

北京市规划和自然资源委员会通州分局

京规自（通）供审函[2025]0004 号

北京市规划和自然资源委员会通州分局 关于通州区老城范围内平房棚户区改造项目 一期九棵树南地块FZX-0302-6017 地块供地项目 “多规合一” 协同平台审核意见的函

北京城建兴通置业有限公司：

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、土地供应用地及建设规划要求

1. 土地储备供应用地位置、范围：通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期九棵树南地块 FZX-0302-6017 地块供地项目位于北京市通州区九棵树街道，东至九棵树中路，南至规划 FZX-0302-6018、6019、6020 地块，西至规划一路，北至街坊一路，详见钉桩（2025 规自（通）测字 0041 号）。

2. 土地储备供应用地的用地性质、用地规模、地上建筑规模、绿化、控制高度等详见下表：

序号	规划地块编号	用地性质	用地规模 (平方米)	建筑高度(米)	地上建筑规模 (平方米)	容积率	备注
1	FZX-030 2-6017	R2 二类 居住用地	24740.127	45 (局部 60)	54428.279	2.2	需结合自身地块使用需求设置分布式能源站,满足新能源装机率相关要求,放置于地下;根据自身需求设置有线电视机房,最小建筑面积 30 平方米,电信机房以具体方案为准,放置于地下;需设置开闭站一处,占地面积 300 平方米以上,建筑面积 600 平方米以上,需放置于地上。沿九棵树中路西侧道路红线向西 20 米范围内空间不得建设永久性建筑,建议结合开敞空间和绿化统一设计
总计			24740.127		54428.279		

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》的要求。本项目需满足建筑间距及建筑退线相关控制要求，充分考虑对南侧地块日照影响，具体退让距离以审定方案为准。

2. 应符合相关法律、法规、规章、规范、标准及城乡规划技术管理规定的要求。

三、绿化环境规划要求

1. 与相邻建筑空间关系：应与周边建筑相协调。

2. 建筑间距：应符合日照、消防等要求。

3. 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。其他树木要求：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。

4. 根据《北京市环境污染噪声污染防治工作方案（2021-2025）》的通知，请你单位落实《民用建筑隔声设计规范》《北京市住宅设计规范》，建筑的室内允许噪声级、建筑构件计权隔声量，以及建筑结构隔声减噪设计等指标必须满足规范要求，具体要求以行业主管部门意见为准。

5. 生态环境部门意见：根据《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021年版）》及北京市实施细化规定（2022年本）（以下简称分类名录）规定，房屋建筑工程属于《分类名录》中“四十四、房地产业”大类，“房地产开发、商业综合体、宾馆、酒店、办公用房、标准厂房等（危旧楼房改造、办公楼改造、加装电梯，老旧楼宇更新改造，建筑物拆除、装修、维修、加固、修缮，个人自建自住的非出售、非经营性质的自有别墅，土地一级开发除外）”小类。对于符合“涉及环境敏感区的”情形的，应编制环境影响报告表；其他情形的不纳入环评管理。对于“房地产开发、商业综合体、宾馆、酒店、办公用房”类型项目敏感区的定义为：（一）国家公园、自然保护区、风景名胜区、世界文化和自然遗产地、海洋特别保护区、饮用水水源保护区；（二）除（一）外的生态保护红线管控范围，永久基本农田、基本草原、森林公园、地质公园、重要湿地、天然林，重点保护野生动物栖息地，重点保护野生植物生长繁殖地；（三）文物保护单位。仅针对“标准厂房”在上述敏感区定义中增加“以居住、医疗卫生、文化教育、科研、行政办公等为主要功能的区域”。另根据《分类名录》，供地、土地一级开发等行为未纳入环

