

北京市规划和自然资源委员会海淀分局

京规自（海）供审函〔2026〕0001号

北京市规划和自然资源委员会海淀分局 海淀区四季青镇西郊机场周边及沿线（西 冉、田村、常青片区）城中村改造项目 HD00-1408-0034、HD00-1408-0049 二类 城镇住宅用地及 HD00-1408-0040 商业服 务业用地供地项目“多规合一”协同平台 审核意见的函

北京市海淀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

1. 土地储备供应用地位置、范围：位于海淀区四季青镇，北至德顺南路、西至西冉西街、南至划 HD00-1408-0045 绿地、东至西冉中街，详见附图及《建设工程规划用地测量成果报告书》[2024 规自（海）测字 0094 号]。

2. 土地储备供应用地的用地性质、用地规模、地上建筑规模、绿化、控制高度等详见下表：

序号	规划地块编号	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)	备注
1	HD00-1408-0040	09 商业服务用地	15925.11	24	2.0	31850.22	规划社区服务综合体: 含1处社区卫生健康监督所建筑面积约300平方米、1处社区养老服务驿站建筑面积约1000平方米、1处社区助残服务中心建筑面积约500平方米、1处社区综合文化室建筑面积约2100平方米、1处室内体育设施建筑面积约2000平方米、1处末端配送场所建筑面积约500平方米、1处末端营业网点建筑面积约100平方米、1处社区管理服务用房建筑面积约500平方米、2处邮政所建筑面积约400平方米(每处200平方米)、1处邮政支局建筑面积约1700平方米、1处再生资源回收站建筑面积约35平方米、1处社区商业服务网点建筑面积约1100平方米、1座有线电视基站(四季青站)建筑面积不小于400平方米(与建筑合建)
2	HD00-1408-0034	070102 二类城镇住宅用地	48003.33	25	1.6	76805.328	同一开发主体同期取得两宗住宅用地、且同步开展规划建设的, 允许对两宗地块实施统筹一体化开发。在确保两地块整体容积率不变、总用地规模与总建筑规模不突破管控指标的基础上, 可统一核算两地块容积率指标, 灵活优化建筑楼栋排布及社区整体空间布局, 进一步强化地块开发整体性, 提高土地空间综合利用效率。
3	HD00-1408-0049	070102 二类城镇住宅用地	21223.80	25	1.6	33958.08	
总计			85152.24			142613.628	

△总用地规模: 85152.24 平方米

△总建设用地规模: 85152.24 平方米(详见拨地钉桩成果“2024规自(海)测字0094号”)

二、建设规划要求

1. 规划指标: 各地块地上建筑规模、建筑控制高度为上限, 绿地率为下限。具体用地规模以拨地钉桩成果(2024规自(海)测字0094号)为准。

2. 关于城市设计：按照《海淀区四季青镇西郊机场周边及沿线（西冉、田村、常青片区）城中村改造项目实施方案》中《西郊机场周边及沿线城中村改造项目（西冉片区）规划综合实施方案》中的城市设计要求，贯彻落实总体规划、分区规划及海淀街区指引的要求，结合西冉片区紧邻西郊机场的区位条件，严格控制建筑高度，保证由东向西、从低向高的空间效果，打造平滑舒缓的城市天际线。

3. 关于建筑设计：在建筑风格层面，以现代建筑风格为主，居住建筑风格温馨含蓄，公共建筑风格简约清新，建筑造型规整现代，着重营造稳重、和谐、明朗的人居环境。

4. 关于公共服务设施布局：结合社区综合服务功能和商业服务功能，通过商业服务业用地（09）的形式整合打造 1 处社区服务综合体。兼具养老、医疗、体育等基本保障型社区公共服务功能和超市、餐饮、零售等经营性服务设施，满足周边居民的日常生活需求。

相关居住公共服务配套设施应按照《北京市居住公共服务设施配置指标实施意见》和《北京市居住公共服务设施配置指标》的各项设施规划布局引导要求。其中，HD00-1408-0040 地块包含的社区卫生健康监督所、社区养老服务驿站、社区助残服务中心、社区管理服务用房、邮政所和邮政支局的营业部分不应设置在地下室、半地下室。

