

北京市朝阳区豆各庄乡水牛坊村 1306-635  
地块 R2 二类居住用地、1306-636 地块  
A8 社区综合服务用地国有建设用地  
使用权出让

编号:京土整储挂(朝)[2017]105号

挂  
牌  
文  
件

北京市规划和国土资源管理委员会

二〇一七年十二月

北京市朝阳区豆各庄乡水牛坊村 1306-635  
地块 R2 二类居住用地、1306-636 地块  
A8 社区综合服务用地国有建设用地  
使用权出让

编号:京土整储挂(朝)[2017]105号

挂  
牌  
文  
件

北京市规划和国土资源管理委员会

二〇一七年十二月

## 目 录

|                          |    |
|--------------------------|----|
| 竞买须知 .....               | 6  |
| 第一章 总则 .....             | 6  |
| 第二章 宗地基本情况与基本要求 .....    | 6  |
| 第三章 “共有产权住房”建设 .....     | 10 |
| 第四章 竞买人资格 .....          | 11 |
| 第五章 挂牌底价的构成 .....        | 13 |
| 第六章 付款要求及土地交付 .....      | 15 |
| 第七章 挂牌竞价程序 .....         | 16 |
| 第八章 竞买申请期限及内容 .....      | 17 |
| 第九章 竞买保证金 .....          | 20 |
| 第十章 报价期限和竞买规则 .....      | 21 |
| 第十一章 合同、协议的签订 .....      | 24 |
| 第十二章 违约责任 .....          | 24 |
| 第十三章 其他事项 .....          | 25 |
| 第十四章 附则 .....            | 28 |
| 竞买申请书 .....              | 29 |
| 法定代表人身份证明书 .....         | 31 |
| 授权委托书 .....              | 32 |
| 股东构成及出资比例说明 .....        | 33 |
| 竞买保证金及地价款缴纳承诺书 .....     | 34 |
| 共有产权住房建设标准和工程质量承诺书 ..... | 35 |

竞买报价单..... 36

现场竞价申请书..... 37

北京市国有建设用地使用权挂牌出让..... 38

成交确认书..... 38

授权委托书..... 39

国有建设用地使用权出让合同..... 40

北京市朝阳区豆各庄乡水牛坊村 1306-635 地块 R2 二类居住用地、1306-636 地块 A8 社区综合服务设施用地土地开发建设补偿协议..... 55

附件:

- 1、宗地位置图
- 2、《建设项目规划条件》(2017 规土条供字 0034 号)
- 3、《建设工程规划用地测量成果报告书》(2017 规测字 0137 号)
- 4、北京市交通委员会关于朝阳区豆各庄 2 号、5 号、6 号地块土地一级开发项目交通影响评价报告评议意见的函(京交函[2010]662 号)
- 5、北京市朝阳区环境保护局关于豆各庄乡剩余建设用地 6 号地 F 地块土地一级开发项目环保意见的复函(京环函[2017]744 号)
- 6、北京市规划委员会关于朝阳区豆各庄乡 1-6 号地土地一级开发项目市政工程规划方案综合的会议纪要(第 1 期)
- 7、市政工程规划方案综合
- 8、地形及地上物测绘技术报告书

# 北京市朝阳区豆各庄乡水牛坊村 1306-635 地块 R2 二类居住用地、1306-636 地块 A8 社区综合服务用地使用权挂牌出让公告

根据国家和北京市的相关规定，经北京市人民政府批准，北京市规划和国土资源管理委员会决定在北京市土地交易市场公开挂牌出让北京市朝阳区豆各庄乡水牛坊村 1306-635 地块 R2 二类居住用地、1306-636 地块 A8 社区综合服务用地国有建设用地使用权。

## 一、宗地基本情况

本次挂牌出让宗地位于朝阳区豆各庄乡。具体四至详见《建设项目规划条件》（2017 规土条供字 0034 号）附图。

该宗地将以“五通一平”形式供地。规划经济技术指标如下表：

| 挂牌编号                    | 用地性质                      | 出让年限                          | 土地面积<br>(平方米)                    | 建筑控制<br>规模(平方<br>米) |
|-------------------------|---------------------------|-------------------------------|----------------------------------|---------------------|
| 京土整储挂(朝)<br>[2017]105 号 | R2 二类居住用地、<br>A8 社区综合服务用地 | 居住 70 年<br>商业 40 年<br>办公 50 年 | 55477.35 其<br>中：建设用地<br>55477.35 | 87924               |

二、挂牌出让起始价为人民币 150000 万元，竞价阶梯为人民币 750 万元整，竞买保证金为人民币 45000 万元。

三、中华人民共和国境内外企业、其他组织和个人（除法律另有规定外）均可参加竞买。可以独立竞买也可以联合竞买。

四、本次出让宗地居住建筑规模全部用于建设“共有产权住房”，销售价格 36000 元/平方米（含全装修费用）。具体要求严格按照本项目挂牌文件及政府出台的相关文件执行。

五、本次挂牌出让竞买申请起始时间为 2017 年 12 月 22 日 9:

00 时起，竞买申请截止时间为 2018 年 1 月 24 日 15: 00 时止；挂牌竞价起始时间为 2018 年 1 月 11 日 9: 00 时起，挂牌竞价截止时间为 2018 年 1 月 25 日 15: 00 时止。

六、本次挂牌不接受电话、邮寄及口头报价。

七、本次挂牌出让的详细资料和竞买要求请参阅有关挂牌文件。挂牌文件于 2017 年 12 月 22 日起（节假日除外），在北京市土地交易市场发售。

北京市土地交易市场

地址：北京市东城区和平里北街 2 号二楼

咨询电话：010-64409543、64409531

网址：[http:// www.bjgtj.gov.cn](http://www.bjgtj.gov.cn)

北京市规划和国土资源管理委员会

2017 年 12 月 22 日

# 竞买须知

## 第一章 总则

**第一条** 经北京市人民政府批准，北京市规划和国土资源管理委员会（以下简称“市规划国土委”）决定于2018年1月11日上午9:00开始，在北京市土地交易市场公开挂牌出让北京市朝阳区豆各庄乡水牛坊村1306-635地块R2二类居住用地、1306-636地块A8社区综合服务用地国有建设用地使用权（以下简称“宗地”），该宗地挂牌出让编号为：京土整储挂（朝）[2017]105号。

**第二条** 本次挂牌出让宗地土地出让方是市规划国土委，土地一级开发单位为北京市土地整理储备中心朝阳分中心（以下简称“朝阳分中心”），北京市土地整理储备中心（以下简称“市土地储备中心”）负责本次挂牌出让的组织和实施工作。

**第三条** 本次挂牌出让宗地，其土地所有权属于中华人民共和国，中华人民共和国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有关法律、法规、规章规定由国家行使权利和因社会公共利益所必须的权益。地下资源、埋藏物和市政公共设施均不在本次挂牌出让土地范围内。

## 第二章 宗地基本情况与基本要求

**第四条** 出让宗地的位置、范围

本次挂牌出让宗地位于朝阳区豆各庄乡。具体四至详见《建设项目规划条件》（2017规土条供字0034号）附图。

## 第五条 出让宗地规划使用条件

根据《建设项目规划条件》(2017规土条供字 0034号)和《建设工程规划用地测量成果报告书》(2017规测字 0137号),确定该宗地具体规划技术指标如下:

总用地规模: 55477.35 平方米

总建设用地规模: 55477.35 平方米

建筑控制规模: 87924 平方米

具体指标及其它要求详见《建设项目规划条件》(2017规土条供字 0034号)和《建设工程规划用地测量成果报告书》(2017规测字 0137号)。

竞得人须严格执行《建设项目规划条件》(2017规土条供字 0034号)的有关条款。

**第六条** 该项目应严格执行《关于进一步加强房地产开发企业工程建设质量安全管理工作的通知》(京建法[2016]2号)的有关规定。

**第七条** 该项目应严格执行《关于印发〈北京市新建商品住宅小区住宅与市政公用基础设施、公共服务设施同步交付使用管理暂行办法〉的通知》(京建法[2007]99号)及《北京市政府办公厅转发市教委等部门关于加强本市居住区配套教育设施规划管理意见的通知》(京政办发[2013]44号)的有关规定。

**第八条** 该项目应严格执行《关于加快发展装配式建筑的实施意见》(京政办发〔2017〕8号)的有关规定,城六区和通州区地上建筑规模5万平方米(含)以上的商品房开发项目应采用装配式建筑;

其他区地上建筑规模 10 万平方米(含)以上的商品房开发项目应采用装配式建筑。

**第九条 出让宗地权属及土地现状**

该宗地的现状及处理原则为：

建设用地内有围墙、陡坎、土堆、树木（无名木古树，不涉及补偿）。围墙、陡坎、土堆、树木暂现状保留，无偿交由竞得人按照国家及北京市有关规定依法依规处理。项目周边规划绿地、规划道路由朝阳区政府督促与项目同期实施。朝阳区政府承诺上述工作由朝阳区政府负责组织实施和移交工作，在移交前完成地上物的处置工作，并承担相关费用，保证不影响竞得人的开工建设和竣工验收，由此产生的一切责任由朝阳区政府承担。同时，根据有关部队要求，该项目建设前须完成周边军事设施的搬迁工作，朝阳区政府承诺在项目入市成交后半年内完成搬迁工作，保证不影响竞得人的开工建设和竣工验收，由此产生的一切责任由朝阳区政府承担。

（有关情况请参考《地形及地上物测绘技术报告书》并需竞买人进行现场踏勘。）

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。

**第十条 宗地开发程度**

朝阳分中心最迟在竞得人竣工验收前向竞得人提供“五通一平”（除最终可保留及涉及竞得人继续使用的地上物外，地上无其它施工

障碍物的场地自然平整。通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电（仅管沟）、通燃气）市政设施条件，并保证不影响竞得人的竣工验收。具体如下：

### （1）上水工程

自来水：规划沿鲁店北路新建 DN600 供水管道，规划沿黄厂路及鲁店一号路新建 DN300 供水管道。

中水：根据《北京城市总体规划（2004 年~2020 年）》及《朝阳区豆各庄乡 1-6 号地项目再生水利用规划》，本项目再生水水源由中心城再生水管网供水。规划沿鲁店北路新建一条 DN400 再生水管道。

### （2）下水工程

雨水：项目范围内沿规划道路布置雨水管，最终排入通惠排干。规划沿鲁店北路新建  $\Phi 1000 \sim \square 2600 \times 2000$  雨水管，规划沿黄厂路新建  $\Phi 800$  雨水管，向东接入通惠排干。

污水：项目规划接入鲁店北路现状  $\Phi 1000$  污水管，规划沿黄厂路新建  $\Phi 400$  污水管，最终接入垡头再生水厂。

### （3）电力工程

项目主要由黄厂 110 千伏变电站供电。规划在 6 号地新建 110 千伏变电站，规划沿鲁店北路新建 2.0 米  $\times$  2.1 米电力隧道。

### （4）燃气工程

规划沿鲁店北路新建 DN500 高压线 B 天然气管道。

### （5）道路工程

该地块周边规划有 3 条市政道路，包括鲁店北路（主干路、红线宽度 45 米）、黄厂路（支路、红线宽度 30 米）、鲁店一号路（支路、

红线宽度 30 米)。上述各条市政管线最终以相关部门审批通过的建设工程规划许可证为准。该地块市政站源点建设工作由竞得人根据项目建设方案与市政专业部门协商并负责建设。

**第十一条 其他要求**

按照朝阳区政府意见:

该项目 1306-636 地块规划 A8 社区综合服务设施用地为非营利性、不出让,由土地竞得人按照朝阳区配套服务设施主管部门要求实施建设工作,并无偿交给朝阳区住房城乡建设委。

**第十二条** 本次挂牌出让宗地的国有建设用地使用权出让年限为:居住 70 年,商业 40 年,办公 50 年。国有建设用地使用权出让年限自《国有建设用地使用权出让合同》签订之日起计算。

**第十三条** 本次挂牌出让宗地未设定任何土地他项权利。

**第三章 “共有产权住房”建设**

**第十四条** 本次出让宗地居住建筑规模全部用于建设“共有产权住房”。

**第十五条** 本次出让宗地中“共有产权住房”将由竞得人完成建设,房屋销售价格为 36000 元/平方米(含全装修费用)。此价格是该宗地中“共有产权住房”的平均销售价格,竞得人可结合房屋楼层、朝向、位置等因素,确定每套房屋的销售价格,价格浮动范围为 ±5%。

**第十六条** “共有产权住房”户型以中小套型为主,套型设计功能布局合理,最大套型面积按照我市有关政策执行。

**第十七条** “共有产权住房”的建设应按照《关于印发<北京市

共有产权住房规划设计宜居建设导则（试行）的通知》（京建法[2017]20号）要求及届时出台的相关规定执行。竞买人在竞买申请时应提交关于建设标准和工程质量的承诺书。竞得人承诺的建设标准高于技术导则标准的，相关管理部门将按承诺标准进行规划设计方案审查，并依法进行日常监督。

**第十八条** “共有产权住房”的管理及销售应按照《关于印发<北京市共有产权住房管理暂行办法>的通知》（京建法[2017]16号）及届时出台的相关政策执行。

**第十九条** 该项目建设的“共有产权住房”建筑面积中包含相应的配套公共服务设施建筑面积，其具体面积以北京市规划和国土资源管理委员会审批的规划设计方案为准。其中，经营性的配套公共服务设施部分按照本须知相关条款规定收取政府土地出让收益。

**第二十条** 竞得人须在《成交确认书》签发之日起 20 个工作日内，到北京市住房保障办公室领取《共有产权住房项目建设事项告知书》。

#### 第四章 竞买人资格

**第二十一条** 中华人民共和国境内外企业、其他组织和个人（除法律另有规定外）均可参加竞买。可以独立竞买也可以联合竞买。

**第二十二条** 存在下列情况的单位不得参加本次出让宗地的竞买：

- 1、存在逾期不签订出让合同、欠缴土地出让价款、未按期开工建设、闲置土地等行为的或土地开发规模超过实际开发能力的情况。

2、未按本须知要求提出竞买申请的。

3、凡属国土资源部和北京市税务机关推送的重大税收违法案件当事人，禁止参与土地竞买活动。

**第二十三条 联合竞买：**由两个或两个以上法人或其他组织组成联合体共同竞买时，应符合以下要求：

1、联合竞买的各成员应当签订共同竞买协议书，明确约定各成员的出资比例、权利义务及所承担的法律风险。

联合竞买的各成员在共同竞买协议书中均不得做出有关不承担出资比例、不参与后期开发建设、不承担经营风险的约定，包括但不限于：名为联合竞买，实为房屋买卖、借款、房屋租赁等。

共同竞买协议书作为竞买文件的组成部分，一并提交市土地储备中心。

2、联合竞买的各成员应当共同推举一联合竞买代表人（法人），由联合竞买的各成员提交一份授权委托书，证明其代表资格及委托权限。该授权委托书作为竞买申请文件的组成部分一并提交市土地储备中心。

3、联合竞买代表人应被联合竞买的所有成员授权，作为该宗地交易过程中相关协议的签订、履行过程中的联系人。

4、联合竞买成功后，联合竞买各成员应当共同与市规划国土委签订《国有建设用地使用权出让合同》，与朝阳分中心签订《土地开发建设补偿协议》，并为履行上述合同、协议承担连带责任。竞得人不得要求在以上合同、协议中增加不属于土地部门监督管理责任和义

务的相关条款。

5、竞买人的竞买文件及竞得后签署的《国有建设用地使用权出让合同》和《土地开发建设补偿协议》对联合体的每一成员均具有法律约束力。

6、除非另有规定或说明，本须知中“竞买人”一词亦指联合竞买各成员。

## 第五章 挂牌底价的构成

**第二十四条** 本次挂牌出让宗地的底价由政府土地出让收益和土地开发建设补偿费两部分构成。

本次挂牌出让宗地底价中政府土地出让收益暂按以下原则收取：

1、该宗地内 1306-635 地块地上可出让建筑规模暂按住商办统一用途收取政府土地出让收益；

2、该宗地内 1306-636 地块为社区综合服务设施用地，不出让，未收取政府土地收益；

2、地下部分的政府土地出让收益暂未收取，待规划设计方案经相关主管部门审批确定后另行收取。

### 第二十五条 关于政府土地出让收益的调整

市规划国土委将按以下标准调整该宗地政府土地出让收益，并与竞得人签订《国有建设用地使用权出让合同补充协议》，竞得人按补充协议规定补交政府土地出让收益差价部分。其中：

土地成交楼面单价 = (土地成交价款 - 764695000) ÷ 69091 + 764695000 ÷ 87924 (元/平方米)

(一) 该宗地的最低地上政府土地出让收益金额为(成交价-764695000)元。竞得人应严格按照《建设项目规划条件》(2017规土条供字0034号)及《建设工程规划用地测量成果报告书》(2017规测字0137号)约定的规划条件使用土地。

(二) 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×(确定的地上出让建筑规模-69091)(元);

(三) 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〔2013〕20号)有关要求,组织评估确定补缴的地价款。

(四) 地下非经营性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的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×25%×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 | 楼层 | 地下空间修正系数 |
|------|----|----------|

| 用途   |                  | 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<br>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  |

**第二十六条** 该宗地挂牌底价中土地开发建设补偿费总额为人民币 76469.5 万元。该宗地挂牌出让成交价中土地开发建设补偿费的缴纳和调整按本须知相关条款规定执行。

**第二十七条** 关于土地开发建设补偿费的调整：

土地开发建设补偿费不因建筑面积的调整而调整。

## 第六章 付款要求及土地交付

**第二十八条** 竞得人需按以下期限和要求，向市规划国土委缴纳该宗地成交价中的政府土地出让收益：

在签订《国有建设用地使用权出让合同》后 15 个工作日内，竞得人须付清全部政府土地出让收益。其中，政府土地出让收益总额的 20% 作为履行合同的定金。

竞得人在竞买时缴纳的竞买保证金 45000 万元将直接冲抵政府土地出让收益，如冲抵完全部政府土地出让收益后仍有剩余，则冲抵部

分土地开发建设补偿费，不再退还。

**第二十九条** 竞得人需按以下期限要求，支付该宗地的土地开发建设补偿费：

自成交之日（即成交确认书签发之日）起第 35 个日历日（遇法定节假日顺延至其后第一个工作日）内，竞得人须全额交纳土地开发建设补偿费（保证金转付土地开发建设补偿费部分除外）至市财政专户。

土地成交后，由组织入市的储备机构向土地竞得人开具《土地前期成本缴款通知书》，竞得人应持该通知书前往市规划国土委缴纳土地开发建设补偿费，并取得《北京市非税收入一般缴款通知书》，到开户银行办理缴款。

### **第三十条 土地交接期限及标准**

成交之日起第 45 个日历日（遇法定节假日顺延至其后第一个工作日）内且竞得人已全额交纳土地开发建设补偿费，朝阳分中心与竞得人须完成土地交接工作。土地交付标准按《土地开发建设补偿协议》约定执行。

竞得人无正当理由逾期不接收土地则视同接收，相应的权利、义务由竞得人承担。

## **第七章 挂牌竞价程序**

**第三十一条** 本次挂牌按下列程序进行：

1、2017 年 12 月 22 日起发布挂牌公告，并于当日开始发售挂牌文件；

- 2、2018年1月11日9:00起,市土地储备中心开始接受竞价;
- 3、拟参加挂牌竞买人提出挂牌竞买申请;
- 4、符合条件的竞买人填报竞买报价单报价;
- 5、确认报价后,及时更新挂牌报价;
- 6、继续接受新的报价;
- 7、确定挂牌出让宗地竞得人;
- 8、发出《成交确认书》;
- 9、竞得人与市规划国土委签订《国有建设用地使用权出让合同》;与朝阳分中心签订《土地开发建设补偿协议》。

## 第八章 竞买申请期限及内容

**第三十二条** 参加挂牌竞买人须全面审阅挂牌文件,对挂牌文件有疑问的,可以在挂牌期限内向市土地储备中心咨询。竞买人对土地现状有异议的,应在申请竞买前提出。竞买申请人向市土地储备中心提出竞买申请,并递交竞买申请文件后,视为对土地条件及挂牌文件无异议。

**第三十三条** 本次挂牌出让宗地的竞买申请期限是

开始时间:2017年12月22日9:00时起;

截止时间:2018年1月24日15:00时止。

市土地储备中心在上述时间段内的对外办公时间接受竞买申请,在本条规定时间以外的任何竞价申请将被拒绝接受。

**第三十四条** 有意参加本次出让宗地挂牌竞买报价的,须在本须知规定的竞价申请期限内,提交以下竞买资料(一式两份),除注

明外均为原件，须以中文书写，并加盖竞买单位公章（多页材料应加盖骑缝章）。

- 1、竞买申请书；
- 2、营业执照副本复印件（验原件留复印件），若外地企业可提供由当地工商管理部门加盖公章的复印件；
- 3、法定代表人证明书及法定代表人身份证复印件（身份证验原件留复印件。如委托代理人无法提供法定代表人身份证原件的，须提供由公证机构对法定代表人身份证原件出具的公证文件，公证文件出具时间须在本次出让宗地公告日期之后）；
- 4、授权委托书及委托代理人身份证复印件（身份证验原件留复印件）；
- 5、公司章程；
- 6、竞买单位的股东构成及出资比例说明（该文件须能说明竞买人在本次出让宗地公告日期之后的出资比例情况）；
- 7、竞买保证金人民币 45000 万元的收据复印件（验原件留复印件）；
- 8、竞买保证金及地价款缴纳承诺书；
- 9、共有产权住房建设标准和工程质量的承诺书
- 10、联合竞买的还需提交联合竞买协议书及授权委托书；
- 11、《符合竞买资格的声明》（内容为竞买人及其控股股东不存在伪造公文骗取用地和非法倒卖土地、非法转让土地使用权、因企业原因造成土地闲置一年以上、违背出让合同约定条件开发利用土地等

违法违规违约行为、不属国土资源部和北京市税务机关推送的重大税收违法案件当事人和不存在与国土资源部和北京市规划和国土资源管理委员会公布的关于禁止在北京市土地交易市场参与土地竞买等情况。)

以上资料收取后均不退还。

### **第三十五条** 境外及港澳台竞买申请材料公证及认证要求：

境外形成的申请材料，应当经所在国公证机关予以证明，并经中国驻该国使领馆予以认证，或者履行中国与该国订立的有关条约中规定的证明手续。但如果其所在国与中国没有外交关系，则应经与中国有外交关系的第三国驻该国使领馆认证，再转由中国驻该第三国使领馆认证。

中国香港地区形成的申请材料，需经中国司法部委托的香港律师公证，同时应当由中国法律服务（香港）有限公司加盖转递专用章。中国澳门地区形成的申请材料，需经中国司法部派驻澳门的中国公证员公证，同时应当由中国法律服务（澳门）有限公司加盖转递专用章。

中国台湾地区申请人提交的材料，应当经当地公证机关出具公证书，经海峡交流基金会转递至北京市公证协会，由北京市公证协会加章确认。

**第三十六条** 通过审查的竞买人，由市土地储备中心发给竞买资格证明。取得竞买资格证明的竞买人，方可参加竞买报价。

**第三十七条** 竞买人提交的竞买申请资料有下列情形之一者，将被视为无效申请：

- 1、竞买人不具备竞买资格的；

- 2、未加盖公章的；
- 3、未经法定代表人或委托代理人签署的；
- 4、竞买申请文件不齐全或不符合规定的；
- 5、报价字迹不清，无法辨认；
- 6、不符合法律法规和挂牌文件规定的其它情形。

## 第九章 竞买保证金

**第三十八条** 竞买人须在竞买申请截止日 15:00 时前将竞买保证金汇入以下指定银行帐号。竞买保证金为人民币 45000 万元。

户名：北京市土地整理储备中心

银行：交行国土房管局大厦支行

账号：110060867018010025269

或银行：平安银行海淀支行

账号：11003754396702

如竞买人汇入的竞买保证金在交纳截止时间前未能到达市土地储备中心账户，则无竞买资格。

市土地储备中心财务管理部门确认竞买保证金到账后，向交款单位开具竞买保证金收据。交款单位持竞买保证金收据到市土地储备中心市场交易部门办理竞买资格手续。交款单位须与竞买单位为同一单位（若为联合竞买，竞买保证金交款单位应为联合体中的成员单位），禁止由其他单位代缴竞买保证金。

**第三十九条** 竞得人的竞买保证金将直接冲抵政府土地出让收益，如冲抵完全部政府土地出让收益后仍有剩余，则冲抵部分土地开发建设补偿费，不再退还。

未竞得人的竞买保证金于本次挂牌活动结束后5个工作日内退还原竞买人，不计利息。

**第四十条** 如果出让方终止挂牌活动，市土地储备中心将在宣布之日起3个工作日内退还所有竞买人的竞买保证金及相应利息。

**第四十一条** 竞买人有下列行为之一的，其所交纳的竞买保证金不退还：

- 1、竞买人在宗地竞买期限内要求撤回其竞买报价的；
- 2、竞买人提供虚假文件隐瞒事实的。

## 第十章 报价期限和竞买规则

**第四十二条** 本次出让宗地的竞买报价期限

开始时间：2018年1月11日9:00时起；

截止时间：2018年1月25日15:00时止。

在上述时间段内的对外办公时间市土地储备中心可接受竞买报价，在本条规定时间以外的任何竞价报价将被拒绝接受。

**第四十三条** 本次出让宗地的挂牌出让起始价为人民币150000万元。

**第四十四条** 本次挂牌竞价不允许竞买人自主报价。竞价阶梯为人民币750万元整，即后一次报价在前一次报价的基础上仅允许增加一个竞价阶梯。

市土地储备中心在挂牌竞价期间可根据竞买人竞价情况调整递增幅度，并同时将幅度公示。

**第四十五条** 获得竞买资格的竞买人，在挂牌竞价期内可以多次报价，每次报价时须提交竞买报价单并出示竞买资格证明。竞买人

递交的竞买报价单须按照规定的格式以中文书写并加盖公章。

**第四十六条** 在该宗地的挂牌竞价期内，市土地储备中心将及时在北京市土地交易市场按以下规则公布该宗地的最新竞买价格。

1、市土地储备中心将按报价先后及报价高低确定有效报价人及其报价。

2、如发生同时有多家竞买人报价，并且报价相同且有效的，则先获得竞买资格的被确定为报价人，并公布其报价。其它报价人视同为已报过价，可以参加最后的现场竞价。

3、市土地储备中心及时公布最高报价，并通知其他已报价人，但不承担因延误通知带来的责任。竞买人可随时打电话查询最新报价。

**第四十七条** 在本须知规定挂牌竞价期限届满时，将按照以下规定确定竞得人：

（一）在竞价期限内只有一个竞买人，报价不低于挂牌底价，并符合其他交易条件的，挂牌出让成交；

（二）在竞价期限内无应价者或竞买人的报价均低于挂牌底价或均不符合其他交易条件的，挂牌出让不成交；

（三）在竞价期限内有两个或两个以上竞买人竞价的，报价最高者为竞得人；报价相同且无现场竞价的情况下，先获得竞买资格者为竞得人。但报价低于底价者除外。

**第四十八条** 在挂牌竞价期截止时，仍有两个或者两个以上的竞买人要求报价的，则市土地储备中心对挂牌出让宗地组织现场竞价。具体现场竞价规则及要求是：

(一) 参加竞价单位：竞价截止时报价最高者及已取得竞价资格，并曾经参加本次挂牌出让宗地竞买报价，且在竞价截止时仍要求报价者。

(二) 现场竞价时的要求：

(1) 必须由法定代表人、或由法定代表人明确授权委托的代理人参加竞价；

(2) 携带身份证原件；

(3) 携带公司公章。

(三) 现场竞价程序

(1) 在本次挂牌出让宗地竞价截止当日 14:50—15:15，拟参加现场竞价的竞买人提交现场竞价申请，领取现场竞价资格。

(2) 在本次挂牌出让宗地竞价截止当日 15:15—15:30，公证人员查验现场竞价竞买人资格，现场竞价竞买人领取竞买标志牌入场。

(3) 在本次挂牌出让宗地竞价截止当日 15:30，开始进行现场竞价。

(四) 现场竞价规则

(1) 以本次挂牌出让宗地竞价截止时的最高报价加截止时的一个报价阶梯为起始价，以后报价阶梯由现场竞价主持人根据具体情况确定；

(2) 在主持人报出起始价后，竞买人以举牌方式应价；

(3) 同一报价，先后应价的，确认先者。主持人确认该应价后，竞买人可继续竞价；

(4) 在主持人连续三次报出同一价格而没有再应价的，主持人宣布最高报价者或应价者为竞得人；

(5) 竞价结束后，竞得人现场签订《报价确认书》。

**第四十九条** 市土地储备中心于挂牌交易结束后，现场向竞得人签发《成交确认书》。

## 第十一章 合同、协议的签订

**第五十条** 竞得人须在《成交确认书》签发之日起1个工作日内到市规划国土委申请办理《国有建设用地使用权出让合同》的签订手续，并在《成交确认书》签发之日起10个工作日内签订该合同。

本挂牌文件提供的《国有建设用地使用权出让合同》为土地出让通用范本合同，市规划国土委在与竞得人签订上述合同时，将根据本须知中的有关约定，填补或调整范本合同中的相关条款内容。

