

北京市规划和自然资源委员会顺义分局

京规自（顺）供审函[2025]0007号

北京市规划和自然资源委员会顺义分局 关于顺义区新国展三期 SY00-2301-0002、 0003、0004、0005等地块项目“多规合一” 协同平台审核意见的函

北京市顺义区规划和自然资源综合事务中心：

按照政府土地供应计划，根据有关法律法规规章的规定和国土空间规划要求，经多规合一平台审议，现将有关意见函告如下：

一、土地供应用地及建设规划要求

(一) 用地位置、范围：项目位于顺义区后沙峪镇内，详见附图及《建设工程规划用地测量成果报告书》(2025 规自(顺)测字 0062 号)(2025 规自(顺)测字 0063 号)。

(二) 用地性质及规划指标：

序号	规划地块编号	用地性质	用地面积 (平方米)	地上建筑 规模 (平方米)	容积率	建筑高度 (米)	绿地率 (%)	建筑 密度 (%)
1	SY00-2301-0002	070102 二类城 镇住宅 用地	18398.87	36797.74	2.0	36	30	30

2	SY00-2301-0003	070102 二类城 镇住宅 用地	20257.75	40515.50	2.0	36	30	30
3	SY00-2301-0004	070102 二类城 镇住宅 用地	20951.32	41902.64	2.0	36	30	30
4	SY00-2301-0005	0901 商业用地	18462.03	46155.07	2.5	36	25	50

各地块用地规模详见《建设工程规划用地测量成果报告书》(2025 规自(顺)测字 0062 号)(2025 规自(顺)测字 0063 号)。

(三) 关于规划指标, 本项目地上建筑规模、容积率、建筑高度为上限, 建筑密度为上限, 绿地率为下限。

(四) 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。

(五) 建筑间距: 应符合《北京市生活居住建筑间距暂行规定》以及日照、消防等要求。

(六) 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。

二、绿化环境规划要求

(一) 绿地率: 二类城镇住宅用地 $\geq 30\%$, 商业用地 $\geq 25\%$ 。

(二) 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。

(三) 其他树木要求: 胸径 30 厘米以上的树木应当予

以保留，如需移伐需取得园林绿化主管部门意见。

三、市政、交通与基础设施规划要求

(一) 该项目市政交通规划综合方案已取得初审意见函（京规自（顺）初审函〔2025〕0049号、京规自（顺）初审函〔2025〕0064号），最终需以该项目审定方案为准并做好衔接。

(二) 建议同步实施配套交通设施，加强市政保障。

(三) 按照市交通委《关于顺义区新国展三期 SY00-2301-0002、0003、0004 等地块项目交通影响评价审查意见的函》(京交函〔2025〕787号)、《关于顺义区新国展三期 SY00-2301-0005 地块项目交通影响评价审查意见的函》(京交函〔2025〕1050号)执行。

四、文物保护要求

(一) 经核，本次申请地块暂不涉及地上不可移动文物。

(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，相关信息请询属地文物部门。

(三) 顺义区新城 22 街区 22-02-007-1、22-02-007-3 地块于 2014 年 11 月完成考古工作，北京市考古研究院出具完工函，该项目考古工作已结束。

(四) 顺义区新城 22 街区 22-02-004A、22-02-004B、22-02-007-2、22-02-007-4 地块于 2014 年 11 月完成考古工作，北京市考古研究院出具完工函，该项目考古工作已结束。

(五) 顺义区 SY00-0022-6001、6002、6004-6011、SY00-0023-6002-6004 地块土地一级开发项目于 2020 年 1 月

15 日完成考古工作，北京市考古研究院出具文研保函 [2020]022 号，该项目考古工作已结束。

(六)若发现有价值遗存，应及时向属地文物部门上报。

五、地震部门要求

本项目位于顺义区后沙峪。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。

六、民防部门要求

(一)人防工程配建面积及战时功能设置依据《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)及《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战时功能设置规则(试行)>的通知》(京人防发〔2020〕107号)，人防工程抗力等级设置依据《北京市人民防空办公室关于规范结合建设项目新修建的人防工程抗力等级的通知》(京人防发〔2020〕93号)，人防工程布局设置依据《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)，防空警报设施数量及布局依据《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)。

(二)该项目合计应配建人防工程建筑面积不小于 15828.00 平方米，其中 SY00-2301-0002 地块应配建不小于

3312.00 平方米的二等人员掩蔽所工程；SY00-2301-0003 应配建人防工程建筑面积不小于 3654.00 平方米，其中配建不小于 1000.00 平方米专业队队员掩蔽部工程，其余配建二等人员掩蔽所工程；SY00-2301-0004 地块应配建不小于 3780.00 平方米的二等人员掩蔽所工程；SY00-2301-0005 应配建人防工程建筑面积不小于 5082.00 平方米，其中配建不小于 1000.00 平方米专业队队员掩蔽部工程，其余配建二等人员掩蔽所工程。

（三）人员掩蔽工程服务半径不大于 200 米。在 SY00-2301-0003 地块设置人防警报控制室，人防警报器服务半径不大于 500 米，音响覆盖率 100%。该项目应建人防工程建筑面积大于 5000 平方米，应设置柴油电站。

（四）如本项目涉及容积率调整及规划调整，则配建指标及功能应另行征求人防部门意见。上述指标及功能要求最终以人防部门审定意见为准。

七、水务部门意见

项目应按照《北京市水务局关于顺义区新国展三期 SY00-2301-0002、0003、0004 等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〕133 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社会设施“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。

