

北京中关村顺义园（顺义科创产业功能区临空国际  
板块）4-2-1 地块 M1 一类工业用地项目  
国有建设用地使用权出让

编号：京土整储挂（顺）工业[2020]001 号

挂

牌

文

件

北京市规划和自然资源委员会顺义分局

二〇二〇年一月

# 目 录

北京市国有建设用地使用权挂牌出让公告.....	4
竞 买 须 知.....	6
第一章    总则.....	6
第二章    宗地基本情况与基本要求.....	6
第三章    竞买人资格.....	9
第四章    挂牌底价的构成.....	10
第五章    付款要求及土地交付进度.....	13
第六章    挂牌竞价程序.....	14
第七章    竞买申请期限及内容.....	15
第八章    竞买保证金.....	16
第九章    报价期限、起始价及报价阶梯。.....	18
第十章    竞得人的确定.....	19
第十一章    合同、协议的签订.....	21
第十二章    违约责任.....	22
第十三章    其他事项.....	22
第十四章    附则.....	24
竞买申请书.....	25
法定代表人身份证明书.....	27
【】有限公司【】年度第【】次董事会（股东户）决议错误！未定义书签。	
符合竞买资格的声明.....	30
授权委托书.....	错误！未定义书签。
承诺书.....	错误！未定义书签。
项目投资承诺书.....	错误！未定义书签。
竞买报价单.....	33

现场竞价申请书.....	38
北京市国有建设用地使用权挂牌出让现场竞价报价确认书.....	39
北京市工业国有建设用地使用权挂牌出让成交确认书.....	40
国有建设用地使用权出让合同.....	41
国有建设用地使用权出让合同.....	错误！未定义书签。
第一章 总    则.....	错误！未定义书签。
第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳.....	错误！未定义书签。
第三章 土地开发建设建设与利用.....	错误！未定义书签。
第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押.....	错误！未定义书签。
第五章 期限届满.....	错误！未定义书签。
第六章 不可抗力.....	错误！未定义书签。
第七章 违约责任.....	错误！未定义书签。
第八章 适用法律及争议解决.....	错误！未定义书签。
第九章 附    则.....	错误！未定义书签。
北京中关村顺义园（顺义科创产业功能区临空国际板块）4-2-1 地块 M1 一类工业用地项目 土地开发建设补偿协议	<b>错误！未定义书签。</b>
总    则.....	错误！未定义书签。
第一条 协议双方.....	错误！未定义书签。
第二条 宗地基本情况与基本要求.....	错误！未定义书签。
第三条 双方权利义务.....	错误！未定义书签。
第四条 土地开发建设补偿费的标准及内容.....	错误！未定义书签。
第五条 土地开发建设补偿费的付款时间.....	错误！未定义书签。
第六条 银行帐号.....	错误！未定义书签。
第七条 交付土地的期限及标准.....	错误！未定义书签。
第八条 违约责任.....	错误！未定义书签。
第九条 争议解决.....	错误！未定义书签。
第十条 其他.....	错误！未定义书签。
附件：.....	80
履约监管协议.....	..

# 北京市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，经北京市顺义区人民政府批准，通过公开挂牌方式，在北京市土地交易市场顺义分市场公开出让中关村顺义园（顺义科创产业功能区临空国际板块）4-2-1 地块 M1 一类工业用地项目国有建设用地使用权。

## 一、宗地基本情况：

本次挂牌出让宗地位于顺义区科创产业功能区临空经济板块。东至恒兴东路；南至文良街北自然地块北边界；西至宝德阳地块；北至文良北街。

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)	产业类型
京土整储挂 (顺)工业 [2020]001 号	M1 一类 工业 用地	20 年	建设用地 46700	37360	严格按照顺义区“十三五”时期工业发展规划和北京市中关村科技园区顺义园的产业功能定位要求，引进符合产业功能定位的制导飞行器类大型复杂装备总体设计，并作为总体单位牵头研制此类国际重点骨干工程装备的相关产业。

二、挂牌出让起始价为人民币 6066.33 万元，竞价阶梯为人民币 30 万元整，竞买保证金为人民币 1220 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、本次挂牌宗地将以宗地外临时三通(“三通”指指临时施工用水、临时施工用电、临时施工车辆进出道路),宗地内一平(“一平”指场地内除需保留的地上物外自然平整)的形式挂牌出让。

五、本次挂牌出让竞价的起始时间为2020年2月4日9:00起,竞买申请截止时间为自顺义分中心收到第一份有效报价单当日起,至延后的第10个工作日15:00,挂牌竞价截止时间为自顺义分中心收到第一份有效报价单当日起,至延后的第11个工作日15:00。

六、本次挂牌不接受电话、邮寄及口头竞买。

七、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2020年1月15日9:00起,可在北京市规划和自然资源委员会网站(<http://ghzrw.beijing.gov.cn>)下载。

地址:北京市顺义区仓上街11号

咨询电话:69446694

北京市规划和自然资源委员会顺义分局

二〇二〇年一月十五日

# 竞 买 须 知

## 第一章 总则

**第一条**经北京市顺义区人民政府批准,北京市规划和自然资源委员会顺义分局(以下简称“顺义分局”)决定于2020年2月4日上午9:00开始,在北京市顺义区仓上街11号顺义区土地交易市场,公开挂牌出让北京中关村顺义园(顺义科创产业功能区临空国际板块)4-2-1地块M1一类工业用地项目国有建设用地使用权(以下简称“宗地”),该宗地挂牌出让编号为:京土整储挂(顺)工业[2020]001号。

**第二条**本次挂牌出让宗地,土地出让方是顺义分局,土地前期开发实施单位为北京临空国际经济技术开发中心(以下简称“临空技术开发中心”),北京市土地整理储备中心顺义区分中心(以下简称“顺义分中心”)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 宗地基本情况与基本要求

**第四条** 宗地的位置、范围及产业条件

(一) 宗地位置: 出让宗地位于顺义区科创产业功能区临空经济

板块。东至恒兴东路；南至文良街北自然地块北边界；西至宝德阳地块东侧；北至文良北街。

**(二) 产业条件:**

严格按照顺义区“十三五”时期工业发展规划和北京市中关村科技园区顺义园的产业功能定位要求，引进符合产业功能定位的制导飞行器类大型复杂装备总体设计，并作为总体单位牵头研制此类国际重点骨干工程装备的相关产业；从事陆用和飞行器用惯性导航系统、光纤陀螺、卫星导航、飞控计算机、舵机等产品的研发、生产。同时具备以上资质条件的国有全资军工事业单位，且投资总额应不低于 20000 万元人民币/公顷，年纳税额不低于 2000 万元人民币/公顷，企业正常生产时的能耗、水耗要严格执行北京市的相关标准；同时新引进项目要按照顺义区的相关政策规定执行。

