北京市规划和自然资源委员会大兴分局

京规自（大）供审函[2026]0013号

北京市规划和自然资源委员会大兴分局关于大兴区生物医药基地东配套区D组团DX00-0505-0022、0031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

北京市大兴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，现将有关意见函告如下：

一、土地供应用地

（一）土地供应用地位置、范围：DX00-0505-0022、DX00-0505-0031地块位于大兴区生物医药基地东配套区内，其中DX00-0505-0022地块四至范围为西至DX00-0505-0028地块东边界，北至规划民和东路南红线，东至纪百户街西红线，南至天和西路北红线。DX00-0505-0031地块四至范围为西至纪百户街东红线，北至规划民和东路南红线，东至大庄巷西红线，南至天官院社区卫生服务中心北边界及其向西延

长线。详见附图及2026规自（大）测字0055号《建设工程规划用地测量成果报告书》。

（二）土地供应用地的规划地块编号、用地性质、用地规模、地上建筑规模、容积率、控制高度、绿地率等详见下表：

序号	规划地块编号	用地性质	用地规模（平方米）	地上建筑规模（平方米）	容积率	建筑高度（米）	绿地率（%）	备注
1	DX00-0505-0022	二类居住用地	46845.733	65584.0262	1.4	45	30	
2	DX00-0505-0031	二类居住用地	34125.773	47776.0822	1.4	45	30	
	总计		80971.506	113360.1084				

二、建设规划要求

（一）关于规划指标的要求：本项目地上建筑规模、容积率、建筑高度为上限，绿地率为下限。

（二）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。

三、居住项目设计要求及公共服务设施配建要求

（一）项目建设应按照《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）的要求，落实居住项目公共服务设施的配置、补充和完善工作。按照居住公共服务设施与住宅同步建设原则进行审批和验收，其中社区综合服务类、教育类、医疗卫生类公共服务设施应在住宅总规模完成50%前完成建设，其他设施应在住宅总规模完成80%前完成建设。规划自然资源部门应按照建设工程规划许可证对居住公共服务设施进行规划核验。居住公共服务设施按照规定应当移交未移交的，按照《北京市城乡规划条例》有关

规定依法处理。未取得规划核验的住宅建设工程，建设单位不得组织工程竣工验收。

（二）本项目除建设项目级公服设施外，应配建以下规模的公服设施，其中0022地块应配建：社区级其他商业服务设施1处，建筑规模600平方米；社区级综合通信机房1处，建筑规模50平方米；社区级有线电视机房1处，建筑规模30平方米；街道级开关站1处，建筑规模250平方米；社区级一般社区警务室1处，建筑规模15平方米。0031地块应配建：社区综合文化室1处，建筑规模200平方米；社区室内体育活动用房1处，建筑规模150平方米；社区级公共厕所1处，建筑规模30平方米。上述公共服务设施由居住用地建设单位进行建设，设置在地上板下或地下，下一步征求行业主管部门意见，具体布局参照《关于〈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）相关引导要求执行，最终以审定方案为准。

（三）大兴区生物医药基地东配套区D组团DX00-0505-0022、0031地块R2二类居住用地可适用《关于本市住宅公共空间品质提升的意见（试行）》，两地块居住项目方案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。

（四）项目建设须符合大兴区分区规划及平原新城高质量发展总体部署，二级竞得人须落实大兴区“中国药谷+花园城市”的全域产城融合理念，统筹服务生物医药基地和永定湾等大兴南部片区的职住平衡体系、践行蓝绿交织、生态宜居的花园城市建设导向。

四、绿化环境规划要求

（一）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。

（二）古树名木保护：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。

（三）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。

五、市政、交通规划要求

（一）项目出入口应设置在低等级道路上，具体以交评意见为准。

（二）关于停车泊位的要求：应满足《北京市居住公共服务设施配置指标》、《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）、《北京市城市建设节约用地标准》（试行）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确定（前述文件中未进行明确的配建要求，需执行《北京市公共建筑机动车停车配建指标》DB11/T1813-2020），最终以审定设计方案为准。

（三）关于充电设施配建的要求：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，并按照《新 建

居住项目电动自行车相关配建指标》、《电动汽车充电基础设施规划设计标准》（DB11T-1455-2025）、《北京市电动自行车停放场所防火设计标准》（DB11/1624-2019）的要 求进行配置。

六、文物保护要求

（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.大兴区生物医药基地东配套区0505-019、0505-022、0505-029、0505-092、0505-021、0505-023、0505-027、0505-034地块于2015年9月完成考古工作，北京市考古研究院出具地下文物保护函。2.结合地块实际情况，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：《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；《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。

