

合同编号：京土整储收（储） 第 号

北京市国有土地使用权 收购合同

年 月 日

合同双方

甲方：

法定代表人：

职 务：

地 址：

经办人：

电 话：

传 真：

乙方：

法定代表人：

职 务：

地 址：

经办人：

电 话：

传 真：

第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《土地储备管理办法》（国土资发[2007]277号）、《北京市人民政府批转市国土房管局关于加强国有土地资产管理建立土地储备制度意见的通知》（京政发[2002]4号）、《北京市国有建设用地供应办法（试行）》（京政发[2005]6号），以及国家和北京市其他有关法律、法规和文件的规定，合同双方本着平等、自愿、有偿的原则，经充分协商，就甲方收购乙方位于_____的国有土地使用权（以下简称“该宗地”）有关事宜订立本合同。

第二章 收购土地的具体情况

第二条 截至本合同签署之日，该宗地的基本情况如下：

1. 甲方本次收购的土地位于_____，土地面积为_____平方米（最终以相关主管部门出具的地籍调查成果为准，见附件__）。该宗地四至为：东至_____，南至_____，西至_____，北至_____。

2. 该宗地的权属文件(见附件__):

3. 规划条件(见附件__): _____

第三条 该宗地范围内地上物及地下物情况如下：

1. 地上建（构）筑物情况：

（说明：此处应明确收购土地范围内建筑物的建筑面积，已拆除房屋建筑面积，尚余未拆除建筑面积。）

2. 其他地上物情况：

（说明：此处应对地上设备设施、树木、路灯、高低压电力线杆、线缆、线塔、通讯线杆、基站、变配电器（间、站）等作出描述，包括位置、数量、面积（规格、容量）等）

3. 地下物情况：

（说明：此处应对地下管线、设施、设备等做出描述）

4. 其它需要说明的情况：

（说明：此处可对是否有河道、水井，污染源等情况作出说明）

第四条 该宗地及地上建（构）筑物权利限制情况：

1. 该宗地范围内房屋、土地设定抵押、质押、优先权或其他担保物权限制情况：

2. 该宗地范围内房屋、土地被有权机关查封、扣押或采取其他强制措施情况：

3. 该宗地及地上建（构）筑物涉及诉讼、仲裁或其他纠纷情况：

第三章 交付收购土地的时间、标准及程序

第五条 自本合同签订之日起__个工作日内，乙方按照以下标准完成全部工作并正式交付土地：

1. 乙方自本合同签订之日起__个工作日内将本合同第二条及附件所列的证件和文件全部移交甲方。

2. 除保留下列建（构）筑物外，其余建（构）筑物或设施设备全部拆除，并平整土地至自然地平。

需保留的建（构）筑物为：

（说明：此条款中应明确需保留的建构筑物、设施、设备的权利归属、费用负担等内容，同时对保障建筑物正常使用的水、电设施设备的做出明确约定）

3. 乙方应依据甲方要求按照宗地用地范围设置围挡并设置宗地出入口，保障交地后能顺利看护。

（说明：根据地块储备的期限，明确围墙砌筑的标准及要求：例如要求建设临时围挡或长期围墙；应明确宗地出入口应满足独立看护需要）

4. 乙方保证向甲方交付该宗地时，所交付土地范围内的土地及保留建（构）筑物上未设定任何抵押、优先权或其他权利限制；无任何被有权机关查封、扣押等情形；无转让出租行为；无以该收购宗地出资入股或其他合作；无任何权属

纠纷以及其他第三方权利限制事项，不涉及任何诉讼、仲裁或其他法律纠纷。

第六条 土地交付程序

1. (说明：此处可约定在满足一定条件的情况下，甲方有权先行接管本次收购的土地，并负责收购土地的看管)。

2. 满足本合同土地交付条件后，由乙方书面通知甲方正式接收本次收购的全部土地。甲方按照本合同第五条进行验收，验收合格后，双方签订土地交接单（详见附件_____（增加乙方无权利限制的声明），并自签订土地交接单之日起由甲方正式接管该宗地。

第四章 土地收购补偿及支付

第七条 土地收购补偿是指：经政府批准，甲方依法收购乙方所属国有土地使用权，由乙方完成_____工作达到本合同约定土地交付标准后给予乙方的全部补偿，甲方无须再对乙方进行任何形式的补偿。补偿方式包括：

货币补偿：土地收购补偿款共计人民币万元整（¥_____）。

其它补偿：_____

第八条 甲方按以下期限和方式向乙方支付土地收购补偿款：

（说明：收购补偿款的支付进度可结合项目具体情况进行安排，但原则上应于以下节点安排付款：1、土地使用权证及地上建筑物（构筑物）所有权证的注销工作。2、完成地上

第十条 甲方的权利、义务

1. 按照本合同的约定向乙方支付收购补偿款。

2. 按照本合同有关条款约定的交地标准对乙方交付的土地进行验收，按合同约定接收土地，并承担接收后土地的看护工作。

3. 自本合同签订之日起，甲方有权自行向北京市土地行政主管部门办理原土地使用权注销和新土地使用权登记手续，乙方对此予以认可并不可撤销地授权甲方办理上述手续，并对甲方办理上述手续的行为予以认可。

4. _____

第十一条 乙方的权利、义务

1. 按照本合同的约定向甲方收取收购补偿款。

2. 按照本合同有关条款约定的交地标准及时间向甲方交付土地，并承担交付前土地的看护工作。

3. 乙方负责按照本次收购需要及甲方要求办理有关确权指界、钉桩测量、地籍调查等工作，并配合甲方办理其政府储备土地的登记发证工作。

4. 交付土地前，乙方应结清有关水、电、气、暖等费用并按照甲方要求销户或者配合甲方办理转户，如销户乙方应将销户手续复印件加盖乙方公章后交甲方。

5. 乙方保证向甲方交付该宗地时，所交付土地范围内的土地及保留建（构）筑物上未设定任何抵押、优先权或其他权利限制；无任何被有权机关查封、扣押等情形；无转让出租行为；无以该收购宗地出资入股或其他合作；无任何权

