

北京市规划和自然资源委员会大兴分局

京规自（大）供审函[2026]0009 号

北京市规划和自然资源委员会大兴分局 关于大兴区西红门镇 DX04-0102-6037 地块、 6040 地块 R2 二类居住用地、6042 地块 A334 托幼用地供地项目“多规合一” 协同平台审核意见的函

大兴区规划和自然资源综合事务中心：

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）土地供应用地位置、范围：DX04-0102-6037 地块、6040 地块、6042 地块均位于大兴区西红门镇，DX04-0102-6037 地块四至范围为东至规划欣星巷西红线，南至规划宏学巷北红线，西至规划欣顺街东红线，北至规划宏业东路南红线；DX04-0102-6040 地块四至范围为东至规划欣星巷西红线，南至规划宏康东路北红线，西至规划欣顺街东红线，北至规划宏学巷南红线；DX04-0102-6042 地块四至范围为东至 DX04-0102-6041 地块，南至规划宏康东路北红线，西至规划

欣星巷东红线，北至 DX04-0102-6041 地块。详见附图及 2021 规自（大）测字 0104 号《建设工程规划用地测量成果报告书》。

（二）土地供应用地的规划地块编号、用地性质、用地规模、地上建筑规模、容积率、控制高度、绿地率等详见下表：

序号	规划地块编号	用地性质	用地规模（平方米）	地上建筑规模（平方米）	容积率	建筑高度（米）	建筑密度（%）	绿地率（%）	备注
1	DX04-0102-6037	二类居住用地（R2）	24425.049	56177.613	2.3	45（局部 60）	30	30	
2	DX04-0102-6040	二类居住用地（R2）	40835.272	93921.126	2.3	45（局部 60）	30	30	
3	DX04-0102-6042	托幼用地（A334）	5300	4240	0.8	15	30	30	
	总计		70560.321	154338.739					

二、建设规划要求

（一）关于规划指标的要求：本项目地上建设规模、容积率、建筑高度、建筑密度为上限，绿地率为下限。

（二）按照《北京地区建设工程规划设计通则》、《北京市建设工程规划设计技术文件办理指南-房屋建筑工程》及相关规范组织开展方案设计。

三、居住项目规划设计要求及公共服务设施配建要求

（一）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）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。按照居住公共服务设施与住宅同步建设原则进行审批和验收，其中社区综合

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%前完成建设，其他设施应在住宅总规模完成 80%前完成建设。规划自然资源部门应按照建设工程规划许可证对居住公共服务设施进行规划核验。居住公共服务设施按照规定应当移交未移交的，按照《北京市城乡规划条例》有关规定依法处理。未取得规划核验的住宅建设工程，建设单位不得组织工程竣工验收。

（二）本项目除建设项目级公服设施外，应配建不小于以下规模的社区级公服设施，6037 地块应配建：锅炉房 1 处，建筑面积 300 平方米，设置在地下；固定通讯机房 1 处，建筑面积 60 平方米，设置在地下；有线电视机房 1 处，建筑面积 40 平方米，设置在地下；再生资源回收站 1 处，建筑面积 17.5 平方米，设置在地上；其他商业服务 1 处，建筑面积 1500 平方米，可结合方案设置在地下。6040 地块应配建：锅炉房 1 处，建筑面积 300 平方米，设置在地下；公共厕所 1 处，建筑面积 70 平方米，设置在地上；再生资源回收站 1 处，建筑面积 17.5 平方米，设置在地上；社区综合服务设施 1 处，建筑面积 1000 平方米，设置在地上。上述公共服务设施由居住用地建设单位进行建设。

四、绿化环境规划要求

（一）建设项目绿地率应达到规划要求，项目设计方案的绿化用地按相关要求计算。

（二）古树名木保护：项目用地如涉及现状古树，应按照《〈北京市古树名木保护管理条例〉实施办法》的有关规定，在项目的规划、设计、施工、安装中，以古树树冠垂直投影之外五米为界划定保护范围，采取避让保护措施。避让保护

措施由建设单位征求古树名木管护责任单位或责任人意见后，报市园林绿化局审批。

（三）如工程涉及现状树木保护、移植和砍伐时，请按相关程序办理。

五、市政、交通规划要求

（一）关于停车泊位的要求：应满足《北京市居住公共服务设施配置指标》、《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）及《北京地区建设工程规划设计通则》（2003年试行）的有关规定，并结合交通影响评价确定（前述文件中未进行明确的配建要求，需执行《北京市公共建筑机动车停车配建指标》DB11/T1813-2020），最终以审定设计方案为准。

（二）关于充电设施配建的要求：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充电基础设施建设和管理的实施意见>的通知》（京政办发〔2017〕36号）的有关要求建设充电设施或预留建设安装条件，并按照《新建居住项目电动自行车相关配建指标》、《电动汽车充电基础设施规划设计标准》（DB11T-1455-2025）、《北京市电动自行车停放场所防火设计标准》（DB11/1624-2019）的要求进行配置。

