

北京市规划和自然资源委员会通州分局

京规自（通）供审函[2026]0004 号

北京市规划和自然资源委员会通州分局 关于北京市通州区宋庄镇 TZ01-0101-0001 地块 R2 二类居住用地、TZ01-0101-0002 地块 B1 商业用地“多规合一”协同平台 审核意见的函

北京市通州区规划和自然资源委员会综合事务中心：

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

（一）土地储备供应用地位置、范围：位于通州区宋庄镇，四至为东至葛渠路，南现状榆滨一街，西至现状绿地，北至老河湾，详见附图及钉桩（2026 规自（通）测字 0054 号）。

（二）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	TZ01-0101-0001	070102 二类城镇住宅用地	54995.921	18	1.05	57745.71705	开闭站1座,占地面积300平方米,建筑规模600平方米,需配建在地上;物业服务用房,建筑面积150平方米,需配建在地上;社区综合服务用房,建筑面积150平方米,需配建在地上;配电室1处,建筑面积150平方米,需配建在地上;分布式能源站1座,可独立占地,占地面积500平方米,也可在符合相关规范要求的前提下结合建筑设置,实际面积以满足功能需求为准;综合通信设备间,建筑面积10平方米,可设置在地下;有线电视光电转换间,建筑面积4平方米,可设置在地下;电缆分界室,建筑面积25平方米,可设置在地下;便民菜店,建筑面积100平方米,可设置在地下;便利店,建筑面积50平方米,可设置在地下;快递服务站,建筑面积20平方米,可设置在地下。
2	TZ01-0101-0002	0901 商业用地	17618.999	18	1.05	18499.94895	需配建电信机房1处,建筑面积不小于50平方米,可设置在地下;有线电视三级机房1处,建筑面积不小于30平方米,可设置在地下;社会公厕1处,建筑面积不小于70平方米,可设置在地上。
	总计		72614.92			76245.666	

二、建设规划要求

(一) 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》的要求进行退让。退让规划用地边界及道路红线最小距离以审定方案为准。

(二) 应符合相关法律、法规、规章、规范、标准及城乡规划技术管理规定的要求。

三、绿化环境规划要求

(一) 与相邻建筑空间关系：应与周边建筑相协调。

(二) 建筑间距：应符合日照、消防等要求。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 根据《北京市环境污染噪声污染防治工作方案(2021-2025)》的通知，请你单位落实《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，具体要求以行业主管部门意见为准。

(六) 应落实《关于组织评审通州区格拉斯项目 6-1 地块土壤污染状况调查报告的复函》(通环函〔2025〕272 号)相关要求。

四、交通规划要求

(一) 交通部门意见：落实交评审查意见(京交函〔2026〕45 号)相关要求。

(二) 同期实施交通设施要求：项目内部规划新增街坊一路(葛渠路-滨河路)和街坊二路(街坊一路-葛渠路)的

道路宽度应不小于 12 米，符合《关于在控规编制和实施中增设街坊路的相关规定》（京规自发〔2018〕73 号）的相关要求，与项目同期实施，完善相关道路交通工程设施，并对社会开放使用。项目周边葛渠路（街坊一路-滨河路）应按规划与项目同期实施，并完善相关道路交通工程设施。

（三）内部道路：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。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。

（四）机动车出入：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。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）。

（五）装卸货区：根据《北京市道路运输条例》第二十七条和相关文件要求，商业设施应当具备与其规模相适应的商品装卸、短期储存条件，其商品装卸活动不得影响周边道路通畅，应当同步配建商品装卸、储存等配套设施和配送车辆停放、快速充电设施。

（六）地下车库：各地块应结合建筑布局、内部道路和内外交通组织流线设置地下车库，地下车库机动车出入口

数量和车道数量应符合《车库建筑设计规范》(JGJ 100-2015)的相关要求。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。

(七)停车位设置:居住配建的机动车和非机动车停车位应符合《北京市居住公共服务设施规划设计指标》(京政发〔2025〕25 号)相关要求,配套公建应按 65 辆/万平方米、非机动车 150 辆/万平方米的指标进行配建。公共建筑配建的机动车停车位应符合《公共建筑机动车停车配建指标》(DB11/T 1813-2020)相关要求,非机动车停车位应符合《北京市非机动车停车设施规划布局导则》(京交停车发〔2024〕16 号)相关要求。机动车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/T1445-2025)建设充电基础设施或预留安装条件。

五、市政与基础设施规划要求

(一)水务部门意见:项目应按照《北京市水务局关于北京市通州区宋庄镇 TZ01-0101-0001 等地块区域规划综合实施方案区域水影响评价报告的审查意见》(京水务函〔2026〕26 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。

