



固定资产投资

2025 12001 7001 06204



固定资产投资项目

2509-110114-04-05-974066

北京市交通委员会

京交函〔2026〕167号

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

市规划自然资源委:

我委收到北京铭嘉房地产开发有限公司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申请。该项目位于昌平新城东区 CP00-1101 街区,西起文创路,东至双营西路,北起景平街,南至景荣街。项目规划用地性质为行政办公用地(A1)、小学用地(A332)、医疗卫生用地(A5)、社区综合服务设施用地(A8)、其他类多功能用地(F3)、城市轨道交通用地(S22)、待深入研究用地(X)、公园绿地(G1)和城市道路用地(S1)。项目总用地面积 33.35 公顷,其中建设用地面积 23.27 公顷(行政办公用地 1.55 公顷、小学用地 2.81 公顷、医疗卫生用地 0.40 公顷、社区综合服务设施用地 0.80 公顷、其他类多功能用地 16.29 公顷、城市轨道交通用地 0.12 公顷、待深入研究用地 1.30 公顷),代征城市公共用地面积 10.08 公顷(绿地 6.04 公顷、道

路 4.04 公顷)，地上建筑面积 43.76 万平方米（行政办公 2.14 万平方米、小学 2.25 万平方米、医疗卫生 0.40 万平方米、社区综合服务设施 0.80 万平方米、其他类多功能 38.17 万平方米）。项目建筑性质及规模符合《昌平新城东区 CP00-1101-0051 等地块（十期一级开发）规划综合实施方案》及其批复（昌政字〔2026〕1 号）。

2023 年，项目所处街区向我委申请过区域交通评估审查，我委正式出具了区域交通评估意见（京交函〔2023〕1335 号）。与街区控规阶段项目，项目用地性质及布局均有较大调整，地上建筑规模增加 1.92 万平方米。

经评议，具体意见如下：

一、公路安全保护规定

项目南侧景荣街为公路，两侧用地应符合《公路法》和《公路安全保护条例》相关规定。

二、轨道交通相关要求

项目紧邻轨道交通昌平线和南邵地铁站，在开发建设中应严格落实《北京市轨道交通运营安全条例》第十八条、第十九条、第二十条相关要求，保证轨道交通运营安全。

三、交通设施调整

（一）根据《北京市昌平区人民政府关于商请支持昌平新城东区十期土地一级开发项目交通影响评价审批有关事宜的函》，项目用地原规划 0.63 公顷的公交首末站调整至 CP00-1201 街区

景旺街与双营西路交叉口东北侧，用地面积和规模不变。鉴于调整后公交场站位于 1101 街区外，场站服务范围和线路组织产生变化，建议结合街区公交出行需求、规划线路及站点和场站分布等相关情况，进一步细化合并后公交场站服务保障能力和范围，确保对本项目公交服务保障能力不降低。

（二）原规划 1.58 公顷复合利用的公交枢纽拆分实施，其中 0.69 万平方米位于 CP00-1101-0063 地块内，与项目同期实施，剩余部分与 CP00-1101-0067 地块复合，待用地规划稳定后一并实施。建议进一步明确拆分后各复合用地的规划用途和使用功能，合理安排交通功能布局。

（三）建议合理安排公交场站建设时序，细化实施路径。结合公交场站“区建企租”新模式，加强公交场站与周边地块融合设置、复合利用，并将公交功能纳入供地条件，保障公交场站功能顺利落地。

四、建设地块交通设施要求

项目周边同期实施的交通设施、内部道路、机动车出入、地下车库、停车位等建设要求原则上应按《昌平新城东区十期土地一级开发项目交通设施要求》（附件）进行落实。如确需调整，应当另行开展交通影响评价审查。

