

项目编号：京丰交合〔2026〕0002号

北京市丽泽金融商务区北区 B1 地块建设及综合
治理项目 FT00-0609-0065 地块 F3 其他类多功能
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丰台区规划和自然资源综合事务中心履行。

北京市丰台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，就北京市丽泽金融商务区北区 B1 地块建设及综合治理项目 FT00-0609-0065 地块 F3 其他类多功能用地（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：北京市丰台区规划和自然资源综合事务中心

法定代表人：路春秀

法定地址：北京市丰台区周庄子路 1 号院 1 号楼 B 座

委托代理人：王 滢

联系电话：83779743

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：丰台区太平桥街道丽泽金融商务区，

四至范围：东至规划莲花河西路，

南至丽泽路，

西至规划丽泽金泽东路，

北至规划三路居南路。

土地面积 28362.477 平方米，具体以北京市规划和自然资源委员会丰台分局核发的《关于北京丽泽金融商务区北区 B1 地块建设及综合治理项目 FT00-0609-0065 地块 F3 其他类多功能用地供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（丰）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（丰）测字 0009号）为准。

2. 宗地的现状及权属情况：

该宗地的现状为：

（1）建设用地内围挡暂现状保留，无偿交由乙方按照国家及北京市有关规定依法依规处理。

(2)建设用地上在建的丽泽城市航站楼综合交通枢纽一体化工程，由丰台区政府承诺于2027年9月30日前完成上述工程出让部分建设，出具五方验收材料并向乙方交付土地。

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：

甲方向乙方提供具备“临时三通一平”（“三通”指通施工临时用水、通施工临时用电、通可供施工车辆通行的道路；“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。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。临时“三通”情况如下：

(1)临时用水接入：地块东侧 FT00-0609-0066 规划绿地地块内有临时用水 DN400 管线，可以满足本项目施工用水需求，最终以供水部门审批为准；

(2)临时用电接入：地块北侧 FT00-0609-0057 内有开闭器及箱式变压器、地块西侧 FT00-0609-0054 地块内有开闭器及箱式变压器，可以满足本项目施工用电需求，最终以供电部门审批为准；

(3)通可供施工车辆通行的道路：紧邻规划用地南侧红线外，现状丽泽路，路宽约 104 米；紧邻规划用地东侧红线外，临时莲花河西路，路宽约 20 米，可供施工车辆通过。

甲方最终向乙方提供具备“七通一平”市政条件的宗地及一

体化预留工程。具体如下：

(1) 七通一平

“七通”为通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电、通讯（电信、有线电视）、通燃气、通热力；“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，保证不影响乙方的竣工验收。最终交付“七通”情况如下：

①通路：金泽东路（丽泽路-三路居路），规划为城市次干路，规划道路红线宽 30 米，道路长度约 490 米，未按规划实施；三路居南街（金湾北路-莲花河西路），规划为城市次干路，规划道路红线宽度 30 米，道路长度约 390 米，未按规划实施；莲花河西路（丽泽路-三路居路），规划为城市支路，规划道路红线宽度 20 米，道路长度约 530 米，未按规划实施；丽泽路（金湾北路-莲花河西路），规划为城市快速路，规划道路红线宽 104 米，道路长度约 450 米，未按规划实施，近期地面辅路工程道路标准横断面方案为四幅路型式，双向 6 车道，外侧非机动车道各宽 3.5 米，行道树设施带各宽 1.5 米，人行道宽 3.5 米，预留桥墩，远期实施桥梁工程。道路南侧预留地下空间出地面条件。

②通上水：

通自来水：本项目规划供水水源为中心城供水管网。

规划沿三路居南街，自金湾北路至莲花河西路，新建一条 DN600 毫米供水管线；规划沿金泽东路，自丽泽路北侧至三路居路，新建一条 DN400 毫米供水管线；规划沿莲花河西路，自丽泽路至三路居路，新建一条 DN400 毫米供水管线；规划保留三路居

路现状 DN600 ~ DN1200 毫米供水管线。

通中水：本项目规划由中心城再生水管网提供再生水。

三路居路（金湾北路—莲花河西路）再生水管线能够满足规划需求，规划予以保留。规划范围内需新建再生水管线如下：

规划沿丽泽路，自金湾北路至莲花河西路，新建一条 DN600 毫米再生水管线；规划沿三路居南街，自金湾北路至莲花河西路，新建一条 DN400 毫米再生水管线；规划沿莲花河西路，自丽泽路至三路居路，新建一条 DN400 毫米再生水管线。

