

北京市规划和自然资源委员会海淀分局

京规自（海）供审函〔2025〕0002号

北京市规划和自然资源委员会海淀分局 关于海淀区半壁店地区城中村改造项目 HD00-2201-0003、0004地块二类 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，按照政府土地供应规划，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：位于海淀区田村路街道，东至街坊路二，西至幸福时光小区，南至核工仪器厂61号院、雪花冰箱厂29号院、街坊路一，北至规划支路一、永定路，详见附图及《建设工程规划用地测量条件》（2024规自（海）测字0100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 (%)	备注
1	HD00-2201-0003	R2 二类居住用地	23493.92	1.3	30542.10	18	30	建筑高度以最终批复为准。
2	HD00-2201-0004	R2 二类居住用地	17135.31	1.6	27416.50	18	30	建筑高度以最终批复为准。
	总计		40629.23		57958.60			

- 总建设用地规模：40629.23 平方米（详见拨地钉桩成果“2024 规自（海）测字 0100 号”）

二、建设规划要求

1. 关于规划指标方面的要求：各地块地上建筑规模、建筑高度为上限，绿地率为下限。具体用地规模以拨地钉桩成果（2024 规自（海）测字 0100 号）为准。
2. 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 版）的要求。
3. 建筑间距：应符合《北京市生活居住建筑间距暂行规定》、《北京地区建设工程规划设计通则》（2003 版）以及日照、消防等要求。
4. 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： $\geq 30\%$ 。
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。
3. 其他树木要求：胸径30厘米以上的数目应当予以保留，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：根据道路规划，HD00-2201-0004地块南侧、东侧为规划街坊路一、街坊路二，红线宽度11米，需随用地开发同步实施。根据交评审查意见（京交函〔2025〕123号），HD00-2201-0004地块应通过建设用地退让的方式，将街坊路二（项目段）拓宽至不小于18米。根据《北京市海淀区半壁店地区城中村改造项目实施方案》市政道路实施清单有关内容，项目内街坊路由一级开发主体实施建设，建成后移交至二级竞得人，由二级竞得人自行养护、管理，并对社会开放使用。请二级竞得人按照我委《关于在控规编制和实施中增设街坊路的相关规定》要求，将项目内街坊路纳入城市道路范畴，并在后续项目方案中明确街坊路坐标、方案及后续开放管养等事宜。

2. 关于项目内部由二级竞得人建设的市政交通基础设施，请同步启动研究及建设，最终达到与本项目同步交付使用的要求。

3. 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。

4. 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）、《公共建筑机动车停车配建指标》（DB11/T1813-2020）以及交通影响评价审查的有关规定。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〕136号）的有关要求建设充电设施或预留建设安装条件。电动自行车应满足关于印发《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）的有关规定。

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、供燃气、雨水、污水、再生水、信息管线等市政基础设施条件。其他有关要求具体以市政综合审核意见为准。

六、文物保护要求

规划建设应充分考虑文物保护要求。根据文物部门意见，本次申请供地项目暂不涉及地上不可移动文物。若发现有价值遗存，应及时向属地文物部门上报。

七、居住项目规划设计要求及公共服务设施配建要求

1. 建筑空间：本项目应遵循城市设计的理念，建筑外立面材质需使用石材、铝板等，风格简洁、实用、美观，构造安全合理，与城市整体风貌相融合。建筑布局宜采用围合式，并结合中心及街心花园的设置，强化景观均好性，形成具有仪式感、园林感、归属感的居住环境。建筑立面宜采用三段式构图，搭配简单线脚。

2. 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。

3. 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。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、其他规划要求

1. 关于雨水工程利用方面的要求：应按照《关于加强建设工程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。

2. 关于公众参与方面的要求：请按照《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。

3. 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》的有关要求以及市住建委等十一个委办局联合发布的《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/T825-2021)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。

4. 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。

5. 关于建设内容的要求: 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。

6. 关于无障碍设计方面的要求: 本项目设计应符合《建筑与市政无障碍通用规范》(GB55019-2021)《无障碍设计规范》(GB50763-2012)等相关规范要求。

