

北京经济技术开发区河西区 X61M4 地块 工业项目国有建设用地使用权出让

编号:京开国土挂[2019]14 号

挂
牌
文
件

北京经济技术开发区开发建设局

二〇一九年十一月

目 录

挂牌出让公告.....	4
竞 买 须 知.....	6
第一章 总则	6
第二章 建设用地使用权出让及规划使用条件	6
第三章 竞买人资格	8
第四章 挂牌底价的构成	9
第五章 付款要求及土地交付	10
第六章 挂牌竞价程序	11
第七章 竞买申请期限及内容	11
第八章 竞买保证金	13
第九章 报价期限、起始价及报价阶梯	14
第十章 竞得人的确定	15
第十一章 合同、协议的签订	16
第十二章 违约责任	17
第十三章 其他事项	17
第十四章 附则	18
竞买申请书.....	19
法定代表人身份证明书	21
董事会决议.....	22
授权委托书.....	23

竞买报价单.....	24
现场竞价申请书.....	25
报价确认书.....	26
成交确认书.....	27
国有建设用地使用权出让合同	28
第一章 总 则	30
第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳	30
第三章 土地开发与建设利用	32
第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押	36
第五章 期限届满	37
第六章 不可抗力	38
第七章 违约责任	38
第八章 适用法律及争议解决	41
第九章 附 则	41
附 件.....	46

北京经济技术开发区国有建设用地使用权

挂牌出让公告

根据国家和北京市的相关规定，经北京经济技术开发区管理委员会批准，北京经济技术开发区开发建设局决定在北京市土地交易市场经济技术开发区分市场公开挂牌出让北京经济技术开发区河西区 X61M4 地块工业项目国有建设用地使用权，用于建设真空产品研发及制造基地项目。

一、宗地基本情况：

本次挂牌出让宗地位于北京经济技术开发区河西区 X61M4 地块。具体四至范围是：东至北京世纪兴卓科技有限公司；南至华延芯光（北京）科技有限公司；西至博兴七路；北至兴海一街。出让宗地已达到“六通一平”，即通市政道路、上水（自来水、中水）、下水（雨水、污水）、天然气、电力、信息管线和自然地貌平整。

该宗地规划经济技术指标如下表：

挂牌编号	用地性质	出让年限	土地面积 (平方米)	建筑控制规模 (平方米)
京开国土挂 [2019]14 号	工业用地 (M1)	20 年	10730.4 M ²	地上控制规模 ≤21460.8 M ²

二、挂牌出让起始价为人民币 1558.05408 万元，竞价阶梯为人民币 30 万元，竞买保证金为人民币 320 万元。

三、中华人民共和国境内外企业、其他组织和个人（除法律另有规定

外)均可参加竞买。可以独立竞买也可以联合竞买。

四、本次挂牌出让竞价起始时间为 2019 年 12 月 11 日 9:00 起,挂牌竞价期限不少于 10 个工作日,自收到第一份有效竞买报价单当日起,至延后的第 11 个工作日 15:00 止为挂牌竞价时间。

五、本次挂牌不接受电话、邮寄及口头竞买。

六、本次挂牌出让的详细资料和竞买要求请参阅有关挂牌文件。挂牌文件于 2019 年 11 月 21 日起(节假日除外),可在北京市规划和自然资源委员会网站([http:// ghzrzyw.beijing.gov.cn](http://ghzrzyw.beijing.gov.cn))下载。

地址:北京经济技术开发区荣华中路 15 号朝林大厦 1507 房间

咨询电话:67889782、67881796

北京经济技术开发区开发建设局

二〇一九年十一月二十一日

竞 买 须 知

第一章 总则

第一条 经北京经济技术开发区管理委员会批准，北京经济技术开发区开发建设局（以下简称“开发区开发建设局”）决定于 2019 年 12 月 11 日上午 9:00 开始，在北京经济技术开发区荣华中路 15 号朝林大厦 15 层北京市土地交易市场经济技术开发区分市场公开挂牌出让北京经济技术开发区河西区 X61M4 地块工业项目国有建设用地使用权（以下简称“出让宗地”），该宗地挂牌出让编号为：京开国土挂[2019]14 号。

第二条 本次挂牌出让宗地，土地出让方是开发区开发建设局，同时负责本次挂牌出让的组织和实施工作。

第三条 本次挂牌出让宗地，其土地所有权属于中华人民共和国，中华人民共和国对其拥有法律授予的司法管辖权和行政管理权，以及其他按照中华人民共和国有关法律、法规、规章规定由国家行使权利和因社会公共利益所必须的权益。地下资源、埋藏物和市政公共设施均不在本次挂牌出让范围内。

第二章 建设用地使用权出让及规划使用条件

第四条 出让宗地位置、范围

具体四至范围是：东至北京世纪兴卓科技有限公司；南至华延芯光（北京）科技有限公司；西至博兴七路；北至兴海一街。

第五条 出让宗地规划利用条件

根据《北京市规划委员会经济技术开发区分局关于河西区 X61M4 地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规（开）供审函[2019]0004

号)和《钉桩坐标成果通知单》(2010 拨地 0339 号),确定该宗地具体规划经济技术指标如下:

拟规划建设用地性质:工业用地(M1);

总建设用地面积:10730.4 平方米;

容积率: ≤ 2.0 ;

建筑密度:除工艺流程或生产安全有特殊要求外,原则上多层厂房不低于 40%;单层厂房不低于 50%;

建筑控制规模:地上控制规模 ≤ 21460.8 平方米(其中行政办公及生活配套设施用地面积总和原则上不超过总用地面积的 5%,建筑面积总和不得超过总建筑面积的 10%);

