

大兴生物医药产业基地 DX00-0507-0024 地块

M1 工业用地国有建设用地使用权出让

编号：京规自挂（兴）工业[2024]006 号

挂

牌

文

件

北京市规划和自然资源委员会大兴分局

二〇二四年九月

# 目 录

大兴生物医药产业基地 DX00-0507-0024 地块 M1 工业用地.....	1
国有建设用地使用权出让公告.....	1
第一章 总则.....	3
第二章 建设用地使用权出让及规划使用条件.....	3
第三章 竞买人资格.....	10
第四章 挂牌底价的构成.....	12
第五章 付款要求及土地交付进度.....	14
第六章 挂牌竞价程序.....	15
第七章 竞买申请期限及内容.....	15
第八章 竞买保证金.....	18
第九章 报价期限和竞买规则.....	19
第十章 竞得人的确定.....	21
第十一章 合同、协议的签订.....	22
第十二章 违约责任.....	23
第十三章 其他事项.....	23
第十四章 附则.....	26
竞买申请书.....	28
法定代表人身份证明书.....	30
授权委托书.....	31
股东出资比例证明.....	32
符合竞买资格的承诺书.....	33
竞买保证金及地价款缴纳承诺书.....	34
竞买报价单.....	35

现场竞价申请书	36
授权委托书	37
国有建设用地使用权挂牌出让	38
现场竞价报价确认书	38
补充公告知悉确认书	39
国有建设用地使用权挂牌出让成交确认书	40
国有建设用地使用权出让合同（样本）	41
第一章 总 则	43
第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳	43
第三章 土地开发建设与利用	46
第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押	50
第五章 期限届满	51
第六章 不可抗力	53
第七章 违约责任	53
第八章 适用法律及争议解决	56
第九章 附 则	57
北京市大兴生物医药产业基地DX00-0507-0024地块M1工业用地交地协议	70
第一条 总 则	71
第二条 协议双方	71
第三条 宗地的基本情况	72
第四条 双方的权利义务	77
第五条 土地交接期限及标准	78
第六条 违约责任	78

第七条 协议的终止.....	79
第八条 争议解决.....	80
第九条 生效及其他条款.....	80

**附件:**

- 1、宗地位置图
- 2、关于北京大兴区生物医药基地 DX00-0501~0510 街区控制性详细规划（街区层面）（2020 年—2035 年）的批复
- 3、北京市水务局关于北京大兴区生物医药基地 DX00-0501~0510 街区控制性详细规划（街区层面）区域水影响评价报告的审查意见
- 4、北京市交通委员会关于北京大兴区生物医药基地 DX00-0501~0510 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
- 5、关于《北京大兴区生物医药基地 DX00-0501~0510 街区控制性详细规划（2020 年—2035 年）环境影响报告书》审查意见复函
- 6、《关于大兴生物医药产业基地 S-1 地块土地前期开发项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（大）初审函[2021]0014 号）
- 7、大兴生物医药产业基地 S-1 地块土地前期开发项目建设用地地质灾害危险性评估报告评审意见
- 8、《关于大兴生物医药产业基地 DX00-0507-0024 地块 M1 工业用地供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（大）供审函[2024]0008 号）
- 9、《大兴生物医药产业基地 DX00-0507-0024 地块建设工程规划用地

测量成果报告书》(2024 规自(大)测字 0067 号)

10、大兴生物医药产业基地 DX00-0507-0024 地块工业项目用地产业  
要求征询单

11、关于大兴生物医药产业基地 DX00-0507-0024 地块项目用地环保  
要求征询单

12、大兴生物医药产业基地 DX00-0507-0024 地块地形及地上物测绘  
技术报告书

13、大兴生物医药产业基地 S-1 地块土地前期开发项目(自行拆分  
DX00-0507-0024 地块)地下文物保护工作的函(考古保函[2023]216  
号)

14、《关于大兴生物医药基地 DX00-0507-0024 等地块市政交通规划  
综合方案“多规合一”初审意见的函》(京规自(大)初审函[2024]0031  
号)

# 大兴生物医药产业基地 DX00-0507-0024 地块 M1 工业用地国有建设用地 使用权出让公告

根据国家和北京市的相关规定，经北京市大兴区人民政府批准，北京市规划和自然资源委员会大兴分局在北京市土地交易市场大兴分市场公开挂牌出让大兴生物医药产业基地 DX00-0507-0024 地块 M1 工业用地国有建设用地使用权。

## 一、宗地基本情况：

本次挂牌出让宗地位于大兴区生物医药产业基地，具体四至范围是：东至规划祥瑞大街南延道路西红线，南至规划修合南路道路北红线，西至规划春林大街东侧绿化带东边线，北至规划修合北路道路南红线。该宗地现状为“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条件的宗地，“一平”指除最终可保留及涉及二级开发单位继续使用的地上物外，无其它施工障碍物的场地平整），最终具备“七通一平”条件（“七通”指通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通热力、通电信、通燃气、通电力及宗地内场地自然平整）形式供地。

该宗地规划经济技术指标如下表：

挂牌编号	建筑使用性质	出让年限	土地面积 (平方米)	建筑控制规模 (平方米)
京规自挂 (兴)工业 [2024]006 号	工业厂房	20 年	总用地面积 44913.918 建设用地 44913.918	67370.877

二、挂牌出让起始价为人民币 9761.9449 万元，竞价阶梯为人民币 50 万元整，竞买保证金为人民币 2000 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、法规另有规定外）均可参加竞买。可以独立竞买也可以联合竞买。

四、产业类型：建设生物医药产业相关项目，要严格按照既定的大兴区产业发展规划，企业建设符合用地性质，正常生产时的能耗、水耗要达到北京市相关标准；同时入驻项目要按照大兴区相关政策规定执行。

五、本次挂牌交易的竞价起始日为 2024 年 10 月 21 日 9 时起，挂牌竞价期限不少于 10 个工作日，自收到第一份有效竞买报价单当日起，至延后的第 11 个工作日 15: 00 止为挂牌竞价时间。

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登陆北京市规划和自然资源委员会官方网站自行下载。

地址：北京市大兴区黄村镇金华寺东路 1 号

咨询电话：69261062 69266488

网址: <http://ghzrzyw.beijing.gov.cn/>

北京市规划和自然资源委员会大兴分局

二〇二四年九月三十日

# 竞买须知

## 第一章 总则

**第一条** 经北京市大兴区人民政府批准，北京市规划和自然资源委员会大兴分局（以下简称“大兴分局”），决定于 2024 年 9 月 30 日上午 9:00 开始，在北京市大兴区黄村镇金华寺东路 1 号北京市土地交易市场大兴分市场，公开挂牌出让大兴生物医药产业基地 DX00-0507-0024 地块 M1 工业用地（以下简称“宗地”），该宗地挂牌文件编号为：京规自挂（兴）工业[2024]006 号。

**第二条** 本次挂牌出让宗地，土地出让方是大兴分局，土地前期开发实施单位为北京生物医药产业基地发展有限公司（以下简称：开发单位），北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心负责本次挂牌出让活动的组织和实施工作。

**第三条** 本次挂牌出让宗地，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 建设用地使用权出让及规划使用条件

### 第四条 出让宗地位置、范围

出让宗地位于：大兴生物医药产业基地。

其四至范围为：东至规划祥瑞大街南延道路西红线，南至规划修

合南路道路北红线，西至规划春林大街东侧绿化带东边线，北至规划修合北路道路南红线。

### **第五条 出让宗地规划条件**

根据大兴分局《关于大兴生物医药产业基地 DX00-0507-0030-2 地块 M1 工业用地供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（大）供审函[2024]0008 号）和《大兴生物医药产业基地 DX00-0507-0030-2 地块建设工程规划用地测量成果报告书》（2024 规自（大）测字 0067 号）确定该宗地具体规划技术指标如下：

拟规划建设用地使用性质：工业用地；

总用地面积：44913.918 平方米；

其中：建设用地面积：44913.918 平方米；

容积率：≤1.5；

建筑使用性质：工业厂房；

建筑控制规模：≤67370.877 平方米；

建筑高度：≤36 米。

其它要求：详见《“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（大）供审函[2024]0008 号）、《建设工程规划用地测量成果报告书》（2024 规自（大）测字 0067 号）、《北京市城市建设节约用地标准（试行）》和原国土资源部关于发布和实施《工业项目建设用地控制指标》的通知等相关文件。