具体要求，详见顺义区经济和信息化局《关于〈顺义区工业项目产业要求征询意见函〉的复函》。

**第五条 宗地规划使用条件:**

总建设用地面积：46700 平方米；

其中，工业用地：46700 平方米；

容积率：不低于 0.8，一般不高于 2.0；

土地用途：M1 一类工业用地；

建筑控制规模：37360 平方米。

具体要求，以《关于北京临空国际 4-2-1 地块项目“多规合一”

协同平台审核意见的函》(京规自(顺)供审函[2019]0003号)和《建筑用地钉桩通知单》(测量成果编号:2019 拨地 025 号)为准。

#### **第六条 其他要求**

竞得人须在顺义区科创产业功能区临空板块内注册成立一家能独立承担责任的企业进行该项目开发,以实现良好的经济社会效益。

#### **第七条 宗地权属及土地现状**

该宗地已由临空技术开发中心完成征地、拆迁,市政基础设施建设等土地一级开发工作。目前宗地现状:

现状:建设用地上有农作物。

处理意见:建设用地上有农作物在土地交接前完成移除,有关情况请参考《地形及地上物测绘技术报告书》,竞买人可进行现场踏勘。

#### **第八条 宗地开发程度**

本次挂牌出让宗地已由临空技术开发中心负责完成该宗地征地、拆迁工作,向竞得人提供具备宗地外临时三通(三通指通临时施工用水、临时施工用电、临时施工车辆进出道路),宗地内一平(“一平”指场地内除需保留的地上物外自然平整)条件的土地。

具体市政管线位置详见市政咨询方案。

**第九条** 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,并在出让合同约定的开工之日起 3 年内竣工。

**第十条** 本次挂牌出让宗地的国有建设用地使用权出让年限为:20 年。国有建设用地使用权出让年限自《国有建设用地使用权出让合同》签订之日起计算。

**第十一条** 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

**第十二条** 中华人民共和国境内外的企业、其他组织和个人，除法律、法规另有规定外均可参加竞买。本次挂牌出让可以独立竞买也可以联合竞买。

**第十三条** 存在下列情况的单位不得参加本次出让宗地的竞买：

1、存在逾期不签订出让合同、欠缴土地出让价款、未按期开工建设、闲置土地等行为的或土地开发规模超过实际开发能力的情况。

2、未按本须知要求提出竞买申请的。

3、凡属国土资源部和北京市税务机关推送的重大税收违法案件当事人，禁止参与土地竞买活动。

**第十四条** 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》、《土地开发建设补偿协议》、《履约监管协议》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，明确约定各成员的出资比例、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顺义分中心。

3、联合竞买成功后，联合竞买各成员应当共同与顺义分局签订《国有建设用地使用权出让合同》，与临空技术开发中心签订《土地开发建设补偿协议》；与顺义科技创新产业功能区管理委员会签订《履

约监管协议》，并为履行上述合同、协议共同承担责任。

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顺义分中心。

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。

**第十五条** 根据《北京市顺义区人民政府关于印发顺义区产业项目全要素综合评价办法的通知》（顺政发【2019】33号），《顺义区全要素综合评价意见表（区级）》作为竞买人参与土地竞买申请的资格条件。

#### 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由政府土地收益（不含城市基础设施建设费）和土地开发建设补偿费两部分构成。

**第十七条** 政府土地收益只包括土地出让金，暂按以下原则收取；

- 1、该宗地地上可出让建筑面积全部按工业用途收取土地出让金。
- 2、地下可出让部分政府土地收益暂未收取，待规划设计方案经相关主管部门审批确定后另行收取。

政府土地收益的缴纳按本须知约定方式执行。

**第十八条** 关于政府土地收益的调整。

市规自委顺义分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补交政府土地收益差价部分。其中：

$$\text{土地成交单价} = \text{成交价} \div 70050 \text{ (元/平方米)}$$

(一) 竞得人应严格按照《关于北京临空国际 4-2-1 地块项目“多规合一”协同平台审核意见的函》(京规自(顺)供审函[2019]0003号)和《建筑用地钉桩通知单》(测量成果编号：2019 拨地 025 号)约定的规划条件使用土地，若经相关主管部门审批确定该宗地地上总建筑面积 ≤ 70050 平方米，该宗地的最低地上政府土地收益金额为(成交价-50558600)元。

(二) 竞得人在符合规划、不改变土地用途前提下，如容积率调整，按北京市相关政策执行。

(三) 地下建筑面积应补交的政府土地收益金额=土地成交单价 × 相应用途地下空间修正系数 × 15% × 相应用途地下可出让建筑面积

地下仓储、车库应对应各自地块主要用途的土地级别：：

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
地下仓储	-	0.30	0.25	0.20
地下车库	-	0.25	0.20	0.15

其他地下可出让工业用途建筑面积可参考地下仓储标准收取政府土地收益。

**第十九条** 本次挂牌底价中的土地开发建设补偿费总额为人民币

币 5055.86 万元。土地开发建设补偿费的支付按本须知约定方式执行。

本项目土地开发建设补偿费是指临空技术开发中心取得土地及完成该宗地征地及地上建筑物、构筑物的拆迁、拆除、土地平整并提供宗地外临时三通（三通指通临时施工用水、临时施工用电、临时施工车辆进出道路），完成规划等前期工作所发生的全部支出费用及相关税费。

本项目底价中的土地开发建设补偿费不包括且不仅限于以下内容：

- 1、该宗地政府土地收益及应交纳的城市基础设施建设费；
- 2、出让宗地范围内（含代征地）开发项目按规定应配套的人防工程建设、绿化工程费用；
- 3、出让宗地内外的市政建设费用及宗地内与宗地红线外市政管线接通接口费用；
- 4、出让宗地内（含代征地）竞得人建设的需向有关部门组织移交的配套设施所发生的相关费用；
- 5、在组织出让宗地项目开发建设中涉及到由竞得人交纳的有关税、费；
- 6、其他应由竞得人支付的费用。
- 7、地下建（构）筑物和管线等不可预见内容而由竞得人自行办理有关搬迁或拆除手续并承担相应费用。

8、临水、临电使用及接通费用。

**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建筑面积的调整而调整。

## 第五章 付款要求及土地交付进度

**第二十一条** 竞得人需按以下期限和要求，向顺义分局交纳该宗地成交价中的政府土地出让收益：

在竞得人与顺义分局签订《国有建设用地使用权出让合同》后 15 个工作日内，竞得人交纳全部政府土地收益，其中总额的 20% 作为定金。

竞得人在竞买时交纳的竞买保证金人民币 1220 万元将直接冲抵政府土地出让收益，如有剩余，则冲抵部分土地开发建设补偿费，不再退还。

**第二十二条** 竞得人需按以下期限要求，支付该宗地的土地开发建设补偿费：

自成交确认书签发之日起第 35 个日历日（遇法定节假日顺延至其后第一个工作日）内，竞得人须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）至市财政专户。

其他具体约定，见《土地开发建设补偿协议》（样本）。

土地成交后，由顺义分中心向土地竞得人开具《土地前期成本缴款通知书》。

**第二十三条** 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）内且竞得人已全额交纳土地开发建设补偿费，临空技术开发中心和竞得人须完成土地交接工作。土地交付标准按《土地开发建设补偿协议》约定执行。