建筑控制高度: ≤ 30 米;

绿地率: $\geq 15\%$;

其他详细要求,详见《北京市规划委员会经济技术开发区分局关于河西区 X61M4 地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》(京规(开)供审函[2019]0004 号)和《钉桩坐标成果通知单》(2010 拨地 0339 号)。

第六条 该项目绿色建筑应按照北京市住房和城乡建设委员会、北京市规划和自然资源委员会文件《关于印发〈北京经济技术开发区绿色工业建筑集中示范区创建方案〉的通知》(京建法[2019]26 号执行)。

第七条 该项目装配式应按照《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》(京政办发[2017]8 号)及市住建委有关要求执行。

第八条 拟建项目符合开发区产业定位和环境保护要求。项目总投资不低于 2.8 亿元人民币,其中固定资产投资不低于 2 亿元。项目达产后年产值收入不低于 5 亿元人民币,年纳税额不低于 3500 万元人民币。

第九条 出让宗地权属及土地现状

该出让宗地为国有建设用地,已由北京经济技术开发区管理委员会完

成征地。现状为宗地已达到自然地貌平整。

第十条 出让宗地开发程度

出让宗地已达到“六通一平”，即通市政道路、上水（自来水、中水）、下水（雨水、污水）、天然气、电力、信息管线和自然地貌平整。

第十一条 本次挂牌出让宗地的国有建设用地使用权出让年限为：工业20年。

宗地出让年限自竞得人与开发区开发建设局签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起计算。

第十二条 本次出让宗地应在签订《国有建设用地使用权出让合同》后12个月内开工建设，并在合同约定的开工之日起2年内竣工。

第十三条 本次挂牌出让宗地未设定任何土地他项权利。

第三章 竞买人资格

第十四条 中华人民共和国境内外企业、其他组织和个人（除法律另有规定外）均可参加竞买。可以独立竞买也可以联合竞买。

第十五条 联合竞买：由两个或两个以上法人或其他组织组成联合体共同竞买时，应符合以下要求：

1、竞买人的竞买文件及竞得后签署的《国有建设用地使用权出让合同》对联合体的每一成员均具有法律约束力。

2、联合竞买的各成员应当签订共同竞买协议书，明确约定各成员的权利义务及所承担的法律风险。该协议书作为竞买文件的组成部分一并提交开发区开发建设局。

3、联合竞买成功后，联合竞买各成员应当共同与开发区开发建设局签订《国有建设用地使用权出让合同》，并为履行合同共同承担责任。

4、联合竞买的各成员应当共同推举一联合竞买代表人（法人），由联

合竞买的各成员提交一份授权委托书，证明其代表资格及委托权限。该授权委托书作为竞买申请文件的组成部分一并提交开发区开发建设局。

5、除非另有规定或说明，本须知中“竞买人”一词亦指联合竞买各成员。

第四章 挂牌底价的构成

第十六条 本次挂牌出让宗地的底价包括土地使用权出让金和土地开发补偿费两部分构成。

第十七条 政府土地收益暂按以下原则收取：

- 1、该宗地按地上建筑面积 21460.8 平方米工业用途收取政府土地收益。
- 2、该宗地地下建筑面积的政府土地收益暂未收取。

该宗地挂牌出让成交价中政府土地收益的缴纳和调整按本须知相关约定方式执行。

第十八条 关于政府土地收益的调整

开发区开发建设局将按以下标准调整该宗地政府土地收益，并与竞得人签订《国有建设用地使用权出让合同补充协议》，竞得人按补充协议规定调整政府土地收益差价部分。

其中：土地成交单价=成交价款÷21460.8（元/平方米）。

该宗地的最低地上政府土地收益（成交价款-13243459.68）元。竞得人应严格按照《北京市规划委员会经济技术开发区分局关于河西区 X61M4 地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规（开）供审函[2019]0004 号）约定的规划条件使用土地。如因特殊原因，相关主管部门依据有关程序审批确定出让宗地地上总建筑面积 > 21460.8 平方米，则竞得人须按以下标准补交政府土地收益差价：

地上增加建筑面积部分应补缴的政府土地收益金额=土地成交单价×（确定的地上建筑面积- 21460.8 平方米）（元）。

第十九条 出让宗地挂牌底价中土地开发建设补偿费金额为人民币

1324.345968 万元，是指由北京经济技术开发区管理委员会完成征地拆迁和基础设施建设等工作，向竞得人交付已具备通市政道路、上水（自来水、中水）、下水（雨水、污水）、天然气、电力、信息管线和自然地貌平整的宗地，以及完成出让宗地入市前的前期准备等工作发生的应获得的补偿费用。

本次出让宗地土地开发建设补偿费包括但不限于以下内容：

- （1） 该出让宗地政府土地收益及可能缴纳的城市基础设施建设费；
- （2） 出让宗地范围内开发项目按规定应配套的人防工程建设、绿化工程建设费用；
- （3） 出让宗地范围内可能出现的地下管网移建等费用；
- （4） 在组织出让宗地项目开发建设中涉及到的应由竞得人交纳的有关税费；
- （5） 出让宗地红线内外的市政建设、接用费用；
- （6） 施工建设临时水电报装、接用费用；
- （7） 其他应由竞得人支付的费用

