

北京市规划和自然资源委员会大兴分局

京规自（大）供审函[2026]0002号

关于大兴区采育镇六号地-1土地一级开发项目 DX15-0101-0067地块B4综合性商业金融服务业 用地供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函

北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心：

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、用地情况

大兴区采育镇六号地-1土地一级开发项目DX15-0101-0067地块位于东至首镇路西侧绿地西边线，西至采文路东红线，南至采育镇大街北红线，北至育富街南红线。依据建设工程规划用地测量成果报告书[2025规自（大）测字0054号]，项目用地总面积14825.306平方米，均为建设用地。

二、建设规划要求

1. 土地供应用地的规划地块编号、用地性质、用地规模、地上建筑规模、容积率、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)	地上建筑规模(平方米)	容积率	建筑高度(米)	绿地率	备注
DX15-0101-0067	综合性商业金融服务业用地(B4)	14825.306	18531.633	1.25	30(局部36)	25%	功能为酒店

2. 关于规划指标的要求: 本项目地上建筑规模、容积率、建筑高度为上限, 绿地率为下限。

3. 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。

三、绿化环境规划要求

1. 建设项目附属绿地率应达到规划要求, 项目设计方案的绿化用地按相关要求计算。

2. 项目用地如涉及现状古树, 应按照《〈北京市古树名木保护管理条例〉实施办法》的有关规定, 在项目的规划、设计、施工、安装中, 以古树树冠垂直投影之外五米为界划定保护范围, 采取避让保护措施。避让保护措施由建设单位征求古树名木管护责任单位或责任人意见后, 报市园林绿化局审批。

3. 如工程涉及现状树木保护、移植和砍伐时, 请按相关程序办理。

四、交通规划要求

1. 项目需结合周边道路设计方案, 做好出入口设置及交通组织。

2. 关于停车泊位的要求：应满足《北京地区建设工程规划设计通则》（2003年试行）、《北京市公共建筑机动车停车配建指标》DB11/T1813-2020）的有关规定，并结合交通影响评价确定，最终以审定设计方案为准。

3. 关于停车充电设施配建的要求：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）的有关要求建设充电设施或预留建设安装条件，并按照《电动汽车充电基础设施规划设计标准》（DB11T-1455-2025）、《北京市电动自行车停放场所防火设计标准》（DB11/1624-2019）的要求进行配置。

五、市政与基础设施要求

请建设单位做好地块内外部交通组织、与外部大市政管线衔接工作，保障交通及市政需求。

六、文物保护要求

1. 经核，本次申请地块暂不涉及地上不可移动文物。

2. 依据文物保护法“先调查、后建设”原则，对于在第四次全国文物普查期间调查的新发现文物线索，严禁擅自拆除，相应信息请咨询属地文物部门。

3. 大兴区采育镇区土地一级开发项目六-1号地01-0076、0082、0085、0099地块于2021年3月完成考古工作，北京市考古研究院出具文研保函[2021]040号，该项目考古工作已结束。

4. 若发现有价值遗存，应及时向属地文物部门上报。

七、人防要求

有关依据：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）、《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）。规划人防工程指标及战时功能要求初步意见：本项目位于大兴区采育镇六号地-1土地一级开发项目DX15-0101-0067地块，规划用地性质为B4综合性商业金融服务业用地，容积率1.25，建筑规模约1.85万平方米。按照《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），按照18500平方米建筑规模核算，应建人防工程建筑面积指标为1665平方米。在DX15-0101-0067地块配建不小于1665平方米二等人员掩蔽所，抗力等级不低于甲6。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。

八、水务要求

项目应按照《北京市水务局关于大兴区采育镇DX15-0001-0067地块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〕207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。

九、地震要求

本项目位于大兴区采育镇。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。

十、生态环境要求

（一）合理规划热泵等产生噪声的设备布局，采取必要的降噪措施，尽可能降低对周边环境敏感目标的影响。为减少后期安装防噪声设施对已建成建筑外观产生不利影响、造成安全隐患，今后对建设项目建成后建筑（含裙房）屋顶需设置集中空调排风机、冷却塔等产生噪声污染设备的公共建筑，周边 200 米范围内有住宅、养老、学校、托幼、医院等噪声敏感建筑的，设计单位应在新建项目方案设计中落实国家噪声污染防治标准有关要求，需在建筑物楼顶建设类似建筑物的防（减）噪声设施的，应纳入方案统一设计、同步建设。（二）项目实施区域内如发现废弃水源井，须严格按照相关规范及要求进行封填，避免造成地下水污染。此外，项目实施方案中须明确施工阶段产生的各类污水的排水去向，确保污水全收集全处理。（三）根据项目方提供的大兴区采育镇六号地-土地一级开发项目 0067 地块 B4 综合性商业金

