



公 证 书

中华人民共和国浙江省杭州市国立公证处

编号: 3301002021A21038

杭州市国有建设用地使用权

出 让 合 同

杭州市规划和自然资源局

2021年6月15日

合同编号：3301002021A21038

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出让人：杭州市规划和自然资源局；

通讯地址：杭州市解放东路 18 号市民中心 C 座；

邮政编码：310026；

电话：（0571）88227623；

传真：（0571）88227700；

收款国库：人行国库（09751）；

受让人：杭州滨江城建发展有限公司；

通讯地址：杭州市滨江区春晓路 558 号；

邮政编码：310051；

电话：（0571）86626508；

传真：（0571）86626566；

开户银行：杭州银行滨江支行；

账号：78702010907950。



第一章 总则

第一条 根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等有关法律、法规及土地供应政策规定，双方本着等价有偿、自愿协商、诚实信赖的原则，经协商一致订立本合同（以下简称“本合同”）。

第二条 出让土地的所有权属中华人民共和国，出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物及市政公用设施不属于国有建设用地使用权出让范围。

第三条 受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、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 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条 本合同项下出让宗地编号为杭政工出【2021】3号，宗地总面积大写叁万柒仟贰佰贰拾伍平方米（小写 37225 平方米），其中出让宗地面积为大写叁万柒仟贰佰贰拾伍平方米（小写 37225 平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于滨江区。

本合同项下出让宗地的平面界址为东至规划百仁路，南至规划绿化，西至南川路，北至规划方陆盛街；出让宗地的平面界址图见附件 1。

本合同项下出让宗地的竖向界限按有关规定执行。

第五条 本合同项下出让宗地的用途为以下第（二）项：

（一）工业用地。

(二) 工业用地 (标准厂房)。

(三) 工业用地 (创新型产业)。

第六条 出让人交付宗地于受让人的时间为 2021 年 6 月 28 日 (若提前交地的, 交付宗地时间按交地协议签订日期为准)。受让人同意, 出让人在本合同项下交付宗地之义务, 以受让人按照本合同约定付清本合同项下的出让总价款为前提。受让人未付清出让总价款的, 出让人有权拒绝交付宗地。

出让人委托杭州市土地储备中心将本合同项下宗地交付受让人。交付标准为: 地上无建筑物、构筑物, 地表自然平整 (或自然现状), 围墙按四至范围砌筑。地块需迁移的树木, 由受让人在完成扩初方案后报绿化部门审批; 地块内需迁移的电力设施、通讯设施、地下管线等其他设施由受让人负责向有关部门申请并实施迁移, 所需费用经审核后一并由杭州市土地储备中心支付。受让人在宗地施工需要的临时用水、临时用电等其它设施由受让人按规定自行负责申请。

受让人凭出让人开具的, 证明受让人已经全额支付本合同第八条规定出让总价款的收据, 向杭州市土地储备交易中心申请办理宗地移交手续。

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为 50 年, 出让年期按本合同约定的交付土地之日起算。

第八条 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为每平方米人民币壹仟叁佰伍拾元 (¥1350 元), 总额为人民币伍仟零贰拾伍万元 (¥50250000 元)。

本合同项下宗地国有建设用地使用权出让价款不含城市市政基础设施配套费, 城市市政基础设施配套费由受让人按规定向市城乡建设主管部门另行缴纳。

第九条 受让人同意在本合同签订之日起 3 个工作日内, 一次性全部付清国有建设用地使用权出让价款 (其中 20% 作为履行合同的定

金)。

第十条 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出让价款后，持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料，依法申请出让国有建设用地使用权登记。

第三章 土地开发建设与利用

第十一条 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，应符合规划行政管理部门确定的出让宗地规划条件（详见附件2），其中地上总建筑面积44670平方米-138204.5平方米。

第十二条 根据规划部门确定的规划设计条件，本合同受让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受让宗地面积的7%，建筑面积不超过项目总建筑面积的15%。

第十三条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在《土地移交协议书》签订之日起6个月内开工，在实际开工之日起48个月内竣工。

第十四条 就宗地的建设开发利用，受让人已与杭州高新开发区（滨江）经济和信息化局签订《产业建设项目履约监管协议书》，应对杭州高新开发区（滨江）经济和信息化局独立承担《产业建设项目履约监管协议书》中约定的权利义务。受让人还应依法和本协议约定进行宗地的建设开发利用。

第十五条 受让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。

受让人同意为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地。如因此影响受让宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

