北京市规划和自然资源委员会经济技术开发区分局

京规自（开）供审函[2025]0020 号

关于亦庄新城 YZ00-0107 街区 79B2 地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函

北京经济技术开发区开发建设局:

按照北京市规划和自然资源委员会《关于建设项目规划条件（土地储备供应）纳入多规合一平台办理有关事项的通知（试行）》（京规自发〔2019〕221 号）相关要求，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：亦庄新城 YZ00-0107 街区 79B2 地块，规划范围东至 79M1-4 地块，南、西至 79M4 地块，北至兴业街，总用地面积为 8807.82 平方米（2025 规自（开）测字 0059 号），用地性质为 B2 商务用地。

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:

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
YZ00-0107 街区 79B2 地块	商务用地（B2）	8807.82	2.2	19377.204	36（局部可突破至 45 米）	20	当地块权属为同一主体时，在满足地块指标要求的基础上可统筹建筑、交通等方面功能布局，且地块间可不退让用地红线

二、建设规划要求

1.建设内容：应符合《北京市新增产业的禁止和限制目录》及《北京经济技术开发区新增产业的禁止和限制目录》的相关要求。

2.建筑退让距离：应满足《北京地区建设工程规划设计通则》（市规发〔2003〕514 号）等相关规范标准关于环保、消防、安全等专业意见对建筑物退让红线的要求。

3.容积率：应按照北京市规划委员会文件《关于发布<容积率指标计算规则>的通知》（市规发〔2006〕851 号）要求进行计算，并在总图技术经济指标中标注。

4.竖向设计：场地竖向设计应按照用地红线内外高程自然接顺的原则进行设计。

三、绿化环境规划要求

1.项目绿地率应满足项目所在地块整体规划条件绿地率指标要求。

2.绿地率计算应符合北京市园林绿化局北京市规划委员会关于印发《关于北京市建设工程附属绿化用地面积计算规则（试行）》的通知（京绿规发〔2012〕6 号）等的相关要求。

3.下一步应按照市园林绿化局《关于进一步加强节水集雨型

绿地和林地建设的意见》（京绿规发〔2014〕2号）、《园林绿地雨水利用技术规程（试行）》等的有关要求，在本项目附属绿化工程建设中落实节水集雨设施建设。

四、交通规划要求

1.机动车出入口

机动车出入口设置在低等级城市道路上。应满足《城市道路空间规划设计规范》（DB11/1116-2024）要求。机动车出入口不应设置在交叉口范围内，具体开口位置可结合设计方案设置。当相邻块地权属为同一主体时，可在满足各地块交通需求的基础上统筹布局机动车出入口。

2.交通组织方式

应满足《北京地区建设工程规划设计通则》要求。

3.停车位配建要求

机动车停车泊位按标准配建。应满足《公共建筑机动车停车配建指标》（DB11/T1813-2020）《电动汽车充电基础设施规划设计标准》（DB11/T1455-2025）和《城市停车规划规范》（GB/T 51149-2016）及相关规范要求。所有停车位均应设置永久场地或设施，不允许采用临时解决措施。当相邻块地权属为同一主体时，可在满足各地块交通需求的基础上统筹布局停车泊位。

4.供地前同步开展交评审查，具体以交评意见为准。

5.核实与上位规划道路、公交、停车等交通设施的一致性。

五、市政与基础设施规划要求

1.根据项目建设要求，商请各相关部门落实供水、供电、供燃气、雨水、污水、再生水、信息管线等市政基础设施条件。

2.应完善项目内及周边市政管线方案，详细校核高程，做好与外部大市政衔接工作。

3.附图中市政管线接口位置均为规划路由位置，如实施位置与规划位置位于同侧且偏移位置不大，可以实施位置为准，并在方案设计中落实。

4.应同步落实海绵城市相关要求。申报图纸应包括海绵工程的规划设计情况及年径流总量控制率的计算过程及结果说明，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、竖向设计等内容。施工图设计文件中应包含海绵工程说明、竖向设计及海绵设施具体设计内容。

