

# 江西省萍乡市中级人民法院 执行裁定书

(2021)赣03执恢37号之一

申请执行人：萍乡农村商业银行股份有限公司，住所地：萍乡市安源新区韶山西路2号，统一社会信用代码：913603003225613887。

法定代表人：彭细萍，该公司董事长。

被执行人：江西健友实业有限公司，住所地：萍乡市经济技术开发区经贸大厦，统一社会信用代码：91360301778840713K。

法定代表人：叶兴忠，该公司总经理。

被执行人：萍乡市湘通投资有限公司，住所地：萍乡市湘东区滨河北路新综合楼六楼，统一社会信用代码：91360300556007160N。

法定代表人：郑维锋，该公司董事长。

被执行人：江西樟丰化工有限公司，住所地：萍乡市湘东区下埠镇西源村，统一社会信用代码：9136031366479881XX。

法定代表人：曹志华，该公司经理。

被执行人：叶兴忠，男，1969年5月23日出生，汉族，住萍乡市湘东区峡山口街萍钢昌盛村36栋41号，公民身份号码360502196905232519。

被执行人：陶明，男，1968年5月14日出生，汉族，住萍乡市安源区凤凰街祥和巷15号401室，公民身份号码360302196805140691。

被执行人：谭玲，女，1972年4月17日出生，汉族，住萍乡市安源区凤凰街祥和巷15号401室，公民身份号码360313197204173520。



被执行人：李水，男，1977年1月26日出生，汉族，住萍乡市安源区后埠街金典城18栋2单元101室，公民身份号码360313197701260035。

被执行人：谢秋霞，女，1979年8月13日出生，汉族，住萍乡市安源区后埠街金典城18栋2单元101室，公民身份号码360302197908131549。

被执行人：邝贵宾，男，1964年9月8日出生，汉族，住萍乡市安源区凤凰街花园街18号6栋1单元701室，公民身份号码360313196409080016。

被执行人：汤芳华，女，1967年10月9日出生，汉族，住萍乡市安源区凤凰街花园街18号6栋1单元701室，公民身份号码360313196710090088。

被执行人：付新华，男，1980年8月18日出生，汉族，住萍乡市开发区建设东路206号1栋2单元302室，公民身份号码360302198008181510。

被执行人：黄丽，女，1981年1月5日出生，汉族，住萍乡市开发区建设东路206号1栋2单元302室，公民身份号码360302198101052027。

被执行人：尹和平，男，1966年10月20日出生，汉族，住萍乡市开发区建设东路97号13栋2单元502室，公民身份号码360313196610200091。

本院依据已经发生法律效力（2018）赣03民初111号民事判决书，于2021年8月20日立案恢复执行的申请执行人萍乡农村商业银行股份有限公司与被执行人江西健友实业有限公司、萍乡市湘通投资有限公司、江西樟丰化工有限公司、叶兴忠、陶明、谭玲、李水、谢秋霞、邝贵宾、汤芳华、付新华、黄丽、尹和平金融借款合同纠纷一案，于2021年8月23日向以上被执行人发出执行通知书，责令被执行人履行生效法律文书确定的义务，



但以上被执行人至今未全部履行。经查，本院在执行过程中以（2019）赣03执62号查封了被执行人萍乡市湘通投资有限公司名下位于湘东区下埠镇西源村，土地证号为湘国用（2012）第8030505号土地使用权一宗，查封期限为2019年3月6日起至2022年3月5日止。上述财产抵押权人为本案申请执行人。现申请执行人萍乡农村商业银行股份有限公司申请本院对上述抵押财产进行评估拍卖。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、第二百四十七条规定，裁定如下：

