

北京市规划和自然资源委员会通州分局

京规自（通）供审函[2025]0001号

北京市规划和自然资源委员会通州分局 关于北京城市副中心站综合交通枢纽地区 FZX-0101-07 单元、FZX-0101-08 单元部分地块 供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函

北京市通州区规划和自然资源综合事务中心：

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：位于北京城市副中心站综合交通枢纽地区，东南至运河东大街，西南至紫运西路，西北至副中心站南街，东北至紫旭东路（规划路名以最终批复地名为准）。详见钉桩及附图（2025规自（通）测字0003号、2025规自（通）测字0004号）。

2、土地储备供应用地的用地性质、用地面积、地上建筑规模、控制高度等详见下表：

地块编号	用地性质	用地面积 (平方米)	容积率	地上建筑 规模 (平方米)	建筑 高度 (米)	备注 1	备注 2
FZX-0101-0707	其他类 多功能 用地 (F3)	8258.201	3	24774.603	60 (局 部 80)	含密闭式垃圾 分类收集站 1 处, 建筑面积 1500 平方米, 可采用地下建 设形式; 含污 水源热泵能源 站 1 处, 建筑 面积 1200 平 方米, 采用地 下建设形式, 地上应预留附 属设施建设条 件。	-
FZX-0101-0705	二类居 住用地 (R2)	13111.057	2.3	30155.431	100	含物业管理用 房 1 处, 地上 建筑面积 100 平方米; 含开 闭站 1 处, 用 地面积 300 平 方米, 地上建 筑面积 500 平 方米 (最终以 供电部门意见 为准); 含 有限电视三级机 房 1 处, 建筑 面积 30 平方 米, 可与建筑 结合设置。	含家园中心 1 处, 地上建筑 面积约 1.38 万平方米, 涉 及功能包括: 社区卫生服务 中心 1 处, 建 筑面积 3500 平方米; 养老 及助残中心 1 处, 建筑面积 1200 平方 米; 残疾人托 养所 1 处, 建 筑面积 1000 平方米; 机构 养老设施 1 处, 建筑面积 3000 平方 米; 末端物流 配送中心 1 处, 建筑面积 200 平方米; 邮政所 1 处, 建筑面积 200 平方米; 室内 体育设施 1 处, 建筑面积
FZX-0101-0706	二类居 住用地 (R2)	17269.043	2.2	37991.894	100	含物业管理用 房 1 处, 地上 建筑面积 100 平方米; 含再 生资源回收站 1 处, 建筑面 积 150 平方 米, 可采用地 下建设形式; 含社区管理服 务用房 1 处, 地上建筑面积	

						500 平方米。	2000 平方米；社区文化设施 1 处，建筑面积 2000 平方米；社区服务中心 1 处，建筑面积 700 平方米。
FZX-0101-0708	二类居住用地（R2）	22410.199	2.4	53784.477	100	含物业管理用房 1 处，地上建筑面积 100 平方米。	
FZX-0101-0807	二类居住用地（R2）	13340.060	2.1	28014.126	100	含物业管理用房 1 处，地上建筑面积 100 平方米。	
FZX-0101-0808	二类居住用地（R2）	12265.638	2.1	25757.839	100	含物业管理用房 1 处，地上建筑面积 100 平方米。	
FZX-0101-0810	二类居住用地（R2）	13617.289	2.4	32681.493	100	含物业管理用房 1 处，地上建筑面积 100 平方米。	
FZX-0101-0811	二类居住用地（R2）	12510.962	2.3	28775.212	100	含物业管理用房 1 处，地上建筑面积 100 平方米。	
合计	-	112782.449	-	261935.075	-	-	

备注：1、居住用地在建筑规模总量不变的前提下，各住宅地块之间可结合高品质方案进行统筹平衡，合理调整各地块建筑规模指标。2、相邻地块鼓励地上、地下连通，潞滨一街及紫旭东路设置地下步行通道，地下步行通道的设计方案应妥善处理好与周边地块开发、规划 M104 支线站点的关系。3、各项指标最终以建设工程规划许可为准。

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》及相关消防规范要求。鼓励 FZX-0101-0707 地块沿紫运西路扩大建筑退距，预留一处进深不小于 30 米的公共广场，供居民开展休闲娱乐活动和观景。退让规划用地边界及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、绿化环境规划要求

