

北京市平谷区新城北部产业用地F05-05地块
工业用地国有建设用地使用权出让

编号:京土整储挂(平)工业[2020]001号

挂

牌

文

件

北京市规划和自然资源委员会平谷分局

二〇二〇年一月

目 录

竞 买 须 知.....	5
第一章 总则.....	5
第二章 建设用地使用权出让及规划使用条件.....	5
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进度.....	12
第六章 挂牌竞价程序.....	13
第七章 竞买申请期限及内容.....	14
第八章 竞买保证金.....	16
第九章 报价期限和竞买规则.....	17
第十章 竞得人的确定.....	18
第十一章 合同、协议的签订.....	20
第十二章 违约责任.....	20
第十三章 其他事项.....	21
第十四章 附则.....	23
竞买申请书.....	24
法定代表人身份证明书.....	26
授权委托书.....	27
承诺书.....	28
竞买报价单.....	29
现场竞价申请书.....	30
国有建设用地使用权挂牌出让现场竞价报价确认书.....	31
国有建设用地使用权挂牌出让现场竞价成交确认书.....	32
国有建设用地使用权出让合同.....	33

平谷新城区北部产业用地 F05-05 地块工业项目土地开发建设补偿协议	
.....	55
总 则.....	56
第一条 协议双方.....	56
第二条 本项目用地的基本情况.....	56
第三条 甲乙双方权利义务.....	57
第四条 土地开发建设补偿费的标准及内容.....	59
第五条 土地开发建设补偿费的付款时间.....	60
第六条 交付土地的期限及标准.....	60
第七条 其他注意事项.....	60
第八条 违约责任.....	61
第九条 不可抗力.....	61
第十条 协议的修改、补充、变更.....	62
第十一条 协议的终止.....	62
第十二条 争议的解决.....	63
第十三条 协议生效及其它.....	63
北京市平谷区工业企业履约监管协议书.....	66
（模板）.....	66

附 件：

一、《关于平谷新城北部产业用地F05-05地块项目“多规合一”协同平台初审意见的函》【京规自（平）初审函[2019]0008号】；

二、《建设工程规划用地测量成果报告书》【2019规（平）测字0008号补1号】。

平谷区新城北部产业用地 F05-05 地块工业用地 使用权挂牌出让公告

根据国家和北京市的相关规定，经北京市平谷区人民政府批准，现决定在北京市土地交易市场平谷区分市场挂牌出让平谷区新城北部产业用地 F05-05 地块工业用地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北京市平谷区兴谷开发区，具体四至范围是：东至小辛寨石河，南至小辛寨石河，西至兴谷地块，北至规划兴谷北一街。出让宗地已达到“七通一平”，即通市政道路、上水(自来水、中水)、下水(雨水、污水)、燃气、电力、热力、信息管线和除现状保留的地上物外场地自然平整。

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)
编号:京土整 储挂(平)工 业[2020]001 号	M2二类工业	20年	30231.139m ²	地上控制规模 ≤30231.139m ²

二、挂牌出让起始价为人民币2817.03万元，竞价阶梯为人民币10万元，竞买保证金为人民币600万元。

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、产业类型：引进符合园区发展的涉及医药健康项目的企业，并要求入驻企业固定资产投资不小于667万元/亩，年纳税额不小于100万元/亩，产

值不小于1000万元/亩。拟摘牌企业需与北京兴谷经济开发区管理委员会签署《北京市平谷区工业企业履约监管协议书》。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；同时新进项目要按照平谷区的相关政策规定执行。

五、本次挂牌出让竞价起始时间为2020年2月4日9:00时起，挂牌竞价期限不少于10个工作日，竞价截止时间为自接到第一份有效竞买报价单日起算至延后的第11个工作日15:00时止。

六、本次挂牌不接受电话、邮寄及口头报价。

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时起，在北京市规划和自然资源委员会网站（<http://ghzrzyw.beijing.gov.cn>）下载。

北京市土地整理储备中心平谷区分中心

地址：北京市平谷区林荫北街5号

咨询电话：69961535

北京市规划和自然资源委员会平谷分局

二〇二〇年一月十五日

竞 买 须 知

第一章 总则

第一条 经北京市平谷区人民政府批准，北京市规划和自然资源委员会平谷分局（以下简称“平谷分局”）决定于2020年1月15日9:00开始，在北京市平谷区林荫北街5号北京市土地交易市场平谷区分市场公开挂牌出让平谷新城北部产业用地F05-05地块土地一级开发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：京土整储挂（平）工业[2020]001号。

第二条 本次挂牌出让宗地，土地出让方是平谷分局，土地前期开发实施单位（简称“开发单位”）为北京兴谷发展公司，北京市土地整理储备中心平谷区分中心（以下简称：平谷区分中心）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 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

出让宗地位于平谷区新城北部产业用地东北部。

具体四至范围是：东至小辛寨石河，南至小辛寨石河，西至兴谷地块，北至规划兴谷北一街。

第五条 出让宗地规划利用条件

根据北京市规划和自然资源委员会平谷分局《关于平谷新城北部产业用地F05-05地块项目“多规合一”协同平台初审意见的函》【京规自（平）初审函[2019]0008号】和《建设工程规划用地测量成果报告书》【2019规（平）测字0008号补1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：M2二类工业用地；

总建设用地面积：30231.139平方米；

容积率：≤1.0；

建筑密度：50%；

建筑使用性质：工业用房；

建筑控制规模：地上控制规模≤：30231.139平方米（用地内行政办公及生活服务设施比例用地面积≤5%，建筑面积≤10%；用地内建筑密度多层厂房≥40%，单层厂房≥50%）；

建筑控制高度：≤18米。

其他详细要求，详见北京市规划和自然资源委员会平谷分局《关于平谷新城北部产业用地F05-08地块项目“多规合一”协同平台初审意见的函》【京规自（平）初审函[2019]0008号】和《建设工程规划用地测量成果报告书》【2019规（平）测字0008号补1号】等相关文件。