**第五十一条** 竞得人需在《成交确认书》签发当日携带公司公章，并由其法定代表人或法定代表人明确授权委托的代理人于朝阳分中心签订《土地开发建设补偿协议》。竞得人为联合体的，联合体各成员均须携带公司公章，并由其法定代表人或法定代表人明确授权委托的代理人办理上述《土地开发建设补偿协议》签订事宜。由代理人签署《土地开发建设补偿协议》的，应同时提交相应授权委托书。

## 第十二章 违约责任

**第五十二条** 竞得人或竞买人有下列行为之一，视为违约，市土地储备中心可取消其相应竞买资格，其所缴纳的竞买保证金不退还。

- 1、竞买人在宗地竞买期限内要求撤回其竞买报价的；
- 2、竞买人提供虚假文件隐瞒事实的；

3、逾期未到市规划国土委申请签订《国有建设用地使用权出让合同》或逾期未签订该合同的、以及逾期未签订《土地开发建设补偿协议》的（若逾期未签订以上有关合同、协议是由于不可抗力事件造成的，则本条款不适用）；

4、未遵守本挂牌交易文件的其他有关规定的。

**第五十三条** 竞得人提供虚假文件或隐瞒事实的，市土地储备中心可取消其竞得资格，造成损失的，竞得人应负赔偿责任。

### 第十三章 其他事项

**第五十四条** 在挂牌活动结束前，如发生下列情况，土地出让方可以在任何时间有权终止挂牌活动：

1、缺乏竞争；

2、为了公共利益。

实施上述行为时，除退还竞买人的竞买保证金及相应利息外，不再承担任何责任。

**第五十五条** 本次国有建设用地使用权挂牌出让不接受电话、邮寄及口头竞买申请及竞买报价。

**第五十六条** 在挂牌竞价开始日的5个日历日前，市土地储备中心可对挂牌文件进行修改、补充。对挂牌文件的修改，以补充文件的方式向竞买者发出。补充文件与原文件具有同等效力，如与原挂牌文件有矛盾的，以日期在后者为准。

挂牌补充文件将以书面的方式发给所有已购买挂牌文件的拟竞买者，挂牌文件的收受人收到挂牌补充文件后，应签收或立即以书面的方式通知市土地储备中心，确定已经收到。

**第五十七条** 市土地储备中心不统一组织安排本次挂牌出让宗地的现场踏勘，在挂牌竞买活动截止前的任何时间，竞买人均可对宗地进行考察，考察费用由竞买人自己承担。同时竞买人应自行承担进行现场考察所造成的人身伤害的损失或损害，及任何其他损害、费用、损失或债务责任。

在竞买人对宗地进行现场踏勘时，朝阳分中心有义务对土地情况进行解答。联系电话：88981792。

**第五十八条** 若竞得人为自然人、联合体、非北京市企业或北京市非房地产企业的，应在出让宗地所在区（县）成立一家能够独立承担责任的项目公司，进行该出让宗地的开发建设（自用除外），并按照有关规定申请相应的房地产开发建设资质；若竞得人为北京市房地产开发企业，可使用项目公司进行开发建设。

竞得人成立的项目公司须满足以下条款：

- 1、须为竞得人的全资子公司；若竞得人为联合体，则必须按照联合竞买协议中约定的联合体成员各自的出资比例成立新公司。
- 2、竞得人须对变更后的受让人承担连带责任。
- 3、须按照有关规定申请相应的开发建设资质。

若开发建设的出让宗地为竞得人自用，则不允许转让或对外销售。

**第五十九条** 若外资企业取得该宗地国有建设用地使用权，除须按本须知要求如期缴纳成交价款外，还需按照《外商投资产业指导目录》、《关于进一步加强和规范外商投资项目管理的通知》（发改外资〔2008〕1773号）、《北京市外商投资项目核准暂行实施办法》文件

规定办理后期立项手续。

**第六十条** 该项目应严格按照《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》（京建发[2017]第 112 号）和《关于严格商业、办公类项目规划建设行政审批的通知》（京建发[2017]第 147 号）的有关要求执行。

**第六十一条** 该项目应严格按照《关于进一步加强产业项目管理的通知》（市规划国土发[2017]第 121 号）的有关要求执行。

**第六十二条** 本项目应符合《北京市新增产业的禁止和限制目录》的相关要求。

**第六十三条** 《中华人民共和国不动产权证书》的核发  
竞得人在付清出让宗地全部成交价款及其他相关税费后，方可向市规划国土委申请核发出让地块的《中华人民共和国不动产权证书》。

**第六十四条** 竞得人应严格按照《国有建设用地使用权出让合同》中约定的期限开工、竣工，并在开工、竣工时及时向市规划国土委书面申报该宗地的开发利用情况。如不能按期开工、竣工的，应在到期前 30 日内，向市规划国土委书面申报延迟原因。

**第六十五条** 本次挂牌出让中，《国有建设用地使用权出让合同》、《土地开发建设补偿协议》组成一个完整的合同文件，内容相互支持，相互补充。

**第六十六条** 如果因政府有关政策调整或为了公共利益需要，市规划国土委不能按照规定与竞得人签订出让合同，则出让人将退还其竞买保证金及利息，但不承担未能签订有关合同、协议的任何责任，也不支付任何赔偿。

**第六十七条** 根据《北京市人民政府关于进一步提升首都邮政普遍服务水平的意见》(京政发〔2011〕4号),邮件处理中心、邮政运输及物流配送中心、邮件转运站、国际邮件互换局及交换站、邮政局(所)等非营利性邮政设施建设用地,按照国家有关规定采取划拨方式供地,未经批准,不得转让、改变用途。本项目内按照居住公共服务设施规划设计指标配套建设的邮政局(所),将由邮政部门以建安成本价接收,并作为公共服务设施纳入《国有建设用地使用权出让合同》,按照本市新建商品住宅小区住宅与市政公用基础设施、公共服务设施同步交付使用管理的相关规定进行管理,保证及时交付使用。

#### 第十四章 附则

**第六十八条** 本须知由市规划国土委负责解释。

## 竞买申请书

\_\_\_\_\_:

经过认真审阅《北京市朝阳区豆各庄乡水牛坊村 1306-635 地块 R2 二类居住用地、1306-636 地块 A8 社区综合服务用地国有建设用地使用权出让挂牌文件》(京土整储挂(朝)[2017]105 号),我们对挂牌交易文件内容和土地现状无异议,愿意遵守该挂牌文件的要求和规定,接受全部条款,愿意承担相应权利、义务。现我们申请参加于 2018 年 1 月 11 日 9:00 时起,在北京市土地交易市场举行的该宗地国有建设用地使用权挂牌出让竞买活动。

我们在提交本申请书的同时,向贵中心缴纳了竞买保证金人民币 45000 万元。

我们承诺:如我方竞得,我方将在《成交确认书》签发之日起 1 个工作日内到北京市规划和国土资源管理委员会申请办理《国有建设用地使用权出让合同》的签订手续,并在 10 个工作日内签订该合同;在《成交确认书》签发当日,与北京市土地整理储备中心朝阳分中心签订《土地开发建设补偿协议》;在本《成交确认书》签发之日起 20 个工作日内,到北京市住房保障办公室领取《共有产权住房项目建设事项告知书》。并按照合同及协议约定的期限和比例支付该出让宗地全部政府土地出让收益及土地开发建设补偿费。否则视我方违约,贵方可取消我方竞得资格,不退还我方缴纳的竞买保证金。

我方在递交申请书的同时,还提交如下资料:

1. \_\_\_\_\_

- 2. \_\_\_\_\_
- 3. \_\_\_\_\_
- 4. \_\_\_\_\_
- 5. \_\_\_\_\_
- 6. \_\_\_\_\_
- 7. \_\_\_\_\_
- 8. \_\_\_\_\_
- 9. \_\_\_\_\_
- 10. \_\_\_\_\_
- 11. \_\_\_\_\_

竞买人盖章（单位）： \_\_\_\_\_

法定代表人签名： \_\_\_\_\_

联系人： \_\_\_\_\_

电话及传真： \_\_\_\_\_

联系地址： \_\_\_\_\_

邮政编码： \_\_\_\_\_

电子邮箱： \_\_\_\_\_

申请书填写日期：           年   月   日

## 法定代表人身份证明书

\_\_\_\_\_同志（身份证号：\_\_\_\_\_），在我公司任\_\_\_\_\_职务，是我公司法定代表人，特此证明。

公司全称（盖章）：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年 月 日

附：该法定代表人住址：

电 话：

身份证复印件：

## 授权委托书

本人\_\_\_\_\_作为\_\_\_\_\_公司的法定代表人，  
兹委托\_\_\_\_\_先生/女士代为参加\_\_\_\_\_项  
目（京土整储挂（\_\_）[201\_\_]\_\_号）国有建设用地使用权挂牌出让  
竞买活动。具体授权范围为：

- 1、 提交竞买申请文件；
- 2、 参与挂牌竞价（评标、开标或拍卖）活动全过程（包括现场  
竞价）。
- 3、 不得转委托。

单位名称（盖章）：

法定代表人签字：\_\_\_\_\_

委托人身份证号：\_\_\_\_\_

受托人签字：\_\_\_\_\_

受托人身份证号码：\_\_\_\_\_

年 月 日

# 股东构成及出资比例说明

截止到\_\_\_\_年\_\_月\_\_日，\_\_\_\_单位名称\_\_\_\_股东构

成及股东出资比例情况如下：

| 序号    | 股东名称 | 币种 | 出资额(万元) | 出资比例(%) |
|-------|------|----|---------|---------|
| 1     |      |    |         |         |
| 2     |      |    |         |         |
| 3     |      |    |         |         |
| ..... |      |    |         |         |

(注：上市公司说明前十名股东持股情况，需明确股东名称、持股数量、占总股本比例)

我公司承诺以上内容真实有效，由此产生的法律后果及相关责任均由我公司承担。

单位全称(盖章)：\_\_\_\_\_

年 月 日

## 竞买保证金及地价款缴纳承诺书

我公司参与\_\_\_\_\_用地挂牌出让活动所交竞买保证金及竞得后需支付的全部地价款均为我公司合规自有资金，不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金。

特此承诺。

单位全称（盖章）：\_\_\_\_\_

年 月 日

## 共有产权住房建设标准和工程质量承诺书

我公司承诺竞得\_\_\_\_\_用地后，将严格按照《关于印发<北京市共有产权住房规划设计宜居建设导则（试行）的通知>》（京建法[2017]20号）要求及届时出台的相关规定建设共有产权住房。此外，我公司承诺还将按照高于上述技术导则的标准进行建设，具体包括：

1. \_\_\_\_\_；
2. \_\_\_\_\_；
3. \_\_\_\_\_。

特此承诺。

单位全称（盖章）：

年 月 日

## 竞买报价单

\_\_\_\_\_:

经认真阅读《北京市朝阳区豆各庄乡水牛坊村 1306-635 地块 R2 二类居住用地、1306-636 地块 A8 社区综合服务用地国有建设用地使用权出让挂牌文件》(京土整储挂(朝)[2017]105 号),我们对挂牌出让宗地现状无异议,愿意按照挂牌文件规定参加该宗地竞价,并于年\_\_\_\_月\_\_\_\_日已向贵中心提交挂牌申请文件,获得竞买资格。

现我方以人民币(大写)\_\_\_\_拾\_\_\_\_亿\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元(小写¥\_\_\_\_\_万元)的报价参与该地块的国有建设用地使用权竞买。

如我方以前述金额竞得该宗地的国有建设用地使用权,我方将在接到《成交确认书》后按照挂牌文件的规定,签订相应的合同及协议书,并严格履行合同、协议内各项条款的规定。

本报价单一式叁份,为我方竞买申请文件的组成部分。我方于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日递交的报价单同时废止。

竞买单位(盖章): \_\_\_\_\_

法定代表人(或授权委托人): \_\_\_\_\_

填写日期: 年 月 日

接收时间: 年 月 日 时 分。

接收人签字:

## 现场竞价申请书

北京市土地整理储备中心：

我公司已于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日取得了北京市\_\_\_\_区（县）\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_用地国有建设用地使用权挂牌出让的竞买资格，并于

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日参加了该宗地的竞买报价。

根据挂牌文件的规定，在挂牌竞价截止时仍有两个或两个以上的竞买人要求报价的，则由北京市土地整理储备中心对挂牌出让宗地组织现场竞价。为此，我公司申请参加\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日\_\_\_\_时\_\_\_\_分，在北京市东城区和平里北街2号二楼北京市土地交易市场拍卖厅举行的北京市\_\_\_\_区（县）\_\_\_\_\_用地国有建设用地使用权挂牌出让的现场竞价。

如我单位竞得，我们将继续履行我单位已递交《竞买申请书》中的所有承诺。

竞买人盖章（单位）：\_\_\_\_\_

法定代表人签名（或委托代理人）：\_\_\_\_\_

申请书填写日期：    年    月    日

# 北京市国有建设用地使用权挂牌出让成交确认书

京土整储挂函（朝）[2017]105号

\_\_\_\_\_：

根据《北京市朝阳区豆各庄乡水牛坊村 1306-635 地块 R2 二类居住用地、1306-636 地块 A8 社区综合服务用地国有建设用地使用权出让挂牌文件》（京土整储挂（朝）[2017]105号）规定，在该宗地的竞价期限（2017年 月 日 9:00时—2017年 月 日 15:00时）内，有\_\_家单位参加竞买，按照规定进入现场竞价程序。通过现场竞价，现确认你单位为北京市朝阳区豆各庄乡水牛坊村 1306-635 地块 R2 二类居住用地、1306-636 地块 A8 社区综合服务用地国有建设用地使用权挂牌出让的竞得人。

北京市朝阳区豆各庄乡水牛坊村 1306-635 地块 R2 二类居住用地、1306-636 地块 A8 社区综合服务用地国有建设用地使用权挂牌出让的成交价款为人民币\_\_拾\_\_亿\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_万\_\_仟佰\_\_拾\_\_元整（小写人民币¥：\_\_\_\_\_万元）。

请在本《成交确认书》签发之日起1个工作日内到北京市规划和国土资源管理委员会申请办理《国有建设用地使用权出让合同》的签订手续，并在10个工作日内签订该合同；在本《成交确认书》签发之日起20个工作日内，到北京市住房保障办公室领取《共有产权住房项目建设事项告知书》；在本《成交确认书》签发当日，与北京市土地整理储备中心朝阳分中心签订《土地开发建设补偿协议》，并按合同、协议及《挂牌文件》的规定缴纳相应价款。如因你方原因，不能按期签订上述合同、协议的，北京市土地整理储备中心可取消你单位竞得资格，你单位已缴纳的竞买保证金人民币45000万元将不予退还。

年 月 日

抄报：市发展改革委、市规划国土委、市住房城乡建设委；

抄送：北京市土地整理储备中心朝阳分中心

# 授权委托书

本人\_\_\_\_\_作为\_\_\_\_\_公司的法定代表人，兹  
 委托\_\_\_\_\_先生/女士代为签订\_\_\_\_\_项目（京  
 土整储挂（ ）[201 ] 号）土地开发建设补偿协议。

单位名称（盖章）：\_\_\_\_\_

法定代表人签字：\_\_\_\_\_

法定代表人身份证号：\_\_\_\_\_

受托人签字：\_\_\_\_\_

受托人身份证号码：\_\_\_\_\_

（受托人身份证复印件附后）

年 月 日

GF-2008-2601

41

## 国有建设用地使用权出让合同

中华人民共和国国土资源部

制定

中华人民共和国国家工商行政管理总局

合同编号：\_\_\_\_\_

## 国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出让人：中华人民共和国\_\_\_\_\_省（自治区、直辖市）\_\_\_\_\_市

（县）\_\_\_\_\_局；

通讯地址：\_\_\_\_\_；

邮政编码：\_\_\_\_\_；

电话：\_\_\_\_\_；

传真：\_\_\_\_\_；

开户银行：\_\_\_\_\_；

账号：\_\_\_\_\_。

受让人：\_\_\_\_\_；

通讯地址：\_\_\_\_\_；

邮政编码：\_\_\_\_\_；

电话：\_\_\_\_\_；

传真：\_\_\_\_\_；

开户银行：\_\_\_\_\_；

账号：\_\_\_\_\_。

## 第一章 总 则

**第一条** 根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《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\_\_\_\_\_，宗地总面积大写\_\_\_\_\_平方米（小写\_\_\_\_\_平方米），其中出让宗地面积为大写\_\_\_\_\_平方米（小写\_\_\_\_\_平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于\_\_\_\_\_。

本合同项下出让宗地的平面界址为\_\_\_\_\_；

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

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\_\_\_\_\_。

**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：

(一) 场地平整达到\_\_\_\_\_；

周围基础设施达\_\_\_\_\_；

(二) 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\_\_\_\_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为人民币大写\_\_\_\_\_元（小写\_\_\_\_\_元），每平方米人民币大写\_\_\_\_\_元（小写\_\_\_\_\_元）。

**第九条** 本合同项下宗地的定金为人民币大写\_\_\_\_\_元（小写\_\_\_\_\_元），定金抵作土地出让价款。

**第十条** 受让人同意按照本条第一款第\_\_\_\_项的规定向出让人支付国有建设用地使用权出让价款：

(一) 本合同签订之日起\_\_\_\_日内，一次性付清国有建设用地使用权出让价款；

(二) 按以下时间和金额分\_\_\_\_期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

第一期 人民币大写\_\_\_\_\_元（小写\_\_\_\_\_元），付款时间：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日之前。

第二期 人民币大写\_\_\_\_\_元（小写\_\_\_\_\_元），付款时间：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日之前。

第\_\_期 人民币大写\_\_\_\_\_元（小写\_\_\_\_\_元），付款时间：\_\_\_\_年\_\_月\_\_日之前。

第\_\_期 人民币大写\_\_\_\_\_元（小写\_\_\_\_\_元），付款时间：\_\_\_\_年\_\_月\_\_日之前。

分期支付国有建设用地使用权出让价款的，受让人在支付第二期及以后各期国有建设用地使用权出让价款时，同意按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的贷款利率，向出让人支付利息。

**第十一条** 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出让价款后，持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料，申请出让国有建设用地使用权登记。

### 第三章 土地开发与利用

**第十二条** 受让人同意本合同项下宗地开发投资强度按本条第\_\_项规定执行：

（一）本合同项下宗地用于工业项目建设，受让人同意本合同项下宗地的项目固定资产总投资不低于经批准或登记备案的金额人民币大写\_\_\_\_\_万元（小写\_\_\_\_\_万元），投资强度不低于每平方米人民币大写\_\_\_\_\_元（小写\_\_\_\_\_元）。本合同项下宗地建设项目的固定资产总投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等。

（二）本合同项下宗地用于非工业项目建设，受让人承诺本合同项下宗地的开发投资总额不低于人民币大写\_\_\_\_\_万元（小写\_\_\_\_\_万元）。

**第十三条** 受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的，应符合市（县）政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件（见附件3）。其中：

主体建筑物性质\_\_\_\_\_；

附属建筑物性质\_\_\_\_\_；

建筑总面积\_\_\_\_\_平方米；

建筑容积率不高于\_\_\_\_\_不低于\_\_\_\_\_；

建筑限高\_\_\_\_\_；  
 建筑密度不高于\_\_\_\_\_不低  
 于\_\_\_\_\_；  
 绿地率不高于\_\_\_\_\_不低  
 于\_\_\_\_\_；  
 其他土地利用要求\_\_\_\_\_。

**第十四条** 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条  
 第\_\_\_\_\_项规定执行：

(一) 本合同项下宗地用于工业项目建设，根据规划部门确定的  
 规划设计条件，本合同受让宗地范围内用于企业内部行政办公及生活  
 服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的\_\_\_\_\_%，即不超过\_\_\_\_\_平  
 方米， 建筑面积不超过\_\_\_\_\_平方米。受让人同意不在受让宗地  
 范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性  
 设施；

(二) 本合同项下宗地用于住宅项目建设，根据规划建设管理部  
 门确定的规划建设条件，本合同受让宗地范围内住宅建设总套数不少  
 于\_\_套。其中，套型建筑面积 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  
 租住房等政府保障性住房，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\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日之前开工，在\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_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\_\_\_\_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，国有建设用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\_\_\_\_\_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

\_\_\_\_%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** 受让人造成土地闲置，闲置满一年不满两年的，应依法缴纳土地闲置费；土地闲置满两年且未开工建设的，出让人有权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\_\_\_\_%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\_\_\_\_%的违约金。

**第三十四条** 项目固定资产总投资、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\_\_\_%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\_\_\_%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\_\_\_\_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\_\_\_\_\_份，出让人、受让人各执\_\_\_\_\_份，具有同等法律效力。

出让人(章)：

法定代表人(委托代理人)

(签字)：

受让人(章)：

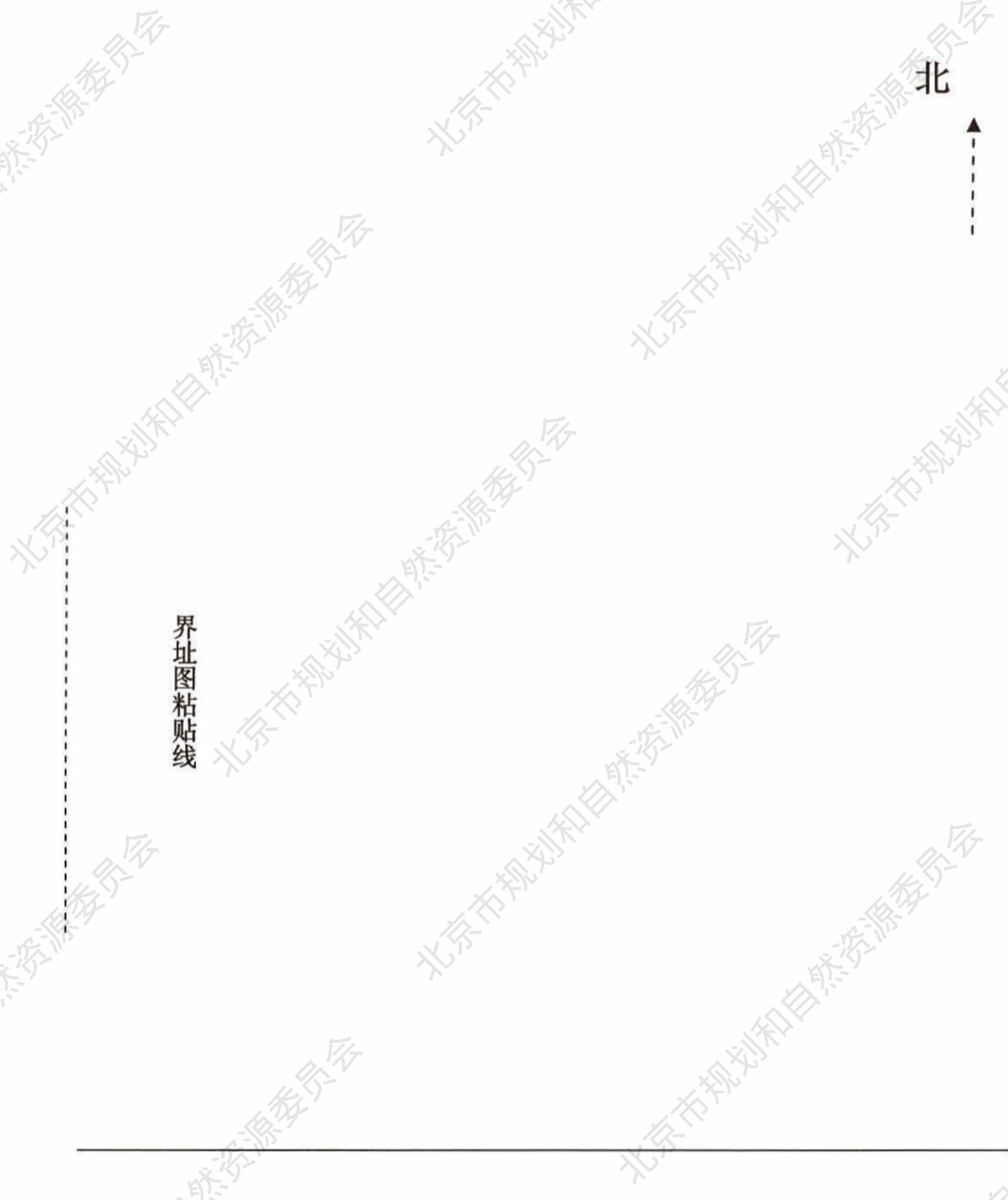
法定代表人(委托代理人)：

(签字)：

二〇〇年 月 日

附件 1

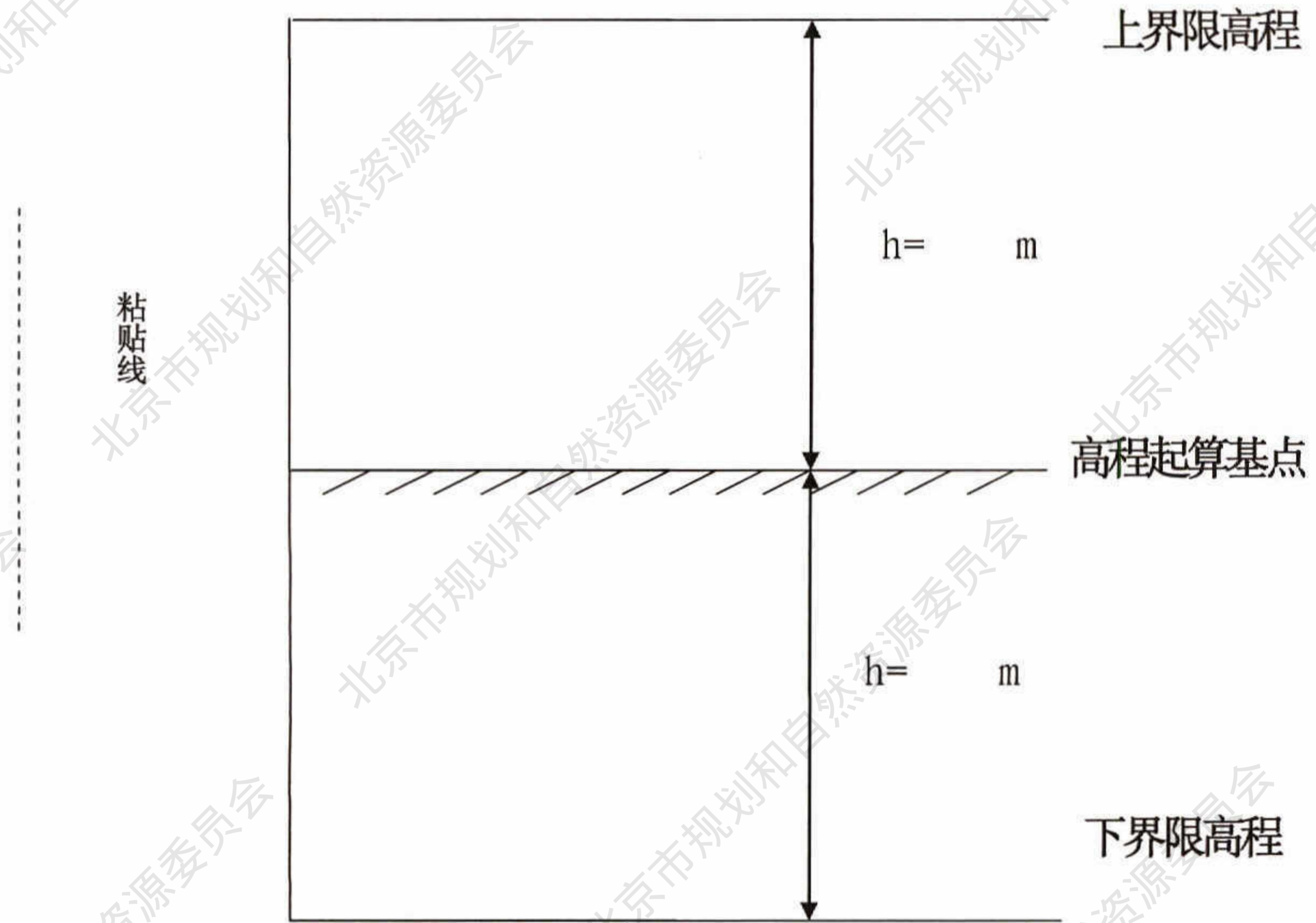
出让宗地平面界址图



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: \_\_\_\_\_

附件 3

\_\_\_\_市(县)政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件

项目编号：2009-01-03-001-06-05-02

# 北京市朝阳区豆各庄乡水牛坊村 1306-635 地 块 R2 二类居住用地、1306-636 地块 A8 社区 综合服务设施用地土地开发建设补偿协议

二〇一七年 月



### 第三条 宗地的基本情况

#### 1.宗地的位置、范围:

该宗地位于：朝阳区豆各庄乡水牛坊村，

四至范围：东至芳草地国际学校富力校区西边界，

西至规划城市道路（黄厂西路），

南至规划富力又一城南街，

北至规划鲁店北路。

土地面积 55477.35 平方米，具体以北京市规划和国土资源管理委员会核发的《建设项目规划条件》（2017 规土条供字 0034 号）及《建设工程规划用地测量成果报告书》（2017 规测字 0137 号）为准。

#### 2.宗地的现状及权属情况:

该宗地的现状为:

建设用地内有围墙、陡坎、土堆、树木（无名木古树，不涉及补偿）。围墙、陡坎、土堆、树木暂现状保留，无偿交由乙方按照国家及北京市有关规定依法依规处理。项目周边规划绿地、规划道路由朝阳区政府督促与项目同期实施。朝阳区政府承诺上述工作由朝阳区政府负责组织实施和移交工作，在移交前完成地上物的处置工作，并承担相关费用，保证不影响乙方的开工建设和竣工验收，由此产生的一切责任由朝阳区政府承担。同时，根据有关部队要求，该项目建

