



固定资产投资

2021 11111 8311 02685

电子监管号: 1101152026A000730

编号: 京临管划字〔2026〕21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

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：2026 年 09 月 15 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〔2026〕36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：北京大兴国际机场噪声区安置房配套教育项目（礼贤组团 DX12-0004-0132 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：110115106001GB00503。

四、本宗地坐落于大兴区礼贤镇，临空区礼贤片区 DX12-0004-0132 地块。

本宗地的平面界限为：

东至：DX12-0004-0131 地块西红线

西至：祥礼街东红线

南至：DX12-0004-0133 地块北红线

北至：DX12-0004-0131 地块南红线。

其平面界限图详见附件 1。

本宗地的竖向界限以 $\angle$ 为上界限，以 $\angle$ 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、本宗地总面积大写伍仟贰佰陆拾叁点柒壹平方米（小写 5263.71 平方米）。其中划拨宗地面积为大写伍仟贰佰陆拾叁点柒壹平方米（小写 5263.71 平方米）。最终以地籍部门测绘数据为准。

六、本宗地划拨价款为大写万元（小写 0 万元）。

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、区规划和自然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、出租或从事其他以营利为目的的经营活动。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、区规划和自然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、规划和自然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、区人民政府规划和自然资源行政主管部门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噪声区安置房配套教育项目（礼贤组团 DX12-0004-0132 地块幼儿园）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、区城市规划主管部门、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 12 班幼儿园

附属建筑物性质 /

总建筑面积 4210.969 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 项目竣工验收后无偿移交至北京市大兴区礼贤新航城第二幼儿园，移交事项按照《北京大兴国际机场噪声区安置房配套教育项目（礼贤组团 DX12-0004-0132 地块幼儿园）移交协议书》执行。具体符合《建设项目用地预审与选址意见书》（2021 临管预选字 0006 号）、《关于北京大兴国际机场噪声区安置房配套教育项目（礼贤组团 DX12-0004-0132 地块幼儿园）“多规合一”协同平台初审意见的函》（京临管初审函〔2021〕0026 号）等规划文件要求。

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规划建设公共设施，并在建成后移交给政府。

十八、本建设项目应于 2027 年 08 月 31 日 之前开工建设，并于 2030 年 08 月 31 日 之前竣工。

不能按期开工建设的，应向市、区规划和自然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。没有规划和自然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、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。

