

北京市规划和自然资源委员会平谷分局

京规自（平）供审函[2026]0001 号

北京市规划和自然资源委员会平谷分局 关于平谷二号地（二期）土地一级开发项目 PG00-0102-0109 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

北京市平谷区规划和自然资源综合事务中心：

按照市规划自然资源委《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）《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）规定，经“多规合一”平台会商，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，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：该项目位于平谷新城 02 街区，规划轨道交通 M22 号线平谷站东北侧。北至贾各庄街、东至谷芳西路、南至北环路、西至谷瑞路。具体位置及规模详见附图及《建设工程规划用地测量成果报告书》（2026 规自（平）测字 0023 号）。

（二）用地性质、用地规模等相关规划条件：

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	PG00-0102 -0109	R2 二类居住用地(070102 二类城镇住宅用地)	19706.482	1.6	31530.371	45	30	可参照北京市规划和自然资源委员会《北京市平原多点地区“好房子”规划管理相关技术要点(试行)》相关要求和平原多点地区案例开展建筑方案设计。
	总计		19706.482		31530.371			

(三) 本项目地上建筑规模、容积率、控制高度为上限，绿地率为下限。

二、建设规划要求

(一) 建筑退让距离、建筑间距等要求应满足《北京地区建设工程规划设计通则》及日照、消防要求。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。

(二) 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》，建筑按照相关要求退让道路红线。

(三) 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。

(四) 鼓励该项目因地制宜开展抬板式建筑设计，进一步丰富住区配套、实现立体分层、人车分流，充分提升首层景观效果。

(五) 本项目应满足《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)以及《北京市新建商品住宅小区住宅与市政公共基础设施、公共服务设施同步交付使用管理暂行办法》(京建法〔2007〕99号)的有关要求,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。

三、绿化环境规划要求

(一) 绿地率: 二类城镇住宅用地 $\geq 30\%$ 。

(二) 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。

(三) 其他树木要求: 胸径30厘米以上的树木应当予以保留,如需移伐需取得园林绿化主管部门意见。

四、环境保护要求

(一) 经环保部门核查,该项目未和平谷区集中式饮用水水源保护区范围内。

(二) 根据《建设项目环境影响评价分类管理名录(2021年版)》及《〈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)》的相关规定,本项目无需办理环评手续,最终以环保部门意见为准。

（三）项目建设须符合法律法规相关要求，确保各项污染物达标排放。

五、市政、交通与基础设施规划要求

（一）支持该项目在后续建设中与轨道交通站点实现连通。

（二）机动车应向用地北侧及东侧低等级道路开设出入口，准确开口位置以综合会商意见和建设工程规划许可为准。

（三）项目应按照《关于加强配套市政交通基础设施同步规划统筹实施的意见（试行）》（京规自发〔2022〕350号）要求，明确配套市政项目清单，请相关责任主体按时序要求建设配套市政项目，确保地块市政基础设施保障，建议同步实施配套交通设施。

（四）在后续实施建设中，应充分做好轨道交通接驳方案研究，由市交通委、公交集团优化公交线路，进一步加强街区与轨道交通站点的衔接，引导市民乘坐公共交通出行。

（五）项目建设方案设计应按照交评审查意见（京交函〔2025〕477号）落实。

（六）机动车及非机动车停车位应满足《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）的有关规定并结合交通影响评价综合评定。最终以审定建筑设计方案为准。

（七）电动汽车公用充电设施应按照市发展改革委等部门《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《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。

（八）电动自行车配建应按照市规自委等委办局印发《新建居住项目<电动自行车相关配建指标>》的通知（京规自发〔2023〕2号）的有关要求进行配建，同时应符合《电动自行车停放场所防火设计标准》（DB11/1624-2025）等设计标准和技术规范，保障电动自行车充电及停放安全。

六、文物保护要求

（一）本次申请项目范围内暂不涉及地上不可移动文物。

（二）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。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。

（三）该项目所在地块正在开展考古工作，待取得正式考古意见后开展后续土地入市及开发建设相关工作。

（四）如有符合下列条件的，仍须依法开展考古调查、勘探工作。一是《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。二是《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。三是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。

（五）项目执行请按照文物保护的相关法律、法规规范操作。

七、水务部门要求

（一）项目区西南角外侧，紧邻北环路与西环路交叉口的积水风险点，应采取适当措施避免积水内涝，请予以关注。

（二）项目应按照《北京市水务局关于平谷二号地（二期）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〔2025〕86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。

