

项目编号: _____

北京市丰台区王佐镇魏各庄 FT00-0503-L01、
L03、L04、L06 地块（丰台区青龙湖国际会都核
心区 C 地块）R2 二类居住用地、A33 基础教育用
地、F1 住宅混合公建用地、A2 文化设施用地土
地开发建设补偿协议

二零二 年 月

第一条 总 则

北京市土地整理储备中心丰台区分中心（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，就北京市丰台区王佐镇魏各庄 FT00-0503-L01、L03、L04、L06 地块（丰台区青龙湖国际会都核心区 C 地块）R2 二类居住用地、A33 基础教育用地、F1 住宅混合公建用地、A2 文化设施用地（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：北京市土地整理储备中心丰台区分中心

法定代表人：李亮

法定地址：北京市丰台区丰台北路 127 号

委托代理人：梁震

联系电话：63864886

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：丰台区河西王佐镇青龙湖地区，

四至范围：东至 规划青龙湖 23 号路，

南至 规划青龙湖 20 号路，

西至 规划青龙湖 16 号路，

北至 魏各庄路。

土地面积 142724.735 平方米。具体以北京市规划和自然资源委员会核发的《建设项目规划条件》（土地储备供应）（2019 规自（丰）条供字 0002 号）、规划意见复函（京规自丰函〔2020〕475 号）和《建设工程规划用地测量成果报告书》（2019 规（丰）测字 0002 号）为准。

2. 宗地的现状及权属情况：

该宗地的现状为：

建设用地内有围墙、围挡、树木（不涉及名木古树）、苗圃、陡坎，均不涉及补偿。

地上物处理意见：

建设用地内围墙、围挡、树木、苗圃、陡坎暂现状保留，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:

甲方向乙方提供具备临时“三通一平”(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)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:距规划用地西侧红线约 10 米,已设置王佐镇水利管理服务站的市政自来水接口 DN200 作为施工临时用水,最终以供水部门审批为准。

临时用电:距规划用地西侧红线约 10 米,已设置 10KV 高压架空线,主要由长青 110 千伏变电站供电,作为施工临时用电,最终以供电部门审批为准。

可供施工车辆通行的道路:在规划用地北侧为现状正式魏各庄路,等级为城市次干路,路宽约 50 米。

甲方最迟在乙方竣工验收前,提供项目红线范围内城市支路的“六通一平”(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;通路、通上水(自来水、再生水)、通下水(雨水、污水)、通电(仅管沟)、通燃气、通热力市政设施条件,保证不影响乙方的竣工验收。具体如下:

(1) 通路:

宗地周边有现状魏各庄路(城市次干路,红线宽 50 米)、规划青龙湖 20 号路(城市支路,红线宽 30 米)、规划青龙湖 16 号路(城市次干路,红线宽 30 米)、规划青龙湖 15 号路(城市支路,红线宽 20 米)、规划青龙湖 23 号路(城市主干路,红线宽 40 米)。

（2）通上水：

自来水：本项目供水水源为规划丰台河西第二水厂。规划自青龙湖 22 号路至魏各庄路，沿青龙湖 23 号路新建一条 DN600 毫米给水管道，管线长约 650 米，与魏各庄路 DN400 给水管线相接；规划自青龙湖 22 号路至魏各庄路，沿青龙湖 16 号路新建一 DN300 毫米给水管道，管线长约 570 米，与魏各庄路 DN400 给水管线相接；规划自青龙湖 22 号路至魏各庄路，沿青龙湖 15 号路新建一条 DN200 毫米给水管道，管线长约 600 米，与魏各庄路 DN400 给水管线相接；规划自青龙湖 16 号路至青龙湖 23 号路，沿魏各庄路新建一条 DN400 毫米给水管道，管线长约 750 米，与魏各庄路 DN400 给水管线相接；规划自青龙湖 16 号路至青龙湖 23 号路，沿青龙湖 20 号路新建一条 DN200 毫米给水管道，管线长约 710 米，与青龙湖 23 号路 DN600 毫米给水管线相接。

