

北京市规划和自然资源委员会海淀分局

京规自（海）供审函〔2024〕0004号

北京市规划和自然资源委员会海淀分局 关于海淀区西北旺镇永丰产业基地（新）H 地块 HD00-0401-0120、0132、0162 地块 二类城镇住宅用地、零售商业用地；海淀 北部地区中关村翠湖科技园 B 地块 HD00-0304-0017、0027 商业服务业 用地供地项目“多规合一”协同 平台审核意见的函

北京市海淀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：

HD00-0401-0120、0132、0162 地块位于海淀区西北旺镇，其中，HD00-0401-0120 地块，北至大牛坊二街，东至大

牛坊中路，南至大牛坊一街。HD00-0401-0132 地块，北至大牛坊六街，东至大牛坊二路，南至大牛坊一街，西至大牛坊三路。HD00-0401-0162 地块，北至 HD00-0401-0061 地块相应边界，东至 HD00-0401-0146 地块相应边界，南至 HD00-0401-0141 地块相应边界，西至大牛坊二路。详见附图 1 及《建设工程规划用地测量成果报告书》（2016 规测字 0066 号）。

HD00-0304-0017、0027 地块位于海淀区温泉镇 HD00-0304 街区内，HD00-0304-0017 北至翠湖科技园八街，东至翠湖科技园四路，南至翠湖科技园九街、西至翠湖科技园三路。HD00-0304-0027 北至翠湖科技园九街，东至 HD00-0304-0026、0030 地块相应边界，南至翠湖科技园十街、西至翠湖科技园三路。详见附图 2 及《建设工程规划用地测量成果报告书》（2019 规（海）测字 0020 号）。

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

规划地块编号	用地性质	用地规模（平方米）	控制高度（米）	容积率	地上建筑规模（平方米）	绿地率（%）	备注
HD00-0401-0120	070102 二类城镇住宅用地（旧代码：R2 二类居住用地）	51178.061	36（结合建设设计方案可提高至 36-45 米）	2.0	102356.12	30	—
HD00-0401-0132	070102 二类城镇住宅用地（旧代码：R2 二类居住用地）	27581.838	36	1.7	46889.12	30	—
HD00-0401-0162	090101 零售商业用地（旧代码：B11	6824.673	18	2.0	13649.35	30	—

	零售商业用地)						
HD00-0304-0017	09 商业服务业用地	37861.00	36	2.0	75722.00	30	含有有线电视基站 1 处，建筑面积 400 平方米； 含电信汇聚局 1 处，建筑面积 1000 平方米；
HD00-0304-0027	09 商业服务业用地	28004.42	36	1.5	42006.63	30	—
总计		151449.992			280623.22		

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。

2. 建筑间距：应符合《北京市生活居住建筑间距暂行规定》以及日照、消防等要求。

3. 装配式建筑：本项目应按照《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）、《装配式建筑评价标准》（DB11/T1831-2021）及市住建委的有关要求执行。

三、绿化环境规划要求

1. 绿地率：HD00-0401-0120 \geq 30%；HD00-0401-0132 \geq 30%；HD00-0401-0162 \geq 30%；HD00-0304-0017 \geq 30%；HD00-0304-0027 \geq 30%。

2. 关于园林绿化方面的要求：项目在后续设计中，要贯彻落实首都花园城市建设理念，注重生产、生活、生态空间的融合，加强绿地绿化彩化效果。

3. 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。如项目内涉及古树名木，请根据《城市古树名木保护管理办法》（建城〔2000〕192号）提前申请古树避让措施方案审查。

4. 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. 关于市政交通方面的要求：落实区域交通评估审查意见（京交函〔2012〕456号）及（京交函〔2023〕906号）相关要求。海淀北部地区中关村翠湖科技园 B 地块 HD00-0304-0017、0027 地块商业服务业用地：请建设单位按照《关于海淀区翠湖组团 B 地块市政交通规划综合方案“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（海）初审函〔2023〕0125号）要求，推进项目周边配套市政交通基础设施建设，确保与本项目同步交用。海淀区西北旺镇永丰产业基地（新）H 地块 HD00-0401-0120、0132、0162 地块二类居住用地、零售商业用地：按照《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》要求，土地储备及供地阶段应编制市政交通规划综合方案。经了解项目周边道路及市政管线已建成，请确保现状市政管线满足规划负荷要求。