1、与相邻建筑空间关系：应与周边建筑相协调。

2、古树名木保护：应符合《北京市古树名木保护管理条例》的要求。

3、其他树木要求：胸径30厘米以上的树木应当予以保留，如需移伐须取得园林绿化主管部门意见。

四、交通规划要求

1、应按照市交通委《关于北京城市副中心 0101 街区 FZX-0101-0705 等地块交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2025〕94号）要求执行。

2、与外部交通衔接的主要出入口方位：原则上应设置在低等级城市道路上，根据《北京地区建设工程规划设计通则》相关要求，本次规划中地块出入口选择在街区道路上，具体开口位置以设计方案审查意见和建设工程规划许可为准。

3、机动车停车位：应满足《北京市居住公共服务设施配置指标》和《北京市居住公共服务设施配置指标实施意见》（京政发〔2015〕7号）、《北京市公共建筑机动车停车配建指标》等有关规定，新建改建公共建筑配建机动车停车位设置标准可参照《北京市公共建筑机动车停车配建指标》中的三类地区执行，居住按照二类地区执行。轨道交通站点地面出入口500米范围内的公共建筑，其机动车停车位配建指标折减不低于20%。

4、关于公用充电设施方面的要求：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充电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。机动车停车位充电基础设施建设标准应符合《电动汽车充电基础设施规划设计标准》（DB11/T1455-2017）、《电动汽车分散充电设施工程技术标准》（GB/T51313-2018）的规定，规划范围居住类用地所有配建车位宜预留充电车位的条件，其中直接建设充电车位的比例不应小于配建车位总数的18%；公建参考办公、商业类项目，直接建设的充电车位比例不低于车位总数的20-25%。电动自行车需按照《关于印发新建居住项目<电动自行车相关配建指标>的通知》（京规自发〔2023〕2号）落实相关要求。

5、项目地块周边副中心站南街、紫旭东路、紫旭西路、紫运西路、潞滨一街、潞滨二街、潞滨三街应按规划与项目同期实施，并完善相关道路交通工程设施。

6、本项目“多规合一”协同平台审核意见中涉及的道路名称以最终审定的地名规划为准。

五、市政与基础设施规划要求

1、应按照市水务局《关于北京城市副中心站综合交通枢纽地区0101-03单元、0101-04单元、0101-05单元、0101-07单元涉水事项论证报告的审查意见》（京水行许字〔2022〕11号）、《关于北京城市副中心站综合交通枢纽地区FZX-0101-08单元土地一级开发阶段区域水影响评价报告的审查意见》要求执行。

2、应统筹考虑本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。

3、应按照《<北京市新增产业的禁止和限制目录（2022版）>热力生产和供应行业管理措施实施意见》、《关于全面推进新能源供热高质量发展的实施意见》（京发改〔2023〕1309号）及相关行业主管部门意见执行。FZX-0101-0707地块包含污水源热泵能源站1处，建筑面积1200平方米，采用地下建设形式，地上应预留附属设施建设条件。

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

六、文物保护要求

1、经核，本项目暂不涉及不可移动文物。本项目临近北运河，北运河既是世界文化遗产大运河的遗产构成要素，又是全国重点文物保护单位大运河的文物构成。

2、如涉及文物保护单位的保护范围或建设控制地带，建设工程须按照文物保护法等法律法规履行审批手续。

3、北京城市副中心0101街区FZX-0101-07单元地块上市项目于2022年5月完成考古工作，北京市考古研究院出具文研保函[2022]071号，考古工作已结束。北京城市副中心0101街区FZX-0101-08单元地块上市项目（自行拆分FZX-0101-0810地

块)于2024年6月完成考古工作,北京市考古研究院出具考古保函[2024]134号,考古工作已结束。北京城市副中心0101街区FZX-0101-08单元地块上市项目(自行拆分FZX-0101-0807、0808、0811地块)于2025年4月完成考古工作,北京市考古研究院出具考古保函[2025]077号,考古工作已结束。

