

48



电子监管号: 1101112013B00136

国有建设用地使用权出让合同



中华人民共和国国土资源部 制定
中华人民共和国国家工商行政管理总局

合同编号: 京房地出让权(合)字[2013]第 006 号

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人:

出 让 人: 北京市国土资源局房山分局;

通讯地址: 北京市房山区良乡西路 3 号;

邮政编码: 102488;

电 话: 89356014;

传 真: 89361401;

开户银行: _____;

账 号: _____;

受 让 人: 北京高端制造业基地投资开发有限公司;

通讯地址: 北京市房山区窦店镇窦大路 68 号高端制造业基地
4 层;

邮政编码: 102433;

电 话: 18600394095;

传 真: _____;

开户银行: _____;

账 号: _____。

第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条 出让土地的所有权属中华人民共和国，出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

第三条 受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条 本合同项下出让宗地编号为 ———，宗地总面积大写 伍万叁仟壹佰捌拾陆点肆贰 平方米（小写 53186.42 平方米），其中出让宗地面积为大写 伍万叁仟壹佰捌拾陆点肆贰 平方米（小写 53186.42 平方米），本合同项下的出让宗地坐落于 北京市房山区窦店产业用地 01 街区 01-01 至 01-08 地

块B区一期。

本合同项下出让宗地的平面界址为东至规划四路中心线；南至项目用地南边线；西至规划三路中心线；北至石夏路北边线。出让宗地的平面界址图见附件1。

本合同项下出让宗地的竖向界限以_____为
_____为上界限，以_____为下
界限，高差为_____米。出让宗地竖向界限见附件2。

出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围。

第五条 本合同项下出让宗地的用途为_____。

第六条 出让人同意在_____年_____月_____日前将
出让宗地交付给受让人，出让人同意在交付土地时该宗地应达
到本条第二项规定的土地条件：

(一) 场地平整达到_____

_____；
周围基础设施达到_____

_____。
(二) 现状土地条件_____

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为伍拾年,按本合同第六条约定的交付土地之日起算;原划拨(承租)国有建设用地使用权补办出让手续的,出让年期自合同签订之日起算。

第八条 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币大写———元(小写:———元),每平方米人民币大写——整(小写:———元)

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写———元(小写:———元),定金抵作土地出让价款。

第十条 受让人同意按照本条第一款第——项的规定向出让人支付国有建设用地使用权出让价款;

(一)本合同签订之日起———日内,一次性付清国有建设用地使用权出让价款;

(二)按以下时间和金额分———期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

第一期 人民币大写———元(小写———元),付款时间:——年——月——日之前。

第二期 人民币大写———元(小写———元),付款时间:——年——月——日之前。

第——期 人民币大写———元(小写———元),付款时间:——年——月——日之前。

第__期 人民币大写_____元
(小写_____元), 付款时间: ____年__月__日之前。

分期支付国有建设用地使用权出让价款的, 受让人在支付第二期及以后各期国有建设用地使用权出让价款时, 同意按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的贷款利率, 向出让人支付利息。

第十一条 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出让价款后, 持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料, 申请出让国有建设用地使用权登记。

第三章 土地开发与建设利用

第十二条 受让人同意本合同项下宗地开发投资强度按本条第_____项规定执行:

(一) 本合同项下宗地用于工业项目建设, 受让人同意本合同项下宗地的项目固定资产总投资不低于经批准或登记备案的金额人民币大写_____万元(小写_____万元), 投资强度不低于每平方米人民币大写_____元(小写_____元)。本合同项下宗地建设项目的固定资产总投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等。

(二) 本合同项下宗地用于非工业项目建设, 受让人承诺

本合同项下宗地的开发投资总额不低于人民币大写 _____
_____万元（小写 _____万元）。

第十三条 受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的，应符合政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件（见附件3）。其中：

主体建筑物性质 _____ 工业 _____；

附属建筑物性 _____ ———— _____；

建筑规模 _____ 63823.704 _____平方米；

建筑容积率不高于 _____ 1.2 _____；

建筑限高 _____ 30 米 _____；

建筑密度不高于 _____ 50% _____；

绿地率不低于 _____ 15 % _____；

其他土地利用要求 _____ 代征地面积 74665.46 _____。

第十四条 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第 _____ 项规定执行：

（一）本合同项下宗地用于工业项目建设，根据规划部门确定的规划设计条件，本合同受让宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的 _____ %，即不超过 _____ 平方米，建筑面积不超过 _____ 平方米。受让人同意不在受让宗地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施；

