



固定资产投资

2019 11001 7012 00804

电子监管号: 1101152026A000727

编号: 京临管划字〔2026〕23 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及配套设施项目（礼贤组团A区）（DX12-0004-0108地块）。

二、本宗地的用途：交通场站用地（S32 公交场站设施用地）。

三、宗地编号：110115106001GB00505。

四、本宗地坐落于大兴区礼贤镇，临空区礼贤片区DX12-0004-0108地块。

本宗地的平面界限为：

东至：DX12-0004-0109地块

西至：祥礼街

南至：新惠巷

北至：DX12-0004-0107地块。

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、本宗地总面积大写壹万贰仟壹佰叁拾柒点肆柒平方米（小写 12137.47 平方米）。其中划拨宗地面积为大写壹万贰仟壹佰叁拾柒点肆柒平方米（小写 12137.47 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擅自侵占。

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及配套设施项目（礼贤组团 A 区）（DX12-0004-0108 地块）

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：

主体建筑物性质公交场站

附属建筑物性质/

总建筑面积 3641.24 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交通局，移交事项按照《北京大兴国际机场噪声区安置房及配套设施项目（礼贤组团）公交场站移交协议书》执行。具体符合《建设项目用地预审与选址意见书》（2023 临管预选市政字 0012 号）、《关于北京大兴国际机场噪声区安置房及配套设施项目（礼贤组团 A 区）“多规合一”协同平台初审意见的函》（京临管初审函〔2023〕0005 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。

