

# 北京市规划和自然资源委员会东城分局

京规自（东）供审函[2025]0001号

## 北京市规划和自然资源委员会东城分局 关于东城区祈年大街路西危改工程土地一 级开发项目4、5号地供地“多规合一” 协同平台审核意见的函

北京市东城区规划和自然资源综合事务中心：

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：东至祈年大街，西至金鱼池小区，南至天坛路，北至珠市口东大街，详见附图及钉桩（2024规自东测字0052号补1）。

2. 土地储备供应用地的规划地块编号、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 (万平方米)	绿化	备注
1	0127-0201	多功能用地 (F1)	3831.26	18	2.5 (住宅占比不 超70%)	综合绿 地率20%， 其中住宅 绿地率不 低于30%	四个地 块整体 核算建 筑规模 及绿 地 率
2	0127-0202	多功能用地 (F1)	6409.48	3.3			
3	0127-0203	多功能用地 (F1)	5244.59	18			
4	0127-0204	多功能用地 (F1)	7271.39	18			
	总计		22756.72		2.5		

## 二、建设规划要求

1. 关于规划指标。各项规划指标中地上建筑规模、建筑高度控制要求为上限，绿地率控制要求为下限。地下建筑规模最终以审定方案为准。

2. 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》等相关要求。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。

3. 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。

4. 建筑设计应符合相关法律、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. 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. 严禁对现状树木进行无证砍伐。如必须伐移树木，需取得建设工程规划许可证后，按照相应程序报东城区园林绿化局办理申请移伐树手续。

3. 项目在后续设计中，要贯彻落实首都花园城市建设理念，注重生产、生活、生态空间的融合，加强绿地绿化彩化效果。

## 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，位置应按相关规定远离外部道路交叉

口，准确开口位置以交通部门审查意见为准。

2. 停车泊位：应满足《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）、《北京市城市建设节约用地标准》（试行）、《公共建筑机动车停车配建指标》（DB11/T 1813-2020）以及《北京地区建设工程规划设计通则》的有关规定。

3. 按照京规自发【2022】350号《关于加强配套市政交通基础设施同步规划统筹实施的意见（试行）》相关要求，项目周边道路、公交场站应按规划与项目同步编制市政交通综合实施方案，加快研究论证合理安排建设实施，确保交通组织安全顺畅，并明确拟同步建设项目清单、建设时序、建设主体，并同步函告发改、交通等相关部门和公用服务企业，加强市政保障。最终意见以批准的市政交通规划综合方案为准。

4. 应按照市交通委《关于东城区祈年大街路西危改工程土地一级开发项目4、5号地交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2024〕1485号）的有关要求开展相关工作。

## 五、市政与基础设施规划要求

1. 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、信息管线等市政基础设施条件。

2. 应按照市水务局《关于东城区祈年大街路西危改工程土地一级开发项目4、5号地区域水影响评价报告的审查意见》（京水务函〔2025〕98号）的有关要求开展相关工作。

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及节水设施“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

1. 本地块涉及全国重点文物保护单位天坛、先农坛的建设控制地带及北京市文物保护单位金台书院的规划绿地，建筑高度符合相应的管控要求。根据《中华人民共和国文物保护法》和《中华人民共和国文物保护法实施细则》，在全国重点文物保护单位的建设控制地带内进行的建设工程，工程设计方案应报国家文物局同意。

2. 4号地块院落布局应与金台书院相呼应，避免正南正北向院落与金台书院之间出现大量三角形空间。

3. 项目执行应按照文物保护的相关法律、法规规范操作。施工过程中若发现有价值文物遗存，应及时向文物部门上报。

## 七、居住项目规划设计要求及公共服务设施配建要求

1. 本项目建筑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。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《北京市居住公共服务设施配置指标》（京政发〔2015〕7号）的要求，落实居住项目公共服务设施的配置、补充和完善工作。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。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。同时，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。

## 八、人防规划要求

1. 人防工程配建面积及战时功能设置依据《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）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》(京人防发〔2020〕107号),人防工程抗力等级设置依据《北京市人民防空办公室关于规范结合建设项目新修建的人防工程抗力等级的通知》(京人防发〔2020〕93号),人防工程布局设置依据《北京市人民防空办公室关于印发<人民防空地下室设计方案规划布局指导性意见>的通知》(京人防发〔2020〕105号),防空警报设施数量及布局依据《北京市人民防空警报音响信号与设施建设管理规定》(京防办发〔1999〕62号)。

2. 该项目应配建二等人员掩蔽所工程,人防工程建筑面积不小于2250平方米。

3. 项目最高层楼顶应建设警报控制室不小于8平方米。

4. 该项目人防工程配建指标按照容积率1.1核算,如本项目涉及容积率调整及规划调整,则配建指标及功能应另行征求人防部门意见。

## 九、其它规划要求

1. 关于城市设计和建筑设计。设计方案应维护中轴线的对称性和严整性,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,强化首都风范、古都风韵、时代风貌的城市特色;建筑第五立面、材质、色彩、装饰构件等应统筹考虑视廊景观和风貌保护要求,做好传统风貌与现代风貌的衔接,不得滥用传统元素。

