

北京市规划和自然资源委员会丰台分局

京规自（丰）供审函〔2026〕0016号

北京市规划和自然资源委员会丰台分局 关于丰台区城乡一体化槐房村和新宫村旧 村改造项目 NY-030（北区）地块 R2 二类 居住用地供地项目“多规合一”协同平台 审核意见的函

北京市丰台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《关于进一步规范
出具供地“多规合一”协同平台审核意见的通知》（京规自发
〔2020〕326号）相关要求，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

1.土地储备供应用地位置、范围：该项目位于丰台区南
苑街道，四至为东至规划南苑西路，南至规划街坊路，西
至规划槐房西路，北至规划绿地。详见附图及《建设工程
规划用地测量成果报告书》（2026规自（丰）测字 0002
号）。

2.土地储备供应用地的规划地块编号、用地性质、用地
规模、容积率、地上建筑规模、控制高度、绿地率等详见
下表：

序号	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)	控制高度 (米)	绿地率 (%)	备注
1	NY-030 (北区)	R2 二类居住用地 (070102 二类城镇住宅用地)	32456.43	——	60500	45 (局部 60)	30	地块南侧增设 15 米宽东西向街坊路 1 条, 计入建设用基地基底面积并对社会开放使用。
	总计		32456.43		60500			

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》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》以及日照、消防等要求。

3.装配式建筑: 本项目应按照《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)及市住建委的相关要求执行。

三、绿化环境规划要求

1.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。

2.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。

四、交通规划要求

1.与外部交通衔接的主要出入口方位：可向用地周边低等级道路开设出入口，准确开口位置以会商意见和建设工程规划许可为准。

2.停泊车位：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》、《北京市城市建设节约用地标准（试行）》以及《北京地区建设工程规划设计通则》（2003年试行）的有关规定。

五、市政与基础设施规划要求

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。

六、文物保护要求

按照《北京市地下文物保护管理办法》（市政府令 251号）第十一条规定，对于符合本办法及第九条规定的“（一）位于地下文物埋藏区；（二）旧城之内建设项目总用地面积一万平方米以上；（三）旧城之外建设项目总用地面积二万平方米以上；（四）法律法规和规章规定的其他情况”的土地储备开发项目，承担土地储备任务的单位应当按照本市规定报请市文物行政管理部门组织考古发掘单位进行考古调查、勘探。

考古调查、勘探工作完成后，考古发掘单位应当出具是否具备入市交易条件的意见，相关意见作为土地入市交易的依据之一。

本项目根据取得的北京市考古研究院出具的考古保函〔2023〕207号、考古保函〔2026〕246号、考古保函〔2026〕294号的要求，落实具体工作。

七、项目规划设计要求

1.设计方案中应安排太阳能热水装置。

2.多层居住建筑应采用坡屋顶形式。

3.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。

4.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。

5.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》的要求，落实居住项目公共服务设施的配置、补充和完善工作。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。

对分期、分区域建设的，要合理安排建设时序，确保建设项目及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。未按照时序建设、验收、交付居住公共服务设施的，规划自然资源部门可对竣工的住宅建设工程不予规划核验，并对该建设项目其他建设工程暂缓核发规划许可；住房城乡建设部门不予办理竣工验收备案手续。

6.根据《北京市规划和自然资源委员会关于做好房屋建筑工程规划设计方案批前公众参与的通知（试行）》（京规自发〔2022〕319号），该项目规划设计方案应履行公众参与程序。

八、其他规划要求

1.关于规划指标方面的要求：各地块地上建筑规模、控高为上限，绿地率为下限。NY-030（北区）地块南侧增设 15 米宽东西向街坊路 1 条，计入建设用地基底面积并对社会开放使用。街坊路应与 NY-030（南区）-01 地块配建街坊路顺接，保证居住组团内交通组织有序和行车安全。

根据《北京市规划和自然资源委员会关于印发〈关于本市住宅公共空间品质提升的意见（试行）〉的通知》

（京规自发〔2026〕339号）有关要求，本项目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。

2.关于项目周边同步实施的要求：该项目代征道路按照《关于印发〈丰台区代征道路用地管理工作方案〉的通知》（丰代联席办发〔2019〕1号）相关要求执行，代征绿地按照《关于印发〈北京市代征城市绿化用地移交建设管理办法〉的通知》（京绿办发〔2020〕30号）相关要求执行。

3.关于高品质居住区设计要求：可结合整体绿化在住区场地内设置有盖且不封闭的风雨连廊，结合住区入口、入户大堂或依托沿街、街角首层配建邻里共享公共空间，结合住区入口、入户大堂配建邻里共享公共空间等方式营造多样化生活场景，打造高品质居住区生活场景。

4.关于配建绿地空间设计要求：为保证高品质住宅与周边生态空间同步实施投用，该项目北侧相邻约0.9公顷绿地生态空间由二级竞得人建成后无偿移交相关主管部门，具体建设标准与建设内容以相关行业主管部门批准方案为准，由区政府对绿地建设进行全过程监管。

5.关于城市设计和建筑设计的要求：建筑设计应遵循城市设计的理念，与周边环境相协调、与城市整体风貌相融合。在满足建筑功能的同时，注重创造宜人的外部空间，注重建筑文化内涵和品质，提升建筑设计质量，体现中国特色、古都风韵、时代风貌。

