

编号:

国有建设用地使用权 租赁合同 (样本)

国有建设用地使用权租赁合同

本合同双方当事人：

出租人：中华人民共和国江苏省____市（县）_____；

通讯地址：_____；

邮政编码：_____；

电话：_____；

传真：_____；

开户银行：_____；

账号：_____。

承租人：_____；

通讯地址：_____；

邮政编码：_____；

电话：_____；

传真：_____；

开户银行：_____；

账号：_____。

第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条 租赁土地的所有权属中华人民共和国，出租人根据法律的授权出租国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出租范围。

第三条 承租人对依法取得的国有建设用地，在租赁期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 租赁土地的交付与租赁价款的缴纳

第四条 本合同项下租赁宗地编号为_____，宗地总面积大写平方米（小写_____平方米），其中租赁宗地面积为大写_____平方米（小写_____平方米）。

本合同项下的租赁宗地坐落于_____。

本合同项下租赁宗地的平面界址为_____，租赁宗地的平面界址图见附件 1。

本合同项下租赁宗地的竖向界限以_____为上界限，以_____为下界限，高差为___米。租赁宗地竖向界限见附件 2。

租赁宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围。

第五条 本合同项下租赁宗地的用途为_____。

第六条 出租人同意在_____年_____月_____日前将租赁宗地交付给承租人，出租人同意在交付土地时该宗地应达到本条第_____项规定的土

地条件:

(一) 场地平整达到_____；周围基础设施达到_____；

(二) 现状土地条件:

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权租赁年期为年，按本合同第六条约定的交付土地之日起算；原划拨（承租）国有建设用地使用权补办租赁手续的，租赁年期自合同签订之日起算。

第八条 本合同项下宗地的国有建设用地使用权租赁价款为人民币大写_____(小写_____元)，每平方米人民币大写_____(小写_____元)。

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写_____（小写元），定金抵作土地租赁价款。

第十条 承租人同意按照本条第一款第____项的规定向出租人支付国有建设用地使用权租赁价款：

(一) 本合同签订之日起____日内，一次性付清国有建设用地使用权租赁价款；

(二) 按以下时间和金额分____期向出租人支付国有建设用地使用权租赁价款。

第一期 人民币大写_____（小写_____元），付款时间：____年__月__日之前。

第二期 人民币大写_____（小写_____元），付款时间：____年__月__日之前。

第三期 人民币大写_____（小写_____元），付款时间：____年__月__日之前。

第四期 人民币大写_____（小写_____元），付款时间：____年__月__日之前。

第五期 人民币大写_____（小写_____元），付款时间：____年__月__日之前。

分期支付国有建设用地使用权租赁价款的，承租人在支付第二期及以后各期国有建设用地使用权租赁价款时，同意按照支付第一期土地租赁价

款之日中国人民银行公布的贷款利率，向出租人支付利息。

第十一条 承租人应在按本合同约定付清本宗地全部租赁价款后，持本合同和租赁价款缴纳凭证等相关证明材料，申请租赁国有建设用地使用权登记。

第三章 土地开发与利用

第十二条 承租人同意本合同项下宗地开发投资强度按本条第几项规定执行：

（一）本合同项下宗地用于工业项目建设，承租人同意本合同项下宗地的项目固定资产投资不低于经批准或登记备案的金额人民币大写____万元（小写____万元），投资强度不低于每平方米人民币大写____（小写____元）。本合同项下宗地建设项目的固定资产投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和租赁价款等。

（二）本合同项下宗地用于非工业项目建设，承租人承诺本合同项下宗地的开发投资总额不低于人民币大写____万元（小写____万元）。

第十三条 承租人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的，应符合市（县）政府规划管理部门确定的租赁宗地规划条件（见附件3）。其中：

主体建筑物性质_____；

附属建筑物性质配套设施用房；

建筑总面积_____平方米；

建筑容积率_____；

建筑限高_____米；

建筑密度_____；

绿地率不高于_____不低于_____；

其他土地利用要求：有关规划参数以批准规划文件为准。

第十四条 承租人同意本合同项下宗地建设配套按本条第_____项规定执行：

(一)本合同项下宗地用于工业项目建设,根据规划部门确定的规划设计条件,本合同租赁宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过租赁宗地面积的____%,即不超过_____平方米,建筑面积不超过_____平方米。承租人同意不在租赁宗地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施;

