

北京市规划和自然资源委员会大兴分局

京规自（大）供审函[2026]0006号

北京市规划和自然资源委员会大兴分局 关于大兴新城东组团 DX00-0201-0209 地块 R2 二类居住用地供地项目“多规合一” 协同平台审核意见的函

大兴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

（一）土地供应用地位置、范围：DX00-0201-0209 地块位于大兴新城东组团 0201 街区，东至已拨地铁站用地范围和兴华大街西侧绿化带的西边线，南至兴旺大街北红线及权属边界，西、北至双华巷南红线，详见附图及 2026 规自（大）测字 0016 号《建设工程规划用地测量成果报告书》。

（二）土地供应用地的规划地块编号、用地性质、用地规模、地上建筑规模、容积率、控制高度、建设密度、绿地率等详见下表：

序号	规划地块编号	用地性质	用地规模 (平方米)	地上建筑规模 (平方米)	容积率	建筑高度 (米)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	备注
1	DX00-02 01-0209	R2 二类居住用地	19994.473	35990.051	1.8	60	30	30	该地块需与地铁4号线轨道站点一体化建设,可结合项目需求预留与南侧规划轨道及用地的接驳条件。
	总计		19994.473	35990.051					

二、规划建设要求

(一) 关于规划指标的要求: 本项目地上建设规模、容积率、建筑高度、建筑密度为上限, 绿地率为下限。

(二) 按照《北京地区建设工程规划设计通则》、《北京市建设工程规划设计技术文件办理指南-房屋建筑工程》及相关规范组织开展方案设计。

三、居住项目规划设计要求及公共服务设施配建要求

(一) 按照居住公共服务设施与住宅同步建设原则进行审批和验收, 其中社区综合服务类、教育类、医疗卫生类公共服务设施应在住宅总规模完成 50%前完成建设, 其他设施应在住宅总规模完成 80%前完成建设。规划自然资源部门应按照建设工程规划许可证对居住公共服务设施进行规划核验。居住公共服务设施按照规定应当移交未移交的, 按照《北京市城乡规划条例》有关规定依法处理。未取得规划核验的住宅建设工程, 建设单位不得组织工程竣工验收。

(二) 本项目除建设项目级公服设施外, 应配建不小于以下规模的社区级、街道级公服设施: 老年活动场站 1 处(地上), 建筑面积 300 m²; 助残服务中心 1 处(地上), 建筑

面积 300 m²；室内体育设施 1 处（地上），建筑面积 1000 m²；社区文化设施 1 处（地上），建筑规模 1000 m²；其他商业服务设施建筑规模 2000 m²，1000 m²地上、1000 m²结合方案可设置在地下；燃气调压柜（箱）1 座，用地面积 6 m²；通信机房 1 处（地下），建筑规模 50-70 m²；电视机房 1 处（地下），建筑规模 30-50 m²；能源站 1 处（地下），建筑规模 250 m²；开关站 1 处，用地面积 300 平方米。上述公共服务设施由居住用地建设单位进行建设。

四、绿化环境规划要求

（一）建设项目绿地率应达到规划要求，项目设计方案的绿化用地按相关要求计算。

（二）古树名木保护：项目用地如涉及现状古树，应按照《〈北京市古树名木保护管理条例〉实施办法》的有关规定，在项目的规划、设计、施工、安装中，以古树树冠垂直投影之外五米为界划定保护范围，采取避让保护措施。避让保护措施由建设单位征求古树名木管护责任单位或责任人意见后，报市园林绿化局审批。

（三）如工程涉及现状树木保护、移植和砍伐时，请按相关程序办理。

五、市政、交通规划要求

（一）关于轨道一体化要求：项目应做好与现状轨道交通 4 号线-大兴线黄村火车站出入口的衔接和一体化设计，统筹考虑轨道进出站交通组织流线 with 项目人行交通组织流线，实现地下直接连通，连通方案需进一步商京投公司、京

港地铁确定；后续地块楼座布局方案设计阶段需进一步与 S6 线站位方案进行配合，做好轨道一体化相关工程预留。项目应结合轨道车站出入口预留一定规模的非机动车地面停车空间。轨道一体化部分建设内容由居住用地建设单位进行建设，后续维护、管养等其他事宜商相关部门进一步按照《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（试行）》等政策规范执行。

（二）关于交通设施要求：项目周边同期实施的交通设施、内部道路、机动车出入、地下车库、停车位等建设要求原则上应按《大兴新城东组团 DX00-0201-0209 等地块交通设施要求》进行落实。

