

石景山区苹果园交通枢纽商务区 I 地块商业金融项目用地国有建设用地使用权出让

编号:京土整储挂(石)[2010]070号

挂 牌 文 件

北京市国土资源局

二〇一〇年七月

石景山区苹果园交通枢纽商务区 I 地块商业金融项目用地国有建设用地使用权出让

编号:京土整储挂(石)[2010]070号

挂 牌 文 件

北京市国土资源局

二〇一〇年七月

目 录

北京市国有建设用地使用权挂牌出让公告	5
竞 买 须 知	7
第一章 总 则	7
第二章 土地使用权出让及规划使用条件	7
第三章 竞买人资格	9
第四章 挂牌底价的构成	10
第五章 付款要求及土地交付进度	13
第六章 挂牌竞价程序	14
第七章 竞买申请期限及内容	15
第八章 竞买保证金	17
第九章 报价期限、起始价及报价阶梯	18
第十章 竞得人的确定	19
第十一章 合同、协议的签订	21
第十二章 违约责任	22
第十三章 其他事项	22
第十四章 附则	24
竞买申请书	25
法定代表人身份证明书	27
【】有限公司【】年度第【】次董事会决议	28
授权委托书	29
竞买报价单	30
现场竞价申请书	31

现场竞价报价确认书	32
成交确认书	33
国有建设用地使用权出让合同.....	34
第一章 总 则.....	36
第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳	36
第三章 土地开发与建设利用	38
第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押	41
第五章 期限届满.....	41
第六章 不可抗力.....	42
第七章 违约责任.....	43
第八章 适用法律及争议解决	45
第九章 附 则.....	45
石景山区苹果园交通枢纽商务区 I 地块商业金融项目用地土地开发建设补偿协 议	50
土地开发建设补偿协议	51
总 则.....	51
第一条 宗地的基本情况.....	52
第二条 双方权利义务.....	53
第三条 土地一级开发补偿费的标准及内容.....	55
第四条 土地一级开发补偿费的支付.....	56
第五条 银行帐号.....	56
第六条 交付土地的进度及标准.....	57
第七条 违约责任.....	57
第八条 不可抗力.....	58
第九条 协议书的修改、补充、变更.....	60
第十条 协议终止.....	60
第十一条 争议解决.....	61
第十二条 生效及其他条款.....	61

附件:

- 1、 《建设项目规划条件》(2010 规条供字 0081 号)
- 2、 《钉桩坐标成果通知单》(2010 拨地 0300 号)
- 3、 《北京市环境保护局关于苹果园交通枢纽商务区土地一级开发建设项目环境影响报告书的批复》(京环审[2007]1287 号)
- 4、 《北京市交通委员会关于石景山区苹果园交通枢纽商务区土地一级开发项目建设交通影响评价报告评议意见的函》(京交函[2008]33 号)
- 5、 苹果园交通枢纽及商务区项目市政工程规划方案综合
- 6、 宗地位置图

北京市石景山区苹果园交通枢纽商务区 I 地块商业金融项目用地

国有建设用地使用权挂牌出让公告

根据国家和北京市的相关规定，经北京市人民政府批准，北京市国土资源局决定在北京市土地交易市场公开挂牌出让北京市石景山区苹果园交通枢纽商务区 I 地块商业金融项目用地国有建设用地使用权。

一、宗地基本情况:

本次挂牌出让宗地位于石景山区苹果园地区。四至范围是：东至金顶东路，南至苹果园南路，西至规划二路，北至苹果园四区小区。该宗地将以 “三通一平” 的形式供地，规划经济技术指标如下表：

挂牌编号	土地用途	出让年限	土地面积 (平方米)	建筑控制规模 (平方米)
京土整储挂 (石) [2010] 号	商业金融 用地	商业：40 年 综合：50 年	建设用地 7676 平方米	≤ 30704

二、挂牌出让起始价为人民币 18427 万元，竞价阶梯为人民币 100 万元整，竞买保证金为人民币 5600 万元。

三、中华人民共和国境内外企业、其他组织和个人（除法律另有规定外）均可参加竞买。可以独立竞买也可以联合竞买。

四、本次挂牌出让竞价起始时间为 2010 年 8 月 4 日 9:00 起，挂牌竞价期限不少于 10 个工作日，自收到第一份有效竞买报价单当日

7
起，至延后的第 11 个工作日 15: 00 时止为挂牌竞价时间。

五、本次挂牌出让的详细资料和竞买要求请参阅有关挂牌文件。
挂牌文件于 2010 年 7 月 15 日起（节假日除外），在北京市土地交易市场发售，详细地址及联系电话如下：

网址：http://www.bjtd.com

北京市土地交易市场

地址：北京市东城区和平里北街 2 号 2 层

电话：64409500、64409765、64409747

北京市国土资源局

二〇一〇年七月十五日

竞 买 须 知

第一章 总 则

第一条 经北京市人民政府批准，北京市国土资源局（以下简称“市国土局”）于2010年4月12日上午9:00开始，在北京市土地交易市场公开挂牌出让北京市石景山区苹果园交通枢纽商务区 I 地块商业金融项目用地国有建设用地使用权（以下简称“宗地”），该宗地挂牌出让编号为：京土整储挂（石）[2010]070号。

第二条 本次挂牌出让宗地土地出让方是市国土局，土地一级开发单位为北京燕金源置业有限公司（以下简称“燕金源置业”），北京市土地整理储备中心（以下简称“市储备中心”）负责本次挂牌出让的组织和实施工作。

第三条 本次挂牌出让宗地，其土地所有权属于中华人民共和国，中华人民共和国对其拥有法律授予的司法管辖权和行政管理权，以及其他按照中华人民共和国有关法律、法规、规章规定由国家行使权利和因社会公共利益所必须的权益。地下资源、埋藏物和市政公共设施均不在本次挂牌出让范围内。

第二章 土地使用权出让及规划使用条件

第四条 出让宗地的位置、范围

本次挂牌交易宗地位于石景山区苹果园地区。四至范围是：东至金顶东路，南至苹果园南路，西至规划二路，北至苹果园四区小区。

第五条 出让宗地规划条件

本次挂牌出让宗地已经取得北京市规划委员会核发的《建设项目规划条件》(2010 规条供字 0081 号)、《钉桩坐标成果通知单》(2010 拨地 0300 号)确定,出让宗地的主要规划条件是:

规划建设用地使用性质:商业金融

规划建设用地面积:7676 平方米

建筑控制规模:≤30704 平方米。

建筑控制高度:≤60 米。

绿地率:≥30%。

出让宗地详细规划技术指标参见《建设项目规划条件》(2010 规条供字 0081 号)、《钉桩坐标成果通知单》(2010 拨地 0300 号)。

第六条 出让宗地权属及土地现状

燕金源置业负责完成该宗地土地一级开发工作。

目前宗地现状如下:

1、该宗地范围内北侧有一条现状小区道路,正在为苹果园小区四区居民出行使用,占用该项目建设用地约 1155 平方米,路宽 10 米,道路上有供小区使用的市政管线,其中:照明线杆 2 根,配电线杆 2 根,通信线杆 2 根,检修井 4 个。宗地建设用地内有现状围墙与该道路分隔。

2、宗地范围内现除少量树木(不涉及名木古树)外已达到场清地平。

第七条 宗地开发程度

燕金源置业负责完成征地、拆迁和红线外市政建设等工作，向竞得人提供具备“三通一平”（“三通”指通施工临时道路、通施工临时用电、通施工临时用水，“一平”指除少量树木、现状小区道路及该道路上的照明线杆2根、配电线杆2根、通信线杆2根、检修井4个外的场地自然平整）条件的土地。

树木、线杆的迁移及费用由竞得人自行承担。临水、临电的报装、接用费用由竞得人承担。现状围墙可根据竞得人要求予以保留。

第八条 本次出让宗地应在签订《国有建设用地使用权出让合同》后12个月内开工建设。

第九条 本次挂牌交易出让宗地的国有建设用地使用权出让年限为：商业40年，综合50年。。

第十条 本次出让宗地项目建设开发期限为3年。

第十一条 本次挂牌出让宗地未设定任何土地他项权利。

第三章 竞买人资格

第十二条 中华人民共和国境内外企业、其他组织和个人（除法律另有规定外）均可参加竞买。可以独立竞买也可以联合竞买。

第十三条 联合竞买：由两个或两个以上法人或其他组织组成联合体共同竞买时，应符合以下要求：

1、竞买人的竞买文件及竞得后签署的《国有建设用地使用权出让合同》和《土地开发建设补偿协议》对联合体的每一成员均具有法律约束力。

2、联合竞买的各成员应当签订共同竞买协议书，明确约定各成员的权利义务及所承担的法律风险。该协议书作为竞买文件的组成部分一并提交市土地储备中心。

3、联合竞买成功后，联合竞买各成员应当共同与市国土局签订《国有建设用地使用权出让合同》，与燕金源置业签订《土地开发建设补偿协议》，并为履行上述合同、协议共同承担责任。

4、联合竞买的各成员应当共同推举一联合竞买代表人（法人），由联合竞买的各成员提交一份授权委托书，证明其代表资格及委托权限。该授权委托书作为竞买申请文件的组成部分一并提交市土地储备中心。

5、联合竞买代表人应被联合竞买的所有成员授权，作为该宗地交易过程中相关协议的签订、履行过程中的联系人。

6、除非另有规定或说明，本须知中“竞买人”一词亦指联合竞买各成员。

第四章 挂牌底价的构成

第十四条 本次挂牌出让宗地的底价由政府土地收益（含土地出让金和城市基础设施配套建设费）和土地开发建设补偿费两部分构成。

第十五条 本次挂牌出让宗地底价中政府土地收益（含土地出让金和城市基础设施配套建设费）暂按以下原则收取：

（一） 该宗地暂按商业、综合用途收取政府土地收益；

(二) 地下可出让部分应缴纳的政府土地收益暂未收取, 待规划设计方案经相关主管部门审批确定后另行收取。

政府土地收益的调整及缴纳按本须知相关条款规定执行。

第十六条 关于政府土地收益的调整。

市国土局按以下标准调整该宗地政府土地收益, 并与竞得人签订《国有建设用地使用权出让合同补充协议》, 竞得人按补充协议规定补交政府土地收益差价部分。

土地成交单价 = 成交价款 $\div$ 30704 (元/平方米)。

(一)、竞得人应严格按照《建设项目规划条件》(2010 规条供字 0081 号) 约定规划条件使用土地, 该宗地的最低地上政府土地收益金额为 (成交价款 - 131608760) 元。

(二)、如因特殊原因, 相关主管部门依据有关程序审批确定该宗地地上总建筑面积 $>$ 30704 平方米时, 则竞得人须按以下标准补交地上政府土地收益差价:

地上增加建筑面积应补交政府土地收益金额 = 土地成交单价 $\times$ (确定的地上建筑面积 - 30704) (元)。

(三)、地下非经营配套用途免收政府土地收益, 地下经营配套部分的政府土地收益按以下标准补交:

1. 地下车库需补交的政府土地收益金额 = $320 \times$ 地下车库建筑面积 (元)。

2. 除车库外其他地下经营性配套部分需补交的政府土地收益金额 = 土地成交单价 $\times$ $1/3 \times$ 除车库外其他地下经营性配套部分建筑面

积（元）。

第十七条 本次挂牌出让宗地底价中的土地开发建设补偿费总额为 13160.876 万元。

土地开发建设补偿费是指燕金源置业完成该宗地的征地、拆迁等一级开发工作，向竞得人提供具备“三通一平”（“三通”指通施工临时道路、通施工临时用电、通施工临时用水，“一平”指除少量树木、现状小区道路及该道路上的照明线杆 2 根、配电线杆 2 根、通信线杆 2 根、检修井 4 个外的场地自然平整）条件宗地后应得的补偿费用。

土地开发建设补偿费不包括（但不仅限于）以下内容：

（1）该宗地政府土地收益；

（2）出让宗地范围内开发项目按规定应配套的人防工程建设费用、绿化工程费用、公共配套建设费用等；

（3）出让宗地范围内的少量树木伐移及其他地下埋藏物、地下管网（如有）的移建费用；

（4）该宗地市政建设接口费用；

（5）出让宗地范围内竞得人建设的需向有关部门、组织移交的配套设施所发生的相关费用；

（6）在组织出让宗地项目开发建设中涉及到的应由竞得人缴纳的有关税、费；

（7）出让宗地红线内的市政管线建设费用；

（8）本项目建设所需临时水、电的接用费用；

（9）其他应由竞得人支付的费用。

土地开发建设补偿费的调整及交纳按本须知相关规定执行。

14
第十八条 关于土地开发建设补偿费的调整。

土地开发建设补偿费不因该宗地最终建筑面积的调整而调整。

第五章 付款要求及土地交付进度

第十九条 挂牌竞得人需按以下期限和要求，向市国土局交纳出让宗地成交价中的政府土地收益：

竞得人在与市国土局签订《国有建设用地使用权出让合同》后 15 个工作日内支付全部政府土地收益。其中，政府土地收益总额的 20%，作为履行合同的定金。

竞得人在竞买时交纳的竞买保证金人民币 5600 万元将直接冲抵其应交纳的政府土地收益，如有剩余，将冲抵部分土地开发建设补偿费，不再退还。

第二十条 土地开发建设补偿费的付款进度

竞得人需按以下方式支付土地开发建设补偿费：

竞得人在签订《土地开发建设补偿协议》之日起 3 个工作日内支付全部土地开发建设补偿费，其中土地开发建设补偿费总额的 20% 作为履行该协议的定金。

土地开发补偿费由竞得人直接交至北京市土地整理储备中心石景山区分中心专用账户。

第二十一条 供地进度

燕金源置业承诺按以下期限要求向竞得人供地：

签订《土地开发建设补偿协议》且竞得人付清全部土地开发建设

补偿费后 3 个工作日内，燕金源置业向竞得人提供具备“三通一平”（“三通”指通施工临时道路、通施工临时用电、通施工临时用水，“一平”指除少量树木、现状小区道路及该道路上的照明线杆 2 根、配电线杆 2 根、通信线杆 2 根、检修井 4 个外的场地自然平整）条件的宗地。

