

项目编号: _____

关于丰台区羊坊村棚户区改造土地开发项目
YF-041 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

北京亚雄房地产开发有限公司（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，就北京市丰台区羊坊村棚户区改造土地开发项目 YF-041 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 协议双方

甲 方： 北京亚雄房地产开发有限公司

法定代表人： 魏涛

法定地址： 北京市丰台区羊坊村 818 号

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:

该宗地位于: 丰台区花乡街道,
四至范围: 东至规划羊坊七号路,
南至规划羊坊四号路,
西至规划绿地,
北至规划羊坊六号路。

土地面积25777.505平方米, 具体以《北京市规划和自然资源委员会丰台分局关于丰台区花乡街道羊坊村棚户区改造土地开发项目YF-020、YF-041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(丰)供审函〔2023〕0003号)及《建设工程规划用地测量成果报告书》(2022规自(丰)测字0052号)为准。

2. 宗地的现状及权属情况:

该宗地的现状为:

建设用地内有围挡、树木(不涉及名木古树)均不涉及补偿;

地上物处理意见:

建设用地内围挡、树木(不涉及名木古树)暂现状保留, 无偿交由乙方按照国家及北京市相关规定依法依规处理。

该宗地的权属情况为:

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:

甲方向乙方提供具备临时“三通一平”(“临时三通”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, 地上

无其他施工障碍物的场地自然平整) 条件的宗地。临时水、电的报装、接用费用由乙方承担。

临时“三通”情况：

临时用水接入：距规划用地东侧红线约 20 米，已设置市政自来水接口 DN150 作为施工临时用水，具体接入以乙方报装批复方案为准；

临时用电接入：距规划用地东侧红线约 300 米，已设置新建 10KV 6K 开闭器 1 座电缆接口作为施工临时用电，具体用电接入以乙方供电报装批复供电方案为准；

通可供施工车辆通行的道路：规划用地北侧红线外为羊坊六号路等级为城市支路，规划道路红线宽度约 20 米。

甲方最终向乙方提供具备“六通一平”条件的宗地。分别为除最终可保留及涉及乙方继续使用的地上物外，无其他施工障碍物的场地自然平整，通路、通上水（自来水、再生水）、通下水（雨水、污水）、通电、通燃气、通讯（电信、有线电视）。

1、道路

用地东侧规划新建城市支路羊坊七号路，南侧规划新建城市支路羊坊四号路，北侧新建城市支路羊坊六号路。实施主体均为北京市绿化隔离地区基础设施开发建设有限公司，等级为城市支路，规划道路红线宽度约 20 米，预计 2024 年 10 月全部完成建设。

2、通上水

通自来水：本项目由中心城供水管网进行供水。规划沿羊坊四号路，自万寿路南延至羊坊八号路新建一条 DN300 毫米供水管道，长度约为 0.5 公里。规划沿羊坊六号路，自羊坊八号路至万

寿路南延新建一条 DN300 毫米供水管道，长度约为 0.5 公里。规划沿羊坊七号路，自羊坊三号路至羊坊四号路新建一条 DN300 毫米供水管道，长度约为 0.5 公里。

通再生水：规划沿羊坊七号路，自羊坊三号路至羊坊四号路新建一条 DN200 毫米再生水管道，长度约为 0.5 公里。

3、通下水

通雨水：本项目雨水排除出路为黄土岗灌区。规划沿羊坊四号路，自万寿路南延至羊坊八号路新建一条Φ1000-Φ1400 毫米雨水管道，长度约为 0.3 公里，向西接入黄土岗灌渠。规划沿羊坊六号路，自万寿路南延至羊坊八号路新建一条Φ1000-Φ1400 毫米雨水管道，长度约为 0.35 公里，向西接入黄土岗灌渠。规划沿羊坊七号路，自羊坊六号路至羊坊四号路新建一条Φ1000 毫米雨水管道，长度约为 0.1 公里，向南接入羊坊四号路规划雨水管道。规划沿羊坊八号路，自羊坊六号路至羊坊四号路新建一条Φ700 毫米雨水管道，长度约为 0.05 公里，向南接入羊坊四号路规划雨水管道。

通污水：本项目属于槐房再生水厂处理范围。规划沿羊坊四号路，自羊坊八号路至万寿路南延新建一条Φ400 毫米污水管道，长度约为 0.32 公里，向东接入万寿路南延现状污水管道。规划沿羊坊六号路，自羊坊八号路至万寿路南延新建一条Φ400 毫米污水管道，长度约为 0.4 公里，向东接入万寿路南延现状污水管道。规划沿羊坊七号路，自羊坊六号路至羊坊四号路新建一条Φ400 毫米污水管道，长度约为 0.1 公里，向南接入羊坊四号路规划污水管道。规划沿羊坊八号路，自羊坊六号路至羊坊四号路新建一

条Φ400 毫米污水管道，长度约为 0.1 公里，向南接入羊坊四号路规划污水管道。

4、通电力

规划沿羊坊六号路，自羊坊八号路至万寿路南延新建一条 12 Φ150+2Φ150 毫米电力管井，长度约为 0.5 公里。规划沿羊坊七号路，自羊坊三号路至羊坊四号路新建一条 12Φ150+2Φ150 毫米电力管井，长度约为 0.5 公里。规划沿羊坊八号路，自羊坊三号路至京良路新建一条 12Φ150+2Φ150 毫米电力管井，长度约为 0.7 公里。

5、通燃气

规划沿羊坊四号路，自万寿路南延至羊坊八号路新建一条 DN200 毫米中压天然气管道，长度约为 0.5 公里，接自万寿路南延现状 DN400 毫米中压天然气管道。

6、通讯（电信、有线电视）

电信：规划沿羊坊四号路，自万寿路南延至羊坊八号路新建一条 12 孔栅格电信管道，长度约为 0.5 公里。规划沿羊坊六号路，自羊坊八号路至万寿路南延新建一条 12 孔栅格电信管道，长度约为 0.52 公里。规划沿羊坊七号路，自羊坊三号路至羊坊四号路新建一条 12 孔栅格电信管道，长度约为 0.51 公里。规划沿羊坊八号路，自羊坊三号路至羊坊四号路新建一条 12 孔栅格电信管道，长度约为 0.55 公里。

有线电视：规划沿羊坊四号路，自万寿路南延至羊坊八号路新建一条 1 孔栅格有线电视管道，长度约为 0.5 公里。规划沿羊坊六号路，自羊坊八号路至万寿路南延新建一条 1 孔栅格有线电

视管道，长度约为 0.51 公里。规划沿羊坊七号路，自羊坊三号路至羊坊四号路新建一条 1 孔栅格有线电视管道，长度约为 0.5 公里。

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丰台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（大写壹拾捌亿柒仟陆佰陆拾壹万捌仟伍佰元整）（小写¥1876618500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xx年xx月xx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xx年xx月xx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 xx 年 xx 月 xx 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, 甲乙双方及北京市丰台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