**第六条 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）的有关规定。**

### **第七条 出让宗地权属及土地现状**

该宗地的权属情况为：本次出让宗地属于前期开发项目用地，已由北京生物医药产业基地发展有限公司完成该宗地的征地拆迁等入市前期相关工作。

该宗地的现状为：

1. 项目建设用地内树木(不涉及名木古树)不涉及补偿现状保留，无偿交由二级竞得人按照国家及北京市相关要求依法依规处理。
2. 项目建设用地内土堆暂现状保留，不涉及补偿，无偿交由二级竞得人按照国家及北京市有关规定依法依规处理。
3. 中关村科技园区大兴生物医药产业基地管理委员会承诺，项目地块周边道路、市政基础设施及绿地根据《“多规合一”协同平台审核意见》(京规自(大)供审函[2024]0008号)相关要求，由北京生物医药产业基地发展有限公司负责实施，承担相关费用，并负责后期管理工作，中关村科技园区大兴生物医药产业基地管理委员会监督实施，确保与地块同步实施，上述工作保证不影响竞得人的开工建设和竣工验收。

(有关情况请参考《地形及地上物测绘技术报告》并需竞买人进行现场踏勘)

#### 第八条 出让宗地开发程度

该宗地现状为“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条件的宗地，“一平”指除最终可保留及涉及二级开发单位继续使用的地上物外，无其它施工障碍物的场地平整)形式供地。北京生物医药产业基地发展有限公司最终在项目竣工验收前向竞得人提供“七通一平”条件的宗地。各市政管线的报装及接用费用由竞得人承担。

具体项目用地市政设施情况：：

## 一、道路情况

1、春林大街：道路等级为城市主干路，红线宽 60 米。两侧车行道各宽 10 米，两侧人行步道各宽 5.5 米，正在施工中。（依据道路规划方案，具体以项目道路竣工验收数据为准）

2、修合北路：道路等级为城市次干路，红线宽 30 米，两侧车行道各宽 10 米，两侧人行步道各宽 4 米，正在施工中。（依据道路规划方案，具体以项目道路竣工验收数据为准）

3、修合南路：道路等级为城市支路，红线宽 20 米，车行道宽 12 米，两侧人行步道各宽 4 米，正在施工中。（依据道路规划方案，具体以项目道路竣工验收数据为准）

4、祥瑞大街南延：道路等级为城市次干路，红线宽 30 米，祥瑞大街南延位于南拓区二期范围，未列入近期建设计划。项目可通过周边拟建道路（均双向组织交通）实现与周边干道的交通联系和转换。道路相交处均采用平面交叉形式。（依据道路规划方案，具体以项目道路竣工验收数据为准）

## 二、配套管线

### 1、给水方案

#### （1）自来水方案

本项目由大兴新城供水管网供水，规划沿春林大街、祥瑞大街南延、修合北路、修合南路，新建 DN300-DN800 毫米的供水管道。（管径位置及大小以项目路段竣工验收数据为准）

#### （2）再生水方案

根据《生物医药基地南扩产业用地项目市政工程规划方案综合》，

本项目的再生水水源来自扩建后的永兴河再生水厂(永兴河第二再生水厂)。

规划沿春林大街、祥瑞大街南延、修合北路、修合南路，新建 DN200 - DN600 毫米的再生水管道。

为保障再生水供给，沿天华街南延，自永兴河第二再生水厂至魏永路新建 DN1400 毫米再生水管道，长度约 700 米。(管径位置及大小以项目路段竣工验收数据为准)

## 2、排水方案

### (1) 雨水方案

根据《生物医药基地南扩产业用地项目市政工程规划方案综合》，本项目的雨水排除出路是永兴河。

规划沿双永路、春林大街新建Φ500-2Φ4500×2000 毫米的雨水管线，接入永兴河(其中项目外涉及雨水干线路约 2060 米)。

分别沿修合北路、修合南路、祥瑞大街南延新建Φ500-Φ1600 毫米的雨水支线，接入春林大街规划雨水干线。(管径位置及大小以项目路段竣工验收数据为准)

### (2) 污水方案

本项目污水排除下游为规划永兴河再生水厂。

项目北侧沿魏永路有一条Φ1150-Φ1800 毫米污水管道，沿修合北路及春林大街东侧绿地有临时污水管道，下游最终接入现状永兴河再生水厂。

规划沿春林大街、祥瑞大街南延、修合北路、修合南路新建Φ400-Φ600 毫米的污水管道，接入魏永路现状污水管道。(管径位置及大小以项目路段竣工验收数据为准)

### 3、电信方案

沿魏永路、春林大街有现状电信及有线电视管道。电信外部信号源引自大兴现状核心机房，有线电视外部信号由位于天河西路南侧，天水街东侧的生物医药基地组团现状有线电视基站提供。

本项目电信及有线电视信号接自项目周边现状电信管道。

规划沿春林大街，新建 18 孔电信管线，沿修合北路、祥瑞大街南延、修合南路，新建 12 孔电信管线。规划沿春林大街、祥瑞大街南延、修合北路，新建 2-4 孔有线电视栅格管道。（管径位置及大小以项目路段竣工验收数据为准）

### 4、热力方案

根据《生物医药基地南扩产业用地项目市政工程规划方案综合》，规划在修合南路北侧、玉竹街东侧供热用地内新建 1 座蒸汽锅炉房，安装总装机 105 蒸吨的蒸汽锅炉，作为本项目集中蒸汽来源和市政热力调峰热源。

规划沿玉竹街、修合北路、春林大街，新建 DN150-DN450 毫米蒸汽管道。（管径位置及大小以项目路段竣工验收数据为准）

### 5、燃气方案

项目北侧沿春林大街有现状 DN500 毫米次高压燃气管道和现状 DN300 毫米中压燃气管道，气源接自现状大兴南高压 A 调压站。

沿魏永路有现状 DN300 毫米次高压燃气管道和 DN300 毫米中压燃气管道。沿修合北路（春林大街以东）有现状 DN300 毫米中压燃气管道。

规划沿祥瑞大街南延，新建 DN300 毫米中压燃气管道。

为解决蒸汽锅炉房的气源问题，规划沿修合北路、玉竹街新建

DN300 毫米次高压燃气管道，并在供热用地内新建锅炉房专用次高压调压箱一座。（管径位置及大小以项目路段竣工验收数据为准）

## 6、电力方案

项目周边主要由现状生物医药 110 千伏变电站供电，现状安装 2 台 50 兆伏安主变，2021 年主变的负载率分别为 46%、52%，现状主变无可开放容量，无 10 千伏备用间隔。

本项目西侧规划新建梨园 110 千伏变电站供电，主变容量  $4 \times 50$  兆伏安。本项目规划由梨园 110 千伏作为本项目 10 千伏上级电源，由于梨园站无近期建设计划，本次规划近期通过 2024 年开工建设的医药园 220 千伏变电站和现状诸葛营 110 千伏变电站解决用电需求。

规划沿春林大街新建  $12\phi 150+2\phi 150$  电力管井和  $\square 2000 \times 2100$  电力隧道。沿修合北路、祥瑞大街南延，新建  $12\phi 150+2\phi 150$  电力管井。沿修合南路，自祥瑞大街南延至规划梨园 110 千伏变电站新建  $\square 2000 \times 2100$  电力隧道。（管径位置及大小以项目路段竣工验收数据为准）

## 第九条 出让宗地的产业定位

产业类型：要严格按照既定的大兴区产业发展规划，企业建设符合用地性质，建设生物医药产业相关项目，正常生产时的能耗、水耗要达到北京市相关标准；同时入驻项目要按照大兴区相关政策规定执行，地均产出和地均税收，分别不低于 2077 万元/亩和 116 万元/亩。

## 第十条 环保管理要求

1、加强水污染防治工作。项目实施区域内如发现废弃水源井，须严格按照相关规范及要求进行封填，避免造成地下水污染。此外，项目实施方案中须明确施工阶段产生的各类污水的排水去向，确保污

水全收集全处理。

2、加强土壤安全利用。鼓励工业企业用地使用权转让、出租时，由转让人、出租人或者受让人、承租人按照国家有关技术规范开展土壤环境现状调查。土地使用权人从事土地开发利用活动，企业事业单位和其他生产经营者从事生产经营活动，应当采取有效措施，防止、减少土壤污染。在开发过程中，如有发现危及环境的物品或事件，应及时上报政府有关部门，同时做好防护工作，将环境影响降至最低。

3、后续按照建设项目及时办理环评手续。

**第十一条** 本次挂牌出让宗地的国有建设用地使用权出让年限为工业 20 年。土地出让年限自《国有建设用地使用权出让合同》签订之日起计算。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** 本次挂牌出让宗地未设定其他土地他项权利。

### 第三章 竞买人资格

**第十三条** 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。

**第十四条** 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、凡属于原国土资源部、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。

4、存在禁止在北京市土地交易市场参与土地竞买等情况的。

**第十五条** 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、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》、《交地协议》对联合体的每一成员均具有法律约束力。

2、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责任。该协议书作为竞买文件的组成部分一并提交北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心。联合体各成员在共同竞买协议书中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。

