

项目编号：_____

北京市门头沟区新城 0604 街区
MC00-0604-0104-01、0107、0104-02 地块
R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地
土地开发建设补偿协议

二〇二四年 月

第一条 总 则

北京市土地储备中心（以下简称“甲方”）、北京市门头沟区规划和自然资源综合事务中心（以下简称“乙方”）和_____（以下简称“丙方”）

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，就北京市门头沟区新城0604 街区 MC00-0604-0104-01、0107、0104-02 地块 R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地（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 协议三方

甲 方：北京市土地储备中心
法定代表人：丁红梅
法定地址：北京市通州区承安路 1 号院 2 号楼
委托代理人：
联系电话：

乙 方：北京市门头沟区规划和自然资源综合事务中心
法定代表人：陈硕
法定地址：北京市门头沟区新桥大街 48 号
委托代理人：
联系电话：

丙 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： 门头沟区永定镇，

四至范围：东至 规划绿地，

南至 曹各庄南路，

西至 华园北路，

北至 曹各庄路。

土地面积 46009.12 平方米，具体以北京市规划和自然资源委员会门头沟分局核发的《关于门头沟区新城 0604 街区 MC00-0604-0104-01 等地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（门）供审函[2024]0002 号）及《建设工程规划用地测量成果报告书》（2024 规自（门）测字 0043 号）为准。

2. 宗地的现状及权属情况：

该宗地的现状为：

建设用地内有围挡、陡坎、上水井（2 口）、下水井（9 口）、通信井（1 口）、电力井（1 口）、热力井（2 口）、燃气井（1 口）、树木（不涉及名木古树），均不涉及补偿。

地上物处理意见：

建设用地内围挡、陡坎、上水井、下水井、通信井、电力井、热力井、燃气井、树木，暂现状保留，无偿交由丙方按照国家及北

京市有关规定依法依规处理。

该宗地的权属情况为：

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：

土地入市时，乙方向丙方提供具备“临时三通一平”（“临时三通”指通施工临时用水，通施工临时用电，通可供施工车辆通行的道路；“一平”指除最终可保留及涉及丙方继续使用的地上物外，无其它施工障碍物的场地自然平整）条件的宗地。临时水、电的报装、接用费用由丙方承担。具体情况如下：

(1) 临时用水接入：距规划用地西侧红线约 10 米，已设置市政自来水 DN400 管线，作为施工临时用水；最终以供水部门审批为准。

(2) 临时用电接入：距规划用地西侧红线约 10 米已设置 12Φ150+2Φ150 电力管井作为施工临时用电；最终以供电部门审批为准。

(3) 通可供施工车辆通行的道路：紧邻规划用地西侧红线，为现状华园北路，城市次干路，路宽 30 米；紧邻规划用地北侧红线，为现状曹各庄路，城市次干路，路宽 30 米；规划用地东侧 10 米，为现状新城大街，城市主干路，路宽 60 米；紧邻规划用地南侧红线，为现状曹各庄南路，城市支路，路宽 15 米；两规划用地中间，为现状上园北路，城市支路，路宽 20 米。

乙方最终向丙方提供具备“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丙方继续使用的地上物外，无其它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：宗地通过现状新城大街、现状华园北路、现状曹

各庄路、现状上园北路、现状曹各庄南路组织交通。其中，现状新城大街为城市主干路，道路红线宽度 60 米；现状华园北路为城市次干路，道路红线宽度 30 米；现状曹各庄路为城市次干路，道路红线宽度 30 米；现状上园北路为城市支路，道路红线宽度 20 米；现状曹各庄南路为城市支路，道路红线宽度 15 米。

（2）通上水

通自来水：水源引自现状城子水厂和规划门城水厂。沿新城大街已有一条 DN1000 毫米现状供水管道；沿上园北路已有一条 DN300 毫米现状供水管道；沿华园北路已有一条 DN400 毫米现状供水管道；沿曹各庄路已有一条 DN300 毫米现状供水管道；沿曹各庄南路已有一条 DN300 毫米现状供水管道。

通中水：水源引自规划门城再生水厂（现状门头沟区再生水厂、现状门城第二再生水厂（一期）和规划门城第二再生水厂（二期））。沿华园北路已有一条 DN600 毫米现状再生水管道；沿新城大街已有一条 DN800 毫米现状再生水管道；沿曹各庄路已有一条 DN400 毫米现状再生水管道。

