

# 怀柔科学城 HR00-0213-6002 地块 M1 一类 工业用地国有建设用地使用权出让

编号：京规自挂（怀）工业[2024]002 号

## 挂 牌 文 件

北京市规划和自然资源委员会怀柔分局

二〇二四年十一月

## 目录

竞买须知.....	- 7 -
第一章 总则.....	- 7 -
第二章宗地基本情况与基本要求.....	- 7 -
第三章 竞买人资格.....	- 11 -
第四章 挂牌底价的构成.....	- 13 -
第五章付款要求及土地交付.....	- 15 -
第六章挂牌竞价程序.....	- 16 -
第七章 竞买申请期限及内容.....	- 16 -
第八章 竞买保证金.....	- 19 -
第九章 报价期限和竞买规则.....	- 20 -
第十章 合同、协议的签订.....	- 24 -
第十一章 违约责任.....	- 25 -
第十二章 其他事项.....	- 25 -
第十三章 附则.....	- 28 -
竞买申请书.....	- 29 -
法定代表人身份证明书.....	- 31 -
授权委托书.....	- 32 -

股东构成及出资比例说明..... - 33 -  
 竞买保证金及地价款缴纳承诺书..... - 34 -  
 符合竞买资格的承诺书..... - 35 -  
 补充公告知悉确认书..... - 40 -  
 竞买报价单..... - 41 -  
 现场竞价申请书..... - 42 -  
 北京市国有建设用地使用权挂牌出让现场竞价报价确认书..... - 43 -  
 授权委托书..... - 45 -  
 国有建设用地使用权出让合同..... - 46 -  
 北京市怀柔区怀柔科学城 HR00-0213-6002 地块 M1 一类工业用地交地协议  
 ..... - 72 -  
 北京市怀柔区产业用地履约监管协议书..... - 82 -

附件：

1. 宗地位置图  
 2. 建设工程规划用地测量成果报告书（2024 规自（怀）测字 0034 号）  
 3. 关于怀柔科学城 HR00-0213-6002 地块项目交通影响评价审查意见  
 的函（京交函[2024]1460 号）  
 4. 怀柔区生态环境局关于怀柔科学城 HR00-0213-6002 地块项目土壤  
 污染状况调查相关事宜的函  
 5. 关于怀柔科学城 HR00-0213-6002 地块地下文物保护工作的函（考

古保函[2024]253号)

6. 北京市水务局关于怀柔科学城区域水影响评价报告的审查意见(京水务规[2022]10号)

7. 怀柔科学城 HR00-0213-6002 地块项目区域性地震安全性评价报告技术审查意见(京震抗审[2024]33)

8. 关于怀柔科学城 HR00-0213-6002 地块项目市政、交通规划方案”多规合一“协同平台初审意见的函(京规自(怀)初审函[2024]0047号)

9. 怀柔科学城 HR00-0213-6002 地块供地项目地形及地上物测绘技术报告书

10. 北京市规划和自然资源委员会怀柔分局关于怀柔科学城 HR00-0213-6002 地块 M1 一类工业用地供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函(京规自(怀)供审函[2024]0002号)

11. 关于怀柔科学城 HR00-0213-6002 地块项目产业定位意见的函

12. 关于怀柔科学城 HR00-0213-6002 地块项目未压覆重要矿产资源的证明(京规自怀矿核[2024]013号)

13. 怀柔科学城 HR00-0213-6002 地块地质灾害危险性评估报告

14. 北京市怀柔区怀柔科学城 HR00-0213-6002 地块 M1 一类工业用地交地协议

15. 北京市怀柔区产业用地履约监管协议书(6002地块)

# 怀柔科学城HR00-0213-6002 地块M1 一类工业用地 国有建设用地使用权 挂牌出让公告

根据国家和北京市的相关规定，经北京市怀柔区人民政府批准，通过公开挂牌方式，在北京市土地交易市场怀柔分市场公开出让怀柔科学城HR00-0213-6002 地块 M1 一类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怀柔科学城 0213 街区，具体四至为：东至雁栖西一路，西至雁栖西二路，南至乐园南三街，北至碧水源厂区，详见规划条件附图。

该宗地将以临时“三通一平”形式供地，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)	地上建筑控制 规模 (平方米)
京规自挂（怀） 工业[2024]002 号	M1 一类工业 用地	20 年	41859.947	56511

二、挂牌出让起始价为人民币 10360.3369 万元，竞价阶梯为人民币 55 万元，竞买保证金为人民币 2100 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、产业准入条件：

1. 符合《北京市新增产业的禁止和限制目录（2022 年版）》；
2. 该宗地上市交易后，用地意向者须将产业类型定位为集创新研发与产业化的专精特新企业，主要实现汽车行业装备制造领域的研发及成果转化

化。；

3. 该宗地项目投资强度不低于 1 亿元/万平方米，年产值或营业收入不低于 2 亿元/万平方米，年纳税总额不低于 1500 万元/万平方米。

五、本次挂牌出让竞买申请起始时间为 2024 年 11 月 26 日 9:00 时起，竞买申请截止时间为 2024 年 12 月 27 日 17:00 时止；挂牌竞价起始时间为 2024 年 12 月 16 日 9:00 起，挂牌竞价截止时间为 2024 年 12 月 30 日 15:00。

六、本次挂牌不接受电话、邮寄及口头报价。

七、本次挂牌出让的详细资料和竞买要求请参阅有关挂牌文件。挂牌文件于 2024 年 11 月 26 日 9:00 起，可在北京市规划和自然资源委员会网站（<https://ghzrzyw.beijing.gov.cn>）或北京市公共资源交易服务平台网站（<https://ggzyfw.beijing.gov.cn>）下载。

北京市土地交易市场怀柔区分市场

地址：北京市怀柔区府前街 7 号

咨询电话：69689764

北京市规划和自然资源委员会怀柔分局

2024 年 11 月 26 日

# 竞买须知

## 第一章总则

**第一条** 经北京市怀柔区人民政府批准，授权北京市规划和自然资源委员会怀柔分局（以下简称“怀柔分局”），于2024年11月26日上午9:00开始，在北京市怀柔区府前街7号北京市土地交易市场怀柔区分市场，公开挂牌出让怀柔科学城HR00-0213-6002地块M1一类工业用地国有建设用地使用权（以下简称“宗地”），该宗地挂牌出让编号为：京规自挂（怀）工业[2024]002号。

**第二条** 本次挂牌出让宗地土地出让方是怀柔分局，北京市怀柔区规划和自然资源综合事务中心（以下简称“怀柔综合事务中心”）负责本次挂牌出让的组织和实施工作。

**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。

## 第二章宗地基本情况与基本要求

#### **第四条 宗地的位置、范围及产业、环保要求**

本次挂牌出让宗地位于怀柔科学城 0213 街区，具体四至为：详见《北京市规划和自然资源委员会怀柔分局关于怀柔科学城 HR00-0213-6002 地块 M1 一类工业用地供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（怀）供审函[2024]0002 号）及其附图。

