



电子监管号：1101152021B00195

国有建设用地使用权出让合同

中华人民共和国自然资源部
中华人民共和国国家工商行政管理总局 制定

合同编号：京规自兴地出【合】字（2021）第 004 号

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出 让 人：北京市规划和自然资源委员会大兴分局；

通讯地址：北京市大兴区金华寺东路 1 号；

邮政编码：102600；

电 话：010-69261029；

传 真：010-69241842；

开户银行：；

账 号：；

受 让 人：北京药康生物科技有限公司；

通讯地址：北京市大兴区中关村科技园区大兴生物医药产业基地
永大路 38 号 1 幢 4 层 409-88 室；

邮政编码：102699；

电 话：010-61258820；

传 真：；

开户银行：中信银行股份有限公司北京大兴支行；

账 号：8110701013402030490。

第一章 总 则

第一条 第一条 根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》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 DX00-0502-0029，宗地总面积大写陆仟柒佰捌拾贰点柒柒平方米（小写 6782.77平方米），其中出让宗地面积为大写陆仟柒佰捌拾贰点柒柒平方米（小写 6782.77平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于大兴生物医药产业基地。

本合同项下出让宗地的平面界址为东至北京怡展生物医药

有限责任公司、南至北京生物医药产业基地发展有限公司、西至绿化用地、北至中钞设计制版有限公司；出让宗地的平面界址图见附件 1。

本合同项下出让宗地的竖向界限以 _____ 为
_____ 为上界限以 _____ 为下界限，高差为 _____ 米。出让宗地竖向界限见附件 2。

出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围。

第五条 本合同项下出让宗地的用途为工业。

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：

场地平整达到_____；

周围基础设施达到_____；

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 贰拾 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

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 2022 年 9 月 6 日之前开工，在 2025 年 9 月 6 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

土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 本合同一式肆份，出让人、受让人各执贰份，具有同等法律效力。

(此页无正文)

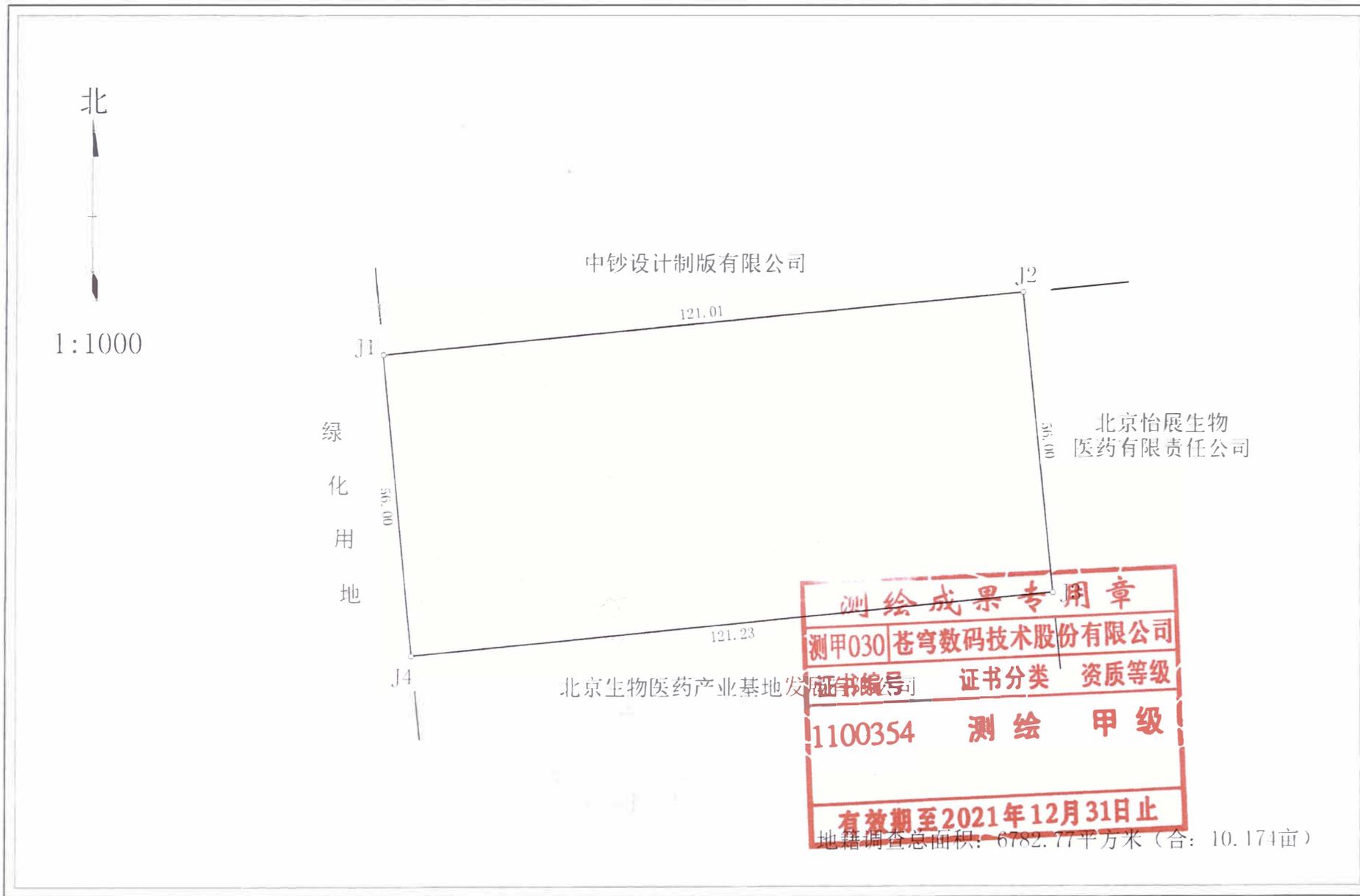
出让人(章):
北京市规划和自然资源委员会
大兴分局
法定代表人(委托代理人)
(签字): 马林清