2. 与外部交通衔接的主要出入口方位：结合交通影响评价确定，具体以审定方案为准。

3. 停泊车位：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）、《北京市城市建设节约用地标准》（试行）、《北京地区建设工程规划设计通则》（2003年试行）以及交通影响评价审查的有关规定。商业、办公等公共建筑停车泊位配建标准参照《公共建筑机动车停车配建指标》（DB11/T1813-2020）中三类停车分区相关标准执行，改建、扩建及新建建筑应按照《北京市停车规划管理办法》等相关规定配建机动车停车场（库）。各类用地内部及公共停车设施应按照《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。

4. 非机动车：非机动车停车配建标准参照《城市停车规划规范》（GB/T51149-2016）标准执行，并应为电动自行车充电提供集中场所。

五、市政与基础设施规划要求

根据项目建设需求，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

1. 经核，本次申请地块暂不涉及不可移动文物。2. 中关村翠湖科技园B地块土地一级开发项目位于《黑龙潭及龙王庙保护范围及建设控制地带图》中的山林或农田。如项目进入建控

范围需依法征求文物部门意见。3. 海淀区北部永丰产业基地（新）园区 H 地块于 2014 年 8 月完成考古勘探工作，北京市考古研究院出具地下文物保护意见函，该项目考古工作已结束。4. 中关村翠湖科技园 B 地块土地一级开发项目（自行拆分建设用地及代征道路）于 2023 年 11 月完成考古勘探工作，北京市考古研究院出具考古保函〔2023〕263 号，该项目 120767.27 平方米范围内的考古工作已结束。5. 若发现有价值遗存，应及时向属地文物部门上报。

七、规划设计要求及居住项目公共服务设施配建要求

1. 城市设计：建筑设计应遵循城市设计的理念，与周边环境相协调、与城市整体风貌相融合。在满足建筑功能的同时，注重创造宜人的外部空间，注重建筑文化内涵和品质，提升建筑设计质量，体现中国特色、古都风韵、时代风貌。

2. 第五立面：HD00-0304-0017、0027 地块宜采用平坡结合形式。以平屋顶为主，局部中小体量建筑可采取现代折线或简洁的坡屋顶。

3. 建筑色彩：HD00-0304-0017、0027 地块，根据《北京海淀区中关村科学城北区 HD00-0115 等街区控制性详细规划（街区层面）（2021 年-2035 年）》（京规自函〔2023〕2456 号）及附图有关要求，以冷色调与中性色彩为主，局部商业等近地尺度裙房等可点缀暖色调，整体形成办公空间素雅灵动的科创特色。

4. 居住用地可结合高品质住宅需求深化方案设计。

5. 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。

6. 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. 关于规划指标方面的要求：各地块地上建筑规模、控制高度为上限，绿地率为下限。具体用地规模以拨地钉桩成果为准。住宅建筑标准层层高一般不应超过3.3米；商业、办公建

筑标准层为大空间式的层高一般不应超过 4.5 米；商业、办公建筑标准层为单间式的层高不应超过 4.2 米；但应采用公共走廊、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。商业、办公建筑的最终使用人明确，且对建筑层高有特殊要求的建设项目除外。

2. 关于雨水工程利用方面的要求：应按照《关于加强建设项目雨水利用工作的通知》（海规发〔2011〕109 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）及《海绵城市雨水控制与利用工程设计规范》（DB11/685-2021）、《海绵城市建设设计标准》（DB11/T1742-2020）等有关要求，进行雨水利用工程设计。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。

3. 关于公众参与方面的要求：应按照《北京市城乡规划条例》等有关规定，在申报“多规合一”会商意见函前，履行规划设计方案批前公众参与程序。

4. 关于国家安全方面的要求：一是 H 地块 HD00-0401-0120、0132、0162 地块项目建成后整体禁止向境外机构、组织、个人出租、出售或转租、转售。二是 H 地块 HD00-0401-0120、0132、0162 地块项目在建设当中，应加强施工及进驻人员管理，严禁发生对附近单位摄影、录音、勘察、测量、描绘上网和记述行为。

5. 关于国防动员方面的要求： 一、该项目人防工程建设应符合以下政策要求：（1）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）。（2）该项目人防工程位置、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。（3）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。（4）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。二、核算基数：1、HD00-0401-0132地块，R2二类居住用地，建筑规模约46889平方米，容积率1.7。2、HD00-0401-0120地块，R2二类居住用地，建筑规模约102356平方米，容积率2.0。3、HD00-0401-0162地块，B1商业用地，建筑规模约13649平方米，容积率2.0。4、HD00-0304-0027地块，新代码：09商业服务业用地（旧代码：F3多功能用地），建筑规模约42006.63平方米，容积率1.5。5、HD00-0304-0017地

