

第一章 总则

项目编号:

2

北京市通州区功德寺棚户区改造项目交地协议

北京市通州区功德寺棚户区改造项目交地协议

北京市通州区功德寺棚户区改造项目交地协议

北京市通州区功德寺棚户区改造项目交地协议

北京市通州区功德寺棚户区改造项目交地协议

北京市通州区功德寺棚户区改造项目交地协议

北京市通州区功德寺棚户区改造项目交地协议

北京市通州区功德寺棚户区改造项目交地协议

北京市通州区功德寺棚户区改造项目交地协议

北京市通州区功德寺棚户区改造项目交地协议

北京市通州区功德寺棚户区改造项目交地协议

北京市通州区功德寺棚户区改造项目交地协议

北京市通州区功德寺棚户区改造项目交地协议

北京市通州区功德寺棚户区改造项目交地协议

北京市通州区功德寺棚户区改造项目交地协议

北京市通州区功德寺棚户区改造项目交地协议

北京市通州区功德寺棚户区改造项目交地协议

北京市通州区功德寺棚户区改造项目交地协议

北京市通州区功德寺棚户区改造项目交地协议

北京市通州区功德寺棚户区改造项目交地协议

北京市通州区功德寺棚户区改造项目交地协议

二〇二四年十月

第一条 总 则

鉴于乙方已与北京市规划和自然资源委员会签订《国有建设用地使用权出让合同》及补充协议（以下简称"出让合同"），乙方已同意出让合同项下出让宗地的实物交付义务由北京市海淀区海淀镇人民政府履行。

北京市海淀区海淀镇人民政府（以下简称"甲方"）和_____（以下简称"乙方"）本着平等自愿、诚实信用、互惠互利的原则，根据国家和北京市有关法律、法规和文件的规定，经友好协商，就位于北京市海淀区西北旺镇马连洼地区的功德寺棚户区改造项目 HD-GDS-002 地块 R2 二类居住用地（以下简称"宗地"）有关交地事宜，达成如下协议。

第二条 协议双方

甲方：北京市海淀区海淀镇人民政府

法定代表人：

法定地址：

委托代理人：

联系电话：

乙方：

法定代表人：

法定地址：

委托代理人：

联系电话：

第三条 宗地的基本情况

1. 宗地的位置、范围：

该宗地位于：北京市海淀区西北旺镇马连洼地区

四至范围：东至 规划树村路

南至 规划树村北一街

西至 规划树村西一路

北至 规划绿地

土地面积 42463.441 平方米，具体以北京市规划和自然资源委员会海淀分局核发的《关于海淀区功德寺棚户区改造项目 HD-GDS-001、002 地块 R2 二类居住用地供地项目“多规合一”协同平台供地审核意见函》（京规自（海）供审函[2024]0005 号）及《建设工程规划用地测量成果报告书》（2023 规自（海）测字 0044 号）中建设用地测量成果为准。

2. 宗地的现状及权属情况：

该宗地的现状为：建设用地内有围挡、土坎（以地形及地上物测绘技术报告书为准），均不涉及补偿。

该宗地的权属情况为：该项目权属清晰，且无争议。

3. 宗地开发程度：

宗地入市时达到临时“三通一平”，分别为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，通施工临时用水、通施工临时用电、通可供施工车辆通行的道路。

临时“三通”情况：

临时用水接入：距地块南侧约 5 米现状树村北一街，已设置 DN300 自来水管线，可作为施工临时用水。

临时用电接入：距 HD-GDS-002 地块东侧红线约 5 米已设置 10KV 高压线杆，可作为施工临时用电。

通可供施工车辆通行的道路：HD-GDS-001、002 两地块之间由一级开发主体代征的树村西一路中段可作为施工临时道路使用，等级为城市支路，路宽约 25 米，向南连通至现状树村北一街，可作为施工临时道路使用。

最终向乙方交付的市政条件为“六通一平”，分别为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（供水、再生水）、通下水（雨水、污水）、通燃气、通电、通讯（电信、有线电视）。

1.通路：

地块周边未来规划实施道路：HD-GDS-001、002 地块之间规划树村西一路（树村北一街～西北旺南路），规划为城市支路，红线宽 25 米，中间路面宽 12 米，该道路已定线。