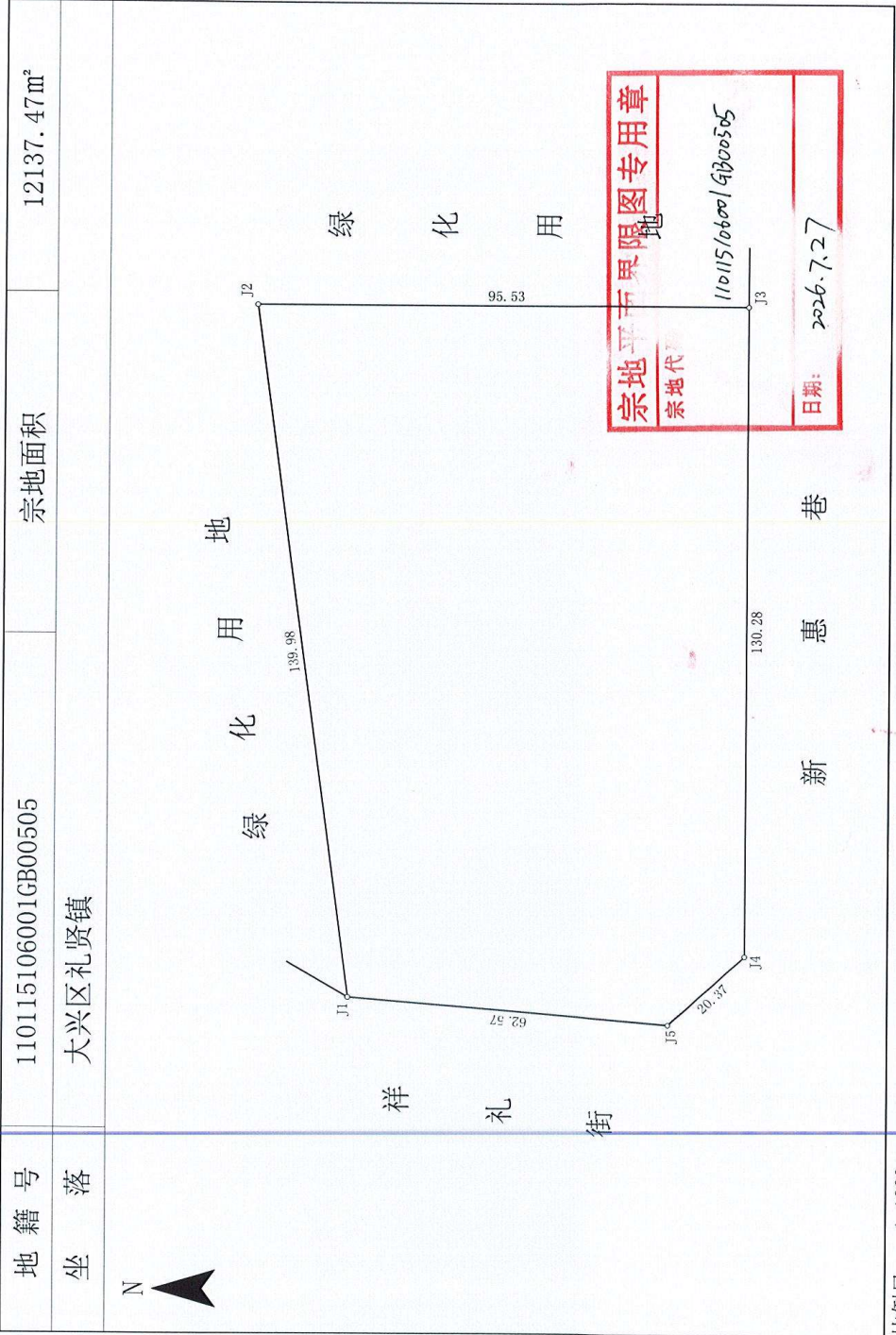
附 则

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

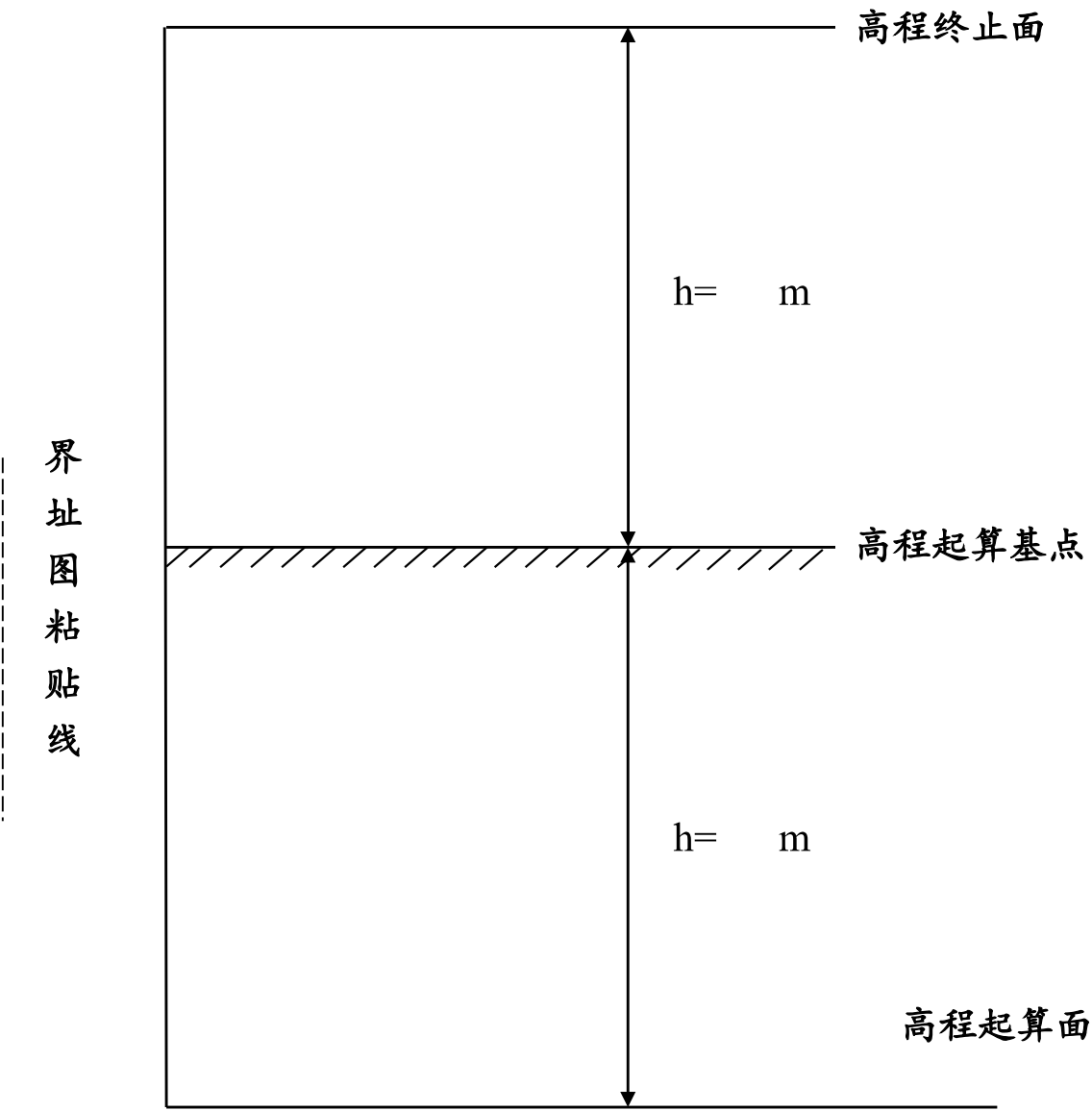


比例尺: 1:1000

绘图日期: 2026 年 7 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：

中华人民共和国
建设项目
用地预审与选址意见书

用字第 110115202300029 号
2023临京预选市版字0012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
日期



北京大兴国际机场航空经济示范区（大兴）



基本情况

项目名称	北京大兴国际机场噪声敏感建筑物场址建设项目（礼贤组团0108地块公交场站）
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	《北京市城乡规划条例》第三十六条
项目拟选位置	北京大兴国际机场航空经济示范区（北京新方）礼贤片区噪声敏感建筑物DX12-0004-0108地块
拟用地面积 （含各地类明细）	12137.471平方米
拟建设规模	≤2590.69平方米

附图及附件名称
建设项目选址意见书附件及附图一份。
根据自然资源部《关于积极做好用地用海要素保障的通知》（自然资发〔2022〕129号）有关要求，本项目位于经依法批准的国土空间规划（含土地利用总体规划）确定的城市和村庄、集镇建设用地范围内，不需申请办理用地预审，直接申请办理农用地转用和土地征收。

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

2305-110115-04-01-455227

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

（市政交通基础设施工程）

用字第110115202300029号

2023临管预选市政字0012号

制作日期：2023年05月31日

北京新航城开发建设有限公司：

