

# 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]0017 号

## 关于大兴经济开发区 DX00-0302-0018 地块 B4 综合性商业金融服务业用地、DX00-0302- 0021、0022 地块 R2 二类居住用地供地项目 “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，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

1. 土地供应用地位置、范围：DX00-0302-0018、0021、0022 地块位于大兴开发区北区 1 号地 B 组团土地一级开发项目范围内，其中 DX00-0302-0018 地块四至范围为北至盛坊路南侧绿地南红线，西至规划逸兴巷道路东红线，南至 DX00-0302-0019 地块北红线，东至香远街道路西红线；DX00-0302-0021 地块四至范围为北至盛坊路南侧绿地南红线，西至香远街道路东

红线，南至规划创逸路道路北红线，东至规划广阳大街西侧绿地西红线；DX00-0302-0022 地块四至范围为北至规划创逸路道路南红线，西至香远街道路东红线，南至规划景明路道路北红线，东至 DX00-0302-0023、0024 地块西红线。DX00-0302-0018 地块建设用地面积 10230.698 平方米，DX00-0302-0021 地块建设用地面积 28389.669 平方米，DX00-0302-0022 地块建设用地面积 20320.467 平方米。详见建设工程用地测量成果[2024 规自（大）测字 0078 号]。

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（%）	建筑密度（%）	备注
1	DX00-0302-0018	B4 综合性商业金融服务业用地	10230.698	2.8	28645.954	60	30	40	
2	DX00-0302-0021	R2 二类居住用地	28389.669	2.5	70974.173	60	30	30	0021、0022 地块总地上建筑规模上限为 116613.942 平方米；依据《北京市建设用地功能混合使用指导意见（试行）》，0021 地块配置地上建筑规模 6000 平方米的商业设施（含在地块总建筑规模指标内），商业设施结合轨道站点设置。0021、0022 地块为同一拿地主体，单独地块核算 2.0≤容积率≤2.8，商业设施可在 0021、0022 中统筹设置，具体每个地块容积率和建筑规模以下一步审定方案为准。
3	DX00-0302-0022	R2 二类居住用地	20320.467	2.246	45639.769	60	30	30	
	总计		58940.834		145259.896				

## 二、建设规划要求

（一）关于规划指标的要求：本项目地上建筑规模、容积率、建筑高度、建筑密度为上限，绿地率为下限。

（二）按照《北京地区建设工程规划设计通则》、《北京市建设工程规划设计技术文件办理指南——房屋建筑工程》及相关规范组织开展方案设计。

## 三、居住项目规划设计要求及公共服务设施配建要求

（一）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。

（二）本项目除建设项目级公服设施外，应配建不小于以下规模的社区级、街区级公服设施：在 DX00-0302-0021 地块设置一处开闭所，用地面积 300 平方米，设置在地上；在 DX00-0302-0021 地块设置一处固定通信机房，建筑面积 70 平方米，设置在地下；在 DX00-0302-0021 地块设置一处有线电视机房，建筑面积 30 平方米，设置在地下；在 DX00-0302-0021 地块设置一处公共厕所，建筑面积 70 平方米，设置在地上；在 DX00-0302-0021 地块设置一处再生资源回收站，建筑面积 13 平方米，设置在地上。除独立占地的设施外，其他配套服务设施具体位置以最终审定方案为准，规模为下限。上述公共服务设施由居住用地建设单位进行建设，无偿移交行业部门或属地政府。

#### **四、绿化环境规划要求**

（一）建设项目绿地率应达到规划要求，项目设计方案的绿化用地按相关要求进行计算。

（二）古树名木保护：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。

（三）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。

## 五、市政、交通规划要求

（一）请根据市政交通规划综合方案（京规自（大）初审函〔2024〕0049号）确定的内外部市政交通保障清单，结合供地时序尽快开展项目及周边市政交通基础设施规划建设工作，保障随地块同步投用。请地块单位完善项目出入口方案并与道路设计方案进行对接，合理组织项目内外部交通；做好内部管线与外部大市政管线衔接方案，保障项目及周边市政需求。项目邻近规划轨道站点，应按照轨道交通一体化实施细则等落实相关管控要求，将站点一体化实施要求纳入项目方案中统筹考虑。具体轨道线位和站位方案最终以市级批复为准。

