

## 附件

# 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 咨询问题的解读意见

## 一、工作衔接

问题1：《实施意见》“二、工作要求”中“（四）提前明确配置要求”提出由规划自然资源部门在招拍挂条件等前期供地文件中明确相关设施规划建设指标、土地供应方式和移交接收条件。为便于执行，建议进一步解读移交接收条件的具体要求。

解读：居住项目前期供地文件（规划条件）中可以原则表述为“建设单位应当按照25号文的规定移交相关居住公共服务设施”（该表述包含了25号文规定的“居住公共服务设施竣工备案时应具备直接使用条件，建设单位应在竣工备案后一个月内移交”“项目级社区综合服务用房和社区级及街道级综合服务设施由街道统一接收”等规定内容）；区政府在组织区相关部门研究拟建居住项目入市条件时，对相关居住公共服务设施移交接收有特殊要求的，应当在规划条件中注明清楚。

问题2：《实施意见》“三、保障措施”中“（四）明确工作衔接要求”提出了工作衔接要求，建议进一步解读本《实施意见》的执行时间与在途项目规划及土地手续的衔接

时点，做好政策落地实施。

解读：25号文已于2025年12月1日实施，在此之前已经取得规划条件或相关文件的居住项目，建设单位可以选择全部按7号文执行；其中尚未办理过任何一个建设工程规划许可证的，也可以选择全部按25号文执行；自2025年12月1日起，2年内一直未办理任何建设工程规划许可证的，应全部按照25号文执行。选择或按要求执行25号文的，属于居住用地以外独立占地的居住公共服务设施，规划条件或相关文件已经明确用地规模和建筑规模的，可仍按规划条件或相关文件已经明确的用地规模和建筑规模进行建设，其中社区卫生监督所可以不再建设，幼儿园应当改为托幼设施；属于用地内配置的居住公共服务设施应当按照25号文的规定执行。

2025年12月1日后依据2025年12月1日前已经核发规划条件或相关文件的，供应土地时应当补充注明规划条件或相关文件中按照已经批准的规划综合实施方案明确了用地规模及建筑规模的居住公共服务设施，可直接按照已经明确的用地规模和建筑规模进行建设，其中社区卫生监督所可不再配建，幼儿园应改为托幼设施；规划条件或相关文件未明确用地规模、建筑规模的居住公共服务设施应当按照25号文执行。

问题3：已批复或已备案的规划综合实施方案，在哪个阶段重新校核配套设施情况，是否需要重新校核还是按照已批复已备案的情况为准？

解读：2025年12月1日已经批复或备案的规划综合实施方案，不再对其是否符合25号文进行校核，办理规划条件或相关文件时，对规划综合实施方案已经明确了用地规模和建筑规模的居住公共服务设施可以直接执行，其中社区卫生监督所可不再配置，幼儿园应改为托幼设施；对其他居住公共服务设施应注明按照25号文配置。

2025年12月1日前已经完成编制报送规划自然资源部门审查，规划自然资源部门已经受理正在履行审批程序的规划综合实施方案，在2026年6月30日前完成审批的，可不再对规划综合实施方案是否符合25号文进行校核；在2026年6月30日后审批的，应当对规划综合实施方案是否符合25号文进行校核，不符合相关规定的，应当对有关内容进行调整后再进行审批，调整规划综合实施方案时不需要对上位街区控规进行调整，但应严格遵守街区控规刚性管控的相关要求。

问题4：关于25号文与已批复街区控规的衔接问题。对于已批复的街区控规，按照原7号文要求设置社区级和街区级公服配套，在后续项目规划审批中，按照25号文要求配置项目级配套，是否还需要校核街区控规与25号文关于社区与街区级配套建筑规模，进行适当增配或减配？若新增的公服设施未在已批的控规或规划综合实施方案中落位，后续社区级的居住项目如何配置该设施？是否与其他公服设施混合、统筹配置？以及总平面图中的“北京市居住公共服务设施配置指标表”该如何填写？

解读：2025年12月1日25号文实施后，依据已经批准的街区控规编制规划综合实施方案或确定新建居住项目规划条件时，对街区控规中已经明确用地规模和建筑规模的居住公共服务设施，可直接执行，其中社区卫生监督所可不再配置，幼儿园应改为托幼设施；对街区控规中未明确用地规模和建筑规模的居住公共服务设施应当按照25号文执行。

已经编制的街区控规，在2025年12月1日前已经区政府审查，且可以在2026年6月30日前履行完审批程序并印发实施的，可不再按照25号文对相关居住公共服务设施进行校核和调整。

正在编制或已经完成编制正在履行审批程序的街区控规，在2025年12月1日前尚未获得区政府审查通过，或已经获得区政府审查通过，但不能在2026年6月30日前完成全部审批程序的，应当按照25号文对居住公共服务设施配置内容进行校核调整后，再履行相关报批、审批程序。

总平面图居住公共服务设施配置指标表应当说明按照规划条件或相关文件的要求配置的相关居住公共服务设施，以及按照25号文配置的相关居住公共服务设施。

问题5：对原有项目“旧配置指标宽限2年”，如何认定，由哪个部门认定？

解读：有关宽限2年如何认定的解读参见问题2。实际执行中由规划自然资源部门认定。

问题6：1.建议解读25号文与原7号文之间的变化，在方案审查方面有哪些需要注意的地方？2.建议解读25号文与原7号文的衔接事宜，哪些项目必须执行25号文，哪些项目可以执行原7号文的要求？3.建议解读中明确医疗、养老等公共服务设施的床位数，教育类的班级数等是否是规划核验应监管的内容。

解读：关于25号文与7号文之间的变化，25号文指标修订说明详细介绍了相关居住公共服务设施的修订情况及依据。

关于在方案审查方面需要注意的地方，25号文增加了布局引导要求，对相关设施的规划设计进行了指导，方案审查时应注意核查。

关于25号文与7号文的衔接事宜，见问题2、3、4的解读

意见。

关于规划核验对居住公共服务设施专业内容的监管内容。医疗、养老等居住公共服务设施的床位数及教育设施中的班级数不属于规划核验的监管内容。

## 二、各层级设施配置

问题 7：如何界定“周边设施欠缺”时的增配标准？是否有量化依据？

解读：编制居住项目规划综合实施方案时，应当结合拟新建居住项目，对规划范围内的常住人口数量，相关居住公共服务设施的建成规模、服务半径及使用情况进行量化分析，周边社区级、街道级居住公共服务设施建成规模或服务半径不满足使用需求的，可以结合拟建居住项目增设相应的社区级、街道级居住公共服务设施。

问题 8：关于“结合实际增减配置……设施配置指标经属地政府、行业主管部门和规划自然资源部门研究同意后纳入项目规划条件或相关文件”，请说明研究同意的流程和证明材料的要求。

解读：按照问题 7 的解读意见研究后，实施方案中应当进行相关说明并附相应的说明材料，经区政府组织相关部门审查同意后，由规划自然资源部门纳入拟建居住项目规划条件。

问题 9：关于“街道级设施对应服务街道办事处辖区”，新建功能区尚未划定街道办事处辖区区域，如何确定街道范

围。

解读：街道级设施对应居住人口规划规模一般为3万人—5万人。尚未划定街道办事处辖区的区域，人口规划规模超过3万人的，原则应当规划街道区设施。

问题10：与7号文相比，在人口规模与服务层级保持不变的前提下，新建居住项目按25号文配置后，其公共服务设施的总体建筑规模与用地规模是否增长。

解读：25号文修订时经统计，相对于7号文，各层级居住公共服务设施千人指标汇总后，千人建筑规模略有增加、千人用地规模略有减少。建筑规模增加是因为增设了需要补充的居住公共服务设施，用地规模减少是因为合理提高了部分居住公共服务设施的容积率。

问题11：关于社区级与街道级人口规模划分问题。25号文中明确人口规模为1000户-3000户应当与所在社区全部人口共同核算并配置社区级设施；人口规模大于1万人的，应结合所在街道、社区管理辖区以及社区生活圈服务范围，合理配置相应层的居住公共服务设施。那么可否认为人口规模大于3000户项目均按照“人口规模大于1万人”设置相应配套？