块，新代码：09 商业服务业用地（旧代码：F3 多功能用地），建筑规模约 75722 平方米，容积率 2.0。三、基于上述指标计算，对区域内人防应建指标进行统筹规划。1、HD00-0401-0132 地块，该项目应配建人防工程建筑面积总计不小于 4220.01 平方米。其中：其中配建不少于 4000 平方米二等人员掩蔽场所，抗力等级不小于甲 5 级。其余面积统筹至 HD00-0401-0120 地块中建设。2、HD00-0401-0120 地块，该项目应配建人防工程建筑面积不小于 9212.04 平方米，经区域统筹规划后总计不小于 9660.46（含 HD00-0401-0132 地块剩余统筹 220.01 平方米指标和 HD00-0401-0162 地块剩余统筹 228.41 平方米指标）平方米。其中：配建不少于不小于 8000 平方米二等人员掩蔽场所，抗力等级不小于甲 5 级；其余面积可配建配套工程（人防物资库），抗力级别不小于甲 6 级。3、HD00-0401-0162 地块，该项目应配建人防工程建筑面积总计不小于 1228.41 平方米。其中：配建不少于 1000 平方米专业队队员掩蔽部，抗力等级不小于甲 5 级；其余面积统筹至 HD00-0401-0120 地块中建设。4、HD00-0304-0027 地块，该项目应配建人防工程建筑面积总计不小于 3780.6 平方米。其中：配建不少于不小于 2000 平方米二等人员掩蔽场所，抗力等级不小于甲 5 级。其余面积可配建配套工程（人防物资库），抗力级别不小于甲 6 级。5、HD00-0304-0017 地块，该项目应配建人防工程建筑面积总计不小于 6814.98 平方米。其中：配建不少于不小于 4000 平方米二等人员掩蔽场所，抗力等级不小于

甲 5 级。其余面积可配建配套工程（人防物资库），抗力级别不小于甲 6 级。6、HD00-0401-0120 地块西部、HD00-0304-0017 地块南部内应设置人防警报器（服务半径不大于 500 米），音响覆盖率 100。7、人员掩蔽工程服务半径不大于 200 米。四、如该项目涉及推送的规划指标（人防工程计算基数）调整、地下空间单独开发建设等情况，则配建指标及功能应在办理后续人防工程手续时另行征求国动部门意见。上述指标及功能要求最终以国动部门审定意见为准。

6. 关于水务方面的要求：项目在后续开发建设过程中应注意以下方面：一、项目建设单位应按照市水务局《关于海淀北部永丰产业基地（新）园区 H 地块（HD00-0401-0062、HD00-0401-0120 等 7 地块）项目土地一级开发涉水事项论证的批复》（京水行许字〔2016〕70 号）《关于海淀区中关村翠湖科技园 B 地块土地一级开发项目涉水事项论证报告的批复》（京水行许字〔2023〕1088 号）的有关要求开展相关工作；二、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。

7. 关于抗震方面的要求：本项目位于海淀区西北旺镇、温泉镇。该区域已开展了地震安全性评价工作，应按照评价成果进行规划建设。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。

8. 关于节能方面的要求：项目建设应优化建筑设计，提升绿色建筑星级及占比，选用高效节能环保设备。统筹考虑能源供应及利用方案，鼓励使用可再生能源，完善能源管理措施，控制能源消费总量及碳排放数量。

9. 关于绿色建筑方面的要求：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》的有关要求以及《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）、《北京市海淀区人民政府关于推进本区绿色建筑建设的实施意见》（海行规发〔2017〕1号）、《绿色建筑评价标准（GB/T 50378-2019）》、北京市《绿色建筑评价标准（DB11/T 825-2021）》和市区相关标准进行绿色建筑设计，并尽快办理绿色建筑专家预审意见。

10. 关于建设内容方面的要求：本项目应符合《北京市新增产业的禁止和限制目录》的相关要求。

11. 本项目应按照市住建委等委办局《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）以及市住建委和市规划国土委《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。

