

项目编号: _____

北京市顺义区马头庄村剩余地块综合改造土地
一级开发项目二期 SY00-1801-0503 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，就北京市顺义区马头庄村剩余地块综合改造土地一级开发项目二期SY00-1801-0503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：段文迪
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：后沙峪镇，

四至范围：东至平乐巷，

南至规划绿地，

西至裕乐路，

北至安平南街。

土地面积 26405.04 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《关于顺义区马头庄村剩余地块综合改造土地一级开发项目二期 SY00-1801-0503 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〔2026〕0005号）及《建设工程规划用地测量成果报告书》（2026 规自（顺）测字 0030 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 SY00-1801-0503 地块南侧红线约 40 米, 已设置市政自来水接口 DN400 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 SY00-1801-0503 地块东侧红线约 200 米, 已设置 10KV 开闭站作为施工临时用电, 最终以供电部门审批为准。

3. 通可供施工车辆通行的道路: 规划用地 SY00-1801-0503 地块西侧裕乐路, 为现状城市次干路, 道路红线宽 40 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: 道路: 该地块周边规划有 10 条市政道路, 包括裕翔路(主干路、红线宽度 50 米), 安富街(主干路、红线宽度 50 米), 裕泰路(次干路、红线宽度 40 米), 裕乐路(次干路、红线宽度 40 米), 友谊南街(支路、红线宽度 30 米), 安平街(支路、红线宽度 25 米), 安平南街(支路、红线宽度 20 米), 平乐巷(支路、红线宽度 20 米), 规划三路(支路、红线宽度 20 米), 平康巷(支路、红线宽度 20 米)。

2. 通自来水: 本项目供水水源引自顺义新城供水管网, 主要引自第三水厂、第九水厂和规划顺义地表水厂。规划保留友谊南街、安平街、安富街、裕乐路、裕泰路、平康巷(规划四路)和裕翔路(天北路)的 DN300~DN600 毫米现状供水管道; 规划沿安

平街（裕乐路至裕泰路）、安平南街（裕乐路至裕泰路）、平乐巷（安平街至安富街）、规划三路（友谊南街至安平街）道路新建规划供水管道，管径为 DN200~DN300 毫米，长约 1430 米。

通中水：：规划保留沿安平街、安富街、裕乐路、裕泰路的 DN200~DN500 毫米现状再生水管道。规划沿安平街（裕乐路至裕泰路）、规划三路（友谊南街至安平街）新建规划再生水管道，管径为 DN150~DN200 毫米，管道长度约 640 米。

3. 通雨水：本项目规划属于龙道河流域范围，规划雨水排除出路为安富街现状及规划雨水管道（需同步建设）。规划保留沿友谊南街、安平街、安富街、裕乐路、裕泰路、平康巷（规划四路）等现状雨水管道。规划沿安平南街、平乐巷、规划三路新建规划雨水管道，管径为 D800~D1200 毫米，长约 850 米。为解决其下游雨水排除出路问题，还应沿安富街同步新建规划雨水管道至龙道河，管径为 $\square 2000 \times 2000$ 毫米，长约 220 米。

通污水：本项目规划属于现状顺义新城调水中心流域范围，规划污水排除出路为裕乐路现状污水管道。规划保留沿友谊南街、安平街、安富街、裕乐路等现状污水管道。规划沿安平南街、平乐巷、规划三路等规划道路新建规划污水管道，管径为 D400 毫米，长约 810 米。

4. 通电力：本项目电源引自周边现状董各庄 110 千伏变电站、于庄 110 千伏变电站。规划保留安富街、裕乐路、裕泰路、友谊南街、裕翔路（天北路）的现状电力管道。规划沿安平街，自裕乐路至裕泰路，新建 $12\Phi 150+2\Phi 150$ 毫米电力管井，长约 455 米。规划沿安平南街，自裕乐路至裕泰路，新建 $12\Phi 150+2\Phi 150$ 毫米

电力管井，长约 455 米。按照供电公司要求，配电室应在地上独立设置，并应高于当地防涝用地高程，具体配建要求应以供电公司出具的意见为主。项目需尽快推进本项目一级供电咨询编制工作，本项目供电方案最终以供电咨询为准。

5. 通燃气：本项目气源引自项目周边现状中压天然气管线。结合本项目用地建设中低压调压箱 1 座，具体数量及位置可结合项目实施进一步明确。规划保留现状安富街、裕泰路 DN300-DN400 毫米中压天然气管道。规划沿安平南街，自裕泰路至平乐巷以西，新建 DN200 毫米中压天然气管道，长约 330 米。规划沿安富街，自裕泰路至裕乐路，新建 DN400 毫米中压天然气管道，长约 450 米。

6. 通热力：本项目采用接入拟建中的后沙峪区域能源中心的市政供热系统。本项目范围内规划新建热力站 6 座，建筑面积约 200 平方米/座，后续以实际需求为准，可结合项目建设时序进行合并或拆分建设。规划沿安富街，自规划能源中心至裕乐路预留 DN250 ~ DN600 毫米供热管道建设空间，总长约 1185 米。规划沿裕泰路，自安富街至友谊南街以南预留 DN200 ~ DN250 毫米供热管道建设空间，总长约 530 米。规划沿安平街，自裕泰路至裕翔路（天北路）以西预留 DN200 毫米供热管道建设空间，长约 360 米。规划沿平乐巷，自安富街至安平街以南预留 DN200 ~ DN250 毫米供热管道建设空间，总长约 265 米。若区域能源中心及配套管线建设不能与本项目建设时序相匹配或能源中心新能源和可再生能源装机占比不满足有关政策要求，项目范围内先期启动项目可将换热站改建为分布式能源站，分布式能源站应优先采用新能源和可再生能源供热，新能源和可再生能源装机比例原则为 100%，以解

决项目供热需求。最终供热方案以发展改革委、城市管理委等行业主管部门意见为准。

7. 通讯：电信：本项目信号引自现状九重电信汇聚局。规划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，规划阶段初步按宏基站服务半径约 300 米考虑。本项目需新建通信机房 1 处，机房建筑面积为 50 平方米。通信机房具体位置需下一步结合建筑平面图进行规划统一安排。规划保留安富街、裕乐路、裕泰路、安平街、友谊南街现状通信管道。规划沿安平街，自裕乐路至裕泰路，新建 12 孔通信管道，管长约 455 米。规划沿安平南街，自裕乐路至裕泰路，新建 12 孔通信管道，管长约 455 米。规划沿平乐巷，自安平街至安富街，新建 12 孔通信管道，管长约 355 米。规划沿规划三路，自友谊南街至安平街，新建 12 孔通信管道，管长约 180 米。有线电视：本项目有线电视信号引自现状镇政府有线电视基站。本项目需新建有线电视三级机房 1 处，机房建筑面积为 30 平方米，机房具体位置需下一步结合建筑平面图进行规划统一安排。规划保留安富街、裕乐路、裕泰路、友谊南街、安平街现状有线电视管道。规划沿安平街，自裕乐路至裕泰路，新建 2 孔有线电视管道，长约 455 米。规划沿安平南街，自裕乐路至裕泰路，新建 2 孔有线电视管道，长约 455 米。

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×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:



年 月 日

法人代表或授权代表:

年 月 日