

项目编号: _____

北京市石景山区北辛安棚户区改造 B 区土地开
发项目 1608-667、646、703、670、711、695
地块 R2 二类居住用地、S32 公交场站设施用地、
F3 其他类多功能用地、A334 托幼用地
土地开发建设补偿协议



二〇二 年 月

第一条 总 则

北京安泰兴业置业有限公司（以下简称“甲方”）和_____（以下简称“乙方”）本着平等自愿、诚实信用、互惠互利的原则，根据国家和北京市有关法律、法规和文件的规定，经友好协商，就北京市石景山区北辛安棚户区改造 B 区土地开发项目 1608-667、646、703、670、711、695 地块 R2 二类居住用地、S32 公交场站设施用地、F3 其他类多功能用地、A334 托幼用地（以下简称“宗地”）有关土地开发建设补偿事宜，达成如下协议。

第二条 协议双方

甲 方：北京安泰兴业置业有限公司

法定代表人：付熙崑

法 定 地 址：北京市石景山区古城西路 66 号院 1 号楼 101

委托代理人：张建阳

联 系 电 话：010-60350611

乙 方：

法定代表人：

法 定 地 址：

委托代理人：

联 系 电 话：

第三条 宗地的基本情况

1. 宗地的位置、范围：

该宗地位于：石景山区古城街道，

四至范围：东至北辛安东一路、古城西路，

南至北辛安一街、石景山园南区南一街，

西至京门公路、北辛安东路，

北至和平街、北辛安三街、北辛安四街、古城村北路。

土地面积 96638.136 平方米，具体以《北京市规划和自然资源委员会石景山分局关于石景山区北辛安棚户区改造 B 区土地开发 1608-667、646、703、670、711、695 地块项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（石）供审函〔2023〕0001 号）及《建设工程规划用地测量成果报告书》（2023 规自（石）测字 0030 号）为准。

2. 宗地的现状及权属情况：

该宗地的现状为：

地上物情况：

建设用地内有围墙、围挡、陡坎、土堆、电力井 2 个、下水井 3 个、临时看护用房 2 处，均不涉及补偿；树木，已补偿完毕，不涉及名木古树。

地上物处理意见：

建设用地内围墙、围挡、陡坎、树木、土堆、电力井、下水井、临时看护用房，暂现状保留，无偿交由二级竞得人按照国家及北京市有关规定依法依规处理。

该宗地的权属情况为：

项目土地权属无争议，未被查封或者以其他形式限制房地产权利，未设定抵押权，不涉及第三方权利义务。

3. 宗地开发程度：

协议签订之日起第 40 个自然日（遇公休日及法定节假日顺延至其后第一个工作日）内且乙方已按本合同约定缴纳土地开发建设补偿费后，甲方向乙方提供具备“临时三通一平”（除最终可保留及涉及乙方继续使用的地上物外，地上无其它施工障碍物的场地自然平整；通施工临时用水、通施工临时用电、通可供施工车辆临时通行的道路）条件的宗地，临时用水、临时用电的报装、接用费用由乙方自行承担。具体如下：

临时用水接入：

667 地块：距规划用地南侧红线约 10 米，已设置市政自来水接口 DN200；

670 地块：距规划用地南侧红线约 10 米，已设置市政自来水接口 DN200；

711 地块：距规划用地北侧红线约 10 米，已设置市政自来水接口 DN200；

646、703 地块：距规划用地东侧红线约 40 米，已设置市政自来水接口 DN200；

695 地块：距规划用地北侧红线约 30 米，已设置市政自来水接口 DN400。

以上作为施工临时用水接口，最终以供水部门审批为准。

临时用电接入：

667 地块：距规划用地南侧红线约 10 米，已设置电力管道（10KV 电缆接口）；

670 地块：距规划用地南侧红线约 10 米，已设置电力管道

(10KV 电缆接口)；

711 地块：距规划用地北侧红线约 10 米，已设置电力管道 (10KV 电缆接口)；

646、703 地块：距规划用地东侧红线约 40 米，已设置电力管道 (10KV 电缆接口)；

695 地块：距规划用地北侧红线约 15 米，已设置电力管道 (10KV 电缆接口)。

以上作为施工临时用电接口，最终以电力部门审批为准。

通可供施工车辆通行的道路：

667 地块：紧邻规划用地南侧即为现状正式北辛安一街，等级为城市支路，路宽约 20 米；

670 地块：紧邻规划用地东侧即为现状正式北辛安东路，等级为城市主干路，路宽约 40 米；

711 地块：紧邻规划用地北侧即为现状正式北辛安三街，等级为城市支路，路宽约 20 米；

646、703 地块：紧邻规划用地东侧即为现状正式北辛安西路，等级为城市支路，路宽约 20 米；

695 地块：紧邻规划用地北侧即为现状正式古城西路，等级为城市次干路，路宽约 40 米。

以上道路可为施工提供进场道路。

甲方最终向乙方提供具备“六通一平”（“六通”指通路、通上水（自来水、再生水）、通下水（雨水、污水）、通电、通燃气、通热力；“一平”指除最终可保留及涉及乙方继续使用的地上物外，地上无其它施工障碍物的场地自然平整）条件的宗地，保证不影响乙方的竣工验收。具体情况如下：

