集体建设用地区级统筹大兴区瀛海镇YZ00-0803-2009、2012A、2012B、2015地块使用权出让

编号:京土集使挂（兴）[2018]003 号

挂

牌

文

件

北京市规划和国土资源管理委员会大兴分局

二O一八年十二月

目录

竞 买 须 知..... 7
第一章 总则.....7
第二章 宗地基本情况与基本要求.....8
第三章 “共有产权住房”建设.....15
第四章 其他要求..... 16
第五章竞买人资格..... 18
第六章 付款要求及土地交付.....20
第七章 挂牌竞价程序..... 23
第八章 竞买申请期限及内容.....24
第九章 竞买保证金..... 27
第十章报价期限和竞买规则.....28
第十一章 竞得人的确定.....29
第十二章合同的签订.....31
第十三章违约责任.....32
第十四章其他事项.....33
第十五章附则..... 36
竞买申请书..... 37
法定代表人身份证明书..... 39
授权委托书..... 40
承诺书..... 41

共有产权住房建设标准和工程质量承诺书.....42
竞买报价单.....43
现场竞价申请书.....44
北京市集体经营性建设用地使用权挂牌出让.....45
现场报价确认书.....45
北京市集体经营性建设用地使用权挂牌出让成交确认书.....46

附件：

1、宗地位置图

2、《北京市规划委员会农村集体经营性建设用地入市试点项目乡村建设规划条件》2018 规土（大）乡条供字 0005 号

3、《建设工程规划用地测量成果报告书》2018 规（大）测字 0033 号-1

4、相关部门关于集体建设用地区级统筹大兴区瀛海（YZ00-0803-2003 等）地块项目入市的有关意见

5、地形及地上物测绘报告

集体建设用地区级统筹大兴区瀛海镇
YZ00-0803-2009、2012A、2012B、2015
地块使用权挂牌出让公告

根据国家和北京市关于集体经营性建设用地入市的相关规定，经北京市大兴区人民政府批准，北京兴福集地资产管理有限公司决定在北京市土地交易市场大兴分市场公开挂牌出让集体建设用地区级统筹大兴区瀛海镇 YZ00-0803-2009、2012A、2012B、2015 地块使用权。

一、宗地基本情况

本次挂牌出让宗地位于大兴区瀛海镇，具体四至范围是：东至瀛隆街，西至瀛义街，南至瀛宏路，北至瀛志路。该宗地以临时“三通一平”（“三通”指通临路、具备临水、临电的接入条件。“一平”指除最终可保留及涉及二级开发单位继续使用的地上物外，无其它施工障碍物的场地自然平整）形式供地，并在 2021 年 12 月 31 日前达到“六通一平”（“六通”是指通路、通上水(自来水、中水)、通下水(雨水、污水)、通电(仅管沟)、通讯(电信、有线电视）、通燃气的条件。“一平”指除最终可保留及涉及二级开发单位继续使用的地上物外，无其他施工障碍物的场地自然平整)的条件。

规划经济技术指标如下表：

挂牌编号	建筑使用性质	出让年限	土地面积 （平方米）	建筑控制规模 (平方米)
京土集使挂(兴) [2018]003 号	F81 绿隔产业用地（建设共有产权住房）	70 年	总面积：47829.919 其中：建设用地 41000.745 公园绿地 6829.174	≦102502

其中，YZ00-0803-2009、2015 地块为其他公园绿地，不在本次出

让范围内，由北京兴福集地资产管理有限公司负责同步实施。

二、挂牌出让起始价为人民币158879万元，竞价阶梯为人民币800万元整，竞买保证金为人民币48000万元整。

三、中华人民共和国境内企业、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。法定代表人相同或者控股股东相同的公司不能同时参加同一项目的竞买（国家控股公司除外）。

四、本次出让宗地F81建筑规模全部建设“共有产权住房”，销售均价29000元/平方米（含全装修费用）。具体要求严格按照本项目挂牌文件及政府出台的相关文件执行。

五、该宗地入市交易公告为20个日历日，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。

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。挂牌公告文件于2018年12月27日起由竞买人在北京市规划和自然资源委员会官方网站自行下载。

北京市土地交易市场大兴分市场

地址：北京市大兴区金华寺东路1号

咨询电话：69261062

网址: http://ghgtw.beijing.gov.cn/

出让方：北京兴福集地资产管理有限公司

地址：北京市大兴区魏善庄镇龙海路6号

电话：89203885

北京市规划和国土资源管理委员会大兴分局

二O一八年十二月二十七日

竞 买 须 知

第一章 总则

第一条 经北京市大兴区人民政府批准，北京兴福集地资产管理有限公司决定于2018年12月27日上午9：00开始，在北京市土地交易市场大兴分市场公开挂牌出让集体建设用地区级统筹大兴区瀛海镇YZ00-0803-2009、2012A、2012B、2015地块F81绿隔产业用地（建设共有产权住房）使用权（以下简称“宗地”），该宗地挂牌出让编号为：京土集使挂（兴）[2018]003号。

第二条 本次挂牌出让宗地通过集体经济组织民主程序，履行了“一次授权、全权委托”工作，北京兴福集地资产管理有限公司作为该地块入市主体，代表村集体行使拟出让年限的使用权。

第三条 本次挂牌出让宗地土地出让方及集体土地开发实施单位（简称“开发单位”）是北京兴福集地资产管理有限公司，北京市土地整理储备中心大兴区分中心（以下简称“大兴分中心”）负责本次挂牌出让的组织和实施工作。

第四条 根据全国人民代表大会授权及我市《集体经营性建设用地试点管理办法》相关规定，本次挂牌出让宗地，与国有建设用地同责同权。根据集体经济组织转让协议、北京汇瀛恒业有限公司股东会决议及北京兴福集地资产管理有限公司股东大会决议，其土地所有权属于瀛海镇西一村和瀛海镇西二村集体经济组织，村集体转让期限内的使用权属于北京兴福集地资产管理有限公司。按照国家及我市有关

法律法规要求该宗地地下资源、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

第五条 出让宗地的位置、范围

本次挂牌出让宗地位于大兴区瀛海镇，具体四至范围是：东至瀛隆街，西至瀛义街，南至瀛宏路，北至瀛志路。

第六条 出让宗地规划使用条件

根据《北京市规划委员会农村集体经营性建设用地入市试点项目乡村建设规划条件》2018 规土（大）乡条供字 0005 号和《建设工程规划用地测量成果报告书》（2018 规（大）测字 0033 号-1）确定该宗地具体规划技术指标如下：

