

北京市规划和自然资源委员会通州分局

京规自（通）供审函[2026]0008号

北京市规划和自然资源委员会通州分局

关于北京城市副中心 0101 街区 FZX-0101-0502 地块 供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函

北京市通州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

1、土地储备供应用地位置、范围：位于北京城市副中心站综合交通枢纽地区，东北至 FZX-0101-0501 地块，东南至杨坨西街，西北至副中心站南街，西南至紫运中路（规划路名以最终批复地名为准）。地上出让部分详见钉桩及附图（2026 规自（通）测字 0065 号）；地下出让部分详见钉桩及附图（2026 规自（通）测字 0071 号）。

2、土地储备供应用地（地上部分）的用地性质、用地面积、地上建筑规模、控制高度等详见下表：

地块编号	用地性质	用地面积 (平方米)	容 积 率	建筑高度 (米)	地上建筑规模 (平方米)	备注
FZX-0101-0502	商务金融用地 (0902)	37375	4.0	240-260	149500	规划组团级商业设施1处，可结合周边地块商业资源统筹布局。可依据《北京市建设用地功能混合使用指导意见》实行性质兼容正负面清单管理和比例管控提升土地使用的灵活性和适应性，促进空间高效复合利用，其中，商务办公建筑规模不低于128500平方米，剩余规模合理布局商业功能。

备注：1.为强化地区站城一体化发展，根据《北京市轨道交通场站与周边用地一体化规划建设实施细则》（京政办字[2022]11号），满足条件的交通附属设施、地下工程附属设施、市政附属设施、一体化公共空间等建筑规模单列单管，不计入地块建筑规模，由二级竞得人进行代建，建设完成后无偿移交。（交通附属设施包括出入口、通风井、疏散口、地下车站出地屋盖等；地下工程附属设施包括通风井、疏散口等；市政附属设施包括通风井、疏散口、吊装及出线孔、冷却塔等；一体化公共空间包括有顶盖的公共步行廊道连桥、公共步行通道的骑楼、有盖广场等）。

2.各项指标最终以建设工程规划许可为准。

3、土地储备供应用地（地下部分）的地下层数、用地面积等详见下表：

地块编号	层数（层）	用地面积（平方米）	备注
FZX-0101-0502	B0.5	11835.098	-
	B1	8294.211	-
	B1.5	209.502	-
	B2	617.872	-
合计	-	20956.683	-
备注：各项指标最终以实测面积为准。			

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》的要求，以及轨道设施保护控制要求进行退让。FZX-0101-0502 地块建筑首层退让副中心站南街道路红线不小于 14 米，退让紫运中路道路红线不小于 11 米，退让杨坨西街（杨坨东街-紫运中路段）道路红线不小于 15 米，退让杨坨西街（紫运东路-杨坨东街段）道路红线不小于 2 米。退让规划用地边界及道路红线最小距离以审定方案为准。

2、应符合相关法律、法规、规章、规范、标准及城乡规划技术管理规定的要求。

三、绿化环境规划要求

1、与相邻建筑空间关系：应与周边建筑相协调。

2、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。FZX-0101-0502 地块建筑应退让古槐树冠投影不小于 5 米。

3、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、应按照《北京市交通委员会关于北京城市副中心站综合交通枢纽工程项目交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2021〕518 号）执行。落实《北京市规划和自然资源委员会关于北京城市副中心站综合交通规划与配套交通组织方案的批复》（京规自函〔2020〕2280 号）要求，构建“高效畅通、人本优先、绿色生态、智慧有序”的综合交通体系。

2、项目地块应做好与规划轨道站点出入口的衔接和一体化设计，统筹考虑地铁进出站交通组织流线 with 项目人行交通组织流线，预留并做好项目与轨道站点的换乘接驳条件。落实《城市副中心站综合交通枢纽地区规划综合实施方案》中“多路来，多路解”的交通组织要求，以“分散布设、扩大覆盖”为原则，结合建筑布局，合理布置普通行人地下进出口和枢纽落客区行人进出口，通过电梯或扶梯与地下步行系统实现连通。最终以审定方案为准。

3、项目地块周边杨坨西街、副中心站南街、紫运中路应按规划与项目同期实施，并完善相关道路交通工程设施。

4、项目地块内部双向组织交通路面宽度应不小于7米，单向组织交通路面宽度应不小于5米。内部道路应按照人车分离原则组织交通，确保机动车和行人交通组织安全顺畅。

5、机动车停车位：应落实《北京城市副中心站综合交通枢纽地区规划综合实施方案》要求，停车泊位按照低配建、上限控制的原则，配建标准按照0.4车位/每100平方米进行控制。停车位应为普通自走式停车位，并按《电动汽车充电基础设施规划设计标准》(DB11/T1455-2017)建设充电基础设施或预留安装条件。提倡对建筑配建机动车停车位采用错峰停车和分时调配的灵活管理模式，充分发挥场地空间效能。

6、非机动车停车位：FZX-0101-0502地块配建开发非机动车停车位不少于997个。结合开发用地红线、交通核、出入口及已预留地下非机动车停车空间分散布置。相邻地块非机动车停车位可结合FZX-0101-0502地块地下B0.5层已预留非机动车空间共享使用，最终以审定方案为准。

7、与外部交通衔接的主要出入口方位：在副中心站南街设置1处机动车出入口，杨坨西街（杨坨东街-紫运中路段）设置1处机动车出入口。项目周边道路主要交叉口处设置停车诱导设施，指引车辆前往车库出入口。

8、本项目“多规合一”协同平台审核意见中涉及的道路名称以最终审定的地名规划为准。

五、市政与基础设施规划要求

1、应按照市水务局《关于北京城市副中心站综合交通枢纽地区 0101-03 单元、0101-04 单元、0101-05 单元、0101-07 单元涉水事项论证报告的审查意见》（京水行许字〔2022〕11号）执行。

2、应统筹考虑本项目区域所涉及各项水务基础设施的规模、空间位置及建设时序，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；应按照水生态空间管控要求，协调好项目开发与水生态空间的关系。

3、应按照《〈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）及相关行业主管部门意见执行。

4、根据项目建设要求，商各相关行业部门落实供水、供电、供热、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

1、经核，本项目暂不涉及不可移动文物。

2、如涉及文物保护单位的保护范围或建设控制地带，建设工程须按照文物保护法等法律法规履行审批手续。

3、本项目所在北京城市副中心站综合交通枢纽地区于2019年5月10日至12月15日、2020年3月10日至9月17日进行了考古勘探，目前考古勘探及发掘工作已全部结束，同意办理后续手续。

4、鉴于地下遗存存在不确定性，请建设单位在工程建设前做好地下文物保护预案，施工中若发现地下文物，需立即采取有效保护措施并通知属地文物部门。

七、一体化衔接要求

1、总体要求：FZX-0101-0502地块规划实施应与副中心站综合交通枢纽工程统筹考虑，地上空间布局、结构设计、荷载要求、保留设施等与副中心站工程方案充分衔接。地下停车、人防、设备设施等地下空间利用，结合副中心站综合交通枢纽工程方案在区域范围内共享共用、整体平衡，并应满足规划及后期运营管理的相关要求，不限于地块红线投影范围内。

2、技术约束性条件：本项目地下为副中心站综合交通枢纽，需围绕附属设施、结构预留、开放空间等，开展地上地下工程对接预留工作。

(1) 强化地上地下的一体化衔接，保障副中心站综合交通枢纽有序建设及安全运营，地块内供副中心站综合交通枢纽单

独使用或地上综合开发与副中心站综合交通枢纽共用的设备设施，包括但不限于下沉广场、人防设施、消防设施、车库出入口、救援入口等设施的位置、数量、主体结构等需与副中心站综合交通枢纽地下方案保持一致。

(2) 地上综合开发应严格按照副中心站综合交通枢纽的地下工程预留开展设计及施工工作，地上综合开发的建筑柱网结构、建筑荷载及施工荷载等参数需与副中心站综合交通枢纽地下方案一致，保障副中心站综合交通枢纽有序建设及安全运营。

(3) 地块红线内存在现状市政管线，地上综合开发施工时不得影响地块内现状市政管线的正常使用。

(4) 按照副中心站综合交通枢纽地区集约利用、“共享共用”原则，地块红线内的车行出入口、为地上综合开发预留的部分配套设施及市政工程等需统一设置或区域性合设，统筹建设时序。

