

项目编号: _____

北京城市副中心 0101 街区 FZX-0101-0902 地块 F3 其他类多功能用地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通州分中心（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，就北京城市副中心 0101 街区 FZX-0101-0902 地块 F3 其他类多功能用地（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 协议三方

甲 方：北京市土地整理储备中心

法定代表人：

法 定 地 址：

委托代理人：

联 系 电 话：

乙 方：北京市土地整理储备中心通州区分中心

法定代表人：

法 定 地 址：

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: 北京城市副中心 0101 街区东南角,

四至范围: 东至紫运中路,

南至通州杨坨六街,

西至通州杨坨六街,

北至运河东大街。

土地面积 29991.732 平方米, 具体以北京市规划和自然资源委员会《关于 FZX-0101-0902 地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》(京规自(通)供审函[2021]0006 号)及《建设工程规划用地测量成果报告书》(2021 规自(通)测字 0047 号)为准。

2. 宗地的现状及权属情况:

该宗地的现状为:

建设用地内有围挡、树木(不涉及名木古树), 均不涉及补偿。

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

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:

乙方负责完成宗地范围内的征地、拆迁等相关工作, 在宗地

供地时向丙方提供具备临时“三通一平”（“一平”指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；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）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：

(1)临时用水接入：距规划用地北侧红线约 20 米，已设置市政自来水接口 DN800 作为施工临时用水；

(2)临时用电接入：距规划用地北侧红线约 20 米，运河东大街有□2000*2300 毫米电力隧道可接入施工临时用电；

(3)通可供施工车辆通行的道路：距规划用地北侧红线约 20 米，为现状运河东大街，等级为城市主干路，路宽约 60-70 米；距规划用地东侧红线约 10 米，为现状紫运中路，等级为城市主干路，路宽约 50 米。

乙方最终向丙方提供具备“六通一平”（“六通”指通路，通上水（自来水、中水），通下水（雨水、污水），通燃气，通电力（仅管沟），通热力；“一平”指无其它施工障碍物的场地自然平整）条件的宗地。保证不影响丙方的竣工验收，具体如下：

1. 通路

距规划用地北侧为现状运河东大街，等级为城市主干路，路宽约 60-70 米；距规划用地东侧为现状紫运中路，等级为城市主干路，路宽约 50 米。

2. 通上水

通自来水：

规划本项目由北京市副中心供水管网供水，紫运中路新建 DN600 毫米供水管道。

通中水：

由规划河东资源循环利用中心提供再生水水源，紫运中路新建 DN400 毫米供水管道。

3. 通下水

通污水：

紫运中路新建 $\phi 400$ 毫米污水管道，最终排入规划河东综合资源循环利用中心。

通雨水：

紫运中路有现状 $\phi 800$ 毫米雨水管道最终排入现状北运河。

4. 通热力

本项目规划采用地源热泵为主常规能源保障的供热方式，规划新建 1 座分布式能源站，在紫运中路上新建 DN250 毫米供热管线与本项目内能源站相连，作为调峰热源接入。

5. 通燃气

在运河东大街有现状 DN500 毫米中压燃气管线，可作为本项目气源。

6. 通电力（仅管沟）

规划电源：0101 街区需新建 2 座 110 千伏变电站规划在运河东大街有现状 2000×2300 电力隧道。

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)壹拾叁亿贰仟万元整(小写¥132000万元)。

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

年 月 日

年 月 日

丙方

年 月 日