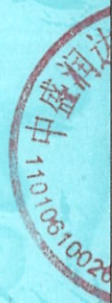


北京市海淀区四季青镇西郊机场周边及沿线（西冉、田村、
常青片区）城中村改造项目西冉片区（HD00-1408-0034 地块、
HD00-1408-0049 地块）噪声环境影响分析报告

建设单位：北京四季创开文化发展有限公司

编制单位：中盛润达（北京）环保科技有限公司

二〇二六年三月



北京市海淀区四季青镇西郊机场周边及沿线（西冉、田村、
常青片区）城中村改造项目西冉片区（HD00-1408-0034 地块、
HD00-1408-0049 地块）噪声环境影响分析报告

建设单位：北京四季创开文化发展有限公司

编制单位：中盛润达（北京）环保科技发展有限公司

二〇二六年三月

目录

1	项目概况	1
1.1	项目由来	1
1.2	产业政策符合性	4
1.3	用地规划符合性分析	5
1.4	“三线一单”符合性分析	5
2	工程内容及规模	10
2.1	项目地理位置	10
2.2	项目建设规模	13
2.3	公用工程	15
2.4	周边交通情况	26
2.5	执行标准	28
2.6	声环境保护目标	30
3	声环境质量现状评价	31
3.1	地块周边交通噪声污染源调查	31
3.2	声环境现状监测与评价	31
4	声环境噪声影响分析	34
4.1	施工期噪声影响分析	34
4.2	运营期噪声影响分析	35
4.3	防治措施	50
5	结论	52
	附件 1 北京市海淀区发展和改革委员会《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）城中村改造项目核准的批复》（京海淀发改（核） 〔2024〕73 号）	53
	附件 2 北京市规划和自然资源委员会海淀分局《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）城中村改造项目多规合一初审意见的函》 （京规自海函【2024】992 号）	57
	附件 3 环境噪声检测报告	69

1 项目概况

1.1 项目由来

西郊机场也称西苑机场，位于北京市海淀区四季青镇，西四环与西五环之间，北至闵庄路、南至杏石口路，紧邻三山五园地区。西郊机场属解放军管辖，是我国华北地区最重要的军用机场之一，承载着首都重要的政务功能。该机场是重大历史事件见证地，也是国家级、国际间事务的重要保障地，具有重要的价值和意义。但目前西郊机场周边及沿线存在未实现城镇化的村庄，其村宅和产业建筑风貌不佳、肌理破碎，且宅基地上建筑距离机场跑道中心线之间最近距离仅有 130 米，对西郊机场起降时的视线环境存在不良影响，需要尽快整治提升。

2021 年，北京市委常委会审议通过了《北京市创建“基本无违法建设区”三年行动计划（2021-2023 年）》，将按照“集中拆除+持续治理”相结合的模式，以攻坚整治为出发点，实现从整治型拆违向规划引领精细化治违转变。依据该计划，2022 年有约 8000 平方米的拆除任务。其中，五环内非建设用地上未拆的违建大部分在四季青镇，基本均位于西郊机场周边地区。因此，西郊机场周边环境整治项目是海淀“基本无违建”创建工作的重要抓手和实施重点。海淀区已全力攻坚、提速前进，于 2022 年按期按质完成“基本无违建”创建工作。

西郊机场周边及沿线环境整治项目考虑将模拟机场起降视线范围内的行政村纳入，主要涉及玉泉村、常青村、西冉村、田村、振兴村和高庄村。目前，玉泉村、振兴村和高庄村根据绿隔政策已完成了城市化建设；常青村已完成了城市化建设，但涉及资金平衡用地调整的问题；西冉村、田村尚未完成旧村改造。因此，将西冉片区、田村片区及常青片区三个片区作为西郊机场周边及沿线环境整治项目实施单元。基于镇域有限的空间资源，将实施单元内资源进行整合，以统筹解决问题，将任务细化分解至三个片区加以落实。

其中，西冉片区重点解决区域历史遗留问题，西冉、田村的回迁安置需求，所在街区三大设施补充，西冉、田村、常青三村整治的平衡资金，以及为镇域提供统筹指标。田村片区重点解决西冉、田村、常青三村整治的平衡资金，所在街区三大设施补充，以及提供主动留白与集体产业用地。常青片区重点解决历史遗留问题，补充街区三大设施，以及为镇域提供统筹指标。考虑到西冉、田村回迁

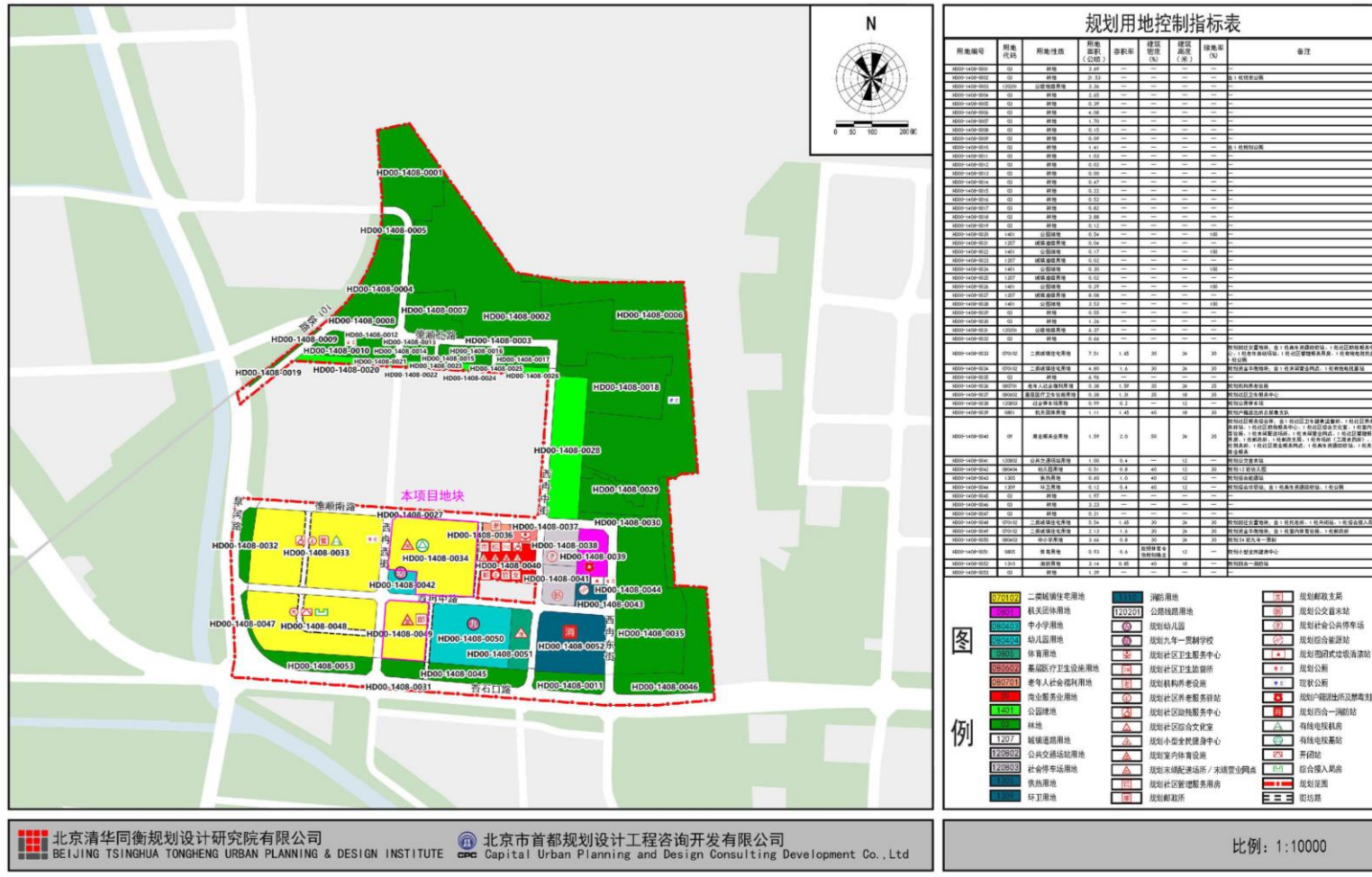
安置迫切需求及资金平衡先供先摊需求，因此，将西冉片区作为西郊机场周边及沿线环境整治项目的先行启动区优先开展工作。

北京四季创开文化发展有限公司为“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”的开发主体，于2024年6月15日取得北京市海淀区发展和改革委员会《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）城中村改造项目核准的批复》（京海淀发改（核）（2024）73号）的授权，于2024年11月15日取得北京市规划和自然资源委员会海淀分局《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）城中村改造项目多规合一初审意见的函》（京规自海函【2024】992号）。海淀区四季青镇西冉片区城中村改造项目位于海淀区四季青镇，四至范围为：北侧、东侧至西郊机场，西至早河路，南至杏石口路。规划用地性质为07_居住用地、08_公共管理与公共服务用地、09_商业服务业用地、12_交通运输用地、13_公用设施用地、14_绿地与开敞空间、120201_公路线路用地、03_林地，总用地面积约116.12公顷，建筑面积约1.05万平方米。西冉片区用地指标见表1-1，地块分布见图1-1。

表 1-1 西冉片区用地指标表

序号	用地代码及名称	面积(公顷)	占区域总用地面积 (%)	建筑面积 (万平方米)
1	07_居住用地	19.98	17.20	32.64
2	08_公共管理与公共服务用地	6.97	6.00	6.61
3	09_商业服务业用地	1.59	1.37	3.19
4	12_交通运输用地	10.15	8.74	0.60
5	13_公用设施用地	3.86	3.32	3.32
6	14_绿地与开敞空间	4.84	4.17	0.00
7	120201_公路线路用地	9.73	8.38	0.00
8	03_林地	59.01	50.82	0.00
	总计	116.12	100.00	46.35

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—用地图则



规划用地控制指标表

用地编号	用地性质	容积率	建筑密度 (%)	建筑高度 (米)	绿地率 (%)	备注
HD00-1408-0001	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0002	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0003	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0004	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0005	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0006	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0007	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0008	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0009	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0010	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0011	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0012	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0013	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0014	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0015	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0016	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0017	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0018	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0019	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0020	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0021	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0022	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0023	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0024	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0025	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0026	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0027	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0028	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0029	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0030	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0031	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0032	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0033	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0034	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0035	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0036	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0037	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0038	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0039	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0040	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0041	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0042	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0043	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0044	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0045	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0046	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0047	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0048	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0049	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0050	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0051	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0052	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0053	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0054	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0055	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0056	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0057	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0058	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0059	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0060	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0061	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0062	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0063	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0064	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0065	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0066	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0067	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0068	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0069	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0070	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0071	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0072	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0073	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0074	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0075	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0076	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0077	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0078	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0079	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0080	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0081	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0082	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0083	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0084	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0085	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0086	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0087	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0088	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0089	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0090	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0091	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0092	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0093	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0094	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0095	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0096	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0097	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0098	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0099	住宅	2.20	—	—	—	—
HD00-1408-0100	住宅	2.20	—	—	—	—

图例

020109 二类城镇住宅用地	120201 城镇道路用地	120202 公路线路用地	120203 规划邮政支路
020110 机关团体用地	120203 公共绿地	120204 规划儿童	120205 规划公益健身站
020111 中小学用地	120204 规划九年一贯制学校	120205 规划综合体育站	120206 规划综合健身站
020112 幼儿园用地	120206 规划社区卫生服务站	120207 规划公厕	120208 规划封闭式垃圾清运站
020113 体育用地	120207 规划社区卫生服务站	120209 规划公厕	120210 规划公厕
020114 基层医疗卫生设施用地	120208 规划社区养老服务站	120211 规划公厕	120212 规划公厕
020115 老年人社会福利用地	120209 规划社区养老服务站	120213 规划公厕	120214 规划公厕
020116 商业服务业用地	120210 规划社区养老服务站	120215 规划公厕	120216 规划公厕
020117 公园绿地	120211 规划社区养老服务站	120217 规划公厕	120218 规划公厕
020118 林地	120212 规划社区养老服务站	120219 规划公厕	120220 规划公厕
120201 城镇道路用地	120213 规划社区养老服务站	120221 规划公厕	120222 规划公厕
120202 公路线路用地	120214 规划社区养老服务站	120223 规划公厕	120224 规划公厕
120203 公共绿地	120215 规划社区养老服务站	120225 规划公厕	120226 规划公厕
120204 规划九年一贯制学校	120216 规划社区养老服务站	120227 规划公厕	120228 规划公厕
120205 规划综合体育站	120217 规划社区养老服务站	120229 规划公厕	120230 规划公厕
120206 规划社区卫生服务站	120218 规划社区养老服务站	120231 规划公厕	120232 规划公厕
120207 规划公厕	120219 规划社区养老服务站	120233 规划公厕	120234 规划公厕
120208 规划封闭式垃圾清运站	120220 规划社区养老服务站	120235 规划公厕	120236 规划公厕
120209 规划公厕	120221 规划社区养老服务站	120237 规划公厕	120238 规划公厕
120210 规划公厕	120222 规划社区养老服务站	120239 规划公厕	120240 规划公厕
120211 规划公厕	120223 规划社区养老服务站	120241 规划公厕	120242 规划公厕
120212 规划公厕	120224 规划社区养老服务站	120243 规划公厕	120244 规划公厕
120213 规划公厕	120225 规划社区养老服务站	120245 规划公厕	120246 规划公厕
120214 规划公厕	120226 规划社区养老服务站	120247 规划公厕	120248 规划公厕
120215 规划公厕	120227 规划社区养老服务站	120249 规划公厕	120250 规划公厕
120216 规划公厕	120228 规划社区养老服务站	120251 规划公厕	120252 规划公厕
120217 规划公厕	120229 规划社区养老服务站	120253 规划公厕	120254 规划公厕
120218 规划公厕	120230 规划社区养老服务站	120255 规划公厕	120256 规划公厕
120219 规划公厕	120231 规划社区养老服务站	120257 规划公厕	120258 规划公厕
120220 规划公厕	120232 规划社区养老服务站	120259 规划公厕	120260 规划公厕
120221 规划公厕	120233 规划社区养老服务站	120261 规划公厕	120262 规划公厕
120222 规划公厕	120234 规划社区养老服务站	120263 规划公厕	120264 规划公厕
120223 规划公厕	120235 规划社区养老服务站	120265 规划公厕	120266 规划公厕
120224 规划公厕	120236 规划社区养老服务站	120267 规划公厕	120268 规划公厕
120225 规划公厕	120237 规划社区养老服务站	120269 规划公厕	120270 规划公厕
120226 规划公厕	120238 规划社区养老服务站	120271 规划公厕	120272 规划公厕
120227 规划公厕	120239 规划社区养老服务站	120273 规划公厕	120274 规划公厕
120228 规划公厕	120240 规划社区养老服务站	120275 规划公厕	120276 规划公厕
120229 规划公厕	120241 规划社区养老服务站	120277 规划公厕	120278 规划公厕
120230 规划公厕	120242 规划社区养老服务站	120279 规划公厕	120280 规划公厕
120231 规划公厕	120243 规划社区养老服务站	120281 规划公厕	120282 规划公厕
120232 规划公厕	120244 规划社区养老服务站	120283 规划公厕	120284 规划公厕
120233 规划公厕	120245 规划社区养老服务站	120285 规划公厕	120286 规划公厕
120234 规划公厕	120246 规划社区养老服务站	120287 规划公厕	120288 规划公厕
120235 规划公厕	120247 规划社区养老服务站	120289 规划公厕	120290 规划公厕
120236 规划公厕	120248 规划社区养老服务站	120291 规划公厕	120292 规划公厕
120237 规划公厕	120249 规划社区养老服务站	120293 规划公厕	120294 规划公厕
120238 规划公厕	120250 规划社区养老服务站	120295 规划公厕	120296 规划公厕
120239 规划公厕	120251 规划社区养老服务站	120297 规划公厕	120298 规划公厕
120240 规划公厕	120252 规划社区养老服务站	120299 规划公厕	120300 规划公厕

