

北京市规划和自然资源委员会昌平分局

京规自（昌）供审函[2026]0001号

北京市规划和自然资源委员会昌平分局 关于中关村科技园昌平园东区四期联合 储备开发项目土地一级开发项目 CP00-1201-0013、0015、0016、0039 地块 供地项目“多规合一”协同平台 审核意见的函

北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心：

按照北京市规划和自然资源委员会《关于优化完善招拍挂项目用地清单制有关工作要求的函》（京规自函〔2022〕1267号）相关要求，经“多规合一”协同平台审议，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、土地供应用地规划要求

1. 本次拟供应地块位于昌平区南邵镇，东至CP00-1201-0011、0014地块，南至规划景文街，西至规划景文西路，北至规划景旺街，详见附图（附件1）及建设工程规划用地测量成果报告书（（2025规自（昌）测字0122号，附件2））。

2. 土地储备供应用地的规划地块编号、用地性质、用地规模、容积率、地上建筑规模、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)	容积率	地上建筑规模(平方米)	控制高度(米)	绿地率(%)	备注
1	CP00-1201-0013	二类居住用地	9912.737	1.01	10011.864	18	30	鼓励 CP00-1201-0013 地块与 CP00-1201-0015 地块地下空间进行通。
2	CP00-1201-0015	二类居住用地	19813.619	1.01	20011.755	18米 (局部24)	30	规划1座中低压调压箱,具体位置可结合项目方案配置。鼓励 CP00-1201-0013 地块与 CP00-1201-0015 地块地下空间进行连。
3	CP00-1201-0016	幼儿园用地	4800.000	0.8	3840.000	16	30	规划12班幼儿园1处。
4	CP00-1201-0039	二类居住用地	35055.383	1.01	35405.937	18	30	规划1座中低压调压箱,1座分布式能源站(750-1300 m ² /座),1座电信机房(70 m ² /座),1座有线电视机房(50 m ² /座),具体位置可结合项目方案配置。
总计			69581.739		69269.556			

3. 本项目符合《昌平分区规划（国土空间规划）（2017年—2035年）》有关要求，位于分区规划确定的城镇建设用地范围内。根据《自然资源部关于进一步做好用地用海要素保障的通知》（自然资发〔2023〕89号）要求，经依法批准的国土空间规划（含土地利用总体规划）确定的城市和村庄、集镇建设用地范围内的建设项目，可不进行建设项目用地预审。

4. 本项目拟按照招拍挂方式供地，不得擅自改变规划和土地用途。

二、建设规划要求

1. 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年试行）。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《北京市生活居住建筑间距暂行规定》以及《北京地区建设工程规划设计通则》（2003年试行）以及日照、消防等要求。

3. 按照《住宅项目规范（GB55038-2025）》《北京市住宅适老化设计规范》（DB11/T 2173-2023）等规范要求开展建筑设计。

4. 项目建设应按照《北京市居住公共服务设施配置指标》（京政发〔2025〕25号）、《北京市新建商品住宅小区住宅与市政公共基础设施、公共服务设施同步支付使用管理暂

行办法》(京建法〔2007〕99号)有关要求,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。

对分期、分区域建设的,要合理安排建设时序,确保建设项目级居住公共服务设施在住宅总规模完成80%前完成建设,并同步验收。未按照时序建设、验收、交付居住公共服务设施的,规划部门可对竣工的住宅建设工程不予规划核验,并对该建设项目其他建设工程暂缓核发规划许可;住房城乡建设部门不予办理竣工验收备案手续。

三、市政与基础设施规划要求

1. 关于项目规划道路、绿地等同步实施公共用地的要求:周边涉及6条市政道路,其中2条城市主干路,文丰路为现状道路,景旺街(景文西路-文丰路)尚未实施,建设主体为北京市昌平区城市管理委员会;另有1条城市次干路京密引水渠北路(景文西路-文丰路)尚未实施,建设主体为北京市昌平区城市管理委员会;4条城市支路:景文西路(景旺街-京密引水渠北路)、文萃路(景文北街-景文街)、景文北街(景文西路-文丰路)、景文街(景文西路-文丰路)尚未实施,建设主体为北京兴昌科技发展有限公司。