（二）DX00-0302-0018、DX00-0302-0021 及 DX00-0302-0022 地块紧邻规划 19 号线二期新媒体产业基地站，三个地块均应与轨道车站实现连通，应连尽连。

（三）关于停车泊位的要求：应满足《北京市居住公共服务设施配置指标》、《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）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（前述文件中未进行明确的配建要求，需执行《北京市公共建筑机动车停车配建指标》DB11/T1813-2020），最终以审定设计方案为准。

（四）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《新建居住项目电动自行车相关配建指标》、《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。

## 六、文物保护要求

1. 经核，本次申请地块暂不涉及地上不可移动文物。

2. 大兴区开发区北区1号地B组团土地一级开发项目（自行拆分0018、0021、0022地块）于2024年7月完成考古工作，北京市考古研究院出具考古保函【2024】148、175号，该项目62741.789平方米范围内考古工作已结束。

3. 若发现有价值遗存，应及时向属地文物部门上报。

## 七、人防要求

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）。规划人防工程指标及战时功能要求初步意见：本项目按照145200平方米建筑规模核算，应配建人防工程建筑面积为15972平方米。其中：在DX00-0302-0018地块配建不小于3146平方米二等人员掩蔽所，抗力等级不低于甲6；在DX00-0302-0021地块配建不小于7810平方米二等人员掩蔽所，抗力等级不低于甲6；在DX00-0302-0022地块配建不小于5016平方米二等人员掩蔽所，抗力等级不低于甲6。人员掩蔽工程服务半径不大于200米。按要求设置柴油电站。人防工程面积指标数与实际建筑规模核算，最终以人防部门审定意见为准。

## 八、水务要求

项目在后续开发建设过程中应注意以下方面：1、项目建设单位应按照市水务局《关于大兴经济开发区DX00-0302-0018等地块土地一级开发项目区域水影响评价报告的审查意见》（京水务函〔2024〕126号）的有关要求开展相关工作；2、应按照《北京市大兴区人民政府关于大兴经济开发区DX00-0302-

0018 等地块项目涉水市政基础设施建设的函》（京兴政函〔2024〕169 号）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。

## **九、地震要求**

该项目位于大兴区大兴经济开发区。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。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。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。

## **十、生态环境要求**

一、在居民住宅楼、未配套设立专用烟道的商住综合楼、商住综合楼内与居住层相邻的商业楼层内，禁止新建、改建、扩建产生油烟、异味、废气的餐饮服务、服装干洗和机动车维修等项目。二、后续建设项目应结合建设内容，根据《建设项目环境影响评价分类管理名录》北京市实施细化规定（2022 年本）及时开展环评工作，须在开工建设前完成审批；建设单位



未依法报批环评文件，擅自开工建设的，生态环境部门将予以处罚并对建设单位直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予行政处分。三、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。四、加强土壤安全利用。用途变更为“一住两公”地块已完成土壤污染状况调查并通过专家评审，请严格依据调查结论开展后期开发建设。在从事土地开发利用活动过程中，应当采取有效措施，防止、减少土壤污染，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。

## **十、其它规划要求**

（一）关于城市设计和建筑设计的要求：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。具体地块设计引导详见上市条件附图（城市设计引导）。

（二）关于绿色建筑的要求：应满足《北京市绿色建筑评价标准》（DB11/T825-2021）的相关要求。

（三）关于节能方面的要求：应满足《公共建筑节能设计标准》（DB11/687-2015）或《居住建筑节能设计标准》（DB11/891-2020）的相关要求。

（四）关于雨水工程利用方面的要求：应满足《海绵城市雨水控制与利用工程设计规范（DB11/685-2021）》及《海绵城市建设设计标准》（DB11/1742-2020）的相关要求，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，明确标注项目用于滞留雨水的下凹式绿地的面积比例，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。

（五）关于适老性设计的要求：应满足《住宅适老性规划设计有关意见的通知》（京规发[2015]164 号）相关规定。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。

