



房地产开发 法律风险防范

刘 涛 黄罗平 著

Legal Risk Prevention for Real Estate Development

人民法院出版社

房地产开发 法律风险防范

刘 涛 黄罗平 著

人 民 法 院 出 版 社

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发法律风险防范/刘涛,黄罗平著. —北京:人民法院出版社,2016. 11
ISBN 978-7-5109-1643-4

I. ①房… II. ①刘… ②黄… III. ①房地产法—研究—中国 IV. ①D922. 181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2016) 第 281516 号

房地产开发法律风险防范

刘 涛 黄罗平 著

责任编辑 范春雪 侯笑宇 张召国
出版发行 人民法院出版社
地 址 北京市东城区东交民巷 27 号 (100745)
电 话 (010) 67550525 (责任编辑) 67550558 (发行部查询)
65223677 (读者服务部)
客 服 QQ 2092078039
网 址 <http://www.courtbook.com.cn>
E-mail courtpress@sohu.com
印 刷 保定市市中画美凯印刷有限公司
经 销 新华书店

开 本 787×1092 毫米 1/16
字 数 252 千字
印 张 16.5
版 次 2016 年 11 月第 1 版 2016 年 11 月第 1 次印刷
书 号 ISBN 978-7-5109-1643-4
定 价 42.00 元

版权所有 侵权必究

序

在当下的中国，房地产业可以说是当仁不让的第一热门产业。房地产业经过 30 多年的飞速发展，已成为了国民经济的重要支柱产业，并且是利润率相对较高的产业。各路资金竞相逐鹿房地产业，使得房地产业成为了国家、企业、民众关注的焦点。为了规范房地产业的健康发展，国家颁布了《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国建筑法》等大量法律法规、司法解释等。所以，房地产业作为国家重点调控领域，涉及的相关法律法规、部门规章、司法解释非常繁杂，房地产企业及其从业人员在复杂的法律环境和激烈的市场竞争下，如何正确应对、处理房地产业发展面临的法律风险，就显得尤为重要。

笔者通过梳理、总结自身多年从事房地产法律领域的经验，结合房地产领域疑难、多发的法律问题，以房地产开发的主要环节为主线，重点分析了房地产开发土地取得、开发模式选择、项目并购、租售等环节的法律风险。同时，从律师的专业角度，提供了有针对性的法律风险防范措施和法律文书范本，实现了理论性和实践性的有机结合。希望为房地产业工作者、法律工作者提供有益的借鉴和启发。

本书是笔者自身从业经验的总结，有一定的局限性，如有不当或值得商榷之处，也请各界专家、学者、读者不吝赐教。

刘 涛 黄罗平

2016 年 7 月



目 录

第一章 房地产开发土地的取得及法律风险防范	(1)
一、国有土地使用权“招拍挂”	(1)
(一) 什么是国有土地使用权“招拍挂”	(2)
(二) “招拍挂”中的法律风险及防范	(4)
二、国有土地使用权转让	(11)
(一) 什么是国有土地使用权转让	(14)
(二) 国有土地使用权转让行为的效力认定	(14)
(三) 国有土地使用权转让的法律风险及防范	(16)
附：律师范本	(21)
国有土地使用权转让协议书	(21)
第二章 房地产项目并购及法律风险防范	(28)
一、房地产项目并购模式的选择	(28)
(一) 什么是房地产项目并购	(28)
(二) 房地产项目并购的模式选择	(29)
二、房地产公司股权并购的法律风险	(31)
(一) 目标公司项目本身存在的法律风险	(32)



(二) 目标公司股权本身存在的法律风险	(32)
(三) 目标公司或有债务的法律风险	(33)
(四) 目标公司股权交割的法律风险	(34)
三、房地产公司股权并购中的法律尽职调查	(34)
(一) 什么是法律尽职调查	(34)
(二) 法律尽职调查的作用	(34)
(三) 法律尽职调查的主要内容	(35)
(四) 法律尽职调查中需审查的具体事项	(39)
(五) 法律尽职调查的途径和方式	(50)
附：律师范本	(53)
范本一：股权收购意向协议书	(53)
范本二：股权转让协议书	(59)
范本三：股权收购法律意见书	(67)
范本四：法律尽职调查材料清单	(70)
范本五：法律尽职调查报告	(73)
 第三章 房地产项目合作开发及法律风险防范	(87)
一、房地产项目合作开发模式的选择	(87)
二、合作开发房地产合同效力认定及处理	(88)
(一) 什么是合作开发房地产合同	(91)
(二) 合作开发房地产合同有效的认定要件	(93)
(三) 合作开发房地产转性合同的效力认定及法律后果	(94)
(四) 合作开发房地产合同无效的认定及处理	(98)
三、房地产项目合作开发的主要法律风险及防范	(105)
(一) 合作开发过程中的主要法律风险	(105)



