

项目编号:

北京市门头沟区永定镇 MC00-0605-0001、0003
等地块 R2 二类居住用地（配建“保障性
租赁住房”）土地开发建设补偿协议

二〇二 年 月

第一条 总 则

北京市土地整理储备中心（以下简称“甲方”）、北京市土地整理储备中心门头沟区分中心（以下简称“乙方”）和_____

（以下简称“丙方”）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，就北京市门头沟区永定镇 MC00-0605-0001、0003 等地块 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 协议三方

甲 方：北京市土地整理储备中心
法定代表人：吕振库
法 定 地 址：北京市通州区承安路 1 号院
委托代理人：
联 系 电 话：

乙 方：北京市土地整理储备中心门头沟区分中心
法定代表人：陈硕
法 定 地 址：北京市门头沟区新桥大街 48 号
委托代理人：
联 系 电 话：

丙 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: 北京市门头沟区永定镇。

四至范围: 东至规划迎宾东街, 南至规划银盛路, 西至规划迎宾大街, 北至规划四道桥路。

土地面积 26791.21 平方米, 具体以北京市规划和自然资源管理委员会门头沟分局核发的《关于门头沟区新城 MC00-0017-0031 等、MC00-0605-0001 等地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》(京规自(门)供审函[2021]0003 号)及《建设工程规划用地测量成果报告书》(2021 规自(门)测字 0031 号)为准。

2. 宗地的现状及权属情况:

该宗地现状为:

建设用地内有(1)围挡、陡坎、树木(不涉及名木古树)、土路(已封闭断路);(2)通讯杆(4 根), 均已取得迁改方案且不涉及补偿。

地上物处理意见:

(1)建设用地内围挡、陡坎、树木、土路暂现状保留, 无偿交由丙方按照国家及北京市有关规定依法依规处理;

(2)建设用地内通讯杆暂现状保留, 门头沟区政府承诺于 2022 年 1 月 12 日前完成迁改和拆除工作。

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：

在项目成交之日起第 45 个日历日（遇法定节假日顺延至其后第一个工作日）内且丙方已全额交纳土地开发建设补偿费后，乙方向丙方提供具备临时“三通一平”（除最终可保留及涉及丙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、接用费用由丙方承担。

具体如下：

临时用水接入：距 0001 地块东侧约 200 米，已设置市政自来水接口 DN300 作为施工临时用水；

临时用电接入：距 0001 地块东侧约 220 米，已设置 12Φ150+2Φ100 电力管井作为施工临时用电；

通可供施工车辆通行的道路：紧邻 0001 地块南侧，为规划银盛北路，规划等级为支路，路宽约 20 米，可供施工车辆通行。

乙方最迟在丙方竣工验收前向丙方提供具备项目红线范围内城市支路的“三通一平”（除最终可保留及涉及丙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）、通电力（仅管沟））条件的宗地，保证不影响丙方的竣工验收。各市政管线的报装及接用费用由丙方承担。

具体如下：

道路：周边石龙路（三石路-西六环东辅路）规划为城市主干路，红线宽度为 50 米-70 米；西苑路（京原公路-葡山路）、银盛路（砂石坑西侧路-河堤路）、砂石坑东侧路（京原公路-华兴路）规划为城市次干路，规划红线宽度为 25 米-40 米。

通上水（自来水）：规划沿石龙路（三石路-西六环东辅路）、

银盛路（砂石坑西侧路-河堤路）、砂石坑东侧路（京原公路-华兴路）各新建1条DN300毫米-DN1800毫米供水管道。

通电（仅管沟）：规划沿石龙路（三石路-西六环东辅路）、西苑路（京原公路-葡山路）、银盛路（砂石坑西侧路-河堤路）、砂石坑东侧路（京原公路-华兴路）各新建1条12DN150毫米+2DN100毫米电力管井。规划沿石龙路（三石路-西六环东辅路）、西苑路（京原公路-葡山路）各新建一条□2000×2100毫米-□2600×2900毫米电力方沟。

最终市政接口、管径等以相关部门审批文件为准。

第四条 三方的权利义务

1. 甲方、乙方的权利、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丙方自行处置的除外；
- (3)在丙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. 丙方的权利、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. 该宗地丙方应支付的土地开发建设补偿费为：人民币（大写）叁亿伍仟柒佰柒拾贰万元整（小写¥357,720,000元）。

2. 该宗地土地开发建设补偿费需按以下时间交付：

丙方须于_____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）内且丙方已全额交纳土地开发建设补偿费，乙丙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。丙方无正当理由逾期不接收土地则视同接收，相应的权利、义务由丙方承担。

第七条 违约责任

1. 协议三方都有权获得因对方违约而遭受的任何损失的赔偿。三方都有过错的，各自承担相应的责任。

2. 乙方未按本协议规定的期限和标准向丙方交付宗地，且不是由于不可抗力或丙方违约，则乙方违约，乙方除应按本协议约定标准向丙方提供宗地外，还须按以下约定向丙方支付违约赔偿金：

乙方每延期一日向丙方提供宗地的违约赔偿金=丙方已缴纳的土地开发建设补偿费 $\times 1/1000$ 。

3. 丙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乙双方违约，则丙方违约，丙方须按以下约定向甲乙双方支付违约赔偿金：

丙方每延期一日支付土地开发建设补偿费的违约赔偿金=丙方应付未付土地开发建设补偿费 $\times 1/1000$ 。

4. 丙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，暂停丙方参与北京市土地市场竞买活动，直至丙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，恢复丙方竞买资格；

(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，并暂停丙方及其股东和子公司参与北京市土地市场竞买活动，暂停期限自丙方全额缴纳完土地开发建设补偿费且储备机构开具丙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. 如丙方出现以下情形之一，甲乙双方有权向丙方发出终止协议通知，并终止本协议。

(1)丙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)根据适用法律对丙方进行清算或丙方资不抵债的；

(3)贷款人开始对丙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. 如果甲乙双方出现以下情形之一，丙方有权向甲乙双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，甲乙双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

三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，三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、丙三方法定代表人或其授权委托人签字

盖章后生效。

2. 本协议正本壹式叁份，甲、乙、丙三方各执壹份，副本一式陆份，甲、乙、丙三方各执贰份，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

丙方

法人代表或授权代表：

年 月 日