（六）关于无障碍的要求：应满足《建筑与市政无障碍通用规范》（GB55019-2021），《无障碍设计规范》（GB50763-

2012），《公共建筑无障碍设计标准》（DB11/1950-2021）等相关规范要求。

（七）关于噪声的要求：应落实《大兴经济开发区 DX00-0302-0021 和 0022 地块防噪声距离和措施说明函审意见》及《大兴经济开发区 DX00-0302-0021 和 0022 地块防噪声距离和措施说明》的相关要求。

（八）应严格按照各部门要求，落实相关工作。其他未及事宜应符合相关规定。

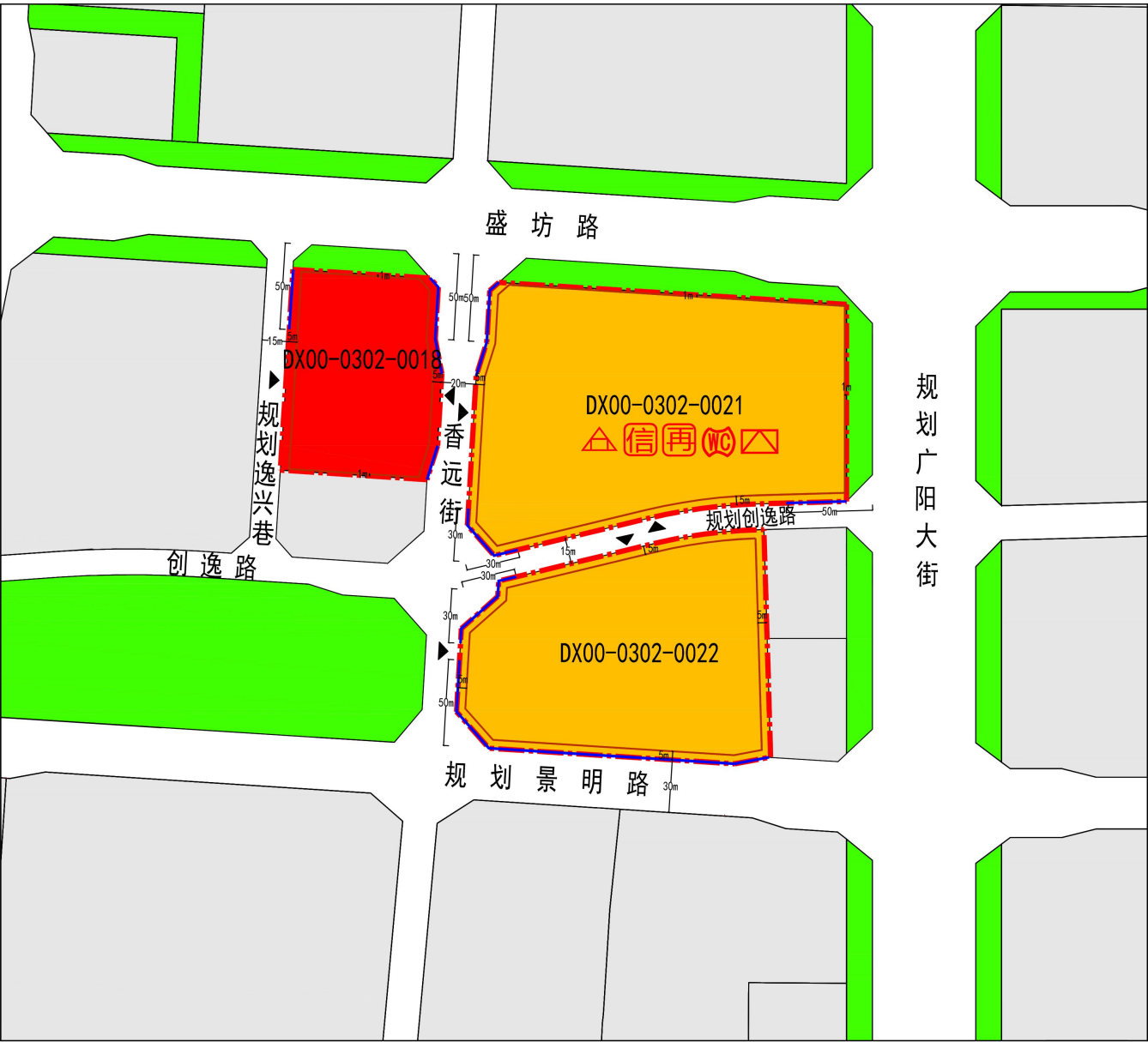
专此函达。

附件：上市条件附图及《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 12 月 18 日

大兴经济开发区DX00-0302-0018地块B4综合性商业金融服务业用地、DX00-0302-0021、0022地块R2二类居住用地项目 供地条件附图



项目位置

N

0 40 80 120m

图例

二类居住用地	规划有线电视机房
综合性商业金融服务业用地	规划固定通信机房
公园绿地	规划再生资源回收站
地块编号	规划公共厕所
城市道路用地	规划开闭所
建议机动车出入口	宽度标注
建筑退线	禁止开口路段
规划范围	

建设用地控制指标一览表

地块编号	用地代码	用地性质	用地面积 (ha)	容积率	建筑规模 (万m²)	建筑限高 (m)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	备注
DX00-0302-0018	B4	综合性商业金融服务业用地	1.02	2.8	2.86	60	40	30	DX001、0022地块地上建筑限高上限为156m13.942平方千米，容积率《北京市建设用地使用规划条例》(2017)3
