

# 北京市规划和自然资源委员会大兴分局

京规自（大）供审函[2025]0004号

## 关于北京商业航天产业基地起步区一期前期开发项目 DX11-0107-0108 地块 M1 一类工业用地供地项目“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

北京商业航天产业基地起步区位于大兴区安定镇中部，紧邻京台高速。DX11-0107-0108 地块东至庞青路西红线，西至飞扬路东红线，南至翔宇南街北侧绿地北边线，北至航天大道南红线。依据建设工程规划用地测量成果报告书[2023 规自（大）测字 0006 号]，项目用地总面积 13410.504 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、建筑密度、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)	建筑密度	绿地率	备注
DX11-0107-0108	M1 一类工业用地	13410.504	13410.504	1.0	24	40%	15%	

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，建筑密度为下限。

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进行计算。

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：应满足工业项目配建停车位的有关规定，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

请根据市政交通规划综合方案（京规自（大）初审函〔2023〕0047号）确定的内外部市政交通保障清单，结合本次供地时序及交评意见，尽快开展项目周边公交场站及供热设施等市政交通基础设施规划建设，保障随地块同步投用；进一步夯实项目内部需同步建设的市政设施，在后续设计方案中同步考虑。

## 六、文物保护要求

1. 经核，本次申请地块暂不涉及全国重点文物保护单位及北京市文物保护单位。其他级别不可移动文物信息与保护要求，请与大兴区文物行政部门核准。

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，相应信息请咨询属地文物部门。

3. 北京商业航天产业基地起步区一期前期开发项目（自行拆分地块 A 区）于 2022 年 12 月完成考古工作，北京市考古研究院出具考古保函[2022]177 号，该项目考古工作已结束。

4. 北京商业航天产业基地起步区一期前期开发项目（自行拆分地块 B 区）于 2023 年 4 月完成考古工作，北京市考古研究院出具考古保函[2023]068 号，该项目考古工作已结束。

5. 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

本项目位于大兴区安定镇 DX11-0107-0108 地块，北京商业航天产业基地起步区一期范围，规划用地性质为 M1 一类工业用地，容积率 1.0，建筑规模约 1.34 万平方米。按照《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》（京国动办发〔2024〕41 号），本项目应安排专业队队员掩蔽部，并兼顾人员掩蔽功能；建设规模应为战时掩蔽人数\*5 平方米/人，按照 1000 平方米一档建设（至少一处，其余超出部分四舍五入）；应考虑场地出入条件、周边交通等因素围绕园区几何中心均质分布。如本项目后期为以技术研发、中试为主，兼具小规模的生产、技术服务、管理等功能的工业研发类项目，应按照《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 13400

平方米建筑规模核算，应建人防工程建筑面积指标为 134 平方米。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**

原则同意该项目。项目应按照《北京市水务局关于北京商业航天产业基地起步区一期前期开发项目涉水事项论证报告的审查意见》（京水行许字〔2023〕302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**

本项目位于大兴区安定镇。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**

1. 后续建设项目应结合建设内容，根据《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）及时办理环评手续。2. 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。3. 根据项目方提供的边界矢量文件，经生态产品调节服务价值（GEP-R）影响预测，建设前 GEP-R 为 18.55 万元，建设后 GEP-R 为 5.53 万元，建设前后 GEP-R 差值为-13.02 万元，将造成 GEP-R 降低约 13.02 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。4. 土壤安全利用方面：（1）地块已完成土壤污染状况调查并通过专家评审，请严格依据调查结论开展后期开发建设。（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。

## 十一、其它要求

1. 关于城市设计和建筑设计的要求：建筑设计应符合城市设计的要求，地块内厂房建筑布局优先满足航天产业生产需求，根据入驻企业生产工艺确定建筑和各类场地的尺度及位置，同时确保空间高效紧凑，土地资源得到利

用。地块建筑宜平行于城市道路布局，在建筑周围形成分散式的绿化空间，通过不同高度组合，形成良好的街区尺度。

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》（DB11/687-2015）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。

