



## 国有建设用地使用权先租后让合同

合同编号：6540002025T0002

本合同双方当事人：

出租（让）人：伊犁哈萨克自治州自然资源局都拉塔口岸分局；

地址：都拉塔口岸苏州路自然资源局办公楼；

邮政编码：      /      ；

电话：13399995969；

开户银行：中国建设银行股份有限公司伊宁新华西路支行；

账号：65050165605500000187。

承租（受让）人：新疆盛越塑业有限公司；

地址：新疆伊犁哈萨克自治州察布查尔锡伯自治县都拉塔口岸进口左侧1号；

邮政编码：      /      ；

电话：13709931789；

开户银行：新疆伊犁农村商业银行股份有限公司；

账号：812010312010153984002。

## 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，订立先租后让方式供地合同（以下简称“本合同”）。

**第二条** 出租（让）土地的所有权属中华人民共和国，租赁（受让）人根据法律的授权采用先租后让方式取得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租赁范围。

**第三条** 承租（受让）人应当遵守自治区产业项目发展和用地准入协议，对依法取得的国有建设用地，在出租（让）期限内享有占有、使用、收益的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

**第四条** 先租后让的出让年限与前期第一阶段的租赁年期总和不得超过该宗土地用途的法定最高出让年限。

**第五条** 先租后让的土地在出让期内应当按照自治区产业项目发展和用地准入协议和本合同约定的产业类别、投入产出、税收、用途等其他土地使用条件利用使用土地，未经批准不得改变土地用途。

## 第二章 租赁土地的交付与租赁价款的缴纳

**第六条** 本合同项下宗地编号为2024-04，宗地总面积大写叁万零玖佰陆拾肆点壹叁零壹平方米（小写30964.1301平方米）。坐落于新疆都拉塔口岸友好路以南、都拉塔出口集散中心项目以东、常青路以西。

本合同项下宗地的平面界址图见附件 1。

本合同项下宗地竖向界限见附件 2。

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。

**第七条** 本合同项下宗地的用途为二类工业用地。

**第八条** 本合同项下的国有建设用地使用权先租后让年期为 50 年，租赁年期为 5 年，出让年期为 45 年（先租后让年期减去租赁年期）。甲方同意在2025 年 1 月 20 日前将本合同项下宗地交付给乙方。

**第九条** 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377800 元（大写叁拾柒万柒仟捌佰元整）。

**第十条** 乙方同意按照本条第一款第（一）项的规定向甲方支付国有建设用地使用权租赁价款：

（一）本合同签订之日起30 日内，乙方一次性付清国有建设用地使用权租赁价款；

(二) 先租后让的出让价款：本合同项下二类工业用地拟出让评估价 122元/m<sup>2</sup> (8.13万元/亩)。总价款 377.76万元 (大写叁佰柒拾柒万柒仟陆佰元整)，先期挂牌租赁年限 5 年，土地租赁金总价 37.78万元，乙方按本条第一款第二项约定支付；挂牌出让年限 45年，45年二类工业用地 出让价款 339.98万元；乙方至租赁期满前两个月内申请办理出让手续，并一次性缴纳出让金不低于 100%的 339.98万元。

### 第三章 土地开发与建设利用

**第十一条** 乙方同意本合同项下宗地开发投资强度按本条第(一)项规定执行：

(一) 本合同项下宗地用于工业项目建设，乙方同意本合同项下宗地的项目固定资产总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  / 元 (小写 / 元)。本合同项下宗地建设项目的固定资产总投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和租赁价款等。

**第十二条** 乙方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，应符合都拉塔口岸规划管理部门确定的租赁宗地规划条件 (见附件 3)。其中：

主体建筑物性质工业建筑；

附属建筑物性质 / ；

建筑总面积 第一期建筑面积 7600 平方米、第二期建筑面  
积 7600 平方米；

建筑容积率 ≥1.0；

建筑限高 ≤21 米；

建筑密度 ≥40%；

绿地率不高于 ≤20%；

其他土地利用要求 /。

**第十三条** 乙方同意本合同项下宗地建设配套按本条第 二  
项规定执行：

(一)本合同项下宗地用于二类工业用地建设，根据规划  
部门确定的规划设计条件，本合同承租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承租宗地面  
积的 7 %，即不超过 2167 平方米，建筑面积不超过 /  
平方米。(计算公式：行政办公及生活服务设施用地所占比重  
=行政办公、生活服务设施占用土地面积÷项目总用地面积  
×100%)。

