

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]0007号

北京市规划和自然资源委员会大兴分局 关于大兴新城西片区一期B组团土地一级开发 项目DX00-0407-0019地块B1商业用地 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：DX00-0407-0019地块位于大兴区新城西片区，四至范围为南、西、北、东至DX00-0407-0013地块，详见供地条件附图及2026规自（大）测字0019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、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	DX00-04 07-0019	商业用地 (B1)	2500.844	2500.844	1.0	15	—	—	—

二、建设规划要求

(一) 关于规划指标的要求：本项目地上建设规模、容积率、建筑高度为上限。

(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、市政、交通规划要求

(一) 结合周边公园绿地、街坊路，做好地块内外部交通组织、与外部大市政管线衔接工作，保障交通及市政需求。

(二) 关于停车泊位的要求：应满足公共建筑配建停车位相关规定，并结合交通影响评价确定。

(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《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。

(四) 关于交通方面的要求：落实交评审查意见相关要求（京交函〔2026〕771号）。

四、文物保护要求

（一）地上文物部分

1. 经核，本次申请方案范围内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. 北京大兴新城西片区一期 B 组团土地一级开发项目（自行拆分 DX00-0407-0011 地块）于 2025 年 11 月完成考古工作，北京市考古研究院出具考古保函〔2025〕347 号，该项目考古工作已结束。

北京大兴新城西片区一期 B 组团土地一级开发项目（自行拆分 DX00-0407-0013 地块、DX00-0407-0014 地块、DX00-0407-0015 地块、DX00-0407-0016 地块及周边市政道路）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〕163、176 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。

五、人防要求

有关依据：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）、《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）、北京市规划和自然资源委员会等部门关于印发〈关于完善简易低风险工程建设项目审批服务的意见〉的通知》（京规自发〔2019〕439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西片区一期B组团内DX00-0407-0019地块，规划用地性质为B1商业用地，容积率1.0，规划建筑规模2500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2500平方米建筑规模核算，应配建人防工程建筑面积为225平方米，其中二等人员掩蔽所不小于225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。按照《北京市规划和自然资源委员会等部门关于印发〈关于完善简易低风险工程建设项目审批服务的意见〉的通知》（京规自发〔2019〕439号），若本项目后期按照简易低风险手续办理，则免于修建防空地下室，并免于缴纳易地建设费。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。

六、生态环境要求

(一)土壤安全利用方面。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。(三)合理规划热泵等产生噪声的设备布局，采取必要的降噪措施，尽可能降低对周边环境敏感目标的影响。为减少后期安装防噪声设施对已建成建筑外观产生不利影响、造成安全隐患，今后对建设项目建成后建筑(含裙房)屋顶需设置集中空调排风机、冷却塔等产生噪声污染设备的公共建筑，周边200米范围内有住宅、养老、学校、托幼、医院等噪声敏感建筑的，设计单位应在新建项目方案设计中落实国家噪声污染防治标准有关要求，需在建筑物楼顶建设类似建筑物的防(减)噪声设施的，应纳入方案统一设计、同步建设。

七、地震要求

本项目位于大兴区新城西片区。该区域已开展了区域性地震安全性评价工作，应按照评价成果进行规划建设。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、其它规划要求

（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）的有关要求。

（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）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《北京市水务局关于北京大兴新城西片区一期B组团土地一级开发项目涉水事项论证报告的审查意见》（京水行许字〔2023〕1190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。

