续，取得出让集体建设用地使用权所需的授权、批准、许可等，该等授权、批准、许可以及相关文件资料在本合同履行

行期间持续真实、合法、有效。

甲方违反上述保证造成乙方损失的，应依法赔偿乙方损失。

第四条【乙方保证】

乙方保证：

（一）乙方受让本合同项下集体建设用地使用权且在该集体建设用地使用权用地范围内所进行的开发、利用、经营土地的活动，均应遵守中华人民共和国相关法律、法规及广东省、广州市的有关规定，不得损害社会公共利益。

（二）乙方在受让集体建设用地使用权的使用年限内依法建造建筑物、构筑物及其附属设施的，应符合规划管理部门确定的规划条件，若规划条件发生调整、变更的，按本合同约定及有关规定处理。

乙方违反上述保证造成甲方损失的，应依法赔偿甲方损失。

第五条【地块情况】

本合同项下的集体建设用地位于_____，集体土地所有证号为_____，使用证号为_____。宗地编号为_____，宗地总面积为_____平方米（大写：_____平方米）。其中出让宗地面积为_____平方米（大写：_____平方米），规划城镇公共道路面积为_____平方米（大写：_____平方米），规划河涌面积为_____平方米（大写：_____平方米），规划公共绿地面积为_____平方米（大写：_____平方米），其他公共用地面积为_____平方米（大写：_____平方米）。

本合同项下出让宗地的平面界址为_____，具体详见平面界址图（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，具体详见竖向界限（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【交付时间及条件】

甲方应于_____年____月____日前将出让的集体建设用地交付给乙方，甲乙双方确认，集体建设用地在交付时应达到以下第项约定的条件：

（一）现状土地条件_____；

（二）完成地上建筑物、附着物拆除及人员搬迁，基础设施配套条件达到：_____；

（三）周边基础设施配套条件达到：_____，但地上建筑物尚未完全拆除，地上建筑物包括：_____；

（四）_____。

第七条【土地利用要求】

乙方应当按照本合同载明或政府规定的规划用途、容积率等（见附件5）利用土地，不得擅自改变。

在出让期限内，乙方依法改变出让宗地的规划用途或增加总建筑面积的，应当取得甲方同意和土地、规划部门批准。双方签

订集体建设用地使用权出让合同变更协议，或重新签订集体建设用地使用权出让合同。规划用途改变或总建筑面积增加引起出让价款调整，由双方协商并经集体经济组织成员会议或成员代表会议同意后确定。

第八条 【出让年限】

本合同项下的集体建设用地使用权出让年限自本合同第六条约定的集体建设用地交付之日起算，其中：

商业用途： 年，即自____年____月____日起至____年____月____日止。

工业用途： 年，即自____年____月____日起至____年____月____日止。

（出让的最高年限不得超过国有建设用地使用权出让的最高年限规定）。

第九条 【出让价款】

本合同项下的集体建设用地使用权出让价款总额为人民币____元（大写：____元）。

第十条 【定金的交付】

本合同定金金额为出让价款的 20%，即人民币____元（大写：____元），定金在乙方交付最后一笔款项时抵作土地出让价款。

（适用于公开出让）

本合同生效后，乙方向广州市房地产交易登记中心缴付的保证金，将作为本合同定金转入本合同约定的监管账户，保证金金额不足定金的，乙方应于本合同生效之日起____日内将不足部分金额缴付至监管账户。

（适用于协议出让）

乙方应于本合同生效之日起____日内向甲方支付本合同定金缴付至监管账户。

第十一条【出让价款支付】

除定金外，乙方应按照以下第____种方式向甲方支付本合同项下的集体建设用地使用权出让价款：

（一）合同生效之日起____日内，即____年____月____日前一次性支付除定金外的其他出让价款；

（二）采用分期付款方式，时间最长不超过1年，具体如下：

第一期：乙方应于____年____月____日前缴付出让价款总额的____%，共计人民币_____元（大写：_____元）；

第二期：乙方应于____年____月____日前缴付出让价款总额的____%，共计人民币_____元（大写：_____元）；

第三期：乙方应于____年____月____日前缴付出让价款总额的____%，共计人民币_____元（大写：_____元）；

_____。

（三）其他：

第十二条 【收款账户和收益管理】

甲方取得的出让价款，应纳入甲方集体财产统一管理。

乙方将出让价款到达甲方在广州市国土资源和房屋管理局指定银行开设的如下监管账户，方可视为乙方对甲方的有效缴付：

开户行：_____；

账户名：_____；

账 号：_____。

甲方同意将出让价款的 50%转入经甲方所属镇政府（街道办事处）确认属于甲方所有的社会保障专门账户，专项用于甲方所属集体经济组织成员的社会保障支出。具体的资金使用办法按国家、省、市有关政策执行。

乙方全额缴付出让价款后，方可申领《集体土地使用证》。

第十三条 【税费缴交义务】

集体建设用地使用权发生转让、出租、抵押的，双方当事人应当签订书面合同，依法缴纳相关税费。

法律法规目前尚未要求缴纳的税款，如合同生效后因相关法律法规修改需要补交的，双方同意按规定补交。

第十四条 【逾期交地违约责任】

甲方未按约定期限将本合同项下的集体建设用地交付给乙方的，每迟延一日，甲方应按本合同出让价款总额的____‰（大

写：千分之____)向乙方支付违约金；迟延交付超过 60 日(含 60 日)的，乙方有权单方解除合同。

乙方解除合同的，甲方应按以下第____种方式承担违约责任：

(一)自合同解除之日起____日内退还乙方已支付的全部出让价款，并赔偿乙方实际经济损失。

(二)自合同解除之日起____日内退还乙方已支付的全部出让价款，并按照出让价款总额的____%向乙方支付违约金。

(三)甲方应自合同解除之日起____日内退还乙方已支付的全部出让价款，并双倍返还定金。如定金已抵出让价款的，则在退还乙方全部出让价款外，向乙方支付与定金金额一致的违约金。

(四) _____
_____。

第十五条 【逾期付款违约责任】

乙方未按时支付出让价款的，每逾期一日，应按逾期未付价款的____%(大写：千分之____)向甲方支付违约金。逾期超过 60 日(含 60 日；其中，属于分期付款的，逾期日数以各期逾期日数累计计算)，乙方未按合同约定付清出让价款的，甲方有权单方解除合同。

甲方解除合同的，乙方应按以下第____种方式承担违约责任：

(一)无权要求返还定金，并自本合同解除之日起____日内赔偿甲方实际损失。

(二)无权要求返还定金，并自本合同解除之日起____日内，

按出让价款总额的____%向甲方支付违约金。

(三) _____
_____。

对乙方已支付的出让价款,甲方应在扣除乙方应付的违约金后予以退还。

第十六条 【甲方未尽协助义务的违约责任】

甲方应当协助乙方办理规划、用地的行政审批手续,申领《集体土地使用证》。自收到乙方要求协助办理有关手续的书面通知之日起____日内,甲方无正当理由不予协助或怠于协助的,应自前述期限届满之日起,每日按出让价款总额____%的标准向乙方支付违约金,同时乙方有权要求甲方及时履行协助义务。

因甲方原因导致乙方自本合同订立之日起____月内仍未取得《集体土地使用证》的,乙方有权解除本合同,甲方应退还乙方支付的全部土地出让价款,并承担如下违约责任:

_____。

第十七条 【工程建设违约责任】

乙方未履行本合同附件3“土地使用条件”关于开竣工时间的相关约定的,按以下方式处理:

(一)乙方未按照本合同约定日期或甲方同意延建所另行约定日期开工建设的,每延期一日,应向甲方支付相当于出让价款总额____%的违约金。乙方未能按照本合同约定日期或甲方同意

延建所另行约定日期竣工的，每逾期一日，应向甲方支付相当于出让价款总额____‰的违约金。

(二)本合同项下集体建设用地存在以下情形之一的，甲方有权单方解除合同，收回集体建设用地使用权，退还除本合同定金以外的全部或部分集体建设用地使用权出让价款(不计利息)，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，甲方还可要求乙方清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整：

1.被土地行政主管部门认定为闲置土地，且闲置期间超过二年；

2.乙方逾期开工超过____月。

(三)乙方逾期竣工的，每逾期一日，应向甲方支付相当于出让价款总额____‰的违约金。逾期竣工超过__个月(不少于24个月)的，_____。

第十八条【集体建设用地使用权转让的处理】

集体建设用地使用权的转让按以下第____种方式处理：

(一)甲方不同意乙方转让该集体建设用地使用权。

(二)甲方同意乙方转让该集体建设用地使用权。

(三)经乙方申请，取得甲方出具的同意转让的书面证明材料后，方可转让。

(四)其他约定：_____。

乙方转让集体建设用地使用权的，应当自转让事实发生之日

起 日内书面告知甲方。

第十九条 【转让的法律后果】

本合同项下的集体建设用地使用权转让后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务随之转移，集体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。

