

北京市规划和自然资源委员会通州分局

京规自（通）供审函[2024]0010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-0101-03 单元 FZX-0101-0306、 0307(1)(2)(3)、0309 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，东至通运路，南至副中心站南街，西至紫运东路，北至副中心站前街（规划路名以最终批复地名为准）。地上出让部分详见钉桩及附图（2024规自（通）测字

0202 号、2024 规自（通）测字 0212 号）；地下出让部分详见钉桩及附图（2024 规自（通）测字 0219 号）。

2、土地储备供应用地（地上部分）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	建筑高度 （米）	地上建筑规模 （平方米）	备注
FZX-0101-0306	其他类多功能用地（F3）	9123.148	1.4	24	12772.407	-
FZX-0101-0307(1)	其他类多功能用地（F3）	4239.416	4.0	50	16957.664	-
FZX-0101-0307(2)	其他类多功能用地（F3）	11651.918	2.6	50	30294.987	-
FZX-0101-0307(3)	其他类多功能用地（F3）	5369.211	2.4	24	12886.106	-
FZX-0101-0309	其他类多功能用地（F3）	10555.414	7.5	120	79165.605	-
合计	-	40939.107	-	-	152076.77	-

备注：1. 为强化地区站城一体化发展，根据《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》（京政办字[2022]11号），满足条件的交通附属设施、地下工程附属设施、市政附属设施、一体化公共空间等建筑规模单列单管，面积约 4000 平方米，不计入地块建筑规模，由二级竞得人进行代建，建设完成后无偿移交。（交通附属设施包括出入口、通风井、疏散口、地下车站出地屋盖等；地下工程附属设施包括通风井、疏散口等；市政附属设施包括通风井、疏散口、吊装及出线孔、冷却塔等；一体化公共空间包括有顶盖的公共步行廊道连桥、公共步行通道的骑楼、有盖广场等），具体详见《北京城市副中心站综合交通枢纽地区 03 单元 FZX-0101-0303、FZX-0101-0306、FZX-0101-0307(1)(2)(3)、FZX-0101-0309 地块出让界面及

土地出让一体化约束性条件》。

2. 各项指标最终以建设工程规划许可为准。

3、土地储备供应用地（地下部分）的地下层数、用地面积等详见下表：

地块编号	层数（层）	用地面积（平方米）	备注
FZX-0101-0306	B0.5	3121.984	—
	B1	1816.991	—
FZX-0101-0307 (1)	B0.5	4553.149	—
	B1	716.913	—
FZX-0101-0307 (2)	B0.5	5376.582	—
	B1	1843.632	—
FZX-0101-0307 (3)	B0.5	2584.062	—
	B1	673.975	—
FZX-0101-0309	B0.5	6242.283	—
	B1	6203.563	—
	B1.5	9245.108	—
合计	—	42378.242	—
备注：各项指标最终以实测面积为准。			

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》的要求，以及轨道设施保护控制要求进行退让。FZX-0101-0306 地块首层退让副中心站前街道路红线 7 米，退让通运路道路红线 15 米。FZX-0101-0307 (1) (2) (3) 地块首层退让副中心站前街、紫运东路道路红线 7 米，二层以上结构悬挑不超过 4 米。FZX-0101-0309 地块首层退让副中心站前街、副中心站南街道路红线 7 米，退让通运路道路红线 15 米，二层以上结构悬挑不超过 4 米。副中心站南街

北侧步道宽度为 4 米，需结合规划红线外地块建筑退线设置，以保障充足的慢行通行空间。进入地块红线范围内道路的产权和管理，按照区政府有关要求执行。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《北京市交通委员会关于北京城市副中心站综合交通枢纽工程项目交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2021〕518 号）执行。落实《北京市规划和自然资源委员会关于北京城市副中心站综合交通规划与配套交通组织方案的批复》（京规自函〔2020〕2280 号）要求，构建“高效畅通、人本优先、绿色生态、智慧有序”的综合交通体系。

