

附件 1

合同编号：JR440____-201__-____

宗地编号：_____

**广州市集体建设用地使用权
出 让 合 同
(示范文本)**

广州市国土资源和规划委员会监制

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，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（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》、《广州市农村集体资产交易管理办法》和《广州市集体建设用地使用权流转管理办法》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建设用地规划许可文件。

(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集体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

在本合同履行期间持续真实、合法、有效。

(三) 本合同项下集体建设用地使用权无权属争议。

(四) 本合同项下集体建设用地使用权不存在未披露的权利限制情形。

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、法规及规章、规范性文件，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的规定处理。

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】

本合同项下出让宗地的抵押情况属于以下第____种情形：1. 未设定抵押；2. 有抵押，已取得抵押权人同意出让的相关文件。

本合同项下的集体建设用地位于_____，集体土地所有证号为_____，集体土地使用证号为_____。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(见本合同附件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(见本合同附件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(列于附件5):

(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土地使用条件(见本合同附件3)、规划用途、容积率等(见本合同附件4)利用土地,不得擅自改变。

在出让年限内,未经甲方同意和国土规划部门批准,乙方不得改变出让宗地的规划用途或增加总建筑面积。因规划用途改变或总建筑面积增加引起出让价款调整的,由双方协商并按照有关规定经集体经济组织成员会议或成员代表会议讨论通过后确定。双方应根据改变及调整内容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。

除规划调整原因外,本合同项下宗地容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的,按照下列第_____项规定处理:

(一)甲方有权按实际差额部分占约定最低标准的比例,要求乙方支付相当于同比例集体建设用地使用权出让价款的违约金,并有权要求乙方继续履行本合同。

(二)甲方对减少部分的集体建设用地出让价款不予退回。

(三)_____。

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同类用途国有建设用地使用权出让的最高年限）。

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】

（适用于公开出让）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。

（适用于协议出让）本合同生效后，乙方向【土地交易服务机构】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交付至监管账户。

乙方应于本合同生效之日起___日内向甲方支付本合同定金交付至监管账户。

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。

乙方将出让价款汇至甲方在广州市国土资源和规划委员会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)确认的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,甲方应配合乙方办理《集体土地使用证》,将土地使用权登记至乙方名下。

第十三条 【税费缴交义务】

集体建设用地使用权在出让年限内发生转让、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。

在本合同签署时法律法规尚未要求缴纳的税款,如在本合同履行过程中因相关法律法规修改而需要补交的,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。

乙方应向甲方寄送书面的合同解除通知,通知自送达甲方之日起生效;甲方无正当理由拒绝签收的,视为送达。

乙方据此解除合同的,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____%（大写：百分之____）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）乙方仍未按合同约定付清出让价款的，甲方有权单方解除合同。

甲方应向乙方寄送书面的合同解除通知，通知自送达乙方之日起生效；乙方无正当理由拒绝签收的，视为送达。

甲方据此解除合同的，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____%（大写：百分之____）向甲方支付违约

金。

(三) _____

甲方有权在乙方已支付的出让价款中扣除乙方应付的违约金或赔偿金后，将余款退还乙方。已付价款不足以扣除的，甲方有权继续向乙方追偿。

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，按照本合同约定协助乙方申领《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的，应自前述期限届满之日起，每日按出让价款总额____%（大写：千分之____）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前款所述期限届满逾____日仍未取得《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及转作社会保障支出以外的全部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，恢复场地平整或原状：

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,未经甲方书面同意,乙方不得变更有关约定。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: _____。

经甲方书面同意,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）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，乙方应当协助甲方办理产权变更登记手续；

（二）甲方无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，乙方应当协助甲方办理产权变更登记手续；

（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。甲乙双方任何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。

甲乙双方任何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。

本合同生效后，如因法律、法规、规章、政策等发生变化导致本合同一方或双方无法履行本合同的，参照本条约定处理。

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，本合同自征收公告生效之日终止；土地及地上建筑物、构筑物和其他附属设施的补偿按照以下第___种方式处理：

（一）征收补偿归甲方所有，由甲方和乙方共同与相关征收部门协商确定补偿总额，甲方按乙方剩余受让年限集体建设用地使用权市场价格对乙方给予补偿，对乙方拥有的地上建筑物、构筑物和其他附属设施以及乙方的停产停业直接经济损失按国家、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. 土地补偿款归甲方所有，由甲方和乙方共同与相关征收部门协商确定补偿总额，甲方按乙方剩余受让年限集体建设用地使用权市场价格对乙方给予补偿；

2. 除土地补偿款外，乙方在本合同项下集体建设用地上建造的房屋、安装的设备，应当相应享有房屋补偿、停产停业补偿、设备补偿款或设备搬迁补偿款，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；

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，出现纠纷或违约行为，应依法承担相应违约责任，并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所有内容真实有效，否则过错方应承担相应的经济和法律責任。

一方的信息如有变更，应当 30 日内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，如内容不一致的，应以签署时间较晚的约定为准。

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】

本合同经双方签字盖章后生效。

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。合同正文与附件不一致的，以附件为准。

第三十二条 【合同文本】

本合同壹式____份，甲乙双方各执____份，____份由____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，应当自签订之日起 30 日内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. 广州市规划管理部门确定的出让宗地规划条件；

5. 其他出让文件。

(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 1-1

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 1-2

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内的土地使用情况进行检查监督，乙方不得拒绝和阻挠。

附件 1-4

广州市规划管理部门确定的出让宗地规划条件

附件 1-5

其他出让文件:

1.

2.

3.

附件 2

合同编号：JR440____-201__-____

宗地编号：_____

**广州市集体建设用地使用权
转 让 合 同
(示范文本)**

广州市国土资源和规划委员会监制

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(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(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集体建设用地使用权转让给乙方，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；
- (五) _____。

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: _____)

_____); (如无, 请填写“无”, 请勿留空白)

(八) 宗地编号: _____;

(九) 土地用途: _____;

(十) 土地面积: _____平方米;

(十一) 剩余使用年限至_____年_____月_____日;

(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) 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;

(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让合同》约定的其他集体建设用地使用权转让条件。

(三) 本合同项下集体建设用地使用权无权属争议。

(四) 本合同项下集体建设用地使用权不存在未披露的权利限制情形。

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）乙方在受让的集体建设用地使用权的剩余使用年限内依法建造建筑物、构筑物及其附属设施，应当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的规定处理；