为了推动“北京市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”的有序开发，北京四季创开文化发展有限公司拟对其进行分批整理进行土地一级开发，推动土地上市工作。

本次土地一级开发地块为“海淀区四季青镇西郊机场周边及沿线（西冉、田村、常青片区）城中村改造项目西冉片区，其中 HD00-1408-0034 地块规划为 070102 二类城镇住宅用地、HD00-1408-0049 地块规划为 070102 二类城镇住宅用地，二级开发建设内容为住宅，属于声环境敏感建筑。

根据《北京市环境噪声污染防治工作方案（2021-2025 年）》（京生态文明办〔2021〕29 号）文件要求，“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，应监督设计单位落实《民用建筑隔声设计规范》、《北京市住宅设计规范》，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必须满足规范要求，并督促建设单位按照《建筑环境通用规范》、《民用建筑工程室内环境污染控制规范》等要求，开展民用建筑竣工声学检测。”根据《北京市环境噪声污染防治办法》，在已有的道路、铁路、城市轨道两侧建设噪声敏感建筑的，建设单位应当采取必要的噪声污染防治措施，使噪声敏感建筑物室内声环境质量符合国家规定的标准。

为了解本项目周边交通噪声对敏感建筑的噪声影响情况，受北京四季创开文化发展有限公司委托，本次评价开展了噪声环境影响分析，提出了优化布局、隔声窗等噪声污染防治措施，编制了《北京市海淀区四季青镇西郊机场周边及沿线（西冉、田村、常青片区）城中村改造项目西冉片区（HD00-1408-0034 地块、HD00-1408-0049 地块）噪声环境影响分析报告》。

1.2 产业政策符合性

本项目建设内容为住宅，未列入《产业结构调整指导目录（2024 年本）》中鼓励类、淘汰类和限制类项目，不属于《市场准入负面清单（2025 年版）》中禁止准入类项目。

对照《北京市新增产业的禁止和限制目录（2022 年版）》的通知（京政办发〔2022〕5 号），本项目不属于目录中禁止和限制类范围。

项目的建设符合国家产业政策要求，符合北京市和海淀区产业政策要求。

1.3 用地规划符合性分析

本次评价的 HD00-1408-0034 地块规划为 070102 二类城镇住宅用地、HD00-1408-0049 地块规划为 070102 二类城镇住宅用地，本项目建设内容为住宅，建设内容符合用地规划要求。

1.4 “三线一单”符合性分析

生态环境部发布的《关于印发<“十三五”环境影响评价改革实施方案>的通知（环环评〔2016〕95号）确定了“以改善环境质量为核心，以全面提高环评有效性为主线，以创新体制机制为动力，以”生态保护红线、环境质量底线、资源利用上线和环境准入负面清单”（以下简称“三线一单”）为手段，强化空间、总量、准入环境管理，划框子、定规则、查落实、强基础，不断改进和完善依法、科学、公开、廉洁、高效的环评管理体系。”指导思想。具体分析如下：

1.4.1 生态保护红线

根据《北京市人民政府关于发布北京生态保护红线的通知》（京政发[2018]18号），北京市生态保护红线主要分布在西部、北部山区，包括以下区域：水源涵养、水土保持和生物多样性维护的生态功能重要区、水土流失生态敏感区；市级以上禁止开发区域和有必要严格保护的其他各类保护地，包括：自然保护区（核心区和缓冲区）、风景名胜区（一级区）、市级饮用水源地（一级保护区）、森林公园（核心景区）、国家级重点生态公益林（水源涵养重点地区）、重要湿地（永定河、潮白河、北运河、大清河、蓟运河等五条重要河流）、其他生物多样性重点区域。

本项目位于四季青镇范围内，用地不涉及重点生态功能区、生态敏感区、生态脆弱区、生物多样性保护优先区，项目的建设不会突破生态保护红线。项目与北京市海淀区生态保护红线的位置关系见图1-2。

海淀分区规划(国土空间规划)(2017年—2035年)

图03 两线三区规划图(修改后)

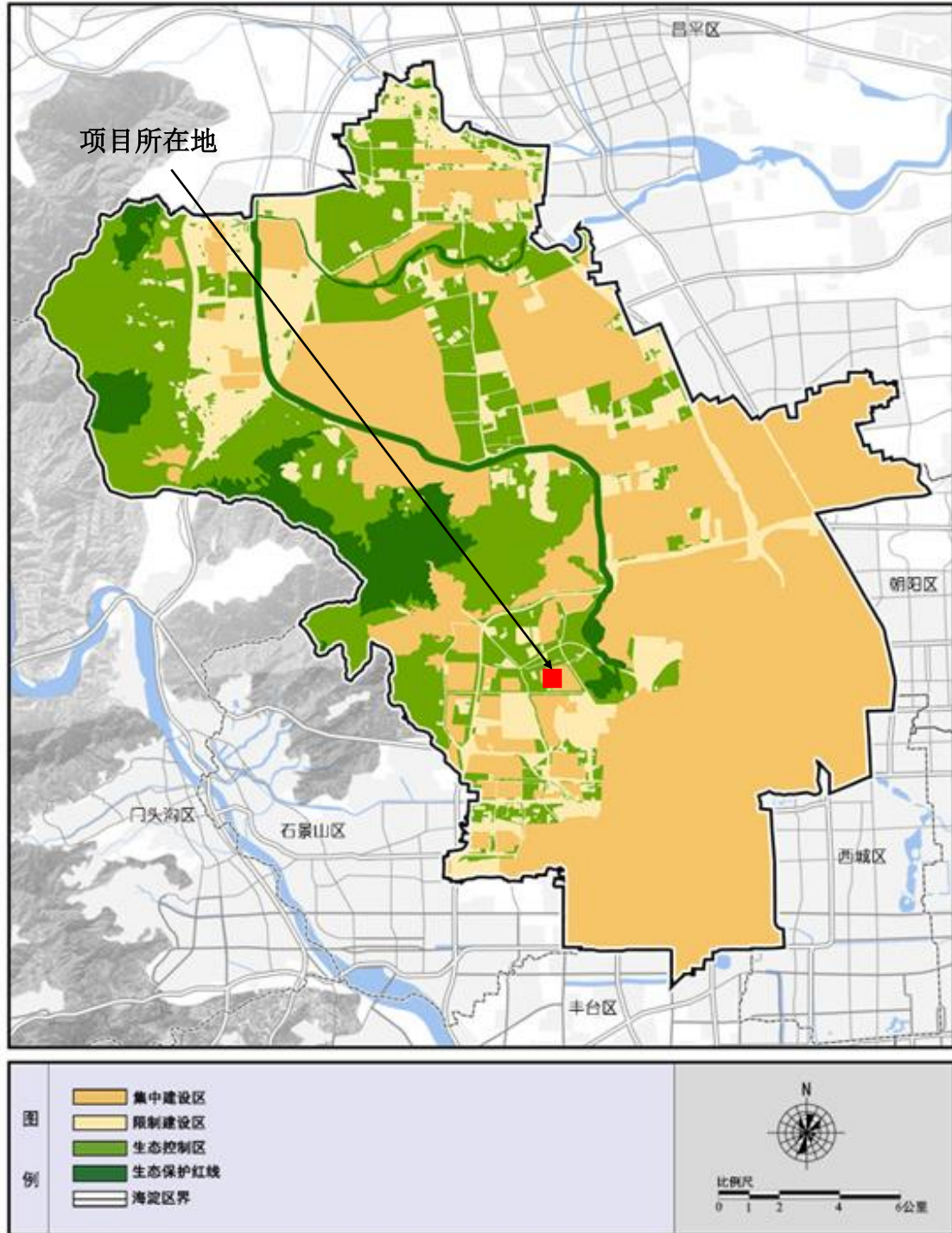


图 1-2 项目与北京市海淀区生态保护红线的位置关系图

1.4.2 环境质量底线

根据《环境空气质量标准》(GB3095-2012)及其修改单,本项目所在区域大气环境为二类区。运营期污染物主要为地下车库产生的汽车尾气,废气产生量很

小，对周围环境影响较小，基本不会改变项目所在区域的大气环境质量现状，不会突破大气环境质量底线。本项目废水主要为生活污水，生活污水通过小区内配套污水管网排入化粪池，经化粪池处理后排入市政污水管网，最终进入城市再生水厂，不直接排入地表水体，不会突破水环境质量底线。运营期生活垃圾由环卫部门负责清运处理，不外排，固体废物经合理处置后对周围环境影响较小。根据《北京市海淀区人民政府关于印发<北京市海淀区声环境功能区划实施细则（2022年修订）>的通知》（海行规发〔2023〕1号），本项目所在地属于1类声环境功能区，本项目施工期通过选用低噪声设备、控制施工时段等措施降低对周围环境影响；运营期风机、水泵等噪声源选用低噪声设备，加装基础减振、消声器以及隔声门窗等措施，居民楼与交通干路之间设置绿化隔离带，道路按等级进行限速管理。项目实施对环境的影响较小，区域环境质量不会低于环境质量底线。

1.4.3 资源利用上线符合性分析

本项目为房地产开发项目，运营过程中消耗的资源类型主要为自来水、电能和天然气（不涉及能源开采），用水来自市政自来水供水管网，用电和天然气均来自市政供给，项目资源消耗量相对区域资源利用总量较小，符合资源利用上线的要求。

1.4.4 生态环境准入清单符合性分析

根据中共北京市委生态文明建设委员会办公室印发《关于北京市生态环境分区管控（“三线一单”）的实施意见》的通知（2020年12月24日）及《北京市生态环境准入清单（2021年版）》（北京市生态环境局，2021年6月），北京市生态环境准入清单体系结构为“1+5+776”，即“1”个全市总体的生态环境准入清单，“5”个功能区：首都功能核心区、中心城区（首都功能核心区除外）、城市副中心及通州其他区域、平原新城、生态涵养区的生态环境准入清单，以及776个生态环境管控单元生态环境准入清单。生态环境管控单元分为优先保护单元、重点管控单元和一般管控单元三类，每类单元在执行全市总体生态准入清单和所在功能区准入清单的基础上，进一步执行生态环境管控单元准入要求。

（1）规划区所属环境管控单元索引

根据《北京市生态环境准入清单（2021年版）》及其动态更新成果（通告[2024]33号），项目所在地环境管控单元属性及编码索引见表1-2，项目与北京市生态环境

管控单元位置关系见图 1-3。

表 1-2 规划区环境管控单元属性及编码索引

区域范围	所属乡镇	环境管控单元编码	环境管控单元属性
HD00-1408 地块	四季青镇	ZH11010820027	重点管控单元(街道(乡镇))

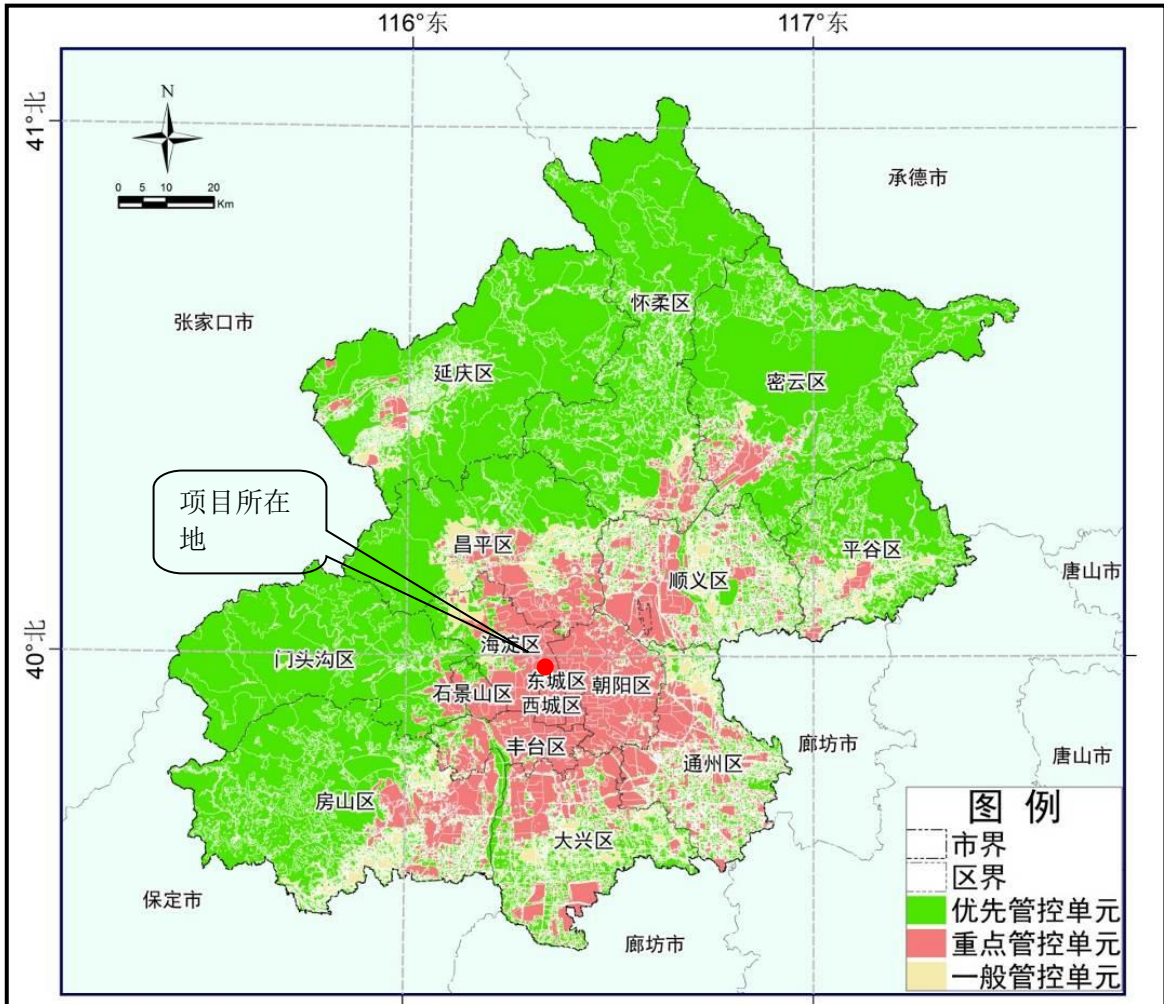


图 1-3 项目与北京市生态环境管控单元位置关系图

(2) 与全市总体的生态环境准入清单符合性分析

对照《北京市生态环境准入清单(2021年版)》其动态更新成果(通告[2024]33号),本项目符合重点管控类〔街道(乡镇)〕生态环境总体准入清单的要求。

(3) 与所属功能区生态环境准入清单符合性分析

本项目属于中心城区(首都功能核心区除外),对照《北京市生态环境准入清单(2021年版)》其动态更新成果(通告[2024]33号),本项目符合中心城区(首都功能核心区除外)生态环境准入清单的要求。