(5) 为确保枢纽（运营）安全和一体化衔接，各地块约束性条件详见《北京城市副中心站综合交通枢纽地区 FZX-0101-0502 地块出让界面及土地出让一体化约束性条件》。

3、地上物保留情况：为有效保障副中心站综合交通枢纽功能正常运转，综合考虑建筑功能、防灾设计、运营管理等要求，用地内供副中心站综合交通枢纽使用的必要的地上设施需

予以保留。地上综合开发需配合副中心站综合交通枢纽出地面设施的相关手续办理，并保证运营期的正常使用和安全。其中，供地下副中心站综合交通枢纽及地上综合开发使用，与地上建筑结合设置或独立设置的疏散楼梯（间）、电梯（间）、下沉广场、立体自行车库、自行车库、小汽车库及其连接室外的专用地面通道、风井、设备管井、空调室外机、采光井等其外围护墙体外侧完成面以内，屋顶（楼板）外侧完成面以下及为地上综合开发建设预留的结构墙体、柱子、室内中庭等为现状保留设施。最终以审定方案为准。

4、地下出让界面划分：为有效保障站城一体化地区工程设计、施工及运营管理的顺利开展，综合考虑建筑功能、防灾设计、运营管理等要求，需对地下出让界面进行划分，确保一体化工程能够资源共享、高效运转。地下出让部分作为地上的配套结构设施整体入市，具体使用功能通过后续有关规划设计审批文件确定。结合《北京城市副中心站综合交通枢纽地区规划综合实施方案》、《北京城市副中心站综合交通枢纽工程初步设计方案》要求，按照运营管理便利性和就近原则进行地下出让界面划分，具体为：

（1）副中心站综合交通枢纽独立使用、副中心站综合交通枢纽与地上综合开发共用的功能空间为非出让范围（部分共用空间为出让范围，具体见第（3）条），包括：移交给市政等相

关部门的设施设备空间，与副中心站综合交通枢纽共用消防水泵房、消防水池、消防总控室，共用的疏散楼梯，人防空间。

(2) 地上综合开发独立使用的功能空间为出让范围。

(3) 与副中心站综合交通枢纽共用的消防电梯井道及前室、设备管井等设施，如本层归属地上综合开发使用，该设施在本层的空间为出让范围，由二级竞得人进行管理，无偿供副中心站综合交通枢纽使用。

(4) 具体详见《北京城市副中心站综合交通枢纽地区 FZX-0101-0502 地块出让界面及土地出让一体化约束性条件》，各地块地下出让界面最终以钉桩为准。

八、其他规划要求

(一) 落实北京市通州区人民政府批复的《北京城市副中心 0101 街区 FZX-0101-0502 地块规划综合实施方案》相关要求。

(二) 关于城市设计和建筑设计要求：

1、按照《北京城市副中心规划设计导则》（规划管理版）、《北京地区建设工程规划设计通则》（03版）等要求执行。

2、地块建筑设计方案应在满足建筑功能、地下结构等要求的前提下，充分考虑交通组织、消防疏散等因素，合理确定建筑密度与绿化覆盖率，有效提升城市公共空间品质。

3、在 FZX-0101-0502 地块设置地标建筑 1 处，通过强化与周边建筑的高度级差关系，突出空间统领作用。加强裙房建筑界面设计，塑造充满活力、尺度宜人的空间氛围。

4、加强地块内建筑之间的相互连接，鼓励创造灵活的建筑边界，设置空中连廊、屋顶花园、建筑开放式平台等多样性的室内外空间，打造人性化尺度的多元城市空间；鼓励结合广场、步行廊道等设置标志性雕塑、互动装置，打造城市艺术地标。

5、在 FZX-0101-0502 地块内设置 3 条街坊路，作为公共空间通廊。街坊路宽度应保证 7-15 米（受地下结构影响区域可结合具体情况适当优化），重点满足步行和自行车交通需求，同时兼顾机动车通行需求。公共空间通廊范围内不得进行阻碍城市慢行系统的永久性构筑物建设。

6、在 FZX-0101-0502 地块内设置 1 处公共厕所，按照《城市环境卫生设施规划标准》（GBT50337-2018）等有关标准规范设置。

7、土地竞得人应严格遵守《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》、《北京市轨道交通安全保护区施工作业安全监督暂行办法》、《北京市轨道交通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检测评估及监测技术规范》等相关要求。

8、FZX-0101-0502 地块纳入供地范围的地下空间需结合副中心站枢纽项目运营方案最终确定。

（三）关于抗震方面要求：本项目位于北京城市副中心综合交通枢纽地区，依据已有资料，工程场地及周边 1 公里内未发现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 GB18306-2005《中国地震动参数区划图》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。

（四）关于人防方面要求：按《北京市人民防空办公室关于北京城市副中心站综合交通枢纽人防工程方案设计有关意见的复函》（京人防函〔2020〕107号）、《北京市国防动员办公室关于北京城市副中心站综合交通枢纽工程初步设计批复征求意见的复函》（京国动办函〔2023〕67号），地下部分配建人防设施已由副中心站综合交通枢纽工程建设主体统一实施。FZX-0101-0502 地块二级竞得人不承担人防设施建设任务。鼓励人防设施在符合安全管理的前提下，结合地上地下功能布局，积极开展创新利用，后续人防工程建议统一运营管理，运营管理主体最终以审批为准。

（五）关于绿色建筑及超低能耗建筑方面要求：公共建筑执行绿色建筑三星级标准，并按照《北京市建筑绿色发展条例》、《关于推进北京城市副中心高质量发展的实施方案》、

《北京城市副中心绿色建筑高质量发展的指导意见》（副中心建管发〔2021〕1号）、《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）、《通州区建筑绿色发展三年行动方案（2023年-2025年）》等要求执行。

（六）关于生态环境方面要求：根据《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021年版）及北京市实施细化规定（2022年版）要求，请二级建设主体按照生态环境法律法规、审批权限及程序要求办理相关环评手续。建议项目建设践行绿色发展理念，全面推进绿色低碳循环发展，加大绿色建材使用，鼓励应用低污染、低能耗、高性能、高效再生的沥青混合料。依据《北京市蓝天保卫战2024年行动计划》、《通州区蓝天保卫战2024年行动计划》、《0.1微克行动计划》等文件中关于基坑气膜、绿色发展等工作要求，建议项目单位在施工阶段做好以下工作；一是土石方期间使用基坑气膜工艺；二是建议推广使用温拌沥青工艺；三是使用电动化的渣土车、混凝土搅拌车、运输车、非道路移动机械；四是如无法实现和全部实现车辆电动化，燃油车绕行重点区域内8条道路。【重点区域8条道路范围】：一是运河奥体公园四至范围，分别是滨河北路（北起新华东街南至玉带河东街）、通胡大街（西起滨河北路东至紫运中路）、紫运西路（北起通胡大街南至玉带河东

街)、潞通大街(西起滨河北路东至紫运中路)。二是北京工业大学通州校区四至范围,分别是潞苑五街(西起潞苑西路东至陈列馆路)、潞苑西路(北起潞苑五街南至京榆旧线)、陈列馆路(北起潞苑五街南至京榆旧线)、京榆旧线(西起潞苑西路东至陈列馆路)。

(七)关于无障碍方面要求:方案阶段落实《建筑与市政工程无障碍通用规范》(GB55019-2021)及《北京市无障碍系统化设计导则要求》。

(八)关于设施配建要求:须严格按照《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)的要求,商业、办公类项目应当严格按照规划用途开发、建设、销售、使用,未经批准,不得擅自改变为居住等用途。开发企业新报建商办类项目,最小分割单元不得低于500平方米;不符合要求的,规划部门不予批准。

(九)关于公众参与方面要求:本项目在办理多规合一会商意见函前,需对规划设计方案总平面图进行现场和政府网站公示,公示时间不少于7个工作日。

(十)关于建设内容方面要求:应符合《北京市新增产业的禁止和限制目录》的相关要求。

(十一)其他未提及事宜应符合相关规定。

- 附件：1. 建设工程规划用地测量成果报告书附图
2. 《北京城市副中心站综合交通枢纽地区 FZX-0101-0502 地块出让界面及土地出让一体化约束性条件》

北京市规划和自然资源委员会通州分局

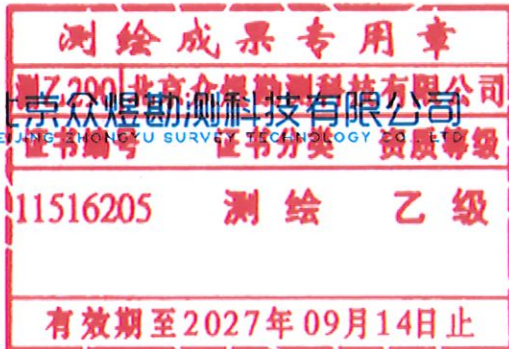


2020年4月17日

(通州分局)



北京众煜勘测科技有限公司
BEIJING ZHONGYUE SURVEYING TECHNOLOGY CO., LTD.



