

上海市国有建设用地使用权 转让合同(预合同) (1.0版)

合同号：201-ZRHT-

二〇一 年 月 日

上海市国有建设用地使用权转让合同

本合同当事人：

转让人（以下简称“甲方”）：上海昭和高分子有限公司

通讯地址：上海市青浦区崧泽大道 8333 号

邮政编码：201707

电 话：021-69212122

传 真：021-69212129

开户银行：建设银行青浦支行

银行账户：31001938000055411384

受让人（以下简称“乙方”）：

出资比例：

通讯地址：

邮政编码：

电 话：

传 真：

开户银行：

银行账户：

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》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、及其它有关法律、有关行政法规，各方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条 本合同项下转让宗地的所有权属中华人民共和国，甲方根据法律的授权转让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转让范围。

第二章 转让土地的基本情况

第三条 本合同项下转让宗地名称为青浦区青浦工业园区昭和高分子 B-20-01 地块节余土地，宗地编号为 201819455768457450，宗地总面积大写捌仟叁佰陆拾玖点肆平方米（小写 8,369.4 平方米），其中转让宗地面积为大写捌仟叁佰陆拾玖点肆平方米（小写 8,369.4 平方米）。

本合同项下的转让宗地坐落于青浦工业园区。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 1。

本合同项下转让宗地的竖向界限 为上界限，以 为下界限，高差为 米。转让宗地竖向界限见附件 2。

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 本合同项下转让宗地的用途为工业用地。

第五条 本合同项下宗地的剩余国有建设用地使用权使用年限为至 2050 年 7 月 30 日止。

第三章 转让价款的缴纳与转让土地的交付

第六条 本合同项下宗地的国有建设用地使用权转让价款为人民币大写_____元整（小写_____元）。

第七条 本合同项下宗地的定金为土地转让价款的 20%，计人民币大写_____元整（小写：_____元），定金抵作国有建设用地使用权转让价款，本合同签订之日起 5 个工作日内完成支付。

第八条 乙方同意按照本条第（一）项的方式向甲方支付国有建设用地使用权转让价款余额：

（一）本合同签订之日起 30 个工作日内，一次性付清国有建设用地使用权转让价款余额；

（二）按以下时间和金额分期向甲方支付国有建设用地使用权转让价款余额。

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余额的,乙方同意在支付第二期及以后各期国有建设用地使用权转让价款余额时,按照支付第一期国有建设用地使用权转让价款余额之日中国人民银行公布的贷款利率,向甲方支付利息。

第九条 乙方按本合同【第八条】付清全部国有建设用地使用权转让价款后,经甲方同意后可在本合同项下宗地上从事钻探、堆料或其它基本建设的前期工作。

第十条 甲方同意在乙方按本合同【第八条】付清全部国有建设用地使用权转让价款 /个工作日 日内协同乙方申请办理国有建设用地使用权转移登记手续。

第十一条 甲方应在乙方按本合同【第八条】付清全部国有建设用地使用权转让价款 /个工作日 日内向乙方交付转让宗地

第十二条 国有建设用地使用权全部或部分转让后,原出让合同(详见附件3)和土地登记文件中载明的权利、义务随之转移。

第十三条 甲方根据“配套基础设施和公用工程”(详见附件4)的规定提供各项基础设施和公用工程。

第十四条 乙方将其自身的设施连接至基础设施和公用工程时,乙方应按照适用的中国法律和法规的规定适当地办理申请手续并支付有关费用,并应符合规范连接,包括但不限于水、电力、气、通讯

等。应乙方要求，甲方将无偿协助乙方办理上述手续。

第四章 不可抗力

第十五条 合同当事人各方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其他各方，并在不可抗力发生后 15 日内，向其他各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。

第五章 违约责任

第十七条 乙方应当按照本合同约定，按时支付国有建设用地使用权转让价款。乙方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 2‰ 向甲方支付违约金，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转让价款的，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。

第十八条 乙方按本合同约定支付国有建设用地使用权转让价款

的，甲方必须按照本合同约定按时交付转让土地。由于甲方未按时提供转让土地而致使乙方本合同项下宗地占有延期的，每延期一日，甲方应当按乙方已经支付的国有建设用地使用权转让价款的2%向乙方给付违约金。甲方延期交付土地超过60日，经乙方催交后仍不能交付土地的，乙方有权解除合同，甲方应当双倍返还定金，并退还已经支付国有建设用地使用权转让价款的其余部分，乙方并可请求甲方赔偿损失。

