

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]0003号

关于大兴生物医药产业基地 DX00-0502-0062 地块 M1 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

DX00-0502-0062 地块位于大兴区生物医药产业基地，东至相邻用地权属边界，西至规划景弘大街东红线，南至魏永河北侧公园绿地北红线及西南侧规划用地边界，北至规划思邈西路南红线。依据建设工程规划用地测量成果报告书[2026 规自（大）测字 0006 号]，项目用地总面积 33338.297 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：

序号	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
1	DX00-0502-0062	一类工业用地(M1)	33338.297	46673.616	1.4	36	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。

4. 装配式建筑：按照北京市关于装配式建筑有关要求执行。

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. 项目机动车出入口应设置在低等级道路上。
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、文物保护要求

1. 经核，本次申请项目范围内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，相应信息请咨询大兴区文物行政部门。
3. 大兴生物医药产业基地 DX00-0502-0062 地块于 2025 年 12 月完成考古工作，北京市考古研究院出具考古保函〔2025〕379 号，该项目 33338.3 平方米范围内考古工作已结束。
4. 若发现有价值遗存，应及时向属地文物部门上报。

六、人防要求

人防工程配建面积及功能设置依据《北京人民防空建设规划（2018 年-2035 年）》、《大兴区人民防空分区规划（2021

年-2035年)》、《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)规划人防工程指标及战时功能要求初步意见:本项目位于大兴区生物医药基地DX00-0502-0062地块,规划用地性质为M1一类工业用地,容积率1.4,建筑规模约4.66万平方米。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。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。

七、水务要求

项目应按照《北京市水务局关于北京大兴区生物医药基地DX00-0501-0510街区控制性详细规划(街区层面)区域水影响评价报告的审查意见》(京水务规〔2021〕45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。

八、地震要求

本项目位于大兴区生物医药产业基地。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。

九、生态环境要求

1. 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。

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. 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）鼓励工业企业用地使用权转让、出租时，由转让人、出租人或者受让人、承租人按照国家有关技术规范开展土壤环境现状调查。（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。在土地使用权人从事土地开发利用活动，企业事业单位和其他生产经营者从事生产经营活动过程中，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、其它要求

1. 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。

2. 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。

3. 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。

4. 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。

5. 该意见包含供地条件附图两张，与意见共同使用。

6. 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

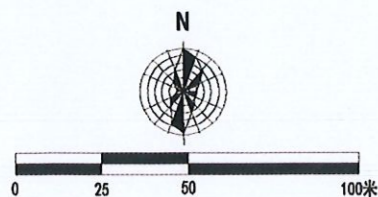
2026年2月13日

大兴生物医药产业基地DX00-0502-0062地块M1一类工业用地

供地条件附图



引导要素		主要内容
基本情况		东至乾建创新产业园西边界线、西至景弘大街、南至魏永河北侧公园绿地、北至思邈西路。
功能引导		DX00-0502-0062地块为一类工业用地，具体功能以工业功能为主。
建筑形态	建筑布局	DX00-0502-0062地块可采用围合式建筑布局，可强化地块主入口、街角交叉口等关键节点设计，形成视觉焦点。
	建筑退线距离	DX00-0502-0062地块南侧主体建筑退让公园绿地北边界不小于1米；北侧主体建筑退让思邈西路道路红线不小于5米；西侧主体建筑退让景弘大街道路红线不小于5米；东侧主体建筑退让相邻地块边线不小于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、退距等相关规定。
	建筑高度	DX00-0502-0062地块建筑高度不超过36米，沿主要道路塑造层次丰富、错落有致、视线通透的天际线，避免出现连续等高的“墙式天际线”。
	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，并与生物医药基地特色风貌协调统一。沿魏永路界面为项目主要对外展示界面，同时设置西侧为主要形象出入口，应呈现良好的现代产业园区风貌形象。
公共空间	地块内部绿化	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。
	慢行系统	塑造便捷、舒适的慢行系统，园区内部形成多级慢行流线，可与外围绿地形成步行联系。
建筑风貌	建筑风格	现代简约风格，整体简洁大气。
	第五立面	屋顶形式以平屋顶为主，鼓励设置屋顶花园，兼顾生态与景观；屋顶色调以浅灰色为主，避免采用亮色屋顶。
	建筑立面	通过强化竖向线条、体块切分与组合、建筑材质的虚实对比等设计手法，塑造多层次立面形象。
道路交通	地块内部交通	地块内部设置人车分流的动线；内部形成车行环线；地面设置环形消防路网。
	机动车出入口	沿景弘大街、思邈西路设机动车主要出入口。地库出入口不宜直接与城市道路连接，宜结合场地内部道路设置。
	人行出入口	景弘大街、思邈西路设置人行出入口。
备注		项目可结合相关部门发布最新政策进行设计。

