

项目编号: \_\_\_\_\_

北京市房山区拱辰街道 FS00-0111-0017、FS00-  
0111-0019 地块 R2 二类居住用地  
(配建“保障性租赁住房”)  
开发建设补偿协议

二〇二 年 月

## 第一条 总 则

北京市土地整理储备中心房山区分中心（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，就北京市房山区拱辰街道 FS00-0111-0017、FS00-0111-0019 地块 R2 二类居住用地（配建“保障性租赁住房”）（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房山区分中心

法定代表人：王聪颖

法 定 地 址：北京市房山区良乡西路大街 3 号

委托代理人：于洋

联 系 电 话：89365610

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：房山区拱辰街道，

四至范围为：东至阳光北大街；

南至长虹东路；

西至规划一街；

北至玉竹东路。

具体位置及范围以《北京市规划和自然资源委员会房山分局关于房山区拱辰街道 FS00-0111-0017、FS00-0111-0019 地块 R2 二类居住用地供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（房）供审函〔2021〕0008 号）附图为准。

土地面积 45509.77 平方米，具体以《北京市规划和自然资源委员会房山分局关于房山区拱辰街道 FS00-0111-0017、FS00-0111-0019 地块 R2 二类居住用地供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（房）供审函〔2021〕0008 号）及《建设工程规划用地测量成果报告书》（2021 规自（房）测字 0032 号）为准。

#### 2. 宗地的现状及权属情况：

该宗地的现状为：

宗地内有围墙、围挡、树木（不涉及名木古树）、陡坎，均不涉及补偿；

地上物处理意见：

宗地内围墙、围挡、树木及陡坎暂现状保留，无偿交由乙方

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：

本次出让宗地现已由甲方完成土地一级开发相关工作。宗地土地权属无争议，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：

自宗地成交之日起第 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，甲方向乙方交付“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，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、接用费用由乙方承担。“临时三通”市政条件如下：

（1）临时用水接入：距 FS00-0111-0017 地块南侧红线约 50 米、距 FS00-0111-0019 地块南侧红线约 20 米长虹东路有现状 DN 150 供水管线，可为施工提供临时用水；

（2）临时用电接入：距 FS00-0111-0017、FS00-0111-0019 地块南侧红线约 30 米长虹东路有 10KV 外电源线路，可为施工提供临时用电；

（3）通可供施工车辆通行的道路：紧邻规划用地南侧为现状长虹东路，等级为城市主干路，路宽约 60 米，可供施工车辆通行。

甲方最终向乙方提供具备“四通一平”（“四通”指通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电（仅管沟）；“一平”指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)条件的宗地,保证不影响乙方开竣工。水、电的报装、接用费用由乙方承担。

“四通”市政条件如下:

(1) 通路: 宗地所在地区南侧有现状长虹东路,为主干路,红线宽 60 米; 西侧有规划玉竹园东街,为城市支路,红线宽 30 米。

(2) 通上水(给水、中水):

给水: 宗地所在地区供水水源为良乡水厂供水; 规划沿玉竹东路,自规划一街至玉竹园东街,规划二街至阳光北大街新建 DN 300 毫米供水管道; 规划沿规划一街,自玉竹东路至长虹东路新建 DN300 毫米供水管道。

中水: 宗地所在地区再生水水源为良乡污水处理厂(再生水厂); 规划沿玉竹东路,自规划一街至玉竹园东街,阳光北大街至规划二街新建 DN200 毫米再生水管道。

(3) 通下水(雨水、污水):

雨水: 宗地所在地区雨水排除出路为刺猬河; 规划沿规划一街,自玉竹东路至长虹东路新建  $\Phi 700$  毫米的雨水管道; 规划沿玉竹东路,自规划一街至玉竹园东街,阳光北大街至规划二街新建  $\Phi 600$ - $\Phi 700$  毫米的雨水管道。

污水: 宗地所在地区污水排除出路为良乡污水处理厂; 规划沿玉竹东路,自规划一街至玉竹园东街,阳光北大街至规划二街新建  $\Phi 400$  毫米污水管道。

(4) 通电: 宗地电源由长虹东路现状供电管线引入; 规划沿玉竹东路,自规划一街至玉竹园东街,规划二街至阳光北大街新

建 12Φ150+2Φ150 毫米电力管道；规划沿规划一街，自玉竹东路至长虹东路新建 12Φ150+2Φ150 毫米电力管道。

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) 玖亿玖仟叁佰捌拾伍万捌仟陆佰元整 (小写 ¥ 993858600.00)。

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