评管理，不涉及环评手续；供热方案请按照《〈北京市新增产业的禁止和限制目录（2022 版）〉热力生产和供应行业管理措施实施意见》、《关于优化调整〈北京市新增产业的禁止和限制目录（2022 年版）〉热力生产和供应业管理措施实施意见的通知》（京发改〔2024〕1202 号）及相关行业主管部门意见执行。鼓励优先应用电动热泵为主的热泵；建议项目全面推进绿色低碳循环发展，加大绿色建材使用；依据《北京市蓝天保卫战 2025 年行动计划》《通州区蓝天保卫战 2025 年行动计划》《0.1 微克行动计划》等文件中关于基坑气膜、绿色发展等工作要求，建议项目单位在施工阶段做好以下工作：一是土石方期间使用基坑气膜工艺；二是建议推广使用温拌沥青工艺；三是使用电动化的渣土车、混凝土搅拌车、运输车、非道路移动机械；四是如无法实现和全部实现车辆电动化，燃油车绕行重点区域内 8 条道路。**【重点区域 8 条道路范围】**：一是运河奥体公园四至范围，分别是滨河北路（北起新华东街南至玉带河东街）、通胡大街（西起滨河北路东至紫运中路）、紫运西路（北起通胡大街南至玉带河东街）、潞通大街（西起滨河北路东至紫运中路）。二是北京工业大学通州校区四至范围，分别是潞苑五街（西起潞苑西路东至陈列馆路）、潞苑西路（北起潞苑五街南至京榆旧线）、陈列馆路（北起潞苑五街南至京榆旧线）、京榆旧线（西起潞苑西路东至陈列馆路）。

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，根据《北京地区建设工程规划设计通则》相关要求，本次规划中地块出入口选择在街区道路上，具体开口位置以设计方案审查意见和建设工程规划许可证为准。

2. 交通部门原则同意该项目，应落实《北京市交通委员会关于通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期九棵树南地块交通影响评价审查意见》（京交函〔2025〕759号）相关要求。

3. 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）、《北京市公共建筑机动车停车配建指标》等有关规定。

4. 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〕36号）的有关要求建设充电设施或预留建设安装条件。机动车停车位充电基础设施建设标准应符合《电动汽车充电基础设施规划设计标准》（DB11/T1455-2025）的规定，电动自行车需按照《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）落实相关要求。

5. 本项目周边街坊一路建设主体为北京城建兴通置业有限公司，道路建成后移交至区城市管理委。

五、市政与基础设施规划要求

1. 鼓励有条件的公共建筑开展光伏建筑一体化应用，结合屋顶或立面设置光伏太阳能板。

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。需进一步落实周边交通和市政基础设施的实施情况，合理安排建设时序，确保本项目建成投入使用前各项基础设施建成，并具备运行条件。

3. 水务部门意见：原则同意该项目。项目应按照《北京市水务局关于通州区老城范围内平房棚改项目一期九棵树南地块土地一级开发项目区域水影响评价报告的审查意见》（京水务函〔2025〕141号）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。

六、文物保护要求

文物部门意见：1. 经核，本次申请地块暂不涉及全国重点文物保护单位和北京市文物保护单位。其他级别不可移动文物请与通州区文物行政部门核准。2. 通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期九棵树南地块项目于2025年8月完成考古工作，北京市考古研究院出具考古保函[2025]176、233号，该项目范围内考古工作已结束。3. 依据文物法“先调查、后建设”原则，对于在第四次全国文物普查期间登记

的新发现文物线索，严禁擅自拆除，相应信息请咨询属地文物部门。4. 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. 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，附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。

2. 对分期、分区域建设的，要合理安排建设时序，确保建设项目级居住公共服务设施在住宅总规模完成 80%前完成建设，并同步验收。按照《北京市住房和城乡建设委员会关于进一步加强居住项目代征城市道路用地和配套设施建设管理的通知》（京建发〔2017〕406 号）落实相关要求。

3. 该项目的配套商业参考《关于印发〈居住配套商业服务设施规划建设使用管理办法（试行）〉的通知》（京商务规字〔2018〕6 号）设置，具体配建要求以行业主管部门意见为准。

