



电子监管号：1101002021B00819

国有建设用地使用权出让合同

正本

中华人民共和国自然资源部
中华人民共和国国家市场监督管理总局 制定

合同编号：京规自出〔合〕字（2021）第 0065 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：北京市规划和自然资源委员会

通讯地址：北京市通州区承安路 1 号

邮政编码：101160

电 话：55594029

传 真：55595859

开户银行：

账 号：

受 让 人：北京兆悦房地产开发有限公司

通讯地址：北京市朝阳区望京 SOHO 塔 1C 座 711

邮政编码：100102

电 话：

传 真：

开户银行：中国银行北京金融街支行

账 号：337671378217

第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国房地产管理法》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_____，宗地总面积大写贰万叁仟肆佰柒拾壹点陆陆贰平方米（小写 23471.662 平方米）。其中出让宗地面积为大写贰万叁仟肆佰柒拾壹点陆陆贰平方米（小写 23471.662 平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于北京市朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目30-L06 地块 F1 住宅混合公建用地。

4

本合同项下出让宗地的平面界址为：四至范围为：详见
《“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（朝）供审
函[2021]0002号）及其附图。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 F1 住宅混合公建
用地。

第六条 出让人同意在 2021 年 7 月 12 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
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

5
_____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_____元（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

6

(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
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,应符合市(县)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 住宅、办公;

附属建筑物性质 _____;

建筑总面积 70415 平方米;

建筑容积率不高于 _____ 不低于 _____;

建筑限高 _____;

建筑密度不高于 _____ 不低于 _____;

绿地率不高于 _____ 不低于 _____;

其他土地利用要求 _____。

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) 规划要求必备的市政设施、公用设施项目;
- (二) 规划要求必备的教育、医疗、社区服务配套项目;
- (三) 规划要求其他项目_____。

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。

9

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 受让人造成土地闲置，未动工开发满一年的，应依法缴纳土地闲置费；未动工开发满两年的，出让人有权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

15
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

17
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业经北京市人民政府批准，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——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——份，出让人、受让人各执

