

项目编号: _____

北京市房山区长阳镇 FS00-0101-0002、0003
地块 R2 二类居住用地、A33 基础教育用地
(托幼用地) 土地开发建设补偿协议



第一条 总 则

北京福州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，就房山区长阳镇FS00-0101-0002、0003地块R2二类居住用地、A33基础教育用地（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：北京福州房地产开发有限公司
法定代表人：张松洲
法 定 地 址：北京市房山区长阳九洲溪雅苑一号楼
委托代理人：张艺洪
联 系 电 话：010-89328666

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：

该宗地位于北京市房山区长阳镇，东至规划四十七路、南至规划公园绿地、西至规划商业用地东侧边线、北至规划圣水北大街。

具体位置及四至范围详见《北京市规划和自然资源委员会房山分局关于房山区长阳镇 FS00-0101-0002、0003 地块二类居住，基础教育用地（托幼用地）供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（房）供审函〔2021〕0003 号）附图。

土地面积 34786 平方米，具体以《北京市规划和自然资源委员会房山分局关于房山区长阳镇 FS00-0101-0002、0003 地块二类居住，基础教育用地（托幼用地）供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（房）供审函〔2021〕0003 号）及《建设工程规划用地测量成果报告书》（2020 规自（房）测字 0038 号）为准。

2. 宗地的现状及权属情况：

该宗地的现状为：

宗地内有围挡，不涉及补偿，暂现状保留，无偿交由乙方按照国家及北京市有关规定依法依规处理。

该宗地的权属情况为：

该宗地土地权属无争议，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，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。“临时三通”市政条件如下：

（1）临时用水接入：距 FS00-0101-0002 地块北侧红线约 100 米，已设置市政自来水接口 DN300 作为施工临时用水；

（2）临时用电接入：距 FS00-0101-0002 红线外约地块北侧 60 米，已设置 10KV 电缆接口，作为施工临时用电；

（3）通可供施工车辆通行的道路：距 FS00-0101-0002 地块北侧红线外约 40 米，为现状长篱路，等级为城市支路，路宽约 10 米；距 FS00-0101-0002 地块西侧红线外约 120 米，为现状京周路，等级为城市主干路，路宽 45 米。

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、中水）、通下水（雨水、污水）、通电、通讯（电信、有线电视）、通燃气；“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。“六通”市政条件如下：

（1）通路：

宗地周边道路情况为：本项目东侧为城市支路规划四十七路，红线宽 20 米；西侧为城市支路规划四十三路，红线宽 20 米；南侧为城市支路规划四十二路，红线宽 20 米；北侧为城市主干路圣水北大街，红线宽 40 米。

（2）通上水（自来水、中水）：

自来水：本项目供水水源为良乡水厂。拟沿规划四十二路，自规划四十三路至规划四十七路，新建 DN300 毫米供水管线。拟沿规划四十三路，自规划圣水北大街至规划四十二路，新建 DN150 毫米供水管线。拟沿规划四十七路，自规划圣水北大街至规划四十二路，新建 DN150 毫米供水管线。

中水：该地区再生水水源为良乡再生水厂。拟沿规划四十二路，自规划广阳北大街至昊天北大街，新建 DN150 毫米再生水管线。拟沿规划四十七路，自规划圣水北大街至规划四十二路，新建 DN150 毫米再生水管线。拟沿规划圣水北大街，自昊天北大街至规划四十七路，新建一条 DN200 毫米再生水管道。

(3) 通下水（雨水、污水）：

雨水：本项目雨水排除出路为佃起河。拟沿规划四十二路，自规划四十七路至佃起河，新建 $\Phi 1800$ 毫米雨水管线。拟沿规划四十三路，自规划圣水北大街至规划四十二路，新建 $\Phi 800$ 毫米雨水管线。拟沿规划四十七路，自规划圣水北大街至规划四十二路，新建 $\Phi 1000\sim\Phi 1500$ 毫米雨水管线。拟沿规划圣水北大街，自规划四十七路至规划四十三路，新建 2400×1800 毫米雨水管线。

污水：该地区污水排除出路为良乡再生水厂。拟沿规划四十三路、规划四十二路，自规划圣水北大街至京良路现状污水管线，新建 $\Phi 400$ 毫米污水管线。拟沿规划四十七路，自规划圣水北大街至规划四十二路，新建 $\Phi 400$ 毫米污水管线。

(4) 电力：本项目由现状梅花庄 110 千伏变电站进行供电，在项目范围内规划新建 1 座开闭站、1 座分界室、2 座配电室和 1 座箱式配电设施，具体位置可在项目设计阶段结合建筑布局确定。

拟沿规划四十七路，自规划圣水北大街至规划四十二路，新建□2000×2300 毫米电力沟道。拟沿规划四十二路，自梅花庄 110 千伏变电站至规划四十三路，新建□2000×2300 毫米电力沟道。

(5) 燃气：本项目气源接自规划四十三路东侧现状 DN400 毫米中压天然气管线，规划在项目范围内新建 1 座中低压调压箱和 1 座能源站专用调压箱，具体位置可在项目设计阶段结合建筑布局确定。拟沿规划四十二路，自规划四十三路东侧现状中压天然气管线至规划四十七路，新建 DN300 毫米中压天然气管线。拟沿规划四十七路，自规划圣水北大街至规划四十二路，新建 DN300 毫米中压天然气管线。

(6) 通讯：电信、有线

电信：该项目电信信号源接自中国联通房山电信局，本项目范围内规划新建 1 处通信机房，具体位置可在项目设计阶段结合建筑布局确定。拟沿规划四十二路，自昊天北大街至规划四十七路，新建 12 孔电信管线。拟沿规划四十三路，自规划圣水北大街至规划四十二路，新建 12 孔电信管线。拟沿规划四十七路，自规划圣水北大街至规划四十二路，新建 12 孔电信管线。拟沿规划圣水北大街，自昊天北大街至规划四十七路，新建双侧 12 孔电信管线。

有线：本项目范围内规划新建有线电视基站 1 处，具体位置可在项目设计阶段结合建筑布局确定。本项目有线电视信号近期由现状长阳镇机房提供，远期由本次规划的有线电视基站提供。拟沿规划四十二路，自昊天北大街至规划四十七路，新建 6 孔有线电视管线。

最终市政接口、管径等以相关部门审批文件为准。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)壹拾叁亿贰仟壹佰零肆万肆仟陆佰圆整（小写¥1321044600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、乙方及北京市房山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 land 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



法人代表或授权代表：



年 月 日

乙方

法人代表或授权代表：

年 月 日