第二十条 【集体建设用地使用权出租的处理】

集体建设用地使用权出租，按以下第____种方式处理：

（一）甲方不同意乙方出租该集体建设用地使用权。

（二）甲方同意乙方出租该集体建设用地使用权。

（三）经乙方申请，取得甲方出具的同意出租的书面证明材料后，方可出租。

（四）其他约定：_____。

乙方全部或部分出租本合同项下的集体建设用地使用权后，乙方仍应履行本合同和土地登记文件中载明的乙方的义务。

乙方出租集体建设用地使用权的，应当自出租事实发生之日起____日内书面告知甲方。

第二十一条 【出让续期的处理】

合同约定的出让年限届满，乙方如需继续使用该集体建设用地的，须在届满的一年前向甲方书面提交续期申请书，除根据公共利益需要征收或收回该集体建设用地使用权或本合同地块规划发生变化不能续期的情形外，在同等条件下，乙方有优先续期

权。甲方同意继续出让的，甲乙双方应在确定新的集体建设用地使用权出让年限和出让价款及其他条件后签订续期合同，并重新办理集体建设用地使用权登记手续。

第二十二条 【出让期限届满的处理】

具有下列情形之一的，本合同自集体建设用地使用权出让期限届满之日起终止，甲方无偿收回该集体建设用地使用权，乙方应向甲方返还受让的集体建设用地，并于出让期限届满后 30 日内依照规定到当地县级土地行政主管部门办理集体建设用地使用权注销登记手续：

（一）乙方依约申请续期，但未能取得甲方集体经济组织的 2/3 以上成员或者成员代表同意的；

（二）乙方依约申请续期，但因其他约定、法定事由出现不能续期的；

（三）乙方未申请续期、或不同意新的出让年限、出让价款或其他出让条件的。

本合同终止后，乙方自合同终止之日起____日内仍未向甲方返还集体建设用地的，每延期一日，乙方应支付相当于出让价款总额____‰的违约金，直至向甲方返还集体建设用地之日止。

第二十三条 【合同终止后建筑物处理】

本合同终止的，甲乙双方同意本合同项下宗地上由乙方建设的建筑物、构筑物及其附属设施，按以下第_____项约定处理：

（一）由甲方收回地上建筑物、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，给予乙方相应补偿；

（二）由甲方无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施；

（三）其他_____。

本合同其他条款对合同终止另有约定的，从其约定。

第二十四条 【不可抗力的处理】

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。甲乙双方任一方迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

本合同所称不可抗力，是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

甲乙双方任一方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。

第二十五条 【土地征收补偿】

出让年限内，政府为公共利益需要依法征收本合同项下集体建设用地的，本合同自行终止；征地及地上建筑物、构筑物和其他附属设施补偿按照以下第_____项约定处理：

(一)征收补偿归甲方所有,甲方按乙方所剩余的出让年限向乙方退还相应集体建设用地使用权出让金,对乙方兴建并拥有的地上建筑物、构筑物和其他附属设施以及乙方的停产停业损失按国家、广东省、广州市有关规定确定后给予补偿;

(二)根据补偿项目不同,分配如下:

1.乙方对其在本合同集体建设用地上建造的房屋、安装的设备应当享有的房屋补偿、停产停业补偿、设备补偿款或设备搬迁补偿款归乙方所有,补偿标准按国家、广东省、广州市有关规定,由乙方与相关征收部门协商确定;

2.乙方剩余受让期限的土地出让价款,由甲方退还乙方;

3.除以上项目外的补偿款归甲方所有。

(三)其他_____。

第二十六条【法律适用】

本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决均适用中华人民共和国法律。

第二十七条【争议解决】

除法律规定的免责因素之外,甲乙双方均应严格履行各自的义务,并依法承担违约责任,出现纠纷或违约行为,应本着实事求是的原则协商解决,协商不成时,甲乙双方同意选择以下第项作为争议解决方式:

(一)向广州仲裁委员会申请仲裁;

(二)向_____申请仲裁;

(三)向人民法院提起诉讼。

第二十八条【真实性保证】

本合同双方当事人均保证本合同中填写的所有内容的真实有效，否则过错方应承担相应的经济 and 法律责任。

一方的信息如有变更，应及时以书面形式告知对方。

第二十九条【补充协议】

本合同未尽事宜，可由双方另行协商签订补充合同或变更协议；补充合同、变更协议与本合同具有同等法律效力。

第三十条【大、小写不一致的处理】

本合同的价款、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。

第三十一条【合同生效】

本合同经双方法定代表人或委托代理人签字或双方盖章后生效。

本合同附件是本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第三十二条【合同文本】

本合同壹式 份，甲乙双方各执 份， 份由 市（县、区）土地行政主管部门留存，各份具有同等法律效力。

补充合同、变更协议签订后，应当送上述土地行政主管部门留存 份并按规定办理有关手续。

第三十三条【合同签订地】

本合同在中华人民共和国广东省广州市____区签订。

第三十四条 【其他约定】

其他约定：

附件：

1. 出让宗地平面界址图；
2. 出让宗地竖向界限；
3. 土地使用条件；
4. 出让文件；
5. 广州市规划管理部门确定的出让宗地规划条件。

（以下无正文）

甲方（盖章）：_____

法定代表人（签字）：_____

委托代理人（签字）：_____

乙方（盖章）：_____

法定代表人（签字）：_____

委托代理人（签字）：_____

签订日期： 年 月 日

附件 14-1

出让宗地平面界址图

(宗地编号:)

平面界址:
.....
.....
.....

比例尺: 1:

界址图:



附件 14-2

出让宗地竖向界限

采用的高程系:

比例尺: 1:

土 地 使 用 条 件

一、界桩定点

《广州市集体建设用地使用权出让合同》(以下简称本合同)正式签订后,甲乙双方依图验明红线所标示坐标的各拐点界桩。面积核定无误后,双方在用地红线图上签字盖章认定。

界桩由乙方妥善保护,不得私自改动,界桩遭受破坏或移动时,应及时报告甲方,请求重新埋设,埋设费用由乙方负责。

二、土地利用要求

乙方在用地红线图内兴建建筑物应符合城市或村镇规划要求。

三、设计、施工、竣工

3.1 红线范围内的建筑设计、建筑用途等必须符合土地利用要求,涉及交通、管线、消防、环保、人防、航道等问题,还须报经有关主管部门审批后建设,并由地方政府有关部门(机构)管理,由此所发生的一切费用均由乙方负担。

3.2 地块的开竣工时限按以下_____项执行。

A. 土地交付之日起24个月内开工,开工之日起36个月内竣工,并通过竣工验收。

B. 自《建设用地批准书》颁发之日起18个月内开工,开工之日起36个月内竣工,并通过竣工验收。

C. 自《建设工程规划许可证》颁发之日起12个月内开工，开工之日起36个月内竣工，并通过竣工验收。

3.3 如非乙方责任造成动工时限或建设时限的延误，乙方在时限届满前 30 日内向甲方及有关部门申请延期。

3.4 本合同项下建设项目，在建设过程中，须按照规划要求，执行建筑节能和绿色建筑相关技术标准、规范及技术措施。

四、建筑维修活动

4.1 乙方在用地红线范围内进行建设及维修活动时，对周围环境及设施应承担的责任，包括：

(1) 对所属建筑物品或废弃物（即泥土、碎石、建筑垃圾等）不得侵占或破坏红线图以外的土地及设施。

(2) 未获有关部门批准，不得在公共用地上倾倒、堆放、储存任何材料或进行任何工程活动。

(3) 必须确保土地使用范围内的污水、污物、恶臭物或影响环境的排泄物均应有可靠的排除方法，不得损害周围的环境。

(4) 在土地使用期限内，对该地段内的所有城市市政设施或村镇公共设施均应妥善保护，避免损坏，否则，应承担修复工程的一切费用。

4.2 不得开辟、铲除或挖掘毗邻地段的土地。

4.3 在兴建建筑或维修工程之前，必须摸清地段或相邻地段公有的明渠、给排水管、电缆、电线等各种管线以及其他设施的位置，并向有关部门呈报处理上述设施的计划；在未获批准之前，

不得动工。需要改道、重新铺设或装设的费用，均由乙方负责。

五、监督检查

在土地使用期间，政府相关职能部门和甲方有权对用地红线范围的土地使用情况进行检查监督，乙方不得拒绝和阻挠。

附件 14-4

出让文件:

1.

2.

3.