你单位申请在北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）礼贤片区噪声区安置房DX12-0004-0108地块规划建设北京大兴国际机场噪声区安置房场站设施项目（礼贤组团0108地块公交场站）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）

本项目用地位于北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）礼贤片区噪声区安置房DX12-0004-0108地块，北至规划DX12-0004-0107公园绿地南红线，东至规划DX12-0004-0109公园绿地地块西红线，南至规划新惠巷道路北红线，西至规划祥礼街道路东红线。

△规划选址建设用地性质：S32公交场站设施用地

△总用地规模：12137.471平方米（2019规（大）测字0016号）

□建设用地规模：约12137.471平方米

△容积率：≤0.3（最终以建设工程规划许可证为准）

●市政交通场（厂）站建筑规划要求：

△建筑使用性质：公交场站配套办公楼及维修车间

△建筑控制规模（地上建筑规模）：≤2590.69平方米（地下建筑面积169.91平方米，最终以建设工程规划许可证为准）

△建筑控制高度：≤11.95米（最终以建设工程规划许可证为准）

△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。

△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。

□其它要求：

1、项目建设规模应严格按照国家及本市规定执行，具体建设规模及内容最终以建设工程规划许可证为准。

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：

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

图编号：20209-05



同意北京新城开发建设有限公司建设
北京大兴国际机场噪声区安置房场站设施
项目（礼贤组团0108地块公交站）
依据建设工程规划用地测量成果报告书
（2019规（大）测字0016号）
本项目用地面积为12137.47平方米。