受让人(章):
北京药康生物科技有限公司
法定代表人(委托代理人)
(签字): 曹双欢

2021年9月22日

附件2:

地籍状况图



绘图日期: 2021年05月12日

绘图员: 范明辉

附件 1

出让宗地平面界址图

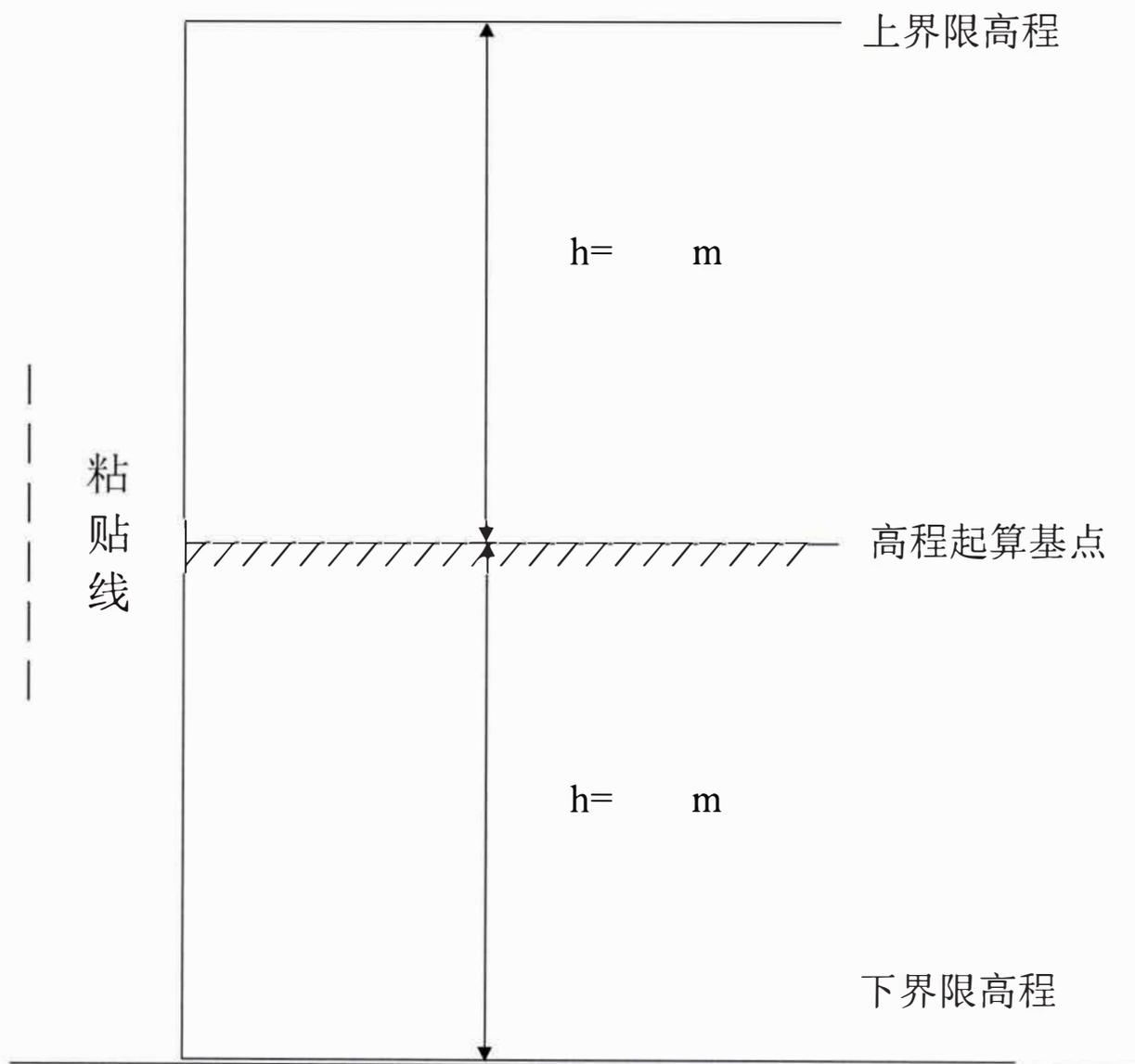
北
▲
|
|
|

| 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：

北京市规划和自然资源委员会大兴分局

京规自（大）供审函[2021]0002号

北京市规划和自然资源委员会大兴分局 关于大兴区生物医药基地 DX00-0502-0029 地块供地项目“多规合一”协同平台 审核意见的函

北京市土地整理储备中心大兴分中心：

经多规合一平台审议，按照政府土地供应计划，根据有关法律法规规章的规定和城乡规划要求，经研究，现将有关意见函告如下：

根据 2021 年 3 月已批复的《北京大兴区生物医药基地 DX00-0501 ~ 0510 街区控制性详细规划（街区层面）（2020 年—2035 年）》，此次研究的生物医药基地供地项目除地块编号由原 DX00-0501-6002-2 调整为 DX00-0502-0029，用地性质为 M1（一类工业用地）外，用地规模、建筑高度、地上建筑规模、绿化率等供应用地指标均未发生变化。建设规划要求及其他部门要求，经征求相关部门意见后，原则同意继续沿用《关于大兴区生物医药基地 DX00-0501-6002-2 地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（大）供审函[2019]0004号）相关要求，并以调整后的地块编号（DX00-0502-0029）办理入市相关手续。



专此函达。

附件：《关于大兴区生物医药基地 DX00-0501-6002-2 地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（大）供审函[2019]0004号）

北京市规划和自然资源委员会大兴分局

