

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]0006号

北京市规划和自然资源委员会丰台分局 关于北京丽泽金融商务区北区 B1 地块建设 及综合治理项目 FT00-0609-0065 地块 F3 其他类多功能用地供地项目“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：该项目位于丰台区太平桥街道丽泽金融商务区，四至范围为东至规划莲花河西路，南至丽泽路，西至规划丽泽金泽东路，北至规划三路居南路。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0009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
	FT00-0609-0065	F3 其他类多功能用地	28362.477	---	136800 (不含轨道附属设施约6436平方米)	120	绿地率核心区统筹核算	1. 含城市航站楼功能建筑规模约18400平方米, 由土地竞得人有偿建设, 具体航空功能及建设要求以土地竞得人与京丽航公司相关协议为准, 具体规模及布局以最终审定方案为准。 2. 本地块规划商业地上建筑面积指标不低于87400平方米。
	总计		28362.477		136800			

二、建设规划要求

1、入市地块周边市政道路上立体钉桩部分的建筑规模计入本次入市地块。

2、入市地块涉及丽泽城市航站楼, 项目建设应与航站楼建设、运营单位做好对接, 保障丽泽城市航站楼安全运营。

3、入市地块涉及在运营的地铁16号线红莲南路站-丽泽商务区站区间以及在建的大兴机场线, 项目建设应与地铁运营单位做好方案衔接, 保障地铁16号线运行以及大兴机场线建设安全。应严格遵守《北京市轨道交通运营安全条例》、《城市轨道交通运营管理规定》、《北京市轨道交通运营安全保护区施工作业安全监督暂行办法》、《北京市轨道交通运营安全保护区巡查管理办法》、《城市轨道交通结

构安全保护技术规范》、《穿越城市轨道交通设施监测评估及监测技术规范》等文件的要求。

4、入市地块采用“期地供应”模式，应在入市文件中明确综合利用相关预留工程验收及交付等相关要求。

5、考虑到丽泽国际金融城为地上地下一体化开发，涉及配套等相关指标在 8 宗地中统筹考虑。

6、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。

7、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。

8、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。

3、非机动车停车位：本次供应的北京丽泽金融商务区北区 B1 地块建设及综合治理项目 FT00-0609-0065 地块，应配建非机动车位将随丽泽城市航站楼综合交通枢纽一体化工程以及丽泽北区地下基础设施及综合开发配套项目落实，本次无具体非机动车停车位建设要求。

4、根据丽泽北区地上地下互联互通的设计要求，涉及在周边市政道路上方及以上部分形成建筑物连廊、地下部分实现连通，同时需在市政道路人行道内增加必要的支撑结构。上述设计内容应不影响三路居南路、丽泽金泽东路、莲花河西路等市政道路和地下市政管线的建设使用，并按要求办理相关手续，相关单位做好施工、使用管理，落实安全监管职责。

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《关于北京丽泽金融商务区北区B、B1地块（自行拆分丽泽城市航站楼及新机场北延一体化工程项目）地下文物保护工作的函》（考古保函〔2022〕159号）要求，落实具体工作。

七、项目规划设计要求

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。

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、控制高度为上限，绿地率在丽泽金融商务区核心区内统一核算。为保证地块地上、地下互联互通，一体化开发建

设，随地上建筑规模一并出让的地下建筑规模共约 60248.04 平方米；地下一层涉及建筑规模约 5734.972 平方米，地下二层涉及建筑规模约 6207.24 平方米；地下三层涉及建筑规模约 3651.891 平方米，地下四层夹层涉及建筑规模约 3433.393 平方米，地下四层涉及建筑规模约 19995.436 平方米，地下五层涉及建筑规模约 21225.108 平方米。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 0008 号）。

本地块含城市航站楼功能建筑规模约 18400 平方米，由土地竞得人有偿建设，具体航空功能及建设要求以土地竞得人与京丽航公司相关协议为准，具体规模及布局以最终审定方案为准。

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：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。

