

北京金正东方置业有限公司地块介绍

（原北京市昌平区水泥厂地块）

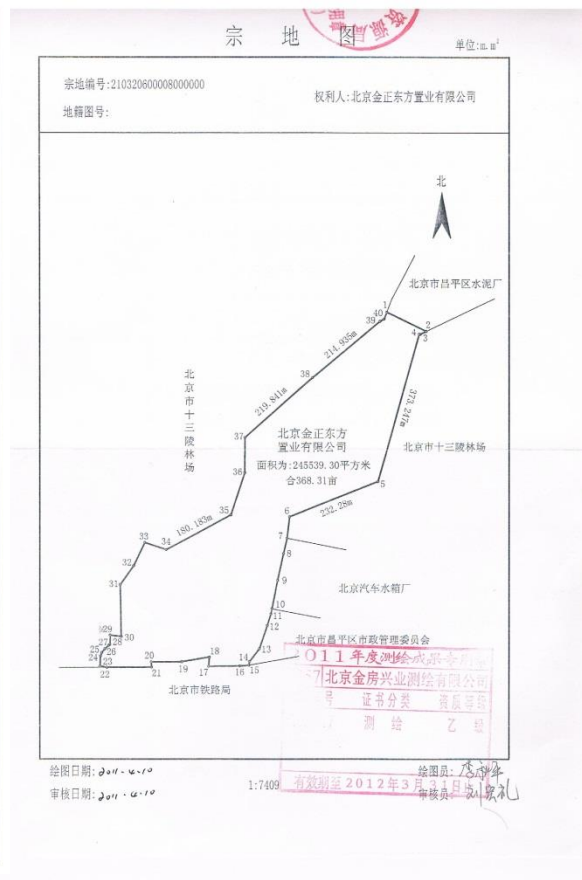
目录

- ▶ 简述
- ▶ 国土证
- ▶ 土地出让合同
- ▶ 现状地形图
- ▶ 自然环境
- ▶ 昌平新城规划
- ▶ 位置图
- ▶ 周边生活环境
- ▶ 交通环境

简述

- ▶ 北京金正东方置业有限公司地块是原昌平水泥厂旧址，该地块位于昌平城区西环北弘大路，京通铁路线北，龙山南麓。
- ▶ 地势平坦，市政管网齐全，水电设施已有基础，便于施工建设，建设条件十分优越。
- ▶ 占地面积368.3亩（245539.3平米），地块呈不规则四边形，现为原工业性质用地。

本项目土地目前为工业用地，50年，自2006年出让算起。占地面积 368.3亩（245539.3平方米）



制表: 李祥 审校: 刘宏礼 签发: 陈跃 2014年 4月 10日

国土证

宗 地 面 积 表

面积单位:平方米 (m²)

坐 落		昌平区镇城北北京金正东方置业有限公司工业用地			图 号		IV-3-11-88(3)			
权利人		北京金正东方置业有限公司			地 号					
权属性质				土地等级	土地用途		工业			
建筑密度				建筑容积率		建筑物类型				
宗地总面积		245539.30		其中宗地共有需分摊面积						
宗地总建筑面积				建筑占地总面积		本户建筑面积				
本 户 用 地 面 积										
类别		其中		所有权面积		面 积				
数 目		使用权面积				其中地类面积				
项 目		院落面积		建筑占地面积						
合 计		245539.30		农用地		其 中				
						耕地	园地	林地	牧草地	其他
独自使用面积		245539.30		建设用地		其 中		交通用地		其他
共有使用权 分 摊 面 积				未利用地						
备注:									部位及房号:	

备注:

测图日期: 2011年6月10日

填表人: 李永平

检查人: 刘宏利

有效期至: 2011年6月31日止

填表日期: 2011年6月10日

北京金房兴业测绘有限公司

记 事

登 记 机 关

证书监制机关



土地出让合同

京地出[合]字(2007)第0349号

北京市国有土地使用权 出让合同

副本

北京市国土资源局制

与原件相符

50

合同双方

出 让 方：北京市国土资源局

法定地址：北京市东城区和平里北街2号

通信地址：北京市东城区和平里北街2号

邮政编码：100013

法定代表人：安家盛

职 务：局长

受 让 方：北京鑫正东方置业有限公司

法定地址：北京市大兴区西红门镇星光佳园2号楼104室

通信地址：北京市西城区德胜门外大街3号白孔雀艺术世界B座601室

邮政编码：100011

法定代表人：翁进举

职 务：董事长

第一章 总则

第 1 条、根据《中华人民共和国土地管理法》(以下简称《土地管理法》)、《中华人民共和国城市房地产管理法》(以下简称《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》(以下简称《办法》),以及国家和本市其他有关法律、法规的规定,为明确各自的权利和义务,本着平等、自愿、有偿的原则,签订本合同。

第 2 条、依据本合同以出让方式取得土地使用权的地块,其土地所有权属于中华人民共和国。国家和政府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规定由国家行使的权力和因社会公众利益所必需的权益。地下资源、埋藏物、隐藏物和市政公用设施均不在土地使用权出让范围内。

51

土地出让合同

第二章 土地使用权出让方式

第 3 条、出让方式：协议。

第三章 宗地状况

第 4 条、出让方以现状出让给受让方的宗地位于：昌平县城镇北北京金正东方置业有限公司工业用地。

第 5 条、宗地类型：独立。

第 6 条、宗地出让面积为 245533.3 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 17594.9 平方米，其中，地上建筑面积为 17594.9 平方米，地下建筑面积为 0 平方米。各单体建筑在附图中标明，附图已经出让方、受让方共同确认。

第 7 条、土地用途：工业。

第 8 条、土地使用出让年限：工业 50 年，自本合同签订之日起计算。

第四章 土地费用及支付方式

第 9 条、地价款（生地）包括土地使用权出让金，该宗地的土地使用权出让地价为地面出让金每平方米工业壹佰贰拾元（工业 120 元/㎡）。

第 10 条、受让方以人民币（大写）贰仟玖佰肆拾陆万肆仟柒佰壹拾陆元整（¥29464716） 向出让方交纳该宗地地价款。

第 11 条、在本合同签订时，受让方须向出让方支付地价款总额的 15%，即人民币（大写）肆佰肆拾壹万玖仟柒佰柒拾元整（¥4419702），作为履行本合同的定金，定金可以抵作本合同的地价款。余款自本合同签订之日起 180 日内全部付清，其中，自签订本合同 61 日起至签 180 日止，受让方除支付地价款外，还须按月息 0.2% 的比例，支付未付款项的资金占用费。

第 12 条、受让方应在本合同规定的付款期限内，到北京市国土资源局领取并填制《北京市非税收入一般缴款书》，由受让方持《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。缴款后受让方

持《北京市非税收入一般缴款书》第一联，到北京市国土资源局换取缴款正式收据。

第 13 条、受让方除按时交付地价款外，还须按照《房地产管理法》、《办法》和中华人民共和国税收法规的规定纳税。

第五章 土地使用权及其变更

第 14 条、受让方在付清全部地价款 30 日内，出让方向受让方核发《中华人民共和国国有土地使用证》。

第 15 条、受让方依法取得土地使用权后，其土地使用权在使用年限内按照《房地产管理法》和《办法》的规定，可依法转让（包括出售、交换、赠与）、出租、抵押或者用于其他经济活动，其合法权益受国家法律保护。对取得土地使用权的个人，其土地使用权可以继承。

第 16 条、受让方转让地上建筑物、其他附着物所有权时，其使用范围内的土地使用权随之转让，本合同载明的权利、义务也随之转移。受让方应在转让合同签订后 60 日内，到房屋土地管理部门办理土地使用权、建筑物产权过户手续。

第 17 条、受让方转让土地使用权须先付清全部地价款，取得《中华人民共和国国有土地使用证》。

第 18 条、受让方出租、抵押房产和土地使用权时；受让方应继续履行本合同，租赁、抵押合同的内容不得违背本合同中有关规定。受让方在租赁、抵押合同签订后 30 日内，到房屋土地管理部门办理登记手续。