(4) 与所属生态环境管控单元生态环境准入清单

本项目属于街道(乡镇)重点管控单元,对照《北京市生态环境准入清单(2021

年版)》其动态更新成果(通告[2024]33号),本规划符合街道(乡镇)重点管控单元生态环境准入清单的要求。

2 工程内容及规模

2.1 项目地理位置

本项目位于海淀区四季青镇，中心坐标为：东经 116 度 14 分 54.182 秒，北纬 39 度 56 分 53.245 秒，地理位置见图 2-1。

项目共包含两个地块，HD00-1408-0034 地块规划为 070102 二类城镇住宅用地、HD00-1408-0049 地块规划为 070102 二类城镇住宅用地，周边情况如下：

(1)HD00-1408-0034 地块

东侧：现状为未开发地，规划为街坊一路（街坊路），街坊一路东侧规划为 0040 地块 09-商业服务业用地；

南侧：现状为未开发地，规划为西冉中路（城市支路，路宽 20m），西冉中路南侧规划为 0049 地块 070102-二类城镇住宅用地；

西侧：现状为西冉西街（城市支路，路宽 20-25m），西冉西街西侧规划为 0033 地块 070102-二类城镇住宅用地；

北侧：现状为德顺南路（城市支路，路宽 25m），德顺南路北侧为香山四季小区、顺德园小区。

(2)HD00-1408-0049 地块

东侧：现状为未开发地，规划为街坊二路（街坊路），街坊二路东侧规划为 0050 地块 080403-中小学用地；

南侧：现状为 0045 地块林地，隔林地（HD00-1408-0045 地块）现状为杏石口路（城市主干路，路宽 31m）；杏石口路规划实施西外大街西延道路工程，其中主路规划为城市快速路，辅路规划为城市次干路，道路红线宽度为 60-67 米。

西侧：现状为西冉西街（城市支路，路宽 20-25m），西冉西街西侧规划为 0048 地块 070102-二类城镇住宅用地；

北侧：现状为未开发地，规划为西冉中路（城市支路，路宽 20m），西冉中路北侧规划为 0042 地块 080404-幼儿园用地。

现状周边关系见图 2-2。



图 2-1 项目地理位置图

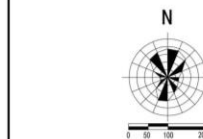
2.2 项目建设规模

根据《西冉田村常青片区城中村改造实施方案一托三》，两个地块控制指标见表 2-1，平面布置示意图 2-3。

表 2-1 地块控制建设指标

地块编号	用地性质	用地面积 (公顷)	建筑面积(万 平方米)	建筑高度 (米)
HD00-1408-0034	070102 二类城镇住宅用地	4.8	7.68	24
HD00-1408-0049	070102 二类城镇住宅用地	2.13	3.4	24
合计		6.93	11.08	/

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—城市设计总平面示意图



贯彻落实总体规划、分区规划及海淀区指引的要求，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。

1. 围合有序的建筑空间布局：建筑布局以组团式布局为主。适当引入东西向的建筑模块，强化空间变化、优化围合模式。各组团间围合有序、错落有致。

2. 高效通达的交通系统组织：结合建筑布局对支路网进行加密，并适当增加街坊路，采用“人车分流”营造安全的居住环境。

3. 便捷活力的公共服务设施布局：沿西冉中街、西冉中路两侧设置布局各类公共服务设施，提高使用效率和活力氛围，塑造功能齐全、高效舒适的社区会客厅。

4. 生态自然的绿化景观塑造：规划非建设用地在腾退还绿后，可结合现状绿地，打造公园成群、绿地成片的大尺度绿化空间，增强西郊机场周边的景观可视化效果。

北京清华同衡规划设计研究院有限公司
BEIJING TSINGHUA TONGHENG URBAN PLANNING & DESIGN INSTITUTE

北京市首都规划设计工程咨询开发有限公司
Capital Urban Planning and Design Consulting Development Co., Ltd

比例：1:10000

图号：28

图 2-3 平面布置示意图

2.3 公用工程

2.3.1 供水规划

本次规划街区范围内没有现状供水厂，目前本次规划街区及本地区的水源由中心城供水管网提供。本次规划街区范围内及周边沿小屯路以东、南旱河东侧有 2DN1500 毫米燕化输水管道，沿小屯路以西、101 铁路以北有 DN1600 毫米东水西调输水管道，由团城湖为田村山水厂及门头沟新城提供水源，沿旱河路、德顺南路、杏石口路等道路有现状供水管道，管径为 DN400~DN800 毫米，与中心城供水管网连通，水源引自中心城供水管网，主力水厂为 309 水厂。

规划 2035 年城镇公共供水占有率达到 100%，城镇供水安全系数达到 1.3；供水水质达到国家卫生部和国家标准化管委颁布的《生活饮用水卫生标准》(GB5749-2022)。

根据《市政基础设施专业规划负荷计算标准(DB11/T1440-2017)》及北京市城镇用水量标准相关研究成果确定规划区用水量标准。经计算，本次规划街区范围内平均日总用水量约为 0.18 万立方米/日，未预见系数取 1.1，日变化系数取 1.25，管网漏损率取 8%，则规划高日供水量约为 0.27 万立方米/日。

经校核，本次规划街区范围内现状供水管道满足规划要求，规划予以保留。规划沿德顺北路、西冉西街、西冉中街等道路新建供水管道，管径为 DN300 毫米，形成环状供水管网系统，保障区域供水安全。

规划供水管网最小服务水头为 28 米，供水管道路由及管径后期可结合市政专项规划进一步优化。

项目所在区域供水规划见图 2-4。



图 2-4 项目所在区域供水规划图

2.3.2 雨水排除与防涝规划

本次规划街区及周边沿西冉西街、西冉中街、德顺北路等道路有现状雨水管道，管径为 $\phi 600$ - $\phi 2600$ 毫米，下游接入西冉村砂石坑。

完善雨水排除与利用系统，全面提高规划区排水防涝能力，保障城市安全运行，到 2035 年，城市集中建设区雨水管渠覆盖率达到 100。

规划区防涝标准：50 年一遇。

下凹桥防涝标准：50-100 年一遇。

雨水管道设计重现期:城市主干路采用 5 年一遇，城市次干路及城市支路采用 3 年一遇下游雨水管道设计重现期不应低于上游:规划主要雨水管道入河处管内顶高程基本不低于规划河道 20 年一遇洪水水位。

本次规划街区不同用地类型综合径流系数采用 0.3-0.7。

本次规划街区采用雨污分流制的排水体制，排除出路为西冉村砂石坑。

经校核，本次规划街区西冉西街、德顺北路等现状雨水管道能力不足，考虑到现状雨水管道规模较大，规划予以保留，并沿西冉西街、德顺南路、西冉中街、德顺北路等道路新建雨水管道，雨水管道管径为 $\phi 800$ — $\square 3000 \times 2200$ 毫米，下游接入西冉村砂石坑。

雨水管道路由及管径后期可结合市政专项规划进一步优化。

本次规划街区西北侧有一座规划下凹桥，随早河路下穿 101 铁路线需新建下凹式立交桥泵站，系站用地不在本街区内。

西冉砂石坑目前无退水，建议结合本项目周边绿地，合理预留排水通道，完西冉村砂石坑退水，改善区域水环境，提升周边区域应对雨洪的韧性。

项目所在区域雨水排除规划见图 2-5。



图 2-5 项目所在区域雨水排除规划图

2.3.3 污水排除规划

现状清河再生水厂位于南马坊东路西侧、南马坊西路东侧、前屯南路北侧、西三旗南路南侧，现状处理规模约为 55 万立方米/日，出厂水质为二级出水标准。

本次规划街区范围内沿早河路、西冉西街、杏石口路等道路有现状污水管道，管径为 $\phi 600$ ~ $\phi 1200$ 毫米，下游接入清河再生水厂。

到 2035 年，规划区建设完善的污水收集与处理设施，实现污水管网全覆盖，污水处理率达到 100%。

根据《市政基础设施专业规划负荷计算标准》(DB11/T1440-2017)，规划居住、公建用地污水挂除率采用 0.9，工业、市政设施用地污水排除率采用 0.8；经计算，本次规划街区平均日污水量约为 0.16 万立方米/日。

本次规划街区的污水管道规划设计标准采用：20~250 立方米/日·公顷。

本次规划街区污水排除出路为清河再生水厂，清河再生水厂规划规模为 55 万立方米/日，经校核，杏石口路 $\phi 900\sim\phi 1000$ 毫米现状污水管道平面位置与杏石口路高架桥桩及基础位置矛盾且高程与规划雨水管道高程矛盾，在杏石口路实施时对其进行废除并同步新建污水管道规划沿西冉中街、德顺南路等道路新建污水管道，管径为 $\phi 400\sim 600$ 毫米，近期接入杏石口路现状污水管道，远期接入杏石口路规划污水管道，下游接入清河再生水厂。

污水管道路由及管径后期可结合市政专项规划进一步化。

项目所在区域污水排除规划见图 2-6。



图 2-6 项目所在区域污水排除规划图

2.3.4 再生水利用规划

本次规划街区及周边沿南早河路有现状再生水管道，管径为 DN600 毫米，引自中心城再生水管网，本次规划街区用地范围内无现状再生水管道及再生水设施。

规划以资源节约为目标，充分利用再生水，有效替代清水资源；以改善环境为目标，增加环境补水量，利用率不小于 90%。

本次规划街区范围内再生水利用对象为绿化灌溉、道路浇洒以及建筑冲用水，再生水用水量指标选取参照《市政基础设施专业规划负荷计算标准》

依据《海淀区市政基础设施专项规划》(2017年-2035年),本项目属于规划分散供热区优先发展新能源和可再生能源供热。

依据《市政基础设施专业规划负荷计算标准》(DB11/T1440-2017),二类城镇住宅用地热指标取35瓦/平方米,行政办公用地、中小学用地、商业服务业用地、市政设施等用地热指标取45瓦/平方米,医疗卫生、社会福利等用地热指标取70瓦/平方米,体育用地热指标取100瓦/平方米。经计算,本项目供热负荷约18.38兆瓦。

规划新建综合能源站1座,用地面积0.6公顷,地块内规划新建9座分布式能源站。综合能源站与分布式能源站共同解决本项目的供热需求。

能源站优先采用地源热泵、空气源等新能源和可再生能源供热,新能源和可再生能源供热比例满足《<北京市新增产业的禁止和限制目录(2022年版)>热力生产和供应业管理措施实施意见的函》等相关要求,调峰热源可由气或电锅炉常规能源提供。

规划分布式能源站占地面积按照150平米/兆瓦预密(具体以满足实际使用需求为准),如下表,可各地块独立建设,也可结合项目用地开发建设时序进行拆分或合并建设。

规划沿西冉中路新建DN200~DN500毫米供热管道,规划沿西冉东街、中街新建DN100~DN300毫米热力管道。

项目所在区域供热工程规划见图2-8。



图 2-8 项目所在区域供热工程规划图

2.3.6 燃气工程规划

沿德顺南路有现状 DN400 毫米的中压燃气管道，沿早河路有现状 DN500 毫米中压燃气管道，沿杏石口路有现状 DN500 毫米中压燃气管道和 DN500 毫米高压 B 燃气管道。

依据《市政基础设施专业规划负荷计算标准》(DB11/T1440-2017)，本项目区域内用气考虑生活用气，采暖用气，同时考虑一定比例的不可预见用气，总用气量为上述用气总和。居民生活用气指标为 $1.9\text{m}^3/(\text{m}^2\cdot\text{a})$ ，采暖用气指标为 $8.81\text{m}^3/(\text{m}^2\cdot\text{a})$ ，公建生活用气指标为 $2.52\text{m}^3/(\text{m}^2\cdot\text{a})$ ，采暖用气指标为 $9.01\text{m}^3/(\text{m}^2\cdot\text{a})$ ，经计算，本项目年用气量为 535 万立方米/年，高峰小时用气量为 3259 立方米/小时。

完善中压天然气管网，提高项目天然气供应服务保障水平。规划本项目气源引自现状中压燃气管道，为项目地块供气。规划地块内新建中低压燃气调压箱，调压箱位置和数量可结合周边用地开发建设时序和建设主体进行拆分或合并建设。规划沿西冉西街、西冉中路、西冉中街、德顺南路东侧分别新建 DN200 毫米~DN300 毫米中压燃气管道。

项目所在区域燃气工程规划见图 2-9。



图 2-9 项目所在区域燃气工程规划图

2.3.7 供电工程规划

项目北侧有西山 110 千伏及闵庄 110 千伏变电站。沿旱河路有现状 $\square 2600 \times 2900$ 毫米和 $12\phi 150 + 2\phi 150$ 毫米电力管道，沿德顺南路有现状 $12\phi 150 + 2\phi 150$ 毫米电力管道，沿杏石口路有现状 $\phi 5400$ 毫米电力管道。

项目预测总负荷为地块地上负荷+地下负荷+充电桩负荷。依据《市政基础设施专业规划负荷计算标准》(DB11/T1440-2017)，居住用地用电指标取 15 瓦/平方米，行政办公用地、老年人社会福利用地、中小学用地等用电指标取 42 瓦/平方米，体育用地、基层医疗卫生设施用地等用电指标取 50 瓦/平方米，社会停车场、商业服务业用地等用电指标取 45 瓦/平方米，供应设施用地等用电指标取 40 瓦/平方米。经计算，本项目总用电负荷约 16853.74 千瓦，同时率取 0.8，变压器容量功率因数取 0.85，变压器负载率取 65%，建议配变容量为 21963 千伏安~26844 千伏安。

规划本项目电源由现状闵庄 110 千伏变电站提供，项目内新建一座开闭站，占地约 300 平方米。规划沿德顺南路、西冉中路、西冉西街、西冉中街、西冉东街等道路分别新建一条 $12\phi 150 + 2\phi 150$ 毫米的电力管道。

现状情况及规划方案最终以电力主管部门认可的咨询方案为准。

项目所在区域供电工程规划见图 2-10。



图 2-10 项目所在区域供电工程规划图

2.3.8 电信工程规划

项目范围内沿西冉西街、西冉中街有现状 12 孔的电信管道，沿杏石口路有现状双侧 12 孔的电信管道，沿早河路有现状 10 孔的电信管道。

根据《市政基础设施专业规划负荷计算标准》(DB11/T1440-2017)预测指标进行计算，其中二类城镇住宅用地固定电话信息点指标取 100 个/万平方米，行政办公用地、商业服务业用地固定电话信息点指标取 150 个/万平方米、基础教育、及老年人社会福利用地固定电话信息点指标取 20 个/万平方米，本项目新增固话信息点约 5340 个。

