

北京市规划和自然资源委员会朝阳分局

京规自（朝）供审函[2026]0001号

关于北京市朝阳区 CBD 核心区二期土地一级 开发项目 Z10 地块商业金融用地供地项目 “多规合一”协同平台审核意见的函

北京市朝阳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项目“多规合一”协同平台审核意见的通知》（京规自发〔2020〕326号）和《关于优化完善招拍挂项目用地清单制有关工作要求的函》（京规自函〔2022〕1267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：

朝阳区 CBD 核心区二期土地一级开发项目 Z10 地块商业金融用地位于朝阳区建外街道，东至规划 Z11 地块西红线，南至规划景辉南街北红线，西至规划金和东路东红线，北至规划 Z12 地块南红线。详见附图及《建筑用地钉桩测量成果报告书》（2010 拨地 0194）。

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

序号	规划地块	用地性质	用地规模	容积	地上建筑规	建筑高度	绿化	备注
----	------	------	------	----	-------	------	----	----

	编号		(平方米)	率	模 (平方米)	(米)	率 (%)	
1	Z10	商业金融	8046	-	120000	125	/	/
总计	/	/	8046	-	120000	125	/	/

二、建设规划要求：

1. 建筑退让距离：应满足北京市人民政府《关于在城市道路两侧和交叉路口周围新建、改建建筑工程的若干规定》和《北京地区建设工程规划设计通则》（2003年）的要求。

2. 装配式建筑：应符合《北京市人民政府办公厅关于加快发展装配式建筑的实施意见》有关要求。

3. 各建设用地的角点坐标以《建筑用地钉桩测量成果报告书》（2010 拨地 0194）为准。

三、交通规划要求：

落实《关于朝阳区 CBD 核心区 Z10、Z11 地块交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2023〕681号）相关要求。

四、文物保护要求：

1. 经核，本次申请用地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，相应信息请咨询属地文物部门。

3. 按照《中华人民共和国文物保护法》第四十三条、第四十五条等相关规定：建议建设工程方案稳定、条件具备后依法开展考古调查、勘探工作，所需费用由建设单位列入建设工程预算。

4. 依据《北京市地下文物保护管理办法》第九条之规定，符合下列条件之一的建设工程，应当进行考古调查、勘探：

位于地下文物埋藏区；旧城之内建设项目总用地面积一万平方米以上；旧城之外建设项目总用地面积二万平方米以上；法律、法规和规章规定的其他情况。

5. 若发现有价值遗存，应及时属地文物部门上报。

五、水务方面要求：

项目应按照《北京市水务局关于朝阳区 CBD 核心区 Z10、Z11 地块项目涉水事项论证报告的审查意见》（京水行许字〔2023〕426 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、抗震设防方面要求：

1. 本项目位于朝阳区建外街道。依据已有资料，未发现全新世活动断裂从场地或附近通过。

2. 本项目可视超限审查等需求考虑是否开展地震安全性评价。应按照 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。

3. 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。

七、民防方面要求：

人防工程配建面积及战时功能设置依据朝阳区分区规划要求、人防工程配建面积及战时功能设置依据《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），防空警报设施数量及布局依据《北京市人民防空

警报音响信号与设施建设管理规定》（京防办发〔1999〕62号）。依据平台推送材料中指标核算，朝阳区 CBD 核心区二期项目 Z10 地块商业金融用地供地项目：应配建人防工程建筑面积约 13200 平方米，需配建约 6000 平方米二等人员掩蔽所，其余全部人防物资库，二等人员掩蔽所抗力等级不低于甲 5 级，人员掩蔽服务半径不大于 200 米。该地块内设置人防警报控制室及高点监控，服务半径不大于 500 米。如本项目涉及规划调整、地下空间开发建设或特定人防工程战时功能需求，则配建指标及功能应另行征求人防部门意见。上述指标及功能要求最终以人防部门审定意见为准。

八、生态环境要求：

1. 建设单位应依据立项批复的建设内容，按照生态环境部《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》（生态环境部令第 16 号）及《〈建设项目环境影响评价分类管理名录〉北京市实施细化规定（2022 年本）》，对涉及项目的环境影响评价文件类别进行判定，并办理相关手续。

2. 排水实行雨污分流，合理安排建设时序确保污水管网及下游污水处理设备具备接纳条件，排水管线、处理装置须做防腐、防渗处理，污水排放执行《水污染物综合排放标准》（DB11/307-2013）中的相关规定。

3. 项目须选用低噪声设备，对噪声源要采取妥善的隔声、减振措施，噪声排放执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）和《北京市朝阳区人民政府关于调整朝阳声环境功能区划的通告》（朝政发〔2014〕3 号）的相关标准及规定。