该出让挂牌出让成交价中土地开发建设补偿费调整和支付按本须知相关约定方式执行。该宗地挂牌出让成交价的缴纳按本须知第十九条的约定执行。

第二十条 关于土地开发建设补偿费的调整

土地开发建设补偿费不因最终建筑面积的调整而调整。

第五章 付款要求及土地交付

第二十一条 竞得人需按以下期限要求，向开发区开发建设局交纳该出让宗地国有建设用地使用权地价款（包括土地使用权出让金和土地补偿费）：

在竞得人与开发区开发建设局签订《国有建设用地使用权出让合同》后 3 个工作日内，竞得人须支付成交价款总额的 50%，其中成交价款的 20%

作为定金，剩余部分成交价款须在 60 日内付清。

开发区开发建设局在签订《国有建设用地使用权出让合同》时向竞得人交付本次挂牌出让宗地。交付时出让宗地达到已达到“六通一平”，即通市政道路、上水（自来水、中水）、下水（雨水、污水）、天然气、电力、信息管线和自然地貌平整。

第六章 挂牌竞价程序

第二十二条 本次挂牌按下列程序进行：

- 1、2019 年 11 月 21 日起发布挂牌公告，当日 9:00 起可在北京市规划和自然资源委员会网站下载挂牌文件；
- 2、2019 年 12 月 11 日 9:00 起，开发区开发建设局开始接受竞价；
- 3、拟参加挂牌竞买人提出挂牌竞买申请；
- 4、符合条件的竞买人填报竞买报价单报价；
- 5、开发区开发建设局确认报价后，及时更新挂牌报价；
- 6、继续接受新的报价；
- 7、确定挂牌出让宗地竞得人；
- 8、发出《成交确认书》；
- 9、竞得人与开发区开发建设局签订《国有建设用地使用权出让合同》。

第七章 竞买申请期限及内容

第二十三条 参加挂牌竞买人须全面审阅挂牌文件，对挂牌文件有疑问的，可以在挂牌期限内向开发区开发建设局咨询。竞买人对土地现状有异议的，应在申请竞买前提出。竞买申请人向开发区开发建设局提出竞买申请，并递交竞买申请文件后，视为对土地条件及挂牌文件无异议。

第二十四条 本次挂牌出让宗地的竞买申请期限是

开始时间：2019 年 11 月 21 日 9:00 时起；

截止时间：从开发区开发建设局接到第一份有效竞买报价单日起算至延后的第十个工作日 15:00 时止。

开发区开发建设局在上述时间段内的对外办公时间接受竞买申请，在本条规定时间以外的任何竞价申请将被拒绝接受。

第二十五条 有意参加本次出让宗地挂牌竞买报价的，须在本须知规定的竞价申请期限内，向开发区开发建设局提交以下竞买资料，除注明外均为原件，递交一份（A4 纸规格，均须以中文书写）。

- 1、 竞买申请书；
- 2、 营业执照副本及复印件（验原件留复印件）；
- 3、 法定代表人证明书；
- 4、 董事会（或上级主管部门）关于申请竞买的决议（原件）；
- 5、 授权委托书及法定代表人、委托代理人身份证复印件；
- 6、 公司章程；
- 7、 竞买保证金已交纳的证明（北京市土地整理储备中心北京经济技术开发区分中心出具的收据复印件）；
- 8、 拟建项目情况说明（内容包括公司介绍、项目投资情况、生产工艺流程、能源用量和环境影响分析、项目建设方案和进度安排、经济效益和社会效益等方面）；
- 9、 资金证明（不少于人民币 1600 万元）；
- 10、 联合竞买的还需要提交共同竞买协议书及授权委托书；
- 11、 注册地不在北京经济技术开发区的，须提供在北京经济技术开发区成立一家能够独立承担责任的公司进行本次出让宗地内项目建设和生产经营或将注册地迁至北京经济技术开发区的承诺文件；
- 12、 其他资格证明文件。

以上资料开发区开发建设局收取后均不退还。

第二十六条 通过审查的竞买人，由开发区开发建设局发给竞买资格证明。取得竞买资格证明的竞买人，方可参加竞买报价。

第二十七条 竞买人提交的竞买申请有下列情形之一的，将被视为无效申请：

- (一) 竞买人不具备竞买资格的；
- (二) 未加盖公章的；
- (三) 未经法定代表人或委托代理人签署的；
- (四) 竞买申请文件不齐全或不符合规定的；
- (五) 报价字迹不清，无法辨认；
- (六) 不符合法律法规和挂牌文件规定的其他情形。

第八章 竞买保证金

第二十八条 竞买人须在竞买申请截止日 15:30 时前将竞买保证金汇入以下指定银行帐号。竞买保证金为人民币 320 万元。

银行：上海浦东发展银行北京经济技术开发区支行

户名：北京市土地整理储备中心北京经济技术开发区分中心

账号：91210155260000161

第二十九条 如竞买人汇入的竞买保证金在交纳截止时间前未能到达市土地储备中心账户，则无竞买资格。

第三十条 北京市土地储备中心北京经济技术开发区分中心财务管理部门确认竞买保证金到帐后，向交款单位开具竞买保证金收据。交款单位持竞买保证金收据到开发区开发建设局办理竞买资格手续。交款单位须与竞买单位为同一单位（若为联合竞买，竞买保证金交款单位应为联合体中的成员单位），禁止由其他单位代缴竞买保证金。