解读：按照户均人口2.31人、社区级居住项目人口规模1000-3000户核算，社区级居住公共服务设施服务人口为2310人至6930人。对于人口规模大于3000户（6930人）小于1万

人的新建居住项目，编制规划综合实施方案时，应当与所在社区全部人口共同核算后，研究是否需要在新建居住项目中对按标准配置的社区级居住公共服务设施提高配置规模，或增设社区级设施；对于人口规模大于1万人的新建居住项目，编制规划综合实施方案时，应当结合新建居住项目周边居住公共服务设施建成规模、服务半径及居民实际需求，研究是否需要在新建居住项目中对按标准配置的社区级居住公共服务设施提高配置规模，或增设社区级设施，或进一步增设街道级居住公共服务设施。

问题12：25号文《实施意见》“提前明确配置要求”中提出“原则上项目级设施由居住项目建设单位投资建设，街道级、社区级设施由政府投资建设”，但在实际工作中，相当一部分非独立占地的社区级设施包含在住宅小区内，幼儿园作为独立占地的社区级设施，一般在供地阶段约定由开发商代建，无偿移交或者主管部门按照成本价回购，后续是否还按照以往做法执行，在哪个阶段明确上述情况。

解读：项目级设施及在居住用地内安排的社区级设施，因需要随居住项目住宅工程同步建设，通常由建设单位负责建设；居住用地以外独立占地的社区级、街道级设施，需要建设单位代建的，应当在供地前由区政府组织相关部门研究确定，在供地规划条件或相关文件中说明清楚。

问题13：在北京城市总体规划和分区规划中明确，公共服务设施、交通基础设施、市政基础设施分别按照1.2、1.5、1.3的保障系数配置，25号文是否已经考虑过保障系数？

解读：25号文是按照现状实际人口进行的居住公共服务设

施配置（与城市总体规划按规划人口配置三大设施的编制原则不同），配置指标时未考虑增加保障系数。

问题 14：25 号文《实施意见》按街道、社区、项目三个层级配置居住公共服务设施，现阶段各级规划中未划定社区范围，建议在街区控规阶段，增加社区范围划定示意图，便于校核公服设施配置情况。

解读：划定社区范围属于管理层面内容，难以在控规编制层面划定清楚。编制规划综合实施方案时，可以通过征求属地政府意见的方式，确定相关社区实际管理范围。

问题 15：项目级住宅项目增了许多配套设施，均由建设单位来实施，是否会增加建设单位成本？

解读：25 号文增加 10 项项目级设施，分别为综合服务用房、便民菜店、快递服务站、智能快件箱、出入口广场、电动自行车停车处、电缆分界室、生活垃圾分类驿站、可回收物交投点、集中绿地，取消 2 项项目级设施（再生资源回收点、出租汽车站）。

上述设施中，除 150 平方米项目级社区综合服务用房和出入口广场属于本次新增设施外，其余设施在目前居住项目中已经设置，且出入口广场新增的用地规模与同时取消的出租汽车站用地规模相同，实际并未新增用地。考虑到 25 号文同时减少了自行车配置指标，相应的自行车库建筑面积也将减少，综合考虑 25 号文有关绿化用地复合利用及部分设施不纳入容积率计算的规定，有利于居住项目节约集约利用地上地下空间资源和节省投资建设成本，经过初步分析，25 号文实施后，居住项目建设成本不会出现大幅度增加的问题。

### 三、配置指标的标准问题

问题16：25号文与国家标准《城市居住区规划设计标准》和自然资源部《社区生活圈规划技术指南》发生冲突，如何解决？

解读：25号文是结合北京地区实际情况制定的规范性文件，实际工作中应执行25号文的有关规定。

问题17：平均每户2.31人的标准，如何理解 $90\text{ m}^2$ 一户和 $180\text{ m}^2$ 一户的人数计算问题？

解读：户均人口2.31人参照北京市第七次人口普查年鉴确定，作为核算规划居住人口容纳量、配置指标的基础，与每户建筑面积大小无关。

问题18：《配套指标》1.第2.5条，“新建区和建成区”范围不明确，是否会在土地出让文件中予以明确？

2.5 居住人口规模核算范围应依据各区政府对街道、社区管理辖区的规定和规划自然资源部门确定的建设项目范围确定，区分新建区和建成区。新建区规划阶段按照平均每户2.31人的标准计算规划范围内居住人口并配置相应设施。建成区应使用现状人口统计数据，同时结合地区发展趋势核算居住人口并配置相应设施。

解读：新建区和建成区的概念以《北京城市总体规划（2016年—2035年）》、各区分区规划及详细规划中确定的内容为准。供应土地时规划条件或相关文件中应当依据所在地区经批准的

控制性详细规划和规划综合实施方案，明确拟建居住项目需要按照位于新建区或建成区区分指标配置的相关居住公共服务设施的指标配置要求。

问题 19：建议进一步明确 25 号文提及的“非营利性设施”具体包含的设施类型。

解读说明：“非营利性设施”以国家《划拨用地目录》为准。

#### 四、空间复合利用

问题 20：如何理解“空间集约复合利用，空间规划功能可兼容的设施”？

解读：“空间集约复合利用，空间规划功能可兼容的设施”是指相关居住公共服务设施功能接近，可以通过集中布置共用空间或统筹设置、分时使用相关空间等方式，集约复合利用相关空间。如：设置综合通讯机房，同时安排设置固定通信及移动通信设施；设置综合服务用房，统筹安排党群服务、文化活动、体育活动等设施。

问题 21：《实施意见》中关于用地兼容、分时共享、动态维护的具体要求。

解读：用地兼容根据《北京市建设用地功能混合使用指导意见（试行）》，指在规划编制、规划实施、建筑更新阶段，通过合理引导地块性质兼容和建筑用途转换，满足不同发展阶段的需求，节约集约利用空间资源。分时共享指为促进空间资源高效利

用，在具备综合性服务功能的设施中（如党群服务中心），设置大开间的空间，用作文化、体育、社区培训、会议等不同用途，通过分时使用实现有限空间发挥更大作用。动态维护指对本指标在使用过程中的定期维护，结合城市体检评估工作，及时统筹行业主管部门要求、社会发展动态和居民热点需求，按程序对各项设施的服务功能、指标进行优化调整。

问题 22：微信公众号一图读懂《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》 07 实施流程 “空间活！” 高大乔木下可建电动自行车棚、垃圾分类收集、配电室等，面积不计容积率。在 25 号文中未查询到对应要求，请予以解读，同时咨询不计入容积率的面积范围，上限是多少。

解读：25 号文《北京市居住公共服务设施配置指标实施意见》三、保障措施（鼓励空间复合利用）规定：“在高大乔木树冠覆盖范围内建设自行车、电动自行车停车棚（含充电设施）和垃圾分类收集等小型居住公共服务设施，在地上建设配电室以及将底层架空空间作为居民活动空间、快递存放等居住公共服务设施功能使用的，相关建筑面积可不计入容积率”。

符合上述规定的可不纳入容积率计算，没有上限限制。需要注意的是减免容积率时，地上建设的配电室单处建筑规模不得超过 150 平方米，电缆分界室单处建筑规模不得超过 25 平方米，地上建设的开闭站不纳入减免容积率范畴。

问题 23：《北京市居住公共服务设施配置指标》综合服务类社区综合服务设施明确配置要求“按照‘一室多用’、分时共享的原则，复合利用原则分别纳入各自设施指标进行

核算”咨询如何复合计算，是否有折算系数。

解读：依据 25 号文，按照每千人 140 平方米，一般建设规模（低于一般建设规模的应进行论证并经相关主管部门同意）建设社区综合服务设施，统筹安排社区级文化、体育设施及党群服务中心（含社区管理服务），相关用房按“一室多用、分时共享”原则进行规划设计的，不需要再单独核算、标注社区文化、体育设施与党群设施的分项建筑规模。

问题 24：关于“设置社区综合服务设施（社区党群服务中心）的，不再单独配置社区级文体设施和社区党群服务中心，鼓励共享相关空间，相关建筑面积可在统计各自设施面积时重复计算。”请说明可共享复用的功能，及在设计图纸中如何表达共享空间。