竞得人无正当理由逾期不接收土地则视同接收，相应的权利、义务由竞得人承担。

## 第六章 挂牌竞价程序

**第二十四条** 本次挂牌按下列程序进行：

- 1、2020 年 1 月 15 日发布挂牌公告，并于当日 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、2020 年 2 月 4 日 9:00 起，在顺义分中心开始挂牌；
- 3、符合条件的竞买人填报竞买报价单报价；
- 4、顺义分中心确认报价后，及时更新挂牌报价；
- 5、继续接受新的报价；
- 6、确定挂牌出让宗地挂牌竞得人；
- 7、发出《挂牌成交确认书》；
- 8、竞得人与临空技术开发中心签订《土地开发建设补偿协议》；与顺义科技创新产业功能区管理委员会签订《履约监管协议》；与顺义分局签订《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

**第二十五条** 参加挂牌竞买人须全面审阅挂牌交易文件，对挂牌交易文件有疑问的，可以在挂牌期限内向顺义分中心咨询。竞买人对土地现状有异议的，应在申请竞买前提出。竞买申请人向顺义分中心提出竞买申请，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。

**第二十六条** 本次挂牌出让宗地的竞买申请期限是

开始时间：2020年1月15日9:00时起；

截止时间：自顺义分中心收到第一份有效报价单当日起至延后的第10个工作日15:00时止。

顺义分中心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买申请将被拒绝接受。

**第二十七条** 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，向顺义分中心提交以下竞买资料（不退还），除注明者，均为原件，递交一份（均须以中文书写）纸质版，一份扫描件电子版：

- 1、竞买申请书；
- 2、营业执照副本复印件（验原件），若外地企业可提供复印件并由当地工商管理部门加盖公章；
- 3、法定代表人证明书；
- 4、公司章程；
- 5、法定代表人身份证复印件（验原件留复印件）。如委托代理人，

还应提交授权委托书及委托代理人身份证复印件（验原件）；

6、竞买单位的股东构成及出资比例说明（该文件须能说明竞买人在本次出让宗地公告日期之后的出资比例情况）；

7、竞买保证金及地价款缴纳承诺书；

8、竞买保证金人民币 1220 万元收据复印件（验原件）；

9、符合竞买资格的声明；

10、顺义区全要素综合评价意见表（区级）；

11、联合竞买的还需提交共同竞买协议书及授权委托书；

12、项目投资承诺书。

**第二十八条** 通过审查的竞买人，由顺义分中心发给竞买资格证明。取得竞买资格证明的竞买人，方可参加竞买报价。

**第二十九条** 竞买人提交的竞买申请有下列情形之一者，将被视为无效申请：

1、竞买人不具备竞买资格的；

2、未加盖公章的；

3、未经法定代表人或委托代理人签署的；

4、竞买申请文件不齐全或不符合规定的；

5、报价字迹不清，无法辨认；

6、不符合法律法规和挂牌文件规定的其它情形。

## 第八章 竞买保证金

**第二十五条** 竞买人须在竞买申请截止日 15:00 时前将竞买保证

金汇入以下指定银行账号并经顺义分中心查验已到账，方为有效。

如竞买人汇入的竞买保证金在交纳截止时间前未能到达顺义分中心账户，则无竞买资格。竞买保证金为人民币 1220 万元。

单位名称：北京市土地整理储备中心顺义区分中心

开户行名称：杭州银行北京顺义支行

银行账号：1101013368100019054-0001

顺义分中心财务管理部门确认竞买保证金到账后，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顺义分中心市场交易部门办理竞买资格手续。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。

**第二十六条** 竞得人的竞买保证金将直接冲抵政府土地收益，剩余部分冲抵土地开发建设补偿费。未竞得人的竞买保证金于本次挂牌活动结束后 5 个工作日内退还原竞买人，不计利息。

**第二十七条** 因公共利益或其他特殊原因，顺义分局中止该宗地的挂牌出让行为，则顺义分中心在取消通知发布后 3 个工作日内退还所有竞买人的竞买保证金及相应利息。

**第二十八条** 竞买人有下列行为之一的，其所交纳的竞买保证金不退还：

- 1、 竞买人在宗地竞买期限内要求撤回其竞买报价的；
- 2、 竞买人提供虚假文件隐瞒事实的。

## 第九章 报价期限、起始价及报价阶梯。

第二十九条 本次出让宗地的竞买报价期限

开始时间：2020年2月4日9:00时起；

截止时间：自顺义区分中心接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时止。

顺义分中心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。

第三十条 本次出让宗地的挂牌出让起始价为人民币6066.33万元。

第三十一条 本次挂牌竞价阶梯为人民币30万元整。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30万元。

顺义分中心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。

第三十二条 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。

第三十三条 在该宗地的挂牌竞价期内，顺义分中心将及时在北京市顺义区土地交易市场按以下规则公布该宗地的最新竞买价格。

1、顺义分中心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。其它报价人视同

为已报过价，可以参加最后的现场竞价。

3、顺义分中心及时公布最高报价，并通知其它已报价人，但不承担因延误通知带来的责任。竞买人可在工作时间内随时打电话查询最新报价。

## 第十章 竞得人的确定

第三十四条 在本须知规定挂牌竞价期限届满时，顺义分中心将按照以下规定确定竞得人：

（一）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；

（二）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；

（三）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。

第三十五条 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，则由顺义分中心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，并曾经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 14:50—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, 公证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, 竞得人与顺义分中心现场签订《报价确认

书》。

第三十六条 顺义分局于挂牌交易结束后，现场向竞得人签发《挂牌出让成交确认书》。

## 第十一章 合同、协议的签订

第三十七条 竞得人必须在接到顺义分局发出的《挂牌出让成交确认书》之日起5个工作日内，到顺义分局申请办理《国有建设用地使用权出让合同》签订手续，并在顺义分局受理后10个工作日内签订该出让合同。

本挂牌文件中提供的《国有建设用地使用权出让合同》为土地出让通用范本合同，顺义分局在与竞得人签订上述合同时，将根据当时政策和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，将以补充协议方式签订，如与原合同有不同以补充协议为准。

第三十八条 竞得人需在《挂牌出让成交确认书》签发当日携带公司公章，并由其法定代表人或法定代表人明确授权委托的代理人，与凌空技术开发中心签订《土地开发建设补偿协议》；与顺义科技创新产业功能区管理委员会签订《履约监管协议》。竞得人为联合体的，联合体各成员均须携带公司公章，并由其法定代表人或法定代表人明确授权委托的代理人办理上述《土地开发建设补偿协议》和《履约监管协议》签订事宜。

第三十九条 竞得人持《挂牌出让成交确认书》、《国有建设用地使用权出让合同》、《履约监管协议》、项目投资承诺书向经信、发改、

规划等部门申请办理相关手续。

## 第十二章 违约责任

第四十条 竞得人有下列行为之一，视为违约，顺义分中心可取消其竞得资格，其所缴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、逾期未签订《国有建设用地使用权出让合同》及《土地开发建设补偿协议》、《履约监管协议》的；