（三）关于充电设施配建的要求：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，并按照《新建居住项目电动自行车相关配建指标》、《电动汽车充电基础设施规划设计标准》（DB11T-1455-2025）、《北京市电动自行车停放场所防火设计标准》（DB11/1624-2019）的要求进行配置。

六、文物保护要求

（一）地上文物部分

（1）经核，本次申请地块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) 施工过程中若发现有价值文物，应及时向属地文物部门上报。

(4) 项目执行请按照文物保护的相关法律、法规规范操作。

(二) 地下文物部分

(1) 大兴新城东组团 DX00-0201-0209 等地块收储项目（自行拆分建设用地地块）于 2026 年 5 月完成考古工作，北京市考古研究院出具考古保函[2026]125 号，该项目考古工作已结束。

(2) 该项目施工过程中如发现地下文物，应立即采取有效措施并通知北京市考古研究院进行处理。

七、人防要求

人防工程配建面积及功能设置依据《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）。规划人防工程指标及战时功能要求初步意见：本项目位于大兴新城东组团 DX00-0201-0209 地块，规划用地性质为 R2 二类居住用地，容积率 1.8，建筑规模约 3.6 万平方米。

按照《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），按照36000平方米建筑规模核算，应配建人防工程建筑面积为3240平方米，其中二等人员掩蔽所不小于3240平方米，抗力等级不低于甲6。人员掩蔽工程服务半径不大于200米。人防工程面积指标数以实际建筑规模核算，最终以人防部门审定意见为准。

八、生态环境要求

（一）土壤安全利用方面。1. 项目内地块用途拟变更为住宅用地、公共管理与公共服务用地，按照《中华人民共和国土壤污染防治法》第五十九条，以及《北京市土壤污染防治条例》第三十六条规定，应依规进行土壤污染状况调查。土壤污染状况调查应在土地使用权收回、转让前完成；不涉及土地使用权收回、转让的，应在规划指标确定前完成。土壤污染状况调查报告应报区生态环境局，由区生态环境局会同区规自分局组织评审。2. 严格落实《土壤污染防治法》、《北京市土壤污染防治条例》等相关法规标准要求。在从事土地开发利用活动过程中，应当采取有效措施，防止、减少土壤污染，如有发现危及环境的物品或事件，应及时上报政府有关部门，同时做好防护工作，将环境影响降至最低。

（二）加强水污染防治工作。项目实施区域内如发现废弃水源井，须严格按照相关规范及要求进行封填，避免造成地下水污染。此外，项目实施中须明确施工阶段产生的各类污水的排水去向，确保污水全收集全处理。

（三）根据项目方提供的大兴新城东组团 DX00-0201-0209 等地块的边界矢量文件和项目方案，经生态产品调节服务价值（GEP-R）影响预测，该项目建设前 GEP-R 为 16.54 万元，建设后 GEP-R 为 15.7 万元，建设前后 GEP-R 差值为-0.84 万元，将造成 GEP-R 降低约 0.84 万元。生态产品调节服务（如水源涵养、土壤保持、气候调节、碳汇、生物多样性保护等）的价值补偿，是“绿水青山就是金山银山”理念的核心实践。建议项目方做好生态产品调节服务价值工作，严格遵循‘占补平衡’原则，在项目实施方案中明确生态修复工作，确保绿地面积总量不减少，GEP-R 不降低。

（四）合理规划布局。临近高速公路、城市快速路、城市轨道交通正线地面段、高速铁路，首排原则上不再规划建设住宅。其它交通干线两侧首排应优先安排公共建筑等非敏感建筑。确需在交通干线两侧首排规划建设住宅时，将防护距离、隔声屏障等降噪要求作为设计条件，纳入招标文件、建设项目选址意见书、建设工程规划许可证、建设项目规划方案批复文件等。

（五）后续建设项目应结合建设内容，根据《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）及时办理环评手续。

九、地震要求

（一）本项目位于于大兴新城 0201 街区。依据已有资料，工程场地及周边 1km 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。

(二)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。

(三)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。

十、其它要求

(一)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。

(二)关于绿色建筑的要求:应满足《北京市绿色建筑评价标准》(DB11/T825-2021)的相关要求。

(三)关于节能方面的要求:应满足《公共建筑节能设计标准》(DB11/687-2015)或《居住建筑节能设计标准》(DB11/891-2020)的相关要求。

(四)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)》、《海绵城市建设设计标准》(DB11/T1742-2020)的有关要求,在下一步提交的建设工程设计方案总平面中,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。

