

北京市规划和自然资源委员会丰台分局

京规自（丰）初审函[2025]0033号

北京市规划和自然资源委员会丰台分局 关于太平桥城中村改造项目 FT00-0608- 0001 上市地块周边市政交通规划综合方案 “多规合一”初审意见的函

北京赋泽房地产开发有限公司：

你单位《关于丰台区太平桥城中村改造项目 FT00-0608-0001 上市地块及周边市政交通规划综合方案申请纳入“多规合一”协同平台初审的请示》及所报规划方案、同步规划统筹实施清单收悉。经研究，现将有关意见函告如下：

一、道路工程方案

太平桥路（马连道西路-平宁北街），规划为城市次干路，道路红线宽 30 米，道路长约 0.22 公里，未按规划实施。

北京西站南路（马连道西路-平宁北街），规划为城市主干路，道路红线宽 54 米，道路长约 0.22 公里，现状已实施。

马连道西路（太平桥路-北京西站南路），规划为城市支路，道路红线宽度 30 米，道路长约 0.3 公里，未按规划实施。

平宁北街（太平桥路-北京西站南路），规划为城市支路，道路红线宽度 25 米，道路长约 0.3 公里，未按规划实施。

二、市政管线工程方案

（一）雨水排除

本项目雨水排除出路为莲花河。

规划沿马连道西路，自北京西站南路至太平桥路，新建一条 $\Phi 1200$ 毫米雨水管道，由东向西排入太平桥路规划雨水管道，管道长约 0.3 公里。

规划沿平宁北街，自北京西站南路至太平桥路，新建一条 $\Phi 1200$ 毫米雨水管道，由东向西排入太平桥路规划雨水管道，管道长约 0.3 公里。

规划沿太平桥路、丽源路、三路居北路，自马连道西路至莲花河，新建一条为 $\square 2200 \times 1400 \sim 3 \square 4200 \times 2800$ 毫米雨水管道，自北向南再向东排入莲花河，管道长约 2.6 公里。

（二）污水排除

本项目污水排除出路为槐房-小红门再生水厂。

规划沿马连道西路，自北京西站南路至太平桥路，新建一条 $\Phi 400$ 毫米污水管道，由东向西排入太平桥路现状污水管道，管道长约 0.3 公里。

规划沿平宁北街，自北京西站南路至太平桥路，新建一条 $\Phi 400$ 毫米污水管道，由东向西排入太平桥路现状污水管道，管道长约0.3公里。

（三）供水规划

本项目规划供水水源引自中心城供水管网。

规划保留马连道西路现状DN400毫米供水管道。

规划沿平宁北街，自北京西站南路至太平桥路，新建一条DN400毫米供水管道，管道长约0.3公里。

（四）再生水规划

本项目再生水水源引自中心城再生水管网。

规划沿马连道西路，自北京西站南路至太平桥路，新建一条DN300毫米再生水管道，管道长约0.3公里。

规划沿平宁北街，自北京西站南路至太平桥路，新建一条DN200毫米再生水管道，管道长约0.3公里。

规划沿太平桥路，自马连道西路至太平桥中街北侧，新建一条DN300毫米再生水管道，管道长约0.4公里。

（五）供热规划

项目地块内建议按照《〈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）等相关要求，采用自建分布式能源站供热，由燃气或电力等常规能源调峰补充。最终供热方案以发改委、城管委等行业主管部门意见为准。

（六）供气规划

规划沿马连道西路，自北京西站南路至太平桥路东侧，新建一条 DN300 毫米低压燃气管道，管道长约 0.2 公里。

规划沿平宁北街，自北京西站南路至太平桥路东侧，新建一条 DN200 毫米低压燃气管道，管道长约 0.2 公里。

规划沿北京西站南路，自现状至雅街至平宁北街，新建一条 DN200 毫米低压燃气管道，管道长约 0.1 公里。

（七）供电规划

本项目电源引自现状丰益 110 千伏变电站。

规划沿马连道西路，自北京西站南路至太平桥路，新建一条 $12\Phi 150+2\Phi 150$ 毫米电力管道，管道长约 0.3 公里。

规划沿平宁北街，自北京西站南路至太平桥路，新建一条 $12\Phi 150+2\Phi 150$ 毫米电力管道，管道长约 0.3 公里。

规划沿北京西站南路，自丰益 110 千伏变电站至丽泽路，新建一条 $12\Phi 150+2\Phi 150$ 毫米电力管道，管道长约 0.6 公里。

（八）信息规划

规划沿马连道西路，自北京西站南路至太平桥路东侧，新建一条 38 孔（含 1 孔歌华有线及迁改）信息管道，管道长约 0.3 公里。

规划沿平宁北街，自北京西站南路至太平桥路东侧，新建一条 28 孔（含 1 孔歌华有线及迁改）信息管道，管道

长约 0.3 公里。

规划沿北京西站南路，自现状至雅街至平宁北街，新建一条 18 孔（迁改）信息管道，管道长约 0.07 公里。

规划沿太平桥路，自现状至雅街至平宁北街，新建一条 6 孔（迁改）信息管道，管道长约 0.07 公里。

三、初审意见

《太平桥城中村改造项目 FT00-0608-0001 上市地块配套道路及市政管线实施清单》已经“多规合一”平台会商相关主管部门及专业公司认可。请建设单位、设计单位依据以下意见继续深化方案，推进后续相关工作。

1、请建设单位商各市政专业公司加快推进马连道西路、平宁北街等道路工程及随路管线，确保与本项目同步交用。

2、为保障建设用地雨水排除需求，请建设单位商水务主管部门、市排水集团加快深入研究太平桥路、丽源路、三路居北路规划雨水方沟规划方案及建设事宜，并研究近期排水出路。

3、请建设单位在道路设计阶段根据各部门会商意见及实施条件，优化平宁北街道路断面。

4、请详细勘察现状地下管线情况，新建市政管线与现状管线、建筑物及构筑物平面及竖向距离应满足有关规范要求。如市政管线建设位置与现状管线及规划管线产生矛盾，应报我局另行研究。

5、请建设单位委托具有资质的设计单位依据法律、法

规、规章、规范和技术标准要求完善规划设计方案。我局可就建设单位提供的设计方案通过“多规合一”协同平台与相关部门进行会商，提供进一步的咨询意见，以便建设单位顺利获得行政许可。

专此函达。

附件：

- 1、《太平桥城中村改造项目 FT00-0608-0001 上市地块周边市政交通规划综合方案》
- 2、《太平桥城中村改造项目 FT00-0608-0001 上市地块配套道路及市政管线实施清单》
- 3、丰台区水务局会商意见
- 4、多规合一会商意见反馈表

北京市规划和自然资源委员会丰台分局

2025年6月17日

多规合一协同服务专用章
(丰台分局)



项目名称 太平桥城中村改造项目上市地块市政交通规划综合方案



北京市首都规划设计工程咨询开发有限公司

城乡规划编制资质证书等级：甲级

城乡规划编制资质证书编号：自资规甲字21110197

2025 年 月 日

目 录

1 项目概述	1
1.1 任务由来.....	1
1.2 规划及研究范围.....	1
1.3 规划依据.....	1
2 现状概况	3
2.1 现状用地情况.....	3
2.2 现状交通情况.....	4
2.2.1 现状道路情况.....	4
2.2.2 现状道路交叉口情况.....	8
2.2.3 现状轨道.....	8
2.2.4 现状公交.....	9
2.2.5 现状停车.....	10
2.2.6 现状非机动车道和步行交通.....	11
2.2.7 现状文物、古树及军事（特殊）用地情况.....	11
2.2.8 现状问题分析.....	12
2.3 现状市政情况.....	12
2.3.1 现状雨水.....	12
2.3.2 现状污水.....	12
2.3.3 现状供水.....	12
2.3.4 现状再生水.....	13
2.2.5 现状供热.....	13

2.3.6 现状供气	13
2.3.7 现状供电	13
2.3.8 现状电信	14
2.3.9 现状有线广播电视	14
3 土地使用规划	15
4 交通规划方案	16
4.1 交通需求分析	16
4.2 对外道路系统规划	17
4.3 项目内部路网规划	17
4.4 公交规划	24
4.5 停车规划	24
4.6 非机动车和步行交通规划	25
5 市政规划方案	28
5.1 雨水排除规划方案	28
5.1.1 规划标准	28
5.1.2 雨水排除规划方案	28
5.1.3 工程量与投资	29
5.2 污水排除规划方案	30
5.2.1 规划标准	30
5.2.2 污水排除规划方案	30
5.2.3 工程量与投资	30
5.3 供水规划方案	31

5.3.1 负荷预测	31
5.3.2 供水管网规划原则	31
5.3.3 供水规划方案	31
5.3.4 工程量与投资	32
5.4 再生水利用规划方案	32
5.4.1 负荷预测	32
5.4.2 再生水管网规划原则	33
5.4.3 再生水规划方案	33
5.4.4 工程量与投资	34
5.5 供热规划方案	34
5.5.1 负荷预测	34
5.5.2 供热规划方案	34
5.5.3 工程量与投资	35
5.6 供气规划方案	36
5.6.1 负荷预测	36
5.6.2 供气规划方案	36
5.6.3 工程量与投资	37
5.7 供电规划方案	37
5.8.1 负荷预测	37
5.7.2 供电规划方案	37
5.7.3 工程量与投资	38
5.8 电信规划方案	39

5.8.1 电信信息点预测	39
5.8.2 电信规划方案	39
5.8.3 工程量与投资	40
5.9 有线电视规划方案	41
5.9.1 有线广播电视信息点预测	41
5.9.2 有线广播电视规划方案	41
5.9.3 工程量与投资	41
5.10 综合管廊建设要求	42
5.11 规划建议	43
6 规划综合方案	44
6.1 交通规划实施投资估算	44
6.1.1 项目工程同步实施	44
6.2 市政规划实施投资估算	46
6.2.1 项目外部工程实施	46
6.2.2 项目工程同步实施	46
二、 附件	50
(1) 北京市丰台区发展和改革委员会关于太平桥城中村项目 A 区核准的批复（京丰台发改核〔2024〕82号）	50
(2) 北京市规划和自然资源委员会丰台分局关于北京市丰台区太平桥城中村改造项目 A 区规划意见的函（京规自丰函〔2024〕1804号）	54

(3) 关于丰台区太平桥城中村改造项目 A 区“多规合一”协同平台
初审意见的函（京规自（丰）初审函〔2024〕0053 号）57

三、附图

附图 1：项目地理位置示意图

附图 2：项目土地使用规划图

附图 3-1：项目道路系统及交通设施布局规划图

附图 3-2：项目周边道路网规划平面图

附图 3-3：项目道路规划标准横断面图

附图 3-4：项目周边交通组织规划图

附图 3-5：项目配套道路设施实施规划图

附图 4-1：雨水排除规划平面图

附图 4-2：污水排除规划平面图

附图 4-3：供水规划平面图

附图 4-4：再生水排除规划平面图

附图 4-5：供热规划平面图

附图 4-6：燃气规划平面图

附图 4-7：电力规划平面图

附图 4-8：电信规划平面图

附图 4-9：有线电视规划平面图

附图 4-10：市政规划综合方案图

1 项目概述

1.1 任务由来

丰台区太平桥城中村改造项目拟入市地块位于丰台区太平桥街道，丽泽金融商务区北侧，西站南路西侧，现状威尔夏大道北侧。为配合太平桥城中村改造项目拟入市地块供地，保障配套市政交通基础设施同步规划统筹实施，我单位受北京赋泽房地产开发有限公司委托，编制丰台区太平桥城中村改造项目拟入市地块市政交通规划综合方案。

1.2 规划及研究范围

本项目规划范围为：北临马连道西路，南至平宁北街，西起太平桥路，东至北京西站南路，总用地面积 3.73 公顷。

为统筹考虑项目交通出行，本次确定项目交通方案研究范围为：西起西三环，东至北京西站南路，北起广安路，南至太平桥西路-平宁北街。

项目具体规划位置详见附图 1。

1.3 规划依据

本次规划的主要依据有：

- ◇ 《丰台分区规划（2017 年-2035 年）》；
- ◇ 《北京丰台区太平桥地区 FT00-0604、0608~0613、2402、2403 街区控制性详细规划（街区层面）（2022 年—2035 年）》（阶段版）
- ◇ 《北京丰台区太平桥城中村改造项目规划综合实施方案》；
- ◇ 《城市综合交通体系规划标准》（GB/T51328-2018）；

- ◇ 《城市道路空间规划设计标准》（DB11/T1116-2024）
- ◇ 《城市道路工程设计规范》（2016年版）（CJJ 37-2012）；
- ◇ 《步行和自行车交通环境规划设计标准》（DB11/1761-2020）；
- ◇ 《城市道路平面交叉口红线展宽和切角规划设计规范》（DB11/T 1814-2020）；
- ◇ 《公共建筑机动车停车配建指标》（DB11/T1813-2020）；
- ◇ 《北京市居住公共服务设施配建指标》（京政发[2025]25号）
- ◇ 《城市道路工程设计规范》（CJJ 37-2012（2016年修订版））；
- ◇ 《城市停车规划规范》（GB/T 51149-2016）；
- ◇ 《电动汽车充电基础设施规划设计标准（DB11/T 1455-2025）》
- ◇ 《市政基础设施专业规划负荷计算标准（DB11/T1440-2017）；
- ◇ 《北京市5G及未来基础设施专项规划（2019年-2035年）》；
- ◇ 《城市环境卫生设施规划标准》（GB/T50337-2018）；
- ◇ 《民用建筑通信及有线广播电视基础设施设计规范》（DB11/804-2015）；
- ◇ 其他相关设计规划、标准及文件。

2 现状概况

2.1 现状用地情况

规划范围内有4处用地单位，分别为精图雅苑小区、国家人事部专家活动中心、太平桥派出所、慢曲酒店，其它基本完成拆迁腾退工作，现状为空地。



图 2-1 太平桥派出所

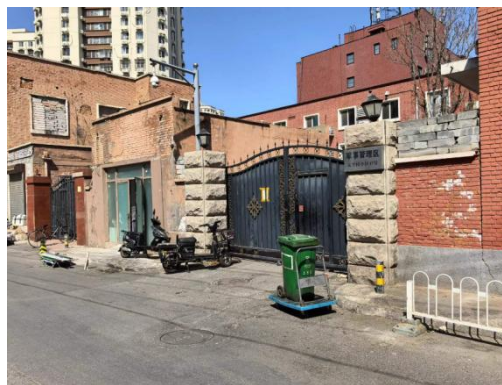


图 2-2 国家人事部专家活动中心

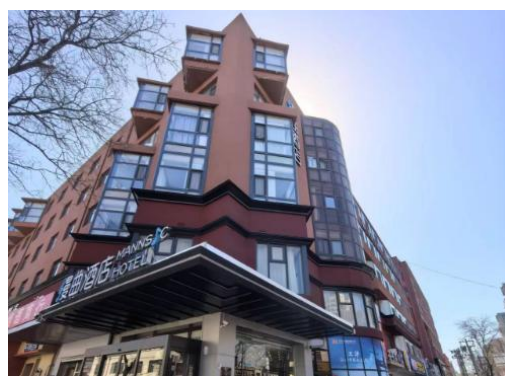


图 2-3 慢曲酒店



图 2-4 精图雅苑小区

项目南侧为威尔夏大道小区，北侧为太平桥中里小区，西侧为北京教育学院、太平桥西里小区，东侧为北京西站南路。



图 2-5 威尔夏大道小区

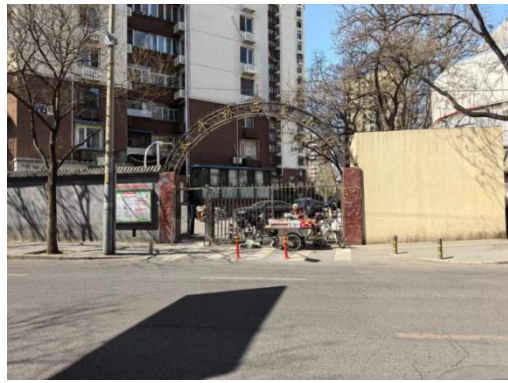


图 2-6 太平桥西里小区



图 2-7 北京教育学院



图 2-8 太平桥中里小区

2.2 现状交通情况

2.2.1 现状道路情况

根据现场调查，本项目研究范围现状道路主要有 7 条，即西三环路、广安路、北京西站南路、太平桥路、太平桥西路、马连道西路、至雅街。

(1) 西三环路

西三环路现状为城市快速路，已实现规划。道路横断面为四幅路型式，中央隔离带宽 2.5 米，两侧路面各宽 12.25 米，安排三上三下 6 条机动车道，两侧主辅分隔带各宽 2 米，两侧辅路各宽 7 米，安排 1 条机动车道及两侧非机动车道，两侧步道各宽 5 米（含树池）。



图 2-9 现状西三环路主路



图 2-10 现状西三环路辅路

(2) 广安路

广安路现状为城市主干路，已实现规划。道路横断面如下：

广安路（西三环-太平桥路）：现状道路横断面为三幅路型式，机动车道宽 30.5 米，安排四上四下 8 条机动车道，主辅分隔带各宽 3-5 米，辅路各宽 5.5-6 米，安排 1 条机动车道及非机动车道，两侧人行道宽约 4.5-5 米（含树池）。

广安路（太平桥路-北京西站南路）：现状道路横断面为三幅路型式，机动车道宽 25 米，安排三上三下 6 条机动车道，主辅分隔带各宽 3-5 米，辅道各宽 6 米，安排 1 条机动车道及非机动车道，两侧人行道宽约 4.5-5 米（含树池）。



图 2-11 现状广安路（西三环-太平桥路）



图 2-12 现状广安路（太平桥路-北京西站南路）

(3) 北京西站南路

北京西站南路现状为城市主干路，已实现规划。道路横断面如下：

北京西站南路（广安路-马连道西路）：现状道路横断面为三幅路型式，机动车道宽 16 米，安排两上两下 4 条机动车道，主辅分隔带各宽 3 米，辅路各宽 6 米，安排 1 条机动车道及非机动车道，两侧人行道宽约 4.5-5 米（含树池）。

北京西站南路（马连道西路-平宁北街）：现状道路横断面为三幅路型式，机动车道宽 16 米，安排两上两下 4 条机动车道，主辅分隔带各宽 5 米，辅路各宽 9 米，安排 1 条机动车道及非机动车道，两侧人行道宽约 5 米（含树池）。

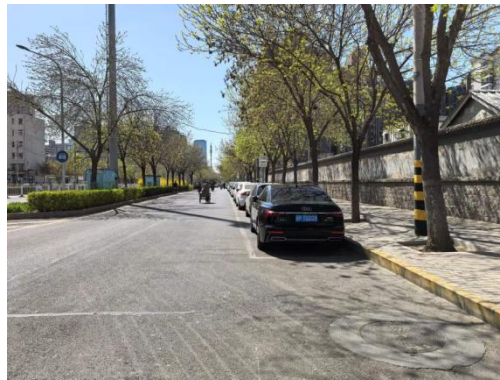


图 2-13 现状北京西站南路主路

图 2-14 现状北京西站南路辅路

（4）太平桥路

太平桥路未实现规划。现状道路横断面为一幅路型式，机动车道宽约 12-13 米，安排一上一下 2 条机动车道及非机动车道，机非分行，两侧步道（含树池）各宽约 3-4 米。

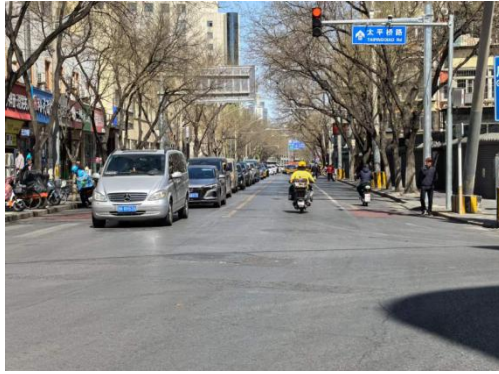


图 2-15 现状太平桥路

(5) 太平桥西路

太平桥西路（三环路-太平桥路）：现状为城市支路，已实现规划。道路横断面为一幅路型式，机动车道宽 12 米，安排一上一下 2 条机动车道，机非分行，两侧人行道宽约 6.5 米（含树池）。

太平桥西路（太平桥路-北京西站南路）：路面宽约 6 米，机非混行。



图 2-16 现状太平桥西路（西三环路-太平桥路） 图 2-17 现状太平桥西路（太平桥路-北京西站南路）

(6) 马连道西路

马连道西路未实现规划。现状道路横断面为一幅路型式，机动车道宽 7 米，机非混行，北侧人行道宽约 2.5 米，南侧人行道宽约 3-8 米（含树池）。



图 2-18 现状马连道西路

(7) 至雅街

至雅街现状道路断面为一幅路型式，路面宽约 5 米。

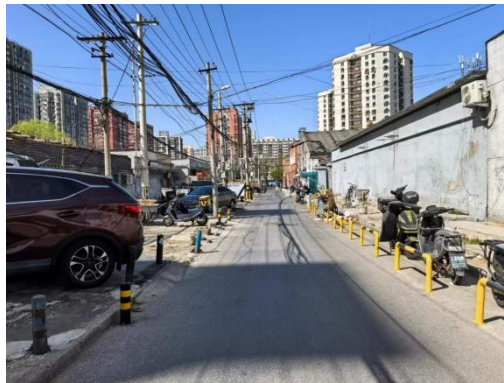


图 2-19 现状至雅街

2.2.2 现状道路交叉口情况

现状研究范围内，除西三环路 与 广安路 相为互通型立交外，其它道路交叉口均为平面交叉口。

2.2.3 现状轨道

现状能够为项目提供服务的轨道线路有 2 条，分别为轨道 9 号线和轨道 7 号线，均沿广安路敷 设。于项目西北侧设置 1 处一般站，为六里桥 东 站；于项目东北侧设置 1 处一般站，为湾子站，现状站点 800 米覆盖率 100%。



图 2-20 现状六里桥东站



图 2-21 现状湾子站

2.2.4 现状公交

现状能够为项目提供服务的公交线路有 6 条。于项目西侧设置有丰台太平桥站 1 处公交站点，于项目东侧设置太平桥东里站 1 处公交站点。现状公交站点 300 米覆盖率为 100%。

表 2-1 公交站点及线路明细表

序号	站点名称	公交线路
1	丰台太平桥站	134 路
2	太平桥东里站	74 路、997 路、夜 15 路、专 27 路
3	华源一里站	134 路
4	首科花园站	134 路、快速直达专线 201 路
5	太平桥路北口站	74 路、997 路、夜 15 路、专 27 路