(二)本合同项下宗地用于住宅项目建设,根据规划建设管理部门确定的规划建设条件,本合同租赁宗地范围内住宅建设总套数不少于____套。其中,套型建筑面积 90 平方米以下住房套数不少于____套,住宅建设套型要求为____。本合同项下宗地范围内套型建筑面积 90 平方米以下住房面积占宗地开发建设总面积的比例不低于____%。本合同项下宗地范围内配套建设的经济适用住房、廉租住房等政府保障性住房,承租人同意建成后按本项下第____种方式履行:

1. 移交给政府;
2. 由政府回购;
3. 按政府经济适用住房建设和销售管理的有关规定执行;
4. _____;
5. _____。

第十五条 承租人同意在本合同项下宗地范围内同步修建下列工程配套项目,并在建成后无偿移交给政府:

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

第十六条 承租人同意本合同项下宗地建设项目在_____开工,在_____内竣工。

承租人不能按期开工,应提前 30 日向出租人提出延建申请,经出租人同意延建的,其项目竣工时间相应顺延,但延建期限不得超过一年。

第十七条 承租人在本合同项下宗地内进行建设时,有关用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程,应按有关规定办理。

承租人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越租赁宗地，但由此影响租赁宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

第十八条 承租人应当按照本合同约定的土地用途、容积率利用土地，不得擅自改变。在租赁期限内，需要改变本合同约定的土地用途的，双方同意按照本条第____项规定办理：

（一）由出租人有偿收回建设用地使用权；

（二）依法办理改变土地用途批准手续，签订国有建设用地使用权租赁合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权租赁合同，由承租人按照批准改变时新土地用途下建设用地使用权评估市场价格与原土地用途下建设用地使用权评估市场价格的差额补缴国有建设用地使用权租赁价款，办理土地变更登记。

第十九条 本合同项下宗地在使用期限内，政府保留对本合同项下宗地的规划调整权，原规划如有修改，该宗地已有的建筑物不受影响，但在使用期限内该宗地建筑物、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建，或期限届满申请续期时，必须按届时有有效的规划执行。

第二十条 对承租人依法使用的国有建设用地使用权，在本合同约定的使用年限届满前，出租人不得收回；在特殊情况下，根据社会公共利益需要提前收回国有建设用地使用权的，出租人应当依照法定程序报批，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期国有建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予土地使用者补偿。

第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押

第二十一条 承租人按照本合同约定支付国有建设用地使用权租金、完成开发建设，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权抵押。国有建设用地使用权的抵押合同，不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权在租赁期内不得转让、转租。

第二十二条 国有建设用地使用权抵押的，抵押双方应持本合同和相应的抵押合同及国有土地使用证，到国土资源管理部门申请办理土地变更登记。

第五章 期限届满

第二十三条 本合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前三个月向出租人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出租人应当予以批准。

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。

出租人同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁等有偿用地手续，重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同，支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

第二十四条 土地租赁期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出租人无偿收回。出租人和土地使用者同意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第 ____ 项约定履行：

（一）由出租人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿；

（二）由出租人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

第二十五条 土地租赁期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出租人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由出租人无偿收回，土地使用者应当保持地

上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，出租人可要求土地使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

第六章 不可抗力

第二十六条 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行，可以免除责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

第二十七条 遇有不可抗力的一方，应在 7 日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方，并在不可抗力发生后 15 日内，向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

第七章 违约责任

第三十条 承租人应当按照本合同约定，按时支付国有建设用地使用权租赁价款。承租人不能按时支付国有建设用地使用权租赁价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的____%向出租人缴纳违约金，延期付款超过 60 日，经出租人催交后仍不能支付国有建设用地使用权租赁价款的，出租人有权解除合同，承租人无权要求返还定金，出租人并可请求承租人赔偿损失。

第三十一条 承租人因自身原因终止该项目投资建设，向出租人提出终止履行本合同并请求退还土地的，出租人报经原批准土地租赁方案的人民政府批准后，分别按以下约定，退还除本合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权租赁价款（不计利息），收回国有建设用地使用权，该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿，出租人还可要求承租人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整；但出租人愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施