解读：依据 25 号文，按照每千人 140 平方米，一般建设规模（低于一般建设规模的应进行论证并经相关主管部门同意，下同）1000 平方米建设社区综合服务设施，或按照每千人 120 平方米，一般建设规模 2000 平方米的标准建设街道综合服务设施，统筹安排党群服务中心、室内文化及体育设施，相关用房按“一室多用、分时共享”原则进行规划设计的，不需要再单独标注室内文化、体育设施与党群设施的分项建筑规模。相关用房可按规划功能进行标注，如：办公室、活动室、卫生间、库房、机动车库等，不需要进一步注明分时共享、复合利用的具体用途。

问题 25：关于室外活动场地“与集中绿地复合利用的场地面积，可按复合利用原则分别纳入各自设施指标核算”，

是否需在图纸中标注“兼容功能”。

解读：按照 25 号文的规定，在高大乔木树冠覆盖范围内配置小型设施的，技术经济指标表中应当标注设施名称、用地面积及建筑面积，总平面图中应当标注设施名称、用地范围（地面填充应标注为可透水铺装）和建筑层数，同时，以圆圈（高大乔木可按 5 米树冠直径标注）的形式标注高大乔木树冠覆盖范围轮廓，不需要标注兼容绿地功能。

总平面图设计技术经济指标表应注明，结合绿地设置的小型设施及场地面积的总和不得大于居住项目绿化用地总面积的 30%，且室外活动场地等硬化面积较大的单处场地面积不得大于 200 平方米。

## 五、绿地计算

问题 26：《实施意见》“三、保障措施”中“（二）鼓励空间复合利用”中提出在高大乔木树冠覆盖范围内建设小型居住公共服务设施、小型市政设施等的鼓励措施，建议进一步解读高大乔木的定义及相应树冠覆盖范围的具体要求。

解读：结合我市实际，高大乔木一般是指树体高度大于 6 米的阔叶乔木，树冠直径一般按照 5 米计算。

问题 27：p46 页机动车停车场库的详细配置要求第 12 条，“适当放宽与实土绿地连接边常限制和适当放宽覆土绿地深度”项目如何掌握？

解读：市园林绿化局已会同市规划自然资源委对《北京市建

设工程附属绿化用地面积计算规则》（京绿规发〔2012〕6号）进行了修订，印发了《关于北京市建设工程附属绿化用地面积计算规则（试行）》（京绿办发〔2025〕183号）。

问题28：公园绿地类设施中集中绿地的详细配置要求中第2条“2. 在高大乔木树冠覆盖范围内设置人行步道、面积小于200平方米的室外活动场地、乒乓球、健身器材等小型体育健身设施等，其地面应为透水铺装，并满足场地安全要求，与其他在高大乔木树冠覆盖范围内设置的垃圾分类收集等小型市政设施，机动车停车位，自行车、电动自行车停车设施，以及结合绿化设置的水面等，总面积不超过绿地总面积30%的，相关用地可纳入绿地率核算。”第5条“……覆土绿地深度可适当降低。”

(1) 绿地率面积如何计算，是否会有更详细的规范补充说明？

(2) 覆土深度降低，具体数值可以降低至多少？

(3) 是否会取消计算绿地率开放边长的要求？

设施名称	详细配置要求
集中绿地	<p>1. 宜位于居住项目用地中部，方便居民使用，满足5分钟社区生活圈服务要求。宜与居住项目的物业服务用房、项目级社区综合服务用房邻近设置，鼓励与室外活动场地复合利用，营造社区活力交往空间。</p> <p>2. 在高大乔木树冠覆盖范围内设置人行步道、面积小于200平方米的室外活动场地、乒乓球、健身器材等小型体育健身设施等，其地面应为透水铺装，并满足场地安全要求，与其他在高大乔木树冠覆盖范围内设置的垃圾分类收集等小型市政设施，机动车停车位，自行车、电动自行车停车设施，以及结合绿化设置的水面等，总面积不超过绿地总面积30%的，相关用地可纳入绿地率核算。</p> <p>3. 设置老人及儿童活动场地，应综合考虑北方地区老人及儿童室外活动特点，兼顾日照及防嗛需求。</p> <p>4. 鼓励居住项目对建筑屋顶（特别是低层建筑屋顶）进行绿化，对护栏围墙进行垂直绿化，通过立体绿化，美化居住环境。</p> <p>5. 居住项目的绿化景观配置中，应采用多树种、多层次、乔灌结合、林荫化等方式，提升居住环境景观品质，临近住宅楼的绿化种植在考虑对住宅的阳光遮挡、不种植高大乔木的情况下，<u>覆土绿地深度可适当降低</u>。</p>

解读：见问题27的解读意见。

问题29：关于“在高大乔木树冠覆盖范围内设置人行步

道……以及结合绿化设置的水面等，总面积不超过绿地总面积 30% 的，相关用地可纳入绿地率核算”，请说明“绿地总面积”是指集中绿地范围，还是整个项目地块的绿地面积。

解读：上述规定中的绿地总面积是指整个居住项目绿化用地的总面积。

问题 30：关于机动车停车库覆土绿地的连接边长、覆土深度等技术要求，“可适当放宽”是否有具体执行标准或技术指引。

解读：见问题 27 的解读意见。

## 六、规划核验

问题 31：《实施意见》中第二条第六项：“居住配套按 50%、80% 同步建设验收的要求，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”。对于一个居住项目存在多个规划许可证的情况，50%、80% 是按每一个规证单独计算，还是将整个居住项目作为整体计算。

如将整个居住项目作为整体计算，建议在规划许可中明示给建设单位和后期监管部门，如“XX 居住公共服务设施应与 XX 楼--XX 楼”同步建设同步完成验收。

解读：25 号文规定：“市、区有关部门要按照居住公共服务设施与住宅同步建设原则进行审批（以下简称同步审批）和验收，其中社区综合服务类、教育类、医疗卫生类设施应在住宅总

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”（以下简称同步验收）。

根据上述规定，规划自然资源部门审批处（科）室受理建设单位申请后，应当将整个居住项目作为整体计算，对居住项目整体需要配置的相关居住公共服务设施按照同步审批的要求，核发相关住宅及居住公共服务设施的工程规划许可；规划自然资源部门规划核验处（科）室应当对居住项目整体需要配置的居住公共服务设施按照同步验收的要求，对相关住宅和居住公共服务设施进行规划核验。

问题 32：《实施意见》二、工作要求（六）严格建设验收工作最后一句“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”。这个要求同竣工联合验收“5+X 专项事项-5 涉及事项，可在申请联合验收前完成验收，也可在联合验收阶段一并办理”。25 号文要求规划核验前置，联合验收要求可一并办理，两个文件的执行是否有冲突。

解读：“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”是指建设单位组织施工、勘察、设计、监理等单位进行了“五方”竣工验收，不是指建设单位向政府部门申请的规划验收或联合验收。

申请联合验收（含规划核验）的项目，建设单位可以在联合验收前组织工程竣工验收。

## 七、移交接收

问题 33：结算审核要点：设施移交协议、装修标准、政府接收条件的合规性审查。

解读：关于居住公共服务设施的移交协议。居住公共服务设施移交协议由建设单位取得居住公共服务设施建设工程项目规划许可后，与接收单位协商签订。各区政府要在居住项目供地前提前明确居住公共服务设施的接收单位，建立对接机制，规范协议文本，指定专门机构负责协调落实居住公共服务设施建设、移交、接收工作。

关于居住公共服务设施的装修标准。居住公共服务设施竣工备案时应具备直接使用条件（即，居住公共服务设施未提前明确特殊装修需求的，建设单位可按常规进行装修，保证竣工验收后可直接投入使用即可）；有特殊装修需求、需建设单位同步实施的，应参照政府投资同类项目建设标准提出，并提前在供地条件中予以注明。

关于政府接收条件的合规性审查。居住公共服务设施竣工备案时具备直接使用条件即满足接收条件，有特殊装修需求、需建设单位同步实施的，应参照政府投资同类项目建设标准提出，并提前在供地条件中予以注明，在取得建设工程规划许可证后，由建设单位与接收单位通过签订居住公共服务设施建设移交协议进行约定。各区政府指定专门机构负责协调落实居住公共服务设施建设、移交、接收工作。

