

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]0004号

北京市规划和自然资源委员会大兴分局 关于大兴区三合庄改造土地一级开发项目 DX00-0202-0188 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

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、土地供应用地及建设规划要求

（一）土地供应用地位置、范围：DX00-0202-0188 地块位于大兴新城东组团 0202 街区，东至陈庄子西巷西侧绿化带西红线，西至兴旺大街东侧绿化带东红线，南至 DX00-0202-0186 地块北边界，北至陈庄子路南侧绿化带南红线，详见附件及 2026 规自（大）测字 0014 号《建设工程规划用地测量成果报告书》。

（二）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	DX00-02 02-0188	R2 二类居住用地	21416.028	38548.85	1.8	36	30	30	
	总计		21416.028	38548.85					

二、规划建设要求

(一) 关于规划指标的要求：本项目地上建设规模、容积率、建筑高度、建筑密度为上限，绿地率为下限。

(二) 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

(一) 建设项目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。

(二) 古树名木保护：项目用地如涉及现状古树，应依照《〈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。

(三) 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、市政、交通规划要求

(一) 本项目位于规划实施率较高地区，周边市政交通配套条件满足本次建设需要，后续按照项目清单做好大小市政衔接，保障项目及周边市政交通需求。

（二）关于交通设施要求：项目周边同期实施的交通设施、内部道路、机动车出入、地下车库、停车位等建设要求原则上应按《大兴区黄村镇三合庄改造土地一级开发项目DX00-0202-0188 等地块交通设施要求》进行落实。

（三）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《新建居住项目电动自行车相关配建指标》、《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

（一）经核，本次申请地块暂不涉及地上不可移动文物。

（二）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。

（三）大兴区三合庄改造C组团土地一级开发项目于2015年7月完成考古工作，北京市考古研究院出具地下文物保护完工函，该项目考古工作已结束。

（四）大兴区三合庄改造A、B、C组团居住及配套项目于2023年5月完成考古工作，北京市考古研究院出具考古保函[2023]118号，该项目考古工作已结束。

（五）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）及《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：本项目按照 38500 平方米建筑规模核算，应配建人防工程建筑面积 3465.00 平方米，其中二等人员掩蔽所不小于 3465.00 平方米，抗力等级不低于甲 6。人员掩蔽工程服务半径不大于 200 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。

七、生态环境要求

（一）合理规划布局。应在交通干线两侧首排优先安排公共建筑等非敏感建筑，确需在交通干线两侧首排规划建设住宅时，在土地出让前完成噪声影响分析并落实降噪措施或预留条件，将防护距离、隔声屏障等降噪要求作为设计条件，纳入招标文件、建设项目选址意见书、建设工程规划许可证、建设项目规划方案批复文件等。

（二）土壤安全利用方面。1. 项目内地块用途拟变更为住宅用地、公共管理与公共服务用地，按照《中华人民共和国土壤污染防治法》第五十九条，以及《北京市土壤污染防治条例》第三十六条规定，应依规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。目前该地块已完成土壤调查，污染地块已完成修复，该地块已移出北京市建设用地土壤污染风险管控和修复名录。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。

（三）加强水污染防治工作。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。

八、地震要求

本项目位于大兴区黄村镇。该区域已开展了区域性地震安全性评价工作，应按照评价成果进行规划建设。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、其它要求

（一）关于城市设计和建筑设计的要求：建筑设计应遵循城市设计的理念，与周边环境相协调、与城市整体风貌相融合。在满足建筑功能的同时，注重创造宜人的外部空间，注重建筑文化内涵和品质，提升建筑设计质量，体现中国特色、古都风韵、时代风貌。

（二）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。

(三) 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) 或《居住建筑节能设计标准》(DB11/891-2020) 的相关要求。

(四) 关于雨水工程利用方面的要求：应按照原市规划委《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)》、《海绵城市建设设计标准》(DB11/T1742-2020) 的有关要求，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。

(五) 关于水务方面的要求：项目应按照《北京市水务局关于大兴区黄村镇三合庄改造土地一级开发项目DX00-0202-0188 等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〔2026〕55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。

