

北京顺义区首都机场临空经济示范区（天竺综合保税区）
SY00-2402 等街区控制性详细规划（街区层面）
（2021 年—2035 年）

北京市顺义区人民政府
北京市规划和自然资源委员会

序 言

顺义区是首都重点平原新城之一，着力建设港城融合的国际航空中心核心区、创新引领的区域经济提升发展先行区和城乡协调的首都和谐宜居示范区。本次规划编制的SY00-2402、SY00-4302街区位于北京首都国际机场北部，以北京天竺综合保税区为主体，是服务首都“四个中心”和“两区”建设、推进港产城融合发展的重要空间。为贯彻落实北京城市总体规划和顺义分区规划，推进北京天竺综合保税区转型发展，提升顺义新城的开放创新水平，顺义区人民政府会同北京市规划和自然资源委员会组织编制了《北京顺义区首都机场临空经济示范区（天竺综合保税区）SY00-2402 等街区控制性详细规划（街区层面）（2021 年—2035 年）》。

本次规划编制工作以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，围绕新时代首都发展新需求，用好综合保税区和自贸区的新政策新机制，着力建设“具有服务贸易特色的综合保税区”，重点转变空间模式、优化用地布局、提升品质魅力和完善配套设施，探索中国式现代化背景下综合保税区高水平开放新路径，支撑顺义区建设“业强城优生活美”的首都重点平原新城。

《北京顺义区首都机场临空经济示范区（天竺综合保税区）SY00-2402 等街区控制性详细规划
（2021 年—2035 年）（街区层面）》

第一部分 文本

目 录

总 则..... 1

第一章 总体战略 2

第一节 功能定位与发展目标2

第二节 功能疏解与承接.....2

第三节 总量管控目标3

第四节 综合指标体系3

第五节 整体空间结构3

第二章 空间布局与分区管控 4

第一节 三生空间布局与主导功能分区4

第二节 建筑规模管控与基准强度分区4

第三节 整体空间形态与基准高度分区5

第三章 特色塑造与设计引导 6

第一节 整体景观格局6

第二节 重点地区布局与要求6

第三节 历史文化保护与传承7

第四节 蓝绿空间7

第五节 街道空间8

第六节 建筑空间9

第七节 公共空间11

第八节 生态空间11

第九节 产业会客厅11

第五章 专项统筹 13

第一节 公共服务13

第二节 综合交通14

第三节 市政设施16

第四节 海绵城市19

第五节 城市安全19

第六节 定线与竖向21

第七节 地下空间21

第八节 城乡统筹21

第九节 区域评估22

第十节 地名规划 22

第十一节 无障碍设施..... 23

第十二节 智慧城市..... 23

第六章 规划实施..... 25

第一节 实施策略 25

第五节 实施保障机制 25

第六节 规划适应性规定 27

总 则

第1条 规划背景

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,全面贯彻党的二十大会议精神,贯彻落实习近平总书记视察北京重要讲话精神,深入实施《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》（以下简称“总体规划”）和《顺义分区规划（国土空间规划）（2017 年—2035 年）》（以下简称“分区规划”），充分发挥天竺综合保税区的政策优势和“两区”建设的有利条件，支撑天竺综合保税区改革创新发 展，顺义区人民政府会同北京市规划和自然资源委员会组织编制了《北京顺义区 首都机场临空经济示范区（天竺综合保税区）SY00-2402 等街区控制性详细规划（街区层面）（2021 年—2035 年）》(以下简称“街区控规”)。本街区控规是国 土空间规划体系中的重要层级，是落实总体规划、分区规划，系统配置资源、保 障公共利益、促进协调发展的重要手段，是实施国土空间用途管制、指导下一步 区域建设、发展、管理的基本依据。

第2条 区位及规划范围

本次规划范围位于顺义新城西南部，紧邻首都国际机场，东至金岸东路—金 穗路、西至京密路—机场北线南路、南至天纬二街—天纬四街、北至机场北线高 速—后沙峪镇界，包括 1 个建设主导街区（SY00-2402 街区）和 1 个生态复合街 区（SY00-4302 街区），规划总用地面积 936.89 公顷。

第3条 街区及主导功能分区划定

1.街区划定

依据街区指引，本次规划范围包括 2 个街区。其中 SY00-2402 街区属于建设

主导街区， SY00-4302 街区属于生态复合街区。

2.主导功能分区划定

结合现状社区边界、功能布局、权属边界、自然边界等要素，落实北京市控 制性详细规划编制及管理要求，共划定 30 个主导功能分区。

在本街区内进行规划编制、规划管理及各项建设活动，应当符合本规划。

第一章 总体战略

第一节 功能定位与发展目标

第4条 功能定位

落实总体规划和分区规划要求，顺应国家综合保税区改革发展新趋势，突出天竺综合保税区服务贸易特色，彰显生态复合街区城绿交融魅力，打造“服务贸易特色鲜明的综合保税区、城绿交融魅力彰显的机场北门户”，建成“高水平开放、高质量发展示范区和首都对外开放新高地”。

第5条 发展目标

形成以投资自由、贸易自由、资金自由、人员从业自由和数据信息跨境流动畅通为核心的更高水平开放型经济新机制，建成具有较强国际影响力和竞争力的特殊经济功能区。

第二节 功能疏解与承接

第6条 推动功能疏解，强化区域综合整治

坚持疏解整治与优化提升并举。加强天竺综合保税区周边村集体产业用地的综合整治，疏解腾退一般性的物流仓储、加工制造功能，疏解腾退空间用于天竺综合保税区二期围网建设以及天竺综合保税区发展所需的服务配套等功能。

坚持减量提质建设，系统推进空间品质提升。加大村集体违法建设拆除力度，加强京密路等道路两侧绿带及机场北街（顺平南辅线）北侧腾退还绿、疏解建绿。

第7条 细化主导功能，明确功能承接和发展方向

服务首都“四个中心”建设，发挥天竺综合保税区的开放政策优势，以货物

贸易和服务贸易双驱动为核心，谋划在医疗健康、文化贸易、升级型消费、临空型保税供应链服务等领域形成高端服务业，建设类海外的全球科技与文化创新平台，促进高质量服务贸易发展。

一是以医疗健康领域为重点，扩大高附加值贸易，拓展保税研发链条。充分利用首都“全国科技创新中心”资源，以货物贸易为基础，推进医疗健康领域的纵向一体化发展，积极拓展保税研发业务，面向顺义区主导产业及北京市高精尖产业，有序吸引一批研发型总部和技术服务中心入区，打造天竺综合保税区科技创新优势。

二是做大文化贸易规模，拓展数字服务贸易。紧紧围绕服务国际文化交流和“全国文化中心”建设总目标，强化高水平政策供给，通过搭建文化交流主通道、构建文物艺术品交易主口岸、打造跨境文化创意主平台等，实现文化产业生产要素的高效聚集，打造国际文化贸易与交流新模式。

三是服务首都消费升级，完善中高端消费品进口体系。充分依托首都区位优势及巨大的消费市场优势、首都国际机场空港优势，紧抓打造“双枢纽”国际消费桥头堡契机，形成具有首都特色的中高端跨境电商产业体系，扩大中高端消费品在全市展示体验终端布局，服务国际消费中心城市建设。

四是夯实基础保税功能，服务“双枢纽”建设。依托紧邻首都国际机场优势，强化口岸经济支撑，充分发挥天竺综合保税区国际国内市场连接点作用，构建高水平临空型保税供应链服务体系，为主导产业创新发展提供有力支撑；并积极做优航空服务产业、拓展特色金融等产业。

以天竺综合保税区自身产业为基础，充分发挥开放政策高地优势，引领构建区内“超自贸+保税”和区外“自贸+非保税”的区域功能体系，强化与首都机场临空经济示范区乃至顺义区其他功能区的产业协同，支撑顺义区转型发展。

第三节 总量管控目标

第8条 严格控制规模总量，提高城市发展质量

严格落实总体规划、分区规划指标管控要求，将街区指引确定的人口、用地、建筑规模等指标细化落实。

1.人口规模

规划范围内无常住人口。规划就业岗位约为 6.0 万人。

2.用地规模

规划城乡建设用地总面积约 544.03 公顷，规划特交水建设用地总面积约 238.40 公顷，规划非建设用地总面积约 154.46 公顷。

3.建筑规模

规划总建筑规模上限约为 403.35 万平方米。特交水用地的建筑规模以机场用地为主，以机场相关规划为准。

第四节 综合指标体系

第9条 建立综合指标体系，指导规划实施和体检评估

落实总体规划、分区规划和街区指引的指标管控要求，结合天竺综合保税区转型发展需求和空间管控的特殊性，规划确定规模结构、绿色生态、民生共享、便捷交通、基础保障、文化景观等六大类。

第五节 整体空间结构

第10条 构建“一核五片、一带多廊”的空间结构

落实总体规划、分区规划中的顺义新城多组团城市空间结构及空间管制要求，结合首都国际机场周边地区的空间管控要求，以双向开放引领港产城融合发展，与周边组团功能联动，形成“一核五片、一带多廊”的空间结构。

“一核”：指各项配套服务和休闲游憩设施相对集聚的共享服务核心。

“五片”：是指口岸物流片区、保税贸易片区、保税商务服务片区、保税研发创新片区和郊野公园片区。

“一带”：指保税功能服务带。

“多廊”：指多条城市休闲和交通廊道，推动港产城融合发展。

第二章 空间布局与分区管控

第一节 三生空间布局与主导功能分区

第11条 坚守刚性边界，落实三生空间用途管控

充分衔接分区规划和街区指引，深化落实两线三区布局，落实两线三区全域空间管控要求。规划范围内划定集中建设区 534.07 公顷，限制建设区 278.37 公顷，生态控制区 124.45 公顷。划定远期按照两线合一的要求，规划逐步推动限制建设区内建筑腾退，纳入生态控制区。

第12条 强化用地规模管控，促进土地利用集约高效

细化和落实城乡建设用地、特交水建设用地、非建设用地规模和布局。规划城乡建设用地面积约 544.03 公顷，特交水用地面积约 238.40 公顷，非建设用地面积约 154.46 公顷。

坚持生态空间山清水秀、生产空间集约高效、生活空间宜居便捷的原则，合理规划产业用地和三大设施用地。

第13条 划定主导功能分区，保障重点功能布局

以天竺综合保税区既有功能分区为基础（保税功能一区及口岸操作区、保税功能二区、保税功能三区），围绕核心功能，落实空间结构，在落实机场周边噪音管控要求下，结合各个片区的交通条件和发展基础，划定商务主导区、混合功能主导区、生产主导区、物流仓储主导区、交通枢纽主导区、农田保护主导区、林草保护主导区、一般生态主导区等八类主导功能分区，满足不同类型功能的空间需求。鼓励功能复合，提升街道活力，塑造更有吸引力的新型产业空间。

第14条 落实产业转型要求，细化产业用地管控

落实街区发展定位和空间结构，进一步细化生产主导区、物流仓储主导区、商务主导区、混合功能主导区等功能布局。保障口岸操作、物流分拨等基础物流发展所需空间，引导增量商务和物流空间发展专业化、高附加值贸易，带动现状商务楼宇提质发展；引导保税商务服务片区增量空间承接升级型消费与服务贸易，支撑服务贸易发展；引导现状保留工业用地更新提质，严格落实新增工业用地入园标准，实现保税工业向研发创新升级。

第二节 建筑规模管控与基准强度分区

规划落实分区规划和街区指引对开发强度的相关要求，以严格控制总建筑面积为原则，结合本街区的实际建设和规划审批情况，对街区强度分区和布局进行管控与引导。

第15条 建筑规模管控

落实上位规划建筑规模管控要求，建筑规模总量控制在 403.35 万平方米，其中三大设施建筑规模下限为 9.20 万平方米，产业建筑规模上限为 351.74 万平方米，其他建筑规模 9.12 万平方米。

第16条 指标流量管控

优化建筑规模管控，建立指标流量池，合理调配资源。在街区建筑规模指标总量基础上进行动态弹性调配，加强流量指标在空间上的有序释放和精准投放。本次规划范围内的建筑规模指标池分为存量规模、三大设施规模和发展资源规模三大类。

第17条 加强建设强度管控，明确基准强度分区

严格落实建筑规模总量要求，综合考虑空间结构、机场限高、产业需求等因素，实行差异化的建设强度管控，将各主导功能分区划分为二级、三级、四级基准强度分区。主导功能分区内超过 70%的建设用地（不含道路、水域、绿地、广场）应遵循该等级不同功能用地地块容积率的上限要求。三大设施用地应按照北京市节地标准与相关设计规范进行建设强度控制。非建设主导功能分区的基准强度和基准高度原则上不定级，其中的零散建设用地按照相应的功能进行管制。

第三节 整体空间形态与基准高度分区

第18条 塑造舒缓有序、高低错落的空间形态

落实上位规划高度管控和首都机场净空限制要求，整体形成由机场跑道向外逐步升高的高度特征，塑造整体舒缓、局部错落的整体空间形态，口岸物流片区、保税贸易片区临近机场侧严格控制高度，并向北适度提升限高；保税商务服务片区和保税研发创新片区等空间在临近机场严格控制高度，其他地区逐步提高限高。

塑造中心突出、高低起伏、错落有序的天际线。在整体舒缓的基础上，商务服务、国际贸易等功能相对集中的节点地区适当提升高度，彰显园区形象；同时保障创新、商业等服务节点的空间和景观要求，适当降低高度，打造低密度、高品质的空间节点。

第19条 明确基准高度分区，建立整体高度秩序

落实分区规划关于建筑高度的管控要求，统筹处理新建建筑与开敞空间、景观格局、第五立面及现状建筑空间关系，加强人性化设计，在满足首都机场净空限制要求的前提下，划定 18 米、24 米、30 米、36 米、45 米五个基准高度等级。主导功能分区内，超过 85%的建设用地（不含道路、水域、绿地、广场）的建筑

高度指标上限应小于等于该主导功能分区的基准高度，所有建筑均应满足机场限高要求。具体地块建筑高度要求，在实施阶段最终以民航主管部门批复为准。

第三章 特色塑造与设计引导

第一节 整体景观格局

第20条 构建“两园三带，四横三纵、多廊多点”的整体景观格局

落实分区规划的风貌管控与绿色空间体系，展现大国首都门户风范，塑造“首都门户，国际风尚”的风貌特色，优化城市整体景观格局。

两园三带：依托枯柳树公园、花博会主题公园等郊野公园和东西向生态景观带、南北向生态景观带、环机场生态景观带，共同支撑港产城融合的整体景观格局。

四横三纵：依托天纬二街、金仓街、蔚然街、枯柳树街、天柱东路、金航中路、金岸中路等七条园区交通道路塑造景观轴线，串联主要的标志物、景观节点和门户区域，纵横交织形成城市景观空间的基本骨架。

多廊多点：以多个主要交通门户节点、景观标志物、景观节点、景观界面廊道为重点，加强建筑风貌管控与景观设计，彰显综合保税区的空间特色。

第21条 营造重要城市景观界面

以港城融合的空港核心区建设为目标，构建景观形象界面、休闲游憩界面、自然生态界面等三类景观界面，提升片区整体环境品质。景观形象界面以顺平路、领航路为线索，展示园区的建设面貌；休闲游憩界面以天柱东路等园区内部的绿色廊道为线索，融入休闲、特色服务功能；自然生态界面以京密路防护绿带、机场跑道两侧防护绿带等外围防护绿地为线索，强化生态保育与防护功能。

第二节 重点地区布局与要求

第22条 合理划定重点地区，支撑国际服务区发展

落实天竺综合保税区转型发展要求，统筹用地布局与空间结构，通过本次街区控规编制，将街区内国际服务区增补为顺义新城三级重点地区，重点发展国际商务、技术服务平台、医疗服务、国际文创等功能。

1. 空间形态

严格控制重点地区的空间形态，塑造规整有序、尺度宜人、环境优美的整体形象。强化建筑高度管控，东西向形成东低西高的天际线形态；南北向形成高低错落、疏密有致的城市天际线。建筑空间以规整式与自由式相结合的方式布局，将街区服务中心及周边地块确定为标志性地段，塑造为现代化、国际化的城市地标。重点功能区内整体形成开放活力、规整有序的城市界面，加强天柱东路、金仓街、铁兴西街、蔚然街为主要街道界面管控。

2. 文化与风貌

建筑风貌以花园商务风貌和特色商业风貌为主。街区服务中心与体育公园采用一体化设计，运用建筑设计手法提升建筑的标志性，展现街区现代化、舒适宜人的景观风貌。

3. 公共空间与景观

完善重点功能区公园绿地系统，以慢行系统串联重要的地标建筑与景观节点，打造标志性的特色空间，增强景观的识别性。

第三节 历史文化保护与传承

第23条 加强历史文化保护和利用

规划范围内历史上有杨二营村、铁匠营村、二十里堡村、回民营村、枯柳树村等村落，均建成于元明两代，有鲜明的农耕文化、军屯文化和回民文化特色。目前均已搬迁。现状只余若干地名和回民营清真寺 1 处。

规划保留现状顺义区区级普查登记在册文物回民营清真寺，尊重回民风俗，为回民提供传统民俗服务；充分利用公园绿地、社区文化设施等展示空间传承发扬街区文化，利用文化墙、图书阅览、景观小品等方式展现街区丰富多样的历史文化元素。

第四节 蓝绿空间

第24条 加强水系疏浚整治，打造两类滨水岸线

按照防洪标准疏浚整治河道，提升河道排洪能力。

综合考虑地块功能，打造人工退台型、自然亲水型等两类滨水岸线，在不影响防洪功能的前提下采用阶梯式护岸，尽量拓宽亲水空间，营造亲水、活力、宜人的水系岸线。其中天竺新河、一线沟均采用人工退台型岸线设计，在景观设计时建议布局廊桥和亲水平台、汀步、栈道等亲水近水设施，增加亲水体验；七干渠、十三支干渠采用自然亲水型岸线设计，为枯柳树公园及周边地区增加自然野趣。