第六条 出让宗地权属及土地现状

出让宗地的权属情况为：

本次出让宗地由北京兴谷发展公司完成征地、拆迁、市政等前期工作。

出让宗地的现状为：

项目建设用地范围内已达到自然平整。

第七条 出让宗地开发程度

出让宗地现状为“七通一平”，“七通”（通路、通上水、通下水、通

电（管沟）、通信、通燃气、通热），“一平”指宗地内土地自然平整。北京兴谷发展公司最终在项目竣工验收前向竞得人提供“七通一平”条件的宗地。各市政管线的报装及接用费用由竞得人承担。

具体项目用地市政设施情况：

1. 上水：自兴谷集中供水厂接入，接口位于地块北侧，管径150mm；
2. 下水：接入地块北侧，污水管径1200mm，排入平谷污水处理厂，雨水管径400mm，排入汝河；
3. 供电：自兴谷4号10KV开闭站接入，接口位于地块北侧；
4. 天然气：由北京燃气公司接入，接口位于地块北侧；
5. 通信光缆：接口位于地块北部绿化带内；
6. 道路：北侧为规划路，路幅总宽为20米，其中红线宽为20米；
7. 供暖：接口位于地块北侧，天然气管道200mm供暖。

第八条 出让宗地的产业定位

产业类型：引进符合园区发展的涉及医药健康项目的企业，并要求入驻企业固定资产投资不小于667万元/亩，年纳税额不小于100万元/亩，产值不小于1000万元/亩。拟摘牌企业需与北京兴谷经济开发区管理委员会签署《北京市平谷区工业企业履约监管协议书》。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；同时新进项目要按照平谷区的相关政策规定执行。

第九条 环保管理要求

建设项目严格执行《北京市新增产业的禁止和限制目录》、《建设项目主要污染物排放总量指标审核及管理暂行办法》等法律法规中相关要求。建设项目开工前根据《环境影响评价办法》、《建设项目环境保护管理条例》办理相关环保审批手续。

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工业20

年。

土地出让年限自《国有建设用地使用权出让合同》签订之日起计算。

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，意向用地者须按照准入条件及相关履约监管内容作出书面承诺。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、凡属于原国土资源部、自然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》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平谷区分中心。联合体各成员在共同竞买协议书中不得做出有关不

承担出资比例、不参与后期开发建设、不承担经营风险的约定，包括但不限于：名为联合竞买，实为房屋买卖、借款、房屋租赁等。

3、联合竞买成功后，联合竞买各成员应当共同与平谷分局签订《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。与开发单位签订《土地开发建设补偿协议》，并为履行上述合同、协议共同承担责任。竞得人均不得要求在以上《国有建设用地使用权出让合同》和《土地开发建设补偿协议》中增加不属于规划自然资源委监督管理责任和义务的相关条款。

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平谷区分中心。

5、联合竞买代表人应被联合竞买的所有成员授权，作为该宗地交易过程中相关协议的签订、履行过程中的联系人。

6、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

第十五条 本次挂牌出让宗地的底价由政府土地出让收益和土地开发建设补偿费两部分构成。

本次挂牌出让宗地底价中的政府土地出让收益暂按以下原则收取；

1、出让宗地的政府土地出让收益暂按地上建筑面积 30231.139 平方米收取，土地用途为 M2 工业用地。

2、地下可出让部分政府土地出让收益暂未收取，待规划设计方案经相关主管部门审批确定后另行收取。该宗地挂牌出让成交价中政府土地出让收益的缴纳和调整按本须知相关约定方式执行。

政府土地出让收益的调整按本须知相关约定执行。

第十六条 关于政府土地出让收益的调整。

平谷分局将按以下标准调整该宗地政府土地出让收益，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出让收益差价部分。其中：

土地成交单价=成交价款÷30231.139（元/平方米）。

1、该宗地的最低地上政府土地出让收益金额为（成交价-24210000）元。竞得人应严格按照北京市规划和自然资源委员会平谷分局《关于平谷新城北部产业用地 F05-05 地块项目“多规合一”协同平台初审意见的函》【京规自（平）初审函[2019]0008号】和《建设工程规划用地测量成果报告书》【2019规（平）测字 0008号补 1号】的相关约定使用土地。

2、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：

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×（确定的地上建筑面积-30231.139）元。

3、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，需按照原国土资源部《关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）〉的通知》（国土资厅发【2013】20号）有关要求，组织评估确定补缴的地价款。

4、地下非经营性用途建筑面积免收政府土地出让收益，地下经营性用途建筑面积按以下标准收取政府土地出让收益：

地下建筑面积应补缴的政府土地出让收益金额=土地成交楼面单价×相应用途地下空间修正系数×15%×相应用途地下出让建筑规模（地下商业对应商业级别，地下办公对应办公级别，地下仓储、车库对应各自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）。

地下空间用途	适用基准地价	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	商业用途 比准类别	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	办公用途 比准类别	—	0.30	0.25	0.20
地下仓储	地上主用途 比准类别	—	0.30	0.25	0.20
地下车库	地上主用途 比准类别	—	0.25	0.20	0.15

第十七条 本次挂牌底价中的土地开发建设补偿费总额为人民币2421.00万元。

本项目土地开发建设补偿费是指开发单位完成征地、市政基础设施建设，向竞得人提供宗地红线外“七通一平”（“七通”指通上水、通下水、通电、通路、通燃气、通暖、通信，“一平”指宗地内已达到自然平整）条件的工业用地获得的补偿费用。

土地开发建设补偿费不包括（但不限于）以下内容：

- 1、该宗地政府土地出让收益；
- 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、出让宗地内市政建设费用；
- 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费用；
- 5、在组织出让宗地项目开发建设中涉及到由竞得人缴纳的有关税费；
- 6、其他应由竞得人支付的费用。

