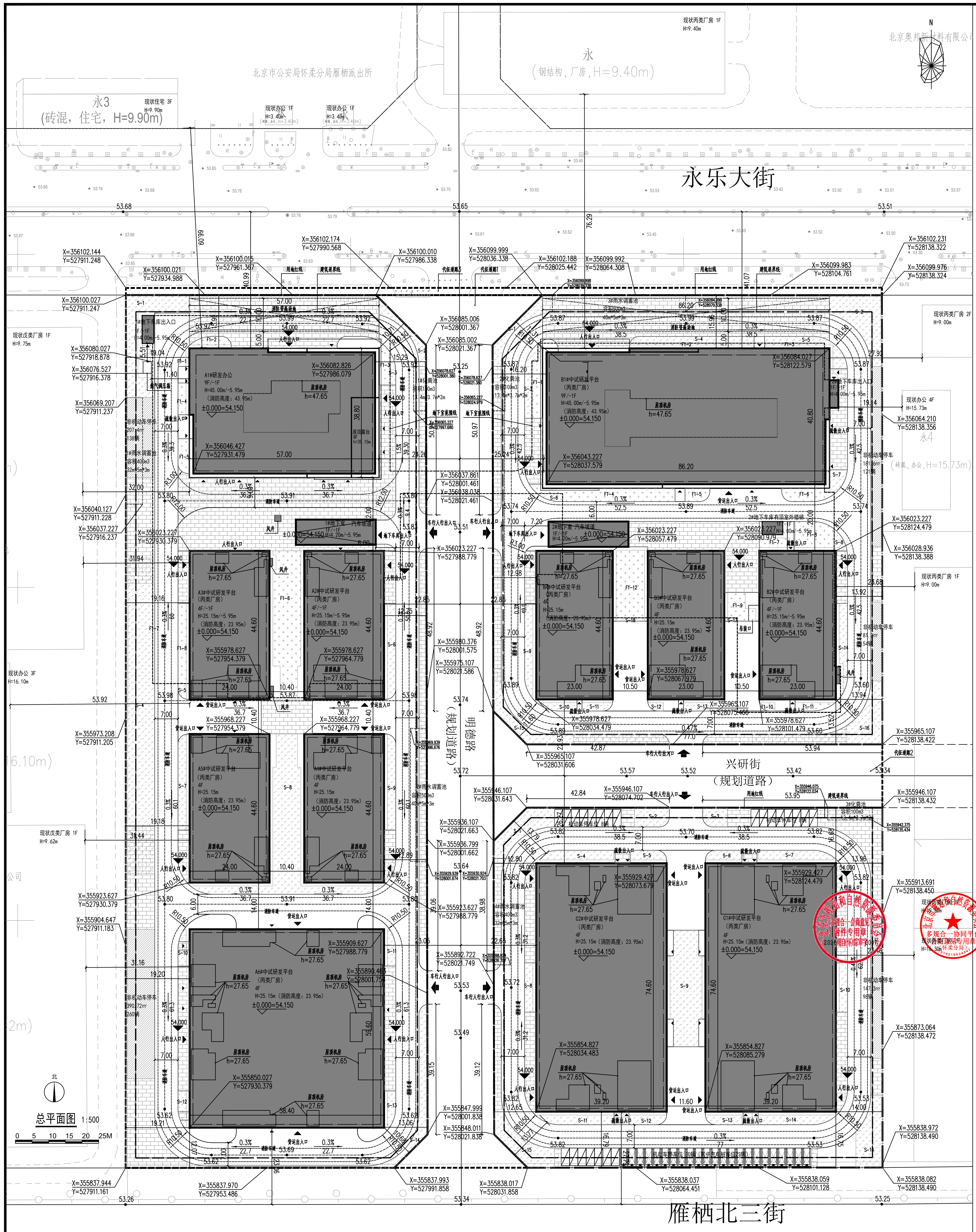

永乐大街
雁栖北三街
兴研街
（规划道路）
永
（钢结构，厂房，H=9.40m）
永3
（砖混，住宅，H=9.90m）
北京市公安局怀柔分局雁栖派出所
A1#研发办公
B1#中试研发平台（丙类厂房）
A3#中试研发平台（丙类厂房）
A4#中试研发平台（丙类厂房）
A5#中试研发平台（丙类厂房）
A6#中试研发平台（丙类厂房）
B2#中试研发平台（丙类厂房）
B3#中试研发平台（丙类厂房）
B4#中试研发平台（丙类厂房）
C1#中试研发平台（丙类厂房）
C2#中试研发平台（丙类厂房）
±0.000=54.150
N