产业条件及土壤污染要求：

1、根据《北京市怀柔区经济和信息化局北京市怀柔区产业用地履约监管协议书》要求，该项目投资强度不低于 1 亿元/万平方米，年产值或营业收入不低于 2 亿元/万平方米，年纳税总额不低于 1500 万元/万平方米。

2、土壤污染要求：该宗地用地性质为一类工业用地，不改变用地性质，不需要做土壤污染状况调查。

#### **第五条 出让宗地规划条件**

根据《北京市规划和自然资源委员会怀柔分局关于怀柔科学城 HR00-0213-6002 地块 M1 一类工业用地供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（怀）供审函[2024]0002 号）和《建设工程规划用地测量成果报告书》（2024 规自（怀）测字 0034 号），确定该宗地具体规划技术指标如下：

用地性质：M1 一类工业用地

总用地规模：41859.947 平方米



总建设用地规模：41859.947 平方米

地上建筑规模：56511 平方米

具体指标详见《北京市规划和自然资源委员会怀柔分局关于怀柔科学城 HR00-0213-6002 地块 M1 一类工业用地供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（怀）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（怀）测字 0034 号），竞得人须严格执行本项目《北京市规划和自然资源委员会怀柔分局关于怀柔科学城 HR00-0213-6002 地块 M1 一类工业用地供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（怀）供审函[2024]0002 号）中的有关条款。

#### **第六条 出让宗地权属及土地现状**

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。

该宗地的现状为：

1. 建设用地内自然平整。

2. 建设用地内有铁丝网围挡（不涉及补偿）、污水井（9 个）、电力杆拉线（1 个）、电信井（2 个）、上水井（2 个）、通讯杆（1 个），电力杆拉线和通讯杆由北京市长城伟业投资开发有限公司于 2024 年 12 月 31 日前完成迁改，确保不影响二级竞得人开工建设。

（有关情况请参考《地形及地上物测绘技术报告书》并需竞买人进行现场踏勘）。

现场踏勘联系人：徐先生 联系电话：010-61663784

### **第七条 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二级开发单位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。

最终向二级竞得人交付的市政条件为“七通一平”，分别为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自然平整。根据市政综合方案，最终规划可达到“七通”，“七通”为规划通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电信、通电力、通燃气、通热力。

长城伟业公司负责协调解决市政条件接入事宜，保证不影响二级竞得人的开工建设和竣工验收，由此产生的一切责任由长城伟业公司承担。

具体市政管线位置详见市政管线接口位置图（最终市政接口、管径等以相关部门审批文件为准）。

**第八条** 本次出让宗地开、竣工时间以签订的《国有建设用地使用权出让合同》为准。

**第九条** 本次挂牌出让宗地的国有建设用地使用权出让年限为：20年。国有建设用地使用权出让年限自《国有建设用地使用权出让合同》签订之

日起计算。

**第十条** 本次挂牌出让宗地未设定任何土地他项权利。

### **第三章 竞买人资格**

**第十一条** 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。可以独立竞买也可以联合竞买。

**第十二条** 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。

**第十三条** 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、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风险。

联合竞买的各成员在共同竞买协议书中均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。

共同竞买协议书作为竞买文件的组成部分，一并提交怀柔综合事务中心。

2、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怀柔综合事务中心。

3、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。

4、联合竞买成功后，联合竞买各成员应当共同与怀柔分局签订《国有建设用地使用权出让合同》，与怀柔区政府签订《交地协议》；与怀柔区经信局签订《履约监管协议》，并为履行上述合同、协议承担连带责任。竞得人不得要求在《国有建设用地使用权出让合同》和《交地协议》、《履约监管协议》中增加不属于土地部门监督管理责任和义务的相关条款。

5、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》和《交地协议》、《履约监管协议》对联合体的每一成员均具有法律约束力。

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

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。政府土地收益包括土地出让金、交易后溢价，交易溢价由市场决定。

本次挂牌出让宗地底价中政府土地出让收益暂按以下原则收取：

- 1、该宗地政府土地出让暂按地上建筑面积 56511 平方米收取，土地用途为工业用地；
- 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条款规定执行。

### **第十四条** 关于政府土地出让收益的调整。

怀柔分局将按以下标准调整该宗地政府土地出让收益，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：

其中：土地成交楼面单价=成交价款÷56511（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—土地开发成本）元。竞得人应严格按照《北京市规划和自然资源委员会怀柔分局关于怀柔科学城 HR00-0213-6002 地块 M1 一类工业用地供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（怀）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(怀)测字 0034 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×(确定的地上出让建筑规模-56511)(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),为北京市工业用途九级。

地下空间用途	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	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	—	0.30	0.25	0.20
地下仓储 (及其他)	—	0.30	0.25	0.20
地下车库	—	0.20	0.15	0.10

土地开发建设补偿费的缴纳和调整按本须知相关条款规定执行。

### **第十五条** 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**

### **第十六条** 竞得人需按以下期限和要求，交纳该宗地土地成交价款：

在竞得人与怀柔分局签订《国有建设用地使用权出让合同》起第 30 个自然日内（最终日期以《国有建设用地使用权出让合同》为准），竞得人须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总额的 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 2100 万元将直接冲抵土地成交价款，不再退还。

### **第十七条** 土地交接期限及标准

自《交地协议》签订之日起第 40 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《国有建设用地使用权出让合同》约定缴纳土地成交价款，怀柔区政府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

**第十八条** 本次挂牌按下列程序进行：

1、2024 年 11 月 26 日起发布挂牌公告，挂牌公告文件由竞买人在北京市规划和自然资源委员会官方网站或北京市公告资源交易服务平台网站（<https://ggzyfw.beijing.gov.cn>）自行下载；

2、2024 年 12 月 16 日 9:00 时起，怀柔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、怀柔综合事务中心确认报价后，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、竞得人与怀柔分局签订《国有建设用地使用权出让合同》；与怀柔区政府签订《交地协议》；与怀柔区经信局签订《履约监管协议》。

## 第七章竞买申请期限及内容



**第十九条** 参加挂牌竞买人须全面审阅挂牌文件，对挂牌文件有疑问的，可以在挂牌期限内向怀柔综合事务中心咨询。竞买人对土地现状有异议的，应在申请竞买前提出。竞买申请人向怀柔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。

**第二十条** 本次挂牌出让宗地的竞买申请期限是

开始时间：2024 年 11 月 26 日 9：00 时起；

截止时间：2024 年 12 月 27 日 17：00 时止。

怀柔综合事务中心在上述时间段内的对外办公时间可接受竞买申请，在本条规定时间以外的任何竞价申请将被拒绝接受。

**第二十一条** 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价申请期限内，提交以下竞买资料（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说明（该文件须能说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 2100 万元的收据复印件（验原件留复印件）；