DX12-0004-0107
DX12-0004-0108地块
公交站
DX12-0004-0109

祥礼街

礼贤新港

礼贤纵二路

礼贤横一路

青礼路旧线

礼贤纵一路

礼贤横二路

礼贤纵三路

图例

- 建设用地范围
- 道路红线
- 地形图

申请单位：北京新城开发建设有限公司
本制度与建设项目选址意见书附件文图一并作为附件文件

图编号：20209-10

备注：本图为计算机

输出日期：2023年05月29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[2023]0005号

关于北京大兴国际机场噪声区安置房及配套设施项目（礼贤组团A区）“多规合一”协同平台初审意见的函

北京新航城开发建设有限公司：

《关于申请北京大兴国际机场噪声区安置房及配套设施项目（礼贤组团A区）“多规合一”平台初审的请示》（京航城开发〔2022〕157号）收悉。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及配套设施项目（礼贤组团A区）位于大兴区礼贤镇，项目包含礼贤组团DX12-0004-0120等5处二类居住用地、DX12-0004-0102等12处公园绿地及广场用地、DX12-0004-0105环卫设施用地、DX12-0004-0108公交场站设施用地、DX12-0004-0110供热用地、DX12-0004-0145公用停车场用地、DX12-0004-0146社区综合服务用地，总用地面积约312823.942平方米（详见建设工程规划用地测量成果报告书2019规（大）测字0016号、2020规自（大）测字0031号），其中，二类居住用地面积158582.315平方米，公共设施用地面积35125.834平方米，代征城市公共用地面

积 46269.911 平方米,代征道路用地面积 72845.882 平方米。

经研究,本项目项目于 2018 年纳入我市“一会三函”审批改革试点,2019 年开工建设,已于 2021 年 9 月完成建设并回迁。你单位可以按照地上建筑规模 337507.093 平方米(噪声区安置房规划范围内,各居住地块容积率可统一核算,综合容积率不超过 2.0,最终建筑规模以审定方案为准),高度不超过 60 米的要求,依据法律、法规、规章、规范和技术标准等要求,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。(有关图纸要求详见市规划和自然资源委网站《关于全面推行“多规合一”协同平台工作机制的通知》)

序号	用地编号	用地性质	建设用地面积(m ²)	容积率	建筑面积(m ²)	建筑密度(%)	建筑高度(m)	绿地率(%)	备注
1	DX12-0004-0120	二类居住用地(R2)	24038.808	2	48077.616	30	60	30	各居住地块容积率可统一核算,综合容积率不超过 2.0,最终建筑规模以审定方案为准
2	DX12-0004-0121	二类居住用地(R2)	34157.197	2	68314.394	30	60	30	
3	DX12-0004-0130	二类居住用地(R2)	34478.706	2	68957.412	30	60	30	
4	DX12-0004-0131	二类居住用地(R2)	28952.193	2	57904.386	30	60	30	
5	DX12-0004-0147	二类居住用地(R2)	36955.411	2	73910.822	30	60	30	
6	DX12-0004-0105	环卫设施用地(U22)	2134.206	0.4	853.6824	—	12	—	密闭式清洁站
7	DX12-0004-0108	公交场站设施用地(S32)	12137.471	0.3	3641.2413	—	12	10	公交首末站
8	DX12-0004-0110	供热用地(U14)	10107.786	0.8	8086.2288	—	18	—	如后期采取分散式供热方式,可作其他市政

