

北京市规划和自然资源委员会延庆分局

京规自（延）供审函〔2025〕0001号

关于延庆新城 YQ00-0205-0001 地块 建设项目规划条件（土地储备供应） “多规合一”协同平台审核意见的函

北京市延庆区规划和自然资源综合事务中心：

经“多规合一”协同平台审议，按照政府土地供应计划的安排，根据有关法律法规及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：详见附图及钉桩（2025规自（延）测字 0005 号）。

2. 用地性质、用地规模、地上建筑规模等指标详见下表：

序号	规划地块编号	用地性质及代码	用地面积（平方米）	地上建筑规模（平方米）	建筑高度（米）	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	备注
1	YQ00-0205-0001	二类居住用地（R2）	22306.634	36136.747	24（局部30）	1.62	30	30	含一处社区助残中心，建筑面积约300平方米，位置设于地上；含一处末端营业网点，建筑面积约50平方米，位置设于地上。
	总计		22306.634	36136.747	-	-	-	-	-

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》以及日照、消防等要求。

三、绿化环境规划要求

1. 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。

2. 其他树木要求：胸径 30 厘米以上的树木应当予以保留，如需伐移须取得园林绿化主管部门意见。

四、交通规划要求

1. 关于停车泊位：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>的通知》（京政发〔2015〕7 号）、《北京地区建设工程规划设计通则》（2003 年）、《北京市公共建筑机动车配建指标》及有关规定执行。

2. 本项目应按照市交通委《关于延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2017〕1522 号）及有关要求开展相关工作。

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、供热、供燃气、雨水、污水、再生水、信息管线、生活垃圾配套及相关施工许可等市政基础设施条件。

六、文物保护要求

根据北京市文物研究所出具的《关于延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目（自行拆分05街区YQ00-0005-0003/05/06/09/10/13/16/19/20/21/22/23/24/26/27/28/29/30/31/32/33/34、06街区YQ00-0006-0009/10/15地块以及规划小营西街、小营东街、延庆小营四、八、九、十号加密路）地下文物保护工作的函》（文研保函〔2021〕307号），本项目勘探区域内考古工作已结束，项目地块暂不涉及地上不可移动文物。需加强对项目实施的全程监管，组织专业机构参与指导，项目实施中如发现有价值遗存，应立即停止施工并组织研究，提出调整方案，及时向属地文物部门上报，确保文物安全。

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》以及《北京市绿色建筑标准》的有关要求执行，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。

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：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人民政府《关于印发〈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>的通知》(京政发〔2015〕7号)及《<居住配套服务设施规划建设使用管理(试行)>的通知》(京商务规字〔2018〕6号)的有关要求,落实居住项目公共服务设施的配置、补充和完善工作。根据《北京延庆区新城YQ00-0205街区控制性详细规划(街区层面)(2023年-2035年)》和《北京延庆区新城YQ00-0205-0001、0002等地块规划综合实施方案》,针对规划范围内公共服务配套设施进行统筹研究,本项目地块需配建一处社区助残中心,建筑面积不小于300平方米,位置设于地上;需配建一处末端营业网点,建筑面积不小于50平方米,位置设于地上;各类需要配置的公共服务配套设施内容,应取得相关主管部门同意意见。

八、其它规划要求

1. 关于规划指标方面的要求:地上建筑规模、控高、建筑密度为上限,绿地率为下限。住宅建筑标准层层高一般不应超过3.3米。商业、办公类建筑应按照市住房城乡建设委等委办局《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)以及市住房城乡建设委、市规划国土委联合印发的《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。

2. 关于雨水工程利用方面的要求:应按照《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)、《雨水控制与利用工程设计规范(DB11/685-2013)》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)等有关要求执行。

3. 关于绿色建筑和节能方面的要求: 应按照北京市人民政府《关于全面发展绿色建筑推动生态城市建设的意见》及《绿色建筑评价标准》(DB11/T825)等有关要求执行。项目建设期间应注意优化建筑设计, 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. 关于装配式建筑方面的要求: 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)、《北京市发展装配式建筑2020年工作要点》(京装配联办发〔2020〕2号)、《装配式建筑评价标准》(DB11/1831-2021)及市住建委的有关要求执行。