第十九条 甲方交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的，乙方有权要求甲方按照规定的条件履行义务，并且赔偿延误履行而给乙方造成的直接损失。

第六章 适用法律及争议解决

第二十条 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和上海市的地方性法规、规章。

因履行除国有建设用地使用权开发建设与利用要求以外内容发生争议的，由甲、乙双方协商解决；协商不成的，按本条第(二)项约定的方式解决：

- (一) 提交仲裁；
- (二) 依法向人民法院起诉。

除届时正在仲裁的争议的特别事项外，在进行协商或仲裁程序过程中，合同当事人应继续履行各自在本合同项下的义务。

第七章 附 则

第二十一条 本合同经甲方、乙方代表签字后生效。本合同的公证费由甲方和乙方平均分摊。办理本合同公证的公证机关是：_____。

第二十二条 送达

一方向其他各方发出本合同规定的任何通知或书面通讯，应以中文或_____写成并以快递服务公司递交的信件发出。按本合同规定发出的以快递服务公司递交的信件基础的通知或通讯的接受日期应视为信件交付快递服务公司后七天（但应有确认收据予以证实）。一切通知和通讯均应发往下述相关地址，直至向其他各方发出书面通知更改该地址为止。

致：（甲方）上海昭和高分子有限公司

地址：上海市青浦区崧泽大道 8333 号

邮编：201707

收件人：任广才

致：（乙方）

地址：

邮编：

收件人：

本合同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其他各方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

第二十三条 本合同和附件共__页，以中文书写为准。

第二十四条 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。

第二十五条 本合同未尽事宜，经合同当事人协商一致，可以订立本合同的补充合同，补充合同的内容不得与本合同的内容抵触。

补充合同与本合同具有同等法律效力。

第二十六条 本合同一式六份，甲方、乙方各执贰份，上海市土地交易事务中心执壹份， 公证处执壹份，具有同等法律效力。

第八章 特别约定

第二十七条 甲方应在国有建设用地使用权转移登记手续办理完毕（即乙方取得转让宗地权证，甲方取得保留土地权证）后的 30 个工作日内向乙方交付转让宗地。

第二十八条 若乙方在本合同项下宗地的交易活动中违反交易文件的相关规定，甲方有权解除本合同，甲方扣除本合同约定的定金（或扣除与定金数额相等的款项作为违约金）之后，向乙方返还剩余年期的土地转让价款。

第二十九条 甲乙双方按以下约定办理转让宗地交接，以及对各自宗地的管理事宜：

（一）之前甲方在转让宗地范围内铺设的管道及相应附属设施（包括污水管道、雨水管道、生活用水管道、消防用水管道），甲方负责向有关部门申请办理隔断，确保甲方此类设施不再通过该转让宗地。乙方负责拆除该些管道，并自行按其自身设计、规划埋设相应管道等。前述相应费用均由乙方承担。

（二）甲方将向有关部门申请，不经转让宗地，另行埋设相应污

水管道、雨水管道连接至崧泽大道总管道。该项费用(以下简称“管道费用”)(含本条第(一)所述管道隔断费用),总计人民币670,937.00元(大写:陆拾柒万零玖佰叁拾柒元整),由乙方承担,乙方在按本合同第八条约定支付国有建设用地使用权转让价款余额时,一并支付给甲方。(以实际金额为准)

(三)之前甲方在转让宗地上建设的围墙及管道(与上海统一精工机械有限公司共用围墙及崧泽大道绿化带围墙,具体范围见附件6),随转让宗地转让给乙方。对应建设费用为657,400.00元(大写:陆拾伍万柒仟肆佰元整),乙方在按本合同第八条约定支付国有建设用地使用权转让价款余额时,一并支付给甲方。

