

项目编号: \_\_\_\_\_

北京市顺义区顺义新城 0201 街区  
SY00-0201-116 地块 B1 商业用地交地协议



二〇二 年 月

## 第一条 总 则

鉴于乙方已与北京市规划和自然资源委员会签订《国有建设用地使用权出让合同》及补充协议（以下简称“出让合同”），乙方已同意北京市规划和自然资源委员会将出让合同项下出让宗地的实物交付义务转移至北京市顺义区规划和自然资源综合事务中心履行。北京市顺义区规划和自然资源综合事务中心（以下简称“甲方”）和\_\_\_\_\_（以下简称“乙方”）本着平等自愿、诚实信用、互惠互利的原则，根据国家 and 北京市有关法律、法规和文件的规定，经友好协商，就北京市顺义区顺义新城 0201 街区 SY00-0201-116 地块 B1 商业用地（以下简称“宗地”）有关交地事宜，达成如下协议。

## 第二条 协议双方

甲 方：北京市顺义区规划和自然资源综合事务中心  
法定代表人：李明君  
法 定 地 址：北京市顺义区复兴西街 9 号院  
委托代理人：高鹤萁  
联 系 电 话：69446694

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：胜利街道，

四至范围：东至通顺路，

南至府前中街，

西至新顺北大街，

北至规划一路。

土地面积 54036.49 平方米，具体以北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的《关于顺义新城 0201 街区东风商场片区供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（顺）供审函[2024]0008号）及《建设工程规划用地测量成果报告书》（2024 规自（顺）测字 0022 号）为准。

#### 2. 宗地的现状及权属情况：

该宗地的现状为：

建设用地内围挡、树木（不涉及名木古树）、上水井（1个）、下水井（6个）、通信井（7个）、电力井（5个）、热力井（1个）、燃气井（1个）地块东侧红线与 M15 号线顺义站 A 口之间的人行步道出入口暂现状保留，无偿交由二级竞得人按照国家及北京市有关规定依法依规处理。

建设用地内配电箱，仅为本地块供电使用，不涉及第三方，无权属纠纷，不涉及补偿，暂现状保留，无偿交由二级竞得人按照国家及北京市有关规定依法依规处理，由此产生的一切责任由区政府承担。

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：

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

临时“三通”情况：

临时用水接入：距规划用地 SY00-0201-116 地块南侧红线约 30 米，已设置市政自来水接口 DN200 作为施工临时用水；

临时用电接入：距规划用地 SY00-0201-116 地块南侧红线约 10 米，已设置 35KV 现状变压器作为施工临时用电；

通可供施工车辆通行的道路：SY00-0201-116 地块南侧府前中街，为现状主干路，规划道路红线宽 40 米。

甲方最终向乙方提供项目红线范围内城市支路“七通一平”（“七通”指通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电、通燃气、通热力、通讯（电信、有线电视）；“一平”指除最终可保留及涉及乙方继续使用的地上物外，地上无其他施工障碍物的场地自然平整）条件的宗地，具体情况如下：

1. 通路：通顺路为现状道路，规划等级为城市主干路，红线宽度为 50 米。该道路现状已按照主干路功能实施，建议远期结合轨道及相关基础设施的实施，对道路横断面进行改造，规划两种横断面型式，具体方案结合远期交通需求进一步确定；府前中街为现状道路，规划等级为城市主干路，红线宽度为 40 米。现状道

路为一幅路型式，中间路面宽度约 28 米，安排双向六条机动车道及两侧非机动车道，现状道路横断面具备主干路功能，已实现规划；新顺北大街为现状道路，规划等级为城市次干路，红线宽度为 40 米。现状道路横断面为一幅路型式，中间路面宽度约 28 米，安排双向六条机动车道及两侧非机动车道，已实现规划；便民街规划为城市次干路，规划道路红线宽度为 40 米。现状道路为一幅路型式，中间路面宽度约 21 米，安排双向四条机动车道及两侧非机动车道，已实现规划；幸福西街、金街北路为现状道路，规划等级为城市支路，红线宽为 15 米，规划道路横断面采用一幅路型式，标准横断面布置为：中间路面宽 9 米，安排单向一条机动车道及两侧非机动车道，两侧人行道各宽 3 米(含树池)，已实现规划；规划一路（暂定名）、规划二路（暂定名）为规划道路，规划等级为城市支路，红线宽 20 米。规划道路横断面采用一幅路型式，标准横断面布置为：中间路面宽 12 米，安排一上一下两条机动车道及外侧非机动车道，两侧人行道各宽 4 米（含树池），未实现规划。

