

大兴区旧宫镇集贤地区旧村改造 1 号地 A 地块 土地一级开发项目集体土地实物补偿方案

大兴区旧宫镇集贤地区旧村改造 1、2 号地土地一级开发项目开发主体为北京市土地整理储备中心大兴区分中心。项目开发范围内涉及旧宫镇南场一村、吉庆庄村、隆盛庄村、万聚庄村、有余庄村、西广德庄村共六个村。该项目 1 号地 A 地块征用集体土地面积共计 28.9427 公顷（合 434.14 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 1 号地 A 地块征收集体土地面积 434.1405 亩，实物补偿标准按 15 万元/亩计算，实物补偿资金总额 6512.1075 万元（陆仟伍佰壹拾贰万壹仟零柒拾伍元整）。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《大兴区旧宫镇控制性详细规划》，在该项目 1 号地范围内，旧宫镇镇区 2 号街区（JG02-39）（全部商业面积）和 JG02-67 地块（部分商业面积）落实实物补偿。上述两宗地通过土地市场由二级竞得人代建后，由六个村共同成立经济实体（或有限责任公司）按照 4500 元/m²的成本价回购，共计约 14471.35 平方米的商业用房（最终确定面积以项目上市挂牌文件为准）。回购的商业用房作为征收六个村集体土地的实物补偿。

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六个村共同成立经济实体(或有限责任公司)。

4、设计方案报批:该商业用房的项目建设单位(二级竞得人)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:实物补偿商业用房移交前由六个村共同成立经济实体(或有限责任公司),并由该经济实体(或有限责任公司)回购实物补偿商业用房并办理相应产权手续。该商业用房不对外销售,由六个村共同成立经济实体(或有限责任公司)统一进行经营,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。

