

北京市顺义区天竺旧村改造土地一级开发
项目 SY00-2801-0149 地块 B4 综合性商业金
融服务用地国有建设用地使用权出让

编号:京土储挂(顺)[2024]024号

挂
牌
文
件

北京市规划和自然资源委员会

二〇二四年六月

目 录

国有建设用地使用权挂牌出让公告.....	6
第一章 总则.....	9
第二章 宗地基本情况与基本要求.....	9
第三章 竞买人资格.....	12
第四章 挂牌底价的构成.....	13
第五章 付款要求及土地交付.....	16
第六章 挂牌竞价程序.....	17
第七章 竞买申请期限及内容.....	18
第八章 竞买保证金.....	21
第九章 报价期限和竞买规则.....	22
第十章 合同、协议的签订.....	24
第十一章 违约责任.....	25
第十二章 其他事项.....	26
第十三章 附则.....	29
竞买申请书.....	30
法定代表人身份证明书.....	32
授权委托书.....	33
股东构成及出资比例说明.....	34
竞买保证金及地价款缴纳承诺书.....	35
竞买报价单.....	36
现场竞价申请书.....	37

补充公告知悉确认书..... 38

北京市国有建设用地使用权挂牌出让成交确认书..... 39

授权委托书..... 40

附件：

1.宗地位置图；

2.保证金账号明细；

3.“多规合一”协同平台审核意见的函(京规自(顺)供审函〔2024〕0006号)

4.建设工程规划用地测量成果报告书(2024规自(顺)测字0008号)

5.北京市交通委员会关于北京顺义区首都机场临空经济示范区SY00-2801街区控制性详细规划(街区层面)(2020年-2035年)区域交通评估的审查意见(京交函〔2023〕26号)

6.北京市水务局关于顺义区天竺旧村改造土地一级开发项目SY00-2801-0149地块土地一级开发阶段区域水影响评价报告的审查意见

7.关于顺义区天竺旧村改造E地块土地一级开发项目(自行拆分SY00-2801-0149地块)地下文物保护工作的函(考古保函〔2024〕031号)

8.顺义天竺旧村改造土地一级开发项目SY00-2801-0149地块地质灾害危险性评估报告

9.关于顺义区SY00-2801街区0149地块综合性商业金融服务业用地市政交通规划综合方案“多规合一”协同平台初审意见的函(京规自(顺)初审函[2024]0026号)

- 10.市政交通综合研究方案
- 11.地形及地上物测绘技术报告书
- 12.土地开发建设补偿协议
- 13.出让合同（文本）

北京市顺义区天竺旧村改造土地一级开发项目
SY00-2801-0149 地块 B4 综合性商业金融服务用地
国有建设用地使用权挂牌出让公告

根据国家和北京市的相关规定，经北京市人民政府批准，北京市规划和自然资源委员会决定在北京市丰台区西三环南路 1 号市公共资源交易综合分平台五层，公开挂牌出让北京市顺义区天竺旧村改造土地一级开发项目 SY00-2801-0149 地块 B4 综合性商业金融服务用地国有建设用地使用权。北京市公共资源交易中心负责本次挂牌出让的组织和实施工作。

一、宗地基本情况

本次挂牌出让宗地位于顺义区天竺镇。四至范围详见《“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（顺）供审函[2024]0006 号）及其附图。

该宗地将以“五通一平”形式供地。规划经济技术指标如下表：

挂牌编号	用地性质	出让年限	用地规模 (平方米)	地上建筑规模 (平方米)
京土储挂（顺） [2024]024 号	B4 综合性商业金融服务用地	商业 40 年 办公 50 年	21154.74	31732.11

二、挂牌出让起始价为人民币 29600 万元，竞价阶梯为人民币 150 万元整，竞买保证金为人民币 6000 万元。

三、中华人民共和国境内外企业、其他组织和个人（除法律另有

规定外)均可参加竞买。可以独立竞买也可以联合竞买。

四、本次挂牌出让竞买申请起始时间为 2024 年 6 月 17 日 9:00 时起,竞买申请截止时间为 2024 年 7 月 19 日 17:00 时止;挂牌竞价起始时间为 2024 年 7 月 8 日 9:00 时起,挂牌竞价截止时间为 2024 年 7 月 22 日 15:00 时止。

五、本次挂牌不接受电话、邮寄及口头报价。

六、本次挂牌出让的详细资料和竞买要求请参阅有关挂牌文件。挂牌文件于 2024 年 6 月 17 日 9:00 起,可在北京市规划和自然资源委员会网站(<http://ghzrzyw.beijing.gov.cn>)或北京市公共资源交易服务平台网站(<http://ggzyfw.beijing.gov.cn>)下载。

联系方式:

