

项目编号: _____

北京市昌平区百善镇中心区西部地块土地一级
开发项目 CP01-0901-0004、0006、0013、0014
地块 R2 二类居住用地、A33 基础教育用地土地
开发建设补偿协议



二〇二四年 月

第一条 总 则

北京市昌平房地产开发有限责任公司（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，就北京市昌平区百善镇中心区西部地块土地一级开发项目 CP01-0901-0004、0006、0013、0014 地块 R2 二类居住用地、A33 基础教育用地（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：北京市昌平房地产开发有限责任公司
法定代表人：李小丽
法 定 地 址：北京市昌平区东环路 99 号
委托代理人：田保忠
联 系 电 话：15810340960



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：北京市昌平区百善镇，

四至范围：东至规划百福路，

南至 CP01-0901-0013/0014 地块南边界，

西至回昌路，

北至规划百昌街。

土地面积 120847.743 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《关于昌平区百善镇中心区西部地块土地一级开发项目 A 地块 CP01-0901-0004、0006、0008、0013、0014、0018 地块 R2 二类居住用地、A33 基础教育用地供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（昌）供审函[2023]0013 号）及《建设工程规划用地测量成果报告书》（2023 规自（昌）测字 0071 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，不涉及补偿，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：

该宗地权属无争议，未被查封或者以其他形式限制房地产权力，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，甲方交地时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。临时水、电的报装、接用费用由乙方承担。具体如下：

临时用水接入：距本项目西侧约 50 米的回昌路有现状自来水管线，可作为临时用水水源。

临时用电接入：距本项目南侧约 30 米的顺沙路与回昌路交叉口处有现状 10KV 高压线，可作为临时用电电源。

通可供施工车辆通行的道路：距规划用地西侧红线约 50 米，为现状回昌路，等级为城市次干路，红线宽约 50 米，CP01-0901-0004 与 0013 地块中间为规划善平街，土地已征收完成，可作为临时道路与回昌路接驳。

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：项目东侧有规划百福路，等级为城市支路，道路红线宽度 30 米；项目西侧有现状回昌路，等级为城市次干路，道路红线宽度 50 米；南侧有规划顺沙路，等级为城市次干路，道路红线宽度 50 米；北侧有规划百昌街，等级为城市主干路，道路红线宽度 50 米；项目内有规划百福西路，等级为城市支路，道路红线宽度 20 米。

（2）通上水

通自来水：本项目供水水源主要由规划沙河地表水厂及规划

沙河水厂供给。规划沿百昌街新建一条 DN500 毫米供水管道，自百福东路起，沿百昌街向西敷设至回昌路长度约 730 米；沿线按需求设置支线。规划沿百福路新建一条 DN200 毫米供水管道，自百昌街起，沿百福路向西敷设至善平街，长度约 300 米；沿线按需求设置支线。规划沿善平街新建一条 DN200 毫米供水管道，自百福东路起，沿善平街向西敷设至回昌路，长度约 720 米，沿线按需求设置支线。

通再生水：本项目再生水水源引自沙河再生水厂。规划沿百昌街新建一条 DN200 毫米再生水管道，自百福东路起，沿百昌街向东敷设至百福东路，长度约 730 米，沿线按需求设置支线。规划沿顺沙路新建一条 DN300 毫米再生水管道，自百福西路起，沿顺沙路向西敷设至回昌路，长度约 260 米，沿线按需求设置支线。规划沿百福路新建一条 DN300 毫米再生水管道，自百昌街起，沿百福路向南敷设至善平街，长度约 300 米，沿线按需求设置支线。

(3) 通下水

通雨水：本项目雨水排除出路为东沙屯西排水沟、百善排水沟。规划沿百昌街新建一条 $\Phi 2000 \times 1800 \sim \Phi 2200 \times 1800$ 毫米雨水管道，由东向西接入东沙屯西排水沟，长度约 680 米；沿线按需求设置支线。规划沿百福路新建一条 $\Phi 1000$ 毫米雨水管道，自百昌街起，沿百福西路向南敷设至善怡街长约 650 米，沿线按需求设置支线。规划沿顺沙路新建一条 $\Phi 1800 \times 1800$ 毫米雨水管道，自百福西路起，沿顺沙路向西敷设至东沙屯西排水沟，长约 200 米，沿线按需求设置支线。

通污水：本项目污水排除出路为现状沙河再生水厂。规划沿

百昌街新建一条 $\Phi 400$ 毫米污水管道，自百福东路起，沿百昌街向西敷设东沙屯西排水沟，长约680米，沿线按需求设置支线。规划沿百福路新建一条 $\Phi 400$ 毫米污水管道，自百昌街起，沿百福西路向南敷设至善平街，长约300米，沿线按需求设置支线。规划沿顺沙路新建一条 $\Phi 400$ 毫米污水管道，自东沙屯西排水沟起，沿顺沙路向东敷设至百福西路，长约150米，沿线按需求设置支线。

(4) 通电：本项目由西沙屯220千伏变电站及松兰堡110千伏变电站供电。规划沿百福西路新建一条 $12 \times \Phi 150 + 2 \times \Phi 150$ 电力管线，自百昌街起，沿百福西路向南敷设至善怡街，长约830米，沿线按需求设置支线；规划沿回昌路新建一条 $12 \times \Phi 150 + 2 \times \Phi 150 \sim \Phi 2000 \times 2100$ 毫米电力管线，自回昌路起，沿顺沙路向东敷设至百福西路，长约260米，沿线按需求设置支线。

(5) 通热力：规划本项目由地块内预留能源子站供热。规划沿百福西路新建一条DN400-DN500毫米热力管线，自百昌街起，沿百福西路向南敷设至善怡街，长约830米，沿线按需求设置支线。规划沿善平街新建一条DN300毫米供热管线，自百福西路起，沿善平街向东敷设至百福路，长约240米，沿线按需求设置支线。

(6) 通燃气：本项目气源可接自顺沙路现状DN400毫米中压天然气管道。规划沿百福西路新建DN300毫米燃气管线，自百昌街起，沿百福西路向南敷设至善怡街，长约830米，沿线按需求设置支线。

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)贰拾捌亿零捌佰伍拾柒万陆仟柒佰元整(小写¥2808576700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¥ 元)

(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，甲乙双方及北京市昌平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
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

法定代表人或授权代表：



法定代表人或授权代表：

年 月 日

年 月 日