8、竞买保证金及地价款缴纳承诺书；

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；

11、项目投资承诺书；

12、补充公告知悉确认书（如有）；

13、其他资格证明。

以上资料收取后均不退还。

**第二十二条 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，或者履行中国与该国所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，则应经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章确认。

**第二十三条** 通过审查的竞买人，由怀柔综合事务中心发给竞买资格证明。取得竞买资格证明的竞买人，方可参加竞买报价。

**第二十四条** 竞买人提交的竞买申请资料有下列情形之一的，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**

**第二十五条** 竞买人须在竞买申请截止时间 2024 年 12 月 27 日 17:00 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 2100 万元。

户名：北京市怀柔区规划和自然资源综合事务中心

银行：农行北京迎宾支行

账号：11150701040006133

如竞买人汇入的竞买保证金在交纳截止时间前未能到达怀柔综合事务中心账户，则无竞买资格。

怀柔综合事务中心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怀柔综合事务中心办理竞买资格手续。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中的成员单位），禁止由其他单位代缴竞买保证金。

**第二十六条** 竞得人在竞买时交纳的竞买保证金人民币 2100 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。

**第二十七条** 如果土地出让方终止挂牌活动，怀柔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相应利息。

**第二十八条** 竞买人有下列行为之一的，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**

**第二十九条** 本次出让宗地的竞买报价期限

开始时间：2024 年 11 月 26 日 9：00 时起；

截止时间：2024 年 12 月 30 日 15:00 时止。

在上述时间段内的对外办公时间怀柔综合事务中心可接受竞买报价，在本条规定时间以外的任何竞价报价将被拒绝接受。

**第三十条** 本次出让宗地的挂牌出让起始价为人民币 10360.3369 万元。

**第三十一条** 本次挂牌竞价不允许竞买人自主报价。竞价阶梯为人民币 55 万元，即后一次报价在前一次报价的基础上仅允许增加一个竞价阶梯。

怀柔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递增幅度，并同时将幅度公示。

**第三十二条** 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。

**第三十三条** 在该宗地的挂牌竞价期内，怀柔综合事务中心将及时在北京市土地交易市场怀柔区分市场按以下规则公布该宗地的最新竞买价格。

1、怀柔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。其它报价人视同为已报过

价，可以参加最后的现场竞价。

3、怀柔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。

**第三十四条** 在本须知规定挂牌竞价期限届满时，将按照以下规定确定竞得人：

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

（二）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；

（三）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。

**第三十五条** 在挂牌竞价期截止时，仍有两个或者两个以上的竞买人要求报价的，则怀柔综合事务中心对挂牌出让宗地组织现场竞价。具体现场竞价规则及要求如下：

（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）现场竞价时的要求：

（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) 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 15:00—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;

(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, 竞得人现场签订《报价确认书》。

**第三十六条** 怀柔综合事务中心于挂牌交易结束后, 现场向竞得人签

发《成交确认书》。

## 第十章 合同、协议的签订

**第三十七条** 竞得人须在《成交确认书》签发当日，由其法定代表人或法定代表人明确授权委托的代理人签订《国有建设用地使用权出让合同》，由代理人签署《国有建设用地使用权出让合同》的，应同时提交相应的授权委托书及受托人身份证复印件(盖公章)。

本挂牌文件中提供的《国有建设用地使用权出让合同》为土地出让通用范本合同，怀柔分局在与竞得人签订上述合同时，将根据当时政策和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，将以补充协议方式签订，如与原合同有不同以补充协议为准。

**第三十八条** 竞得人需在《成交确认书》签发当日携带公司公章，并由其法定代表人或法定代表人明确授权委托的代理人于怀柔区政府签订《交地协议》；与怀柔区经信局签订《履约监管协议》。竞得人为联合体的，联合体各成员均须携带公司公章，并由其法定代表人或法定代表人明确授权委托的代理人办理上述《交地协议》和《履约监管协议》签订事宜。

**第三十九条** 竞得人持《挂牌出让成交确认书》、《国有建设用地使用权出让合同》、《履约监管协议》、《项目投资承诺书》向经信、发



改、规自等部门申请办理相关手续。

## **第十一章违约责任**

**第四十条** 竞得人或竞买人有下列行为之一，视为违约，怀柔综合事务中心可取消其相应竞买资格，其所缴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、逾期未到怀柔分局申请签订《国有建设用地使用权出让合同》或逾期未签订该合同的、以及逾期未签订《交地协议》和《履约监管协议》的（若逾期未签订以上有关合同、协议是由于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。

**第四十一条** 竞得人提供虚假文件或隐瞒事实的，怀柔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。

## **第十二章其他事项**

**第四十二条** 在挂牌活动结束前，如发生下列情况，土地出让方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。

**第四十三条** 本次国有建设用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。

**第四十四条** 在挂牌竞价开始日的5个日历日前，怀柔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以具有同等效力，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，需向怀柔综合事务中心提交《补充公告知悉确认书》。

**第四十五条** 怀柔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。

在竞买人对宗地进行现场踏勘时，长城伟业公司有义务对土地情况进行解答。

联系人：徐先生 联系电话：010-61663784。

**第四十六条** 若境外企业取得国有建设用地使用权后，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（2015年修订）、外商投资项目核准和备案管理办法（国家发展和改革委员会令第12号）文件规定办理后续手续。

**第四十七条** 该项目应严格按照《关于进一步加强产业项目管理的通知》（市规划国土发[2017]第121号）的有关要求执行。

**第四十八条** 地块所入驻的产业项目须符合《北京市新增产业的禁止和限制目录（2022年版）》《产业结构调整指导目录（2024年本）》等产业政策要求。

**第四十九条** 本项目应严格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》（京政发[2017]39号）文件规定执行，由区经信局负责对该宗地进行监管，与二级竞得人签订《履约监管协议》。若涉及履约行为，由区经信局组织相关部门按照相关法律法规或履约监管协议进行处置。情节严重的，收回建设用地使用权。对构成闲置土地的，按照国家关于闲置土地处置的相关规定执行。

**第五十条** 《中华人民共和国不动产权证书》的核发

竞得人在付清出让宗地全部成交价款及其他相关税费后，方可向规自分局申请核发出让地块的《中华人民共和国不动产权证书》。

**第五十一条** 本次挂牌出让中，《国有建设用地使用权出让合同》、《交地协议》、《履约监管协议》组成一个完整的合同文件，内容相互支持，相互补充。

**第五十二条** 竞得人在完全履行完所签订的《国有建设用地使用权出让合同》和《交地协议》、《履约监管协议》约定的责任、义务前，非经怀柔分局同意，不得进行股权变更等可能引致合同执行发生变化的行为。

### **第十三章附则**

**第五十三条** 本须知由怀柔分局负责解释。

**第五十四条** 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

北京市怀柔区规划和自然资源综合事务中心：

经过认真审阅《怀柔科学城 HR00-0213-6002 地块 M1 一类工业用地国有建设用地使用权出让挂牌文件》（京规自挂（怀）工业[2024]002 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 11 月 26 日 9：00 时起，在北京市怀柔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 2100 万元。

我们承诺：如我方竞得，我方将按照贵单位在挂牌交易文件要求，在《成交确认书》签发当日，分别与北京市规划和自然资源委员会怀柔分局、怀柔区政府签订《国有建设用地使用权出让合同》和《交地协议》；与怀柔区经信局签订《履约监管协议》，并按照合同及协议约定的期限和比例支付该出让宗地全部成交款，否则视我方违约，贵方可取消我方竞得资格，不退还我方缴纳的竞买保证金。

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.