2. 通自来水：本项目规划水源为顺义新城供水管网。保留新顺北大街（便民街-府前中街）现状 DN250 毫米供水管道；保留通顺路（便民街-府前中街）现状 DN200 毫米供水管道；保留幸福西街（新顺北大街-通顺路）现状 DN300 毫米供水管道；保留规划二路（幸福西街-便民街）现状 DN400 毫米供水管道。沿通顺路（府前中街-便民街）新建一条 DN600 毫米供水管道，与府前中街现状供水管道相连；沿规划二路（幸福西街-规划一路）新建一条 DN300 毫米供水管道，管长约为 200 米，与幸福西街现状供水管道相连；

沿规划一路(新顺北大街-通顺路)新建一条 DN300 毫米供水管道,管长约为 450 米,与新顺北大街、通顺路现状供水管道相连。

通中水: 本项目规划再生水水源引自顺义新城再生水管网,主要引自马坡再生水厂及顺义再生水厂。沿规划一路(新顺北大街-通顺路)新建一条 DN200 毫米再生水管道,管长约为 450 米;沿府前中街(新顺北大街-通顺路)新建一条 DN400 毫米再生水管道,管长约为 450 米;沿幸福西街(新顺北大街-通顺路)新建一条 DN200 毫米再生水管道,管长约为 480 米;沿新顺北大街(幸福西街-府前中街)新建一条 DN200 毫米再生水管道,管长约为 380 米;沿通顺路(幸福西街-府前中街)新建一条 DN400 毫米再生水管道,管长约为 380 米。本项目周边无现状再生水管网,规划用地内部无现状再生水利用设施,为保障本项目及周边地区的再生水利用需求,考虑在项目范围内自建小型再生水回用设施,该设施出水水质达到再生水回用标准后用于本项目内部近期再生水回用,远期水源引自顺义新城再生水管网。

3. 通雨水: 本项目现状雨水排除出路为城北减河。保留站前北街(府前中街-城北减河)现状雨水管道,管径为  $\Phi 500$ -口  $3200 \times 2000$  毫米,由南向北接入城北减河;保留通顺路(府前中街-城北减河)现状合流管道,作为雨水管道使用,管径为  $\Phi 600$ - $\Phi 1600$  毫米,由南向北接入城北减河;保留新顺北大街(府前中街-便民街南侧)合流管道,管径为  $\Phi 1000$ - $\Phi 1200$  毫米,由南向北接入便民街南侧现状合流管道;保留便民街南侧(新顺北大街-通顺路西侧)现状合流管道,管径为  $\Phi 1000$ - $\Phi 1200$  毫米,由西向东接入通顺路西侧现状合流管道;保留通顺路西侧(便民街南

侧-中山东街)现状合流管道,管径为 $\Phi 1000$ - $\Phi 1200$ 毫米,向北接入通顺路现状合流管道;保留便民街北侧(通顺路西侧-站前北街)现状雨水管道,管径为 $\Phi 600$ - $\Phi 1600$ 毫米,由东向西接入站前北街雨水管道;保留幸福西街(通顺路-新顺北大街)现状雨水管道,管径为 $\Phi 400$ - $\Phi 1000$ 毫米,分别由西向东、由东向西接入金街北路雨水管道;保留金街北路(幸福西街-便民街)现状雨水管道,管径为 $\Phi 1200$ 毫米,分别由南向北接入便民街雨水管道。沿幸福西街(规划二路-通顺路)新建一条 $\Phi 1600$ 毫米雨水管道,由西向东接入通顺路规划雨水管道;沿通顺路(幸福西街-中山东街)建设一条 $\Phi 1600$ 毫米雨水管道,由南向北接入中山东街规划雨水管道;沿中山东街(通顺路-城北减河)新建一条 $3000 \times 1600$ 毫米雨水管道,由西向东接入城北减河,上述雨水管道对通顺路(府前中街-中山东街)现状合流管道规划进行截留,与现状雨水管道共同承担流域范围的雨水排除任务。沿规划一路(新顺北大街-通顺路)新建一条 $\Phi 900$ 毫米雨水管道,由东西两端向中间接入规划二路雨水管道;沿规划二路(规划一路-幸福西街)新建一条 $\Phi 1200$ 毫米雨水管道,由南向北接入幸福西街规划雨水管道。

通污水: 本项目及周边现状污水流域涉及的污水厂主要为顺义再生水厂。保留站前北街(府前中街北侧-便民街以北)现状 $\Phi 400 \sim \Phi 800$ 毫米污水管道,由南向北下游接入顺义再生水厂;保留便民街(通顺路-站前北街)现状 $\Phi 500 \sim \Phi 600$ 毫米污水管道,由东向西接入站前北街污水管道;保留新顺北大街东侧(规划一路北侧-幸福西街)现状 $\Phi 300$ 毫米污水管道,由南向北接入幸福西街现状污水管道;保留幸福西街(新顺北大街-通顺路)现状 $\Phi$