土地开发建设补偿费的缴纳和调整按本须知相关约定执行。

第十八条 关于土地开发建设补偿费的调整

出让宗地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进度

第十九条 挂牌竞得人需按以下期限和要求交纳该出让宗地成交价中的政府土地出让收益：

在竞得人与平谷分局签订《国有建设用地使用权出让合同》3个工作日内支付全部政府土地出让收益。其中，政府土地出让收益的 20%作为履行合同的定金。

竞得人在竞买时交纳的竞买保证金人民币600万元将优先冲抵政府土地出让收益，若有剩余，则剩余部分冲抵土地开发建设补偿费，不再退还。

第二十条 土地开发建设补偿费的付款进度及付款方式

竞得人需在签订《土地开发建设补偿协议》之日起3个工作日，付清全部土地开发建设补偿费，其中，土地开发建设补偿费的 20%作为履行合同的定金。

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）由竞得人直接交至市财政专用账户。土地成交后，由平谷区分中心向土地竞得人开具《土地前期成本缴款通知书》，竞得人应持该通知书前往市规划和自然资源委缴纳土地开发建设补偿费，并取得《北京市非税收入一般缴款通知书》后，到开户银行办理缴款。其他具体约定，见《土地开发建设补偿协议》（样本）。

第二十一条 土地交接标准：

竞得人按合同约定支付全部地价款后3个工作日内，可向北京兴谷发展公司提出接收土地申请，由北京兴谷发展公司提供“七通一平”（“七通”指通上水、通下水、通电、通路、通燃气、通暖、通信，“一平”指宗地内已达到自然平整）条件的土地，与竞得人办理土地交接手续，具体交付标准按《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

第二十二条 本次挂牌按下列程序进行：

- 1、2020年1月15日起发布挂牌公告；
- 2、2020年2月4日9:00时起，平谷区分中心开始接受竞价；
- 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、平谷区分中心确认报价后，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、竞得人与平谷分局签订《国有建设用地使用权出让合同》，并将书面承诺及已签订的履约监管协议书作为合同附件。与北京兴谷发展公司签订《土地开发建设补偿协议》。

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平谷区分中心咨询。竞买人对土地现状有异议的，应在申请竞买前提出。竞买申请人向平谷区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。

第二十四条 本次挂牌出让宗地的竞买申请期限是

开始时间：2020年2月4日9:00时起；

截止时间：从平谷区分中心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。

平谷区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，向平谷区分中心提交以下竞买资料（不退还），除注明外均为原件，须以中文书写，并加盖竞买单位公章（多页材料应加盖骑缝章），递交一式两份：

1、 竞买申请书；

2、 营业执照副本及复印件（验原件留复印件），若外地企业可提供由当地工商管理部门加盖印章的复印件；

3、 法定代表人证明书及法定代表人身份证复印件；

4、授权委托书及委托代理人身份证复印件（身份证验原件留复印件）；

5、公司章程；

6、工商管理部门出具的公司股东出资比例证明或同等效力的证明文件。（中国境内上市公司须提供中国证券登记结算有限责任公司（上海分公司或深圳分公司）出具的《前10名股东名册查询证明》；在中国境外及港澳台上市的公司，参照执行，但在境外及港澳台形成的证明文件应按本须知相关要求要求进行公证、认证及翻译。证明文件须能证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、竞买保证金人民币600万元的缴款证明（验原件留复印件）；

8、竞买保证金不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金的承诺书和严格按照《产业要求征询意见的复函》及园区履约监管协议约定内容开发建设、经营的承诺书。

9、联合竞买的还需要提交联合竞买协议书及授权委托书；

10、资金证明（不低于人民币2900万元人民币，如多家银行开具须同一天；证明文件须能证明竞买人在本次出让宗地公告日期之后的资金情况）；

11、《符合竞买资格的声明》（内容为竞买人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、不属原国土资源部、自然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和不存在与原国土资源部、自然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参与土地竞买等情况。

12、董事会（或上级主管部门）关于申请竞买的决议。

以上资料收取后均不退还。

第二十六条 境外及港澳台竞买申请材料公证及认证要求：

境外形成的申请材料，应当经所在国公证机关予以证明，并经中国驻该

国使领馆予以认证，或者履行中国与该国所在国订立的有关条约中规定的证明手续。但如果其所在国与中国没有外交关系，则应与中国有外交关系的第三国驻该国使领馆认证，再转由中国驻该第三国使领馆认证。

中国香港地区形成的申请材料，需经中国司法部委托的香港律师公证，同时应当由中国法律服务（香港）有限公司加盖转递专用章。中国澳门地区形成的申请材料，需经中国司法部派驻澳门的中国公证员公证，同时应当由中国法律服务（澳门）有限公司加盖转递专用章。

中国台湾地区申请人提交的材料，应当经当地公证机关出具公证书，经海峡交流基金会转递至北京市公证协会，由北京市公证协会加章确认。

第二十七条 通过审查的竞买人，由平谷区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。

第二十八条 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：

- 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他情形。

第八章 竞买保证金

第二十九条 本次挂牌出让宗地的竞买保证金为人民币600万元，由参加该宗地挂牌竞买人在向平谷区分中心提出竞买申请时以支票（或汇票）方式缴纳。

第三十条 竞买保证金须能在北京市内的各家银行及分支机构，在本次挂牌申请期限内即时兑现。竞得人的竞买保证金600万元将优先冲抵政府土地收益，若有剩余，则剩余部分冲抵土地开发建设补偿费，不再退还。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。

如土地出让方终止挂牌活动，将在宣布之日起三个工作日内，退还所有竞买人的竞买保证金及相应利息。

第三十一条 如果出让人终止挂牌活动，平谷区分中心将在宣布之日起3个工作日内退还所有竞买人的竞买保证金及利息。

第三十二条 竞买人有下列行为之一，视为违约，平谷区分中心可取消其竞买资格，其所缴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 报价期限和竞买规则