第25条 结合滨水地区功能，分类引导管控滨水空间

将规划范围内城市水域及周边相关空间划定为滨水空间，主要包含滨水绿地及建筑空间。根据水域类型及周边用地条件，将一线沟、天竺新河沿线地区确定为游憩型滨水空间，结合滨水开放空间适当布置小型商业、文化等设施，服务本

地人群休闲需求；将十三支干渠和七干渠沿线地区确定为生态型滨水空间，与绿道规划相结合布局小型游憩服务设施，集中展现自然景观，提升整体景观品质和生态效益。

第26条 增加绿色空间，完善多级绿道，打造出门见绿的城市环境

落实花园城市理念，统筹新建和更新板块、连通集中建设区内外的绿色空间，提升街区公园绿地总量，合理布局，增加绿色空间可达性，形成由区域生态廊道、依托公共活力环的游憩绿道体系、公园绿地、广场绿地、园区内部绿地构成的绿色开放空间系统。城市公园在下一阶段的详细设计方案中，应落实花园城市专项规划和建设标准，并符合《北京市园林绿化条例》和《城市绿线管理办法》等相关法规和规范。

1.城市公园

规划郊野公园以生态涵养、海绵调蓄、国际交往等功能为主。建议与周边生态空间统筹考虑，在绿道网络上采用一体化设计，与周边地区有效链接，增强公园的可达性。公园内部结合绿道设置服务驿站等生态服务设施，为街区内的就业人口提供便捷、舒适的休闲环境。现状花博会主题公园做好维护及修缮，共同构筑机场北部门户景观公园。

开发边界内新增专类公园 1 处，为小型体育公园，加强城市公园与周边体育类公共服务设施的一体化设计，为群众体育健身活动营造更好的场所。规划设计 2 处社区公园及 4 处小游园，社区公园主要利用现状机场北线高速东侧较宽的绿带建设，为就业人群提供良好的工作游憩场所；小游园结合各个片区内部的产业会客厅建设，提升产业会客厅的吸引力，为就业人员提供短暂休憩空间。

2.生态绿地

推进京密路、顺平路沿线绿带腾退复绿，增加生态绿地空间，奠定街区绿色空间基本格局。

3.小微绿地

鼓励结合新建产业用地，设置非独立占地的小微绿地，为就业人群增添更多绿茵鸟鸣的公共空间。推进京密路、顺平路沿线绿带腾退复绿，增加生态绿地空间，奠定街区绿色空间基本格局。

4.绿道网络

高品质建设绿道网络。优先推进京密路城市公园绿道和顺平路区级绿道两条市区级绿道建设，并依托滨水绿带和沿路绿化带建设 18 条社区级绿道，沟通城市与生态空间，增强慢行体验。

第27条 强调功能复合和多元生活，提高绿色空间的活力和品质

以大型绿色空间为依托，整合游憩、商业、服务等多种功能，全面增强绿色空间的活力和品质。其中文化、体育等相关设施应满足小型化、大众化、公益化要求。

第五节 街道空间

第28条 道路功能与路网断面

结合道路等级与周边用地功能，分为交通主导类、静稳通过类、生活服务类、公共服务类等 4 种街道界面。新建道路横断面，路权分配向慢行交通倾斜。

1.交通主导类街道

交通主导类是交通性功能较强的道路，解决较长距离交通联系的城市干道，车道数大于（等于）6 条，主要包括京密路（规划）、机场北线高速、顺平路（规划）、机场北街（顺平南辅线）、领航路、金仓街、天纬二街共 7 条。街道界面宜以服务交通出行为主，优先保障安全，设计夜间照明系统、保障连续性与识别

性，有效提示出入口和接驳路，避免过度照明对驾驶员视线造成干扰。有条件的应设置公交专用道，沿线用地视情况可设置辅路供车辆进出主干路，分隔机动车和非机动车交通。

2. 静稳通过类街道

静稳通过类是非交通主导的通过型街道，具备一定交通联系功能，且街道两侧界面开放度较低，主要是通往公园、文体服务设施和商务办公区的景观休闲型街道。以产业园区内的次干路和支路为主，包括蔚然街、天柱西路、铁兴西街、金航中路、枯柳树环路、金航西路、枯柳树街等共 37 条。街道界面应以保障交通平稳通过为主，设计夜间照明系统、保障连续性与识别性，兼顾为产业园区提供相应的服务功能。

3.生活服务类街道

生活服务类是沿线以服务本地就业人员的生活服务型商业、中小规模零售、餐饮等商业以及公共服务设施为主的街道。包括铁匠营北街、铁匠营南街（天柱东路以东段）、天瑞路、竺安街、顺柳路等 5 条。应加强临街建筑空间与人行道一体化设计，提高步行环境的舒适性，步行道可设置休憩座椅；可设置间距较小的过街设施，提高过街便利性，必要时设置安全岛，缩短单次过街距离，严禁设置人非隔离护栏，可根据实际情况明确路侧是否允许停车。其断面形式一般为一幅路或三幅路，并保持一定的非机动车及行人通行空间。

4.公共服务类街道

公共服务类是沿线布局有大型商业综合体、文化体育设施等，具有一定服务能级或业态特色的街道。包括天柱东路、竺园一街共 2 条。街道界面包含多种城市功能类型，应兼顾交通及生活服务需求，鼓励通过路侧空间的灵活使用方式提

供适当的非机动车道和非机动车停车空间，人行道和非机动车道营造尽量多的林荫。

第29条 加强街道空间设计，塑造高品质人性化的公共空间

以人本视角加强街区空间设计，塑造安全、宜人、充满活力的街道空间。结合道路等级与周边地块功能，设置合理的道路断面，提供安全便利的慢行空间。

在街区内依托城市道路与蓝绿空间塑造丰富、可达性高的慢行系统。重点打造天柱东路、蔚然街、金仓街、铁十字街、竺园南街、内正北街、竺安街等街道的慢行空间，与天柱东路两侧景观绿带、天竺新河——线沟滨水绿带相连，形成连通度高、景观优美、环境宜人的慢行空间。同时，打造街区与 M15 号线后沙峪站的步行通道，完善沿路的服务设施，强化沿街建筑立面设计，吸引人群在此停留、消费，将人流导入街区。

强化沿街建筑底层空间设计，提高底层空间的透明度与开放度，建议布局面向公众开放的公共功能，如书店、餐厅、便利店等；充分利用人行道和建筑退线空间布置街道家具，如必要的座椅、自行车停靠点、景观小品、文化展示窗口等，从舒适性、美观性、实用性等多维度提升慢行体验。

第六节 建筑空间

第30条 打造具有“首都门户，国际风尚”特色的整体风貌

落实分区规划要求，综合考虑场地空间特征和区域发展定位，打造具有 “首都门户，国际风尚” 特色的整体风貌。

“首都门户” 强调彰显机场门户特征，提升景观环境品质，塑造特色鲜明、绿色生态的国家门户形象。

“国际风尚” 注重突出国际化现代化的建筑特色，塑造多元共享、智慧创新场所，展现开放包容风貌。

第31条 加强建筑风格、城市色彩管控

结合功能布局及整体风貌要求，划定花园商务风貌区、特色商业风貌区、文化创意风貌区、科创研发风貌区、先进制造风貌区、智慧物流风貌区等六类特色风貌管控分区，明确建筑风格、建筑色彩、材质等方面的管控要求。

1.花园商务风貌区

主要分布在蔚然街以南、铁兴西街以北、天柱西路以东、天柱东路以西的保税商务服务片区。以现代简约风格为主，注重简洁、大方。多运用框架式结构和玻璃幕墙材质，强调建筑的时代感。建议建筑底层局部架空，增加出入口广场、口袋公园等方式营造精致化的空间氛围。

2.特色商业风貌区

主要分布在蔚然街以北，以及蔚然街以南、铁兴西街以北、天柱东路以东、领航路以西的地块，以商业街区风格为主，鼓励多元建筑风格并存，打造亲切、宜人的空间氛围。推行高密度、步行尺度的空间设计，融入庭院元素和现代生活流线，强调开放沿街界面和立体的空间组织。

3.文化创意风貌区

主要分布在保联二街以北、机场北街（顺平南辅线）以南、枯柳树公园以东、机场北线高速以西的保税贸易片区。以艺术装饰风格为主，注重创意元素和国际化风格表达。建筑造型富有动态，多采用流线型或异形，呼应场地条件，利用广场、水景创造互动空间。

4.科创研发风貌区

主要分布在铁兴西街以南、天纬四街以北、天柱西路以东、领航路以西的保税研发创新片区东侧。以现代简约风格为主，提倡单元化、小型化设计和自由灵

活的布局组合方式，运用新结构、新技术、新材料体现创新性与时代感。

5.先进制造风貌区

主要分布在竺园三街以南、天纬二街以北、天柱西路以东、天柱东路以西的保税研发创新片区西侧。以现代简约、大气风格为主，充分发挥大跨度空间、工业特色构筑物等物流、加工产业特点。

6.智慧物流风貌区

主要分布在机场北线高速以东、机场北街（顺平南辅线）以西的口岸物流片区。以现代简约风格为主，单元化、模块化的一体组织与设计，有机串联、统一中求变化，突出现代简约、高效经济的特色。

第32条 加强第五立面系统管控

根据城市与郊野过渡的区位特征，结合机场起降俯瞰视线分析，规划通过建设郊野公园大地景观、优化重要节点地区夜景照明、加强建筑第五立面的屋顶花园建设或建筑光伏一体化建设，增强飞机俯瞰景观的丰富性和可识别性，营造与蓝绿空间和谐相融、展现大国首都门户风范的第五立面系统。

1.塑造核心大地景观，形成飞机俯瞰城市的视觉焦点

以枯柳树公园为基础，通过地形微改造、植物搭配造型等手段，塑造具有冲击力和吸引力的大地景观，形成飞机俯瞰视域中的景观核心和视觉焦点。

2.设计夜景照明，凸显城市重要空间与节点的魅力

规划结合公共服务和公共空间布局，选取重要节点地区的标志性建筑或景观标志物，强化建构筑物的特征，打造从飞机向下瞭望的视觉表现力。并通过合理的夜景照明设计，突出重要节点、重要廊道地区的夜景特征，创造一个独特的城

市夜景意向，达到主次分明的效果，展示机场门户的场地特征。

3.加强建筑第五立面管控，推动建筑景观与光伏设施、顶层活力融合

加强建筑第五立面系统管控，靠近非建设区域的新建建筑宜采用平坡结合形式，增加以生态绿化为主题的屋顶花园，提升建筑顶层的活力；在大跨度工业和物流建筑空间，增加光伏设施提升园区绿色发展水平；鼓励通过屋顶花园和光伏设施的融合设计，达到光伏设施和景观风貌的协调兼顾。

第33条 积极推广绿色建筑

街区内新建公共建筑全面执行绿色建筑二星级及以上标准，工业用地上的新建厂房和仓库应采用装配式建筑，支撑绿色生态示范区建设。

根据《北京城市总体规划（2016 年-2035 年）》、《北京市人民政府关于印发<北京市碳达峰实施方案>的通知》（京政发〔2022〕31 号）、《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）等文件要求，规划范围内新建项目全面执行绿色建筑一星级以上标准，新建政府投资和大型公共建筑执行绿色建筑二星级及以上标准。到 2025 年，新建公共建筑力争全面执行绿色建筑二星级及以上标准。到 2025 年，实现装配式建筑占新建建筑面积的比例达到 55%，到 2035 年前全面采用装配式建筑。且明确新立项政府投资的地上建筑面积 3000 平方米以上的新建建筑、新建地上建筑面积 2 万平方米以上的保障性住房项目、通过招拍挂文件等方式设定相关要求，商品房开发项目、新建地上建筑面积 2 万平方米以上的公共建筑项目、工业用地上的新建厂房和仓库应采用装配式建筑。

第七节 公共空间

第34条 打造开放、活力、辨识度高的公共空间体系

沿街区内主要道路布局一系列公共空间及特色节点，如天柱东路、金仓街、蔚然街、金航中路、金岸中路等，结合公园绿地、社区服务及商务办公空间，布局街角休闲广场、健身活动场地、休闲娱乐设施、文化展示平台等，同时注重提升景观设计水平，打造开放、活力、辨识度高的公共空间体系。

第35条 提倡庭院空间向外开放，营造连续的休闲体验

规划以绿带与绿道串联城市公园与庭院空间，打破围墙内外空间的物理隔阂，提倡将地块内的庭院空间向外开放，与街区公共空间体系融合，为人们营造连续、安全、绿色的休闲体验。

第八节 生态空间

第36条 水生态保护和修复

加强水生态保护和修复，参照《北京市河湖保护管理条例》，在七干渠、一线沟、天竺新河及十三支干渠的河道管理与保护范围内禁止建设妨碍行洪的建筑物、构筑物等行为。在满足防洪排涝安全的前提下，避免对河道进行过度硬化改造，尽量保留水体自然岸线，采取适宜措施逐步恢复河道生态连通性。统筹地表水和地下水空间管控，严格执行建设项目准入标准，对地下工程采取有效的防渗措施，推进地表水、地下水和土壤污染协同治理，健全水土保持监督管理机制，最大限度控制水土流失。

第37条 耕地保护与质量提升

严守耕地和永久基本农田保护红线，落实耕地保护空间，持续改善土壤环境

质量。坚持耕地数量、质量、生态三位一体保护，坚决制止各类耕地非农化、非粮化行为，禁止占用永久基本农田进行非农建设，禁止占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼。

强化高标准农田建设，以有利于规模化机械作业、有利于农作物生长、有利于水土保持、有利于田间灌溉为原则，推进土地整治，优化灌排沟渠、道路、林带等田间工程配置，加强耕地土壤环境保护，对耕地进行土壤改良、地力培肥，提升土壤有机质含量。

第38条 林地保护与绿色空间系统建设

积极推进腾退建设用地的植树造林，提高林地空间的系统性和完整性，提高森林覆盖率，促进城市周边生态系统的恢复。科学有序推进林地的保护和修复，通过优化林分结构和树种组成、强化中幼林抚育、加强封育保护等手段，提升林地质量与功能效益。

第39条 生境引导与生物多样性保护

推进生物多样性本底调查，逐步建立多渠道、覆盖街区的生物多样性长期监测网络，提升生物多样性保护、监测和信息化、精细化管理水平。加强生物安全治理，健全野生动物疫源疫病、外来入侵物种监测预警及风险防控体系。开展古树名木保护修复，完善生物遗传资源保存体系。通过绿环、绿带、绿廊与大尺度开敞空间相连通，增强生境斑块的连通性，保障生物觅食、活动和迁徙廊道畅通。

第九节 产业会客厅

第40条 建设产业会客厅，实现 15 分钟社区服务圈全覆盖

产业会客厅是为街区内就业人口、商务往来人员及区内企业集中提供文化、体育、医疗卫生、物流配套、餐饮娱乐、休闲会客、资源回收等基础服务的基层

社区级服务设施，配置社区管理服务用房、社区卫生服务站、社区综合文化室、社区体育设施、再生资源回收站、公共卫生间和社区服务网点（含末端物流配送网点），可选择性配置品质餐饮、书店、咖啡厅及健身房等。

规划按照 15 分钟步行距离的服务半径，通过棚改拆迁、改造更新和闲置地利用等方式增设，形成综合性产业活动场所，规划设置街区服务中心 1 处，产业会客厅 5 处（其中 1 处与街区服务中心合并设置）。

如远期有配置托幼机构的需求，可结合产业会客厅综合考虑。

第五章 专项统筹

第一节 公共服务

第41条 公共服务设施体系

按照就业人口规模 6.0 万人配置街区公共服务设施。结合周边地区服务设施缺口和综合保税区就业人员成分复杂的特征，面向国际人才社区建设需求，完善街区级、社区级两级公共服务设施，重点配置文化、体育、卫生等服务类型，满足国际化人才等就业人口高品质服务设施需求；同步推进产业园区“一刻钟社区服务圈”构建，鼓励功能集中设置、混合利用、均衡布局，促进土地集约高效利用，增强公共服务设施的多元化水平。

第42条 党群服务中心

落实党中央关于加强城市基层党建工作的各项部署，构建布局合理、覆盖广泛的党群服务中心体系。规划设置党群服务中心，服务整个街区，与街区服务中心合并设置。

第43条 医疗卫生服务设施

落实《关于印发<北京市社区卫生服务机构规划与建设标准>的通知》（京卫基层〔2022〕2号）的要求，兼顾服务综合保税区进出口贸易检验检疫需要，合理布局医疗卫生服务设施。急救工作站功能布局及救护车辆、急救人员配置应符合《首都防疫设施专项规划（2020 年-2035 年）》《北京市医疗卫生设施专项规划（2020 年-2035 年）》等本市相关要求。

第44条 公共文化设施规划

按照“综合利用、共建共享”的原则，统筹布局满足就业人群文化生活需要的场所，扩大公共文化空间，重点完善基本服务设施，推动区域内共享临空经济示范区高品质公共服务。

鼓励采取多种方式提供基层公共文化设施，以步行 10 至 15 分钟为服务半径，可不独立占地。

第45条 体育设施规划

落实《北京市体育设施专项规划（2018 年—2035 年）》公共体育设施配置要求，结合街区范围内就业人口和国际人才社区建设需求，鼓励建设室外运动和健身场地，营建高品质的国际化体育休闲运动环境。

第46条 基本便民商业服务设施规划

服务天竺综合保税区内未来国际人才等各类就业人员消费需求，顺应综合保税区政策改革创新趋势，规划按照“15 分钟社区生活圈”配置要求，结合产业会客厅完善餐饮、咖啡、书店、药店、便利店等各类便民商业服务设施。

