

项目编号：

海淀区上地 0702 街区东地块土地一级开发项目
HD00-0702-23 地块 F3 其他类多功能用地、
HD00-0702-18、24 地块 R2 二类居住用地供地项目
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海开城市更新建设发展有限责任公司履行。

北京海开城市更新建设发展有限责任公司（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，就位于海淀区上地0702街区东地块土地一级开发项目 HD00-0702-23 地块 F3 其他类多功能用地、HD00-0702-18、24 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：北京海开城市更新建设发展有限责任公司

法定代表人：张浩

法定地址：北京市海淀区海淀南路 21 号 1 层 1121 室

委托代理人：/

联系电话：18201383022

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：海淀区上地街道

四至范围：东至 HD00-0702-17 规划防护绿地

南至 HD00-0702-26 规划公园绿地

西至 规划北大科技园西路

北至 规划上地五街

土地面积 77132.238 平方米，具体以北京市规划和自然资源委员会海淀分局核发的《北京市规划和自然资源委员会海淀分局关于海淀区上地 0702 街区东地块土地一级开发项目 HD00-0702-23 地块 F3 其他类多功能用地、HD00-0702-18、24 地块 R2 二类居住用地供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（海）供审函〔2025〕0005 号）及《建设工程规划用地测量成果报告书》（2024 规自（海）测字 0052 号）中建设用地测量成果为准。

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，不涉及补偿。

该宗地的权属情况为：该项目权属清晰，且无争议。

3. 宗地开发程度：

宗地入市时达到临时“三通一平”，分别为除最终可保留及涉及二级开发单位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“三通”情况：

临时用水接入：沿马连洼北路有现状 DN600 毫米供水管道，可作为施工临时用水。

临时用电接入：沿上地西路、马连洼北路有现状低压电力架空线，可作为施工临时用电。

通可供施工车辆通行的道路：东侧有现状上地西路（等级为城市主干路，路宽约 40 米），南侧有现状马连洼北路（等级为城市主干路，路宽约 50 米）可作为施工临时道路。

最终向乙方交付的市政条件为“七通一平”，分别为除最终可保留及涉及二级开发单位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）。

1.通路：

拟入市地块周边未来规划实施道路：共涉及 10 条道路，分别为马连洼北路（城市主干路），上地西路（城市主干路）、东北旺路（城市主干路）、树村路（城市次干路）、上地五街（城市次干路）、上地六街（城市支路）、科旺路（城市支路）、上地四街（城市支路）、北大科技园西路（城市支路）、北大科技园东路（城市支路）。其中：马连洼北路、上地西路、东北旺路已按规划实施。树村路、上地五街计划于 2026 年 6 月开工建设，计划完工时间 2027 年 12 月，上述道路均由北京海融达投资建设有限公司

单位负责实施移交。上地六街、科旺路、上地四街、北大科技园西路、北大科技园东路计划于 2025 年 12 月开工建设，计划完工时间 2027 年 12 月，上述道路均由北京海开城市更新建设发展有限责任公司单位负责实施移交。