3、联合竞买成功后，联合竞买各成员应当共同与大兴分局签订《国有建设用地使用权出让合同》，与中关村科技园区大兴生物医药产业基地管理委员会签订《交地协议》，并为履行上述合同、协议共同承担责任。竞得人均不得要求在以上《国有建设用地使用权出让合同》、《交地协议》中增加不属于北京市规划和自然资源委员会监督管理责任和义务的相关条款。

4、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北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心。

5、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。

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

**第十六条** 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、该宗地的政府土地出让收益暂按地上建筑面积 67370.877 平方米收取，土地用途为工业。

2、地下可出让部分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约定执行。

**第十七条** 关于政府土地出让收益的调整。

大兴分局将按以下标准调整该宗地的政府土地出让收益，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：

土地成交单价=成交价款 ÷ 67370.877 (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 -90612878）元。竞得人应严格按照《“多规合一”协同平台审核意见》（京规自（大）供审函[2024]0008 号）、《建设工程规划用地测量成果报告书》（2024 规自（大）测字 0067 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：

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×  
(确定的地上建筑面积-67370.877)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×15%×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	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

**第十八条** 本次挂牌底价中的土地开发建设补偿费总额为人民币 9061.2878 万元。

土地开发建设补偿费的缴纳和调整按本须知相关约定执行。

**第十九条** 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进度

**第二十条** 竞得人需按以下期限和要求，交纳该宗地土地成交价款：

在竞得人与大兴分局签订《国有建设用地使用权出让合同》60 日内按照税务部门有关要求付清全部土地成交价款（保证金转土地成交价款部分除外）。其中，政府土地出让收益的 20%作为履行合同的定金。

竞得人在竞买时交纳的竞买保证金人民币 2000 万元将直接冲抵政府土地出让收益，若有剩余，则剩余部分冲抵土地开发建设补偿费，不再退还。

**第二十一条** 交地协议签订时间

竞得人须在发出《成交确认书》当日与中关村科技园区大兴生物医药产业基地管理委员会签订《交地协议》。其他具体约定，见《交地协议》（样本）。

**第二十二条** 土地交接期限及标准：

自《交地协议》签订之日起第 60 个自然日（遇法定节假日顺延至其后第一个工作日）内且竞得人已按《国有建设用地使用权出让合同》约定缴纳土地成交价款，中关村科技园区大兴生物医药产业基地

管理委员会需按现状向竞得人交付土地。土地交付标准按《交地协议》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

**第二十三条** 本次挂牌按下列程序进行：

- 1、2024年9月30日起发布挂牌公告，挂牌文件由竞买人在北京市规划和自然资源委员会官方网站自行下载；
- 2、2024年10月21日9:00起，北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心开始接受竞价；
- 3、拟参加挂牌竞买人提出挂牌竞买申请；
- 4、符合条件的竞买人填报竞买报价单报价；
- 5、确认报价后，及时更新挂牌报价；
- 6、继续接受新的报价；
- 7、确定挂牌出让宗地竞得人；
- 8、发出《成交确认书》；
- 9、竞得人与大兴分局签订《国有建设用地使用权出让合同》；与中关村科技园区大兴生物医药产业基地管理委员会签订《交地协议》。

## 第七章 竞买申请期限及内容

**第二十四条** 参加挂牌竞买人须全面审阅挂牌交易文件，对挂牌交易文件有疑问的，可以在挂牌期限内向北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心咨询。竞买人对土地现状有异议的，应在申请竞买前

提出。竞买申请人向北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心提出竞买申请，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。

**第二十五条** 本次挂牌出让宗地的竞买申请期限是

开始时间：2024年10月21日9:00起；

截止时间：从北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心接到第一份有效竞买报价单当日起算至延后的第10个工作日17:00止。

北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心在上述时间段内的对外办公时间接受竞买申请，在本条规定时间以外的任何竞买申请将被拒绝接受。

**第二十六条** 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买申请期限内，向北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心提交以下竞买资料（除竞买报价单三份外，其他资料一式两份），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证明或同等效力的证明文件。  
(证明文件须能证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. 竞买保证金人民币 2000 万元的缴款证明(验原件留复印件)；
8. 竞买保证金不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金的承诺书；
9. 联合竞买的还需提交联合竞买协议书及授权委托书；
10. 《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、不属原国土资源部、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原国土资源部、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)。
11. 补充公告知悉确认书(如有)。
12. 其他资格证明。

以上资料收取后均不退还。

#### **第二十七条 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，或者履行中国与该所在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盖确认。

**第二十八条** 通过审查的竞买人，由北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心核发竞买资格证明。取得竞买资格证明的竞买人，方可参加竞买报价。

**第二十九条** 竞买人提交的竞买申请有下列情形之一者，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

**第三十条** 竞买人须在竞买申请截至日 15:00 时前将竞买保证金汇入以下指定银行账号。竞买保证金为人民币 2000 万元。

开户行：建设银行大兴支行

账号：1100 1009 0000 5969 5755-1001

户名：北京市规划和自然资源委员会大兴分局  
如竞买人汇入的竞买保证金在交纳截至时间前未能到达大兴分局账户，则无竞买资格。

大兴分局财务管理部门确认竞买保证金到账后，向交款单位开具竞买保证金收据。交款单位持竞买保证金收据到大兴区分市场交易部门办理竞买资格手续。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的成员单位），禁止由其他单位代缴竞买保证金。

**第三十一条** 竞得人的竞买保证金人民币 2000 万元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 5 个工作日内退还原竞买人，不计利息。

**第三十二条** 如果出让人终止挂牌活动，北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心将在宣布之日起 3 个工作日内退还所有竞买人的竞买保证金及利息。

**第三十三条** 竞买人有下列行为之一，视为违约，北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心可取消其竞买资格，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

**第三十四条** 本次出让宗地的竞买报价期限  
开始时间：2024 年 10 月 21 日 9: 00 起；  
截止时间：从北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心接到第

一份有效竞买报价单当日起算至延后的第 11 个工作日 15: 00 止。

北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心在上述时间段内的对外办公时间接受竞买报价，在本条规定时间以外的任何竞价报价将被拒绝接受。

**第三十五条** 本次出让宗地的挂牌出让起始价为人民币 9761.9449 万元。

**第三十六条** 本次挂牌竞价不允许竞买人自主报价。竞价阶梯为人民币 50 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 50 万元。

北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心在挂牌竞价期间可根据竞买人竞价情况调整增价幅度，并同时将幅度公示。

**第三十七条** 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。

**第三十八条** 在该宗地的挂牌竞价期内，北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心将及时在北京市土地交易市场大兴分市场按以下规则公布该宗地的最新竞买价格。

1、北京市大兴区规划和自然资源综合事务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。其他报价人视同为已报过价，可以参加最后的现场竞价。

3、北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心及时公布最高报价，并通知其他已报价人，但不承担因延误通知带来的责任。竞买人

可随时打电话查询最新报价。

## 第十章 竞得人的确定

**第三十九条** 在本须知规定挂牌竞价期限届满时，北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心将按照以下规定确定竞得人：

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

2、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；

3、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。

**第四十条** 在挂牌竞价截止时仍有两个或者两个以上的竞买人要求报价的，则由北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心对挂牌出让宗地组织现场竞价，出价最高者为竞得人。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、必须携带公司公章。

### 三、现场竞价程序

- 1、在本次挂牌出让宗地竞价截止当日 14: 30—15: 15，拟参加现场竞价的竞买人提交现场竞价申请，领取现场竞价资格。
- 2、在本次挂牌出让宗地竞价截止当日 15: 15—15: 30，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。
- 3、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或报价；
- 3、同一报价，先后应价的，确认先者。若发生两家或两家以上竞买人同时应价，则先获得竞买资格的竞买人为此价格的报价人。主持人确认该报价或应价后，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或报价的，主持人宣布最高报价者或应价者为竞得人；
- 5、竞价结束后，竞得人与北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心现场签订《报价确认书》。

**第四十一条** 大兴分局于挂牌交易结束后，现场向竞得人签发《成交确认书》。

## 第十一章 合同、协议的签订

**第四十二条** 竞得人须在《成交确认书》签发当日内与中关村科

技园区大兴生物医药产业基地管理委员会签订《交地协议》。本挂牌文件中提供的《交地协议》为协议样本，约定该宗地土地交接等内容。

**第四十三条** 竞得人须在《成交确认书》签发当日内与北京市规划和自然资源委员会大兴分局签订《国有建设用地使用权出让合同》。

本挂牌文件中提供《国有建设用地使用权出让合同》为土地出让通用范本合同，大兴分局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。

## 第十二章 违约责任

**第四十四条** 竞得人有下列行为之一，视为违约，北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心可取消其竞得资格，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；
- 3、逾期未签订《国有建设用地使用权出让合同》、《交地协议》的；（若逾期未签订以上有关合同、协议是由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。

