

项目编号: _____

北京市朝阳区太阳宫新区 D 区土地一级开发项目 CY00-0215-0627 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：北京太阳宫房地产开发有限公司（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，就北京市朝阳区太阳宫新区 D 区土地一级开发项目
CY00-0215-0627 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 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：北京太阳宫房地产开发有限公司
法定代表人：余坦锋
法 定 地 址：北京市朝阳区太阳宫金星园 4 号楼 205 室
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 CY00-0215-0627 地块二类城镇住宅用地位于: 朝阳区太阳宫乡,

CY00-0215-0627 地块四至范围: 东至太阳宫中路西红线,
南至太阳宫南街北红线,
西至已拨地范围边界,
北至太阳宫小街南红线、电力接线
柜南红线。

土地面积 19446.80 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《关于北京市朝阳区太阳宫新区 D 区土地一级开发项目 CY00-0215-0627 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]0004 号)及《建设工程规划用地测量成果报告书》(2025 规自(朝)测字 0038 号)为准。

2.宗地的现状及权属情况:

该宗地的现状为:

建设用地内有围墙、围挡、现状地铁 17 号线 G 出入口、无障碍电梯及安全出口、风亭等设施，均不涉及补偿。围墙、围挡暂现状保留，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；现状地铁 17 号线 G 出入口、无障碍电梯及安全出口、风亭等设施，在项目实施过程中结合项目方案进行改造、建设。

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：项目给水来自中心城供水管网，项目内用水定额选取标准符合相关规范及指标。本项目太阳宫新区四号路街上水管线自太阳宫南街至太阳宫北街，全长 387 米，管径 DN300 毫米；太阳宫北一街上水管线自太阳宫中路至太阳宫新区四号路，全长

208 米，管径 DN300 毫米。在太阳宫新区四号路及太阳宫北一街分别预留了 DN200 进水口。太阳宫四号路和北一街配套自来水管线均已完成建设并移交自来水集团实现通水，本项目建设用地供水管线满足接入要求。

中水：本项目再生水由北京排水集团酒仙桥再生水厂提供，项目内用水定额选取标准符合相关规范及指标。本项目太阳宫新区四号路中水管自太阳宫南街至太阳宫北街，全长 357 米，管径 DN150 毫米；已完成建设并移交中水集团实现通水。F1 住宅混合公建用地四号路中段预留 DN150 管道至红线内封口；R2 类居住用地四号路中段预留 DN150 管道至红线内封口。

(2) 下水工程

雨水：太阳宫新区四号路雨水管线自太阳宫南街到太阳宫北街全长 350 米，管径 DN600~1000 毫米；太阳宫北一街雨水管线自太阳宫中路至太阳宫新区四号路，全长 209 米，管径 DN500~1000 毫米；均已完成建设。F1 住宅混合公建用地四号路中段预留 DN800 管道雨水井至红线内；R2 二类居住用地四号路中段预留 DN800 管道雨水井至红线内；北一街中段由主干管分别向 F1 住宅混合公建用地、R2 二类居住用地预留 DN800 管道雨水井至红线内。雨水管线均已建设完成并移交。雨水分别沿太阳宫北街、太阳宫南街现状雨水管自西北向东南排入坝河。太阳宫北一街及太阳宫新区四号路配套管线设计重现期满足 3 年一遇排水标准，满足排放要求。

污水：本项目污水分别沿太阳宫北街、太阳宫南街排入坝河北岸现状污水截流管，最终接入酒仙桥再生水厂及高安屯再生水厂进行处理。太阳宫新区四号路污水管线自太阳宫南街至太阳宫北街，全长 176 米，管径 DN400 毫米；太阳宫北一街污水管线自

太阳宫中路至太阳宫新区四号路，全长 128 米，管径 DN400 毫米；均已完成建设。F1 住宅混合公建用地四号路中段预留 DN400 管道污水井至红线内；R2 二类居住用地四号路中段预留 DN400 管道污水井至红线内；北一街中段由主干管分别向 F1 住宅混合公建用地、R2 二类居住用地预留 DN400 管道污水井至红线内。项目周边污水管线现状均已建好，污水管线满足排放要求。

(3) 电力工程

结合地区电力综合管网建设资料及方案，本项目占用现状太阳宫 220kv 变电站西南侧出线电力隧道约 400m，在北三环东路北侧辅路占用现状电力管井约 400m，在西坝河北路新建 12Φ150+2Φ100 电力管井约 400m，在太阳宫中路新建 12Φ150+2Φ100 电力管井约 410m，在太阳宫南街占用现状电力隧道及管井约 1050m。太阳宫新区四号路电力管井自太阳宫南街至太阳宫北街，全长 370 米，管径 12Φ150+2Φ100 毫米；太阳宫新区四号路电力隧道自回迁房用地内开闭站至太阳宫北街，全长 220 米，规格 2000*2300 毫米；太阳宫北一街电力管井自太阳宫新区四号路至太阳宫中路，全长 247 米，管径 4Φ150+2Φ100 毫米；均已完成建设并移交供电局。

(4) 燃气工程

太阳宫新区四号路中压燃气管线自太阳宫南街至太阳宫北街，全长 400 米，管径 DN400 毫米；已完成建设并移交燃气集团实现通气。

(5) 通讯

北京信息基础设施建设股份有限公司有现状电信管道，可与本项目新建电信管道连通。太阳宫新区四号路 12 孔电信管线自太阳宫南街至太阳宫北街，全长 378 米；太阳宫北一街 12 孔电

信管线自太阳宫中路至太阳宫新区四号路，全长 234 米；均已完成建设并投入使用。

(6) 供热

太阳宫新区四号路热力管线自太阳宫南街至太阳宫北街，全长 257.63 米，管径 DN200300 毫米；太阳宫北一街热力管线自太阳宫中路至太阳宫新区四号路，全长 97 米，管径 DN200250 毫米；均已完成建设。在北一街中段干线热力小室两侧分别向 F1 住宅混合公建用地、R2 二类居住用地预留 DN200 热力沟敷设至红线内封口。工程已完成并投入使用多年。

(7) 道路工程

该地块周边有太阳宫南街(主干路、红线宽度 60 米)、太阳宫中路(主干路、红线宽度 50 米)、太阳宫北街(支路、红线宽度 40 米)3 条现状市政道路；项目内部城市道路有太阳宫新区四号路(支路、红线宽度 20 米，命名为“安新路”)、太阳宫北一街(支路、红线宽度 15 米，命名为“太阳宫小街”)2 条市政道路，已实现规划并移交朝阳区城市管理委员会。

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:

[Handwritten signature]

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