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]0015号

北京市规划和自然资源委员会通州分局关于北京城市副中心0902街区FZX-0902-6005、6007地块R2二类居住用地项目“多规合一”协同平台审核意见的函

北京城市副中心投资建设集团有限公司：

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项目“多规合一”协同平台审核意见的通知》（京规自发〔2020〕326号）和《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）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：

项目位于北京城市副中心09规划组团0902街区。其中，FZX-0902-6005具体四至为东至芳甸东路及规划绿地，南至花林北街，西至芳甸西路，北至潞阳大街；FZX-0902-6007具体四至为东至芳甸东路及规划绿地，南至花林南街，西至

芳甸西路，北至花林北街，详见附图及钉桩（2026规自（通）测字0190号）。

2、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	FZX-0902-6005	二类城镇住宅用地070102（R2二类居住用地）	53364.128	45（局部60）	1.8	96055.4304	另需配置1处社区综合服务设施（党群活动中心）约1000平方米（含社区警务室50平方米）、1处社区综合文化室300平方米、1处社区室内体育活动用房300平方米，上述配套用房宜合建且需设置在地上，建成后无偿移交；需配置1处物业服务用房150平方米，其中地上最小建筑面积不低于100平方米，建成后无需移交；依据《关于本市住宅公共空间品质提升的意见（试行）》相关要求，以上设施可设置于抬板平台下，符合相关要求的情况下不计入规划条件中的地上建筑规模。需设置1处开关站、1处通信机房、1处有线电视机房，可置于地下；需设置1处密闭式清洁站约130-270平方米（用地面积约250-570平方米），应当通过绿化等方式与住宅进行隔离；需设置1处公共厕所约30-80平方米（用地面积约60-120平方米），可结合密闭式清洁站设置。需设置1处社区室外运动场地，用地面积约1800平方米；需设置户外文化广场1处，可与室外活动场地统筹设置。
2	FZX-0902-6007	二类城镇住宅用地070102（R2二类居住用地）	48022.461	36（局部45）	1.8	86440.4298	需设置1处社区养老服务驿站约650平方米、1处社区卫生服务站约350平方米，上述用房宜邻近设置且需设置于地上，建成后无偿移交；依据《关于本市住宅公共空间品质提升的意见（试行）》相关要求，以上设施可设置于抬板平台下，符合相关要求的情况下不计入规划条件中的地上建筑规模。
	总计					182495.8602	

备注：

1.两地块容积率可统筹设置，统筹后不能超过1.8，且每个地块容积率不能低于1.6。

2.鼓励两地块通过地上、地下连廊互联互通。

3.建筑高度参照《北京城市副中心建设工程高度弹性管控技术要点》（副中心管委发〔2025〕19号）执行。

4.同一主体两地块公共服务配套可统筹考虑。

二、建设规划要求

1、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》、《北京地区建设工程规划设计通则》（2003 年）及《关于本市住宅公共空间品质提升的意见（试行）》的相关要求。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。

三、绿化环境规划要求

1、与相邻建筑空间关系：应与周边建筑相协调。

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。

4、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。

四、交通规划要求

1、应按照《北京市交通委员会关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目 C 区交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2025〕1448 号）执行。

2、用地机动车出入口应优先设置于城市支路上，同时应妥善处理与交叉口、道路渠化段等之间的关系。当设置于城市支路上时，距离干路交叉口停止线不应小于50米，距离支路交叉口停止线不应小于30米。

3、机动车停泊车位：机动车配建参照《北京市居住公共服务设施配置指标》（京政发〔2025〕25号）和《城市停车规划规范》（GB/T 51149-2016）执行。本项目参照三类地区标准，按照1.2车位/户标准配建。电动汽车充电基础设施配建标准参照《电动汽车充电基础设施规划设计标准》（DB11/T 1455-2025）执行。

4、非机动车停车泊位：合理安排非机动车设施，非机动车配建+共享设施结合设置，满足日常出行。规划项目按照《北京市居住公共服务设施配置指标》（京政发〔2025〕25号）、《城市停车规划规范》（GB/T 51149-2016）、《建设项目停车场配建标准应用指南》进行配建，即自行车0.35车位/户执行，电动自行车按0.50车位/户执行。电动自行车停车位应符合《电动自行车停放场所防火设计标准》（DB11/T 1624-2025）的规定。

