



电子监管号：1101152025B000169

编号：京临管划字〔2025〕012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：1101152025B000169

编号：京临管划字〔2025〕012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：北京大兴国际机场临空经济区（大兴）管理委员会

签发时间：2025年9月22日

摘 要

一、本宗地的批准机关和使用权人

批准机关：北京大兴国际机场临空经济区（大兴）管理委员会；

批准文号：京临管函〔2025〕32 号；

划拨建设用地使用权人：北京新航城开发建设有限公司；

建设项目名称：北京大兴国际机场线性工程安置房配套教育项目（DX12-0103-0021 地块幼儿园）；

二、本宗地的用途：教育用地（A334 托幼用地）。

三、宗地编号：110115106001GB00446。

四、本宗地坐落于北京市大兴区礼贤镇，临空区礼贤片区 DX12-0103-0021 地块。

本宗地的平面界限为东至 DX12-0103-0022 地块西红线，南至聚贤路北红线，西至内官庄街东红线，北至 DX12-0103-0022 地块南红线西段。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、本宗地总面积大写捌仟平方米(小写8000平方米)。

其中划拨宗地面积为大写捌仟平方米（小写8000平方米），提供给北京新航城开发建设有限公司国有土地使用权，仅限于建设北京大兴国际机场线性工程安置房配套教育项目（DX12-0103-0021 地块幼儿园）。

其中____/____面积为大写____/____平方米（小写____/____平方米），按划拨方式提供给移交接收主体，结合临空区规划统一安排使用。北京新航城开发建设有限公司应负责土地移交前的看护管理，并配合接收主体做好土地移交工作，不再产生其他费用。

六、本宗地土地补偿款以北京新航城开发建设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，必须持本决定书向北京大兴国际机场临空经济区（大兴）管理委员会提出申请，报有批准权的北京大兴国际机场临空经济区（大兴）管理委员会批准。

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北京大兴国际机场临空经济区（大兴）管理委员会提出申请，报有批准权的北京大兴国际机场临空经济区（大兴）管理委员会批准。

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、北京大兴国际机场临空经济区（大兴）管理委员会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，经原批准用地的北京大兴国际机场临空经济区（大兴）管理委员会批准，北京大兴国际机场临空经济区（大兴）管理委员会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北京大兴国际机场线性工程安置房配套教育项目（DX12-0103-0021 地块幼儿园）。

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、项目建设主管部门以及北京大兴国际机场临空经济区

(大兴)管理委员会确定的宗地规划、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 幼儿园 ;

附属建筑物性质 / ;

总建筑面积 4400 平方米 ;

建筑容积率 0.55 ;

建筑限高 / ;

建筑密度 / ;

绿地率 / ;

其他土地利用要求: 具体符合《建设项目用地预审与选址意见书》(2022 临管预选字 0002 号)、《多规合一协同平台会商意见》(2024 临管综审字 0006 号)规划文件要求。

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: 依据签订的《北京大兴国际机场线性工程安置房配套教育项目(DX12-0103-0021 地块幼儿园)移交协议书》,项目竣工且验收合格后将无偿移交至北京市大兴区教育委员会。

十八、本建设项目应于 2026 年 9 月 1 日之前开工建设,并于 2029 年 8 月 31 日之前竣工。不能按期开工建设的,应

向北京大兴国际机场临空经济区（大兴）管理委员会申请延期，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。没有北京大兴国际机场临空经济区（大兴）管理委员会的检查核验意见，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、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，北京大兴国际机场临空经济区（大兴）管理委员会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