									交通设施的 预留地
9	DX12-0004-0145	公用停车场用地 (S41)	5572.164	— —	— —	— —	— —	— —	社会公用停车场
10	DX12-0004-0146	社区综合服务用地 (A8)	5174.207	1.5	7761.3105	40	18	30	社区服务中心、派出所、街道办事处进行合设
20	DX12-0004-0102	公园绿地 (G1)	2223.265	— —	— —	— —	— —	— —	
21	DX12-0004-0106	公园绿地 (G1)	3510.338	— —	— —	— —	— —	— —	
22	DX12-0004-0107	公园绿地 (G1)	3032.189	— —	— —	— —	— —	— —	
23	DX12-0004-0109	公园绿地 (G1)	2774.979	— —	— —	— —	— —	— —	
24	DX12-0004-0111	公园绿地 (G1)	1679.17	— —	— —	— —	— —	— —	
25	DX12-0004-0122	公园绿地 (G1)	5486.02	— —	— —	— —	— —	— —	
26	DX12-0004-0134	公园绿地 (G1)	5571.79	— —	— —	— —	— —	— —	
27	DX12-0004-0144	公园绿地 (G1)	5366.336	— —	— —	— —	— —	— —	
28	DX12-0004-0148	公园绿地 (G1)	11593.372	— —	— —	— —	— —	— —	
29	DX12-0004-0133	广场(G31)	5029.658	— —	— —	— —	— —	— —	室外文体活动广场,包括户外娱乐集会、露天表演、儿童游戏、综合健身、篮球等场地
30	代征绿地 10	公园绿地 (G1)	1.397	— —	— —	— —	— —	— —	
31	代征绿地 11	公园绿地 (G1)	1.397	— —	— —	— —	— —	— —	
32		城市道路用地(S1)	72845.882						

合计	312823.94 2		337507.09 3				噪声区安置房规划范围内，各居住地块容积率可统一核算综合容积率不超过 2.0，最终建筑规模以审定方案为准
----	----------------	--	----------------	--	--	--	---

规划 DX12-0004-0118 地块，规划为公园绿地（G1），用地规模 3994.987 平方米，由代征绿地 10 地块 1.397 平方米（详见建设工程规划用地测量成果报告书 2019 规（大）测字 0016 号）和代征绿地 4 地块 3993.59 平方米（详见建设工程规划用地测量成果报告书 2017 规测字 0172 号）组成。

规划 DX12-0004-0129 地块，规划为公园绿地（G1），用地规模 4052.997 平方米，由代征绿地 11 地块 1.397 平方米（详见建设工程规划用地测量成果报告书 2019 规（大）测字 0016 号）和代征绿地 3 地块 4051.60 平方米（详见建设工程规划用地测量成果报告书 2017 规测字 0172 号）组成。

该项目用地符合大兴区分区规划（2017 年-2035 年）。项目用地未纳入永久基本农田保护划定范围。经与大兴区第三次土地调查数据核对，该项目总用地面积约 31.28 公顷，其中农用地约 5.68 公顷，包括耕地约 3.85 公顷；建设用地约 25.60 公顷。根据权属数据核查，项目全部为集体土地。数据以最终勘测定界成果为准。具体意见如下：

（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）该项目经营性用地以有偿方式供应，符合《北京市实施国土资源部〈划拨用地目录〉细则》的用地以划拨方式供应。