③通下水：

通雨水：本项目雨水排除下游属于莲花河流域。规划沿丽泽路南北两侧，自金湾北路至莲花河西路，各新建一条雨水管线，其中北侧雨水管线管径为 $\Phi 1000 \sim \Phi 1600$ 毫米，南侧雨水管线管径为 $\Phi 600 \sim \Phi 1800$ 毫米，均自西向东接入丽泽路南侧（莲花河西路东侧 ~ 莲花河） $\square 2800 \times 2400$ 毫米现状雨水管线；规划沿三路居南街，自金湾北路至莲花河西路，新建一条 $\Phi 600 - \Phi 1400$ 毫米雨水管线，自西向东接入莲花河西路规划雨水管线；规划沿金泽东路，自三路居南街至丽泽路，新建一条 $\Phi 600$ 毫米雨水管线，自北向南接入丽泽路规划雨水管线；规划沿莲花河西路，自三路居南街至三路居路，新建一条 $\Phi 1600 - \Phi 1800$ 毫米雨水管线，自南向北接入三路居路现状雨水管线。自三路居南街至丽泽路，新建一条 $\Phi 1000 - \Phi 1200$ 毫米雨水管线，自北向南接入丽泽路规划雨水管线。

通污水：规划沿丽泽路，自金湾北路至莲花河西路，新建一条 $\Phi 400$ 毫米污水管线，自西向东接入莲花河西路东侧绿地内 Φ

2200 毫米现状污水管线；规划沿莲花河西路，自三路居南街至丽泽路，新建一条 $\Phi 400$ 毫米污水管线，自北向南接入丽泽路规划污水管线。

④ 通讯：

电信方面：规划范围信源为现状中国联通丰台电话局。

规划沿丽泽路，自金湾北路至莲花河西路，新建双侧 24 孔电信管线；规划沿三路居南街，自金湾北路至莲花河西路，新建 12 孔电信管线；规划沿莲花河西路，自丽泽路至三路居路，新建 12 孔电信管线。

有线电视方面：北侧三路居路有现状 2 孔有线电视水泥管道。本项目北侧有现状 C9 马连道机房（二级机房）。

规划沿丽泽路，自金湾北路至莲花河西路，新建 3 孔有线电视管线；规划沿三路居南街，自金湾北路至莲花河西路，新建 1 孔有线电视管线；规划沿莲花河西路，自丽泽路至三路居路，新建 1 孔有线电视管线。

⑤ 通电：规划范围西侧北京西站南路，自丽源路至丽泽路，有现状 2000×2500 毫米电力隧道。本项目规划电源为规划三路居 110KV 变电站和规划骆驼湾 110KV 变电站。

为支撑规划范围电力需求，规划新建 2 座 110kV 变电站（规划三路居 110KV 变电站和规划骆驼湾 110KV 变电站）及上游金湾路（三路居中街—三路居南街） $\square 2000 \times 2100$ 毫米电力隧道、12 $\Phi 150+2\Phi 150$ 电力管井和三路居中街（骆驼湾 110KV 变电站—金湾北路） $\square 2000 \times 2100$ 毫米电力隧道。

规划沿丽泽路，自金湾北路至莲花河西路，新建一条 $\square 2600$

×2400毫米电力隧道和一条□2000×2100毫米电力隧道；规划沿三路居南街，自金湾北路至莲花河西路，新建一条□2000×2100毫米电力隧道；规划沿莲花河西路，自丽泽路至三路居南街，新建一条12Φ150+2Φ150电力管井。

⑥通燃气：规划范围西侧沿西三环路有现状DN600毫米次高压A天然气管线和现状DN500毫米中压天然气管线。规划范围北侧三路居路，自北京西站南路至金泽东路，各有一条现状DN500毫米中压天然气管线和DN500毫米次高压天然气管线。规划范围东侧沿北京西站南路，自丽泽路至三路居路，有现状DN400毫米中压天然气管线。

根据《北京丽泽金融商务区北区项目市政工程规划方案综合》、《丰台区丽泽金融商务区北区土地一级开发项目天然气供应咨询方案》（北京市燃气集团有限责任公司，2022.06），规划范围内新建供气管线如下：

规划沿三路居南街，自金湾北路至莲花河西路，新建一条DN300毫米中压A供气管线。

⑦供热、制冷：规划范围南侧有现状南区1#能源站和现状南区2#能源站，为规划范围周边已建成区进行供热、制冷。南区1#能源站和现状南区2#能源站均采用丽泽智慧清洁能源系统。

本项目位于丽泽核心区，采用市政集中供能的方式解决供热制冷问题。规划范围内新建北区2#能源站一处，位于0060地块，建筑面积约7500平方米（以满足需求为准），建议地下建设。北区2#能源站热源为草桥电厂余热，满足《北京市新增产业的禁止和限制目录（2022年版）》相关要求。

