

# 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]0013号

## 北京市规划和自然资源委员会昌平分局 关于昌平区未来科技城项目（南区）土地 一级开发项目 CP01-1703-0002、0003、0001 地块 R2 二类居住用地、A2 文化设施用地 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）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未来科技城项目（南区）土地一级开发项目范围内，项目四至为：东至昌平未来城科技城路（即现状未来科学城东路），南至未来城南区加密八号路（即现状英华街），西至鲁疃西路（即现状未来科学城路），北至现状绿地，详见附图（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0103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、建筑高度等详见下表：

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)	备注
1	CP01-1703-0002	R2 二类居住用地	18695.249	2.15	40194.785	80	
2	CP01-1703-0003	R2 二类居住用地	9942.855	2.2	21874.281	60	
3	CP01-1703-0001	A2 文化设施用地	14386.881	1.4	20141.633	24	绿地率以最终审批文件为准
			43024.985		82210.699		

备注：

1.路名以最终审批为准。

2.二类居住用地绿地率应按照《住宅项目规范》(GB55038-2025)和北京市居住项目绿地率等相关要求执行。

3.居住地块间预留连通通道，允许利用城市支路上下空间进行地块间连通，具体范围以最终钉桩成果和规划审批文件为准。

4.居住用地为同一实施主体时，在建筑规模总量不变的前提下，两地块之间可统筹地上建筑规模指标。

5.CP01-1703-0001 地块内设置1条街坊路，宽度11米，街坊路具体线型结合建筑方案确定；CP01-1703-0002 地块内设置1条街坊路，宽度8米，街坊路具体线型结合建筑方案确定。

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. CP01-1703-0001 地块不出让，由住宅地块二级竞得人代建，后续无偿移交相关部门。

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》以及日照、消防等要求。

3. 按照《北京市住宅适老化设计规范》（DB11/T2173-2023）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，均须进行适老化设计。住宅适老化设计具体内容包括：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化设计时，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，确保街区内级、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：项目周边共涉及6条市政道路，其中1条主干路为鲁疃

西路（即现状未来科学城路）；2条次干路分别为昌平未来城科技城路（即现状未来科学城东路）、昌平未来城南区一路（即现状英才南一街）；3条支路分别为昌平未来城南区三路（即现状英才南三街），未来城南区加密八号路（即现状英华街）、未来城南区加密五号路（即现状英泽路），均已建成投用。项目周边规划涉及代征绿地，将由未来科学城公司实施。

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. 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》（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）有关规定并结合交通影响评价确定，以最终审定设计方案为准。

3. 关于交通方面的要求：应按照北京市交通委员会《关于昌平区未来科技城（南区）土地一级开发项目CP01-1703-0001、0002、0003地块交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2025〕1149号）的有关要求开展相关工作。

CP01-1703-0001地块内新增1条街坊路（未来科学城路-英才南一街），宽度不小于11米；CP01-1703-0002地块内的街坊

路(英才南三街-英华街)宽度应不小于8米。绿地率核算基底范围不含街坊路。

4. 其他交通设施: CP01-1703-0001 地块周边涉及地铁17号线未来科学城站, 该站为已运营的地铁17号线与规划北部联络线换乘车站, 后续地块建成后, 将结合规划北部联络线实施方案做好配合工作。按照《北京市轨道交通运营安全条例》要求, 地铁17号线隧道结构外边线外侧50米为轨道交通安全保护区。在此轨道交通安全保护区, 地块新建、改建、扩建或者拆除建筑物、构筑物; 敷设管线、挖掘、爆破、地基加固或者打井; 其他大面积增加或者减少载荷的活动, 实施主体应当制定安全防护方案和监测方案, 在征得运营单位同意后, 依法办理有关行政许可手续。

## 五、其他规划要求

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》的相关规定; 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. 关于涉水事项的要求：建设单位应按照市水务局《关于昌平区 CP01-1703-0001、0002 等地块区域规划综合实施方案区域水影响评价报告的审查意见》（京水务规〔2025〕177 号）的有关要求开展相关工作，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；严格执行海绵城市建设节水设施“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）、《海绵城市雨水控制与利用工程设计规范》（DB11/685-2021）的有关要求执行。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）和北京市政府印发的《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. 关于民防方面的要求：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》(京民防发〔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战时功能设置规则（试行）〉的通知》(京民防发〔2020〕107号)等文件要求，《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，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：应按照“北京未来科技城地震小区划”成果进行规划建设，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. 关于国家安全方面的要求：该项目建成后不得向境外机构、组织、人员出租、出售或转租、转售（含港、澳、台）。项目在办理建设工程规划许可证时，应同步办理涉及国家安全事项的建设项目审查手续，确保落实各项国家安全防范措施，并签订《维护国家安全责任书》及相关法律义务告知书。

