

项目编号: \_\_\_\_\_

北京市通州区老城范围内棚户区改造项目  
一期九棵树南地块 FZX-0302-6017 地块  
R2 二类居住用地  
交地协议



二〇二 年 月

## 第一条 总 则

鉴于乙方已与北京城市副中心管理委员会签订《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城建兴通置业有限公司履行。

北京城建兴通置业有限公司（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，就通州区老城范围内棚户区改造项目一期九棵树南地块 FZX-0302-6017 地块 R2 二类居住用地（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：北京城建兴通置业有限公司

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：通州区九棵树街道，

四至范围：东至九棵树中路，

南至规划 FZX-0302-6018、6019、6020 地块

西至规划一路，

北至街坊一路。

土地面积 24740.127 平方米，具体以北京市规划和自然资源委员会通州分局核发的《关于通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期九棵树南地块 FZX-0302-6017 地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（通）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（通）测字 0041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（最终以地上物测绘报告为准），均不涉及补偿，无偿交由乙方按照国家级北京市有关规定依法依规处理。

该宗地的权属情况为：

该宗地权属清晰，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：

甲方向乙方提供具备临时“三通一平”（“三通”指通施工临时用水、施工临时用电、通可供施工车辆通行的道路；“一平”指除最终可保留或涉及二级竞得人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)条件的宗地。临时水、电的报装，接入费用由乙方承担。临时“三通”情况如下：

(1)临时用水接入：6017地块西侧九棵树西路东侧有现状给水管线，距地块东侧边界约270米。具体临时接入情况以二级竞得人最终报装结果为准。

(2)临时用电接入：6017地块东侧有现状10kv架空线，距地块西侧边界约120米。具体临时接入情况以二级竞得人最终报装结果为准。

(3)临时道路：距6017地块东侧约270米，为现状九棵树西路，北侧约160米，为现状孙王场街。

最终向二级竞得人交付的市政条件为“七通一平”，分别为除最终可保留及涉及二级竞得人继续使用的地上物外，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(仅管井)、通燃气、通热力和通讯，以上工作由通州区政府授权的北京城建兴通置业有限公司负责统筹实施，并于二级竣工验收前完成。

### 1. 供水规划

本项目由城市副中心供水管网统一供水，水源引自九棵树西路现状供水管道。经核实，沿九棵树西路现状供水管道供水能力均满足规划要求，规划予以保留。

规划沿九棵树中路，自孙王场街至云景北街，新建两条供水管道，管径分别为DN1200毫米和DN600毫米，管长均为390米规划沿规划一路，自孙王场街至云景北街，新建一条DN300毫米供水管道，管长约为330米。

规划沿孙王场街，自九棵树西路至九棵树中路，新建一条 DN300 毫米供水管道，管长约为 370 米。

规划沿街坊一路，自规划一路至九棵树中路，新建一条 DN300 毫米供水管道，管长约为 240 米。

规划沿云景北街，自九棵树西路至九棵树中路，新建一条 DN400 毫米供水管道，管长约为 570 米。

## 2. 再生水规划

本项目由碧水资源循环利用中心提供再生水水源经核算，沿云景南大街现状再生水管道供水能力满足规划要求，规划予以保留。

规划沿九棵树中路，自云景南大街至云景北街，同步建设一条 DN400 毫米再生水管道，管长约 765 米。

规划沿九棵树中路，自云景北街至孙王场街，新建一条 DN400 毫米再生水管道，管长约为 390 米。

规划沿云景北街，自九棵树中路至九棵树西路，新建一条 DN300 毫米再生水管道，管长约为 580 米。

规划沿孙王场街，自九棵树中路至九棵树西路，新建一条 DN200 毫米再生水管道，管长约为 390 米。

规划沿规划一路，自孙王场街至云景北街，新建一条 DN200 毫米再生水管道，管长约为 330 米。

## 3. 雨水规划

本项目规划雨水排除出路为萧太后河及南大沟。

规划沿云景北街、规划一路等规划道路新建规划雨水管道，管径为 D800~D1800 毫米，长约 1390 米。为解决本项目下游雨水

排除出路问题，应沿九棵树中路(云景北街~万盛南街)同步新建规划雨水管道至九棵树中路(万盛南街以南)现状雨水管道，管径为口 2600x2000~2 日 3200x2000 毫米，长约 2090 米。

#### 4. 污水规划

本项目规划污水排除出路为碧水再生水厂。

规划保留沿云景南大街等道路现状污水管道。规划沿云景北街、孙王场街等规划道路新建规划污水管道，管径为 D400 毫米长约 1540 米。为解决下游污水排除出路问题，还应沿九棵树中路同步新建规划污水管道至云景南大街现状污水管道，管径为 D500 毫米，长约 765 米。