4. 根据《北京市土壤污染防治条例》，结合 20 年卫星图显示，对规划范围内存在可能污染土壤的行业地块进行筛查，对于存在污染土壤的行业地块依法开展土壤调查工作。

5. 项目生产生活应当使用清洁能源。地下车库废气排放执行《北京市大气污染物综合排放标准》（DB11/501-2017）中的相关规定。

6. 所有固体废物的处理处置必须符合《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》。生活垃圾应分类收集，交环卫部门处理；其他一般固体废物应委托有资质单位进行合规处置。

7. 项目须做好施工期的各项环境保护工作，采取切实可行的措施控制施工产生的废水、扬尘、噪声、固体废物等污染。严格控制施工临时用地，减少对土地资源、植被的扰动与破坏，工程结束后必须及时恢复沿线地表植被。砂石料的取用及弃土须严格执行北京市的有关规定。项目施工过程中执行《北京市建设工程施工现场管理办法》和《建筑施工噪声排放标准》（GB 12523-2025）中的规定。落实《北京市空气重污染应急预案（2023年修订）》及《朝阳区空气重污染应急预案（2023年修订）》的相关要求。

8. 依据北京市生态环境局和北京市规划和自然资源委员会联合发布的《关于在控制性详细规划编制阶段推进区域环境评估有关工作的通知》京环发〔2020〕30号，对已开展街区层面控规环境影响评价的，结合项目实际，在“多规合一”平台推送的规划综合实施方案、建设项目可研设计、土地入市等材料中明确街区层面环境影响评价结果的落实情况。

九、区域规划设计条件

该地块为长安街延长线周边重点地块，区域位置极为重要，为落实CBD核心区整体风貌管控、强化高品质设计导向、推进与周边地块项目一体化协同并统筹绿色低碳建设目标，

建设单位应进一步对接 CBD 管委会落实 CBD 核心区规划建设管理要求，具体条件详见附件 2。

十、其他规划要求：

1. 商业、办公类建筑应按照市住房城乡建设委等委办局《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）以及市住房城乡建设委、（原）市规划国土委联合印发的《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〕147 号）的有关要求执行。商业、办公类建筑分割单元面积 500 至 600 平方米的，层高控制在 4.2 米以内，不进行分割且整层面积大于 600 平方米的，层高控制在 4.5 米以内，应采取公共走廊、公共卫生间的平面布局，不得采用单元式或公寓式的布局形式。商业、办公类建筑的最终使用人明确，且对层高有特殊要求的建设项目除外。

2. 关于建设内容方面的要求：本项目应符合规划及《北京市新增产业的禁止和限制目录》的相关要求，具体内容应充分考虑本区域内配套需求，补充完善公共服务设施，满足本区域人口、就业等需要。

3. 关于城市设计和建筑设计的要求：方案阶段严格落实城市设计要求，建筑设计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，设计方案应符合《北京市城市设计导则》的相关要求。

4. 关于节能方面的要求：本项目应优化建筑设计，统筹考虑能源供应及利用方案，选用高效节能环保设备，鼓励使用可再生能源，完善能源管理措施，提升绿色建筑星级及占比，控制能源消费总量及碳排放数量。

5. 关于绿色建筑方案的要求：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》《北京市朝阳区绿色建筑高质量发展的实施意见》有关要求执行。

6. 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）》的有关要求，在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。

7. 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。

8. 关于电动自行车配建要求：应按照市规自委等委办局印发《新建居住项目〈电动自行车相关配建指标〉》的通知（京规自发〔2023〕2号）的有关要求进行配建，同时应符合《电动自行车停放场所防火设计标准》（DB11/1624-2019）等设计标准和技术规范。

专此函达。

附件 1：用地附图

附件 2：CBD 管委会关于 CBD 核心区二期 Z10 地块
设计条件

北京市规划和自然资源委员会朝阳分局

2026年2月11日

多规合一协同服务专用章
(朝阳分局)