2021年4月29日

多规合一协同服务专用章
(大兴分局)



北京市规划和自然资源委员会

大兴分局

京规自(大)供审函[2019]0004号

北京市规划和自然资源委员会大兴分局

关于大兴区生物医药基地

DX00-0501-6002-2 地块供地项目

“多规合一”协同平台审核意见的函

北京市土地整理储备中心大兴区分中心:

经多规合一平台审议,按照政府土地供应计划,根据有关法律法规规章的规定和城乡规划要求,经研究,现将有关意见函告如下:

一、土地供应用地及建设规划要求

1. 土地储备供应用地位置、范围:详见附图及钉桩(2014DJ 拨 139 号)。

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

序号	规划地块编号	用地性质	用地规模(平方米)	建筑高度(米)	容积率	地上建筑规模(平方米)	绿化(%)	建筑密度(%)	备注
1	DX00-0501-6002-2	二类工业用地(M2)	6782.77	30	1.5	10174.16	15	45	

	总计		6782.77			10174.16		
--	----	--	---------	--	--	----------	--	--

二、建设规划要求

1. 建筑退让距离：应满足北京市人民政府《关于在城市道路两侧和交叉路口周围新建、改建建筑工程的若干规定》和《北京地区建设工程规划设计通则》的要求。

2. 退让规划用地边界最小距离及退让规划道路红线最小距离以审定设计方案为准。

三、绿化环境规划要求

1. 古树名木保护：应符合《北京市古树名木保护管理条例》的要求。

2. 其他树木要求：胸径 30 厘米以上的树木应当予以保留，如需移伐须取得园林绿化主管部门意见。

四、交通规划要求

1. 与外部交通衔接的主要出入口方位：原则上应设置在低等级城市道路上，准确开口位置以审定设计方案为准。

2. 关于停车泊位的要求：应满足《北京市城市建设节约用地标准》（试行）及《北京地区建设工程规划设计通则》（2003 年试行）的有关规定，并结合交通影响评价确定，最终以审定设计方案为准。