（三）履行《广州市集体建设用地使用权出让合同》约定的受让方的义务和责任。

乙方违反上述保证造成甲方损失的，应依法赔偿甲方损失，并承担相关的法律责任。

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】

本合同定金金额为转让价款的 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。

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支付给甲方。

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____日前支付转让价款总额的____%，共计人民币_____元（大写：_____元）；

第二期：乙方应于____年____月____日前支付转让价款总额的____%，共计人民币_____元（大写：_____元）；

第三期：乙方应于____年____月____日前支付转让价款总额的____%，共计人民币_____元（大写：_____元）；

（三）其他：
_____。

甲方用于收取乙方支付转让价款的账户为：

开户行：_____；

账户名：_____；

账 号：_____。

乙方将相关款项划入前述账户，即为对甲方的有效支付。

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（列于附件4）：

（一）按现状交付，即_____；

（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。

甲方应向乙方寄送书面的合同解除通知，通知自送达乙方之日起生效；乙方无正当理由拒绝签收的，视为送达。

甲方据此解除合同的，有权要求乙方按以下第____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) 甲方没收乙方交付的定金。

(三) 乙方自本合同解除之日起___日内，按转让价款总额的___% (大写：百分之___) 向甲方支付违约金。

甲方有权在乙方已支付的出让价款中扣除乙方应付的违约金或赔偿金后，将余款退还乙方。已付价款不足以扣除的，甲方有权继续向乙方追偿。

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。

乙方应向甲方寄送书面的合同解除通知，通知自送达甲方之日起生效；甲方无正当理由拒绝签收的，视为送达。

乙方据此解除合同的，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___% (大写：百分之___) 向

乙方支付违约金。

(三) 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，则甲方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】

甲乙双方应在签订本合同后 30 日内，到土地所在地的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，甲方应自逾期之日起按_____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____%（大写：百分之_____）的标准支付违约金。乙方应向甲方退还土地。

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，乙方应自逾期之日起按_____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，收回土地，乙方应按转让价款总额的____%（大写：百分之____）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义务，出现纠纷或违约行为，应依法承担相应违约责任，并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。

第十三条 【真实性保证】

本合同双方当事人均保证本合同中填写所有内容真实有效，否则过错方应承担相应的经济和法律責任。

一方的信息如有变更，应当及时以书面形式告知对方。

第十四条 【未尽事宜】

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。如内容有不一致的，应以签署时间较晚的约定为准。

本合同未约定而原《广州市集体建设用地使用权出让合同》有约定的事项，应按《广州市集体建设用地使用权出让合同》的约定处理，未经集体建设用地所有权人书面同意，任何一方不得变更。

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】

本合同经双方签字盖章后生效。

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。合同正文与附件不一致的，以附件为准。

第十七条 【合同文本】

本合同壹式____份，甲乙双方各执____份，____份由____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，应当自签订之日起 30 日内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: _____);

4. 其他转让文件。
(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 2-1

宗地平面界址图

(宗地编号:)

平面界址:

.....

.....

比例尺: 1:

界址图:



附件 2-2

《广州市集体建设用地使用权出让合同》

(合同号: _____)

附件 2-3（如有）

《广州市集体建设用地使用权转让合同》

（合同号：_____）

附件 2-4

其他转让文件:

1.

2.

3.

附件 3

合同编号：JZ440____-201__-____

宗地编号：_____

广州市集体建设用地使用权 出租合同

(示范文本)

广州市国土资源和规划委员会监制

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作为出租人与承租人签订。

二、《广州市集体建设用地使用权出租合同》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,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: _____。

承租方(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: _____。

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》、《广州市农村集体资产交易管理办法》和《广州市集体建设用地使用权流转管理办法》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】

甲方同意按照以下第____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；
- (五) _____。

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) 集体土地所有权人：_____；
- (三) 集体土地所有证号：_____；
(如无，请填写“无”，勿留空白)
- (四) 集体土地使用权人：_____；
(如无，请填写“无”，勿留空白)
- (五) 集体土地使用证号：_____；
(如无，请填写“无”，勿留空白)
- (六) 《广州市集体建设用地所有权出让合同》（合同号：__

_____); (如无, 请填写“无”, 勿留空白)

(七)《广州市集体建设用地使用权转让合同》(合同号: _____)

_____); (如无, 请填写“无”, 勿留空白)

(八)宗地编号: _____;

(如无, 请填写“无”, 勿留空白)

(九)土地面积: _____平方米;

(十)剩余使用年限至_____年_____月_____日; (仅对已出让用地需填写)

(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: _____

_____ (列于附件5)。

出租地块上已有的地上建筑物、构筑物及其附属设施和有关的产权情况等相关内容的说明, 可自行约定。

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

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土地使用条件、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、甲方和国土规划部门的同意, 并就规划变更及出租价款是否调整等事宜, 与甲方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, 依法办理有关批准手续。

除规划调整原因外, 本合同项下宗地的容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的, 按照下列第___项规定处理, 但非因乙方原因或者乙方与甲方协商一致变更相关规划指标, 并经国土规划部门批准同意的除外。

(一) 甲方有权按实际差额部分占约定最低标准的比例, 要求乙方支付相当于同比例集体建设用地使用权出租价款的违约金, 并有权要求乙方继续履行本合同。

(二) 甲方对减少部分的集体建设用地出租价款不予退回。

(三) _____。

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20年；出让、转让用地的出租期限还应当不超过出让、转让的剩余年限），其中免租期___月，自_____年___月___日起，至_____年___月___日止。

第七条 【租金标准】

本合同项下集体建设用地使用权租金以第_____种方式计算租金：（1）土地面积（2）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____%（大写：百分之____）。

（三）其他租金标准方式_____

_____。

第八条 【租金支付方式和收益管理】

按年度收取租金的，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。

按月度收取租金的，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：_____。

（以下为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。

乙方将租金汇至甲方在广州市国土资源和规划委员会指定

银行开设的如下监管账户，方为乙方对甲方的有效支付：

开户行：_____；

账户名：_____；

账 号：_____。

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（大写：_____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转租的书面证明材料后，方可转租。

(四) 其他约定：_____

乙方转租集体建设用地使用权的，应当自转租事实发生之日起 30 日内将转租合同报甲方留存，并按规定办理租赁登记备案手续。

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）向甲方提交续租申请书。除根据公共利益需要征收或租赁期届满甲方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租的情形外，在同等条件下，乙方有优先续租权。经集体土地所有权人和甲方同意续租的，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，并可向甲方追索已支付的租金和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，要求乙方按实际占用期间支付租金，并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，建设责任按以下第____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____‰（大写：千分之__）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____‰（大写：千分之__）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____%（大写：千分之____）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____%（大写：千分之____）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。

