

北京市规划和自然资源委员会昌平分局

京规自（昌）供审函[2023]0010 号

北京市规划和自然资源委员会昌平分局 关于昌平区回龙观国际信息产业基地二期

（一）地块土地一级开发项目 CP01-0801-0022、CP01-0801-0027 地块、中关村生命科技园三期及“北四村”棚户区改造土地开发 A 地块项目 CP02-0101-6003 地块 R2 二类居住用地、F3 其他多功能用地项目“多规合一”
协同平台审核意见的函

北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心：

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、土地供应用地规划要求

1. 土地储备供应用地位置、范围：CP01-0801-0022、0027 地块位于昌平区史各庄街道、沙河镇，东至回昌路，南至回

龙观工业区南路，西至回龙观工业区七街，北至回龙观工业
区汇泽街，CP02-0101-6003 地块位于昌平区回龙观街道，东
至二拨子纵一路，南至二拨子横一路，西至二拨子纵二路东
侧防护绿地，北至龙城北路，详见附图（附件 1）及建设工程
规划用地测量成果报告书（2022 规自（昌）测字 0058 号、
2021 规自（昌）测字 0041 号，附件 2、附件 3）。

2. 土地储备供应用地的规划地块编号、用地性质、用地
规模、容积率、地上建筑规模、控制高度、绿地率等详见下
表：

序号	规划地 块编号	用地性 质	用地规模 (平方米)	容 积 率	地上建筑 规模 (平方米)	控制 高度 (米)	绿 地 率 (%)	备注
1	CP01-08 01-0022	R2 二类 居住用 地	15465.284	2.60	40209.738	60	30	规划配建社区综合文化室， 建筑规模 300 平方米；规划 配建社区管理服务用房，建 筑规模 350 平方米
2	CP01-08 01-0027	R2 二类 居住用 地	27501.964	2.50	68754.910	60	30	规划配建社区养老服务驿 站，建筑规模 1000 平方米； 规划配建社区卫生监督所， 建筑规模 150 平方米
3	CP02-01 01-6003	F3 其他 类多功 能用地	22695.165	3.4	77163.561	80	30	规划地上物流末端配送场所 1 处，建筑面积 500 平方米； 规划 10kV 开闭站 1 处，建筑 面积不小于 120 平方米。
	总计		65662.413		186128.209			

二、建设规划要求

1. 建筑退让距离：应满足北京市政府《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》（2003 年试行）的要求。退
让规划用地边界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. 建筑间距：应符合《北京市生活居住建筑间距暂行规
定》以及《北京地区建设工程规划设计通则》以及日照、消

防等要求。

3. 装配式建筑：应按照《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）及市住房城乡建设行政主管部门的相关要求执行。

4. 关于规划指标方面的要求：各项规划指标中容积率、地上建筑规模、建筑控制高度要求为上限，绿地率控制要求为下限。住宅建筑标准层层高一般不应超过3.3米。商业、办公类建筑应按照市住房和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、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。商业、办公类建筑分割单元面积500至600平方米的，层高控制在4.2米以内，不进行分割且整层面积大于600平方米的，层高控制在4.5米以内，应采用公共走廊、公共卫生间的平面布局，不得采用单元式或公寓式的布局形式。

5. 关于公共服务设施方面的要求：应按照北京市政府《关于印发〈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〉的通知》（京政发〔2015〕7号）的有关要求，进一步明确公共服务设施的投资主体和同步实施方案，并依据《北京市新建商品住宅小区住宅与市政公共基础设施、公共服务设施同步支付使用管理暂行办法》（京建法〔2007〕99号）要求建设。

三、绿化环境规划要求

1. 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。

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

四、交通规划要求

1. 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，准确开口位置以审定设计方案为准。

2. 停车泊位：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）、《北京市城市建设节约用地标准》（试行）以及《北京地区建设工程规划设计通则》（2003年试行）的有关规定，并结合交通影响评价确定，最终以审定设计方案为准。

