



电子监管号：1101152025A000609

编号：京临管划字〔2025〕010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：1101152025A000609

编号：京临管划字〔2025〕010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17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〕29号；

划拨建设用地使用权人：北京新航城控股有限公司；

建设项目名称：北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）起步区一期安置房及非经营性配套设施项目（DX12-0103-053-01地块）；

二、本宗地的用途：城镇住宅用地（R2 二类居住用地）。

三、宗地编号：110115106001GB00448。

四、本宗地坐落于大兴区礼贤镇，临空经济区礼贤片区DX12-0103-053-01地块。

本宗地的平面界限为规划东至 J1-J6 按顺序连接形成的边线，南至贺贤路北红线，西至 DX12-0103-054 地块东红线，北至庆贤路南红线。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、本宗地总面积大写贰万肆仟壹佰零叁点贰捌平方米（小写24103.28平方米）。

其中划拨宗地面积（分摊）为壹万陆仟玖佰壹拾陆点贰平方米（小写16916.20平方米），作为北京大兴国际机场临空

经济区（北京部分）起步区一期安置房及非经营性配套设施项目（DX12-0103-053-01 地块）提供给北京新航城控股有限公司国有土地使用权，你单位作为土地接收方应结合临空区规划统一安排使用。 / 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控股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 北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）起步区一期安置房及非经营性配套设施项目（DX12-0103-053-01 地块）。

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：

主体建筑物性质住宅；

附属建筑物性质自行车库、设备用房、人防、配电室等；

总建筑面积 54266.09 平方米（其中：地上建筑面积：42599.72 平方米，地下建筑面积：11666.37 平方米）；

建筑容积率 1.8；

建筑限高 55.7 米；

建筑密度 17.6；

绿地率 29.38%；

其他土地利用要求：符合《多规合一协同平台会商意见》（2025 临管综审字 0007 号）等规划文件要求。该项目规划建设用地总面积约 24103.28 平方米，住宅及非营利性配套划拨部分分摊建设用地面积约 16916.20 平方米，经营性配套协议出让部分分摊建设用地面积约 7187.08 平方米。项目总建筑面积 77321.77 平方米，其中：住宅及非营利性配套公建划拨部分建筑面积 54266.09 平方米（地上建筑面积 42599.72 平方米，包括住宅 42330.82 平方米，配电室 199.26 平方米，设备用房 69.64 平方米；地下建筑面积 11666.37 平方米，包括自行车库 1428.32 平方米、锅炉房/换热站 2229.33 平方米，固定通信机房 33.89 平方米，宏蜂窝基站 20.52 平方米，有线电视机房 20.52 平方米，室内覆盖机房 73.54 平方米，设备用房 7860.25 平方米）；经营

性配套协议出让部小型商服 22.33 平方米，其他商业服务 63.41 平方米，出地面口部分建筑面积 23055.68 平方米（地上建筑面积 680.77 平方米，包括 595.03 平方米；地下建筑面积 22374.91 平方米，全部为汽车库）。

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 2026 年 8 月 31 日 之前开工建设，并于 2029 年 8 月 30 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。

