# 辽宁省国有建设用地使用权转让、出租、

# 抵押二级市场管理办法（试行）

# 第一章 总 则

**第一条【目的依据】**为进一步规范建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场秩序，加强市场监管，优化土地资源配置，维护交易主体合法权益，建立公平、公正、透明的交易秩序，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《中华人民共和国城市房地产管理法》《城市房地产开发经营管理条例》《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》《不动产登记暂行条例》《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》（国办发〔2019〕34号）和《辽宁省人民政府办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的实施意见》（辽政办发〔2021〕27号）等法律法规规定，结合本省实际，制定本办法。

**第二条【适用范围】**全省范围内依法取得的国有建设用地使用权转让、出租、抵押的二级市场交易及管理，均适用本办法。涉及国有资产交易的，应当遵守国有资产管理的相关规定。

上述交易包括土地交易以及土地连同地上建筑物、其他附着物等整宗地一并交易的情况。

**第三条【基本原则】**国有建设用地使用权转让、出租、抵押，在依法依规的前提下，应遵循诚实信用、平等自愿、公开公正、高效便民的原则。

**第四条【管理机构及职责】**省级自然资源主管部门统筹组织开展全省土地二级市场建设工作，监测监管全省土地二级市场交易情况。

市、县（区）自然资源主管部门应明确土地二级市场交易管理机构（以下简称交易管理机构），承办交易事项。交易管理机构应在城乡统一的土地交易市场平台内汇集交易、税务、登记、住房城乡建设等部门，设立土地二级市场交易事项一站式办事窗口，打造“前台综合受理、后台分类审核、统一窗口出件”的交易服务模式，加强交易事中事后监管，规范市场秩序。

# 第二章 国有建设用地使用权转让

**第五条【转让范围】**除以下情形外，国有建设用地使用权可以依法办理转让：

（一）未支付全部土地价款或拖欠土地价款滞纳金的；

（二）未取得不动产权证书或权属有争议的；

（三）司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制建设用地使用权转让的；

（四）依法需实施收储、收回建设用地使用权的；

（五）共有建设用地使用权，未经其他共有人书面同意的，共有人之间另有约定的除外；

（六）土地有偿使用合同约定的土地使用年限届满，未依法办理续期或未获批准续期的；

（七）不符合划拨决定书或土地有偿使用合同转让条件约定的；

（八）未按照批准的用途使用土地，或者土地存在其他违法违规违约使用、建设等情形未处理完成的；

（九）土地出让时有产业投资协议等约束性条件，但未取得监管单位同意转让的书面意见的；

（十）法律法规规定禁止转让的其他情形。

**第六条【划拨土地转让】**以划拨方式取得的国有建设用地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权转让的，交易管理机构应核对转让人按照划拨决定书规定的开发建设情况以及地上建筑物、其他附着物合法的产权证明等书面材料，在报经原批准用地或有批准权的人民政府批准后，其土地用途符合《划拨用地目录》的，按转移登记办理；不符合《划拨用地目录》的，经核对符合规划情况的前提下，协助受让方依法办理出让手续，补缴土地出让价款。

**第七条【有偿取得土地转让】**以出让、租赁、作价出资或入股等方式取得的国有建设用地使用权转让，应符合本办法规定的转让条件。已经取得商品房预售许可的在建工程依法转让的，交易管理机构应核对转让方书面通知预购人以及预购人解除或维持预售合同的相关情况。

**第八条【作价出资或者入股取得土地转让】**以作价出资或者入股方式取得的国有建设用地使用权转让，参照以出让方式取得的国有建设用地使用权转让有关规定办理。转让后，可保留为作价出资或入股方式，或直接变更为出让方式。

**第九条【以授权经营取得土地转让】**以授权经营方式取得国有建设用地使用权的，在其授权经营期限内，经被授权经营的集团公司同意，被授权经营的土地可以在其全资子公司、控股企业、参股企业之间或集团公司内部转让，国有建设用地使用权取得方式保持授权经营；向集团公司以外的单位或个人转让，须报市、县（区）**自然资源主管部门依法批准**，按有关规定变更为出让等有偿方式的，由受让人补缴土地出让价款。

**第十条【分割合并转让】**分割、合并后地块应产权明晰，符合国土空间规划要求，具备独立成宗条件。涉及公共配套设施建设和使用的，转让双方应在合同中明确有关权利义务。土地分割、合并转让由建设用地使用权人申请，经有批准权的市、县（区）自然资源主管部门批准后，按本办法的有关规定办理转让手续。

土地分割转让应符合土地出让合同约定，整宗地投资额达到划拨决定书、出让合同约定的转让条件方可办理分割转让。拟分割宗地已预售或存在多个权利主体的，交易管理机构应核对使用权人出具的表明相关权利人同意的书面材料。

多宗地合并，涉及划拨、出让、作价出资或入股等多种土地使用权类型的，原则上统一办理为出让，其中的划拨土地需按土地市场价格补缴土地出让价款；合并宗地用途符合《划拨用地目录》的，土地使用权人可选择保留划拨方式；涉及剩余出让年限不一致的，可按照等价值有利于使用的原则重新确定剩余的土地出让年限，也可补缴相应年限土地出让金后按较长年限登记。

土地分割的具体条件、流程、分割后容积率等规划条件的计算，由市、县（区）自然资源主管部门区分不同用途，结合当地实际具体制定。

**第十一条【预告登记转让】**属于房屋建设工程已投资额未达到总投资额25%申请转让的，按照“先投入后转让”的原则，交易管理机构可组织交易双方先行签订转让合同，办理不动产转移预告登记，经认定达到转让条件后，再依法办理不动产转移登记。不动产预告登记证明可以作为办理建设项目报建手续的依据。

