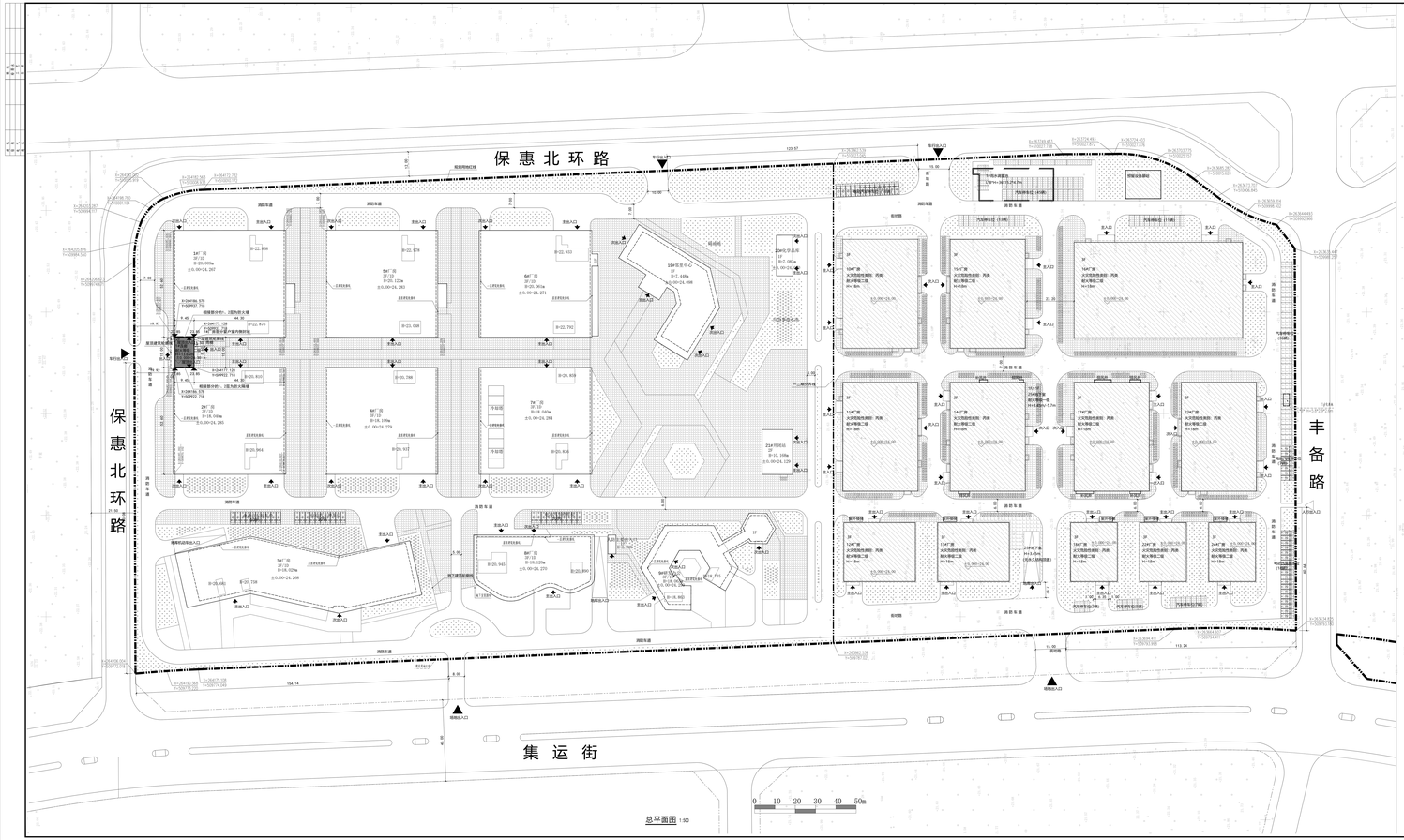


图例：

建设用地红线	实土绿化、下凹式绿化范围	45.000~45.50	建筑±0.00标高	▲	场地出入口
新建建筑物及层数	覆土绿化范围（覆土厚度1.5米）	45.00	散水标高	△	场地入行出入口
现状建筑物及层数	透水铺装		普通机动车车位		车行流线
已批在建建筑物	道路及道路宽度		非机动车车位		人行流线
地下室范围线	角点坐标	X=36317.317 Y=50002.962	电动汽车车位		街坊路
人防范围	场地标高		建筑出入口		消防流线