中水：本项目再生水水源为青龙湖再生水厂及规划中心村再生水厂。规划自青龙湖 22 号路至魏各庄路，沿青龙湖 23 号路新建一条 DN300 毫米再生水管道，管线长约 650 米，与魏各庄路 DN300 再生水管线相接；规划自青龙湖 22 号路至魏各庄路，沿青龙湖 16 号路新建一条 DN200 毫米再生水管道，管线长约 570 米，与魏各庄路 DN300 再生水管线相接；规划自青龙湖 22 号路至魏各庄路，沿青龙湖 15 号路新建一条 DN200 毫米再生水管道，管线长约 600 米，与魏各庄路 DN300 再生水管线相接；规划自青龙湖 16 号路至青龙湖 23 号路，沿魏各庄路新建一条 DN300 毫米再生水管道，管线长约 750 米，与青龙湖 23 号路 DN300 再生水管线相接；规划自青龙湖 16 号路至青龙湖 23 号路，沿青龙湖 20 号路新建一条 DN200

毫米再生水管道，管线长约 710 米，与青龙湖 23 号路 DN300 毫米再生水管线相接。

（3）通下水：

雨水：本项目用地雨水排除属于瓦窑村山洪沟的流域范围。规划自青龙湖 22 号路至魏各庄路，沿青龙湖 23 号路新建一条 $\phi 800$ 毫米- $\phi 1600$ 毫米雨水管道，管线长约 650 米，由南向北接入魏各庄路现状雨水方沟；规划自青龙湖 22 号路至魏各庄路，沿青龙湖 16 号路新建一条 $\phi 1000$ 毫米- $\phi 1400$ 毫米雨水管道，管线长约 570 米，由南向北接入魏各庄路现状雨水方沟；规划自青龙湖 22 号路至魏各庄路，沿青龙湖 15 号路新建一条 $\phi 900$ 毫米- $\phi 1400$ 毫米雨水管道，管线长约 600 米，由南向北接入魏各庄路现状雨水方沟；规划自青龙湖 23 号路西侧 335 米处至青龙湖 23 号路，沿青龙湖 20 号路新建一条 $\phi 1200$ 毫米雨水管道，管线长约 335 米，由西向东接入青龙湖 23 路规划雨水管道；规划自青龙湖 16 号路东侧 65 米处至青龙湖 16 号路，沿青龙湖 20 号路新建一条 $\phi 600$ 毫米雨水管道，管线长约 65 米，由东向西接入青龙湖 16 号路规划雨水管道；规划自青龙湖 15 号路西侧 65 米至青龙湖 15 号路，沿青龙湖 20 号路新建一条 $\phi 600$ 毫米雨水管道，管线长约 65 米，由西向东接入青龙湖 15 号路规划雨水管道；规划自青龙湖 15 号路东侧 100 米处至青龙湖 15 号路，沿青龙湖 20 号路新建一条 $\phi 700$ 毫米雨水管道，管线长约 100 米，由东向西接入青龙湖 15 号路规划雨水管道。