(四)在国有建设用地使用权转移登记手续办理完毕(即乙方取得转让宗地权证,甲方取得保留土地权证)后,在乙方对转让宗地施工之前,甲方在保留土地与乙方宗地之间(具体范围见附件7)建设完成共用围墙。围墙标准按甲方的化工企业相关标准设计、施工、验收,相关费用大写:壹拾柒万伍仟捌佰陆拾肆元整(小写175,864.00元),由甲方50%、乙方50%双方共同承担(以实际金额为准)。乙方负担费用大写捌万柒仟玖佰叁拾贰元整(小写87,932.00元),乙方在按本合同第八条约定支付国有建设用地使用权转让价款余额时,一并支付给甲方。

(五)在国有建设用地使用权转移登记手续办理完毕(即乙方取得转让宗地权证,甲方取得保留土地权证),且本条第(四)项约定的共用围墙建设完成之后,乙方方可在转让宗地上从事钻探、堆料或其它基本建设的前期工作。

(六)乙方应按照本约定,按时支付相关费用。乙方不能按时支付相关费用地,自滞纳之日起,每日按迟延支付款项金额的2%向甲

方支付违约金。延期付款超过 30 日，经甲方催款后仍不能支付的，甲方有权解除本合同，乙方无权要求返还定金，甲方并可请示乙方赔偿损失。

(七) 由于政府部门行政等原因，使得标的物交付时间延后的天数，计入标的物约定交付的天数、顺延标的物交付约定时间。

第三十条 在本合同签署之前，乙方已充分了解转让宗地地上、地下、四至及与转让宗地有关各项基础设施和公用工程等各方面的现状情况。甲方按转让宗地的现状向乙方交付宗地。甲方除按本合同第二十九条约定对转让宗地进行相关调整外，甲方在向乙方交付土地时无需再对转让宗地进行场地平整、基础设施施工修缮等其他调整。

第三十一条 甲乙双方签署本合同后，无论因何原因，甲方最终未能按有关规定与区县规划土地管理部门签订土地出让补充合同，或者虽签订了土地出让补充合同但该补充合同被解除或撤销的，则甲方有权通知乙方解除本合同，本合同自甲方以书面形式向本合同载明的乙方地址寄出解除通知之日起解除。在该情形下，甲方无需向乙方承担任何责任，但如乙方已按本合同有关约定向甲方支付转让款等款项的，则甲方应当向乙方无息返还该些款项。

第三十二条 乙方按本合同第八条、第二十九条约定付清全部款项后，双方按有关规定，申请办理国有建设用地使用权转移登记手续（包括乙方就转让宗地办理权证，甲方就保留土地办理权证），如自双方申请办理权证之日起 12 个月内，乙方未能取得转让宗地权证及/或甲方不能取得保留土地权证的，则自届满 12 个月后，甲、乙双方均可以解除本合同。在本合同因此解除的情况下，甲方应将乙方已按本合同有关约定向甲方支付的转让款等款项无息返还给乙方，除此之外，甲方无需向乙方承担任何责任。

第三十三条 甲方是一家化工企业，涉及很多化工方面的相关规划、设计，目前甲方也在其保留土地上规划数个新项目，其中紧邻转让宗地的东侧将新建一个有实验化学反应的研发楼，南侧的废水处理池将做扩建。乙方对转让宗地的利用、开发和建设，应在甲方已有项目、现正规划中的项目的基础上进行设计和规划，以安全距离为例：因甲方是化工企业，乙方在规划设计时，应按有关规定和要求，留出与甲方适当的安全距离。此外，由于甲方是化工企业，涉及较多化学物质（其中包含有毒物质），如果乙方规划的项目或者业务内容与甲方有冲突或者需要规避的，乙方应做出相应调整，不能影响甲方，举例而言：乙方在拟转让土地上开展的项目应不应包括员工宿舍、食品仓储。

如乙方违反前述约定，任何与此相关的责任、后果，均由乙方自行负担，在任何情况下，甲方都不需就此向乙方（包括其职工、雇员等）承担任何责任。

在乙方按本条第一款约定对转让宗地进行利用、开发和建设后，如往后颁布相关规定、政策、标准，对化工企业与临近单位关系作出更严格要求时，仍应当由乙方进行相应调整，以符合届时的新要求。

