

项目编号：_____号

北京市海淀区西北旺镇永丰产业基地（新）H地
块 HD00-0401-0120、0132、0162 地块二类
城镇住宅用地、零售商业用地
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）H地块HD00-0401-0120、0132、0162地块二类城镇住宅用地、零售商业用地（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：

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：HD00-0401-0120 地块，北至大牛坊二街，东至大牛坊中路，南至大牛坊一街。HD00-0401-0132 地块，北至大牛坊六街，东至大牛坊二路，南至大牛坊一街，西至大牛坊三路。HD00-0401-0162 地块，北至 HD00-0401-0061 地块相应边界，东至 HD00-0401-0146 地块相应边界，南至 HD00-0401-0141 地块相应边界，西至大牛坊二路。

土地面积 85584.572 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）H 地块 HD00-0401-0120、0132、0162 地块二类城镇住宅用地、零售商业用地；海淀北部地区中关村翠湖科技园 B 地 HD00-0304-0017、0027 商业服务业用地供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（海）供审函〔2024〕0004 号）及《建设工程规划用地测量成果报告书》（2016 规测字 0066 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、热力井、中水井、电信井、燃气桩、深坑（内有积水），均不涉及补偿。

建设用地内围挡、污水井、雨水井、热力井、中水井、电信井、燃气桩、深坑暂现状保留，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：

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：紧邻 HD00-0401-0120、0132、0162 地块的大牛房一环路已设置 DN300 自来水管线；紧邻 HD00-0401-0132 地块的大牛房二环路已设置 DN300 自来水管线；紧邻 HD00-0401-0120、0132 地块的大牛房五巷已设置 DN300 自来水管线；紧邻 HD00-0401-0120 地块的永润路已设置 DN300 自来水管线，上述自来水管线可作为施工临时用水；

临时用电接入：紧邻 HD00-0401-0120 地块的永润路已设置电力管线；紧邻 HD00-0401-0132 地块的大牛房二环路已设置电力管线；紧邻 HD00-0401-0120、0132 地块，0162 地块北侧约 50 米的大牛房五巷已设置电力管线；上述电力管线可作为施工临时用电；

通可供施工车辆通行的道路：紧邻 HD00-0401-0132 地块的大牛房二环路，等级为城市支路，路宽 30 米；紧邻 HD00-0401-0120、0132、0162 地块的大牛房一环路，等级为城市支路，路宽 20 米；

紧邻 HD00-0401-0120、0132 地块的大牛房五巷，等级为城市支路，路宽 20 米；紧邻 HD00-0401-0120 地块的永润路，等级为城市支路，路宽 20 米；上述道路可作为供施工车辆通行的道路。

(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）、通电、通燃气。

① 通路：

拟入市地块周边共涉及道路 5 条，分别为大牛房一环路（城市支路、红线宽 20 米）、大牛房二环路（城市支路、红线宽 30 米）、大牛房四巷（城市支路、红线宽 20 米）、大牛房五巷（城市支路、红线宽 20 米）、永润路（城市支路、红线宽 20 米），均已按规划实施并完成移交。

② 通上水：

上水：本项目近期由中心城供水管网供水，水源自北清路现状供水管道引入规划区。远期本地区规划由海淀北部地区规划温泉水厂和永丰水厂联合供水。沿大牛坊路、大牛坊五巷、大牛坊一环路、大牛坊二环路、大牛坊四巷、大牛坊三巷、永润路，建设有 DN300 毫米供水管道。随路上水管线均已建设完成并投入使用。

中水：本项目水源远期由规划上庄、稻香湖、翠湖再生水厂联合供给。近期主要由现状永丰再生水厂供给。沿大牛坊二环路、大牛坊一环路、大牛坊路、大牛坊三巷、大牛坊一巷建设有 DN200 毫米中水管道；沿大牛坊四巷建设有 DN300 毫米中水管道；永澄北路北延建设有 DN400 毫米中水管道；随路中水管线均已建设完成并投入使用。

③ 通下水：

雨水：本项目的雨水排除属于宏丰渠、五一渠流域，规划用地内雨水就近排入周边河道。沿永澄北路北延、大牛坊路、大牛坊二环路和大牛坊三巷建设有一条雨水干管，将雨水排入宏丰渠，管径为 $\Phi 800\sim\Phi 2600\times 1800$ 毫米。沿大牛坊路、大牛坊六巷、大牛坊五巷、大牛坊四巷、大牛坊三巷、永澄北路北延、大牛坊二环路、大牛坊一环路建设有雨水支线，接入上述的雨水干管，管径为 $\Phi 700\sim\Phi 1400$ 毫米；沿永润路和大牛坊路建设有一条雨水干管，将雨水排入五一渠，管径为 $\Phi 1100\sim\Phi 1600$ 毫米；沿永润路、大牛坊五巷和现状永丰路建设有一条雨水干管，将雨水排入五一渠，管径为 $\Phi 1000\sim\Phi 1800$ 毫米；沿大牛坊五巷、大牛坊一环路、大牛坊二环路、永润路和大牛坊一巷建设有雨水支线接入上述雨水干管，管径为 $\Phi 600\sim\Phi 1200$ 毫米。沿永润路和翠湖南路建设有一条雨水干管，将雨水排入五一渠，管径为 $\Phi 900\sim\Phi 1100$ 毫米。随路雨水管线均已建设完成并投入使用。

污水：本项目污水排除出路近期排入现状永丰污水处理厂及航天城污水处理厂，远期排入规划上庄污水处理厂。沿永澄北路北延、大牛坊二环路、大牛坊二环路、大牛坊一环路、永润路、大牛坊一巷、大牛坊路、大牛坊五巷、大牛坊六巷、大牛坊四巷、大牛坊三巷建设有 $\Phi 400\sim\Phi 1100$ 毫米污水管线。随路污水管线均已建设完成并投入使用。

④通电：

规划本项目由航天城 110 千伏变电站及玉河 110 千伏变电站联合供电。沿大牛坊二环路、永润路、大牛坊三巷、大牛坊四巷、大牛坊五巷、大牛坊路建设有 $12\Phi 150+2\Phi 100$ 毫米电力管井。随路电力管线均已建设完成并投入使用。

⑤通燃气：

规划在本项目内新建次高压调压站 1 座，占地 0.14 公顷，新建中低压调压箱 2 座。沿永润路、大牛坊二环路、大牛坊五巷、大牛坊三巷建设有 DN300 毫米中压天然气管道。沿大牛坊路建设有 DN400 毫米中压天然气管道。随路燃气管线均已建设完成并投入使用。

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）柒拾叁亿玖仟叁佰叁拾肆万零捌佰贰拾壹元陆角玖分（小写¥7393340821.69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 $\times 1/1000$ 。

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, 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