附件 14-5

广州市规划管理部门确定的出让宗地规划条件

附件 15

合同编号：JR440XXX-2013-XXX

宗地编号：_____

**广州市集体建设用地使用权
转让合同
(示范文本)**

广州市国土资源和房屋管理局监制

使 用 说 明

一、本合同适用于土地使用者转让集体建设用地使用权，由转让方与受让方共同签订。

二、《广州市集体建设用地使用权转让合同》包括合同正文、附件及附图。

三、本合同为示范文本，可作为签约文本。

广州市集体建设用地使用权转让合同

本合同双方当事人:

转让方: _____ (以下简称甲方);

地址: _____;

邮政编码: _____; 联系电话: _____;

法定代表人: 姓名: _____ 职务: _____ 身份证号码: _____;

委托代理人: 姓名: _____ 职务: _____ 身份证号码: _____;

开户银行: _____; 账号: _____。

受让方: _____ (以下简称乙方);

地址: _____;

邮政编码: _____; 联系电话: _____;

法定代表人: 姓名: _____ 职务: _____ 身份证号码: _____;

委托代理人: 姓名: _____ 职务: _____ 身份证号码: _____;

开户银行: _____; 账号: _____。

甲乙双方根据《中华人民共和国合同法》、《广东省集体建设用地使用权流转管理办法》和《广州市集体建设用地使用权流转管理试行办法》等法律法规及规范性文件的有关规定,本着平等、自愿、诚实、守信的原则,就甲方转让集体建设用地使用权给乙方相关事宜达成一致,订立本合同。

第一条【转让方式】

甲方于____年__月__日通过以下第____项方式将本合同项下的集体建设用地的使用权转让给乙方，该集体建设用地四至范围内的地下资源、埋藏物和公用设施均不在集体建设用地使用权转让范围：

- (一) 公开招标；
- (二) 公开挂牌；
- (三) 公开拍卖；
- (四) 协议。

本合同项下集体建设用地使用权转让，地上建筑物、其他附着物的所有权随之转让。

第二条【转让土地基本情况】

转让土地基本情况如下：

(一) 地块位置：_____（详见经双方签字盖章确认的附图）

(二) 集体土地所有权人：_____；

(三) 集体土地所有权证号：_____；

(四) 集体土地使用权人：_____；

(五) 集体土地使用证号：_____；

(六) 《广州市集体建设用地使用权出让合同》(合同号：__)；

(七) 《广州市集体建设用地使用权转让合同》(合同号：__)；

(八) 宗地号：_____；

(九)土地用途:_____;

(十)土地面积:_____;

(十一)剩余使用年限:_____;

(十二)现状:_____;

(十三)抵押情况属于以下____种情形:

1. 未设定抵押;
2. 有抵押, 已取得抵押权人同意转让的相关文件。

第三条 【甲方保证】

甲方保证本合同第二条所述内容及相关资料真实;土地权属清晰, 且具备如下条件:

(一) 已取得集体建设用地使用证;

(二) 取得《广州市集体建设用地使用权出让合同》出让方同意再次流转的证明文件;

(三) 本地块符合法律、法规规定的以及《广州市集体建设用地使用权出让合同》约定的其他集体建设用地使用权转让条件。

甲方违反上述保证造成乙方损失的, 应依法赔偿乙方损失。甲方因转让本合同集体建设用地使用权应当缴纳的土地增值收益由甲方缴交, 具体标准按有关规定执行。

第四条 【乙方保证】

乙方保证:

(一) 乙方受让本合同项下集体建设用地使用权且在该集体

建设用地使用权用地范围内所进行的开发、利用、经营土地的活动，均应遵守中华人民共和国相关法律、法规及广东省、广州市的有关规定，不得损害社会公共利益；

（二）乙方在受让集体建设用地使用权的使用年限内依法建造建筑物、构筑物及其附属设施的，应符合规划管理部门确定的规划条件，若规划条件发生调整、变更的，按本合同约定及有关规定的规定处理；

（三）履行《出让合同》约定的受让方的权利和义务。

乙方违反上述保证造成甲方损失的，应依法赔偿甲方损失。

第五条【转让价款】

甲乙双方确认，本合同项下集体建设用地使用权转让价款为人民币_____元（大写：_____元）。

第六条【定金的交付】

本合同定金金额为出让价款的20%，即人民币_____元（大写：_____元），定金在乙方交付最后一笔款项时抵作土地转让价款。

（适用于公开转让）

本合同生效后，乙方向广州市房地产交易登记中心缴付的保证金，将作为本合同定金转入本合同约定的监管账户。保证金不足定金的，乙方应自本合同生效之日起__日内将定金不足部分缴付至监管账户。

（适用于协议转让）

乙方应于本合同生效之日起____日内向甲方支付本合同定金。

第七条【转让价款支付】

除定金外，乙方应按照以下第____种方式向甲方支付本合同项下的集体建设用地使用权转让价款：

（一）合同生效之日起____日内，即____年____月____日前一次性支付除定金外的其他转让价款；

（二）采用分期付款方式，时间最长不超过1年，具体如下：

第一期：乙方应于____年____月____日前缴付出让价款总额的____%，共计人民币_____元（大写：_____元）；

第二期：乙方应于____年____月____日前缴付出让价款总额的____%，共计人民币_____元（大写：_____元）；

第三期：乙方应于____年____月____日前缴付出让价款总额的____%，共计人民币_____元（大写：_____元）；

_____。

（三）其他：

_____。

第八条【土地交付】

甲方应于____年____月____日前将符合以下第____种条件的土地交付给乙方：

（一）按现状交付；

(二) 完成____通一平后交付;

(三) 其他: _____。

甲方交付的土地或地上建筑物在交付前已存在瑕疵,且导致乙方被有关行政管理部门处罚的,由此产生的法律责任由甲方承担;如乙方作为被处罚人先行承担相关法律责任的,乙方有权向甲方追偿,但甲乙双方另有约定的除外。

第九条【逾期付款违约责任】

乙方未按时支付转让价款的,每逾期一日,应按逾期未付价款的____%(大写:千分之____)向甲方支付违约金。逾期超过60日(含60日;其中,属于分期付款的,逾期日数以各期逾期日数累计计算)乙方仍未按合同约定付清转让价款的,甲方有权单方解除合同,并要求乙方按以下第____种方式承担违约责任:

(一) 乙方自本合同解除之日起____日内,赔偿甲方实际损失。

(二) 没收乙方交付的定金。

(三) 自本合同解除之日起____日内,按转让价款总额的____%向甲方支付违约金。

_____。

对乙方已支付的转让价款,甲方应在扣除乙方应付的违约金后予以退还。

第十条【逾期交地违约责任】

甲方未能在____年__月__日前将本合同项下的集体建设用地交付给乙方的，每迟延一日，甲方应按本合同转让价款总额的____%（大写：千分之____）向乙方支付违约金；迟延交付超过60日（含60日）的，乙方有权单方解除合同。

乙方解除合同的，甲方应按以下第____种方式承担违约责任：

（一）自合同解除之日起__日内退还乙方已支付的全部转让价款，并赔偿乙方实际经济损失。

（二）自合同解除之日起__日内退还乙方已支付的全部转让价款，并按照转让价款总额的____%向乙方支付违约金。

（三）甲方应自合同解除之日起__日内退还乙方已支付的全部转让价款，并双倍返还定金。如定金已抵转让价款的，则在退还乙方全部转让价款外，向乙方支付与定金金额一致的违约金。

（四）_____。

第十一条 【转让登记】

甲乙双方应在签订合同后30日内，到土地所在地的市/区土地行政主管部门办理有关土地登记手续。转让所需缴纳的税费由甲乙双方按规定各自承担，双方另有约定的除外。

因甲方原因导致甲乙双方无法在前款约定期限内办理有关土地登记手续的，甲方应自逾期起按____元/日的标准向乙方支付违约金；超过____日仍无法办理的，乙方有权解除本合同，甲方应退还乙方已支付的转让价款，并按转让价款总额的____%的标

准支付违约金。

因乙方原因导致本合同双方无法在前款约定期限内办理有关土地登记手续的，乙方应自逾期起按____元 /日的标准向甲方支付违约金；超过__日仍无法办理的，甲方有权解除本合同，乙方应按转让价款总额的____%的标准支付违约金。

第十二条 【合同争议的处理方式】

除法律规定的免责因素之外，甲乙双方均应严格履行各自的职责，并依法承担违约责任。出现纠纷或违约行为，应本着实事求是的原则协商解决，协商不成时，甲乙双方同意选择以下第种方式处理：