第三十一条 竞得人的竞买保证金 320 万元将冲抵其应交纳的部分地

价款。未竞得人的竞买保证金于本次挂牌活动确定竞得人后 5 个工作日内退还原竞买人，不计利息。

第九章 报价期限、起始价及报价阶梯

第三十二条 本次出让宗地的竞买报价期限

开始时间：2019 年 12 月 11 日 9:00 时起；

截止时间：从开发区开发建设局接到第一份有效竞买报价单日起算至延后的第十一个工作日 15:00 时止。

开发区开发建设局在上述时间段内的对外办公时间接受竞买报价，在本条规定时间以外的任何竞价报价将被拒绝接受。

本次出让宗地的挂牌出让起始价为人民币 1558.05408 万元。

第三十三条 本次挂牌竞价阶梯为人民币 30 万元。即相邻两次报价，后一次报价比前一次报价的增加幅度不得小于人民币 30 万元。

开发区开发建设局在挂牌竞价期间可根据竞买人竞价情况调整增价幅度，并同时将幅度公示。

第三十四条 获得竞买资格的竞买人，在挂牌竞价期内可以多次报价，每次报价时须提交竞买报价单并出示竞买资格证明。竞买人递交的竞买报价单须按照规定的格式以中文书写并加盖公章。

第三十五条 在该宗地的挂牌竞价期内，开发区开发建设局将及时在北京市土地交易市场及北京经济技术开发区土地交易分市场按以下规则公布该宗地的最新竞买价格。

1、 开发区开发建设局将按报价先后及报价高低确定有效报价人及其报价；

2、 如发生同时有多家竞买人报价，并且报价相同且有效的，则先获得竞买资格的被确定为报价人，并公布其报价。其他报价人视同为已报过价，可以参加最后的现场竞价；

3、 开发区开发建设局及时公布最高报价，并通知其他已报价人，但不承担因延误通知带来的责任。竞买人可随时打电话查询最新报价。

第十章 竞得人的确定

第三十六条 在本须知规定挂牌竞价期限届满时，开发区开发建设局将按照以下规定确定竞得人：

1、 在竞价期限内只有一个竞买人，报价不低于挂牌底价的，并符合其他交易条件的，挂牌出让成交；

2、 在竞价期限内无应价者或竞买人的报价均低于挂牌底价或均不符合其他交易条件的，挂牌出让不成交；

3、 在竞价期限内有两个或两个以上竞买人竞价的，报价最高者为竞得人；报价相同且无现场竞价的情况下，先获得竞买资格者为竞得人。但报价低于底价者除外。

第三十七条 在挂牌竞价截止时仍有两个或者两个以上的竞买人要求报价的，则由开发区开发建设局对挂牌出让宗地组织现场竞价，出价最高者为竞得人。具体现场竞价规则及要求是：

（一） 参加竞价单位：竞价截止时报价最高者及已取得竞价资格，已参加本次挂牌出让宗地竞买报价，且在竞价截止时仍要求报价者。

（二） 现场竞价的要求：

1、 必须由法定代表人、或由法定代表人明确授权委托的代理人参加竞价；

2、 携带身份证原件；

3、 必须携带公司公章。

（三） 现场竞价程序

1、 在本次挂牌出让宗地竞价截止当日 14:30-15:15，拟参加现场竞价

的竞买人提交现场竞价申请，领取现场竞价资格；

2、在本次挂牌出让宗地竞价截止当日 15:15-15:30，开发区监察局工作人员查验现场竞价竞买人资格，现场竞价竞买人领取竞买标志牌入场；

3、在本次挂牌出让宗地竞价截止当日 15:30，开始进行现场竞价。

（四） 现场竞价规则

1、以本次挂牌出让宗地竞价截止时的最高报价加截止时的一个报价阶梯为起始价，以后报价阶梯由现场竞价主持人根据具体情况确定；

2、在主持人报出起始价后，竞买人以举牌方式应价或报价；

3、同一报价，先后应价的，确认先者。主持人确认该报价或应价后，竞买人可继续竞价；

4、在主持人连续三次报出同一价格而没有再应价或报价的，主持人宣布最高报价者或应价者为竞得人；

5、竞价结束后，竞得人现场签订《报价确认书》。

第三十八条 开发区开发建设局于挂牌竞价结束后，向竞得人现场签发《成交确认书》。

第十一章 合同、协议的签订

第三十九条 竞得人必须在《成交确认书》签发后 5 个工作日内按照有关规定到相关部门办理工业项目核准（备案）、规划、环境影响审批等手续，并在 30 个工作日内取得项目核准（备案）通知和通过环境影响审批后到开发区开发建设局办理《国有建设用地使用权出让合同》签订手续，在开发区开发建设局受理后 10 个工作日内签订该出让合同。

本挂牌文件中提供《国有建设用地使用权出让合同》为土地出让通用范本合同，开发区开发建设局在与竞得人签订上述合同时，将根据本须知中的有关约定，填补或调整范本合同中的相关条款内容。

第四十条 竞得人拟建项目未通过环境影响审批的，开发区开发建设局

将撤销《成交确认书》，并退还竞得人竞买保证金。

第十二章 违约责任

第四十一条 竞得人有下列行为之一，视为违约，开发区开发建设局可取消其竞得资格，其所交纳的竞买保证金不退还。

- 1、 竞得人开出的银行支票或汇票在有效期内不能兑现或不能全部兑现的；
- 2、 竞买人在宗地竞买期限内要求撤回其竞买报价的；
- 3、 竞买人提供虚假文件隐瞒事实的；
- 4、 因竞买人原因逾期未签订《国有建设用地使用权出让合同》的；
- 5、 未遵守本挂牌交易文件的其他有关规定的。

第四十二条 竞得人提供虚假文件或隐瞒事实的，开发区开发建设局可取消其竞得资格，造成损失的，竞得人应负赔偿责任。

第十三章 其他事项

第四十三条 本次土地使用权挂牌出让不接受电话、邮寄及口头竞买申请及竞买报价。

第四十四条 在挂牌竞价开始日的5个日历日前，开发区开发建设局可对挂牌文件进行修改、补充。对挂牌文件的修改，以补充文件的方式向竞买者发出。补充文件与原文件具有同等效力，如与原挂牌文件有矛盾的，以日期在后者为准。