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，丽泽城市航站楼综合交通枢纽一体化工程位于丽泽金融商务区北区包含 TF00-0609-0064、TF00-0609-0065 两个地块及周边道路公园绿地地下空间部分，北京市丽泽城市航站楼投资发展有限公司已于 2023 年 01 月 18 日取得该项目的《建设项目修建人民防空防护工程标准审查意见书》（2023（DGHY）京防（丰）工准字 0003 号），两个地块应建人防工程建筑面积以 23.5 万平方米作为核算基数。本次上市的北京丽泽金融商务区北区 B1 地块建设及综合治理项目 FT00-0609-0065 地块 F3 其他类多功能用地，应建人防指标已在丽泽城市航站楼综合交通枢纽一体化工程落实，本次无人防工程建设需求，FT00-0609-0065 地块设置人防警报器及警报控制室一处。

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、关于园林绿化方面的要求：根据市园林绿化局要求，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。

10、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〔2022〕733号、京交函〔2023〕123号），并在方案阶段按要求开展交评工作。

11、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。项目应按照《北京市水务局关于北京市丰台区丽泽金融商务区北区 B1 地块土地一级开发项目涉水事项论证报告的审查意见》（京水行许字〔2022〕468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。

12、关于文物保护方面的要求：根据市文物局要求，一是经核，本次申请用地项目部分位于《金中都城遗迹保护范围及建设控制地带图》中所示的“山林或农田”中。根据《中华人民共和国文物保护法》等法律法规，涉及相关项目需依法履行报审程序。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。三是北京丽泽金融商务区北区 B、B1 地块（自行拆分丽泽城市航站楼及新机场北延一体化工程项目）于 2022 年 12 月完成考古工作，北京市考古研究院出具文研保函 [2022]049 号，考古保函 [2022]159 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。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。

14、商业办公类项目规划建设：应按照《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》（京建发〔2017〕第112号）及《关于严格商业办公类项目规划建设行政审批的通知》（京建发〔2017〕第147号）号的有关要求执行。

15、关于地上地下一体化衔接有关要求：本次拟供应地块地下为丽泽城市航站楼综合交通枢纽一体化工程。为确保 FT00-0609-0065 地块地上二级竞得人开发建设时与地下项目有序衔接。该项目应符合《关于丽泽城市航站楼综合交通枢纽一体化工程 FT00-0609-0065 地块一体化开发衔接条件的说明》有关要求（附件2）。

16、根据住建部《关于印发2016—2020年建筑业信息化发展纲要的通知》（建质函〔2016〕183号）、市住建委等七部门《关于推动丽泽金融商务区低碳生态建设的工作意见（试行）》（京建发〔2012〕286号）、《北京丽泽金融商务区低碳生态建设指标体系》（丰政发〔2012〕43号）及有关规划、标准要求，该项目需符合《北京丽泽金融商务区 FT00-0609-0065 地块低碳生态建设约定书》（附件3）。

专此函达。

附件：1. 附图；

2. 《关于丽泽城市航站楼综合交通枢纽一体化工程 FT00-0609-0065 地块一体化开发衔接条件的说明》；

3. 《北京丽泽金融商务区 FT00-0609-0065 地块
低碳生态建设约定书》。

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)

(丰台分局2026年3月15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 (京规自(丰)供审函[2026]0006号)



1:2000

北京市丰台区规划和自然资源综合事务中心
北京丽泽金融商务区北区B1地块建设及综合治理
项目FT00-0609-0065地块E3其他类多功能用地
总用地面积：28362.477平方米
拨地钉桩成果文号：2026规自(丰)测字0009号

FT00-0609-0065

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方位有效文件

- 图例
- 建设用地范围
 - 道路红线
 - 地形图

北京丽泽金融商务区 FT00-0609-0065 地块 低碳生态建设约定书

甲方：北京丽泽金融商务区管理委员会

乙方：

为全面落实习近平新时代中国特色社会主义思想关于低碳生态建设新理念，积极推动丽泽金融商务区低碳生态示范园区及智慧城市示范区建设，按照《北京城市总体规划（2016-2035年）》，丽泽商务区作为新兴金融产业集聚区、首都金融改革试验区，需重点发展互联网金融、数字金融、金融信息、金融中介、金融文化等新兴业态，完善区域配套，加强智慧型精细化管理的规划定位，依据市住房城乡建设委、市规划委、市国土局、市发改委、市政市容委、市财政局和丰台区人民政府共同制定的《关于推动丽泽金融商务区低碳生态建设的工作意见（试行）》（京建发[2012]286号）、《住房城乡建设部关于印发2016—2020年建筑业信息化发展纲要的通知》（建质函[2016]183号）、《住房城乡建设部办公厅关于做好国家智慧城市试点工作的通知》（建办科[2013]5号）、住房城乡建设部节能与科技司、丰台区人民政府和北京市住房和城乡建设委员会签订的《智慧城市创建任务书》及有关规划、标准要求，甲、乙双方经过友好协商，在遵守丽泽金融商务区相关规划和规定的同时，现就北京丽泽金融商务区 xx 地块低碳生态、智慧城市和信息化建设作如下约定：