1、北京市规划和自然资源委员会

联系方式(项目咨询): 010-55595193、5555198

联系方式(竞买保证金事宜咨询): 010-55595170

联系方式(出让合同签订): 010-55595262、55595359

地址:北京市通州区承安路 1 号院

2、北京市公共资源交易中心

联系方式（交易咨询）：010-83916783、83916781

地址：北京市西三环南路1号北京市政务服务中心5层

3、北京市顺义区规划和自然资源综合事务中心

联系方式（现场踏勘）：010-69441136。

北京市规划和自然资源委员会

2024年6月17日

竞 买 须 知

第一章 总则

第一条 经北京市人民政府批准，北京市规划和自然资源委员会决定于 2024 年 7 月 8 日上午 9:00 开始，公开挂牌出让北京市顺义区天竺旧村改造土地一级开发项目 SY00-2801-0149 地块 B4 综合性商业金融服务用地国有建设用地使用权（以下简称“宗地”），该宗地挂牌出让编号为：京土储挂（顺）[2024]024 号。

第二条 本次挂牌出让宗地出让人为北京市规划和自然资源委员会。北京市公共资源交易中心（以下简称“公共资源交易中心”）负责本次挂牌出让的组织和实施工作。

第三条 本次挂牌出让宗地为北京市顺义区规划和自然资源综合事务中心（以下简称“顺义综合事务中心”）为主体实施的土地一级开发项目，其土地所有权属于中华人民共和国，中华人民共和国对其拥有法律授予的司法管辖权和行政管理权，以及其他按照中华人民共和国有关法律、法规、规章规定由国家行使权利和因社会公共利益所必须的权益。地下资源、埋藏物和市政公共设施均不在本次挂牌出让范围内。

第二章 宗地基本情况与基本要求

第四条 出让宗地的位置、范围

本次挂牌出让宗地位于顺义区天竺镇。四至范围详见《“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（顺）供审函[2024]0006号）及其附图。

第五条 出让宗地规划使用条件

建设用地使用性质：**B4** 综合性商业金融服务用地

用地规模：21154.74 平方米

地上建筑规模：31732.11 平方米

具体指标及其它要求详见《“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（顺）供审函[2024]0006号）和《建设工程规划用地测量成果报告书》（2024规自（顺）测字0008号），竞得人须严格执行文件中有关条款。

第六条 该项目应严格执行《关于进一步加强房地产开发企业工程建设质量安全管理工作通知》（京建法[2016]2号）的有关规定。

第七条 该项目应严格执行《北京市人民政府办公厅关于进一步发展装配式建筑的实施意见》（京政办发〔2022〕16号）。

第八条 其他要求

根据顺义区政府意见：

该宗地地上、地下全部建筑规模自持，自持年限为最高土地出让年限。

第九条 出让宗地权属及土地现状

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。

该宗地的现状及地上物处理意见为：

建设用地内有围挡、树木（不涉及名木古树），均不涉及补偿。暂现状保留，无偿交由竞得人按照国家及北京市有关规定依法依规处理。

（有关情况请参考《地形及地上物测绘技术报告书》并需竞买人进行现场踏勘。）

第十条 宗地开发程度

顺义综合事务中心最终向竞得人提供具备“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”指场地自然平整）条件的宗地，具体情况以《土地开发建设补偿协议》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，保证不影响竞得人竣工验收。

第十一条 本次出让宗地应在签订《国有建设用地使用权出让合同》后 12 个月内开工建设，并在出让合同约定的开工之日起 3 年内竣工。

第十二条 本次挂牌出让宗地的国有建设用地使用权出让年限为：商业 40 年，办公 50 年。国有建设用地使用权出让年限自《国有建设用地使用权出让合同》签订之日起计算。

第十三条 本次挂牌出让宗地未设定任何土地他项权利。

第三章 竞买人资格

第十四条 中华人民共和国境内外的企业、其他组织和个人，除法律、法规另有规定外均可参加竞买。本次挂牌出让可以独立竞买也可以联合竞买。

第十五条 存在下列情况的单位不得参加本次出让宗地的竞买：

- 1、存在逾期不签订出让合同、欠缴土地出让价款、未按期开工建设、闲置土地等行为的或土地开发规模超过实际开发能力的情况。
- 2、未按本须知要求提出竞买申请的。
- 3、凡属自然资源部和北京市税务机关推送的重大税收违法案件当事人，禁止参与土地竞买活动。

第十六条 联合竞买：由两个或两个以上法人或其他组织组成联合体共同竞买时，应符合以下要求：

- 1、联合竞买的各成员应当签订共同竞买协议书，明确约定各成员的出资比例、权利义务及所承担的法律风险。

联合竞买的各成员在共同竞买协议书中均不得做出有关不承担出资比例、不参与后期开发建设、不承担经营风险的约定，包括但不限于：名为联合竞买，实为房屋买卖、借款、房屋租赁等。

