

北京市规划和自然资源委员会昌平分局

京规自（昌）供审函[2026]0009号

关于昌平区小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项目 CP00-1802-0006 地块供地项目 “多规合一”协同平台审核意见的函

北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心：

按照北京市规划和自然资源委员会《关于优化完善招拍挂项目用地清单制有关工作要求的函》（京规自函〔2022〕1267号）及有关法律法规的相关要求，经多规合一平台审议，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. 本次拟供应地块位于昌平区小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项目范围内，项目四至为：东至小沙河村东路，西至小沙河村中路，南至 CP00-1802-0007、0008 地块，北至小沙河村北街，详见附图（附件）及《建设工程规划用地测量成果报告书》（2026 规自（昌）测字 0047 号）。

2. 土地储备供应用地的规划地指标详见下表：

序号	规划地块编号	用地性质	用地规模 (平方米)	容积率	地上建筑 规模 (平方米)	建筑高度 (米)	绿地率 (%)	备注
1	CP00- 1802-0006	R2 二类 居住用地	31677.223	1.2	38012	24 (局部 36)	30	
	总计		31677.223		38012			
备注: 1. 路名以最终审批为准。 2. 二类居住用地绿地率按照《住宅项目规范》(GB55038-2025)和《北京市绿化条例》等相关要求执行。								

3. 本项目符合《昌平分区规划（国土空间规划）（2017 年—2035 年）》，位于分区规划确定的城镇建设用地范围内。根据《自然资源部关于进一步做好用地用海要素保障的通知》（自然资发〔2023〕89 号）要求，经依法批准的国土空间规划（含土地利用总体规划）确定的城市和村庄、集镇建设用地范围内的建设项目，可不进行建设项目用地预审。

4. 本项目拟按照招拍挂方式供地，不得擅自改变规划和土地用途。

二、建设规划要求

1. 建筑退让距离：应满足《北京地区建设工程规划设计通则》（2003 年试行）的要求。退让规划用地边界最小距离及退让规划道路红线最小距离以审定方案为准。

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

3. 关于规划指标方面的要求：各项规划指标中容积率、地上建筑规模、建筑控制高度要求为上限，绿地率控制要求为下限。

4. 项目建设应按照《北京市居住公共服务设施配置指标实施意见》（京政发〔2025〕25号）、《北京市新建商品住宅小区住宅与市政公共基础设施、公共服务设施同步支付使用管理暂行办法》（京建法〔2007〕99号）有关要求，按照“查漏补缺、先批设施、后批住宅”的原则，确保街区级、社区级居住公共服务设施与住宅建设同步实施，其中社区综合管理服务类、教育类、医疗卫生类公共服务设施应在住宅总规模完成50%前，其他公共服务设施应在住宅总规模完成80%前完成建设，并同步验收、同步交付使用。

5. 关于项目方案：参照《北京市控制性详细规划导则》要求，超过85%的建设用地的建筑高度指标上限应小于等于24米，剩余15%的建设用地的建筑高度可突破至36米，户型方面使用“好房子”政策，打造高端社区。按照《北京市住宅适老化设计规范》（DB11/T2173-2023）相关要求，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。

居住区设计可通过设置抬板平台的方式，充分利用地上地下立体空间。抬板平台以下的各项居住公共服务设施、市政基础设施、停车、及其门厅走道、垂直交通空间、设备用房等功能，在层高、通透性等满足规划要求的前提下，可视同地下面积，不计入规划条件中的地上建筑规模。

设置抬板平台以下的地上空间可根据社区实际需求，设置经营性空间与非经营性空间。非经营性空间按划拨方式供应，经营性空间视作地下空间出让，并开展后续各项工作。

具体以出台的抬板政策为准。

三、市政与基础设施规划要求

1. 关于项目规划道路、绿地等同步实施公共用地的要求：拟供地块周边涉及 4 条市政道路，其中 1 条次干路为小沙河村南街，3 条支路分别为小沙河村中路、小沙河村东路和小沙河村北街，均已开工，上述道路建设均由未来城置汇公司负责实施移交。项目周边绿地，拟由区园林局实施。