建设用地使用性质：F81 绿隔产业用地（建设共有产权住房）

总用地面积：47829.919 平方米

总建设用地面积：41000.745 平方米

其他公园绿地面积：6829.174 平方米

总建筑规模：≦102502 平方米

容积率：≦2.5

其他要求：《北京市规划委员会农村集体经营性建设用地入市试点项目乡村建设规划条件》2018 规土（大）乡条供字 0005 号和《建设工程规划用地测量成果报告书》（2018 规（大）测字 0033 号-1）。

竞得人须严格执行本项目《北京市规划委员会农村集体经营性建

设用地入市试点项目乡村建设规划条件》2018规土（大）乡条供字0005号中的有关条款。

第七条 该项目应严格执行《关于进一步加强房地产开发企业工程建设质量安全管理工作的通知》（京建法[2016]2号）的有关规定。

第八条 该项目应严格执行《关于印发<北京市新建商品住宅小区住宅与市政公用基础设施、公共服务设施同步交付使用管理暂行办法>的通知》（京建法[2007]99号）及《北京市政府办公厅转发市教委等部门关于加强本市居住区配套教育设施规划管理意见的通知》（京政办发[2013]44号）的有关规定。

第九条 该项目应严格执行《关于加快发展装配式建筑的实施意见》（京政办发〔2017〕8号）的有关规定，地上建筑规模10万平方米（含）以上的商品房开发项目应用装配式建筑。

第十条 出让宗地权属及土地现状

该宗地的权属情况为：集体经营性建设用地，北京兴福集地资产管理有限公司完成该宗地的拆迁、腾退等入市前期相关工作。该宗地的现状为：基本达到“场清地平”。《北京汇瀛恒业有限公司股东决议》同意北京兴福集地资产管理有限公司作为区级统筹地块的入市主体。《北京兴福集地资产管理有限公司股东决议》决定将该地块项目由区级集体土地联营公司北京兴福集体资产管理有限公司作为供地主体。已完成土地权属核查，权属清晰。

项目用地内有树木（不涉及补偿、不涉及名木古树）、现状道路

（断路）、未加固的陡坎(不涉及补偿)、各类管井等市政设施，暂现状保留。

第十一条宗地开发程度

该宗地以临时“三通一平”（“三通”指通临路、具备临水、临电的接入条件，“一平”指除最终可保留及涉及二级开发单位继续使用的地上物外，无其它施工障碍物的场地自然平整）形式供地，北京兴福集地资产管理有限公司最终在2021年12月31日前向竞得人提供“六通一平”（“六通”是指通路、通上水(自来水、中水)、通下水(雨水、污水)、通电(仅管沟)、通讯(电信、有线电视）、通燃气的条件。“一平”指除最终可保留及涉及二级开发单位继续使用的地上物外，无其他施工障碍物的场地自然平整)条件的宗地。北京兴福集地资产管理有限公司将协助竞得人完成各种市政设施的接用工作，接用及报装费用由竞得人承担。具体情况如下：

一、道路情况

（一）瀛通街为城市主干路，红线宽度 40 米。

（二）瀛志路、瀛义街为城市次干路，红线宽度 30 米。

（三）瀛平巷、瀛秀路、瀛开巷、瀛皓路、瀛宏路、瀛隆街为城市支路，红线宽度 15 米～20 米。

二、配套管线

（一）通上水方案

1、给水方案

（1）现状

本项目区东侧的现状瀛海镇区内，沿镇区中街、瀛昌街有 DN200 毫米～DN500 毫米现状供水管道。

（2）规划方案

依据《亦庄（大兴）水厂供水规划》，本项目区属于规划亦庄地表水厂的供水范围，本项目区供水水源引自规划亦庄地表水厂。

规划沿黄亦路，自亦庄地表水厂至瀛通路，新建DN800毫米供水管道。

规划沿兴亦路，自104国道至瀛通路，新建DN800毫米供水管道。

规划沿瀛通路新建DN600毫米供水管道。

规划沿瀛隆路、瀛志路新建DN400毫米供水管道。

规划沿黄亦路、瀛宏路新建DN300毫米供水管道。

规划沿瀛义路新建DN300毫米供水管道。

规划沿瀛秀路、瀛开巷新建DN200毫米供水管道。（管径位置及大小以项目路段竣工验收数据为准）

2、再生水方案

目前，本项目用地内及周边无现状再生水管道及再生水利用设施。

根据《大兴区瀛海镇YZ00-0803-2001等地块控制性详细规划》，本项目的再生水水源引自规划西红门工业区再生水厂。

规划沿瀛通路（瀛志路～兴亦路）、瀛义路（瀛志路～兴亦路）、兴亦路（瀛通路～金水大街）新建DN300毫米再生水管道。

规划沿瀛秀路、瀛志路、瀛宏路、瀛通路（团忠路～瀛志路）、瀛义路（团忠路～瀛志路）新建DN200毫米再生水管道。

规划沿瀛和巷、瀛开巷新建DN150毫米再生水管道。（管

径位置及大小以项目路段竣工验收数据为准）

（二）通下水方案

1、雨水方案

规划沿瀛通路、瀛志路，自团忠路至凉凤灌渠，新建Φ1200毫米～□2000×2000毫米雨水干线，向东接入凉凤灌渠。规划沿瀛隆路（团忠路～瀛志路），新建Φ1400毫米～Φ2000毫米雨水支干线，向南接入瀛志路的雨水干线。

规划沿瀛通路、瀛信路，自瀛志路至凉凤灌渠，新建Φ1000毫米～□2000×2000毫米雨水干线，向东接入凉凤灌渠。规划沿瀛义路（瀛志路～瀛信路），新建Φ1200毫米～Φ1800毫米雨水支干线，向南接入瀛信路的雨水干线。规划沿瀛隆路（瀛志路～瀛信路），新建Φ1000毫米～Φ1600毫米雨水支干线，向南接入瀛信路雨水干线。

规划沿瀛通路、瀛明路，自瀛信路至凉凤灌渠，新建Φ1200毫米～Φ2000毫米雨水干线，向东接入凉凤灌渠。

此外，规划分别沿团忠路、瀛和巷、瀛秀路、瀛开巷、瀛宏路、四义北路、四义南路、瀛松路、瀛义路，分别新建管径为Φ800毫米～Φ1600毫米雨水管道，接入上述雨水干线。（管径位置及大小以项目路段竣工验收数据为准）