2.通上水：

上水：本项目规划供水水源由中心城供水管网提供。

规划沿树村路，自东北旺路至马连洼北路，新建一条供水管道，管径为 DN600 毫米，管长约为 900 米，与东北旺路、马连洼北路现状供水管道相连。

规划沿北大科技园西路，自东北旺路至马连洼北路，新建一条供水管道，管径为 DN300 毫米，管长约为 950 米，与东北旺路、马连洼北路现状供水管道相连。

规划沿北大科技园东路，自东北旺路至马连洼北路，新建一条供水管道，管径为 DN300 毫米，管长约为 1000 米，与东北旺路、马连洼北路现状供水管道相连。

规划沿上地西路，自东北旺路至马连洼北路，新建一条供水管道，管径为 DN400 毫米，管长约为 1100 米，与东北旺路、马连洼北路现状供水管道相连。

规划沿上地六街，自树村路至上地西路，新建一条供水管道，管径为 DN300 毫米，管长约为 600 米。

规划沿科旺路，自北大科技园西路至北大科技园东路，新建一条供水管道，管径为 DN300 毫米，管长约为 200 米。

规划沿上地五街，自树村路至上地西路，新建一条供水管道，管径为 DN400 毫米，管长约为 650 米。

规划沿上地四街,自树村路至上地西路,新建一条供水管道,管径为 DN300 毫米,管长约为 700 米。

中水: 规划沿树村路,自东北旺路至马连洼北路,新建一条再生水管道,管径为 DN400 毫米,管长约为 900 米,与马连洼北路现状再生水管道相连。

规划沿北大科技园西路,自东北旺路至马连洼北路,新建一条再生水管道,管径为 DN200 毫米,管长约为 950 米,与马连洼北路现状再生水管道相连。

规划沿北大科技园东路,自东北旺路至马连洼北路,新建一条再生水管道,管径为 DN200 毫米,管长约为 1000 米,与马连洼北路现状再生水管道相连。

规划沿科旺路,自北大科技园西路至北大科技园东路,新建一条再生水管道,管径为 DN200 毫米,管长约为 200 米。

规划沿上地五街,自树村路至上地西路,新建一条再生水管道,管径为 DN400 毫米,管长约为 650 米。

规划沿上地西路,自东北旺路至马连洼北路,预留一条再生水管道,管径为 DN300 毫米,管长约为 1100 米,与马连洼北路现状再生水管道相连。

规划沿东北旺路,自树村路至上地西路,预留一条再生水管道,管径为 DN400 毫米,管长约为 500 米。

3.通下水:

雨水: 本项目及周边地区规划雨水排除出路为清河。

规划沿上地西路~信息路,自马连洼北路至清河,同步建设一条雨水管道,管径为 $\square 4000 \times 2400 \sim \square 5000 \times 2400$ 毫米,由北

向南接入清河，管长约为 2000 米。

规划沿马连洼北路北侧，自树村路至上地西路，同步建设一条雨水管道，管径为 $\Phi 2000 \sim \square 2000 \times 2000$ 毫米，由西向东接入上地西路同步建设雨水管道，上游承接并分流马连洼北路现状及规划雨水管道，管长约为 800 米。

规划沿北大科技园西路，自东北旺路南侧至马连洼北路，新建一条雨水管道，管径为 $\Phi 600 \sim \square 2000 \times 1600$ 毫米，由北向南接入马连洼北路规划雨水管道，管长约为 860 米。

规划沿北大科技园东路，自东北旺路南侧至马连洼北路，新建一条雨水管道，管径为 $\Phi 700 \sim \square 1600 \times 1400$ 毫米，由北向南接入马连洼北路规划雨水管道，管长约为 920 米。

规划沿上地西路西侧，自东北旺路南侧至马连洼北路，新建一条 $\Phi 1000 \sim \Phi 1600$ 毫米雨水管道，由北向南接入上地西路同步建设雨水管道，管长约为 1000 米。

规划沿上地六街、科旺路、上地五街、上地四街，自树村路至上地西路，分别新建雨水管道，管径为 $\Phi 600 \sim \Phi 1200$ 毫米，分别由西向东、由东向西接入北大科技园西路、北大科技园东路规划雨水管道，管长约为 1420 米。

污水：本项目及周边用地污水排除出路为清河再生水厂。

规划沿北大科技园西路，自东北旺路至马连洼北路，新建一条污水管道，管径为 $\Phi 400$ 毫米，由北向南接入马连洼北路北侧现状污水管道，管长约为 860 米。

规划沿北大科技园东路，自东北旺路至马连洼北路，新建一条污水管道，管径为 $\Phi 400$ 毫米，由北向南接入马连洼北路北侧

现状污水管道，管长约为 920 米。

规划沿上地六街、科旺路、上地五街、上地四街，自树村路至上地西路，分别新建污水管道，管径为 $\Phi 400$ 毫米，分别向东、向西接入北大科技园西路及北大科技园东路规划污水管道，管长约为 1560 米。

4.通燃气：本项目规划气源来自现状实创高压 B 燃气调压站。

规划沿北大科技园东路，自马连洼北路至东北旺路南侧，新建 DN300 毫米中压天然气管道，管长约 920 米。

规划沿上地六街，自北大科技园东路至上地西路，新建 DN200 毫米中压天然气管道，管长约 210 米。

规划沿科旺路，自北大科技园东路至北大科技园西路东侧，新建 DN150 毫米中压天然气管道，管长约 200 米。

规划沿上地四街，自北大科技园东路至北大科技园西路东侧，新建 DN150 毫米中压天然气管道，管长约 260 米。

规划沿上地西路预留 DN500 毫米次高压 A 天然气管道及 DN500 毫米中压天然气管道，为周边区域用气预留条件。

5.通电：本项目规划电源引自树村 220 千伏变电站，项目内新建 1 座 10 千伏电缆分界室及 1 座 10 千伏开闭站，电源均接自树村 220 千伏变电站。

规划沿科旺路，自北大科技园西路至北大科技园东路，新建 12 $\Phi 150$ +2 $\Phi 150$ 毫米电力管井，管长约 300 米。

规划沿上地四街，自北大科技园西路至上地西路，新建 12 $\Phi 150$ +2 $\Phi 150$ 毫米电力管井，管长约 500 米。

规划沿北大科技园西路，自东北旺路至马连洼北路，新建

12Φ150+2Φ150 毫米电力管井，管长约 1000 米。

规划沿北大科技园东路，自东北旺路至马连洼北路，新建 12Φ150+2Φ150 毫米电力管井，管长约 1100 米。

规划沿开闭站出站新建□2000×2300 毫米电力沟道，管长约 100 米。规划沿电缆分界室出站新建 12Φ150+2Φ150 毫米电力管井，管长约 100 米。