5. 关于公用充电设施方面的要求: 应按照北京市人民政府《关于印发<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>的通知》(京政发〔2015〕7号)、北京市人民政府办公厅《关于进一步加强电动汽车充电基础设施和管理的实施意见》(京政办发〔2017〕36号)、市规划自然资源委《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)、《电动汽车充电基础设施规划设计标准》(DB11T-1455-2017)及相关行业规范标准的有关要求执行, 建设充电设施或预留建设安装条件。

6. 关于项目周边规划道路、绿地等同步实施公共用地的要求: 项目地块南侧湖北东路、西侧小营中路、北侧小营东街均已按规划实施, 剩余东侧规划街坊路(街坊路不出让),

用地面积 1443.426 平方米，由一级开发主体负责投资实施，实施完成后按照延庆区政府意见移交接收主体管理。该街坊路应优先保障慢行出行，兼具车行功能，线形可结合实施方案进行优化，街坊路不纳入该居住用地建设项目的计容面积。项目地块南侧、西侧、北侧的规划绿地由一级开发主体负责代征，完成后移交延庆区园林绿化局实施管理，该绿地应与项目同步实施完成。

7. 关于人防工程建设要求：该项目依据延庆区人民防空分区规划及《北京市国防动员办公室关于印发《人防分区规划快速使用指南》的通知》（京国动办发〔2024〕78号），YQ00-0205-0001 地块无人防建设需求。如本项目涉及规划调整及地下空间开发建设，应另行征求人防部门意见。上述要求最终以人防部门审定意见为准。

8. 关于涉水事项要求：（1）请严格按照市水务局《关于延庆新城 YQ00-0005-0001 及 YQ00-0006-0005 等地块规划水资源论证报告的批复》（京水行许字〔2018〕180号）及延庆区水务局《关于延庆新城 YQ00-0205-0001、0002 等地块规划综合实施方案征求意见的复函》（京延水务文〔2025〕25号）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。（3）项目在开工前需完成生产建设项目水土保持方案审批手续；项目需要临时用水的，应当在计划取用水之前办理临时用水指标审批。（4）节水设施应满足《北京市节水条例》相关要求，建设项目产权

单位应当在节水设施竣工后、投入运行前进行建设项目节水设施备案。(5)项目区应采用雨污分流,红线内供水、雨水、污水及再生水管线应与项目主体同步设施,并做好上下游管线衔接。

9.关于生态环境保护要求:规划范围内住宅等环境敏感建筑后续建设应合理布局,按照《中共北京市委生态文明建设委员会办公室关于印发<北京市环境噪声污染防治工作方案(2021-2025年)>的通知》,土地出让前应开展噪声影响分析并落实降噪措施或预留条件。

10.关于防灾减灾方面要求:该项目位于延庆区新城0205街区。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》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。

专此函达。

附件:附图及钉桩成果(2025规自(延)测字0005号)

北京市规划和自然资源委员会延庆分局

2025年4月1日


北京市规划和自然资源委员会延庆分局
关于延庆区新城YQ00-0205-0001地块建设项目规划
条件
（土地储备供应）“多规合一” 审核意见函附图


延庆区新城YQ00-0205-0001地块建设项目
位于延庆新城东部YQ00-0205街区YQ00-0205-0001地块，
东至现状小营住宅小区，南至湖北东路，西至小营中路，
北至小营东街。地块控制指标以延庆区新城YQ00-0205-0001
地块建设项目规划条件（土地储备供应）“多规合一”
协同平台审核意见的函（京规自（延）供审函（2025）0001-
及附图为准。


YQ00-0205-0001（R2二类居住用地），用地面积22306.634平方米，
地上建筑规模36136.747平方米，建筑高度24米（局部30米），
容积率1.62，绿地率30%，建筑密度30%。地块内含一处社区助残中心，
建筑面积约300平方米，位置设于地上；含一处末端营业网点，
建筑面积约50平方米，位置设于地上。