(二) 合作开发过程中的法律风险防范	(109)
附：律师范本	(114)
合作开发土地合同书	(114)
第四章 城市更新改造中的法律服务	(123)
一、城市更新改造的主要模式	(123)
(一) 城市更新改造概述	(123)
(二) 城市更新改造的主要模式	(128)
二、“城中村”改造中的拆迁与补偿	(131)
(一) “城中村”改造中拆迁补偿政策的基本原则	(131)
(二) “城中村”改造中拆迁补偿政策的主要内容	(132)
(三) 广州市关于“城中村”改造拆迁补偿的规定及 实际操作	(132)
三、律师对城市更新改造提供的主要法律服务	(136)
(一) 前期准备阶段的法律服务	(137)
(二) 拆迁补偿阶段的法律服务	(138)
(三) 建设和回迁阶段的法律服务	(138)
附：律师范本	(140)
广东惠州某工业地块“三旧改造”可行性法律分析意见书	(140)
第五章 房地产租售及法律风险防范	(145)
一、商品房销售广告及法律风险防范	(145)
(一) 商品房销售广告的法律性质	(147)
(二) 商品房销售广告的法律风险	(150)
(三) 商品房销售广告的法律风险防范	(153)



二、商品房交付及法律风险防范	(155)
(一) 商品房交付标准的认定	(162)
(二) 商品房交付过程中常见的法律风险	(163)
(三) 商品房交付的法律风险防范	(165)
三、售后包租及法律风险防范	(167)
(一) 售后包租的认定及效力	(169)
(二) 售后包租的法律风险	(171)
(三) 售后包租的法律风险防范	(173)
四、无产权证房屋租赁及法律风险防范	(174)
(一) 无产权证房屋租赁的效力及法律风险	(176)
(二) 无产权证房屋租赁的法律风险防范	(177)
 附录：相关法律法规	(179)
1. 中华人民共和国物权法 (节录)	(179)
2. 中华人民共和国合同法 (节录)	(184)
3. 中华人民共和国城市房地产管理法 (节录)	(195)
4. 中华人民共和国土地管理法 (节录)	(201)
5. 中华人民共和国建筑法 (节录)	(208)
6. 中华人民共和国招标投标法 (节录)	(217)
7. 城市房地产开发经营管理条例 (节录)	(224)
8. 土地登记办法 (节录)	(227)
9. 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 (节录)	(229)
10. 闲置土地处置办法 (节录)	(231)
11. 房地产开发企业资质管理规定 (节录)	(234)



12. 建设工程质量管理条例（节录）	（ 237 ）
13. 商品房销售管理办法（节录）	（ 238 ）
14. 最高人民法院关于适用《中华人民共和国合同法》若干 问题的解释（一）（节录）	（ 241 ）
15. 最高人民法院关于适用《中华人民共和国合同法》若干 问题的解释（二）（节录）	（ 242 ）
16. 最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用 法律若干问题的解释（节录）	（ 243 ）
17. 最高人民法院关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷 案件适用法律问题的解释（节录）	（ 244 ）
18. 广东省人民政府关于推进“三旧”改造促进节约集约 用地的若干意见	（ 246 ）
后 记	（ 253 ）



第一章 房地产开发土地的取得 及法律风险防范

一、国有土地使用权“招拍挂”

