

编号：京兴国土划字[2020] 013 号

中华人民共和国 国有建设用地划拨决定书

中华人民共和国自然资源部监制

项目名称 大兴区西红门镇 B1-05-02
地块 R2=类居住用地中幼儿园
项目 共 18 页第 1 页



电子监管号：1101152020A00199

编号：京兴国土划字[2020] 013 号

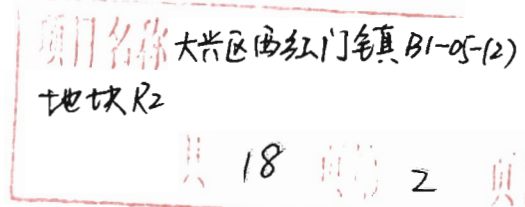
根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国土地管理法实施条例》的规定，本宗国有建设用地业经依法批准，决定以划拨方式提供。

使用本宗建设用地的单位或个人，必须遵守本《国有建设用地划拨决定书》（以下简称决定书）的规定。

本决定书是依法以划拨方式设立国有建设用地使用权、使用国有建设用地和申请土地登记的凭证。

签发机关：北京市规划和自然资源委员会大兴分局

签发时间：2020年12月4日



摘要

一、本宗地的批准机关和使用权人

批准机关：北京市大兴区人民政府；

批准文号：京兴政函[2020]303号；

划拨建设用地使用权人：北京新城鸿熙房地产开发有限公司；

建设项目名称：大兴区西红门镇 B1-05-（2）地块 R2 二类居住用地中幼儿园项目。

二、本宗地的用途：基础教育用地。

三、宗地编号：110115007001GB00706。

四、本宗地坐落于大兴区西红门镇。

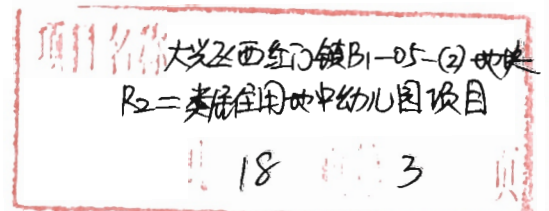
本宗地的平面界限为东：西红门镇东区三号地；南：北京新城鸿熙房地产开发有限公司；西：北京新城鸿熙房地产开发有限公司；北：保留用地。其平面界限图详见附件 1。

本宗地的竖向界限以 / 为上界限，以 / 为下界限，高差为 / 米。其竖向界限图详见附件 2。

本宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下高程所在的水平面封闭形成的空间范围。

五、本宗地总面积大写伍仟壹佰平方米（小写5100平方米）。其中划拨宗地面积为大写伍仟壹佰平方米（小写5100）平方米。

六、本宗地土地补偿款以北京新城鸿熙房地产开发有限公司与原用地方协商结果为准。



一般规定

七、本宗土地属国有建设用地。土地使用者拥有划拨建设用地使用权。宗地范围内的地下资源、埋藏物和市政公用设施均不属划拨范围。

八、划拨建设用地使用权经依法登记后受法律保护，任何单位和个人不得侵占。

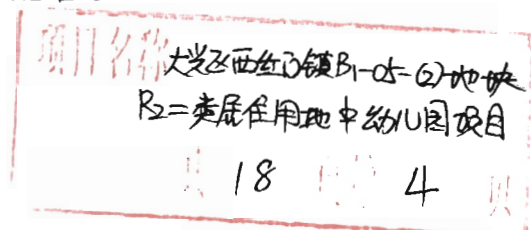
九、划拨建设用地使用权人必须按照本决定书规定的用途和使用条件开发建设和使用土地。需改变土地用途的，必须持本决定书向市、县国土资源行政主管部门提出申请，报有批准权的人民政府批准。

十、本决定书项下的划拨建设用地使用权未经批准不得擅自转让、出租。需转让、出租的，划拨建设用地使用权人应当持本决定书等资料向市、县国土资源行政主管部门提出申请，报有批准权的人民政府批准。

