北京市规划和自然资源委员会经开区分局

京规自（开）供审函[2026]0003号

关于亦庄新城YZ00-0802街区1401-1、1401-2地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函

北京经济技术开发区开发建设局：

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“多规合一”平台审议，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：亦庄新城YZ00-0802街区1401-1、1401-2地块，规划范围东至规划道路，南至瀛永街北侧绿地，西至瀛顺路，北至瀛安街南侧绿地。其中，1401-1地块用地面积为25908.189平方米，1401-2地块用地面积为28235.173平方米详见附图及钉桩（2026规自（开）测字0016号），用地性质均为R2二类居住用地。

2.土地储备供应用地的规划地块编号、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)	容积率	地上建筑规模(平方米)	控制高度(米)	绿地率(%)	备注
YZ00-0802街区1401-1地块	二类居住用地(R2)	25908.189	2.0	51816.378	60	30	/
YZ00-0802街区1401-2地块	二类居住用地(R2)	28235.173	2.0	56470.346	60	30	/

二、建设规划要求

1.建设内容：应符合《北京市新增产业的禁止和限制目录》及《北京经济技术开发区新增产业的禁止和限制目录》的相关要求。

2.建筑退让距离:应满足《北京地区建设工程规划设计通则》（市规发〔2003〕514号）等相关规范标准关于环保、消防、安全等专业意见对建筑物退让红线的要求。

3.容积率：应按照北京市规划委员会文件《关于发布<容积率指标计算规则>的通知》（市规发〔2006〕851号）要求进行计算，并在总图技术经济指标中标注。

4.竖向设计:场地竖向设计应按照用地红线内外高程自然接顺的原则进行设计。

北京市规划和自然资源委员会

5.打造“亦庄好房子”模式：鼓励依据《北京市平原多点地区“好房子”规划管理相关技术要点（试行）》（京规自发〔2025〕28号）提升住宅项目品质。

三、绿化环境规划要求

1.项目绿地率应满足项目所在地块整体规划条件绿地率指标要求。

2.绿地率计算应符合北京市园林绿化局北京市规划委员会关于印发《关于北京市建设工程附属绿化用地面积计算规则（试行）》的通知（京绿办发〔2025〕183号）的相关要求。

3.下一步应按照市园林绿化局《关于进一步加强节水集雨型绿地和林地建设的意见》（京绿规发〔2014〕2号）、《园林绿地雨水利用技术规程（试行）》的有关要求，在本项目附属绿化工程建设中落实节水集雨设施建设。

四、交通规划要求

1.项目应按照《建设项目交通影响评价技术标准》（CJJ/T141-2010）、《建设项目交通影响评价报告编制规范》（DB11/T787—2011）及北京市交通委员会相关文件的要求开展交通影响评价。

2.项目机动车出入口原则上应设置在低等级道路上，机动车出入口不得设置于道路交叉口范围内，且应按照相关规定远离外部城市交叉口。

3.地块内部应形成环路，双向组织交通路面宽度应不小于7米，单向组织交通路面宽度应不小于5米。消防车辆转弯半径应

满足《建筑设计防火规范》GB50016-2014（2018年版）第7.1.8条有关要求，结合开发区实际情况，转弯半径不应小于12米。内部道路应按照人车分离原则组织交通，确保机动车和行人交通组织安全顺畅。

4.应满足《公共建筑机动车停车配建指标》（DB11/T1813-2020）、《北京市居住公共服务设施配置指标》《电动汽车充电基础设施规划设计标准》（DB11/T1455-2025）和《城市停车规划规范》（GB/T51149-2016）及相关规范要求。所有停车位均应设置永久场地或设施，不允许采用临时解决措施。

5.在分别按要求落实上述交通设施，并解决好项目内外部交通组织的基础上，项目建筑性质及规模应按相关规划批复严格执行。

五、市政与基础设施规划要求

1.根据项目建设要求，商请各相关部门落实供水、供电、供燃气、雨水、污水、再生水、信息管线等市政基础设施条件。

2.应完善项目内及周边市政管线方案，详细校核高程，做好与外部大市政衔接工作。

3.附图中市政管线接口位置均为规划路由位置，如实施位置与规划位置位于同侧且偏移位置不大，可以实施位置为准，并在方案设计中落实。

4.应同步落实海绵城市相关要求。申报图纸应包括海绵工程的规划设计情况及年径流总量控制率的计算过程及结果说明，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、竖向设计等内容。施工图设计文件中应包含海绵工程说明、竖向设计及海绵设施具体设计内容。