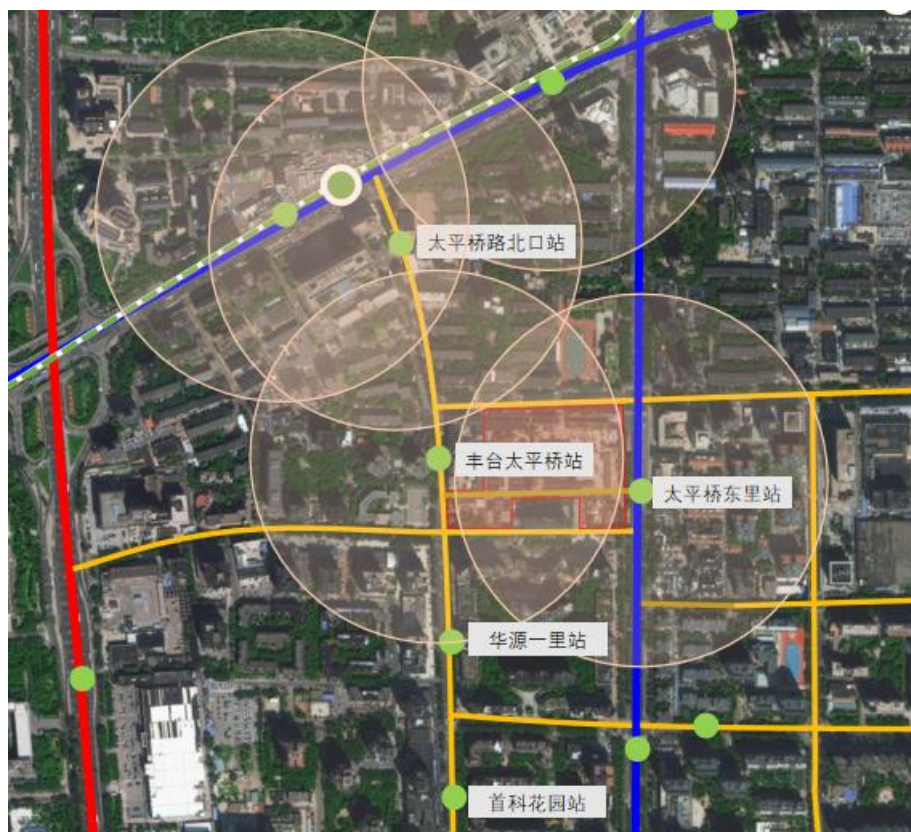


图 2-22 公交站点 300 米覆盖范围示意图



图 2-23 太平桥公交站

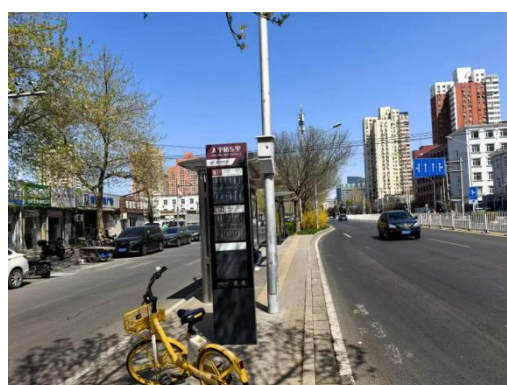


图 2-24 太平桥东里公交站

2.2.5 现状停车

现状项目地块大部分为空地，地块范围内设 2 处临时社会公共停车场，约 100 个车位；北京西站南路（广安路-平宁北街）双侧设有路侧停车泊位，约 97 个；太平桥西路（西三环路-北京西站南路）设双侧设有路侧停车泊位，约 86 个。

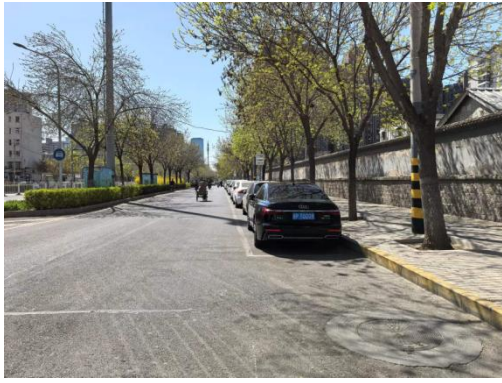


图 2-25 北京西站南路路侧停车泊位 图 2-26 精图雅苑东侧临时社会公共停车场

2.2.6 现状非机动车道和步行交通

研究范围内步行和自行车交通主要依托市政道路。现状西三环路、广安路、北京西站南路、太平桥路等慢行空间较为连续，慢行条件较好，马连道西路、平宁北街受空间限制，现状为机非混行，局部路段存在停车占用慢行空间等问题。



图 2-27 现状马连道西路未设置独立慢行空间

2.2.7 现状文物、古树及军事（特殊）用地情况

通过搜集的资料、现状调查和图上比对，项目用地范围内未发现需要保护的文物、古树及军事用地。在方案设计阶段，需要进一步详细核实道路沿线的文物、古树及军事用地情况，并根据实际情况合理进行设计。

2.2.8 现状问题分析

项目及周边交通问题主要包括以下方面：

(1) 受地块开发建设影响，内部道路实施滞后，交通条件较差，不利于项目交通组织；

(2) 项目周边道路设有路侧停车泊位，占用非机动车通行空间，对慢行出行不友好。

2.3 现状市政情况

2.3.1 现状雨水

本项目现状属于莲花河（已按 50 年一遇标准治理）流域范围，现状雨水排除出路为太平桥路、广安路、北京西站南路等现状雨水管道。本项目现状为分流排水体制。

沿马连道西路、太平桥路、北京西站南路、丽源路、红莲南路等现状道路有 $d600\sim 2\text{□}5500\times 2500$ 毫米现状雨水管道，下游接入莲花河。

2.3.2 现状污水

本项目现状属于槐房-小红门再生水厂流域范围，现状污水排除出路为太平桥路现状污水管道。现状为分流排水体制。槐房再生水厂现状运行正常，太平桥路现状污水管道充满度满足规划要求。

沿马连道路西路、太平桥路、北京西站南路等现状道路有 $d300\sim d1000$ 毫米现状污水管道，下游接入槐房-小红门再生水厂。

2.3.3 现状供水

沿马连道西路、平宁北街、广安路、太平桥路、北京西站南路等有现状 DN400~DN600 毫米供水管道，水源引自中心城供水管网。

2.3.4 现状再生水

沿北京西站南路有现状 DN400 毫米再生水管道，水源引自中心城再生水管网。

2.2.5 现状供热

项目南侧精图雅苑小区现状采用燃气自采暖方式供热，太平桥东里、西里、中里小区等主要以自建燃气锅炉供热为主。

沿广安路、北京西站南路有现状 DN1200 毫米、DN500 毫米供热管道，热源引自中心城集中供热管网。

2.3.6 现状供气

项目范围内沿至雅街有现状 DN300 毫米低压燃气管道，气源引自周边现状中低压调压箱。沿北京西站南路有现状 DN200 毫米、DN300 毫米低压燃气管道。

2.3.7 现状供电

项目南侧有现状丰益 110 千伏变电站和万泉 110 千伏变电站。丰益 110 千伏变电站，现状安装 2 台 50 兆伏安变压器，10 千伏剩余可用出线间隔 30 回，2025 年高峰负荷期间，该变电站 2 台主变的负载率分别为 18%、19%。万泉 110 千伏变电站，现状安装 4 台 50 兆伏安变压器，10 千伏剩余可用出线间隔 15 回，2025 年高峰负荷期间，该变电站 4 台主变的负载率分别为 59%、41%、53%、84%。

沿北京西站南路有现状 10 ϕ 150 毫米电力管道，沿北京西站南路、丽泽路、金泽东路等有现状 \square 2000 \times 2300 毫米电力隧道。

2.3.8 现状电信

项目范围内沿至雅街有现状 6 孔电信管道，地上有现状架空杆路，折算孔数为 12 孔（含联通 6 孔，移动 2 孔，歌华 1 孔，电信 1 孔，电信通 1 孔，公安 1 孔），为现状精图雅苑等小区提供电信信源。项目范围内北侧有现状架空杆路，折算孔数为 16 孔（含联通 4 孔，移动 6 孔，歌华 2 孔，电信 1 孔，电信通 2 孔，公安 1 孔）。沿北京西站南路有现状 24 孔~60 孔电信管道，沿太平桥路有现状 87 孔~97 孔电信管道，沿马连道西路有现状 12 孔电信管道（权属为联通）。

2.3.9 现状有线广播电视

项目范围内沿至雅街有现状有线电视架空杆，为现状精图雅苑小区等提供有线电视信源。沿北京西站南路、太平桥路等有现状 1 孔有线电视管道，信源来自现状 C9 马连道机房。

3 土地使用规划

依据《北京丰台区太平桥城中村改造项目规划综合实施方案》，上市地块主要为居住用地，总用地规模为 3.73 万平方米，总建筑面积约 9.81 万平方米（以最终审批为准）。

表 3-1 项目地块规划控制指标表

用地类型	用地面积（公顷）	容积率	建筑面积（万平方米）
居住用地	3.73	2.63	9.81
合计	3.73	-	9.81



图 3-1 项目土地使用规划图

项目土地使用规划图详见附件 2。

4 交通规划方案

4.1 交通需求分析

本项目地块主要为居住用地。结合区域同类型项目出行特征，预测项目建成后早高峰 7:30-8:30 为项目出行高峰时段，预测项目建成后高峰生成人次约 932 人次/小时，其中产生 643 人次/小时，吸引 289 人次/小时。

表 4-1 项目早高峰各用地性质出行量预测表

用地性质	建筑面积 (万平方米)	产吸率 (人次/万平方米)			产吸量 (人次)		
		产生率	吸引率	生成率	产生量	吸引量	生成量
居住	9.81	66	29	95	643	289	932

根据《北京城市总体规划（2016年-2035年）》、《丰台区分区规划（2017-2035）》中对绿色交通的相关要求，确定项目交通方式出行比例如下表所示。

表 4-2 项目出行方式划分预测表

交通方式		小汽车	出租车	公交	轨道	自行车	步行	合计
居住用地	产生	21%	2%	21%	25%	17%	14%	100%
	吸引	20%	2%	23%	25%	16%	14%	100%

根据以上预测，得出各交通方式的交通出行量如下表所示。

表 4-3 项目早高峰各交通方式出行量 (人次/高峰小时)

方向	小汽车	出租车	公交	轨道	自行车	步行	合计
产生	135	13	135	161	109	90	643
吸引	58	6	66	72	46	40	289
合计	193	19	201	233	156	130	932

表 4-4 项目早高峰机动车出行量 (pcu/h)

	产生量	吸引量	生成量
小汽车	104	9	112
出租车	44	4	48
合计	148	13	161

注：载客率小汽车按 1.3 人/pcu 出租车按 1.5 人/pcu

经测算，项目早高峰小时共生成车流量为 161pcu/h，其中产生流量 148pcu/h，吸引流量 13pcu/h。

表 4-5 项目早高峰出行分布预测

方向	东	西	南	北	合计
占比	42%	2%	37%	19%	100%
车流量 (pcu/h)	68	3	59	31	161

4.2 对外道路系统规划

项目周边有西三环路、广安路、北京西站南路等干路系统，对外联系较为便利。

(1) 向北与海淀联系

主要通过西三环路实现与海淀的交通联系。

(2) 向南与大兴等联系

主要通过西三环路实现与大兴的交通联系。

(3) 向西与河西地区、向东与西城、东城及朝阳联系

主要通过南三环、广安路等实现向西与丰台河西、向东与西城、东城及朝阳交通联系。

4.3 项目内部路网规划

(1) 道路网布局及规划指标

根据《丰台区分区规划（2017-2035年）》及在编《北京丰台区太平桥地区 FT00-0604、0608~0613、2402、2403 街区控制性详细规划（街区层面）（2022年—2035年）》，研究范围共规划 1 条城市快速路、2 条城市主干路，1 条城市次干路、3 条城市支路，5 条街坊路，道路总长度约 5.54 公里。

项目道路系统及交通设施布局规划图详见附图 3-1。

项目道路及交通设施平面规划图详见附图 3-2。

表 4-6 研究范围内规划道路情况表

序号	道路名称	规划等级	起终点	长度(米)	红线宽度(米)	定线情况	设计速度(km/h)	备注
1	西三环路	城市快速路	广安路-太平桥西路	369.3	80	已定线	80	已实现规划
2	广安路	城市主干路	西三环路-北京西站南路	1034.4	70-116	已定线	60	已实现规划
3	北京西站南路	城市主干路	广安路-平宁北街	773.9	54	已定线	60	已实现规划
4	太平桥路	城市次干路	广安路-平宁北街	567.9	30	马连道西路至平宁北街段已定线	30	未实现规划
5	马连道西路	城市支路	太平桥路-北京西站南路	307.6	30	已定线	30	未实现规划
6	太平桥西路	城市支路	西三环路-太平桥路	551.3	25	已定线	30	已实现规划
7	平宁北街	城市支路	太平桥路-北京西站南路	301.6	25	已定线	30	未实现规划

8	街坊一路	街坊路	街坊二路- 太平桥路	294.1	11	未定线	-	未实现 规划
9	街坊二路	街坊路	广安路- 太平桥西路	401.3	12-15	未定线	-	未实现 规划
10	街坊三路	街坊路	街坊五路- 北京西站 南路	452.8	8	未定线	-	未实现 规划
11	街坊四路	街坊路	街坊三路- 街坊五路	163.5	8	未定线	-	未实现 规划
12	街坊五路	街坊路	太平桥路- 北京西站 南路	356.8	12	未定线	-	未实现 规划
合计				5540.1				

(2) 道路规划方案

● 城市快速路 (1 条)

◇ 西三环路

西三环路规划为城市快速路，规划道路红线宽 80 米，主路设计速度为 80km/h，辅路设计速度为 30~40km/h，已定线，已实现规划。规划标准横断面为四幅路型式，标准横断面布置为：中央分隔带宽 2.5 米，两侧机动车道宽 12.25 米，安排三上三下 6 条机动车道，两侧主辅分隔带各宽 2 米，两侧辅路各宽 7 米，安排 1 条机动车道及非机动车道，两侧人行道宽约 5 米（含树池）。

道路规划标准横断面图详见附图 3-3-1。

● 城市主干路 (2 条)

◇ 广安路

广安路规划为主干路，规划道路红线宽 70-116 米，设计速度为 60km/h，已定线，已实现规划。

西三环路至太平桥路段：规划标准横断面为三幅路型式，标准横断面布置为：中间机动车道宽 30.5 米，安排四上四下 8 条机动车道，两侧主辅分隔带各宽 4 米，辅路各宽 5.5-6 米，安排 1 条机动车道及非机动车道，两侧人行道宽约 10 米（含树池）。

太平桥路至北京西站南路段：规划标准横断面为三幅路型式，标准横断面布置为：中间机动车道宽 25 米，安排三上三下 6 条机动车道，两侧主辅分隔带各宽 5 米，辅路各宽 7-8 米，安排 1 条机动车道及非机动车道，两侧人行道宽约 4.5-5 米（含树池）。

道路规划标准横断面图详见附图 3-3-2。

◇ 北京西站南路

北京西站南路规划为城市主干路，规划道路红线宽 54 米，设计速度为 60km/h，已定线，已实现规划。

广安路至马连道西路段：规划标准横断面为三幅路型式，标准横断面布置为：中间机动车道宽 16 米，安排两上两下 4 条机动车道，主辅分隔带各宽 3 米，辅道各宽 6 米，安排 1 条机动车道及非机动车道，两侧人行道各宽 10 米（含树池）。

马连道西路至平宁北街段：规划标准横断面为三幅路型式，标准横断面布置为：机动车道宽 16 米，安排两上两下 4 条机动车道，主辅分隔带各宽 5 米，辅道各宽 9 米，安排 1 条机动车道及非机动车道，两侧人行道各宽 5 米（含树池）。

道路规划标准横断面图详见附图 3-3-3。

● 城市次干路（1 条）

◇ 太平桥路

太平桥路规划为城市次干路，规划道路红线宽 30 米，设计速度为 30km/h，马连道西路至平宁北街段已定线，未实现规划。考虑规划太平桥道路红线内现状居民楼拆迁问题，且现状太平桥路基本能够满足周边地块交通出行需求，建议近期沿用现状道路断面方案，远期结合周边地块更新进一步实现远期规划断面。

现状及近期规划方案：规划断面为一幅路型式，中间路面宽 12~13 米，安排一上一下 2 条机动车道以及非机动车道，两侧人行道宽 3~4 米（含树池）。

远期规划方案：

方案一（推荐）：标准横断面布置为两幅路型式，中央隔离带宽 2 米，两侧路面各宽 10 米，安排两上两下 4 条机动车道以及非机动车道，两侧人行道各宽 4 米（含树池）。

方案二：标准横断面布置为一幅路型式，中间路面宽 21 米，安排两上两下 4 条机动车道以及非机动车道，两侧人行道各宽 4.5 米（含树池）。

道路规划标准横断面图详见附图 3-3-4。

● 城市支路（3 条）

◇ 马连道西路

马连道西路规划为城市支路，规划道路红线宽 30 米，设计速度为 30km/h，已定线，未实现规划。

方案一（推荐）：标准横断面布置为三幅路型式，中间路面宽 8 米，安排一上一下 2 条机动车道，两侧机非分隔带各宽 2 米，两侧非机动车道各宽 2.5 米，两侧步道各宽 3.5 米（含树池），两侧绿带各宽 3 米。

方案二：标准横断面布置为三幅路型式，中间路面宽 8 米，安排一上一下 2 条机动车道，两侧机非分隔带各宽 2.5 米，两侧非机动车道各宽 2.5 米，两侧步道各宽 4.5 米（含树池），两侧绿带各宽 1.5 米。

道路规划标准横断面图详见附图 3-3-5。

◇ 太平桥西路

太平桥西路规划为城市支路，规划道路红线宽 25 米，设计速度为 30km/h，已定线，已实现规划。标准横断面布置为一幅路型式，中间路面宽 12 米，安排一上一下 2 条机动车道及非机动车道，两侧步道各宽 6.5（含树池）。

道路规划标准横断面图详见附图 3-3-6。

◇ 平宁北街

平宁北街规划为城市支路，规划道路红线为 25 米，设计速度为 30km/h，已定线，未实现规划。

方案一（推荐）：标准横断面布置为三幅路型式，中间路面宽 8 米，安排一上一下 2 条机动车道，两侧机非分隔带各宽 2 米，两侧非机动车道各宽 2.5 米，两侧步道各宽 4 米（含树池）。

方案二：标准横断面布置为一幅路型式，中间路面宽12米，安排一上一下2条机动车道和非机动车道，两侧步道各宽3.5米（含树池），两侧绿带各宽3米。

道路规划标准横断面图详见附图3-3-6。

(3) 道路交叉口、出入口及交通组织规划

● 道路交叉口规划

研究范围内共有一处互通式立交节点，即广安路与西三环路相交节点，其余相交道路均采用平面交叉型式。交叉口展宽和切角应满足《城市道路平面交叉口红线展宽和切角规划设计规范》（DB11/T 1814-2020）相关要求，并以道路钉桩为准。

在道路设计阶段，需根据相交道路的等级及相关规范，在平面交叉口设置右进右出或信号控制设施，并根据交叉口交通量、流向及用地条件，细化路口拓宽及渠化方案。

➤ 出入口规划

本次研究范围内机动车出入口的规划设置应满足《城市道路交叉口规划规范》（GB 50647-2011）、《城市道路空间规划设计规范》（DB11/1116-2024）及《民用建筑设计统一标准》（GB 50352-2019）等相关规范与标准，同时应结合项目交通影响评价审查意见，做到科学规划、合理设置，保障城市交通顺畅运行。

项目机动车出入口应优先设置于城市支路上，同时应妥善处理与交叉口、道路渠化段、公交专用道等之间的关系，且不能开设在渠化

段和转弯处。当设置于城市支路上时，距离干路交叉口停止线不应小于 50 米，距离支路交叉口停止线不应小于 30 米。

本次地块出入口推荐位置详见附图 3-4。具体位置及数量，后续应结合建筑方案进一步细化落实。

➤ 交通组织规划

依据相关规范，结合道路功能提出以下交通组织方案：道路均组织双向通行。平宁北街与北京西站南路按右进右出组织机动车；其余道路相交均采用全转向形式。

交通组织方案最终以交管部门审批意见为准。

4.4 公交规划

项目周边设有 6 条公交线路、周边共有 5 个公交站点，300m 覆盖率为 100%，根据现状公交线路发车间隔及剩余载客容量估算，现状公交线路能够满足项目未来的公交出行需求。

项目研究范围内无规划公交场站。

4.5 停车规划

● 社会公共停车场规划

研究范围内规划 1 处社会公共停车场，与居住用地复合，设置 80 个停车位。

● 机动车停车配建

根据《北京市居住公共服务设施配置标准》（京政发 2025-25 号），项目位于二类地区，周边 500 米范围内设有轨道交通站点，应对轨

道交通站点地面出入口 500 米范围内的公共建筑机动车停车位配建指标进行折减，折减不应低于 20%。

表 4-7 主要项目地块机动车配建标准表

用地性质	类别	配建标准
居住	商品房	1.1 车位/户

注：表中未罗列的建筑类别停车配建指标参照《公共建筑机动车停车配建指标》（DB11/T 1813-2020）执行。

同时，电动汽车充电基础设施配建标准参照《电动汽车充电基础设施规划设计标准（DB11/T 1455-2025）》执行。

表 4-8 电动汽车充电基础设施配建标准

项目	直接建设	预留条件
居住类（商品房）	40%	至 100%

4.6 非机动车和步行交通规划

（1）非机动车停车位配建

项目居住用地的非机动车停车配建标准应参照《北京市居住公共服务设施配置标准》（京政发 2025-25 号）执行。

表 4-9 居住用地非机动车停车位配建标准

建筑类别	单位	核心区	中心城四区	副中心和 多点新城	生态涵养区级其 他地区
商品房	辆/户	0.35	0.35	0.35	0.35
保障性住房 （销售类）		0.45	0.40	0.35	0.35
保障性住房 （租赁类）		0.45	0.40	0.40	0.45

其它用地的非机动车停车配建标准应参照《城市停车规划规范》（GB/T 51149-2016）标准执行。会议中心、剧院、音乐厅、电影院建筑不低于 15.0 车位/100m² 建筑面积，展览馆不低于 1.0 车位/100m²

