

北京市规划和自然资源委员会昌平分局

京规自（昌）供审函[2026]0003 号

北京市规划和自然资源委员会昌平分局 关于昌平新城东区十期土地一级开发项目 CP00-1101-0052、0054、0057、0062、0063 地块供地项目“多规合一”协同平台 审核意见的函

北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心：

按照北京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）相关要求，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相关要求，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. 本次拟供应地块位于昌平新城东区十期土地一级开发项目范围内，项目四至为东至中安东路、西至文创路、南至景荣街、北至景平街，详见附图（附件）及《建设工程规划用地测量成果报告书》（2026规自（昌）测字0020号）。

2. 土地储备供应用地的规划指标详见下表：

序号	规划地块编号	用地性质	用地规模(平方米)	容积率	地上建筑规模(平方米)	控制高度(米)	绿地率(%)	备注
1	CP00-1101-0052	其他多功能用地 (0902/F3)	52726.892	2.2	115999.162	45(局部60)	20	含15米宽东西向街坊路1条，具体结合项目方案设置。
2	CP00-1101-0054	其他多功能用地 (0902/F3)	38288.276	2.55	97635.104	45(局部60)	20	
3	CP00-1101-0057	其他多功能用地 (0902/F3)	37257.167	2.06	76749.764	45(局部60)	20	含15米宽东西向街坊路1条，具体结合项目方案设置。
4	CP00-1101-0062	其他多功能用地 (0902/F3)	20847.990	2.4	50035.176	45(局部60)	20	
5	CP00-1101-0063	其他多功能用地 (0902/F3)	13658.173	3.0	40974.519	45(局部60)	15	含不独立占地公交枢纽0.69万平方米，具体结合项目方案设置。
	总计		162778.498		381393.725			

备注：上述其他多功能用地（0902/F3）为可安排除居住之外的其他互无干扰的设施的混合用地，可兼容医疗及养老功能，具体结合项目方案设置。景荣街、景繁街、文沛街、中安西路、张营东路等道路预留地块间地上地下联通条件，具体结合项目方案设置。

3. 本项目符合《昌平分区规划（国土空间规划）（2017年-2035年）》，位于分区规划确定的城镇建设用地范围内。根据《自然资源部关于进一步做好用地用海要素保障的通知》（自然资发〔2023〕89号）要求，经依法批准的国土空

间规划（含土地利用总体规划）确定的城市和村庄、集镇建设用地范围内的建设项目，可不进行建设项目用地预审。

4. 本项目拟按照招拍挂方式供地，不得擅自改变规划和土地用途。

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》（2003 年试行）。退让规划用地边界最小距离及退让规划道路红线最小距离以审定方案为准。

2. 建筑间距：应符合《北京市生活居住建筑间距暂行规定》以及《北京地区建设工程规划设计通则》（2003 年试行）以及日照、消防等要求。

3. 关于规划指标方面的要求：各项规划指标中容积率、地上建筑规模、建筑控制高度要求为上限，绿地率控制要求为下限。商业、办公类建筑应按照市住房和城乡建设委等委办局《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）以及市住房城乡建设委、原市规划国土委联合印发的《关于严格商业办公类项目规划建设行政审批的通知》（京建发〔2017〕147 号）的有关要求执行。商业、办公建筑标准层为大空间式的层高一般不应超过 4.5 米；其他建筑标准最终以使用性质明确，确保符合上述规范要求。

三、市政及基础设施规划要求

1. 关于项目规划道路、绿地等同步实施公共用地的要求：周边涉及 8 条市政道路，其中 3 条主干路景平街（文创

路-中安东路)、中安西路(景平街-景荣街)、中安东路(景平街-景荣街),1条次干路景荣街(文创路-中安东路),1条城市支路文创路(景平街-景荣街)为现状道路;另有3条城市支路景繁街(中安西路-中安东路)、文沛街(文创路-中安东路)、张营东路(景平街-景荣街)尚未实施,建设主体为北京铭嘉房地产开发有限公司。周边规划公园绿地,将由区园林局组织实施建设。

2.根据项目建设要求,商各相关行业部门落实供水、供电、供热、供燃气、雨水、污水、再生水、信息管线等市政基础设施条件。

四、交通规划要求

1.与外部交通衔接的主要出入口方位:原则上应设置在低等级城市道路上,准确开口位置以审定设计方案为准。

2.关于停车泊位的要求:应满足《公共建筑机动车停车配建指标》(DB11/T 1813-2020)、《北京市城市建设节约用地标准》(试行)以及《北京地区建设工程规划设计通则》(2003年试行)要求,并结合交通影响评价确定,根据最终批复规划用途满足所属行业标准。

3.建设地块交通规划要求:应按照北京市交通委员会《关于昌平新城东区十期土地一级开发项目交通影响评价审查意见的函》(京交函〔2026〕167号)的有关要求开展相关工作。

4.CP00-1101-0052、0057地块内设置街坊路红线宽15米,可结合方案进行线位优化。街坊路计入地块建设用地面积核算容积率,纳入土地出让范围,由土地竞得人负责实施建设、管理养护,并需对社会开放。