属纠纷以及其他第三方权利限制事项，不涉及任何诉讼、仲裁或其他法律纠纷，否则乙方承担违约责任。土地交付后，如该宗地上发生权属纠纷，由乙方承担全部责任并赔偿甲方由此造成的损失。

6. 交付土地前，对于本次收购土地范围内可能存在污染、地下管线以及其他隐蔽设备或可能对施工以及人员造成不利影响的物体的情况，乙方应书面告知甲方，向甲方提供所有相关资料，并协助甲方解决，否则，由此造成的全部损失由乙方承担。

7. 乙方保证：所提供收购土地的相关文件和资料均真实有效，如存在隐瞒或欺诈，则应赔偿由此给甲方造成的一切损失并承担相关责任。同时，甲方将建议相关部门将乙方的行为记入企业信用体系。

第六章 违约责任

第十二条 任何一方违反本合同约定的义务，应当承担违约责任，一方违约造成对方遭受损失的，违约方应当赔偿对方的损失。

第十三条 甲方未按本合同约定的期限及数额支付收购补偿款的，甲方应当向乙方支付违约金，违约金每日按照甲方应付款金额的万分之三计算。

第十四条 乙方未按本合同约定完成地上建筑物拆除、土地平整并交付土地的，甲方有权暂停支付收购补偿款直至乙方纠正违约。同时，乙方应当向甲方支付违约金，违约金每日按甲方已付款项及其利息（按同期人民银行贷款基准利

率，计息期间自实际付款日起至违约行为解决之日止）的千分之一计算。乙方违约超过_____天或乙方违约金累计超过元的，甲方有权单方解除本合同。

乙方违反本合同中约定的其他义务的，自乙方违约之日起，甲方有权暂停支付收购补偿款直至乙方纠正违约，并且乙方应当向甲方支付违约金，违约金每日按甲方已付款项及其利息（按同期人民银行贷款基准利率，计息期间自实际付款日起至违约行为解决之日止）的千分之一计算。乙方违约超过_____天或乙方违约金累计超过_____元的，甲方有权单方解除本合同。

甲方依据本条约定解除本合同的，自甲方发出书面解约通知时本合同解除，乙方应在本合同解除之日起五个工作日内将甲方已付收购补偿款、同期人民银行贷款利息及本合同约定违约金全部支付予甲方；甲方于乙方支付上述全部款项之日起五个工作日内向乙方退还收购地块。

第十五条 自甲方正式接收本次收购土地后，乙方如果违反本合同第十一条第5款的约定，或者存在与该宗地有关的债务及其他权属纠纷，由乙方继续承担并负责解决。因此导致甲方对该地块新使用权人违约或给该地块新使用权人或其他利害关系人造成损失的，由乙方代甲方向该地块新使用权人或其他利害关系人承担违约和赔偿责任，同时应承担因此给甲方造成的一切损失，并向甲方承担违约责任，违约赔偿金每日按甲方已付收购补偿款及其利息（按同期人民银行贷款基准利率，计息期间自实际付款日起至违约行为解决之日止）的千分之一计算，自甲方付款时至甲方、新使用权

人及其他利害关系人认可纠纷解决时为止。

第七章 免责条款

第十六条 任何一方对于因不可抗力造成的部分或全部不能履行本合同不承担违约责任，但在条件允许的情况下，应当采取一切必要的补救措施以减少不可抗力造成的损失。

第十七条 遇有不可抗力的一方，应当在不可抗力事件发生之日起三日内将事件的情况以书面形式通知对方，并在事件终止之日起十日内向对方提交合同不能履行、部分不能履行或延期履行的理由与依据的报告。

第十八条 因国家及北京市政策的调整或其他行政行为致使本合同不能履行或虽然能履行但一方或双方订立本合同的目的不能实现，任何一方有权解除合同并且无需承担违约责任。

第十九条 甲乙双方因本章所述原因解除合同后，乙方应在本合同解除之日起五个工作日内将甲方已付收购款及同期人民银行贷款利息（按照同期人民银行贷款基准利率，计息期间自实际付款日起至实际返还已付收购款之日止）全部退还；甲方于乙方退还收购补偿款之日起五个工作日内向乙方退还收购地块。

第八章 争议的解决

第二十条 双方在履行本合同过程中发生争议，应协商解决，协商不成时，任何一方有权将争议提交北京仲裁委员会仲裁。

第九章 附则

第二十一条 本合同结算币种为人民币。

第二十二条 乙方因就签署和履行本合同所获悉的秘密信息（包括但不限于甲方有关的秘密信息、收购土地有关的秘密信息）予以保密，未经甲方书面同意或依法公开，不得向任何第三方泄露。

第二十三条 本合同未尽事宜，合同双方经友好协商可签订补充合同，补充合同与本合同具有同等法律效力。

第二十四条 本合同自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。

第二十五条 甲乙双方以本合同中的地址为相互发送各类通知、函件的地址，如有变化应当及时书面通知对方。

第二十六条 本合同正本一式贰份，甲、乙双方各持壹份，副本一式肆份，甲、乙双方各持贰份。

附件：

甲方（公章）

法定代表人

或授权代表：

签约日期：_____年___月___日

乙方（公章）

法定代表人

或授权代表：

签约日期：_____年___月___日