二十三、划拨建设用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。

二十四、本决定书未尽事宜，市、区人民政府规划和自然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。

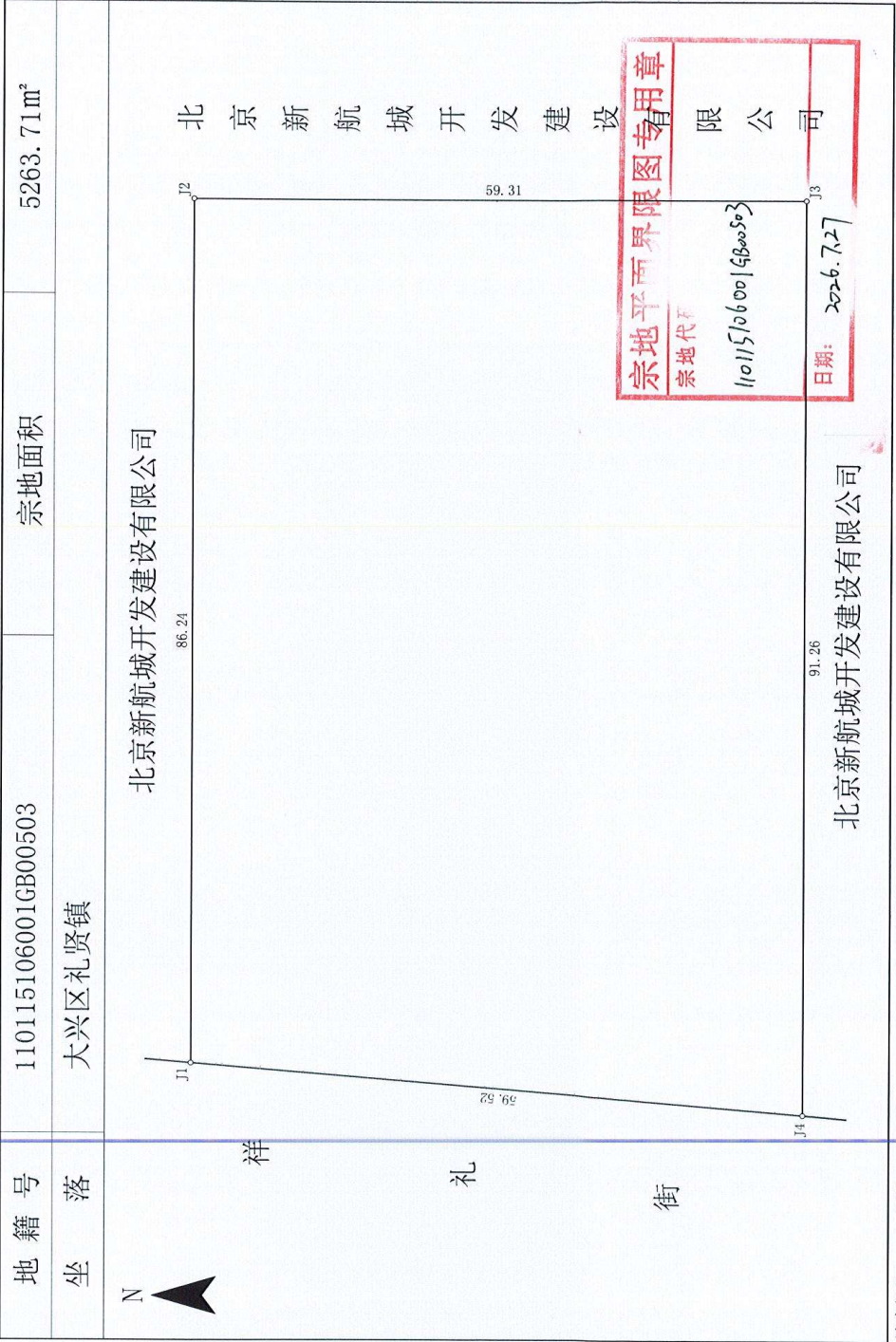
附 则

二十五、本决定书由规划和自然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，规划和自然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。