5. 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 版）的要求。

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

7. 本项目应符合《北京市新增产业的禁止和限制目录》的相关要求。

三、绿化环境规划要求

1. 绿地率：HD00-1408-0034、0049 \geq 30%、
HD00-1408-0040 \geq 20%

2. 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。

3. 其他树木要求：胸径 30 厘米以上的树木应当予以保留，如需移伐须取得园林绿化主管部门意见。

四、交通规划要求

1. 关于市政交通方面的要求：落实《海淀区四季青镇西郊机场周边及沿线（西冉、田村、常青片区）城中村改造项目实施方案》和《关于西郊机场周边及沿线城中村改造项目西冉 HD00-1408-0034 等地块市政交通规划综合方案“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（海）初审函〔2025〕0164 号）的要求，应在项目 HD00-1408-0034 地块内东侧新增一条宽度不小于 11 米的南北向街坊一路，在项目 HD00-1408-0049 地块内东侧新增一条宽度不小于 11 米的南北向街坊二路。规划街坊一路和街坊二路纳入土地出让范围，核算容积率，由二级竞得人负责与项目同期实施建设，建成后由二级竞得人自行养护、管理、并对社会开放使用。

请按照我委《关于在控规编制和实施中增设街坊路的相关规定》要求，将项目内南北向街坊路纳入城市道路范畴，由建设单位按城市道路标准进行建设，并在项目方案中明确街坊路坐标、方案及后续开放管养等事宜，最终以方案审查意见为准。

2. 关于项目内部由二级竞得人建设的市政交通基础设施，请同步启动研究及建设，最终达到与本项目同步交付使用的要求。

3. 与外部交通衔接的主要出入口方位：结合交通影响评价（京交函〔2025〕188号）确定，具体以审定方案为准。

4. 停泊车位：应满足《北京市人民政府关于印发〈北京市居住公共服务设施配置指标〉和〈北京市居住公共服务设施配置指标实施意见〉的通知》（京政发〔2025〕25号）、《北京市城市建设节约用地标准》（试行）、《北京地区建设工程规划设计通则》（2003年试行）、《公共建筑机动车停车配建指标》（DB11/T1813-2020）及交通影响评价审查（京交函〔2025〕188号）等有关规定进行配置。改建、扩建及新建建筑应按照《北京市停车规划管理办法》等相关规定配建机动车停车场（库）。各类用地内部及公共停车设施应按照《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）等现行规范要求充电设施或预留建设安装条件。电动自行车应满足关于印发《新建居住项目〈电动自行车相关配建指标〉》的通知（京规自发〔2023〕2号）

的有关规定。

五、市政与基础设施规划要求

1. 按照《海淀区四季青镇西郊机场周边及沿线（西冉、田村、常青片区）城中村改造项目实施方案》及《关于西郊机场周边及沿线城中村改造项目西冉 HD00-1408-0034 等地块市政交通规划综合方案“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（海）初审函〔2025〕0164 号，该项目需在商业服务业用地（HD00-1408-0040）内新建一座有线电视基站（四季青基站），基站建筑面积不小于 400 平方米，与建筑合建。（具体位置结合设计方案最终确定）

2. 根据项目建设需求，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。其他有关要求具体以市政综合审核意见为准。

六、居住项目规划设计要求及公共服务设施配建要求

1. 项目应符合《海淀区新建住宅高品质建设指导意见》（海建发〔2025〕26 号）等商品住宅项目建设及高品质住宅的相关政策要求。依据最新相关政策要求，海淀区新建商品住宅项目可建设风雨连廊、架空层、通高跃层。

2. 同一开发主体同期取得两宗住宅用地、且同步开展规划建设的，允许对两宗地块实施统筹一体化开发。在确保两地块整体容积率不变、总用地规模与总建筑规模不突破管控指标的基础上，可统一核算两地块容积率指标，灵活优化建筑楼栋排布及社区整体空间布局，进一步强化地块开发整体

性，提高土地空间综合利用效率。

3. 依据我市高品质住宅设计导则及分层建设用地使用权相关政策，为打造一体化完整居住社区，两宗住宅地块可结合区间规划道路设置地下连通通道，实现地下空间互联互通，整合地下配套资源、优化内部交通组织，减少地面通行干扰，全面契合高品质住宅建设标准。

4. 居住建筑外立面材质需使用外挂石材、铝板等，风格简洁、实用、美观，构造安全合理，与城市整体风貌相融合。

5. 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。

6. 建设单位应按照《北京市人民政府关于印发〈北京市居住公共服务设施配置指标〉和〈北京市居住公共服务设施配置指标实施意见〉的通知》（京政发〔2025〕25号）进行居住项目公共服务设施的配置、建设和移交。