一、关于建筑节能减排

1. FT00-0609-0065 地块总建设用地面积为 2.84 公顷，地上总建筑面积

模为 13.68 万平方米，用地性质为 F3 其他类多功能用地。根据丽泽商务区低碳生态规划要求，FT00-0609-0065 地块用地范围内的商业业态应通过不低于二星级绿色建筑标识认证，其他业态应通过不低于三星级绿色建筑标识认证。

2. FT00-0609-0065 地块使用较高用水效率等级的卫生器具，全部卫生器具的用水效率等级达到 2 级及以上。

3. FT00-0609-0065 地块在施工阶段全面实施绿色施工并对施工过程中水、电、油、气等能源资源使用情况进行计量。

4. FT00-0609-0065 地块合理选用国家及北京市推广的绿色建材。

二、关于能源利用

1. FT00-0609-0065 地块建设项目应提高建筑节能设计标准，采用高效节能设备，单位建筑面积能耗折标准煤应不超过《民用建筑能耗指标》（DB11T/1413-2017）标准目标值要求。

2. FT00-0609-0065 地块建设项目须制定项目碳排放实施方案，在设计阶段及运营初期实行预评审制度，以落实丽泽金融商务区碳中和规划建设理念。

3. FT00-0609-0065 地块用地范围内的建筑设置水、电、气、热、冷及可再生能源利用的能源管理平台，并且符合丽泽金融商务区内区域能耗监测管理平台的衔接兼容要求。商业不接入丽泽金融商务区内区域能耗监测管理平台。

4. FT00-0609-0065 地块建设项目采用丽泽商务区提供的集中供冷、供热能源供应方式。商业自建冷热（空气源热泵）源。

三、 关于资源利用

1. FT00-0609-0065 地块建设项目的生活垃圾分类收集率达 100%，垃圾容器和收集点的设置合理并与周围景观协调。

2. FT00-0609-0065 地块建设项目使用非传统水源，满足非传统水源利用率不低于 30%。

四、 关于建筑物公共基础数据

为便于丽泽商务区智慧城市的建设管理，更好的为入园企业提供优质服务，乙方应履行下列要求：

1. FT00-0609-0065 地块建设项目创建并保留建筑物设计、施工等阶段的建筑信息模型，便于商务区智慧城市数字化管理。

2. FT00-0609-0065 地块建设项目各个阶段公共基础数据应满足丽泽商务区城市公共基础数据库要求，同时也应满足《民用建筑信息模型设计标准》DB11/T1069-2014、《建筑信息模型应用统一标准》GB/T51212-2016、《建筑信息模型施工应用标准》GB/T51235-2017 的相关要求。

五、 信息化建设

1. 依照《关于加快推进 5G 基础设施建设的工作方案》；《丰台区 5G 基础设施建设工作流程》；《北京丽泽金融商务区 5G 室外基站布局方案》；本着资源共享，提升商务区网络品质的原则，满足宏基站的建设资源，预留相应资源。

2. FT00-0609-0065 地块用地红线内设置通信人孔，满足商务区信息管网接入要求，以及通信线路施工规范，便于后期通信线缆的接入。

4. FT00-0609-0065 地块通信设施建设应满足国家、北京市及行业标准，

并预留 5G 通信扩展空间。在地块内或建筑物内相应的位置预留通信设备安装的空间和位置，用以提供无线网络覆盖。

5. 为满足丽泽金融商务区智慧城市的建设和管理要求，FT00-0609-0065 地块建设项目（商业除外）的信息化建设、应用接口应按照商务区统一要求执行，便于后期各项目数据的统一管理。