3、未遵守本挂牌交易文件的其他有关规定的。

第四十一条 竞得人提供虚假文件或隐瞒事实的，顺义分中心可取消其竞得资格，造成损失的，竞得人应负赔偿责任。

## 第十三章 其他事项

第四十二条 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。

第四十三条 在挂牌竞价开始日的5个日历日前，顺义分中心可对挂牌文件进行修改、补充。对挂牌文件的修改，将在原挂牌文件发布渠道发布补充公告。补充公告与原挂牌文件以具有同等效力，如与原挂牌文件有矛盾的，以日期在后者为准。

如该宗地发布补充公告，竞买人在提出竞买申请时，需向顺义分中心提交《补充公告知悉确认书》。

第四十四条 顺义分中心不统一安排本次挂牌出让宗地的现场踏勘，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的损失或损害，及任何其他损害、费用、损失或债务责任。

联系人：刘英杰 联系电话：13716263437。

第四十五条 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》和《土地开发建设补偿协议》约定的责任、义务前，非经顺义分局、临空技术开发中心同意，不得进行股权变更等可能引致合同执行发生变化的行为。

第四十六条 竞得人应保证在本宗地范围内成立一家具备独立法人资格能实际开展经营活动的公司，且企业的法人营业执照、税务登记地为顺义区科创产业功能区临空经济板块。

第四十七条 若外资企业取得国有建设用地使用权后，除须按本须知要求如期缴纳成交价款外，还需按照外商投资产业指导目录（2015年修订）、外商投资项目核准和备案管理办法（国家发展和改革委员会令第12号）文件规定办理后续手续。

第四十八条 《中华人民共和国不动产权证书》的核发

竞得人在付清全部政府土地收益和土地开发建设补偿费以及相应税费后，可以向顺义分局申请颁发出让地块的《中华人民共和国不动产权证书》。

第四十九条 本次挂牌出让中，《国有建设用地使用权出让合同》

与《土地开发建设补偿协议》、《履约监管协议》组成一个完整的合同文件，内容相互支持，相互补充。

第五十条 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》和《土地开发建设补偿协议》、《履约监管协议》约定的责任、义务前，非经顺义分局和临空技术开发中心同意，不得进行股权变更等可能引致合同执行发生变化的行为。

第五十一条 本项目应严格按照北京市人民政府《关于加快科技创新构建高精尖经济结构用地政策的意见》（京政发 2017]39 号）文件规定，除市政府审核批准的专业园区、公共服务平台、孵化器运营机构可将依法自持建设用地使用权的土地或建设的产业用房出租给入园企业外，其他入园企业严禁以任何形式将园区出让的工业用地及其地上房屋进行转让、销售、出租，对擅自改变土地用途、变相进行房地产开发等的企业，由区政府、北京经济技术开发区管委会组织相关部门按照相关法律法规或履约监管协议进行处置。情节严重的，收回建设用地使用权。对构成闲置土地的，按照国家关于闲置土地处置的相关规定执行。

## 第十四章 附则

第五十二条 本须知由顺义分局负责解释。

# 竞买申请书

北京市土地整理储备中心顺义区分中心：

经过认真审阅《中关村顺义园（顺义科创产业功能区临空国际板块）4-2-1 地块 M1 一类工业用地项目国有建设用地使用权出让挂牌交易文件》（京土整储挂（顺）工业[2020]001 号），并经实地踏勘该宗土地后，我们对挂牌交易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 2020 年 2 月 4 日 9:00 时起，在北京市土地整理储备中心顺义区分中心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，向贵中心缴纳了竞买保证金人民币 1220 万元。

我们承诺：如我方竞得，我方将按照贵单位在挂牌交易文件要求，分别与北京市规划和自然资源委员会顺义分局、北京临空国际经济技术开发中心、顺义科技创新产业功能区管理委员会签订《国有建设用地使用权出让合同》和《土地开发建设补偿协议》、《履约监管协议》，并按照合同及协议约定的期限和比例支付该出让宗地全部成交款，否则视我方违约，贵方可取消我方竞得资格，不退还我方缴纳的竞买保证金。

我方在递交申请书的同时还向北京市土地整理储备中心顺义区

分中心提交如下资料:

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_
4. \_\_\_\_\_
5. \_\_\_\_\_
6. \_\_\_\_\_
7. \_\_\_\_\_
8. \_\_\_\_\_

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：

、

# 授权委托书

本人作为公司的法定代表人，兹委托 先生/女士代为参加项目（京土整储挂（顺）工业[2020]001号）国有建设用地使用权挂牌出让竞买活动。具体授权范围为：

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

单位名称（盖章）：

法定代表人签字：

法定代表人身份证号：

受托人签字：

受托人身份证号码：

年月日

## 股东构成及出资比例说明

截止到年月日，(单位名称)股东构成及股东出资比例情况如下：

序号	股东名称	币种	出资额(万元)	出资比例(%)
1				
2				
3				
.....				

(注：上市公司说明前十名股东持股情况，需明确股东名称、持股数量、占总股本比例)

我公司承诺以上内容真实有效，由此产生的法律后果及相关责任均由我公司承担。

单位全称(盖章)：

年月日

## 符合竞买资格的声明

我单位及其控股股东不存在伪造公文骗取用地和非法倒卖土地、非法转让土地使用权、因企业原因造成土地闲置一年以上、违背出让合同约定条件开发利用土地等违法违规违约行为和不存在与国土资源部和北京市规划和自然资源委员会公布的关于禁止在北京市土地交易市场顺义分市场参与土地竞买等情况。

特此声明。

单位全称（盖章）：\_\_\_\_\_

年 月 日



# 顺义区产业项目评价意见

项目评价意见号 ( )

项目名称				内资[]	外资[]
评审类型	新建[]	扩(改)建[]	租赁[]	其他[]	
投资总额	万元 RMB	注册资本	万元 RMB	用地面积	亩
				建筑面积	平米
项目建设内容/经营范围					
评审内容					
<p>顺义区产业项目评价领导小组第 次评审委员会评价讨论，意见如下：</p> <p>经顺义区产业、发改、规划、土地、环保等 家主管部门的审核，认为：该项目符合本区域产业、规划、土地、环保等管理要求，准予入区。</p> <p>项目单位可开展投资的手续办理工作。项目行政审批主管部门可依据本意见，对项目入驻顺义区相关事项办理审批手续(若是“招、拍、挂”项目则取得竞买资格)，相关行政审批行为依法律法规要求确定。（本意见有效期 2 年）</p> <p>或：不准予入区</p>					
备注					

顺义区产业项目全要素综合评价领导小组

顺义区经济与信息化委员会（盖章）

年 月 日

# 项目投资承诺书

(样本)