(三) 其他建设方式: _____

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,所收取的租金和履约保证金不予退还。

第十八条 【集体建设用地被征收或收回的处理】

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,在征收公告发出后或者批准收回文件发出后____日内甲方可通知乙方解除合同,通知到达之日双方按实际情况办理租金结算手续,并由甲方按照如下标准向乙方支付提前解约补偿金: _____

_____。
地块内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重置价(重置价),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重置价(重置价),

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】

本合同于集体建设用地使用权租赁期限届满之日终止，如甲乙双方在出租期限届满前未达成续期协议的，按以下第_____种方式处理：

(一) 甲方无偿收回该集体建设用地使用权、建筑物、构筑物及附属设施，乙方应当向甲方返还承租的集体建设用地，并于租赁期限届满后 30 日内依照规定到土地所在区土地登记机构办理合同注销登记手续。

(二) 甲方无偿收回该集体建设用地使用权，乙方应当恢复场地平整，向甲方返还承租的集体建设用地，并于租赁期限届满后 30 日内依照规定到土地所在区土地登记机构办理合同注销登记手续。

(三) _____

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___%（大写：千分之___）的违约金，直至向甲方返还集体建设用地之日止。

本合同终止后，乙方自合同终止之日起___日内仍未撤出现场全部有关人员并移交相应资料的，每延期一日，乙方应支付相

当于合同租赁期租金总额___%（大写：千分之___）的违约金，直至撤出全部人员并移交相应资料之日止。

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___%（大写：百分之___）的标准向甲方支付违约金。

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市场评估价进行评估的价值计算的损失，并按本合同约定租金总额___%（大写：百分之___）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。

本合同生效后，如因法律、法规、规章、政策等发生变化导致本合同一方或双方无法履行本合同的，参照本条约定处理。

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，出现纠纷或违约行为，应依法承担相应的违约责任，并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所有内容真实有效，否则过错方应承担相应的经济和法律責任。

出租人已对本合同项下集体建设用地使用权存在的权属合法性瑕疵予以充分披露，承租人已知悉并认可已披露的权属合法性瑕疵。如因出租人未充分披露权属合法性瑕疵造成承租人损失的，出租人应承担相应的经济和法律責任。

一方的信息发生变更，应自变更之日起 15 日内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，如内容不一致的，应以签署时间较晚的约定为准。

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】

本合同经双方签字盖章后生效。

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。正文与附件不一致的，以附件为准。

第二十八条 【合同文本】

本合同壹式____份，甲乙双方各执____份，____份由____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，应当自签订之日起 15 日内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;
- 5.其他出租文件。

(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 3-1

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 3-2

出租宗地竖向界限

(_____)

采用的高程系:

比例尺: 1:

附件 3-3

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____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集体土地所有者、集

体土地使用权人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 3-5

其他出租文件:

1.

2.

3.

附件 4

合同编号：JZ440____-201__-____

宗地编号：_____

**广州市集体建设用地使用权
转 租 合 同
(示范文本)**

广州市国土资源和规划委员会监制

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(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:_____。

次承租方(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:_____。

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：_____

_____ (详见经双方签章确认的附图)；

(二) 集体土地所有权人：_____；

(三) 集体土地所有证号：_____；

(如无，请填写“无”，勿留空白)

(四) 集体土地使用权人：_____；

(如无，请填写“无”，勿留空白)

(五) 集体土地使用证号：_____；

(如无，请填写“无”，勿留空白)

(六) 集体土地租赁登记备案号：_____；

(七) 《广州市集体建设用地使用权出让合同》(合同号：_

_____); (如无，请填写“无”，勿留空白)

(八) 《广州市集体建设用地使用权转让合同》(合同号：_

_____); (如无，请填写“无”，勿留空白)

(九) 《广州市集体建设用地使用权出租合同》(合同号：_

_____); (如无, 请填写“无”, 勿留空白)

(十)《广州市集体建设用地使用权转租合同》(合同号: _

_____); (如无, 请填写“无”, 勿留空白)

(十一)宗地编号: _____;

(如无, 请填写“无”, 勿留空白)

(十二)土地面积: _____平方米;

(十三)剩余租赁年限至_____年_____月_____日;

(十四)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)取得集体土地所有权人和《广州市集体建设用地使用权出租合同》出租方同意转租的证明文件;

(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、法规及规章、规范性文件及有关政策，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剩余租赁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《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》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。

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（描述建筑物、构筑物等情况）： _____

_____（列于附件 5）。

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，乙方需要改变承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、甲方和国土规划部门的同意，并就规划变更及转租租金是否调整等事宜，与甲方签订集体建设用地使用权转租合同变更协议或者重新签订集体建设用地使用权转租合同，依法办理有关批准手续。

第七条 【转租期限】

本合同项下的集体建设用地使用权的转租期限为_____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甲方在集体建设用地使用权出租合同中约定租赁年限减去已使用年限后剩余的租赁年限），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第_____种方式计算（1）转租土地面积（2）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___期增加___%(大写: 百分之___)。

(三) 其他租金标准方式_____

第九条 【租金支付方式】

按年度收取租金的，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。

按月度收取租金的，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：_____。

甲方应确保上述账户准确无误，如甲方须改变账户资料的，应于收取租金前_____日内以书面方式告知乙方。

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人民币_____元（大写：_____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，甲方应当自租赁期满或合同解除之日起15日内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，甲方应当自租赁期满或合同解除之日起15日内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，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在本合同期限届满后归还甲方。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）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，且甲方已取得集体建设用地所有权人、使用权人（如有）和原出租人（如有）的同意。

（三）经乙方申请，取得甲方、集体建设用地所有权人、
【使用权人（如有）】和【原出租人（如有）】出具的同意转租的书面证明材料后，方可转租。

（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，并自签订转租协议之日起 30 日内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。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重新签订租赁合同，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，应当按逾期未付租金的___%（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“土地使用条件”中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____‰（大写：千分之____）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____‰（大写：千分之____）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____‰（大写：千分之____）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___%（大写：千分之___）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。

（三）其他建设方式：_____

_____。

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，有权要求乙方恢复原状或者采取其他必要的补救措施并承担相关费用，所收取的租金和履约保证金不予退还。

第十九条 【集体建设用地被征收或收回的处理】

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，在征收公告发出后或者批准收回文件发出后___日内甲方可通知乙方解除合同，通知达到之日双方按实际情况办理租金结算手续，并由甲方按照如下标准向乙方支付提前解约补偿金：_____

_____。

地块内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（重置价），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（重置价），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】