5、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。机动车停车位充电基础设施建设标准应符合《电动汽车充电基础设施规划设计标准》（DB11/T 1455-2017）、《电动汽车分散充电设施工程技术标准》

（GB/T51313-2018）的规定，规划范围居住类用地所有配建车位宜预留充电车位的条件，其中直接建设充电车位的比例不应小于配建车位总数的18%；电动自行车需按照《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）落实相关要求。

6、本项目“多规合一”协同平台审核意见中涉及的道路名称以最终审定的地名规划为准。

五、市政与基础设施规划要求

1、项目应按照《北京市水务局关于北京城市副中心0902街区FZX-0902-6001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〕64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。

2、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。

3、供热方案按照《<北京市新增产业的禁止和限制目录（2022 版）>热力生产和供应行业管理措施实施意见》、《关于优化调整<北京市新增产业的禁止和限制目录（2022年版）热力生产和供应业管理措施实施意见的通知》（京发改

〔2024〕1202号）及相关行业主管部门意见执行。

4、在后续设计方案深化过程中，请做好项目与周边潞阳大街、畅和西路的高程衔接。

六、文物保护要求

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。

5、北京市通州区路城镇东堡等四村城中村改造项目C区(自行拆分1期FZX-0902-6005、6007地块及部分代征道路)于2026年10月完成考古工作，北京市考古研究院出具考古保函[2026]310号。

6、项目施工过程中如发现地下文物，立即采取有效措施并通知北京市考古研究院进行处理。

七、生态环境保护方面要求

1、建议项目施工单位土石方阶段推广采用基坑气膜施工工艺。全面压实施工现场“门前三包”责任，落实车辆出场冲洗，杜绝带泥上路现象，严格落实工地扬尘治理“六个百分百”标准，常态化布设启用环场喷淋降尘设施。

2、建议项目施工单位涉及的道路施工、养护等环节应用尽用温拌添加剂型沥青，使用比例不低于工程总沥青使用量的50%。

3、建议建设单位所用工程作业车辆和机械为新能源，并将该项成本纳入预算提前谋划；并将上述条件，纳入招投标基础条件予以明确落实。建设单位同步谋划充、换、送电等基础补能方案，以满足新能源车辆、机械正常工作。做好车械进出场登记。建议建设单位积极创建“全电工地”试点，即项目在正式取得施工许可证后，工期大于等于30日，所使用到的建筑垃圾车、混凝土搅拌车、挖掘机、装载机、叉车等车械，单项车械新能源比例大于等于80%，依据《关于北京城市副中心促进建筑产业高质量发展的若干措施》（通住建委发〔2026〕14号），最高可获50万元奖励。

4、根据《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021年版）》及北京市实施细化规定（2022年本）（以下简称分类名录）规定，房屋建筑工程属于《分类名录》中“四十四、房地产业”大类，“房地产开发、商业综合体、宾馆、酒店、办公用房、标准厂房等（危旧楼房改造、办公楼改造、加装电梯，老旧楼宇更新改造，建筑物拆除、装修、维修、加固、修缮，个人自建自住的非出售、非经营性质的自有别墅，土地一级开发除外）”小类。对于符合“涉及环境敏感区的”情形的，应编制环境影响报告表；其他情形的不纳入环评管理。对于此类型项目敏感区的定义为：（一）国家公园、自然保护区、风景名胜区、世界文化和自然遗产地、海洋特别

保护区、饮用水水源保护区；（二）除（一）外的生态保护红线管控范围，永久基本农田、基本草原、森林公园、地质公园、重要湿地、天然林，重点保护野生动物栖息地，重点保护野生植物生长繁殖地；（三）文物保护单位。另根据《分类名录》，供地、土地一级开发等行为未纳入环评管理，不涉及环评手续。

5、同步在设计中完善项目环境影响的污染防治措施。

八、抗震设防方面要求

本项目位于通州区潞城镇。该项目位于“通州新城地震小区划”范围内，应根据小区划工作成果进行规划建设。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。