第47条 物流设施规划

落实上位规划要求，天竺综合保税区作为服务全市的保税物流中心，加大智慧物流体系建设，推进现有物流仓储用地智慧化改造，提高单位面积的物流承载能力。

以支撑城市高效运转、国际交流融合、文化科技创新和国际人才社区建设为目标，积极应对消费升级和物流多元化需求，完善末端物流配送网络建设，全面推进物流设施落地实施。推进新建公共建筑物流配送车辆末端停靠场地和物流新技术装备发展空间建设。

第二节 综合交通

第48条 交通承载力分析

综合考虑街区的地理区位、土地使用情况和道路交通设施规划布局及建设时序等因素，建立综合交通承载力模型，对土地使用和交通协调性进行评估。

1.交通承载力指数分析

综合考虑城市土地区位条件、土地使用和交通设施建设情况、机场周边特殊要求等因素，规划范围内建设主导街区土地使用与交通协调性较为适宜，分级指标为 B 级，符合商业办公主导地区的要求。规划范围以产业用地为主导，为承接来自后沙峪、新城中心区等组团的就业人口，在京密路、顺平路两侧规划多条组团间联系通道疏解可能造成的潮汐交通问题。由于区域轨道覆盖率偏低，可进一步提高地面公交接驳能力，加强区域公交服务水平，引导绿色出行。

2. 交通出行特征分析

早高峰出行方向主要以顺义区区内出行为主，与西方向的后沙峪、高丽营，与北方向的南法信、顺义新城中心区等地区联系较紧密。区外出行主要为朝阳东北部、昌平等地区。

3.轨道交通覆盖程度分析

规划范围及周边地区规划有 3 处轨道交通站点，分别是 M15 号线的后沙峪站、M15 号线与规划 S15 线的换乘站花梨坎站、首都机场捷运线的新国展二期站。

4. 对外道路交通服务水平分析

规划早高峰对外机动车出行方向为西方向、北方向。西方向对外交通主要利

用机场北线、安富街、火沙路、安华街、京密西侧路等通道；北方向对外交通主要利用京密路（规划）、顺平路（规划）、顺航路等通道。经模型测试，周边过境道路如顺平路（规划）、京密路（规划）、机场北线的主路负荷度基本低于 0.8，服务水平处于 B-C 级，道路稍有拥堵，服务水平较高；过境道路辅路在部分节点存在拥堵情况。

第49条 用地复合利用

保留现状 1 处复合利用停车设施，鼓励地块复合利用建设公共停车场，为周边提供停车便利条件。用地复合利用应优先保证交通设施功能，保证车辆的进出及交通组织和复合利用的用地进行合理划分。规划实施过程中应优先实施交通设施，避免由于交通设施与土地开发时序不匹配产生新的交通问题。

第50条 交通设施实施时序

适度超前、优先开展公交场站、社会停车场等交通基础设施建设，纳入到近期建设项目，重点提升 SY00-2402 街区新建区域的公交可达性及便捷性。

第51条 城市道路

街区内城市道路主要分为城市主干路、城市次干路、城市支路和街坊路。核算集中建设区内道路网密度约 6.44 公里/平方公里（不含街坊路）。

1.城市主干路

城市主干路 6 条，其中东西向有 4 条（机场北街（顺平南辅线）、金仓街、天纬二街、顺于路），南北向有 2 条（领航路、金穗路）。

2.城市次干路

规划城市次干路 16 条，包括机场北线辅路、天柱东路、天柱路、蔚然街、

铁兴西街、竺园三街、竺园一街、天纬三街、天纬四街、金航西路、金航中路、保联三街、保汇二街、金岸西路、金岸中路、顺柳路。

3.城市支路

规划支路道路红线宽度宜为 15-30 米。在满足道路的技术标准的前提下，结合地块使用情况，可在下一步地块规划综合实施方案编制中进行适当优化。

4.街坊路及巡逻路

街坊路后续结合规划综合实施方案落实。

按照综合保税区围网要求，在围网内建设巡逻路。

5.道路标准断面规划

主干路采用双向 4~6 条机动车道型式；次干路采用双向 2~4 条机动车道型式；支路采用双向 1~2 条机动车道型式。道路设计时步行、自行车及绿化空间安排应满足相应规范要求。

6.交叉口

平面交叉口道路红线展宽与抹角按照《城市道路平面交叉口展宽和切角技术规程》执行，街坊路抹角按照《关于在控规编制和实施中增设街坊路的相关规定》执行。支路及街坊路与主干路相交按照右进右出组织交通。

机动车出入口尽可能设置在低等级道路上，并按照《道路交叉口规划规范》（GB 50467-2011）对出入口设置的要求，按规定远离城市道路交叉口，妥善处理机动车出入口与交叉口、渠化段、车站出入口等的关系。

第52条 轨道交通

规划范围内有现状轨道交通 M15 号线及规划 S15 线。街区范围外西侧有后

沙峪站和花梨坎站。

既有线路 M15 号线以实际征地落实轨道交通设施用地，线路区间按照外轨中心线两侧各 15 米作为用地控制保护范围，车站及附属设施的建筑外侧边界按 10 米用地控制，同时应满足运营及环评要求。

加强临近街区的后沙峪站、花梨坎站轨道站点与街区的交通联系，一是鼓励采用共享单车、班车等形式实现接驳，满足就业者的通勤需求，建议后沙峪站、花梨坎站周边设置充足的换乘空间用于停靠班车及共享单车；二是加强步行的便捷度，鼓励通过建设地下廊道等方式缩短通行时间；三是轨道站点周边地区加密路网，如在蔚然街北侧新增天柱东路（北段），加强与后沙峪站的联系。

第53条 综合保税区围网和卡口系统

以符合海关监管要求为前提，依托天竺综合保税区二期围网建设，进一步优化完善围网和卡口系统，推进综合保税区双向开放。规划依托新建二期围网，推动二期围网地区与保税三区围网融合；面向后沙峪街区增加行政卡口（金仓街），便于天竺综合保税区与城区产城融合发展；面向领航路增加货运卡口（铁兴西街），便于与机场货运联系；增加天竺综保区南北联络线，连接东西两片物理围网地区，保障保税车流畅通。为进一步推进产城融合发展，面向空港物流基地，远期在保税一区北部预留货运出口，并面向周边地区和公交站点增加人行通道的对接口，在海关监管政策允许的条件下，推进围网卡口系统的进一步优化。

第54条 常规公交

1.依托周边轨道交通直连中心城区和顺义其他城区

加强与后沙峪站和花梨坎站等轨道交通站点的公交联系，提升街区轨道交通的出行率。

2.保障公交专用道、公交场站等设施

规划在京密路（规划）辅路、顺平路（规划）辅路、领航路、机场北街（顺平南辅线）等设置公交专用道，积极引导公交线路向围网内延伸，便利就业人员通勤。

规划范围内设置公交首末站 2 处，配建充电桩、加气站等配套设施，逐步实现公交车辆新能源、清洁能源化。

第55条 停车设施

规划至 2035 年，规划范围内实行配建停车场为主、社会公共停车场为辅的供给方案，其中建筑配建与公共停车场分别提供 92%和 8%的停车位数量。为了满足保税物流货运需求，规划公共停车场 8 处及 1 处复合利用停车空间，主要结合货运卡口及主要货运道路配置；鼓励园区结合公园开发配建社会公共停车场。

路内停车位是近期缓解停车供需矛盾的过渡手段，随着出行方式的调整、配建及社会公共停车设施建设的完善，应逐步减少路内停车。

第56条 步行和自行车

积极推进园区内现状道路市政化改造，增设非机动车道和人行道，新建道路除快速路主路外，各级城市道路两侧均需设置连续的人行道及非机动车道，优先保障步行和自行车路权，规划道路红线内人行道、自行车道和绿色空间比重不应小于 50%。

第57条 加油加气站（充换电站）

按照“分散设置、靠近干路、远离交叉口、方便车辆进出”的布局原则，以 1-2 公里为服务半径，结合用地布局规划，取消现状中石油昆仑燃气加油站，保留 SY00-4302 街区两个加油加气站。

鼓励园区内新建公园、服务设施以及新建产业用地配建充换电设施，配建指标参照《电动汽车充电基础设施规划设计标准》（DB11/T 1455—2017）执行。

第58条 机动车出入口

本次规划范围内机动车出入口的规划设置应满足《城市综合交通体系规划标准》（GB/T51328-2018）、《城市道路交叉口规划规范》（GB 50647-2011）、《城市道路空间规划设计规范》（DB11/ 1116-2014）、《车库建筑设计规范》（JGJ 100-2015）、《北京地区建设工程规划设计通则》（市规发〔2003〕514 号）、《民用建筑设计通则》（GB50352-2005）等相关规范与标准，做到科学规划、合理设置，保障城市交通顺畅运行。

第59条 公路

根据总体规划、分区规划中的道路网规划，片区内的高速公路主要包括机场北线高速、京密路（规划）两条高速公路。

依据《公路法》和《公路安全保护条例》，优化用地布局并预留公路建筑控制区和规划控制区。机场北线高速及京密路建筑控制区的范围从公路用地外缘起向外的距离标准不少于 30 米；公路弯道内侧、互通立交以及平面交叉道口的建筑控制区范围根据安全视距等要求确定。

第三节 市政设施

第60条 供水规划

规划范围内供水规划以加强用水管控，因地制宜、衔接全区供水分区划分，充分利用现状、近远期相结合，考虑工程实施可行性为基本原则。到 2035 年，规划区公共供水占有率达到 100%，供水安全系数达到 1.3，供水水质达到国家卫生部和国家标准化管委颁布的《生活饮用水卫生标准》（GB5749-2022）。

根据《顺义区市政基础设施专项规划（2017 年～2035 年）》，规划区供水水源由顺义新城供水管网供给，现有自备井随规划实施逐步关停。

第61条 雨水排除与利用规划

街区雨水排除与利用规划坚持系统治理、突出重点、近远结合、控制利用的基本原则。以新理念、高标准、高质量建设现代化雨水排除体系，在雨污分流的排水体制下，保障排水防涝安全，提升水生态环境质量，推动街区规划建设，构建排水排涝安全、水面清新明亮的生态格局。本项目规划采用雨污分流的排水体制，城市主干路雨水管道规划设计重现期采用 5 年，城市次干路、城市支路、街坊路及巡逻路采用 3 年，下游雨水管道设计重现期不应低于上游雨水管道；规划主要雨水管道出口内顶高程基本不低于规划河道的 20 年一遇洪水位。根据地形地势情况，规划区排水方式为自排。排水出路为温榆河、一线沟、天竺新河及小中河。

规划区保证雨水管道覆土最小 0.8 米的规范要求。道路建设时应合理确定道路竖向，避免形成局部低洼点而产生积水内涝问题，整体道路竖向应尽量坡向河道。道路建设时应尽量避免形成下凹桥，如出现下凹桥，应对下凹桥客水区雨水分区域进行疏导或拦截，采取对客水区汇入点设置客水拦、截等工程措施尽量将客水拦截在桥区外围，避免超过雨水管道设计标准的客水进入桥区，造成积水风险。

规划完善区域雨水管网，沿街区范围内市政道路修建雨水管道或明渠。现状保留雨水管线应定期疏浚，有条件的情况下开展管网监测技术工作，保障管道排水能力。规划雨水管道路由及管径后期可结合市政规划方案综合或综合实施方案优化。

第62条 污水排除与处理规划

污水排除与处理规划以近期与远期相结合、点线面相结合、加强源头收集与强化溢流污染治理相结合为基本原则。建设完善的污水收集与处理系统，实现雨污分流的排水体制，污水处理率 99%。

根据分区规划，规划区属于顺义再生水厂的流域范围，规划确定本项目用地的污水排除出路为蔚然街、保汇二街现状及已设计污水管道。规划沿市政道路新建两条污水干线，下游接入蔚然街及保汇二街已设计污水管道。

第63条 再生水利用规划

再生水利用规划以充分考虑近远期结合、工程实施可行性、取水点布置合理性、再生水管道布置合理性为原则，统筹推进区域再生水循环利用，以资源节约为目标，充分利用再生水资源，建设完善的再生水利用系统，规划区再生水普及率达到 100%。

规划区再生水水源引自顺义新城再生水管网，主要由顺义新城生态调水管理中心和顺义再生水厂联网供水。规划沿机市政道路布置主干再生水管道与现状再生水管道形成一级枝状主干再生水管道和二级环状再生水管网。

第64条 供电规划

供电规划以满足电网负荷需求、满足电网安全可靠性和适度超前、近远期结合的基本原则，按照新型电力系统发展要求，不断强化电网韧性，建设“网架坚强、结构合理、运行灵活、安全可靠、经济高效”的智能电网。提高电网供电能力，打造可持续发展的区域电网构架，供电可靠率达到 99.999%。

SY00-2402、4302 街区内新建线路全部采用电缆敷设，不再新建架空线路，街区内既有架空线远期应随项目开发或道路工程同步进行入地改造，减少架空线路对城市风貌的影响。

落实“双碳”发展要求，街区内应积极利用屋顶和立面资源，发展分布式光伏系统，融合储能设施，打造区域智能微电网。根据新建建筑用途加强分类引导，新建居住建筑应依据北京市地方标准《居住建筑节能设计标准》设置太阳能光伏组件；强化建筑光伏一体化技术应用，在新建公共机构和厂房屋顶、幕墙应用光

光伏发电构件，实现光伏发电与周边建筑物色彩、景观效果协调统一。

第65条 供热规划

供热规划以绿色低碳、高效节能、安全可靠为基本原则，以双碳目标为引领，加快推进供热系统绿色低碳转型，构建绿色低碳安全高效供热系统。按照分区规划要求，到 2035 年规划区力争新能源和可再生能源供热比重达到 20%（不含机场用能），可再生能源供热比例达到 20%以上，规划区内新建建筑的新能源和可再生能源供热比重可达到 20.83%。

采用集中与分散相结合的方式供热，深入挖掘余热潜力，大力推广浅层地热、太阳能等可再生能源供热，因地制宜发展地源热泵系统。立足区域供热发展现状，综合考虑区域能源资源条件，用地规划等情况，将规划区划分为天利一厂集中供热区和首都机场北侧及生态复合片区分散供热区两大供热分区。规划顺平南辅线以南，领航路以西，京密路以东，天北路以北区域以天然气集中供热为主，充分利用天利一厂天然气供热能力，新建建筑优先采用地源热泵、中深层地热、空气源热泵等低碳高效热泵技术与天利一厂耦合供热；首都机场北侧区域及生态复合片区采用分散式供热，规划考虑以地块单元分别设置分布式能源站，优先利用地热能、空气能等新能源及可再生能源与电力或燃气等常规能源耦合供热。

第66条 燃气规划

燃气规划以安全供应、低碳高效、近远期相结合，分步实施为基本原则。落实《关于全面推进新能源供热高质量发展的实施意见》等文件要求，完善多元多向的城镇燃气输配系统，加快推进燃气场站设施建设，提高区域供气安全保障能力。构建“设施能力充足、管网系统完善、运行调度灵活”的天然气输配系统。到 2035 年，规划区天然气气化率达到 100%。

规划区主要由现状天龙次高压 A 调压站及现状空港 A 区次高压 A 调压站供

气，气源引自京密路现状天然气管道。规划沿区内主要市政道路等主要道路布置天然气管道，形成环枝结合的中压天然气管网。

第67条 信息基础设施规划

统筹电信网、互联网、广播电视网、物联网等网络，实现多网融合。建成覆盖完善、畅通便捷的 4G 网络，加快推进 5G 新技术应用，2025 年街区家庭宽带接入能力普遍达到 1Gbps；2035 年实现全光网络全覆盖，网络接入能力趋近 1Tbit/s。

规划区电信信源分别接自周边航程广场（移动）、空港 A 区（联通）、水木兰亭（电信）各运营商现状汇聚局，有线电视信源由周边现状南法信镇、后沙峪镇、安泰大街、天竺镇基站提供。

根据负荷需求，规划区 5G 室外宏基站按 300~350 米间隔设置，充分利用既有基站共址建设，新建基站站址优先结合公共建筑顶层空间设置，其次考虑与路灯杆等社会塔（杆）资源结合，最后考虑建设独立落地塔站。移动通信基站设置天线挂高时，须与控制性详细规划中的限高要求相协调，并满足机场相关部门的高度限制要求。规划沿市政道路完善通信管沟，根据实际情况确定管径。

第68条 环卫规划

践行绿色生活方式，推动生活垃圾源头减量和资源化利用，提升区域生态文明发展水平，努力打造“无废城市”。创新技术手段，强化垃圾分类，实现分类收集率 100%。生活垃圾资源化利用率达到 80%以上。加强行业监管，实现厨余垃圾和粪便规范化收运率达到 100%。环卫规划以坚持垃圾分类和减量、建设融合型环卫设施、近远期结合，适当预留发展空间、强化环卫设施信息化建设为基本原则。

规划采取“分类收集点-密闭式垃圾分类收集站（综合垃圾收集站）-垃圾转

运站”的生活垃圾收运模式，最终运至顺义区杨镇固废循环经济产业园处理。根据负荷需求，规划新建 2 座密闭式垃圾分类收集站，配置环卫车辆、停车场、洒水车供水器、环卫工人休息场所，可采用立体形式建设，涉及扫雪铲冰的环卫车辆停车场用地面积指标可适当提高。环境卫生车辆鼓励采用新能源车，并在环境卫生车辆停车场内设置相应能源供给设施。洒水车供水器宜设置在城市次干路和支路上，设置间距不宜大于 1500 米，环卫工人休息场所可结合公厕、垃圾收集站、垃圾转运站、环卫停车场等设施设置，建筑面积 20~150 平方米。规划区共需设置公厕 15 座，后续可结合项目实施、鼓励社会公厕开放等情况，统筹设置公厕。