400 毫米污水管道，由东西两端向中接入金街北路现状污水管道；保留金街北路（幸福西街-便民街）现状 $\Phi 500$  毫米污水管道，由南向北接入便民街现状污水管道。沿规划一路（新顺北大街-通顺路）新建一条 $\Phi 400$  毫米污水管道，由东西两端向中接入规划二路规划污水管道；沿规划二路（规划一路-幸福西街）新建一条 $\Phi 400$  毫米污水管道，由南向北接入金街北路现状污水管道。

4. 通电力：本项目现状电源南侧有现状仓上 110 千伏变电站，项目西侧有现状西辛 110 千伏变电站。保留府前中街、新顺北大街、通顺路、幸福西街现状电力沟道。沿规划一路（新顺北大街-通顺路）新建 12 $\phi 150+2\phi 150$  毫米电力管井，长约 460 米；沿规划二路（幸福西街-规划一路）新建 12 $\phi 150+2\phi 150$  毫米电力管井，长约 200 米。新建 10 千伏开闭站 1 处，占地面积约 300 平方米，电源引自周边现状及规划 110 千伏变电站。按照供电公司要求，开闭站应设置在地上一层，高于当地防涝用地高程，具体配建要求以供电公司出具意见为准，供电方案最终以供电部门审定方案为准。

5. 通热力：本项目热源引自城西供热厂，自建分布式能源站与城西供热厂集中热网耦合供热。保留站前北街（城西供热厂-义宾街）DN400 毫米集中供热管线；保留义宾街西段现状 DN400 毫米集中供热管线。沿义宾街（站前北街东侧-新顺北大街）新建 DN250 毫米供热管道；沿新顺北大街（义宾街-规划一路）新建 DN250 毫米供热管道；沿规划一路（新顺北大街-规划二路东侧）新建 DN250 毫米供热管道。新建分布式能源站 3 座，分布式能源站建议独立占地，占地面积约 340~840 平方米/座。

6. 通燃气：本项目气源引自周边现状中压燃气管线。保留府前中街（新顺北大街-通顺路）现状 DN250 毫米中压天然气管道；保留通顺路（府前中街-幸福西街）DN300 毫米中压天然气管道；保留幸福西街（新顺北大街-通顺路）DN200 毫米中压天然气管道。沿规划一路（新顺北大街东侧-通顺路）新建 DN200 毫米中压天然气管道，长约 390 米。项目内规划安排 1 座中低压调压箱，具体数量及位置可结合项目实施进一步明确。

7. 通讯：电信方面，本项目通信源引自顺义现状电信局。保留新顺北大街、府前中街、通顺路、幸福西街现状电信管道。沿规划一路（新顺北大街-通顺路）新建 12 孔电信管道，管长约 460 米；沿规划二路（幸福西街-府前中街）新建 12 孔电信管道，管长约 200 米。规划项目内应设置移动通信基站。规划阶段初步按照 300-350 米站间距设置基站考虑，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》的要求。有线电视方面，本项目有线电视信号引自顺义区中心有线电视基站。保留府前中街、通顺路、幸福西街及新顺北大街有现状 2 孔~4 孔有线电视管线。规划沿规划一路（新顺北大街-通顺路）新建 2 孔有线电视管道，长约 460 米；沿规划二路（幸福西街-府前中街）新建 2 孔有线电视管道，长约 200 米。结合项目地块新建有线电视机房 2 处，建筑面积 30 平方米/处。

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

## 第四条 双方的权利义务

### 1. 甲方的权利、义务

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

在乙方办理该宗地后续开发建设手续时提供必要的支持和帮助；

负责提供本协议第三条约定条件的宗地，并完成相关约定工作。

### 2. 乙方的权利、义务

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

负责项目移交后的现场管理，并承担相关责任及费用；

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

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

## 第五条 土地交接期限及标准

本协议签订之日起第40个自然日（遇公休日及法定节假日顺延至其后第一个工作日）内且乙方已按《国有建设用地使用权出

让合同》约定缴纳土地出让价款，甲乙双方须完成土地交接工作。土地交付标准见本协议第三条约定。乙方未按《国有建设用地使用权出让合同》约定及时足额缴纳出让价款、违约金等全部款项的，甲方有权拒绝交付土地。乙方无正当理由逾期不接收土地则视同接收，相应的权利、义务由乙方承担。

## 第六条 违约责任

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

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

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

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

### 4. 免责

如果一方证明其未履行义务是由于不可抗力造成，则该方对违约不承担责任。

## 第七条 协议的终止

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

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

(2)根据适用法律对乙方进行清算或乙方资不抵债的；

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

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

(1)按本协议约定，未按期提供符合入市交易条件的宗地；

(2)按本协议约定，甲方未完成相关约定工作的。

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

## 第八条 争议解决

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

## 第九条 生效及其他条款

1. 本协议经甲、乙双方法定代表人或其授权委托人签字盖章后生效。

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

甲方



法人代表或授权代表:



年 月 日

乙方

法人代表或授权代表:

年 月 日