

# 国有土地使用权收购合同

株 洲 市 石 峰 区 土 地 储 备 中 心 拟定

株洲市石峰区清水塘老工业区搬迁改造指挥部 审核

株洲市清水塘老工业区搬迁改造工作协调指挥部 审定

# 说 明

1、为加快株洲市清水塘老工业区搬迁改造，根据《国务院办公厅关于推进城区老工业区搬迁改造的指导意见》（国办发〔2014〕9号）、《湖南省人民政府关于支持清水塘老工业区整体搬迁改造的通知》（湘政办函〔2014〕133号）文件精神，中共株洲市委、株洲市人民政府于2015年12月29日正式出台了《关于推进清水塘老工业区搬迁改造工作的指导意见》（株发〔2015〕18号）文件，正式启动了搬迁改造工作。2016年4月21日，株洲市人民政府办公室出台了《印发<关于推进清水塘老工业区企业关停搬迁工作若干政策措施>的通知》（株政办发〔2016〕7号），2016年5月5日，株洲市清水塘老工业区搬迁改造工作协调指挥部出台了《印发<清水塘老工业区搬迁改造企业土地收储实施办法>的通知》（株清部发〔2016〕1号），对清水塘老工业区搬迁改造企业土地收储工作进行了规范。

2、依据株清部发〔2016〕1号文件要求，清水塘老工业区搬迁改造企业的土地收储实施主体为株洲市石峰区土地储备中心，责任主体为株洲市石峰区人民政府。土地收储流程为：收储申请和资料受理→现场勘查→土地及相关资产评估→收储补偿价格审定→签订收储合同→支付收购成本→土地使用权注销及变更登记。其中收储合同由株洲市石峰区土地储备中心拟定，经送株洲市石峰区清水塘老工业区搬迁改造指挥部审核，株洲市清水塘老工业区搬迁改造工作协调指挥部审定后，与被收购方签订。

3、本合同为格式文本，如有修改补充，需经甲、乙双方共同协商确定。

# 国有土地使用权收购合同

甲方：株洲市石峰区土地储备中心

乙方：湖南海利化工股份有限公司

鉴证方：株洲市石峰区清水塘老工业区搬迁改造指挥部

株洲市清水塘老工业区搬迁改造工作协调指挥部

## 第一章 总则

**第一条** 根据国土资源部、财政部《土地储备管理办法》、《湖南省国有建设用地储备办法》、《清水塘老工业区搬迁改造企业土地收储实施办法》等文件规定，甲、乙双方本着平等、自愿、有偿、诚信的原则，订立本合同。

**第二条** 甲方按照国家法律规定和地方行政规章所赋予的职能实施本合同项下的国有土地使用权收购及补偿工作。

## 第二章 收购地块基本情况、范围

**第三条** 根据乙方于 2017年2月20日 提交的《清水塘老工业区企业土地收储》 申请书》，甲方同意收购乙方位于株洲市石峰区铜霞路461号的国有土地使用权，其土地使用权证号为株国用（2001）字第A-110号，土地证面积为78458.29平方米、湘国用（2012）第366号，土地证面积为38177.76平方米（该宗地有402.89平方米土地未列入此次收储范围），收购总面积为116233.16平方米。（见宗地图、土地管理部门实测面积及评估报告载明情况，以下简称收购地块）。

**第四条** 收购地块内的建筑物、构筑物、其他附着物状况见甲、乙双方签字认同的《企业资产评估调查明细表》。

### **第三章 乙方对收购地块现状的陈述及土地权利瑕疵的承诺**

**第五条** 乙方对收购地块现状的陈述及土地权利瑕疵的承诺的有效期限从合同生效之日起至收购地块交付甲方占有并由土地登记部门办结注销土地使用权登记手续（或土地使用权变更登记手续）和由房产登记部门办理注销土地上房屋所有权登记之日止。

**第六条** 乙方应当就收购地块现状向甲方作出以下如实陈述：

（一）乙方以出让方式合法拥有收购地块国有土地使用权和收购地块上房屋所有权，该使用权和所有权均以甲、乙双方签字认可的权属登记为准；

（二）乙方合法拥有收购地块地上建筑物、构筑物、其他附着物的所有权；

（三）乙方对收购地块的国有土地使用权、房屋所有权以及地上建筑物、其他附着物的所有权，拥有独占、排他的权利；

（四）乙方对收购地块的国有土地使用权和房屋所有权设置抵押、质押等他项权利情况如下：          /          。

（五）乙方对收购地块的国有土地使用权和房屋所有权作为股权投资、出资或与任何第三方合资、合作、联合、联营等资本运作的投资情况如下：          /          。