规划本项目新建一座综合接入机房，建筑面积不小于 70 平方米/座。

规划本项目电信信源可由项目周边现状电信管道接入，规划沿德顺北路、德顺南路、西冉中路、西冉中街、西冉东街等道路分别新建一条 12 孔电信管道。

项目所在区域电信工程规划见图 2-11。



图 2-11 项目所在区域电信工程规划图

2.3.9 有线电视工程规划

项目范围内沿西冉西街有现状 2 孔有线电视管道，沿杏石口路有现状 2 孔有线电视管道，根据《市政基础设施专业规划负荷计算标准》(DB11/T1440-2017)预测指标进行计算，其中二类城镇住宅用地、基础教育、老年人社会福利用地有线广播电视信息点指标取 2 个/百平方米，行政办公用地、商业服务业用地有线广播电视信息点指标取 0.5 个/百平方米，本项目新增有线电视信息点约 8000 个。

根据《北京市有线电视 2017-2035 年基础设施专项规划方案》，本项目规划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。

规划沿德顺北路、德顺南路、西冉中路、西冉中街、西冉东街等道路分别新建 1 孔~2 孔有线电视管道。

项目所在区域有线电视工程规划见图 2-12。



图 2-12 项目所在区域有线电视工程规划图

2.3.10 环卫工程规划

项目周边有 3 座现状密闭式垃圾清洁站(无土地证，为集体土地)，单座占地面积约 200 平方米，其中北侧 2 座垃圾清洁站正常运行，南侧 1 座已停运。两座运行的密闭式垃圾清洁站的现状垃圾日均总处理量约为 15 吨/日。

本项目及周边地块的常住人口约为 1.59 万人，就业人口约 0.4 万人。根据《市政基础设施专业规划负荷计算标准》、《城市环境卫生设施规划标准》(2018 版)，居住人均生活垃圾日产量取 1.3 千克/人·天，产业人均生活垃圾日产量取 0.3 千克/人·天，经计算，本项目设施保障能力按 21.9 吨/天考虑。

环卫设施

考虑现状垃圾清洁站的收运能力、功能不足以及经营管理不集中等因素，经与区市政服务集团及建设方沟通，待规划的密闭式垃圾清洁站建成并投入使用后，废除现状密闭式垃圾清洁站。

规划本项目新建一座密闭式垃圾清洁站，设计收集能力不大于 30 吨/天，用地面积 0.12 公顷。项目范围内生活垃圾经规划密闭式垃圾清洁站分类收集，经转运后运送至大工村循环经济产业园进行处理。

公厕

配置标准:依据《城市环境卫生设施规划标准》(GB50337-2018)等相关要求,根据城市性质和人口密度,本项目共需4座公厕。

规划本项目保留1座公厕,位于项目范围内东侧;新建3座公厕,其中有1座结合规划密闭式垃圾清洁站布置,1座结合居住地块布置,1座结合绿地布置,建筑面积约70平方米/座(以实际使用需求为准),建设标准不低于二类公共厕所标准。后续公厕建设位置、形式及标准可结合实施条件进行适当调整。

项目所在区域环卫工程规划见图2-13。



图 2-13 项目所在区域环卫工程规划图

2.4 周边交通情况

本项目地块建设后受到的道路噪声影响主要有6条,分别为杏石口路、西冉西街、德顺南路、西冉中路、街坊一路、街坊二路。

(1)杏石口路

位于项目南侧,现状为城市主干路,规划为城市快速路,红线宽度为60-67米,规划道路采用主辅分离型式,主路为高架桥,中央分隔带宽2米,两侧主路路面各宽12米,安排三上三下6条机动车道;桥下两侧辅路各宽11米,安排三上三下6条机动车道,两侧机非分隔带各宽4米,两侧非机动车道各宽3.5米,两侧人行道各宽4.5米。

(2)西冉西街

位于项目西侧，现状为街坊路，远期规划为城市支路。西冉西街(杏石口路-德顺南路)，红线宽度为 25 米，规划横断面采用三幅路型式，中间路面宽 7.5 米，安排一上一下 2 条机动车道，两侧机非分隔带各宽 2.5 米，两侧非机动车道各宽 2.5 米，两侧人行道各宽 3.75 米。西冉西街(德顺南路-德顺北路)，红线宽度为 20 米，规划横断面均采用一幅路型式，中间路面宽 12 米，安排一上一下 2 条机动车道及两侧非机动车道，两侧人行道各宽 4 米。

(3)德顺南路

位于项目北侧，现状为街坊路，远期规划为城市支路。德顺南路红线宽度为 25 米，规划横断面采用三幅路型式，中间路面宽 7.5 米，安排一上一下 2 条机动车道，两侧机非分隔带各宽 2.5 米，两侧非机动车道各宽 2.5 米，两侧人行道各宽 3.75 米。

(4)西冉中路

位于项目中部，规划为城市支路。西冉中路红线宽度为 20 米，规划横断面均采用一幅路型式，中间路面宽 12 米，安排一上一下 2 条机动车道及两侧非机动车道，两侧人行道各宽 4 米。

(5)街坊一路

位于项目东侧，规划为街坊路，红线宽度为 11 米，规划横断面均采用一幅路型式，中间路面宽 7 米，安排一上一下 2 条机动车道及非机动车道，单侧设置人行道宽 3.5 米。

(6)街坊二路

位于项目东侧，规划为街坊路，红线宽度为 11 米，规划横断面均采用一幅路型式，中间路面宽 7 米，安排一上一下 2 条机动车道及非机动车道，单侧设置人行道宽 3.5 米。

项目周边交通汇总见表 2-2，项目所在地道路系统规划见图 2-14，项目周边情况现状照片见图 2-15。

表 2-2 周边道路情况汇总表

道路等级	道路名称	红线宽度 (m)	横断面形式	实施情况
城市快速路	杏石口路主路	26	双向 6 车道	未按规划实施
城市次干路	杏石口路辅路	60-80	双向 4 车道	未按规划实施
支路	西冉西街	20-25	三幅路，双向 2 车道	未按规划实施
	德顺南路	25	三幅路，双向 2 车道	未按规划实施

道路等级	道路名称	红线宽度 (m)	横断面形式	实施情况
	西冉中路	20	一幅路, 双向 2 车道	未实施
街坊路	街坊一路	11	一幅路, 双向 2 车道	未实施
	街坊二路	11	一幅路, 双向 2 车道	未实施

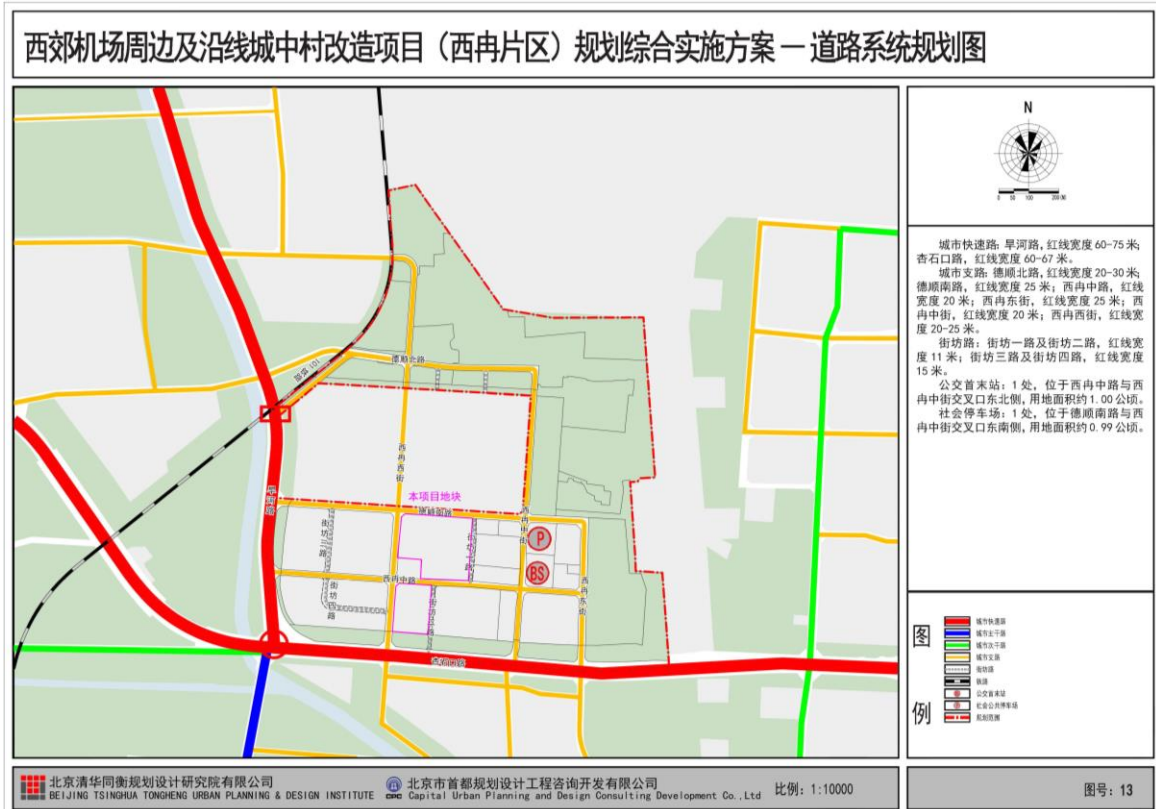


图 2-14 项目所在地道路系统规划图



地块西北侧现状

地块东北侧现状

图 2-15 现状照片

2.5 执行标准

2.5.1 声环境质量标准

本项目位于北京市海淀区，根据《北京市海淀区声环境功能区划实施细则

（2022年修订）》，本项目所在地区属于1类声环境功能区，执行《声环境质量标准》（GB3096-2008）中的1类标准。

根据周边道路现状情况，南侧35m处为杏石口路（规划快速路），西冉西街、德顺南街、西冉中路均为城市支路，街坊一路、街坊二路均为街坊路。因此用地南侧面向杏石口路80m或首排建筑至杏石口路边界线区域执行4a类标准，具体执行类别见表2-3。

表 2-3 声环境质量标准

序号	区域	声环境功能区类别	标准限值 (dB(A))	
			昼间	夜间
1	其他区域	1类	55	45
2	南侧临杏石口路道路红线80m范围内	4a类	70	55

2.5.2 其他标准

(1)建筑室内噪声限值

对于居民住宅等噪声敏感建筑物室内的噪声限值参考《建筑环境通用规范》（GB55016-2021）（自2022年4月1日起实施）中“表2.1.3 建筑物外部噪声源传播至主要功能房间室内的噪声限值”的规定，具体限值见表2-4。

表 2-4 建筑物外部噪声源传播至主要功能房间室内的噪声限值

房间的使用功能	噪声限值（等效声级 $L_{Aeq, T}$ ，dB）	
	昼间	夜间
睡眠	40	30
日常生活	40	
阅读、自学、思考	35	
教学、医疗、办公、会议	40	

注：1、噪声限值应为关闭门窗状态下的限值；
 2、当建筑位于2类、3类、4类声环境功能区时，噪声限值可放宽5dB；
 3、夜间噪声限值应为夜间8h连续测得的等效声级 $L_{Aeq, 8h}$ ；
 4、当1h等效声级 $L_{Aeq, 1h}$ 能代表整个时段噪声水平时，测量时段可为1h。

(2)隔声窗隔声性能

隔声窗隔声性能分级参考HJ/T17-1996标准，见表2-5。

表 2-5 隔声窗性能分级

等级	计权隔声量 R_w 值范围，dB
I	$R_w \geq 45$
II	$45 > R_w \geq 40$
III	$40 > R_w \geq 35$
IV	$35 > R_w \geq 30$
V	$30 > R_w \geq 25$

(3)《交通噪声污染缓解工程技术规范第1部分隔声窗措施》

(DB11/T1034.1-2013)

根据“5.2.3 若敏感建筑物需要考虑昼、夜同时达标，应昼间、夜间分别计算各自噪声高峰时段所需隔声窗的交通噪声隔声指数，选择两者中较大者最为最低设计值；只考虑昼间达标的敏感建筑物应按昼夜所需的交通噪声隔声指数作为最低设计值。”

“5.3.1 根据设计值要求，确定满足条件的隔声窗等级，选择合格的隔声窗。若交通噪声隔声指数设计值低于 GB50118-2010 中规定的建筑外窗空气声隔声量时，隔声窗的隔声性能应按 GB50118-2010 中的规定执行。”具体见表 2-6。

表 2-6 GB50118-2010 中临交通干线敏感建筑物外窗的空气隔声标准

构件名称	敏感建筑外窗空气隔声，dB	
敏感建筑外窗	交通噪声隔声指数	≥30

(4)《住宅项目规范》(GB 55038-2025)

根据“6.1.3 住宅外墙、外门窗空气声隔声性能应符合下列规定：1 住宅外墙的计权隔声量与交通噪声频谱修正量之和 (R_w+C_{tr}) 不应小于 45dB。2 临街住宅建筑朝交通干线侧卧室外门窗的计权隔声量与交通噪声频谱修正量之和 (R_w+C_{tr}) 不应小于 35dB；其他外门窗的计权隔声量与交通噪声频谱修正量之和 (R_w+C_{tr}) 不应小于 30dB”。

2.6 声环境保护目标

本项目共两个地块，HD00-1408-0034 地块规划为 070102 二类城镇住宅用地、HD00-1408-0049 地块规划为 070102 二类城镇住宅用地，声环境保护目标为项目地块内二级开发内容中的住宅。

3 声环境质量现状评价

3.1 地块周边交通噪声污染源调查

根据现状调查，本项目周边的交通噪声污染源主要为现状公路杏石口路、西冉西街、德顺南路、西冉东街。杏石口路，现状为城市主干路，远期规划为城市快速路，路宽 31m，双向 6 车道；西冉西街、德顺南路，现状为街坊路，远期规划为城市支路；西冉中路，规划为城市支路；街坊一路、街坊二路，规划为街坊路。

3.2 声环境现状监测与评价

为全面了解和析本项目所在地声环境质量现状，委托北京华成星科检测服务有限公司对项目所在地声环境质量现状进行了采样监测。

3.2.1 测点布设

本项目包含 HD00-1408-0034、HD00-1408-0049 两个地块，结合位置关系，共设置 3 个噪声监测点位，1#：HD00-1408-0034 地块中心，2#：HD00-1408-0049 地块中心，3#：HD00-1408-0049 地块南侧边界外 1m。

具体监测点位详见图 3-1。

3.2.2 监测时间、项目和频次

采样监测时间为 2026 年 3 月 12 日-2026 年 3 月 13 日，每天昼、夜各 2 次，每次监测 20min，昼间 06：00~22：00，夜间 22：00~06：00，记录等效连续 A 声级。

3.2.3 监测条件

无雨雪、无雷电天气，风速小于 5.0m/s。



图 3-1 现状监测点位图

3.2.4 监测方法

监测方法执行《声环境质量标准》（GB3096-2008）的规定，使用符合国家计量规定的声级计进行监测。

3.2.5 监测结果与评价

(1)评价标准

本项目位于北京市海淀区，根据《北京市海淀区声环境功能区划实施细则（2022年修订）》相关规定，本项目所在地区属于1类声环境功能区，执行《声环境质量标准》（GB3096-2008）中的1类标准。

