

# 北京市规划和自然资源委员会大兴分局

京规自（大）供审函[2026]0001号

## 关于大兴生物医药产业基地 DX00-0502-0080 地块 M1 工业用地供地项目“多规合一”协 同平台审核意见的函

北京市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、用地情况

DX00-0502-0080 地块位于大兴区生物医药产业基地，东至 DX00-0502-0039 地块用地权属边界，西至规划明川大街东侧绿化带东边线，南至华佗路道路北红线，北至仲景西路道路南红线。依据建设工程规划用地测量成果报告书[2025 规自（大）测字 0058 号]，项目用地总面积 35614.827 平方米，均为建设用地。

### 二、建设规划要求

1. 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	DX00-0502-0080	一类工业用地(M1)	35614.827	49860.7578	1.4	30	40	15	

2. 关于规划指标的要求：本项目地上建筑规模、容积率、建筑高度为上限，建筑密度为下限。

3. 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。

4. 装配式建筑：按照北京市关于装配式建筑有关要求执行。

**三、绿化环境规划要求**

1. 建设项目附属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要求进行计算。

2. 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。

3. 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。

**四、交通规划要求**

1. 同步开展交评，以交评意见为准。项目禁止在西侧主干路上设置机动车出入口，建议研究在项目东侧新增城市支路的可行性。

2. 关于停车泊位的要求：应满足工业项目配建停车位的有关规定，并结合交通影响评价确定，最终以审定设计方案为准。

3. 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《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。

## **五、市政与基础设施规划要求**

请根据项目周边现状条件梳理项目内外部保障清单，做好内外部交通组织及大小市政衔接，保障项目及周边交通及市政需求。

## **六、文物保护要求**

1. 经核，本次申请地块暂不涉及地上不可移动文物。

2. 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。

3. DX00-0502-0039-1 地块考古勘探项目于 2025 年 11 月完成考古工作，北京市考古研究院出具考古保函[2025]342 号，该项目考古工作已结束。

4. 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**

规划人防工程指标及战时功能要求初步意见：本项目位于大兴区生物医药基地 DX00-0502-0080 地块，规划用地性质为 M1 一类工业用地，容积率 1.4，建筑规模约 5.04 万平方米。按照《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），按照 50400 平方米建筑规模核算，应建人防工程建筑面积指标为 504 平方米。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、水务要求**

项目应按照《北京市水务局关于北京大兴区生物医药基地 DX00-0501-0510 街区控制性详细规划（街区层面）区域水影响评价报告的审查意见》（京水务规〔2021〕45 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。

## **九、地震要求**

本项目位于大兴区生物医药产业基地。依据已有资料，工程场地及周边 1km 内未发现有全新世活动断裂通过。按照相关规定，本项目可不开展地震安全性评价，按照 GB18306-2015《中国地震动参数区划图》及相关设计规范进行抗震设防。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、生态环境要求

1. 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。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。

2. 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。

3. 根据项目方提供的大兴区生物医药基地 DX00-0502-0080 地块规划综合实施方案项目边界矢量文件，经生态产品调节服务价值（GEP-R）影响预测，该项目建设前 GEP-R 为 53.27 万元，建设后 GEP-R 为 14.71 万元，建设前后 GEP-R 差值为-38.56 万元，将造成 GEP-R 降低约 38.56 万元。生态产品调节服务（如水源涵养、土壤保持、气候调节、碳汇、生物多样性保护等）的价值补偿，是“绿水青山就是金山银山”理念的核心实践。建议项目方做好生态产品调节服务价值工作，

严格遵循‘占补平衡’原则，在项目实施方案中明确生态修复工作，确保绿地面积总量不减少，GEP-R 不降低。

4. 土壤安全利用方面：（1）鼓励工业企业用地使用权转让、出租时，由转让人、出租人或者受让人、承租人按照国家有关技术规范开展土壤环境现状调查。（2）严格落实《土壤污染防治法》、《北京市土壤污染防治条例》等相关法规标准要求。在土地使用权人从事土地开发利用活动，企业事业单位和其他生产经营者从事生产经营活动过程中，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。