树木、线杆的迁移及费用由竞得人自行承担。临水、临电的报装、接用费用由竞得人承担。现状围墙可根据竞得人要求予以保留。同时燕金源置业向竞得人交付规划用地相关文件。

该宗地范围内北侧有一条现状小区道路，正在为苹果园小区四区居民出行使用，占用该项目建设用地约 1155 平方米，路宽 10 米，道路上有供小区使用的市政管线，其中：照明线杆 2 根，配电线杆 2 根，通信线杆 2 根，检修井 4 个。根据《建设用地规划条件》（2010 规条供字 0081 号），为保证周边居民的出行，在该项目范围内北部规划一条 10 米宽的东西向小区道路，为该项目北侧现状小区日常出行之用，并保证对外开放。考虑到现状小区居民的日常生活及出行便利，该项目竞得人需在施工建设期间及建成后确保北侧小区居民的正常出入。

第六章 挂牌竞价程序

第二十二条 本次挂牌按下列程序进行：

1、2010 年 7 月 15 日起发布挂牌公告，2010 年 7 月 15 日起开始发售挂牌文件；

2、2010 年 8 月 4 日 9:00 起，市土地储备中心开始接受竞价；

- 3、拟参加挂牌竞买人提出挂牌竞买申请；
- 4、符合条件的竞买人填报竞买报价单报价；
- 5、确认报价后，及时更新挂牌报价；
- 6、继续接受新的报价；
- 7、确定挂牌出让宗地挂牌竞得人；
- 8、发出《成交确认书》；
- 9、竞得人与燕金源置业签订《土地开发建设补偿协议》；与市国土局签订《国有建设用地使用权出让合同》。

第七章 竞买申请期限及内容

第二十三条 参加挂牌竞买人须全面审阅挂牌文件，对挂牌文件有疑问的，可以在挂牌期限内向市土地储备中心咨询。竞买人对土地现状有异议的，应在申请竞买前提出。竞买申请人向市土地储备中心提出竞买申请，并递交竞买申请文件后，视为对土地条件及挂牌文件无异议。

第二十四条 本次挂牌出让宗地的竞买申请期限是

开始时间：2010年8月4日9:00时起；

截止时间：自收到第一份有效竞买报价单当日起第10个工作日15:00时止。

市土地储备中心在上述时间段内的对外办公时间接受竞买申请，在本条规定时间以外的任何竞价申请将被拒绝接受。

第二十五条 有意参加本次出让宗地挂牌竞买报价的，须在本须

知规定的竞价申请期限内，向市土地储备中心提交以下竞买资料（一式两份），除注明外均为原件并加盖公章，须以中文书写。

- 1、 竞买申请书；
- 2、 营业执照副本及复印件（验原件留复印件），若外地企业可提供由当地工商管理部门加盖印章的复印件；
- 3、 法定代表人证明书；
- 4、 董事会（或上级主管部门）关于申请竞买的决议；
- 5、 授权委托书及法定代表人、委托代理人身份证复印件（验原件留复印件）；
- 6、 公司章程；
- 7、 工商部门出具的公司股东出资比例证明或同等效力的证明文间。
- 8、 竞买保证金人民币 5600 万元支票（汇票）及支票复印件；
- 9、 联合竞买的还需提交共同竞买协议书及授权委托书；
- 10、 资金证明（不少于人民币 11200 万元）。

以上资料市土地储备中心收取后均不退还。

第二十六条 通过审查的竞买人，由市土地储备中心发给竞买资格证明。取得竞买资格证明的竞买人，方可参加竞买报价。

第二十七条 竞买人提交的竞买申请有下列情形之一者，将被视为无效申请：

- （一） 竞买人不具备竞买资格的；
- （二） 未加盖公章的；

- (三) 未经法定代表人或委托代理人签署的;
- (四) 竞买申请文件不齐备或不符合规定的;
- (五) 报价字迹不清, 无法辨认;
- (六) 不符合法律法规和挂牌文件规定的其它情形。

第八章 竞买保证金

第二十八条 本次挂牌出让宗地的竞买保证金为人民币 5600 万元, 由参加该宗地挂牌竞买人在向市储备中心提出竞买申请时以支票 (或汇票) 方式交纳。

竞买人也可在竞买申请截止日前将竞买保证金汇入以下指定银行账号:

市土地储备中心账号:

- 1、银行:
- 2、户名:
- 3、账号:

竞买保证金须能在北京市内的各家银行及分支机构, 在本次挂牌申请期限内即时兑现。竞得人的竞买保证金将直接冲抵其应缴纳的政府土地收益, 如有剩余, 将冲抵部分土地开发建设补偿费, 不再退还。未竞得人的竞买保证金于本次挂牌活动结束后 5 个工作日内退还原竞买人, 不计利息。

第二十九条 如果土地出让方终止挂牌活动, 将在宣布之日起 3 个工作日内, 退还所有竞买人的竞买保证金及相应利息。

第三十条 竞买人有下列行为之一的，其所交纳的竞买保证金不退还：

- 1、竞买人在宗地竞买期限内要求撤回其竞买报价的；
- 2、竞买人提供虚假文件隐瞒事实的。

第九章 报价期限、起始价及报价阶梯

第三十一条 本次出让宗地的竞买报价期限

开始时间：2010年8月4日9时起；

截止时间：自收到第一份有效竞买报价单当日起第11个工作日15:00时止。

在上述时间段内的对外办公时间市储备中心可接受竞买报价，在本条规定时间以外的任何竞价报价将被拒绝接受。

第三十二条 本次出让宗地的挂牌出让起始价为人民币18427万元。

第三十三条 本次挂牌竞价阶梯为人民币100万元整。即相邻两次报价，后一次报价比前一次报价的增加幅度不得小于100万元。

市土地储备中心在挂牌竞价期间可根据竞买人竞价情况调整增价幅度，并同时将幅度公示。

第三十四条 获得竞买资格的竞买人，在挂牌竞价期内可以多次报价，每次报价时须提交竞买报价单并出示竞买资格证明。竞买人递交的竞买报价单须按照规定的格式以中文书写并加盖公章。

第三十五条 在该宗地的挂牌竞价期内，市土地储备中心将及时

20

在北京市土地交易市场按以下规则公布该宗地的最新竞买价格。

1、市土地储备中心将按报价先后及报价高低确定有效报价人及其报价。

2、如发生同时有多家竞买人报价，并且报价相同且有效的，则先获得竞买资格的被确定为报价人，并公布其报价。其它报价人视为已报过价，可以参加最后的现场竞价。

3、市土地储备中心及时公布最高报价，并通知其它已报价人，但不承担因延误通知带来的责任。竞买人可随时打电话查询最新报价。

第十章 竞得人的确定

第三十六条 在本须知规定挂牌竞价期限届满时，将按照以下规定确定竞得人：

（一）在竞价期限内只有一个竞买人，报价不低于挂牌底价的，并符合其他交易条件的，挂牌出让成交；

（二）在竞价期限内无应价者或竞买人的报价均低于挂牌底价或均不符合其他交易条件的，挂牌出让不成交；

（三）在竞价期限内有两个或两个以上竞买人竞价的，报价最高者为竞得人；报价相同且无现场竞价的情况下，先获得竞买资格者为竞得人。但报价低于底价者除外。

第三十七条 在挂牌竞价截止时仍有两个或者两个以上的竞买人要求报价的，则由市土地储备中心对挂牌出让宗地组织现场竞价，

出价最高者为竞得人。具体现场竞价规则及要求是：

（一）参加竞价单位：竞价截止时报价最高者及已取得竞价资格，并曾经参加本次挂牌出让宗地竞买报价，且在竞价截止时仍要求报价者。

（二）现场竞价的要求：

1、必须由法定代表人、或由法定代表人明确授权委托的代理人参加竞价；

2、携带身份证原件；

3、必须携带公司公章。

（三）现场竞价程序

1、在本次挂牌出让宗地竞价截止当日 14: 40—15: 15，拟参加现场竞价的竞买人提交现场竞价申请，领取现场竞价资格。

2、在本次挂牌出让宗地竞价截止当日 15: 15—15: 30，公证人员查验现场竞价竞买人资格，现场竞价竞买人领取竞买标志牌入场。

3、在本次挂牌出让宗地竞价截止当日 15: 30，开始进行现场竞价。

（四）现场竞价规则

1、以本次挂牌出让宗地竞价截止时的最高报价加截止时的一个报价阶梯为起始价，以后报价阶梯由现场竞价主持人根据具体情况确定；

2、在主持人报出起始价后，竞买人以举牌方式应价或报价；

3、同一报价，先后应价的，确认先者。主持人确认该报价或应价后，竞买人可继续竞价；

4、在主持人连续三次报出同一价格而没有再应价或报价的，主持人宣布最高报价者或应价者为竞得人；

5、竞价结束后，竞得人现场签订《报价确认书》。

第三十八条 北京市国土资源局于挂牌交易结束后，现场向竞得人签发《成交确认书》。

第十一章 合同、协议的签订

第三十九条 竞得人必须在《成交确认书》签发之日起 20 个工作日内，与燕金源置业签订《土地开发建设补偿协议》。

本挂牌文件中提供的《土地开发建设补偿协议》为书面协议样本，由竞得人与燕金源置业签订，协议主要约定出让宗地土地开发建设补偿费的支付、供地进度等内容。

第四十条 本挂牌文件提供的《国有建设用地使用权出让合同》为土地出让通用范本合同，市国土局在与竞得人签订上述合同时，将根据本须知中的有关约定，填补或调整范本合同中的相关条款内容。

竞得人必须在《成交确认书》签发之日起 1 个工作日内到市国土局申请办理《国有建设用地使用权出让合同》的签订手续，并在 10 个工作日内签订该合同并送回市国土局。

第十二章 违约责任

第四十一条 竞得人有下列行为之一，视为违约，市土地储备中心可取消其竞得资格，其所缴纳的竞买保证金不退还。

1、竞得人开出的银行支票或汇票在有效期内不能兑现或不能全部兑现的；

2、逾期未到市国土局申请签订《国有建设用地使用权出让合同》或逾期未签订该合同的，以及逾期未签订《土地开发建设补偿协议》的（如果逾期未签订以上有关合同、协议是由于不可抗力事件造成的，则本条款不适用）；

3、未遵守本挂牌交易文件的其他有关规定的。

第四十二条 竞得人提供虚假文件或隐瞒事实的，市土地储备中心可取消其竞得资格，造成损失的，竞得人应负赔偿责任。

第十三章 其他事项

第四十三条 本次土地使用权挂牌出让不接受电话、邮寄及口头竞买申请及竞买报价。

第四十四条 在挂牌竞价开始日的 5 个日历日前，市土地储备中心可对挂牌文件进行修改、补充。对挂牌文件的修改，以补充文件的方式向竞买者发出。补充文件与原文件具有同等效力，如与原挂牌文件有矛盾的，以日期在后者为准。

挂牌补充文件将以书面的方式发给所有已购买挂牌文件的拟竞买者，挂牌文件的收受人收到挂牌补充文件后，应签收或立即以书面

的方式通知市土地储备中心，确定已经收到。

第四十五条 挂牌文件所附市政综合方案仅供竞买人参考使用，不具备法律效力，请竞买人在参与竞买前仔细阅读并进行现场踏勘。

第四十六条 市土地储备中心不统一安排本次挂牌出让宗地的现场踏勘，在挂牌竞买活动截止前的任何时间，竞买人均可对宗地进行考察，考察费用由竞买人自己承担。同时竞买人应自行承担进行现场考察所造成的人身伤害的损失或损害，及任何其他损害、费用、损失或债务责任。

第四十七条 在竞买人对宗地进行现场踏勘时，燕金源置业有义务对土地情况进行解答。联系人：李婧，联系电话：68869387。

第四十八条 如竞得人属非北京房地产开发企业或联合竞买的，竞得后应在北京市成立一家能够独立承担责任的房地产开发公司，进行该出让宗地的开发，并按照有关规定申请相应的开发资质。

第四十九条 竞得人应严格按照《国有建设用地使用权出让合同》中约定的期限开工、竣工，并在开工、竣工时及时向市国土局书面申报该宗地的开发利用情况。如不能按期开工、竣工的，应在到期前15日内，向市国土局书面申报延迟原因。

第五十条 若外资企业取得国有建设用地使用权后，除须按本须知要求如期缴纳成交价款外，还需按照《外商投资产业指导目录（2007修订）》、《关于进一步加强和规范外商投资项目管理的通知》（发改外资〔2008〕1773号）、《北京市外商投资项目核准暂行实施

办法》文件规定办理后期立项手续。

第五十一条 该项目应严格执行《关于印发北京市流通业发展分类指导目录（2009年）的通知》（京商务规字[2009]17号）的相关规定。

第五十二条 竞得人在完全履行完所签订的《国有建设用地使用权出让合同》和《土地开发建设补偿协议》约定的责任、义务前，非经市国土局、燕金源置业同意，不得进行股权变更等可能引致合同执行发生变化的行为。

第五十三条 《中华人民共和国国有土地使用证》的核发

竞得人在付清全部政府土地收益和土地开发建设补偿费以及相应税费后，可以向市国土局申请颁发出让地块的《中华人民共和国国有土地使用证》。

第五十四条 本次挂牌出让中，《国有建设用地使用权出让合同》与《土地开发建设补偿协议》组成一个完整的合同文件，内容相互支持，相互补充。

第五十五条 如果因政府有关政策调整或为了公共利益需要，市国土局不能按照规定与竞得人签订出让合同，则出让人将退还其竞买保证金及利息，但不承担未能签订有关合同、协议的任何责任，也不支付任何赔偿。

第十四章 附则

第五十六条 本须知由市国土局负责解释。

竞买申请书

_____:

经过认真审阅《石景山区苹果园交通枢纽商务区 I 地块商业金融项目用地国有建设用地使用权出让挂牌文件》(京土整储挂(石)[2010]070 号), 并经实地踏勘该宗土地后, 我们对挂牌文件内容和土地现状无异议, 愿意遵守该挂牌文件的要求和规定, 接受全部条款, 愿意承担相应权利、义务。现我们申请参加于 2010 年 月 日 9: 00 时起, 在北京市土地交易市场举行的该宗地国有建设用地使用权挂牌出让竞价活动。

我们在提交本申请书的同时, 向贵中心缴纳了竞买保证金人民币 5600 万元的支票(汇票)。

我们承诺: 如我方竞得, 我方将在《成交确认书》签发之日起 1 个工作日内到北京市国土资源局申请办理《国有建设用地使用权出让合同》的签订手续, 并在 10 个工作日内签订该合同并送回北京市国土资源局; 在《成交确认书》签发之日起 20 个工作日内与燕金源置业签订《土地开发建设补偿协议》。否则视我方违约, 贵方可取消我方竞得资格, 不退还我方交纳的竞买保证金。