——份，具有同等法律效力。

出让人：北京市规划和自然资源委员会（盖章）



受让人：北京兆悦房地产开发有限公司（盖章）



2021年 06月 09日

附件 1

出让宗地平面界址图

界址图
粘贴线

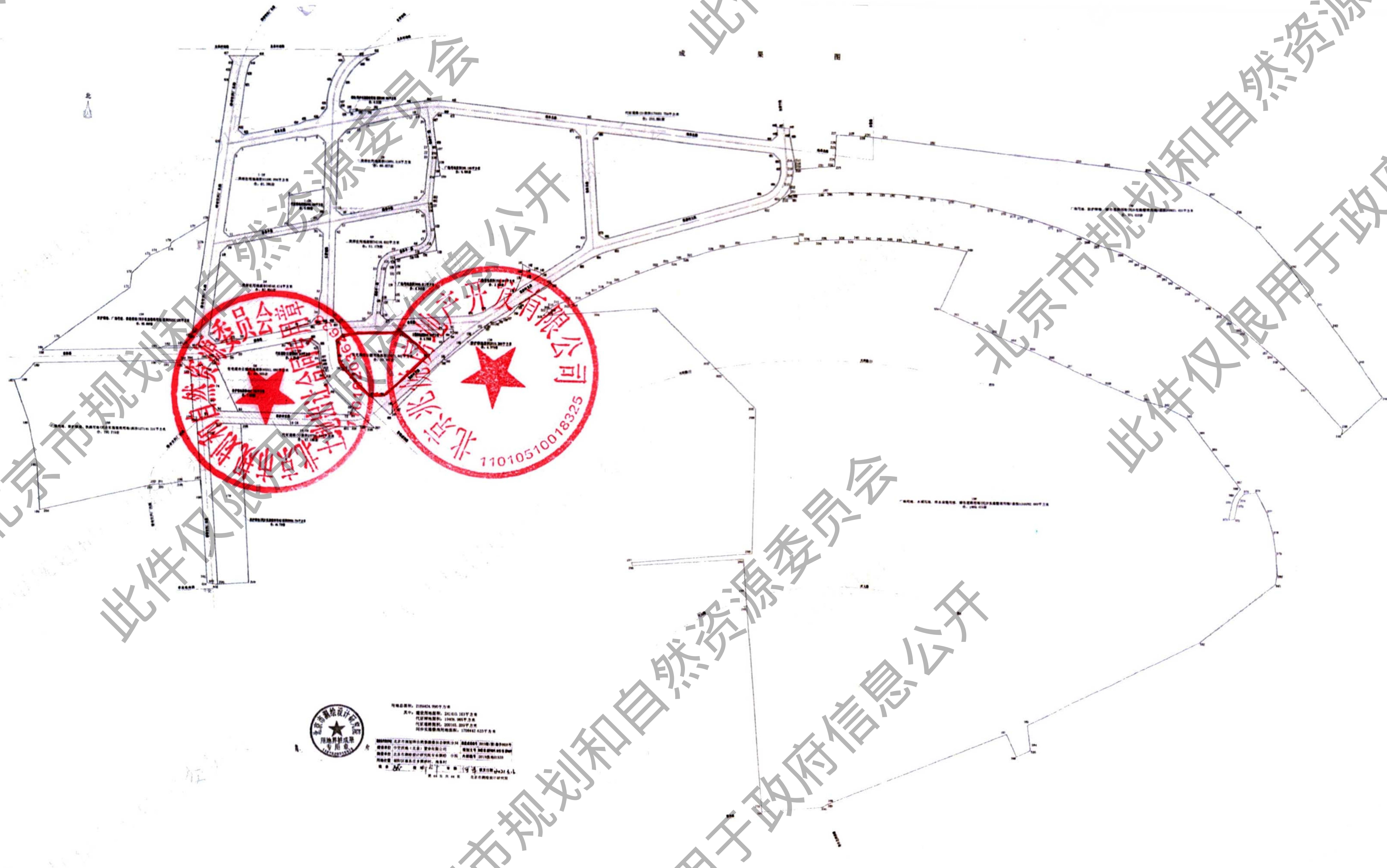
北

比例尺：1: _____

政府

此件

北京市规划和自然资源委
此件仅限于政府信



用地总面积：210445.9407公顷
其中：建设用地面积：241415.1437公顷
代征绿地面积：13455.9407公顷
代征道路面积：205145.2019公顷
代征其他用地面积：120442.4323公顷