六、文物保护要求

（一）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）地下文物部分：1. 大兴区西红门镇镇东区 B 组团土地一级开发(5) 项目（自行拆分 DX04-0102-6033-1、6036-1、6037、6038、6040、6041、6042 地块）于 2025 年 8 月完成考古勘探工作，北京市考古研究院出具考古保函[2025]234 号，该项目需完成考古发掘。2. 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。

七、人防要求

人防工程配建面积及功能设置依据《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》（京人防发〔2020〕106 号）及《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》（京人防发〔2020〕107 号）。规划人防工程指标及战时功能要求初步意见：本项目位于大兴区西红门镇镇东区 B 组团范围内，包含 DX04-0102-6037 地块、6040 地块、6042 地块。DX04-0102-6037 地块规划用地性质为 R2 二类居住用地，容积率 2.3，建筑规模 5.61 万平方米；DX04-0102-6040 地块规划用地性质为 R2 二类居住用地，容积率 2.3，建筑规模 9.38 万平方米；DX04-0102-6042 地块规划用地性质为 A3 教育科研用地，容积率 0.8，建筑规模 0.42 万平方米。按照《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》（京人防发〔2020〕106 号），按

照 154100 平方米建筑规模核算，应配建人防工程建筑面积为 16867.00 平方米。其中在 DX04-0102-6037 地块配建不小于 6171 平方米二等人员掩蔽所，抗力等级不低于甲 6；在 DX04-0102-6040 地块配建不小于 10696 平方米的人防工程（含 DX04-0102-6042 地块应建的 378 平方米人防指标），配建专业队队员掩蔽部一处 1000 平方米，抗力等级不低于甲 5，二等人员掩蔽所不小于 9696 平方米，抗力等级不低于甲 6。如 DX04-0102-6037 地块和 DX04-0102-6040 地块后期为同一实施主体，各地块间应建人防面积指标可考虑统筹建设。人员掩蔽工程服务半径不大于 200 米。按要求设置柴油电站。人防工程面积指标数以实际建筑规模核算，最终以人防部门审定意见为准。

八、生态环境要求

（一）土壤安全利用方面。1. 项目内地块用途拟变更为住宅用地、公共管理与公共服务用地，按照《中华人民共和国生态环境法典》第四百五十四条用途变更为居住、公共管理与公共服务用地的，变更前应当按照规定进行土壤污染状况调查。土壤污染状况调查应当在省、自治区、直辖市确定的时限前完成。土壤污染状况调查报告应当报送地方人民政府生态环境主管部门，由地方人民政府生态环境主管部门会同自然资源主管部门组织评审。2. 严格落实《土壤污染防治法》、《北京市土壤污染防治条例》等相关法规标准要求。在从事土地开发利用活动过程中，应当采取有效措施，防止、减少土壤污染，如有发现危及环境的物品或事件，应及时上报政府有关部门，同时做好防护工作，将环境影响降至最低。

（二）加强水污染防治工作。项目实施区域内如发现废弃水源井，须严格按照相关规范及要求进行封填，避免造成地下水污染。此外，项目实施方案中须明确施工阶段产生的各类污水的排水去向，确保污水全收集全处理。（三）后续建设项目应结合建设内容，根据《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）及时办理环评手续。

九、地震要求

本项目位于大兴区西红门镇。该区域已开展了区域性地震安全性评价工作，应按照评价结果进行规划建设。根据相关规定，本项目托幼用地的主体建筑应具备提高一档进行设防的抗震能力，即至少具备峰值加速度 0.30g、反应谱特征周期 0.40s 设防的水平。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事项。

十、其它规划要求

（一）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。

（二）关于绿色建筑的要求：应满足《北京市绿色建筑评价标准》（DB11/T825-2021）的有关要求。

（三）关于节能方面的要求：应满足《公共建筑节能设计标准》（DB11/687-2015）或《居住建筑节能设计标准》（DB11/891-2020）的相关要求。

（四）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）及《雨水控制与利用工程设计规范（DB11/685-2013）》、《海绵城市建设设计标准》（DB11/T1742-2020）的有关要求，在下一步提交的建设工程设计方案总平面中，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。

（五）关于水务方面的要求：项目应按照《北京市水务局关于大兴区西红门镇镇东区 B 组团土地一级开发（5）项目涉水事项论证报告的审查意见》（京水行许字〔2023〕266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。

（六）关于适老性设计的要求：应满足《住宅适老性规划设计有关意见的通知》（京规发〔2015〕164号）相关规定。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。

（七）关于无障碍的要求：方案阶段落实《北京市无障碍系统化设计导则》要求。

（八）关于噪声的要求：应落实《大兴区西红门镇 DX04-0102-6037、6038、6040 地块防噪声距离和措施说明函审意见》及《大兴区西红门镇 DX04-0102-6037、6038、6040 地块防噪声距离和措施说明》的相关要求。