**第四十五条** 竞得人提供虚假文件或隐瞒事实的，北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心可取消其竞得资格，造成损失的，竞得人应负赔偿责任。

## 第十三章 其他事项

**第四十六条** 在挂牌活动结束前，如发生下列情况，北京市大兴

区规划和自然资源综合事务中心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。

**第四十七条** 本次土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。

在挂牌竞价开始日的 5 个工作日历日前，北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心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，需向北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心提交《补充公告悉知确认书》。

**第四十八条** 北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心不统一组织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。竞买人对该宗地进行现场踏勘时，北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心有义务对土地情况进行解答。

联系人：包欣谕 联系电话：69261062 69266488

**第四十九条** 企业在竞得土地后 3 个月内须完成独立法人项目公司在大兴区本地的工商注册和税务登记，本项目须以该独立法人项目公司为主体实施；本地用工达 60%以上。

**第五十条** 地块所入驻的产业项目，须符合最新版《北京市鼓励发展的高精尖产品目录》要求，不在最新版《北京市新增产业的禁止和限制目录》中。

**第五十一条** 该项目应严格执行《关于进一步加强产业项目管理的通知》（市规划国土发【2017】121号）的有关规定。

**第五十二条** 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。

**第五十三条** 《中华人民共和国不动产权证书》的核发  
竞得人在付清全部政府土地出让收益、土地开发建设补偿费以及相应税费后，可以向大兴分局申请颁发出让地块的《中华人民共和国不动产权证书》。

**第五十四条** 竞得人应严格按照《国有建设用地使用权出让合同》中约定的期限开工、竣工，并在开工、竣工时及时向大兴分局书面申报该宗地的开发利用情况。如不能按期开工、竣工的，应在到期前30日内，向大兴分局书面申报延迟原因。

**第五十五条** 本次挂牌出让中，《国有建设用地使用权出让合同》与《交地协议》组成一个完整的合同文件，内容相互支持，相互补充。

**第五十六条** 如果因政府有关政策调整或为了公共利益需要，大兴分局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、文件的任何责任，也不支付任何赔偿。

**第五十七条** 该项目不得擅自改变土地用途，未经批准，国有建设用地使用权不得转让。如确需转让或销售的，建设单位应向市住房城乡建设委提出申请。市住房城乡建设委会同发展改革、经济信息、市规划自然资源委等相关部门审核通过后，报市政府批准。经审批的项目，建设单位在办理转让及销售时应补齐地价款、城市基础设施建设费后方可办理。

**第五十八条** 按照《北京市地下文物保护管理办法》（市政府令）第十一条规定，“对于符合《北京市地下文物保护管理办法》第九条规定的：（一）位于地下文物埋藏区；（二）旧城之内建设项目总用地面积一万平方米以上；（三）旧城之外建设项目总用地面积二万平方米以上；（四）法律、法规和规章规定的其他情况”的，镇级土地所有权股份主体单位在承担农村集体土地前期整理时，应当按照本市规定报请市文物行政管理部门组织考古发掘单位进行考古调查、勘探。

**第五十九条** 按照《北京市人民政府关于加快科技创新构建高精尖经济结构用地政策的意见(试行)》（京政发〔2017〕39号）相关要求，入区企业需要签订入区协议及履约监管协议。

**第六十条** 按照《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）相关要求，工业用地上的新建厂房和仓库应采用装配式建筑。

**第六十一条** 其他要求按照《北京市规划和自然资源委员会大兴分局关于大兴生物医药产业基地DX00-0507-0024地块M1工业用地供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》相关要求执行。

## 第十四章 附则

**第六十二条** 本须知由大兴分局负责解释。

**第六十三条** 本合同附件中文件如与实际签订文件不一致,以实际签订文件资料为准。

# 竞买申请书

北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心：

经过认真审阅《大兴生物医药产业基地 DX00-0507-0024 地块 M1 工业用地国有建设用地使用权出让挂牌文件》（京规自挂（兴）工业 [2024] 006 号），并经实地踏勘该宗土地后，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 10 月 21 日起，在北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心举行的该宗地国有建设用地使用权挂牌出让竞价活动。

我们在提交本申请书的同时，向贵中心缴纳了竞买保证金人民币 2000 万元的支票（汇票）。

我们承诺：如我方竞得，我方将在《成交确认书》签发当日与北京市规划和自然资源委员会大兴分局签订《国有建设用地使用权出让合同》，与中关村科技园区大兴生物医药产业基地管理委员会签订《交地协议》，并按照合同及协议约定的期限支付该出让宗地全部成交价款，否则视我方违约，贵方可取消我方竞得资格，不退还我方交纳的竞买保证金。

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. \_\_\_\_\_
9. \_\_\_\_\_
10. \_\_\_\_\_
11. \_\_\_\_\_

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：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（京规自挂（兴）工业[2024]006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. 提交与用地申请相关的全部文件；
  2. 参与完善用地审批过程中与土地管理部门配合的各项事宜；
  3. 领取办理结果文件；
  4. 不得转委托。
5. 授权期限：

单位名称（盖章）：

委托人（法定代表人）签字：\_\_\_\_\_

委托人身份证号：\_\_\_\_\_

受托人签字：\_\_\_\_\_

受托人身份证号码：\_\_\_\_\_

年 月 日

# 股东出资比例证明

截止到\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日，\_\_\_\_\_单位名称\_\_\_\_\_股东构成及股东出资比例情况下：

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

## 符合竞买资格的承诺书

我公司及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。

我公司参与\_\_\_\_\_用地挂牌出让活动所提交的竞买材料真实有效，不存在提供虚假文件隐瞒事实的情况。

我公司承诺：不存在同一企业及其控股的各个公司参加本次出让宗地竞买的情况。

如有违反，我公司愿按照本挂牌文件约定承担相关违约责任。

特此承诺。

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  
竞买保证金和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

北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心：

经认真阅读《大兴生物医药产业基地 DX00-0507-0024 地块 M1 工业用地国有建设用地使用权出让挂牌文件》(京规自挂(兴)工业[2024]006号)，并经实地踏勘，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）\_\_\_\_亿\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元（小写 ¥\_\_\_\_\_）的报价参与该地块的土地使用权竞买。

如我方以前述金额竞得该宗地的土地使用权，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，此报价单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

北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心接收时间： 年 月  
日 时 分。

接收人签字：

# 现场竞价申请书

北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心：

我公司已于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日取得了北京市\_\_\_\_区\_\_\_\_  
\_\_\_\_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两个或两个以上的竞买人要求报价的，则由北京市大兴区规划和自然资源综合事务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，北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心在北京市大兴区黄村镇金华寺1号北京市土地交易市场大兴分市场拍卖厅举行的北京市大兴区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》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

# 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（京规自挂（兴）工业[2024]006号）交地协议。

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

# 国有建设用地使用权挂牌出让

## 现场竞价报价确认书

**时间：** 年 月 日 时 分。

**地点：** 在北京市大兴区黄村镇金华寺 1 号北京市土地交易市场大兴分市场拍卖厅

### **出让宗地情况：**

名称：

挂牌文件编号：

土地用途：

规划建设用地面积：

规划总建筑面积：

我公司参加上述宗地“现场竞价”的报价金额为：

人民币： \_\_\_\_ 亿 \_\_\_\_ 仟 \_\_\_\_ 百 \_\_\_\_ 拾 \_\_\_\_ 万 \_\_\_\_ 仟 \_\_\_\_ 百 \_\_\_\_ 拾 \_\_\_\_ 元整  
(小写 ¥： \_\_\_\_\_ 万元)。

我公司同意按上述金额及该宗地挂牌文件的有关规定，签订《国有建设用地使用权出让合同》及《交地协议》。

本确认书一式两份，由我公司与北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心各持一份。

单位名称（盖章）：

法定代表人（或代理人）：

年 月 日

## 补充公告知悉确认书

北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心：

北京市规划和自然资源委员会大兴分局于\_\_\_\_\_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）：

年 月 日

# 国有建设用地使用权挂牌出让成交确认书

京兴规自挂（函）工业[2024]006号

：

根据《大兴生物医药产业基地 DX00-0507-0024 地块 M1 工业用地国有建设用地使用权出让挂牌文件》（京规自挂（兴）工业[2024]006号）规定，在该宗地的竞价期限（2024年 月 日 9:00时—2024年 月 日 15:00时）内，（有\_\_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），你单位竞买报价最高，现确认你单位为大兴生物医药产业基地 DX00-0507-0024 地块 M1 工业用地国有建设用地使用权挂牌出让的竞得人。

大兴生物医药产业基地 DX00-0507-0024 地块 M1 工业用地国有建设用地使用权挂牌出让的成交价款为人民币\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_万\_\_仟\_\_佰拾\_\_元整（小写人民币￥：\_\_\_\_\_元）。其他事宜以挂牌文件为准。