4、若发现有价值遗存,应及时向属地文物部门上报。

七、居住项目规划设计要求及公共服务设施配建要求

1、FZX-0101-0705、0706、0708、0807、0808、0810、0811地块范围内含家园中心1处,地上建筑面积约1.38万平方米,涉及功能包括:社区卫生服务中心1处,建筑面积3500平方米;养老及助残中心1处,建筑面积1200平方米;残疾人托养所1处,建筑面积1000平方米;机构养老设施1处,建筑面积3000平方米;末端物流配送中心1处,建筑面积200平方米;邮政所1处,建筑面积200平方米;室内体育设施1处,建筑面积2000平方米;社区文化设施1处,建筑面积2000平方米;社区服务中心1处,建筑面积700平方米。家园中心均由二级竞得人进行代建,建成后无偿移交通州区政府,由区政府统筹安排。家园中心建设时序应与住宅项目同步设计、同步建设、同步交付使用,分期开发的,原则上应与第一期住宅项目同步建成并交付使用。家园中心需结合住宅建筑设计方案对功能布局、交通流线进行合理设置。为提高家园中心的服务品质和效率,应为家园中心设置独立的车行和人行出入口,并按相关配置标准配建机动车和

非机动车停车位，人行和车行流线避免与住宅存在交叉，功能布局方面做好动、静分区处理，最终以审定方案为准。

2、凡本市行政区域内新建、改建、扩建和翻建四层（含）以上住宅的，均须进行适老性设计。住宅适老性设计具体内容包
括：设置电梯、紧急呼叫装置、安装扶手等。各设计单位在进行住宅项目适老性设计时，除符合国家及本市相关技术标准规范外，在设计说明中须注明电梯规格、位置，并在设计中预留设置紧急呼叫装置和安装扶手的条件。

3、对分期、分区域建设的，要合理安排建设时序，确保建设项目级居住公共服务设施在住宅总规模完成80%前完成建设，并同步验收。按照《北京市住房和城乡建设委员会关于进一步加强居住项目代征城市道路用地和配套设施建设管理的通知》（京建发〔2017〕406号）落实相关要求。

4、该项目的配套商业参考《关于印发〈居住配套商业服务设施规划建设使用管理办法（试行）〉的通知》（京商务规字〔2018〕6号）设置，具体配建要求以行业主管部门意见为准。居住配套商业服务设施总体规模按600-700平方米/千人建筑面积配置。其中：菜市场配置标准为建筑面积50平方米/千人。生鲜超市、社区菜店、综合超市、便利店、早餐（餐饮）店、理发店、家政服务点、洗衣店、便民维修、药店、末端配送点等居住配套商业服务设施配置标准为建筑面积535-625平方米/千人。小型商服（便利店）配置标准为建筑面积10-20平方米/千人

（考虑实际使用问题，要求最小单元为 50 平方米，总配置面积不变）。

5、新增小区供电业务扩展工程的开关站、配电室，以及电梯、供水、应急照明等重要负荷的用电设施，应设置在地面一层及以上，高于当地防涝用地高程。具体配建要求以供电部门意见为准。

八、其他规划要求

（一）落实北京城市副中心管理委员会批复的《北京城市副中心 0101 街区 FZX-0101-0705 等地块规划综合实施方案》相关要求。

（二）关于城市设计和建筑设计要求：按照《北京城市副中心规划设计导则》（规划管理版）、《北京城市副中心站综合交通枢纽地区规划综合实施方案》、《北京城市副中心 0101 街区 FZX-0101-0705 等地块规划综合实施方案》、《北京地区建设工程规划设计通则》（03 版）等要求执行。充分落实《北京市平原多点地区“好房子”规划管理相关技术要点（试行）》要求，进一步加大技术创新，推动住房品质提升。

1、建筑空间设计指引：（1）建筑布局：规划范围内居住用地鼓励采用围合式建筑布局，鼓励高层住宅在保障良好的日照条件前提下，形成更均好的观景朝向，避免大片同一方向的立面朝向。为营造多样化的生活场景，提升规划居住区与副中心站枢纽地区、大运河滨水空间的步行可达性和舒适性，规划居住地块之间、居住地块与滨水空间之间及居住地块与枢纽区域之间应设置

