

北京市规划和自然资源委员会大兴分局

京规自（大）供审函[2024]0010号

关于大兴生物医药产业基地 DX00-0506-0007 地块 M1 工业用地供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函

北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心：

经“多规合一”平台审议，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. 土地供应用地位置、范围：DX00-0506-0007 地块位于大兴区生物医药基地，用地范围东至玉竹街道路红线，西至景弘大街道路东红线，南至规划安民路及规划修合北路道路北红线，北至魏永路南侧规划绿地南红线。总建设用地面积为 78966.15 平方米，详见建设工程规划用地测量成果报告书（2024 规自(大)测字 0085 号）。

2. 土地供应用地的规划地块编号、用地性质、用地规模、地上建筑规模、容积率、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)	地上建筑规模 (平方米)	容积率	建筑高度 (米)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	备注
1	DX00-0506-0007	一类工业用地 (M1)	78966.15	133452.794	1.69	30 (局部 36)	40	15	

二、建设规划要求

1. 建筑退让距离：应满足《北京地区建设工程规划设计通则》的要求。
2. 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设计方案为准。
3. 在工业用地上建设仓储物流设施时，可按照单倍计容方式核算建筑规模。
4. 装配式建筑：按照北京市关于装配式建筑有关要求执行。

三、绿化环境规划要求

1. 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。
2. 项目用地如涉及现状古树，应按照《〈北京市古树名木保护管理条例〉实施办法》的有关规定，在项目的规划、设计、施工、安装中，以古树树冠垂直投影之外五米为界划定保护范围，采取避让保护措施。避让保护措施由建设单位征求古树名木管护责任单位或责任人意见后，报市园林绿化局审批。
3. 如工程涉及现状树木保护、移植和砍伐时，请按相关程序办理。

四、交通规划要求

1. 项目需结合周边道路设计方案，做好出入口设置及交通组织。
2. 关于停车泊位的要求：应满足《北京市城市建设节约用地标准》（试行）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。

3. 关于充电设施配建的要求：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，并按照《电动汽车充电基础设施规划设计标准》（DB11T-1455-2017）、《北京市电动自行车停放场所防火设计标准》（DB11/1624-2019）的要求进行配置。

五、市政与基础设施规划要求

1. 请建设主体结合周边道路及管线方案，合理设置出入口，组织内外部交通，并做好内部管线与外部大市政管线衔接，保障地块市政交通需求。

2. 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）及《雨水控制与利用工程设计规范（DB11/685-2013）》的有关要求，在下一步提交的建设工程设计方案总平面中，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。雨水调蓄设施的布设应满足《海绵城市雨水控制与利用工程设计规范》（DB11/685-2021）等相关要求。

六、文物保护要求

1. 项目执行过程中请按照文物保护的相关法律、法规规范操作。

2. 若发现有价值遗存，应及时向大兴区文化和旅游局上报。

七、其它要求

(一) 关于规划指标的要求：地上建设规模、容积率、高度为上限，建筑密度为下限。

(二) 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。

(三) 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。DX00-0506-0007 地块鼓励按照不少于地上总建筑面积 10%的超低能耗建筑指标进行设计建设。

(四) 关于民防方面的要求：人防工程配建面积及战时功能设置依据《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），人防工程抗力等级设置依据《北京市人民防空办公室关于规范结合建设项目新修建的人防工程抗力等级的通知》（京人防发〔2020〕93号），人防工程布局设置依据《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）。《北京市国防动员办公室关于印发<人民防空分区规划使用指南>（物

流仓储、工业篇)的通知》(京国动办发〔2024〕41号)。规划人防工程指标及战时功能要求初步意见：本项目位于大兴区生物医药基地DX00-0506-0007地块，属于大兴区中关村产业园范围，规划用地性质为M1一类工业用地，容积率1.69，建筑规模约13.35万平方米。按照《北京市国防动员办公室关于印发<人民防空分区规划使用指南>(物流仓储、工业篇)的通知》(京国动办发〔2024〕41号)，本项目应安排专业队队员掩蔽部，并兼顾人员掩蔽功能；建设规模应为战时掩蔽人数*5平方米/人，按照1000平方米一档建设(至少一处，其余超出部分四舍五入)；应考虑场地出入条件、周边交通等因素围绕园区几何中心均质分布。如本项目后期为以技术研发、中试为主，兼具小规模的生产、技术服务、管理等功能的工业研发类项目，应按照《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)，按照133500平方米建筑规模核算，应建人防工程建筑面积指标为6675平方米。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。