说 明

一、工程名称：北京大兴国际机场综合保税区0107-037地块生物医药研发楼（连廊）项目

二、工程地点：位于北京大兴国际机场综合保税区内，生物医药园研6路—路11号"房四路、24"厂房东侧。

三、设计依据：

《民用建筑设计统一标准》 GB 50352-2019

《民用建筑通用规范》GB 55031-2022

《建筑设计防火规范》GB 50016-2014（2018版）

《建筑防火通用规范》GB 55037-2022

《建筑内部装修设计防火规范》GB 50222-2017

《建筑工程设计文件编制深度规定》（2016年版）

《建筑地面设计规范》GB 50037-2013

《屋面工程技术规范》GB 50345-2012

《地下工程防水技术规范》GB 50108-2008

《建筑玻璃应用技术规程》JGJ113-2015

《建筑安全玻璃管理规定》发改运行【2003】2116号

《建筑幕墙》GB/T 21086-2007

《建筑防烟排烟系统技术标准》GB 51251-2017

《工业建筑节能设计统一标准》GB 51245-2017

《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB55015-2021

《建筑与市政工程防水通用规范》GB55030-2022

《消防设施通用规范》GB55036-2022

《北京地区建设工程规划设计通则》2003年版

《房屋建筑市政基础设施项目工程设计规范》DB11/685-2021

《公共建筑节能设计标准》DB11/ 687-2024

相关北京市的现行、规范、规程、标准。

建设方提供的设计任务书、会议纪要、沟通文件。

项目用地范围：500亩拍地

北京大兴国际机场综合保税区DX12-0107-037地块建设工程规划用地测量成果报告书（2021临管测字00002号）

《关于北京大兴国际机场综合保税区0107-037地块供地项目"多规合一"协同平台审核意见的函》（京临管初审函【2021】000号）

《北京大兴国际机场综合保税区0107-037地块生物医药园研究楼（二期）项目（10#厂房等4.5层）建设工程规划许可证（建字第110115202500029号，2025临管建字00004号）

《北京市建设工程规划设计技术文件办理指南》。

四、依据《关于北京大兴国际机场综合保税区0107-037地块供地项目函"多规合一"协同平台审核意见的函》（京临管初审函【2021】000号），本地块为M1一类工业用地，容积率≤1.0，控制高度≤15米，绿地率≥10%。本项地可算总仓（简称）、小型商业、办公、宿舍、检测维修、工业研发、销售、展示用房等用途（并可附设作改设施、交通设施、其他配套辅助设计）。五、项目已分两期开发，一期已建成现设、建筑规模以取得的《北京大兴国际机场综合保税区（大兴）管理委员会建设工程规划许可证（京临管规字00004号）》为准，具体为总建筑面积为109342.52㎡，其中：地上建筑面积为70925.61㎡，地下建筑面积38417.29㎡，二期在建，建筑规模以取得的现场建设许可证《北京大兴国际机场综合保税区0107-037地块生物医药研发楼（二期）项目（10#厂房等4.5层）》（2025临管建字00004号）为准，具体为总建筑面积为67081.16㎡，地上建筑面积为61682.12㎡，地下建筑面积 5399.04㎡，但上前期地上建筑规模以计132607.75平方米，相较《关于北京大兴国际机场综合保税区0107-037地块供地项目"多规合一"协同平台审核意见的函》（京临管初审函【2021】000号）项目建筑规模指标132895.59平方米，仍有287.84平方米未实施指标余量。

六、本图所标尺寸均为建筑物外墙外皮、外墙皮与用地红线间以及道路边线与道路边线间的距离，标注单位为米。建筑应位坐标为建筑外轮廓角点坐标。室内标高为建筑物±0.000绝对标高，详见总平面图。室外标高为建筑物散水坡坡脚标高。1#连廊室内外高差为0.45m，室外台阶及坡道与道路相接时，高差可根据现场实际道路标高进行调整。

