

项目编号:

北京市昌平区回龙观国际信息产业基地二期  
(一) 地块土地一级开发项目 CP01-0801-0022、  
0027 地块、中关村生命科学园三期及“北四村”  
棚户区改造土地开发 A 地块项目  
CP02-0101-6003 地块 R2 二类居住用地、F3 其他  
多功能用地项目  
土地开发建设补偿协议

二〇二 年 月

## 第一条 总 则

北京未来科学城置汇建设有限公司、北京中关村生物医药产业投资发展有限公司（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，就北京市昌平区回龙观国际信息产业基地二期（一）地块土地一级开发项目 CP01-0801-0022、0027 地块、中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造土地开发 A 地块项目 CP02-0101-6003 地块 R2 二类居住用地、F3 其他多功能用地项目（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（一）：北京未来科学城置汇建设有限公司

法定代表人：

法 定 地 址：

委托代理人：

联 系 电 话：

甲 方（二）：北京中关村生物医药产业投资发展有限公司

法定代表人：

法 定 地 址：

委托代理人：

联 系 电 话：

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 CP01-0801-0022、CP01-0801-0027 地块位于: 昌平区史各庄街道、沙河镇,

四至范围: 东至 回昌路,  
南至 回龙观工业区南路,  
西至 回龙观工业区七街,  
北至 回龙观工业区汇泽街。

该宗地 CP02-0101-6003 地块位于: 昌平区回龙观街道,

四至范围: 东至 二拨子纵一路,  
南至 二拨子横一路,  
西至 二拨子纵二路东侧防护绿地,  
北至 龙城北路。

土地面积 65662.413 平方米, 具体以北京市规划和自然资源委员会昌平分局核发的《关于昌平区回龙观国际信息产业基地二期(一)地块土地一级开发项目 CP01-0801-0022、CP01-0801-0027 地块、中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造土地开发 A 地块项目 CP02-0101-6003 地块 R2 二类居住用地、F3 其他多功能用地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》(京规自(昌)供审函〔2023〕0010 号)及《建设工程规划用地测量成果报告书》(2022 规自(昌)测字 0058 号、2021 规自(昌)测字 0041 号)为准。

#### 2. 宗地的现状及权属情况:

该宗地的现状及处理意见为:

建设用地内有围挡、铁丝网、1处电信井、土坡、1处上水井、3处下水井，均不涉及补偿，暂现状保留，无偿交由乙方按照国家及北京市有关规定依法依规处理。

应在 CP02-0101-6003 地块内新增一条东西向街坊路（二拨子纵二路-二拨子纵一路）。道路宽度应不小于 15 米，与项目同期实施，完善相关交通工程设施，并对社会开放使用，该街坊路应纳入土地出让范围，计入建设用地基底面积核算容积率，由乙方建设、养护和管理。

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：

土地入市时，甲方向乙方提供具备临时“三通一平”（“三通”指通施工临时用水、通施工临时用电、通可供施工车辆通行的道路，“一平”指除最终可保留及涉及乙方继续使用的地上物外，无其它施工障碍物的场地自然平整）条件的宗地。临时用水、临时用电的报装、接用费用由乙方承担。具体如下：

CP01-0801-0022、CP01-0801-0027 地块：

（1）临时用水接入：距本项目北侧红线约 120 米有定泗路现状 DN300 给水管线，本项目东侧回昌东路有现状 DN400 给水管线可作为施工临时用水。

（2）临时用电接入：本项目东侧回昌东路有 10KV 高压线及变压器可作为施工临时用电。

（3）通可供施工车辆通行的道路：本项目北侧为现状定泗路、东侧为现状回昌东路均可供施工车辆通行。

CP02-0101-6003 地块：

（1）临时用水接入：距本项目东侧约 150 米为三一光电子园西路，有现状自来水管线可作为施工临时用水。

(2) 临时用电接入：距本项目东侧约 150 米的三一光电子园西路有 10KV 高压线可作为施工临时用电。

(3) 通可供施工车辆通行的道路：地块北侧有临时道路可连接三一光电子园西路，可供施工车辆通行。

甲方最终向乙方提供具备“五通一平”（“五通”指通路、通上水（自来水、再生水）、通下水（雨水、污水）、通电、通燃气）；“一平”指除最终可保留及涉及二级开发单位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。具体如下：

CP01-0801-0022、CP01-0801-0027 地块：

(1) 通道路：汇欣街，规划为城市支路，道路红线宽 25 米；汇泽街，规划为城市支路，道路红线宽 20 米；胜友路，规划为城市支路，道路红线宽 20 米；胜云路，规划为城市支路，道路红线宽 15 米。

(2) 通上水

自来水：本项目规划供水水源引自昌平区中部地区供水管网，主要由规划沙河地表水厂、规划沙河水厂联合供应供水。规划沿汇欣街新建一条 DN400 毫米给水管线，规划沿汇泽街新建一条 DN300 毫米给水管线，规划沿胜友路新建一条 DN400 毫米给水管线。

再生水：本项目再生水水源引自未来科学城再生水管网，主要由现状 TBD 再生水厂供水。规划沿汇欣街新建一条 DN300 毫米再生水管线，规划沿胜友路新建一条 DN300 毫米再生水管线。

