

项目编号：\_\_\_\_\_

北京市大兴区大兴新城西片区一期 A、B 组团  
土地一级开发项目 DX00-0406-0003、  
DX00-0406-0011 地块 R2 二类居住用地、  
DX00-0404-0033 地块 B4 综合性商业金融服务业  
用地、DX00-0406-0007 地块 A334 托幼用地土地  
开发建设补偿协议

二〇二 年 月

## 第一条 总 则

北京市大兴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，就北京市大兴区大兴新城西片区一期 A、B 组团土地一级开发项目 DX00-0406-0003、DX00-0406-0011 地块 R2 二类居住用地、DX00-0404-0033 地块 B4 综合性商业金融服务业用地、DX00-0406-0007 地块 A334 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：北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心

法定代表人：张博峰

法 定 地 址：北京市大兴区黄村镇金华寺东路 1 号

委托代理人：韩雪枫

联 系 电 话：（010）-69261357

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：大兴区黄村镇，

**DX00-0404-0033 地块四至范围：**

东至规划西芦城街，

南至规划永源路，

西至规划千祥街，

北至规划万隆五巷。

**DX00-0406-0003 地块四至范围：**

东至规划华荣街，

南至规划禾嘉北路，

西至规划兴荣街，

北至规划永源路。

**DX00-0406-0007 地块四至范围：**

东至规划华荣街，

南至规划绿地，

西至规划医院用地，

北至规划禾嘉北路。

**DX00-0406-0011 地块四至范围：**

东至规划华荣街，

南至规划春芳中路，

西至规划兴荣街，

北至禾嘉南路。

土地面积 67135.213 平方米，具体以北京市规划和自然资源委员会大兴分局核发的《关于北京大兴新城西片区一期 A、B 组团

土地一级开发项目 DX00-0404-0033 地块 B4 综合性商业金融服务业用地、DX00-0406-0003、0011 地块 R2 二类居住用地、DX00-0406-0007 地块 A334 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(大)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(大)测字0008号)、《建设工程规划用地测量成果报告书》(2024规自(大)测字0016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、硬化路面(已封闭断路)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外,地上无其它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。

DX00-0404-0033 地块临时“三通”情况:

临时用水接入:距离 DX00-0404-0033 地块西侧红线约 240 米,接入现状芦求路 DN400 市政给水接口(闸),作为临时用水;

临时用电接入:距离 DX00-0404-0033 地块红线西侧约 120 米,有现状 10kV 线杆可作为临时用电;

通可供施工车辆通行的道路:DX00-0404-0033 地块南侧有现状永源路,路宽约 38 米。地块西侧约 150 米为现状芦求路,道路等级为城市主干路,道路红线宽 60 米,双向六车道。

DX00-0406-0003、DX00-0406-0007、DX00-0406-0011 地块临时“三通”情况:

临时用水接入: 距离 DX00-0406-0003、0007 地块东侧红线约 840 米, 距离 DX00-0406-0011 地块东侧红线约 610 米, 接入现状芦求路 DN800 市政给水接口(闸)作为施工临时用水;

临时用电接入: 距离 DX00-0406-0003、0007 地块东侧红线约 420 米, 距离 DX00-0406-0011 地块东侧红线约 70 米, 地块南侧现状昊建路有现状 10kV 线杆, 作为施工临时用电;

通可供施工车辆通行的道路: DX00-0406-0003、0007、0011 地块南侧有现状昊建路, 路宽约 11 米。地块东侧约 610 米为现状芦求路, 道路等级为城市主干路, 道路红线宽 60 米, 双向六车道。

甲方最终向乙方提供项目红线范围内城市支路的“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,地上无其它施工障碍物的场地自然平整)条件的宗地,具体如下:

DX00-0404-0033 地块:

1. 通路: 万隆五巷为规划城市支路, 规划红线宽 20 米; 千祥街为规划城市支路, 规划红线宽 20 米。

2. 通上水

自来水: 本项目供水水源规划引自大兴新城供水管网。规划沿城市支路万隆五巷、千祥街分别敷设 DN200 毫米给水管道。

中水: 本项目属于大兴新城再生水管网服务范围, 规划沿城市支路万隆五巷新建一条 DN200 毫米中水管道。

3. 通下水

雨水: 本项目规划雨水排除出路为埝坛引水渠及小龙河。规划沿城市支路千祥街新建一条  $\Phi 1200$  毫米雨水管道。规划沿城市

支路万隆五巷新建一条 $\Phi 800$ 毫米雨水管道。

污水：本项目属于规划永兴河再生水厂的流域范围。规划沿城市支路千祥街、万隆五巷新建一条 $\Phi 400$ 毫米的污水管道。

4. 通电：本项目电源引自现状太福庄 110 千伏变电站及规划芦东 110 千伏变电站。规划在地块内新建 1 座开闭站及 2 座电缆分界室。

5. 通燃气：本项目气源引自周边道路现状中压燃气管道。规划沿城市支路千祥街新建 DN200 毫米中压供气管道。

6. 通热力：本项目周边现状采用街区式燃气锅炉房供热。项目东侧有现状康庄供热厂。规划沿城市支路千祥街新建 DN250 ~ DN350 毫米供热管道。

DX00-0406-0003、DX00-0406-0007、DX00-0406-0011 地块：

1. 通路：兴荣街为规划城市支路，道路红线宽 25 米；禾嘉北路为规划城市支路，道路红线宽 20 米；禾嘉南路为规划城市支路，道路红线宽 20 米；春芳中路（兴荣街 ~ 华荣街）为规划城市支路，道路红线宽 20 米。

## 2. 通上水

自来水：本项目供水水源规划引自大兴新城现状供水管网，主要由黄村第一水厂、黄村第二水厂、黄村第三水厂等联合供水。规划沿城市支路兴荣街、禾嘉北路、禾嘉南路、春芳中路、兴荣街分别敷设 DN300 毫米供水管道。

中水：本项目属于大兴新城再生水管网供给范围，再生水水源主要由永兴河再生水厂提供。规划沿城市支路禾嘉南路敷设 DN400 毫米再生水管道，规划沿城市支路春芳中路、兴荣街敷设 DN200 毫米再生水管道。

## 3. 通下水

雨水：本项目属于埝坛引水渠流域范围。规划沿城市支路兴

荣街(禾嘉北路~永源路)敷设一条 $\square 2400 \times 2000$ 毫米雨水管道、规划沿城市支路兴荣街(禾嘉北路~春芳南路)敷设一条 $\square 2600 \times 2000$ 毫米雨水管道;规划沿城市支路禾嘉北路敷设一条 $\Phi 800$ 毫米雨水管道;规划沿城市支路禾嘉南路敷设一条 $\Phi 800$ 毫米雨水管道,规划沿城市支路春芳中路敷设一条 $\Phi 1000$ 毫米雨水管道。

污水:本项目属于规划永兴河再生水厂的流域范围。规划沿城市支路兴荣街、禾嘉北路、禾嘉南路、春芳中路、兴荣街分别敷设一条 $\Phi 400$ 毫米的污水管道。

4. 通电:本项目及周边区域现状主要由太福庄110千伏变电站供电,规划在本项目东侧新建一座芦东110千伏变电站,规划本项目电源由现状太福庄110千伏变电站及规划芦东110千伏变电站联合提供。规划沿城市支路兴荣街、禾嘉北路、禾嘉南路分别新建一条 $12\Phi 150+2\Phi 150$ 毫米电力管井。规划沿城市支路春芳中路新建一条 $12\Phi 150+2\Phi 150$ 毫米电力管井及一条 $\square 2000 \times 2300$ 毫米电力管沟。

5. 通燃气:本项目气源接自东侧永庆北大街现状中压燃气管道。规划沿城市支路兴荣街新建DN400毫米中压供气管道、禾嘉北路新建DN150毫米中压供气管道。

6. 通热力:项目东部有现状康庄供热厂,本项目采用能源主站+能源子站(分布式能源站)系统形式供热。能源主站集中建设,主要满足供热调峰需求及部分新能源与可再生能源供热需求,规划在各地块内分别新建一座能源子站,优先利用地热能、空气能等新能源和可再生能源供热,可由燃气或电力等常规能源调峰补充,并在项目外部预留供热管线接入条件。能源子站可结合项目开发时序进行拆分或合并建设,具体以满足实际使用需求为准。规划沿城市支路兴荣街新建DN250~DN300毫米供热管道,规划沿城市支路禾

嘉北路新建 DN125 毫米供热管道。

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大兴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)壹拾柒亿零捌佰伍拾叁万伍仟肆佰元整(小写¥1708535400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×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