附件 1

划拨宗地平面界限图

北

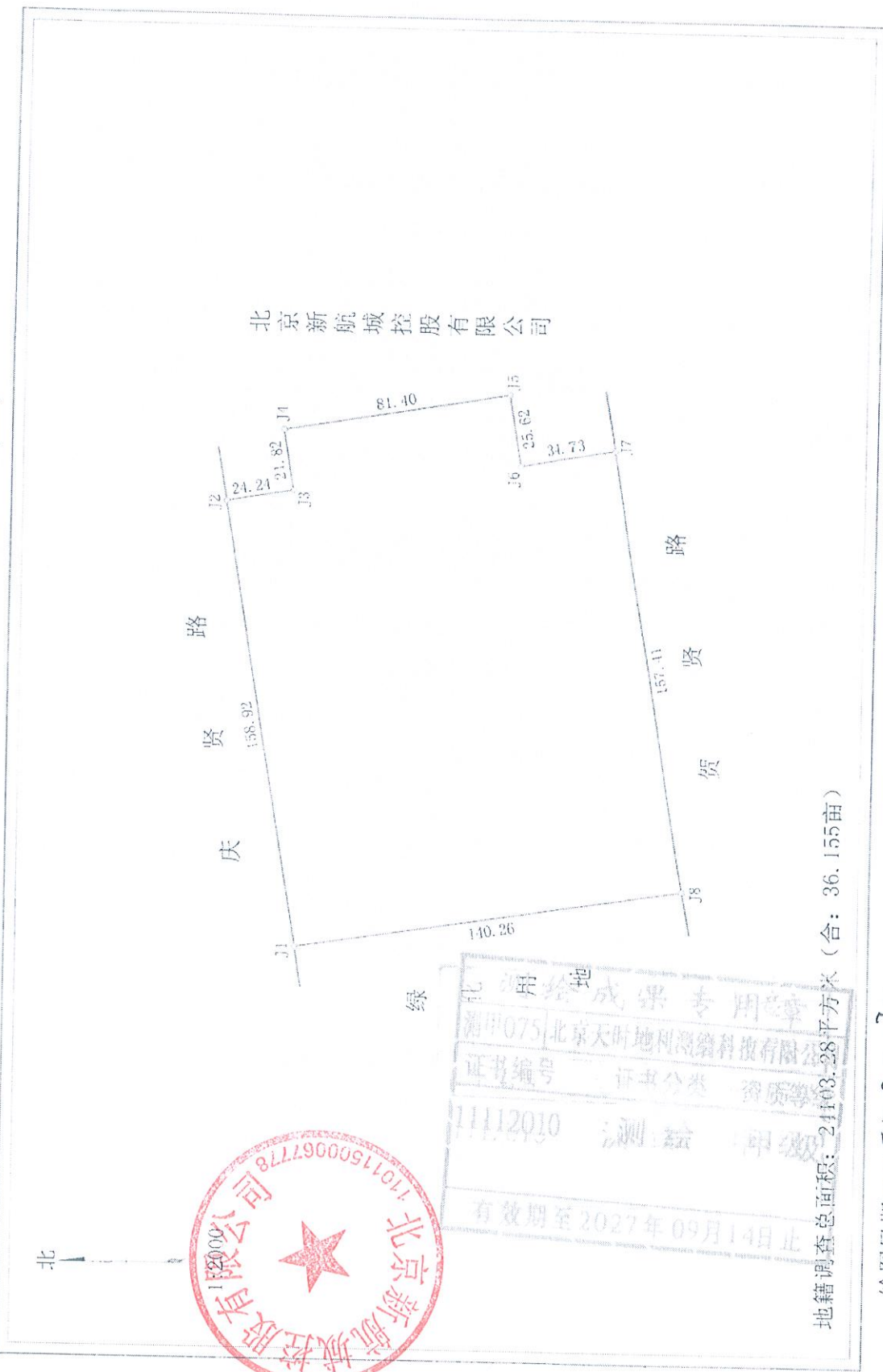


界址图粘贴线

比例尺: 1:

地籍状况图

附件2:

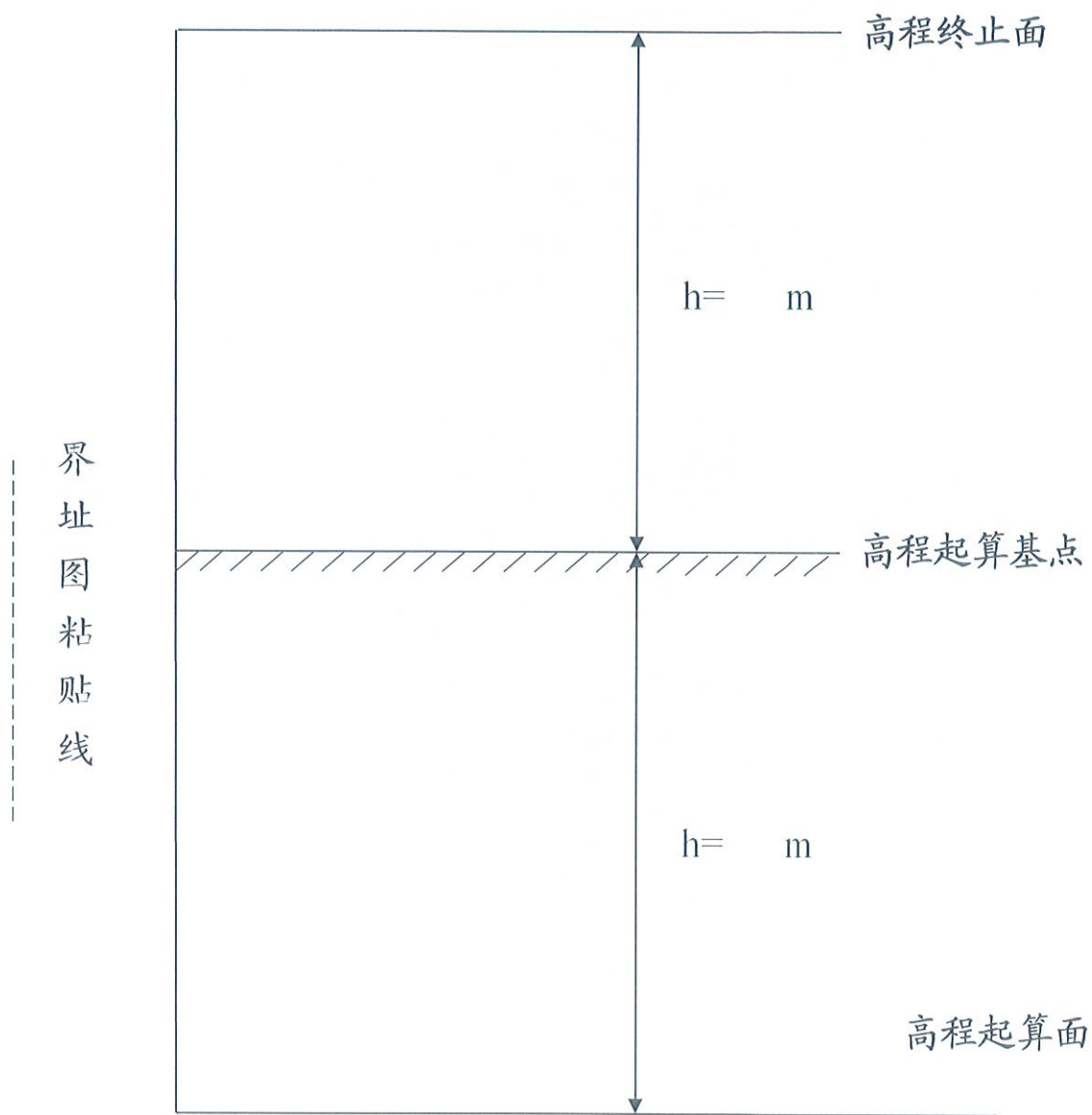


绘图员: 苏博

绘图日期: 2025年8月27日

附件 2

划拨宗地竖向界限图



采用的高程系:

比例尺: 1:

附件 3

划拨宗地规划/建设条件



中华人民共和国

建设项目

用地预审与选址意见书



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

日期

2023年08月09日



基本情况	
项目名称	北京大兴国际机场航站楼（北京大兴国际机场一期航站楼及配套设施工程）
项目代码	
建设单位名称	北京大兴国际机场有限公司
项目建设依据	《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)	250561.54平方米
拟建设规模	518327.51平方米
附图及附件名称	
建设项目用地预审意见、附件及附图。根据自然资源部《关于以“多规合一”推进自然资源管理改革的通知》（自然资发〔2019〕12号）有关要求，本项目使用已依法批准的建设项目用地预审意见，不得办理用地预审。	

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、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。
- 三、本书自核发有效期三年，如土地用途、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

2303-110115-04-01-
340841

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
(社会投资房屋建筑工程)

用字第110115202300011号

2023临管预选字0001号

制作日期：2023年03月09日

北京新航城控股有限公司：

你单位申请在大兴区礼贤镇规划建设北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）起步区一期安置房及非经营性配套设施项目有关材料收悉。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）

北至兴贤路、南至礼贤路（原大礼路）、东至春晖街、西至兴礼街。

△规划选址建设用地性质：R2二类居住用地

△总用地规模：250561.54平方米

△总建设用地规模：250561.54平方米（2022临管测字0038号）

其中，S41公用停车场用地：4744.02 平方米

A8社区综合服务设施用地：9054.53 平方米

S41公用停车场用地：4024.01 平方米

R2二类居住用地：44453.96平方米

A334托幼用地：5200.03 平方米

R2二类居住用地：30090.9 平方米

R2二类居住用地：48913.62平方米

R2二类居住用地：33401.43平方米

R2二类居住用地：16230.5 平方米

R2二类居住用地：25792.6 平方米

R2二类居住用地：28655.94平方米

△容积率：≤2.2（居住用地容积率2.2；托幼用地容积率0.8；社区综合服务设施用地容积率1.5）

●建设规划要求：

△建筑使用性质：居住及配套、幼儿园、社区综合服务

△建筑控制规模（地上建筑规模）：≤518327.51平方米

△建筑控制高度：≤60米

□住宅建筑标准层层高一般不应超过3.3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。

△装配式建筑：

□本项目应按照《北京市人民政府办公厅关于加快发展装配式建筑的实施意见》（京政办发【2017】8号）及市住建委的有关要求，全部采用装配式建筑。

●其他规划要求:

请执行《关于北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）起步区一期安置房及非经营性配套设施项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京临管初审函[2023]0003号）要求。

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:

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、大兴分局自然资源保护科



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

图号：20209-07

北京新航城控股有限公司申报
北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）起步区一期安置房
及非经营性配套设施项目用地范围
总用地面积250561.54平方米
其中建设用地面积250561.54平方米

N
1:4000



申报单位：北京新航城控股有限公司
本附图与建设项目选址意见书附件一并作为有效文件

图例号：20209-15

备注：本图为计算机

图例
☐ 建设用地范围
☐ 道路红线
☐ 地形图

出版日期：2023年03月09日



固定资产投资

2303-110115-04-01-340841

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



2025临管综审字0007号

制作日期：2025年08月21日

北京新航城控股有限公司：

你单位于2025年08月18日申报的，位于大兴区礼贤镇的由北规院弘都规划建筑设计研究院有限公司设计的北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）起步区一期安置房及非经营性配套设施项目(DX12-0103-053地块)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：北至庆贤路南红线，南至贺贤路北红线，东至内官庄街西红线，西至DX12-0103-054地块东红线

建设用地性质：二类居住用地（R2）

总用地面积：33401.43平方米（以《建设工程规划用地测量条件》文号2022临管测字0038号为准）

总建设用地面积：33401.43平方米

二、本项目工程建设主要技术经济指标

居住项目：

居住区（组团）总建筑面积：116480.08平方米

住宅建筑面积：69463.93平方米，其中：

序号	住宅类别及栋号	住宅类建筑面积 (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 (层)	地下层数 (层)	高度 (米)	住宅套数 (套)
1	053-1#住宅楼	12291.1	11641.38	649.72	18	-3	55.7	142
	备注	位于东区（DX12-0103-053-02地块），地上建筑面积11641.38㎡，其中住宅11500.10㎡，物业服务用房51.20㎡，光伏设备间69.64㎡，自行车库出入口16.08㎡，人防竖井4.36㎡。地下建筑面积649.72㎡，其中自行车库544.38㎡，设备用房105.34㎡。本建筑为装配式建筑，装配率62.10%。地下建筑面积仅为楼座地下一层面积，楼座地下二、三层计入地下车库面积。						
2	053-2#住宅楼	11248.65	10274.65	974.0	11	-3	32.6	88
	备注	位于西区（DX12-0103-053-01地块），地上建筑面积10274.65㎡，其中住宅10252.02㎡，自行车库出入口16.08㎡，风井6.55㎡。地下建筑面积974㎡，其中自行车库899.52㎡，设备用房74.48㎡。本建筑为装配式建筑，装配率61.88%。地下建筑面积仅为楼座地下一层面积，楼座地下二、三层计入地下车库面积。						
3	053-3#住宅楼	12259.98	11637.24	622.74	18	-3	55.7	142
	备注	位于西区（DX12-0103-053-01地块），地上建筑面积11637.24㎡，其中住宅11551.42㎡，光伏设备间69.64㎡，风井（含能源站排热设施）16.18㎡。地下建筑面积622.74㎡，其中设备用房98.44㎡，走道等其他面积524.30㎡。本建筑为装配式建筑，装配率62.10%。地下建筑面积仅为楼座地下一层面积，楼座地下二、三层计入地下车库面积。						