【案例精选】安徽省当涂县国土资源局与安徽中明置业发展有限公司建设用地使用权出让合同纠纷案

2009年12月31日，安徽省人民政府作出皖政地〔2009〕893号《关于当涂县2009年第六批次城镇建设用地的批复》，同意征收位于当涂县姑孰镇凌云社区的农民集体用地3.06公顷。2010年12月29日，当涂县国土局就已征收的上述地块向社会发布拍卖公告，起拍价为人民币6300万元，用途为商业居住用地。2011年1月19日，安徽中明置业发展有限公司（以下简称“中明置业公司”）参与竞拍成功。同年2月15日，双方签订一份《国有建设用地使用权出让合同》。该合同约定，出让人同意在2011年7月19日前将出让宗地交付受让人，交付宗地时应达到场地自然平整，地表建筑物、构筑物由出让人负责拆除；合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币13300万元，受让人同意分两期向出让人支付出让价款，即第一期人民币6650万元，付款时间为2011年3月15日前，第二期人民币6650万元，付款时间为2011年6月19日前；受让人不能按时支付出让价款的，自滞纳之日起每日按迟延支付款项的1‰缴纳违约金；受让人按本合同约定支付出让价款的；出让人必须按合同约定按时交付土地，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，出让人应当按照受让人已支付出让价款的1%向受让方支付违约金；出让人延期交付土地超过60日，受让人有权解除合同，出让人应双倍返还定金，退还已支付出让价款的其余部分，受让人并可请求出让人赔偿损失。

合同签订后，2011年3月15日前中明置业公司按约支付第一期土地出让金人民币6650万元；同年7月5日，该公司支付第二期土地出让金人民币1000万元，尚欠土地出让金5650万元。因涉案地块上尚存建筑物（原当涂县人民检察院家属宿舍楼，占地面积4.73亩）没有拆除，当涂县国土局一直未与中明置业公司办理土地交接手续。2012年5月、2013年2月，中明置业公司分别致函当涂县人民政府和国土局，要求解除出让合同，退还土地出让价款并赔偿损失。双方经交涉未果，中明置业公司遂诉至法院，要求解除土地出让合同，当涂县国土局退还土地出让价款人民币7650万元并支付违约金人民币2295万元，合计人民币9945万元。

法院经审理认为，2011年2月15日，当涂县国土局（出让人）与中明置业公司（受让人）签订的《国有建设用地使用权出让合同》，该合同系双方当事人真实意思表示，内容不违反法律、行政法规的强制性规定，合法有效。当事人应当按照合同约定履行义务。根据合同约定，当涂县国土局须在2011年7月19日前将出让宗地净地交付中明置业公司，当涂县国土局延期交付土地超过60日，中明置业公司有权解除合同，当涂县国土局应承担相应的违约责任。但当涂县国土局在本案起诉前乃至二审诉讼结束，一直未能完成对案涉土地上建筑物的拆迁，违反了净地出让的约定。即当涂县国土局以其行为表明不能履行合同主要义务，致合同无法履行，当事人的合同目的不能实现。根据中明置业公司的请求，法院判决解除双方签订的《国有建设用地使用权出让合同》，当涂县国土局退还土地出让价款人民币7650万元，并按同期银行贷款利率标准赔偿中明置业公司的利息损失。

（一）什么是国有土地使用权“招拍挂”

国有土地使用权出让的“招拍挂”（即招标、竞买、挂牌）是在协议出让的方式难以保证公开、公平、公正和预防腐败的基础上，发展出来的



一种较之协议出让而言行之有效的方。但是，在土地使用权的出让方式中，人们并没有严格地区分土地使用权的招标方式和拍卖方式之间的不同。往往将招标、拍卖、挂牌混淆使用。对于此种混淆使用，有时会导致相应的法律风险。

1. 招标和拍卖

招标出让国有土地使用权，是指市、县人民政府土地行政主管部门发布招标公告，邀请特定或者不特定的公民、法人和其他组织参加国有土地使用权投标，根据投标结果确定土地使用者的行为。

招标行为属于《中华人民共和国招标投标法》（以下简称《招标投标法》）和《中华人民共和国招标投标法实施条例》等规范的范畴。《招标投标法》第二条规定：“在中华人民共和国境内进行招标投标活动，适用本法。”那么，在中华人民共和国境内进行土地使用权出让的招标投标活动，应该适用《招标投标法》。根据《招标投标法》第四十一条的规定：“中标人的投标应当符合下列条件之一：（一）能够最大限度地满足招标文件中规定的各项综合评价标准；（二）能够满足招标文件的实质性要求，并且经评审的投标价格最低；但是投标价格低于成本的除外。”也就是说，中标人必须满足招标文件所规定的全部条件。否则，可能存在中标无效或可撤销的法律风险。