**第十二条【司法处置土地转让】**涉及建设用地使用权转移的案件，自然资源主管部门应人民法院需要，应配合提供所涉不动产的权利状况、原出让合同约定的权利义务情况等信息。人民法院在办理案件时，需要自然资源主管部门协助执行的，自然资源主管部门应当按照生效法律文书和协助执行通知书办理协助执行事项，由交易管理机构承办相应受托交易事项。

**第十三条【涉地国有资产处置】**政府有关部门、企事业单位进行国有资产处置涉及通过土地二级市场交易平台办理划拨建设用地使用权转移的，交易管理机构应事先征求自然资源主管部门意见，并将宗地的有关情况如实告知当事人。

**第十四条【优先购买权】**交易管理机构应就土地拟交易价格进行核对，对土地交易价格较所在区域内标定地价低20%以上或者在标定地价未覆盖区域内的土地交易价格较同类型土地市场价格低20%以上的，制定行使政府优先购买权建议书，报经有批准权限的人民政府审定。

**第十五条【转让核对要件】**以出让、租赁、作价出资或入股等有偿方式取得的国有建设用地使用权转让的，交易管理机构应对以下申请材料进行核对：

（一）交易双方有效身份证明材料，委托代理的提供委托书和受托人有效身份证明材料；

（二）不动产权证书；

（三）涉及在建工程转让的，需提供有资质的机构出具的投资额度达到25%以上标准的投资情况报告；

（四）涉及行政、事业单位资产的，需提供同级资产管理部门批准文件；

（五）涉及相关权利人的，需提供相关权利人同意处置的书面文件；

（六）法律、法规规定需要提交的其他资料。

以划拨方式取得的国有建设用地使用权转让交易的，除以上申请材料外，交易管理机构还需要求土地使用权人提供市县人民政府批准文件，涉及国有企业资产转让的，还需要求土地使用权人提供国有资产管理部门批准文件。

# 第三章 国有建设用地使用权出租

**第十六条【出租范围】**除以下情形外，国有建设用地使用权可办理出租交易：

（一）未支付全部土地价款或拖欠土地价款滞纳金的；

（二）未取得土地使用权及地上建筑物、其他附着物所有权合法凭证或权属有争议的；

（三）司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制建设用地使用权出租的；

（四）未按划拨决定书或土地有偿使用合同规定的期限和条件投资开发、利用土地的；

（五）未经其他共有人书面同意的共有建设用地使用权，共有人之间另有约定的除外；

（六）法律法规规定禁止出租的其他情形。

**第十七条【建设用地使用权出租使用要求】**国有建设用地使用权及地上建筑物、其他附着物用于出租的，交易管理机构应当核对出租申请人取得建设用地使用权及地上建筑物、其他附着物所有权合法凭证的情况，并告知承租申请人应严格按照土地出让合同、划拨决定书、不动产权证载用途或批准的规划条件使用。不得擅自在承租的土地上新建、扩建建筑物、其他附着物。

国有建设用地使用权及地上建筑物、其他附着物用于出租的期限不得超过二十年。

**第十八条【划拨建设用地使用权出租】**以划拨方式取得的国有建设用地使用权出租的，交易管理机构应将相关交易材料推送当地市（县）自然资源主管部门审核批准，并按规定组织出租人上缴租金中所含土地收益。相关中介机构可根据土地等级、用途等因素评估确定土地收益具体标准。

依据市（县）建立的划拨建设用地使用权出租收益年度申报制度，出租人依法申报并及时缴纳相关收益的，可不再单独办理划拨建设用地使用权出租审批手续。

以划拨方式取得的建设用地使用权长期出租租期大于5年或部分用于出租且可分割的，交易管理机构应告知相对人并协助其依法补办出让、租赁等有偿使用手续。

**第十九条【出租核对要件】**以划拨方式取得的国有建设用地使用权出租的，交易管理机构应对以下申请材料进行核对：

（一）交易双方有效身份证明材料。委托代理交易时所提供的委托书和受托人有效身份证明材料；

（二）不动产权证书；

（三）涉及相关权利人的，需提供相关权利人同意出租的书面文件；

（四）涉及行政、事业单位资产的，需提供同级资产管理部门批准文件；

（五）法律、法规规定需要提交的其他资料。

# 第四章 国有建设用地使用权抵押

**第二十条【抵押范围】**除以下情形外，国有建设用地使用权可办理抵押交易：

（一）未支付全部土地价款或拖欠土地价款滞纳金的；

（二）未取得不动产权证书或权属有争议的；

（三）依法被查封、扣押、监管的；

（四）未经其他共有人书面同意的共有建设用地使用权，共有人之间另有约定的除外；

（五）划拨决定书、土地有偿使用合同等明确或约定不得抵押的；

（六）未按批准用途使用土地，或者土地存在其他违法违规违约使用、建设等情形未处理完成的；

（七）学校、幼儿园、医疗机构、养老机构等为公益目的成立的非营利法人的教育设施、医疗卫生设施、养老设施和其他公益设施的；

（八）法律法规规定禁止抵押的其他情形。

**第二十一条【抵押权人范围】**交易管理机构可受理自然人、企业、其它经济组织作为抵押权人，以建设用地使用权及其地上建筑物、其他附着物所有权办理不动产抵押的相关手续。涉及企业之间债权债务合同的须符合有关法律法规的规定。

**第二十二条【划拨建设用地使用权抵押】**以划拨方式取得的国有建设用地使用权可依法设定抵押权，不另行办理建设用地使用权抵押审批手续。抵押权实现时，交易管理机构应依法组织落实转让所得价款扣缴土地使用权出让金，以及扣缴后抵押权人优先受偿相关事宜。

