

项目编号: _____

北京市海淀区海淀北部中关村翠湖科技园 B 地
块土地一级开发项目 HD00-0305-0024 地块二类
城镇住宅用地
土地开发建设补偿协议



二〇二四年 月



扫描全能王 创建

第一条 总 则

北京市海淀区规划和自然资源综合事务中心（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，就北京市海淀区海淀北部中关村翠湖科技园 B 地块土地一级开发项目 HD00-0305-0024 地块二类城镇住宅用地（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：北京市海淀区规划和自然资源综合事务中心

法定代表人：付杰

法 定 地 址：北京市海淀区徐庄路 9 号院双裕东楼 202 房间

委托代理人：

联 系 电 话：

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：北京市海淀区温泉镇。

四至范围：东至规划翠湖科技园五路，南至 HD00-0305-0025 公园绿地，西至 HD00-0305-0025 公园绿地，北至规划翠湖科技园九街。

土地面积 25268.17 平方米，具体以北京市规划和自然资源委员会海淀分局核发的《关于海淀北部中关村翠湖科技园 B 地块土地一级开发项目 HD00-0305-0024 地块二类城镇住宅用地供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（海）供审函〔2023〕0004 号）及《建设工程规划用地测量成果报告书》（2019 规（海）测字 0020 号）为准。

2. 宗地的现状及权属情况：

该宗地的现状为：

地上物情况：建设用地内有铁皮围挡，不涉及补偿。

处理意见：围挡暂现状保留，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：

该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：

该宗地入市交易的市政情况为临时“三通一平”，分别为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。临时水、电的报装、接用费用由乙方承担。



甲方最终向乙方提供项目红线范围内“五通一平”（“五通”指通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电、通燃气；“一平”指除最终可保留及涉及乙方继续使用的地上物外，地上无其他施工障碍物的场地自然平整）条件的宗地。

(1) 临时“三通”情况：

临时用水接入：HD00-0305-0024 地块南侧现状太舟坞北路，已设置市政自来水接口 DN300，可作为施工临时用水；

临时用电接入：HD00-0305-0024 地块东北侧现状向山路有现状 10KV 变压器，可作为施工临电接入点；

通可供施工车辆通行的道路：HD00-0305-0024 地块北侧有现状东埠头路，等级为城市次干路，路宽约 30 米。

(2) 最终交付“五通”情况：

通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电、通燃气。

① 通路：

本项目内包含四条市政道路，分别为画眉山东路（原翠湖科技园四路），为城市支路，宽度 25 米；舟埠街（原翠湖科技园九街），为城市支路，宽度 20 米；向山路（原翠湖科技园五路）为城市次干路，宽度 40 米；太舟坞北路（原翠湖科技园十街）为城市次干路，宽度 30 米。

② 通上水：

上水：本项目由温泉水厂及配套供水管道供水，水源引自海淀山后供水管网。规划沿舟埠街，自画眉山路至向山路，布置一条管径为 DN300 毫米的供水管道，与画眉山路及向山路现状供水管道连通。规划沿画眉山路，自万泉河快速路至东埠头路，布置一条管径为 DN300 毫米的供水管道，与东埠头路、太舟坞北路现状供水管道及舟埠街规划供水管道连通。规划沿画眉山东路，自



连村三街至东埠头路，布置一条管径为 DN300 毫米的供水管道，与东埠头路、太舟坞北路现状供水管道及舟埠街规划供水管道连通。

中水：本项目用地再生水水源由稻香湖再生水厂提供。规划沿舟埠街，自画眉山路至向山路，新建一条再生水管道，管径为 DN200 毫米，与周边道路现状及规划再生水管道连通。规划沿画眉山路，自万泉河快速路至东埠头路，新建一条再生水管道，管径为 DN200 毫米，与周边道路现状及规划再生水管道连通。规划沿画眉山东路，自连村三街至东埠头路，新建一条再生水管道，管径为 DN200 毫米，与周边道路现状及规划再生水管道连通。规划沿画眉山路，自万泉河快速路至太舟坞北路，新建一条再生水管道，管径为 DN200 毫米，与周边道路现状及规划再生水管道连通。