拍卖被执行人萍乡市湘通投资有限公司名下位于湘东区下埠镇西源村，土地证号为湘国用（2012）第8030505号的土地使用权一宗及地上建筑物、构筑物及附属设施。

本裁定送达后即发生法律效力。

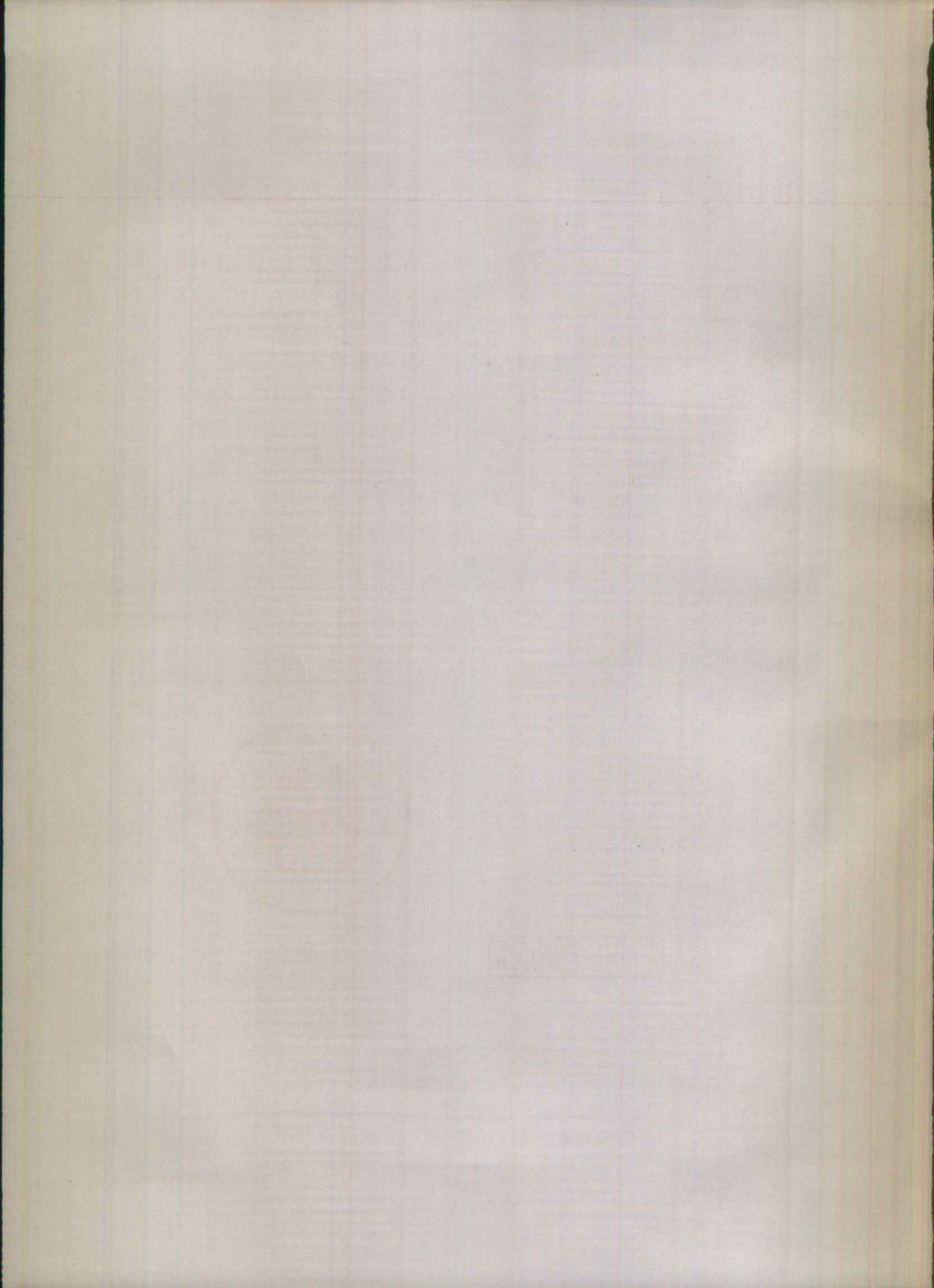
审 判 长 昌 伟  
审 判 员 王 葵  
审 判 员 康 红



二〇二一年十月二十九日

本件与原本核对无异

法 官 助 理 冯 王  
代 书 记 员 胡 鹏 波



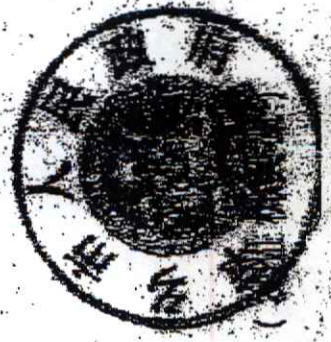


抵押权人: 2015.8.11

湘他项(2015)第8030268号

土地他项权利人	萍乡农村商业银行股份有限公司湘东支行		
义务人	抵押人: 萍乡市湘通投资有限公司 借款人: 江西健友实业有限公司		
座落	湘东区湘东镇阳干村		
地号	图号	使用权面积	M <sup>2</sup>
权属性质	国有	13833	
地类(用途)	商住	使用权类型	出让