七、本项目平面消防车环绕建筑高度为建筑物主入口场地室外设计地面至建筑天门高处高度范围的高度。本工程地上建筑高度均为13.65米。

八、消防设计：

1）本工程为新建连廊项目，新建单体为1#连廊，地上二层，无地下建筑，耐火等级为二级，面积共283.5平米，高度为13.65m。

2）1#连廊东侧连接1#厂房（生产和火灾危险性为丙类，地上3层，耐火等级二级），西侧连接2#厂房（生产和火灾危险性为丙类，地上3层，耐火等级二级）。1#连廊的防火分区共入24厂房的防火分区，并入后每个防火分区面积均≤4000㎡。

3）1#连廊净空≥7.0米可供消防火车（25tonn消防压型气瓶组合装载，耐火极限≥3.00h）。特别防火卷帘（耐火极限≥3.00h)此甲级防火门（耐火极限≥1.50h)进行分隔。1#连廊与14#厂房的屋顶层采用乙级防火门，乙级防火窗进行分隔。因14#连廊与24#厂房为一个防火分区，采用防火隔墙（250mm钢筋混凝土防气隔层+多板）、耐火极限≥3.00h）、特级防火卷帘（耐火极限≥3.00h)和乙级防火门进行分隔，符合防火规范的要求。

4）14#厂房局部国防产权室内将采用封闭式管廊隔墙（12厚硅酸钙板+C75龙骨内填75厚岩棉+12厚硅酸钙板，耐火极限4.0h）进行封堵，满足不同防火分区将电缸门管廊以及门窗的要求。

5）本项目卷帘、防火门窗的设置详见建筑专业。

6）、安全疏散：1#连廊首层设置安全出入口，二层利用24#厂房的安全出口进行疏散，连廊的最不利位置距离最近安全出口的疏散距离≤60m，符合防火规范的要求。

九、本项目建筑面积核算以《北京地区建设工程规划设计通则》（2003年版），《民用建筑通用规范》GB55031-2022为标准。

十、雨水资源利用：本项目未设置透水铺装面积不予以扣减绿地，未减少园区内雨水控制与利用的相关设施。

十一、绿化设计：依据《关于北京大兴机场国际机场综合保税区0107-037地块供地项目"多规合一"协同平台审核意见的函》，一期市级绿化面积9600.59㎡，二期市级绿化面积5688.64㎡，一二期市级绿化面积为14200.63㎡，绿化率为10.75%，满足绿地率不低于10%的要求。本项目未占用、未调整已申报的园林绿化面积，不影响原规划申报的绿地率。

十二、本园区机动车停车位470辆，其中一期330辆，二期140辆。其中电动汽车停车位一期45辆，占一期机动车停车位15%。二期电动充电桩为42辆，占二期总机动车停车位15%。满足北京市地方标准《电动汽车充电基础设施规划设计标准》（DB11/T1455-2017）及《北京市交通委员会关于北京大兴国际机场综合保税区0107-037等地块北上第一批开发项目交通影响评价审查意见的函》京交函【2020】1815号的规定。本园区非机动车停车位1993辆，其中一期自行车停车位996辆，二期自行车停车位997辆。本项目所配建的机动车及非机动车位，均在二期地块建。

十三、人防设计：本项目为现状园区中新建项目，新建地上建筑面积为283.50平方米，依据京国动防发《北京市人民防空工程建设管理规定》（2014）418号的规定，本项目不需新增总人防工程。

十四、节能与可再生能源设计：本项目设计满足《工业建筑节能设计统一标准》GB 51245-2017及《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB55015-2021规范的相关要求。本项目可再生能源：依据《关于北京大兴机场国际机场综合保税区0107-037地块供地项目"多规合一"协同平台审核意见的函》及协同有关的规范确定光伏面积为0。本项目建设过程中不设置地上部、不具备建设太阳能光伏板的空间资条件，本项目未进行可再生能源设计。

十五、装配式设计：依据《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号文）的规定，本项目地上建筑面积＜3000㎡，可不做装配式设计。本项目未进行装配式设计。