第六章 城市规划和市政基础设施要求

第 19 条、受让方须按照本合同规定的土地用途和现状土地利用条件使用土地。受让方如需改变土地用途和土地利用条件，应事先提出申请，报出让方和市规划管理部门审核，出让方有权按当时的有关政策，重新决定出让土地的方式；经出让方批准仍可按协议出让方式取得土地的，由出让方与受让方签订土地使用权出让合同变更协议或重新签订土地使用权出让合同，调整地价款，并办理变更

土地出让合同

登记手续。

第 20 条、北京市人民政府保留对该宗地的城市规划设计权。该宗地的利用条件如有修改,受让方必须按当时有效的规划执行。双方应签订土地使用权出让合同变更协议或重新签订土地使用权出让合同,并办理变更登记手续。政府不对因该宗地的规划修改而给受让方带来的影响承担任何赔偿责任。

第 21 条、在土地使用期限内,受让方应对该地块内和与其相连的市政设施妥善保护,避免损失,否则应承担修复工程的一切费用。

第 22 条、地块和相邻地块的共用通道、共用设施应由各受让方共同负责修建和管理,分摊费用。

第 23 条、如在用地红线范围内有社会公益设施建设,受让方同意按规划实施。

第七章 城市建设管理要求

第 24 条、涉及绿化、市容、卫生、环境保护、消防安全、交通等城市建设管理方面,受让方应符合国家和北京市的有关规定。

第 25 条、受让方应允许政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越其受让宗地内的绿化地区和其他区域。

第 26 条、受让方应保证政府管理、公安、消防、救护人员及其紧急器械、车辆等在进行紧急救援或执行公务时能顺利地进入该地块。

第 27 条、在土地使用期限内,房屋土地管理部门有权对受让方宗地范围内的土地使用情况进行监督,受让方不得拒绝和阻挠。

第 28 条、受让方不得以任何理由占有宗地以外的土地(包括堆放物品、器材),否则按违法占地处理。

第 29 条、受让方对宗地范围内的建筑物,未经规划部门批准,不得任意拆除或改建、重建。否则,有关部门有权责令其恢复原状或拆除,拒不执行的,可强制执行,所需费用由受让方支付。

第八章 土地使用权终止

第 30 条、土地使用权因使用年限届满、提前收回或土地灭失等原因而终止,

终止手续按《房地产管理法》及《办法》中有关规定办理。

第九章 违约处罚

第 31 条、受让方未按本合同第 9 条、第 10 条规定支付地价款,每延期一日按滞纳金项的万分之二点一向出让方缴付滞纳金;延期付款超过 60 日,出让方有权解除本合同,并将受让方已支付的地价款定金部分,无偿收归国有,并保留追讨因解除本合同所引起的一切损失的权利。

第 32 条、出让方未按本合同规定执行,应向受让方退还定金,受让方有权解除本合同,并要求违约赔偿。

第 33 条、受让方不按本合同规定使用土地的,出让方将按《房地产管理法》及《办法》中有关规定办理。

第十章 法律责任

第 34 条、本合同的订立、效力、解释、履行和争议的解决均适用中华人民共和国法律,受国家法律保护和管辖。

第 35 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。如发生纠纷,合同双方应协商解决,协商不成的,双方均可向当地的人民法院起诉。

第十一章 不可抗力

第 36 条、任何一方由于不可抗力造成的部分或全部不能履行合同不负责任。但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少不可抗力造成的损失。

第 37 条、遇有不可抗力的一方,应在 72 小时内将事件的情况以信件或电报(电传或传真)的书面形式通知另一方,并且在事件发生后 10 日内,向另一方提交合同不能履行或部分不能履行或需要延期履行理由的报告。

