

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]0001 号

关于大兴生物医药产业基地 DX00-0507-0030-1 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，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：DX00-0507-0030-1 地块位于大兴区生物医药产业基地，用地范围东至规划祥瑞大街南延西红线，南至 DX00-0507-0030-2 地块北红线，西至规划春林大街东侧绿化带东边线，北至规划修合南路道路南红线。总建设用地面积为 19271.984 平方米，详见建设工程规划用地测量成果报告书（2024 规自(大)测字 0174 号）。

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	DX00-0507-0030-1	一类工业用地(M1)	19271.984	28907.976	1.5	36	40	15	

二、建设规划要求

1. 建筑退让距离：应满足《北京地区建设工程规划设计通则》的要求。

2. 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设计方案为准。

3. 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. 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。方案中地块绿地率应达到规划要求，项目设计方案的绿化用地面积按相关要求进行计算。

2. 方案市政交通的道路绿化规划、设计及施工需严格按照《城市道路绿化设计标准》CJJ/T75-2023、《北京市绿化条例》、《城市综合交通体系规划标准》GB/T51328-2018 和《城市附属绿地设计规范》DB11/T1100-2023 等相关规范和标准执行。

3. 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，应当采取避让保护措施。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。

四、交通规划要求

1. 项目需结合周边道路设计方案，做好出入口设置及交通组织。

2. 关于停车泊位的要求：应满足《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，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-1455-2017）、《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

1. 请建设主体结合周边道路及管线方案，合理设置出入口，组织内外部交通，并做好内部管线与外部大市政管线衔接，保障地块市政交通需求。

2. 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）》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。雨水调蓄设施的布设应满足《海绵城市雨水控制与利用工程设计规范》（DB11/685-2021）等相关要求。

六、文物保护要求

1. 项目执行过程中请按照文物保护的相关法律、法规规范操作。

2. 若发现有价值遗存，应及时向大兴区文化和旅游局上报。

七、其它要求

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

（二）关于绿色建筑的要求：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。

（三）关于节能方面的要求：本项目应优化建筑设计，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。

（四）关于人防方面的要求：有关依据：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）及《北京市国防动员办公室关于印发〈人民防空分区规划使用指南〉（物流仓

储、工业篇)的通知》(京国动办发〔2024〕41号)。本项目位于大兴区生物医药基地 DX00-0507-0030-1 地块,属于大兴区中关村产业园范围,规划用地性质为 M1 一类工业用地,容积率 1.5,建筑规模约 2.9 万平方米。按照《北京市国防动员办公室关于印发<人民防空分区规划使用指南>(物流仓储、工业篇)的通知》(京国动办发〔2024〕41号),本项目应安排专业队队员掩蔽部,并兼顾人员掩蔽功能;建设规模应为战时掩蔽人数*5 平方米/人,按照 1000 平方米一档建设(至少一处,其余超出部分四舍五入);应考虑场地出入条件、周边交通等因素围绕园区几何中心均质分布。如本项目后期为以技术研发、中试为主,兼具小规模的生产、技术服务、管理等功能的工业研发类项目,应按照《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 29000 平方米建筑规模核算,应建人防工程建筑面积指标为 290 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。

(五)关于水务方面的要求:项目在后续开发建设过程中应注意以下方面:1.项目建设单位应按照市水务局《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)的有关要求开展相关工作;2.应统筹考虑项目区域所涉及各项水务基础设施的规模、空间位置及建设时序,确保项目建成投入使用前各涉水设施建成并能正常投入使

用，以保障项目建成后的供排水安全；应按照水生态空间管控要求，协调好项目开发与水生态空间的关系。

（六）关于地震方面的要求：1. 该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。2. 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。3. 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。

（七）关于生态环境方面的要求：1. 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。2. 加强土壤安全利用。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。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，应当采取有效措施，防止、减少土壤污染。在开发过程中，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。

（八）方案阶段落实《北京市无障碍系统化设计导则》要求。

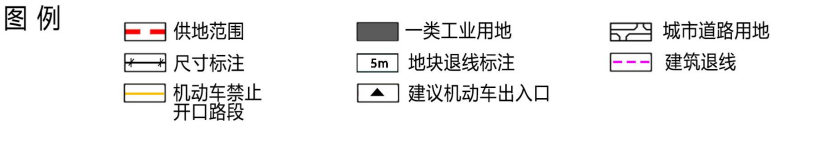
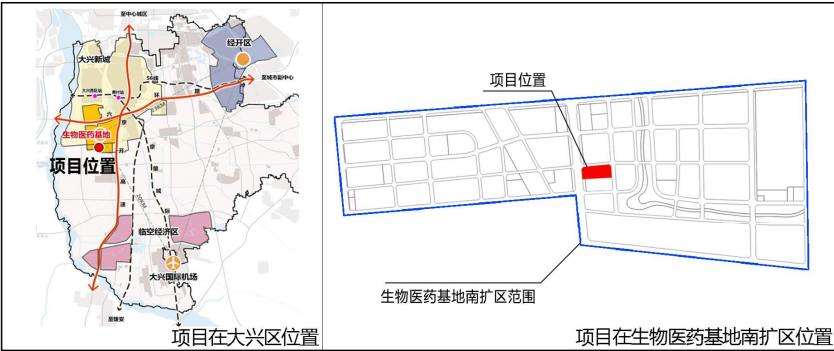
（九）应严格按照生态环境、园林绿化和国动办等部门要求，落实相关工作。其他未及事宜应符合相关规定。

