

项目编号:

北京市海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目
交地协议

二〇二四年十一月



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东升镇人民政府履行。

北京市海淀区东升镇人民政府(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东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目二期(剩余用地)HD00-0803-0029 地块(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: 北京市海淀区东升镇人民政府

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：北京市海淀区东升镇北部片区

四至范围：东至 规划朱房村路

南至 清河北岸绿化控制线

西至 规划朱房南三街东红线

北至 规划清河镇南一路南红线

土地面积 42734.155 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《关于海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目二期(剩余用地)HD00-0803-0029、0030 地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（海）供审函〔2024〕006 号）及《建设工程规划用地测量成果报告书》（2024 规自（海）测字 0092 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（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：临时用水接入：距 HD00-0803-0030 地块红线东侧 10m 的清河镇西路自来水 DN300 管道，作为施工临时用水接口。

临时用电接入：地块红线北侧 15m 的 10kV 高压架空线路，作为施工临时用电接口。

通可供施工车辆通行的道路：地块红线外朱房村路（城市支路，路宽 20 米）、清河镇西路（城市次干路，路宽 15 米）、上地村南路（城市次干路，路宽 25 米），可作为施工临时道路使用。

最终向乙方交付的市政条件为“七通一平”，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，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、通燃气、通热力、通讯。

1.通路：

地块周边未来规划实施道路：HD00-0803-0029 地块北侧为学府树小街（朱房南三街～朱房南二街）段，规划为城市支路，红线宽 20 米，中间路面宽 12 米，该道路已定线。南侧为清河路（朱房南三街～朱房南二街）段，规划为城市次干路，该道路北侧红线已定，南侧红线未定，道路红线宽度为 42 米。西侧为朱房南三街（学府树小街～清河路）段，规划为城市支路，红线宽 20 米，中间路面宽 12 米，该道路已定线。东侧为朱房南二街（学府树小街～清河路）段，规划为城市支路，红线宽 20 米，中间路面宽 12 米，该道路已定线。

2.通上水：

上水：规划沿朱房南二街，自朱房路至清河路，新建一条供水管道，管径为 DN400 毫米，与朱房路现状供水管道连通，水源引自中心城供水管网；规划沿学府树小街，自朱房南三街至毛纺路，新建一条供水管道，管径为 DN300 毫米；规划沿清河路，自京新高速东小街至毛纺路，新建一条供水管道，管径为 DN600 毫米；规划沿万象北路、朱房南三街，自朱房南一街至清河路，新建一条供水管道，管径为 DN300 毫米。

中水：周边现状再生水管道满足规划要求，规划予以保留。规划沿朱房路、朱房南二街，自安宁庄西路至清河路，新建一条再生水管道，管径为 DN300~DN400 毫米；规划沿万象北路、朱房南三街、学府树小街，自朱房南二街至毛纺路，新建一条再生水管道，管径为 DN200 毫米。

3.通下水：

雨水：规划沿清河路，自毛纺路至京藏高速公路西侧新建一条雨水管道，下游接入京藏高速公路西侧现状雨水管道。该规划雨水管道与现状雨水管道共同承担本地区的雨水排除任务；规划沿学府树小街，自朱房南三街至朱房南二街，新建一条雨水管道，管径为 $\Phi 800$ 毫米，下游接入朱房南二街规划雨水管道；规划沿朱房南三街、清河路，自万象北路至朱房南二街，新建一条雨水管道，管径为 $\Phi 800 \sim \Phi 1600$ 毫米，下游接入清河路规划雨水管道；规划沿朱房南二街、清河路，自朱房路至朱房南一街，新建一条雨水管道，管径为 $\Phi 600 \sim \square 2200 \times 2000$ 毫米，下游接入清河路规划雨水管道。