6. 为加强丽泽金融商务区通信规范化管理，对通信管道使用、通信线缆接入、通信业务运营等实行“统一规划、统一建设、统一管理”，以做到通信建设行为合法合规，相关通信设施的建设及运营需满足丽泽金融商务区相关通信管理要求，并且与丽泽管委会指定的主体做好对接工作。

六、其他

1. 按照《关于推动丽泽金融商务区低碳生态建设的工作意见（试行）》（京建发[2012]286 号）和丰台区政府相关文件落实低碳生态及智慧城市相关要求，在规划方案、施工图、项目竣工验收等主要节点，应与丽泽管委会沟通并提交相关资料进行备案，以达到绿色建筑、智慧城市及信息化相关要求。

2. 丽泽管委会或其指定的主体负责开展丽泽金融商务区智慧城市规划设计、建设落实、运营与管理等具体实施性工作，按照《国家智慧城市创建任务书》执行。若地块在现有绿色建筑指标体系基础上参评其他同类标准，需由丽泽管委会或其指定的主体协同管理，优化技术措施配置。

3. FT00-0609-0065 地块中标人须在《中标通知书》签发之日起 20 个工作日内，与丽泽管委会或其指定的主体签订《北京丽泽金融商务区低碳生态建设约定书》。

附件：《北京丽泽金融商务区低碳生态建设控制管理流程图》

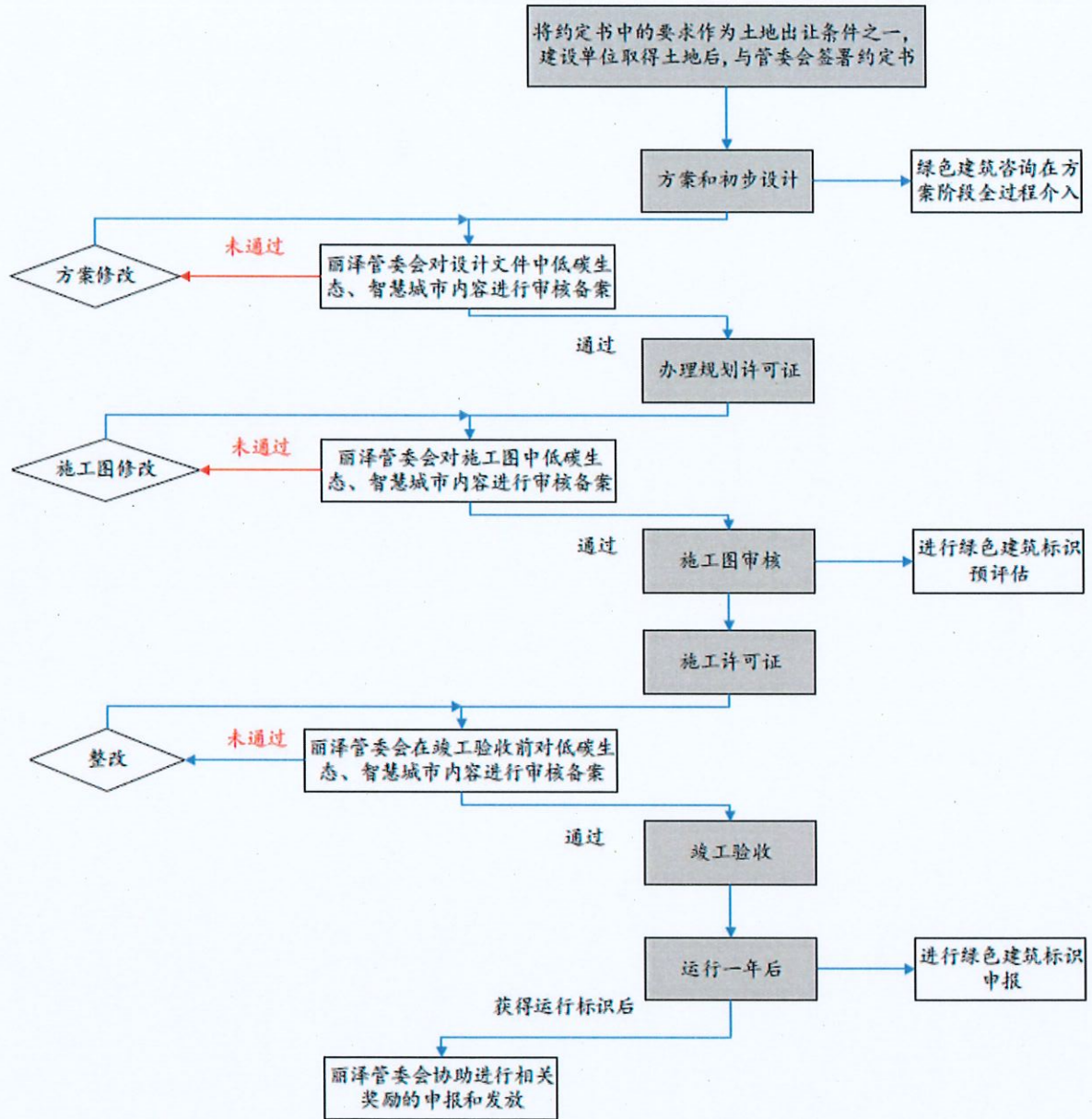
甲方：北京丽泽金融商务区

乙方：

年 月 日

附件：

低碳生态建设控制管理流程图



注：在方案阶段提供方案设计图纸和自行预评估报告及低碳生态建设说明，在施工图审查和竣工验收前需按绿色建筑评价标识要求提供证明材料。

附件 2:

关于丽泽城市航站楼综合交通枢纽一体化工程FT00-0609-0065地块一体化开发衔接条件的说明

本地块地下为丽泽城市航站楼综合交通枢纽，综合开发需围绕附属设施、结构预留等，开展地上地下工程对接预留工作。

(1) 针对供枢纽(含航空、轨道交通，下同)使用的地下出地面附属设施，包括地下疏散楼梯或(消防)电梯、扶梯出入口、人防出入口、风井及其百叶、油烟井、设备管道井、多联机和排烟设备等，土地竞得人应采取防护措施，以保证枢纽的建设、验收、运营、巡检及维修要求(其中应保证通风管道、排油烟井、多联机和排烟等设备实现伸顶通气、排油烟功能)。