规划沿莲花河西路（三路居中街~丽泽路）新建一条DN250-DN900毫米供热制冷管道。

最终市政接口、管径等以相关部门审批文件为准。丰台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，保证不影响竞得人竣工验收。由此产生的一切责任丰台区政府承担。

（2）一体化预留工程：交付时间和要求最终以附件《丽泽城市航站楼综合交通枢纽一体化工程 FT00-0609-0065 地块交付相关事宜》中约定的交付要求为准。

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和一体化预留工程，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和一体化预留工程，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、标准及要求

宗地及一体化预留工程于2027年9月30日前交付。甲方按照上述约定的时间（遇法定节假日顺延至其后第一个工作日），甲乙双方完成土地交接工作。土地交付标准及一体化预留工程交付要求见本协议第三条及附件约定。乙方应在完成土地交接并签订《交地确认单》5个工作日内（遇法定节假日顺延至其后第一个工作日），按照税务部门要求一次性支付宗地剩余土地出让价款【 】万元。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、标准及要求向乙方交付宗地，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及附件《丽泽城市航站楼综合交通枢纽一体化工程 FT00-0609-0065 地块交付相关事宜》约定向乙方提供宗地及一体化预留工程外，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. 乙方若未在本协议约定的期限内支付土地出让价款，且不是由于不可抗力或甲方违约造成的，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。

附件：《丽泽城市航站楼综合交通枢纽一体化工程

FT00-0609-0065 地块交付相关事宜》

甲方



乙方

法人代表或授权代表：

路春秀

法人代表或授权代表：

年 月 日

年 月 日

附件：

丽泽城市航站楼综合交通枢纽一体化工程

FT00-0609-0065 地块交付相关事宜

交地时间：2027年9月30日前

交地范围：

其中出让面积：FT00-0609-0065 地块地下出让总面积约60239平方米（含人防面积18277 m²）。包括但不限于地下一层至五层的设备用房、车库、人防区域、办公用房及走道、坡道、卸货区、楼电梯，具体见附图，最终交付面积以竣工实测为准。其中共用面积：对于非出让范围但涉及乙方正常运营及消防应急等特殊用途的面积，包括但不限于坡道、走道、楼电梯、设备用房、管线维修空间等，须保证乙方共用，但乙方的共用行为须遵循枢纽运营管理约定，具体见附图。

交地时，出让部分工程完成工程质量监督部门的监督程序，并通过建设单位、勘察单位、设计单位、施工单位、监理单位相应验收（包括地基与基础、钢筋混凝土主体结构等）。

出让部分按照国家规范要求完成人防、消防工程，完成人防验收。

交地时，用地红线内完成场清地平，临时设施（除枢纽开通运营必需的临时设施之外）拆除。

交地时，出让部分工程原各参建单位应完成退场（退场时间与交地时间相匹配）。

交地时，移交出让部分工程所有专业竣工图及验收资料。

交地时，移交出让部分工程在施工期间的沉降变形观测数据及测量基准点。测量基准点移交完成后，乙方须委托专业测量机构对测量基准点进行复核，确认无误后方可使用，自移交之日起，后续相关测量责任由乙方承担。上述沉降变形数据仅反映地下结构施工期间受各类因素影响的沉降变化，适用于指导地下结构施工，不得作为地上工程施工的依据。

一体化预留结构工程施工应严格按照设计图纸实施，施工工筹应满足设计要求。一体化预留工程应能够使得后续地上地下工程建设自身（不含一体化预留工程）对轨道区间造成的变形量等各项指标符合地铁安全运营要求的限值。若发现存在不利和病害影响，由甲方协调原参建单位采取相关措施进行消除，使得后续地上地下施工符合地铁运营安全要求，并获得地铁相关运营单位认可。若后续二级开发过程中由于原参建单位原因造成二级停工等不利影响，甲方有义务协调原参建单位，保证后续地上地下开发的顺利实施。

具体界面详见下表：

项目	完成界面
土方 回填	1、供地红线范围内完成土方回填，回填至室外设计标高，并采用绿网对裸土覆盖完成。
主 体 结构	1、完成地下主体结构梁、板、柱及钢筋混凝土墙体； 2、完成主体结构墙体、楼板的洞口及套管预留；完成与地上结构连接处的预留钢筋、预埋件、连接件及保护措施（防腐、防锈）；