**第二十三条【以有偿方式取得的建设用地使用权抵押】**以出让、租赁、作价出资或入股等方式取得的国有建设用地使用权符合本办法规定的抵押条件的，交易管理机构方可组织办理设定抵押权相关事宜。

以租赁方式取得的建设用地使用权，交易管理机构根据租赁合同约定组织核对承租人在按规定支付土地租金并完成开发建设情况后，可对地上建筑物、其他附着物连同土地依法一并办理抵押相关事宜。

**第二十四条【依法保证抵押权能】**交易管理机构可以依申请为不以公益为目的的养老、教育等社会领域企业以有偿取得的建设用地使用权、设施等财产办理抵押相关事宜。为确保抵押权实现时利益相关人的权益不受损，交易管理机构应组织相关权利人签定承诺书，明确按原用途使用土地，未经批准不能变更等事项。

**第二十五条【抵押核对要件】**国有建设用地使用权抵押的，交易管理机构应对以下申请材料进行核对：

（一）抵押人、抵押权人有效身份证明材料；

（二）不动产权证书；

（三）抵押合同、主债权合同；

（四）涉及相关权利人的，需提供相关权利人同意处置的书面文件；

（五）法律、法规规定需要提交的其他资料。

# 第五章 交易市场管理规定

**第二十六条【交易流程】**交易管理机构实行“线上+线下”交易服务模式，建立“信息发布—达成意向—签订合同—交易监管”的线上交易流程和“交易申请—交易核对—签订合同—申报价格—交易监管”的线下交易流程，加强建设用地使用权交易、税费缴纳、不动产登记等业务协同，为交易双方提供安全、便捷、高效的服务。

**第二十七条【信息发布】**交易双方可通过交易服务平台发布和获取土地信息，信息内容应包括宗地位置、面积、使用年限、用途、地上建筑物及其他附着物情况。还可补充土地出让合同或划拨决定书限定条件、交易意向价格、交易对象要求、联系人或中介机构联系方式等信息。转让产业用地的，土地出让合同、划拨决定书以及监管协议对产业类型、投入产出、土地开发利用条件等有约定的，相关信息应一并发布。交易服务管理机构应对交易信息进行核对，交易服务平台对未经核对和核对通过的信息区分标识。

交易双方可通过交易撮合服务达成意向，签订合同并办理不动产登记手续。也可委托交易服务平台公开交易。

**第二十八条【委托公开交易流程】**委托公开交易按以下程序办理：

（一）提出申请。土地使用权人在交易服务平台发布委托交易申请，提交身份证明、法人代表身份证明、授权委托书、受托人身份证明、不动产权证书、宗地位置图、利用现状图、影像图等材料；

（二）委托交易受理。交易管理机构应对交易地块的宗地权属情况、是否符合交易条件进行核对。必要时，可开展现场勘查核实宗地界址、地表等信息。经核对符合交易条件的，应与土地使用权人签订《委托交易协议》，确定交易方案；

（三）发布公告。交易管理机构应按照交易方案在交易服务平台公开发布交易公告，内容包括：

1.待交易地块使用权人的名称、地址、联系人、联系电话；

2.待交易地块的位置、现状、面积、使用年限、用途、规划条件等；

3.竞买人的资格要求及申请取得竞买资格的方式；

4.交易方式和时限，交易方式包括招标、拍卖、挂牌；

5.竞得人的确定方式和标准；

6.竞买保证金的数额、支付方式、期限；

7.其他需要公告的事项。

（四）申请竞买。申请竞买的，应填写竞买申请书，并按要求缴纳竞买保证金。一旦提交竞买申请书即视为完全接受并愿意遵守交易公告要求。

（五）线上公开竞价。竞买人根据交易公告要求进行网上竞价，按照价高者得原则确定竞得人后，交易管理机构组织转让人与竞得人签订成交确认书。

（六）发布成交结果公示。交易管理机构在交易服务平台发布成交结果并向社会公示。

（七）签订合同。交易管理机构应对交易双方在交易服务平台提交的合同编制申请或线下签订合同后线上提交的合同赋码申请进行核对，核对无误后，系统自动为合同赋码。

（八）缴纳税费。交易双方按照规定缴纳相关税费。

（九）办理登记。交易双方凭交易合同、成交确认书、税费缴纳凭证等，申请办理不动产转移登记。

**第二十九条【线下交易流程】**土地二级市场线下交易应遵循下列程序：

（一）交易申请与核对。交易管理机构应充分借助相关管理系统，依据本办法规定，对交易双方提出的交易申请、待交易地块的宗地权利状况及是否存在限制交易的情形等进行核对。

（二）签订合同。交易管理机构应对交易双方在交易服务平台提交的合同编制申请或线下签订合同后线上提交的合同赋码申请进行核对，核对无误的系统自动为合同赋码。

（三）申报价格并缴纳税费。交易双方应如实向交易管理机构申报经双方确认一致的意向交易价格，交易管理机构核实无误的，交易双方按规定缴纳相关税费。

（四）办理登记。交易双方凭交易合同、税费缴纳凭证等，申请办理不动产转移登记。

**第三十条【交易终止】**交易信息发布后，如交易土地及其地上建筑物、其他附着物出现被查封、行政限制交易或其他限制交易情况的，交易申请人应及时申请撤销交易信息，终止信息发布。交易申请人不及时终止信息发布的，交易管理机构应予以强制终止。

**第三十一条【撤销合同】**通过交易服务平台签订合同，在不动产转移登记前，交易双方协商一致解除交易合同的，可凭解除合同的书面协议及相关材料通过线下方式共同申请撤销合同。

**第三十二条【中介服务】**交易管理机构应积极培育和引入具备良好信誉资质的金融、展示、咨询、估价、经纪等中介服务机构提供驻场服务。会同行业主管部门，对中介服务行为进行行业监管，维护公平竞争、诚信经营的市场环境。对违反法律法规及本办法规定的中介服务机构，应采取必要的限制或取消交易服务资格等措施。

