

项目编号: _____

北京市昌平区昌平新城东区二期
CP00-1101-0033、0036 地块、昌平新城东区四
期 CP00-1101-0044 地块 R2 二类居住用地、A33
基础教育用地、B1 商业用地交地协议



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，就昌平新城东区二期 CP00-1101-0033、0036 地块、昌平新城东区四期 CP00-1101-0044 地块 R2 二类居住用地、A33 基础教育用地、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 CP00-1101-0033、0036 地块位于：昌平区南邵镇，

四至范围：东至规划 CP00-1101-0035 地块，

南至景昌街，

西至中安东路，

北至景康街。

该宗地 CP00-1101-0044 地块位于：昌平区南邵镇，

四至范围：东至文丰路，

南至昌平新城东区五期用地边界，

西至昌平白浮泉公园，

北至昌崔路。

土地面积 62682.609 平方米，具体以北京市规划和自然资源委员会昌平分局核发的《关于昌平新城东区二期 CP00-1101-0026、0033、0036 地块、昌平新城东区四期、五期 CP00-1101-0044、0045、0046 地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（昌）供审函[2025]0002 号）及《建设工程规划用地测量成果报告书》（2025 规自（昌）测字 0019 号、2025 规自（昌）测字 0020 号）为准。

2. 宗地的现状及权属情况：

该宗地的现状为：

建设用地内有围挡（围网），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（电信、有线电视）、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:

CP00-1101-0033、0036 地块:

(1) 通道路: 项目涉及道路为中安东路，规划为城市主干路，道路红线宽 40 米；景昌街，规划为城市次干路，道路红线宽 30 米；双营中路，规划为城市次干路，道路红线宽 30 米；景康街，规划为城市支路，道路红线宽 20 米；双营西路，规划为城市支路，道路红线宽 20 米。

(2) 通上水

通自来水: 项目供水水源引自昌平中部供水管网。沿双营中路、中安东路和景昌街等有一条 DN300~DN600 毫米现状供水管道。规划沿景康街，自中安东路至双营中路，新建一条 DN300 毫米供水管道；规划沿双营西路，自昌崔路至景昌街，新建一条 DN300

毫米供水管线；规划沿双营中路，自昌崔路至景昌街，新建一条 DN600 毫米供水管线。

通再生水：项目再生水水源引自昌平再生水厂。沿双营中路、景昌街和中安东路等有现状 DN200 ~ DN400 毫米再生水管道。规划沿双营西路，自昌崔路至景昌街，新建一条 DN200 毫米再生水管道。

(3) 通下水

通雨水：该项目雨水排除出路为东沙河和孟祖河。沿中安东路，自昌崔路至景昌街以南，有一条 $\Phi 500 \sim \square 1600 \times 1200$ 毫米现状雨水管道，下游接入东沙河。沿双营中路，自昌崔路至景昌街以南，有一条 $\Phi 500 \sim \square 1600 \times 1200$ 毫米现状雨水管道，下游接入东沙河。沿景昌街，自双营西路至中安东路，有一条 $\Phi 800 \sim \Phi 1200$ 毫米现状雨水管道，下游接入中安东路现状雨水管道。沿景昌街，自双营西路至双营中路，有一条 $\Phi 400$ 毫米现状雨水管道，下游接入双营中路现状雨水管道。规划沿景康街，自双营西路至中安东路，新建一条 $\Phi 900$ 毫米雨水管道，下游接入中安东路现状雨水管道；自双营西路至双营中路，新建一条 $\square 1600 \times 1600 \sim \square 2200 \times 1600$ 毫米雨水管道，下游最终接入孟祖河；规划沿双营西路，自昌崔路至景康街，新建一条 $\square 1600 \times 1600$ 毫米雨水管道，下游接入景康街规划雨水管道；自景康街至景昌街，新建一条 $\Phi 800$ 毫米雨水管道，下游接入昌景街现状雨水管道；规划沿景康街，自双营中路至孟祖河，新建一条 $\square 2000 \times 1600 - \square 2200 \times 1600$ 毫米雨水管线。

通污水：该项目污水属于昌平再生水厂流域范围。沿中安东路，自景康街以北至景昌街以南，有一条 $\Phi 500$ 毫米现状污水管

道，下游接入昌平再生水厂。沿双营中路，自景康街至景昌街以南，有一条 $\Phi 400$ 毫米现状污水管道，下游接入昌平再生水厂。沿景昌街，自双营西路以东至中安东路，有一条 $\Phi 400$ 毫米现状污水管道，下游接入中安东路现状污水管道。规划沿景康街，自双营中路至中安东路，新建一条 $\Phi 400$ 毫米污水管道，下游接入中安东路现状污水管道。规划沿双营西路，自昌崔路至景康街，新建一条 $\Phi 400$ 毫米污水管道，下游接入景康街规划污水管道；自景康街至景昌街，新建一条 $\Phi 400$ 毫米污水管道，下游接入景昌街现状污水管道。