的，应给予承租人一定补偿：

（一）承租人在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于 60 日向出租人提出申请的，承租人在扣除定金后退还承租人已支付的国有建设用地使用权租赁价款；

（二）承租人在本合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年，并在届满二年前不少于 60 日向出租人提出申请的，出租人应在扣除本合同约定的定金，并按照规定征收土地闲置费后，将剩余的已付国有建设用地使用权租赁价款退还承租人。

第三十二条 承租人造成土地闲置，闲置满一年不满两年的，应依法缴纳土地闲置费；土地闲置满两年且未开工建设的，出租人有权无偿收回国有建设用地使用权。

第三十三条 承租人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的，每延期一日，应向出租人支付相当于国有建设用地使用权租赁价款总额____%的违约金，出租人有权要求承租人继续履约。

承租人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日，应向出租人支付相当于国有建设用地使用权租赁价款总额____%的违约金。

第三十四条 项目固定资产投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的，出租人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求承租人支付相当于同比例国有建设用地使用权租赁价款的违约金，并可要求承租人继续履约。

第三十五条 本合同项下宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的，出租人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例，要求承租人支付相当于同比例国有建设用地使用权租赁价款的违约金，并有权要求承租人继续履行本合同；建筑容积率、建筑密度等任何一项指标高于本合同约定最高标准的，出租人有权收回高于约定的最高标准的面积部分，有权按照实际差额部分占约定标准的比例，要求承租人支付相当于同比例国有建设用地使用权租赁价款的违约金。

第三十六条 工业建设项目的绿地率、企业内部行政办公及生活服务

设施用地所占比例、企业内部行政办公及生活服务设施建筑面积等任何一项指标超过本合同约定标准的，承租人应当向出租人支付相当于宗地租赁价款 3%的违约金，并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

第三十七条 承租人按本合同约定支付国有建设用地使用权租赁价款的，出租人必须按照本合同约定按时交付租赁土地。由于出租人未按时提供租赁土地而致使承租人本合同项下宗地占有延期的，每延期一日，出租人应当按承租人已经支付的国有建设用地使用权租赁价款的____%向承租人给付违约金，土地使用年期自实际交付土地之日起算。出租人延期交付土地超过 60 日，经承租人催交后仍不能交付土地的，承租人有权解除合同，出租人应当双倍返还定金，并退还已经支付国有建设用地使用权租赁价款的其余部分，承租人并可请求出租人赔偿损失。

第三十八条 出租人未能按期交付土地或交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的，承租人有权要求出租人按照规定的条件履行义务，并且赔偿延误履行而给承租人造成的直接损失。土地使用年期自达到约定的土地条件之日起算。

第八章 适用法律及争议解决

第三十九条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。

第四十条 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，按本条第____项约定的方式解决：

- (一) 提交_____仲裁委员会仲裁；
- (二) 依法向人民法院起诉。

第九章 附 则

第四十一条 本合同项下宗地租赁方案业经常熟市人民政府批准，本合同自双方签订之日起生效。

第四十二条 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起 15 日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

第四十三条 本合同和附件共____页，以中文书写为准。

第四十四条 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

第四十五条 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。

第四十六条 本合同一式____份，出租人、承租人各执____份，具有同等法律效力。

出租人(章):

法定代表人(委托代理人)

(签字):

承租人(章):

法定代表人(委托代理人):

(签字):

年 月 日

附件 1

租赁宗地平面界址图

北

比例尺： 1:

下界限高程

附件 2

租赁宗地竖向界限

上界限高程

高程起算基点

h= m

h= m

界址图粘贴线



采用的高程系：

比例尺： 1:

高程起算面

附件 3

常熟市(县)政府规划管理部门确定的租赁宗地规划条件

国有建设用地使用权租赁合同使用说明

一、《国有建设用地使用权租赁合同》包括合同正文、附件 1（租赁宗地平面界址图）、附件 2（租赁宗地竖向界限）和附件 3（市县政府规划管理部门确定的租赁宗地规划条件）。