五、市政与基础设施规划要求

1. 关于项目规划道路、绿地等同步实施公共用地的要求：CP01-0801-0022、0027 地块周边涉及 1 条主干路为回昌路（回昌东路）已按规划实施完成，1 条次干路为回龙观工业区南路（七辛北街）和 3 条支路为回龙观工业区汇泽街（汇泽街）、回龙观工业区中路（汇欣街）、回龙观工业区七街（胜友路），建设主体均为北京未来科学城置汇建设有限公司；CP02-0101-6003 地块周边涉及 1 条次干路为二拨子横一路，3 条支路为龙城北路、二拨子纵一路、二拨子纵二路，建设主体均为北京中关村生物医药产业投资发展有限公司；项目周边规划绿地由昌平区园林绿化局负责实施。

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。

六、文物保护要求

按照《北京市地下文物保护管理办法》(市政府令第 251 号) 第十一条规定, 对于符合本办法第九条规定的“(一) 位于地下文物埋藏区;(二) 旧城之内建设项目总用地面积一万平方米以上;(三) 旧城之外建设项目总用地面积二万平方米以上;(四) 法律、法规和规章规定的其他情况”的土地储备开发项目, 承担土地储备任务的单位应当按照本市规定报请市文物行政管理部门组织考古发掘单位进行考古调查、勘探。考古调查、勘探工作完成后, 考古发掘单位应当出具是否具备入市交易条件的意见, 相关意见作为土地入市交易的依据之一。

七、居住项目规划设计要求及公共服务设施配建要求

1. 建设项目应采用绿色照明技术、供暖锅炉系统节能技术、空调系统节能技术、电机系统节能技术、高温空气燃烧技术、热泵技术、太阳能利用技术、雨洪利用技术、节水器具及节水控制技术等节能节水、减排技术, 并在设计说明中做出专门说明。

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. 项目建设应按照《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) 的要求, 落实居住项目公共服务设施的配置、补充和完善工作。按照“查漏补缺、先批设施、后批住宅”的原则, 确保街区级、社区级居住公

公共服务设施与住宅建设同步实施，其中社区综合管理服务类、教育类、医疗卫生类公共服务设施应在住宅总规模完成50%前，其他公共服务设施应在住宅总规模完成80%前完成建设，并同步验收、同步交付使用。

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。未按照时序建设、验收、交付居住公共服务设施的，规划部门可对竣工的住宅建设工程不予规划核验，并对该建设项目其他建设工程暂缓核发规划许可；住房城乡建设部门不予办理竣工验收备案手续。

八、其它规划要求

1. 关于雨水工程利用方面的要求：应按照原市规划委《关于加强建设工程用地内雨水资源利用的暂行规定》（市规发〔2003〕258号）、《关于加强雨水利用工程规划管理有关事项的通知》（市规发〔2012〕791号）、《海绵城市雨水控制与利用工程设计规范》（DB11/685-2021）的有关要求执行。下一步提交的建设工程设计方案总平面图中，对雨水利用工程的设计情况进行说明，明确标注采用透水铺装面积的比例，雨水调蓄设施的规模、位置等内容。

2. 关于公用充电设施方面的要求：应按照市发展改革委等4个部门《关于印发北京市新能源小客车公用充电设施投资建设管理办理（试行）的通知》（市发改规〔2015〕2号）和北京市政府印发的《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》（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；应按照市规划自然资源委等3部门联合印发的《新建居住项目〈电动自行车

相关配件指标》》（京规自发〔2023〕2号）要求配建电动自行车位和电动自行车充电设施，应按照商品房不低于0.5辆/户、销售类保障性住房不低于0.55辆/户、租赁类保障性住房不低于0.6辆/户配建电动自行车停车位。