设前须完成周边军事设施的搬迁工作，朝阳区政府承诺在项目入市成交后半年内完成搬迁工作，保证不影响乙方的开工建设和竣工验收，由此产生的一切责任由朝阳区政府承担。

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：

甲方负责完成宗地范围内的征地、拆迁等相关工作，在宗地供应时向乙方提供具备“三通一平”（除最终可保留及涉及二级开发单位继续使用的地上物外，无其它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）条件的宗地，临时水、电的报装、接用费用由乙方承担。具体如下：

通临时用水：该项目临水可采用建设用地东侧及南侧已建成区域水源，具体临水接入方案及位置需由乙方向相关主管部门进行报装，以相关主管部门审批为准。

通临时用电：该项目临电接口可采用建设用地四周架空线路的接入点，具体临电接入方案及位置需由乙方向相关主管部门进行报装，以相关主管部门审批为准。

通临时用路：该项目除北侧外均有现状道路且具备通行条件，乙方在上述道路开口时需征求相关主管部门意见，以相关主管部门审批为准。

甲方最迟在乙方竣工验收前向乙方提供“五通一平”（除最终可保留及涉及二级开发单位继续使用的地上物外，地上

无其它施工障碍物的场地自然平整。通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电（仅管沟）、通燃气）市政设施条件，并保证不影响乙方的竣工验收。各市政管线的报装及接用费用由乙方承担。具体如下：

### （1）上水工程

自来水：规划沿鲁店北路新建 DN600 供水管道，规划沿黄厂路及鲁店一号路新建 DN300 供水管道。

中水：根据《北京城市总体规划（2004 年~2020 年）》及《朝阳区豆各庄乡 1-6 号地项目再生水利用规划》，本项目再生水水源由中心城再生水管网供水。规划沿鲁店北路新建一条 DN400 再生水管道。

### （2）下水工程

雨水：项目范围内沿规划道路布置雨水管，最终排入通惠排干。规划沿鲁店北路新建  $\Phi 1000 \sim \square 2600 \times 2000$  雨水管，规划沿黄厂路新建  $\Phi 800$  雨水管，向东接入通惠排干。

污水：项目规划接入鲁店北路现状  $\Phi 1000$  污水管，规划沿黄厂路新建  $\Phi 400$  污水管，最终接入垡头再生水厂。

### （3）电力工程

项目主要由黄厂 110 千伏变电站供电。规划在 6 号地新建 110 千伏变电站，规划沿鲁店北路新建 2.0 米  $\times$  2.1 米电力隧道。

### （4）燃气工程

规划沿鲁店北路新建 DN500 高压线 B 天然气管道。

### (5) 道路工程

该地块周边规划有 3 条市政道路，包括鲁店北路（主干路、红线宽度 45 米）、黄厂路（支路、红线宽度 30 米）、鲁店一号路（支路、红线宽度 30 米）。

上述各条市政管线最终以相关部门审批通过的建设工程规划许可证为准。该地块市政站源点建设工作由乙方根据项目建设方案与市政专业部门协商并负责建设。

## 第四条 双方的权利义务

### 1. 甲方的权利、义务

(1) 有权收取有关部门返还的该宗地的土地开发建设补偿费；

(2) 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；

(3) 在乙方办理该宗地后继开发建设手续时提供必要的支持和帮助；

(4) 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

(1) 按本协议约定按时、足额支付该宗地的土地开发建设补偿费；

(2) 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《北京市国有建设用地使用权出让合同》的规定；

(3) 负责项目移交后的现场管理，并承担相关责任及费用；

(4) 负责办理项目开工建设、市政管线的接用、工程竣工验收等必要的手续并承担所需费用，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 土地开发建设补偿费的支付

1. 该宗地乙方应支付的土地开发建设补偿费为：人民币（大写）柒亿陆仟肆佰陆拾玖万伍仟元整（小写 ¥76469.50 万元）。

2. 该宗地土地开发建设补偿费需按以下时间交付：

自成交之日（即成交确认书或中标通知书签发之日）起第 35 个日历日（遇法定节假日顺延至其后第一个工作日）内，乙方须全额交纳土地开发建设补偿费（保证金转付土地开发建设补偿费部分除外）至市财政专户。

## 第六条 土地交接期限及标准

成交之日起第 45 个日历日（遇法定节假日顺延至其后

第一个工作日)内且乙方已全额交纳土地开发建设补偿费,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。

## 第七条 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:

甲方每延期一日向乙方提供宗地的违约赔偿金=乙方已缴纳的土地开发建设补偿费 $\times$ 1/1000。

3.乙方若未在本协议约定的期限内支付土地开发建设补偿费,且不是由于不可抗力或甲方违约,则乙方违约,乙方须按以下约定向甲方支付违约赔偿金:

乙方每延期一日支付土地开发建设补偿费的违约赔偿金=乙方应付未付土地开发建设补偿费 $\times$ 1/1000。

4.乙方在北京市土地市场竞得土地后,出现以下情形的,应承担相应的责任。

(1)逾期缴纳土地开发建设补偿费的,暂停乙方参与北京市土地市场竞买活动,直至乙方取得在北京市土地交易市场竞得所有宗地的《土地开发补偿费缴纳说明》之日起两

个工作日后，恢复乙方竞买资格，相关违约情况计入企业诚信档案；

(2)单宗地逾期缴纳土地开发建设补偿费 90 日以上的，或者未按相应宗地的补偿协议约定缴纳土地开发建设补偿费两次以上的，除执行前项规定外，还将予以网上公告，并暂停乙方及其股东和子公司参与北京市土地市场竞买活动，暂停期限自乙方取得在北京市土地交易市场竞得所有宗地的《土地开发补偿费缴纳说明》之日起至次年同日。

5.在缴清土地开发建设补偿费且违约责任处理完毕取得相应票据后，乙方可以向储备机构申请开具《土地开发补偿费缴纳说明》，储备机构自收到乙方完备的申请材料之日起 10 个工作日内出具《土地开发补偿费缴纳说明》。

## 6.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。

## 第八条 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国土资源管理委员会签订的《北京市国有建设用地使用权出让合同》出现协议终止的；

(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整理储备中心备案。

### 第九条 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。

### 第十条 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。

甲方

乙方

法人代表或授权代表:

法人代表或授权代表:

年 月 日

年 月 日

# 宗地位置图





# 北京市规划和国土资源管理委员会 建设项目规划条件



2017规土条供字0034号  
制作日期：2017年12月13日

## 北京市土地整理储备中心朝阳分中心：

你单位2017年11月30日申报拟上市供应的用地位于朝阳区豆各庄乡水牛坊村有关材料收悉。经研究，按照政府土地储备供应计划的安排，根据有关法律、法规、规章的规定和城乡规划要求，提供该地块的规划条件作为供地的规划依据。

### ●土地储备供应用地及建设规划要求：

△土地储备供应用地位置、范围：（详见附图）

项目位于朝阳区东南部，1306-635地块四至为：东至规划马家湾西路，南至规划富力又一城南街，西至规划城市道路，北至规划鲁店北路；1306-636地块四至为：东至芳草地国际学校富力校区，南至规划富力又一城南街，西至规划马家湾西路，北至规划鲁店北路。

△土地储备供应用地的规划地块编号、用地性质、用地规模、容积率、地上建筑规模、控制高度、建筑密度、绿地率等详见下表：

| 各地块规划指标 |          |              |               |     |                 |             |             |            |
|---------|----------|--------------|---------------|-----|-----------------|-------------|-------------|------------|
| 序号      | 规划地块编号   | 用地性质         | 用地规模<br>(平方米) | 容积率 | 地上建筑规模<br>(平方米) | 控制高度<br>(米) | 建筑密度<br>(%) | 绿地率<br>(%) |
| 1.      | 1306-635 | R2二类居住用地     | 46060.67      | 1.5 | 69091           | 18          | 30          | 30         |
| 2.      | 1306-636 | A8社区综合服务设施用地 | 9416.68       | 2   | 18833           | 18          | 30          | 30         |
| 小计      | —        | —            | 55477.35      | —   | 87924           | —           | —           | —          |

△总用地规模：55477.35平方米

△总建设用地规模：55477.35平方米（2017规测字0137号）

### ●建设规划要求：

△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。

△建筑间距：

应符合《北京市生活居住建筑间距暂行规定》以及日照、消防等要求。

△装配式建筑：

本项目应按照《北京市人民政府办公厅关于加快发展装配式建筑的实施意见》（京政办发【2017】8号）及市住建委的有关要求，全部采用装配式建筑。

### ●绿化环境规划要求：

△绿地率：≥30%

△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。

△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。

### ●交通规划要求：

△与外部交通衔接的主要出入口方位：项目机动车出入口原则上设置在低等级道路上，位置应按照规定远离外部城市道路交叉口。

△停泊车位：

应满足《北京市居住公共服务设施配置指标》和《北京市居住公共服务设施配置指标实施意见》（京政发【2015】7号）、《北京市城市建设节约用地标准》（试行）以及《北京地区建设工程规划设计

通则》(2003年试行)的有关规定。

△交通组织方式:项目内部应合理组织机动车流线,双向组织交通路面宽度应不小于7米,单向组织交通路面宽度不小于5米。内部道路应按照人车分离原则组织交通,确保机动车和行人交通组织安全顺畅。

●市政基础设施规划要求:

△根据项目建设需求,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设施条件。

●文物保护要求:

△地下文物保护要求:

□按照《北京市地下文物保护管理办法》(市政府令第251号)第十一条规定,对于符合本办法第九条规定的“(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”的土地储备开发项目,承担土地储备任务的单位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。

考古调查、勘探工作完成后,考古发掘单位应当出具是否具备入市交易条件的意见,相关意见作为土地入市交易的依据之一。

●居住项目规划设计要求及公共服务设施配建要求:

△设计方案中应安排太阳能热水装置。

△多层居住建筑应采用坡屋顶形式。

△建设项目应采用绿色照明技术、供暖锅炉系统节能技术、空调系统节能技术、电机系统节能技术、高温空气燃烧技术、热泵技术、太阳能利用技术、雨洪利用技术、节水器具及节水控制技术等节能节水、减排技术,并在设计说明中做出专门说明。

△凡本市行政区域内新建、改建、扩建和翻建四层(含)以上住宅的,均须进行适老性设计。

住宅适老性设计具体内容包括:设置电梯、紧急呼叫装置、安装扶手等。各设计单位在进行住宅项目适老性设计时,除符合国家及本市相关技术标准规范外,在设计说明中须注明电梯规格、位置,并在设计中预留设置紧急呼叫装置和安装扶手的条件。

△对既有住宅楼外部增设电梯时,对于井道和轿厢壁采用透明材料,且电动机设备不放在顶部的,建筑间距在满足“两建筑长边相对的不小于18米、一建筑的长边与另一建筑的端边相对的不小于12米、两建筑的端边相对的不小于10米”和消防要求的情况下即可设置。除此类外部增设电梯的情况外,均应符合国家和本市建筑间距和日照相关规定。

△项目建设应按照《北京市居住公共服务设施配置指标实施意见》(京政发〔2015〕7号)的要求,落实居住项目公共服务设施的配置、补充和完善工作。按照“查漏补缺、先批设施、后批住宅”的原则,确保街区级、社区级居住公共服务设施与住宅建设同步实施,其中社区综合管理服务类、教育类、医疗卫生类公共服务设施应在住宅总规模完成50%前,其他公共服务设施应在住宅总规模完成80%前完成建设,并同步验收、同步交付使用。

对分期、分区域建设的,要合理安排建设时序,确保建设项目级居住公共服务设施在住宅总规模完成80%前完成建设,并同步验收。未按照时序建设、验收、交付居住公共服务设施的,规划部门可对竣工的住宅建设工程不予规划核验,并对该建设项目其他建设工程暂缓核发规划许可;住房城乡建设部门不予办理竣工验收备案手续。

●相关要求:

△本《建设项目规划条件(土地储备供应)》为土地储备供应的规划依据。

△取得本条件用地的建设单位在办理并取得建设计划批复文件后,持土地中标确认书和《土地出让合同》等材料办理建设用地规划许可,并须按照计划批准文件明确的方式依法履行勘察设计招投标工作。

△本《建设项目规划条件(土地储备供应)》载明的各项规划控制指标不得擅自修改。

△中标单位在取得建设计划批复文件后,持土地中标确认书和《土地出让合同》和本《建设项目规划条件(土地储备供应)》,到市规划委员会朝阳分局服务大厅,申请办理建设用地规划许可,有关要求请登陆www.bjghw.gov.cn查询。

△取得建设用地规划许可后,到市规划委员会朝阳分局服务大厅,申请办理建设工程规划许可,有关要求请登陆www.bjghw.gov.cn查询。

△本项目按规定需要建设人防工程，应在办理《建设工程规划许可证》前，取得人防主管部门的审查意见。

△本项目按规定应在办理《建设工程规划许可证》前，取得园林绿化主管部门对建设方案绿化用地的审核意见。

### ●其他：

△其他要求：

1、下一步核发建设工程规划许可证前，市土地整理储备中心朝阳分中心应就北侧现状军事设施搬迁问题与部队达成一致意见并实施搬迁。

2、考虑到用地西侧城市快速路的环保防护距离要求，二类居住用地和社区综合服务设施用地布局可结合设计方案调整优化，最终以审定设计方案为准。

3、市土地整理储备中心朝阳分中心应尽快开展、完善本项目水资源专项论证、交通影响评价工作，并在不影响二级开发建设开工和竣工的前提下完成。

4、住宅建筑标准层层高一般不应超过3.3米。商业、办公类建筑应按照市住房城乡建设委等委办局《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》（京建发[2017]第112号）以及市住房城乡建设委、市规划国土委联合印发的《关于严格商业办公类项目规划建设行政审批的通知》（京建发[2017]147号）的有关要求执行。商业、办公类建筑分割单元面积500至600平方米的，层高控制在4.2米以内，不进行分割且整层面积大于600平方米的，层高控制在4.5米以内，应采用公共走廊、公共卫生间的平面布局，不得采用单元式或公寓式的布局形式。商业、办公建筑的最终使用人明确，且对建筑层高有特殊要求的建设项目除外。

5、应按照市政府《关于印发〈北京市居住公共服务设施配置指标〉和〈北京市居住公共服务设施配置指标实施意见〉的通知》（京政发〔2015〕7号）的有关要求，进一步明确公共服务设施的投资主体和同步实施方案，并依据《北京市新建商品住宅小区住宅与市政公用基础设施、公共服务设施同步交付使用管理暂行办法》（京建法〔2007〕99号）要求建设。

6、应按照市规划委《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。下一步提交的建设工程设计方案总平面图中，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。

7、应遵照北京市政府《关于全面发展绿色建筑推动生态城市建设的意见》的有关要求以及市住建委等十一个委办局联合发布的《关于在本市保障性住房中实施绿色建筑行动的若干指导意见》（京建发〔2014〕315号）执行。

8、应按照市发展改革委、市科委、市规划委等4个部门《关于印发北京市新能源小客车公用充电设施投资建设管理办法（试行）的通知》（市发改规〔2015〕2号）的有关要求建设充电设施或预留建设安装条件。

9、停车泊位应满足《北京市居住公共服务设施配置指标》和《北京市居住公共服务设施配置指标实施意见》（京政发〔2015〕7号）、《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。

10、本项目应按照北京市人民政府令第251号《北京市地下文物保护管理办法》报请市文物行政管理部门组织考古调查、勘探等相关工作。

11、关于全装修成品交房方面的要求：如项目中包含公共租赁住房、经济适用房、棚户区改造安置房及自住型商品住房等保障性住房的，应按照《关于在本市保障性住房中实施全装修成品交房有关意见的通知》（京建法[2015]17号）、《关于实施保障性住房全装修成品交房若干规定的通知》（京建法[2015]18号）文件，落实保障性住房全装修成品交房的要求。具体内容 by 建设行政主管部门确定。

12、关于住宅产业化方面的要求：地上建筑规模超过10万平方米的商品住房项目，按不低于住宅地上建筑规模的60%实施住宅产业化；地上建筑规模超过5万平方米，低于10万平方米的商品住房项目，按不低于住宅地上建筑规模的40%实施住宅产业化（如为含住宅的多功能用地项目，以住宅部分的地上建筑规模核算）；公共租赁住房、经济适用房、限价商品房、棚户区改造安置房地地上建筑应100%实施住宅产业化。实施标准按照市住房城乡建设委、市规划委《关于印发〈北京市混凝土结构产业化住宅项目技术管理要点〉的通知》（京建发[2010]740号）、市住房城乡建设委等5部门《关于在保障性住房建设中推进住宅产业化工作任务的通知》（京建发[2012]359号）、住房城乡建设部《关于发布〈绿色保障性住房技术导则〉（试行）的通知》（建办[2013]195号）等文件及市住房城乡建设行政主管部门的有关要求执行。

### 告知事项：

依据法律、法规、规章的规定和城乡规划的要求，核发本《建设项目规划条件（土地储备供应）》。

1. 本《建设项目规划条件（土地储备供应）》是土地储备供应的规划依据和设计单位进行规划设计的条件。

2. 本《建设项目规划条件（土地储备供应）》核发后两年内实施供地的，有效期与土地使用批准文件有效期一致。超过（含）两年未供地的，供地前应到规划主管部门对本规划条件进行确认；如本《建设项目规划条件（土地储备供应）》所依据的城乡规划依法进行了调整，该《建设项目规划条件（土地储备供应）》应进行相应调整。

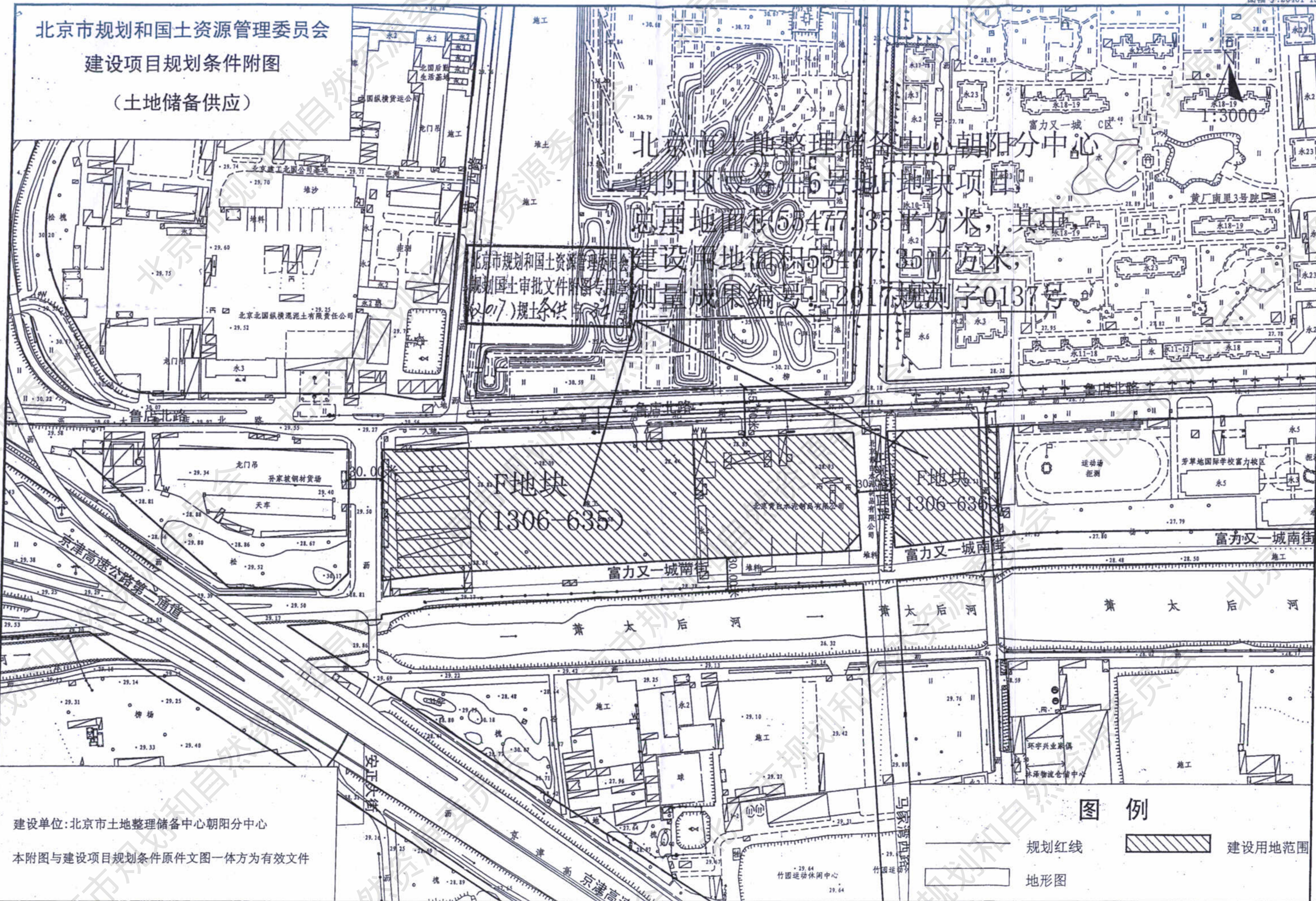
3. 土地中标单位应依据《工程建设项目招标范围和规模标准规定》和《北京市工程建设项目招标范围和规模标准规定》（北京市人民政府令〔2001〕第89号），须依法开展勘察设计招投标工作。设计单位须依据本《建设项目规划条件（土地储备供应）》的要求，按照有关法律、法规、规章，规范、标准及城乡规划技术管理规定的要求进行规划设计。

4. 土地中标单位按照本规划条件委托编制修建性详细规划、建设工程设计方案或建设工程扩大初步设计方案后可以在申报建设工程规划许可前向规划行政主管部门申请进行技术审查。

5. 本《建设项目规划条件（土地储备供应）》（含附图）一式6份（含抄送建设计划主管部门一份），文图一体方为有效文件。

**抄送单位：** 市园林绿化局、市文物局

北京市规划和国土资源管理委员会  
建设项目规划条件附图  
(土地储备供应)



北京市规划和国土资源管理委员会  
 规划国土审批文件附件  
 (2017)规土条供字0137号

北京市土地整理储备中心朝阳分中心  
 朝阳区鲁庄北路6号地F地块项目

总用地面积58477.35平方米,其中  
 建设用地面积55477.35平方米

建设单位:北京市土地整理储备中心朝阳分中心  
 本附图与建设项目规划条件原件文图一体方为有效文件



## 建设工程规划用地测量成果报告书

测量条件拟定单位：北京市规划和国土资源管理委员会

测量成果编号：2017 规测字 0137 号

项目编号：2017 拨地 0270

建设单位：北京市土地整理储备中心朝阳分中心

用地位置：朝阳区芳草地国际学校富力校区西侧

项目名称/性质：朝阳区豆各庄 6 号地 F 地块

测量单位：北京市测绘设计研究院专业测绘三院

地址：北京市海淀区复外晾果厂甲七号院

电话：010-68517457 传真：010-68572651 E-mail:6fy@bism.cn



## 北京市规划和国土资源管理委员会

## 建设工程规划用地测量条件

发文号： 2017规测字0137号

74

|  |                  |                  |             |       |          |
|--|------------------|------------------|-------------|-------|----------|
| 建设单位   | 北京市土地整理储备中心朝阳分中心 |                  |             | 图幅号   | 20401-13 |
| 委托代理人  | 王晓楠              | 联系电话             | 15901070555 |       |          |
| 项目基本情况   | 项目性质(名称)         | 朝阳区豆各庄6号地F地块     |             |       |          |
|  | 用地位置             | 朝阳区芳草地国际学校富力校区西侧 |             |       |          |
|  | 用地规模             | 建设用地规模           | 约           | 54838 | 平方米      |
|  |                  | 城市公共用地规模         | 约           |       | 平方米      |
|  | 相关规划案卷文号         | 2009规意选字0233号    |             |       |          |
| 其他备注事项   |                  |                  |             |       |          |
| 各地块用地性质:   |                  |                  |             |       |          |
| 二、建设用地(JS)   |                  |                  |             |       |          |
| 序号   | 地块(工程)编号         | 用地分类代码           | 用地分类名称      | 备注    |          |
| 1  | 1306-635         | R2               | 二类居住用地      | /     |          |
| 2  | 1306-636         | A8               | 社区综合服务设施用地  | /     |          |
| 二、城市公共用地( )  |                  |                  |             |       |          |
| 序号   | 地块编号             | 用地分类代码           | 用地分类名称      | 备注    |          |
| /  | /                | /                | /           | /     |          |
| 测量条件【用地位置、范围、桩点、道路红线等,详见附图】:   |                  |                  |             |       |          |
| 朝阳区豆各庄6号地F地块项目位于朝阳区豆各庄地区,西至规划城市道路(红线宽度30米)东边界,北至规划鲁店北路(红线宽度45米)南边界,东至芳草地国际学校富力校区西边界,南至规划富力又一城南街(红线宽度30米)北边界,由市土储朝阳分中心作为主体进行一级开发并准备上市交易。该地块被规划马家湾西路(红线宽度30米)分为东西两个地块,现参照06版控规、《规划意见书(选址)》(2009规意选字0233号)、市测绘院出具的《建筑用地钉桩通知单》(2009拨地0395号)对该项目用地范围进行钉桩。 |                  |                  |             |       |          |
| 1、2点为该地块(西地块)北边界与鲁店北路南红线交点;2、3、4、5点为该地块(西地块)东边界与马家湾西路西红线及抹角部分的交点;5、6、7点为该地块(西地块)南边界与富力又一城南街北红线交点;7、1点为该地块(西地块)西边界与规划城市道路东边界的交点。  |                  |                  |             |       |          |
| 9、10点为该地块(东地块)北边界与鲁店北路南红线交点;10、11点为该地块(东地块)东边界与芳草地国际学校富力校区西边界的交点;11、12点为该地块(东地块)南边界与富力又一城南街北红线交点;12、13、8、9点为该地块(东地块)西边界与马家湾西路东边界及抹角部分的交点。  |                  |                  |             |       |          |
| 钉桩时请注意:  |                  |                  |             |       |          |
| 一、道路抹角应满足《北京地区建设工程规划设计通则》及《城市测量规范》等规范相关要求。   |                  |                  |             |       |          |
| 二、注意核实该用地边界与周边规划道路边界和学校边界情况,避免用地重合。  |                  |                  |             |       |          |
| 三、规划马家湾西路代征已由市土储朝阳分中心完成,此次不再提出。  |                  |                  |             |       |          |
| 请贵单位依据上述要求对项目用地进行钉桩,并确定地块围合面积。   |                  |                  |             |       |          |
| 附件:  |                  |                  |             |       |          |
| 1、《规划意见书(选址)》(2009规意选字0233号)   |                  |                  |             |       |          |
| 2、《建筑用地钉桩通知单》(2009拨地0395号)   |                  |                  |             |       |          |
| 3、豆各庄6号地F地块控规示意图   |                  |                  |             |       |          |
| 拟定部门   | 管理三处             |                  |             | 联系电话  | 88073256 |

|          |               |          |        |     |              |
|----------|---------------|----------|--------|-----|--------------|
| 拟正人      | 陈铭            | 拟定人签字及日期 |        | 日期  | 2017年09月06日  |
| 审核人      |               | 审核人签字及日期 |        | 日期  | 2017.9.6.15  |
| 签发人      |               | 签发人签字及日期 |        | 日期  |              |
| 测绘单位     | 北京市规划设计研究院测绘院 |          | 测绘资质证号 |     |              |
| 测绘单位内部编号 | 2017技地0270    |          |        |     |              |
| 工作联系记录:  |               |          |        |     |              |
| 测量/计算人   | 王焯            | 审核人      |        | 签发人 | 刘秉 2017-9-18 |

告知事项

- 1、本测量条件是《建设工程规划用地测量成果报告书》的必备附件。
- 2、本条件附示意图1份，图文一体方为有效文件。
- 3、与用地相临的道路红线、河道蓝线等规划控制线尚未定线的，建设单位应当委托市规划院定线后，再委托具有城乡用地测量资质的测绘单位进行测量工作。
- 4、测绘单位应当将本条件编号作为《建设工程规划用地测量成果报告书》的编号。
- 5、测绘单位应当对完成的《建设工程规划用地测量成果报告书》各页加盖测绘成果专用章或统一加盖骑缝章。
- 6、测绘单位测量发现本条件内容与现状单位用地或历史规划用地发生矛盾的，请及时与拟定部门联系。

