

**北京顺义区首都机场临空经济示范区新国展地区（SY00—2301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

目 录

总 则..... 1

    第 1 条 规划背景 ..... 1

    第 2 条 规划范围 ..... 1

    第 3 条 街区及细分单元划定 ..... 1

第一章 总体战略..... 2

    第一节 功能定位与发展目标 ..... 2

        第 4 条 构建国际交往门户的重要节点、会展空港新城的核心街区..... 2

        第 5 条 建设集聚活力、集约高效、配套人性化的会展特色街区..... 2

    第二节 功能疏解与承接 ..... 2

        第 5 条 促进区域协同，增强地区吸引力 ..... 2

    第三节 总量规模管控 ..... 3

        第 7 条 严格控制规模总量，提高城市发展质量 ..... 3

    第四节 整体空间结构 ..... 3

        第 8 条 构建“十字双廊、一带贯通、中枢擎动、生态碧环、四区联动”的整体空间结构..... 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 9 条 三区三线及两线三区管控 ..... 4

        第 10 条 用地主导功能 ..... 4

    第二节 建筑规模管控与基准强度分区..... 4

        第 11 条 合理强度分区，形成疏密有致的开发强度与密度..... 4

        第 12 条 建立指标流量管控机制..... 4

    第三节 整体空间形态与基准高度分区..... 4

        第 13 条 划定高度分区，引导空间舒朗变化..... 4

第三章 特色塑造与设计引导 ..... 5

    第一节 整体景观格局 ..... 5

        第 14 条 构建“一廊、一环、两带、多心”的整体景观格局..... 5

        第 15 条 营造重要城市景观界面 .....5

第二节 重点地区布局与要求..... 5

        第 16 条 结合会展核心功能，塑造重点功能区 .....5

第三节 历史文化保护与传承..... 6

        第 17 条 加强历史文化挖掘，增强文化吸引力 .....6

第四节 蓝绿空间..... 6

        第 18 条 水系与防洪标准 .....6

        第 19 条 河湖水域海绵化建设要求 .....6

        第 20 条 绿色空间分类引导 .....6

第五节 街道空间..... 7

        第 21 条 街道功能 .....7

        第 22 条 舒适宜人的街道空间 .....7

第六节 建筑空间..... 8

        第 23 条 国际展览风貌区管控要点 .....8

        第 24 条 品质生活风貌区管控要点 .....8

        第 25 条 轨道周边商务办公风貌区管控要点 .....8

        第 26 条 体验式商业风貌区管控要点 .....9

第七节 公共空间..... 9

        第 27 条 开合有序的公共空间 .....9

第八节 轨道一体化管控..... 9

        第 28 条 划定轨道交通一体化管控区，践行集约发展理念 .....10

第九节 社区会客厅..... 10

第四章 专项统筹..... 11

    第一节 居住提升..... 11

        第 29 条 住房供应规划 .....11

        第 30 条 住房供应引导 .....11

        第 31 条 住房建设质量 .....11

    第二节 公共服务..... 11

        第 32 条 党群服务中心 .....11

        第 33 条 基础教育设施 .....11

第 34 条	医疗卫生设施 .....	12
第 35 条	养老设施 .....	12
第 36 条	文化设施 .....	12
第 37 条	物流设施 .....	12
第 38 条	品质型社区商业服务设施.....	12
<b>第三节 综合交通 .....</b>	<b>13</b>	
第 39 条	城市道路 .....	13
第 40 条	道路交叉口 .....	13
第 41 条	道路定线 .....	13
第 42 条	轨道交通 .....	13
第 43 条	公交设施 .....	13
第 44 条	慢行交通 .....	14
第 45 条	停车规划 .....	14
第 46 条	其他交通设施（加油站） .....	14
第 47 条	机动车出入口 .....	14
第 48 条	交通设施实施时序.....	14
<b>第四节 市政设施 .....</b>	<b>15</b>	
第 49 条	供水规划 .....	15
第 50 条	雨水排除与防涝规划.....	15
第 51 条	污水排除与处理规划.....	15
第 52 条	再生水利用规划.....	15
第 53 条	供电规划 .....	15
第 54 条	供热规划 .....	16
第 55 条	燃气规划 .....	16
第 56 条	信息基础设施规划.....	16
第 57 条	环卫设施规划 .....	16
第 58 条	综合管廊规划 .....	17
<b>第五节 海绵城市 .....</b>	<b>17</b>	
第 59 条	建设自然生态的海绵城市 .....	17
<b>第六节 城市安全 .....</b>	<b>18</b>	
第 60 条	构建健康韧性城区，加强综合防灾减灾能力.....	18

第 61 条	完善防疫设施规划，提高应急处置能力 .....	18
第 62 条	高标准建设城市安全设施 .....	18
<b>第七节 地下空间.....</b>	<b>19</b>	
第 63 条	分层、有序利用地下空间 .....	19
<b>第八节 区域评估.....</b>	<b>19</b>	
第 64 条	交通评估 .....	19
第 65 条	水务评估 .....	20
第 66 条	环境评估 .....	20
<b>第九节 地名规划.....</b>	<b>20</b>	
第 67 条	保持区域文脉的延续性，规划特色地名 .....	20
<b>第十节 无障碍设施.....</b>	<b>20</b>	
第 68 条	规划建设全民无障碍城区 .....	20
<b>第十一节 智慧城市.....</b>	<b>20</b>	
第 69 条	引入智慧城市管理理念和设施，提升资源运行效率 .....	20
<b>第五章 规划实施.....</b>	<b>21</b>	
<b>第一节 实施策略.....</b>	<b>21</b>	
第 70 条	减量落实 .....	21
第 71 条	土地整治 .....	21
<b>第二节 实施保障机制.....</b>	<b>21</b>	
第 72 条	建立综合指标体系 .....	21
第 73 条	多部门协同，保障重点项目有序推进 .....	21
第 74 条	践行体检评估机制，跟进分期实施 .....	21
第 75 条	实施保障机制建议 .....	21
<b>第三节 规划适应性规定.....</b>	<b>22</b>	
第 76 条	关于规模总量的适应性规定 .....	22
第 77 条	关于三大设施的适应性规定 .....	22
第 78 条	关于公共空间的适应性规定 .....	22

# 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，为全面贯彻党的二十大精神，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）、《顺义分区规划（国土空间规划）（2017 年—2035 年）》（以下简称分区规划）提升首都会展质量，完善配套服务的发展建设要求，由顺义区人民政府会同北京市规划和自然资源委员会组织开展了新国展二、三期国际方案征集工作。为进一步推动国际交往中心建设，支撑首都机场临空经济示范区发展，加快中心城区人口及功能疏解，在国际方案征集工作基础上特编制了《北京顺义区首都机场临空经济示范区新国展地区（SY00-2301 街区）控制性详细规划（街区层面）》（以下简称街区控规）。本街区控规基于前期研究成果，充分发挥街区区位、交通、生态以及空间资源优势，统筹区域自身特点，优化功能布局，完善配套设施，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 规划范围

规划范围为顺义区 SY00-2301 街区，位于顺义新城后沙峪组团东南部，居于中关村科学城、怀柔科学城、未来科学城、北京亦庄经济技术开发区的几何中心地带，紧邻国际空港及温榆河生态走廊，与朝阳孙河组团隔河相望，区位条件与生态环境优越，是首都机场临空经济示范区的重要组成部分。

规划范围西南至天北路，北至安宁街，东至京密路，规划总用地规模约

349.35 公顷。

## 第 3 条 街区及细分单元划定

### 1. 街区划定

本次规划范围为 SY00-2301 街区，为建设主导街区。街区边界划定以自然边界和城市道路为依据，与街区指引一致，用地总面积约 349.35 公顷。

### 2. 主导功能分区划定

综合考虑行政边界及城市功能布局特点，结合主次干路等重要的空间边界、土地权属，落实北京市控制性详细规划编制及管理要求，规划范围内共划定 5 类共 12 个主导功能分区，具体包括居住主导区、文化教育主导区、商业商务主导区、绿地水域主导区、一般生态主导区。



# 第一章 总体战略

## 第一节 功能定位与发展目标

### 第 4 条 构建国际交往门户的重要节点、会展空港新城的核心街区

本街区紧邻首都国际机场，是首都“四个中心”战略定位的重要载体。充分结合空间资源，发挥区位优势，利用新国展一、二、三期未来的联动效应，构建“紧邻首都机场、温榆河畔的国际交往门户的重要节点，会展空港新城的核心街区”。

在北京未来的会展产业版图中，通过新国展二三期的建设，可以极大程度填补大型展、会融合场馆的空白，带动临空区域共同构筑北京创新国际交往极。以会展作为核心功能锚固人才资源，着眼国际会展人群及居民对高品质工作、生活的向往，统筹考虑多样化的需求，打造集会展、商贸、商业、娱乐休闲等功能于一体的重点功能区，通过优质疏朗的景观环境、立体便捷的交通系统增强区域吸引力，借助周边临空经济示范区资源要素升级契机，形成区域辐射作用，实现区域的高水平、可持续发展。

### 第 5 条 建设集聚活力、集约高效、配套人性化的会展特色街区

立足街区功能定位，充分利用生态资源，促进资源集约高效利用，增强街区综合服务能力，提升空间环境品质，改善公共服务配套与基础设施保障水平，打造常年四季、会时会后人气集聚的活力街区。

#### 1. 常年四季、会时会后的活力街区

基于新国展一期每年至少有 4 个月（夏季、冬季）存在使用不便的情况，

充分考虑与周边区域功能联动发展、展览建筑空间的复合设计等，保障区域四季活力。功能方面，应确保有大型展会时提供有力的配套支持，在无展会活动时，仍为职住平衡的活力街区；空间方面，展览场馆空间满足不同的功能需求，既要满足各类展会的空间需求，同时非展会期间也可用于体育活动、文创展示等，提高场馆使用率，强化行业影响力。

#### 2. 集约高效、大密大疏的城市空间形态

本街区紧邻温榆河公园、龙道河等大尺度的城市开敞空间，具有优越的生态资源条件，应结合街区发展方向，利用优势资源，塑造疏密有致的城市形象。新国展地区将集中于新国展三期用地构建就业中心、功能中心、活力中心，打造城市生活的聚集地。街区内部结合龙道河公园等大尺度公共空间，塑造开合有度的国际展城，充分发挥会展功能对周边区域强大的带动辐射作用，打造紧凑集约的空间形态。