2、项目地块应做好与规划轨道站点出入口的衔接和一体化设计，统筹考虑地铁进出站交通组织流线 with 项目人行交通组织

流线，预留并做好项目与轨道站点的换乘接驳条件。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，在 FZX-0101-0306 地块设置不少于 1 处普通行人进出口，在 FZX-0101-0307 地块设置不少于 1 处普通行人进出口，最终以审定方案为准。

3、项目地块周边通运路、副中心站南街、紫运东路，副中心站前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。

4、一体化开发部分各地块内部双向组织交通路面宽度应不小于 7 米，单向组织交通路面宽度应不小于 5 米。内部道路应按照人车分离原则组织交通，确保机动车和行人交通组织安全顺畅。

5、机动车停车位：应落实《北京城市副中心站综合交通枢纽地区规划综合实施方案》要求，停车泊位按照低配建、上限控制的原则，配建标准按照 0.4 车位/每 100 平方米进行控制，FZX-0101-0306 地块停车位不少于 51 个；FZX-0101-0307 地块停车位不少于 241 个，其中 FZX-0101-0307(1) 地块停车位不少于 68 个，FZX-0101-0307(2) 地块停车位不少于 121 个，FZX-0101-0307(3) 地块停车位不少于 52 个；FZX-0101-0309 地块停车位不少于 317 个。停车位应为普通自走式停车位，并按《电动汽车充电基础设施规划设计标准》(DB11/T1455-2017) 建

设充电基础设施或预留安装条件。提倡对建筑配建机动车停车位采用错峰停车和分时调配的灵活管理模式，充分发挥场地空间效能。

6、非机动车停车位：FZX-0101-0306 地块配建开发非机动车停车位不少于 40 个；FZX-0101-0307 地块配建开发非机动车停车位不少于 172 个；FZX-0101-0309 地块配建开发非机动车停车位不少于 140 个。各地块非机动车停车位可结合 03 单元已预留地下停车库位置统筹布局，最终以审定方案为准。

7、与外部交通衔接的主要出入口方位：在副中心站前街设置 2 处机动车出入口，位于 FZX-0101-0306 地块西南侧及 FZX-0101-0307 地块北侧。在副中心站南街设置 1 处机动车出入口，位于 FZX-0101-0309 地块南侧。项目周边道路主要交叉口处设置停车诱导设施，指引车辆前往车库出入口。

8、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）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。

4、根据项目建设要求，商各相关行业部门落实供水、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。

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、本项目所在北京城市副中心站综合交通枢纽地区于2019年5月10日至12月15日、2020年3月10日至9月17日进行了考古勘探，目前考古勘探及发掘工作已全部结束，同意办理后续手续。

4、鉴于地下遗存存在不确定性，请建设单位在工程建设前做好地下文物保护预案，施工中若发现地下文物，需立即采取有效保护措施并通知属地文物部门。

七、一体化衔接要求

1、总体要求：各地块规划实施应与副中心站综合交通枢纽工程统筹考虑，地上空间布局、结构设计、荷载要求、保留设施等与副中心站工程方案充分衔接。地下停车、人防、设备设施等地下空间利用，结合副中心站综合交通枢纽工程方案在区域范围内共享共用、整体平衡，并应满足规划及后期运营管理的相关要求，不限于地块红线投影范围内。

2、技术约束性条件：本项目地下为副中心站综合交通枢纽，需围绕附属设施、结构预留、开放空间等，开展地上地下工程对接预留工作。

（1）强化地上地下的一体化衔接，保障副中心站综合交通枢纽有序建设及安全运营，地块内供副中心站综合交通枢纽单独使用或地上综合开发与副中心站综合交通枢纽共用的设备设施，包括但不限于下沉广场、人防设施、消防设施、车库出入口、救援入口等设施的位置、数量、主体结构等需与副中心站综合交通枢纽地下方案保持一致。

（2）地上综合开发应严格按照副中心站综合交通枢纽的地下工程预留开展设计及施工工作，地上综合开发的建筑柱网结

构、建筑荷载及施工荷载等参数需与副中心站综合交通枢纽地下方案一致，保障副中心站综合交通枢纽有序建设及安全运营。

（3）地块红线内存在现状市政管线，地上综合开发施工时不得影响地块内现状市政管线的正常使用。

（4）按照副中心站综合交通枢纽地区集约利用、“共享共用”原则，各地块红线内的车行出入口、为地上综合开发预留的部分配套设备设施及市政工程等需统一设置或区域性合设，统筹建设时序。