(3) 通下水

雨水：本项目雨水排除出路为南沙河。沿汇欣街新建一条  $\phi$  700 毫米毫米雨水管线，规划沿汇泽街新建一条  $\phi$  800~1000 毫米毫米雨水管线，规划沿胜友路新建一条  $\Phi$  900~1800 毫米雨水管线。

污水：本项目污水排除出路为南沙河 TBD 再生水厂。规划沿汇欣街新建一条 $\Phi 400$  毫米污水管线，规划沿汇泽街新建一条 $\Phi 400$  毫米污水管线，规划沿胜友路新建 $\Phi 400 \sim 500$  毫米污水管线。

(4) 通电力：本项目电源引自规划定泗路 110kV 变电站和规划农学院 110kV 变电站。规划沿汇欣街新建一条 12 $\Phi 150+2\Phi 150$  毫米电力管井，规划沿汇泽街新建一条 12 $\Phi 150+2\Phi 150$  毫米电力管井，规划沿胜友路新建一条 12 $\Phi 150+2\Phi 150$  毫米电力管井。

(5) 通燃气：本项目燃气来源为项目北侧定泗路现状 DN500 中压天然气管线。规划沿汇欣街新建一条 DN200 毫米中压天然气管道，沿汇泽街新建一条 DN200 毫米中压天然气管道，规划沿胜友路新建一条 DN300 毫米中压天然气管道。

CP02-0101-6003 地块：

(1) 通道路：二拨子横一路，规划为城市次干路，道路红线宽 40 米；二拨子纵一路，规划为城市支路，道路红线宽 20 米；二拨子纵二路，规划为城市支路，道路红线宽 25 米；龙城北路，规划为城市支路，道路红线宽 25 米。

(2) 通上水

自来水：本项目规划供水水源引自中心城自来水管网。规划沿二拨子横一路、二拨子纵一路、二拨子纵二路、龙城北路分别新建 DN300 毫米供水管线。

再生水：本项目再生水水源引自远期规划 TBD 再生水厂，近期由现状沙河再生水厂提供。规划沿二拨子横一路新建 DN200 毫米再生水管线，规划沿二拨子纵一路新建 DN150 毫米再生水管线，规划沿二拨子纵二路新建 DN200 毫米再生水管线，规划沿龙城北路新建 DN300 毫米再生水管线。

(3) 通下水

雨水：本项目雨水排除出路为铁路排干。规划沿二拨子横一路新建 $\Phi 500 \sim 900$  毫米雨水管线，规划沿二拨子纵一路新建 $\Phi 1000 \sim 1600$  毫米雨水管线，规划沿二拨子纵二路新建 $\Phi 500 \sim 1200$

毫米雨水管线，规划沿龙城北路新建 $\phi 500 \sim 800$ 毫米雨水管线。

污水：本项目污水排除出路近期为北沙河再生水厂，远期为规划 TBD 再生水厂。规划沿二拨子横一路、二拨子纵一路、二拨子纵二路分别新建 $\phi 400$ 毫米污水管线，规划沿龙城北路新建 $\phi 400 \sim 600$ 毫米污水管线。

(4) 通电力：本项目电源引自规划农学院 110kV 变电站。规划沿二拨子横一路新建一条 $\square 2000 \times 2100$ 毫米电力隧道，规划沿二拨子纵一路、二拨子纵二路、龙城北路分别新建 12 $\Phi 150+2\Phi 150$ 毫米电力管井。

(5) 通燃气：本项目燃气来源生命园次高压 A 天然气调压站，规划沿龙城北路、二拨子纵一路分别新建 DN400 毫米中压天然气管线。

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昌平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 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）叁拾肆亿零贰佰捌拾柒万零贰元整（小写¥3402870002元整）。

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）。其中：北京未来科学城置汇建设有限公司土地开发建设补偿费为人民币（大写）\_\_\_\_\_元整（小写\_\_\_\_\_）。

¥ \_\_\_\_\_ 元整)；北京中关村生物医药产业投资发展有限公司土地开发建设补偿费为人民币(大写) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ 元整(小写 ¥ \_\_\_\_\_ 元整)。

☐ (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为：人民币(大写) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ 元整(小写 ¥ \_\_\_\_\_ 元整)(含保证金转付土地开发建设补偿费)；其中：北京未来科学城置汇建设有限公司土地开发建设补偿费为人民币(大写) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ 元整(小写 ¥ \_\_\_\_\_ 元整)；北京中关村生物医药产业投资发展有限公司土地开发建设补偿费为人民币(大写) \_\_\_\_\_ 元整(小写 ¥ \_\_\_\_\_ 元整)。

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。其中：北京未来科学城置汇建设有限公司土地开发建设补偿费为人民币(大写) \_\_\_\_\_ 元整(小写 ¥ \_\_\_\_\_ 元整)；北京中关村生物医药产业投资发展有限公司土地开发建设补偿费为人民币(大写) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ 元整(小写 ¥ \_\_\_\_\_ 元整)。

## 第六条 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,甲乙双方及昌平区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。

## 第七条 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。

## 第八条 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由，乙方发出终止通知的，应当将终止协议通知书抄送北京市土地储备中心。

## **第九条 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. 本协议正本壹式叁份，甲乙双方各执壹份，副本一式陆份，甲、乙双方各执贰份，正本、副本具有同等法律效力。

甲方（一）

甲方（二）

法人代表或授权代表：

法人代表或授权代表：

年 月 日

年 月 日

乙方

法人代表或授权代表：

年 月 日