

北京市规划和自然资源委员会大兴分局

京规自（大）供审函[2025]0002号

北京市规划和自然资源委员会大兴分局 关于大兴区西红门镇 DX04-0102-6038 地块 R2 二类居住用地供地项目“多规合一”协同 平台审核意见的函

大兴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. 土地供应用地位置、范围：DX04-0102-6038 地块位于西红门镇北部，四至范围为东至规划欣合街绿化带西红线，南至规划宏学巷北红线，西至规划欣星巷东红线，北至规划宏业东路南红线，详见附图及 2021 规自（大）测字 0104 号《建设工程规划用地测量成果报告书》。

2. 土地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、容积率、控制高度、绿地率等详见下表：

序号	规划地块编号	用地性质	用地规模(平方米)	地上建筑规模(平方米)	容积率	建筑高度(米)	建筑密度(%)	绿地率(%)	备注
1	DX04-01 02-6038	R2 二类居住用地	27592. 846	63463. 546	2. 3	45 (局部 60)	30	30	
	总计		27592. 846	63463. 546					

二、建设规划要求

(一) 关于规划指标的要求：本项目地上建设规模、容积率、建筑高度、建筑密度为上限，绿地率为下限。

(二) 按照《北京地区建设工程规划设计通则》、《北京市建设工程规划设计技术文件办理指南-房屋建筑工程》及相关规范组织开展方案设计。

三、居住项目规划设计要求及公共服务设施配建要求

(一) 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)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。未按照时序建设、验收、交付居住公共服务设施的，规划部门可对竣工的住宅建设工程不予规划核验，并对该建设项目其他建设工程暂缓核发规划许可；住房城乡建设部门不予办理竣工验收备案手续。

(二) 本项目除建设公服设施外，应配建不小于以下规模的社区级、街区级公服设施：公共厕所1处，建筑面积70平方米，设置在地上；锅炉房1处，建筑面积300平方米，设置在地下；再生资源回收站1处，建筑面积17.5平方米，设置在地上；其他商业服务1处，建筑面积3500平方米，可结合方案设置在地下。上述公共服务设施由居住用地建设单位进行建设。

四、绿化环境规划要求

(一) 建设项目绿地率应达到规划要求，项目设计方案的绿化用地按相关要求进行计算。

(二) 古树名木保护：项目用地如涉及现状古树，应按照《〈北京市古树名木保护管理条例〉实施办法》的有关规定，在项目的规划、设计、施工、安装中，以古树树冠垂直投影之外五米为界划定保护范围，采取避让保护措施。避让保护措施由建设单位征求古树名木管护责任单位或责任人意见后，报市园林绿化局审批。

(三) 如工程涉及现状树木保护、移植和砍伐时，请按相关程序办理。

五、市政、交通规划要求

(一) 关于轨道一体化的要求：项目邻近规划轨道站点，本项目方案需与轨道站点进行一体化设计（详见附图），地块内的轨道站点出入口及风亭等设备设施不计入本地块建筑规模。

(二) 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》、《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）及《北京地区建设工程规划设计通则》（2003年试行）的有关规定，并结合交通影响评价确定（前述文件中未进行明确的配建要求，需执行《北京市公共建筑机动车停车配建指标》DB11/T1813-2020），最终以审定设计方案为准。

（三）关于充电设施配建的要求：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，并按照《新建居住项目电动自行车相关配建指标》、《电动汽车充电基础设施规划设计标准》（DB11T-1455-2025）、《北京市电动自行车停放场所防火设计标准》（DB11/1624-2019）的要求进行配置。

（四）其他：地块内地下保留现状燃气管线，地上保留现状燃气桩1处、燃气井1处，下一步在规划设计中结合自身使用需求，合理安排建筑布局。

六、文物保护要求

（一）经核，本次申请用地项目内暂不涉及地上不可移动文物。

（二）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，相应信息请询属地文物部门。

（三）大兴区西红门镇镇东区B组团土地一级开发（5）项目（自行拆分DX04-0102-6033-1、6036-1、6037、6038、6040、6041、6042地块）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]234号，该项目考古工