第三十三条 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：从平谷区分中心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。

平谷区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。

第三十四条 本次出让宗地的挂牌出让起始价为人民币2817.03万元。

第三十五条 本次挂牌竞价不允许竞买人自主报价。竞价阶梯为人民币10万元整。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

人民币10万元。

平谷区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，并将幅度公示。

第三十六条 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。

第三十七条 在该宗地的挂牌竞价期内，平谷区分中心将及时在北京市土地交易市场平谷区分市场按以下规则公布该宗地的最新竞买价格。

- 1、平谷区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。其他报价人视同为已报过价，可以参加最后的现场竞价；
- 3、平谷区分中心及时公布最高报价，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

第三十八条 在本须知规定挂牌竞价期限届满时，平谷区分中心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。

第三十九条 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，则由平谷区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14:30-15:15，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，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。若发生两家或两家以上竞买人同时应价，则先获得竞买资格的竞买人为此价格的报价人。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，竞得人与平谷区分中心现场签订《报价确认书》。

第四十条 平谷分局于挂牌交易结束后，现场向竞得人签发《成交确认书》。

第十一章 合同、协议的签订

第四十一条 竞得人须在《成交确认书》签发后 10个工作日内与北京兴谷发展公司签订《土地开发建设补偿协议》、与兴谷管委签订履约监管协议。本挂牌文件中提供的《土地开发建设补偿协议》及履约监管协议为协议样本，约定该宗地土地开发建设补偿费的支付、供地进度、履约条款等内容。

第四十二条 竞得人须在《成交确认书》签发之日起1个工作日内到北京市规划和国土资源管理委员会平谷分局申请办理《国有建设用地使用权出让合同》的签订手续，北京市规划和自然资源委员会平谷分局将在受理后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，平谷分局在与竞得人签订《国有建设用地使用权出让合同》时，将根据有关法律、法规、政策及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。

第十二章 违约责任

第四十三条 竞得人有下列行为之一，视为违约，平谷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；

3、逾期未到平谷分局申请签订《国有建设用地使用权出让合同》或未按签定的出让合同送回平谷分局的、以及逾期未与开发单位签订《土地开发建设补偿协议》的（若逾期未签订以上有关合同、协议是由不可抗力事件造成的，则本条款不适用）；

4、未遵守本挂牌交易文件的其他有关规定的。

第四十四条 竞得人提供虚假文件或隐瞒事实的，平谷区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

第四十五条 在挂牌活动结束前，如发生下列情况，平谷分中心可以在任何时间有权终止挂牌活动：

1、缺乏竞争；

2、为了公共利益。

实施上述行为时，除退还竞买人的竞买保证金及相应利息外，不再承担任何责任。

第四十六条 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。

在挂牌竞价开始日的5个日历日前，平谷区分中心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平谷区分中心，确定已经收到。

第四十七条 平谷区分中心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。在竞买人对宗地进行现场踏勘时，北京兴谷发展公司有义务对土地情况进行解答。

联系人：马腾 联系电话：010-69959707

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市平谷区兴谷开发区。

第四十九条 竞得人在完全履行完所签订的《北京市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，非经北京市规划和自然资源委员会平谷分局和北京兴谷发展公司同意，不得进行股权变更等可能引致合同执行发生变化的行为。

第五十条 《中华人民共和国国有土地使用证》的核发

竞得人在付清出让宗地全部成交价款及其他相关税费后，可以向北京市规划和自然资源委员会平谷分局申请核发《中华人民共和国国有土地使用权证》。

第五十一条 本次挂牌出让中，《北京市国有建设用地使用权出让合同》与《土地开发建设补偿协议》组成一个完整的合同文件，内容相互支持，相互补充。

第五十二条 该项目不得擅自改变土地用途，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，建设单位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、科学技术和工业信息、规划和自然资源等相关部门审核通过后，报市政府批准。经审批的项目，建设单位在办理转让及销售时应补齐地价款、城市基础设施建设费后方可办理。

第五十三条 根据《中华人民共和国文物保护法》“考古发掘及法律责

任”的相关规定，为了有效地保护地下文物和不影响施工顺利进行，建设单位应先与平谷区文化委员会签订《地下文物保护协议》。开发商、建设施工单位及监理单位，在建设过程中有保护文物的义务和职责，如在建设过程中发现有地上地下文物，要注意保护，并及时与区文物管理部门联系，使文物得到有效的保护。

第五十四条 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(试行)》(京政发〔2017〕39号)相关要求，入区企业需要签订入区框架协议。

第十四章 附则

第五十七条 本须知由平谷分局负责解释。

竞买申请书

北京市土地整理储备中心平谷区分中心：

经过认真审阅《平谷新城北部产业用地F05-05地块土地一级开发项目国有建设用地使用权出让挂牌文件》（京土整储挂（平）工业[2020]001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2020年2月4日9:00时起，在北京市土地整理储备中心平谷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，向贵局缴纳了竞买保证金人民币600万元的支票（汇票）。

我们承诺：如我方竞得，我方将在《成交确认书》签发之日起1个工作日内到北京市规划和自然资源委员会平谷分局申请办理《国有建设用地使用权出让合同》的签订手续，并在北京市规划和自然资源委员会平谷分局受理后20个工作日内签订该出让合同；在《成交确认书》签发之日起10个工作日内与北京兴谷发展公司签订《土地开发建设补偿协议》，并按照合同及协议约定的限支付该出让宗地全部政府土地出让收益及土地开发建设补偿费，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：

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（平）工业[201_]__号）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

承诺书

我公司参与_____用地挂牌出让活动所交竞买保证金不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金。

我公司承诺在取得该宗地国有土地使用权后，严格按照平谷区科学技术和工业信息化局《关于平谷区新城北部产业用地F05-05地块产业要求征询意见的复函》中产业要求、投资强度及园区履约监管协议约定内容开发建设、经营。