（二）由于本项目用地距离葛渠老河湾较近，为保障项目区防洪安全，项目后续二级开发建设时，与葛渠老河湾相邻的街坊路及地块地坪高程需同时高于葛渠老河湾上段 20 年蓄涝水位 20.2m 的 0.5m 以上和葛渠老河湾下段 20 年蓄涝水位 20.5m 的 0.5m 以上，同时不低于周边地坪高程。

（二）根据《通州区宋庄镇国土空间规划及控制性详细规划（街区层面）（2021 年-2035 年）》，本项目属于综合用能区域，以可再生能源供热为主燃气供热为辅，规划采用自建分布式能源站供热。分布式能源站优先利用地热能、空气能等新能源和可再生能源，可由燃气或电力等常规能源调峰。规划本项目新建分布式能源站 1 座（可结合项目开发时序进行拆分建设），占地面积约 500 平方米，实际面积以满足功能需求为准。分布式能源站可独立占地，也可在符合相关规范要求的前提下结合建筑设置。分布式能源站优先采用地源热泵、中深层地热等新能源和可再生能源供热，燃气或电力等常规能源作为调峰保障。规划分布式能源站具体新能源和可再生能源装机比例需综合考虑资源条件，并按照供热行业主管部门意见执行。

(三)根据项目建设要求,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。

(四)需进一步落实周边交通和市政基础设施的实施情况,合理安排建设时序,确保本项目建成投入使用前各项基础设施建成,并具备运行条件。

六、文物保护要求

(一)文物部门意见:本项目于2026年2月完成考古工作,北京市考古研究院出具考古保函[2026]040号,该项目考古工作已结束。经核,项目范围内暂不涉及地上不可移动文物。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线索,严禁擅自拆除,相应信息请咨询属地文物部门。

(二)若发现有价值遗存,应及时向属地文物部门上报。

七、居住项目规划设计要求及公共服务设施配建要求

(一)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,附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。

（二）对分期、分区域建设的，要合理安排建设时序，确保建设项目级居住公共服务设施在住宅总规模完成 80%前完成建设，并同步验收。按照《北京市住房和城乡建设委员会关于进一步加强居住项目代征城市道路用地和配套设施建设管理的通知》（京建发〔2017〕406 号）落实相关要求。

（三）公共服务设施配建内容及配建要求应落实《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）。

（四）新增小区供电业务扩展工程的开关站、配电室，以及电梯、供水、应急照明等重要负荷的用电设施，应设置在地面一层及以上，高于当地防涝用地高程。具体配建要求以供电部门意见为准。

八、其它规划要求

（一）需符合城市安全设施规划等专项规划要求。

（二）关于城市设计和建筑设计要求：按照《北京地区建设工程规划设计通则》（03 版）等要求执行。落实《住房城乡建设部关于提升住房品质的意见》（建标〔2025〕66 号）。

（三）关于城市设计和建筑设计要求-建筑空间指引：

1. 建筑布局：规划范围旨在打造低密度、高品质住宅。建筑布局应形成清晰、有机的空间结构，明确共、半公共、

私密空间序列。建议通过建筑错落布局、点板结合等方式，塑造丰富的空间层次和视线通廊。

2. 高度控制：规划范围位于城乡高度协调区。尊重现状城乡交融的空间氛围，协调新建建筑与现状建筑、周边生态空间的高度关系，建立过渡平缓的高度秩序。基于规划范围周边道路红线宽度，营造舒适宜人的街廓比，并兼顾经济性要求。依据已批复的北京市通州区宋庄镇 TZ01-0101-0001 等地块规划综合实施方案，规划范围建筑高度控制为 18 米。禁止出现断崖式的天际线变化。禁止大规模高度重复的建筑群体。

3. 建筑体量：建筑体量应适应地块功能和尺度，并与周边地块内的建筑在尺度上形成统一。高度相似、相邻的建筑应保持整体协调有序的建筑体量，塑造起伏平缓的空间形态。建筑高度在 18-36 米时，住宅单一方向宽度不宜超过四个单元。

4. 建筑风貌：构建现代简约、精致典雅、富有活力、绿色生态的整体居住风貌，体现北京城市副中心的新时代气质，建筑形态应符合相关政策文件精神。

5. 建筑材质与色彩：规划范围位于国际交往色彩区，应以高明度、低艳度的中色调为主的色彩，以白色、浅灰色、浅黄色为主体色，塑造现代开放、水城一色、清新明亮的色彩意象。建筑材质应强调建筑与蓝绿自然景观的融合，推荐

使用玻璃、石材、金属等精致且富有现代感的建筑材料，鼓励采用新型建筑材料，彰显时代特色。

6. 第五立面：塑造丰富多变的屋顶形态，并与周边地区屋顶保持整体协调性。建筑应提升屋面材质品质。禁止使用颜色过艳（艳度 ≥ 4.0 ）的彩钢板，禁止防水材料直接裸露。屋顶设备应规范整齐摆放，不应杂乱裸露于立面。