（七）该意见包含供地条件附图两张，与意见共同使用。

（八）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。

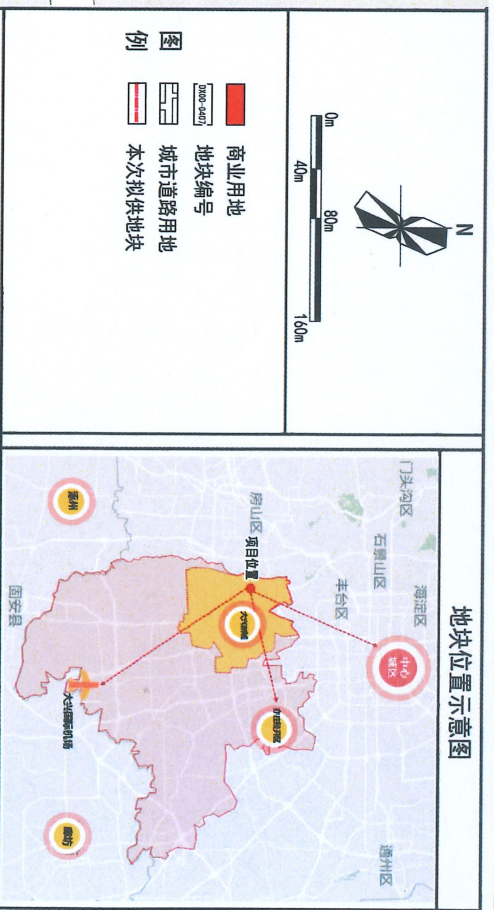
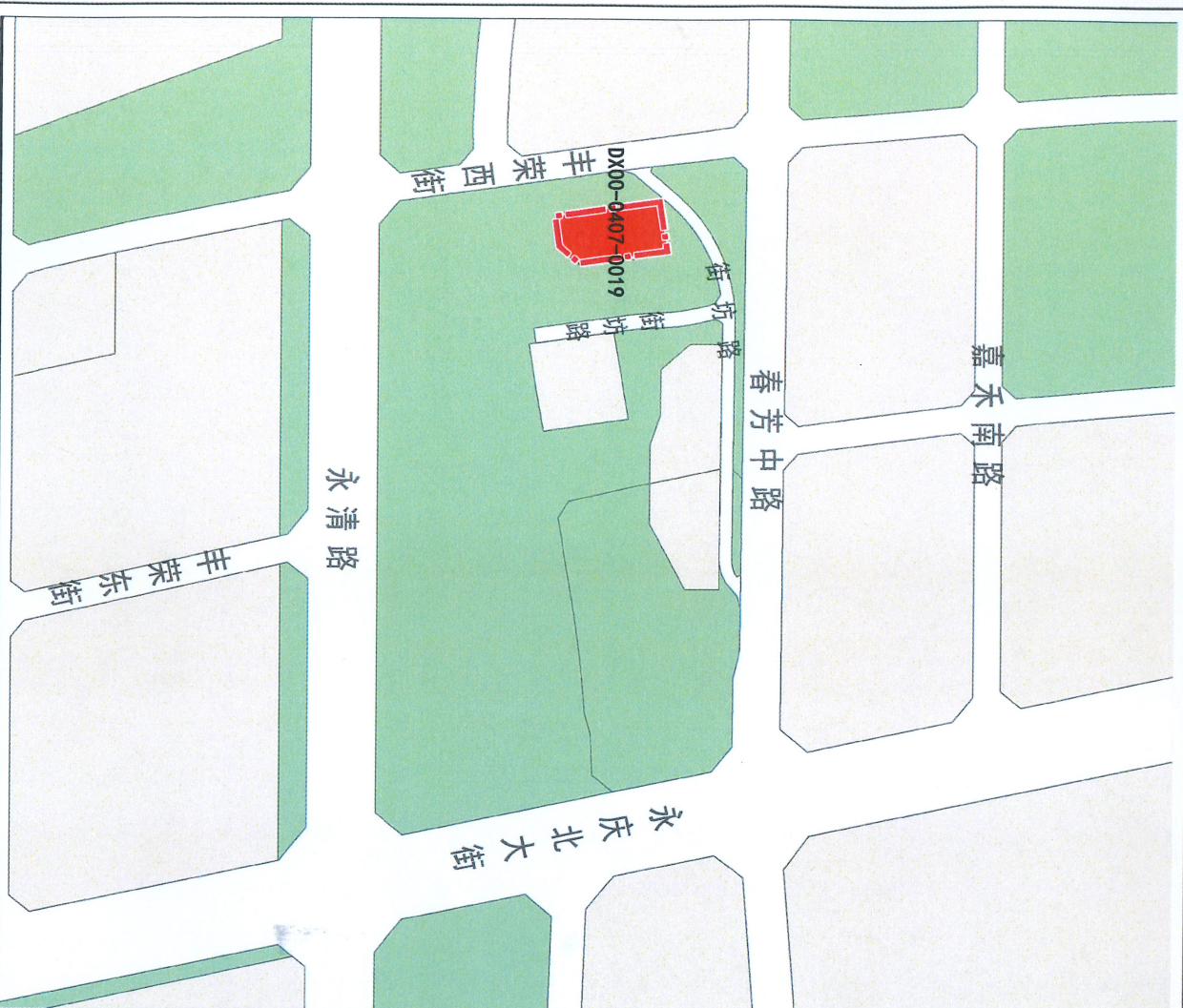
专此函达。