我方在递交申请书的同时还向北京市土地整理储备中心提交如下资料:

1. _____

- 2. _____
- 3. _____
- 4. _____
- 5. _____
- 6. _____
- 7. _____
- 8. _____

竞买人盖章（单位）: _____

法定代表人签名（或授权委托人）: _____

联 系 人: _____

电 话 及 传 真: _____

联 系 地 址: _____

邮 政 编 码: _____

电 子 邮 箱: _____

申请书填写日期: 年 月 日

法定代表人身份证明书

_____同志（身份证号：_____），在我公司任_____职务，是我公司法定代表人，特此证明。

公司全称（盖章）：_____

年 月 日

附：该法定代表人住址：

电 话：

身份证复印件：

【】有限公司【】年度第【】次董事会决议

依照公司的章程及有关法律、法规的规定，【】有限公司于【】年【】月【】日在【地点】召开董事会会议。会议应到董事【】名，实到董事及授权代表【】人。本次会议的召开符合公司章程及有关法律法规的相关规定。

会议由公司董事长【】主持。经充分讨论，会议审议并一致通过决议如下：

批准【】有限公司按照法律规定及法定程序参与_____地块国有土地使用权挂牌（拍卖或招标）活动。

董事或其授权代表签字盖章：

年 月 日

授权委托书

_____公司根据法律及公司章程规定，依法作出_____年度第_____次董事会决议。作为_____公司的法定代表人，本人_____，兹委托_____先生/女士代为参加该董事会决议当中规定的国有建设用地使用权挂牌（拍卖或投标）活动。具体授权范围为：

- 1、 提交竞买申请文件；
- 2、 参与挂牌竞价（评标、开标或拍卖）活动全过程（包括现场竞价）。
- 3、 不得转委托。

单位名称（盖章）：

委托人（法定代表人）签字：_____

委托人身份证号：_____

受托人签字：_____

受托人身份证号码：_____

年 月 日

竞买报价单

_____:

经认真阅读《石景山区苹果园交通枢纽商务区 I 地块商业金融项目用地国有建设用地使用权出让挂牌文件》(京土整储挂(石)[2010]070 号), 并经实地踏勘, 我们对挂牌出让宗地现状无异议, 愿意按照挂牌文件规定参加该宗地竞价, 并于____年____月____日已向贵中心提交挂牌申请文件, 获得竞买资格。

现我方以人民币(大写)____亿____仟____佰____拾____万____仟____佰____拾____元(小写 ¥ _____)的报价参与该地块的土地使用权竞买。

如我方以前述金额竞得该宗地的土地使用权, 我方将在接到《挂牌交易成交确认书》后按照挂牌文件的规定, 签订相应的合同及协议书, 并严格履行合同、协议内各项条款的规定。

本报价单一式叁份, 此报价单为我方竞买申请文件的组成部分。我方于____年____月____日递交的报价单同时废止。

竞买单位(盖章): _____

法定代表人(或授权委托人): _____

填写日期: 年 月 日

接收时间: 2010 年 月 日 时 分。

接收人签字:

现场竞价申请书

北京市土地整理储备中心:

我公司已于____年____月____日取得了北京市____区____
____用地国有土地使用权挂牌出让的竞买资格,并于____年
____月____日参加了该宗地的竞买报价。

根据挂牌文件的规定,在挂牌竞价截止时仍有两个或两个以上的
竞买人要求报价的,则由北京市土地整理储备中心对挂牌出让宗地组
织现场竞价。为此我公司申请参加____年____月____日____时____分,北
京市土地整理储备中心在北京市东城区和平里北街2号2层北京市土
地交易市场拍卖厅举行的北京市____区
用地国有建设用地使用权挂牌出让的现场竞价。

如我单位竞得,我们将继续履行我单位已递交《竞买申请》中的
所有承诺。

竞买人盖章(单位): _____

法定代表人签名(或委托代理人): _____

申请书填写日期: 年 月 日

北京市国有建设用地使用权挂牌出让

现场竞价报价确认书

时间： 年 月 日 时 分。

地点：北京市土地交易市场(北京市东城区和平里北街2号2层)。

出让宗地情况：

名称：

挂牌文件编号：

土地用途：

规划建设用地面积：

规划总建筑面积：

我公司参加上述宗地“现场竞价”的报价金额为：

人民币：__亿__仟__佰__拾__万__仟__佰__拾__元整

(小写¥：_____万元)。

我公司同意按上述金额及该宗地挂牌文件的有关规定，签订《国有建设用地使用权出让合同》及《土地开发建设补偿协议》。

本确认书一式两份，由我公司与北京市土地整理储备中心各持一份。

单位名称(盖章)：

法定代表人(或代理人)：

年 月 日

34

北京市国有建设用地使用权挂牌出让

成交确认书

京土整储挂（石）函[2010] 号

_____:

根据《石景山区苹果园交通枢纽商务区 I 地块商业金融项目用地国有建设用地使用权出让挂牌文件》（京土整储挂（石）[2010] 070 号）规定，在该宗地的竞价期限（2010 年 月 日 9: 00 时—2010 年月 日 15: 00 时）内，你单位竞买报价最高，现确认你单位为石景山区苹果园交通枢纽商务区 I 地块商业金融项目用地国有建设用地使用权挂牌出让的竞得人。

石景山区苹果园交通枢纽商务区 I 地块商业金融项目用地国有建设用地使用权挂牌出让的成交价款为人民币__亿__仟__佰__拾万__仟__佰__拾__元整（小写人民币 ¥: _____元）。

请在挂牌文件规定的时间内，分别与北京市国土资源局、燕金源置业签订《国有建设用地使用权出让合同》和《土地开发建设补偿协议》，并按合同、协议的规定缴纳相应价款。如因你方原因，不能按期签订上述合同、协议的，北京市国土资源局可取消你单位竞得资格，你单位已缴纳的竞买保证金人民币 5600 万元将不予退还。

北京市国土资源局

二〇一〇年 月 日

抄报：市发展改革委、市规划委、市国土局

抄送：北京市土地整理储备中心石景山区分中心

GF-2008-2601

35

国有建设用地使用权出让合同

(示范文本)

中华人民共和国国土资源部
制定
中华人民共和国国家工商行政管理总局

合同编号: _____

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人:

出让人: 中华人民共和国_____省(自治区、直辖市) _____市(县) _____局;

通讯地址: _____;

邮政编码: _____;

电话: _____;

传真: _____;

开户银行: _____;

账号: _____。

受让人: _____;

通讯地址: _____;

邮政编码: _____;

电话: _____;

传真: _____;

开户银行: _____;

账号: _____。

第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条 出让土地的所有权属中华人民共和国，出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

第三条 受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条 本合同项下出让宗地编号为_____，宗地总面积大写_____平方米（小写_____平方米），其中出让宗地面积为大写_____平方米（小写_____平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于_____。

本合同项下出让宗地的平面界址为_____；

出让宗地的平面界址图见附件 1。

本合同项下出让宗地的竖向界限以_____为上界限，以_____为下界限，高差为_____米。出让宗地竖向界限见附件 2。

出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围。

第五条 本合同项下出让宗地的用途为_____

第六条 出让人同意在____年____月____日前将出让宗地交付给受让人，出让人同意在交付土地时该宗地应达到本条第____项规定的土地条件：

(一) 场地平整达到_____；

周围基础设施达_____；

(二) 现状土地条件_____。

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为____年，按本合同第六条约定的交付土地之日起算；原划拨（承租）国有建设用地使用权补办出让手续的，出让年期自合同签订之日起算。

第八条 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币大写_____元（小写_____元），每平方米人民币大写_____元（小写_____元）。

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写_____元（小写_____元），定金抵作土地出让价款。

第十条 受让人同意按照本条第一款第____项的规定向出让人支付国有建设用地使用权出让价款：

(一) 本合同签订之日起____日内，一次性付清国有建设用地使用权出让价款；

(二) 按以下时间和金额分____期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

第一期 人民币大写_____元（小写_____元），付款时间：____年____月____日之前。

第二期 人民币大写_____元（小写_____元），付款时间：____年____月____日之前。

第____期 人民币大写_____元（小写_____元），付款时间：____年____月____日之前。

第__期 人民币大写_____元（小写_____元），付款时间：____年____月____日之前。

分期支付国有建设用地使用权出让价款的，受让人在支付第二期及以后各期国有建设用地使用权出让价款时，同意按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的贷款利率，向出让人支付利息。

第十一条 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出让价款后，持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料，申请出让国有建设用地使用权登记。

第三章 土地开发与利用

第十二条 受让人同意本合同项下宗地开发投资强度按本条第__项规定执行：

（一）本合同项下宗地用于工业项目建设，受让人同意本合同项下宗地的项目固定资产总投资不低于经批准或登记备案的金额人民币大写_____万元（小写_____万元），投资强度不低于每平方米人民币大写_____元（小写_____元）。本合同项下宗地建设项目的固定资产总投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等。

（二）本合同项下宗地用于非工业项目建设，受让人承诺本合同项下宗地的开发投资总额不低于人民币大写_____万元（小写_____万元）。

第十三条 受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的，应符合市（县）政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件（见附件3）。其中：

主体建筑物性质_____；

附属建筑物性质_____；

建筑总面积_____平方米；

建筑容积率不高于_____不低于_____；

建筑限高_____；

建筑密度不高于_____不低
于_____;

绿地率不高于_____不低
于_____;

其他土地利用要求_____。

第十四条 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条
第____项规定执行:

(一) 本合同项下宗地用于工业项目建设, 根据规划部门确定的
规划设计条件, 本合同受让宗地范围内用于企业内部行政办公及生活
服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的____%, 即不超过_____平
方米, 建筑面积不超过_____平方米。受让人同意不在受让宗地范
围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设
施;

(二) 本合同项下宗地用于住宅项目建设, 根据规划建设管理部
门确定的规划建设条件, 本合同受让宗地范围内住宅建设总套数不少
于____套。其中, 套型建筑面积 90 平方米以下住房套数不少于____套,
住宅建设套型要求为_____。本合同项下宗地范围内
套型建筑面积 90 平方米以下住房面积占宗地开发建设总面积的比例
不低于____%。本合同项下宗地范围内配套建设的经济适用住房、廉
租住房等政府保障性住房, 受让人同意建成后按本项下第____种方式
履行:

1. 移交给政府;
2. 由政府回购;
3. 按政府经济适用住房建设和销售管理的有关规定执行;
4. _____;
5. _____。

第十五条 受让人同意在本合同项下宗地范围内同步修建下列
工程配套项目, 并在建成后无偿移交给政府:

- (一) _____;
- (二) _____;
- (三) _____。

第十六条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在__年__月__日之前开工，在__年__月__日之前竣工。受让人不能按期开工，应提前 30 日向出让人提出延建申请，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。

第十七条 受让人在本合同项下宗地内进行建设时，有关用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程，应按有关规定办理。

受让人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地，但由此影响受让宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

第十八条 受让人应当按照本合同约定的土地用途、容积率利用土地，不得擅自改变。在出让期限内，需要改变本合同约定的土地用途的，双方同意按照本条第__项规定办理：

（一）由出让人有偿收回建设用地使用权；

（二）依法办理改变土地用途批准手续，签订国有建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权出让合同，由受让人按照批准改变时新土地用途下建设用地使用权评估市场价格与原土地用途下建设用地使用权评估市场价格的差额补缴国有建设用地使用权出让价款，办理土地变更登记。

第十九条 本合同项下宗地在使用期限内，政府保留对本合同项下宗地的规划调整权，原规划如有修改，该宗地已有的建筑物不受影响，但在使用期限内该宗地建筑物、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建，或者期限届满申请续期时，必须按届时有效的规划执行。

第二十条 对受让人依法使用的国有建设用地使用权，在本合同约定的使用年限届满前，出让人不得收回；在特殊情况下，根据社会公共利益需要提前收回国有建设用地使用权的，出让人应当依照法定程序报批，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期国有建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予土地使用者补偿。

第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押

第二十一条 受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第_____项规定的条件：

（一）按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上；

（二）按照本合同约定进行投资开发，已形成工业用地或其他建设用地条件。

第二十二条 国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同，不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

第二十三条 国有建设用地使用权全部或部分转让后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务随之转移，国有建设用地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权出租后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

第二十四条 国有建设用地使用权转让、抵押的，转让、抵押双方应持本合同和相应的转让、抵押合同及国有土地使用证，到国土资源管理部门申请办理土地变更登记。

第五章 期限届满

第二十五条 本合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当予以批准。

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。
出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁等有偿用地手续，重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同，支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

第二十六条 土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第_____项约定履行：

（一）由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿；

（二）由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

第二十七条 土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人无偿收回，土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，出让人可要求土地使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

第六章 不可抗力

第二十八条 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行，可以免除责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

第二十九条 遇有不可抗力的一方，应在7日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方，并在不可抗力发生后15日内，向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

第七章 违约责任

第三十条 受让人应当按照本合同约定，按时支付国有建设用地使用权出让价款。受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的____‰向出让人缴纳违约金，延期付款超过 60 日，经出让人催交后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人有权解除合同，受让人无权要求返还定金，出让人并可请求受让人赔偿损失。

第三十一条 受让人因自身原因终止该项目投资建设，向出让人提出终止履行本合同并请求退还土地的，出让人报经原批准土地出让方案的人民政府批准后，分别按以下约定，退还除本合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权出让价款（不计利息），收回国有建设用地使用权，该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿，出让人还可要求受让人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整；但出让人愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的，应给予受让人一定补偿：

（一）受让人在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于 60 日向出让人提出申请的，出让人在扣除定金后退还受让人已支付的国有建设用地使用权出让价款；

（二）受让人在本合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年，并在届满二年前不少于 60 日向出让人提出申请的，出让人应在扣除本合同约定的定金，并按照规定征收土地闲置费后，将剩余的已付国有建设用地使用权出让价款退还受让人。

第三十二条 受让人造成土地闲置，闲置满一年不满两年的，应依法缴纳土地闲置费；土地闲置满两年且未开工建设的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

第三十三条 受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额____‰的违约金，出让人有权要求受让人继续履约。

受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额___%的违约金。

第三十四条 项目固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求受让人支付相当于同比比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并可要求受让人继续履约。