六、文物保护要求

1.该地块范围内暂不涉及地上不可移动文物。

2.依据文物法“先调查、后建设”原则，对于在第四次全国文物普查期间登记的新发现文物线索,严禁擅自拆除,相应信息请询属地文物部门。

3.按照《中华人民共和国文物保护法》第四十三条、第四十五条等相关规定:建议建设工程方案稳定、条件具备后依法开展考古调查、勘探工作，所需费用由建设单位列入建设工程预算。

4.依据《北京市地下文物保护管理办法》第九条之规定，符合下列条件之一的建设工程，应当进行考古调查、勘探: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。

5.若发现有价值遗存,应及时向属地文物部门上报。

七、绿色建筑及装配式要求

1.绿色建筑:应按照北京经济技术开发区管理委员会印发的《关于发展绿色建筑和超低能耗建筑推动绿色城市建设的实施意见》（京技管发〔2023〕30号）执行，新建工业建筑全面执行绿色工业建筑二星级及以上标准。新建民用建筑全面执行绿色建筑二星级及以上标准。

2.装配式建筑：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）、《北京经济技术开发区关于发展装配式建筑的实施意见》（京技管〔2022〕47号）及其他有关要求执行。

八、人防工程配建要求

1.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）。

2.规划人防工程指标及战时功能要求初步意见：YZ00-0802街区1401-1地块应建人防工程建筑面积4663.47平方米，其中应配建二等人员掩蔽所不小于4663.47平方米（服务半径不大于200米）。YZ00-0802街区1401-2地块应建人防工程建筑面积5082.33平方米，其中应配建二等人员掩蔽所不小于5082.33平方米（服务半径不大于200米）。人员掩蔽工程服务半径不大于200米；需按规定设置人防警报器（服务半径不大于500米），音响覆盖率100%。人防工程抗力等级需满足《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）。

3.本意见根据地块容积率2.0出具，后期如涉及容积率调整，需另行征求人防部门意见。

4.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。

九、水影响评价要求

项目应按照《北京市水务局关于关于推动亦庄新城YZ00-0802街区1401地块供地工作的函的审查意见》（京水务函〔2025〕198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。

十、区域性地震安全性的要求

本项目位于经济技术开发区YZ00-0802街区1401-1、1401-2地块，按相关规定，应开展区域性地震安全性评价工作，并根据评价成果进行抗震设防。

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许可。

十一、其它规划要求

1.需使用项目名称的，须申报地名命名（建筑物名称核准）。

2.建设单位进场施工前应自行组织地勘工作，用地红线内如发现地下管线、设施、文物等情况应及时向相关管理单位申报。

3.方案设计阶段需落实《北京市无障碍系统化设计导则》（市规划国土发[2018]294号）要求。

4.为整体提升地块周边配套设施条件，地块西侧YZ00-0802

街区1304地块约4.1公顷规划绿地由YZ00-0802街区1401-1地块竞得人进行认建，建成后无偿移交政府相关部门。

5.本供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函核发后两年内实施供地的，有效期与土地使用批准文件有效期一致。超过（含）两年未供地的，供地前应到规划主管部门对本规划条件进行确认；如本供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函所依据的城乡规划依法进行了调整，该供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函的内容应进行相应调整。

6.未及事项应符合相关法律法规、规范标准等的要求。

专此函达。

附件：1.亦庄新城YZ00-0802街区1401-1、1401-2地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见附图

2.建设工程规划用地测量成果报告书(2026规自(开)测字0016号)