2. 根据项目建设要求，商各相关行业部门落实供水、供电、供燃气、雨水、污水、再生水、信息管线等市政基础设施条件。

四、交通规划要求

1. 与外部交通衔接的主要出入口方位：原则上应设置在低等级城市道路上，准确开口位置以审定设计方案为准。

2. 停车泊位：应满足《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》（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）有关规定并结合交通影响评价确定，以最终审定设计方案为准。

3. 关于交通方面的要求：建议按照北京市交通委员会《关于北京市昌平区小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项目交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2020〕1494号）的有关要求开展相关工作。

五、其他规划要求

1. 关于绿化环境规划方面的要求：如有古树名木，应符合《北京市古树名木保护管理条例》《〈北京市古树名木保护管理条例〉实施办法》相关规定。如有胸径30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。

2. 关于文物保护方面的要求：按照《北京市地下文物保护管理办法》第九条之规定，符合下列条件之一的建设工程，应当进行考古调查、勘探：位于地下文物埋藏区；旧城之内建设项目总

用地面积一万平方米以上；旧城之外建设项目总用地面积二万平方米以上；法律、法规和规章规定的其他情况。

3. 关于涉水事项的要求：项目应按照《北京市水务局关于昌平区小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项目涉水事项论证报告的审查意见》（京水行许字〔2020〕504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。在符合《新建居住项目供电设施地下设置防涝风险评估、审查的指导意见》、《地下配电站室建设技术细则》等相关文件要求的情况下，可将供电设施在地下设置。

4. 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）、《海绵城市雨水控制与利用工程设计规范》（DB11/685-2021）的有关要求执行。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。并确保雨水控制与利用规划和设计，与主体建设工程同时施工、同时投入使用。

5. 关于公用充电设施方面的要求：应按照市发展改革委等 4 个部门《关于印发北京市新能源小客车公用充电设施投资建设管理办理（试行）的通知》（市发改规〔2015〕2 号）和北京市政府印发的《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》（京政办发〔2017〕36 号）和市规自委、市市场监督管理局联合发布的《电动汽车充电设施规划设计标准》（DB11/T1455-2025）的有关要求建设充电设施或预留建设安装条件。

6. 关于人防方面的要求：人防工程配建面积及功能设置应符合《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》（京民防发〔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》（京民防发〔2020〕107 号）及《昌平区人民防空分区规划（2021 年-2035 年）》等文件要求，具体指标及功能要求最终以人防部门审定意见为准。

7. 关于节能方面的要求：本项目应优化建筑设计，统筹考虑能源供应及利用方案，选用高效节能环保设备，完善能源管理措施，控制能源消费总量及碳排放数量。建设项目应采用绿色照明

技术、供暖锅炉系统节能技术、空调系统节能技术、电机系统节能技术、高温空气燃烧技术、热泵技术、太阳能利用技术、雨洪利用技术、节水器具及节水控制技术等节能节水、减排技术，并在设计说明中做出专门说明。

8. 关于抗震设防方面的要求：按照市地震局相关要求，本项目可不开展地震安全性评价，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。按照 GB18306-2015《中国地震动参数区划图》及相关设计规范进行抗震设防。

9. 关于绿色建筑的要求：应遵照北京市政府《关于全面发展绿色建筑推动生态城市建设的意见》《北京市建筑绿色发展条例》《昌平区建筑绿色发展三年行动方案(2023-2025 年)》的有关要求执行，以及《昌平区沙河镇 CP00-1802-0005 ~ 0009 地块绿色低碳指标体系》执行，其中 CP00-1802-0006 地块绿色建筑星级不低于二星级。装配式建筑应按照《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）及市住房城乡建设行政主管部门的相关要求执行。

10. 关于环保方面的要求：应严格对照《〈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)》依法依规办理相关环保手续。

11. 关于环境噪声污染防治要求：项目周边临近交通干线，应根据《中华人民共和国噪声污染防治法》、国家声环境质量和民用建筑隔声设计相关标准，合理确定建设布局、划定建筑物与交通干线等的防噪声距离。同时需严格落实《小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项目 CP00-1802-0005、CP00-1802-0006、CP00-1802-0008 地块噪声环境影响咨询报告函审意见》所提各项噪声污染防治措施，以确保敏感点声环境质量满足相应声环境功能区标准要求。

12. 同步撤销《关于昌平区小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项目 CP00-1802-0005 等地块 R2 二类居住用地、A6 社会福利用地、A33 基础教育用地供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（昌）供审函[2024]0005号）中 CP00-1802-0006 地块的规划指标及相关要求。