**第十四条** 乙方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：/。

**第十五条** 乙方同意本合同项下宗地建设项目在 2025  
年 6 月 15 日之前开工，在 2027 年 6 月 15 日之前竣工。乙方  
不能按期开工，应提前 30 日向甲方提出延建申请，经甲方书

面同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。

**第十六条** 乙方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。

乙方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、穿越受租宗地，但由此影响受租宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

**第十七条** 乙方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（一）项规定办理：

（一）由出让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出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权出让合同，由受让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出让价款，办理土地变更登记。

**第十八条** 本合同项下宗地在使用期限内，政府保留对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，或者期限届满申请续期时，必须按届时有效的规划执行。

**第十九条** 对乙方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，甲方不得收回；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，甲方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乙方补偿。

#### 第四章 国有建设用地使用权转租、出租、抵押

**第二十条** 国有建设用地使用权的转租、出租及抵押合同，不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

**第二十一条** 国有建设用地使用权全部或部分转租后，本合同文件中载明的权利、义务随之转移。

#### 第五章 期限届满

**第二十二条** 本合同约定的出让使用年限届满，乙方需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向甲方提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，甲方应当予以批准。

乙方同意续期的，乙方应当依法另行办理出让有偿用地手

续，重新签订出让合同，支付土地出让价款。

**第二十三条** 土地出让期限届满，乙方申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，乙方应当交回国有土地使用权。乙方应交回不动产权证并依法办理注销登记。甲方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  (二)  项约定履行：

(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，给予土地使用者相应补偿；

(二) 由甲方无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

**第二十四条** 本合同项下土地租赁期限五年届满，乙方不再签订后期出让合同时，政府应当依法收回本合同项下国有土地使用权。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由甲方无偿收回，乙方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，甲方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

**第二十五条** 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。

**第二十六条** 遇有不可抗力的一方，应在7日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方，并在不可抗力发生后15日内，向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

## 第七章 违约责任

**第二十七条** 乙方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。乙方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  1  %向甲方缴纳违约金，延期付款超过60日，经甲方催交后仍不能支付国有建设用地使用权租赁价款的，甲方有权解除合同，乙方无权要求返还定金，甲方并可请求乙方赔偿损失。

**第二十八条** 乙方因自身原因终止该项目投资建设，向甲方提出终止履行本合同并请求退还土地的，甲方报经原批准土地租赁方案的都拉塔口岸管理委员会批准后，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，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；但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，应给予乙方一定补偿：

（一）乙方在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于60日向甲方提出申请的，甲方在扣除定金后退还乙方已支付的国有建设用地使用权租赁价款；

（二）乙方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日向甲方提出申请的，甲方应在扣除本合同约定的定金，并按照规定征收乙方土地闲置费后，将剩余的已付国有建设用地使用权租赁价款退还乙方。

**第二十九条** 项目固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的，甲方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，要求乙方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，并可要求乙方继续履约。

**第三十条** 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，甲方可以按照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国有建设用地使用权租赁价款的违约金，并有权要求乙方继续履行本合同；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，甲方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，要求乙方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。

## 第八章 适用法律及争议解决

**第三十一条** 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。

**第三十二条** 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(二)项约定的方式解决：

- (一) 提交\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 仲裁委员会仲裁；
- (二) 依法向伊犁哈萨克自治州人民法院起诉。

## 第九章 附 则

**第三十三条** 本合同项下宗地租赁方案业经都拉塔口岸管理委员会人民政府批准，本合同自双方签订之日起生效。

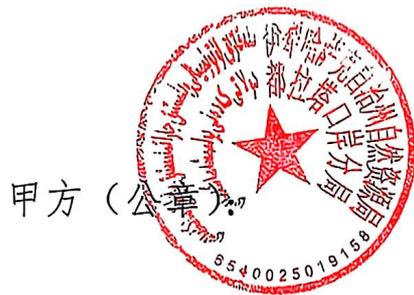
**第三十四条** 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起15日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

**第三十五条** 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。

**第三十六条** 本合同项下宗地甲方作出《伊犁州都拉塔口岸国有建设用地使用权先租后让挂牌公告【都口自然告字

(2024) 2 号】》作为本合同的附件内容，双方严格按照内容履行各自权利义务。

**第三十七条** 本合同一式叁份，甲方贰份，乙方壹份，各份具有同等法律效力。



法定代表人（签名）



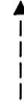
法定代表人（签名）

合同签订日期：2025年 1 月 17 日

附件 1

# 租赁宗地平面界址图

北



界址图  
粘贴线

比例尺：1：\_\_\_\_\_

# 都拉塔口岸2024-04号宗地平面界址图