二层连廊，塑造便捷通畅、立体生态、完整连续的慢行空间。设置开敞式的风雨连廊，在不影响居民日常生活的前提下，将相互独立的建筑物或将建筑物与小区内广场、游园等公共空间相互连接，方便居民室外休闲活动，并补充适应本地气候特点的室外游憩设施和景观空间。为提升小区生活宜居度、便利度，补充快递收寄、便民零售、便民餐饮、会客交流等基础公共服务功能，可结合小区入口、入户大堂或依托沿街、街角首层配建邻里共享公共空间。（2）建筑风貌与材质：突出简洁现代的都市风格，公共建筑材质鼓励选取环保、新颖、简约的玻璃、金属板、石材等材料。居住建筑材料以石材、金属板、陶板为主。打造区域品质形象，彰显时代特色。（3）城市色彩：规划范围位于滨河风貌区内，色彩总体要求为暖色调、中等饱和度和中等明度。高层建筑宜采用高明度、低饱和度的冷灰色调，底层建筑宜采用中低明度、中等饱和度的暖灰色调，形成动静相生、韵律有序的空间色彩氛围。（4）第五立面：鼓励强化建筑群组第五立面设计，协调各类建筑屋顶形式比例，采用简洁线条和几何形体，勾勒屋顶设计的层次感和韵律感，形成错落有致、简洁明快、创新风尚的第五立面形象。鼓励地块内风雨连廊和公共设施、架空层的顶部互相连接，设置可上人屋顶花园、观景平台等，打造共享、生态的公共活动空间，构成社区开放空间系统的重要组成部分。

2、街道空间设计指引：（1）街道分类引导：规划范围内共涉及交通性主干道、复合性次干道、休闲街道 3 类街道类型。其中交通性主干道为运河东大街，为交通性功能较强的街道，沿线

止机动车开口，应设置立体行人过街设施。复合性次干道包括副中心站南街、紫旭西路、紫运西路，是具备一定交通服务功能及生活性需求服务的街道。复合性次干道应充分满足人的公共活动需求及各类交通流线，街道设计鼓励营造公共空间节点。除紫运西路外可适当设置小汽车及货运出入口。休闲街道包括紫旭东路、潞滨一街、潞滨二街和潞滨三街。对公共空间要求较高，规划布置零售商店、休闲公共场所、社区活动和服务设施，可适当设置小汽车及货运出入口。（2）街道空间管控：鼓励 FZX-0101-0706、FZX-0101-0708 地块沿潞滨一街东侧整体设置 1 条商业内街，并适当扩大建筑退线，预留临时停车、沿街景观和商业外摆空间，提升沿街界面活力。

3、滨水空间设计指引：打造具有标志性、特色性的滨水景观界面，对紫运西路周边地块的建筑立面、建筑退线、人行道和道路绿地进行一体化设计，鼓励建筑首层设置零售、文化、康体、娱乐等公共功能并灵活布置广场景观、小微绿地以及外摆经营设施，提升滨水界面的活力。为引导形成高低错落的城市天际线，滨水地区住宅建筑尺度及高度应相互协调，避免高度过于整齐单一以及高低配、跌落式的高差设计，形成舒缓有序的滨水天际线。鼓励设置跨紫运西路二层连廊，加强居住区与运河水岸公园的慢行联系，一体化打造亲水活力。连廊跨过紫运西路将住宅底层架空空间与运河滨水区域无缝连接，设计需符合相关国家规范鼓励采用大跨度、艺术化和生态化的设计形式。

(三) 关于抗震方面要求: 本项目属于“通州新城地震小区划”工作区范围内, 应按照地震小区划工作成果进行规划建设。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。

(四) 关于人防方面要求: 1、本项目人防工程位置、布局应符合《北京市人民防空办公室关于印发〈人民防空地下室设计方案规划布局指导性意见〉的通知》(京人防发〔2020〕105号)、《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的要求。2、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。3、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。4、FZX-0101-0705 地块应配建人防面积不小于 3234.00 平方米; FZX-0101-0706 地块, 应配建人防面积不小于 4191.00 平方米; FZX-0101-0707 地块, 应配建人防面积不小于 2739.00 平方米; FZX-0101-0708 地块, 应配建人防面积不小于 5918.00 平方米; FZX-0101-0807 地块, 应配建人防面积不小于 3069.00 平方米; FZX-0101-0808 地块, 应配建人防面积不小于 2838.00 平方米; FZX-0101-0810 地块, 应配建人防面积不小于 3586.00 平方米; FZX-0101-0811 地块, 应配建人防面积不小于 3168.00 平方米。应建人防工程建筑面积之和大于 5000 平方米, 应设置柴油电站。人员掩蔽工程服务半径不大

