

项目编号: _____

北京市朝阳区南磨房乡广渠路城中村改造项目
0409-10 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：北京经纬盛通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，就朝阳区南磨房乡广渠路城中村改造项目 0409-10 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 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：

联 系 电 话：

甲 方 二：北京经纬盛通房地产开发有限公司

法定代表人：刘兆铭

法 定 地 址：北京市朝阳区东三环北路辛 2 号 2 幢 17 层 1707A 室

委托代理人：齐凤仪

联系电话：18810795236

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 0409-10 地块位于：朝阳区劲松街道，

四至范围：东至 0409-09 地块西边界；

南至规划大郊亭三街北红线；

西至街坊二路西边界；

北至 0409-09 地块南边界及广渠路南红线。

土地面积 36847.620 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《关于北京市朝阳区南磨房乡广渠路城中村改造项目 0409-10 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〔2026〕0006 号）及《建设工程规划用地测量成果报告书》（2026 规自（朝）测字 0001 号）为准。

2. 宗地的现状及权属情况：

该宗地的现状为：

建设用地内有树木（不涉及名木古树）、围挡、2座高压塔（已断电）、地铁28号线大郊亭站施工围挡及围挡内施工相关附属设施（进入拟入市住宅用地红线约3900平方米），均不涉及补偿。建设用地内围挡、树木暂现状保留，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。高压塔暂现状保留，朝阳区政府承诺于2026年7月31日前完成拆除工作。地铁28号线大郊亭站施工围挡及围挡内施工相关附属设施暂不进行拆除，地铁建设单位（北京城市快轨建设管理有限公司）承诺在2028年12月31日前完成施工后拆除，并将土地无偿移交二级竞得人，同时配合二级竞得人开展现场施工。

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，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：

临时用电接入：地块北侧广渠路、东侧东四环路，有一条现状电力隧道，可作为施工临时用电；

临时用水接入：地块北侧广渠路、东侧东四环路、南侧大郊亭北街，有现状供水管线，可作为施工临时用水；

可供施工车辆通行的道路：地块北侧广渠路、东侧东四环路、

南侧大郊亭北街，均为现状道路，可供施工车辆通行。

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，地上无其他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：本项目供水水源由中心城区供水管网提供，水源主要引自第八水厂。沿东四环路、广渠路、大郊亭北街，有管径为 DN200-DN1400 毫米的现状供水管道。规划沿大郊亭北街，自黄辛庄路至东四环路，新建 DN300 供水管道。

中水：本项目再生水水源由中心城再生水管网提供，沿广渠路，有管径为 DN600-DN1000 毫米的现状再生水管道。规划沿大郊亭北街，自黄辛庄路至东四环路，新建 DN200 供水管道。

（2）下水工程

雨水：在广渠路南侧现状有一条东西向雨水暗沟，为半壁店暗沟。该现状雨水暗沟起点为东二环，整体线位位于广渠路南侧用地内，本项目北侧段雨水暗沟已同步地铁 28 号线建设，改移至本项目北侧绿化带范围内，暗沟断面尺寸为 $2 \square 3400 \times 2000 - 2 \square 4000 \times 2000$ 毫米。本项目地块应优化竖向条件，使其雨水通过小市政管道和坡面流，向北排入半壁店暗沟。沿东四环路、广渠路、大郊亭北街随路建有 d400-d1750 雨水管道。规划沿大郊亭北街，自东四环路至黄辛庄路，新建 D800-D1600 雨水管道。

污水：本项目及周边区域污水排出出路为现状高碑店再生水

厂。沿东四环路、广渠路、大郊亭北街，有 d400-2150 污水管道，下游排入高碑店再生水厂。

(3) 电力工程

供电：本项目电源接自现状百子湾 110 千伏变电站。沿东四环路、广渠路有现状电力管道。规划沿广渠路新建£2000X2100 毫米电力隧道，连接现状电力隧道。规划沿大郊亭北街，自黄辛庄路至东四环路，新建 12Φ150+2Φ150 毫米电力管井。

(4) 燃气工程

规划气源接自大郊亭北街现状 DN400 毫米中压天然气管道。规划项目内新建 1 处中低压调压箱。规划沿大郊亭北街，自现状 DN400 毫米中压天然气管道接口至黄辛庄路，新建 DN300 毫米中压天然气管道。

(5) 道路工程

地块周边规划有 3 条市政道路，分别为广渠路（城市主干路，红线宽 60 米），东四环路（城市快速路，红线宽 110 米）、大郊亭北街（城市支路，红线宽 25 米）。

(6) 热力工程

沿广渠路有现状 DN1400 毫米供热管道，沿大郊亭北街有现状 DN500 毫米供热管道，热源均引自东南热电中心。

(7) 通讯工程

电信：沿东四环路、广渠路有现状北信基础、联通公司、移动公司电信管道。规划沿大郊亭北街，自黄辛庄路至东四环路，新建 12 孔电信管道。

有线电视：本项目有线电视信号接自现状 E4 富力城有线电视

机房。沿东四环路、广渠路有现状 2-4 孔有线电视管道。规划沿大郊亭北街，自黄辛庄路至东四环路，新建 2 孔有线电视管道。

最终市政接口、管径等以相关部门审批文件为准。甲方二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。否则，由此产生的一切责任由甲方二承担。

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

接收按照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