（五）关于水务方面的要求：项目应按照《北京市水务局关于大兴新城东组团 DX00-0201-0209 等地块土地一级开发项目区域水影响评价报告的审查意见》（京水务函〔2026〕66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）关于适老性设计的要求：应满足《住宅适老性规划设计有关意见的通知》（京规发〔2015〕164号）相关规定。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。

（七）关于无障碍的要求：方案阶段落实《北京市无障碍系统化设计导则》要求。

（八）关于噪声的要求：应落实《大兴新城东组团 DX00-0201-0209 等地块收储项目防噪声距离和措施说明咨询报告函审意见》及《大兴新城东组团 DX00-0201-0209 等地块防噪声距离和措施说明》的相关要求。

(九)该意见包含供地条件附图两张，与意见共同使用。

(十)应严格按照各部门要求，落实相关工作。其他未及事宜应符合相关规定。

专此函达。

附件：供地条件附图及《建设工程规划用地测量成果报告书》

北京市规划和自然资源委员会大兴分局

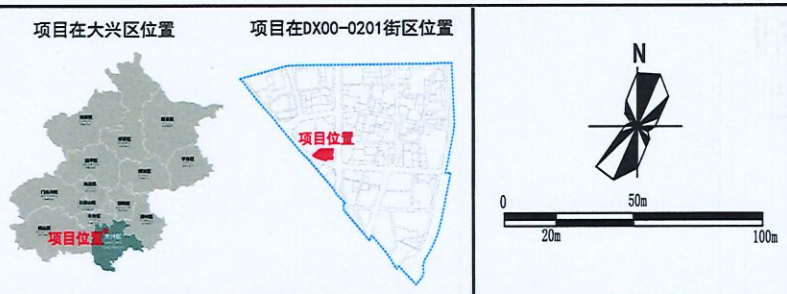
2026年6月17日

大兴新城东组团DX00-0201-0209地块R2二类居住用地项目

供地条件附图



“多规合一”协同服务附件专用章
京规自(大)供审函[2026]0006号附件



规划地块管控指标

用地编号	用地性质	用地代码	类别名称	地类代码	用地面积(公顷)	容积率	建筑规模(万平方米)	建筑高度(米)	建筑密度(%)	绿地率(%)	备注
DX00-0201-0209	二类居住用地	R2	二类城镇住宅用地	070102	2.00	1.8	3.60	60	30	30	该地块需与地铁4号线轨道交通站点一体化建设,可结合项目需求预留与南侧规划轨道及用地的接驳条件。
合计					2.00		3.60				

备注:

- 各项指标以最终审定方案为准,地块面积及位置最终以拨地钉桩结果为准。
- 下一步建筑方案需满足《北京地区建设工程规划设计通则(03版)》等规范和城市管理要求。
- 本项目执行《北京市建设用地功能混合使用指导意见(试行)》,居住用地兼容功能的总地上建筑规模不超过地上总建筑面积的15%。
- 供地范围外仅为示意。

