

三海子郊野公园居住项目土地一级开发

项目集体土地实物补偿方案

三海子郊野公园居住项目土地一级开发项目为市区两级联合储备开发项目。项目开发范围内涉及旧宫镇旧宫一村、旧宫二村、西广德村、大有庄村、吉庆庄村、有余庄村共六个村。该项目征用旧宫镇六个村的集体土地面积共计 83.4692 公顷（合 1252.038 亩）。北京市土地整理储备中心大兴区分中心在与上述六个村签订征地补偿安置协议时，为保障一级开发区域内失地农民收入不减少、生活水平不降低、长期收益有保证，对本项目开发区域内失地农民进行实物补偿，经各方协商一致，方案如下：

1、实物补偿金额：该项目涉及征收旧宫镇上述六个村集体土地面积 1252.038 亩，按 15 万元/亩计算，资金总额约 18780.57 万元（壹亿捌仟柒佰捌拾万零伍仟柒佰元整）。该笔款额以实物形式进行补偿。

2、实物补偿商业用房的规划位置、回购价格及面积：依据市规委批复的规划条件（2011 规条整字 0054 号、2012 规条整字 0004 号）文件，在该项目范围内、规划用途为商业的 4 号地 003 地块和 2 号地 A-25 地块的两个地块落实实物补偿，即 2 号地 A-25 地块（部分商业面积）和 4 号地 003 地块（全部商业面积）建成的商业用房作为补偿物，按照 4500 元/m² 的成本价由旧宫镇政府回购，共计约 41734.6 平方米的商业用房作为征收六个村土地的实物补偿。

3、实物补偿商业用房交付时间:以该项目入市并完成交易时间算起,两年内将实物补偿商业用房交付给旧宫镇政府。

4、设计方案报批:该商业用房的项目建设单位在报建规划设计方案时,必须征得旧宫镇政府相关部门的同意后方可办理项目相关手续,并按照旧宫镇政府同意的设计方案进行施工建设。

5、装修标准:商业用房为初装修,墙面刮白,水泥地面。

6、资产移交及收益分配原则:商业用房建成后移交给旧宫镇政府,由旧宫镇安排其统一进行经营,商业用房不对外销售,所取得的收益全部用于本项目开发区域内六个村的农民,收益分配原则为每个村按照各自所征用土地面积占项目开发范围内旧宫镇这六个村总的集体土地面积的比例进行分配。

7、本方案作为“征地补偿安置协议”的附件,自征地协议各方签字盖章之日起成立,自北京市政府对该项目的征地批复下发之日起生效并执行。



冯新海



刘惠民



朱治俊