

项目编号: _____

北京市昌平区朱辛庄新区(二期)土地一级开发
项目 CP01-0801-0029 地块、回龙观国际信息
产业基地二期(二)地块土地一级开发项目
CP01-0801-0041 地块 R2 二类居住用地、A4
体育用地交地协议



二〇二五年 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”），乙方已同意出让合同项下出让宗地的实物交付义务由北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心履行。

北京市昌平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，根据国家和北京市有关法律、法规和文件的规定，经友好协商，就昌平区朱辛庄新区（二期）土地一级开发项目 CP01-0801-0029 地块、回龙观国际信息产业基地二期（二）地块土地一级开发项目 CP01-0801-0041 地块 R2 二类居住用地、A4 体育用地（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： 北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心
法定代表人： 高伟
法 定 地 址： 北京市昌平区科技园区创新路 9 号
委托代理人：
联 系 电 话：

乙 方：
法定代表人：
法 定 地 址：
委托代理人：
联 系 电 话：

第三条 宗地的基本情况

1. 宗地的位置、范围：

该宗地 CP01-0801-0029 地块位于：昌平区史各庄街道，

四至范围：东至回龙观工业区七街，

南至朱辛庄中路，

西至回龙观工业区九街，

北至朱辛庄二号路。

该宗地 CP01-0801-0041 地块位于：昌平区史各庄街道，

四至范围：东至回龙观工业区四街，

南至回龙观工业区加密一路，

西至朱辛庄西路，

北至回龙观工业区南路。

土地面积 34922.629 平方米(该面积中包括 CP01-0801-0041 地块内能源站用地，面积 1387 平方米，该能源站不在本次出让范围内)，具体以北京市规划和自然资源委员会昌平分局核发的《关于昌平区朱辛庄新区（二期）土地一级开发项目 CP01-0801-0029 地块 R2 二类居住用地、回龙观国际信息产业基地二期（二）地块土地一级开发项目 CP01-0801-0041 地块 A4 体育用地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（昌）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（昌）测字 0063 号、2024 规自（昌）测字 0096 号）为准。

2. 宗地的现状及权属情况：

该宗地 CP01-0801-0029 地块的现状为：

建设用地内有围挡（铁丝网）、燃气井（2 口），均不涉及补偿，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。

该宗地 CP01-0801-0041 地块的现状为：

建设用地内有围挡（栅栏）、上水井（1口）、雨水井（1口）、污水井（3口）、消防用井（1口），均不涉及补偿，暂现状保留，无偿交由乙方按照国家及北京市有关规定依法依规处理。

该宗地的权属情况为：

该宗地权属无争议，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：

临时“三通”情况如下：

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。临时水、电的报装、接用费用由乙方承担。

甲方最终向乙方提供的市政条件为“七通一平”（“七通”指通路、通上水（自来水、再生水）、通下水（雨水、污水）、通电、通燃气、通讯、通热力；“一平”指除最终可保留及涉及乙方继续使用的地上物外，地上无其它施工障碍物的场地自然平整）的宗地。保证不影响乙方的竣工验收。具体情况如下：

CP01-0801-0029 地块：

（1）通道路：项目涉及道路为规划明珠三路，城市支路，道路红线宽 20 米；规划七辛南街，城市次干路，道路红线宽 35 米；规划辛庄中街，城市支路，道路红线宽 20 米；规划朱辛庄中路，城市次干路，道路红线宽 30 米。

（2）通上水

通自来水：项目供水水源引自昌平供水管网，为满足本项目供水使用需求，规划沿朱辛庄西路新建 DN600 毫米给水管线，沿七辛北街新建 DN800 毫米给水管线，沿工业区四街新建 DN200 毫米给水管线，沿工业区加密一路新建 DN200 毫米给水管线。

通再生水：项目中水水源引自未来科学城再生水管网，主要由现状 TBD 再生水厂供水，规划沿明珠三路新建一条再生水管道，管径均为 DN300 毫米。规划沿七辛南街新建一条再生水管道，管径为 DN400 毫米。

(3) 通下水

通雨水：该项目雨水排除出路为南沙河。规划沿七辛南街新建一条雨水管道，管径为 $\Phi 1600 \sim \Phi 1800 \times 1800$ 毫米，由东向西接入七辛南街现状雨水管道。规划沿明珠三路新建一条雨水管道，管径均为 $\Phi 700 \sim \Phi 1000$ 毫米，由南向北分别接入七辛中街现状雨水管道。规划沿辛庄中街新建一条雨水管道，管径为 $\Phi 700$ 毫米，分别接入明庄一路、明庄二路规划雨水管道和朱辛庄西路现状雨水管道及朱辛庄中路现状雨水管道和明珠三路规划雨水管道。

通污水：该项目污水排除出路为规划南沙河再生水厂。规划沿七辛南街新建一条污水管道，管径为 $\Phi 400 \sim \Phi 500$ 毫米，由西向东接入回昌东路现状污水管道。规划沿明珠三路新建一条污水管道，管径均为 $\Phi 400$ 毫米，均由南向北接入七辛中街现状污水管道。规划辛庄中街新建一条污水管道，管径为 $\Phi 400$ 毫米，分别接入明庄一路、明庄二路规划污水管道和朱辛庄西路现状污水管道及明珠三路新建污水管道和朱辛庄中路现状污水管道。