第十六条 受让人在本合同项下宗地内进行建设时，对处于地质

灾害易发区范围内的建设工程，同意按照受让地块地质灾害危险性评估报告落实防治措施，并承诺配套建设的地质灾害治理（防护）工程与主体工程同时设计、同时施工、同时验收。

第十七条 在出让期限内，受让人应当按照本合同约定利用土地，不得擅自改变。受让人与杭州高新开发区（滨江）经济和信息化局所签订的《产业建设项目履约监管协议书》另有约定的，由受让人与杭州高新开发区（滨江）经济和信息化局按照另行签订的《产业建设项目履约监管协议书》执行。

在出让期限内，经依法批准总建筑面积超过本合同规定总建筑面积的，不再补缴出让价款（国家、省、市政府另有政策规定的从其规定）。若容积率降低减少建筑面积的，出让价款不作调整。

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，该宗地已有的合法建筑物不受影响，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，必须按届时有效的法律规定和规划许可执行。

第十九条 出让人对受让人依法取得的国有建设用地使用权，在本合同约定的使用年限届满前，出让人不收回；在特殊情况下，根据社会公共利益或实施城市规划等需要提前收回国有建设用地使用权的，出让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。收回国有建设用地使用权的，土地出让合同自行终止。

第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押

第二十条 受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用

权出让价款，领取国有土地使用权不动产权证后，分别按以下规定办理国有建设用地使用权转让、出租、抵押手续：

（一）用途登记为工业用地的，有权将本合同项下国有建设用地使用权整体转让、出租、抵押，但不得分割转让、抵押。

（二）用途登记为工业用地（标准厂房）的，有权将本合同项下国有建设用地使用权整体转让、出租、抵押。用地复核验收通过前，不得分割转让、抵押；用地复核验收通过后，可以分幢、分层转让。

（三）用途登记为工业用地（创新型产业）的，涉及国有建设用地使用权转让、出租、抵押事宜，按照杭政办〔2019〕2号文规定执行（届时法律、法规或政策规定有调整的，从其规定）。

达产验收通过前，不动产登记证书备注：国有建设用地使用权的抵押价值以土地出让总价款为最高抵押额。

第二十一条 国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同，必须满足国家法律、法规规定和本合同约定，不得违反国家法律、法规规定和本合同约定。如《产业建设项目履约监管协议书》对转让、出租及其他形式转让给第三方另有约定的，受让方须向出让方提供其已满足《产业建设项目履约监管协议书》规定的关于转让、出租及其他形式转让给第三方的条件的证明文件。

第二十二条 国有建设用地使用权转让后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务随之转移，国有建设用地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。

第二十三条 国有建设用地使用权符合转让、抵押条件后申请转让、抵押的，转让、抵押双方应持本合同和相应的转让、抵押合同及国有土地使用权不动产权证等相关资料，到规划和自然资源管理部门申请办理土地变更登记。

第五章 期限届满

第二十四条 本合同约定的使用年限届满，本合同自动终止执行，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。

出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理有偿用地手续，与出让人重新签订土地有偿使用合同，支付土地有偿使用费。

第二十五条 土地出让期限届满，土地使用者未按照法律规定和本合同约定申请续期的，或虽按照法律规定和本合同约定申请续期，但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权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。对于地上建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人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。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除或拆除地上建筑物、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。因不可抗力原因导致本合同无法继续执行，可以解除本合同，根据公平原则退还已缴纳的相应国有建设用地使用权出让价款。

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 违约责任和提前终止

第二十八条 受让人应当按照本合同约定支付国有建设用地使用权出让价款。受让人不依照本合同约定支付国有建设用地使用权出让价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的 1% 向出让人缴纳违约金，违约金总额不超过出让总价款的 20%，迟延支付出让价款的违约金与合同定金不重复征收；任何一期延期付款超过 60 日，经出让人催缴后仍不支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人有权解除合同，受让人无权要求返还定金，出让人并可请求受让人赔偿损失。

第二十九条 受让人可向出让方申请终止本合同。在全部满足下列条件下，本合同因受让方的申请而提前终止：

(1) 受让人终止本合同的申请报经有权批准土地出让方案的人民政府批准；

(2) 按照受让人不同的申请时间，退还全部或部分国有建设用地使用权出让价款（不计利息）：

(2.1) 受让人在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于 60 日向出让人提出申请的，出让人在扣除定金后退还受让人已支付的剩余国有建设用地使用权出让价款；

(2.2) 受让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 日向出让人提出申请的，出让人应在扣除本合同约定的定金，并按照规定进行闲置土地处置后，将剩余的已付国有建设用地使用权出让价款退还受让人。