建筑面积，图书馆、博物馆、科技馆不低于 5.0 车位/100m² 建筑面积。

具体配建非机动车停车位数量最终以相关主管部门批复方案为准。

项目居住用地的电动自行车停车配建标准应参照《北京市居住公共服务设施配置标准》（京政发 2025-25 号）执行。按每户 0.55~0.65 辆、每车 2.0 平方米标准配建。充换电设施服务能力不小于电动自行车总数的 50%。同时，电动自行车停车位应符合《电动自行车停放场所防火设计标准》（DB11/1624-2019）的规定。

表 4-10 电动自行车停车位配建标准

建筑类别	单位	核心区	中心城四区	副中心和多点新城	生态涵养区级其他地区
商品房	辆/户	0.65	0.55	0.50	0.60
保障性住房（销售类）		0.65	0.60	0.55	0.60
保障性住房（租赁类）		0.75	0.65	0.60	0.75

(2) 人行步道、非机动车道宽度

依据《步行和自行车交通环境规划设计标准》(DB11/1761-2020)，城市主干路、次干路和支路的人行步道宽度分别不应小于 3 米、2.5 米和 2 米；非机动车道宽度分别不应小于 3.5 米、3 米和 2.5 米。

表 4-11 人行道及非机动车道宽度汇总表

序号	道路名称	规划等级	起终点	红线宽度(米)	人行道宽(米)	非机动车道宽(米)
1	西三环路	城市快速路	广安路-太平桥西路	80	5.0 (含树池)	3.5
2	广安路	城市主干路	西三环路-北京西站南路	70-116	10.0 (含树池)	3.5
3	北京西站南路	城市主干路	广安路-平宁北街	54	5.0-10.0 (含树池)	3.5

4	太平桥路	城市次干路	广安路-平宁北街	30	4.0-4.5 (含树池)	3.0
5	马连道西路	城市支路	太平桥路-北京西站南路	30	3.5 (含树池)	2.5
6	太平桥西路	城市支路	西三环路-太平桥路	25	6.5 (含树池)	2.5
7	平宁北街	城市支路	太平桥路-北京西站南路	25	4.0 (含树池)	2.5

(3) 人行出入口及过街设施

建议项目地块结合建筑方案设置专用人行出入口,保障行人交通安全,并预留行人集散空间。

研究范围内行人过街设施均采用平面人行横道型式。交叉口范围内的人行道宽度不得小于路段上的人行道宽度。

5 市政规划方案

5.1 雨水排除规划方案

5.1.1 规划标准

(1) 重现期:

本项目为一般地区，其雨水排除规划设计标准为3年一遇。广安路、北京西站南路为城市主干路，其雨水管道规划设计标准为5年一遇；其他道路雨水管道规划设计标准为3年一遇；下游雨水管道规划设计重现期不应低于上游雨水管道，规划主要雨水管道出口内顶基本不低于规划河道20年一遇洪水位。

(2) 雨水流量计算:

本项目采用推理公式法计算雨水流量，暴雨强度公式选取Ⅱ区；本项目规划综合径流系数采用0.60，下游雨水干线规划综合径流系数采用0.30~0.70。

丽源路、三路居北路等规划雨水管道汇水面积超过2平方公里，采用多点入流汇流方法计算雨水流量；流域内规划建设区次暴雨流域平均综合径流系数采用0.57，规划非建设区采用0.30。

5.1.2 雨水排除规划方案

根据《丰台区市政基础设施专项规划（2017年—2035年）》及周边相关河道专项规划，本项目规划属于莲花河流域范围，其规划雨水排除出路为太平桥路、丽源路、三路居北路规划雨水管道（需同步建设）。详见附图“4-1 雨水排除规划平面图”。

规划废除马连道西路、太平桥路等现状雨水管道。

规划沿马连道西路、平宁北街等道路新建规划雨水管道，管径为 D1200 毫米。

沿太平桥路、丽源路、三路北路等同步新建规划雨水管道至莲花河，管径为 $\square 2200 \times 1400 \sim 3 \square 4200 \times 2800$ 毫米，长约 2.6 公里。

根据《京港澳高速公路岳各庄桥（岳各庄泵站）防涝工程规划》及其他相关规划，由丽源路、三路居北路及红莲南路雨水管道共同承担规划流域范围内的雨水排除任务，其流域范围西起三环路以西，东至莲花河，北起广安路，南至三路居北路，规划流域面积约为 7.4 平方公里。经多点入流汇流方法计算，该流域范围内规划设计流量约为 68.5 立方米/秒。

在下一步设计阶段结合丽源路、三路居北路等规划道路路由条件等因素，统筹考虑红莲南路现状雨水管道改造条件，进一步深化丽源路、三路居北路规划雨水管道规模及红莲南路现状雨水管道改造方案。

本项目应按《海绵雨水控制与利用工程设计规范》（DB11/685-2021）《建筑与小区雨水控制及利用工程技术规范》（GB50400-2016）等规范建设雨水控制与利用设施。

5.1.3 工程量与投资

为解决本项目及周边地区雨水排除出路问题，规划沿马连道西路、平宁北街等道路新建规划雨水管道，管径为 D1200 毫米，长约 0.6 公里，投资约 158.4 万元。沿太平桥路、丽源路、三路北路等同步新建规划雨水管道至莲花河，管径为 $\square 2200 \times 1400 \sim 3 \square 4200 \times 2800$ 毫米，长约 2.6 公里，投资约 6873.4 万元。如下表所示：

表 5-1 规划雨水管网工程量及投资估算表

类型	道路名称	管线起止点	管径	管线长度	投资
			(毫米)	(米)	(万元)
项目内工程	马连道西路	太平桥路-北京西站南路	D1200	300	79.2
	平宁北街	太平桥路-北京西站南路	D1200	300	79.2
	小计			600	158.4
项目外工程	太平桥路	马连道西路-平宁北街以南	□2200×1400-□3000×2600	905	905.3
	丽源路	太平桥路-三路居北街	3□4200×2800	610	2098.3
	三路居北街	丽源路-莲花河	3□4200×2800	1125	3869.8
	小计			2640	6873.4
合计				3240	7031.8

5.2 污水排除规划方案

5.2.1 规划标准

依据本规划区及周边地区的规划用地性质及用地指标，采用《市政基础设施专业规划负荷计算标准》的用水标准及污水排除率计算污水管道规划设计标准，确定本项目用地污水管道规划设计标准如下：

本项目建设用地采用 150 立方米/（公顷·日）；

规划公共绿地采用 20 立方米/（公顷·日）。

5.2.2 污水排除规划方案

根据《丰台区市政基础设施专项规划（2017 年—2035 年）》，本项目规划属于槐房-小红门再生水厂流域范围，规划污水排除出路为太平桥路现状污水管道，详见附图“4-2 污水排除规划平面图”。

经核算，规划保留太平桥路、北京西站南路等现状污水管道，规划废除马连道西路现状污水管道。规划沿马连道西路、平宁北街等道路新建规划污水管道，管径为 D400 毫米。

5.2.3 工程量与投资

为解决本项目污水排除出路问题，规划沿马连道西路、平宁北街等道路新建规划污水管道，管径为 D400 毫米，长度约为 0.6 公里，投资约为 69.6 万元。

5.3 供水规划方案

5.3.1 负荷预测

依据本项目规划用地性质、规划用地面积及规划建筑规模，结合《市政基础设施专业规划负荷计算标准》（DB11/T1440-2017）确定本项目单位建筑面积的用水量指标采用 3.2 升/平方米·日。经计算，本项目规划范围内平均日用水量为 313.9 立方米/日，规划供水管网未预见系数采用 1.1，高日变化系数采用 1.25，供水系统综合漏损率采 10%，则本项目区高日供水量为 474.8 立方米/日。

5.3.2 供水管网规划原则

(1) 供水管网的规划设计是在满足规划年限内最高日最高时水量和水压的前提下，经济合理的确定供水管网的管径。

(2) 为保障本项目的供水安全，供水管网布置结合规划道路采用环状管网形式。

(3) 规划供水管道管径应满足本项目的消防要求。

(4) 供水管道最不利点的高日高时供水自由水头不低于 28 米。

(5) 供水管网需要进行高日高时消防工况校核。

(6) 供水管网需要进行高日高时事故工况按设计流量的 70% 进行校核。

5.3.3 供水规划方案

(1) 供水水源规划

本项目属于中心城供水管网服务范围。

(2) 供水管网规划

经核算，马连道西路、平宁北街、广安路、太平桥路、北京西站南路等 DN400~DN600 毫米现状供水管道均满足规划要求，规划予以保留。

规划沿平宁北街，新建 DN400 毫米供水管道，长度约为 300 米，与周边现状供水管道连通。

5.3.4 工程量与投资

为解决本项目及周边地区的供水问题，本次规划新建 DN400 毫米供水管道，长度约为 300 米，工程投资约为 50.4 万元。（以上投资不含拆迁费等投资），详见下表。

表 5-2 供水管道工程量与投资估算表

分类	管径（毫米）	长度（米）	投资（万元）
项目内	DN400	300	50.4

注：以上投资不含拆迁、新增占地费等投资。

5.4 再生水利用规划方案

5.4.1 负荷预测

根据本项目用地的具体情况，本建设项目再生水主要利用于建筑冲厕、绿化灌溉及道路浇洒用水。

依据本项目规划用地性质、规划用地面积及规划建筑规模，结合《市政基础设施专业规划负荷计算标准》（DB11/T1440-2017）确定单位建筑面积再生水用水定额采用 0.8 升/平方米·日。建筑冲厕规划

再生水高日用水量按用地面积进行核算。经计算，本项目建筑冲厕规划高日用水量为 78.5 立方米/日。

根据《市政基础设施专业规划负荷计算标准》(DB11/T1440-2017)，居住区附属绿地的最高日用水量用占地面积核算，规划再生水用水定额采用 20 立方米/公顷·日。居住区附属绿地面积按照规划建设用地面积的 30%计算。经计算，本项目规划绿化灌溉高日用水量为 22.4 立方米/日。

综上，本项目的规划再生水高日总用水量为 100.9 立方米/日；规划再生水管网漏失率采用 8%，本项目高日再生水供水量为 109.0 立方米/日。

5.4.2 再生水管网规划原则

(1) 为提高本项目的再生水供水可靠性，再生水管网宜结合规划道路采用环状管网形式布置。

(2) 规划再生水管道最不利点的自由水头不低于 20 米。

(3) 规划再生水管网管径以规划最高日最高时水量平差计算确定。

5.4.3 再生水规划方案

(1) 再生水水源规划

本项目属于中心城再生水管网服务范围。

(2) 再生水管网规划

经核算，北京西站南路 DN400 毫米现状再生水管道均满足规划要求，规划予以保留。

规划沿马连道西路、平宁北街等新建 DN200~DN300 毫米的再生水管道，长度约为 600 米，与周边现状再生水管道连通。为解决周边地区再生水水源问题，应沿太平桥路同步新建规划再生水管道，管径为 DN300 毫米，长约为 400 米。

5.4.4 工程量与投资

为解决本项目的再生水利用问题，本次规划新建再生水管道，管径为 DN200~DN300 毫米，长度约为 600 米，工程投资约为 61.2 万元；规划同步建设再生水管道，管径为 DN300 毫米，长度约为 400 米，工程投资约为 44.4 万元。综上所述，规划新建再生水管道总长度约为 1000 米，工程投资合计约为 105.6 万元，详见下表。

表 5-3 再生水管道工程量与投资估算表

分类	管径 (毫米)	长度 (米)	投资 (万元)
项目内	DN200	300	27.9
	DN300	300	33.3
	小计	600	61.2
项目外	DN300	400	44.4
合计	——	1000	105.6

注：以上投资不含拆迁、新增占地费等投资。

5.5 供热规划方案

5.5.1 负荷预测

依据《市政基础设施专业规划负荷计算标准》(DB11/T1440-2017)，二类居住用地热指标取 35 瓦/平方米。经计算，本项目供热负荷约 3.50 兆瓦。

5.5.2 供热规划方案

立足区域能源资源禀赋和供热发展现状，按照新能源和可再生能源优先发展原则，大力发展地热能、空气源热能、污水及再生水源热能等新能源和可再生能源供热，构建绿色低碳安全高效的供热体系。

规划新建 1 座分布式能源站，分布式能源站中新能源和可再生能源装机比例建议综合考虑项目所在地区的可再生能源资源禀赋、供热的安全性、经济性等，并按照关于优化调整《〈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》（京发改[2024]1202 号）及相关行业主管部门意见执行，分布式能源站可优先由中心城集中供热管网调峰或燃气、电等常规能源调峰。

本项目属于一级开发阶段，供热主体尚不明确，在满足上述要求的基础上，若采用中心城集中供热管网调峰，可由现状供热管道支线接入规划分布式能源站。在项目建设阶段，可结合供热主体建设意见或二级开发主体实际供热方式选择，同步推进相关供热设施建设及能源方案论证（如涉及）等相关手续，以满足地块供热使用需求。

规划分布式能源站建筑面积按照 150 平方米/兆瓦预留（具体以满足实际使用需求为准），分布式能源站建筑面积如下表所示。

表 5-4 规划分布式能源站规模及建筑面积汇总表

分布式能源站	热负荷	能源站 建筑面积
	（兆瓦）	（平方米）
NYZ-1	3.50	525

5.5.3 工程量与投资

本项目近期实施 1 座分布式能源站，工程投资总计约 1962 万元（不含拆迁、占地费用）。

表 5-5 本项目供热工程投资估算表

工程类别	工程项目	工程量	投资 (万元)
项目内	分布式能源站	1 座	1962

注：本报告中投资均为估算数值，仅供参考，最终以设计概算为准。

5.6 供气规划方案

5.6.1 负荷预测

本项目用气对象主要包括生活用气、预留采暖用气以及不可预见用气。

根据《市政基础设施专业规划负荷计算标准》(DB/T 1140-2017)及用地性质，居住建筑生活用气指标取 1.90 立方米/(平方米·年)，采暖用气指标取 8.81 立方米/(平方米·年)。经计算，本项目天然气年用气量为 111 万立方米/年，高峰小时用气量约为 623 立方米/小时。

5.6.2 供气规划方案

规划本项目气源引自周边现状低压燃气管道，为项目地块供气。

规划废除现状至雅街 DN300 毫米低压燃气管道，待保证现状供气用户（精图雅苑小区等）燃气需求的前提下方可进行，并征求燃气集团等主管部门意见。

规划沿平宁北街，自太平桥路以东至北京西站南路，新建 DN200 毫米低压燃气管道，以保证现状精图雅苑小区燃气需求。

规划沿马连道西路，自太平桥路以东至北京西站南路，新建 DN300 毫米低压燃气管道。

规划沿北京西站南路，自至雅街至平宁北街，新建 DN200 毫米低压燃气管道。

5.6.3 工程量与投资

本项目近期沿马连道西路、平宁北街、北京西站南路新建 DN200 毫米~DN300 毫米低压燃气管道，管道长度约 500 米，总投资约 49 万元（不含拆迁、占地费用）。

表 5-6 供气工程及投资估算表

区域	名称	规模	工程量	投资(万元)
项目内	低压燃气管道	DN200	200 米	18
	低压燃气管道	DN300	200 米	22
	总计	——	400 米	40
项目外	低压燃气管道	DN200	100 米	9
合计	——	——	500 米	49

注：本报告中投资均为估算数值，仅供参考，最终以设计概算为准。

5.7 供电规划方案

5.8.1 负荷预测

本项目总负荷为地块地上负荷+地下负荷+充电桩负荷。

根据用地性质及建筑规模，参照《市政基础设施专业规划负荷计算标准》《DB/T 1440-2017》，居住用地用电指标取 13 瓦/平方米。经计算，本项目用电负荷约 1985 千瓦（考虑同时系数取 0.81），综合考虑功率因数、变压器负载率、配电室最大运行同时率等多重因素，本项目计算配变总容量约为 4284 千伏安，建议接入配变总容量为 3860 千伏安~4750 千伏安。

5.7.2 供电规划方案

规划本项目电源引自现状丰益 110 千伏变电站和现状万泉 110 千伏变电站。

规划本项目内新建一座开闭站，建筑面积约 300 平方米。开闭站位置确定，应按照《北京市人民政府关于印发（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）的通知》（京政发【2025】25 号）和《新建居住项目供电设施地下设置防涝风险评估、审查的指导意见》（京规自发【2025】336 号）的有关规定，以及国家相关设计规范执行，落实防涝风险评估及防控措施，经相关部门审查同意后，可在地下一层设置；确需在地上设置的，应压缩建筑规模、优先与公共建筑结合设置，与周边环境相协调。

规划废除沿现状至雅街 10 千伏电力架空杆路，待保证现状用户（精图雅苑小区等）电力需求前提下方可废除，并征求电力公司等主管部门意见。

规划沿北京西站南路，自丰益 110 千伏变电站至丽泽路，新建 12 ϕ 150+2 ϕ 150 毫米电力管道。

规划沿马连道西路，自太平桥路至北京西站南路，新建 12 ϕ 150+2 ϕ 150 毫米电力管道。

规划沿平宁北街，自太平桥路至北京西站南路，新建 12 ϕ 150+2 ϕ 150 毫米电力管道。

规划自开闭站至北京西站南路，新建□2000×2100 毫米电力管道。

5.7.3 工程量与投资

为满足本项目供电需求,近期实施1座开闭站,沿北京西站南路、马连道西路、平宁北街等道路、开闭站进出线段新建12φ150+2φ150毫米~□2000×2100毫米电力管道,管道长度约1300米,工程总投资约2217万元。(不含拆迁、占地费用)。

表 5-7 供电规划工程量及投资估算表

区域	工程项目	建设规模	工程量	投资 (万元)
项目内	开闭站		1座	837
	电力管道	□2000×2100	100米	300
	电力管道	12φ150+2φ150	600米	540
	小计	——	——	1677
项目外	电力管井	12φ150+2φ150毫米	600米	540
	小计	——	600米	540
合计	——	——	——	2217

注:本报告中投资均为估算数值,仅供参考,最终以设计概算为准。

5.8 电信规划方案

5.8.1 电信信息点预测

根据用地性质及建筑规模,参照《市政基础设施专业规划负荷计算标准》(DB/T 1140-2017),二类居住用地固定电话信息点指标取100个/万平方米。经计算,本项目新增电信信息点约981个。

5.8.2 电信规划方案

规划本项目电信信源可由项目周边现状电信管道接入。

规划本项目内新建一座综合接入机房,建筑面积不小于70平方米/座,可与建筑合建。

规划废除沿现状至雅街电信管道,待保证现状用户(精图雅苑小区等)电信需求前提下方可废除,并征求通信等主管部门意见。

考虑现状至雅街电信管道迁改需求，规划沿北京西站南路，自至雅街至平宁北街，建设 18 孔迁改管道；规划沿太平桥路，自至雅街至平宁北街，建设 6 孔迁改管道；规划沿平宁北街，自太平桥路至北京西站南路，建设 27 孔电信管道（包含 18 孔迁改管道和 9 孔新建管道）。

根据联通公司回函，因马连道西路现状 12 孔电信管道埋深较浅，影响道路实施，规划迁改马连道西路现状 12 孔电信管道。并结合项目范围内北侧现状架空杆路入地需求，规划沿马连道西路，自太平桥路至北京西站南路，建设 37 孔电信管道（包含 28 孔迁改管道和 9 孔新建管道）。

根据《北京市 5G 及未来基础设施专项规划（2019 年—2035 年）》中移动通信基站密度要求：中心城区设置站间距按照 240 米~300 米，规划本项目新建移动通信基站 1 座，具体设置位置需项目开发单位与铁塔公司相关部门协商确定，基站的设置应符合《民用建筑通信及有线广播电视基础设施设计规范》（DB11/804-2015）的要求。

5.8.3 工程量与投资

本项目近期实施 1 座电信综合接入机房，1 座移动通信基站，沿平宁北街、马连道西路、北京西站南路、太平桥路等建设电信管道，管径规模为 6 孔~37 孔，管道长度约为 0.74 沟公里，折合约 20.88 孔公里，电信工程总投资约 722.32 万元（不含拆迁、占地费用）。

表 5-7 电信工程量及投资估算表

区域	工程项目	规模	工程量	投资（万元）
项目内	电信综合接入机房		1 座	350

	移动通信基站		1座	80
	电信管道	27孔	300米	113.4
	电信管道	37孔	300米	155.4
项目外	电信管道	18孔	70米	17.64
	电信管道	6孔	70米	5.88
合计	——	——	——	722.32

注：本报告中投资均为估算数值，仅供参考，最终以设计概算为准。

5.9 有线电视规划方案

5.9.1 有线广播电视信息点预测

根据用地性质及建筑规模，参照《市政基础设施专业规划负荷计算标准》（DB/T 1140-2017），二类居住用地有线广播电视信息点指标取2个/百平方米。经计算，本项目新增有线电视信息点约1962个。

5.9.2 有线广播电视规划方案

规划本项目有线电视信源可由项目周边现状有线电视管道接入。

规划本项目新建一座有线电视小区机房，建筑面积不小于30平方米/座，可与建筑合建。

规划废除沿现状至雅街有线电视架空杆路，待保证现状用户（精图雅苑小区等）有线电视需求前提下方可废除，并征求歌华等主管部门意见。

规划沿平宁北街，自太平桥路至北京西站南路，新建1孔有线电视管道。

规划沿马连道西路，自太平桥路至北京西站南路，新建1孔有线电视管道。

5.9.3 工程量与投资

本项目近期实施 1 座有线电视小区机房，沿平宁北街、马连道西路新建 1 孔有线电视管道，管道长度约 0.60 公里，工程总投资约 45 万元（不含拆迁、占地费用）。

表 5-8 有线电视工程量及投资估算表

区域	工程项目	管径 (毫米)	工程量	投资(万元)
项目内	有线电视小区机房	——	1 座	30
	有线电视管道	1 孔	600 米	15
	小计	——	——	45
项目外	——	——	——	——
合计	——	——	——	45

注：以上工程投资不含拆迁、占地费用。

5.10 综合管廊建设要求

《北京城市总体规划（2016 年-2035 年）》提出：“以重点功能区为先导规划建设综合管廊。”“统筹以综合管廊为代表的各类地下市政设施，构建多维、安全、高效、便捷、可持续发展的立体式宜居城市。”