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：该法定代表人住址：

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（怀）  
工业[2024]002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：

（一）提交竞买申请文件；

（二）参与挂牌竞价（评标、开标或拍卖）活动全过程（包括现场竞  
价）。

（三）不得转委托。

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：

年 月 日



## 股东构成及出资比例说明

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

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、占总股本比例）

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

## 竞买保证金及地价款缴纳承诺书

我公司承诺：参与\_\_\_\_\_用地挂牌出让活动所交竞买保证金及竞得后需支付的全部地价款均为我公司合规自有资金，不属于股东违规提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利；不属于直接或间接使用金融机构各类融资资金；不属于使用房地产产业链上下游关联企业借款或预付款；不属于使用其他自然人、法人、非法人组织的借款；不属于使用参与竞买企业控制的非房地产企业融资。

我公司承诺：配合相关部门对我公司参与该宗地竞买所交的保证金及全部地价款来源进行取证、审查等工作。

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

## 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该宗地竞买的情况，符合挂牌文件中对于竞买人资格的各项要求。

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

# 项目投资承诺书

(样本)

本公司决定申请受让（或租赁）怀柔区怀柔科学城内，位于怀柔科学城 0213 街区（地块编号 HR00-0213-6002） 国有 M1 一类工业用地建设用地 41859.947 平方米用于产业项目建设，生产产品。依据《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）以及《关于进一步加强研发、工业项目监管有关问题的通知》（京国土用〔2010〕480 号）和《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）的要求，自愿、郑重、诚实地做出如下承诺：

1. 承诺人保证遵守和执行怀柔区“高精尖”产业用地项目准入和退出机制，主动配合政府相关职能部门（包括园区管委会）针对企业全生命周期管理而实施的动态监管和定期评估制度。

2. 承诺人保证根据企业发展规划向区政府提出用地申请，土地面积和出让年限（或租赁时间）需求真实有效。保证合理集约节约使用土地，用于“高精尖”项目建设和运营。

3. 承诺人保证按照《履约监管协议》的约定的产业方向进行足额投资，亩均实际投资达到\_\_\_\_\_万元以上，按约定时限\_\_年

\_\_\_月\_\_\_日前开工建设，按约定时限\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日前达产运营，保证亩均年产出\_\_\_\_\_万元以上，亩均年税收\_\_\_\_\_万元以上；容积率不低于\_\_\_\_\_。（注：用地公司签订《项目承诺书》时约定的开工时间应与签订出让国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定或规定的开工时间吻合）

4. 承诺人保证不得擅自改变用地性质与用途，保证不以任何形式将土地及地上房屋进行转让、出售、出租。如发生上述情形，接受政府相关职能部门按照相关法律法规和履约监管协议书进行处置。情节严重的，由北京市规划和自然资源委员会怀柔分局收回建设用地使用权（或园区开发企业解除与承诺人的土地租赁关系）。

5. 承诺人保证在与怀柔区经信局签订《履约监管协议》后，按照承诺书及协议、怀柔分局方面相关审批文件约定（或规定）如期开工，施工过程中向经信局定期如实汇报工程进度。

6. 承诺人应积极配合怀柔分局开展闲置土地调查、认定及处置工作。并须承诺如下：在宗地未建设时间接近或进入闲置期限时，用地单位应在宗地被认定为闲置土地前，与园区开发企业积极协商，并完成土地收回事宜；如不能及时收回土地，将对该宗地按照《闲置土地处置办法》（国土资源部第53号令）及北京

市有关规定进行认定处置。

7. 承诺人保证在入驻怀柔区后依照相关法律法规，保障企业员工的各项合法权益。

8. 承诺人保证在入驻怀柔区后服从经信局的管理，积极配合园区管委会实施的准入标准考核和建设、运营监管评估，并接受相应处理措施。

9. 承诺人保证能耗、水耗、污染物排放及噪声等均按环境影响评价报告的要求，做到达标排放和控制。如达不到环境影响评价报告的要求，愿意接受停产整顿，如整改后仍达不到环境影响评价报告的要求，则愿意按照北京市产业政策转产一次，如仍达不到要求，同意由北京市规划自然委怀柔分局收回建设用地使用权（或开发企业解除与承诺人的土地租赁关系）。

10. 承诺人保证其承诺真实可靠，并自觉履行本承诺。除不可抗力或重大自然灾害造成承诺人不能履行承诺违约外，若违反本承诺，承诺人将承担相应法律责任。

11. 本《承诺书》一经承诺人签字、盖章即具有法律约束力。

12. 本《承诺书》一式十一份，承诺人与怀柔区经信局各执贰份，一份提交北京市规划和自然资源委员会怀柔分局，作为供地合同附件，其余五份分别提交区经信局（一区办）、区发改委、

区住建委、区工商分局、区投促中心、环保局等工作专班成员。

承诺单位（盖章）：

法定代表人或委托代理人（签字）

承诺日期：      年    月    日

## 补充公告知悉确认书

北京市怀柔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怀柔分局于\_\_\_\_\_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



# 竞买报价单

北京市怀柔区规划和自然资源综合事务中心：

经认真阅读《怀柔科学城 HR00-0213-6002 地块 M1 一类工业用地国有建设用地使用权出让挂牌文件》（京规自挂（怀）工业[2024]002 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。

本报价单一式贰份，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

怀柔综合事务中心接收时间：2024 年 月 日 时 分。

接收人签字：

# 现场竞价申请书

北京市怀柔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竞买人要求报价的，则由北京市怀柔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，北京市怀柔区规划和自然资源综合事务中心在北京市怀柔区府前街7号北京市土地交易市场怀柔区分市场举行的北京市\_\_\_\_区国有建设用地使用权挂牌出让的现场竞价。

如公司竞得，我们将继续履行我单位已递交《竞买申请书》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

# 北京市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：** 在北京市怀柔区府前街7号北京市土地交易市场怀柔区分市场

**出让宗地情况：**

**名称：**

**挂牌文件编号：**（京规自挂（怀）工业[2024]002号）

**土地用途：**M1 一类工业用地

**规划建设用地面积：**41859.947 平方米

我公司参加上述宗地“现场竞价”的报价金额为：

人民币：\_\_\_亿\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_万\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_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》、《履约监管协议》。