(4) 通电：本项目北侧 2 公里处有现状何营 110 千伏变电站，现状容量为 100 兆伏安，主变负载率分别为 44%和 39%。沿中安东路、景昌街和双营中路有现状 $\square 1600 \times 1900 \sim \square 2000 \times 2100$ 毫米电力隧道。规划沿景康街，自中安东路至双营中路，新建一条 $12\phi 150+2\phi 150$ 毫米电力管线；规划沿双营西路，自昌崔路至景昌街，新建一条 $12\phi 150+2\phi 150$ 毫米电力管线。

(5) 通燃气：规划沿景康街，自双营西路至双营中路，新建一条 DN300 毫米中压燃气管线；规划沿双营西路，自昌崔路至景昌街，新建一条 DN300 毫米中压燃气管线。

(6) 通讯：本项目西侧 5 公里处有现状昌平电信局。沿中安东路、双营中路和景昌街有现状 24 孔电信管道，信号接自现状昌平电信局。本项目西侧 5 公里处有现状昌平中心机房。沿中安东路有现状 2~4 孔有线电视管道，信号接自现状昌平中心机房。规划沿景康街，自中安东路至双营中路，新建一条 12 孔电信管线，长度约 540 米。规划沿景康街，自中安东路至双营中路，新建一条 2 孔有线电视管线，长度约 540 米。规划沿双营西路，自昌崔

路至景昌街，新建一条 12 孔电信管线，长度约 600 米。规划沿双营西路，自昌崔路至景昌街，新建一条 2 孔有线电视管线，长度约 600 米。规划沿双营中路，自昌崔路至景昌街，新建一条 4 孔有线电视管线，长度约 600 米。

(7) 通热力：沿双营中路有现状 DN600 毫米供热管道，上述管道接自现状东区供热厂。规划沿景康街，自中安东路至双营中路，新建一条 DN200-DN300 毫米供热管线。

CP00-1101-0044 地块：

(1) 通道路：项目涉及道路为文丰路，规划为城市主干路，道路红线宽 60 米；昌崔路，规划为城市主干路，道路红线宽 60 米；

(2) 通上水

通自来水：项目供水水源引自昌平中部供水管网。沿昌崔路、文丰路有 DN300~DN800 毫米现状供水管道。规划沿文丰路，自景平街至文沛街，新建一条 DN600 毫米供水管道。

通再生水：项目再生水水源引自昌平再生水厂。沿昌崔路、文丰路有 DN200~DN600 毫米现状再生水管道。规划沿昌崔路，自项目西边界至文丰路，新建一条 DN200 毫米再生水管线。

(3) 通下水

通雨水：项目现状属于东沙河及东沙河蓄滞洪区流域范围，现状雨水排除出路为文丰路现状雨水管渠。沿文丰路、昌崔路现状道路有 $\Phi 400 \sim \square 3000 \times 1800$ 毫米现状雨水管道，下游接入东沙河、现状滨水森林公园及东沙河蓄滞洪区。规划沿昌崔路，自文丰路至项目西边界，新建一条 $\square 2000 \times 2000$ 毫米雨水管线；规划沿昌崔路，自项目西边界至东沙河，新建一条 $\square 3800 \times 2000$ 毫

米雨水管线。

通污水：该项目属于昌平再生水厂流域范围。沿文丰路、昌崔路现状道路有 $\Phi 400 \sim \Phi 1200$ 毫米现状污水管道，下游接入昌平再生水厂。

(4) 通电：本项目北侧 2 公里处有现状何营 110 千伏变电站，现状容量为 100 兆伏安，主变负载率分别为 44% 和 39%。沿昌崔路有现状 $12\Phi 150 \sim \square 2000 \times 2100$ 毫米电力管沟。规划沿文丰路，自景昌北街至文沛街，新建一条 $12\Phi 150 + 2\Phi 150$ 毫米电力管井。

(5) 通燃气：沿昌崔路和文丰路有现状 DN400 毫米次高压燃气管道；沿昌崔路有现状 DN300 毫米中压燃气管道。

(6) 通讯：本项目西侧 5 公里处有现状昌平电信局。沿昌崔路、文丰路等有现状 12 ~ 36 孔电信管道，信号接自现状昌平电信局。本项目西侧 5 公里处有现状昌平中心机房。沿昌崔路、文丰路有现状 2 ~ 4 孔有线电视管道。

(7) 通热力：沿文丰路有现状 DN400 毫米供热管道，热源接自现状东区供热厂。规划沿文丰路，自朝辛路至昌通街，新建一条 DN600 毫米供热管道。

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:



年 月 日

乙方

法人代表或授权代表:

年 月 日