申请单位：延庆分局（北京市延庆区规划和自然资源综合事务中
心）
本附图与该供地项目“多规合一”协同平台审核意见函文图一体方为
有效文件。

图例

 建设用地范围

 道路红线

 地形图



建设工程规划用地测量成果报告书

测量条件拟定单位：综合审批科

测量成果编号：2025 规自（延）测字 0005 号

建设单位：中建京北投资发展有限公司

用地位置：北京市延庆区 YQ00-0205 街区

项目名称：延庆区小营村石河营村棚户区改造和环境整治项目
YQ00-0205-0001 地块拔地钉桩

测量单位：北京锦延建设咨询有限公司

地址：北京市延庆区中关村延庆园风谷四路 8 号院 27 号楼 614

室

电话：01069171366



建设工程规划用地测量条件

发文号：2025规自（延）测字0005号

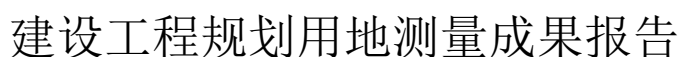
建设单位		中建京北投资发展有限公司				图幅号	
委托代理人		王丙强		联系电话18811783505			
项目基本情况	项目性质（名称）		延庆区小营村石河营村棚户区改造和环境整治项目YQ00-0205-0001地块拔地钉桩				
	用地位置		北京市延庆区YQ00-0205街区				
	用地规模		建设用地规模		约	平方米	
			城市公共用地规模		约	平方米	
	相关规划案卷文号						
其他备注事项							
各地块用地性质：							
一、建设用地（JS）							
序号	地块（工程）编号	用地分类代码	用地分类名称		备注		
1	YQ00-0205-0001	R2	R2二类居住用地				
二、城市公共用地（CS）							
序号	地块编号	用地分类代码	用地分类名称		备注		
1	街坊路	S1	S1城市道路用地				
2	绿化用地	G1	G1公园绿地				
测量条件【用地位置、范围、桩点、道路红线等，详见附图】：							
2024年2月7日中建京北投资发展有限公司提交《关于申请办理小营石河营村棚户区改造和环境整治项目YQ00-0205-0001地块拔地钉桩的函》，申请对该项目YQ00-0205-0001地块进行钉桩。							
根据《延庆新城YQ00-0205-0001、YQ00-0205-0002等地块规划综合实施方案》（已公示未批复），《北京市延庆区人民政府2025年第2次规建工作专题会会议纪要》要求根据规划实施方案确定范围开展钉桩相关工作，拟定延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目YQ00-0205-0001地块的用地范围测量条件如下：							
一、该项目位于延庆新城YQ00-0205街区。0205-0001地块东至街坊路，南至湖北东路，西至小营中路，北至小营东街。项目主体为中建京北投资发展有限公司（2017年2月3日北京市延庆区人民政府同意中建京北投资发展有限公司作为小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目实施主体，具体负责前期手续办理、融资贷款、居民安置、经营性用地入市交易等工作）。							
二、请计算地块面积：							
建设用地面积：请对城YQ00-0205-0001地块用地进行钉桩，并计算地块面积。							
街坊路面积：请计算点的围合面积。							
三、道路交叉口抹角应满足《北京地区建设工程规划设计通则》及《城市测量规范》。							
四、实地钉桩，请中建京北投资发展有限公司、延庆镇政府等相关权属单位共同现场指界确认。							
五、后续《规划综合实施方案》正式批复后，若涉及调整钉桩成果，再根据规综方案调整钉桩范围。							
六、未尽事宜请咨询延庆镇等相关部门。							
拟定部门		综合审批科		联系电话		69178897	