为保护土地他项权利人的合法权益，对土地权利人申请登记的本证所列土地他项权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

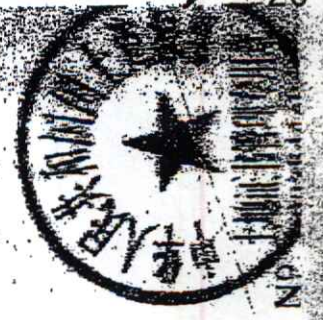
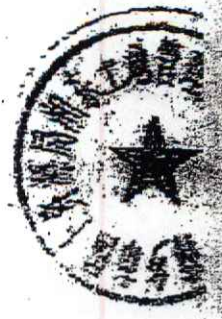


2015.8

他项权利种类及范围	他项权利: 按抵押合同设定他项权利 抵押贷款金额: 1300万元 抵押贷款期限2年(2015.8.11-2017.8.11) 抵押面积: 13833平方米 湘国用【2012】第8030505号		
设定日期	2015年8月11日		
权利顺序	萍乡农村商业银行股份有限公司抵押		
存续期限			
记事			

附图 粘 贴 线

证书监制机关

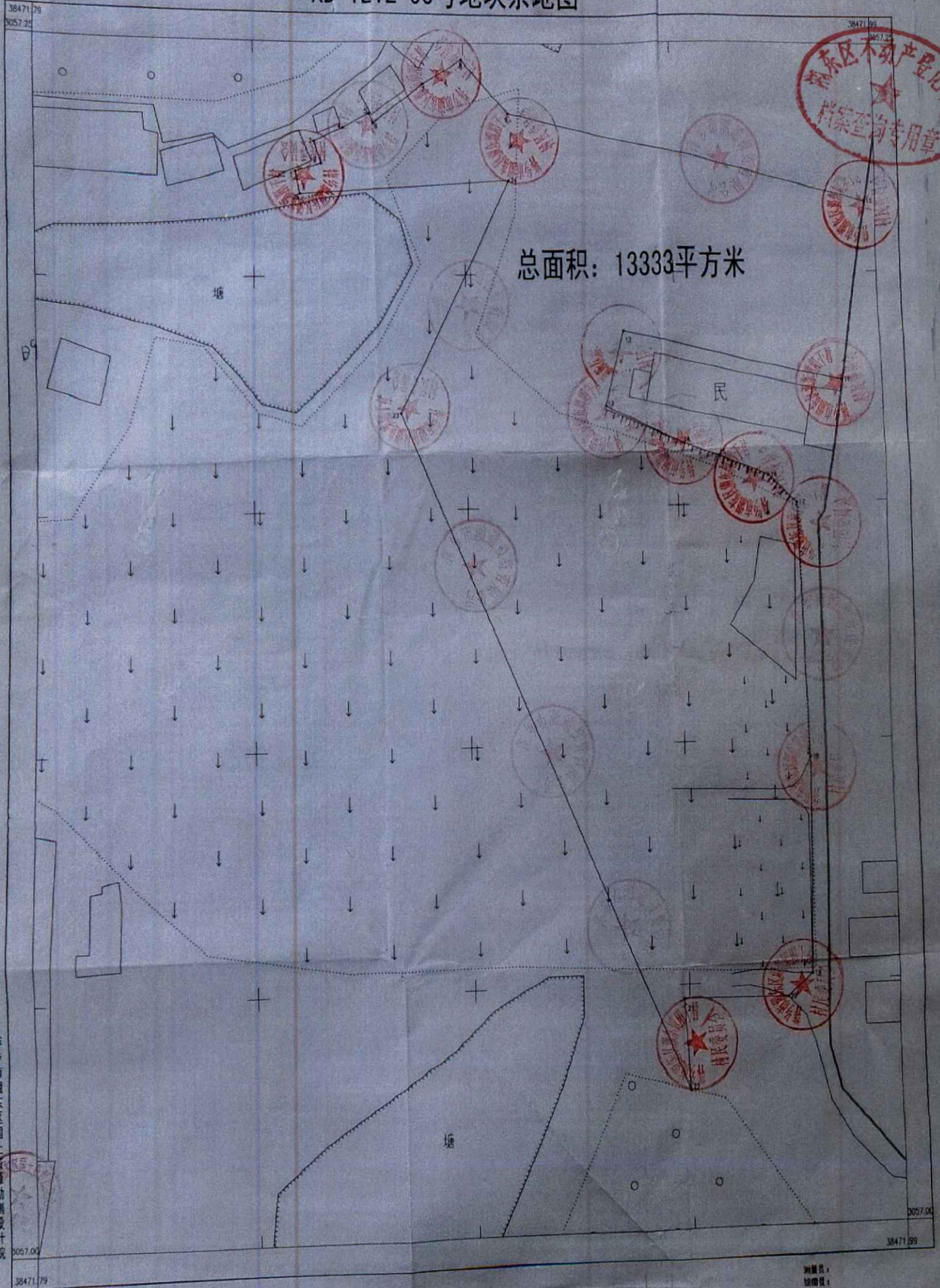








# XD-1212-53号地块宗地图



总面积: 13333平方米

东区不动产登记中心  
档案查询专用章

萍乡市湘东区国土勘测设计院

2012年3月数字化制图  
任意直角坐标系: 1980西安坐标系  
1985国家高程基准, 高程单位为米,  
2006年版图式。

1:500

测图员:  
绘图员:  
编绘员:







8  
国有建设用地使用权出让合同

中华人民共和国国土资源部

制定

中华人民共和国国家工商行政管理总局







## 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》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，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 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 DJB2012008，宗地总面积大写 壹万叁仟叁佰叁拾叁 平方米（小写 13333 平方米），其中出让宗地面积为大写 壹万叁仟叁佰叁拾叁 平方米（小写 13333 平方米）。







第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为  
住宅 70 年、商服 40 年，按本合同第六条约定的交付  
土地之日起算；原划拨（承租）国有建设用地使用权补办出让  
手续的，出让年期自合同签订之日起算。

第八条 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价  
款为人民币大写 贰仟零陆拾柒万 元（小写  
20670000 元），每平方米人民币大写  
壹仟伍佰伍拾点贰捌 元（小写 1550.28 元）。

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写 肆佰壹拾叁万肆仟 元（小写 4134000 元），定金抵  
作土地出让价款。

第十条 受让人同意按照本条第一款第 （一） 项的规定  
向出让人支付国有建设用地使用权出让价款：

（一）本合同签订之日起 60 日内，一次性付清国  
有建设用地使用权出让价款；

（二）按以下时间和金额分 / 期向出让人支付国有建设  
用地使用权出让价款。

/

分期支付国有建设用地使用权出让价款的，受让人在支付  
第二期及以后各期国有建设用地使用权出让价款时，同意按照







构筑物及其附属设施的，应符合市（县）政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件（见附件3）。其中：

