

北京市规划和自然资源委员会顺义分局

京规自（顺）供审函[2026]0005号

北京市规划和自然资源委员会顺义分局 关于顺义区马头庄村剩余地块综合改造土地 一级开发项目二期 SY00-1801-0503 地块供地 项目“多规合一”协同平台审核意见的函

北京市顺义区规划和自然资源综合事务中心：

按照政府土地供应计划，根据有关法律法规规章的规定和国土空间规划要求，经多规合一平台审议，现将有关意见函告如下：

一、土地供应用地及建设规划要求

（一）用地位置、范围：项目位于顺义区后沙峪镇内，详见附图及《建设工程规划用地测量成果报告书》（2026规自（顺）测字0030号）。

（二）用地性质及规划指标：

序号	地块编号	用地性质	用地规模 (平方米)	建筑高度 (米)	容积率	地上建筑规模 (平方米)	绿地率 (%)	建筑密度 (%)
1	SY00-1801-0503	070102 二类 城镇住宅用地	26405.04	30	1.2	31686.04	30	30

(三) 关于规划指标, 本项目地上建筑规模、容积率、建筑高度、建筑密度为上限, 绿地率为下限。

(四) 建筑退让距离: 应满足《北京地区建设工程规划设计通则》的要求。

(五) 建筑间距: 应符合《北京地区建设工程规划设计通则》以及日照、消防等要求。

(六) 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》, 建筑按照相关要求退让道路红线。

(七) 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。

二、绿化环境规划要求

(一) 绿地率: 二类城镇住宅用地 $\geq 30\%$ 。

(二) 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。

(三) 其他树木要求: 胸径 30 厘米以上的树木应当予以保留, 如需移伐需取得园林绿化主管部门意见。

三、市政、交通与基础设施规划要求

(一) 该项目市政交通规划综合方案已取得初审意见函(京规自(顺)初审函〔2025〕0059号), 本项目应与其做好衔接。

(二) 按照市交通委《关于顺义区马头庄村剩余地块综合改造土地一级开发项目二期交通影响评价审查意见的函》(京交函〔2025〕612号)执行。

（三）建议按照京规自发〔2022〕350号《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，后续落实好市政配套建设，加强市政保障。建议同步实施配套交通设施。

（四）项目机动车停车泊位按标准配建。电动汽车充电基础设施按照《电动汽车充电基础设施规划设计标准》（DB11/T1455-2025）的有关要求建设充电设施或预留建设安装条件。

四、文物保护要求

（一）经核，本项目范围内暂不涉及地上不可移动文物。依据文物法“先调查，后建设”原则，对于在第四次全国文物普查期间登记的新发现文物，严禁擅自拆除，相应信息请咨询属地文物部门。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。项目执行请按照文物保护的相关法律、法规规范操作。

（二）顺义区马头庄村剩余地块综合改造土地一级开发项目二期（自行拆分A地块）于2025年7月完成考古工作，北京市考古研究院出具考古保函[2025]175、262号，该项目考古工作已结束。顺义区马头庄村剩余地块综合改造土地一级开发项目二期（自行拆分2号地块SY00-1801-1004-01、02、04）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]070、138号，该项目考古工作已结束。

（三）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。

五、生态环境要求

项目建设须符合法律法规要求，项目单位须采取相关污染物处理设施，确保各项污染物达标。

六、水务方面要求

（一）项目应按照《北京市水务局关于顺义区马头庄村剩余地块综合改造土地一级开发项目二期规划综合实施方案阶段区域水影响评价报告的审查意见》（京水务函〔2025〕90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

（二）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。

（三）严格履行水土保持主体责任，做好水土流失防治工作。

七、地震方面要求

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。

八、人防方面要求

（一）人防工程配建面积及战时功能设置依据《北京市国防动员办公室关于印发人防分区规划快速使用指南的通知》（京国动办发〔2024〕78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）。

(二) 项目位于 SY00-1801-01-HSYZ-02 管控单元，管控单元建设用地面积 386.6 公顷，项目建设用地面积 2.64 公顷，管控单元内人员掩蔽工程和配套工程面积 48000 平方米，应规划人防设施建筑面积 327.78 平方米。由于规划人防设施建设建筑面积 327.78 平方米，总量不足 1000 平方米，免于修建防空地下室，并免于缴纳易地建设费。