7. 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。

8. 下一步应就交通、环保、民防、文物、水务等事宜征求、执行相关管理部门意见。

专此函达。

- 附件： 1. “多规合一” 协同平台初审反馈意见
2. 附图
3. 《建设工程规划用地测量条件》（2024 规自
(海) 测字 0100 号）



附件1：“多规合一”协同平台初审反馈意见

反馈部门	回复意见	回复意见说明	后续办理事项
市交通委	同意	无	无后续事项
区生态环境局	同意	无	无后续事项
市水务局	同意	<p>原则同意该项目。项目在后续开发建设过程中应注意以下方面：</p> <p>1、项目建设单位应按照市水务局《关于北京市海淀区半壁店地区城中村改造项目 HD00-2201-0003、HD00-2201-0004、HD00-2201-0011、HD00-2203-0001 地块土地开发阶段区域水影响评价报告的审查意见》(京水务函(2025)32号)的有关要求开展相关工作：</p> <p>2、应按照《北京市海淀区人民政府关于承诺加快建设北京市海淀区半壁店地区城中村改造项目拟上市地块涉及的供排水设施相关事宜的函》(海政函(2025)13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。</p>	无后续事项
市地震局	同意	<p>本项目位于海淀区半壁店地区。该区域已开展了区域性地震安全性评价工作，应按照评价成果进行规划建设。</p> <p>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。</p>	无后续事项
市国动办	同意	<p>一、该项目人防工程建设应符合以下政策要求：</p> <p>(1) 该项目人防工程位置、布局设应符合《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。</p> <p>(2) 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。</p>	无后续事项

		<p>(3) 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。</p> <p>二、核算基数：</p> <p>1、HD00-2201-0003 地块，R2 二类居住用地，建筑规模约 30542.1 平方米，容积率 1.3。</p> <p>2、HD00-2201-0004 地块，R2 二类居住用地，建筑规模约 27416.5 平方米，容积率 1.3。</p> <p>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。</p> <p>1、HD00-2201-0003 地块，该项目应配建人防工程建筑面积总计不小于 2748.79 平方米。其中：其中配建不少于 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，抗力级别不小于甲 6 级。</p> <p>2、HD00-2201-0004 地块，该项目应配建人防工程建筑面积总计不小于 2467.49 平方米。其中：其中配建不少于 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，抗力级别不小于甲 6 级。</p> <p>3、HD00-2201-0003 地块西部应设置人防警报器（服务半径不大于 500 米），音响覆盖率 100%。</p> <p>4、人员掩蔽工程服务半径不大于 200 米。</p> <p>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。</p>	
市文物局	同意	<p>一、经核，本次申请供地项目暂不涉及地上不可移动文物。</p> <p>二、北京市海淀区半壁店地区城中村改造项目（自行拆分 HD00-2201-0004 地块）于 2025 年 2 月完成考古勘探工作，北京市考古研究院出具考古保函[2025]035 号，该项目 17135.313 平方米范围内考古勘探工作已结束，须继续配合完成考古发掘工作。</p> <p>三、北京市海淀区半壁店地区城中村改造项目（自行拆分 HD00-2201-0003 地块）正在进行考古勘探工作。</p> <p>四、若发现有价值遗存，应及时向属地文物部门上报。</p>	无后续事项
市国家安全局	同意该项	无	无后续事项

	目许可		
区教委	同意	无	无后续事项
市园林绿化局	同意	无	无后续事项
市教委	同意	无	无后续事项
市住建委	同意	无	无后续事项
市发改委	同意	无	无后续事项

北京市规划和自然资源委员会海淀分局

京规自
(海)供审函[2025]0002号附图N
1:2000

同意北京市海淀区规划和自然资源综合事务中心
北京市海淀区半壁店地区城中村改造项目
HD00-2201-0003、0004地块二类居住用地供地项目
总建设用地面积40629.23平方米
(详见2024规自(海)测字0100号)

大台铁路

西郊粮库北街

HD00-2201-0003

京西厨具城南侧路

HD00-2201-0004

街坊路

建设用地退让街坊路示意

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

建设用地范围

道路红线

地形图