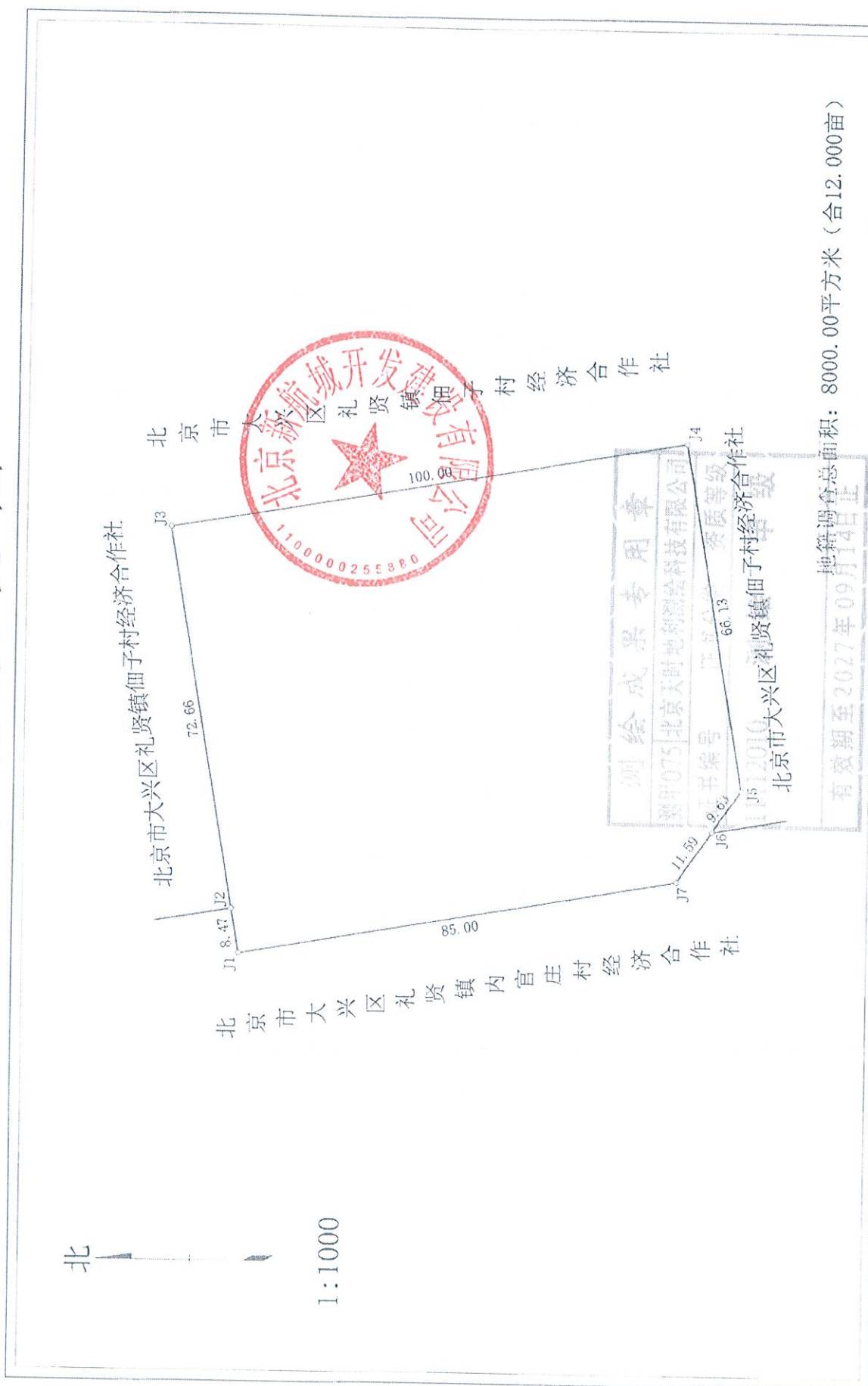
二十五、本决定书由北京大兴国际机场临空经济区（大兴）管理委员会负责签发。

二十六、本决定书一式四份，划拨建设用地使用权人持二份，北京大兴国际机场临空经济区（大兴）管理委员会留存二份。

二十七、本决定书自签发之日起生效。

地籍状况图

附件2:



绘图日期: 2015年8月15日

绘图员: 