特此承诺。

单位全称（盖章）：_____

年 月 日

竞买报价单

北京市土地整理储备中心平谷区分中心：

经认真阅读《平谷新城北部产业用地F05-05地块工业项目国有建设用地使用权出让挂牌文件》（京土整储挂（平）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__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）_____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《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

平谷分中心接收时间：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平谷区分中心：

我公司已于____年____月____日取得了北京市____区____
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，则由平谷区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平谷区分
中心在北京市平谷区林荫北街5号北京市土地交易市场平谷区分市场____会
议室举行的北京市平谷区____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

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：在北京市平谷区林荫北街5号北京市土地交易市场平谷区分市场会议室

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：

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，由我公司与北京市土地整理储备中心平谷区分中心各持一份。

单位名称（盖章）：

法定代表人（或代理人）：

年 月 日

国有建设用地使用权挂牌出让现场竞价成交确认书

京土整储挂（平）工业[2020]001号

_____:

根据《平谷新城北部产业用地F05-05地块工业项目国有建设用地使用权出让挂牌文件》（京土整储挂（平）工业[2020]001号）规定，在该宗地的竞价期限（2020年 月 日9时—2020年 月 日15时）内，（有__家单位参加竞买，按照规定进入现场竞价程序，通过现场竞价），你单位竞买报价最高，现确认你单位为平谷新城北部产业用地F05-05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。

平谷新城北部产业用地F05-05地块工业项目国有建设用地使用权挂牌出让的成交价款为人民币（大写）_____元（小写¥：_____元）。

请在《挂牌出让成交确认书》签发之日起10个工作日内与北京市规划和自然资源委员会平谷分局签订《国有建设用地使用权出让合同》，并按合同的规定缴纳相应价款，履行相应义务。在《挂牌出让成交确认书》签发之日起10个工作日内，与北京兴谷发展公司签订《土地开发建设补偿协议》，并按合同、协议的规定缴纳相应价款；与北京兴谷经济开发区管理委员签订《北京市平谷区工业企业履约监管协议书》。如因你方原因，不能按期签订上述合同、协议的，我中心可取消你公司竞得资格，你公司已缴纳的竞买保证金人民币600万元将不予退还。

北京市规划和自然资源委员会平谷分局

年 月 日

抄报：市规划和自然资源委

抄送：区发改委、区财政局、区环保局

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_____。

_____；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_____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_____；

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 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____%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已经_____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（盖章）： 受让人（盖章）：

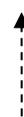
法定代表人（委托代理人）
（签字）：

法定代表人（委托代理人）
（签字）：

二〇一 年 月 日

附件 1

出让宗地平面界址图

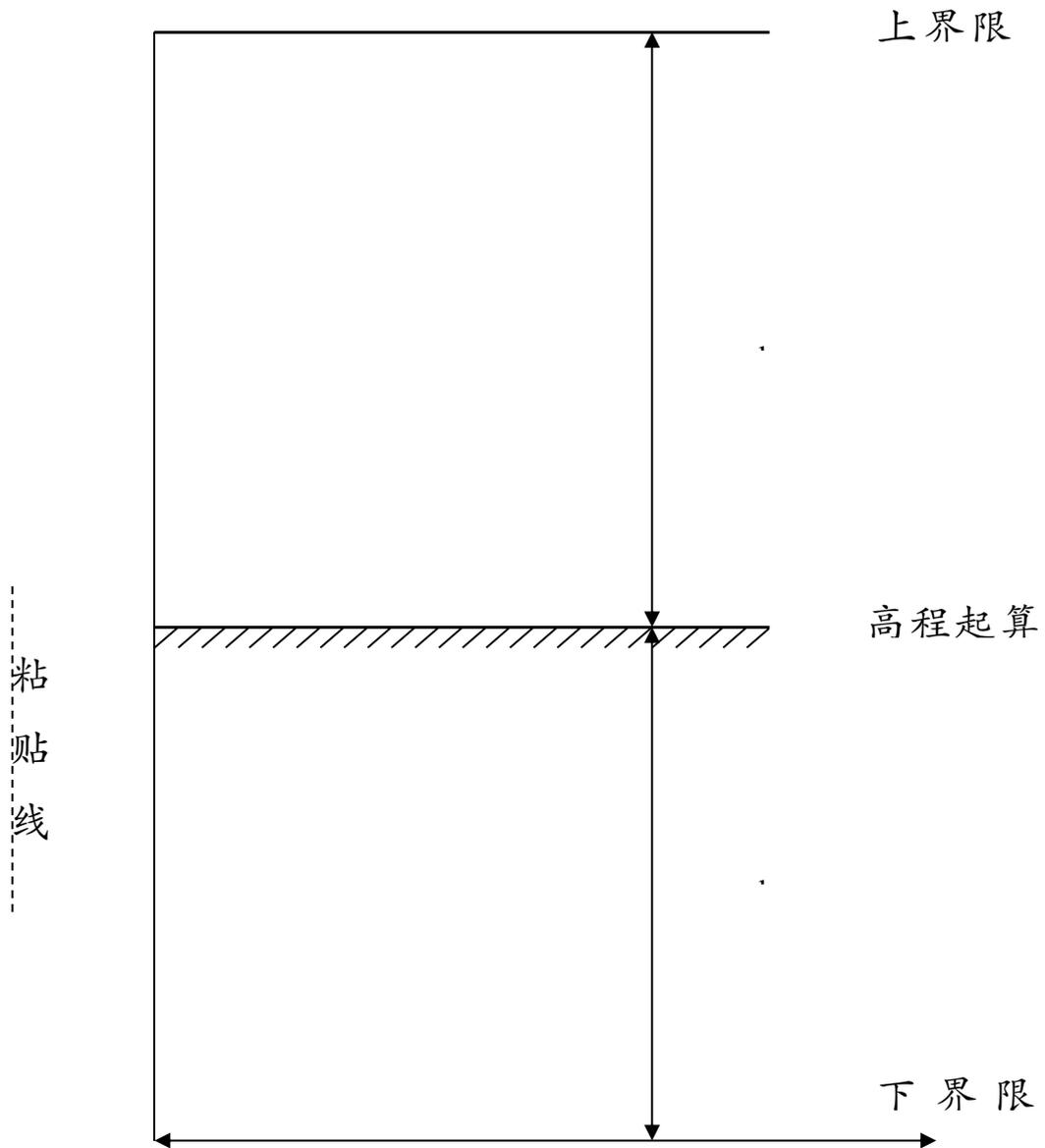


界址图
粘贴线

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

_____市(县)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。

第五条 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，到北京市规划和自然资源委员会____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，到北京市规划和自然资源管理委员会____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,北京市规划和自然资源委员会____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自然资源委员会____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。