第三十四条 对于转让宗地的场地环境，上格环境科技（上海）有限公司于2018年3月编写的《上海市青浦区昭和高分子转让地块场地环境初步调查报告》，该报告显示转让宗地范围内的土壤、地下水等相关指标均符合用地要求。对此，乙方予以认可并确认此后如转让宗地土壤、地下水等相关指标出现不符合相关要求情形的，均与甲方无关，乙方应当自行解决。

第三十五条 本合同第八章“特别约定”所约定事项，如约定内容与其他条款约定不一致或存在冲突的，以本合同第八章“特别约定”

约定的内容为准。

(此页无正文)

转让人(章):

法定代表人(委托代理人)(签字):

受让人(章):

法定代表人(委托代理人)(签字):

二〇一 年月日

附件 1

用地范围图

(以规土局最终图纸为准)

附件 2

转让宗地竖向界限
(以规土局最终标准为准)

上界限高程

高程起算基点

h= m

h= m

采用的高程系：

比例尺： 1：

附件 3

原出让合同

01/

上海市青浦区

副本

国有土地使用权出让合同

青房地(2000)出让合同第 14 号

青浦区房屋土地管理局

二〇〇〇年七月三十一日

青浦区国有土地使用权出让合同

出让方 青浦区房屋土地管理局 法定代表人：陆瑞彪
(以下简称甲方)

受让方 昭和高分子株式会社 法定代表人：山村敏夫
(以下简称乙方)

双方在共同遵守《中华人民共和国城市房地产管理法》(以下简称《管理法》)、《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》(以下简称《条例》)、《上海市房地产转让办法》(以下简称《办法》)、关于贯彻执行《上海市实施(中华人民共和国土地管理法)办法》的前提下,订立合同如下:

第一条 甲方以现状条件出让位于青浦县二百六十四号地块,总面积为56983平方米。其面积、位置与四至范围如本合同附图所示。附图已经甲、乙双方签字确认。

乙方以1025694 美元(大写:壹佰零贰万伍仟陆佰玖拾肆美元)的土地使用权出让金(以下简称出让金),获得上述地块50年的土地使用权。

乙方在土地使用期限内应每年向甲方缴纳每平方米土地面积壹元人民币的土地使用金。

第二条 自本合同签订之日起的十天内，即二〇〇〇年八月十前，乙方须向甲方支付100000美元（大写：壹拾万美元），作为保证本合同切实履行的定金。该定金是出让金的一部分。

自本合同签订之日起的六十天内，即二〇〇〇年十月一日前，乙方须向甲方付清出让金余额925694美元（大写：玖拾贰万伍仟陆佰玖拾肆美元）。

第三条 乙方如不能按期支付出让金（含定金，下同）甲方有权解除合同，并可请求违约赔偿，乙方无权请求返还已缴纳的出让金。如乙方延期缴纳出让金的，应在本合同规定付款截止之日前提出书面申请。经甲方同意后，按日收取千分之三的违约滞纳金。

第四条 乙方同意以美元向甲方支付出让金。乙方可用人民币支付。美元与人民币的比价按签约日国家外汇管理局上海分局提供的上海外汇牌价（1美元/人民币）中间价折算。

第五条 当甲方收妥全部出让金并出具收据后，乙方应在七天内向甲方申领《上海市房地产权证》，甲方应从受理之日起三十天内办理完毕。

第六条 本合同附件《青浦区二百六十四号地块国有土地使用条件》（以下简称《土地使用条件》）是本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第七条 出让使用权的土地，其所有权仍属于中华人民共和国。国家和政府对其拥有法律规定的司法管辖权、行政管理权以及其他权力和因社会公众利益所必须的权益。

第八条 青浦县人民政府保留该地块的城市规划设计权。在土地使用期限内，当此地块按《土地使用条件》建造的建筑物重建或到期申请续期时，必须按当时有效的规划执行，政府不对因规划修改而给乙方带来的影响负赔偿责任。