挂牌补充文件将以书面的方式发给所有已购买挂牌文件的拟竞买者，挂牌文件的收受人收到挂牌补充文件后，应签收或立即以书面的方式通知市土地储备中心，确定已经收到。

第四十五条 开发区开发建设局不统一安排该宗地的现场踏勘，在挂牌竞买活动截止前的任何时间，竞买人均可对该宗地进行考察，考察费用

由竞买人自己承担。同时竞买人应自行承担进行现场考察所造成的人身伤害、损失或损害，及任何其他损害、费用、损失或债务责任。

第四十六条 在竞买人对宗地进行现场踏勘时，可要求开发区开发建设局对土地情况进行解答。

联系电话：67889782、67881796

第四十七条 竞得人在完全履行完所签订的《国有建设用地使用权出让合同》约定的责任、义务前，非经开发区开发建设局同意，不得进行股权变更等可能引致合同执行发生变化的行为。

第四十八条 竞得人应保证在本宗地范围内实际开展经营活动的公司的营业执照、税务登记地址均在北京经济技术开发区内。

第四十九条 《中华人民共和国不动产权证书》的核发

竞得人在按签订的《国有建设用地使用权出让合同》约定付清该出让宗地全部土地使用权地价款及相应税费后，可向开发区开发建设局申请核发《中华人民共和国不动产权证书》。

第五十条 竞得人建设的厂房和配套设施为自用，不得转让、出租（含以股权转让等方式的土地使用权转让）本次出让宗地使用权及地上建筑物。如因竞得人自身原因无法自用的，由北京经济技术开发区管理委员会以宗地剩余使用年限折算后的原出让价款收回国有建设用地使用权。

第十四章 附则

第五十一条 本须知由开发区开发建设局负责解释。

竞买申请书

北京经济技术开发区开发建设局：

经过认真审阅《北京经济技术开发区 地块工业项目国有建设用地使用权出让挂牌文件》（京开国土挂[201] 号），并经实地踏勘该宗土地后，我们对挂牌文件内容和土地现状无异议，愿意遵守该挂牌文件的要求和规定，接受全部条款，愿意承担相应权利、义务。现我们申请参加于 201 年 月 日 9:00 时起，在北京经济技术开发区开发建设局举行的该宗地国有建设用地使用权挂牌出让竞价活动。

我们在提交本申请书的同时，向贵局缴纳了竞买保证金人民币 万元的支票（汇票）。

我们承诺：如我方竞得，我方将在签发《成交确认书》后 5 个工作日内按照有关规定到相关部门办理工业项目核准（备案）、规划、环境影响审批等手续，并在 30 个工作日内取得项目核准（备案）通知和通过环境影响审批后到开发区开发建设局办理《国有建设用地使用权出让合同》签订手续，在开发区开发建设局受理后 10 个工作日内签订该出让合同。否则视我方违约，贵局可取消我方竞得资格，我方已缴纳的竞买保证金人民币 万元可不退还。

我方在递交申请书的同时，还提交如下资料：

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____
6. _____

7. _____
8. _____
9. _____
10. _____
11. _____

竞买人盖章（单位）： _____

法定代表人签名（或授权委托人）： _____

联 系 人： _____

电 话 及 传 真： _____

联 系 地 址： _____

邮 政 编 码： _____

电 子 邮 箱： _____

申请书填写日期： 年 月 日

法定代表人身份证明书

_____同志(身份证号: _____), 在我公司任_____职务,
是我公司法定代表人, 特此证明。

公司全称(盖章): _____
年 月 日

附: 该法定代表人住址:

电 话:

身份证复印件:

【】有限公司【】年度第【】次

董事会决议

依照公司的章程及有关法律、法规的规定，【】有限公司于【】年【】月【】日在【地点】召开董事会会议。会议应到董事【】名，实到董事及授权代表【】人。本次会议的召开符合公司章程及有关法律法规的相关规定。

会议由公司董事长【】主持。经充分讨论，会议审议并一致通过决议如下：

批准【】有限公司按照法律规定及法定程序参与_____地块国有建设用地使用权挂牌（拍卖或招标）活动。

董事或其授权代表签字盖章：

年 月 日

授权委托书

_____公司根据法律及公司章程规定，依法作出年度第____次董事会决议。作为_____公司的法定代表人，本人_____，兹委托_____先生/女士代为参加该董事会决议当中规定的参与_____用地国有建设用地使用权挂牌活动。

具体授权范围为：

- 1、 提交竞买申请文件；
- 2、 参与挂牌竞价活动全过程（包括现场竞价）。
- 3、 不得转委托。

单位名称（盖章）：

委托人（法定代表人）签字：_____

委托人身份证号：_____

受托人签字：_____

受托人身份证号码：_____

年 月 日

竞买报价单

北京经济技术开发区开发建设局：

经认真阅读《北京经济技术开发区 地块工业项目国有建设用地使用权出让挂牌文件》（京开国土挂[201] 号），并经实地踏勘，我们对挂牌出让宗地现状无异议，愿意按照挂牌文件规定参加该宗地竞价，并于__年__月__日已向贵局提交挂牌申请文件，获得竞买资格。

现我方以每建筑平方米人民币（大写）_____元（小写¥：_____），总价人民币（大写）_____元（小写¥_____元）的报价参与该地块的土地使用权竞买。

如我方以前述金额竞得该宗地的土地使用权，我方将在接到《成交确认书》后按照挂牌文件的规定，签订相应的合同及协议书，并严格履行合同、协议内各项条款的规定。

本报价单一式叁份，为我方竞买申请文件的组成部分。我方于__年__月__日递交的报价单同时废止。

竞买单位（盖章）：_____

法定代表人（或授权委托人）：_____

填写日期： 年 月 日

开发区开发建设局接收时间：

接收人签字：

现场竞价申请书

北京经济技术开发区开发建设局：

我公司已于____年____月____日取得了北京经济技术开发区 地块工业项目国有建设用地使用权挂牌出让的竞买资格，并于____年____月____日参加了该宗地的竞买报价。