DX00-0302-0021	R2	二类居住用地	2.84	2.5	7.10	60	30	30	DX001地块地上建筑限高上限为156m13.942平方千米容积率《北京市建设用地使用规划条例》(2017)3
DX00-0302-0022	R2	二类居住用地	2.03	2.246	4.56	60	30	30	DX001、0022地块地上建筑限高上限为156m13.942平方千米容积率《北京市建设用地使用规划条例》(2017)3
合计			5.89	--	14.52	--	--	--	

居住设施配置情况一览表

地块编号	层级	配置项目	用地面积 (m²)	建筑面积 (m²)	建议地块
市政基础设施	C	开闭所	300	-	DX00-0302-0021地块设置在地下
	B	固定通信机房	-	70	DX00-0302-0021地块设置在地下
	B	有线电视机房	-	30	
	B	公共厕所	-	70	DX00-0302-0021地块设置在地下
商业服务设施	B	再生资源回收站	-	13	

备注: 1. 本图则指标如与已发生的有效行政许可不一致, 以有效行政许可为准, 所有地块面积及位置最终以按地钉桩结果为准。规划路名以最终地名批复为准。  
2. 规划范围外地块为示意, 最终以审批文件为准。  
3. 除独立占地设施外, 其他配套服务设施具体位置以最终审定方案为准, 规模为下限。  
4. 用地位于轨道交通一体化管控范围内, 应按《北京市轨道交通场站与周边用地一体化规划建设实施细则(试行)》等现行规范政策进行轨道交通一体化建设, 结合商业设施布局, 配合轨道交通建设部门合理设置车站出入口、风亭、冷却塔及安全出口等附属设施, 实现三个地块与轨道交通站点的互联互通, 具体以轨道交通建设单位意见为准。  
5. 创逸路为规划15m宽的东西向城市支路, 在满足道路设计规范和出行条件的前提下, 可结合设计方案对线位进行优化调整, 最终以审定方案为准。

大兴经济开发区DX00-0302-0018地块B4综合性商业金融服务业用地、DX00-0302-0021、0022地块R2二类居住用地项目

供地条件附图  
(城市设计引导)