## 八、产权登记

问题 34：关于公服配套的移交和接收主体问题。此次 25 号文删除 7 号文“（三）明晰产权归属”，如新增项级项目及室内文化活动用房在项目级社区综合服务用房统筹设置、社区综合文化室、街道综合文化中心、社区室内体育活动用房和街道室内体育活动用房宜与相应层级党群服务中心（含社区综合管理）合建，那么此类文体设施的接收主体是属地

还是文旅或体育部门？其他类配套的移交和接收是否参照 7 号文“（三）明晰产权归属”进行相应管理。

解读：项目级社区综合服务用房和社区级及街道级综合服务设施由街道统一接收。商业设施由建设单位办理首次登记。其他居住公共服务设施的接收单位由各区政府结合本区工作实际在研究居住项目规划条件前确定。7号文“明晰产权归属”中部分内容已经与当前实际工作不一致，实际执行中各区可按当前实际执行，一般情况下，基础教育设施由教育部门接收，养老设施由民政部门接收，残疾人服务设施由残联接收，卫生服务设施由卫生健康部门接收，单独建设的体育设施由体育部门接收，单独建设的文化设施由文旅部门接收，单独建设的党群服务中心由街道（乡镇）接收，供电设施（开闭站、低基配电室、电缆分界室）由供电部门接收，燃气设施由燃气集团接收，环卫设施由环卫部门接收，有线电视设施由有线电视运营单位接收。

问题 35：建议明确哪些公共服务设施属于业主共有，哪些属于专用。

解读：移交接收单位的居住公共设施，由接收单位办理产权登记，属于接收单位所有；便民商业由居住项目建设单位办理产权登记，属于建设单位所有；其他居住公共服务设施除依法属于建筑区划内业主共有的设施之外，如在房屋买卖合同中明确规定进行分摊或者在住房城乡建设部门备案的房产测绘报告中纳入住宅共摊的，属于业主共有，在产权登记簿中进行记载。

## 九、综合服务设施

问题 36：P17 页社区综合服务用房是否可以放地下。

解读：25号文布局引导要求中明确：项目级社区综合服务用房“宜选址在交通便利、日照充足的区域”“宜设置在建筑首层并配置无障碍坡道”，根据上述规定，项目级社区综合服务用房原则上不应设置于地下。

问题 37：关于“在各层级均增设综合服务设施”，综合服务设施对应的新版用地分类标准中的地类如何确定，街区级或社区级的综合服务设施，是否规划为 0702 城镇社区服务设施用地。

解读：独立占地的综合服务设施规划为 0702 城镇社区服务设施用地。

问题 38：综合服务类设施中的项目级“社区综合服务用房”，是否需要移交政府部门？接受单位是哪个部门？是否可以完全设置于地下？

表 1—1 综合服务类设施配置指标表

层级	编号	设施名称	服务内容	规模性指标				服务规模	
				一般规模		千人指标			
				建筑面积 (平方米/处)	用地面积 (平方米/处)	建筑面积 (平方米)	用地面积 (平方米)		
项目级	1	物业服务用房	包括物业管理办公用房，物业管理项目档案资料室，维修、绿化、保洁、保安、库房、值班室、卫生间以及业委会办公用房等。	150	—	40—50	—	每个项目 1 处	
	2	社区综合服务用房	可设置老人和儿童活动、室内文化活动、室内健身活动等功能。	150	—	30—40	—	每个项目至少 1 处	

解读：项目级社区综合服务用房和社区级及街道级综合服务设施由街道（乡镇）统一接收。关于是否可以完全设置于地下，见问题 36 解读意见。

问题 39：综合服务类设施中的社区级“社区综合服务设施（社区党群服务中心）”详细配置要求第 1 条“1. 可根据社区 0—3 岁婴幼儿就近入托实际需求设置托育设施，满足托育服务相关设计规范，提供婴幼儿托管服务，建筑面积不宜小于 200 平方米。”是否设置托育功能由开发商自行决定还是与何部门沟通确认？

设施名称	详细配置要求
社区综合服务设施 (社区党群服务中心)	1. 可根据社区 0—3 岁婴幼儿就近入托实际需求设置托育设施，满足托育服务相关设计规范，提供婴幼儿托管服务，建筑面积不宜小于 200 平方米。 2. 与社区级文化、体育设施、党群服务中心(含社区管理服务)合建时，按照“一室多用”、分时共享的原则，相关建筑面积可按复合利用原则分别纳入各自设施指标进行核算。 3. 社区党群中心与社区综合文化室、社区室内体育活动用房确需分别设置的，社区党群服务中心(含社区管理服务)按每千人 50 平方米设置，最小规模原则上不低于 500 平方米。 4. 治安敏感地区按独立空间设置 7×24 小时社区警务室，每处 30 平方米；其他地区设置一般警务室，每处 15 平方米，与其他用房共享空间。

解读：编制居住项目规划综合实施方案或研究拟建居住项目规划条件时，属地基层政府或相关主管部门可以结合所在地区实际情况，提出在新建居住项目综合服务设施中设置托育设施的建设需求，经区政府组织托育设施主管部门、规划自然资源部门等相关部门研究同意后，将设置要求纳入拟建居住项目规划条件；规划条件中未明确要求设置托育设施，建设单位取得规划条件后，也可以结合市场需求，在编制居住项目建设工程设计方案时，在综合服务设施中设置托育设施，建设工程设计方案经托育设施主管部门等相关部门审查后，由规划自然资源部门审查同意建设工程设计方案，核发工程规划许可。

问题 40：综合服务类设施中的社区级“社区综合服务设施（社区党群服务中心）”详细配置要求第 2 条“2. 与社区级文化、体育设施、党群服务中心(含社区管理服务)合建时，按照“一室多用”、分时共享的原则，相关建筑面积可按复

合利用原则分别纳入各自设施指标进行核算。”具体面积应怎么计算？是否可以理解为社区综合服务设施（ $1000\text{ m}^2$ ）、社区文化综合室（ $200\text{ m}^2$ ）、社区室内体育活动用房（ $150\text{ m}^2$ ）、党群服务中心合建时，该综合设施 $1000\text{ m}^2$ 即可。

设施名称	详细配置要求
社区综合服务设施 (社区党群服务中心)	<p>1. 可根据社区<math>0\sim3</math>岁婴幼儿就近入托实际需求设置托育设施，满足托育服务相关设计规范，提供婴幼儿托管服务。建筑面积不小于<math>200\text{ 平方米}</math>。</p> <p>2. 与社区级文化、体育设施、党群服务中心(含社区管理服务)合建时，按照“一室多用”、分时共享的原则，相关建筑面积可按复合利用原则分别纳入各自设施指标进行核算。</p> <p>3. 社区党群服务中心与社区综合文化室、社区室内体育活动用房确需分别设置的，社区党群服务中心(含社区管理服务)按每千人<math>50\text{ 平方米}</math>设置，最小规模原则上不低于<math>500\text{ 平方米}</math>。</p> <p>4. 治安敏感地区按独立空间设置<math>7\times24</math>小时社区警务室，每处<math>30\text{ 平方米}</math>；其他地区设置一般警务室，每处<math>15\text{ 平方米}</math>，与其他用房共享空间。</p>

解读：依据 25 号文，按照每千人 $140\text{ 平方米}$ ，一般建设规模（低于一般建设规模的应进行论证并经相关主管部门同意）建设社区综合服务设施，统筹安排社区级党群服务中心(含社区管理服务)、文化及体育设施，相关用房按“一室多用、分时共享”原则进行规划设计的，不需要再单独标注社区文化、体育设施与党群设施的分项建筑规模。

问题 41：综合服务类设施中的项目级“物业服务用房”详细配置要求第 2 条“2. 设置 1 处业主委员会办公用房，可结合物业用房设置，建筑面积 $15\sim20\text{ 平方米}$ 。”业主委员会办公用房的面积与物业用房面积是包含关系还是叠加关系？业主委员会办公用房的位置是否有要求，是必须设置在地上还是可以设置在地下？

