

项目编号: _____

北京市顺义区后沙峪镇西泗上村棚户区改造土
地开发项目 SY00-1801-0104、0105、0106、0107
地块 R2 二类居住用地、B1 商业用地、
A334 托幼用地交地协议

二〇二 年 月



第一条 总 则

鉴于乙方已与北京市规划和自然资源委员会签订《国有建设用地使用权出让合同》及补充协议（以下简称“出让合同”），乙方已同意北京市规划和自然资源委员会将出让合同项下出让宗地的实物交付义务转移至北京市顺义区城建项目管理服务中心履行。北京市顺义区城建项目管理服务中心（以下简称“甲方”）和_____（以下简称“乙方”）本着平等自愿、诚实信用、互惠互利的原则，根据国家和北京市有关法律、法规和文件的规定，经友好协商，就北京市顺义区后沙峪镇西泗上村棚户区改造土地开发项目 SY00-1801-0104、0105、0106、0107 地块 R2 二类居住用地、B1 商业用地、A334 托幼用地（以下简称“宗地”）有关交地事宜，达成如下协议。

第二条 协议双方

甲 方：北京市顺义区城建项目管理服务中心
法定代表人：王志刚
法 定 地 址：北京市顺义区府前东街甲 25 号
委托代理人：
联 系 电 话：

乙 方：
法定代表人：
法 定 地 址：
委托代理人：
联 系 电 话：

第三条 宗地的基本情况

1. 宗地的位置、范围：

该宗地位于：后沙峪镇，

四至范围：东至裕乐路，

南至安平西街，

西至温榆河公园东边界，

北至机场北线南路。

土地面积171090.53平方米，具体以北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的《关于顺义区后沙峪镇西泗上村棚户区改造土地开发项目资金平衡地块 SY00-1801-0104、0105、0106、0107 地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（顺）供审函〔2024〕0007号）及《建设工程规划用地测量成果报告书》（2024规自（顺）测字0025号）为准。

2. 宗地的现状及权属情况：

该宗地的现状为：

建设用地内有围挡，看护用房暂现状保留，无偿交由乙方按照国家及北京市有关规定依法依规处理。

该宗地的权属情况为：

项目土地权属无争议，未被查封或者以其他形式限制房地产权利，未设定抵押权，不涉及第三方权利义务。

3. 宗地开发程度：

该项目入市交易的市政情况为临时“三通一平”，分别为除最终可保留及涉及乙方继续使用的地上物除外，地上无其他施工障碍物的场地自然平整；通施工临时用水、通施工临时用电、通可供施工车辆通行的道路。临时水、电的报装、接用费用由乙方承担。

临时“三通”情况：

1. 临时用水接入：距规划用地 SY00-1801-0107 地块东侧红线约 30 米，已设置市政自来水接口 DN300 作为施工临时用水。

2. 临时用电接入：距规划用地 SY00-1801-0107 地块东南侧红线约 500 米，已设置 10KV 现状电杆作为施工临时用电。

3. 通可供施工车辆通行的道路：SY00-1801-0104 地块东侧裕乐路，为现状次干路，规划道路红线宽 40 米。

甲方最终向乙方提供项目红线范围内城市支路“六通一平”（“六通”指通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电、通燃气、通热力；“一平”指除最终可保留及涉及乙方继续使用的地上物外，地上无其他施工障碍物的场地自然平整）条件的宗地，具体情况如下：

通路：机场北线南路为现状道路，规划等级为城市次干路，现状道路为两幅路型式，中间隔离带宽度约 3 米，北侧路面宽度为 16 米，安排两上两下四条机动车道，南侧路面宽度约 6 米，安排双向通行非机动车道，已实现规划；裕乐路为现状道路，规划等级为城市次干路，现状道路横断面为三幅路型式，中间路面宽度约为 16 米，安排两上两下四条机动车道，两侧辅路宽度各约为 6 米，设置非机动车道。裕乐路与机场北线南路相交桥区段辅路安排一条机动车道及一条非机动车道，已实现规划。裕吉路、安畅街（裕吉路-裕乐路）规划为城市支路，道路红线宽 20 米，未实现规划；安平西街为规划道路，规划等级为城市支路，道路红线宽 25 米，未实现规划；街坊一路为规划道路，道路红线宽度为 8 米，应保障机动车通行条件，慢行空间可与两侧建筑方案结合设置，道路规划线位及线形可结合后期建筑设计方案进一步优化。

通自来水：本区域水源为顺义新城供水管网，主要引自后沙峪水厂和高丽营水厂及规划顺义地表水厂。保留安富街（裕乐路-裕马路以东）现状 DN400 毫米供水管道；保留机场北线南路（裕吉路以西-裕乐路以东）现状 DN400 毫米供水管道；保留裕乐路（安富街-古泗南桥南）现状 DN400 毫米供水管道。沿裕乐路（古泗南桥南-机场北线南路）新建 DN400 毫米供水管道；沿裕吉路（机场北线南路-安畅街）新建 DN300 毫米供水管道；沿安畅街（裕吉路-裕乐路）新建 DN300 毫米供水管道；沿安平西街（项目西边界-裕乐路）新建 DN300 毫米供水管道。