第69条 综合管廊规划

结合分区规划及《顺义区综合管廊布局规划研究》，规划期内暂不安排干线及支线综合管廊建设。

街区开发建设过程中可结合实际情况因地制宜建设缆线型综合管廊或通信综合管沟。

第四节 海绵城市

第70条 海绵城市规划控制要求

落实市、区两级海绵城市专项规划的建设要求，结合规划范围现状及规划建设用地情况，确定规划范围内的综合年径流总量控制率为 81%，不同主导功能分区综合年径流总量控制率为 74%~85%，按照《城乡排水工程项目规范》(GB 55027-2022)和《城镇内涝防治技术规范》(GB 51222-2017)的相关要求，严格控制街区与各主导功能分区雨水外排入河量。

规划采用低影响开发理念进行建设。新建建筑与小区年径流总量控制率不低于 85%。庭院规划高程应高于周边道路最低点 0.3 米以上，地下空间出入口高程

应高于庭院地面高程 0.5 米以上，建筑正负零高程应高于庭院地面 0.3 米以上。硬化面积大于 10000m² 的项目，每千平方米硬化面积应配建调蓄容积不小于 50m³ 的雨水调蓄设施；面积大于 2000m²，不大于 10000m² 的项目，每千平方米硬化面积配建调蓄容积不小于 30m³。公共停车场、人行道、步行街等透水铺装率不小于 70%。

城市道路应充分利用道路红线内外绿地空间及道路空间设置海绵设施。新建道路年径流总量控制率不低于 72%。加强道路横坡、纵坡坡向管控，合理组织径流排放，充分绿地红线内外绿地滞留、净化初期雨水。人行道、自行车道等非机动车道及广场宜采用透水铺装。

公园绿地应综合考虑休闲游憩、景观生态、消纳雨水等功能，可采用雨水花园、植草沟、下沉式绿地、雨水塘以及雨水湿地等雨水滞蓄、调节设施滞留、净化及传输雨水径流。新建公共绿地年径流总量控制率不低于 90%，20 年一遇降雨不外排。有条件地区应组织外部涝水进入公园绿地进行调蓄。公园绿地具有消纳自身雨水的能力，客水应根据相关规范，由市政排水部门处理。

第五节 城市安全

第71条 韧性城市规划

落实《北京韧性城市规划纲要》的风险评估要求，结合北京市综合风险数据库识别高风险区域，对有重大安全隐患的场所逐一排查、整顿和清理。加强公共安全各领域和重点地区、重大活动城市安全风险管控，深化城市安全发展建设，增强抵御自然灾害、处置突发事件能力，提升城市快速响应恢复能力和应对不确定风险能力。

优化城市韧性空间。结合公共绿地、公园等开敞空间，建设就地避难、就近避难、步行避难等分级分类疏散通道和避灾场所，做好人防设施与城市基础设施“平灾结合”的利用。以城市干道网为主通道，建立安全、可靠、高效的疏散救

援通道系统。

预留安全生产空间。京密路天然气次高压管线及规划天竺综合保税区调压站周边设置隔离绿带，保障城市安全运行。

增强社会组织韧性。建立政府主导、部门合作、社会组织及公众有效参与的社会响应机制。建立从预防与应急准备、监测与预警、应急处置与救援、恢复与重建的全过程应急管理体系，构建多级联动的综合管理平台。

第72条 防疫设施规划

落实分区规划防疫单元划定要求，根据天竺综合保税区进出口贸易主导，且以就业人员为主、人员流动大的特征，合理划定防疫单元边界。各防疫单元内应整合社区卫生服务中心或社区卫生服务站的防疫力量，强化社区防疫功能。社区卫生服务中心应具备符合要求的物资、交通、市政、社区防疫等相关设施，并建立发热筛查哨点。根据防疫期间临时需求，可依托杨二营公园搭建临时防疫设施。

第73条 防洪规划

充分发挥河道在自然生态环境中的纽带作用，改善水生态环境。以高标准建设城市防洪防涝体系，保障人民生命财产安全，确保城市安全运行。

根据分区规划以及《防洪标准》（GB 50201-2014），顺义新城防洪标准整体达到 100 年一遇，街区所在的温榆河防洪防涝分区防洪河道治理标准采用 50 年一遇。

为解决规划区雨水排除出路问题，规划对一线沟进行治理，并开挖天竺新河。河道管理范围为河道蓝线向外拓展 5 米，保护范围与河道绿线范围一致。

第74条 消防设施规划

加强消防设施和消防力量建设，提高消防应急救援能力，建立城乡一体高效

的消防安全保障体系。统筹考虑 SY00-2402 等街区规划消防应急需求，合理安排消防设施布局，规划新建二级普通消防救援站 1 处。

加强消防供水设施建设，按照相关标准配置市政消火栓，消防供水管道成环状连接，间距不大于 120 米，保护半径不大于 150 米，其平时运行工作压力不应小于 0.14MPa,火灾时水力最不利消火栓的出流量不应小于 15L/s，且供水压力从地面算起不应小于 0.10MPa。按照相关标准建设消防车通道，保持消防车通道畅通。街道社区、社会单位建设微型消防站等自防自救力量，与周边消防站区域协同联动，提高消防站 5 分钟响应覆盖率。强化火灾风险管控，整治消防安全隐患，提高火灾防范能力。

第75条 公安派出所设施规划

落实总体规划、分区规划及《北京市公安派出所设施专项规划（2020 年-2035 年）》要求，本次规划范围由首都机场派出所、空港派出所、南法信派出所、张镇派出所、天竺派出所、后沙峪派出所等 6 个派出所管辖，辖区可以完全覆盖规划区，暂不安排新建公安派出所。

第76条 应急避难场所

落实总体规划、分区规划及《北京市地震应急避难场所规划（2022 年-2035 年）》要求，紧急避难场所每处用地面积不小于 2000 平方米。SY00-2402、4302 街区规划避难场所主要利用城市公园、绿地等开敞空间进行设置，规划紧急避难场所 4 处，避难场所应设置明显的指示标识，配套相应的基础设施。

第77条 人民防空建设

围绕首都安全大局需要，坚持人防规划与城市规划相结合、人防设施与城市基础设施相结合、战时防护与平时使用功能相结合、坚持城市人员防护与重要经济目标防护并重，确保城市战时安全运行，实现军民兼用。

到 2035 年，人员防护、目标防护、专业力量、组织指挥、支撑保障体系相互完善，全面形成与打赢信息化战争相适应的人民防空五大体系，构筑功能齐全的人防工程体系。

功能布局上，同步配套建设人民防空工程以人员掩蔽工程为主。结合 SY00-2402 街区新增仓储物流公共建筑，规划建设防空专业队装备（车辆）掩蔽工程和队员掩蔽工程各 1 处；结合 SY00-4302 街区新增公共服务建筑，规划建设防空专业队队员掩蔽工程 1 处；且集中建设区内每个主导功能分区规划建设防空专业队队员掩蔽工程不少于 1 处。后续需根据上位规划进一步细化完善本规划。

引导策略上，人员掩蔽工程的空间布局应满足人员在工作场所的快速掩蔽需求，人员掩蔽工程的出入口与所保障的人员生活、工作区距离不宜大于 200 米。相邻人民防空工程之间、人民防空工程与城市其他地下工程之间应相互连通。鼓励人民防空工程在轨道交通站点周边适度集中建设，互连互通。

第六节 定线与竖向

第78条 道路定线方案

根据分区规划及实施情况，综合考虑相关限制性因素，注重规划道路可实施性，对规划范围内次干路及其以上等级道路编制了定线方案，其中涉及城市主干路 6 条、城市次干路 18 条，共计 24 条道路。

第79条 竖向规划

对规划范围道路高程进行合理控制，基于现状地形地势，统筹规划范围与机场竖向关系，形成有利于交通和排水的高程竖向，满足区域防洪排涝标准要求，符合道路设计规范，满足道路与周边建设用地的高程衔接需要。

规划依据实测地形图及规划用地路网，规划范围地势呈现北高南低的特点。规划充分与机场及周边地块竖向衔接，保留机场北街（顺平南辅线）、京密路、

天柱路、金航中路等现状路竖向高程，顺应地势控制未建的领航路、金仓街、顺柳路等道路交叉口高程，并统筹协调其与交通、现状雨污水管网的空间位置关系，保证规划范围各专项的系统连接性。

在具体实施阶段，如有必要对竖向高程进行调整，可结合地块场地建设条件，合理论证，优化竖向与排水。

第七节 地下空间

第80条 分类引导，合理利用地下空间

根据用地属性和开发时序，确定适宜的地下空间发展地区。将本街区地下空间划分为禁止建设地区、限制建设地区和重点建设地区。

禁止建设地区包括回民营清真寺、杨二营公园以及一线沟等河流水面。回民营清真寺旧址不得进行除文物保护之外的地下空间开发利用。杨二营公园内河流水面、一线沟、天竺新河、七干渠、十三支干渠及水域周边公园绿地除必要的市政交通类基础设施建设外，原则上不得进行地下空间开发利用。

除地下空间禁止建设区外的其他公共绿地为限制建设地区。新增公共绿地在不影响生态和绿地率指标要求的情况下，原则上可结合实际需求建设地下交通市政、防灾安全设施，相关建设方案需征询园林主管部门的意见。现状公共绿地为避免对现状植被及生态环境的影响，不得进行地下空间开发利用。

重点建设地区为天竺综合保税区保税商务服务片区（铁兴西街以北部分）用地，主要包括商务主导区、混合功能主导区和生产主导区。重点建设区域鼓励地下综合开发，增设地下公共人行道，减少地面步行交通，重点构建集公共空间、商业服务、地下停车、人防及地下步行通道于一体的综合体。

第八节 城乡统筹

第81条 加快人口和用地城镇化进程，实现全面城镇化发展

按照机场西侧四村棚改实施方案推进四村人口集中搬迁安置，实现四村人口城镇化。逐步完善街区范围外铁匠营新村基础服务设施，推动生活生产方式城镇化；加强城乡集体产业用地统筹，疏解村集体产业，承接城市配套服务功能，支撑天竺综合保税区发展；积极腾退复绿京密路等道路绿化带内的集体建筑和用地，实现减量发展；推动生态农林用地、耕地和永久基本农田土地综合整治，保障耕地保护空间总量不减少、质量不降低，实现生态用地景观化改造，承载城市休闲游憩功能。

第82条 统筹耕地占补平衡

根据《关于以“三调”成果为基础做好建设用地审查报批地类认定的通知》（自然资办函〔2022〕411号），选取现状建设用地进行土地复垦，满足耕地占补平衡要求。确保全区耕地保护空间满足指标要求，做到耕地保护空间总量不减少、质量不降低。

第九节 区域评估

第83条 交通影响评价

通过开展交通影响评价，对规划范围进行区域交通评估，依据《北京市区域交通评估实施细则（试行）》、《控规编制和区域交通评估相关技术要求（试行）》、《区域交通评估报告编制要求（试行）》等规范，规划区域土地使用与交通协调性较为适宜，规划区域道路网系统合理，路网密度适中，交通设施配置较为合理。在加快实施区域对外通道及轨道交通设施、完善区域内道路网系统和交通场站设施、合理组织内外部交通、保障公共交通服务水平、满足停车需求的前提下，综合分析当前规划交通设施条件可以支撑项目用地开发建设。街区后续建设应严格按照控规方案实施，部分交通设施供给方案在交通影响评价或设计方案阶段需进一步优化和完善。

第84条 水资源评价

通过开展区域水影响评价，以街区为单元，分析人口、土地利用、建筑规模等指标与区域水资源、水环境、水生态、水安全、水土保持等方面相关要求的互相匹配程度，明确并落实河湖水域、供排水设施等空间位置和指标，并综合考虑节水型社会、海绵城市、水土保持等设施要求。街区供排水方案和设施规划合理可行，街区内无蓄滞洪区，规划后基本无积水点，规划采用雨污分流的排水体制，河道防洪排涝标准基本能满足区域防洪排涝要求。街区后续建设应满足涉水指标要求，保障各类供排水设施有序建成，用水达到节水管控指标。

第85条 环境影响评价

通过采用资料收集、实地勘察、现状监测、影响分析等方式对规划范围进行区域环境影响评价。规划街区不涉及生态保护红线，规划布局相对合理，各污染源位置布局满足管控距离要求。在规划市政基础设施先行建设且有效运行前提下，各类污染物排放能够得到较好控制，可以实现街区发展与环境保护的共赢。

第十节 地名规划

第86条 挖掘地方文化脉络，形成延续本土记忆的地名规划体系

根据《地名管理条例》（国务院令第753号），严格执行北京市《地名规划编制标准》，按照“尊重历史、实用易记、层次分明、体现规划、适度创新”的原则，本次规划重点对规划范围内的城市道路、公园绿地、河流水系等地理实体进行命名，构建规范有序的地名体系。

1. 地名资源分析

天竺综合保税区的地名来源于天竺镇，天竺镇历史悠久，辽代时皇帝曾来此纳凉，因此有天柱之说，清代依其谐音改称天竺。建国后，1956年8月设立天竺

乡，1990 年 2 月后撤乡设镇。街区内历史上形成的村落地名较多，如杨二营村，成村于宋朝；铁匠营村于明代建村；二十里堡元代成村，村名内正庄，因明初于此置急递铺，又因距顺义县二十里，故清代更今名；回民营村相传元代建村，为回民聚居之处，建有回民营清真寺，现已停用。枯柳树村明代建村。

天竺综合保税区邻近首都国际机场，区位独特，依托保税功能和政策优势，现已形成了机场北街（顺平南辅线）、金穗路、保税一街、保联一街等丰富的现状地名资源，具有鲜明的地域特色。片区内现状河道包括一线沟、十三支干渠、七干渠等。现状郊野公园以命名为花博会主题公园。

2. 地名文化遗产保护

规划范围内，地名类型主要有村落、道路、河流等地名，村落地名具有河流文化和农耕文化特征。本次规划尊重地域历史文化特色，充分利用历史地名，选取具有代表性和重要历史文化价值的地名 4 处，分别为回民营清真寺（旧址）、杨二营、铁匠营、二十里堡，确定历史地名保护名录。在地名原点设置地名保护标志及简要说明牌，并利用网络、传播媒体、讲座等形式进行地名文化遗产保护宣传。

第87条 地名规划方案

规划区域分为 2 个街区，此次划分为 1 个地名命名片区。因片区位于天竺街道北边，又是天竺综保区所在地，因此以天竺命名。SY00-2402 街区与 SY00-4302 街区合并命名为天竺北片区。

规划范围内已命名的道路有机场北线高速、顺平路等 31 条道路，均予以保留使用。本次规划道路命名充分利用存量地名，保持区域文脉的延续性，创新地名符合规划功能和区域文脉特征，确保新老地名的稳定衔接。通名原则上东西向为街，南北向为路，规划新命名道路 16 条，其中主干路 2 条，新增次干路 5 条，支路 9 条。

规划范围内保留花博会主题公园名称，新命名规划公园 2 处，分别为枯柳树公园和杨二营公园；保留一线沟、七干渠、十三支干渠等现状河流水系名称。

第十一节 无障碍设施

第88条 关注特殊群体，落实全周期无障碍设施的建设要求

无障碍设计应符合《北京市无障碍设计导则》的相关要求，无障碍设施建设应符合安全、可达、可用、便利的基本条件，保障残疾人、老年人、儿童及其他行动不便者能够自主、安全、方便地通行和活动。建设项目的无障碍设施原则上必须与主体工程同时设计、同时施工、同时交付使用。

街道空间设计要求设置坡道、缘石坡道、盲道；公共场所及建筑要求设置无障碍标志、无障碍垂直电梯、升降台等升降装置以及无障碍厕所、厕位；有安全需要的位置要求设置警示信号、提示音响、指示装置；公共场馆要求设置低位装置、专用停车位、专用观众席、安全扶手。无障碍市政交通设施包括无障碍公交车、公交首末站、停车位等，应具备坡道、扶手、轮椅升降平台等设施，提供方便安全的乘坐条件。除此之外鼓励针对残疾人、老年人及其他行动不便者使用设置专用设施，同时健全儿童优先发展机制，建议在公共资源配置中融入儿童友好城市建设理念，满足儿童服务和活动需求。

第十二节 智慧城市

第89条 超前布局信息基础设施，构建数据应用闭环

适度超前布局建设 5G 等新型基础设施，夯实数字经济发展和智慧城市建设底座，同时在建设过程中加强资源节约和功能复用。规划建设大容量、高带宽、高可靠的光纤网络和全覆盖的无线宽带网络，重点完善公共光纤通道、业务专网、5G 基站、WiFi 设施 4 类网络基础设施。新建办公和公共建筑内的地下通信管道、

配线管网、电信间、设备间等通信设施必须与建筑同步建设、同步验收。

对接北京首都国际机场，汇聚本地数据，构建智慧城市平台及相关应用创新，推动智慧物流、智慧管理、智慧服务等向天竺综合保税区延伸。结合街区服务中心设置 1 处数据中心，完善汇聚节点，实现数据传输、数据存储、数据处理、数据交换、物联网数据管理、多源城市数据管理等功能。数据中心建设应符合《数据中心设计规范》（GB50174-2017）。

规划建设天竺综合保税区智慧城市 CIM 基础平台，构建园区治理数字中枢，融入首都国际机场智慧机场体系。完善协同管理、部件调度、数据处理、公众参与、设施巡查等系统，提供城市总体运行状态监测、规划评估与体检、辅助规划决策等服务。