#### 5. 供电规划

结合周边电网现状及规划情况，规划本项目电源来自规划小街 110 千伏变电站。为保障本项目的电力供应，规划新建 1 座开闭站及 1 座电缆分界室。

规划沿九棵树中路，自孙王场街至云景北街，新建口 2000x2300 毫米电力沟道，长约 390 米。

规划沿九棵树中路，自云景北街至云景南大街，同步建设口 2000x2300 毫米电力沟道，长约 770 米。

规划沿孙王场街，自九棵树西路至九棵树中路，新建 12Φ150+2Φ150 毫米电力管道，长约 380 米。

规划沿云景北街，自九棵树西路至九棵树中路，新建 12Φ150+2Φ150 毫米电力管道，长约 580 米。

规划沿规划一路，自孙王场街至云景北街，新建 12Φ150+2Φ150 毫米电力管道，长约 330 米。

规划沿街坊一路，自规划一路至九棵树中路，新建 12Φ150+2Φ150 毫米电力管道，长约 250 米。

规划沿云景东路，自云景南大街至变电站北侧规划路，同步建设 12Φ150+2Φ150 毫米电力管道，长约 220 米。

规划沿变电站北侧规划路，自云景东路至规划变电站，同步建设 12Φ150+2Φ150 毫米电力管道，长约 640 米。

## 6. 供气规划

本项目气源接自怡乐中路现状 DN300 毫米中压燃气管道。

规划沿云景北街，自怡乐中街至九棵树中路以西，新建一条 DN150 毫米中压燃气管道，管长约为 430 米。

规划沿规划一路，自云景北街至孙王场街以南，新建 DN150 毫米中压燃气管道，管长约为 185 米。

## 7. 供热规划

根据《北京城市副中心 03 组团 FZX-0302-6010、FZX-0306-6019 等地块规划综合实施方案》，在项目内多功能地块中新建集中能源站 1 座，占地面积约 1300 平方米，为本项目范围内地块供热。若各地块建设时序无法与集中能源站匹配，可采用自建分布式能源站与集中热网耦合的供热方式。

若采用项目内各地块自建分布式能源站与集中热网耦合供热形式。规划项目内各地块新建分布式能源站 6 座(可结合项目开发时序进行拆分或合并建设)，规划分布式能源站建议独立占地，占地面积按照 150 平米/兆瓦预留，最终面积以功能需求为准。

规划沿云景北街，自云景西路至规划一路，新建 DN200~DN250 毫米供热管道，长约 650 米。

规划沿规划一路，自云景北街至孙王场街以南，新建DN150-DN200毫米供热管道，长约300米。

#### 8. 电信规划

根据《北京城市副中心控制性详细规划(街区层面)(2016年-2035年)》，规划范围内新建1处电信汇聚局，建筑面积不小于1000平方米，可与建筑合建。

本项目电信近期信源接自现状梨园电信局。本项目需新建通信机房1处，建筑面积不小于70平方米。

规划沿九棵树中路，自孙王场街至云景北街，新建双侧12孔电信管道，长约780米。

规划沿孙王场街，自九棵树西路至九棵树中路，新建12孔电信管道，长约380米。

规划沿云景北街，自九棵树西路至九棵树中路，新建12孔电信管道，长约580米。

规划沿规划一路，自孙王场街至云景北街，新建新建12孔电信管道，长约330米。

规划沿街坊一路，自规划一路至九棵树中路，新建12孔电信管道，长约250米。

#### 9. 有线电视规划

根据《北京城市副中心市政基础设施专项规划(2017年2035年)》，项目内规划一座有线电视二级基站，建筑规模约800平方米，可与建筑合建。

本项目有线电视信源接自现状桃花岛机房。本项目需新建有线电视三级机房1处，建筑面积不小于30平方米。



规划沿九棵树中路，自孙王场街至云景北街，新建4孔有线电视管道，长约390米。

规划沿孙王场街，自九棵树西路至九棵树中路，新建2孔有线电视管道，长约380米。

规划沿云景北街，自九棵树西路至九棵树中路，新建2孔有线电视管道，长约580米。

规划沿规划一路，自孙王场街至云景北街，新建新建1孔有线电视管道，长约330米。

规划沿街坊一路，自规划一路至九棵树中路，新建1孔有线电视管道，长约250米。

最终市政接口、管径等以相关部门审批文件为准。通州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通州区政府承担。

#### **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×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)乙方与北京城市副中心管理委员会签订的《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



乙方

法人代表或授权代表

杨晓飞

法人代表或授权代表：

年 月 日

年 月 日