#### 3. 舒适便捷、以人为本的人性化社区

从多元客群的核心诉求入手，满足不同人群（会展人群、工作及居住人群）需求，配置高品质、多样化配套设施，提供步行可达、选择多元、高效便捷的生活体验。针对会展人群（参展商、组展商和参展观众），本街区应提供功能综合、空间灵活、使用便捷的展馆体验空间，以及品质优越的会议及酒店等相关设施；针对居住和工作人群，应充分考虑对于住、食、购、乐等多元化需求，提供联系紧密的高品质的商业、休闲、生活服务设施。

## 第二节 功能疏解与承接

### 第 6 条 促进区域协同，增强地区吸引力

依托本街区所在的首都机场临空经济区，加强与未来科学城、中关村顺义园、中关村朝阳园等重要功能区的交通联系，形成功能完善、产业协同、配套齐备、职住均衡的城市片区，与中心城形成反磁力结构，减轻中心城区交通压力，缓解大城市病，吸引部分中心城区人口向本街区及周边街区疏解。

### 第三节 总量规模管控

#### 第 7 条 严格控制规模总量，提高城市发展质量

严格分解落实分区规划和街区指引对街区的规模管控要求，合理确定街区人口、用地、建筑规模与功能布局。

到 2035 年，本街区规划常住人口规模约 1.30 万人，可承载的就业岗位规模约 3.80 万个，城乡建设用地约 309.52 公顷，总建筑规模约 259.64 万平方米。

### 第四节 整体空间结构

#### 第 8 条 构建“十字双廊、一带贯通、中枢擎动、生态碧环、四区联动”的整体空间结构

充分落实新国展片区国际化、品质化的国际交往中心建设要求，提升区域活力与协同性，构建集约高效、蓝绿交织、科技创新的会展之城，规划形成“十字双廊、一带贯通、中枢擎动、生态碧环、四区联动”的整体空间结构。

十字双廊：以新国展一、二期为核心形成十字双廊结构。

一带贯通：新国展三期用地内东西向开放式共享活力带。

中枢擎动：以会展功能为核心辐射周边区域，在会展文化长廊上打造会展中心（新国展一期、新国展二期）2 处和会展消费中心 1 处共三大中枢。

生态碧环：依托街区东西部龙道河公园景观带和京密路防护绿地串联而成生态碧环，形成蓝绿交织的生态景观体系。

四区联动：将轨道周边商务办公区、品质生活区、体验式商业区和国际展览区四区统筹考虑，打造活力共享的功能融合街区。

## 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 9 条 三区三线及两线三区管控

充分衔接分区规划和街区指引，深化落实两线三区布局，严格保障城市公共利益。

#### 第 10 条 用地主导功能

根据整体空间结构规划、结合规划交通要素、现状功能分布等，明确街区划分为 5 类、12 个主导功能分区。

### 第二节 建筑规模管控与基准强度分区

#### 第 11 条 合理强度分区，形成疏密有致的开发强度与密度

结合街区功能定位、主导功能分区及目标服务人群对会展功能和居住环境的需求，结合轨道交通换乘站点布局，按照街区指引确定的总量管控要求，对新国展片区开发强度进行合理分区，形成集约高效、大密大疏的空间形态。

其中，新国展一二期用地、新国展一期预留用地划定基准强度一级管控区；会展誉景划定基准强度二级管控区；新国展二三期衔接的商业商务主导功能区及花梨坎地铁站西侧商业商务主导区划定基准强度三级管控区；街区北侧居住主导功能区划定基准强度四级管控区。

#### 第 12 条 建立指标流量管控机制

按照全市建筑规模管理办法“总量管控、流量引导、存量盘活”的总体思路，优化管控建筑规模，建立指标流量池，在街区建筑规模指标总量基础上进行动态弹性调配，管控指标在空间上精准投放，在时间上有序释放。

按照节约集约的原则，统筹考虑项目类型、项目区位、综合效益等因素，经过多元主体协调确定启用规模。后期指标规模池随项目审批动态落实。

### 第三节 整体空间形态与基准高度分区

#### 第 13 条 划定高度分区，引导空间舒朗变化

受机场限高影响，该区域内建筑高度变化空间有限，本街区内建设用地的基准高度以 36 米为主。综合会展建筑内部使用空间与外部形象设计，南侧文化教育主导功能区基准高度为 45 米；结合与周边现状居住区的空间关系和开发强度，西侧居住主导区和西南侧商业商务主导功能区基准高度为 45 米。

临近花梨坎地铁站西侧的商业商务主导区，受现状海拔高度影响，基准高度控制在 36 米；临近新国展二期主入口的商业商务主导功能区，作为空间功能的转换区域，将布局大面积广场用地，引导形成相对开敞的格局，该片区基准高度为 36 米，是街区内空间高度相对最低的区域，打造本街区绿地环抱、中部较高、核心略低的高度形态空间。

## 第四章 特色塑造与设计引导

### 第一节 整体景观格局

#### 第 14 条 构建“一廊、一环、两带、多心”的整体景观格局

结合本街区“十字双廊、一带贯通、中枢擎动、生态碧环、四区联动”的整体空间结构，充分结合国际会展开放包容、绿色活力、创新生态空间的环境需求，充分挖掘温榆河畔及龙道河生态景观资源优势，通过水系、绿地、广场等景观要素的构建重组，打造建筑景观、生态景观、文化景观、活力景观交织穿插、有机结合的“一廊、一环、两带、多心”的整体景观格局。

“一廊”：指贯通新国展一期、二期和三期的南北向文化景观长廊。

“一环”：指生态活力碧环，由西侧龙道河景观带、南侧防护绿地、东侧京密路防护绿带和北侧新国展三期绿地广场用地围合而成，串联体育公园、滨河绿心、创展广场、礼仪广场和文化活力广场等多个景观节点。

“两带”：分别指龙道河景观带和会展体验绿带。

“多心”：指依托国展二期建筑和三期建筑组群的两处建筑景观核心以及结合生态活力碧环打造的体育公园、滨河绿心、创展广场、礼仪广场和文化活力广场等多处生态景观绿心，为新国展片区提供多样化公共服务和游憩交往空间。

#### 第 15 条 营造重要城市景观界面

规划沿安华街、裕东路形成重要城市景观界面。其中，沿安华街两侧应注重沿街界面的整体性，结合绿地景观、步行体系、开敞空间等优化建筑空

间形态，引导在临街建筑物底层植入商业、文化、休闲游憩等公共功能，打造富有活力的街道空间，塑造新国展国际化、高端化的城市形象。沿裕东路一侧应结合轨道 M15 号线车站一体化设计，建筑底层功能以会展和商业商务为主，通过建筑高度起伏变化和局部城市公园绿地开敞空间设置，形成富有韵律的城市天际线。

### 第二节 重点地区布局与要求

#### 第 16 条 结合会展核心功能，塑造重点功能区

分区规划中明确提出将本街区规划确定为二级重点地区和重点功能区。本次规划落实上位规划对城市设计重点地区的分级分类管控要求，以会展为核心功能，将规划范围内全部划定为二级重点功能区，重点发展以会展为核心、商业商务为支撑等功能，加强街区整体景观格局和风貌特色的精细管控，提升街道空间品质，塑造建筑空间特色，打造人性化、活力化、国际化的街区。

##### 1. 空间形态

打造东西会展创新长廊和南北会展文化长廊，串联新国展一二三期，将西侧龙道河景观引入街区内部，合理处理建筑布局、体量、高度与景观和开敞空间的关系。两带交汇处规划会展消费中心，打造集购物中心、体验式街区和酒店服务集群为一体的服务产业链集群，同时结合新国展文化活力广场打造文化消费门户。

建筑形态整体与周边相协调，强调与会展建筑及龙道河公园的呼应。引导花园式办公建筑和商业商务建筑形成围合开敞绿地的空间格局，塑造秩序分明且疏密有致的建筑簇群景观中心，处理好主要商业与公共建筑界面，做

好与公园绿地广场结合的人性化设计，形成休闲与办公相融合的高品质开敞空间，彰显街区活力与魅力。

### 3. 街道与公共空间景观

本街区新国展三期采用“窄街道、密路网”的街道空间组织模式，形成紧凑高效的路网格局。完善重点功能区公园绿地系统与滨水空间，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。

### 4. 地下空间利用

结合轨道站点的地下空间一体化设计方案，加强新国展三期地块之间地下空间的联通性，构建通畅、便捷的地下空间网络。

划定地下空间联通区、地下空间联通通道、地下空间公共活动节点，构建通达便捷的地下公共空间网络。

## 第三节 历史文化保护与传承

### 第 17 条 加强历史文化挖掘，增强文化吸引力

本街区内花梨坎地名由来历史悠久，可追溯到辽代，与天竺同为辽帝“春赏花，夏纳凉之地”，后由于地处高坎、坎上梨树成林，因名花梨坎。规划在景观营造、地名规划以及建筑寓意等方面挖掘历史文脉，沿用历史地名，营造地区的特色文化氛围和文化认同，增强街区的文化吸引力。

相关地下文物工作参考《北京市地下文物保护管理办法》执行，规划项目实施中，尤其是大型基础设施工程实施前，应依法进行必要的考古勘探，如有重要考古发现，应及时调整该规划及相关设计。

## 第四节 蓝绿空间

### 第 18 条 水系与防洪标准

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，建设高标准的城市防洪排水体系,以保障人民生命财产、确保城市运行安全，为实现“首都和谐宜居示范区”的总体目标提供基础，为市民提供良好的滨水休闲空间。本街区位于顺义新城范围温榆河防洪分区内，规划防洪标准为 50 年一遇。街区内龙道河及街区东南侧花马沟按 20 年一遇洪水设计，河道 20 年一遇洪水位基本不淹没城市主要雨水管道出口内顶。

### 第 19 条 河湖水域海绵化建设要求

河湖水域海绵化应按以下要求进行建设，海绵化不应降低河道的泄洪能力，必须满足防洪排涝的要求；有条件的雨水出口应退让到滨河绿化带内，经雨水塘、雨水湿地等生物滞留设施后再进入河道；没有空间或空间不足的雨水排水口可选用截污网、旋流沉砂池等入河截污措施，降低河道径流污染负荷；对于污染较严重且渗透能力较强的河道，考虑实施防渗设施，避免污染地下水；在保障防洪排涝安全的前提下，河湖水系护坡宜设计为自然生态的生态护坡，同时结合滨水空间条件，因势利导，打造景观优美、生态怡人、海绵效应明显的滨水空间。