物业服务用房	<p>1. 最小建筑面积不低<math>150\text{ 平方米}</math>，其中地上最小建筑面积不低<math>100\text{ 平方米}</math>。</p> <p>2. 设置 1 处业主委员会办公用房，可结合物业用房设置，建筑面积<math>15\sim20\text{ 平方米}</math>。</p>
--------	--

解读：业主委员会用房面积包含在物业用房面积指标中。业主委员会办公用房的位置没有具体要求，考虑服务居民的需求，有条件的宜安排在地上。

**问题 42：物业服务用房，没有禁止在地下，是否可以设计在纯地下室？**

解读：25号文物业服务用房布局引导要求中明确：“接待居民的服务用房应具备良好的通风采光条件，主要功能空间不在首层的应配置坡道、电梯等无障碍设施”“地上空间应具备采光、通风等保障正常使用功能的条件”“可利用采光窗位于地上的半地下室或具有下沉广场的地下室，在满足消防、自然通风及采光等安全、健康条件下，结合实际需求设置一定数量的内部宿舍，供服务本项目的物业管理和服务人员使用”。

根据上述规定，物业服务用房不得全部设计为纯地下室。

**问题 43：复合利用设施（如党群中心兼容托育）的建筑面积如何分摊核算？**

解读：综合服务设施中的党群中心、文化活动和体育活动用房，按照“一室多用”、分时共享的原则，相关建筑面积可按复合利用原则 100% 分别纳入各自设施指标进行核算。综合服务设施中设置托育设施的，因其建筑空间并不与其他设施分时共享，其建筑面积为独立使用，不进行分摊。

## **十、基础教育设施**

**问题 44：基础教育类设施配置表中，“中心城区及中心城区外建成区”与“中心城区外新建区”，两个区域的具体范围是否会提供附图？**

表 2—1 基础教育类设施配置指标表

层级	编 号	设 施 名 称	服 务 范 围	规模性指标										服务 规 模	
				一般规模				千人指标		生均规模					
				办学 规 模	地上建筑面 积 (平方米/处)	用 地 面 积 (平方米/处)		地上建筑面 积 (平方米)	用 地 面 积 (平方米)		地上建筑面 积 (平方米)	用 地 面 积 (平方米)			
			(班)	中心城区及中心城 区外建成区	中心城区外新建区	中心城区及中心城 区外建成区	中心城区外新建区	中心城区及中心城 区外建成区	中心城区外新建区	中心城区及中心城 区外建成区	中心城区外新建区	中心城区及中心城 区外建成区	中心城区外新建区		

解读：新建区和建成区的概念以《北京城市总体规划（2016年—2035年）》、各区分区规划及详细规划中确定的内容为准。规划条件或相关文件中应当依据经批准的控制性详细规划和规划综合实施方案明确拟建居住项目需要配置的基础教育设施的规划用地及建筑规模。

问题 45：托幼项目的差异化指标配置如何与发改部门立项审批所依据的《幼儿园建设标准》（建标 175-2016）相互协调？例如中心城区外新建区 12 班幼儿园配置地上建筑面积为 5700 平方米，高于《标准》的上限建筑面积 4900 平方米。

解读：25 号文为市政府结合本市实际情况制定印发的文件，现行相关标准与 25 号文不一致的，应当按照 25 号文执行。

问题 46：工程监理重点：设施同步建设的节点管控（如教育设施进度与住宅挂钩）。

解读：教育类设施应在住宅总规模完成 50% 前完成建设。

## 十一、文化设施

问题 47：文化设施类设施中社区级“户外文化广场”的详细配置要求第 2 条“……配置非机动车与机动车停车

位……”车位配置数量如何计算？有何具体要求？

设施名称	详细配置要求
户外文化广场	1.与社区室外运动场地统筹设置，分时使用、共享空间。 2.设置适老、适儿化的游憩功能，有条件的预留搭建临时舞台的场地空间，配置非机动车与机动车停车位。周边宜结合居民休闲活动设置户外家具，形成社区室外文体活动中心。 3.可利用建筑架空层或风雨连廊设置宣传展示等没有噪声干扰的文化活动。

解读：户外文化广场可能吸引周边居民骑车或乘车前往，可参照本市相关公共服务设施非机动车停车位和机动车停车位配置标准，结合所在地区实际情况，配置一定数量的非机动车与机动车停车位，可与临近其他社区级公共服务设施统筹设置。

## 十二、体育设施

问题 48：若不具备在城市公园设置室外活动场地的条件，是否允许“社区室外运动场地”设置在居住项目用地范围内。

解读：新建居住项目周边 10 分钟步行距离内没有规划绿化用地可供安排社区室外运动场地的，新建居住项目可以将需要配置的社区室外运动场地按照每千人 100 平方米的配置标准，调整设置为社区室内体育活动用房；用地条件允许的，也可以将社区室外运动场地安排在居住项目用地内临城市道路的交叉口，使运动场地两边临城市道路，同时，在运动场地与住宅楼相对的另外两侧规划集中绿地，运动场地与住宅楼的距离小于 50 米的，应通过种植排高大乔木并配合密植低矮灌木或设置隔音屏等方式进行噪声隔离，同时，运动场地建成后物业管理部门应当加强管理，设定开放时间（如：9: 00-12: 00，14: 00-18: 00），尽量减少对居住项目住宅楼的噪声影响。

问题 49：《实施意见》中，“鼓励空间复合利用”中提出“居住项目周边学校运动场、体育馆在放学及节假日期间提供周边居民使用，可相应折减居住项目应配置的运动场地用地面积”，建议明确折减比例。同时引申一个问题，一般居住项目内的运动场地不收取费用，学校的运动场馆收取费用，是否可明确学校的运动场地折减街区内体育用地比例，运动场馆折减街区内体育用地上场馆建筑规模的比例。

解读：居住项目一定距离内（社区级设施对应 10 分钟步行距离，街道级设施对应 15 分钟步行距离）的学校的运动场、体育馆可以在节假日提供拟建居住项目使用的，可通过学校运动场（馆）面积及开放时间与居住项目需要配置的社区级运动场（室内体育活动用房）或街道级室内体育活动用房相应指标进行比对的方式计算后进行折减，居住项目应当配置的项目级健身步道和室外活动场地应当按照 25 号文的规定配置，不得进行折减。实际使用该条政策时应当结合学校运动场、体育馆的规划布局，统筹考虑学校安全管理，并征得教育、体育主管部门同意。

上述折减工作如属于控制性详细规划或综合实施方案编制层面研究确定的，应由区政府负责提前协调教育设施主管部门同意，并在居住项目规划条件中明确建设单位需要承担的相应责任（如：与学校签订协议明确学校运动场馆提供相关居住项目居民使用的期限及相关费用等）；属于居住项目设计方案编制阶段建设单位提出，经教育、体育等相关部门同意的，由建设单位与学校签订相关协议。学校对相关居住项目的居民原则上应采取免费或成本价收费的方式提供运动场馆的使用，建设单位应当在居住项目销售时将有关约定内容纳入商品房销售合同。

问题 50：体育设施类设施中社区级“社区室外活动场地”

的详细配置要求第1条“1. 原则上在居住项目用地以外结合城市公园、绿地就近设置……”是否可以理解为社区室外活动场地不在用地项目红线内？

社区室外运动场地	<p>1. 原则上在居住项目用地以外结合城市公园、绿地就近设置，与住宅保持适当距离，通过绿化隔离等方式降低噪声影响。</p> <p>2. 应综合考虑满足非标准足球、篮球、羽毛球等运动场地设置，采用可移动式体育器材和防护设施，方便分时使用。</p>
----------	---

解读：按照国家有关规定，10分钟、15分钟生活圈居住区应配置多功能运动场地。综合考虑运动场地建成使用中对周边住宅存在的噪声干扰问题，25号文在社区室外运动场地布局引导要求中规定“原则上在居住项目用地以外结合城市公园、绿地就近设置，与住宅保持适当距离，通过绿化隔离等方式降低噪声影响”。

为落实上述配置规定，编制规划综合实施方案时应当在居住用地周边结合规划绿地等规划社区室外运动场地，征地阶段应当将规划社区室外运动场地同步完成征地工作，土地供应阶段规划条件或相关文件中应当明确规划社区室外运动场地由居住项目建设单位负责代建，建成后移交所在街道或负责规划绿化用地后期管理的相关单位负责维护管理。独立选址的居住项目应参照上述规定，由建设单位对居住项目周边规划社区室外运动场地同步进行征地、建设工作。