(二) 本合同项下宗地用于住宅项目建设, 根据规划建设管理部门确定的规划建设条件, 本合同受让宗地范围内住宅建设总套数不少于_____套。其中, 套型建筑面积 90 平方米以下住房套数不少于_____套, 住宅建设套型要求为_____。本合同项下宗地范围内套型建筑面积 90 平方米以下住房面积占宗地开发建设总面积的比例不低于_____%。本合同项下宗地范围内配套建设的经济适用住房、廉租住房等政府保障性住房, 受让人同意建成后按本项下第_____种方式履行:

1. 移交给政府;
2. 由政府回购;
3. 按政府经济适用住房建设和销售管理的有关规定执行;
4. _____;
5. _____。

第十五条 受让人同意在本合同项下宗地范围内同步修建下列工程配套项目, 并在建成后无偿移交给政府:

- (一) _____;
- (二) _____;
- (三) _____。

第十六条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在____年____月____日之前开工, 在____年____月____日之前竣

工。

受让人不能按期开工，应提前 30 日向出让人提出延建申请，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。

第十七条 受让人在本合同项下宗地内进行建设时，有关用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程，应按有关规定办理。

受让人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地，但由此影响受让宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

第十八条 受让人应当按照本合同约定的土地用途、容积率利用土地，不得擅自改变。在出让期限内，需要改变本合同约定的土地用途的，双方同意按照本条第（二）项规定办理：

（一）由出让人有偿收回建设用地使用权；

（二）依法办理改变土地用途批准手续，签订国有建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权出让合同，由受让人按照批准改变时新土地用途下建设用地使用权评估市场价格与原土地用途下建设用地使用权评估市场价格的差额补缴国有建设用地使用权出让价款，办理土地变更登记。

第十九条 本合同项下宗地在使用期限内，政府保留对本

合同项下宗地的规划调整权，原规划如有修改，该宗地已有的建筑物不受影响，但在使用期限内该宗地建筑物、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建，或者期限届满申请续期时，必须按届时有效的规划执行。

第二十条 对受让人依法使用的国有建设用地使用权，在本合同约定的使用年限届满前，出让人不得收回；在特殊情况下，根据社会公共利益需要提前收回国有建设用地使用权的，出让人应当依照法定程序报批，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期国有建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予土地使用者补偿。

第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押

第二十一条 受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第（一）项规定的条件：

（一）按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上；

（二）按照本合同约定进行投资开发，已形成工业用地或其他建设用地条件。

第二十二条 国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同，不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

第二十三条 国有建设用地使用权全部或部分转让后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务随之转移，国有建设用地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。

本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权出租后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

第二十四条 国有建设用地使用权转让、抵押的，转让、抵押双方应持本合同和相应的转让、抵押合同及国有土地使用证，到国土资源管理部门申请办理土地变更登记。

第五章 期限届满

第二十五条 本合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当予以批准。

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。

出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁等有偿用地手续，重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同，

支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

第二十六条 土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第（一）项约定履行：

（一）由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿；

（二）由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

第二十七条 土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人无偿收回，土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，出让人可要求土地使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

第六章 不可抗力

第二十八条 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行，可以免除责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

第二十九条 遇有不可抗力的一方，应在 7 日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方，并在不可抗力发生后 15 日内，向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

第七章 违约责任

第三十条 受让人应当按照本合同约定，按时支付国有建设用地使用权出让价款。受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的 1% 向出让人缴纳违约金，延期付款超过 60 日，经出让人催告后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人有权解除合同，受让人无权要求返还定金，出让人并可请求受让人赔偿损失。

第三十一条 受让人因自身原因终止该项目投资建设，向出让人提出终止履行本合同并请求退还土地的，出让人报经原批准土地出让方案的人民政府批准后，分别按以下约定，退还除本合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权出让价款（不计利息），收回国有建设用地使用权，该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿，出让人还可要求受让人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整；但出让人愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的，应给予受让人一定补偿：

（一）受让人在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于 60 日向出让人提出申请的，出让人在扣除定金后退还受让人已支付的国有建设用地使用权出让价款；

（二）受让人在本合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年，并在届满二年前不少于 60 日向出让人提出申请的，出让人应在扣除本合同约定的定金，并按照规定征收土地闲置费后，将剩余的已付国有建设用地使用权出让价款退还受让人。

第三十二条 受让人未按照本合同约定日期动工开发建设，未动工开发满一年不满两年的，应依法缴纳土地闲置费；未动工开发满两年且未开工建设的，出让人依法无偿收回国有建设用地使用权。

第三十三条 受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1 %的违约金，出让人有权要求受让人继续履约。

