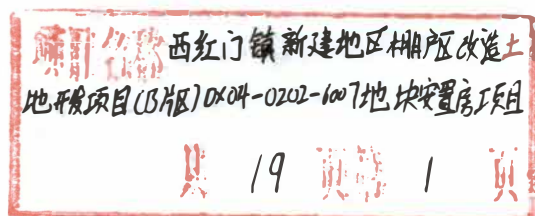


编号：京规自兴划字[2021] 003 号

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





电子监管号：1101152021A00055

编号：京规自兴划字[2021] 003 号

根据《中华人民共和国民法典》、《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：2021年3月29日



项目名称 西红门镇新建地区棚户区改造土地
开发项目(B片区)DX04-0202-6007地块安置房项目
共 19 页 第 2 页

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〔2021〕43号；

划拨建设用地使用权人：北京盛世宏华置业有限公司；

建设项目名称：西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目
(B片区)DX04-0202-6007地块安置房项目；

二、本宗地的用途：经济适用住房用地。

三、宗地编号：110115007001GB00708。

四、本宗地坐落于大兴区西红门镇。

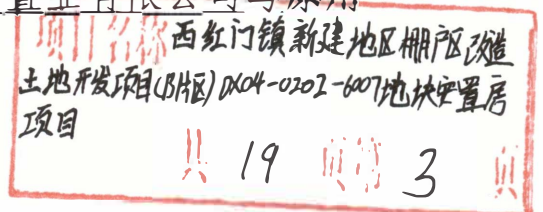
本宗地的平面界限为东：北京市盛世宏祥资产管理有限公司JB01042；南：鼎创路；西：绿化用地；北：绿化用地。其平面界限图详见附件1。

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、本宗地总面积大写叁万玖仟壹佰捌拾捌点零贰叁平方米（小写39188.023平方米）。其中划拨宗地面积（分摊）为大写叁万零壹佰捌拾叁点玖肆捌平方米（小写30183.948平方米）。

六、本宗地土地补偿款以北京盛世宏华置业有限公司与原用



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于划拨范围。

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

项目名称 西红门镇新建地区棚户区改造地
开发项目(B#E)DX04-0202-6007地块安置房项目
共 19 页第 4 页

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西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目（B片区）DX04-0202-6007地块安置房项目。

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 / ；

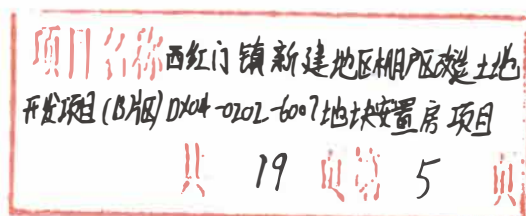
附属建筑物性质 / ；

总建筑面积 101120.65 平方米；

建筑容积率 2.097 ；

建筑限高 43.15 米；

建筑密度 19.72% ；



绿地率 30% ；

其他土地利用要求：该项目总建筑面积 131285.62 平方米，其中住宅及非营利性配套建筑面积 101120.65 平方米，经营性配套分摊建筑面积 30164.97 平方米（物业服务用房 151.84 平方米，小型商服 32.94 平方米，汽车出入口 414.48 平方米，其他商业服务 600 平方米，地下汽车库 28965.71 平方米）。住宅及非营利性配套分摊建设用地面积 30183.948 平方米。

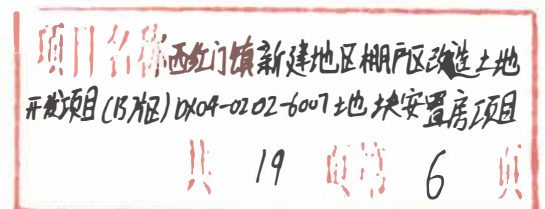
十六、本宗地用于廉租住房和经济适用住房建设的，其宗地范围内的住房建筑总面积为大写 / 平方米（小写 / 平方米），住房总套数不少于 / 套。其中，单套建筑面积为 50 平方米以下的廉租住房 / 套，单套建筑面积为 / 平方米 以下的 / 套。

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 2022 年 3 月 24 日 之前开工建设，并于 2025 年 3 月 24 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。

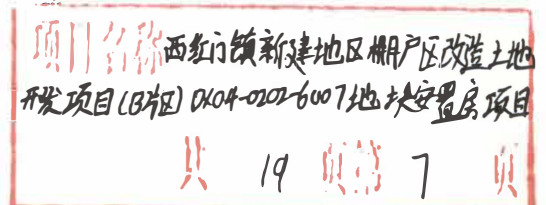
二十一、划拨建设用地使用权人应当依法合理使用和保护土地。划拨建设用地使用权人在本宗土地上的一切活动，不得损害或者破坏周围环境或设施，使国家、集体或者个人利益遭受损失的，划拨建设用地使用权人应当予以赔偿。