十一、在本宗地使用过程中，政府保留对本宗地的规划调整权。划拨建设用地使用权人对本宗地范围内的建筑物、构筑物及其附属设施进行改建、翻建、重建的，必须符合政府调整后的规划。

十二、政府为公共事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越本宗土地，划拨建设用地使用权人应当提供便利。

十三、国土资源行政主管部门有权对本宗土地的使用情况进行监督检查，划拨建设用地使用权人应当予以配合。



十四、有下列情形之一的，经原批准用地的人民政府批准，市、县人民政府可以收回土地使用权：

1. 为公共利益需要使用土地的；
2. 为实施城市规划进行旧城区改建，需要调整使用土地的；
3. 自批准的动工开发建设日期起，逾期两年未动工开发建设的；
4. 因用地单位撤销、迁移等原因，停止使用土地的。

特别规定

十五、本宗土地只限用于建设大兴区西红门镇 B1-05-(2) 地块 R2 二类居住用地中幼儿园项目。

划拨建设用地使用权人在宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施，应当符合土地使用标准的规定和市、县城市规划主管部门、项目建设主管部门确定的宗地规划、建设条件。宗地规划、建设条件详见附件三。其中：

主体建筑物性质 / ；

附属建筑物性质 / ；

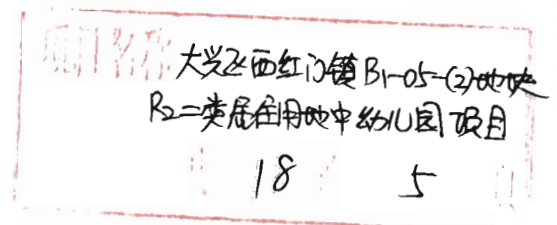
总建筑面积 4080 平方米；

建筑容积率 0.8；

建筑限高 12.45 米；

建筑密度 27.23%；

绿地率 30.01%；



其他土地利用要求按京兴政函[2020]303号规定，待项目建成后，北京新城鸿熙房地产开发有限公司将土地使用权无偿移交至区教委，项目建设验收移交事宜按照《北京市居住配套教育设施建设协议书》执行。

十六、本宗地用于廉租住房和经济适用住房建设的，其宗地范围内的住房建筑总面积为大写 / 平方米（小写 / 平方米），住房总套数不少于 / 套。其中，单套建筑面积为 50 平方米以下的廉租住房 / 套，单套建筑面积为 / 平方米 以下的 / 套。

用于廉租住房和经济适用住房建设的，不得改变土地用途。

十七、划拨建设用地使用权人应当承建下列公共设施，并在建成后移交给政府：必备的市政设施、公用设施项目；其他必备的公共设施项目。

十八、本建设项目 应于 2021 年 12 月 2 日 之前开工建设，并于 2023 年 12 月 2 日 之前竣工。不能按期开工建设的，应向市、县国土资源行政主管部门申请延期，但延期期限不得超过一年。

用于廉租住房和经济适用住房建设的，开发建设期限不得超过三年。

十九、项目竣工验收时，应按国家有关规定对本决定书规定的土地开发利用条件进行检查核验。没有国土资源行政主管部门的检查核验意见，或者检查核验不合格的，不得通过竣工验收。

二十、划拨建设用地使用权人不按本决定书规定的开发建设期限进行建设，造成土地闲置的，依照有关规定处理。

项目名称 大兴区西红门镇 B1-05-(2) 地块
R2=二类居住用地中幼儿园项目
18 6

二十一、划拨建设用地使用权人应当依法合理使用和保护土地。划拨建设用地使用权人在本宗土地上的一切活动，不得损害或者破坏周围环境或设施，使国家、集体或者个人利益遭受损失的，划拨建设用地使用权人应当予以赔偿。

二十二条、土地使用权人应严格执行《北京市土壤污染防治工作方案》（京政发〔2016〕63号）第28条规定“按照‘谁污染，谁治理’原则，造成土壤污染的单位或个人承担治理修复主体责任。责任主体发生变更的，由变更后继承其债权、债务的单位或个人承担相关责任；土地使用权依法转让的，由土地使用权受让人或双方约定的责任人承担相关责任。责任主体灭失或责任主体不明确的，由所在区政府依法承担相关责任”。