- （一）向广州仲裁委员会申请仲裁；
- （二）向_____仲裁委员会申请仲裁；
- （三）向人民法院提起诉讼。

第十三条 【真实性保证】

本合同双方当事人均保证本合同中填写的所有内容的真实有效，否则过错方应承担相应的经济 and 法律责任。

一方的信息如有变更，应及时以书面形式告知对方。

第十四条 【补充协议】

本合同未尽事宜，可由双方另行协商签订补充合同或变更协议；补充合同、变更协议与本合同具有同等法律效力。

第十五条 【大、小写不一致的处理】

本合同的价款、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。

第十六条【合同生效】

本合同经双方法定代表人或委托代理人签字或双方盖章后生效。

本合同附件是本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第十七条【合同文本】

本合同壹式_____份，甲乙双方各执_____份，_____份由市（县、区）土地行政主管部门留存，各份具有同等法律效力。

补充合同、变更协议签订后，应当送上述土地行政主管部门留存_____份并按规定办理有关手续。

第十八条【合同签订地】

本合同在中华人民共和国广东省广州市_____区签订。

第十九条【其他约定】

其他约定：

附件：

1. 宗地平面界址图；
 2. 《广州市集体建设用地使用权出让合同》（合同号：_____）；
 3. 《广州市集体建设用地使用权转让合同》（合同号：_____）。
- （以下无正文）

甲方（盖 章）： _____

法定代表人（签字）： _____

委托代理人（签字）： _____

乙方（盖 章）： _____

法定代表人（签字）： _____

委托代理人（签字）： _____

签订日期： 年 月 日

附件 15-1

宗地平面界址图

(宗地编号:)

平面界址:

比例尺: 1:

界址图:



附件 15-2

《广州市集体建设用地使用权出让合同》(合同号: _____)

附件 15-3（如有）

《广州市集体建设用地使用权转让合同》(合同号: _____)。

附件 16

合同编号：JZ440XXX-2013-XXX

宗地号：_____

广州市集体建设用地使用权 出租合同

（示范文本）

广州市国土资源和房屋管理局监制

使 用 说 明

一、本合同适用于集体土地所有者或土地使用者，将集体建设用地使用权租赁给承租人使用的行为；由集体土地所有者或土地使用者与承租人签订。

二、《广州市集体建设用地使用权租赁合同》包括合同正文、附件及附图。

三、本合同文本为示范文本，可作为签约文本。

广州市集体建设用地使用权出租合同

本合同双方当事人:

出租方(土地所有权人/土地使用权人): _____(以下简称甲方);

地址: _____;

邮政编码: _____; 联系电话: _____;

法定代表人: 姓名: _____ 职务: _____ 身份证号码: _____;

委托代理人: 姓名: _____ 职务: _____ 身份证号码: _____;

开户银行: _____; 账号: _____。

承租方: _____(以下简称乙方);

地址: _____;

邮政编码: _____; 联系电话: _____;

法定代表人: 姓名: _____ 职务: _____ 身份证号码: _____;

委托代理人: 姓名: _____ 职务: _____ 身份证号码: _____;

开户银行: _____; 账号: _____。

根据《中华人民共和国合同法》、《广东省集体建设用地使用权流转管理办法》和《广州市集体建设用地使用权流转管理试行办法》等规定,本着平等、自愿、有偿、公平、公正和诚实信用的原则,甲乙双方就甲方出租集体建设用地使用权给乙方相关事宜达成一致,订立本合同。

第一条 【出租方式】

甲方于_____年__月__日通过以下第____项方式将本合同项下集体建设用地使用权出租给乙方，集体建设用地的所有权仍属集体建设用地所有权人，地下资源、埋藏物和公用设施均不在集体建设用地使用权出租范围：

- (一) 公开招标；
- (二) 公开挂牌；
- (三) 公开拍卖；
- (四) 协议。

第二条 【出租土地基本情况】

出租土地基本情况如下：

(一) 地块位置：_____（详见经甲乙双方签字盖章确认的附图）；

(二) 集体土地所有人：_____；

(三) 集体土地所有权证号：_____；

(四) 集体土地使用权人：_____；

(五) 集体土地使用证号：_____；

(六) 《广州市集体建设用地所有权出让合同》(合同号：__)；

(七) 《广州市集体建设用地使用权转让合同》(合同号：__)；

(八) 宗地号：_____；

(九) 土地面积：_____；

(十) 剩余使用年限：_____；

(十一) 抵押情况属于以下____种情形：

1. 未设定抵押;
2. 有抵押, 已取得抵押权人同意出租的相关文件。

第三条 【土地现状】

甲方交付乙方的出租宗地现状为: _____

_____。

乙方同意现状承租该集体建设用地使用权。

第四条 【规划用途及调整】

本合同项下的集体建设用地的规划用途是_____,
其中规划城镇公共道路面积为_____平方米(大写:_____平方米), 规划河涌面积为_____平方米(大写:_____平方米), 规划公共绿地面积为_____平方米(大写:_____平方米), 其他公共用地面积为_____平方米(大写:_____平方米)。

乙方应当按照本合同约定的规划用途、容积率利用土地, 不得擅自改变。在租赁期内, 乙方需要改变出租宗地的规划用途或增加总建筑面积的, 应当取得集体建设用地所有权人、甲方和土地、规划部门的同意, 依法办理有关批准手续后, 签订集体建设用地使用权出租合同变更协议或者重新签订集体建设用地使用权出租合同。

规划用途改变引起出租价款调整, 由双方协商后确定。协商不成的, 任何一方均有权解除本合同而无须承担任何违约责任, 但甲方应退还乙方相应期间的租金, 并对乙方建造的地上建筑物

等予以合理补偿。

第五条【依法利用要求】

乙方在承租集体建设用地使用权范围内所进行的利用土地的各项行为,均应遵守中华人民共和国相关法律、法规及广东省、广州市的有关规定,不得损害社会公共利益。

第六条【租赁期限】

本合同项下的集体建设用地使用权租赁期限为____年,自____年____月____日起,至____年____月____日止(出租的最高年限不得超过《中华人民共和国合同法》规定的最高租赁年限;以出让方式取得集体建设用地使用权后出租的,出租的最高年限不得超过出让的剩余年限以及《中华人民共和国合同法》规定的最高租赁年限),其中免租期____月,自____年____月____日起,至____年____月____日止。

第七条【租金标准】

该集体建设用地使用权租金以出租土地面积/可建计算容积率建筑面积计算,具体租金标准按照以下第____项约定处理:

(一) 固定租金

按每□年/□月人民币____元/平方米计算,每□年/□月的租金为人民币____元(大写:____元)。

(二) 可调租金

期数	期间	月租金标准 (元/平方米)	年租金标准 (元/平方米)
第一期	年月日至年月日		
第二期	年月日至年月日		
第三期	年月日至年月日		
第四期	年月日至年月日		
第五期	年月日至年月日		
第六期	年月日至年月日		
第七期	年月日至年月日		
第八期	年月日至年月日		

注：租金增幅为每____年增加____%。

(三) 其他租金标准方式_____

_____。

第八条 【租金支付方式和收益管理】

以年度收取租金的，乙方应于每年____月____日（该日为节假日的，顺延至节假日后第一天）前向甲方支付当年租金。

以月度收取租金的，乙方应于每月____日（该日为节假日的，顺延至节假日后第一天）前向甲方支付当月租金。

甲方账户如下：

开户行：_____；

账户名：_____；

账 号：_____。

（集体土地所有权人出租情形的特别约定）

甲方取得的土地租金，应纳入甲方集体财产统一管理。

乙方将租金到达甲方在广州市国土资源和房屋管理局指定银行开设的如下监管账户，方可视为乙方对甲方的有效支付：

开户行：_____；

账户名：_____；

账 号：_____。

甲方同意将租金的 50%转入经甲方所属镇政府(街道办事处)确认属于甲方所有的社会保障专门账户，专项用于本集体经济组织成员的社会保障支出。具体的社会保障款项计付标准按国家、省、市有关政策执行。

第九条【履约保证金】

乙方应于本合同签订之日起____日内向甲方支付履约保证金元。租赁期间，如发生履约保证金减少的情况，乙方应自接到甲方书面通知之日起 5 日内予以补足。租赁期满或合同解除时乙方无违约情形的，甲方应将履约保证金无息退回给乙方。租赁期满或合同解除时乙方有违约情形的，甲方应将履约保证金扣减违约金后无息退回给乙方。

第十条【土地交付时间】

甲方应于_____年__月__日前将本合同项下的集体建设用地交给乙方使用。

第十一条【新建改建约定】

本合同履行期间，乙方需在本合同项下集体建设用地范围内新建、改建建筑物、构筑物及其附属设施的，应当符合规划管理部门确定的规划条件（附件 3），甲方应协助乙方办理报建等相关手续，该等建筑物、构筑物及其附属设施属甲方所有。若规划条件发生调整、变更的，按本合同约定及有关规定处理。

第十二条【承租人转租权】

集体建设用地使用权的转租，按以下第____种方式处理：

（一）甲方不同意乙方转租该集体建设用地使用权。

（二）甲方同意乙方转租该集体建设用地使用权。

（三）经乙方申请，取得甲方出具的同意出租的书面证明材料后，方可出租。

（四）其他约定：_____。

乙方转租集体建设用地使用权的，应按规定办理租赁登记备案手续，并将转租合同报甲方留存。

第十三条【续租约定】

本合同规定的租赁年限届满，乙方如需继续承租该集体建设用地使用权的，应在租赁期届满之日的 3 个月前（包括 3 个月）向甲方提交续期申请书。除根据公共利益需要征收或收回该集体