附件 1

划拨宗地平面界限图

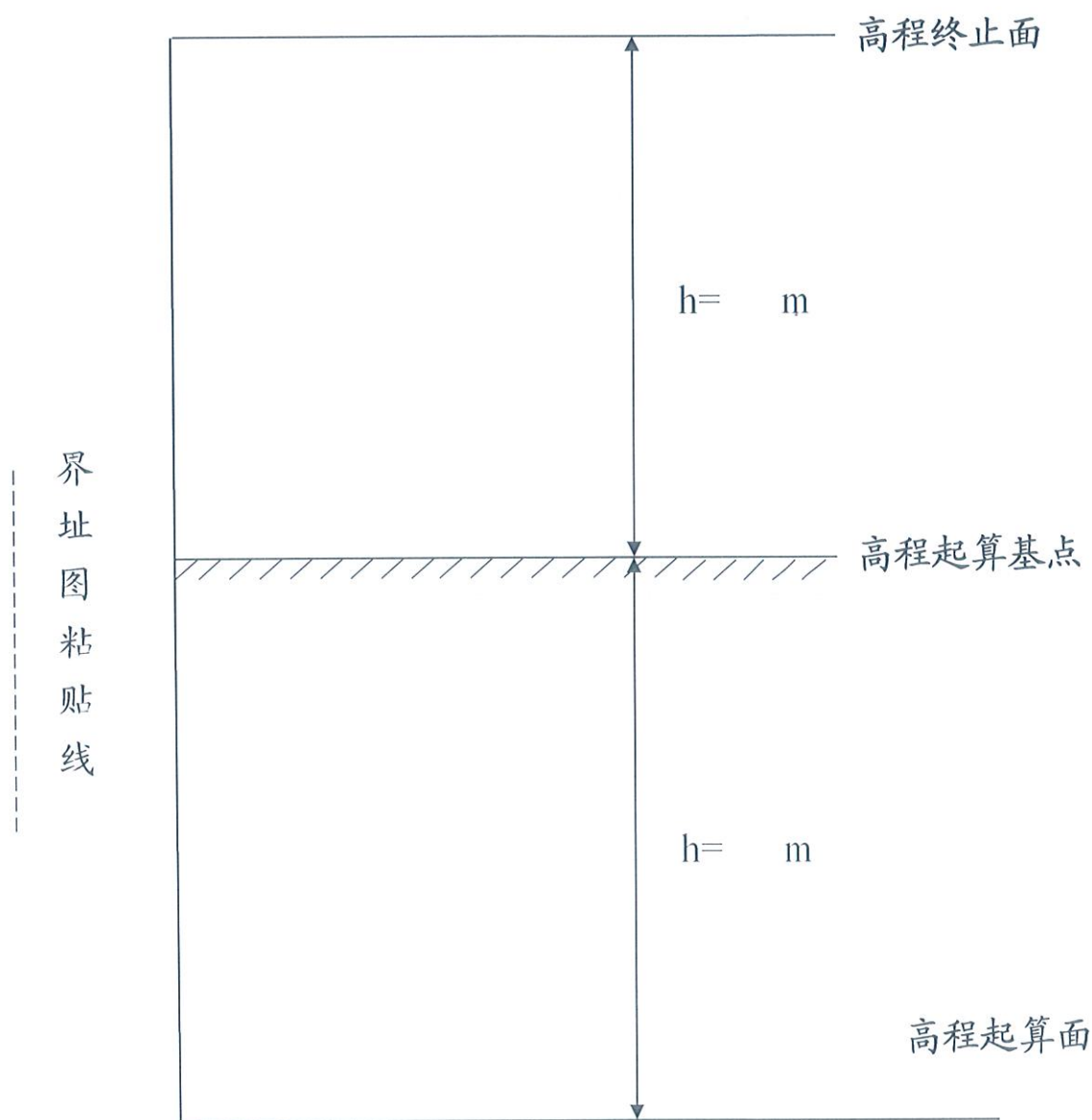
北
▲
|
|
|

界址图
粘贴线

比例尺： 1:

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

建设项目

用地预审与选址意见书

用字第

11011520220044

2022年管预选字0002号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设项目符合国土空间用途管制要求，核发此书。

核发机关

北京市大兴区规划和自然资源委员会（大兴）

日期

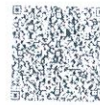
2022年07月06日



基本情况	
项目名称	北京大兴国际机场线性工程安置房配套设施项目（DX12-0103-0021地块幼儿园）
项目代码	
建设单位名称	北京新城开发建设有限公司
项目建设依据	《中华人民共和国土地管理法》第五十二条、《北京市城乡规划条例》第三十六条
项目拟选位置	大兴区礼贤镇
拟用地面积 (含各地类明细)	总用地规模8000平方米 农用地5859.62平方米（其中耕地4588.81平方米） 建设用地2140.38平方米（其中建设用地1728.79平方米）
拟建设规模	≤6400.000平方米
附图及附件名称	
建设项目用地预审附件一份、建设项目选址意见书附件及附图一份。	

遵守事项

- 一、本书是自然资源主管部门依法审核建设项目用地预审和规划选址的法定依据。
- 二、未经依法审核同意，本书的各项内容不得随意变更。
- 三、本书所需附图及附件由相应权限的机关依法确定，与本书具有同等法律效力，附图指项目规划选址范围图，附件指建设用地要求。
- 四、本书自核发起有效期三年，如对土地用途、建设项目选址等进行重大调整的，应当重新办理本书。



固定资产投资

2207-110115-04-01
299634

北京大兴国际机场临空经济区(大兴)管理委员会 建设项目用地预审意见附件 (政府投资房屋建筑工程)

用字第110115202200044号

2022临管预选字0002号

制作日期: 2022年07月06日

北京新航城开发建设有限公司:

你单位送审的《关于办理北京大兴国际机场线性工程安置房配套教育项目(DX12-0103-0021地块幼儿园)选址意见书及用地预审的请示》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国土地管理法》第52条、《建设项目用地预审管理办法》(国土资源部令第68号)等有关规定,经审查,本项目用地预审意见如下。

●用地情况:

△项目名称: 北京大兴国际机场线性工程安置房配套教育项目(DX12-0103-0021地块幼儿园)

△用地位置: 大兴区礼贤镇

△总用地规模: 8000(平方米)

土地类型明细					单位: 平方米
总用地规模	农用地	耕地	基本农田	建设用地	未利用地
8000	5859.62	4588.81		401.59	1738.79

△拟用地用途: 公共管理与公共服务用地

●用地要求

△应按照国家和本市有关法律、法规的规定,认真做好相关工作。

△建设中从严控制用地规模,节约集约利用土地,严格保护耕地。

△本项目符合分区规划(2017-2035年)。

△本项目初步确定以供应土地(最终土地供应方式以政府批复文件为准)。

△应认真做好本项目耕地占补平衡工作。

△(一)项目需办理集体土地征收及农转用审批。

(二)项目占用现状耕地,应按照《土地管理法》等相关法律法规落实耕地占补平衡。项目主体应采取土地整治产生新增耕地或增减挂钩途径进行补充,并正式来函明确补充耕地路径及方案。同时,在项目开工前做好耕作层表土剥离工作。

(三)该项目用地性质符合《北京市实施国土资源部〈划拨用地目录〉细则》,可按划拨方式供地。待满足办理《国有建设用地使用权划拨》行政许可相关要求后,可申请办理供地手续。

告知事项:

本《建设项目用地预审意见附件》一式3份。



固定资产投资

2207-110115-01-
299634

北京大兴国际机场临空经济区（大兴）管理委员会 建设项目选址意见书附件 (政府投资房屋建筑工程)

用字第110115202200044号

2022临管预选字0002号

制作日期：2022年07月06日

北京新航城开发建设有限公司：

你单位申请在大兴区礼贤镇规划建设北京大兴国际机场线性工程安置房配套教育项目（DX12-0103-0021地块幼儿园）有关材料收悉。根据城乡规划要求，按照多规合一协同平台各相关部门会商研究意见，同意你单位下列规划选址意见及附图所示用地范围，进一步落实可研批复或项目核准、用地审批等相关手续。

