

# 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]0002号

## 北京市规划和自然资源委员会昌平分局 关于昌平区北七家镇平西府土地一级开发 项目 CP01-1203-0002 地块二类居住用地 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）及有关法律法规的相关要求，经多规合一平台审议，现将有关意见函告如下：

### 一、土地供应用地规划要求

1. 本次拟供应地块位于昌平区北七家镇平西府土地一级开发项目范围内，项目四至为：东至平西府东路，西至平西府中路，南至平西府南路，北至 CP01-1203-0001 地块，详见附件（附件）及建设工程规划用地测量成果报告书（2025规自（昌）测字 0137 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、容积率、地上建筑规模、建筑高度等详见下表：

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)	建筑高度 (米)	备注
1	CP01-1203 -0002	R2 二类居住用地	35864.349	1.8	64555.828	60	含社区管理用房 1 处，地上建筑规模 350 平方米。规划开闭站 1 处，具体建筑规模以最终的设计方案为准。
	<b>总计</b>		35864.349		64555.828		
备注： 1. 路名以最终审批为准。 2. 二类居住用地绿地率按照《住宅项目规范》(GB55038-2025)和《北京市绿化条例》等相关要求执行。							

3. 本项目符合《昌平分区规划（国土空间规划）（2017年—2035年）》，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. 地块范围内社区管理用房及开闭站不出让，由二级竞得人代建，后续移交相关部门。

5. 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《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）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《北京市生活居住建筑间距暂行规定》以及日照、消防等要求。

3. 按照《北京市住宅适老化设计规范》（DB11/T2173-2023）相关要求，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。住宅适老性设计具体内容包括：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性设计时，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。

4. 项目建设应按照《北京市居住公共服务设施配置指标实施意见》（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。

### **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：拟供地块周边涉及4条市政道路，其中1条城市快速路为北清路，3条支路分别为平西府东路、平西府南路、平西

府中路，均已建成投用。项目周边规划涉及代征绿地，拟由区园林局实施。

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、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，准确开口位置以审定设计方案为准。

2. 停车泊位：应满足《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》（京政发〔2025〕25号）、《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）有关规定并结合交通影响评价确定，以最终审定设计方案为准。

3. 关于交通方面的要求：应按照北京市交通委员会《关于昌平区 CP01-1203-0001、0002 地块交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2026〕302号）的有关要求开展相关工作。

#### **五、其他规划要求**

1. 关于绿化环境规划方面的要求：项目现场内已场清地平，不涉及古树名木保护。

2. 关于文物保护方面的要求：按照《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。

3. 关于涉水事项的要求：应按照北京市水务局《关于北七家镇平西府 CP-121101044009-012 等地块土地一级开发项目涉水事项论证报告的批复》（京水行许字〔2020〕509号）的有关要求开展相关工作，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；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。该地块不位于蓄滞洪（涝）区、积水内涝高风险区，以及山区、浅山区、河道周边、沟道出口等洪涝灾害易发生地区。

4. 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）、《海绵城市雨水控制与利用工程设计规范》（DB11/685-2021）的有关要求执行。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。

5. 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）和北京市政府印发的《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。

6. 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》（京民防发〔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》（京民防发〔2020〕107号）等文件要求，《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，且地块内配建不小于4814平方米二等人员掩蔽场所，抗力等级不小于甲6级；配建不小于1000平方米专业队队员掩蔽部，抗力等级不小于甲5级；地块内应设置人防警报器（服务半径不大于400米），音响覆盖率100%；该项目人员掩蔽工程服务半径不大于200米。如该项目涉及规划调整、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在办理后续人防工程手续时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。

7. 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。建设项目应采用绿色照明技术、供暖锅炉系统节能技术、空调系统节能技术、电机系统节能技术、高温空气燃烧技术、热泵技术、太阳能利用技术、雨洪利用技术、节水器具及节水控制技术等节能节水、减排技术，并在设计说明中做出专门说明。

8. 关于抗震设防方面的要求：应按照北京市地震局《昌平区北七家镇平西府土地一级开发项目区域性地震安全性评价报告技术审查意见》（京震抗审〔2025〕51号）进行规划建设。

9. 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》的有关要求、市住建委等联合发布的《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）执行。

10. 关于装配式的要求：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。

11. 关于环境噪声污染防治要求：应按照《平西府土地一级开发项目 CP01-1203-0002 地块防噪声影响距离和措施说明专家函审意见》进行规划建设，在后期建设过程中应充分考虑北清路噪声影响，并按照《中共北京市委生态文明建设委员会办公室关于印发〈北京市环境噪声污染防治工作方案（2021-2025年）〉的通知》，对临路首排确需建设住宅等敏感建筑物的，应依据《声环境质量标准》《民用建筑隔声