第三十五条 本合同项下宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例，要求受让人支付相当于同比比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并有权要求受让人继续履行本合同；建筑容积率、建筑密度等任何一项指标高于本合同约定最高标准的，出让人有权收回高于约定的最高标准的面积部分，有权按照实际差额部分占约定标准的比例，要求受让人支付相当于同比比例国有建设用地使用权出让价款的违约金。

第三十六条 工业建设项目的绿地率、企业内部行政办公及生活服务设施用地所占比例、企业内部行政办公及生活服务设施建筑面积等任何一项指标超过本合同约定标准的，受让人应当向出让人支付相当于宗地出让价款___%的违约金，并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

第三十七条 受让人按本合同约定支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人必须按照本合同约定按时交付出让土地。由于出让人未按时提供出让土地而致使受让人本合同项下宗地占有延期的，每延期一日，出让人应当按受让人已经支付的国有建设用地使用权出让价款的___%向受让人给付违约金，土地使用年期自实际交付土地之日起算。出让人延期交付土地超过 60 日，经受让人催交后仍不能交付土地的，受让人有权解除合同，出让人应当双倍返还定金，并退还已经支付国有建设用地使用权出让价款的其余部分，受让人并可请求出让人赔偿损失。

第三十八条 出让人未能按期交付土地或交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的，受让人有权要求

出让人按照规定的条件履行义务，并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。土地使用年期自达到约定的土地条件之日起算。

第八章 适用法律及争议解决

第三十九条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。

第四十条 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，按本条第____项约定的方式解决：

- (一) 提交_____仲裁委员会仲裁；
- (二) 依法向人民法院起诉。

第九章 附 则

第四十一条 本合同项下宗地出让方案业经_____人民政府批准，
本合同

自双方签订之日起生效。

第四十二条 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起 15 日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

第四十三条 本合同和附件共_____页，以中文书写为准。

第四十四条 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

第四十五条 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。

第四十六条 本合同一式____份，出让人、受让人各执____份，具有同等法律效力。

出让人（章）：

受让人（章）：

法定代表人（委托代理人）
（签字）：

法定代表人（委托代理人）：
（签字）：

二〇〇 年 月 日

二〇〇 年 月 日

附件 1

出让宗地平面界址图

北



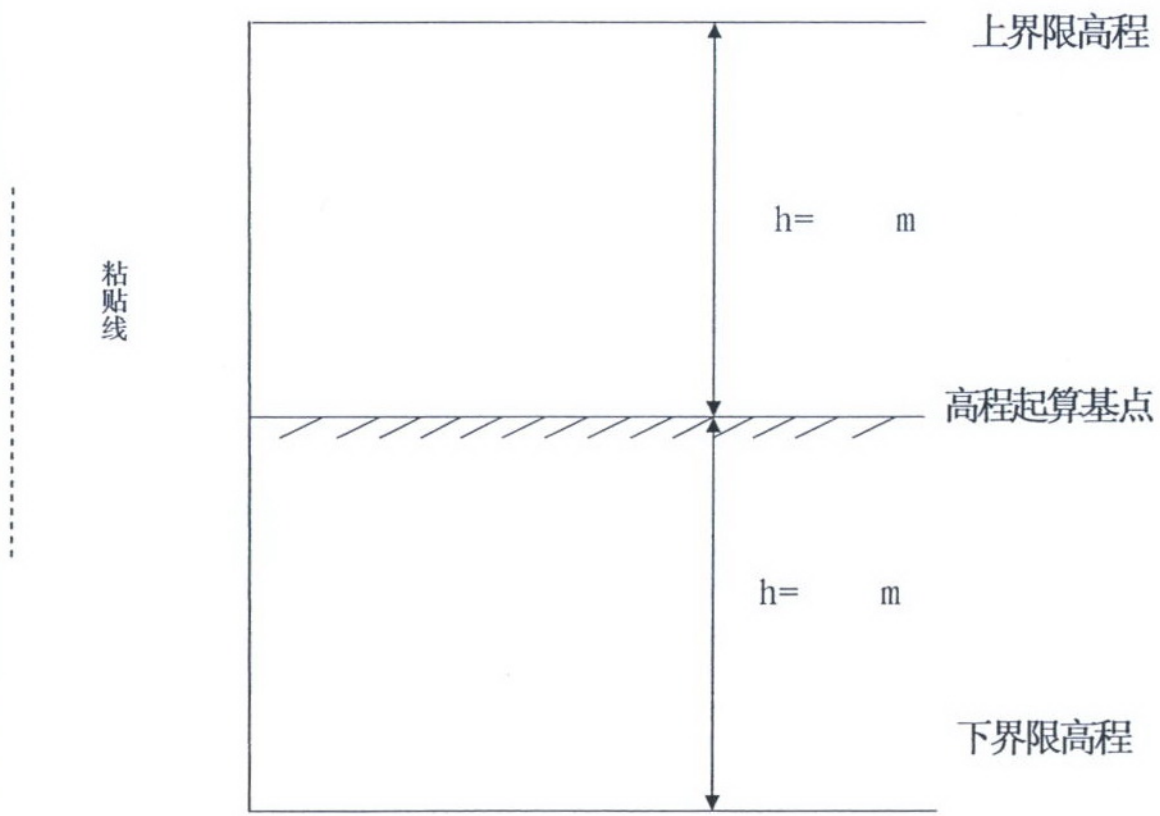
界址图粘贴线



比例尺: 1: _____

附件 2

出让宗地竖向界限



采用的高程系： _____

比例尺： 1: _____

附件 3

____市(县)政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件

石景山区苹果园交通枢纽商务区 I 地块商业
金融项目用地土地开发建设补偿协议

二〇一〇年六月

土地开发建设补偿协议

总 则

北京燕金源置业有限公司（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，经过友好协商，就石景山区苹果园交通枢纽商务区 I 地块商业金融项目用地（以下简称“宗地”）的有关土地开发事宜，达成如下协议。

协议双方

甲 方： 北京燕金源置业有限公司

法定地址： 北京市石景山区实兴东街 1 号海特饭店 1130 室

通讯地址： 北京市石景山区杨庄北区甲 12 号

邮政编码： 100043

法定代表人： 陈新

职 务： 董事长

经 办 人： 李婧

联系电话： 68869387

传 真： 68868363

53

乙 方:

法定地址:

通讯地址:

邮政编码:

法定代表人:

职 务:

经 办 人:

联系电话:

传 真:

第一条 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地区。四至范围是: 东至金顶东路,南至苹果园南路,西至规划二路,北至苹果园四区小区。

2、宗地规划用地条件:

根据《建设项目规划条件》(2010 规条供字 0081 号)、《钉桩坐标成果通知单》(2010 拨地 0300 号)确定,出让宗地的主要规划条件是:

规划建设用地使用性质: 商业金融

规划建设用地面积: 7676 平方米

建筑控制规模: $\leq$ 30704 平方米。

建筑控制高度: $\leq$ 60 米。

绿地率: $\geq$ 30%。

出让宗地详细规划技术指标参见《建设项目规划条件》(2010 规

条供字 0081 号)、《钉桩坐标成果通知单》(2010 拨地 0300 号)。

3、宗地权属及土地现状

甲方负责完成该宗地土地一级开发工作。

目前宗地现状如下:

(1) 该宗地范围内北侧有一条现状小区道路,正在为苹果园小区四区居民出行使用,占用该项目建设用地约 1155 平方米,路宽 10 米,道路上有供小区使用的市政管线,其中:照明线杆 2 根,配电线杆 2 根,通信线杆 2 根,检修井 4 个。宗地建设用地内有现状围墙与该道路分隔。

(2) 宗地范围内除现有少量树木(不涉及名木古树)外已达到场清地平。

4、宗地开发程度

由甲方向乙方提供具备“三通一平”(“三通”指通施工临时道路、通施工临时用电、通施工临时用水,“一平”指除少量树木、现状小区道路及该道路上的照明线杆 2 根、配电线杆 2 根、通信线杆 2 根、检修井 4 个外的场地自然平整)条件的土地。

树木、线杆的迁移及费用由竞得人自行承担。临水、临电的报装、接用费用由竞得人承担。现状围墙可根据竞得人要求予以保留。

第二条 双方权利义务

为明确甲乙双方各自的权利、义务,做好建设过程中的相互配合,保证项目建设顺利进行,对甲乙双方具体责任约定如下:

一、甲方权利、义务

58

1、甲方保证本项目的国有建设用地使用权用地权属清楚，合法有效，无法院查封。

2、负责向乙方提供与本项目用地有关的立项批复、规划意见书、建筑用地钉桩测量成果报告书、市政建设等相关文件资料。

3、负责按本协议约定的时间和标准向乙方提供土地。

4、对乙方办理下一步手续提供必要的协助与支持。

二、乙方权利、义务

1、按本协议规定按期如数向石景山分中心支付土地开发补偿费。

2、按规定程序办理宗地红线内各种市政管线和公共配套设施、人防等工程投资建设、红线外市政管网和配套设施建设的相关报装、接用、建设手续，并承担相关费用。

3、按有关规定，负责完成用地红线内市政建设、项目的规划设计、施工等工作。

4、负责办理该宗地出让土地范围内少量树木伐移及其他地下埋藏物、地下管网（如有）的移建，并承担费用。

5、在涉及宗地范围内的环境、绿化、安全等公共利益方面的活动，乙方需要服从政府部门或其授权机构的统一管理。

6、在宗地内进行建筑施工时，乙方或其委托的工程建设单位应对由于施工引起的相邻地段内有关明沟、上下水道、电缆、其他管线设施及建筑物等的破坏及时修复或重新铺设，并承担相应的费用。

7、乙方保证本项目的规划设计及施工不影响周围居民的正常生活，如在上述过程中发生阳光遮挡、施工扰民等现象，由此造成的一切后果及损失均由乙方承担，与甲方无关。

8、在接到甲方发出的移交通知后即接收该出让宗地并负责该宗

地的现场管理。

9、对宗地的使用不得违背国家法律、法规、规章及该宗地《北京市国有建设用地使用权出让合同》的规定。

10、乙方需自行建设施工道路，需自行接通施工过程中的临时用水、用电并负担其全部费用。

11、按北京市相关规定，负责完成该宗地内需向有关主管部门移交的配套设施的建设及移交工作。

12、办理除甲方责任条款以外的本项目开工建设、市政管线的接用、工程竣工验收等所需要的手续及承担所需费用。

13、负责办理向北京市有关部门申请批准本项目交易之后的立项、规划设计、开发建设与用地报批手续，负责取得本项目建设用地规划许可证，并向甲方提供复印件文本。

14、施工完成后，拆除临时用房并承担费用。

第三条 土地一级开发补偿费的标准及内容

1、本协议约定土地一级开发补偿费总额为人民币壹亿叁仟壹佰陆拾万零捌仟柒佰陆拾元整（¥131608760 元）

2、本项目用地土地一级开发补偿费是指：

甲方负责组织完成该宗地的征地、拆迁等一级开发工作，向乙方提供具备“三通一平”（“三通”指通施工临时道路、通施工临时用电、通施工临时用水，“一平”指除少量树木、现状小区道路及该道路上的照明线杆2根、配电线杆2根、通信线杆2根、检修井4个外的场地自然平整）条件宗地后应得的补偿费用。

土地一级开发补偿费不包括（但不限于）以下内容：

- (1) 该宗地政府土地收益;
- (2) 出让宗地范围内开发项目按规定应配套的人防工程建设费用、绿化工程费用、公共配套建设费用等;
- (3) 出让宗地范围内的少量树木伐移及其他地下埋藏物、地下管网(如有)的移建费用;
- (4) 该宗地市政建设接口费用;
- (5) 出让宗地范围内竞得人建设的需向有关部门、组织移交的配套设施所发生的相关费用;
- (6) 在组织出让宗地项目开发建设中的涉及到的应由竞得人缴纳的有关税、费;
- (7) 出让宗地红线内的市政管线建设费用;
- (8) 本项目建设所需临时水、电的接用费用;
- (9) 其他应由竞得人支付的费用。

第四条 土地一级开发补偿费的支付

乙方在签订《土地开发建设补偿协议》之日起3个工作日内支付全部土地开发建设补偿费,其中土地开发建设补偿费总额的20%作为履行该协议的定金。

土地开发补偿费由乙方直接交至北京市土地整理储备中心石景山区分中心专用账户。

第五条 银行帐号

开户银行:

户名:

账号:

上述账号如有变更，甲方应在变更之日起 10 日内，以书面形式通知乙方，乙方以收到该书面通知为准，乙方不对因甲方未按时通知而造成延期付款承担责任。

第六条 交付土地的进度及标准

甲方按以下进度向乙方交付“三通一平”的土地：

1、签订《土地开发建设补偿协议》且乙方付清全部土地开发建设补偿费后 3 个工作日内，甲方向乙方提供具备“三通一平”（“三通”指通施工临时道路、通施工临时用电、通施工临时用水，“一平”指除少量树木、现状小区道路及该道路上的照明线杆 2 根、配电线杆 2 根、通信线杆 2 根、检修井 4 个外的场地自然平整）条件的的宗地。树木、线杆的迁移及费用由乙方自行承担。临水、临电的报装、接用费用由乙方承担。现状围墙可根据乙方要求予以保留。同时甲方向乙方交付规划用地相关文件。

2、按本协议规定移交项目用地时，甲方向乙方发出《项目用地移交通知单》，乙方在通知单上记明收到日期、签名或者盖章。乙方的签收日期为送达日期。直接送达有困难的，可以邮寄送达，以挂号回执上注明的收件日期为送达日期。送达后，项目用地移交成功。

3、项目用地移交后，乙方需要服从政府部门或其授权机构在涉及该宗地范围内的环境保护、绿化、安全等公共利益方面的统一管理，发生任何问题均由乙方承担相应责任。

第七条 违约责任

1、因当事人一方违约，出现了本协议书的解除条件时，另一方有

权要求解除协议并请求赔偿。

2、因当事人一方过错，使本协议不能履行或不能完全履行，有过错一方应承担责任。双方都有过错的，各自承担相应的责任。

3、乙方未按本协议规定的土地一级开发补偿费支付期限和数额支付给石景山分中心土地一级开发补偿费，乙方承担违约责任，乙方除按规定继续支付应付土地一级开发补偿费外，还须支付违约赔偿金，乙方每延期一日向甲方提供宗地的违约赔偿金=乙方应付土地一级开发补偿费×万分之三。如乙方超出付款期限 60 日仍未付款，有权解除本协议。