# 建设工程规划用地测量成果报告书

测量条件拟定单位：北京市规划和自然资源委员会大兴分局

测量成果编号：2024规自（大）测字0078号

建设单位：北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心

用地位置：大兴区大兴经济开发区

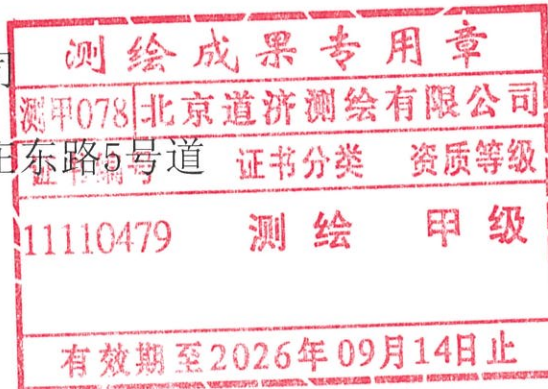
项目名称(性质)：大兴经济开发区北区1号地A组团、B组团

土地一级开发DX00-0302-0018等地块项目

测量单位：北京道济测绘有限公司

地址：北京市大兴区黄村镇义和庄

电话：61213352、69294695







北京市规划和自然资源委员会大兴分局  
建设工程规划用地测量条件

发文号：2024规自（大）测字0078号

建设单位		北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心			图幅号	
委托代理人		路凯宁		联系电话 17610178955		
项目基本情况	项目性质（名称）		大兴经济开发区北区1号地A组团、B组团土地一级开发DX00-0302-0018等地块项目			
	用地位置		大兴区大兴经济开发区			
	用地规模		建设用地规模		约 59500	平方米
			城市公共用地规模		约	平方米
	相关规划案卷文号					
其他备注事项						
各地块用地性质： 一、建设用地（JS）						
序号	地块（工程）编号	用地分类代码	用地分类名称		备注	
1	DX00-0302-0018	B4	B4综合性商业金融服务业用地		/	
2	DX00-0302-0021	R2	R2二类居住用地		/	
3	DX00-0302-0022	R2	R2二类居住用地		/	
二、城市公共用地（ ）						
序号	地块编号	用地分类代码	用地分类名称		备注	
/	/	/	/		/	
测量条件【用地位置、范围、桩点、道路红线等，详见附图】：						
1、根据《北京大兴经济开发区DX00-0301~0303、0308街区控制性详细规划（街区层面）（2020年-2035年）》（已通过市级联审）及《大兴经济开发区DX00-0302-018等地块规划综合实施方案》及建设单位申请拨地。						
2、广阳大街为规划城市主干路，道路红线宽60米；盛坊路为现状城市次干路，道路红线宽40米；景明路为规划城市次干路，道路红线宽30米；香远街为现状城市支路，道路红线宽20米；创逸路、逸兴巷为规划城市支路，道路红线宽均为15米。						
3、DX00-0302-0018地块北至盛坊路南侧约15米绿化带南红线，东至香远街道路西红线，南至DX00-0302-0019地块北红线，西至规划逸兴巷东红线。						
4、DX00-0302-0021地块北至盛坊路南侧约15米绿化带南红线，东至规划广阳大街西侧15米绿化带西红线，南至规划创逸路北红线，西至香远街东红线。						
5、DX00-0302-0022地块北至规划创逸路南红线，东至0302-0023及0302-0024地块西红线，南至规划景明路北红线，西至香远街东红线。						
6、J1是规划逸兴巷东红线上的点，J2是香远街西红线上的点，J1J2平行于规划创逸路北红线，且J1J2距规划创逸路北红线约50米，保证DX00-0302-0019地块用地面积不少于0.4公顷。						
6、请认真核实周边用地权属情况，依据区域道路定线成果，及《北京地区建设工程规划设计通则》、《城市道路平面交叉口红线展宽和切角规划设计规范》钉出上述用地边界各点坐标并计算出建设用地面积。						
拟定部门		规划实施科		联系电话		69261392
拟定人		吴思蓉	拟定人签字及日期		日期	2024年08月23日
审核人			审核人签字及日期		日期	2024.8.23
签发人			签发人签字及日期		日期	2024.8.23
测绘单位				测绘资质证号		

