

项目编号: _____

北京市朝阳区平房乡黄杉木店平房区城中村改
造项目 2107-01 地块 R2 二类居住用地、2107-02
地块 A334 托幼用地、2107-03 地块 R2 二类居住
用地、孙河组团土地储备项目 2902-73 地块 B4
综合性商业金融服务业用地交地协议



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”），乙方已同意出让合同项下出让宗地的实物交付义务由本协议项下甲方履行。

甲方一：北京市朝阳区规划和自然资源综合事务中心、甲方二：北京市朝阳区新经纬土地开发有限责任公司（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，就北京市朝阳区平房乡黄杉木店平房区城中村改造项目 2107-01 地块 R2 二类居住用地、2107-02 地块 A334 托幼用地、2107-03 地块 R2 二类居住用地、孙河组团土地储备项目 2902-73 地块 B4 综合性商业金融服务业用地（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 一：北京市朝阳区规划和自然资源综合事务中心

法定代表人：李欣

法 定 地 址：北京市朝阳区三里屯南 56 号

委托代理人：许聪聪

联 系 电 话：18701545905

甲 方 二：北京市朝阳区新经纬土地开发有限责任公司

法定代表人：曾朝晖

法定地址：北京市朝阳区东三环北路辛2号2幢18层1803室

委托代理人：李卓凡

联系电话：13552363015

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 2107-01、02、03 地块位于：朝阳区平房乡，

2107-01 地块四至范围：东至规划亮马厂东路西红线及

2107-02 地块边界，

南至规划煤炭一厂北路北红线及

2107-02 地块边界，

西至平房西路东红线，

北至黄杉木店北街南红线；

2107-02 地块四至范围：东至规划亮马厂东路西红线，

南至规划煤炭一厂北路北红线，

西至 2107-01 地块边界，

北至 2107-01 地块边界；

2107-03 地块四至范围：东至规划亮马厂东路西红线，

南至朝阳北路北红线，

西至平房西路东红线，

北至规划煤炭一厂北路南红线；

该宗地 2902-73 地块位于：朝阳区孙河乡，

2902-73 地块四至范围：东至规划 2902-94 河道东边界，

南至孙河组团十号路，

西至 2902-71 地块西边界，

北至孙河组团九号路。

土地面积 148302.262 平方米，具体以北京市规划和自然资源委员会朝阳分局核发的《关于朝阳区平房乡黄杉木店平房区域城中村改造项目 2107-01、02、03 地块、孙河组团土地储备项目 2902-73 地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（朝）供审函[2025]0001 号）及《建设工程规划用地测量成果报告书》（2024 规自（朝）测字 0047 号、2014 规测字 0019 号）为准。

2.宗地的现状及权属情况：

该宗地的现状为：

建设用地内有树木（不涉及名木古树）、围墙、围挡，均不涉及补偿，建设用地内树木、围墙、围挡暂现状保留，无偿交由乙方按照国家及北京市相关规定依法依规处理。

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:

2107-01、02、03 地块:

临时用水接入: 规划用地西侧黄杉木店路有市政供水管道, 可作为施工临时用水;

临时用电接入: 规划用地西侧黄杉木店路, 已设置现状电 (10kV) 路由作为施工临时用电;

可供施工车辆通行的道路: 规划用地西侧, 为现状黄杉木店路, 等级为城市次干路, 路宽 45 米, 可供施工车辆通行。

2902-73 地块:

临时用水接入: 距规划用地 2902-73 西侧红线约 50 米, 已设置现状水源, 作为施工临时用水;

临时用电接入: 距规划用地 2902-73 西侧红线约 100 米, 已设置现状电源:(10KV)路由作为施工临时用电;

可供施工车辆通行的道路: 距规划用地 2902-73 南侧红线约 10 米, 为现状西甸路, 路宽约 15 米, 可供施工车辆通行。

甲方最终向乙方提供“六通一平”(“六通”指通路、通上水(自来水、中水)、通下水(雨水、污水)、通电、通燃气、通讯(电信、有线电视)); “一平”指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)的正式市政条件, 保证不影响乙方的竣工验收。具体如下:

2107-01、02、03 地块:

(1) 上水工程

自来水：规划沿亮马厂东路，自朝阳北路至亮马厂中街，新建 DN300 毫米供水管道。规划沿亮马厂中街、亮马厂南街，自黄杉木店路至亮马厂东路，分别新建 DN400 毫米供水管道。

中水：规划沿亮马厂中街-亮马厂东路，自黄杉木店路至朝阳北路，新建 DN200 毫米再生水管道。

(2) 下水工程

雨水：规划沿亮马厂东路，自朝阳北路至青年路沟，新建一条雨水管道管径为 $\Phi 1000 \sim \Phi 1800$ 毫米，下游接入青年路沟。规划沿亮马厂中街、亮马厂南街，自黄杉木店路至亮马厂东路，分别新建一条雨水管道，管径为 $\Phi 1000 \sim \Phi 1400$ 毫米，下游接入亮马厂东路规划雨水管道。

污水：规划沿亮马厂中街、亮马厂南街，自亮马厂东路至黄杉木店路，分别新建一条污水管道，管径均为 $\Phi 400$ 毫米，下游接入黄杉木店现状污水管道。规划沿亮马厂东路，自亮马厂中街至朝阳北路，分段新建管径为 $\Phi 400$ 毫米的污水管道，均接入亮马厂南街的规划污水管道。