九、人防方面要求

规划人民防空工程指标及战时功能要求初步意见：FZX-0902-6005 地块所属人防分区规划所在管控单元编号为 TZ00-0902-02-LC-02，用地性质为 R2 二类居住用地，建筑面积为 96055 平方米，容积率为 1.8，应配建人防建筑面积不小于 8644.95 平方米。其中应配建不小于 1000 平方米专业队队员掩蔽部，和不小于 7644.95 平方米二等人员掩蔽所。

FZX-0902-6007 地块所属人防分区规划所在管控单元编号为 TZ00-0902-02-LC-02，用地性质为 R2 二类居住用地，建筑面积为 86440 平方米，容积率为 1.8，应配建人防工程面积不小于 7779.6 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我办意见。

十、居住项目规划设计要求及公共服务设施配建要求

1、居住用地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）有关要求。

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，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。

3、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。

十一、关于城市设计方面的要求

1、关于抬板方面要求

为丰富住宅空间形态，营造良好社区环境，充分利用滨水景观资源，按照北京市《关于本市住宅公共空间品质提升的意见（试行）》有关要求，本地块可采用抬板设计。竞得人应结合滨水空间与住宅布局，合理确定抬板范围及形式。抬板高度(含板上覆土)原则上不得超过8米。FZX-0902-6005地块和FZX-0902-6007地块抬板标高应保持一致。

抬板平台以下的地上建筑空间在层高、通透性等满足规划要求的前提下，不计入规划条件中的地上建筑规模，并在经济技术指标表中单列；从室外地坪以上的建筑空间开始计算建筑层数，从抬板平台以上开始计算住宅层数。

鼓励抬板架空层开展功能复合利用，设置除居住功能以外的停车、配套公服、市政设施、下沉庭院、邻里空间等，实现与抬板平台以上的居住功能的垂直混合。

2、关于城市设计和建筑设计要求：按照《北京城市副中心规划设计导则》（规划管理版）、《北京地区建设工程规划设计通则》(03版)等要求执行。充分落实《北京市平原 多点地区“好房子”规划管理相关技术要点（试行）》要求，进 一步加大技术创新，推动住房品质提升。

（1）建筑体量与布局：住宅建筑宜形成小尺度，开放街区空间；鼓励居住建筑通过临街商业、混合、公共服务功能形成围合空间。建筑体量竖向上宜分段式处理。（2）建筑高度：位于基准高度管控区，注重建筑高度整体协调，塑造副中心舒缓有序的整体高度轮廓。（3）建筑风貌：位于行政办公风貌区，强调与行政中心建筑风貌协调统一。（4）建筑

材质与色彩：公共建筑材质应以石材、饰面砖等实体材质为主。居住建筑外墙材料宜采用真石漆、面砖等材料，鼓励采用干挂式外墙材料；居住建筑色彩宜以中明度中低艳度、暖色系为主。（5）第五立面：位于坡顶重点区，坡顶应采用中式传统，或化简的中式风格。

3、关于轨道站点接驳要求：强化轨道交通车站周边步行系统，站点周边加强地上地下交通一体化。整合沿线及周边地区的现状及规划步行廊道、步行平台以及立体过街设施等，形成连续完整、顺畅安全的步行系统。

十二、其它规划要求

1、关于绿色建筑的要求：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》的有关要求执行。同时，落实北京城市副中心关于绿色建筑高质量发展的相关要求，新建民用建筑100%达到二星级绿色建筑标准要求，新建公共建筑100%执行三星级绿色建筑标准。

2、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。

3、关于建筑施工方面要求：应按照《北京市人民政府关于进一步发展装配式建筑的实施意见》（京政办发〔2022〕16 号）及市住房城乡建设行政主管部门发布的工作要点等有关要求执行。本项目鼓励采取混凝土模块化技术施工，标准层模块化箱体水平投影面积占标准层水平面积70%以上，

项目整体装配率达到 3A 标准。

4、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》。

5、关于地质灾害危险评估方面要求：依据《地质灾害危险评估规范》（GB/T 40112-2021），评估工作结束后两年工程建设仍未进行、建设规划或有关规定发生变化时，应重新进行评估。

6、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。

7、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 0190 号）

北京市规划和自然资源委员会通州分局

2026 年 11 月 9 日