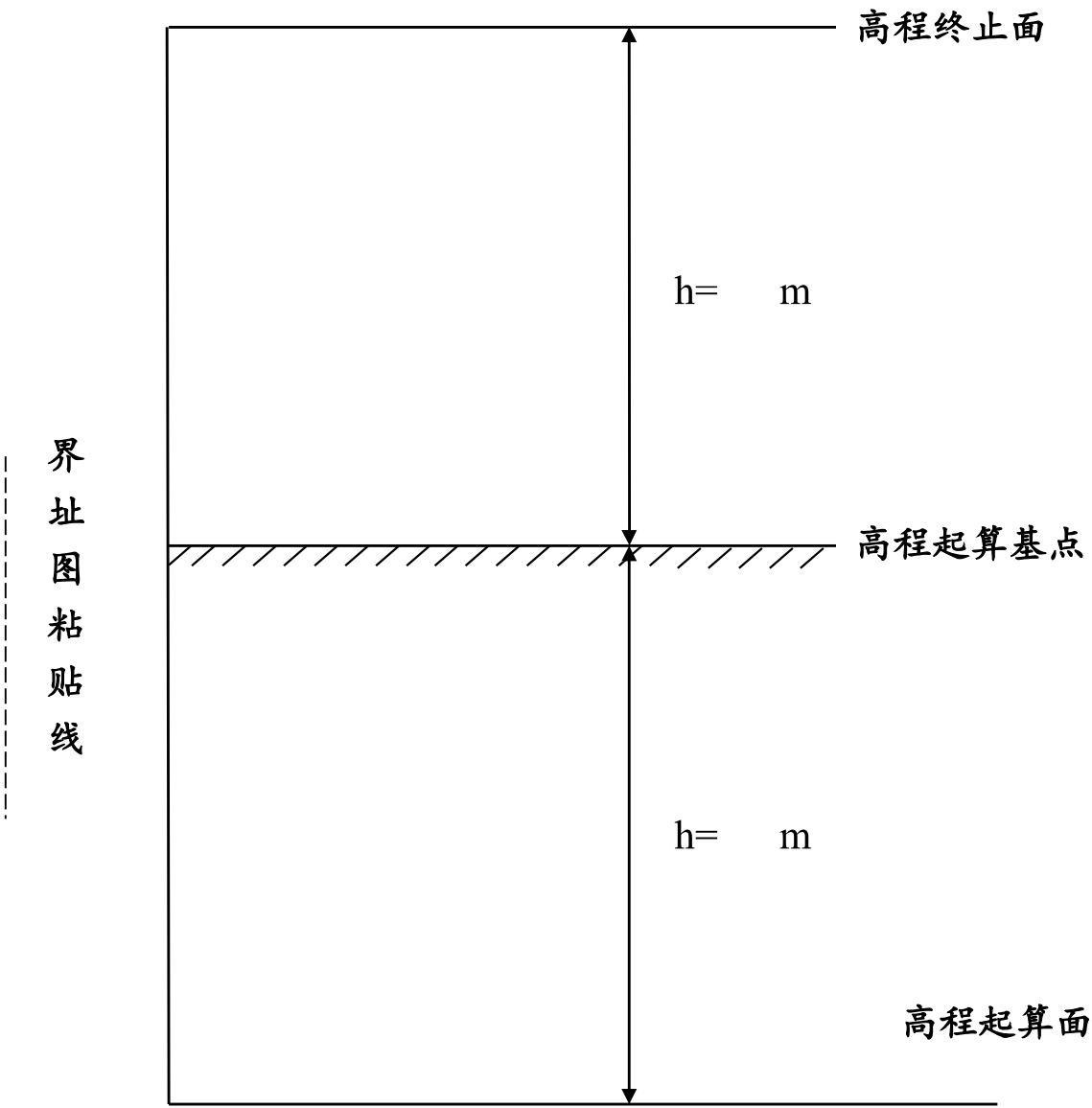
宗地平面界限图



比例尺: 1:500

绘图日期: 2026 年 7 月 27 日

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 110115202100061 号
2021 临管预选学 0006-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 北京大兴国际机场临空经济区（大兴）管理委员会
日期 2021年08月09日

北京市大兴区规划和自然资源委员会

北京市大兴区规划和自然资源委员会

项目名称	北京大兴国际机场核心区安置房屋配套教育项目（礼贤组团DX12-0004-0132地块幼儿园）
项目代码	
建设单位名称	北京新城城开建设有限公司
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5268.711平方米 农用地5268.711平方米（其中耕地4597.746平方米）
拟建设规模	≤4210.969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设限的机关依法确定，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、本书自核发之日起有效期三年，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

2108-110115-04-01-910229

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110115202100061号

2021临管预选字0006号

制作日期：2021年08月09日

北京新航城开发建设有限公司：

你单位送审的《关于北京大兴国际机场噪声区安置房配套教育项目（礼贤组团DX12-0004-0132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：北京大兴国际机场噪声区安置房配套教育项目（礼贤组团DX12-0004-0132地块幼儿园）

△用地位置：大兴区礼贤镇

△总用地规模：5263.711（平方米）

土地地类明细				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
5263.711	5263.711	4597.746			

△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。

△本项目符合大兴区分区规划（2017-2035年）。

△本项目初步确定以划拨方式供应土地（最终土地供应方式以区政府批复文件为准）。

△应认真做好本项目耕地占补平衡工作。

△项目开工前做好耕作层表土剥离工作。本项目土地权属为集体土地，需办理土地征收及农转用事宜。

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
2108-110115-01-01-910229

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110115202100061号
2021临管预选字0006号
制作日期: 2021年08月09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噪声区安置房配套教育项目(礼贤组团DX12-0004-0132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)

此项目位于大兴区礼贤镇DX12-0004-0132地块,北至DX12-0004-0131地块南红线,东至DX12-0004-131地块西红线,南至DX12-0004-0133地块北红线,西至祥礼街东红线。

△规划选址建设用地质: A33基础教育用地

△总用地规模: 5263.711平方米

△总建设用地规模: 5263.711平方米(2021临管测字0047号)

其中, A33基础教育用地: 5263.711平方米

△容积率: ≤ 0.8

△建筑密度: $\leq 30\%$ (建筑密度可适当提高,最终以审定方案为准。)

●建设规划要求:

△建筑使用性质: 幼儿园

□可兼容使用性质: 无

△建筑控制规模(地上建筑规模): ≤ 4210.969 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:

12班幼儿园,建筑密度可适当提高,最终以审定方案为准。

参照《关于北京大兴国际机场噪声区安置房配套教育项目(礼贤组团DX12-0004-0132地块幼儿园)“多规合一”协同平台初审意见的函》(京临管初审函[2021]0026号)执行。

告知事项:

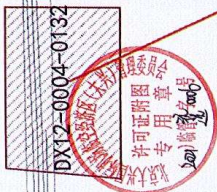
1. 本建设项目选址意见书适用“按照国家规定需要有关部门批准或者核准的建设项目,以划拨方式提供国有土地使用权的”建设项目。

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。

图幅号：20209-10



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



北京新航城开发建设有限公司
申报北京大兴国际机场噪声区安置房配套教育项目
(礼贤组团DX12-0004-0132地块幼儿园) 选址意见书及用地预审
用地总面积5263.711平方米
其中建设用地面积5263.711平方米 (2021临管测字0047号)