(三) 如项目涉及容积率调整及规划调整，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。

九、居住项目规划设计要求及公共服务设施配建要求

(一) 本项目鼓励按照北京市规划和自然资源委员会《关于提高住宅规划设计质量有关工作的通知》(京规自发[2019]15号)及关于印发《北京市平原多点地区“好房子”规划管理相关技术要点(试行)》(京规自发[2025]28号)要求执行。

(二) 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。

(三) 项目建设应按照北京市人民政府《关于印发和的通知》(京政发[2025]25号)的要求，落实居住项目公共服务实施的配置、补充和完善工作。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。

十、其它规划要求

（一）雨水工程利用方面的要求：应按照市规划委《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）、《新建建设工程雨水控制与利用技术要点（暂行）》（市规发〔2012〕1316号）及《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。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。

（二）关于进一步发展装配式建筑的实施意见：本项目应按照《北京市关于进一步发展装配式建筑的实施意见》（京政办发〔2022〕16号）、《装配式建筑评价标准》（DB11/T 1831-2021）及市住房城乡建设行政主管部门的相关要求执行。

（三）关于公用充电设施方面的要求：电动汽车应符合《电动汽车充电基础设施规划设计标准》（DB11/T 1455-2025）的有关要求建设充电设施或预留建设安装条件。

（四）关于电动自行车方面的要求：该项目应按《电动自行车停放场所防火设计标准》（DB11/T 1624-2025）等文件

要求做好电动自行车管理工作，预留电动自行车充电设施场地，保障电动自行车充电及停放安全。

（五）关于绿色建筑方面的要求：绿色建筑参照北京市民用建筑节能降碳工作方案暨“十四五”时期民用建筑绿色发展规划（京双碳办 2022）、2023 年北京市建筑绿色发展工作要点（京建发[2023]257 号）执行，新建居住建筑全面执行绿色建筑二星级以上标准。

（六）关于节能方面的要求：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。按照《建筑节能与可再生能源利用通用规范》（GB55015-2021），新建建筑应安装太阳能系统。太阳能一体化应用系统的设计应与建筑设计同步完成。严格落实《北京市新增产业的禁止和限制目录（2022 年版）》要明确新建和改（扩）建项目的供热方案。新建供热项目采用新能源和可再生能源供热，或采用新能源和可再生能源耦合常规能源供热，耦合常规能源供热方案中新能源和可再生能源设施装机占比不小于项目总装机的 60%，常规能源作为调峰或辅助热源。

（七）关于门楼牌编制的要求：根据《北京市规划自然资源委受北京市公安局委托组织开展门楼牌编制工作分工方案（试行）》要求，请在“多规合一”协同平台综合会商意见申报时，按照《门牌、楼牌编制规范》（DB11/T856-2024）及顺义区门楼牌相关要求编制门牌号、楼牌号、单元牌号、户（室）牌号。

（八）关于停车位配建指标的要求：需按照《北京市停车规划管理办法》《北京地区建设工程规划设计通则》等要求，规划配建机动车和非机动车车位。

（九）关于消防的要求：本项目应按照《建筑设计防火规范》及《建筑防火通用规范》的相关要求执行。

（十）未及事项应符合相关法律、法规、规章、规范、标准及城乡规划技术管理规定的要求。

专此函达。

附件：“多规合一”协同平台供审意见附图

北京市规划和自然资源委员会顺义分局

2026年7月3日

北京市规划和自然资源委员会顺义分局

“多规合一”协同平台供审意见附图



1:1500

安平南街

裕乐路

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

平乐巷

SY00-1801-0503




安富街

顺义区马头庄村剩余地块综合改造
土地一级开发项目二期SY00-1801-0503
地块供地项目：
总用地面积=26405.04平方米
其中：建设用地面积=26405.04平方米
(2026规自(顺)测字0030号)

申请单位：北京市顺义区规划和自然资源综合事务中心

本附图与建设项目供审意见原件文图一体方为有效文件

图例

-  建设用地范围
-  道路红线
-  地形图