七、人防要求

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）。

规划人防工程指标及战时功能要求初步意见：大兴区生物医药基地东配套区D组团DX00-0505-0022、0031地块位于大兴区黄村镇。DX00-0505-0022地块规划用地性质为R2二类居住用地，容积率1.4，建筑规模6.57万平方米；DX00-0505-0031地块规划用地性质为R2二类居住用地，容积率1.4，建筑规模4.77万平方米。DX00-0505-0028地块用地性质为G1公园绿地，用地面积0.88公顷。按照《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），按照113400平方米建筑规模核算，应配建人防工程建筑面积为10206平方米。其中在DX00-0505-0022地块配建不小于5913平方米二等人员掩蔽所，抗力等级不低于甲6；在DX00-0505-0031地块配建不小于4293平方米二等人员掩蔽所，抗力等级不低于甲6；DX00-0505-0028地块如利用该类用地开发地下空间的建设项目，其人防工程配建标准按照不小于地下总建筑面积的30%配建。人员掩蔽工程服务半径

不大于200米。按要求设置柴油电站。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。

八、水务要求

（一）项目东侧120m的京开高速有积水内涝较低风险、中等风险、较高风险和高风险区域，请予以关注。

（二）项目应按照《北京市水务局关于北京大兴区生物医药基地 DX00-0501¯0510 街区控制性详细规划（街区层面）区域水影响评价报告的审查意见》（京水务规〔2021〕45 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。

九、地震要求

本项目位于大兴区生物医药基地。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。

十、生态环境要求

（一）土壤安全利用方面。1.项目内地块用途拟变更为住宅用地、公共管理与公共服务用地，按照《中华人民共和

国生态环境法典》第四百五十四条 用途变更为居住、公共管理与公共服务用地的，变更前应当按照规定进行土壤污染状况调查。根据《北京市土壤污染防治条例》第三十六条规定，土壤污染状况调查应在土地使用权收回、转让前完成；不涉及土地使用权收回、转让的，应在规划指标确定前完成。土壤污染状况调查报告应报区生态环境局，由区生态环境局会同区规自分局组织评审。2.严格落实《土壤污染防治法》、《北京市土壤污染防治条例》等相关法规标准要求。在从事土地开发利用活动过程中，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。

（二）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。

（三）交通干线两侧首排应优先安排公共建筑等非敏感建筑，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。确需在交通干线两侧首排规划建设住宅时，应采取有效降噪措施并在规划设计中予以明确。

十一、其它要求

（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，提升建筑设计质量。

（二）关于绿色建筑的要求：应满足《北京市绿色建筑评价标准》（DB11/T825-2021）的有关要求。

（三）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。

（四）关于雨水工程利用方面的要求：应按照原市规划委《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）及《雨水控制与利用工程设计规范（DB11/685-2013）》、《海绵城市建设设计标准》（DB11/T1742-2020）的有关要求，在下一步提交的建设工程设计方案总平面中，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。

（五）关于无障碍的要求：应满足《建筑与市政无障碍通用规范》（GB55019-2021），《无障碍设计规范》（GB50763-2012），《公共建筑无障碍设计标准》（DB11/1950-2021）、《北京市无障碍系统化设计导则》等相关规范要求。

（六）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。

（七）关于噪声的要求：应落实《大兴区生物医药基地东配套区 D 组团 DX00-0505-0022、0031 地块防噪声距离及措施说明咨询报告函审意见》的相关要求。

（八）为实现高品质住宅与周边绿地同步建设投用，提升周边景观环境品质，提升居民获得感，DX00-0505-0028 地块绿化用地，在符合相关法律法规规定，且取得相关行业主管部门许可后，可由二级竞得人按高标准建设。具体建设内容以相关行业主管部门批准方案为准，由区政府对绿地建设进行全过程监管。