根据挂牌文件的规定，在挂牌竞价截止时仍有两个或两个以上的竞买人要求报价的，则由北京经济技术开发区开发建设局对挂牌出让宗地组织现场竞价。为此我公司申请参加____年____月____日____时____分，北京经济技术开发区开发建设局在北京经济技术开发区荣华中路 15 号楼____会议室举行的北京经济技术开发区____用地国有建设用地使用权挂牌出让的现场竞价。

如我单位竞得，我们将继续履行我单位已递交《竞买申请书》中的所有承诺。

竞买人盖章（单位）：_____

法定代表人签名（或委托代理人）：_____

申请书填写日期： 年 月 日

北京经济技术开发区国有建设用地使用权挂牌出让现场竞价

报价确认书

时间： 年 月 日 时 分。

地点： 在北京经济技术开发区荣华中路 15 号__楼__会议室北京市土地交易市场经济技术开发区分市场。

出让宗地情况：

名称：

挂牌文件编号：

土地用途：

规划建设用地面积：

规划总建筑面积：

我公司参加上述宗地“现场竞价”的报价金额为：

每平方米人民币（大写）_____元（小写¥：_____），总价人民币（大写）_____元（小写¥_____元）。

我公司同意按上述金额及该宗地挂牌文件的有关规定，签订《国有建设用地使用权出让合同》。

本确认书一式两份，由我公司与北京经济技术开发区开发建设局各持一份。

单位名称（盖章）：

法定代表人（或代理人）：

年 月 日

北京经济技术开发区国有建设用地使用权挂牌出让

成交确认书

京开国土挂[201] 号

_____:

根据《北京经济技术开发区 地块工业项目国有建设用地使用权出让挂牌文件》(京开国土挂[201] 号)规定,在该宗地的竞价期限(201 年 月 日 9 时—201 年 月 日 15 时)内,你单位竞买报价最高,现确认你单位为北京经济技术开发区 地块工业项目国有建设用地使用权出让挂牌出让的竞得人。

北京经济技术开发区 工业项目国有建设用地使用权挂牌出让的成交价款为每建筑平方米人民币(大写)_____元(小写¥: _____),总价人民币(大写)_____元(小写¥_____元)。

请在收到本成交确认书后 5 个工作日内按照有关规定到相关部门办理工业项目核准(备案)、规划、环境影响审批等手续,并在 30 个工作日内取得项目核准(备案)通知和通过环境影响审批后到开发区开发建设局办理《国有建设用地使用权出让合同》签订手续,在开发区开发建设局受理后 10 个工作日内签订该出让合同,并按合同的规定缴纳相应价款。如因你方原因,不能按期签订上述合同、协议的,将取消你单位竞得资格,你单位已缴纳的竞买保证金人民币 万元将不予退还。

北京经济技术开发区开发建设局

年 月 日

抄送: 区经济发展局、区经商合作局、区科技创新局、区城市运行局、区行政审批局、区规划分局

GF-2008-2601

国有建设用地使用权出让合同

(示范文本)

中华人民共和国国土资源部
中华人民共和国国家工商行政管理总局 制定

合同编号：_____

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出让人：中华人民共和国_____省（自治区、直辖市）_____市（县）_____局；

通讯地址：_____；

邮政编码：_____；

电话：_____；

传真：_____；

开户银行：_____；

账号：_____。

受让人：_____；

通讯地址：_____；

邮政编码：_____；

电话：_____；

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 平方米（小写 平方米），其中出让宗地面积为大写 平方米（小写 平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于

。

本合同项下出让宗地的平面界址为

；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

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 项规定的土地条件：

（一）场地平整达到 ；

周围基础设施达 ；

（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 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 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（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 ；
附属建筑物性质 ；
建筑总面积 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） ；
- （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 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抵押。受让人建设的厂房和配套设施为自用，不得转让、出租（含以股权转让等方式的土地使用权转让）本次出让宗地使用权及地上建筑物。如因市场、企业自身经营等原因，受让方无法自用的，由北京经济技术开发区管理委员会以原出让价款（按宗地剩余使用年限折算）收回国有建设用地使用权。

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 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，自滞纳金之日起，每日按迟延支付款项的 % 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，闲置满一年不满两年的，应依法缴纳土地闲置费；土地闲置满两年且未开工建设的，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 ‰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 ‰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 %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 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 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（章）：