建设工程规划用地 测量成果报告书

拟定单位： 北京市规划和自然资源委员会通州分局

成果编号： 2026规自（通）测字0065号

建设单位： 北京市通州区规划和自然资源综合事务中心

用地位置： 通州区通运街道

项目名称： 北京城市副中心0101街区FZX-0101-0502地块
（地上部分）

北京众煜勘测科技有限公司

电话：010-89556899 传真：010-89556899 邮编：101125



北京市规划和自然资源委员会通州分局

建设工程规划用地测量条件

发文号： 2026规自(通)测字0065号

建设单位		北京市通州区规划和自然资源综合事务中心			图幅号		
委托代理人		陈昌	联系电话	13810146670			
项目 基本 情况	项目性质(名称)	北京城市副中心0101街区FZX-0101-0502地块(地上部分)					
	用地位置	通州区通运街道					
	用地规模	建设用地规模	约	37375	平方米		
		城市公共用地规模	约		平方米		
	相关规划案卷文号						
其他备注事项							
各地块用地性质： 一、建设用地(JS)							
序号	地块(工程)编号	用地分类代码	用地分类名称		备注		
1	FZX-0101-0502	F3	F3其他类多功能用地		/		
二、城市公共用地()							
序号	地块编号	用地分类代码	用地分类名称		备注		
/	/	/	/		/		
测量条件【用地位置、范围、桩点、道路红线等，详见附图】： 根据北京市通州区规划和自然资源综合事务中心《关于申请办理北京城市副中心0101街区FZX-0101-0502地块(地上部分)规划用地测量条件的函》(通规自综〔2026〕32号)，我科室受理北京城市副中心0101街区FZX-0101-0502地块(地上部分)用地测量条件事宜。 依据北京市规划和自然资源委员会北京城市副中心管理委员会《关于城市副中心0101街区FZX-0101-0502地块规划综合实施方案》，参考《普通测量成果报告书》(TZ-2026-PC-006)进行拨地测量。请钉该地块各点坐标，并计算各点围合的地块面积，道路交叉抹角应满足《北京地区建设工程规划设计通则》及《城市测量规范》的相关要求，所临道路未定线者，请先通知定线；请校核历史拨地情况，保证各权属用地之间无遗漏、重叠，保证用地与周边已钉桩用地及相邻权属用地无缝衔接；请校核“三区三线”及“两线三区”成果，保证与“三区三线”及“两线三区”无矛盾。							
拟定部门	规划实施科		联系电话		81595399		
拟定人	郑兴	拟定人签字及日期	[Signature] 2026.4.3		日期	2026年04月03日	
市核人	[Signature]	市核人签字及日期	[Signature] 2026.6.1		日期	2026.6.1	
签发人	[Signature]	签发人签字及日期	[Signature] 2026.4.7		日期	2026.4.7	
测绘单位	北京安晟勘测科技有限公司		测绘资质证号	乙测资字11516215			
测绘单位内部编号	2026规自(通)测字0065号						
工作联系记录：							
测量/计算人	沈晶晶	审核人	[Signature]	签发人	[Signature]		

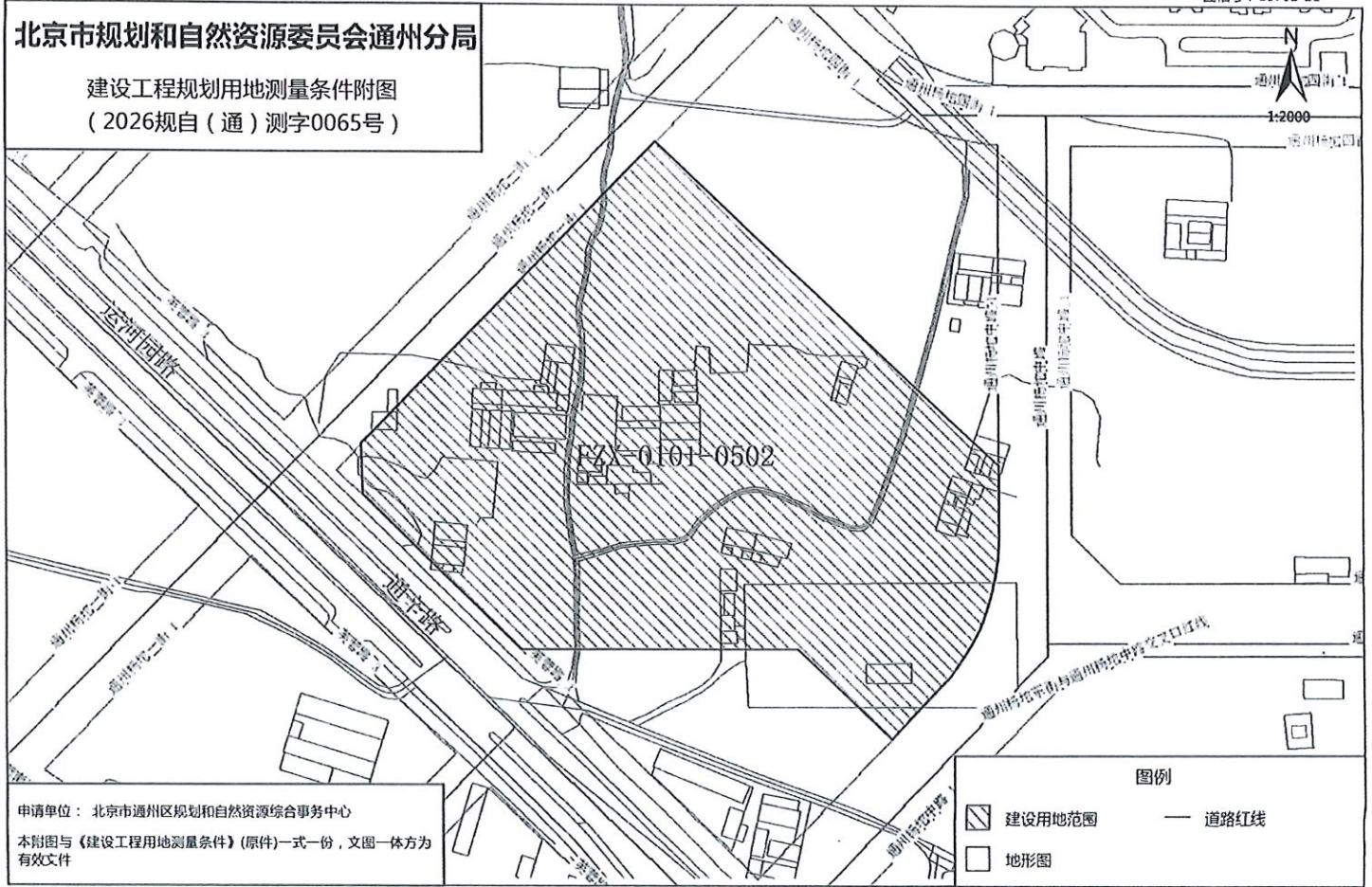
告知事项

- 1、本测量条件是《建设工程规划用地测量成果报告书》的必备附件。
- 2、本条件附示意图1份，图文一体方为有效文件。
- 3、与用地相临的道路红线、河道蓝线等规划控制线尚未定线的，建设单位应当委托市规划院定线后，再委托具有城乡用地测量资质的测绘单位进行测量工作。
- 4、测绘单位应当将本条件编号作为《建设工程规划用地测量成果报告书》的编号。
- 5、测绘单位应当对完成的《建设工程规划用地测量成果报告书》各页加盖测绘成果专用章或统一加盖骑缝章。
- 6、测绘单位测量发现本条件内容与现状单位用地或历史规划用地发生矛盾的，请及时与拟定部门联系。

