

# 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〕0006号

## 北京市规划和自然资源委员会海淀分局 关于海淀区蓝景丽家收储项目 HD00-1603-01、HD00-1603-03A 地块综合性商业金融服务业用地供地项目“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：位于海淀区中关村街道，北至规划街坊三路，东至地铁13号线用地西边界，南至北三环西路，西至方恒广场，详见附图及《建设工程规划用地测量成果报告书》（2025规自（海）测字0074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、控制高度、绿地率等详见下表：

序号	规划地块编号	用地性质(新代码)	用地性质(旧代码)	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
1	HD00-1603-01	0901 商业用地 / 0902 商务金融用地	B4 综合性商业金融服务业用地	39451.455	60	2.45	96656.065	25	规划分布式能源站 1 座; 10KV 电缆分界室 1 座
2	HD00-1603-03A	0901 商业用地 / 0902 商务金融用地	B4 综合性商业金融服务业用地	70.656	24	2.20	155.443	/	地上建筑规模可在 HD00-1603-01 地块内统筹使用
3	总计			39522.111			96811.508		

△总用地规模：39522.111 平方米

△总建设用地规模：39522.111 平方米（详见拨地钉桩成果“2025 规自（海）测字 0074 号”）

## 二、建设规划要求

1. 关于规划指标方面的要求：各地块地上建筑规模、建筑高度为上限，绿地率为下限。具体用地规模以拨地钉桩成果（2025 规自（海）测字 0074 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：新建建筑形态应与方恒广场和北三环西路南侧的中坤广场、明光村地区等片区的空间形态整体协调统一；绿色空间宜形成与京张铁路遗址公园之间的融合渗透；建筑风貌宜采用简洁现代的风格，塑造清新大方的整体形象，应避免新建建筑对周边地块产生光污染等环境影响；落实上位规划对大钟寺站综合型微中心的管控要求，通过架空连廊或地下通道等设施，实现与地铁大钟寺站点之间的地上地下慢行交通一体化衔接。

新建项目建筑控制线与规划北三环道路红线的距离不应小于 30 米，其中涉及北三环路北侧辅路展宽的地段，展宽的宽度计入 30 米范围内。

该项目位于北三环快速路两侧的重要区域，建筑外立面设计需履行专家论证程序。

5. 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。

6. HD00-1603-03 地块与 HD00-1603-01 地块如需新增必要的步行架空连廊，建筑规模计入 HD00-1603-01 地块规划指标内核算。

### 三、绿化环境规划要求

1. 绿地率：HD00-1603-01 地块绿地率  $\geq 25\%$ 。

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. 关于市政交通方面的要求：落实交评审查意见（京交函〔2025〕872号）相关要求，规划街坊二路宽度应不小于18米，街坊四路、街坊五路宽度应不小于15米，上述道路应符合《关于在控规编制和实施中增设街坊路的相关规定》（京规自发改〔2018〕73号）相关要求，与项目同期实施。在征得交通主管部门同意的情况下，街坊五路的位置、线型及断面形式可随建筑设计方案进一步深化。

用地红线内的街坊路均纳入出让范围，计入建设用地基底面积，统一核算容积率，由二级竞得人负责建设及养护，并对社会开放使用。其中，街坊二路（3米范围）可结合方案设置步道和绿地，并与街坊二路（15米范围）设计方案做好衔接，保障实现市政、道路功能。街坊四路、街坊五路不计入绿地率核算范围，其余建设用地范围内所有绿地统一核算绿地率。

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〔2025〕872号）确定，具体以审定方案为准。

3. 停泊车位：应满足《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的有关规定。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）《电动汽车充电基础设施规划设计标准》（DB11/T 1455-2025）等有关要求建设充电设施或预留建设安装条件。

4. 非机动车：非机动车停车配建标准参照《城市停车规划规范》（GB/T51149-2016）标准执行。围绕轨道站点、居住、学校及产业园区等步行出入口合理布局共享单车停放区及非机动车停放设施，并强化管理措施，规范停车秩序。

## 五、市政与基础设施规划要求

1. 请建设单位按照《关于海淀区蓝景丽家项目 HD00-1603-01 等地块市政交通规划综合方案“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（海）初审函〔2025〕0100号）及配套实施清单同步推进相关市政交通工程建设。