主体建筑物性质\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_；

附属建筑物性质\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_；

建筑总面积\_\_\_\_\_ 26666 \_\_\_\_\_平方米；

建筑容积率不高于\_\_\_\_\_ 2.2 \_\_\_\_\_不高于\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_；

建筑限高不高于\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_不高于\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_；

建筑密度不高于\_\_\_\_\_ 35% \_\_\_\_\_不高于\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_；

绿地率不高于\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_不高于\_\_\_\_\_ 35% \_\_\_\_\_；

其他土地利用要求\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

第十四条 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_项规定执行：

（一）本合同项下宗地用于工业项目建设，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\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_%，即不超过\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_平方米，建筑面积不超过\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_平方米。受让人同意不在受让宗地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施；

（二）本合同项下宗地用于住宅项目建设，根据规划建设管理部门确定的规划建设条件，本合同受让宗地范围内住宅建设总套数不少于\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_套。其中，套型建筑面积90平方米以下住







口和引入工程，应按有关规定办理。

受让人同意政府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，但由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。

**第十八条** 受让人应当按照本合同约定的土地用途、容积率利用土地，不得擅自改变。在出让期限内，需要改变本合同约定的土地用途的，双方同意按照本条第（二）项规定办理：

（一）由出让人有偿收回建设用地使用权；

（二）依法办理改变土地用途批准手续，签订国有建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权出让合同，由受让人按照批准改变时新土地用途下建设用地使用权评估市场价格与原土地用途下建设用地使用权评估市场价格的差额补缴国有建设用地使用权出让价款，办理土地变更登记。