	<p>3、完成地下结建人防工程（含人防门、人防通风防爆波活门等）及预留预埋；</p> <p>4、完成地下底板、外墙、顶板外防水工程；</p> <p>5、完成扶梯坑排水套管，集水坑、排水沟等土建预留及临边防护；</p> <p>6、完成枢纽开通所需的正式或者临时的地上疏散口、电梯井、风井等建构筑物。</p>
综合开发独立使用的设备及配套用房	<p>1、完成界面分隔墙墙体工程；</p> <p>2、墙体、楼板、顶板工程完成至结构面，不含临开发使用侧的装修工程；</p> <p>3、完成界面分隔墙体的门、窗工程；</p> <p>4、枢纽开通所需的设备安装完成。</p>
与枢纽共用的设备及其他配套用房	<p>1、装修、门窗全部完成；</p> <p>2、枢纽开通所需的设备安装完成。</p>
综合开发使用的经营性空间及配套用房	<p>1、完成界面分隔墙墙体工程；</p> <p>2、墙体、楼板、顶板工程完成至结构面，不含临开发使用侧的装修工程；</p> <p>3、完成界面分隔墙体的门、窗工程；</p> <p>4、枢纽开通所需的设备安装完成。</p>
综合开发独立	<p>1、完成楼梯间、电梯厅、前室及界面分隔墙墙体工程；</p>

使用的楼梯间、电梯厅(含独立使用前室)	<p>2、墙体、楼板、顶板工程完成至结构面（塔吊预留口位置的楼板不实施），不含临开发使用侧的装修工程；</p> <p>3、完成界面分隔墙体的门、窗工程；</p> <p>4、枢纽开通所需的设备安装完成。</p>
综合开发独立使用的电梯	完成电梯井一次结构工程。
综合开发与枢纽共用的消防电梯	完成消防电梯至首层及以下工程。
综合开发独立使用的设备管井	<p>1、完成混凝土墙体、楼板、顶板工程至结构面，楼板（后浇板）预留预埋件及洞孔；</p> <p>2、完成必要的防火分界处楼板洞口的临时封堵。</p>
综合开发使用的地下机动车停车库	<p>1、完成界面分隔墙墙体工程；</p> <p>2、完成界面分隔墙体的门、窗工程；</p> <p>3、枢纽开通所需的设备安装完成。</p>
垂直运输	预留塔吊安装条件及荷载。