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7月7日

大兴新城西片区一期B组团土地一级开发项目DX00-0407-0019地块B1商业用地项目 上市条件附图



地块位置示意图

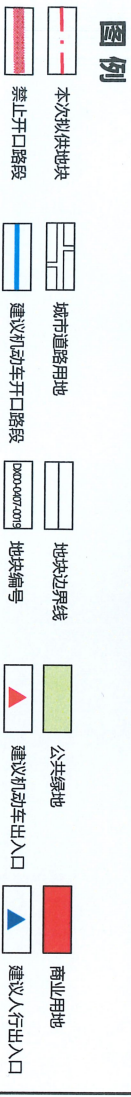
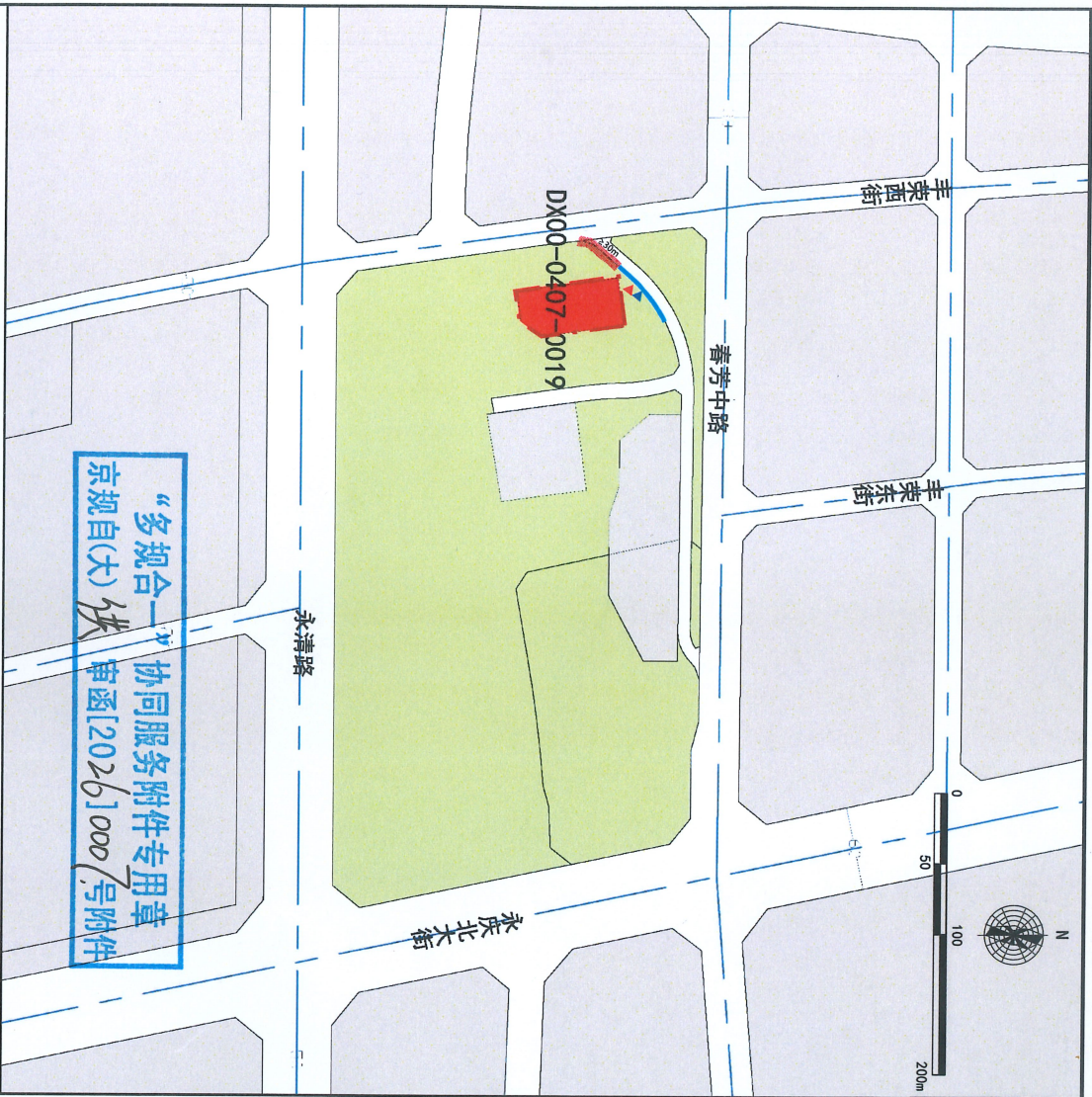
地块编号	《城乡规划用地分类标准》 (DB11/996-2013)		《国土空间调查、规划、用途管制 用地分类标准》(DB11/796-2024)		用地面积 (公顷)	容积率	建筑高度 (米)	绿地率 (%)
	类别名称	类别代码	用地分类名称	用地分类代码				
DX00-0407-0019	商业用地	B1	商业用地	0901	0.25	1.0	15	-

