

北京市规划和自然资源委员会丰台分局

京规自（丰）供审函[2026]0007号

北京市规划和自然资源委员会丰台分局 关于丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发 项目 FT00-0613-0007 地块 R2 二类居住 用地供地项目“多规合一”协同平台 审核意见的函

北京市丰台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《关于进一步规范出具供地“多规合一”协同平台审核意见的通知》（京规自发〔2020〕326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：丰台区太平桥街道万泉寺村，四至范围为东至规划莲花河西路，南至规划金中都南路，西至规划骆驼湾南路，北至规划柳村路。具体详见《建设工程规划用地测量成果报告书》（2026规自（丰）测字0007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、控制高度、绿地率等详见下表：

序号	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	FT00-0613-0007	R2 二类居住用地 (070102 二类城镇住宅用地)	39460.32	2.5	98651	80 (局部高点不超过90米)	30	<p>1. 结合“好房子”政策，保障品质住区首二层共享开放，按需植入商业零售，文化休闲，社区服务等功能，与莲花河，丰草河滨水空间有机互动。</p> <p>2. 综合考虑城市界面形象，居住地块立面采用较高窗墙比，采用现代主义的设计手法，强调简洁的线条和几何形状，材料使用铝板、玻璃、石材等现代材料，建筑主体色彩宜与周边协调。</p> <p>3. 地块南侧根据金中都城遗址公园生态景观廊道管控要求，建设开放，连续的生态绿带，系统衔接与莲花河滨水空间。</p> <p>4. 居住地块东侧道路按照支路等级实施，宽度建议20米，畅通步道慢行系统，周边道路、滨水绿带与品质住区方案同步实施，同时可借用东侧城市支路（莲花河西路）设置消防扑救面及消防环路，同步与莲花河西路道路方案设计做好衔接。</p> <p>5. 综合考虑莲花河，丰草河两侧建筑界面，与沿河其他商务办公建筑高度保持协调，地块东南角即莲花河与丰草河交汇处建筑，在高度上形成标志性节点，整体打造层次丰富、协调有序的城市天际线。</p> <p>6. 建筑通过首二层界面开放以及地下空间联通等方式，与东侧和南侧水岸空间、北侧商业空间、丽泽路地下空间互联互通，构建连续的慢行系统与景观廊道，充分释放亲水空间，实现活动贯通与视觉渗透。</p>
	总计		39460.32		98651			

二、建设规划要求

1、建筑退让距离：应满足《北京地区建设工程规划设计通则》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、装配式建筑：本项目应按照《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）及市住建委的相关要求执行。

三、绿化环境规划要求

1、古树名木保护：应符合《北京市古树名木保护管理条例》的要求。

2、其他树木要求：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。

四、交通规划要求

1、与外部交通衔接的主要出入口方位：可向用地周边低等级道路开设出入口，准确开口位置以会商意见和建设工程规划许可为准。

2、停泊车位：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）以及《北京地区建设工程规划设计通则》（2003年试行）的有关规定。

五、市政与基础设施规划要求

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。

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 251 号）第十一条规定，对于符合本办法及第九条规定的“（一）位于地下文物埋藏区；（二）旧城之内建设项目总用地面积一万平方米以上；（三）旧城之外建设项目总用地面积二万平方米以上；（四）法律、法规和规章规定的其他情况”的土地储备开发项目，承担土地储备任务的单位应当按照本市规定报请市文物行政管理部门组织考古发掘单位进行考古调查、勘探。

考古调查、勘探工作完成后，考古发掘单位应当出具是否具备入市交易条件的意见，相关意见作为土地入市交易的依据之一。

本项目根据取得的北京市考古研究院（北京市文化遗产研究院）出具的《关于丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目（自行拆分 B4 综合性商业金融服务业用地 FT00-0613-0007 地块）地下文物保护工作的函》（考古保函〔2026〕050 号）要求，落实具体工作。

七、项目规划设计要求

1、多层居住建筑应采用坡屋顶形式。

2、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。

3、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》的要求，落实居住项目公共服务设施的配置、补充和完善工作。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，规划自然资源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。