2、污水方案

本项目及沿线地区属于规划西红门工业区再生水厂的处理范围，其污水排除出路为规划西红门工业区再生水厂。

规划沿瀛隆路、兴亦路、金水大街，自团忠路至规划西红工业区再生水厂，新建Φ400毫米～Φ1200毫米污水干线，向南接入规划西红门工业区再生水厂。

规划沿瀛通路、瀛志路，自团忠路至瀛隆路，新建Φ400毫米污水支干线，向东接入瀛隆路规划污水干线。

规划沿瀛通路、瀛信路，自瀛志路至瀛隆路，新建Φ400毫米～Φ600毫米污水支干线，向东接入瀛隆路规划污水干线。

规划沿瀛通路、瀛明路，自瀛信路至瀛隆路，新建Φ400毫米污水支干线，向东接入瀛隆路规划污水干线。

规划沿瀛通路，兴亦路，自瀛明路至瀛隆路，新建Φ400毫米～Φ800毫米污水支干线,向东接入兴亦路规划污水干线。

此外，规划分别沿瀛秀路、瀛开巷、瀛宏路、瀛义路，分别新建Φ400毫米污水管道,分别接入上述污水干线或污水支干线。（管径位置及大小以项目路段竣工验收数据为准）

（三）电力方案

地区电源主要由项目东侧同心庄110千伏变电站提供，以及镇区内瀛海110千伏变电站，同时为项目区供电。电力方案由电力主管部门审批的最终方案为准。（管径位置及大小以项目路段竣工验收数据为准）

（四）通讯方案（电信、有线电视工程方案）

本项目信号源引自中国联通瀛海电信局。

规划沿瀛通路（团忠路～兴亦路），双侧新建12孔电信管道。

规划沿、瀛秀路、瀛开巷、瀛志路、瀛宏路、瀛义路、瀛隆路，新建12孔电信管道。

规划沿瀛通路（团忠路～兴亦路），新建4孔有线电视管道。

规划沿瀛秀路、瀛志路、瀛义路，新建1孔有线电视管道。

（管径位置及大小以项目路段竣工验收数据为准）

（五）燃气方案

规划本项目用地内新建高中压燃气调压站1座。

规划沿兴亦路（现状次高压A天然气管道～瀛通路），新建DN500毫米次高压A天然气管道。规划沿瀛通路（兴亦路～规划高中压调压站），新建DN300毫米次高压A天然气管道。

规划沿瀛宏路（规划高中压调压站～瀛义路），新建DN500毫米中压天然气管道。规划沿瀛义路（团忠路～兴亦路），新建DN400毫米中压天然气管道。

规划沿瀛志路新建DN150毫米中压天然气管道。（管径位置及大小以项目路段竣工验收数据为准）

最终以市政竣工验收报告为准。

第十二条 出让宗地政策条件

（一）企业竞得土地后3个月内须完成独立法人项目公司在大兴区本地的工商注册和税务登记，本项目须以该独立法人项目公司为主体实施；

（二）项目建设期不超过三年；

第十三条 本次出让宗地项目开工竣工时间要求、地块闲置事宜、土地转让事宜，按《北京市集体经营性建设用地使用合同》约定执行。

第十四条 本次挂牌出让宗地的集体经营性建设用地使用权出让年限70年。集体经营性建设用地使用权出让年限自《集体经营性建设用地使用权出让合同》签订之日起计算。

第十五条 本次挂牌出让宗地未设定任何土地他项权利。

第三章“共有产权住房”建设

第十六条 本次出让宗地 F81 建筑规模全部用于建设“共有产权住房”。

第十七条 本次出让宗地中“共有产权住房”将由竞得人完成建设，房屋销售均价为 29000 元/平方米（含全装修费用）。此价格是该宗地中“共有产权住房”的平均销售价格，竞得人可结合房屋楼层、朝向、位置等因素，确定每套房屋的销售价格，价格浮动范围为±5%。

第十八条 “共有产权住房”户型以中小套型为主，套型涉及功能布局合理，最大套型面积按照我市有关政策执行。

第十九条 “共有产权住房”的建设应按照《关于印发<北京市共有产权住房规划设计宜居建设导则（试行）的通知>》（京建法[2017]20号）要求及届时出台的相关规定执行。竞买人在竞买申请时应提交关于建设标准和工程质量的承诺书。竞得人承诺的建设标准高于技术导则标准的，相关管理部门将按承诺标准进行规划建设方案审查，并依法进行日常监督。

第二十条 “共有产权住房”的管理及销售应按照《关于印发<北京市共有产权住房管理暂行办法>的通知》（京建法[2017]16 号）及届时出台的相关政策执行。

第二十一条 该项目建设的“共有产权住房”建筑面积中包含相应的配套公共服务设施建筑面积，其具体面积以北京市规划和国土资源管理委员会大兴分局审批的规划设计方案为准。其中，经营性的配套公共服务设施部分按照本须知相关条款规定收取出让价款。

第二十二条 竞得人须在《成交确认书》签发之日起20个工作日内，到北京市住房保障办公室领取《共有产权住房项目建设事项告知书》。

第四章其他要求

第二十三条 环境保护方面要求如下：

（一）符合环境保护法律、法规、规章、标准规定的各项要求及本市产业政策；

（二） 进一步完善该地区市政基础设施；

（三）如需开展环境影响评价，须在开工前取得环评批复；如需进行环境影响登记表备案，须在建成并投入生产运营前完成备案。

第二十四条 民防建设方面的要求如下：

（一）配建人防工程面积指标依照京民防发[2016]47号《北京市民防局关于修订<结合建设项目配建人防工程面积指标计算规则（试行）>并继续试行的通知》;人防工程战时功能依照京民防发[2016]83号《北京市民防局关于印发<结合建设项目配建人防工程战时功能设置规则（试行）>的通知》执行；

（二）具体指标数在取得规土部门出具的规划文件后，重新征求区民防局意见。

第二十五条 市政市容建设方面的要求如下：

（一）按照《中华人民共和国道路安全法》第二十九条道路、停车场和道路配套设施的规划、设计、建设，应当符合道路交通安全、畅通

的要求，道路在最初设计时应考虑路网密度、道路宽度以及道路的饱和度（几年达到道路饱和程度），避免道路重复改建等问题；

（二）在项目方案设计时，充分考虑车辆停放问题，提高标准配套建设停车位，充分考虑未来项目发展需求配套建设智能化停车场，并考虑设计路外停车场或在道路设计时考虑路侧停车位问题，在公交线路起点和终点设置公交场站，避免出现车辆乱停乱放问题；