本公司决定申请受让(或租赁)北京顺义科技创新产业功能区内,位于临空国际板块(地块编号: 4-2-1)国有 M1 类工业用地 4.67 公顷,用于\_\_\_\_\_项目建设,生产\_\_\_\_\_产品。依据《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)以及《关于进一步加强研发、工业项目监管有关问题的通知》(京国土用〔2010〕480号)和《关于进一步加强产业项目管理的通知》(市规划国土发〔2017〕121号)的要求,自愿、郑重、诚实地做出如下承诺:

1. 承诺人保证遵守和执行顺义区“高精尖”产业用地项目准入和退出机制,主动配合政府相关职能部门(包括园区管委会)针对企业全生命周期管理而实施的动态监管和定期评估制度。

2. 承诺人保证根据企业发展规划向管委会提出用地申请,土地面积和出让年限(或租赁时间)需求真实有效。保证合理集约节约使用土地,用于“高精尖”项目建设和运营。

3. 承诺人保证按照《入区协议》的约定的产业方向进行足额投资,亩均实际投资达到 1500 万元以上,按约定时限

年\_\_月\_\_日前开工建设，按约定时限\_\_\_\_年\_\_月\_\_日前达产运营，保证亩均年产出 2450 万元以上，亩均年税收 150 万元以上；容积率以宗地规划条件中的要求为准。（注：用地公司签订《项目投资承诺书》时约定的开工时间应与签订出让国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定或规定的开工时间吻合）

4. 承诺人保证不擅自改变用地性质与用途，保证不以任何形式将土地及地上房屋进行转让、出售、出租。如发生上述情形，接受政府相关职能部门按照相关法律法规和履约监管协议书进行处置。情节严重的，由北京市规划国土委顺义分局收回建设用地使用权（或园区开发企业解除与承诺人的土地租赁关系）。

5. 承诺人保证在与园区管委会签订《入区协议》后，按照承诺书及协议、市规自委顺义分局相关审批文件约定（或规定）如期开工，施工过程中向园区管委会定期如实汇报工程进度。

6. 承诺人应积极配合市规自委顺义分局开展闲置土地调查、认定及处置工作。并须承诺如下：在宗地未建设时间接近或进入闲置期限时，用地单位应在宗地被认定为闲置土地前，与园区开发企业积极协商，并完成土地收回事宜；如不能及时收回土地，将对该宗地按照《闲置土地处置办法》

(国土资源部第 53 号令) 及北京市有关规定进行认定处置。

7. 承诺人保证在入驻园区后依照相关法律法规，保障企业员工的各项合法权益。

8. 承诺人保证在入驻园区后服从园区管委会的管理，积极配合园区管委会实施的准入标准考核和建设、运营监管评估，并接受相应处理措施。

9. 承诺人保证能耗、水耗、污染物排放及噪声等均按环境影响评价报告的要求，做到达标排放和控制。如达不到环境影响评价报告的要求，愿意接受停产整顿，如整改后仍达不到环境影响评价报告的要求，则愿意按照北京市产业政策转产一次，如仍达不到要求，同意由北京市规划国土委顺义分局收回建设用地使用权（或园区开发企业解除与承诺人的土地租赁关系）。

10. 承诺人保证其承诺真实可靠，并自觉履行本承诺。除不可抗力或重大自然灾害造成承诺人不能履行承诺违约外，若违反本承诺，承诺人将承担相应法律责任。

11. 本《承诺书》一经承诺人签字、盖章即具有法律约束力。

12. 本《承诺书》一式十二份，承诺人与管理委员会各执贰份，一份提交市规划自然委顺义分局，作为供地合同附件，其余六份分别提交区经信局（一区办）、区发改委、区

住建委、区市场监督管理局、区投资促进中心、区生态环境局等工作专班成员。

(以下无正文)

(此页为投资承诺签署页)

承诺单位 (盖章):

法定代表人或委托代理人 (签字)

承诺日期: 年 月 日

# 竞买报价单

北京市土地整理储备中心顺义区分中心:

经认真阅读《中关村顺义园(顺义科创产业功能区临空国际板块)4-2-1 地块 M1 一类工业用地项目国有建设用地使用权出让挂牌交易文件》(京土整储挂(顺)工业[2020]001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 2020 年\_\_\_\_月\_\_\_\_日已向贵中心提交挂牌申请文件,获得竞买资格。

现我方以人民币(大写)\_\_\_\_亿\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元(小写 ¥ )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《挂牌交易成交确认书》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。

本报价单一式贰份,此报价单为我方竞买申请文件的组成部分。我方于 2020 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

顺义分中心接收时间: 2020 年 月 日 时 分。

接收人签字:

# 现场竞价申请书

北京市土地整理储备中心顺义区分中心：

我公司已于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日取得了中关村顺义园（顺义科创产业功能区临空国际板块）4-2-1 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，则由顺义分中心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，北京市土地整理储备中心顺义区分中心在北京市顺义区仓上街 11 号北京市顺义区土地交易市场举行的北京市\_\_\_\_区\_\_\_\_\_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

## 北京市国有建设用地使用权挂牌出让现场竞价报价确认书

**时间：**2020年 月 日 时 分。

**地点：**北京市顺义区仓上街11号北京市顺义区土地交易市场

**出让宗地情况：**

**名称：**中关村顺义园（顺义科创产业功能区临空国际板块）4-2-1

地块工业项目

**挂牌文件编号：**（京土整储挂（顺）工业[2020]001号）

**土地用途：**M1一类工业用地

**规划建设用地面积：**46700平方米

我公司参加上述宗地“现场竞价”的报价金额为：

人民币：\_\_\_亿\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_万\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_元整

（小写¥：\_\_\_\_\_万元）。

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》及《土地开发建设补偿协议》、《履约监管协议》。

本确认书一式两份，由我公司与北京市土地整理储备中心顺义区分中心各持一份。

单位名称（盖章）：

法定代表人（或代理人）：

年 月 日

## 北京市工业国有建设用地使用权挂牌出让成交确认书

：

根据《中关村顺义园(顺义科创产业功能区临空国际板块)4-2-1地块M1一类工业用地项目国有建设用地项目国有建设用地使用权出让挂牌交易文件》(京土整储挂(顺)工业[2020]001号)规定,在该宗地的竞价期限(2020年2月4日9:00时—2020年月日15:00时)内,你单位竞买报价最高,现确认你单位为中关村顺义园(顺义科创产业功能区临空国际板块)4-2-1地块M1一类工业用地国有建设用地使用权挂牌出让的竞得人。

中关村顺义园(顺义科创产业功能区临空国际板块)4-2-1地块M1一类工业用地项目国有建设用地使用权挂牌出让的成交价款为人民币 仟佰拾万仟佰拾元整(小写人民币¥:元)。总建设用地面积:46700平方米;其中,工业用地:46700平方米。

在收到本成交确认书后,请按照《中关村顺义园(顺义科创产业功能区临空国际板块)4-2-1地块M1一类工业用地项目国有建设用地使用权出让挂牌交易文件》(京土整储挂(顺)工业[2020]001号)规定,分别与北京市规划和自然资源委员会顺义分局、北京临空国际经济技术开发中心、顺义科技创新产业功能区管理委员会签订《国有建设用地使用权出让合同》和《土地开发建设补偿协议》、《履约监管协议》,并按合同、协议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,我中心将取消你单位竞得资格,你单位已缴纳的竞买保证金将不予退还。