（九）该意见包含供地条件附图两张，与意见共同使用。

（十）应严格按照各部门要求，落实相关工作。其他未及事宜应符合相关规定。

专此函达。

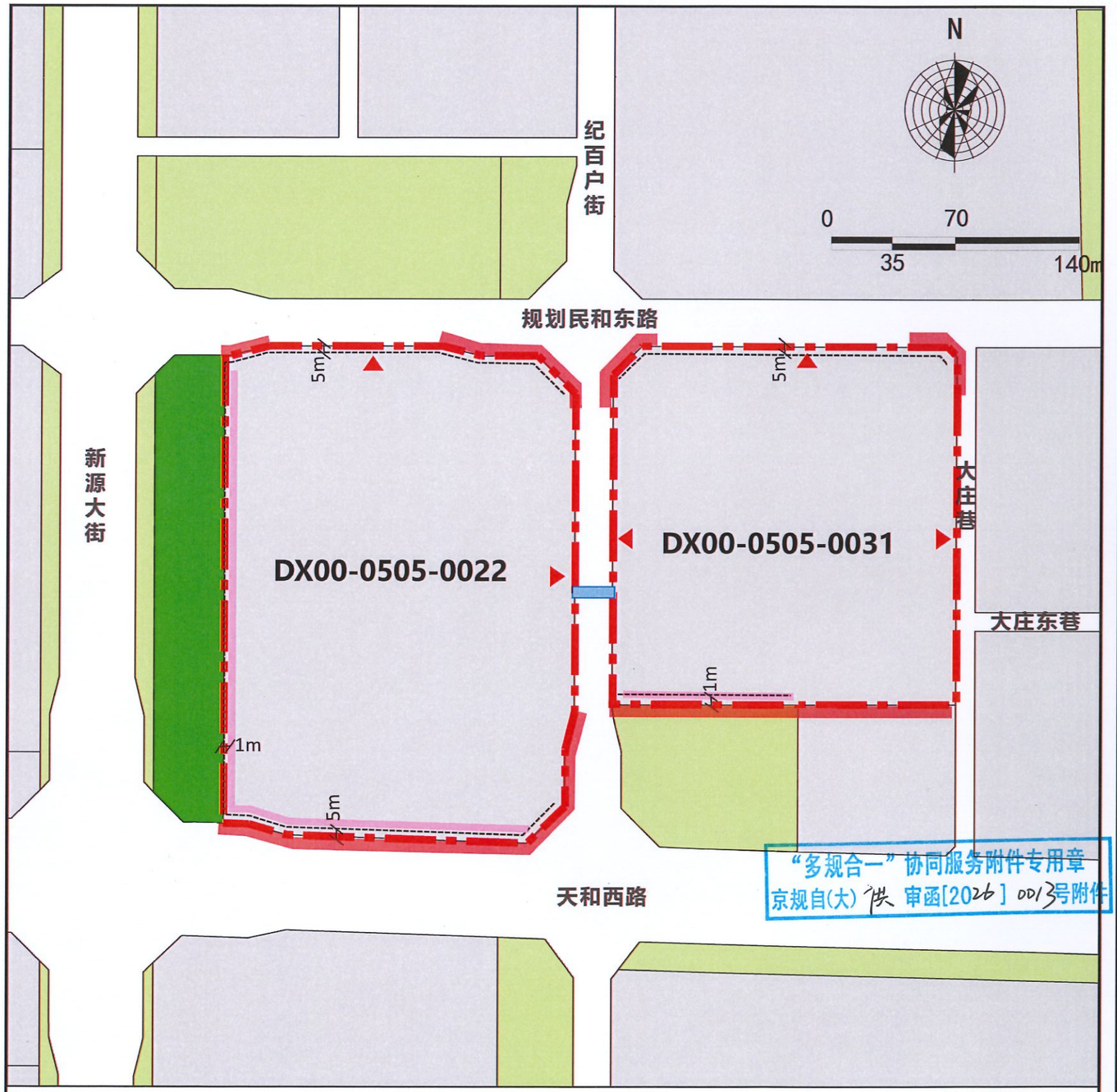
附件：**供地条件附图及《建设工程规划用地测量成果报告书》**