本确认书一式两份，由我公司与北京市怀柔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

# 北京市工业国有建设用地使用权挂牌出让成交 确认书

：

根据《怀柔科学城 HR00-0213-6002 地块 M1 一类工业用地国有建设用地使用权出让挂牌交易文件》（京规自挂（怀）工业[2024]002 号）规定，在该宗地的竞价期限内，你单位竞买报价最高，现确认你单位为怀柔科学城 HR00-0213-6002 地块工业用地国有建设用地使用权挂牌出让的竞得人。

该宗地的成交价款为人民币 亿 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整  
（小写人民币¥： 元），总用地面积：41859.947 平方米。

请在《成交确认书》签发当日签订《国有建设用地使用权出让合同》、《交地协议》、《履约监管协议》，并按合同、《挂牌文件》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，我中心可取消你单位竞得资格，你单位已交纳的竞买保证金将不予退还。

北京市怀柔区规划和自然资源综合事务中心

2024 年 月 日

## 授权委托书

兹委托\_\_\_\_\_先生（女士）代表我公司（个人）办理坐落于  
\_\_\_\_\_的《国有建设用地使用权出让  
合同》的相关手续。具体授权范围：

- （一）提交与用地申请相关的全部文件；
- （二）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；
- （三）领取办理结果文件；
- （四）不得转委托。
- （五）授权期限：

单位名称（盖章）：

委托人（法定代表人）签字：

委托人身份证号码：

受托人签字：

受托人身份证号码：

年        月        日

# 国有建设用地使用权出让合同

中 华 人 民 共 和 国 自 然 资 源 部  
中 华 人 民 共 和 国 国 家 市 场 监 督 管 理 总 局 制定

合同编号：京规自怀出〔合〕字（2024）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：北京市规划和自然资源委员会怀柔分局

通讯地址：北京市怀柔区府前街7号

邮政编码: 101400

电 话： 69681933

传 真：69681955

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《中华人民共和国民法典》《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 肆万壹仟捌佰伍拾玖点玖肆柒 平方米（小写 41859.947 平方米）。其中出让宗地面积为大写 肆万壹仟捌佰伍拾玖点玖肆柒 平方米（小写 41859.947 平方米）。其四至范围如本合同附图所示。

本合同项下的出让宗地坐落于 怀柔科学城 HR00-0213-6002 地块。



本合同项下出让宗地的平面界址为：东至雁栖西一路、南至乐园南三街、西至雁栖西二路、北至乐园南七街；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  /  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 M1 一类工业用地。

**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** 本合同项下国有建设用地使用权出让年期 20 年，出让年期自合同签订之日起算。

**第八条** 本合同项下土地出让价款为土地成交价款，即人民币（大写）      万元整（¥       万元），土地成交单价为       元每建筑平方米。

**第九条** 本合同项下土地出让价款的 20%，即人民币（大写）  /  元整（¥   /  万元），作为履行合同的定金。

**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 30 日内，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    元整（¥    万元），付款时间：   年    月    日之前。

第二期 人民币大写    元整（¥    万元），付款时间：   年    月    日之前。

**第十一条** 受让人应按约定付清本合同项下宗地出让价款后，方可申请出让国有建设用地使用权登记。

### **第三章 土地开发与利用**

**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\_\_\_/\_\_\_万元(小写\_\_\_/\_\_\_万元)。

**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(区)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\_\_\_\_\_工业\_\_\_\_\_;

附属建筑物性质\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_;

建筑总面积\_\_\_\_\_56511(地上)\_\_\_\_\_平方米;

建筑容积率不高于\_\_\_\_\_1.35\_\_\_\_\_不低于\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_;

建筑限高\_\_\_\_\_30米\_\_\_\_\_;

建筑密度不高于\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_不低于\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_;

绿地率不高于\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_不低于\_\_\_\_\_10%\_\_\_\_\_;

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\_\_\_/\_\_\_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规划要求必备的市政公用基础设施、公共服务设施等工程配套项目, 并在建成后按本市相关规定进行移交。

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

受让人不能按期开工或竣工, 应在本合同约定的开工或竣工日期前 30 日内, 向所在区规划和自然资源分局提出延建申请, 同意延建的, 本合同开工或竣工时间相应调整, 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（二）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** 受让人按照约定支付国有建设用地使用权出让价款，领取不动产权证书后，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（一）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、抵押双方应到规划和自然资源管理部门申请办理变更登记。

## **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不动产权证书，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不动产权证书，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，经税务部门催交后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人有权解除本合同，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** 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，出让人应当按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。