五、市政与基础设施规划要求

根据项目建设要求，商各相关行业部门落实供水、供电、供热、供燃气、雨水、污水、再生水、信息管线等市政基础

北京市规划和自然资源委员会

设施条件。

六、文物保护要求

应按照《北京市地下文物保护管理办法》（市政府令）第十一条规定，“对于符合《北京市地下文物保护管理办法》第九条规定的：（一）位于地下文物埋藏区；（二）旧城之内建设项目总用地面积一万平方米以上；（三）旧城之外建设项目总用地面积二万平方米以上；（四）法律、法规和规章规定的其他情况”的，镇级土地所有权股份主体单位在承担农村集体土地前期整理时，应当按照本市规定报请市文物行政管理部门组织考古发掘单位进行考古调查、勘探。

七、其它规划要求

1. 关于规划指标的要求：本项目建设规模、容积率、高度为上限，绿地率、建筑密度为下限，局部建筑高度可结合工艺和景观需求适当提高。

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

3. 关于人防方面的要求：人防工程配建面积及功能设置依据《北京市民防局关于印发〈结合建设项目配建人防工程面积指标计算规则（试行）〉的通知》（京民防发〔2016〕47号）及《北京市人民防空办公室关于印发〈北京市防空地下室易地建设管理办法〉的通知》（京人防防发〔2019〕79号）。该项目应配建人防工程建筑面积不应小于 101.74 平方米。该项目符合易地建设条件，建设单位可申请按易地建设办理。上述指标最终以人防部门审定意见为准。

4. 关于环保方面的要求：待该地块建设内容确定后，按照相关要求办理环保手续。为防范地块潜在土壤环境风险，了解地块土壤环境质量，企业可根据需要自行开展土壤污染状况调查。

5. 其他未及事宜应符合相关规定。

专此函达。

附件：附图及钉桩成果

北京市规划和自然资源委员会大兴分局

（加盖多规合一会商意见专用电子章）

多规合一协同服务专用章

2019年10月14日



北京市规划和自然资源委员会
供地项目“多规合一”平台意见附图
京规自(大)供审函【2019】0004号



40米

DX00-0501-6002-2

明川大街

仲景西路

20.00米

图例

- 规划红线
- 地形图
- 建设用地范围

建设单位:北京市土地整理储备中心大兴区分中心
本附图与《供地项目“多规合一”平台意见》一式一份,文图一体方为有效文件。



附件 3

_____政府规划管理部门确定的出让宗地“多规合一”
协同平台审核意见

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： 北京市规划和自然资源委员会大兴分局；

法定地址： 北京市大兴区金华寺东路 1 号；

法定代表人： 马林涛；

职 务： 局长；

受 让 人： 北京药康生物科技有限公司；

法定地址： 北京市大兴区中关村科技园区大兴生物医药产业基地永大路 38 号 1 幢 4 层 409-88 室；

法定代表人： 常欢欢；

职 务： 总经理。

第二条 出让方式： 挂牌。

第三条 宗地类型： 独立。

第四条 宗地出让面积为 6782.77 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 10174.16 平方米，其中，地上规划建筑面积为 10174.16 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 出让宗地规划用途工业用地。

第六条 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)为人民币大写柒佰陆拾捌万壹仟肆佰玖拾壹元(小写7681491元)。

其中政府土地收益为人民币大写贰佰捌拾捌万肆仟陆佰陆拾壹元(小写2884661元)，每平方米人民币大写贰佰捌拾叁点伍叁元(小写283.53元)。

实际承担土地成本为人民币大写肆佰柒拾玖万陆仟捌佰叁拾元(小写4796830元)

第七条 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 - 10174.16) 元

如因特殊原因,经相关主管部门审批确定,该宗地地上出让建筑规模增加在3%以上或改变规划条件的,需按照国土资源部《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[2018]4号)有关要求,组织评估确定补缴的地价款。

地下非经营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:

地下建筑面积应补交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、车库应对应各自地块主要用途的土地级别；该宗地土地级别以《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发〔2014〕26号）规定为准。

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

第八条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为贰拾年，自本合同签订之日起计算。

第九条 受让人应在2025年9月6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。

第十条 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。

第十一条 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。

第十二条 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大兴分局领取并填制《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委员会大兴分局换取缴款正式收据。

第十三条 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。

第十四条 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。

第十五条 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。

第十六条 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大兴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大兴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大兴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。

第十七条 本合同项下宗地为工业用地，仅限受让人作为工业厂房

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。

第十八条 受让人需严格执行与大兴区人民政府签订的《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》约定的退出条件且大兴区人民政府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。

第十九条 经大兴区人民政府（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大兴区人民政府签订的《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。

第二十条 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，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。

第二十一条 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，由大兴区政府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。

第二十二条 该项目地价水平楼面政府土地收益：283.53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大兴分局最终审定后，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予以变更。

第二十三条 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。

第二十四条 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):
北京规划和自然资源委员会大兴分局



法定代表人(委托代理人)

(签字): 马林

受让人(章):

北京药康生物科技有限公司



法定代表人(委托代理人)

(签字): 高红

2021 年 9 月 22 日

北京市大兴区履约监管协议

项目编号：DX00-0502-0029

项目名称：创新模型及药物发现筛选技术平台项目



履约监管协议

编号：

中关村科技园区大兴生物医药产业基地管理委员会（属地政府或管委会）与北京药康生物科技有限公司，根据中华人民共和国相关法律、法规、规章，本着平等互利的原则，经过友好协商，共同订立本协议，以兹共同遵守。

本协议双方为：

甲方：中关村科技园区大兴生物医药产业基地管理委员会（以下称为甲方）

法定代表人：田德祥

联系人：李海涛

通讯地址：北京市大兴区医药基地天河西路19号

联系电话：61252892

乙方：北京药康生物科技有限公司（以下称为乙方）

法定代表人：常欢欢

联系人：王鼎玉

通讯地址：北京大兴区中关村科技园区大兴生物医药产业基地永大路38号1幢4层

联系电话：18514558385

为贯彻落实《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）》，为促进园区产业高质量发展，甲方将从投资强度、产出效率、创新能力、节能环保、土地使用方式、使用年限、开竣工及投产时间等方面进行监管。甲乙双方本着平等自愿、友好协商的原则，订立此协议。

第一章 地块基本情况

宗地编号：DX00-0502-0029；
土地位置：东至怡展生物用地西红线，南至医药基地220kv变电站，西至明川大街东红线，北至中钞公司用地南红线；
土地用途：一类工业用地；
总用地面积（平方米）6782.77平方米；
出让面积（平方米）6782.77平方米；
建筑面积（平方米）10174.16平方米；

第二章 项目基本情况

项目名称：创新模型及药物发现筛选技术平台；
项目建设主要内容：创新性小鼠疾病模型研发及药物发现筛选技术平台，支撑全球生命科学研究及医药产品与技术开发；
项目投资总额（万元）30000万元，其中固定资产投资约20000万元；
项目在2022年8月6日之前开工建设；
项目在2025年9月5日之前竣工；

第三章 甲方权利和义务

第一条 甲方有义务协调各委办局加快为企业办理相关手续，根据相关要求，为乙方提供指导性服务。

第二条 上述项目竣工投产后，甲方有权核验乙方建设项目的开发强度、经济效益、环境资源等事项落实情况。经核验乙方未能达到本协议所约定要求的，甲方可按照本协议约定追究乙方的违约责任。

第四章 乙方权利和义务

第三条 乙方同意按照本协议第一条约定的期限开工、竣工（因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为等造成延迟的除外）。开工时间以乙方领取《建筑工程施工许可证》并进场施工打地基之日为准；竣工时间以该宗地的建设项目竣工验收合格并取得《竣工验收备案证书》之日为准。乙方须在合同约定的开工、竣工之日前分别向甲方提交《建筑工程施工许可证》、《竣工验收备案证书》，乙方未在上述约定期限内向甲方提交的，视为乙方违约，按照本协议第七条项约定处理。