土地使用权人或管理人应履行土地巡查、管理责任，发现违法排污行为和土壤污染现象，应及时采取措施并向上级主管部门、国土资源部门和环保部门报告。

二十三、划拨建设用地使用权人违反本决定书规定使用土地的，依法予以处理。

二十四、本决定书未尽事宜，市、县人民政府国土资源行政主管部门可依据土地管理法律、法规的有关规定另行规定，作为本决定书的附件。

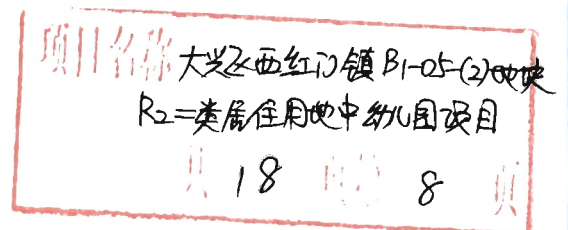
项目名称 大兴区西红门镇B1-05-02地块
R2二类居住用地中幼园项目
共 18 页 第 7 页

附 则

二十五、本决定书由市、县国土资源行政主管部门负责签发。

二十六、本决定书一式四份，划拨建设用地使用权人持二份，国土资源行政主管部门留存二份。

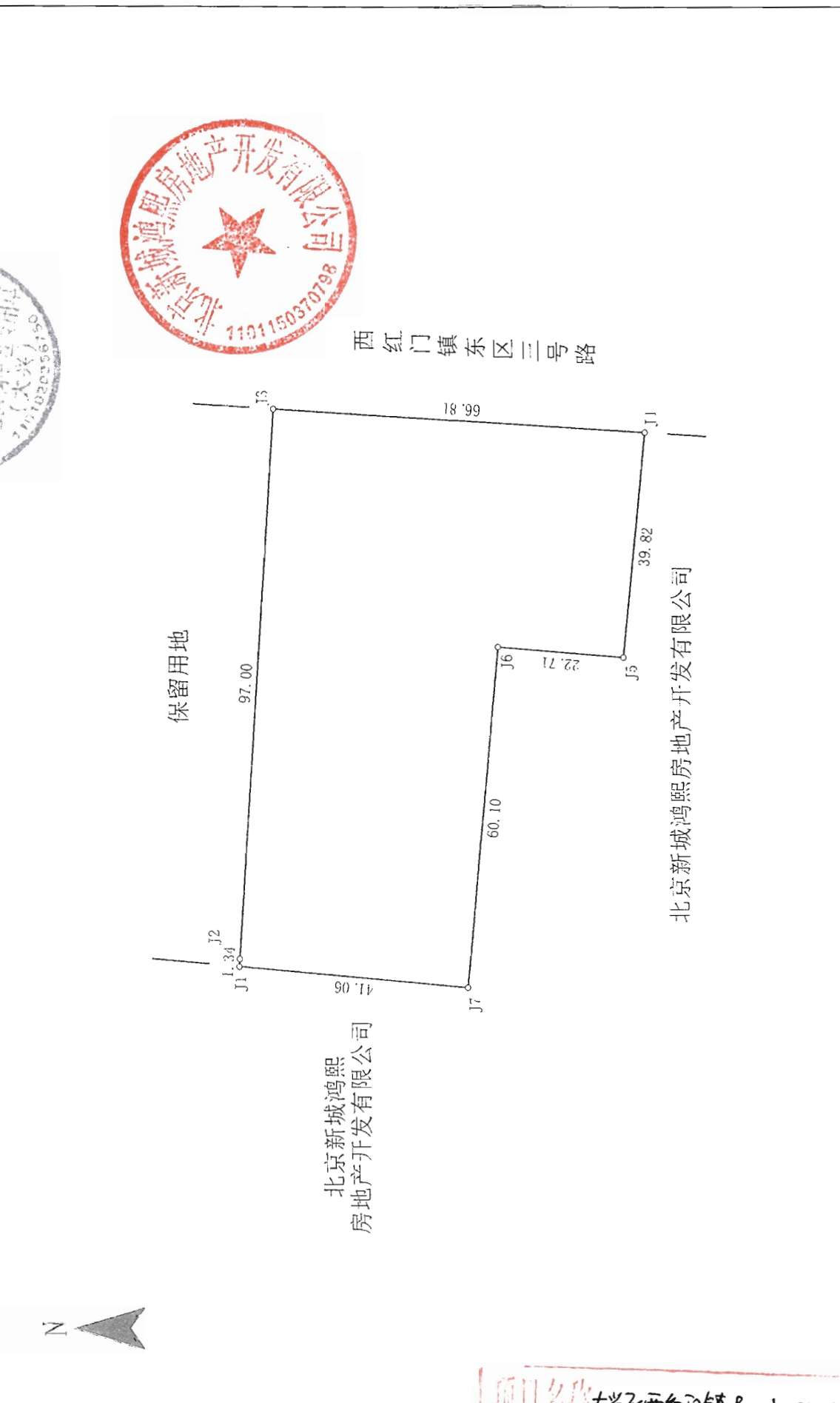
二十七、本决定书自签发之日起生效。



北京新城鸿熙房地产开发有限公司

地籍号 110115007001GB00706 宗地面积 5100.00m²

坐落 大兴区西红门镇



比例尺: 1:1000

绘图日期: 年 月 日

项目名称: 大兴区西红门镇B1-05-01地块
R2二类居住用地中幼儿园项目