总平面图 1:500

规划用地指标表				
项目			用地面积（平方米）	备注
总用地			60023.49	
其中	建设用地		51642.78	
	其中	建设用地（HR00-0212-6003）	23524.79	工业研发用地
		建设用地（HR00-0212-6004）	15606.19	工业研发用地
		建设用地（HR00-0212-6005）	12511.8	工业研发用地
	代征城市公共用地		8380.71	
	其中	道路用地	8380.71	
		绿化用地	0	
		其他用地	0	

公建项目（工业建筑）用地经济技术指标表						
项目				数值	单位	备注
总建筑面积				135547.69	平方米	
其中	地上建筑面积			119159.72	平方米	
	其中	中试研发平台（丙类厂房）		85174.58	平方米	A3~A6#、B1#~B4#、C1#~C2#二层以上以及A2#为工业研发：占比71.6%。
		生产厂房		15617.88		A3#~A6#首层、B2#~B4#首层、C1#~C2#首层为生产厂房：占比13.1%，未超过15%。
		研发办公		12079.86		A1#四层以上为研发办公：占比10.2%
		服务配套		5760.8		A1#一层、二层、三层为门厅、商业、餐厅、配套用房等：占比4.8%，未超过15%。
		地下建筑地上出入口		526.6		占比0.3%
	地下建筑面积			16387.97	平方米	
	其中	人防地下室		12303.97	平方米	
容积率				2.31	-	
建筑密度				36.81	%	
绿地率				10	%	三块地整体统筹核算，总指标≥10%（不含代征道路）
建筑高度				45	米	限高≤30m，局部限高≤45m（6003地块6004地块北侧A1楼B1楼所在区域），上浮高度区域用地面积小于1.3公顷； 消防高度43.95m
停车泊位				291	辆	工业厂房按0.2辆/100㎡；其他办公按0.5辆/100㎡。 三地块整体统筹核算，需292辆机动车停车位。 计算公式： 17840.66*0.5/100+（119038.32-17840.66-405.2）*0.2/100=291
	其中			46	辆	其中充电桩停车23辆，均为地上充电桩停车位。（充电桩车位占民用建筑所需车位的25%） 计算公式：17840.66*0.5/100*0.25=23 无障碍车位3辆。（按总车位数的1%计入） 计算公式：291*0.01=3
		其中		23	辆	
			充电桩车位	23	辆	
				245	辆	
		其中		245	辆	
			充电桩车位	0	辆	
				671	辆	
	其中			671	辆	
		地下		0	辆	

建设用地（HR00-0212-6003）技术经济指标表						
序号	项目			数值	单位	备注
1	用地面积			23524.79	平方米	
2	总建筑面积			58679.35		
	其中	地上建筑面积		50545.71		
		其中	中试研发平台（丙类厂房）	25752.71		A3~A6#二层以上；A2#为工业研发；占比51.0%。
			生产厂房	6691.84		A3#~A6#首层为生产厂房；占比13.2%，未超过15%。
			研发办公	12079.86		A1#四层以上为研发办公；占比23.9%。
			服务配套	5760.80		A1#一层、二层、三层为门厅、餐厅、配套用房等；占比11.4%，未超过15%。
			地上构筑物	260.50		占比0.5%
		地下建筑面积		8133.64		
		其中	人防面积（地下部分）	-		
4	容积率			2.15	-	
5	绿地率			-	%	三块地整体统筹核算，总指标≥10%（不含代征道路）
6	建筑高度			45.00	米	限高≤30m，局部限高≤45m（6003地块6004地块北侧A1楼B1楼所在区域），上浮高度区域用地面积小于1.3公顷； 消防高度43.95m
7	建筑密度			41.59	%	
8	停车位数量	机动车停车位		154	辆	三块地整体统筹核算，最小指标详见总表
		其中	地上	0		
			地下	154		
		非机动车停车位		398		
		其中	地上	398		
			地下	0		

