北京市规划和自然资源委员会海淀分局

京规自（海）供审函〔2026〕0002号

北京市规划和自然资源委员会海淀分局
关于海淀区宝山村棚户区改造平衡资金地块
（二期）项目 HD00-1412-0011 地块
二类城镇住宅用地供地项目“多规合一”
协同平台审核意见的函

北京市海淀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，现将有关意见函告知如下:

一、土地供应用地及建筑规划要求

1.土地储备供应用地位置、范围：位于海淀区四季青镇，北至宝山中街、东至规划宝山东一路、南至宝山中一街、西至规划宝山中路。详见附图及《建设工程规划用地测量成果报告书》（2024规自(海)测字0067号）。

2.土地储备供应用地的地块编号、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:

规划地块编号	用地性质	用地规模（平方米）	控制高度（米）	容积率	地上建筑规模（平方米）	绿地率（%）	备注
HD00-1412-0011	二类城镇住宅用地	23112.05	36 米	2.1	48535.305	30	含 1 处社区综合文化室，建筑规模 800 平方米；1 处室内体育设施，建筑规模 850 平方米；1 处社区管理服务用房，地上建筑规模 350 平方米。
总计		23112.05	-	-	48535.305	-	-

△总用地规模：23112.05 平方米

△总建设用地规模：23112.05 平方米（详见拨地钉桩成果“2024 规自（海）测字 0067 号”）

二、建设规划要求

1.规划指标要求：各地块地上建筑规模、建筑高度为上限，绿地率为下限。具体用地规模以拨地钉桩成果（2024 规自（海）测字 0067 号）为准。

2.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》（2003版）的要求。

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

4.关于建筑设计的要求：（1）落实分区规划“古都味、东方韵、国际范”的建筑风貌控制引导要求，结合一绿地区特色，立足规划用地自身的本底特色，塑造建筑与自然环境有机结合的城市形象。（2）在建筑风格层面，以现代建筑风格为

主，居住建筑风格温馨含蓄，建筑造型规整现代，着重营造稳重、和谐、明朗的人居环境。（3）建筑外立面材质需使用外挂石材、铝板等，风格简洁、实用、美观，构造安全合理，与城市整体风貌相融合。

三、绿化环境规划要求

1.绿地率：HD00-1412-0011≥30%。

2.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。

3.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.请建设单位加快推进项目及周边市政交通配套设施建设工作，提前谋划，确保与项目同步交付使用。

2.与外部交通衔接的主要出入口方位：结合交通影响评价（京交函〔2024〕1202号）确定,具体以审定方案为准。

3.停泊车位：应满足《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）、《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）、《公共建筑机动车停车配建指标》（DB11/T 1813-2020）及交评《关于海淀区宝山村平衡资金地块(二期)项目交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2024〕

1202号）的有关规定。各类用地内部及公共停车设施应按照《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。

4.非机动车：非机动车停车配建标准参照《城市停车规划规范》（GB/T51149-2016）、《关于印发〈北京市公共建筑非机动车停车配建指南（试行）〉的通知》（京规自发〔2026〕342号）、关于印发《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）等有关规定执行。

五、市政与基础设施规划要求

1.项目须符合《中华人民共和国环境噪声污染防治法》及《北京市环境噪声污染防治办法》等相关法律法规要求，保护敏感目标，对城市道路等可能产生的噪声、震动等影响加强研判，合理安排用地功能布局，对需要采取相应措施的敏感建筑做好防护，临既有城市主干路的住宅等环境敏感建筑需采取隔声屏障、保护距离等降噪措施。

2.根据项目建设需求，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。其他有关要求具体以市政综合审核意见为准。

六、文物保护要求

本次申请项目范围内暂不涉及地上不可移动文物，具体要求详见附件。

七、居住项目规划设计要求及公共服务设施配建要求

1.项目应符合我市商品住宅项目建设管理相关政策。项目应符合《关于本市住宅公共空间品质提升的意见（试行）》（京规自发〔2026〕339号）、《海淀区新建住宅高品质建设指导意见》（海建发〔2025〕26号）等商品住宅项目建设及高品质住宅的相关政策要求。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。本项目可设置风雨连廊、架空层、通高跃层、邻里共享公共空间。

2.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。

3.建设单位应按照《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）进行居住项目公共服务设施的配置、建设和移交。

4.周边基础教育设施最终以《北京市海淀区基础教育设施专项规划（2017年—2035年）（四季青镇宝山地区优化调整方案）》《四季青镇HD00-1412街区十二年制学校及相关地块优化调整规划综合实施方案》为准。

八、其它规划要求

1.关于雨水工程利用方面的要求：应按照《关于加强建设项目雨水利用工作的通知》（海规发〔2011〕109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《海绵城市雨水控制与利用工程设计规范》（DB11/685-2021）、《海绵城市建设设计标准》（DB11/T1743-2020）等有关要求，进行雨水利用工程设计。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。