(五) 关于水务方面的要求：1.项目建设单位应按照市水务局《关于北京大兴区生物医药基地DX00-0501~0510街区控制性详细规划(街区层面)区域水影响评价报告的审查意见》(京水务规〔2021〕45号)的有关要求开展相关工作；2.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。

(六) 关于地震方面的要求：1. 该项目位于大兴区生物医药产业基地。依据已有资料，工程场地及周边 1km 内未发现有全新世活动断裂通过。如建设内容中有地震后泄露可能发生次生灾害的建筑，则应开展工程场地地震安全性评价工作，并根据评价成果进行规划建设。2. 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。3. 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。

(七) 关于生态环境方面的要求：1. 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。2. 加强土壤安全利用。鼓励工业企业用地使用权转让、出租时，由转让人、出租人或者受让人、承租人按照国家有关技术规范开展土壤环境现状调查。土地使用权人从事土地开发利用活动，企业事业单位和其他生产经营者从事生产经营活动，应当采取有效措施，防止、减少土壤污染。在开发过程中，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。

(八) 方案阶段落实《北京市无障碍系统化设计导则》要求。

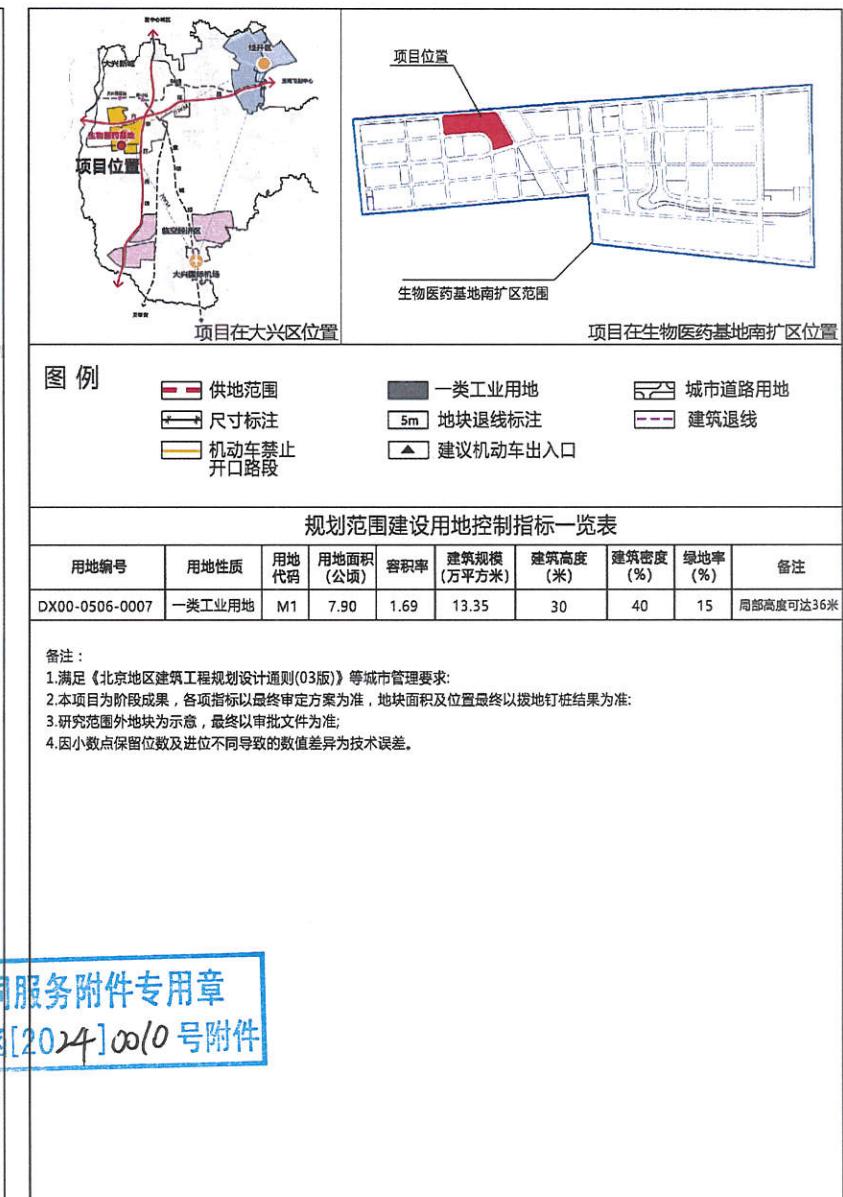
(九) 应严格按照生态环境、园林绿化和国动办等部门要求，落实相关工作。其他未及事宜应符合相关规定。
专此函达。