融服务业用地项目边界矢量文件，经生态产品调节服务价值（GEP-R）影响预测，该项目建设前 GEP-R 为 16.72 万元，建设后 GEP-R 为 9.71 万元，建设前后 GEP-R 差值为-7.01 万元，将造成 GEP-R 降低约 7.01 万元。生态产品调节服务（如水源涵养、土壤保持、气候调节、碳汇、生物多样性保护等）的价值补偿，是“绿水青山就是金山银山”理念的核心实践。建议项目方做好生态产品调节服务价值工作，严格遵循“占补平衡”原则，在项目实施方案中明确生态修复工作，确保绿地面积总量不减少，GEP-R 不降低。（四）1. 项目内地块用途拟变更为商业服务业用地，不属于住宅用地、公共管理与公共服务用地，但考虑到未来规划为商务型酒店，建议进行土壤污染状况调查。土壤污染状况调查应在土地使用权收回、转让前完成；不涉及土地使用权收回、转让的，应在规划指标确定前完成。土壤污染状况调查报告应报区生态环境局，由区生态环境局会同区规自分局组织评审。2. 严格落实《土壤污染防治法》、《北京市土壤污染防治条例》等相关法规标准要求。在从事土地开发利用活动过程中，应当采取有效措施，防止、减少土壤污染，如有发现危及环境的物品或事件，应及时上报政府有关部门，同时做好防护工作，将环境影响降至最低。（五）合理规划布局，做好建设期、运营期大气、噪声等污染防治工作。合理安排施工时间，充分考虑施工过程中对周边环境敏感目标的影响，制定切实可行的噪声治理措施或方案，施工过程中严格执行《北京市建设工

程施工现场管理办法》，施工噪声执行《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）等相关要求。

十一、其它要求

1. 关于城市设计和建筑设计的要求：建筑宜平行于城市道路或正南北方向布局，宜采用围合式布局，在内部形成集中的绿化空间，通过不同高度组合，形成良好的建筑尺度。建筑具体功能应为酒店，未经许可不得擅自变更。

2. 关于绿色建筑的要求：应满足《北京市绿色建筑评价标准》（DB11/T825-2021）的相关要求。

3. 关于节能方面的要求：应满足《公共建筑节能设计标准》（DB11/687-2024）的相关要求。

4. 关于雨水工程利用方面的要求：应满足《海绵城市雨水控制与利用工程设计规范（DB11/685-2021）》及《海绵城市建设设计标准》（DB11/1742-2020）等相关要求，在下一步提交的建设工程设计方案总平面中，对雨水利用工程的设计情况进行说明，明确标注项目用于滞留雨水的下凹式绿地的面积比例，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. 关于无障碍的要求：应满足《建筑与市政无障碍通用规范》（GB55019-2021），《无障碍设计规范》（GB50763-2012），《公共建筑无障碍设计标准》（DB11/1950-2021）等相关规范要求。