●用地规划要求：

△规划选址建设用地位置、范围：（详见附图）

东至DX12-0103-0022地块西红线，南至聚贤路北红线，西至内官庄街东红线，北至DX12-0103-0022地块南红线。

△规划选址建设用地性质：A33基础教育用地

△总用地规模：8000平方米

△总建设用地规模：8000平方米（2022临管测字0010号）

其中，托幼用地：8000平方米

△容积率：≤0.8

△建筑密度：≤30%

●建设规划要求：

△建筑使用性质：幼儿园

☐可兼容使用性质：教学用房、办公用房、门卫等

△建筑控制规模(地上建筑规模)：≤6400.000平方米

△建筑控制高度：≤15米

△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《北京地区建设工程规划设计通则》的要求。

☐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《北京市生活居住建筑间距暂行规定》以及日照、消防等要求。

●其他规划要求：

规划建设十二班幼儿园，同步在用地内预留场地空间以适应远期发展需要，远期发展内容及规模以教育行业主管部门意见为准。

告知事项：

1. 本建设项目选址意见书适用“按照国家规定需要有关部门批准或者核准的建设项目，以划拨方式提供国有土地使用权的”建设项目。

2. 本《建设项目选址意见书附件》（含附图）一式3份，文图一体方为有效文件。

推送单位：

市发展和改革委员会、北京大兴国际机场临空经济区（大兴）管理委员会、自然资源保护处、自然

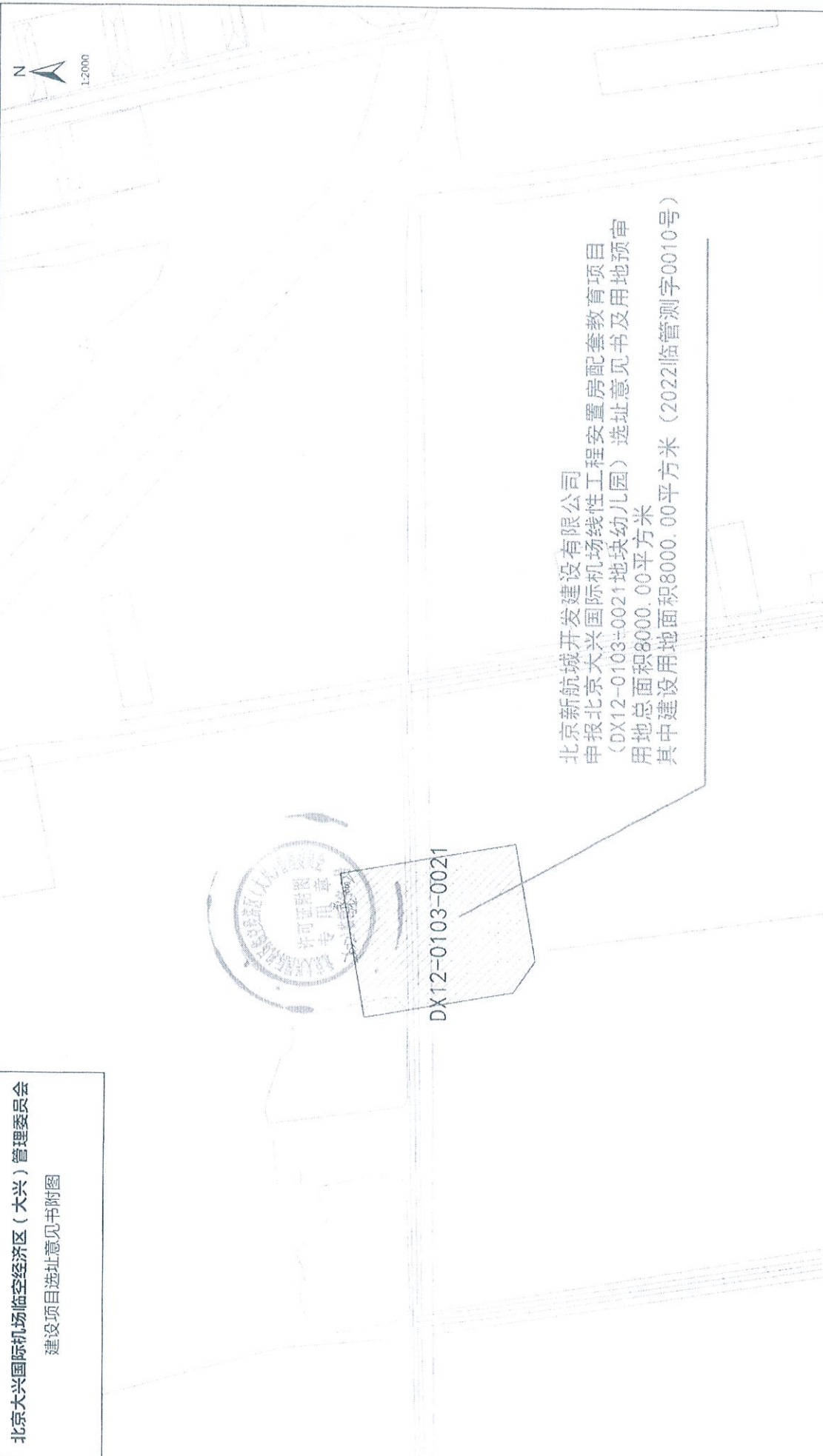
立案号：2022分预选字0180号 单据号：京临空区《大兴》管委会受理
〔2022〕171号