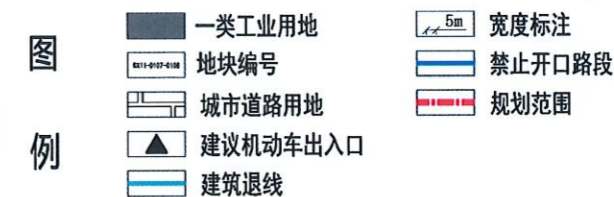
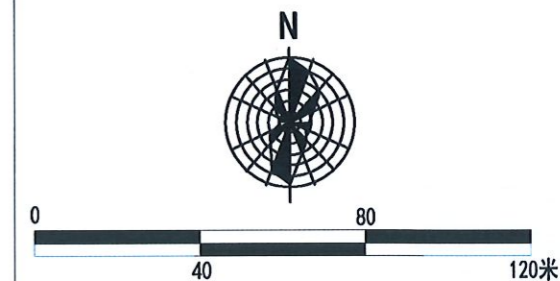
附件：供地条件附图及《建设工程规划用地测量成果  
报告书》

北京市规划和自然资源委员会大兴分局

2025年12月15日

# 北京商业航天产业基地起步区（一期）DX11-0107-0108地块一类工业用地项目

## 供地条件附图



建设用地控制指标一览表

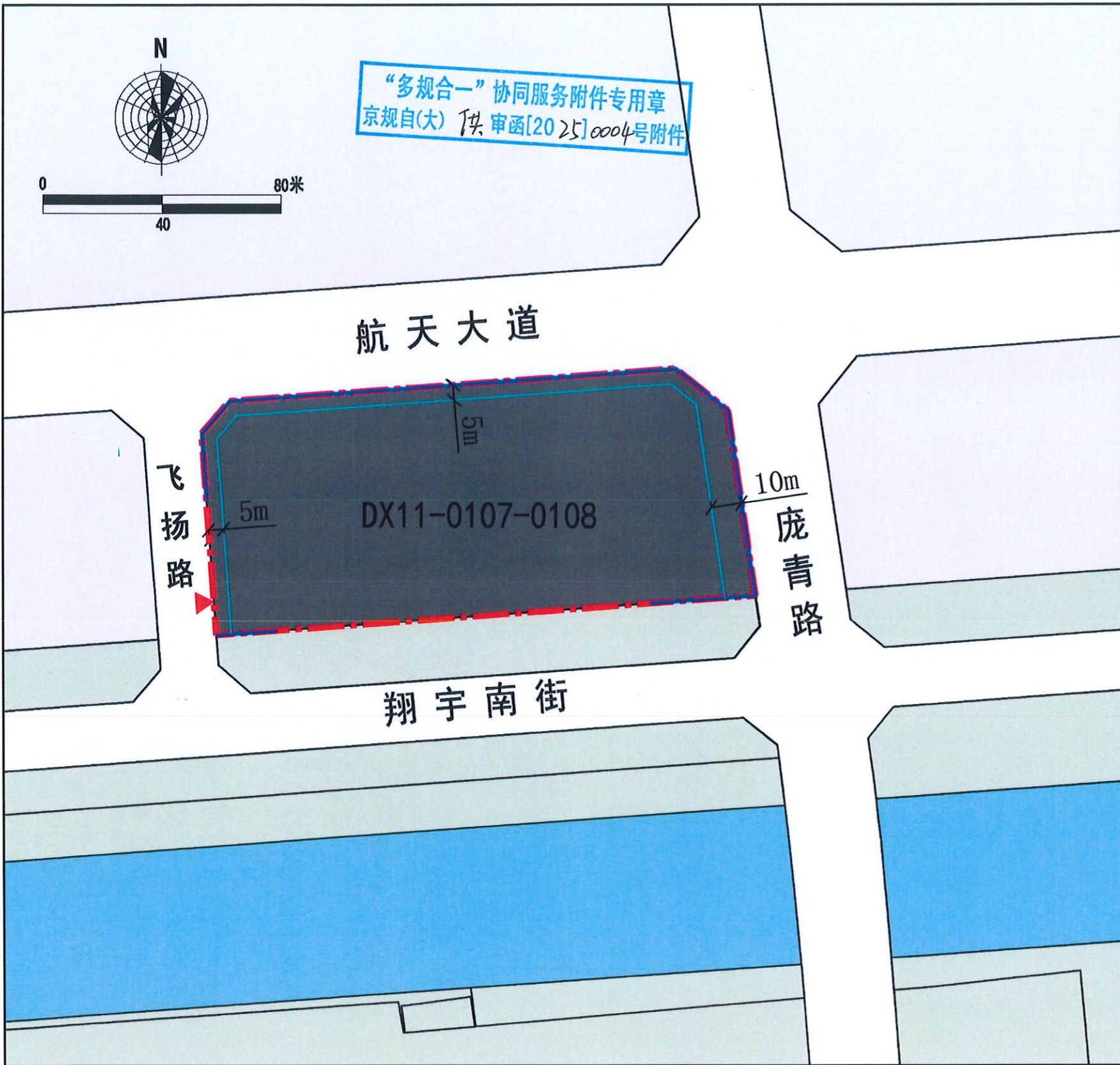
地块编号	用地代码	用地性质	地类代码	用地面积(公顷)	容积率	建筑高度(米)	建筑密度(%)	绿地率(%)
DX11-0107-0108	M1	一类工业用地	100101	1.34	1.0	24	40	15
合计				1.34				