（四）人防部门要求：TZ01-0101-0001 地块所属人防分区规划所在管控单元编号为 TZ00-XXXX-03-SZ-02，用地性质为 R2 二类居住用地，建筑面积为 57745.71705 平方米，容积率为 1.05，应配建人防面积不小于 5197.11 平方米，战时功能为二等人员掩蔽所。TZ01-0101-0002 地块所属人防分区规划所在管控单元编号为 TZ00-XXXX-03-SZ-02，用地性质为 B1 商业用地，建筑面积为 18499.94895 平方米，容积率为 1.05，应配建人防面积不小于 1665.00 平方米，战时功能为二等人员掩蔽所。人员掩蔽工程服务半径不大于 200 米。地块内各防护单元宜实现互联互通。地块内应设置人防警报器（服务半径不大于 500 米），对地块的音响覆盖率要达到 100%。战时水箱、电站不可临战安装。上述指标以实际建筑面积为计算基数，功能要求最终以人防部门审定意见为准。待该项目方案确定后再征求人防部门意见。

（五）关于绿色建筑的要求

1. 建设标准方面：地块上项目应按照《北京市建筑绿色发展条例》《北京城市副中心建设国家绿色发展示范区实施方案》《关于推进北京城市副中心高质量发展的实施方案》及《北京市民用建筑节能降碳工作方案暨“十四五”时期民用建筑绿色发展规划》等文件“新建建筑执行二星级及以上绿色建筑标准，新建公共建筑执行三星级绿色建筑标准”要求执行。

2. 装配式建造方面：地块上项目应按照《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）要求执行。

3. 超低能耗实施方面：地块上2023年8月16日-2025年12月31日立项项目应按照《通州区建筑绿色发展三年行动方案（2023年-2025年）》要求，社会投资建筑建设超低能耗建筑面积应不低于总建筑面积的15%，政府投资建筑建设超低能耗建筑面积应不低于总建筑面积的30%。

4. 绿色建材应用方面：地块上项目应根据《北京市民用建筑节能降碳工作方案暨“十四五”时期民用建筑绿色发展规划》《北京城市副中心建设国家绿色发展示范区实施方案》等文件要求，使用绿色建材，绿色建材使用比例不低于70%。绿色建材比例计算方式参考《绿色建筑评价标准》绿色建材应用比例计算表。绿色建材应用比例、绿色建材使用量清单、绿色建材应用比例计算书应列入施工图设计文件中。建设、

设计、施工单位不得在建筑活动中使用北京市列入禁止使用目录的建筑技术、工艺、材料和设备。

5. 绿色专篇编制工作方面：根据《北京市建筑绿色发展条例》《关于规范建筑项目绿色专篇编制工作有关事项的通知》（京建法〔2024〕9号）文件要求，纳入工程建设监管范围的新建建筑项目应于立项、规划、设计、施工、监理阶段编制绿色专篇。

6. 建筑绿色发展奖励方面：励符合《北京市建筑绿色发展奖励资金示范项目管理实施细则（试行）》文件规定的项目，申请市级建筑绿色发展奖励资金。

7. 绿色金融支持方面：鼓励地块上项目依据《北京市信贷支持建筑绿色发展的指导意见（试行）》在建设中取得绿色金融支持。

8. 能源消耗计量方面：为推动公共建筑能效分级管理和民用建筑能源统计，地块上项目各单位工程（楼栋）应分别独立设置电、气、热、水等能源计量装置。

（六）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，鼓励使用可再生能源，完善能源管理措施，提升绿色建筑星级及占比，控制能源消费总量及碳排放数量。

（七）关于无障碍方面要求：方案阶段落实《建筑与市政工程无障碍通用规范》（GB55019-2021）及《北京市无障碍系统化设计导则要求》。

（八）关于公众参与方面要求：本项目在办理多规合一会商意见函前，需对规划设计方案总平面图进行现场和政府网站公示，公示时间不少于 7 个工作日。

（九）地震部门意见：本项目位于通州区宋庄镇。该项目位于“通州新城地震小区划”范围内，应根据小区划成果进行规划建设。

（十）园林部门意见：根据《北京市绿化条例》中要求居住用地绿地率需达到 30%。

（十一）关于消防的要求：本项目应按照《建筑设计防火规范》及《建筑防火通用规范》的相关要求执行。

（十二）其他未及事宜应符合相关规定。

专此函达。

附件：建设工程规划用地测量成果报告书（2026 规自（通）测字 0054 号）

北京市规划和自然资源委员会通州分局

2026 年 3 月 12 日

多规合一协同服务专用章
(通州分局)