建设用地（HR00-0212-6004）、建设用地（HR00-0212-6005）技术经济指标表						
序号	项目			数值	单位	备注
1	用地面积			28117.99	平方米	
2	总建筑面积			76868.34		
	其中	地上建筑面积		68614.01		
		其中	中试研发平台（丙类厂房）	59421.87		B2#~B4#二层以上；C1#~C2#二层以上；B1#为工业研发；占比86.6%。
			生产厂房	8926.04		B2#~B4#首层；C1#~C2#首层为生产厂房；占比13.0%，未超过15%。
			研发办公	0.00		
			服务配套	0.00		
			地上构筑物	266.10		占比0.4%
		地下建筑面积		8254.33		
		其中	人防面积（地下部分）	-		
4	容积率			2.44	-	
	其中	HR00-0212-6004地块容积率		2.83	-	
		HR00-0212-6005地块容积率		1.95	-	
5	绿地率			-	%	三块地整体统筹核算，总指标≥10%（不含代征道路）
6	建筑高度			45.00	米	限高≤30m，局部限高≤45m（6003地块6004地块北侧A1楼B1楼所在区域），上浮高度区域用地面积小于1.3公顷； 消防高度43.95m
7	建筑密度			43.77	%	
8	停车位数量	机动车停车位		137	辆	三块地整体统筹核算，最小指标详见总表
		其中	地上	46		
			地下	91		
		非机动车停车位		273		
		其中	地上	273		
			地下	0		

公建项目（工业建筑）项目-单体建筑明细表											
序号	楼号	总建筑面积(m2)	地上建筑面积(m2)	地下建筑面积(m2)	层数		建筑高度(m)		建筑使用性质	备注	消防高度（m）
					地上	地下	地上	地下			
1	A1#研发办公	17840.66	17840.66	0	9	1	45	-5.95	配套及研发办公	高层公共建筑	43.95
2	A2#中试研发平台	4518.35	4518.35	0	4	1	25.15	-5.95	中试研发	多层丙类厂房	23.95
3	A3#中试研发平台	4518.35	4518.35	0	4	1	25.15	-5.95	中试研发、工业厂房	多层丙类厂房	23.95
4	A4#中试研发平台	4518.35	4518.35	0	4	0	25.15	/	中试研发、工业厂房	多层丙类厂房	23.95
5	A5#中试研发平台	4518.35	4518.35	0	4	0	25.15	/	中试研发、工业厂房	多层丙类厂房	23.95
6	A6#中试研发平台	14371.15	14371.15	0	4	0	25.15	/	中试研发、工业厂房	多层丙类厂房	23.95
7	B1#中试研发平台	30838.65	30838.65	0	9	1	45	-5.95	中试研发	高层丙类厂房	43.95
8	B2#中试研发平台	4359.26	4359.26	0	4	1	25.15	-5.95	中试研发、工业厂房	多层丙类厂房	23.95
9	B3#中试研发平台	4359.26	4359.26	0	4	1	25.15	-5.95	中试研发、工业厂房	多层丙类厂房	23.95
10	B4#中试研发平台	4359.26	4359.26	0	4	1	25.15	-5.95	中试研发、工业厂房	多层丙类厂房	23.95
11	C1#中试研发平台	12215.74	12215.74	0	4	0	25.15	/	中试研发、工业厂房	多层丙类厂房	23.95
12	C2#中试研发平台	12215.74	12215.74	0	4	0	25.15	/	中试研发、工业厂房	多层丙类厂房	23.95
13	1#地下室	8394.14	260.50	8133.64	1	1	4.2	-5.95	地下车库及设备用房		
14	2#地下室	8520.43	266.10	8254.33	1	1	4.2	-5.95	地下车库及设备用房		
	合计	135547.69	119159.72	16387.97	/	/	/	/	/		