2018 年 4 月市政府发布《关于加强城市地下综合管廊建设管理的实施意见》，意见要求在城市新区、各类园区、成片开发区域要根据功能需要，同步建设地下综合管廊；土地一级开发、棚户区改造、保障性住房建设、老城更新等项目，要因地制宜、统筹安排地下综合管廊建设。在交通流量大、地下管线密集的城市道路、轨道交通等地段，主要道路交叉口、道路与铁路或河流的交叉处，要优先建设地下综合管廊。结合架空线入地等项目同步推动缆线管廊建设。

根据《丰台分区规划（国土空间规划）（2017 年-2035 年）》，本项目不属于综合管廊重点发展区，因此不建议在规划区内新建干线

综合管廊，但可结合本项目强弱电缆及其沟道需求，在规划区内研究建设缆线管廊的可能性。

5.11 规划建议

(1) 为保障本项目的雨水排除需求，建议尽快推进沿太平桥路（马连道西路-丽源路）、丽源路（太平桥路-三路居北街）、三路居北街（丽源路-莲花河）雨水管道的建设工作。

(2) 为保障本项目的再生水需求，建议尽快推进沿太平桥路（马连道西路-平宁北街）再生水管道建设工作。

(3) 为保障本项目的燃气需求，建议尽快推进沿北京西站南路（至雅街-平宁北街）低压燃气管道建设工作。

(4) 为保障本项目的供电需求，建议尽快推进沿北京西站南路（丰益 110 千伏变电站-丽泽路）电力管道建设工作。

(5) 为保障本项目的电信需求，建议尽快推进沿北京西站南路（至雅街-平宁北街）、太平桥路（至雅街-平宁北街）电信管道建设工作。

6 规划综合方案

6.1 交通规划实施投资估算

6.1.1 项目工程同步实施

本次随拟入市地块同步实施道路设施包含支路 2 条，分别为马连道西路和平宁北街；1 处公共停车场，非独立占地，位于上市地块内，含 80 个停车位。具体工程规模、建设主体及建设时序等如表 6-1 所示。

表 6-1 项目交通基础设施同步规划统筹实施清单

项目	序号	设施名称	等级	起终点	红线宽度 (m)	规模 (km)	投资 (万元)	资金来源	实施情况	实施主体	取得立 项时间	计划开 工时间	计划建 成时间	备注
道路	1	马连道西 路	城市支路	太平桥路-北京西站 南路	30	0.3	528	土地开 发成 本	未实施	北京赋泽房地产开 发有限公司	2024年 10月	2027年 1月	2027年 7月	/
	2	平宁北街	城市支路	太平桥路-北京西站 南路	25	0.3	440	土地开 发成 本	未实施	北京赋泽房地产开 发有限公司	2024年 10月	2027年 1月	2027年 7月	/
交通 设施		公共停车 场	/	上市地块内（80个 停车位，非独立占 地）	/	.	720	企业自 筹	未实施	二级竞得人	与二级 开发同 步	与二级 开发同 步	与二级 开发同 步	
合计						0.6	1688							

注：不含拆迁、占地费等投资，准确投资以最终审定方案为准。

6.2 市政规划实施投资估算

6.2.1 项目外部工程实施

为保障本项目市政需求，应同步推进北京西站南路（至雅街-平宁北街）规划 DN200 毫米低压燃气管道、北京西站南路（丰益 110 千伏变电站-丽泽路）规划 12Φ150+2Φ150 毫米电力管道建设、北京西站南路（至雅街-平宁北街）18 孔迁改管道建设，太平桥路（至雅街-平宁北街）6 孔迁改管道建设。具体工程规模、建设主体及建设时序等如表 6-2 所示。

6.2.2 项目工程同步实施

本次随拟入市地块同步实施马连道西路、平宁北街市政管道以及项目配套实施场站工程。具体工程规模、建设主体及建设时序等如表 6-2 所示。

表 6-2 项目套配套市政管线工程实施清单

类型	道路名称	道路等级	红线宽度	管线类型	管线起止点	管径	管线长度	投资	资金来源	建设主体	取得立项时间	计划开工时间	计划建成时间
						(毫米)	(米)	(万元)					
项目内 线性工程	马连道 西路	城市 支路	30	低压燃气管道	太平桥路-北京西站南路	DN300	200	22	企业自筹	北京赋泽房地产开发有限公司	2024年10月	2027年1月	2027年7月
				电力管道	太平桥路-北京西站南路	12φ150+2φ150	300	270	企业自筹	北京赋泽房地产开发有限公司	2024年10月	2027年1月	2027年7月
				电信管道	太平桥路-北京西站南路	28孔(迁改)	300	117.6	企业自筹	北京赋泽房地产开发有限公司	2024年10月	2027年1月	2027年7月
						9孔(新建)	300	37.8	企业自筹	北信基础	2025年10月	2027年1月	2027年7月
				有线电视管道	太平桥路-北京西站南路	1孔	300	7.5	企业自筹	北信基础	2025年10月	2027年1月	2027年7月
				雨水管道	太平桥路-北京西站南路	D1200	300	79.2	企业自筹	北京赋泽房地产开发有限公司	2024年10月	2027年1月	2027年7月
				污水管道	太平桥路-北京西站南路	D400	300	34.8	企业自筹	北京赋泽房地产开发有限公司	2024年10月	2027年1月	2027年7月
				再生水管道	太平桥路-北京西站南路	DN300	300	33.3	企业自筹	北京赋泽房地产开发有限公司	2024年10月	2027年1月	2027年7月
	规划平 宁北街	城市 支路	25	电信管道	太平桥路-北京西站南路	18孔(迁改)	300	75.6	企业自筹	北京赋泽房地产开发有限公司	2024年10月	2027年1月	2027年7月
						9孔(新建)	300	37.8	企业自筹	北信基础	2025年10月	2027年1月	2027年7月
				有线电视管道	太平桥路-北京西站南路	1孔	300	7.5	企业自筹	北信基础	2025年10月	2027年1月	2027年7月
				电力管道	太平桥路-北京西站南路	12φ150+2φ150	300	270	企业自筹	北京赋泽房地产开发有限公司	2024年10月	2027年1月	2027年7月

				低压燃气管道	太平桥路-北京西站南路	DN200	200	18	企业自筹	北京赋泽房地产开发有限公司	2024年10月	2027年1月	2027年7月
				雨水管道	太平桥路-北京西站南路	D1200	300	79.2	企业自筹	北京赋泽房地产开发有限公司	2024年10月	2027年1月	2027年7月
				污水管道	太平桥路-北京西站南路	D400	300	34.8	企业自筹	北京赋泽房地产开发有限公司	2024年10月	2027年1月	2027年7月
				供水管道 再生水管道	太平桥路-北京西站南路	DN400	300	50.4	企业自筹	北京赋泽房地产开发有限公司	2024年10月	2027年1月	2027年7月
					太平桥路-北京西站南路	DN200	300	27.9	企业自筹	北京赋泽房地产开发有限公司	2024年10月	2027年1月	2027年7月
二级开发主体实施	/	/	/	分布式能源站	上市地块内	/	525平方米	1962	企业自筹	二级竞得人	随二级开发同步	随二级开发同步	随二级开发同步建成投用
				开闭站	上市地块内	/	约300平方米	837	企业自筹	二级竞得人	随二级开发同步	随二级开发同步	随二级开发同步建成投用
				有线电视小区机房	上市地块内	/	不小于30平方米/座	30	企业自筹	二级竞得人	随二级开发同步	随二级开发同步	随二级开发同步建成投用
				电信综合接入机房	上市地块内	/	不小于70平方米/座	350	企业自筹	二级开发单位	随二级开发同步	随二级开发同步建成投用	随二级开发同步建成投用
项目外工程	北京西站南路	城市主干路	54	低压燃气管道	至雅街-平宁北街	DN200	100	9	企业自筹	北京赋泽房地产开发有限公司	2024年10月	2027年1月	2027年7月
				电信管道	至雅街-平宁北街	18孔(迁改)	70	17.64	企业自筹	北京赋泽房地产开发有限公司	2024年10月	2027年1月	2027年7月

			电力管道	丰益 110 千伏 变电站-丽泽 路	12 ϕ 150+2 ϕ 150	600	540	电力接入 工程费	市电力公司	2026 年 6 月	2027 年 1 月	2027 年 7 月
太平桥 路	城市 次干 路	30	电信管道	至雅街-平宁 北街	6 孔(迁改)	70	5.88	企业自筹	北京赋泽房地产开 发有限公司	2024 年 10 月	2027 年 1 月	2027 年 7 月

二、附件

(1) 北京市丰台区发展和改革委员会关于太平桥城中村项目 A 区核准的批复（京丰台发改核〔2024〕82 号）



固定资产投资

202405051700205514

北京市丰台区发展和改革委员会

京丰台发改（核）〔2024〕82 号

签发人：卢英博

北京市丰台区发展和改革委员会 关于太平桥城中村改造项目 A 区 核准的批复

北京赋泽房地产开发有限公司：

你单位《关于丰台区太平桥城中村改造项目 A 区核准的请示》（京赋泽文〔2024〕5 号）及《关于丰台区太平桥城中村改造项目 A 区招标方案核准的请示》（京赋泽文〔2024〕6 号）收悉。根据丰台区人民政府《关于授权太平桥城中村改造项目 A 区实施主体的批复》（丰政函〔2024〕434 号）、市规划自然资源委丰台分局《关于北京市丰台区太平桥城中村改造项目 A

区规划意见的函》（京规自丰函〔2024〕1804号）等相关文件，经研究，同意北京赋泽房地产开发有限公司实施太平桥城中村改造项目A区。现就有关核准事项批复如下：

一、建设地点：丰台区太平桥街道。具体用地范围由规划自然资源管理部门确定。

二、规划用地：总用地面积约16.18公顷，其中经营性面积约3.73公顷，安置房用地面积约4.09公顷，绿隔产业用地约2.27公顷，代征城市公共用地面积约6.09公顷；同步实施整理用地面积约0.46公顷。具体规划用地指标由规划自然资源管理部门核定。

三、规划建设规模及内容：建筑控制规模约30.87万平方米（不含地下），建筑内容为住宅及配套、绿隔产业等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

四、工作内容：进行拆迁工作和必要的基础设施建设，土地前期开发完成后，经营性用地达到入市交易条件后入市交易。

五、投资估算及资金来源：总投资估算为194580万元，所需资金全部由北京赋泽房地产开发有限公司筹措解决。

六、项目位于北京市水源四厂饮用水水源二级保护区范围内，后续项目实施需取得生态环境部门同意意见。

七、本批复附《建设项目招标方案核准意见书》1份，请项目单位据此依法开展招标工作。在建设项目实施过程中，确有特殊情况需要变更已核准的招标方案的，应当报我委重新核

准。

八、本批复有效期两年。在有效期内未取得延期批复的，逾期自动失效。

请据此办理有关手续。

北京市丰台区发展和改革委员会

2024年10月22日



附件：

建设项目招标方案核准意见书

项目名称：太平桥城中村改造项目A区

项目建设单位名称：北京赋泽房地产开发有限公司

项目	采购细项	招标方式(公开招标或邀请招标)	招标组织形式(自行招标或委托招标)	不采用招标形式	备注
勘察	勘察			✓	
设计	设计	公开招标	委托招标		
施工	施工	公开招标	委托招标		
监理	监理	公开招标	委托招标		
其他	征收(拆迁)服务	公开招标	委托招标		
	征收(拆迁)评估	公开招标	委托招标		
	其他			✓	

注意事项：

1. 根据《招标公告和公示信息发布管理办法》(国家发展改革委令第10号)，依法必须招标项目的招标公告和公示信息应当在北京市公共资源交易服务平台、中国招标投标公共服务平台上发布。
2. 政府投资项目，项目单位应当将资格预审公告、招标公告、中标候选人公示、中标结果公示等信息在北京市公共资源交易服务平台(ggzyfw.beijing.gov.cn)上全过程公开。
3. 招标方案核准意见在本项目实施全过程有效。在项目实施过程中，如确有特殊情况需要变更已经核准的招标方案的，应当报我委重新核准。

北京市丰台区发展和改革委员会办公室

2024年10月22日印发

(2) 北京市规划和自然资源委员会丰台分局关于北京市丰台区太平桥城中村改造项目 A 区规划意见的函（京规自丰函〔2024〕1804 号）

北京市规划和自然资源委员会丰台分局

京规自丰函〔2024〕1804 号

北京市规划和自然资源委员会丰台分局 关于北京市丰台区太平桥城中村改造 项目 A 区规划意见的函

北京赋泽房地产开发有限公司：

你公司《关于北京市丰台区太平桥城中村改造项目 A 区规划意见函的申请》收悉。根据《关于在超大特大城市积极稳妥推进城中村改造的指导意见》（国办发〔2023〕25 号）《北京市关于积极稳妥推进城中村改造的实施意见》（京政办发〔2024〕9 号）等文件精神，以及《关于研究调度城中村改造相关工作的会议纪要》（北京市城中村改造工作专班会议纪要第 1 号）、《关于太平桥城中村改造项目协调推进会会议纪要》（丰台区城中村改造工作专班办公室 2024 第 12 期）、《北京市丰台区人民政府关于授权太平桥城中村改造项目 A 区实施主体的批复》（丰政函〔2024〕434 号），现将有关规划意见函告如下：

一、丰台区太平桥城中村改造项目方案已纳入北京市第一批城中村改造项目清单，项目实施方案经市城乡结合部建设办、市规划自然资源委联合上报市政府批复同意（京城乡办文

〔2024〕24号），原则同意丰台区上报的本项目实施方案。综合，我局原则同意本项目加快实施。

二、你单位本次申报的丰台区太平桥城中村改造项目A区位于丰台区太平桥街道，改造范围共约16.64公顷，项目东至现状太平里小区，西至西三环南路，北至太平桥中里小区，南至规划三路居北路，另涉及莲花池建工博海平房区以及万润果品宿舍平房区等点状区域。项目总用地面积约16.18公顷，其中经营性用地面积约3.73公顷（规划为R2二类居住用地，地上建筑规模约9.81万平方米），安置房用地面积约4.09公顷（共3处，地上总建筑规模约11.07万平方米），绿隔产业用地约2.27公顷（共2处，地上总建筑规模约9.99万平方米），代征城市公共用地面积约6.09公顷（含配套设施用地面积约0.54公顷，代征绿地面积约1.31公顷，代征道路面积约4.24公顷）；项目同步实施整理用地面积约0.46公顷。各部分范围详见附图，最终以“多规合一”协同平台初审意见以及规划用地测量条件成果为准。

三、本意见函仅用于城中村改造项目改造范围内的腾退、征地、立项等前期手续办理工作，请你单位与各相关部门对接，加快办理相关手续，推动城中村改造工作，尽快消除安全隐患，改善居民居住和生态环境。

四、本项目位于北京市水源四厂饮用水水源二级保护区范围内，区政府正在组织研究水源井迁建事宜，后续项目实施需取得生态环境部门同意意见。

特此函复。

附件: 丰台区太平桥城中村改造项目 A 区附图

北京市规划和自然资源委员会丰台分局

2024年10月22日

(联系人: 李晓贝; 联系电话: 83779641)

(3) 关于丰台区太平桥城中村改造项目 A 区“多规合一”协同平台
初审意见的函（京规自（丰）初审函〔2024〕0053 号）

北京市规划和自然资源委员会 丰台分局

京规自（丰）初审函〔2024〕0053 号

关于丰台区太平桥城中村改造项目 A 区 “多规合一”协同平台初审意见的函

北京赋泽房地产开发有限公司：

你单位《关于丰台区太平桥城中村改造项目 A 区征询“多规合一”初审意见初审意见的申请》收悉。经研究，现将有关意见函告如下：

你单位申请的太平桥城中村改造项目 A 区位于丰台区太平桥街道，四至范围为东至现状太平里小区，南至规划三路居北路，西至西三环南路，北至太平桥中里小区。规划用地性质为 R2 二类居住用地、F81 绿隔产业用地、A1 行政办公用地、G1 公园绿地以及 S1 城市道路用地，储备整理（城市建设用地）总用地面积约 16.18 公顷（具体以拨地钉桩成果为准），地上建筑规模约 31.32 万平方米。

按照《丰台区太平桥城中村改造项目 A 区实施方案》以及《普通测量成果报告书》，本项目内含同步实施整理（拆迁）用地，总用地面积约 0.46 公顷。

本项目储备整理（城市建设用地）各地块参考指标如下
（最终用地规模以实际用地钉桩为准）：

储备整理（城市建设用地）各地块参考指标				
规划地块编号	用地性质	用地规模约 （公顷）	建筑规模约 （万平方米）	备注
FT00-0608-0001	R2 二类居住用地	3.73	9.81	其中含养老设施 9000 平方米、社区管理设施等 800 平方米。
FT00-0608-0002	A1 行政办公用地	0.54	0.45	派出所
FT00-0608-0003	R2 二类居住用地	1.52	4.26	
FT00-0608-0004	F81 绿隔产业用地	0.76	3.2	
FT00-0608-0005	R2 二类居住用地	1.36	3.54	其中含街道办事处 9000 平方米、社区管理设施 500 平方米。
FT00-0608-0008	F81 绿隔产业用地	1.51	6.79	
FT00-0608-0013	R2 二类居住用地	1.21	3.27	其中含社区助残服务中心 300 平方米、养老驿站 900 平方米、社区文化设施 500 平方米、社区体育设施 500 平方米。
	G1 公园绿地	1.31	/	
	S1 城市道路用地	4.24		
合计	/	16.18	31.32	/