通中水：本项目再生水水源为顺义新城再生水管网，主要引自空港北区再生水厂（顺义新城生态调水管理中心）。保留机场北线高速公路北侧-机场北线高速公路南侧-裕乐路-安富街（裕吉路以西-裕马路以东）现状 DN400-DN500 毫米再生水管道；保留机场北线南路（裕吉路以西-裕马路以东）现状 DN300 毫米再生水管道。沿裕吉路（机场北线南路-安平西街）新建 DN200 毫米再生水管道；沿安畅街（裕吉路-裕乐路）新建 DN200 毫米再生水管道；沿安平西街（项目西边界-裕乐路）新建 DN200 毫米再生水管道。

通雨水：资金平衡地块及周边地区的规划雨水排除出路为裕乐路-安富街雨水管道，下游排入龙道河。保留安富街（裕乐路-龙道河）现状 $\square 3000 \times 2000$ 毫米雨水管道，自东向西接入龙道河；保留裕乐路（安畅街以北-安富街）现状 $\Phi 600$ - $\square 3000 \times 2000$ 毫米雨水管道，自北向南接入安富街现状雨水管道；沿机场北线南路（项目西边界-裕乐路）新建一条 $\Phi 800$ 毫米雨水管道，由西向东接入裕乐路规划雨水管道；沿裕乐路（机场北线南路-安平街）新建一条 $\Phi 800$ - $\Phi 1800$ 毫米雨水管道，由北向南接入裕乐路现状

雨水管道；沿裕吉路（机场北线南路-安畅街）新建一条 $\Phi 800$ 毫米雨水管道，由北向南接入安畅街规划雨水管道；沿安畅街（裕吉路至裕乐路）新建一条 $\Phi 1200$ 毫米雨水管道，由西向东接入裕乐路现状及规划雨水管道；沿安平西街（项目西边界-裕乐路）新建一条 $\Phi 1000$ 毫米雨水管道，由西向东接入裕乐路现状雨水管道。

通污水：本区域污水排除出路为空港北区再生水厂（生态调水管理中心）。保留裕乐路（安富街-机场北线高速公路）现状 $\Phi 1400$ 毫米污水管道，由南向北接入机场北线高速现状污水管道；保留机场北线高速公路（裕乐路-裕吉路以西）现状 $\Phi 1600$ 毫米污水管道，由东向西下游接入空港北区再生水厂。沿机场北线南路（项目西边界-裕乐路）新建一条 $\Phi 400$ 毫米污水管道，由西向东接入裕乐路现状污水管道；沿裕吉路（机场北线南路-安畅街）新建一条 $\Phi 400$ 毫米污水管道，由北向南接入安畅街规划污水管道；沿安畅街（裕吉路-裕乐路）新建一条 $\Phi 400$ 毫米污水管道，由西向东接入裕乐路现状污水管道；沿安平西街（项目西边界-裕乐路）新建一条 $\Phi 400$ 毫米污水管道，由西向东接入裕乐路现状污水管道。

通电力：本项目电源引自现状于庄 110 千伏变电站和现状董各庄 110 千伏变电站。保留沿机场北线南路（董各庄 110 千伏变电站-董各庄 110 千伏变电站）现状电力管道；保留裕乐路（安富街-机场北线南路）现状电力管道。沿裕吉路（机场北线南路-安畅街）新建 12 $\Phi 150$ +2 $\Phi 150$ 毫米电力管井；沿安畅街（裕吉路-裕乐路）新建 12 $\Phi 150$ +2 $\Phi 150$ 毫米电力管井；沿安平西街（项目西边界-裕乐路）新建 12 $\Phi 150$ +2 $\Phi 150$ 毫米电力管井。为保障本项目用电需求，资金平衡地块内规划新建 1 座 10 千伏开闭站，占

地面积约 300 平方米，按照供电公司要求，开闭站应设置在地上一层，高于当地防涝用地高程，具体配建要求以供电公司出具意见为准。

通热力：本项目属于规划后沙峪 2#区域能源站供热范围，规划采用项目内各地块自建分布式能源站与规划后沙峪 2#区域能源站集中热网耦合供热的形式。规划自后沙峪 2#区域能源站至安富街新建 DN800 毫米供热管道；沿安富街（后沙峪 2#区域能源站出线-裕乐路）新建 DN250-DN600 毫米供热管道（后续可结合后沙峪 2#区域能源站设计方案进行优化调整）；沿裕乐路（安富街-安畅街）新建 DN250 毫米供热管道；沿安畅街（裕乐路至裕吉路）新建 DN150-DN250 毫米供热管道；沿裕吉路（安畅街-NYZ01 分布式能源站）新建 DN150 毫米供热管道；规划自上述规划供热管道至各地块能源站新建 DN150 毫米供热支线。本项目内规划新建 3 座分布式能源站与后沙峪 2#区域能源站热网耦合供热，预留独立建设分布式能源站的用地空间，占地面积约 100-630 平方米/座，实际面积以功能需求为准，在上述供热条件不具备时，可采用建设独立式分布式能源站。规划分布式能源站可结合项目需求进行合并或拆分建设，具体新能源及可再生能源装机比例需综合考虑项目所在地区的新能源及可再生能源资源禀赋，供热的安全性、经济性，并参照《<北京市新增产业的禁止和限制目录(2022 版)>热力生产和供应行业管理措施实施意见》《关于全面推进新能源供热高质量发展的实施意见》（京发改〔2023〕1309 号）及相关行业主管部门意见执行。