4、乙方违约时除按本协议有关约定缴纳违约赔偿金外，还应向甲方支付应付土地一级开发补偿费的利息(利率按银行同期贷款利率计算)。

5、甲方若未按本协议规定的期限和标准按时向乙方交付宗地，且不是由于不可抗力或乙方违约等原因，则甲方违约，甲方除应按本协议约定期限和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，且乙方应支付的土地一级开发补偿费的时间可相应调整。

甲方每延期一日向乙方提供宗地的违约赔偿金=乙方已付土地一级开发补偿费×万分之三。

6、当事人因另一方违反合同而受到损失的，应及时采取措施防止损失扩大，否则无权就扩大的损失要求赔偿。

第八条 不可抗力

1、不可抗力事件是指在签订本协议时不能合理预见，且对事件及其后果不能克服和不能避免的事件。

2、不可抗力的中止

如一方由于出现不可抗力时间而未能全部或部分履行其在本协议项下的义务时，该方有权中止履行本协议项下的义务。

3、通知

声称受到不可抗力影响的一方必须在知道不可抗力事件发生之后 7 日内采取以下行为：

(1) 书面通知另一方并详细描述不可抗力的发生情况和可能导致的后果，包括该不可抗力发生的日期和预计停止的时间，以及对对方履行在本协议项下义务的影响。

(2) 向另一方提供不可抗力发生当地有关权力机关或公证机构出具的证明。

4、费用

发生不可抗力时，双方应各自承担由于不可抗力事件对其造成的支出。

5、减少损失和协商

受不可抗力事件影响的一方必须尽量努力减少不可抗力时间的影响，包括：

(1) 与另一方协商制定实施补救计划及合理的替代措施，以减少或消除不可抗力事件的影响。

(2) 在不可抗力事件结束之后必须尽快恢复履行本协议项下的义务。

6、不可抗力终止

(1) 如果任何不可抗力事件限制一方履行其本协议项下义务的时间连续或累计超过 30 日，双方应协商决定继续履行本协议的条件或

者同意终止本协议。

(2) 如果自不可抗力事件发生后 60 日之内，双方不能就继续履行本协议达成一致意见，甲方或乙方可以给予另一方书面通知后终止本协议。

第九条 协议书的修改、补充、变更

本协议在双方权限范围内的任何修改、变更须经双方签署书面协议方为有效。协议书的修改、变更，须报主管部门备案或批准的，依政府有关规定办理。

第十条 协议终止

如乙方违约，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。

按本协议约定，乙方未按本协议约定付款期限支付土地一级开发补偿费，延误交款天数连续或累计超过 30 日；

根据适用法律对乙方进行清算或乙方资不抵债的；

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。

如果甲方违约，出现以下情形之一的，乙方有权立即向甲方发出终止协议通知，并终止本协议：

按本协议约定，甲方未按期提供建设用地，延误天数连续或累计超过 30 日；

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。

终止的一般后果：本协议终止后，双方在本协议下不再有进一

62

步的义务，但根据本协议可能到期应付的任何款项除外；本协议的终止不影响终止后仍然有效的其他条款。

第十一条 争议解决

双方当事人就本协议条款或执行协议过程中发生的任何争议应尽可能协商解决，协商不成的，另一方有权向有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十二条 生效及其他条款

1、乙方不得将其在本协议下的权力或义务全部或部分转让给其他企业，也不得以公司分立或其它的形式变相削弱其在本协议下的履约能力。

2、本协议下的通知、同意或其他通讯必须通过专人递交、公认的国际国内快递、挂号或传真按下述地址签发各方：

甲方：北京燕金源置业有限公司

地址：石景山区杨庄北街甲 12 号

收件人：李婧

电话：68869387

传真：68868363

E-MAIL: yjy9387 @163.com

乙方：

地址：

收件人：

电话:

传真:

E-MAIL:

一方如更改通讯内容,应自更改之日 10 日告知另一方,因一方不及时通知使另一方遭受损失的,应承担赔偿责任。

3、可分性

如果本协议任何条款不合法、无效或不能执行,则

(1) 其他条款仍然有效和可执行。

(2) 双方商定对不合法、无效或不能执行的条款进行修改或更换,使之合法、有效并可执行。

4、完整性

(1) 乙方与北京市国土资源局签订的《北京市国有建设用地使用权出让合同》与本协议共同组成一套相互关联的、完整的合同文件,互为补充,互相支持。任一合同、协议的终止将导致另一合同、协议的自动终止。

(2) 在本协议履行过程中,必须将以上合同和本协议作为一个有机的整体进行理解和贯彻执行。

(3) 本协议书的附件为本协议不可分割的一部分,具有同等的法律效力。

5、本协议正本一式二份,双方各执一份,副本四份,甲乙双方各执二份,正本、副本具有同等法律效力。

6、本协议未尽事宜,双方另行协商解决并签署书面协议作为本协议的补充,补充协议与本协议具有同等法律效力。

7、本协议于 年 月 日在 签订。

(此页无正文)

甲方：(盖章)

乙方：(盖章)

法定代表人(委托代理人):

法定代表人(委托代理人):

年 月 日

年 月 日



66

2010规条供字0081号
制作日期: 2010年06月22日

北京市土地整理储备中心:

你单位 2010年5月13日 申报拟上市供应的用地 (位于石景山区苹果园)
有关材料收悉。经研究, 按照政府土地储备供应计划的安排, 根据有关法律、法规、规章的规定和《建设项目规划条件(土地储备前期整理)》 (2007规意选字0293号)、《建设项目规划条件(土地储备基础设施建设)》 () 的规划要求, 提供该地块的规划条件作为供地的规划依据。

●土地储备供应用地及建设规划要求:

△土地储备供应用地位置、范围: (详见附图)

石景山区苹果园, 四至: 东至金顶东路, 南至苹果园南路, 西至规划一路, 北至苹果园四区。

△土地储备供应用地的规划地块编号、用地性质、用地规模、容积率、地上建筑面积、控制高度、建筑密度、绿地率、空地率等详见“各地块规划指标”。

土地储备供应阶段各地块控制性详细规划指标									
序号	规划地块编号	用地性质	用地规模(平方米)	容积率	地上建筑规模(平方米)	控制高度(米)	建筑密度(%)	绿地率(%)	空地率(%)
1	1604-132	C2商业金融用地	7676	4	30704	60	30	30	
合计	—	—	7676	—	30704	—	—	—	—

△总用地规模: 7676平方米

△总建设用地规模: 7676平方米 (拔地钉桩成果文号: 2010拔地0300)

●建设规划其他要求:

△设计方案中应安排太阳能热水装置。

△建设项目应采用绿色照明技术、供暖锅炉系统节能技术、空调系统节能技术、电机系统节能技术、高温空气燃烧技术、热泵技术、太阳能利用技术、雨洪利用技术、节水器具及节水控制技术等节能节水、减排技术, 并在设计说明中做出专门说明。

△建筑退让距离: 应满足北京市人民政府《关于在城市道路两侧和交叉路口周围新建、改建建筑工程的若干规定》和《北京地区建筑工程规划设计通则》。

□未及事项应符合相关法律、法规、规章, 规范、标准及城乡规划技术管理规定的要求。

△建筑间距:

□应符合《北京市居住建筑间距暂行规定》的要求。

□其他要求: 规划建筑与现状建筑间距应满足《北京市生活居住建筑间距暂行规定》以及日照、消防等要求。

●绿化环境规划要求:

△其他树木要求: 胸径30厘米以上的树木应当予以保留, 如需移伐须取得园林绿化主管部门意见。

●交通规划要求:

△停车泊位: 应满足《北京市大中型公共建筑停车场建设管理暂行规定》、《北京市居住公共服务设施规划设计指标》以及《北京市城市建设节约用地标准》要求。

●市政基础设施规划要求:

△根据项目建设需求, 商各相关行业部门落实供水、供电、供热、供燃气、雨水、污水、再生水、信息管线等市政基础设施条件。

●相关要求:

△本《建设项目规划条件(土地储备供应)》为土地储备供应的规划依据。

△取得本条件用地的建设单位在办理并取得建设计划批复文件后, 持土地中标确认书和《土地出让合

同》等材料办理建设用地规划许可，并须按照计划批准文件明确的方式依法履行勘察设计招投标工作。

△本《建设项目规划条件(土地储备供应)》载明的各项规划控制指标不得擅自修改。

△中标单位在取得建设计划批复文件后，持土地中标确认书和《土地出让合同》和本《建设项目规划条件(土地储备供应)》，到 市规划委员会石景山分局 服务大厅，申请办理建设用地规划许可，有关要求请登陆 www.bjghw.gov.cn 查询。

△取得建设用地规划许可后，到 市规划委员会石景山分局 服务大厅，申请办理建设工程规划许可，有关要求请登陆 www.bjghw.gov.cn 查询。

△本项目按规定需要建设人防工程，应在办理《建设工程规划许可证》前，取得人防主管部门的审查意见。

△本项目位于文物保护范围或文物建设控制地带内，应在办理《建设工程规划许可证》前，取得文物主管部门的审查意见。

△本项目按规定应在办理《建设工程规划许可证》前，取得园林绿化主管部门对建设方案绿化用地的审核意见。

1、最终建筑高度以审定设计方案为准。

2、为保证周边居民的出行，要求在该项目用地范围内北部规划一条10米宽的东西向小区道路，且保证对外开放，具体位置以审定设计方案为准。

●特别提示：

△按照《北京市实施〈中华人民共和国文物保护法〉办法》的有关规定，本项目位于地下文物埋藏区，建设单位须在施工前报请市文物行政部门在工程范围内进行考古调查、勘探。

告知事项：

依据法律、法规、规章的规定和城乡规划的要求，核发本《建设项目规划条件(土地储备供应)》。

1、本《建设项目规划条件(土地储备供应)》是土地储备供应的规划依据和设计单位进行规划设计的条件。

2、本《建设项目规划条件(土地储备供应)》核发后两年内实施供地的，有效期与土地使用批准文件有效期一致。超过(含)两年未供地的，供地前应到规划主管部门对本规划条件进行确认；如本《建设项目规划条件(土地储备供应)》所依据的城乡规划依法进行了调整，该《建设项目规划条件(土地储备供应)》应进行相应调整。

3、土地中标单位应依据《工程建设项目招标范围和规模标准规定》和《北京市工程建设项目招标范围和规模标准规定》(北京市人民政府令[2001]第89号)，须依法开展勘察设计招投标工作。设计单位须依据本《建设项目规划条件(土地储备供应)》的要求，按照有关法律、法规、规章，规范、标准及城乡规划技术管理规定的要求进行规划设计。

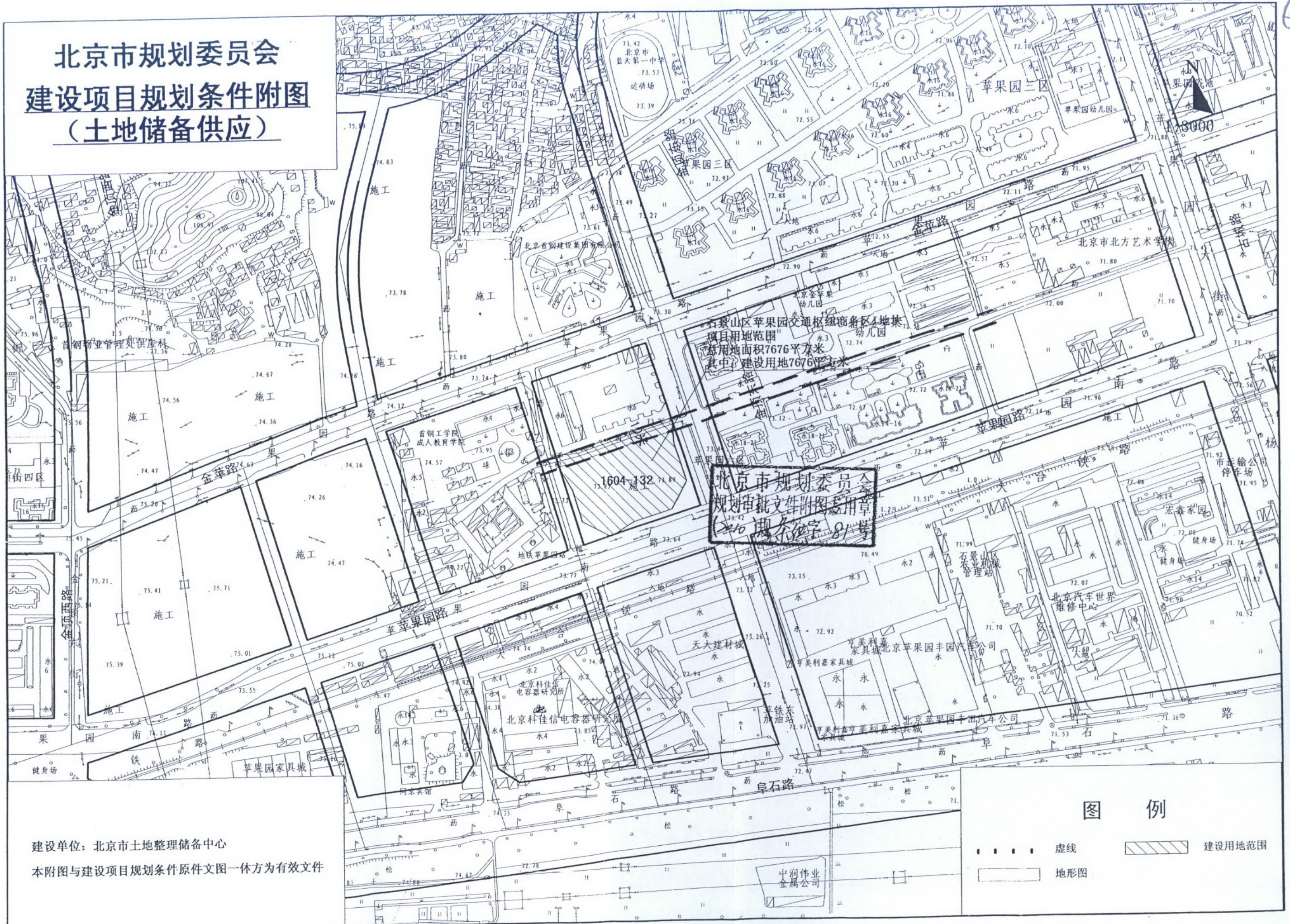
4、土地中标单位按照本规划条件委托编制修建性详细规划、建设工程设计方案或建设工程扩大初步设计方案后可以在申报建设工程规划许可证前向规划行政主管部门申请进行技术审查。