6. 该意见包含供地条件附图两张，与意见共同使用。

7. 应严格按照各部门要求，落实相关工作。其他未及事宜应符合相关规定。

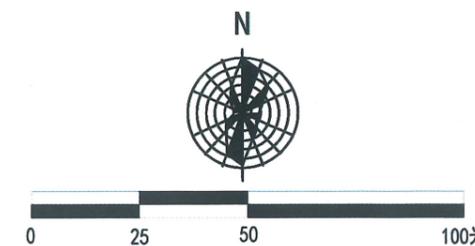
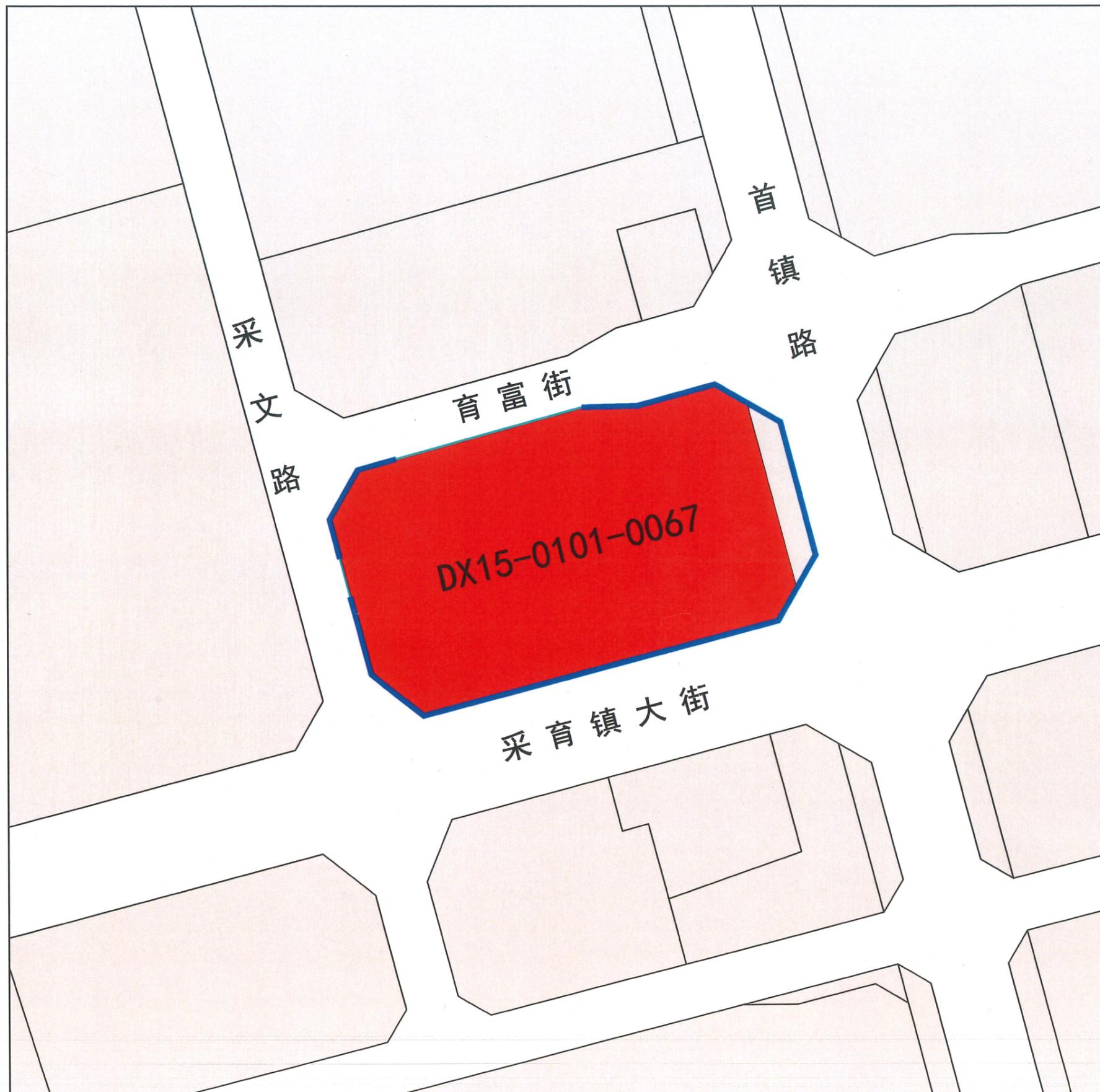
专此函达。

附件：供地条件附图及《建设工程规划用地测量成果报告书》



大兴区采育镇DX15-0101-0067地块B4综合性商业金融服务业用地供地项目

供地条件附图



- 图例**
- 地块边界线
 - 禁止机动车开口路段
 - 综合性商业金融服务业用地
 - 地块编号

地块规划控制指标表

地块编码	用地代码	用地性质	地类代码	用地名称	用地面积 (公顷)	容积率	建筑高度(米)	绿地率 (%)
DX15-0101-0067	B4	综合性商业金融服务业用地	09	商业服务业用地	1.48	1.25	30 (局部36米)	25

“多规合一”协同服务附件专用章
京规自(大)供 审函[2026]0002号附件

备注:

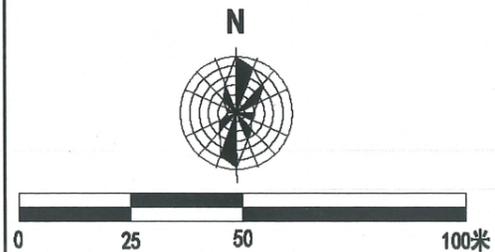
1. 本项目地块开口位置不应设于道路交叉口渠化段，机动车出入口应优先于城市支路设置且满足支路上距离干路交叉口停止线不应小于50米、距离同支路交叉口停止线不应小于30米要求。
2. 本项目机动车车位配建需满足《北京市公共建筑机动车停车配建指标》，非机动车车位配建需满足《城市停车规划规范》(GB/T51149-2016)要求。
3. 本图则指标如与已发生的有效行政许可不一致，以有效行政许可为准，所有地块面积及位置最终以拨地钉桩为准，规划道路命名以道路命名批复为准。
4. 规划范围内各项规模指标，以最终审批文件为准。
5. 下一步建筑方案需满足《北京地区建设工程规划设计通则(03版)》等规范和城市管理要求。
6. 规划范围内配置固定通信机房、有线电视机房、分布式能源站小型市政设施规模及位置在下一步建筑方案中确定。

大兴区采育镇DX15-0101-0067地块B4综合性商业金融服务业用地供地项目

供地条件附图 (城市设计引导)



“多规合一”协同服务附件专用章
京规自(大)供审函[2026]0002号附件



- 图例**
- 禁止机动车出入口段
 - 地块编号
 - 首镇路 道路名称
 - 建筑退线
 - 尺寸标注
 - 综合性商业金融服务业用地

引导要素	主要内容	
基本情况	东至规划绿地西红线，南至采育镇大街道北红线，西至采文路道路东红线，北至育富路道路南红线。	
功能引导	DX15-0101-0067地块为商业服务业用地（综合性商业金融服务业用地），具体功能为酒店。	
建筑形态	建筑布局	DX15-0101-0067地块建筑宜平行于城市道路或正南北方向布局，宜采用围合式布局，在内部形成集中的绿化空间，通过不同高度组合，形成良好的建筑尺度。
	建筑退线距离	DX15-0101-0067地块南侧退让采育镇大街道红线不小于5米；北侧退让育富街道路红线不小于5米；西侧退让采文路道路红线不小于5米。上述地块内建筑需同时满足《北京地区建设工程规划设计通则(2003版)》中退线、退相邻单位建设用地边界线、退距等相关规范要求。
	建筑高度	DX15-0101-0067地块高度为30米（局部36米），建筑排布宜错落有致，形成舒缓有韵律的城市天际线轮廓。
公共空间	建筑前空间	建议地块建筑前区采用绿篱、水景、景观微地形等方式进行空间界定，鼓励形成易于识别且与周边相协调的形象界面。
	建筑转角空间	鼓励在采育镇大街和首镇路交叉口处塑造富有特色的街道转角空间。街角空间结合步行、休憩等功能布置景观要素，注重活力引导。
	地块内部绿化	地块内部绿化宜设有开放草坪空间，绿化的边界可曲可直，应与地块周边绿化协调统一；打造四季有景、步行串联的内部景观。
	慢行系统	鼓励地块内部结合开敞空间，布局特色慢行系统，宜强调与北侧公园景观的连通性。
建筑风貌	建筑风格	宜采用现代建筑风格，建筑简洁大方，精简立面装饰，建筑整体形态端庄清雅、简洁大气，凸现代的建筑特色。
	第五立面	低层、多层建筑鼓励屋顶坡化，鼓励屋顶绿化；屋顶材质宜以混凝土为主；屋顶以浅灰色为主，避免采用高明度高彩度的黄色、红色等颜色。
	建筑立面	公共建筑避免简单重复，通过线条、立面变化等手法，塑造简洁大气的立面形象。
	建筑色彩	主色调宜采用中高明度低艳度的色系，辅色调宜采用较高明度的低艳度暖灰或中性灰色系。宜与清新灵动、温润宜居的小镇整体色彩相协调，避免大面积使用高明度高彩度的颜色。
道路交通	地块内部交通	DX15-0101-0067地块内部设置人车分流的动线，合理设置地下停车库入口，便于内部车辆导行。
	机动车出入口	DX15-0101-0067地块宜向城市支路育富街、采文路开口，并满足相关规范要求。
	人行出入口	宜结合地块内部功能和周边景观布局合理布置人行出入口，增加慢行可达性。
备注	项目可结合相关部门发布最新政策进行设计。	