构筑物一览表								
地块名称	序号	名称	位置	长X宽X高参数			备注	有效容积/m2
				长(m)	宽(m)	高(m)		
HR00-0212-6003地块	1	1#雨水调蓄池	A1号西侧	32.0	5.0	3.0	地下构筑物，覆土深度1.5米	400
	2	2#雨水调蓄池	A4号东侧	40.0	4.9	3.1	地下构筑物，覆土深度1.5米	500
	3	1#化粪池	A1号东侧	13.4	3.7	2.0	地下构筑物，覆土深度1.5米	100
	4	燃气调压箱	A1号西侧	3.5	2.5	0.3	地上构筑物，设备基础距地高度0.3米	——
HR00-0212-6004地块	5	3#雨水调蓄池	B1号北侧	40.0	5.0	3.0	地下构筑物，覆土深度1.5米	500
	6	2#化粪池	B1号西侧	13.4	3.7	2.0	地下构筑物，覆土深度1.5米	100
HR00-0212-6005地块	7	4#雨水调蓄池	C2号西侧	32.0	5.0	3.0	地下构筑物，覆土深度1.5米	400
	8	3#化粪池	C1号北侧	13.4	3.7	2.0	地下构筑物，覆土深度1.5米	100

说明：

1、本项目依据：建设单位提1:500地形图；中共北京市怀柔区城市工作委员会重大项目建设协调办公室会议纪要第14号；怀柔科学城HR00-0212-6003、6004、6005地块项目（波尔亚太产业地块）规划实施方案＆城市更新项目实施方案；拨地钉桩测绘成果报告(北京市怀柔测绘所)测号2026普测010号。

2.本项目采用“北京2000相对独立的平面坐标系统”，图中所标尺寸均为建筑外包尺寸，标注单位为米，建筑定位坐标为建筑外墙皮角点坐标;高程系统采用黄海高程系，本工程±0.000标高相当于绝对标高54.15米。

3.本项目面积计算满足《建设工程建筑面积计算规则》(GB/T50353-2013)的要求:容积率计算满足《民用建筑设计统一标准》(GB50352-2019)、《北京市城市建设用地节约用地标准(试行)》、《容积率指标计算规则》(市规发[2006]851号)等相关规范要求。

4.本项目建筑均为平屋面建筑，所标建筑高度为建筑主入口室外设计地面到建筑女儿墙顶点的高度，消防建筑高度为建筑室外设计地面至其屋面面层的高度。建筑高度计算符合《民用建筑设计统一标准》(GB50352-2019)第4.5.2条，《北京地区建设工程规划设计通则》（试行）（市规发（2003）514号）第2.2.2条相关要求。地下建筑高度为室外地坪至地下室楼面建筑完成面的高度。

5.本项目的设计方案符合国家有关日照标准。按照方案建设后，本项目对周边现状建筑国家规范规定的日照标准未产生不利影响。

6.本项目绿化设计执行北京市园林绿化局办公室2025年12月1日印发的《关于北京市建设工程附属绿化用地面积计算规则（试行）》，满足绿地率不低于10%的要求。

7.本项目消防设计符合《建筑防火通用规范》GB 55037-2022及《建筑设计防火规范》GB 50016-2014 (2018年版)要求:
1）项目各建筑与周边保留建筑的防火间距大于规范要求，建筑间距满足设计规范。2）本项目A1#B1#北侧沿建筑长边设置消防登高操作场地，距建筑外墙不小于5米。且不大于10米。3）本项目占地小于3000平方米的多层丙类厂房至少有一侧与消防车道相临，占地大于3000平方米的丙类厂房，沿建筑四周设环形消防车道。4）消防车道、消防登高操作地面及其下面的建筑结构、管道、暗沟等应能承受重型消防车的压力，与建筑之间不应设置妨碍消防车操作的树木、架空管线等障碍物。5）本项目消防车道的纵坡不大于8%，消防登高救援场地的坡度不大于3%。