**第三十三条【信息共享】**自然资源主管部门及其交易管理机构应会同当地法院、财政、住房城乡建设、市场监管、税务等相关部门，建立和完善沟通协调机制，实现交易事项协同办理、交易信息互通共享。

**第三十四条【税务服务】**税务主管部门应根据相关税费政策规定，认真落实对民生项目用地、鼓励类产业用地城镇土地使用税等税费优惠政策，切实维护土地市场健康平稳运行。

交易管理机构应加强与税务部门的工作协同，推进土地交易和财务管理信息化，不断完善交易服务平台和税务系统的有效衔接，为市场交易主体提供全方位、专业化、便捷优惠的税费咨询等服务，促进土地二级市场交易的高效运行。

**第三十五条【金融服务】**交易管理机构应加强与银行机构的业务联系，为交易双方在资金结算、融资等方面提供安全、快捷的优质服务。鼓励和支持金融机构创新服务模式和金融产品，为土地交易提供更加便捷和高效的金融服务。

# 第六章 监管与责任

**第三十六条【建立健全动态监测监管制度】**交易管理机构应制定实施动态监测监管制度，实时采集交易数量、结构、价款、时序等信息，建立以数据为基础的综合监测分析与预警机制；构建土地一、二级市场联动的监测监管体系。

**第三十七条【资金监管】**交易管理机构应在商业银行设立土地二级市场交易结算资金专用存款账户，对交易资金进行管理，提供资金监管服务，降低市场交易风险。资金监管应遵循惠民利民、无偿服务原则。

申请交易资金监管的，土地使用权人按合同约定将部分或全部成交价款划入交易资金专户，涉及转让的待完成不动产转移登记后，属地交易管理机构将交易资金划入转让人账户；涉及出租的，在交易标的物交接完成后，将交易资金转入出租人指定的收款账户。

**第三十八条【交易信息真实有效】**交易管理机构应履行告知义务，明确交易主体对其发布的交易信息及提交材料的真实有效性负责。因故意隐瞒重要事实、提供虚假材料引起交易纠纷或给他人造成损害的，按照相关法律法规的规定承担法律责任。

**第三十九条【信用监管】**交易管理机构应加强对土地二级市场交易活动的监管，确保交易过程合法、公正，防止恶意炒作、欺诈等行为；加强对交易双方和中介服务机构信用监管，确保市场秩序、公平竞争和诚信服务。对失信责任主体、中介机构失信行为进行公示和处罚，记入信用档案，并在信用中国（辽宁）公布。

**第四十条【违规处理】**交易管理机构工作人员在交易服务过程中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予政务处分。

# 第七章 附 则

**第四十一条【标准制定】**市、县（区）自然资源主管部门应会同税务、市场监管、金融监管等部门，制定和完善土地转让、出租收益金的相关标准；交易管理机构应当细化建设用地使用权转让、出租、抵押办理具体流程和指引。

**第四十二条【其他资源交易】**依法入市的农村集体经营性建设用地使用权、依法取得的矿业权、海域海岛使用权和无居民海岛使用权的转让、出租、抵押交易，可参照本办法执行。

**第四十三条【解释权】**本办法由省自然资源厅负责解释。

**第四十四条【试用期限】**本办法自2024年 月 日起试行，期限为两年。

**附件2：**

**合同编号：**

**国有建设用地使用权转让合同**

**辽宁省自然资源厅 制定**

**国有建设用地使用权转让合同**

本合同双方当事人：

转让人： ；

通讯地址： ；

邮编编码： ；

电话： ；

传真： ；

开户银行： ；

账号： 。

受让人： ；

通讯地址： ；

邮编编码： ；

电话： ；

传真： ；

开户银行： ；

账号： 。

**第一章 总 则**

**第一条【目的依据】**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、有关行政法规及国有建设用地相关政策规定，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【权能】**转让人对转让宗地及地上建筑物和其他附着物享有的全部权利和义务依法转移至受让人。

受让人对依法取得的国有建设用地，在本合同约定的使用期限内享有占有、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 土地位置和面积**