共同竞买协议书作为竞买文件的组成部分，一并提交公共资源交易中心。

- 2、联合竞买的各成员应当共同推举一联合竞买代表人（法人），由联合竞买的各成员提交一份授权委托书，证明其代表资格及委托权

限。该授权委托书作为竞买申请文件的组成部分一并提交公共资源交易中心。

3、联合竞买代表人应被联合竞买的所有成员授权，作为该宗地交易过程中相关协议的签订、履行过程中的联系人。

4、联合竞买成功后，联合竞买各成员应当共同与北京市规划和自然资源委员会签订《国有建设用地使用权出让合同》，与顺义综合事务中心签订《土地开发建设补偿协议》，并为履行上述合同、协议承担连带责任。竞得人不得要求在以上合同、协议中增加不属于土地部门监督管理责任和义务的相关条款。

5、竞买人的竞买文件及竞得后签署的《国有建设用地使用权出让合同》和《土地开发建设补偿协议》对联合体的每一成员均具有法律约束力。

6、除非另有规定或说明，本须知中“竞买人”一词亦指联合竞买各成员。

第四章 挂牌底价的构成

第十七条 本次挂牌出让宗地的底价由政府土地出让收益和土地开发建设补偿费两部分构成。

本次挂牌出让宗地底价中的政府土地出让收益暂按以下原则收取：

1、SY00-2801-0149 地块地上建筑规模暂按办公用途标准收取政府土地出让收益；

2、地下部分的政府土地出让收益暂未收取，待规划设计方案经相关主管部门审批确定后另行收取。

政府土地出让收益的调整按本须知相关条款规定执行。

第十八条 关于政府土地出让收益的调整。

北京市规划和自然资源委员会将按以下标准调整该宗地政府土地出让收益，并与竞得人签订《国有建设用地使用权出让合同补充协议》，竞得人按补充协议规定补交政府土地出让收益差价部分。其中：

土地成交楼面单价 = 土地成交价款 ÷ 31732.11（元/平方米）

（一）该宗地的最低地上政府土地出让收益金额为（成交价-土地开发建设补偿费）元。竞得人应严格按照《“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（顺）供审函[2024]0006号）和《建设工程规划用地测量成果报告书》（2024规自（顺）测字 0008号）约定的规划条件使用土地。

（二）经相关主管部门审批确定，该宗地地上出让建筑规模增加在3%（含）以内且未改变规划条件的，按以下标准补缴地价款：

1.地上增加的出让建筑规模应补交的地价款=土地成交楼面单价×（确定的地上出让建筑规模-31732.11）（元）；

2.存在用途间规模调整的除按上述标准补交地价款外，还需补交不同用途间审定熟地价楼面差价：

若 SY00-2801-0149 地块地上存在商业用途建筑规模时，确定的地上商业用途建筑规模应补交的地价款 = 84 × 确定的地上商业用途建筑规模（元）。

（三）如因特殊原因，经相关主管部门审批确定，该宗地地上出让建筑规模增加在3%以上或改变规划条件的，需按照国有建设用地使用权出让地价评估技术规范的有关要求，组织评估确定补缴的地价款。

（四）地下非经营性用途建筑面积免收政府土地出让收益；地下经营性用途建筑面积按以下标准收取政府土地出让收益：地下建筑面积应补交的政府土地出让收益金额=土地成交楼面单价×相应用途地下空间修正系数×25%×相应用途地下出让建筑规模（地下商业对应商业级别，地下办公对应办公级别，地下仓储、车库应对应各自地块主要用途的土地级别；该宗地土地级别以《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发〔2022〕12号）规定为准）。

地下空间用途	适用基准地价	所在楼层	地下空间修正系数		
			一至二级	三至七级	八至十二级
地下商业	商业类	地下第1层	0.70	0.60	0.50
		地下第2层	0.40	0.30	0.20
		地下第3层及以下各层	0.30	0.25	0.20
地下办公	办公类	-	0.30	0.25	0.20
地下仓储（及其他）	地上主用途	-	0.30	0.25	0.20
地下车库	地上主用途	-	0.20	0.15	0.10

注：无地上主用途的地下仓储（及其他）和地下车库，适用基准地价

办公类。

第十九条 该宗地挂牌底价中的土地开发建设补偿费为人民币 22180.5 万元。土地开发建设补偿费的缴纳和调整按本须知相关条款规定执行。

第二十条 关于土地开发建设补偿费的调整

该宗地土地开发建设补偿费不因最终建筑规模的调整而调整。

第五章 付款要求及土地交付

第二十一条 竞得人需按以下期限和要求, 交纳该宗地成交价中的政府土地出让收益:

自《国有建设用地使用权出让合同》签订后第 30 个自然日内(最终日期以《国有建设用地使用权出让合同》为准), 竞得人须按照税务部门有关要求付清全部政府土地出让收益(保证金转政府土地收益部分除外)。其中, 政府土地出让收益总额的 20%作为履行合同的定金。