拍卖出让国有土地使用权，是指市、县人民政府土地行政主管部门发布拍卖公告，由竞买人在指定时间、地点进行公开竞价，根据出价结果确定土地使用者的行为。

拍卖行为属于《中华人民共和国拍卖法》（以下简称《拍卖法》）规范的范畴。《拍卖法》第二条规定：“本法适用于中华人民共和国境内拍卖企业进行的拍卖活动。”而拍卖企业，是指依照《拍卖法》和《中华人民共和国公司法》设立的从事拍卖活动的企业法人，土地使用权者可以依法委托拍卖企业拍卖土地使用权。买受者是出价最高者。根据《拍卖法》第三十八条的规定：“买受人是指以最高应价购得拍卖标的的竞买人。”

土地使用权作为一种财产权利，土地所有者可将一定期限内的土地使用权让与给第三人使用，第三人支付相应的价款（土地出让金）获得使用权。所以说，拍卖就是将财产或财产权利予以转让，是一种卖出。因此，



从法律属性上来说,对于土地使用权的出让,相对于招标来看,拍卖更恰当一些。同时,就拍卖、招标二者在出让过程的公开性来讲,拍卖是一种相对透明的出让方式;招标过程则由于受到人为因素的影响更容易出现串标、围标现象,从而使得出让的结果不公平,阻碍国有土地使用权出让的健康运行和发展。

2. 挂牌

挂牌出让国有土地使用权,是指市、县人民政府土地行政主管部门发布挂牌公告,按公告规定的期限将拟出让宗地的交易条件在指定的土地交易场所挂牌公布,接受竞买人的报价申请并更新挂牌价格,根据挂牌期限截止时的出价结果确定土地使用者的行为。

政府土地主管部门编制挂牌文件,竞买人在规定日期前提出竞买申请,按规定交纳保证金、提交法定代表人证明书等资信证明后提交竞买申请书。在挂牌文件规定的挂牌起始日期,挂牌人应该将挂牌宗地的位置、面积、用途、使用年限、规划要求、起始价、增价规则、增价幅度等内容,在土地交易市场挂牌公布,符合条件的竞买人应按照文件的要求填写竞买报价单,在挂牌期限内竞买人可多次报价。如果在挂牌期限内只有一个竞买人,且报价不低于挂牌底价,并符合其他交易条件的,挂牌成交;在挂牌期限内有两个或两个以上竞买人报价的,报价最高者为竞得人;报价相同的,先提交报价单者为竞得人。但报价低于底价者除外,在挂牌期限内无应价者或者竞买人的报价均低于底价或均不符合其他交易条件的,挂牌不成交。挂牌交易的挂牌期限不得少于 10 个工作日。

竞买人确定后,挂牌人应当向竞买人发出《挂牌成交确认书》。竞得人应该根据《挂牌成交确认书》所约定的时间与出让人签订《国有土地使用权出让合同》。挂牌同样遵循“价高者得”的原则,不同之处在于不是现场报价。由于挂牌是以书面的形式报价,所引发的关注程度不如招标与拍卖。

(二)“招拍挂”中的法律风险及防范

1. 参与“招拍挂”时应注意的法律风险及防范

(1) 审查出让地块的合法性

《中华人民共和国城市房地产管理法》第八条规定:“土地使用权出



让,是指国家将国有土地使用权在一定年限内出让给土地使用者,由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。”《中华人民共和国物权法》(以下简称《物权法》)第一百三十五条规定:“建设用地使用权人依法对国家所有的土地享有占有、使用和收益的权利,有权利用该土地建造建筑物、构筑物及其附属设施。”根据前述条款规定,拟出让进行房地产开发的地块必须是“国有建设用地使用权”。