请在《成交确认书》签发当日与北京市规划和自然资源委员会大兴分局签订《国有建设用地使用权出让合同》，与中关村科技园区大兴生物医药产业基地管理委员会签订《交地协议》。并按合同、协议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，我分局将取消你单位竞得资格，你单位已交纳的竞买保证金人民币2000万元将不予退还。

北京市规划和自然资源委员会大兴分局

二〇二四年 月 日

抄报：市规划自然资源委

抄送：区发改委、区财政局、区生态环境局

# 国有建设用地使用权出让合同

(样本)

中华人民共和国国土资源部 制定  
中华人民共和国国家工商行政管理总局

---

合同编号: 京(区)地出【合】字( )第 号

## 国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人:

出让人: \_\_\_\_\_;

通讯地址: \_\_\_\_\_;

邮政编码: \_\_\_\_\_;

电 话: \_\_\_\_\_;

传 真: \_\_\_\_\_;

开户银行: \_\_\_\_\_;

账 号: \_\_\_\_\_;

受让人: \_\_\_\_\_;

通讯地址: \_\_\_\_\_;

邮政编码: \_\_\_\_\_;

电 话: \_\_\_\_\_;

传 真: \_\_\_\_\_;

开户银行: \_\_\_\_\_;

账 号: \_\_\_\_\_。

## 第一章 总 则

**第一条** 根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

**第二条** 出让土地的所有权属中华人民共和国，出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

**第三条** 受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

## 第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

**第四条** 本合同项下出让宗地编号为\_\_\_\_\_，宗地总面积大写\_\_\_\_\_平方米（小写\_\_\_\_\_平方米），其中出让宗地面积为大写\_\_\_\_\_平方米（小写\_\_\_\_\_平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于\_\_\_\_\_。

本合同项下出让宗地的平面界址为东至\_\_\_\_\_、南至\_\_\_\_\_、西至\_\_\_\_\_、北至\_\_\_\_\_；出让宗地的平面界址图见附件1。

本合同项下出让宗地的竖向界限以上界限以\_\_\_\_\_为上界限以\_\_\_\_\_为下界限，高差为\_\_\_\_\_米。出让宗地竖向界限见附件2。

出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上下界限高程平面封闭形成的空间范围。

**第五条** 本合同项下出让宗地的用途为\_\_\_\_\_。

**第六条** 出让人同意在\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前将出让宗地交付给受让人，出让人同意在交付土地时该宗地应达到本条第\_\_\_\_项规定的土地条件：

场地平整达到\_\_\_\_\_；

周围基础设施达到\_\_\_\_\_；

现状土地条件\_\_\_\_\_。

**第七条** 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为\_\_\_\_年，按本合同第六条约定的交付土地之日起算；原划拨(承租)国有建设用地使用权补办出让手续的，出让年期自合同签订之日起算。

**第八条** 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币大写\_\_\_\_\_元(小写\_\_\_\_\_元)，每平方米人民

币大写楼面政府土地收益\_\_\_\_\_元（小写楼面政府土地收益元）。

**第九条** 本合同项下宗地的定金为人民币大写元（小写\_\_\_\_\_元），定金抵作土地出让价款。

**第十条** 受让人同意按照本条第一款第（一）项的规定向出让人支付国有建设用地使用权出让价款；

（一）本合同签订之日起60日内，一次性付清国有建设用地使用权出让价款；

（二）按以下时间和金额分\_\_\_\_\_期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

第一期 人民币大写\_\_\_\_\_元  
(小写\_\_\_\_\_元)，付款时间：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日之前。

第二期 人民币大写\_\_\_\_\_元  
(小写\_\_\_\_\_元)，付款时间：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日之前。

第三期 人民币大写\_\_\_\_\_元  
(小写\_\_\_\_\_元)，付款时间：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日之前。

第四期 人民币大写\_\_\_\_\_元  
(小写\_\_\_\_\_元)，付款时间：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日之前。

分期支付国有建设用地使用权出让价款的，受让人在支付第二期及以后各期国有建设用地使用权出让价款时，同意按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的贷款利率，

向出让人支付利息。

**第十一条** 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出让价款后，持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料，申请出让国有建设用地使用权登记。

### 第三章 土地开发建设与利用

**第十二条** 受让人同意本合同项下宗地开发投资强度按本条第\_\_\_\_\_项规定执行：

(一) 本合同项下宗地用于工业项目建设，受让人同意本合同项下宗地的项目固定资产总投资不低于经批准或登记备案的金额人民币大写\_\_\_\_\_万元(小写

\_\_\_\_\_万元)，投资强度不低于每平方米人民币大写\_\_\_\_\_元(小写  
\_\_\_\_\_元)。

本合同项下宗地建设项目的固定资产总投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等。

(二) 本合同项下宗地用于非工业项目建设，受让人承诺本合同项下宗地的开发投资总额不低于人民币大写\_\_\_\_\_元(小写\_\_\_\_\_元)。

**第十三条** 受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的，应符合市（县）政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件（见附件3）。其中：

主体建筑物性质 \_\_\_\_\_；

附属建筑物性质 \_\_\_\_\_；

建筑总面积 \_\_\_\_\_ 平方米；

建筑容积率不高于 \_\_\_\_\_；

建筑限高 \_\_\_\_\_；

建筑密度不高于 \_\_\_\_\_；

绿地率不高于 \_\_\_\_\_ 不低于 \_\_\_\_\_；

其他土地利用要求 \_\_\_\_\_。

**第十四条** 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第（一）项规定执行：

（一）本合同项下宗地用于工业项目建设，根据规划部门确定的规划设计条件，本合同受让宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的 \_\_\_\_\_%，即不超过 \_\_\_\_\_ 平方米，建筑面积不超过 \_\_\_\_\_ 平方米。受让人同意不在受让宗地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施；

（二）本合同项下宗地用于住宅项目建设，根据规划建设管理部门确定的规划建设条件，本合同受让宗地范围内住宅建

设总套数不少于\_\_\_\_\_套。其中，套型  
建筑面 积 90 平 方 米 以 下 住 房 套 数 不 少 于 \_\_\_\_\_  
套，住宅建设套型要求为\_\_\_\_\_。本合  
同项下宗地范围内套型建筑面积 90 平方米以下住房面积占宗  
地 开 发 建 设 总 面 积 的 比 例 不 低  
于 \_\_\_\_\_%。本合同项下宗地范围内配  
套建设的经济适用住房、廉租住房等政府保障性住房，受让人  
同意建成后按本项下第\_\_\_\_\_种方式履行：

1. 移交给政府；
2. 由政府回购；
3. 按政府经济适用住房建设和销售管理的有关规定执行；
4. \_\_\_\_\_；
5. \_\_\_\_\_。

**第十五条** 受让人同意在本合同项下宗地范围内同步修建  
下列工程配套项目，并在建成后无偿移交给政府：

- (一) \_\_\_\_\_；
- (二) \_\_\_\_\_；
- (三) \_\_\_\_\_。

**第十六条** 受让人同意本合同项下宗地建设项目建设在\_\_\_\_年  
月\_\_\_\_日之前开工，在\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日之前竣工。

受让人不能按期开工，应提前 30 日向出让方提出延建申

请，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。

**第十七条** 受让人在本合同项下宗地内进行建设时，有关用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程，应按有关规定办理。

受让人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地，但由此影响受让宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

**第十八条** 受让人应当按照本合同约定的土地用途、容积率利用土地，不得擅自改变。在出让期限内，需要改变本合同约定的土地用途的，双方同意按照本条第(一)项规定办理：

(一) 由出让人有偿收回建设用地使用权；  
(二) 依法办理改变土地用途批准手续，签订国有建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权出让合同，由受让人按照批准改变时新土地用途下建设用地使用权评估市场价格与原土地用途下建设用地使用权评估市场价格的差额补缴国有建设用地使用权出让价款，办理土地变更登记。

**第十九条** 本合同项下宗地在使用期限内，政府保留对本合同项下宗地的规划调整权，原规划如有修改，该宗地已有的建筑物不受影响，但在使用期限内该宗地建筑物、构筑物及其

附属设施改建、翻建、重建，或者期限届满申请续期时，必须按届时有效的规划执行。

**第二十条** 对受让人依法使用的国有建设用地使用权，在本合同约定的使用年限届满前，出让人不得收回；在特殊情况下，根据社会公共利益需要提前收回国有建设用地使用权的，出让人应当依照法定程序报批，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期国有建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予土地使用者补偿。

#### **第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押**

**第二十一条** 受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第\_\_\_\_项规定的条件：

（一）按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上；

（二）按照本合同约定进行投资开发，已形成工业用地或其他建设用地条件。

**第二十二条** 国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同，不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

**第二十三条** 国有建设用地使用权全部或部分转让后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务随之转移，国有建设用地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。