**第七条** 乙方对土地权利瑕疵的承诺

（一）收购地块现有瑕疵及处理办法：



承诺在本合同约定的收购地块交付期限截止之前，将所涉土地权利瑕疵予以全部清除；

#### 第四章 收购地块补偿费用及其支付方式

**第八条** 根据株洲市清水塘老工业区搬迁改造工作协调指挥部《关于拟储备土地收储成本的复函》，甲方补偿给乙方收购地块的收购补偿费 168800000 元（大写：壹亿陆仟捌佰捌拾万元整）。

上述收购补偿费的构成为：

本合同第三条、第四条所列所有收储项目的全部补偿费。

除此之外，甲方不再向乙方支付其他任何性质的补偿费用。

**第九条** 甲、乙双方同意下列全部事项的完成为甲方付款完毕的前提条件：

（一）乙方应于本合同签订之日将收购地块的《国有土地使用权证》以及其他有关的权属证明文件的原件以及申请办理土地权属变更（或注销）登记所需的全部权属证明及资料交付甲方。具体资料包括但不限于（未在下列表述中明确说明为复印件的，均应提供原件）

- 1、收购地块的《国有土地使用权证》；
- 2、收购地块内所有房屋的所有权证（包括已损毁但未注销的）；
- 3、土地、房产、发证档案（由业主到国土和房产部门查档后提供）；
- 4、收储申请函；
- 5、拟收储地块现场测量范围图与周边相邻单位地籍调查图，国土部门测量出具。

- 6、上级主管部门的批准文件；
- 7、董事会或股东会同意土地收购的决议；
- 8、法人身份证明书及授权委托书；
- 9、工商执照、组织机构代码证复印件；
- 10、1:500地形图 4 张(套)；
- 11、土地类型属出让地块的应提供出让合同及缴纳有关税、费收据复印件、解除出让合同申请等；
- 12、存在抵押状况的应由抵押权人出具同意土地资产变现的证明文件；
- 13、办理土地权属注销（变更）登记所需的其他相关资料。

（二）乙方应在收到第一期收购补偿费后7个工作日内配合甲方办理注销（变更）土地使用权登记和注销房屋所有权登记。

（三）乙方完成本合同第七条第（一）、（二）、（三）项中现有瑕疵及付款前负责处理的事项。

#### **第十条** 收购补偿支付的方式和期限为：

（一）本合同生效且符合本合同第九条第（一）款付款的全部条件之日起7个工作日内，甲方向乙方以定金方式支付第一期收购补偿费，付款金额为收购补偿费总额的10%，即人民币 1688 万元。

（二）本合同生效且符合本合同第九条第（二）款付款的全部条件之日起30个工作日内，甲方向乙方支付第二期收购补偿费，付款金额为收购补偿费总额的40%，即人民币 6752 万元。

（三）本合同生效且符合本合同全部付款条件之日起15个工作

日内，甲方支付第三期收购补偿费，付款金额为收购补偿费总额的30%，即人民币5064万元；

（四）自乙方全部关停搬迁并交付甲方土地及地面资产之日起1个月内，若无任何遗留问题，并无破坏市人民政府的规划范围内工业遗址的作为，在期满之日起7个工作日内，甲方支付第四期收购补偿费，付款金额为收购补偿费总额的20%，即人民币3376万元。同时，由甲方会同鉴证方对乙方交厂进行验收、审核，并由市指挥部依据《清水塘老工业区企业关停搬迁奖补办法》（株政办函【2016】66号）的时间节点要求拨付奖补资金。

## 第五章 双方的责任和义务

### 第十一条 乙方的责任和义务

（一）完成本合同第七条第（一）、（二）、（三）项中现有瑕疵及付款前负责处理的事项；

（二）在第一期收购补偿费支付后，乙方应在一个月内全面停产，并在三个月内将土地及地面资产交付给甲方。

（三）向甲方交付收购地块及地面资产前，将收购地块地上所有乙方的人员及《资产评估明细表》中计算搬迁费的设施、设备、物品从收购地块的建（构）筑物、其他附着物中全部腾退、搬迁完毕，并自行承担全部费用且不得为任何第三方占有，但在《资产评估明细表》中计算补偿费的资产予以保留，乙方不得搬离。在此过程中发生的一切安全责任事故、环境污染事故、侵权事件所导致的乙方自身以及任何第三方人身损害责任，与甲方无关，其法律责任和经济赔偿责任由



乙方自行承担；

（四）乙方应委托有资质的公司或机构对收购地块上易燃、易爆、有毒、有害物质及残渣残液进行清除，消除安全隐患，防止废水、废气、废渣等污染物对环境造成污染，并经相关部门验收合格；否则，因此造成的一切损害后果均由乙方承担赔偿责任。

（五）乙方在企业存续期间所欠第三方的债务由其自行处理和清偿，由此引发的纠纷与甲方无关。

（六）乙方应将收购地块所涉房屋的建筑图纸和收购地块所涉地下管网资料一并交付甲方，并办理相关的移交手续。

（七）协助甲方办理收购地块注销（变更）国有土地使用权登记手续，并出具相关的证明文件和资料；

## **第十二条 甲方的责任和义务**

（一）按本合同约定，按期足额向乙方支付土地收购补偿费；

（二）在本合同约定的期限内，接收并占有收购地块，并向乙方办理相关移交手续；

（三）在本合同约定的期限内，在乙方的协助下，办结收购地块国有土地使用权证变更登记的法律手续；

**第十三条 双方共商条款：**鉴于企业搬迁的特殊性，如在收购地块国有土地使用权证变更登记的法律手续完备之日起，乙方因新址修建滞后等原因不能按时搬迁仍需继续生产的，应与甲方友好协商，可在原厂址上签订场地租赁合同继续生产。租赁合同期限为半年，期满经过甲、乙双方协商后可续签。