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。

## 六、文物保护要求

根据文物部门意见，本次申请供地项目暂不涉及地上不可移动文物。其他意见详见“多规合一”协同平台反馈意见。

## 七、其它规划要求

1. 关于公众参与方面的要求：请建设单位按照《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。

2. 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/T1743-2020）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。

3. 关于绿色建筑方面的要求：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/T 50378-2019）》、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。

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. 装配式建筑方面的要求：本项目应按照《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）、《装配式建筑评价标准》（DB11/T1831）及市住建委的有关要求执行。

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

7. 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。

8. 下一步应就交通、环保、民防、文物、水务等事宜征求、执行相关管理部门审核意见。

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“2025规自  
(海)测字0074号”

北京市规划和自然资源委员会海淀分局

2025年12月18日

多规合一协同服务专用章  
(海淀分局)

## 附件 1：“多规合一”协同平台反馈意见

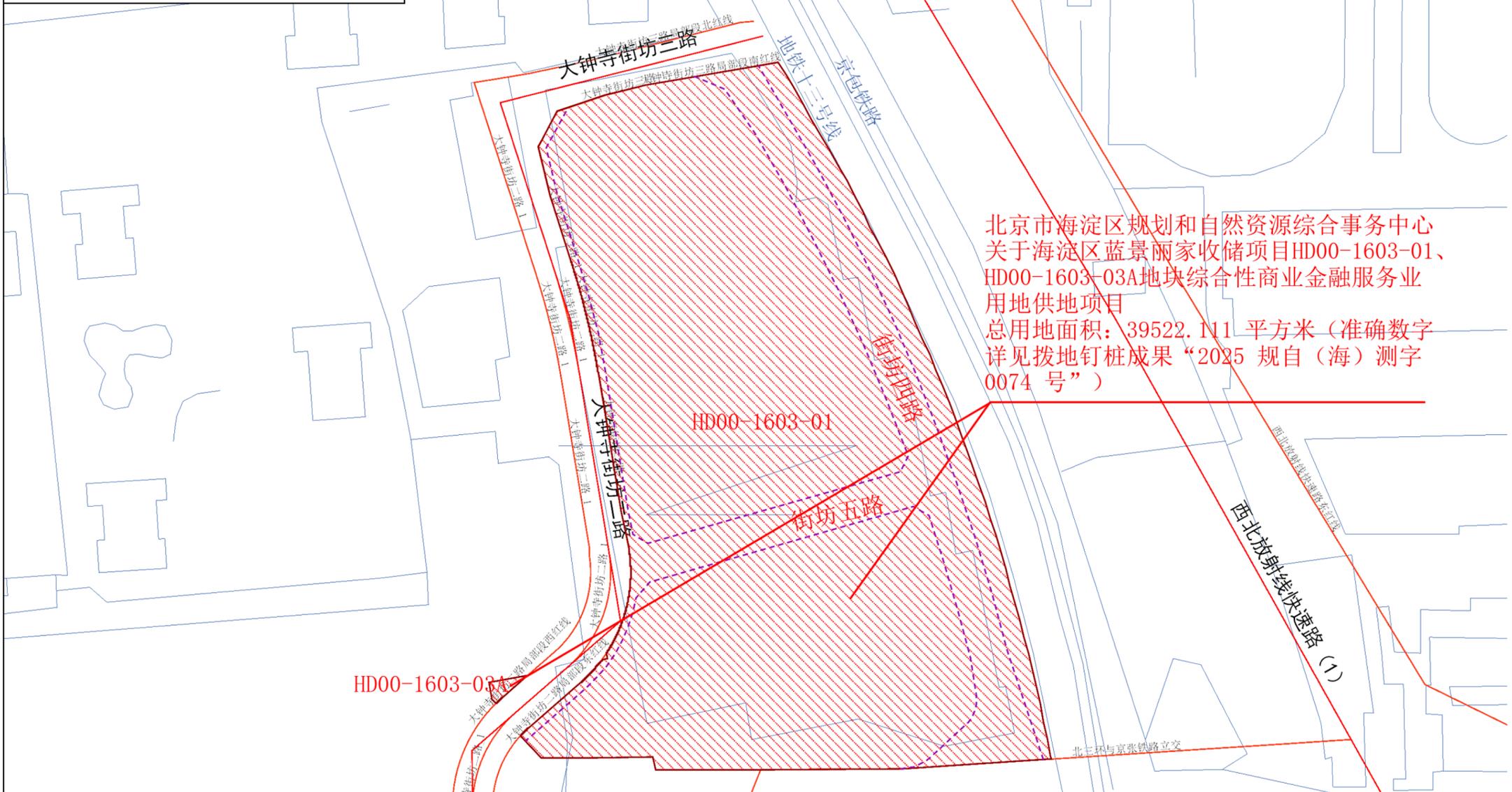
反馈部门	回复意见	回复意见说明	后续办理事项
市交通委	同意	落实交评审查意见（京交函〔2025〕872号）相关要求	交通影响评价审查（其他职权）
市发展改革委	同意	无	无后续事项
市地震局	同意	本项目位于海淀区蓝景丽家收储项目。该区域已开展了区域性地震安全性评价工作，应按照评价成果进行规划建设。本项目不需办理影响地震监测设施和地震观测环境的建设工程的许可。	无后续事项
市水务局	同意	项目应按照《北京市水务局关于海淀区蓝景丽家项目土地一级开发阶段区域水影响评价报告的审查意见》（京水务函〔2025〕153号）合理规划建设时序，与供排水设施建设做好协调、衔接，确保项目区建成后供排水安全；严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。	无后续事项
市文物局	同意	一、经核，本次申请用地项目暂不涉及地上不可移动文物。二、该项目临近全国重点文物保护单位觉生寺，请注意保护文物。三、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。四、海淀区蓝景丽家项目（自行拆分上市地块 HD00-1603-01 及部分道路用地）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〕229 号，该项目考古工作已结束。五、若发现有价值遗存，应及时向属地文物部门上报。	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）
市国动办	同意	一、该项目人防工程建设应符合以下政策要求： （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。（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	无后续事项