图幅号：10702-21

北京市规划和自然资源委员会通州分局

建设工程规划用地测量条件附图 (2026规自(通)测字0065号)



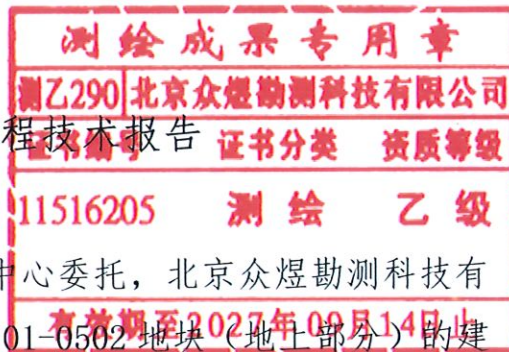
申请单位：北京市通州区规划和自然资源综合事务中心
 本附图与《建设工程用地测量条件》(原件)一式一份，文图一体方为有效文件

图幅号：10601-05

备注：本图为计算桩

输出日期：2026年04月07日

建设工程规划用地测量工程技术报告



1、工程概述

受北京市通州区规划和自然资源综合事务中心委托，北京众煜勘测科技有限公司承接了北京城市副中心0101街区FZX-0101-0502地块（地上部分）的建设工程规划用地测量任务，工程地点位于通州区通运街道。

2、作业依据

《城市测量规范》CJJ/T8-2011

《北京市工程测量技术规程》DB11/T339-2016

《测绘成果质量检查与验收》GB/T24356-2023

《测绘作业人员安全规范》CHT1016-2008

《建设工程规划用地测量条件》[2026规自（通）测字0065号]

3、成果内容及格式

- 1) 成果内容：建设工程规划用地测量成果报告书2份；
- 2) 成果格式：平面坐标系统采用北京地方坐标系。

4、作业技术方法

- 1) 依据本项目《建设工程规划用地测量条件》，参照《普通测量成果报告书》（TZ-2026-PC-006）计算该项目建设用地规划测量成果。
- 2) 测绘成果满足规范要求。

5、质量检验情况

我单位主要从以下几个方面加强生产过程的安全生产与质量控制：

- 1) 质量管理体系、环境保障体系和职业健康安全管理体系运转正常；
- 2) 作业人员经过专业技能培训，具有承担该工作的能力；
- 3) 有固定的作业场所，保障测绘生产；
- 4) 测绘仪器设备齐全，均有规定项目的检校证书，在检定有效期内使用；
- 5) 建有完善的测绘生产管理、质量管理、安全管理的规章制度；
- 6) 测绘作业过程中，测绘产品进行自检和互校，严格执行二级检查，一级验收制度，经过检查无误后提交测绘成果并按档案管理的要求进行测绘档案的整理与归档。

6、遗留问题

无

7、其他说明

如您对成果内容或测绘相关问题有任何疑问，请拨打电话010-89556899，
与北京众煜勘测科技有限公司联系，我单位将竭诚为您提供技术支持与服务。



工程主持人：沈晶灵

签 发 人：王 雅

日 期：



建设工程规划用地测量成果报告

测量成果编号：2026规自（通）测字0065号

核发日期：

测量条件拟定单位：北京市规划和自然资源委员会通州分局

有效期至2027年09月14日止

规划文号：无

建设单位：北京市通州区规划和自然资源综合事务中心

用地位置：通州区通运街道（FZX-0101-0502地块 F3）

该用地范围已经测量，测算坐标如下：

	桩号	距离(m)	横坐标(Y)	纵坐标(X)	
成	1	91.689	529698.485	304049.153	
	2		529632.567	304112.885	
	3	21.160	529632.264	304134.042	
	4	173.836	529753.723	304258.407	
	5	0.825	529754.299	304258.997	
	6	53.193	529793.007	304222.512	
	7	142.310	529896.675	304125.017	
	8	1.132	529896.675	304123.885	
	9	28.980	529896.675	304094.905	
	10	弧长34.604	529890.104	304061.146	
	11	弧长34.604	529871.350	304032.318	
	果	12	28.341	529851.642	304011.952
13		53.496	529813.199	304049.153	
1		114.714	529698.485	304049.153	
测量单位	北京众煜勘测科技有限公司		测量单位内部编号	2026规自（通）测字0065号	
填表	沈晶灵	校对	张俊	审核	白新

