

北京市规划和自然资源委员会朝阳分局

京规自（朝）供审函〔2025〕0001号

北京市规划和自然资源委员会朝阳分局 关于朝阳区平房乡黄杉木店平房区域中村 改造项目 2107-01、02、03 地块，孙河组团 土地储备项目 2902-73 地块供地项目 “多规合一”协同平台审核意见的函

北京市朝阳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《关于进一步规范出具供地项目“多规合一”协同平台审核意见的通知》（京规自发〔2020〕326号）和《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、土地供应用地及建设规划要求

1. 土地储备供应用地位置、范围：

2107-01、02、03 地块位于平房乡，其中 2107-01 地块东至规划亮马厂东路和 2107-02 地块边界，南至规划煤炭一厂北路和

2107-02 地块边界，西至规划平房西路，北至规划黄杉木店北街；
 2107-02 地块东至规划亮马厂东路，南至规划煤炭一厂北路，西至 2107-01 地块边界，北至 2107-01 地块边界；2107-03 地块东至规划亮马厂东路，南至规划朝阳北路，西至规划平房西路，北至规划煤炭一厂北路。详见附图及钉桩（2024 规自（朝）测字 0047 号）。

2902-73 地块位于朝阳区孙河乡，东、南至规划绿地，西至 2902-71 地块边界，北至规划孙河组团九号路。详见附图及钉桩（2014 规测字 0019 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：

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)	建筑高度 (米)	绿化率	建筑密度	备注
1	2107-01	R2 二类居住用地	30070.168	2.6	78182.44	80	30%	30%	—
2	2107-02	A334 托幼用地	5253.052	0.9	4727.75	16	30%	30%	位置可结合方案与 2107-01 地块统筹布置
3	2107-03	R2 二类居住用地	54279.042	2.6	141125.51	80	30%	30%	—
4	2902-73	B4 综合性商业金融服务业用地	58700.000	1.0	58700.00	从中央公园后退 100 米区域内不超 12 米，100-150 米区域内不超过 24 米，沿内环路可到 30 米	30%	50%	—

-	总计	-	148302.262		282735.70	-	-		-
---	----	---	------------	--	-----------	---	---	--	---

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》（2003年）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：应符合《北京市人民政府办公厅关于加快发展装配式建筑的实施意见》有关要求。
4. 各建设用地的角点坐标以《2024 规自(朝)测字 0047 号》、《2014 规测字 0019 号》为准。

三、绿化环境规划要求

1. 二类居住用地、托幼用地绿地率： $\geq 30\%$ 。
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。如涉及古树需制定原地避让保护措施并按程序报市园林绿化局审批。
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。涉及林地占用及林木伐移按基建程序办理相关手续。

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，位置应按相关规定远离外部道路交叉口，准确开口位置以交通部门审查意见为准。

2. 停车泊位应满足《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)、《公共建筑机动停车配建指标》(DB11/T1813)以及交通影响评价审查的有关规定。

3. 应按照北京市交通委员会《关于朝阳区孙河乡土地储备项目交通影响评价审查意见的函》(京交函〔2012〕195号)及《关于朝阳区平房乡黄杉木店平房区城中村改造项目平衡资金用地交通影响评价审查意见的函》(京交函〔2025〕18号)的有关要求开展相关工作。涉及街坊路部分应按照《关于印发<关于在控规编制和实施中增设街坊路的相关规定>的通知》(京规自发〔2018〕73号)的相关要求执行。

五、市政与基础设施规划要求

1. 应满足《关于朝阳区平房乡黄杉木店平房区城中村改造项目平衡资金用地市政交通规划综合实施方案“多规合一”平台初审意见的函》(京规自(朝)初审函〔2025〕0009号)及孙河组团市政规划方案综合相关要求。

2. 该项目应根据项目建设要求，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，统筹安排项目周边市政道路及管线的建设时序，提高周边市政基础设施服务水平。

六、文物保护要求

1. 本次申请地块暂不涉及不可移动文物。

2. 朝阳区平房乡黄杉木店平房区城中村改造项目已完成考古工作，北京市考古研究院出具考古保函〔2024〕317、〔2025〕007、〔2025〕034号，本次项目申报89602.262平方米范围内考古工作已结束。

3. 朝阳区孙河组团土地储备项目已完成考古工作，北京市考古研究所出具考古保函，本次项目申报58700平方米范围内考古工作已结束。

4. 根据《北京市地下文物保护管理办法》第九条之规定，符合下列条件之一的建设工程，应当进行考古调查、勘探：位于地下文物埋藏区；旧城之内建设项目总用地面积一万平方米以上；旧城之外建设项目总用地面积二万平方米以上。

5. 按照《中华人民共和国文物保护法》第三十一条之规定，凡因进行基本建设需要的考古勘探、发掘，所需费用由建设单位列入建设工程预算。

6. 若发现有价值遗存，应及时属地文物部门上报。

七、居住项目规划设计要求及公共服务设施配建要求

1. 项目设计方案应符合《北京地区建设工程规划设计通则》（2003年）、《北京市生活居住建筑间距暂行规定》、《北京市无障碍系统化设计导则》、《北京市政府办公厅关于推进海绵城市建设的实施意见》（京政办发〔2017〕49号）、《住宅设计规范》等相关法律法规及规范要求。