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、国土管理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



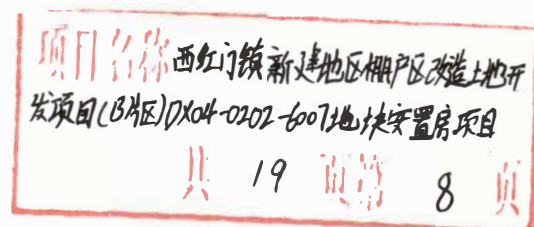
主管部门可依据土地管理法律、法规的有关规定另行规定，作为本决定书的附件。

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。



附件2:

地籍状况图



绘图日期:2020年12月17日

绘图员: 范鹤飞

大兴区西红门镇新建地区棚户区改造
土地开发项目(B片区)DK04-0102-6007地块
安置房项目

共 19 页 第 9 页

附件 1

划拨宗地平面界限图

北
↑

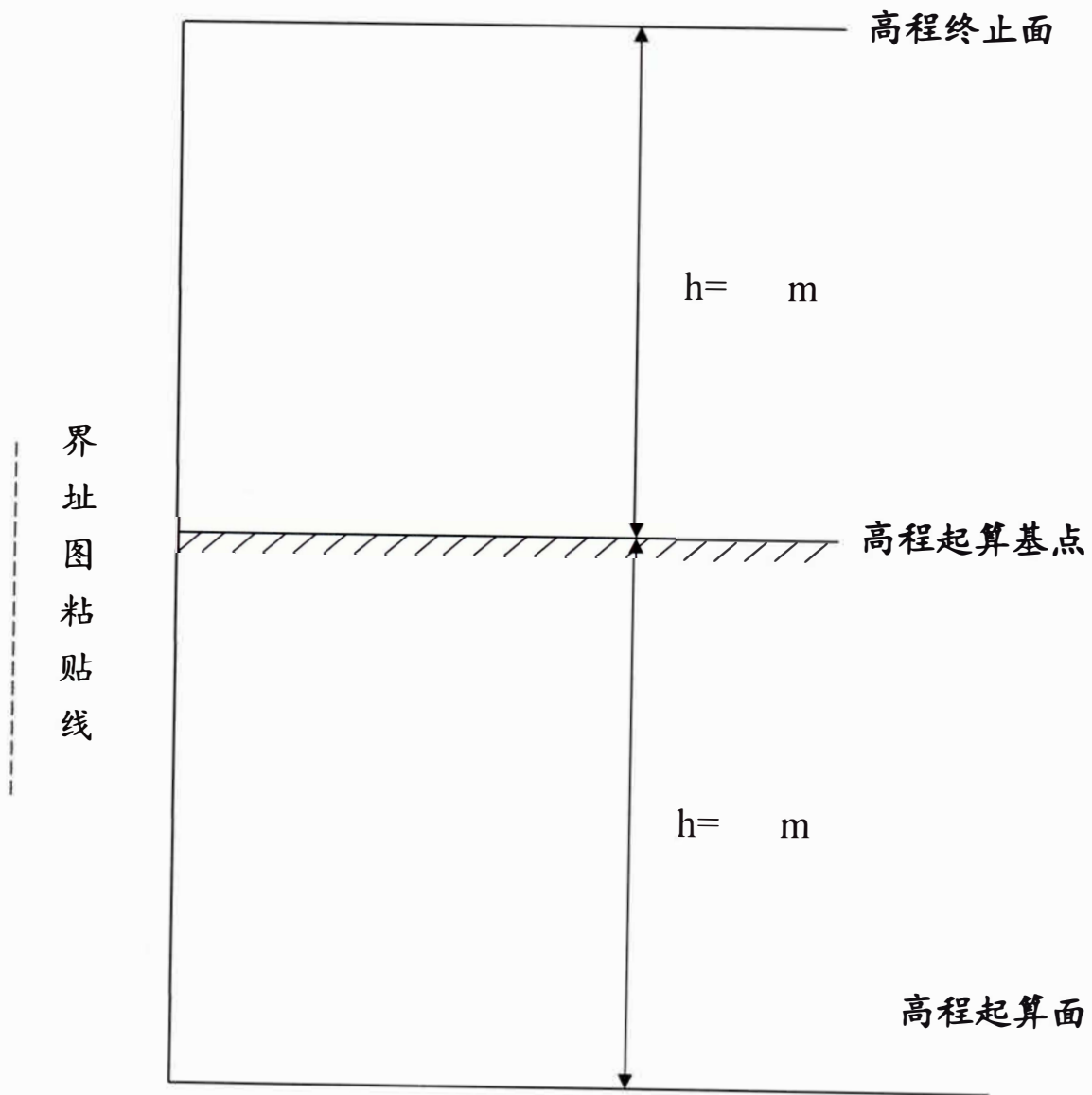
界址图
粘贴线

比例尺：1:

项目名称 西虹口镇新建地区棚改改造土地
开发项目(B片区)DX04-0202-6007地块安置房项目
共 19 页 第 10 页

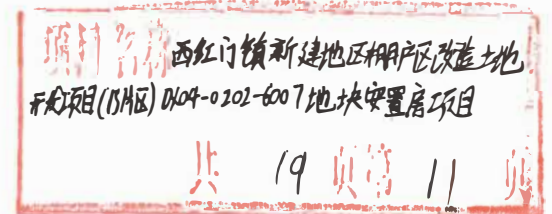
附件 2

划拨宗地竖向界限图

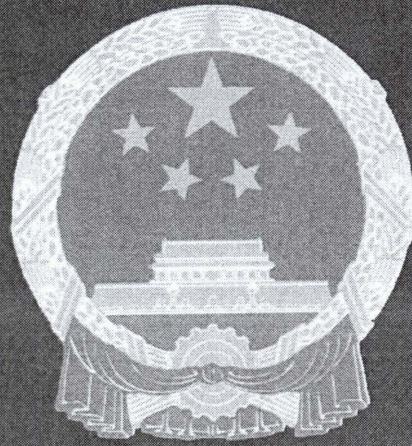


采用的高程系：

比例尺：1：



中华人民共和国



建设工程
规划许可证

项目名称 西虹门镇新建地区棚户区改造
土地开发项目(B区) 0404-0202-6007地块安置房项目

共 19 页 第 12 页

No.0004510

建设单位(个人)	北京盛世宏华置业有限公司
建设项目名称	大兴区西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目(B片区)DX04-0202-6007地块安置房项目(I#住宅楼等13项)
建设位置	大兴区西红门镇
建设规模	131285.62平方米
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。

项目名称 西红门镇新建地区棚户区改造土地
开发项目(B片区)DX04-0202-6007地块安置房项目
共 19 页第 13 页

中华人民共和国
建设工程规划许可证

建字第110115202000030 号
2020规自(大)建字0011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。

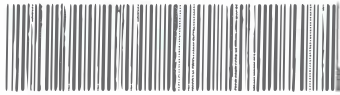


发证机关北京市规划和自然资源委员会



日期 2020年04月07日

项目名称 西红门镇新建地区棚户区改造
土地开发项目(B片区)DX04-0202-6007地块
安置房项目 共 19页第 14 页



固定资产投资

2019 11001 7012 00876

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)

(大兴分局)

建字第110115202000030号

2020规自(大)建字0011号

制作日期: 2020年04月07日

申报单位: 北京盛世宏华置业有限公司

建设位置: 大兴区西红门镇

●工程许可审批:

△投资主管部门工程名称: 大兴区西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目(B片区)DX04-0202-6007
地块安置房项目

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	12216.4	11792.7 5	423.65	15	-3	43.15	-9.57	1	135
	备注									
2	2#住宅楼									5
	备注									
3	3#住宅楼	13822.04	13359.6 9	462.35	15	-3	43.15	-9.57	1	135
	备注	地下一层为管道夹层462.35m ² , 地下二、三层面积计入到13#地下车库; 地上均为住宅。为装配式建筑, 装配率50%, 预制率40%。								
4	4#住宅楼	7403.64	7147.82	255.82	15	-3	43.15	-9.57	1	90
	备注	地下一层为管道夹层255.82m ² , 地下二、三层面积计入到13#地下车库; 地上均为住宅。为装配式建筑, 装配率50%, 预制率40%。								
5	5#住宅楼	7416.7	7160.87	255.83	15	-3	43.15	-9.57	1	90
	备注	地下一层为管道夹层255.83m ² , 地下二、三层面积计入到13#地下车库; 地上含屋顶人防警报室13m ² , 其余均为住宅。为装配式建筑, 装配率50%, 预制率40%。								