## **十一、其它要求**

1. 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）的相关要求。

2. 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）的相关要求。

3. 关于雨水工程利用方面的要求：应满足《海绵城市雨水控制与利用工程设计规范（DB11/685-2021）》及《海绵城市建设设计标准》（DB11/1742-2020）等相关要求，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，明确标注项目用于滞留雨水的下凹式绿地的面积比例，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. 关于无障碍的要求：应满足《建筑与市政无障碍通用规范》（GB55019-2021），《无障碍设计规范》（GB50763-2012），《公共建筑无障碍设计标准》（DB11/1950-2021）等相关规范要求。

5. 该意见包含供地条件附图两张，与意见共同使用。

6. 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。

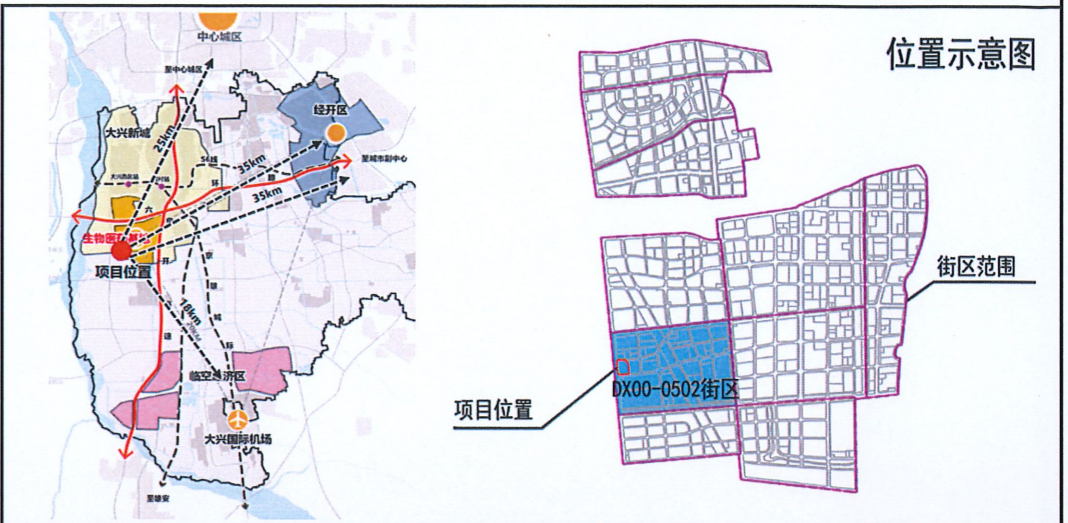
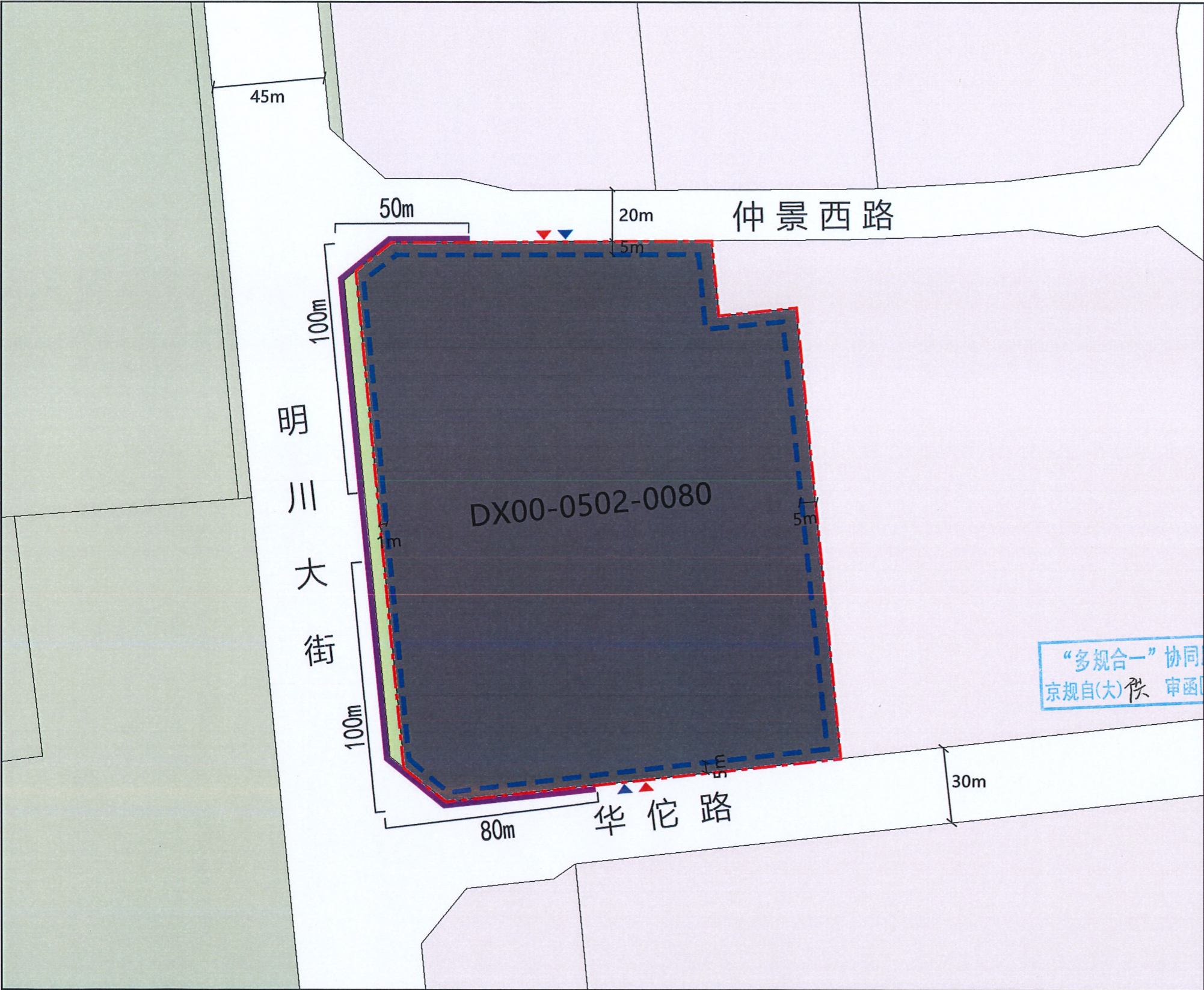
附件：供地条件附图及《建设工程规划用地测量成果报告书》