建设用地使用权或本合同地块规划发生变化不能续期的情形外，在同等条件下，乙方有优先续租权。甲方同意续租的，甲乙双方应在确定新的集体建设用地使用权租赁年限、租金标准及其他条件后补签或重新签订出租合同，并按规定办理租赁登记备案手续。

第十四条 【逾期交地违约责任】

甲方逾期交付土地的，每迟延一日，甲方同意按本合同租金总额的____%（大写：千分之__）向乙方支付违约金。甲方逾期超过____日仍未按合同约定将本合同项下集体建设用地交给乙方使用的，乙方有权单方解除合同，并可向甲方追索因此遭受的实际经济损失。

第十五条 【逾期支付租金违约责任】

乙方逾期支付租金的，每逾期一日，应按逾期未付租金的____%（大写：百分之__）向甲方支付违约金。逾期超过____日的，甲方有权单方解除合同，并可向乙方追索因此遭受的实际经济损失。

第十六条 【建设违约责任】

甲乙双方未能按照本合同附件4“土地使用条件”关于开竣工时间的相关约定新建建筑物、构筑物及其附属设施的，按以下第____项约定处理：

（一）由乙方负责建设的：

1. 乙方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，应向甲方支付相当于合同租赁期租金总额____%的违约金，甲方有权要求乙方继续履行合同。

2. 乙方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，应向甲方支付相当于合同租赁期租金总额____%的违约金。

3. 乙方延期开工超过____月或延期竣工超过____月，或因乙方原因，本合同项下集体建设用地被土地行政主管部门认定为闲置土地，且闲置期间超过二年的，甲方有权解除合同，收回集体建设用地使用权，该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施按如下第__项规定处理：

（1）不予补偿，甲方还可要求乙方清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

（2）甲方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，应按重置价格结合成新进行评估后给予乙方补偿。

（二）由甲方根据乙方需要进行建设的：

1. 甲方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，应向乙方支付相当于合同租赁期租金总额____%的违约金，乙方有权要求甲方继续履行合同。

2. 甲方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，应向乙方支付相当于合同租赁期租金总额____%的违约金。

3. 延期开工超过____月、延期竣工超过____月的，乙方有权解除本合同，要求甲方退还已支付的全部款项并按前述规定支付违约金。

在建设期间，因一方原因致使导致另一方被有关行政机关处罚的，由此产生的责任全部由过错方承担，双方均有过错的，按照过错程度各自承担相应的责任。一方为此支付相关款项超过其应承担部分的，有权向另一方追索。

第十七条 【擅自改变用途的处理】

乙方擅自改变集体建设用地用途的，甲方有权单方解除合同并无偿收回该集体建设用地使用权，所收取的租金不予退还。

第十八条 【集体建设用地被征收的处理】

租赁期限内，政府为公共利益需要依法征收本合同项下集体建设用地，或者集体建设用地所有权人为乡（镇）村公益事业建设需要经依法批准收回集体建设用地使用权的，甲方经提前__日通知乙方后，可终止合同，按实际情况与乙方结清租金。由乙方建设的建筑物、构筑物及其附属设施，按以下第____项约定处理：

（一）由甲方无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

（二）由甲方收回地上建筑物、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，给予乙方相应补偿。

（三）由甲方收回地上建筑物、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，以及乙

方的营业损失，给予乙方相应补偿。

(四)其他_____。

第十九条 【租赁期限届满的处理】

具有下列情形之一的，本合同自集体建设用地使用权租赁期限届满之日起终止，甲方无偿收回该集体建设用地使用权，乙方应向甲方返还受让的集体建设用地，并于租赁期限届满后 30 日内依照规定到当地县级土地行政主管部门办理合同注销登记手续：

(一)乙方依约申请续租，但未能取得集体建设用地所有权人或使用权人 2/3 以上成员或者成员代表同意的；

(二)乙方依约申请续租，但因其他约定、法定事由出现不能续租的；

(三)乙方未申请续租、或不同意新的租赁年限、租金标准或其他出租条件的。

本合同终止后，乙方自合同终止之日起____日内仍未向甲方返还集体建设用地的，每延期一日，乙方应支付相当于合同租赁期租金总额____%的违约金，直至向甲方返还集体建设用地之日止。

第二十条 【违约导致合同解除的处理】

本合同履行期间，因乙方违约导致本合同解除的，集体建设用地上由乙方投资建设的建筑物、构筑物及其附属设施归甲方所有，乙方应自合同解除之日起____日内将集体建设用地返还给甲

方，并按本合同租金总额____%的标准向乙方支付违约金。

本合同履行期间，因甲方违约导致本合同解除的，集体建设用地上由乙方投资建设的建筑物、构筑物及其附属设施归甲方所有，但甲方应返还乙方已交纳的合同剩余期限的租金，赔偿乙方营业损失以及根据合同解除或终止时地上建筑物、构筑物及其附属设施按重置价格结合成新进行评估的价值计算的损失，并按本合同约定租金总额__%的标准向乙方支付违约金。

第二十一条 【不可抗力及其处理】

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。当事人迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

本合同所称不可抗力，是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

当事人一方因不可抗力不能履行合同，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。

第二十二条 【法律适用】

本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决均适用中华人民共和国法律。

第二十三条 【争议解决】

除法律规定的免责因素之外，甲乙双方均应严格履行各自的义务，并依法承担违约责任，出现纠纷或违约行为，应本着实事求是的原则协商解决，协商不成时，甲乙双方同意选择以下第

(____)项作为争议解决方式:

- (一) 向广州仲裁委员会申请仲裁;
- (二) 向 _____ 申请仲裁;
- (三) 向人民法院提起诉讼。

第二十四条 【真实性保证】

本合同双方当事人均保证本合同中填写的所有内容的真实有效, 否则过错方应承担相应的经济 and 法律责任。

一方的信息如有变更, 应及时以书面形式告知对方。

第二十五条 【补充协议】

本合同未尽事宜, 可由双方另行协商签订补充合同或变更协议; 补充合同、变更协议与本合同具有同等法律效力。

第二十六条 【大、小写不一致的处理】

本合同的价款、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。

第二十七条 【合同生效】

本合同经双方法定代表人或委托代理人签字或双方盖章后生效。

本合同附件是本合同的组成部分, 与本合同具有同等法律效力。

第二十八条 【合同文本】

本合同壹式____份, 甲乙双方各执____份, ____份由____市(县、区)土地行政主管部门留存, 各份具有同等法律效力。

补充合同、变更协议签订后，应当送上述土地行政主管部门留存_____份并按规定办理有关手续。

第二十九条 【合同签订地】

本合同在中华人民共和国广东省广州市_____区签订。

第三十条 【其他约定】

其他约定：

_____。

附件：

1. 出租宗地平面界址图；
2. 出租宗地竖向界限；
3. 出租宗地规划条件；
4. 土地使用条件。

（以下无正文）

甲方（盖章）：

法定代表人（签字）：_____

委托代理人（签字）：_____

乙方（盖章）：

法定代表人（签字）：_____

委托代理人（签字）：_____

签订日期： 年 月 日

附件 16-1

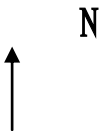
出租宗地平面界址图

(宗地编号:)

平面界址:
.....
.....
.....

比例尺: 1:

界址图:



附件 16-2

出租宗地竖向界限

(暂 无)

采用的高程系:.....

比例尺: 1:.....