设计规范》，合理划定建筑物与交通干线的防护距离。

附件：附图

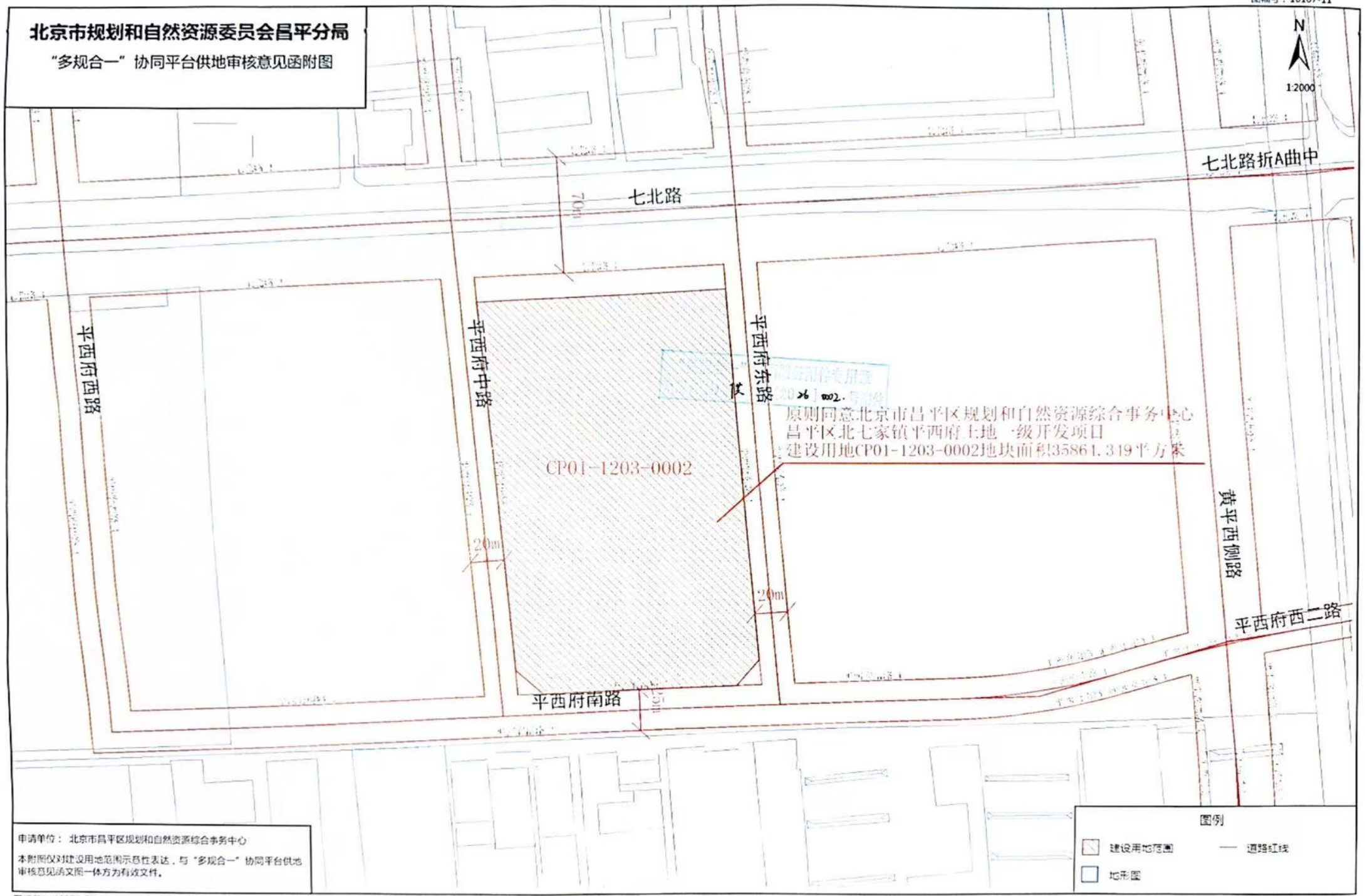
北京市规划和自然资源委员会昌平分局

2026年3月25日

多规合一协同服务专用章  
(昌平分局)

# 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附图



原则同意北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心  
昌平区北七家镇平西府土地一级开发项目  
建设用地CP01-1203-0002地块面积35861.319平方米

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  
审核意见附图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		