

北京大兴国际机场临空经济区（大兴）管理委员会

京临管供审函[2026]0001号

关于北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）DX16-0105-6026地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函

北京大兴国际机场临空经济区（大兴）管理委员会：

按照北京市规划和自然资源委员会《关于优化完善招拍挂项目用地清单制有关工作要求的函》（京规自函〔2022〕1267号）相关要求，经多规合一平台审议，按照政府土地供应计划，根据有关法律法规规章的规定和城乡规划要求，经研究，现将有关意见函告如下：

一、土地供应用地及建设规划要求

1. 土地储备供应用地位置、范围：项目位于临空经济区0105街区，东至DX12-0105-6028地块（公园绿地）西红线，南至DX12-0105-6006地块北红线，西至DX12-0105-6027地块东红线，北至静嘉北路南红线，详见附图及建设工程规划用地测量成果报告书（2026临管测字0004号）。

2. 需在土地供应前完成该地块2年有效期内的地质灾害危险性评估报告，或按照相关要求，对原评估结论进行复核并出具相应报告，复核结论为不可使用的评估报告，应重新开展地质灾害危险性评估工作。

3. 土地储备供应用地的用地性质、用地规模、地上建筑规模、绿地率、控制高度等详见下表：

序号	规划地块编号	用地性质	用地规模 (平方米)	地上建筑规模 (平方米)	容积率	建筑密度(%)	控制高度 (米)	绿地率 (%)	建筑等级(>)
1	DX16-0105-6026	09 商业服务业用地	17605.24	26407.86	1.5	30	36 米(局部不超 45 米)	30	二星
	总计		17605.24	26407.86					

二、建设规划要求

1. 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；退让规划用地边线最小距离及退让规划道路红线最小距离以审定方案为准。

2. 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。

三、交通规划要求

同步开展交评，具体以交评意见为准。

四、市政与基础设施规划要求

1. 水务部门意见：项目应按照《北京市水务局关于北京大兴国际机场临空经济区国际航空社区（0105 街区）I-12 组团（0105-6026、6029、6032、6033、6034 等地块）土地一级开发项目涉水事项论证报告的审查意见》（京水行许字〔2022〕219 号）合理规划建设时序，与供排水设施建设做好协调、衔接，确保项目区建成后供排水安全；严格执行海绵城市建设和节水设施“三同时”要求，年径流总量控制率

应满足项目所在区海绵城市专项规划及有关规范，完善相关规划内容并在后续建设中落实；严格履行水土保持主体责任，做好水土流失防治工作。

2. 根据项目建设要求，商各相关行业部门落实供水、供电、供热、供燃气、雨水、污水、再生水、信息管线等市政基础设施条件。

3. 根据《关于加强配套市政交通基础设施同步规划统筹实施的意见（试行）》（京规自发〔2022〕350号）要求，进一步核实各市政专业的上下游设施建设情况，将需建设的设施纳入建设清单。合理安排建设时序，确保本项目建成投入使用前各项基础设施建成，并具备运行条件。

五、文物保护要求

1. 经核，本次申请地块内暂不涉及全国重点文物保护单位和北京市文物保护单位，其他级别不可移动文物基本信息与保护要求请与大兴区文物行政部门核准。

2. 依据文物保护法“先调查、后建设”原则，对于在第四次全国文物普查期间调查的新发现文物线索，严禁擅自拆除，相应信息请咨询大兴区文物行政部门。

3. 北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）起步区一期经营性用地 I-12 组团土地一级开发项目于 2022 年 9 月完成考古工作，已取得文研保函[2022]067、077号，该项目考古工作已结束。

4. 若发现有价值遗存，应及时属地文物部门上报。

六、生态环境要求

1. 合理规划布局，做好建设期、运营期大气、噪声等污染防治工作。合理安排施工时间，充分考虑施工过程中对周边环境敏感目标的影响，制定切实可行的噪声治理措施或方案，施工过程中严格执行《北京市建设工程施工现场管理办法》，施工噪声执行《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）等相关要求。

2. 土壤安全利用方面。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。严格落实《土壤污染防治法》、《北京市土壤污染防治条例》等相关法规标准要求。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。

3. 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。

4. 建议项目方做好生态产品调节服务价值工作，严格遵循“占补平衡”原则，在项目实施方案中明确生态修复工作，确保绿地面积总量不减少，GEP-R 不降低。

七、其它规划要求

1. 关于规划指标的要求：建设规模、容积率、建筑高度、建筑密度为上限。

商业、办公类建筑应按照市住房城乡建设委等委办局

《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》（京建发〔2017〕第112号）以及市住房城乡建设委、（原）市规划国土委联合印发的《关于严格商业办公类项目规划建设行政审批的通知》（京建发〔2017〕147号）的有关要求执行。