建设工程规划用地测量成果报告

测绘成果专用章

测乙290 | 北京众煜勘测科技有限公司

证书编号 | 证书分类 | 资质等级

11516205 | 测绘 | 乙级

核发日期：
有效期至2027年09月14日止

测量成果编号：2026规自（通）测字0065号

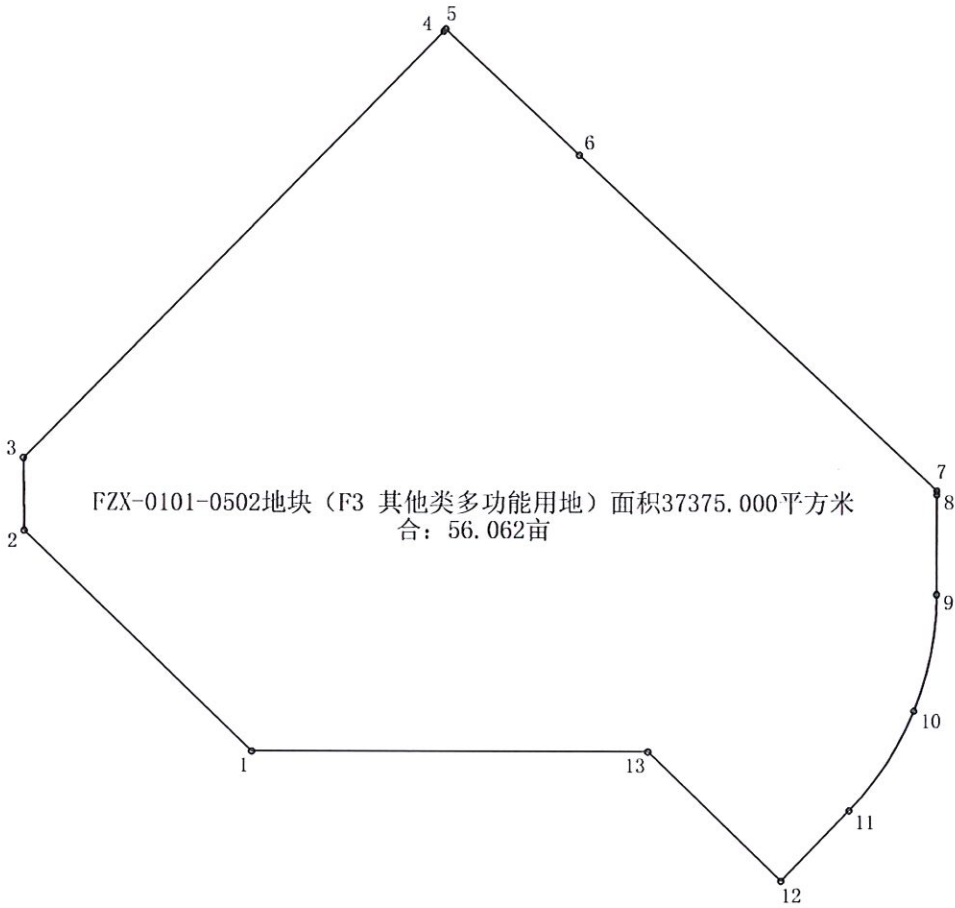
测量条件拟定单位：北京市规划和自然资源委员会通州分局

规划文号：无

建设单位：北京市通州区规划和自然资源综合事务中心

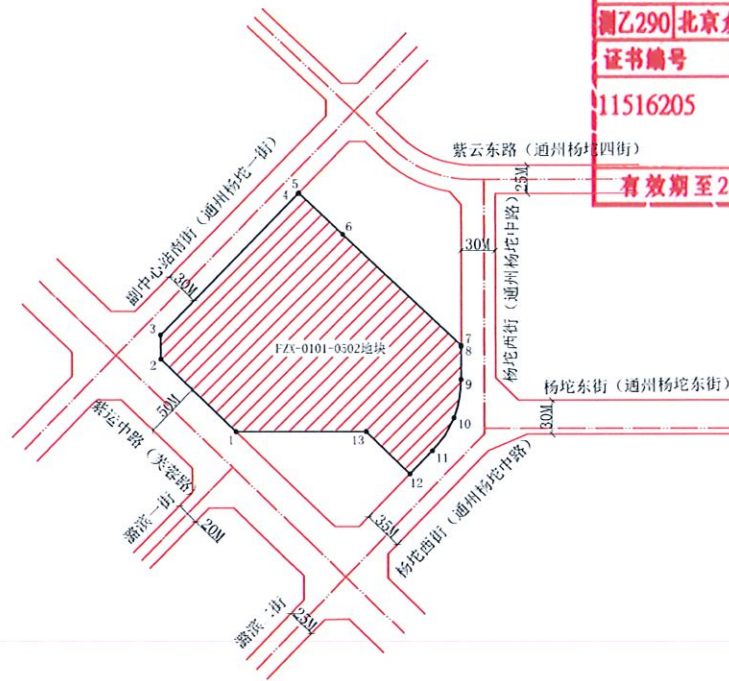
用地位置：通州区通运街道（FZX-0101-0502地块 F3）

略图



测量单位	北京众煜勘测科技有限公司	测量单位内部编号	2026规自（通）测字0065号		
填表	沈晶灵	校对	张作勤	审核	白新象

略图



测绘成果专用章

测乙290北京众煜勘测科技有限公司

证书编号 证书分类 资质等级

11516205 测绘 乙级

有效期至2027年09月14日止

说明：FZX-0101-0502地块（F3 其他类多功能用地）面积37375.000平方米



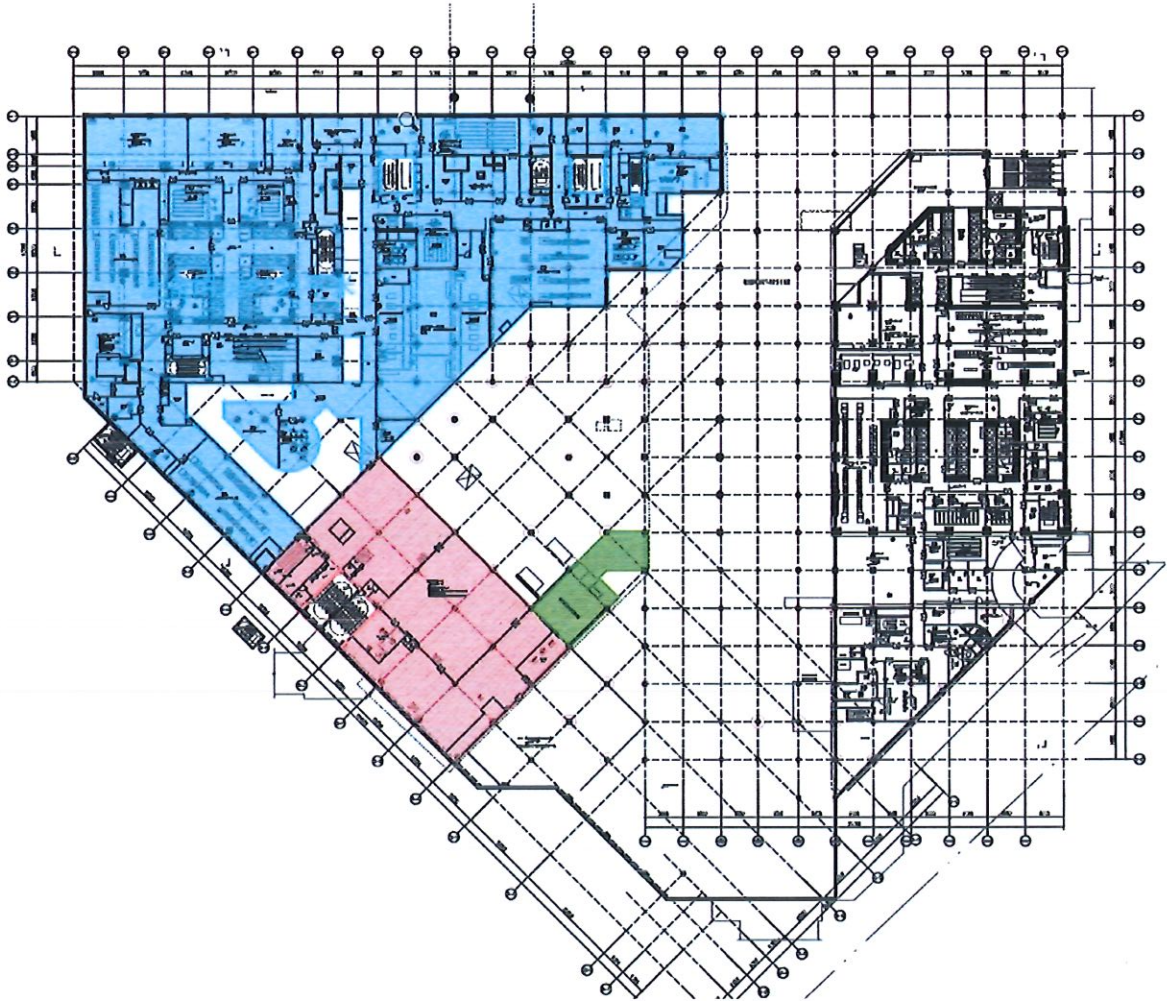
**北京城市副中心站综合交通枢纽地区FZX-0101-0502地块
出让界面及土地出让一体化约束性条件**