北京市规划和自然资源委员会大兴分局

2026 年 1 月 19 日

大兴区生物医药基地东配套区D组团DX00-0505-0022、0031地块R2二类居住用地

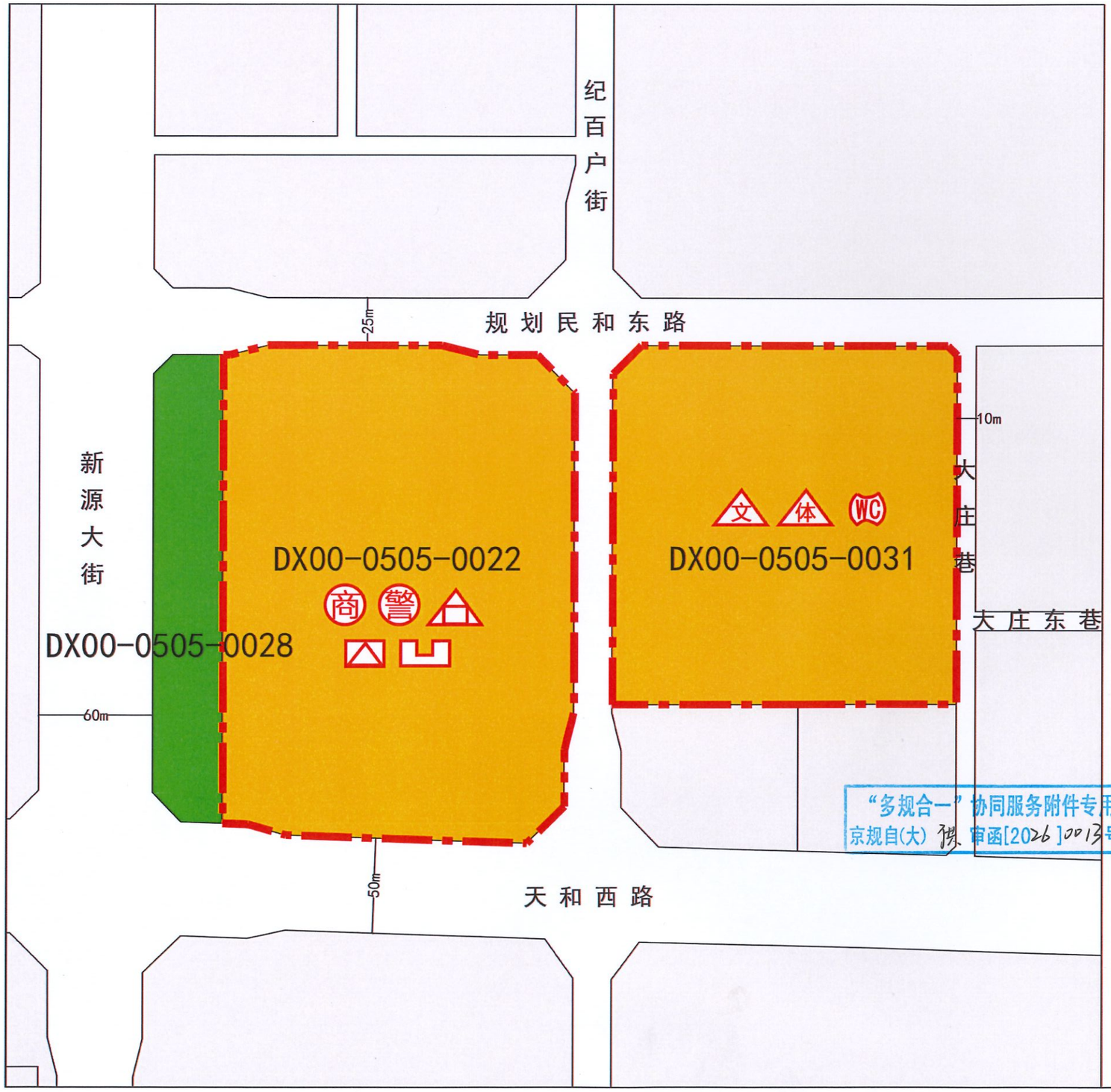
供地条件附图
(城市设计引导)