2. 关于人防方面要求：

人防工程配建面积及功能设置依据《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）及《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）。

规划人防工程指标及战时功能要求初步意见：该项目应配建人防工程建筑面积指标及功能如下：DX16-0105-6026地块应配建人防工程建筑面积不小于2376.71平方米，其中配建不小于1069.52平方米二等人员掩蔽所，其余1307.19为配套工程，抗力等级不低于甲6级，人员掩蔽工程的服务半径不大于200米，人防工程面积指标数以实际建筑规模核算，最终以人防部门审定意见为准。

3. 关于抗震设防方面要求：

本项目位于大兴区DX16-0105-6026地块。依据已有资料，工程场地及周边1km内未发现全新世活动断裂通过。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》及相关设计规范进行抗震设防。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。

4. 装配式建筑：应按照《关于印发《北京市发展装配式建筑 2020 年工作要点》的通知》（京装配联办发〔2020〕2 号）、《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）及市住建委的有关要求执行。

5. 关于公用充电设施方面要求：应按照《北京市人民政府办公厅印发〈关于进一步加强电动汽车重点基础设施建设和管理的实施意见〉的通知》（京政办发〔2017〕36 号）的有关要求建设充电设施或预留建设安装条件。

6. 本项目在办理“多规合一”会商意见函前应当将拟同意的规划设计方案总平面图进行现场公示和政府网站（市规划自然资源委网站或属地政府网站）公示，公示时间不少于 7 个工作日。