(六) 关于适老性设计的要求：应满足《住宅适老性规划设计有关意见的通知》(京规发〔2015〕164号) 相关规定。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。

（七）关于无障碍的要求：方案阶段落实《北京市无障碍系统化设计导则》要求。

（八）关于噪声的要求：应落实《大兴区黄村镇三合庄改造土地一级开发项目（DX00-0202-0188、0186、0187、0168地块）防噪声距离和措施说明咨询报告函审意见》及《大兴区黄村镇三合庄改造土地一级开发项目（DX00-0202-0188、0186、0187、0168地块）防噪声距离和措施说明》的相关要求。

（九）该意见包含供地条件附图两张，与意见共同使用。

（十）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。

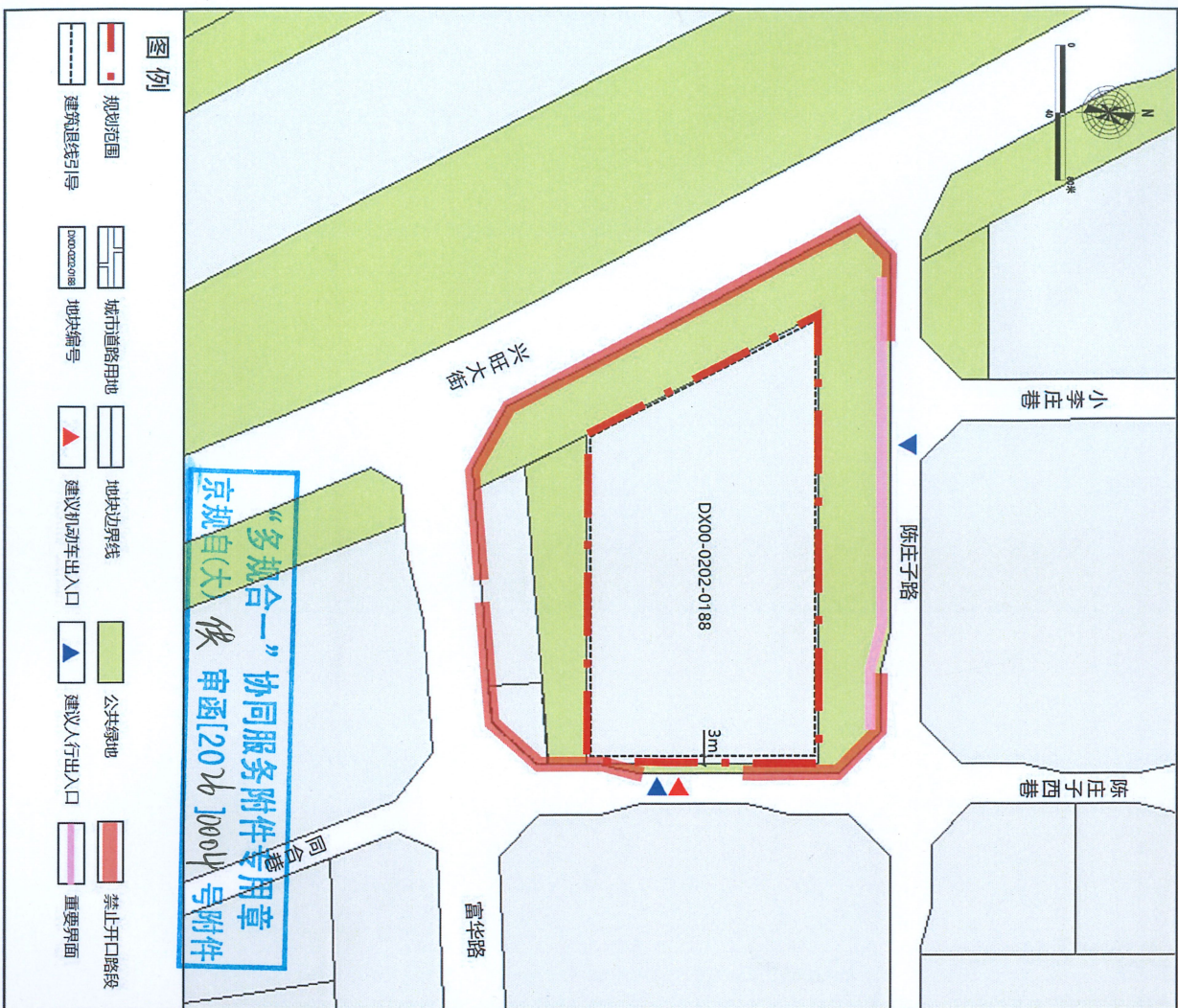
专此函达。

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4月28日

大兴区三合庄改造区土地一级开发项目DX00-0202-0188地块R2二类居住用地供地项目 供地条件附图（城市设计引导）



引导要素		主要内容
建筑形态	建筑布局	建议主体建筑南北方向布局，在内部形成集中的绿化空间，宜与外部公共绿化空间形成联动，形成有韵律的天际线，丰富空间肌理。
	建筑退线	地块内主体建筑需满足《北京地区建设工程规划设计通则(2003版)》中，退让相邻单位建设用地边界线、退线、退距等相关规范要求。地块内主体建筑退让用地东侧边界线不小于3米。
	建筑高度	本次项目开发强度及建设内，规划二类居住用地主体建筑高度不超过36米。
	建筑风格	宜采用现代建筑风格或新中式建筑风格，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，凸显现代、生态开放的建筑特色。
	建筑立面	住宅建筑立面鼓励适当增加虚实结合的手法，以形成轻盈通透的立面效果。简洁大方，无深凹口，精简立面装饰。
道路交通	建筑色彩	居住建筑宜以“温暖淡雅”为原则，宜以浅灰色、浅咖色为主色调，以深灰色为辅，以褐色、香槟金色等亮色点缀。突出居住区温馨舒适的特点，避免色彩单调，可通过明度差异，营造丰富的色彩层次，宜与周边居住建筑色彩相协调。