第十二章 附 则

第 38 条、本合同经双方法定代表人(或委托代理人)签字并加盖法人单位公章后生效。

土地出让合同

第 39 条、本合同未尽事宜，双方可另定书面协议，作为本合同附件，与本合同具有同等效力。

第 40 条、本合同附图是本合同的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

第 41 条、本合同正本一式两份，合同双方各壹份，本合同副本叁份，合同双方及所在区（县）房屋土地管理部门各一份。

第 42 条、本合同的解释权由北京市国土资源局负责。

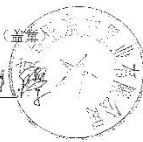
出让方：北京市国土资源局



法定代表人（委托代理人）：

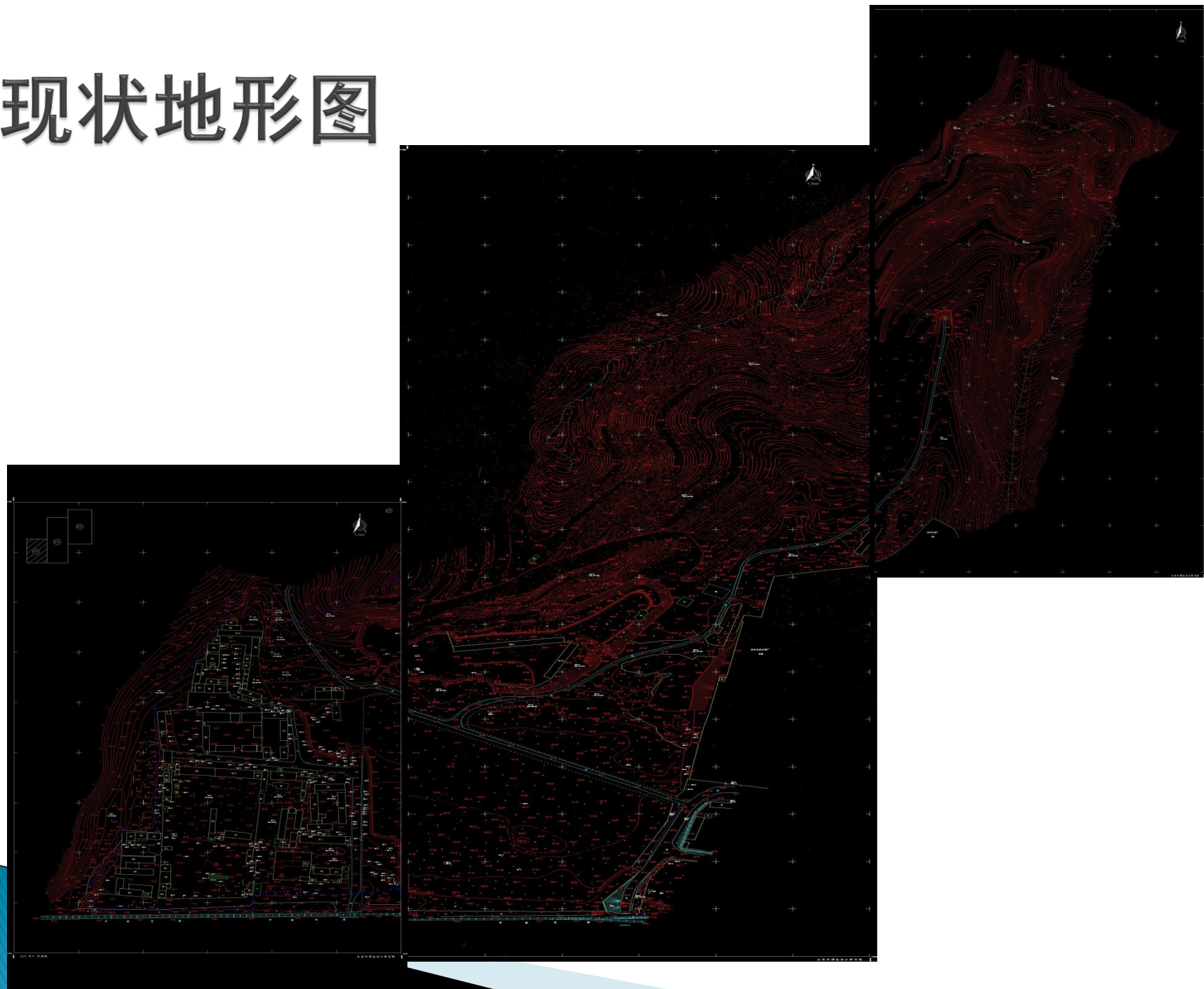
2007 年 8 月 8 日

受让方：北京金正东方置业有限公司（盖章）



法定代表人（委托代理人）：

现状地形图



自然环境

- ▶ 昌平位于中心城北部的上风上水地区，是首都生态环境的重要屏障；同时，位于北中轴奥林匹克公园向北的延长线，有丰富的山水、植被，自然生态环境良好。距北京中心城只有30公里；依托八达岭高速公路和立汤路与中心城连接，距离近、交通便利。昌平区是中关村高科技园区向西北方向的重要发展区和辐射区，具有发展高科技产业的良好条件。
- ▶ 该地块位于昌平城北环与西环交汇处，北枕京城龙脉——龙山，三面峰峦环抱，藏风聚气，上风上水，空气清新，风景优美，植被繁茂，绿化覆盖率达49.1%，居高临下，南望京城，与昌平核心区一铁路之隔，闹中取静。自然人文景观资源十分富集：有世界文化自然遗产十三陵，九华山温泉旅游、十三陵水库，北京国际高尔夫俱乐部球场、莽山自然保护区，以及明清文化村民俗景观等著名旅游景点。