附图（地下交地范围）：

65-B1

FT00-0609-0065地块地下出让总面积约41962平方米（不含人防面积18277㎡）



■ 出让范围: 5706
■ 人防面积: 29

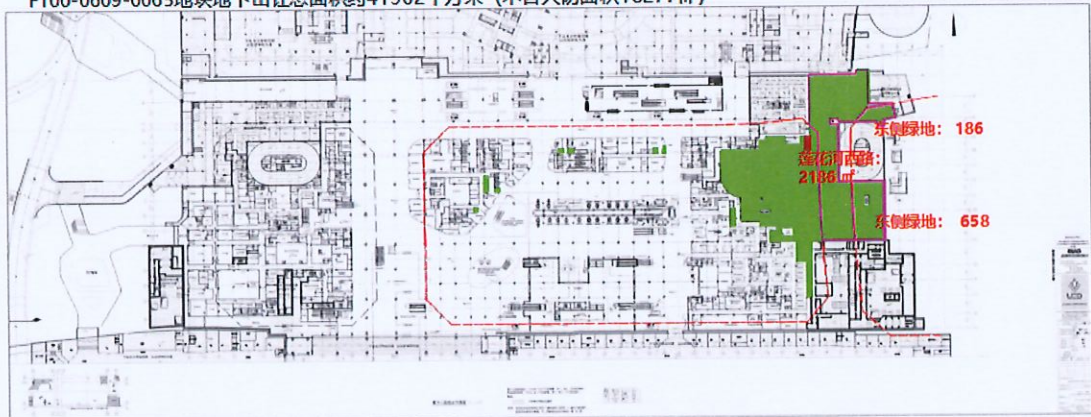
FT00-0609-0065地块B1出让面积约5706平方米

FT00-0609-0065地块B1人防面积约29平方米

红线外占 金泽东路: 334㎡
64地块: 188㎡

65-B2

FT00-0609-0065地块地下出让总面积约41962平方米（不含人防面积18277㎡）



■ 出让范围: 6177
■ 人防面积: 29

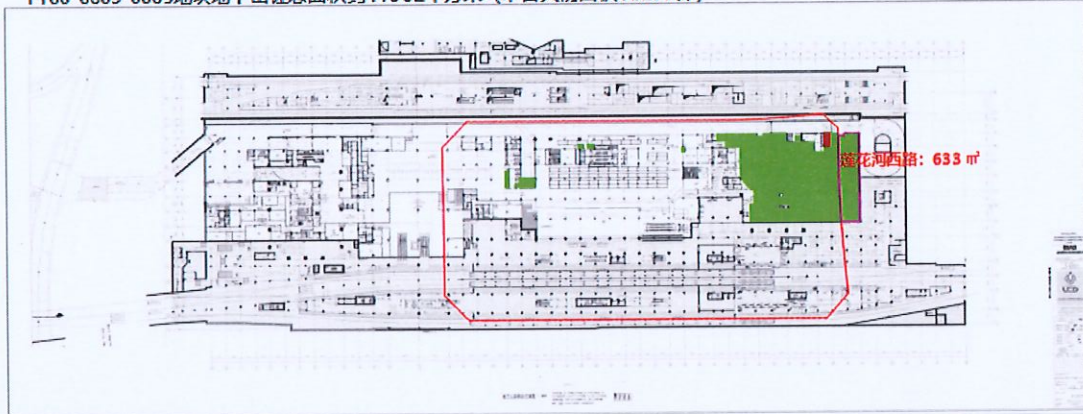
FT00-0609-0065地块B2出让面积约6177平方米

FT00-0609-0065地块B2人防面积约29平方米

红线外占 莲花河西路: 2186㎡
东侧绿地: 844

65-B3

FT00-0609-0065地块地下出让总面积约41962平方米 (不含人防面积18277㎡)



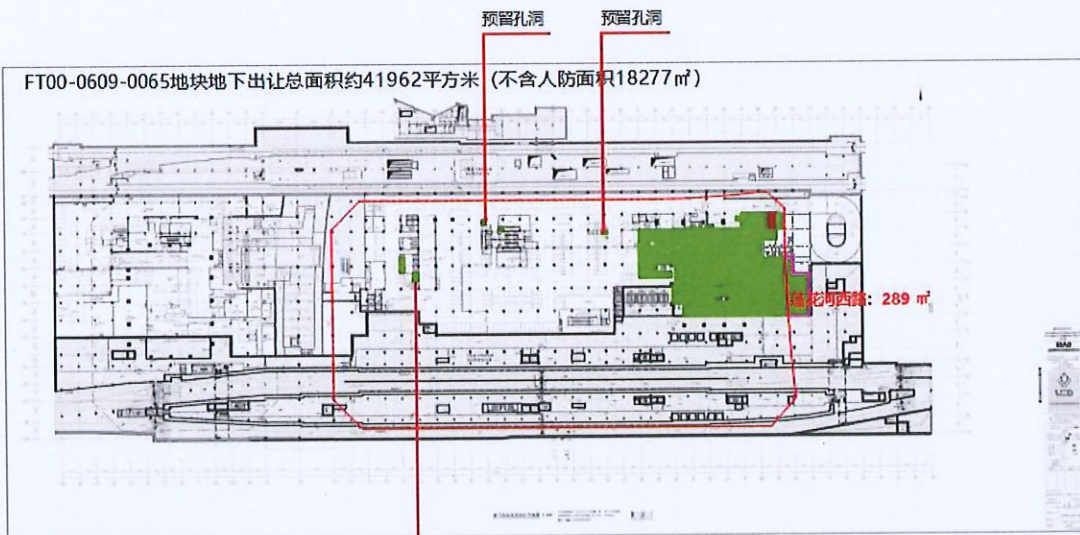
■ 出让范围: 3623
■ 人防面积: 29

FT00-0609-0065地块B3出让面积约3623平方米
FT00-0609-0065地块B3人防约29平方米

红线外占 莲花河西路: 633 m²

65-B4M

FT00-0609-0065地块地下出让总面积约41962平方米 (不含人防面积18277㎡)