	第五立面	住宅屋顶形式宜与周边建筑协调，屋顶色彩以材质本色为主，避免亮色屋顶。
	地块内部交通	内部交通应尽量采用人车分流的组织模式，主要机动车道沿建筑外围布置。
	机动车出入口	沿兴旺大街、陈庄子路西侧、富华路西侧、陈庄子西巷北侧设置为禁止开口路段，居住地块主要机动车出入口应位于陈庄子西巷南侧避让禁止开口路段的位置。
	人行出入口	居住地块沿陈庄子路和陈庄子西巷设置人行出入口，结合地块内部通道布置人行出入口增加慢行可达性。
公共空间与景观	公共空间	地块内部景观布局宜与周边公共空间呼应协调，公共空间景观布置宜多样化，构建花园式“好社区”。
	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。
	慢行系统	鼓励引导DX00-0202-0188地块拿地企业自主开放地块内部公共步行通道，织补串联地块内步行通道。鼓励引导打开空间界面，加强空间联系，打通微循环路径。宜结合周边绿地形成疏散空间。
备注		项目可结合相关部门发布最新政策进行设计，本图为引导性图则地块周边仅为示意。

大兴区三合庄改造土地一级开发项目DX00-0202-0188地块R2二类居住用地供地项目

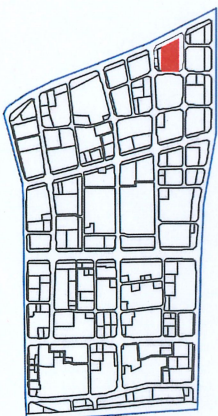
供地条件附图



项目在大兴区位置

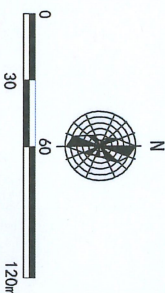


项目在0202街区位置



图例

- 规划范围
- 城市道路用地
- 地块编号 R2 二类居住用地



规划地块控制指标一览表

地块编号	用地代码	用地性质	类别名称	地块代码	用地面积 (公顷)	容积率	建筑面积 (万平方米)	建筑限高 (米)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)
DX00-0202-0188	R2	二类居住用地	二类城镇住宅用地	070102	2.14	1.8	3.85	36	30	30

备注

1. 本图例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。
2. 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桩结果为准。

“多规合一”协同服务附件专用章
 京规自(大)供 审函[2026]0004号附件