### 建设工程规划用地测量成果报告

测量成果编号：2017规测字0137号

核发日期：2017.9.18

测量条件拟定单位：北京市规划和国土资源管理委员会

规划文号：2009规意选字0233号

建设单位：北京市土地整理储备中心朝阳分中心

用地位置：朝阳区芳草地国际学校富力校区西侧

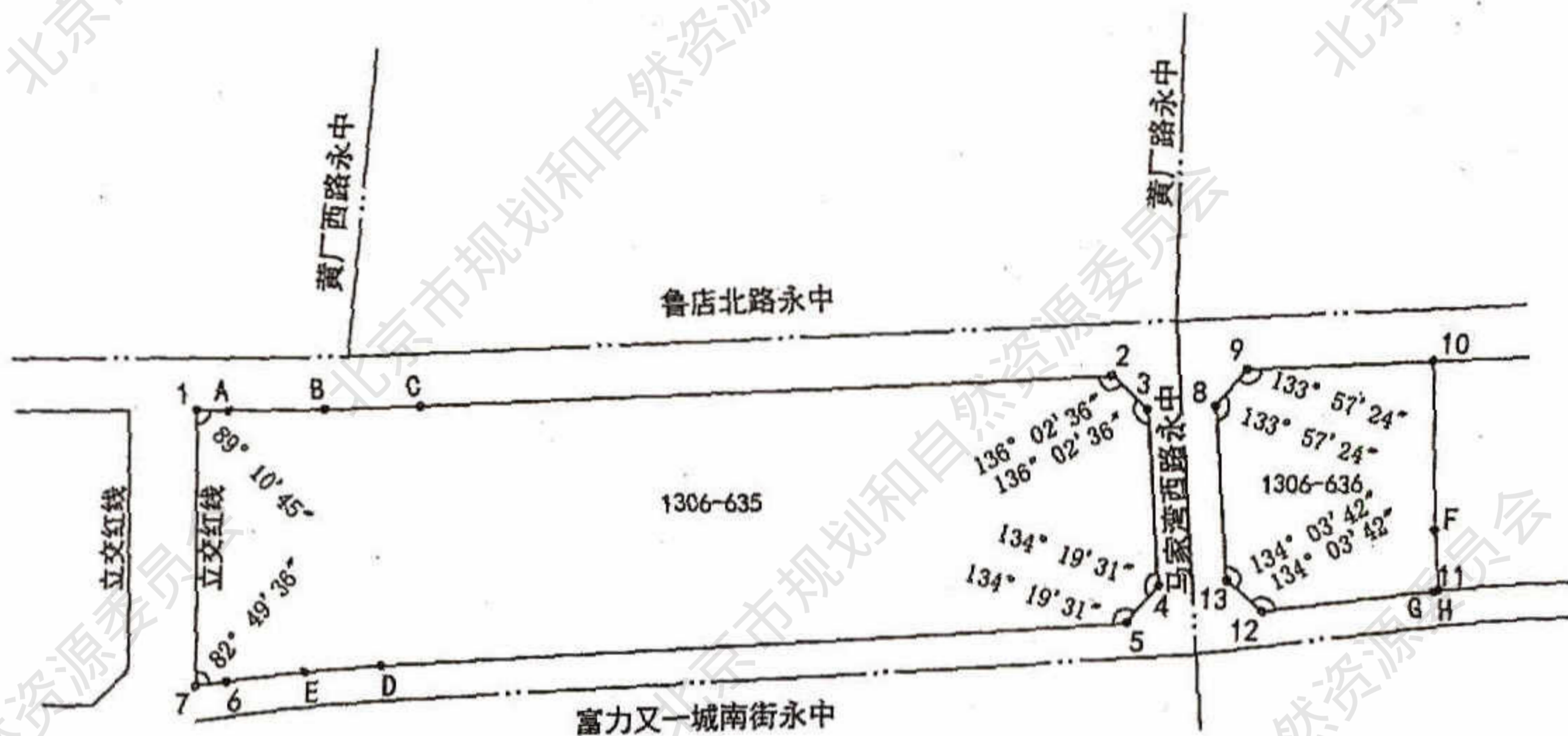


#### 略图

建设用地总面积：55477.35平方米，合：83.216亩

其中：二类居住用地1306-635面积：46060.67平方米，合：69.091亩

二类居住用地1306-636面积：9416.68平方米，合：14.125亩

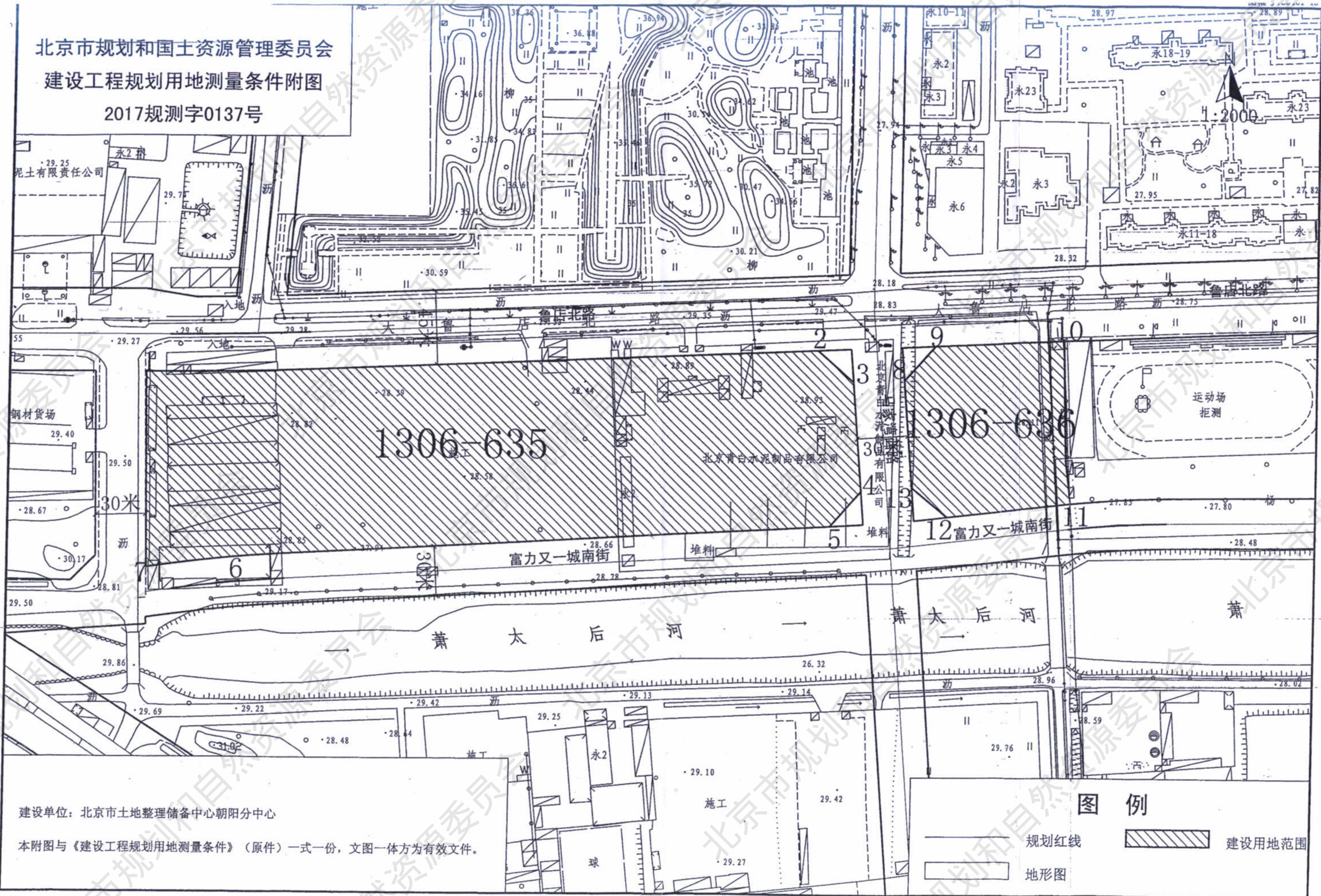


|      |                  |    |          |            |    |
|------|------------------|----|----------|------------|----|
| 测量单位 | 北京市测绘设计研究院专业测绘三院 |    | 测量单位内部编号 | 2017拨地0270 |    |
| 填表   | 王暄               | 校对 | 蔡效邕      | 审核         | 周学 |





北京市规划和国土资源管理委员会  
 建设工程规划用地测量条件附图  
 2017规测字0137号



建设单位：北京市土地整理储备中心朝阳分中心

本附图与《建设工程规划用地测量条件》（原件）一式一份，文图一体方为有效文件。

图例

-  规划红线
-  建设用地范围
-  地形图

# 北京市交通委员会

京交函〔2010〕662号

## 北京市交通委员会关于朝阳区豆各庄 2号、5号、6号地块土地一级开发项目 交通影响评价报告评议意见的函

市规划委：

你委关于《朝阳区豆各庄2号、5号、6号地块土地一级开发项目交通影响评价》报告收悉。该项目位于朝阳区豆各庄乡，共分为三部分：2号、5号和6号地，其中：2号地西起现状建筑，东至通惠灌渠，北起豆各庄南路，南至焦化厂北路；5号地西起现状空地，东至现状建筑，北起现状建筑，南至焦化厂北路；6号地分为四个地块，按照由西向东顺序分别是：第一地块西起现状建筑，东至五环路，北起化工路，南至现状建筑；第二地块西起五环路，东至现状建筑，北起豆各庄南一路，南至鲁店北路；第三地块西起黄厂西路，东至现状建筑，北起鲁店北路，南至肖太后河北侧路；第四地块西起现状建筑，东至豆各庄路，北起鲁店北路，南至肖太后河北侧路。项目为市政府“绿色审批通道”项目，处于一级开发阶段，规划用地性质为居住、其它类多功能（F3）、

公建混合住宅 (F2)、市政设施、商业金融、配套教育和行政办公。项目总用地面积为 76.54 公顷,其中建设用地面积 55.45 公顷 (居住 20.4 公顷、其它类多功能 (F3) 13.32 公顷、公建混合住宅 (F2) 7.58 公顷、市政设施 6.26 公顷、商业金融 4.82 公顷、配套教育 2.13 公顷、行政办公 0.94 公顷),代征城市公共用地面积 21.09 公顷。项目地上建筑规模 130.62 万平方米 (居住 42.75 万平方米、其它类多功能 (F3) 38.60 万平方米、公建混合住宅 (F2) 22.74 万平方米、市政设施 14.06 万平方米、商业金融 9.64 万平方米、配套教育 1.70 万平方米、行政办公 1.13 万平方米)。综合容积率为 2.36 (居住 2.1、其它类多功能 (F3) 2.9、公建混合住宅 3.0、市政设施 2.25、商业金融 2.0、配套教育 0.8、行政办公 2.0)。项目建筑性质及规模符合朝阳区豆各庄乡绿隔地区规划实施方案、北京市规划委员会关于朝阳区豆各庄乡 (含东城区定向安置房) 规划实施方案的请示 (市规文 [2010]1144 号) 及市政府批复。

交评报告预测结果显示,项目建筑规模较大,生成交通量对周边道路交通运行影响较大,在项目所处区域道路系统均按规划实施的基础上,项目实施后将给该地区道路网带来较大的交通影响,项目建成后周边的东五环路等主要干道和交通节点交通运行处于拥堵状态。鉴于上述情况,我委组织专家及相关部门召开了专家评审会,对项目交通影响评价报告进行了评审,在此基础上形成以下意见:

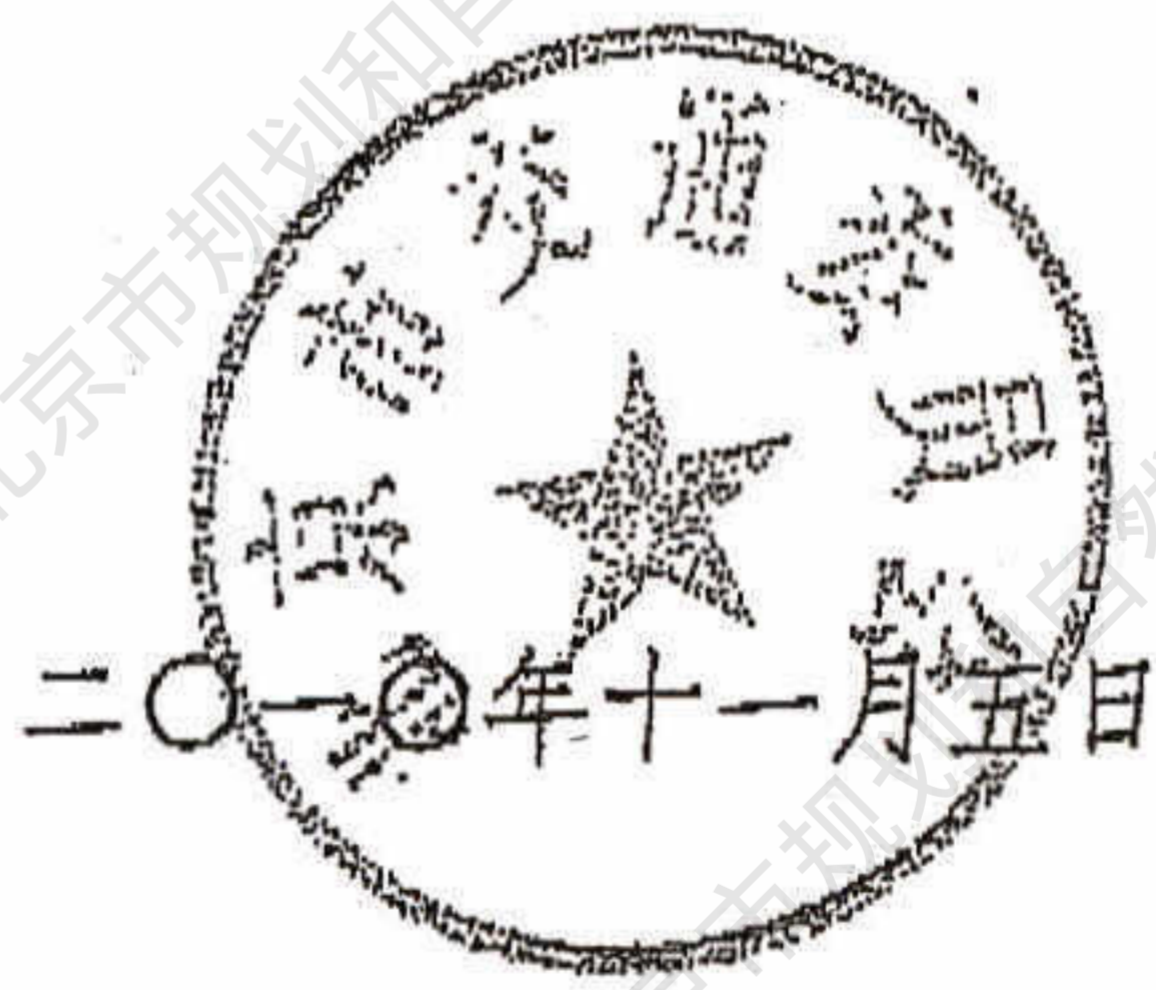
一、为支持豆各庄乡城市化建设工作的实施,原则同意

分期启动豆各庄乡剩余地块的征地拆迁工作。

二、鉴于本项目处于原绿化隔离地区，原有规划道路网难以支撑新建项目的开发建设，因此，请规划主管部门在现有朝阳区土地利用规划和综合交通规划研究成果的基础上，重新对该区域进行交通基础设施专项规划研究，对区域内道路系统进行优化，调整主、次、支路道路网级配，加密南北向和东西向主要干道的路网密度；研究将地铁7号线向东延伸，在该区域内部设置轨道交通站点，并完善地铁与地面公交的接驳换乘条件，上述各类交通设施用地应在控规中予以落实。

三、在完成对豆各庄乡各类交通基础设施优化调整后，应重新编制交通影响评价报告，报我委评议。

特此函达。



主题词： 交通影响评价△ 意见 函

抄送： 路政局，运输管理局，市公安局公安交通管理局，市  
规划院。

# 北京市环境保护局

京环函〔2017〕744号

## 北京市环境保护局关于 豆各庄乡剩余建设用地6号地F地块 土地一级开发项目环境保护意见的复函

北京市土地整理储备中心朝阳分中心：

你单位《关于豆各庄乡剩余建设用地6号地F地块办理土地一级开发项目环保意见函的申请》（朝土整储〔2017〕91号）及相关材料收悉。

该项目位于朝阳区豆各庄乡，东至芳草地国际学校富力校区西边界，南至规划富力又一城南街北边界，西至规划城市道路东边界，北至规划鲁店北路南边界。项目总面积5.99公顷，建设用地5.52公顷，建筑规模8.75万平米（具体地块位置、范围、规划建设性质及建设规模以规划和国土资源管理部门核定意见为准）。从环境保护角度，原则同意该地块上市，并对后续开发提出如下要求：

一、地块内采暖须使用清洁能源；建设项目产生的污水，须通过污水管线进入下游污水处理厂处理。合理统筹土地上市及二级开发时序，避免因污水管线不齐备或下游污水处理设施不具备

接纳条件而影响二级开发项目环评手续办理。

二、一级开发过程中如发现土壤、地下水污染问题，须立即停止施工，采取必要控制措施，并及时向市区两级环保部门报告。地块内如涉及工业企业用地或加油站、汽修等服务业用地变更为居住、商业、学校等建设用地的，须依据有关规定开展土壤环境状况调查评估。

三、二级开发建设项目开工前须依法办理环评手续。

专此函复。



(此文不公开)

# 北京市规划委员会 会议纪要

(第 1 期)

北京市规划委员会办公室

2016 年 1 月 6 日

## 关于朝阳区豆各庄乡 1~6 号地土地一级开发 项目市政工程施工方案综合的会议纪要

2015 年 12 月 1 日,市规划委基础二处主持召开会议,研究朝阳区豆各庄乡 1~6 号地土地一级开发项目市政工程施工方案综合。市规划院、市煤热设计院、北信基础公司、北京歌华有线公司、市电力公司、市自来水公司、市排水集团、朝阳区土地储备中心、朝阳开发公司等单位参加会议。经研究,议定事项如下:

## 一、道路红线规划

### (一) 城市快速路 (2 条)。

京哈高速公路: 规划道路红线宽度为 80 米。

五环路: 规划道路红线宽度为 110 米。

### (二) 城市主干路 (2 条)。

化工路: 规划道路红线宽度为 80 米。

茶家东路: 规划道路红线宽度为 60 米。

### (三) 城市次干路 (6 条)。

豆各庄西路: 规划道路红线宽度为 30 米。

李罗营北路: 规划道路红线宽度为 40 米。

豆各庄南一路: 规划道路红线宽度为 35 米。

焦化厂北路: 规划道路红线宽度为 35 米。

鲁店北路: 规划道路红线宽度为 45 米。

郎辛庄北路: 规划道路红线宽度为 40 米。

### (四) 城市支路 (13 条)。

豆各庄小区北街: 规划道路红线宽度 25 米。

规划一路: 规划道路红线宽度 20 米。

荧光北街: 规划道路红线宽度 25 米。

豆各庄路: 规划道路红线宽度 30 米。

通惠灌渠西路: 规划道路红线宽度 30 米。

豆各庄南路: 规划道路红线宽度 30 米。

荧光西路 (焦化厂路以北): 规划道路红线宽度 30 米。

黄厂西路（焦化厂路以南）：规划道路红线宽度 30 米。

黄厂路：规划道路红线宽度 30 米。

东五环西侧路：规划道路红线宽度 20 米。

孔家井北路：规划道路红线宽度 20 米。

鲁店一号路：规划道路红线宽度 30 米。

郎辛庄西路：规划道路红线宽度 30 米。

## 二、河道规划

在豆各庄范围内通惠排干、萧太后河、大柳树沟及支沟、南大沟等河道按照 20 年一遇洪水设计，50 年一遇洪水校核。主要雨水管出口内顶高程不低于河道 20 年一遇洪水位。

### （一）大柳树支沟。

大柳树支沟规划为景观水面，规划平面位置与现状基本一致，本段规划河道长约 1045 米，河道上口宽为 20 米，两侧绿化隔离带宽各 20 米。

### （二）南大沟。

在本规划区附近段南大沟河道采用梯形断面，河底宽为 5 米，边坡系数为 2.5，采用生态护坡，糙率为 0.025，河底纵坡为 0.8‰，河深约 3.5 米，河上口宽为 22 米，河道两岸巡河路宽 7 米。两岸绿化隔离带各宽 20 米。

## 三、雨水排除与雨洪利用规划

城市主干路雨水管道规划设计重现期采用 5 年一遇，城市次干路及支路采用 3 年一遇，下游雨水管道设计重现期不应低于上

游雨水管道。规划主要雨水管道出口内顶高程基本不低于规划河道 20 年一遇洪水位。根据地形情况及相关规划情况，规划确定通惠灌渠以东地区雨水属于南大沟的流域范围，通惠灌渠以西分别属于大柳树沟、通惠排干及萧太后河的流域范围。

### (一) 南大沟雨水管道系统。

#### 1. 南大沟以北地区。

规划自京哈高速公路至南大沟，沿郎辛庄西路、孛罗营北路及规划一路布置一条雨水干线，管径为 DN800 毫米~DN1600 毫米，长度为 890 米，接入南大沟。

规划自豆各庄东小区北街至孛罗营北路，沿规划一路布置一条雨水管道，管径为 DN1000 毫米，长度为 330 米，接入上述规划雨水干线。

规划自郎辛庄西路至南大沟，沿豆各庄东小区北街、茶家东路西侧布置一条雨水干线，管径为 DN1200 毫米~DN2000 毫米，长度为 920 米，接入南大沟。

规划自京哈高速公路至豆各庄东小区北街，沿茶家东路西侧布置一条雨水管道，管径为 DN1000 毫米，长度为 220 米，接入茶家东路规划雨水干线。

规划自规划一路至茶家东路，沿孛罗营北路布置一条雨水管道，管径为 DN1200 毫米，长度为 250 米，接入茶家东路规划雨水干线。

规划自京哈高速公路至南大沟，沿茶家东路东侧布置一条雨

水管道，管径为 DN800 毫米，长度为 540 米，接入茶家东路规划雨水干线。

## 2. 南大沟以南地区。

规划沿本规划区用地南边界线布置两条雨水明渠截流绿地雨水，均接入南大沟。雨水明渠均采用混凝土板护砌的梯形断面，渠底宽均为 0.5 米，边坡系数为 1，糙率为 0.017，渠深为 0.6 米~0.8 米，渠上口宽为 1.7 米~2.0 米。

### (二) 大柳树沟雨水管道系统。

规划自大柳树支沟至大柳树沟，沿东五环路西侧路新建一条雨水管道，管径为 DN1000 毫米~DN1200 毫米，长度约 280 米，向南接入大柳树沟。

规划自大柳树支沟至大柳树沟，沿荧光西路新建一条雨水管道，管径为 DN1000 毫米~DN1400 毫米，长度约 330 米，向南接入大柳树沟。

规划自荧光西路至大柳树沟，沿焦化厂北路新建一条雨水管道，管径为 DN1000 毫米，长度约 320 米，向南接入大柳树沟。

保留荧光西路（荧光北街~大柳树沟支沟）DN500 毫米~ $\square$ 1400 $\times$ 1200 毫米的现状雨水管道，并沿荧光西路、豆各庄南路、黄厂路新建一条雨水干线，与现状雨水管道共同承担本流域内的雨水排除任务，使其满足规划标准。规划自 5 号地北侧用地边界至大柳树沟，沿黄厂路新建一条雨水管道，规划管径为  $\square$ 3200 $\times$ 1800 毫米，长度约 350 米，向南接入大柳树沟。

规划自豆各庄南路至大柳树沟，沿豆各庄西路新建一条雨水干线。本次工程结合一级开发用地实施该雨水干线下游段，即规划自2号地北侧用地边界至大柳树沟，沿豆各庄西路新建一条雨水管道，规划管径为 $\square 2200 \times 1400$ 毫米 $\sim \square 2200 \times 1800$ 毫米，长度约302米，向南接入大柳树沟。

规划自荧光西路至豆各庄西路，沿焦化厂北路新建一条雨水管道，管径为DN1400毫米，长度约350米，向东接入豆各庄西路规划雨水管道。

### (三) 通惠排干雨水管道系统。

规划自荧光西路至通惠排干，沿孛罗营北路新建一条雨水干线。本次工程结合一级开发用地实施该雨水干线下游段，即规划自豆各庄西路至通惠排干，沿孛罗营北路新建一条雨水管道，规划管径为 $\square 2800 \times 2000$ 毫米 $\sim \square 3000 \times 2000$ 毫米，长度约422米，向东接入大柳树沟。

规划自荧光北街至孛罗营北路，沿豆各庄西路新建一条雨水管道，管径为DN1800毫米，长度约475米，向南接入孛罗营北路规划雨水干线。

规划自荧光北街至孛罗营北路，沿通惠灌渠西路新建一条雨水管道，管径为DN1600毫米，长度约520米，向南接入孛罗营北路规划雨水干线。

规划自荧光西路至通惠排干，沿豆各庄南路新建一条雨水干线。本次工程结合一级开发用地实施该雨水干线下游段，即规划

自豆各庄西路至通惠排干，沿豆各庄南路新建一条雨水管道，规划管径为 $\square 2600 \times 2000$ 毫米~ $\square 3000 \times 2000$ 毫米，长度约537米，向东接入大柳树沟。

规划自孛罗营北路至豆各庄南路，沿豆各庄西路新建一条雨水管道，管径为DN1000毫米~ $\square 2000 \times 1800$ 毫米，长度约474米，向南接入豆各庄南路规划雨水干线。

规划自孛罗营北路至豆各庄南路，沿豆各庄路新建一条雨水管道，管径为DN1600毫米，长度约400米，向南接入豆各庄南路规划雨水干线。

规划自孛罗营北路至豆各庄南路，沿通惠灌渠西路新建一条雨水管道，管径为DN1200毫米，长度约400米，向南接入豆各庄南路规划雨水干线。

规划自豆各庄南路至通惠排干，沿豆各庄路、郎辛庄北路新建一条雨水管道，管径为DN1600毫米~DN1800毫米，长度为470米，向东接入通惠排干。

规划自豆各庄南路至郎辛庄北路，沿通惠灌渠西路新建一条雨水管道，管径为DN1000毫米，长度为220米，向南接入郎辛庄路规划雨水管道。

考虑到焦化厂北路DN1000毫米~DN1800毫米的现状雨水管道为近期修建完成，规划予以保留。

规划自郎辛庄北路至焦化厂北路，沿豆各庄路新建一条雨水管道，管径为DN1400毫米，长度为230米，向南接入焦化厂北

路现状雨水管道。

规划自郎辛庄北路至焦化厂北路，沿通惠灌渠西路新建一条雨水管道，管径为 DN1200 毫米，长度为 320 米，向南接入焦化厂北路现状雨水管道。

豆各庄南一路 DN800 毫米 ~ DN1000 毫米现状雨水管道满足 3 年重现期的规划标准，规划予以保留。

规划自东五环路至通惠排干，沿豆各庄南一路、黄厂西路、鲁店北路新建一条雨水干线，管径为 DN1000 毫米 ~ □4500 × 2000 毫米，长度为 2060 米，向东接入通惠排干。

规划自东五环路至黄厂西路，沿鲁店北路新建一条雨水管道，管径为 DN1600 毫米，长度为 220 米，向东接入鲁店北路规划雨水干线。

规划自萧太后河至鲁店北路，沿黄厂路新建一条雨水管道，管径为 DN800 毫米，长度为 120 米，向北接入鲁店北路规划雨水干线。

规划自萧太后河至鲁店北路，沿豆各庄路新建一条雨水管道，管径为 DN1000 毫米，长度为 160 米，向北接入鲁店北路规划雨水干线。

#### (四) 萧太后河雨水管道系统。

规划沿化工路南北两侧、东五环路西侧新建一条雨水干线。本次工程结合一级开发用地实施该雨水干线下游段，即规划自半壁店东五路至萧太后河，沿化工路、东五环路西侧新建一条雨水

管道，管径为 $\square 3600 \times 2000$ 毫米 $\sim 2\square 4400 \times 2000$ 毫米，长度约为880米，向南接入萧太后河。

规划自半壁店东五路至东五环路西侧，沿孔家井北路新建一条雨水管道，管径为DN1400毫米，长度约450米，向东接入东五环路西侧规划雨水管道。

#### 四、污水排除规划

该区域属于现状垡头再生水厂的流域范围，由于现状垡头再生水厂扩建难度较大，规划考虑将垡头再生水厂流域范围内的污水就近调入规划定福庄再生水厂，实现两座再生水厂的水量联调。为此，规划沿鲁店北路、双桥西路、黑庄户路、双桥东路修建一条管径为DN1600毫米调水干线，接入规划定福庄再生水厂。

规划自荧光北街至通惠灌渠西路，沿豆各庄西路、孛罗营北路新建一条污水管道，管径为DN500毫米 $\sim$ DN800毫米，长度约820米，向东接入通惠灌渠西路DN1050毫米现状污水管道。

规划自孛罗营北路至通惠灌渠西路，沿豆各庄西路、豆各庄南路新建一条污水管道，管径为DN400毫米 $\sim$ DN800毫米，长度约940米，向东接入通惠灌渠西路DN1050毫米现状污水管道。

规划自孛罗营北路至豆各庄南路，沿豆各庄路新建一条污水管道，管径为DN400毫米，长度约400米，向南接入豆各庄南路DN800毫米规划污水管道。

规划自豆各庄路至通惠灌渠西路，沿郎辛庄北路新建一条污水管道，管径为DN400毫米，长度约140米，向东接入通惠灌渠

西路 DN1050 毫米现状污水管道。

焦化厂北路（豆各庄西路～通惠灌渠西路）DN600 毫米～DN700 毫米现状污水管道排水能力及高程满足规划要求，规划予以保留。

规划自大柳树支沟南侧至豆各庄西路，沿荧光西路、焦化厂北路新建一条污水管道，管径为 DN400 毫米～DN600 毫米，长度约 1170 米，向东接入焦化厂北路 DN600 毫米现状污水管道。