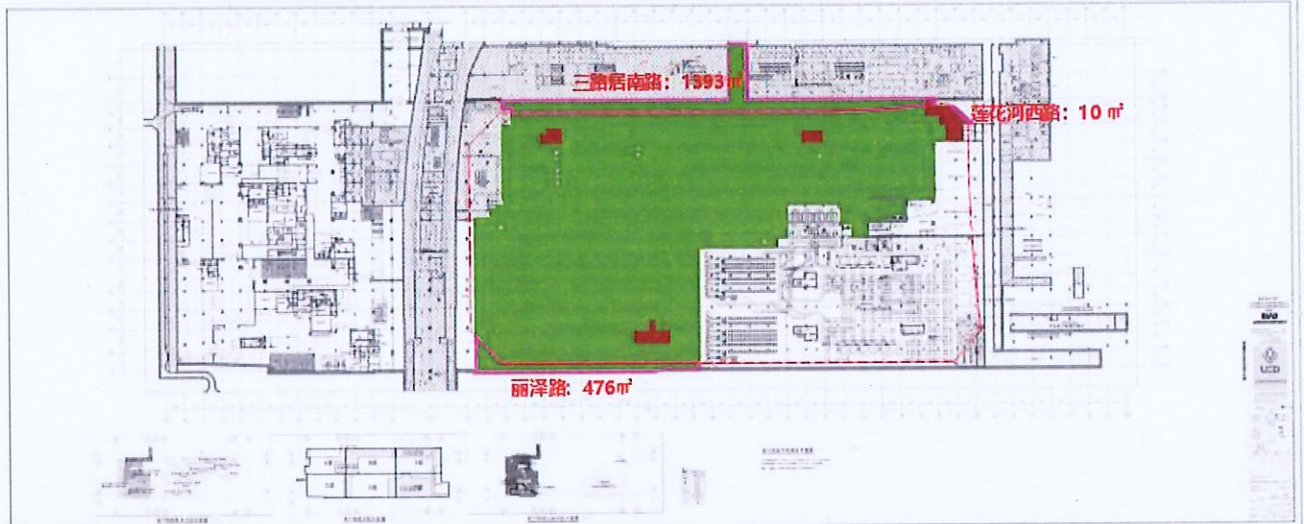
■ 出让范围: 3404
■ 人防面积: 29

FT00-0609-0065地块B4M出让面积约3404平方米
FT00-0609-0065地块B4M人防面积约29平方米

红线外占 莲花河西路: 289 m²

65-B4

FT00-0609-0065地块地下出让总面积约41962平方米（不含人防面积18277㎡）



■ 出让范围: 19625
 ■ 人防面积: 370

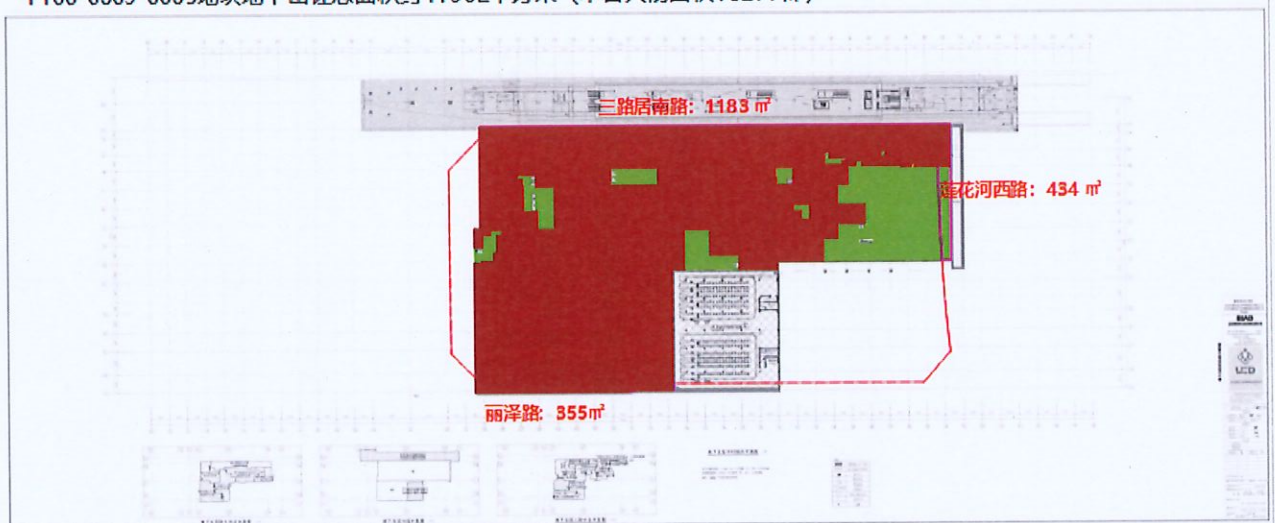
FT00-0609-0065地块B4出让面积约19625平方米

FT00-0609-0065地块B4人防面积约370平方米