5、建设项目需要使用建筑物名称的，在取得《建设工程规划许可证》后，须按地名管理的有关规定，申请办理并取得地名命名许可(建筑物名称核准)文件。

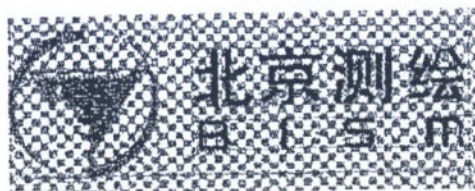
6、本《建设项目规划条件(土地储备供应)》(含附图)一式5份，文图一体方为有效文件。

抄送单位：市园林绿化局

北京市规划委员会
建设项目规划条件附图
(土地储备供应)



69



委托单位: 北京市土地整理储备中心石景山分中心

项目编号: 2010 拨地 0300

北京市测绘设计研究院

第三测绘分院

电话: 63986975 传真: 63965529

地址: 北京市海淀区羊坊店路 15 号 邮编: 100038

70

建设用地钉桩通知单

测号 2010840010300

项目代码																2010年5月31日			
建设单位	北京市土地整理储备中心石景山分中心															图幅号			
通讯地址																			
委托代理人	李婧	电话	13911794829																
用地位置	石景山区苹果园															用地面积			
用地性质																			
拟定条件: ① A10.7、A11.1、A11.2、A11.3、A11.4、A11.5、A11.6、A11.7、A11.8、A11.9、A11.10、A10.8均为2007 拨地0735中相应位置桩点,且所有点位均在附图所示规划道路红线及道路抹角红线上。 ② 请钉以上各桩点坐标,并计算建设用地的围合面积。																			
委 填	示意图: 见附图															拟定人	马力 11.5.31		
																核对人	赵江 31.5.10		
																审核意见			
院 填	拟定工作方法:																		
	测量人	马永辉														审核人	刘辉	签发人	段江光
	计算人																		

钉桩坐标成果通知单

核发日期:

用地界址图
专用章

用錄

上述地点之准确范围, 已经我委实测, 钉桩, 希望保护好原桩位。测算坐标如

填表

72

北京市规划委员会

钉桩坐标成果通知单

测号: 2010拨地0300

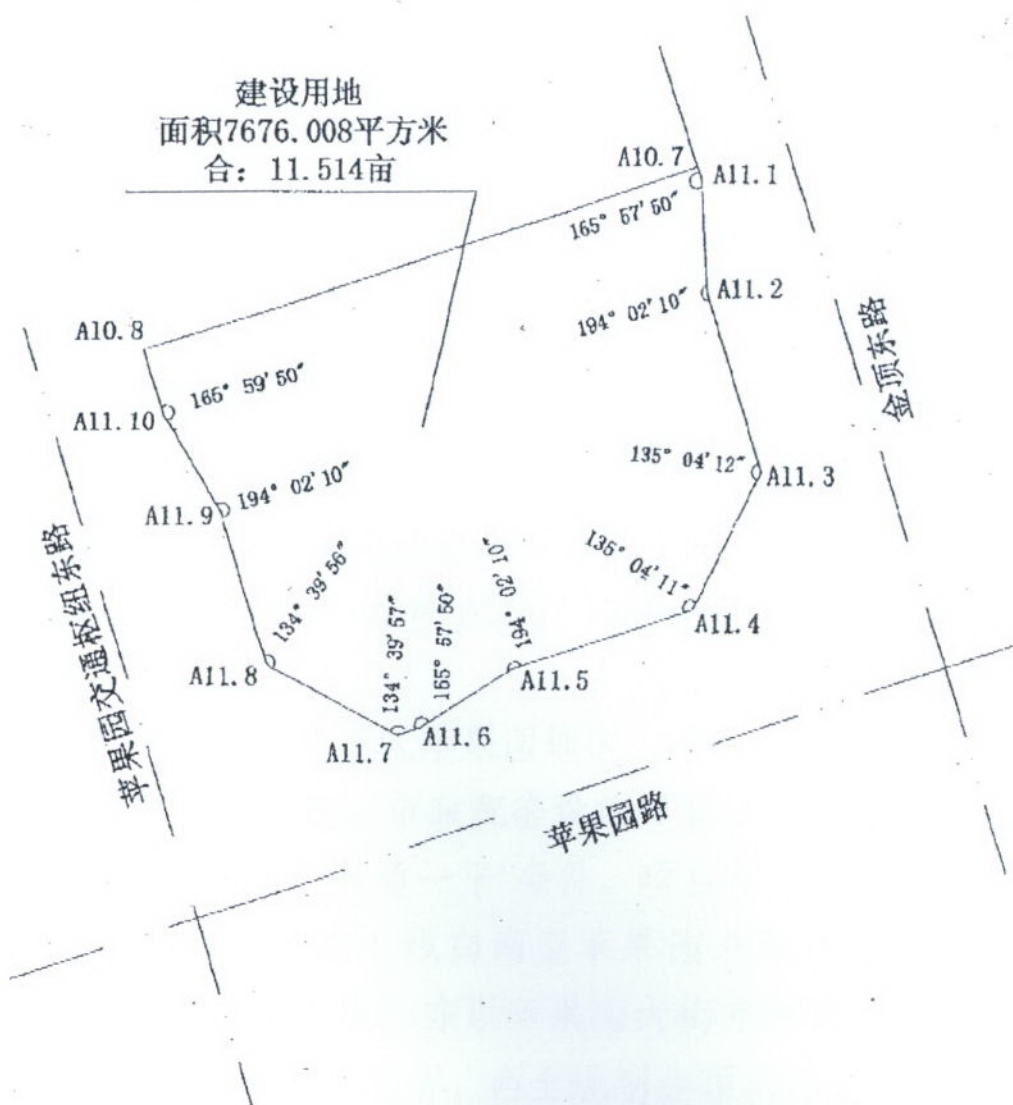
核发日期: 2010.05.27

用地单位: 北京市土地整理储备中心石景山分中心

地点: 石景山区苹果园

上述地点之准确范围, 已经我委实测, 钉桩, 希望保护好原桩位。测算坐标如下, 特此通知。实地钉桩点位图中以■表示。

略图



填表

王永辉

校对

李安

审核

刘辉

V2007/1269

北京市环境保护局

京环审〔2007〕1287号

北京市环境保护局关于苹果园交通枢纽商务区 土地一级开发建设项目环境影响报告书的批复

北京燕金源置业有限公司：

你单位报送的《苹果园交通枢纽商务区土地一级开发项目环境影响报告书》（项目编号：评审 A2007-1269）及有关文件收悉。经审查，批复如下：

一、拟建项目位于石景山区苹果园地区，进行土地一级开发，包括用地范围内建筑物拆迁、市政配套设施建设（不含用地内道路建设），使建设用地达到“七通一平”条件。项目用地北起金顶北路东延经规划金顶东路道路中线向南至苹果园北路规划道路中线；南至阜石路规划道路中线；东以苹果园大街东侧商业用地东边界、杨庄大街规划道路中线为界；西至规划金顶西路道路中线。地块二级开发规划建设商业和住宅、文教、医疗等配套设施。规划总用地面积 52.7 万平方米，规划总建筑面积约 55 万平方米，

总投资约 20.3 亿元。本项目主要环境问题是^{Veronica}拆迁期间环境保护、污水排放等。

二、该地块排水须实行雨、污分流。污水须排入市政污水管网，最终进入城市污水处理厂，执行北京市《水污染物排放标准》(DB11/307—2005)中排入城镇污水处理厂的水污染物排放限值。

三、该地块供暖由城市热力提供，不得新建燃煤设施。居民楼底层不得设置餐饮、汽修、娱乐等产生噪声、异味扰民的经营场所。

四、根据该地区环境噪声功能区划分，城市道路两侧环境噪声执行《城市区域环境噪声标准》(GB3095-93)中的 IV 类标准；苹果园南路以南区域执行 II 类标准，其余区域执行 I 类标准。该地块二级开发时须合理布局，住宅与城市道路之间须留有一定的距离，临城市道路一侧的居民住宅须设置隔声窗。

五、拟建项目施工前，须制定工地扬尘控制方案。施工期间，须接受监督检查，执行《北京市城市房屋拆迁施工现场防止扬尘污染管理规定》、《北京市建筑工程施工现场管理办法》和《建筑施工厂界噪声限值》(GB12523-90)中的规定，采取有效防尘、降噪措施，不得扰民。施工渣土必须覆盖，严禁将渣土带入交通道路，遇有 4 级以上大风要停止拆除和土方工程作业，禁止现场搅拌混凝土、水泥砂浆。

六、二级开发建设项目须另行办理环保审批手续。

二〇〇七年十二月十八日



主题词：环保 建设项目 报告书 批复

抄送：石景山区环保局，浦华控股有限公司。

北京市环境保护局办公室

2007 年 12 月 29 日印发

北京市交通委员会

京交函〔2008〕33号

北京市交通委员会关于石景山区苹果园商务区土地一级开发项目建设交通影响评价报告评议意见的函

市规划委：

你委转来的《石景山区苹果园商务区土地一级开发项目交通影响分析》报告收悉。石景山区苹果园商务区土地一级开发项目位于石景山区苹果园，西起金顶西路，东至苹果园大街，南起阜石路，北至金顶北路。该项目建设用地性质为居住、商业金融、文教、医疗、市政用地，总用地面积为 52.71 公顷，总建设用地面积为 20.16 公顷，其中居住用地 6.48 公顷，商业金融用地 9.52 公顷，医疗卫生用地 0.30 公顷，教育科研设计用地 3.78 公顷，市政设施用地 0.08 公顷。地上总建筑面积为 55.14 万平方米，其中居住建筑面积 15.70 万平方米，商业金融建筑面积 35.62 万平方米，医疗卫生建筑面积 0.42 万平方米，教育科研设计建筑面积 3.32 万平方米，市政公用设施建筑面积 0.08 万平方米。项目建筑性质及规模符合规划意见书（2007 规意选字 0293 号）。

V12-2-14

项目周边主要道路有：阜石路主路、阜石路辅路、苹果园大街、金顶山路、苹果园南路、金顶东路、苹果园北路、苹果园路、金顶路、金顶西路和规划一路等。根据预测，2020年无项目时周边道路早高峰小时交通负荷度如下：阜石路主路平均负荷度为0.60，阜石路辅路平均负荷度为0.67，苹果园大街平均负荷度为0.65，金顶山路平均负荷度为0.59，苹果园南路平均负荷度为0.67，金顶东路平均负荷度为0.56，苹果园北路平均负荷度为0.23，苹果园路平均负荷度为0.66，金顶路平均负荷度为0.17，金顶西路平均负荷度为0.55，规划一路平均负荷度为0.52。2020年有项目时周边道路早高峰小时交通负荷度如下：阜石路主路平均负荷度为0.70，阜石路辅路平均负荷度为0.71，苹果园大街平均负荷度为0.72，金顶山路平均负荷度为0.62，苹果园南路平均负荷度为0.79，金顶东路平均负荷度为0.65，苹果园北路平均负荷度为0.24，苹果园路平均负荷度为0.84，金顶路平均负荷度为0.22，金顶西路平均负荷度为0.85，规划一路平均负荷度为0.69。预测数据显示，项目使周边道路交通负荷都增加了0.01~0.18。经组织相关部门评议，具体意见如下：

一、由于项目周边路网条件不好，项目建筑规模应按规划意见书严格控制。

二、阜石路、苹果园大街、金顶山北路、苹果园南路、金顶东路、苹果园路、苹果园北路、金顶西路、规划一路、规划二路、规划三路、规划四路等周边道路应与项目同期实施，并完善相关道路配套工程设施。

77
符
三、项目苹果园交通枢纽周边地块应配合枢纽规划方案，做好与枢纽人行系统的衔接。项目的建设计划应与苹果园枢纽的建设及周边道路的实施相协调。

四、项目各地块的交通组织应随苹果园枢纽交通组织方案而定，减少与枢纽周边交通的交织与影响。

五、商业金融地块出入口附近应设置出租汽车临时停靠区域。

六、项目机动车停车位和非机动车停车位应按规划指标配建。

七、具体地块项目出入口设置及交通组织应在项目规划方案阶段进行交通影响评价，进一步研究分析。

特此函达。



二〇〇八年一月二十二日

主题词：交通影响评价 △ 意见 函

抄送：市路政局、市运输管理局、市公安局公安交通管理局。

[Handwritten signature]

北京市规划设计院
设计证书等级：
设计证书编号：
设计证书专用章

城市规划设计证书编号: [建]城规编第 (021002)

2008 年 05 月

项目 名称: 苹果园交通枢纽及商务区市政工程施工规划方案综合

项目负责人: 柴平

专业负责人:

规划设计人: 柴平

主任规划师: 全德良

所长: 周天浩

总规划师:

80

Y. Zhang

目 录

一、道路规划.....	1
二、雨水排除规划.....	2
三、污水排除规划.....	5
四、供水规划.....	7
五、中水规划.....	9
六、供热规划.....	11
七、供气规划.....	12
八、供电规划.....	13
九、电信规划.....	15
十、有线电视网络规划	17
十一、苹果园交通枢纽及商务区项目工程量及投资估算	19
附件：关于配合苹果园交通枢纽建设情况说明	
附图：苹果园交通枢纽及商务区项目市政工程规划方案综合图	

Y. 杨新

苹果园交通枢纽及商务区项目市政工程规划方案综合

苹果园交通枢纽及商务区项目位于京西石景山地区中部，东接北京城区，西连门头沟区，南邻丰台、房山区，北近海淀昌平京西生态带的中段，是联系北京市区、门头沟区，以及北部八大处等旅游景点的交通集散换乘中心，是北京通往保定和张家口的重要门户。该规划项目地块位于金顶北路——金顶东路——苹果园北路沿线以南，阜石路以北，西临金顶西路，东临苹果园大街，规划总用地面积约为 58.868 公顷，总建筑面积约 90.665 万平方米，其中，商业金融设施建筑面积为 41.79 万平方米，卫生医疗设施建筑面积为 2.48 万平方米，绿地建筑面积为 1.64 万平方米，居住用地建筑面积为 29.195 万平方米，配套教育用地建筑面积为 3.88 万平方米，道路广场建筑面积为 0.46 万平方米，市政设施建筑面积为 11.22 万平方米。受北京燕金源置业有限公司委托，北京市石景山区自来水公司编制供水规划方案，北京市热力集团有限责任公司编制供热规划方案，北京市燃气集团有限责任公司编制天然气规划方案，北京市通畅电信事务所编制信息基础设施规划方案，北京三电迅捷电力工程设计有限公司编制供电规划方案，我院编制有线电视网络规划方案、中水规划方案、雨污水排除规划方案以及市政工程规划方案综合。