FZX-0101-0502 地块出让界面

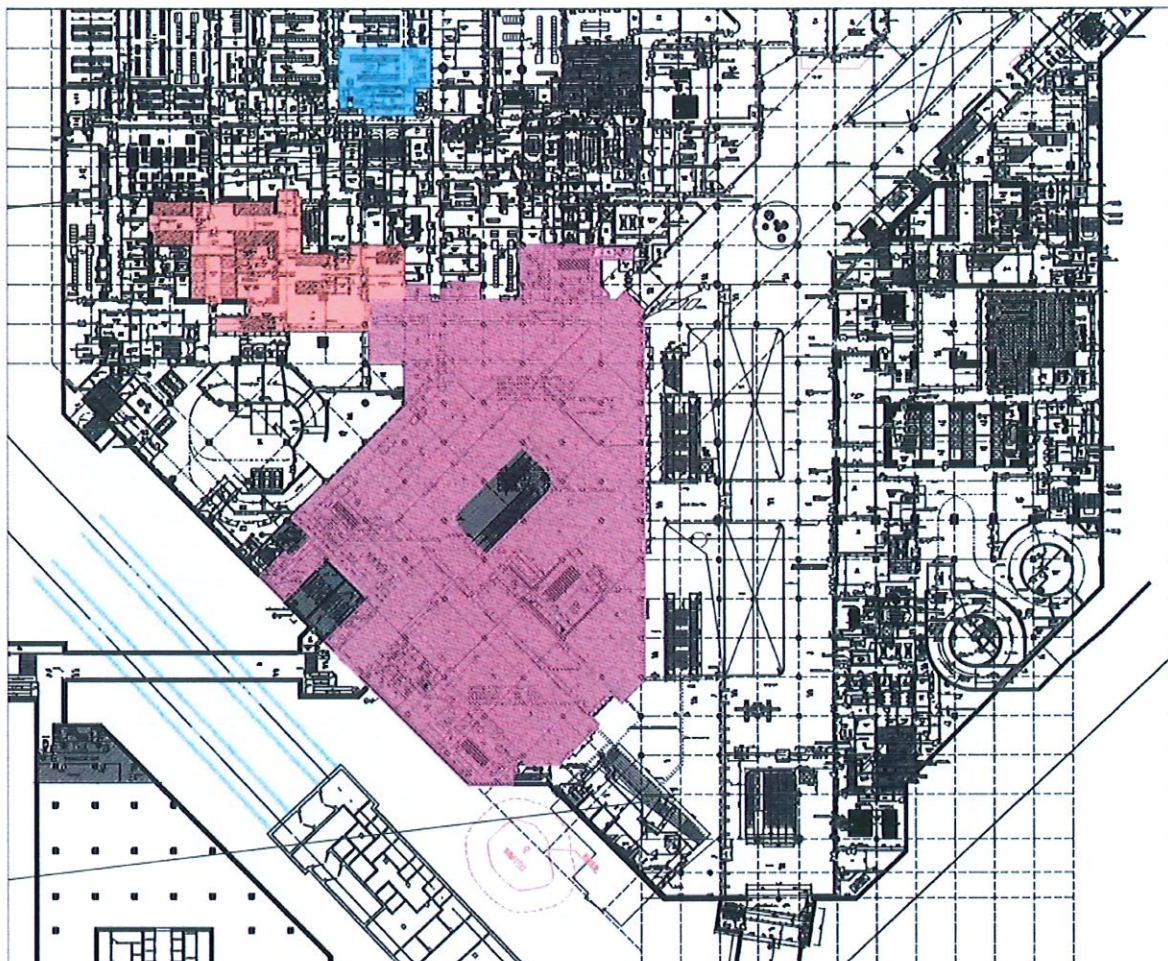
B0.5 层出让范围：

地上开发配套设备机房、地上开发与枢纽共用非机动车库、风道等

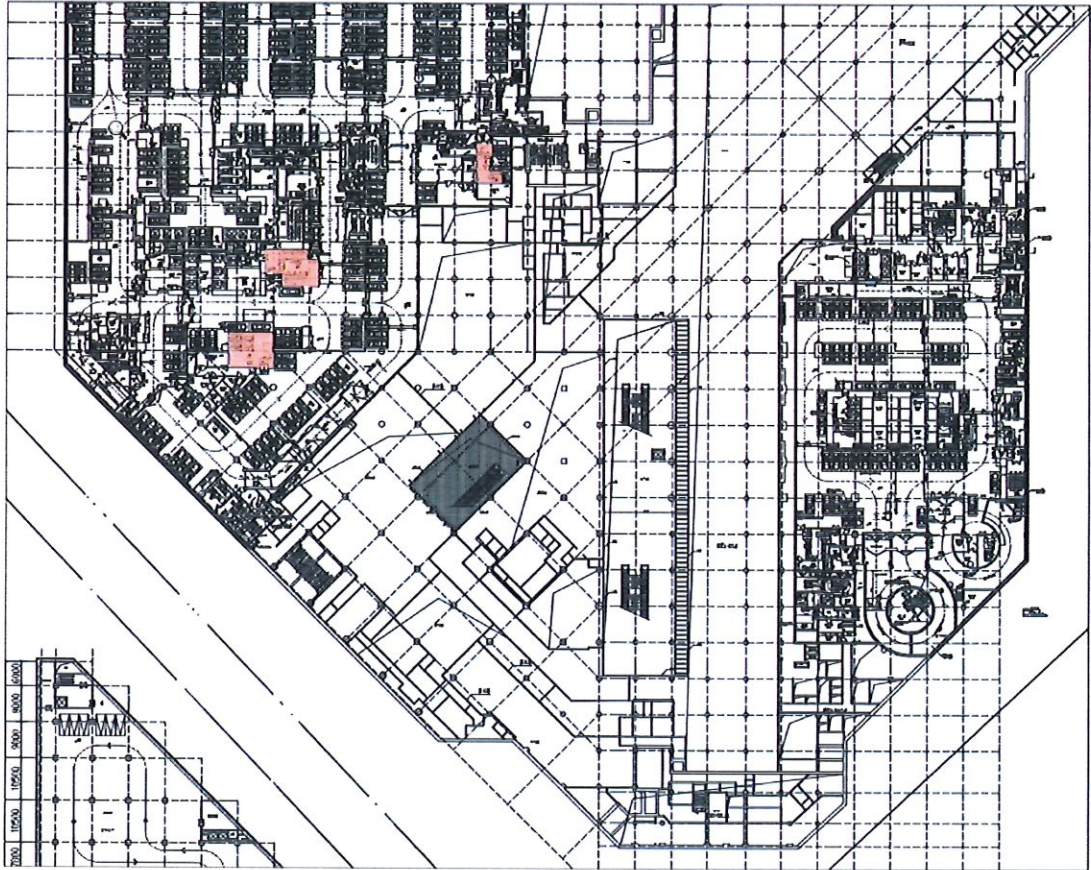


B1 层出让范围:

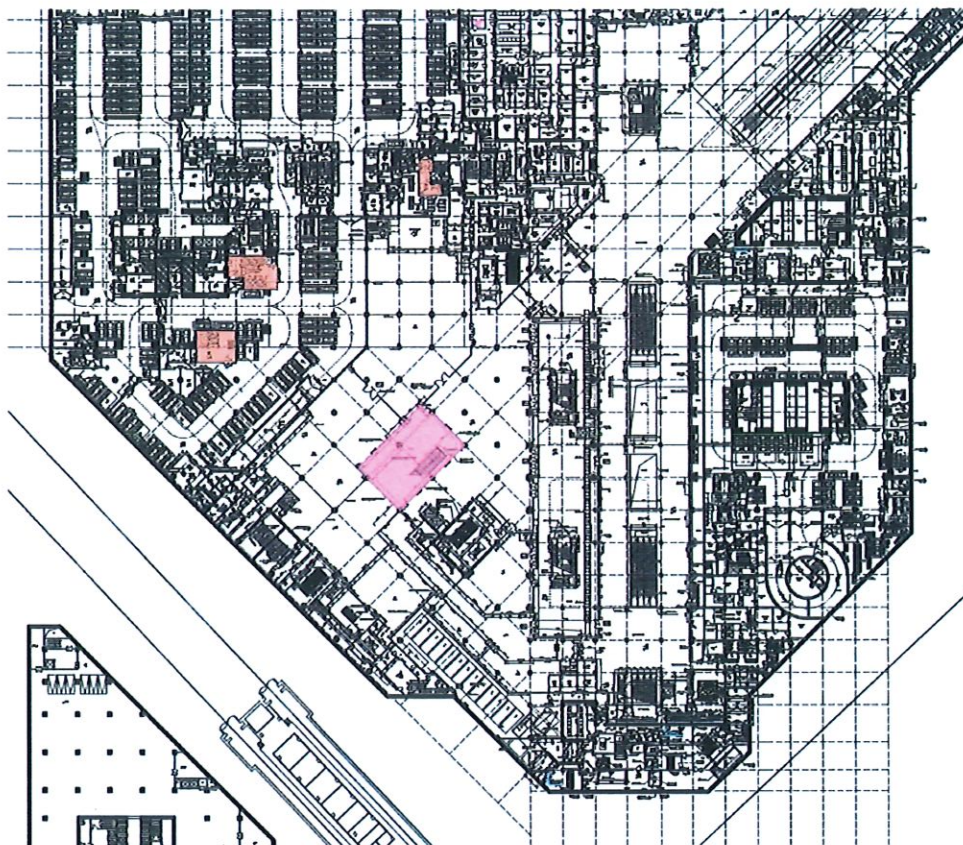
开闭站、进出大堂、预留空间等。



B1.5 层出让范围：车库电梯厅



B2层出让范围：车库电梯厅、走道等



最终出让范围以钉桩条件为准

北京城市副中心站综合交通枢纽地区

FZX-0101-0502 地块

上盖综合开发技术约束性条件

目 录

前 言	8
一、供应用地地下出地面附属设施约束性条件	8
二、供应用地地下出让范围及设备系统约束性条件	10
四、供应用地地上结构及荷载预留约束性条件	16
五、供应用地小市政设施及市政接口约束性条件	17
六、供应用地防涝设计要求	18
七、供应用地地下预留工程建设界面	18
八、供应用地其他约束条件	20

前 言

在明确北京城市副中心站综合交通枢纽地区上盖综合开发可实施性前提下，为确保枢纽（运营）安全，0101-05 单元 FZX-0101-0502 地块土地出让技术约束性条件应作为土地竞买人即地上综合开发建设方必须接受的条件与遵守的规则。

一、供应用地地下出地面附属设施约束性条件

1. 与供应用地地上建筑结合或独立设置的地下救援入口、疏散楼梯或（消防）电梯、人防出入口、风井、油烟井、采光井（天窗）、设备管道井的约束条件
 - 1) 供枢纽（含轨道交通）使用的地下救援入口、（消防）电梯、疏散楼梯及连接室外的疏散通道数量、位置、井道尺寸原则上不可调整，应与供应用地地上建筑结合设置，由土地竞买人实施完成，其建设需结合地下枢纽运营时序要求。
 - 2) 供枢纽（含轨道交通）使用的风井、油烟井、采光井（天窗）、设备管道井（含设备的通风管道）的数量、位置、洞口及井道尺寸原则上不可调整，应与供应用地地上建筑结合设置（其中通风管道在 B0.5 层地面以上转换，应保证伸顶通气），由土地竞买人实施完成，设备采购安装由土地竞买人完成，运行及维护由枢纽负责。
 - 3) 人防出入口的数量、位置、洞口尺寸、防倒塌需求等技术指标原则上不可调整，与供应用地地上建筑贴建的人防出入口