通燃气：本区域燃气接自顺义中压供气管网。保留安富街（裕泰路-裕马路）现状 DN400 毫米中压天然气管道。沿安富街（裕泰

路-裕乐路)新建 DN400 毫米中压天然气管道;沿裕乐路(安富街-安畅街)新建 DN300 毫米中压天然气管道;沿安畅街(裕乐路-裕吉路)新建 DN200 毫米中压天然气管道;沿裕吉路(机场北线南路-安畅街)新建 DN200 毫米中压天然气管道。项目内规划新建 3 处中低压调压箱,后续可结合项目需求进行合并或拆分建设。

最终市政接口、管径等以相关部门审批文件为准。宗地周边市政建设工作由顺义区政府负责统筹组织实施,保证不影响乙方的竣工验收。

第四条 双方的权利义务

1. 甲方的权利、义务

按照相关约定完成宗地范围内地上建筑物的拆迁、拆除工作,规划需保留的及入市交易文件中明确交由乙方自行处置的除外;

在乙方办理该宗地后续开发建设手续时提供必要的支持和帮助;

负责提供本协议第三条约定条件的宗地,并完成相关约定工作。

2. 乙方的权利、义务

接收按本协议第三条约定条件的宗地,并承诺对该宗地的使用不得违背国家法律、法规、规章和本合同项下宗地的《国有建设用地使用权出让合同》的规定;

负责项目移交后的现场管理,并承担相关责任及费用;

负责办理项目开工建设、相关市政管线的接用、工程竣工验收等必要的手续,并承担相应费用,有关供水供电供气供暖的接用相关费用按照《国务院办公厅转发国家发展改革委等部门关于清理规范城镇供水供电供气供暖行业收费促进行业高质量发展意

见的通知》（国办函[2020]129号）执行。

负责可能出现的地下管网等地下物的迁移工作并承担有关费用，同时按北京市相关规定，负责完成该宗地需向有关主管部门移交的配套设施的建设及移交工作。

第五条 土地交接期限及标准

本协议签订之日起第40个自然日（遇公休日及法定节假日顺延至其后第一个工作日）内且乙方已按《国有建设用地使用权出让合同》约定缴纳土地出让价款，甲乙双方须完成土地交接工作。土地交付标准见本协议第三条约定。乙方未按《国有建设用地使用权出让合同》约定及时足额缴纳出让价款、违约金等全部款项的，甲方有权拒绝交付土地。乙方无正当理由逾期不接收土地则视同接收，相应的权利、义务由乙方承担。

第六条 违约责任

1. 协议双方都有权获得因对方违约而遭受的任何损失的赔偿。双方都有过错的，各自承担相应的责任。

2. 甲方未按本协议规定的期限和标准向乙方交付宗地，且不是由于不可抗力、政策调整或乙方违约，则甲方违约，甲方除应按本协议约定标准向乙方提供宗地外，还须按以下约定向乙方支付违约赔偿金：

每延期一日向乙方支付宗地的违约赔偿金=乙方已缴纳的土地出让价款 $\times 1/1000$ 。

3. 在签订本协议后【40】日后，因乙方原因仍未满足土地交接条件的，视为乙方违约，并由乙方承担违约期间因宗地所产生的费用。

4. 免责

如果一方证明其未履行义务是由于不可抗力造成，则该方对违约不承担责任。

第七条 协议的终止

1. 如乙方出现以下情形之一，甲方有权向乙方发出终止协议通知，并终止本协议。

(1)乙方与北京市规划和自然资源委员会签订的《国有建设用地使用权出让合同》出现合同终止的；

(2)根据适用法律对乙方进行清算或乙方资不抵债的；

(3)贷款人开始对乙方行使其融资文件下的担保权利，并对项目相关的资产提起强制执行程序的。

2. 如果甲方出现以下情形之一，乙方有权向甲方发出终止协议通知，并终止本协议：

(1)按本协议约定，未按期提供符合入市交易条件的宗地；

(2)按本协议约定，甲方未完成相关约定工作的。

3. 发出终止协议通知的一方，必须在终止协议通知中说明导致通知发出的违约事件，并同时将终止协议通知书向北京市土地储备中心备案。

第八条 争议解决

双方应在友好协商的基础上解决争议、分歧或索赔，如果争议、分歧或索赔在友好协商基础上无法解决，双方应提请宗地所在地法院诉讼解决。

第九条 生效及其他条款

1. 本协议经甲、乙双方法定代表人或其授权委托人签字盖章后生效。

2. 本协议正本壹式贰份，甲乙双方各执壹份，副本一式肆份，甲、乙双方各执贰份，正本、副本具有同等法律效力。



法人代表或授权代表:



年 月 日

乙方

法人代表或授权代表:

年 月 日