六、考古调查勘探意见

1.本次供地项目暂不涉及地上不可移动文物。

2.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。

3.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。

4.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。

5.若发现有价值遗存，应及时向属地文物部门上报。

七、绿色建筑及装配式要求

1.绿色建筑：应按照北京经济技术开发区管理委员会印发的《关于发展绿色建筑和超低能耗建筑推动绿色城市建设的实施意见》（京技管发〔2023〕30号）执行，新建工业建筑全面执行绿色工业建筑二星级及以上标准。新建民用建筑全面执行绿色建筑二星级及以上标准。

2.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）《北京经济技术开发区关于发展装配式建筑的实施意见》（京技管〔2022〕47号）及其他有关要求执行，通过招拍挂文件等方式设定相关要求，商品房开发项目、新建地上建筑面积2万平方米以上的公共建筑项目、工业用地上的新建厂房和仓库应采用装配式建筑。新建商品房开发项目，各单体建筑装配率应不低于60%；新建地上建筑面积2万平方米以上的公共建筑项目、工业用地上的新建厂房和仓库等，各单体建筑装配率应不低于50%。

八、人防工程配建要求

1.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）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战时功能设置规则（试行）的通知》（京人防发〔2020〕107号）北京市人民防空办公室关于印发《北京市防空地下室易地建设管理办法》的通知（京人防发〔2019〕79号）。

2.规划人防工程指标及战时功能要求初步意见：YZ00-0107街区79B2地块应建人防工程建筑面积2134平方米，应配建战时功能为二等人员掩蔽所不小于2134平方米(服务半径不大于200米)。人员掩蔽工程服务半径不大于200米；需按规定设置人防警报器（服务半径不大于500米），音响覆盖率100%。人防工程抗力等级需满足《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）。

3.如建设单位有易地建设的需求，需另行征求人防部门意见。

4.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。

九、水影响评价要求

项目应按照《北京市水务局关于亦庄新城YZ00-0107街区79M1-4等地块区域规划综合实施方案区域水影响评价报告的审查意见》（京水务函〔2025〕180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。

十、区域性地震安全性的要求

本项目位于亦庄开发区。按照相关规定，本项目应开展区域性地震安全性评价工作，并根据评价结果进行规划建设。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。

十一、其它规划要求

1.需使用项目名称的，须申报地名命名（建筑物名称核准）。

2.建设单位进场施工前应自行组织地勘工作，用地红线内如发现地下管线、设施、文物等情况应及时向相关管理单位申报。

3.周边统筹：亦庄新城 YZ00-0107 街区 79B2 地块，当与周边地块权属为同一主体时，在满足地块指标要求的基础上可统筹建筑、交通等方面功能布局，且地块间不退让用地红线距离。

4.城市设计建议：建议研发办公区域滨河设置，作为对外开放公共区域，不宜设置封闭式围墙，沿西环南路为城市形象展示界面，沿街建筑可对外开放，形成具有一定活力的服务型街道空间。

5.方案设计阶段需落实《北京市无障碍系统化设计导则》（市规划国土发[2018]294 号）要求。

6.本供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函核发后两年内实施供地的，有效期与土地使用批准文件有效期一致。超过

（含）两年未供地的，供地前应到规划主管部门对本规划条件进行确认；如本供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函所依据的城乡规划依法进行了调整，该供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函的内容应进行相应调整。

7.未及事项应符合相关法律法规、规范标准等的要求。

专此函达。

附件：1.亦庄新城 YZ00-0107 街区 79B2 地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见附图

2.建设工程规划用地测量成果报告书(2025 规自(开)测字 0059 号)