		<p>定》（京防办发〔1999〕62号）、《关于下发结建工程修建防空警报网点有关要求的通知》（京防办发〔1999〕63号）要求。（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、HD00-1603-01地块，B4综合性商业金融服务用地，建筑规模约96656.065平方米，容积率2.45。</p> <p>2、HD00-1603-03A地块，B4综合性商业金融服务用地，建筑规模约155.44平方米，容积率2.2。</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、HD00-1603-01地块，该项目应配建人防工程建筑面积总计不小于10632.17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>2、HD00-1603-03A地块，该项目应配建人防工程建筑面积总计不小于17.1平方米。该地块人防面积较小，且与规自沟通，该地块建设指标整体统筹至HD00-1603-01地块中，因此该地块人防指标也统筹至HD00-1603-01地块落实。</p> <p>3、HD00-1603-01地块设置人防警报器（服务半径不大于500米），音响覆盖率100%。</p> <p>4、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>	
区教委	同意	无	无后续事项
区生态环境局	同意	<p>核实所属地块内是否存在过加油站、有色金属冶炼、石油加工、化工、焦化、电镀、制革等行业生产经营活动，以及是否从事过危险废物贮存、利用、处置活动的项目，如存在上述情形，则均应按照《中华人民共和国土壤污染防治法》第五十九条和《北京市土壤污染防治条例》第三十六条的相关规定供地前完成土壤污染状况调查工作。土壤污染状况调查期间，禁止开工建设。</p>	无后续事项
安全海淀分局	同意该项目许可	<p>该项目在办理建设工程规划许可证时，同步办理涉及国家安全事项的建设项目审查手续，落实安全防范措施，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
市住建委	无意见	无	无

# 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〕0006号附图

N  
1:1500



北京市海淀区规划和自然资源综合事务中心  
 关于海淀区蓝景丽家收储项目HD00-1603-01、  
 HD00-1603-03A地块综合性商业金融服务业  
 用地供地项目  
 总用地面积：39522.111 平方米（准确数字  
 详见拨地钉桩成果“2025 规自（海）测字  
 0074 号”）

HD00-1603-03A

HD00-1603-01

申请单位：北京市海淀区规划和自然资源综合事务中心

图例

- 建设用地范围
- 道路红线
- 街坊路
- 地形图