

项目编号：京石交合〔2026〕0003号

北京市石景山区苹果园交通枢纽商务区
土地一级开发项目 1604-631-1 地块
R2 二类居住用地交地协议



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，就北京市石景山区苹果园交通枢纽商务区土地一级开发项目1604-631-1地块R2二类居住用地（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：

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：石景山区苹果园街道，土地面积 19837.537 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苹果园交通枢纽商务区土地一级开发项目 1604-631-1 地块“多规合一”协同平台审核意见的函》(京规自(石)供审函[2026]0004号)及《建设工程规划用地测量成果报告书》(2026规自(石)测字 0007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：

(1) 建设用地上有围墙、检修井(5个)、树木(不涉及名木古树)，均不涉及补偿。

(2) 建设用地上北侧现状存在单回 35kV、单回 10kV 架空电力线路横向穿越建设用地范围。

地上物处理意见：

(1) 建设用地上围墙、树木、检修井暂现状保留，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。

(2) 建设用地上北侧现状单回 35kV、单回 10kV 架空电力线路暂现状保留。石景山区政府承诺，在交地前负责组织完成地块内上述线路的拆除工作。

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）、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：项目周边共有现状城市道路 2 条，分别为琅山路，红线宽 30 米，加密一路，红线宽 15 米。

2. 通上水:

通自来水：项目区规划自来水水源来自现状石景山水厂。沿琅山路有现状 DN400 毫米给水管道，沿加密一路有现状 DN300 毫米给水管道，为本项目预留供水支线。

3. 通下水:

通雨水：项目区规划雨水排除出路为西郊砂石坑。沿加密一路有现状 D500-D800 毫米雨水管道，为本项目预留雨水支线。

通污水：项目区规划污水排除出路为西井路现状污水管道，最终排入槐房再生水厂。沿加密一路有现状 D400 毫米污水管道，为本项目预留污水支线。

4. 通电：本项目由金顶街 110kV 变电站供电，沿琅山路和加密一路有现状 12 ϕ 150+2 ϕ 150 电力管井，为本项目提供电力通道。

5. 通燃气：本项目气源为琅山路和苹果园大街 DN400 毫米中压燃气管道。沿加密一路有现状 DN200 毫米中压燃气管线，与加密二路和琅山路现状燃气管道相连，为本项目提供燃气支线。

6. 通热力：本项目热源引自高井热电厂。沿加密二路有现状 DN125-DN200 毫米供热管道与苹果园大街现状 DN600 毫米供热管道联通，为本项目提供热力支线。

7. 通讯（电信、有线电视）：

本项目信源引自现状中国联通八区局石景山电话局金顶街局。沿琅山路有现状 8 孔信息管道，沿加密一路有现状 10 孔信息管线。

本项目有线电视信源引自石景山广播局二级传输机房。沿琅山路有现状有线电视管道，沿加密一路有现状 2 孔优先电视管道。

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）、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，正版、副本具有同等法律效力。

(本页无正文)



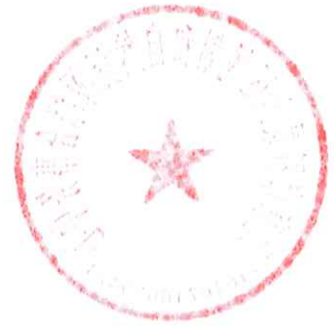
乙方

法定代表人或授权代表: **林永梅** 法定代表人或授权代表:

年 月 日

年 月 日

029421



林不群