（三）应根据道路交通设施设置规范等相关规定，规划设计时应考虑交通信号灯、交通标志、交通标线以及电子监控设备等设施，确保齐全有效；

（四）道路在规划设计时应从分考虑合理安排道路开辟道口问题，力争道路在建设时一并完成。

第二十六条 涉水情况及建设要求如下：

（一）本项目地块应进行规划水影响评价审查、地块二级项目应进行水影响评价审查，并在年度投资计划之前完成审批手续；

（二）项目区内应全部使用符合《节水型生活器具》（CJ/T164-2014）的节水型器具，并根据《北京市节约用水办法》（2012 年）、《雨水控制与利用工程设计规范》（DB11/685-2013）等相关规范，绿地灌溉采用喷灌滴管等节水灌溉方式，景观环境用水和其他市政用水，应当使用雨水或者再生水，不得使用自来水。同时应配建雨水调蓄设施、下凹式绿地及透水铺装；

（三）本项目退水排放标准应满足《水污染物综合排放标准》（DB11/307-2013）中排入公共污水处理系统的水污染物排放限值；

（四）本项目后续涉水行政许可工作应按要求进行；

（五）项目建设单位在建设过程中应配合市、区两级水务部门对本项目涉水方面实施情况的监督检查工作。

第二十七条 产业方面的要求如下：

（一）应有助于提升瀛海镇职住平衡水平，作为产业配套，有助于加快周边产业。

（二）引进项目需要围绕实现市、区两级政府人口调控目标，符合大兴区功能定位及产业发展方向。

（三）严格执行《北京市新增产业的禁止和限制目录（2018 年版）》，控制高耗能项目落地。

第二十八条 园林方面要求如下：

竞得人开发期间应依法申请林地使用及林木伐移有关手续。

第二十九条 电力方面要求如下：

应按照北京市电力公司批复的电力咨询方案，并结合该区域电力市政专项规划要求进行相关建设工作。

第三十条

竞得人在取得该地块使用权后，需进行地质灾害危险性评估。

第五章竞买人资格

第三十一条 中华人民共和国境内的企业、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。

第三十二条 存在下列情况的单位不得参加本次出让宗地的竞买：

（一）在国有建设土地和集体经营性建设用地竞买过程中，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。

（二）未按本须知要求提出竞买申请的。

（三）凡属原国土资源部、自然资源部及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。

第三十三条 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：

（一）竞买人的竞买文件及竞得后签署的《集体经营性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。

（二）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责任。该协议书作为竞买文件的组成部分一并提交大兴区分中心。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。

（三）联合竞买成功后，联合竞买各成员应当共同与开发单位签订《集体经营性建设用地使用权出让合同》，并为履行上述合同共同承担责任。竞得人均不得要求在以上《集体经营性建设用地使用权出

让合同》中增加不属于土地部门监督管理责任和义务的相关条款。

（四）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大兴区分中心。

（五）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合同协议的签订、履行过程中的联系人。

（六）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。

第六章　付款要求及土地交付

第三十四条 竞得人需按以下期限和要求，向北京兴福集地资产管理有限公司交纳该宗地的保证金及地价款，并向区财政缴纳增值收益调节金。

（一） 竞得人在竞买时交纳的竞买保证金人民币 48000 万元将直接冲抵宗地地价款。

（二） 根据《大兴区农村集体经营性建设用地入市土地增值收益调节金征收使用管理办法》京兴政办发【2017】64 号文件要求，竞得人在取得《成交确认书》后 15 个工作日内向区财政缴纳成交总价款的 3%的增值收益调节金，并持缴纳调节金凭证办理不动产登记手续。

（三） 如因特殊原因，相关主管部门依据相关程序审批确定该宗地地上建筑面积超出误差范围内的面积按相关程序办理缴款事宜。

第三十五条 关于土地出让收入的调整

北京兴福集地资产管理有限公司将按以下标准调整该宗地的出地出让收入，并与竞得人签订《集体经营性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土地出让收入差价部分。

（一）如因特殊原因，经相关主管部门依据有关程序审批确定该宗地地上建筑面积＞102502 平方米（容积率>2.5），则竞得人须按以下标准补交地上土地出让收入：

应补交的出让收入=土地成交楼面单价×(地上确定的建筑面积-102502 平方米)（元）；其中：土地成交楼面单价=成交价款÷102502 平方米（元/平方米）。

（二）地下非经营性用途建筑规模免收土地出让收入；地下经营性用途建筑面积的土地出让收入按以下标准补交。

地下建筑面积应补交的出让收入＝土地成交楼面单价×相应用途地下空间修正系数×25%×相应用途地下可出让建筑面积。

该宗地土地级别参照《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）执行。

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

第三十六条 付款进度及方式

竞得人在签订《集体经营性建设用地使用权出让合同》后 25 个工作日内，一次性通过监管账户向北京兴福集地资产管理有限公司支付集体经营性建设用地使用权出让价款。

第三十七条 土地交接标准

北京兴福集地资产管理有限公司承诺按以下要求，向竞得人供地：

竞得人按合同约定支付全部地价款后可向北京兴福集地资产管理有限公司提出接收土地申请，由北京兴福集地资产管理有限公司以临时“三通一平”（“三通”指通临路、具备临水、临电的接入条件。“一平”指除最终可保留及涉及二级开发单位继续使用的地上物外，无其他施工障碍物的场地自然平整）条件交接宗地。并在 2021 年 12 月 31 日前达到“六通一平”（“六通”是指通路、通上水(自来水、中水)、通下水(雨水、污水)、通电(仅管沟)、通讯(电信、有线电视）、通燃气的条件。“一平”指除最终可保留及涉及二级开发单位继续使

用的地上物外，无其他施工障碍物的场地自然平整)条件的宗地。北京兴福集地资产管理有限公司将协助竞得人完成各种市政设施的接用工作，接用及报装费用由竞得人承担。（最终以市政竣工验收报告为准）。

宗地交接之日起，10 个工作日内，竞得人须到大兴分中心备案宗地交接单。

第七章 挂牌竞价程序

第三十八条本次挂牌按下列程序进行：

1、2018 年 12 月 27 日起发布挂牌公告，挂牌公告文件由竞买人在北京市规划和自然资源委员会官方网站自行下载;

2、2019 年 1 月 16 日 9：00 时起，大兴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、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、竞得人与北京兴福集地资产管理有限公司签订《集体经营性建设用地使用权出让合同》。

10、竞得人将《集体经营性建设用地使用权出让合同》备案至北

京市规划和国土资源管理委员会大兴分局规划实施与土地利用科。

第八章 竞买申请期限及内容

第三十九条参加挂牌竞买人须全面阅知挂牌文件，对挂牌文件有疑问的，可以在挂牌期限内向大兴分中心及出让方咨询。竞买人对土地现状有异议的，应在申请竞买前提出，或咨询出让方。竞买申请人向大兴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。

