

北京市规划和自然资源委员会昌平分局

京规自（昌）供审函[2026]0005号

昌平区朱辛庄新区（二期）土地一级开发 项目 CP01-0801-0055 地块、昌平区沙河镇 七里渠南北村土地一级开发项目 B 地块 CP01-0801-0057 地块二类居住用地、 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

北京市昌平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）及有关法律法规的相关要求，经多规合一平台审议，现将有关意见函告如下：

一、土地供应用地规划要求

1. 本次拟供应地块位于昌平区朱辛庄新区（二期）土地一级开发项目及昌平区沙河镇七里渠南北村土地一级开发项目 B 地块范围内，CP01-0801-0055 地块四至范围为：东至农学院东路，西至云新东路，南至七辛南街，北至辛庄中街；CP01-0801-0057 地块四至范围为：东至回昌东路，西至

CP01-0801-0056 地块，南至七辛南街，北至辛庄中街，详见附图（附件）及建设工程规划用地测量成果报告书（2026 规自（昌）测字 0029、0030 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、建筑高度等详见下表：

序号	规划地块编号	用地性质	用地规模 (平方米)	容积率	地上建筑 规模 (平方米)	建筑高度 (米)	绿地率 (%)	备注
1	CP01-0801-0055	R2 二类居住用地	12721.5	2.5	31803.75	80	/	配建社区综合服务用房 1 处，其建筑规模与 CP01-0801-0028 地块规划社区综合服务用房合计需满足 500 平方米，其中，CP01-0801-0028 地块已配建 350 平方米，因此本地块还需配建 150 平方米。
	CP01-0801-0057	F3 其他类多功能用地	10747.03	2	21494.06	80	15	含 1 处末端营业网点，建筑规模为 50 平方米。
	总计		23468.53		53297.81			
备注： 1. 路名以最终审批为准。 2. 二类居住用地绿地率按照《住宅项目规范》(GB55038-2025)和《北京市绿化条例》等相关要求执行。								

3. 本项目符合《昌平分区规划（国土空间规划）（2017 年—2035 年）》，位于分区规划确定的城镇建设用地范围内。根据《自然资源部关于进一步做好用地用海要素保障的通知》（自然资发〔2023〕89 号）要求，经依法批准的国土空间规划（含土地利用总体规划）确定的城市和村庄、集镇建设用地范围内的建设项目，可不进行建设项目用地预审。

4. 地块范围内社区综合服务用房不出让，由二级竞得人代建，后续移交相关部门。

5. 本项目拟按照招拍挂方式供地，不得擅自改变规划和土地用途。

二、建设规划要求

1. 建筑退让距离：应满足《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年试行）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。

2. 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。

3. 按照《北京市住宅适老化设计规范》（DB11/T2173-2023）相关要求，凡本市行政区域内新建、改建、扩建和翻建四层（含）以上住宅的，均须进行适老性设计。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。

4. 项目建设应按照《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）、《北京市新建商品住宅小区住宅与市政公共基础设施、公共服务设施同步支付使用管理暂行办法》（京建法〔2007〕99号）有关要求，按照“查

漏补缺、先批设施、后批住宅”的原则，确保街区级、社区级居住公共服务设施与住宅建设同步实施，其中社区综合管理服务类、教育类、医疗卫生类公共服务设施应在住宅总规模完成 50%前，其他公共服务设施应在住宅总规模完成 80%前完成建设，并同步验收、同步交付使用。

三、市政与基础设施规划要求

1. 关于项目规划道路、绿地等同步实施公共用地的要求：拟供地块周边涉及 5 条市政道路，其中 1 条城市主干路为回昌东路，已建成投用；2 条城市次干路分别为农学院东路、七辛南街；两条城市支路分别为辛庄中街、云新东路。其中回昌东路、七辛南街已完成实施，农学院东路、辛庄中街、云新东路拟由未来城公司实施建设并移交，预计 2027 年 6 月开工，2028 年 12 月竣工。项目周边规划涉及代征绿地，拟由区园林局实施。

2. 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。

四、交通规划要求

1. 与外部交通衔接的主要出入口方位：原则上应设置在低等级城市道路上，准确开口位置以审定设计方案为准。

2. 停车泊位：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）、《北京地区建设工程规划设计通则》（2003年试行）有

关规定并结合交通影响评价确定，以最终审定设计方案为准。

3. 关于交通方面的要求：应按照北京市交通委员会《关于昌平区 CP01-0801-0055 地块项目交通影响评价审查意见的函》(京交函〔2026〕23 号)、《关于昌平区 CP01-0801-0056、0057 地块项目交通影响评价审查意见的函》(京交函〔2026〕24 号)的有关要求开展相关工作。