作已结束。

(四)若发现有价值遗存，应及时向属地文物部门上报。

七、人防要求

人防工程配建面积及功能设置依据《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）、《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）。规划人防工程指标及战时功能要求初步意见：本项目按照63463.546平方米建筑规模核算，应配建人防工程建筑面积为6980.99平方米，其中二等人员掩蔽所面积不小于5933.84平方米，其余1047.15平方米为物资库。按要求设置柴油电站；人员掩蔽工程服务半径不大于200米。人防工程面积指标数以实际建筑规模核算，最终以人防部门审定意见为准。

八、生态环境要求

(一)后续建设项目应结合建设内容，根据《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)及时办理环评手续，未依法开展环评工作的，生态环境部门将予以处罚、处分。(二)确需新建锅炉时，需满足《锅炉大气污染物排放标准》(GB13271-2014)中规定的“新建锅炉房的烟囱周围半径200米距离范围内有建筑物时，其烟囱应高出最高建筑物3米以上”的要求，并及时办理环保审批手续，同时应落实分区规划中“合理发展燃气供热，实施燃气锅炉烟气余热回收，提高系统能效”的要求。(三)土壤安全利用方面。在从事土地开发利用活动过程中，应当采

取有效措施，防止、减少土壤污染，如有发现危及环境的物品或事件，应及时上报政府有关部门，同时做好防护工作，将环境影响降至最低。（四）加强水污染防治工作。项目实施区域内如发现废弃水源井，须严格按照相关规范及要求进行封填，避免造成地下水污染。此外，项目实施方案中须明确施工阶段产生的各类污水的排水去向，确保污水全收集全处理。（五）合理规划布局，做好建设期、运营期大气、噪声等污染防治工作。合理安排施工时间，充分考虑施工过程中对周边环境敏感目标的影响，制定切实可行的噪声治理措施或方案，施工过程中严格执行《北京市建设工程施工现场管理办法》，施工噪声执行《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）等相关要求。

九、地震要求

本项目位于大兴区西红门镇。依据已有资料，有活动断裂疑似从场地或附近通过，应开展区域性地震安全性评价工作，并根据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。

十、其它规划要求

（一）关于城市设计和建筑设计的要求：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，体现中国特色、古都风韵、时代风貌。

（二）关于绿色建筑的要求：应满足《北京市绿色建筑评价标准》（DB11/T825-2021）的有关要求。

(三) 关于节能方面的要求：应满足《公共建筑节能设计标准》(DB11/687-2015)或《居住建筑节能设计标准》(DB11/891-2020)的相关要求。

(四) 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)及《雨水控制与利用工程设计规范(DB11/685-2013)》、《海绵城市建设设计标准》(DB11/T1742-2020)的有关要求，在下一步提交的建设工程设计方案总平面中，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。

(五) 关于水务方面的要求：项目应按照《北京市水务局关于大兴区西红门镇镇东区B组团土地一级开发(5)项目涉水事项论证报告的审查意见》(京水行许字〔2023〕266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) 关于适老性设计的要求：应满足《住宅适老性规划设计有关意见的通知》(京规发〔2015〕164号)相关规定。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。

(七) 关于无障碍的要求：方案阶段落实《北京市无障碍系统化设计导则》要求。

(八) 关于噪声的要求：应落实《大兴区西红门镇DX04-0102-6037、6038、6040 地块防噪声距离和措施说明函审意见》及《大兴区西红门镇 DX04-0102-6037、6038、6040 地块防噪声距离和措施说明》的相关要求。