八、环保部门意见

项目建设须符合法律法规要求，项目单位须采取相关污染物处理设施，尤其减震降噪措施落实到位，确保各项污染物达标。

九、居住项目规划设计要求及公共服务设施配建要求

(一) 本项目鼓励按照北京市规划和自然资源委员会《关于提高住宅规划设计质量有关工作的通知》(京规自发〔2019〕15号)及关于印发《北京市平原多点地区“好房子”规划管理相关技术要点(试行)》(京规自发〔2025〕28号)要求执行。

(二) 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，均须进行适老化设计。住宅适老化设计具体内容包括：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化设计时，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。

(三) 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》(京政发〔2015〕7号)的要求，落实居住项目公共服务实施的配置、补充和完善工作。按照“查漏补缺、先批设施、后批住宅”的原则，确保街区级、社区级居住公共服务设施与住宅建设同步实施，其中社区综合管理服务类、教育类、医疗卫生类公共服务设施应在住宅总规模完成50%前，其他公共服务设施应在住宅总规模完成80%前完成建设，并同步验收、同步交付使用。

十、其它要求

(一) 关于城市设计方面的要求：请落实好街区指引人地房指标管控。请衔接好绿地指标置换及后续绿地使用，保障绿色空间共享。请进一步做好项目与周边用地建筑高度和城市界面相协调。

(二) 关于地灾方面的要求：(1) 压覆矿情况：经核实，以上项目均未压覆重要矿产资源。(2) 地质灾害危险性评估相关情况：1. 根据《地质灾害防治条例》(国务院令第 394 号)，在地质灾害易发区内进行工程建设应当在可行性研究阶段进行地质灾害危险性评估，并将评估结果作为可行性研究报告的组成部分；可行性研究报告未包含地质灾害危险性评估结果的，不得批准其可行性研究报告。2. 根据《国土资源部关于加强地质灾害危险性评估工作的通知》(国土资[2004]69 号)要求，在地质灾害易发区内进行工程建设需由具备地质灾害危险性评估资质的单位开展地质灾害危险性评估工作，并经有资格的地质灾害防治方面的专家进行技术审查，出具书面审查意见。3. 经套核顺义区地质灾害易发区分布图，以上项目均处于地质灾害中易发区，需按上述要求开展地质灾害危险性评估工作。

(三) 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)、《新建建设工程雨水控制与利用技术要点(暂行)》(市规发〔2012〕1316 号)及《海绵城市雨水控制与利用工程设计规程》(DB11/685—2021)》

的有关要求。满足海绵城市高目标、高标准的建设要求；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。

（四）关于绿色建筑方面的要求：绿色建筑参照北京市民用建筑节能降碳工作方案暨“十四五”时期民用建筑绿色发展规划（京双碳办〔2022〕）、2023年北京市建筑绿色发展工作要点（京建发〔2023〕257号）执行，新建居住建筑全面执行绿色建筑二星级以上标准。

（五）关于节能方面的要求：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。按照《建筑节能与可再生能源利用通用规范》（GB55015—2021），新建建筑应安装太阳能系统。太阳能一体化应用系统的设计应与建筑设计同步完成。严格落实《北京市新增产业的禁止和限制目录（2022年版）》要明确新建和改（扩）建项目的供热方案。

（六）关于充电设施方面的要求：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）、《电动汽车充电基础设施规划设计标准》（DB/11T-1455-2025）的有关要求建设充电设施并预留建设安装条件。应按照《电动自行车停放场所防火设计标准》（DB11/T 1624-2025）等有关要求做好电动自行车管理工作，

预留电动自行车充电设施场地，保障电动自行车充电及停放安全。

(七) 关于装配式建筑的要求：该项目应按照《北京市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)及市住房城乡建设行政主管部门的相关要求执行。

(八) 关于停车位配建指标的要求：需按照《北京市停车场规划管理办法》、《北京地区建设工程规划设计通则》要求，规划配建机动车和非机动车车位。

(九) 关于消防的要求：本项目应按照《建筑设计防火规范》及《建筑防火通用规范》的相关要求执行。

(十) 其他未及事项应符合相关法律、法规、规章、规范、标准及城乡规划技术管理规定的要求。

专此函达。

附件：“多规合一”协同平台供审意见附图

北京市规划和自然资源委员会顺义分局

2025年10月27日

北京市规划和自然资源委员会顺义分局

建设项目“多规合一”供审意见附图

N
1:3000

花梨坎街

SY00-2301-0002

裕丰路

龙道沟

安华街

安华街

顺义区新国展三期SY00-2301-0002、0003、0004、0005等地块项目:

建设用地面积78069.97平方米, 其中:

SY00-2301-0002用地面积约18398.87平方米;

SY00-2301-0003用地面积约20257.75平方米;

SY00-2301-0004用地面积约20951.32平方米;

SY00-2301-0005用地面积约18462.03平方米;

(具体详见《建设工程规划用地测量成果报告书》)

花梨坎街

裕安路

裕安路

花梨东巷

SY00-2301-0003

SY00-2301-0004

SY00-2301-0005

“多规合一”协同服务附件专用章
京规自(顺)供审函[2025]000号附件

申请单位: 北京市顺义区规划和自然资源综合事务中心

本附图与建设项目“多规合一”供审意见原件文图一体方为有效文件

图例

建设用地范围

道路红线

地形图