7. 应落实规划图则及设计导则、临空区综合指标体系相关要求。

8. 其他未及事宜应符合相关规定。

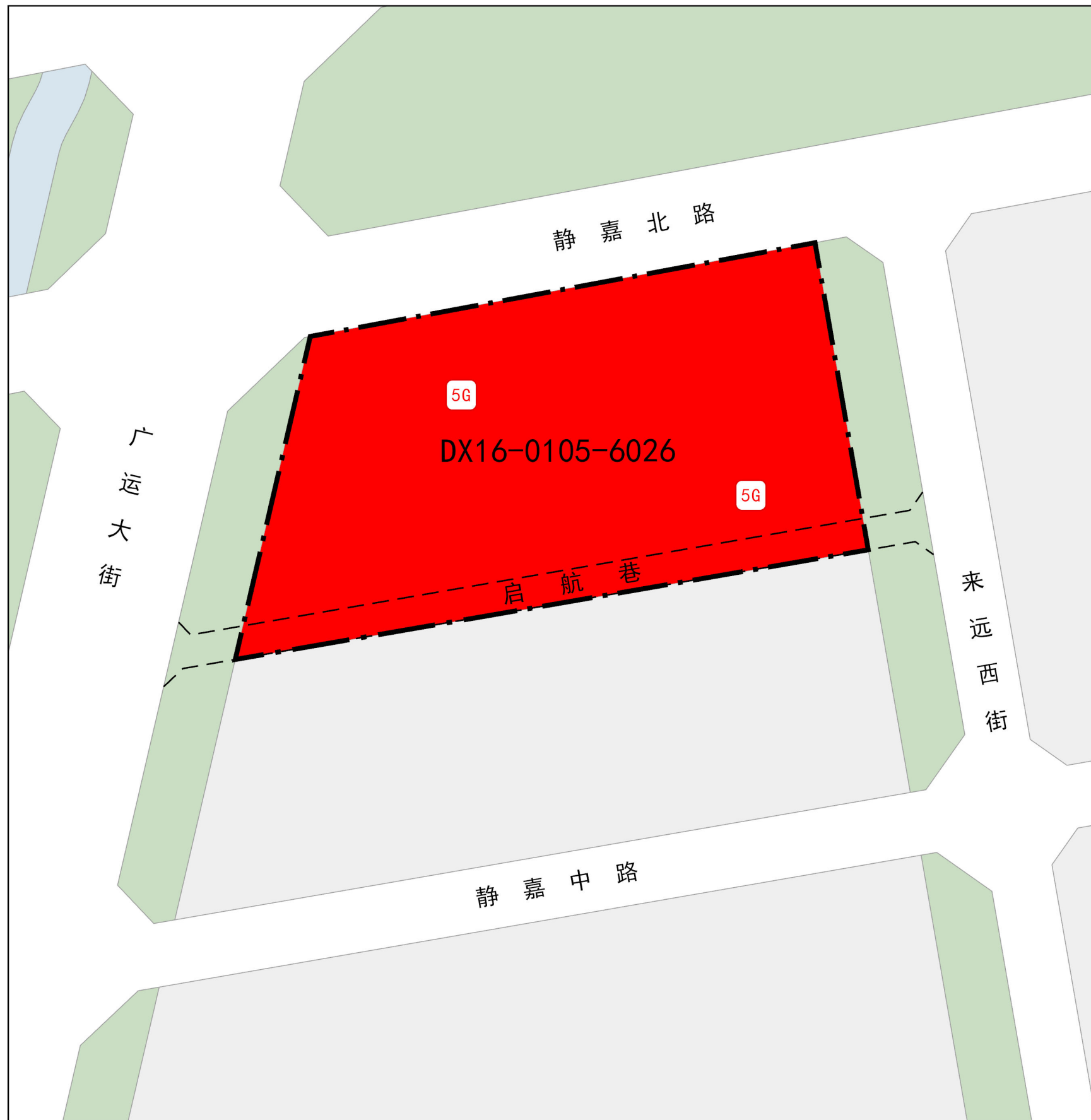
专此函达。

附件：1. 规划图则及设计导则
2. 综合指标体系
3. 建设工程规划用地测量成果报告书（2026 临管测字 0004 号）

北京大兴国际机场临空经济区（大兴）管理委员会
2026 年 3 月 6 日

北京大兴国际机场临空经济区(北京部分)DX16-0105-6026地块规划综合实施方案

规划图则



项目在国际航空社区位置



规划用地汇总表

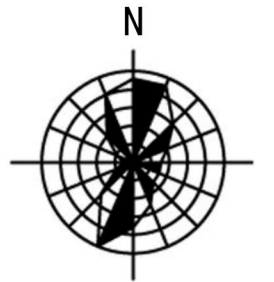
用地代码	用地分类	用地面积(公顷)	用地面积占比
09	商业服务业用地	1.76	100%

地块管控指标表

地块编号	用地代码	用地面积(公顷)	容积率	建筑规模(≤)(万平方米)	建筑密度(≤)(%)	绿地率(≥)(%)	建筑高度(≤)(米)	绿建等级(≥)
DX16-0105-6026	09	1.76	1.5	2.64	30	30	36(局部45)	二星

备注：

1. 建筑高度须同时满足机场净空相关管理要求。
2. 绿地率核算基底范围不含街坊路。
3. 除满足本规划要求外，地块内建筑退界、退道路等距离要求需满足《北京地区建筑工程设计通则》等相关规范的要求。
4. 街坊路红线宽度10米，为机动车双向行驶道路，可结合方案进行线位优化。道路名称以最终命名审批为准。
5. 项目所在地块共规划2处5G基站；规划5G基站可采用楼顶机柜(底面积约4m²)形式或楼内预留机房形式(15-30m²)。
6. 用地面积及边界以拨地钉桩成果为准。