八、其它规划要求

1、关于规划指标方面的要求：各地块地上建筑规模、控高为上限，绿地率为下限。

为保证高品质住宅与周边生态空间同步实施，投用，该项目相邻约 17 公顷河道，绿地等生态空间（具体范围详见附件 2），由二级竞得人按不低于 2200 元/平方米的建设标准建成后无偿移交相关主管部门，具体建设内容以相关行业主管部门批准方案为准。二级竞得人应在土地成交后 3 个工作日内与区水务局和区园林绿化局签署河道及绿地的建设协议，具体要求以建设协议为准，由区政府对河道及绿地建设进行全过程监管。

2、关于项目周边同步实施的要求：该项目代征道路按照《关于印发<丰台区代征道路用地管理工作方案>的通知》（丰代联席办发〔2019〕1号）相关要求执行、代征绿地按照《关于印发<北京市代征城市绿化用地移交建设管理办法>的通知》（京绿办发〔2020〕30号）相关要求执行。

3、关于城市设计和建筑设计的要求：一是综合考虑整体城市界面形象，鼓励通过建筑底层界面架空开放及地下联通等方式，与东侧、南侧水岸、北侧商业空间及丽泽路地下空间互联互通，增强地块与周边蓝绿空间的互动关系。二是居住建筑设计宜采用简洁大方的设计手法，鼓励

住宅外立面采用公建化形态，在两河交汇处形成标志性节点，整体打造层次丰富、协调有序的城市天际线，与商务区整体景观风貌协调融合。三是根据金中都城遗址公园生态景观廊道管控要求，地块南侧建设开放且连续的生态绿带，与莲花河滨水空间形成系统性衔接。

4、关于绿色建筑方面的要求：本项目应遵照北京市政府《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。

5、关于雨水工程利用方面的要求：应按照市规划委《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的有关事项的通知》（市规发〔2012〕791号）及《雨水控制与利用工程设计规范（DB11/685-2013）》的有关要求。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。

6、关于民防方面的要求：根据市国动办要求，该项目位于 FT00-0613-01-TPQ-01 管控单元应配建人防工程建筑面积不小于 11000 平方米。一是 FT00-0613-0007 地块建设人防工程面积不小于 11000 平方米，战时功能设置为一个防护单元的专业队队员掩蔽部，其余为二等人员掩蔽工程。专业队队员掩蔽部建筑面积不小于 1000 平方米，二等人员掩蔽工程建筑面积不小于 10000 平方米。二是 FT00-0613-0007 地块设置人防警报器及警报控制室一处。该项目内人

员掩蔽工程服务半径不大于 200 米；该项目内应设置人防警报器，服务半径不大于 500 米，音响覆盖率 100%。如本项目涉及规划调整、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：项目应优化建筑设计，提升绿色建筑星级及占比，选用高效节能环保设备。统筹考虑能源供应及利用方案，鼓励使用可再生能源，完善能源管理措施，控制能源消费总量及碳排放数量。

8、关于公用充电设施方面的要求：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重点基础设施建设和管理的实施意见>的通知》（京政办发〔2017〕36号）以及《北京市规划和自然资源委员会北京市住房和城乡建设委员会北京市城市管理委员会关于印发<新建居住项目电动自行车相关配建指标>的通知》的有关要求建设充电设施或预留建设安装条件。

9、关于交通方面的要求：根据市交通委要求，落实交评审查意见（京交函〔2026〕196号）相关要求。

10、关于水资源方面的要求：根据市水务局要求，原则同意该项目。一是该地块涉及凉水河管理处权属防汛仓库院落，后续建议进一步对接。二是项目应按照《北京市水务局关于丰台区万泉寺村棚户改造土地开发项目 FT00-0613-0003、FT00-0613-0007、FT00-0613-0023、FT00-0613-0024、FT00-0613-0028、FT00-0613-0031、FT00-0613-

0039、FT00-0613-0046 地块土地一级开发项目区域水影响评价报告的审查意见》（京水务函〔2024〕155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。