2020年 月 日

# 国有建设用地使用权出让合同

(样本)

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： 京(区)地出【合】字( )第 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： \_\_\_\_\_ ；

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东至、南至、西



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楼面政府土地收益\_\_\_\_\_元（小写楼面政府土地收益\_\_\_\_\_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（一）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60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 三 期 人 民 币 大 写 \_\_\_\_\_  
元

（小写\_\_\_\_\_元），付款时间：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日之前。

第 四 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 土地开发建设与利用

**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元(小写\_\_\_\_\_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 \_\_\_\_\_;

建筑限高 \_\_\_\_\_;  
建 筑 密 度 不 高  
于 \_\_\_\_\_;

绿地率不高于 \_\_\_\_\_ 不低于 \_\_\_\_\_;

其 他 土 地 利 用 要



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. \_\_\_\_\_  
二;

5. \_\_\_\_\_  
二。

**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;

( 二 ) \_\_\_\_\_  
二;

( 三 ) \_\_\_\_\_  
二。

**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（一）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    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** 受让人未按本合同约定的动工开发日期动工开发满一年的，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 1‰ 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** 本合同一式四份，出让人、受让人各执三份，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）  
（签字）：

法定代表人（委托代理人）  
（签字）：

年 月 日

附件 1

## 出让宗地平面界址图

北  
▲  
|  
|  
|

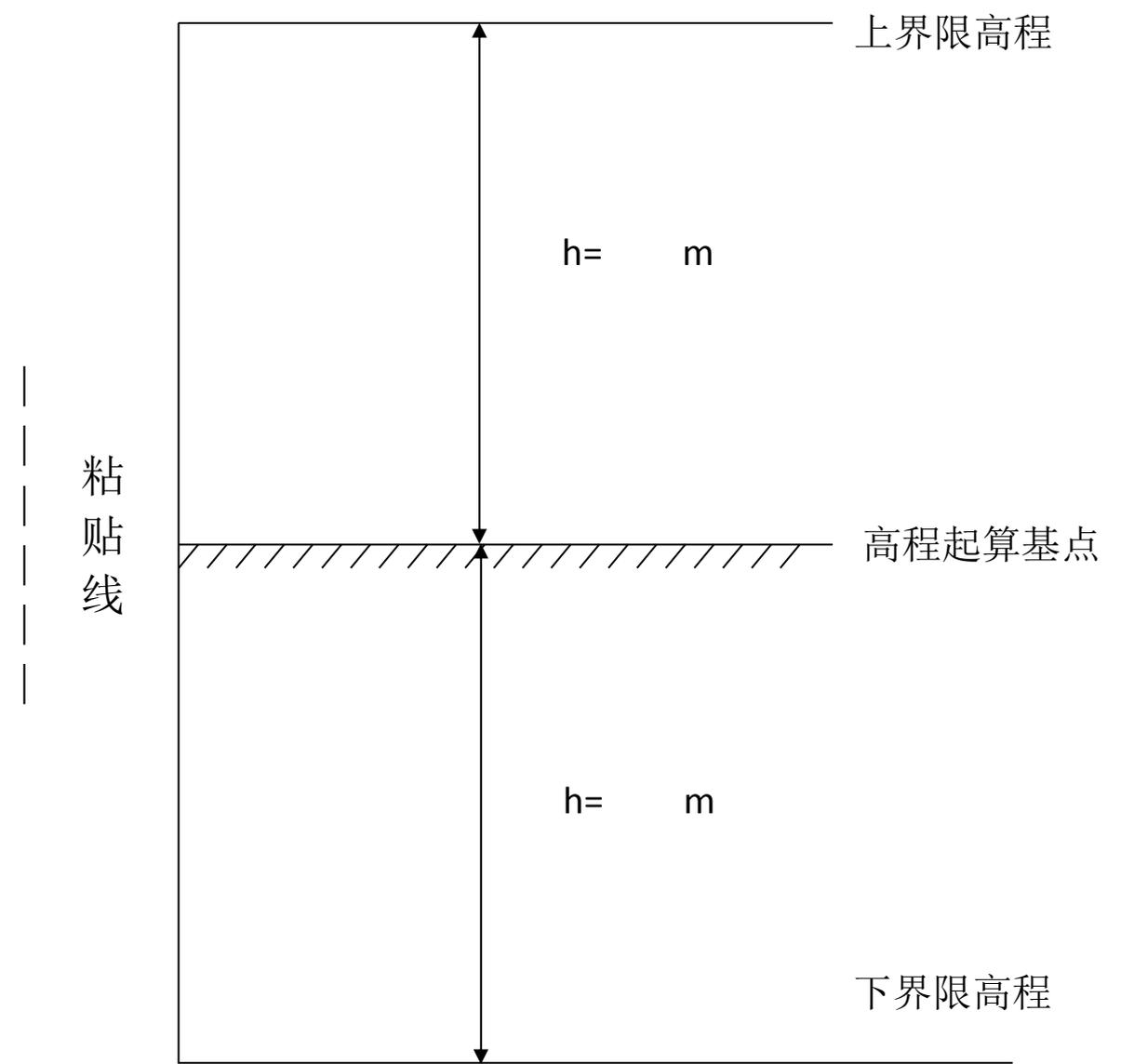
| 界  
| 址  
| 图  
| 粘  
| 贴  
| 线

---

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： \_\_\_\_\_

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： \_\_\_\_\_；

法 定 地 址： \_\_\_\_\_；

法 定 代 表 人： \_\_\_\_\_；

职 务： \_\_\_\_\_；

受 让 人： \_\_\_\_\_；

法定地址： \_\_\_\_\_；

法定代表人： \_\_\_\_\_；

职 务： \_\_\_\_\_。

第 二 条 出 让 方 式： \_\_\_\_\_。

第三条 宗地类

型：\_\_\_\_\_。

第四条 宗地出让面积为\_\_\_\_\_平方米，其位置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\_\_\_\_\_平方米，其中，地上规划建筑面积为\_\_\_\_\_平方米，地下规划建筑面积为\_\_\_\_\_平方米。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。附图已经出让人、受让人盖章确认。

第一条 出让宗地规划用途\_\_\_\_\_。

第六条（此条款适用于土地储备开发项目）本合同第七条修改为本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款（含政府土地收益、实际承担土地成本）为人民币大写元（小写\_\_\_\_\_元）。

其中政府土地收益为人民币大写\_\_\_\_\_元（小写\_\_\_\_\_元），每平方米人民币大写楼面政府土地收益\_\_\_\_\_元（小写楼面政府土地收益\_\_\_\_\_）。

实际承担土地成本为人民币大写\_\_\_\_\_万元（小写\_\_\_\_\_万元）

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\_\_\_\_\_年，自本合同签订之日起计算。

第七条 受让人应在\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日以前竣工。如受让人确因工程特殊、复杂或规模大，其动工施工时间按上述要求进行有