第九条 乙方要求改变《土地使用条件》时，应征得甲方的同意，并签订补充合同，补交出让金，重新办理房地产登记。

第十条 在土地使用期限内，甲方有权依法对出让地块土地使用权的开发利用、转让、出租、抵押、终止进行监督检查。

第十一条 甲方违反本出让合同时，乙方有权请求违约赔偿。

乙方违反本出让合同时，甲方有权限期乙方予以纠正，并可根据情节给予警告、罚款直至无偿收回一部分或全部土地使用权及其建筑物、附着物的处罚。

第十二条 本合同出让地块完成房屋建设工程开发

投资总额百分之二十五以上后(不含土地使用权出让金、和动拆迁市政配套费)，土地使用权方可依法转让。土地使用权依法转让时，后继土地使用者都是乙方全部权利和义务的承受人。

乙方在未达到本条前款规定之前，不得改变受让人和受让人的投资比例。乙方在签约后根据规定经有关部门批准，可以成立开发建设本地块项目的公司，并可以该公司名义办理领、换房地产权证和房地产登记手续。

第十三条 土地使用权依法转让、出租、抵押、继承，其地上建筑物、附着物的产权发生相应变更的所有经济合同、图纸、凭证和其他当事人认为必须进行登记的文件，均应按规定办理登记。

第十四条 因执行本合同发生争议，甲、乙双方可协商解决；或由当事人依法向签约所在地法院起诉。

第十五条 本合同有效期从甲、乙双方签字之日起至上海市房屋土地管理局颁发的本地块《上海市房地产权证》规定的土地使用期限终止日止。

本合同不得涂改。

本合同正本壹式肆份，甲、乙双方各执壹份，上海市房屋土地管理局执壹份，青浦县人民政府执壹份，肆份合同正本具有同等效力。

本合同和附件《土地使用条件》共11页，以中文书写。

第十六条 本合同于二〇〇〇年七月三十一日在中华人民共和国上海市青浦区正式签订。

甲方：青浦区房屋土地
管理局

乙方：昭和高分子
株式会社

法定代表人或
委托代理人：刘建平

法定代表人或
委托代理人：龚浦春

法定地址：青浦镇
城中西路111号

法定地址：工业园区内

电 话：021-59729098

电 话：

传 真：021-59738411

传 真：

青浦区二百六十四号地块国有土地使用条件

现对位于青浦区二百六十四号地块国有土地使用条件（下称《土地使用条件》）作如下规定：

一、土地使用要求：

1.1 土地用途：工业（所办项目应符合上海市有关规定）；

1.2 土地使用年限：50年

1.3 建筑密度： $\leq 40\%$

1.4 建筑容积率：1.0

1.5 绿地率： $\geq 20\%$

1.6 其他有关规划参数以批准的规划文件为准（见附件）。

1.7 地块内建筑必须满足《上海市城市规划管理技术规定》的要求。

1.8 出让地块上的建筑物，必须严格按上述规定和经批准的工程设计图纸要求建设。乙方应在开工日十天前向甲方报送一套工程设计图纸备查。

1.9 出让地块上的建筑物竣工，乙方必须通知甲方参加验收。

1.10 土地使用权到期收回时，土地使用者应在到期日向甲方办理交地手续。

土地使用者要求续期使用的，应在到期日一年前，向甲方提出申请。经批准续期的，重新办理土地使用权出让手续。

二、城市建设管理要求：

2.1 涉及城市建设管理方面有关绿化、市容、卫生、环境保护、消防安全、交通管理和设计、施工等，乙方应遵守国家和上海市的有关规定。

2.2 乙方应允许政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线通过、穿越其受让地块。如果受让地块上的地上建筑物或其他附着物因此受到损坏，乙方可依法向有关责任部门请求赔偿。

2.3 乙方应保证政府管理、公安、消防、救护人员及其紧急器械、车辆等在进行紧急救险或执行公务时能顺利地进入该地块。

2.4 乙方在其受让地块上的一切活动，如有损害或破坏周围环境和设施，使国家或个人遭受损失的，乙方应负责赔偿。

三、建设管理要求：

3.1 当乙方与青浦县房屋土地管理局签订的

《青房地(2000)出让合同第14号》履行交地手续后的三个月内,乙方必须对该地块进行动工开发。乙方必须在二〇〇二年十二月三十一日前竣工。

3.2 如果乙方未按第3.1条规定的期限动工开发的,则按《管理法》第二十五条处理。

乙方如不能按第3.1条规定的期限完成建设要求,应至迟在离建设期限届满之日前六个月,向甲方提出充分理由的延建申请,且延期不得超过一年。

除经甲方同意外,自第3.1条规定的建设期限届满之日起,至规定的建筑工程量完成之日止,超出六个月以内的,罚以出让金总额的1%;超出六个月不到一年的,罚以出让金总额的3%;超出一年不到二年的,罚以出让金总额的7%;超过二年未完成的,由甲方无偿收回该地块的土地使用权以及地块上全部建筑物或其它附着物。

