

北京市规划和自然资源委员会石景山分局

京规自（石）供审函〔2025〕0004号

关于石景山区 1609 街区新首钢国际人才社区核心区 SS00-1609-0012 地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函

北京市土地储备中心：

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：项目位于石景山区古城街道，东至焦化厂东街、西至焦化厂西街、北至焦化厂南路、南至机械厂路。详见附图及钉桩成果（2025 规自（石）测字 0007 号）。

2. 土地储备供应用地的用地性质、用地规模、地上建筑规模、绿地率、控制高度、城市设计引导等规划要求详见下表：

表 1. 规划指标表

序号	规划地块 编号	用地性质	用地面积 (平方米)	建筑高度 (米)	地上建筑规模 (平方米)	绿地率
1	SS00-1609- 0012	R2 二类居住 用地	16626.580	45	36578	30%
总计		-	16626.580	-	36578	-

表 2. 城市设计引导要求

序号	规划地块编号	城市设计引导要求
1	SS00-1609-0012	<p>本项目位于长安街西延线，肩负着延续首都功能轴线、打造首都复兴新地标的重要使命，项目整体风貌应符合：</p> <p>一、沿街界面</p> <ol style="list-style-type: none">1. 地块北侧退用地红线距离不小于 8 米。2. 建筑布局充分考虑与北侧工业遗存煤仓的空间关系，与煤仓南侧距离不小于 40 米，并在东西方向上尽量拉开与煤仓距离；在北侧沿街面形成具有一定开放性和通透性的公共空间。3. 用地北侧沿街界面公共空间景观设计与煤仓外部公共空间景观设计呼应，结合工业美学要素，体现与首钢园区相融的设计理念。 <p>二、天际轮廓线</p> <ol style="list-style-type: none">1. 建筑高度北排限高 35 米，其余区域限高 45 米。2. 遵循“南高北低”原则，与工业遗存煤仓共同形成起伏、优美、富有韵律的天际线。 <p>三、建筑立面造型</p> <p>整体风貌应与首钢园区工业风貌相协调，同时符合长安街沿线庄重、大气的城市形象，主要立面须采用公建化的立面风格。</p>

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，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方案为准。

2. 建筑间距：应符合《北京地区建设工程规划设计通则》以及日照、消防等要求。

3. 城市设计审查：该项目位于长安街延长线北侧，首钢园北区，煤仓博物馆南侧，项目建筑设计方案稳定后应按照程序上报审查，确保该项目高品质实施，严格落实好首都规划要求。

三、交通规划要求

1. 与外部交通衔接的主要出入口方位：原则上应设置在低等级城市道路上，准确开口位置以设计方案审查意见和建设工程规

划许可证为准。

2. 停泊车位：应满足《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〔2025〕25号）相关要求。

四、市政与基础设施规划要求

项目应按照《北京市水务局关于北京市石景山区SS00-1609街区规划水影响评价报告的审查意见》（京水行许字〔2021〕729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。

五、人防要求

石景山区1609街区新首钢国际人才社区核心区SS00-1609-0012地块项目应配建人防工程建筑面积不小于4023.58平方米。其中防空专业队工程建筑面积不小于1000平方米，抗力等级为甲5，平时用途为汽车库；其余为二等人员掩蔽工程，抗力等级为甲5，平时用途为汽车库。在SS00-1609-0012地块设置人防警报器及警报控制室一处。该项目内人员掩蔽工程服务半径不大于200米；该项目内设置人防警报器服务半径不大于500米，音响覆盖率100%。如本项目涉及规划调整、地下空间开发建设或特定人防工程战时功能需求，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。

六、文物保护要求

本次申请地块暂不涉及地上不可移动文物。该地块北侧为市重点工程——煤仓艺术中心建设区域，在未来，煤仓具有被划定为文物保护单位的可能性。建议在该地块开展设计、建设过程中，考虑周边历史风貌等因素。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。按照《中华人民共和国文物保护法》第四十三条、第四十五条等相关规定，建议建设工程方案稳定、条件具备后依法开展考古调查、勘探工作，所需费用由建设单位列入建设工程预算。依据《北京市地下文物保护管理办法》第九条之规定，符合下列条件之一的建设工程，应当进行考古调查、勘探：位于地下文物埋藏区；旧城之内建设项目总用地面积一万平方米以上；旧城之外建设项目总用地面积二万平方米以上；法律、法规和规章规定的其他情况。若发现有价值遗存，应及时向属地文物部门上报。

七、居住项目规划设计要求及公共服务设施配建要求

1. 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，均须进行适老性设计。
2. 方案阶段应落实《北京市无障碍系统化设计导则》要求。
3. 公共服务设施应落实《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〔2025〕25号）的要求。

八、其它规划要求

1. 关于规划指标方面的要求：各项规划指标中地上建筑规模、建筑高度控制要求为上限，绿地率控制要求为下限。
2. 关于绿色建筑的要求：应遵照《北京市人民政府办公厅关于印发发展绿色建筑推动生态城市建设实施方案的通知》（京政办发〔2013〕25号）的有关要求执行，且需符合石景山区绿色建筑相关要求。
3. 关于装配式建筑的要求：应遵照《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）及住房城乡建设行政主管部门的有关要求执行。
4. 关于雨水工程利用方面的要求：应按照《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。
5. 关于公用充电设施方面的要求：应按照《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》（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。
6. 关于抗震方面的要求：本项目位于石景山区古城街道。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。