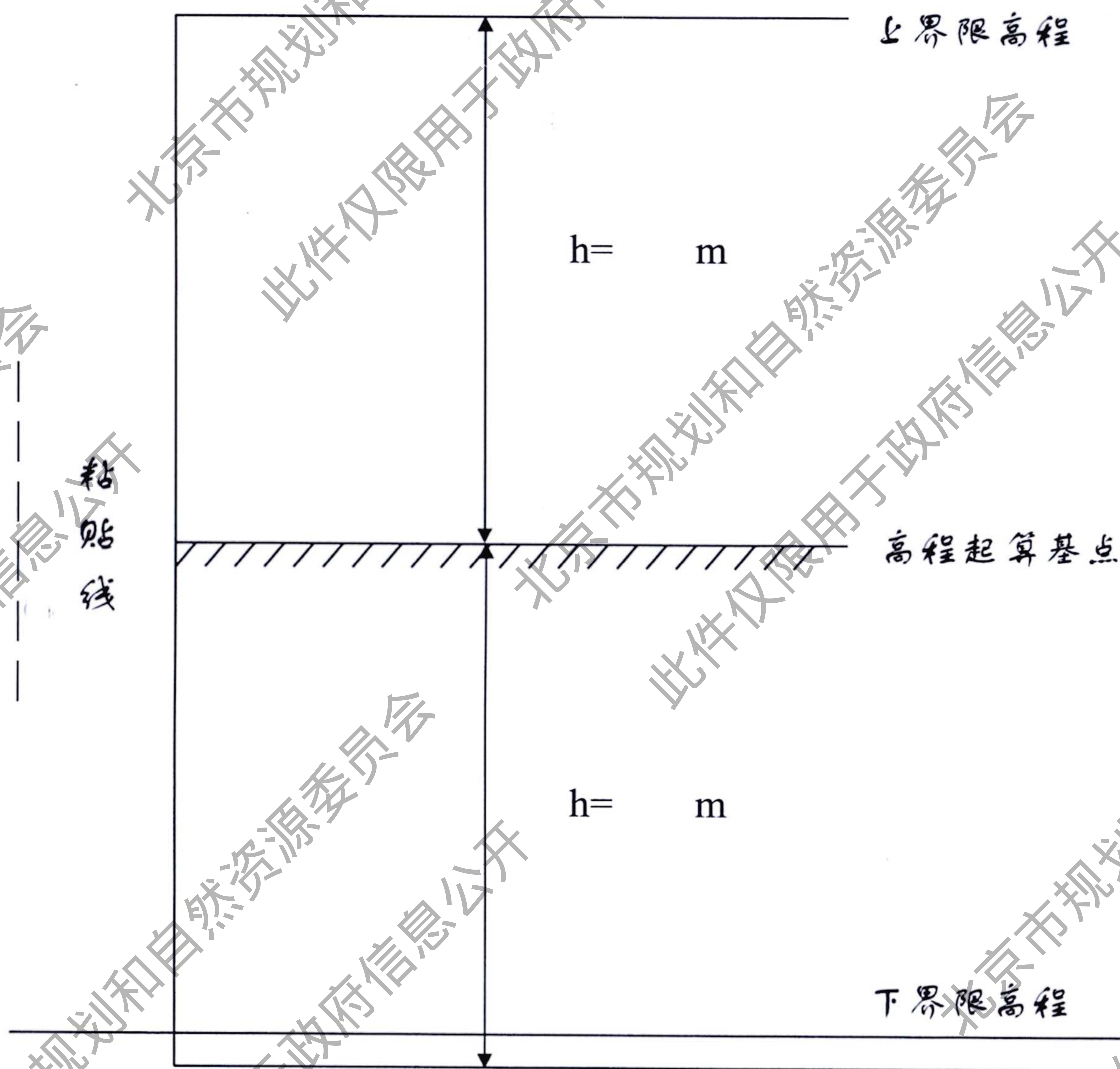
2015年12月15日
北京市规划和自然资源委员会
北京市土地利用规划院

20

北京市规划和自然资源委员会
此件仅限于政府信息公开

附件 2

出让宗地竖向界限



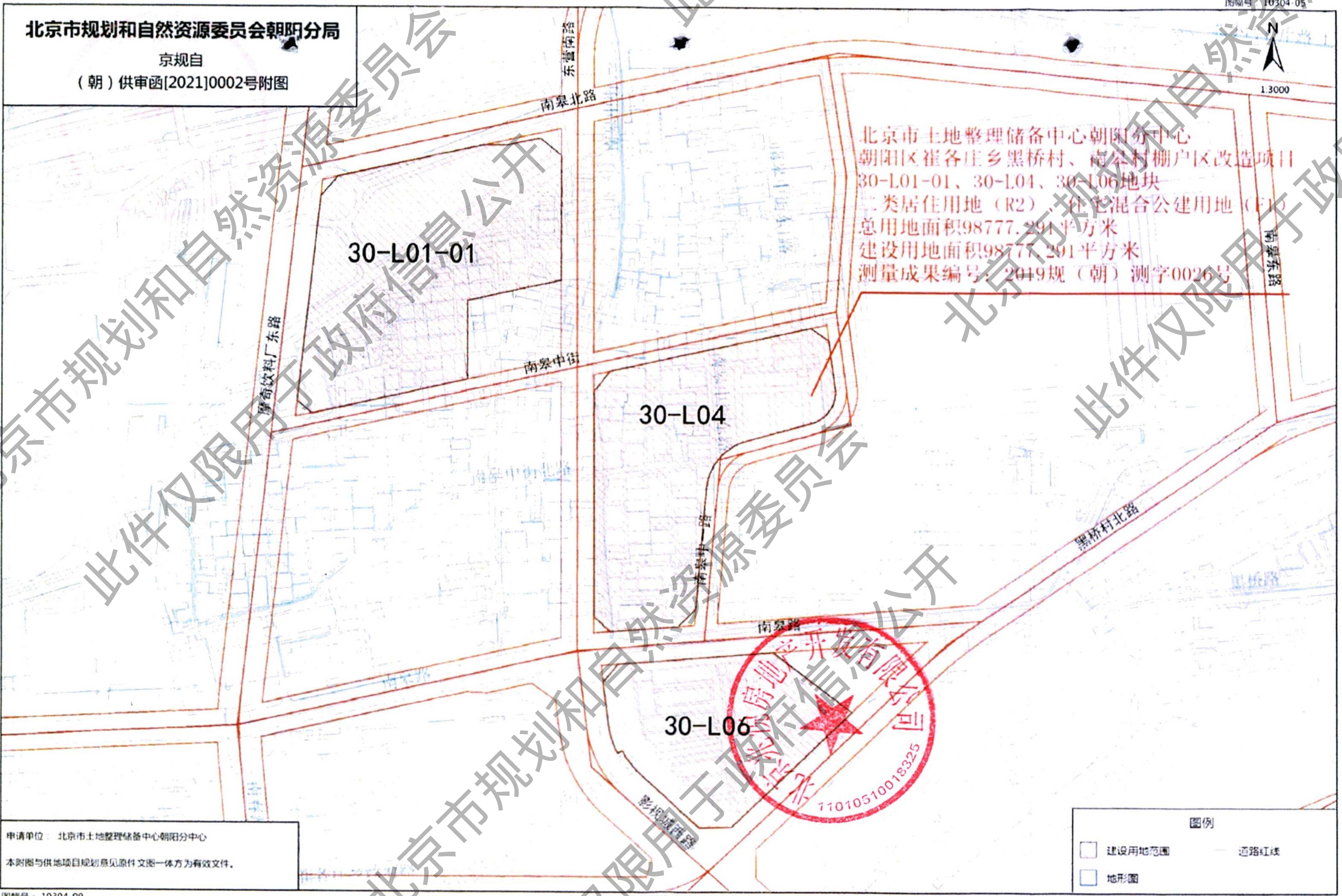
采用的高程系: _____

比例尺: 1: _____

22

附件 3

政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件



申请单位：北京市土地整理储备中心朝阳分中心
本附图与供地项目规划意见原文图一体方为有效文件。

图例
□ 建设用地范围
□ 地形图
— 道路红线

北京市
此件仅限用于政府信息公开

北京市规划和自然资源委员会
此件仅限用于政府信息公开

北京市规划和自然资源委员会朝阳分局
(加盖多规合一会商意见专用电子章)
多规合一协同服务专用章
2021年2月15日

北京市规划和自然资源委员会
此件仅限用于政府信息公开

北京市规划和自然资源委员会
此件仅限用于政府信息公开

北京市规划和自然资源委员会
此件仅限用于政府信息公开

北京市规划和自然资源委员会
此件仅限用于政府信息公开

北京市规划和自然资源委员会
此件仅限用于政府信息公开

北京市规划和自然资源委员会
此件仅限用于政府信息公开



规划委《关于加强建设工程用地内雨水资源利用的暂行规定》（市规发〔2003〕258号）、《关于加强雨水利用工程规划管理有关事项的通知》（市规发〔2012〕791号）及《雨水控制与利用工程设计规范（DB11/685-2013）》的有关要求，在下一步提交的建设工程设计方案总平面图中，对雨水利用工程的设计情况进行说明，明确标注采用透水铺装面积的比例，雨水调蓄设施的规模、位置等内容。