北京市规划和自然资源委员会大兴分局

2026 年 1 月 4 日

大兴生物医药产业基地DX00-0502-0080地块M1一类工业用地

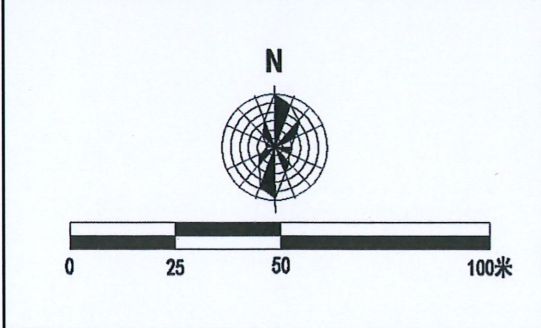
供地条件附图



规划范围建设用地控制指标一览表

用地编号	用地性质	用地代码	类别名称	地类代码	用地面积(公顷)	容积率	建筑规模(万㎡)	建筑高度(m)	建筑密度(%)	绿地率(%)	备注
DX00-0502-0080	一类工业用地	M1	一类工业用地	100101	3.60	1.4	5.04	30.0	40.0	15.0	-
合计		-	-	-	3.60	-	5.04	-	-	-	-

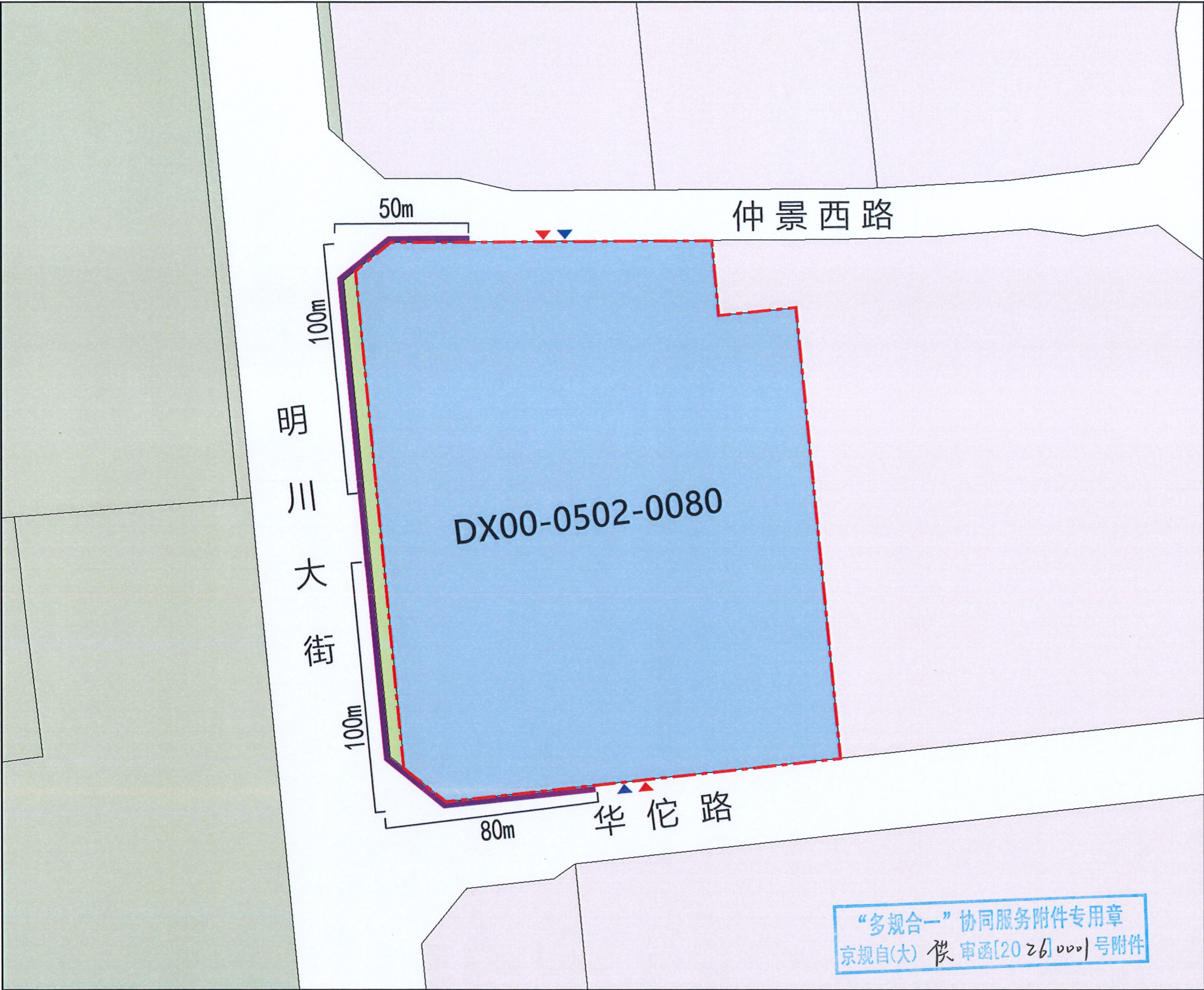
- 备注:
- 1.满足《北京地区建筑工程规划设计通则(03版)》等城市管理要求。
  - 2.本项目为阶段成果,各项指标以最终审定方案为准,地块面积及位置最终以拨地钉结果为准。
  - 3.机动车出入口不宜大于两个,出入口具体位置及数量,后续应结合建筑方进一步细化落实。
  - 4.研究范围外地块为示意,最终以审批文件为准。
  - 5.因小数点保留位数及进位不同导致的数值差异为技术误差。



- 图例
- |           |          |           |
|-----------|----------|-----------|
| 本次拟供地块    | 城市道路用地   | 规划细分地块边界线 |
| 禁止机动车出入口段 | 建议机动车出入口 | 建议人行出入口   |
| 一类工业用地    | 地块编号     | 建筑退线      |

