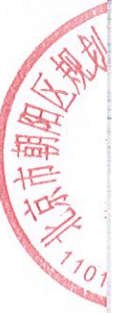


项目编号: _____

北京市朝阳区呼家楼南里 CY00-0310-9001、
9002 地块 R2 二类居住用地、A8 社区综合服务
设施用地交地协议



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：北京首开义拓城市更新建设运营有限公司（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，就北京市朝阳区呼家楼南里 CY00-0310-9001、9002 地块 R2 二类居住用地、A8 社区综合服务设施用地（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：邓飞

联 系 电 话：13552810342

甲 方 二：北京首开义拓城市更新建设运营有限公司

法定代表人：项南

法 定 地 址：北京市朝阳区小营路 25 号首开大厦

委托代理人：韩杰

联系电话：13366603577

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 CY00-0310-9001、9002 地块位于：朝阳区呼家楼街道，
CY00-0310-9001 地块四至范围：东至京朝国用（2010 划）字
第 00298 号用地东边界向东扩展约
4 米，
南至京朝国用（2010 划）字第 00298
号用地南边界向南扩展约 8 米，
西至规划呼家楼西里南街东红线；
北至京朝国用（2010 划）字第 00298
号用地北边界向北扩展约 7 米，
CY00-0310-9002 地块四至范围：东至京朝国用（2010 划）字
第 00297 号用地东边界，
南至现状道路用地北边界，
西至京朝国用（2010 划）字第 00297
号用地西边界，
北至京朝国用（2010 划）字第 00297

号用地北边界向北扩展适当距离
（结合用地面积扩展）；

土地面积 5300 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《关于朝阳区首开“1 托 4”城中村改造项目呼家楼南里 CY00-0310-9001、9002 地块供地“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（朝）供审函〔2025〕0003 号）及《建设工程规划用地测量成果报告书》（2025 规自（朝）测字 0011 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、CY00-0310-9001 地块北侧现状路（正在使用，无法封闭断路），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。项目内现状路按照“多规合一”意见函要求，须在规划新增街坊路实施前予以保留并保证期间对社会公众无条件开放。

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“七通一平”，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）。水、电的报装、接用费用由乙方承担。

甲方最终向乙方提供“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：

（1）上水工程

自来水：本项目供水水源由中心城供水管网提供。沿朝外大街有 2 条现状 DN600 毫米供水管道。沿呼家楼中路、针织路有现状 DN150~DN400 毫米供水管道。。

中水：本项目再生水水源由中心城再生水管网提供。沿朝外大街、呼家楼中路、针织路有现状 DN100~DN400 毫米再生水管道。

（2）下水工程

雨水：本项目雨水排除下游为二道沟。沿东四环路有现状一热循环水渠暗渠（西段），该渠目前作为排水渠道使用，下游向北接入二道沟。沿朝外大街（呼家楼中路~西大望路）北侧有现状 d800~d1600 毫米雨水管道，南侧有现状 d600~d1100 毫米雨水管道，下游经西大望路现状雨水管道向北接入二道沟。沿针织路有现状 d1000~d1100 毫米雨水管道，下游向南接入朝外大街北侧现状雨水管道。沿呼家楼中路有现状 d800 毫米雨水管道，下游向南接入朝外大街北侧现状雨水管道。

污水：本项目及周边区域污水排除出路为现状高碑店再生水厂。沿针织路有现状 d500~d900 毫米污水管道，下游向南接入高碑店再生水厂。沿朝外大街有现状 d700~d900 毫米污水管道，下

游向东接入针织路现状污水管道。沿呼家楼中路有现状 d500 毫米污水管道，下游向南接入朝外大街现状污水管道。

(3) 电力工程

项目西侧有现状福瑞都 10 千伏开闭站和配电室。沿朝外大街、针织路和呼家楼中路有现状电力管道。根据电力公司审定的配套电网方案，本项目电源由西侧现状福瑞都开闭站提供。规划在居住地块内新建 1 座 10 千伏配电室，公服地块内新建 1 座 10 千伏分界室。本项目主要利用周边现状电力管道穿缆接入电源，无需同步建设电力管道。沿规划一路预留 1 条 12Φ150+2Φ150 毫米电力管井。

(4) 燃气工程

根据燃气集团出具的供气咨询意见函，本项目更新后新增用气需求较小，现状低压管网系统可以解决更新后用气需求，无需新建中压天然气管道及设施。本项目更新涉及低压管网切改，实施阶段应尽快商燃气集团配合做好管线切改工作。

沿朝外大街有现状 DN500 毫米次高压天然气管道和中压管道。项目所在呼家楼南里小区现状采用低压管网供气。

(5) 通讯

电信：本项目信源由周边现状电信汇聚局提供，沿朝外大街、呼家楼中路、针织路有现状电信管道。

有线电视：本项目有线电视信源接自现状 B4 朝广局基站，由项目周边现状有线电视管道引入信源。沿朝外大街、针织路有 2-3 孔有线电视管道。

(6) 供热

项目所在呼家楼南里小区由城市热力网供热，沿朝外大街、呼家楼中路有现状城市热力管道。项目内规划新建 2 座分布式能源站，用地按 150 平方米/兆瓦预留，最终以满足功能需求为准。

(7) 道路工程

地块周边规划有 3 条市政道路，分别为规划朝阳路（主干路，红线宽度 65 米）、规划金台西路（次干路，红线宽度 40 米）、规划呼家楼西里南街（支路，红线宽度 25 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。



甲方一

法人代表或授权代表:

李欣

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