11、关于园林绿化方面的要求：根据市园林绿化局要求，项目在后续设计中，要贯彻落实首都花园城市建设理念，注重生产、生活、生态空间的融合，加强绿地绿化彩化效果。

12、关于文物保护方面的要求：根据市文物局要求，一是经核，本次申请用地项目范围内涉及丰台区2处未定级不可移动文物，分别为马尔格尔古德碑和万泉寺公园石刻，其基本信息和保护要求请与丰台区文物行政部门核准。二是依据文物保护法“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行政部门。三是丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目（自行拆分B4综合性商业金融服务业用地 FT00-0613-0007 地块）于2026年2月完成考古工作，北京市考古研究院出具考古保函[2025]220号，考古保函[2026]050号，该项目考古工作已结束。四是若发现有价值遗存，应及时向属地文物部门上报。

13、关于抗震方面要求：本项目位于丰台区太平桥街道万泉寺村。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。

专此函达。

附件：1、附图

2、同步实施河道及绿地范围

北京市规划和自然资源委员会丰台分局

(加盖多规合一会商意见专用电子章)

多规合一协同服务专用章

(丰台分局2026年3月25日)

北京市规划和自然资源委员会丰台分局

供地项目“多规合一”协同平台审核意见函的附图
(2026规自(丰)测字0007号)



1:2000

北京市丰台区规划和自然资源综合事务中心
丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目
FT00-0613-0007地块R2二类居住用地
总用地面积：39460.32平方米
拨地钉桩成果文号：2026规自(丰)测字0007号

FT00-0613-0007

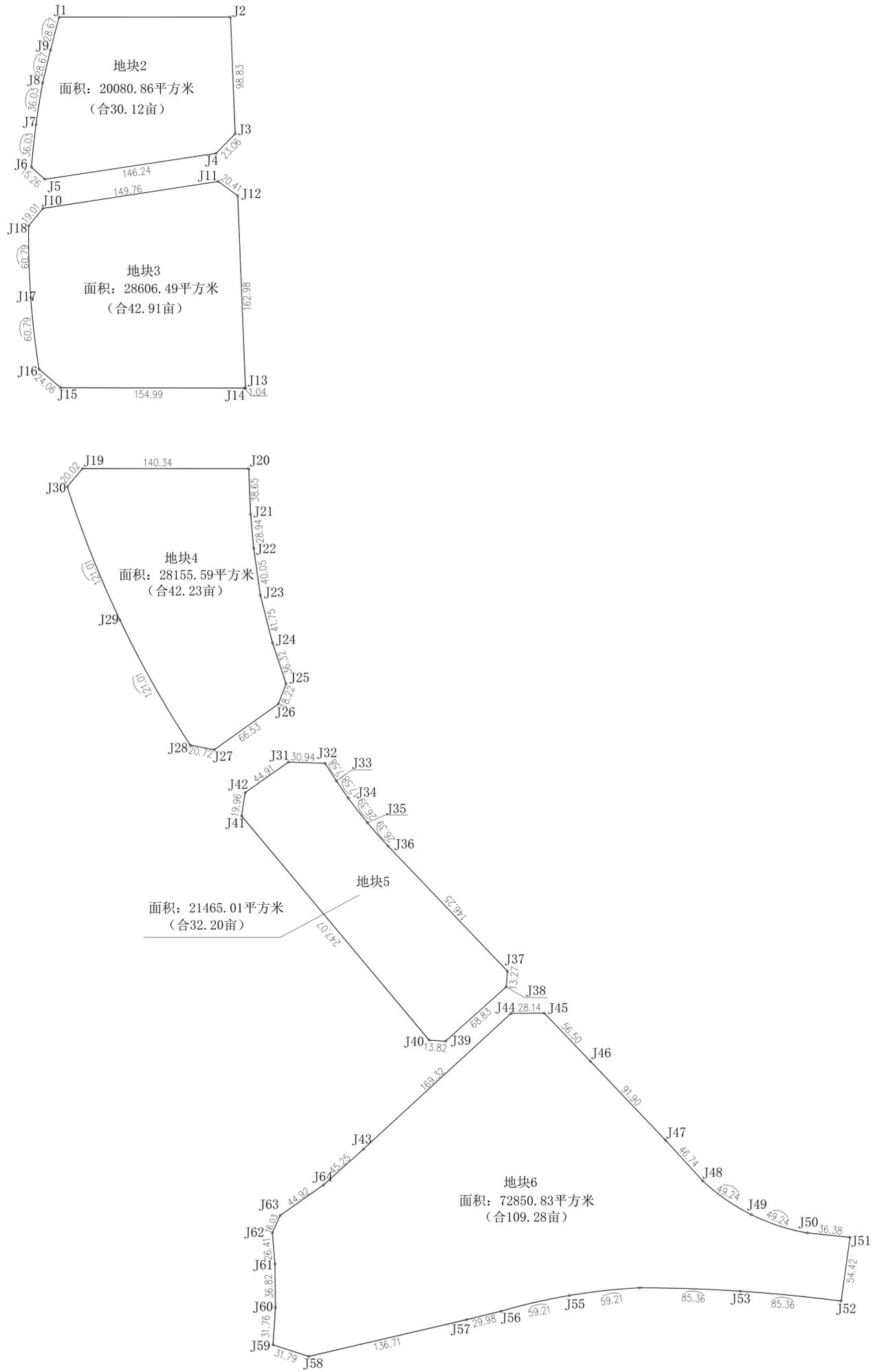
申请单位：北京市丰台区规划和自然资源综合事务中心
本附图与供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函文图一体文件有效文件