7、关于公用充电设施方面的要求：本项目应按照《北京市人民政府办公厅印发〈关于进一步加强电动汽车充电基础设施建设和管理的实施意见〉的通知》（京政办发〔2017〕36号）的有关要求建设充电设施或预留建设安装条件。

8、方案设计阶段应落实《北京市无障碍系统化设计导则》要求。

9、项目设计方案应符合《北京市人民政府办公厅关于推进海绵城市建设的实施意见》（京政办发〔2017〕49号）相关要求。

10、土地竞得单位应在二级方案中将住宅及公建用途建筑分开独立布局，单独占地。居住部分占规划地上建筑规模不高于70%，公建部分占规划地上建筑规模不高于30%。

专此函达。

附件：附图



的，层高控制在4.5米以内，应采取公共走廊、公共卫生间的平面布局，不得采用单元式或公寓式的布局形式。商业、办公建筑的最终使用人明确，且对层高有特殊要求的建设项目除外。

2、关于建设内容方面的要求：本项目应符合规划及《北京市新增产业的禁止和限制目录》的相关要求，具体内容应充分考虑本区域内配套需求，补充完善公共服务设施，满足本区域人口、就业等需要。

3、关于城市设计和建筑设计的要求：方案阶段严格落实城市设计要求，建筑设计遵循城市设计的理念，与周边环境相协调、与城市整体风貌相融合。在满足建筑功能的同时，注重创造宜人的外部空间，注重建筑文化内涵和品质，提升建筑设计质量，体现中国特色、古都风韵、时代风貌。设计方案应符合城市设计导则的相关要求。

4、关于节能方面的要求：本项目应优化建筑设计，统筹考虑能源供应及利用方案，选用高效节能环保设备，鼓励使用可再生能源，完善能源管理措施，提升绿色建筑星级及占比，控制能源消费总量及碳排放数量。

5、关于绿色建筑方面的要求：本项目应遵照北京市政府《关于全面发展绿色建筑推动生态城市建设的意见》的有关要求执行。

6、关于雨水工程利用方面的要求：本项目应按照原市



11330 平方米，其中二等人员掩蔽所面积不小于 10330 平方米，抗力等级不低于甲 6 级，专业队队员掩蔽部 1000 平方米，抗力等级不低于甲 5 级。在 30-L04 地块应配建人防工程建筑面积不小于 9383 平方米，其中二等人员掩蔽所面积不小于 8000 平方米，抗力等级不低于甲 6 级，人防物资库 1383 平方米，抗力等级不低于甲 6 级，该地块内应设置人防警报器。在 30-L06 地块应配建人防工程建筑面积不小于 7744 平方米，其中二等人员掩蔽所面积不小于 6000 平方米，抗力等级不低于甲 6 级，人防物资库 1744 平方米，抗力等级不低于甲 6 级。以上项目内人员掩蔽工程服务半径不大于 200 米。人防报警器服务半径不大于 500 米。如以上项目涉及规划调整、地下空间开发建设或特定人防工程战时功能需求，则配建指标及功能应另行征求人防部门意见。上述指标及功能要求最终以人防部门审定意见为准。

十二、其它规划要求

1、商业、办公类建筑应按照市住房城乡建设委等委办局《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》（京建发〔2017〕第 112 号）以及市住房城乡建设委、（原）市规划国土委联合印发的《关于严格商业办公类项目规划建设行政审批的通知》（京建发〔2017〕147 号）的有关要求执行。商业、办公类建筑分割单元面积 500 至 600 平方米的，层高控制在 4.2 米以内，不进行分割且整层面积大于 600 平方米



项目应按照市水务局《关于朝阳区崔各庄乡黑桥村、南泉村棚户区改造土地开发项目涉水事项论证报告的批复》（京水行许字[2020]382号）的有关要求开展相关工作；项目开发过程中，应统筹考虑项目各项水务基础设施的建设时序，确保项目建成投入使用前各涉水设施建成并能正常投入使用。

十、抗震设防方面的要求

依据已有资料，工程场地及周边1km内未发现全新世活动断裂通过，可不考虑地震活动断裂影响。按照相关规定，本项目可不开展地震安全性评价，按照GB18306-2015《中国地震动参数区划图》进行抗震设防。

本项目可不办理影响地震监测设施和地震观测环境的建设工程的许可。

十一、民防方面的要求

1、人防工程配建面积及战时功能设置依据《北京市民防局关于修订〈结合建设项目配建人防工程面积指标计算规则（试行）〉并继续试行的通知》（京民防发〔2016〕47号）及《北京市民防局关于印发〈结合建设项目配建人防工程面战时功能设置规则（试行）〉的通知》（京民防发〔2016〕83号），防空警报设施数量及布局依据《北京市人民防空警报音响信号与设施建设管理规定》（京防办发〔1999〕62号）。