2. 各项规划指标中容积率、地上建筑规模、建筑高度、建筑密度控制要求为上限，绿地率控制要求为下限。
3. 设计方案中应安排太阳能热水装置。
4. 多层居住建筑应采用坡屋顶形式。
5. 建筑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。
6. 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。
 7. 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。
 8. 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。

9. 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。按照《北京市住房和城乡建设委员会关于进一步加强
居住项目代征城市道路用地和配套设施建设管理的通知》（京建
发〔2017〕406 号）落实相关要求。

10. 建设单位按照自愿原则申请将项目纳入联合验收，需按
照《北京市社会投资建设项目联合验收暂行办法》（京建发〔2018〕
118 号）相关要求，进行工程竣工联合验收申报。

八、水务方面要求

1. 建设单位应按照市水务局《关于朝阳区平房乡黄杉木店平
房区域城中村改造项目平衡资金用地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〔2025〕20号）和《关于
朝阳区孙河组团土地储备项目 L、M、N、OS、P、QR 地块涉水事
项论证的审查意见》（京水务函〔2016〕396号）的有关要求开
展相关工作；

2. 应按照《北京市朝阳区人民政府关于朝阳区平房乡黄杉木
店平房区域城中村改造项目平衡资金用地土地一级开发项目涉水
市政基础设施建设的函》（朝政函字〔2024〕377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、抗震设防方面要求

该项目位于朝阳区孙河乡、平房乡。依据已有资料，平房乡2107-01、02、03 地块疑似有活动断层通过，应在二级阶段开展区域性地震安全性评价工作。

按照相关规定，建设的学校应具备提高一档进行设防的抗震能力，即达到峰值加速度 $0.30g$ 、反应谱特征周期 $0.40s$ 抗震设防的水平。其他建设内容应按照 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。

该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、民防方面要求

1. 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面战时功能设置规则（试行）的通知》（京人防发〔2020〕107号），防空警报设施数量及布局依据《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）。

2. 朝阳区孙河组团土地储备项目 2902-73 地块 B4 综合性商业金融服务业用地应配建人防工程建筑面积约 5283 平方米，全部配建二等人员掩蔽所。人员掩蔽抗力等级不低于甲 5 级，人员

掩蔽服务半径不大于 200 米。该地块内设置人防警报控制室，服务半径不大于 500 米。

朝阳区平房乡黄杉木店平房区城中村改造项目 2107-01 地块应配建人防工程建筑面积约 8602 平方米，需配建约 1000 平方米专业队队员掩蔽部，其余全部配建二等人员掩蔽所。人员掩蔽、专业队队员掩蔽部抗力等级不低于甲 5 级，人员掩蔽服务半径不大于 200 米。该地块内设置人防警报控制室及高点监控，服务半径不大于 500 米。2107-02 地块应配建人防工程建筑面积 423 平方米，人防指标全部统筹至 2107-03 地块中落实。2107-03 地块应配建人防工程建筑面积约 15521 平方米，统筹 2107-02 地块人防面积指标合计应建 15944 平方米，需配建约 1000 平方米专业队队员掩蔽部，配建约 2000 平方米人防物资库，其余全部配建二等人员掩蔽所。人员掩蔽、专业队队员掩蔽部抗力等级不低于甲 5 级，物资库工程抗力等级不低于甲 6 级。人员掩蔽服务半径不大于 200 米。

3. 如上述项目涉及规划调整、地下空间开发建设或特定人防工程战时功能需求，则配建指标及功能应另行征求人防部门意见。上述指标及功能要求最终以人防部门审定意见为准。

十一、生态环境要求

1. 建设单位应依据立项批复的建设内容，按照生态环境部《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》（生态环境部令第 16 号）及《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）》，对涉及项目的环境影响评价文件类别进行判定，并依法办理相关手续。

2. 请严格遵照《环境影响评价技术导则输变电》及有关输变电工程相关法规、规范要求建设。

3. 排水实行雨污分流，合理安排建设时序确保污水管网及下游污水处理设备具备接纳条件，排水管线、处理装置须做防腐、防渗处理，污水排放执行《水污染物综合排放标准》（DB11/307-2013）中的相关规定。

4. 项目须选用低噪声设备，对噪声源要采取妥善的隔声、减振措施，噪声排放执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）和《北京市朝阳区人民政府关于调整朝阳区声环境功能区划的通告》（朝政发〔2014〕3号）的相关标准及规定。保护敏感目标，对城市道路、地铁等可能产生的噪声、振动等影响加强研判，合理安排用地功能布局，对需要采取相应措施的敏感建筑做好防护，若临既有高架路的住宅、学校、医院等环境敏感建筑需采取声屏障隔声措施。交通干线两侧首排应优先安排公共建筑等非敏感建筑。确需在交通干线两侧首排规划建设住宅时，应将防护距离、隔声屏障、其他隔声措施等降噪要求作为设计条件，纳入招标文件、建设项目选址意见书、建设工程规划许可证、建设项目规划方案批复文件等。