附件 16-3

出租宗地规划条件

土 地 使 用 条 件

一、界桩定点

《广州市集体建设用地使用权出租合同》(以下简称本合同)正式签订后,甲乙双方依图验明红线所标示坐标的各拐点界桩。面积核定无误后,双方在用地红线图上签字盖章认定。

界桩由乙方妥善保护,不得私自改动,界桩遭受破坏或移动时,应及时报告甲方,请求重新埋设,埋设费用由乙方负责。

二、土地利用要求

在用地红线图内兴建建筑物应符合城市或村镇规划要求。

三、设计、施工、竣工

3.1 红线范围内的建筑设计、建筑用途等必须符合土地利用要求,涉及交通、管线、消防、环保、人防、航道等问题,还须报经有关主管部门审批后建设,并由地方政府有关部门(机构)管理,由此所发生的一切费用均由乙方负担。

3.2 地块的开竣工时限按以下 A 项执行。

A. 土地交付之日起 12 个月起内开工,开工之日起 36 个月内竣工,并通过竣工验收。

B. 自《建设用地批准书》颁发之日起 6 个月起内开工,开工之日起 36 个月内竣工,并通过竣工验收。

C. 自《建设工程规划许可证》颁发之日起 3 个月起内开工,

开工之日起36个月内竣工，并通过竣工验收。

3.3 本合同项下建设项目，在建设过程中，须按照规划要求，执行建筑节能和绿色建筑相关技术标准、规范及技术措施。

四、建筑维修活动

4.1 合同一方在用地红线范围内进行建设及维修活动时，对周围环境及设施应承担的责任，包括：

(1) 对所属建筑物品或废弃物（即泥土、碎石、建筑垃圾等）不得侵占或破坏红线图以外的土地及设施。

(2) 未获有关部门批准，不得在公共用地上倾倒、堆放、储存任何材料或进行任何工程活动。

(3) 必须确保土地使用范围内的污水、污物、恶臭物或影响环境的排泄物均应有可靠的排除方法，不得损害周围的环境。

(4) 在土地使用期限内，对该地段内的所有城市市政设施或村镇公共设施均应妥善保管，避免损坏，否则，应承担修复工程的一切费用。

4.2 不得开辟、铲除或挖掘毗邻地段的土地。

4.3 在兴建建筑或维修工程之前，必须摸清地段或相邻地段公有的明渠、给排水管、电缆、电线等各种管线以及其他设施的位置，并向有关部门呈报处理上述设施的计划；在未获批准之前，不得动工。需要改道、重新铺设或装设的费用，均由乙方负责。

五、监督检查

在土地使用期间，政府相关职能部门和集体土地所有者有权

对用地红线范围的土地使用情况进行检查监督，乙方不得拒绝和阻挠。

附件 17

合同编号：JZ440XXX-2013-XXX

宗地号：_____

广州市集体建设用地使用权 转租合同 (示范文本)

广州市国土资源和房屋管理局监制

使 用 说 明

一、本合同适用于集体建设用地承租人，将集体建设用地使用权转租给次承租人使用的行为；由集体建设用地使用权承租人与次承租人签订。

二、《广州市集体建设用地使用权转租合同》包括合同正文、附件及附图。

三、本合同文本为示范文本，可作为签约文本。

广州市集体建设用地使用权转租合同

本合同双方当事人:

转租方: _____ (以下简称甲方);

地址: _____;

邮政编码: _____; 联系电话: _____;

法定代表人: 姓名: _____ 职务: _____ 身份证号码: _____;

委托代理人: 姓名: _____ 职务: _____ 身份证号码: _____;

开户银行: _____; 账号: _____。

次承租方: _____ (以下简称乙方);

地址: _____;

邮政编码: _____; 联系电话: _____;

法定代表人: 姓名: _____ 职务: _____ 身份证号码: _____;

委托代理人: 姓名: _____ 职务: _____ 身份证号码: _____;

开户银行: _____; 账号: _____。

甲乙双方根据《中华人民共和国合同法》、《广东省集体建设用地使用权流转管理办法》和《广州市集体建设用地使用权流转管理试行办法》等法律法规及规范性文件的有关规定,本着平等、自愿、诚实、守信的原则,就甲方转租集体建设用地使用权给乙方相关事宜达成一致,订立本合同。

第一条 【转租范围】

甲方同意将本合同项下集体建设用地使用权转租给乙方，乙方同意按本合同约定承租集体建设用地使用权，集体建设用地四至范围内的地下资源、埋藏物和公用设施均不在集体建设用地使用权转租范围。

第二条 【转租土地基本情况】

转租土地基本情况如下：

(一)地块位置：_____ (详见经双方签字盖章确认的附图)

(二)集体土地所有权人：_____；

(三)集体土地所有权证号：_____；

(四)集体土地使用权人：_____；

(五)集体土地使用证号：_____；

(六)《广州市集体建设用地使用权出租合同》(合同号：___)；

(七)《广州市集体建设用地使用权转租合同》(合同号：___)；

(八)宗地号：_____；

(九)土地面积：_____；

(十)剩余租赁年限：_____；

(十一)抵押情况属于以下___种情形：

1. 未设定抵押；
2. 有抵押，已取得抵押权人同意出租的相关文件。

第三条 【甲方保证】

甲方保证本合同第二条所述内容及相关资料真实；土地权属清晰，且具备如下条件：

（一）取得《广州市集体建设用地使用权出租合同》出租方同意再次流转的证明文件；

（二）本地块符合法律、法规规定的以及《广州市集体建设用地使用权出租合同》约定的其他集体建设用地使用权转租条件。

甲方违反上述保证造成乙方损失的，应依法赔偿乙方损失。

第四条 【乙方保证】

乙方保证：

（一）乙方承租本合同项下集体建设用地使用权且在该集体建设用地使用权用地范围内所进行的开发、利用、经营土地的活动，均应遵守中华人民共和国相关法律、法规及广东省、广州市的有关规定，不得损害社会公共利益。

（二）乙方在承租集体建设用地使用权的使用年限内依法建造建筑物、构筑物及其附属设施的，应符合规划管理部门确定的规划条件，若规划条件发生调整、变更的，按本合同约定及有关规定处理。

（三）履行《广州市集体建设用地使用权出租合同》约定的承租方的权利和义务。未经甲方书面许可，不得将本合同项下权利或义务转让给第三方或将本合同集体建设用地权再转租。

乙方违反上述保证造成甲方损失的，应依法赔偿甲方损失。

第五条 【土地现状】

甲方交付的宗地现状为：_____

_____。
乙方同意按现状承租该集体建设用地使用权。

第六条【规划用途及调整】

本合同项下的集体建设用地的规划用途是_____,
其中规划城镇公共道路面积为_____平方米(大写: _____平方米),
规划河涌面积为_____平方米(大写: _____平方米),
规划公共绿地面积为_____平方米(大写: _____平方米), 其
他公共用地面积为_____平方米(大写: _____平方米)。

乙方应当按照本合同约定的规划用途、容积率利用土地, 不得擅自改变。在租赁期内, 乙方需要改变出租宗地的规划用途或增加总建筑面积的, 应当取得集体建设用地所有权人、集体建设用地使用权人、甲方和土地、规划部门的同意, 依法办理有关批准手续后, 签订集体建设用地使用权出租合同变更协议或者重新签订集体建设用地使用权出租合同。

规划用途改变引起转租价款调整, 由双方协商确定。协商不成的, 任何一方均有权解除本合同而无须承担任何违约责任, 但甲方应退还乙方相应期间的租金, 并对乙方建造的地上建筑物等予以合理补偿。

第七条【转租期限】

本合同项下的集体建设用地使用权租赁期限为_____年, 自_____年____月____日起, 至_____年____月____日止(转租的最

高年限不得超过本合同转租方在农村集体建设用地使用权出租合同中约定的年限减去已使用年限后剩余的使用年限)，其中免租期____月，自____年____月____日起，至____年____月____日止。

第八条 【租金标准】

该集体建设用地使用权租金以转租土地面积/可见计算容积率建筑计算，具体租金标准按照以下第____项约定处理：

（一）固定租金

按每□年/□月人民币____元/平方米计算，每□年/□月的租金为人民币____元（大写：_____元）。

（二）可调租金

年份	期间	月租金标准 (元/平方米)	年租金标准 (元/平方米)
第一期	年月日至年月日		
第二期	年月日至年月日		
第三期	年月日至年月日		
第四期	年月日至年月日		
第五期	年月日至年月日		
第六期	年月日至年月日		
第七期	年月日至年月日		
第八期	年月日至年月日		

注：租金增幅为每____期增加____%。

(三) 其他租金标准方式_____

_____。

第九条【租金支付方式】

以年度收取租金的，乙方应于每年____月__日（该日为节假日的，顺延至节假日后第一天）前向甲方支付当年租金。

以月度收取租金的，乙方应于每月__日（该日为节假日的，顺延至节假日后第一天）前向甲方支付当月租金。

甲方账户如下：

开户行：_____；

账户名：_____；

账 号：_____。

第十条【履约保证金】

乙方应于本合同签订之日起____日内向甲方支付履约保证金元。租赁期间，如发生履约保证金减少的情况，乙方应自接到甲方书面通知之日起5日内予以补足。租赁期满或合同解除时乙方无违约情形的，甲方应将履约保证金无息退回给乙方。租赁期满或合同解除时乙方有违约情形的，甲方应将履约保证金扣减违约金后无息退回给乙方。

第十一条【土地交付时间】

甲方应于____年__月__日前将本合同项下的集体建设用地

交给乙方使用。

第十二条 【新建改建约定】

本合同履行期间，乙方需在本合同项下集体建设用地范围内新建、改建建筑物、构筑物及其附属设施的，应当符合规划管理部门确定的规划条件（附件 3），甲方应协助乙方办理报建等相关手续，该等建筑物、构筑物及其附属设施属甲方所有。若规划条件发生调整、变更的，按本合同约定及有关规定处理。