**第三条【面积位置】**本合同项下转让宗地的面积大写 平方米（小写 平方米）。

本合同项下的转让宗地坐落于 。

本合同项下转让宗地的平面界址为 ；转让宗地的平面界址图见附件一。

本合同项下转让宗地的竖向界限以 为上界限，以 为下界限，高差为 米。转让宗地竖向界限见附件二。

本合同项下转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。

**第四条【权利证明】**本合同项下转让宗地的国有建设用地使用权出让合同（国有建设用地使用权划拨决定书或其他使用合同）编号为 ；

本合同项下转让宗地的不动产权属证号为 ，不动产权利类型为 ，不动产单元号为 。

**第五条【建筑物面积】**本合同项下转让宗地的地上建筑物、构筑物等随本宗地一并转让，转让建筑物总面积为大写 平方米（小写 平方米）。其中：

1.住宅面积大写 平方米（小写 平方米）；

2.商业面积大写 平方米（小写 平方米）；

3.办公面积大写 平方米（小写 平方米）；

4.车库面积大写 平方米（小写 平方米）；

5.设备房面积大写 平方米（小写 平方米）；

6.配套用房面积大写 平方米（小写 平方米）；

7.其他 。

**第三章 土地用途、使用年限和价款**

**第六条【土地用途】**本合同项下转让宗地的国有建设用地使用权的土地用途为 。

**第七条【使用期限】**本合同项下转让宗地的国有建设用地使用权的使用年限为 年，至 年 月 日止。

**第八条【转让价款】**本合同项下转让宗地的国有建设用地使用权及地上建筑物、附着物总价款为人民币大写 元（小写 元），每平方米人民币大写 元（小写 元）。其中：

1.转让建设用地使用权总价款为人民币大写 元（小写 元），每平方米人民币大写 元（小写 元）；

2.转让地上建筑物、附着物总价款为人民币大写 元（小写 元），每平方米人民币大写 元（小写 元）。

**第九条【定金】**本合同项下宗地的定金为人民币大写 元（小写 元），定金抵作国有建设用地使用权转让价款。

**第十条【支付方式】**受让人同意按照本条第一款第 项的约定向转让人支付国有建设用地使用权转让价款。

（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转让价款；

（二）按以下时间和金额分 期向转让人支付国有建设用地使用权转让价款。

第一期人民币大写 元（小写 元），付款时间： 年 月 日之前；

第二期人民币大写 元（小写 元），付款时间： 年 月 日之前；

第 期人民币大写 元（小写 元），付款时间： 年 月 日之前；

第 期人民币大写 元（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转让价款的，受让人在支付第二期及以后各期国有建设用地使用权转让价款时，同意按照支付第一期土地转让价款之日中国人民银行公布的贷款利率，向转让人支付利息。

**第四章 土地权利和义务**

**第十一条【权利义务转移】**转让人转让本合同项下的国有建设用地使用权时，《国有建设用地使用权出让合同》（《划拨决定书》）及登记文件中所载明的权利、义务随之转让给受让人。

受让人受让本合同项下的国有建设用地使用权时，同意继续履行《国有建设用地使用权出让合同》（《划拨决定书》）及登记文件所载明的权利、义务。

**第十二条【变更登记】**受让人应在按本合同约定付清全部转让价款后，转让人和受让人持原《国有建设用地使用权出让合同》（国有建设用地使用权划拨决定书或其他使用合同））、本转让合同、不动产权证、国有土地使用证等相关证明材料，到不动产登记部门办理变更登记。

**第十三条【宗地资料移交】**转让人将取得本合同项下转让宗地及项目开发权的资料原件移交给受让人。

**第十四条【再转让出租抵押】**在土地使用年限内，受让人可将本合同项下的国有建设用地使用权转让、出租和设定抵押。

**第五章 土地开发与利用**

**第十五条【符合规划】**受让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）政府自然资源管理部门确定的宗地规划条件。

**第十六条【规划调整权】**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。

**第十七条【变更用地条件】**受让人应当按照本合同约定的土地用途、容积率等土地使用条件利用土地。在本合同约定的使用期限内，需要改变本合同约定的土地用途和容积率的，应当经土地所在地的市、县人民政府自然资源主管部门同意，报原批准用地的人民政府批准。

批准变更土地用途和容积率等土地使用条件的，受让人与自然资源主管部门签订国有建设用地使用权转让合同变更协议，由受让人按照批准改变时新土地用途、容积率下建设用地使用权评估市场价格与原土地用途、容积率下建设用地使用权评估市场价格的差额，向土地出让人补缴国有建设用地使用权出让价款，办理土地变更登记。

**第六章 期限届满**

**第十八条【续期申请】**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，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当予以批准。

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。

出让人同意续期的，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。

**第十九条【申请续期未批准】**土地使用年限届满，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不动产权证，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让人无偿收回。出让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，按国有建设用地使用权出让合同（或划拨决定书）等土地使用合同的约定或决定履行。

**第二十条【未申请续期收回土地】**土地使用期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回不动产权证，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让人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人无偿收回，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，出让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。

**第七章 不可抗力**

**第二十一条【免责】**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。

**第二十二条【告知】**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、微信、电邮等形式通知另一方，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。

**第八章 违约责任**

**第二十三条【价款支付违约】**受让人应当按照本合同约定，按时支付国有建设用地使用权转让价款。受让人不能按时支付国有建设用地使用权转让价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的 ‰向转让人缴纳违约金，延期付款超过 日，经转让人催交后仍不能支付国有建设用地使用权转让价款的，转让人有权解除合同，受让人无权要求返还定金，转让人并可请求受让人赔偿因违约造成的损失。

**第二十四条【土地交付违约】**受让人按本合同约定支付国有建设用地使用权转让价款的，转让人必须按照本合同约定按时交付土地。由于转让人未按时提供土地致使受让人对本合同项下宗地占有延期的，每延期一日，转让人应当按受让人已经支付的国有建设用地使用权转让价款的 ‰向受让人给付违约金，土地使用年期自转让人实际交付土地之日起算。转让人延期交付土地超过 日，经受让人催交后仍不能交付土地的，受让人有权解除合同，转让人应当双倍返还定金，退还已经支付国有建设用地使用权转让价款，受让人并可请求转让人赔偿因违约造成的损失。

**第二十五条【延期竣工违约】**受让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，应向转让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 ‰的违约金。

**第二十六条【隐瞒真相违约】**转让人隐瞒事实真相，在转让后出现第三人对该地块主张权利，并对抗受让人权利情形的，转让人应承担因此产生的法律责任。受让人有权要求退还全部已转交的成交价款，并要求转让人赔偿因此造成的损失。

**第二十七条【手续办理违约】**在办理国有建设用地使用权变更登记中，因转让人原因，该宗地转让不符合变更登记条件而不能登记的，或在登记过程中该宗地被司法机关、行政机关查封或以其他形式限制权利的，受让人有权解除合同，要求退还已交的转让价款，并要求转让人赔偿因此造成的损失。