困难的，可向出让方提出延建或延期竣工申请，在该申请获得批准后方可延期，但延续期不得超过一年。

第八条 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。

第九条 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。

第十条 受让人应在本合同规定的付款期限内，到北京市规划和国土资源管理委员会\_\_\_\_分局领取并填制《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，到北京市规划和国土资源管理委员会\_\_\_\_\_分局换取缴款正式收据。

第十一条 受让人除按时交付地价款外，还须按照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《北京市实施〈中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例〉办法》和中华人民共和国税收法规的规定纳税。

第十二条 受让人应在本合同签订后向出让方交纳不低于合同地价款 20%的价款，受让人持地价款缴纳凭证申请领取本出让合同。

第十三条 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”。

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、自然资源管理部门和环保部门报告。

第十四条 按照属地管理原则，在土地使用期限内，北京市规划和国土资源管理委员会\_\_\_\_\_分局有权对本合同项下项目开工、竣工及用途等土地使用情况进行监督，受让人不得拒绝和阻挠。

受让人应当积极配合北京市规划和国土资源管理委员会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。

北京市规划和国土资源管理委员会\_\_\_\_\_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。

第十五条（此条款适用于向入园企业供地）本合同项下宗地为\_\_\_\_\_，仅限受让人作为\_\_\_\_\_自用。未经批准，不得转让、出租，不得擅自改变规划和土地用途。否则，出让人有权收回该宗地国有建设用地使用权。

第十六条（此条款适用于向入园企业供地） 受让人需严格执行与\_\_\_\_\_区人民政府（北京经济技术开发区管委会）签订的《履约监管协议书》及书面承诺（具体条款见附件5），如受让人达到《履约监管协议书》约定的退出条件且\_\_\_\_\_区人民政府（北京经济技术开发区管委会）向受让人发出解约通知要求受让人退还土地的，出让人有权向受让人发出解除《国有建设用地使用权出让合同》的通知。《国有建设用地使用权出让合同》及相关补充协议自通知载明的日期解除。

受让人自收到解除通知后，应按该通知要求交还土地。受让人交还土地后，出让人根据相关政策返还受让人已缴纳的剩余年期土地出让价款，对地上可继续使用的建筑物，按重置价格结合成新程度评估确定的价格进行补偿。

第十六条（此条款适用于向园区开发企业供地） 经\_\_\_\_\_区人民政府（北京经济技术开发区管委会）授权，受让人可将本合同项下宗地范围内建设的产业用房及其各项配套服务用房出租给入园企业，不得整体或分割销售，不得转让公司股权，不得擅自改变规划和土地用途。否则，出让人有权收回该宗地国有建设用地使用权。

受让人应与入园企业签订房屋及土地租赁合同，明确约定入园企业需严格执行与\_\_\_\_区人民政府（北京经济技术开发区管委会）签订的《履约监管协议书》及书面承诺，如达到《履约监管协议书》约定的退出条件，受让人有权解除与入园企业签订的租赁合同。

第十七条 本合同第二十五条变更为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，如符合园区发展规划和产业用地要求，不涉及因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。

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。

第十八条 本合同第二十六、二十七条变更为土地出让期限届满，土地使用者未申请续期或申请续期因社会公共利益需要或不符园区发展规划和产业用地要求，未获批准的，由\_\_\_\_区政府、北京经济技术开发区管委会组织依法办理退出手续，收回建设用地使用权，依法进行评估，按照受让方取得土地使用权时缴纳的费用合理确定补偿价格，对地上可继续使用的建筑物，按重置价格结合成新程度评估确定补偿价格，给予受让方相应补偿。

第十九条(此条款适用于以暂定地价签订土地出让合同) 该

项目地价水平楼面政府土地收益：\_\_\_\_\_元/平方米为暂定价格，双方约定，待该项目地价水平经北京市规划和国土资源管理委员会分局最终审定后，若与暂定价格有差异，双方将签订合同补充协议，按审定的地价水平对出让合同有关地价款支付的各项条款予以变更。

第二十条 本合同第九章第四十六条变更为出让合同正本壹式两份，合同双方各壹份；出让合同副本两份，合同双方各壹份。

第二十一条 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（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）：

年 月 日

附件 5：《履约监管协议书》及书面承诺

中关村顺义园（顺义科创产业功能区临空国际  
板块）4-2-1 地块 M1 一类工业用地

土地开发建设补偿协议

（样本）

二〇二〇年月

## 第一条 总 则

北京临空国际经济技术开发中心（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，就中关村顺义园（顺义科创产业功能区临空国际板块）4-2-1 地块 M1 一类工业用地（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：

法定代表人：

法 定 地 址：

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：顺义科创产业功能区临空国际板块）。

四至范围：东至恒兴东路，南至文良街北自然地块北边界，西至宝德阳地块东侧，北至文良北街。

土地面积 46700 平方米，具体以《关于北京临空国际 4-2-1 地块项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（顺）供审函[2019]0003 号）和《建筑用地钉桩通知单》（测量成果编号：2019 拨地 025 号）为准。

## 2. 宗地的现状及权属情况：

该宗地的现状为：

建设用地内有农作物。处理意见为：建设用地内的农作物在土地交接前完成移除。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. 产业及环保要求：

严格按照顺义区“十三五”时期工业发展规划和北京市中关村科技园区顺义园的产业功能定位要求，引进符合产业功能定位的制导飞行器类大型复杂装备总体设计，并作为总体单位牵头研制此类国际重点骨干工程装备的相关产业；从事陆用和飞行器用惯性导航系统、光纤陀螺、卫星导航、飞控计算机、舵机等产品的研发、生产。同时具备以上资质条件的国有全资军工事业单位，且投资总额应不低于 20000 万元人民币/公顷，年纳税额不低于 2000 万元人民币/公顷，企业正常生产时的能耗、水耗要严格执行北京市的相关标准；同时新引进项目要按照顺义区的相关政策规定执行。

具体要求，详见顺义区经济和信息化局《关于〈顺义区工业项目产业要求征询意见函〉的复函》。

## 4. 宗地开发程度：

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）内且乙方已全额缴纳土地开发建设补偿费，甲方向乙方提供具备“临时三通一平”（“一平”指除最终可保留及涉及乙方继续使用的

地上物外，地上无其它施工障碍物的场地自然平整；“三通”指通施工临时用水、通施工临时用电、通可供施工车辆临时通行的道路）条件的宗地，临时用水、临时用电的报装、接用费用和市政管线的报装接用费用由乙方自行承担。

甲方最迟在乙方竣工验收前提供具备临时“三通一平”（除最终可保留及涉及乙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；通施工临时用电、通施工临时道路市政设施条件的宗地，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、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. 该宗地乙方应支付的土地开发建设补偿费为：人民币伍仟零伍拾伍万捌仟陆佰元整（¥50558600）。

2. 该宗地土地开发建设补偿费需按以下时间交付：

自成交之日（即成交确认书或中标通知书签发之日）起第35个日历日（遇法定节假日顺延至其后第一个工作日）内，乙方须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）至市财政专户。

