

项目编号: _____ 号

北京市海淀区西北旺镇永丰产业基地(新)0411
街区 HD00-0411-0055、0058、0064、0072 地块
二类城镇住宅用地、商业服务业用地/地面公共
交通场站用地
土地开发建设补偿协议

二〇二四年 月

第一条 总 则

北京市海淀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，就北京市海淀区西北旺镇永丰产业基地（新）0411街区 HD00-0411-0055、0058、0064、0072 地块二类城镇住宅用地、商业服务业用地/地面公共交通场站用地（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 方：北京市海淀区规划和自然资源综合事务中心

法定代表人：付杰

法定地址：北京市海淀区徐庄路 9 号院双裕东楼

委托代理人：

联系电话：

乙方 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：海淀区西北旺镇

四至范围：北至 HD00-0411-0053、0056 地块，东至 HD00-0411-0054、0063 地块，南至西六里屯西街(规划丰硕西路)，西至西六里屯西一路(规划永盛南路)。

土地面积89529.8平方米，具体以北京市规划和自然资源委员会海淀分局核发的《关于海淀区西北旺镇永丰产业基地(新)0411 街区 HD00-0411-0058、0055、0072、0064 地块二类城镇住宅用地、商业服务业用地、地面公交场站用地供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》(京规自(海)供审函〔2024〕0003 号)及《建设工程规划用地测量成果报告书》(2023 规自(海)测字 0020 号)为准。

2. 宗地的现状及权属情况：

该宗地的现状为：

地上物情况：建设用地范围内有铁皮围挡、污水井、雨水井、上水井、电信井、燃气桩、古树(1 棵，桧柏，编号：110108B00831)，均不涉及补偿。

建设用地内围挡、污水井、雨水井、上水井、电信井、燃气桩暂现状保留，无偿交由乙方按照国家及北京市有关规定依法依规处理；建设用地内古树原地保留，由乙方按照《北京市古树名木保护管理条例》等国家及北京市相关规定做好保护及处置工作，并根据《城市古树名木保护管理办法》(建城〔2000〕192 号)提前申请古树避让措施方案审查。

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：

该宗地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。

甲方最终向乙方提供项目红线范围内“五通一平”（“五通”指通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通燃气、通电；“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。

(1) 临时“三通”情况：

临时用水接入：距 HD00-0411-0058、0055 地块北侧红线约 30 米、距 HD00-0411-0072、0064 地块北侧红线约 160 米为现状丰滢西路，已设置 DN600 自来水管线，可作为施工临时用水；

临时用电接入：距 HD00-0411-0058、0055 地块北侧红线约 30 米、距 HD00-0411-0072、0064 地块北侧红线约 160 米为现状丰滢西路，已设置 10KV 高压线杆，可作为施工临时用电；

通可供施工车辆通行的道路：距 HD00-0411-0058、0055 地块北侧红线约 30 米为现状丰滢西路，等级为城市次干路，路宽约 30 米；距 HD00-0411-0072、0064 地块东侧红线约 30 米，为现状永丰路，等级为城市主干路，邻近规划用地一侧单向车道路宽约 25 米，可供施工车辆通行。

(2) 最终交付“五通”情况：

通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、

通燃气、通电。

1. 通路：

拟入市地块周边共涉及道路 7 条，分别为规划丰硕西路（城市支路，红线宽 20 米）、规划丰智西路（城市支路，红线宽 20 米）、规划永盛南路（城市支路，红线宽 30 米）、规划六里屯西路（城市支路，红线宽 15 米）、现状丰滢西路（城市次干路，红线宽 45 米）、现状永丰路（城市主干路，红线宽 58-60 米）、现状邓庄南路（城市主干路，红线宽 50 米）。