污水：沿清河北侧（京新高速公路以西~京藏高速公路以东）

Φ2200~Φ3000 毫米的现状污水管道能够满足规划流域范围内的污水排除要求，因此，本项目污水排除出路为清河北侧现状污水管道；规划沿朱房南三街，自万象南路至清河路，新建一条污水管道，管径为Φ400 毫米，下游接入清河路现状污水干线；规划沿朱房南二街、清河路，自万象南路至毛纺路，新建一条污水管道，管径为Φ400~Φ500 毫米，下游接入毛纺路现状污水管道；规划沿学府树小街，自朱房南三街至朱房南二街，新建一条污水管道，管径为Φ400 毫米，下游接入朱房南二街规划污水管道。

4.通热力：

规划新建分布式能源站 13 座，分布式能源站因地制宜采用污水源、再生水源、地源热泵、空气源热泵等新能源与可再生能源供热，可由现状清河供热服务中心调峰补充。新能源和可再生能源供热装机比例应符合《< 北京市新增产业的禁止和限制目录（2022 年版）>热力生产和供应业管理措施实施意见》以及相关供热政策要求。规划沿朱房南二街，自朱房路至 NY-9，新建 DN200~DN400 毫米供热管道，长度约 790 米。

5.通燃气：

规划本项目气源引自周边现状中压燃气管道，为项目地块供气。完善中压天然气管网，提高朱房地区天然气供应服务保障水平。规划沿朱房南二街、万象南路（朱房南二街~毛纺路）新建 DN300 毫米中压燃气管道，规划沿学府树中街、朱房南三街（万象南路~规划预留区域能源中心）新建 DN200 毫米中压燃气管道，四街地块气源引自京藏高速辅路上现状中压燃气管道。根据需求在用地内安排中低压调压箱，经调压后供用户使用。

6.通电:

规划本项目电源引自现状后八家及规划小营 110 千伏变电站;规划在万象南路南侧、京新高速东小街东侧新建小营 110 千伏变电站 1 座,占地 0.54 公顷;规划沿朱房南二街,自朱房路至清河路,新建 $\square 2000 \times 2300$ 毫米电力隧道,长度约 900 米;规划沿学府树小街,自朱房南三街至毛纺路,新建 $12\Phi 150+2\Phi 150$ 毫米电力管井,长度约 900 米;规划沿清河路,自京新高速东小街至毛纺路,新建 $12\Phi 150+2\Phi 150$ 毫米电力管井,长度约 870 米;规划沿朱房南三街,自万象北路至清河路,新建 $12\Phi 150+2\Phi 150$ 毫米电力管井,长度约 900 米。

7.通讯:

电信:规划在该项目内设电信接入机房 2 座,每座建筑面积 70 平方米;规划沿朱房南二街,自朱房路至清河路,新建 12 孔电信管道,长度约 900 米;规划沿朱房南三街,自万象北路至清河路,新建 12 孔电信管道,长度约 900 米;规划沿学府树小街,自朱房南三街至毛纺路,新建 12 孔电信管道,长度约 900 米;规划沿清河路,自京新高速至毛纺路,新建 12 孔电信管道,长度约 870 米;同时规划区内应设置移动通信基站,其数量及布局应结合项目的建设实施情况及有关技术标准确定,规划本项目需设置通信宏基站 12 座,基站的空间设置应符合《民用建筑通信及有线广播电视基础设施设计规范》(DB11/804-2015)的要求。

有线广播电视网络:规划本项目信号源引自 A5 安宁庄有线电视机房。规划在该项目内新建有线电视三级机房 1 座,建筑面积 50 平方米;规划沿朱房南二街,自朱房路至清河路,新建 2

孔有线电视管道，长度约 900 米；规划沿朱房南三街，自万象北路至清河路，新建 1 孔有线电视管道，长度约 900 米；规划沿学府树小街，自朱房南三街至毛纺路，新建 1 孔有线电视管道，长度约 900 米；规划沿清河路，自京新高速至毛纺路，新建 1 孔有线电视管道，长度约 870 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，并同时终止协议通知书向北京市土地储备中心备案。

第八条 争议解决

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

第九条 生效及其他条款

1. 本协议经甲、乙双方法定代表人或其授权委托人签字，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：



马界

法人代表或授权代表：

年 月 日

年 月 日