2、在30-L01-01地块应配建人防工程建筑面积不小于

八、生态环境要求

1、项目应依据立项批复的建设内容，按照生态环境部《建设项目环境影响评价分类管理名录》（环境保护部令第44号）、《关于修改〈建设项目环境影响评价分类管理名录〉部分内容的决定》（生态环境部令第1号）及《〈建设项目环境影响评价分类管理名录〉北京市实施细则规定（2019年本）》，编制相应类别的环评文件。

2、项目排水实行雨污分流，合理安排排水管网与项目的建设时序，确保污水管网及下游污水处理设备具备接纳条件；按照《中华人民共和国土壤污染防治法》要求“用途变更为住宅、公共管理与公共服务用地的，变更前应当按照规定进行土壤污染状况调查”。

3、项目生产生活使用清洁能源。锅炉房的烟囱高度应满足《锅炉大气污染物排放标准》（GB 13271-2014）中“新建锅炉房的烟囱周围半径200m距离内有建筑物时，其烟囱应高出最高建筑物3m以上”的规定。

4、项目须符合《中华人民共和国环境噪声污染防治法》及《北京市环境噪声污染防治办法》等相关法律法规标准技术规范的要求。保护敏感目标，对城市道路等可能产生的噪声影响加强研判，合理安排用地功能布局，对需要采取相应措施的敏感建筑做好防护。

九、水务方面的要求



6、住宅适老性设计具体内容包括：设置电梯、紧急呼叫装置、安装扶手等。设计单位在进行住宅项目适老性设计时，除符合国家及本市相关技术标准规范外，在设计说明中须注明电梯规格、位置，并在设计中预留设置紧急呼叫装置和安装扶手的条件。

7、项目建设应按照《北京市居住公共服务设施配置指标实施意见》（京政发〔2015〕7号）的要求，落实居住项目公共服务设施的配置、补充和完善工作。按照“查漏补缺、先批设施、后批住宅”的原则，确保街区级、社区级居住公共服务设施与住宅建设同步实施，其中社区综合管理服务类、教育类、医疗卫生类公共服务设施应在住宅总规模完成50%前，其他公共服务设施应在住宅总规模完成80%前完成建设并同步验收、同步交付使用。

8、对分期、分区域建设的，要合理安排建设时序，确保建设地块内居住公共服务设施在住宅总规模完成80%前完成建设，并同步验收。按照《北京市住房和城乡建设委员会关于进一步加强居住项目代征城市道路用地和配套设施建设管理的通知》（京建发〔2017〕406号）落实相关要求。

9、建设单位按照自愿原则申请将项目纳入联合验收的，需按照《北京市社会投资建设项目联合验收暂行办法》（京建发〔2018〕118号）相关要求，进行工程竣工联合验收申报。



边市政设施服务水平。

六、文物保护要求

1、经核，本项目所涉及区域，可能包括黑桥遗址及南皋关帝庙两处地上文物位于地块内或临近地块，施工前应进一步确认地点并注意避让。

2、依据《北京市地下文物保护管理办法》第九条，旧城之外建设项目总用地面积二万平方米以上，应当进行考古调查、勘探。

3、对发现的疑似地上、地下文物需及时报告文物主管部门。

七、居住项目规划设计要求及公共服务设施配建要求

1、各项规划指标中容积率、地上建筑规模、建筑高度、建筑密度控制要求为上限，绿地率控制要求为下限。

2、设计方案中应安排太阳能热水装置。

3、多层居住建筑应采用坡屋顶形式。

4、建筑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。

5、凡本市行政区域内新建、改建、扩建和翻建四层（含）以上住宅的，均须进行适老性设计。



号为准。

三、绿化环境规划要求

1、二类居住用地绿地率： $\geq 30\%$ ；住宅混合公建用地绿地率 $\geq 35\%$ 。

2、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。

3、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。

四、交通规划要求

1、与外部交通衔接的主要出入口方位：原则上应设置在低等级城市道路上，位置应按相关规定远离外部道路交叉口，准确开口位置以交通部门审查意见为准。

2、停泊车位应满足《北京市城市建设节约用地标准》（试行）、《北京地区建设工程规划设计通则》（2003 年试行）以及交通影响评价审查的有关规定。

3、应按照北京市交通委员会《关于朝阳区崔各庄乡黑桥村南果村棚户区改造土地开发项目交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2019〕1546 号）的有关要求开展相关工作。

五、市政与基础设施规划要求

根据项目建设要求，商各相关行业部门落实供水、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，统筹安排项目周边市政管线的建设时序，提高周

划南皋路，西至规划东营南路，北至规划南皋中街；30-L06地块四至为：东至北京公共交通控股（集团）有限公司所属用地西边界，南至规划黑桥村北路，西至规划影视城西路（东营南路），北至规划南皋路。详见附图及钉桩成果（2019规（朝）测字 0026号）。