11. 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》、《关于印发〈北京未来科学城建筑绿色低碳建设实施方案〉的通知》（京科城办发〔2024〕1号）等相关要求。地块绿色低碳指标体系，在二级建设方案阶段予以落实，具体要求详见附表（附件2）。

12. 关于装配式的要求：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。

13. 关于环境噪声污染防治要求：应按照《〈昌平区未来科技城（南区）土地一级开发项目CP01-1703-0002、0003地块声环境影响分析报告〉审核咨询意见》进行规划建设。

14. 关于城市设计及功能定位：建筑设计应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。在满足建筑功能的同时，注重创造宜人的外部空间，注重建筑文化内涵和品质，提升建筑设计质量。CP01-1703-0001 地块定位为集科技文化交流、创新成果发布、展览展示、高端论坛举办于一体的综合性科技文化交流中心，需与项目周边绿

地一体化设计，建设方案需经昌平区政府同意，建设标准需符合未来科学城管委会相关要求，并由昌平区政府监管落实；CP01-1703-0001 地块须与 CP01-1703-0002、0003 住宅地块同步实施，CP01-1703-0001 地块须于 2027 年 8 月完成精装竣工备案并无偿移交相关部门。

15. 该项目街坊路纳入土地出让范围，由项目竞得人负责建设，计入建设用地基底面积核算容积率，与项目同期建成并保证对外开放，由项目竞得人进行养护和管理。

16. CP01-1703-0002、CP01-1703-0003 地块间预留地下连通通道，通道的规划用途为地下车库，由项目竞得人负责建设，连通具体范围以最终钉桩成果和设计方案为准，同步对接市政管理部门，做好与现状市政管线的衔接配合。项目竞得人取得建设工程规划许可证后，应及时签订土地出让合同补充协议，补缴地下通道相应的地价款。