根据周边道路现状情况，南侧35m处为杏石口路（现状城市主干路），西冉西街、德顺南路均为街坊路。因此用地南侧面向杏石口路50m或首排建筑至杏石口路边界线区域执行4a类标准。

(2)评价结果

①声环境质量现状监测结果见表3-1。

表 3-1 声环境质量现状监测结果

序号	监测时间	监测结果 (dB(A))	标准值 (dB(A))	达标情况	超标量 (dB(A))
----	------	--------------	-------------	------	-------------

序号	监测时间		监测结果 (dB(A))	标准值 (dB(A))	达标情况	超标量 (dB(A))
1#	2026.03.12	昼间	50	55	达标	/
			51	55	达标	/
		夜间	42	45	达标	/
			43	45	达标	/
	202603.13	昼间	51	55	达标	/
			51	55	达标	/
夜间		41	45	达标	/	
		42	45	达标	/	
2#	2026.03.12	昼间	43	55	达标	/
			42	55	达标	/
		夜间	39	45	达标	/
			38	45	达标	/
	202603.13	昼间	40	55	达标	/
			32	55	达标	/
		夜间	38	45	达标	/
			39	45	达标	/
3#	2026.03.12	昼间	57	70	达标	/
			56	70	达标	/
		夜间	47	55	达标	/
			46	55	达标	/
	202603.13	昼间	56	70	达标	/
			57	70	达标	/
		夜间	47	55	达标	/
			47	55	达标	/

由表 3-1 可知，1#、2#两个监测点昼、夜间检测值均能够达到《声环境质量标准》（GB3096-2008）中 1 类区标准限值要求；3#监测点昼、夜间检测值均能够达到《声环境质量标准》（GB3096-2008）中 4a 类区标准限值要求。

结合 3#监测点的位置，对其产生噪声污染影响的主要是杏石口路车辆通过的交通噪声，杏石口路的车流量较大，因此对项目所在地影响较为严重。经 HD00-1408-0045 和 HD00-1408-0011 地块绿化隔声后，对项目所在地影响程度减小。

4 声环境噪声影响分析

4.1 施工期噪声影响分析

项目施工期噪声源主要是各施工设备，施工过程产生的噪声有间歇性和短暂性的特点。各施工阶段的主要噪声源及源强见表 4-1。交通运输车辆噪声一般为 80~90dB(A)。主要施工机械噪声衰减随距离变化结果见表 4-2。

表 4-1 建设工程主要机械设备噪声值

序号	施工机械设备	噪声源 10m 处声压级 dB(A)
1	液压挖掘机	78~86
2	轮式装载机	85~91
3	推土机	80~85
4	重型运输车	78~86
5	木工电锯	90~95
6	电锤	95~99
7	振动夯锤	86~94
8	打桩机	95~105
9	静力压桩机	68~73
10	混凝土输送泵	84~90
11	混凝土振捣器	75~84

表 4-2 主要施工机械不同距离噪声值单位：dB(A)

施工设备	10m	20m	40m	60m	80m	100m	120m	140m	200m	300m
液压挖掘机	86	80.0	74.0	70.4	67.9	66.0	64.4	63.1	60.0	56.5
轮式装载机	91	85.0	79.0	75.4	72.9	71.0	69.4	68.1	65.0	61.5
推土机	85	79.0	73.0	69.4	66.9	65.0	63.4	62.1	59.0	55.5
重型运输车	86	80.0	74.0	70.4	67.9	66.0	64.4	63.1	60.0	56.5
木工电锯	95	89.0	83.0	79.4	76.9	75.0	73.4	72.1	69.0	65.5
电锤	99	93.0	87.0	83.4	80.9	79.0	77.4	76.1	73.0	69.5
振动夯锤	94	88.0	82.0	78.4	75.9	74.0	72.4	71.1	68.0	64.5
打桩机	105	99.0	93.0	89.4	86.9	85.0	83.4	82.1	79.0	75.5
静力压桩机	73	67.0	61.0	57.4	54.9	53.0	51.4	50.1	47.0	43.5
混凝土输送泵	90	84.0	78.0	74.4	71.9	70.0	68.4	67.1	64.0	60.5
混凝土振捣器	84	78.0	72.0	68.4	65.9	64.0	62.4	61.1	58.0	54.5

由表 4-2 可知，施工设备液压挖掘机、推土机、重型运输车、静力压桩机、混凝土振捣器在远离距离厂界 60m 处时，混凝土输送泵在远离距离厂界 100m、轮式装载机在远离距离厂界 110m、木工电锯在远离距离厂界 200m、电锤在远离距离厂界 300m、振动夯锤在远离距离厂界 170m 处、打桩机在远离距离厂界 450m 处时，施工厂界噪声可达到《建筑施工噪声排放标准》(GB12523-2025)中昼间最高限值为 70dB(A)的要求，当施工设备在用地边界处施工时，厂界噪声会出现超标现象。

为了施工厂界噪声达标，减轻对敏感目标的影响，项目采取以下降噪措施：

(1)合理安排施工时间：制订施工计划时，应尽可能避免大量高噪声设备同时

施工；高噪声施工时间尽量安排在日间，夜间禁止施工，中午（12:00-14:00）及夜间（22:00-6:00）禁止施工。

(2)合理布局：施工现场应合理布局，将施工中的固定噪声源相对集中摆放，闲置不用的设备立即关闭，降低施工噪声对周边声环境的影响。

(3)运输车辆禁鸣区禁止机动车鸣喇叭，严禁长时间鸣喇叭。

施工单位在严格按照《中华人民共和国噪声污染防治法》、《北京市环境噪声污染防治办法》规定进行施工作业，再经过合理布置设备，施工厂界噪声昼间可达到《建筑施工噪声排放标准》(GB12523-2025)中昼间最高限值为70dB(A)的要求，夜间不施工。施工噪声对周围环境影响较小，且随施工结束而终止。

4.2 运营期噪声影响分析

4.2.1 噪声源强

本项目建设后受到的道路交通噪声影响主要为公路噪声影响，包括现状杏石口路（城市主干路，规划为城市快速路）、西冉西街（街坊路，规划为城市支路）、德顺南路（街坊路，规划为城市支路），规划西冉中路（城市支路）、街坊一路（街坊路）、街坊二路（街坊路），周边规划道路与项目二级开发同步实施。

(1)交通量

根据《海淀区四季青镇西郊机场周边及沿线（西冉、田村、常青片区）城中村改造项目西冉片区 HD00-1408-0033、0034、0048、0049 地块交通影响评价报告》，确定周边道路规划实施后的通行能力和交通量；项目周边道路规划实施后的最大设计车速，参考《城市道路工程设计规范(2016年版)》(CJJ 37-2012)取值。

表 4-3 周边道路情况汇总表

道路等级	道路名称	红线宽度 (m)	横断面形式	最大设计车速(km/h)	单向通行能力(pcu/h)	设计平均小时交通量 (pcu/h)
快速路	杏石口路	60	主路：双向 6 车道	80	5400	3685
			辅路：双向 6 车道	60	1720	2454
支路	西冉西街	20-25	三幅路，双向 2 车道	30	500	582
	德顺南路	25	三幅路，双向 2 车道	30	500	375
	西冉中路	20	一幅路，双向 2 车道	30	500	517
街坊路	街坊一路	11	一幅路，双向 2 车道	20	150	126
	街坊二路	11	一幅路，双向 2 车道	20	150	48

交通组成中，昼间、夜间车流量比值为 85%：15%，小型车、中型车、大型车的比例为 85%：10%：5%。交通量以小客车为标准车型，小型车、中型车、大型车的折算系数分别为 1.0、1.5、2.5。由此，估测规划道路昼间、夜间小时车流量，

结果见 4-4。

表 4-4 道路昼夜间小时车流量统计表

道路名称		小时车流量 (pcu/h)	不同车型小时车流量 (辆/h)		
			小型车	中型车	大型车
杏石口路 主路	昼间	3132	2662	209	63
	夜间	553	470	37	11
杏石口路 辅路	昼间	2086	1773	139	42
	夜间	368	313	25	7
西冉西街	昼间	495	421	33	10
	夜间	87	74	6	2
德顺南路	昼间	319	271	21	6
	夜间	56	48	4	1
西冉中路	昼间	439	373	29	9
	夜间	78	66	5	2
街坊一路	昼间	107	91	7	2
	夜间	19	16	1	0
街坊二路	昼间	41	35	3	1
	夜间	7	6	1	0

(2) 机动车噪声源

机动车辆噪声是引起交通噪声的基本声源，机动车辆整车辐射噪声和车速、发动机转速、行驶档位和负荷等多种因素有关。在不同行驶工况下，各类声源的贡献值也不同，一般可分为以下三种情况：

①中、低速行驶：主要声源是发动机表面辐射噪声、排气噪声、进气噪声、风扇噪声等。

②高速行驶：主要声源是轮胎-路面噪声、发动机噪声、车体振动和气流噪声等。

③加减速行驶：排气噪声和刹车噪声等。

当车速 > 48km/h 时，依据《公路建设项目环境影响评价规范》(JTGB03-2006)，用下列公示可得各车型平均辐射声级：

$$\text{大型车} \quad L_{OL} = 22.0 + 36.32lgV_L + \Delta L_{\text{纵坡}}$$

$$\text{中型车} \quad L_{OM} = 8.8 + 40.48lgV_M + \Delta L_{\text{纵坡}}$$

$$\text{小型车} \quad L_{OS} = 12.6 + 34.73lgV_S + \Delta L_{\text{路面}}$$

式中：L、M、S—分别表示大、中、小型车；

v_i —该车型车辆的平均行驶速度，km/h；

$\Delta L_{\text{纵坡}}$ —路面纵坡噪声级修正值, dB, 大型车和中型车纵坡修正量为 0, 小型车无需修正。

$\Delta L_{\text{路面}}$ —路面噪声源修正量, 采用沥青混凝土路面, 路面修正量为 0。

当车速 < 48km/h 时, 采用《环境科学管理》(39 卷 6 期, 2014 年 6 月)《公路项目环评中低时速单车噪声源强研究》中的公式进行计算:

$$\text{大型车} \quad L_{\text{OL}} = 61.14 + 14.5 \lg V_L$$

$$\text{中型车} \quad L_{\text{OM}} = 59.29 + 10.41 \lg V_M$$

$$\text{小型车} \quad L_{\text{OS}} = 34.96 + 21.5 \lg V_S$$

式中: L、M、S—分别表示大、中、小型车;

本项目各型车辆平均辐射声级计算结果见表 4-5。

表 4-5 各型车辆 7.5m 处平均辐射声级计算结果表

车型	不同行驶速度辐射平均噪声级 (dB(A))			
	行驶速度 80km/h	行驶速度 60km/h	行驶速度 30km/h	行驶速度 20km/h
大型车	91.1	86.6	82.6	80.0
中型车	85.8	80.8	74.7	72.8
小型车	78.7	74.4	66.8	62.9

4.2.2 道路交通噪声预测模型

采用《环境影响评价技术导则-声环境》(HJ2.4-2021)推荐的预测模式, 具体如下:

(1)第 i 类车等效声级基本预测公式为

$$L_{eq}(h)_i = (\overline{L_{0e}})_i + 10 \lg \left(\frac{N_i}{V_i T} \right) + \Delta L_{\text{距离}} + 10 \lg \left(\frac{\psi_1 + \psi_2}{\Pi} \right) + \Delta L - 16$$

式中:

$L_{eq}(h)_i$ —第 i 类车的小时等效声级, dB(A);

$(\overline{L_{0e}})_i$ —第 i 类车速度为 V_i , km/h; 水平距离为 7.5 米处的能量平均 A 声级,

dB;

N_i —昼间, 夜间通过某个预测点的第 i 类车平均小时车流量, 辆/h;

V_i —第 i 类车的平均速度, km/h;

T—计算等效声级的时间, 1h;

$\Delta L_{\text{距离}}$ —距离衰减量, dB(A), 小时车流量大于等于 300 辆/小时:

$\Delta L_{\text{距离}} = 10 \lg (7.5 / r)$, 小时车流量小于 300 辆/小时: $\Delta L_{\text{距离}} = 15 \lg (7.5 / r)$;

r —从车道中心线到预测点的距离, m;

T —计算等效声级的时间, 1h;

Ψ_1 、 Ψ_2 —预测点到有限长路段两端的张角, 弧度, 如图 A-1 所示:

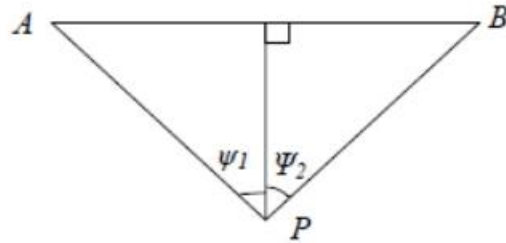


图 A-1 有限路段的修正函数, A~B 为路段, P 为预测点

由其他因素引起的修正量 (ΔL_i) 可按下式计算:

$$\Delta L = \Delta L_1 - \Delta L_2 + \Delta L_3$$

$$\Delta L_1 = \Delta L_{\text{坡度}} + \Delta L_{\text{路面}}$$

$$\Delta L_2 = A_{\text{atm}} + A_{\text{gr}} + A_{\text{bar}} + A_{\text{misc}}$$

式中: ΔL_1 —线路因素引起的修正量, dB(A);

$\Delta L_{\text{坡度}}$ —公路纵坡修正量, dB(A);

$\Delta L_{\text{路面}}$ —公路路面引起的修正量, dB(A);

ΔL_2 —声波传播途径中引起的衰减量, dB(A);

ΔL_3 —由反射等引起的修正量, dB(A);

(2)总车流等效声级按 (A2) 计算

$$L_{eq}(T) = 10 \lg \left[10^{0.1L_{eq}(h) \text{大}} + 10^{0.1L_{eq}(h) \text{中}} + 10^{0.1L_{eq}(h) \text{小}} \right] \quad (\text{A2})$$

式中: $L_{eq}(T)$ —总车流等效声级, dB(A);

$L_{eq}(h) \text{大}$ 、 $L_{eq}(h) \text{中}$ 、 $L_{eq}(h) \text{小}$ —大、中、小型车的小时等效声级, dB(A)。

(3)修正量和衰减量的计算

①线路因素引起的修正量 (ΔL_1)

a.纵坡修正量 ($\Delta L_{\text{坡度}}$)

公路纵坡修正量 ($\Delta L_{\text{坡度}}$) 可按 (A3) 计算:

$$\Delta L_{\text{坡度}} = \begin{cases} 98 \times \beta, & \text{大型车} \\ 73 \times \beta, & \text{中型车} \\ 50 \times \beta, & \text{小型车} \end{cases}$$

式中： $\Delta L_{\text{坡度}}$ —公路纵坡修正量；

β —公路纵坡坡度，%。

b.路面修正量 ($\Delta L_{\text{路面}}$)

不同路面的噪声修正量见表 4-6。

表 4-6 常见路面的噪声修正量

路面	不同行驶速度修正量/(km/h)		
	30	40	≥ 50
沥青混凝土/dB(A)	0	0	0
水泥混凝土/dB(A)	1.0	1.5	2.0

②声波传播途径中引起的衰减量 (ΔL_2)

a.障碍物衰减 (A_{bar})