序号	住宅类别及栋号	住宅类建筑面积 (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 (层)	地下层数 (层)	高度 (米)	住宅套数 (套)
4	053-4#住宅楼	10874.41	10291.44	582.97	18	-3	52.2	144
	备注	位于西区(DX12-0103-053-01地块),地上建筑面积10291.44m²,其中住宅10275.36m²,自行车库出入口16.08m²。地下建筑面积582.97m²,其中自行车库528.80m²,设备用房54.17m²。本建筑为装配式建筑,装配率62.10%。地下建筑面积仅为楼座地下一层面积,楼座地下二、三层计入地下车库面积。						
5	053-5#住宅楼	11189.26	10260.26	929.0	11	-3	32.6	88
	备注	位于西区(DX12-0103-053-01地块),地上建筑面积10260.26m²,其中住宅10252.02m²,风井8.24m²。地下建筑面积929.00m²,其中设备用房56.74m²,走道等其他面积872.26m²。本建筑为装配式建筑,装配率61.88%。地下建筑面积仅为楼座地下一层面积,楼座地下二、三层计入地下车库面积。						
6	053-6#住宅楼	11600.53	10946.96	653.57	17	-3	49.4	134
	备注	位于东区(DX12-0103-053-02地块),地上建筑面积10946.96m²,其中住宅10798.71m²,物业服务用房128.33m²,自行车库出入口16.08m²,人防竖井3.84m²。地下建筑面积653.57m²,其中自行车库548.31m²,设备用房105.26m²。本建筑为装配式建筑,装配率62.10%。地下建筑面积仅为楼座地下一层面积,楼座地下二、三层计入地下车库面积。						
总计		69463.93	65051.93	4412.0	-	-	-	738

配套居住公共服务设施总面积: 47016.15平方米, 其中:

序号	居住公共服务设施类别	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 (层)	地下层数 (层)	高度 (米)
1	053-01地下车库	31121.26	496.55	30624.71	1	-2	4.35
	备注	位于西区(DX12-0103-053-01地块),地上建筑面积496.55m²,其中汽车库出入口288.22m²,风井166.93m²,疏散楼梯41.4m²。地下建筑面积30624.71m²,其中能源中心2046.12m²,固定通信机房33.89m²,宏蜂窝基站机房20.52m²,有线电视机房20.52m²,换热站183.21m²,弱电间(含室内覆盖系统机房+固定通信设备间+有线电视光电转换间)73.54m²,其他设备用房745.26m²,走道等其他面积5126.74m²,非人防汽车库22374.91m²。非人防机动车位693辆,含充电车位166辆。					
2	053-02地下车库	9691.02	76.3	9614.72	1	-2	4.35
	备注	位于东区(DX12-0103-053-02地块),地上建筑面积76.3m²,其中风井8.2m²,人防竖井17.9m²,人防主要出入口50.2m²。地下建筑面积9614.72m²,其中高基配电室252.38m²,弱电间(含室内覆盖系统机房+固定通信设备间+有线电视光电转换间)66.08m²,其他设备用房306.72m²,走道等其他面积2155.37m²,人防汽车库3933.4m²(含12#防护单元二等人员掩蔽所1937.6m²,13#防护单元二等人员掩蔽所1995.8m²),非人防汽车库2900.77m²。人防机动车位93辆,非人防机动车位58辆。					
3	053-8#配套用房	237.19	121.09	116.1	1	-3	4.85
	备注	位于西区(DX12-0103-053-01地块),地上建筑面积121.09m²,其中小型商业22.33m²,其他商业服务63.41m²,走道等其他面积35.35m²。地下建筑面积116.10m²,其中多功能活动用房87.56m²,走道等其他面积28.54m²。地下建筑面积仅为楼座地下一层面积,楼座地下二、三层计入地下车库面积。					
4	053-9#配套用房	391.02	199.26	191.76	1	-3	4.5
	备注	位于西区(DX12-0103-053-01地块),地上建筑面积199.26m²,为配电室。地下建筑面积191.76m²,为配电室夹层,结构层高大于2.2m。地下建筑面积仅为楼座地下一层面积,楼座地下二、三层计入地下车库面积。					
5	053-7-1#配套用房	5209.73	2930.07	2279.66	2	-2	9.75
	备注	位于东区(DX12-0103-053-02地块),地上建筑面积2930.07m²,其中其他商业服务2714.07m²,配电室216m²。地下建筑面积2279.66m²,其中菜市场1613.5m²,设备用房541.99m²,走道等其他面积124.17m²。本建筑为装配式建筑,装配率60%。地下建筑面积仅为楼座地下一层面积,楼座地下二层计入地下车库面积。					

序号	居住公共服务设施类别	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 (层)	地下层数 (层)	高度 (米)
6	053-7-2#配套用房	365.93	365.93	0.0	1	-2	5.65
	备注	位于东区（DX12-0103-053-02地块），地上建筑面积365.93m²，为其他商业服务。本建筑为装配式建筑，装配率60%。地下一层与053-7-1#配套用房连通，楼座地下一层面积全部计入053-7-1#配套用房，楼座地下二层计入地下车库面积。					
总计		47016.15	4189.2	42826.95	-	-	-