问题51：体育设施类设施中项目级“项目室外活动场地”的详细配置要求第4条“……兼顾日照及防晒需求……”，是否有具体什么季节，几小时的日照，需要有百分之几的面积满足日照要求等具体要求？

设施名称	详细配置要求
项目室外活动场地	<p>1. 应与住宅保持适当距离，通过绿化隔离等方式降低噪声影响。</p> <p>2. 用地规模较小的项目可结合集中绿地设置，分时使用、共享空间。</p> <p>3. 在保障荷载承重及使用安全前提下，可利用建筑屋顶设置部分活动场地。</p> <p>4. 老人及儿童活动区域应综合考虑北方地区气候条件，结合老人及儿童活动特点进行设置，<b>兼顾日照及防晒需求，老人活动区域宜设置健身器材、室外棋牌桌和休息座椅等设施，儿童活动区域宜设置滑梯、攀爬器械等游戏设施。</b></p>

解读：综合考虑我市冬季寒冷、夏季炎热的气候特点，老人、儿童既需要保证充足的日照也需要防止过度，结合我市规划建设用地减量发展、居住项目用地紧张的实际情况，25号文未强制要求执行国家相关设计要求。实际工作中，新建居住项目可结合自身用地条件及布局情况，规划设计老人、儿童活动场地，兼顾冬季日照及夏季防晒需求。

### 十三、便民商业

问题 52：关于 25 号文与《居住配套商业服务设施规划建设使用管理办法（试行）》（京商务规字〔2018〕6 号）的衔接问题。6 号文中明确居住配套商业服务设施总体规模按  $600\text{-}700\text{m}^2/\text{千人}$  建筑面积配置，其中生鲜超市、社区菜店、综合超市、便利店、早餐（餐饮）店、理发店、家政服务点、洗衣店、便民维修、药店、末端配送点等居住配套商业服务设施配置标准为建筑面积  $535\text{-}628\text{m}^2/\text{千人}$ 。根据海淀区行业主管部门要求，项目级需按照 6 号文配置商业配套，上述配套在 25 号文中属于社区级配套，后续项目如何配置？

解读：25 号文已经与《居住配套商业服务设施规划建设使用管理办法（试行）》（京商务规字〔2018〕6 号）衔接，新建居住项目便民商业设施配置以 25 号文为准。编制居住项目规划综合实施方案时，应依据控制性详细规划，结合拟建项目规划人口数量，按照《配置指标》配置各层级设施。周边欠缺同类设施的，应提高层级配置相应设施。

问题 53：P38 页表 7-2 详细配置要求 “1. 宜选址在居民

集中、交通便利的区域，与功能相近的公共服务设施邻近或合并设置。2. 宜与主要生活性道路相邻，面向道路设置出入口，不宜设置在封闭居住项目中心的位置，宜设置于建筑首层，预留停车、装卸货物区域。”此条中便民菜店，便利店是否可以结合地下空间进行设计？

解读：便民菜店、便利店作为服务居民的项目级便民商业服务设施，从方便服务居民角度，宜在地面首层设置；确需结合地下空间设置的，应配置自动扶梯或电梯，满足无障碍出行需求。

问题 54：关于“便民商业类，社区级其他商业服务设施、街道级菜市场、街道级其他商业服务设施”对应的新版用地分类标准中的地类如何确定，社区级其他商业服务设施 0702 城镇社区服务设施用地、街道级菜市场是否规划为 090102 批发市场用地、街道级其他商业服务设施是否规划为 090101 零售商业用地。此外，因 0901 用地为“招拍挂”供地方式，依据前文“街道级、社区级设施由政府投资建设”，商业服务设施为营利性设施，供地受市场因素影响大，较难满足“住宅总规模完成 80% 前完成建设”的要求。

解读：便民商业设施在规划居住用地内随居住建筑统筹建设的，不涉及需要对其地类单独分类；属于在编制控制性详细规划或规划综合实施方案在居住用地外单独规划用地的，以我市《国土空间调查、规划、用途管制用地分类标准》中的相关规定为准。

街道级、社区级设施由政府投资建设为原则性规定，具体要求以居住项目供地文件为准，其中商业设施由建设单位建设并办

理产权，为保障入住居民日常生活基本需求，商业设施应当在住宅总规模完成 80%前完成建设。

**问题55：便民商业类设施项目级需配置便民菜店及便利店，考虑配建此两项配套设施后，是否还需要依据《居住配套商业服务设施规划建设使用管理办法（试行）》（京商务规字〔2018〕6号）中的内容配建其他商业服务设施？**

表 7—1 便民商业类设施配置指标表

层级	编号	设施名称	服务内容	规模性指标				服务规模	
				一般规模		千人指标			
				建筑面积 (平方米/处)	用地面积 (平方米/处)	建筑面积 (平方米)	用地面积 (平方米)		
项目级	1	便民菜店	以固定商位(包括摊位、店铺、营业房等)和相应设施销售各类农副产品的经营场所。	100	—	50	—	每个项目至少1处	
	2	便利店 (小型商业服务设施)	以销售日常生活用品、食品,经营即时性商品或服务为主;采取自选式购物方式的小型零售店等。	50	—	10—20	—	每个项目至少1处	
社区级	3	社区级其他商业服务设施	可设置社区菜店、生鲜超市、早餐店、理发店、洗衣店、药店、便民维修、家政服务、末端配送场所等满足日常生活基本需求的商业服务内容。	600	—	90—110	—	每个社区至少1处	
街道级	4	小型菜市场 中型菜市场 大型菜市场	以固定商位(包括摊位、店铺、营业房等)和相应设施销售各类农副产品的经营场所,主要销售果蔬、肉禽蛋及其制品、水产品、乳制品、豆制品、调味品、熟食卤品、腌腊制品、粮油及其制品等。	500—1000	—	50	—	—	
				1000(不含)—1500					
				1500 以上					

解读：见问题 52 解读意见。

**问题56：便民商业类设施，可不可以将街区中B类商业用地或者F3多功能用地中的商业部分纳入进行计算？**

解读：不可以。25号文中的便民商业设施要求设置保障居民日常生活基本需求的蔬菜、生鲜、日用超市、药店、早餐、家政维修等服务内容；街区中 B 类商业用地或者 F3 多功能用地中的商业可以按照市场需求自行选择安排经营内容，不一定必须安排满足居民日常生活的基本服务内容。

## 十四、邮政设施

问题 57：《实施意见》第二条第四款“提前明确配置要求”中明确“原则上项目级设施由居住项目建设单位投资建设，街道级、社区级设施由政府投资建设，其中商业设施由建设单位建设并办理产权，非营利性设施按划拨方式供地、建成后应无偿移交接收单位，具体要求以居住项目供地文件为准”。按照《关于进一步提升首都邮政普遍服务水平的意见》（京政发〔2011〕4号）第三条政策措施“（十）制定完善邮政设施建设、接收与管理的相关政策”中提及“项目按照本市居住公共服务设施规划设计指标配套建设的邮政局（所），以建安成本价接收”与 25 号文要求不一致，4 号文所述邮政设施成本价接受的要求是否继续执行。

解读说明：25 号文上述规定为原则性要求。综合考虑国家《划拨用地目录》规定非营利性邮政设施用地按划拨方式供地，实际工作中邮政局（所）同时承担邮政储蓄银行职能，含有一定商业功能，实际工作中邮政局（所）仍按照《关于进一步提升首都邮政普遍服务水平的意见》（京政发〔2011〕4号）的有关规定执行。

## 十五、交通出行设施

问题 58：一是关于停车位折减，建议具体介绍停车位折减情形以及折减规则；二是关于绿地率的管理问题，建议进一步介绍绿地空间复合利用情形，以及绿地配置的相关内容。

解读：关于停车位折减的问题，25号文机动车停车场库指标使用说明规定：“包含多种使用功能的综合性建筑，机动车停车位数量应按各类性质和规模分别计算后累计确定，考虑停车设施共享，停车位总数可适当折减”；非机动车停车处指标使用规定：“在居住项目出入口广场设置互联网租赁自行车停放场地的，相关用地可纳入居住项目非机动车停车配置指标进行核算”。