3.关于推动亦庄新城 YZ00-0107 街区 79B2 地块供地工作的函的会商意见（市水务局修改）

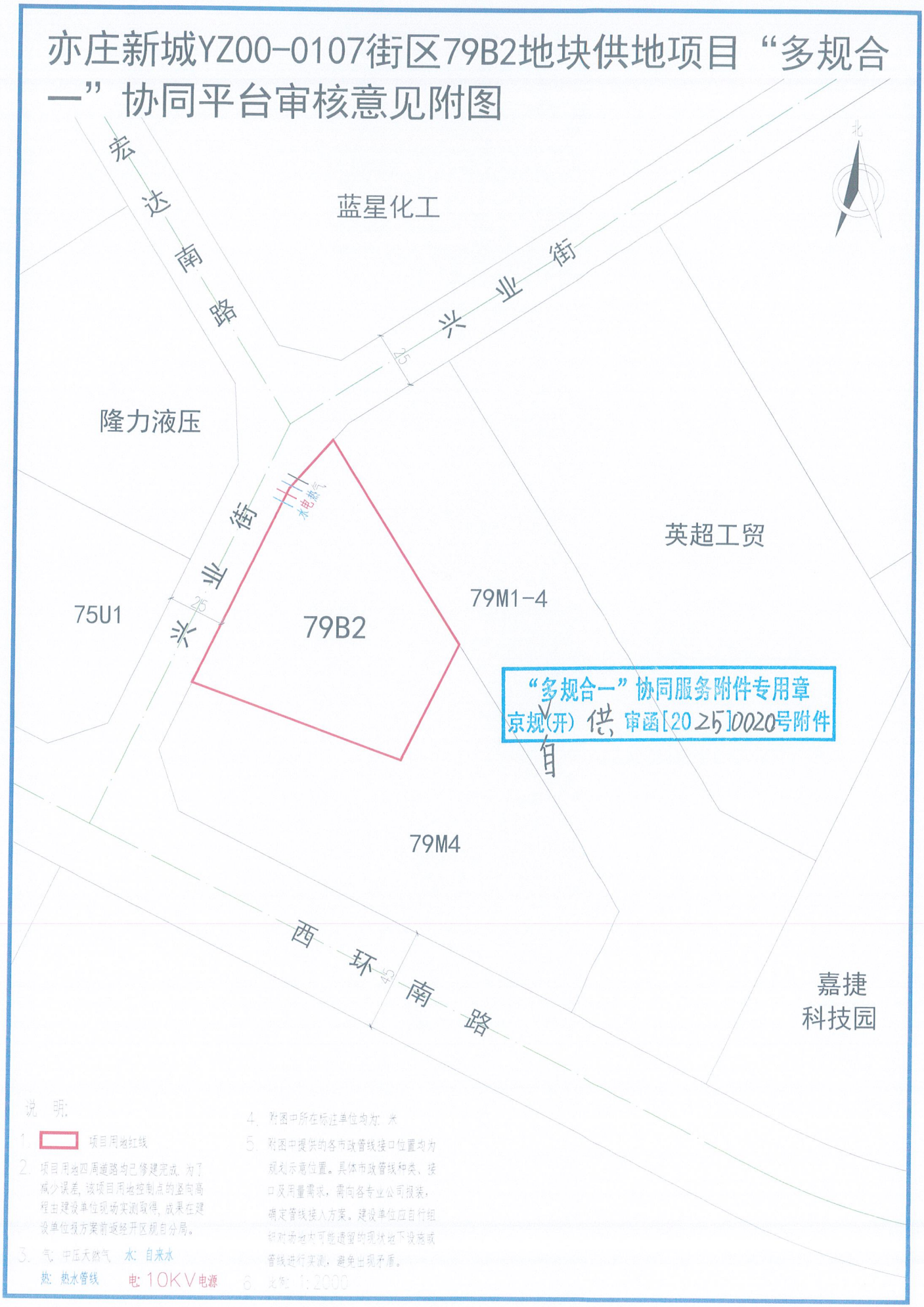
4.关于亦庄新城 YZ00-0107 街区 79B2 地块的会商意见（市文物局）

5.关于“多规合一”亦庄新城 YZ00-0107 街区 79B2 地块项目会商意见（市地震局）

6.关于推动亦庄新城 YZ00-0107 街区 79B2 地块供地工作的函二审（市水务局同意）

北京市规划和自然资源委员会
经济技术开发区分局
2025 年 10 月 23 日

亦庄新城YZ00-0107街区79B2地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见附图



说 明:

1. 项目用地红线
2. 项目用地四周道路均已修建完成，为了减少误差，该项目用地控制点的竖向高程由建设单位现场实测取得，成果在建设单位报方案前返经开区规自分局。
3. 气：中压天然气　水：自来水
热：热水管线　电：10KV电源
4. 附图中所在标注单位均为：米
5. 附图中提供的各市政管线接口位置均为规划示意位置。具体市政管线种类、接口及用量需求，需向各专业公司报装，确定管线接入方案。建设单位应自行组织对场地内可能遗留的现状地下设施或管线进行实测，避免出现矛盾。
6. 比例：1:2000