2.通上水：

上水：本项目规划供水水源由中心城供水管网提供，沿树村西一路，自项目北边界至树村北一街，新建一条供水管道，管径为 DN300 毫米，管长约为 220 米。

中水：水源引自清河再生水厂，通过农大北路～东北旺中路～树村北一街～树村西一路规划再生水管道为本项目提供再生水。规划沿树村西一路，自项目北边界至树村北一街，新建一

条再生水管道，管径为 DN200 毫米，管长约为 220 米。

3.通下水：

雨水：规划沿树村西一路，自本项目北边界至树村北一街，新建一条雨水管道，管径为 $\Phi 1200$ 毫米，长度约为 220 米，由北向南接入树村北一街现状雨水管道。

污水：规划沿树村西一路，自本项目北边界至树村北一街，新建一条污水管道，管径为 $\Phi 400$ 毫米，长度约为 220 米，由北向南接入树村北一街现状污水管道。

4.通燃气：本项目规划气源来自现状实创高压 B 燃气调压站。为保障本项目用气需求，规划新建中低压调压箱 2 座。规划自树村北一街现状 DN300 毫米中压天然气管道向北至新建中低压调压箱，新建 DN200 毫米中压天然气管道为本项目供气。

5.通电：本项目西侧有规划树村 220 千伏变电站，预计 2024 年投运，可作为本项目电源。为满足本项目使用需求，项目内需新建 1 座 10 千伏开闭站。规划自树村北一街至新建开闭站，新建 $\square 2000 \times 2300$ 毫米电力隧道，管长约 100 米。规划沿树村西一路，自项目北边界至树村北一街，新建 $12\Phi 150+2\Phi 150$ 毫米电力管井，管长约 300 米。

6.通讯：

电信：本项目电信信号接自现状上地电信局。为满足本项目使用需求，项目内新建 1 座电信机房，机房建筑面积不小于 50 平方米。规划沿树村西一路，自项目北边界至树村北一街，新建 12 孔电信栅格管道，管长约 260 米。

有线广播电视网络：本项目有线电视信号接自安宁庄（A5）

有线电视基站，项目内新建1处有线电视三级机房，机房建筑面积约30平方米。规划沿树村西一路，自项目北红线至树村北一街，新建1孔有线电视栅格管道，管道长约250米。

最终市政接口、管径等以相关部门审批文件为准。甲方负责统筹组织实施宗地周边市政建设工作，按计划安排实施，保证市政与项目建设同步接用，并承担相关费用。在正式市政建设工作完成前，将采取临时市政条件接用措施，保障入市地块市政条件能够正常接用，保证不影响竞得人竣工验收。因甲方过错导致市政建设工作不能配合项目运行的，由海淀区人民政府承担相应责任。

第四条 双方的权利义务

1. 甲方的权利、义务

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

在乙方办理该宗地后续开发建设手续时提供必要的支持和帮助；

负责提供本协议第三条约定条件的宗地，并完成相关约定工作。

2. 乙方的权利、义务

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

负责项目移交后的现场管理，并承担相关责任及费用；

负责办理项目开工建设、相关市政管线的接用、工程竣工验收等必要的手续，并承担相应费用，有关供水供电供气供暖的接用相关费用按照《国务院办公厅转发国家发展改革委等部门关于清理规范城镇供水供电供气供暖行业收费促进行业高质量发展的意见的通知》（国办函〔2020〕129号）执行。

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

第五条 土地交接期限及标准

本协议签订之日起第40个自然日（遇公休日及法定节假日顺延至其后第一个工作日）内且乙方已按《国有建设用地使用权出让合同》约定缴纳土地出让价款，甲乙双方须完成土地交接工作。土地交付标准见本协议第三条约定。

乙方未按《国有建设用地使用权出让合同》约定及时足额缴纳出让价款、违约金等全部款项的，甲方有权拒绝交付土地。乙方无正当理由逾期不接收土地则视同接收，相应的权利、义务由乙方承担。

第六条 违约责任

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

2. 甲方未按本协议规定的期限和标准向乙方交付宗地，且

不是由于不可抗力、政策调整或乙方违约，则甲方违约，甲方除应按本协议约定标准向乙方提供宗地外，还须按以下约定向乙方支付违约赔偿金：

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

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

4. 免责

如果一方证明其未履行义务是由于不可抗力造成，则该方对违约不承担责任。

第七条 协议的终止

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

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

(2) 根据适用法律对乙方进行清算或乙方资不抵债的；

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

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

(1) 按本协议约定，未按期提供符合入市交易条件的宗地；

(2) 按本协议约定，甲方未完成相关约定工作的。

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

第八条 争议解决

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

第九条 生效及其他条款

1. 本协议经甲、乙两方法定代表人或其授权委托人签字，并加盖公章后生效。

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：



程刚

年 月 日

年 月 日