上述规定中的综合性建筑是指机动车位既包括居住功能配建的机动车位又包括公共建筑功能配建的机动车位。考虑居住功能配置的机动车位在工作时间居民驾驶机动车上班后，有部分车位可以提供公共建筑功能共享使用，因此，可以共享的机动车位数量可以计入公共建筑配建车位数进行核算，共享机动车位可以利用访客车位等非产权、非长期承租车位。规划设计时居住功能的机动车位不得折减；公共建筑配建的机动车位可按照共享车位数量进行适当折减，但折减后的配置数量不得低于《公共建筑机动车停车配建指标》（DB11/T 1813-2020）规定的下限要求。

关于绿地率的管理问题，见问题27解读意见。

问题59：交通出行类设施“电动自行车停车处”的详细配置要求第1条中“可结合实际使用需求，在满足布局要求前提下，将自行车停车位配置指标调整为电动自行车停车位配置指标”，在实际项目中如何配置电动自行车与自行车的比例？是否有具体数值要求？若全按照电动自行车考虑是否可以不配置自行车？

1. 可结合实际使用需求，在满足布局要求前提下，将自行车停车位配置指标调整为电动自行车停车位配置指标。
2. 在高大乔木树冠覆盖范围内设置电动自行车防火停车棚、充电设施或自行车停车棚，地面为可透水铺装，与其他在高大乔木树冠覆盖范围内设置的垃圾分类收集等小型市政设施，机动车停车位，乒乓球、健身器材等小型体育健身设施，以及结合绿化设置的水面、人行步道、面积小于200平方米的室外活动场地等，总面积不超过绿地总面积30%的，相关用地可纳入绿地率核算。
3. 地下车非机动车停车库可预留调整为仓储、物业办公等其他功能的条件，根据实际需求可进行功能转换。
4. 公寓型保障性租赁住房的非机动车停车位配置指标可根据项目所处区位、周边公共交通条件以及租住人群出行需求下调，但不得低于20辆/1000平方米地上建筑面积。
5. 在居住项目出入口广场设置互联网租赁自行车停放场地的，相关用地可纳入居住项目非机动车停车配置指标进行核算。
6. 表9-1为下限指标，根据实际需求可提高配置指标。

**解读：**可根据实际需求配置电动自行车与自行车之间的比例，如全按照电动自行车配置可以不配置自行车停车位。

**问题60：交通出行类设施“机动车停车场库”的详细配置要求第1条中，各类地区的范围描述比较宽泛，是否可以提供附图？**

设施名称	详细配置要求
	<p>1. 机动车停车位按一类地区（二环路以内）、二类地区（二环路至三环路之间）、三类地区（三环路至五环路之间、五环路以外的中心城区和新城集中建设区、城市副中心、未来科学城、怀柔科学城、北京大兴国际机场临空经济区）、四类地区（除上述地区的其他地区），以及不同类型的居住项目分别配置，配置指标中含电动汽车停车位配置指标。</p> <p>2. 商品房、销售类保障性住房、公共租赁房（成套住宅形式）、保障性租赁住房（住宅型）机动车停车位配置指标中包含每户0.01个访客车位，方案设计及建设时应将访客车位单独标画，访客车位在工作时间可作为居住公共服务设施工作人员停车使用，分时共享停车资源。</p> <p>3. 历史文化街区和平房区内居住项目的机动车停车位配置标准应结合具体情况单独论证研究。</p>

**解读：**规划条件或相关文件应当依据批准的控制性详细规划、规划综合实施方案明确拟建居住项目按照几类地区配置机动车停车位。

**问题61：关于电动汽车充电桩的设置要求，请给予解读一下。**

**解读：**新建居住项目电动汽车充电车位配建指标应按照《电

动汽车充电基础设施规划设计标准》(DB11/T 1455-2025) 4.3.1 条相关要求设置。根据不同住房类型，可选用选择有直接建设方案和无直接建设方案：采用有直接建设方案时，直接建设充电车位比例为 18%~40%，预留条件充电车位比例达到 100%；采用无直接建设方案时，预留条件充电车位比例达到 100%。

**DB11/T 1455-2025**

### 4.3 配建指标

**4.3.1 新建建筑物配建停车场以及新建城市公共停车场电动汽车充电车位配建指标及充电基础设施建设内容见表 4.3.1。**

**表 4.3.1 充电车位配建指标及充电基础设施建设内容一览表**

类型	项目		充电车位配建指标及建设内容		
			有直接建设方案		无直接建设方案
			直接建设	预留条件	预留条件
配建指标类型	居住类	商品房	40%	100%	100%
		保障房	销售类保障性住房		
			其他类保障性住房		
	行政办公、学校、医院		25%	35%~52%	-
	商务、商业、文化设施、体育设施、游览场所、交通枢纽、公共停车场		20%	35%~66%	-
配建工程类型	外电源管线		●	●	●
	变压器		●	●	●
	第一级配电	低压配电柜	●	●	●
		母线、电缆桥架、保护管	●	●	●
		干线电缆	●	●	●
	第二级配电	区域总箱	●	●	●
		电缆桥架、保护管	●	●	●
		配电支路电缆	●	○	◆

## 十六、市政设施

问题 62：关于配电室、分界室、开关站“在实防涝风险评估及防控措施，经相关部门审查同意后，可在地下一层设置”，具体的审查程序，是否需要第三方评估报告，是否纳

入规划方案审查或建筑方案审查阶段。

解读：市规划自然资源委已会市城市管理委、市水务局、国网北京市电力公司联合印发《新建居住项目供电设施地下设置防涝风险评估、审查的指导意见》（京规自发〔2025〕336号）。

问题 63：P51 页表 10-2 详细配置要求：配电室/电缆分界室“经相关部门审查同意，可在地下一层设置”，相关部门都有哪些？可否在尚未拿地用地测算环节提前咨询？

解读：见问题 62 解读意见。

问题 64：关于《实施意见》“鼓励空间复合利用”

**鼓励空间复合利用。**为保证安全，电动自行车原则在地上停放，为解决地面用地紧张及占用容积率问题，在高大乔木树冠覆盖范围内建设自行车、电动自行车停车棚等小型设施，相关建筑面积可不计入容积率，相关用地总面积不超过绿地总面积 30% 的，可纳入绿地率核算。为解决地下车库设计难点，覆土绿地满足排水要求后可不受与实土连接边长限制，覆土绿地深度满足国家埋深要求后可适当减少。

这两条是否确实执行？

## (二) 鼓励空间复合利用

在高大乔木树冠覆盖范围内建设自行车、电动自行车停车棚（含充电设施）和垃圾分类收集等小型居住公共服务设施，在地上建设配电室以及将底层架空空间作为居民活动空间、快递存放等居住公共服务设施功能使用的，相关建筑面积可不计入容积率。在高大乔木树冠覆盖范围内设置垃圾分类收集等小型市政设施，停放机动车，建设自行车、电动自行车停车设施和乒乓球、健身器材等小型体育健身设施，以及结合绿化设置的水面、人行步道、面积小于 200 平方米的室外活动场地等，总面积不超过绿地总面积 30% 的，可纳入绿地率核算。居住项目周边学校运动场、体育馆在放学及节假日期间提供周边居民使用，可相应折减居住项目应配置的运动场地用地面积。

或者说执行细则是怎样的，需要重点培训。

解读：25 号文中的相关规定均将执行。

关于配电室的设置问题，按照 25 号文市政设计布局引导要求：“新建居住项目建设开闭站、配电室和电缆分界室等 10 千伏以供电设施的，落实防涝风险评估及防控措施，经相关部门审查同意后，可在地下一层设置”，见问题 62 解读意见。

上述供电设施确需在地上设置的，应按照 25 号文的规定，压缩建筑规模（配电室单处建筑面积不超过 120 平方米，电缆分界室单处建筑面积不超过 25 平方米）、优先与公共建筑结合设置，与周边环境相协调。经审查同意在地上设置的配电室及电缆分界室，建筑面积可以不计入容积率核算。