受让人（章）：

法定代表人（委托代理人）

法定代表人(委托代理人)：

（签字）：

（签字）：

二〇一 年 月 日

附件 1

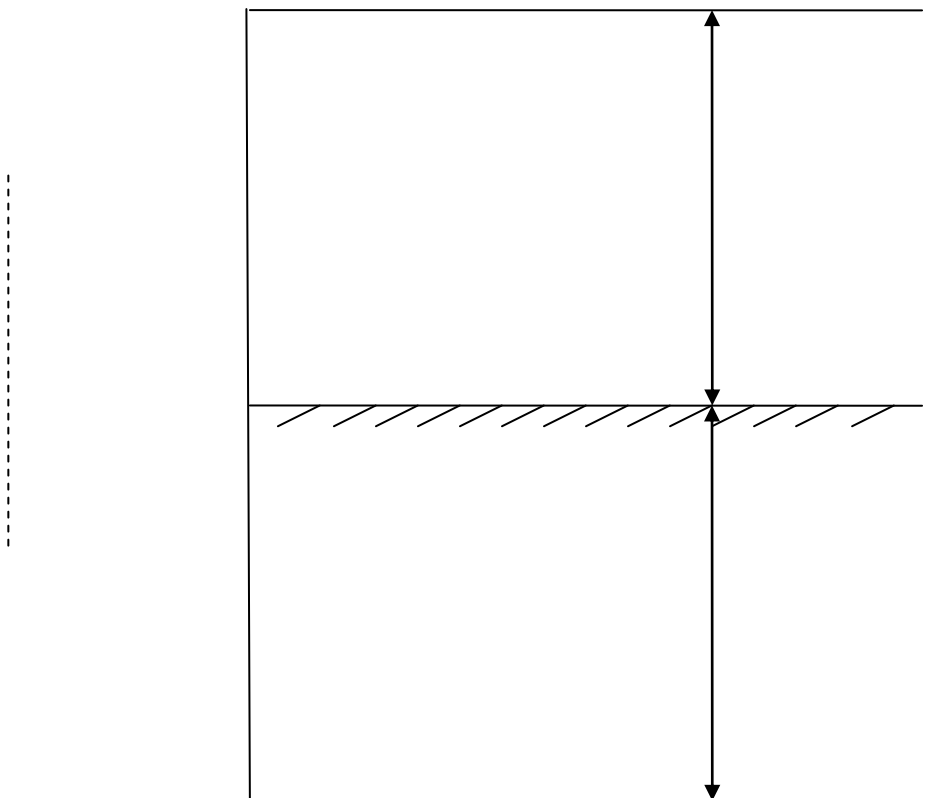
出让宗地平面界址图



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：

附件 3

市(县)政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件

附 件

一、《北京市规划委员会经济技术开发区分局关于河西区 X61M4 地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规（开）供审函[2019]0004号）；

二、《钉桩坐标成果通知单》（2010 拨地 0339 号）。

北京市规划委员会经济技术开发区分局

京规（开）供审函[2019]0004号

北京市规划委员会经济技术开发区分局 关于河西区X61M4地块供地项目“多规合一” 协同平台审核意见的函

北京市国土资源局经济技术开发区分局：

按照北京市规划和自然资源委员会《关于建设项目规划条件（土地储备供应）纳入多规合一平台办理有关事项的通知（试行）》（京规自发[2019]221号）相关要求，经多规合一平台审议，按照政府土地供应计划，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：项目用地位于河西区VII-4街区，东南西北四至分别为X61M1世纪兴卓项目用地、X61M5华延芯光项目用地、博兴七路、兴海一街，项目总用地面积10730.4平方米，用地性质为一类工业用地M1。详见附图及钉桩（2010拨地0339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)	容积 率	建筑高 度(米)	地上建筑规 模(平方米)	建筑密 度(%)	绿化率 (%)	备注
1	X61M4	工业用地 (M1)	10730.4	2.0	30	21460.8	≥40	≥15	

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《北京地区建筑工程规划设计通则》。

除以下规划退让要求外还应同时满足环保、消防、安全等专业意见对建筑物退让红线的要求。用地交通出入口须后退用地红线 4 米以上。

退让规划用地边界最小距离：沿非道路红线以外的其他用地红线布置建筑物时需后退用地红线 5 米以上。

退让规划道路红线最小距离：沿博兴七路东红线、兴海一街南红线布置建筑物时需后退红线 5 米以上。

未及事项应符合相关法律、法规、规章，规范、标准及城乡规划技术管理规定的要求。

2. 装配式建筑：应按照《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》（京政办发【2017】8 号）及市住建委有关要求执行。

3. 竖向设计：场地周边道路已建成，建设单位应组织对现场高程进行实测，并根据实测成果进行竖向设计。场地竖向设计应按照用地红线内外高程自然接顺的原则进行设计。

三、绿化环境规划要求

1. 绿地率： $\geq 15\%$ （建筑物周边 1.5 米和道路两侧 1.0 米的范围内不计入绿化面积。具体计算方法应按照北京市建设工程绿化用地面积比例实施办法及京绿规发[2012]6 号的规定执行。）

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：可在兴海一街、博兴七路上开设出入口，同时开口位置距各道路交叉口红线交点都应大于 80 米。

机动车流：内部交通流应形成环路，后勤入口应尽量隐蔽设置并应有相对独立的物流通道。

非机动车流：非机动车出入口和机动车出入口可共用，但须妥善处理交通组织问题，尽量避免与机动车流线产生交叉。

人流：可与机动车出入口合用，但必须妥善处理交通组织问题，应避免与机动车流线产生交叉。

物流：应设有相对独立的物流通道，后勤入口应尽量隐蔽设置。

2. 停车泊位：应满足《北京市居住公共服务设施配置指标》和《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）、《北京市城市建设节约用地标准》（试行）以及《北京地区建设工程规划设计通则》（2003年试行）的有关规定。

机动车：办公、管理、研发区域按照不少于90辆/万平方米建筑面积的标准设置，厂房区域按照不少于35辆/万平方米建筑面积的标准设置。按照不低于配建停车位25%的标准设置充电桩。

自行车：应按照单班生产人员自行车停放需求的最不利条件设置。

3. 交通组织方式：地块内交通流建议应形成单向循环，根据方案布局合理设置人车分流。

五、市政与基础设施规划要求

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。

六、文物保护要求

地下文物保护要求：按照《北京市地下文物保护管理办法》（市政府令第251号）第十一条规定，对于符合本办法第九条规定的“（一）位于地下文物埋藏区；（二）旧城之内建设项目总用地面积一万平方米以上；（三）旧城之外建设