八、人防方面要求

（一）人防工程配建面积及战时功能设置依据《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），人防工程抗力等级设置依据《北京市人民防空办公室关于规范结合建设项目新修建的人防工程抗力等级的通知》（京人防发〔2020〕93号），人防工程布局设置依据《北京市人民防空办公室关于印发人民防空地下室设计方案规划布局指导性意见的通知》（京人防发〔2020〕105号），防空警报设施数量及布局依据《北京市人民防空警报音响信号与设施建设管理规定》（京防办发〔1999〕62号）。

（二）该项目合计应配建人防工程建筑面积不小于 2853 平方米，其中应建不小于 1853 平方米的二等人员掩蔽工程、不小于 1000 平方米的专业队队员掩蔽工程。

（三）人员掩蔽工程服务半径不大于 200 米。按要求设置人防警报控制室，人防警报器服务半径不大于 500 米，音响覆盖率 100%。应建人防工程建筑面积大于 5000 平方米，应设置柴油电站。地块内各防护单元宜互联互通。

（四）如本项目涉及规划调整及地下空间开发建设，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。

九、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）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有关事项的通知》（市规发〔2012〕791号）、《新建建设工程雨水控制与利用技术要点（暂行）》（市规发〔2012〕1316号）及《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。下一步提交的建设工程设计方案总平面图中，应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比例，雨水调蓄设施位置、规模等内容。

（三）关于进一步发展装配式建筑的实施意见：本项目应按照《北京市关于进一步发展装配式建筑的实施意见》（京政办发〔2022〕16号）、《装配式建筑评价标准》（DB11/T 1831-2021）及市住房城乡建设行政主管部门的相关要求执行。

（四）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。

（五）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。

（六）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。

（七）关于绿色建筑方面的要求：项目应符合《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》（京双碳办〔2022〕9号）、《北京市建筑绿色发展条例》有关要求，新建居住建筑全面执行绿色建筑二星级以上标准。

（八）未及事项应符合现行相关法律、法规、规章、规范、标准及城乡规划技术管理规定的要求。

专此函达。

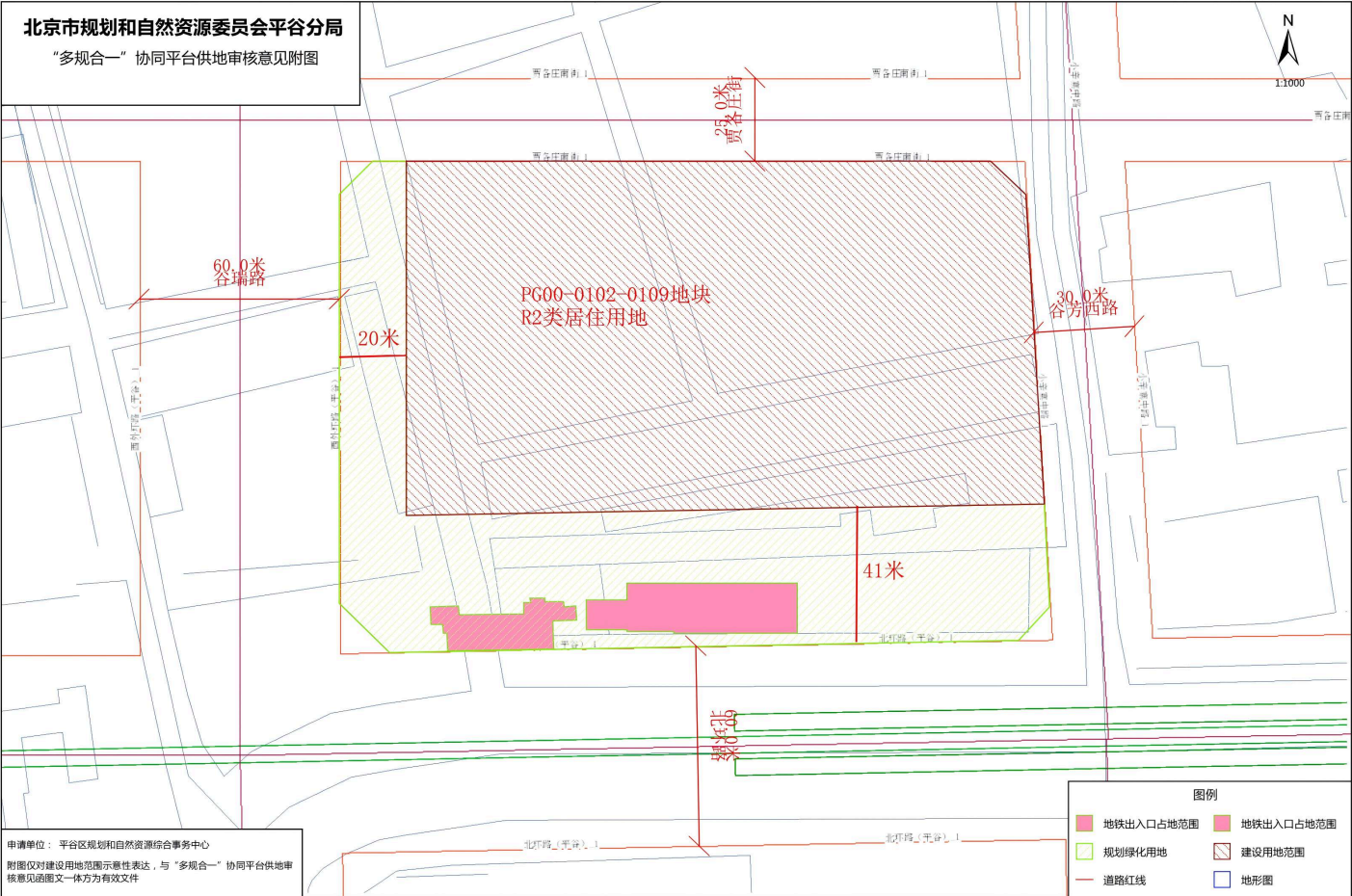
附件：1、“多规合一”协同平台供地审核意见附图
2、市地震局《关于“多规合一”平谷二号地（二期）土地一级开发项目 PG00-00102-0109 地块 R2 二类居住用地项目会商意见》
3、市水务局《关于平谷二号地（二期）土地一级开发项目 PG00-00102-0109 地块 R2 二类居住用地推送多规合一平台的函》