3. 关于绿色建筑的要求：应遵照北京市政府《关于全面发展绿色建筑推动生态城市建设的意见》的有关要求、市住建委等十一个委办局联合发布的《关于在本市保障性住房中实施绿色建筑行动的若干指导意见》（京建发〔2014〕315号）执行。绿色建筑星级 CP02-0101-6003 地块不低于三星级、CP01-0801-0022、CP01-0801-0027 地块居住区不低于二星级。

4. 关于节能方面的要求：本项目应优化建筑设计，统筹考虑能源供应及利用方案，选用高效节能环保设备，鼓励使用可再生能源，完善能源管理措施，提升绿色建筑星级及占比，控制能源消费总量及碳排放数量。同时，可再生能源使用率 CP02-0101-6003 地块不低于 15%，CP01-0801-0022、CP01-0801-0027 地块不低于 2%。

5. 同一居住项目在建筑控制高度条件一致的情况下，政策住房和普通商品房等不同类型的居住建筑在建筑密度、人口密度和人均绿地指标方面应基本保持一致。

6. 关于全装修成品交房方面的要求：项目中涉及公共租赁住房、自住型商品住房等保障性住房的，应按照《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，落实保障性住房全装修成品交房的要求。具体内容 by 建设行政主管部门

门确定。

7. 关于人防方面的要求：人防工程配建面积及功能设置应符合《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》（京民防发〔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》（京民防发〔2020〕107号）等文件要求，最终以人防部门审定意见为准。

8. 关于涉水事项的要求：应按照北京市水务局《关于北京昌平区巩华城朱辛庄 CP01-0501、0701、0801 街区区域水影响评价报告的审查意见》（京水务规〔2022〕31号）、《关于中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治 A 地块项目涉水事项审查的意见》（京水行许字〔2019〕125号）的有关要求开展相关工作。

9. 关于抗震设防方面的要求：CP01-0801-0022、CP01-0801-0027 地块应按照《回龙观国际信息产业基地二期（一）地块土地一级开发项目区域性地震安全性评价报告技术审查意见》进行规划建设；CP02-0101-6003 地块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》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。

10. 该项目配套建设保障性住房事宜由建设行政主管部门确定。如包含保障性住房内容，保障性住房的外立面材料应与普通商品房一致，布局上应按照整栋建筑、单元或楼层安排。配套建设的保障性住房应在普通商品住房完成总规模的 80%之前竣工验收。