(3) 电力工程

规划沿六里屯路，自规划星河湾 110 千伏变电站至黄杉木店路，新建 $12\Phi 150+2\Phi 150$ 毫米电力管道。规划沿黄杉木店路，自六里屯路至亮马厂南街，新建 $12\Phi 150+2\Phi 150$ 毫米电力管道。规划沿亮马厂中街，自黄杉木店路至亮马厂东路，新建 $12\Phi 150+2\Phi 150$ 毫米电力管道。规划沿亮马厂南街，自黄杉木店路至亮马厂东路，新建 $12\Phi 150+2\Phi 150$ 毫米电力管道。规划沿亮马厂东路，自朝阳北路至亮马厂中街，新建 $12\Phi 150+2\Phi 150$ 毫米电力

管道。

(4) 燃气工程

规划本项目气源引自黄杉木店路现状中压燃气管道。

(5) 通讯

电信：规划沿亮马厂中街，自黄杉木店路至亮马厂东路，新建 12 孔电信管道。规划沿亮马厂南街，自黄杉木店路至亮马厂东路，新建 12 孔电信管道。规划沿亮马厂东路，自朝阳北路至亮马厂中街，新建 12 孔电信管道。

有线电视：规划沿亮马厂中街，自黄杉木店路至亮马厂东路，新建 2 孔有线电视管道。规划沿亮马厂南街，自黄杉木店路至亮马厂东路，新建 2 孔有线电视管道。规划沿亮马厂东路，自朝阳北路至亮马厂中街，新建 1 孔有线电视管道。

(6) 道路工程

地块周边规划有 5 条市政道路，分别为现状朝阳北路（主干路，红线宽度 60 米）、现状黄杉木店路（次干路，红线宽度 45 米）、规划亮马厂东路（支路，红线宽度 25 米）、规划亮马厂中街（支路，红线宽度 20 米）、规划亮马厂南街（支路，红线宽度 20 米）。

2902-73 地块：

(1) 上水工程

自来水：本项目水源来自项目东北侧规划孙河供水站，并沿京密路西侧规划 DN600 供水管线以及机场南线 DN800 供水管线为孙河组团项目供水。规划沿孙河组团九号路、孙河组团十号路分别新建 DN300 供水管，上述管线目前已实施完毕。

中水：孙河组团规划由中心城中水管网供应中水，近期在中心城中水管网未在孙河组团周边建成之前，孙河组团由规划清河第二再生水厂供应中水。规划沿孙河组团九号路、孙河组团十号路分别新建 DN200 中水管道。

(2) 下水工程

雨水：孙河组团属于温榆河流域，根据孙河组团地势走向，沿规划道路布置雨水管，就近排入沈干七支渠、西干沟、孙河干沟及北甸沟，最终排入温榆河。规划沿孙河组团九号路新建 $\Phi 800$ 雨水管。

污水：孙河组团污水最终排入规划清河第二再生水厂。孙河干沟西侧 $\Phi 800$ 污水干线及沿孙河组团九号路 $\Phi 400$ 污水管已完成修建。

(3) 电力工程

规划在孙河组团内新建北甸 110KV 变电站 1 座、开闭站 2 座、电缆分界室 1 座。规划沿孙河组团九号路、孙河组团十号路分别新建 $12\Phi 150+2D162$ 电力管道，目前已实施完毕。

(4) 燃气工程

温榆河大道上现状 DN400 天然气次高压 A 管线可作为孙河组团气源线，在组团东南角市政公用设施用地上规划安排次高压 A 调压站。规划沿孙河组团十号路新建 DN400 中压天然气管道。供热：据用地功能，规划居住、配套公建、工业及市政公用设施采用街区式天然气锅炉房供热，可满足项目报装。

(5) 通讯

电信：在孙河组团内设置 1 座电信支局。规划沿孙河北路两

侧分别新建 12 孔电信管道。规划沿孙河组团一号路、孙河组团二号路、孙河组团三号路、孙河组团四号路、孙河组团五号路、孙河组团六号路、孙河组团七号路、孙河组团八号路、孙河组团九号路、孙河组团十号路、孙河组团十一号路、温西路、孙河西路新建 12 孔电信管道。

有线电视：孙河组团规划安排有线电视二级基站 1 座，建筑面积 600 平方米，设施可以结合建筑设置。在提供有线电视业务的同时，可以为用户提供数据传输、互联网接入等综合业务。规划沿孙河组团一号路自孙河组团七号路至孙河组团十号路新建 2 孔栅格管有线电视管道，规划沿其它市政道路已建 1 孔栅格管有线电视管道。

(6) 道路工程

地块周边涉及 2 条城市支路，分别为现状孙河组团九号路（支路，红线宽度 20 米）、现状孙河组团十号路（支路，红线宽度 30 米）。

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。否则，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. 甲方一的权利、义务

监督甲方二按照本协议约定完成宗地范围内地上建筑物的拆迁、拆除工作，同时监督甲方二按期交付本协议第三条约定条件的宗地及其他应由甲方二履行的义务。

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。

2.甲方二的权利、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；

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。

应及时向甲方一汇报宗地交付情况，在宗地交付完成后，将相关材料移交甲方一。

3.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；

负责宗地移交后的现场管理，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,甲方二与乙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,甲方二有权拒绝交付土地。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.甲方二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,则甲方二违约,甲方二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. 如果甲方二出现以下情形之一，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，甲方二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.本协议正本壹式叁份，甲乙双方各执壹份，副本一式陆份，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

甲方二



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