容积率：2.07

绿地率：27.4%

机动车停车位：844

地下机动车停车位：844

非机动车停车位：1571

地上非机动车停车位：74

地下非机动车停车位：1497

三、其他设计要求

其他事项：

（一）“北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）起步区一期安置房及非经营性配套设施项目（DX12-0103-053地块）”分为东、西区实施，西区名称为“北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）起步区一期安置房及非经营性配套设施项目（DX12-0103-053-01地块）”，东区名称为“北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）起步区一期安置房及非经营性配套设施项目（DX12-0103-053-02地块）”。

（二）DX12-0103-053地块规划指标为：规划用地性质为二类居住用地（R2），规划建设用地规模33401.43平方米（以测量成果报告书2022临管测字0038号为准），规划总建筑面积116480.08平方米（其中地上建筑面积69241.13平方米，地下建筑面积47238.95平方米），规划容积率2.07（起步区一期安置房及非经营性配套设施项目居住地块整体统筹）；绿地率27.4%（起步区一期安置房及非经营性配套设施项目居住地块整体统筹不低于30%）；建筑密度22.7%，建筑高度55.7米。分区实施后，DX12-0103-053-01地块规划指标为：规划用地性质为二类居住用地（R2），规划建设用地规模24103.28平方米（以测量成果报告书2025临管测字0005号为准），规划总建筑面积77321.77平方米（其中地上建筑面积43280.49平方米，地下建筑面积34041.28平方米），规划容积率为1.80，绿地率为29.38%，建筑密度17.6%，建筑高度55.7米。DX12-0103-053-02地块规划用地性质为二类居住用地（R2），规划建设用地规模为9298.15平方米，规划总建筑面积39158.31平方米（其中地上建筑面积25960.64平方米，地下建筑面积13197.67平方米），容积率为2.79，绿地率为22.26%，建筑密度36%，建筑高度55.7米。东、西区建筑规模、建筑密度、绿地率统筹平衡后与原地块整体规划指标一致。

（三）DX12-0103-053-01地块、DX12-0103-053-02地块的设计方案指标详见总平面图，统筹后指标与原取得《建设工程规划许可证》（2023临管建字0011号）一致。

（四）请你单位按设计方案做好DX12-0103-053-01地块、DX12-0103-053-02地块的接口条件，做好实施衔接工作。取得用地批准手续后方可建设。

(五) 请你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。

(六) 请你单位按照《北京市门楼牌管理办法》的相关规定，开展门楼牌申报工作。

(七) 请你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。

(八) 住建方面意见：严格按照设计方案实施，按照《关于进一步发展装配式建筑的实施意见》（京政办发〔2022〕16号）文件要求实施产业化，按照《关于在本市保障性住房中实施全装修成品交房有关意见的通知》（京建法〔2015〕17号）、《关于实施保障性住房全装修成品交房若干规定的通知》（京建法〔2015〕18号）文件要求实施全装修成品交房，并履行基本建设程序，办理各项前期手续。

(九) 生态环境方面意见：1. 做好建设期大气、噪声等污染防治工作，降低对周边环境敏感目标的影响。本项目距离兴礼街较近，应充分考虑噪声污染防治，降低运营期交通噪声影响。2. 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建设设计中，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。3. 该项目已完成土壤污染状况调查，根据调查结论和专家意见，地块土壤环境质量满足规划用途，后续应结合土壤环境质量合理布局，确保安全利用。4. 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，该项目与大礼路边沟距离较近，项目实施方案中须明确施工阶段产生各类污水的排放去向，确保污水全收集全处理，严禁将污水直接排入大礼路边沟。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。5. 在开发过程中，如有发现危及环境的物品或事件，应及时上报有关部门，同时做好防护工作，将环境影响降至最低。

(十) 园林绿化方面意见：北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）起步区一期安置房及非经营性配套设施项目按规划要求统筹绿地率应不低于总建设用地的30%，其中本项目DX12-0103-053地块绿地率应不低于27.4%，经对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。具体意见如下：1. 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。2. 项目规划设计、实施中要符合相关规范及《北京市绿化条例》的相关规定。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。4. 居住区、居住小区附属绿化工程竣工后，建设单位应当制作绿地平面图标牌，在居住小区的显著位置进行永久公示。5. 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）、《园林绿化雨水利用技术规程（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。

(十一) 人防方面意见：同意。详见2025（DGHY）京临管防工准字0008号。

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。



中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 110115202300303 号

2023临管建字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 北京大兴国际机场临空经济区（大兴）管理委员会

日期 2023年11月02日



建设单位（个人）	北京新航城控股有限公司
建设项目名称	北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）起步区一期安置房及非经营性配套设施项目（DX12-0103-053地块）（053-1#住宅楼等14项）
建设位置	大兴区礼贤镇DX12-0103-053地块
建设规模	116480.08平方米，599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）有责任接受查验。
- 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

2023 11006 7012 02549

北京大兴国际机场临空经济区（大兴）管理委员会
建设工程规划许可证附件
(社会投资房屋建筑工程)

建字第110115202300303号

2023临管建字0011号

制作日期：2023年11月02日

申报单位：北京新航城控股有限公司

建设位置：大兴区礼贤镇DX12-0103-053地块

●工程许可审批：

△立项主管部门工程名称：北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）起步区一期安置房及非经营性配套设施项目（DX12-0103-053地块）

