

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〕0004号

北京市规划和自然资源委员会海淀分局 关于海淀区五塔寺地区棚户区改造和环境整治 项目 HD00-2002-10 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：位于海淀区北下关街道，北至气象路，西至规划绿地，南至北京动物园，东至高粱桥斜街，详见附图及《建设工程规划用地测量成果报告书》[2023 规自（海）测字 0013 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- 2002-10	B4 综合性 商业金融 服务业用 地	15563.385	45	4.20	65366.217	10	规划 3000 平方米社区公共服务设施（含社区服务中心、社区文化设施、社区商业服务设施各 1000 平方米），250 平方米密闭式垃圾分类回收站，300-500 平方米热力站 1 座，10kV 开关站（根据用户实际负荷情况设置）
总计		15563.385			65366.217		

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（2023 规自（海）测字 0013 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. 关于城市设计的要求：按照《海淀区北下关五塔寺地区规划综合实施方案》要求，（1）建筑风貌：新建建筑与海洋馆入口平台间距应大于 50 米，西南侧邻海洋馆一侧建筑形态宜采取退台式布局，注重北京动物园内的景观视线效果。注重建筑东北侧沿街立面的延续性，提升底层空间的开放程度。建筑风貌简洁现代，体现时代特色。（2）重点功能地块地下空间引导：规划建设三层地下空间，建设规模 2.73 万平方米。地下一层为商业设施，建设规模 0.91 万平方米，地下二、三

层为停车空间，建设规模 1.82 万平方米，依据《公共建筑机动车停车配建指标》（DB11/T1813—2020）配建停车位，除金融与研发办公配建车位外，其余车位服务城市周边地区。

5. 关于建设内容方面的要求：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，在项目后续实施中，规划建设内容应结合海淀区人民政府要求，建设成为除大型酒店外的以服务海淀科技创新中心功能为主的项目。

6. 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： $\geq 10\%$
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：落实北京市交通委员会《关于海淀区五塔寺地区棚户区改造和环境整治项目交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2025〕143号）相关要求，（一）HD00-2002-10 地块应考虑与动物园停车错峰共享，保障项目

及周边区域停车需求和交通顺畅；（二）应在 HD00-2002-10 地块用地内南侧新增 1 条宽度不小于 11 米的东西向街坊路，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〔2018〕73 号）相关要求，与项目同期实施，并完善相关道路工程设施。街坊路纳入出让范围，计入建设用地基底面积，统一核算容积率，在后续项目方案中应明确街坊路坐标、方案。街坊路由二级竞得人实施，建成后自行养护、管理，对社会开放使用。

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〕143 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《关于海淀区五塔寺地区棚户区改造和环境整治项目交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2025〕143 号）等有关规定进行配置。改建、扩建及新建建筑应按照《北京市停车场规划管理办法》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）的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

请适度超前启动地块周边基础设施建设，为地块的交通出行及市政管线接入创造条件。请严格落实《关于建立商品住宅项目周边配套设施承诺兑现机制的通知》《关于加强配套市政交通基础设施同步规划统筹实施的意见（试行）》等相关要求，提高土地利用与基础设施建设的匹配度。

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、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、园林绿化等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/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《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》[2023规自(海)测字0013号]



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、布局设应符合《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、HD00-2002-10 地块，B4 综合性商业金融服务业用地，建筑规模约 65366.217 平方米，容积率 4.2。</p> <p>三、基于上述指标计算，对区域内人防应建指标进行统筹规划。</p> <p>1、HD00-2002-10 地块，该项目应配建人防建筑面积总计不小于 7190.28 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>2、HD00-2002-10 地块应设置人防警报器（服务半径不大于 500 米），音响覆盖率 100%。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>	无后续事项
市文物局	同意	<p>一、经核，本次申请该项目毗邻全国重点文物保护单位真觉寺金刚宝座（五塔寺塔），请注意保护文物。</p> <p>二、海淀区五塔寺地区棚户区改造和环境整治项目（自行拆分 HD00-2002-10 地块）于 2024 年 9 月完成考古工作，北京市考古研究院出具考古保函〔2024〕233 号，该项目 15563.385 平方米范围内考古工作已结束。</p> <p>三、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	同意该项目许可	无	无后续事项

市水务	同意	<p>原则同意该项目。项目在后续开发建设过程中应注意以下方面：</p> <p>1、项目建设单位应按照《北京市水务局关于海淀区五塔寺地区棚户区改造和环境整治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〔2024〕162号）的有关要求开展相关工作；</p> <p>2、应按照《北京市海淀区人民政府关于承诺加快建设五塔寺地区棚户区改造和环境整治项目涉及供排水设施相关事宜的函》（海政函〔2024〕144号）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。</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、已完成土壤调查，根据壤污染状况调查报告，建议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	涉及古树需依法保护，同时项目在后续设计中，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）
区教委	同意	无	无后续事项
市地震局	同意	<p>本项目位于海淀区北下关街道。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。</p> <p>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。</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〔2025〕143号）	无后续事项
市发展改革委	-	未回复意见。	-
市住房城乡建设委	-	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。	-

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〕0004号附图

N

1:2000

动物园北路

动物园北路

清华南路

清华南路

索家坟路

索家坟路

交大西路

交大

同意北京市海淀区规划和自然资源综合事务中心
海淀区五塔寺地区棚户区改造和环境整治项目
HD00-2002-10地块综合性商业金融服务业
用地供地项目
总建设用地面积15563.385平方米（含街坊路）
(详见2023规自(海)测字0013号)

HD00-2002-10

街坊路（位置示意）

农科小学东侧路

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

街坊路（位置示意）

道路红线

地形图