****土地转让协议书****

****甲方（转让方）****：

****乙方（受让方）****：

****丙方（担保方）****：

经甲、乙、丙三方友好协商，本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，就土地转让事宜达成如下协议：

****一、地块信息****

1. 地块位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，总面积为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米（折合\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_亩）。地块四至及界址点坐标详见附件《国有土地使用证》。
2. 地块当前用途为住宅、工业、综合和商业用地。

****二、转让条件及价款****

1. 甲方承诺通过土地挂牌形式将地块转让给乙方，并确保地块的容积率不低于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，绿化率不少于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_%，土地用途为商业、住宅用地。
2. 土地转让单价为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元/亩，总价款为人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元，包含级差地租、市政配套费、开发补偿费、建筑物和构筑物的拆迁安置费、青苗补偿费、管线（水、电、通讯等）迁移费和土地管理费等。
3. 乙方分二期支付土地价款：

●第一期：定金，即地价款的\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_%，计人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元，于双方签订本协议书且完成土地挂牌手续、办理完抵押登记手续后\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_天内支付。

●第二期：余款，计人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元，于乙方签订《国有土地使用权出让协议》并取得该土地的《国有土地使用证》后\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_个工作日内支付。

1. 丙方提供两宗土地的国有土地使用权作为抵押担保，担保面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米（详见《国有土地使用证》编号：成国用（ ）字第\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_号和成国用（ ）字第\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_号），担保范围与甲方责任范围相同。双方应在本协议签订后\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_天内办理抵押登记手续，抵押期限至乙方取得地块《国有土地使用证》之日止。
2. 项目由乙方独立运作，盈亏自负。甲方将协助乙方处理税费返还及政策协调。项目开发结束后，若净利润率超过\_\_\_\_\_\_\_%，超过部分的净利润由甲、乙双方各半分享。

****三、违约责任****

1. 若因甲方原因导致乙方未能取得该地块，甲方应双倍返还定金，计人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元，并在确认乙方无法取得土地使用权后\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_个工作日内支付。
2. 乙方未能按时支付地价款的，应按未付部分的每日万分之二点一向甲方支付滞纳金。如逾期超过\_\_\_\_\_\_个工作日，视为乙方终止履行本协议，甲方有权处置已付定金。
3. 甲方对乙方承担连带责任。

****四、其他条款****

1. 在土地挂牌出让过程中，乙方仅需承担应由受让方承担的土地契税和交易费用，其他税费如营业税等由甲方承担。
2. 乙方的开发建设应遵守相关法律法规和规定。
3. 本协议未尽事宜，由各方协商解决，并签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。
4. 如有争议，各方应首先通过友好协商解决；协商不成的，任何一方均有权向有管辖权的人民法院提起诉讼。
5. 本协议自各方代表签字盖章之日起生效。
6. 本协议一式六份，甲、乙、丙三方各执两份。

甲方（盖章）：
代表（签字）：
日期：\_\_\_\_年\_\_月\_\_日

乙方（盖章）：
代表（签字）：
日期：\_\_\_\_年\_\_月\_\_日

丙方（盖章）：
代表（签字）：
日期：\_\_\_\_年\_\_月\_\_日