**第十九条** 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。

**第二十条** 对受让人依法使用的国有建设用地使用权，在本合同约定的使用年限届满前，出让人不得收回；在特殊情况



下，根据社会公共利益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。

#### 第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押

第二十一条 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，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第  项规定的条件：

（一）按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上；

（二）按照本合同约定进行投资开发，已形成工业用地或其他建设用地条件。

第二十二条 国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同，不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

第二十三条 国有建设用地使用权全部或部分转让后，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。



本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权出租后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

**第二十四条** 国有建设用地使用权转让、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证，到国土资源管理部门申请办理土地变更登记。

## 第五章 期限届满

**第二十五条** 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。

**第二十六条** 土地出让期限届满，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国有土地使用证，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，按本条



第（二）项约定履行：

（一）由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并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；

（二）由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

**第二十七条** 土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回国有土地使用证，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。

## 第六章 不可抗力

**第二十八条** 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。

**第二十九条** 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

**第三十条** 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出让价款。受让人不能按时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,延期付款超过60日,经出让人催交后仍不能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。

**第三十一条** 受让人因自身原因终止该项目投资建设,向出让人提出终止履行本合同并请求退还土地的,出让人报经原批准土地出让方案的人民政府批准后,分别按以下约定,退还除本合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权出让价款(不计利息),收回国有建设用地使用权,该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿,出让人



还可要求受让人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整；但出让人愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的，应给予受让人一定补偿：

(一)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国有建设用地使用权出让价款；

(二)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，并按照规定征收土地闲置费后，将剩余的已付国有建设用地使用权出让价款退还受让人。

**第三十二条** 受让人造成土地闲置，闲置满一年不满两年的，应依法缴纳土地闲置费；土地闲置满两年且未开工建设的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

**第三十三条** 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开工建设的，每延期一日，应向出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，出让人有权要求受让人继续履约。

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，应向出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。



**第三十四条** 项目固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的, 出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例, 要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金, 并可要求受让人继续履约。

**第三十五条** 本合同项下宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的, 出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例, 要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金, 并有权要求受让人继续履行本合同; 建筑容积率、建筑密度等任何一项指标高于本合同约定最高标准的, 出让人有权收回高于约定的最高标准的面积部分, 有权按照实际差额部分占约定标准的比例, 要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金。

**第三十六条** 工业建设项目的绿地率、企业内部行政办公及生活服务设施用地所占比例、企业内部行政办公及生活服务设施建筑面积等任何一项指标超过本合同约定标准的, 受让人应当向出让人支付相当于宗地出让价款      / % 的违约金, 并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

**第三十七条** 受让人按本合同约定支付国有建设用地使用权出让价款的, 出让人必须按照本合同约定按时交付出让土



地。由于出让人未按时提供出让土地而致使受让人本合同项下宗地占有延期的，每延期一日，出让人应当按受让人已经支付的国有建设用地使用权出让价款的    /    % 向受让人给付违约金，土地使用年期自实际交付土地之日起算。出让人延期交付土地超过 60 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，出让人应当双倍返还定金，并退还已经支付国有建设用地使用权出让价款的其余部分，受让人并可请求出让人赔偿损失。

**第三十八条** 出让人未能按期交付土地或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，受让人有权要求出让人按照规定的条件履行义务，并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。土地使用年期自达到约定的土地条件之日起算。

## 第八章 适用法律及争议解决

**第三十九条** 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。

**第四十条** 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，按本条第 （一） 项约定的方式解决：

（一）提交 萍乡市 仲裁委员会仲裁；



(二) 依法向人民法院起诉。

## 第九章 附 则

第四十一条 本合同项下宗地出让方案业经 湘东区人民政府 人民政府批准，本合同自双方签订之日起生效。

第四十二条 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。

第四十三条 本合同和附件共 XXX 页整，以中文书写为准。

第四十四条 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。

第四十五条 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。

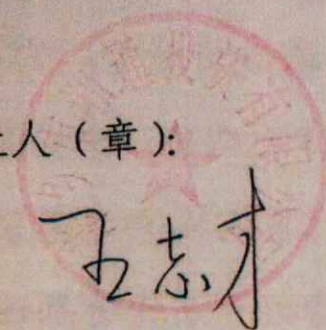
第四十六条 本合同一式 叁 份，出让人 贰 份，受让人 壹 份，具有同等法律效力。