2. 关于建设内容。项目应落实《北京城市总体规划(2016

年-2035年)》、《北京中轴线保护管理规划(2022年-2035年)》、《首都功能核心区控制性详细规划(街区层面)(2018年-2035年)》、《北京市新增产业的禁止和限制目录(2022年版)》、《“十四五”时期东城区产业发展规划》要求,以科创、金融、文化为主要方向,以总部为主要业态,推动产业融合下服务业转型升级,培育新质生产力。

3. 关于商业办公类建筑。应严格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〕第147号)的有关要求执行。同时,根据《北京市规划委员会关于在选址意见书和规划条件的格式文本中增加建筑层高标准用语有关事项的通知》(市规发〔2010〕1616号)以及《北京市规划和国土资源委员会关于加强商业 办公类项目规划管理的通知》(市规划国土发〔2016〕82号)相关要求,标准层分割单元面积500至600平方米的,层高控制在4.2米以内;标准层不进行分隔且整层面积大于600平方米的,层高控制在4.5米以内;商业、办公建筑的最终使用人明确,且对建筑层高有特殊要求的建设项目除外。商业、办公类项目应当严格按照规划用途开发、建设、销售、使用,未经批准,不得擅自改变为居住等用途。

4. 关于地下空间。地下功能应以停车、人防等配套及公共服务设施为主,并应符合地下空间规划管理相关要求。

5. 关于绿色建筑。应按照《北京市人民政府办公厅关于

印发发展绿色建筑推动生态城市建设实施方案的通知》（京政办发〔2013〕25号）以及《北京市建筑绿色发展条例》等有关要求执行，具体情况以行业主管部门意见为准。

6. 关于装配式。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）及市住建委的有关要求执行。

7. 关于节能。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。同时，应满足市发改委等10部门《关于印发全面推进新能源供热高质量发展实施意见的通知》（京发改〔2023〕1309号）等相关要求。

8. 关于环保。应按照国家及本市环保要求开展相关工作，具体以环保部门意见为准。

9. 关于雨洪利用与海绵城市。应满足《北京市人民政府办公厅关于推进海绵城市建设的实施意见》（京政办发〔2017〕49号）以及市规自委《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（试行）》（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）的相关要求。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。

10. 关于防止内涝。应满足市规自委《关于印发<北京市

城市重要基础设施及建筑物内涝防护技术要点（暂行）>的通知》（京规自发〔2023〕260号）的相关要求。若下沉广场与轨道交通设施进行一体化建设，应进一步深化设计工作，并注意防涝分析与设计，提高车站防涝安全性。

11. 关于抗震。该区域已开展了区域性地震安全性评价工作，应按照评价成果进行规划建设。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。

12. 关于电动汽车充电设施。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）以及《电动汽车充电基础设施规划设计标准》（DB11/T 1455-2017）等有关要求建设充电设施或预留建设安装条件。

13. 关于电动自行车相关设施。应按照中轴线风貌和景观要求，结合公共空间合理设置停放场所，并符合《电动自行车停放场所防火设计标准》（DB11/1624-2019）等设计标准和技术规范。

14. 关于无障碍设施。应满足《北京市无障碍系统化设计导则》等相关要求。

15. 关于道路空间设计。为保障交通安全与高效运行，推动城市风貌景观提升，项目道路空间规划设计需认真落实2024年4月1日发布的《城市道路空间规划设计标准》（DB11/T1116-2024）要求，要与花园城市建设理念相吻合，推进林荫道建设，提升绿化立体化水平；精细化隔离带设施，中央分隔带保证采用绿化隔离，机非隔离带优先采用绿化隔离；合理规划城市道路空间横断面，协调好道路与周边用地

的关系；处理好设计速度与实际速度、道路与城市家具、道路与行人、道路与竖向的关系，改善步行和自行车交通环境，进一步提升道路空间品质，实现交通绿色低碳发展。

16. 关于销售监管。一是按照房地产调控销售价格监测机制，商品房销售项目需报市住建委进行销售价格监测。依据《商品房销售管理办法》等法规政策规定，开发企业销售前需根据项目情况办理新建商品房期房预售许可或现房销售备案。依据《关于进一步加强北京市涉及国家安全事项建设项目建设管理实施办法》相关要求，开发企业需办理涉及国家安全事项的建设项目审查。二是开发企业取得销售手续后，按照商品房销售相关政策法规规定开展新建商品房销售工作，执行本市限购政策，审核购房人资格，销售给符合资格的购房人，并整院售卖。按照政策法规，将“房屋使用过程中要符合核心区控规、风貌保护及安全政策法规规定，不得擅自改建、装修、拆分”等相关要求，以补充条款在购房合同中明确约定。

17. 项目建设应不影响周边单位和居民的合法权益。

18. 其他未尽事宜应符合相关规定。

专此函达。

附件：1. 附图

2. 项目钉桩成果（2024 规自东测字 0052 号补 1）

北京市规划和自然资源委员会东城分局

2025 年 6 月 13 日

北京市规划和自然资源委员会东城分局

京规自(东)供审函[2025]0001号