(2) 综合开发的管线应尽量避免跨越枢纽管理区域，如不能避免，接口形式应满足枢纽安全要求。

(3) 综合开发方案应符合与枢纽、其他产权地块连通或共用的接口、电梯、扶梯、消防(疏散)等设施的位置、走向、宽度、洞口尺寸等技术参数要求。

(4) 综合开发小市政方案的相关设备设施的位置、数量、技术指标应符合枢纽小市政管线设计要求。

(5) 供应用地地下出让范围内，已为地上建筑预留竖向连通条件，综合开发方案应符合地下出让范围内核心筒、

剪力墙、楼梯、电梯、消防电梯、风井、设备用房、厨房、卫生间、集水坑等的位置、布局、尺寸、降板范围、荷载等竖向预留连通条件。

(6) 供应用地地下空间柱网体系及地上建筑生根柱网框架、位置及总竖向荷载预留限值已确定；出让范围内地下设备机房特殊荷载区域范围已确定；红线范围内地下室顶板高程、覆土厚度及覆土荷载已确定；施工塔吊、施工道路、周转材料存放区、水电加工区、钢筋加工区等荷载已确定。综合开发方案应符合以上预留的位置、荷载及技术要求等条件。

(7) 综合开发与枢纽功能相关的公共导向标志、标识设施应与枢纽公共导向标识系统的整体设计相协调，涉及枢纽公共安全标识设施位置须保证枢纽设置需求。

(8) 综合开发使用的设备系统应满足枢纽运营安全所需的信息对接以及相应的消防设备系统联动要求，地下出让范围内与公共安全相关的视频监控系统、公共信息发布系统、广播系统等，应能接入枢纽相应系统以满足应急联动需求，应符合智慧枢纽平台(暂定名称)的接口条件以满足政府部门对枢纽统一管理要求。

(9) 出让范围内，综合开发与枢纽共用的卸货平台、垃圾房、消防疏散空间、设备管井等设施，由土地竞得人进行管理，土地竞得人需保证枢纽的正常运营使用。

(10) 土地竞得人须保证枢纽的建设进度和运营安全，如需对上述地下工程及相关事宜进行变更、调整，应充分协

商并取得枢纽建设运营等相关单位书面同意，方可进行变更、调整。

2026年2月25日