**第三十七条** 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**

**第三十八条** 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。

**第三十九条** 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：

（一）提交\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁；

（二）依法向人民法院起诉。

## **第九章 附 则**

**第四十条** 本合同项下宗地出让方案已经\_\_\_\_\_人民政府批准，本合同自双方签订之日起生效。

**第四十一条** 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。

**第四十二条** 本合同和附件共  /  页，以中文书写为准。

**第四十三条** 本合同的金额等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

**第四十四条** 本合同未尽事宜，可由双方签订补充协议后作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。

**第四十五条** 本合同一式肆份，出让人、受让人各执贰份，具有同等法律效力。

出让人：北京市规划和自然资源委员会怀柔分局（盖章）

受让人：（盖章）

年        月        日

附件 1

出让宗地平面图



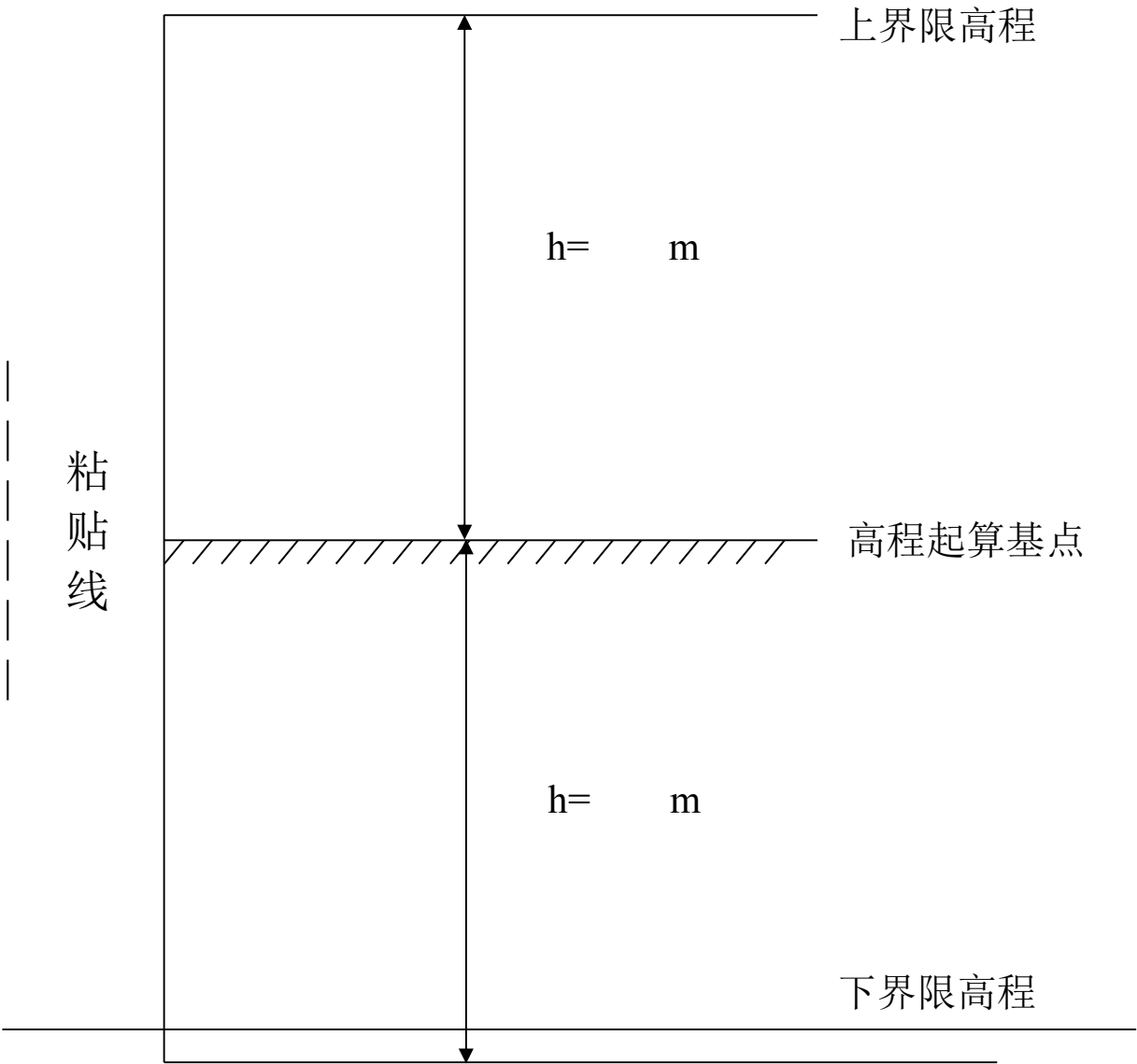
| 平  
| 面  
| 图  
| 粘  
| 贴  
| 线

---

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

### \_\_\_\_\_出让宗地规划条件



## 附件 4

### 补充协议

依据京规自挂（怀）工业[2024]002 号挂牌文件约定，出让人与受让人经协商，共同对出让合同有关内容作如下补充：

**第一条** 出让方式：挂牌

**第二条** 宗地类型：独立

**第三条** 本项目总建筑面积 56511 平方米。其中出让宗地总建筑面积 56511 平方米，地上建筑规模 56511 平方米（住宅    / 平方米），地下建筑规模为    / 平方米。

上述各项面积以项目竣工验收时实测建筑面积为准。

**第四条** 出让宗地范围内规划建筑使用性质为 M1 一类工业用地。

**第五条** 出让人和受让人同意，在符合 《关于怀柔科学城 HR00-0213-6002 地块 M1 一类工业用地供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（怀）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（怀）测字 0034 号） 的条件下，按以下条款执行：

（一）受让人可在出让宗地内建设配套公建，但应在取得有效规划文件后，与出让方签订出让合同补充协议，并按照本协议第八条的标准调整出让价款。

（二）受让人可在出让宗地内对地下空间进行设计、建设，但应在取得有效规划文件后，与出让方签订出让合同补充协议，并按照本协议第八条的标准调整出让价款。

**第六条** 受让人须按以下第 （一） 项期限和要求，交纳该宗地出让价款：

（一）若受让人未参与本宗地土地出让预申请（或本宗地不涉及预申请），土地出让价款按以下时间交付：

自本合同签订之日起 30 个自然日内，受让人须按照税务部门有关要求付清全部土地出让价款，保证金转土地出让价款除外。

(二) 若受让人已参与本宗地土地出让预申请，且已缴纳预申请保证金，土地出让价款按以下时间交付：

自《国有建设用地使用权出让合同》签订后第   7   个自然日内（遇法定节假日顺延至其后第一个工作日，最终日期以协议、合同为准），按照税务部门有关要求缴纳土地成交价款的 50%；竞得人须于《国有建设用地使用权出让合同》签订之日起        个月内（遇法定节假日顺延至其后第一个工作日，最终日期以协议、合同为准）全额缴清本宗地剩余土地成交价款。

受让人在竞买时交纳的竞买保证金，即人民币 贰仟壹佰万元 整（¥2100 万元）将直接冲抵土地出让价款，不再退还。

**第七条** 将《出让合同》第六条变更为：受让人同意本合同项下出让宗地的实物交付义务由《交地协议》中约定的交地主体 怀柔区人民政府 履行。由 怀柔区人民政府 依照《交地协议》约定将出让宗地交付给受让人，并承担违约交地责任。

**第八条** 将《出让合同》第三十六条变更为：按照《交地协议》约定，怀柔区人民政府 未按时提供出让土地而致使受让人对本合同项下宗地占有延期的，可顺延本合同第七条和第十六条约定的出让年期起始时间、开工时间和竣工时间。延期交付土地超过 60 日的，受让人可申请解除合同，出让人同意解除合同的，应当退还受让人已经支付的国有建设用地使用权出让价款。延期交付土地的违约责任按《交地协议》约定执行。

**第九条** 将《出让合同》第三十七条变更为：交付的土地未能达到《交地协议》约定的土地条件的，按照《交地协议》约定执行。

**第十条** 出让宗地的使用条件经出让人审查批准后发生变

化，出让人和受让人应签订出让合同补充协议，调整土地出让价款，土地出让价款按如下标准进行调整：

（一）该宗地的最低地上出让价款金额为人民币（大写）元整（¥10360.3369万元）。受让人应严格按照批准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×（确定的地上可出让建筑规模-56511）（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。

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 （及其他）	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

（四）地下非经营性用途建筑面积免收出让价款；地下经营性用途建筑面积按以下标准收取出让价款：

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），为北京市工业用途九级。

**第十一条** 受让人应在本合同规定的付款期限内，向税务部门申报并缴纳出让价款。

**第十二条** 受让人在本宗地开工、竣工时，应及时向地块所在区规划和自然资源分局书面申报该宗地的开发利用情况。

**第十三条** 在出让期限内，出让人依法对出让宗地范围内的土地使用情况进行监督，受让人不得拒绝和阻挠。

**第十四条** 受让人同意严格执行《北京市土壤污染防治工作方案》（京政发〔2016〕63号）相关规定。

**第十五条** 本项目应按照《关于进一步加强房地产开发企业工程建设质量安全管理工作通知》（京建法〔2016〕2号）、《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》（京建发〔2017〕