第四十条本次挂牌出让宗地的竞买申请期限是

开始时间：2019 年 1 月 16 日 9：00 时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。

大兴分中心在上述时间段内的对外办公时间可接受竞买申请，在本条规定时间以外的任何竞价申请将被拒绝接受。

第四十一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，提交以下竞买资料（一式两份），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）。

1、竞买申请书；

2、营业执照副本或其他主体资格证明复印件（验原件留复印件），若外地企业不能提交营业执照原件，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（原件）及法定代表人身份证复印件（验原

件留复印件。如委托代理人无法提供法定代表人身份证原件的，须提供由公证机构对法定代表人身份证原件出具的公证文件，公证文件出具时间须在本次出让宗地公告日期之后）；

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、公司章程或上级单位出具的同意竞买证明文件；

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 48000 万元的缴款证明(验原件留复印件)；

8、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）；

9、关于共有产权住房建设标准和工程质量的承诺书；

10、联合竞买的还需提交联合竞买协议书及授权委托书；

11、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（原件）；

12、《符合竞买资格的声明》（原件）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国土资源管理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。

以上资料收取后均不退还。

第四十二条港澳台竞买申请材料公证及认证要求：

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。

第四十三条通过审查的竞买人，由大兴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。

第四十四条竞买人提交的竞买申请资料有下列情形之一者，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、竞买申请文件不齐备或不符合规定的；

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。

第九章 竞买保证金

第四十五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。竞买保证金为人民币48000万元。

户名：北京兴福集地资产管理有限公司司

银行：北京农商银行大兴支行

账号：0901000103000103818

如竞买人汇入的竞买保证金在交纳截止时间前未能到达北京兴福集地资产管理有限公司账户，则无竞买资格。

北京兴福集地资产管理有限公司确认竞买保证金到账后，向交款单位开具竞买保证金到帐凭证，竞买人持竞买保证金到帐凭证到大兴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，禁止由其他单位代缴竞买保证金。

第四十六条 竞得人在竞买时交纳的竞买保证金人民币48000万元将直接冲抵宗地地价款，不再退还。

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。

第四十七条如果土地出让方或大兴分中心终止挂牌活动，北京兴福集地资产管理有限公司将在宣布之日起3个工作日内退还所有竞买人的竞买保证金及相应利息。

第四十八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；

3、竞买人违反竞买规定，被挂牌人视为无效竞买文件且应没收竞买保证金的；

4、被选定为竞得人的竞买人有下列情况之一的：

（1） 采取行贿、恶意串通等非法手段竞得该宗地；

（2） 拒绝与北京兴福集地资产管理有限公司签订《集体经营性建设用地使用权出让合同》；

（3） 在任何重要方面未遵守其竞买文件的条款；

（4） 未按照已签署的有关合同、协议履行，但纯系不可抗力事件造成不能履行合同、协议的除外。

第十章报价期限和竞买规则

第四十九条本次出让宗地的竞买报价期限

开始时间：2019 年 1 月 16 日 9：00 时起；

截止时间：2019 年 1 月 16 日 9：00 时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。

在上述时间段内的对外办公时间，大兴分中心可接受竞买报价，在本条规定时间以外的任何竞价报价将被拒绝接受。

第五十条本次出让宗地的挂牌出让起始价为人民币 158879 万元。

第五十一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800万元整，即后一次报价在前一次报价的基础上仅允许增加一个竞价阶梯。

大兴分中心在挂牌竞价期间可根据竞买人竞价情况调整递增幅度，并同时将幅度公示。

第五十二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。

第五十三条在该宗地的挂牌竞价期内，大兴分中心将及时在北京市土地交易市场大兴分市场按以下规则公布该宗地的最新竞买价格。

（一）大兴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。

（二）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。

（三）大兴分中心及时公布最高报价，但不承担因延误通知带来的责任。竞买人可通过网站（http://ghgtw.beijing.gov.cn/）或打电话查询最新报价。

第十一章　竞得人的确定

第五十四条 在本须知规定挂牌竞价期限届满时，大兴分中心将

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。

第五十五条 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，则由大兴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，竞得人与大兴分中心现场签订《报价确认书》。

第五十六条 北京兴福集地资产管理有限公司、大兴分局于挂牌交易结束后，现场向竞得人签发《成交确认书》。

第十二章合同的签订

第五十七条竞得人须在《成交确认书》签发之日起10个工作日内与北京兴福集地资产管理有限公司办理《集体经营性建设用地使用

权出让合同》的签订手续，并在《集体经营性建设用地使用权出让合同》签订之日起5个工作日内到规土分局规划实施与土地利用科办理合同备案手续，如合同发生变更，在合同变更后5个工作日内申请合同备案变更。

本挂牌文件提供的《集体经营性建设用地使用权出让合同》为集体土地范本合同，北京兴福集地资产管理有限公司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。

第十三章违约责任

第五十八条竞得人或竞买人有下列行为之一，视为违约，大兴分中心可取消其相应竞买资格，其所交纳的竞买保证金不退还。

（一）竞买人在宗地竞买期限内要求撤回其竞买报价的；

（二）竞买人提供虚假文件隐瞒事实的；

（三）逾期未与北京兴福集地资产管理有限公司签订《集体经营性建设用地使用权出让合同》（若逾期未签订以上有关合同、文件是由于不可抗力事件造成的，则本条款不适用）；

（四）未遵守本挂牌交易文件的其他有关规定的。

第五十九条 竞得人提供虚假文件或隐瞒事实的，大兴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。

第十四章其他事项

第六十条在挂牌活动结束前，如发生下列情况，大兴分中心可以在任何时间有权终止挂牌活动：

（一）缺乏竞争；

（二）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。

第六十一条本次集体经营性建设用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。

第六十二条在挂牌竞价开始日的3个日历日前，大兴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大兴分中心，确定已经收到。

第六十三条大兴分中心不统一组织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。

在竞买人对宗地进行现场踏勘时，北京兴福集地资产管理有限公司有义务对土地情况进行解答。

大兴分中心 联系电话：69261062　69266488

北京兴福集地资产管理有限公司 联系电话：89203885。

第六十四条若竞得人为自然人、非北京市企业或北京市非房地产企业的，应在出让宗地所在区（县）成立一家能够独立承担责任的项目公司，进行该出让宗地的开发建设（自用除外），并按照有关规定申请相应的房地产开发建设资质；若竞得人为北京市房地产开发企业，拟使用项目公司进行开发建设的，应在竞买书中明确项目公司的出资构成、成立时间等内容。