## 第六章 违约责任

**第十四条** 甲方必须按照本合同的约定，按时足额向乙方支付收购补偿费，如甲方不能按时足额支付收购补偿费，逾期付款超过 30 日以上的，乙方有权解除本合同，收回地块的国有土地使用权和房屋所有权，并可请求甲方赔偿因违约造成的其他损失。

**第十五条** 乙方地块内的租赁户，乙方应按本合同的约定负责清退，及时解除租赁合同，并负责处理可能发生的纠纷。未按时清退的，甲方有权自行与租赁户协商，因此而发生的所有费用，乙方需无条件认可，甲方有权从乙方预留资金中予以扣除。

**第十六条** 甲方按本合同的约定支付收购补偿费的，乙方必须按本合同约定，按时向甲方交付收购地块。由于乙方未按时交付收购地块而致使甲方延期占有收购地块的，每延期一日，乙方应当按本合同约定的收购补偿费总额的万分之三向甲方支付违约金。乙方延期交付收购地块超过三十日以上的，甲方有权解除合同或要求乙方继续履行本合同，乙方不履行的，甲方可通过诉讼的方式申请人民法院强制执行。

**第十七条** 守约方按照本合同的约定解除本合同时，应立即以书面形式通知违约方，并可要求违约方承担违约责任。其中若甲方违约，则应返还乙方收购地块的《国有土地使用权证》和《房屋所有权证》以及乙方已交付的收购地块，甲方按收购补偿费总额的 10%向乙方支付赔偿金，同时乙方应向甲方返还除已支付的定金和应扣除的赔偿金以外的其他收购补偿费（即扣除约定定金和赔偿金之后的土地收购补

偿费的剩余部分费用)；若乙方违约，乙方应向甲方双倍返还定金，并退还已收取的其他收购补偿费，同时乙方应按收购补偿费总额的10%向甲方支付赔偿金，甲方向乙方返还《国有土地使用权证》和《房屋所有权证》以及乙方已交付的收购地块。

**第十八条** 因一方违约，其违约金和约定赔偿金不足以弥补另一方因违约遭受的损失时，违约方应承担损失赔偿责任。

**第十九条** 守约方按本合同约定解除本合同的，若需要办理国有土地使用权变更登记手续的，由违约方承担相关费用。

**第二十条** 自本合同生效之日起至收购地块国有土地使用权变更登记至甲方名下之前，若因乙方或第三人的原因，导致收购地块以及收购地块地上建筑物权利瑕疵事件发生，虽经乙方全力消除但未能全部消除时，甲方有权依据有效法律文件或乙方作为第三人应付到期合法债务的法律文件，代为乙方支付相应款项以消除收购地块权利的瑕疵，由此产生及承担的费用，甲方可向乙方追偿，并书面通知乙方后从甲方尚未支付完毕的收购补偿费中扣除抵消，对此应当视同甲方已经履行本合同约定的给付义务，但是，若因消除收购地块权利瑕疵所代为乙方支付的费用超出甲方尚未支付完毕的收购补偿费，其超出部分应由乙方另行承担。

## 第七章 附则

**第二十一条** 本合同条款内容系双方在真实意思表示和充分协商基础上达成；本合同双方均完全、充分理解了各条款的含义、不存在任何一方将格式条款提供给对方并强制要求对方签订或限制对方

确定、修改、更正的情形，任何一方均有权且已经充分行使了缔约条款的确定、选择、修改、更正等缔约责任。

**第二十二条** 因履行本合同发生争议，应协商解决；协商不成时，任何一方均可向人民法院起诉。

**第二十三条** 本合同未尽事宜，双方应当协商一致，达成补充协议书，补充协议书为本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

**第二十四条** 本合同的附件及附图为本协议书的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

**第二十五条** 本合同经双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章后，且本合同报经株洲市清水塘老工业区搬迁改造工作协调指挥部备案之日起生效。

**第二十六条** 本合同一式壹拾贰份，甲乙双方各持四份，鉴证方各持二份。

（本页以下无正文）

【本页无正文，为《国有土地使用权收购合同》签章页】

甲方（盖章）：

法定代表人（或授权委托人）：

通讯地址：

年 月 日

乙方（盖章）：

法定代表人（或授权委托人）：

通讯地址：

年 月 日

鉴证方（盖章）：

株洲市石峰区清水塘老工业区搬迁改造指挥部

株洲市清水塘老工业区搬迁改造工作协调指挥部

年 月 日