

项目编号：东规自综[2026]008号

北京市东城区宝华里房改带危改小区土地一级
开发项目 0504-673-01、0504-674 西-01、
0504-673-02、0504-674 西-02 地块综合性商业
金融服务业用地交地协议

二〇二六年八月

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市东城区规划和自然资源综合事务中心履行。

北京市东城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，就东城区宝华里房改带危改小区土地一级开发项目 0504-673-01、0504-674 西-01、0504-673-02、0504-674 西-02 地块综合性商业金融服务业用地（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：北京市东城区规划和自然资源综合事务中心

法定代表人：崔雨萌

法 定 地 址：北京市东城区东直门内大街 3 号

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: 东城区永定门外大街东侧,

四至范围: 东至宝华里中路,

南至木樨园北路,

西至永定门外大街,

北至宝华里北街。

土地面积 39667.925 平方米,具体以北京市规划和自然资源委员会东城分局核发的《关于东城区宝华里房改带危改小区土地一级开发项目拟入市地块供地“多规合一”协同平台审核意见的函》(京规自(东)供审函[2024] 0003号)及《建设工程规划用地测量成果报告书》(2024规自(东)测字 0002号)为准。

2. 宗地的现状及权属情况:

该宗地的现状为:

0504-673-01、0504-673-02、0504-674西-01、0504-674西-02地块内有围墙、围挡,树木(不涉及名木古树),均不涉及补偿。

0504-673-01地块内有配电箱3个、通信检修井1个、上水检修井2个、电力检修井6个,下水检修井2个。

0504-674西-01地块内有配电箱1个,地铁出站口1个,上水检修井1个,下水检修井6个,电力检修井1个,通信检修井

1 个。

0504-674 西-02 地块内有地铁出站口 1 个，电力检修井 2 个，下水检修井 1 个。

0504-673-01、0504-674 西-01 地块内配电箱作为临时用电使用，其他管井为检修井；建设用地内围墙、围挡、树木暂按现状保留，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。

0504-674 西-01、0504-674 西-02 地块内地铁出站口及附属设施，根据规划要求暂按现状保留，二级建设单位可结合设计方案进行一体化设计，一体化设计方案需征求地铁部门意见。

该宗地的权属情况为：

项目建设范围土地权属清晰，无争议，未被查封，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”（即通可供施工车辆通行的临时道路、通临时用水、通临时用电和项目建设范围场地自然平整）条件的宗地。临时用水、临时用电的报装、接用费用和市政管线的报装接用费用由乙方自行承担。

甲方最终向乙方提供的市政条件为“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，无其它施工障碍物的场地自然平整，通路、通上水（自来水）、通下水（雨水、污水）、通电、通热力、通讯（电信、有线电视）、通燃气具体如下：

通路：项目紧邻现状永定门外大街，道路等级为城市主干路，道路红线宽 80 米；紧邻现状刘家窑路，道路等级为城市次干路，道路红线宽 30 米；紧邻现状宝华里中路，道路等级为城市支路，道路红线宽 20 米；紧邻现状永外老街，道路等级为城市支路，道路红线宽 10 米；紧邻规划宝华里北街，道路等级为城市支路，已定线，道路红线宽 20 米。

通上水（自来水）：

刘家窑路自永定门外大街至沙子口路，规划沿刘家窑路道路永中北 10 米新建 1 条 DN300 毫米的供水管道，干线全长约 403 米，支线全长约 73 米。

宝华里中路自木樨园北路至宝华里北街，规划沿宝华里中路道路永中西 5 米新建 1 条 DN300 毫米的供水管道，干线全长约 501 米，支线全长约 40 米。

宝华里北街自永定门外大街至沙子口路，规划沿宝华里北街道路永中南 5 米新建 1 条 DN300 毫米的供水管道，干线全长约 224 米，支线全长约 5 米。

永定门外大街有 DN800 毫米现状供水管道。

通雨水：

刘家窑路自宝华里中路至永定门外大街，规划沿刘家窑路道路永中南 2 米新建 1 条 $\Phi 600$ 毫米的雨水管道，向西接入永定门外大街现状雨水管道，干线全长约 148 米，支线全长约 13 米。

宝华里中路自宝华里北街至刘家窑路，规划沿宝华里中路道

路永中西 0.5 米新建 1 条 $\Phi 600$ — $\Phi 1000$ 毫米的雨水管道，向南接入刘家窑路规划雨水管道，干线全长约 289 米，支线全长约 29.5 米。