（5）共用的相关设备设施及市政工程等，包括但不限于共用的开闭站、通讯机房（有线电视、铁塔机房）、小市政系统工程、消防系统工程、换热站、变电所、给水中水泵房、机动车车库坡道及出入口、自行车库等的建设实施费用应根据共用地块地上建筑规模进行分摊。各地块竞得人应协商共同委托一家运营主体进行运营管理并分摊运营管理及承担共用设备的大修费用。

（6）为确保枢纽（运营）安全和一体化衔接，各地块约束性条件详见《北京城市副中心站综合交通枢纽地区 03 单元 FZX-0101-0303、FZX-0101-0306、FZX-0101-0307(1)(2)(3)、FZX-0101-0309 地块出让界面及土地出让一体化约束性条件》。

3、地上物保留情况：为有效保障副中心站综合交通枢纽功能正常运转，综合考虑建筑功能、防灾设计、运营管理等要求，用地内供副中心站综合交通枢纽使用的必要的地上设施需予以保留。地上综合开发需配合副中心站综合交通枢纽出地面设施的相关手续办理，并保证运营期的正常使用和安全。其中，供地下副中心站综合交通枢纽及地上综合开发使用，与地上建筑结合设置或独立设置的疏散楼梯（间）、电梯（间）、下沉广场、立体自行车库、自行车库、小汽车库及其连接室外的专用地面通道、风井、设备管井、空调室外机、采光井等其外围护墙体外侧完成面以内，屋顶（楼板）外侧完成面以下及为地上综合开发建设预留的结构墙体、柱子、室内中庭等为现状保留设施。最终以审定方案为准。

4、地下出让界面划分：为有效保障站城一体化地区工程设计、施工及运营管理的顺利开展，综合考虑建筑功能、防灾设计、运营管理等要求，需对地下出让界面进行划分，确保一体化工程能够资源共享、高效运转。地下出让部分作为地上的配套结构设施整体入市，具体使用功能通过后续有关规划设计审批文件确定。结合《北京城市副中心站综合交通枢纽地区规划综合实施方案》、《北京城市副中心站综合交通枢纽工程初步设计方案》要求，按照运营管理便利性和就近原则进行地下出让界面划分，具体为：

(1) 副中心站综合交通枢纽独立使用、副中心站综合交通枢纽与地上综合开发共用的功能空间为非出让范围（部分共用空间为出让范围，具体见第（3）条），包括：移交给市政等相关部门的设施设备空间，与副中心站综合交通枢纽共用消防水泵房、消防水池、消防总控室，共用的疏散楼梯，人防空间。

(2) 地上综合开发独立使用的功能空间为出让范围。

(3) 与副中心站综合交通枢纽共用的消防电梯井道及前室、设备管井等设施，如本层归属地上综合开发使用，该设施在本层的空间为出让范围，由二级竞得人进行管理，无偿供副中心站综合交通枢纽使用。

(4) 具体详见《北京城市副中心站综合交通枢纽地区 03 单元 FZX-0101-0303 、 FZX-0101-0306 、 FZX-0101-0307 (1) (2) (3)、FZX-0101-0309 地块出让界面及土地出让一体化约束性条件》，各地块地下出让界面最终以钉桩为准。

八、其他规划要求

(一) 需符合城市安全设施规划等专项规划要求。

(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）、《北京地区建设工程规划设计通则》（03 版）等要求执行。

1 、 功 能 引 导 ： FZX-0101-0306 、 FZX-0101-0307 (1) (2) (3)、FZX-0101-0309 地块规划以办公功能为主，围