8、本项目符合北京市《平战结合人民防空工程设计规范》（DB11/994-2021）、《人民防空地下室设计方案规划布局指导性意见》（京人防发[2020]105号）、《结合建设项目配建人防工程面积指标计算规则》（京人防发[2020]106号）、《结合建设项目配建人防工程战时功能设置规则》（京人防发[2020]107号等相关现行规范标准的要求。

9.本项目符合《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等相关规范要求。

10.本项目设计满足《北京市绿色建筑发展条例》(2023年版)及《北京市绿色建筑评价标准》(DB11/T825-2021（2024版）)的相关要求，A1#研发办公楼达到绿色建筑一星级标准。

11.本项目节能设计部分内容满足《工业建筑节能设计统一标准》GB51245-2017及《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB55015-2021,《公共建筑节能设计标准》DB11/687-2024规范要求。供热系统中可再生能源供热装机比例＞60%；厂房屋面设置太阳能光伏板，屋顶太阳能光伏板覆盖率＞50%。

12.本项目设计符合《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/T1742-2020)的相关要求;本项目海绵城市设计目标:年径流总量控制率>85%,场地内有效绿地为下凹绿地，相对地面下凹15cm，场地内设雨水调蓄池，雨水调蓄池尺寸详构筑物明细表，本项目透水铺装面积比例不小于总铺装面积的70%;

13，按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、《北京市发展装配式建筑2020年工作要点》（京装配联办发 [2020]2号）及市住房城乡建设行政主管部门的相关要求，本项目除A1栋研发办公楼外，其他地上建筑采用装配式，各单体建筑装配率不低于50%，做法及装配率满足北京市地方标准《装配式建筑评价标准》(DB11/T1831-2021)要求。

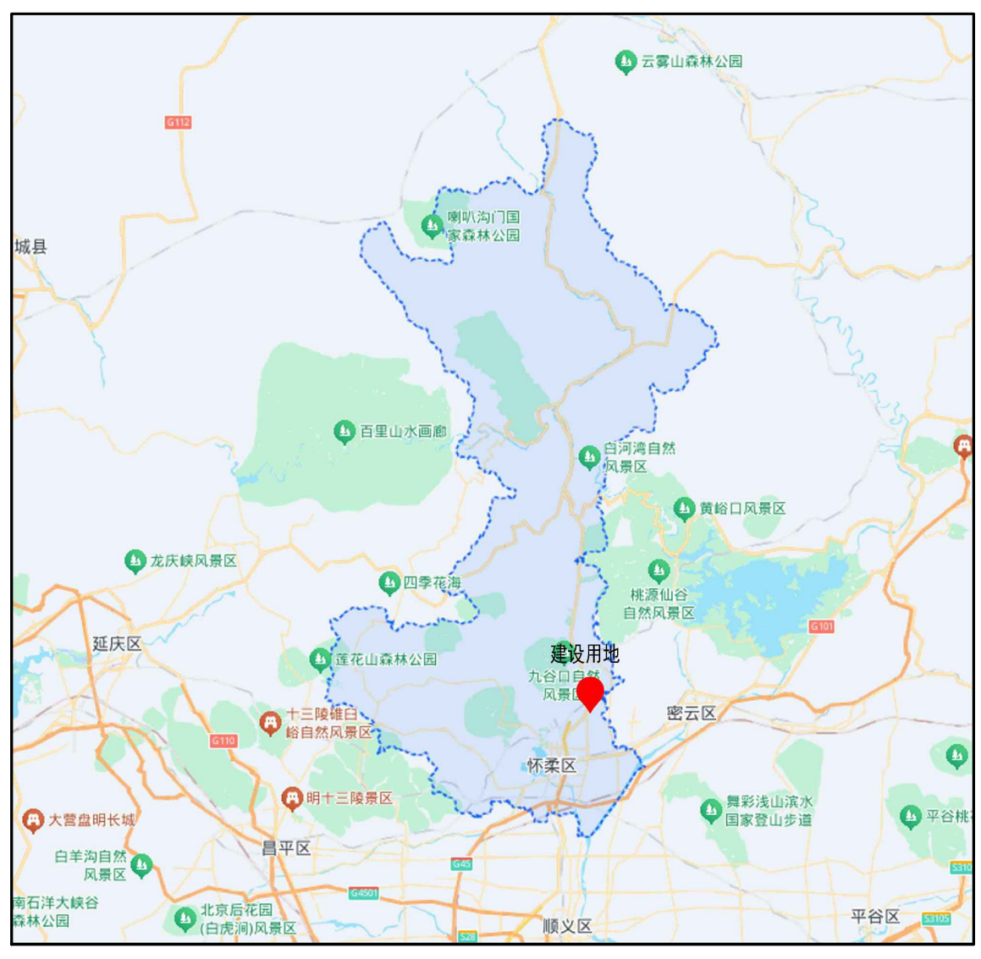
14.本项目符合《北京市门牌、楼牌设置规范》(DB11/T 856-2024)的要求;