(3) 受让人向出让方提交终止申请的同时，向出让方提交了退还宗地国有建设用地使用权的声明书，声明书应表明，受让人同意注

销国有建设土地使用权证和其他所有已经获得的宗地的建设利用许可；同意就该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施放弃任何补偿、赔偿的权利，且已经与涉及到的第三方处理好债权债务关系，保证终止本合同退还宗地不会由于第三方的债权债务关系受到任何影响；如出让人要求，则受让人自负费用清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

第三十条 本合同项下宗地构成闲置的，受让人接受按照闲置土地处置有关法律、法规及政策规定进行的处理。

第三十一条 《产业建设项目履约监管协议书》提前终止的，则本合同自动终止。本合同由于《产业建设项目履约监管协议书》提前终止而自动提前终止的，受让人已经支付的出让价款不予退还，宗地的地上建筑物和附属设施的退还补偿事宜由杭州高新开发区（滨江）经济和信息化局与受让人按照《产业建设项目履约监管协议书》的约定进行处理。

第八章 适用法律及争议解决

第三十二条 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。

第三十三条 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，依法向人民法院起诉。

第三十四条 因起诉引起的诉讼、评估拍卖等费用由败诉方承担，胜诉方自愿承担的除外。

第九章 附则

第三十五条 本合同项下宗地出让方案业经有权人民政府批准，本合同自双方签订之日起生效。

第三十六条 本合同双方均保证本合同中所填写的名称、姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等信息内容的真实有效。出让方的信息内容如有变更，应以出让方发布的相关公告内容为准；受让方的信息内容如有变更，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受让方承担。

第三十七条 本合同和附件共 12 页，以中文书写为准。

第三十八条 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。除非另有约定，本合同中的“以上”“以下”“以内”等均不包括本数在内。

第三十九条 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。

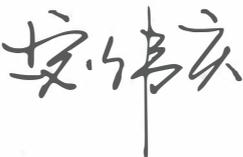
第四十条 本合同一式捌份，出让人、受让人各执肆份，具有同等法律效力。

第四十一条 本合同于 2021 年 6 月 15 日在中华人民共和国浙江省杭州市签订。

(以下无合同条款)

出让人(盖章):
杭州市规划和自然资源局

法定代表人(委托代理人)

(签字): 

受让人(盖章):
杭州滨江城建发展有限公司

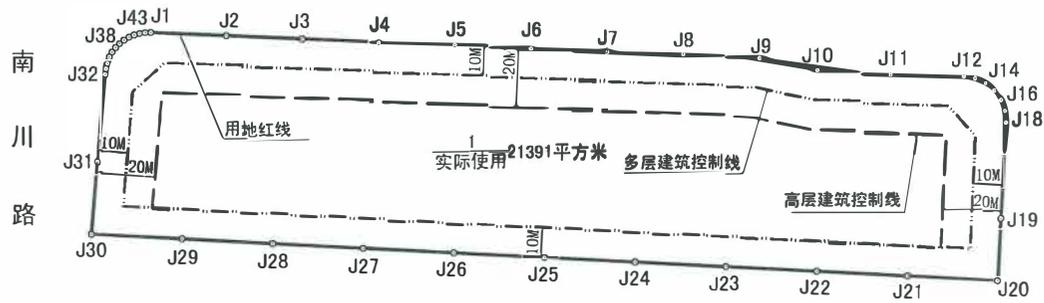
法定代表人(委托代理人):

(签字):





规 划 方 陆 盛 街



规 划 绿 化

规 划 建 业 路



规 划 百 仁 路

项目编号: 8202100243
项目受理号: 1120210025
许可证编号: 规字第330108202100003号

杭州市土地储备交易中心、杭州高新技术产业开发区资产经营有限公司;
同意你单位按附图有关内容及下列规划设计条件对长河单元M1-14地块、M1-12地块（原杭高新工业[2020]19号地块）项目进行土地开发建设前期准备工作;

一、区域与面积
地块位于长河单元，西至南川路，北至方陆盛街，东至百仁路，南至滨文路绿化，M1-14地块用地面积约为2.1391公顷，M1-12地块用地面积约为1.5834公顷。（位置详见附图，面积以实测为准）。

二、用地性质
工业用地（M1）。

三、地块控制指标

M1-14地块容积率不大于3.5，建筑密度不大于40%，绿地率不少于20%，建筑限高不得超过120米；M1-12地块容积率不大于4.0，建筑密度不大于40%，绿地率不少于20%，建筑限高不得超过135米。

