项目编号：京石交合〔2026〕0004号

北京市石景山区衙门口棚户区改造土地开发项目1616-628、1616-640地块R2二类居住用地、A334托幼用地交地协议

二〇二六年　　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市石景山区规划和自然资源综合事务中心履行。

北京市石景山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，就北京市石景山区衙门口棚户区改造土地开发项目 1616-628、1616-640 地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地（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：北京市石景山区规划和自然资源综合事务中心

法定代表人：林木森

法定 地址：北京市石景山区阜石路 165 号今鼎时代广场 D 座 9 层

委托代理人：罗晓萌

联 系电 话：68868537

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：石景山区鲁谷街道，土地面积29766.318平方米，具体位置详见《北京市规划和自然资源委员会石景山分局关于石景山区衙门口棚户区改造土地开发项目1616-628、1616-640地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（石）供审函〔2024〕0001号）及《建设工程规划用地测量成果报告书》（2022规自（石）测字0026号、2021规自（石）测字0021号）为准。

2.宗地的现状及权属情况:

该宗地的现状为:

地上物情况:

建设用地内有围挡、污水井（2个）、雨水井（2个）、树木（不涉及名木古树），均不涉及补偿。

地上物处理意见:

建设用地内围挡、污水井、雨水井、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。

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“七通一平”，分别为除最终可保留及涉及乙方继续使用的地上物外，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.通道路

地块周边共有4条道路组织交通，分别为衙门口东路、衙门口十号路（现状衙安街）、衙门口十二号路（现状衙门口街）、衙门口三号路（现状衙学路）。其中衙门口东路道路等级为城市主干路，红线宽度40米；衙门口十号路道路等级为城市次干路，红线宽度30米；衙门口十二号路道路等级为城市支路，红线宽度25米；衙门口三号路道路等级为城市支路，红线宽度30米。

2.通上水

自来水：水源为中心城供水管网。规划自衙门口一号路至衙门口十号路，沿衙门口十二号路新建一条供水管道，管径为DN300毫米，管长约为940米。

中水：由中心城再生水管网供水。规划自衙门口一号路至衙门口十号路，沿衙门口十二号路新建一条再生水管道，管径为DN200毫米，管长约为940米。

3.通下水

雨水：最终排入人民渠。规划自衙门口三号路至衙门口东路，沿衙门口十二号路新建一条雨水管道，管径为φ1000毫米，长度约为180米，由南向北接入衙门口东路规划雨水管道。

污水：最终排入现状槐房再生水厂。规划自衙门口三号路至衙门口东路，沿衙门口十二号路新建一条污水管道，管径为φ400毫米，长度约为180米，由南向北接入衙门口东路规划污水管道。

4.通电

有鲁谷110千伏变电站。规划沿衙门口十二号路新建

12Φ150+2Φ150 毫米电力管井。

5.通燃气

规划利用衙门口门站 DN500 毫米中压天然气出线作为供气气源。沿衙门口十二号路，自衙门口十号路至衙门口三号路新建 DN200 毫米中压天然气管道，长约 670 米。

6 通热力

规划自现状鲁谷北重供热厂出线至衙门口三号路，沿衙门口二号路~衙门口十二号路新建 DN500 毫米供热管道，长约 690 米。

7.通讯（电信、有线电视）

电信：接自现状鲁谷分局局房，自衙门口十号路至衙门口一号路，沿衙门口十二号路新建 12 孔信息管道。

有线电视：接自现状 C5 石景山机房。规划沿衙门口十二号路新建 2 孔有线电视栅格管道。

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乙方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、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）。

最终市政接口、管径等以相关部门审批文件为准。由石景山区政府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，保证不影响乙方的竣工验收。由此产生的一切责任由石景山区政府承担。

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且不承担违约责任。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代表签字盖章后生效。

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。

（本页无正文）

甲方　　乙方

法定代表人或授权代表：　　法定代表人或授权代表：

年　　月　　日　　年　　月　　日