

项目编号: _____

北京市朝阳区 CBD 核心区二期土地一级开发项目 Z10 地块商业金融用地交地协议

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：北京商务中心区国际发展集团有限公司（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，就北京市朝阳区 CBD 核心区二期土地一级开发项目 Z10 地块商业金融用地（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：邓飞

联 系 电 话：13552810342

甲 方 二：北京商务中心区国际发展集团有限公司

法定代表人：牛海龙

法 定 地 址：北京市朝阳区呼家楼（京广中心）12 层 1206 室

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 Z10 地块商业金融用地位于: 朝阳区建外街道,

Z10 地块四至范围: 东至规划 Z11 地块西红线,

南至规划景辉南街北红线,

西至规划金和东路东红线,

北至规划 Z12 地块南红线

土地面积 8046.00 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 CBD 核心区二期土地一级开发项目 Z10 地块商业金融用地供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》(京规自(朝)供审函[2026]0001号)及《建筑用地钉桩测量成果报告书》(2010 拨地 0194) 为准。

2.宗地的现状及权属情况:

该宗地的现状为:

建设用地内有围挡、基坑坡道, 均不涉及补偿。围挡、基坑坡道(目前已经实施的基坑和坡道, 不再回填), 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除外，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：

临时用水接入：距地块东红线约 100 米，东侧现状针织路下有既有现状 DN400 自来水管线，东侧有现状井可接临水；

临时用电接入：距地块东红线约 150 米既有电力设施可接临电；

可供施工车辆通行的道路：西侧规划金和东路，宽约 25 米；南侧景辉南街，宽约 25 米，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”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）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：本项目供水水源由市政供水管网提供。沿金和东路有 1 条规划 DN600 毫米供水管道正在建设。预计 2026 年底完成。沿景辉南街东段有 1 条规划 DN600 毫米供水管道正在建设。预计

2026 年底完成。

中水：本项目再生水水源由市政再生水管网提供。沿金和东路有 1 条规划 DN400 毫米供水管道正在建设。预计 2026 年底完成。沿景辉南街东段有 1 条规划 DN300 毫米供水管道正在建设。预计 2026 年底完成。

(2) 排水工程

雨水：本项目雨水排除下游为通惠河。沿金和东路有 2 条规划 DN800-DN1400 毫米管道已建设完成，沿景辉南街东段有 3 条规划 DN800-DN1400 毫米管道计划 2026 年 7 月底完成。接入针织路雨水方沟。

污水：本项目及周边区域污水排除出路为现状高碑店污水处理厂。沿金和东路东侧有 1 条规划 DN400-DN500 毫米污水管道已完成部分施工，剩余部分随地块进行。下游接入北区景辉街已完污水管线。沿景辉南街东段南侧有 1 条规划 DN500 毫米污水管道随地块进行施工。近期于针织路口处接入针织路现况 DN1000 毫米污水干线。

(3) 电力：本项目主要利用周边现状电力管廊穿缆接入电源，无需同步建设电力管道。

(4) 燃气：本项目燃气气源由市政管网提供，气源来自建国路现况 DN500 毫米中压管道。沿金和东路西侧有 1 条规划 DN300 毫米供气管道正在建设。预计 2026 年底完成。沿景辉南街东段南侧有 1 条规划 DN200 毫米供气管道随地块建设，供地块使用。采用中压管道供气。

(5) 电信：本项目信源由周边现状电信汇聚局提供，沿朝外

大街、呼家楼中路、针织路有现状电信管道，本项目主要利用周边现状电信管廊穿缆接入，无需同步建设电信管道。

(6) 有线广播电视网络：项目周边现状有线电视管道引入信源。沿朝外大街、针织路有 2-3 孔有线电视管道。本项目主要利用周边现状电信管廊穿缆接入，无需同步建设电信管道。

(7) 供热：本项目由城市热力网供热，沿金和东路有 1 条规划 DN500 毫米供热管道正在建设，沿景辉南街东段有 1 条规划 DN400 毫米供热管道正在建设，预计 2026 年完成。规划管道与现状建国路辅路 DN700 毫米热力管道相接提供热源。

(8) 道路工程：地块周边规划有 2 条市政道路，分别为规划金和东路（支路，红线宽度 25 米）、规划景辉南街（支路，红线宽度 25 米）。

此外，Z10 地块土地开发建设补偿费合计为 261923 万元，其中，土地一级开发成本为 261657.482 万元，电力工程接入费 265.518 万元。

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×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.本协议正本壹式叁份，甲乙双方各执壹份，副本一式陆份，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:

[Handwritten signature]

年 月 日

乙方

法人代表或授权代表:

年 月 日