③通下水：

雨水：本项目属于东埠头沟流域范围。规划沿画眉山东路、舟埠街、画眉山路，自连村三街以北至东埠头沟，新建一条雨水管道，管径为 $\Phi 1400-\Phi 2200 \times 1600$ 毫米，下游接入东埠头沟。规划沿舟埠街，自向山路至画眉山东路，新建一条雨水管道，管径为 $\Phi 1000-\Phi 1600$ 毫米，下游接入舟埠街规划雨水管道。规划沿画眉山东路，自东埠头路至舟埠街，新建一条雨水管道，管径为 $\Phi 600$ 毫米，下游接入舟埠街规划雨水管道。规划沿画眉山路，自万泉河快速路至舟埠街，新建一条雨水管道，管径为 $\Phi 1000-\Phi 1200$ 毫米，承接太舟坞北路现状雨水管道，下游接入画眉山路规划雨水管道。

污水：本项目用地及周边地区属于稻香湖再生水厂的流域范围。规划沿画眉山东路、现状横三路、画眉山路，自连村三街以北至北清路以南，新建一条污水管道，管径为 $\Phi 400-\Phi 700$ 毫米，



下游接入画眉山路现状污水管道。规划沿舟埠街，自画眉山路至向山路，新建一条污水管道，管径为 $\Phi 400$ 毫米，下游近期向东通过向山路现状污水管道下游接入稻香湖再生水厂，远期待画眉山东路、画眉山路规划污水管道建成后，向北接入稻香湖再生水厂。规划沿画眉山路，自万泉河快速路至现状横三路，新建一条污水管道，管径为 $\Phi 400$ - $\Phi 500$ 毫米，下游接入画眉山路规划污水管道。

④通电

规划在本项目内新建1座跃进110KV变电站，与周边110KV变电站共同为本项目及周边项目提供电力支撑。

规划沿东埠头路(画眉山路-画眉山东路)、画眉山路(东埠头路-万泉河快速路)、画眉山东路(东埠头路-连村三街)、舟埠街(画眉山路-向山路)、太舟坞北路(画眉山路-向山路)新建12 $\Phi 150$ +2 $\Phi 150$ 毫米电力管井。

考虑变电站进出线需求，规划沿画眉山东路(东埠头路-连村三街)、太舟坞北路(画眉山路-向山路)新建2000x2300毫米电力隧道。规划在项目地块内新建10KV开闭站一座，结合居住建筑建设，占地约300平方米。新建10KV分界室1座，与公建、商业等合建，不单独占地，可结合具体项目对布局进行优化。

⑤通燃气：

规划沿画眉山东路(东埠头路-规划区域能源站)新建DN300毫米中压燃气管道，规划沿舟埠街(画眉山路以东-向山路以西)新建DN200毫米中压燃气管道。

最终市政接口、管径等以相关部门审批文件为准。宗地周边市政建设工作由海淀区政府负责统筹组织实施，保证不影响乙方的竣工验收。



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、相关市政管线的接用、工程竣工验收等必要的手续, 并承担相应费用, 有关供水供电供气供暖的接用相关费用按照《国务院办公厅转发国家发展改革委等部门关于清理规范城镇供水供电供气供暖行业收费促进行业高质量发展的通知》(国办函[2020]129号) 执行。
- (5) 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）贰拾亿伍仟壹佰柒拾柒万伍仟伍佰捌拾肆元整（小写¥ 2051775584 元）。

2. 根据项目情况，按照以下要求缴纳土地开发建设补偿费：

●（情况1）若乙方未参与本宗地土地出让预申请（或本宗地不涉及预申请），该宗地土地开发建设补偿费按以下时间交付：

乙方须于 年 月 日前（含当日，遇公休日及法定节假日顺延至其后第一个工作日）按照税务部门有关要求全额缴清土地开发建设补偿费（含保证金转付土地开发建设补偿费）。

●（情况2）若乙方已参与本宗地土地出让预申请，且已缴纳预申请保证金，该宗地土地开发建设补偿费按以下时间交付：

乙方须于 年 月 日前（含当日，遇公休日及法定节假日顺延至其后第一个工作日）按照税务部门有关要求缴纳本宗地土地开发建设补偿费：

人民币（大写）_____（小写¥ _____）（含保证金转付土地开发建设补偿费）；

乙方须于 年 月 日前（含当日，遇公休日及法定节假日顺延至其后第一个工作日）全额缴清本宗地剩余土地开发建设补偿费。

第六条 土地交接期限及标准

协议签订之日起第 40 个自然日（遇公休日及法定节假日顺延



至其后第一个工作日)内且乙方已按本合同约定缴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. 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由，并同时将终止协议通知书抄送北京市土地储备中心。

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. 本协议正本一式贰份，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。



(本页无正文)

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

