

北京市规划和自然资源委员会昌平分局

京规自（昌）供审函[2025]0012号

关于昌平区北七家镇歇甲庄村（A地块） 土地一级开发项目 CP02-0704-0038、 0046、0035、0043、0044、0045 地块 “多规合一”协同平台审核意见的函

北京市昌平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）及有关法律法规的相关要求，经多规合一平台审议，现将有关意见函告如下：

一、土地供应用地规划要求

1. 本次拟供应地块位于昌平区北七家镇歇甲庄村（A地块）土地一级开发项目范围内，项目四至为：东至规划怀昭东路（北），南至规划歇甲庄南街，西至规划歇甲庄东路，北至规划歇甲庄北街，详见附图（附件）。

2. 土地储备供应用地的规划指标详见下表，其中，本项目建设规模、容积率、高度为上限，绿地率为下限。

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)	绿地率 (%)	备注
1	CP02-0704-0038	R2 二类居住用地	17558.399	2.1	36872.638	60	30	0037、0038、0039、0046 地块地下空间可进行连通,规划一处电信机房建筑面积按照 50-70 平方米/座(以功能需求为准)
2	CP02-0704-0046	R2 二类居住用地	26536.568	2.05	54399.964	60	30	0037、0038、0039、0046 地块地下空间可进行连通,规划一处电信机房建筑面积按照 50-70 平方米/座(以功能需求为准)
3	CP02-0704-0035	A8 社区综合服务设施用地	3800	0.89	3382	24	30	建筑规模含社区居家养老服务驿站不低于 500 平方米、社区文化设施不低于 980 平方米,社区卫生服务站不低于 450 平方米、社区管理服务用房不低于 500 平方米、托育机构不低于 250 平方米、市政公共设施厕所不低于 70 平方米,用地规模含儿童活动场地不低于 150 平方米。
4	CP02-0704-0043	A33 教育用地	5200	0.8	4160	16	30	12 班幼儿园
5	CP02-0704-0044	A2 文化设施用地	2000	0.4	800	24	30	街道级公共文化设施
6	CP02-0704-0045	A4 体育用地	8400	0.6	5040	24	30	社区级体育设施,含非独立占地停车场一处,提供至少 100 停车位,停车场出入口独立,单独管理;规划一处应急避难场所、规划预留一处占地面积 300 平方米/座的开闭站(以功能需求为准)。
	总计		63494.967		104654.602			

备注:1、0038 和 0046 两宗住宅地块容积率整体不超过 2.07、可统筹考虑、统一核算、结合设计方案灵活设置;2、本次出让居住用地内需结合具体设计方案,在住宅地下空间内统筹安排原 A8 用地里的 500 平方米社区商业服务网点、50 平方米的末端配送场站、50 平方米的再生资源回收站。
3、4.0043、0044、0045 用地结合设计方案统筹规划。

3. 本项目符合《昌平分区规划（国土空间规划）（2017年—2035年）》，位于分区规划确定的城镇建设用地范围内。根据《自然资源部关于进一步做好用地用海要素保障的通知》（自然资发〔2023〕89号）要求，经依法批准的国土空间规划（含土地利用总体规划）确定的城市和村庄、集镇建设用地范围内的建设项目，可不进行建设项目用地预审。

4. CP02-0704-0035、0043、0044、0045地块不出让，由住宅地块二级竞得人代建，后续移交相关部门。

5. 本项目拟按照招拍挂方式供地，不得擅自改变规划和土地用途。

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》。退让规划用地边界最小距离及退让规划道路红线最小距离以审定方案为准。

2. 建筑间距：应符合《北京地区建设工程规划设计通则》及日照、消防等要求。

3. 按照《北京市住宅适老化设计规范》（DB11/T 2173-2023）相关要求，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。

4. 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）、《北京市新建商品住宅小区住宅与市政公共基础设施、公共服务设施同步支付使用管理暂行办法》（京建法〔2007〕99号）有关要求，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。本项目CP02-0704-0035、0043、0044、0045地块须与住宅项目同步设计、同步建设、同步交付使用。