规划沿黄厂路新建一条污水管道，管径为 DN600 毫米，长度约 320 米，向南接入焦化厂北路 DN600 毫米规划污水管道。

规划沿豆各庄西路新建一条污水管道，管径为 DN500 毫米，长度约 150 米，向南接入焦化厂北路 DN600 毫米现状污水管道。

规划自豆各庄南路南侧至焦化厂北路，沿豆各庄路新建一条污水管道，管径为 DN400 毫米，长度约 500 米，向南接入焦化厂北路 DN700 毫米现状污水管道。

规划自半壁店东五路至化工路，沿孔家井北路新建一条污水管道，管径为 DN500 毫米，长度约 570 米，向北接入化工路北侧 DN1550 毫米现状污水干线。

规划自大柳树支沟南侧至化工路，沿东五环西侧路新建一条污水管道，管径为 DN500 毫米～DN1200 毫米，长度约 1230 米，向南接入化工路北侧 DN1550 毫米的现状污水干线。

规划自东五环路沿豆各庄南一路、黄厂西路新建一条污水管道，管径为 DN400 毫米～DN500 毫米，长度约 620 米，向南接入

化工路北侧 DN1550 毫米的现状污水干线。

规划自萧太后河沿黄厂路新建一条污水管道，管径为 DN400 毫米，长度约 120 米，向北接入鲁店北路南侧 DN1000 毫米的现状污水管道。

规划自萧太后河沿豆各庄路新建一条污水管道，管径为 DN400 毫米，长度约 140 米，向北接入化工路南侧 DN1000 毫米的现状污水管道。

规划自京哈高速公路沿郎辛庄西路、李罗营北路、茶家东路、郎辛庄北路布置一条污水干线，管径为 DN400 毫米~DN1000 毫米，长度约 2960 米，向南再向东接入 DN1600 毫米规划调水干线。

规划自豆各庄东小区北街至李罗营北路，沿规划一路布置一条污水管道，管径为 DN400 毫米，长度约 330 米。

规划自郎辛庄西路至李罗营北路，沿豆各庄东小区北街、茶家东路布置一条污水管道，管径为 DN400 毫米，长度约 920 米，向东再向南接入茶家东路规划污水管道。

规划自京哈高速公路至豆各庄小区北街，沿茶家东路布置一条污水管道，管径为 DN400 毫米，长度约 220 米，向南接入茶家东路规划污水管道。

规划自南大沟至茶家东路，沿郎辛庄西路、豆各庄南路布置一条污水管道，管径为 DN400 毫米，长度约 1040 米，向南再向东接入黑庄户规划污水干线。

规划自南大沟至豆各庄南路，沿规划一路布置一条污水管

道，管径为 DN400 毫米，长度约 350 米，向南接入豆各庄南路规划污水管道。

### 五、再生水规划

规划沿化工路、鲁店北路新建一条再生水管道，管径为 DN400 毫米，长度约 2638 米。

规划沿通惠灌渠西路新建一条再生水管道，管径为 DN200 毫米，长度约 2590 米。

规划沿豆各庄西路新建一条再生水管道，管径为 DN400 毫米，长度约 970 米。

规划沿豆各庄路新建一条再生水管道，管径为 DN200 毫米，长度约 1132 米。

规划沿李罗营北路新建一条再生水管道，管径为 DN200 毫米，长度约 1113 米。

规划沿豆各庄南路新建一条再生水管道，管径为 DN200 毫米，长度约 319 米。

规划沿郎辛庄北路新建一条再生水管道，管径为 DN300 毫米，长度约 190 米。

规划沿焦化厂北路新建一条再生水管道，管径为 DN200 毫米，长度约 1566 米。

规划沿东五环路西侧、东五环路西侧路新建一条再生水管道，管径为 DN600 毫米，长度约 1583 米。

规划沿豆各庄南路新建一条再生水管道，管径为 DN200 毫

米，长度约 182 米。

规划沿黄厂西路新建一条再生水管道，管径为 DN200 毫米，长度约 416 米。

规划沿黄厂路新建一条再生水管道，管径为 DN200 毫米，长度约 339 米。

规划沿豆各庄西路新建一条再生水管道，管径为 DN400 毫米，长度约 148 米。

规划沿半壁店东五路新建一条再生水管道，管径约 DN200 毫米，长度为 310 米。

规划沿孔家井北路新建一条再生水管道，管径约 DN200 毫米，长度为 650 米。

规划沿豆各庄南一路新建一条再生水管道，管径约 DN200 毫米，长度为 322 米。

规划沿黄厂西路新建一条再生水管道，管径为 DN200 毫米，长度约 425 米。

规划沿京哈高速公路新建一条再生水管道，管径为 DN800 毫米，长度约 1004 米。

规划沿郎辛庄西路新建一条再生水管道，管径为 DN200 毫米，长度约 980 米。

规划沿规划一路新建一条再生水管道，管径为 DN200 毫米，长度约 500 米。

规划沿茶家东路新建一条再生水管道，管径为 DN300 毫米，

长度约 620 米。

规划沿豆各庄东小区北街新建一条再生水管道，管径为 DN200 毫米，长度约 703 米。

### 六、供水规划

规划沿东五环西侧新建 DN1000 毫米供水管道，长约 2630 米。

规划沿东五环东侧新建 DN600 毫米供水管道，长约 2630 米。

规划沿荧光西路、黄厂西路新建 DN600 毫米供水管道，长约 2700 米。

规划沿鲁店北路新建 DN600 毫米供水管道，长约 2190 米。

规划沿李罗营北路新建 DN600 毫米供水管道，长约 2250 米。

规划沿茶家东路新建 DN600 毫米供水管道，长约 350 米。

规划沿豆各庄南路新建 DN400 毫米供水管道，长约 1590 米。

规划沿郎辛庄西路新建 DN400 毫米供水管道，长约 350 米。

规划沿荧光北街新建 DN300 毫米供水管道，长约 140 米。

规划沿通惠灌渠西路新建 DN300 毫米供水管道，长约 2550 米。

规划沿规划一路新建 DN300 毫米供水管道，长约 350 米。

规划沿豆各庄东小区北街新建 DN300 毫米供水管道，长约 750 米。

规划沿第二监狱中路新建 DN300 毫米供水管道，长约 750 米。

规划沿郎辛庄北路新建 DN300 毫米供水管道，长约 190 米。

规划沿焦化厂北路新建 DN300 毫米供水管道，长约 1650 米。

规划沿鲁店一号路新建 DN300 毫米供水管道, 长约 2000 米。

规划沿黄厂西路(鲁店北路~鲁店一号路)新建 DN300 毫米供水管道, 长约 190 米。

规划沿黄厂路(豆各庄南路~焦化厂北路)新建 DN300 毫米供水管道, 长约 560 米。

规划沿黄厂路(鲁店北路~鲁店一号路)新建 DN300 毫米供水管道, 长约 150 米。

规划沿豆各庄西路新建 DN300 毫米供水管道, 长约 1590 米。

规划沿豆各庄路(李罗营北路~焦化厂北路)新建 DN300 毫米供水管道, 长约 1130 米。

规划沿豆各庄路(鲁店北路~鲁店一号路)新建 DN300 毫米供水管道, 长约 180 米。

规划沿项目内其他市政道路新建 DN300 毫米供水管道。

## 七、燃气规划

规划在李罗营北路南侧、豆各庄路西侧新建次高压调压箱 1 座。在焦化厂北路北侧、豆各庄西路东侧新建中低压调压箱 1 座。

规划沿鲁店北路新建 DN500 毫米高压 B 天然气管道, 长约 2700 米。

规划沿李罗营北路新建 DN300 毫米次高压 A 天然气管道, 长约 900 米。

规划沿李罗营北路、茶家东路、豆各庄东小区北街、豆各庄南路、焦化厂北路、黄厂路、荧光西路、豆各庄路(豆各庄南路~

焦化厂路)新建 DN500 毫米中压天然气道,长约 5400 米。

规划沿豆各庄路(李罗营北路~豆各庄南路)、豆各庄西路(豆各庄西路现状 DN300 毫米管线~焦化厂北路)新建 DN300 毫米中压天然气道,长约 900 米。

规划沿豆各庄西路(豆各庄西路现状 DN200 毫米管线~鲁店北路)新建 DN200 毫米中压天然气道,长约 250 米。

#### 八、供热规划

采用街区式燃气锅炉房供热。

#### 九、供电规划

项目由地区规划 220 千伏变电站和规划 110 千伏变电站供电,站址以审批位置为准。本项目规划新建 3 座开闭站和 2 座电缆分界室。

规划沿化工路、鲁店北路、豆各庄南一路、焦化厂北路、李罗营北路、荧光西路、黄厂西路、黄厂路、豆各庄路以及变电站和开闭站出线新建 2.0 米×2.1 米电力隧道,管线长约 8800 米。

规划沿豆各庄南路、豆各庄西路以及电缆分界室出口新建 12DN150 毫米+2DN100 毫米电力管井,管线长约 2200 米。

#### 十、电信管道规划

规划本项目新建通信机房 2 座。

规划沿茶家东路新建双侧 18 孔电信管道,长约 2.64 公里,折合 47.52 孔公里。

规划沿郎辛庄北路新建双侧 12 孔电信管道,长约 1.3 公里,

折合 15.6 孔公里。

规划沿荧光北街新建 12 孔电信管道，长约 0.88 公里，折合 10.56 孔公里。

规划沿豆各庄东小区北街新建 12 孔电信管道，长约 0.67 公里，折合 8.04 孔公里。

规划沿亨罗营北路新建 12 孔电信管道，长约 2.21 公里，折合 26.52 孔公里。

规划沿第二监狱中路新建 12 孔电信管道，长约 1.03 公里，折合 12.36 孔公里。

规划沿豆各庄南路新建 12 孔电信管道，长约 1.81 公里，折合 21.36 孔公里。

规划沿焦化厂北路新建 12 孔电信管道，长约 1.94 公里，折合 23.28 孔公里。

规划沿豆各庄南一路新建 12 孔电信管道，长约 1.79 公里，折合 21.48 孔公里。

规划沿鲁店一号路新建 12 孔电信管道，长约 1.85 公里，折合 22.2 孔公里。

规划沿东五环西侧路新建 12 孔电信管道，长约 0.5 公里，折合 6.0 孔公里。

规划沿黄厂西路新建 12 孔电信管道，长约 2.63 公里，折合 31.56 孔公里。

规划沿白鹿司路新建 12 孔电信管道，长约 0.73 公里，折合

8.76 孔公里。

规划沿黄厂路新建 12 孔电信管道，长约 1.57 公里，折合 18.84 孔公里。

规划沿豆各庄西路新建 12 孔电信管道，长约 2.54 公里，折合 30.48 孔公里。

规划沿豆各庄路新建 12 孔电信管道，长约 2.13 公里，折合 25.56 孔公里。

规划沿通惠灌渠西路新建 12 孔电信管道，长约 2.64 公里，折合 31.68 孔公里。

规划沿规划一路新建 12 孔电信管道，长约 1.03 公里，折合 12.36 孔公里。

规划沿郎辛庄西路新建 12 孔电信管道，长约 1.35 公里，折合 16.2 孔公里。

项目规划新建 12-18 孔电信管道长 36.5 沟公里，折合约 453.84 孔公里。

### 十一、有线广播电视网络规划

本项目外部信号接自双桥 (E6) 有线电视基站，规划范围内新增一座有线电视基站 (二级站所)。

自规划有线电视基站，向南出 4 孔有线电视出局管道至焦化厂北路，管道长约为 0.1 沟公里，折合 0.4 孔公里。

沿茶家东路、李罗营北路，自豆各庄东小区北街至豆各庄西路，新建 1 孔栅格有线电视管道，管道长约 1.4 沟公里，折合

1.4 孔公里。

规划将通惠灌渠西路和豆各庄南路上的现状有线电视架空线入地。沿通惠灌渠西路、豆各庄南路，新建1孔栅格有线电视管道，管道长约2.5沟公里，折合2.5孔公里。

沿豆各庄路，自孛罗营北路至豆各庄南路，新建1孔栅格有线电视管道，管道长约0.5沟公里，折合0.5孔公里。

沿豆各庄路，自豆各庄南一路至鲁店北路，新建1孔栅格有线电视管道，管道长约0.4沟公里，折合0.4孔公里。

沿黄厂西路，自豆各庄南路至鲁店北路，新建1孔栅格有线电视管道，管道长约1.4沟公里，折合1.4孔公里。

沿化工路、鲁店北路，自五环路西侧至豆各庄路，新建1孔栅格有线电视管道，管道长约2.1沟公里，折合2.1孔公里。

沿焦化厂北路，自五环路西侧至通惠灌渠西路，新建2孔栅格有线电视管道，管道长约1.9沟公里，折合3.8孔公里。

## 十二、其他

1. 请建设单位尽快委托有资质设计单位开展市政管线设计综合工作。

2. 请建设单位下一步商市规划委朝阳分局办理后续规划手续。

3. 如该区域有关规划发生变化，请报市规划委重新研究管线综合具体实施方案。

出席:

- 市规划委: 孙洪立、官建。
- 市规划院: 柴华。
- 北京歌华有线公司: 张小红。
- 煤热设计院: 向素平。
- 北信基础公司: 张坤。
- 市自来水集团: 孔祥来。
- 市燃气集团: 梁雪莲。
- 市排水集团: 张云超、张晨。
- 首都规划咨询公司: 王婷。
- 朝阳土储中心: 刘奇胜、张富华。
- 朝阳开发公司: 杨波。

---

分送: 与会各单位。

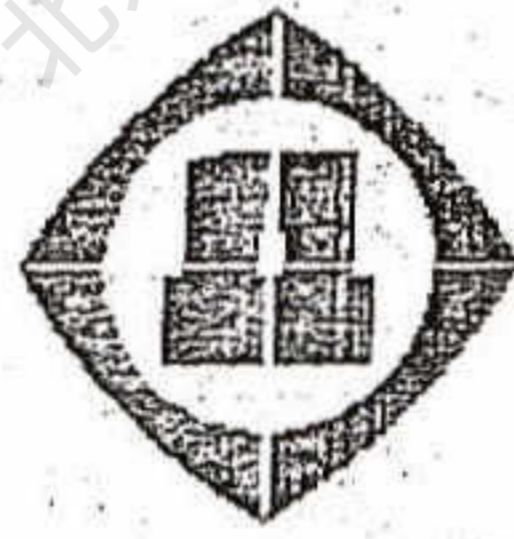
---

北京市规划委员会办公室

2016年1月7日印发

---

朝阳区豆各庄乡 1—6 号地土地一级开发项目  
项目名称：           市政工程规划方案综合          



北京市城市规划设计研究院

城乡规划编制资质证书等级： 甲级

城乡规划编制资质证书编号： [建]城规编第(141003)

有效期限： 自 2014 年 6 月 10 日至 2019 年 6 月 30 日

2015 年 12 月

合同编号(或任务编号): 201303149 03

朝阳区豆各庄乡 1—6 号地土地一级开发项目

项目名称

市政工程规划方案综合

项目负责人

梁华

专业负责人

规划设计人

孙婷

主任规划师

全德良

所长

周天浩

总规划师

院长

# 目 录

|     |                    |    |
|-----|--------------------|----|
| 一、  | 概述 .....           | 2  |
| (一) | 基本情况 .....         | 2  |
| (二) | 道路规划方案 .....       | 3  |
| (三) | 市政规划编制单位 .....     | 4  |
| 二、  | 河道规划方案 .....       | 4  |
| 三、  | 雨水排除规划方案 .....     | 7  |
| 四、  | 污水排除规划方案 .....     | 17 |
| 五、  | 再生水规划方案 .....      | 21 |
| 六、  | 供水规划方案 .....       | 25 |
| 七、  | 供热规划方案 .....       | 27 |
| 八、  | 供气规划方案 .....       | 31 |
| 九、  | 供电规划方案 .....       | 33 |
| 十、  | 电信规划方案 .....       | 34 |
| 十一、 | 有线广播电视网络规划方案 ..... | 37 |
| 十二、 | 工程量及投资估算 .....     | 40 |

**附图：**朝阳区豆各庄乡 1—6 号地土地一级开发项目市政工程规划方案综合图

# 朝阳区豆各庄乡 1—6 号地土地一级开发项目 市政工程施工规划方案综合

## 一、概述

### (一) 基本情况

朝阳区豆各庄乡 1—6 号地土地一级开发项目位于朝阳区豆各庄乡。本次规划范围北起京哈高速公路、豆各庄南一路，南至焦化厂北路、萧太后河北岸，西自五环路、豆各庄西路，东到茶家东路、通惠灌渠西路。项目总用地面积约 177.25 公顷，其中建设用地约 94.95 公顷。规划总建筑面积约 237.12 万平方米，详见下表。



表 1 规划用地性质统计表

| 用地性质   | 用地面积 (公顷) | 建筑面积 (万平方米) |
|--------|-----------|-------------|
| 二类居住   | 57.27     | 151.33      |
| 文物古迹   | 0.35      | 0.28        |
| 中、小学   | 4.29      | 2.53        |
| 托幼     | 2.02      | 1.62        |
| 市政设施   | 6.47      | 14.29       |
| 医疗卫生   | 0.8       | 1.22        |
| 商业金融   | 9.63      | 28.88       |
| 机关团体   | 0.94      | 1.13        |
| 其他类多功能 | 6.35      | 17.70       |
| 公建混合住宅 | 2.17      | 6.51        |
| 住宅混合公建 | 4.65      | 11.63       |
| 代征道路   | 32.57     | --          |
| 代征绿地   | 41.66     | --          |
| 水域     | 8.07      | --          |
| 总计     | 177.25    | 237.12      |

## (二) 道路规划方案

### 1、 城市快速路 (2 条)

京哈高速公路：规划道路红线宽度为 80 米。

五环路：规划道路红线宽度为 110 米。

### 2、 城市主干路 (2 条)

化工路：规划道路红线宽度为 80 米。

茶家东路：规划道路红线宽度为 60 米。

### 3、 城市次干路 (6 条)

豆各庄西路：规划道路红线宽度为 30 米。

李罗营北路：规划道路红线宽度为 40 米。

豆各庄南一路：规划道路红线宽度为 35 米。

焦化厂北路：规划道路红线宽度为 35 米。

鲁店北路：规划道路红线宽度为 45 米。

郎辛庄北路：规划道路红线宽度为 40 米。

### 4、 城市支路 (11 条)

豆各庄小区北街：规划道路红线宽度 25 米。

规划一路：规划道路红线宽度 20 米。

荧光北街：规划道路红线宽度 25 米。

豆各庄路：规划道路红线宽度 30 米。

通惠灌渠西路：规划道路红线宽度 30 米。

豆各庄南路：规划道路红线宽度 30 米。

荧光西路 (焦化厂路以北)：规划道路红线宽度 30 米。

黄厂西路 (焦化厂路以南)：规划道路红线宽度 30 米。

黄厂路：规划道路红线宽度 30 米。

东五环西侧路：规划道路红线宽度 20 米。

孔家井北路：规划道路红线宽度 20 米。

鲁店一号路：规划道路红线宽度 30 米。

郎辛庄西路：规划道路红线宽度 30 米。

### (三) 市政规划编制单位

受北京市土地整理储备中心朝阳分中心的委托，北京电力经济技术研究院编制供电规划方案；北京市燃气集团有限公司编制供气规划方案；北京市电信工程设计院有限公司编制电信规划方案；歌华有线电视网络股份有限公司编制有线电视网络规划方案；北京市城市规划设计研究院编制雨污水排除规划方案、再生水规划方案、供水规划方案、供热规划方案以及市政工程施工规划方案综合。

## 二、河道规划方案

### 1、现状情况

豆各庄乡 1-6 号地土地一级开发项目涉及河道包括大柳树沟及支沟、通惠排干、萧太后河以及南大沟。

#### (1) 通惠排干

通惠排干位于本规划区用地以东，已按规划治理，治理标准为 20 年一遇洪水设计，50 年一遇洪水校核；现状为生态护坡的梯形复式断面，河上口宽约为 26~60 米，河深约 3.5~4.0 米。该河道在萧太后河入口有一座现状节制闸，设计常水位分别为 26.00 米。

#### (2) 萧太后河

现状萧太后河位于项目用地以南，已按规划治理，治理标准为

20 年一遇洪水设计，50 年一遇洪水校核，现状为透水卵石衬底的梯形断面，河上口宽约为 40~80 米，河深约 3.5 米。该河道在汇入通惠排干处有一座现状节制闸，设计常水位为 27.50 米。

### (3) 大柳树沟及支沟

大柳树沟位于本规划区中部，已按规划治理，治理标准为 20 年一遇洪水设计，50 年一遇洪水校核，河道为浆砌块石半衬砌的复式断面，河上口宽约为 38 米，河深约为 2.5~4 米。该河道在汇入通惠排干处有一座现状节制闸，设计常水位为 27.30 米。大柳树沟由焦化厂北路至豆各庄西路段，由于现状河道穿越建设用地，规划将该段现状明沟废除，并改移至焦化厂北路南侧，沿焦化厂北路向东至豆各庄西路处顺接入现状大柳树沟。

### (3) 大柳树支沟

大柳树支沟位于大柳树沟北侧，主要承担豆各庄部分地区的雨水排除任务。随着豆各庄地区的开发建设，大柳树支沟已转变为水系联通渠，并以水系景观功能为主，不再承接周边地区排水任务。大柳树支沟规划予以保留，但尚未按规划进行治理。

### (3) 南大沟

现状南大沟排水能力不足，且河底高程较高，规划雨水管道无法正常接入，为保证本规划区排涝安全，规划建议有关部门尽快按规划对南大沟进行疏挖整治。

## 2、 规划目标

为实现“清水朝阳”的总体目标。本次规划将遵循城市发展规划的指导，使规划方案满足城市发展的功能需求，给城市规划的实现提供完善的环境基础；同时，通过水系功能的完善带动水域周边地区的

发展，从而提升城区土地价值，带动产业发展。

### 3、 规划标准

#### (1) 河道治理标准

在豆各庄范围内通惠排干、萧太后河、大柳树沟及支沟、南大沟等河道按照 20 年一遇洪水设计，50 年一遇洪水校核。

#### (2) 河道排水标准

主要雨水管出口内顶高程不低于河道 20 年一遇洪水位。

#### (3) 河湖水系水质标准

根据《北京市水功能区划》和 2004 年~2020 年《北京市城市总体规划》的要求，朝阳区内河流规划为 IV~V 类水体。有条件的情况下可以适当提高标准，改善豆各庄区域内水生态环境。

### 4、 河道治理规划方案

#### (1) 大柳树支沟

大柳树支沟规划为景观水面，规划平面位置与现状基本一致，本段规划河道长约 1045 米，河道上口宽为 20 米，两侧绿化隔离带宽各 20 米。

#### (2) 南大沟

在本规划区附近段南大沟河道采用梯形断面，河底宽为 5 米，边坡系数为 2:5，采用生态护坡，糙率为 0.025，河底纵坡为 0.8%，河深约为 3.5 米，河上口宽为 22 米，河道两岸巡河路宽 7 米。20 年一遇均匀流规划洪水深为 2.36 米，均匀流流速为 1.43 米/秒；50 年一遇均匀流规划洪水深为 2.48 米，均匀流流速为 1.47 米/秒。两岸绿化隔离带各宽 20 米。

## 5、 工程量与投资

豆各庄乡 1-6 号地土地一级开发项目需要治理大柳树支沟、南大沟 2 条主要河道，总工程量约 1625 米，总投资约 1672.8 万元，详见下表。

表 2 河道规划治理工程量与投资估算

| 序号 | 河道名称  | 工程量 (米) | 投资 (万元) |
|----|-------|---------|---------|
| 1  | 大柳树支沟 | 1045    | 1045    |
| 2  | 南大沟   | 580     | 627.8   |
| 合计 |       | 1625    | 1672.8  |

## 三、 雨水排除规划方案

### 1、 现状情况

自荧光北街至大柳树沟支沟，沿荧光西路有一条  $\Phi 500 \sim \square 1400 \times 1200$  毫米的现状雨污水合流管道，自北向南接入大柳树沟支沟，主要承担两侧现状工厂、汽配中心等地区的雨水排除任务。

自第二监狱中路至京城雅居小区，沿白鹿司路、李罗营北路有一条现状雨污水合流管道（以下简称京城雅居小区现状合流管），该管道穿越京城雅居小区、豆各庄中学，经泵站提升后接入通惠排干，主要承担第二监狱、京城雅居小区及豆各庄中学等地区的雨水排除任务。由于该现状雨污水合流管道修建时间较早，且穿越现状小区及中学，测量难度较大，其管径及高程不详。

自李罗营北路至大柳树沟，沿豆各庄路有一条现状雨污水合流管道，主要承担两侧现状村庄的雨水、污水排除任务。由于该现状雨污水合流管道修建时间较早，测量难度较大，其管径及高程不详。

自豆各庄西路至通惠排干，沿焦化厂北路有一条  $\Phi 1000 \sim \Phi 1800$

毫米现状雨水管道，自西向东接入通惠排干。

自黄厂路至通惠排干，沿豆各庄南一路有一条 $\Phi 800\sim\Phi 1000$ 毫米的现状雨水管道，自西向东接入通惠排干，主要承担的道路路面的雨水排除任务。

自豆各庄西路至通惠排干，沿富力又一城小区内部道路有一条 $\Phi 600\sim\Phi 1000$ 毫米的现状雨水管道，自北向南再向东接入通惠排干。沿豆各庄西路、豆各庄路及通惠灌渠西路，有 $\Phi 800\sim\Phi 1000$ 毫米的现状雨水管道，均自北向南接入内部道路 $\Phi 1000$ 毫米现状雨水管道。上述雨水管道主要承担富力又一城小区的雨水排除任务。

自黄厂路至通惠排干，沿鲁店北路有一条 $\Phi 400\sim\Phi 700$ 毫米的现状雨污水合流管道，自西向东接入通惠排干。

自五环路至黄厂路，沿鲁店北路分别有 $\Phi 400\sim\Phi 700$ 毫米的现状雨水管道，下游不详。

沿东五环路东西两侧、京哈高速公路南北两侧均有现状雨水明渠，下游分别接入周边河道，主要承担东五环路、京哈高速公路路面的雨水排除任务。

## 2、规划标准

### 1) 雨水管道规划设计重现期

城市主干路雨水管道规划设计重现期采用5年一遇，城市次干路及支路采用3年一遇，下游雨水管道设计重现期不应低于上游雨水管道。

规划主要雨水管道出口内顶高程基本不低于规划河道20年一遇洪水位。

### 2) 暴雨强度公式

本规划区及周边地区位于第Ⅱ暴雨分区，应采用下式计算设计暴雨强度：

$$q = \frac{2001(1+0.811\lg P)}{(t+8)^{0.711}}$$

式中：q——设计暴雨强度 [L/(s·hm<sup>2</sup>)]；

t——降雨历时 (min)；

P——设计重现期 (年)。

适用范围为：t≤120min，p≤10年。

### 3) 径流系数

本规划区规划雨水综合径流系数：建设区采用 0.65，绿地 0.3。

## 3、雨洪控制规划

本项目应严格执行北京地方标准《雨水控制与利用工程设计规范》DB11/685-2013，可采用绿色屋顶、透水铺装、降低绿地高程、增加景观水体等措施，滞留和收集建设区内的雨水，在充分利用雨水资源的同时，控制和减少地面径流。

### (1) 雨洪利用指导思想

a) 通过收集、渗蓄等措施，控制雨水径流量的排放，力争实现开发后的雨水外排量不超过开发前。

b) 采取雨水花园、绿色屋顶等生态方法控制初期雨水径流污染，减少污染物的排放，改善生态环境。

### (2) 雨洪利用规划目标

下凹绿地率不小于 50%；道路广场透水铺装率不小于 70%；每千平方米硬化面积需配建设不小于 30 立方米的雨水调蓄设施（也可采用雨水花园及人工水体等形式）。

### (3) 雨洪利用措施

建议在区域内开展以下措施：

a) 建设区内设置雨水收集及利用措施

包括雨水贮存池和清水池。

b) 建设区内设置雨水渗透措施

包括绿色屋顶、渗透铺装、下凹式绿地、雨水花园。

c) 公共空间雨水利用措施要求

包括植被浅沟、缓冲带、下凹式绿地、雨水花园、景观水体、雨水湿地及雨水塘。

### 4、 雨水排除出路

豆各庄乡 1-6 号地土地一级开发项目规划采用雨、污分流的排水体制。根据地形情况及相关规划情况，规划确定通惠灌渠以东地区雨水属于南大沟的流域范围，通惠灌渠以西分别属于大柳树沟、通惠排干及萧太后河的流域范围。

在本规划区附近段大柳树沟规划治理标准为 20 年一遇洪水设计，50 年一遇洪水校核；规划河道上口宽约为 38 米，河深约为 4 米，规划 20 年一遇洪水深为 1.96 米。

在本规划区附近段通惠排干规划治理标准为 20 年一遇洪水设计，50 年一遇洪水校核；由京哈高速公路至大柳树沟段，规划河道上口宽 26 米，河深约为 3.5 米，规划 20 年一遇洪水深为 2.12 米。由大柳树沟至萧条后河段，规划河道上口宽 60 米，河深约为 4 米，规划 20 年一遇洪水深为 2.12 米。

在本规划区附近段萧太后河规划治理标准为 20 年一遇洪水设

计, 50 年一遇洪水校核; 规划河道上口宽约为 40 米, 河深约为 3.5 米, 规划 20 年一遇洪水深为 2.07 米。

在本规划区附近段南大沟规划治理标准为 20 年一遇洪水设计, 50 年一遇洪水校核; 规划河道上口宽为 22 米, 河深为 3.5 米, 规划 20 年一遇洪水深为 2.36 米。