拟定人	鲁浩	拟定人签字及日期		日期	2025-02-08
审核人	辛雨	审核人签字及日期		日期	2025-02-08
签发人	张硕	签发人签字及日期		日期	2025-02-08
测绘单位	北京锦延建设咨询有限公司		测绘资质证号	乙测资字11517079	
测绘单位内部编号	JYCH-2025(008)				
工作联系记录：					
测量/计算人	刘守招	审核人	秦华彪	签发人	丁亚平

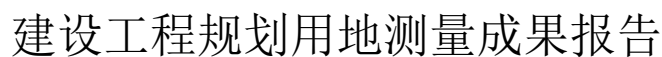
告知事项

- 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。



该用地范围已经测量，测算坐标如下：

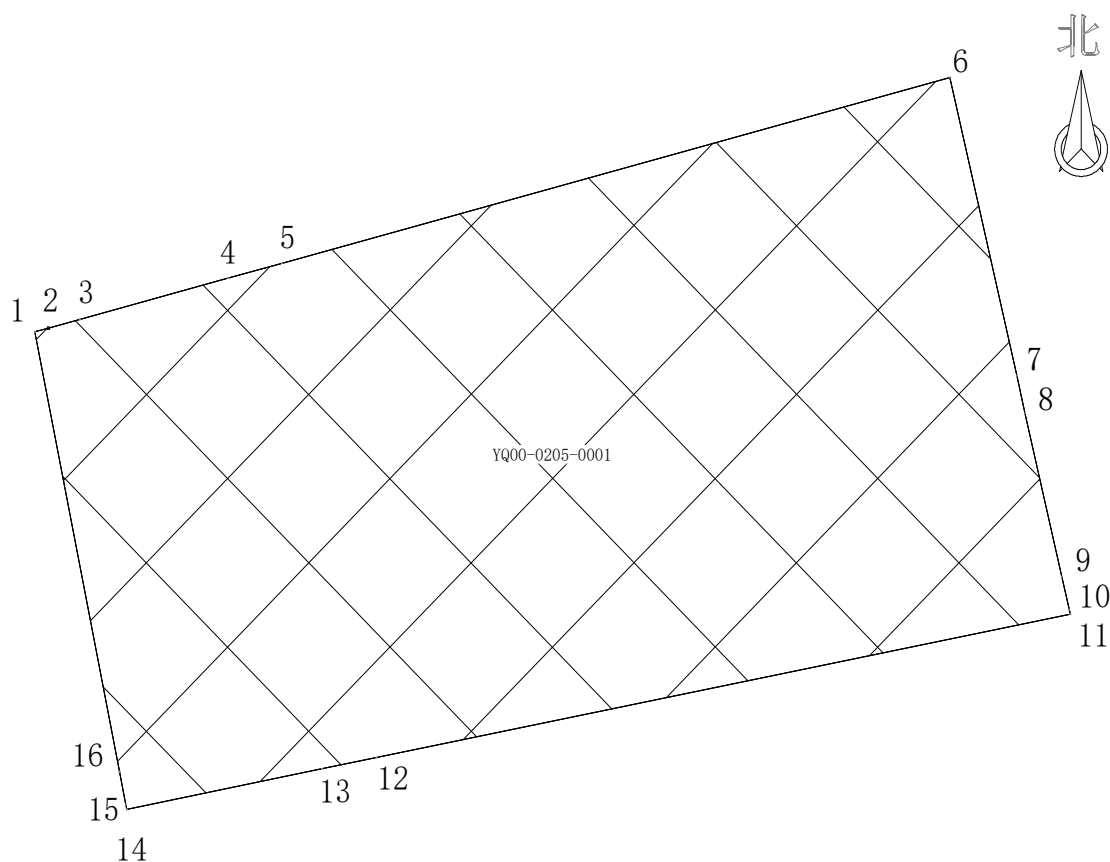
第 1 页 共 9 页



核发日期: 2025-02-10

用地位置：北京市延庆区YQ00-0205街区

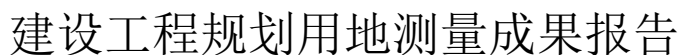
略 图



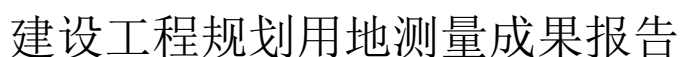
本地块用地面积：22306.634平方米

地块编号	面积(平方米)	合计(亩)	用地性质
YQ00-0205-0001	22306.634	33.460	R2二类居住用地