本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权出租后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

**第二十四条** 国有建设用地使用权转让、抵押的，转让、抵押双方应持本合同和相应的转让、抵押合同及国有土地使用证，到国土资源管理部门申请办理土地变更登记。

## 第五章 期限届满

**第二十五条** 本合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当予以批准。

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。

出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁等有偿用地手续，重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同，支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

**第二十六条** 土地出让期限届满，土地使用者申请续期，

因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第(一)项约定履行：

(一) 由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿；

(二) 由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

**第二十七条** 土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人无偿收回，土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，出让人可要求土地使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

## 第六章 不可抗力

**第二十八条** 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行，可以免除责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

**第二十九条** 遇有不可抗力的一方，应在 7 日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方，并在不可抗力发生后 15 日内，向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

## 第七章 违约责任

**第三十条** 受让人应当按照本合同约定，按时支付国有建设用地使用权出让价款。受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的 1‰ 向出让人缴纳违约金，延期付款超过 60 日，经出让人催交后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人有权解除合同，受让人无权要求返还定金，出让人并可请求受让人赔偿损失。

**第三十一条** 受让人因自身原因终止该项目投资建设，向出让人提出终止履行本合同并请求退还土地的，出让人报经原批准土地出让方案的人民政府批准后，分别按以下约定，退还除本合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权出让价款（不计利息），收回国有建设用地使用权，该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿，出让人还可要求受让人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整；但出让人愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的，应给予受让人一定补偿：

（一）受让人在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于 60 日向出让人提出申请的，出让人在扣除定金后退还受让人已支付的国有建设用地使用权出让价款；

（二）受让人在本合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年，并在届满二年前不少于 60 日向出让人提出申请的，出让人应在扣除本合同约定的定金，并按照规定征收土地闲置费后，将剩余的已付国有建设用地使用权出让价款退还受让人。

**第三十二条** 受让人未按本合同约定的动工开发日期动工开发满一年的，应依法缴纳土地闲置费；未动工开发满两年的，出让人依法无偿收回国有建设用地使用权。

**第三十三条** 受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的，每延期一日，应向出让人支付相

相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1‰的违约金，出让人有权要求受让人继续履约。

受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1‰的违约金。

**第三十四条** 项目固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并可要求受让人继续履约。

**第三十五条** 本合同项下宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并有权要求受让人继续履行本合同；建筑容积率、建筑密度等任何一项指标高于本合同约定最高标准的，出让人有权收回高于约定的最高标准的面积部分，有权按照实际差额部分占约定标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金。

**第三十六条** 工业建设项目的绿地率、企业内部行政办公及生活服务设施用地所占比例、企业内部行政办公及生活服务

设施建筑面积等任何一项指标超过本合同约定标准的，受让人应当向出让人支付相当于宗地出让价款 1‰的违约金，并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

**第三十七条** 受让人按本合同约定支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人必须按照本合同约定按时交付出让土地。由于出让人未按时提供出让土地而致使受让人本合同项下宗地占有延期的，每延期一日，出让人应当接受让人已经支付的国有建设用地使用权出让价款的 1‰向受让人给付违约金，土地使用年期自实际交付土地之日起算。出让人延期交付土地超过 60 日，经受让人催交后仍不能交付土地的，受让人有权解除合同，出让人应当双倍返还定金，并退还已经支付国有建设用地使用权出让价款的其余部分，受让人并可请求出让人赔偿损失。

**第三十八条** 出让人未能按期交付土地或交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的，受让人有权要求出让人按照规定的条件履行义务，并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。土地使用年期自达到约定的土地条件之日起算。

## 第八章 适用法律及争议解决

**第三十九条** 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解

决，适用中华人民共和国法律。

**第四十条** 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，按本条第(二)项约定的方式解决：

① 提交\_\_\_\_仲裁委员会仲裁；

（二）依法向人民法院起诉。

## 第九章 附 则

**第四十一条** 本合同项下宗地出让方案业经\_\_\_\_人民政府批准，本合同自双方签订之日起生效。

**第四十二条** 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起 15 日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

**第四十三条** 本合同和附件共\_\_\_\_页，以中文书写为准。

**第四十四条** 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

**第四十五条** 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。

**第四十六条** 本合同一式四份，出让人、受让人各执三份，具有同等法律效力。

出让人（章）：

受让人（章）：

法定代表人（委托代理人）

（签字）：

法定代表人（委托代理人）

（签字）：

年      月      日

附件 1

出让宗地平面界址图

北  
▲  
|  
|  
|

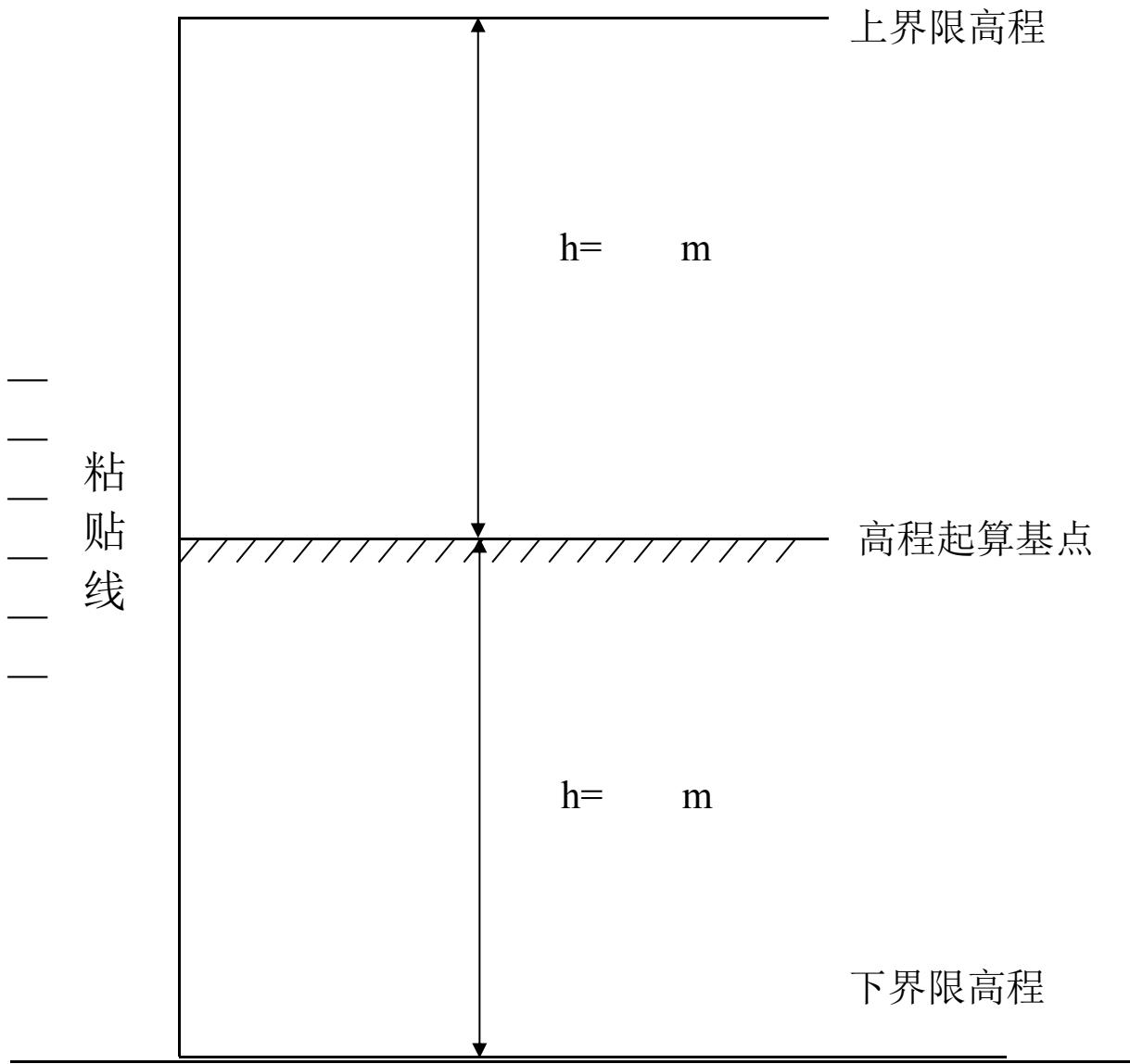
— 界  
— 址  
— 图  
— 粘  
— 贴  
— 线

---

比例尺：1: \_\_\_\_\_

## 附件 2

### 出让宗地竖向界限



采用的高程系: \_\_\_\_\_

比例尺: 1: \_\_\_\_\_

附件 3

\_\_\_\_\_ 政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件

## 附件 4

### 补充协议

出让人与受让人经协商，对出让合同作如下补充：

#### 第一条

出让人：\_\_\_\_\_；

法定地址：\_\_\_\_\_；

法定代表人：\_\_\_\_\_；

职 务：\_\_\_\_\_；

受让人：\_\_\_\_\_；

法定地址：\_\_\_\_\_；

法定代表人：\_\_\_\_\_；

职 务：\_\_\_\_\_。

第二条 出让方式：\_\_\_\_\_。

第三条 宗地类型：\_\_\_\_\_。

第四条 宗地出让面积为\_\_\_\_\_平方米，其位置与四至范围及现状的具体情况如本合同附图所示。出让宗地总建筑面积为\_\_\_\_\_平方米，其中，地上规划建筑面积为\_\_\_\_\_平方米，地下规划建筑面积为\_\_\_\_\_平方米。上述各项的准确面积以该工程项目竣工后经有资质的测绘单位的测量结果为准，并按实际测绘面积调整合同地价款。附图已经出让人、受让人盖章确认。