地块非独立占地的街道级、社区级公共服务设施表

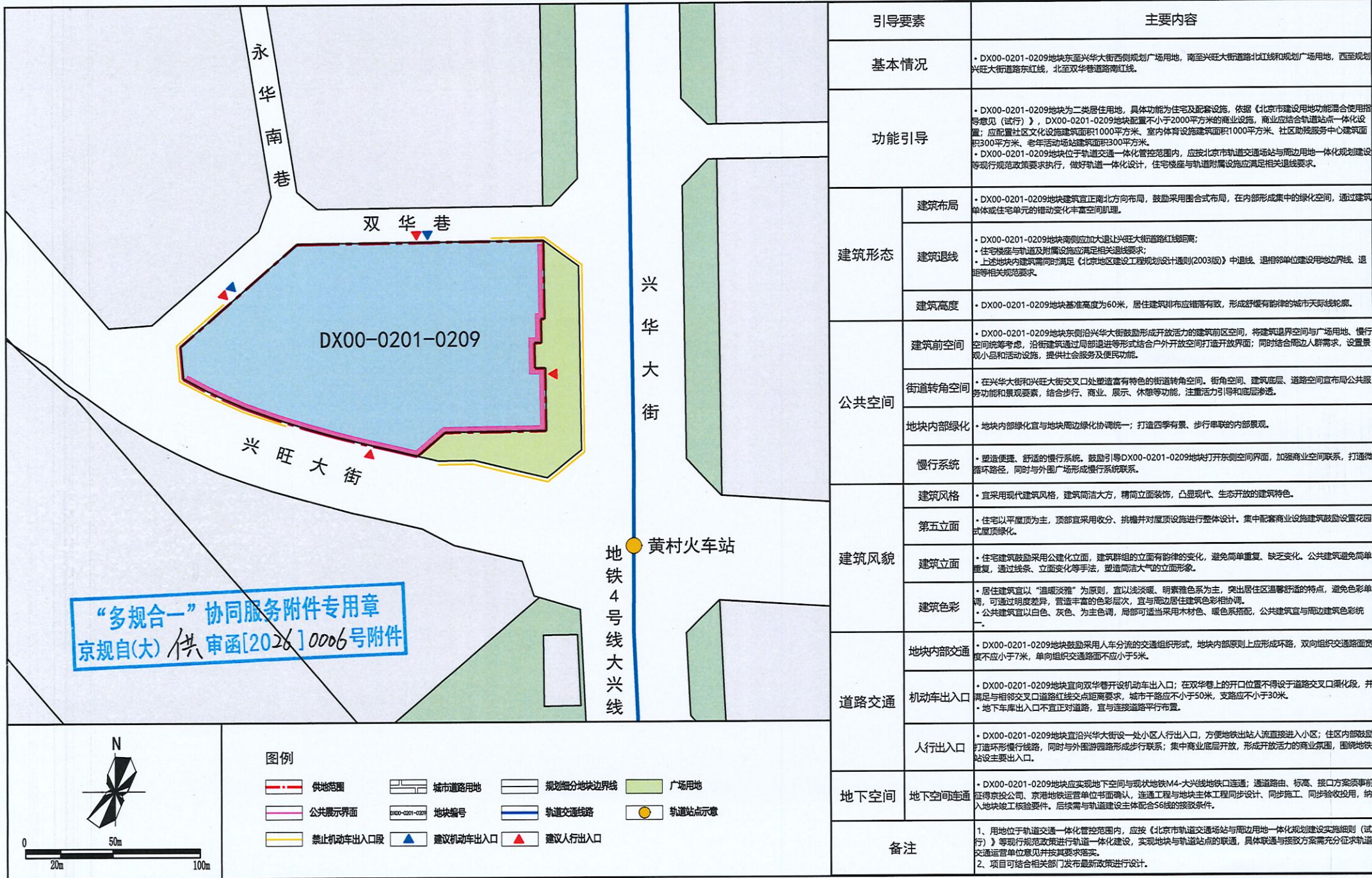
类型	层级	配置项目	建筑面积(平方米)	用地面积(平方米)	所在地块	要求及备注
社区综合管理服务	社区级	老年活动场站	300	—	DX00-0201-0209	—
	社区级	社区助残服务中心	300	—		
	街道级	室内体育设施	1000	—		
	街道级	社区文化设施	1000	—		
商业设施	街道级	其他商业服务	2000	—	DX00-0201-0209	—
	项目级	能源站	250	—		
市政保障类	项目级	燃气调压柜(箱)	—	6	DX00-0201-0209	—
	社区级	综合通信机房	50-70	—		
	社区级	有线电视机房	30-50	—		
	街道级	开关站	—	300		



大兴新城东组团DX00-0201-0209地块R2二类居住用地项目

供地条件附图

(城市设计引导)