7. 关于国家安全方面的意见：建设单位应依照《中华人民共和国军事设施保护法》相关规定，统筹考虑涉密国防军工单位意见并推进落实。项目在办理建设工程规划许可证时，同步到国家安全部门办理涉及国家安全事项的建设项目审查手续，落实相关措施，签订《维护国家安全责任书》及相关法律义务告知书。

8. 关于公众参与方面的要求：项目在办理“多规合一”会商意见函或设计方案审查意见函前，需对规划设计方案总平图进行现场和政府网站公示，公示时间不少于 7 个工作日。

专此函达。

附件：1. 项目位置附图

2. 建设工程规划用地测量成果报告书(2025规自(石)测字 0007 号)

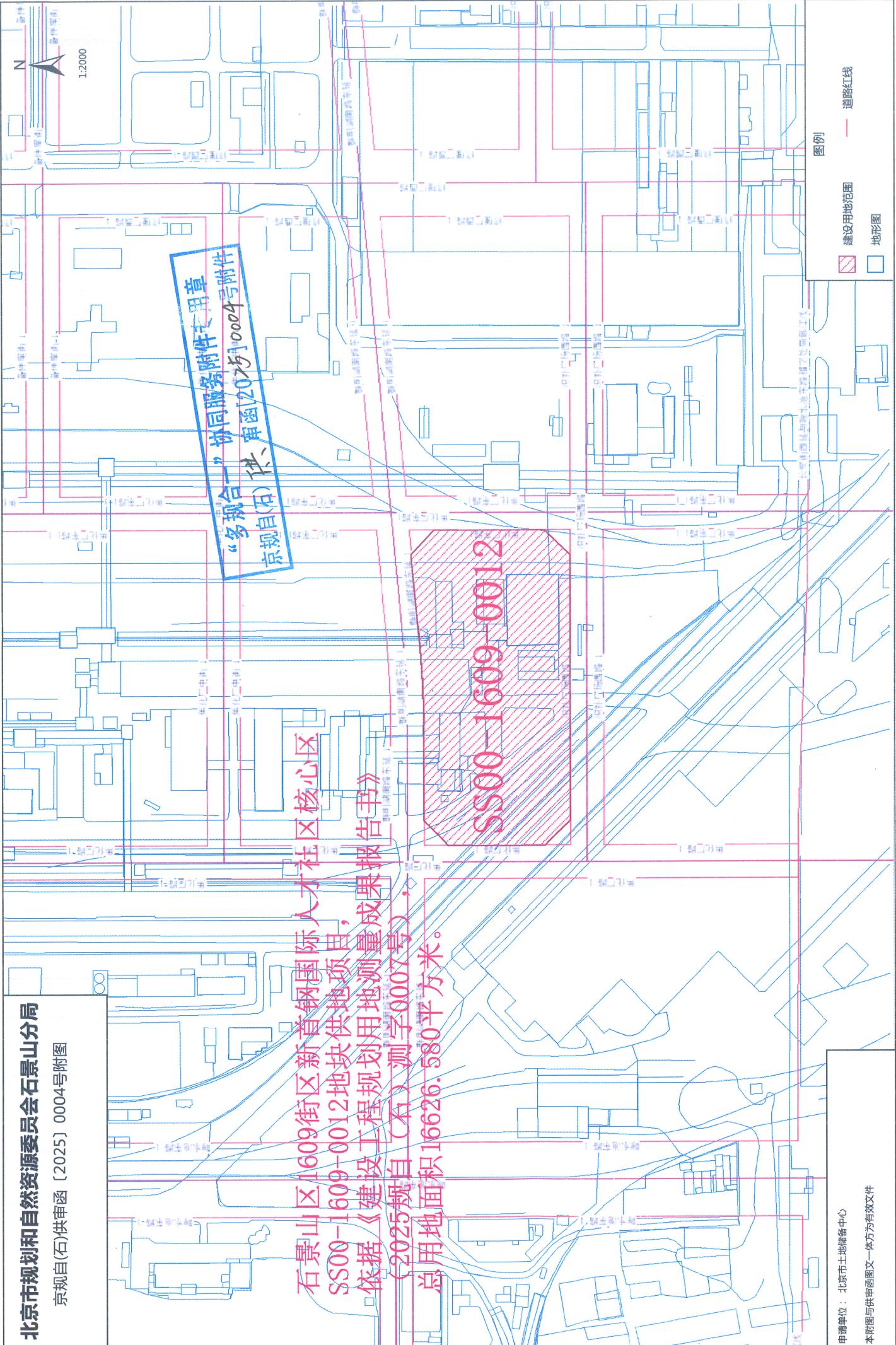
北京市规划和自然资源委员会石景山分局

2025 年 12 月 8 日

石景山区1609街区新首钢国际项目用地规划图(2025年)总平面图
依据SS00-1609-0012地块规划自积116626.580平方米。
工程概况:本图所示用地为新首钢国际项目用地,用地性质为居住用地,用地面积116626.580平方米。该用地由新首钢国际项目公司投资建设,拟建住宅楼、商业设施及配套设施等。该用地将通过规划和建设,提升区域居住品质,改善居民生活环境。

“多规合一”协同服务平台
京规自(石)审函[2025]10004号附件

SS00T609-0032



本附图与供审函图文一体方为有效文件
申请单位：北京市土地储备中心