第 112 号)、《关于严格商业、办公类项目规划建设行政审批的通知》(京建发[2017]第 147 号)、《关于进一步加强产业项目管理的通知》(市规划国土发[2017]第 121 号)、《北京市住宅工程质量潜在缺陷保险暂行管理办法》(京政办发[2019]11 号)、《北京市人民政府关于进一步提升首都邮政普遍服务水平的意见》(京政发[2011]4 号)、《关于印发〈北京市新建商品住宅小区住宅与市政公用基础设施、公共服务设施同步交付使用管理暂行办法〉的通知》(京建法[2007]99 号)及《北京市政府办公厅转发市教委等部门关于加强本市居住区配套教育设施规划管理意见的通知》(京政办发[2013]44 号)、《北京市新增产业的禁止和限制目录》文件的有关规定执行。

**第十六条** 若受让人为联合体或非北京市企业的,应在出让宗地所在区成立一家能够独立承担责任的项目公司,进行该出让宗地的开发建设(自用除外),并按照有关规定申请相应的房地产开发建设资质;若受让人为北京市房地产开发企业,可使用项目公司进行开发建设。

受让人成立的项目公司须满足以下条款:

(1) 须为受让人的全资子公司;若受让人为联合体,则必须按照联合竞买协议中约定的联合体成员各自的出资比例成立新公司。

(2) 受让人需对变更后的受让人承担连带责任。

(3) 须按照有关规定申请相应的开发建设资质。

若开发建设项目为受让人自用，则不允许转让或对外销售。

**第十七条** 若受让人为外资企业，除须如期缴纳成交价款外，还需按照《外商投资产业指导目录（2007 修订）》、《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。

**第十八条** 按照属地管理原则，由所在区规划和自然资源分局承担本出让合同的具体后期监管工作。

受让人应当积极配合所在区规划和自然资源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。

所在区规划和自然资源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。

**第十九条** 本项目其他要求应按照挂牌文件相关内容执行。

**第二十条** 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：北京市规划和自然资源委员会怀柔分局（盖章）

受让人：（盖章）

年 月 日

项目编号：\_\_\_\_\_

**北京市怀柔区怀柔科学城 HR00-0213-6002 地  
块 M1 一类工业用地交地协议**

二〇二 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”），乙方已同意出让合同项下出让宗地的实物交付义务由怀柔区人民政府履行。

北京市怀柔区人民政府（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，就怀柔科学城 HR00-0213-6002 地块 M1 一类工业用地（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：北京市怀柔区人民政府

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：北京市怀柔区怀柔科学城 0213 街区，

四至范围：东至雁栖西一路，

南至乐园南三街，

西至雁栖西二路，

北至碧水源厂区。

土地面积 41859.947 平方米，具体以北京市规划和自然资源委员会怀柔分局核发的《关于怀柔科学城 HR00-0213-6002 地块 M1 一类工业用地供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（怀）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（怀）测字 0034 号）为准。

#### 2. 宗地的现状及权属情况：

该宗地的现状为：

场清地平；建设用地内有铁丝网围挡（不涉及补偿）、污水井（9 个）、电力杆拉线（1 个）、电信井（2 个）、上水井（2 个）、通讯杆（1 个）。建设用地 6002 地块内铁丝网围挡、污水井、电信井、上水井暂现状保留，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。电力杆拉线和通讯杆由北京市长城伟业投资开发有限公司于 2024 年 12 月 31 日前完成迁改，

确保不影响二级竞得人开工建设。

该宗地的权属情况为：

该宗地无权属纠纷，无他项权利限制。

3. 宗地开发程度：

土地入市时，甲方向乙方提供具备“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乙方继续使用的地上物外，场地自然平整，地上无其它施工障碍物）条件的宗地。临时水、电的报装、接用费用由乙方承担。具体情况为：

(1)通施工临时用水：距规划用地南侧红线约3米，已设置市政自来水接口 DN400 作为施工临时用水；

(2)通施工临时用电：距规划用地南侧红线约1米，已设置现状分界室作为施工临时用电；

(3)通可供施工车辆通行的道路：距规划用地东侧红线约4米，为现状雁栖西一路，等级为城市次干路，路宽约35米；规划用地南侧紧邻现状乐园南三街，等级为城市支路，路宽约20米。

甲方最终向乙方提供具备“七通一平”（“七通”为规划通路、通上水（给水、再生水）、通下水（雨水、污水）、通电信、通电力、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，场地自然平整，地上无其它施工障碍物）条件的宗地。具体情况为：

(1)道路：

雁栖西一路、雁栖西二路、乐园南三街已按照规划实现。

规划支路，西起雁栖西二路，东至雁栖西一路，规划为城市支路，红线宽 19 米，长约 350 米。

规划街坊路，南起乐园南三街，北至规划支路，规划为街坊路，红线宽 15 米，长约 140 米。

(2)给水：乐园南二街、乐园南三街、雁栖西二路、雁栖西一路现状有 $\Phi 400$ - $\Phi 700$  毫米给水管道；沿规划支路新建 $\Phi 200$  毫米给水管道，长约 350 米。

(3)再生水：规划沿沙河牯牛河北侧、雁栖西二路新建 $\Phi 500$  毫米再生水管道，长约 1025 米。

(4)雨水：乐园南二街、乐园南三街、雁栖西二路、雁栖西一路现状有 $\Phi 500$ - $\Phi 1800$  毫米雨水管道；沿规划支路新建 $\Phi 700$ - $\Phi 900$  毫米雨水管道，长约 350 米；规划沿乐园南一街、雁栖西一路、规划支路新建 $\square 2600 \times 2000$ - $\square 2800 \times 2000$  毫米雨水方沟，长约 895 米；规划沿雁栖西二路新建 $\Phi 2000$  毫米雨水管线。

(5)污水：雁栖西一路、乐园南三街、雁栖西二路现状有 $\Phi 500$ - $\Phi 1200$  毫米雨水管道。

(6)信息：乐园南二街、乐园南三街、雁栖西二路、雁栖西一路均有现状通信管道；沿规划支路新建 14 孔通信管线，长约 350 米。

(7)电力：电力接自现状乐园开闭站。乐园南三街、雁栖西

一路、雁栖西一路有现状 8Φ150+2Φ150 毫米电力管道。

(8) 燃气：乐园南三街、雁栖西二路、雁栖西一路有现状 DN100-DN300 毫米燃气管道。项目内新建中低压调压箱一座，无需新建燃气管线。

(9) 热力：本区域由雁栖诚泰热力南站供热。沿雁栖西一路、乐园南三街、雁栖西二路有现状 DN500 毫米。依据怀柔科学城控制性详细规划（街区控规）（2017-2035 年）》本项目属于清洁能源转型利用区，采用自建分布式能源站与诚泰热力南站集中热网耦合供热。项目内新建分布式能源站 1 座，无需新建热力管线。