第十三条 【承租人转租权】

集体建设用地使用权的转租按以下第____种方式处理：

（一）集体建设用地所有权人或使用权人同意转租，乙方有权转租。

（二）集体建设用地所有权人或使用权人不同意转租，乙方不得转租。

（三）乙方可在征得集体建设用地所有权人和甲方同意后转租。

（四）_____。

乙方转租集体建设用地使用权的，应按规定办理租赁登记备案手续，并将转租合同报甲方留存。

第十四条 【续租约定】

本合同规定的租赁年限届满，乙方如需继续承租该集体建设用地使用权的，应在租赁期届满之日的 3 个月前（包括 3 个月）向甲方提交续期申请书。除根据公共利益需要征收或收回该集体

建设用地使用权或本合同地块规划发生变化不能续期的情形外，在同等条件下，乙方有优先续租权。甲方同意续租的，甲乙双方应在确定新的集体建设用地使用权租赁年限、租金标准及其他条件后补签或重新签订出租合同，并按规定办理租赁登记备案手续。

第十五条 【逾期交地违约责任】

甲方逾期交付土地的，每迟延一日，甲方同意按本合同租金总额的____%（大写：千分之__）向乙方支付违约金。甲方逾期超过____日仍未按合同约定将本合同项下集体建设用地交给乙方使用的，乙方有权单方解除合同，并可向甲方追索因此遭受的实际经济损失。

第十六条 【逾期支付租金违约责任】

乙方逾期支付租金的，每逾期一日，应按逾期未付租金的____%（大写：百分之__）向甲方支付违约金。逾期超过____日的，甲方有权单方解除合同，并可向乙方追索因此遭受的实际经济损失。

第十七条 【建设违约责任】

甲乙双方未能按照本合同附件4“土地使用条件”关于开竣工时间的相关约定新建建筑物、构筑物及其附属设施的，按以下第____项约定处理：

（一）由乙方负责建设的：

1. 乙方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，应向甲方支付相当于合同租赁期租金总额____%的违约金，甲方有权要求乙方继续履行合同。

2. 乙方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，应向甲方支付相当于合同租赁期租金总额____%的违约金。

3. 乙方延期开工超过____月或延期竣工超过____月，或因乙方原因，本合同项下集体建设用地被土地行政主管部门认定为闲置土地，且闲置期间超过二年的，甲方有权解除合同，收回集体建设用地使用权，该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施按如下第 项 项规定处理：

（1）不予补偿，甲方还可要求乙方清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

（2）甲方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，应按重置价格结合成新进行评估后给予乙方补偿。

（二）由甲方根据乙方需要进行建设的：

1. 甲方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，应向乙方支付相当于合同租赁期租金总额____%的违约金，乙方有权要求甲方继续履行合同。

2. 甲方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，应向乙方支付相当于合同租赁期租金总额____%的违约金。

3. 延期开工超过____月、延期竣工超过____月的，乙方有权解除本合同，要求甲方退还已支付的全部款项并按前述规定支付违约金。

在建设期间，因一方原因致使导致另一方被有关行政机关处罚的，由此产生的责任全部由过错方承担，双方均有过错的，按照过错程度各自承担相应的责任。一方为此支付相关款项超过其应承担部分的，有权向另一方追索。

第十八条 【擅自改变用途的处理】

乙方擅自改变集体建设用地用途的，甲方有权单方解除合同并无偿收回该集体建设用地使用权，所收取的租金不予退还。

第十九条 【集体建设用地被征收的处理】

租赁期限内，政府为公共利益需要依法征收本合同项下集体建设用地，或者集体建设用地所有权人为乡（镇）村公益事业建设需要经依法批准收回集体建设用地使用权的，甲方经提前日通知乙方后，可终止合同，按实际情况与乙方结清租金。由乙方建设的建筑物、构筑物及其附属设施，按以下第____项约定处理：

（一）由甲方无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

（二）由甲方收回地上建筑物、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，给予乙方相应补偿。

（三）由甲方收回地上建筑物、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，以及乙方的营业损失，给予乙方相应补偿。

（四）其他_____。

第二十条 【租赁期限届满的处理】

具有下列情形之一的，本合同自集体建设用地使用权租赁期限届满之日起终止，甲方无偿收回该集体建设用地使用权，乙方应向甲方返还受让的集体建设用地，并于租赁期限届满后 30 日内依照规定到当地县级土地行政主管部门办理合同注销登记手续：

（一）乙方依约申请续租，但未能取得集体建设用地所有权人或使用权人 2/3 以上成员或者成员代表同意的；

（二）乙方依约申请续租，但因其他约定、法定事由出现不能续租的；

（三）乙方未申请续租、或不同意新的租赁年限、租金标准或其他出租条件的。

本合同终止后，乙方自合同终止之日起____日内仍未向甲方返还集体建设用地的，每延期一日，乙方应支付相当于合同租赁期租金总额__%的违约金，直至向甲方返还集体建设用地之日止。

第二十一条 【违约导致合同解除的处理】

本合同履行期间，因乙方违约导致本合同解除的，集体建设用地上由乙方投资建设的建筑物、构筑物及其附属设施归甲方所

有，乙方应自合同解除之日起____日内将集体建设用地返还给甲方，并按本合同租金总额____%的标准向乙方支付违约金。

本合同履行期间，因甲方违约导致本合同解除的，集体建设用地上由乙方投资建设的建筑物、构筑物及其附属设施归甲方所有，但甲方应返还乙方已交纳的合同剩余期限的租金，赔偿乙方营业损失以及根据合同解除或终止时地上建筑物、构筑物及其附属设施按重置价格结合成新进行评估的价值计算的损失，并按本合同约定租金总额__%的标准向乙方支付违约金。

第二十二条 【不可抗力及其处理】

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。当事人迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

本合同所称不可抗力，是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

当事人一方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。

第二十三条 【法律适用】

本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决均适用中华人民共和国法律。

第二十四条 【争议解决】

除法律规定的免责因素之外，甲乙双方均应严格履行各自的

义务，并依法承担违约责任，出现纠纷或违约行为，应本着实事求是的原则协商解决，协商不成时，甲乙双方同意选择以下第（_____）项作为争议解决方式：

- （一）向广州仲裁委员会申请仲裁；
- （二）向 _____ 申请仲裁；
- （三）向人民法院提起诉讼。

第二十五条 【真实性保证】

本合同双方当事人均保证本合同中填写的所有内容的真实有效，否则过错方应承担相应的经济 and 法律责任。

一方的信息如有变更，应及时以书面形式告知对方。

第二十六条 【补充协议】

本合同未尽事宜，可由双方另行协商签订补充合同或变更协议；补充合同、变更协议与本合同具有同等法律效力。

第二十七条 【大、小写不一致的处理】

本合同的价款、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。

第二十八条 【合同生效】

本合同经双方法定代表人或委托代理人签字或双方盖章后生效。

本合同附件是本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第二十九条 【合同文本】

本合同壹式____份，甲乙双方各执____份，____份由____市（县、区）土地行政主管部门留存，各份具有同等法律效力。

补充合同、变更协议签订后，应当送上述土地行政主管部门留存____份并按规定办理有关手续。

第三十条【合同签订地】

本合同在中华人民共和国广东省广州市____区签订。

第三十一条【其他约定】

其他约定：

_____。

附件：广州市集体建设用地使用权出租合同
（以下无正文）

甲方（盖章）：

法定代表人（签字）：_____

委托代理人（签字）：_____

乙方（盖章）：

法定代表人（签字）：_____

委托代理人（签字）：_____

签订日期：____年____月____日

附件 17-1

广州市集体建设用地使用权出租合同
广州市集体建设用地使用权转租合同（如有）

附件18

合同编号：JZ440XXX-2013-XXX

宗地号：_____

广州市集体建设用地使用权 抵押合同

（示范文本）

广州市国土资源和房屋管理局监制

使 用 说 明

一、本合同适用于集体土地使用权人将集体建设用地使用权抵押给承租人使用的行为；由集体土地使用权人与抵押权人签订。

二、《广州市集体建设用地使用权抵押合同》包括合同正文、附件及附图。

三、本合同文本为示范文本，可作为签约文本。

广州市集体建设用地使用权抵押合同

本合同双方当事人:

抵押权人: _____(以下简称甲方);

地址: _____;

邮政编码: _____; 联系电话: _____;

法定代表人: 姓名: _____ 职务: _____ 身份证号码: _____;

委托代理人: 姓名: _____ 职务: _____ 身份证号码: _____;

开户银行: _____; 账号: _____。

抵押人(土地使用权人): _____(以下简称乙方);

地址: _____;

邮政编码: _____; 联系电话: _____;

法定代表人: 姓名: _____ 职务: _____ 身份证号码: _____;

委托代理人: 姓名: _____ 职务: _____ 身份证号码: _____;