测量单位	北京锦延建设咨询有限公司		测绘单位内部编号		JYCH-2025(008)
填 表	赵娇奇	校 对	冯占军	审 核	秦华彪

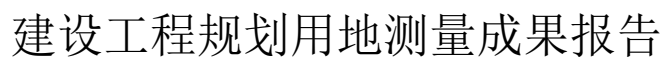


成



该用地范围已经测量，测算坐标如下：

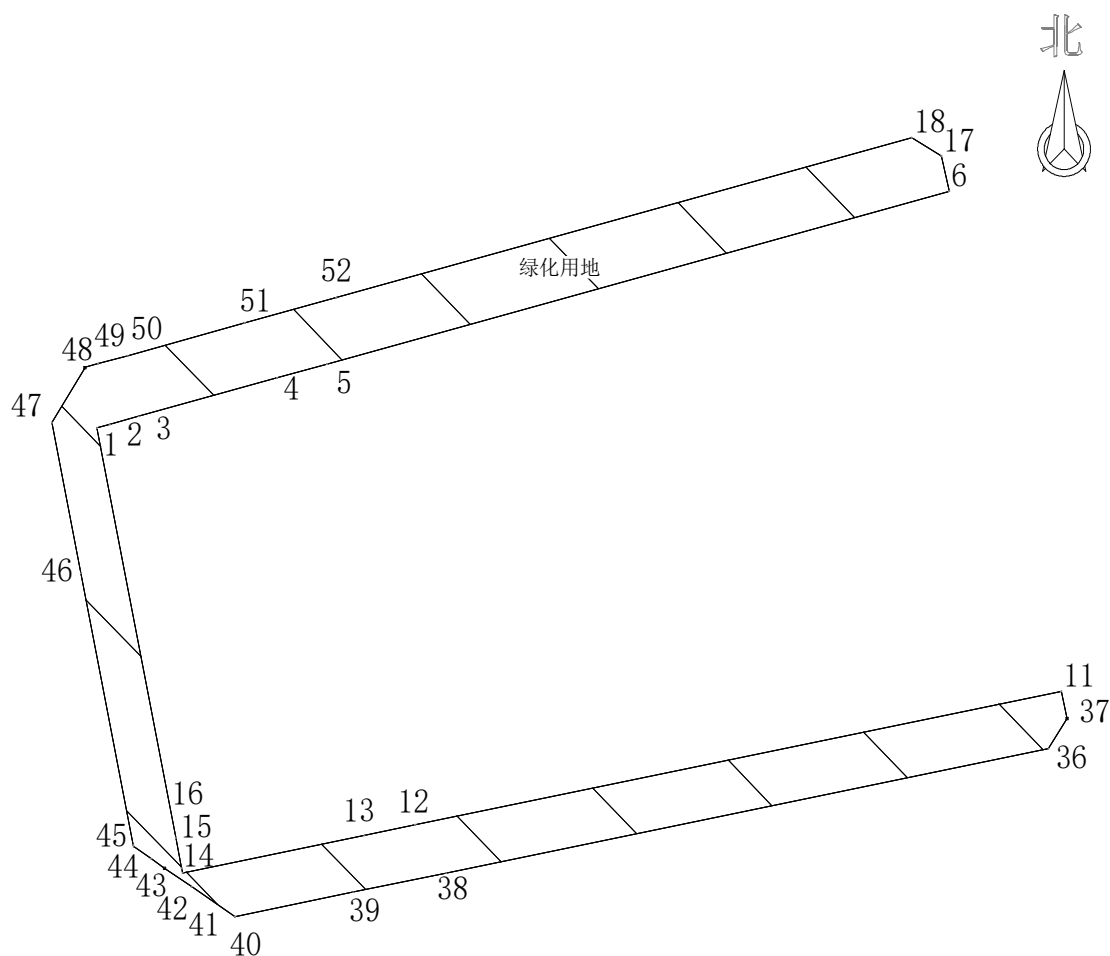
第 4 页 共 9 页



核发日期: 2025-02-10

用地位置：北京市延庆区YQ00-0205街区

略 图



地块编号	面积(平方米)	合计(亩)	用地性质
绿化用地	6310.447	9.466	G1公园绿地

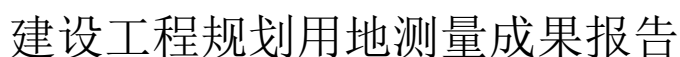
测量单位	北京锦延建设咨询有限公司		测绘单位内部编号		JYCH-2025(008)
填 表	赵娇奇	校 对	冯占军	审 核	秦华彪



建设工程规划用地测量成果报告

测量成果编号: 2025 规自(延)测字 0005 号 核发日期: 2025-02-10

测量条件拟定单位：综合审批科						
规划文号：无						
建设单位：中建京北投资发展有限公司						
用地位置：北京市延庆区 YQ00-0205 街区(街坊路 地块 城市公共用地)						
该用地范围已经测量，测算坐标如下：						
成 						