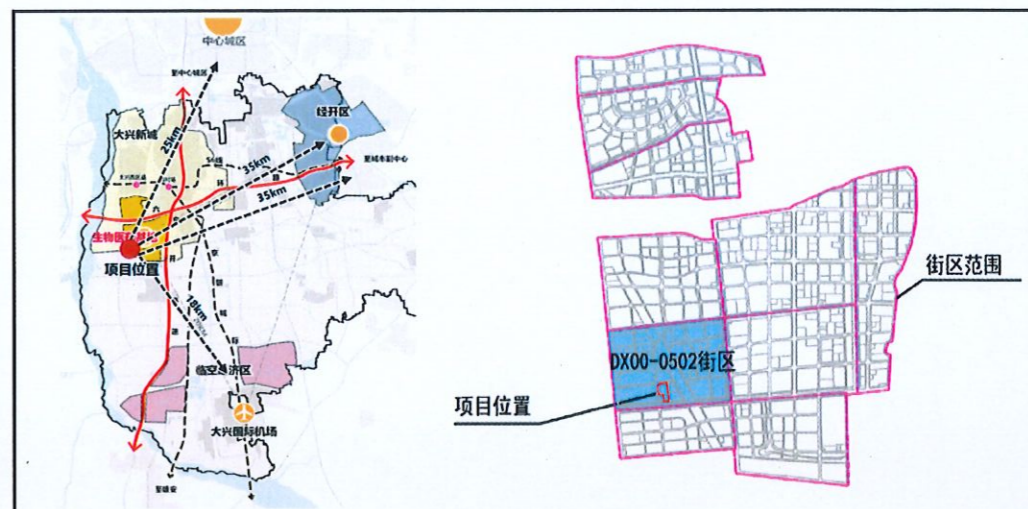


图例

- · - · 规划范围
- 城市道路用地
- 一类工业用地
- 公共绿地
- DX00-0502-0062 地块编号
- 禁止开口路段
- ▲ 建议机动车出入口
- ▲ 建议人行出入口
- 重要界面

大兴生物医药产业基地DX00-0502-0062地块M1一类工业用地

供地条件附图



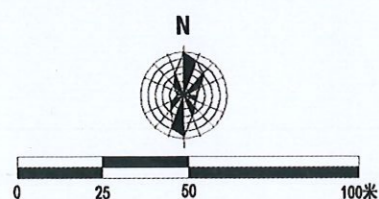
规划范围建设用地控制指标一览表

用地编号	用地性质	用地代码	类别名称	地类代码	用地面积 (公顷)	容积率	建筑规模 (万平方米)	建筑高度 (m)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	备注
DX00-0502-0062	一类工业用地	M1	一类工业用地	100101	3.33	1.4	4.66	36.0	40.0	15.0	-
合计	-	-	-	-	3.33	-	4.66	-	-	-	-

备注:

1. 满足《北京地区建筑工程规划设计通则(03版)》等城市管理要求。
2. 本项目为阶段成果, 各项指标以最终审定方案为准, 地块面积及位置最终以拨地钉结果为准。
3. 规划范围外地块为示意, 最终以审批文件为准。
4. 因小数点保留位数及进位不同导致的数值差异为技术误差。

“多规合一”协同服务附件专用章
京规自(大)供审函[2026]0003号附件



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
- 建议人行出入口