须同步实施整理（拆迁）用地地块编号、用地规模、备注等详见下表（位置、范围详见附图）：

序号	同步实施整理（拆迁）地块编号	用地规模约 （公顷）	备注
1	/	0.46	/

其他要求：

1. 本项目应及时开展节能、土壤污染、交通影响、地震

安全、水资源、文物保护、人防建设等评价工作，并按照基本建设程序征求发展改革、环保、交通、地震、水务、文物、民防等部门意见。

2. 本意见仅用于办理城中村改造开发项目的前期相关手续。

3. 本项目用地符合《丰台分区规划（国土空间规划）（2017-2035年）》。项目初步确定非营利性配套设施拟按计划方式供应土地，其他用地拟按有偿方式供应土地。

4. 根据区生态环境局意见，需开展土壤污染调查，后续按2024年8月29日城中村改造会议要求落实相关工作。

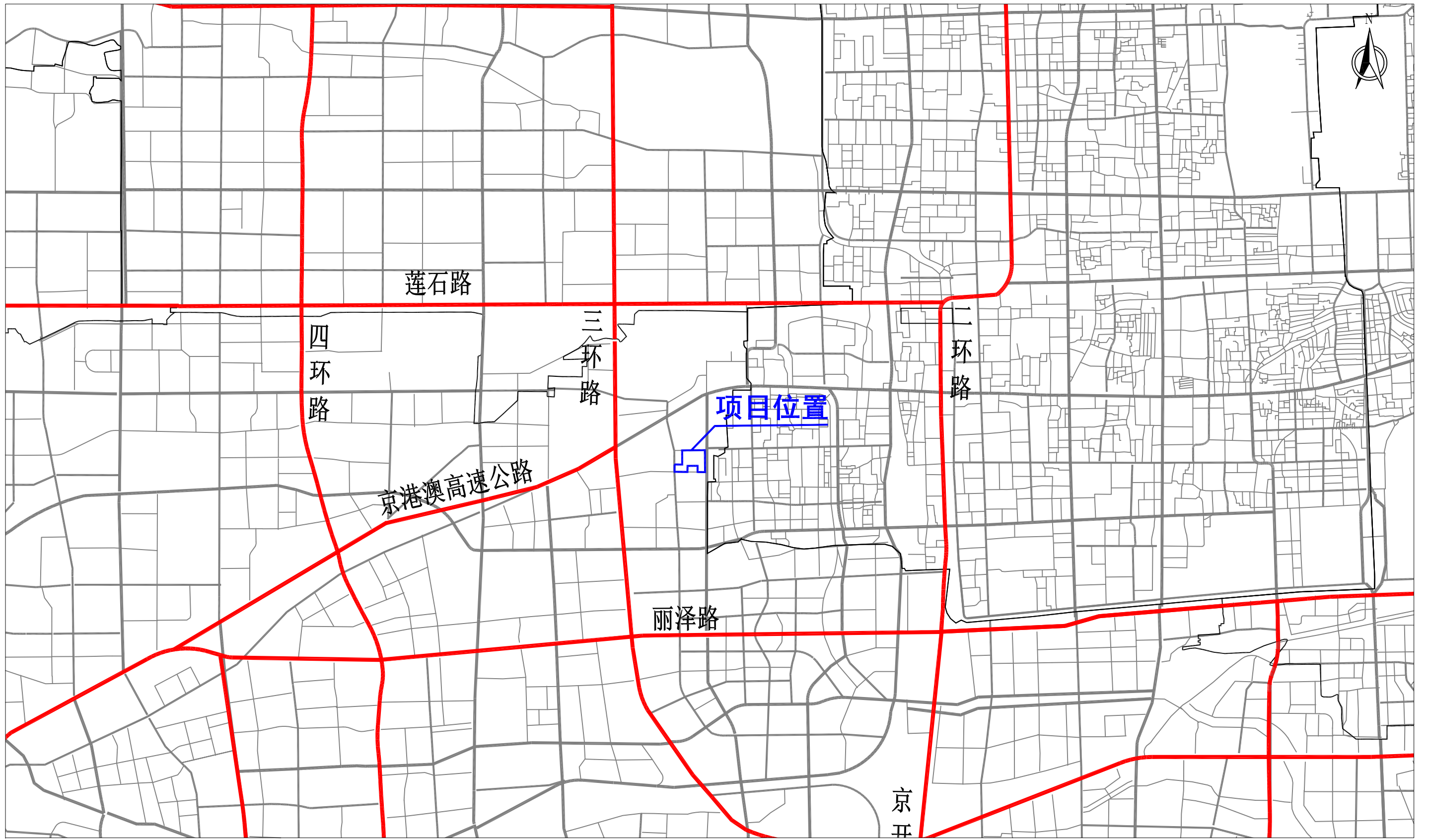
专此函达。

附件：用地位置示意图

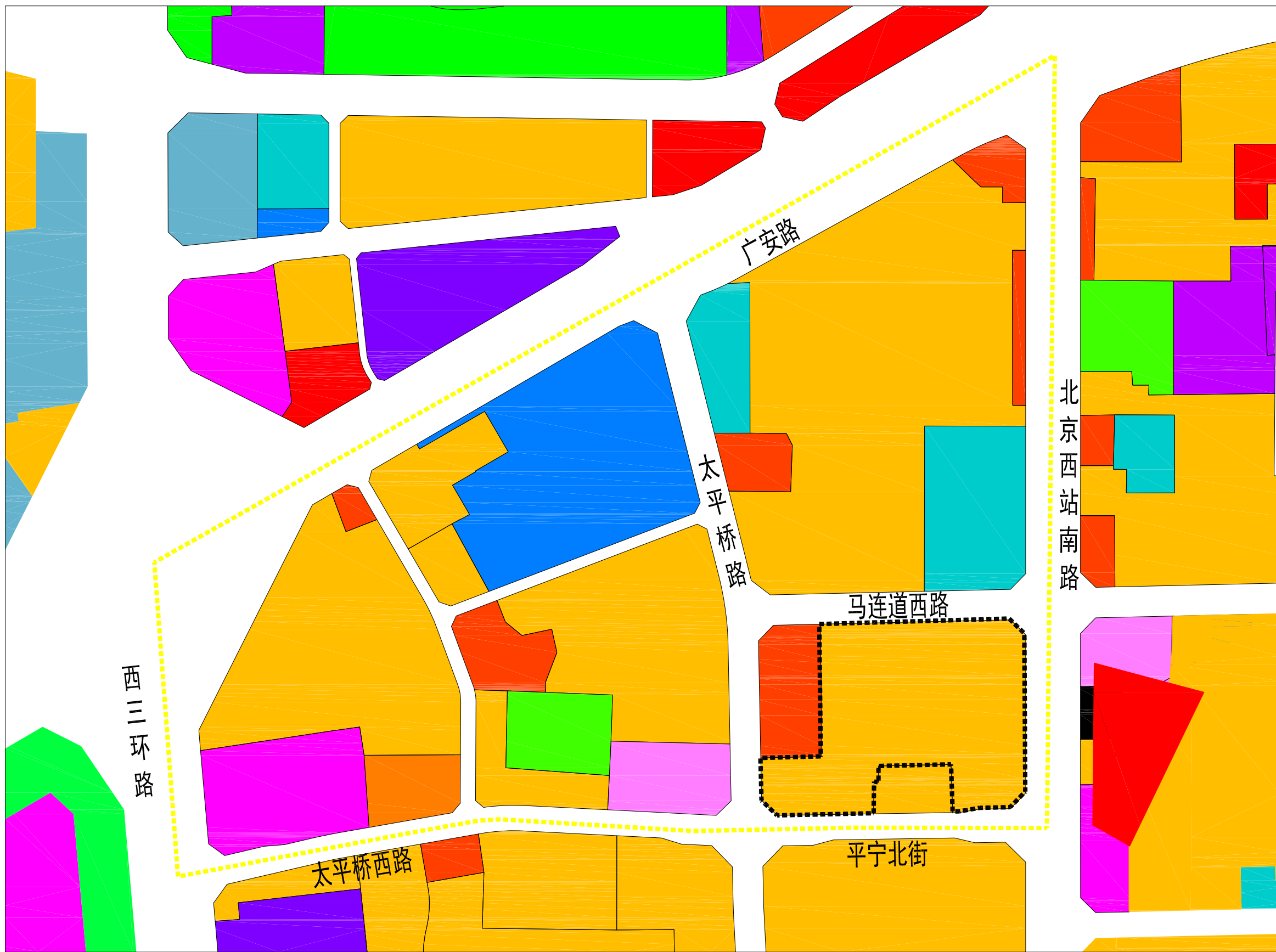
北京市规划和自然资源委员会丰台分局



2025年 月 24日



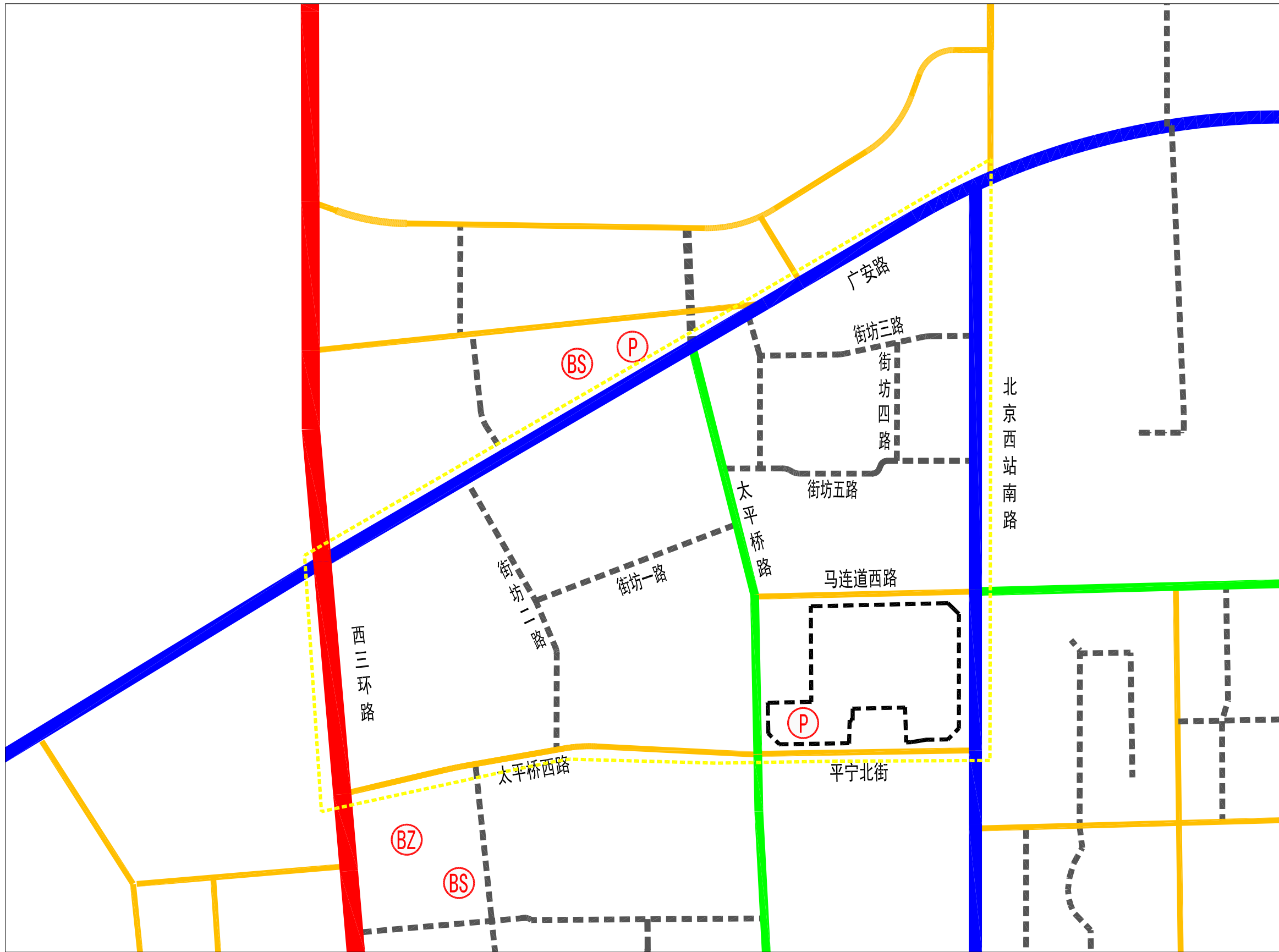
图号	1	密级	非密
比例	/	日期	2025.05













图例

- 规划范围
- 研究范围
- 二类居住用地
- 文化设施用地
- 社区综合服务设施用地
- 基础教育用地
- 社区综合服务设施用地
- 社会停车场用地
- 安全设施用地
- 其他公用设施用地
- 公园绿地
- 规划道路

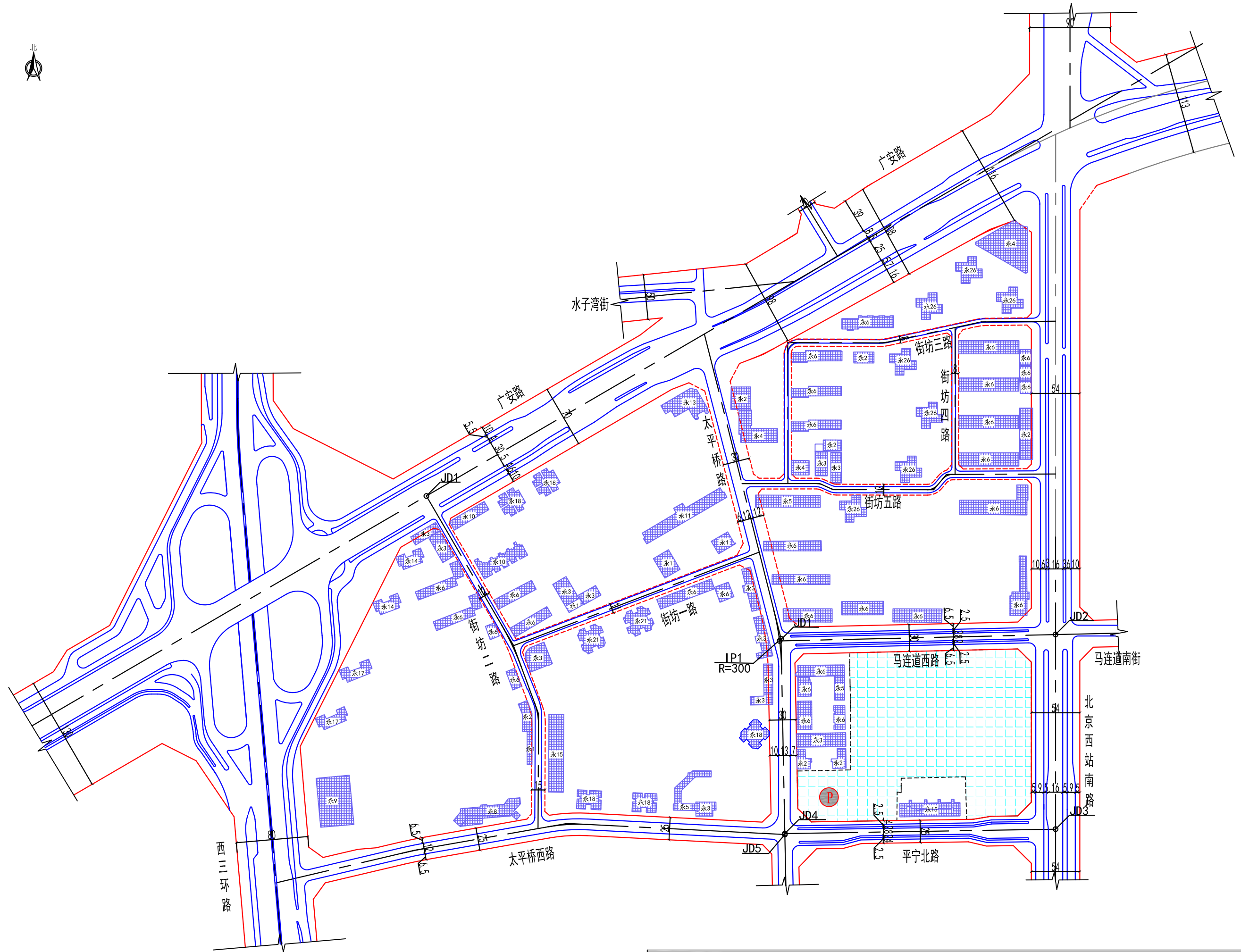
图号	2	密级	非密
比例	/	日期	2025.05



图例

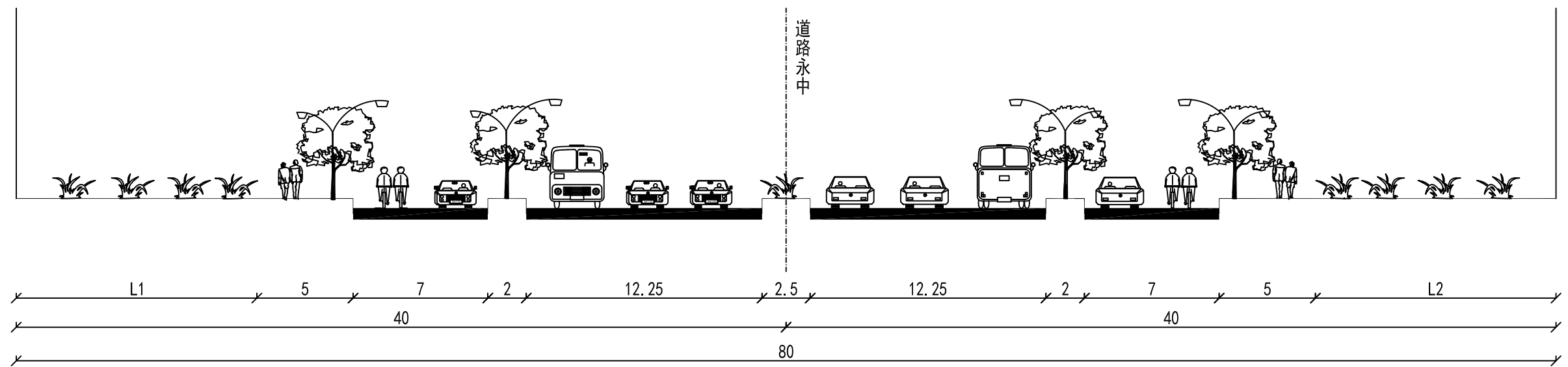
-  规划范围
-  研究范围
-  城市快速路
-  城市主干路
-  城市次干路
-  城市支路
-  街坊路
-  社会公共停车场
-  公交首末站
-  公交中心站