11. 关于产业定位：昌平区政府应对本项目地块进行严格的产业准入管理，CP02-0101-6003 地块需规划会议、酒店、商业等商务及生活配套服务功能。

九、其他事项

撤销京规自（昌）供审函[2021]0013 号、京规自（昌）供审函[2022]0006 号意见中相应部分。

专此函达。

附件：1. 附图

2. 建设工程规划用地测量成果报告书（2022 规自（昌）测字 0058 号）

3. 建设工程规划用地测量成果报告书（2021 规自（昌）测字 0041 号）

北京市规划和自然资源委员会昌平分局

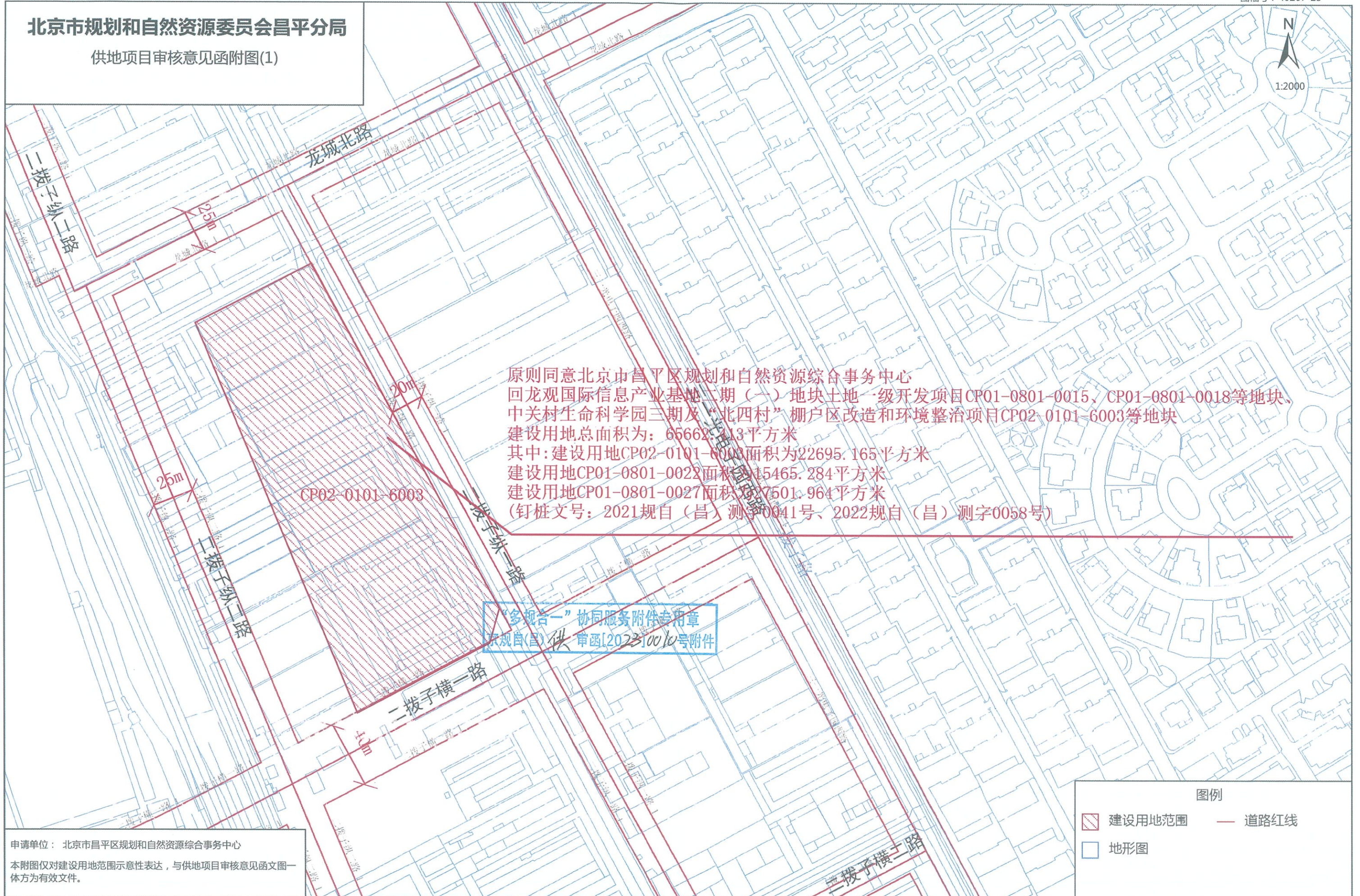
2023 年 10 月 8 日

多规合一协同服务专用章
(昌平分局)



北京市规划和自然资源委员会昌平分局

供地项目审核意见附图(1)

