

项目编号: _____

北京市顺义区顺义新城土地一级开发项目
SY00-1101-0601、0603 地块 R2 二类居住用地、
SY00-1101-6002 地块 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

北京顺义新城建设开发有限公司（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，就北京市顺义区顺义新城土地一级开发项目 SY00-1101-0601、0603 地块 R2 二类居住用地、SY00-1101-6002 地块 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：北京顺义新城建设开发有限公司

法定代表人：陈维波

法 定 地 址：北京市顺义区泰和宜园 1 号楼-3 至 3 层 01 内-1 层
B1-03

委托代理人：杨金苹

联 系 电 话：13910084107

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：顺义区马坡镇，

四至范围：东至用地边界，

南至用地边界，

西至用地边界，

北至顺兴街。

土地面积 69893.14 平方米，具体以北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的《关于顺义新城第 11 街区 SY00-1101-0601 等地块供地条件纳入“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（顺）供审函[2023]0008 号）及《建设工程规划用地测量成果报告书》（2023 规自（顺）测字 0067 号）为准。

2. 宗地的现状及权属情况：

该宗地的现状为：

建设用地内围挡暂现状保留，无偿交由乙方按照国家及北京市有关规定依法依规处理。

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乙方继续使用的地上物除外，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、接用费用由乙方

承担。

临时“三通”情况：

1. 临时用水接入：距规划用地 SY00-1101-0601 地块西侧红线约 1 米，已设置市政自来水接口 DN200 作为施工临水用水；

2. 临时用电接入：距规划用地 SY00-1101-0603 地块西侧红线约 300 米，已设置 10KV 开闭器作为施工临时用电；

3. 通可供施工车辆通行的道路：规划用地 SY00-1101-0601 地块西侧东丰乐路，为现状支路，道路红线宽 25 米。

甲方最终向乙方提供项目红线范围内城市支路“六通一平”（“六通”指通路、通上水（自来水、中水）、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，地上无其他施工障碍物的场地自然平整）条件的宗地，具体情况如下：

1. 通路：坤安路为现状道路，规划等级为城市主干路，红线宽 44 米，已实现规划；仁安路为现状道路，规划等级为城市主干路，红线宽 40 米，已实现规划；顺兴街为现状道路，规划等级为城市次干路，红线宽 25 米，已实现规划；顺祥街为现状道路，规划等级为城市次干路，红线宽 25 米，已实现规划；东丰乐路为现状道路，规划等级为城市支路，红线宽 25 米，已实现规划。永丰环路为规划道路，规划等级为城市支路，红线宽 25 米，尚未实现规划；永丰北街、永丰南街为规划道路，规划等级为城市支路，红线宽 20 米，尚未实现规划；规划一路、规划二路、街坊路为规划道路，规划等级为城市支路，红线宽 15 米，尚未实现规划。

2. 通自来水：本项目供水水源为顺义新城给水管网。规划保留现状坤安路（顺兴街-顺祥街）现状 DN400 毫米供水管线；规划保留仁安路（顺兴街-顺祥街）现状 DN400 毫米供水管线及现状 DN1000 毫米输水管线；规划保留顺兴街（乾安路-仁安路）现状

DN400 毫米供水管线；规划保留东丰乐路（顺兴街-顺祥街）现状 DN600 毫米供水管线；规划保留顺祥街（乾安路-仁安路）现状 DN800 毫米输水管线及现状 DN300 毫米供水管线。规划沿永丰环路新建 DN300 毫米供水管线；规划沿永丰北街（永丰环路-仁安路）新建 DN300 毫米供水管线；规划沿永丰南街（永丰环路-仁安路）新建 DN300 毫米供水管线。

通中水：本项目再生水水源为马坡再生水厂。规划保留仁安路（顺兴街-顺祥街）现状 DN200 毫米再生水管线；规划保留顺兴街（乾安路-仁安路）现状 DN200 毫米再生水管线；规划保留顺祥街（乾安路-仁安路）现状 DN200 毫米再生水管线。规划沿永丰环路新建 DN200 毫米再生水管线；规划沿永丰北街（永丰环路-仁安路）新建 DN200 毫米再生水管线；规划沿永丰南街（乾安路-仁安路）新建 DN200 毫米再生水管线。

3. 通雨水：项目用地及周边道路雨水排除出路为潮白河。规划保留坤安路（顺兴街-顺祥街）现状 D600 毫米-D800 毫米雨水管线及现状 D1400 毫米-D1600 毫米雨水管线，流向自北向南排入顺祥街、白马路现状雨水管线；规划保留仁安路（顺兴街-顺祥街）现状 D1800 毫米-D2000 毫米雨水管线，流向自北向南排入白马路现状雨水管线；规划保留顺兴街（坤安路-仁安路）现状 D400 毫米-D1400 毫米雨水管线，流向自西向东排入仁安路现状雨水管线；规划保留顺祥街（坤安路-仁安路）现状 $\square 2400$ 毫米 \times 1400 毫米雨水管线，流向自西向东排入仁安路现状雨水管线。规划沿坤安路新建一条 $\square 2400$ 毫米 \times 1000 毫米- $\square 3200$ 毫米 \times 1200 毫米雨水管线，雨水自北向南排入白马路规划雨水管线；规划沿顺兴街（坤安路-仁安路）新建一条 $\square 2800$ 毫米 \times 2000 毫米- $\square 3600$ 毫米 \times 2000 毫米雨水管线，雨水自西向东排至潮白河；规划沿东丰乐路（顺兴街-顺祥街）新建 D600 毫米- $\square 3000 \times 1400$ 毫米雨水管线，