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【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《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土地储备中心备案。

## **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

# 北京市怀柔区产业用地履约监管协议书

项目名称：

项目单位：

准入产业：

签订时间：

签订地点：

甲方：北京市怀柔区经济和信息化局

乙方：

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权转让出让暂行条例》、《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》（京政发〔2017〕39号）、《北京市怀柔区人民政府关于落实〈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）〉的试点实施方案》及其他有关规定，结合乙方承诺标准（见附件：企业评价表），甲方受怀柔区人民政府委托，对乙方产业用地使用情况实施监管，甲乙双方经协商一致订立此协议。

## **第一条 重点产业项目基本情况**

宗地编号：怀柔科学城 HR00-0213-6002

土地位置：地块位于怀柔科学城 0213 街区，用地范围四至：东至雁栖西一路，南至乐园南三街，西至雁栖西二路，北临碧水源厂区

土地功能：M1 一类工业用地

总用地面积（平方米）：41859.947 平方米（最终总用地面积以审定为准）

总建筑面积（平方米）：56511 平方米（最终总建筑面积以审定为准）

准入产业类别（准入产业应属于《北京市十大高精尖产业登记指导目录（2018 年版）》范围）及项目内容：

项目名称：

土地使用年期（年）：20 年

## **第二条 甲方权利和义务**

（一）甲方应为产业用地项目提供指导性服务。

（二）甲方每年度对乙方承诺标准（见附件：企业评价表）完成情况进行监督审核。

## **第三条 乙方权利和义务**

（一）乙方有遵守相关法律法规及服从甲方依法管理的义务。

（二）土地使用合同约定的使用年限届满，乙方如需继续使用本协议项下宗地，应至少不迟于土地使用合同约定的使用年限届满前一年向怀柔区人民政府提交续期申请书，经高精尖领导小组审核，如项目符合怀柔区产业规划和产业用地要求，且依然正常生产并保持增长态势，可以重新依法办理供地租地手续。

（三）乙方获得的上述产业用地只能用于本协议第一条“重点产业项目基本情况”中约定项目的建设。乙方不得对土地及厂房进行转让、销售、出租；不得改变土地使用性质和确定的使用用途。

（四）乙方须按照其与规划自然资源部门签订的《土地使用权出让（出租）合同书》约定的时间开发利用土地。

（五）乙方承诺：

1. 产业准入：乙方自竞得用地之日起，至出让年限届满，需符合协议第一条规定的准入产业类别。

2. 投资强度：原则上，本项目固定资产投资强度不低于 1（亿元/公顷）。

3. 产出效率：原则上，达产后年产值或营业收入不低于 2（亿元/公顷），年税收不低于 1500（万元/公顷）。

（六）对于甲方或甲方委托的专业机构核查乙方建设项目的产业准入情况、固定资产投资强度、产出效率及节能环保等落实情况，乙方应主动配合，在甲方的核查通知书要求的时限内提供相关资料。

（七）本项目使用的地块基本情况经有关部门批准发生变动的，乙方应在获批准后 7 日内，向甲方书面报告地块变动情况。逾期未报告的，视作乙方违约，甲方有权责令乙方整改，并按照本协议第四条规定的相关措施追究乙方责任。

#### **第四条 退出情形及监管措施**

经甲方核查有下述情形发生的，甲方有权要求乙方制定整改提升计划，并根据项目实际情况，给予乙方 6 个至 12 个月的整改期限，若乙方在达标期限截止时仍未达标，应自行退出，视企业规模 6 至 12 个月内完成退出（办公用房及厂房腾空、人员安置完毕，债权、债务清算完成及其他退出事宜），甲方应当提请规划自然资源部门解除土地出让合同：

（一）乙方自获得《中华人民共和国不动产权证书》之日起 3 年内未完成固定资产投资计划、且未达到初步生产条件（包括并取得生产经营相关各种证照、证件等各种手续）的。

（二）乙方五年后（是指自取得《中华人民共和国不动产权证书》开始到当年 12 月 31 日按一年计算，其余 4 年为完整会计年度）未达到承诺标准（第三条第五项标准）。

（三）擅自改变土地用途；违反土地使用权出让合同约定；

未经甲方同意，乙方对土地、厂房进行转让、销售、出租的。

（四）乙方未经甲方批准，以转让、出租或者股权变更等方式擅自变更该地块产业准入类别的。

（五）乙方项目投产后出现停产半年以上、公司解散等情况的。

（六）乙方生产经营过程中的能耗、水耗、环保、安全等不符合国家标准和要求。

### **第五条 退出补偿**

对乙方以出让方式取得建设用地使用权的项目，提前收回乙方工业用地使用权时，按约定返还乙方已缴纳的剩余年期土地出让价款，依法依规无偿收回土地的情况除外；对乙方地上可继续使用的建筑物，按照重置价格结合成新程度评估确定补偿价格；原则上，如乙方未达到承诺的年税收不低于1500（万元/公顷），从未达到承诺标准的年份起至退出年份，不足年税收的部分从退出补偿款中扣除。

### **第六条 附则**

（一）甲乙任何一方对由于自然灾害、战争或国家政策调整等不可抗力造成的本协议部分或全部不能履行，甲乙双方均不承担相应法律责任。

（二）甲乙双方因履行本协议发生争议的，应当友好协商解决。如协商未果，任何一方均有权向北京市怀柔区人民法院提起诉讼。

（三）本协议作为签订供地合同的附件，与供地合同具有同等法律效力。

（四）本协议自双方法定代表人或授权代表签字并加盖单位公章之日起生效。

（五）本协议一式四份，甲乙双方各持两份，具有同等法律效力。

（六）本协议未尽事宜，双方通过友好协商解决，可另行签订补充协议，本协议的补充协议、附件同为本协议不可分割的组成部分，与本协议具有同等的法律效力。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人/授权代表

法定代表人/授权代表

（签字）：

（签字）：

签订时间： 年 月 日 签订时间： 年 月 日

企业名称（盖章）：

评价目标	评价指标		企业自评	备注
经济绩效	企业盈利能力	达产后年产值或营业收入（亿元/公顷）		
		达产后年税收（万元/公顷）		
	盈利能力变动水平	达产后近三年产值或营业收入平均增速		
		达产后近三年的税收平均增速		
投资情况	新建项目投资	投资强度（亿元/公顷）		
科技创新能力	科技创新投入能力	达产年研发费用占总收入比重		
		达产后近三年研发费用平均增速		
		达产年研发人员占总员工数量比重		
	科技创新产出能力	达产年发明专利数（件）		

填表人：

联系电话：