受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1 %的违约金。

第三十四条 项目固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并可要求受让人继续履约。

第三十五条 本合同项下宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并有权要求受让人继续履行本合同；建筑容积率、建筑密度等任何一项指标高于本合同约定最高标准的，出让人有权收回高于约定的最高标准的面积部分，有权按照实际差额部分占约定标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金。

第三十六条 工业建设项目的绿地率、企业内部行政办公及生活服务设施用地所占比例、企业内部行政办公及生活服务设施建筑面积等任何一项指标超过本合同约定标准的，受让人应当向出让人支付相当于宗地出让价款_____‰的违约金，并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

第三十七条 受让人按本合同约定支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人必须按照本合同约定按时交付出让土地。由于出让人未按时提供出让土地而致使受让人本合同项下宗地占有延期的，每延期一日，出让人应当按受让人已经支付的国有建设用地使用权出让价款的 1‰向受让人给付违约金，土地使用年期自实际交付土地之日起算。出让人延期交付土地超过 60 日，经受让人催交后仍不能交付土地的，受让人有权解除合同，出让人应当双倍返还定金，并退还已经支付国有建设用地使用权出让价款的其余部分，受让人并可请求出让人赔偿损失。

第三十八条 出让人未能按期交付土地或交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的，受让人有权要求出让人按照规定的条件履行义务，并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。土地使用年期自达到约定的土地条件之日起算。

第八章适用法律及争议解决

第三十九条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。

第四十条 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，按本条第(二)项约定的方式解决：

(一) 提交_____仲裁委员会仲裁；

(二) 依法向人民法院起诉。

第九章 附 则

第四十一条 本合同项下宗地出让方案已经房山区人民政府批准，本合同自双方签订之日起生效。

第四十二条 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起 15 日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

第四十三条 本合同和附件共二页，以中文书写为准。

第四十四条 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以

大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

第四十五条 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。

第四十六条 本合同一式五份，出让人、受让人各执一份，具有同等法律效力。

出让人（章）

北京市国土资源局房山分局



受让人（章）：

北京高端制造业基地投资开发有限公司



法定代表人（委托代理人）

（签字）：

法定代表人（委托代理人）

（签字）：

2013年 7月 5日



工程名称: 某店产业用地01-01至01-03地块工业项目B区一期
用地单位: 北京市土地整理储备中心房山区分中心
总用地面积: 127851.88平方米。
其中: 一类工业用地面积为53186.42平方米。
代征公共绿地面积为45744.08平方米。
0.03 代征公共绿地面积: 23930.90平方米。
代征公共绿地面积: 21813.18平方米。
代征公共道路面积: 28921.38平方米。