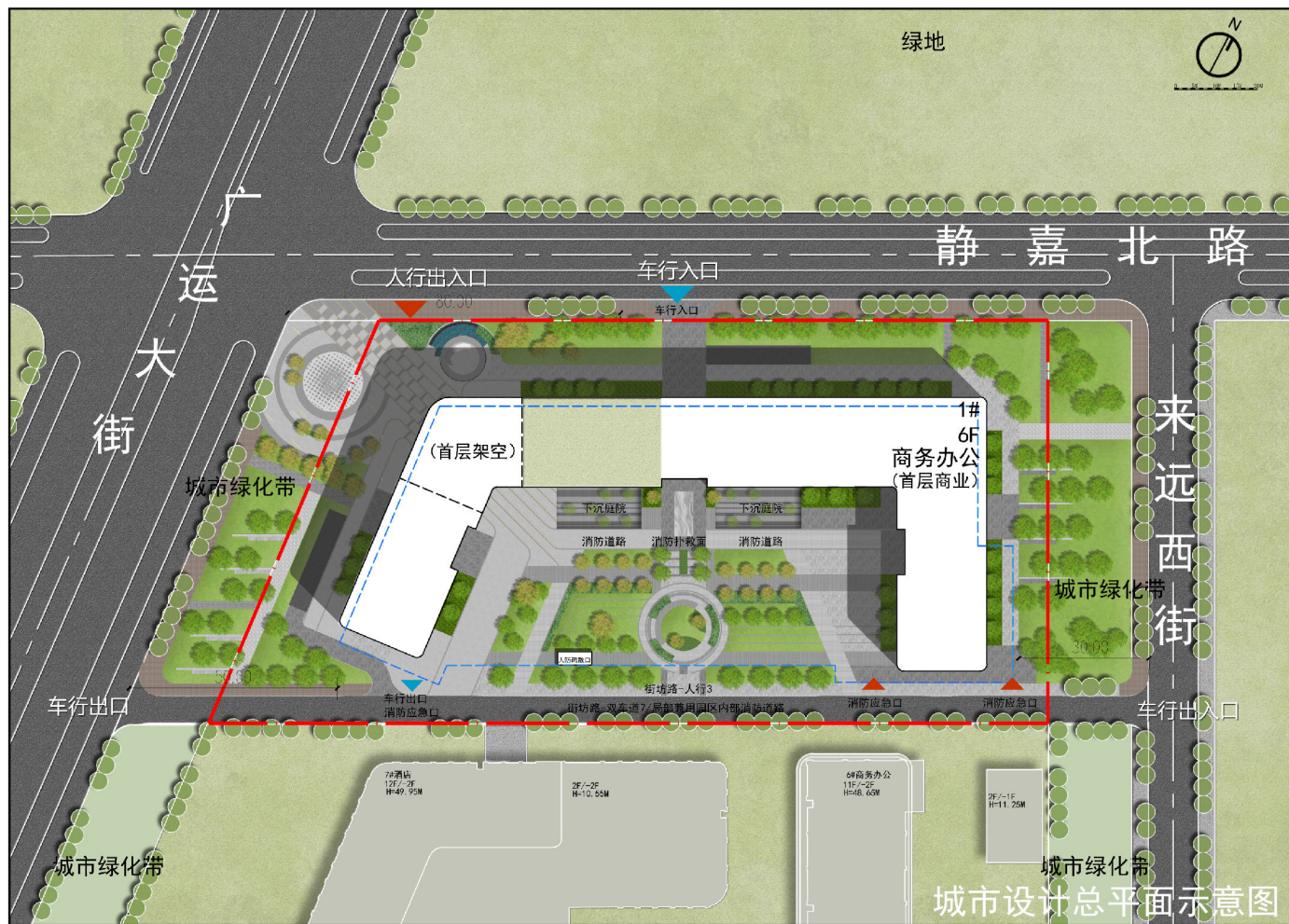


0 15 30 60米

图例

- 商业服务业用地
- 周边水域
- 周边绿地
- 周边建设地块
- 5G 规划5G基站
- 街坊路
- 规划范围

北京大兴国际机场临空经济区(北京部分)DX16-0105-6026地块规划综合实施方案 城市设计导则



空间鸟瞰效果示意图

管控分区	根据上位街区规综，规划范围属于“产业风貌区”，需要重点体现“创新、知识、科技”的总体形象，以现代、简洁、明快、清新的建筑形象为主，塑造灵活创新开放共享、生态低碳的现代产业区风貌。	
建筑空间引导	建筑风格	建筑形式结合功能，坚持绿色节能、高效环保的设计理念，建议在立面上使用虚实对比的设计手法，鼓励屋顶配置绿化、光伏板等方式，协同南侧国际航空总部园，形成简洁、大方、现代的建筑风格。
	建筑体量	整体建筑体量不宜过高过大，与南侧总部园形成南北协同的空间体块关系，通过体量穿插、功能连通、景观融合等的空间塑造方式，丰富建筑形象。
	建筑色彩	建筑简洁沉稳，以白色、浅灰色调为主色调，局部点缀其他色调色彩，整体与国际航空总部园协调一致，塑造具有国际风范的商务办公氛围。
	建筑材料	在满足建筑功能的前提下，使用现代、环保、绿色的建筑材料，鼓励以玻璃材质增加视线通透感，并搭配哑光金属、纹理石材等形成丰富的立面效果。
公共空间引导	第五立面	面向北侧静嘉北路及西侧广运大街侧宜设置观景平台及屋顶花园，增加屋顶公共活动空间，打造功能丰富、景观良好的第五立面。
	节点界面	广运大街及礼贤路是重要的城市景观界面，应加强其沿街空间的形象塑造，与国际航空总部园协同加强界面连续性和功能开放性，同时注重街角空间节点的打造。
	绿化种植	采用乔、灌、草结合的复层绿化，增加立体绿化、屋顶绿化等类别，鼓励将道路绿化及地块绿化统筹考虑整体设计，打造绿化庭院等花园式空间环境。
	开敞空间	延续开放式街区的理念，将周边绿色生态引入地块内部，与南侧总部园形成连续的空间结构，通过灵活设置雕塑、景观广场、公共活动空间、遮阳设施、艺术装置等方式打造丰富多样的休闲空间。
	海绵城市	充分运用海绵城市的理念，根据地块特点综合采用透水铺装、雨水花园、植草沟等低影响开发措施，多种措施使绿色空间兼容生态海绵功能。
街道空间引导	无障碍设计	落实无障碍设计要求，建筑室内外及公共空间均应按相关规范做好无障碍设置和设施配置。无障碍设计和建设应依据《北京市无障碍环境建设条例》，参照《北京无障碍城市设计导则》、《北京市无障碍系统化设计导则》相关要求，执行《公共建筑无障碍设计标准》(DB11/1950-2021)及其他相关规范，室外公共空间无障碍方面可参考《城市公共空间设计建设指导性图集》、《北京市室外无障碍设施设计指导性图集》等指导性文件。
	街道空间	街坊路为机动车双向行驶道路，临街界面提倡与道路空间进行一体化设计，提升街区活力。