### 第 20 条 绿色空间分类引导

#### 1. 公园绿地

本次规划将公园绿地分为自然生态型公园和功能复合型公园两大类均

匀分散布局。自然生态型公园即街区西侧龙道河湿地公园，依托龙道河水域和带状绿地构建渗透街区的生态基底，以塑造自然生态的滨水景观为主，鼓励打造自然岸线，兼顾公共活动需求，可考虑设置健身步道、自行车绿道，小型运动场地、以及少量必要的生态型服务设施，如饮水设施、自行车租赁设施等。在植被的选择、服务设施及景观设计方面以自然化手法为主，减少人工痕迹，并注重植被选择和配置的层次感及复合性，通过不同季相的植物搭配，丰富整体绿化季相特征，营造生动、四季变幻的滨水林际线。通过驳岸的生态化、精细化设计，营造人与自然和谐共生的环境氛围。

规划涉及功能综合型公园 1 处，为结合新国展三期用地内商业、会议、商务等功能设置的多处功能综合型开放公园，绿线宽度不得低于 25 米，新国展三期内以硬质铺装为主，结合景观绿化的形式打造活力开放的消费体验空间。鼓励设置功能多元的服务设施，如咖啡厅、茶室等，实现与建筑一层功能业态的结合，提升绿色空间的使用体验。

## 2. 防护绿地

本街区在京密路两侧和天北路与新国展一期之间规划防护绿地，减少主干路交通与高压廊道对街区内部的环境影响，保证优质布展条件，打造高品质国际展览空间。

## 3. 公共广场用地

在新国展二期、三期用地人流交汇处设置文化活力广场，广场位于会展空间轴线与新国展三期公共空间轴线交汇处，为看展人群、商业办公人群等提供休闲集散场所。可结合建筑室内外环境设计采用局部下沉的形式，衔接新国展二三期用地，注重一体化设计，同时预留疏散通道，注重无障碍设计。

# 第五节 街道空间

## 第 21 条 街道功能

本街区结合道路等级与周边用地功能，街道功能主要为静稳通过型和综合服务型。新建道路横断面，路权分配向慢行交通倾斜。

### 1. 静稳通过型街道

静稳通过型街道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、会展中心和商务办公区的街道。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。

### 2. 综合服务型街道

综合服务型街道人行空间宜与建筑退线空间进行景观及设施一体化设计，释放和延伸街道空间的公共交往功能，鼓励沿街建筑底层开放或设置公共功能，使街道空间和建设用地功能实现融合互动。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 22 条 舒适宜人的街道空间

重点管控街道空间中以慢行为主的空间包括非机动车道、分隔带和路侧带，其中路侧带由道路红线向外细分，分别为行道树设施带、人行道和绿化设施带。

根据街道两侧用地功能，合理确定非机动车道、分隔带、行道树设施带、人行道和绿化设施带的空间比例与尺度，引导街道空间和两侧城市功能产生

不同程度的互动，使街道空间兼顾通行和活动体验需求。为保障舒适的步行空间，根据道路等级和红线宽度，人行道最小有效宽度控制在 2 米，人行道上不得设置阻碍通行的道路附属设施，如人行天桥、人行地道、地铁等设施的出入口以及公交车站。

## 第六节 建筑空间

落实细化顺义分区规划对创新引领的区域经济提升发展先行区的管控要求，进一步划分为 4 类风貌区，即国际展览风貌区、品质生活风貌区、轨道周边商务办公风貌区和体验式商业风貌区。

针对建筑布局、建筑风格、建筑色彩、屋顶立面、绿化形式等风貌管控要素，提出各风貌分区的管控要点。

### 第 23 条 国际展览风貌区管控要点

国际展览风貌区内部建筑为满足会展需求，宜采用整体感强、与新国展一期和谐呼应的建筑布局形式。

为打造未来国际会议会展以及国家交往的重要载体，会展建筑应体现首都特征，展现多元文化特色、高端服务品质、科技创新精神，塑造特质鲜明的城市风貌。建筑风格宜结合现代特色与传统文化，体现时代特征。

建筑色彩宜疏朗大气，体现北京特色且具有前沿设计。

注重第五立面设计，建筑立面与屋顶宜整体考虑，展现高品质会展空间，体现首都水准的现代城市风貌与精品会展形象。

建筑底部空间应结合会展流线 with 街道慢行空间进行环境和设施的一体化设计，丰富建筑底部立面形式，创造多元、活力的公共空间，预留外展空

间，满足慢行、休憩、临时活动的需求，承担改善环境、展示建筑形象等多种功能。

### 第 24 条 品质生活风貌区管控要点

居住用地的建筑布局宜采用居住建筑和底层商业配套设施相结合的形式，配套设施鼓励采用地景式建筑，营造适于交往、适老适幼、有空间归属感的居住院落空间。在保证基准高度管控要求、满足日照要求的基础上，可通过建筑高低错落等手法形成疏密有序、丰富多样的居住院落空间组合。

营造温馨和谐的生活氛围，结合新时代的建筑审美需求，创造亲切雅致的人居生活环境。居住用地建筑风格以现代风格与中式风格相结合的方式，宜简约明快。

建筑色彩以中低彩度白色、灰色为基调，清新明亮；辅助色、突出色与基准色在明度与彩度上可形成一定差异。

建筑立面可采用三段式设计，比例尺度协调，在满足建筑功能的前提下，增加建筑立面凹凸变化以及不同立面材质的组合变化等形式，营造丰富活跃的居住建筑群形态，注重光、风、绿植等自然要素与立面形式的巧妙结合，形成灵活而富有节奏的建筑视觉体验。

居住用地内部营造多样化的公共空间序列，注重打造街坊绿地空间，通过景观绿植与铺装的变化组合，形成多样化的活动场所，注重活动场地、街头公园等空间场所与底商、配套建筑的空间联系。

### 第 25 条 轨道周边商务办公风貌区管控要点

该区域以商业、商务、办公为主，应避免高层剃平头的屋顶形式，引导



站点周边高层建筑形成错落有致的建筑屋顶景观，在新国展一、二期大体量建筑周边形成风貌上的对比，并与周边建筑及自然环境相结合，且设置明显标识便于乘车人识别。

建筑形态宜采用高层点式布局，并通过内部围合的空间，打造花梨坎站与新国展二期北登录厅的衔接通道，设置与轨道站点出站的步行通道，注重各地块内的联通关系。

建筑色彩建议采用清新明亮的色彩，主体色以浅灰色为主，对部分公共建筑和地标建筑鼓励采用鲜明的色彩及材质，增强辨识度。特别是花梨坎街两侧需保证界面的连续，并通过少量鲜明色彩的点缀，塑造该街道的序列感与亲切感。

公共建筑鼓励采用底层局部架空、增加办公庭院、屋顶花园等方式，结合街坊路形成景观视廊，营造舒适通达的公共活动空间网络，优化该区域建筑的通透性与参与感，通过建筑底层空间设计增加灰空间，为用户提供良好的步行体验。

## 第 26 条 体验式商业风貌区管控要点

该区域以集中式商业建筑为主，建筑布局紧密结合公园绿地。针对会展产业链的特征和需求，综合布局高档购物、国际美食、沉浸式休闲娱乐、“一站式”会展服务等功能，建筑功能与开敞空间结合，通过二层连廊相互联通，并连接城市慢行系统与轨道交通站点，构建多层次的立体花园广场，创造室内外融合的空间体验，满足创新娱乐形式的需求。

建筑色彩建议采用清新明亮、现代感强的色彩，注重与新国展一期、二期建筑色彩的呼应，对于部分商业建筑鼓励通过建筑色彩及材质的变化增强辨识度。

建筑第五立面考虑与国际展览风貌区相协调，鼓励采用屋顶花园等多种绿化形式，实现绿地的景观塑造、公共活动和雨水管理多重功能相结合；建筑内部可通过各种趣味空间的设计提升商业空间的活力。

## 第七节 公共空间

### 第 27 条 开合有序的公共空间

本街区充分发挥以新国展二期为中枢的“触媒效应”，为周边组团注入活力，通过连续的“步行轴带”串联各公共功能组团及组团内部围合空间形成的节点，形成开合有序的公共空间结构。

西侧结合龙道河景观带布局社区生态广场、儿童活动场地和健身活动场所等公共空间，服务周边居住、商务办公、酒店等功能。

另外，新国展三期用地内设置东西向功能轴，打造富有特色的开放式共享活力带，结合连续的立体步行廊道打造公寓生活广场、办公休闲广场、文化活力广场和文化外展等公共开放空间，创造多维体验。

## 第八节 轨道一体化管控

M15 号线一期（望京西站至后沙峪站）于 2010 年通车，为现状建成线路，本街区内设国展站、花梨坎站两个现状轨道站点，国展站现状周边为已建成新国展一期和新国展二期，周边无其他未实施资源用地，街区内未实施资源用地主要分布于花梨坎站周边。本次规划充分发挥轨道交通对于新国展片区发展的带动作用，有效促进轨道交通和城市功能协调联动发展，实现公共交通和产业功能的融合发展。



---

## 第 28 条 划定轨道交通一体化管控区，践行集约发展理念

本街区内现有花梨坎站和新国展站两处轨道站点，同时为提高轨道交通服务能力，优化站点与展馆之间连通方式，实现人车分流，提升通行效率，为集约利用站点周边土地，激发街区发展活力，划定轨道交通一体化管控区，落实轨道交通一体化规划相关指标。

## 第九节 社区会客厅

本次规划范围内不涉及独立占地的社区会客厅，重点结合现有社区公共服务设施和居民生活需求，补充社区公共服务设施短板，提升社区公共服务品质。鼓励将新增的社区卫生服务设施及末端配送场所等公共服务设施集中集约布局，提高空间使用效率，形成公共服务中心。

## 第五章 专项统筹

### 第一节 居住提升

#### 第 29 条 住房供应规划

本街区内多类型住房产品租购并举，设置商品房、政策性住房、公寓等住房类型，保障周边职住平衡和住房需求，多元途径满足目标人群的住房需求，通过新国展一、二、三期联动，促进中心城区人口向外疏解，吸引新国展、临空经济区人才入住。基于目标人群对生活品质、生活方式的需求，建设现代化生态国际人才社区。