2013年度测绘成果专用章
北京市房山区测绘所
证书编号: 京房测证字[2013]第001号
证书分类: 资质等级

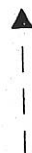
11010002 测绘 乙级

有效期至2014年3月31日止

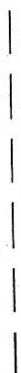
附件 1

出让宗地平面界址图

北



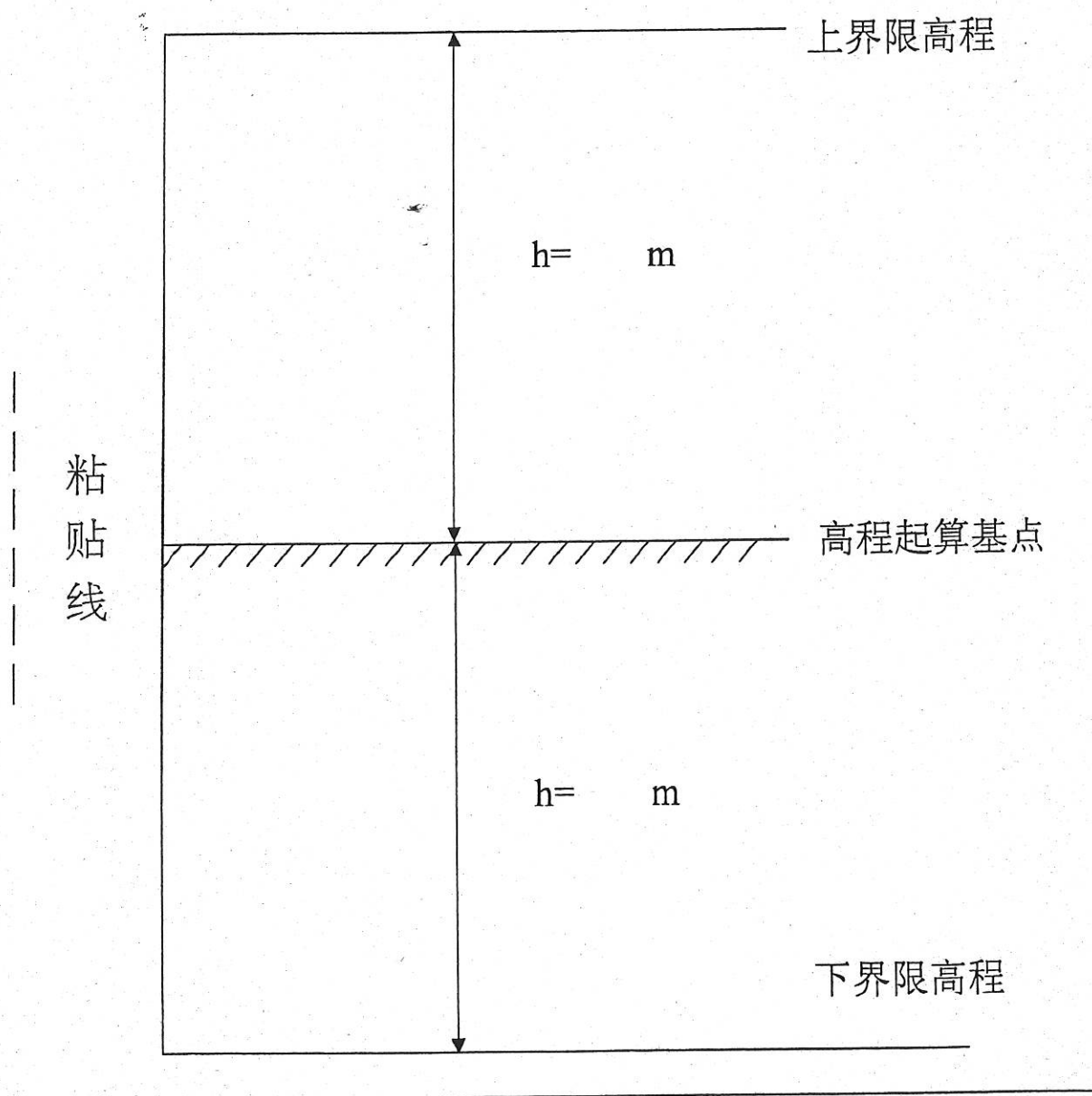
界址图
粘贴线



比例尺: 1: _____

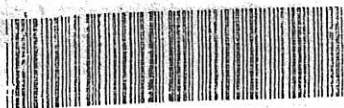
附件 2

出让宗地竖向界限



采用的高程系: _____

比例尺: 1: _____



北京市规划委员会 建设项目规划条件 (土地储备供应)

2012规(房)条供字0002号
制作日期: 2012年11月21日

北京市土地整理储备中心房山区分中心:

你单位2012年11月09日申报拟上市供应的用地位于房山区窦店镇有关材料收悉。经研究,按照政府土地储备供应计划的安排,根据有关法律、法规、规章的规定和城乡规划要求,提供该地块的规划条件作为供地的规划依据。

●土地储备供应用地及建设规划要求:

△土地储备供应用地位置、范围:(详见附图)

东至规划四路中心线及2012规(房)条供字0001号用地西边线,西至规划三路中心线,南至规划房黄亦联络线中心线,北至规划石夏路北边线。

△土地储备供应用地的规划地块编号、用地性质、用地规模、容积率、地上建筑规模、控制高度、建筑密度、绿地率等详见下表:

各地块规划指标								
序号	规划地块编号	用地性质	用地规模 (平方米)	容积率	地上建筑规模 (平方米)	控制高度 (米)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)
1	01-06 01-05	M1一类工业用地	52548	1.2	63058	30	50	15
2	01-05 01-06	M1一类工业用地	66394	1.2	79673	30	50	15
小计	——	——	118942	——	142731	——	——	——

△总用地规模: 118942平方米

△总建设用地规模: 118942平方米 (2012(房)拨字048号)

△依土地储备工作实施要求,在供应上述用地的同时,须同步实施以下用地性质明确的相关内容:

序号	规划地块编号	用地性质	用地规模约 (平方米)	备注
1	01-07	G2生产防护绿地	21813	详见2012(房)拨字048号
2	01-04	G1公共绿地	23931	详见2012(房)拨字048号
3	01-08	G1公共绿地	6630	详见2012(房)拨字048号
4	——	S1道路用地	52424	详见2012(房)拨字048号
小计	——	——	104798	——

●建设规划要求:

△设计方案中应安排太阳能热水装置。

△建设项目应采用绿色照明技术、供暖锅炉系统节能技术、空调系统节能技术、电机系统节能技术、高温空气燃烧技术、热泵技术、太阳能利用技术、雨洪利用技术、节水器具及节水控制技术等节能节水、减排技术,并在设计说明中做出专门说明。