图号	3-1	密级	非密
比例	/	日期	2025.05



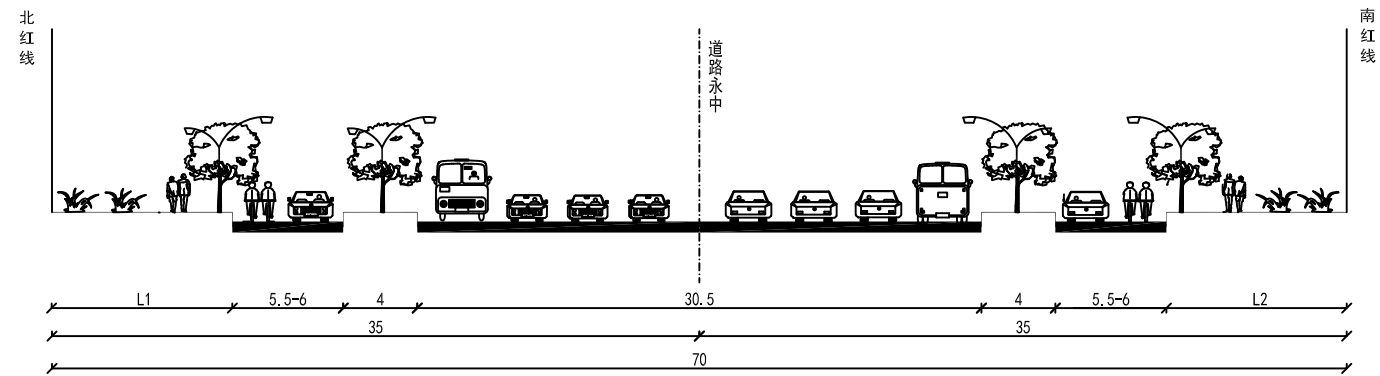
西
红
线

东
红
线

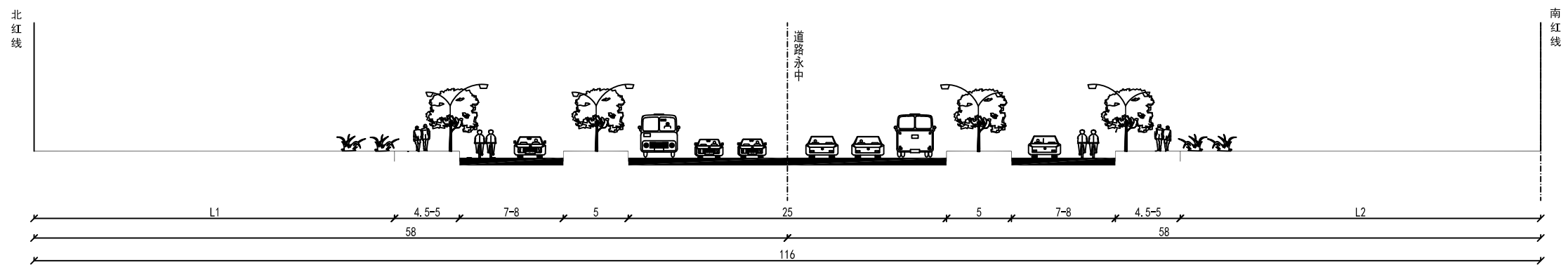


西三环路现状及规划标准道路横断面图

图 号	3-3-1	密 级	非密
比 例	1:250	日 期	2025.05

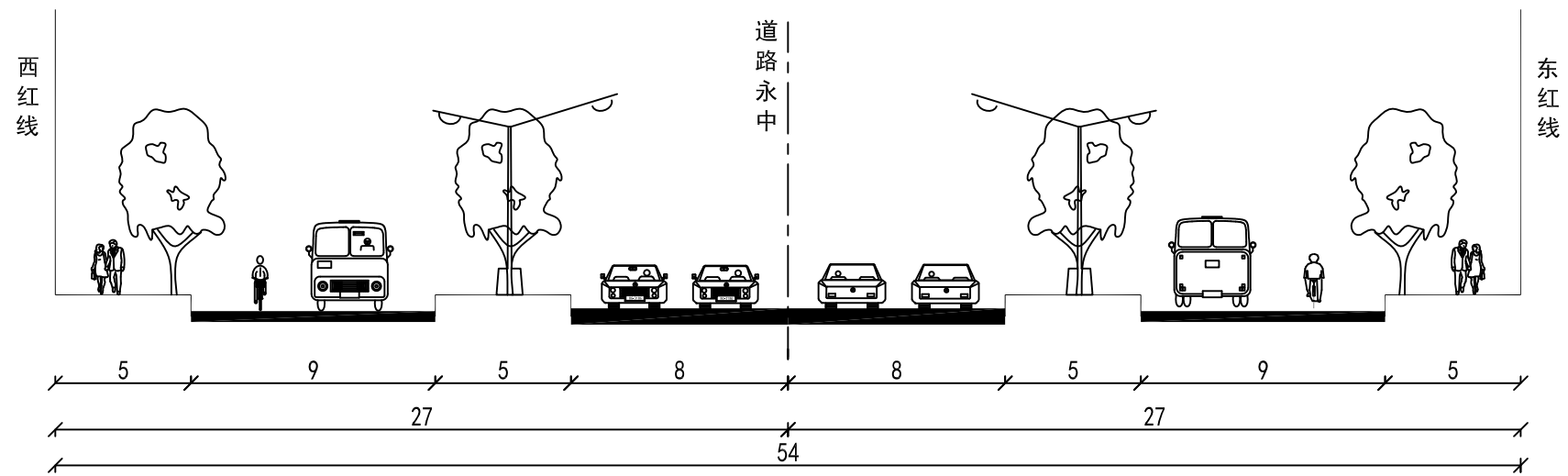


广安路（西三环-太平桥路）现状及规划标准道路横断面图

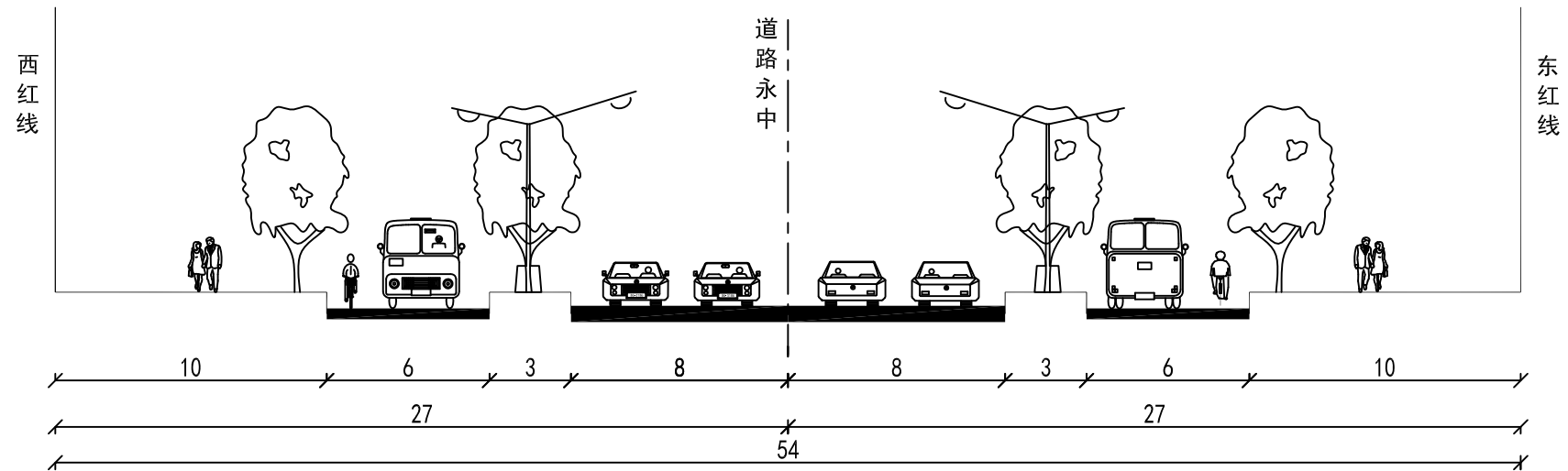


广安路（太平桥路-北京西站南路）现状及规划标准道路横断面图

图号	3-3-2	密级	非密
比例	1:400	日期	2025.05

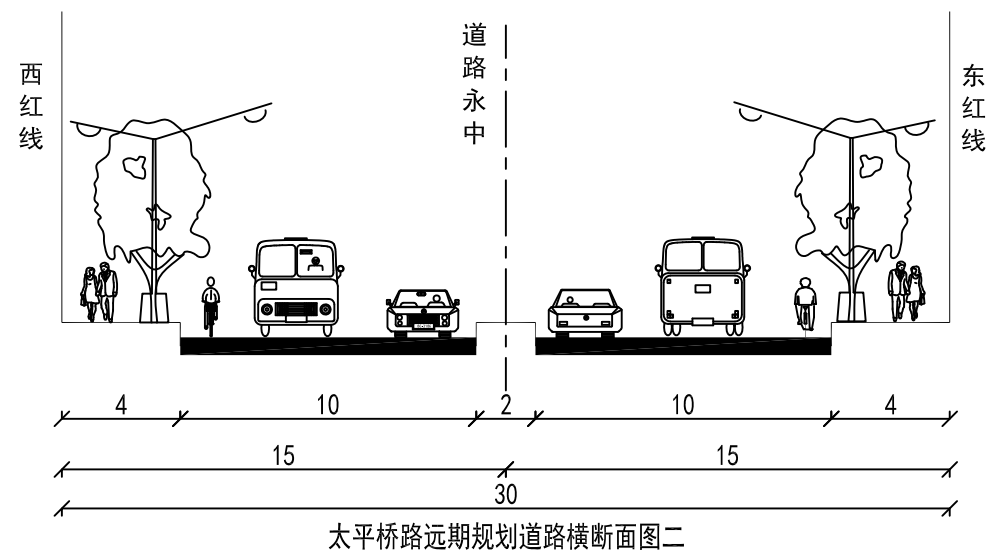
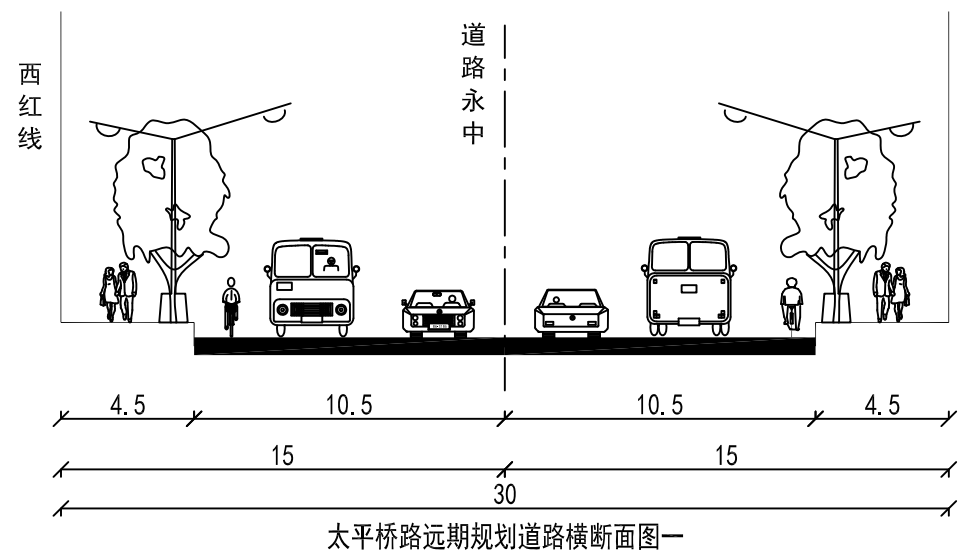
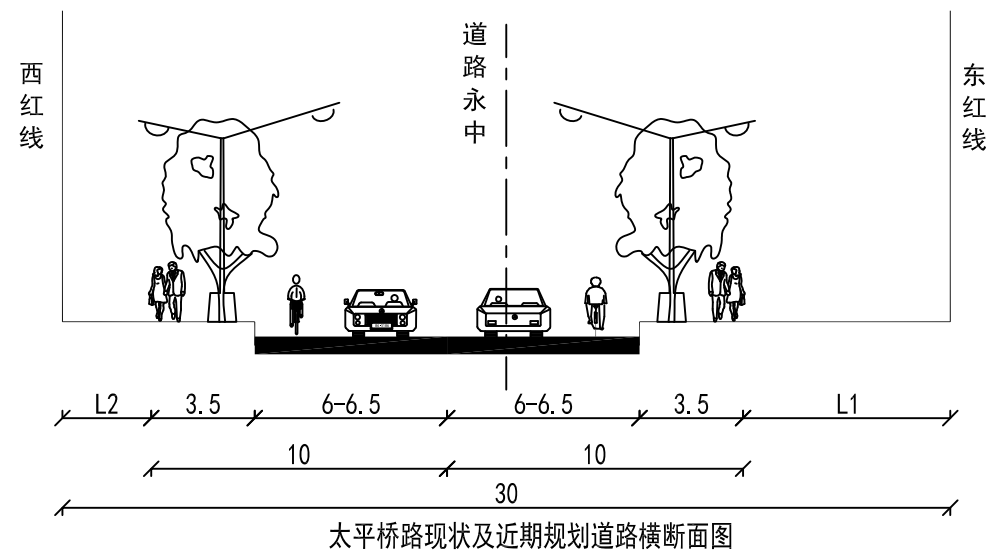


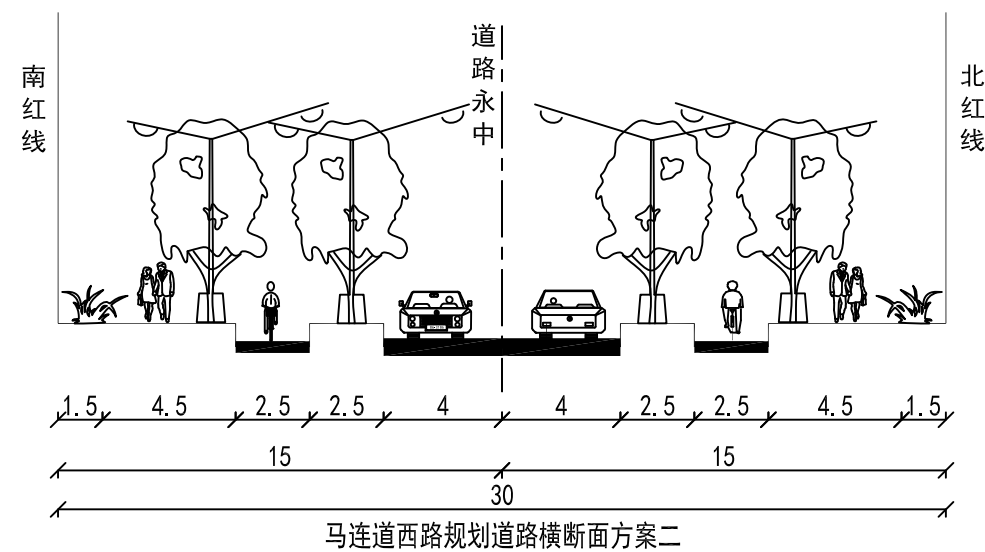
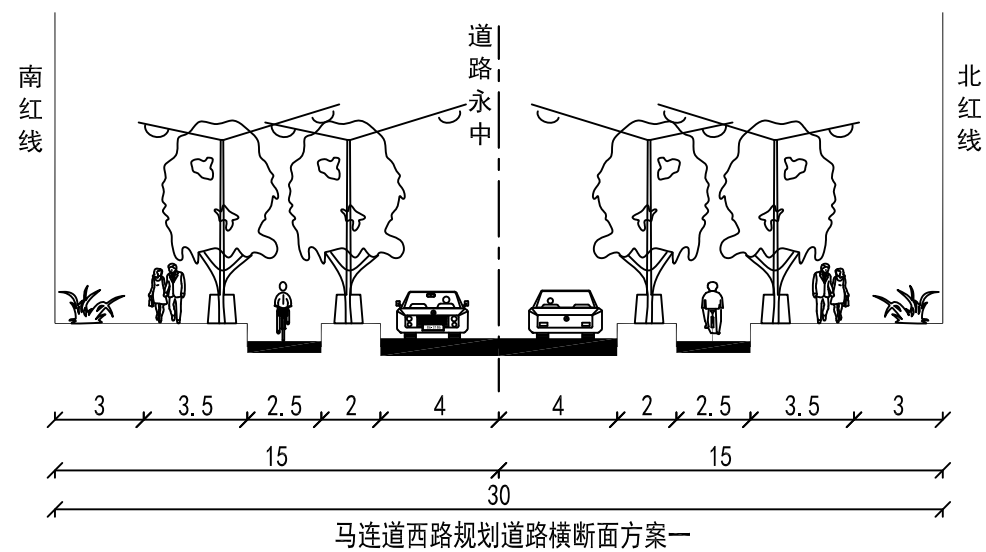
北京西站南路（马连道西路-平宁北街）现状及规划道路横断面图



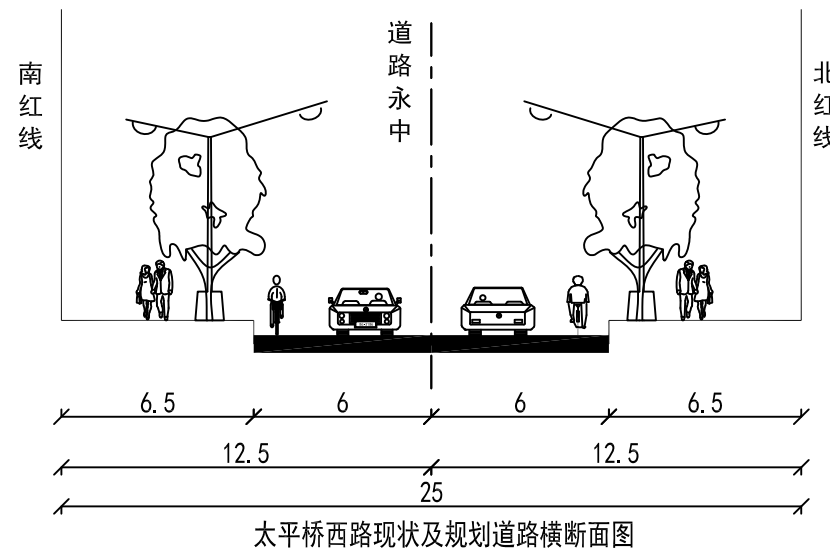
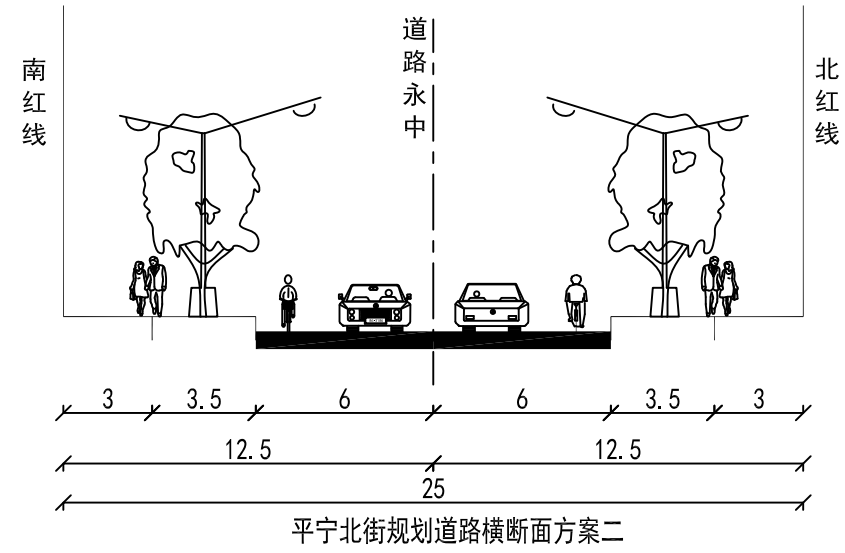
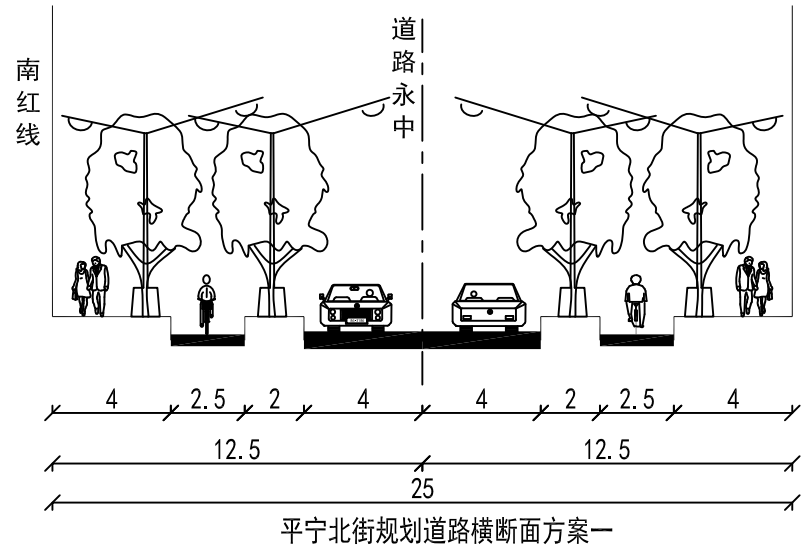
北京西站南路（广安路-马连道西路）现状及规划道路横断面图

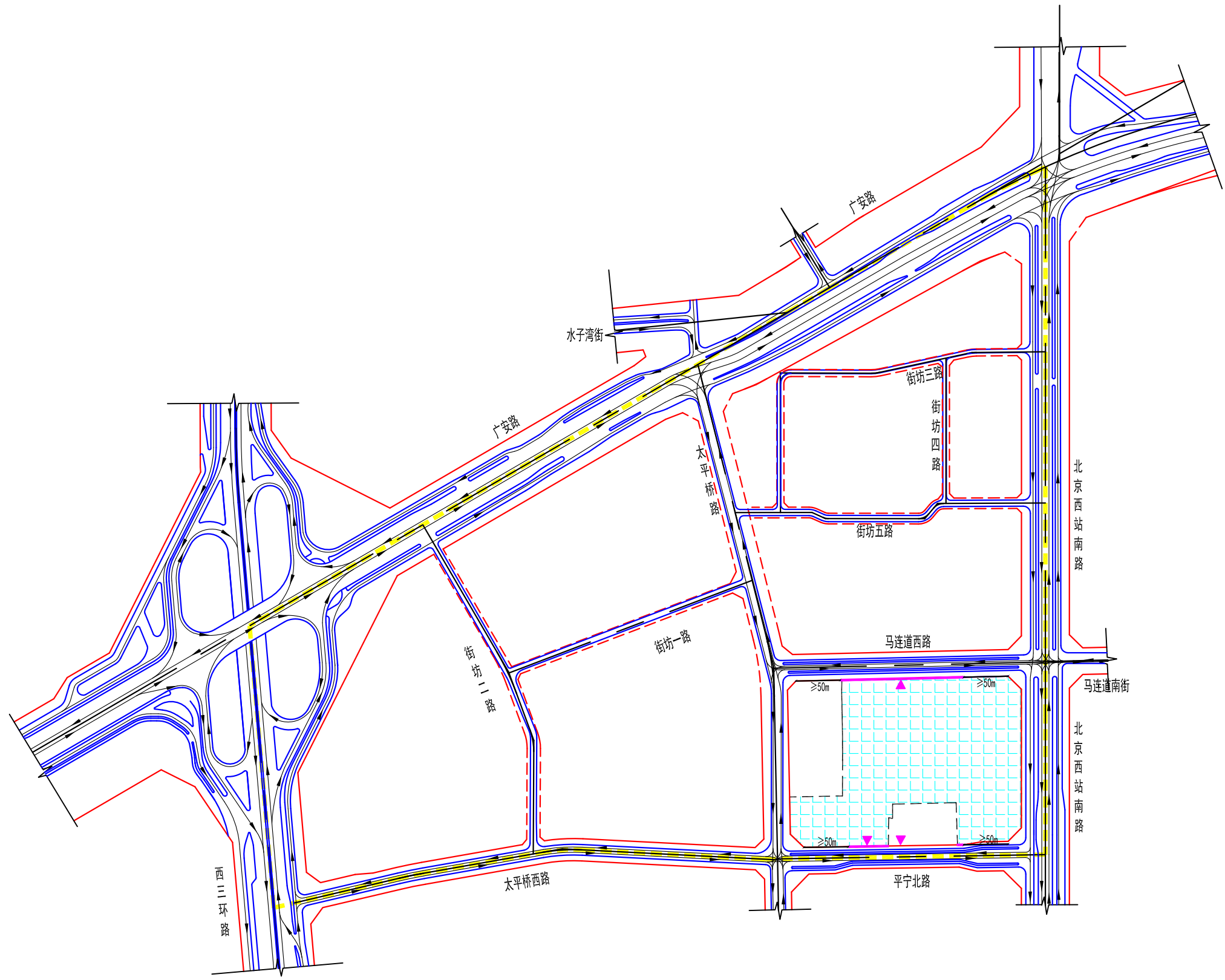
图号	3-3-3	密级	非密
比例	1:250	日期	2025.05





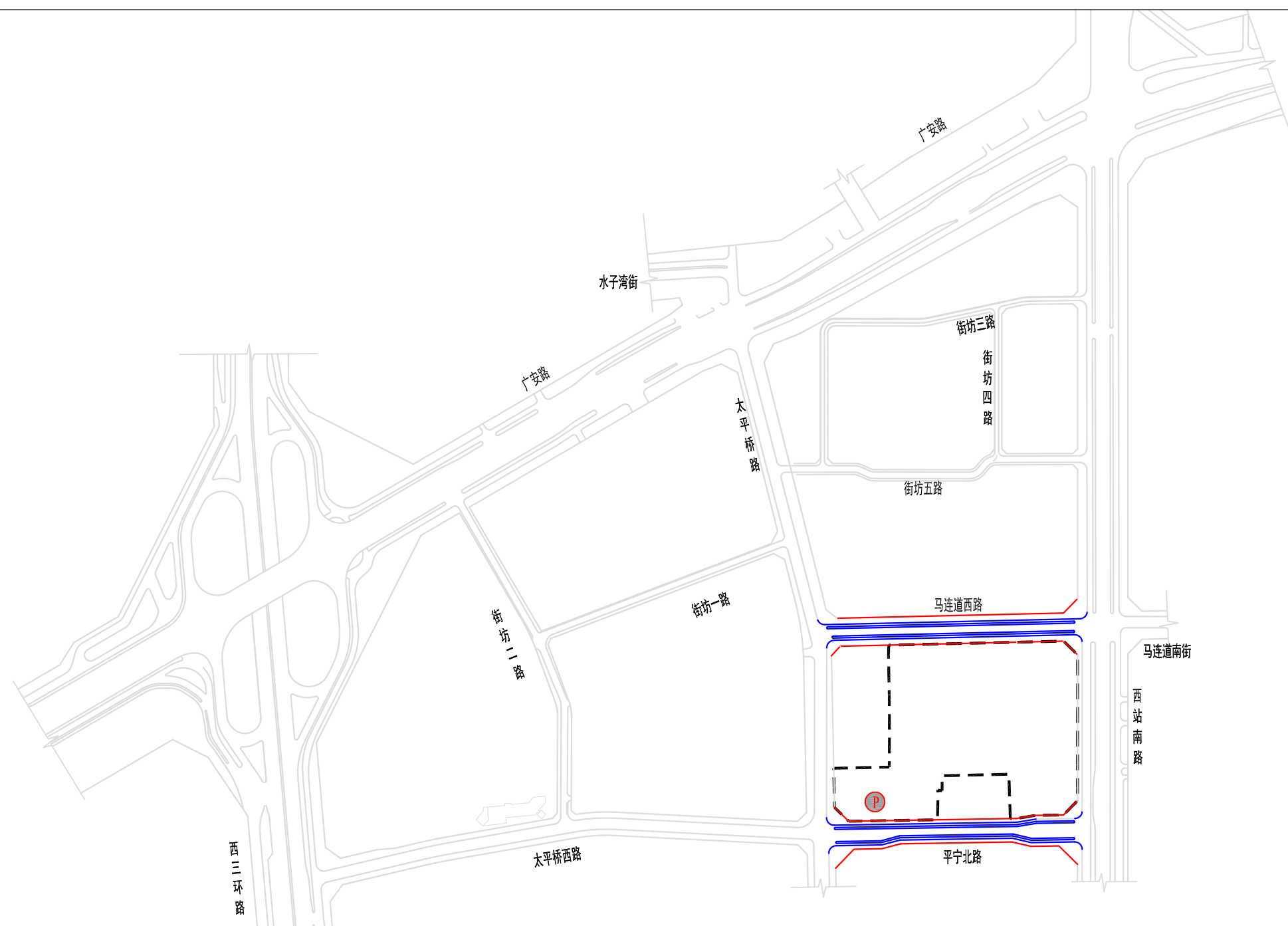
图号	3-3-5	密级	非密
比例	1:250	日期	2025.05





图例			
	机动车流线		
	建议机动车开口段		
	开口距离要求		
	项目规划范围		

图号	3-4	密级	非密
比例	/	日期	2025.05



项目	序号	设施名称	等级	起终点	红线宽度 (m)	规模 (m)	投资 (万元)	实施情况	实施主体	资金来源	取得立项时间	计划开工时间	计划建成时间	备注
道路	1	马连道西路	城市支路	太平桥路-西站南路	30	307	528	未实施	北京赋泽房地产开发有限公司	土地开发成本	2024年10月	2027年1月	2027年7月	/
	2	平宁北路		太平桥路-西站南路	25	301	440	未实施		土地开发成本	2024年10月	2027年1月	2027年7月	/
交通设施		公共停车场	非独立占地	上市地块内		80个停车位	720	未实施	二级竞得人	企业自筹	与二级开发同步	与二级开发同步	与二级开发同步建成投用	
合计						609m	968							