（九）如同一主体拿地，非独立占地公共服务设施锅炉房和再生资源回收站可结合《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）统筹设置。

（十）DX04-0102-6042 托幼用地项目符合《划拨用地目录》，可按划拨方式供地。待满足办理《国有建设用地使用权划拨》行政许可相关要求、做好土地出入库工作后，办理供地手续。取得供地手续后方可实施。

（十一）该意见包含供地条件附图两张，与意见共同使用。

（十二）应严格按照各部门要求，落实相关工作。其他未及事宜应符合相关规定。

专此函达。

附件：供地条件附图及《建设工程规划用地测量成果报告书》

北京市规划和自然资源委员会大兴分局

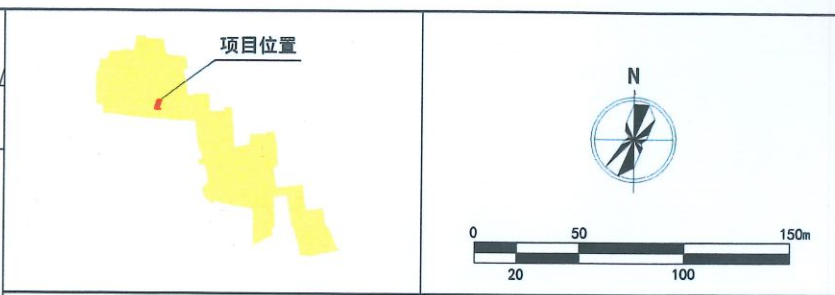
2026 年 9 月 28 日



引导要素	主要内容
基本情况	DX04-0102-6037、6040、6042地块位于大兴区西红门镇东区，临近京开高速和南五环路。
功能引导	1.DX04-0102-6037、6040地块为二类居住用地具体功能为住宅，DX04-0102-6042地块为托幼用地，具体功能为幼儿园。 2.建设项目级居住公共服务设施在编制住宅项目规划设计方案时确定，其他商业服务可结合方案设计置于地下。
建筑形态	建筑布局
	建筑退线距离
	建筑高度
	建筑前空间
建筑风貌	建筑风格
	建筑立面
	建筑色彩
	第五立面
道路交通	地块内部交通
	机动车出入口
	人行出入口
备注	本图则为引导性图则，项目周边均为示意性地块。

大兴区西红门镇DX04-0102-6037、6040地块R2二类居住用地和DX04-0102-6042地块A334托幼用地项目

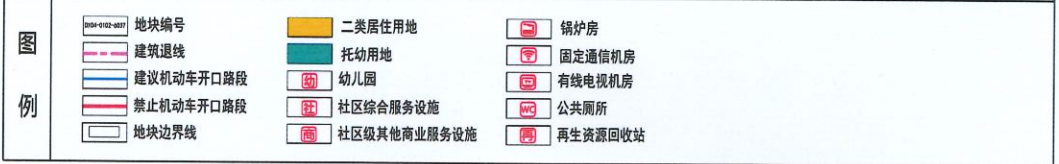
供地条件附图



地块规划控制指标表							
地块编号	用地性质	用地代码	用地面积 (公顷)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (米)
DX04-0102-6037	二类居住用地	R2	2.44	2.3	30	30	45 (局部60)
DX04-0102-6040	二类居住用地	R2	4.08	2.3	30	30	45 (局部60)
DX04-0102-6042	托幼用地	A334	0.53	0.8	30	30	15

非独立占地公共服务设施配置表					
所在地块	设施类型	层级	配置项目	建筑面积 (㎡)	要求及备注
DX04-0102-6037	市政公用	社区级	锅炉房	300	建设项目级居住公共服务设施在编制住宅项目规划设计方案时确定。
		社区级	固定通信机房	60	
		社区级	有线电视机房	40	
	商业服务	社区级	再生资源回收站	17.5	
		社区级	社区级其他商业服务设施	1500	
DX04-0102-6040	市政公用	社区级	公共厕所	70	其他商业服务可结合方案设置于地下。
		社区级	锅炉房	300	
	综合服务	社区级	社区综合服务设施	1000	
	商业服务	社区级	再生资源回收站	17.5	

“多规合一”协同服务附件专用章
京规自(大)供 审函[2026]0009号附件



注:
1. 本图则指标如与发生的有效行政许可存在不一致, 以有效许可为准, 项目地块位置和面积最终以测绘钉桩为准。
2. 地块内建筑需同时满足《北京地区建设工程规划设计通则 (2003版)》中退线、退距、退让相邻单位建设用地边界线等相关规范要求。
3. 建筑高度60米为居住地块最高限制高度, 已考虑《北京市平原多点地区“好房子”规划管理相关技术要点 (实行)》中建筑高度局部弹性管控要求。
4. 项目级居住公共服务设施按照《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)相关要求配置。