12. 下一步应就交通、环保、民防、抗震、文物、人防、水务、园林等事宜征求、执行相关管理部门意见。

13. 同步注销原建设项目规划条件（土地储备供应）2016规条供字 0023 号。

专此函达。

附件：

1. 附图 1
2. 附图 2
3. 《建设工程规划用地测量成果报告书》（2016 规测字 0066 号）
4. 《建设工程规划用地测量成果报告书》（2019 规（海）测字 0020 号）

北京市规划和自然资源委员会海淀分局

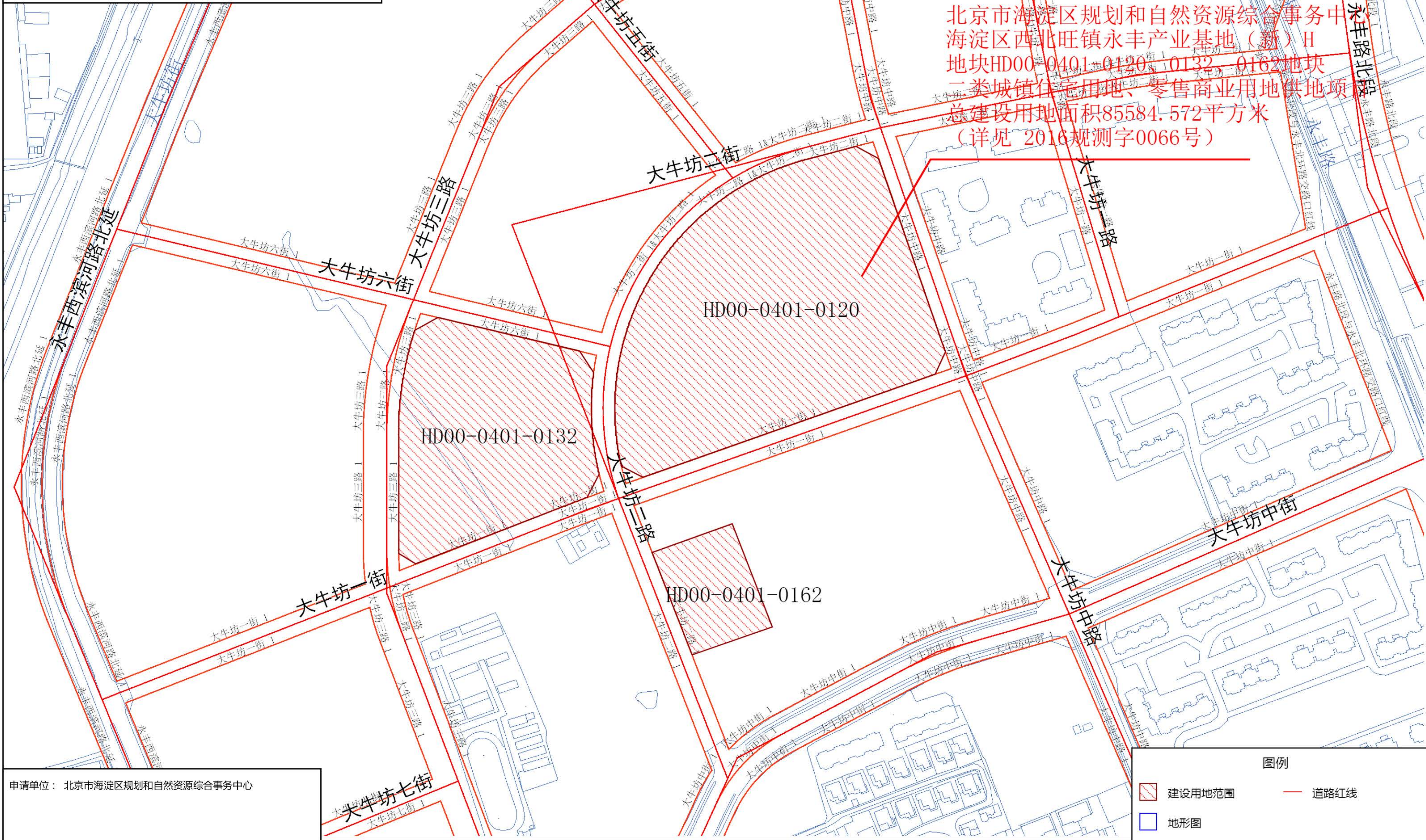
2024 年 6 月 4 日

多规合一协同服务专用章
(海淀分局)