第二十二条 竞得人需按以下期限要求, 支付该宗地的土地开发建设补偿费:

自《土地开发建设补偿协议》签订后第 30 个自然日内(遇法定节假日顺延至其后第一个工作日, 最终日期以《土地开发建设补偿协议》为准), 竞得人须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)。

竞得人在竞买时交纳的竞买保证金将直接冲抵土地成交价款,

不再退还。

第二十三条 土地交接期限及标准

自《土地开发建设补偿协议》签订之日起第 40 个自然日（遇法定节假日顺延至其后第一个工作日）内且竞得人已全额交纳土地开发建设补偿费，顺义综合事务中心与竞得人须完成土地交接工作。土地交付标准按《土地开发建设补偿协议》约定执行。竞得人无正当理由逾期不接收土地则视同接收，相应的权利、义务由竞得人承担。

第六章 挂牌竞价程序

第二十四条 本次挂牌按下列程序进行：

- 1、2024 年 6 月 17 日起发布挂牌公告，并于当日 9:00 起可在北京市规划和自然资源委员会网站或北京市公共资源交易服务平台网站下载挂牌文件，公共资源交易中心负责接受竞买申请及报价；
- 2、拟参加挂牌竞买人提出挂牌竞买申请；
- 3、公共资源交易中心核发竞买资格；
- 4、符合条件的竞买人填报竞买报价单报价；
- 5、确认报价后在网站及时更新挂牌报价；
- 6、继续接受新的报价；
- 7、在挂牌竞价期截止时，仍有竞买人要求报价的，则公共资源交易中心对挂牌出让宗地组织现场竞价；
- 8、确定挂牌出让宗地竞得人；

9、由公共资源交易中心发出《成交确认书》；

10、竞得人与北京市规划和自然资源委员会签订《国有建设用地使用权出让合同》；与顺义综合事务中心签订《土地开发建设补偿协议》。

第七章 竞买申请期限及内容

第二十五条 参加挂牌竞买人须全面审阅挂牌文件，对挂牌文件有疑问的，可以在挂牌期限内咨询。竞买人对土地现状有异议的，应在申请竞买前向出让人提出。竞买申请人向公共资源交易中心提出竞买申请，并递交竞买申请文件后，视为对土地条件及挂牌文件无异议。

第二十六条 本次挂牌出让宗地的竞买申请期限是

开始时间：2024年6月17日9:00时起；

截止时间：2024年7月19日17:00时止。

公共资源交易中心在上述时间段内的对外办公时间可接受竞买申请，在本条规定时间以外的任何竞买申请将被拒绝接受。

第二十七条 有意参加本次出让宗地挂牌竞买报价的，须在本须知规定的竞价申请期限内，提交以下竞买资料（一式两份），至北京市丰台区西三环南路1号北京市政务服务中心5层，除注明外均为原件，须以中文书写，并加盖竞买单位公章（多页材料应加盖骑缝章）。

1、竞买申请书；

2、营业执照副本复印件（验原件留复印件），若外地企业可提供由当地工商管理部门加盖印章的复印件；

3、法定代表人证明书及法定代表人身份证复印件（身份证验原件留复印件。如委托代理人无法提供法定代表人身份证原件的，须提供由公证机构对法定代表人身份证原件出具的公证文件，公证文件出具时间须在本次出让宗地公告日期之后）；

4、授权委托书及委托代理人身份证复印件（身份证验原件留复印件）；

5、公司章程；

6、竞买单位的股东构成及出资比例说明（该文件须能说明竞买人在本次出让宗地公告日期之后的出资比例情况）；

7、竞买保证金及地价款缴纳承诺书；

8、联合竞买的还需提交联合竞买协议书及授权委托书；

9、《符合竞买资格的声明》（内容为竞买人及其控股股东不存在伪造公文骗取用地和非法倒卖土地、非法转让土地使用权、因企业原因造成土地闲置一年以上、违背出让合同约定条件开发利用土地等违法违规违约行为、不属于自然资源部和北京市税务机关推送的重大税收违法案件当事人和不存在与自然资源部和北京市规划和自然资源委员会公布的关于禁止在北京市土地交易市场参与土地竞买等情况。）

10、补充公告知悉确认书（如有）。

以上资料收取后均不退还。

第二十八条 境外及港澳台竞买申请材料公证及认证要求：

境外形成的申请材料，应当经所在国公证机关予以证明，并经中国驻该国使领馆予以认证，或者履行中国与该国订立的有关条约中规定的证明手续。但如果其所在国与中国没有外交关系，则应经与中国有外交关系的第三国驻该国使领馆认证，再转由中国驻该第三国使领馆认证。