污水：本项目用地污水排除属于规划中心村再生水厂的流域范围。规划自青龙湖 22 号路至魏各庄路，沿青龙湖 23 号路新建

一条 $\phi 400$ 毫米污水管道，管线长约650米，由南向北接入魏各庄路现状污水管道；规划自青龙湖22号路至魏各庄路，沿青龙湖16号路新建一条 $\phi 400$ 毫米污水管道，管线长约570米，由南向北接入魏各庄路现状污水管道；规划自青龙湖22号路至魏各庄路，沿青龙湖15号路新建一条 $\phi 400$ 毫米污水管道，管线长约600米，由南向北接入魏各庄路现状污水管道；规划自青龙湖23号路西侧335米处至青龙湖23号路，沿青龙湖20号路新建一条 $\phi 400$ 毫米污水管道，管线长约335米，由西向东接入青龙湖23号路规划污水管道；规划自青龙湖16号路东侧65米处至青龙湖16号路，规划沿青龙湖20号路新建一条 $\phi 400$ 毫米污水管道，管线长约65米，由东向西接入青龙湖16号路规划污水管道；规划自青龙湖15号路西侧65米处至青龙湖15号路，沿青龙湖20号路新建一条 $\phi 400$ 毫米污水管道，管线长约65米，由西向东接入青龙湖15号路规划污水管道；规划自青龙湖15号路东侧100米处至青龙湖15号路，沿青龙湖20号路新建一条 $\phi 400$ 毫米污水管道，管线长约100米，由东向西接入青龙湖15号路规划污水管道。

(4) 通电（仅管沟）：

规划在项目区域内安排10千伏开闭站1座，双回电源均由长青110千伏变电站引入，开闭站出口均为 $\square 2000$ 毫米 $\times 2100$ 毫米电力隧道；规划自青龙湖22号路至魏各庄路，沿青龙湖23号路新建一条 $\square 2000$ 毫米 $\times 2100$ 毫米电力隧道，隧道长约650米，与魏各庄路12 $\phi 150$ +2 $\phi 100$ 电力管井相接；规划自青龙湖22号路至魏各庄路，沿青龙湖16号路新建一条12 $\phi 150$ +2 $\phi 100$ 电力管井，管线长约570米，与魏各庄路12 $\phi 150$ +2 $\phi 100$ 电力管井

相接；规划自青龙湖 22 号路至魏各庄路，沿青龙湖 15 号路新建一条 $\square 2000 \text{ 毫米} \times 2100 \text{ 毫米}$ 电力隧道，隧道长约 600 米，与魏各庄路 $12 \phi 150 + 2 \phi 100$ 电力管井相接；规划自青龙湖 16 号路至青龙湖 23 号路，沿魏各庄路新建一条 $12 \phi 150 + 2 \phi 100$ 电力管井，管线长约 750 米，与青龙湖 23 号路口 $\square 2000 \text{ 毫米} \times 2100 \text{ 毫米}$ 电力隧道相接；规划自青龙湖 16 号路至青龙湖 23 号路，沿青龙湖 20 号路新建一条 $12 \phi 150 + 2 \phi 100$ 电力管井，管线长约 710 米，与青龙湖 23 号路口 $\square 2000 \text{ 毫米} \times 2100 \text{ 毫米}$ 电力隧道相接。

（5）通燃气：

本规划区近期气源由长青路现状中压供气管引入。远期由规划青龙湖次高压 A 调压站供气；规划自青龙湖 22 号路至魏各庄路，沿青龙湖 23 号路新建一条 DN300 中压燃气管线，管线长约 650 米，与魏各庄路 DN300 中压燃气管线相接；规划自青龙湖 16 号路至青龙湖 23 号路，沿魏各庄路新建一条 DN300 中压燃气管线，管线长约 750 米，与魏各庄路规划 DN300 中压燃气管线相接。

（6）通热力：

本规划区属于清洁能源供热区域，规划区内居住建筑由王佐调峰锅炉房供热。规划自青龙湖 16 号路至青龙湖 23 号路，沿魏各庄路新建一条 DN250 毫米热力管线，管线长约 540 米，与魏各庄路 DN600 热力管线相接；规划自青龙湖 20 号路至魏各庄路，沿青龙湖 16 号路新建一条 DN300 毫米热力管线，管线长约 280 米，与魏各庄路 DN600 毫米热力管线相接；规划自青龙湖 16 号路至青龙湖 23 号路，沿青龙湖 20 号路新建一条 DN300 毫米热力管线，管线长约 400 米，与青龙湖 16 号路 DN300 毫米热力管线相接。

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）贰拾柒亿玖仟肆佰伍拾玖万肆仟捌佰元整（小写 ¥ 2794594800 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