引导要素		主要内容
基本情况		<ul style="list-style-type: none"> DX00-0201-0209地块东至兴华大街西侧规划广场用地,南至兴华大街道路北红线和规划广场用地,西至规划兴华大街道路东红线,北至双华巷道路南红线。
功能引导		<ul style="list-style-type: none"> DX00-0201-0209地块为二类居住用地,具体功能为住宅及配套设施,依据《北京市建设用地功能混合使用指导意见(试行)》,DX00-0201-0209地块配置不小于2000平方米的商业设施,商业应结合轨道交通点一体化设置;应配置社区文化设施建筑面积1000平方米、室内体育设施建筑面积1000平方米、社区助残服务中心建筑面积300平方米、老年活动站建筑面积300平方米。 DX00-0201-0209地块位于轨道交通一体化管控范围内,应按北京市轨道交通场站与周边用地一体化规划建设等现行规范要求执行,做好轨道一体化设计,住宅楼座与轨道附属设施应满足相关退线要求。
建筑形态	建筑布局	DX00-0201-0209地块建筑宜正南北方向布局,鼓励采用围合式布局,在内部形成集中的绿化空间,通过建筑单体或住宅单元的推动变化丰富空间肌理。
	建筑退线	<ul style="list-style-type: none"> DX00-0201-0209地块南侧应加大退线以兴华大街道路红线后退; 住宅楼座与轨道及附属设施应满足相关退线要求; 上述地块内建筑需同时满足《北京地区建设工程规划通则(2003版)》中退线、退相邻单位建设用地边界线、退距等相关规范要求。
	建筑高度	DX00-0201-0209地块基准高度为60米,居住建筑排布应错落有致,形成舒缓有韵律的城市天际线轮廓。
公共空间	建筑前空间	DX00-0201-0209地块东侧沿兴华大街鼓励形成开放活力的建筑前区空间,将建筑退界空间与广场用地、慢行空间统筹考虑,沿街建筑通过局部后退等形式结合户外开放空间打造开放界面;同时结合周边人群需求,设置景观小品和活动设施,提供社会服务及便民功能。
	街道转角空间	在兴华大街和兴华大街交叉口处塑造富有特色的街道转角空间,街角空间、建筑底层、道路空间宜布局公共服务功能和景观要素,结合步行、商业、展示、休憩等功能,注重活力引导和底层渗透。
	地块内部绿化	地块内部绿化宜与地块周边绿化协调统一;打造四季有景、步行串联的内部景观。
	慢行系统	塑造便捷、舒适的慢行系统,鼓励引导DX00-0201-0209地块打开东侧空间界面,加强商业空间联系,打通微循环路径,同时与外围广场形成慢行系统联系。
建筑风貌	建筑风格	宜采用现代建筑风格,建筑简洁大方,精简立面装饰,凸显现代、生态开放的建筑特色。
	第五立面	住宅以平屋顶为主,顶部宜采用收分、挑檐并对屋顶设施进行整体设计,集中配套商业设施建筑鼓励设置花园式屋顶绿化。
	建筑立面	住宅建筑鼓励采用公建化立面,建筑群组的立面有韵律的变化,避免简单重复、缺乏变化。公共建筑避免简单重复,通过线条、立面变化等手法,塑造简洁大气的立面形象。
道路交通	建筑色彩	<ul style="list-style-type: none"> 居住建筑宜以“温暖淡雅”为原则,宜以浅淡暖、明素雅色系为主,突出居住区温馨舒适的特点,避免色彩单调,可通过明度差异,营造丰富的色彩层次,宜与周边居住建筑色彩相协调。 公共建筑宜以白色、灰色、为主色调,局部可适当采用木材色、暖色系搭配,公共建筑宜与周边建筑色彩统一。
	地块内部交通	DX00-0201-0209地块鼓励采用人车分流的交通组织形式,地块内部原则上应形成环路,双向组织交通路面宽度不应小于7米,单向组织交通路面不应小于5米。
	机动车出入口	<ul style="list-style-type: none"> DX00-0201-0209地块宜向双华巷开设机动车出入口;在双华巷上的开口位置不得设于道路交叉口渠化段,并满足与相邻交叉口道路红线交点距离要求,城市干路应不小于50米,支路应不小于30米。 地下车库出入口不宜正对道路,宜与连接道路平行布置。
地下空间	人行出入口	DX00-0201-0209地块宜沿兴华大街一处小区人行出入口,方便地铁出站人流直接进入小区;住区内部鼓励打造环形慢行线路,同时与外围游园路形成步行联系;集中商业底层开放,形成开放活力的商业氛围,围绕地铁站设置主要出入口。
	地下空间连通	DX00-0201-0209地块应实现地下空间与现状地铁M4-大兴线地铁站连通;通道路由、标高、接口方案须事前征得京投公司、京港地铁运营单位书面确认,连通工程与地块主体工程同步设计、同步施工、同步验收投用,纳入地块竣工验收要件,后续需与轨道交通主体配合S6线的报验条件。
备注		<ol style="list-style-type: none"> 1. 用地位于轨道交通一体化管控范围内,应按《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(试行)》等现行规范政策进行轨道一体化建设,实现地块与轨道交通的联通,具体联通与接驳方案需充分征求轨道交通运营单位意见并按其要求落实。 2. 项目可结合相关部门发布最新政策进行设计。