专此函达。

附件：附图

北京市规划和自然资源委员会昌平分局

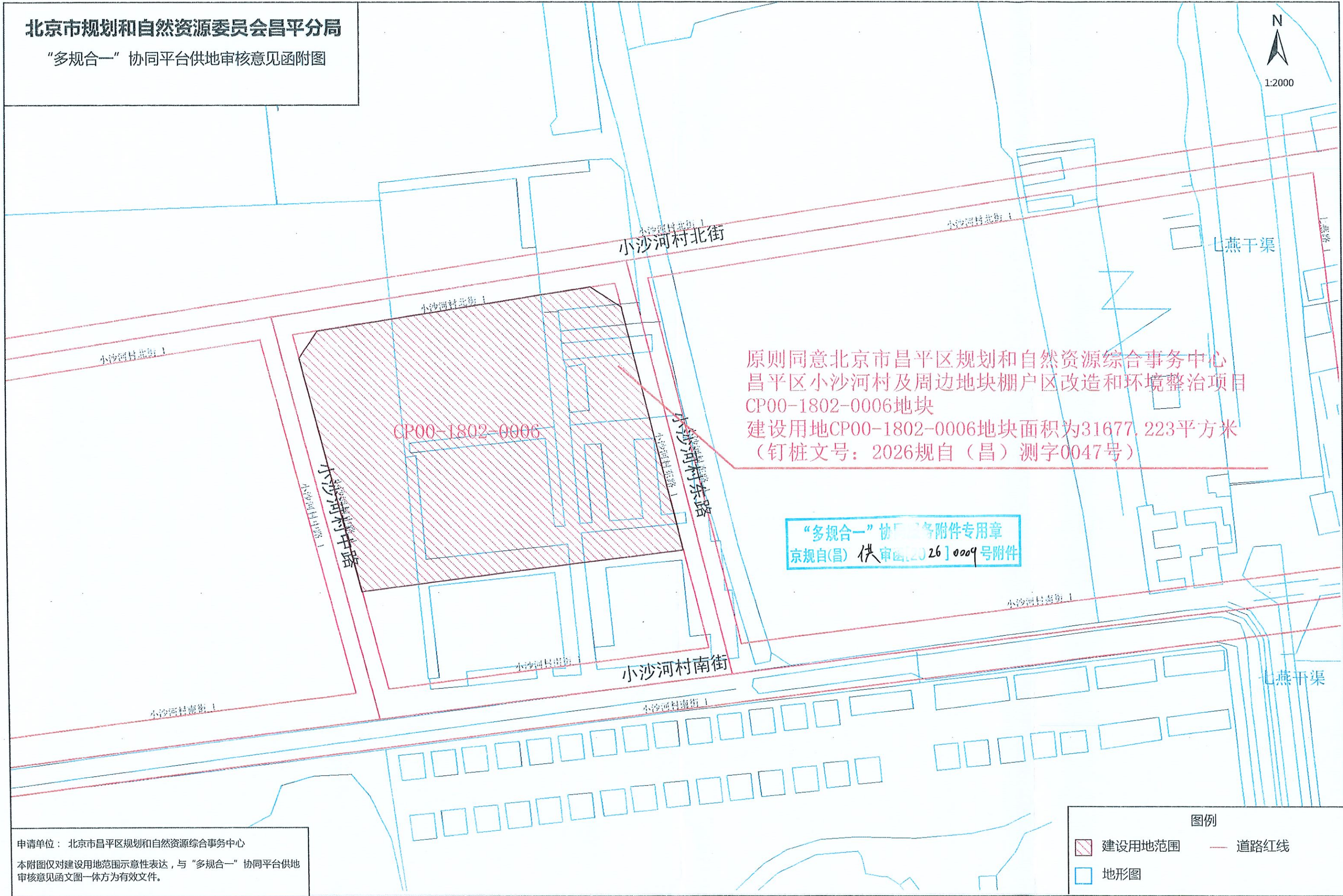
2026 年 8 月 25 日

北京市规划和自然资源委员会昌平分局

“多规合一”协同平台供地审核意见函附图



1:2000



申请单位：北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心
本附图仅对建设用地范围示意性表达，与“多规合一”协同平台供地审核意见函文图一体方为有效文件。