五、其他规划要求

1. 关于绿化环境规划方面的要求：项目现场内已场清地平，不涉及古树名木保护。

2. 关于文物保护方面的要求：按照《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。

3. 关于涉水事项的要求：应按照北京市水务局《关于北京昌平区巩华城-朱辛庄 CP01-0501、0701、0801 街区区域水影响评价报告的审查意见》(京水务规〔2022〕31 号)的有关要求开展相关工作，确保项目建成投入使用前各涉水设施建成并能正常投入使用，以保障项目建成后的供排水安全；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。CP01-0801-0055 地块不属于蓄滞洪（涝）区、积水内涝高风险区，以及山区、浅山区、河道周边、沟道出口等洪涝灾害易发生地区，在符合《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》、《地下配电站室建设技术细则》等相关文件要求的情况下，可将供电设施在地下设置。

4. 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）、《海绵城市雨水控制与利用工程设计规范》（DB11/685-2021）的有关要求执行。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。并确保雨水控制与利用规划和设计，与主体建设工程同时施工、同时投入使用。

5. 关于公用充电设施方面的要求：应按照市发展改革委等4个部门《关于印发北京市新能源小客车公用充电设施投资建设管理办理（试行）的通知》（市发改规〔2015〕2号）和北京市政府印发的《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》（京政办发〔2017〕36号）和市规自委、市市场监督管理局联合发布的《电动汽车充电设施规划设计标准》（DB11/T 1455-2025）的有关要求建设充电设施或预留建设安装条件。

6. 关于人防方面的要求：人防工程配建面积及功能设置

应符合《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》（京民防发〔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》（京民防发〔2020〕107号）等文件要求，《北京市国防动员办公室关于印发〈人民防空分区规划使用指南〉（物流、仓储、工业篇）的通知》等相关文件要求，CP01-0801-0055地块配建不小于3498.41平方米二等人员掩蔽场所，抗力等级不小于甲6级；CP01-0801-0057地块配建不小于1934.47平方米二等人员掩蔽场所，抗力等级不小于甲6级；地块内应设置人防警报器（服务半径不大于400米），音响覆盖率100%；该项目人员掩蔽工程服务半径不大于200米。如该项目涉及规划调整、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在办理后续人防工程手续时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。

7. 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，完善能源管理措施，控制能源消费总量及碳排放数量。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。

8. 关于抗震设防方面的要求：应按照北京市地震局《昌

平朱辛庄新区（二期）土地一级开发项目剩余地块区域性地震安全性评价报告技术审查意见》、《昌平区沙河镇七里渠南北村土地一级开发项目 B 地块区域性地震安全性评价报告技术审查意见》（京震抗审〔2025〕53 号）进行规划建设。

9. 关于绿色建筑的要求：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、市住建委等联合发布的《关于在本市保障性住房中实施绿色建筑行动的若干指导意见》（京建发〔2014〕315 号）执行。

10. 关于装配式的要求：装配式建筑应按照《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）及市住房城乡建设行政主管部门的相关要求执行。

11. 关于环境噪声污染防治要求：应按照《〈昌平区朱辛庄新区（二期）土地一级开发项目 CP01-0801-0055 地块噪声环境影响分析报告〉审核咨询意见》进行规划建设。

12. 关于产业定位：CP01-0801-0057 地块项目规划方案须报昌平区政府同意，产业方向须符合《北京市新增产业的禁止和限制目录（2022 年版）》及昌平区产业发展方向相关要求，同时产业落地需满足《昌平区高精尖产业项目全要素综合评价办法》要求，且 CP01-0801-0057 地块须与 CP01-0801-0055 地块住宅地块同步实施。

13. 关于轨道站点：CP01-0801-0055 地块、CP01-0801-0057 地块均位于朱辛庄站周边 300 米核心范围内。为切实发挥轨道交通对城市发展的带动和支撑作用，建