本合同于集体建设用地使用权租赁期限届满之日终止，如甲乙双方在出租期限届满前未达成续期协议的，按以下第_____种方式处理：

（一）甲方无偿收回该集体建设用地使用权、建筑物、构筑物及附属设施，乙方应当向甲方返还承租的集体建设用地，并于租赁期限届满后 30 日内依照规定到土地所在区土地登记机构办理合同注销登记手续。

（二）甲方无偿收回该集体建设用地使用权，乙方应当恢复场地平整，向甲方返还承租的集体建设用地，并于租赁期限届满后 30 日内依照规定到土地所在区土地登记机构办理合同注销登

记手续。

(三) _____

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____%（大写：千分之____）的违约金，直至向甲方返还集体建设用地之日止。

本合同终止后，乙方自合同终止之日起____日内仍未撤出现场全部有关人员的，每延期一日，乙方应支付相当于合同租赁期租金总额____%（大写：千分之____）的违约金，直至撤出全部人员之日止。

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处置，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____%（大写：百分之____）的标准向甲方支付违约金。

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处置，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市场评估价进行评估的价值计算的损失，并按本合同约

定租金总额___%（大写：百分之___）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，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。

本合同生效后，如因法律、法规、规章、政策等发生变化导致本合同一方或双方无法履行本合同的，参照本条约定处理。

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，出现纠纷或违约行为，应依法承担相应的违约责任，并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所有内容真实有效，否则过错方应承担相应的经济和法律責任。

转租方已对本合同项下集体建设用地使用权存在的权属合法性瑕疵予以充分披露，次承租方已知悉并认可已披露的权属合法性瑕疵。如因转租方未充分披露权属合法性瑕疵造成次承租方损失的，转租方应承担相应的经济和法律責任。

一方的信息如有变更，应自变更之日起 15 日内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，如内容不一致的，应以签署的时间较晚的约定为准。

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】

本合同经双方签字盖章后生效。

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____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，应当自签订之日起 15 日内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：

- 1.广州市集体建设用地使用权出租合同
- 2.转租宗地平面界址图；
- 3.转租宗地规划条件；
- 4.土地使用条件；
- 5.其他转租文件。

（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 4-1

广州市集体建设用地使用权出租合同

(合同号: _____)

附件 4-2

转租宗地平面界址图

(宗地编号: _____)

平面界址:

.....

.....

比例尺: 1:

界址图:



附件 4-3

转租宗地规划条件

土 地 使 用 条 件

一、界桩定点

《广州市集体建设用地使用权租赁合同》(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____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集体土地所有者、集

体土地使用权人、集体建设用地出租人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 4-5

其他转租文件:

1.

2.

3.

附件 5

合同编号：JD440____-201__-____

宗地编号：_____

广州市集体建设用地使用权 抵 押 合 同

(示 范 文 本)

广州市国土资源和规划委员会监制

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抵押权人使用的行为，由集体建设用地使用权人作为抵押人与抵押权人签订。

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(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,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
《_____合同》(以下简称《主合同》,
见附件 1) 及其修订或补充协议项下主债权的担保物。

本合同签订时, 合同项下集体建设用地上已有下列的合法建
筑物及其他附着物随集体建设用地使用权同时抵押: _____

_____ (附件: _____)。

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: _____
_____ ; (详见经双方签章确认的附图, 附件 2)

(二) 集体土地所有权人: _____;

(三) 集体土地所有证号: _____;

(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: _
_____); (如无, 请填写“无”, 勿留空白)

(八) 宗地编号: _____;

(九) 土地用途: _____;

(十)土地面积: _____平方米;

(十一)剩余使用年限至_____年____月____日;

(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(大写: _____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。

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_____区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_____区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,甲方应提供有关资料并配合乙方办理涂销抵押登记手续:

(一)《主合同》债务人已清偿完毕全部债务;

(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;

(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(详见附件3证明材料)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;

(四)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;

(五)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;

(六)抵押物上不存在任何土地闲置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；

（七）乙方向甲方提供的所有文件和资料是准确、真实、完整和有效的；

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

（九）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，乙方应当及时通知甲方。

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、改建或以其他任何方式处分抵押物；经甲方书面同意处理抵押物的，其所得价款应用于提前清偿甲方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】

主债权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。

第十条 【抵押人违约情形】

具有以下情况之一的，则构成为乙方违约：

（一）乙方违反本合同的约定，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）提前或依法行使抵押权；

（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，乙方应自收到甲方通知之日起____日内提供与抵押物减少的价值相当的担保；否则，甲方有权解除本合同，乙方应赔偿因此给甲方造成的损失，并按《主合同》约定债务本金总额的____%（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）因乙方原因导致集体建设用地使用权转让合同终止的；

（三）集体建设用地存在闲置用地、违法建设等情形，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。

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，出现纠纷或违约行为，应依法承担相应的违约责任，并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所有内容真实有效，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，应自变更之日起 15 日内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，如内容不一致的，应以签署的时间较晚的约定为准。

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】

本合同经双方签字盖章后生效。

本合同是《主合同》的从合同，其他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____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，应当自签订之日起 15 日内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:

1. 《_____合同》;
2. 双方签章确认的地块位置图;
3. 《乙方声明与承诺的证明材料》;
4. 其他抵押文件。

(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 5-1

合同

(主合同)

附件 5-2

双方签章确认的地块位置图

附件 5-3

乙方声明与承诺的证明材料

1.

2.

3.

附件 5-4

其他抵押文件:

1.

2.

3.

广州市集体建设用地使用权 挂牌出让竞买（出租竞租）须知

（示范文本）

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》、《广东省土地使用权交易市场管理规定》、《广州市农村集体资产交易管理办法》和《广州市集体建设用地使用权流转管理办法》等有关规定，[土地交易服务机构]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使用权的公开出让（**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：除工业用途的集体建设用地外，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**）其他用途集体建设用地使用权的，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约定、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**）申请人可于市土地行政主管部门网站的土地市场栏目下载公开出让（**出租**）文件，也可到[土地交易服务机构]领取，文件具体包括：

- 1、 出让(**出租**)公告；
- 2、 出让竞买（**出租竞租**）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（示范文本）；
- 9、 集体建设用地使用权出让（**出租**）合同（示范文本）；
- 10、 承诺书（示范文本）；
- 11、 资信证明（示范文本）；
- 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[土地交易服务机构]向[集体经济组织名称]，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）法定代表人身份证明书（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（资料类型包括但不限于经工商部门备案的公司章程、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）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）；
- （7）竞买（**竞租**）保证金收据（复印件、核对原件），保证金付款人与竞买（**竞租**）人名称应当一致；
- （8）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) 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），保证金付款人与竞买（**竞租**）人名称应当一致；
- (8) 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）；
- (9) 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) 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）；