开户银行: _____; 账号: _____。

甲乙双方本着平等、自愿、有偿、公平、公正和诚实信用的原则,就乙方将其依法取得的集体建设用地使用权抵押给甲方相关事宜达成一致,订立本合同。

第一条【担保的主合同】

乙方同意将本合同项下集体建设用地使用权抵押给甲方,作为甲方与_____之间签署的编号为_____的《_____借款合同》(以

下简称《借款合同》)及其修订或补充协议项下主债权的担保物。

本合同集体建设用地上的合法建筑物及其他附着物随集体建设用地使用权同时抵押。

第二条 【抵押土地基本情况】

抵押土地基本情况如下：

(一) 地块位置：_____；(详见经双方签字盖章确认的附图)

(二) 集体土地所有权人：_____；

(三) 集体土地所有权证号：_____；

(四) 集体土地使用权人：_____；

(五) 集体土地使用证号：_____；

(六) 《广州市集体建设用地使用权出让合同》(合同号：___)；

(七) 《广州市集体建设用地使用权转让合同》(合同号：___)；

(八) 宗地号：_____；

(九) 土地用途：_____；

(十) 土地面积：_____；

(十一) 剩余使用年限：_____；

(十二) 地上权利状况如下：是/否已经存在抵押，(如有抵押) 已有___次抵押，担保的债权额本金为_____元。

第三条 【担保范围】

主合同项下的债权构成本合同之主债权，包括本金、利息(包括法定利息、约定利息、复利、罚息)、违约金、损害赔偿金、

因债务人/被担保人（反担保情形下，下同）违约而给甲方造成的损失和其他依法、依约所有应付费用的。

第四条【抵押设立、变更登记】

在本合同签订后____日内，甲乙双方应当到广州市房地产交易登记中心办理本合同抵押登记手续。

抵押登记事项发生变化，依法需进行变更登记的，甲乙双方应在登记事项变更之日起____日内到广州市房地产交易登记中心办理变更登记。

第五条【抵押涂销登记】

具有下列情形之一，甲方应配合乙方办理涂销抵押登记手续：

（一）《借款合同》债务人已付清借款的；

（二）本合同项下抵押物被依法征收，且乙方、债务人已与甲方就征收补偿款的处理达成协议的；

（三）乙方向甲方提供甲方认可的抵押物替代本合同项下抵押物，并已就此签订新的抵押合同且办妥抵押登记手续；

（四）_____

第六条【抵押人声明与承诺】

乙方声明与承诺如下：

（一）乙方依法注册并合法存续，具备签订和履行本合同所需的完全民事权利能力和行为能力，并对抵押物享有合法的所有权或处分权；

（二）乙方保证抵押物之上没有其他共有人，或者虽有共有人但乙方已获所有共有人的书面许可。乙方承诺在签署本合同前将该书面许可交甲方保存；

（三）乙方完全了解主合同的内容，签署和履行本合同系基于乙方的真实意思表示，已经按照企业章程或者其它内部管理文件的要求取得合法、有效的授权。

乙方为第三人且为公司的，乙方提供该担保，已经按照公司章程的规定由董事会或者股东会、股东大会决议通过；其公司章程对担保的总额及单项担保的数额有限额规定的，本合同项下担保未超过规定的限额。

（四）签署和履行本合同不会违反对乙方有约束力的任何合同、协议或其他法律文件；乙方已经或将会取得设置本抵押所需的一切有关批准、许可、备案或者登记；

（五）抵押物上不存在任何闲置土地等可能导致本合同集体建设用地使用权不能依法流转的情形；

（六）乙方向甲方提供的文件和资料是准确、真实、完整和有效的；

（七）乙方未向甲方隐瞒截止本合同签订日在抵押物上存在着的任何担保物权和租赁权等其他权利；

（八）若在抵押物上设置新的担保物权、抵押物被查封或涉及重大诉讼或仲裁案件，乙方应及时通知甲方。

第七条 【对抵押人权利的限制】

抵押期间，未经甲方书面同意，乙方不得全部和部分转让、出租、出借、以实物形式出资、改造、改建或以其他方式处分抵押物；经甲方书面同意的，处分抵押物所得价款应用于提前清偿债权或向甲方指定的第三方提存。

第八条 【抵押权的行使】

如果债务人/被担保人在任何正常还款日或提前还款日未按约定向甲方进行清偿的，甲方有权将抵押物折价或者以拍卖、变卖抵押物所得的价款优先清偿主债权，处分抵押物所得款项在优先支付抵押物处分费用和本合同项下乙方应偿付给甲方的费用后，用于清偿主债权。

正常还款日是指主合同中所约定的本金偿还日、利息支付日，或债务人/被担保人依据该等合同约定应向甲方支付任何款项的日期。

提前还款日是指债务人/被担保人提出且经甲方同意的提前还款日，以及甲方依据合同等约定向债务人/被担保人要求提前收回债权本息及/或其他任何款项的日期。

第九条 【抵押权的行使顺序】

主债务在本合同之外同时存在其他物的担保或保证的，不影响甲方本合同项下的任何权利及其行使，甲方有权决定各担保权利的行使顺序，乙方应按照本合同的约定承担担保责任，不得以存在其他担保及行使顺序等抗辩债权人。

第十条 【抵押人违约情形】

具有以下情况之一的，则构成乙方违约：

（一）乙方违反本合同的规定，擅自转让、出租、出借、以实物形式出资、改造、改建或以其他方式全部或部分处分抵押物；

（二）乙方以任何方式妨碍甲方依法或根据本合同约定处分抵押物；

（三）发生本合同第六条所述抵押物价值减少的情形，乙方不按甲方的要求提供相应的担保；

（四）乙方在本合同中所做的声明不真实或者违反其在本合同中所做的承诺；

（五）乙方违反本合同中关于当事人权利义务的其他约定；

（六）乙方终止营业或者发生解散、撤销或破产事件；

（七）_____。

第十一条 【抵押人违约时抵押权人的权利】

乙方违约的，甲方有权视具体情形采取以下一项或多项措施：

（一）要求乙方限期纠正其违约行为；

（二）终止或解除本合同，全部、部分终止或解除乙方与甲方之间的其他合同；

（三）要求乙方赔偿因其违约而给甲方造成的损失；

（四）行使抵押权；

（五）_____。

(六) 抵押权人认为必要的其他措施。

第十二条 【抵押权人解除合同的约定】

有下列情形之一的，甲方有权解除本合同，并要求乙方按主合同借款总额的____%（大写：百分之____）向甲方支付违约金：

（一）因乙方原因导致乙方与集体建设用地所有权人解除集体建设用地使用权出让合同的；

（二）集体建设用地存在闲置用地、违章建筑等情形，导致本合同无法办理登记手续的。

第十三条 【抵押物毁损、灭失或者被征收等情形的处理】

抵押期间，抵押物毁损、灭失或者被征收等，甲方可以就获得的保险金、赔偿金或者补偿金等优先受偿。被担保债权的履行期未届满的，也可以提存该保险金、赔偿金或者补偿金等。

第十四条 【不可抗力及其处理】

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。当事人迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

当事人一方因不可抗力不能履行合同，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。

第十五条 【法律适用】

本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决均适用中华人民共和国法律。

第十六条 【合同争议的解决】

除法律规定的免责因素之外，甲乙双方均应严格履行各自的义务，并依法承担违约责任，出现纠纷或违约行为，应本着实事求是的原则协商解决，协商不成时，甲乙双方同意选择以下第（____）项作为争议解决方式：

- （一）向广州仲裁委员会申请仲裁；
- （二）向_____申请仲裁；
- （三）向人民法院提起诉讼。

第十七条 【真实性保证】

本合同双方当事人均保证本合同中填写的所有内容的真实有效，否则过错方应承担相应的经济 and 法律责任。

一方的信息如有变更，应及时以书面形式告知对方。

第十八条 【补充协议】

本合同未尽事宜，可由双方另行协商签订补充合同或变更协议；补充合同、变更协议与本合同具有同等法律效力。

第十九条 【大、小写不一致的处理】

本合同的价款、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。

第二十条 【合同生效】

本合同经双方法定代表人或委托代理人签字或双方盖章后生效。

本合同附件是本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第二十一条【合同文本】

本合同壹式 份，甲乙双方各执 份， 份由_____市（县、区）土地行政主管部门留存，各份具有同等法律效力。

补充合同、变更协议签订后，应当送上述土地行政主管部门留存 份并按规定办理有关手续。

第二十二条【合同签订地】

本合同在中华人民共和国广东省广州市 区签订。

第二十三条【其他约定】

其他约定：

附件：《_____借款合同》

（以下无正文）

甲方（盖_章）：_____

法定代表人（签字）：_____

委托代理人（签字）：_____

联系电话：

乙方（盖_章）：_____

法定代表人（签字）：_____

委托代理人（签字）：_____

联系电话：_____

签订日期：_____年___月___日