3.3 乙方未经许可不得以任何理由占用出让地块范围以外的土地。如需临时占用,必须得到有关主管部门同意,并经上海市房屋土地管理局批准,并按规定缴纳费用。否则,按违法占地处理。

四、定标和立界;

4.1 甲方将根据标有坐标点的用地红线图,在地块各拐点埋设界桩。乙方应对甲方埋设的界桩采取有效

的保护措施，保证上述界桩不被移动或遭受破坏。如果在土地使用期限内，上述界桩被移动或破坏，乙方应立即向甲方提出书面报告，申请重新测定及立界。

4.2 乙方应负责支付因丢失、损坏、移动界桩而重新测量，埋设界桩所需的各项费用。

五、市政设施及房屋动拆迁要求：

5.1 乙方须自行负责地块的市政基础设施配套事务及相关费用。

5.2 乙方必须依照《上海市城市房屋拆迁管理实施细则》的规定，完成出让地块上现有建筑动拆迁并承担相应费用。

5.3 乙方在该地块内进行建设时，有关用水、用电、用气设施，污水、雨水排放设施及其他设施同地块外主要道路的主管线接口和引入，应办妥申请手续，支付相应的费用。

5.4 乙方或其委托的工程建设单位应对由于施工引起相邻地段内有关明沟、水道、电缆、其他管线设施及建筑物等的损坏及时修复或重新敷设，并承担相应的费用。

5.5 在土地使用期限内，乙方应对该地块内的市政设施妥善保护，不得损坏，否则应承担修复所需的一切费用。

六、土地使用权转让、出租和抵押要求：

6.1 建设达到本合同第十二条规定后，土地使用权可随同地上建筑物依法转让。并按中华人民共和国税法规定依法纳税。

6.2 土地使用权依法转让时，应以《出让合同》规定的地块为单位，不得分割转让。

6.3 未按《出让合同》和本《土地使用条件》投资开发、利用土地的，本地块的土地使用权不得转让、出租。

6.4 本地块的土地使用权可以抵押，但在地上物建设竣工之前，抵押贷款必须用于该地块的开发建设。本《土地使用条件》第3.1条所规定的建设项目完成后，土地使用权抵押时，其地上建筑物及附着物随之抵押。抵押人和抵押权人的利益受到《上海市抵押外汇贷款管理暂行规定》和《上海市抵押人民币贷款管理暂行规定》的保护。