2. 通上水：

上水：本项目由海淀山后供水管网供水。规划沿永盛南路，自丰滢西路至丰硕西路，新建 DN300 毫米供水管道；规划沿六里屯西路，自丰滢西路至丰硕西路，新建 DN300 毫米供水管道；规划沿丰智西路，自永翔南路至永丰路，新建 DN300 毫米供水管道；规划沿丰硕西路，自永翔南路至永盛南路，新建 DN300 毫米供水管道。

中水：本项目由海淀山后再生供水管网供水。规划沿永盛南路，自丰滢西路至丰硕西路，新建一条 DN200 毫米再生供水管道；规划沿西六里屯西路，自丰滢西路至丰硕西路，新建一条 DN200 毫米再生供水管道。

3. 通下水：

雨水：本项目的雨水排除出路为五一渠。规划沿丰硕西路-永盛南路-丰智西路，自永翔南路至永丰路，新建一条 $\Phi 1000-\Phi 2000$ 毫米雨水管道，由西向东、向北再向东接入上述丰智西路与永丰路交口规划 $\Phi 2000$ 毫米截流管道，最终汇入五一渠；规划丰智西路，自永翔南路至永盛南路，新建一条 $\Phi 1000$ 毫米雨水管道，由西向东接入丰智西路规划雨水管道；规划沿永盛南路，自丰滢

西路南侧至丰智西路，新建一条Φ800 毫米雨水管道，由北向南接入丰智西路规划雨水管道；规划沿六里屯西路，自丰滢西路南侧至丰智西路，新建一条Φ700 毫米雨水管道，由北向南接入丰智西路规划雨水管道；规划沿六里屯西路，自丰硕西路至丰智西路，新建一条Φ1400 毫米雨水管道，对现状雨水管道进行截流。

污水：本项目污水排除出路为永丰路现状污水管道，下游接入规划上庄再生水厂。规划沿丰硕西路-永盛南路-丰智西路，自永翔南路至永丰路，新建一条Φ400-Φ500 毫米污水管道，由西向东、向北再向东接入永丰路现状污水管道；规划沿丰智西路，自永翔南路至永盛南路，新建一条Φ400 毫米污水管道，由西向东接入丰智西路规划污水管道；规划沿永盛南路，自丰滢西路至丰智西路，新建一条Φ400 毫米污水管道，由北向南接入丰智西路规划污水管道；规划沿六里屯西路，自丰硕西路至丰智西路，新建一条Φ400 毫米污水管道，由南向北接入丰智西路规划污水管道；规划沿六里屯西路，自丰滢西路至丰智西路，新建一条Φ400 毫米污水管道，由北向南接入丰智西路规划污水管道。

4. 通电：

规划本项目可由现状永旺家园开闭站及规划新材料 110 千伏变电站联合供电。规划在本项目范围内新建开闭站 1 座，建筑面积不小于 300 平方米；规划结合规划区 220 千伏和 110 千伏进出线需求，沿丰硕西路，自永翔南路至永丰路，新建一条□2600×2900 毫米电力隧道及一条□2000×2300 毫米电力隧道。远期适时废除现状 160*50 毫米电力管井；规划沿丰智西路，自永翔南路至永丰路，新建□2000×2300 毫米电力隧道；规划在后续设计阶段进一步校核永盛南路现状电力管井规模，若现状规模较小，建议适时予以废除。并沿永盛南路，自丰滢西路至邓庄南路，新建 12

Φ150+2Φ150 毫米电力管井；规划沿六里屯西路，自丰灌西路至丰硕西路，新建 12Φ150+2Φ150 毫米电力管井。

5. 通燃气：

规划沿永盛南路，自丰灌西路至丰硕西路，新建 DN200 毫米中压供气管道；规划沿六里屯西路，自丰灌西路至丰硕西路，新建 DN200 毫米中压供气管道。

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海淀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) 陆拾陆亿伍仟零陆拾肆万玖仟捌佰零伍元伍角 (小写 ¥6650649805.50 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×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)贷款人开始对乙方向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，并同时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. 本协议正本一式贰份，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