#### 第 30 条 住房供应引导

为保证新国展三期内居住用地的配套设施服务品质，居住地块内部可布局商业设施、服务设施等公共建筑，宜结合周边商业设施沿街布局。健全儿童优先发展工作机制，建议在公共资源配置中优先考虑儿童需求，融入儿童友好理念，满足儿童服务和活动需求。

#### 第 31 条 住房建设质量

根据《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，到 2025 年，新建居住建筑执行绿色建筑二星级及以上标准，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。

## 第二节 公共服务

顺义区作为平原新城，要着力提高新城综合承载能力，补齐基础设施和公共服务短板，主动承接中心城区功能疏解。积极推进港城融合发展，促进高水建设临空经济示范区和综合保税区，推动首都机场周边城市化，增强国际交往能力能级。

本街区结合北京市和顺义区基础教育、医疗卫生、养老、公共文化、体育等专项规划要求，以规划 1.30 万人为基础，重点参照《北京市居住公共服务设施配置指标》（京政发〔2015〕7 号）（以下简称 7 号文）、《北京市控制性详细规划编制技术标准与成果规划》（以下简称控规标准），高标准建设街区内教育、医疗、养老、文化、商业等公共服务设施，确保各类设施规模及配比，在与周边街区统筹研究的情况下，实现公共服务体系健全的总体目标。

#### 第 32 条 党群服务中心

本街区为落实党中央关于加强城市基层党建工作的各项部署要求，构建布局合理、覆盖广泛的党群服务中心体系，把街道社区党群服务中心纳入城市公益性服务设施建设规划，结合新国展三期商业用地规划党群服务中心 1 处，规划不独立占地。

#### 第 33 条 基础教育设施

充分对接分区规划和《顺义区基础教育设施专项规划（2020 年—2035 年）》要求，结合本街区功能特色，与周边街区统筹布局，努力办好人民满意的教育，改善区域教育、教学环境，提升空间品质，促进教育公平。

本街区规划 1 处幼儿园和 1 处九年一贯制学校。

### 第 34 条 医疗卫生设施

本街区全面落实总体规划及分区规划对健康服务的相关要求，以建设“健康顺义”为总体目标，持续改善辖区内城乡居民卫生和健康状况，实现全人群、全方位、全生命周期的健康管理。规划保留 1 处现状社区卫生服务站、规划社区卫生服务中心 1 处，规划社区卫生服务站 1 处、规划急救工作站 1 处，均不独立占地，

### 第 35 条 养老设施

以居家为基础、社区为依托、机构为补充，围绕老年人、残疾人民生重点保障对象，全面建立覆盖城乡、功能完善、设施先进、服务多元的养老助残体系。实现就近布局，加大养老资源向失能、失智、失独、高龄老人等困难群体的倾斜力度。关注弱势群体，落实总体规划的相关指标要求，高标准配置社会福利设施。规划社区养老服务驿站 1 处、社区助残服务中心 1 处。

### 第 36 条 文化设施

结合总体规划关于国际交往中心的战略要求，积极培育国际合作竞争新优势，推进国际交往中心功能建设，积极贯彻中国特色大国外交思想、支撑国际外交战略的重要职责使命。本街区落实《北京推进国际交往中心功能建设专项规划》“一核、两轴、多板块空间”格局中的首都国际机场板块要求，推进新国展二三期建设，全面提升会展设施承载能力。

新国展二、三期项目建设将作为承担重大外交外事活动的舞台，发挥向

世界展示我国、我市发展建设成就的重要窗口作用。新国展未来将以专业展、新兴展、国际展为主，着力建设成为北京现代服务业扩大开放的展示窗口、首都先进文化创意的交流平台、全球科技创新交流促进的重要载体。

顺义新国展为市级文化设施，其中新国展一期和新国展二期为现状已建成会展场馆，新国展三期为新国展片区配套服务区。

### 第 37 条 物流设施

考虑到现代居民生活消费方式多元化转变以及对物流的密切需求，落实顺义区建立健全完善的物流组织形式，落实末端配送场所及末端营业网点各 1 处。

### 第 38 条 品质型社区商业服务设施

契合目标人群新的生活理念和方式，提升邻里社区空间活力，促进人与人的交流，融合公共服务和商业服务业态，在居住组团内打造品质型社区商业服务空间，构建邻里商街。

居住用地中兼容设置品质型商业设施、服务设施，包含经营性餐饮、零售、超市便利店、亲子活动等功能。用地方面建议结合新国展三期商业功能，与街区北侧祥云小镇统筹布局，建议与住宅建筑分开，保证独立的机动车和人行出入口。

## 第三节 综合交通

### 第 39 条 城市道路

本次规划在延续北京总规、分区规划干路网结构基础上，结合用地布局加密部分次干路及支路系统，形成与城市功能协调互动、疏密有致的道路网系统。

#### 1. 对外交通

规划优先从区域角度出发，提升新国展与中心城区、重点功能区的联系，加快推进街区与首都机场等周边地区的对外通道及节点建设。

街区内规划道路系统由高速公路、城市主干路、城市次干路、城市支路和街坊路 5 级道路系统构成。

### 第 40 条 道路交叉口

本次规划范围内的道路交叉口以平面交叉为主，立体交叉为辅，满足区域交通出行需求与方向转换。规划范围内共规划设计 3 座互通式立体交叉，分别为安宁街、安华街、天北路与京密路相交节点。

### 第 41 条 道路定线

本次规划范围内，天北路、安宁街、裕丰路、裕安路、裕东路、裕华路、安华街已全线完成定线且与本次规划一致，其余主次干路和支路均为新定线道路。

### 第 42 条 轨道交通

#### 1. 对外交通

规划近期兼顾新国展、首都机场交通需求，优先提供大运量轨道交通支撑条件。通过统筹中低运量轨道线和机场线延伸改造，在首都机场可实现与兴怀城际铁路（市郊铁路 S6 线）的换乘，建立新国展项目与京津冀主要城市及地区的连通关系。

远期将依托区域快线，进一步提升新国展及首都机场地区与副中心、三城一区的轨道交通联系。M15 线向南与中心城区联系，通过城际铁路联络线向南连接城市副中心和北京经济技术开发区，通过北部联络线向西连接中关村科学城和未来科学城。

#### 2. 内部交通

规划范围内共计涉及两条轨道交通线路，分别为 M15 号线（现状线）与捷运线。其中，M15 号线是连接北京市中心城区和顺义区的轨道交通线路，在规划范围内设三个站点，花梨坎站与新国展站为现状站，增加一处规划站点。具体方案将结合客流、投资等因素在后续规划方案研究阶段进一步深化。

### 第 43 条 公交设施

加强公共交通场站设施的综合利用，为多元运营主体的公交车辆提供相应的停车、清洁、保养场所，为新能源及智慧公交服务系统充分预留发展空间；鼓励公建用地复合兼容使用，提供一定规模的公交场站设施。

本次规划范围内结合周边商业地块统筹考虑，提供便捷、多元的换乘服务。保留现状公交首末站 1 处，在新国展三期地块预留 8 条公交开行线路空间，以补足公交首末站用地缺口，同时结合设置社会停车场。

## 第 44 条 慢行交通

倡导绿色健康出行，完善新国展周边配套道路，道路实施应充分考虑步行和自行车出行条件，统筹安排街道附属设施，提升街道空间品质。按照步行>自行车>公共交通>小汽车的次序分配街道空间，优先保障行人和自行车路权。结合河道水体、绿色空间营造环境宜人的慢行空间。

## 第 45 条 停车规划

规划范围内构建以公建配建停车场为主、公共停车场为辅、路内停车场为补充的停车设施供给模式。遵循土地复合高效利用原则，合理配建社会公共停车场，地块内配建停车设施，保障居民的基本车位需求。本次规划社会公共停车场 2 处，均为非独立占地停车点位。

商业、办公、文化设施、体育设施、公园等游览场所用地内应配建的停车位参照《北京市公共建筑机动车停车配建指标》中的停车位配建标准执行，改建、扩建及新建建筑应按照《北京市机动车停车管理办法》等相关规定配建机动车停车场（库）。居住用地内应配建的停车位参照《北京市居住公共服务设施配置指标》（京政发〔2015〕7 号）中的相关标准执行，其中商品房按不低于 1.2 车位/户进行配建，销售类保障性住房按不低于 0.9 车位/户进行配建，租赁类、保障性住房按不低于 0.6 车位/户进行配建，中小学按 10 车位/百教职工配建机动车停车位。会议建筑停车标准为 60 辆/万平方米，展览馆建筑停车标准为 70 辆/万平方米。办公建筑停车标准为 65 辆/万平方米，酒店建筑停车标准为 0.4 辆/客房，以地下停车为主，考虑在建设用地区域内设置大型客车停车位。

货运方面，近期可延用一期预留用地临时轮候区，结合室外展馆作为布展车辆临时停车区，采用货运直达的方式基本可以满足需求。在新国展周边

地区建设临时货车轮候区，采用货运轮候区+货运直达的布展组织模式，可有效避免布展期间货运车辆占道停放。另外，可以利用室外展场、闲置停车位及龙道河现状绿茵停车场作为货运车辆临时待车区。

各类用地内部及公共停车设施应依据北京市《电动汽车充电基础设施规划设计标准》配建电动汽车充电设施。

## 第 46 条 其他交通设施（加油站）

本次规划范围内保留现状轨道交通站点国展站加油站，结合新型能源的发展与应用，该加油站可含充换电功能与其他新型能源补给功能，用于满足区域加油、充换电等需求，提供便捷的出行服务。

## 第 47 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《城市道路交通规划设计规范》《城市道路交叉口规划规范》《城市道路空间规划设计规范》《车库建筑设计规范》《北京地区建设工程规划设计通则》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 48 条 交通设施实施时序

规划范围内轨道交通方面，统筹研究中低运量轨道线和机场线延伸改造，进一步提升新国展与机场地区交通联系水平；道路系统方面优先启动安华街、裕安路、裕东路城市道路建设工作，保障新国展二期运营条件；同时，加快推进公交场站与城市公共停车场建设，提供便捷的公共交通服务，缓解现状停车问题；同步开展周边区域道路网系统、步行与自行车交通系统建设，与土地开发时序相匹配，为居民提供安全、舒适、宜人的交通环境。

## 第四节 市政设施

### 第 49 条 供水规划

规划 2035 年城镇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）。SY00-2301 街区范围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。