一、道路规划

1. 现状情况

在规划范围内，苹果园大街、苹果园路和阜石路为现状路，均按规划道路红线实施。规划四路现状为一条小区路。

2. 道路规划

依据苹果园交通枢纽及商务区的道路规划方案,规划范围内的主要道路规划情况如下:

- 阜石路,规划道路红线宽度为 80 米;
- 苹果园大街,规划道路红线宽度为 40 米;
- 苹果园南路,规划道路红线宽度为 40 米;
- 苹果园路,规划道路红线宽度为 35 米;
- 苹果园北路,规划道路红线宽度为 35 米;
- 金顶北路,规划道路红线宽度为 30 米;
- 金顶西路,规划道路红线宽度为 30 米;
- 金顶东路,规划道路红线宽度为 35 米;
- 规划三路,规划道路红线宽度为 15 米;
- 规划一路,规划道路红线宽度为 20 米;
- 规划二路,规划道路红线宽度为 15 米。

二、雨水排除规划

1、现状情况

在金顶北路至西五环路上有 1 条现状琅黄沟暗沟,自苹果园大街向东至西五环路,再向南接入西郊砂石坑,管径为 $\Phi 1600\text{mm} \sim \square 3400 \times 2500\text{mm}$ 。

在苹果园南路(苹果园大街以东)现状有 1 条雨水管道,管径为 $\Phi 1800\text{mm} \sim \Phi 2000\text{mm}$,自苹果园大街向东接入现状琅黄沟暗沟;在苹果园南路(苹果园大街以西)的道路北侧有 1 条盖板道路边沟,断面为 $\square 1000 \times 1000\text{mm}$,自金顶西路向东接入苹果园南路现状雨水管

道。

在苹果园路至苹果园大街上现状有 1 条雨水管道，管径为 $\Phi 1000\text{mm} \sim \Phi 1600\text{mm}$ ，自金顶西路向东至苹果园大街，再向南接入苹果园南路现状雨水管道。

苹果园南路以南地区的雨水排除属于北八沟的流域范围。石景山八角地区、古城地区的雨水排除大部分属于现状北八沟暗沟的流域范围。现状北八沟起自门头沟路，最终接入西郊砂石坑。其中京门铁路——杨庄大街段为明沟，杨庄大街以东段为暗沟，断面为 $\square 3600 \times 2350\text{mm} \sim \square 4400 \times 3000\text{mm}$ ，向东穿过西五环路接入现状砂石坑。北八沟上段也已经改为暗沟，在金顶山路上修建了 $\square 2000 \times 2000\text{mm} \sim \square 3400 \times 2000\text{mm}$ 的雨水方沟，向南接入现状北八沟明沟。在苹果园路上有 2 段 $\Phi 1100\text{mm} \sim \Phi 1400\text{mm}$ 的现状雨水管道，分别向东、向西接入金顶山路现状雨水管道。

在现状北八沟暗沟以北的杨庄大街西侧有 1 条 $\Phi 900\text{mm} \sim \Phi 1400\text{mm}$ 的现状雨水管道，向南接入现状北八沟暗沟。在阜石路（京门铁路——杨庄大街段）北侧有 1 条现状雨水管道，管径为 $\Phi 600\text{mm} \sim \Phi 1200\text{mm}$ ，向东接入杨庄大街现状雨水管道。

2、规划标准

雨水管线设计重现期：一般地区 $P = 1$ 年；

城市主干路 $P = 3$ 年

径流系数：规划建设区 $\Psi = 0.55$

规划绿地 $\Psi = 0.30$

3、雨水排除出路

根据《北京中心城雨水排除总体规划》，苹果园交通枢纽及商

务区的雨水排除分别属于现状琅黄沟暗沟和规划北八沟的流域范围。其中苹果园南路以北地区的雨水排除属于现状琅黄沟暗沟的流域范围；苹果园南路以南地区的雨水排除属于规划北八沟的流域范围。

4、雨水排除规划方案

规划废除苹果园南路上现状盖板道路边沟，沿苹果园南路新建 1 条管径为 $\Phi 800\text{mm} \sim \Phi 1000\text{mm}$ 的雨水管道，自金顶西路向东至苹果园大街，接入苹果园南路现状雨水管道，管道长度约 1060 米；

规划沿苹果园大街新建 2 段管径在 $\Phi 800\text{mm} \sim \Phi 1200\text{mm}$ 的雨水管道，分别向南接入苹果园大街现状雨水管道和向北接入现状琅沟暗沟，管道长度约 1060 米；

规划沿金顶东路、金顶北路新建 1 条管径为 $\Phi 800\text{mm} \sim \Phi 1600\text{mm}$ 的雨水管道，向北向东接入现状琅黄沟暗沟，管道长度约 930 米；

规划沿金顶西路新建 2 段管径为 $\Phi 700\text{mm} \sim \Phi 900\text{mm}$ 的雨水管道，分别向南、向北接入苹果园路 $\Phi 1400\text{mm}$ 的现状雨水管道，管道长度约 550 米；

规划沿金顶东路新建雨水管道支线，分别接入阜石路现状雨水管道、苹果园南路规划雨水管道和苹果园路现状雨水管道。规划管径为 $\Phi 600\text{mm} \sim \Phi 800\text{mm}$ ，管道长度约为 440 米；

规划沿其它规划路新建雨水管道支线，分别接入金顶西路规划雨水管道、金顶东路规划雨水管道和苹果园大街规划雨水管道。规划管径为 $\Phi 600\text{mm} \sim \Phi 1000\text{mm}$ ，管道长度约 1952 米。

2、规划标准

根据《石景山区控制性详细规划》及用水指标进行核算,金顶山、苹果园地区规划建设范围内污水管的规划污水量标准采用:城市建设区 120 立方米/(公顷·日),规划绿地 20 立方米/(公顷·日)。

3、污水排除出路

根据《北京中心城污水排除总体规划》,苹果园南路以北地区的污水排除属于现状石景山第二污水干线的流域范围,污水最终进入卢沟桥污水处理厂处理;苹果园南路以南地区的污水排除属于现状石景山第一污水干线的流域范围,污水最终进入吴家村污水处理厂处理;金顶北路以南地区的污水排除属于现状南旱河污水截流管的流域范围,污水最终进入小红门污水处理厂处理。

4、污水管道规划

规划沿苹果园南路新建 1 条 $\Phi 400\text{mm}$ 的污水管道,自金顶西路向东至苹果园大街,接入现状石景山第二污水干线,管道长度约 1080 米;

规划沿阜石路(京门铁路——杨庄大街)北侧新建 1 条 $\Phi 400\text{mm} \sim \Phi 500\text{mm}$ 的污水管道,向东接入杨庄大街现状污水管道,管道长度约 950 米;

规划沿苹果园大街新建 1 条 $\Phi 400\text{mm}$ 的污水管道,向北接入金顶北路现状污水管道,管道长度约 320 米;

规划沿金顶东路、金顶北路新建 1 条 $\Phi 400\text{mm} \sim \Phi 500\text{mm}$ 的污水管道,向北向东接入金顶北路现状污水管道,管道长度约 930 米;

规划沿金顶西路新建 2 段 Φ 400mm 的污水管道，分别向南向北接入苹果园路 Φ 1050mm 现状污水管道，管道长度约 550 米；

规划沿金顶东路新建管径为 Φ 400mm 的污水管道支线，分别接入阜石路规划污水管道、苹果园南路规划污水管道、苹果园路现状污水管道，管道长度约为 420 米；

规划沿其它规划路新建 Φ 400mm 的污水管道支线，分别接入苹果园路现状污水管道、阜石路现状污水管道、苹果园南路规划污水管道、金顶西路规划污水管道、金顶东路规划污水管道以及苹果园大街规划污水管道，管道长度约为 1901 米。

5、工程量与投资

表 2 规划污水管道工程量及投资估算

管径(毫米)	管长(米)	投资(万元)
Φ 400mm	5331	651
Φ 500mm	820	112
合计	6151	763

四、供水规划

1、现状情况

目前，在苹果园交通枢纽及商务区项目的规划用地及周边，沿阜石路（苹果园大街以东）、苹果园大街和苹果园路敷设有现状 DN600 的供水管线。

2、需水量预测

根据北京市城市基础设施规划指标，居住用水标准取 4~7 升/（平

88

方米·日)；商业金融用水标准取 5~12 升/(平方米·日)；卫生医疗用水标准取 12 升/(平方米·日)；配套教育用水标准取 4~5 升/(平方米·日)；市政设施用水标准 50 立方米/(公顷·日)。结合苹果园交通枢纽及商务区项目的用地属性和建筑面积,经计算可得项目区域内的规划平均日需水量约为 4689 立方米/日(不含绿化用水和道路洒水用水,其用水由中水替代)。参照中心城规划供水漏损率及高日系数,自来水供水漏损率采用 12%,高日系数取 1.30,则高日供水量约为 7927 立方米/日。

3、供水方案

在苹果园路北侧,苹果园地铁站附近有 1 座现状首钢苹果园供水泵站,该泵站主要供应首钢苹果园、金顶街(部分)、六宿舍、西井及模式口地区居民生活用水。根据苹果园交通枢纽及商务区项目用地规划,该泵站位于苹果园交通枢纽拆迁范围内,为配合苹果园交通枢纽改造工程,规划拆除该泵站。同时为了保障该地区今后生产生活和商业活动的正常用水需求,规划在该区域内安排供水管线如下:

规划沿阜石路铺设 DN600 的输水干管约 1147 米,铺设 DN600 的配水干管约 1165 米;

规划沿苹果园南路铺设 DN400 的供水管线,管线长度约 1103 米;

规划沿苹果园北路铺设 DN300 的输水管线 520 米,铺设 DN400 的供水管线 983 米;

规划沿金顶北路铺设 DN400~DN500 的供水管线,管线长度约 353 米;

规划沿金顶西路铺设 DN600 的供水干管,管线长度约 710 米;

规划沿金顶东路铺设 DN600 的输水管线 1191 米,铺设 DN400 的供水管线 1191 米;

规划沿规划一路、规划二路和规划三路铺设 DN200 的供水管线，
管线长度分别为 698 米、364 米和 425 米。

4、工程量与投资

表 3 规划供水管道工程量及投资估算

管径(毫米)	长度(米)	估算(万元)
DN200	1487	96.7
DN300	520	52
DN400	3394	458.19
DN500	236	38.94
DN600	3503	700.6
小计	9140	1346.43

五、中水规划

1、现状情况

规划建设用地范围内现状无中水利用设施。

2、中水水源

根据根据《北京城市总体规划(2004—2020 年)》中的《再生水利用规划》，石景山西部、西北部地区（包括苹果园交通枢纽及商务区）属于五里坨污水处理厂中水回用范围，由五里坨污水处理厂提供中水水源。

目前，五里坨污水处理厂正在筹建之中，规划污水处理能力为 4.5 万立方米/日，预计 2008 年后建成并投入使用。

3、中水利用对象

苹果园交通枢纽及商务区项目的中水利用对象主要为建筑冲厕用水、绿地浇洒用水和道路浇洒用水。

4、规划中水需水量标准及规划中水量

二类住宅冲厕用水采用：1.2 升/(平方米·日)。

商业金融冲厕用水采用：2.2 升/(平方米·日)

医疗卫生冲厕用水采用：3.0 升/(平方米·日)

公共绿地浇洒用水采用：2.0 升/(平方米·日)。

防护绿地浇洒用水采用：1.0 升/(平方米·日)。

道路浇洒用水采用：1.5 升/(平方米·日)。

根据中水回用对象和相应的规划中水量标准，经计算苹果园交通枢纽及商务区项目的中水回用总需水量为 2042 立方米/日。

5、中水管道规划

根据《北京城市总体规划(2004—2020 年)》中的《再生水利用规划》，规划在模式口大街至金顶北路、门头沟路至阜石路上布置中水管道干线。本次规划考虑从上述 2 条中水管道干线引中水管道，为苹果园交通枢纽及商务区提供中水水源。

规划沿金顶北路和阜石路新建 DN400mm 中水管道，管道总长度约 1500 米；

规划沿苹果园北路、苹果园路、苹果园南路、苹果园大街、金顶东路、金顶西路以及规划一路、规划二路和规划三路新建 DN200mm 中水管道，管道总长度约 7496 米。

Y. 2004. 11

6、工程量与投资

表 4 规划中水管道工程量及投资估算

管径(毫米)	长度(米)	估算(万元)
DN200	7496	657
DN400	1500	243
小计	8996	900

六、供热规划

1、现状情况

苹果园交通枢纽及商务区项目属于北京高井热电厂的供热范围，目前，在项目用地南侧的阜石路上有现状 DN1200 的一次热力管线。

2、热负荷

根据苹果园交通枢纽及商务区项目的建设规划，该用地范围内的热负荷主要为冬季采暖及二十四小时热水，若公建设施的供热负荷指标取 60 瓦/平方米，居住用地的供热负荷指标取 40 瓦/平方米，配套公建的供热负荷指标取 45 瓦/平方米，则可以计算得到该项目的规划供热负荷约 40 兆瓦。

3、规划方案

本项目的热源取自北京高井热电厂，规划由阜石路上 DN1200 的现状管线引出，沿苹果园大街修建 DN500 的供热管线，管线长度约 1250 米；规划由苹果园大街上规划的供热管线引出，沿苹果园南路(苹果园大街一金顶西路)修建 DN400 的供热管线，管线长度约 1343 米；规划由苹果园南路上规划的供热管线引出，沿金顶西路修建 DN400 的供热管线，管线长度约 261 米；规划由苹果园南路的规划供热管线向南沿西便道引，沿西便道东路分别修建 DN200 和 DN100 的供热管线。

管线长度分别为 170 和 496 米。

4、工程量与投资

表 5 规划供热工程量及投资估算

项 目	管径(毫米)	长度(米)	估算(万元)
规划热力管道	DN500	1250	1312.5
	DN400	1604	1363.4
	DN300	496	198.4
	DN200	170	47.6
7 座热力站			962.5
合 计		3520	3884.4