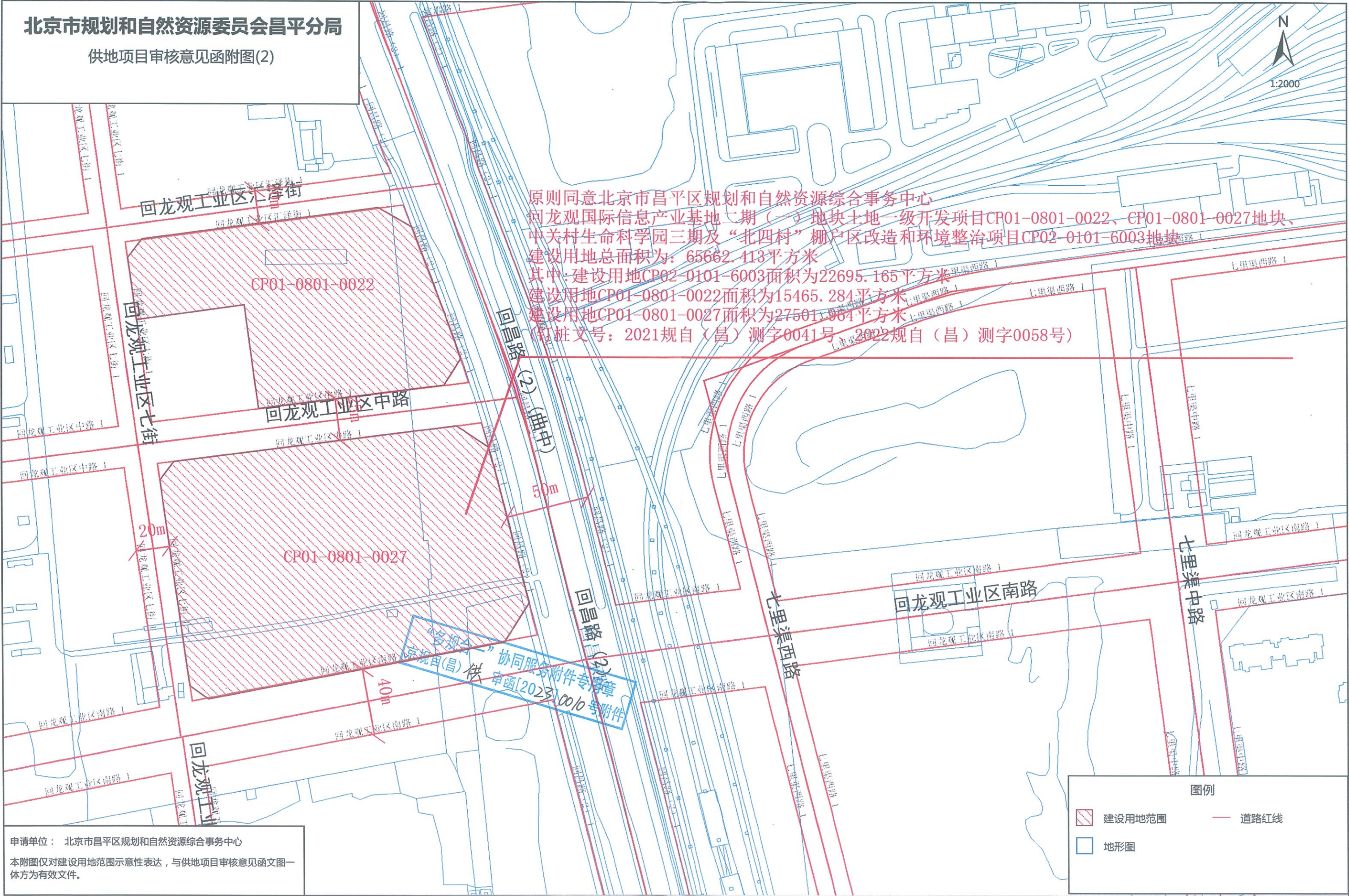


申请单位：北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心
本附图仅对建设用地范围示意性表达，与供地项目审核意见附图一体方为有效文件。

北京市规划和自然资源委员会昌平分局
供地项目审核意见附图(2)



原则同意北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心
回龙观国际信息产业基地二期（一）地块土地一级开发项目CP01-0801-0022、CP01-0801-0027地块、
中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治项目CP02-0101-6003地块
建设用地总面积为：65662.413平方米
其中：建设用地CP02-0101-6003面积为22695.165平方米
建设用地CP01-0801-0022面积为15465.284平方米
建设用地CP01-0801-0027面积为27501.964平方米
(钉桩文号：2021规自（昌）测字0041号、2022规自（昌）测字0058号)



申请单位：北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心
本附图仅对建设用地范围示意性表达，与供地项目审核意见附图一
体方为有效文件。