### 第 50 条 雨水排除与防涝规划

以新理念、高标准、高质量建设现代化雨水排除系统，在雨污分流的排水体制下，保障区域排水防涝安全，提升水生态环境质量，构建高效安全的雨水排除与利用系统。

本项目雨水排除与利用规划以系统提升、突出重点、近远结合、加强雨水控制与利用为基本原则。

本项目为重要地区，本项目范围内市政道路雨水管道设计重现期均采用 5 年一遇。本规划区防涝标准为 20 年一遇。

### 第 51 条 污水排除与处理规划

建设完善的污水收集与处理系统，实现污水“全收集、全覆盖、全处理”，实现雨污分流的排水体制。

污水排除与处理规划以雨污分流排水体制、充分利用现状以及建设时序为基本原则。

### 第 52 条 再生水利用规划

建设完善的再生水利用系统，以资源节约为目标，充分利用再生水有效替代清水资源，规划再生水利用率达到 100%。

本项目再生水利用规划以统筹规划、优先保障、近远期结合、可实施性为基本原则。

本项目的再生水利用对象主要为建筑冲厕用水、绿地浇洒用水、道路浇洒用水及河湖补水用水。

### 第 53 条 供电规划

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。到 2035 年，SY00-2301 街区供电可靠率达到 99.999%。坚持满足电网负荷需求的原则，电力设施的建设规模、布局应满足区域用电负荷增长的需要，建设与区域经济发展相适应的现代化电网。坚持满足电网安全性要求的原则，要能保证地区负荷对供电可靠性的要求，电网的安全稳定性。坚持适度超前的原则，要前瞻性的规划好输电走廊、电力隧道、变电站等空间资源，使电力设施与城市发展相匹配。坚持近远期结合的原则，中远期电网规划既要满足远期地区发展要求，又要与地区发展实际相结合，做到近期与远期相结合，新建与改造相结合，合理安排电力设施，实现近期和远期的良好衔接和过渡。

规划在街区内结合居住区安排 10 千伏开闭站，结合公共建筑用电需求因地制宜设置 10 千伏电缆分界室。

街区内应充分利用建筑屋顶和立面资源，发展分布式光伏系统，光伏安装比例应符合国家及北京市政策要求。鼓励光伏建筑一体化应用，实现光伏发电与周边建筑色彩、景观效果相协调。

## 第 54 条 供热规划

以双碳发展目标为引领，全面落实新能源、可再生能源优先发展理念，大力推进新能源和可再生能源供热，构建“绿色低碳、安全高效”现代化低碳供热体系。到 2035 年，街区内可再生能源供热比重达到 40%以上，新能源可再生能源消费比重达到 25%左右。

新建建筑全面采用新能源、可再生能源耦合供热，不再新建独立燃气供热系统，新能源和可再生能源装机占比需综合考虑项目所在地区的能源资源禀赋、供热的安全性、经济性，并参照《<北京市新增产业的禁止和限制目录（2022 版）>热力生产和供应行业管理措施实施意见》等现行政策及相关行业主管部门意见执行。强化建筑节能管理，降低建筑能耗水平。推动既有供热系统节能改造，加强新技术应用，降低采暖系统运行能耗。

对于街区内现状建成区，规划近期保留现状天然气供热系统，远期在保障用户用热安全的前提下，可通过集中热网整合、新能源可再生能源替代、绿电替代等方式实现供热系统绿色低碳转型。对于街区内新建区，按照“新能源和可再生能源优先”发展原则，结合区域地热资源丰富的优势，大力发展地热及热泵供热系统。

## 第 55 条 燃气规划

强化燃气设施建设，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%。坚持安全供应原则。设施提前布局、超前建设，增强供气系统的安全可靠性。完善燃气输配系统，优化燃气管网架构，保障运行安全。完善街区内中压天然气管网架构，提高中压管网互联互通水平，保障区域供气安全。

## 第 56 条 信息基础设施规划

全面建成世界先进的宽带网络基础设施。2025 年满足全光网络发展需要，局所、光交系统覆盖整个新国展地区，第五代移动通信（5G）网络全面部署应用。2035 年全面建成世界先进的全覆盖无线宽带网络基础设施，建成网络接入能力趋近 1Tbps 大容量光系统。街区内有线电视家庭用户覆盖率达到 99%以上，并为公共建筑提供有线广播电视基础服务。高清覆盖率近期预计达到 99%，远期达到 100%，近期提供 4K 超清数字电视服务，远期过渡到 8K。预计到 2035 年，网络传输 300~400 套有线广播电视节目。

完善室外移动通信基站站点布局，按照 300~350 米站间距设置室外移动通信基站。基站应优先结合市政、交通、公安、广电等社会各类塔（杆）资源建设，实现基站塔（杆）与社会资源双向共享和相互开放，减少重复建设和资源占用。

## 第 57 条 环卫设施规划

全面推行生活垃圾分类工作，强化生活垃圾“分类投放-分类收集-分类运输-分类处理”全流程管理，实现生活垃圾源头减量。推进再生资源回收与垃圾分类“两网融合”，提高资源回收利用率。加强环卫设施信息化建设，建设智慧环卫系统，提升生活垃圾精细化管理水平。

加强生活垃圾分类设施建设。新建居住小区配套建设生活垃圾分类投放收集站点，满足居民垃圾分类投放需求。鼓励环卫设施功能融合，用地复合利用，鼓励收集站融合大件垃圾堆放、再生资源分拣，保洁员休憩、停车、公厕等功能。收集站在建设时应注重外观设计，与周边景观风貌相协调。

参照《城市环境卫生设施规划标准》设置公共厕所，鼓励公厕与市政设施融合建设，鼓励社会公厕对外开放。

第 58 条 综合管廊规划

- （1）综合管廊建设应遵循规划先行、因地制宜、远近结合、适度超前、统筹兼顾的原则，充分发挥综合管廊的综合效益。
- （2）综合管廊建设应有利于市政管线新型骨干网络的构建与系统完善，有利于城市市政管网系统整体服务能力和安全水平的提高。
- （3）综合管廊建设应有利于合理整合和利用地下空间资源，有利于以人为本的城市交通、景观等相关功能的提升。
- （4）综合管廊规划应符合城市总体规划要求，应与城市工程管线专项规划及管线综合规划相协调，并应预留远景发展空间。
- （5）综合管廊工程规划应集约利用地下空间，统筹规划综合管廊内部空间，协调综合管廊与其它地上、地下工程的关系。

本街区属于集中新建区、地下空间开发强度高、管线密集，适宜研究建设综合管廊。

第五节 海绵城市

第 59 条 建设自然生态的海绵城市

本次规划贯彻海绵城市建设理念，将建设区与非建设区统筹考虑，根据不同下垫面类型进行海绵城市建设理念下的雨水控制与利用探索。

1. 明确细分单元年径流总量控制率指标要求

《北京市海绵城市专项规划》要求顺义区年径流总量控制率为 75%；《顺义区海绵城市专项规划》要求本规划区年径流总量控制率为 79%。

2. 不同下垫面类型海绵城市规划管控要点

（1）建筑与小区

建筑与小区的庭院规划高程应高于周边道路最低点 0.3m 以上，地下空间出入口高程应高于庭院地面高程 0.5m 以上，建筑正负零高程应高于庭院地面 0.3m 以上。

新建工程：年径流总量控制率不低于 85%，并以《海绵城市雨水控制与利用工程设计规范》（DB11/685—2021）等规范标准为基础，采取分类指导的原则，合理确定雨水年径流总量控制率目标及海绵设施布局和规模，其中新建工程硬化面积达 10000 平方米及以上的项目，应配建雨水调蓄设施，具体配建标准为：每千平方米硬化面积配建调蓄容积不小于 50 立方米的雨水调蓄设施；新建工程硬化面积不低于 2000 平方米但小于 10000 平方米的项目，每千平方米硬化面积配建调蓄容积不小于 30 立方米的雨水调蓄设施；凡涉及绿地率指标要求的建设工程，绿地中至少应有 50%为用于滞留雨水的下凹式绿地；公共停车场、人行道、步行街、自行车道和休闲广场、室外庭院的透水铺装率不小于 70%。

改造工程：优先采用地表渗蓄设施，如下沉式绿地、雨水花园、透水铺装等措施；优先对屋顶雨落管进行断接，屋顶雨水接入高位花坛或周边绿地；现状建成年代较新、绿地景观较好的小区，可对绿地进行局部改造，实现径流污染削减与径流总量控制率目标要求，避免对原有景观产生较大破坏；对于可改造绿地面积较低、地下车库面积较大等条件限制的建筑与小区，改造空间较少，确实难以达到指标要求的小区，可采用蓄水池进行雨水调蓄；对能够采取有效维护措施（如商业办公、学校等），且高度低于 40 米的建筑，可以考虑采用绿色屋顶，但需做好防水、荷载、扬尘防护等措施。

（2）公园绿地



公园绿地海绵城市建设入渗为主，蓄滞为辅，年径流总量控制率不低于90%。充分发挥现状坑塘洼地的滞留蓄渗作用，规划优先选用下沉式绿地、雨水花园和景观水体设施，控制雨水径流；最大限度的消纳自身范围内的雨水，有条件的可酌情接收周边区域的客水，但接收客水时不能以牺牲绿地基本功能为代价；绿地植物的选择宜统筹考虑景观、滞留及净化雨水的能力。

### **(3) 道路广场**

市政道路应满足年径流总量控制率与初期雨水径流污染控制要求。人行道、自行车道等非机动车道及广场宜采用透水铺装；宜利用道路红线内绿地滞留、净化雨水径流；道路横向及纵向竖向设计应考虑与绿地、雨水算子的衔接关系，合理组织雨水径流，新建道路禁止人为设置大于0.15米的大面积低洼地；对于商业广场、休闲广场等宜设计为下沉式广场，兼具雨水调蓄功能，提升土地使用价值。

### **(4) 河湖水系**

海绵化不应降低河道的泄洪能力，必须满足防洪排涝的要求；有条件的雨水出口应退让到滨河绿化带内，经雨水塘、雨水湿地等生物滞留设施后再进入河道；没有空间或空间不足的雨水排水口可选用截污网、旋流沉砂池等入河截污措施，降低河道径流污染负荷；对于污染较严重且渗透能力较强的河道，考虑实施防渗设施，避免污染地下水；在保障防洪排涝安全的前提下，河湖水系护坡宜设计为自然生态的生态护坡，同时结合滨水空间条件，因势利导，打造景观优美、生态怡人、海绵效应明显的滨水空间。