北京市规划和自然资源委员会____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，受让人可将在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合园区发展规

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自然资源委员会_____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

平谷新城区北部产业用地 F05-05 地块工业 项目土地开发建设补偿协议

签约时间： 年 月 日

总 则

根据国家及北京市有关法律、法规、规章和文件的规定，北京兴谷发展公司作为北京市平谷新城北部产业 F05-05 工业用地地块项目(以下简称“本项目”)用地的前期开发单位，就本项目用地国有建设用地使用权有偿出让所涉及的土地开发建设补偿的有关事宜，本着平等自愿、诚实信用、互惠互利的原则，与本项目挂牌出让竞得单位_____达成如下协议。

第一条 协议双方

甲方：北京兴谷发展公司（以下简称“甲方”）

法人代表：贾立芹

注册地址：北京市平谷区平谷镇平谷北街 15 号

委托代理人：马腾

电话：69959707

乙方：_____（以下简称“乙方”）

法定代表人：

法定地址：

委托代理人：

电话：

第二条 本项目用地的基本情况

一、本项目用地的位置及范围

本次挂牌出让宗地位于北京市平谷区平谷新城北部产业 F05-05 地块，具体四至范围是：东至小辛寨石河，南至规划支路，西至北京银都天盛科技

有限公司，北至平旺街。

二、宗地现状：目前该宗地无地上建（构）筑物，场地自然平整。

三、本项目用地的规划条件

该宗地具体规划审定数据及指标如下：

拟规划建设用地性质：工业

建设用地面积：30231.139 平方米；

建筑使用性质：工业；

建筑控制规模： 30231.139 平方米；

容积率：1.0；

建筑控制高度： 18 米；

其他要求，详见北京市规划和自然资源委员会平谷分局《关于平谷新城北部产业用地 F05-05 地块项目“多规合一”协同平台初审意见的函》【京规自（平）初审函[2019]0008 号】。

四、未经北京市有关主管部门的同意，乙方不得改变本项目的规划用地条件及性质。

第三条 甲乙双方权利义务

一、甲方权利义务

1、甲方保证本项目的国有建设用地使用权用地权属清楚，合法有效，无法院查封。

2、负责向乙方提供《“多规合一”协同平台初审意见》、《建设工程规划用地测量成果报告书》等相关规划文件资料。

3、外部市政设施条件均达到市政管线标准。

土地前期实施单位负责建设的市政管线均将市政接口预留至宗地红线

外 1 米处，具体实施方案以各市政相关部门审批为准。

(1)、上水：自兴谷集中供水厂接入，接口位于地块北侧，管径 150mm；

(2)、下水：接入地块北侧，污水管径 1200mm，排入平谷污水处理厂，雨水管径 400mm，排入汝河；

(3)、供电：自兴谷 4 号 10KV 开闭站接入，接口位于地块北侧；

(4)、天然气：由北京燃气公司接入，接口位于地块北侧；

(5)、通信光缆：接口位于地块北部绿化带内；

(6)、道路：北侧为规划路，路幅总宽为 20 米，其中红线宽为 20 米；

(7)、供暖：接口位于地块北侧，天然气管道 200mm 供暖。

4、在乙方下一步办理规划、立项、建设、用地等相关手续时，对乙方提供必要的协助与支持。

二、乙方权利义务

1、按照本协议第五条规定依期如数向甲方支付土地开发建设补偿费。

2、负责办理向北京市有关部门申请批准本项目成交之后的立项、规划、开发与用地等报批手续，负责取得本项目建设用地规划许可证、建设用地批准书等，并向甲方提供复印件文本。

3、负责本项目的规划设计及送审，完成该项目的规划设计并取得规划审批手续。

4、负责完成本项目的土地出让工作，与北京市规划和自然资源委员会签订《北京市国有建设用地使用权出让合同》，并按合同约定交纳地价款。在交纳全额地价款后 3 日内，将发票复印件送交甲方。