四、交通组织

1. 机动车主要出入口设置：编制交通组织专篇，合理确定机动车出入口，避免对城市交通产生不利影响，并符合有关规范，内外交通组织应清晰流畅。
2. 机动车及充电桩配建指标：《杭州市城市建筑工程机动车停车位配建标准实施细则（2015年6月修订）》（杭建科[2015]110号、杭规发[2016]37号）及相关要求配建各类停车位，充电桩或预留充电桩接口，其中地块机动车停车位数量还应按照不低于1个/100平方米地上建筑面积的标准配建。
3. 按照府办简复第R20101547号文在地块内配置公共自行车停放点。

五、城市设计及建筑控制要求

1. 建筑布局要求：M1-14地块与M1-12地块建筑布局统筹考虑，加强地块多角度动态景观分析，处理好地块与彩虹快速路、时代高架的关系，以提高区域建筑整体形象，优化城市天际线。
2. 空间共享要求：强化地块内部开放空间共享，鼓励采用多种形式的立体绿化，提高绿地率。
3. 建筑风格、造型、体量、色彩等应与周边环境相协调，并处理好沿周边道路的立面肌理。
4. 落实《关于加强杭州市特色风貌和建筑景观管理的指导意见》。
5. 建筑间距及后退要求：建筑间距及后退应符合《杭州市城市建筑技术规范（试行）》的要求。
6. 有关建筑层数及面积指标按相关规范及规定执行，建筑层数原则不得超过7层，因特殊工艺对层数有要求的，需相关部门论证通过后实施。