竞得人成立的项目公司须满足以下条款：

1、须为竞得人的全资子公司。

2、竞得人须对变更后的受让人承担连带责任。

3、须按照有关规定申请相应的开发建设资质。

若开发建设的出让宗地为竞得人自用，则不允许转让或对外销售。

第六十五条　若港澳台企业取得该宗地集体经营性建设用地使用权，除须按本须知要求如期缴纳成交价款外，还需按照本文件第四十二条相关规定办理后续手续。

第六十六条该宗地中的商业建筑规模应按照《关于北京市流通业发展分类指导目录（2009）的通知》（京商规字[2009]017 号）执

行。

第六十七条 该项目应严格执行《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）的有关规定。

第六十八条 《中华人民共和国集体土地使用证》的核发

竞得人在付清出让宗地全部成交价款及调节金后，方可持《成交确认书》、《集体经营性建设用地使用权出让合同》、《合同备案表》、《缴款凭证》到规土分局申请核发出让地块的《中华人民共和国集体土地使用证》。

第六十九条关于该项目开工竣工时间要求，竞得人按《北京市集体经营性建设用地使用合同》约定执行。竞得人不能按期开工，应提前30日向北京市大兴人民政府及出让方提出延期申请，经北京市大兴人民政府及出让方同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。

第七十条如果因政府有关政策调整或为了公共利益需要，北京兴福集地资产管理有限公司不能按照规定与竞得人签订出让合同，则出让人将退还其竞买保证金及利息，但不承担未能签订有关合同、文件的任何责任，也不支付任何赔偿。

第七十一条竞得人取得《成交确认书》之日起，三个工作日内需至北京市大兴区新兴产业促进服务中心，商谈在本地注册独立法人公司，完成税务登记等手续，上述手续完成后，方可办理立项等手续。

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

位应先与大兴区文化委员会签订《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。相关地下文物保护工作参照《北京市地下文物保护管理办法》（北京市人民政府令第251号）执行。

第十五章附则

第七十二条 本须知由北京市规划和国土资源管理委员会大兴分局和北京兴福集地资产管理有限公司负责解释。

竞买申请书

北京市土地整理储备中心大兴区分中心：

经过认真审阅《集体建设用地区级统筹大兴区瀛海镇YZ00-0803-2009、2012A、2012B、2015地块使用权出让挂牌文件》（京土集使挂（兴）[2018]003号），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2019年1月　日9：00时起，在北京市土地交易市场大兴分市场举行的该宗地集体经营性建设用地使用权挂牌出让竞买活动。

我们在提交本申请书的同时，向北京兴福集地资产管理有限公司缴纳了竞买保证金人民币_____万元。

我们承诺：如我方竞得，我方将在《成交确认书》签发之日起10个工作日内与北京兴福集地资产管理有限公司办理《集体经营性建设用地使用权出让合同》的签订手续，并按照合同约定的期限支付该出让宗地全部地价款及增值收益调节金。否则视我方违约，贵方可取消我方竞得资格，不退还我方交纳的竞买保证金。

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.

竞买人盖章（单位）：

法定代表人签名：

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（京土集使挂（兴）[2018]003 号）集体经营性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

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。

特此承诺。

单位全称（盖章）：

年　月　日

共有产权住房建设标准和工程质量承诺书

我公司承诺竞得_____用地后，将严格按照《关于印发<北京市共有产权住房规划设计宜居建设导则（试行）的通知>》（京建法[2017]20号）要求及届时出台的相关规定建设共有产权住房。此外，我公司承诺还将按照高于上述技术导则的标准进行建设，具体包括：

1._____；

2._____；

3._____；

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大兴区分中心：

经认真阅读《集体建设用地区级统筹大兴区瀛海镇YZ00-0803-2009、2012A、2012B、2015地块使用权出让挂牌文件》（京土集使挂（兴）[2018]003号），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）：_____（小写￥_____ 元）的报价参与该地块的集体经营性建设用地使用权竞买。

如我方以前述金额竞得该宗地的集体经营性建设用地使用权，我方将在接到《成交确认书》后按照挂牌文件的规定，签订相应的合同等文件 ，并严格履行合同及文件内各项条款的规定。

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____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

接收时间：　　年　　月　　日　时　分。

接收单位：

接收人签字：

现场竞价申请书

北京市土地整理储备中心大兴区分中心：

我公司已于年月日取得了集体建设用地区级统筹大兴区瀛海镇YZ00-0803-2009、2012A、2012B、2015地块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，则由北京市土地整理储备中心大兴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__分，在北京市大兴区金华寺东路1号北京市土地交易市场大兴分市场拍卖厅举行的北京市大兴区集体经营性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

北京市集体经营性建设用地使用权挂牌出让

现场报价确认书

时间：　　年　月　日　时　分。

地点：北京市大兴区金华寺东路 1 号北京市土地交易市场大兴分市场拍卖厅

出让宗地情况：

名称：集体建设用地区级统筹大兴区瀛海镇 YZ00-0803-2009、2012A、2012B、2015 地块

挂牌文件编号：京土集使挂（兴）[2018]003 号

土地用途：F81 绿隔产业用地（建设共有产权住房）

规划建设用地面积：41000.745 平方米

规划总建筑面积：102502 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）

如我公司竞得上述宗地，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《集体经营性建设用地使用权出让合同》。

本确认书一式叁份，由我公司与北京市土地整理储备中心大兴区分中心、北京兴福集地资产管理有限公司各持一份。

单位名称（盖章）：

法定代表人（或代理人）：

年　月　日

北京市集体经营性建设用地使用权挂牌出让成交确认书

京土集使挂（兴）[2018]003 号

_____：

根据《集体建设用地区级统筹大兴区瀛海镇 YZ00-0803-2009、2012A、2012B、2015 地块使用权出让挂牌文件》（京土集使挂（兴）[2018]003 号）规定，在该宗地的竞价期限（2019 年 月 日 9：00 时—201 年 月 日 15：00 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，现确认你单位为集体建设用地区级统筹大兴区瀛海镇 YZ00-0803-2009、2012A、2012B、2015 地块使用权挂牌出让的竞得人。

集体建设用地区级统筹大兴区瀛海镇 YZ00-0803-2009、2012A、2012B、2015 地块使用权挂牌出让的成交价款人民币__亿 仟___仟佰____拾____万____仟____佰____拾____元整（小写人民币￥_____万元），其他事宜以挂牌文件为准。