- 备注：
1. 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基准；
 2. 规划范围外地块为示意。

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

大兴新城西片区一期B组团土地一级开发项目DX00-0407-0019地块B1商业用地项目

上市条件附图
(城市设计引导)



城市设计引导		主要内容
引导要素	主要内容	
基本情况	本次拟供项目位于大兴新城西片区0407街区，四周紧邻规划公园绿地。	
功能引导	建筑布局	本项目主要功能为商业，同时联动周边绿地、水域，形成区域文化消费特色场所。
	建筑退线	建筑充分依托公园环境优势，出入口区域宜与外部公共绿化空间形成联动，宜通过建筑单体的错动变化形成有韵律的天际线，丰富空间肌理。
	建筑高度	地块内主体建筑满足《北京地区建设工程规划设计通则(2003版)》等相关规范要求。
	建筑色彩	规划建筑主体高度不超过15米，保持“低建筑+大生态”的空间尺度平衡。
	建筑形态	建筑采用简洁精致的现代建筑风格，以集约的集中式布局，结合分形及体量转折弱化建筑边界，适当以通透界面与开放空间与公园环境相协调，结合自然材质与植被渗透，兼具商业活力与游憩功能，塑造与生态共生的花园式商业场景。
建筑形态	建筑色彩	以浅色调、自然色系为主，搭配局部生态色，营造清新、雅致的视觉氛围，与周边生态环境形成和谐的色彩层次。
	第五立面	建议屋顶呼应“花园城市”的立体生态感，又丰富建筑的功能与景观层次，注重屋顶形态与整体建筑的协调，避免杂乱无章。
	绿色建筑与智能化	严格执行绿色建筑标准，鼓励采用节能技术，推进建筑智能化设计，提升使用体验。
	地块内部交通	内部交通应尽量采用人车分流的组织模式，主要机动车道路沿地块外围布置。
	无障碍设计	地块内外的公共空间均应按相关规范做好无障碍设计和设施配置。
道路交通	机动车出入口	机动车出入口设置在街坊路，距离与支路和街坊路相交的平面交叉口不应小于30米。需同时满足《城市道路交叉口设计规程》(CJ1152-2010)和《北京地区建设工程规划设计通则》等相关规范、标准的要求，做到科学规划、合理设置，增强可达性。
	人行出入口	结合地块内部通道布置人行出入口，增加慢行可达性。
公共空间与景观	公共空间	沿街建筑通过局部退进形式结合户外开放空间打造开放界面。
	备注	项目可结合相关部门发布最新政策进行设计。