现状南大沟排水能力不足, 且河底高程较高, 规划雨水管道无法正常接入, 为保证本规划区排涝安全, 规划建议有关部门尽快按规划对南大沟进行疏挖整治。

## 5、雨水管道规划方案

### (1) 南大沟雨水管道系统

#### (a) 南大沟以北地区

规划自京哈高速公路至南大沟, 沿郎辛庄西路、李罗营北路及规划一路布置一条雨水干线, 管径为  $\Phi 800 \sim \Phi 1600$  毫米, 长度为 890 米, 接入南大沟。该规划雨水干线流域范围北起京哈高速公路, 南至南大沟, 西起通惠灌渠, 东至规划一路, 流域面积约为 14 公顷。

规划自豆各庄东小区北街至李罗营北路, 沿规划一路布置一条雨水管道, 管径为  $\Phi 1000$  毫米, 长度为 330 米, 接入上述规划雨水干线。

规划自郎辛庄西路至南大沟, 沿豆各庄东小区北街、茶家东路西侧布置一条雨水干线, 管径为  $\Phi 1200 \sim \Phi 2000$  毫米, 长度为 920 米, 接入南大沟。

规划自京哈高速公路至豆各庄东小区北街, 沿茶家东路西侧布置一条雨水管道, 管径为  $\Phi 1000$  毫米, 长度为 220 米, 接入茶家东路

规划雨水干线。

规划自规划一路至茶家东路，沿亭罗营北路布置一条雨水管道，管径为 $\Phi 1200$ 毫米，长度为250米，接入茶家东路规划雨水干线。

规划自京哈高速公路至南大沟，沿茶家东路东侧布置一条雨水管道，管径为 $\Phi 800$ 毫米，长度为540米，接入茶家东路规划雨水干线。该雨水管道主要承担茶家东路路面的雨水排除任务。

(b)南大沟以南地区

本规划区在南大沟以南地块规划均为公共绿地，为防止规划地块设计标准内的雨水进入南侧规划建设区，根据地形情况，规划沿本规划区用地南边界线布置两条雨水明渠截流绿地雨水，均接入南大沟。雨水明渠均采用混凝土板护砌的梯形断面，渠底宽均为0.5米，边坡系数为1，糙率为0.017，渠深为0.6~0.8米，渠上口宽为1.7~2.0米。

(2)大柳树沟雨水管道系统

规划自大柳树支沟至大柳树沟，沿东五环路西侧路新建一条雨水管道，管径为 $\Phi 1000 \sim \Phi 1200$ 毫米，长度约为280米，向南接入大柳树沟。

规划自大柳树支沟至大柳树沟，沿荧光西路新建一条雨水管道，管径为 $\Phi 1000 \sim \Phi 1400$ 毫米，长度约为330米，向南接入大柳树沟。

规划自荧光西路至大柳树沟，沿焦化厂北路新建一条雨水管道，管径为 $\Phi 1000$ 毫米，长度约为320米，向南接入大柳树沟。

经核算，沿荧光西路（荧光北街~大柳树沟支沟） $\Phi 500 \sim \square 1400 \times 1200$ 毫米的现状雨水管道排水能力不能满足流域范围内3年重现期的规划要求，考虑到该现状雨水管道规模较大，规划暂考虑保留该

现状雨水管道，并沿荧光西路、豆各庄南路、黄厂路新建一条雨水干线，与现状雨水管道共同承担本流域内的雨水排除任务，使其满足规划标准。由于大柳树支沟将不再承接雨水排除任务，因此规划雨水干线向下游接入大柳树沟。本次工程结合一级开发用地实施该雨水干线下游段，即规划自5号地北侧用地边界至大柳树沟，沿黄厂路新建一条雨水管道，规划管径为 $\square 3200 \times 1800$ 毫米，长度约为350米，向南接入大柳树沟。

规划自豆各庄南路至大柳树沟，沿豆各庄西路新建一条雨水干线。本次工程结合一级开发用地实施该雨水干线下游段，即规划自2号地北侧用地边界至大柳树沟，沿豆各庄西路新建一条雨水管道，规划管径为 $\square 2200 \times 1400 \sim \square 2200 \times 1800$ 毫米，长度约为302米，向南接入大柳树沟。

规划自荧光西路至豆各庄西路，沿焦化厂北路新建一条雨水管道，管径为 $\Phi 1400$ 毫米，长度约为350米，向东接入豆各庄西路规划雨水管道。

### (3)通惠排干雨水管道系统

京城雅居小区现状合流管、豆各庄路现状雨污水合流管道修建时间较早，测量难度较大，其管径及高程均不详，由于该现状雨水管道下游段穿越规划建设用地，规划予以废除，其雨水排除任务由周边规划雨水管道替代。

规划自荧光西路至通惠排干，沿孛罗营北路新建一条雨水干线。本次工程结合一级开发用地实施该雨水干线下游段，即规划自豆各庄西路至通惠排干，沿孛罗营北路新建一条雨水管道，规划管径为 $\square 2800 \times 2000 \sim \square 3000 \times 2000$ 毫米，长度约为422米，向东接入大柳

树沟。

规划自荧光北街至孛罗营北路，沿豆各庄西路新建一条雨水管道，管径为 $\Phi 1800$ 毫米，长度约为475米，向南接入孛罗营北路规划雨水干线。

规划自荧光北街至孛罗营北路，沿通惠灌渠西路新建一条雨水管道，管径为 $\Phi 1600$ 毫米，长度约为520米，向南接入孛罗营北路规划雨水干线。

规划自荧光西路至通惠排干，沿豆各庄南路新建一条雨水干线。本次工程结合一级开发用地实施该雨水干线下游段，即规划自豆各庄西路至通惠排干，沿豆各庄南路新建一条雨水管道，规划管径为 $\square 2600 \times 2000 \sim \square 3000 \times 2000$ 毫米，长度约为537米，向东接入大柳树沟。

规划自孛罗营北路至豆各庄南路，沿豆各庄西路新建一条雨水管道，管径为 $\Phi 1000 \sim \square 2000 \times 1800$ 毫米，长度约为474米，向南接入豆各庄南路规划雨水干线。

规划自孛罗营北路至豆各庄南路，沿豆各庄路新建一条雨水管道，管径为 $\Phi 1600$ 毫米，长度约为400米，向南接入豆各庄南路规划雨水干线。

规划自孛罗营北路至豆各庄南路，沿通惠灌渠西路新建一条雨水管道，管径为 $\Phi 1200$ 毫米，长度约为400米，向南接入豆各庄南路规划雨水干线。

规划自豆各庄南路至通惠排干，沿豆各庄路、郎辛庄北路新建一条雨水管道，管径为 $\Phi 1600 \sim \Phi 1800$ 毫米，长度为470米，向东接入通惠排干。

规划自豆各庄南路至郎辛庄北路，沿通惠灌渠西路新建一条雨水管道，管径为Φ1000毫米，长度为220米，向南接入郎辛庄路规划雨水管道。

考虑到焦化厂北路Φ1000~Φ1800毫米的现状雨水管道为近期修建完成，规划予以保留。规划采用豆各庄南路、郎辛庄北路规划雨水管道对该现状雨水管道进行分流，经核算，分流后焦化厂北路Φ1000~Φ1800毫米的现状雨水管道能够满足流域范围内3年重现期的排水要求，规划予以保留。

规划自郎辛庄北路至焦化厂北路，沿豆各庄路新建一条雨水管道，管径为Φ1400毫米，长度为230米，向南接入焦化厂北路现状雨水管道。

规划自郎辛庄北路至焦化厂北路，沿通惠灌渠西路新建一条雨水管道，管径为Φ1200毫米，长度为320米，向南接入焦化厂北路现状雨水管道。

经核算，豆各庄南一路Φ800~Φ1000毫米现状雨水管道满足3年重现期的规划标准，规划予以保留。

经核算，鲁店北路Φ400~Φ700毫米的现状雨污水合流管道不满足5年重现期的规划标准，且现状管道修建时间较早，破损严重，部分管道下游出路不详，规划予以废除。规划自东五环路至通惠排干，沿豆各庄南一路、黄厂西路、鲁店北路新建一条雨水干线，管径为Φ1000~□4500×2000毫米，长度为2060米，向东接入通惠排干。经核算，京城雅居小区内Φ600~Φ1000毫米现状雨水管道不能满足3年重现期的规划标准，近期予以保留，远期随周边道路扩建时一并改建，下游均接入鲁店北路规划雨水干线。

规划自东五环路至黄厂西路，沿鲁店北路新建一条雨水管道，管径为 $\Phi 1600$ 毫米，长度为220米，向东接入鲁店北路规划雨水干线。

规划自萧太后河至鲁店北路，沿黄厂路新建一条雨水管道，管径为 $\Phi 800$ 毫米，长度为120米，向北接入鲁店北路规划雨水干线。

规划自萧太后河至鲁店北路，沿豆各庄路新建一条雨水管道，管径为 $\Phi 1000$ 毫米，长度为160米，向北接入鲁店北路规划雨水干线。

#### (4) 萧太后河雨水管道系统

规划沿化工路南北两侧、东五环路西侧新建一条雨水干线。本次工程结合一级开发用地实施该雨水干线下游段，即规划自半壁店东五路至萧太后河，沿化工路、东五环路西侧新建一条雨水管道，管径为 $\square 3600 \times 2000 \sim 2 \square 4400 \times 2000$ 毫米，长度约为880米，向南接入萧太后河。

规划自半壁店东五路至东五环路西侧，沿孔家井北路新建一条雨水管道，管径为 $\Phi 1400$ 毫米，长度约为450米，向东接入东五环路西侧规划雨水管道。

## 6、 工程量与投资

本项目新建雨水管道管径为 $\Phi 800 \sim \square 4500 \times 2000$ 毫米，长约13920米，工程投资合计约7884.34万元（不含拆迁占地费等投资）。详见下表。

表3 规划雨水管道工程量及投资估算表

| 管径（毫米）      | 管长（米） | 投资（万元） |
|-------------|-------|--------|
| $\Phi 800$  | 890   | 149.56 |
| $\Phi 1000$ | 1900  | 324.95 |
| $\Phi 1200$ | 1740  | 614.76 |

| 管径 (毫米)    | 管长 (米) | 投资 (万元) |
|------------|--------|---------|
| Φ1400      | 2190   | 749     |
| Φ1600      | 1400   | 609.05  |
| Φ1800      | 690    | 343.62  |
| Φ2000      | 350    | 210     |
| □2200×1400 | 150    | 79.83   |
| □2000×1800 | 330    | 256.61  |
| □2200×1800 | 180    | 153.96  |
| □2600×2000 | 680    | 572.83  |
| □2800×2000 | 370    | 335.66  |
| □3200×1800 | 350    | 326.59  |
| □3000×2000 | 290    | 281.88  |
| □3600×2000 | 860    | 1003.1  |
| □4200×2000 | 330    | 382.54  |
| □4400×2000 | 900    | 1092.96 |
| □4500×2000 | 320    | 397.44  |
| 合计         | 13920  | 7884.34 |

#### 四、污水排除规划方案

##### 1、现状情况

沿化工路、鲁店北路、通惠灌渠西路，有一条Φ1400~Φ1950毫米的现状污水干线（以下简称现状垡头再生水厂进厂干线），向东再向南接入现状垡头再生水厂。

沿化工路、鲁店北路南侧有一条Φ700~Φ1000毫米的现状污水管道，在通惠排干西侧接入现状垡头再生水厂进厂干线。

自豆各庄南一路至鲁店北路，沿豆各庄西路有一条Φ300毫米的现状污水管道，向南接入现状垡头再生水厂进厂干线。

自豆各庄南一路至鲁店北路，沿豆各庄路有一条Φ500毫米的现

状污水管道，向南接入现状垡头再生水厂进厂干线。

自京哈高速公路至鲁店北路，沿通惠灌渠西路有一条 $\Phi 1050\sim\Phi 1350$ 毫米的现状污水管道，向南接入现状垡头再生水厂进厂干线。

自豆各庄西路至通惠灌渠西路，沿焦化厂北路有一条 $\Phi 600\sim\Phi 700$ 毫米的现状污水管道，向东接入现状通惠灌渠西路现状污水管道。

### 2、 规划标准

根据朝阳区豆各庄乡 1—6 号地土地一级开发项目规划用水量，其污水管道规划设计标准为：

工业区：150 立方米/（日·公顷）

居住区：200 立方米/（日·公顷）

公建区：250 立方米/（日·公顷）

绿地：20 立方米/（日·公顷）

### 3、 污水排除出路

朝阳区豆各庄乡 1~6 号地项目属于现状垡头再生水厂的流域范围，本规划区污水经通惠灌渠西路规划污水管道接入现状垡头再生水厂进厂干线，最终接入现状垡头再生水厂。

由于现状垡头再生水厂扩建难度较大，规划考虑将垡头再生水厂流域范围内的污水就近调入规划定福庄再生水厂，实现两座再生水厂的水量联调。为此，规划沿鲁店北路、双桥西路、黑庄户路、双桥东路修建一条管径为 $\Phi 1600$ 毫米调水干线，接入规划定福庄再生水厂。该调水干线同时可对现状垡头再生水厂进厂干线进行分流，使现状垡头再生水厂进厂干线满足规划要求。

#### 4、 污水管道规划方案

规划自荧光北街至通惠灌渠西路，沿豆各庄西路、李罗营北路新建一条污水管道，管径为 $\Phi 500\sim\Phi 800$ 毫米，长度约为820米，向东接入通惠灌渠西路 $\Phi 1050$ 毫米现状污水管道。

规划自李罗营北路至通惠灌渠西路，沿豆各庄西路、豆各庄南路新建一条污水管道，管径为 $\Phi 400\sim\Phi 800$ 毫米，长度约为940米，向东接入通惠灌渠西路 $\Phi 1050$ 毫米现状污水管道。

规划自李罗营北路至豆各庄南路，沿豆各庄路新建一条污水管道，管径为 $\Phi 400$ 毫米，长度约为400米，向南接入豆各庄南路 $\Phi 800$ 毫米规划污水管道。

规划自豆各庄路至通惠灌渠西路，沿郎辛庄北路新建一条污水管道，管径为 $\Phi 400$ 毫米，长度约为140米，向东接入通惠灌渠西路 $\Phi 1050$ 毫米现状污水管道。

经核算，焦化厂北路（豆各庄西路~通惠灌渠西路） $\Phi 600\sim\Phi 700$ 毫米现状污水管道排水能力及高程满足规划要求，规划予以保留。

规划自大柳树支沟南侧至豆各庄西路，沿荧光西路、焦化厂北路新建一条污水管道，管径为 $\Phi 400\sim\Phi 600$ 毫米，长度约为1170米，向东接入焦化厂北路 $\Phi 600$ 毫米现状污水管道。

规划沿黄厂路新建一条污水管道，管径为 $\Phi 600$ 毫米，长度约为320米，向南接入焦化厂北路 $\Phi 600$ 毫米规划污水管道。

规划沿豆各庄西路新建一条污水管道，管径为 $\Phi 500$ 毫米，长度约为150米，向南接入焦化厂北路 $\Phi 600$ 毫米现状污水管道。

规划自豆各庄南路南侧至焦化厂北路，沿豆各庄路新建一条污水管道，管径为 $\Phi 400$ 毫米，长度约为500米，向南接入焦化厂北路

Φ700 毫米现状污水管道。

规划自半壁店东五路至化工路，沿孔家井北路新建一条污水管道，管径为Φ500 毫米，长度约为 570 米，向北接入化工路北侧Φ1550 毫米现状污水干线。

规划自大柳树支沟南侧至化工路，沿东五环西侧路新建一条污水管道，管径为Φ500~Φ1200 毫米，长度约为 1230 米，向南接入化工路北侧Φ1550 毫米的现状污水干线。

规划自东五环路沿豆各庄南一路、黄厂西路新建一条污水管道，管径为Φ400~Φ500 毫米，长度约为 620 米，向南接入化工路北侧Φ1550 毫米的现状污水干线。

规划自萧太后河沿黄厂路新建一条污水管道，管径为Φ400 毫米，长度约为 120 米，向北接入鲁店北路南侧Φ1000 毫米的现状污水管道。

规划自萧太后河沿豆各庄路新建一条污水管道，管径为Φ400 毫米，长度约为 140 米，向北接入化工路南侧Φ1000 毫米的现状污水管道。

规划自京哈高速公路沿郎辛庄西路、李罗营北路、茶家东路、郎辛庄北路布置一条污水干线，管径为Φ400~Φ1000 毫米，长度约为 2960 米，向南再向东接入Φ1600 毫米规划调水干线。

规划自豆各庄东小区北街至李罗营北路，沿规划一路布置一条污水管道，管径为Φ400 毫米，长度约为 330 米。

规划自郎辛庄西路至李罗营北路，沿豆各庄东小区北街、茶家东路布置一条污水管道，管径为Φ400 毫米，长度约为 920 米，向东再向南接入茶家东路规划污水管道。

规划自京哈高速公路至豆各庄小区北街，沿茶家东路布置一条污水管道，管径为Φ400 毫米，长度约为 220 米，向南接入茶家东路规

划污水管道。

规划自南大沟至茶家东路，沿郎辛庄西路、豆各庄南路布置一条污水管道，管径为 $\Phi 400$ 毫米，长度约为1040米，向南再向东接入黑庄户规划污水干线。

规划自南大沟至豆各庄南路，沿规划一路布置一条污水管道，管径为 $\Phi 400$ 毫米，长度约为350米，向南接入豆各庄南路规划污水管道。

## 5、 工程量与投资

本项目新建污水管道管径为 $\Phi 400$ - $\Phi 1200$ 毫米，管长约14010米，投资约为2552.08万元（不含拆迁占地费）。

表4 规划污水管道工程量及投资估算表

| 管径（毫米）      | 长度（米） | 投资（万元）  |
|-------------|-------|---------|
| $\Phi 400$  | 6640  | 856.8   |
| $\Phi 500$  | 2250  | 351     |
| $\Phi 600$  | 1730  | 311.4   |
| $\Phi 800$  | 1350  | 243.6   |
| $\Phi 900$  | 270   | 83.2    |
| $\Phi 1000$ | 900   | 302.4   |
| $\Phi 1200$ | 870   | 403.68  |
| 合计          | 14010 | 2552.08 |

## 五、 再生水规划方案

### 1、 现状情况

豆各庄乡1~6号地项目用地南部为现状垡头再生水厂，该再生水厂位于化工路北侧、通惠排干西侧，现状处理能力为2.0万立方米

/日，已达到满负荷运行。项目用地不规划定福庄再生水厂，该再生水厂位于京哈高速公路北侧、通马路西侧，规划处理能力为 20 万立方米/日。

豆各庄乡 1~6 号地项目用地内没有现状再生水利用设施。在项目用地西侧，沿化工路有一条管径为 DN1000 毫米的现状再生水管道，水源引自第六水厂。

## 2、再生水水源

根据《北京城市总体规划（2004 年-2020 年）》中的再生水利用规划，本项目再生水水源由中心城再生水管网供水。

## 3、再生水利用对象

根据豆各庄乡 1~6 号地项目用地规划，有三部分用水可用再生水替代：绿地浇灌用水、道路冲洒用水及建筑内的冲厕用水。

## 4、规划再生水量标准

公建冲厕用水按建筑面积核算，标准采用 2.0 升/平方米建筑面积·日。

二类居住冲厕用水按建筑面积核算，标准采用 1.2 升/平方米建筑面积·日。

绿地浇洒用水按绿化面积核算，标准采用 2.0 升/平方米用地面积·日。

道路冲洒用水：15 立方米/公顷·日（以用地面积计）。

## 5、规划再生水量

根据朝阳区豆各庄乡 1—6 号地土地一级开发项目的建设用地面积及建筑面积，和相应规划再生水量标准，经计算，朝阳区豆各庄乡

1—6号地土地一级开发项目高日再生水规划用水量为6312.4立方米/日，其中绿地浇灌用水量为2286.5立方米/日，道路喷洒用水量为538.1立方/日，公厕用水量为3487.8立方米/日。

## 6、再生水管道规划方案

规划沿化工路、鲁店北路新建一条再生水管道，管径为DN400毫米，长度约为2638米。

规划沿通惠灌渠西路新建一条再生水管道，管径为DN200毫米，长度约为2590米。

规划沿豆各庄西路新建一条再生水管道，管径为DN400毫米，长度约为970米。

规划沿豆各庄路新建一条再生水管道，管径为DN200毫米，长度约为1132米。

规划沿李罗营北路新建一条再生水管道，管径为DN200毫米，长度约为1113米。

规划沿豆各庄南路新建一条再生水管道，管径为DN200毫米，长度约为319米。

规划沿郎辛庄北路新建一条再生水管道，管径为DN300毫米，长度约为190米。

规划沿焦化厂北路新建一条再生水管道，管径为DN200毫米，长度约为1566米。

规划沿东五环路西侧、东五环路西侧路新建一条再生水管道，管径为DN600毫米，长度约为1583米。

规划沿豆各庄南路新建一条再生水管道，管径为DN200毫米，长度约为182米。

规划沿黄厂西路新建一条再生水管道，管径为DN200毫米，长度

约为 416 米。

规划沿黄厂路新建一条再生水管道，管径为 DN200 毫米，长度约为 339 米。

规划沿豆各庄西路新建一条再生水管道，管径为 DN400 毫米，长度约为 148 米。

规划沿半壁店东五路新建一条再生水管道，管径约为 DN200 毫米，长度为 310 米。

规划沿孔家井北路新建一条再生水管道，管径约为 DN200 毫米，长度为 650 米。

规划沿豆各庄南一路新建一条再生水管道，管径约为 DN200 毫米，长度为 322 米。

规划沿黄厂西路新建一条再生水管道，管径为 DN200 毫米，长度约为 425 米。

规划沿京哈高速公路新建一条再生水管道，管径为 DN800 毫米，长度约为 1004 米。

规划沿郎辛庄西路新建一条再生水管道，管径为 DN200 毫米，长度约为 980 米。

规划沿规划一路新建一条再生水管道，管径为 DN200 毫米，长度约为 500 米。

规划沿茶家东路新建一条再生水管道，管径为 DN300 毫米，长度约为 620 米。

规划沿豆各庄东小区北街新建一条再生水管道，管径为 DN200 毫米，长度约为 703 米。

## 7、 工程量与投资

本项目新建再生水管道管径为 DN200-DN800 毫米，总长约 18295

米，工程投资约为 2546 万元（不含拆迁、占地费用）。详见下表。

表 5 规划再生水管道工程量及投资估算表

| 管径 (毫米) | 长度 (米) | 投资 (万元) |
|---------|--------|---------|
| DN200   | 11547  | 1073.9  |
| DN300   | 405    | 45.0    |
| DN400   | 3756   | 631.0   |
| DN600   | 1583   | 422.7   |
| DN800   | 1004   | 373.5   |
| 合计      | 18295  | 2546.0  |

## 六、供水规划方案

### 1、现状情况

沿东五环北段有一条 DN1000 毫米现状供水管道。

沿京哈高速有一条 DN600 毫米现状供水管道。

### 2、规划用水量标准

根据《北京市城市基础设施专业规划指标研究》，二类居住建筑取 4.0 升/平方米·日，混合类建筑取 5.0 升/平方米·日，公共类建筑取 8.0 升/平方米·日，配套公建类建筑取 5.0 升/平方米·日(均以建筑面积计)。

### 3、规划需水量预测

根据规划建筑面积和规划用水量标准计算，规划平均日用水量约为 1.13 万立方米/日。高日变化系数取 1.2，规划高日用水量为 1.36 万立方米/日。

### 4、供水规划方案

规划沿东五环西侧新建 DN1000 毫米供水管道，长约 2630 米；

规划沿东五环东侧新建 DN600 毫米供水管道，长约 2630 米；  
规划沿荧光西路、黄厂西路新建 DN600 毫米供水管道，长约 2700 米；

规划沿鲁店北路新建 DN600 毫米供水管道，长约 2190 米。

规划沿李罗营北路新建 DN600 毫米供水管道，长约 2250 米。

规划沿茶家东路新建 DN600 毫米供水管道，长约 350 米。

规划沿豆各庄南路新建 DN400 毫米供水管道，长约 1590 米。

规划沿郎辛庄西路新建 DN400 毫米供水管道，长约 350 米。

规划沿荧光北街新建 DN300 毫米供水管道，长约 140 米。

规划沿通惠灌渠西路新建 DN300 毫米供水管道，长约 2550 米。

规划沿规划一路新建 DN300 毫米供水管道，长约 350 米。

规划沿豆各庄东小区北街新建 DN300 毫米供水管道，长约 750 米。

规划沿第二监狱中路新建 DN300 毫米供水管道，长约 750 米。

规划沿郎辛庄北路新建 DN300 毫米供水管道，长约 190 米。

规划沿焦化厂北路新建 DN300 毫米供水管道，长约 1650 米。

规划沿鲁店一号路新建 DN300 毫米供水管道，长约 2000 米。

规划沿黄厂西路（鲁店北路-鲁店一号路）新建 DN300 毫米供水管道，长约 190 米。

规划沿黄厂路（豆各庄南路-焦化厂北路）新建 DN300 毫米供水管道，长约 560 米。

规划沿黄厂路（鲁店北路-鲁店一号路）新建 DN300 毫米供水管道，长约 150 米。

规划沿豆各庄西路新建 DN300 毫米供水管道，长约 1590 米。

规划沿豆各庄路（李罗营北路-焦化厂北路）新建 DN300 毫米供水管道，长约 1130 米。

规划沿豆各庄路（鲁店北路-鲁店一号路）新建 DN300 毫米供水

管道，长约 180 米。

规划沿项目内其他市政道路新建 DN300 毫米供水管道。

## 5、 工程量与投资

为解决朝阳区豆各庄乡 1—6 号地土地一级开发项目的供水，规划新建供水管道管径为 DN300-DN1000 毫米，总长约 26870 米，工程投资约为 5016.15 万元（不含拆迁、占地费用）。

表 6 规划供水管道工程量及投资估算表

| 管径（毫米） | 长度（米） | 投资（万元）  |
|--------|-------|---------|
| DN300  | 12180 | 1218    |
| DN400  | 1940  | 261.9   |
| DN600  | 10120 | 2024    |
| DN1000 | 2630  | 1512    |
| 合计     | 26870 | 5016.15 |

## 七、 供热规划方案

### 1、 现状情况

该项目周边无现状供热设施。

### 2、 热负荷预测

根据北京地区各类建筑的耗热指标进行计算，公建类建筑取 60 瓦/平方米，其他多功能用地类建筑取 50 瓦/平方米，市政设施类建筑取 45 瓦/平方米，规划区的总热负荷约为 104.72 兆瓦。

表 7 热负荷计算表

| 用地性质 | 建筑面积<br>(万平方米) | 热指标<br>(瓦/平方米) | 热负荷<br>(兆瓦) |
|------|----------------|----------------|-------------|
| 二类居住 | 151.33         | 40             | 60.53       |
| 文物古迹 | 0.28           | 60             | 0.17        |

| 用地性质       | 建筑面积<br>(万平方米) | 热指标<br>(瓦/平方米) | 热负荷<br>(兆瓦) |
|------------|----------------|----------------|-------------|
| 中、小学       | 2.53           | 45             | 1.14        |
| 托幼         | 1.62           | 60             | 0.97        |
| 市政设施       | 14.29          | 45             | 6.43        |
| 医疗卫生       | 1.22           | 60             | 0.73        |
| 商业金融       | 28.88          | 60             | 17.33       |
| 机关团体       | 1.13           | 45             | 0.51        |
| 其他类多功能     | 17.70          | 50             | 8.85        |
| 公建混合住宅(住宅) | 1.95           | 40             | 0.78        |
| 公建混合住宅(公建) | 4.56           | 50             | 2.28        |
| 住宅混合公建(住宅) | 8.14           | 40             | 3.26        |
| 住宅混合公建(公建) | 3.49           | 50             | 1.74        |
| 总计         | 237.12         |                | 104.72      |

### 3、 供热规划方案

根据北京市“十二五”时期能源规划及环保要求，规划区域应采用天然气等清洁能源供热。结合用地性质进行分析，二类居住用地规划采用街区式燃气锅炉房供热；公共建筑的供热方式应在修规阶段，根据其冷热负荷特点，推荐采用分布式能源站供热。