请在本《成交确认书》签发之日起 10 个工作日内与北京市盛世宏祥资产管理有限公司办理《集体经营性建设用地使用权出让合同》的签订手续，15 个工作日内向区财政缴纳成交总价款的 3%的增值收益调节金，持缴纳调节金凭证办理不动产登记手续，并按合同及《挂牌文件》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及相关文件的，我中心可取消你单位竞得资格，你单位已交纳的竞买保证金人民币____万元将不予退还。

北京兴福集地资产管理有限公司

北京市规划和国土资源管理委员会大兴分局

201 年 月 日

抄报：区试点领导小组

抄送：试点成员单位

北京市集体经营性建设用地使用合同

（范本）

合同说明

第七十三条 本使用合同为北京市国土资源局监制的标准合同。北京市集体经营性建设用地入市签订的土地交易合同，均应使用本标准合同。

第七十四条 本合同条款分为标准条款、待定条款和其他约定条款。标准条款及待定条款为监管部门依法进行监管的内容，合同双方不得更改标准条款内容，可依法对待定条款进行约定，但不得删减。合同双方可增加与现有条款不冲突的其他约定条款。

第七十五条 本标准合同项下的标准条款包括：第 1、2、3、4、17、23、25、26、28、29、30、32、35、37、38、39、40 条。其他条款为待定条款。

第七十六条 本合同中待定条款的约定，应符合以下要求，否则合同相应条款无效：

1、土地用途：应与批准的集体经营性建设用地入市方案确定的土地用途一致。

2、使用年限：不得超过土地用途的出让最高年限。

3、土地增值收益调节金、土地闲置费：应按照国家有关规定标准执行。

4、公共配套设施费：应与建设项目立项批准文件要求一致。

5、宗地开、竣工时间：不迟于批准的集体经营性建设用地入市方案中确定的时间。

6、宗地开发投资强度：应与建设项目立项批准文件一致。

7、宗地范围内新增建筑物、构筑物及其附属设施、宗地建设配套的建设标准：应与规划部门批准的宗地规划条件

一致。

合同编号：京 集地出【合】字（　　）第　　号

北京市集体经营性建设用地使用合同

本合同双方当事人：

出 让 人：；

通讯地址：；

法定代表人：；

职　　位：；

电　　话：；

传　　真：；

开户银行：；

账　　号：。

受 让 人：；

通讯地址：；

法定代表人：；

职　　位：；

电　　话：；

传　　真：；

开户银行：；

账　　号：。

第一章　总　　则

第 1 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》、《全国人大常委会关于授权国务院在北京市大兴区等三十三个试点县（市、区）行政区域暂时调整实施有关法律规定的决定》、《北京市农村集体经营性建设用地入市试点暂行办法》等法律法规及政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本使用合同。

第 2 条 出让土地的所有权属原土地所有者，出让人依法出让集体建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于集体建设用地使用权出让范围。

第 3 条 受让人对依法取得的集体经营性建设用地，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 4 条 国土资源管理等监管部门依法对受让人的土地利用行为进行监管，受让人承诺遵守法律法规有关规定，集约节约利用土地，并同意接受监管部门的监管行为。

第 5 条 双方在签订本合同后，受让人应在 5 个工作日内依法向出让宗地所在区县国土资源管理部门提出集体土地使用合同备案。本合同重要条款发生变更的，受让人应在合同变更后 5 个工作日内申请合同备案变更。

第二章　出让土地的交付与出让价款的缴纳

第6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　　;西至　　;北至　　；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7条 本合同项下出让宗地的用途为____。

第8条　本合同项下的集体建设用地使用权出让年期为____年，按本合同约定的交付土地之日起算。原集体建设用地使用权补办出让手续的，出让年期自本合同签订之日起算。

第9条本合同项下宗地的集体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　　元（小写楼面　　元）。

第10条　受让人同意在本合同项下宗地建设竣工后日内，无偿交付给出让人建筑面积为____平方米的建筑物等物业，物业所有权归出让人。具体位置、建设要求等在补充协

议中予以明确。

第 11 条 本合同项下宗地的集体建设用地使用权土地增值收益调节金为人民币大写____元（小写__元），（其中：由出让方缴纳___元、受让方缴纳___元），由合同签订后___日内，由双方分别向区县财政部门缴纳。

第 12 条 本合同项下宗地涉及的公共配套设施建设，按照以下第 项处理：

（一）公共设施配套费为人民币大写元（小写：元）。公共设施配套费由方在合同签订后日内，一次性向区县财政缴纳。

（二）由合同方负责申报相关公共配套设施审批手续并组织建设。

第 13 条 本合同项下宗地涉及的土地增值税、土地使用税、契税等有关税费，由合同方按规定在申请土地登记前缴纳。

第 14 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集体建设用地使用权出让价款；

（一）本合同签订之日起 25 工作日内，一次性付清集体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集体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。

分期支付集体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集体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 15 条 受让人完成土地使用合同备案后，出让人同意在年月日前将出让宗地交付给受让人。

宗地交付期限届满，如受让人未按规定完成土地使用合同备案的，出让人可延迟交地，并在受让人完成土地使用合同备案后的 10 日内，将出让宗地交付给受让人。

第 16 条 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）达到以下用地条件：

场地平整达到；

周围基础设施达到；

现状土地条件。

（二）由受让人自行实现用地条件后用地。

第 17 条 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出让价款后，持本使用合同、出让价款及税费缴纳凭证等相关证明材料，申请集体建设用地使用权登记，出让人应配合相关手续办理。

第三章　土地开发建设与利用

第 18 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 19 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（区县）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 20 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．。

第 21 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 22 条　受让人同意本合同项下的宗地建设项目应在年月日之前开工，在年月 日之前竣工。

受让人不能按期开工，应提前 30 日向监管部门及出让方提出延建申请，经监管部门及出让方同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。

第 23 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 24 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，受让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，签订集体建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订集体建设用地使用合同并备案，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集体建设用地使用权出让价款

及相关税费，办理土地变更登记。

第 25 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。

第四章 土地出租、转让或抵押

第 26 条 受让人领取集体土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分集体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 27 条 集体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 28 条 集体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，集体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集体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 29 条 集体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、抵押合同及集体土地使用证，到国土资源管理部门办理土地变更登记。土地使用权转让的，继受人还应向国土资源管理部门申请合同备案。

第五章 期限届满与使用权终止

第 30 条 对受让人依法使用的集体建设用地使用权，在本合同约定的使用年限届满前，出让人不得收回。确因公共利益，需要提前收回的，应依据国家相关规定报批，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向权利人给予补偿。