共 18 页 第 9 页

附件 1

划拨宗地平面界限图



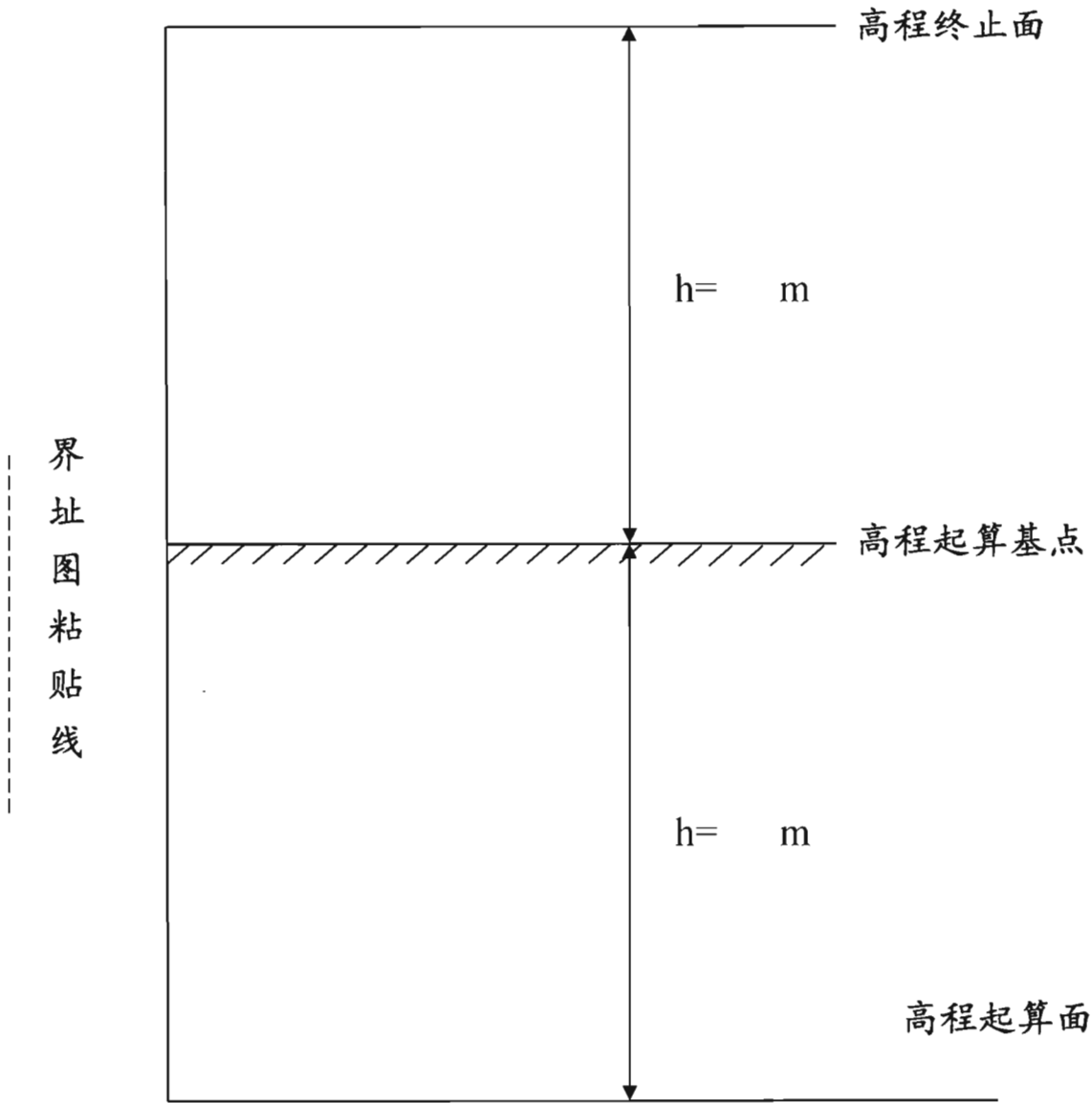
界址图
粘贴线

比例尺：1:

项目名称 大兴区西红门镇B1-05-02地块
R2二类居住用地中幼园项目
18 10

附件 2

划拨宗地竖向界限图



采用的高程系：

比例尺：1：

项目名称 大兴区西红门镇B1-05-01地块
R2二类居住用地中幼儿园项目
共 18 页 第 11 页

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 110115202000057 号
2020规自(大)建字0023号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关 北京市规划和自然资源委员会
日期 2020年07月29日



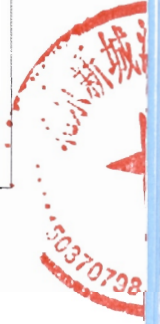
项目名称 大兴区西红门镇B1-05(2)地块R2二类居住用地中幼儿园项目
共 18 页 12 页

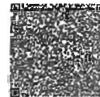
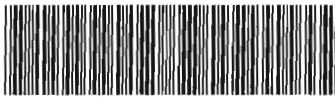
建设单位(个人)	北京新城鸿熙房地产开发有限公司
建设项目名称	大兴区西红门镇B1-05-(2)地块R2二类居住用地、B2-02地块S4社会停车场用地项目(商住宅楼等24项)
建设位置	大兴区大兴区西红门镇
建设规模	121244.89平方米, 54.2米
附图及附件名称	本工程建设工程规划许可证附件及设计总平面图一份。



遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。





固定资产投资

2020 11111 7012 02126

北京市规划和自然资源委员会 建设工程规划许可证附件

(社会投资房屋建筑工程)



建字第110115202000057号

2020规自(大)建字0023号

制作日期: 2020年07月29日

申报单位: 北京新城鸿熙房地产开发有限公司

建设位置: 大兴区大兴区西红门镇

●工程许可审批:

△投资主管部门工程名称: 大兴区西红门镇B1-05-(2)地块R2二类居住用地、B2-02地块S4社会停车场用地项目

□居住类项目: (住宅及其公共服务设施)

△住房项目:

序号	项目性质	总建筑面积 (平方米)	建筑面积(平方米)		层数		高度(米)		栋数	住房套数
			地上	地下	地上	地下	地上	地下		
1	1#住宅楼	7579.76	7256.97	322.79	15	-3	44.25	-10.40	1	105
	备注	其中地上含屋顶人防警报室面积20.06平方米, 地下为设备用房322.79平方米(其中π接室24.12平方米、加压风机房21.58平方米、排水泵间5.25平方米、配电室17.21平方米及交通空间254.63平方米), 地下二层其余面积计入地下车库, 地下三层面积计入地下车库。								
2	2#住宅楼	11749.25	10587.41	1161.84	15	-3	44.25	-10.40	1	119
	备注	其中首层含物业服务用房面积100平方米。地下含物业服务用房面积50平方米、设备用房191.48平方米(其中π接室19.45平方米、加压风机房139.66平方米、弱电间8.48平方米、配电室17.68平方米、热力小室6.21平方米)、丙类储藏间920.36平方米(其中丙类储藏间520.60平方米, 交通空间399.76平方米), 地下二层其余面积计入地下车库, 地下三层面积计入地下车库。								
3	3#住宅楼	11742.84	10585.36	1157.48	15	-3	44.25	-10.40	1	120
	备注	其中首层含小型商服22.40平方米, 地下含设备用房190.28平方米(其中π接室19.45平方米、加压风机房139.73平方米、弱电间7.20平方米、配电室17.68平方米、热力小室6.22平方米)、丙类储藏间967.20平方米(其中丙类储藏间570.87平方米, 交通空间396.33平方米), 地下二层其余面积计入地下车库, 地下三层面积计入地下车库。								
4	4#住宅楼	3081.71	2563.34	518.37	7	-3	21.05	-9.60	1	28
	备注	地下含设备用房58.38平方米(其中π接室16.40平方米、配电室28.94平方米、热力小室13.04平方米)、丙类储藏间459.99平方米(其中丙类储藏间311.59平方米, 交通空间148.40平方米), 地下二层其余面积计入地下车库, 地下三层面积计入地下车库。								

项目名称: 大兴区西红门镇B1-05-(2)地块R2二类居住用地中幼儿园项目

序号	项目性质	总建筑面积 (平方米)	建筑面积(平方米)		层数		高度(米)		栋数	住房套 数
			地上	地下	地上	地下	地上	地下		
5	5#住宅楼	3096.24	2563.34	532.9	7	-3	21.05	-9.60	1	28
	备注	地下含设备用房41.32平方米(其中π接室15.87平方米、配电室12.42平方米、热力小室13.03平方米)、丙类储藏间491.58平方米(其中丙类储藏间329.67平方米,交通空间161.91平方米),地下二层其余面积计入地下车库,地下三层面积计入地下车库。								
6	6#住宅楼	10619.42	9787.35	832.07	12	-3	35.55	-10.40	1	72
	备注	地下为丙类储藏间832.07平方米(其中丙类储藏间591.29平方米,交通空间240.78平方米),地下二层、地下三层面积计入地下车库。								
7	7#住宅楼	4238.11	3716.29	521.82	10	-3	29.95	-9.60	1	40
	备注	地下含设备用房58.34平方米(其中π接室17.31平方米、配电室28.00平方米、热力小室13.03平方米)、丙类储藏间463.48平方米(其中丙类储藏间315.93平方米,交通空间147.55平方米),地下二层其余面积计入地下车库,地下三层面积计入地下车库。								
8	8#住宅楼	4241.05	3716.29	524.76	10	-3	29.95	-9.60	1	40
	备注	地下含设备用房62.12平方米(其中π接室17.84平方米、配电室28.83平方米、热力小室15.45平方米)、丙类储藏间462.64平方米(其中丙类储藏间314.69平方米,交通空间147.95平方米),地下二层其余面积计入地下车库,地下三层面积计入地下车库。								
9	9#住宅楼	11760.82	10594.87	1165.95	15	-3	44.25	-10.40	1	120
	备注	其中地上含屋顶水箱间面积31.56平方米,地下含设备用房189.66平方米(其中π接室19.45平方米、加压风机房139.11平方米、弱电间7.20平方米、配电室17.69平方米、热力小室6.21平方米)、丙类储藏间976.29平方米(其中丙类储藏间574.61平方米,交通空间401.68平方米),地下二层其余面积计入地下车库,地下三层面积计入地下车库。								
10	10#住宅楼	2266.77	1760.9	505.87	5	-3	15.25	-9.60	1	20
	备注	地下含设备用房43.45平方米(其中π接室19.17平方米、配电室11.25平方米、热力小室13.03平方米)、丙类储藏间462.42平方米(其中丙类储藏间307.50平方米,交通空间154.92平方米),地下二层其余面积计入地下车库,地下三层面积计入地下车库。								
11	11#住宅楼	6751.41	6161.54	589.87	11	-3	32.65	-9.60	1	66
	备注	地下为丙类储藏间589.87平方米(其中丙类储藏间451.96平方米,交通空间137.91平方米),地下二层、地下三层面积计入地下车库。								