五、规划指标

在分别按要求落实上述交通设施，并解决好项目内外部交通组织的基础上，项目建筑性质及规模应按《昌平新城东区

CP00-1101-0051 等地块（十期一级开发）规划综合实施方案》
及其批复（昌政字〔2026〕1号）严格控制。

专此函达。

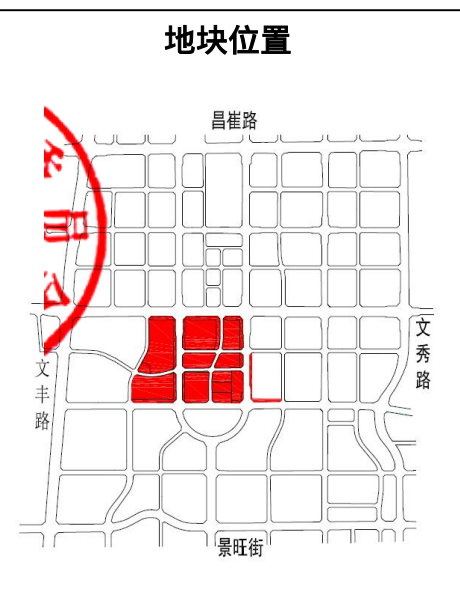
附件：昌平新城东区十期土地一级开发项目交通设施要求



（联系人：袁野；联系电话：55530668）

抄送：昌平区政府、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交通设施要求



交通分析

地块编号	用地性质	用地面积 (公顷)	容积率	机动车出入口数量	机动车允许 开口位置
CP00-11.01-0052	其他类多功能	5.28	2.2	≤ 3	西侧/南侧/街坊路
CP00-11.01-0053	医疗卫生	0.40	1	≤ 1	南侧/西侧
CP00-11.01-0054	其他类多功能	3.83	2.55	≤ 2	西侧/北侧
CP00-11.01-0057	其他类多功能	3.73	2.06	≤ 2	南侧/街坊路
CP00-11.01-0060	小学	2.81	0.8	≤ 2	东侧/北侧
CP00-11.01-0062	其他类多功能	2.08	2.4	≤ 2	南侧/西侧
CP00-11.01-0063	其他类多功能	1.37	3	≤ 3	南侧/西侧/北侧
CP00-11.01-0065	行政办公	0.80	0.8	≤ 1	北侧/街坊路
CP00-11.01-0066	社区综合服务设施	0.80	1	≤ 1	西侧/街坊路
CP00-11.01-0068	行政办公	0.75	2	≤ 1	西侧
CP00-11.01-0067	待深入研究	1.30	-	-	-

同期实施的交通设施	周边道路和街坊路应按规划与项目同期实施，并完善相关交通工程设施。
内部道路	1. 各地块内部原则上应形成环路，双向组织交通路面宽度应不小于 6 米，单向组织交通路面宽度应不小于 5 米。 2. 内部道路应按照人车分离原则组织交通，确保机动车和行人交通组织安全顺畅。
机动车出入	1. 各地块机动车出入口原则上应设置在低等级道路上，机动车出入口数量和位置应符合《交通分析》和图中相关要求。 2. 各地块在城市支路和街坊路上的开口位置不得设于道路交叉口渠化段，并满足与相邻交叉口道路红线交点距离要求：城市干路应不小于 50 米，支路应不小于 30 米。
落客区及集散空间	1. 应按照《北京市机动车停车条例》第十九条和《交通枢纽学校医院上落客区规划设计指导性图集》（京规自发〔2019〕34 号）的相关要求，在 CP00-1101-0060 地块（小学用地）内设置落客区，用于机动车临时停靠上下乘客，并与主体工程同步交付使用。 2. 按照《中小学校设计规范》要求，CP00-1101-0060 地块人行主要出入口应向校内退让，形成学校门前的交通缓冲场地和人行集散空间，保证学校师生进出安全和周边交通组织顺畅。 3. CP00-1101-0060 地块不应在西侧中安西路（主干道）上设置主要人行出入口。
地下车库	1. 各地块应结合建筑布局、内部道路和内外部交通组织流线设置地下车库，地下车库出入口数量和车道数应符合《车库建筑设计规范》（JGJ 100-2015）的相关要求。 2. 各地下车库出入口之间净距应不小于 15 米，距离项目对外机动车出入口不小于 7.5 米。
停车位	1. 公共建筑的机动车停车位应按照《公共建筑机动车停车配建指标》（DB11/T 1813-2020）三类区的指标进行配建，位于轨道交通站点地面出入口 500 米范围内的公共建筑，其停车位配建指标可按相关要求折减。停车位应为普通自走式停车位，并按《电动汽车充电基础设施规划设计标准》（DB11/T 1455-2025）建设充电基础设施或预留安装条件。 2. 非机动车停车位应按《北京市非机动车停车设施规划布局导则》进行配建。