第 31 条 国家因公共利益需要，依法征收集体经营性建设用地的，合同双方均应服从，出让土地使用权自批准集体土地征收之日终止。

征收土地涉及的土地补偿费支付给出让人，但出让人应根据征收时剩余年期集体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受让人公平补偿。地上附着物的补偿费支付给附着物所有权人。人员安置费按照土地征收有关规定进行安排，受让人不参与分配。

第 32 条 本合同约定的土地使用年限届满，双方同意按照届时有关法律法规处理。

第六章　违约责任

第 33 条　受让人应当按照本合同约定，按时支付集体建设用地使用权出让价款。受让人不能按时支付集体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集体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 34 条　受让人按本合同约定支付集体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集体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，并退还已经支付集体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 35 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 36 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集体建设用地使用权出让价款（不计利息），收回集体建设用地使用权，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集体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，并按照规定扣除土地闲置费并向有关部门缴纳后，将剩余的已付集体建设用地使用权出让价款退还受让人。

第 37 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集体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集体建

设用地使用权出让价款总额‰的违约金。

第 38 条 受让人未按合同约定的动工开发日期动工开发满一年的，应依法向国家缴纳土地闲置费；未动工开发满两年的，由出让人依法无偿收回集体建设用地使用权并申请注销受让人取得的集体建设用地使用证。

第 39 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集体建设用地使用权出让价款的违约金，政府按照出让金收益比例取得分成，并可要求受让人继续履约。

第 40 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集体建设用地使用权出让价款的违约金，政府按照出让金收益比例取得分成，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集体建设用地使用权出让价款的违约金，政府按照出让金收益比例取得分成。

第 41 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，受让人应当向出让方支付相当于宗地出让价款‰的违约金（政

府按照出让金收益比例取得分成），并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

第七章不可抗力

第 42 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 43 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。

第八章 适用法律及争议解决

第 44 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 45 条 双方均应按本合同履行各自的义务，自觉遵守国家和北京市有关法律及土地管理法规。如发生纠纷，应协商解决，协商不成的双方均可向人民法院起诉。

第九章 附 则

第 46 条 本合同项下宗地出让方案已经北京市大兴区人民政府批准，本合同自双方签订之日起生效。

第 47 条 本合同和附件共页，以中文书写为准。

第 48 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 49 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 50 条 本使用合同正本一式两份，合同双方各一份；使用合同副本四份，合同双方、所在地区县规土分局、乡镇政府各持一份。两份合同正本和四份合同副本具有同等的法律效力。

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）：

年　　月　　日

附件 1

出让宗地平面界址图

北

▲

界　址

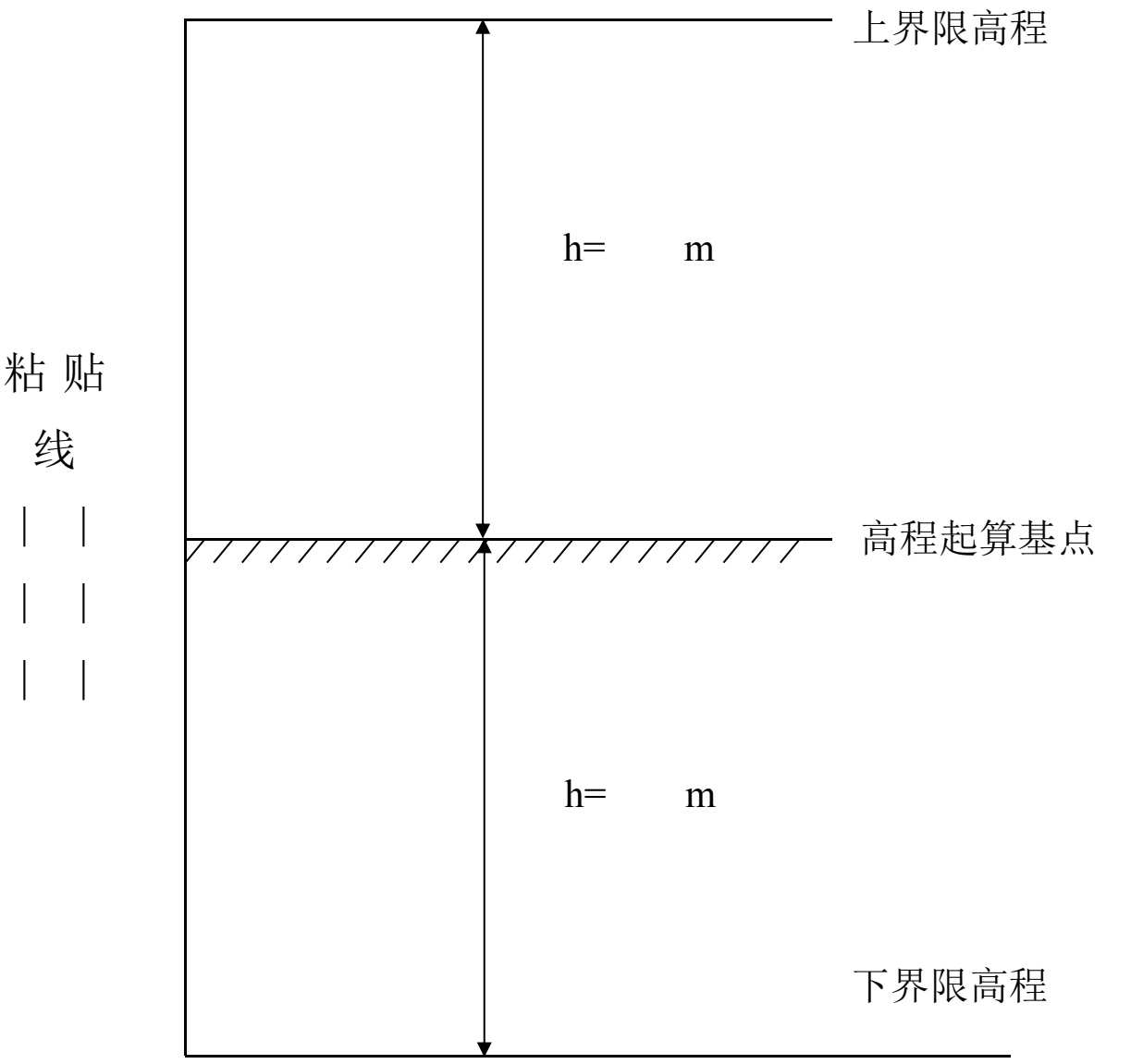
图　粘

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