于 200 米。地块内各防护单元宜实现互联互通。战时水箱和电站不可临战安装。上述指标以实际建筑面积为计算基数，功能要求最终以人防部门审定意见为准。

（五）关于绿色建筑、装配式建筑及超低能耗建筑方面要求：公共建筑执行绿色建筑三星级标准，住宅建筑执行二星级或以上绿色建筑标准，并按照《北京市建筑绿色发展条例》、《关于推进北京城市副中心高质量发展的实施方案》、《北京城市副中心绿色建筑高质量发展的指导意见》（副中心建管发〔2021〕1 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）、《通州区建筑绿色发展三年行动方案（2023 年-2025 年）》等要求执行。

（六）关于生态环境方面要求：本项目工程附近存在生态保护红线，须严格控制施工范围，做好生态保护工作。根据《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021 年版）及北京市实施细化规定（2022 年版）要求，供地阶段未纳入环评管理。建议项目建设践行绿色发展理念，全面推进绿色低碳循环发展，加大绿色建材使用，鼓励应用低污染、低能耗、高性能、高效再生的沥青混合料。依据《北京市蓝天保卫战 2024 年行动计划》、《通州区蓝天保卫战 2024 年行动计划》、《0.1 微克行动计划》等文件中关于基坑气膜、绿色发展等工作要求，建议项目单位在施工阶段做好以下工作；一是土石方期间使用基坑气膜工艺；二是建议推广使用温拌沥青工艺；三是使用电动化的渣土车、混凝土搅拌车、运输车、非道路移动机械；四是如无法实现和全部实现车辆

电动化，燃油车绕行重点区域内 8 条道路。【重点区域 8 条道路范围】：一是运河奥体公园四至范围，分别是滨河北路（北起新华东街南至玉带河东街）、通胡大街（西起滨河北路东至紫运中路）、紫运西路（北起通胡大街南至玉带河东街）、潞通大街（西起滨河北路东至紫运中路）。二是北京工业大学通州校区四至范围，分别是潞苑五街（西起潞苑西路东至陈列馆路）、潞苑西路（北起潞苑五街南至京榆旧线）、陈列馆路（北起潞苑五街南至京榆旧线）、京榆旧线（西起潞苑西路东至陈列馆路）。

（七）关于无障碍方面要求：方案阶段落实《建筑与市政工程无障碍通用规范》（GB55019-2021）及《北京市无障碍系统化设计导则要求》。

（八）关于地下空间连通要求：1、落实《城市副中心站综合交通枢纽地区规划综合实施方案》中“多路来，多路解”的交通组织要求，综合考虑集散枢纽客流、轨道交通换乘接驳便捷性及地下公共空间开发整体性，在潞滨一街及紫旭东路规划地下步行通道。FZX-0101-0707 地块应做好建筑退让，充分预留出入口建设条件；FZX-0101-0705、FZX-0101-0706、FZX-0101-0708 地块结合住宅实际需求合理确定衔接条件，最终以审定方案为准。

2、按照《北京城市副中心管理委员会关于印发〈北京城市副中心建设工程地下空间利用技术要点（试行）〉的通知》（副中心管委发〔2024〕26 号）、《北京城市副中心管理委员会关于印发〈涉及北京城市副中心建设工程地下空间利用的有关工作要点〉的通知》（副中心管委发〔2024〕27 号）相关要求，本项目相邻地

块鼓励地上、地下连通。跨城市支路相邻地块如为同一实施主体，可依据市政条件，允许地块利用城市支路下空间进行地块间连通。地块间可通过设备管廊、地下通道、地下整体开挖方式实施地下连通。地下连通区域上方的覆土深度根据市政条件确定。地下连通部分应与相邻地块同步设计、同步建设、同步交付。地块间的城市支路应与实施地下连通的地块同步设计。参照《自然资源部关于探索推进城市地下空间开发利用的指导意见》（自然资发〔2024〕146号），对符合条件的规划地下可连通区域可以采用协议出让（租赁）方式供应。

（九）关于环境噪声污染防治方面：应落实《民用建筑隔声设计规范》、《北京市住宅设计规范》，建筑的室内允许噪声级、建筑构件计权隔声量，以及建筑结构隔声减噪设计等指标必须满足规范要求，并按照《建筑环境通用规范》、《民用建筑工程室内环境污染控制规程》等要求，开展民用建筑竣工声学检测。