项目名称: 西红门镇新建地区棚户区改造
土地开发项目(B片区)DX04-0202-6007地块
安置房项目
共 19 页 第 15 页

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		
6	6#住宅楼	6589.88	6308.3	281.58	12	-3	34.75	-9.52	1	72
	备注	地下一层为管道夹层281.58m ² ，地下二、三层面积计入到12#地下车库；地上均为住宅。为装配式建筑，装配率50%，预制率40%。								
7	8#住宅楼	12216.4	11792.7 5	423.65	15	-3	43.15	-9.57	1	135
	备注	地下一层为管道夹层423.65m ² ，地下二、三层面积计入到12#地下车库；地上均为住宅。为装配式建筑，装配率50%，预制率40%。								
8	9#住宅楼	7403.64	7147.82	255.82	15	-3	43.15	-9.57	1	90
	备注	地下一层为管道夹层255.82m ² ，地下二、三层面积计入到12#地下车库；地上均为住宅。为装配式建筑，装配率50%，预制率40%。								
总计		80922.19	78101.14	2821.05	—	—	—	—	8	882

△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	7#配套服务设施	4515.61	2559.8	1955.81	3	-2	13.5	-8.3	1
	备注	地上包括人防地上主要出入口21m ² ，人防管理用房19m ² ，高度均为3.9m；物业服务用房151.84m ² ，小型商服32.94m ² ，其它商业服务600m ² ，社区管理用房1630.81m ² ，设备用房104.21m ² ；地下包括固定通信机房100.45m ² ，宏蜂窝基站机房85.92m ² ，有线电视机房82.51m ² ，设备用房722.93m ² ，民防宣传教育基地（战时功能为专业队队员掩蔽部）964m ² 。							
2	10#开闭站	949.59	637.88	311.71	2	-1	9.45	-2.65	1
	备注	地下一层均为电缆夹层311.71m ² 。地上为开闭站637.88m ² 。							
3	11#配电室	410	205	205	1	-1	5.7	-2.65	1
	备注	地下一层均为电缆夹层205m ² 。地上为配电室205m ² 。							
4	12#地下车库	24695.39	495.57	24199.82	1	-2	4.9	-9.97	/
	备注	地上包括汽车出入口252.57m ² ，高度为3.10m，人防地上主要出入口228m ² ，高度为4.90m，人防管理用房15m ² ，高度4.40m；地下为汽车库20941.75m ² （含战时二等人员掩蔽所7839m ² ，专业队队员掩蔽部753m ² ），自行车库2851.94m ² ，高基配电室406.13m ² ；地下共计停车455辆，其中电动车90辆。							
5	13#地下车库	19792.84	161.91	19630.93	1	-2	4.9	-9.97	1
	备注	地上包括汽车出入口161.91m ² ，高度为3.10m；地下为汽车库16615.96m ² ，自行车库2809.87m ² ，中水泵房102.27m ² ，给水泵房102.83m ² ；地下共计停车472辆，其中电动车90辆。							
总计		50363.43	4060.16	46303.27	—	—	—	—	4

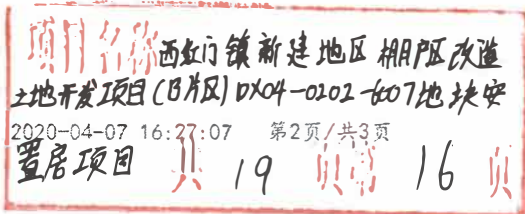
告知事项:

1. 本《建设工程规划许可证》有效期2年。

立案号: 2020分社建字C141

单据号: 京大兴规自受理(2020)95号 打印时间: 2020-04-07 16:27:07

第2页/共3页



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。文图一体方为有效文件。

△其他：

- 1、本项目产权性质为参照经济适用房住房管理。
- 2、本项目应在施工现场公示工程规划许可证。20
- 3、大兴区西红门镇新建地区棚户区改造土地（DX04-0202-6002、DX04-0202-6007地块及待定地块），90平方米以下住房建筑面积占住房总建筑面积比例按三块地统筹计算，并满足不小于70%要求。
- 4、地块内东侧南北向街坊路在后期使用中需保持对外开放和畅通。

特别告知事项：

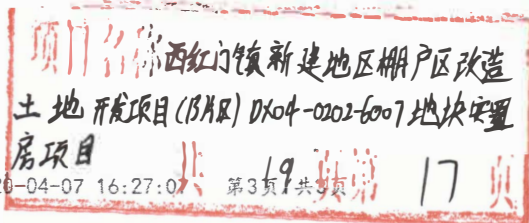
△按照《北京市地下文物保护管理办法》（市政府令第251号）第九条规定，该建设工程属“旧城之外建设项目总用地面积二万平方米以上”的建设项目，应当进行考古调查、勘探。

△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、市文物局



附件 3

划拨宗地规划/建设条件

项目名称 西红门镇 新建地区棚户区改造土地
开发项目(B片区)DX04-0303-6007 地块安置房项目
共 19 页第 19 页