该用地范围已经测量，测算坐标如下：

第 7 页 共 9 页

建设工程规划用地测量成果报告

测量成果编号： 2025规自（延）测字0005号 核发日期： 2025-02-10

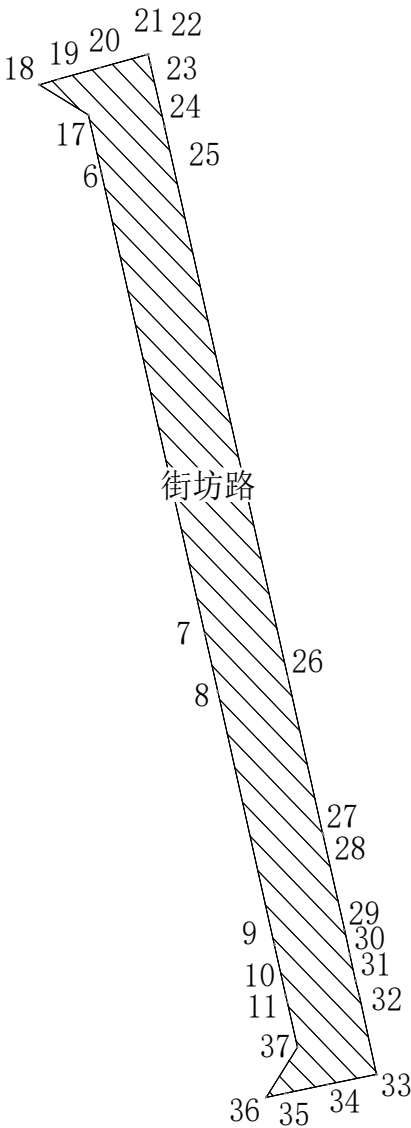
测量条件拟定单位： 综合审批科

规划文号： 无

建设单位： 中建京北投资发展有限公司

用地位置： 北京市延庆区YQ00-0205街区

略 图

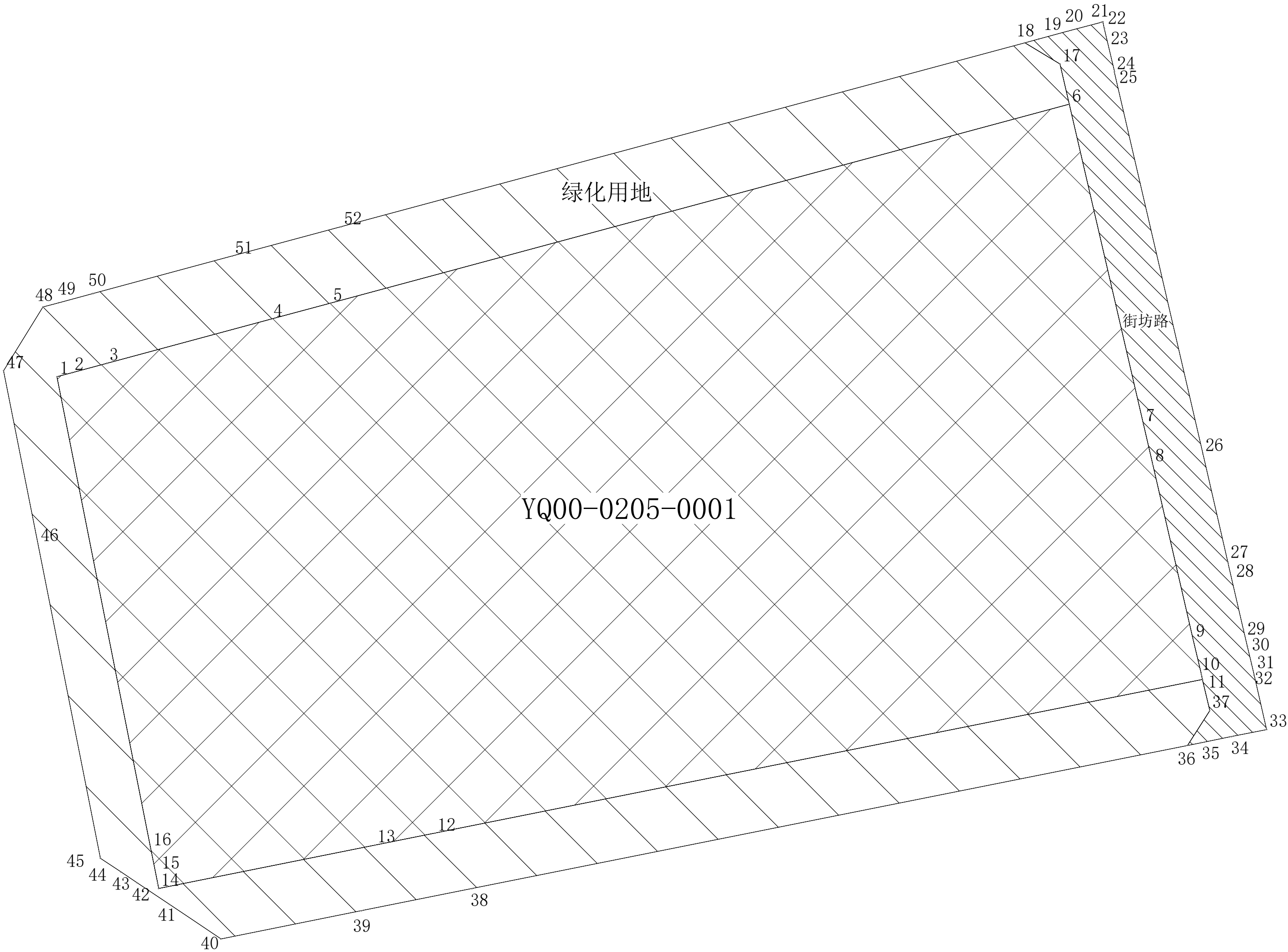


本地块用地面积：1443.426平方米

地块编号	面积（平方米）	合计（亩）	用地性质
街坊路	1443.426	2.165	S1城市道路用地

测量单位	北京锦延建设咨询有限公司		测绘单位内部编号		JYCH-2025(008)
填 表	赵娇奇	校 对	冯占军	审 核	秦华彪

略 图



用地总面积: 30060.507平方米			
其中, 城市公共用地: 7753.873平方米			
建设用地: 22306.634平方米			
测量条件拟定单位	综合审批科		测量成果编号
建设单位	中建京北投资发展有限公司		规划文号
测量单位	北京锦延建设咨询有限公司		内部编号
用地位置	北京市延庆区YQ00-0205街区		
填表	赵娇奇	校对	冯占军
		审核	秦华彪
		核发日期	2025-02-10

北京锦延建设咨询有限公司