二、本合同中的出租人为有权出租国有建设用地使用权的市、县人民政府国土资源行政主管部门。

三、出租人出租的土地必须是国有建设用地。本合同以宗地为单位进行填写。宗地是指土地权属界线封闭的地块或者空间。

四、本合同第四条中，租赁宗地空间范围是以平面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。租赁宗地的平面界限按宗地的界址点坐标填写；租赁宗地的竖向界限，可以按照 1985 年国家高程系统为起算基点填写，也可以按照各地高程系统为起算基点填写。高差是垂直方向从起算面到终止面的距离。如：租赁宗地的竖向界限以标高+60 米（1985 年国家高程系统）为上界限，以标高 - 10 米（1985 年国家高程系统）为下界限，高差为 70 米。

五、本合同第五条中，宗地用途按《土地利用现状分类》（中华人民共和国国家标准 GB/T 21010-2007）规定的土地二级类填写。依据规划用途可以划分为不同宗地的，应先行分割成不同的宗地，再按宗地租赁。属于同一宗地中包含两种或两种以上不同用途的，应当写明各类具体土地用途的租赁年期及各类具体用途土地占宗地的面积比例和空间范围。

六、本合同第六条中，土地条件按照双方实际约定选择和填写。属于待开发建设的用地，选择第一项；属于原划拨（承租）建设用地使用权补办租赁手续的，选择第二项。

七、本合同第十条中，建设用地使用权租赁价款支付方式按双方实际约定选择和填写。双方约定建设用地使用权租赁价款一次性付清的，选择第一款第一项；分期支付的，选择第一款第二项。

八、本合同第十二条中，宗地开发投资强度根据建设项目的性质选择和填写。属于工业项目建设的，选择第一项；不属于工业项目建设的，选择第二项。

九、本合同第十三条中，承租宗地用于工业项目建设的，应当按照国土资源部《关于发布和实施〈工业项目建设用地控制指标〉的通知》（国土资发〔2008〕

24号)要求,建筑容积率、建筑密度只填写最低限指标,即“不低于___”。新出台的法律政策对工业项目建筑容积率、建筑密度等有规定的,签订租赁合同时,应当按照最新政策规定填写。

十、本合同第十四条中,宗地建设配套情况根据建设项目的性质选择和填写。宗地用于工业项目建设的,选择第一项;宗地用于住宅项目建设的,选择第二项。选择第一项的,宗地范围内用于企业行政办公及生活服务设施的占地面积占承租宗地面积的比例,按照国土资源部《关于发布和实施〈工业项目建设用地控制指标〉的通知》(国土资发〔2008〕24号)的有关规定填写,原则上不得超过7%;选择第二项的,按照《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发〔2008〕3号)、国土资源部《关于认真贯彻〈国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见〉进一步加强土地供应调控的通知》(国土资发〔2007〕236号)的有关规定填写。新出台的法律政策对工业项目用地中企业行政办公及生活服务设施的用地面积比例、套型建筑面积90平方米以下住房套数及面积比例、商品住宅项目中配建经济适用住房和廉租住房等有规定的,签订租赁合同时,应当按照最新政策规定填写。

十一、本合同第十六条中,承租宗地用于商品住宅项目建设的,租赁宗地的开工时间和竣工时间,按照国土资源部《关于认真贯彻〈国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见〉进一步加强土地供应调控的通知》(国土资发〔2007〕236号)的有关规定填写,原则上开发时间最长不得超过三年。国家新出台的法律政策对租赁宗地开工时间和竣工时间有规定的,签订租赁合同时,应当按照最新规定填写。

十二、本合同第十八条中,在土地租赁期限内,非经营性用地改变为经营性用地的,应当按照《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发〔2008〕3号)的规定执行。国家新出台的法律政策对改变土地用途有规定的,签订租赁合同时,应当按照最新规定填写。

十三、本合同第二十一条中,属于房屋开发的,选择第一项;属于土地综合开发的,选择第二项。

十四、本合同第三十条和第三十七条中,承租人不能按合同约定及时支付国有建设用地使用权租赁价款,出租人不能按合同约定及时提供租赁土地的,应当根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》(国办发〔2006〕100号)的有关规定和双方当事人权利义务对等原则,违约金比例

按 1 %填写。国家新出台的法律政策对承租人不能按时支付国有建设用地使用权租赁价款的违约金比例有规定的，签订租赁合同时，应当按照最新规定填写。

十五、本合同由省、自治区、直辖市国土资源管理部门统一编号。

十六、本合同由国土资源部和国家工商行政管理总局负责解释。