第五条 出让宗地规划用途\_\_\_\_\_。

第六条（此条款适用于土地储备开发项目） 本合同第七条修改为本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款（含政府土地收益、实际承担土地成本）为人民币大写 \_\_\_\_\_元（小写 \_\_\_\_\_元）。

其中政府土地收益为人民币大写 \_\_\_\_\_元（小写 \_\_\_\_\_元），每平方米人民币大写 楼面政府土地收益 \_\_\_\_\_元（小写 楼面政府土地收益 \_\_\_\_\_）。

实际承担土地成本为人民币大写 \_\_\_\_\_万元（小写 \_\_\_\_\_万元）

第六条 本合同第七条修改为本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为 \_\_\_\_\_年，自本合同签订之日起计算。

第七条 受让人应在 \_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_月 \_\_\_\_\_日以前竣工。如受让人确因工程特殊、复杂或规模大，其动工施工时间按上述要求进行有困难的，可向出让方提出延建或延期竣工申请，在该申请获得批准后方可延期，但延续期不得超过一年。

第八条 受让人不能按本合同约定期限开工、竣工的，应在本合同约定到期前15日内，向出让方书面申报延迟原因。

第九条 受让人在本出让宗地开工、竣工时，应及时向出让方书面申报该宗地的开发利用情况。受让方未按规定进行申报，出让方按有关规定向社会公示，并限制受让方至少在一年内不得参加北京市的土地购置活动。

第十条 受让人应在本合同规定的付款期限内，到北京市规划和国土资源管理委员会\_\_\_\_分局领取并填制《北京市非税收入一般缴款书》，由受让人持《北京市非税收入一般缴款书》到其开户银行直接将合同约定的款项缴入北京市财政局专户。缴款后受让人持《北京市非税收入一般缴款书》第一联，到北京市规划和国土资源管理委员会\_\_\_\_分局换取缴款正式收据。

第十一条 受让人除按时交付地价款外，还须按照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《北京市实施<中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例>办法》和中华人民共和国税收法规的规定纳税。

第十二条 受让人应在本合同签订后向出让人交纳不低于合同地价款 20%的价款，受让人持地价款缴纳凭证申请领取本出让合同。

第十三条 土地使用权人应严格执行《北京市土壤污染防治工作方案》（京政发〔2016〕63号）第28条规定“按照‘谁污染，谁治理’原则，造成土壤污染的单位或个人承担治理修复主体责任。责任主体发生变更的，由变更后继承其债权、债务的单位或个人承担相关责任；土地使用权依法转让的，由土地使用权受让人或双方约定的责任人承担相关责任。责任主体灭失或责任主体不明确的，由所在区政府依法承担相关责任”。

土地使用权人或管理人应履行土地巡查、管理责任，发现违法排污行为和土壤污染现象，应及时采取措施并向上级主管部门、自然资源管理部门和环保部门报告。

第十四条 按照属地管理原则，在土地使用期限内，北京市规划和国土资源管理委员会\_\_\_\_\_分局有权对本合同项下项目开工、竣工及用途等土地使用情况进行监督，受让人不得拒绝和阻挠。

受让人应当积极配合北京市规划和国土资源管理委员会\_\_\_\_\_分局做好本出让合同的后期监管工作，并出具授权委托书委托两名相关人员负责该项工作。相关人员因工作调整等原因不能继续配合后期监管工作的，受让人应当于5日内另行委托他人，并重新向出让人出具授权委托书。

北京市规划和国土资源管理委员会\_\_\_\_\_分局将按照法定程序开展后期监管工作。因受让人原因致使后期监管工作不能顺利推进的，相应法律责任由受让人承担。

第十五条（此条款适用于向入园企业供地）本合同项下宗地为\_\_\_\_\_，仅限受让人作为\_\_\_\_\_自用。未经批准，不得转让、出租，不得擅自改变规划和土地用途。否则，出让人有权收回该宗地国有建设用地使用权。

第十六条（此条款适用于向入园企业供地） 受让人需严格执行与\_\_\_\_区人民政府（北京经济技术开发区管委会）签订的《履约监管协议书》及书面承诺（具体条款见附件5），如受让人

达到《履约监管协议书》约定的退出条件且\_\_\_\_区人民政府（北京经济技术开发区管委会）向受让人发出解约通知要求受让人退还土地的，出让人有权向受让人发出解除《国有建设用地使用权出让合同》的通知。《国有建设用地使用权出让合同》及相关补充协议自通知载明的日期解除。

受让人自收到解除通知后，应按该通知要求交还土地。受让人交还土地后，出让人根据相关政策返还受让人已缴纳的剩余年期土地出让价款，对地上可继续使用的建筑物，按重置价格结合成新程度评估确定的价格进行补偿。

第十六条（此条款适用于向园区开发企业供地） 经\_\_\_\_区人民政府（北京经济技术开发区管委会）授权，受让人可将在本合同项下宗地范围内建设的产业用房及其各项配套服务用房出租给入园企业，不得整体或分割销售，不得转让公司股权，不得擅自改变规划和土地用途。否则，出让人有权收回该宗地国有建设用地使用权。

受让人应与入园企业签订房屋及土地租赁合同，明确约定入园企业需严格执行与\_\_\_\_区人民政府（北京经济技术开发区管委会）签订的《履约监管协议书》及书面承诺，如达到《履约监管协议书》约定的退出条件，受让人有权解除与入园企业签订的租赁合同。

第十七条 本合同第二十五条变更为本合同约定的使用年

限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，如符合园区发展规划和产业用地要求，不涉及因社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当予以批准。

出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁等有偿用地手续，重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同，支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

第十八条 本合同第二十六、二十七条变更为土地出让期限届满，土地使用者未申请续期或申请续期因社会公共利益需要或不符合园区发展规划和产业用地要求，未获批准的，由区政府、北京经济技术开发区管委会组织依法办理退出手续，收回建设用地使用权，依法进行评估，按照受让方取得土地使用权时缴纳的费用合理确定补偿价格，对地上可继续使用的建筑物，按重置价格结合成新程度评估确定补偿价格，给予受让方相应补偿。

第十九条（此条款适用于以暂定地价签订土地出让合同）该项目地价水平楼面政府土地收益：\_\_\_\_\_元/平方米为暂定价格，双方约定，待该项目地价水平经北京市规划和国土资源管理委员会\_\_\_\_\_分局最终审定后，若与暂定价格有差异，双方将签订合同补充协议，按审定的地价水平对出让合同有关地价款支付的各条款予以变更。

第二十条 本合同第九章第四十六条变更为出让合同正本壹式两

份，合同双方各壹份；出让合同副本两份，合同双方各壹份。

第二十一条 本补充协议为出让合同的附件，是出让合同不可分割的一部分，如本补充协议内容与本合同内容存在差异，以本补充协议内容为准。

出让人（章）：

受让人（章）：

法定代表人（委托代理人）

法定代表人（委托代理人）

（签字）：

（签字）：

年 月 日

## 附件5：《履约监管协议书》及书面承诺

项目编号：\_\_\_\_\_

北京市大兴生物医药产业基地  
DX00-0507-0024 地块 M1 工业用地

交地协议

二〇二四年 月

## 第一条 总 则

鉴于乙方已与北京市规划和自然资源委员会大兴分局签订《国有建设用地使用权出让合同》及补充协议（以下简称“出让合同”），乙方同意出让合同项下出让宗地的实物交付义务由中关村科技园区大兴生物医药产业基地管理委员会履行。

中关村科技园区大兴生物医药产业基地管理委员会（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，就大兴生物医药产业基地 DX00-0507-0024 地块 M1 工业用地（以下简称“宗地”）有关交地事宜，达成如下协议。