(九) 该意见包含供地条件附图两张，与意见共同使用。

(十) 应严格按照各部门要求，落实相关工作。其他未及事宜应符合相关规定。

专此函达。

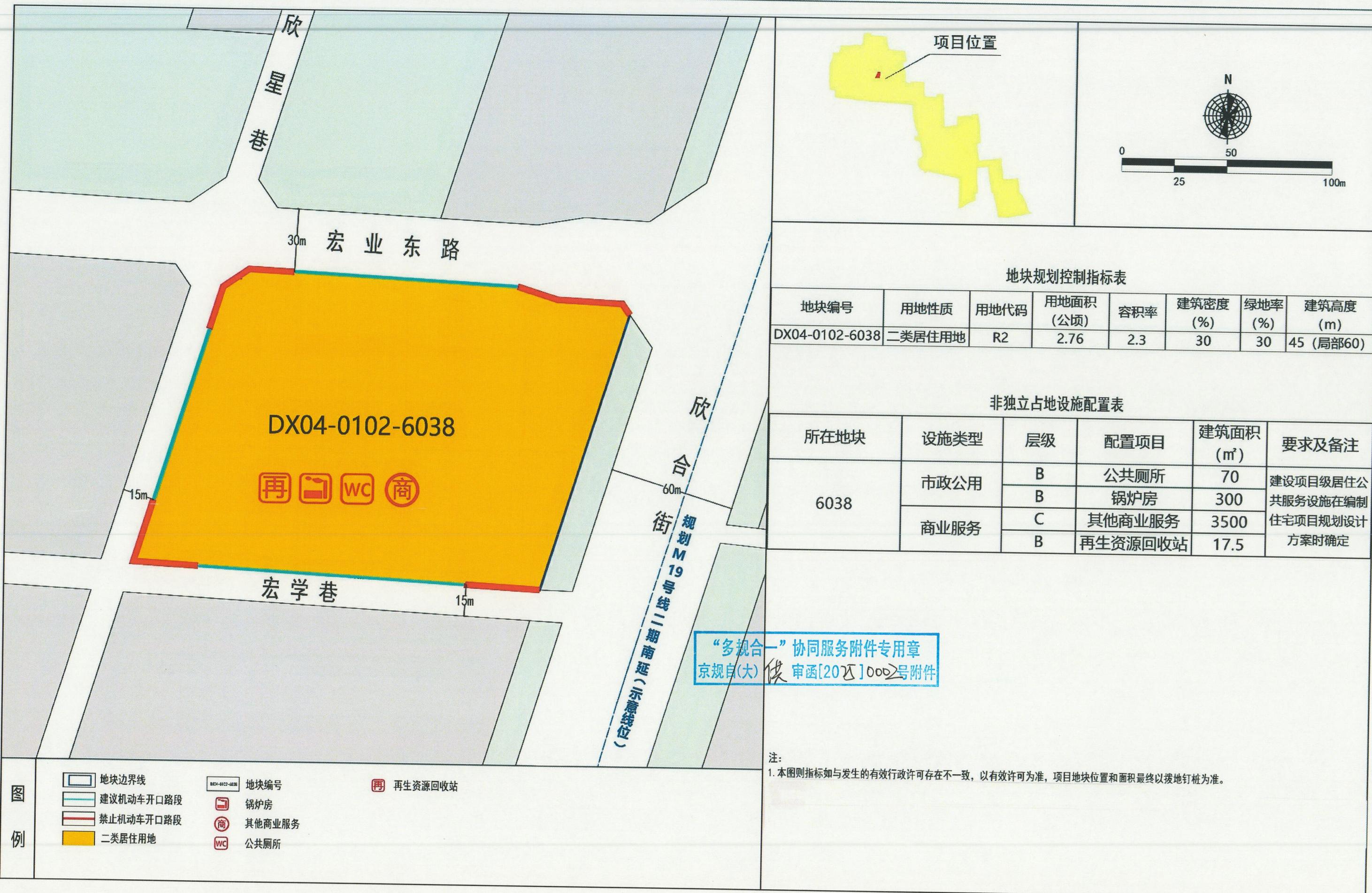
附件：供地条件附图及《建设工程规划用地测量成果报告书》

北京市规划和自然资源委员会大兴分局

2025年9月3日

大兴区西红门镇DX04-0102-6038地块R2二类居住用地项目

供地条件附图



大兴区西红门镇DX04-0102-6038地块R2二类居住用地项目

供地条件附图

(城市设计引导)