(5) 竞买（**竞租**）保证金收据（复印件、核对原件），保证金付款人与竞买（**竞租**）人姓名应当一致；

(6) 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) 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），保证金付款人与竞买（**竞租**）人名称或者姓名应当一致；

(7) 公开文件规定需要提交的其它文件。

上述(1)至(4)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、**[土地交易服务机构]**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。申请人按规定交纳竞买（**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,[集体经济组织名称]委托[土地交易服务机构]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,并通知其参加竞买(竞租)活动。申请人不具备竞买(竞租)资格的,[土地交易服务机构]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、申请人应全面审阅出让(出租)文件内容,对出让(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[土地交易服务机构]咨询。申请人提交书面申请后,视为申请人对出让(出租)文件及出让(出租)宗地现状及已公告的权属合法性瑕疵无异议并全面接受,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,[土地交易服务机构]按实际情况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（**出租**）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**）保证金账号，并要求[土地交易服务机构]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账号为准。

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）方可不同意延期处理，并解除出让（出租）合同，竞得人自行承担由此导致的法律责任。

六、公开出让（出租）活动有关时间、各宗地的起始价、增价规则、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（出租）公告在土地交易服务机构信息公布场所、广州市主要报刊进行公布。

2、其它挂牌文件在土地交易服务机构网站公布。

（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、增价规则、增价幅度等竞价规则，到土地交易服务机构填写报价单进行报价。

2、土地交易服务机构收到报价单后，对报价单予以审核，对符合规定的报价予以确认。

3、土地交易服务机构确认该报价后，及时在土地交易服务机构信息公布场所和网站的出让（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，挂牌主持人可以根据现场竞价情况调整增价幅度。

(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，**[土地交易服务机构]**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》的，不得对抗挂牌成交结果的法律效力，并应承担相应的法律责任。

(六) 出让（**出租**）结果公布

挂牌出让（**出租**）结果将在挂牌成交后 5 个工作日内，在**[土地交易服务机构]**信息公布场所公布。

(七) 签订集体建设用地使用权出让（**出租**）合同

公告期满 5 个工作日内，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。

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，申请人以举牌方式应价，每举一次牌增加一个增价幅度，不得撤回；现场竞价时，申请人举牌同时报出价格不低于当前竞价价格的，为有效报价，不得撤回。

（四）没有特别规定的，申请人可多次应价或报价。

（五）申请人报价有下列情形之一的，为无效报价：

- 1、未在挂牌期限内将报价单送达[土地交易服务机构]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）[集体经济组织名称]需对挂牌出让（**出租**）文件进行修改、补充时，将在[土地交易服务机构]网站进行公告，不作另行通知，请申请人保持关注[土地交易服务机构]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、[土地交易服务机构]和竞得人具有法律效力,[土地交易服务机构]改变挂牌出让(出租)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(出租)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(出租)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,交易管理机构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,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。

（十）挂牌不成交的，出让（出租）人可以重新申请出让（出租）。竞得人资格被取消后，出让（出租）人可委托[土地交易服务机构]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，服从工作人员的管理。

（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）[土地交易服务机构]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 9

集体建设用地使用权流转表决结果公示

_____村集体经济组织全体成员：

_____年____月____日，我村在_____召开集体经济组织成员会议/成员代表会议，就_____地块集体建设用地使用权公开出让（**出租**）有关事宜进行表决。本集体经济组织成员/成员代表共计____人，本次会议应到____人，实到____人；发出表决单_____张，收回____张。现根据《广州市集体建设用地使用权流转管理办法》等有关规定，将会议表决及决议情况公示如下：

一、拟出让（出租）的地块基本情况

土地权属人：_____；土地地址：_____；集体土地所有证号：_____；集体土地使用证号：_____；规划许可文件号：_____；建设用地批准书号（及延期文号）：_____；总用地面积：_____平方米；净用地面积：_____平方米；土地用途：_____。

二、提请讨论、表决的流转方案

- （一）流转形式：出让/出租。
- （二）流转方式：公开/协议。
- （三）出让/出租年限：_____年，自_____之日起算。
- （四）流转起始价格：不低于人民币_____元。
- （五）对竞买人的要求：_____。
- （六）流转收益收取方式：_____。
- （七）其他：_____。

三、表决情况

(一) 提请表决的流转方案第____项的表决结果如下:

同意人数:____人,占本村集体经济组织成员/成员代表人数的____%;

反对人数:____人,占本村集体经济组织成员/成员代表人数的____%;

弃权人数:____人,占本村集体经济组织成员/成员代表人数的____%。

.....

(各项表决投票情况详见附件)。

.....

四、决议情况

根据上述表决情况,本集体经济组织成员会议/成员代表会议决议如下:

(一) _____。

(二) _____。

根据《广州市集体建设用地使用权流转管理办法》第____条、《广州市农村集体资产交易管理办法》第____条的规定,本次成员会议/成员代表会议决议的公示时间为____天,公示日期由201____年____月____日至201____年____月____日止。

在规定的公示期内,如对本决议有异议的,请按如下联系资料 and 方式向_____书面提出。

联系单位: _____

联系地址: _____ 邮编: _____

联系人: _____ 联系电话: _____

附件：表决情况表。

特此公告

公示人： _____
_____年__月__日

附件 10

集体建设用地使用权流转申请表

(示范文本)

编号: _____ 集用流转[_____]_____号

单位: 平方米、元

| | | | | |
|--------|---|--|--------|---|
| 土地情况 | 宗地坐落 | _____区_____ | | |
| | 用地面积 | 平方米 | 用途 | |
| | 权属性质 | 集体建设用地使用权 | 宗地编号 | |
| 土地抵押情况 | 土地价格 | | | |
| | 土地抵押面积 | 平方米 | 土地抵押金额 | 元 |
| | 土地抵押期限 | 自 _____ 年 _____ 月 _____ 日至 _____ 年 _____ 月 _____ 日 | | |
| 申请人情况 | 流 转 申 请 人 | | | |
| | <input type="checkbox"/> 集体土地所有权人 <input type="checkbox"/> 集体土地使用权人 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 转让人 <input type="checkbox"/> 转租人 <input type="checkbox"/> 受让人 <input type="checkbox"/> 承租人 <input type="checkbox"/> 抵押权人 <input type="checkbox"/> 抵押人(多选) | | | |
| | 名称(姓名) | | | |
| | 证件种类 | <input type="checkbox"/> 工商营业执照 <input type="checkbox"/> 组织机构代码证 <input type="checkbox"/> 居民身份证 <input type="checkbox"/> 护照 <input type="checkbox"/> 军官证 <input type="checkbox"/> 其他_____ | | |
| | 证件编号 | | | |
| | 申请人性质 | <input type="checkbox"/> 行政单位 <input type="checkbox"/> 事业单位 <input type="checkbox"/> 企业(<input type="checkbox"/> 国有 <input type="checkbox"/> 集体 <input type="checkbox"/> 私营 <input type="checkbox"/> 外资 <input type="checkbox"/> 港澳台 <input type="checkbox"/> 联营 <input type="checkbox"/> 股份制 <input type="checkbox"/> 个体 <input type="checkbox"/> 其他) <input type="checkbox"/> 个人 | | |
| | 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 | | 职业资格证号 | |
| 代理机构名称 | | 联系电话 | | |