### **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）内且乙方已全额交纳土地开发建设补偿费，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×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×1/1000。

4. 乙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，暂停乙方参与北京市土地市场竞买活动，直至乙方取得在北京市土地交易市场竞得所有宗地的《土地开发补偿费缴纳说明》之日起两个工作日后，恢复乙方竞买资格，相关违约情况计入企业诚信档案；

(2)单宗地逾期缴纳土地开发建设补偿费90日以上的，或者未按相应宗地的补偿协议约定缴纳土地开发建设补偿费两次以上的，除执行前项规定外，还将予以网上公告，并暂停乙方及其股东和子公司参与北京市土地市场竞买活动，暂停期限自乙方取得在北京市土地交易市场竞得所有宗地的《土地开发补偿费缴纳说明》之日起至次年同日。

5. 在缴清土地开发建设补偿费且违约责任处理完毕取得相应票据后，乙方可以向储备机构申请开具《土地开发补偿费缴纳说明》，储备机构自收到乙方完备的申请材料之日起10个工作日内出具《土地开发补偿费缴纳说明》。

#### 6. 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国土资源管理委员会顺义分局签订的《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件，并同时终止协议通知书向北京市土地整理储备中心顺义区分中心备案。

### 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。

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

# 履约监管协议书

(样本)

甲方：北京顺义科技创新产业功能区管理委员会

乙方：

依据《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)以及《关于进一步加强研发、工业项目监管有关问题的通知》(京国土用〔2010〕480号)和《关于进一步加强产业项目管理的通知》(市规划国土发〔2017〕121号)的要求,甲乙双方本着平等自愿的原则,通过友好协商,就乙方投资项目的建设、经营达成如下履约监管协议:

## 第一章 项目情况

一、项目名称: \_\_\_\_\_

二、项目土地性质: \_\_\_\_\_ M1 \_\_\_\_\_

三、项目位置及四至: 北至文良北街、南至建设用地、西至车和家、东至恒兴东路

四、项目建设内容及工程概况: \_\_\_\_\_

五、项目预期经济和社会效益：竣工达产后，可实现亩均年产出 2450 万元以上，亩均年税收 150 万元以上。

## 第二章 甲方陈述和保证

六、甲方按照北京市、顺义区产业发展要求，鼓励乙方建设或落地\_\_\_\_\_项目（限于新能源智能汽车、前沿新材料（第三代半导体）、智能装备（航空航天）、新一代信息技术、生物医药大健康、文化创意和科技服务业等 7 个产业领域）。落地事项按照《中关村科技园区顺义园管理委员会高精尖产业用地项目准入管理办法》规定程序办理。

七、本协议签署后，甲方有权要求乙方提供相关资料，对乙方投资项目的建设、运营等全过程进行监管，甲方定期到乙方项目所在地巡检、听取乙方相关人员的专项汇报。

八、在甲方的监管下，乙方投资项目建设及运营必须按照相关规定进行实施，不得改变项目内容、土地使用性质和用途，避免建筑使用性质发生改变，避免出现私搭乱建、隔层加建等违法行为。如发生上述行为，甲方有权责令乙方进行整改，并上报相关行政主管部门依据相关法律、法规进行处置。

九、甲方按照属地管理职责对乙方和乙方投资项目进行

审核，并对注册企业进行备案，监管乙方和乙方投资项目符合地区产业发展要求。

### 第三章 乙方的陈述和保证

十、乙方积极配合甲方实施的准入标准考核和建设、运营监管评估，并接受相应处理措施。

十一、乙方承诺严格按照审批的规划方案进行建设，严格遵守《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》和其他法律法规规定，不私自改变项目建筑使用性质、内部结构及建筑外装方案，不进行私搭乱建等违法行为。

十二、乙方郑重承诺，不改变项目内容和土地使用性质，不得以任何形式将土地及地上房屋进行转让、整体或分割出售、出租，不进行任何形式产权转让，并根据甲方要求提交相关的资料文件，确保乙方和乙方投资项目符合园区产业发展要求。

十三、乙方承诺将严格遵守执行甲方关于对入区企业在建设、生产、经营过程中的各项管理规定，并主动配合甲方针对企业全生命周期管理而实施的动态监管和定期评估。

## 第四章 项目退出约定及退出方式

十四、项目达产后，甲方按照《项目入区协议》和《项目投资承诺书》约定的建设运营内容、投入产出要求及能耗情况每年对乙方经营及财税贡献、全要素评价指标落实情况进行考核，考核不达标给予一年整改期，整改仍不达标启动提前退出建设用地使用权程序。

十五、区政府土地管理部门解除土地出让合同，与入区企业签署供地合同解除协议，并由区政府或甲方指定的第三方按照土地剩余年限价格收回土地，地上物按重置成新价经评估后一并收回。

十六、乙方应积极配合北京市规土委顺义分局开展闲置土地调查、认定及处置工作。在宗地未建设时间接近或进入闲置期限时，用地单位应在宗地被认定为闲置土地前，与园区开发企业主动积极协商，并完成土地收回事宜；如不能及时收回土地，将对该宗地按照《闲置土地处置办法》（国土资源部第53号令）及北京市有关规定进行认定处置。

## 第五章 协议的保密、变更及争议解决

十七、甲、乙双方有义务对因本次监管而悉知的内容保

密，不得因以任何理由泄密。

十八、本协议一经签订不得变更，确需变更，需报请区政府审批。

十九、因执行本协议发生争议、争议双方应致力于协商解决；协商不能解决的，任何一方均有权向有管辖权的人民法院起诉。

## 第六章 附 则

二十、本协议自甲乙双方法定代表人（或授权代表）签字、盖章之日起生效。如有未尽事宜，由甲乙双方另行签订补充协议，补充协议与本协议具有相同法律效力。

二十一、本协议一式十二份，甲乙双方各执贰份，一份提交市规划自然委顺义分局，作为供地合同附件，其余分别提交区经信局（区创新办）、区发改委、区住建委、区市场监督管理局、区投资促进中心、区生态环境局等工作专班成员。

（以下无正文）

(此页为监管协议签署页)

甲方：(盖章) 北京顺义科技创新产业功能区管理委员会

法定代表人(委托代理人):

年 月 日

乙方：(盖章)

法定代表人(委托代理人):

年 月 日

## 附件:

- 一、出让宗地位置示意图;
- 二、《关于北京临空国际 4-2-1 地块项目“多规合一”协同平台审核意见的函》(京规自(顺)供审函[2019]0003号);
- 三、《建筑用地钉桩通知单》(测量成果编号:2019 拨地 025 号);
- 四、中关村顺义园临空国际 4 号地(局部)项目一级市政咨询方案;
- 五、顺义区 4 号地块(局部)M1 一类工业用地地形及地上物测绘技术报告;
- 六、北京市文物研究所《关于中关村顺义园临空国际高新技术产业基地 4 号地项目地下文物保护工作的函》(文研保函[2017]247 号)。