(2) 审查拟出让地块的出让权限

首先,建设用地使用权出让的主体是市、县人民政府,并由其下属土地管理部门负责签订、履行《国有建设用地使用权出让合同》。《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第九条规定:“土地使用权的出让,由市、县人民政府负责,有计划、有步骤地进行。”第十一条规定:“土地使用权出让合同应当按照平等、自愿、有偿的原则,由市、县人民政府土地管理部门与土地使用者签订。”因此,建设用地使用权出让的主体是市、县人民政府,其土地管理部门与土地使用者签订出让合同,并具体负责出让合同的履行。关于出让主体还需要特别注意的是,最高人民法院《关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释》(法释〔2005〕5号)第二条第一款规定:“开发区管理委员会作为出让方与受让方订立的土地使用权出让合同,应当认定无效。”该条第二款进一步规定:“本解释实施前,开发区管理委员会作为出让方与受让方订立的土地使用权出让合同,起诉前经市、县人民政府土地管理部门追认的,可以认定合同有效。”

其次,需要注意拟出让建设用地使用权的批准权限。国务院《关于出让国有土地使用权批准权限的通知》(国发〔1989〕49号)规定:“出让国有土地使用权的批准权限为:耕地1000亩以上、其他土地2000亩以上的,由国务院批准;耕地3亩以下、其他土地10亩以下的,由县级人民政府批准;省辖市、自治州人民政府的批准权限,由省、自治区人民代表大会常务委员会决定。”拟出让建设用地使用权是否经有权限的国家机关批准,关系到项目后续诸多手续的办理,必须要严格审查,以避免日后项目审批手续的办理期限被迫无限期延长。

最后,注意“住宅项目”对宗地出让面积的限制。2012年5月23日,



国土资源部、国家发展和改革委员会发布实施《限制用地项目目录（2012年本）》，其中第四条“住宅项目”规定“宗地出让面积不得超过下列标准：小城市和建制镇 7 公顷，中等城市 14 公顷，大城市 20 公顷”。

（3）注意规划部门出具的拟出让地块的规划条件和附图

建设部《关于加强国有土地使用权出让规划管理工作的通知》（以下简称《通知》）（建规〔2002〕270号）第三条规定：“国有土地使用权出让前，出让地块必须具备由城市规划行政主管部门依据控制性详细规划出具的拟出让地块的规划设计条件和附图。规划设计条件必须明确出让地块的面积、土地使用性质、容积率、建筑密度、建筑高度、停车泊位、主要出入口、绿地比例、必须配置的公共设施和市政基础设施、建筑界线、开发期限等要求。附图要明确标明地块区位与现状，地块坐标、标高，道路红线坐标、标高，出入口位置，建筑界线以及地块周围地区的环境与基础设施条件。国有土地使用权招标投标和挂牌时，必须准确标明出让地块的规划设计条件。国有土地出让成交签订《国有土地使用权出让合同》时，必须将规划设计条件与附图作为《国有土地使用权出让合同》的重要内容和组成部分。没有城市规划行政主管部门出具的规划设计条件，国有土地使用权不得出让。”

土地使用者在签订出让合同后，向市、县人民政府城乡规划行政主管部门申请发给建设项目选址意见书和建设用地规划许可证。城乡规划行政主管部门对出让合同中规定的规划设计条件核验无误后，同时发给建设项目选址意见书和建设用地规划许可证。经核验，出让合同中规定的规划设计条件与出具的出让地块规划设计条件不一致的，不予核发建设项目选址意见书和建设用地规划许可证，并告知土地管理部门予以纠正。

该《通知》第四条规定：“受让人取得国有土地使用权后，必须按照《国有土地使用权出让合同》和建设用地规划许可证规定的规划设计条件进行开发建设，一般不得改变规划设计条件；如因特殊原因，确需改变规划设计条件的，应当向城乡规划行政主管部门提出改变规划设计条件的申请，经批准后方可实施。城乡规划行政主管部门依法定程序修改控制性详细规划，并批准变更建设用地规划设计条件的，应当告知土地管理部门；依法应当补交土地出让金的，受让人应当依据有关规定予以补交。”



因此，开发商在决定拿地前，应对该地块的规划条件及附图进行详细的了解和仔细的分析。并结合企业的情况，核算成本，进行有效的可行性分析。

（4）应特别注意拟出让地块为毛地或生地的情况

通常将在城市旧区范围内，尚未经过拆迁安置补偿，不具备基本建设条件的土地称为毛地；将完成土地征收，未经土地平整、不可直接作为建设用地的农用地或者荒地等土地称为生地。