6.关于绿色建筑方面的要求：本项目应遵照北京市政府《关于全面发展绿色建筑推动生态城市建设的意见》的有关要求。

7.关于雨水工程利用方面的要求：应按照市规划委《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的有关事项的通知》（市规发〔2012〕791号）及《雨水控制与利用工程设计规范（DB11/685-2013）》的有关要求。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。

8.关于人防方面的要求：根据市国动办要求，该项目位于 FT00-1401-01-NY-02 管控单元，本项目应配建人防工程建筑面积不小于 5445 平方米。一是 NY-030（北区）地块建设人防工程面积不小于 5445 平方米，战时功能设置为二等人员掩蔽工程。二是该项目内人员掩蔽工程服务半径不大于 200 米。如本项目涉及规划调整、地下空间开发建设或特定人防工程战时功能需求，则配建指标及功能应另行征求人防部门意见。上述指标及功能要求最终以人防部门审定意见为准。三是如本项目周边有军事设施，请征求相关军事单位意见。

9.关于节能方面的要求：项目应优化建筑设计，提升绿色建筑星级及占比，选用高效节能环保设备。统筹考虑能源供应及利用方案，鼓励使用可再生能源，完善能源管理措施，控制能源消费总量及碳排放数量。

10.关于公用充电设施方面的要求：应按照《北京市人民政府办公厅印发〈关于进一步加强电动汽车重点基础设

施建设和管理的实施意见〉的通知》（京政办发〔2017〕36号）以及《北京市规划和自然资源委员会 北京市住房和城乡建设委员会 北京市城市管理委员会关于印发〈新建居住项目电动自行车相关配建指标〉的通知》的有关要求建设充电设施或预留建设安装条件。

11.关于交通方面的要求：根据市交通委要求，落实交评审查意见（京交函〔2024〕1065号）。

12.关于水资源方面的要求：根据市水务局要求，原则同意该项目。一是项目内西侧约 1/4 地块属于积水内涝较低风险和中等风险区，建议采取相应措施避免积水内涝，请予以关注。二是项目应按照《北京市水务局关于丰台区城乡一体化槐房村和新官村旧村改造项目 NY-030 地块土地一级开发项目区域水影响评价报告的审查意见》（京水务函〔2024〕118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。

13.关于园林绿化方面的要求：根据市园林绿化局要求，项目在后续设计中，要贯彻落实首都花园城市建设理念，注重生产、生活、生态空间的融合，加强绿地绿化彩化效果。

14.关于生态环境方面的要求：根据区生态环境局要求，该地块已于2026年5月15日通过土壤污染状况调查专家评审，本项目不涉及环评。

15.关于文物保护方面的要求：根据市文物局要求，一是地上文物部分：1.经核，本次申请项目范围内暂不涉及地上不可移动文物。2.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。3.项目施工过程中若发现有价值文物，应及时向属地文物部门上报。4.项目执行请按照文物保护的相关法律、法规规范操作。

二是地下文物部分：1.丰台区城乡一体化槐房村和新官村旧村改造项目（自行拆分第十一宗土地入市项目 NY-030 地块）于2023年12月完成考古工作，市考古院出具考古保函[2023]207、309号，该项目已完成考古工作。丰台区城乡一体化槐房村和新官村旧村改造项目（自行拆分第十一宗土地入市项目 NY-030-1 地块）于2024年4月完成考古工作，市考古院出具考古保函[2023]310号、考古保函[2024]069号，该项目已完成考古工作。槐新组团 NY-30 北区（醋厂）部分考古土方工程（NY-030（北区）文勘一标段）于2026年9月完成考古工作，市考古院出具考古保函[2026]179、246号，该项目已完成考古工作。槐新组团 NY-30 北区（醋厂）部分考古土方工程（NY-030（北区）文勘二标段）于2026年8月完成考古勘探工作，市考古院

出具考古保函[2026]213号，该项目正在开展考古发掘。2. 结合地块实际情况，除上述地块范围外，如有符合下列条件的，仍须依法开展考古调查、勘探工作：（1）《北京市地下文物保护管理办法》第九条：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。（2）《中华人民共和国文物保护法》第四十三条规定的相关情况。按照《中华人民共和国文物保护法》第四十五条规定，凡因进行基本建设和生产建设需要的考古调查、勘探、发掘，所需费用由建设单位列入建设工程预算。3.项目施工过程中如发现地下文物应立即采取有效措施并通知北京市考古研究院进行处理。

16.关于抗震方面要求：根据市地震局要求，本项目位于丰台区南苑街道。该区域已开展了活动断层论证工作，按照论证成果进行规划建设。根据相关规定，本项目可不开展地震安全性评价，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。本项目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。

17.关于地下电缆管沟保护有关要求：本项目地块东侧包含地下电缆管沟一条，根据国网北京市电力公司电缆分公司要求，一是建筑红线及最大施工作业范围退让电缆隧道外边缘不少于 0.75 米；二是保护区内施工作业需提前告知市电力公司电缆分公司，电缆及隧道保护、施工过程监测及工后评估等方案需进行专家论证，履行北京市城管委

行政许可程序；三是邻近保护区 5 米内的施工需与市电力公司电缆分公司提前对接施工方案，签订安全保护协议，接受市电力公司电缆分公司的防外破管理要求；四是为便于后续隧道内主配网电缆的应急抢修，建议隧道沿线工井周边地面规划为非道路（机动车道、自行车道），宜为绿地草坪，并预留出必要的抢修作业通道。

专此函达。

附件：附图

北京市规划和自然资源委员会丰台分局

（加盖多规合一会商意见专用电子章）

多规合一协同服务专用章

（丰台分局026年10月22日