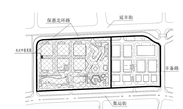
十六、绿色建筑设计：参照《北京市房屋建筑工程施工图审核检查要点》绿色建筑专项检查要点811.0.5~11.0.7的规定：建筑面积不大于1000㎡且不大于项目总建筑面积的10%的独立配套用房，不需单独进行绿色建筑检查，但需要提交整个项目或项目主体建筑的绿色施工图设计集成表。本项目为新建工业用地上的独立厂房，建筑面积小1000㎡，且不大于整个园区主体建筑面积的10%，本项目未单独进行绿色建筑施工图设计，本项目将在园区的一期工程、二期工程均满足绿色建筑一星级标准。本项目所在园区整体满足绿色建筑一星级标准。

十七、结构体系：本项目为钢结构体系。

十八、饭建设场区的人行道路、绿化草地、在建设完成后进行恢复。临时施工道路：施工过程中注意保护原有地下管网检修井和雨水口，临时永等地下管道管线，施工结束后，注意恢复。

十九、本项目属于现状大兴机场"北有京兴"的行业规范性文件要求（如临标准、建筑面积、建筑高度等重要规定指标），本项目设计满足相关国家及地方法规、规范、标准、规定等的要求，满足相关政府部门文件的行政规范性文件要求。

二十、图中坐标系统采用北京地方坐标系统，高程系统采用北京地方高程系统。



北京大兴国际机场综合保税区0107-037地块生物医药研发楼（一期+二期+连廊）总技术经济指标表

序号		项目		数据	备注
1		总用地面积	㎡	132895.59	一期用地面积为86986.69㎡，二期用地面积为45909.18㎡
	其中	建设用地	㎡	132895.59	
		代征城市公共用地	㎡	0	
2	总建筑面积		㎡	176107.58	
	其中	地上建筑面积	㎡	138991.25	
		一期地上建筑面积	㎡	70925.63	规划核验（验收）意见（2024临竣字0004号）
		二期地上建筑面积	㎡	61682.12	规划许可证号（建字第110115202500029号，2025临管建字0004号）
		连廊	㎡	283.5	本次申报项目
	地下建筑面积		㎡	43816.33	
		一期地下建筑面积	㎡	38417.29	规划核验（验收）意见（2024临竣字0004号）
		二期地下建筑面积	㎡	5399.04	规划许可证号（建字第110115202500029号，2025临管建字0004号）
		连廊	㎡	0	本次申报项目
3	容积率		/	1.000	一期容积率为0.88，二期容积率为1.19，本次新建连廊项目容积率为0.002，总体续筹容积率为1.00
4	建筑密度		%	33.47	一期建筑密度为39.08%，二期建筑面积为38.48%，本次新建连廊项目密度为0.11%，总体续筹建筑密度为33.47%
5	绿地率		%	10.75	规划绿地率≥10%
6	建筑高度		m	18	一期18m，二期18m，本次新建连廊项目为13.65m
7	机动车停车位		辆	540	《北京市交通委员会关于大兴国际机场综合保税区0107-037等地块北上一批开发项目交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2020〕1815号）规定：80~89㎡/个平方米，办公90辆/万平方米设置，本次新建连廊项目所需配套的停车位在二期地块配建。
	其中	地上停车位	辆	188	按照机动车总数的3%设置电动汽车停车位，地上电动汽车停车位59辆
		一期地上停车位	辆	30	其中电动汽车停车位10辆
		二期地上停车位	辆	158	其中电动汽车停车位为38辆
		地下停车位	辆	352	按照机动车总数的3%设置电动汽车停车位，地下电动汽车停车位113辆
		一期地下停车位	辆	270	其中地下电动汽车停车位15辆
		二期地下停车位	辆	82	无电动汽车停车位。
8	非机动车停车位		辆	1993	《北京市交通委员会关于大兴国际机场综合保税区0107-037等地块北上一批开发项目交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2020〕1815号）按1.0辆/㎡平方米设置。
	其中	一期非机动车停车位	辆	996	位于一期地下
		二期非机动车停车位	辆	997	位于二期地上
9	研发及配套设施建筑面积比例		%	3.78	一期研发及配套用房的建筑面积比例为7.59%，其中9#研发办公面积2956.61㎡，19#等室中心1135.52㎡，20#化学品库160.56㎡，21#环境面积1.69㎡；二期研发及配套用房的建筑面积比例为9%，本次新建连廊项目的研发及配套用房的建筑面积比例为0%，总体续筹比例为3.78%。