打印时间：2022-07-06 16:54:25

第1页/共2页

北京大兴国际机场临空经济区（大兴）管理委员会
建设项目选址意见书附图

图编号：20309-01



北京新航城开发有限公司
申报北京大兴国际机场线性工程安置房配套教育项目
(DX12-0103-0021地块幼儿园) 选址意见书及用地预审
用地总面积8000.00平方米
其中建设用地面积8000.00平方米 (2022临管测字0010号)

图例

- 建设用地区域
- 道路红线
- 地形图

申请单位：北京新航城开发有限公司
本附图与建设项目选址意见书原件文图一体方为有效文件



固定资产投资

2022 11006 4711 03978

北京大兴国际机场临空经济区(大兴)管理委员会 多规合一协同平台会商意见

(房屋建设用章)

2024临管综审字0006号

制作日期：2024年04月29日

北京新航城开发建设有限公司

你单位于2024年04月12日申报的，位于大兴区礼贤镇的由北京市住宅建筑设计研究院有限公司设计的北京大兴国际机场线性工程安置房配套教育项目（DX12-0103-0021地块幼儿园）的设计方案，经审查，根据有关法律、法规、规章的规定和城乡规划要求，同意按下列会商意见开展相关工作。

一、用地基本指标

建设用地范围：东至规划DX12-0103-0022地块小学用地，南至聚贤路，西至内官庄街，北至规划DX12-0103-0022地块小学用地

建设用地性质：A334托幼用地

总用地面积：8000平方米（以《建设工程规划用地测量条件》文号2022临管测字0010号为准）

总建设用地面积：8000平方米

二、本项目工程建设主要技术经济指标

非居住项目：

总建筑面积：4400平方米，其中：

序号	建筑栋号或建筑使用性质	总建筑面积 (平方米)	地上建筑面积 (平方米)	地下建筑面积 (平方米)	地上层数	地下层数	建筑高度
1	1#教学楼	4346.76	4346.76	0	3	0	13.8
	备注	一层包含幼儿活动用房660m²，服务管理用房200m²，供应用房320m²；二层包含幼儿活动用房930m²，服务管理用房360m²；三层包含幼儿活动用房660m²，服务管理用房90m²，走道及其他用房1126.76m²。教学楼单体采用装配式形式，装配率不小于50%。					
2	2#门卫	53.24	53.24	0	1	0	4.7
	备注	供保安值班使用。					
总计		4400	4400	0	-	-	-