由土地竞买人实施完成。

- 4) 地上综合开发与其他地块共用的消防水箱间由土地竞买人负责建设实施,建设实施费用根据共用地块的地上建筑规模进行分摊。
- 5) 供应用地地上综合开发需考虑风井、油烟井、出地面风亭(风口百叶)、水箱间等出地面附属设施带来的影响。

2. 供枢纽使用的地下车库出入口约束条件

- 1) 地上综合开发应保证机动车地下车库出入口满足枢纽运营要求,与地上建筑结合设置的车库出入口,地上部分的围护结构、外装修、雨棚等由土地竞买人实施完成。
- 2) 枢纽一体化范围内的地下机动车车库出入口应共享共用。
- 3) B0.5层汽车坡道一次土建结构、机电系统由枢纽负责实施,B0.5层汽车坡道装修由土地竞买人负责实施完成。

3. 供地上综合开发共用、枢纽及地上开发共用的地下自行车库出地面存放口约束条件

供枢纽或地上综合开发独立使用、枢纽及地上综合开发共用的地下自行车库出地面存放口的数量、位置、规模不可调整。外立面形式可根据地上功能要求统一设计,围护结构及外装修由土地竞买人实施完成。

4. 枢纽(含轨道交通)出地面设施由土地竞买人统一建设、无偿移交给枢纽(含轨道交通)并保证枢纽手续办理和运营期的正

常使用。

5. 土地竞买人进行地上开发建设和后续运营时不得影响已建成的枢纽附属设施及设备的正常使用。如果上述附属设施与设备需要检查维修，土地竞买人应在各方面给予配合，保证枢纽日常维修、巡检以及设备大修时期设备进入条件。
6. 上述不可调整的供应用地地下出地面附属设施，除满足本文约定的技术约束性条件外，附属的建筑构造、装修标准、机电条件应符合枢纽提出的做法和其它有效技术指标要求和做法要求。具体位置、数量、技术指标要求以政府相关部门批复的地下枢纽正式图纸文件和说明文件为准。
7. 所有由土地竞买人完成的设计方案和实施工程应符合《北京城市副中心站综合交通枢纽工程消防设计技术导则》要求，并应通过规划主管部门组织的相关专项评审，且建设时序需保证枢纽建设、验收、运营及使用要求。

二、供应用地地下出让范围及设备系统约束性条件

地下出让范围的能源供给、设备及管线安装、装修均由土地竞买人统一完成。土地竞买人负责出让范围的运营管理及后期维护。

地下出让范围以最终政府部门发布的出让钉桩范围为准。

1. 地下出让范围预留约束条件
 - 1) 出让范围与其他产权地块连通的接口（防火分区界面、消防卷帘落位）等，其位置、走向、宽度、洞口尺寸原则上不可

调整。

- 2) 枢纽用房区域必须通向出让范围内的供人员通行的开口、位置、数量不可调整。
- 3) 供地下出让范围使用的疏散楼梯、消防电梯、疏散通道、其他消防救援及防排烟设施的数量、位置、宽度、洞口及井道尺寸不可调整。
- 4) 地下出让范围内与其他地块建筑共用的消防（疏散）设施的位置、数量、技术参数不可调整。
- 5) 地下出让范围内的设备及装修由土地竞买人实施完成。装修方案应符合枢纽设计导则进行设计，由土地竞买人实施完成。

2. 供应用地地下出让范围内的设备用房预留约束条件

- 1) 地下出让范围内的设备用房、厨房、卫生间、集水坑及其他特殊功能用房的位置、降板范围、荷载分布应符合预留条件。地下出让范围内的功能用房及设备用房（除地下车库外）的二次结构墙体、楼面层、内部分隔墙体、设备系统由土地竞买人实施完成。地下出让范围内的共用功能用房及设备用房的建设实施费用根据共用地块的地上建筑规模进行分摊。
- 2) 供应用地与其他地上综合开发共用的消防系统（含消防水池、消防水泵房、消防总控室、消防水箱间）及固定通信机房（有线电视、铁塔机房）的位置、数量及使用功能不可调整。相关设备设施由土地竞买人负责建设实施，设备设施的建设实施费

用根据共用地块的地上建筑规模进行分摊。

3. 供应用地地上建筑竖向连通部分(核心筒及剪力墙、楼梯、电梯、消防电梯、风井及其他管道井)在地下预留约束条件

1) 为地上建筑预留的核心筒及剪力墙的位置、布局、尺寸不可调整,内部装修及设备系统(不含与枢纽共用的疏散楼梯)由土地竞买人实施完成。

2) (消防)电梯、自动扶梯等竖向连通的设施在地下各层的位置、洞口、尺寸,降板范围和荷载分布应符合预留条件。消防电梯应保证枢纽消防功能的要求。为配合验收,枢纽在部分二级电梯井道装有临时消防电梯,土地竞买人应对其进行保护性拆除并重建地上开发需求的消防电梯。

3) 与枢纽地下公共区直接连通的门厅、走道的位置和宽度不可调整。内部装修由土地竞买人实施完成。

4) 出让范围内供地上综合开发使用的风井、设备管井等设施应按已预留的洞口、降板位置和荷载等要求进行深化设计,由土地竞买人实施完成。

4. 地下自行车库

枢纽及地上综合开发共用的地下自行车库土建、装修及设备系统由土地竞买人实施完成。

5. 地下机动车库

供地上综合开发使用的地下机动车停车库均为人防车库,不

出让。

- 1) 地下机动车停车库的停车管理系统由枢纽统一实施，出入口的相关设备设施由土地竞买人按照枢纽区域的技术标准和要求实施，并应符合枢纽相关要求。
 - 2) 地下机动车停车库已按照《电动汽车充电基础设施规划设计标准》(DB11/T1455-2017)建设充电基础设施或预留安装条件，各地块内的充电车位位置、数量及技术指标不可调整。
6. 供应用地地下出让范围内设备系统约束条件
- 1) FZX-0101-0502 地块地上建筑管线系统应独立设置，单独计量。
 - 2) 地上综合开发使用的设备系统与枢纽的设备系统应相对独立，避免地上综合开发使用的设备系统故障对枢纽设备系统的运行造成影响。
 - 3) 供应用地与其他地上综合开发共用的消防系统（含消防水池、消防水泵房、消防总控室、消防水箱间）及固定通信机房（有线电视、铁塔机房）内的机电设备由土地竞买人负责建设实施，相关机电设备的建设实施费用及运营期间设备大修的费用根据共用地块的地上建筑规模进行分摊。
 - 4) 机电管线的跨越原则

地上综合开发的管线应尽量避免跨越非归属管理区域。如不能避免，管道穿越处应做好防水、防渗漏措施，同时避开枢纽运营重点区域，接口形式应满足安全要求，避免后期造成重

大损失。各权属单位有义务配合管线所属方的日常维护及管道检修。

5) 地上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设备系统的联动控制要求。

6) 信息及网络相关要求

地上综合开发对枢纽运营安全有影响的设备设施、跨越非产权管理区域的机电设备的运行状态, 维修维护信息以及其他涉及枢纽公共安全的信息, 土地竞买人实施时应同步将相关信息采用有线或无线专网接入枢纽智慧指挥平台统一管控, 其中地上综合开发部分所有相关管理或专用无线的网络需采用枢纽规划的 EUHT 专用网络统一承载, 在突发紧急情况统一应急指挥, 所需扩容点位的设备设施由土地竞买人实施完成并需符合枢纽相关要求, 相关费用由土地竞买人自行承担。

7) 地下出让范围的应急照明及疏散指示系统应具备与枢纽区域联动功能。

8) 地下出让范围火灾自动报警系统应具备与枢纽区域火灾自动报警系统联动功能, 应急情况下应服从统一管理。

地下出让范围应安装与公共安全相关的视频监控系统、公共信息发布系统、EUHT 无线网络、广播系统、公安及政务无线通信系统。系统应能接入枢纽相应系统或与枢纽相应系统互联互通, 实现相关功能, 应具备与枢纽智慧指挥平台(暂定名称)接口条件, 满足政府部门对枢纽统一管理要求。上述内容由土地竞买人

