

项目编号: \_\_\_\_\_

北京市海淀区宝山村棚户区改造  
平衡资金地块(二期)项目交地协议

二〇二四年十二月

## 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出让合同项下出让宗地的实物交付义务转移至北京市海淀区国有资产投资集团有限公司履行。

北京市海淀区国有资产投资集团有限公司(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，就海淀区宝山村棚户区改造平衡资金地块(二期)项目 HD00-1412-0017 地块二类城镇住宅用地(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：北京市海淀区国有资产投资集团有限公司

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：北京市海淀区四季青镇

四至范围：东至规划宝山东路

南至规划绿地

西至规划宝山东一路

北至规划宝山中一街

土地面积 28592.77 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《北京市规划和自然资源委员会海淀分局关于海淀区宝山村棚户区改造平衡资金地块(二期)项目 HD00-1412-0016、0017 地块二类城镇住宅用地项目供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》(京规自(海)供审函〔2024〕0007 号)及《建设工程规划用地测量成果报告书》(2024 规自(海)测字 0067 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：建设用地范围内有围栏、土坡，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 HD00-1412-0017 地块北侧红线约 300 米为现状宝山中街，已设置 DN400 自来水管线，可作为施工临时用水；

临时用电接入：距 HD00-1412-0017 地块西侧红线约 200 米、为现状宝山中路，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：距 HD00-1412-0017 地块南侧红线约 160 米，为现状阜石路，等级为城市快速路，临近地块一侧辅路路宽 15 米，可作为施工车辆通行道路。

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，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、通热力及场地自然平整。

#### 1. 通路：

拟入市地块周边共涉及道路 3 条，分别为宝山中路（城市次干路、红线宽 35-45 米）、宝山中一街（城市支路、红线宽 20 米）、宝山东一路（城市支路、红线宽 20 米）。

#### 2. 通上水：

上水：本项目规划由中心城供水管网供水。

规划保留田村路、宝山中街、宝山东路、巨山路、阜石路现状供水管道。

规划自田村路至阜石路，沿宝山中路新建一条供水管道，管径为 DN400 毫米。

规划自宝山北街至宝山南街，沿宝山东一路新建一条供水

管道，管径为 DN300 毫米。

规划自宝山中街至阜石路，沿宝山东路新建一条供水管道，管径为 DN300 毫米。

规划自宝山中路至宝山东一路，沿宝山北街新建一条供水管道，管径为 DN300 毫米。

规划自宝山中路至宝山东路，沿宝山中一街新建一条供水管道，管径为 DN300 毫米。

规划自宝山中路至巨山路，沿宝山南街新建一条供水管道，管径为 DN300 毫米。

中水：项目再生水水源引自中心城再生水管网，主要为槐房再生水厂。

规划自田村路至阜石路，沿宝山中路新建一条再生水管道，管径为 DN300 毫米。

规划自宝山南街至宝山北街，沿宝山东一路新建一条再生水管道，管径为 DN200 毫米。

规划自宝山中街至阜石路，沿宝山东路新建一条再生水管道，管径为 DN200 毫米。

规划自宝山中路至巨山路，沿宝山南街新建一条再生水管道，管径为 DN200 毫米。

规划自宝山东一路至宝山中路，沿宝山北街新建一条再生水管道，管径为 DN200 毫米。

### 3. 通下水：

雨水：本项目及周边地区的雨水排除出路为西郊砂石坑、永定河引水渠。规划宝山中路下穿宝山北街、大台铁路和宝山北一街形成一座下凹桥，规划在宝山中路与宝山北一街交叉路

口西北侧用地内新建一座雨水泵站，泵站出水通过宝山北一街规划雨水管道排除，下游接入永定河引水渠。规划保留宝山中街现状雨水管道。

规划自田村路至永定河引水渠，沿巨山路同步建设一条Φ2200～Φ2400毫米雨水管道，由南向北接入永定河引水渠。

规划自宝山中路至田村路，沿宝山北一街同步建设一条Φ1600毫米雨水管道，由西向东接入巨山路现状及同步建设雨水管道，该规划雨水管道作为宝山中路下穿大台铁路下凹桥雨水泵站排除出路。

