

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]0007 号

关于顺义区后沙峪镇温榆河生态走廊周边 用地土地一级开发项目 SY00-2101-2001 等 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，详见附件及《建设工程规划用地测量成果报告书》（2026 规自（顺）测字 0036 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	建筑高 度(米)	容积 率	地上建 筑规模 (平方	绿地 率(%)	建筑密 度(%)	备注
--------	------	------	----------------	-------------	---------	-------------------	------------	-------------	----

			方米)			米)			
1	SY00-2101-2001	070102 二类城镇 住宅用地	19924 6.18	27	1.01	201238 .64	30	/	含两条街坊 路，安悦北 路宽度为 12 米，裕园南 路宽度为 20 米
2	SY00-2101-2002	0904 其 他商业服 务业用地	3000. 00	18	1.0	3000.0 0	25	/	—

(三) 关于规划指标，本项目地上建筑规模、容积率、建筑高度为上限，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。

(八) 若 SY00-2101-2001 和 SY00-2101-2002 地块同期上市，并且由同一实施主体取得国有建设用地使用权，则

SY00-2101-2002 商业地块位置在满足服务半径且集中布置的前提下，可结合 SY00-2101-2001 居住地块建筑设计方案统筹调整，规模不变。

二、绿化环境规划要求

（一）绿地率：二类城镇住宅用地 $\geq 30\%$ ，其他商业服务业用地 $\geq 25\%$ 。

（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）市政交通部分内容应以市政交通规划综合方案为准，并做好衔接。

（二）项目内街坊路按规划方案进行落实，其余要求按照北京市交通委员会《关于顺义区后沙峪镇温榆河生态走廊周边用地土地一级开发项目交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2024〕1049 号）执行。

（三）项目已按照京规自发〔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）》要求明确配套市政项目清单，请相关责任主体按时序要求建设配套市政项目，确保地块市政基础设施保障，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)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。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)顺义区后沙峪镇温榆河生态走廊周边用地土地一级开发项目(自行拆分SY00-2101-2004)于2024年12月完成考古工作，北京市考古研究院出具考古包含[2024]347号，该项目考古工作已结束。顺义区后沙峪镇温榆河生态走廊周边用地土地一级开发项目(自行拆分SY00-2101-2005)于2026年6月完成考古工作，北京市考古研究院出具考古保函[2026]152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后沙峪镇温榆河生态走廊周边用地土地一级开发项目土地一级开发

阶段区域水影响评价报告的审查意见》（京水务函〔2024〕114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

本项目位于顺义区 SY00-2101 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。根据相关规定，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事项。

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）该项目位于 SY00-2101-01-KGJD-02 管控单元，管控单元建设用地面积 431.6 公顷，项目建设用地面积 20.22 公顷，管控单元内人员掩蔽工程和配套工程面积 97000 平方

米，计算规划人防设施建筑面积为 4544.34 平方米。

（三）由于规划人防设施建设建筑面积 4544.34 平方米，按照超出 1000 平方米，则按照 1000 平方米一档建设（其余部分四舍五入）的原则，应规划人防设施建筑面积不少于 5000 平方米，规划位置在 SY00-2101-2001 地块。

（四）按照居住、办公等人员密集型建筑应安排建设人员掩蔽工程的原则，战时功能为二等人员掩蔽所工程。

（五）如本项目涉及规划调整及地下空间开发建设，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)建议做好地块与周边环境以及城市天际线的协调统一，增强视廊和亲水空间管控。鼓励采用“平坡结合”形式丰富立面节奏，结合阶梯式退台，形成屋顶花园或观景平台，打造与环境融合的第五立面。

(十一)本项目建设用地范围外西侧、北侧现状 110KV 高压线(孙机线、孙国线)，由顺义区政府协调，区城市管理委组织区供电公司等相关单位做好入地相关工作，时序要与项目建设、交房时间相匹配，不晚于 2028 年 12 月 31 日之前完成入地，由区财政做好资金保障。

(十二)关于街坊路的要求：SY00-2101-2001 地块内规划 2 条街坊路，1 条南北向街坊路，道路宽度 12 米，1 条东西向街坊路，道路宽度 20 米。在满足道路设计规范和出行的前提下，可结合设计方案对街坊路具体线位进行优化调整。街坊路均计入建设用地基底面积核算容积率并纳入土地出让范围，建设实施主体为二级竞得人，由二级竞得人养护和管理，保障其城市公共空间功能，无条件对公众开放。

（十三）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 24 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

N
1:4000

温榆河生态走廊

裕园路

安悦北路

馨园六路

SY00-2101-2002

SY00-2101-2001

裕园南路

榆阳路

安悦南路

“多规合一”协同服务附件专用章
京规自(顺)供审函[2026]0007号附件

北京市顺义区规划和自然资源综合事务中心：
顺义区后沙峪镇温榆河生态走廊周边用地
土地一级开发项目SY00-2101-2001等地块
供地项目：
总用地面积=202246.18平方米
含：建设用地面积=202246.18平方米
其中：住宅用地地块SY00-2101-2001
面积=199246.18平方米
含：街坊路面积=9685.19平方米
商业用地地块SY00-2101-2002
面积=3000.00平方米

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文图一体方为有效文件

图例

 建设用地范围	 街坊路
 道路红线	 地形图