

项目编号：京丰交合〔2026〕0001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 FT00-0609-0062、63 地块 B4 综合性
商业金融服务业用地交地协议



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 FT00-0609-0062、63 地块 B4 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 规划三路居南路,

西至 规划丽泽金泽东路,

北至 规划三路居中街。

土地面积 31712.305 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 FT00-0609-0062、FT00-0609-0063 地块 B4 综合性商业金融服务业用地供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》(京规自(丰)供审函[2026]0005号)及《建设工程规划用地测量成果报告书》(2026规自(丰)测字0008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) 建设用地内在建的丽泽北区地下基础设施及综合开发配

套项目工程，由丰台区政府承诺于2027年9月30日前完成，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：地块东南侧 FT00-0609-0066 规划绿地地块有临时用水 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 地块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，规划三路居南街，路宽约 30 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；三路居中街（金湾北路-莲花河西路），规划为城市支路，规划道路红线宽度20米，道路长度约410米，未按规划实施；航站楼北路（三路居南街-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360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。

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；规划沿三路居中街，自金湾北路至莲花河西路，新建一条DN400毫米供水管线；规划沿航站楼北路，自三路居南街至三路居路，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。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 $\Phi 600 \sim \Phi 1400$ 毫米雨水管线，自西向东接入莲花河西路现状雨水管线；规划沿金泽东路，自三路居中街至三路居南街，新建一条 $\Phi 800$ 毫米雨水管线，自北向南接入三路居南街规划雨水管线；规划沿三路居中街，自金泽东路至航站楼北路，新建一条 $\Phi 600$ 毫米雨水管线，自西向东接入航站楼北路规划雨水管线；规划沿三路居中街，自航站楼北路至莲花河西路，新建一条 $\Phi 600$ 毫米雨水管线，自西向东接入莲花河西路规划雨水管线；规划沿航站楼北路，自三路居中街至三路居南街，新建一条 $\Phi 600$ 毫米雨水管线，自北向南接入三路居南街规划雨水管线；规划沿莲花河西路，自三路居南街至三路居路，新建一条 $\Phi 1600 \sim \Phi 1800$ 毫米雨水管线，自南向北接入三路居路现状雨水管线。

通污水：本项目及周边地区属于槐房-小红门再生水厂的流域范围。

规划沿金泽东路，自三路居南街至三路居路，新建一条 $\Phi 400$ 毫米污水管线，自南向北接入三路居路现状污水管线；规划沿莲花河西路，自三路居南街至三路居路，新建一条 $\Phi 400$ 毫米污水管线，自南向北接入三路居路现状污水管线；规划保留三路居路（金湾北路-莲花河）现状 $\Phi 1200$ 毫米的现状污水管道。

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；规划沿三路居中街，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；规划沿三路居中街，自金湾北路至莲花河西路，新建2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）□2000×2100毫米电力隧道、12Φ150+2Φ150电力管井和三路居中街（骆驼湾110KV变电站—金湾北路）□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；规划沿三路居中街，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。自三路居南街至三路居路，新建一条□2000×2100毫米电力隧道。

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；规划沿金泽东路，自三路居南街至三路居路，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（三路居路~三路居中街北侧）新建一条 DN700 毫米供热制冷管道；三路居中街（金湾北路~莲花河西路）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《丽泽北区地下基础设施及综合开发配套项目 FT00-0609-0062、0063 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《丽泽北区地下基础设施及综合开发配套项目 FT00-0609-0062、0063 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。

一体化预留工程交付要求不符合本协议约定给乙方造成损失的应承担相应赔偿责任。

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：《丽泽北区地下基础设施及综合开发配套项目 FT00-0609-0062、0063 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：

**丽泽北区地下基础设施及综合开发配套项目
FT00-0609-0062、0063 地块交付相关事宜**

- 一、交地时间：2027 年 9 月 30 日前；
- 二、具体界面详见下表，FT00-0609-0062、0063 地块须实施到正负零。

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）； 3、完成地下人防工程（含人防门）及预留预埋； 4、完成地下底板、外墙、顶板外防水工程； 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； 6、完成地上疏散口、人防出入口、电梯井、风井等出地面附属设施一次结构； 7、完成电扶梯底坑过水洞预留； 8、完成电梯井一次结构工程。

地下车库 (精装交付)	完成车库墙、顶、地装修工程 完成车库给排水、暖通、强电、弱电、消防等各机电系统工程 完成车库车位划线 完成车库标识系统

三、地下预留工程项目交付标准:

- (1) 本项目通过工程质量监督部门、勘察单位、设计单位、施工单位、监理单位相应五方验收
- (2) 土方和基础工程: 基坑回填完成至室外设计标高, 压实度符合设计及规范要求并提供实验报告, 表面平整, 无下沉、开裂现象。桩基工程完成并通过验收, 提供完整的《桩基检测报告》(包括桩身完整性、竖向抗压承载力等) 及验收文件。
- (3) 混凝土结构(基础底板、梁、板、柱、墙) 强度达到设计标号, 外观质量合格, 无露筋、蜂窝、孔洞、裂缝等严重缺陷。
- (4) 所有预留洞口、套管的位置、尺寸、标高准确, 预留钢筋或型钢转接件规格、位置、外露长度、防腐措施符合设计要求。
- (5) 地下结构防水工程(底板、外墙、顶板) 全部完成, 无渗漏

点。防水保护层施工完毕。

- (6) 人防工程结构及人防门框、防爆波活门等预埋件安装完成，并提供人防专项验收合格证明文件。
- (7) 通过地基与基础、主体结构分部工程验收，取得《验收报告》。
- (8) 地上结构预留需按图纸位置准确，若存在偏差，进行整改后移交，预留钢筋及钢结构埋件做好防腐、防锈保护。
- (9) 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。若发现由原参建单位原因造成的不利和病害影响，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。
- (10) 正负零以下工程在施工期间应有完整的沉降监测记录，完成沉降变形观测数据和测量基准点的移交。
- (11) 本项目应按照设计方案中的减振方案完成用地范围内地铁轨道减振降噪措施的施工，并通过主管部门的验收和检测。
- (12) 用地红线内完成场清地平，临时设施拆除。
- (13) 甲方应协调参建单位配合后续地上垂直运输（塔吊）等施工机械预留预埋措施，配合完成地上工程施工手续办理及工程竣工验收备案。
- (14) 场地管理权须按照本协议约定的时间移交，地下预留工程原

各参建单位应完成退场并场清地平。

- (15) 甲方应协调地下一体化预留工程建设主体及参建单位移交所有专业竣工图及过程验收资料。