## **第六节 城市安全**

### **第60条 构建健康韧性城区，加强综合防灾减灾能力**

按照防疫分区划定防灾分区，避免灾害蔓延。统筹利用医疗卫生、消防、人防、体育场、公园等公共设施，预留防灾避难空间和中长期安置空间，结合道路功能规划，提高预警监测、指挥调度、物资保障、避难隔离、医疗救治等综合防灾减灾能力，构建体系完备、灾害响应及时的健康韧性城区。

### **第61条 完善防疫设施规划，提高应急处置能力**

结合防疫设施布局和管控需求，在全市防疫分区的基础上，结合规划人口，本街区划定为1个防疫单元，严格落实卫生、安全、物流、交通、市政等相关保障措施。预留突发公共卫生事件中需增设临时急救站的空间条件，结合社区卫生服务站、社区卫生服务中心设施急救设施，建议满足院前医疗急救服务平均反应时间为12分钟。社区卫生服务站和社区卫生服务中心要加强日常公共卫生宣传和疾病预防、监测职能。

### **第62条 高标准建设城市安全设施**

#### **1. 消防设施**

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。统筹考虑新国展地区（SY00-2301街区）消防应急需求，合理安排消防设施布局，规划新建一级普通消防站1处，位于新国展一期现状110千伏变电站用地北侧。

#### **2. 避难场所**

结合公园绿地、学校体育场地、公共空间等，规划紧急避难场所 5 处，属于社区级避难场所，非独立占地。紧急避难场所保障灾民短期（地震发生前及地震发生后 3 天内）临时避难并具备一定生活保障及救援、指挥的临时性场所，便于转移，服务整个 SY00-2301 街区，强化突发事件的应急能力。

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。加强人防设施与城市基础设施相结合，做好“平灾结合”。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。

### 3. 公安派出所设施

SY00-2301 街区设派出所 1 处，选址位于新国展一期预留用地，为敏感要害地区治安派出所，满足“重大敏感警情 5 分钟内到达现场，其他警情 10 分钟内到达现场”，且兼顾为人民群众提供便利服务的要求。

### 4. 人防设施

坚持平时与战时相结合、地上与地下相结合、人民防空与城市应急管理相结合、人防设施与城市基础设施相结合。全面形成以地铁人防工程为骨干、以防空地下室为主体、以专业配套工程为重点、以兼顾人防要求的地下空间为补充，平战一体、坚固可靠的城市防护体系。

提升人防工程建设水平，同步配套建设人民防空工程以人员掩蔽工程为主。集中建设街区每个社区规划建设防空专业队队员掩蔽工程不少于 1 处，也可规划在住宅楼大开间的地下室。

具体人员掩蔽工程的空间位置应满足人员在居住与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。

## 第七节 地下空间

### 第 63 条 分层、有序利用地下空间

以地质调查与资源评估为基础，结合海绵城市建设要求以及轨道站点规划，明确不同地区地下空间的开发深度及开发强度，合理引导地下空间资源的开发利用，预留与周边地下空间的联通通道。

坚持分层、有序开发的原则。建设地块地下 0-10 米的浅层地下空间优先保障地下公共活动、地下公共服务、地下停车、人防工程等功能；建设地块地下 10-30 米的浅层地下空间主要设置地下公共服务、地下停车、地下市政场站、人防工程等功能和设施；市政道路地下 0-10 米的浅层地下空间主要布局市政管线、地下轨道接驳空间、地下过街通道、地下商业等与地面联系紧密的功能和设施；市政道路地下 10-30 米的次浅层地下空间主要安排综合管廊、地下市政场站、轨道交通车站和区间隧道、地下物流仓储设施等基础设施；地下 30 米以下的次深层及深层地下空间在开发条件尚不成熟之前，作为战略储备资源。

## 第八节 区域评估

### 第 64 条 交通评估

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、交通设施配置较为合理。在加快实施区域交通设施、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，规划交通设施条件可以支撑项目用地开发建设。建议规划实施优先保障基础设施建设，确保土地开发与交通设施建设相匹配。

## 第 65 条 水务评估

规划地块冲厕、河湖补水、绿地灌观、道路浇洒均使用再生水，最大程度节约了新水资源。按照规划方案，自来水供水方案可行，污水排除方案可行，再生水供水方案可行。规划方案基本不增加区域的雨水排除压力。建议规划实施按论证结果严格执行，最大程度的消减土地开发对区域水资源、水环境、水安全、水生态的不利影响。

## 第 66 条 环境评估

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。规划范围内住宅、学校等环境敏感建筑后续建设应合理布局，与市政设施等污染源的布局关系需满足防护距离要求。规划范围内后续开发建设中应保障区域市政基础设施有效运行，各类污染物排放能够得到较好控制。

## 第九节 地名规划

### 第 67 条 保持区域文脉的延续性，规划特色地名

新命名道路按地区现有命名习惯，原则上东西向为街，南北向为路，支路通名取街、路、巷三种形式。采取创新和保留并重的原则，重点突出区块特色。充分利用存量地名，保持区域文脉的延续性；保证新老地名的稳定衔接。创新地名要符合规划功能和区域文脉特征。

形成地名布局合理有序，文化内涵丰富，特点鲜明独特、新旧地名和谐交织，与新城定位相适应的，具有历史连续性和地域特色的地名体系，丰富城市文化，提升城市形象。

## 第 68 条 规划建设全民无障碍城区

严格执行国务院颁发的《无障碍环境建设条例》及北京市相关法规规范，在居住用地、公共服务设施及交通市政设施、以及各类公共空间的规划、设计及建设运营中，加强无障碍环境的塑造，努力提升人文关怀，为残疾人、老人儿童等弱势群体提供友善、便利的出行环境和活动空间，构建全民无障碍城区。

## 第十一节 智慧城市

### 第 69 条 引入智慧城市管理理念和设施，提升资源运行效率

围绕 2301 街区新国展功能定位及国际人才社区目标人群，引入智慧化管理、智慧化软件开发与智能监管等，通过对区域内轨道交通运量、会展车辆停车、车辆调度、车辆疏散引导等进行实时监控，提升区域运转效率：启用“货运车轮候证系统”，货运车辆必须凭此证、按规定时间和行驶路线进入场馆指定停车场；以新国展一、二期为中心设置围合区域，驾驶员严格按照规定时间段进入围合区域、直接行驶进入场馆指定停车场；通过手机 APP、诱导显示屏等手段引导货车快速进入围合区域，减少对外部城市道路的干扰。通过互联网基础设施建设和技术创新，实现新国展一、二、三期、公园等公共区域无线 WIFI 网络全覆盖，满足当前的生活方式、工作方式，并结合突发事件应急处理等需求提供智慧化信息平台等。

## 第六章 规划实施

### 第一节 实施策略

#### 第 70 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，坚持集约发展，逐步推进城乡建设用地减量提质。

#### 第 71 条 土地整治

规划范围内重点推进龙道河景观带的土地整治和新国展一期预留用地的更新优化。重点加强龙道河景观带河湖水系及周边环境综合整治，改善河湖生态环境，提高水系连通性，恢复河道生态功能。新国展一期预留地远期结合展馆配套需求，进行腾退整理，逐步完善公共服务功能。

### 第二节 实施保障机制

#### 第 72 条 建立综合指标体系

明确指标控制与空间落实需求，指导规划编制与审查，将指标与空间要素纳入土地出让、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 73 条 多部门协同，保障重点项目有序推进

加强各部门联动，合力推进新国展二三期的建设工作。加强相关部门间

的沟通衔接，及时协商工作任务中的突出问题。建立健全部门协同联动，强化横向、协调纵向，形成各司其职、各负其责、齐抓共管、高效运转的工作模式。

#### 第 74 条 践行体检评估机制，跟进分期实施

高标准建立体检评估长效机制，统筹城市建设管理，对区域实施进行实时监督，结合体检评估结果开展动态维护。建立健全规划实施机制，结合后续运营等实际情况，有序推进分期建设。

#### 第 75 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。

坚持系统观念，衔接各类规划指标要求，结合新国展二、三期实施情况，尽快开展近期实施项目规划综合实施方案的编制工作，有效传导街区控规、城市设计方案综合的相关工作要求。

##### 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。

按照近远期结合的原则，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。设立指标流量池，根据新国展三期产业引入情况为街区高质

量发展做好支撑和弹性预留，打造展城融合的活力街区。

街区内居住地块实施，应与周边公共服务、市政交通、城市安全等配套设施同步推进，避免配套设施建设滞后导致的矛盾问题。优先将建筑规模指标投放到补短板设施。

### 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，增强居民社区归属感和公民责任感，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。

### 4. 精细化设计引导

增加新国展三期特色区域规划设计导则，构建多层次的精细化城市设计空间控制要素体系。对重要节点的城市风貌特点、城市空间景观与城市开敞空间等方面进行管控。空间管控要素承接本街区的特色理念，从中观层面提出城市空间的设计管控要求，在城市设计文本及导则中加以落实，指导具体用地的规划综合实施方案设计及方案审查。

## 第六节 规划适应性规定

### 第 76 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。

### 第 77 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 78 条 关于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. 规划支路、街坊路可视情况进行线位优化。

---

**附图**

**一、图纸**

- 01 区位图
- 02 街区及主导功能分区划定图
- 03 空间结构规划图
- 04 整体景观格局规划图
- 05 河湖水系规划图
- 06 蓝绿系统规划图
- 07 特色风貌分区规划图
- 08 道路系统规划图
- 09 海绵城市规划图