中国香港地区形成的申请材料，需经中国司法部委托的香港律师公证，同时应当由中国法律服务（香港）有限公司加盖转递专用章。中国澳门地区形成的申请材料，需经中国司法部派驻澳门的中国公证员公证，同时应当由中国法律服务（澳门）有限公司加盖转递专用章。

中国台湾地区申请人提交的材料，应当经当地公证机关出具公证书，经海峡交流基金会转递至北京市公证协会，由北京市公证协会加章确认。

第二十九条 通过审查的竞买人，将发给竞买资格证明。取得竞买资格证明的竞买人，方可参加竞买报价。

第三十条 竞买人提交的竞买申请资料有下列情形之一的，将被视为无效申请：

- 1、竞买人不具备竞买资格的；
- 2、未加盖公章的；
- 3、未经法定代表人或委托代理人签署的；
- 4、竞买申请文件不齐备或不符合规定的；
- 5、报价字迹不清，无法辨认；

6、不符合法律法规和挂牌文件规定的其它情形。

第八章 竞买保证金

第三十一条 竞买人须在竞买申请截止日 17:00 时前将竞买保证金汇入北京市土地储备中心银行账号（详见附件：保证金账号明细），汇款时需备注：京土储挂（顺）[2024]024 号项目竞买保证金。竞买保证金为人民币 6000 万元。

竞买人（含联合体各方）参与竞买时，须将竞买保证金汇入同一家银行账号。

如竞买人汇入的竞买保证金在交纳截止时间前未能到达上述指定账户，则无竞买资格。

交款单位须与竞买单位为同一单位（若为联合竞买，竞买保证金交款单位应为联合体中的成员单位），禁止由其他单位代缴竞买保证金。

第三十二条 竞得人的竞买保证金将直接冲抵土地成交价款，不再退还。

未竞得人的竞买保证金于本次挂牌活动结束后 3 个工作日内退还原竞买人，不计利息。

第三十三条 如果土地出让人终止挂牌活动，将在宣布之日起 3 个工作日内退还所有竞买人的竞买保证金及相应利息。

第三十四条 竞买人有下列行为之一的，其所交纳的竞买保证金不退还：

- 1、竞买人在宗地竞买期限内要求撤回其竞买报价的；
- 2、竞买人提供虚假文件隐瞒事实的。

第九章 报价期限和竞买规则

第三十五条 本次出让宗地的竞买报价期限

开始时间：2024 年 7 月 8 日 9: 00 时起；

截止时间：2024 年 7 月 22 日 15: 00 时止。

在上述时间段内的对外办公时间公共资源交易中心可接受竞买报价，在本条规定时间以外的任何竞价报价将被拒绝接受。

第三十六条 本次出让宗地的挂牌出让起始价为人民币 29600 万元。

第三十七条 本次挂牌竞价阶梯为人民币 150 万元整。即相邻两次报价，后一次报价比前一次报价的增加幅度不得小于 150 万元。

第三十八条 获得竞买资格的竞买人，在挂牌竞价期内可以多次报价，每次报价时须提交竞买报价单并出示竞买资格证明。竞买人递交的竞买报价单须按照规定的格式以中文书写并加盖公章。

第三十九条 在该宗地的挂牌竞价期内，公共资源交易中心将按以下规则在北京市公共资源交易服务平台网站及时公布该宗地的最新竞买价格。

- 1、公共资源交易中心将按报价先后及报价高低确定有效报价人及其报价。

- 2、如发生同时有多家竞买人报价，并且报价相同且有效的，则

先获得竞买资格的被确定为报价人，并公布其报价。其它报价人视同
为已报过价，可以参加最后的现场竞价。

第四十条 在本须知规定挂牌竞价期限届满时，将按照以下规定
确定竞得人：

（一）在竞价期限内只有一个竞买人，报价不低于挂牌底价，并
符合其他交易条件的，挂牌出让成交；

（二）在竞价期限内无应价者或竞买人的报价均低于挂牌底价或
均不符合其他交易条件的，挂牌出让不成交；

（三）在竞价期限内有两个或两个以上竞买人竞价的，报价最高
者为竞得人；报价相同且无现场竞价的情况下，先获得竞买资格者为
竞得人。但报价低于底价者除外。

第四十一条 在挂牌竞价期截止时，仍有竞买人要求报价的，则
公共资源交易中心对挂牌出让宗地组织现场竞价。具体现场竞价规
则及要求是：

（一）参加竞价单位：竞价截止时报价最高者及已取得竞价资格，
并曾经参加本次挂牌出让宗地竞买报价，且在竞价截止时仍要求报价
者。

（二）现场竞价时的要求：

（1）必须由法定代表人、或由法定代表人明确授权委托的代理
人参加竞价；

（2）携带身份证原件；

（3）携带公司公章。

（三）现场竞价程序

（1）在本次挂牌出让宗地竞价截止当日 15:00—15:20，拟参加现场竞价的竞买人提交现场竞价申请，公证人员查验现场竞价竞买人资格，现场竞价竞买人领取竞买标志牌入场。