2. 土地储备供应用地的用地性质、用地规模、地上建筑规模、绿化、控制高度等详见下表：

序号	规划地块编号	用地性质	用地规模（平方米）	建筑高度（米）	地上建筑规模（平方米）	绿地率（%）	容积率	建筑密度（%）	备注
1	30-L01-01	二类居住用地（R2）	11186.936	结合设计方案确定	102967	30	2.5	30	
2	30-L01	二类居住用地（R2）	34118.693	结合设计方案确定	85297	30	2.5	30	
3	30-L06	住宅混合公建用地（F1）	23471.662	结合设计方案确定	70115	35	3.0	30	合建筑面积300平方米的规划部政府。
	总计		98777.291		258679				

二、建设规划要求

- 1、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》（2003年试行）的要求。
- 2、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。
- 3、装配式建筑：应符合《北京市人民政府办公厅关于加快发展装配式建筑的实施意见》有关要求。
- 4、各建设用地的角点坐标以 2019 规（朝）测字 0026



北京市规划和自然资源委员会朝阳分局

京规自（朝）供审函[2021]0002号

北京市规划和自然资源委员会朝阳分局 关于北京市朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村 棚户区改造项目 30-L01-01、30-L04、30-L06 地块供地项目“多规合一”协同平台审核意 见的函

北京市土地整理储备中心朝阳分中心：

按照北京市规划和自然资源委员会《关于进一步规范出具供地项目“多规合一”协同平台审核意见的通知》（京规自发〔2020〕326号）相关要求及政府土地供应计划，根据有关法律法规规章的规定和城乡规划要求，经“多规合一”平台推送相关部门进行研究，现将有关意见函告如下：

一、土地供应用地及建设规划要求

1、土地储备供应用地位置、范围：项目位于朝阳区崔各庄乡。其中，30-L01-01地块四至为：东至规划东营南路，南至规划南皋中街，西至规划摩奇饮料厂东路，北至规划南皋北路；30-L04地块四至为：东至规划南皋中一路，南至规

附件 4:

补充协议

依据京土整储挂(朝)[2021]009号挂牌文件约定,出让人与受让人经协商,共同对出让合同有关内容作如下补充:

第一条

出 让 人: 北京市规划和自然资源委员会
法 定 地 址: 北京市通州区承安路 1 号
法定代表人: 张维
职 务: 主任
受 让 人: 北京兆悦房地产开发有限公司
法 定 地 址: 北京市朝阳区阜通东大街 1 号院 3 号楼
6 层 3 单元 130711 室

法定代表人: 陈伟雄

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 本项目建设用地总面积 23471.662 平方米,其中出让宗地面积为 23471.662 平方米(暂未扣邮政所建筑面积 300 平方米所占用的用地面积,未收取政府土地收益,待相关部门明确其用地面积及范围后,再进行合同变更,受让方所取得的出让宗地面积相应减少),其四至范围如本合同附图所示。

本项目建设用地规划总建筑面积 70415 平方米,其中出让宗地规划建筑面积 70115 平方米,其中出让宗地规划地上建筑面积为 70115 平方米(住宅 49290.5 平方米、办公 20824.5 平方米),另有邮政所(地上建筑规模 300 平方米)不出让,规划地下建筑面积为 0 平方米。

该项目还应符合《“多规合一”协同平台审核意见的函》(京规自(朝)供审函[2021]0002号)和《建设工程规划用地测量成果报告书》(2019规(朝)测字0026号)的其他要求。

上述各项的准确面积以该项目竣工后有资质的测绘单位的实际测量结果为准,并按实际测绘面积调整合同地价款。

第五条 出让宗地规划用途: F1住宅混合公建用地;出让宗地范围内规划建筑使用性质为住宅及附属配套设施、公建及附属配套设施。

第六条 出让人和受让人均同意，在符合《“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（朝）供审函[2021]0002号）和《建设工程规划用地测量成果报告书》（2019规（朝）测字0026号）的条件下，按第（一）、（二）款执行：

（一）受让人可在出让宗地内建设配套公建，但应在取得规划有效文件后，与出让方签订出让合同变更协议，并按照本协议第十一条的标准调整地价款。

（二）受让人可在出让土地内对地下空间进行设计、建设，但应在取得规划有效文件后与出让方签订出让合同变更协议，并按照本协议第十一条的标准调整地价款。

第七条 国有建设用地使用权出让年限：居住70年，商业40年，办公50年，自本合同签订之日起计算。

第八条 出让本合同约定条件下土地的出让价款（包括政府土地出让收益、土地开发补偿费）为土地成交价款，即人民币（大写）贰拾捌亿元整（¥2800000000元），土地成交单价为39817元每建筑平方米。

其中政府土地出让收益为人民币（大写）捌亿陆仟叁佰肆拾柒万柒仟伍佰元整（¥863477500元），政府土地出让收益单价为一元每建筑平方米。

土地开发补偿费为人民币（大写）壹拾玖亿叁仟陆佰伍拾贰万贰仟伍佰元整（¥1936522500元）。

第九条 受让人须按以下期限向出让方交纳的政府土地出让收益：

在本合同签订15个工作日内，受让人须向出让方支付政府土地出让收益的100%。其中政府土地出让收益的20%，即人民币（大写）壹亿柒仟贰佰陆拾玖万伍仟伍佰元整（¥172695500元），作为履行本合同的定金。

