

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]0007 号

北京市规划和自然资源委员会昌平分局 关于昌平区东小口镇 CP02-0405-0001、0002 地块供地项目“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）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、土地供应用地规划要求

1. 本次拟供应地块位于昌平区东小口镇贺村中滩村组团 B 地块重点村旧村改造项目范围内，项目四至为：东至建昌路、西至黑泉东路、南至建材城南路、北至昌平区界，详见附件（附件 1）及建设工程规划用地测量成果报告书（2025 规自（昌）测字 0057 号，附件 2）。

2. 土地储备供应用地的规划指标详见下表，其中，本项目建筑规模、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	CP02-0405-0001	R2	31342.647	2.8	87759.412	60	30%	社区管理服务用房 1 处,地上建筑规模 500 平方米。
2	CP02-0405-0002	R2	56378.708	2.77	156169.021	60	30%	社区管理服务用房 1 处,地上建筑规模 500 平方米;托老所 1 处,地上建筑规模 800 平方米;老年活动场站 1 处,地上建筑规模 250 平方米;社区助残服务中心 1 处,地上建筑规模 250 平方米;开闭站 1 处,地上建筑规模 300 平方米。
	总计		87721.355		243928.433			

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. 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》(2003 年试行)。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《北京市生活居住建筑间距暂行规定》以及《北京地区建设工程规划设计通则》(2003 年试行)以及日照、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。

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: 周边涉及 4 条市政道路，其中 1 条城市次干路建昌路（区界－中东路）为现状道路；另有 1 条城市次干路黑泉东路（区界－中东路）尚未实施，建设主体为北京百邑纪元房地产开发有限公司；1 条城市次干路建材城南路（黑泉东路－建昌路）尚未实施，建设主体为北京百邑纪元房地产开发有限公司；1 条城市支路建昌西路（区界－中东路）尚未实施，建设主体为北京百邑纪元房地产开发有限公司。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，准确开口位置以建设工程规划许可证为准。

2. 关于停车泊位的要求: 应满足《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）、《公共建筑机动车停车配建指标》（DB11/T 1813-2020）、《北京市城市建设节约用地标准》（试行）以及《北京地区建设工程规划

设计通则》(2003 年试行)要求,并结合交通影响评价确定,最终以审定设计方案为准。

3. 建设地块交通规划要求:应按照北京市交通委员会《关于昌平区东小口镇 CP02-0405-0001 等地块交通影响评价审查意见的函》(京交函〔2025〕660 号)的有关要求开展相关工作。

4. CP02-0405-0002 地块内设置街坊路红线宽 12 米,可结合方案进行线位优化,并需对社会开放。街坊路计入地块建设用地基底面积核算容积率,纳入土地出让范围,由土地竞得人负责实施建设、管理养护。

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》(市政府令第 251 号)以及市文研所《关于昌平区东小口镇贺村中滩村组团 B 地块重点村旧村改造项目地下文物保护工作的函》(考古保函〔2025〕053 号)、《关于昌平区东小口镇贺村中滩村组团 B 地块重点村旧村改造项目地下文物保护工作的函》(考古保函〔2025〕124 号)的有关要求开展相关工作。

3. 关于水务方面的要求:建设单位应按照《北京市水务局关于昌平区东小口镇 CP02-0405-0001 等地块(贺村中滩

村组团 B 地块) 规划水影响评价报告的审查意见》(京水行许字〔2023〕804 号) 的有关要求开展相关工作; 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: 按照市地震局相关要求, 本项目可不开展地震安全性评价, 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。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。

10. 关于绿色建筑的要求: 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: 1. 附图

2. 建设工程规划用地测量成果报告书(2025 规自(昌)测字 0057 号)

北京市规划和自然资源委员会昌平分局

(加盖多规合一会商意见专用电子章)

2025 年 9 月 11 日

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附图

“多规合一”协同服务附件专用章
京规自(昌)供审函[2025]000号附件



1:4000

建材城东一里路

建材路

建三路(建昌西路)

建四路

建五路

CP02-0405-0001

CP02-0405-0002

西小口村北路(建材城南路)

东小口村西路(黑泉东路)

原则同意北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心
昌平区东小口镇贺村中滩村组团B地块重点村旧村改造项目
CP02-0405-0001、0002地块R2二类居住用地
建设用地总面积为87721.355平方米
其中：建设用地CP02-0405-0001面积为31342.647平方米
建设用地CP02-0405-0002面积为56378.708平方米
(钉桩文号：测量成果编号：2025规自(昌)测字0057号)

贺家村路

西三旗南路东延

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”协同平台审核意见附图一体方为有效文件

图例

- 建设用地范围
- 道路红线
- 地形图