问题 65：项目级为什么没有设置公共厕所要求，是基于什么考虑？如果想设置，参照标准是什么？

解读：项目级公共厕所设置已在文中布局引导部分按要求落实。项目层面对公共厕所的引导性表述为：“居住项目应结合公共服务设施，设置面向小区内部的公共厕所，方便居民室外活动时使用。”具体建设技术标准，可参照《城市环境卫生设施规划

标准》（GB/T 50337—2018）和《公共厕所建设规范》（DB11/T 190—2016）等相关规范执行。同时鼓励公共服务设施内部厕所对外开放，方便小区居民在室外活动时使用。

## 十七、公园绿地设施

问题66：公园绿地类设施中集中绿地的详细配置要求中第3条“兼顾日照及防晒需求”，是否有具体什么季节，几小时的日照，需要有百分之几的面积满足日照要求等具体要求？

设施名称	详细配置要求
集中绿地	<p>1. 宜位于居住项目用地中部，方便居民使用，满足5分钟社区生活圈服务要求。宜与居住项目的物业服务用房、项目级社区综合服务用房邻近设置，鼓励与室外活动场地复合利用，营造社区活力交往空间。</p> <p>2. 在高大乔木树冠覆盖范围内设置人行步道、面积小于200平方米的室外活动场地、乒乓球、健身器材等小型体育健身设施等，其地面应为透水铺装，并满足场地安全要求，与其他在高大乔木树冠覆盖范围内设置的垃圾分类收集等小型市政设施，机动车停车位，自行车、电动自行车停车设施，以及结合绿化设置的水面等，总面积不超过绿地总面积30%的，相关用地可纳入绿地率核算。</p> <p>3. 设置老人及儿童活动场地，应综合考虑北方地区老人及儿童室外活动特点，<u>兼顾日照及防晒需求</u>。</p> <p>4. 鼓励居住项目对建筑屋顶（特别是低层建筑屋顶）进行绿化，对护栏围墙进行垂直绿化，通过立体绿化，美化居住环境。</p> <p>5. 居住项目的绿化景观配置中，应采用多树种、多层次、乔灌结合、林荫化等方式，提升居住环境景观品质，临近住宅楼的绿化种植在考虑对住宅的阳光遮挡、不种植高大乔木的情况下，覆土绿地深度可适当降低。</p>

解读：见问题51解读意见。

## 十八、公共安全设施

问题67：公共安全类设施中社区级“社区警务室”的详细配置要求第2条“2. 在社区综合服务设施（社区党群服务中心）内统筹设置……”，社区警务室的面积与社区综合服务设施的面积是包含关系还是叠加关系？

设施名称	详细配置要求
紧急应急避难场所	社区公园或游园、集中绿地、出入口广场、室外文体活动场地、中小学操场等室外空旷场地，中小学、社区综合服务设施、文体活动用房、党群服务中心等公共室内场所可以作为紧急应急避难场所。
社区警务室	1. 不独立占地。 2. 在社区综合服务设施(社区党群服务中心)内统筹设置， <del>7×24 小时社区警务室应设置独立使用的空间，并安排独立出入口；一般社区警务室与其他功能用房共享空间，宜设置独立出入口，需要时通过关闭内部房门形成独立空间，便于开展警务工作。</del>

解读：按照社区警务室布局引导要求，社区警务室在社区综合服务设施（社区党群服务中心）内统筹设置， $7\times24$  小时社区警务室应设置独立使用的空间，并安排独立出入口；一般社区警务室与其他功能用房共享空间，宜设置独立出入口，需要时通过关闭内部房门形成独立空间，便于开展警务工作。

上述两类社区警务室的建筑面积均包含在社区综合服务设施建筑面积内。

问题 68：我司主营业务是造价咨询及项目管理，对于指标、标准的理解和使用尤其关注，希望有实操技术培训。

清单控制价编制：如何根据千人指标核算设施规模和成本（如社区养老服务驿站  $1000\text{ m}^2/\text{社区}$ ）。

解读：关于如何根据千人指标核算设施规模的问题，以朝阳区 CY00—2107 街区为例，该街区居住用地建筑规模为 220410.44 平方米，街区指引常住人口为 7000 人，达到社区级设施配建标准，应配置社区养老服务驿站。按照社区养老服务驿站千人建筑面积 110—115 平方米核算，应当配置 2 处社区养老服务驿站，或增加单处社区养老服务驿站规模。

关于如何根据千人指标规模核算成本的问题，建议咨询专业资金测算单位。

## 十九、保障性住房

问题 69：保障房项目中，若需突破指标下限，审批流程如何操作？

解读：在保障房专篇中明确：“公共租赁住房、住宅型保障性租赁住房按照本指标下限配置。开间形式的公共租赁住房按照《公共租赁住房建设标准》(DB11/T 1365—2023)核定户均人口、配置机动车停车指标”。交通设施指标使用说明规定“公寓型保障性租赁住房的非机动车停车位配置指标可根据项目所处区位、周边公共交通条件以及租住人群出行需求下调，但不得低于 20 辆 / 1000 平方米地上建筑面积”“公共租赁住房（开间形式）和保障性租赁住房（公寓型）项目，可结合项目区位和规划人口情况进行指标调整，按需配置”“租赁类保障性住房项目经论证后可下调机动车停车位配置指标，其中一类地区不应低于 0.3 车位/户，二类地区不应低于 0.5 车位/户，三类地区不应低于 0.6 车位/户，四类地区不应低于 0.6 车位/户”。

根据上述规定，25 号文已经对保障性住房项目明确了指标配置的弹性规定，实际工作中不得再进一步突破指标下限。

## 二十、城市更新

问题 70：核心区主要开展城市更新项目，希望处里对于城市更新居住类公服设施的配置情况给予指导。

解读：城市更新项目中将现状居住项目的住宅和居住公共服务设施全部拆除重建的，因全部重建时限制条件较少，居住公共服务设施可以参照 25 号文配置；对现状居住项目中部分居住公共服务设施进行改造或补建的，因现状居住项目建成年代、所在地区、居民需求、改建条件和筹措资金的情况各不相同，不宜简单参照 25 号文配置居住公共服务设施，应充分听取居民意见，结合多数居民实际需求和项目改造的可建设条件，由街道、社区

组织相关部门共同研究后，因地制宜确定相关居住公共服务设施的改建、补建标准，在满足消防和结构安全、建筑间距、日照条件、卫生隔离、噪声防护等基本条件后，对容积率、绿地率、出让金调整（商业除外）、建筑密度等可不再进行审查。

问题 71：也希望根据目前政府关于老旧小区及保障房建设方面，进行案例分析与应对策略培训

案例 1：老旧小区改造中如何利用弹性条款调整养老设施配置。案例 2：保障房项目结合“15 分钟生活圈”优化成本分配。策略：提前与规划部门沟通设施增减配的可行性，规避后期变更风险。

解读：老旧小区调整养老设施应充分听取居民意见，结合多数居民实际需求和项目改造的可建设条件，由街道、社区组织民政等相关部门共同研究后，因地制宜确定养老服务设施的改建、补建标准，在满足消防和结构安全及民政部门确定的养老建筑建设标准后，规划自然资源部门对相关容积率、绿地率、出让金调整（商业除外）、建筑密度等可不再进行审查。

保障房项目可按照 25 号文保障房专门篇的有关规定，结合实际设置相关居住公共服务设施。

问题 72：关于居住公共服务设施配套指标实施意见的疑问：对于核心区，现状为非危楼的单栋住宅（独立宗地），产权主体拟进行现状改造，请问哪些设施配套是刚性要求，哪些是因地制宜视情况决定的？另外，对于非片区的危楼改建的配置情况是怎样的？

解读：核心区具有独立院落的单栋住宅或非片区的危楼改造，应属于用地规模较小的城市更新项目，改造条件限制较大。关于居住公共服务设施的配置，建议可结合拟改造项目用地条件，充分听取居民对补充、配置居住公共服务设施的意见，结合群众实际需求和可改造建设条件补充相应的居住公共服务设施。

关于居住公共服务设施的刚性需求，建议在充分听取居民意见基础上，适当补充垃圾收集、快递存取、电动自行车停放充电、机动车停车、便利店或小型超市、健身器材、小型绿地等设施。