

项目编号：_____

北京市顺义区 M15 号线顺西路-府前街站土地
一级开发项目 SY00-0101-0318-1 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 M15 号线顺西路-府前街站土地一级开发项目 SY00-0101-0318-1 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：高鹤萁
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：仁和镇，

四至范围：东至前景南路，

南至龙泉苑小区，

西至龙泉苑小区，

北至石景街。

土地面积30991.19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《关于顺义区 M15 号线顺西路-府前街站 D 地块土地一级开发项目 SY00-0101-0318-1 地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（顺）供审函〔2025〕0005 号）及《建设工程规划用地测量成果报告书》（2025 规自（顺）测字 0039 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、通讯井、电力井暂现状保留，无偿交由乙方按照国家及北京市有关规定依法依规处理。

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除外，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 SY00-0101-0318-1 地块北侧红线约 11 米, 有现状市政 DN300 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 SY00-0101-0318-1 地块西北侧红线约 2 米, 有现状 10KV 开闭器作为施工临时用电, 最终以供电部门审批为准。

3. 通可供施工车辆通行的道路: 项目北侧石景街, 为现状城市支路, 规划道路红线宽约 20 米。

甲方最终向乙方提供项目红线范围内城市支路“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) 条件的宗地, 具体情况如下:

1. 通路: 项目周边涉及 3 条规划道路: 前景南路(望泉北街-石景街)、石景街(兴泉路-顺白路)、规划一路(龙泉苑小区-石景街)。前景南路(望泉北街-石景街)为现状道路, 规划等级为城市次干路, 红线宽 30 米, 已实现规划宽度。石景街(兴泉路-顺白路)为现状道路, 规划等级为城市支路, 红线宽 20 米, 已实现规划宽度。规划一路(龙泉苑小区-石景街): 城市支路、红线宽 15 米。因项目处于一级开发阶段, 规划用地比较局促, 为贯彻规划的落实, 本项目拟将规划 15 米城市支路等级调整为街坊路, 红线宽度保持 15 米不变, 从而保证该道路可以承担南北向交通, 连接龙泉苑小区与石景街, 做到路网密度不减、交通供给不减弱。

2. 通自来水：本项目水源为顺义新城供水管网，主要由西辛水厂供水。保留前景南路（望泉北街-石景街）现状 DN300 毫米供水管线。保留石景街（兴泉路-前景南路）现状 DN300 毫米供水管线。项目供水接自石景街（兴泉路-前景南路）和前景南路（望泉北街-石景街）现状供水管线。

通中水：项目再生水水源为顺义区污水处理厂。项目近期再生水需求可由给水代替或自建再生水回用设施解决，待规划再生水管网建成具备接入条件后，如新增再生水需求，可接入周边再生水管网。规划沿前景南路有一条 DN200 毫米再生水管线。

3. 通雨水：本项目雨水排除出路为七分干渠。保留前景南路（四季花城西门-石景街）现状 D1000 毫米雨水管线，雨水自南向北排入石景街现状雨水管道。保留石景街（兴泉路-前景南路）现状 D1400 毫米雨水管线，雨水自东向西排入七分干渠。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。规划保留前景南路（四季花城西门-石景街）现状 D400 毫米污水管线，污水自南向北排入石景街现状污水管道。规划保留石景街（兴泉路-前景南路）现状 D600 毫米污水管线，污水自东向西排入兴泉路现状污水管线，污水自东向西最终排入顺义区污水处理厂。规划于地块内配建化粪池 1 座。

4. 通电力：本项目电源为现状西辛 110 千伏变电站。规划保留前景南路（望泉北街-石景街）现状 12 ϕ 150+2 ϕ 150 毫米电力管线。规划保留石景街（兴泉路-前景南路）现状 12 ϕ 150+2 ϕ 150

毫米电力管线。规划于 0318 地块内配建 1 座电缆分界室，1 座配电室。项目用电可接自周边现状电力管线，电源可由西辛 110Kv 变电站供给。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。建议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咨询为准。

5. 通燃气：项目气源接自城区中压燃气管网。保留前景南路（望泉北街-石景街）现状 de315 毫米中压燃气管线。项目用气接自前景南路（望泉北街-石景街）现状燃气管线，并于地块内配建中低压燃气调压柜 1 座。

6. 通热力：本项目周边现状热力管线热源为城西供热厂。根据《<北京市新增产业的禁止和限制目录（2022 年版）>热力生产和供应业管理措施实施意见》（京管办发〔2022〕303 号）中明确，《目录》发布前，由规划自然资源部门审核通过并取得审核意见的项目，按照已确定的供热方案进行建设，本项目新建供热工程为《目录》发布后。根据《顺义区市政基础设施专项规划（2017 年-2035 年）》，按照“可再生能源优先、常规能源系统保障”的原则，根据大龙供热公司意见，本项目为居住用地，结合大龙供热公司意见，规划建议在用地地块内新建能源站 1 座，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%，常规能源热源为城西供热厂，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。规划保留前景南路（望泉北街-四季花城小区）现状 DN300 毫米供热管线。规划保留望泉北街（前景南路-顺白路）现状 DN300 毫米供热管线。规划沿前景南路（四季花城小区-石景街）新建 DN300 毫米供热管线。

7. 通讯：项目通信接自周边现状管线。保留前景南路（望泉北街-石景街）、石景街（兴泉路-前景南路）现状信息管线。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:



法人代表或授权代表:

年 月 日

年 月 日