受让人在竞买时交纳的竞买保证金，即人民币肆亿玖仟万元整（¥490000000元）直接冲抵政府土地出让收益，如冲抵完全部政府土地出让收益后仍有剩余，则冲抵部分开发建设补偿费，不再退还。

第十条 该项目土地一级开发单位为中交沃地（北京）置业有限公司，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）由受让人直接交至市财政专用账户。

第十一条 出让宗地的使用条件经出让人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

部为政府土地出让收益，出让人和受让人应签订出让合同变更协议，调整政府土地出让收益，政府土地出让收益按如下标准进行调整：

土地成交楼面单价 = (土地成交价款 - 1936522500) ÷ 70115 + 1936522500 ÷ 70415 (元/平方米)

(一) 该出让宗地的最低地上政府土地出让收益总额为捌亿陆仟叁佰肆拾柒万柒仟伍佰元整 (¥863477500 元)。受让人应严格按照该宗地的《“多规合一”协同平台审核意见的函》(京规自(朝)供审函[2021]0002号)和《建设工程规划用地测量成果报告书》(2019规(朝)测字0026号)约定的规划条件使用土地。

(二) 经相关主管部门审批确定，该宗地地上出让建筑规模增加在 3% (含) 以内且未改变规划条件的，按以下标准补缴地价款：

1、地上增加的出让建筑规模应补交的地价款 = 土地成交楼面单价 × (确定的地上出让建筑规模 - 70115) (元)；

2、存在用途间规模调整的除按上述标准补交地价款外，还需补交不同用途间审定熟地价楼面差价：

(1) 地上居住用途建筑规模 > 49290.5 平方米时，地上增加的居住用途建筑规模应补交的地价款 = 24435 × (确定的地上居住用途建筑规模 - 49290.5) (元)。

(2) 地上存在商业用途建筑规模时，确定的地上商业用途建筑规模应补交的地价款 = 1863 × 确定的地上商业用途建筑规模 (元)。

(三) 如因特殊原因，经相关主管部门审批确定，该宗地地上出让建筑规模增加在 3% 以上或改变规划条件的，需按照国有建设用地出让地价评估技术规范的有关要求，组织评估确定补缴的地价款。

(四) 地下非经营性用途建筑规模免收政府土地出让收益，地下经营性用途建筑规模政府土地出让收益按以下标准补交：

地下建筑面积应补交的政府土地出让收益 = 土地成交单价 × 相应用途地下空间修正系数 × 25% × 相应用途地下可出让建筑面积 (地下商业对应商业级别，地下办公对应办公级别，地下仓储、地下车库对应各自地块主要用途的土地级别)。该宗地土地级别以《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使

用权基准地价的通知》（京政发〔2014〕26号）规定为准。

该宗地属于北京居住6级、商业6级、办公6级地价区。

地下空间 用途	楼层	地下空间修正系数		
		一至二级	三至七级	八至十二级
地下商业	地下第1层	0.80	0.70	0.60
	地下第2层	0.50	0.40	0.30
	地下第3层	0.36	0.28	0.20
	地下第4层及 以下各层	0.30	0.25	0.20
地下办公	-	0.30	0.25	0.20
地下仓储	-	0.30	0.25	0.20
地下车库	-	0.25	0.20	0.15

第十二条 受让人应在本合同约定的付款期限内，向出人领取并填制《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，向出人换取缴款正式收据。

第十三条 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。

第十四条 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。

第十五条 受让人应在2022年5月27日之前开工建设。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。经出人同意延建的，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人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。

第十六条 受让人应在2025年5月27日以前竣工，如确因工程特殊、复杂或规模较大，受让人在上述要求的时间内不能竣工的，应至少提前30日向出人提出延期竣工申请。经出人同意延期竣工的，其延期竣工时间不得超过一年。

第十七条 受让人在本出让宗地开工、竣工时，应及时向地块所在区规划和自然资源分局书面申报该宗地的开发利用情况。

39

受让人不能按出让合同约定期限开、竣工的，应在出让合同约定到期前 15 日内向地块所在区规划和自然资源分局书面申报延迟原因。未按规定进行申报，北京市规划和自然资源委员会按有关规定向社会公示，并限制受让人至少在一年内不得参加北京市土地购置活动。受让人不能按出让合同约定期限开工、竣工的，应在出让合同约定到期前 30 日内向地块所在区规划和自然资源分局提出延建或延期竣工申请，延续期不得超过一年。在取得《开竣工项目延期办理认定书》之后，受让人需向北京市规划和自然资源委员会申请办理出让合同变更手续，签订补充协议调整出让合同开、竣工日期。

第十八条 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。

第十九条 在土地使用期限内，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。

第二十条 《“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（朝）供审函[2021]0002号）和《建设工程规划用地测量成果报告书》（2019规（朝）测字0026号）为本合同附件之一。本合同未尽事宜，双方可另行签订补充合同，作为本合同附件。