街道空间引导	地块出入口	主要交通出入口位置须避让《北京地区建设工程规划设计通则》(试行)(市规发〔2003〕514号)和《城市道路交叉口设计规程》(CJJ152-2010)中规定的道路禁止开口路段。将主要车行出入口设置在静嘉北路及街坊路上，建议地块机动车入口设置在静嘉北路，机动车出口设置在街坊路。



空间人视效果示意图1



空间人视效果示意图2

2.综合指标体系

街区控规 / 街区规综						本次规划
一级指标	重点目标	序号	二级指标	目标值	指标类型	落实情况
资源 与环境	集约 利用 资源	1	新建建筑二星及以上绿色建筑比例	100%	约束性	(1) 新建单体建筑面积超过 5000 平方米的车站、宾馆、饭店、商场、写字楼等大型公共建筑执行绿色建筑二星级及以上标准。 (2) 鼓励商场、办公、公寓类建筑按照绿色建筑三星级、超低能耗建筑或国际化标准设计。
		2	可再生能源应用比例	≥20%	约束性	(1) 可再生能源利用率≥20%，供热系统整体可再生能源供热装机比例≥60%。 (2) 鼓励优先利用地源热泵/空气源热泵等可再生能源供冷供热，由区域内集中能源中心进行能源保障供应。 (3) 鼓励建筑屋顶面积在 1000 m ² 以上的新建商业和公共建筑按照建筑光伏一体化的要求进行设计和建设，如采用光伏屋顶、光电幕墙和光伏采光顶等。建议根据项目自身用电负荷特点，分期建设光伏发电系统，所发电力优先自发自用，余电上网。
		3	生活垃圾回收利用率	100%	预期性	(1) 地块内按标准配套建设生活垃圾分类设施，生活垃圾分类回收率应达到 100%。
		4	非传统水源利用率	≥35%	预期性	(1) 项目非传统水源利用率≥35%。
	改善 环境 质量	5	建成区绿化覆盖率	≥35%	约束性	(1) 绿地率不小于 30%/绿化覆盖率不小于 35%，采用乔、灌、草结合的复层绿化以及立体绿化的方式增加绿化覆盖。 (2) 景观植物选择适应北京地区气候和土壤条件的乡土植物。
		6	年径流总量控制率	≥85%	约束性	(1) 项目年径流总量控制率不低于 85%，并满足《海绵城市雨水控制与利用工程技术规范》(DB11/685-2021) 要求。 (2) 雨水调蓄设施宜采用雨水花园及湿地等形式，并与周边绿地景观相结合。
信息 与交通	保障 智慧 服务	7	城市智慧管理应用系统集成率	100%	约束性	(1) 在设计阶段与竣工阶段采用 BIM 技术，建立项目级能源监测系统，对项目水、电、气、热实现对应的分类、分项、分户计量和动态监测，并按照管委会要求提供相关数据。
社会 与人文	促进 国际 交往	8	城市标识系统多语种覆盖率	100%	约束性	(1) 项目应实现城市标识系统多语种覆盖率 100%。导引系统、指示标志、环卫设施等公共设施应当至少包含中英双语标识。