(1) 通道路：可通过以下道路组织交通，其中：和平街、北辛安一街、北辛安西路、北辛安三街均为城市支路，红线宽度 20

米；北辛安东路为城市主干路，红线宽度为 40 米；规划南园南一街为城市次干路，红线宽度为 40 米；现状古城西路、古城西街组织交通，均为城市次干路，红线宽度 40 米。

(2) 通上水：沿北辛安一街建有 DN300-DN200 供水管道；沿北辛安三街建有 DN300-DN200 供水管道；沿北辛安西路建有 DN300-DN200 供水管道；现状古城西街建有 DN400 供水管道。

再生水：沿北辛安一街建有 DN300-DN100 再生水管道；沿北辛安三街建有 DN200-DN100 再生水管道；沿北辛安西路建有 DN300-DN150 再生水管道。沿古城村北街建有 DN200 再生水管道。

(3) 通下水：

通雨水：沿北辛安东路建有 DN600 雨水管道；沿北辛安三街建有 DN1000-DN500 雨水管道；沿北辛安西路建有 DN1200-DN500 雨水管道。沿古城村北街建有 DN1400 雨水管道。

通污水：沿北辛安一街建有 DN400 污水管道；沿北辛安三街建有 DN400 污水管道；沿北辛安东路建有 DN400-D600 污水管道；沿北辛安西路建有 DN400 污水管道；沿古城村北街建有 DN400-D500 污水管道。

(4) 通电：沿北辛安一街建有 12DN150+2DN 150 管线工程；沿北辛安三街建有 12DN 150+2DN 150 管线工程；沿北辛安西路建有 12DN 150+2DN 150 管线工程；沿古城村北街建有 2100*2000 电力方沟。

(5) 通热力：沿北辛安东路建有 DN600 热力管线；沿北辛安三街建有 DN300-DN150 热力管线；沿北辛安西路建有 DN300-DN150 热力管线；现状古城西路建有 DN600 热力管线。

(6) 通燃气：沿北辛安东路建有 DN300-DN400 中压天然气管道；沿北辛安一街建有 DN300 中压天然气管道；沿北辛安三街

建有 DN400 中压天然气管道；现状古城西路建有 DN300 中压天然气管道。

最终市政接口、管径等以相关部门审批文件为准。宗地周边市政建设工作由石景山区政府负责统筹组织实施，保证不影响乙方的竣工验收。

第四条 双方的权利义务

1. 甲方的权利、义务

- (1) 有权收取有关部门返还的该宗地的土地开发建设补偿费；
- (2) 按照相关约定完成宗地范围内地上建筑物的拆迁、拆除工作，规划需保留的及入市交易文件中明确交由乙方自行处置的除外；
- (3) 在乙方办理该宗地后续开发建设手续时提供必要的支持和帮助；
- (4) 负责提供本协议第三条约定条件的宗地，并完成相关约定工作。

2. 乙方的权利、义务

- (1) 按本协议约定按时、足额支付该宗地的土地开发建设补偿费；
- (2) 接收按本协议第三条约定条件的宗地，并承诺对该宗地的使用不得违背国家法律、法规、规章和《北京市国有建设用地使用权出让合同》的规定；
- (3) 负责项目移交后的现场管理，并承担相关责任及费用；
- (4) 负责办理项目开工建设、相关市政管线的接用、工程竣工验收等必要的手续，并承担相应费用，有关供水供电供气供暖的接用相关费用按照《国务院办公厅转发国家发展改革委等部门关

于清理规范城镇供水供电供气供暖行业收费促进行业高质量发展意见的通知》（国办函[2020]129号）执行。

(5) 负责可能出现的地下管网等地下物的迁移工作并承担有关费用，同时按北京市相关规定，负责完成该宗地需向有关主管部门移交的配套设施的建设及移交工作。

第五条 实物补偿

乙方须在 1608-646、703 地块内提供 27500 建筑面积（地上）商业用房和 52500 建筑面积（地上）办公用房，由北京欣安天成投资管理公司按照每平方米 3000 元的价格回购（建筑面积超出 3% 以内的部分按照每平方米 3000 元回购，超出 3% 以外部分按市场价购买），此外乙方还须提供相应地下面积，该地下面积对应的产权车位为 600 个，并无偿移交北京欣安天成投资管理公司，且乙方须在成交当日签订实物还建协议。

