

北京市规划和自然资源委员会 石景山分局

京规自（石）初审函〔2026〕0007号

北京市规划和自然资源委员会石景山分局 关于石景山区苹果园交通枢纽商务区土地一级 开发项目 631-1 地块市政交通规划综合方案 “多规合一”初审意见的函

北京燕金源置业有限公司：

你单位《关于石景山区苹果园交通枢纽商务区土地一级开发项目 631-1 地块市政交通规划综合方案申请进入“多规合一”平台的请示》及所报同步规划统筹实施任务清单已收悉。经研究，现将有关意见函告如下：

一、配套市政道路、市政管线方案

配套道路工程方案及配套市政工程方案详见京规自基础策划（石）函〔2022〕0012号、京规自基础策划（石）函〔2024〕0014号文。本次是按照《关于建立商品住宅项目周边配套设施

承诺兑现机制的通知》（京发改〔2025〕593号）的相关要求，对地块投用所必需的市政配套项目清单及建设时序进行补充。

二、初审意见

1. 请建设单位、设计单位依据上述已取得的意见继续深化方案，推进许可手续办理，加快实施。

2. 请建设单位按照《石景山区苹果园交通枢纽商务区土地一级开发项目 631-1 地块周边市政交通设施承诺清单》时序要求，加快推进相关配套道路、市政管线规划及建设工作，并积极协调涉及到的实施主体同步开展相关工作，保障市政交通基础设施同步投入使用条件。

3. 请建设单位商城市管理委员会和各管线专业公司，按照“先地下、后地上”的原则统筹建设时序，确保各类市政管线均随道路工程同步建设。

4. 请建设单位、各管线专业公司充分结合道路断面布置，深化检查井布置，杜绝出现“骑沿井”现象。

三、其他相关告知事项

1. 区生态环境局意见：项目施工过程中涉及土石方等易产生扬尘的工序，为降低项目施工过程中对周边大气环境的扰动，现提出以下建议：一是施工过程中要严格遵守绿色施工要求，提前规划设计，做好施工过程中的同步降尘工作，减少施工扬尘；二是渣土运输等应提前规划路线，尽量避开环境敏感点，避免带泥上路、遗洒等扬尘问题；三是施工机械要使用新能源非道路移动机械；

四是各类运输车辆尽量使用国六或新能源货车；五是强化基坑气膜使用。在项目设计、审核、施工等环节推广使用温拌沥青，推动新建公路和城市道路基本应用温拌沥青。依据立项批复的建设内容，按照生态环境部《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021年版）》、《〈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）》，编制相应类别的环评文件。需编制环境影响评价报告书、报告表类的项目，应报有审批权限的环保部门审批。项目应采取有效的噪声污染防治措施，减缓环境影响。

2. 区文化和旅游局意见：该项目范围内无国家、省、县级文物保护单位以及未定级不可移动文物，且范围内不涉及文物保护范围及建设控制地带。此项目范围未在地下文物埋藏区范围内。按照《北京市地下文物保护管理办法》等文件要求，建设单位、施工单位、监理单位在施工过程中发现地下文物遗存，应立即采取有效保护措施并通知北京市石景山区文化和旅游局。

3. 区城市管理委意见：在项目工程建设前需办理临时用水指标审批；应在竣工验收前办理的事项建设项目节水设施备案。规划区应严格按照《北京市节水条例》要求落实节水措施，优先选择高效节水器具，禁止使用明令淘汰的用水产品，切实落实节水设施“三同时”制度。

4. 区交通支队意见：严格按照道路红线规划实施，不能出现因拆迁等问题侵占道路通行宽度。如发生上述情况，交管部门将无法验收。

5. 市燃气集团意见：在 631-1 地块东侧苹果园加密一路下有已通气 De200 中压 A 燃气管线及其支线，可为该项目提供气源。上述管线已带气，请建设单位在建设过程中确保带气管线安全运营。如在燃气管线保护范围内施工，需各方共同制定燃气管线保护方案，签订施工配合单，开挖前需开挖探坑，确定燃气管线准确位置及埋深，防止发生施工破坏燃气管线事件，确保燃气管线运营安全。如预留支线位置无法满足地块接入需求，须由管线建设单位提出规划变更，变更批准后到燃气五分公司办理切改线手续更改支线位置。请地块建设单位充分考虑建设用时，尽早到燃气五分公司报装。

专此函达。

附件：石景山区苹果园交通枢纽商务区土地一级开发项目
631-1 地块周边市政交通设施承诺清单

北京市规划和自然资源委员会石景山分局

2026 年 5 月 18 日



石景山区苹果园交通枢纽商务区土地一级开发项目1604-631-1地块周边市政交通设施承诺清单

项目内外	项目类型	建设道路及范围	建设内容	规格	工程量(米)	投资(万元)	资金来源	实施主体	立项日期	开工日期	竣工日期
本项目外	道路建设 (含路基、路面、绿化、交通工程、路灯)	加密一路(加密三路~琅山路)	街坊路	15米红线宽度	260	598.3	一级开发	北京燕金源置业有限公司	已立项	已开工	已竣工
		加密二路(加密一路~苹果园大街)	街坊路	15米红线宽度	301	699.9	一级开发	北京燕金源置业有限公司	已立项	已开工	已竣工
		加密三路(金顶东路~加密一路)	街坊路	15米红线宽度	250	574.86	一级开发	北京燕金源置业有限公司	已立项	已开工	已竣工
	线型工程	加密一路(琅山路~加密二路)	雨水	d500	68	45	一级开发	北京燕金源置业有限公司	已立项	已开工	已竣工
			雨水	d800	52	50	一级开发	北京燕金源置业有限公司	已立项	已开工	已竣工
			污水	d400	46.5	30	一级开发	北京燕金源置业有限公司	已立项	已开工	已竣工
			给水	DN300	424.8	60	一级开发	北京燕金源置业有限公司	已立项	已开工	已竣工
			燃气	DN200	433	55	一级开发	北京燕金源置业有限公司	已立项	已开工	已竣工
			电力	12φ150+2φ150	417	671	一级开发	北京燕金源置业有限公司	已立项	已开工	已竣工
			信息	10K	125	22.5	企业自筹	北信基础	已立项	已开工	已竣工
		有线电视	2K	125	5	企业自筹	北信基础	已立项	已开工	已竣工	
		加密二路(加密一路~苹果园大街)	雨水	d1200	194	111.72	一级开发	北京燕金源置业有限公司	已立项	已开工	已竣工
			污水	d400	191	73.32	一级开发	北京燕金源置业有限公司	已立项	已开工	已竣工
			给水	DN300	215	120.4	一级开发	北京燕金源置业有限公司	已立项	已开工	已竣工
			热力	DN125~DN200	236	1300	一级开发	北京燕金源置业有限公司	已立项	已开工	已竣工
			燃气	DN200	199	35	一级开发	北京燕金源置业有限公司	已立项	已开工	已竣工
			信息	10K	190	34.2	企业自筹	北信基础	已立项	已开工	已竣工
			有线电视	2K	190	7.6	企业自筹	北信基础	已立项	已开工	已竣工
		总计				4493.8					