实施完成并需符合枢纽相关要求，相关费用由土地竞买人自行承担。

7. 供应用地共用设备及地下车库等共用设备设施管理运营的约束性条件
 - 1) 各地块应协商共同委托一家运营主体对地上开发共用的消防系统（含消防水池、消防水泵房、消防总控室、消防水箱间）及设备机电用房（含车库共用设备用房、变电所、给水、中水泵房等）的设备设施进行运营管理，并根据共用地块的地上建筑规模分摊运营管理费用及共用设备大修费用。
 - 2) 各地块应共同委托一家运营主体对地下出让范围内的机动车停车库进行运营管理，并根据共用地块的地上建筑规模分摊运营管理费用及共用设备的大修费用。
8. 上述不可调整的供应用地地下出让范围和设施预留，除满足本文约定的技术约束性条件外，设计方案和实施工程中凡涉及枢纽运营正常使用与公共安全的应符合枢纽提出的相关技术指标和做法要求。地下出让范围及设施预留的具体位置、数量、技术指标要求以政府相关部门批复的地下枢纽正式图纸文件及说明文件为准。
9. 所有由土地竞买人完成的设计方案和实施工程应符合《北京城市副中心站综合交通枢纽工程消防设计技术导则》要求，并应通过规划主管部门组织的相关专项评审，且建设时需满足枢纽

建设、验收、运营及使用要求。土地竞买人进行开发建设和后续运营时不得影响已建成的枢纽设施的正常使用。

三、供应用地地上结构及荷载预留约束性条件

1. 地下空间柱网约束条件

地下空间整体柱网体系不可调整，地上建筑生根柱网框架不可调整。具体柱网图纸以政府相关部门批复的地下枢纽正式图纸文件及说明文件为准。

2. 供应用地地上建筑荷载预留

地上建筑楼层预留荷载按照办公商业功能预留。建筑各部分荷载取值应满足国家相关规范要求，并不应超过平均总重量限值，地上建筑生根柱网各柱位竖向荷载不得超过预留限值。

3. 供应用地地下室内特殊荷载预留

出让范围内地下设备机房特殊荷载区域范围、位置不可调整。

4. 供应用地室外覆土及荷载预留

供应用地红线范围内地下室顶板高程、覆土厚度及覆土荷载不可调整。

5. 施工荷载预留

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预留，位置、荷载及技术要求不可调整。

6. 受地下轨道振动影响，地上建筑方案应符合《北京市生态环境

局关于北京城市副中心站综合交通枢纽 FZX-0101-04、FZX-0101-05 单元综合开发地块入市条件环境振动控制专项意见的复函》中对结构和建筑减振降噪措施的要求并满足相关技术和控制指标。

7. 上述地上结构及荷载预留条件，具体位置、荷载及技术要求以政府相关部门批复的地下枢纽正式图纸文件和说明文件为准。
8. 地上综合开发应按照结构荷载预留要求进行设计，应与地下结构结合进行一体化结构分析，并按照预留钢筋、钢结构构件连接节点进行地上竖向构件连接。设计方案和实施工程应通过规划主管部门组织的相关专项评审，且建设时应保证枢纽建设、验收、运营及使用要求。
9. 地上综合开发应预留与北侧、西侧地块设置地上连廊的结构条件。

四、供应用地小市政设施与市政接口约束性条件

1. 地上综合开发与枢纽共用的小市政管线已由枢纽统一实施完成，相关设备设施的位置、数量不可更改并应符合枢纽使用要求。
2. 地上综合开发使用的开闭站和固定通讯机房（有线电视、铁塔机房）的设计、建设实施、报装手续及移交手续由土地竞买人完成。
3. 地上综合开发共用的小市政系统由土地竞买人实施完成。地上

综合开发共用的小市政系统、固定通信机房（有线电视、铁塔机房）相关的建设实施费用及开闭站的设计、建设实施费用应根据共用地块的地上建筑规模进行分摊。

4. 各地块应协商共同委托一家运营主体对小市政进行运营管理并分摊承担共用设备维护及大修费用。
5. 区域能源系统具备为 FZX-0101-0502 地块提供冷热源的条件，并通过区域管网供给。
6. 土地竞买人进行施工时，不得破坏及影响现状管线及地下枢纽已敷设管线的正常使用。
7. 地上综合开发使用的外管线接入应满足整体外管线综合方案要求，以政府相关部门批复的外管线设计综合正式图纸文件及说明文件为准。
8. 土地竞买人提供的外管线图纸应通过专项评估评审，且建设时应保证枢纽建设、验收、运营及使用要求。

五、供应用地防涝设计要求

供应用地的防涝设计应符合副中心枢纽站防涝的方案及相关规划要求，供应用地的防涝设施由土地竞买人实施。具体要求以政府相关部门批复的副中心枢纽防涝文件为准。

六、供应用地地下预留工程建设界面

1. 土地交付时，供应用地红线内枢纽及开发预留地下工程土建主

体结构及地下室顶板防水施工完成，具体界面详见表 1。

表 1：枢纽为地上综合开发交付完成界面

项目	完成界面
主体结构	1、完成地下主体结构梁、板、柱及钢筋混凝土墙体； 2、完成地下主体结构外墙、顶板防水工程及土方回填； 3、完成与地上结构连接处的预留钢筋、预埋件、连接件及保护措施； 4、完成枢纽开通所必须的正式或者临时的地上疏散口、电梯井、风井等建筑物；
地上综合开发独立使用的设备及其他配套用房	1、完成界面分隔墙墙体工程； 2、墙体、楼板、顶板工程完成至结构面，不含临开发使用侧的装修工程； 3、完成界面分隔墙体的门、窗工程； 4、不含房间内的设备基础；
与枢纽共用的设备及其他配套用房	1、装修、门窗全部完成； 2、枢纽开通所需的设备安装完成；
地上综合开发使用的经营性空间及配套用房	1、完成界面分隔墙墙体工程（玻璃分隔墙不实施）； 2、墙体、楼板、顶板工程完成至结构面，不含临开发使用侧的装修工程； 3、完成界面分隔墙体的门、窗工程； 4、不含房间内的设备基础；
地上综合开发独立使用的楼梯间、电梯厅（含独立使用前室）	1、完成楼梯间、电梯厅、前室及界面分隔墙墙体工程； 2、墙体、楼板、顶板工程完成至结构面，不含临开发使用侧的装修工程； 3、完成界面分隔墙体的门、窗工程；
地上综合开发独立使用的电梯	1、完成电梯井一次结构工程；
地上综合开发与枢纽共用的消防电梯	完成消防电梯分隔墙墙体工程及电梯井道隔墙；
地上综合开发独立使用的设备管井	完成防火分界处楼板洞口的临时封堵；

2. 土地交付时，场地中尚存在临时道路、场地、水电等临时设施，土地竞买人进场前应与枢纽建设单位和施工总包单位协商交接与使用。
3. 土地竞买人在施工及运营期间不得影响枢纽车站及轨道的正常运营。土地竞买人应配合枢纽项目进行结构验收、消防验收及竣工验收等相关工作。

七、供应用地其他约束条件

1. 供应用地预留与相邻地块连桥连通条件，连桥接口位置、宽度、在市政路和建筑退线范围的墩柱位置、总荷载、与地上建筑主体的结构连接方式不可调整。连桥造型和立面形式可结合地上功能要求统一设计。连桥具体实施工程由连桥两端土地竞买人协商完成，各承担 50%的建设费用。
2. 供应用地与枢纽功能相关的公共导向标志、标识设施应满足枢纽公共导向标识系统的整体设计与技术要求，涉及枢纽公共安全标识设施位置须保证枢纽设置需求，由土地竞买人实施完成。
3. 供应用地的机电系统应按照枢纽运营指挥中心对各成员单位的统一要求做好所需数据的互联互通，并承担相关费用。
4. 本项目为北京通州站站办管理范围，通过枢纽运营指挥中心对枢纽地区实施统一管理，土地竞得人应服从重点站区管委会的管理和要求，涉及相关费用由土地竞买人自行承担。