雨水自北向南排入白马路规划雨水管线；规划沿永丰环路（乾安路-永丰北街）新建 D800 毫米-D1000 毫米雨水管线，雨水自西向东排入永丰北街规划雨水管线；规划沿永丰环路（永丰北街-乾安路）新建 D800 毫米-D1200 毫米雨水管线，雨水自北向南近期可接入坤安路现状雨水管线；规划沿永丰北街（永丰环路-仁安路）新建 D1000 毫米-D1200 毫米雨水管线，雨水自西向东排入仁安路现状雨水管线；规划沿永丰南街（永丰环路-仁安路）新建 D1000 毫米-D1200 毫米雨水管线，雨水自西向东排入仁安路现状雨水管线；规划沿规划一路（顺兴街-永丰环路）新建 D800 毫米雨水管线，雨水自北向南排入永丰环路新建雨水管线；规划沿规划二路（顺祥街-永丰环路）新建 D800 毫米雨水管线，雨水自南向北排入永丰环路新建雨水管线；规划沿街坊路（顺祥街-永丰南街）新建 D800 毫米雨水管线，雨水自南向北排入永丰南街新建雨水管线。规划在商业、居住和设施用地地块内新建雨水调蓄池 11 座。

通污水：本项目污水排除出路为马坡再生水厂。规划保留坤安路（顺兴街-顺祥街）现状 D400 毫米-D900 毫米污水管线，流向自北向南最终排入马坡再生水厂；规划保留顺兴街（乾安路-东丰乐路、仁安路-东丰乐路）现状 D400 毫米污水管线，流向自西、自东排入东丰乐路现状污水管线；规划保留顺祥街（乾安路-东丰乐路、仁安路-东丰乐路）现状 D400 毫米污水管线，流向自东、自西排入东丰乐路现状污水管线；规划保留东丰乐路（顺兴街-顺祥街）现状 D400 毫米-D500 毫米污水管线，流向自北向南排入白马路现状污水管线。规划沿永丰北街（永丰环路-东丰乐路、仁安路-东丰乐路）新建 D400 毫米污水管线，流向自东、自西排入东丰乐路现状污水管线；规划沿永丰南街（永丰环路-东丰乐路、仁安路-东丰乐路）新建 D400 毫米污水管线，流向自东、自西排入东丰乐路现状污水管线。规划建议在商业用地地块内新建隔油

池、化粪池各 4 座，建议在居住和设施用地地块内新建化粪池 7 座。

4. 通电力：本项目电源可由周边电源顺丰变电站、大龙变电站和马坡变电站接至项目地块内规划开闭站。规划保留坤安路（顺兴街-顺祥街）现状□2000 毫米×2000 毫米电力管线；规划保留仁安路（顺兴街-顺祥街）现状 12φ150 毫米+2φ150 毫米电力管线；规划保留顺兴街（乾安路-仁安路）现状 12φ150 毫米+2φ150 毫米电力管线；规划保留顺祥街（乾安路-仁安路）现状 12φ150 毫米+2φ150 毫米电力管线；规划保留东丰乐路（顺兴街-顺祥街）现状 12φ150 毫米+2φ150 毫米电力管线。规划沿永丰北街（永丰环路-仁安路）新建 12φ150 毫米+2φ150 毫米电力管线；规划沿永丰南街（永丰环路-仁安路）新建 12φ150 毫米+2φ150 毫米电力管线。规划建议在地块范围内新建 2 座开闭站规划建议在商业、居住和设施用地地块内新建 11 座电力分界室，11 座配电室。

5. 通燃气：本项目燃气气源为周边现状中压燃气管网。规划保留坤安路（顺兴街-顺祥街）现状 DN400 毫米中压燃气管线；规划保留顺兴街（乾安路-仁安路）现状 DN300 毫米中压燃气管线；规划保留东丰乐路（顺兴街-顺祥街）现状 DN300 毫米中压燃气管线。规划沿永丰北街（东丰乐路-仁安路）新建 DN200 毫米中压燃气管线；规划沿永丰南街（东丰乐路-仁安路）新建 DN200 毫米中压燃气管线。规划建议在商业、居住和设施用地地块内新建中低压燃气调压箱 11 座。

6. 通热力：根据上位规划本项目属于新能源、可再生能源供热区。根据北京市十四五供热规划和北京市禁限目录(2022 年版)的要求，规划区域采用新能源和可再生能源的供热方式。规划建议在商业、居住和设施用地地块内新建能源站 11 座。

具体应按照《关于顺义新城中央公园土地一级开发项目市政

交通规划综合方案“多规合一”协同平台初审意见的函》、《关于顺义新城中央公园土地一级开发项目市政交通规划综合方案“多规合一”协同平台初审意见有关情况的补充说明》要求随项目地块同期实施。

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顺义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）壹拾肆亿捌仟柒佰伍拾贰万元整（小写 ¥1487520000 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

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,甲乙双方及北京市顺义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，并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。

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