5、负责本项目建筑工程的招投标、施工监理、工程建设、市政管线接用、竣工验收以及经营与销售等工作，负责取得《建设工程规划许可证》和《施工许可证》等。

6、按本协议第七条的约定，在接到甲方发出的进地通知后即开始承担

接受地块的管理工作。

7、负责接通施工用水、用电（临时、正式），办理相关专业部门的报批手续，并承担相关费用。

8、负责承担本项目红线内全部市政设施的工程建设以及室外工程建设、公共配套设施建设以及人防工程建设。

9、甲方在进行红线外各市政管线建设时提供必要的支持和配合。

10、乙方在本项目施工过程中，要对全体施工人员进行文物保护法制教育，并保证严格执行《中华人民共和国文物保护法》的相关规定。

11、根据甲方提供的市政设施条件，办理大市政接用事宜，并承担相关费用。

12、乙方保证本项目的规划设计及施工不影响周围居民的正常生活，如在上述过程中发生阳光遮挡、施工扰民等现象，由此造成的一切后果及损失均由乙方承担，与甲方无关。

13、办理除甲方责任条款以外的本项目开工建设、市政管线的接通、工程竣工验收等所需要的各种手续及承担所需费用。

14、乙方承诺对本项目用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。

15、在涉及本项目用地范围内的环境保护、绿化、安全等公共利益方面的活动，乙方服从政府部门或其授权机构的统一管理。

16、乙方应按相关规定缴纳的城市基础设施建设费。

第四条 土地开发建设补偿费的标准及内容

一、本协议约定本项目用地土地开发建设补偿费为人民币：_____

二、土地开发建设补偿费包括：前期工程费、征地安置补偿费、红线外

市政建设费、管理费、财务费等。

三、甲方可得土地开发建设补偿费不包括（但不限于）以下内容：

- 1、政府土地收益（土地出让金）；
- 2、本项目按规定应配套的人防工程建设；
- 3、本项目红线内市政管线建设费用；
- 4、在组织出让宗地项目开发建设中涉及到应由乙方缴纳的有关税、费；
- 5、其他应由乙方完成的工作并承担的相关费用；
- 6、乙方按相关政策应缴纳的城市基础设施建设费。

第五条 土地开发建设补偿费的付款时间

1、在签订《土地开发建设补偿协议》后3个工作日内，竞得人须向北京市财政局支付土地开发建设补偿费，计人民币：_____

第六条 交付土地的期限及标准

1、在竞得人支付土地开发补偿费后3个工作日内，北京兴谷发展公司提供“七通一平”（“七通”指通上水、通下水、通电、通路、通暖、通信、通燃气，“一平”指宗地内自然平整）的条件土地，与竞得人办理土地交接管理手续。

2、临水、临电的费用由竞得人支付。各市政管线的报装及接用由竞得人承担。

第七条 其他注意事项

本协议履行期内宗地的安全责任及其他风险责任划分为：在甲方向乙方办理宗地的转移交接前由甲方承担，转移交接后由乙方承担。转移交接包括

视为转移交接，即在宗地符合转移交接的前提下，甲方向乙方发出通知，乙方逾期不接收的，视为转移交接。

第八条 违约责任

一、协议双方都有权获得因另一方违约而遭受的任何损失、支出和费用的赔偿。双方都有过错的，各自承担相应的责任。违约赔偿金与定金罚则同时适用于本合同。

二、如乙方不能按本协议中第五条付款方式、期限、金额之约定向甲方指定帐户付款，且不是由于不可抗力造成的，则乙方按以下约定承担违约责任：

乙方每逾期一天的违约赔偿金=乙方应付土地开发建设补偿费中未支付的部分 $\times 3/10000$ 。

三、如甲方不能按本协议条款规定交付本项目用地，则甲方按以下约定承担违约责任：

甲方每逾期一天的违约赔偿金=乙方已向甲方支付的土地开发建设补偿费金额 $\times 3/10000$ 。

四、如甲乙双方有其他违反本协议的行为，给对方合法权益造成损害的，应按损害程度向对方支付违约金。

当事人因另一方违反本协议而受到损失的，应及时采取措施防止损失扩大，否则无权就扩大的损失要求赔偿。

第九条 不可抗力

由于公认的不可抗力事故，致使直接影响本协议的履行或者不能按约定的条件履行时，遇有上述不可抗力的一方，应通知对方，并在十五天内提供

事故详情及协议不能履行或者部分不能履行，或者需要延期履行的理由的有效证明文件，此项证明文件应由事故发生地区有关权力机关或公证机构出具。按其履行协议影响的程度，由双方协商解决是否解除协议或部分免除履行协议的责任或者延期履行协议。

第十条 协议的修改、补充、变更

本协议在双方权限范围内的任何修改、变更须经双方签署书面协议方为有效。协议书的修改、变更，须报主管部门备案或批准的，依政府有关规定办理。

第十一条 协议的终止

一、如乙方违约，出现以下情形之一，甲方有权向乙方发出解除意向通知：

- 1、按本协议约定，乙方未按本协议约定付款期限内付清全部土地开发建设补偿费，延误交款天数连续或累计超过 30 日；
- 2、乙方未按本协议约定接收项目用地的；
- 3、乙方按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》约定，出现合同终止的；
- 4、根据适用法律对乙方进行清算或乙方资不抵债的；

二、如果甲方违约，出现以下情形之一的，乙方有权向甲方发出解除意向通知：

按本协议约定，甲方未按期完成拆迁进度、提供规划建设用地，延误天数连续或累计超过 30 日；

三、发出协议终止意向通知的一方，必须在终止意向通知中说明导致通知发出的对方违约事件。在收到终止意向通知后的 20 天协商期内，双方应协商避免终止本协议。在终止意向通知有关协商期满，协议双方仍未另外达成一致意见，或者违约仍未得到补救，则善意履约的一方可向违约方提交终止通知，立即终止本协议，并适用法律规定的定金罚则。

四、终止的一般后果

本协议终止后，双方在本协议下不再有进一步的义务，但根据本协议可能到期应付的任何款项除外；本协议的终止不影响终止后仍然有效的其他条款。

第十二条 争议的解决

一、因执行本协议所发生的或与本协议有关的一切争议，双方应通过友好协商解决。如协商不能解决，双方可向项目所在地人民法院提起诉讼。

二、争议解决期间的履行

在争议、分歧或索赔提交法院以后，在法院做出最终裁决之前，双方应继续履行其在本协议下所有义务，并继续享有其在本协议下的所有权利，而不影响以后根据上述裁决进行最终调整。