△建筑退让距离:

□应满足北京市人民政府《关于在城市道路两侧和交叉路口周围新建、改建建筑工程的若干规定》和《北京地区建设工程规划设计通则》的要求。

△建筑间距:

□应符合《北京市生活居住建筑间距暂行规定》以及日照、消防等要求。

●绿化环境规划要求:

△古树名木保护: 应符合《北京市古树名木保护管理条例》的要求。

△其他树木要求: 胸径30厘米以上的树木应当予以保留, 如需移伐须取得园林绿化主管部门意见。

● 交通规划要求:

△与外部交通衔接的主要出入口方位: 01-05地块: 东侧、西侧; 01-06地块: 东侧、西侧、北侧。

△ 停泊车位:

□应满足《北京市大中型公共建筑停车场建设管理暂行规定》、《北京市居住公共服务设施规划设计指标》以及《北京市城市建设节约用地标准》要求。

● 市政基础设施规划要求:

△根据项目建设需求, 商各相关行业部门落实供水、供电、供热、供燃气、雨水、污水、再生水、信息管线等市政基础设施条件。

● 相关要求:

△本《建设项目规划条件(土地储备供应)》为土地储备供应的规划依据。

△取得本条件用地的建设单位在办理并取得建设计划批复文件后, 持土地中标确认书和《土地出让合同》等材料办理建设用地规划许可, 并须按照计划批准文件明确的方式依法履行勘察设计招投标工作。

△本《建设项目规划条件(土地储备供应)》载明的各项规划控制指标不得擅自修改。

△中标单位在取得建设计划批复文件后, 持土地中标确认书和《土地出让合同》和本《建设项目规划条件(土地储备供应)》, 到市规划委员会房山分局服务大厅, 申请办理建设用地规划许可, 有关要求请登陆 www.bighw.gov.cn 查询。

△取得建设用地规划许可后, 到市规划委员会房山分局服务大厅, 申请办理建设工程规划许可, 有关要求请登陆 www.bighw.gov.cn 查询。

△本项目按规定应在办理《建设工程规划许可证》前, 取得园林绿化主管部门对建设方案绿化用地的审核意见。

● 其他:

△ 其他要求:

1. 建设项目在建筑节能设计、抗震设防、节水设施等方面应符合相关法律、法规标准;

2. 建筑物层高超过8米, 在计算容积率时该层建筑面积加倍计算;

3. 行政办公及生活服务设施用地面积不超过工业项目总用地的5%, 建筑面积不超过总建筑面积的

10%;

4. 雨水资源利用符合市规发[2003]258号和市规发[2012]791号等相关文件要求;

5. 项目建设需征求564电台意见;

6. 退线、退界距离应符合已批复《房山区窦店产业用地01街区01-01—01-08地块控制性详细规划》的

要求。

告知事项:

依据法律、法规、规章的规定和城乡规划的要求, 核发本《建设项目规划条件(土地储备供应)》。

1. 本《建设项目规划条件(土地储备供应)》是土地储备供应的规划依据和设计单位进行规划设计的条件。

2. 本《建设项目规划条件(土地储备供应)》核发后两年内实施供地的, 有效期与土地使用批准文件有效期一致。超过(含)两年未供地的, 供地前应到规划主管部门对本规划条件进行确认; 如本《建设项目规划条件(土地储备供应)》所依据的城乡规划依法进行了调整, 该《建设项目规划条件(土地储备供应)》应进行相应调整。