七、其它规划要求

1. 关于国家安全、交通、水务、文物保护、国防动员、抗震、园林绿化方面的要求详见附件1“多规合一”协同平台初审反馈意见。

2. 关于公众参与方面的要求：应按照《北京市城乡规划条例》等有关规定，在申报“多规合一”会商意见函前，履

行规划设计方案批前公众参与程序。

3. 关于雨水工程利用方面的要求：应按照《关于加强建设项目雨水利用工作的通知》（海规发〔2011〕109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《海绵城市雨水控制与利用工程设计规范》（DB11/685-2021）、《海绵城市建设设计标准》（DB11/T1742-2020）等有关要求，进行雨水利用工程设计。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。

4. 关于节能方面的要求：项目建设应优化建筑设计，提升绿色建筑星级及占比，选用高效节能环保设备。统筹考虑能源供应及利用方案，鼓励使用可再生能源，完善能源管理措施，控制能源消费总量及碳排放数量。

5. 关于绿色建筑方面的要求：应按照市区商品住宅项目建设及高品质住宅的相关政策要求、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》的有关要求以及《关于在本市保障性住房中实施绿色建筑行动的若干指导意见》（京建发〔2014〕315号）、《北京市海淀区人民政府关于推进本区绿色建筑建设的实施意见》（海行规发〔2017〕1号）、《绿色建筑评价标准（GB/T50378-2019）》、北京市《绿色建筑评价标准（DB11/T 825-2021）》和市区相关标准进行绿色建筑设计，并尽快办理绿色建筑专家预审意见。

6. 装配式建筑：本项目应按照市区商品住宅项目建设及

高品质住宅的相关政策要求、《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）、《装配式建筑评价标准》（DB11/T1831-2021）及市住建委的有关要求执行。

7. 关于无障碍设计方面的要求：本项目设计应符合《建筑与市政无障碍通用规范》（GB55019-2021）《无障碍设计规范》（GB50763-2012）等相关规范要求。

8. 本项目应按照市住建委等委办局《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）以及市住建委和市规划国土委《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。

9. 下一步应就交通、环保、民防、抗震、文物、人防、水务、园林等事宜征求、执行相关管理部门意见。

专此函达。

附件：

1. “多规合一”协同平台初审反馈意见
2. 附图
3. 《建设工程规划用地测量成果报告书》[2024规自(海)测字0094号]

北京市规划和自然资源委员会海淀分局

2026年7月7日

附件 1: “多规合一” 协同平台初审反馈意见

反馈部门	回复意见	回复意见说明	后续办理事项
海淀区教育委员会	同意	HD00-1408-0050 地块九年一贯制学校为 54 班，小学学位 960 座，初中学位 1200 座	无后续事项
北京市交通委员会	同意	落实交评审查意见（京交函（2024）1461 号）	无后续事项
北京市国家安全局海淀分局	同意	附条件同意该项目。一是该项目建成后加强楼顶管理，禁止无关人员进入且视频监控设备采取物理固定方式，禁止向东南保卫目标方向照射。二是该项目在办理建设工程规划许可证时，应同步办理涉及国家安全事项的建设项目审查手续，落实安全防范措施，签订《维护国家安全责任书》及相关法律义务告知书。	无后续事项
海淀区生态环境局	同意	1、房地产开发若涉及环境敏感区（如文物保护单位等），请根据《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》要求办理环评审批手续；供热系统建设严格按照《北京市新增产业的禁止和限制目录（2022 年版）》相关规定执行，天然气锅炉总容量 1 吨/小时（0.7 兆瓦）以上的需向我局申请办理环评审批手续；若规划餐饮项目，选址严格落实《中华人民共和国大气污染防治法》《北京市新增产业的禁止和限制目录》中相关要求。2、临近高速公路、城市快速路、城市轨道交通正线地面段、高速铁路，首排原则上不再规划建设住宅。其它交通干线两侧首排应优先安排公共建筑等非敏感建筑。确需在交通干线两侧首排规划建设住宅时，应在项目启动时、土地供应前，完成噪声影响评价，合理规划临路建筑，满足设计规范要求，明确各方责任，将降噪要求纳入相关文件，落实各项隔声降噪措施。	无后续事项
北京市园林绿化局	同意	项目在后续设计中，要贯彻落实首都花园城市建设理念，注重生产、生活、生态空间的融合，加强绿地绿化彩化效果。	工程建设涉及城市绿地、树木批准（行政许可），建设项目使用林地审批（核）及森林植被恢复费征收（行政许可）

