

北京市规划和自然资源委员会海淀分局

京规自（海）供审函〔2025〕0005号

北京市规划和自然资源委员会海淀分局 关于海淀区上地 0702 街区东地块土地一级 开发项目 HD00-0702-23 地块 F3 其他类多功 能用地、HD00-0702-18、24 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

北京市海淀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：位于海淀区上地街道，北至规划上地五街，东至 HD00-0702-17 规划防护绿地，南至 HD00-0702-26 规划公园绿地，西至规划北大科技园西路，详见附图及《建设工程规划用地测量成果报告书》[2024 规自（海）测字 0052 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、地上建筑规模、容积率、绿地率、控制高度等详见下表：

规划地块编号	用地性质	用地规模 (平方米)	控制高度 (米)	容积率	地上建筑 规模 (平方米)	绿地率 (%)	备注
HD00-0702-18	R2 二类居住用地	22018.267	30	2.2	48440.1874	30%	含非独立占地物业及社区管理用房约 150 平方米； HD00-0702-24 地块含规划 1 座有线电视机房建筑面积约 50 平方米。
HD00-0702-24	R2 二类居住用地	20300.000	30	2.2	44660.000	30%	
HD00-0702-23	F3 其他类多功能用地	34813.971	36	3.8	132293.0898	15%	含非独立占地设施建筑面积约 2250 平方米，其中：托老所 800 平方米，老年活动设施 200 平方米，社区助残服务中心 200 平方米，室内体育（文化）设施 700 平方米，社区管理用房 350 平方米； 含商业服务设施建筑面积约 500 平方米； 含公共厕所 1 座建筑面积约 70 平方米； 含规划 1 座 10 千伏开闭站占地面积约 300 平方米； 含规划 1 座通信机房，建筑面积约 50-100 平方米； 含规划 1 座 10 千伏电缆分界室。
总计		77132.238			225393.2772		

△总用地规模：77132.238 平方米

△总建设用地规模：77132.238 平方米（详见拨地钉桩成果“2024 规自（海）测字 0052 号”）

二、建设规划要求

1. 规划指标：各地块地上建筑规模、建筑控制高度为上限，绿地率为下限。具体用地规模以拨地钉桩成果（2024 规自（海）测字 0052 号）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》（2003 版）的要求。

3. 建筑间距：应符合《北京市生活居住建筑间距暂行规定》、《北京地区建设工程规划设计通则》（2003 版）以及日照、消防等要求。

4. 城市设计：宜结合《海淀区上地 0702 街区东地块规划综合实施方案》要求，南侧多功能地块内部打造连续的园区公共空间，满足办公人员交往与活动需求，居住沿绿地界面布置短板单元住宅，形成公园绿化空间渗透。

5. 本项目应符合《北京市新增产业的禁止和限制目录》的相关要求。

6. 关于业态规划比例：建议 HD00-0702-23 地块办公业态地上建筑规模面积比例不低于 70%，办公用途土地的出让年限为五十年。关于产业定位：符合中关村产业要求，聚焦以人工智能为核心的智能健康、智能终端等产业应用方向，致力于打造国际领先的人工智能应用产业集群。

7. 商业、办公建筑标准层为大空间式的层高一般不应超过 4.5 米；商业、办公建筑标准层为单间式的层高不应超过 4.2 米，但应采用公共走廊、公共卫生间的平面布局，不得采用单元式或公寓式的布局形式。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。

三、绿化环境规划要求

1. 绿地率：HD00-0702-18、24 \geq 30%、HD00-0702-23 \geq 15%

2. 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。

3. 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。

四、交通规划要求

1. 关于地铁快线：上地西路规划有轨道交通线路 1 条，为地铁快线 R5 线，为地下线，线路周边用地应满足轨道线路区间的布置要求，做好用地建设预留，规划轨道交通线路按照 30 米（中线两侧各 15 米）预留轨道交通设施建设用地控制范围，同时该控制范围两侧各 15 米预留控制保护范围。

2. 与外部交通衔接的主要出入口方位：结合交通影响评价（京交函〔2024〕1425 号）确定，具体以审定方案为准。

3. 停泊车位：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〔2025〕25 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）、《公共建筑机动车停车配建指标》（DB11/T 1813-2020）及交通影响评价审查（京交函〔2024〕1425 号）等有关规定进行配置。改建、扩建及新建建筑应按照《北京市停车规划管理办法》等相关规定配建机动车停车场（库）。各类用地内部及公共停车设施应按照《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）等现行规范要求充电设施或预留建设安装条件。电动自行车应满足关于印发《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）的有关规定。

五、市政与基础设施规划要求

1. 0702 街区东地块范围内规划有公交中心站，考虑到入市商品房住宅项目销售时序等因素，应适度提前实施建设，保障入驻前实施完成，避免产生舆情。按照区政府工作安排，请尽快开展 0702 街区东地块高压架空线入地工作，避免影响上地五街等道路及随路管线实施。