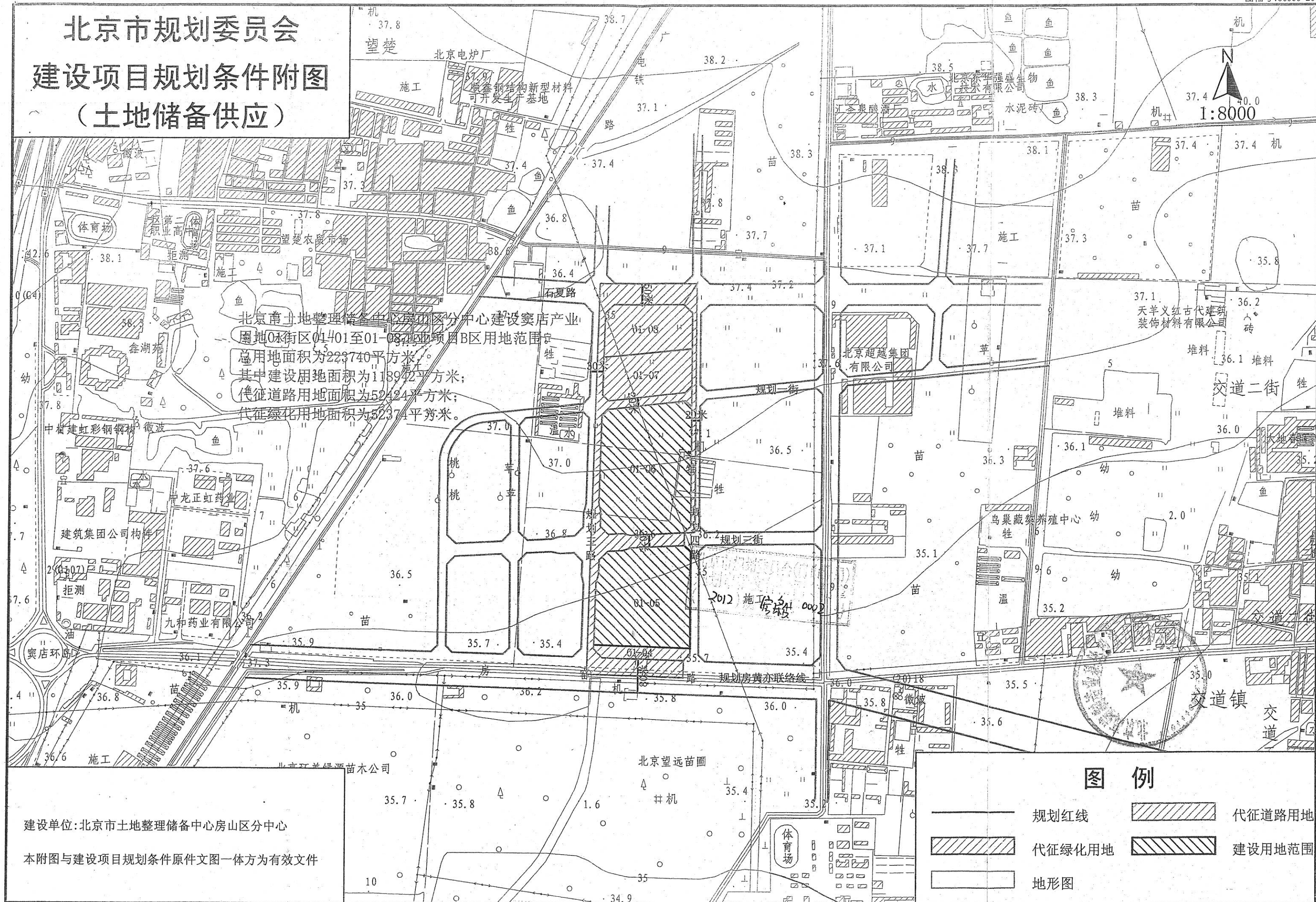
3. 土地中标单位应依据《工程建设项目招标范围和规模标准规定》和《北京市工程建设项目招标范围和规模标准规定》(北京市人民政府令[2001]第89号), 须依法开展勘察设计招投标工作。设计单位须依据本《建设项目规划条件(土地储备供应)》的要求, 按照有关法律、法规、规章, 规范、标准及城乡规划技术管理规定的要求进行规划设计。

4. 土地中标单位按照本规划条件委托编制修建性详细规划、建设工程设计方案或建设工程扩大初步设计方案后可以在申报建设工程规划许可前向规划行政主管部门申请进行技术审查。

5. 建设项目需要使用建筑物名称的, 在取得《建设工程规划许可证》后, 须按地名管理的有关规定, 申请办理并取得地名命名许可(建筑物名称核准)文件。

6. 本《建设项目规划条件(土地储备供应)》(含附图)一式4份(含抄送建设计划主管部门一份), 文图一体方为有效文件。

北京市规划委员会 建设项目规划条件附图 (土地储备供应)



附件 3

_____政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件

附件4

补充协议

出让人与受让人经协商，对出让合同作如下补充：

第一条

出 让 人：北京市国土资源局房山分局；

法 定 地 址：北京市房山区良乡西路3号；

法定代表人：于英虎；

职 务：局长；

受 让 人：北京高端制造业基地投资开发有限公司；

法 定 地 址：北京市房山区窦店镇交道东大街5号401室；

法定代表人：宋延；

职 务：董事长。

第二条 出让方式：挂牌。

第三条 宗地类型：独立。

第四条 宗地出让面积为 53186.42 平方米 与四至范围及现状的具体情况如本合同附图所示。出让宗地总建筑面积为 63823.704 平方米，其中，地上规划建筑面积为 63823.704 平方米，地下规划建筑面积为 ----- 平方米。该地块还应符合 2012 规（房）条供字 0002 号。