表 8 锅炉房供热范围汇总表

| 地块编号 | 用地性质 | 建筑规模<br>(万平方米) | 热负荷<br>(兆瓦) | 锅炉房容量<br>(兆瓦×台数) | 锅炉房编号 |
|------|------|----------------|-------------|------------------|-------|
| 1    | 二类居住 | 10.90          | 4.36        | 2.8×3            | D     |
| 2    | 文物设施 | 1.51           | 0.68        |                  |       |
| 3    | 中学   | 1.22           | 0.73        |                  |       |
| 4    | 医疗卫生 | 0.45           | 0.20        |                  |       |
| 5    | 二类居住 | 4.93           | 1.97        |                  |       |
| 6    | 二类居住 | 2.13           | 0.85        | 3.5×3            | A     |
| 7    | 二类居住 | 23.44          | 9.37        |                  |       |
| 10   | 托幼   | 0.24           | 0.14        |                  |       |
| 8    | 二类居住 | 15.96          | 6.38        | 2.8×3            | E     |
| 9    | 托幼   | 0.34           | 0.21        |                  |       |
| 11   | 二类居住 | 24.25          | 9.70        | 3.5×3            | B     |
| 12   | 二类居住 | 15.51          | 6.20        | 2.8×3            | C     |
| 13   | 二类居住 | 3.22           | 1.29        |                  |       |
| 15   | 托幼   | 0.34           | 0.21        |                  |       |

| 地块编号 | 用地性质       | 建筑规模<br>(万平方米) | 热负荷<br>(兆瓦) | 锅炉房容量<br>(兆瓦×台数) | 锅炉房编号 |
|------|------------|----------------|-------------|------------------|-------|
| 20   | 二类居住       | 9.23           | 3.69        | 1.4×3            | G     |
| 26   | 托幼         | 0.34           | 0.21        |                  |       |
| 23   | 公建混合住宅(住宅) | 1.95           | 0.78        | 1.4×3            | I     |
|      | 公建混合住宅(公建) | 4.56           | 2.28        |                  |       |
| 24   | 二类居住       | 13.10          | 5.24        | 2.1×3            | H     |
| 30   | 二类居住       | 7.52           | 3.01        | 1.4×3            | K     |
| 31   | 住宅混合公建(住宅) | 8.14           | 3.26        | 2.1×3            | J     |
|      | 住宅混合公建(公建) | 3.49           | 1.74        |                  |       |
| 34   | 二类居住       | 9.78           | 3.91        | 3.5×3            | F     |
| 35   | 二类居住       | 11.38          | 4.55        |                  |       |
| 36   | 托幼         | 0.34           | 0.21        |                  |       |
| 总计   | —          | 171.09         | 69.56       | —                | —     |

项目范围内,共规划燃气锅炉房11座,供热能力3.15-10.5兆瓦,用地规模315-1050平方米,详见下表。在小区总平面中应预留锅炉房建设用地,先期建设的项目应承担其所在供热区内的燃气锅炉房建设。

表9 燃气锅炉房占地汇总表

| 编号 | 地块编号 | 热负荷<br>(兆瓦) | 锅炉房容量<br>(兆瓦×台数) | 用地规模<br>(平方米) |
|----|------|-------------|------------------|---------------|
| A  | 6    | 10.36       | 3.5×3            | 1050          |
|    | 7    |             |                  |               |
|    | 10   |             |                  |               |
| B  | 11   | 9.70        | 3.5×3            | 1050          |
| C  | 12   | 7.7         | 2.8×3            | 840           |
|    | 13   |             |                  |               |
|    | 15   |             |                  |               |
| D  | 2    | 7.91        | 2.8×3            | 840           |
|    | 3    |             |                  |               |
|    | 4    |             |                  |               |
|    | 1    |             |                  |               |
|    | 5    |             |                  |               |
| E  | 8    | 6.59        | 2.8×3            | 840           |
|    | 9    |             |                  |               |
| F  | 34   | 8.67        | 3.5×3            | 1050          |
|    | 35   |             |                  |               |

| 编号 | 地块编号 | 热负荷<br>(兆瓦) | 锅炉房容量<br>(兆瓦×台数) | 用地规模<br>(平方米) |
|----|------|-------------|------------------|---------------|
|    | 36   |             |                  |               |
| G  | 20   | 3.90        | 1.4×3            | 420           |
|    | 26   |             |                  |               |
| H  | 24   | 5.24        | 2.1×3            | 630           |
| I  | 23   | 3.06        | 1.4×3            | 420           |
| J  | 31   | 5.00        | 2.1×3            | 630           |
| K  | 30   | 3.01        | 1.4×3            | 420           |
| 总计 | —    | 71.14       | —                | 8190          |

项目范围内，规划自建分布式能源站 8 座，供热能力 1.19-6.84 兆瓦。用地规模约为 120-690 平方米，详见下表。在建筑总平面中应预留分布式能源站的建设用地。

表 10 自建分布式能源站范围及分布式能源站占地汇总表

| 地块编号 | 用地性质   | 建筑规模<br>(万平方米) | 热负荷<br>(兆瓦) | 分布式能源站<br>编号 | 用地规模<br>(平方米) |
|------|--------|----------------|-------------|--------------|---------------|
| 17   | 商业金融   | 3.94           | 2.36        | a            | 240           |
| 16   | 商业金融   | 3.72           | 2.23        | b            | 320           |
| 18   | 小学     | 1.02           | 0.46        |              |               |
| 19   | 机关团体   | 1.13           | 0.51        |              |               |
| 21   | 其他类多功能 | 6.35           | 3.18        | c            | 320           |
| 22   | 其他类多功能 | 12.49          | 6.24        | d            | 630           |
| 27   | 商业金融   | 7.84           | 4.70        | e            | 470           |
| 28   | 商业金融   | 11.40          | 6.84        | f            | 690           |
| 29   | 其他类多功能 | 10.92          | 5.46        | g            | 550           |
| 32   | 商业金融   | 1.98           | 1.19        | h            | 120           |
| 总计   | —      | 60.79          | 33.17       | —            | 3340          |

#### 4、 工程投资估算

街区式燃气锅炉房投资按 50 万元/兆瓦计算，分布式能源站按 200 元/平方米（供能面积）计算。则豆各庄乡 1-6 号地土地一级开发项目供热投资约为 16289 万元（不含拆迁、占地费用），街区式燃气锅炉房和分布式能源站总用地规模为 10970 平方米。详见下表。

表 11 供热工程量及投资汇总表

| 编号 | 供热形式     | 数量 (座) | 工程投资 (万元) | 用地规模 (平方米) |
|----|----------|--------|-----------|------------|
| 1  | 街区式燃气锅炉房 | 11     | 4095      | 8190       |
| 2  | 自建分布式能源站 | 8      | 12158     | 3340       |
| 总计 | —        | —      | 16253     | 11530      |

## 八、供气规划方案

### 1、现状情况

沿郎辛庄西路有现状 DN500 毫米高压 B 天然气管道。沿荧光西路有现状 DN300 毫米次高压管道。沿孛罗营北路、豆各庄南路、焦化厂北路、荧光西路、豆各庄南一路分别有现状 DN400-DN500 毫米中压天然气管线。

### 2、用气负荷预测

该地区的燃气负荷主要为采暖用气和炊事用气。采暖用气按热负荷进行折算，炊事用气负荷采用指标法进行计算，本地区炊事用气指标选取如下：

居民用户：按人均耗热量为 2800 兆焦/人·年，年耗气量取 75 立方米/人·年；

公建用户：取 5 立方米/平方米·年；

配套公建用户：取 2 立方米/平方米·年；

数类建筑混合用户：取 2 立方米/平方米·年；

其他用气（制冷等）：按 5% 预留；

根据项目规划建筑规模及各类用户用气量指标，预测本地区年总用气量为 2780.63 万立方米（高峰小时用气量 1.42 万立方米），其

中炊事用气量为 747.26 万立方米（高峰小时用气量 0.36 万立方米），采暖用气量为 1894.34 万立方米（高峰小时用气量 1.05 万立方米）。

### 3、 供气规划方案

本着“远近结合，统筹兼顾”的规划原则，规划在李罗营北路南侧、豆各庄路西侧新建次高压调压箱 1 座。在焦化厂北路北侧、豆各庄西路东侧新建中低压调压箱 1 座。

规划沿鲁店北路新建 DN500 毫米高压 B 天然气管道，长约 2700 米。

规划沿李罗营北路新建 DN300 毫米次高压 A 天然气道，长约 900 米。

规划沿李罗营北路、茶家东路、豆各庄东小区北街、豆各庄南路、焦化厂北路、黄厂路、荧光西路、豆各庄路（豆各庄南路-焦化厂路）新建 DN500 毫米中压天然气道，长约 5400 米。

规划沿豆各庄路（李罗营北路-豆各庄南路）、豆各庄西路（豆各庄西路现状 DN300 毫米管线-焦化厂北路）新建 DN300 毫米中压天然气道，长约 900 米。

规划沿豆各庄西路（豆各庄西路现状 DN200 毫米管线-鲁店北路）新建 DN200 毫米中压天然气道，长约 250 米。

### 4、 工程量与投资

本项目规划新建 DN200-DN500 毫米中压天然气管道，长约 10150 米，投资约为 2615 万元（不含拆迁、占地费用）。详见下表。

表 12 供气规划工程量及投资估算表

| 项目      | 管径    | 长度（米） | 投资（万元） |
|---------|-------|-------|--------|
| 中压天然气管线 | DN200 | 250   | 20     |
|         | DN300 | 900   | 99     |
|         | DN500 | 5400  | 1080   |

| 项目        | 管径    | 长度(米) | 投资(万元) |
|-----------|-------|-------|--------|
| 次高压A天然气管线 | DN300 | 900   | 198    |
| 高压B天然气管线  | DN500 | 2700  | 648    |
| 次高压A调压箱   |       | 1座    | 550    |
| 中低压调压箱    |       | 1座    | 20     |
| 合计        |       | 10150 | 2615   |

## 九、供电规划方案

### 1、现状情况

目前,项目主要由黄厂110千伏变电站供电,该变电站现安装2台50兆伏安变压器,10千伏出线28回,已运行28回,已无可用出线间隔,2013年最大负荷期间,变压器负载率分别为73.4%和69.1%,该站已处于严重过载状态。

### 2、用电负荷预测

根据《北京市各类建筑用电需求量定额指标》进行计算,二类居住类建筑60瓦/平方米,同时系数取0.2;商业金融类建筑90瓦/平方米,同时系数取0.65;市政用地50瓦/平方米,同时系数0.6;数类建筑混合用地70瓦/平方米,同时系数0.6。规划区用电最大负荷为45.3兆瓦。计及不同负荷同时系数0.85,用电负荷约38.5兆瓦瓦。

### 3、供电规划方案

项目由地区规划220千伏变电站和规划110千伏变电站供电,站址以审批位置为准。

为保障本项目的电力供应,本项目规划新建3座开闭站和2座电缆分界室。

规划沿化工路、鲁店北路、豆各庄南一路、焦化厂北路、李罗营

北路、荧光西路、黄厂西路、黄厂路、豆各庄路以及变电站和开闭站出线新建 2.0 米×2.1 米电力隧道，管线长约 8800 米；

规划沿豆各庄南路、豆各庄西路以及电缆分界室出口新建 12Φ150+2Φ100 毫米电力管井，管线长约 2200 米。

#### 4、 工程量与投资

本项目规划新建 1 座 220 千伏变电站，投资约为 20000 万元；新建 1 座 110 千伏变电站，投资约为 9000 万元；新建 2 座 10 千伏电缆分界室，投资约为 140 万元；新建 3 座 10 千伏开闭站，投资约为 1500 万元；新建电缆本体 16400 米，投资约为 1313 万元；新建电力管井 2200 米，投资约为 660 万元；新建电力隧道 8800 米，投资约 13200 万元。上述工程总投资 45813 万元。

表 13 供电规划工程量及投资估算表

| 工程项目      | 内容     | 投资(万元) |
|-----------|--------|--------|
| 220千伏变电站  | 1座     | 20000  |
| 110千伏变电站  | 1座     | 9000   |
| 10千伏电缆分界室 | 2座     | 140    |
| 10千伏开闭站   | 3座     | 1500   |
| 电力管井      | 2200米  | 660    |
| 电力隧道      | 8800米  | 13200  |
| 10千伏电缆本体  | 16400米 | 1313   |
| 合计        | 11000  | 45813  |

注：以上工程投资不含拆迁、占地费用。

## 十、 电信规划方案

### 1、 现状情况

目前，沿京哈高速、东五环路有现状联通公司电信管道，沿鲁店北路有现状北信基础电信管道。

## 2、 用户量预测

居住建筑按每百平方米设 1 个信息点进行计算，其他性质建筑按每 300 平方米设 1 个信息点进行计算。本项目新增信息点约 17993 个。

## 3、 规划方案

规划本项目新建通信机房 2 座，每座建筑面积按不小于 70 平米预留。根据道路红线宽度及布放通信电缆的要求，电信管道规划如下：

规划沿茶家东路新建双侧 18 孔电信管道，长约 2.64 公里，折合 47.52 孔公里；

规划沿郎辛庄北路新建双侧 12 孔电信管道，长约 1.3 公里，折合 15.6 孔公里；

规划沿荧光北街新建 12 孔电信管道，长约 0.88 公里，折合 10.56 孔公里；

规划沿豆各庄东小区北街新建 12 孔电信管道，长约 0.67 公里，折合 8.04 孔公里；

规划沿李罗营北路新建 12 孔电信管道，长约 2.21 公里，折合 26.52 孔公里；

规划沿第二监狱中路新建 12 孔电信管道，长约 1.03 公里，折合 12.36 孔公里；

规划沿豆各庄南路新建 12 孔电信管道，长约 1.81 公里，折合 21.36 孔公里；

规划沿焦化厂北路新建 12 孔电信管道，长约 1.94 公里，折合 23.28 孔公里；

规划沿豆各庄南一路新建 12 孔电信管道，长约 1.79 公里，折合 21.48 孔公里；

规划沿鲁店一号路新建 12 孔电信管道，长约 1.85 公里，折合 22.2

孔公里；

规划沿东五环西侧路新建 12 孔电信管道，长约 0.5 公里，折合 6.0 孔公里；

规划沿黄厂西路路新建 12 孔电信管道，长约 2.63 公里，折合 31.56 孔公里；

规划沿白鹿司路新建 12 孔电信管道，长约 0.73 公里，折合 8.76 孔公里；

规划沿黄厂路新建 12 孔电信管道，长约 1.57 公里，折合 18.84 孔公里；

规划沿豆各庄西路新建 12 孔电信管道，长约 2.54 公里，折合 30.48 孔公里；

规划沿豆各庄路新建 12 孔电信管道，长约 2.13 公里，折合 25.56 孔公里；

规划沿通惠灌渠西路新建 12 孔电信管道，长约 2.64 公里，折合 31.68 孔公里；

规划沿规划一路新建 12 孔电信管道，长约 1.03 公里，折合 12.36 孔公里；

规划沿郎辛庄西路新建 12 孔电信管道，长约 1.35 公里，折合 16.2 孔公里；

项目规划新建 12-18 孔电信管道长 36.5 沟公里，折合约 453.84 孔公里。

#### 4、工程量与投资

本项目规划新建 12-18 孔电信管道长 36.5 沟公里，折合约 453.84 孔公里，管道工程投资约 5446.08 万元；新建通信机房 2 座，投资约 280 万元。上述工程总投资约 5726.08 万元。

表 14 电信工程量投资汇总表

| 项目名称 | 规模      | 工程量    | 单位工程量投资  | 投资(万元)  |
|------|---------|--------|----------|---------|
| 电信管道 | 12-18 孔 | 453.84 | 12 万/孔公里 | 5446.08 |
| 通信机房 | —       | 2 座    | 2 万/平方米  | 280     |
| 合计   | —       | —      | —        | 5726.08 |

## 十一、有线广播电视网络规划方案

### 1、现状情况

项目东北部有现状双桥(E6)有线电视基站。沿京哈高速公路、豆各庄东小区北街、通惠灌渠西路、豆各庄南路,有来自双桥(E6)有线电视基站的现状有线电视架空线。

沿豆各庄路,自豆各庄南路至焦化厂北路,有现状 1 孔栅格有线电视管道;沿豆各庄路,自焦化厂北路至豆各庄南一路,有现状 1 孔水泥有线电视管道。

### 2、用户量预测

居住建筑按每 100 平方米设 2 个信息点进行计算,公共建筑按每 200 平方米设 1 个信息点进行计算。入网率按 100%进行计算。

按照上述预测指标进行计算,本项目新增有线电视信息点约 36069 个。

### 3、有线电视站所规划方案

根据《北京市有线广播电视网络总体规划》,本项目外部信号接自双桥(E6)有线电视基站。

根据用户量预测,规划范围内新增一座有线电视基站(二级站所),建筑面积 400 平方米,可位于公共建筑首层。在项目内新建 4

座有线电视机房，建筑面积 50 平方米。

#### 4、 管道规划方案

本次规划的光缆管道包括：基站—机房—光电转换间的光缆管道，光电转换间以下的用户电缆管道的位置及走向，需在下一阶段结合小区修建性详细规划统一安排。

自规划有线电视基站，向南出 4 孔有线电视出局管道至焦化厂北路，管道长约为 0.1 沟公里，折合 0.4 孔公里。

沿茶家东路、李罗营北路，自豆各庄东小区北街至豆各庄西路，新建 1 孔栅格有线电视管道，管道长约为 1.4 沟公里，折合 1.4 孔公里。

规划将通惠灌渠西路和豆各庄南路上的现状有线电视架空线入地。沿通惠灌渠西路、豆各庄南路，新建 1 孔栅格有线电视管道，管道长约为 2.5 沟公里，折合 2.5 孔公里。

沿豆各庄路，自李罗营北路至豆各庄南路，新建 1 孔栅格有线电视管道，管道长约为 0.5 沟公里，折合 0.5 孔公里。

沿豆各庄路，自豆各庄南一路至鲁店北路，新建 1 孔栅格有线电视管道，管道长约为 0.4 沟公里，折合 0.4 孔公里。

沿黄厂西路，自豆各庄南路至鲁店北路，新建 1 孔栅格有线电视管道，管道长约为 1.4 沟公里，折合 1.4 孔公里。

沿化工路、鲁店北路，自五环路西侧至豆各庄路，新建 1 孔栅格有线电视管道，管道长约为 2.1 沟公里，折合 2.1 孔公里。

沿焦化厂北路，自五环路西侧至通惠灌渠西路，新建 2 孔栅格有线电视管道，管道长约为 1.9 沟公里，折合 3.8 孔公里。

根据北京市政府的有关要求，光缆、电缆线路均考虑埋地敷设。

### 5、 工程量与投资

本项目新建 1 座有线电视基站（二级机房），投资约 680 万元；安排 4 间有线电视机房，投资约 200 万元。规划有线电视管道约 10.3 沟公里，折合 12.5 孔公里，管道工程投资约为 312.5 万元；新增有线电视广播电视信息点 36069 个，用户投资为 865.7 万元。上述工程总投资为 2058.2 万元。

表 15 有线电视工程量及投资汇总表

| 工程         | 工程量      | 投资(万元) |
|------------|----------|--------|
| 有线广播电视基站   | 1 座      | 680    |
| 有线广播电视机房   | 4 座      | 200    |
| 有线广播电视管道   | 12.5 孔公里 | 312.5  |
| 有线广播电视用户投资 | 36069 个  | 865.7  |
| 总计         | —        | 2058.2 |

## 十二、工程量及投资估算

朝阳区豆各庄乡 1—6 号地土地一级开发项目新建规划管线共计 142670 米，工程总投资约(不含拆迁费)约 92136.7 万元。

| 项 目        | 工 程 内 容             | 长度(米)  | 投资(万元)  |
|------------|---------------------|--------|---------|
| 一、河道治理规划   |                     | 1625   | 1672.8  |
| 二、雨水管道工程   | Φ800~□4500×2000(毫米) | 13920  | 7884.34 |
| 三、污水管道工程   | Φ400~Φ1200(毫米)      | 14010  | 2552.08 |
| 四、再生水管道工程  | DN200~D800(毫米)      | 18295  | 2546.0  |
| 五、供水管道工程   | DN300~DN1000(毫米)    | 26870  | 5016.15 |
| 六、供热工程     |                     |        |         |
| 燃气锅炉房      | 11                  |        | 4095    |
| 能源中心       | 16                  |        | 12158   |
| 小计         |                     | —      | 16253   |
| 七、天然气工程    |                     |        |         |
| 管道工程       | DN200-DN500(毫米)     | 10150  | 2045    |
| 中低压调压箱     | 1座                  |        | 550     |
| 次高压A调压箱    | 1座                  |        | 20      |
| 小计         |                     | 10150  | 2615    |
| 八、供电工程     |                     |        |         |
| 220千伏变电站   | 1座                  |        | 20000   |
| 110千伏变电站   | 1座                  |        | 9000    |
| 10千伏电缆分界室  | 2座                  |        | 140     |
| 10千伏开闭站    | 3座                  |        | 1500    |
| 电力管井       |                     | 2200米  | 660     |
| 电力隧道       |                     | 8800米  | 13200   |
| 10千伏电缆本体   | 16400米              |        | 1313    |
| 合 计        |                     | 11000  | 45813   |
| 九、电信管道工程   |                     |        |         |
| 电信管道       | 12-18孔              | 36500  | 5446.08 |
| 通信机房       | 2座                  |        | 280     |
| 小计         | —                   | 36500  | 5726.08 |
| 十、有线电视管道工程 |                     |        |         |
| 有线电视基站     | 1座                  |        | 680     |
| 有线电视机房     | 4间                  |        | 200     |
| 有线电视管道     | 1-4孔                | 10300  | 312.5   |
| 有线广播电视用户投资 | 36069个              |        | 865.7   |
| 小计         |                     | 10300  | 2058.2  |
| 总 计        |                     | 142670 | 92136.7 |



# 北京市朝阳区豆各庄乡土地一级开发 6号地项目(F地块) 地形及地上物测绘技术报告书

项目名称：朝阳区豆各庄乡土地一级开发  
6号地项目(F地块)

开发主体：北京市土地整理储备中心朝阳分中心

项目坐落：朝阳区豆各庄乡

测绘单位：河北省第一测绘院

2017年 12月 12日

第三测绘工程处

## 地形及地上物测绘技术报告书目录

|   |       |
|---|-------|
| 受托测绘声明 .....  | 共 1 页 |
| 测绘说明 .....  | 共 1 页 |
| 测绘成果  |       |
| 一. 北京市朝阳区豆各庄乡土地一级开发 6 号地项目 (F 地块) 地形及地上物测绘平面图 ..... | 共 1 页 |
| 二. 测绘情况汇总表 (表 1) .....                              | 共 1 页 |
| 三. 项目范围内未拆除地上建筑物明细表 (表 2) .....                     | 共 1 页 |
| 四. 界桩坐标成果表 (表 3) .....                              | 共 2 页 |
| 五. 项目现场照片 .....                                     | 共 3 页 |

## 受托测绘声明

一、本技术报告是受 北京市土地整理储备中心 的委托出具，其测绘成果系按照国家和本市有关技术规范完成。

二、委托方已声明对所有提供的用于本项目测绘的资料的准确性和真实性负责。

三、本测绘成果仅作为委托方委托测绘的北京市朝阳区豆各庄乡土地一级开发6号地项目(F地块)土地一级开发项目现场验收使用，不作为其他用途。

四、作业人员 曹晓军、孙志勇 对本项目进行了实地测量，由 齐军峰 内业编制完成，并由 房大为 检查、审核后提供。

## 测绘说明

### 一、概述：

受北京市土地整理储备中心委托，河北省第一测绘院对坐落于北京市朝阳区豆各庄乡土地一级开发6号地项目(F地块)土地一级开发项目的用地范围及用地范围内的所有地上物和土地平整情况进行了地形及地上物测绘。实测该项目用地总面积为55477.350平方米，其中建设用地面积55477.350平方米、代征道路面积0.000平方米、代征绿地面积0.000平方米、代征河道面积0.000平方米，测绘界桩点21个、高程点38个，采用全站仪极坐标法施测，各种内外业资料均进行了检查，符合国家和本市有关技术规范要求。

二、本技术报告使用的长度单位为“米”，面积单位为“平方米”。

三、测绘技术标准：执行国家和本市有关技术规范

四、测绘日期：2017年12月12日

五、委托方名称：北京市土地整理储备中心

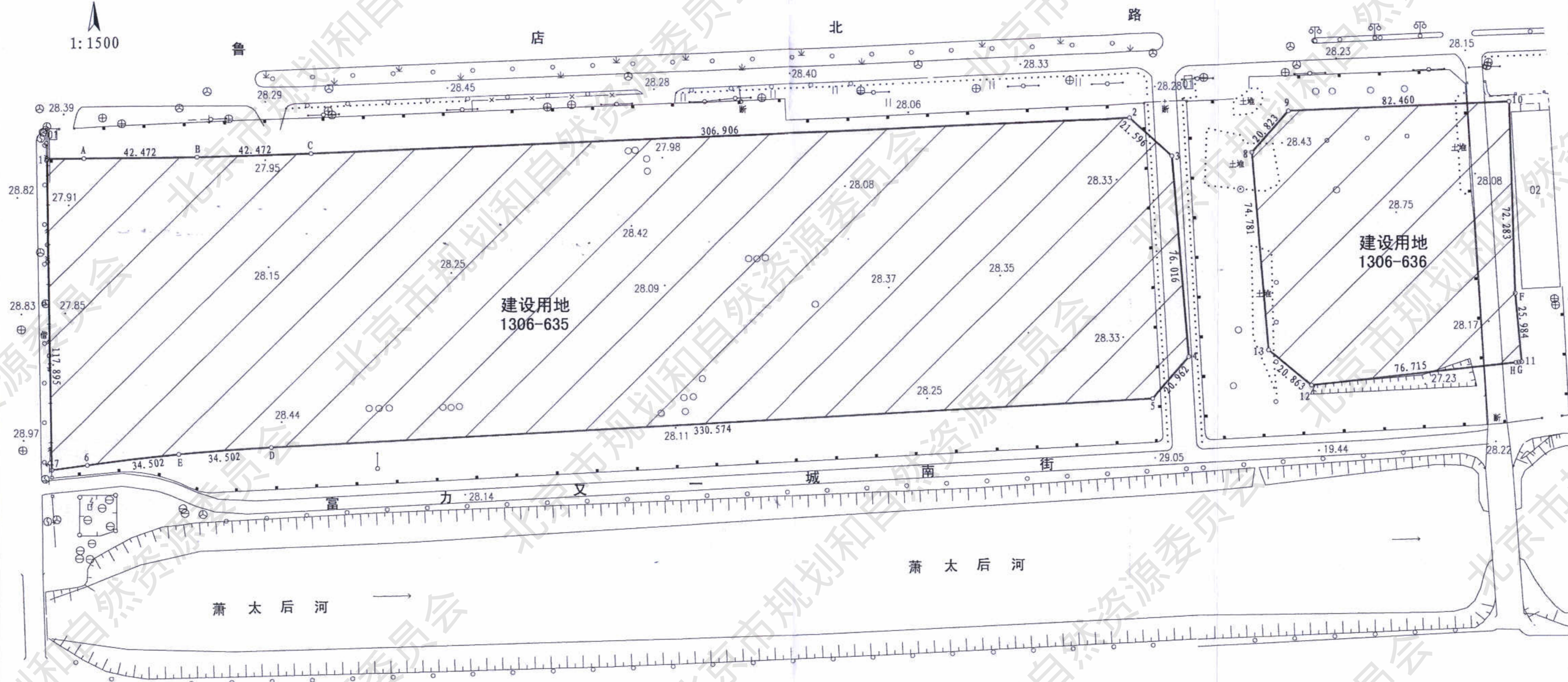
委托方地址：北京市东城区和平里北街2号

委托方经办人：

委托方电话：

# 北京市朝阳区豆各庄乡土地一级开发6号地(F地块)地形及地上物测绘平面图

北  
1:1500



单位: 米  
 图幅号: II-4-1-[17][18]  
 坐落: 朝阳区豆各庄乡  
 G-H: 1.054  
 11-G: 1.054  
 6-7: 13.274  
 1-A: 13.698

## 图例

|              |           |         |         |
|--------------|-----------|---------|---------|
| —— 建设用地范围线   | —— 围墙     | * 花圃    | ⊕ 下水检修井 |
| —— 代征用地范围线   | —— 栅栏 栏杆  | ⚡ 变压器   | ⊕ 通信检修井 |
| ·28.25 高程注记  | ..... 地类界 | ←→ 高压线杆 | ⊕ 电力检修井 |
| ■ 未拆除地上建筑物   | ⊙ 路灯      | ←→ 低压线杆 | —— 陡坎   |
| ① 未拆除地上建筑物编号 | ○ 行树      | —— 通信线杆 |         |
| 01 房屋层数      | ○ 散树      | ⊕ 上水检修井 |         |

|      |                         |       |              |    |        |              |
|------|-------------------------|-------|--------------|----|--------|--------------|
| 项目名称 | 朝阳区豆各庄乡土地一级开发6号地项目(F地块) | 用地性质  |              | 其中 | 建设用地面积 | 55477.350平方米 |
| 开发主体 | 北京市土地整理储备中心朝阳分中心        | 用地总面积 | 55477.350平方米 |    | 代征道路面积 | 0.000平方米     |
| 测绘单位 | 河北省第一测绘院                | 测绘日期  | 2017年12月12日  |    | 代征绿化面积 | 0.000平方米     |

### 测绘情况汇总表

(表 1)