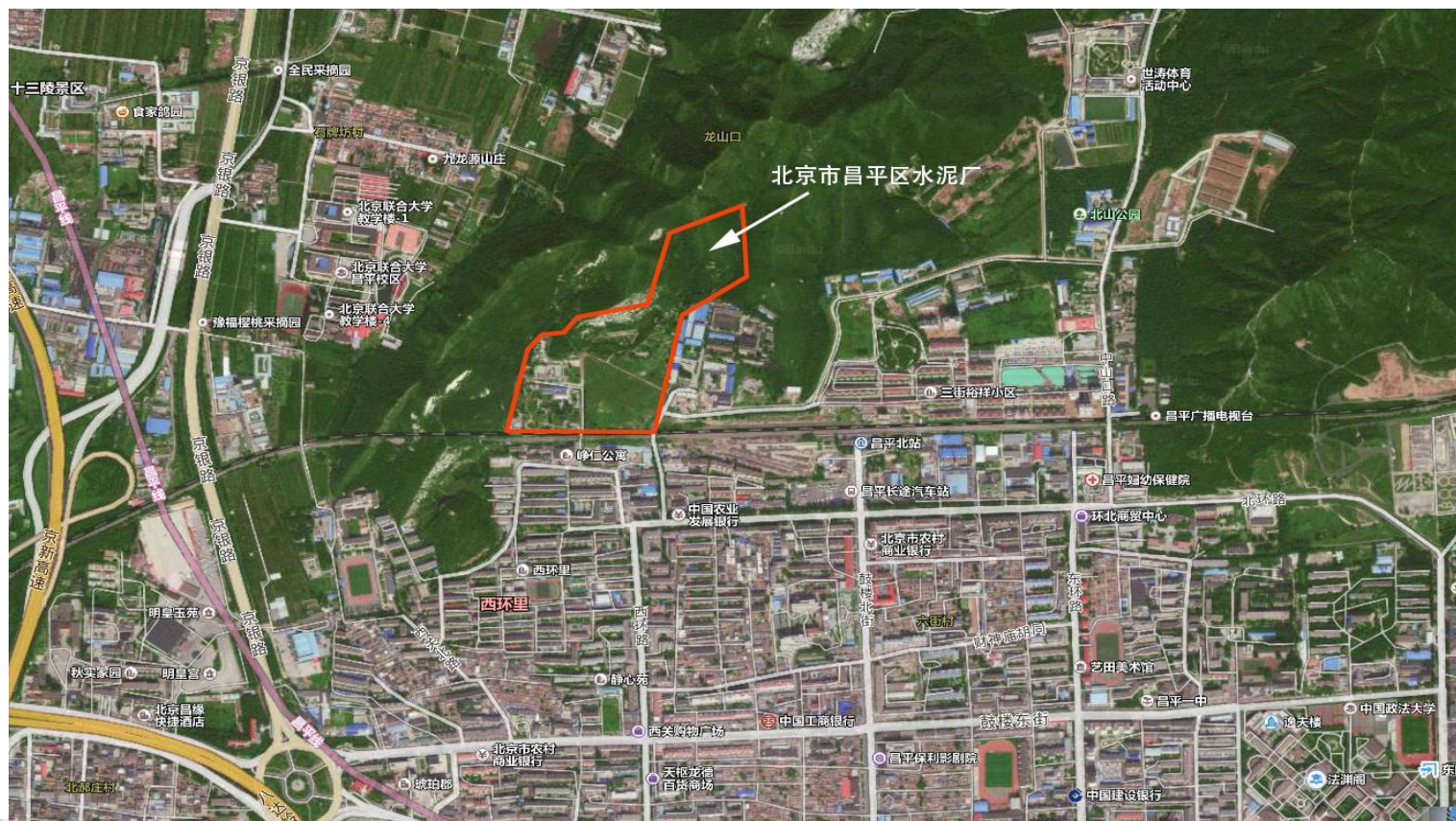
昌平新城规划

- ▶ 2000年，根据第五次人口普查数据，全区总人口614821人，昌平区从业人员收入水平大致上分为五大群体。高收入者主要集中在金融保险、信息服务等行业，约占从业人员总数的5%；较高收入者以教育科研文化卫生、公共管理从业为主，占15%-20%；中等略高收入者以高新科技产业及现代制造业为主，占15%-25%；中等收入者占30%-40%，主要从事社会服务、一般制造业；低收入者主要是从事批发零售、交通运输等行业，大约占20%左右。

——以上资料来源于《北京城市总体规划（2004年-2020年）》
《昌平新城规划（2005年-2020年）》

位置图

- 昌平建成区城北西环路与北环路交界处。



周边生活环境



学校：周边文化教育气息浓厚，教育体系完备、资源丰富。

国家重点高校中国政法大学、中国石油大学、北京化工大学、北京邮电大学、首都医科大学，北京交通大学以及民办高校北京联合大学、北京广播电视大学成人教育学院，昌平行政学校云集。昌平一中、二中，政法大学等高校附属小学、幼儿园齐全。



商场：该地紧邻昌平城核心区，距行政中心昌平区人民政府街1公里，距离昌平主城商业街最近距离2公里。

大型购物中心和超市、商贸中心、停车场、酒吧影院、娱乐休闲健身等基础生活设施一应俱全。艾特莱斯综合购物综合中心以及美廉美、华联、沃尔玛超市