4、市文物局《关于平谷二号地（二期）土地一级开发项目 PG00-00102-0109 地块 R2 二类居住用地的会商意见》

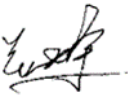
北京市规划和自然资源委员会平谷分局

2026 年 9 月 16 日

北京市规划和自然资源委员会平谷分局
“多规合一”协同平台供地审核意见附图



关于“多规合一”平谷二号地（二期）土地一级开发项目 PG00-00102-0109 地块 R2 二类居住用地项目会商意见

会商部门 委（办、局）	北京市地震局		
经办人	王庆民		
移动电话	13488686949	固定电话	83012127
会商意见	☒ 同意 ☐ 不同意 ☐ 修改 ☐ 不涉及		
	本项目位于平谷区规划新城 02 街区。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。 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。 		
主管领导签字		经办人签字	

关于平谷二号地（二期）土地一级开发项目
PG00-00102-0109 地块 **R2** 二类居住
用地推送多规合一平台的函的会商意见

会商部门 委（办、局）	北京市水务局		
经办人			
移动电话		固定电话	86627232
会商意见	☒ 同意 ☐ 不同意 ☐ 修改 ☐ 不涉及		
	原则同意该项目。 一、项目区西南角外侧，紧邻北环路与西环路交叉口的积水风险点，应采取适当措施避免积水内涝，请予以关注。 二、项目应按照《北京市水务局关于平谷二号地（二期）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〔2025〕86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。

2026 年 8 月 18 日

**关于平谷二号地（二期）土地一级开发项目
PG00-00102-0109 地块 R2 二类居住用地的会商意见**

会商部门 委（办、局）	市文物局		
经办人	江自豪		
移动电话	13693667441	固定电话	55533035
会商意见	☒ 同意 ☐ 不同意 ☐ 修改 ☐ 不涉及		
	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. 平谷二号地（二期）土地一级开发项目（自行拆分 PG00-0102-0086、0087、0088 地块/1 期）于 2025 年 7 月完成考古工作，北京市考古研究院出具考古保函[2025]178 号，该项目考古工作已结束。 平谷二号地（二期）土地一级开发项目（自行拆分 R2、S1 地块/2 期）正在开展考古工作。 2. 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。



2026年8月18日

主管领导签字

经办人签字

12/13