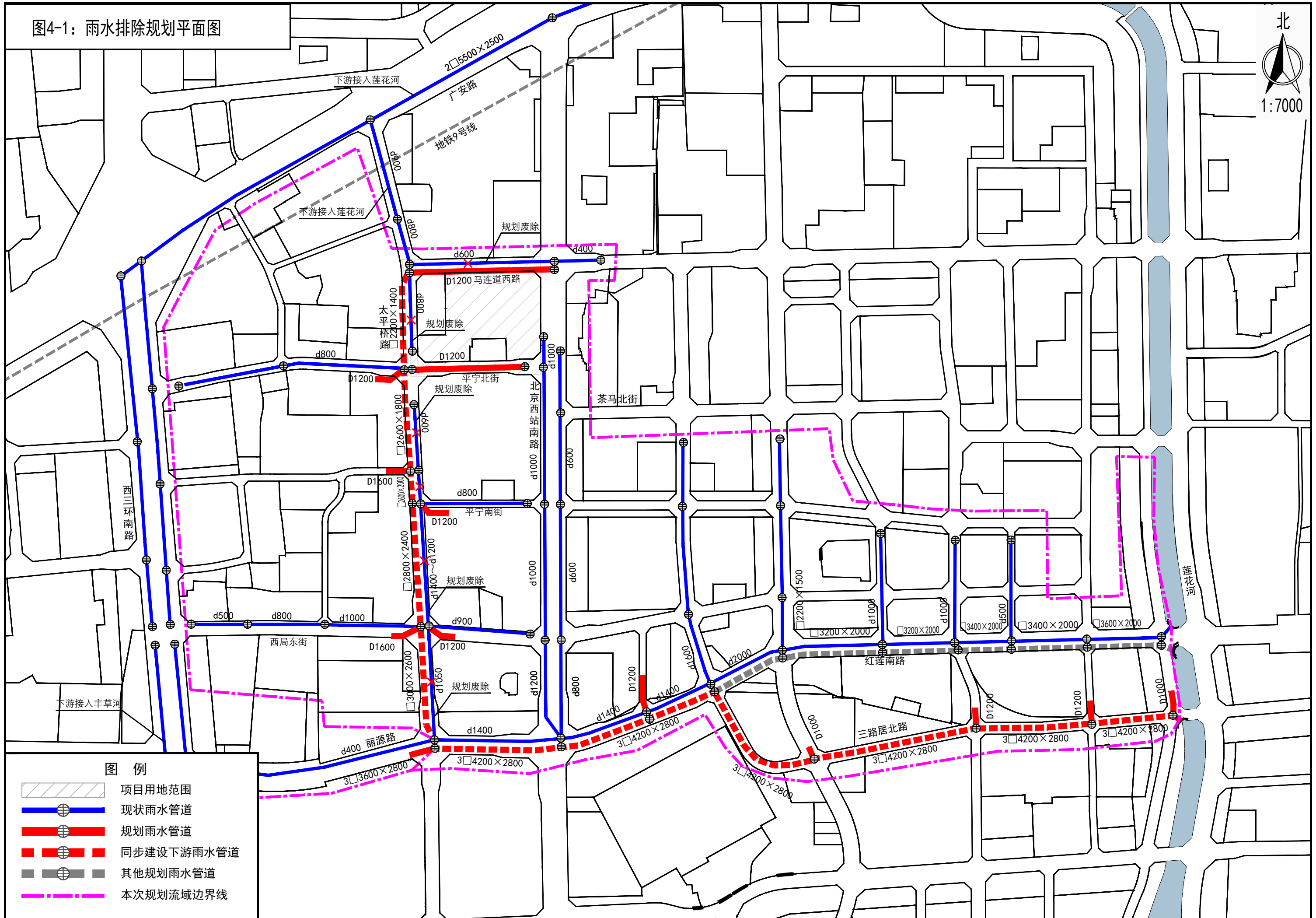
图例

- 近期实施公共停车场
- 近期实施道路
- 已实施/远期实施道路
- 项目规划范围

图号	3-5	密级	非密
比例	/	日期	2025.05

图4-1：雨水排除规划平面图

北
1:7000



图例







-  项目用地范围
-  现状雨水管道
-  规划雨水管道
-  同步建设下游雨水管道
-  其他规划雨水管道
-  本次规划流域边界线

图4-2：污水排除规划平面图

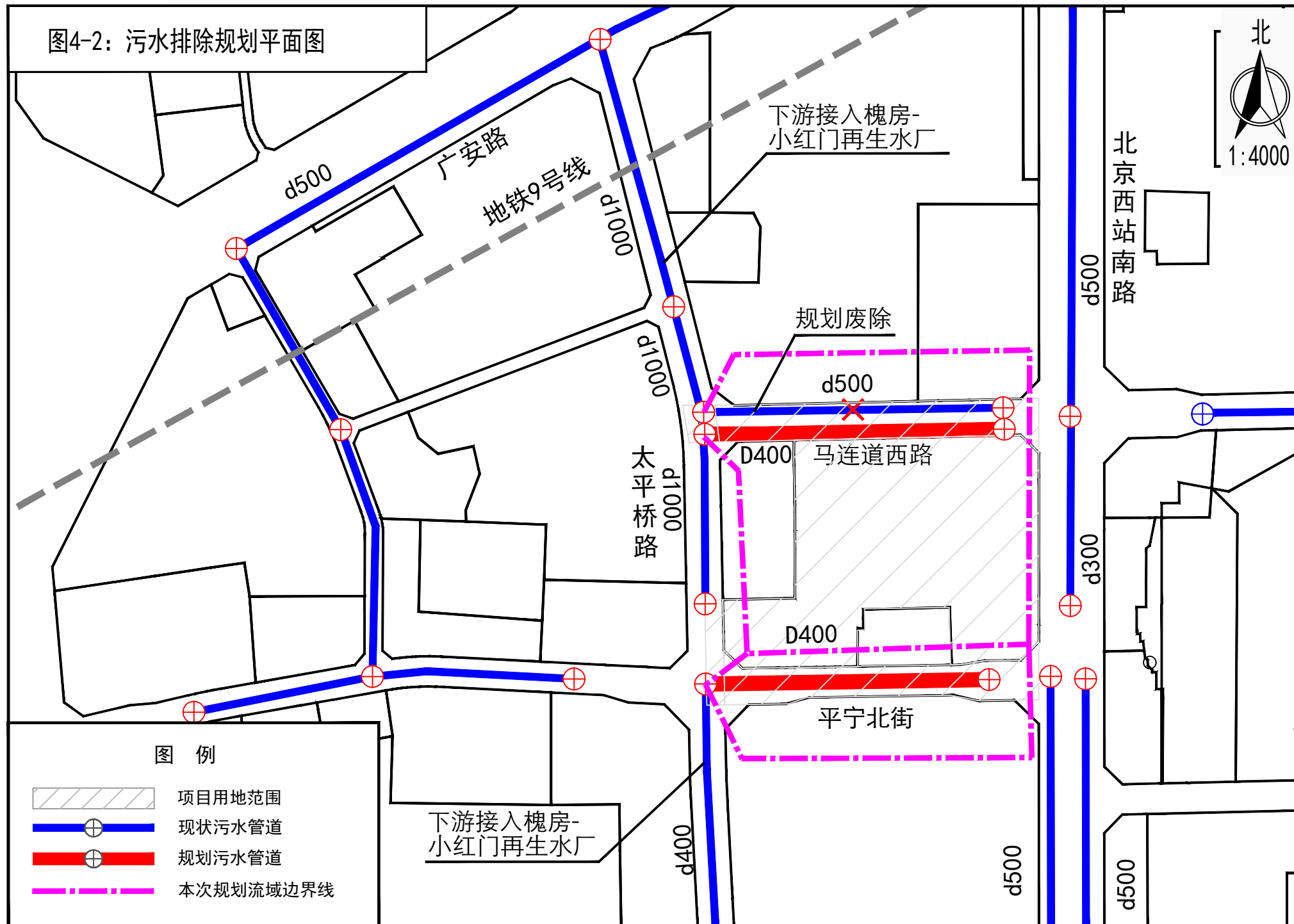


图4-3：供水规划平面图

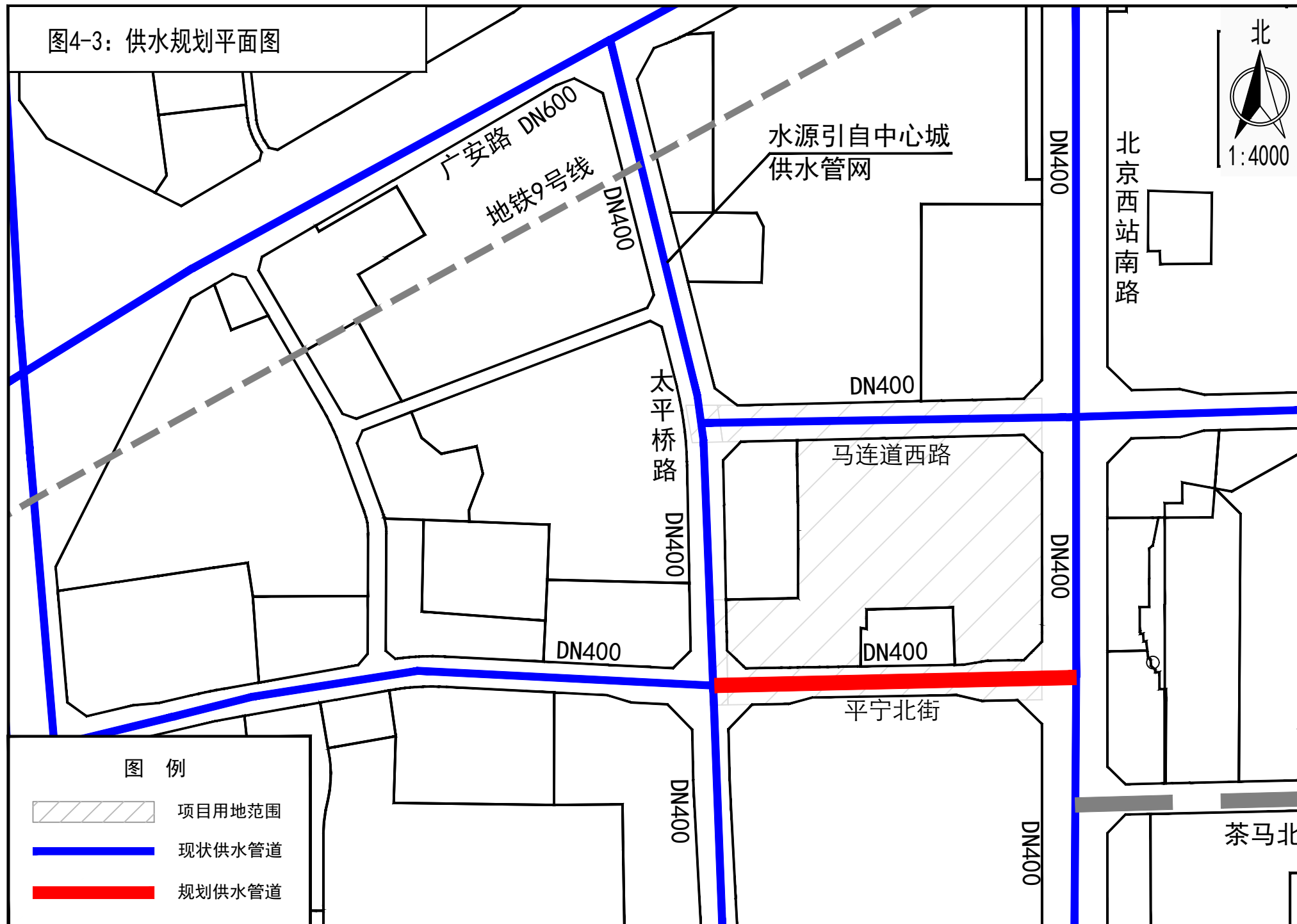


图4-5：供热规划平面图

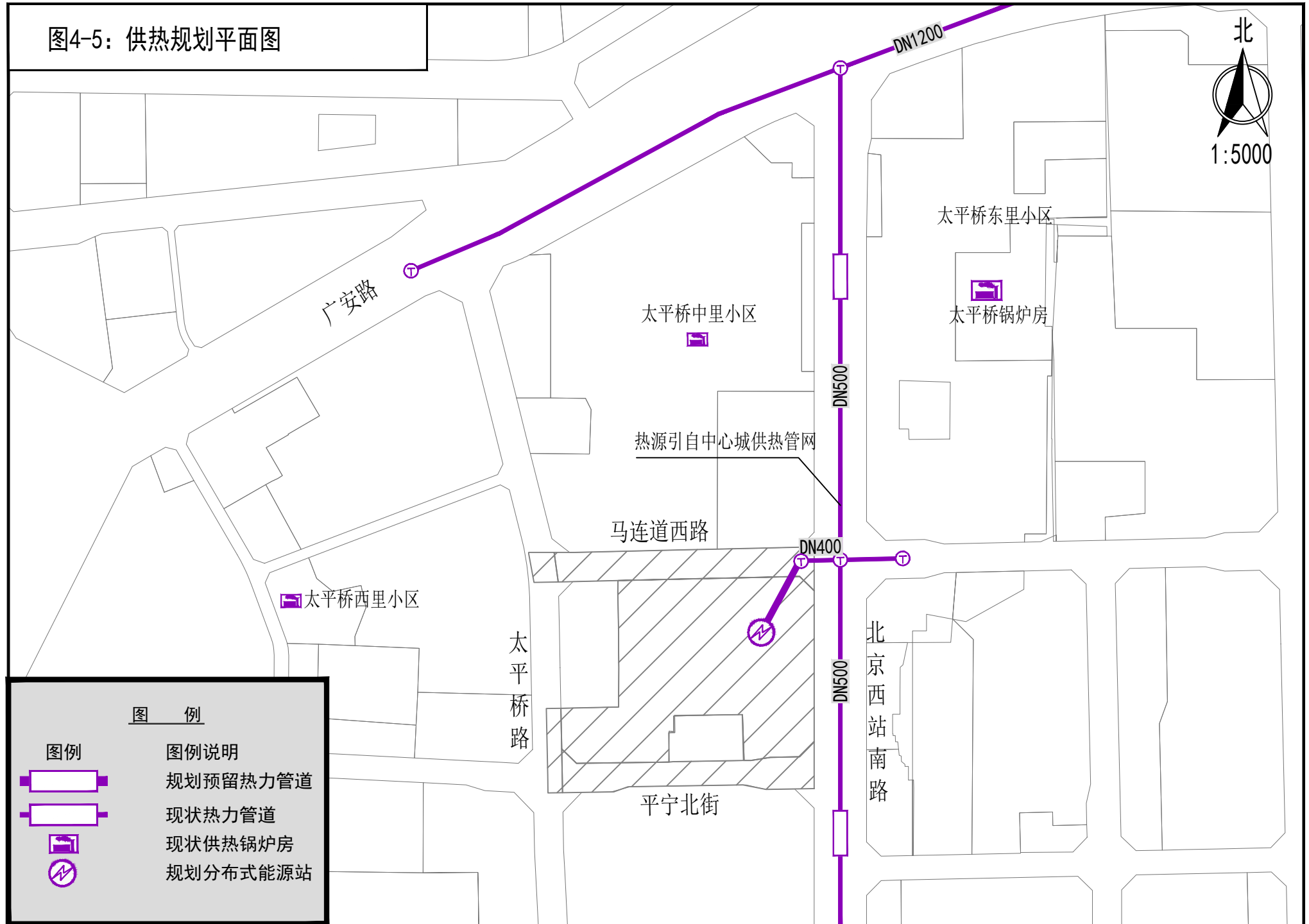
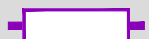