**第九章 争议解决**

**第二十八条【适用法律】**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。

**第二十九条【解决方式】**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。

**第十章 附则**

**第三十条【合同信息】**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。

**第三十一条【文本要求】**本合同和附件共 页，以中文书写为准。

**第三十二条【书写要求】**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。

**第三十三条【合同附件】**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。

**第三十四条【签订与生效】**本合同于 年 月 日在 签订。

本合同经双方法定代表人或其授权代表人签字并加盖单位印章或合同专用章之日起生效。

**第三十五条【份数】**本合同正本一式 份，转让人执 份，受让人执 份，具有同等法律效力。

转让人（章）： 受让人（章）：

法定代表人（委托代理人） 法定代表人（委托代理人）

（签字）： （签字）：

年 月 日

**国有建设用地使用权转让合同附件**

**附件一：转让宗地平面界址图**

**北**

**比例尺：1：**

**界址图粘贴线**

**附件二：转让宗地竖向界限**

**h = m**

**h = m**

**上界限高程**

**高程起算基点**

**粘 贴 线**

**下界限高程**

**采用的高程系：**\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**比例尺：1：**\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**附件三：国有建设用地使用权出让合同（国有建设用地使用权划拨决定书或其他使用合同）**

**附件四：国有土地使用权证书**

**附件五：转让宗地涉及的其他证明材料**

**附件3：**

**合同编号：**

**国有建设用地使用权出租合同**

**辽宁省自然资源厅 制定**

**国有建设用地使用权出租合同**

本合同双方当事人：

出租人： ；

通讯地址： ；

邮编编码： ；

电话： ；

传真： ；

开户银行： ；

账号： 。

承租人： ；

通讯地址： ；

邮编编码： ；

电话： ；

传真： ；

开户银行： ；

账号： 。

**第一章 总 则**

**第一条【目的依据】**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、有关行政法规及国有建设用地相关政策规定，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【租赁范围限制】** 出租方依据本合同出租建设用地使用权，土地所有权属中华人民共和国，地下资源、埋藏物和市政公用设施均不属于本合同租赁范围。

**第二章 出租土地的位置面积和用途**

**第三条【出租位置】** 本合同项下的出租宗地位于 ；本合同项下出租宗地的平面界址为 。出租宗地的平面界址图见附件一。

**第四条【出租面积】** 本合同项下出租宗地的面积大写 平方米（小写 平方米）。

本合同项下出租宗地的地上建筑物、构筑物等随本宗地一并出租，出租建筑物总面积为大写 平方米（小写 平方米）。其中：

1.住宅面积大写 平方米（小写 平方米）；

2.商业面积大写 平方米（小写 平方米）；

3.办公面积大写 平方米（小写 平方米）；

4.车库面积大写 平方米（小写 平方米）；

5.设备房面积大写 平方米（小写 平方米）；

6.配套用房面积大写 平方米（小写 平方米）；

7.其他 。

**第五条【土地用途】** 本合同项下出租宗地的土地用途为 。

**第六条【权利证明】** 本合同项下出租宗地的国有建设用地使用权出让合同（国有建设用地使用权划拨决定书或其他使用合同）编号为 ；本合同项下出租宗地的不动产权证书号为 ，不动产权利类型为 ， 不动产单元号为 ，土地用途为 ，土地登记面积大写 平方米（小写 平方米）。

**第三章 出租期限、租金及支付方式**

**第七条【租期】** 本合同项下宗地出租的期限为 年，自 年 月 日起 年 月 日止。

**第八条【租金标准】** 本合同项下宗地的国有建设用地使用权及地上建筑物、附着物的租金总额为人民币大写 元（小写 元）；宗地租金单价每平方米人民币大写 元/ □ 日 □ 月 □年，每平方米人民币小写 元/ □日 □月 □年。其中：

1. 出租建设用地使用权租金总额为人民币大写 元（小写 元），租金单价每平方米人民币大写 元/ □日 □月□年（小写 元/ □日 □月 □年）；

2.出租地上建筑物、附着物租金总额为人民币大写 元（小写 元），租金单价每平方米人民币大写 元/ □日 □月 □年（小写 元/ □日 □月 □年）。

**第九条【租金标准调整】** 出租人和承租人同意对本合同项下出租土地的租金标准进行调整，每隔 年调整一次。租金调整方式由双方依据法律政策协商确定。

**第十条【定金】** 本合同项下宗地的定金为人民币大写 元（小写 元），定金抵作国有建设用地使用权租金。

**第十一条【租金支付方式】** 承租人同意按照本条第 项的约定向出租人支付租金。

（一）本合同签订之日起 日内，一次性支付租金；

（二）按以下时间和金额分 期向出租人支付租金。

第一期 人民币大写 元（小写 元），支付时间： 年 月 日之前；

第二期 人民币大写 元（小写 元），支付时间： 年 月 日之前；

第 期 人民币大写 元（小写 元），付款时间： 年 月 日之前；

第 期 人民币大写 元（小写 元），付款时间： 年 月 日之前。

**第四章 土地权利和义务**

**第十二条【权利义务不转移】** 出租人出租本合同项下的国有建设用地使用权时，《国有建设用地使用权出让合同》（《划拨决定书》）及登记文件中所载明的权利、义务不转移给承租人，由出租人继续履行。出租人和承租人均不得违背《国有建设用地使用权出让合同》（《划拨决定书》）的相关限制性条款。

**第十三条【按用途使用】** 租赁期间，承租人应按约定的用途使用土地，不得擅自改变规定的用途；不得擅自在承租的土地上新建、扩建建筑物、其他附着物。如需建造临时性建筑物、其他附着物的，必须征得出租人同意，并由出租人报经土地所在地的自然资源部门批准并办理有关手续，由出租人承担临时建设工程的拆除责任。