大兴区生物医药基地DX00-0502-0080地块规划综合实施方案

上市条件附图



图例

- 本次拟供地块

城市道路用地

规划细分地块边界线
- 禁止机动车出入口段

建议机动车出入口

建议人行出入口
- 公共绿地

地块编号

引导要素		主要内容
基本情况		南至华佗路道路北红线，西至明川大街道路东红线，北至仲景西路道路南红线，东至相邻地块边界，
功能引导		DX00-0502-0080地块为一类工业用地，具体功能以工业功能为主。
建筑形态	建筑布局	DX00-0502-0080地块可采用围合式建筑布局，可强化地块主入口、街角交叉口等关键节点设计，形成视觉焦点。
	建筑退线距离	DX00-0502-0080地块南侧主体建筑退让华佗路道路红线不小于5米；北侧主体建筑退让仲景西路道路红线不小于5米；西侧主体建筑退让公园绿地不小于1米；东侧主体建筑退让相邻地块边线不小于5米。 上述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）》中退线、退相邻单位建设用地边界线、退距等相关规范
	建筑高度	DX00-0502-0080地块建筑高度不超过30米，沿主要道路塑造层次丰富、错落有致、视线通透的天际线，避免出现连续等高的“墙式天际线”。
	建筑界面	华佗路、明川大街是重要的展示界面，可通过高质量建筑设计彰显企业形象。沿华佗路、明川大街形成连续型界面，贴线率建议不小于60%；沿仲景西路形成通透型界面，贴线率建议不高于40%。
公共空间	地块内部绿化	通过围合式布局形成尺度适宜、安全舒适的中心绿地；建议北侧设置绿化隔离带，适当弱化北部变电站带来的电磁辐射影响。
	慢行系统	塑造便捷、舒适的慢行系统，园区内部形成多级慢行流线，可与外围绿地形成步行联系。
建筑风貌	建筑风格	现代简约风格，整体简洁大气。
	第五立面	屋顶形式以平屋顶为主，鼓励设置屋顶花园，兼顾生态与景观；屋顶色调以浅灰色为主，屋面材料反光系数不宜高于50%，避免采用亮色屋顶。
	建筑立面	通过强化竖向线条、体块切分与组合、建筑材质的虚实对比等设计手法，塑造多层次立面形象。
	建筑色彩	以灰白色、米黄色为主色调，以深灰色为辅助色，以珊瑚红、橘黄为点缀色。
道路交通	地块内部交通	地块内部设置人车分流的动线；内部形成车行环线；地面设置环形消防路网。
	机动车出入口	沿华佗路、仲景西街设机动车主要出入口。地库出入口不宜直接与城市道路连接，宜结合场地内部道路设置。
	人行出入口	沿华佗路、仲景西街设置人行出入口，其中华佗路为园区主要出入口。
地下空间	地下空间重点建设范围	建议在地块北侧建设地下空间，满足建筑退距要求。
备注		项目可结合相关部门发布最新政策进行设计。