拟出让地块为毛地或生地的，应特别注意两大问题，一是拆迁安置问题；二是市政配套问题。这两大问题，都需要在政府的有效配合下方能顺利完成。特别是拆迁安置问题，可能由于无法排除的“钉子户”而大大增加拆迁的时间和成本。因此，应同时签订拆迁委托合同、市政配套委托合同和出让合同。并在合同条款中将出让合同与拆迁工作、市政配套工作相衔接，以最大限度的降低风险。主要需要注意以下几个方面：

①拆迁、三通一平（“三通一平”是指基本建设项目开工的前提条件，具体指：水通、电通、路通和场地平整。）的完成期限应当早于出让合同规定的开工日期；

②市政配套完成的期限应当早于出让合同规定的竣工期限；

③三通一平和市政配套的各类参数应当尽可能详尽；

④三通一平和市政配套的交付应当约定具体的可操作的条件和方式；

⑤应尽可能具体地约定交地的标准和操作程序；

⑥因三通一平或者市政配套的逾期交付造成出让合同规定的开工期限和竣工期限延误的如何处理，违约责任如何承担等。

在前述案例中，就是因为当涂县国土局违反净地出让原则，出让地块的拆迁安置工作未完成，土地迟迟无法交付，才导致案件发生，致使中明置业公司遭受了巨大经济损失。并且，在房地产开发过程中，还经常存在政府交地了，但由于市政配套未完善，从而导致项目无法及时开工，开发商蒙受巨额损失的情况。所以，开发商需要特别注意地块的拆迁和市政配套情况，以避免和政府发生纠纷，从而蒙受损失。

（5）注意出让底价和竞买保证金情况

2010年3月8日，国土资源部《关于加强房地产用地供应和监管有关



问题的通知》(国土资发〔2010〕34号)第(四)条第二款规定:“各地应按规定及时更新基准地价并向社会公布。招标、拍卖、挂牌和协议出让底价应当依据土地估价结果、供地政策和土地市场行情等,集体决策,综合确定。土地出让最低价不得低于出让地块所在地级别基准地价的70%,竞买保证金不得低于出让最低价的20%。”

2. 签订及履行《国有土地使用权出让合同》时应注意的法律风险防范

(1) 注意缴纳土地价款的相关规定和要求

土地价款的缴纳是出让合同的主要条款之一,分一次性缴纳和分期缴纳两种方式。缴纳土地价款是出让合同受让人最主要的义务,往往作为受让人是否实际履行出让合同的客观依据。中国人民银行《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》(银发〔2003〕121号)第二条第二款规定:“商业银行不得向房地产开发企业发放用于缴交土地出让金的贷款。”也就是说,土地使用者用于缴纳土地出让金的资金,应当全部为自有资金。

土地价款的缴纳还与土地使用证的取得密切相关。《土地登记办法》(国土资源部令第40号)第二十七条规定:“依法以出让方式取得国有建设用地使用权的,当事人应当在付清全部国有土地出让价款后,持国有建设用地使用权出让合同和土地出让价款缴纳凭证等相关证明材料,申请出让国有建设用地使用权初始登记。”国务院《关于促进节约集约用地的通知》(国发〔2008〕3号)第(十二)条更明确要求:“未按合同约定缴清全部土地价款的,不得发放土地证书,也不得按土地价款缴纳比例分割发放土地证书。”由于未取得土地使用权证,也无法利用土地进行融资。这就要求开发商积极缴纳土地价款,方能尽快回笼资金,使项目顺利运营。

总而言之,土地使用者在拿地和缴纳土地价款方面,应仔细考量企业本身的财务实力和资金调配能力,结合企业自身的实际情况,选择、决策。另外,还需要注意国土资源部《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》(国土资发〔2010〕34号)第(四)条第四款规定:“土地出让成交后,必须在10个工作日内签订出让合同,合同签订后1个月内必须缴纳出让价款50%的首付款,余款要按合同约定及时缴纳,最迟付款时间不得超过一年。”