上述各项的准确面积以该项目工程竣工后经有资质的测绘单位的测量结果为准，并按实际测绘面积调整合同地价款。附图已经出人、受让人盖章确认。

第五条 出让宗地规划用途 M1 一类工业用地。

第六条 本合同第七条修改为本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为伍拾年，自本合同签订之日起计算。

第七条 出让本合同约定条件下土地的地价款（包括政府土地收益、前期开发成本补偿款）为土地成交价款，即人民币陆仟玖佰柒拾贰万元整（¥69720000元），土地成交楼面单价为1092元每平方米。

其中政府土地收益为人民币陆佰叁拾捌万陆仟贰佰玖拾伍元整（¥6386295元）。

前期开发成本补偿费为人民币陆仟叁佰叁拾叁万叁仟柒佰零伍元整（¥63333705元）。

第八条 受让方须按以下期限向出让方交纳的政府土地收益：

在本合同签订之日后15个工作日内，受让方须向出让方支付政府土地收益总额的100%。其中政府土地收益的20%，即人民币壹佰贰拾柒万柒仟贰佰伍拾玖元整（¥1277259元），作为履行本合同的定金。受让方在竞买时交纳的竞买保证金，计人民币柒佰万元（700万元）可抵扣政府土地收益。

第九条 土地开发建设补偿款由受让人直接交至市财政专用帐户，具体支付方式及双方其他权利义务由受让人与土地一级开发单位签订的《前期开发成本补偿协议》予以明确。

第十条 出让土地的使用条件经出让方和城市规划管理部门审查批准后发生变化，需要补交地价款的，补交价款全部为

政府土地收益，出让方和受让方应签订出让合同变更协议，调整政府土地收益，政府土地收益按如下标准进行调整：

（一）该宗地的最低地上政府土地收益总额为人民币陆佰叁拾捌万陆仟贰佰玖拾伍元整（¥6386295 元）。竞得人应严格按照《建设项目规划条件》（2012 规（房）条供字 0002 号）及《建设工程拨地测量成果报告书》（2012（房）拨字 048 号）约定的规划条件使用土地。

（二）如因特殊原因，相关主管部门依据有关程序审批确定该宗地地上总建筑面积大于 63823.704 平方米，则按《国务院关于促进节约集约用地用地的通知》（国发【2008】3 号）中相关条款执行。

（三）地下非经营配套用途免收政府土地收益，地下经营部分的政府土地收益按以下标准补交：地下车库应交的政府土地收益 = 34 元/平方米（本次审定政府土地收益楼面单价乘以 1/3）乘以地下车库建筑面积；除车库外其他地下经营性配套部分应交政府土地收益 = 土地成交楼面单价乘以 1/3 乘以其它地下经营性配套部分建筑面积。

第十一条 受让人应在本合同规定的付款期限内，到北京市国土资源局领取并填制《北京市非税收入一般缴款书》，由受让人持《北京市非税收入一般缴款书》到其开户银行直接将合同约定的款项缴入北京市财政局专户。缴款后受让人持《北京市非税收入一般缴款书》第一联，到北京市国土资源局换取缴款正式收据。

第十二条 受让人除按本合同的规定交纳地价款外，还须依法交纳其他有关税费。

第十三条 在出让期限内，受让人必须按照本合同约定的条件开发、利用土地。

第十四条 受让人应在 2014 年 7 月 15 日 前开工建设。需要延期开工建设的，应至少提前 30 日向出让方提出延期开工建设申请。经出让方同意延建的，其延建时间最长不得超过一年。

因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发延迟的，受让人应当及时向出让方申报并提供相关证明材料，由双方重新确定土地开发建设期限。

第十五条 受让人应在 2016 年 7 月 15 日 前竣工。如确因工程特殊、复杂或规划较大，受让人在上述要求的时间内不能竣工的，应至少提前 30 日向出让方提出延期竣工申请。经出让方同意延期竣工的，其延期竣工时间不得超过一年。

第十六条 受让人不能按本合同约定期限开工、竣工的，应在本合同约定到期前 15 日内，向出让方书面申报延迟原因；受让人在本出让宗地开工、竣工时，应及时向出让方书面申报该宗地的开发利用情况。

受让方未按规定进行申报，出让方按有关规定向社会公示，并限制受让方至少在一年内不得参加北京市的土地购置活动。

第十七条 北京市人民政府保留对本合同项下宗地的城市规划调整权。原土地利用规划如有修改，该宗地已有的建筑物不受影响；

但在土地出让期限内该宗地建筑物、附着物改建、翻建、重建或土地出让期限届满申请续期时，必须按届时有效的规划执行。

第十八条 不得擅自改变用途，否则我分局会同发展改革、规划等部门进行查处。

第十九条 未经批准，国有建设用地使用权不得转让。如确需转让或销售的，应向市住房城乡建设委提出申请。市住房城乡建设委会同发展改革、经济信息、规划、国土等相关部门审核通过后，报市政府批准。