北京市 水务局	同意	原则同意该项目。项目应按照《北京市水务局关于海淀区四季青镇西郊机场周边及沿线(西冉片区)城中村改造项目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〔2025〕61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。	无后续事项
北京市 文物局	同意	一、经核,本次申请用地项目范围内暂不涉及地上不可移动文物。二、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,严禁擅自拆除,相应信息请咨询属地文物部门。三、西郊机场周边及沿线(西冉片区)城中村改造项目(自行拆分西冉片区 HD00-1408-0049 地块)于 2025 年 5 月完成考古工作,北京市考古研究院出具考古保函[2025]074、114 号,该项目考古工作已结束。四、西郊机场周边及沿线(西冉片区)城中村改造项目(自行拆分西冉片区 HD00-1408-0034、HD00-1408-0042 地块)于 2025 年 8 月完成考古工作,北京市考古研究院出具考古保函[2025]132、251 号,该项目考古工作已结束。五、西郊机场周边及沿线(西冉片区)城中村改造项目(自行拆分西冉片区 HD00-1408-0036、HD00-1408-0037、HD00-1408-0040 地块)于 2025 年 8 月完成考古工作,北京市考古研究院出具考古保函[2025]151、252 号,该项目考古工作已结束。六、若发现有价值遗存,应及时向属地文物部门上报。	无后续事项
北京市 国动办	同意	一、该项目人防工程建设应符合以下政策要求: (1) 该项目人防工程位置、布局应符合《北京市人民防空办公室关于印发<人民防空地下室设计方案规划布局指导性意见>的通知》(京人防发〔2020〕105 号)、《平战结合人民防空工程设计规范》(DB11/994-2013)及相关人防工程专项规划和规范标准的要求。(2) 防空警报设施数量及布局应符合《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)、《关于下发结建工程修建防空警报网点有关要求的	无后续事项

		<p>通知》(京防办发〔1999〕63号)要求。(3)人防工程平时用途应符合《北京市人民防空工程和普通地下室安全使用管理办法》要求。二、核算基数：1、HD00-1408-0034地块，070102城镇住宅用地(R2二类居住用地)，建筑规模约48003.33平方米，容积率1.6。2、HD00-1408-0049地块，070102城镇住宅用地(R2二类居住用地)，建筑规模约33958.08平方米，容积率1.6。3、HD00-1408-0040地块，09商业服务业用地(B类商业用地)，建筑规模约31850.22平方米，容积率2.0。三、基于上述指标计算，对区域内人防应建指标进行规划。1、HD00-1408-0034地块，该项目应配建人防工程建筑面积总计不小于6912.48平方米。其中：配建不少于1000平方米专业队队员掩蔽所，抗力等级不小于甲5级，其余面积配建二等人员掩蔽场所，抗力等级不小于甲5级。2、HD00-1408-0049地块，该项目应配建人防工程建筑面积总计不小于3056.23平方米。其中：配建不少于3056.23平方米二等人员掩蔽场所，抗力等级不小于甲5级。3、HD00-1408-0040地块，该项目应配建人防工程建筑面积总计不小于2866.52平方米。其中：配建不少于2866.52平方米二等人员掩蔽场所，抗力等级不小于甲5级。4、HD00-1408-0034东南角设置人防警报器(服务半径不大于500米)，音响覆盖率100%。5、人员掩蔽工程服务半径不大于200米。如该项目涉及推送的规划指标(人防工程计算基数)调整、地下空间单独开发建设等情况，则配建指标及功能应在办理后续人防工程手续时另行征求国动部门意见。上述指标及功能要求最终以国动部门审定意见为准。</p>	
北京市地震局	同意	<p>本项目位于海淀区四季青镇。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。</p>	无后续事项
北京市发展和改革委员会	无意见	<p>未回复意见。根据“多规合一”协同平台工作规则，相关部门逾期未反馈意见的视为同意意见。</p>	-
北京市住房和城乡建设委	无意见	<p>未回复意见。根据“多规合一”协同平台工作规则，相关部门逾期未反馈意见的视为同意意见。</p>	-