专此函达。

附件：上市条件附图及《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 3 月 31 日



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	用地面积(公顷)	容积率	建筑规模(万平方米)	建筑高度(米)	建筑密度(%)	绿地率(%)	备注
DX00-0507-0030-1	一类工业用地	M1	1.93	1.5	2.90	36	40	15	——

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桩结果为准;

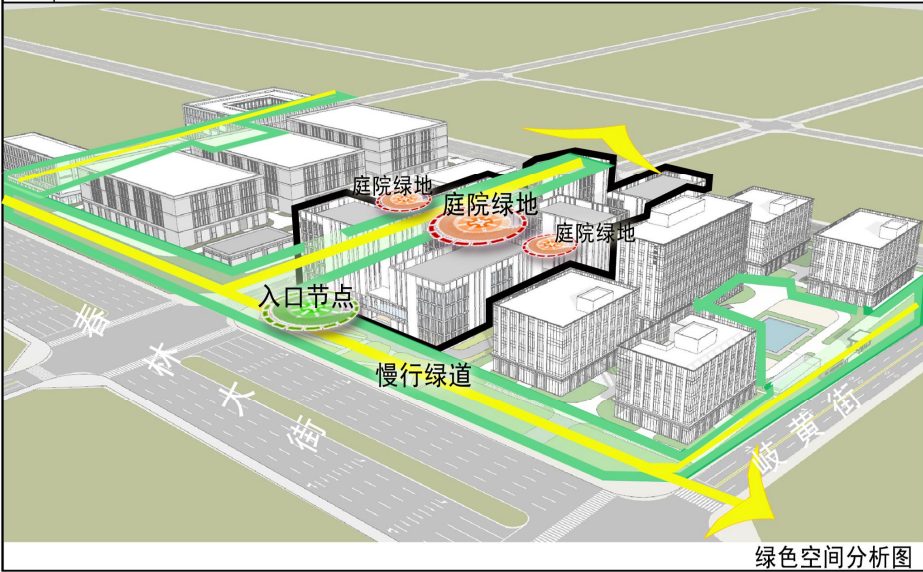
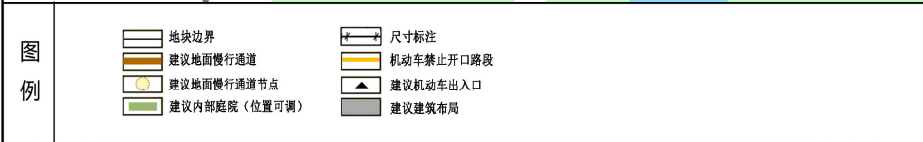
3.需按照《关于大兴生物医药基地DX00-0507-0024等地块市政交通综合方案“多规合一”初审意见的函》中相关要求合理布置市政设施及交通设施,结合祥瑞大街南延建设时序合理设置地块开口及管线接口。一般情况下单个地块的机动车出入口不宜大于2个。出入口具体位置及数量,后续应结合建筑方进一步细化落实。

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。

北京大兴区生物医药基地DX00-0507-0030-1一类工业用地项目

供地条件附图
(城市设计引导)