七、供气规划

1、现状情况

目前,项目用地范围内沿苹果园路有现状 DN500 中压燃气管线,沿阜石路和苹果园大街有现状 DN400 中压燃气管线,上述管线均可作为本项目的燃气气源。

2、燃气负荷

苹果园交通枢纽及商务区项目用地范围内主要考虑居民和商业餐厅的炊事用气及商用中央空调用气,根据该项目建设区内的规划建筑面积和燃气负荷指标,可得该地区的天然气年用气量约为 966.1 万立方米,高峰小时耗气量为 4690 立方米/小时。

3、供气方案

规划由苹果园路现状 DN500 中压燃气管线开口引出,沿金顶东

路向北修建 DN200 中压燃气管线至苹果园北路，管线长度约 500 米。

规划由苹果园路现状 DN500 中压燃气管线开口引出，分别沿规划二路和规划三路向南修建 DN300 中压燃气管线至阜石路，管线长度分别约为 400 米和 350 米；

规划由现状阜石路 DN400 中压燃气管线向西，沿阜石路修建 DN400 中压燃气管线至金顶东路，管线长度约 500 米。

4、工程量与投资估算

表6 天然气工程投资表

项 目	工程量	单位造价	投资（万元）
DN400 中压管道	500 米	160 万元/公里	80
DN300 中压管道	750 米	110 万元/公里	82.5
DN200 中压管道	500 米	80 万元/公里	40
中低压调压箱	14 套	20 万元/套	280
合 计	1750 米		482.5

八、供电规划

1、 现状情况

目前，在苹果园大街的西侧有现状金顶街 110 千伏变电站，该变电站终期建设规模为安装 4 台 50 兆伏安的变压器，现已安装变压器 2 台，10 千伏出线间隔为 48 路。苹果园交通枢纽及商务区项目位于该变电站的供电区域之内。

2、 负荷预测

根据苹果园交通枢纽及商务区项目的建设规划和北京市各类建筑

94
的用电负荷指标，居住用地用电负荷指标取 60 瓦/平方米，同时率取 0.25；商业金融用电负荷指标取 80 瓦/平方米，同时率取 0.55；卫生医疗用电负荷指标取 70 瓦/平方米，同时率取 0.6；配套公建用电负荷指标取 50 瓦/平方米，同时率取 0.6；市政设施用电负荷指标取 60 瓦/平方米，同时率取 0.5，则可预测该项目用地范围内的电力负荷为 28339 千瓦，如按照功率因数 0.85，变压器负载率 65% 计算，则需要安装变压器 51292 千伏安。

3、 供电方案

根据苹果园交通枢纽及商务区项目的负荷需求以及周边电力建设情况，规划在项目用地范围内新建 10 千伏开闭站 2 座，分别位于苹果园路的南北两侧，每座开闭站的建设规模为 2 进 14 出。结合各地块的负荷情况，规划在项目用地内建设容量不等的配电室 15 座，具体位置在详细规划中进一步确定。

规划开闭站的供电电源取自金顶街 110 千伏变电站，分别沿金顶北路、苹果园大街和阜石路修建 $2000 \times 2000\text{mm}$ 的电缆沟道，沟道长度分别为 800 米、1064 米和 500 米；沿金顶东路北侧路段修建 $2000 \times 2000\text{mm}$ 的电缆沟道接入苹果园路北侧的开闭站，沟道长度约 283 米；沿金顶东路南侧路段修建 $2000 \times 2000\text{mm}$ 的电缆沟道接入苹果园路南侧的开闭站，沟道长度约 133 米。

4、工程量与投资

表 7 供电工程投资

项目	数量	投资（万元）
开闭站	2 座	1000
配电室	15 座	6074.1
电缆及电缆沟道	2780 米	2864
合 计	——	9938.1

九、电信规划

1、现状情况

目前，在金顶北路南侧有现状电信架空线路 8 条，苹果园路有现状电信架空线路 2 条，苹果园南路有现状电信架空线路 10 条，阜石路有现状电信架空线路 10 条，金顶西路有现状电信架空线路 6 条。规划二路已按规划建成，有现状电信架空线路 2 条，金顶东路有电信架空线路 5 条，苹果园大街有现状电信架空线路 20 条。

2、规划方案

根据苹果园交通枢纽及商务区项目的建设规模及通信需求，兼及考虑项目用地周边的通信发展情况和规划道路情况，制定苹果园交通枢纽及商务区项目的电信规划方案如下：

96

序号	道路名称	起止点	建设规模	长度 (沟公里)	折合 孔公里
1	金顶北路	金顶东路~苹果园大街	12	0.335	4.02
		与苹果园大街路口相交叉	18	0.02	0.36
2	苹果园北路	金顶西路~苹果园大街	12	0.975	11.7
		与苹果园大街路口相交叉	18	0.022	0.396
3	规划四路	金顶东路~苹果园北路	12	0.38	4.56
4	苹果园路	金顶西路~苹果园大街	12	1.12	13.44
		与苹果园大街路口相交叉	18	0.023	0.414
5	苹果园南路	金顶西路~苹果园大街	双侧 12	1.175	28.2
		与苹果园大街路口相交叉	双侧 18	0.027	0.972
6	阜石路	金顶西路~苹果园大街	双侧 12	1.115	26.76
		与苹果园大街路口相交叉	双侧 18	0.03	1.08
7	金顶西路	苹果园北路~阜石路	12	0.71	8.52
		与苹果园南路路口相交叉	18	0.021	0.378
8	规划三路	苹果园路~阜石路	12	0.36	4.32
		与苹果园南路路口相交叉	18	0.02	0.36
9	规划一路	苹果园北路~阜石路	12	0.682	8.184
		与苹果园南路路口相交叉	18	0.02	0.36
10	规划二路	苹果园路~阜石路	12	0.413	4.956
		与苹果园南路路口相交叉	18	0.02	0.36
11	金顶东路	金顶北路~阜石路	18	1.138	21.384
		与苹果园南路、阜石路路口相交叉	24	0.052	1.248
12	苹果园大街	金顶北路~阜石路	双侧 12	1.063	25.512
		与苹果园南路、阜石路路口相交叉	双侧 18	0.052	1.872
合计		——	——	9.773	169.356

3、工程量与投资

规划新建信息管道全长 9.773 沟公里，折合 168.456 孔公里。

表 8 信息管道工程汇总

孔数	长度（米）	折合孔公里	投资（万元）
12孔	4975	59.7	358.2
18孔	1284	23.112	138.672
24孔	52	1.248	7.488
双侧12孔	3353	80.472	482.832
双侧18孔	109	3.924	23.544
合计	9773	168.456	1010.736

十、有线电视网络规划

1、现状情况

目前，在规划项目地块的正南方，石景山路以北有现状石景山广播局二级传输机房，并沿苹果园大街和阜石路有现状有线电视管道。

2、规划方案

苹果园交通枢纽及商务区项目用地范围内的有线电视信号规划由现状石景山广播局二级传输机房提供。规划沿金顶北路、苹果园北路、苹果园路和苹果园南路敷设 4 孔有线电视管道，管道长度分别为 0.35 沟孔里、0.98 沟公里、1.02 沟公里和 1.12 沟公里，合 13.88 孔公里；沿金顶西路、金顶东路、规划一路、规划二路和规划三路敷设 2 孔有线电视管道，管道长度分别为 0.59 沟公里、1.17 沟公里、0.75 沟公里、0.40 沟公里和 0.34 沟公里，合 6.5 孔公里。

98

3、工程量与投资

表 9 有线电视工程投资

项目	工程内容	工程量	投资 (万元)
区内光缆、电缆干线管道	光缆、电缆管道 (不含光缆、电缆)	20.38 孔公里	122.28

十一、苹果园交通枢纽及商务区项目工程量及投资估算

表 10 工程量及投资估算汇总

项 目	工 程 内 容	长度 (米)	投资 (万元)
一、雨水排除工程			
管道工程	Φ600~Φ1600 mm	5462	1036
二、污水排除工程			
管道工程	Φ400~Φ500 mm	6151	763
三、供水工程			
管道工程	DN200~DN600mm	9140	1346.43
四、中水工程			
管道工程	DN200~DN400mm	8996	900
五、热力工程			
管道工程	DN200~DN500mm	3520	2921.9
热力站	7 座		962.5
小计			3884.4
六、供气工程			
管道工程	DN200~DN400mm	1750	202.5
中低压调压箱			280
小计			482.5
七、供电工程			
1、10千伏电缆及管井		2668	4002
2、开闭站	2座		1000
3、配电室	15座		6074.1
4、小计			9938.1
八、电信工程			
管道工程	12孔~24孔	9773	1010.736
九、有线广播电视工程			
管道工程	2~4孔	6720	122.28
合 计			
		54180	19483.446

关于配合苹果园交通枢纽建设 情况说明

北京市规划委员会:

为配合苹果园交通枢纽建设,对交通枢纽所在区域现有首物业管理处产权给水、排水、暖气及供电线路等各种管线、设备设施,可以根据交通枢纽设计需要,由首钢物业管理处负责进行改造,改造费用需由苹果园交通枢纽工程投资方承担,具体情况如下:

1. 苹果园供水泵站

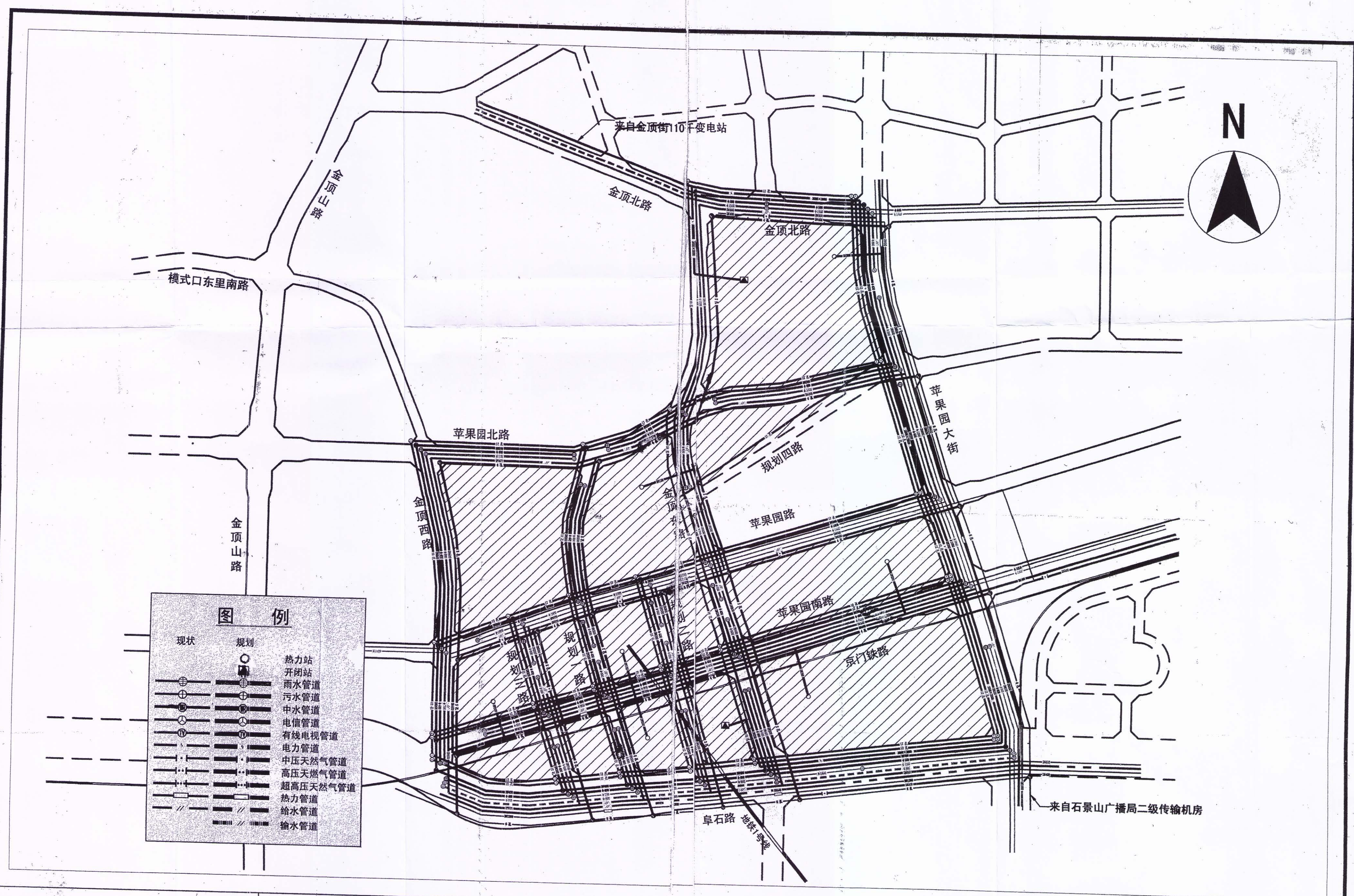
苹果园供水泵站负责苹果园、模式口、金顶街地区共计 2 万余户居民生活用水,该泵站位于苹果园地铁站西侧,需拆除。根据首钢与石景山区自来水公司合作供水框架协议,沿阜石路自杨庄大街十字路口至模式口南里新敷设一条 DN600 配水管,将苹果园、金顶街、模式口地区由首钢供水置换为区自来水公司供水,之后方可拆除苹果园泵站。此 DN600 配水管由首钢投资,管线路由已排入交通枢纽道路管网综合规划,需交通枢纽工程配合进行管道路由排定及设计审批。

2. 苹果园南路 DN1000mm 输水管

在苹果园供水泵站拆除之后,可以根据枢纽地下管网设计需要,占用苹果园南路现有 DN1000mm 输水管路由,同时根据首钢及区自来水公司申报情况沿金顶东路重新安排输水管路由。

3. 其他各种管线、设施根据苹果园交通枢纽工程设计、施工具体需要进行协商改造。





北京市城市规划设计研究院
Beijing Municipal Institute of City Planning and Design

苹果园交通枢纽及商务区项目
市政工程规划方案综合

项目负责人	柴 华	规划设计人	柴 华	审 定	周天洪	校 对	徐彦峰	图 号	
专业负责人		绘 图	柴 华	审 核	全德良	比 例	1:5000	日 期	2008年1月