

项目编号: _____

北京市顺义区空港六期 SY00-2301-0001 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

北京市顺义区规划和自然资源综合事务中心（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，就北京市顺义区空港六期 SY00-2301-0001 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：北京市顺义区规划和自然资源综合事务中心

法定代表人：李明君

法 定 地 址：北京市顺义区复兴西街 9 号院

委托代理人：高鹤萁

联 系 电 话：69446694

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：顺义区后沙峪镇，

四至范围：东至花梨西巷，

南至用地边界，

西至裕庆路，

北至花梨坎街。

土地面积 16909.86 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《关于顺义空港六期 SY00-2301-0001 地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（顺）供审函〔2024〕0001 号）及《建设工程规划用地测量成果报告书》（2023 规自（顺）测字 0081 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、陡坎、土堆暂现状保留，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 SY00-2301-0001 地块南侧红线约 140 米，已设置市政自来水接口 DN200 作为施工临时用水；

2. 临时用电接入：距规划用地 SY00-2301-0001 地块北侧红线约 400 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 SY00-2301-0001 地块北侧花梨坎街，现状为临时路，规划为城市支路，规划道路红线宽 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：项目用地周边涉及城市道路共有 3 条，即花梨坎街、裕庆路和花锦巷，3 条道路均为规划城市支路。花梨坎街、裕庆路为规划道路，规划等级为城市支路，红线宽 25 米，目前处于在施阶段，尚未实现规划。花锦巷为规划道路，规划等级为城市支路，红线宽 20 米，尚未实现规划。

2. 通自来水：本项目近期水源为高丽营水厂和后沙峪水厂，远期结合水源优化进行区域统筹。规划保留安宁大街现状 DN400 毫米-DN600 毫米供水管线；规划保留裕丰路现状 DN600 毫米供水管线；规划保留裕庆路现状 DN600 毫米供水管线，待区域规划干管建成通水后予以废除；规划保留安华街现状 DN300 毫米供水管线。规划沿裕庆路（在施）新建 DN400 毫米供水管线；规划沿花梨坎街（在施）新建 DN300 毫米供水管线。

通中水：本项目再生水水源为顺义新城再生水管网，主要由顺义污水处理厂供水。规划保留安宁大街现状 DN400 毫米再生水管线，再生水管网暂未通水；规划沿花梨坎街（在施）新建 DN300 毫米再生水管线；规划沿裕庆路（在施）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龙道河。规划保留安宁大街（裕安路-裕丰路）现状□3000 毫米×1000 毫米及□2600 毫米×2000 毫米两条雨水方涵，雨水由东向西排至龙道河；规划保留裕丰路现状 D1000 毫米雨水管线，雨水由北向南汇集至安华街现状雨水管道；规划保留安华街（裕安路-裕丰路）现状 D1000 毫米-D1500 毫米雨水管线，雨水由东向西排至龙道河。规划沿裕庆路（安宁大街-安华街）（在施）新建 D1000 毫米-D1400 毫米雨水管线，雨水自北向南排入安华街规划雨水管线；规划沿花梨坎街（裕安路-裕庆路）（在施）新建 D1000 毫米-D1200 毫米雨水管线，雨水自东向西排入裕庆路规划雨水管线；规划沿花锦巷（花梨坎街-安华街）新建 D1000 毫米-D1200 毫米雨水管线，雨水自北向南排入安华街规划雨水管线。规划建议在用地地块内新建雨水调蓄池 1 座。

通污水：本项目污水排除出路为顺义污水处理厂。规划保留安宁大街（裕丰路-裕安路）现状 D600 毫米污水管线，污水自西向东排至裕安路现状污水管线；规划保留裕丰路（安宁街-安华街）现状 D600 毫米污水管线，污水自北向南排至安华街现状污水管线；规划保留安华街（裕丰路-裕安路）现状 D600 毫米污水管线，污水自西向东排至裕安路现状污水管线。规划沿花梨坎街（在施）

新建 D400 毫米污水管线，污水自西向东排入裕安路现状污水管线；规划沿裕庆路(在施)新建 D400 毫米污水管线，污水自北向南排入安华街现状污水管线；规划沿花锦巷新建 D400 毫米污水管线，污水自北向南排入安华街现状污水管线。规划建议在用地地块内新建化粪池 1 座。

4. 通电：本项目周边电源为规划会展 110 千伏变电站和规划开闭站。规划保留安宁大街现状 12 ϕ 150 毫米+2 ϕ 150 毫米电力管线；划保留裕丰路现状 12 ϕ 150 毫米+2 ϕ 150 毫米电力管线。规划沿花梨坎街(在施)新建 12 ϕ 150 毫米+2 ϕ 150 毫米电力管线。规划建议在用地地块内新建 1 座电力分界室，1 座配电室。

5. 通燃气：根据《北京顺义区首都机场临空经济示范区新国展地区(SY00-2301)街区控制性详细规划(街区层面)(2021 年-2035 年)》，本项目燃气接自周边现状中压燃气管网。规划保留安宁大街现在 DN200 毫米-DN300 毫米中压燃气管线。规划沿裕庆路(在施)新 DN200 毫米中压燃气管线。规划建议在用地地块内新建中低压燃气调压箱 1 座。

6. 通热力：本项目热源为天利二厂。规划保留安宁大街现状 DN350 毫米供热管线。根据《北京顺义区首都机场临空经济示范区新国展地区(SY00-2301)街区控制性详细规划(街区层面)(2021 年-2035 年)》，本项目可由空气源热泵或地源热泵耦合供热，调峰需求可由天利二厂解决，根据《北京市新增产业的禁止和限制目录(2022 年版)》热力生产和供应业管理措施实施意见的函(京管办发〔2022〕303 号)要求，新建的耦合供热系统中新能源可再生能源装机占比原则上不低于 60%。规划沿裕庆路(在施)新建一

条 DN350 毫米供热管线；规划沿花梨坎街(在施)新建一条 DN300 毫米供热管线。规划建议在用地地块内新建能源站 1 座。

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）壹亿零贰佰贰拾壹万贰仟陆佰元整（小写 ¥102212600 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