大兴区西红门镇B1-05-02地块
R2二类居住用地中幼儿园项目
18 14

序号	项目性质	总建筑面积 (平方米)	建筑面积(平方米)		层数		高度(米)		栋数	住房套 数
			地上	地下	地上	地下	地上	地下		
	12#住宅楼	2605.06	2104.91	500.15	6	-3	18.15	-9.60	1	24
12	备注	地下含设备用房44.24平方米(其中π接室19.92平方米、配电室11.29平方米、热力小室13.03平方米)、丙类储藏间455.91平方米(其中丙类储藏间308.41平方米,交通空间147.50平方米),地下二层其余面积计入地下车库,地下三层面积计入地下车库。								
总计		79732.44	71398.57	8333.87	—	—	—	—	12	782

△配套公共服务设施:

序号	项目性质	总建筑面积 (平方米)	建筑面积(平方米)		层数		高度(米)		栋数	
			地上	地下	地上	地下	地上	地下		
	1#地下车库	37358.02	0	37358.02	0	-2	0	-10.40	/	
1	备注	地上为人防出入口74.43平方米;地下机动车库面积37358.02平方米,其中非人防汽车库面积26547.00平方米,人防汽车库面积8254.33平方米(均为战时二等人员掩蔽所,地下人防平时功能为汽车库),设备用房面积631.83平方米(其中中水机房81.81平方米、生活水泵房211.83平方米、消防水泵房及消防水池261.44平方米、消防控制室76.75平方米),配套公共服务设施面积927.42平方米(其中锅炉房300平方米、室内覆盖系统机房40.79平方米、固定通信设备间17.75平方米、有线电视光电转换间15.67平方米、配电室553.21平方米),丙类储藏间面积997.44平方米。								

序号	项目性质	总建筑面积 (平方米)	建筑面积(平方米)		层数		高度(米)		栋数	
			地上	地下	地上	地下	地上	地下		
	1#人防战时主要出入口	24.55	24.55	0	1	-2	3.60	-10.40	1	
2	备注	地下一层、地下二层面积计入地下车库。								

序号	项目性质	总建筑面积 (平方米)	建筑面积(平方米)		层数		高度(米)		栋数	
			地上	地下	地上	地下	地上	地下		
	2#人防战时主要出入口	27.99	27.99	0	1	-2	3.60	-10.40	1	
3	备注	地下一层、地下二层面积计入地下车库。								

序号	项目性质	总建筑面积 (平方米)	建筑面积(平方米)		层数		高度(米)		栋数	
			地上	地下	地上	地下	地上	地下		
	3#人防战时主要出入口	21.89	21.89	0	1	-2	3.60	-10.40	1	
4	备注	地下一层、地下二层面积计入地下车库。								

序号	项目性质	总建筑面积 (平方米)	建筑面积(平方米)		层数		高度(米)		栋数	
			地上	地下	地上	地下	地上	地下		
	13#(幼儿园)	4035.8	4035.8	0	3	0	12.45	0	1	
5	备注	12班								