三、市政与基础设施规划要求

1. 关于项目规划道路、绿地等同步实施公共用地的要求：项目周边共涉及7条市政道路，其中3条次干路包括歇甲路（太歇路-七河路）、歇甲庄南街（歇甲庄西路-清河北路）及歇甲庄北街（歇甲庄西路-清河北路）尚未实施，建设主体为北京昌平市政控股集团有限公司；4条城市支路包括歇甲庄东路（清玮街-歇甲庄南街）正在实施，建设主体为北京市昌平房地产开发有限公司；清昌街（歇甲庄东路-清河北路）、怀昭西路（北）（歇甲庄北街-歇甲庄南街）、怀昭东路（北）（歇甲庄北街-歇甲庄南街），尚未实施，建设主体为北京未来科学城置汇建设有限公司；周边规划G1公园绿地，将由区园林局组织实施建设，确保公园绿地随地块同步建设完成。

2. 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。

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，准确开口位置以审定设计方案为准。

2. 建设地块交通规划要求：应按照北京市交通委员会《关于昌平区北七家镇歇甲庄村(A地块)土地一级开发项目交通影响评价审查意见》（京交函〔2025〕812号）的有关要求开展相关工作。

五、其它规划要求

1. 关于绿化环境规划方面的要求：如有古树名木，应符合《北京市古树名木保护管理条例》《〈北京市古树名木保护管理条例〉实施办法》相关规定；如有胸径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。

2. 关于文物保护方面的要求：按照《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；法律、法规和规章规定的其他情况。

3. 关于水务方面的要求：建设单位应按照市水务局《关于北京市昌平区CP02-0704街区区域水影响评价报告的审查意见》（京水务规〔2023〕34号）的有关要求开展

相关工作；安排应合理规划建设时序，与供排水设施建设做好协调、衔接，确保项目区建成后供排水安全；严格执行海绵城市建设和节水设施“三同时”要求，年径流总量控制率应满足项目所在区海绵城市专项规划及有关规范，完善相关规划内容并在后续建设中落实；严格履行水土保持主体责任，做好水土流失防治工作。

4. 关于雨水工程利用方面的要求：应按照《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）、《新建建设工程雨水控制与利用技术要点（暂行）》（市规发〔2012〕1316号）及《海绵城市雨水控制与利用工程设计规范》（DB11/685-2021）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，并确保雨水控制与利用规划和设计，与主体建设工程同时施工、同时投入使用。

5. 关于公用充电设施方面的要求：应按照市发展改革委等4个部门《关于印发北京市新能源小客车公用充电设施投资建设管理办理（试行）的通知》（市发改规〔2015〕2号）、北京市政府印发的《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》（京政办发〔2017〕36号）和市规自委、市市场监督管理局联合发布的《电动汽车充电设施规划设计标准》（DB11/T 1455-2025）的有关要求建设充电设施或预留建设安装条件。

6. 关于人防方面的要求：人防工程配建面积及功能设置应符合《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）、《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）、昌平区人民防空分区规划（2021年-2035年）、《北京市国防动员办公室关于印发〈人民防空分区规划使用指南〉（物流、仓储、工业篇）的通知》等相关文件要求，具体指标及功能要求最终以人防部门审定意见为准。

7. 关于环保方面的要求：应严格对照《〈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）》依法依规办理相关环保手续。

8. 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，完善能源管理措施，控制能源消费总量及碳排放数量。建设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。

9. 关于抗震设防方面的要求：该区域已开展区域性地震安全性评价，应按照评价结果进行规划建设，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。

10. 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》、《北京市建筑绿色发展条例》、《昌平区建筑绿色发展三年行动方案(2023-2025 年)》的有关要求执行。装配式建筑应按照《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)及市住房城乡建设行政主管部门的相关要求执行。

11. 关于环境噪声污染防治要求：交通干线两侧住宅、幼儿园等敏感建筑应落实《建筑环境通用规范》、《北京市住宅设计规范》要求，建筑室内允许噪声级、建筑构件计权隔声量及建筑结构隔声减噪设计等指标须满足相关规范要求；合理安排功能布局，项目地块敏感建筑均安装交通噪声隔声指数不低于 30dB(A) 的隔声窗，做好建筑隔声设计，达到室内声环境标准。