（3）通下水

通雨水：雨水排除出路为冯村沟。沿华园北路已有一条 $\Phi 2000 \sim \Phi 2200$ 毫米现状雨水管道；沿新城大街东侧已有一条 $\Phi 600 \sim \square 2200 \times 1600$ 毫米现状雨水管道；沿新城大街西侧已有一条 $\Phi 800 \sim \Phi 1200$ 毫米现状雨水管道；沿曹各庄路已有一条 $\Phi 800$ 毫米现状雨水管道；沿曹各庄南路已有一条 $\Phi 800$ 毫米现状雨水管道；沿上园北路已有一条 $\Phi 800$ 毫米现状雨水管道。

通污水：污水排除出路为规划门城再生水厂（现状门城再生水厂、现状门城第二再生水厂（一期）和规划门城第二再生水厂（二期））。沿华园北路已有一条 $\Phi 600$ 毫米的现状污水管道；沿上园北路已有一条 $\Phi 400$ 毫米的现状污水管道；沿新城大街已有一条 $\Phi 800$

毫米现状污水管道；沿曹各庄路已有一条Φ400毫米的现状污水管道；沿曹各庄南路已有一条Φ400毫米现状污水管道。

(4) 通燃气：沿华园北路已有一条DN300毫米现状中压燃气管道；沿新城大街已有DN500毫米现状次高压燃气管道和DN300毫米现状中压燃气管道；沿曹各庄路、曹各庄南路和上园北路已有现状DN200毫米中压燃气管道。

(5) 通电：沿新城大街已有□2600×2900毫米现状电力隧道和12Φ150+2Φ150毫米现状电力管井；沿曹各庄路已有□2000×2100毫米现状电力隧道和12Φ150+2Φ150毫米现状电力管井；沿华园北路已有□2000×2100毫米现状电力隧道和12Φ150+2Φ150毫米现状电力管井；沿曹各庄南路和上园北路已有12Φ150+2Φ150毫米现状电力管井。

(6) 通热力：由石门营供热厂供热。沿新城大街已有一条DN1200毫米现状供热管道；沿华园北路已有一条DN400毫米现状供热管道；沿曹各庄路和曹各庄南路已有DN300毫米现状供热管道。

第四条 三方的权利义务

1. 甲方、乙方的权利、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) 乙方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丙方自行处置的除外；

(3) 在丙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) 乙方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. 丙方的权利、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. 该宗地丙方应支付的土地开发建设补偿费为：人民币(大写)壹拾贰亿伍仟伍佰壹拾肆万贰仟元整(小写¥1,255,142,000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)若丙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：

丙方须于 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)若丙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：

丙方须于 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)；

丙方须于 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)内且丙方已按本合同约定缴纳土地开发建设补偿费，乙丙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。丙方无正当理由逾期不接收土地则视同接收，相应的权利、义务由丙方承担。

第七条 违约责任

1. 协议三方都有权获得因对方违约而遭受的任何损失的赔偿。三方都有过错的，各自承担相应的责任。

2. 乙方未按本协议规定的期限和标准向丙方交付宗地，且不是由于不可抗力或丙方违约，则乙方违约，乙方除应按本协议约定标准向丙方提供宗地外，还须按以下约定向丙方支付违约赔偿金：

乙方每延期一日向丙方提供宗地的违约赔偿金=丙方已缴纳的土地开发建设补偿费 \times 1/1000。

3. 丙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乙双方违约，则丙方违约，丙方须按以下约定向甲乙双方支付违约赔偿金：

丙方每延期一日支付土地开发建设补偿费的违约赔偿金=丙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. 如丙方出现以下情形之一，甲乙双方有权向丙方发出终止协议通知，并终止本协议。

(1)丙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)根据适用法律对丙方进行清算或丙方资不抵债的；

(3)贷款人开始对丙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. 如果甲乙双方出现以下情形之一，丙方有权向甲乙双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，甲乙双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，乙方或者丙方发出终止通知的，应当将终止协议通知书抄送甲方。

第九条 争议解决

三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，三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、丙三方法定代表人或其授权委托人签字盖章后生效。
2. 本协议正本壹式叁份，甲、乙、丙三方各执壹份，副本一式陆份，甲、乙、丙三方各执贰份，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

丙方

法人代表或授权代表:

年 月 日