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

图幅号：20209-09

备注：本图为计算机生成

输出日期：2021年08月09日

北京大兴国际机场临空经济区（大兴）管理委员会

京临管初审函[2021]0026号

关于北京大兴国际机场噪声区安置房配套 教育项目（礼贤组团 DX12-0004-0132 地块 幼儿园）“多规合一”协同平台 初审意见的函

北京大兴国际机场临空经济区（大兴）管理委员会：

北京大兴国际机场噪声区安置房配套教育项目（礼贤组团 DX12-0004-0132 地块幼儿园）纳入“多规合一”协同平台初审，经研究，现将有关意见函告如下：

你单位申请北京大兴国际机场噪声区安置房配套教育项目（礼贤组团 DX12-0004-0132 地块幼儿园）位于北京市大兴区礼贤镇祥礼街东侧、聚贤路北侧 DX12-0004-0132 地块。规划用地性质为托幼用地(A334)，用地面积约为 5263.71 平方米，容积率为 0.8，规划建筑规模约为 4210 平方米，建筑控制高度 15 米。

经研究，本项目属于新建扩建项目，你单位可以按照地上建筑规模不超过 4210 平方米，高度不超过 15 米的要求，委托具有资质的设计单位依据法律、法规、规章、规范和技术标准要求等，完善规划设计方案。我委可以就你单位提供的设计方案通过“多规合一”协同平台与相关部门进行会商，

提供进一步的咨询意见，以便你单位顺利获得行政许可。具体规划指标为：

用地编号	用地性质	建设用地面积 (m²)	容积率	建筑面积 (m²)	建筑密度 (%)	建筑高度 (m)	绿地率 (%)
DX12-004-0132	托幼用地 (A334)	5263.71	0.8	4210	30	15	30
备注：	12 班幼儿园，建筑密度可适当提高，最终以审定方案为准。						

本项目现状土地使用性质农用地，用地面积约 0.53 公顷，其中耕地约 0.46 公顷，现状土地权属为集体土地。本项目用地性质符合划拨目录，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。该项目占用现状耕地，应按照《土地管理法》等相关法律法规落实耕地占补平衡，项目开工前做好耕作层表土剥离工作。本项目土地权属为集体土地，需办理土地征收及农转用事宜。最终以勘测定界成果为准。

本项目涉及市政管线工程（√电、√水、√气、√热）接入，请你单位与相关市政公用专业公司联系对接专业服务。

经国安、发改、园林、民防、教委、交通、环保、水务等部门审查，原则同意该项目实施方案，具体意见如下：

- 一、教委部门意见。原则同意，请加快前期手续办理。
- 二、园林部门意见
 - 1、建设项目绿地率应达到规划要求，项目设计方案的绿化用地按相关要求计算。
 - 2、项目用地如涉及现状古树，应按照《<北京市古树名

木保护管理条例>实施办法》的有关规定，在项目的规划、设计、施工、安装中，应当采取避让保护措施。避让保护措施由建设单位征求古树名木管护责任单位或责任人意见后，报市园林绿化局审批。

3、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。

三、环保部门意见

1、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。

2、该项目规划、方案设计要充分融入碳减排、碳中和的理念，优先使用新能源、可再生能源，采用绿色环保建筑材料，最大限度降低能耗。

3、因规划用途为公共管理与公共服务用地，请核实用地现状，涉及用途变更的，按照《中华人民共和国土壤污染防治法》第五十九条之规定，应在变更前完成土壤污染状况调查，并按照规范编制调查报告。报告经评审通过后，结合土壤环境质量合理布局，确保安全利用。项目实施地块如发现废弃水源井，须严格按照水务部门相关规范及要求进行封填，避免造成地下水污染。

四、地震部门意见

依据已有资料，工程场地及周边 1km 内未发现有全新世活动断裂通过，可不考虑地震活动断裂影响。根据相关规定，幼儿园项目主体建筑应提高一档进行抗震设防，按照峰值加速度 0.3g、反应谱特征周期 0.4s 进行设计。按照相关规定，本项目可不开展地震安全性评价，按照 GB18306-2015《中国

地震动参数区划图》进行抗震设防。本项目可不办理影响地震监测设施和地震观测环境的建设工程的许可。

五、人防部门意见

1、配建人防工程面积指标计算应符合《北京市人民防空办公室关于印发《结合建设项目配建人防工程面积指标计算规则（试行）》的通知》（京人防发〔2020〕106号）要求。