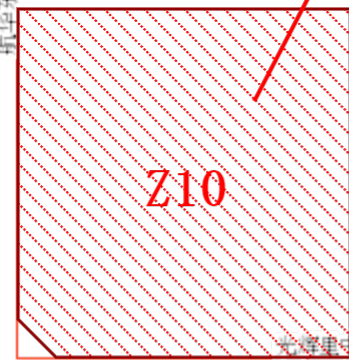
北京市规划和自然资源委员会朝阳分局

京规自

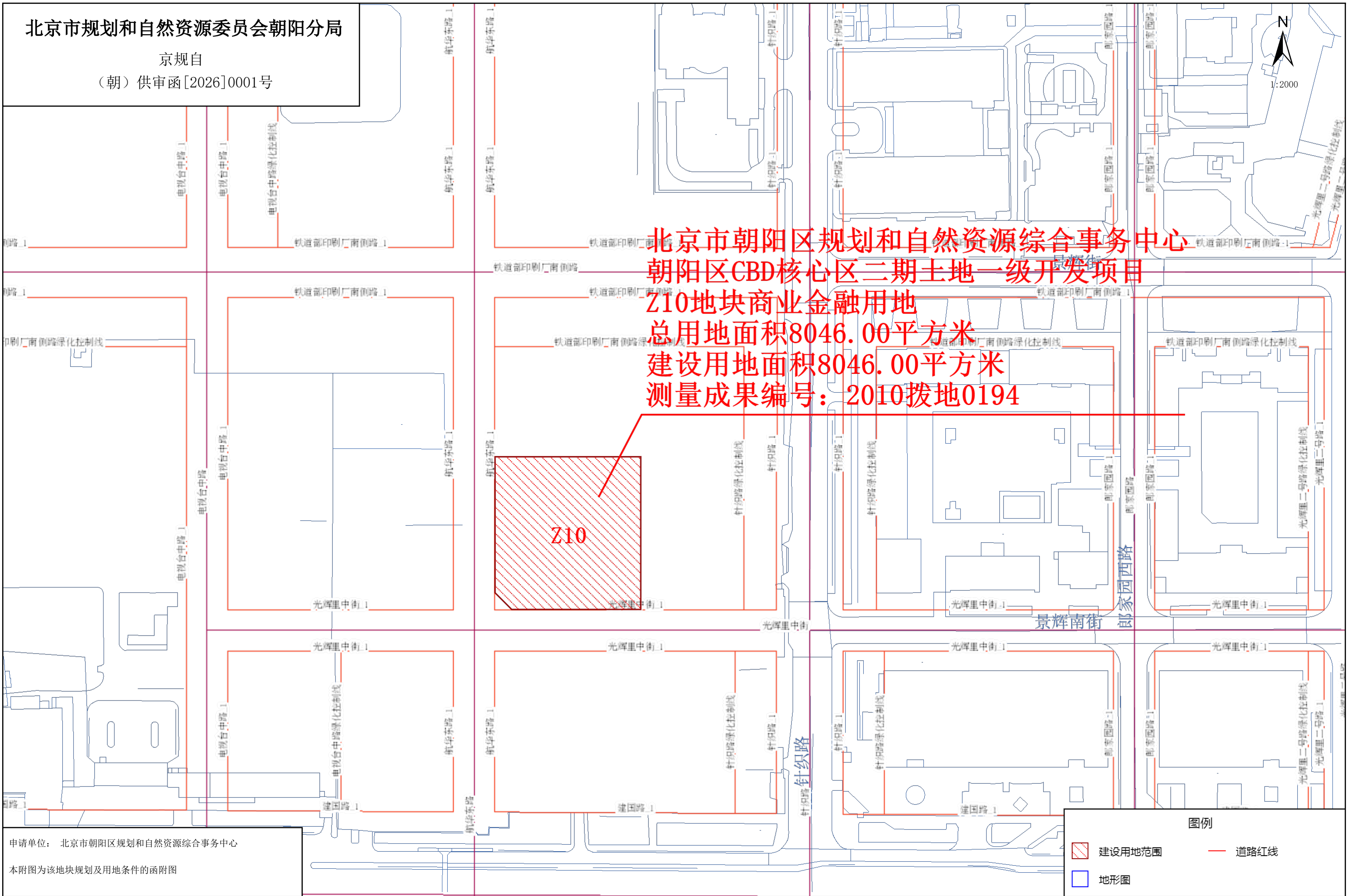
(朝) 供审函[2026]0001号



北京市朝阳区规划和自然资源综合事务中心
朝阳区CBD核心区二期土地一级开发项目
Z10地块商业金融用地
总用地面积8046.00平方米
建设用地面积8046.00平方米
测量成果编号：2010拨地0194