3. 关于“多规合一”亦庄新城YZ00-0802街区1401地块会商意见（市地震局）

4.关于亦庄新城YZ00-0802街区1401地块的会商意见（市文物局）

5. 关于推动亦庄新城YZ00-0802街区1401地块供地工作的函的会商意见（市水务局）

北京市规划和自然资源委员会

经济技术开发区分局

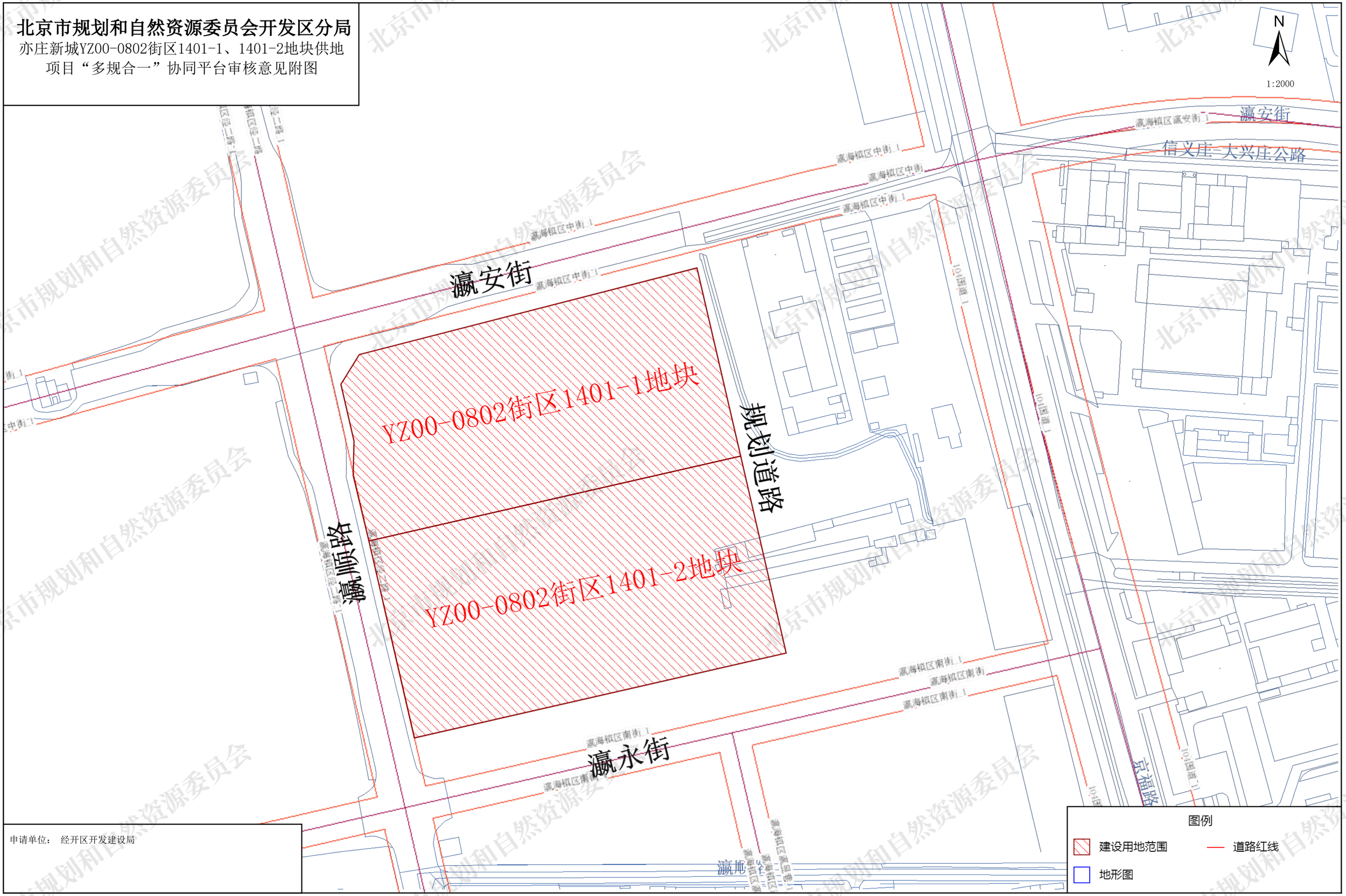
2026年3月12日

北京市规划和自然资源委员会 多规合一协同服务专用章 经开区分局

图幅号：20203-24

北京市规划和自然资源委员会开发区分局

亦庄新城YZ00-0802街区1401-1、1401-2地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见附图



申请单位： 经开区开发建设局

图例

- 建设用地范围
- 道路红线
- 地形图

图幅号：20204-03

备注：本图为计算桩

输出日期： 2026年03月12日