**二、图则**

SY00—2301 街区管控图则

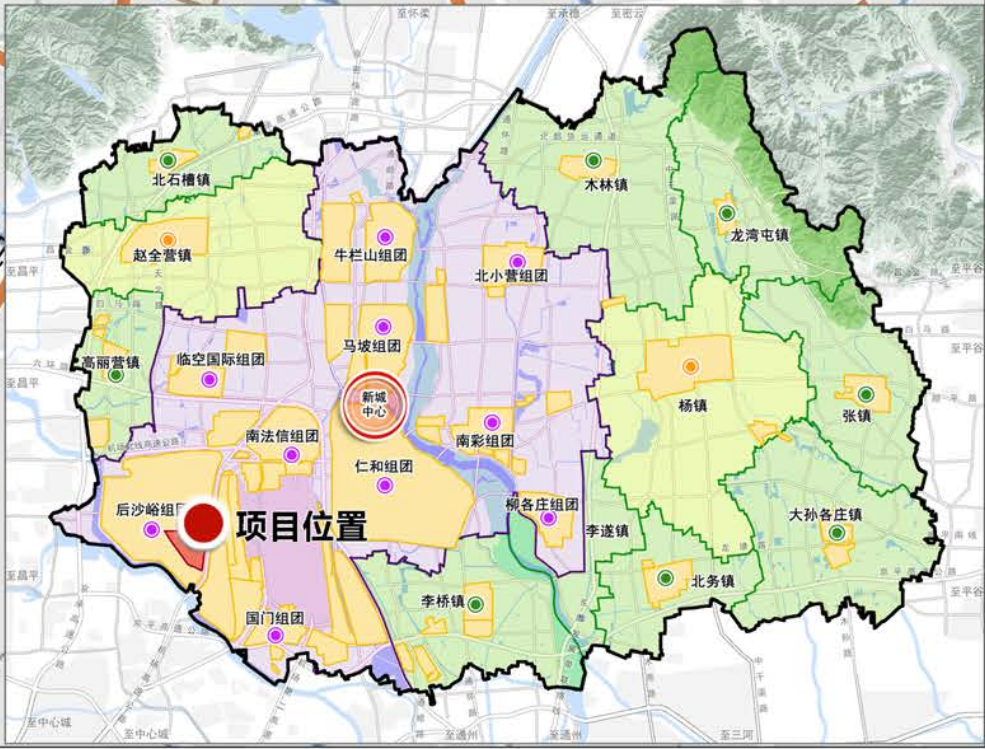


北京顺义区首都机场临空经济示范区新国展地区(SY00-2301街区)控制性详细规划街区层面(2021年-2035年)



图例

- 重要节点
- 地铁站点
- 高速公路及快速路
- 轨道交通
- 规划用地
- 规划范围



01 区位图







北京顺义区首都机场临空经济示范区新国展地区(SY00-2301)街区控制性详细规划街区层面(2021年-2035年)

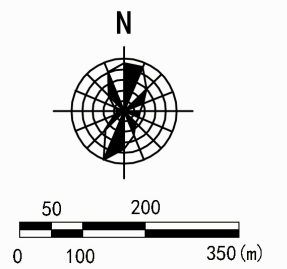








图 例

- |   |            |
|---|------------|
|  | 街区编号       |
|  | 规划主导功能分区边界 |
|  | 绿地         |
|  | 水域         |
|  | 城市支路       |
|  | 规划范围(街区边界) |

北京顺义区首都机场临空经济示范区新国展地区(SY00-2301街区)控制性详细规划街区层面(2021年-2035年)

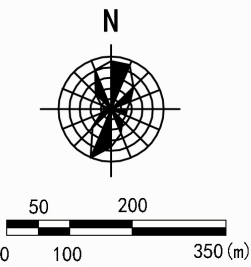
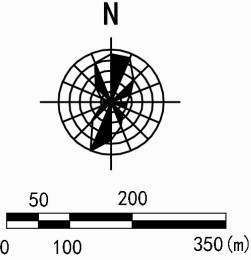
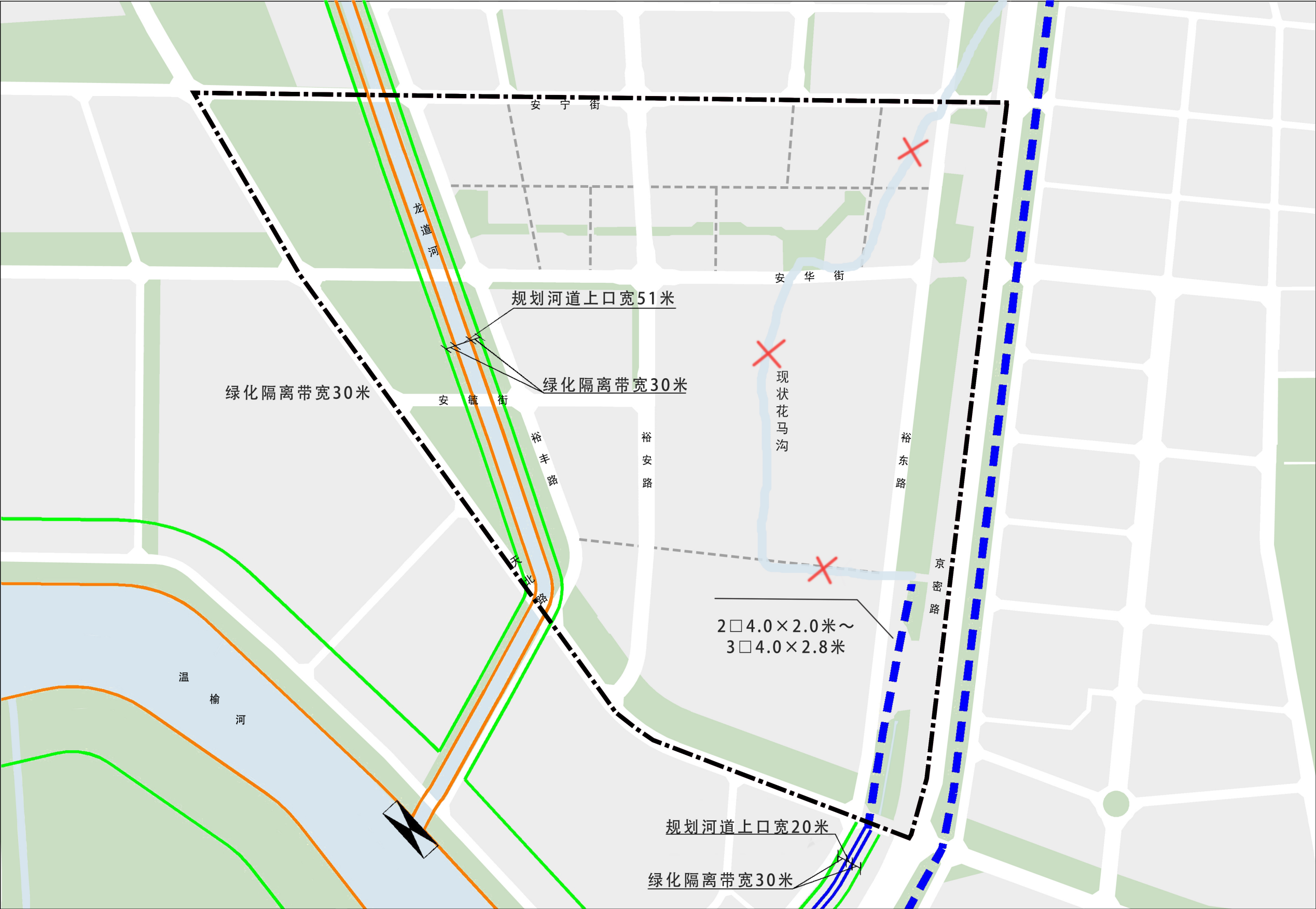


图 例

- 景观中心
- 景观次中心
- 景观节点
- 文化景观中轴
- 现代景观廊道
- 迎宾景观绿带
- U型生态环廊
- 生态慢行环线
- 绿地
- 水域
- 城市支路
- 规划范围



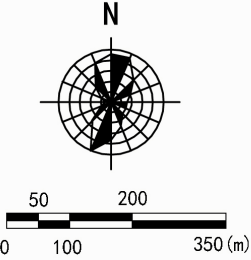
北京顺义区首都机场临空经济示范区新国展地区(SY00-2301街区)控制性详细规划街区层面(2021年-2035年)



图例

- 规划河道上口线
- 河道堤防
- 规划河道绿化隔离带
- 暗沟
- 规划废除河段
- 现状防洪闸
- 城市支路
- 规划范围

北京顺义区首都机场临空经济示范区新国展地区(SY00-2301街区)控制性详细规划街区层面(2021年-2035年)



图例

- 生态郊野型
- 自然亲水型
- 滨水开放节点
- 看河廊道
- 公园广场绿地
- 防护绿地
- 景观游憩绿地
- >1公顷的社区公园
- 游园
- 市级绿道
- 区级绿道
- 绿地
- 水域
- 城市支路
- 规划范围

北京顺义区首都机场临空经济示范区新国展地区(SY00-2301街区)控制性详细规划街区层面(2021年-2035年)