2.关于绿色建筑方面的要求：应按照市区商品住宅项目建设及高品质住宅的相关政策要求、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》的有关要求以及《关于在本市保障性住房中实施绿色建筑行动的若干指导意见》（京建发〔2014〕315号）、《海淀区建筑绿色发展实施方案》（海行规发〔2026〕4号）、《绿色建筑评价标准（GB/T 50378-2019）》、北京市《绿色建筑评价标准（DB11/T 825-2025）》和市区相关标准进行绿色建筑设计，并尽快办理绿色建筑专家预审意见。

3.关于节能方面的要求：项目建设应优化建筑设计，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。

4.装配式建筑方面的要求：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）、《装配式建筑评价标准》（DB11/T1831-2021）及市住建委的有关要求执行。

5.关于无障碍设计方面的要求：本项目设计应符合《建筑与市政工程无障碍通用规范》（GB55019-2021），《无障碍设计规范》（GB50763-2012）等相关规范要求。

6.关于建设内容方面的要求：本项目应符合《北京市新增产业的禁止和限制目录》的相关要求。

7.关于公众参与方面的要求：请建设单位按照《北京市城乡规划条例》等有关规定，在申报“多规合一”会商意见函前，履行规划设计方案批前公众参与程序。

8.市园林、市水务、市国动办等的具体意见详见附件“多规合一”协同平台初审反馈意见，项目应严格按照各部门反馈意见落实。

下一步应就交通、环保、民防、抗震、文物、人防、水务、园林等事宜征求、执行相关管理部门审核意见。

专此函达。

附件：1.“多规合一”协同平台初审反馈意见

2.附图

3.建设工程规划用地测量成果报告书“2024规自（海）测字0067号”

北京市规划和自然资源委员会海淀分局

2026年11月18日

附件 1：“多规合一”协同平台初审反馈意见

反馈部门	回复意见	回复意见说明	后续办理事项
市国家安全局	不涉及	无	无
市园林绿化局	同意	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。	工程建设涉及城市绿地、树木批准（行政许可）
市住房城乡建设委	同意	无	无
区生态环境局	同意	1、房地产开发若涉及环境敏感区（如文物保护单位等），请根据《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》要求办理环评审批手续；供热系统建设严格按照《北京 市新增产业的禁止和限制目录(2022 年版)》相关规定执行，天然气锅炉总容量 1 吨/小时（0.7 兆瓦）以上的需向我局申请办理环评审批手续；若规划餐饮项目，选址严格落实《中华人民共和国大气污染防治法》《北京市新增产业的禁止和限制目录》中相关要求。 2、严格落实《北京市环境噪声污染防治工作方案（2021-2025 年）》（京生态文明办 [2021]29 号）要求，临近高速公路、城市快速路、城市轨道交通正线地面段、高速铁路，首排原则上不再规划建设住宅。其它交通干线两侧首排应优先安排公共建筑等非敏感建筑。确需在交通干线两侧首排规划建设住宅时，应在项目启动时、土地供应前，完成噪声影响评价，合理规划临路建筑，满足设计规范要求，明确各方责任，将降噪要求纳入相关文件，落实各项隔声降噪措施。	
市交通委	同意	落实交评审查意见（京交函〔2024〕1202 号）相关要求。	无
区教委	同意	无	无
市发展改革委	同意	无	
市水务局	同意	原则同意该项目。 一、HD00-1412-0011 地块存在积水内涝较低风险、中等风险区域，请予以关注。 二、项目应按照《北京市水务局关于海淀区宝山村平衡资金地块（二期）项目居住用地土地一级开发阶段区域水影响评价报告的审查意见》（京水务函〔2024〕175 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	无

		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。	
市地震局	同意	本项目位于海淀区四季青镇。该区域已经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。	
市国动办	同意	1、HD00-1412-0011 地块，该项目应配建人防工程建筑面积总计不小于 5338.88 平方米。其中：其中配建不少于 5338.88 平方米二等人员掩蔽场所，抗力等级不小于甲 5 级。 2、HD00-1412-0011 地块应设置人防警报器（服务半径不大于 500 米），音响覆盖率 100%。 3、人员掩蔽工程服务半径不大于 200 米。 4、如该项目涉及推送的规划指标（人防工程计算基数）调整、地下空间单独开发建设等情况，则配建指标及功能应在办理后续人防工程 手续时另行征求国动部门意见。上述指标及功能要求最终以国动部门审定意见为准。	无
市文物局	同意	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.海淀区宝山村棚户区改造平衡资金地块（二期）项目(HD00-1412-0003、HD00-1412-0005 、 HD00-1412-0011 、 HD00-1412-0012 、HD00-1412-0013 及周边道路地块）于 2025 年 05 月完成考古工作，北京市考古研究院出具考古保函［2025]113 号。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。	无

图幅号：40302-10

北京市规划和自然资源委员会海淀分局

京规自

（海）供审函[2026]0002号

N

1:2000

HD00-1412-0011

北京市海淀区规划和自然资源综合事务中心
HD00-1412-0011二类城镇住宅用地供地项目
总用地面积：23112.05平方米
（准确数字详见拨地钉桩成果“2024规自（海）测字0067号”）

申请单位： 北京市海淀区规划和自然资源综合事务中心

图例

建设用地范围　　道路红线

地形图

图幅号： 40302-09

备注：本图为计算桩

输出日期： 2026年11月17日