## 第二条 协议双方

甲 方：中关村科技园区大兴生物医药产业基地管理委员会

法定代表人：

法定地址：

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： 大兴生物医药产业基地，

四至范围为： 东至规划祥瑞大街南延道路西红线，

西至规划春林大街东侧绿化带东边线，

南至规划修合南路道路北红线，

北至规划修合北路道路南红线，

土地面积 44913.918 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《关于大兴生物医药产业基地 DX00-0507-0024 地块 M1 工业用地供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（大）供审函[2024]0008 号）和《大兴生物医药产业基地 DX00-0507-0024 地块建设工程规划用地测量成果报告书》（2024 规自（大）测字 0067 号）为准。

#### 2. 宗地的现状及权属情况：

该宗地的现状为：

1. 项目建设用地内树木（不涉及名木古树）不涉及补偿现状保留，无偿交由二级竞得人按照国家及北京市相关要求依法依规处理。

2. 项目建设用地内土堆暂现状保留，不涉及补偿，无偿交由二级竞得人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：

本次出让宗地属于前期开发项目用地，已由甲方完成该宗地的征地拆迁等入市前期相关工作。

#### 3. 宗地开发程度：

该地块目前市政基础设施情况为“临时三通一平”即通临时用水、通临时用电、通可供施工车辆通行的道路和场地自然平整。各市政管线的报装及接用费用由乙方承担。

在乙方竣工验收前甲方完成“七通一平”，“一平”指除最终可保留及涉及二级开发单位继续使用的地上物外，无其它施工障碍物的场地平整，“七通”指通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通热力、通电信、通燃气、通电力条件的宗地。

具体项目用地市政设施情况：

### 一、道路情况

1、春林大街：道路等级为城市主干路，红线宽 60 米。两侧车行道各宽 10 米，两侧人行步道各宽 5.5 米，正在施工中。（依据道路规划方案，具体以项目道路竣工验收数据为准）

2、修合北路：道路等级为城市次干路，红线宽 30 米，两侧车行道各宽 10 米，两侧人行步道各宽 4 米，正在施工中。（依据道路规划方案，具体以项目道路竣工验收数据为准）

3、修合南路：道路等级为城市支路，红线宽 20 米，车行道宽 12 米，两侧人行步道各宽 4 米，正在施工中。（依据道路规划方案，具体以项目道路竣工验收数据为准）

4、祥瑞大街南延：道路等级为城市次干路，红线宽 30 米，祥瑞大街南延位于南拓区二期范围，未列入近期建设计划。项目可通过周边拟建道路（均双向组织交通）实现与周边干道的交通联系和转换。道路相交处均采用平面交叉形式。（依据道路规划方案，具体以项目道路竣工验收数据为准）

准)

## 二、配套管道

### 1、给水方案

本项目由大兴新城供水管网供水，规划沿春林大街、祥瑞大街南延、修合北路、修合南路，新建 DN300-DN800 毫米的供水管道。（管径位置及大小以项目路段竣工验收数据为准）

### (2) 再生水方案

根据《生物医药基地南扩产业用地项目市政工程规划方案综合》，本项目的再生水水源来自扩建后的永兴河再生水厂（永兴河第二再生水厂）。

规划沿春林大街、祥瑞大街南延、修合北路、修合南路，新建 DN200 - DN600 毫米的再生水管道。

为保障再生水供给，沿天华街南延，自永兴河第二再生水厂至魏永路新建 DN1400 毫米再生水管道，长度约 700 米。（管径位置及大小以项目路段竣工验收数据为准）

### 2、排水方案

#### (1) 雨水方案

根据《生物医药基地南扩产业用地项目市政工程规划方案综合》，本项目的雨水排除出路是永兴河。

规划沿双永路、春林大街新建Φ500-2□4500×2000 毫米的雨水管线，接入永兴河（其中项目外涉及雨水干线约 2060 米）。

分别沿修合北路、修合南路、祥瑞大街南延新建Φ500-Φ1600 毫米的雨水支线，接入春林大街规划雨水干线。（管径位置及大小以项目路段竣工验收数据为准）

## (2) 污水方案

本项目污水排除下游为规划永兴河再生水厂。

项目北侧沿魏永路有一条Φ1150-Φ1800毫米污水管道，沿修合北路及春林大街东侧绿地有临时污水管道，下游最终接入现状永兴河再生水厂。

规划沿春林大街、祥瑞大街南延、修合北路、修合南路新建Φ400-Φ600毫米的污水管道，接入魏永路现状污水管道。（管径位置及大小以项目路段竣工验收数据为准）

## 3、电信方案

沿魏永路、春林大街有现状电信及有线电视管道。电信外部信号源引自大兴现状核心机房，有线电视外部信号由位于天河西路南侧，天水街东侧的生物医药基地组团现状有线电视基站提供。

本项目电信及有线电视信号接自项目周边现状电信管道。

规划沿春林大街，新建18孔电信管线，沿修合北路、祥瑞大街南延、修合南路，新建12孔电信管线。规划沿春林大街、祥瑞大街南延、修合北路，新建2-4孔有线电视栅格管道。（管径位置及大小以项目路段竣工验收数据为准）

## 4、热力方案

根据《生物医药基地南扩产业用地项目市政工程规划方案综合》，规划在修合南路北侧、玉竹街东侧供热用地内新建1座蒸汽锅炉房，安装总装机105蒸吨的蒸汽锅炉，作为本项目集中蒸汽来源和市政热力调峰热源。

规划沿玉竹街、修合北路、春林大街，新建DN150-DN450毫米蒸汽管道。（管径位置及大小以项目路段竣工验收数据

为准)

### 5、燃气方案

项目北侧沿春林大街有现状 DN500 毫米次高压燃气管道和现状 DN300 毫米中压燃气管道，气源接自现状大兴南高压 A 调压站。

沿魏永路有现状 DN300 毫米次高压燃气管道和 DN300 毫米中压燃气管道。沿修合北路(春林大街以东)有现状 DN300 毫米中压燃气管道。

规划沿祥瑞大街南延，新建 DN300 毫米中压燃气管道。

为解决蒸汽锅炉房的气源问题，规划沿修合北路、玉竹街新建 DN300 毫米次高压燃气管道，并在供热用地内新建锅炉房专用次高压调压箱一座。(管径位置及大小以项目路段竣工验收数据为准)

### 6、电力方案

项目周边主要由现状生物医药 110 千伏变电站供电，现状安装 2 台 50 兆伏安主变，2021 年主变的负载率分别为 46%、52%，现状主变无可开放容量，无 10 千伏备用间隔。

本项目西侧规划新建梨园 110 千伏变电站供电，主变容量  $4 \times 50$  兆伏安。本项目规划由梨园 110 千伏作为本项目 10 千伏上级电源，由于梨园站无近期建设计划，本次规划近期通过 2024 年开工建设的医药园 220 千伏变电站和现状诸葛营 110 千伏变电站解决用电需求。

规划沿春林大街新建  $12 \phi 150+2 \phi 150$  电力管井和  $\square 2000 \times 2100$  电力隧道。沿修合北路、祥瑞大街南延，新建  $12 \phi 150+2 \phi 150$  电力管井。沿修合南路，自祥瑞大街南延至规划梨园 110 千伏变电站新建  $\square 2000 \times 2100$  电力隧道。(管

径位置及大小以项目路段竣工验收数据为准)

最终市政接口、管径等以相关部门审批文件为准。甲方负责统筹组织实施宗地周边市政建设工作，按计划安排实施，保证市政与项目建设同步接用，并承担相关费用。在正式市政建设工作完成前，将采取临时市政条件接用措施，保障入市地块市政条件能够正常接用，保证不影响竞得人竣工验收。由此产生的一切责任由甲方承担。

#### 第四条 双方的权利义务

##### 1. 甲方的权利、义务

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；

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；

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

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、规章和本合同项下宗地的《国有建设用地使用权出让合同》的规定；

负责项目移交后的现场管理，并承担相关责任及费用；

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。

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 土地交接期限及标准

本协议签订之日起第【60】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《国有建设用地使用权出让合同》约定缴纳土地出让价款，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。

乙方未按《国有建设用地使用权出让合同》约定及时足额缴纳出让价款、违约金等全部款项的，甲方有权拒绝交付土地。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。

## 第六条 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、政策调整或乙方违约，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：

每延期一日向乙方支付宗地的违约赔偿金=乙方已缴纳的土地出让价款 $\times 1/1000$ 。

3. 在签订本协议后【】日后，因乙方原因仍未满足土地交接条件的，视为乙方违约，并由乙方承担违约期间因宗地所产生的费用。

#### 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。

### 第七条 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大兴分局签订的《国有建设用地使用权出让合同》出现合同终止的；

(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件，并同时将终止协议通知书向北京市规划和自然资源委员会大兴分局备案。

## 第八条 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。

## 第九条 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