北京大兴国际机场综合保税区0107-037地块生物医药研发楼（一期+二期+连廊）绿地指标表

项目名称	单位	数值	备注
建设用地面积	㎡	132895.59	
绿地面积	㎡	14290.63	一期绿地面积为8002.59㎡，二期绿地面积为6288.04㎡
其中 实土绿地面积	㎡	13225.73	一期实土绿地面积为7537.69㎡，二期实土绿地面积为5688.04㎡
覆土绿地面积	㎡	1064.90	一期覆土绿地面积为464.90㎡，二期覆土绿地面积为600㎡
绿地率	%	10.75	一期绿地率为9.17%，本次申报现地块为0㎡，未调整特改原申报绿地面积。

北京大兴国际机场综合保税区0107-037地块生物医药研发楼（一期+二期+连廊）人防工程设计方案指标明细表

所在建筑物号及位置	防护单元编号	战时主要出入口编号	战时功能	平时用途	抗力等级	人防工程建筑面积（㎡）	人防工程地上建筑面积（㎡）	人防工程地下建筑面积（㎡）	人防工程地上建筑面积（㎡）	人防工程地下建筑面积（㎡）
地下车库一期地下一层南段	1	1	二等人员掩蔽所	汽车库	甲6	1355.66（已验收）	0	36.27	131.39	1317.39
						0	0	36.27	131.39	1317.39
合计						1355.66	0	36.27	131.39	1317.39
人防警报室						8㎡（位于二期12#厂房屋面）				

北京大兴国际机场综合保税区0107-037地块生物医药研究楼（连廊）项目建筑单体明细表

序号	楼号	计容建筑面积（㎡）	总建筑面积（㎡）	地上建筑面积（㎡）	地下建筑面积（㎡）	层数		建筑高度（m）		性质	火灾危险性	备注
						地上	地下	地上	地下			
1	1#连廊	283.50	283.50	283.50	0	2	0	13.65	0	连廊	丙类	首层建筑面积：141.75㎡，二层建筑面积为141.75㎡，功能为人员通行连廊，耐火等级为一级，结构主工艺管道。
合计		283.5	283.5	283.5								

未经本公司书面许可，任何单位及个人不得对本图纸中的全部或部分内容进行修改，否则产生的一切后果由修改者负责，我公司保留追究其法律责任的权利。

中元恒泰
中元恒泰建设发展有限公司
Chinese Heng-Tai Construction Development Co.,Ltd.
建筑行业（建筑工程）乙级设计资质
市政行业（道路工程）乙级设计资质
风景园林工程设计专项乙级 证书编号：CJ2250220
城乡规划编制乙级 资质等级证书[2023]0000

本图纸的著作权及其他相关权益属中元恒泰建设发展有限公司所有，图件中其他专有权利归其他权利人所有，未经书面同意，不得复制或用于其他项目或用于商业用途，违者必究。

本项目北京市大兴区兴华大街二段甲3号院1号楼1层101-1室
电话：010-61240000 传真：010-61240000
邮编：102600

项目负责人
设计总负责人
专业负责人
校对
审核
审定
设计人

建筑专业
设计签字

结构专业
设计签字

给排水专业
设计签字

暖通专业
设计签字

电气专业
设计签字

建筑节能
设计签字

概预算
设计签字

经济专业
设计签字

建筑专业
设计人员

结构专业
设计人员

给排水专业
设计人员

暖通专业
设计人员

电气专业
设计人员

建筑节能
设计人员

概预算
设计人员

经济专业
设计人员

建设单位：北京大兴国际机场综合保税区管理委员会
项目名称：北京大兴国际机场综合保税区0107-037地块生物医药研发楼（连廊）项目
项目代号：2025-YF-YQ1
图纸名称：总平面图
设计阶段：施工图
出图日期：2025年12月