**第十四条【规划调整权】** 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。

**第十五条【登记备案】** 出租人和承租人自本合同签订后 日内，应持《国有建设用地使用权出让合同》（国有建设用地使用权划拨决定书或其他使用合同））、《国有建设用地使用权出租合同》及相关材料，向土地所在地的不动产登记部门申请出租备案。出租备案的有效期限以出租人和承租人签订的出租合同约定的出租期限为准。

**第十六条【宗地转租】** 在本宗地租期内，承租人将本合同项下不超过剩余租期的国有建设用地转租给他人使用的，出租人按照本条第 项约定执行：

（一）同意该宗地转租。承租人和转租人依据本出租合同及相关法律政策要求，签订书面转租合同。

（二）不同意该宗地转租。

**第十七条【禁止转让抵押】** 本合同项下的宗地，承租人不得转让和设定抵押。

**第十八条【宗地交付】** 出租人同意在 年 月 日前，将本合同项下的宗地及其地上建筑物和其他附着物交付承租人使用。

**第十九条【权属合规】** 出租人保证本合同项下的出租土地及地上建筑物、构筑物权属真实、清晰、合法、无争议，出租行为符合相关规定。

**第二十条【维修费】** 租赁期间，建构筑物及附属设施设备的大修修理费用由出租人承担，日常的房屋维修费用由承租人承担。

**第二十一条【管理使用不善】** 租赁期间，因承租人管理使用不善造成建构筑物及附属设施设备的损失和维修费用，由承租人承担并负责赔偿损失。

**第二十二条【综合责任】** 租赁期间，承租人应执行当地有关部门规定，对防火安全、门前三包、综合治理及安全、物业管理、保卫等事项，承担全部责任和费用，服从出租人监督检查。

**第五章 租期届满**

**第二十三条【同意续租】** 本合同约定的租期届满，承租人需要继续租赁本合同项下宗地的，应当至迟于届满前月向出租人提出续租申请。出租人同意续租的，出租人和承租人重新签订国有建设用地使用权租赁合同。

**第二十四条【不同意续租】** 本合同约定的租期届满，承租人申请续租，因规划、社会公共利益需要或出租人原因不能租赁使用土地的，租赁合同终止。

**第二十五条【未申请续租】** 本合同约定的租期届满，承租人未申请续租的，租赁合同终止。

**第二十六条【注销出租备案】** 本合同约定的出租期限届满后十五日内，出租人应向土地所在地的不动产登记机关申请注销出租备案。

**第六章 不可抗力**

**第二十七条【免责】** 租赁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。

**第二十八条【告知】** 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**

**第二十九条【租金支付违约】** 承租人应当按照本合同约定，按时支付建设用地使用权租金。承租人不能按时支付租金的，自违约之日起，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 日，经出租人催交后仍不能支付建设用地使用权租金的，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因违约造成的损失。

**第三十条【土地交付违约】** 承租人按本合同约定支付建设用地使用权租金的，出租人必须按照本合同约定按时交付出租土地。由于出租人未按时提供土地而致使承租人对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建设用地使用权租金总额的 ‰向承租人给付违约金，土地出租年期自实际交付土地之日起算。出租人延期交付土地超过 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，退还已经支付建设用地使用权租金。承租人有权要求双倍返还定金。承租人可要求出租人赔偿因违约造成的损失。

**第三十一条【税费缴纳违约】** 出租人和承租人按规定缴纳相关税费。一方逾期不配合办理的，每逾期一日，按租金总额的 ‰支付违约金。

**第八章 争议解决**

**第三十二条【适用法律】**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。

**第三十三条【解决方式】**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**

**第三十四条【合同信息】**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【文本要求】**本合同和附件共 页，以中文书写为准。

**第三十六条【书写要求】**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。

**第三十七条【合同附件】**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。

**第三十八条【签订与生效】**本合同于 年 月 日在 签订。

本合同经双方法定代表人或其授权代表人签字并加盖单位印章或合同专用章之日起生效。

**第三十九条【份数】**本合同正本一式 份，出租人执 份，承租人执 份，具有同等法律效力。

出租人（章）： 承租人（章）：

法定代表人（委托代理人） 法定代表人（委托代理人）

（签字）： （签字）：

年 月 日

**国有建设用地使用权出租合同附件**

**附件一：出租宗地平面界址图**

**北**

**比例尺：1：**

**界址图粘贴线**

**附件二：出租宗地竖向界限**

**h = m**

**h = m**

**上界限高程**

**粘 贴 线**

**高程起算基点**

**下界限高程**

**采用的高程系：**\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**比例尺：1：**\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**附件三：国有建设用地使用权出让合同（国有建设用地使用权划拨决定书或其他使用合同）**

**附件四：国有土地使用权证书**

**附件五：出租宗地涉及的其他证明材料**

**附件4：**

**合同编号：**

**国有建设用地使用权抵押合同**

**辽宁省自然资源厅 制定**

**国有建设用地使用权抵押合同**

本合同双方当事人：

抵押人： ；

统一社会信用代码（身份证号）： ；

通讯地址： ；

邮编编码： ；

电话： ；

传真： ；

开户银行： ；

账号： 。

抵押权人： ；

通讯地址： ；

邮编编码： ；

电话： ；

传真： ；

开户银行： ；

账号： 。

**第一章 总 则**

**第一条【目的依据】**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、有关行政法规及国有建设用地相关政策规定，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【抵押范围】**本合同设定抵押的是国有建设用地使用权。