图 例

图例



图例说明
规划预留热力管道



现状热力管道



现状供热锅炉房



规划分布式能源站

图4-6: 供气规划平面图

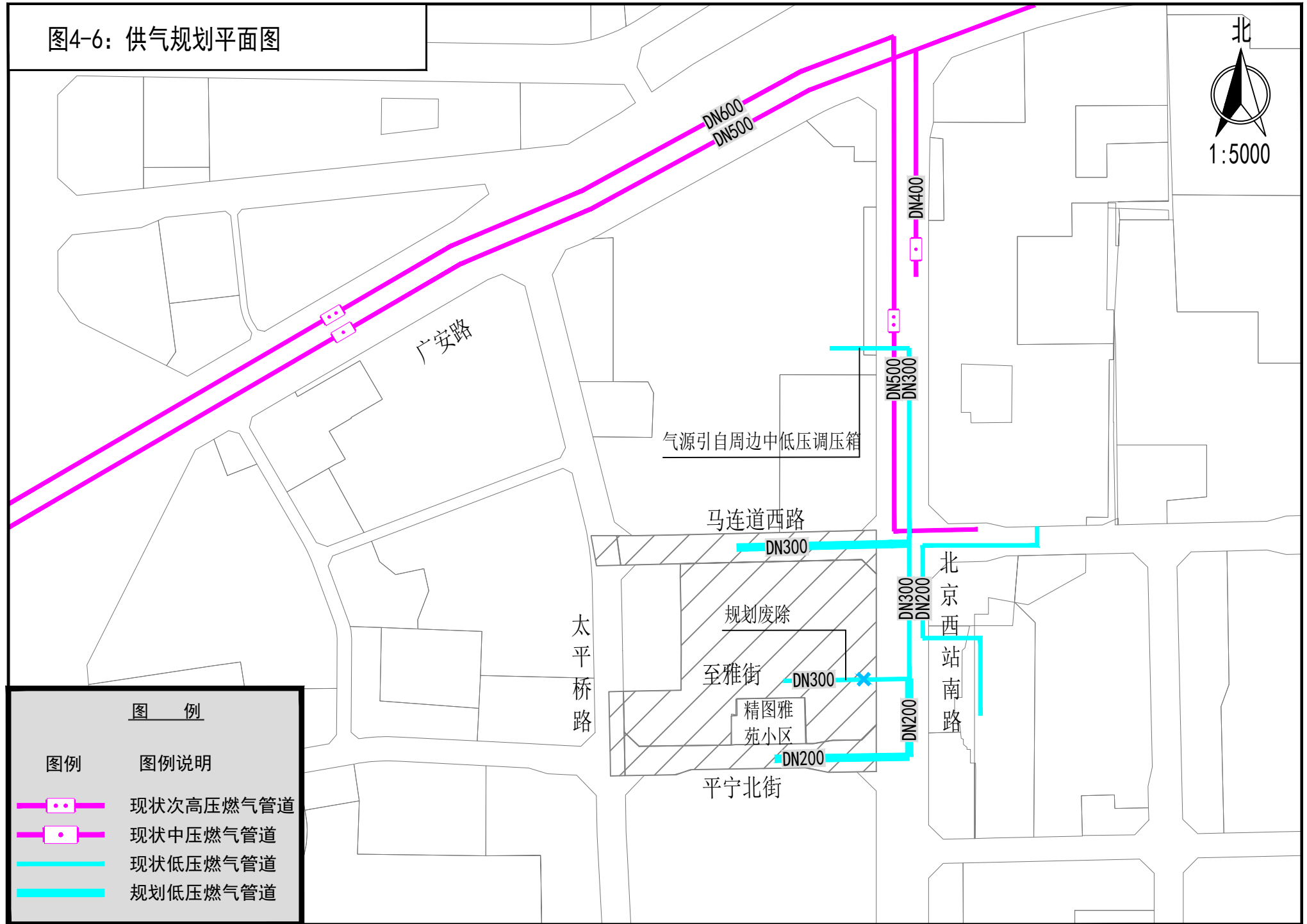


图4-7：供电规划平面图

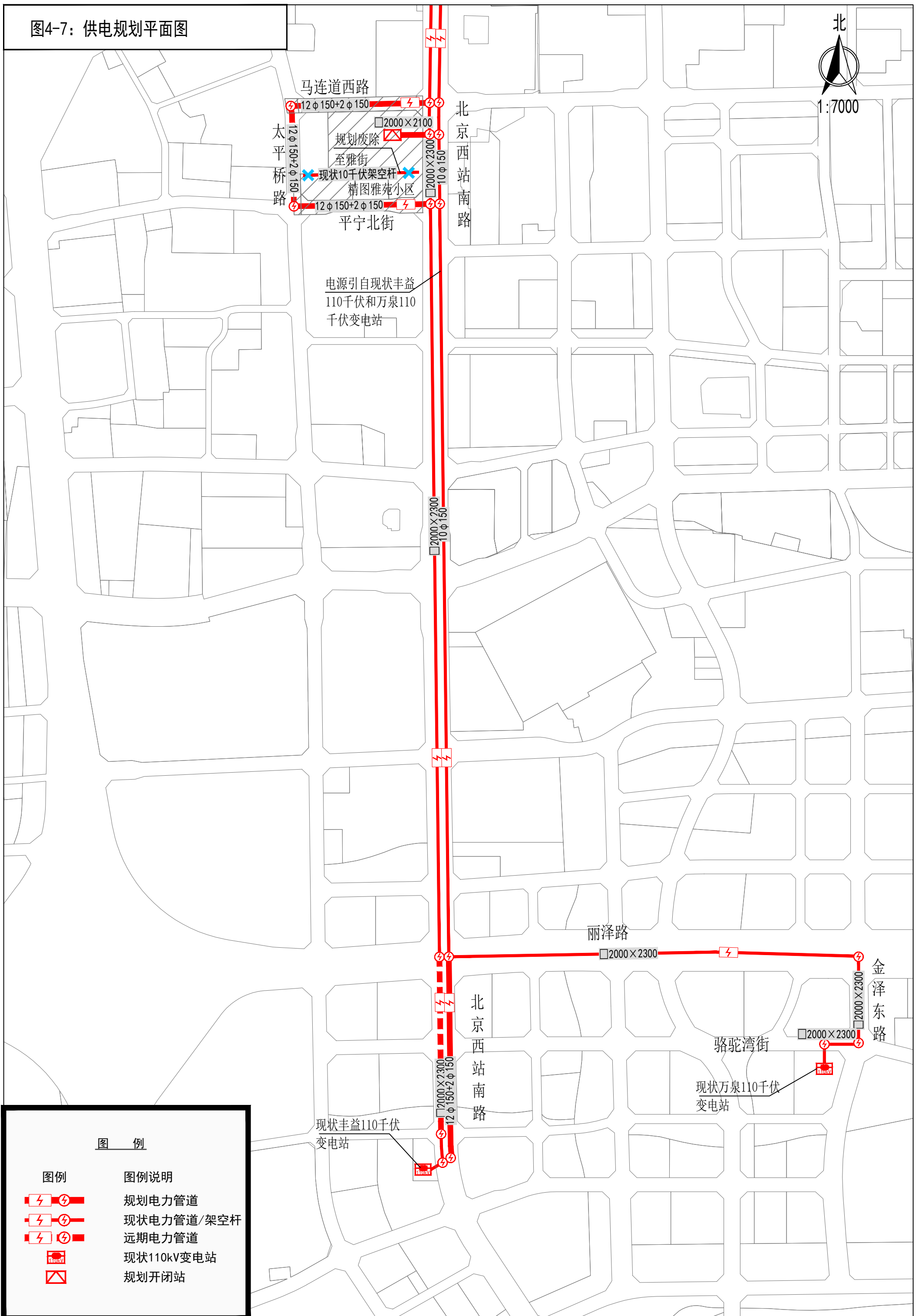


图 例	
	图例说明
	规划电力管道
	现状电力管道/架空杆
	远期电力管道
	现状110kV变电站
	规划开闭站

图4-8：电信规划平面图

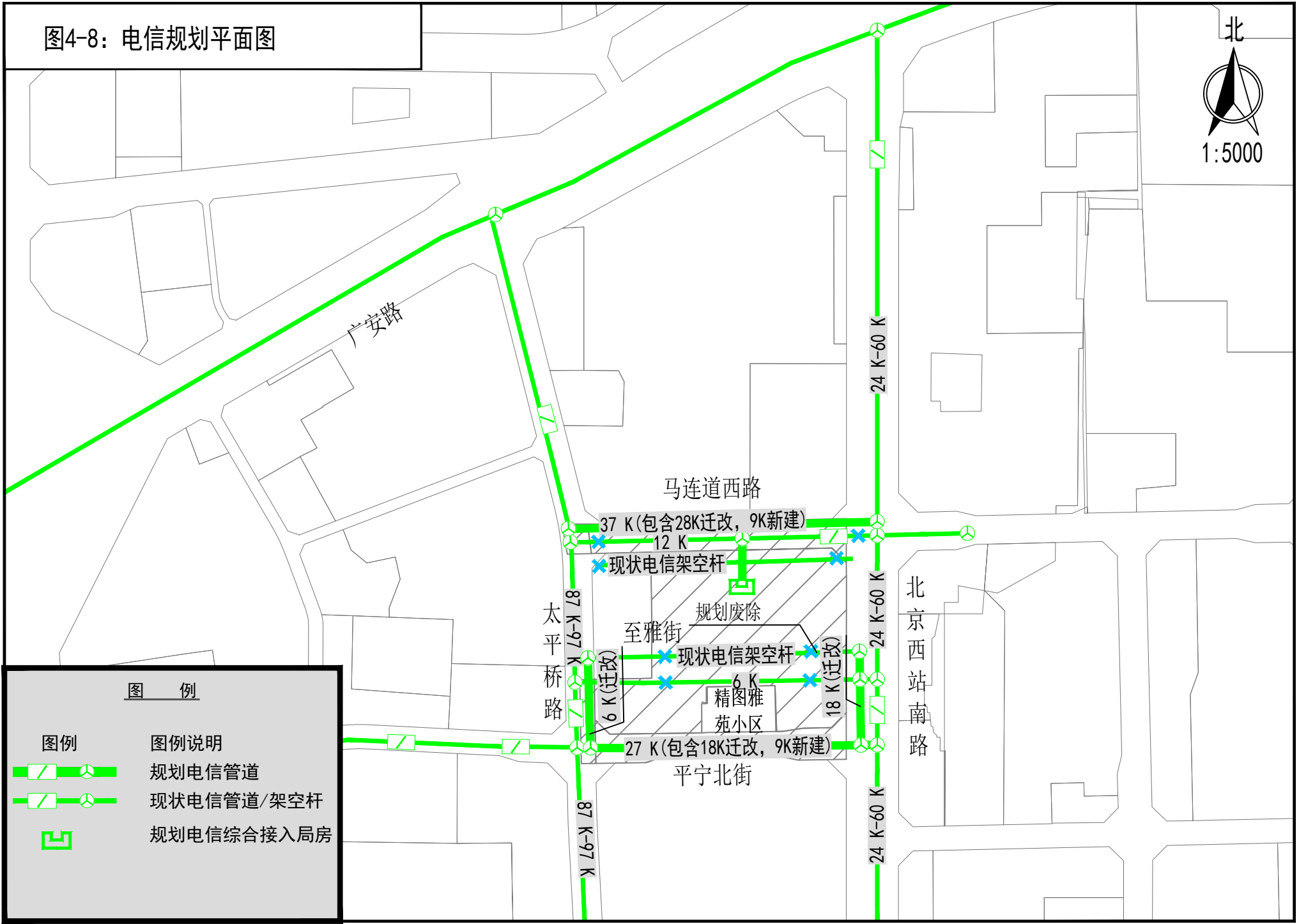


图 例	
图例	图例说明
	规划电信管道
	现状电信管道/架空杆
	规划电信综合接入机房

图4-9：有线电视规划平面图

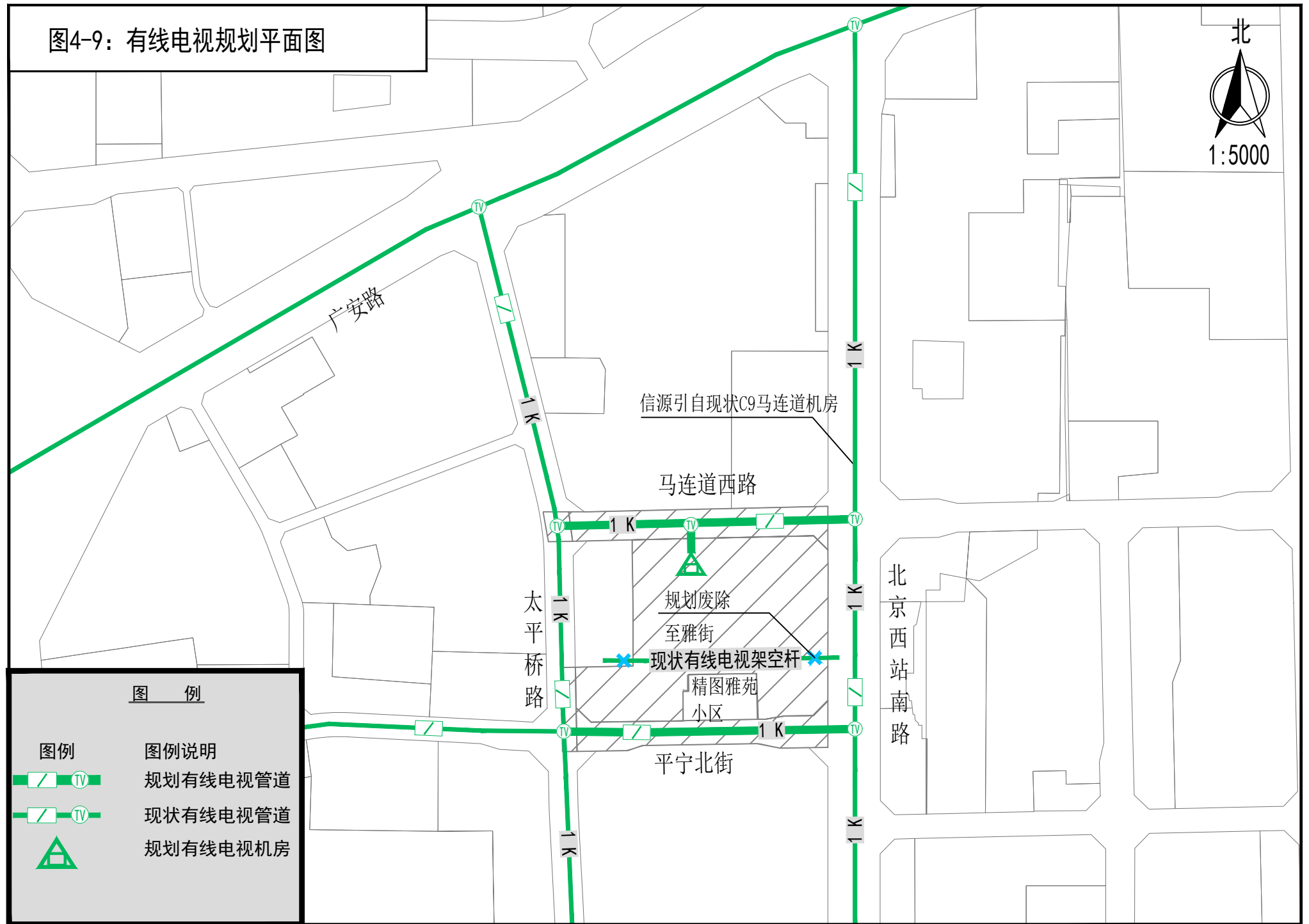
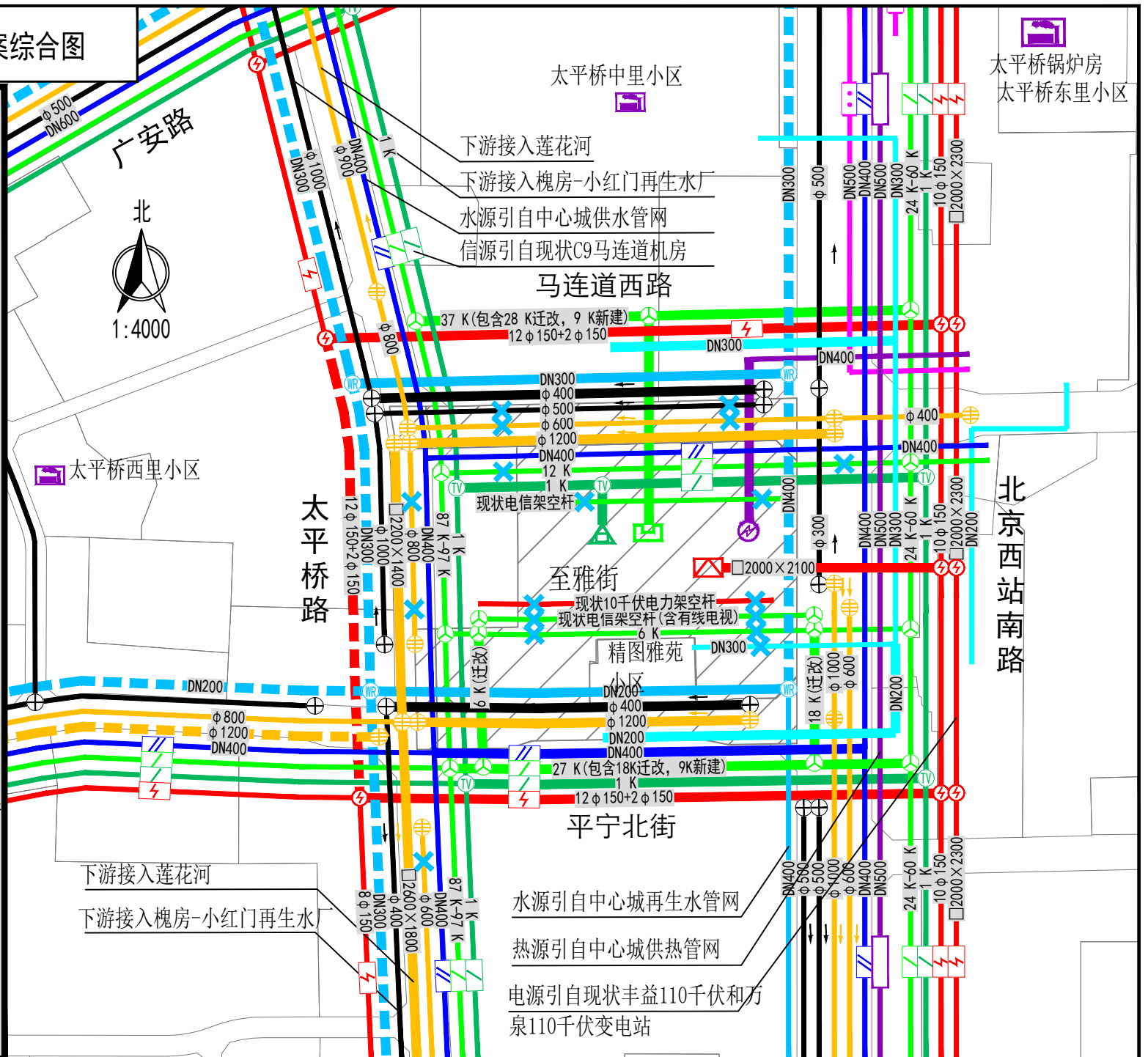


图4-10: 市政工程规划方案综合图

图 例	
图例	图例说明
	现状雨水管道
	废弃雨水管道
	规划雨水管道
	远期规划雨水管道
	现状污水管道
	废弃污水管道
	规划污水管道
	现状供水管道
	规划供水管道
	现状再生水管道
	规划再生水管道
	远期再生水管道
	现状热力管道
	规划热力管道
	现状中压燃气管道
	规划中压燃气管道
	现状低压燃气管道
	规划低压燃气管道
	现状电力管道/架空杆
	规划电力管道
	远期电力管道
	现状电信管道/架空杆
	废弃现状电信管道/架空杆
	规划电信管道
	现状有线电视管道
	规划有线电视管道
	现状供热锅炉房
	规划分布式能源站
	规划开闭站
	规划有线电视小区机房
	规划电信综合接入局房



太平桥城中村改造项目 FT00-0608-0001 上市地块配套市政交通工程同步统筹实施清单

类型	道路名称	道路等级	红线宽度	类型	管线起止点	管径	管线长度	投资	资金来源	实施情况	建设主体	取得立项时间	计划开工时间	计划建成时间
						(毫米)	(米)	(万元)						
项目内工程	马连道西路	城市支路	30	道路工程	太平桥路-北京西站南路	/	300	528	企业自筹	未实施	北京赋泽房地产开发有限公司	2024年10月	2027年1月	2027年7月
				低压燃气管道	太平桥路-北京西站南路	DN300	200	22	企业自筹	未实施	北京赋泽房地产开发有限公司	2024年10月	2027年1月	2027年7月
				电力管道	太平桥路-北京西站南路	12φ150+2φ150	300	270	企业自筹	未实施	北京赋泽房地产开发有限公司	2024年10月	2027年1月	2027年7月
				电信管道	太平桥路-北京西站南路	28孔(迁改)	300	117.6	企业自筹	未实施	北京赋泽房地产开发有限公司	2024年10月	2027年1月	2027年7月
						9孔(新建)	300	37.8	企业自筹	未实施	北信基础	2025年10月	2027年1月	2027年7月
				有线电视管道	太平桥路-北京西站南路	1孔	300	7.5	企业自筹	未实施	北信基础	2025年10月	2027年1月	2027年7月
				雨水管道	太平桥路-北京西站南路	D1200	300	79.2	企业自筹	未实施	北京赋泽房地产开发有限公司	2024年10月	2027年1月	2027年7月
				污水管道	太平桥路-北京西站南路	D400	300	34.8	企业自筹	未实施	北京赋泽房地产开发有限公司	2024年10月	2027年1月	2027年7月
	再生水管道	太平桥路-北京西站南路	DN300	300	33.3	企业自筹	未实施	北京赋泽房地产开发有限公司	2024年10月	2027年1月	2027年7月			
	规划平宁北街	城市支路	25	道路工程	太平桥路-北京西站南路	/	301	440	企业自筹	未实施	北京赋泽房地产开发有限公司	2024年10月	2027年1月	2027年7月
				电信管道	太平桥路-北京西站南路	18孔(迁改)	300	75.6	企业自筹	未实施	北京赋泽房地产开发有限公司	2024年10月	2027年1月	2027年7月
						9孔(新建)	300	37.8	企业自筹	未实施	北信基础	2025年10月	2027年1月	2027年7月
				有线电视管道	太平桥路-北京西站南路	1孔	300	7.5	企业自筹	未实施	北信基础	2025年10月	2027年1月	2027年7月
				电力管道	太平桥路-北京西站南路	12φ150+2φ150	300	270	企业自筹	未实施	北京赋泽房地产开发有限公司	2024年10月	2027年1月	2027年7月
				低压燃气管道	太平桥路-北京西站南路	DN200	200	18	企业自筹	未实施	北京赋泽房地产开发有限公司	2024年10月	2027年1月	2027年7月
				雨水管道	太平桥路-北京西站南路	D1200	300	79.2	企业自筹	未实施	北京赋泽房地产开发有限公司	2024年10月	2027年1月	2027年7月
				污水管道	太平桥路-北京西站南路	D400	300	34.8	企业自筹	未实施	北京赋泽房地产开发有限公司	2024年10月	2027年1月	2027年7月
	供水管道	太平桥路-北京西站南路	DN400	300	50.4	企业自筹	未实施	北京赋泽房地产开发有限公司	2024年10月	2027年1月	2027年7月			
再生水管道	太平桥路-北京西站南路	DN200	300	27.9	企业自筹	未实施	北京赋泽房地产开发有限公司	2024年10月	2027年1月	2027年7月				
二级开发主体实施	/	/	/	分布式能源站	上市地块内	/	525平方米	1962	企业自筹	未实施	二级竞得人	随二级开发同步	随二级开发同步	随二级开发同步建成投
				开闭站	上市地块内	/	约300平方米	837	企业自筹	未实施	二级竞得人	随二级开发同步	随二级开发同步	随二级开发同步建成投
				开闭站进出线段	上市地块内	□2000×2100	100	300	企业自筹	未实施	二级竞得人	随二级开发同步	随二级开发同步	随二级开发同步建成投
				有线电视小区机	上市地块内	/	不小于30平方米/座	30	企业自筹	未实施	二级竞得人	随二级开发同步	随二级开发同步	随二级开发同步建成投
				电信综合接入局	上市地块内	/	不小于70平方米/座	350	企业自筹	未实施	二级竞得人	随二级开发同步	随二级开发同步	随二级开发同步建成投
项目外工程	北京西站南路	城市主干路	54	低压燃气管道	至雅街-平宁北街	DN200	100	9	企业自筹	未实施	北京赋泽房地产开发有限公司	2024年10月	2027年1月	2027年7月
				电信管道	至雅街-平宁北街	18孔(迁改)	70	17.64	企业自筹	未实施	北京赋泽房地产开发有限公司	2024年10月	2027年1月	2027年7月
				电力管道	丰益110千伏变电站-丽泽路	12φ150+2φ150	600	540	电力接入工程费	未实施	市电力公司	2026年6月	2027年1月	2027年7月
	太平桥路	城市次干路	30	电信管道	至雅街-平宁北街	6孔(迁改)	70	5.88	企业自筹	未实施	北京赋泽房地产开发有限公司	2024年10月	2027年1月	2027年7月

以上工程投资以相关部门最终审查为准。

关于“多规合一”太平桥城中村改造项目 FT00-0608-0001

上市地块市政交通规划综合方案的会商意见

会商部门 委（办、局）	丰台区水务局			
经办人	张勇			
移动电话		固定电话	63823552	
会商意见	<input checked="" type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> 不同意 <input type="checkbox"/> 修改 <input type="checkbox"/> 不涉及			
	<p>原则上同意，经研究答复如下：</p> <p>1. 请建设单位与自来水集团沟通供水管线相关事宜，并向北京市自来水集团核定该项目的供水规划方案。</p> <p>2. 因项目排水接入市政管线，建议与市排水集团沟通，征求市排水集团意见。</p> <p>3. 海绵城市方面，项目位于已达标排水分区，需按北京市地方标准《海绵城市雨水控制与利用工程设计规范》(DB11/685-2021)要求建设。</p> <p style="text-align: right;">（单位公章）</p> <p style="text-align: right;">2025年6月16日</p>			
主管领导签字		科长签字	经办人签字	

多规合一会商意见反馈表

建设项目	平宁北街、马连道西路道路及管线设计综合方案				
建设单位	北京赋泽房地产开发有限公司				
建设位置	太平桥街道				
联系人	齐冬红	联系电话	15021052128	推送日期	2025-07-08
各单位反馈意见					
单位名称	歌华有线				
联系人	薛长江	联系电话	19201003162	反馈日期	2025-07-08
后续办理事项	无后续事项				
其他补充意见					
反馈意见	附件:没有附件; 意见:同意 备注:				

单位名称	市自来水集团				
联系人	李贞强	联系电话	17888813171	反馈日期	2025-07-08
后续办理事项	无后续事项				
其他补充意见	请建设单位综合考虑沿线地块预留进水口事宜,并抓紧与我集团沟通报装事宜。				
反馈意见	附件:没有附件; 意见:同意 备注:请建设单位综合考虑沿线地块预留进水口事宜,并抓紧与我集团沟通报装事宜。				

单位名称	市排水集团				
联系人	高雅弘	联系电话	17801123039	反馈日期	2025-07-08
后续办理事项	无后续事项				
其他补充意见	建议同步推进下游管线实施				
反馈意见	附件:没有附件; 意见:同意 备注:建议同步推进下游管线实施				

单位名称	燃气集团丰台区分公司				
联系人	王双	联系电话	13520868919	反馈日期	2025-07-08
后续办理事项	无后续事项				
其他补充意见					
反馈意见	附件:没有附件; 意见:同意 备注:				

单位名称	市热力集团				
联系人	牛保柱	联系电话	13141133055	反馈日期	2025-07-08
后续办理事项	无后续事项				
其他补充意见					
反馈意见	附件:没有附件; 意见:同意 备注:				

单位名称	丰台区园林绿化局				
联系人	马振生	联系电话	13699277762	反馈日期	2025-07-09
后续办理事项	工程建设涉及城市绿地、树木批准(行政许可)				
其他补充意见					
反馈意见	附件:没有附件; 意见:同意 备注:				

单位名称	丰台区城市管理委员会				
联系人	程泽滨	联系电话	83669862	反馈日期	2025-07-09
后续办理事项	无后续事项				
其他补充意见					
反馈意见	附件:没有附件; 意见:同意 备注:				

单位名称	市国家安全局				
联系人	周宁	联系电话	891506863	反馈日期	2025-07-10
后续办理事项	无后续事项				
其他补充意见					
反馈意见	附件:没有附件; 意见:不涉及 备注:				

单位名称	丰台区水务局				
联系人	张勇	联系电话	63823552	反馈日期	2025-07-10
后续办理事项	无后续事项				
其他补充意见					
反馈意见	附件:有附件; 意见:同意 备注:				

单位名称	北信基础公司				
联系人	李爽	联系电话	13522312477	反馈日期	2025-07-10
后续办理事项	无后续事项				
其他补充意见	根据市政府有关信息基础设施的“统一规划、统一建设、统一管理”建设原则，项目范围内随路信息管道工程，由北信公司统一投资建设。				
反馈意见	附件:没有附件; 意见:同意 备注:根据市政府有关信息基础设施的“统一规划、统一建设、统一管理”建设原则，项目范围内随路信息管道工程，由北信公司统一投资建设。				

单位名称	丰台区发展改革委				
联系人	向涛	联系电话	13910369968	反馈日期	2025-07-14
后续办理事项	企业、事业单位、社会团体等投资建设的固定资产投资项核准（不含工业和信化投资项目）（行政许可）				
其他补充意见					
反馈意见	附件:没有附件; 意见:同意 备注:				

单位名称	国网北京电力丰台区分公司				
联系人	全宣榕	联系电话	18811505119	反馈日期	2025-07-16
后续办理事项	无后续事项				
其他补充意见					
反馈意见	附件:没有附件; 意见:同意 备注:				

单位名称	国网北京电力				
联系人		联系电话		反馈日期	
后续办理事项	无后续事项				
其他补充意见					
反馈意见	附件:没有附件; 意见:同意 备注:国网北京电力丰台区分公司[全宣榕(18811505119)]:同意---				

单位名称	丰台区太平桥街道办事处				
联系人		联系电话		反馈日期	
后续办理事项	无后续事项				
其他补充意见					
反馈意见	附件:没有附件; 意见: 备注:				