第90条 智慧城市引领基础设施建设，丰富智慧应用场景

以智慧城市引领市政、交通、生态、管理、服务等五个领域的城市基础设施建设，各项设施建设必选项为实现本街区智慧化城市治理、公共服务、经济创新的必要条件，可选项为鼓励根据具体需求设置的设施。并为未来技术与设施扩建预留空间。

第91条 强化建设创新基础设施，保障智慧城市实施

支持不同主体开展数据挖掘与创新应用，以智慧城市 CIM 基础平台为底分期逐步接入智慧管理、智慧市政、智慧生态、智慧交通、智慧服务等多领域的业务系统模块，对接市级、区级相关系统与平台，实现现代化城市治理和公共服务水平的提升。

以智慧城市 CIM 平台为基础，拓展应用实现综合保税区人员、车辆进出及保税物流等实时监控管理，为远期开放综合保税区围网可行性，提供平台基础并积累管理经验；结合综合保税区临近机场区位及人员流动大等特点，以 CIM 平

台构建智能防疫应用，并依托防疫单元内的社区卫生服务中心和社区卫生服务站，实现线上线下双重防疫管理。搭建企业服务平台和招商管理平台，通过智能楼宇等为企业提供智能化办公环境。

第六章 规划实施

第一节 实施策略

第92条 减量落实

严格落实分区规划城乡建设用地减量发展目标和建筑规模管控要求，坚持集约发展，逐步推进城乡建设用地减量提质。规划范围内重点实施集体建设用地腾退和存量低效用地更新改造，实现产业类集体建设用地减量。

第93条 集体土地盘活利用

以未纳入《天竺综保区围网建设项目(顺义区机场西侧四村)实施方案》的集体用地作为主要对象，加快推进集体土地盘活利用。综合保税区围网范围外允许村集体土地挖潜利用，推进集体经营性用地再开发，鼓励通过建设集体租赁性住房，缓解天竺综合保税区职工住房压力。棚改范围内的集体建设用地按照棚改实施方案推进后续征地和城镇化发展。

第94条 土地整治

推进京密路绿化带内和开发边界外集体物业腾退，加强规划林田空间综合整治，将平原造林和枯柳树公园建设相结合，提升土地整治和生态修复工程的景观设计水平，满足市民休闲游憩需求，并建设成为机场周边大地景观环境节点。

第95条 城市更新

积极推动园区内部企业利用自有土地更新改造，并按照北京市城市更新相关要求给予政策和建筑量支持。

积极推动闲置建筑较多的企业在满足海关监管要求的前提下，加大产业导入

力度，盘活存量建筑。

第96条 职住优化

满足产业人群住房需求，利用集体经营性用地配建公寓型和宿舍型保障性租赁住房，用于满足本区域就业人口过渡性居住问题。加强与后沙峪组团和南法信组团的城市交通联系，共享高品质的居住空间和城市配套。加强轨道 M15 号线为引领的公共交通建设，提高快捷通勤能力，缩短通勤时间，促进职住平衡，提高承载能力。

第五节 实施保障机制

第97条 建立综合指标体系

全面加强街区控规与总体规划、分区规划的有效衔接，构建街区控规综合指标体系及落实机制，按照实施任务清单，在下一阶段结合规划综合实施方案落实各项指标。

明确指标控制与空间落实需求，指导规划编制和审查，将指标与空间要素纳入土地出让及划拨文件，加强土地供前管理；同时，落实部门责任，建立土地全生命周期管理制度，对受让人的合同履行情况进行要素评定，依法实施监管。

第98条 建立体检评估机制

加强规划过程性管理，对规划实施情况进行实时监督、定期检查、常态化评估。结合体检评估结果，对街区规划实施情况进行科学判定。采取完善规划实施机制、优化调整近期建设计划和年度实施计划等方式，确保规划确定的各项内容得到有序落实，并及时对规划实施工作进行反馈和修正，提高规划实施的科学性和时效性。

第99条 产业空间管控建议

为了保障街区内土地高效率利用，规划落实《北京市人民政府关于加快科技创新构建高精尖经济结构用地政策的意见(试行)》（京政发[2017]39号）、《关于进一步完善已建成研发、工业项目转让管理有关问题的通知》（京建发[2019]216号）和《顺义区已建成工业、软件和信息技术服务业、科研项目转让事项办理工作规定（试行）》（顺政办发〔2020〕6号）等政策要求，提出以下保障建议。

1.明确准入条件，加强产业用地保障

制定入园企业的准入条件，明确产业类型、投资强度、产出效率(含地均产出)、创新能力、节能环保等要求，作为土地供应的前置条件。

坚持规划确定用途、产业方向确定供应条件、市场确定供应价格、用地主体一视同仁的原则，依法供应天竺综合保税区内产业用地，实现职住平衡、产城融合。已经明确出让用途的产业用地不得随意调整用地性质和功能。

2.推行项目承诺制，明确奖励和退出机制，提高产业用地利用效率

推行入园企业投资项目承诺制。签订供地合同前，管委会组织入园企业按照准入条件作出书面承诺、与入园企业签订履约监管协议书。履约监管协议书包括约定退出条款，明确入园企业运营后未达到准入条件的监管处理措施，以及企业自身原因无法开发建设或运营的退出方式。对地上可继续使用的建筑物，按重置价格结合成新程度评估确定补偿价格等；对以租赁方式使用建设用地，提前收回承租土地，对地上可继续使用的建筑物，按重置价格结合成新程度评估确定补偿价格等。

3.强化监督管理，保证产业用地、用房的用途

强化用途监管，坚持产业用地用于高精尖项目。未经批准，企业不得改变土地用途。对擅自改变土地用途、变相进行房地产开发等的企业，由管委会组织相关部门按照相关法律法规和履约监管协议书进行处置。对涉嫌构成闲置土地的产业项目，按照国家关于闲置土地处置的相关规定执行。

第100条 实施保障机制建议

1.健全规划实施保障体系

坚持多规合一，加强控规与各类专项规划的深度融合、一体输出。搭建多部门信息共享的规划实施平台，促进各部门在公共财政投入、土地供应、重大项目推进与规划空间布局和规划实施时序上的相互协调，统筹确定重点任务年度安排和行动计划。

2.建立街区层面实施统筹机制

加强街区层面规划用地资源与长远发展任务的统筹，积极引导政府和市场投资，强化民生保障设施的投资力度和时序优先性，逐步细化规划实施路径，保障规划的可实施性。

按照先近期、后远期的原则，统筹建筑规模投放时序，变一次性指标分解为动态弹性调配，结合项目落地需求逐步释放。

3.构建现代化城市治理体系

加强党建引领，创新基层管理体制机制，规范城市网格化工作体系，建立扁平化的城市管理体系。保证公众参与城市治理的渠道畅通性，探索参与型社区协商模式，增强企业及就业人员的归属感和责任感，调动企业履行社会责任、参与社会治理的积极性，形成多元共治、良性互动的社会治理格局。

第六节 规划适应性规定

第101条 关于规模总量的适应性规定

强化规模总量等核心指标管控，确保各项刚性要求有效落实。在编制范围内街区之间统筹常住人口规模、城乡建设用地规模和城乡建筑规模总量，建筑规模总量必要时允许在编制范围内街区之间“借量使用”。

第102条 关于三大设施的适应性规定

- 1.三大设施是保障城市安全、服务民生福祉、加强城市治理的基本构成要素，是控规的重要规划内容。
- 2.作为城市公共资源，三大设施应根据街区服务人口、建设规模和专项标准进行核算。三大设施用地、绿地广场与城市水域用地在街区范围内实行下限管理，并严守三大设施建筑规模底线。若专项标准发生变化，可依据标准增加规模。
- 3.三大设施的实施深化应符合专项规划、专业规范等要求，规划图示各类设施布局与规模、道路及基础设施廊道局部线位、河道及蓄洪（涝）区布局线位，随综合实施方案深化细化。其中，街道或街区级设施在街区总建设规模、服务人口不变的前提下，在满足相关服务距离要求、街乡管理需求并优先或同步实施的基础上，可在街区范围内改变其位置及形状。社区级设施在主导功能分区总建设规模、服务人口不变的前提下，在满足相关服务距离要求、社区管理需求并优先或同步实施的基础上，可在主导功能分区范围内改变其位置及形状。
- 4.鼓励三大设施综合设置，在三大设施建筑规模总量保持不变的前提下，符合综合设置原则的设施，可由独立用地设置优化为综合设置。集约节约出的设施用地纳入城市公共资源库统筹管理，保证街区内三大设施和绿地广场与城市水域的总用地规模不减少。
- 5.具有邻避效应的设施若改变位置、形状，应根据情况征求所在地段相关利

益关系人意见，并保障优先实施。

第103条 关于街区内公共空间的适应性规定

- 1.公园绿地和广场在保障系统性、连续性的前提下，原则上可在管控分区内改变位置、形状。
- 2.街区内规划支路、街坊路可视情况进行线位优化。

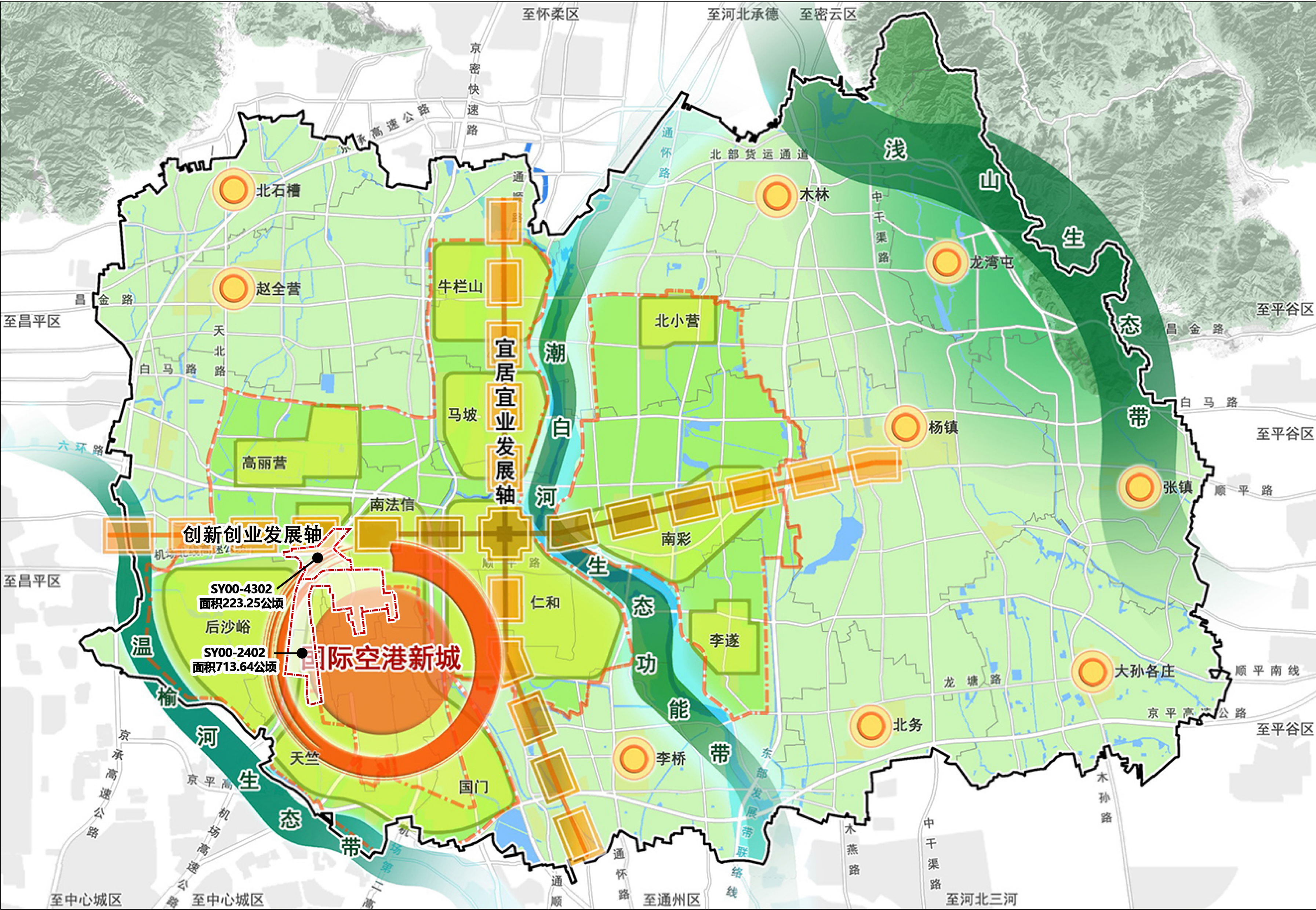
《北京顺义区首都机场临空经济示范区（天竺综合保税区）SY00-2402 等街区控制性详细规划
（街区层面）（2021 年—2035 年）》

第二部分 图纸

图 纸

- (1) 区位图
- (2) 街区及主导功能分区划定图
- (3) 空间结构规划图
- (4) 整体景观格局规划图
- (5) 重点地区布局规划图
- (6) 历史文化资源分布图
- (7) 河湖水系规划图
- (8) 蓝绿系统规划图
- (9) 特色风貌分区规划图
- (10) 道路系统与交通设施布局规划图
- (11) 海绵城市规划图

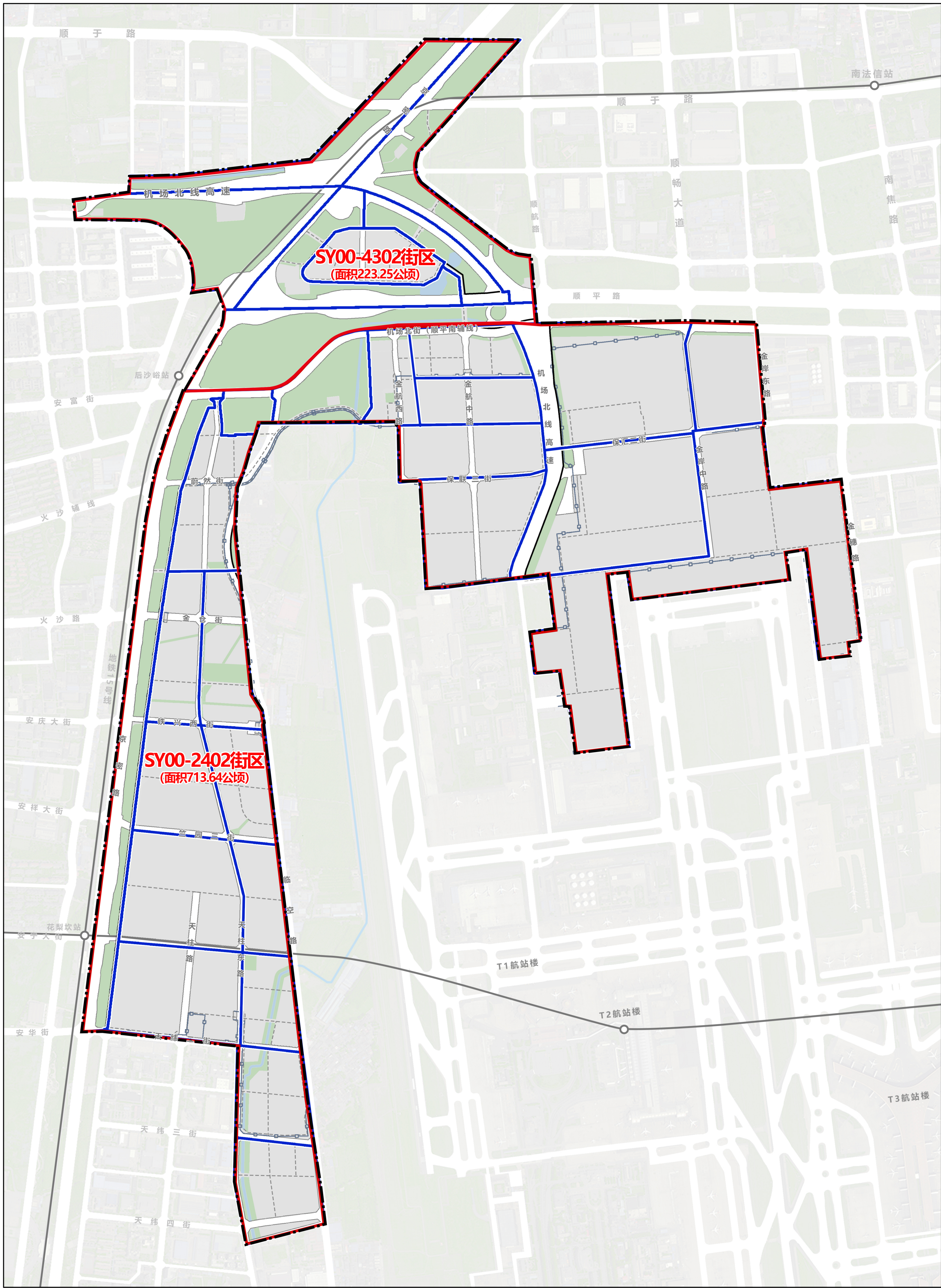
北京顺义区首都机场临空经济示范区（天竺综合保税区）SY00-2402等街区控制性详细规划（街区层面）（2021年-2035年）



01 区位图

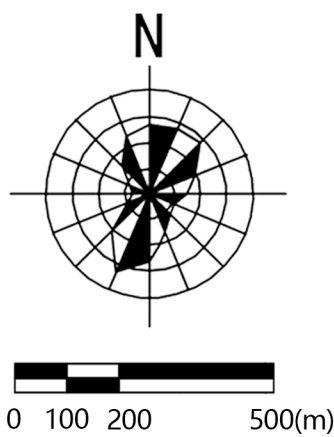
北京顺义区首都机场临空经济示范区（天竺综合保税区）
SY00-2402等街区控制性详细规划（街区层面）（2021年-2035年）