15.本项目机动车停车位及非机动车停车位配建指标符合《北京地区建设工程规划设计通则》(2003年版)和《公共建筑机动车停车配建指标》(DB11/T1813-2020)的要求，本项目电动汽车停车位配建指标符合《电动汽车充电基础设施规划设计标准》DB11/T1455-2025)的相关标准，本项目无障碍停车位配建指标满足《建筑与市政无障碍通用规范》(GB55019-2021)和《公共建筑无障碍设计标准》DB11/1950-2021)的要求;

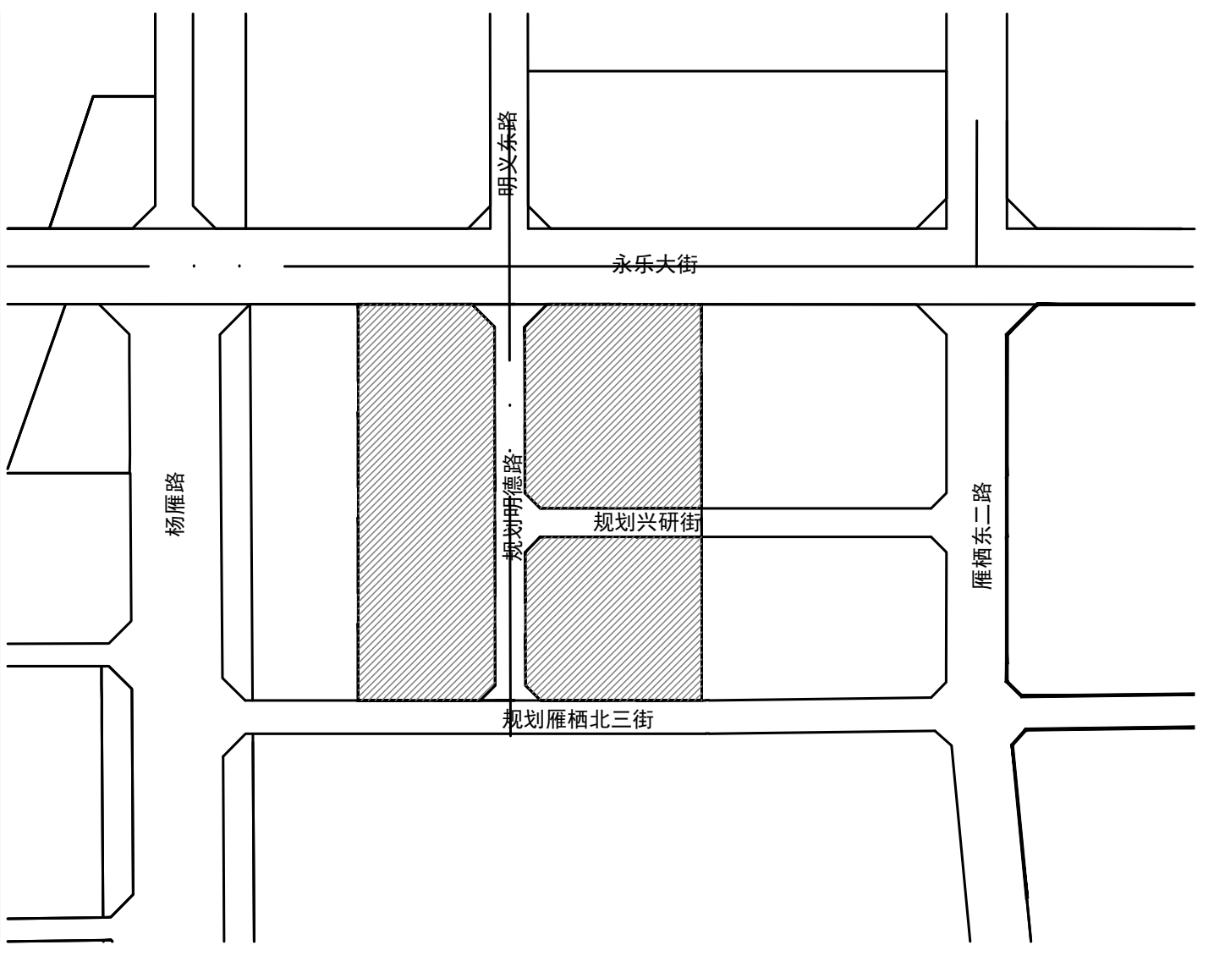
16.本项目设计满足现行相关国家及地方法规、规范、标准、规定等的要求。

图例

X=355810.239 / Y=528171.754	建筑外皮交点坐标
▭	用地红线
▭	建筑控制线
┅	地下室范围线
□	建筑屋顶轮廓
■	建筑首层轮廓
▨	实土绿地
▨	覆土绿地 (2.2米>覆土深度≥1.5米)
▦	透水铺装
➡	用地出入口
54.000 ▼	室外场地设计标高
54.150 ▽ ±0.000	建筑物室内地坪
▭	消防车道 (消防车道宽度4.0米，转弯半径12米)
☒	消防登高场地
▶	建筑出入口
▨	非机动车停车位
⧅	机动车停车位
⧅	充电桩机动车停车位
▥	屋顶光伏
▤	屋顶格栅



区域地理位置示意图



建设地点示意图

工程设计图纸报审专用章
单位名称：清华大学建筑设计研究院有限公司
证书编号：A111007707，A211007704
资质范围：
建筑行业建筑工程甲级，水利行业乙级，风景园林工程设计专项乙级
有效期至2027年12月31日