Z10



申请单位：北京市朝阳区规划和自然资源综合事务中心
本附图为该地块规划及用地条件的函附图



附件：2

CBD 核心区 Z10 地块规划设计要求

（一）用地规划条件

1.规划建设用地位置、范围：东至规划 Z11 地块；南至景辉南街北红线；西至金和东路东红线；北至 Z12 地块。

2.规划建设用地性质：商业金融用地

3.建设用地规模：8046 平方米（以最终钉桩为准）

4.建筑使用性质：金融办公及商业，地上一层二层功能以商业为主，形成开放空间。

5.地上建筑规模：12 万平方米

6.建筑控制高度：

建筑控制高度 \leq 125 米，最终建筑高度以审定方案为准。

7.建筑退让距离：

建筑退线：

退让西侧用地红线：不低于 5 米；

退让北侧用地红线：不低于 10 米；

退让东侧用地红线：不低于 10 米；

退让南侧用地红线：不低于 5 米；

建筑贴线：在满足 CBD 核心区整体风貌的前提下，对贴线率不做强制要求，具体以审定的规划设计方案为准。

8. 开放空间要求：

（1）场地应与城市道路衔接顺畅，不设置禁行管理设施，例如围墙、绿篱等。

(2) 二级街道系统步行商业街中红线两侧 5m 范围内不应设置建筑附属物，保持步行街人行连贯性。

9.交通组织要求：

(1) 机动车出入口：项目地面机动车出入口应位于地块西侧。（以交评意见为准）

(2) 机动车停车：项目机动车停车位 ≤ 45 辆/万平方米。（以交评意见为准）

(3) 非机动车停车：自行车停车位 ≥ 60 辆/万平方米。（以交评意见为准）

(4) 共享单车：地块内非机动停车区和公共步道应分别承担地块所需共享单车数量的 50%，

(5) 物流交通：各类物流车辆及分发活动不得在地块红线外进行。外卖车辆应停在地块内非机动车区。

10.地上空间要求：

(1) 景观设计：与 Z11、Z12、Z13 地块的景观应协同设计，做到空间的整体统一。

(2) 首层开放：地块面对一级、二级道路系统立面应有 $\geq 60\%$ 的开间长度面向外部开放，并将功能设定为开放功能。

(3) 裙房高度：地上一层层高为 7 米，地上二层层高为 5 米。

(4) 二层连廊：兼有行人过街天桥功能的连廊，就近设置建筑楼、扶梯，或另外增设楼、扶梯，便于行人在连廊与地面人行道之间的往来。具有天桥功能的连廊应保证 24 小时通行条件。

其他连廊，依设施营业时间开放通行。连廊设计应满足消防的相关要求，并考虑地面行人的通行感受，不应产生压抑感。连廊净宽度 ≥ 6 米。

11.地下空间要求：

(1) 层高：地下一、二层单体建筑的层高必须和地下公共空间一致，地下一层层高为 8m，地下一层夹层层高为 4m，地下二层层高为 5m。

(2) 退线：地下一层退东侧用地红线不小于 5.9m，

(3) 公共人行通道出入口：公共人行通道出入口位于场地南侧。

(4) 地下二层机动车出入口：地下二层机动车出入口位于场地西侧、南侧。

(5) 功能：地下一层为行人联系层。在片区中部设置南北向步行通道，宽度为 8 米，步行通道两侧布置商业空间，以加强核心区南北向联系。地下二层需建设片区内环车道和地下车库。

(6) 机动车要求：地块与 Z-11、Z-12、Z-13 地块之间必须预留 7 米宽内环车道，逆时针方向,具体位置由相邻地块开发商协商确定。地块在 B2 层均有直通输配环的双向车行出入口。

(7) 市政设施：地下一层夹层包含雨水、污水、电信、天然气线及各楼宇进线接口。地下三层提供电力设施管线及进线接口。地下四层市政管线采用进线间形式引入，包括供水、热力、电力和中水。地下三层市政管线引入点位于场地西侧，地下四层市政管线引入点位于场地西侧、南侧。

（二）交通组织要求

应符合《朝阳区 CBD 核心区 Z10、Z11 地块项目交通影响评价审查意见》相关要求。

（三）绿色低碳策略

1.项目的景观绿化应结合功能和空间类型，建、构筑物的立面、屋顶、天桥、高架绿色廊道等，通过屋顶绿化、垂直绿化、棚架绿化等立体绿化形式，以植物材料为主体，提高绿化覆盖率及绿容率，形成立体的绿色生态空间。

2.项目应取得绿色建筑认证，满足绿建三星标准，同时鼓励项目取得 LEED、BREEAM、WELL、GREEN MARK、LBC、Fitwel 等国内外具有影响力的运营标准认证。

3.鼓励项目采取超低能耗策略，即通过被动式建筑设计最大程度降低建筑供暖、空调、照明需求，通过主动技术措施最大程度提高能源设备与系统效率，充分利用可再生能源，以最少的能源消耗提供舒适室内环境。

（四）专项设计要求

项目在主体设计过程中须按照规划要求同步开展场地竖向、雨洪利用、景观绿化（与城市公共空间一体化设计）、夜景照明、户外广告及牌匾标识、导向标识、街道家具、综合信息管理、智慧停车、末端物流、绿色建筑等专项设计工作，确保高品质建设。各专项设计应在建筑设计方案中组织编制形成专篇，或提交独立的专项设计方案。专项设计方案应按程序报北京商务中心区管理委员会审查。