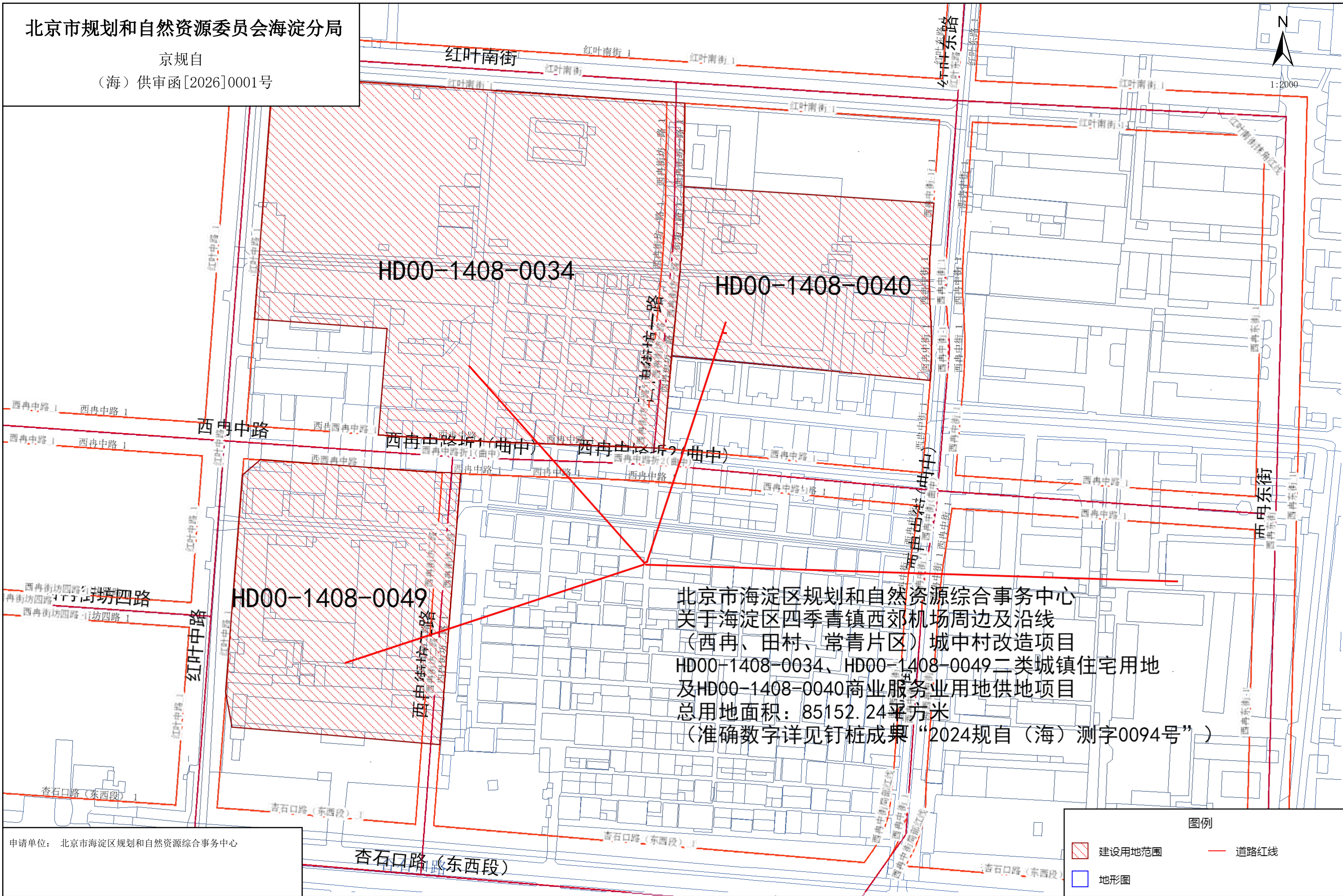
北京市规划和自然资源委员会海淀分局

京规自

(海) 供审函[2026]0001号



1:2000



HD00-1408-0034

HD00-1408-0040

HD00-1408-0049

北京市海淀区规划和自然资源综合事务中心
关于海淀区四季青镇西郊机场周边及沿线
(西冉、田村、常青片区) 城中村改造项目
HD00-1408-0034、HD00-1408-0049二类城镇住宅用地
及HD00-1408-0040商业服务业用地供地项目
总用地面积：85152.24平方米
(准确数字详见钉桩成果“2024规自(海)测字0094号”)

申请单位：北京市海淀区规划和自然资源综合事务中心

图例	
	建设用地范围
	道路红线
	地形图