三、继续有效

本协议约定的争议解决条款在本协议终止后继续有效。

第十三条 协议生效及其它

一、本协议于_____年____月____日在北京签订。自甲、乙双方签字盖章后生效。

二、 本协议正本壹式贰份，甲乙双方各执壹份；副本伍份，甲、乙双方各执贰份，北京市土地整理储备中心平谷区分中心壹份，正本、副本具有同等法律效力。

三、 本协议经甲、乙双方法定代表人或其他授权委托人签字盖章，在协议履行过程中发生的公证费、手续费、印花税等税费按国家及北京市有关规定由甲、乙双方各自承担。

四、 本协议签订后如有未尽事宜，经双方一致同意，可另行签订补充协议并以新签补充协议为准。

五、 本协议下的通知、同意或其他通讯必须通过专人递交、公认的国际国内快递、挂号或传真按下述地址签发各方：

甲方： 北京兴谷发展公司

地址： 北京市平谷区平谷镇兴谷经济开发区

收件人： 马腾

电话： 010-69959707

乙方：

地址：

收件人：

电话：

一方如更改通讯内容，应提前告之另一方，因一方不及时通知使另一方遭受损失的，应承担赔偿责任。

六、 可分性

如果本协议任何条款不合法、无效或不能执行，则其他条款仍然有效和可执行；双方应商定对不合法、无效或不能执行的条款进行修改或更换，使之合法、有效并可执行。

甲方：（盖章）

乙方：（盖章）

法 人 代 表：

法 人 代 表：

委 托 代 理 人 ：

委 托 代 理 人 ：

签 定 日 期： 年 月 日

签 定 日 期： 年 月 日

北京市平谷区工业企业履约监管协议书

(模板)

甲方：北京兴谷经济开发区管理委员会

乙方：_____

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让暂行条例》、京政发〔2017〕39号《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》及其他有关规定，结合乙方承诺标准（见附件1. 企业所填预审表），甲方就乙方计划在兴谷经济开发区受让工业用地（租赁工业用地）投资建设的_____项目，实施土地使用监管，双方本着公平、公开、公正、公益、自愿的原则达成如下协议：

一、甲方权利及义务

1、甲方为乙方提供必要的基础配套设施，具体参照土地开发补偿协议约定建设内容。

2、甲方协助乙方办理建设及经营相关所需的各项手续。

3、甲方应积极为乙方争取申报各级政府相关扶持政策。

4、甲方每年度对乙方承诺标准（见附件1. 企业所填预审表）完成情况进行监督审核。

5、企业按本协议约定自行退出时，甲方应保证按照相关政策的补偿标准足额支付到位。

二、乙方权利及义务

1. 乙方有遵守相关法律法规及服从甲方依法管理的义务。

2. 乙方有权获得各级政府机关扶持政策的权利。

3. 乙方退出条件暂时按京政发〔2017〕39号《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》和平谷区相关文件执行，如遇国家、市、区相关政策调整按新政策执行，有权获得政策补偿。

4. 土地使用合同约定的使用年限届满，乙方优先享有继续使用本协议项下宗地，但应至少不迟于本协议届满前一年向甲方提交续期申请书，甲方协助按政策规定办理相关土地手续。

三、退出情形及监管措施

（一）乙方若出现以下情形之一时，甲方有权要求乙方制定整改提升计划，并根据项目实际情况，给予乙方_____（适当年限）达标期限；若乙方在达标期限截止时仍未达标，应自行退出，视企业规模3至6个月内完成退出（办公用房及厂房腾空、人员安置完毕，债权、债务清算完成及其他退出事宜），并由甲方按照相关政策补偿后，向北京市规划和自然资源委员会平谷分局申请收回土地。

1. 乙方取得《中华人民共和国不动产权证书》后（出租项目，自签署租赁协议后），未依法依规进行建设经营。

2. 乙方在土地使用过程中，未严格按土地使用合同，进行建设使用，擅自改变土地使用用途的。

3. 乙方自拿到《中华人民共和国不动产权证书》之日起二年内未完成固定资产投资计划、且未达到初步生产条件（包括并取得生产经营相关各种证照、证件等各种手续）的。

4. 乙方五年内（是指自取得《中华人民共和国不动产权证书》开始到当年12月31日按一年计算，其余4年为完整会计年度）未达到自身承诺的标准（见附件1.企业所填预审表）。

5. 五年后，乙方因自身经营或市场等原因，经审核认定，自没有达到自身承诺标准之年开始，连续三个会计年度平均未达到自身承诺标准70%以上。

6. 乙方项目投产后出现停产半年以上、公司解散等情况的。

7. 乙方生产经营过程中的能耗、水耗、环保、安全等应符合国家标准和要求。如出现主观故意不予整改或按现有技术水平确实不能达到整改效果的。

8. 乙方擅自对土地、厂房进行出租转让的。

(二) 如乙方出现应退未退的情况时，甲方有权依本协议约定采取有效的强制性措施。并且甲方在强制退出过程中产生的费用，从乙方补偿费中扣除。乙方超过甲方规定的退出限期，每延迟一日按一千元/亩/日收取违约金。

四、退出补偿

对乙方以出让方式取得建设用地的项目，甲方提前收回乙方工业用地使用权时，甲方按约定返还乙方已缴纳的剩余年期土地出让价款，依法依规无偿收回土地的情况除外；对乙方地上可继续使用的建筑物，按照重置价格结合成新程度评估确定补偿价格。对乙方以租赁方式使用建设用地的项目，甲方提前收回乙方承租土地，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。

五、附则

(一) 甲乙任何一方对由于自然灾害、战争或国家政策调整等不可抗力造成的本协议部分或全部不能履行，甲乙双方均不承担相应法律责任。

(二) 甲乙双方因履行本协议发生争议的，应当友好协商解决。如协商未果，任何一方均有权向北京市平谷区人民法院提起诉讼或向北京仲裁委员会

会申请仲裁。

(三)本协议作为签订供地合同的附件,与供地合同具有同等法律效力。

(四)本协议自双方法定代表人或授权代表签字并加盖单位公章之日起生效。

(五)本协议一式五份,甲乙双方、区科学技术和工业信息化局、市规划和自然资源委平谷分局、区发改委各持一份,具有同等法律效力。

甲方:(盖章)

乙方:(盖章)

法定代表人或授权代表

法定代表人或授权代表

(签字):

(签字):

年 月 日

年 月 日