02 街区及主导功能分区
划定图



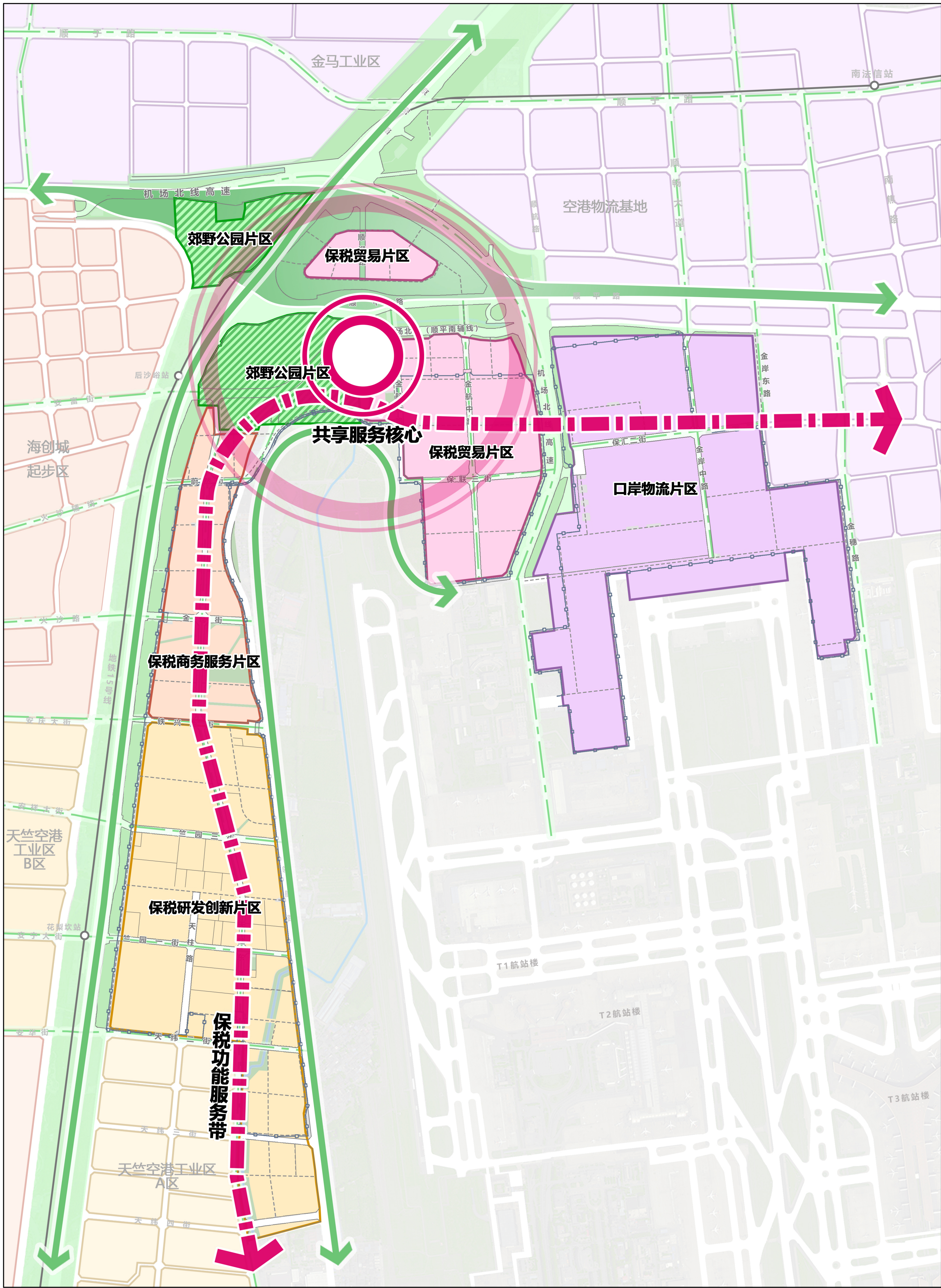
图例

- | | | | | | |
|--|------------|--|-------|--|------|
| | 规划范围 | | 水域 | | 用地边界 |
| | 规划街区边界 | | 绿地 | | 围网范围 |
| | 规划主导功能分区边界 | | 轨道交通线 | | |
| | 城镇开发边界 | | 轨道站点 | | |
| | 街区编号 | | 规划用地 | | |



北京顺义区首都机场临空经济示范区（天竺综合保税区）
SY00-2402等街区控制性详细规划（街区层面）（2021年-2035年）

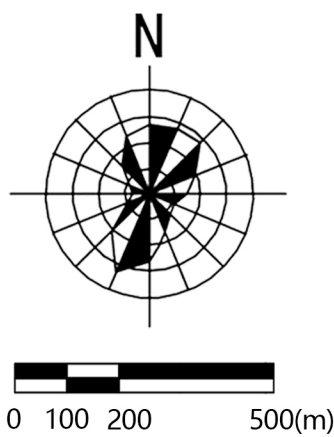
03 空间结构规划图



图

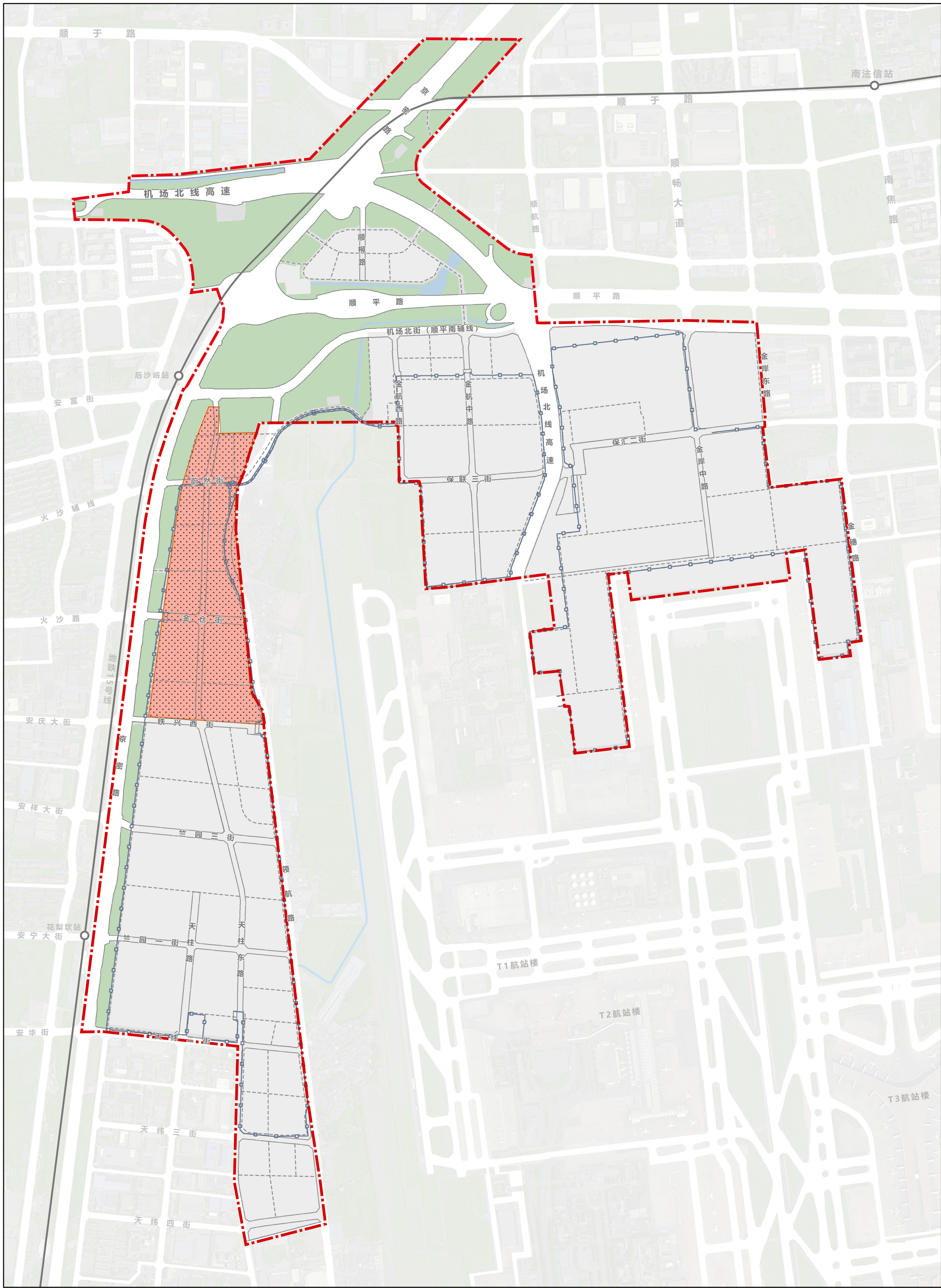
例

- | | | | |
|--|-------------|--|-------|
| | 共享服务核心 | | 轨道交通线 |
| | 保税功能服务带 | | 轨道交通站 |
| | 功能片区 | | |
| | 一级城市休闲与交通廊道 | | |
| | 二级城市休闲与交通廊道 | | |



北京顺义区首都机场临空经济示范区（天竺综合保税区）
SY00-2402等街区控制性详细规划（街区层面）（2021年-2035年）

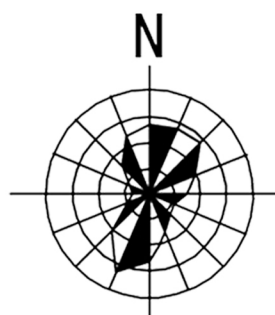
05 重点地区布局规划图



图

例

- | | | | | | |
|--|---------|--|-------|--|------|
| | 三级重点功能区 | | 轨道交通线 | | 规划范围 |
| | 重点功能区 | | 轨道站点 | | |
| | 一般地区 | | 规划用地 | | |
| | 水域 | | 道路红线 | | |
| | 绿地 | | 围网范围 | | |



0 100 200 500(m)

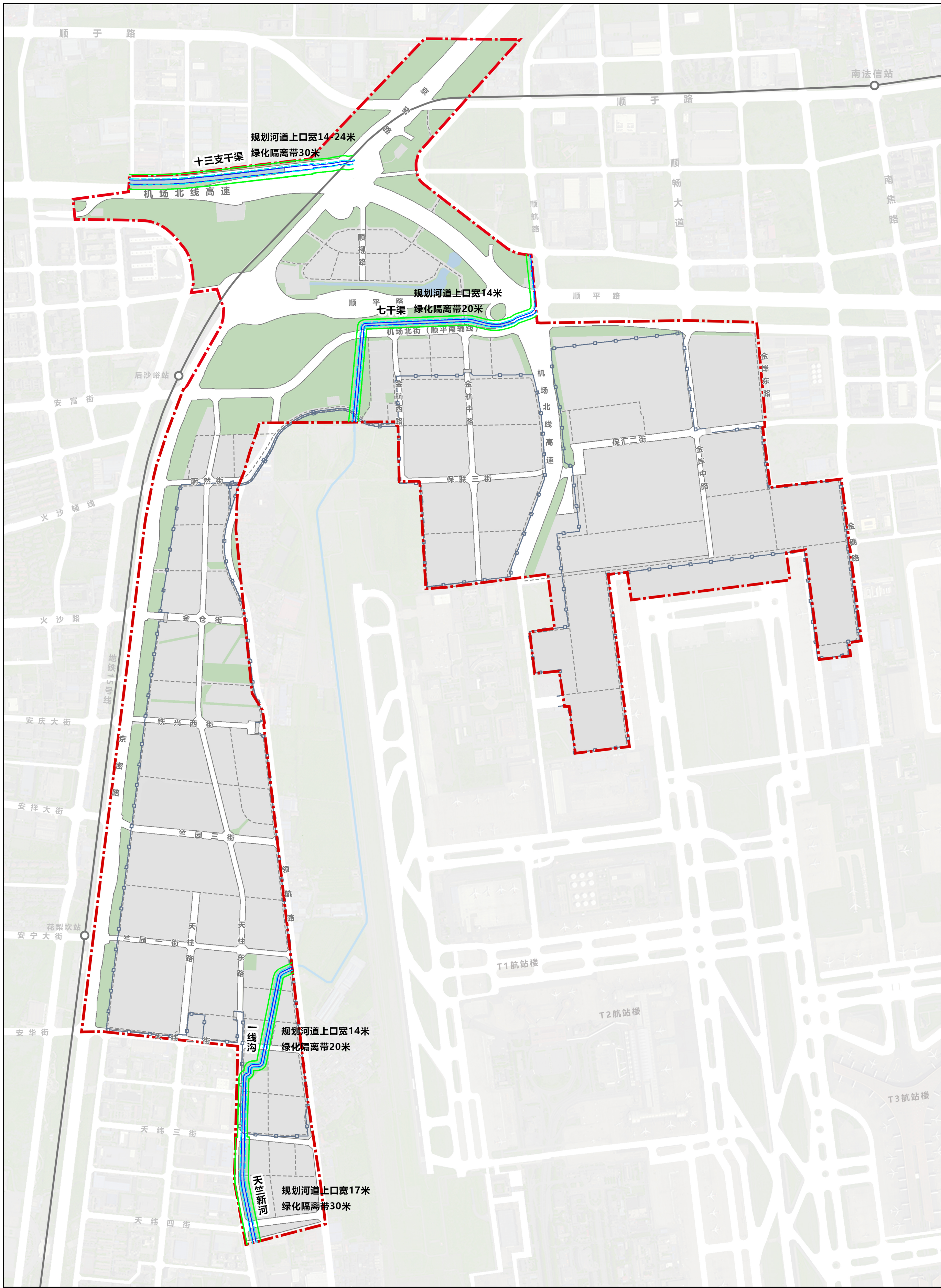
06 历史文化资源分布图



-

北京顺义区首都机场临空经济示范区（天竺综合保税区）
SY00-2402等街区控制性详细规划（街区层面）（2021年-2035年）

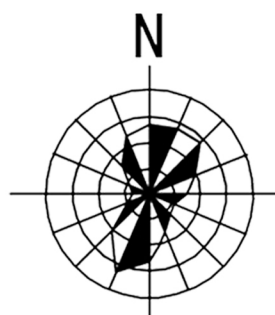
07 河湖水系规划图



图

例

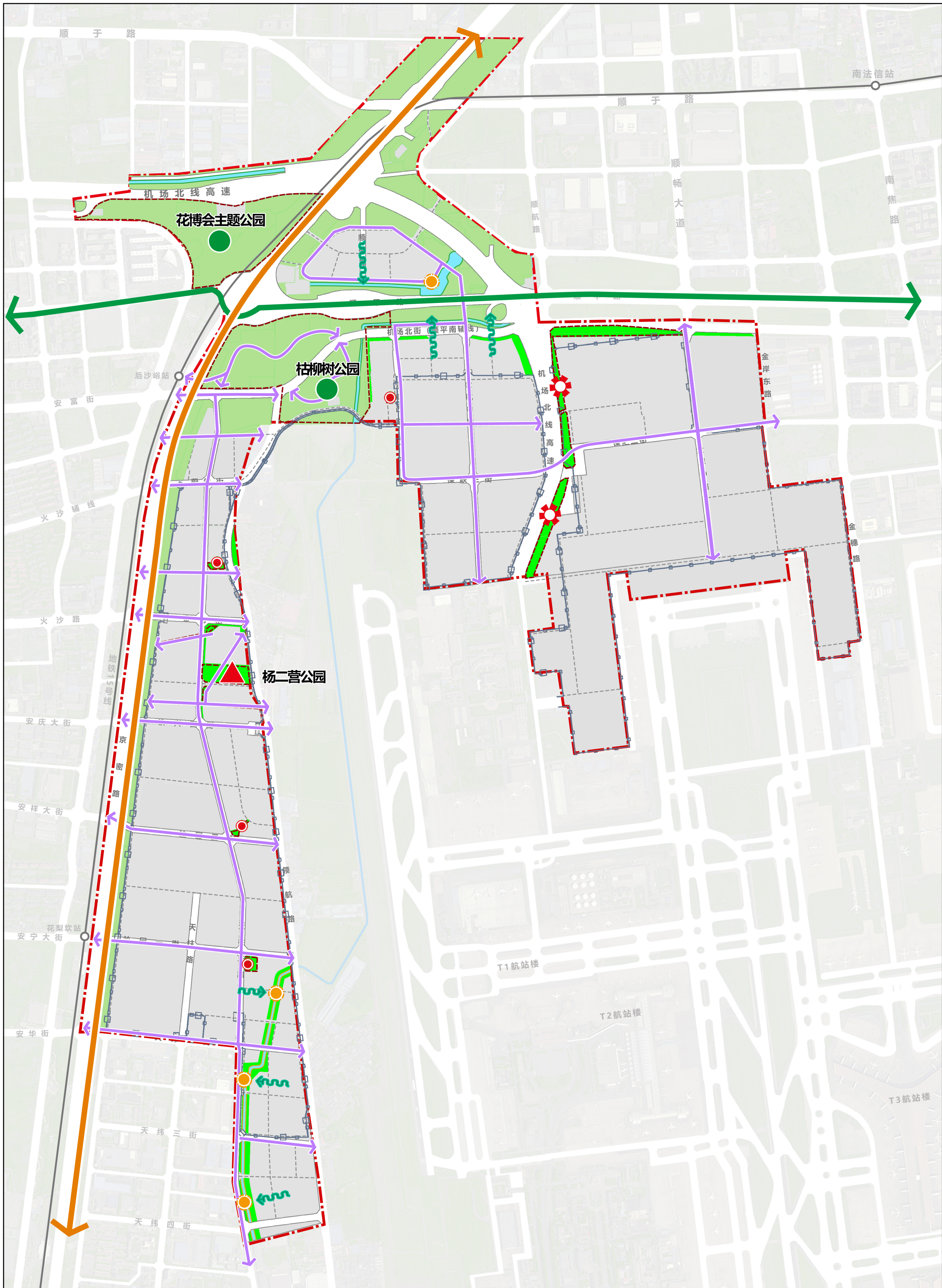
- | | | | |
|--|----------------|--|------|
| | 规划河道上口线 | | 轨道站点 |
| | 规划河道管理范围 | | 规划用地 |
| | 规划河道绿化隔离带和保护范围 | | 道路红线 |
| | 湖泊水面 | | 围网范围 |
| | 绿地 | | 规划范围 |
| | 轨道交通线 | | |