| | | | | |
|----------------------------|---|--|--------------|--|
| | | 流 转 申 请 人 | | |
| 申 请 人 情 况 | <input type="checkbox"/> 集体土地所有权人 <input type="checkbox"/> 集体土地使用权人 <input type="checkbox"/> 出让人 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 转让人 <input type="checkbox"/> 转租人 <input type="checkbox"/> 受让人 <input type="checkbox"/> 承租人 <input type="checkbox"/> 抵押权人 <input type="checkbox"/> 抵押人（多选） | | | |
| | 名称（姓名） | | | |
| | 证件种类 | <input type="checkbox"/> 工商营业执照 <input type="checkbox"/> 组织机构代码证 <input type="checkbox"/> 居民身份证 <input type="checkbox"/> 护照 <input type="checkbox"/> 军官证 <input type="checkbox"/> 其他_____ | | |
| | 证件编号 | | | |
| | 申请人性质 | <input type="checkbox"/> 行政单位 <input type="checkbox"/> 事业单位 <input type="checkbox"/> 企业（ <input type="checkbox"/> 国有 <input type="checkbox"/> 集体 <input type="checkbox"/> 私营 <input type="checkbox"/> 外资 <input type="checkbox"/> 港澳台 <input type="checkbox"/> 联营 <input type="checkbox"/> 股份制 <input type="checkbox"/> 个体 <input type="checkbox"/> 其他） <input type="checkbox"/> 个人 | | |
| | 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 等级证号 | |
| | 代理机构名称 | | 联系电话 | |
| 申 请 内 容 | 流转方式： <input type="checkbox"/> 出让 / <input type="checkbox"/> 转让 / <input type="checkbox"/> 出租 / <input type="checkbox"/> 转租 / <input type="checkbox"/> 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： _____ 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： | | 申请人签章： | | |
| _____年 月 日 | | _____年 月 日 | | |

附件11

广州市集体建设用地使用权流转委托合同

本合同双方当事人：

委托方（[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： _____。

受托方： _____（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》、《广

州市农村集体资产交易管理办法》和《广州市集体建设用地使用权流转管理办法》等规定，本着平等、自愿、有偿、公平、公正和诚实信用的原则，甲乙双方就甲方委托乙方组织实施集体建设用地使用权流转相关事宜达成一致，订立本合同。

第一条 【委托流转方式】

甲方将本合同项下的集体建设用地使用权委托乙方按如下第_____种方式组织实施流转：

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

第二条 【委托内容】

甲方委托乙方实施下列工作：

一、审核甲方提交的有关资料，并就符合法定流转条件的集体建设用地使用权依法组织实施流转工作；

二、起草本合同项下地块的招标、拍卖或挂牌公告，及以下文件：投标（竞买）须知、投标（竞买）申请书、报价单、中标确认书或成交确认书等；

三、依法组织、主持本合同项下地块集体建设用地使用权的招标/拍卖/挂牌活动，向中标人发出《中标通知书》、与竞得人签订《成交确认书》等；

四、负责本合同项下地块集体建设用地使用权流转过程中的

其他工作。

第三条 【地块情况】

本合同项下甲方委托流转的集体建设用地基本情况如下：

本合同项下的集体建设用地位于_____，
集体土地所有证号为_____，
集体土地使用证号为_____。宗地编号为_____，
总用地面积为_____平方米（大写：_____平方米）。
其中宗地净用地面积为_____平方米（大写：_____平方米），
规划公共道路面积为_____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）。

本合同项下流转宗地的平面界址为_____，
_____，具体详见平面界址图（附件1）。

本合同项下流转宗地的竖向界限以_____为上界限，以_____为下界限，高差为_____米，具体详见竖向界限（附件2）。

流转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。

本合同项下集体建设用地权属合法性瑕疵情况如下：

_____；
_____；

第四条 【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]、合法的建设用地批准文件以及有效的建设用地规划许可文件。

（二）具备流转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流转所需的决议等一切法定手续，取得流转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期间持续真实、合法、有效。

（三）本合同项下集体建设用地使用权符合法律、法规、规章、规范性文件规定的流转条件，不存在任何未告知乙方的权属争议、权利限制、权属合法性瑕疵等情形。

（四）本合同项下集体建设用地使用权的抵押权情形为以下第___种情形：（1）未设定抵押权；（2）已经设定抵押权，抵押权人同意流转，并出具了《抵押权人同意函》，详见附件 4。