专此函达。

附件：1. 附图；

2. 昌平区 CP01-1703-0001、0002 等地块绿色低碳  
指标体系

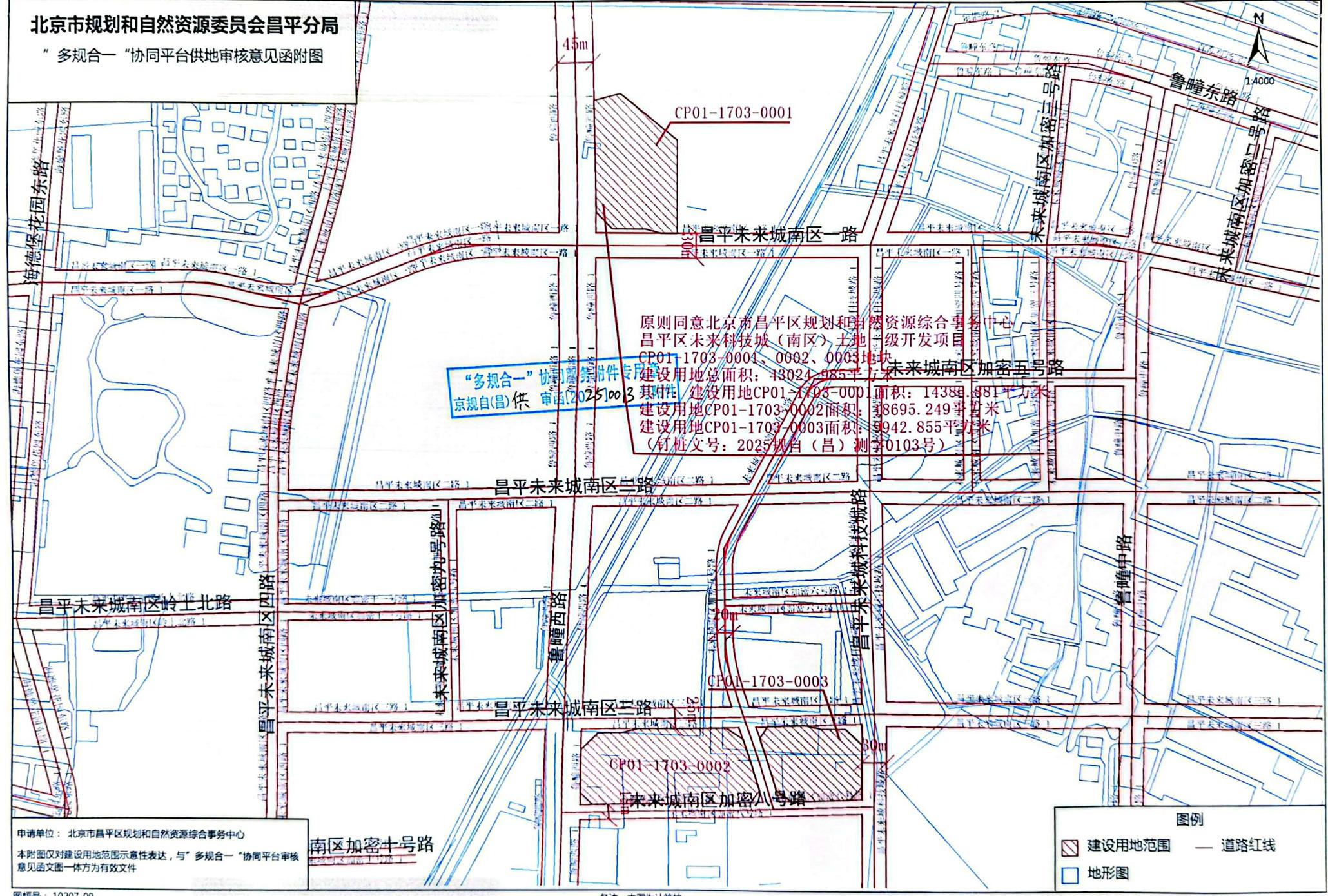
北京市规划和自然资源委员会昌平分局

2025年10月10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



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

图幅号：10207-09

备注：本图未计算桩

输出日期：2025年10月10日

## 附件 2. 昌平区 CP01-1703-0001、0002 等地块绿色低碳指标体系

### 昌平区CP01-1703-0001、0002等地块绿色低碳指标体系

分类		绿色				低碳			智慧				宜居			场景		
一级指标		绿色建筑	生态环境		水资源		可再生能源	低碳建筑		智能建造		智慧运行		开放共享		健康建筑星级		应用场景建设
二级指标		绿色建筑星级	乔灌木比例	食源植物比例	节水设施	雨水调蓄智能监测管理	可再生能源使用率	超低能耗建筑	利废建材	BIM应用	智慧工地	能碳监测	智能立体停车	地块开放形式	共享停车设施	健康建筑星级	健身空间	应用场景建设
指标属性		控制性	控制性	控制性	控制性	鼓励性	控制性	控制性	控制性	控制性	控制性	控制性	鼓励性	控制性	控制性	控制性	控制性	控制性
地块编号	用地性质																	
CP01-1703-0001	A2	三星级	≥40%，且每100m <sup>2</sup> 绿地内乔木数量不应少于3株	—	生活用水器具100%采用一级节水器具	设置雨水调蓄智能监测管理系统	≥39%	—	≥2种	应用BIM技术	创建智慧工地	设置能碳监测管理系统	设置智能立体停车设施	不设围栏	设置共享停车管理系统	—	—	鼓励采用区内绿色低碳技术、服务和产品
CP01-1703-0002	R2	二星级	≥40%，且每100m <sup>2</sup> 绿地内乔木数量不应少于3株	—	生活用水器具100%采用一级节水器具	设置雨水调蓄智能监测管理系统	≥24%	—	≥2种	应用BIM技术	创建智慧工地	设置能碳监测管理系统	设置智能立体停车设施	设置通透围栏	非机动车共享充电设施设置比例≥20%	—	设置室内健身空间或室外健身步道。注：室内健身空间>地上建筑面积的0.3%且不小于60m <sup>2</sup> ；步道长度>用地红线最长边长	鼓励采用区内绿色低碳技术、服务和产品
CP01-1703-0003	R2	二星级	≥40%，且每100m <sup>2</sup> 绿地内乔木数量不应少于3株	—	生活用水器具100%采用一级节水器具	设置雨水调蓄智能监测管理系统	≥24%	—	≥2种	应用BIM技术	创建智慧工地	设置能碳监测管理系统	设置智能立体停车设施	设置通透围栏	非机动车共享充电设施设置比例≥20%	—	设置室内健身空间或室外健身步道。注：室内健身空间>地上建筑面积的0.3%且不小于60m <sup>2</sup> ；步道长度>用地红线最长边长	鼓励采用区内绿色低碳技术、服务和产品