

项目编号: _____

北京市大兴区黄村镇 DX00-0208-6021 地块 R2
二类居住用地土地开发建设补偿协议

二〇二 年 月

第一条 总 则

北京市土地储备中心（以下简称“甲方”）、北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心（以下简称“乙方”）和_____（以下简称“丙方”）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，就北京市大兴区黄村镇DX00-0208-6021地块R2二类居住用地（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 协议三方

甲 方：北京市土地储备中心

法定代表人：丁红梅

法定地址：北京市通州区承安路1号院2号楼

委托代理人：

联系电话：

乙 方：北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心

法定代表人：张博峰

法定地址：北京市大兴区黄村镇金华寺东路1号

委托代理人：韩雪枫

联系电话：（010）-69261357

丙 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: 大兴区黄村镇,

四至范围: 东至广阳大街西侧绿化带,

南至福海东路,

西至街坊路,

北至福海路。

土地面积 26969.646 平方米, 具体以北京市规划和自然资源委员会大兴分局核发的《关于大兴区黄村镇 DX00-0208-6021 地块 R2 二类居住用地供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》(京规自(大)供审函[2021]0020 号)、《关于大兴区黄村镇 DX00-0208-6021 地块 R2 二类居住用地供地项目“多规合一”协同平台审核意见的补充说明》及《建设工程规划用地测量成果报告书》(2020 规自(大)测字 0032 号-1)为准。

2. 宗地的现状及权属情况:

该宗地的现状为:

建设用地内围墙、污水井暂现状保留, 无偿交由丙方按照国家及北京市有关规定依法依规处理。

街坊路须由丙方无偿代建并移交大兴区城市管理委员会进行养护和管理, 待该街坊路用地完成竣工备案后尽快办理移交及用地手续。

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：

该项目入市交易的市政情况为临时“三通一平”，分别为除最终可保留及涉及丙方继续使用的地上物外，地上无其他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、通可供施工车辆通行的道路。临时水、电的报装、接用费用由丙方承担。

临时“三通”情况：

1. 临时用水接入：距地块南侧红线约 5 米，已设置市政自来水接口 DN200 毫米作为施工临时用水。

2. 临时用电接入：距地块北侧红线约 5 米有福海路线杆（10KV）作为施工临时用电。

通可供施工车辆通行的道路：紧邻地块北侧红线为现状福海路，等级为次干路，路宽约 30 米。

乙方最终向丙方提供项目红线范围内城市支路的“四通一平”（“四通”指通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电；“一平”指除最终可保留及涉及丙方继续使用的地上物外，地上无其他施工障碍物的场地自然平整）条件的宗地，具体如下：

1. 通路：广阳大街为主干路，规划红线宽 60 米。福海路、福海东路为次干路，规划红线宽 30 米。

2. 通自来水：沿西侧京开高速辅路、南侧清源路有现状供水管道，接入大兴新城供水管网系统。项目北侧沿福海路（京开高速公路-广阳大街）已建 DN400 毫米供水管道，南侧沿福海东路（海户巷-广和大街）已建 DN200-DN300 毫米供水管道，均已接入新城供水管网。

通中水：本项目再生水水源由黄村再生水厂提供。项目北侧沿福海路(辅星路-广阳大街)已建 DN250 毫米再生水管道, 南侧沿福海东路(海户巷-广和大街)已建 DN200-DN300 毫米再生水管道, 均已接入市政再生水管网。

3. 通雨水：雨水主要以地表径流的形式, 在广茂大街以东地区属于老凤河流域范围, 经现状及规划雨水管道排入老凤河; 在广茂大街以西地区属于新凤河流域范围, 经现状雨水管道排入新凤河。按照 3-5 年一遇重现期设计, 规划雨水排除出路属于凤河流域范围。项目北侧沿福海路已建中Φ800-Φ1200 毫米雨水管道, 自广茂大街向东接入广阳大街雨水管道; 南侧沿福海东路已建Φ1200 毫米雨水管道, 自海户巷向东接入广阳大街雨水管道。规划沿项目西侧街坊路新建Φ600 毫米雨水管道, 下游通过现状广阳大街、现状清泰路、规划广和大街、现状兴亦路雨水管道, 最终排入老凤河。

通污水：本项目污水排除属于现状黄村再生水厂流域范围, 处理规模为 12 万立方米/日。本项目采用雨污分流的排水体制, 规划污水排除出路为黄村再生水厂。项目北侧沿福海路已建Φ400-Φ500 毫米污水管道, 自辅星路向东接入广阳大街污水管道; 南侧沿福海东路已建Φ400 毫米污水管道, 自海户巷向东接入广阳大街污水管道。规划沿项目西侧街坊路新建Φ400 毫米污水管道, 下游通过现状广阳大街、现状清泰路、现状广和大街、现状兴亦路污水管道, 最终排入黄村再生水厂。

4. 通电：项目周边有现状金星 110 千伏变电站、大塑 110 千伏变电站和清源 110 千伏变电站。项目北侧沿福海路已建 12Φ150+2Φ100 毫米电力管井。

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大兴区政府负责统筹组织实施, 保证不影响丙方

的竣工验收。

第四条 三方的权利义务

1. 甲方、乙方的权利、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丙方自行处置的除外；
- (3) 在丙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. 丙方的权利、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. 该宗地丙方应支付的土地开发建设补偿费为：人民币（大写）壹拾伍亿肆仟玖佰捌拾万元整（小写 ￥1549800000 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）若丙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：

丙方须于 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）若丙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：

丙方须于 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）；

丙方须于 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）内且丙方已按本合同约定缴纳土地开发建设补偿费，乙丙双方须完成土地交接工作。土地交付标准见本协议第三条约定。丙方无正当理由逾期不接收土地则视同接收，相应的权利、义务由丙方承担。

第七条 违约责任

1. 协议三方都有权获得因对方违约而遭受的任何损失的赔偿。三方都有过错的，各自承担相应的责任。

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

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

3. 丙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乙双方违约，则丙方违约，丙方须按以下约定向甲乙双方支付违约赔偿金：

丙方每延期一日支付土地开发建设补偿费的违约赔偿金=丙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. 如丙方出现以下情形之一，甲乙双方有权向丙方发出终止协议通知，并终止本协议。

(1)丙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)根据适用法律对丙方进行清算或丙方资不抵债的；

(3)贷款人开始对丙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. 如果甲乙双方出现以下情形之一，丙方有权向甲乙双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，甲乙双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，乙方或者丙方发出终止通知的，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

三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，三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、丙三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、丙三方各执壹份，副本一

式陆份，甲、乙、丙三方各执贰份，正本、副本具有同等法律效力。

甲方

乙方

法人代表或授权代表:

法人代表或授权代表:

年 月 日

年 月 日

丙方

法人代表或授权代表:

年 月 日