绕城市综合交通功能，在不同地块之间合理布局商务办公、商业等功能，形成体系完善的枢纽商务区综合功能体系。

2、建筑空间格局：以副中心站屋盖区域为中心，在周边建筑空间围合下，形成中间低、向两侧逐渐升高的城市天际轮廓。在 FZX-0101-0309 地块北侧打造 120 米地标建筑，体现六环的门户作用，形成错落有致的天际轮廓线。鼓励在建筑首层设置零售、展览、康体、娱乐等活跃公共功能，提升街道活力，其中 FZX-0101-0307 地块靠近副中心站前街一侧贴线率控制在 75%。

3、建筑设计引导：（1）建筑风格：整体建议采用现代简洁的建筑风格，突出副中心交通枢纽、商务中心的现代国际性功能定位，体现通州历史人文传承，打造具有国际魅力、现代活力的城市形象。（2）建筑色彩：强调副中心水彩清韵、朴雅相容的色彩定位，鼓励近人尺度建筑的色彩多元性；高层办公应以高明度、低艳度的灰色为主色调，突出现代感。（3）建筑材料：塔楼采用高品质新材料体现建筑现代感，宜采用石材、环保材料、金属板材、玻璃幕墙等，采用较高的窗墙比，强调横向或竖向线脚划分。建议选用低反射材料避免造成建筑光污染。底层商业以落地玻璃窗搭配浅色石材为主，局部采用保留本体色彩的木、竹、砖、石、瓦制材料，打造有地域特色的商业展示空间。（4）第五立面：塔楼建筑顶部设计应采用简单、

收敛的形体，塑造经典永恒的形象，助益天际线的整体效果，禁止设计与建筑主体无关的夸张屋顶形式。裙房屋顶设计应从形体上呼应主楼形象并与周边建筑风格协调。屋顶的机械设备应通过建筑或景观设计进行遮蔽。建议设置屋顶绿化降低热负荷并为周边塔楼提供良好的视觉感受。

4、公共空间引导：为充分落实站城一体化建设要求，建议 FZX-0101-0307、FZX-0101-0308、FZX-0101-0309 地块整体打造一体化、高品质城市公共空间，并在后续实施管理过程中进行一体化管理运营。落实城市街坊路控制要求，规划范围内共设置 4 条公共空间通廊，满足市民慢行需求。建议地上综合开发与副中心站综合交通枢纽的标识系统统一规划、统一风格、统一标准。

5、土地竞得人应严格遵守《北京市轨道交通运营安全条例》、《城市轨道交通运营管理规定》、《北京市轨道交通全保护区施工作业安全监督暂行办法》、《北京市轨道交通全保护区巡查管理办法》、《城市轨道交通结构安全保护技术规范》、《穿越城市轨道交通设施检测评估及监测技术规范》等相关要求。

（三）关于抗震方面要求：本项目位于北京城市副中心综合交通枢纽地区，依据已有资料，工程场地及周边 1 公里内未发现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 GB18306-2005《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。

（四）关于人防方面要求：本项目地下部分已实施，0101-03 单元配建人防设施已按《北京市人民防空办公室关于北京城市副中心站综合交通枢纽人防工程方案设计有关意见的复函》（京人防函〔2020〕107 号）、《北京市国防动员办公室关于北京城市副中心站综合交通枢纽工程初步设计批复征求意见的复函》（京国动办函〔2023〕67 号）由副中心站综合交通枢纽工程建设主体统一实施。FZX-0101-0306、FZX-0101-0307(1)(2)(3)、FZX-0101-0309 地块二级竞得人不承担人防设施建设任务。鼓励人防设施在符合安全管理的前提下，结合地上地下功能布局，积极开展创新利用，后续人防工程建议统一运营管理，运营管理主体最终以审批为准。

（五）关于绿色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，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：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，请二级建设主体按照生态环境法律法规、审批权限及程序要求办理相关环评手续。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）的规定。

（九）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）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。

（十一）其他未提及事宜应符合相关规定。

附件：1. 建设工程规划用地测量成果报告书附图

2. 《北京城市副中心站综合交通枢纽地区 03 单元
FZX-0101-0303 、 FZX-0101-0306 、 FZX-0101-

0307(1)(2)(3)、FZX-0101-0309 地块出让界面及
土地出让一体化约束性条件》

北京市规划和自然资源委员会通州分局

2024 年 12 月 30 日