引导要素	引导内容
建筑形态与风貌	建筑界面 沿春林大街(芦求路)强调沿街界面的连续性,统一沿街建筑退线(退线10m),通过采用底层通透的设计形式和转角界面的处理,打造多元活力的街角建筑景观。
	建筑退线 根据《北京地区建设工程规划设计通则》相关要求,综合考虑环境影响、集约利用土地等要求,分类引导建筑退线。各类建筑间距应符合相关的消防、卫生和市政管线埋设等要求。沿春林大街(芦求路)(城市主干路)绿地进一步增大退线距离为10米;沿城市次干路(有口)退线距离为5米;沿城市支路退线距离为5米;相邻地块退线距离为5米。
	建筑布局 鼓励采用围合式空间布局形式,围合中心打造景观、绿化等公共活动场所,围合空间与周边建筑底层空间方便可达,打造内外空间,开放交互的园区环境。DX00-0507-0030-1地块整体建筑布局需统筹考虑对DX00-0507-0030-2地块在日照、防火、绿植种植等方面的相关要求。
	建筑风貌 整体营造大气简洁、现代感强的整体外观形象为主要区域风貌特色,注重园区整体设计一致性同时,通过肌理变化,丰富建筑形态,形成具有节奏感、韵律感的产业园区。
公共空间与景观	绿色建筑 践行绿色可持续建筑设计理念,新建配套楼需达到绿色建筑二星及以上认证标准,并鼓励按照更高星级标准,超低能耗建筑标准设计建设。可采取场地布局优化,设置合理的建筑错层、架空,预留自然的流动空间,保障场地舒适性;建筑立面流线造型兼具遮阳功能,减少夏季建筑本体得热;设置大面积屋顶绿化,缓解夏季热岛效应等。
	城市界面 沿着春林大街重点打造城市界面,注重街墙连续性,倡导地块不设围墙、将公共功能靠西侧底层建筑布置,塑造开放的沿街界面和底层开放空间的连续性。
	街道一体化 结合建筑功能,将建筑底部空间、建筑退线空间、街道人行空间、设施带进行一体化融合设计,形成连续、宜人的步行空间和活力空间。提倡地块功能混合,将地块内建筑如有公共性开放性功能,沿春林大街一侧布置,结合一体化区域向城市开放。 (1) 空间(功能)一体化:将部分道路空间与建筑空间一体化融合设计,打破传统道路红线与用地红线对物理空间的分割。 (2) 景观一体化:街道设施与建筑前空间景观设施均可在一体化空间内统一设计、统一布局。 (3) 设施一体化:植草沟、雨水花园等海绵设施可不设在设施带设置,结合一体化设计区景观及行人活动区域设置。
地下空间	景观系统 精细化设计带状绿地、庭院绿化、屋顶花园等多层次绿化空间,构建系统性、层级性、空间连续的绿色空间;增加产业人才所需的活动广场、室外运动场、漫步道和跑道,打造多功能共享绿化带。与建筑退线空间统筹考虑,强调空间连续性和功能多元化,布局慢行通道串联公共节点,植入多样化功能,形成连续、宜人的绿色共享空间,与地块中建筑与场地布局相呼应。 加强庭院绿化空间和西侧带状绿带、周边建筑空间的联系与空间互动,强调宜人与自然生态的空间,打造适合产业人群的休憩场所和交往空间。布局小型设施和构筑物,为产业人群提供宜人的休憩和交往空间;植入海绵设计理念,结合庭院空间设置植草沟、雨水花园等,彰显自然生态特色。
	功能引导 建议布置地下停车、设备机房、辅助用房、人防工程等功能,并利用下沉庭院等空间,引入自然通风与自然光线。
地下空间	开发范围 结合海绵城市建设要求,合理引导地下空间开发利用,各地块地下空间开发范围建议不超出建筑退线范围,需要突破的,根据现状及工程建设情况依照相关规范执行。



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：2024规自（大）测字0174号

建设单位：北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心

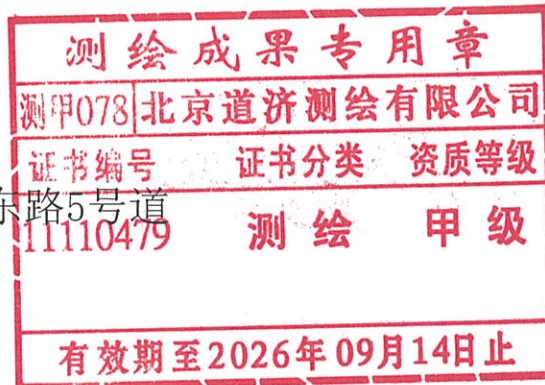
用地位置：大兴区生物医药基地

项目名称(性质)：大兴生物医药产业基地DX00-0507-0030-1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号道