0 100 200 500(m)

北京顺义区首都机场临空经济示范区（天竺综合保税区）
SY00-2402等街区控制性详细规划（街区层面）（2021年-2035年）

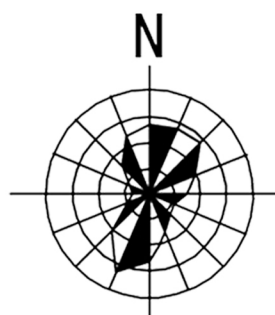
08 蓝绿系统规划图



图

例

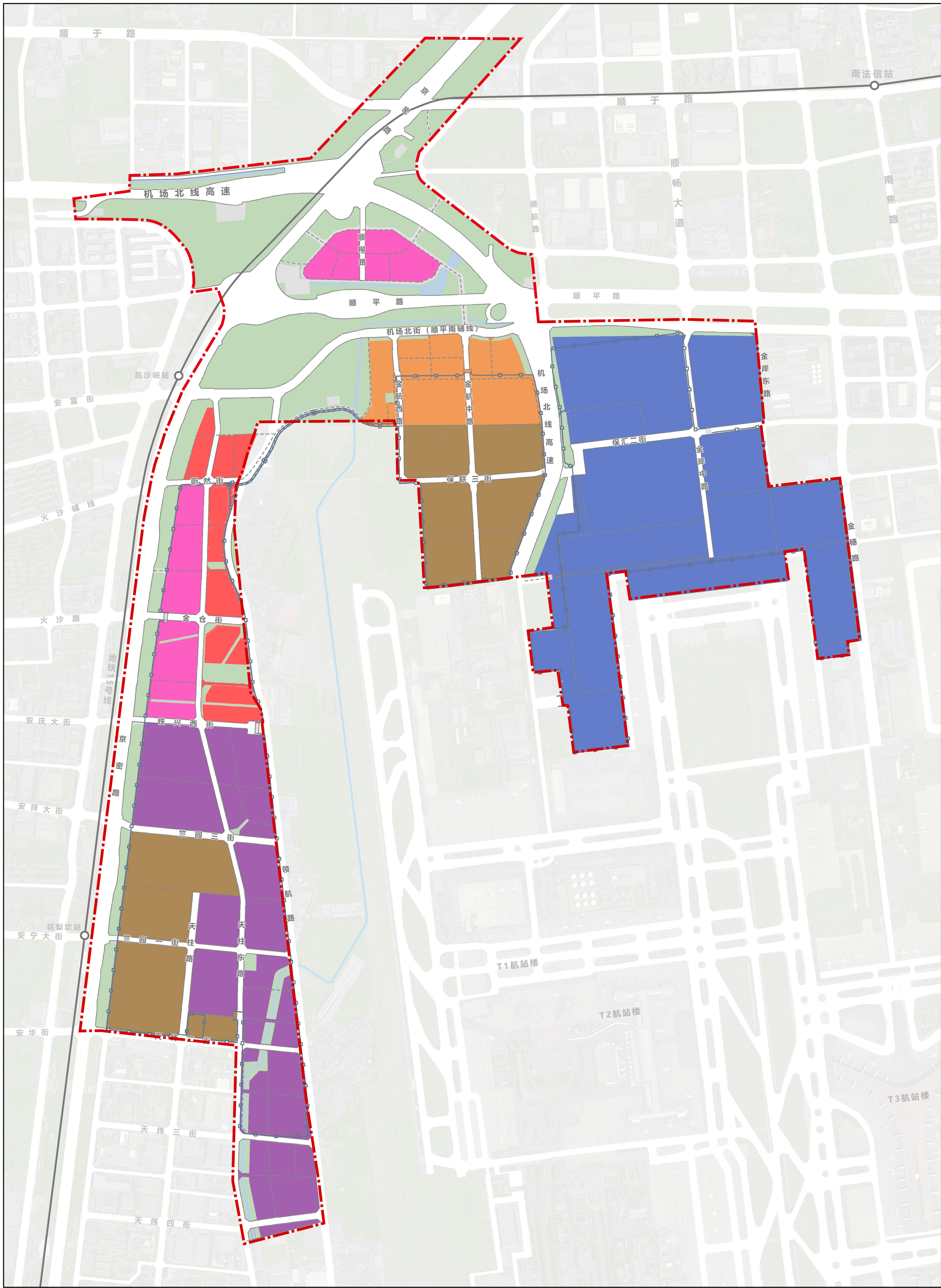
- | | | | | | | | | | |
|--|--------|--|---------|--|----------|--|-------|--|------|
| | 城市专类公园 | | 区级绿道 | | 看河廊道 | | 轨道交通线 | | 规划范围 |
| | 社区公园 | | 社区级绿道 | | 公园绿地 | | 轨道站点 | | |
| | 游园 | | 自然亲水型岸线 | | 其他生态景观绿地 | | 规划用地 | | |
| | 郊野公园 | | 人工退台型岸线 | | 公园边界 | | 用地边界 | | |
| | 市级绿道 | | 滨水开放节点 | | 水域 | | 围网范围 | | |



0 100 200 500(m)

北京顺义区首都机场临空经济示范区（天竺综合保税区）
SY00-2402等街区控制性详细规划（街区层面）（2021年-2035年）

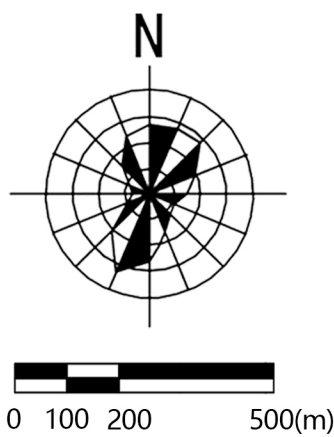
09 特色风貌分区规划图



图

例

- | | | |
|---------|---------|------|
| 花园商务风貌区 | 智慧物流风貌区 | 规划用地 |
| 特色商业风貌区 | 水域 | 道路 |
| 科创研发风貌区 | 绿地 | 道路红线 |
| 先进制造风貌区 | 轨道交通线 | 围网范围 |
| 文化创意风貌区 | 轨道站点 | 规划范围 |



北京顺义区首都机场临空经济示范区（天竺综合保税区）
SY00-2402等街区控制性详细规划（街区层面）（2021年-2035年）

10
道路系统与交通设施
布局规划图

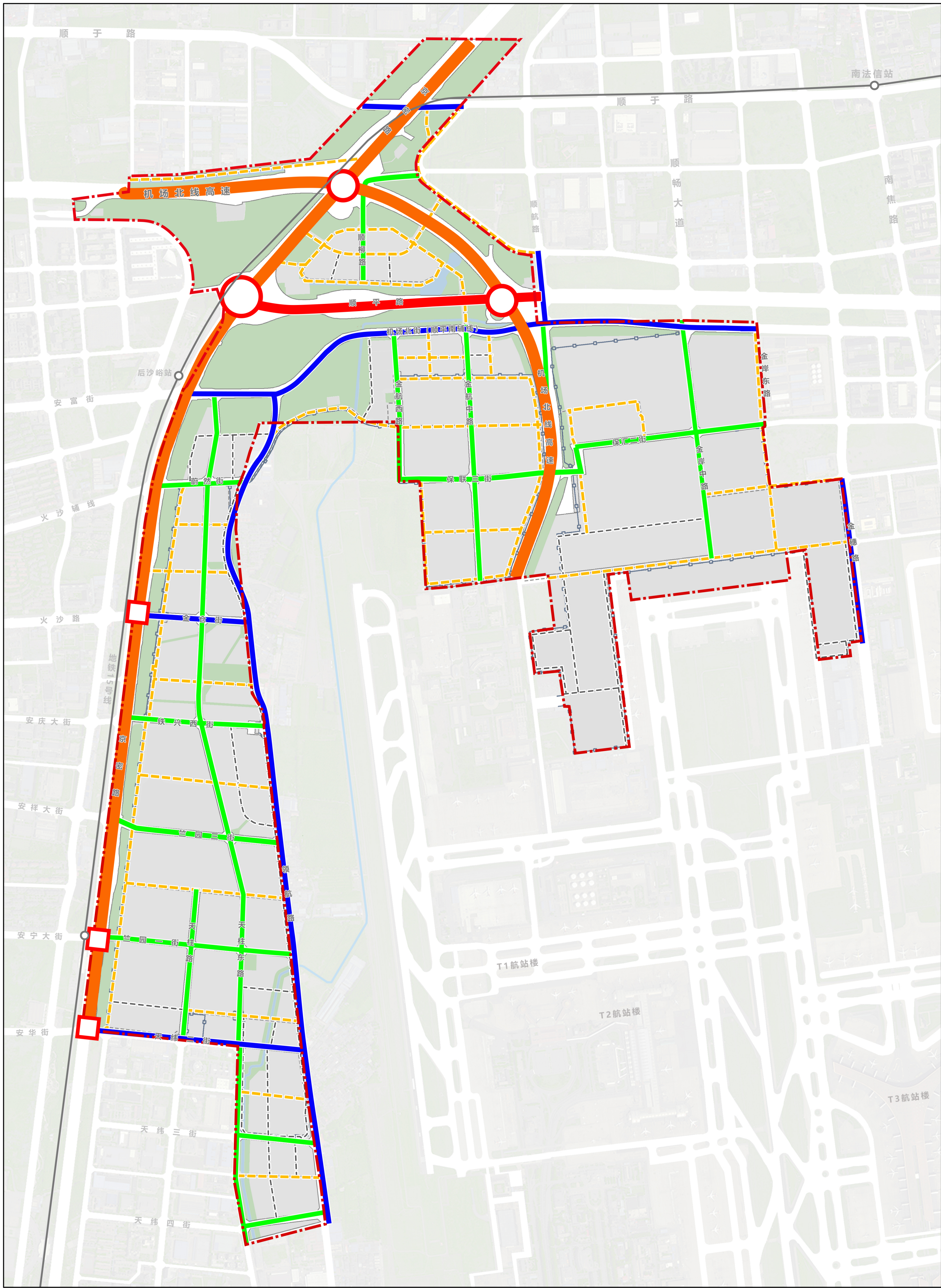
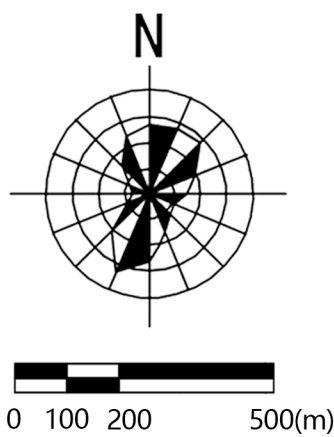


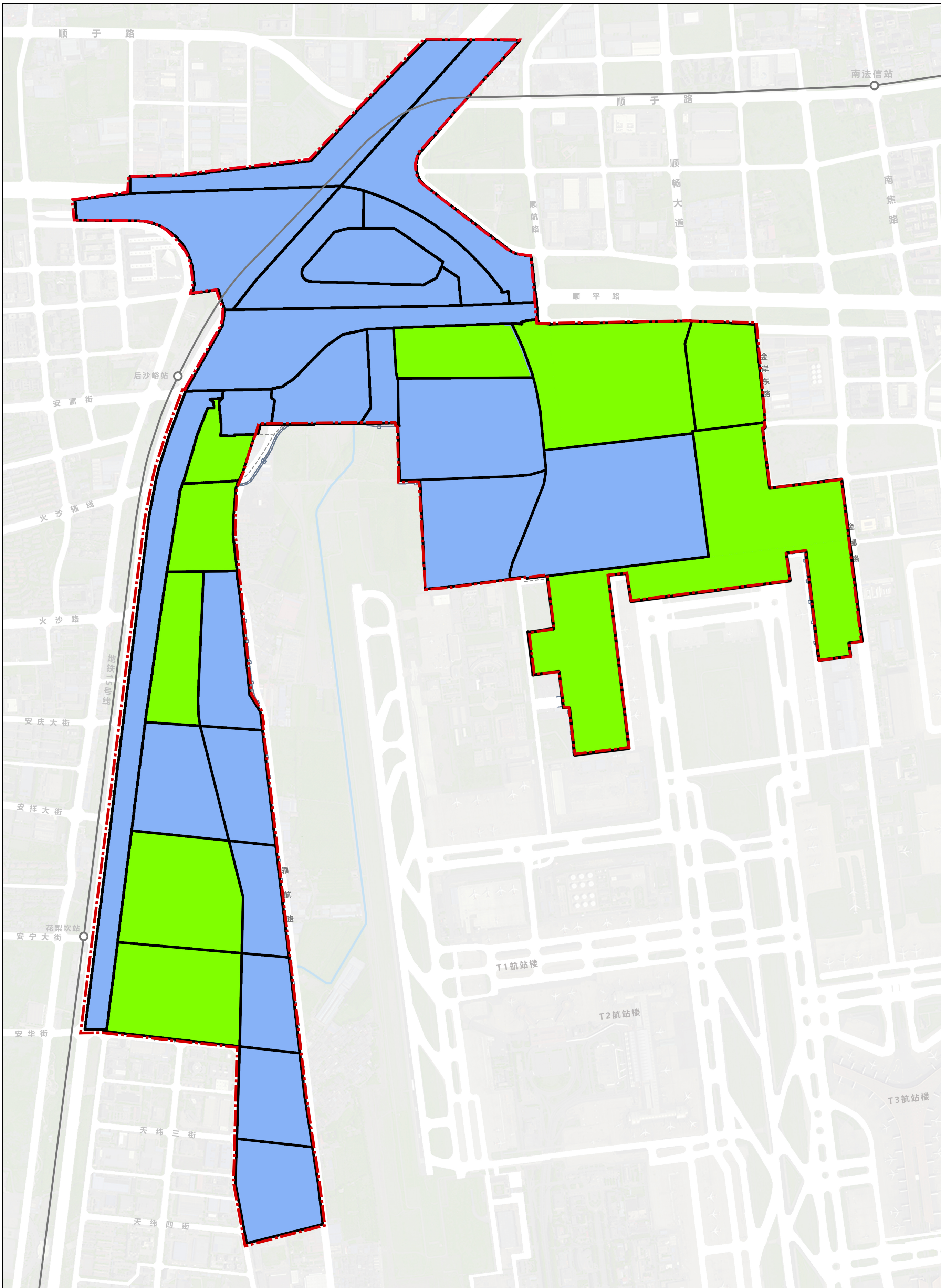
图
例

- | | | | |
|-------|---------|------|------|
| 高速公路 | 街坊路及巡逻路 | 规划用地 | 规划范围 |
| 城市快速路 | 互通式立交 | 用地边界 | |
| 城市主干路 | 分离式立交 | 水域 | |
| 城市次干路 | 轨道交通线 | 绿地 | |
| 城市支路 | 轨道站点 | 围网范围 | |