声屏障衰减量 (A_{bar}) 计算：无限长声屏障可按下式计算，

$$A_{\text{bar}} = \begin{cases} 10 \lg \left[\frac{3\pi\sqrt{(1-t^2)}}{4 \arctan \sqrt{\frac{(1-t)}{(1+t)}}} \right], & t = \frac{40f\delta}{3c} \leq 1, \text{ dB} \\ 10 \lg \left[\frac{3\pi\sqrt{(t^2-1)}}{2 \ln(t + \sqrt{(t^2-1)})} \right], & t = \frac{40f\delta}{3c} > 1, \text{ dB} \end{cases}$$

式中： A_{bar} —障碍物屏蔽引起的衰减，dB；

f —声波频率，Hz；

δ —声程差，m；

c —声速，m/s；

在公路建设项目评价中可采用 500Hz 频率的声波计算得到的屏障衰减量近似作为 A 声级的衰减量。

有限声屏障计算： A_{bar} 仍由无限长声屏障公式计算。然后根据图 A-2 进行修正。修正后的 A_{bar} 取决于遮挡角 β/θ 。无限长屏障声衰减为 8.5dB，若有限长声屏障对应的遮蔽角百分率为 92%，则有限长声屏障的声衰减为 6.6dB。

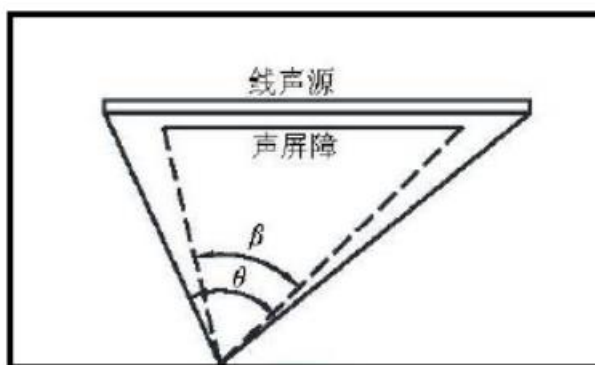


图 A-2 受声点与线声源两端连接线

b. 大气吸收引起的衰减 (A_{atm})

大气吸收引起的衰减按下式计算:

$$A_{atm} = \frac{a (r - r_0)}{1000}$$

式中: A_{atm} —大气吸收引起的衰减, dB;

a —与温度、湿度和声波频率有关的大气吸收衰减函数, 预测计算中一般根据建设项目所在区域常年平均气温和湿度选择相应的空气吸收系数, 具体取值见表 4-6。

r —预测点距声源的距离;

r_0 —参考位置距离声源的距离。

表 4-7 倍频带噪声的大气吸收衰减系数 a

温度 /°C	相对 湿度 /%	大气吸收衰减系数 a / (dB/km)							
		倍频带中心频率/Hz							
		63	125	250	500	1000	2000	4000	8000
10	70	0.1	0.4	1.0	1.9	3.7	9.7	32.8	117
20	70	0.1	0.3	1.1	2.8	5.0	9.0	22.9	76.7
30	70	0.1	0.3	1.0	3.1	7.4	12.7	23.1	59.3
15	20	0.3	0.6	1.2	2.7	8.2	28.2	28.8	202
15	50	0.1	0.5	1.2	2.2	4.2	10.8	36.2	129
15	80	0.1	0.3	1.1	2.4	4.1	8.3	23.7	82.8

c. 地面效应引起的衰减 (A_{gr})

当声波越过疏松地面传播时, 或大部分为疏松地面的混合地面, 且在接受点仅计算 A 声级前提下, 地面效应引起的倍频带衰减可用下式计算:

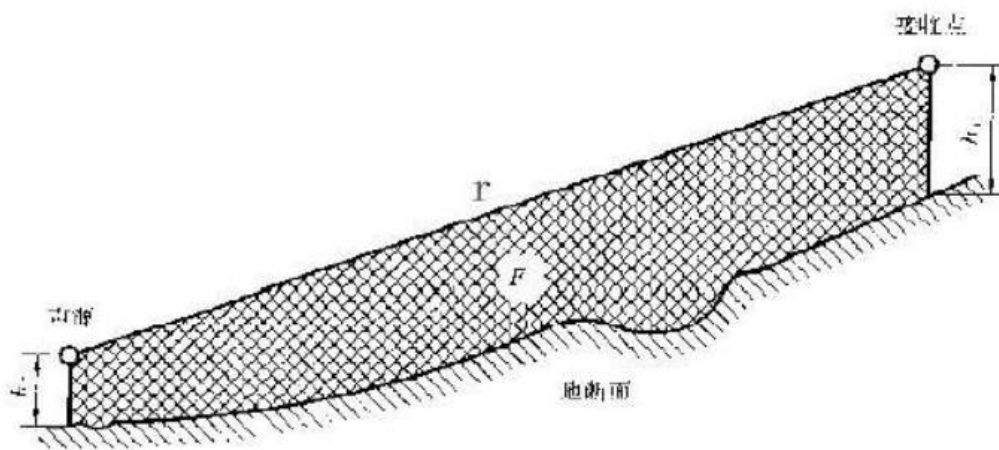
$$A_{gr} = 4.8 - \left(\frac{2h_m}{r} \right) \left(17 + \frac{300}{r} \right)$$

式中： A_{gr} —地面效应引起的衰减，dB；

r —预测点距声源的距离，m；

hm —传播路径的平均离地高度，m； $hm = \text{面积} F/d$ ，可按图进行计算， $hm = F/r$ ； F ：面积， m^2 ；若 A_{gr} 计算出负值，则 A_{gr} 可用“0”代替。

其他情况可参照 GB/T 17247.2 进行计算。



d.其他方面效应引起的衰减 (A_{misc})

其他衰减包括通过工业场所的衰减；通过建筑群的衰减等。一般情况下不考虑自然条件（风、温度梯度、雾）变化引起的附加修正，工业场所的衰减可参照（GB/T17247.2）进行计算。本项目拟建道路不通过工业场所等，因此本次评价未考虑其他方面的衰减。

建筑群衰减 A_{hous} 不超过10dB时，近似等效连续A声级按下式估算。当从受声点可直接观察到线路时，不考虑此项衰减。

$$A_{hous} = A_{hous.1} + A_{hous.2}$$

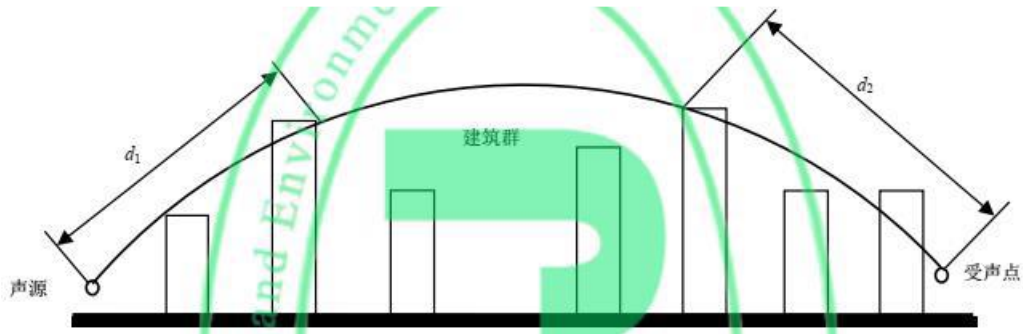
式中 $A_{hous.1}$ 按下式计算，单位为dB；

$$A_{hous.1} = 0.1Bd_b$$

式中： B ——沿声传播路线上的建筑物的密度，等于建筑物总平面面积除以总地面面积（包括建筑物所占面积）；

d_b ——通过建筑群的声传播路线长度，按下式计算， d_1 和 d_2 如下图所示。

$$d_b = d_1 + d_2$$



假如声源沿线附近有成排整齐排列的建筑物时，则可将附加项 $A_{\text{hous},2}$ 包括在内（假定这一项小于在同一位置上与建筑物平均高度等高的一个屏障插入损失）。

$A_{\text{hous},2}$ 按下式计算。

$$A_{\text{hous},2} = -10 \lg(1-p)$$

式中： p ——沿声源纵向分布的建筑物正面总长度除以对应的声源长度，其值小于或等于 90%。

在进行预测计算时，建筑群衰减 A_{hous} 与地面效应引起的衰减 A_{gr} 通常只需考虑一项最主要的衰减。对于通过建筑群的声传播，一般不考虑地面效应引起的衰减 A_{gr} ；但地面效应引起的衰减 A_{gr} （假定预测点与声源之间不存在建筑群时的计算结果）大于建筑群衰减 A_{hous} 时，则不考虑建筑群插入损失 A_{hous} 。

③ 两侧建筑物的反射声修正值 (ΔL_3)

道路两侧建筑物反射影响因素的修正。当线路两侧建筑物间距小于总计算高度的 30% 时，其反射声修正量为：

两侧建筑物是反射面时：

$$\Delta L_3 = 4H_b / w \leq 3.2 \text{dB};$$

两侧建筑物是一般吸收性表面时：

$$\Delta L_3 = 2H_b / w \leq 1.6 \text{dB};$$

两侧建筑物全吸收性表面时：

$$\Delta L_3 \approx 0$$

式中： ΔL_3 ——两侧建筑物的反射声修正量，dB；

w ——线路两侧建筑物反射面的间距，m；

H_b ——建筑物的平均高度，取线路两侧较低一侧高度平均值带入计算，

m。

4.2.3 预测软件

本项目采用噪声环境影响评价系统 NoiseSystem 预测软件进行预测。自《环境影响评价技术导则声环境》（HJ2.4-2021）发布后，该软件已完成版本迭代，忠实于新的声环境导则，基本预测模型采用《环境影响评价技术导则声环境》

（HJ2.4-2021）附录 B.2 中的预测模型，同时借鉴了国内一些成熟标准及规范，包括《声学 户外声传播的衰减 第 1 部分：大气声吸收的计算》

（GBT17247[1].1-2000）、《声学 户外声传播的衰减 第 2 部分一般计算方法》

（GBT17247.2-1998）、《公路建设项目环境影响评价规范》（JTG B03-2006）等，可以进行公交路、城市道路及立交桥等复杂交通网络的噪声预测，完全能满足本次环境影响评价中对环境噪声进行预测的要求。

4.2.4 预测条件

根据《北京市环境噪声污染防治工作方案(2021-2025 年)》（京生态文明办〔2021〕29 号）文件要求，“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，应监督设计单位落实《民用建筑隔声设计规范》、《北京市住宅设计规范》，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必须满足规范要求，并督促建设单位按照《建筑环境通用规范》、《民用建筑工程室内环境污染控制规范》、《住宅项目规范》等要求，开展民用建筑竣工声学检测。”根据《北京市环境噪声污染防治办法》，“在已有的道路、铁路、城市轨道交通两侧建设噪声敏感建筑的，建设单位应当采取必要的噪声污染防治措施，使噪声敏感建筑物室内声环境质量符合国家规定的标准。

本项目处于一级开发阶段，地块内还未进行规划建筑平面布局设计，仅在街区控规及规划综合实施方案中确定了建筑限高，HD00-1408-0034 地块、HD00-1408-0049 地块建筑控制高度均为 24m。本次评价，按照规划实施方案中建筑结构体退用地红线 5m 设置敏感建筑进行模拟预测，住宅楼建筑高度预设 8 层建立模型。

4.2.5 规划道路实施后噪声预测结果与评价

通过预测杏石口路、西冉西街、德顺南路、西冉中路、街坊一路、街坊二路

实施后达到设计通行能力情景下对项目敏感建筑的贡献值，在叠加背景值的情况下预测值能够反映出整个周边交通环境对项目地块的影响。

(1)平面噪声预测结果

规划道路实施后，昼间、夜间噪声水平预测值等声级线见图 4-1、图 4-2，用地边界处的噪声预测结果见表 4-8。由预测结果可知，HD00-1408-0049 地块南边界处噪声预测值昼间满足《声环境质量标准》(GB3096-2008)中 4a 类标准限值要求、夜间超标 3.6dB(A)；其他边界处噪声预测值均达不到 1 类标准限值要求。

表 4-8 本项目用地边界处噪声预测结果 单位：dB(A)

边界	时段	贡献值	背景值	预测值	标准值	达标情况
HD00-1408-0034 地块东边界	昼间	61.8	51	62.1	55	超标 7.1
	夜间	52.6	43	53.1	45	超标 8.1
HD00-1408-0034 地块南边界	昼间	65.2	51	65.4	55	超标 10.4
	夜间	57.5	43	57.7	45	超标 12.7
HD00-1408-0034 地块西边界	昼间	64.3	51	64.5	55	超标 9.5
	夜间	55.8	43	56.0	45	超标 11
HD00-1408-0034 地块北边界	昼间	62.6	51	62.9	55	超标 7.9
	夜间	54.9	43	55.2	45	超标 10.2
HD00-1408-0049 地块东边界	昼间	63.4	43	63.4	55	超标 8.4
	夜间	57.3	39	57.4	45	超标 12.4
HD00-1408-0049 地块南边界	昼间	66.0	57	66.5	75	达标
	夜间	58.3	47	58.6	55	超标 3.6
HD00-1408-0049 地块西边界	昼间	66.3	43	66.3	55	超标 11.3
	夜间	58.2	39	58.3	45	超标 13.3
HD00-1408-0049 地块北边界	昼间	65.6	43	65.6	55	超标 10.6
	夜间	57.9	39	58.0	45	超标 13.0



图 4-1 昼间噪声水平预测值等声级线图



图 4-2 夜间噪声水平预测值等声级线图

(2)垂向噪声预测结果

规划道路实施后，昼间、夜间地块敏感建筑代表性楼层噪声预测值见表 4-9。HD00-1408-0049 地块南侧首排建筑 1 层、4 层昼间噪声预测值满足 4a 类标准，其他代表性楼层昼间、夜间的噪声预测值超过 4a 类标准；其他各首排建筑代表性楼层昼间、夜间噪声预测值超过 1 类标准。

根据《民用建筑隔声设计规范》(GB 50118-2010)中对于住宅外窗的空气隔声性能标准要求，HD00-1408-0034 地块东侧面向街坊一路、北侧面向德顺南路首排建筑安装隔声量不低于 25dB 的隔声窗，南侧面向西冉中路、西侧面向西冉西街首排建筑安装隔声量不低于 30dB 的隔声窗；HD00-1408-0049 地块东侧面向街坊二路、西侧面向西冉西街、北侧面向西冉中路首排建筑安装隔声量不低于 30dB 的隔声窗，南侧面向杏石口路首排建筑安装隔声量不低于 35dB 的隔声窗。安装相应等级的隔声窗后，各建筑物室内噪声预测结果均满足《建筑环境通用规范》(GB55016-2021)中室内噪声限值要求。

表 4-9 规划道路实施后交通噪声对项目建筑的噪声预测结果 单位: dB(A)