4. 新增小区供电业务扩展工程的开关站、配电室，以及电梯、供水、应急照明等重要负荷的用电设施，应设置在地面一层及以上，高于当地防涝用地高程。具体配建要求以供电部门意见为准。

八、其它规划要求

（一）关于城市设计和建筑设计要求

（1）城市界面

鼓励加强临九棵树中路一侧建筑立面设计，提高城市景观视觉效果。

（2）建筑布局

居住建筑鼓励采用围合式院落布局（具体围合形式和围合比例，以后续具体审定的设计方案为准），营造良好的内部庭院空间环境。

（3）建筑体量与风貌

总体定位清新明朗、简约现代、宜居绿色、柔和灵动。整体风貌以现代风格为主。住宅建筑单元间宜高低错落布置，当单一方向宽度大于等于三个单元时，建议在顶层做错层处理。

（4）第五立面

项目用地位于坡顶协调区，居住建筑宜为简化坡顶形式。不裸露防水材料，屋顶设备摆放整齐并进行美化遮蔽。坡屋顶除瓦材外，也可使用高品质金属、玻璃等材料。

（5）天际线控制

应结合项目用地周边现状建筑高度情况，打造错落有致的空间形态，总体形成东北高西南低的空间格局。

（6）建筑材质

宜采用突出传统文化底蕴的建筑材料，如灰砖、混凝土、木材等地域材料。局部点缀传统的红砖立面体现新中式的建筑风格。

（7）建筑色彩

宜采用高明度、低艳度、冷暖灰色系建筑色彩。

（8）地下联通要求

若 FZX-0302-6016、6017 地块二级建设单位为同一主体，地下可通过 FZX-0302-UG01 区域进行连通，可连通部分的深度为-3.5 米到-12 米，最终以审定的设计方案为准。

（二）FZX-0302-6017 地块需结合自身地块使用需求设置分布式能源站，满足新能源装机率相关要求，放置于地下；根据自身需求设置有线电视机房，最小建筑面积 30 平方米，电信机房以具体方案为准，放置于地下；需设置开闭站一处，占地面积 300 平方米以上，建筑面积 600 平方米以上，需放置于地上。

（三）地震部门要求：本项目位于通州区九棵树街道。该项目在“通州新城地震小区划”工作区范围内，应按照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。

（四）人防部门要求：规划人民防空工程指标及战时功能要求初步意见 FZX-0302-6017 地块所属人防分区规划所在管控单元编号为 TZ00-0302-02-jks-01，用地性质为 R2 二类居住用地，建筑面积为 54428.279 平方米，容积率为 2.2，应配建人防面积不小于 5987.11 平方米。其战时功能为二等人员掩蔽所。人员掩蔽工程服务半径不大于 200 米。地块内各防护单元宜实现互联互通。战时水箱、电站不可临战安装。上述指标以实际建筑面积为计算基数，功能要求最终以人防部门审定意见为准。待项目方案确定再征求人防部门意见。

(五) 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》的有关要求执行。同时，落实北京城市副中心关于绿色建筑高质量发展的相关要求，新建民用建筑 100%达到二星级绿色建筑标准要求，新建公共建筑 100%执行三星级绿色建筑标准。

(六) 关于建筑施工方面要求：应按照《北京市人民政府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发布的工作要点等有关要求执行。本项目建议原则上采取混凝土模块化技术施工，标准层模块化箱体水平投影面积占标准层水平面积 70%以上，项目整体装配率达到 3A 标准。

(七) 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。

(八) 方案阶段落实《北京市无障碍系统化设计导则》要求。

(九) 其他未及事宜应符合相关规定。

专此函达。

附件：建设工程规划用地测量成果报告书（2025 规自（通）测字 0041 号）

北京市规划和自然资源委员会通州分局

2025 年 9 月 16 日