测绘单位					
内部编号					
工作联系记录:					
测量/计算人	李海艳	审核人	高星	签发人	任路康

告知事项

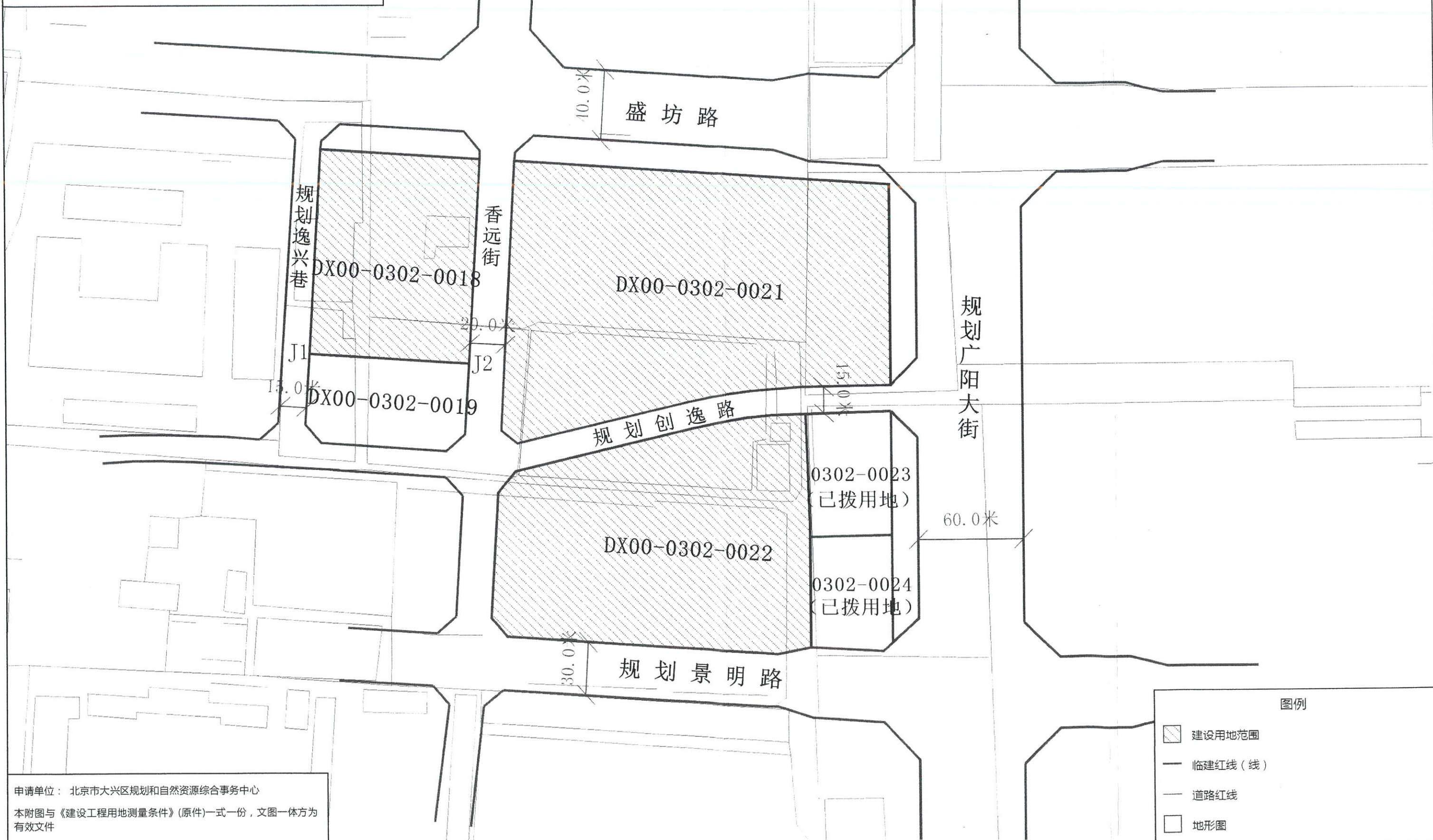
- 1、本测量条件是《建设工程规划用地测量成果报告书》的必备附件。
- 2、本条件附示意图1份，图文一体方为有效文件。
- 3、与用地相临的道路红线、河道蓝线等规划控制线尚未定线的，建设单位应当委托市规划院定线后，再委托具有城乡用地测量资质的测绘单位进行测量工作。
- 4、测绘单位应当将本条件编号作为《建设工程规划用地测量成果报告书》的编号。
- 5、测绘单位应当对完成的《建设工程规划用地测量成果报告书》各页加盖测绘成果专用章或统一加盖骑缝章。
- 6、测绘单位测量发现本条件内容与现状单位用地或历史规划用地发生矛盾的，请及时与拟定部门联系。



## 北京市规划和自然资源委员会大兴分局

建设工程规划用地测量条件附图  
(2024规自(大)测字0078号)

1:2000



申请单位：北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心

本附图与《建设工程用地测量条件》(原件)一式一份，文图一体方为有效文件