2. 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。其他有关要求具体以市政综合审核意见为准。

六、居住项目规划设计要求及公共服务设施配建要求

1. 项目应符合《海淀区新建住宅高品质建设指导意见》（海建发〔2025〕26 号）等商品住宅项目建设及高品质住宅的相关政策要求。

2. 居住建筑外立面材质需使用外挂石材、铝板等，风格简洁、实用、美观，构造安全合理，与城市整体风貌相融合。

3. 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，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》的要求，落实居住项目公共服务设施的配置、建设和移交工作。

七、其他规划要求

1. 关于国家安全、交通、水务、文物保护、国防动员、抗震、园林绿化方面的要求详见附件 1 “多规合一”协同平台初审反馈意见。

2. 关于公众参与方面的要求：应按照《北京市城乡规划条例》等有关规定，在申报“多规合一”会商意见函前，履行规划设计方案批前公众参与程序。

3. 关于雨水工程利用方面的要求：应按照《关于加强建设项目雨水利用工作的通知》（海规发〔2011〕109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《海绵城市雨水控制与利用工程设计规范》（DB11/685-2021）、《海绵城市建设设计标准》（DB11/T1742-2020）等有关要求，进行雨水利用工程设计。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。

4. 关于节能方面的要求：项目建设应优化建筑设计，提升绿色建筑星级及占比，选用高效节能环保设备。统筹考虑能源供应及利用方案，鼓励使用可再生能源，完善能源管理措施，控制能源消费总量及碳排放数量。

5. 关于绿色建筑方面的要求：应按照市区商品住宅项目建

设及高品质住宅的相关政策要求、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》的有关要求以及《关于在本市保障性住房中实施绿色建筑行动的若干指导意见》（京建发〔2014〕315号）、《北京市海淀区人民政府关于推进本区绿色建筑建设的实施意见》（海行规发〔2017〕1号）、《绿色建筑评价标准（GB/T50378-2019）》、北京市《绿色建筑评价标准（DB11/T 825-2021）》和市区相关标准进行绿色建筑设计，并尽快办理绿色建筑专家预审意见。

6. 装配式建筑：本项目应按照市区商品住宅项目建设及高品质住宅的相关政策要求、《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）、《装配式建筑评价标准》（DB11/T1831-2021）及市住建委的有关要求执行。

7. 关于无障碍设计方面的要求：本项目设计应符合《建筑与市政无障碍通用规范》（GB55019-2021）《无障碍设计规范》（GB50763-2012）等相关规范要求。

8. 本项目应按照市住建委等委办局《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）以及市住建委和市规划国土委《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〕147号）的有关要求执行。

9. 下一步应就交通、环保、民防、抗震、文物、人防、水务、园林等事宜征求、执行相关管理部门意见。

专此函达。

附件：

1. “多规合一”协同平台初审反馈意见
2. 附图
3. 《建设工程规划用地测量成果报告书》[2024 规自
(海)测字 0052 号]

北京市规划和自然资源委员会海淀分局

2025 年 11 月 13 日

附件 1: “多规合一”协同平台初审反馈意见

反馈部门	回复意见	回复意见说明	后续办理事项
市国动办	同意	<p>一、该项目人防工程建设应符合以下政策要求:</p> <p>(1) 该项目人防工程位置、布局应符合《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)、《平战结合人民防空工程设计规范》(DB11/994-2013)及相关人防工程专项规划和规范标准的要求。</p> <p>(2) 防空警报设施数量及布局应符合《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)、《关于下发结建工程修建防空警报网有关要求的通知》(京防办发〔1999〕63号)要求。</p> <p>(3) 人防工程平时用途应符合《北京市人民防空工程和普通地下室安全使用管理办法》要求。</p> <p>二、核算基数:</p> <p>1、HD00-0702-18 地块, R2 二类居住用地, 建筑规模约 48440.19 平方米, 容积率 2.2。</p> <p>2、HD00-0702-24 地块, R2 二类居住用地, 建筑规模约 44660 平方米, 容积率 2.2。</p> <p>3、HD00-0702-23 地块, F3 其他类多功能用地, 建筑规模约 132293.09 平方米, 容积率 3.8。</p> <p>三、基于上述指标计算, 对区域内人防应建指标进行规划。</p> <p>1、HD00-0702-18 地块, 该项目应配建人防工程建筑面积总计不小于 5328.42 平方米。其中: 其中配建不少于 1000 平方米专业队队员掩蔽场所, 抗力等级不小于甲 5 级; 其余面积配建二等人员掩蔽场所, 抗力等级不小于甲 5 级。</p> <p>2、HD00-0702-24 地块, 该项目应配建人防工程建筑面积总计不小于 4912.6 平方米。其中: 其中配建不少于 4000 平方米二等人员掩蔽场所, 抗力等级不小于甲 5 级, 其余面积可配建配套工程, 抗力级别不小于甲 6 级。</p> <p>3、HD00-0702-23 地块, 该项目应配建人防工程建筑面积总计不小于 11906.38 平方米。其中: 其中配建不少于 6000 平方米二等人员掩蔽场所, 抗力等级不小于甲 5 级, 其余面积可配建配套工程, 抗力级别不小于甲 6 级。</p> <p>4、HD00-0702-23 地块西北角设置人防警报器(服务半径不大于 500 米), 音响覆盖率 100%。</p> <p>5、人员掩蔽工程服务半径不大于 200 米。</p> <p>四、如该项目涉及推送的规划指标(人防工程计算基数)调整、地下空间单独开发建设等情况, 则配建指标及功能应在办理后续人防工程手续时另行征求国动部门意见。上述指标及功能要求最终以国动部门审定意见为准。</p>	无后续事项

