

项目编号: _____

北京市顺义区薛大人庄村剩余 1、2 号地块土地
一级开发项目 SY00-0025-6017 地块
二类城镇住宅用地交地协议



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”），乙方已同意北京市规划和自然资源委员会将出让合同项下出让宗地的实物交付义务转移至北京市顺义区规划和自然资源综合事务中心履行。北京市顺义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，就北京市顺义区薛大人庄村剩余 1、2 号地块土地一级开发项目 SY00-0025-6017 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：北京市顺义区规划和自然资源综合事务中心

法定代表人：李明君

法 定 地 址：北京市顺义区复兴西街 9 号院

委托代理人：高鹤冀

联 系 电 话：69446694

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：天竺镇，

四至范围：东至街坊路，

南至雪卉街，

西至卉园路，

北至翠华街。

土地面积 23000.10 平方米，具体以北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的《关于顺义新城 2501 街区薛大人庄剩余 2 号地土地一级开发项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（顺）供审函〔2025〕0004 号）及《建设工程规划用地测量成果报告书》（2025 规自（顺）测字 0036 号）为准。

2. 宗地的现状及权属情况：

该宗地的现状为：

建设用地内围墙（除西侧共用部分）、围挡、陡坎、看护用房、上水井、下水井暂现状保留，无偿交由乙方按照国家及北京市有关规定依法依规处理。临时施工围挡暂现状保留，顺义区政府承诺于 2025 年 8 月 31 日前完成临时施工围挡拆除及按建设用地红线搭建围挡工作。

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:

1. 临时用水接入: 距规划用地 SY00-0025-6017 地块西侧红线约 19 米, 有现状市政 DN200 自来水管线作为施工临时用水, 最终以供水部门审批为准。

2. 临时用电接入: 距规划用地 SY00-0025-6017 地块南侧红线约 255 米, 有现状 10KV 架空线杆为施工临时用电, 最终以供电部门审批为准。

3. 通可供施工车辆通行的道路: 项目西侧卉园路, 为现状城市支路, 规划道路红线宽约 20 米。

甲方最终向乙方交付的市政条件为“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”指除最终可保留及涉及竞得人继续使用的地上物外, 无其它施工障碍物的场地自然平整)条件的宗地, 具体情况如下:

1. 通路: 项目周边涉及 3 条规划市政道路: 翠华街(卉园路-天柱东路), 卉园路(林荫路-翠华街), 雪卉街(卉园路-天柱东路); 3 条规划街坊路。翠华街(卉园路-天柱东路): 城市次干路, 规划红线宽 30 米, 已实现规划。卉园路(林荫路-翠华街): 城市支路, 规划红线宽 20 米, 已实现规划。雪卉街(卉园路-天柱东路): 城市支路, 规划红线宽 15 米, 现状无道路, 规划横断面为一幅路形式, 单向车道, 路面宽 8 米, 道路两侧为人行步道, 目前正在施工。街坊一路: 现状街坊路, 规划红线宽 8 米, 已实现规划。街坊二路: 现状街坊路, 规划红线宽

12 米，已实现规划。街坊路：规划街坊路，规划红线宽 8 米，规划横断面推荐为一幅路，单向车道，机非分行，道路外侧为人行步道（最终横断面形式以方案设计为准）。

2. 通自来水：本项目水源为顺义新城供水管网，用水接自周边现状及在建供水管线。保留翠华街（卉园路-天柱东路）现状 DN300 毫米供水管线。保留卉园路（林荫路-翠华街）现状 DN200 毫米供水管线。雪卉街（卉园路-天柱东路）在建一条 DN300 毫米的供水管线。

通中水：项目再生水水源为顺义区污水处理厂，用水接自周边现状及在建再生水管线。规划保留卉园路（林荫路-翠华街）现状 DN200 毫米的再生水管线，再生水水源为顺义区污水处理厂。雪卉街（卉园路-天柱东路）在建一条 DN200 毫米的再生水管线。

3. 通雨水：本项目雨水排除出路为温榆河。保留翠华街（卉园路-天柱东路）现状 D1000 毫米雨水管线，雨水自西向东排至天柱东路现状雨水管线，最终排至温榆河。保留卉园路（林荫路-翠华街）现状 D600-D1200 毫米雨水管线，雨水自北向南，最终排至温榆河。雪卉街在建一条 D800-D1400 毫米雨水管线，雨水自西向东排至天柱东路现状雨水管线，最终排至温榆河。规划沿地块内部街坊路新建 D800 毫米的雨水管线，雨水自南向北排至翠华街现状雨水管线。规划于地块内配建雨水调蓄池 1 座，地块内雨水经汇集后排至周边现状及在建雨水管线。

通污水：本项目污水排除出路为顺义区污水处理厂。保留翠华街（卉园路-天柱东路）现状 D400 毫米污水管线，污水自西向东排至天柱东路现状污水管线，最终排至顺义区污水处理厂。保

留卉园路（林荫路-翠华街）现状 D500 毫米污水管线，污水自北向南，最终排至顺义区污水处理厂。雪卉街（卉园路-天柱东路）在建一条 D400 毫米污水管线，污水自西向东排至天柱东路现状污水管线，最终排至顺义区污水处理厂。规划于地块内配建化粪池 1 座，地块内污水排至周边现状及在建污水管线。

4. 通电力：本项目电源近期可由现状天竺 110 千伏变电站供给，远期由天竺东 110 千伏变电站供给。规划保留翠华街（卉园路-天柱东路）现状 12 ϕ 150 毫米+2 ϕ 100 毫米电力管线。规划保留卉园路（林荫路-翠华街）现状 8 ϕ 150 毫米+2 ϕ 100 毫米电力管线。雪卉街（卉园路-天柱东路）在建一条 8 ϕ 150+2 ϕ 150 毫米电力管线。规划地块内配建 1 座电缆分界室及配电室；按照供电公司要求，电缆分界室、配电室应设置在地上，具体配建要求以供电公司出具意见为准。应尽快推进本项目一级供电咨询编制工作，本项目方案最终以供电公司出具的供电方案为准。

5. 通热力：周边未敷设供热管线。项目西侧有现状翠竹新村燃气锅炉房 1 座。规划在用地地块内新建能源站 1 座，采用新能源、可再生能源供热或者采用新能源、可再生能源耦合常规能源供热，供热系统新能源和可再生能源占比不低于 60%，常规能源热源为翠竹新村现状燃气锅炉房。供热系统中的供热设施需符合京政办发〔2022〕5 号、京管办发〔2022〕303 号、京发改〔2023〕1309 号文件的要求，鉴于项目的使用性质，建议应充分考虑供热及空调制冷的设施及能源综合利用，提高能源及设施的利用率，降低综合能耗。

6. 通燃气：本项目气源接自翠华路西侧现状北京燃气管线。

保留天柱东路现状 DN400 毫米次高压顺义燃气管线。保留翠华街（花园西街-卉园路）现状 DN200 毫米中压北京燃气管线。规划于地块内配建中低压燃气调压箱 1 座。

7. 通讯：本项目通信接自周边现状管线。规划保留翠华街（卉园路-天柱东路）、卉园路（林荫路-翠华街）现状通信管线。雪卉街（卉园路-天柱东路）有一条 10 根信息+2 根歌华在建管线。规划于地块内预留信息机房、有线电视机房位置，由运营商自建局端信息机房设备和有线电视机房设备。

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顺义区政府负责统筹组织实施，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 $\times 1/1000$ 。

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~~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。



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