序号	项目性质	总建筑面积 (平方米)	建筑面积(平方米)		层数		高度(米)		栋数	
			地上	地下	地上	地下	地上	地下		
	幼儿园门卫	44.2	44.2	0	1	0	3.75	0	1	
6	备注	包含消防控制室和监控室功能								
总计		41512.45	4154.43	37358.02	—	—	—	—	5	

□构筑物(围墙、大门等)

序号	项目性质	长度 (米)	宽度 (米)	高度 (米)	备注
1	造型廊架	7.4	3.8	5.35	顶高5.35米,位于2#、3#楼之间

大兴区西红门镇B1-05-(2)
大兴区西红门镇B1-05-(2)项目
18 15

序号	项目性质	长度 (米)	宽度 (米)	高度 (米)	备注
2	1#雨水调蓄池	10	6	4	埋深6.0米, 位于4#楼南侧
3	1#雨水调蓄池	10	6	3	埋深6.0米, 位于10#楼南侧
4	1#化粪池	13.4	3.7	3	埋深6.0米, 位于4#楼北侧
5	2#化粪池	/	/	/	
6	3#化粪池	13.4	3.7	3	
总计		54.2	——	——	——

告知事项:

1. 本《建设工程规划许可证》有效期2年。
2. 按照北京市规划和国土资源管理委员会、北京市发展和改革委员会、北京市住房和城乡建设委员会、市政府审改办等九部门《关于进一步优化营商环境深化建设项目行政审批流程改革的意见》(市规国土发【2018】69号), 社会投资建设项目实施分类管理。建设单位须按照‘办事流程图’开展建设项目的各项工作, 须按照‘法人承诺制’要求, 新建扩建项目和现状改建项目应在建筑底板施工前取得施工图审查合格书, 内部改造项目应在正式施工前取得施工图审查合格书, 并按照审查合格的施工图组织实施; 在工程竣工前完成并落实各类评价等其他相关各项工作; 工程建设须按照出让合同约定的开发进度组织开工、完成竣工建设; 规划国土部门在核发建设工程规划许可证后即开展建设项目全过程监管, 相关部门集中验收; 开展不动产登记工作, 做好市政公用设施的‘一站式’接入的并联办理等房屋建设的各项工作。
3. 按照北京市规划和国土资源管理委员会《关于加强建设项目全过程监督的意见》(市规国土发【2018】86号)要求, 监督中部分技术工作将委托第三方开展, 请建设单位积极配合, 共同做好监督工作。
4. 按照《建设单位施工现场对外公示规划审批证件的监督办法》(京规自发【2020】88号), 建设单位应在施工现场公示取得的工程规划许可证。
5. 本《建设工程规划许可证附件》及附图(设计总平面图)一式2份, 文图一体方为有效文件。

△其他:

公共服务设施应与住宅部分同步施工、同步验收、同步交付使用。

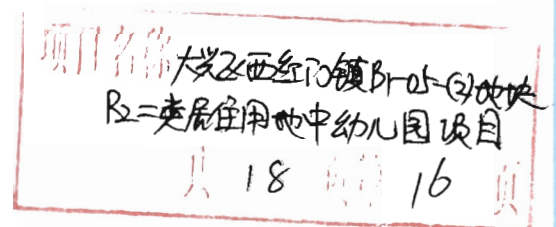
特别告知事项:

△凡本市行政区域内新建、改建、扩建和翻建四层(含)以上住宅的, 均须进行适老性设计。

住宅适老性设计具体内容包括: 设置电梯、紧急呼叫装置、安装扶手等。各设计单位在进行住宅项目适老性设计时, 除符合国家及本市相关技术标准规范外, 在设计说明中须注明电梯规格、位置, 并在设计中预留设置紧急呼叫装置和安装扶手的条件。

规划服务监督(扫描电子文件): 大兴分局规划土地核验科

推送单位(扫描电子文件): 大兴区住建委、大兴区园林绿化局



附件 3

划拨宗地规划/建设条件

项目为大兴区西红门镇B1-05-02地块
R2二类居住用地中的幼儿园项目
18 18