甲方违反上述保证义务，由此引发的一切法律责任，均由甲方承担。

第五条 【甲方委托流转的集体建设用地使用权流转方案】

流转形式：_____。

流转年限：_____年，自_____起算。

流转价款：不低于人民币_____元（或元/平方米）。

其他：见《集体建设用地使用权流转方案》（附件3）。

第六条 【甲方义务】

甲方履行以下义务：

一、根据乙方工作需要，向乙方提供相关资料和文件，并对资料和文件的真实性负责。

二、拟出让流转的，在土地申请流转前向土地所在地的区土地行政主管部门申请出具流转土地未纳入征地预公告范围内的证明材料并提交给乙方。

三、按照物价部门规定的收费标准依法交纳交易服务费等费用，按国家规定缴纳有关税费。

四、与集体建设用地使用权流转的受让人/承租人/抵押权人签订集体建设用地使用权流转合同。

五、法律、法规、规章、规范性文件规定的其他义务。

第七条 【乙方义务】

乙方履行以下义务：

一、审核甲方提交的资料。

二、根据法律、法规、规章及规范性文件的规定，组织本合同项下集体建设用地使用权流转工作。

第八条 【违约责任】

甲方有如下情形之一，乙方有权要求甲方支付交易服务费、公告费并赔偿其他实际经济损失，甲方依法应当承担出让/出租

的违约责任，自违约之日起____年内甲方不得再申请集体建设用地使用权流转：

（一）集体建设用地使用权流转已经依法确定受让人/承租人的，受让人/承租人确定后甲方无正当理由未在成交当日与其签订集体建设用地使用权流转合同的。

（二）未依法交纳交易服务费的。

（三）干扰乙方组织集体建设用地使用权流转实施工作，导致流转工作无法正常进行的。

（四）集体建设用地使用权流转公告发布后，甲方撤回集体建设用地使用权流转申请的。

（五）其他违反集体建设用地使用权流转规则的行为，经乙方书面通知在限期内仍未改正的。

因本合同项下集体建设用地使用权的权属、合同履行等产生争议的，一切法律责任均由甲方自行承担。

第九条 【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。

第十条 【争议解决】

如双方因本合同履行发生争议，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。

第十一条 【真实性保证】

本合同双方当事人均保证本合同中填写所有内容真实有效，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，应自变更之日起 5 日内以书面形式告知对方。

第十二条 【合同生效】

本合同经双方签字盖章后生效。

如需对本合同进行补充或变更，双方应当经协商一致并签署书面协议予以确定。

本合同附件及补充、变更协议是本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力，如附件、补充及变更协议与本合同有不一致的，应以附件、补充及变更协议为准。附件、补充及变更协议有不一致的，应以签署日期较晚者为准。

第十三条 【合同文本】

本合同壹式___份，甲乙双方各执___份，各份具有同等法律效力。

第十四条 【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。

第十五条 【其他约定】

其他约定：

附件:

1. 流转宗地平面界址图;
2. 流转宗地竖向界限;
3. 集体建设用地使用权流转方案;
4. 《抵押权人同意函》(如有);
- 5.其他委托相关文件。

(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 11-1

流转宗地平面界址图

(宗地编号:)

平面界址:

.....

.....

比例尺: 1:

界址图:



附件 11-2

流转宗地竖向界限

采用的高程系:

比例尺: 1:

附件 11-3

集体建设用地使用权流转方案

附件12

广州市集体建设用地使用权挂牌出让公告

(示范文本)

集挂出告字〔201___〕___号

___[集体经济组织名称]___决定委托[土地交易服务机构]

以挂牌方式出让属于___[集体土地所有权人]___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) |
|------|------|------|-----------|-----|-----------|-----------|----------|--------------|
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

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》(示范文本)、《广州市集体建设用地使用权出让合同》(示范文本)及相关规划文件，规划指标要求按国家有关规定和国土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[土地交易服务机构]获取挂牌出让文件。

五、申请人可于____年__月__日至____年__月__日期间到[土地交易服务机构]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，[土地交易服务机构]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[土地交易服务机构]进行，挂牌时间为：

____年__月__日__时至____年__月__日__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__时至__时，下午__时至__时。

（四）本次挂牌出让不接受邮寄、电话、传真、电子邮件及

联系电话： _____

[土地交易服务机构名称]

_____年__月__日

广州市集体建设用地使用权挂牌出租公告

(示范文本)

集挂租告字〔 201 〕 号

_____决定委托[土地交易服务机构]以挂牌方式出租属于_____所有(使用)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) |
|------|------|------|-----------|-----|-----------|-----------|----------|--------------|
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

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[**集体经济组织名称**]、使用权人_____不改变。

本次出租土地的权属合法性瑕疵如下:

_____ ;
_____ 。

具体情况及要求可参阅:《成交确认书》(示范文本)、《广州市集体建设用地使用权出租合同》(示范文本)及相关规划文

件，规划指标要求按国家有关规定和国土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[土地交易服务机构]获取挂牌出租文件。

五、申请人可于____年____月____日至____年____月____日到[土地交易服务机构]提交书面申请。交纳竞租保证金的截止时间为____年____月____日____时。经审核，申请人按规定交纳竞租保证金，具备申请条件的，[土地交易服务机构]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[土地交易服务机构指定的具体场地]进行，挂牌时间为：

____年____月____日____时至____年____月____日____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其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____时至____时，下午____时至____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[土地交易服务机构]指定的银行账户(开户单位：[土地交易服务机构]，人民币开户行：_____，账号：_____)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____时在[土地交易服务机构指定的具体场所]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[土地交易服务机构]签订《成交确认书》，并于成交结果公示期满5个工作日内与_____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[土地交易服务机构]网站浏览。竞租人一经提交竞价申

请，即视为已理解并同意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：[土地交易服务机构具体地址]

联系人：_____

联系电话：_____

____年__月__日

广州市集体建设用地使用权出让竞买申请书

(示范文本)

[土地交易服务机构]：

经过认真审阅_____ [地块地址]_____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[土地交易服务机构]于_____年___月___日至_____年___月___日期间举行的该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[土地交易服务机构]指定的账号。

我方承诺：如能竞得，保证按公告要求签订[地块地址]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，保证按时交纳交易服务费，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，[土地交易服务机构]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：_____

委托代理人身份证号码：_____

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

(示范文本)

[土地交易服务机构]:

经过认真审阅_____ [地块地址]_____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及已公告的地块权属合法性瑕疵,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[土地交易服务机构]于_____年___月___日至_____年___月___日期间举行的该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[土地交易服务机构]指定的账号。

我方承诺:如能竞得,保证按公告要求签订[地块地址]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,保证按时交纳交易服务费,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,[土地交易服务机构]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： _____

委托代理人身份证号码： _____

地 址： _____

电 话： _____

邮政编码： _____

申请书填写日期： _____年____月____日

附件 16

广州市集体建设用地使用权出让意向书

(示范文本)

本意向书双方当事人:

甲方(土地所有权人): _____;

地址: _____;

乙方(意向受让方): _____;

地址: _____;

鉴于:

一、甲方是本意向书项下集体建设用地(下称“标的地块”)的土地所有权人,已取得标的地块的[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建设用地规划许可文件,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、乙方拟在本意向书约定的条件下受让标的地块,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》(见附件)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_____，集体土地使用证号为_____。宗地编号为_____，宗地总面积为_____平方米。

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.土地用途和出让年限：商业：____年，工业：____年，其他用途：____年。

2.甲方应于____年____月____日前将符合以下第____项约定的标的地块交付给乙方使用（列于附件2）：

（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

集体建设用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用地使用权。

2.甲方同意乙方转让或出租该集体建设用地使用权。

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 【保证金的交付】

乙方应在本意向书签订后____日内向甲方交纳保证金人民币_____元（大写：_____元）。付款方式采用

下列第____种方式:

(一) 现金;

(二) 转账(甲方账号信息: 账户名: _____;
开户银行: _____; 账号: _____)。

第四条 【保密】

双方应对本意向书及标的地块出让的相关内容及文件资料保密, 未经另一方的事先书面同意, 在向土地交易服务机构申请办理集体建设用地使用权出让手续前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(或按照对方要求销毁)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 10 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至____年____月____日有效。

双方在此有效期内申办出让手续的, 有效期调整为标的地块协议出让公告期届满之日(或届满后____日)止。

第六条 【法律效力和责任】

本意向书对甲、乙双方均具法律约束力。

如公告期内仅有乙方一个用地意向者, 乙方应当在本意向书

有效期内以本合同附件《广州市集体建设用地使用权出让合同》作为合同文本与甲方签署正式的出让合同并履行相关的义务，保证金转为出让价款的一部分，无须退还。如乙方未在上述规定期限内与甲方签署标的地块使用权出让合同，则本意向书到期终止，甲方有权没收乙方保证金，乙方行为造成甲方损失的，甲方有权要求赔偿。

如公告期内有两个或两个以上用地意向者，乙方同意标的地块使用权流转将依法进入招标、拍卖或者挂牌方式出让程序。甲方应在本意向书到期终止之日向乙方无息退还保证金。

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）

附件:1.《广州市集体建设用地使用权出让合同》(略);
2.其他出让意向文件。

甲方（盖章）

乙方（盖章）

代表（签字）:

代表（签字）:

电话:

电话:

签订日期: 年 月 日

附件17

广州市集体建设用地使用权出租意向书

(示范文本)

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、甲方是本意向书项下集体建设用地(下称“出租地块”)的[土地所有权人]、[土地使用权人],已取得出租地块的[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建设用地规划许可文件,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、乙方拟在本意向书约定的条件下承租出租地块,已知悉并认可出租地块的现状、规划用途及权属合法性瑕疵,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》(附件)文本,并同意按该文本签订出租合同。

甲、乙双方经平等协商，就出租地块出租事宜达成意向如下：

第一条 【地块概况】

出租地块位于_____，集体土地所有证号为_____，集体土地使用证号为_____。宗地编号为_____，宗地总面积为_____平方米。

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）出租地块出租年限及交付条件：

1. 租赁用途：_____

2. 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 20 年；出让用地的出租期限还应当不超过出让的剩余年限），其中免租期____月，自____年__月__日起，至____年__月__日止。

3. 甲方应于____年__月__日前将符合以下第__项约定的出租地块交付给乙方使用（列于附件 2）：

（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____种方式向甲方支付出租地块租金:

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(期)增加____%(大写: 百分之____)。

3. 其他:

_____。

(三) 出租地块的转租

集体建设用地使用权转租，按以下第____种方式处理：

1.甲方不同意乙方转租该集体建设用地使用权。

2.甲方同意乙方转租该集体建设用地使用权。

3.经乙方申请，取得甲方出具的同意转租的书面证明材料后，方可转租。

4.其他约定：_____。

第三条 【保证金的支付】

乙方应在本意向书签订后____日内向甲方支付保证金人民币____元（大写：_____元），付款方式采纳第____种方式：

（一）现金；

（二）转账（甲方账号信息：账户名：_____；
开户银行：_____；账号：_____）。

第四条 【保密】

双方应对本意向书及出租地块出租的相关内容及文件资料保密，未经另一方的事先书面同意，在向土地交易服务机构申请办理集体建设用地使用权出租手续前不得对外公布或披露与出租地块相关的出租信息。

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（或按照对方要求销毁）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 10 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至____年____月____日有效。

在此有效期内申办出租手续的，有效期至出租地块协议出租公告期届满之日（或届满后____日）止。

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。

出租地块有两个或两个以上承租意向者，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3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 【法律效力和责任】

本意向书对甲、乙双方均具法律约束力。

如公告期内仅有乙方一个承租意向者，乙方应当在本意向书有效期内以本合同附件《广州市集体建设用地使用权出租合同》作为合同文本与甲方签署正式的出租合同并履行相关的义务，保证金转为租金的一部分，无须退还。如乙方未在上述规定期限内与甲方签署出租合同，则本意向书到期终止，甲方有权没收乙方保证金，乙方行为造成甲方损失的，甲方有权要求赔偿。

如公告期内有两个或两个以上承租意向者，乙方同意出租地

块使用权流转将依法进入招标、拍卖或者挂牌方式出租程序。甲方应在本意向书到期终止之日向乙方无息退还保证金。

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。

附件：1.《广州市集体建设用地使用权出租合同》（略）；

2.其他出租意向文件（略）。

甲方（盖章）

乙方（盖章）

代表（签字）：

代表（签字）：

电话：

电话：

签订日期： 年 月 日

广州市集体建设用地使用权公开出让成交确认书

(示范文本)

根据《广东省土地使用权交易市场管理规定》、《广州市农村集体资产交易管理办法》和《广州市集体建设用地使用权流转管理办法》， [土地交易服务机构] 受土地所有权人（/使用权人）
_____委托，对 [集体土地地址] 地块进行挂牌（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[土地交易服务机构]交纳交易服务费。

四、竞得人应按规定缴交税费。

五、违反本确认书的，竞得人交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[土地交易服务机构]双方签字或盖章后生效。本确认书一式两份，竞得人与[土地交易服务机构]各执一份，均具备同等法律效力。

竞得人：
(盖章)

主持方：[土地交易服务机构]

法定代表人(签字):
委托代理人(签字):
电话:
地址:
邮政编码:

法定代表人(签字):
委托代理人(签字):
电话:
地址:
邮政编码:

附件 19

[] 第 号

广州市集体建设用地使用权公开出租成交确认书

(示范文本)

根据《广东省土地使用权交易市场管理规定》、《广州市农村集体资产交易管理办法》和《广州市集体建设用地使用权流转管理办法》， [土地交易服务机构] 受土地所有权人（/使用权人）
_____委托，对 [集体土地地址] 地块进行
挂牌（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）（或每□年/□月人民币__仟__佰
__拾__万__仟__佰__拾__元/平方米（小写¥_____元/平方米）。

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[土地交易服务机构]交纳交易服务费。

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[土地交易服务机构]双方签字或盖章后生效。本确认书一式两份，竞得人与[土地交易服务机构]各执一份，均具备同等法律效力。

竞得人：
(盖章)

主持方：[土地交易服务机构]

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:

公开方式：主动公开