

项目编号: _____

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（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：东至天竺路，

南至用地边界，

西至用地边界，

北至兰竹巷。

土地面积 21154.74 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《关于天竺旧村改造土地一级开发项目 SY00-2801-12 部分地块(SY00-2801-0149 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]0006号）及《建设工程规划用地测量成果报告书》（2024 规自（顺）测字 0008 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、树木暂现状保留，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 SY00-2801-0149 地块南侧红线约 20 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 SY00-2801-0149 地块北侧红线约 500 米，已设置 10KV 现状电杆作为施工临时用电；

3. 通可供施工车辆通行的道路：规划用地 SY00-2801-0149 地块南侧竺林街，为现状次干路，规划道路红线宽 40 米。

甲方最终向乙方提供项目红线范围内城市支路“五通一平”（“五通”指通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电、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，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：兰竹巷为规划道路，规划等级为城市支路，红线宽 15 米，尚未实现规划；天竺路为规划道路，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：本项目水源为顺义新城核心区供水管网。沿天竺路（兰竺巷-竺林街）新建 DN600 毫米供水管线；沿兰竹巷（天旭路-天竺路）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核心区再生水管网，主要由顺义再生水厂供水。沿天竺路（兰竺巷-竺林街）新建 DN200 毫米再生水管线。

3. 通雨水：项目用地规划雨水排除出路为天竺新河，最终排入温榆河。沿兰竹巷（天旭路-天竺路）新建一条 D1000 毫米-D1200 毫米雨水管线，自西向东排入天竺路；沿天竺路（禾惠路-竺林街）新建一条 D1400 毫米雨水管线，自北向南排入竺林街。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近期为天竺污水处理厂，远期为顺义再生水厂。保留周边道路现状污水管线。沿兰竹巷（天旭路-天竺路）新建 D800 毫米污水管线，自西向东排入天竺路；沿天竺路（兰竺巷-竺林街）新建 D800 毫米污水管线，自北向南排入竺林街。规划建议在用地地块内新建化粪池 1 座。

4. 通电：本项目电源为规划天竺东 110 千伏变电站。沿天竺路（禾惠路-竺林街）新建 12 ϕ 150+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。按照供电公司要求，电力分界室及配电室应设置在地面一层，高于当地防涝用地高程，具体供电方案及配建要求以供电公司出具的供电方案为准。

5. 通燃气：本项目燃气接自周边现状中压燃气管网。沿天竺路（天蔚南街-竺林街）新建 DN300 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。

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）贰亿贰仟壹佰捌拾万伍仟元整（小写¥221805000元）。

2. 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）。

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）内且乙方已全额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