

# 北京市规划和自然资源委员会 大兴分局

京规自（大）初审函[2026]0010号

## 关于京南创芯港工业产业园区前期开发项目1组团“多规合一”协同平台初审意见的函

北京中日国际合作产业园管理委员会：

你单位《关于京南创芯港工业产业园区前期开发项目1组团纳入“多规合一”平台研究的申请》收悉。经研究，现将有关意见函告如下：

一、你单位申请的京南创芯港工业产业园区前期开发项目1组团位于大兴区青云店镇内，北至规划云华路南红线，西至规划融源街东红线东展10米，南至1组团南边界，东至规划融昌街东红线。依据已批复的《北京大兴区DX03-0101、DX04-0104、DX08-0104、YZ00-0803街区控制性详细规划（街区层面）（2020年—2035年）》、《京南创芯港工业产业园区前期开发实施方案》（在编）及《北京大兴京南创芯港规划综合实施方案》（在编），1组团项目用地总面积约20.18公顷，其中建设用地面积约15.04公顷，道路用地面积约2.34公顷，绿化用地面积约2.80公顷。准确数据

以《建设工程规划用地测量成果报告书》为准。

各地块具体规划指标如下表，表中各地块指标仅用于办理土地前期开发手续，不作为供地的规划依据。

序号	地块编号	用地性质	用地面积 (公顷)	建筑规模(万 平方米)	备注
1	DX08-0104-0016	M 工业用地	5.33	10.66	—
2	DX08-0104-0052	M 工业用地	2.03	4.06	—
3	DX08-0104-0050	M 工业用地	2.51	5.02	—
4	DX08-0104-0051	M 工业用地	2.27	4.55	—
5	DX08-0104-0053-1	M 工业用地	1.42	2.83	—
6	DX08-0104-0054-1	M 工业用地	1.48	2.95	—
7	—	绿化用地	2.80	—	—
8	—	S1 城市道路用地	2.34	—	—
小计			20.18	30.07	—

二、经与《大兴分区规划(国土空间规划)(2017年-2035年)》校核，本项目范围内均为城镇建设用地。经与大兴区第二次土地调查数据校核，本项目涉及现状农用地约197273.05平方米(包含耕地约178464.38平方米)、现状建设用地约4556.36平方米；经与大兴区第三次全国国土调查数据校核，本项目涉及现状农用地约186863.59平方米(包含耕地约161072.76平方米)、现状建设用地约8391.16平方米、未利用地6587.41平方米；经与2024年度国土变更调查数据校核，本项目涉及现状农用地约192485.16平方米(包含耕地约144128.84平方米)、现状建设用地约9357平方米。经与不动产权属数据校核，本项目用地权属为集体土地约201830.80平方米。准确数据以勘测定界成果为准。相关意见如下：

(一)项目需办理征地及农转用手续。

(二)项目主体在实施土地整理工作时，需按照《关于加强配套市政交通基础设施同步规划统筹实施的意见(试

行)》相关要求尽快编制市政交通规划综合方案，梳理形成项目内外部需同步建设的项目清单，提前做好配套市政道路及管线建设前期准备工作，合理组织交通，完善周边路网，保障内外部交通衔接顺畅；加快实施雨污水排除出路、推动场站源点及进出线等建设，尽快开展相关管线综合方案编制工作，保障项目及周边市政需求。

(三)项目不涉及占用耕地保护空间。如项目涉及占用现状耕地，应尽量避免，若确实无法避让，应按照《土地管理法》等相关法律法规落实耕地占补平衡，并在项目开工前做好耕作层表土剥离工作。

三、经与市交通委、市水务局、市地震局、市国家安全局大兴分局、区发展改革委、区生态环境局、区文旅局、区园林绿化局、区经信局、青云店镇人民政府等相关单位通过“多规合一”协同平台研究，原则同意该项目方案，具体意见如下：

(一)市国家安全局大兴分局：同意该项目许可。

(二)区生态环境局：同意。京南创芯港工业产业园区前期开发项目1组团基本情况选址不涉及饮用水水源保护区。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，项目实施方案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。根据项目边界矢量文件，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319.69万元，建设后GEP-R为172.60万元，建设前后GEP-R差值为-147.09万元，将造成GEP-R降低约147.09万元。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。根据《北京市土壤污染防治条例》第二十四条,新建涉及汽车整车制造行业、显示器制造行业、集成电路制造行业的建设项目,建设单位应当在开工建设前按照国家有关技术规范完成土壤环境现状调查,并将土壤环境现状调查报告报区生态环境部门。本市鼓励在工业企业用地使用权转让、出租时由转让人、出租人或者受让人、承租人按照国家有关技术规范开展土壤环境现状调查。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。在土地使用权人从事土地开发利用活动,企业事业单位和其它生产经营者从事生产经营活动过程中,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。后续建设项目应结合建设内容,开工建设前根据《建设项目环境影响评价分类管理名录》办理环评手续。

(三)区园林绿化局:同意。1.该项目涉及使用林地和林木采伐,需办理相应的行政许可手续。2.对项目中的代征绿地,建设单位应当按相关程序办理移交手续,不得擅自转作他用。

(四)区文旅局:同意。1.该项目范围内暂不涉及大兴区已公布不可移动文物。2.项目建设过程中相关地下文物保护工作参照《北京市地下文物保护管理办法》(北京市人民政府令第251号)执行。

(五) 区发展改革委：同意。

(六) 市交通委：同意。应结合区域规划调整做好整体工作。

(七) 市水务局：原则同意该项目。一、项目应进一步完善以下内容 1. 建议项目综合实施方案阶段分近远期明确供水规划方案（供水水厂等）。2. 工业废水需按照标准进行处理后达标排放。3. 建议补充规划供水量、污水排出量、再生水用水量及用途。4. 建议细化完善用水总量指标选取、测算过程有关内容。二、按照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）、《北京市水务局 北京市规划和自然资源委关于修订并印发〈北京市区域水影响评价实施细则（试行）〉和相关技术文件的通知》（京水务发〔2024〕94号）相关要求，项目在土地一级开发阶段或规划综合实施方案编制阶段同步开展区域水影响评价，具体以审查意见为准。三、规划区应严格按照《北京市节水条例》要求落实节水措施，优先选择高效节水器具，禁止使用明令淘汰的用水产品，切实落实节水设施“三同时”制度，按要求办理临时用水指标和建设项目节水设施备案事项。

(八) 市地震局：同意。本项目位于大兴区中日产业园。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，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。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。

(九) 区经信局：不涉及。

(十) 青云店镇人民政府：同意。

综上，经“多规合一”平台各单位共同研究审核，原则同意本项目，请你单位依照以上各部门意见，落实相关工作。专此函达。

北京市规划和自然资源委员会大兴分局

2026年3月6日