规划自宝山北一街至田村路，沿宝山中路新建一条Φ1400毫米雨水管道，下游接入田村路现状雨水管道。

规划自宝山南街至西郊砂石坑，沿巨山路同步建设□2200×2000～Φ2400毫米雨水管道，由北向南接入西郊砂石坑。

规划自宝山中路至巨山路，沿宝山北街-宝山东一路-宝山南街新建一条Φ800-□2200×1800毫米雨水管道，由西向东、向南、向东接入巨山路同步建设雨水管道。

规划自宝山中路至宝山东一路，沿宝山南街新建一条Φ1600毫米雨水管道，由西向东接入宝山南街规划雨水管道。

规划宝山北街至宝山中街，沿宝山中路新建一条Φ1200毫米雨水管道，由北向南接入宝山中街现状雨水管道。

规划自宝山中街至宝山南街，沿宝山中路新建一条Φ1400毫米雨水管道，由北向南接入宝山南街规划雨水管道。

规划自宝山中街至宝山南街，沿宝山东路新建一条Φ800-Φ1200毫米雨水管道，由北向南接入宝山南街规划雨水管道。

规划自阜石路至宝山南街，沿宝山中路新建一条Φ1000毫

米雨水管道，由南向北接入宝山南街规划雨水管道。

规划自阜石路至宝山南街，沿宝山东路新建一条Φ800毫米雨水管道，由南向北接入宝山南街规划雨水管道。

规划自宝山中路至宝山东一路，沿宝山中一街新建一条Φ800毫米雨水管道，由西向东宝山东一路规划雨水管道。

规划自宝山东一路至宝山东路，沿宝山中一街新建一条Φ800毫米雨水管道，由西向东接入宝山东路规划雨水管道。

污水：本项目及周边用地污水排除出路为槐房再生水厂。

规划保留田村路、宝山中街、巨山路现状污水管道。

规划自宝山北一街至田村路，沿宝山中路新建一条Φ400毫米污水管道，由南向北接入田村路现状污水管道。

规划自宝山北街至宝山中街，沿宝山中路新建一条Φ400毫米污水管道，由北向南接入宝山中街现状污水管道。

规划自宝山北街至宝山中街，沿宝山东一路新建一条Φ400毫米污水管道，由北向南接入宝山中街现状污水管道。

规划自宝山南街北侧至宝山中街，沿宝山中路新建一条Φ400毫米污水管道，由南向北接入宝山中街现状污水管道。

规划自宝山南街北侧至宝山中街，沿宝山东一路新建一条Φ400毫米污水管道，由南向北接入宝山中街现状污水管道。

规划自宝山南街北侧至宝山中街，沿宝山东路新建一条Φ400毫米污水管道，由南向北接入宝山中街现状污水管道。

规划自宝山中路至宝山东一路，沿宝山中一街新建一条Φ400毫米污水管道，由西向东宝山东一路规划污水管道。

规划自宝山东一路至宝山东路，沿宝山中一街新建一条Φ400毫米污水管道，由西向东接入宝山东路规划污水管道。

规划自宝山中路至巨山路，沿宝山南街新建一条Φ400毫米污水管道，由西向东接入巨山路现状污水管道。

规划自阜石路至宝山南街，沿宝山中路新建一条Φ400毫米污水管道，由南向北接入宝山南街规划污水管道。

规划自阜石路至宝山南街，沿宝山东路新建一条Φ400毫米污水管道，由南向北接入宝山南街规划污水管道。

#### 4. 通电：

本项目电源引自项目北侧约 2.6 公里规划 110 千伏变电站。

规划沿西平庄北街，自规划 110 千伏变电站至巨山路，新建 12Φ150+2Φ150 毫米电力管井。

规划沿宝山中路，自田村路至阜石路，新建 12Φ150+2Φ150 毫米电力管井。

规划沿宝山东一路，自宝山北街至宝山南街，新建 12Φ150+2Φ150 毫米电力管井。

规划沿宝山东路，自宝山中街至阜石路，新建 12Φ150+2Φ150 毫米电力管井。

规划沿宝山北街，自宝山中路至宝山东一路，新建 12Φ150+2Φ150 毫米电力管井。

规划沿宝山中街，自宝山中路至巨山路，新建 12Φ150+2Φ150 毫米电力管井。

规划沿宝山中一街，自宝山中路至宝山东路，新建 12Φ150+2Φ150 毫米电力管井。

规划沿宝山南街，自宝山中路至巨山路，新建 12Φ150+2Φ150 毫米电力管井。

#### 5. 通燃气：

本项目气源引自周边现状燃气管道。

规划在项目范围内新建中低压调压箱，中低压调压箱位置及数量在设计方案中进一步确定。

规划沿宝山东一路，自宝山北街至宝山南街北侧，新建 DN200 毫米中压燃气管道。

#### 6. 通热力：

规划本项目范围内规划沿宝山中路，自阜石路至宝山北街以南，新建 DN150-DN300 毫米供热管道。

规划沿宝山中一街，自宝山中路至宝山东路西侧，新建 DN250 毫米供热管道。

规划自上述规划管道至各分布式能源站新建 DN150 毫米供热支线，后续可结合地块设计方案进一步优化。

根据市政综合方案，最终规划可达到“七通”，“七通”为通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电、通讯（电信、有线电视）、通燃气、通热力和场地自然平整。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海淀区人民政府统筹组织实施，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  $x 1/1000$ 。

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，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：

年 月 日

年 月 日