**第二章 抵押土地使用条件**

**第三条【位置】**本合同项下的抵押宗地坐落于 。

本合同项下抵押宗地的平面界址为 ；抵押宗地的平面界址图见附件一。

本合同项下抵押宗地的竖向界限以 为上界限，以 为下界限，高差为 米。抵押宗地竖向界限见附件二。

本合同项下抵押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。

**第四条【面积用途使用年限】**本合同项下抵押宗地的面积大写 平方米（小写 平方米）。土地用途为 用地，使用年限 年，自 年 月 日起至 年 月 日止。

**第五条【权利证明】**本合同项下抵押宗地的国有建设用地使用权出让合同（其他使用合同）编号为 ； 本合同项下抵押宗地的不动产权属证号为 ，不动产权利类型为 ，不动产单元号为 。

**第三章 抵押范围期限金额**

**第六条【抵押限额】**本合同项下国有建设用地使用权总价为人民币大写 元（小写 元）； 许可抵押限额为人民币大写 元（小写 元）。

**第七条【尚存担保债务】**本合同项下抵押宗地于 年 月 日抵押予 ，期限为 年 月 日至 年 月 日止，尚存担保债务为人民币大写 元（小写 元）。

**第八条 【抵押范围】** 抵押人同意按照本条第一款第 项的约定，将本合同项下的国有建设用地使用权抵押给抵押人。

（一）将本合同项下国有建设用地使用权全部抵押给抵押人；

（二）将本合同项下国有建设用地使用权部分抵押给抵押人。

抵押土地范围已经双方确认（见附件三）。

**第九条【担保价值】**本合同项下设定抵押的国有建设用地使用权的担保价值为人民币大写： 元（小写 元）。

**第十条【担保范围】**本合同项下设定抵押的国有建设用地使用权担保范围为被担保债务的本金、利息、罚金、违约金及有关税费。

**第十一条【抵押期限】**本合同项下国有建设用地使用权抵押期限为： 自 年 月 日起至 年 月 日止。

**第四章 抵押双方权利义务**

**第十二条【占用和使用】**抵押期间，已设定抵押的国有建设用地使用权由抵押人占管。抵押人应保证土地的完整。抵押人在占管期间，未征得抵押权人书面同意，不得改变土地用途，土地及地上附着物不得转让、出租、抵押以及作其它权属处分。抵押权人对抵押物有检查监督权。

**第十三条【变更登记】**在本合同约定的抵押期间，抵押人和抵押权人的任何一方因企业兼并、更名、分立或死亡时，应通知对方并由新的企业或继承人、遗产受赠人继续履行本合同。根据国家的有关规定，落实债务、债权关系，承担本合同的权利、义务，并于发生变更后 30 日内共同向原登记机关办理抵押变更或转移登记。

**第十四条【合同变更或解除】**在本合同约定的抵押期间，抵押人和抵押权人的任何一方需要变更本合同条款或解除本合同的，当事人需以书面形式通知对方，得到对方书面认可后，应签订本合同补充协议或解除合同。任何一方无权单方面变更或者解除合同。

**第十五条【逾期不履行】**抵押人逾期不能履行债务或未按抵押合同规定履行债务的，抵押权人有权依法向登记机关申请处分抵押的国有建设用地使用权。

**第十六条【处分抵押权】**抵押权人申请处分抵押国有建设用地使用权时，应当书面通知抵押人和其它当事人。

**第十七条【抵押权处分】**抵押人和抵押权人同意按照本条第 款的约定处分抵押物。

（一）抵押权人采取转让方式处分抵押物；

（二）抵押权人委托土地所在地的市、县自然资源管理部门处分抵押物。

**第十八条【抵押价款分配】**抵押人和抵押权人同意处分本合同项下抵押国有建设用地使用权所得价款，按下列顺序分配：

（一）支付处分抵押物的费用；

（二）扣缴抵押物应当缴纳的税费；

（三）支付国有划拨建设用地使用权应缴纳的土地出让金；

（四）偿还抵押权人债权本息、罚息及违约金；

（五）剩余价款交还抵押人。

**第十九条【抵押登记】**本合同签订之日起15日内，抵押人和抵押权人应向抵押土地所在地的市、县自然资源管理部门申请抵押登记手续。

**第五章 期限届满**

**第二十条【合同终止】**抵押人债务履行完毕，本抵押合同即告终结。应于履行终结之日起30日内，向原登记机关办理抵押注销登记。

**第二十一条【抵押续期】**抵押合同期满，经抵押人和抵押权人协商同意，抵押合同可延期或续期。延期或续期的，重新签订抵押合同，并报原登记机关备案。

**第六章 不可抗力**

**第二十二条【免责】**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。

**第二十三条【告知】**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 争议解决**

**第二十四条【适用法律】** 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。

**第二十五条【解决方式】** 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。

**第八章 附则**

**第二十六条【合同信息】**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。

**第二十七条【文本要求】**本合同和附件共 页，以中文书写为准。

**第二十八条【书写要求】**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。

**第二十九条【合同附件】**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。

**第三十条【签订与生效】**本合同于 年 月 日在 签订。

本合同经双方法定代表人或其授权代表人签字并加盖单位印章或合同专用章之日起生效。

**第三十一条【份数】**本合同正本一式 份，抵押人执 份，抵押权人执 份，具有同等法律效力。

抵押人（章）： 抵押权人（章）：

法定代表人（委托代理人） 法定代表人（委托代理人）

（签字）： （签字）：

年 月 日

**国有建设用地使用权抵押合同附件**

**附件一：抵押宗地平面界址图**

**北**

**比例尺：1：**

**界址图粘贴线**

**附件二：抵押宗地竖向界限**

**h = m**

**h = m**

**上界限高程**

**粘 贴 线**

**高程起算基点**

**下界限高程**

**采用的高程系：**\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**比例尺：1：**\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**附件三：抵押土地范围**

**附件四：国有建设用地使用权出让合同（划拨决定书）**

**附件五：国有土地使用权证书**

**附件六：抵押宗地涉及的其他证明材料**