☐居住类项目：（住宅及其公共服务设施）

△居住类项目：

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	053-1#住宅楼	12291.1	11641.38	649.72	18	-3	55.7	-10.6	1	142
	规划项目性质包括：									
	053-1#住宅楼	/	11641.38	649.72	/	/	/	/	/	/
	备注	地上建筑面积11641.38平方米，其中住宅11500.10平方米，物业服务用房51.20平方米，光伏设备间69.64平方米，自行车库出入口16.08平方米，人防竖井4.36平方米。 地下建筑面积649.72平方米，其中自行车库544.38平方米，设备用房105.34平方米。 本建筑为装配式建筑，装配率62.10%。 地下建筑面积仅为楼座地下一层面积，楼座地下二、三层计入地下车库面积。								
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		
2	053-2#住宅楼	11248.65	10274.65	974	11	-3	32.6	-10	1	88
	规划项目性质包括：									
	053-2#住宅楼	/	10274.65	974	/	/	/	/	/	/
	备注	地上建筑面积10274.65平方米，其中住宅10252.02平方米，自行车库出入口16.08平方米，风井6.55平方米。 地下建筑面积974平方米，其中自行车库899.52平方米，设备用房74.48平方米。 本建筑为装配式建筑，装配率61.88%。 地下建筑面积仅为楼座地下一层面积，楼座地下二、三层计入地下车库面积。								

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		
3	053-3#住宅楼	12259.98	11637.24	622.74	18	-3	55.7	-10.6	1	142
	规划项目性质包括:									
	053-3#住宅楼	/	11637.24	622.74	/	/	/	/	/	/
	备 注	地上建筑面积11637.24平方米,其中住宅11551.42平方米,光伏设备间69.64平方米,风井(含能源站排热设施)16.18平方米。 地下建筑面积622.74平方米,其中设备用房98.44平方米,走道等其他面积524.30平方米。 本建筑为装配式建筑,装配率62.10%。 地下建筑面积仅为楼座地下一层面积,楼座地下二、三层计入地下车库面积。								
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		
4	053-4#住宅楼	10874.41	10291.44	582.97	18	-3	52.2	-10.6	1	144
	规划项目性质包括:									
	053-4#住宅楼	/	10291.44	582.97	/	/	/	/	/	/
	备 注	地上建筑面积10291.44平方米,其中住宅10275.36平方米,自行车库出入口16.08平方米。 地下建筑面积582.97平方米,其中自行车库528.80平方米,设备用房54.17平方米。 本建筑为装配式建筑,装配率62.10%。 地下建筑面积仅为楼座地下一层面积,楼座地下二、三层计入地下车库面积。								
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	053-5#住宅楼	11189.26	10260.26	929	11	-3	32.6	-10	/	88
	规划项目性质包括:									
	053-5#住宅楼	/	10260.26	929	/	/	/	/	/	/
	备 注	地上建筑面积10260.26平方米,其中住宅10252.02平方米,风井8.24平方米。 地下建筑面积929.00平方米,其中设备用房56.74平方米,走道等其他面积872.26平方米。 本建筑为装配式建筑,装配率61.88%。 地下建筑面积仅为楼座地下一层面积,楼座地下二、三层计入地下车库面积。								
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	053-6#住宅楼	11600.53	10946.96	653.57	17	-3	49.4	-10.6	1	134
	规划项目性质包括:									
	053-6#住宅楼	/	10946.96	653.57	/	/	/	/	/	/
	备 注	地上建筑面积10946.96平方米,其中住宅10798.71平方米,物业服务用房128.33平方米,自行车库出入口16.08平方米,人防竖井3.84平方米。 地下建筑面积653.57平方米,其中自行车库548.31平方米,设备用房105.26平方米。 本建筑为装配式建筑,装配率62.10%。 地下建筑面积仅为楼座地下一层面积,楼座地下二、三层计入地下车库面积。								
总计		69463.93	65051.93	4412	—	—	—	—	5	738

△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	053-7-1#配套用房	5209.73	2930.07	2279.66	2	-2	9.75	-10.45	1
	规划项目性质包括:								
	053-7-1#配套用房	/	2930.07	2279.66	/	/	/	/	/
	备 注	地上建筑面积2930.07平方米, 其中其他商业服务2714.07平方米, 配电室216平方米。 地下建筑面积2279.66平方米, 其中菜市场1613.5平方米, 设备用房541.99平方米, 走道等其他面积124.17平方米。 本建筑为装配式建筑, 装配率60%。 地下建筑面积仅为楼座地下一层面积, 楼座地下二层计入地下车库面积。							
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	053-7-2#配套用房	365.93	365.93	0	1	-2	5.65	-10.45	1
	规划项目性质包括:								
	053-7-2#配套用房	/	365.93	0	/	/	/	/	/
	备 注	地上建筑面积365.93平方米, 为其他商业服务。 本建筑为装配式建筑, 装配率60%。 地下一层与053-7-1#配套用房连通, 楼座地下一层面积全部计入053-7-1#配套用房, 楼座地下二层计入地下车库面积。							
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	053-8#配套用房	237.19	121.09	116.1	1	-3	4.85	-11.05	1
	规划项目性质包括:								
	053-8#配套用房	/	121.09	116.1	/	/	/	/	/
	备 注	地上建筑面积121.09平方米, 其中小型商服22.33平方米, 其他商业服务63.41平方米, 走道等其他面积35.35平方米。 地下建筑面积116.10平方米, 其中多功能活动用房87.56平方米, 走道等其他面积28.54平方米。 地下建筑面积仅为楼座地下一层面积, 楼座地下二、三层计入地下车库面积。							
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	
4	053-9#配套用房	391.02	199.26	191.76	1	-3	4.5	-10.6	1
	规划项目性质包括:								
	053-9#配套用房	/	199.26	191.76	/	/	/	/	/
	备 注	地上建筑面积199.26平方米, 为配电室。 地下建筑面积191.76平方米, 为配电室夹层, 结构层高大于2.2m。 地下建筑面积仅为楼座地下一层面积, 楼座地下二、三层计入地下车库面积。							