第二十一条 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出让收益的，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政府土地出让收益的，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；土地开发建设补偿费的支付及其他权利义务由受让人与土地一级开发单位、土地前期开发单位或原用地方签订《土地开发建设补偿协议》予以约定，当土地出让合同解除时，《土地开发建设补偿协议》应予以解除。

第二十二条 该项目应严格执行《关于进一步加强房地产开发企业工程建设质量管理工作的通知》（京建法[2016]2号）

的有关规定。

第二十三条 受让人在付清全部政府土地出让收益和土地开发建设补偿费及相应税费后，可向出让人申请核发《中华人民共和国不动产权证书》。

第二十四条 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）内且受让人已全额交纳土地开发建设补偿费，中交公司、北京市土地整理储备中心朝阳分中心与受让人完成土地交接工作。土地交付标准按《土地开发建设补偿协议》约定执行。受让人无正当理由逾期不接收土地则视同接收，相应的权利、义务由受让人承担。

第二十五条 其它要求：

1、该项目应严格执行《关于加快发展装配式建筑的实施意见》（京政办发〔2017〕8号）的有关规定，城六区和通州区地上建筑规模5万平方米（含）以上的商品房开发项目应采用装配式建筑；其他区地上建筑规模10万平方米（含）以上的商品房开发项目应采用装配式建筑。

2、受让人应严格执行《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”。

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、国土资源管理部门和环保部门报告。

3、该项目应严格按照《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》（京建发〔2017〕第112号）和《关于严格商业、办公类项目规划建设行政审批的通知》（京建发〔2017〕第147号）有关要求执行。

4、该项目应严格按照《关于进一步加强产业项目管理的通知》（市规划国土发〔2017〕第121号）的有关要求执行。

5、该项目应严格执行《关于印发〈北京市新建商品住宅小区住宅与市政公用基础设施、公共服务设施同步交付使用管理暂行办法〉的通知》（京建法〔2007〕99号）及《北京市政府办公厅转发市教委等部门关于加强本市居住区配套教育设

施规划管理意见的通知》（京政办发[2013]44号）的有关规定。

6、根据《北京市人民政府关于进一步提升首都邮政普遍服务水平的意见》（京政发〔2011〕4号），邮件处理中心、邮政运输及物流配送中心、邮件运转站、国际邮件互换局及交换站、邮政局（所）等非赢利性邮政设施建设用地，按照国家有关规定采取划拨方式供地，未经批准，不得转让，改变用途。本项目内按照居住公共服务设施规划设计指标配套建设的邮政局（所），将由邮政部门以建安成本价接收，并作为公共服务设施纳入《国有建设用地使用权出让合同》，按照本市新建商品住宅小区住宅与市政公用基础设施、公共服务设施同步交付使用管理的相关规定进行管理，保证及时交付使用。

7、本次出让宗地公建部分地上建筑规模全部自持，自持年限20年。

8、本项目应按照《北京市住宅工程质量潜在缺陷保险暂行管理办法》（京政办发〔2019〕11号）文件的有关规定执行。

9、本项目政府持有商品住宅产权份额为20%，其他事宜以《挂牌文件》（京土整储挂（朝）[2021]009号）和受让人投报的高标准商品住宅建设方案为准。

第二十六条 本项目应符合《北京市新增产业的禁止和限制目录》的相关要求。

第二十七条 若受让人如为自然人、联合体、非北京市企业或北京市非房地产开发企业，应在出让宗地所在区（县）成立一家能够独立承担责任的项目公司，进行该出让宗地的开发建设（自用除外），并按照有关规定申请相应的开发建设资质；若受让人为北京市房地产开发企业，可使用项目公司进行开发建设。

受让人成立的项目公司须满足以下条款：

（1）须为受让人的全资子公司；若受让人为联合体，则必须按照联合竞买协议中约定的联合体成员各自的出资比例成立新公司。

（2）受让人需对变更后的受让人承担连带责任。

（3）须按照有关规定申请相应的开发建设资质。

若开发建设项目为受让人自用，则不允许转让或对外销售。

第二十八条 按照属地管理原则，由北京市规划和自然资源委员会朝阳分局承担本出让合同的具体后期监管工作。

受让人应当积极配合北京市规划和自然资源委员会朝阳分局做好本出让合同的后期监管工作，并出具授权委托书委托两名相关人员负责该项工作。相关人员因工作调整等原因不能继续配合后期监管工作的，受让人应当于5日内另行委托他人，并重新向出让人出具授权委托书。

北京市规划和自然资源委员会朝阳分局将按照法定程序开展后期监管工作。因受让人原因致使后期监管工作不能顺利推进的，相应法律责任由受让人承担。

第二十九条 本出让合同与《挂牌文件》（京土整储挂（朝）[2021]009号）内容相互支持，相互补充。

第三十条 本合同正本壹式贰份，合同双方各持壹份，本合同副本肆份，合同双方、北京市土地整理储备中心、所在区分局各持壹份。合同正本和副本具有同等法律效力。

第三十一条 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：北京市规划和自然资源委员会（盖章）



受让人：北京兆悦房地产开发有限公司（盖章）



2021年 06月 09日