图例

-  建设用地范围
-  道路红线
-  地形图

测绘项目平面图

北



说明:

1. 图中长度单位均为米;

绘图人:刘宏远

检查人:张棕浩

2026年3月23日

普通测量成果表

点号	距离 (m)	横坐标(Y)	纵坐标(X)	高程(H)	备注
J1	144.65	498112.836	300423.830		
J2	98.83	498257.484	300423.830		
J3	23.06	498261.464	300325.083		
J4	146.24	498245.372	300308.560		
J5	15.26	498100.790	300286.591		
J6	弧长36.03	498089.440	300296.789		
J7	弧长36.03	498093.296	300332.744		
J8	弧长28.67	498098.911	300368.213		
J9	弧长28.67	498105.614	300396.087		
J1		498112.836	300423.830		
					地块2
J10	149.76	498099.084	300261.973		
J11	20.41	498247.092	300284.793		
J12	162.98	498263.573	300272.757		
J13	1.04	498270.137	300109.913		
J14	154.99	498269.098	300109.913		
J15	24.06	498114.104	300110.279		
J16	弧长60.79	498095.845	300125.953		
J17	弧长60.79	498088.904	300186.398		
J18	19.01	498087.099	300247.213		
J10		498099.084	300261.973		
					地块3
工程名称					只供本工程使用 有效期__年
项目编号	2026-PC-001	填表	刘宏远		
作业部门	工程部	校对	黄天宇		
批准	孔经纬	审核	张棕浩		
				日期	2026年3月23日

普通测量成果表

点号	距离	横坐标(Y)	纵坐标(X)	高程(H)	备注
J43	(m)	498369.731	299466.139		
	169.32				
J44	28.14	498494.215	299580.910		
J45		498522.350	299581.219		
J46	91.90	498561.369	299540.352		
J47		498624.684	299473.744		
J48	46.74	498656.186	299439.214		
J49		498697.038	299410.796		
J50	36.38	498744.312	299395.250		
J51		498780.502	299391.529		
J52	54.42	498773.000	299337.628		
J53		498688.001	299345.961		
J54	弧长85.36	498602.643	299348.830		
J55		498543.686	299342.347		
J56	弧长59.21	498485.888	299329.032		
J57		498456.770	299321.876		
J58	29.98	498323.647	299290.763		
J59		498293.391	299300.511		
J60	136.71	498295.450	299332.207		
J61		498295.045	299369.020		
J62	26.41	498292.862	299395.338		
J63		498299.371	299409.992		
J64	16.03	498336.074	299435.888		
J43		498369.731	299466.139		地块6
工程名称					只供本工程使用 有效期__年
项目编号	2026-PC-001	填表	刘宏远		
作业部门	工程部	校对	黄天宇		
批准	孔经纬	审核	张棕浩	日期	
					2026年3月23日