- 备注：
1. 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结果为准，规划路名以最终地名批复为准。
  2. 规划范围外地块为示意，最终以审批文件为准。
  3. 本图则建筑密度为控制下限值。
  4. 最终机动车出入口具有位置结合建筑设计方案确定。

“多规合一”协同服务附件专用章  
京规自(大)供审函[2025]0004号附件

# 北京商业航天产业基地起步区（一期）DX11-0107-0108地块一类工业用地项目

供地条件附图  
(城市设计引导)



## 图例

- 规划范围
- 城市道路用地
- 一类工业用地
- 公共绿地
- 地块编号
- 禁止开口路段
- 建议机动车出入口
- 建筑退线

引导要素		主要内容
建筑形态	建筑布局	地块内厂房建筑布局优先满足航天产业生产需求，根据入驻企业生产工艺确定建筑和各类场地的尺度及位置，同时确保空间高效紧凑，土地资源得到利用。 地块建筑宜平行于城市道路布局，在建筑周围形成分散式的绿化空间，通过不同高度组合，形成良好的街区尺度。
	建筑退界	地块东侧沿庞青路建筑退道路红线距离应不小于10米；地块北侧沿航天大道建筑退道路红线距离应不小于5米；地块西侧沿飞扬路建筑退道路红线距离应不小于5米。 以上建筑退界距离为基础要求，后续建筑退线管控需结合建筑设计方案中的建筑设计高度，参照《北京地区建设工程规划设计通则》有管要求做进一步校核。
	建筑高度	结合镇中心区控制性详细规划、本次项目开发强度及建设内容、所处的滨水区位等因素，DX11-0107-0108地块建筑高度应控制在24米以下。
	建筑体量	建筑体量在首先满足工业生产需求的同时，还应注重于良好城市空间形态的塑造，同一地块内相同或相似体量的建筑应集中布局。
	建筑界面	整体塑造清新明亮、简约大气的现代产业园区建筑风貌，同时能够体现现代、科技等特色元素，并与安定镇特色小镇风貌协调统一。沿翔宇南街界面为项目主要对外展示界面，呈现良好的现代产业园区风貌形象。
道路交通	地块内部交通	内部交通应尽量采用人车分流的组织模式，主要机动车道路沿建筑外围布置。
	机动车出入口	沿航天大道南侧、庞青路西侧边界设置为禁止开口路段，主要机动车出入口应位于飞扬路中段避让禁开路段的位置。建筑物主要出入口前应设置人员集散场地，其面积和长宽尺寸应根据使用性质和人数确定。
公共空间与景观	公共空间	鼓励在场地门户位置设置开敞空间，同时结合规划区建筑空间布局，展示企业风貌。 加强场地内部绿色空间植物种植设计。鼓励种植乡土植物，并结合不同植物，塑造高低错落、层次丰富的植物景观。 地块绿地率不小于15%。
备注		项目可结合相关部门发布最新政策进行设计。