（2）在本次挂牌出让宗地竞价截止当日 15:30，开始进行现场竞价。

（四）现场竞价规则

（1）以本次挂牌出让宗地竞价截止时的最高报价加截止时的一个报价阶梯为起始价，以后报价阶梯由现场竞价主持人根据具体情况确定；

（2）在主持人报出起始价后，竞买人以举牌方式应价；

（3）同一报价，先后应价的，确认先者。主持人确认该应价后，竞买人可继续竞价；

（4）在主持人连续三次报出同一价格而没有再应价的，主持人宣布最高报价者或应价者为竞得人；

（5）竞价结束后，竞得人现场签订《报价确认书》。

第四十二条 公共资源交易中心于成交当日现场向竞得人签发《成交确认书》。

第十章 合同、协议的签订

第四十三条 竞得人须在《成交确认书》签发当日，由其法定代表人或法定代表人明确授权委托的代理人签订《国有建设用地使用

权出让合同》，并提供签订出让合同所需的《竞得人签订合同填写信息单》（盖公章），由代理人签署《国有建设用地使用权出让合同》的，应同时提交相应的授权委托书及受托人身份证复印件（盖公章）。

第四十四条 本挂牌文件提供的《国有建设用地使用权出让合同》为土地出让通用范本合同，北京市规划和自然资源委员会在与竞得人签订上述合同时，将根据本须知中的有关约定，填补或调整范本合同中的相关条款内容。

第四十五条 竞得人需在《成交确认书》签发当日，由其法定代表人或法定代表人明确授权委托的代理人签订《土地开发建设补偿协议》。竞得人为联合体的，联合体各成员均须携带公司公章，并由其法定代表人或法定代表人明确授权委托的代理人办理上述《土地开发建设补偿协议》签订事宜。由代理人签署《土地开发建设补偿协议》的，应同时提交相应授权委托书。

第十一章 违约责任

第四十六条 竞得人或竞买人有下列行为之一，视为违约将取消其相应竞买资格，其所缴纳的竞买保证金不退还。

- 1、竞买人在宗地竞买期限内要求撤回其竞买报价的；
- 2、竞买人提供虚假文件隐瞒事实的；

3、逾期未到北京市规划和自然资源委员会申请签订《国有建设用地使用权出让合同》或逾期未签订该合同的、以及逾期未签订《土

地开发建设补偿协议》的（若逾期未签订以上有关合同、协议是由于不可抗力事件造成的，则本条款不适用）；

4、未遵守本挂牌交易文件的其他有关规定的。

第四十七条 竞得人提供虚假文件或隐瞒事实的，出让人可取消其竞得资格，造成损失的，竞得人应负赔偿责任。

第十二章 其他事项

第四十八条 在挂牌活动结束前，如发生下列情况，土地出让人可以在任何时间有权终止挂牌活动：

- 1、缺乏竞争；
- 2、为了公共利益。

实施上述行为时，除退还竞买人的竞买保证金及相应利息外，不再承担任何责任。

第四十九条 本次国有建设用地使用权挂牌出让不接受电话、邮寄及口头竞买申请及竞买报价。

第五十条 在挂牌竞价开始日的5个日历日前，出让人可对挂牌文件进行修改、补充。对挂牌文件的修改，将在原挂牌文件发布渠道发布补充公告。补充公告与原挂牌文件以具有同等效力，如与原挂牌文件有矛盾的，以日期在后者为准。

如该宗地发布补充公告，竞买人在提出竞买申请时，需向公共资源交易中心提交《补充公告知悉确认书》。

第五十一条 出让人不统一安排本次挂牌出让宗地的现场

踏勘，在挂牌竞买活动截止前的任何时间，竞买人均可对宗地进行考察，考察费用由竞买人自己承担。同时竞买人应自行承担进行现场考察所造成的人身伤害的损失或损害，及任何其他损害、费用、损失或债务责任。

在竞买人对宗地进行现场踏勘时，顺义综合事务中心有义务对土地情况进行解答。

联系电话：010-69441136。

第五十二条 若竞得人为自然人、联合体、非北京市企业或北京市非房地产企业的，应在出让宗地所在区（县）成立一家能够独立承担责任的项目公司，进行该出让宗地的开发建设（自用除外），并按照有关规定申请相应的房地产开发建设资质；若竞得人为北京市房地产开发企业，可使用项目公司进行开发建设。

