

项目编号：\_\_\_\_\_

北京市朝阳区劲松街道 0408-646 地块 F2 公建混  
合住宅用地项目土地开发建设补偿协议

二〇二 年 月

## 第一条 总 则

北京合生北方房地产开发有限公司（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，就北京市朝阳区劲松街道 0408-646 地块 F2 公建混合住宅用地项目用地（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：北京合生北方房地产开发有限公司

法定代表人：盛廷会

法 定 地 址：北京市朝阳区广渠路 28 号 215 号楼 1 层 215-南 121b 号

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：朝阳区劲松街道，

四至范围：东至大郊亭西路，

南至中国能建大厦，

西至西大望路，

北至大郊亭二街。

土地面积 12533.841 平方米，具体以北京市规划和自然资源委员会朝阳分局核发的《劲松街道 0408-646 地块 F2 公建混合住宅用地项目“多规合一”审核意见》（京规自（朝）供审函〔2021〕0004 号）及《建筑用地钉桩测量成果报告书》（2010 拨地 0335）为准。

## 2.宗地的现状及权属情况：

该宗地的现状为：

（1）建设用地内有围墙、树木（不涉及名木古树）、硬化路面（已封闭断路），均不涉及补偿。

（2）建设用地内围墙、树木、硬化路面暂现状保留，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。

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：

甲方负责完成宗地范围内的征地、拆迁等相关工作，在宗地供应时向乙方提供具备“临时三通一平”（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）条件的宗地，临时水、电的报装、接用费用由乙方承担。具体如下：

临时用水接入：距地块北侧红线约 20 米，已设置市政自来水

接口 DN400 毫米作为施工临时用水。

临时用电接入：距规划用地东侧红线约 30 米，已设置 110KV 变电站作为施工临时用电。

通可供施工车辆通行的道路：距地块北侧红线约 20 米，为现状（正式）大郊亭二街，等级为城市支路，路宽约 30 米；距地块东侧红线约 20 米，为现状（正式）大郊亭西路，等级为城市支路，路宽约 20 米。乙方在上述道路开口时需征求相关主管部门意见，以相关主管部门审批为准。

甲方最迟在乙方竣工验收前向乙方提供“七通一平”（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、通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电（仅管沟）、通燃气、通热力、通讯（电信、有线电视）市政设施条件，并保证不影响竞得人的竣工验收。甲方只负责上述管线的土建工程费用，具体接用工作需由竞得人到各专业管线主管部门报装。规划情况具体如下：

1、通路：该地块周边规划有 4 条市政道路，包括大郊亭一街（支路、红线宽度 30 米）、大郊亭二街（支路、红线宽度 30 米）、大郊亭西路（支路、红线宽度 20 米）、西大望路（主干路、红线宽度 50 米）。

2、通上水：

自来水：规划由大郊亭二街现状 DN200 毫米上水管线改建为 DN300 毫米上水管道，北与大郊亭二街线庄 DN400 毫米上水管线勾通，南与大郊亭一街新建 DN400 毫米上水管线勾通。现状 DN200 毫米管线废除。规划沿大郊亭一街新建 DN400 毫米上水管线，西与西大望路现状 DN600 毫米上水管线勾通。

中水：由大郊亭二街现状 DN400 毫米中水管向南新建 DN100 毫米中水管引入小区。

### 3、通下水

雨水：该项目雨水排除出路属于现状半壁店暗沟流域，雨水排入大郊亭西路新建 $\Phi 700$  毫米雨水管，大郊亭二街现状 $\Phi 600\sim\Phi 1200$  毫米雨水管道向东经由大郊亭中路现状 $\Phi 1600\sim\Phi 1800$  毫米雨水管道后向北排入广渠门外大街现状  $2\text{口}4000\times 2000$  毫米雨水方沟。

污水：该项目属于高碑店污水处理厂流域，污水经大郊亭西路新建 $\Phi 400$  毫米污水管线、大郊亭二街现状 $\Phi 400$  毫米污水管线沿由大郊亭中路现状 $\Phi 400\sim\Phi 500$  毫米污水管线、大郊亭三街现状 $\Phi 900$  毫米污水管线排入东四环辅路现状污水管。

4、通电：电源自北工大 110kv 变电站引出双回 10kv 电缆供电。

5、通燃气：规划由大郊亭一街东侧引 DN200 毫米中压燃气管线接入项目用地规划中低压调压箱。

6、通热力：热源接自大郊亭二街现状 DN400 毫米热力管线，沿大郊亭一街引 DN200 毫米热力户线进入项目用地。

### 7、通讯：

电信：规划沿大郊亭西路新建 12 孔信息管道。

有线电视：规划沿大郊亭西路新建 6 孔有线电视管道，沿大郊亭二街新建 6 孔有线电视管道。

根据市政综合方案，最终规划可达到“七通”，通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电（仅管沟）、通燃气、通热力、通讯（电信、有线电视）。

最终市政接口、管径等以相关部门审批文件为准。

#### 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、市政管线的接用、工程竣工验收等必要的手续并承担所需费用，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） 叁亿零柒佰壹拾柒万陆仟玖佰叁拾伍元柒角柒分（小写¥ 30717.693577 万元）。

2.该宗地土地开发建设补偿费需按以下时间交付：

乙方须于 年 月 日前（含当日）按照税务部门有关要求全额交纳土地开发建设补偿费（保证金转付土地开发建设补偿费部分除外）。

## 第六条 土地交接期限及标准

成交之日起第 45 个日历日（遇法定节假日顺延至其后第一个工作日）内且乙方已全额交纳土地开发建设补偿费，甲乙双方及朝阳分中心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.乙方在北京市土地市场竞得土地后，出现以下情形的，应承担相应的责任。

(1)逾期缴纳土地开发建设补偿费的，暂停乙方参与北京市土地市场竞买活动，直至乙方全额缴纳完土地开发建设补偿费且储备机构开具《缴纳说明》之日起两个工作日后，恢复乙方竞买资格；

(2)单宗地逾期缴纳土地开发建设补偿费 90 日以上的，或者在首次未按相应宗地的补偿协议约定缴纳土地开发建设补偿费项目的缴款截止日起的 365 天内出现第 2 次逾期缴纳的，还将予以网上公告，并暂停乙方及其股东和子公司参与北京市土地市场竞买活动，暂停期限自乙方全额缴纳完土地开发建设补偿费且储备机构开具乙方在北京市土地交易市场竞得所有宗地的《缴纳说明》之日起至次年同日。

#### 5. 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件，并同时将终止协议通知书向北京市土地整理储备中心备案。

## **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