引导要素	主要内容		
基本情况	DX04-0102-6038地块位于大兴区西红门镇东区，临近京开高速和南五环路。DX04-0102-6038地块北至宏业东路道路南红线，东至规划欣合街西侧约15米绿化带西红线，南至宏学巷道路北红线，西至欣星巷道路东红线。		
功能引导	DX04-0102-6038地块为二类居住用地，具体功能为住宅，地块配置建筑规模3500平方米的商业设施，商业设施宜结合轨道站点设置。用地位于轨道交通一体化管控范围内，做好轨道一体化设计。		
建筑形态	建筑布局 建议退线距离 建议退线距离	建议地块南北方向布局，在内部形成集中的绿化空间，宜与外部公共绿化空间形成联动，宜通过建筑单体或住宅单元的错动变化形成有韵律的天际线，丰富空间肌理。 1.北侧主体建筑退让道路距离不小于5米，南侧、西侧主体建筑退让道路距离不小于1米。 2.住宅楼座与轨道及附属设施应满足相关退线要求。 3.地块内建筑需同时满足《北京地区建设工程规划设计通则(2003版)》中退相邻单位建设用地边界线、退距等相关规范要求。	
	建筑高度	为引导形成高低错落的城市天际线，本项目建筑高度可允许局部上浮进行弹性管控，建筑高度45米可局部上浮至60米。	
公共空间	建筑前空间	沿街建筑通过局部退进、架空等形式结合户外开放空间打造开放界面。	
	街道转角空间	在宏业东路和欣合街交叉口处塑造富有特色的街道转角空间。街角空间、建筑底层可布局公共服务功能和景观要素，结合道路空间形成步行、商业、展示、休憩为一体等多功能空间，注重活力引导和底层渗透。	
	地块内部绿化	地块内部绿化宜设有开放草坪空间，绿化的边界可曲可直，应与地块周边绿化协调统一。	
	慢行系统	鼓励引导DX04-0102-6038地块拿地企业自主开放地块内部公共步行通道，织补串联地块内步行通道。鼓励引导DX04-0102-6038地块打开空间界面，加强空间联系，打通微循环路径。宜结合东侧绿地形成疏散空间。	
建筑风貌	建筑风格	宜采用现代建筑风格或新中式建筑风格，建筑简洁大方，精简立面装饰，建筑整体形态端庄清雅，简洁大气，凸显现代、生态开放的建筑特色。	
	第五立面	住宅以平屋顶为主，顶部宜采用收分、挑檐并对屋面设施进行集成设计，屋面材质以材质本色为主，避免亮色屋面。	
	建筑立面	住宅建筑立面鼓励适当增加虚实结合的手法，以形成轻盈通透的立面效果。现代或新中式建筑风格，外轮廓平整，简洁大方，无深凹口，精简立面装饰，化繁从简。	
道路交通	建筑色彩	居住建筑宜以“温暖淡雅”为原则，宜以浅灰色、浅咖色为主色调，以深灰色为辅，以褐色、香槟金色等亮色点缀，玻璃采用无色或浅色玻璃。突出居住区温馨舒适的特点，避免色彩单调，可通过明度差异，营造丰富的色彩层次，宜与周边居住建筑色彩相协调。	
	地块内部交通	DX04-0102-6038地块内部设置人车分流的动线，临近机动车出入口处设置地下停车库入口，宜布置在建筑侧立面。	
	机动车出入口	DX04-0102-6038地块宜向宏学巷、欣星巷开口；在城市支路上的开口位置不得设于道路交叉口渠化段，并满足与相邻交叉口道路红线交点距离要求，城市干路应不小于50米，支路应不小于30米。车库出入口邻市政道路情况下，宜与连接道路平行布置。	
图例	人行出入口	宏学巷、欣星巷、宏业东路、欣合街宜设置人行出入口，结合地块内部通道布置人行出入口，增加慢行可达性。	
	地下空间	地下空间连通 地下空间连通	DX04-0102-6038地块应与轨道车站实现连通，实现无风雨归家路线。
	备注	项目邻近规划轨道站点，具体要求为：地铁出入口、风亭组应与地块建筑一体化结合设置；地铁出入口应与无障碍出入口整合设置。	

图例

- 建筑退线
- 尺寸标注
- 建议机动车开口路段
- 禁止机动车开口路段
- 建议建筑空间
- 道路名称
- 宏学巷