竞得人成立的项目公司须满足以下条款：

1、须为竞得人的全资子公司；若竞得人为联合体，则必须按照联合竞买协议中约定的联合体成员各自的出资比例成立新公司。

2、竞得人须对变更后的受让人承担连带责任。

3、须按照有关规定申请相应的开发建设资质。

若开发建设的出让宗地为竞得人自用，则不允许转让或对外销售。

第五十三条 本项目应符合《北京市新增产业的禁止和限制目录》的相关要求。

第五十四条 该项目应严格按照《关于进一步加强产业项目管理的通知》（市规划国土发[2017]第 121 号）的有关要求执行。

第五十五条 该项目应严格按照《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》（京建发[2017]第 112 号）和《关于严格商业、办公类项目规划建设行政审批的通知》（京建发[2017]第 147 号）的有关要求执行。

第五十六条 若外资企业取得该宗地国有建设用地使用权，除须按本须知要求如期缴纳成交价款外，还需按照《外商投资产业指导目录》、《关于进一步加强和规范外商投资项目管理的通知》（发改外资〔2008〕1773 号）、《北京市外商投资项目核准暂行实施办法》文件规定办理后期立项手续。

第五十七条 《中华人民共和国不动产权证书》的核发

竞得人在付清出让宗地全部成交价款及其他相关税费后，方可向北京市规划和自然资源委员会申请核发出让地块的《中华人民共和国不动产权证书》。

第五十八条 竞得人在本出让宗地开工、竣工时，应及时向地块所在区规划和自然资源分局书面申报该宗地的开发利用情况。竞得人不能按出让合同约定期限开、竣工的，应在出让合同约定到期前 15 日内向地块所在区规划和自然资源分局书面申报延迟原因。未按规定进行申报，北京市规划和自然资源委员会按有关规定向社会公示，并限制竞得人至少在一年内不得参加北京市土地购置活动。竞得人不能按出让合同约定期限开工、竣工的，应在出让合同约定到期前 30 日

内向地块所在区规划和自然资源分局提出延建或延期竣工申请，延续期不得超过一年。在取得《开竣工项目延期办理认定书》之后，竞得人需向北京市规划和自然资源委员会申请办理出让合同变更手续，签订补充协议调整出让合同开、竣工日期。

第五十九条 本次挂牌出让中《国有建设用地使用权出让合同》及《土地开发建设补偿协议》组成一个完整的合同文件，内容相互支持，相互补充。

第六十条 如果因政府有关政策调整或为了公共利益需要，北京市规划和自然资源委员会不能按照规定与竞得人签订出让合同，则出让人将退还其竞买保证金及利息，但不承担未能签订有关合同、协议的任何责任，也不支付任何赔偿。

第十三章 附则

第六十一条 本须知由北京市规划和自然资源委员会负责解释。

竞买申请书

北京市公共资源交易中心：

经过认真审阅《北京市顺义区天竺旧村改造土地一级开发项目SY00-2801-0149地块B4综合性商业金融服务用地国有建设用地使用权出让挂牌文件》（京土储挂（顺）[2024]024号），我们对挂牌交易文件内容和土地现状无异议，愿意遵守该挂牌文件的要求和规定，接受全部条款，愿意承担相应权利、义务。现我们申请参加于2024年 月 日 9:00时起，在北京市西三环南路1号北京市政务服务中心5层举行的该宗地国有建设用地使用权挂牌出让竞买活动。

我们在提交本申请书的同时，已缴纳了竞买保证金人民币6000万元。

我们承诺：如我方竞得，我方将在《成交确认书》签发当日签订《国有建设用地使用权出让合同》、《土地开发建设补偿协议》；并按照合同及协议约定的期限和比例支付该出让宗地全部政府土地出让收益及土地开发建设补偿费。上述内容如有违反，我方愿按照本挂牌文件约定承担相关违约责任。

我方在递交申请书的同时，还提交如下资料：

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____

5. _____

6. _____

7. _____

8. _____

竞买人盖章（单位）： _____

法定代表人签名： _____

联系人： _____

电话及传真： _____

联系地址： _____

邮政编码： _____

电子邮箱： _____

申请书填写日期： 年 月 日

法定代表人身份证明书

_____同志（身份证号：_____），在我公司任_____职务，是我公司法定代表人，特此证明。

公司全称（盖章）：_____

年 月 日

附：该法定代表人住址：

电话：

身份证复印件：

授权委托书

本人_____作为_____公司的法定代表人，兹委托_____先生/女士代为参加_____项目（京土储挂（ ）[2024] 号）国有建设用地使用权挂牌出让竞买活动。具体授权范围为：

- 1、 提交竞买申请文件；
- 2、 参与挂牌竞价（评标、开标或拍卖）活动全过程（包括现场竞价）；
- 3、 不得转委托。

单位名称（盖章）：

法定代表人签字：_____

法定代表人身份证号：_____

受托人签字：_____

受托人身份证号码：_____

年 月 日

股东构成及出资比例说明

截止到____年____月____日,单位名称____股东构成及股东出资比例情况如下:

序号	股东名称	币种	出资额(万元)	出资比例(%)
1				
2				
3				
.....				