2. 根据项目建设要求,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。

四、绿化环境规划要求

1. 古树名木保护：如有古树名木，应符合《北京市古树名木保护管理条例》、《〈北京市古树名木保护管理条例〉实施办法》相关规定。

2. 其他树木要求：如有胸径 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。

五、交通规划要求

1. 建设地块交通规划要求：应按照北京市交通委《关于昌平新城东区 CP00-1201 街区一级开发四期用地项目交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2025〕1300 号）的有关要求开展相关工作。

2. 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，准确开口位置以建设工程规划许可证为准。

3. 关于停车泊位的要求：应满足《北京市居住公共服务设施配置指标》（京政发〔2025〕25 号）、《公共建筑机动车停车配建指标》（DB11/T 1813-2020）、《北京市城市建设节约用地标准》（试行）以及《北京地区建设工程规划设计通则》（2003 年试行）要求，并结合交通影响评价确定，最终以审定设计方案为准。

六、文物保护要求

按照《北京市地下文物保护管理办法》（市政府令第 251 号）以及北京市考古研究院《关于中关村科技园昌平园东区

四期联合储备开发项目土地一级开发项目(自行拆分 CP00-1201-0013、0015、0016 地块)地下文物保护工作的函》(考古保函[2026]016号)、《关于中关村科技园昌平园东区四期联合储备开发项目土地一级开发项目(自行拆分 CP00-1201-0017、0019、0020 地块)地下文物保护工作的函》(考古保函[2026]015号)、《关于中关村科技园昌平园东区四期联合储备开发项目土地一级开发项目(自行拆分 CP00-1201-0039 地块)地下文物保护工作的函》(考古保函[2026]008号)的有关要求开展相关工作。

七、其它规划要求

1. 关于水务方面的要求: 应按照《北京市水务局关于昌平新城 东区 CP00-1201 街区一级开发四期用地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[2026]11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。

2. 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)、《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范》(DB11/685-2021)的有关要求,在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,并确保雨水控制与利用规划和设计,与主体建设工程同时施工、同时投入使用。

3. 关于公用充电设施方面的要求:应按照市发展改革委等4个部门《关于印发北京市新能源小客车公用充电设施投资建设管理办理(试行)的通知》(市发改规〔2015〕2号)、北京市政府印发的《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)和市规自委、市市场监督管理局联合发布的《电动汽车充电设施规划设计标准》(DB11/T 1455-2025)的有关要求建设充电设施或预留建设安装条件。

4. 关于人防方面的要求:人防工程配建面积及功能设置应符合《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)、《昌平区人民防空分区规划(2021年-2035年)》、《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》等相关文件要求,具体指标及功能要求最终以人防部门审定意见为准。

5. 关于环保方面的要求: 应严格对照《〈建设项目环境影响评价分类管理名录〉北京市实施细化规定(2022年本)》依法依规办理相关环保手续。

6. 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, 完善能源管理措施, 控制能源消费总量及碳排放数量。

7. 关于抗震设防方面的要求: 按照市地震局相关要求, 本项目可不开展地震安全性评价, 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。项目中所建幼儿园的主体建筑应具备提高一档进行设防的抗震能力, 即具备峰值加速度 0.30g、反应谱特征周期 0.40s 设防的水平

8. 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》、《北京市建筑绿色发展条例》、《昌平区建筑绿色发展三年行动方案(2023-2025年)》的有关要求执行。装配式建筑应按照《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)及市住房城乡建设行政主管部门的相关要求执行。

9. 关于环境噪声污染防治要求: 交通干线两侧住宅、幼儿园等敏感建筑应落实《建筑环境通用规范》、《北京市住宅设计规范》要求, 建筑室内允许噪声级、建筑构件计权隔声量及建筑结构隔声减噪设计等指标须满足相关规范要求; 合理安排功能布局, 项目地块敏感建筑均安装交通噪声隔声