项目总用地面积二万平方米以上；（四）法律、法规和规章规定的其他情况”的土地储备开发项目，承担土地储备任务的单位应当按照本市规定报请市文物行政管理部门组织考古发掘单位进行考古调查、勘探。

考古调查、勘探工作完成后，考古发掘单位应当出具是否具备入市交易条件的意见，相关意见作为土地入市交易的依据之一。

七、公共服务设施配建要求

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。

八、其它规划要求

1. 报审设计文件时应提交两个以上方案，两个方案须在平面布局、空间布局和外观设计方面有明显不同，设计文件同时提交环境效果图及电子文本，应包括周边已批准项目。

2. 地面停车位应按照绿化停车位的标准布置，每两个车位为一组，每组间保留 1 米宽的条状绿地种植不大于 6 米×6 米株距的深根乔木，车位须铺设透水材料；在条件许可情况下，尽量提高停车位数量。方案设计应依据项目实际功能，提出详细的机动车停车位测算说明，进行动静态交通组织的

合理设计。

3. 方案设计中应包括雨水利用、无障碍设施的建设方案，以及节水、节能、环保措施，提高建筑节能设计标准。应遵守市规划委《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）及《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）的有关要求，下一步提交的建设工程设计方案总平面图中，应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。

4. 建筑面积、容积率计算及总图技术经济指标的标注应按照北京市规划委员会文件"关于发布《容积率指标计算规则》的通知"市规发[2006]851号要求执行。

5. 需要使用项目名称，须申报地名命名（建筑物名称核准）。

6. 附图中提供的市政管线接口位置均为规划路由位置，准确位置、管径、管底高程数据需由现场实测和经专业报装后取得。

7. 建设单位进场施工前应自行组织地勘工作，用地红线内如发现地下管线、设施、文物等情况应及时向相关管理单位申报。

8. 该项目用地容积率、建筑控制规模、建筑密度、绿地率和建筑控制高度的具体要求依次为：容积率 ≤ 2.0 ；建筑

控制规模 ≤ 21460.8 平方米（特指地上建筑面积）；除工艺流程或生产安全有特殊要求外，建筑密度原则上多层厂房不低于40%，单层厂房不低于50%；绿地率 $\geq 15\%$ ；建筑控制高度 ≤ 30 米。

9. 行政办公及生活配套设施用地面积总和原则上不得超过总用地面积的5%，建筑面积总和不得超过总建筑面积的10%。根据《北京市人民政府关于加快科技创新构建高精尖经济结构用地政策的意见（试行）》京政发[2017]39号文件要求：要统筹规划，组织高精尖产业优先在各类园区落户，并与园区及周边居住用地相匹配，产业园区可安排建筑规模不超过地上总建筑规模15%的配套设施，实现职住平衡、产城融合。

10. 在总体布局及建筑设计中应注意按照开发区管委会《关于进一步加强研发、工业类项目房屋及土地资源管理的通知》和北京市规划委员会《北京工业开发区工业用地规划控制指标的指导意见》（市规发[2004]1601号）相关要求组织设计。

11. 方案阶段落实《北京市无障碍系统化设计导则》要求。

12. 建设内容方面应符合《北京市新增产业的禁止和限制目录》及《北京经济技术开发区新增产业的禁止和限制目录》的相关要求。

13. 绿色建筑应按照北京市住房和城乡建设委员会、北京市规划和自然资源委员会文件“关于印发《北京经济技术开发区绿色工业建筑集中示范区创建方案》的通知”京建发[2019]26号执行。

14. 其他未及事宜应符合相关规定。

专此函达。

附件：附图及钉桩成果



河西区II-4街区X61M4地块规划意见书附图



X55
康弘生物

X56
瑞得盛

亿马先锋

X60

X61M4

X61M1
世纪兴卓

X61M5
华延芯光

X61M2
三盈集团

X61M3

X62

说明:

1. 项目用地红线

2. 建筑退线

3. 该项目用地四周道路均已修建完成,为减少误差,该项目用地控制点的竖向高程由建设单位现场实测取得,成果在建设单位报方案前送开发区规划局。

4. 信: 电信管线 水: 自来水
雨: 雨水管线 污: 污水管线
气: 中压天然气 办: 10KV电源
中: 中水管线

5. 附图中所在标注单位均为: 米
各市政管线接口位置均依据(规划图)提供,请于实施前进行详细了解,避免出现矛盾。各市政管线接口的管径及用量向各专业公司报装,附图中提供的各种市政管线接口位置均为规划路由位置,准确位置、管径及管底高程数据须由建设单位通过现场实测或通过报装取得。建设单位应自行组织对场地内可能遗留的现状地下设施或管线进行实测。

6. 比例: 1:2000

北京市规划委员会 钉桩坐标成果通知单

测号:2010 拨地 0339

核发日期: 2010.6.8

用地单位: 北京市国土局开发区分局

地点: 河西区 X61 街区 X61M4

上述地点之准确范围, 已经我委实测, 钉桩, 希望保护好原桩位。测算坐标如下, 特此通知。实地钉桩点位图中以■表示。

略图

X61M4 地块面积: 10730.4 平方米, 合 16.096 亩



填表	王暄	校对	王光磊	审核	王光磊
----	----	----	-----	----	-----

钉桩坐标成果通知单

核发日期: 2010.6.8

地点:河西区 X61 街区 X61M4

上述地点之准确范围,已经我委实测,钉桩,希望保护好原桩位。测算坐标如下,特此通知。实地钉桩点位图中以■表示。

成 <
--