红线外占 丽泽路: 476㎡
 莲花河西路: 10㎡
 三路居南路: 1393㎡

65-B5

FT00-0609-0065地块地下出让总面积约41962平方米（不含人防面积18277㎡）



■ 出让范围: 3427
 ■ 人防面积: 17791

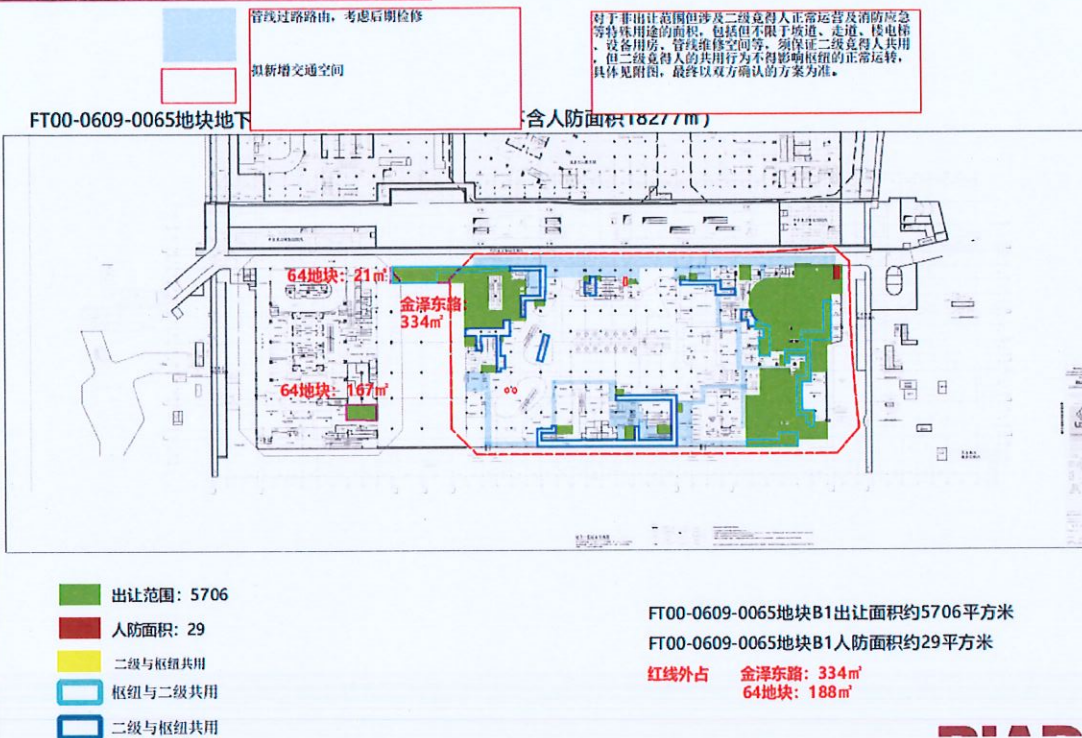
FT00-0609-0065地块B5出让面积约3427平方米

FT00-0609-0065地块B5人防面积约17791平方米

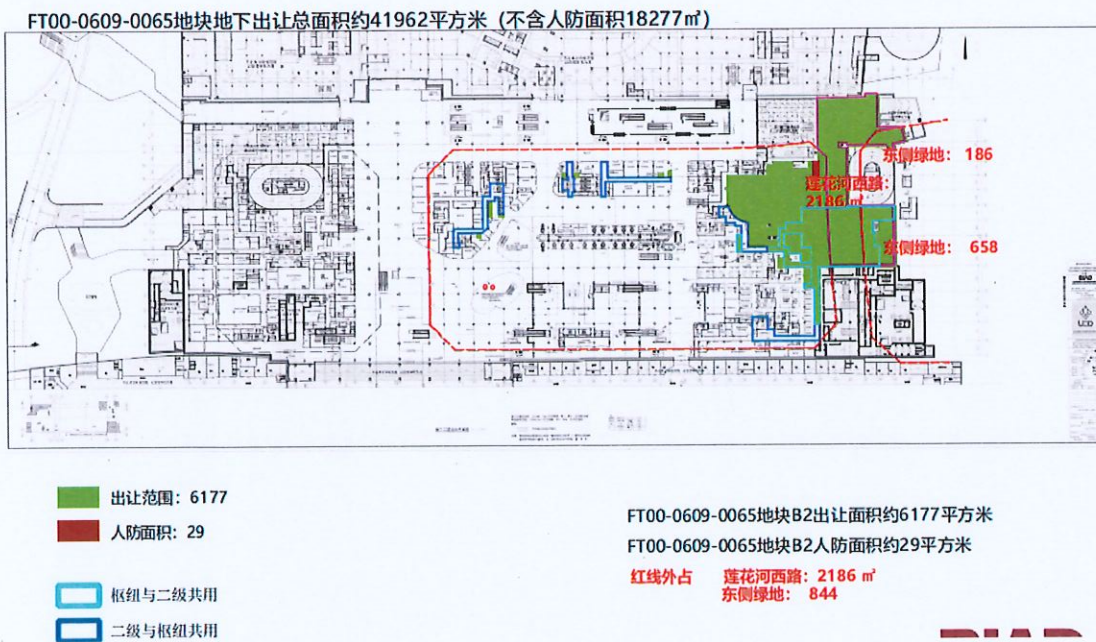
红线外占 丽泽路: 355㎡
 莲花河西路: 434㎡
 三路居南路: 1183㎡