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：2024规自（大）测字0174号

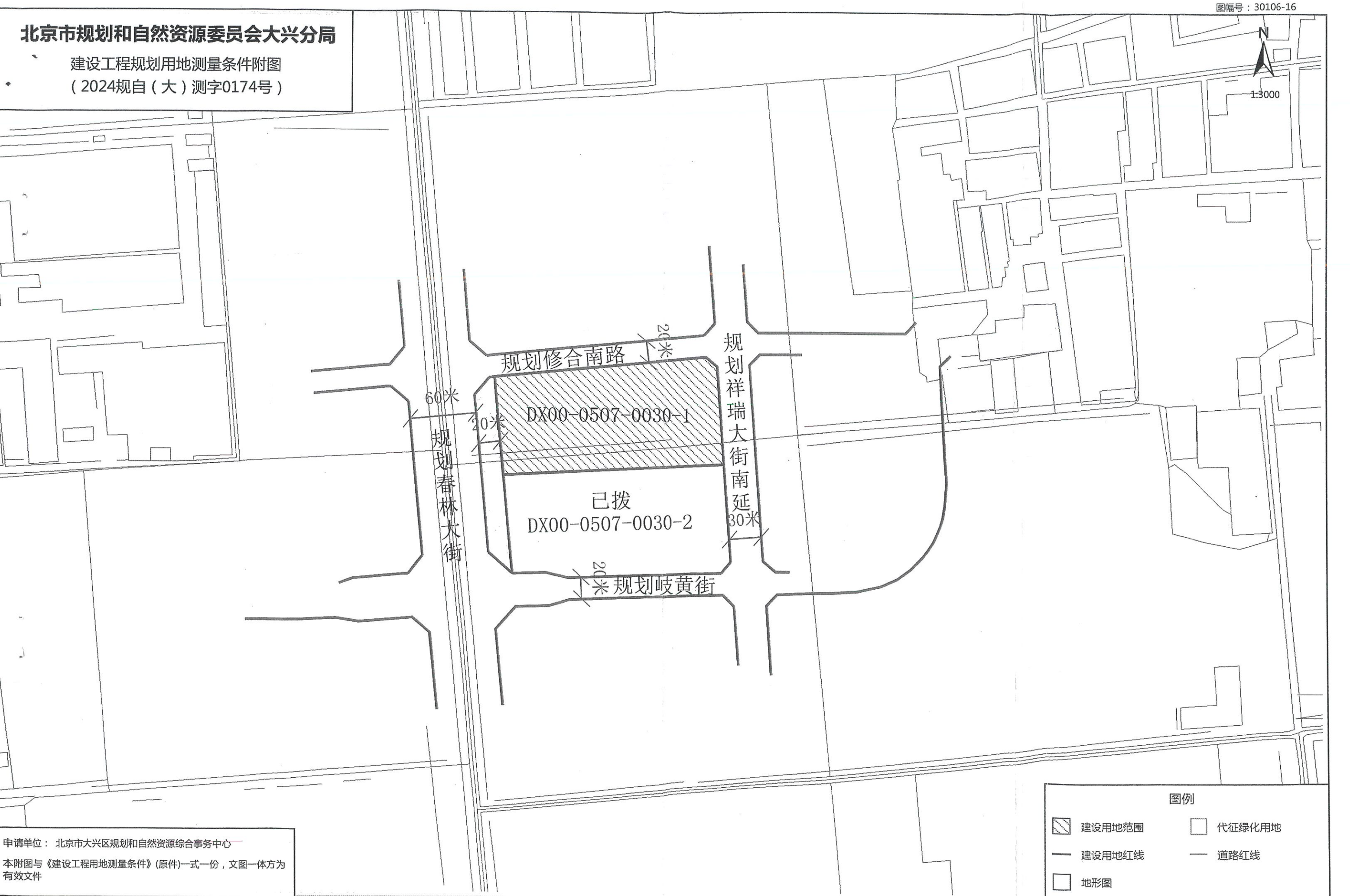
建设单位		北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心				图幅号		
委托代理人		徐倩		联系电话		13301371758		
项目基本情况	项目性质（名称）		大兴生物医药产业基地DX00-0507-0030-1地块					
	用地位置		大兴区生物医药基地					
	用地规模		建设用地规模		约	19200	平方米	
			城市公共用地规模		约		平方米	
	相关规划案卷文号							
其他备注事项								
各地块用地性质： 一、建设用地（JS）								
序号	地块（工程）编号	用地分类代码	用地分类名称			备注		
1	DX00-0507-0030-1地块	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）》及《北京大兴区生物医药基地DX00-0507-0030-1等地块规划综合实施方案》拨地。								
2、规划春林大街为规划城市主干路，道路红线宽60米，东侧规划绿化用地宽20米；规划祥瑞大街南延为规划城市次干路，道路红线宽30米；规划修合南路、规划岐黄街为规划城市支路，道路红线宽20米，上述规划路名最终以地名规划批复为准。								
3、DX00-0507-0030-1地块东至规划祥瑞大街南延道路西红线，南至已拨DX00-0507-0030-2地块，西至规划绿化用地，北至规划修合南路道路南红线。								
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	曹程龙	拟定人签字及日期				日期	2024年12月16日	
审核人		审核人签字及日期				日期	2024.12.16.	
签发人		签发人签字及日期				日期	2024.12.16	
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				审核人				签发人

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
(2024规自(大)测字0174号)



申请单位：北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心
本附图与《建设工程用地测量条件》(原件)一式一份，文图一体方为有效文件

图例

建设用地范围	代征绿化用地
建设用地红线	道路红线
地形图	

略图



用地总面积: 19271.984平方米

其中: 建设用地面积: 19271.984平方米