出让人(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):

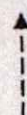
二〇一二年九月五日



附件 1

# 出让宗地平面界址图

北

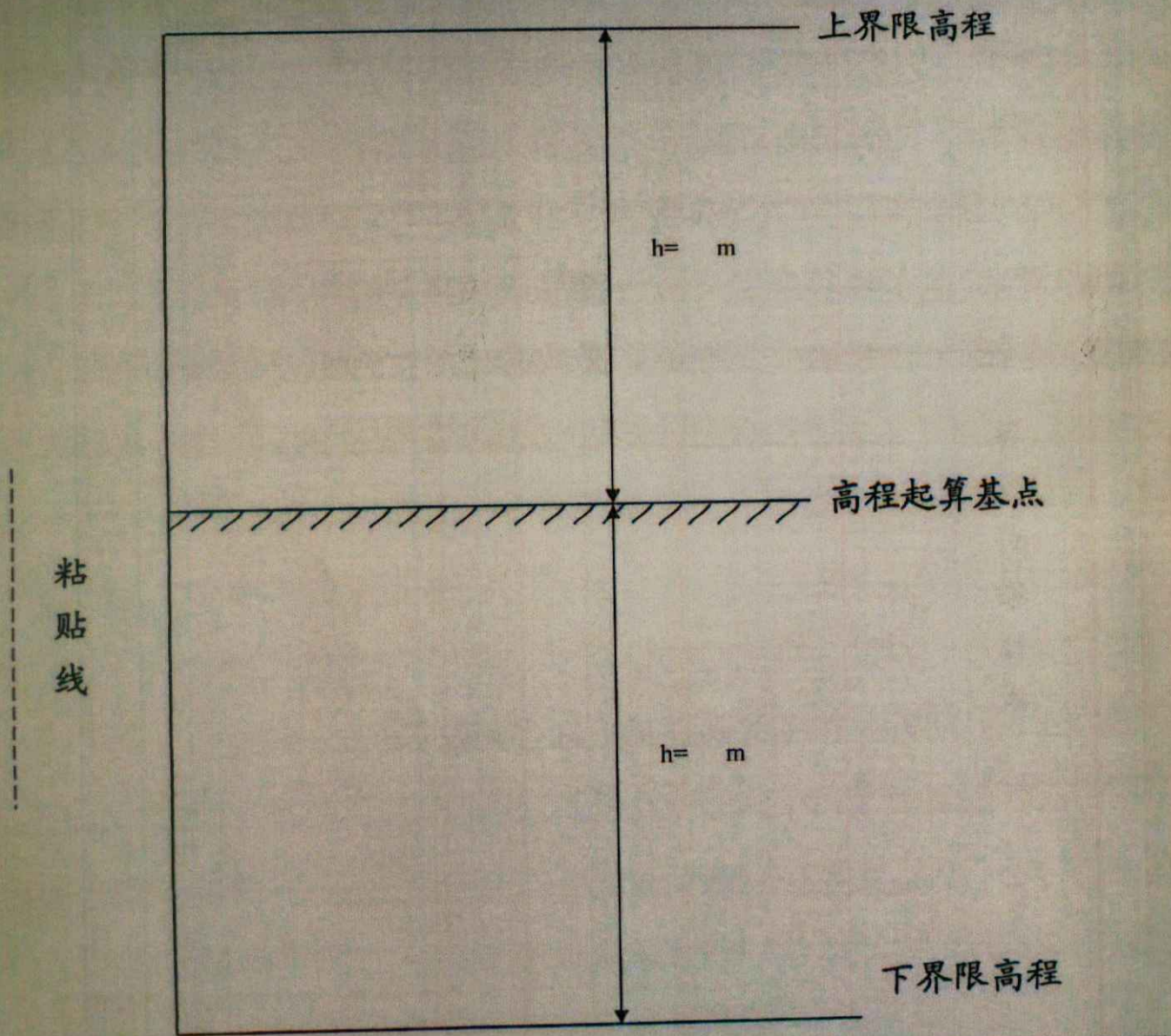


界址图  
粘  
贴  
线

比例尺: 1: \_\_\_\_\_



### 出让宗地竖向界限



采用的高程系： \_\_\_\_\_

比例尺： 1: \_\_\_\_\_



附件 3

\_\_\_\_\_市(县)政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件