6.5 建筑物分层（分套）预售、出售、出租、赠与或继承不受第6.2条的限制，但必须依照《办法》和上海市房屋土地管理局的规定办理。

建筑物分层（分套）出售及申请预售前，乙方应拟订有关建筑物今后使用、管理、维修的计划方案和契约，

并向甲方申请核定各层（各套）建筑物相应的土地使用权比例。

预售要经过上海市房屋土地管理局审批。

6.6 中华人民共和国境内外的公司、企业、其他组织和个人，除法律另有规定者外，均可成为本地块上建筑物及相应的土地使用权受让人。

6.7 建筑物出租时，须接受政府有关部门的管理。

七、建筑物养护、维修、改造和重建的要求：

7.1 在土地使用期限内，乙方必须保证本地块上所有已建和将建的建筑物及其相关设施均处于良好的、实际可使用的状态，并承担所需的全部费用。

7.2 乙方在土地使用期限内，未经甲方批准，不得拆除、改建或重建本地块上的公用设施和地上建筑物。

附件 4

配套基础设施和公用工程

/

附件 5

房地产权证应注记内容

- 1、转让时需出让人（上海市青浦区规划和土地管理局）同意。
- 2、需整体抵押，不得分割抵押。
- 3、出资比例：

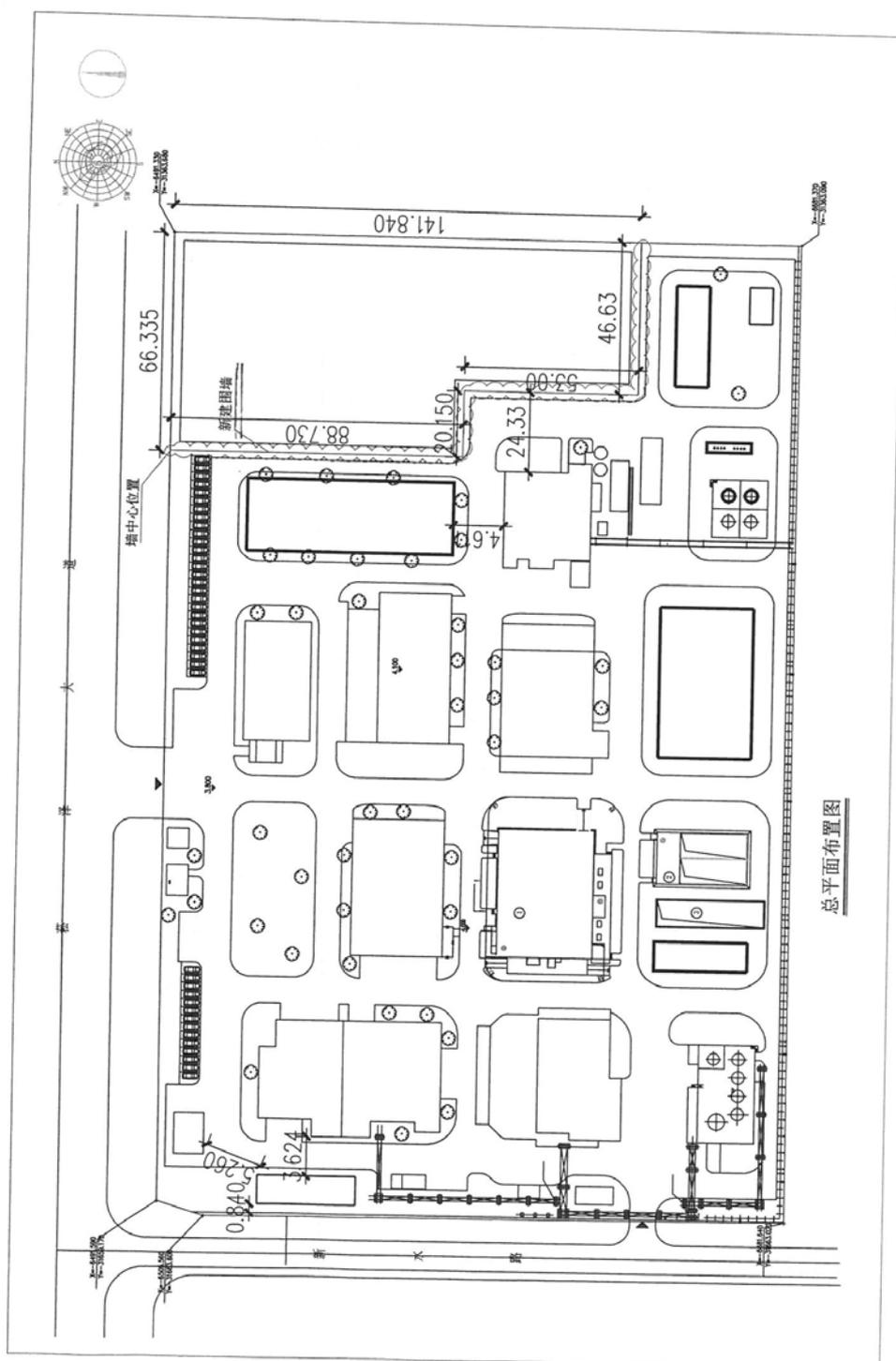
股权结构：

实际控制人：

变更以上内容的需出让人（上海市青浦区规划和土地管理局）同意。

附件 7

与圭吾公司共用围墙图(最终以规土局图纸为准)



国有建设用地使用权转让合同调整说明

本合同首页括号内为合同版本号，首次签订时为 1.0 版，若签订补充合同，版本号升级为 2.0 版，再有修改版本的，依次类推。