容积率：0.55

绿地率：32.46%

机动车停车位：

地上机动车停车位：8辆

非机动车停车位：

地上非机动车停车位：21辆

三、其他设计要求

请你单位按照各相关单位反馈意见，进一步完善相关工作（具体内容详见附件）。

其他事项：

经园林、环保、民防、住建、教委等单位及部门会商同意方案。

一、环保方面。同意。（一）项目规划布局时，应与移动通讯设施、交通设施、电力设施、工业企业、污水处理设施等城市基础设施保持一定距离。（二）将碳中和战略目标要求融入项目规划中，将应对气候变化理念纳入项目设计中，统筹推进绿色低碳示范建设。在项目设计及开发建设过程中，提升能源利用效率，积极应用超低能耗建筑技术及绿色建材，提升建筑节能空间，推动建筑低碳化。（三）加强水污染防治工作。项目实施区域内如发现废弃水源井，须严格按照相关规范及要求进行封填，避免造成地下水污染。此外，项目实施方案中须明确施工阶段产生的各类污水的排水去向，确保污水全收集全处理。（四）加强土壤安全利用。地块已完成土壤污染状况调查并通过专家评审，请严格依据调查结论开展后期开发建设。在从事土地开发利用活动过程中，应当采取有效措施，防止、减少土壤污染，如有发现危及环境的物品或事件，应及时上报政府有关部门，同时做好防护工作，将环境影响降至最低。

二、园林绿化方面。同意。该项目按规划要求绿地率应不低于总建设用地的30%，经对该项目设计方案的绿化用地进行审查，现设计方案符合要求，原则同意该方案：（一）覆土绿地已按照相关规定计入绿地率指标，故须按现方案实施永久绿化。（二）该工程附属绿地面积已达到1000平方米，建设单位应当在绿化施工的30日前，书面告知我部，并报送绿化工程设计方案。（三）如工程涉及现状树木保护、移植和砍伐时，请按相关程序办理。（四）下一步应按照市园林绿化局《关于进一步加强节水集雨型绿地和林地建设的意见》（京绿规发〔2014〕2号）、《园林绿地雨水利用技术规程（试行）》的有关要求，在本项目附属绿化工程建设中落实节水集雨设施建设。

三、教委方面。同意。

四、民防方面。同意。详见《建设项目修建人民防空防护工程标准审查意见书》（2024（DGHY）京临管防工准字0006号）。

五、住建方面。同意。按照《北京市人民政府办公厅关于进一步发展装配式建筑的实施意见》（京政办发〔2022〕16号）、《北京市发展装配式建筑2020年工作要点》（京装配联办发〔2020〕2号）、《装配式建筑评价标准》（DB11T1831-2021）文件要求执行。严格履行基本建设程序，办理各项前期手续。

六、项目应积极落实《民用机场净空保护区域内建设项目净空审核管理办法》（民航发〔2023〕1号）文件要求，如涉及文件附件8中的情形，需进行电磁环境评估并报民航大兴机场监管局审核。

七、请建设单位商项目周边道路和市政管线建设单位，统筹建设时序，做好道路开口和大小市政管线的衔接工作。

八、经审核，项目门楼牌编制方案符合《北京市门楼牌管理办法》。

九、请建设单位依据行业主管部门意见落实设计方案深化工作，并符合有关规章及规范性文件要求。

四、告知事项

本意见为行政服务事项。

本意见为设计单位开展方案深化的规划依据。

本意见含总平面图1份，文图一体方为有效文件。

建议建设单位按照本意见要求建设实施。

本意见有效期2年。期满需要延续的，应当在期限届满30日前向行政主管部门提出申请，经复核确认可以批准，期限不得超过1年。

附件 3

划拨宗地规划/建设条件