(4) 通电：该项目定泗路 110 千伏变电站及七辛 110 千伏变

电站联合供电。规划沿项目外北侧定泗路布置两条 $\Phi 2600 \times 2900$ 毫米电力隧道；沿项目外东侧回昌东路分别布置一条 $\Phi 2600 \times 2900$ 毫米电力隧道，和一条 $\Phi 2000 \times 2100$ 毫米电力隧道；沿项目外北侧七辛北街布置一条 $\Phi 2000 \times 2100$ 毫米电力隧道，和一条 $12\Phi 150+2\Phi 150$ 毫米电力管井；规划沿明庄一路布置一条 $\Phi 2000 \times 2100$ 毫米电力隧道，和一条 $12\Phi 150+2\Phi 150$ 毫米电力管井；

规划沿七辛中街、辛庄中街、七辛南街、朱辛庄西路、明庄二路、朱辛庄中路、明珠二路、明珠三路布置 $12\Phi 150+2\Phi 150$ 毫米电力管井。

(5) 通燃气：项目气源为项目中朱辛庄中路现状DN500毫米中压天然气管线。

(6) 通讯：规划沿朱辛庄中路一条12孔信息管道（其中内含有线电视管道），沿明珠三路新建一条12孔信息管道（其中内含有线电视管道），沿七辛南街新建一条12孔信息管道（其中内含有线电视管道），沿辛庄中街新建一条12孔信息管道（其中内含有线电视管道）。

(7) 通热力：规划在项目北侧体育用地内安排区域能源站1座（即规划1#能源站），内设地源热泵机组、调峰锅炉及蓄热设施等。规划能源站冬季供回水温度为 $55/45^{\circ}\text{C}$ ，按地下布置，面积以功能需求为准。规划沿回昌东路、定泗路，自朱辛庄能源站至项目范围布置DN600毫米再生水余热供热管道。规划沿朱辛庄西路、辛庄中街、明珠三路布置DN250~DN450毫米供热管道。

CP01-0801-0041 地块：

(1) 通道路：项目涉及道路为在施工业区四街，城市支路，道路红线宽20米；在施工业区加密一路，街坊路，道路红线宽

10 米；在施七辛北街，城市次干路，道路红线宽 40 米；规划朱辛庄西路，城市次干路，道路红线宽 30 米，

(2) 通上水

通自来水：项目供水水源为昌平供水管网，为满足本项目供水使用需求，规划沿朱辛庄西路新建 DN600 毫米给水管线，沿七辛北街新建 DN800 毫米给水管线，沿工业区四街新建 DN200 毫米给水管线，沿工业区加密一路新建 DN200 毫米给水管线。

通再生水：项目中水水源接自南沙河再生水厂，规划沿朱辛庄西路新建 DN300 毫米再生水管线，沿七辛北街新建 DN600 毫米再生水管线，沿工业区四街新建 DN300 毫米再生水管线。

(3) 通下水

通雨水：该项目雨水排除出路为南沙河。规划沿朱辛庄西路新建 $\Phi 1000 \sim 1400$ 毫米雨水管线，沿七辛北街新建 $\Phi 600 \sim 1600$ 毫米雨水管线，沿工业区四街新建 $\Phi 1200 \sim 1400$ 毫米雨水管线，沿工业区加密一路新建 $\Phi 500 \sim 700$ 毫米雨水管线。

通污水：该项目污水排除出路为规划南沙河再生水厂。规划沿朱辛庄西路新建 $\Phi 500$ 毫米污水管线，沿七辛北街新建 $\Phi 500 \sim 600$ 毫米污水管线，沿工业区四街新建 $\Phi 500$ 毫米污水管线。

(4) 通电：该项目由农学院 110KV 变电站及定泗路 110KV 变电站供电。规划沿朱辛庄西路新建 $12\Phi 150+2\Phi 150$ 毫米电力管线，沿七辛北街新建 $\Phi 2000 \times 2100$ 毫米电力隧道。

(5) 通燃气：项目气源为七辛中街现状 DN300 毫米中压燃气管线，规划沿朱辛庄西路新建 DN200 毫米中压燃气管线。

(6) 通讯：规划沿朱辛庄西路一条 12 孔信息管道（其中内含有线电视管道），沿七辛北街新建一条 12 孔信息管道（其中内

含有线电视管道），沿工业区四街新建一条 12 孔信息管道（其中内有线电视管道），沿工业区加密一路新建一条 12 孔信息管道（其中内有线电视管道）。

（7）通热力：供热来源为信息园二期（二）地块内规划能源站，沿朱辛庄西路新建 DN500 毫米热力管线。

最终市政接口、管径等以相关部门审批文件为准。区政府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。由此产生的一切责任由区政府承担。

第四条 双方的权利义务

1. 甲方的权利、义务

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

在乙方办理该宗地后续开发建设手续时提供必要的支持和帮助；

负责提供本协议第三条约定条件的宗地，并完成相关约定工作。

2. 乙方的权利、义务

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

负责项目移交后的现场管理，并承担相关责任及费用；

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

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

第五条 土地交接期限及标准

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

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

第六条 违约责任

1. 协议双方都有权获得因对方违约而遭受的任何损失的赔偿。双方都有过错的，各自承担相应的责任。
2. 甲方未按本协议规定的期限和标准向乙方交付宗地，且不

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

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

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

4. 免责

如果一方证明其未履行义务是由于不可抗力造成，则该方对违约不承担责任。

第七条 协议的终止

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

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

(2)根据适用法律对乙方进行清算或乙方资不抵债的；

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

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

(1)按本协议约定，未按期提供符合入市交易条件的宗地；

(2)按本协议约定，甲方未完成相关约定工作的。

3. 发出终止协议通知的一方，必须在终止协议通知中说明导致通知发出的违约事件，并同时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：



乙方

法人代表或授权代表：

年 月 日

年 月 日