预测点			标准限值	贡献值	背景值	预测值	超标量	外窗隔声量	室内噪声		
									室内噪声	标准限值	达标情况
HD00-140 8-0034 地 块东侧临 街坊一路 首排住宅 楼	1 层	昼间	55	60.1	51	60.6	5.6	25	35.6	40	达标
		夜间	45	51.2	43	51.8	6.8		26.8	30	达标
	4 层	昼间	55	59.6	51	60.2	5.2		35.2	40	达标
		夜间	45	51.0	43	51.6	6.6		26.6	30	达标
	8 层	昼间	55	60.1	51	60.6	5.6		35.6	40	达标
		夜间	45	51.7	43	52.2	7.2		27.2	30	达标
HD00-140 8-0034 地 块南侧临 西冉中路 首排住宅 楼	1 层	昼间	55	64.7	51	64.9	9.9	30	34.9	40	达标
		夜间	45	56.7	43	56.9	11.9		26.9	30	达标
	4 层	昼间	55	64.0	51	64.2	9.2		34.2	40	达标
		夜间	45	55.8	43	56.0	11.0		26.0	30	达标
	8 层	昼间	55	64.0	51	64.2	9.2		34.2	40	达标
		夜间	45	55.7	43	55.9	10.9		25.9	30	达标
HD00-140 8-0034 地 块西侧临 西冉西街 首排住宅 楼	1 层	昼间	55	63.6	51	63.9	8.9	30	33.9	40	达标
		夜间	45	55.0	43	55.3	10.3		25.3	30	达标
	4 层	昼间	55	63.2	51	63.5	8.5		33.5	40	达标
		夜间	45	54.4	43	54.7	9.7		24.7	30	达标
	8 层	昼间	55	62.8	51	63.1	8.1		33.1	40	达标
		夜间	45	53.9	43	54.2	9.2		24.2	30	达标
HD00-140 8-0034 地 块北侧临 德顺南路 首排住宅	1 层	昼间	55	62.1	51	62.5	7.5	25	37.5	40	达标
		夜间	45	54.4	43	54.7	9.7		29.7	30	达标
	4 层	昼间	55	61.0	51	61.4	6.4		36.4	40	达标
		夜间	45	53.1	43	53.5	8.5		28.5	30	达标
	8 层	昼间	55	60.2	51	60.7	5.7		35.7	40	达标

预测点		标准限值	贡献值	背景值	预测值	超标量	外窗隔声量	室内噪声			
								室内噪声	标准限值	达标情况	
楼		夜间	45	52.1	43	52.6	7.6		27.6	30	达标
		昼间	55	63.1	43	63.1	8.1		33.1	40	达标
HD00-140 8-0049 地 块东侧临 街坊二路 首排住宅 楼	1层	夜间	45	56.2	39	56.3	11.3	30	26.3	30	达标
		昼间	55	64.0	43	64.1	9.1		34.1	40	达标
	4层	夜间	45	56.5	39	56.6	11.6		26.6	30	达标
		昼间	55	66.4	43	66.4	11.4		36.4	40	达标
	8层	夜间	45	58.7	39	58.7	13.7		28.7	30	达标
		昼间	55	66.2	57	66.7	达标		31.7	45	达标
HD00-140 8-0049 地 块南侧临 杏石口路 首排住宅 楼	1层	夜间	55	58.6	47	58.9	3.9	35	23.9	35	达标
		昼间	70	68.1	57	68.4	达标		33.4	45	达标
	4层	夜间	55	60.4	47	60.6	5.6		25.6	35	达标
		昼间	70	70.2	57	70.4	0.4		35.4	45	达标
	8层	夜间	55	62.6	47	62.7	7.7		27.7	35	达标
		昼间	55	66.3	43	66.4	11.4		36.4	40	达标
HD00-140 8-0049 地 块西侧临 西冉西街 首排住宅 楼	1层	夜间	45	58.3	39	58.4	13.4	30	28.4	30	达标
		昼间	55	66.5	43	66.5	11.5		36.5	40	达标
	4层	夜间	45	58.4	39	58.4	13.4		28.4	30	达标
		昼间	55	67.5	43	67.5	12.5		37.5	40	达标
	8层	夜间	45	59.4	39	59.5	14.5		29.5	30	达标
		昼间	55	64.8	43	64.8	9.8		34.8	40	达标
HD00-140 8-0049 地 块北侧临 西冉中路 首排住宅	1层	夜间	45	56.5	39	56.6	11.6	30	26.6	30	达标
		昼间	55	64.7	43	64.7	9.7		34.7	40	达标
	4层	夜间	45	56.3	39	56.4	11.4		26.4	30	达标
		昼间	55	65.1	43	65.1	10.1		35.1	40	达标

预测点			标准限值	贡献值	背景值	预测值	超标量	外窗隔声量	室内噪声		
									室内噪声	标准限值	达标情况
楼		夜间	45	56.6	39	56.7	11.7		26.7	30	达标

4.3 防治措施

根据《北京市环境噪声污染防治工作方案（2021-2025年）》（京生态文明办〔2021〕29号）文件要求，“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，应监督设计单位落实《民用建筑隔声设计规范》、《北京市住宅设计规范》，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必须满足规范要求，并督促建设单位按照《建筑环境通用规范》、《民用建筑工程室内环境污染控制规范》、《住宅项目规范》等要求，开展民用建筑竣工声学检测。”

根据相关法律、法规及规范要求，结合本项目声环境现状监测及影响预测结果，为降低周边交通噪声对本项目的影响，提出了优化布局、安装隔声窗、加强绿化建设等噪声污染防治措施，具体如下：

(1)未来土地二级开发中，应按照《建筑法》、《交通法》、《城市规划管理技术规定》等文件要求，针对不同等级道路的退线距离要求，做好建筑物规划设计。

(2)根据《建筑环境通用规范》、《民用建筑隔声设计规范》、《北京市住宅设计规范》、《住宅项目规范》等，本次评价地块住宅建筑规划设计阶段，在选择建筑的体形、朝向和平面布置时，应充分考虑噪声控制的要求，优化卧室的朝向及布局。

(3)住宅楼建设应落实《建筑环境通用规范》、《民用建筑隔声设计规范》、《北京市住宅设计规范》要求，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。

(4)根据《民用建筑隔声设计规范》、《建筑门窗空气声隔声性能分级及检测方法》要求，HD00-1408-0034 地块东侧面向街坊一路、北侧面向德顺南路首排建筑安装隔声量不低于 25dB 的隔声窗，南侧面向西冉中路、西侧面向西冉西街首排建筑安装隔声量不低于 30dB 的隔声窗；HD00-1408-0049 地块东侧面向街坊二路、西侧面向西冉西街、北侧面向西冉中路首排建筑安装隔声量不低于 30dB 的隔声窗，南侧面向杏石口路首排建筑安装隔声量不低于 35dB 的隔声窗。

(5)加强绿化，根据项目用地周边实际情况，加强地块四周及内部绿地设计工作。邻路地段采用乔灌草有机结合的绿化方案，乔木选用分枝点低、枝叶茂密的

阔叶树，高密度、交错种植，并高矮搭配，乔木之间种植常绿灌木，提高绿化对噪声的阻断和吸收衰减作用。

(6)建设单位在完成地块二级土地开发后，应按照《建筑环境通用规范》、《民用建筑工程室内环境污染控制规范》等要求，开展民用建筑竣工声学检测。

5 结论

本项目位于海淀区四季青镇，项目包含 2 个地块，HD00-1408-0034 地块规划为 070102 二类城镇住宅用地、HD00-1408-0049 地块规划为 070102 二类城镇住宅用地，总用地面积 6.93 公顷，建筑面积约 11.08 万平方米，建筑高度 24 米。本项目位于城市集中建设区，符合国家及地方产业政策要求，符合国土空间规划、街区控规要求，符合“三线一单”管控要求，不存在环境制约因素。

本项目建设后受到的道路交通噪声影响主要为公路噪声影响，包括现状杏石口路（城市主干路，规划为城市快速路）、西冉西街（街坊路，规划为城市支路）、德顺南路（街坊路，规划为城市支路），规划西冉中路（城市支路）、街坊一路（街坊路）、街坊二路（街坊路），周边规划道路与项目二级开发同步实施。

根据预测分析，在周边规划道路实施后，HD00-1408-0049 地块南边界处噪声预测值昼间满足《声环境质量标准》(GB3096-2008)中 4a 类标准限值要求、夜间超标 3.6dB(A)；其他边界处噪声预测值均达不到 1 类标准限值要求；HD00-1408-0049 地块南侧首排建筑 1 层、4 层昼间噪声预测值满足 4a 类标准，其他代表性楼层昼间、夜间的噪声预测值超过 4a 类标准；其他各首排建筑代表性楼层昼间、夜间噪声预测值超过 1 类标准；在安装相应等级的隔声窗后，各建筑物室内噪声预测结果均满足《建筑环境通用规范》(GB55016-2021)中室内噪声限值要求。

根据本项目声环境现状监测及影响预测结果，本次评价提出了规划阶段做好退线距离、设计阶段优化功能布局、建设阶段安装隔声窗，并加强地块四周及内部绿化等噪声污染防治措施，周边交通干线对项目内敏感建筑噪声污染基本可控。

附件 1 北京市海淀区发展和改革委员会《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）城中村改造项目核准的批复》（京海淀发改（核）〔2024〕73 号）



固定资产投资

2024 04041 7012 02982

北京市海淀区发展和改革委员会文件

京海淀发改（核）〔2024〕73 号

北京市海淀区发展和改革委员会 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）城中村改造项目核准的批复

北京四季创开文化发展有限公司：

你单位《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）城中村改造项目立项核准的请示》《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）城中村改造项目招标方案核准的请示》收悉。根据北京市规划和自然

- 1 -

资源委员会海淀分局《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）城中村改造项目征求规划国土意见的复函》（京规自海函〔2024〕526号）等相关文件，经研究，同意你单位实施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。现就有关核准事项批复如下：

一、建设地点：海淀区西冉、田村、常青片区。其中，西冉片区城中村改造范围为，北侧、东侧至西郊机场，西至旱河路，南至杏石口路。田村片区范围为，北至永定河路，南至阜石路，西至101铁路，东至玉泉路、田村路、田村东路一线。常青片区范围为，北至东冉新村、南至东冉村回迁房建设指挥部、西至常润路、东至常青园路。具体用地范围由规划自然资源管理部门确定。

二、规划用地：规划总用地面积约264.95万平方米（西冉片区用地面积约116.12万平方米，田村片区用地面积约142.50万平方米，常青片区用地面积约6.33万平方米），其中规划建设用地122.22万平方米，特交水建设用地18.12万平方米，非建设用地124.61万平方米。具体规划用地指标由规划自然资源管理部门核定。

三、规划建设规模及内容：建筑控制规模约134.68万平方米，其中西冉片区建筑控制规模约46.31万平方米，田村、常青片区建筑控制规模约88.37万平方米。建设内容为住宅及配套、社区服务、商业服务、市政基础设施建设等。具体建设规模指标

由规划自然资源管理部门核定。

四、工作内容：主要进行征地、拆迁、安置房建设和市政基础设施建设，经营性用地达到入市交易条件后入市交易。

五、投资估算及资金来源：总投资估算为 2009335.20 万元，所需资金全部由你单位筹措解决。

六、本批复附《建设项目招标方案核准意见书》1份，请项目单位据此依法开展招标工作。在建设项目实施过程中，确有特殊情况需要变更招标方案的，应当报区发展改革委重新核准。

七、本批复有效期 2 年。在有效期内未取得延期批复的，逾期自动失效。

请据此办理有关手续。

附件：建设项目招标方案核准意见书

北京市海淀区发展和改革委员会

固定资产投资专用章
2024年6月15日



附件

建设项目招标方案核准意见书

项目名称：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

项目建设单位：北京四季创开文化发展有限公司

	采购细项	单项合同估算金额	招标方式 (公开或邀请招标)	招标组织形式 (自行或委托招标)	不采用招标形式	备注
勘察	工程勘察	952.83	公开招标	委托招标		
设计	工程设计	6166.47	公开招标	委托招标		
施工	建安工程	288363.26	公开招标	委托招标		
	室外工程	27636.17	公开招标	委托招标		
监理	工程监理	4918.25	公开招标	委托招标		
设备	电梯、门窗等	28836.33	公开招标	委托招标		含在施工招标中
重要材料	钢筋、混凝土等	144181.63	公开招标	委托招标		含在施工招标中
其他	拆除等	26982.55	公开招标	委托招标		
	其他	1654315.68			√	
合计		2009335.20				

注意事项：

1. 根据《招标公告和公示信息发布管理办法》（国家发展改革委令第10号），依法必须招标项目的招标公告和公示信息应当在北京市公共资源交易服务平台、中国招标投标公共服务平台上发布。

2. 政府投资项目，项目单位应当将资格预审公告、招标公告、中标候选人公示、中标结果公示等信息在北京市公共资源交易服务平台（ggzyfw.beijing.gov.cn）上全过程公开。

3. 招标方案核准意见在本项目实施全过程有效。在项目实施过程中，如确有特殊情况需要变更已经核准的招标方案的，应当报我委重新核准。

北京市海淀区发展和改革委员会办公室

2024年6月15日印发

附件 2 北京市规划和自然资源委员会海淀分局《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）城中村改造项目多规合一初审意见的函》（京规自海函【2024】992 号）

北京市规划和自然资源委员会海淀分局

京规自海函〔2024〕992 号

北京市规划和自然资源委员会海淀分局 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 项目多规合一初审意见的函

北京四季创开文化发展有限公司：

你单位《关于申请北京市海淀区四季青镇西郊机场周边及沿线（西冉、田村、常青片区）城中村改造项目规划条件的请示》收悉。经研究，有关项目用地及规划意见如下：

依据市政府批复的《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》，（西冉、田村、常青片区）城中村改造项目位于海淀区四季青镇，规划总用地面积约 265 公顷。其中，西冉片区北侧、东侧至西郊机场，西至旱河路，南至杏石口路。田村片区北至永定河路，南至阜石路，西至 101 铁路，东至玉泉路、田村路、田村东路沿线。常青片区北至东冉新村、南至东冉村回迁房建设指挥部、西至常润路、东至常青园路。西冉田村安置房项目已取得“多规合一”协同平台初审意见的函〔京规自（海）初审函〔2024〕0085 号〕及立项手续〔京海淀发改（核）〔2024〕95

- 1 -

号]，特交水建设用地已报区政府同意，进行独立选址、独立立项后另行申报，扣除以上两部分用地后，本次申报用地面积约232公顷，其中规划建设用地约72公顷，代征道路约30公顷，代征绿地约7公顷，同步实施整理绿地约123公顷。具体位置、范围详见附图。地块编号、用地性质、用地规模等详见下表（具体以实际用地钉桩为准）：

序号	规划地块编号	用地性质	用地规模 (平方米)	控制高度 (米)	地上建筑规模 (平方米)	容积率	备注
西冉片区							
1	HD00-1408-0034	070102 二类城镇住宅用地	47827	24	76523	1.6	规划资金平衡地块；含1处末端营业网点、1处有线电视基站
2	HD00-1408-0036	080701 老年人社会福利用地	3788	24	6023	1.59	规划机构养老设施
3	HD00-1408-0037	080602 基层医疗卫生设施用地	3800	18	4978	1.31	规划社区卫生服务中心
4	HD00-1408-0038	120803 社会停车场用地	9999	12	2000	0.2	规划公用停车场