# 建设工程规划用地测量成果报告书

测量条件拟定单位：北京市规划和自然资源委员会大兴分局

测量成果编号：2025规自（大）测字0058号

建设单位：北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心

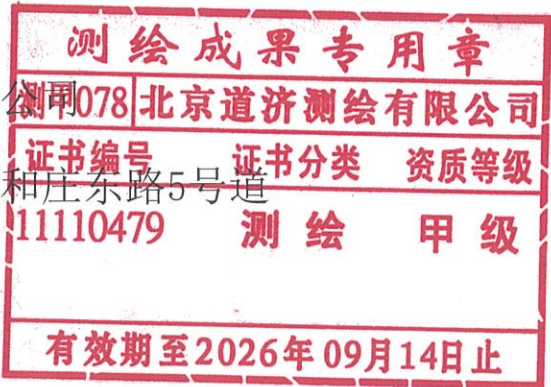
用地位置：大兴区生物医药基地

项目名称(性质)：生物医药产业基地项目DX00-0502-0080地块

测量单位：北京道济测绘有限公司

地址：北京市大兴区黄村镇义和庄东路5号

电话：61213352、69294695





北京市规划和自然资源委员会大兴分局  
建设工程规划用地测量条件

发文号：2025规自（大）测字0058号

建设单位		北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心				图幅号	
委托代理人		杜娟		联系电话		15001339968	
项目基本情况	项目性质（名称）		生物医药产业基地项目DX00-0502-0080地块				
	用地位置		大兴区生物医药基地				
	用地规模		建设用地规模		约	35614	平方米
			城市公共用地规模		约		平方米
	相关规划案卷文号						
其他备注事项							
各地块用地性质： 一、建设用地（JS）							
序号	地块（工程）编号	用地分类代码	用地分类名称			备注	
1	DX0-0502-0080	M1	M1一类工业用地			/	
二、城市公共用地（ ）							
序号	地块编号	用地分类代码	用地分类名称			备注	
/	/	/	/			/	
测量条件【用地位置、范围、桩点、道路红线等，详见附图】：							
1、根据《北京大兴区生物医药基地DX00-0501~0510街区控制性详细规划（街区层面）（2020年-2035年）》、在编《北京市大兴区生物医药基地DX00-0502-0080地块规划综合实施方案》及项目主体申请进行拨地。							
2、明川大街为规划城市主干路，道路红线宽45米；华佗路为城市次干路，道路红线宽30米；仲景西路、宝参南街为城市支路，道路红线宽20米。							
3、本次拨地范围：DX00-0502-0080地块南至华佗路道路北红线，西至明川大街东侧绿化带东边线，北至仲景西路道路南红线，东至DX00-0502-0039地块用地权属边界。							
4、请认真核实周边用地权属情况，依据区域道路定线成果，及《北京地区建设工程规划设计通则》、《城市道路平面交叉口红线展宽和切角规划设计规范》钉出上述用地边界各点坐标并计算出建设用地面积。							
拟定部门		规划实施科		联系电话		69261392	
拟定人		冯亚琦	拟定人签字及日期		冯亚琦	日期	2025年12月26日
审核人			审核人签字及日期		张学华	日期	2025.12.26.
签发人			签发人签字及日期		王琳	日期	2025.12.26
测绘单位				测绘资质证号			
测绘单位内部编号							
工作联系记录：							
测量/计算人		李海艳		审核人		商星	
				签发人		侯海霞	

告知事项

1、本测量条件是《建设工程规划用地测量成果报告书》的必备附件。

2、本条件附示意图1份，图文一体方为有效文件。

3、与用地相临的道路红线、河道蓝线等规划控制线尚未定线的，建设单位应当委托市规划院定线后，再委托具有城乡用地测量资质的测绘单位进行测量工作。

4、测绘单位应当将本条件编号作为《建设工程规划用地测量成果报告书》的编号。

5、测绘单位应当对完成的《建设工程规划用地测量成果报告书》各页加盖测绘成果专用章或统一加盖骑缝章。

6、测绘单位测量发现本条件内容与现状单位用地或历史规划用地发生矛盾的，请及时与拟定部门联系。

北京市规划和自然资源委员会大兴分局  
建设工程规划用地测量条件附图

1:1500



- 图例
- 建设用地区域 (Construction Land Area)
  - 临时红线 (临时) (Temporary Red Line (Temporary))
  - 地形图 (Topographic Map)
  - 道路红线 (Road Red Line)

申请单位：北京市大兴区规划和自然资源委员会事务中心  
本附图与《建设工程规划用地测量条件》(原件一式一份，文图一稿方为有效文件)

建设工程规划用地测量成果

测量成果编号：2025规自（大）测字0058号    核发日期：2026年01月07日

测量条件拟定单位：北京市规划和自然资源委员会大兴分局				
规划文号：				
建设单位：北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心				
用地位置：大兴区生物医药基地				
该用地范围已经测量，测算坐标如下：				
成	桩 号	距 离 (m)	横 坐 标 (Y)	纵 坐 标 (X)
	1	17.998	492893.871	278189.135
	2		492907.843	278200.480
	3	29.862	493035.146	278201.341
	4		493038.142	278171.630
	5	178.738	493068.435	278174.685
	6		493086.371	277996.849
	7	20.615	492998.868	277987.231
	8		492978.441	277990.016
	9	21.075	492928.741	277984.553
	10		492912.385	277997.844
	11	122.185	492905.642	278067.518
	1		492893.871	278189.135
				建设用地
果	10		492912.385	277997.844
	9		492928.741	277984.553
	8		492978.441	277990.016
	7		492998.868	277987.231
	12		492977.934	277984.930
	13		492929.224	277979.576
	14		492912.867	277999.868
测量单位	北京道济测绘有限公司		测绘编号	
填 表	李海艳	校 对	高星	

北京市地方坐标系

测 绘 成 果 专 用 章

测甲078北京道济测绘有限公司

证书编号      证书分类      资质等级

11110479      测 绘      甲 级

第 1 页 共 2 页

有效期至2026年09月14日止



略图



用地总面积 35989.970 平方米  
其中：建设用地面积 35614.827 平方米  
道路用地面积 375.143 平方米

测绘成果专用章		
测甲078	北京道济测绘有限公司	
证书编号	证书分类	资质等级
11110479	测绘	甲级
有效期至2026年09月14日止		