（十）关于公众参与方面要求：本项目在办理多规合一会商意见函前，需对规划设计方案总平面图进行现场和政府网站公示，公示时间不少于7个工作日。

（十一）关于建设内容方面要求：应符合《北京市新增产业的禁止和限制目录》的相关要求。

（十二）其他未提及事宜应符合相关规定。

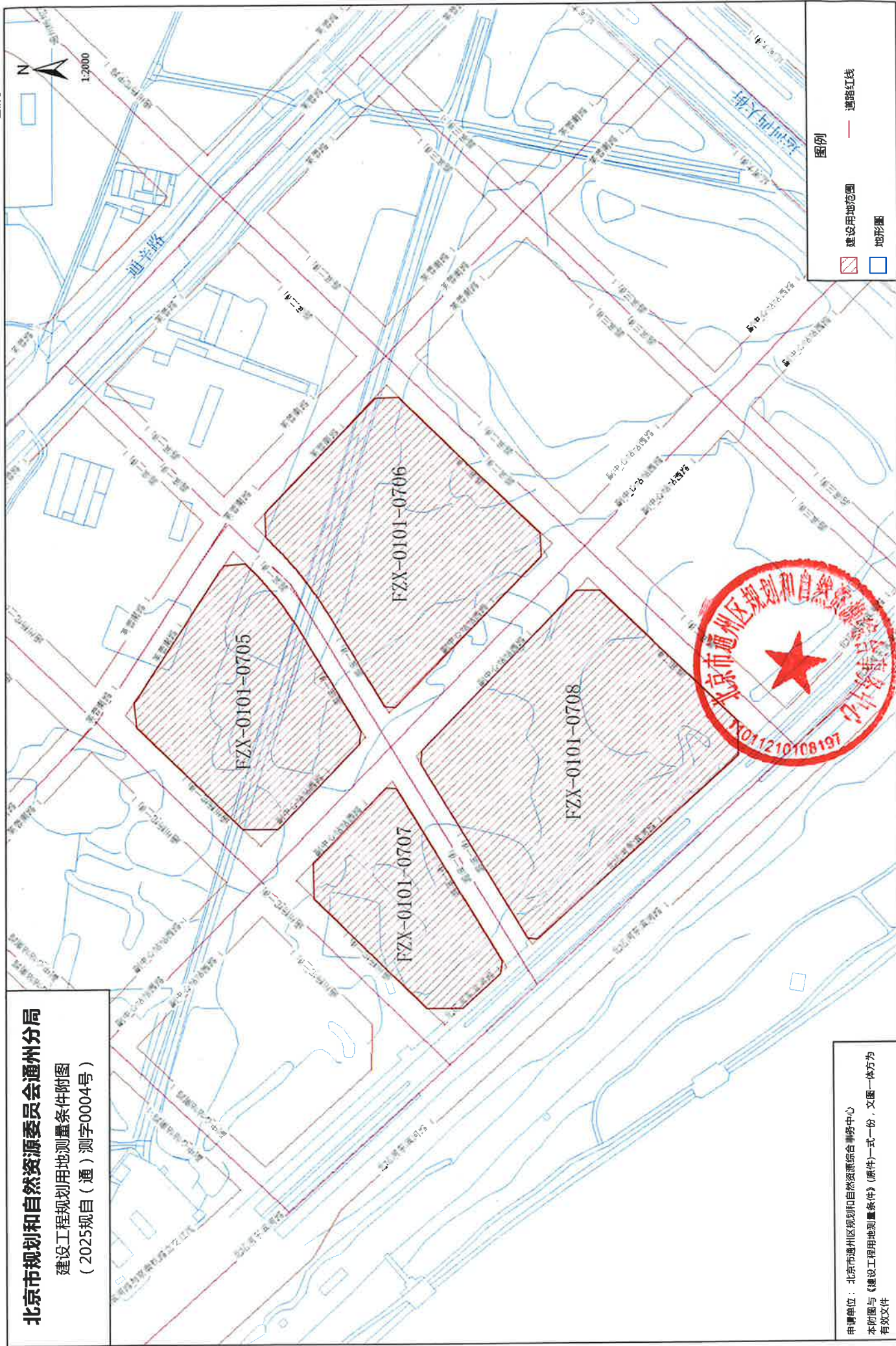
附件：建设工程规划用地测量成果报告书附图

