

# 北京市规划和自然资源委员会通州分局

京规自（通）供审函[2026]0002号

## 北京市规划和自然资源委员会通州分局 关于北京市通州区永顺镇邓家窑及永顺村 南部地块土地一级开发项目 FZX-0501-6017 等地块“多规合一” 协同平台供地审核意见的函

北京市通州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、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：东至西富河园小区，南至朝阳北路，西至朝阳区与通州区交界边界，北至永顺镇邓家窑及永顺村土地一级开发项目北部地块。详见附图及钉桩（2026规自（通）测字0001号）。

2、土地储备供应用地的用地性质、用地规模、地上建筑规模、控制高度等详见下表：

2、应合理规划建设时序，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。

3、应按照《〈北京市新增产业的禁止和限制目录（2022版）〉热力生产和供应行业管理措施实施意见》、《关于全面推进新能源供热高质量发展的实施意见》（京发改〔2023〕1309号）及相关行业主管部门意见执行。

4、根据项目建设要求，商各相关行业部门落实供水、供电、供热、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

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，严格擅自拆除，相应信息请咨询属地文物部门。

3、通州区永顺镇邓家窑及永顺村南部地块土地一级开发项目于2020年8月完成考古工作，北京市考古研究院出具文研保函[2019]339号、文研保函[2020]140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、其他规划要求

(一) 需符合城市安全设施规划等专项规划要求。

(二) 关于城市设计和建筑设计要求：按照《北京城市副中心规划设计导则》（规划管理版）、《北京地区建设工程规划设计通则》（03版）等要求执行。

1、建筑布局：项目应满足周边公共服务设施的日照要求。注重规划范围南侧富河大街沿线景观界面的塑造，同时，沿富河大街景观界面应保证较高贴线率。

2、建筑风格：宜采用现代建筑风格，研发总部及配套服务、商业及金融服务业类建筑与附属建筑形式要协调统一。建筑体量应适应地块功能和尺度。

3、建筑材质：推荐使用精致且富有现代感的建筑材料，鼓励采用新型建筑材料。

4、建筑色彩：控制办公、研发、服务配套等不同功能、材质、屋顶形式的建筑之间的色彩协调关系。建筑的色彩设计应以人性化、公众性、时尚性为核心。

5、第五立面：规划用地位于坡顶协调区。7层以下的商业、办公、公共类建筑坡顶率应为50%以上，7层以上的商业、办公、公共类建筑不做强制性要求。坡顶风格应采用中式传统，或化简的中式风格。建筑应提升屋面材质品质。禁止使用颜色过艳的彩钢板，禁止防水材料直接裸露。

(三) 关于抗震方面要求：本项目位于通州区永顺镇。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。

（四）关于人防方面要求：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）、《人民防空分区规划使用指南》（物流、仓储、工业项目篇），FZX-0501-6017地块所属人防分区规划所在管控单元编号为TZ00-0501-01-YS-01，用地性质为M4工业研发用地，建筑面积为28000平方米，容积率为1.2，应配建人防面积不小于2520平方米，战时功能为二等人员掩蔽所。FZX-0501-6018地块所属人防分区规划所在管控单元编号为TZ00-0501-01-YS-01，用地性质为M4工业研发用地，建筑面积为33700平方米，容积率为1.2，应配建人防面积不小于3033平方米，战时功能为二等人员掩蔽所。FZX-0501-6019地块所属人防分区规划所在管控单元编号为TZ00-0501-01-YS-01，用地性质为B4综合性商业金融服务用地，建筑面积为10800平方米，容积率为1.2，应配建人防面积不小于972平方米，战时功能为二等人员掩蔽所。方案实施阶段，人防工程可统筹集中建设。人员掩蔽工程服务半径不大于200米。地块内各防护单元宜实现互联互通，地块内应设置人防警报器（服务半径不大于500米），战时水箱、电站不可临战安装。上述指标以实际建筑面积为计算基

数，功能要求最终以人防部门审定意见为准。待该项目方案确定后再征求人防部门意见。

（五）关于绿色建筑方面要求：按照《北京市建筑绿色发展条例》、《关于推进北京城市副中心高质量发展的实施方案》、《北京城市副中心绿色建筑高质量发展的指导意见》（副中心建管发〔2021〕1号）以及《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）等要求执行。城市副中心新建民用建筑 100%达到二星级绿色建筑标准要求，新建公共建筑 100%执行三星级绿色建筑标准。落实《通州区建筑绿色发展三年行动方案》要求，新建社会投资为主的建设项目，总建筑面积为 0.5 万平方米及以上的项目，建设超低能耗建筑面积应不低于总建筑面积的 15%。

（六）关于节能方面要求：按照《〈北京市新增产业的禁止和限制目录(2022年版)〉热力生产和供应业管理措施实施意见》等要求执行。

（七）关于生态环境方面要求：按照《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021年版）及北京市实施细化规定（2022年版）等要求执行。

（八）关于无障碍方面要求：方案阶段落实《建筑与市政工程无障碍通用规范》（GB55019-2021）及《北京市无障碍系统化设计导则要求》。

（九）关于公众参与方面要求：本项目在办理多规合一

会商意见函前，需对规划设计方案总平面图进行现场和政府网站公示，公示时间不少于7个工作日。

（十）关于建设内容方面要求：应符合《北京市新增产业的禁止和限制目录》的相关要求。

（十一）其他未提及事宜应符合相关规定。

专此函达。

北京市规划和自然资源委员会通州分局

2026年11月7日

多规合一协同服务专用章  
(通州分局)