第二十条 在出让期限内，出让人有权依法对受让人宗地范围内的土地使用情况进行监督，受让人不得拒绝和阻挠。

第二十一条 2012 规(房)条供字 0002 号《建设项目规划条件》为合同附件之一，本合同未尽事宜，双方可另行签订补充合同，作为合同附件。

第二十二条 将国有建设用地使用权出让合同第三十条变更为：受让人应当按照本合同约定，按时支付国有建设用地使用权政府土地收益。受让人不能按时支付国有建设用地使用权政府土地收益的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的 1 %向出让人缴纳违约金，延期付款超过 60 日，经出让人催交后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人有权解除合同，受让人无权要求返还定金，出让人并可请求受让人赔偿损失。

第二十三条 受让人在完全履行完所签订的《国有建设用地使用权出让合同》及《前期开发成本补偿协议》约定的责任、义务前，非

经区国土分局、北京市土地整理储备中心房山区分中心同意，不得进行股权变更等可能引致合同执行发生变化的行为。

第二十四条 受让人在付清全部政府土地收益和土地开发建设补偿费及相关税费后，可向区国土分局申请办理出让宗地的《中华人民共和国国有土地使用证》。

第二十五条 本补充协议为出让合同的附件，是出让合同不可分割的一部分，如本补充协议内容与本合同内容存在差异，以本补充协议内容为准。

出让人(章):

北京市国土资源局房山分局



受让人(章)

北京高端制造业基地投资开发有限公司



法定代表人(委托代理人)

(签字):

法定代表人(委托代理人)

(签字):



2013年 7月 15日



补充协议

出让人：北京市国土资源局房山分局（以下简称出让人）

受让人：北京高端制造业基地投资开发有限公司（以下简称受让人）

出让人与受让人于 2013 年 7 月 15 日签订了位于北京市房山区窦店产业用地 01 街区 01-01 至 01-08 地块 B 区一期项目的《国有建设用地使用权出让合同》，合同编号为：京房地出让权（合）字（2013）第 006 号）。出让人与受让人经协商，共同对出让合同内容作如下变更：

一、将出让合同所约定出让宗地面积核定为 53186.27 平方米。

二、将出让合同所约定出让宗地坐落核定为：北京市房山区启航西街 2 号院。

三、将出让合同所约定出让宗地总建筑面积变更为 34122.7 平方米，其中地上建筑面积 34083.66 平方米（其中标准厂房 33992.86 平方米，消防泵房 40.59 平方米，传达室 50.21 平方米），地下建筑面积消防泵房 39.04 平方米。

四、此次变更依据《国有土地使用证》京房国用（2013 出）第 00139 号、《建设工程规划许可证》2015 规（房）建字 0067 号、北京市规划委员会建设工程规划核验（验收）意见 2016 规（房）竣字 0072 号；经住建委部门备案的《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》0570 房竣 2017（建）0056 号，《房产测绘成果审查告知书》及《房屋登记表》；北京房山区测绘所出具的《竣工项目测绘成果说明》；北京市公安局房山分局出具的北京市门楼牌编号证明信（2017）房公牌证字 007 号。

五、土地使用权人应严格执行《北京市土壤污染防治工作方案》（京政发〔2016〕63 号）第 28 条规定“按照‘谁污染，谁治理’原则，造成土壤污染的单位或个人承担治理修复主体责任。责任主体发生变更的，由变更后继承其债权、债务的单位或个人承担相关责任；土地使用权依法转

让的，由土地使用权受让人或双方约定的责任人承担相关责任。责任主体灭失或责任主体不明确的，由所在区政府依法承担相关责任”。

六、土地使用权人或管理人应履行土地巡查、管理责任，发现违法排污行为和土壤污染现象，应及时采取措施并向上级主管部门、国土管理部门和环保部门报告。

七、本协议作为对出让合同的补充，与出让合同具有同等法律效力，经双方法定代表人（负责人、委托代理人）签字并加盖法人单位公章后生效。

八、本协议一式五份，出让人与受让人各执二份，送北京市土地储备中心房山区分中心一份。

出让人：北京市国土资源局房山分局
负责人（委托代理人）：[Signature]



2017年10月24日

受让人：北京高端制造业基地投资开发有限公司
法定代表人（委托代理人）：宋延



2017年10月24日