专此函达。

附件：附图

北京市规划和自然资源委员会昌平分局



2025 年 9 月 15 日

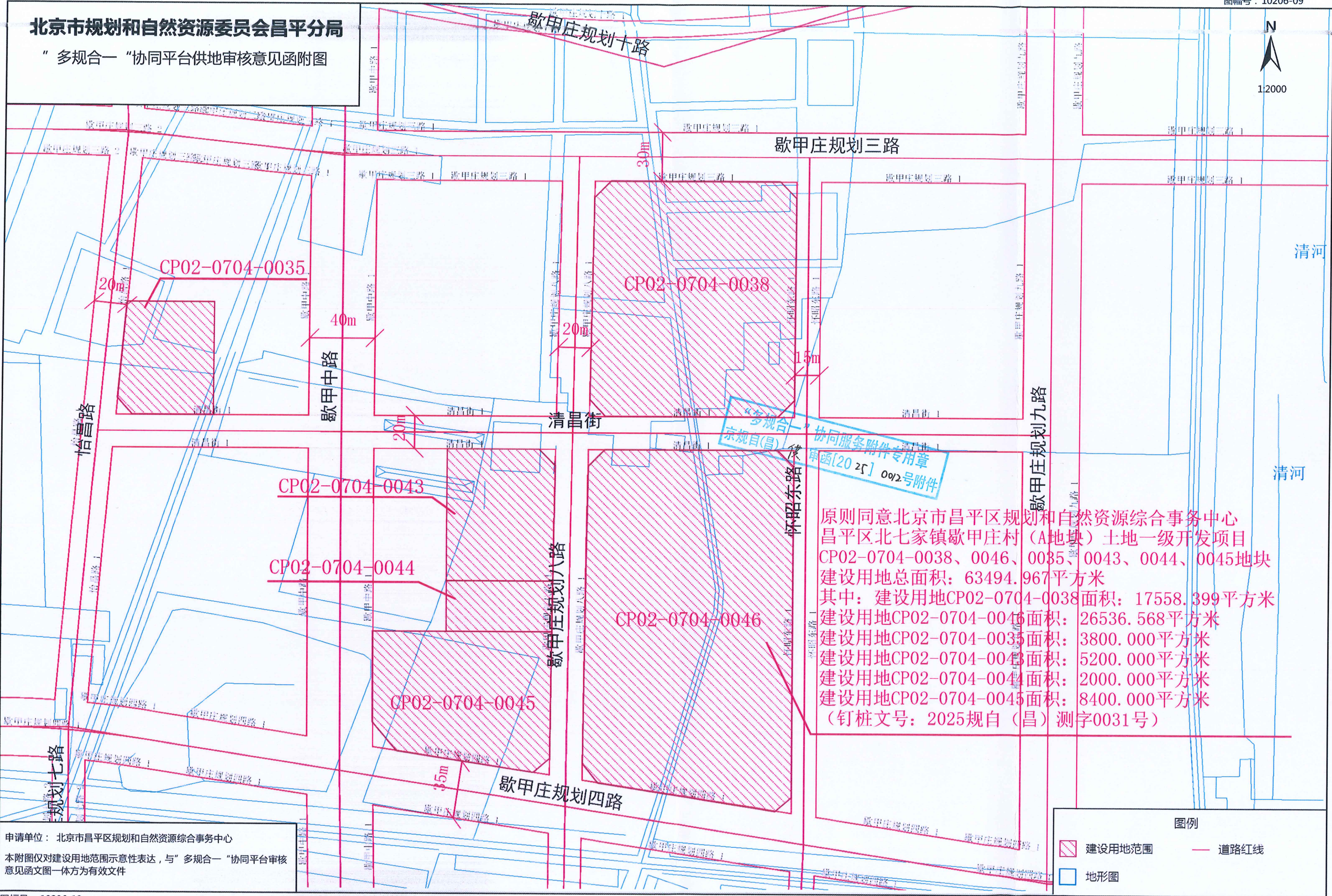
多规合一协同服务专用章
(昌平分局)

北京市规划和自然资源委员会昌平分局

"多规合一"协同平台供地审核意见函附图



1:2000



申请单位：北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心
本附图仅对建设用地范围示意性表达，与“多规合一”协同平台审核意见函文图一体方为有效文件