项目名称：朝阳区豆各庄乡土地一级开发 6 号地项目(F 地块)

|                         |                                     |                          |                          |                     |                     |                     |     |     |       |    |     |     |     |     |     |     |     |       |      |      |      |
|-------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-----|-----|-------|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-------|------|------|------|
| 项目名称                    | 朝阳区豆各庄乡土地一级开发 6 号地项目(F 地块)          |                          | 项目坐落                     | 朝阳区豆各庄乡             |                     |                     |     |     |       |    |     |     |     |     |     |     |     |       |      |      |      |
| 开发主体                    | 北京市土地整理储备中心朝阳分中心                    |                          | 测绘日期                     | 2017 年 12 月 12 日    |                     |                     |     |     |       |    |     |     |     |     |     |     |     |       |      |      |      |
| 项目基本情况                  | 用地总面积                               | 55477.350 m <sup>2</sup> |                          | 建设用地性质              |                     |                     |     |     |       |    |     |     |     |     |     |     |     |       |      |      |      |
|                         | 其中                                  | 建设用地面积                   | 55477.350 m <sup>2</sup> |                     |                     |                     |     |     |       |    |     |     |     |     |     |     |     |       |      |      |      |
|                         |                                     | 代征道路面积                   | 0.000 m <sup>2</sup>     |                     |                     |                     |     |     |       |    |     |     |     |     |     |     |     |       |      |      |      |
|                         |                                     | 代征绿地面积                   | 0.000 m <sup>2</sup>     |                     |                     |                     |     |     |       |    |     |     |     |     |     |     |     |       |      |      |      |
|                         | 代征河道面积                              | 0.000 m <sup>2</sup>     |                          |                     |                     |                     |     |     |       |    |     |     |     |     |     |     |     |       |      |      |      |
| 项目范围内地上附着物情况            | 名称                                  | 建筑物                      | 上水井                      | 下水井                 | 通信井                 | 电力井                 | 热力井 | 燃气井 | 不明用途井 | 路灯 | 高压杆 | 低压杆 | 通讯杆 | 变压器 | 配电箱 | 高压塔 | 独立坟 | 通信发射塔 | 围墙围挡 | 树木   |      |
|                         | 总计                                  | 0                        | 0                        | 0                   | 0                   | 0                   | 0   | 0   | 0     | 0  | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0     | 0    | 见平面图 | 见平面图 |
|                         | 建设用地内含                              | 0                        | 0                        | 0                   | 0                   | 0                   | 0   | 0   | 0     | 0  | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0     | 0    | 见平面图 | 见平面图 |
|                         | 代征道路内含                              | 0                        | 0                        | 0                   | 0                   | 0                   | 0   | 0   | 0     | 0  | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0     | 0    | 见平面图 | 见平面图 |
|                         | 代征绿地内含                              | 0                        | 0                        | 0                   | 0                   | 0                   | 0   | 0   | 0     | 0  | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0     | 0    | 见平面图 | 见平面图 |
| 未拆除地上建筑物面积统计            | 总建筑面积                               | 总建筑占地面积                  | 进入项目范围内总建筑面积             | 进入项目范围内总建筑占地面积      | 进入建设用地内的总建筑面积       | 进入建设用地内的总建筑占地面积     |     |     |       |    |     |     |     |     |     |     |     |       |      |      |      |
|                         | 0.00 m <sup>2</sup>                 | 0.00 m <sup>2</sup>      | 0.00 m <sup>2</sup>      | 0.00 m <sup>2</sup> | 0.00 m <sup>2</sup> | 0.00 m <sup>2</sup> |     |     |       |    |     |     |     |     |     |     |     |       |      |      |      |
| 详见项目范围内未拆除地上建筑物明细表(表 2) |                                     |                          |                          |                     |                     |                     |     |     |       |    |     |     |     |     |     |     |     |       |      |      |      |
| 土地平整情况                  | 依据现场实测情况判定, 该项目土地自然地平。              |                          |                          |                     |                     |                     |     |     |       |    |     |     |     |     |     |     |     |       |      |      |      |
| 宗地四至                    | 东:                                  |                          |                          |                     | 南: 富力又一城南街          |                     |     |     |       |    |     |     |     |     |     |     |     |       |      |      |      |
|                         | 西:                                  |                          |                          |                     | 北: 鲁店北路             |                     |     |     |       |    |     |     |     |     |     |     |     |       |      |      |      |
| 测绘依据                    | 1. 建设工程规划用地测量成果报告书: 2017 规测字 0137 号 |                          |                          |                     |                     |                     |     |     |       |    |     |     |     |     |     |     |     |       |      |      |      |

项目范围内未拆除地上建筑物明细表

(表 2)

项目名称: 朝阳区豆各庄乡土地一级开发 6 号地项目(F 地块)

(单位: m<sup>2</sup>)

| 编号 | 总建筑面积 | 总建筑占地面积 | 进入项目范围内的建筑<br>面积 | 进入项目范围内的建筑<br>占地面积 | 进入建设用<br>地内的建筑<br>面积 | 进入建设用<br>地内的建设<br>占地面积 | 实际用途<br>(仅供参考) |
|----|-------|---------|------------------|--------------------|----------------------|------------------------|----------------|
| ①  |       |         |                  |                    |                      |                        |                |
| ②  |       |         |                  |                    |                      |                        |                |
| ③  |       |         |                  |                    |                      |                        |                |
| ④  |       |         |                  |                    |                      |                        |                |
| ⑤  |       |         |                  |                    |                      |                        |                |
| ⑥  |       |         |                  |                    |                      |                        |                |
| ⑦  |       |         |                  |                    |                      |                        |                |
| ⑧  |       |         |                  |                    |                      |                        |                |
| ⑨  |       |         |                  |                    |                      |                        |                |
| ⑩  |       |         |                  |                    |                      |                        |                |
| ⑪  |       |         |                  |                    |                      |                        |                |
| ⑫  |       |         |                  |                    |                      |                        |                |
| ⑬  |       |         |                  |                    |                      |                        |                |
| ⑭  |       |         |                  |                    |                      |                        |                |
| ⑮  |       |         |                  |                    |                      |                        |                |
| ⑯  |       |         |                  |                    |                      |                        |                |
| ⑰  |       |         |                  |                    |                      |                        |                |
| ⑱  |       |         |                  |                    |                      |                        |                |
| ⑳  |       |         |                  |                    |                      |                        |                |
| 总计 |       |         |                  |                    |                      |                        |                |

注: 表内编号与平面图上未拆除地上建筑物编号相对应。

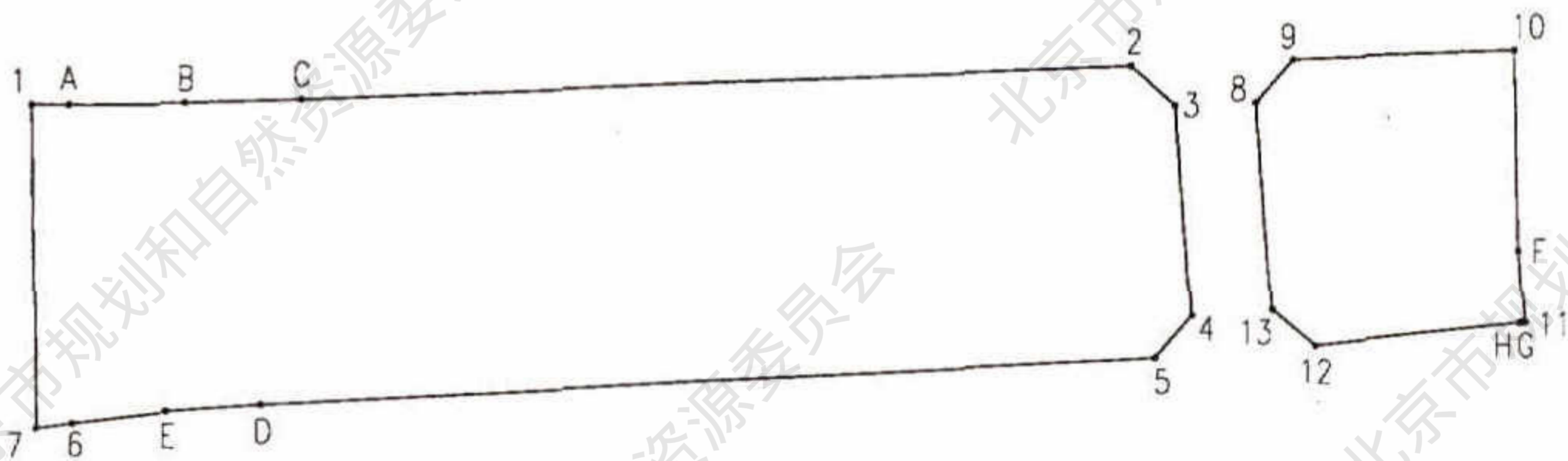
## 界桩坐标成果表

(表3)

项目名称：朝阳区豆各庄乡土地一级开发6号地项目(F地块)

| 点号 | 坐标         |            | 距离(米)  | 界桩材料 | 备注 |
|----|------------|------------|--------|------|----|
|    | x          | y          |        |      |    |
| G  | 297473.393 | 517120.161 | 1.054  | 喷涂   |    |
| H  | 297473.277 | 517119.113 |        |      | 喷涂 |
| 12 | 297464.765 | 517042.872 | 76.715 | 喷涂   |    |
| 13 | 297478.055 | 517026.789 | 20.863 | 喷涂   |    |
| 8  | 297552.606 | 517020.931 | 74.781 | 喷涂   |    |
| 9  | 297568.190 | 517034.742 | 20.823 | 喷涂   |    |
| 10 | 297571.653 | 517117.130 | 82.460 | 喷涂   |    |
| F  | 297499.393 | 517118.954 | 72.283 | 喷涂   |    |
| 11 | 297473.507 | 517121.209 | 25.984 | 喷涂   |    |
| G  | 297473.393 | 517120.161 | 1.054  | 喷涂   |    |
| E  | 297439.037 | 516618.614 | 34.502 | 喷涂   |    |
| 6  | 297434.963 | 516584.356 |        |      | 喷涂 |

略图:



测量员：孙志勇    填表员：齐军峰    检查员：房大为

2017年12月12日

## 界桩坐标成果表

(表3)

项目名称：朝阳区豆各庄乡土地一级开发6号地项目(F地块)

| 点号 | 坐 标        |            | 距离(米)   | 界桩材料 | 备注 |
|----|------------|------------|---------|------|----|
|    | x          | y          |         |      |    |
| 7  | 297433.117 | 516571.211 | 13.274  | 喷涂   |    |
| 1  | 297551.000 | 516569.522 | 117.895 | 喷涂   |    |
| A  | 297551.000 | 516583.220 | 13.698  | 喷涂   |    |
| B  | 297551.446 | 516625.689 | 42.472  | 喷涂   |    |
| C  | 297552.784 | 516668.140 | 42.472  | 喷涂   |    |
| 2  | 297565.670 | 516974.775 | 306.906 | 喷涂   |    |
| 3  | 297551.346 | 516990.937 | 21.596  | 喷涂   |    |
| 4  | 297475.563 | 516996.893 | 76.016  | 喷涂   |    |
| 5  | 297459.787 | 516983.091 | 20.962  | 喷涂   |    |
| D  | 297441.658 | 516653.014 | 330.574 | 喷涂   |    |
| E  | 297439.037 | 516618.614 | 34.502  | 喷涂   |    |
|    |            |            |         |      |    |

略图：



测量员：孙志勇      填表员：齐军峰      检查员：房大为

2017年12月12日

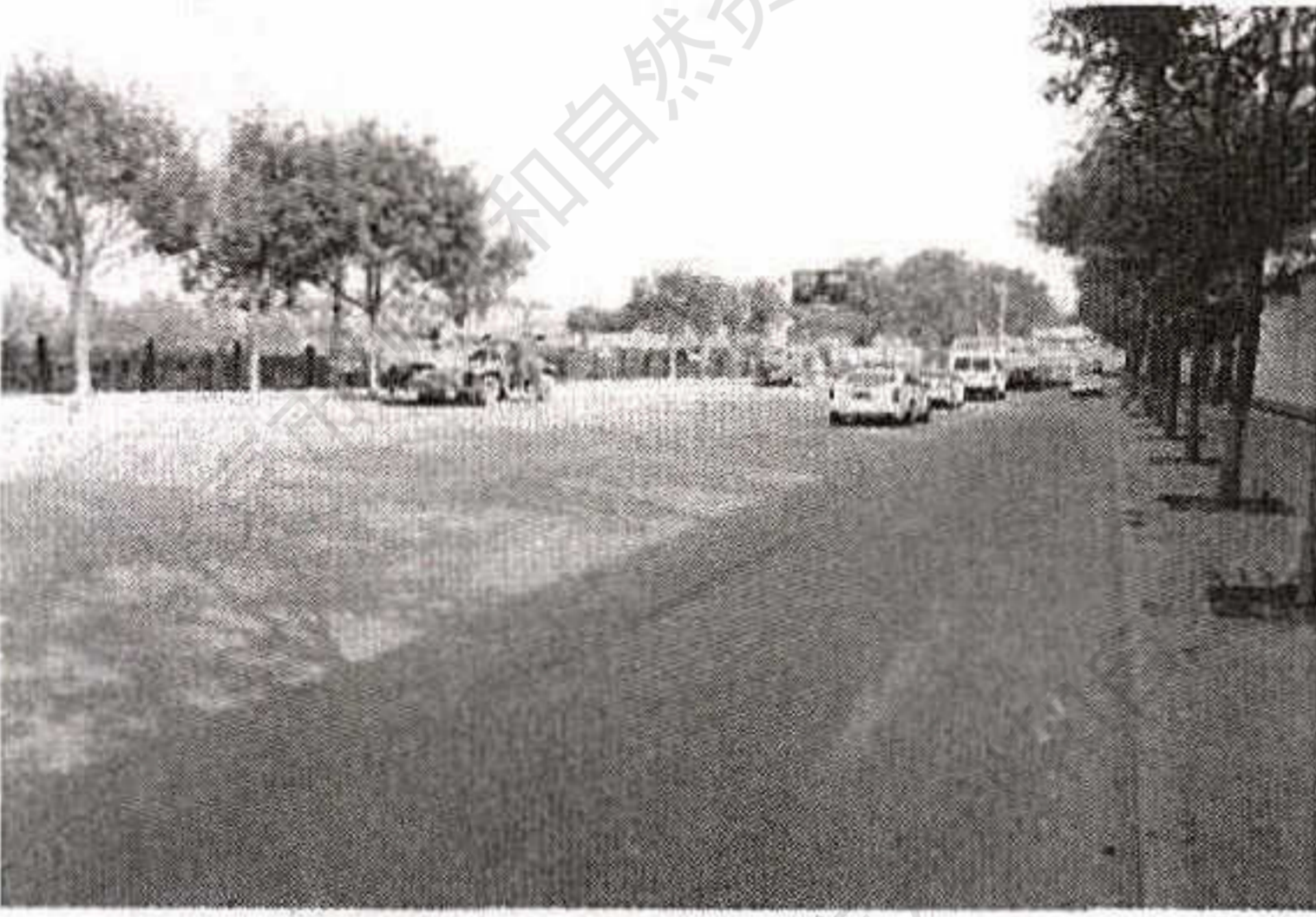
### 项目现场照片



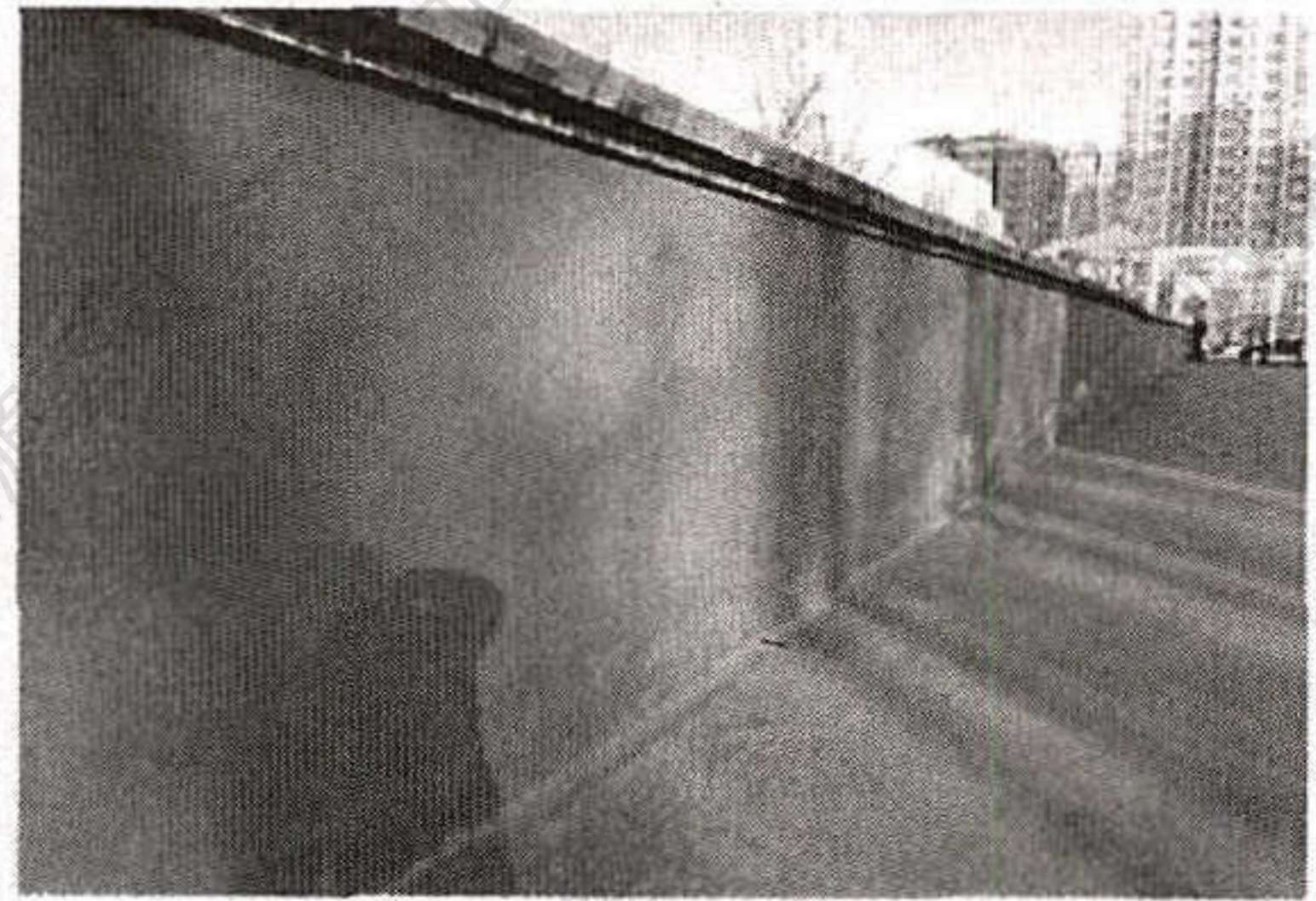
项目东侧现状道路



项目南侧现状道路



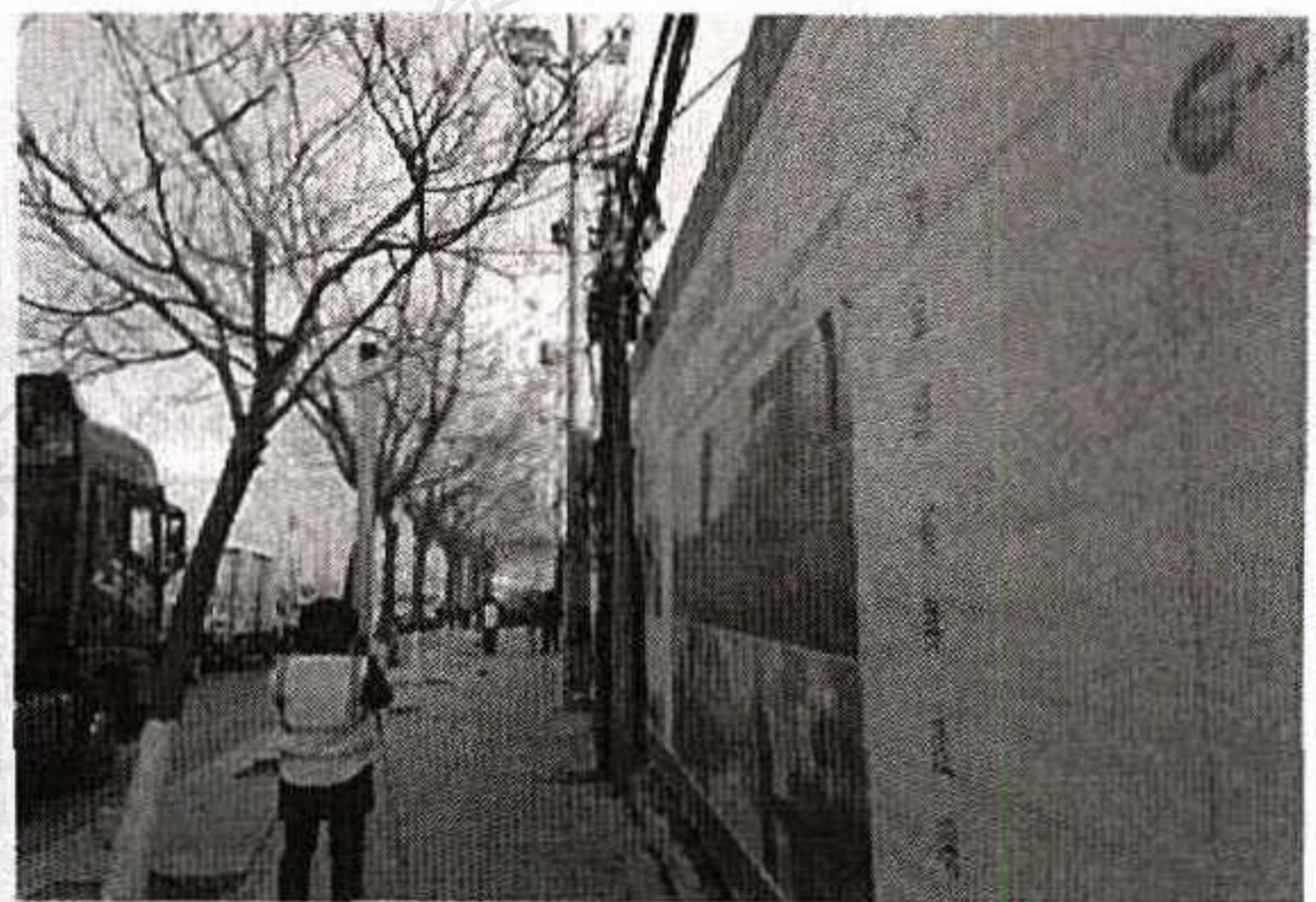
项目西侧现状道路



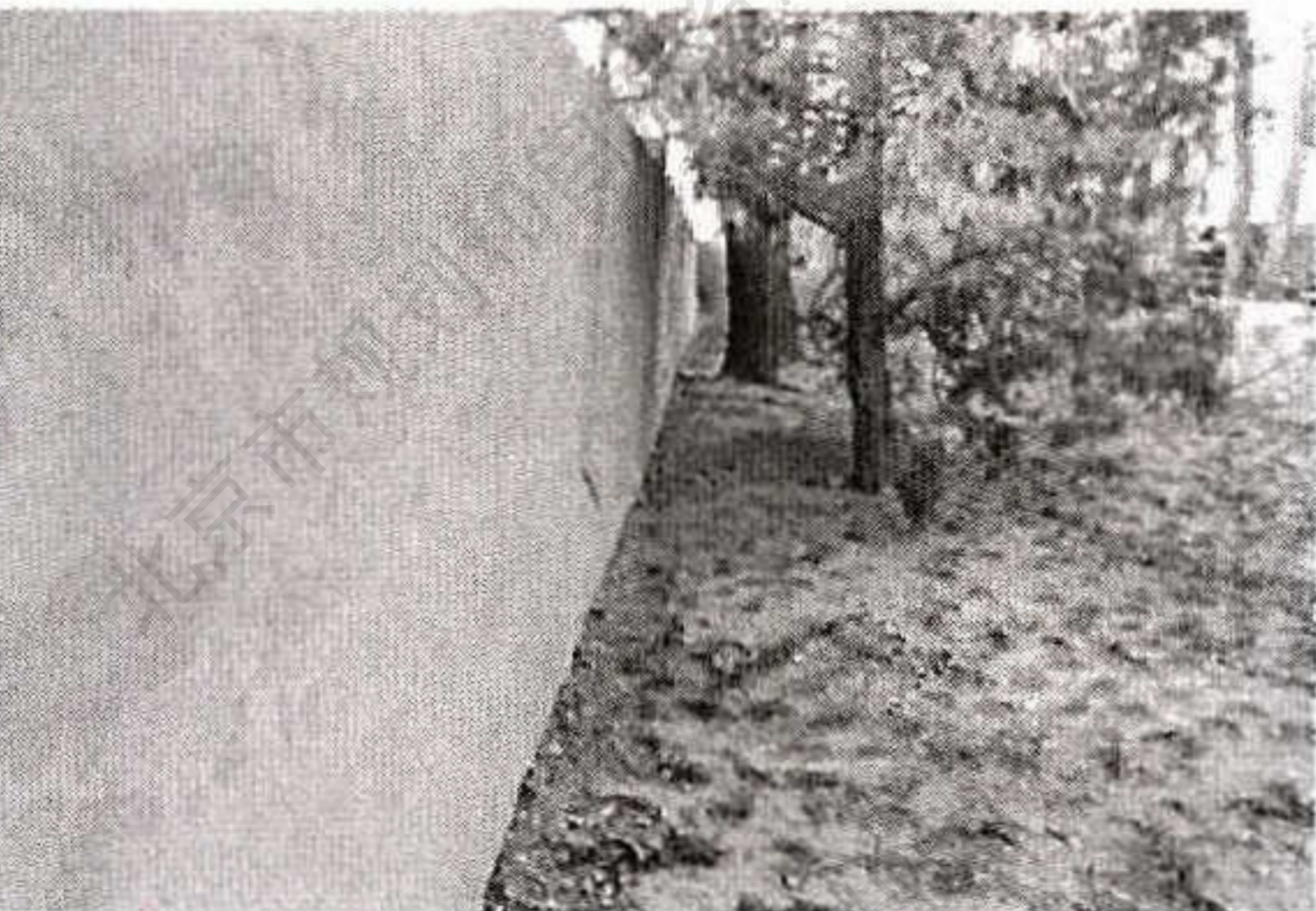
项目东侧围墙



项目南侧围墙



项目西侧围挡



项目北侧围墙



项目内树木

项目现场照片



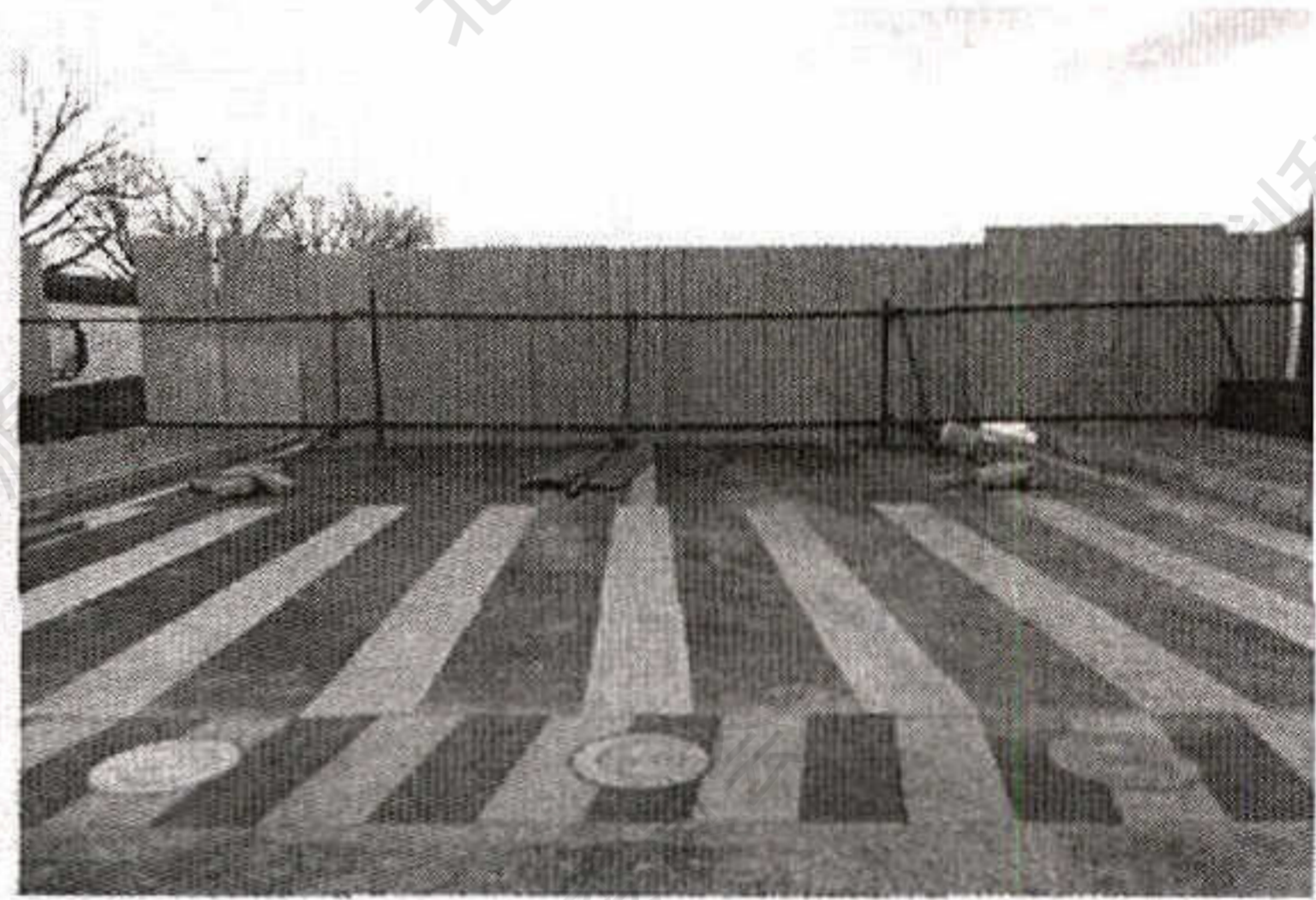
项目内树木



项目内土堆



项目内道路



项目内已断道路



土地平整情况



土地平整情况



土地平整情况



土地平整情况

### 项目现场照片



土地平整情况



土地平整情况