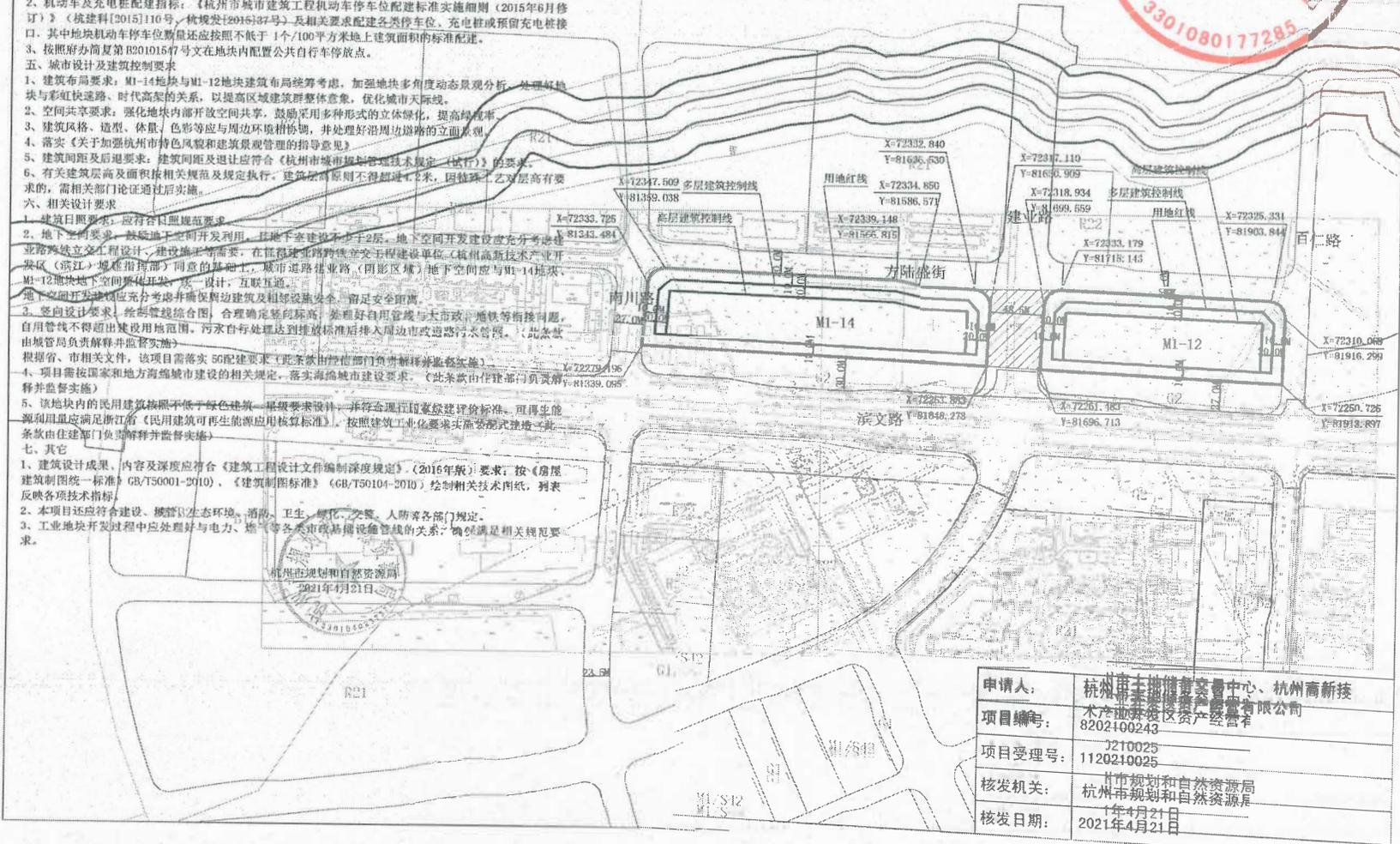
六、相关设计要求

1. 建筑日照要求：应符合日照规范要求。
2. 地下室要求：鼓励地下室空间开发利用，且地下室建设不少于2层，地下室开发建设应充分考虑生态、道路、管线工程、建设施工等需要，在征得建设道路立交工程建设单位（杭州高新技术产业开发区（滨江）城建指挥部）同意的情况下，城市道路绿带（阴影区域）地下空间应与M1-14地块、M1-12地块地下空间整体开发、统一设计，互联互通。
3. 竖向设计要求：编制管线综合图，合理确定竖向标高，处理好自用管线与市政、地铁等衔接问题，自用管线不得超出建设用地范围，污水自行处理达到排放标准后排入周边市政污水管。（此条款由城管局负责解释并监督实施）
4. 项目需按国家和地方海绵城市建设的相关规定，落实海绵城市建设要求。（此条款由住建局负责解释并监督实施）
5. 该地块内的民用建筑按照不低于绿色建筑一星级要求设计，并符合现行国家绿色建筑评价标准，可再生能源利用应满足浙江省《民用建筑可再生能源应用核算标准》，按照建筑工业化要求实施装配式建筑。（此条款由住建局负责解释并监督实施）

七、其它

1. 建筑设计成果、内容及深度应符合《建筑工程设计文件编制深度规定》（2016年版）要求，按《房屋建筑制图统一标准》（GB/T50001-2010）、《建筑制图标准》（GB/T50104-2010）绘制相关技术图纸，列表反映各项技术指标。
2. 本项目还应符合建设、规划、生态环境、消防、卫生、绿化、交警、人防等各部门规定。
3. 工业地块开发过程中应处理好与电力、燃气等各类市政基础设施管线的关系，确保满足相关规范要求。

杭州市规划和自然资源局
2021年4月21日



申请人:	杭州土地储备交易中心、杭州高新技
项目编号:	杭州高新技术产业开发区资产经营有限公司 8202100243
项目受理号:	1120210025
核发机关:	杭州市规划和自然资源局 杭州市规划和自然资源局
核发日期:	2021年4月21日

公 证 书

(2021)浙杭证民字第 30524 号

申请人:

甲方(出让方): 杭州市规划和自然资源局, 住所: 杭州市解放东路18号市民中心C座。法定代表人: 陈祥荣。

委托代理人: 宓伟庆。

乙方(受让方): 杭州滨江城建发展有限公司, 住所: 杭州市滨江区江陵路1599号22幢1-3层。

法定代表人: 唐贞伟。

公证事项: 杭州市国有建设用地使用权出让合同。

甲、乙双方于二〇二一年七月八日向本处申请办理前面的《杭州市国有建设用地使用权出让合同》公证。

经查, 甲、乙双方经协商一致订立了前面的《杭州市国有建设用地使用权出让合同》。甲、乙双方在订立合同时具有法律规定的民事权利能力和民事行为能力。经有权人民政府批准, 甲方有权依法出让杭政工出[2021]3号地块国有建设用地使用权, 并依法通过挂牌出让方式确定乙方为建设用地使用权的受让方。甲乙双方签订《杭州市国有建设用地使用权出让合同》的意思表示真实, 合同中约定出让使用权的土地面积为37225平方米, 建设用地使用权出让金为人民币伍仟零贰拾伍万元, 土地使用年限、用途、出让金支付方式、期限及违约责任等条款具体、明确。

依据上述事实, 兹证明杭州市规划和自然资源局法定代表人的委托代理人宓伟庆与杭州滨江城建发展有限公司的法定代表人唐贞伟于二〇二一年六月十五日在杭州自愿签订了前面的《杭州市国有建设用地使用权出让合同》。双方

当事人的签约行为符合《中华人民共和国民法典》第一百四十三条的规定，合同内容符合《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》的规定，合同上双方当事人的签字、印鉴属实。

该合同自双方签订之日起生效。

中华人民共和国浙江省杭州市国立公证处



公证员

邢飞