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	
5	053-地下车库	40812.28	572.85	40239.43	1	-2	4.35	-10.6	1
	规划项目性质包括:								
	053-地下车库	/	572.85	40239.43	/	/	/	/	/
	人防工程情况:								
	人防工程	/	3933.4		/	/	/	/	/
	平时用途	汽车库							
	备 注	地上建筑面积572.85平方米，其中汽车库出入口288.22平方米，风井175.13平方米，疏散楼梯41.4平方米，人防竖井17.9平方米，人防主要出入口50.2平方米。 地下建筑面积40239.43平方米，其中能源中心2046.12平方米，固定通信机房33.89平方米，宏蜂窝基站机房20.52平方米，有线电视机房20.52平方米，高基配电室252.38平方米，换热站183.21平方米，弱电间（含室内覆盖系统机房+固定通信设备间+有线电视光电转换间）139.62平方米，其他设备用房1051.98平方米，走道等其他面积7282.11平方米，人防汽车库3933.4平方米（含12#防护单元二等人员掩蔽所1937.6平方米，13#防护单元二等人员掩蔽所1995.8平方米），非人防汽车库25275.68平方米。 人防机动车位93辆，非人防机动车位751辆。含充电车位166辆。							
总计		47016.15	4189.2	42826.95	——	——	——	——	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	053-1#雨水调蓄池	10	4	3.6	位于053-3#楼北侧
2	053-2#雨水调蓄池	15	3	3	位于053-6#楼南侧
3	围墙	574	0.15	2.4	小区沿红线。围墙为预制混凝土加铁艺栏杆围墙。围墙基础部分为条形基础,外边线均在用地红线范围内
总计		599	—	—	—

●新建工程是否涉及门楼牌编制工作:

▲建设单位本次提交《建设工程规划许可证》设计图纸中包含门楼牌编制信息,且与多规合一综合会商意见一致的。

告知事项:

1. 本《建设工程规划许可证》含正本、附件及附图各1份,文图一体方为有效文件。
2. 建设单位应当在取得建设工程规划许可证后2年内取得建筑工程施工许可证;期满需要延续的,应当在期限届满30日前向规划自然资源主管部门提出申请,经批准可以延续,每次期限不得超过2年。未获得延续批准或者在规定的期限内未取得建筑工程施工许可证的,建设工程规划许可证失效。
3. 建设单位应当在施工现场对外公示建设工程规划许可证的正本、附件及附图的原文影印件或原比例复印件,方便公众查阅,接受社会监督。法律、行政法规规定不得公开的除外。
4. 规划核验部门按照《关于加强建设项目全过程服务监督工作的通知》(京规自发[2021]343号),依法开展建设项目全过程服务监督。
5. 建设单位应当在建设工程竣工验收合格后6个月内,向城市建设档案机构移交齐全、准确的城市建设工程竣工档案原件。
6. 本建设项目因施工需要建设临时工程的,建设单位应当向规划自然资源主管部门申请临时建设工程规划许可证。
7. 建设单位在项目具备条件后,如编制的门楼牌号不发生变化,应持《制作门牌号码确认表》、《制作楼牌号码确认表》,主动联系公安机关委托的生产单位制作门楼牌,待制作完成后,按《门牌、楼牌设置规范》将门牌安装到位。

规划服务监督： 北京大兴国际机场临空经济区（大兴）管理委员会

推送处室： 北京大兴国际机场临空经济区（大兴）管理委员会

推送部门： 大兴区住建部门

关于北京大兴国际机场临空经济区(北京部分)起步 区一期安置房及非经营性配套设施项目 DX12-0103-053-01 地块 规划面积及用途的说明

北京大兴国际机场临空经济区(北京部分)起步区一期安置房及非经营性配套设施项目 DX12-0103-053-01 地块的方案已经被北京大兴国际机场临空经济区(大兴)管理委员会核发的《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》[2025 临管综审字 0007 号]审定, 现对该项目数据说明如下:

项目含 DX12-0103-053-01 地块(以下简称 01 地块)共 1 个地块。建设用地面积 24103.28 平方米, 建筑面积 77321.77 平方米。

地上建筑面积 43280.49 平方米。包括住宅 42330.82 平方米, 自行车库出入口 32.16 平方米, 小型商服 22.33 平方米, 其他商业服务 63.41 平方米, 配电室 199.26 平方米, 光伏设备间 69.64 平方米, 人员出入口和汽车出入口 329.62 平方米, 风井、走道及其他 233.25 平方米。

地下建筑面积 34041.28 平方米。包括自行车库 1428.32 平方米, 多功能活动用房 87.56 平方米, 配电室夹层 191.76 平方米, 非人防汽车库 22374.91 平方米, 能源中心 2046.12 平方米, 固定通信机房 33.89 平方米, 宏蜂窝基站机房 20.52 平方米, 有线电视机房

20.52 平方米, 换热站 183.21 平方米, 弱电间 (含室内覆盖系统机房 + 固定通信设备间 + 有线电视光电转换间) 73.54 平方米, 其他设备用房 1029.09 平方米, 走道等其他面积 6551.84 平方米。

各建筑经济技术指标如下:

本次申报建筑物一览表 (DX12-0103-053 地块)											
类型	序号	楼号	总筑 面积 (m²)	地上 总建筑 面积 (m²)	地下 总建筑 面积 (m²)	建筑层数		建筑高度 (m)		备注	
						地上	地下	地上	地下		
053-01 地块	住宅	21	053-2# 住宅楼	11248.65	10274.65	974	11	-3	32.6	-10	地上建筑面积 10274.65 m², 其中住宅 10252.02 m², 自行车库出入口 16.08 m², 风井 6.55 m²。 地下建筑面积 974 m², 其中自行车库 899.52 m², 设备用房 74.48 m²。 本建筑为装配式建筑, 装配率 61.88%。 地下建筑面积仅为楼座地下一层面积, 楼座地下二、三层计入地下车库面积。
		22	053-3# 住宅楼	12259.98	11637.24	622.74	18	-3	55.7	-10.6	地上建筑面积 11637.24 m², 其中住宅 11551.42 m², 光伏设备间 69.64 m², 风井 (含能源站排热设施) 16.18 m²。 地下建筑面积 622.74 m², 其中设备用房 98.44 m², 走道等其他面积 524.30 m²。 本建筑为装配式建筑, 装配率 62.10%。 地下建筑面积仅为楼座地下一层面积, 楼座地下二、三层计入地下车库面积。
		23	053-4# 住宅楼	10874.41	10291.44	582.97	18	-3	52.2	-10.6	地上建筑面积 10291.44 m², 其中住宅 10275.36 m², 自行车库出入口 16.08 m²。 地下建筑面积 582.97 m², 其中自行车库 528.80 m², 设备用房 54.17 m²。 本建筑为装配式建筑, 装配率 62.10%。 地下建筑面积仅为楼座地下一层面积, 楼座地下二、三层计入地下车库面积。

公建	24	053-5#住宅楼	11189.26	10260.26	929	11	-3	32.6	-10	地上建筑面积 10260.26 m ² ，其中住宅 10252.02 m ² ，风井 8.24 m ² 。 地下建筑面积 929.00 m ² ，其中设备用房 56.74 m ² ，走道等其他面积 872.26 m ² 。 本建筑为装配式建筑，装配率 61.88%。 地下建筑面积仅为楼座地下一层面积，楼座地下二、三层计入地下车库面积。
	13	053-8#配套房	237.19	121.09	116.1	1	-3	4.85	-11.05	地上建筑面积 121.09 m ² ，其中小型商服 22.33 m ² ，其他商业服务 63.41 m ² ，走道等其他面积 35.35 m ² 。 地下建筑面积 116.10 m ² ，其中多功能活动用房 87.56 m ² ，走道等其他面积 28.54 m ² 。 地下建筑面积仅为楼座地下一层面积，楼座地下二、三层计入地下车库面积。
	14	053-9#配套房	391.02	199.26	191.76	1	-3	4.5	-10.6	地上建筑面积 199.26 m ² ，为配电室。 地下建筑面积 191.76 m ² ，为配电室夹层，结构层高大于 2.2m。 地下建筑面积仅为楼座地下一层面积，楼座地下二、三层计入地下车库面积。
	15	053-地下车库	31121.26	496.55	30624.71	1	-2	4.35	-10.6	地上建筑面积 496.55 m ² ，其中汽车库出入口 288.22 m ² ，风井 166.93 m ² ，疏散楼梯 41.4 m ² 。 地下建筑面积 30624.71 m ² ，其中能源中心 2046.12 m ² ，固定通信机房 33.89 m ² ，宏蜂窝基站机房 20.52 m ² ，有线电视机房 20.52 m ² ，换热站 183.21 m ² ，弱电间（含室内覆盖系统机房+固定通信设备间+有线电视光电转换间）73.54 m ² ，其他设备用房 745.26 m ² ，走道等其他面积 5126.74 m ² ，非人防汽车库 22374.91 m ² 。 非人防机动车位 693 辆。含充电车位 166 辆。
	合计		77321.77	43280.49	34041.28					

北规院弘都规划建筑设计研究院有限公司



起步区一期项目DX12-0103-053-01地块出让宗地分摊土地面积表（表中数据根据已批会商面积）

出让宗地总建 筑面积	23055.68	m ²	出让宗地分摊 土地使用权面积	7187.08	m ²	不含出让部分 分摊土地使用权面积	16916.20	m ²
类别						DX12-0103-053-01		
地上 (划拨)	住宅					42330.82		
	社区管理服务用房							
	邮政所							
	托老所							
	街道办事处							
	派出所							
	老年活动场站							
	社区助残服务中心							
	社区文化设施							
	社区服务中心							
	社区卫生服务站							
	公共厕所							
	开闭站							
	配电室						199.26	
	固定通信汇聚机房							
	有线电视基站							
	再生资源回收站							
	幼儿园							
	设备用房(含人防警报室)						69.64	
	人防口部							
小计						42599.72		
地上 (出让)	物业服务用房							
	室内体育设施							
	菜市场							
	快递配送点							
	小型商服					22.33		
	其他商业服务					63.41		
	出地面口部					595.03		
小计					680.77			
地下 (划拨)	自行车库					1428.32		
	锅炉房/换热站					2229.33		
	固定通信机房					33.89		
	固定通信设备间							
	宏蜂窝基站					20.52		
	有线电视机房					20.52		
	有线电视光电转换间							
	室内覆盖机房					73.54		
	设备用房					7860.25		
	人防							
小计					11666.37			
地下 (出让)	地下商业							
	汽车库					22374.91		
	菜市场							
小计					22374.91			
用地面积						24103.28		
出让宗地总建筑面积						23055.68		
划拨宗地总建筑面积						54266.09		
宗地总建筑面积						77321.77		
出让宗地分摊土地使用权面积						7187.08		
不含出让部分分摊土地使用权面积						16916.20		
设计单位: 北规院弘都规划建筑设计研究院有限公司								