宝华里北街自沙子口路至永定门外大街，规划沿宝华里北街道路永中南 0.5 米分段新建 1 条 $\Phi 500$ 、 $\Phi 600$ 毫米的雨水管道，分别向西接入宝华里中路规划雨水管道、永定门外大街现状雨水管道，干线全长约 138 米。

沿永定门外大街东辅路、海慧寺路，自琉璃井路以北至凉水河，有一条中 1400—中 1800 毫米现状雨水管道，由北向南排入凉水河。

通污水：

刘家窑路自宝华里中路至永定门外大街，规划沿刘家窑路道路永中南 4.5 米新建 1 条 $\Phi 400$ 毫米的污水管道，向西接入永定门外大街现状污水管道，干线全长约 150 米，支线全长约 30 米。

宝华里中路自宝华里北街至刘家窑路，规划沿宝华里中路道路永中西 3 米新建 1 条 $\Phi 400$ 毫米的污水管道，向南接入刘家窑路规划污水管道。干线全长约 504 米，支线全长约 40 米。

宝华里北街自沙子口路至永定门外大街，规划沿宝华里北街道路永中南 2 米分段新建 1 条 $\Phi 500$ 毫米的污水管道，分别向西接入宝华里中路规划污水管道、永定门外大街现状污水管道，干线全长约 136 米，支线全长约 10 米。

沿永定门外大街东辅路，自琉璃井路北侧至西罗园东三号路，有一条 $\Phi 600\sim\Phi 900$ 毫米现状污水管道，下游接入小红门再生水厂。

通电：

刘家窑路自永定门外大街至沙子口路，规划沿刘家窑路道路永中南 18.5~13.5 米新建 1 条 12 ϕ 150+2 ϕ 150 毫米的电力管井，干线全长 406 米，支线全长约 60 米。

宝华里中路自木樨园北路至宝华里北街，规划沿宝华里中路道路永中西 8.5 米新建 1 条 12 ϕ 150+2 ϕ 150 毫米的电力管井，干线全长约 498 米，支线全长约 90 米。

宝华里北街自永定门外大街至沙子口路，规划沿宝华里北街道路永中南 8.5~9.5 米新建 1 条 12 ϕ 150+2 ϕ 150 毫米的电力管井，干线全长约 219 米，支线全长约 20 米。

沿永定门外大街、木樨园北路各有一条现状电力隧道。

通热力：刘家窑路自永定门外大街至沙子口路，规划沿刘家窑路道路永中北 2 米新建 1 条 DN400 毫米的热力管道，干线全长约 358 米，支线全长约 90 米。

永定门外大街有一条现状 DN700 毫米供热管道。

通讯（电信、有线电视）：

刘家窑路自永定门外大街至沙子口路，规划沿刘家窑路道路永中北 13.5 米新建 1 条 12 孔的信息管道（其中内含 2 孔有线电视），干线全长 325 米，支线全长约 1.5 米。

宝华里中路自木樨园北路至宝华里北街，规划沿宝华里中路道路永中东 8.5 米新建 1 条 9 孔的信息管道(其中内含 2 孔有线电视)，干线全长约 515 米，支线全长约 57 米。

宝华里北街自永定门外大街至沙子口路，规划沿宝华里北街道路永中北 8.5 米新建 1 条 9 孔的信息管道(其中内含 1 孔有线电视)，干线全长约 182 米。

沿永定门外大街有现状 12 孔北信基础通信管道，现状 4 孔有线电视管道。

通燃气：刘家窑路自永定门外大街至沙子口路，规划沿刘家窑路道路永中南 10 米新建 1 条 De315 毫米的中压天然气管道，干线全长约 310 米，支线全长约 90 米。

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 $\times 1/1000$ 。

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：

法人代表或授权代表：

年 月 日

年 月 日

交地协议使用说明

一、本协议中的甲方即交地主体，为区政府或受区政府委托签订本协议的本区职能部门、街道办事处、乡镇政府。

二、本协议第三条中，甲方为区政府的，按协议范本填写；甲方为受区政府委托签订本协议的本区职能部门、街道办事处、乡镇政府的，条款中关于市政相关内容按“最终市政接口、管径等以相关部门审批文件为准。区政府负责统筹组织实施宗地周边市政建设工作……由此产生的一切责任由区政府承担”填写。

三、填写本协议时，可结合宗地实际对特殊要求或未尽事宜进行补充；原则上不对范本条款作出删减。