- 1、上述宗地的项目投资总额不低于30000万元；
- 2、项目投资强度不低于2000万元/亩；
- 3、2026年项目达产后，产值不低于4200万元/亩，税收不低于226万元/亩；
- 4、在该宗地的建设项目竣工验收合格并取得《竣工验收备案证书》后5年1个月内，乙方应接受甲方提出投资总额、投资强度、产值、税收等指标核验（以下简称“指标评价考核”）

第四条 乙方转让土地使用权或实际控制人变更，须事先征求属地政府意见；除满足土地使用权转让的法律法规政策规定和其他约定外，乙方须将宗地投资建设受本协议约束的情况如实告知其受让方，并保证本协议的主体从乙方变更为其受让方。

第五条 对于甲方核验乙方建设项目的投资总额、投资强度、产值、税收等指标落实情况，乙方应主动配合，提供相关资料。

第六条 乙方承诺未经批准不改变项目用途。

第五章 违约责任和本协议的终止

第七条 乙方非因不可抗力或政府、政府有关部门原因未按本协议约定期限开工的，甲方有权要求乙方整改；超过约定动工期限满一年未开工的，按照《土地使用权出让合同》约定，甲方有权报请区人民政府征缴土地闲置费，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。

第八条 乙方在本协议约定时间内投资总额、投资强度、产值、税收等任何一项指标未能达到约定评价标准的，甲方有权要求乙方整改，并给予一年整改期，乙方应在整改期内达到指标评价标准。如整改后仍达不到评价标准，则乙方应按年补缴本协议约定的税收与实际上缴税收的差额；整改后投资总额投资强度、产值、税收任何一项指标仍未达到50%，甲方有权建议有关部门将乙方列入不良记录企业名单，并有权提前终止本协议，并报请区人民政府收回土地使用权。

第九条 宗地的《土地使用权出让合同》提前终止的，本协议自动终止。

第十条 本协议终止后，地上建筑物、构筑物及其附属设施补偿标准由甲方根据评估研究确定，但地上建筑物、构筑物及其附属设施根据法律规定或者其他协议已经获得补偿的，则乙方不能要求甲方再给予任何补偿。

第十一条 乙方依据本协议承担违约责任，不影响国土资源部门依据有关法律规定和宗地的《土地使用权出让合同》追究其相关法律责任。

第十二条 乙方违反本协议第九条，将约定项目用途变相开发商业、旅游、娱乐和商品住宅等项目的，甲方有权建议有关部门将乙方列入不良记录企业名单，并有权以书面通知乙方的方式提前终止本协议。终止本协议后，由甲方报请区人民政府收回土地使用权。

第六章 不可抗力

第十三条 甲乙双方由于不可抗力原因造成的本协议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。

第十四条 遇有不可抗力的一方，应在 7 个自然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 个自然日内，向另一方提交本协议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 争议解决

凡因本协议引起的任何争议，由双方协商解决，若协商不

成的，依法向甲方所在地人民法院起诉。

第八章 合同效力

- 1、本协议一式10份，具有同等法律效力，甲乙双方各持5份。
- 2、本协议自甲乙双方签字盖章之日起生效。
- 3、本协议其他未尽事宜，双方通过友好协商解决，可另行签订补充协议，补充协议与本协议具有同等的法律效力。

甲方：中关村科技园区大兴生物医药产业基地管理委员会（盖章）

法定代表人（委托代理人）



2021年7月16日

乙方：北京药康生物科技有限公司（盖章）

法定代表人（委托代理人）

常政政



2021年7月16日

承诺书

北京市规划和自然资源委员会大兴分局：

我单位与贵分局于 2021 年 8 月 25 日签订了 大兴生物医药产业基地 DX00-05-2-0029 地块成交确认书，目前双方在签订国有建设用地使用权出让合同，为了更好的履行合同、自我监督，本单位承诺如下：

1. 承诺在合同约定的时间内交纳土地出让金；
2. 承诺按照合同约定的时间开工和竣工；
3. 承诺超出建设规模按照合同约定补交土地出让金；
4. 承诺按照挂牌文件、履约监管协议落实投资产业、投资强度、纳税等；
5. 承诺配合执行“批后监管”事宜；
6. 承诺按照大兴区高精尖企业管理政策执行退出机制；
7. 承诺遵守大兴区、管委会及属地政府的其他管理要求。

本单位若未能履行以上承诺，自觉按照挂牌文件、出让合同、监管协议约定，承担违约责任。

受让人（盖章）：北京药康生物科技有限公司

2021年8月27日



附件5：《履约监管协议书》及书面承诺