北京顺义区首都机场临空经济示范区（天竺综合保税区）
SY00-2402等街区控制性详细规划（街区层面）（2021年-2035年）

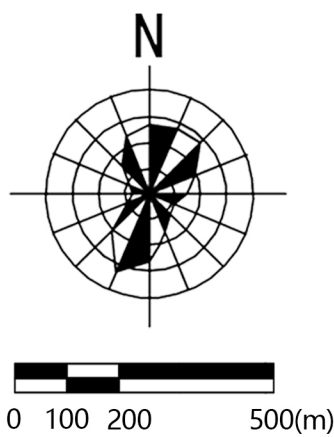
11 海绵城市规划图



图

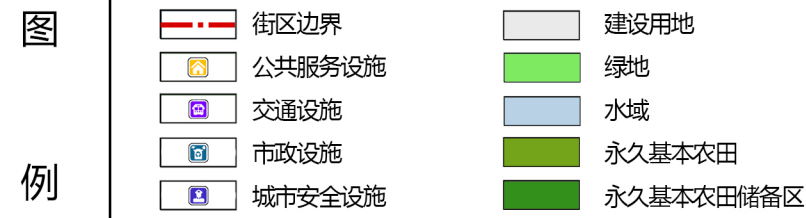
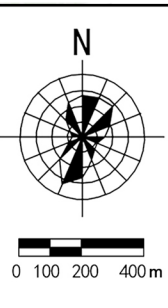
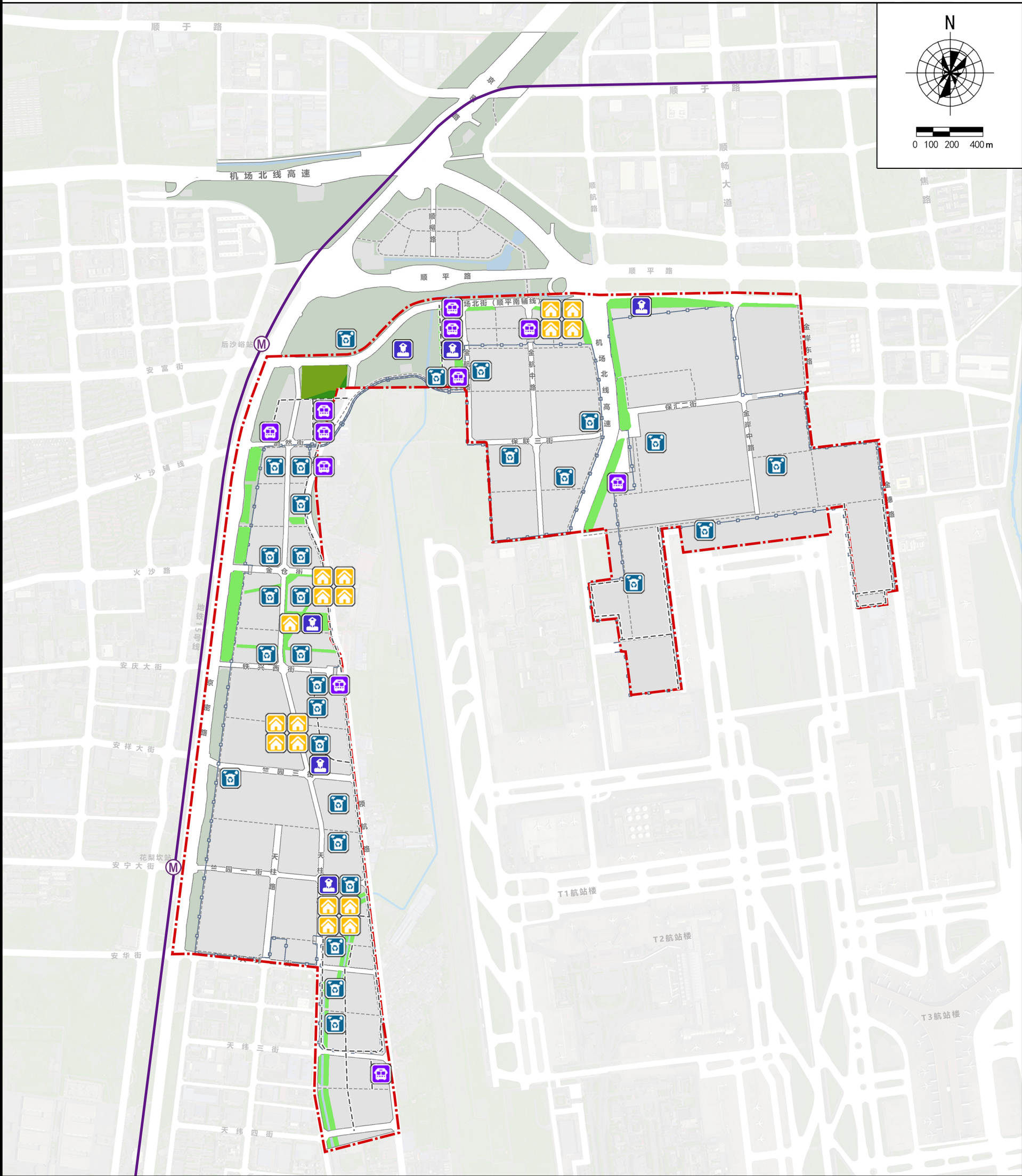
例

- | | | | |
|--|--------------------|--|------|
| | 年径流总量控制率70%（含）-80% | | 绿地 |
| | 年径流总量控制率80%（含）-90% | | 规划用地 |
| | 轨道交通线 | | 用地边界 |
| | 轨道站点 | | 围网范围 |
| | 水域 | | 规划范围 |

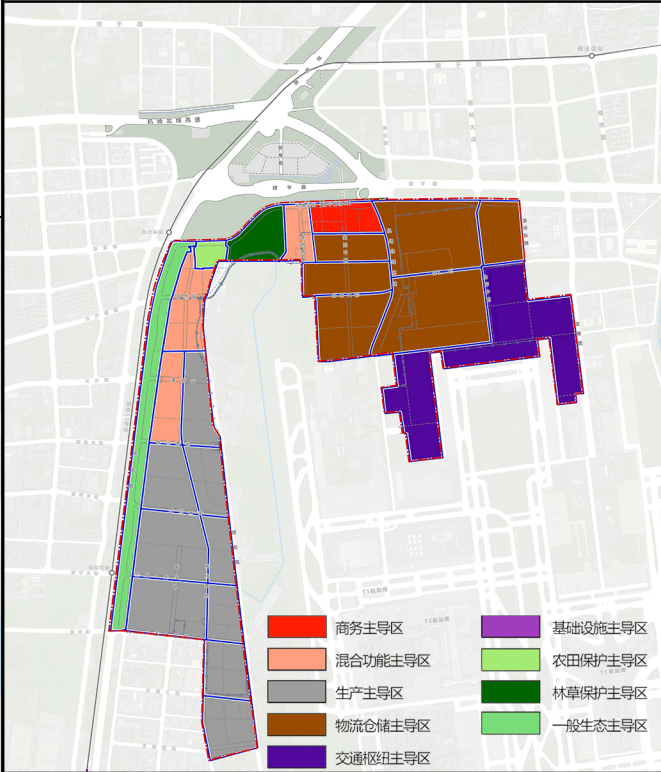


《北京顺义区首都机场临空经济示范区（天竺综合保税区）SY00-2402 等街区控制性详细规划
（街区层面）（2021 年—2035 年）》

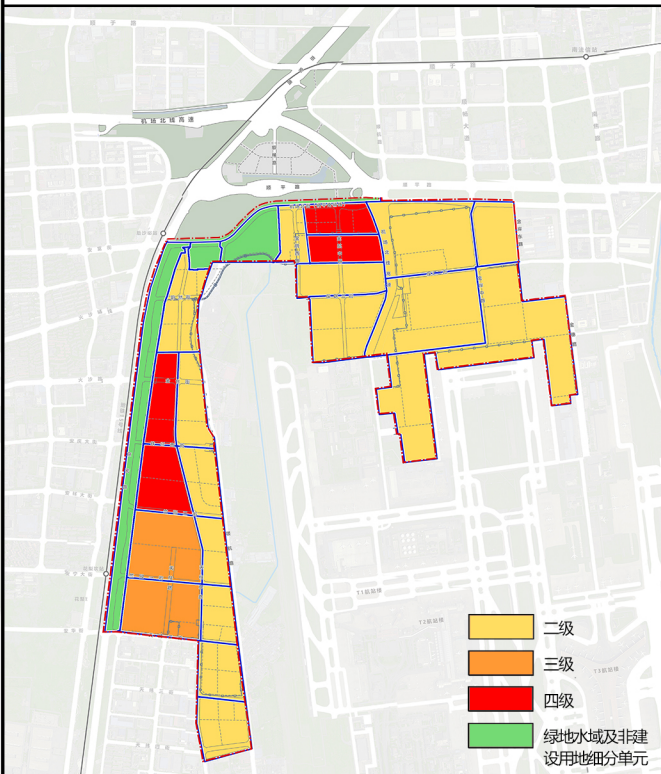
第三部分 图则



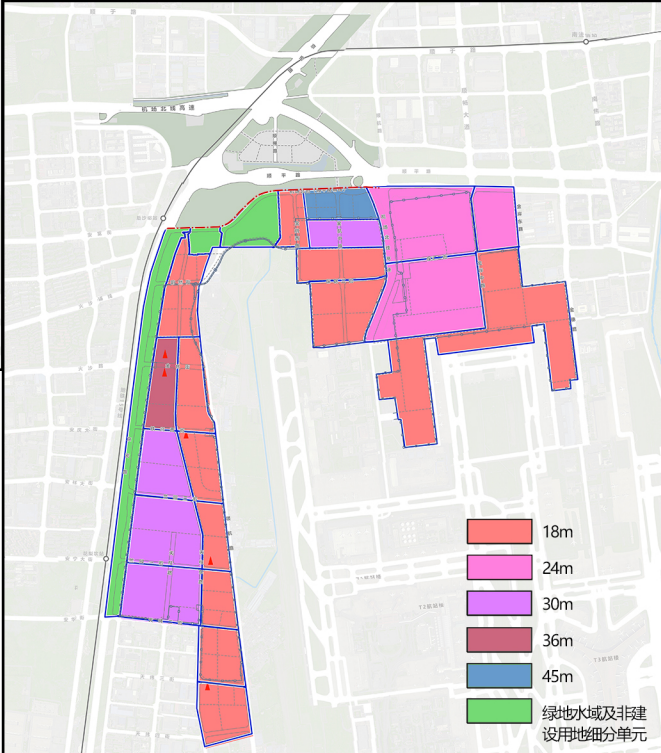
主导功能规划图



基准强度规划图

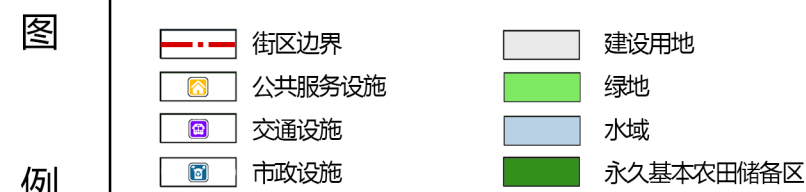


基准高度规划图

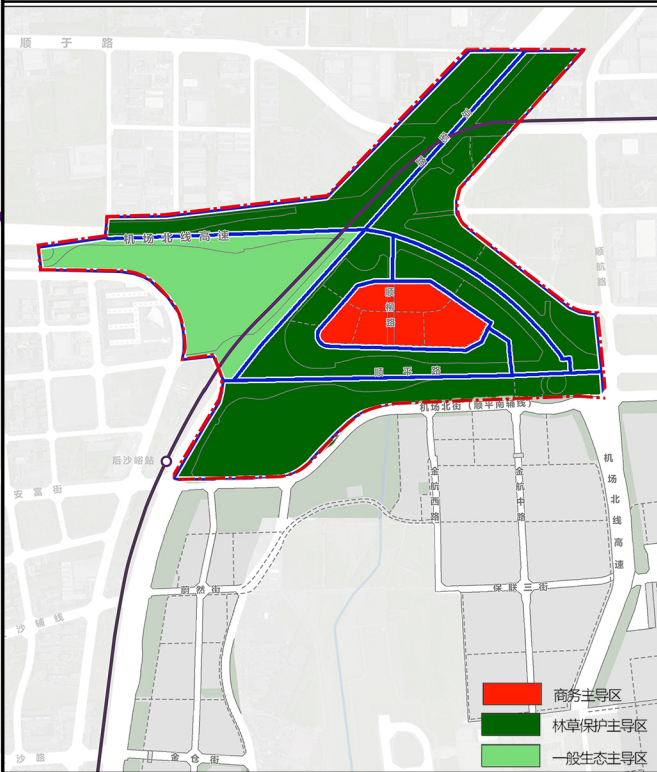


适应性规定

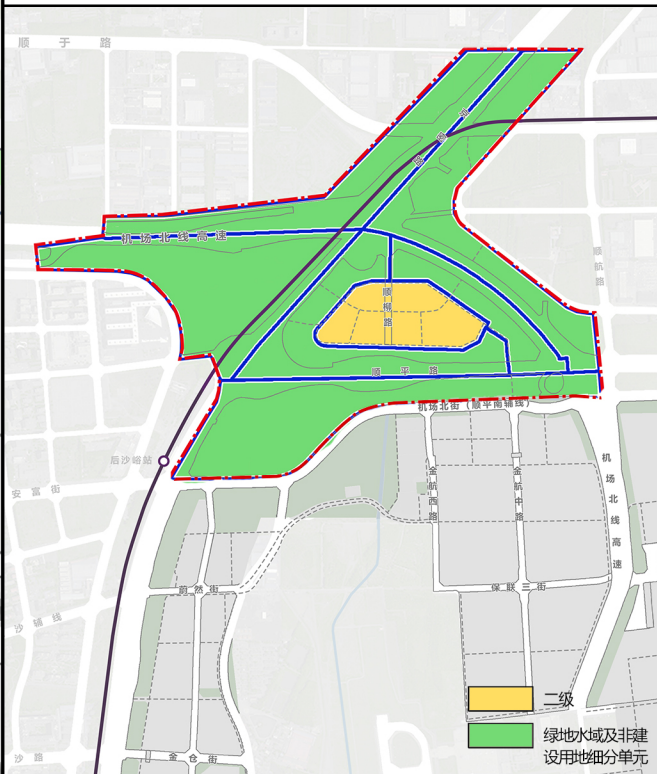
- 一、关于规模总量的适应性规定
- 强化规模总量等核心指标管控，确保各项刚性要求有效落实。在编制范围内各街区之间统筹常住人口规模、城乡建设用地规模总量，建筑规模总量必要时允许在编制范围内各街区之间“借量使用”。
- 二、关于三大设施的适应性规定
- (1) 三大设施是保障城市安全、服务民生福祉、加强城市治理的基本构成要素，是控规的重要规划内容。
- (2) 作为城市公共资源，三大设施应根据街区服务人口、建设规和专项标准进行核算。三大设施用地、绿地广场与城市水域用地在街区范围内实行下限管理，并严守三大设施建筑规模底线。若专项标准发生变化，可依据标准增加规模。
- (3) 三大设施的实施深化应符合专项规划、专业规范等要求，规划图示各类设施布局与规模、道路及基础设施廊道局部线位、河道及蓄洪（涝）区布局线位，随综合实施方案深化细化。其中，街道或街区级设施在街区总建设规模、服务人口不变的前提下，在满足相关服务距离要求、街乡管理需求并优先或同步实施的基础上，可在街区范围内改变其位置及形状。社区级设施在主导功能分区总建设规模、服务人口不变的前提下，在满足相关服务距离要求、社区管理需求并优先或同步实施的基础上，可在主导功能分区范围内改变其位置及形状。
- (4) 鼓励三大设施综合设置。在三大设施建筑规模总量保持不变的前提下，符合综合设置原则的设施，可由独立用地设置优化为综合设置。集约节约出的设施用地纳入城市公共资源库统筹管理，保证街区内三大设施和绿地广场与城市水域的总用地规模不减少。
- (5) 具有邻避效应的设施若改变位置、形状，应根据情况征求所在地段相关利益关系人意见，并保障优先实施。
- 三、关于街区内公共空间的适应性规定
- (1) 公园绿地和广场在保障系统性、连续性的前提下，原则上可在主导功能分区内改变位置、形状。
- (2) 规划支路、街坊路可视情况进行线位优化。



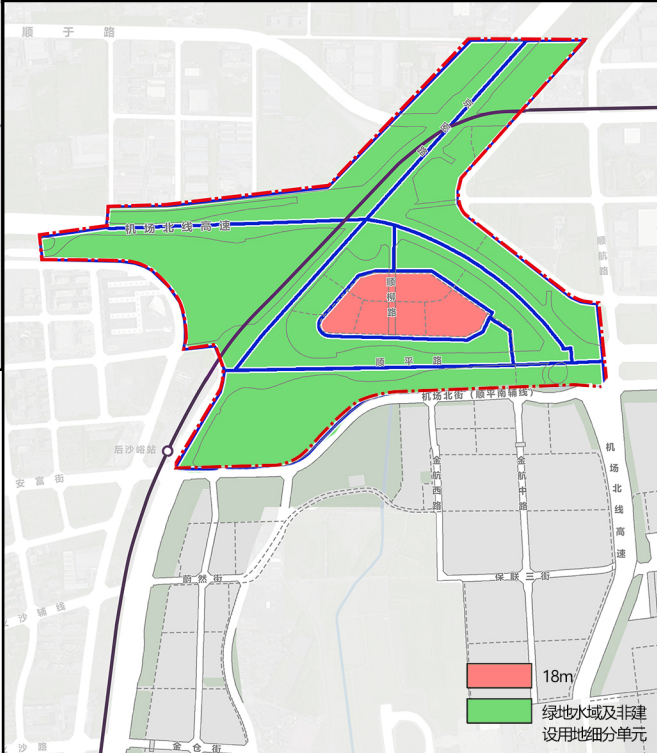
主导功能规划图



基准强度规划图



基准高度规划图



适应性规定

- 一、关于规模总量的适应性规定
- 强化规模总量等核心指标管控，确保各项刚性要求有效落实。在编制范围内各街区之间统筹常住人口规模、城乡建设用地规模总量，建筑规模总量必要时允许在编制范围内各街区之间“借量使用”。
- 二、关于三大设施的适应性规定
- (1) 三大设施是保障城市安全、服务民生福祉、加强城市治理的基本构成要素，是控规的重要规划内容。
- (2) 作为城市公共资源，三大设施应根据街区服务人口、建设规和专项标准进行核算。三大设施用地、绿地广场与城市水域用地在街区范围内实行下限管理，并严守三大设施建筑规模底线。若专项标准发生变化，可依据标准增加规模。
- (3) 三大设施的实施深化应符合专项规划、专业规范等要求，规划图示各类设施布局与规模、道路及基础设施廊道局部线位、河道及蓄洪（涝）区布局线位，随综合实施方案深化细化。其中，街道或街区级设施在街区总建设规模、服务人口不变的前提下，在满足相关服务距离要求、街乡管理需求并优先或同步实施的基础上，可在街区范围内改变其位置及形状。社区级设施在主导功能分区总建设规模、服务人口不变的前提下，在满足相关服务距离要求、社区管理需求并优先或同步实施的基础上，可在主导功能分区范围内改变其位置及形状。
- (4) 鼓励三大设施综合设置。在三大设施建筑规模总量保持不变的前提下，符合综合设置原则的设施，可由独立用地设置优化为综合设置。集约节约出的设施用地纳入城市公共资源库统筹管理，保证街区内三大设施和绿地广场与城市水域的总用地规模不减少。
- (5) 具有邻避效应的设施若改变位置、形状，应根据情况征求所在地段相关利益关系人意见，并保障优先实施。
- 三、关于街区内公共空间的适应性规定
- (1) 公园绿地和广场在保障系统性、连续性的前提下，原则上可在主导功能分区内改变位置、形状。
- (2) 规划支路、街坊路可视情况进行线位优化。