5. 按照《中华人民共和国土壤污染防治法》要求“用途变更
为住宅、公共管理与公共服务用地的，变更前应当按照规定进行

土壤污染状况调查”。调查报告经评审通过后，结合土壤环境质量合理布局，确保安全利用。

6. 项目生产生活应当使用清洁能源。地下车库废气排放执行《北京市大气污染物综合排放标准》（DB11/501-2017）中的相关规定。

7. 项目固体废物集中收集，妥善及时处理，不得污染环境。统一由有资质的单位处置。

8. 项目须做好施工期的各项环境保护工作，采取切实可行的措施控制施工产生的废水、扬尘、噪声、固体废物等污染。严格控制施工临时用地，减少对土地资源、植被的扰动与破坏，工程结束后必须及时恢复沿线地表植被。沙石料的取用及弃土须严格执行北京市的有关规定。项目施工过程执行《北京市建设工程施工现场管理办法》和《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）中的规定。落实《北京市空气重污染应急预案（2023年修订）》及《朝阳区空气重污染应急预案（2023年修订）》的相关要求。

9. 依据市生态环境局和市规划和自然资源委员会联合发布的《关于在控制性详细规划编制阶段推进区域环境评估有关工作的通知》（京环发〔2020〕30号），补充开展项目所在街区的控规环境影响评价；已开展街区层面控规环境影响评价的，结合项目实际，在“多规合一”平台推送的在规划综合实施方案、建

设项目可研设计、土地入市等材料中明确街区层面环境影响评价结果的落实情况。

十二、轨道交通要求

2107-03 地块部分区域位于地铁 6 号线青年路站-褡裢坡站区间结构的安全保护区。应根据《北京市轨道交通运营安全条例》、市轨道交通运营安全领导小组办公室《北京市轨道交通安全保护区施工作业安全监管办法》等相关规定，进一步核实地块与地铁线位关系。若位于地铁安全保护区内，须编制地铁专项安全防护设计方案及评估工程实施对地铁结构安全影响的安评报告，并根据轨道交通行政管理部门相关规定，在开工前办理地铁相关手续后方可实施。

十三、其它规划要求

1. 关于建设内容方面的要求：本项目应符合规划及《北京市新增产业的禁止和限制目录》的相关要求，具体内容应充分考虑本区域内配套需求，补充完善公共服务设施，满足本区域人口、就业等需要。

2. 关于城市设计和建筑设计的要求：方案阶段严格落实城市设计要求，建筑设计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，设计方案应符合《北京市城市设计导则》的相关要求。

3. 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。

4. 关于绿色建筑方案的要求：本项目应遵照北京市政府《关于全面发展绿色建筑推动生态城市建设的意见》《北京市朝阳区绿色建筑高质量发展的实施意见》有关要求执行。

5. 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。

6. 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。

7. 关于电动自行车配建要求：应按照市规自委等委办局印发《新建居住项目<电动自行车相关配建指标>》的通知（京规自发〔2023〕2号）的有关要求进行配建，同时应符合《电动自行车停放场所防火设计标准》（DB11/1624—2019）等设计标准和技术规范。

8. 为落实七有五性和街区规划实施要求，切实补充地区短板，2902-73 地块需实现地区级商业配套功能。住宅地块办理相关规划手续前，需与区商务局就 2902-73 地块开发建设和业态经营签署相关管理协议，由朝阳区政府负责对项目开发建设全过程监管。2902-73 地块与住宅地块同步实施、同步竣工验收，经朝阳区政府批准后方可整体转让。

9. 本次同步撤销《关于孙河组团土地储备项目 2902-68 地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（朝）供审函〔2020〕0001 号）。

专此函达。

附件：附图及钉桩成果

北京市规划和自然资源委员会朝阳分局

2025 年 3 月 24 日

北京市规划和自然资源委员会朝阳分局

京规自

(朝)供审函[2025]0001号

N

1:3000

六里屯路东延

亮马厂北街

北京市朝阳区规划和自然资源综合事务中心

朝阳区平房乡黄杉木店平房区城中村改造项目

2107-01地块二类居住用地(R2)

2107-02地块托幼用地(A334)

2107-03地块二类居住用地(R2)

总用地面积89602.262平方米

建设用地面积89602.262平方米

测量成果编号: 2024规自(朝)测字0047号

黄杉木店北街

2107-01

2107-02

2107-03

亮马厂东路

朝阳北路

申请单位: 北京市朝阳区规划和自然资源综合事务中心

本附图与供地项目规划意见原件文图一体方为有效文件

备注: 本图为计算桩

图例

建设用地范围

道路红线

地形图

输出日期: 2025年03月03日

北京市规划和自然资源委员会朝阳分局

京规自

(朝)供审函[2025]0001号