引导要素		主要内容
建筑形态	建筑布局	DX00-0505-0022、0031地块内主体建筑宜平行于城市道路或正南北方向布局，在内部形成集中的绿化空间，宜与外部公共绿化空间形成联动，形成有韵律的天际线，丰富空间肌理。
	建筑退线	地块内主体建筑需满足《北京地区建设工程规划设计通则(2003版)》等规范要求。DX00-0505-0022地块与天和西路、规划民和东路不应小于5米，DX00-0505-0031地块与规划民和东路不应小于5米，居住建筑退线应满足日照要求；道路转角部分建筑退线不低于《北京地区建设工程规划设计通则(2003版)》要求。
	建筑高度	DX00-0505-0022、0031地块建筑基准高度为45米。
建筑风貌	建筑风格	居住应保持沿街连续界面布局，建筑重点管控新源大街和天和西路界面，建筑布局应统一协调，高度富有韵律变化。 商业建筑底层宜采用通透式设计，保障沿街界面连续完整；设备风口不宜朝向住宅一侧布置；立面宜兼顾通透感；整体色调素雅，不宜使用大面积高饱和度色彩。
	建筑立面	建筑立面鼓励适当增加虚实结合的手法，采用均匀对称的网格划分，以形成轻盈通透的立面效果。外轮廓平整，简洁大方，精简立面装饰，化繁从简。
	建筑色彩	居住建筑宜以米白、浅灰为主色调，以深灰色为辅，以褐色、香槟金色等亮色点缀，玻璃采用无色或浅色玻璃。 配套商业宜色彩清新明快，色调宜采用浅米色为主，宜米棕色为辅，以褐色、赭石等亮色点缀，且与周边风貌协调。
	第五立面	屋顶形式宜与周边建筑协调，屋顶色彩以材质本色为主，避免亮色屋顶。
道路交通	地块内部交通	内部交通宜采用人车分流的组织模式，主要机动车道路沿建筑外围布置。
	无障碍设计	室内外的公共空间均应按相关规范做好无障碍设计和设施配置。
	机动车出入口	DX00-0505-0022、0031地块建议沿规划民和东路、纪百户街设置主要机动车出入口，机动车出入口不得设置于道路交叉口渠化段，并满足于相邻交叉口道路红线交点的距离要求。
	人行出入口	DX00-0505-0022、0031地块建议沿规划民和东路、纪百户街设置主要人行出入口，结合地块内部人行道，增加慢行可达性。
公共空间与景观	公共空间	沿街建筑结合户外开放空间打造开放界面。地块内部景观布局宜与周边公共空间呼应协调，公共空间景观布置宜多样化。
	地块内部绿化	地块内部绿化宜设有开放草坪空间，绿化的边界可曲可直，应与地块周边绿化协调统一，形成景渗透延伸。
	联通性连廊	为优化小区空间布局，提升地块连通便利性，可参考“好房子”政策，在下一步实施阶段研究落实地块连通条件。可依据市政条件，在取得相关行业主管部门许可及满足相关规范要求的前提下，允许地块利用城市支路上下空间进行地块间连通。
备注		项目可结合相关部门发布最新政策进行设计，规划范围外用地仅为示意。

大兴区生物医药基地东配套区D组团DX00-0505-0022、0031地块R2二类居住用地

供地条件附图





图例

- 二类居住用地
- 公园绿地
- 地块编号
- 城市道路用地
- 社区综合文化室
- 社区室内体育活动用房
- 社区级其他商业服务设施
- 综合通信机房
- 有线电视机房
- 公共厕所
- 开关站
- 一般警务室
- 规划范围

建设用地控制指标一览表

地块编号	用地性质	性质代码	用地性质	性质代码	用地面积（公顷）	容积率	建筑规模（万平方米）	建筑高度（米）	绿地率（%）	备注
DX00-0505-0022	二类居住用地	R2	二类城镇住宅用地	070102	4.69	1.4	6.57	45	30	可按照《北京市平原多点地区“好房子”规划管理相关技术要点（试行）》政策，允许建筑高度局部上浮至60米
DX00-0505-0031	二类居住用地	R2	二类城镇住宅用地	070102	3.41	1.4	4.77	45	30	
合计					8.10	—	11.34	—	—	

居住公共服务设施配置表

类型	层级	设施名称	建筑规模（平方米）	所在地块
文化设施类	社区级	社区综合文化室	200	DX00-0505-0031
体育类设施	社区级	社区室内体育活动用房	150	DX00-0505-0031
便民商业类	社区级	社区级其他商业服务设施	600	DX00-0505-0022
市政保障类	社区级	综合通信机房	50	DX00-0505-0022
		有线电视机房	30	DX00-0505-0022
		公共厕所	30	DX00-0505-0031
	街道级	开关站	250	DX00-0505-0022
公共安全类	社区级	一般社区警务室	15	DX00-0505-0022

“多规合一”协同服务附件专用章
京规自(大)规审函[2026]0013号附件

备注：

1. 本图则指标如与已发生的有效行政许可不一致，以有效行政许可为准，所有地块面积及位置最终以拨地钉桩结果为准。
2. 规划范围外地块为示意，最终以审批文件为准。
3. 下一步建筑方案需满足《北京地区建设工程规划设计通则（03版）》等规范和城市管理要求。
4. 根据《北京市平原多点地区“好房子”规划管理相关技术要点（试行）》，为引导形成高低错落的城市天际线，居住用地建筑高度可允许局部上浮进行弹性管控。建筑控高为18米、24米、36米、45米的居住用地，允许建筑高度局部上浮一档（如45米可局部上浮至60米）。建筑高度局部上浮的住宅单元水平投影面积占该地块建筑基底面积之和的比例不应超过25%，且建筑高度上浮的住宅单元建筑面积占该地块住宅地上总建筑面积的比例不应超过30%。