北京市规划和自然资源委员会监制 10292

中华人民共和国一级注册建筑师
姓 名： 杜 爽
注册号： 1100770-019
有效期： 至2026年7月

中华人民共和国一级注册结构工程师
姓 名： 陈经纬
注册号： [illegible]
有效期： [illegible]

清华大学建筑设计研究院有限公司
ARCHITECTURAL DESIGN AND RESEARCH INSTITUTE OF TSINGHUA UNIVERSITY CO.,LTD.
中国 北京 100084
BEIJING,CHINA 100084

结构	陈经纬	陈经纬
给排水	吴蔚	吴蔚
暖通	常晨晨	常晨晨
强电	李玉明	李玉明
弱电	汪昊天	汪昊天
项目负责人 PROJ.CHIEF	杜爽	杜爽
子项负责人 SUB.PROJ.CHIEF	程瑜	程瑜
建筑方案 D.A		
专业负责人 ARCH.CHIEF	程瑜	程瑜
设计 DESIGN	程瑜	程瑜
制图 DRAW	程瑜	程瑜
校对 PROOF	杜爽	杜爽
审核 CHECK	宋燕燕	宋燕燕
审定 APPROVE	杜爽	杜爽

项目名称 PROJ.NAME	怀柔科学城仪器设备标准厂房建设项目（方案设计、初步设计、施工图设计）	图纸信息 DRAW.INF.
子项名称 SUB.PROJ.NAME	总图工程	
图名 TITLE	总平面图	版本号 REV.NO. FS-1.0
项目编号 PROJ.NO.	H2026-035	
子项编号 SUB.PROJ.NO.	H2026-035ZTF001	
日期 DATE	2026.03.27	出图阶段 PHASE
图号 DWG.NO.	建总01	方案设计