2、人防工程功能布局应符合《北京市人民防空办公室关于印发《结合建设项目配建人防工程战时功能设置规则（试行）》的通知》（京人防发〔2020〕107号）要求。

3、人防工程战时功能、位置应符合《北京市人民防空工程规划（2007-2020）》、《平战结合人民防空工程设计规范》（DB11/994-2013）及相关人防工程专项规划和规范标准要求。

4、防空警报设施数量及布局应符合《北京市人民防空警报音响信号与设施建设管理规定》（京防办发〔1999〕62号）、《关于下发结建工程修建防空警报网点有关要求的通知》（京防办发〔1999〕63号）要求。

5、人防工程平时用途应符合《北京市人民防空工程和普通地下室安全使用管理办法》要求。

为满足临空经济区高质量发展要求，本项目应满足北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）综合指标体系有关要求，具体要求详见下表：

指标名称	具体要求
绿化指引	绿化覆盖率不小于 35%。鼓励采用乔木、灌木、草地结合的复层绿化方式优化景观环境，地块内植物景观采用适应北京地区气候和土壤条件的乡土植物。在保证日照充足的基础上，结合

	幼儿活动特点优化景观布局方案，形成舒适环境，有利于室外活动，有利于建筑冬季防风和过渡季节形成良好的自然通风廊道，并降低室外热岛强度。
海绵城市设计	年径流总量控制率总体目标为 85%，下凹绿地率不小于 50%；透水铺装率不小于 70%。
可再生能源利用	可再生能源利用率力争达到 20%
绿色建筑认证	幼儿园单体建筑全面执行绿色建筑二星级及以上标准。
BIM 技术	采用 BIM 建造技术，在设计阶段、施工阶段向北京大兴国际机场临空经济区（大兴）管理委员会提交建筑和地块内市政设施 BIM 数据。
生活垃圾分类	按照标准配套建设生活垃圾分类设施，建设工程设计方案应当包括配套生活垃圾分类设施的用地平面图并标明用地面积、位置和功能。
绿色出行	鼓励幼儿园出入口 150m 范围内设置专门的自行车停车区域，宜满足人流量 5%-10%的停车需求。
噪声控制	采取有效措施降低周边环境对幼儿园的噪声影响，室外场地噪声小于 55dB。
城市标识系统	各地块内应设置多语种标识牌，至少包含中英双语。

专此函达。

北京大兴国际机场临空经济区（大兴）管理委员会

2024 年 7 月 6 日



**关于北京大兴国际机场噪声区安置房配套教育设施
项目DX12-0004-0132 地块幼儿园项目的会商意见**

会商部门 委（办、局）	北京市大兴区水务局
会商意见	☒ 同意 ☐ 不同意 ☐ 修改 ☐ 不涉及
	项目应根据工程建设进程办理相应阶段的涉水事项。 （一）项目应在施工许可前办理的事项： 1.建设项目水影响评价审查； 2.城镇污水排入排水管网许可（排水许可）：如果因工程施工需要向城市排水设施临时排水的或者有施工降水工程的项目需要办理该事项； 3.水土保持补偿费的征收。 （二）项目应在施工过程中办理的事项： 1.水土保持监理、监测； 2.登陆北京市建设项目水土保持方案（水影响评价文件）填报系统（http://120.52.191.129:8000/bjfatb/），按时上传报送水土保持监测材料。 （三）竣工后应办理的事项： 1.城镇污水排入排水管网许可（排水许可）； 2.生产建设项目水土保持设施自主验收报备； 3.建设项目配套节水设施竣工验收（联合验收）。 （四）工程开发建设过程中应满足以下要求： 1.项目周边应具备完善的供排水系统（包括供水管网、再生水管网、污水管网及雨水管网）。 2.加强海绵城市建设，综合采取“渗、滞、蓄、净、用、排”

等措施，最大限度地减少城市开发建设对生态环境的影响，雨水调蓄设施的布设应满足《雨水控制与利用工程设计规范》（DB11/685）的要求。

3.项目竖向布置及内涝措施应满足《城市内涝防治规划标准》。

4.根据《开发建设项目水土保持技术规范》的要求合理布设水土保持措施，达到减少水土流失的作用。

5.节水设施应满足北京市节约用水的相关要求。

6.如地块内机井需进行封填或封存，应在水行政主管部门监督下进行。

7.项目地块周边是规划水厂或管线的，要明确规划水厂或管线的实施主体及实施时序（附地方政府承诺函）。

8.后期应持续做好水土保持设施管护工作。

2021年7月1日