北京市规划和自然资源委员会海淀分局

京规自

(海) 供审函[2024]0004号附图1



申请单位：北京市海淀区规划和自然资源综合事务中心

图例

- 建设用地区域
- 道路红线
- 地形图

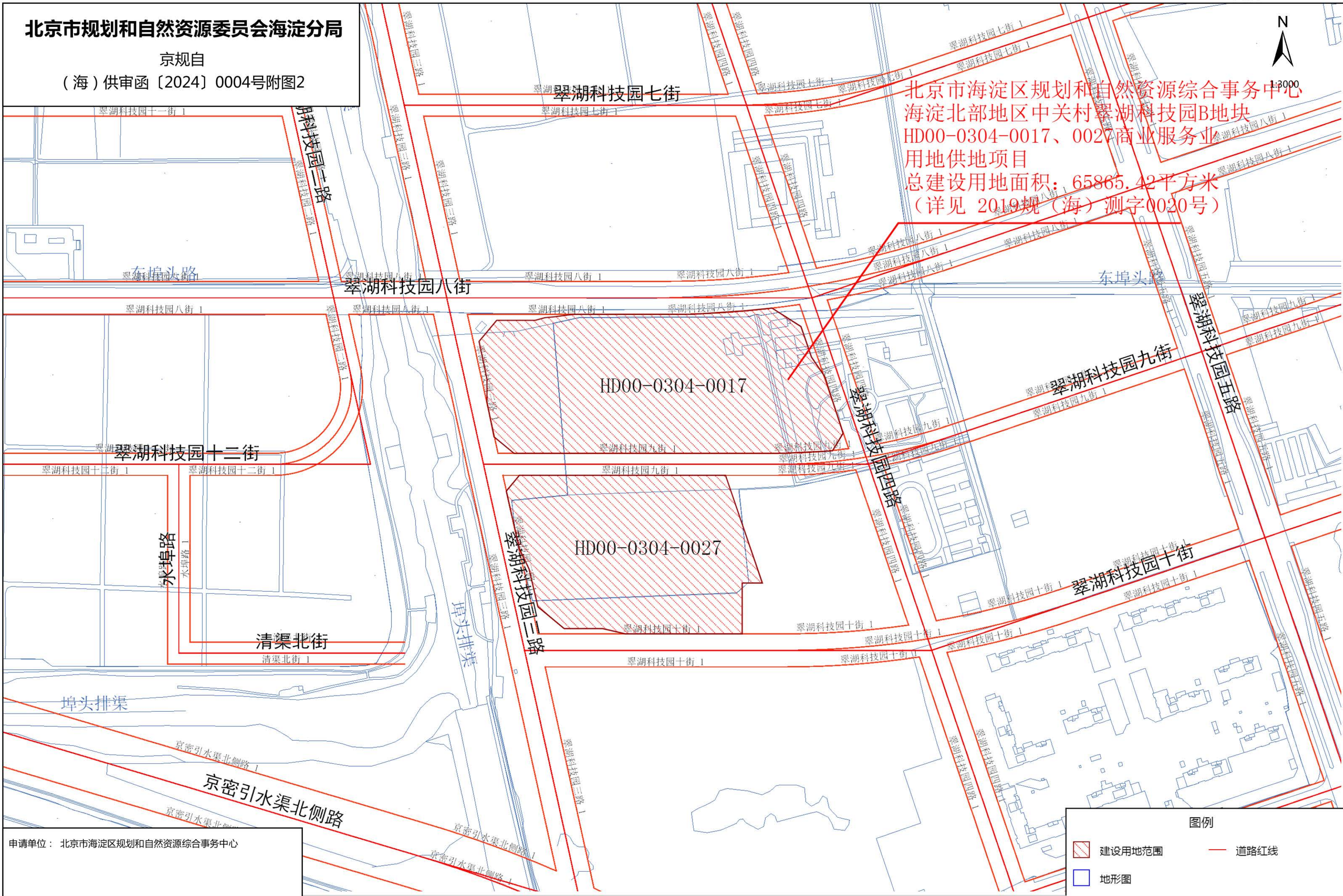
北京市规划和自然资源委员会海淀分局

京规自

(海)供审函〔2024〕0004号附图2



北京市海淀区规划和自然资源综合事务中心
海淀北部地区中关村翠湖科技园B地块
HD00-0304-0017、0027商业服务业
用地供地项目
总建设用地面积：65865.42平方米
(详见 2019规(海)测字0020号)



申请单位：北京市海淀区规划和自然资源综合事务中心