议上述地块落实市规划自然资源委印发的《关于进一步做好我市轨道交通线路体化规划方案编制及管理工作的意见(试行)》相关要求。

附件：附图

北京市规划和自然资源委员会昌平分局

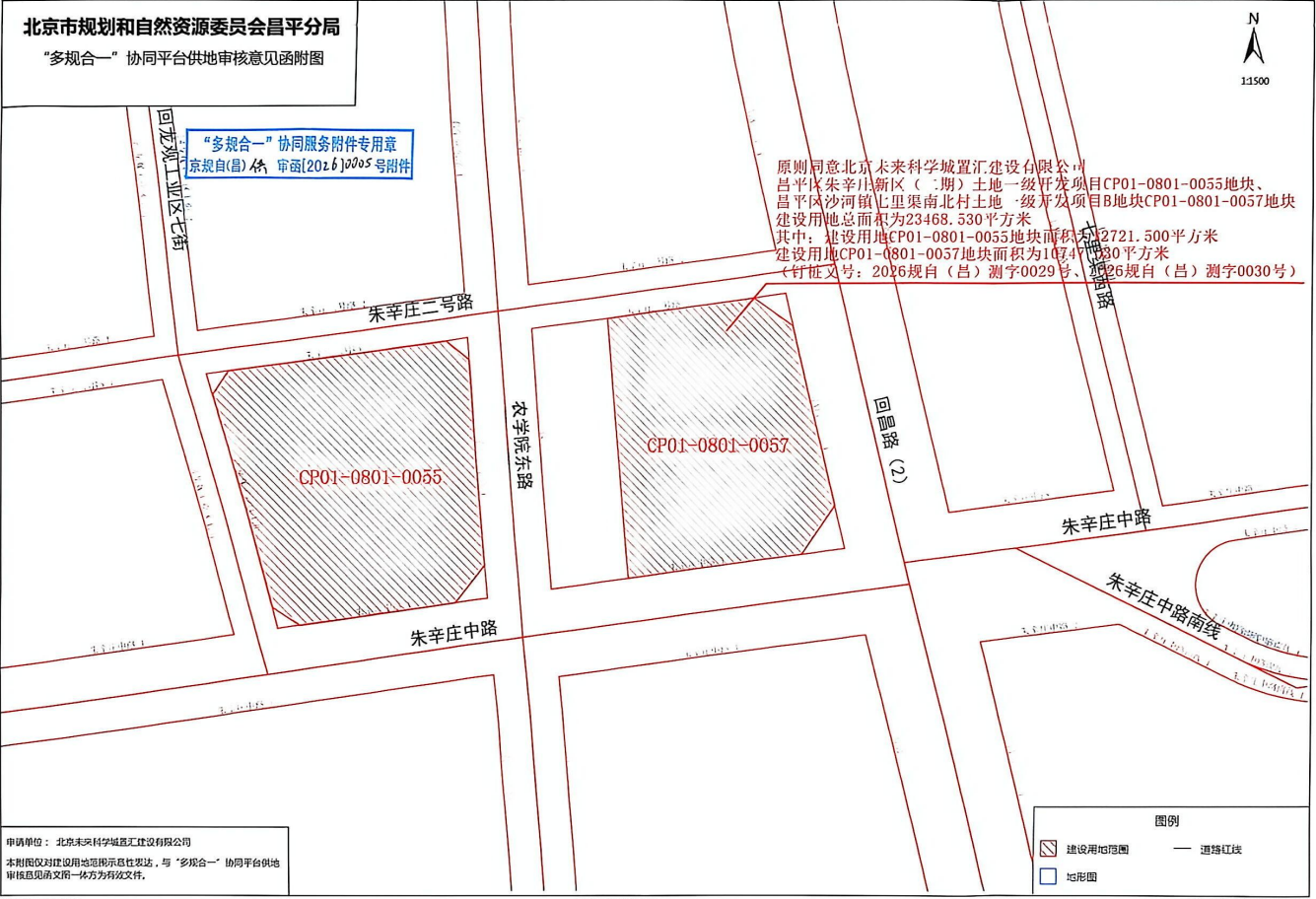
2026年4月28日

北京市规划和自然资源委员会昌平分局
“多规合一”协同平台供地审核意见附图



“多规合一”协同服务附件专用章
京规自(昌)体 审函[2026]0005号附件

原则同意北京未来科学城置汇建设有限公司
昌平区朱辛庄新区(二期)土地一级开发项目CP01-0801-0055地块、
昌平区沙河镇七里渠南北村土地一级开发项目B地块CP01-0801-0057地块
建设用地总面积为23468.530平方米
其中：建设用地CP01-0801-0055地块面积为12721.500平方米
建设用地CP01-0801-0057地块面积为10747.030平方米
(行证文号：2026规自(昌)测字0029号、2026规自(昌)测字0030号)



申请单位：北京未来科学城置汇建设有限公司
本图幅仅对建设用地范围示意性表达，与“多规合一”协同平台供地
审核意见函附件一文件为有效文件。

图例

- ▨ 建设用地范围
- 道路红线
- 地形图