北京市规划和自然资源委员会通州分局

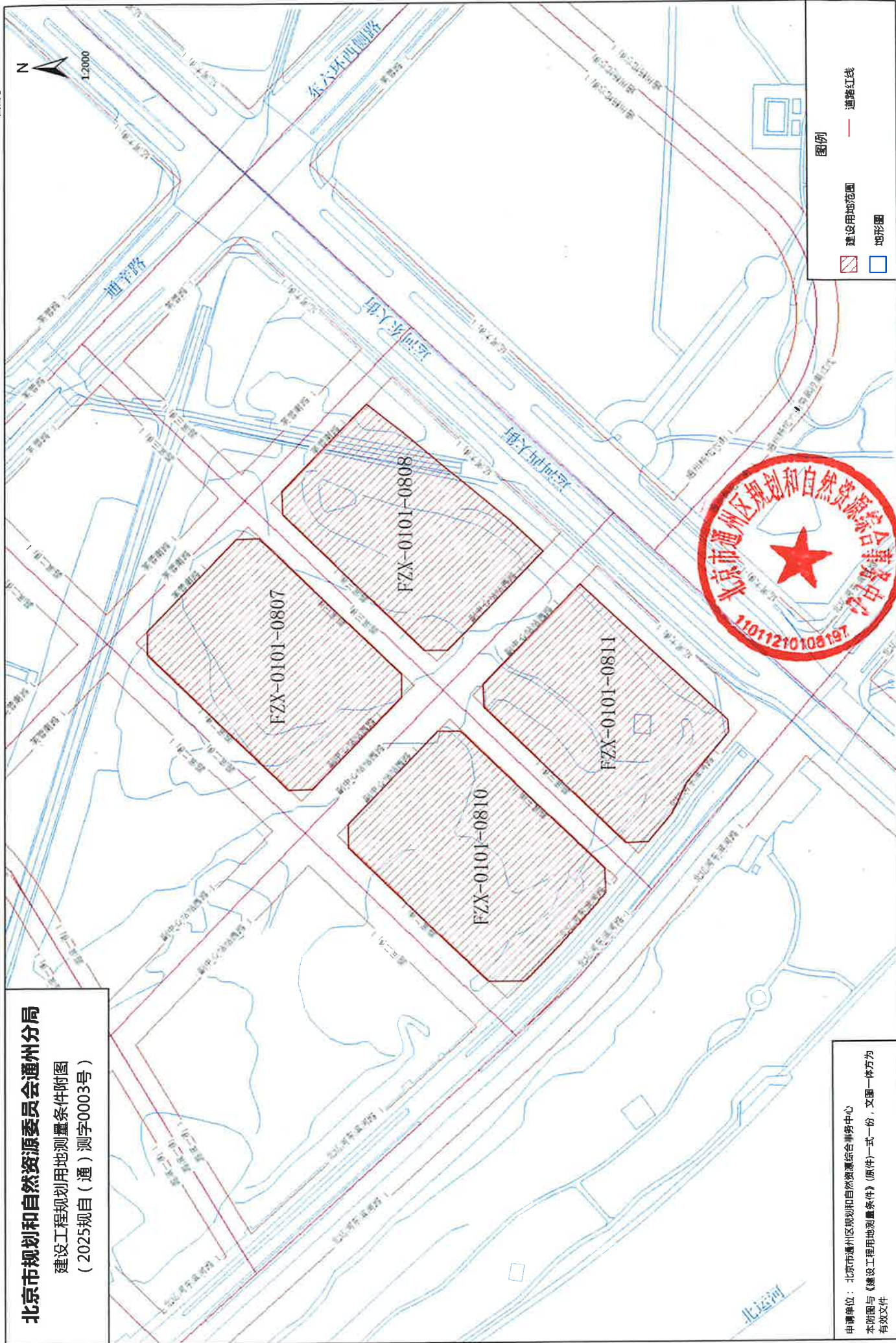


2024年4月16日









北京市规划和自然资源委员会通州分局

建设工程规划用地测量条件附图
(2025规自(通)测字0003号)

申请单位：北京市通州区规划和自然资源综合事务中心
本附图与《建设工程规划用地测量条件》(原件)一式一份，文图一体方为有效文件