周边生活环境



医院：周边医疗卫生、高档社区配套完善。
三甲医院昌平医院和昌平妇幼保健院等。



公园：自然人文景观资源十分富集：周边众多的旅游度假村、民俗村、采摘园、观光设施农业园等。有世界文化自然遗产十三陵，九华山温泉旅游、十三陵水库，北京国际高尔夫俱乐部球场、莽山自然保护区，以及明清文化村民俗景观等著名旅游景点。



银行：周边银行网点密集，覆盖全面
中国农业银行、中国工商银行、中国建设银行、邮政储蓄银行网点等。

交通环境

▶ 1.交通便利

该地处于北京市中心一小时商圈内。

铁路、高速公路、地铁交通设施齐全，四通八达。

距离昌平交通枢纽西关环岛2公里，距北京北三环30公里，G6和G7高速可直达；地铁昌平线已全线开通，距最近地铁昌平站1公里。

距京(北京)通(通辽)线铁路昌平北站1公里，昌平北站至西直门北京北站45分车程。
距首都机场30公里，全程高速可达。

公交方面，距昌平至北京公交总站1公里。

326路; 345路; 559路; 922路; 昌16路; 昌22路; 昌28路; 昌2路; 昌31路; 昌32路; 昌33路; 昌35路;
昌36路; 昌37路; 昌3路; 昌51路; 昌51区; 昌52路; 昌53路; 昌57路; 昌57支; 昌66路; 机场大巴昌平线; 郊100路; 郊80路