指数不低于 30dB(A) 的隔声窗，做好建筑隔声设计，达到室内声环境标准。

专此函达。

附件：1. 附图

2. 建设工程规划用地测量成果报告书（2025 规自（昌）测字 0122 号）

北京市规划和自然资源委员会昌平分局

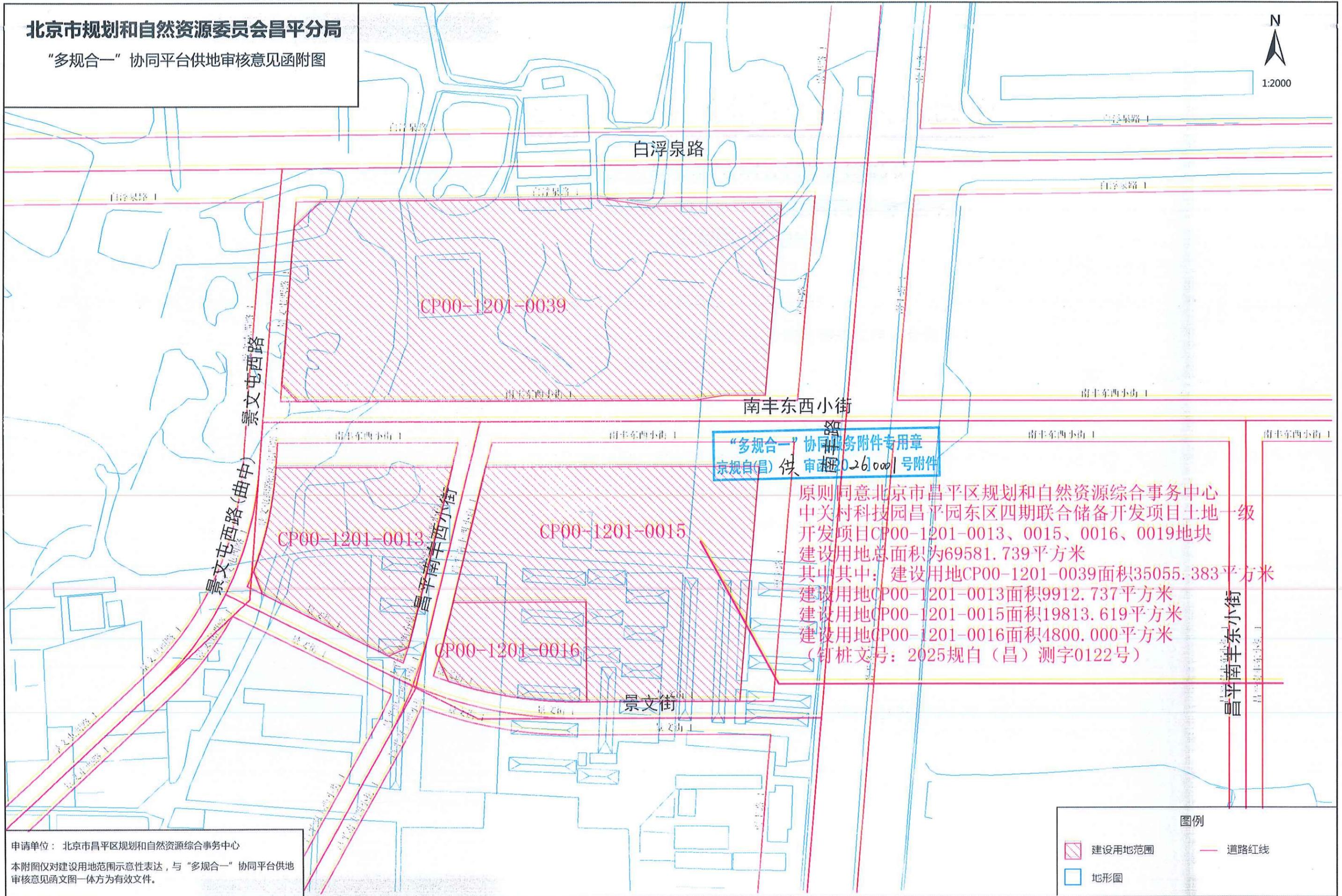
2026 年 1 月 29 日

北京市规划和自然资源委员会昌平分局

“多规合一”协同平台供地审核意见函附图



1:2000



“多规合一”协同平台供地审核意见函附图
 京规自(昌)供审字[2026]0001号附件

原则同意北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心
 中关村科技园昌平园东区四期联合储备开发项目土地一级
 开发项目CP00-1201-0013、0015、0016、0019地块
 建设用地总面积为69581.739平方米
 其中其中：建设用地CP00-1201-0039面积35055.383平方米
 建设用地CP00-1201-0013面积9912.737平方米
 建设用地CP00-1201-0015面积19813.619平方米
 建设用地CP00-1201-0016面积4800.000平方米
 （钉桩文号：2025规自(昌)测字0122号）

申请单位：北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心
 本附图仅对建设用地范围示意性表达，与“多规合一”协同平台供地
 审核意见函文图一体方为有效文件。