附图（共用范围）：

65-B1

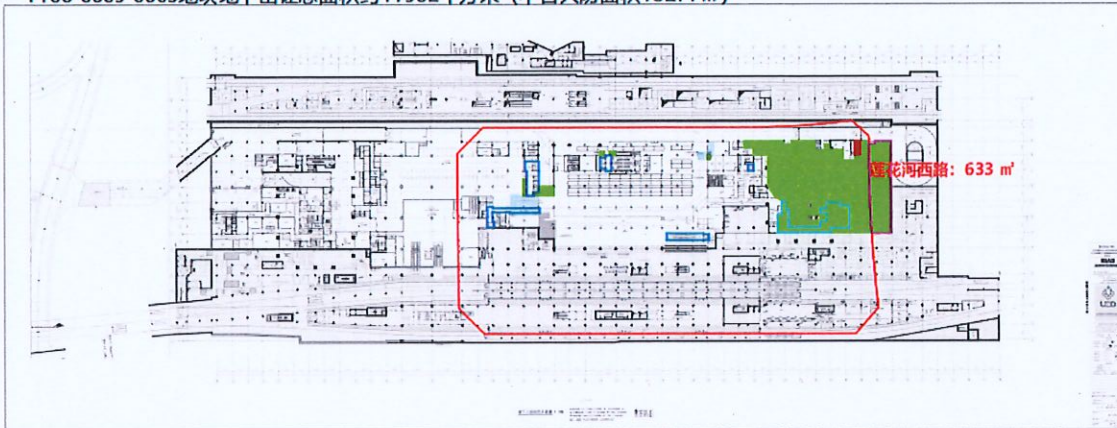


65-B2



65-B3

FT00-0609-0065地块地下出让总面积约41962平方米 (不含人防面积18277m²)



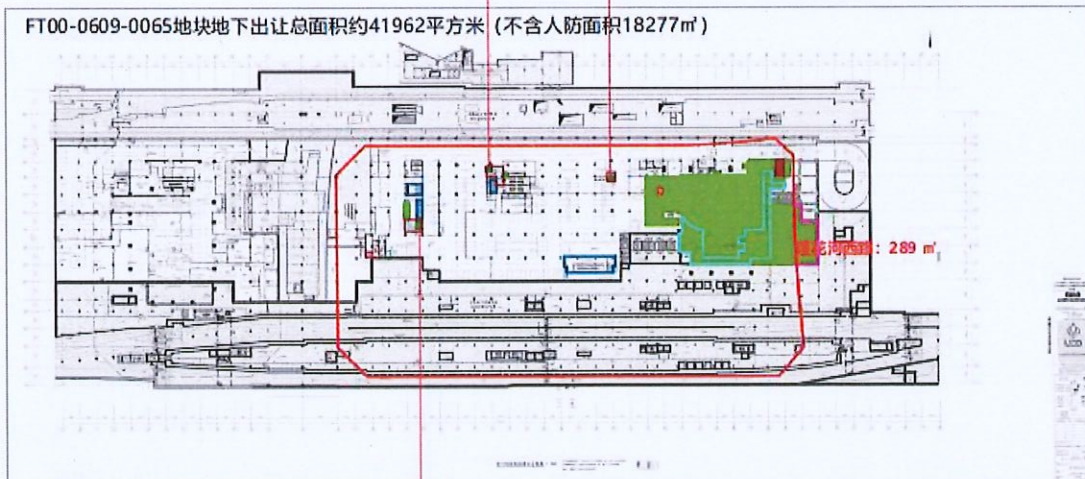
- 出让范围: 3623
- 人防面积: 29
- 二级与枢纽共用
- 枢纽与二级共用
- 二级与枢纽共用

FT00-0609-0065地块B3出让面积约3623平方米
FT00-0609-0065地块B3人防约29平方米

红线外占 莲花河西路: 633 m²

65-B4M

FT00-0609-0065地块地下出让总面积约41962平方米 (不含人防面积18277m²)



- 出让范围: 3404
- 人防面积: 29
- 枢纽与二级共用
- 二级与枢纽共用

FT00-0609-0065地块B4M出让面积约3404平方米
FT00-0609-0065地块B4M人防面积约29平方米

红线外占 莲花河西路: 289 m²