市文物局	同意	<p>一、经核，本次申请用地项目暂不涉及地上不可移动文物。</p> <p>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，相应信息请咨询属地文物部门。</p> <p>三、海淀区上地 0702 街区东地块土地一级开发项目（自行拆分 HD00-0702-18 地块）于 2025 年 9 月完成考古工作，北京市考古研究院出具考古保函〔2025〕284 号，该项目考古工作已结束。</p> <p>四、海淀区上地 0702 街区东地块土地一级开发项目（自行拆分 HD00-0702-23、24 地块）于 2025 年 7 月完成考古工作，北京市考古研究院出具考古保函〔2025〕185 号，该项目考古工作已结束。</p> <p>五、若发现有价值遗存，应及时向属地文物部门上报。</p>	无后续事项
市国安 海淀分局	采取防范措施，准予许可	<p>一是附条件同意该项目。</p> <p>二是按照宿舍综〔2025〕7 号文件相关要求，统筹推进落实。</p> <p>三是优化项目设计方案，采取切实有效的物理防范措施，同时加强屋面及楼顶的管理，禁止无关人员进入，防止对 HD00-0702-15 地块形成直视、俯视，且视频监控设备采用物理固定方式，禁止向保卫目标方向照射。</p> <p>四是项目进入二级市场，竞拍主体须为全内资企业和境内人员（不含港、澳、台）。</p> <p>五是项目建成后朝向保卫目标方向不得向境外机构、组织、人员出租、出售或转租、转售（含港、澳、台）。</p> <p>六是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，确保落实我所研提的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。</p>	无后续事项
市住房城乡建设委	同意	无	无后续事项
市水务	同意	<p>原则同意该项目。项目应按照《北京市水务局关于海淀区上地 0702 街区东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〕70 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。</p>	无后续事项

海淀区生态环境局	同意	<p>1、房地产开发若涉及环境敏感区（如文物保护单位等），请根据《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021年版）》要求办理环评审批手续；供热系统建设严格按照《北京市新增产业的禁止和限制目录(2022年版)》相关规定执行，天然气锅炉总容量1吨/小时（0.7兆瓦）以上的需向我局申请办理环评审批手续；若规划餐饮项目，选址严格落实《中华人民共和国大气污染防治法》《北京市新增产业的禁止和限制目录》中相关要求。</p> <p>2、严格落实《北京市环境噪声污染防治工作方案（2021-2025年）》（京生态文明办[2021]29号）要求，临近高速公路、城市快速路、城市轨道交通正线地面段、高速铁路，首排原则上不再规划建设住宅。其它交通干线两侧首排应优先安排公共建筑等非敏感建筑。确需在交通干线两侧首排规划建设住宅时，应在项目启动时、土地供应前，完成噪声影响评价，合理规划临路建筑，满足设计规范要求，明确各方责任，将降噪要求纳入相关文件，落实各项隔声降噪措施。</p> <p>3、已完成土壤调查的，请根据壤污染状况调查报告，在后续地块开发过程中，若发现区域地块出现污染异常现象，应及时上报相关单位，妥善处理。管理方应对地块进行严格管理，防止外来污染物对本地块土壤及地下水环境造成污染。</p>	无后续事项
市园林绿化局	同意	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。	工程建设涉及城市绿地、树木批准（行政许可）
市地震局	同意	<p>本项目位于海淀区上地街道。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。</p> <p>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。</p>	无后续事项
市交通委	同意	落实交评审查意见（京交函〔2024〕1425号）。	无后续事项
市发展改革委	-	未回复意见。	-
区教委		根据“多规合一”协同平台工作规则，逾期未反馈意见的视为同意意见。	