五、其他规划要求

1. 关于绿化环境规划方面的要求：如有古树名木，应符合《北京市古树名木保护管理条例》《〈北京市古树名木保护管理条例〉实施办法》相关规定。如有胸径 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。

2. 关于文物保护方面的要求：按照《北京市地下文物保护管理办法》（市政府令第 251 号）以及市文研所相关批复的有关要求开展相关工作。

3. 关于水务方面的要求：建设单位应按照《关于昌平新城东区 CP00-1101-0051 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〕35 号）的有关要求开展相关工作；应合理规划建设时序，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。

4. 关于雨水工程利用方面的要求：应按照《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，在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，并确保雨水控

制与利用规划和设计，与主体建设工程同时施工、同时投入使用。

5. 关于公用充电设施方面的要求: 应按照市发展改革委等 4 个部门《关于印发北京市新能源小客车公用充电设施投资建设管理办理（试行）的通知》（市发改规〔2015〕2 号）、北京市政府印发的《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》（京政办发〔2017〕36 号）和市规自委、市市场监督管理局联合发布的《电动汽车充电设施规划设计标准》（DB11/T 1455-2025）的有关要求建设充电设施或预留建设安装条件。

6. 关于人防方面的要求: 人防工程配建面积及功能设置应符合《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）、《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）、《昌平区人民防空分区规划（2021 年-2035 年）》、《北京市国防动员办公室关于印发〈人民防空分区规划使用指南〉（物流、仓储、工业篇）的通知》等相关文件要求，具体指标及功能要求最终以人防部门审定意见为准。

7. 关于环保方面的要求: 应严格对照《〈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）》、《北京市生态环境局关于北京昌平新城东区（南邵组团）CP00-1002、1101、1201 街区控制性详细规划（街区层面）（2021 年-2035 年）环境影响评价报告有关意见的复函》（京生态 2023-1378 号）依法依规办理相关环保手续。

8. 关于节能方面的要求: 本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, 完善能源管理措施, 控制能源消费总量及碳排放数量。建设项目应采用绿色照明技术、供暖锅炉系统节能技术、空调系统节能技术、电机系统节能技术、高温空气燃烧技术、热泵技术、太阳能利用技术、雨洪利用技术、节水器具及节水控制技术等节能节水、减排技术, 并在设计说明中做出专门说明。

9. 关于抗震设防方面的要求: 本项目已开展地震安全性评价, 并取得《昌平卫星城东扩新区地震小区划工程应用报告》的批复(中震安评[2006]69号), 可供建设工程抗震设计使用。

10. 关于绿色建筑的要求: 应遵照北京市政府《关于全面发展绿色建筑推动生态城市建设的意见》《北京市建筑绿色发展条例》的有关要求执行。

11. 装配式建筑: 应按照《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)及市住房城乡建设行政主管部门的相关要求执行。

12. 关于环境噪声污染防治要求: 在交通干线两侧首排规划建设敏感建筑时, 应落实《建筑环境通用规范》, 建筑的室内允许噪声级、建筑构件计权隔声量, 以及建筑结构隔声减噪设计等指标须满足规范要求; 建筑设计规范的退线距离, 须作为噪声防护距离在二级开发中落实; 合理安排功能布局, 项目地块临景平街、景荣街、中安东路、中安西路一侧首排敏感建筑安装交通噪声隔声指数不低于 35dB(A) 的隔声窗, 其他敏感建筑均安装交通噪声隔声指数不低于 30dB(A) 的隔声窗, 做好建筑隔声设计, 保证达到室内声环境

标准。

13. 按照《北京市轨道交通运营安全条例》要求，昌平线隧道结构外边线外侧 50 米为轨道交通安全保护区。在此轨道交通安全保护区域内，地块新建、改建、扩建或者拆除建筑物、构筑物；敷设管线、挖掘、爆破、地基加固或者打井；其他大面积增加或者减少载荷的活动，实施主体应当制定安全防护方案和监测方案，在征得运营单位同意后，依法办理有关行政许可手续。

专此函达。

附件：附图

北京市规划和自然资源委员会昌平分局

(加盖多规合一会商意见专用电子章)

多规合一协同服务专用章

2026年4月10日

(昌平分局)

北京市规划和自然资源委员会昌平分局

“多规合一”协同平台初审意见函附图



1:3000

原则同意北京铭嘉房地产开发有限公司昌平新城东区十期土地一级开发项目CP00-1101-0052、0054、0057、0062、0063地块供地项目

建设用地总面积为：162778.498平方米
其中：建设用地CP00-1101-0052面积为52726.892平方米
建设用地CP00-1101-0054面积为38288.276平方米
建设用地CP00-1101-0057面积为37257.167平方米
建设用地CP00-1101-0062面积为20847.99平方米
建设用地CP00-1101-0063面积为13658.173平方米

《北京市城乡规划条例》第二十六条规定（昌）测字0020号

昌怀北路

南丰东路(曲中)

昌平东扩内环西路

张营东路

南部中学北路

昌平东扩内环东路

昌平东扩南环路

昌怀路

图例

- 建设用地范围
- 地形图

道路红线

申请单位：北京铭嘉房地产开发有限公司

本附图仅对建设用地范围示意性表达，与“多规合一”协同平台初审意见函图文一体方为有效文件