本项目涉及市政管线工程（√电、√水、√气、√热）接入，相关市政公用专业公司将与你单位联系，提供专业对接服务。

经文物、交通、水务、地震、临空区管委会综合审批部（人防、发改、交通）等单位及部门审查，同意该项目实施方案，具体意见如下：

1. 发改方面：原则同意该项目建设，项目建设内容及规模应严格按照国家及本市规定执行，具体建设规模及内容以项目批复为准。

2. 水务方面意见：详见附件 1。

3. 地震方面意见：详见附件 2。

4. 人防方面意见：详见附件 3。

专此函达。

附件：

1. 北京市水务局意见
2. 北京市地震局意见

3. 2023 (DGHY) 京临管防初审字 0002 号

北京大兴国际机场临空经济区(大兴)管理委员会

2023 年 1 月 12 日

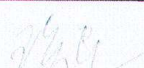


北京大兴国际机场噪声区安置房及配套设施项目（礼贤组团 A 区)的会商意见

会商部门 委（办、局）	北京市水务局		
经办人	赵芮		
移动电话		固定电话	86627252
会商意见	☒ 同意 ☐ 不同意 ☐ 修改 ☐ 不涉及		
	一、原则同意该项目。项目建设单位应按照临空区管委会《关于北京大兴国际机场噪声区安置房及配套设施项目（礼贤组团 A 区）水影响评价报告书的批复》（京临管水评审〔2021〕 002 号）的有关要求开展相关工作；项目开发过程中，应统筹考虑项目区域所涉及各项水务基础设施的规模、空间位置及建设时序，确保项目建成投入使用前各涉水设施建成并能正常投入使用，以保障项目建成后的供排水安全；应按照水生态空间管控要求，协调好项目开发与水生态空间的关系。 二、项目应根据工程建设进程办理相应阶段的涉水审批手续。 （一）项目应在开工前办理的事项 1.建设项目水影响评价审查； 2.水土保持补偿费的征收； 3.临时用水指标审批。 （二）项目应在竣工验收前办理的事项 1.水土保持监理、监测； 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）。		

	(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.对用水指标进行核定与调整。 三、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)。雨污水排除方案应当符合规划、标准和排水分区,雨污水应分流排放。 2.项目退水水质必须满足《水污染物综合排放标准》(DB11/307)。 3.雨水调蓄设施的布置应满足《海绵城市雨水控制与利用工程设计规范》(DB11/685)的要求。 4.项目竖向布置及内涝措施应满足《城镇内涝防治技术规范》(GB 51222-2017)。 5.根据《生产建设项目水土保持技术标准》(GB 50433-2018)的要求合理布设水土保持措施,达到减少水土流失的作用。 6.项目用水设施应满足《北京市节约用水办法》的相关要求。 2022 年 12 月 27 日		
主管领导签字	廖平安	经办人签字	赵芮

**关于“多规合一”北京大兴国际机场噪声
区安置房及配套设施项目（礼贤组团 A 区）
会商意见**

会商部门 委（办、局）	北京市地震局		
经办人	张敬军		
移动电话	13910759859	固定电话	83012125
会商意见	☒ 同意 ☐ 不同意 ☐ 修改 ☐ 不涉及		
	本项目位于大兴区礼贤镇。依据已有资料，有活动断裂疑似从场地或附近通过，应开展区域性地震安全性评价工作，并按照工作成果进行抗震设防。 本项目不需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。 		
主管领导签字		经办人签字	

北京大兴国际机场临空经济区（大兴）管理委员会 建设项目修建人民防空防护工程标准审查意见书

文号：2023（DGHY）京临管防初审字 0002 号

审定日期：2023 年 01 月 04 日

北京新航城开发建设有限公司：

按照国家及本市有关法律、法规的规定和人防工程建设标准及要求，经审核，你单位在礼贤镇建设的北京大兴国际机场噪声区安置房及配套设施项目（礼贤组团 A 区）提出如下人防工程建设审查意见：

一、经查，北京大兴国际机场噪声区安置房项目（礼贤组团-居住地块）前期按照“一会三函”办理过人防审查意见，待相关资料齐备后，应按规定补办建设项目修建人民防空工程标准审查手续。

二、依据《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），本项目人防工程配建标准按照已批准的人防工程面积指标计算规则计算。

委托代理（产权）人：杜亚光

收件号：DGHY20230007

联系电话：13520312246

第 1 页 共 1 页

制作日期：2023 年 01 月 04 日