附件：供地条件附图及《建设工程规划用地测量成果报告书》

北京市规划和自然资源委员会大兴分局
2024年10月10日

北京大兴区生物医药基地DX00-0506-0007一类工业用地项目

供地条件附图



北京大兴区生物医药基地DX00-0506-0007一类工业用地项目

供地条件附图
(城市设计引导)



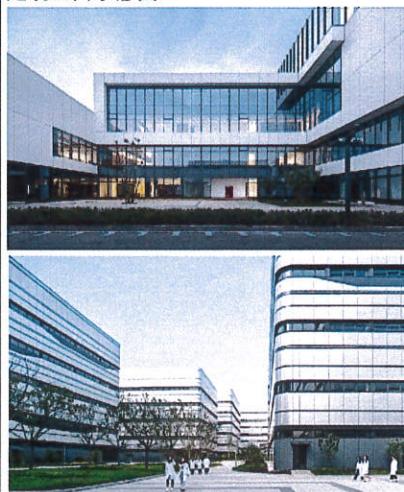
“多规合一”协同服务附件专用章
京规自(大)供审函[2024]0010号附件

地块边界	建筑退线距离	建筑退线
建议地面慢行通道	机动车禁止开口路段	建筑重点处理界面
建议公共空间节点	建议机动车出入口	建议建筑布局
建议内部庭院(位置可调)		



引导要素	引导内容
建筑形态与风貌	建筑界面 沿魏永路形成简洁大气的建筑界面。公共性建筑鼓励采用底层通透形式和转角界面的处理，打造活力街角空间。
	建筑退线 根据《北京地区建设工程规划设计通则》相关要求，综合考虑环境影响、集约利用土地等要求，分类引导建筑退线。各类建筑间距均应符合相关的消防、卫生和市政管线埋设等要求。北边界建筑退用地红线不少于10m，其他边界建筑退道路红线不少于5m。
	建筑布局 鼓励采用围合式空间布局形式，围合中心打造景观、绿化等公共活动场所，围合空间与周边建筑底层空间方便可达，打造内外空间，开放交互的园区环境。
	建筑风貌 营造大气简洁、现代感强的整体外观形象，注重园区整体设计一致性同时，通过肌理变化，丰富建筑形态，形成具有节奏感、韵律感的产业园区。应充分考虑第五立面城市整体效果，兼具实用功能与生态景观双重要求；宜采用平屋顶形式，鼓励生产性建筑屋顶设置太阳能光伏板。建筑立面基调色为白色、浅灰、米白、辅助色为灰蓝、银灰，可以适当点缀强调色。建议使用玻璃、石材、金属等现代建筑材料。
	绿色建筑 践行绿色可持续建筑设计理念，新建配套楼需达到绿色建筑二星及以上认证标准，鼓励按照不少于地上总建筑面积10%的超低能耗建筑指标进行设计建设。
公共空间与景观	城市界面 魏永路将改造成为环境优美的滨水林荫景观大道，沿魏永路两侧整体营造城景融合的景观化城市界面。魏永路与玉竹街交汇区域，鼓励建筑底层空间与外部公共空间相结合，形成开放式活力界面。
	街道一体化 结合建筑功能，将建筑底部空间、建筑退线空间、街道人行空间、设施带进行一体化融合设计，形成连续、宜人的步行空间和活力空间。
	景观系统 精细化设计带状绿地、庭院绿化、屋顶花园等多层次绿化空间，构建系统性、层级性、空间连续的绿色空间。 (1) 带状绿地：魏永路南侧带状绿地应与建筑退线空间统筹考虑，强调空间连续性和功能多元化，布局慢行通道串联公共节点，与地块中的建筑与场地布局相呼应。 (2) 庭院绿地：加强地块内部庭院绿化空间和北侧带状绿带、东侧防护绿地廊道，西南规划公园的联系与空间互动，强调宜人与自然生态的空间，打造适合产业人群的休憩场所和交往空间。 (3) 立体绿化：鼓励采用屋顶绿化、垂直绿化等多种立体绿化形式，丰富城市景观层次。 (4) 海绵城市：宜通过设置下凹式绿地等方式加强海绵城市建设。
地下空间	功能引导 建议布置地下停车、设备机房、辅助用房、人防工程等功能，并利用下沉庭院等空间，引入自然通风与自然光线。
	开发范围 结合海绵城市建设要求，合理引导地下空间开发利用，各地块地下空间开发范围不应超出建筑退线范围。

建筑立面示意图



建筑色彩与材质示意图



注：以上图示均为城市设计示意图