(注:上市公司说明前十名股东持股情况,需明确股东名称、持股数量、占总股本比例)

我公司承诺以上内容真实有效,由此产生的法律后果及相关责任均由我公司承担。

单位全称(盖章): _____

年 月 日

竞买保证金及地价款缴纳承诺书

我公司参与_____用地挂牌出让活动所交竞买保证金及竞得后需支付的全部地价款均为我公司合规自有资金，不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金。

特此承诺。

单位全称（盖章）：_____

年 月 日

竞买报价单

北京市公共资源交易中心:

经认真阅读《北京市顺义区天竺旧村改造土地一级开发项目SY00-2801-0149地块B4综合性商业金融服务用地国有建设用地使用权出让挂牌文件》（京土储挂（顺）[2024]024号），我们对挂牌出让宗地现状无异议，愿意按照挂牌文件规定参加该宗地竞价，并于____年____月____日已向贵中心提交挂牌申请文件，获得竞买资格。

现我方以人民币（大写）____拾____亿____仟____佰____拾____万____仟____佰____拾____元（小写¥_____万元）的报价参与该地块的国有建设用地使用权竞买。

如我方以前述金额竞得该宗地的国有建设用地使用权，我方将在接到《成交确认书》后按照挂牌文件的规定，签订相应的合同及协议书，并严格履行合同、协议内各项条款的规定。

本报价单一式叁份，为我方竞买申请文件的组成部分。我方于____年____月____日递交的报价单同时废止。

竞买单位（盖章）：_____

法定代表人（或授权委托人）：_____

填写日期： 年 月 日

北京市公共资源交易中心

接收时间： 年 月 日 时 分

接收人签字：

现场竞价申请书

北京市公共资源交易中心：

我公司已于____年____月____日取得了北京市顺义区天竺旧村改造土地一级开发项目 SY00-2801-0149 地块 B4 综合性商业金融服务用地国有建设用地使用权挂牌出让的竞买资格，并于____年____月____日参加了该宗地的竞买报价。

根据挂牌文件的规定，在挂牌竞价截止时仍有的竞买人要求报价的，则由北京市公共资源交易中心对挂牌出让宗地组织现场竞价。为此，我公司申请参加____年____月____日____时____分，在北京市丰台区西三环南路1号市公共资源交易综合分平台五层举行的北京市顺义区天竺旧村改造土地一级开发项目 SY00-2801-0149 地块 B4 综合性商业金融服务用地国有建设用地使用权挂牌出让的现场竞价。

如我单位竞得，我们将继续履行我单位已递交《竞买申请书》中的所有承诺。

竞买人盖章（单位）：_____

法定代表人签名（或委托代理人）：_____

申请书填写日期： 年 月 日

补充公告知悉确认书

北京市公共资源交易中心:

北京市规划和自然资源委员会于____年____月____日发布
____用地国有建设用地使用权出让挂牌文件（编号：
____）的补充公告。我公司已知悉以上补充公告内容。

竞买人盖章（单位）：

填写日期： 年 月 日

北京市国有建设用地使用权挂牌出让成交确认书

_____:

根据《北京市顺义区天竺旧村改造土地一级开发项目 SY00-2801-0149 地块 B4 综合性商业金融服务用地国有建设用地使用权出让挂牌文件》（京土储挂（顺）[2024]024 号）规定，在该宗地的竞价期限内，有多家单位参加竞买，按照规定进入现场竞价程序。通过现场竞价，现确认你单位为北京市顺义区天竺旧村改造土地一级开发项目 SY00-2801-0149 地块 B4 综合性商业金融服务用地国有建设用地使用权挂牌出让的竞得人。

该宗地的成交价款人民币____拾____亿____仟____佰____拾____万____仟____佰____拾____元整（小写人民币¥_____万元）。

请在本《成交确认书》签发当日签订《国有建设用地使用权出让合同》，与北京市顺义区规划和自然资源综合事务中心签订《土地开发建设补偿协议》，并按合同、协议、《挂牌文件》的规定缴纳相应价款。如因你方原因，不能按期签订上述合同、协议的，可取消你单位竞得资格，你单位已缴纳的竞买保证金人民币 6000 万元将不予退还。

年 月 日

抄送：市规划自然资源委、市发展改革委、市住房城乡建设委、北京市顺义区规划和自然资源综合事务中心。

授权委托书

本人_____作为_____公司的法定代表人，兹委托_____先生/女士代为签订_____项目（京土储挂（ ）[202__]__号）土地开发建设补偿协议。

单位名称（盖章）：

法定代表人签字：_____

法定代表人身份证号：_____

受托人签字：_____

受托人身份证号码：_____

（受托人身份证复印件附后）

年 月 日