规划沿上地五街，自北大科技园西路至上地西路，预留 12Φ150+2Φ150 毫米电力管井。

规划沿马连洼北路，自北大科技园西路至上地西路，预留 12Φ150+2Φ150 毫米电力管井。

规划沿上地西路，自上地六街至马连洼北路，预留 12Φ150+2Φ150 毫米电力管井。

规划区域内现状 200/110 千伏高压架空线，应分别沿高压线两侧 15~20 米划定防护范围，与规划建设用地矛盾处应适时迁改入地。

现状情况及规划方案最终以电力主管部门认可的咨询方案为准。

6.通讯：

电信：本项目电信信号源接自现状中国联通上地电信局。项目内新建 2 处电信机房，每处机房建筑面积约 50~100 平方米。

本项目内应设置移动通信基站，其数量及布局应结合项目的建设实施方案及有关技术标准确定，并符合《民用建筑通信及有线广播电视基础设施设计规范》等规范的要求。

规划沿上地六街，自树村路至上地西路，新建 12 孔电信管

道，管长约 600 米。

规划沿科旺路，自北大科技园西路至北大科技园东路，新建 12 孔电信管道，管长约 240 米。

规划沿上地五街，自树村路至上地西路，新建 12 孔电信管道，管长约 700 米。

规划沿上地四街，自树村路至上地西路，新建 12 孔电信管道，管长约 710 米。

规划沿树村路，自东北旺路至马连洼北路，新建 12 孔电信管道，管长约 910 米。

规划沿北大科技园西路，自东北旺路至马连洼北路，新建 12 孔电信管道，管长约 980 米。

规划沿北大科技园东路，自东北旺路至马连洼北路，新建 12 孔电信管道，管长约 1070 米。

有线广播电视网络：本项目有线电视信号接自海淀 A1 有线电视基站，项目内新建 1 处有线电视三级机房，机房建筑面积约 50 平方米。

规划沿上地六街，自树村路至上地西路，新建 2 孔有线电视栅格管道，管长约 600 米。

规划沿科旺路，自北大科技园西路至北大科技园东路，新建 2 孔有线电视栅格管道，管长约 240 米。

规划沿上地五街，自树村路至上地西路，新建 2 孔有线电视栅格管道，管长约 700 米。

规划沿上地四街，自树村路至上地西路，新建 2 孔有线电视栅格管道，管长约 710 米。

规划沿树村路，自东北旺路至马连洼北路，新建 2 孔有线电视栅格管道，管长约 910 米。

规划沿北大科技园西路，自东北旺路至马连洼北路，新建 2 孔有线电视栅格管道，管长约 1000 米。

规划沿北大科技园东路，自东北旺路至马连洼北路，新建 2 孔有线电视栅格管道，管长约 1070 米。

规划沿东北旺路、上地西路、马连洼北路，预留 4 孔有线电视栅格管道。

7.通热力：本项目规划由实创上地供热厂提供热源。

规划项目内新建 12 座分布式热力站，具体系统形式及占地面积应结合设计方案进一步确定。

规划沿北大科技园东路，自上地六街北侧至上地四街，新建 DN200~DN300 毫米供热管道，管长约 695 米。

规划沿上地六街，自北大科技园东路至北大科技园西路东侧，新建 DN250 毫米供热管道，管长约 200 米。

规划沿科旺路，自北大科技园东路至北大科技园西路东侧，新建 DN100~DN250 毫米供热管道，管长约 215 米。

规划沿上地四街，自北大科技园东路至北大科技园西路东侧，新建 DN150~DN250 毫米供热管道，管长约 295 米。

规划沿上地六街、树村路预留供热管道，为项目北侧和西侧开发项目预留集中热网接入条件。

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海淀区政府统筹组织实施，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 $\times 1/1000$ ，延期达三十日的，甲方应当与乙方共同协商后续履约事宜。

3. 在签订本协议后【 】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，并加盖公章后生效。

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：



乙方：



法人代表或授权代表：

年 月 日

年 月 日