乙方须在 1608-646、703 地块内提供 1019.60 建筑面积（地上）商业用房和 355 建筑面积（地上）办公用房，由北京市鸿安达运输公司按照商业类房屋每平方米 39388 元、办公类房屋每平方米 26254 元的价格回购（建筑面积超出 3% 以内的部分按照商业类房屋每平方米 39388 元、办公类房屋每平方米 26254 元回购，超出 3% 以外部分按市场价购买），且乙方须在成交当日签订实物还建协议。

第六条 土地开发建设补偿费的支付

1. 该宗地乙方应支付的土地开发建设补偿费为：人民币（大写）肆拾伍亿柒仟玖佰玖拾壹万零柒佰元整（小写 ¥4579910700 元）。

2. 根据项目情况，按照以下要求缴纳土地开发建设补偿费：

☐（情况1）若乙方未参与本宗地土地出让预申请（或本宗地不涉及预申请），该宗地土地开发建设补偿费按以下时间交付：

乙方须于 年 月 日前（含当日，遇公休日及法定节假日顺延至其后第一个工作日）按照税务部门有关要求全额缴清土地开发建设补偿费（含保证金转付土地开发建设补偿费）。

☐（情况2）若乙方已参与本宗地土地出让预申请，且已缴纳预申请保证金，该宗地土地开发建设补偿费按以下时间交付：

乙方须于 年 月 日前（含当日，遇公休日及法定节假日顺延至其后第一个工作日）按照税务部门有关要求缴纳本宗地土地开发建设补偿费：

人民币（大写） _____ （小写
¥ _____）（含保证金转付土地开发建设补偿费）；

乙方须于 年 月 日前（含当日，遇公休日及法定节假日顺延至其后第一个工作日）全额缴清本宗地剩余土地开发建设补偿费。

第七条 土地交接期限及标准

协议签订之日起第40个自然日（遇公休日及法定节假日顺延至其后第一个工作日）内且乙方已按本合同约定缴纳土地开发建设补偿费，甲乙双方及北京市石景山区规划和自然资源综合事务中心须完成土地交接工作。土地交付标准见本协议第三条约定。乙方无正当理由逾期不接收土地则视同接收，相应的权利、义务由乙方承担。

第八条 违约责任

1. 协议双方都有权获得因对方违约而遭受的任何损失的赔偿。双方都有过错的，各自承担相应的责任。

2. 甲方未按本协议规定的期限和标准向乙方交付宗地，且不是由于不可抗力或乙方违约，则甲方违约，甲方除应按本协议约定标准向乙方提供宗地外，还须按以下约定向乙方支付违约赔偿金：

甲方每延期一日向乙方提供宗地的违约赔偿金=乙方已缴纳的土地开发建设补偿费 $\times 1/1000$ 。

3. 乙方若未在本协议约定的期限内支付土地开发建设补偿费，且不是由于不可抗力或甲方违约，则乙方违约，乙方须按以下约定向甲方支付违约赔偿金：

乙方每延期一日支付土地开发建设补偿费的违约赔偿金=乙方应付未付土地开发建设补偿费 $\times 1/1000$ 。

4. 免责

如果一方证明其未履行义务是由于不可抗力造成，则该方对违约不承担责任。

第九条 协议的终止

1. 如乙方出现以下情形之一，甲方有权向乙方发出终止协议通知，并终止本协议。

(1) 乙方与北京市规划和自然资源委员会签订的《北京市国有建设用地使用权出让合同》出现协议终止的；

(2) 根据适用法律对乙方进行清算或乙方资不抵债的；

(3) 贷款人开始对乙方行使其融资文件下的担保权利，并对项

目相关的资产提起强制执行程序的。

2. 如果甲方出现以下情形之一，乙方有权向甲方发出终止协议通知，并终止本协议：

(1)按本协议约定，未按期提供符合入市交易条件的宗地；

(2)按本协议约定，甲方未完成相关约定工作的。

3. 发出终止协议通知的一方，必须在终止协议通知中说明导致通知发出的违约事件，并同时将终止协议通知书向北京市土地储备中心备案。

第十条 争议解决

双方应在友好协商的基础上解决争议、分歧或索赔，如果争议、分歧或索赔在友好协商基础上无法解决，双方应提请宗地所在地法院诉讼解决。

第十一条 生效及其他条款

1. 本协议经甲、乙双方法定代表人或其授权委托人签字盖章后生效。

2. 本协议正本壹式贰份，甲乙双方各执壹份，副本一式肆份，甲、乙双方各执贰份，正本、副本具有同等法律效力。



乙方

法人代表或授权代表：



年 月 日

年 月 日

