北京市规划和自然资源委员会
大兴分局

京规自（大）初审函[2026]0033号

关于京南创芯港工业产业园区前期开发项目2组团“多规合一”协同平台初审意见的函

北京中日国际合作产业园管理委员会:

你单位《关于京南创芯港工业产业园区前期开发项目2组团纳入“多规合一”平台研究的申请（土地储备整理阶段）》收悉。经研究，现将有关意见函告如下:

一、你单位申请的京南创芯港工业产业园区前期开发项目2组团位于大兴区青云店镇内，北至兴亦路南侧绿化带南边线、晾鹰台路道路北红线，西至规划融源街东红线，南至鼎源东路道路南红线、云顺路道路南红线，东至DX08-0104-0001-03地块建设用地东红线。依据已批复的《京南创芯港工业产业园区前期开发实施方案》及《京南创芯港规划综合实施方案》,2组团项目用地总面积约45.02公顷，其中建设用地面积约38公顷，道路用地面积约6.61公顷，公园绿地面积约0.41公顷。准确数据以《建设工程规划用地测量成果报告书》为准。

各地块具体规划指标如下表，表中各地块指标仅用于办理土地前期开发手续，不作为供地的规划依据。

序号	地块编号	用地性质	用地面积（公顷）	建筑规模（万平方米）	备注
1	DX08-0104-0001-03	M1 工业用地	20.35	39.68	—
2	DX08-0104-0003	M1 工业用地	3.55	2.84	—
3	DX08-0104-0004	M1 工业用地	3.36	2.69	—
4	DX08-0104-0005	U14 供热用地	0.49	0.39	—
5	DX08-0104-0006	U22 环卫设施用地	0.51	0.31	—
6	DX08-0104-0007	B4 综合性商业金融服务业用地	0.70	0.70	—
7	DX08-0104-0008	S32 公交场站设施用地	0.94	0.28	—
8	DX08-0104-0009	M1 工业用地	8.09	12.13	—
9	DX08-0104-0010	G1 公园绿地	0.41	—	—
10	—	S1 城市道路用地	6.61	—	—
小计			45.02	59.03	—

二、经与《大兴分区规划(国土空间规划)(2017 年-2035 年)》校核，本项目范围内均为城镇建设用地。经与大兴区第二次土地调查数据校核，本项目涉及现状农用地约 381891.85 平方米(包含耕地约 350381.63 平方米)、现状建设用地约 67719.02 平方米和未利用地约 561.03 平方米;经与大兴区第三次全国国土调查数据校核，本项目涉及现状农用地约 387262.76 平方米(包含耕地约 339471.77 平方米)、现状建设用地约 52282.50 平方米和未利用地约 10655.28 平方米; 经与 2024 年度国土变更调查数据校核，本项目涉及现状农用地约 401417.98 平方米(包含耕地约 325820.62 平方米)、现状建设用地约 48782.56 平方米。经与不动产权属数据校核，本项目用地权属涉及国有土地约 540.03 平方米、集体土地约 449634.80 平方米。准确数据以勘测定界成果为准。相关意见如下:

（一）项目需办理征地及农转用手续。

（二）项目主体在实施土地整理工作时，需按照《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）》相关要求尽快编制市政交通规划综合方案，梳理形成项目内外部需同步建设的项目清单，提前做好配套市政道路及管线建设前期准备工作，合理组织交通，完善周边路网，保障内外部交通衔接顺畅；加快实施雨污水排除出路、推动场站源点及进出线等建设，尽快开展相关管线综合方案编制工作，保障项目及周边市政需求。

（三）项目不涉及占用耕地保护空间。如项目涉及占用现状耕地，应按照《土地管理法》等相关法律法规落实耕地占补平衡，并在项目开工前做好耕作层表土剥离工作。

三、经与市交通委、市水务局、市地震局、市国家安全局大兴分局、区发展改革委、区生态环境局、区文旅局、区园林绿化局、区经信局、青云店镇人民政府等相关单位通过“多规合一”协同平台研究，原则同意该项目方案，具体意见如下:

（一）市国家安全局大兴分局：同意该项目许可。

（二）区生态环境局：同意。1.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。2.土壤安全利用方面。根据《北京市土壤污染防治条例》第二十四条，新建涉及汽车整车制造行业、显示器件制造行业、集成电路制造行业的建设项目，建设单位应当在开工建设前按照国家有关技术规范完成土壤环境现状调查，并

将土壤环境现状调查报告报区生态环境部门。本市鼓励在工业企业用地使用权转让、出租时由转让人、出租人或者受让人、承租人按照国家有关技术规范开展土壤环境现状调查。严格落实《中华人民共和国生态环境法典》、《北京市土壤污染防治条例》等相关法规标准要求。在土地使用权人从事土地开发利用活动，企业事业单位和其他生产经营者从事生产经营活动过程中，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。3.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。4.根据项目方提供的京南创芯港工厂产业园前期开发项目（2组团）的边界矢量文件和项目方案，经生态产品调节服务价值（GEP-R）影响预测，该项目建设前 GEP-R 为 684.27 万元 ，建设后 GEP-R 为 262.07 万元，建设前后 GEP-R 差值为-422.20 万元，将造成 GEP-R 降低约 422.20 万元。生态产品调节服务（如水源涵养、土壤保持、气候调节、碳汇、生物多样性保护等）的价值补偿，是“绿水青山就是金山银山”理念的核心实践。建议项目方做好生态产品调节服务价值工作，严格遵循‘占补平衡’原则，在项目实施方案中明确生态修复工作，确保绿地面积总量不减少，GEP-R 不降低。5.合理规划布局，做好施工、运营期间废气、废水、噪声、固体废物等环境管理，采取有效措施，降低对周边环境的影响。

（三）区园林绿化局：同意。1.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进行计算。2.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。3.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。4.工程道路绿化及与绿化相关的设施（管线）设计及施工需严格按照《城市道路绿化设计标准》CJJ/T75-2023、《城市综合交通体系规划标准》GB/T51328-2018,《步行和自行车交通环境规划设计标准》DB11/1761-2020 和《城市附属绿地设计规范》DB11/T1100-2014、《园林绿化工程项目规范》GB55014-2021 等相关规范和标准执行。

（四）区文旅局：同意。

（五）区发展改革委：同意。

（六）市交通委：同意。1.应结合区域规划定位调整，做好交通基础设施的优化提升工作，保障区域交通运行畅通；2.区域内交通基础设施应先于或与周边项目同期实施；3.结合产业规划定位做好内部交通流线，减少对外部交通的影响；4.机动车出入口应设置在低等级道路上；5.项目机动车停车位按照规范进行配建。

（七）市水务局：原则同意。后续严格落实水务意见：1.根据《北京市节水条例》第四十三条的规定，再生水输配 管网覆盖范围内的工业用水户，应当使用再生水。

规综所涉项目在再生水管网覆盖和水量保障后，相关工业用水应为再生水。2.尽快报审项目所在区域水影响评价报告。3.应依据项目所在区域防洪排涝标准，做好竖向高程管控。

（八）市地震局：同意。本项目位于大兴区青云店镇。依据已有资料，工程场地及周边 1km 内未发现有全新世活动断裂通过。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事项。

（九）区经信局：不涉及。

（十）青云店镇人民政府：同意。

综上，经“多规合一”平台各单位共同研究审核，原则同意本项目，请你单位依照以上各部门意见，落实相关工作。

专此函达。

北京市规划和自然资源委员会大兴分局

2026 年 9 月 2 日