5	HD00- 1408- 0039	0801 机关团体 用地	10603	18	15374	1.45	规划户籍派出所及禁毒支队
6	HD00- 1408- 0040	09 商业服务业 用地	15927	24	31854	2	规划社区服务综合体；含1处 社区卫生健康监督所、1处社 区养老服务驿站、1处社区助 残服务中心、1处社区综合文 化室、1处室内体育设施、1 处末端配送场所、1处末端营 业网点、1处社区管理服务用 房、1处公共厕所、1处邮政 所、1处邮政支局、1处市场 所（工商食药所）、1处税务 所、1处菜市场、1处其他商 业服务、1处再生资源回收站
7	HD00- 1408- 0041	120802 公共交 通场站用地	10402	12	4161	0.4	规划公交首末站
8	HD00- 1408- 0042	080404 幼儿园 用地	5100	12	4080	0.8	规划12班幼儿园
9	HD00- 1408- 0043	1305 供热用地	6000	12	6000	1	规划综合能源站

10	HD00- 1408- 0044	1309 环卫用地	1200	12	480	0.4	规划综合垃圾站；含1处再生资源回收站
11	HD00- 1408- 0049	070102 二类城镇住宅用地	21237	24	33979	1.6	规划资金平衡地块；含1处室内体育设施、1处邮政所
12	HD00- 1408- 0050	080403 中小学用地	36446	24	29157	0.8	规划54班九年一贯制
13	HD00- 1408- 0051	0805 体育用地	9359	12	5615	0.6	规划小型全民健身中心
14	HD00- 1408- 0052	1310 消防用地	31375	18	26669	0.85	规划四合一消防站
15	代征道路用地	1207 城镇道路用地	82022	/	/	/	/
16	代征绿化用地	1401 公园绿地	48453	/	/	/	/
17	同步实施整理绿地	03 林地	597342	/	/	/	/

小计	/	/	940880	/	/	/	/
田村片区							
18	HD00-1412-0001	1302 排水用地	3113	7.5	1090	0.35	规划雨水泵站 1 处
19	HD00-1413-0001	0701 城镇住宅用地	32619	30	81221	2.49	/
20	HD00-2201-0003	0701 城镇住宅用地	84062	45	186618	2.22	/
21	HD00-2201-0004	0801 机关团体用地	4633	20	4540	0.98	/
22	HD00-2201-0005	1309 环卫用地	1207	12	1207	1	规划密闭式垃圾收集站 1 处
23	HD00-2201-0006	080404 幼儿园用地	3060	12	2815	0.92	/

24	HD00- 2201- 0007	080403 中小学 用地	19291	16	15433	0.8	规划（扩建）小学1处
25	HD00- 2201- 0008	080404 幼儿园 用地	3699	12	2848	0.77	/
26	HD00- 2201- 0009	0701 城镇住宅 用地	66544	27	137746	2.07	/
27	HD00- 2201- 0010	1504 文物古迹 用地	874	4	227	0.26	/
28	HD00- 2201- 0011	0701 城镇住宅 用地	21674	45	58953	2.72	/
29	HD00- 2201- 0012	0701 城镇住宅 用地	18695	42	43933	2.35	/
30	HD00- 2201- 0013	0701 城镇住宅 用地	23296	36	57308	2.46	/
31	HD00- 2201- 0014	080403 中小学 用地	29202	24	24238	0.83	规划（扩建）完全中学1处

32	HD00- 2201- 0015	0701 城镇住宅 用地	5349	16	7970	1.49	/
33	HD00- 2201- 0016	0701 城镇住宅 用地	20969	36	64794	3.09	/
34	HD00- 2201- 0017	1303 供电用地	10037	16	1405	0.14	/
35	HD00- 2201- 0018	090105 公用设 施营业网点用 地	1847	4	905	0.49	/
36	HD00- 2201- 0019	0701 城镇住宅 用地	29834	45	65635	2.2	规划社区卫生监督所 1 处、再 生资源回收站 1 处、末端营业 网点 1 处、社区管理服务用房 1 处、室内体育设施 1 处、社 区综合服务中心 1 处
37	HD00- 2201- 0020	080404 幼儿园 用地	3027	12	2422	0.8	规划 6 班幼儿园 1 处

38	HD00- 2201- 0021	0701 城镇住宅 用地	19899	45	43778	2.2	包含现状密闭式垃圾分类收集站1处, 规划末端配送场所1处、再生资源回收站1处、室内体育设施1处、社区管理服务用房1处
39	HD00- 2201- 0022	0701 城镇住宅 用地	19308	45	42478	2.2	规划社区养老服务驿站1处、社区综合文化室1处、邮政所1处
40	HD00- 2201- 0023	120803 社会停 车场用地	1695	12	339	0.2	规划社会停车场1处
41	HD00- 2201- 0024	120803 社会停 车场用地	4690	12	938	0.2	规划社会停车场1处、物流末端营业网点1处
42	HD00- 2201- 0025	1306 通信用地	1975	16	790	0.4	规划二级电信汇聚机房1处
43	HD00- 2201- 0026	13 公用设施用 地	9499	16	9499	1	/
44	HD00- 2201- 0027	1602 动态留白 用地	13788	/	/	/	/

45	HD00- 2201- 0028	0807 社会福利 用地	4713	24	9426	2.00	规划机构养老设施1处
46	HD00- 2201- 0029	0702 城镇社区 服务设施用地	2624	24	3149	1.2	规划社区会客厅1处，含社区 卫生服务（田丰）站1处、室 内体育设施1处、公共厕所1 处、社区综合文化室1处、邮 政所1处
47	HD00- 2201- 0030	1310 消防用地	3181	24	2545	0.8	规划二级消防站1处
48	HD00- 2201- 0031	1602 动态留白 用地	22864	/	/	/	/
49	代征道 路用地	1207 城镇道路 用地	182540	/	/	/	/
50	代征绿 化用地	1401 公园绿地	40447	/	/	/	/
51	同步实 施整理 绿地	03 林地、0102 水浇地、0201 果园、1402 防 护绿地	604611	/	/	/	/

小计	/	/	1313991	/	/	/	/
常青片区							
52	HD00-1409-0001	080404 幼儿园用地	6711	12	5369	0.8	规划 15 班幼儿园 1 处
53	HD00-1409-0002	0702 城镇社区服务设施用地	4788	12	3830	0.8	规划社区会客厅 1 处, 含社区卫生服务站 1 处、社区服务中心 1 处、社区养老服务驿站 1 处、再生资源回收站 1 处、街道综合文化中心 1 处、公厕 1 处
54	HD00-1409-0003	120802 公共交通场站用地	3301	12	2641	0.4	规划公交首末站 1 处
55	同步实施整理绿地	03 林地	32714	/	/	/	/
56	代征道路用地	1207 城镇道路用地	15789	/	/	/	/
小计	/	/	63303	/	/	/	/

总 计	/	/	2318174	/	/	/	/
--------	---	---	---------	---	---	---	---

其他涉及的相关事项:

1、根据你单位来函，项目同步实施整理绿地约 123 公顷，在已批复的规划综合实施方案中为防护绿地及林地等，仅实施拆迁腾退，不改变现状地类，不办理相关转建设用地手续，无需办理征占用林地手续。应就绿地相关内容征求园林主管部门意见，具体以园林主管部门意见为准。

2、考虑到《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》已获市政府批准同意，且该项目已取得《北京市海淀区发展和改革委员会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）城中村改造项目核准的批复》[京海淀发改（核）〔2024〕73号]，为推进城中村改造项目实施建设，请你单位进一步做好分区规划维护相关工作，尽快启动办理城中村改造项目的前期相关手续。

特此函告。

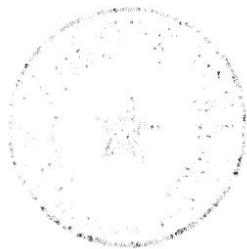
附件：项目附图

北京市规划和自然资源委员会海淀分局

2024年11月15日

（联系人：上官晴；联系电话：67412411）





HCXK/CX28-02 (1.1)

报告编号: H260312236a



检测报告

委托单位: 北京四季创开文化发展有限公司

检测类别: 委托检测

样品类别: 噪声

报告日期: 2026年03月17日

北京华成星科检测服务有限公司
Beijing Huacheng Xingke Testing Service Co., Ltd



检测信息

受检单位(项目)名称		西冉片区 HD00-1408-0034 地块、HD00-1408-0049 地块声环境质量监测		
受检单位地址		北京市海淀区四季青杏石口 23 号 8 号楼三层 303		
样品来源	现场采集	样品状态	---	
采样日期	2026.03.12-2026.03.13	检测日期	2026.03.12-2026.03.13	
样品编号	---			
类别	检测项目	检出限	检测标准(方法)	主要检测仪器及编号
噪声	环境噪声	/	《声环境质量标准》/GB 3096-2008	多功能声级计 AWA5688、YQ-216/304 声校准器 AWA6022A、YQ-263
备注	---			
以下空白				

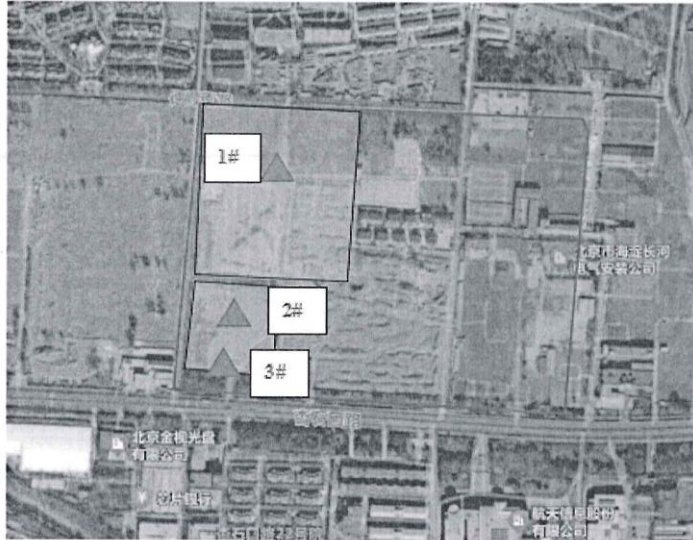


检测结果

1、噪声的检测结果

检测时间		检测结果 dB(A)		
		1#	2#	3#
2026.03.12	昼间	50	43	57
		51	42	56
	夜间	42	39	47
		43	38	46
2026.03.13	昼间	51	40	56
		51	32	57
	夜间	41	38	47
		42	39	47

监测点位图:



报告编制人:	田雨	授权签字人:	南红利
审核人:	在玉香	签发日期:	2026年03月17日

以下空白

北京市海淀区四季青镇西郊机场周边及沿线（西冉、田村、常青片区）城中村改造项目西冉片区（HD00-1408-0034 地块、HD00-1408-0049 地块）噪声环境影响分析报告审核咨询意见

2026年3月18日，北京市海淀区四季青镇西郊机场周边及沿线（西冉、田村、常青片区）城中村改造项目建设单位北京四季创开文化发展有限公司邀请3名专家组成专家组（名单附后），对中盛润达（北京）环保科技发展有限公司编制的《北京市海淀区四季青镇西郊机场周边及沿线（西冉、田村、常青片区）城中村改造项目西冉片区（HD00-1408-0034 地块、HD00-1408-0049 地块）噪声环境影响分析报告》（以下简称“分析报告”）开展技术审核咨询，形成意见如下：

一、项目基本情况

北京市海淀区四季青镇西郊机场周边及沿线（西冉、田村、常青片区）城中村改造项目西冉片区（HD00-1408-0034 地块、HD00-1408-0049 地块）位于北京市海淀区四季青镇，规划总用地面积约6.93万m²，规划性质为二类城镇住宅用地，其中HD00-1408-0034 地块规划用地面积4.8万m²、规划建筑面积7.68万m²、建筑高度24m，HD00-1408-0049 地块规划用地面积2.13万m²、规划建筑面积3.4万m²、建筑高度24m。

HD00-1408-0034 地块东侧规划为街坊一路（街坊路），南侧规划为西冉中路（城市支路），西侧为现状西冉西街（城市支路），北侧为现状德顺南路（城市支路）；HD00-1408-0049 地块东侧规划为街坊二路（街坊路），南侧隔规划林地（HD00-1408-0045 地块）为现状杏石口路，西侧为现状西冉西街（城市支路），北侧规划为西冉中路（城市支路）。HD00-1408-0049 地块与现状杏石口路相距约65m，杏石口路规划实施西外大街西延工程，主路规划为城市快速路，辅路规划为城市次干路。

二、项目总体意见

分析报告对北京市海淀区四季青镇西郊机场周边及沿线（西冉、

田村、常青片区) 城中村改造项目西冉片区 (HD00-1408-0034 地块、HD00-1408-0049 地块) 开展了声环境质量现状监测和交通噪声影响预测, 重点为杏石口路实施西外大街西延工程后的噪声影响, 对两个地块规划建设提出了优化布局、安装隔声窗等噪声污染防治措施, 结论总体可信, 周边交通噪声源对西冉片区 (HD00-1408-0034 地块、HD00-1408-0049 地块) 内规划环境敏感建筑的噪声污染基本可控。

三、环境管理要求

1、项目地块的规划实施须落实分析报告中提出的各项噪声污染防治措施, 住宅建筑室内噪声级应满足《建筑环境通用规范》《北京市住宅设计规范》等标准的要求。

2、HD00-1408-0049 地块南侧首排规划建设的住宅, 其外墙、外门窗的空气声隔声性能指标应满足《建筑环境通用规范》《住宅项目规范》等标准中建筑声环境的规定, 并作为建筑验收条件, 不符合标准要求的, 不得通过验收、交付使用; 具体要求为在临杏石口路一侧住宅室外门窗的计权隔声量与交通噪声频谱修正量之和 (R_w+C_{tr}) 不应小于 35dB, 其他外门窗不应小于 30dB。

3、在项目地块房地产后期开发销售阶段, 开发建设主体须对地块周边交通噪声污染源、声环境质量现状及相关噪声污染防治措施, 以不利因素方式进行明示, 重点为与杏石口路的位置关系和隔声窗的实施。

4、杏石口路快速化改造的实施阶段, 应将 HD00-1408-0049 地块纳入关注的环境保护目标, 工程采取减少振动、降低噪声的措施, 符合有关交通基础设施工程技术规范及标准要求。

5、加强地块内绿化指标要求, 对 HD00-1408-0045 地块内种植高大林木, 进一步降低交通噪声影响。

专家组: 江峰 孙晓宇 冯

2026年3月18日

附件：

北京市海淀区四季青镇西郊机场周边及沿线（西冉、田村、常青片区）城中村改造项目西冉片区
(HD00-1408-0034 地块、HD00-1408-0049 地块) 噪声环境影响分析报告审核咨询专家组名单

序号	姓名	单位	职位/职称	签字
1	王旭	北京市生态环境保护科学研究院	副研	
2	孙晓宇	中环联新（北京）环境保护有限公司	高工	孙晓宇
3	江楠	北京市生态环境保护科学研究院	正高工	