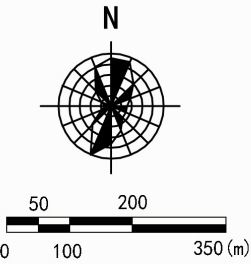
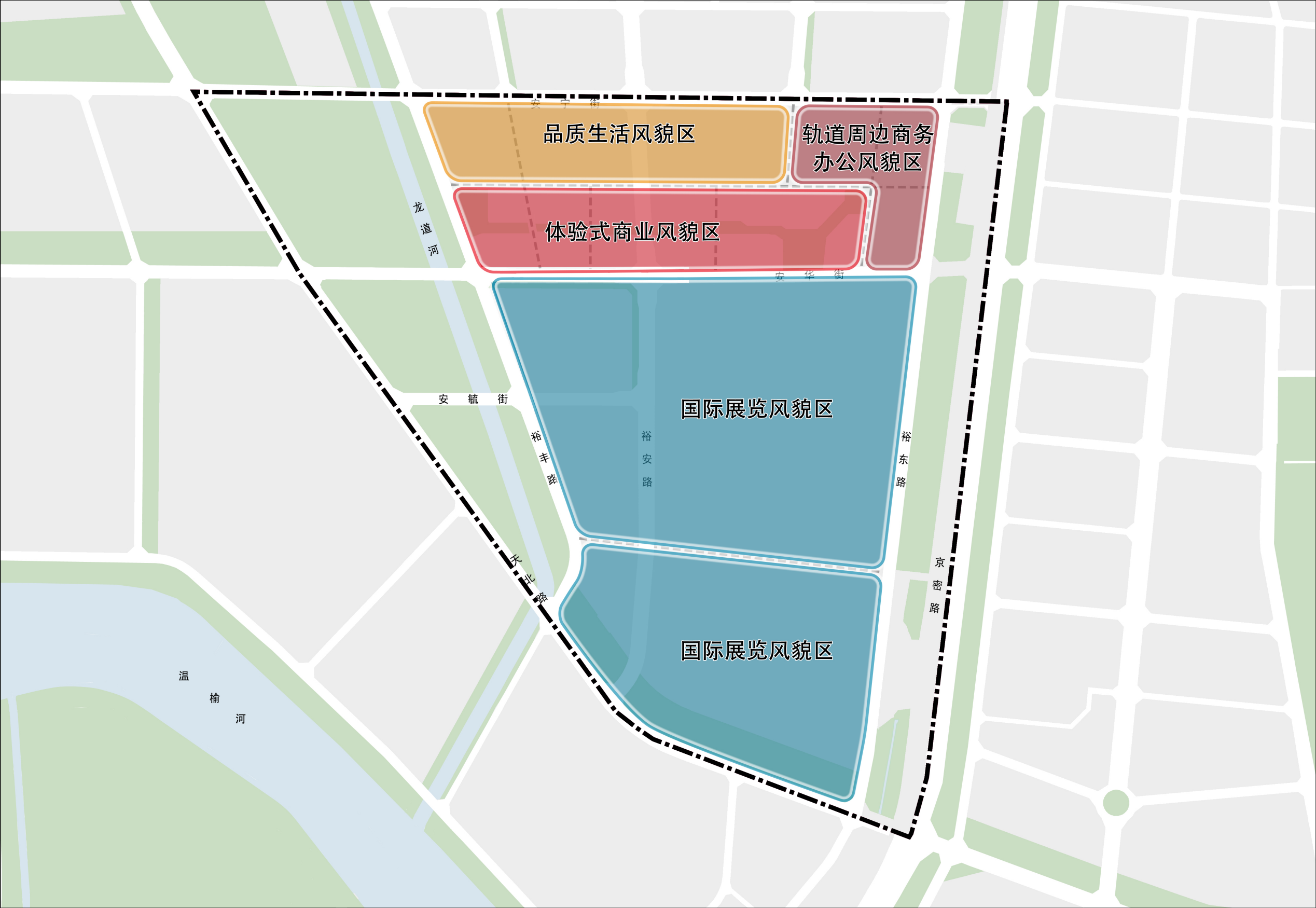
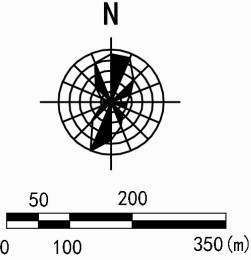
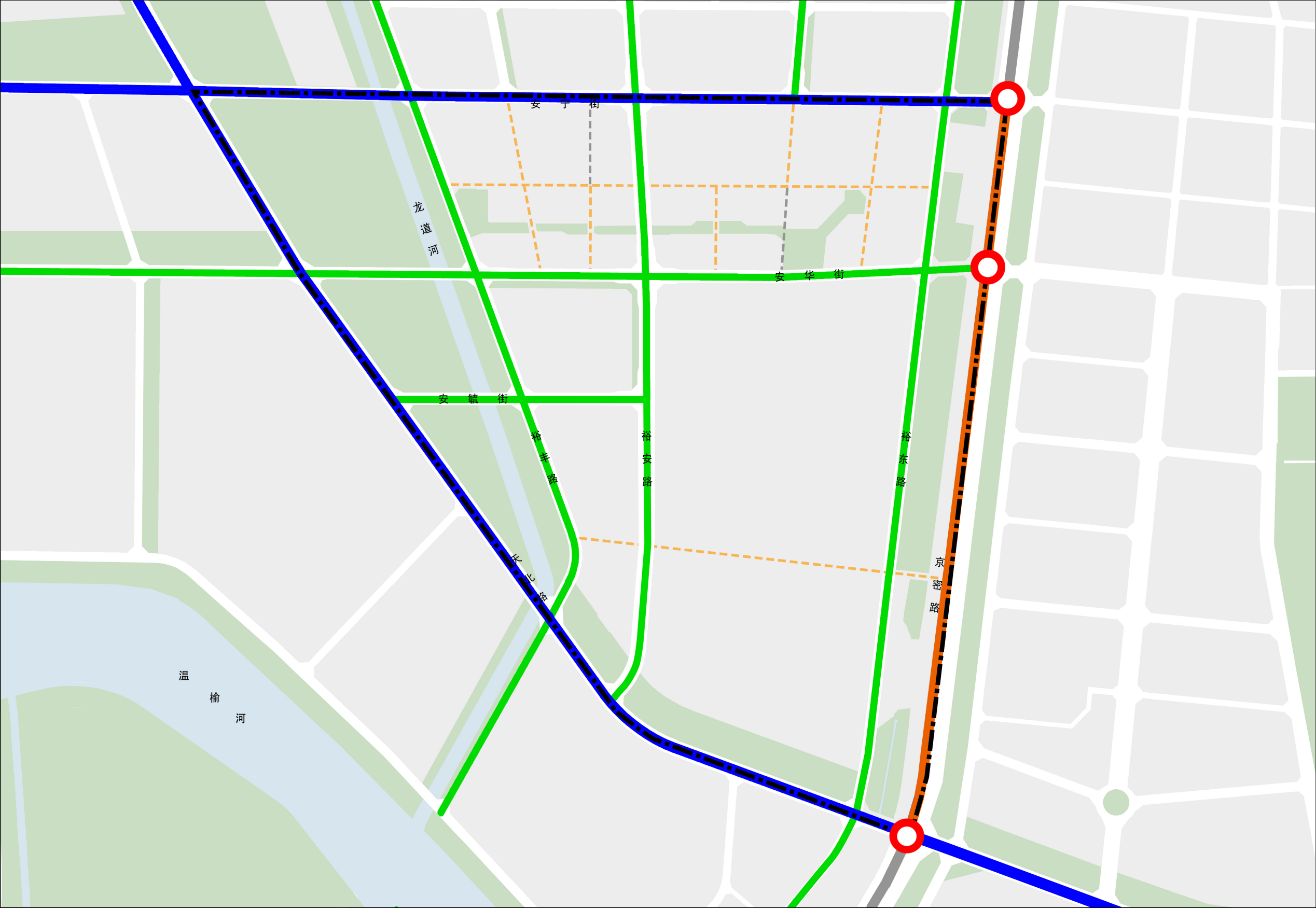


图 例

- 品质生活风貌区
- 轨道周边商务办公风貌区
- 体验式商业风貌区
- 国际展览风貌区
- 城市支路
- 规划范围



北京顺义区首都机场临空经济示范区新国展地区(SY00-2301街区)控制性详细规划街区层面(2021年-2035年)

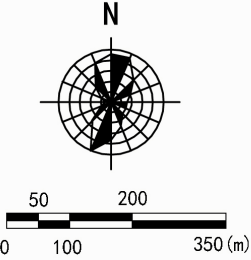
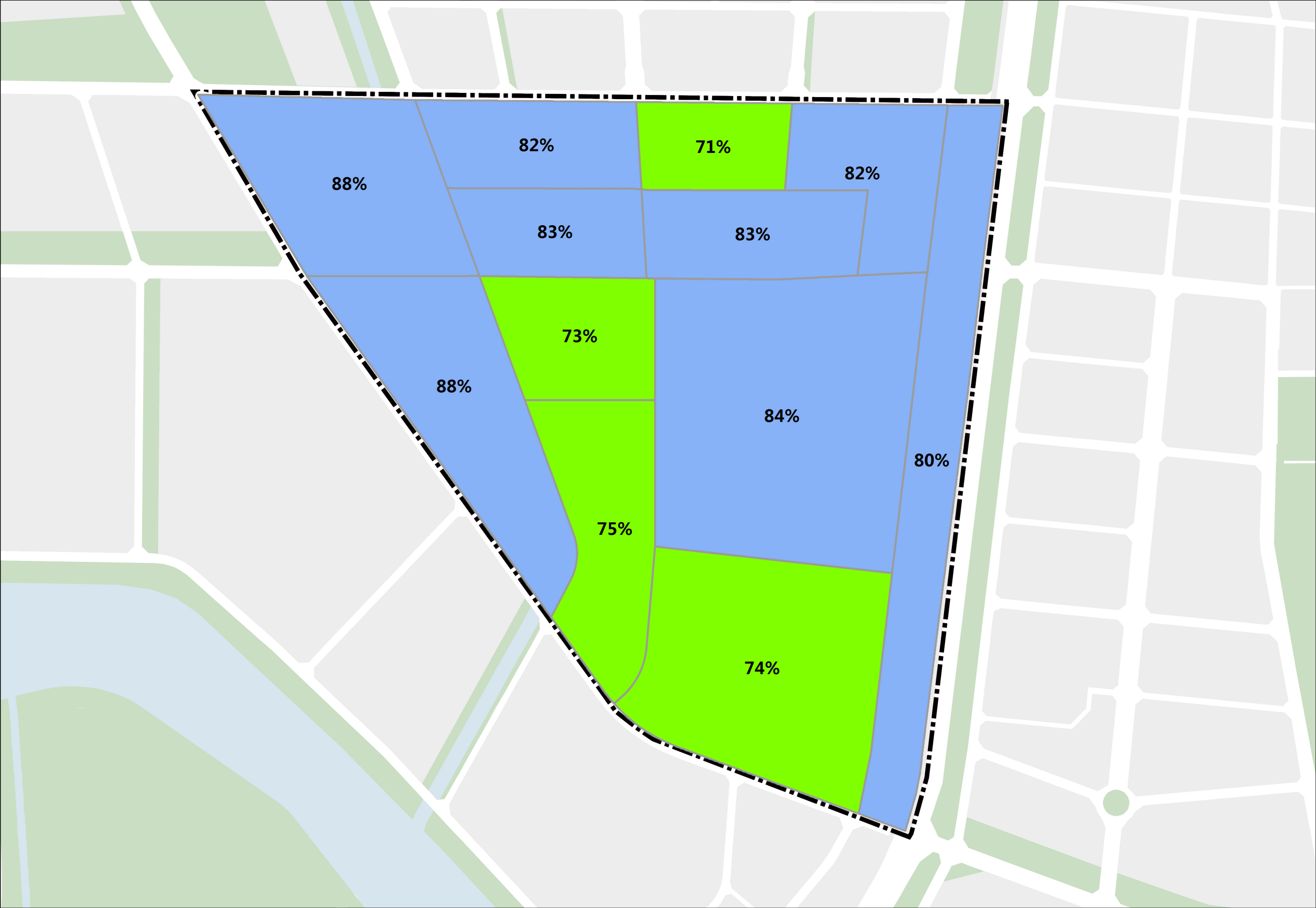


图例

- 高速公路
- 城市主干路
- 城市次干路
- 城市支路
- 街坊路
- 互通式立交
- 绿地
- 水域
- 规划范围

08 道路系统规划图

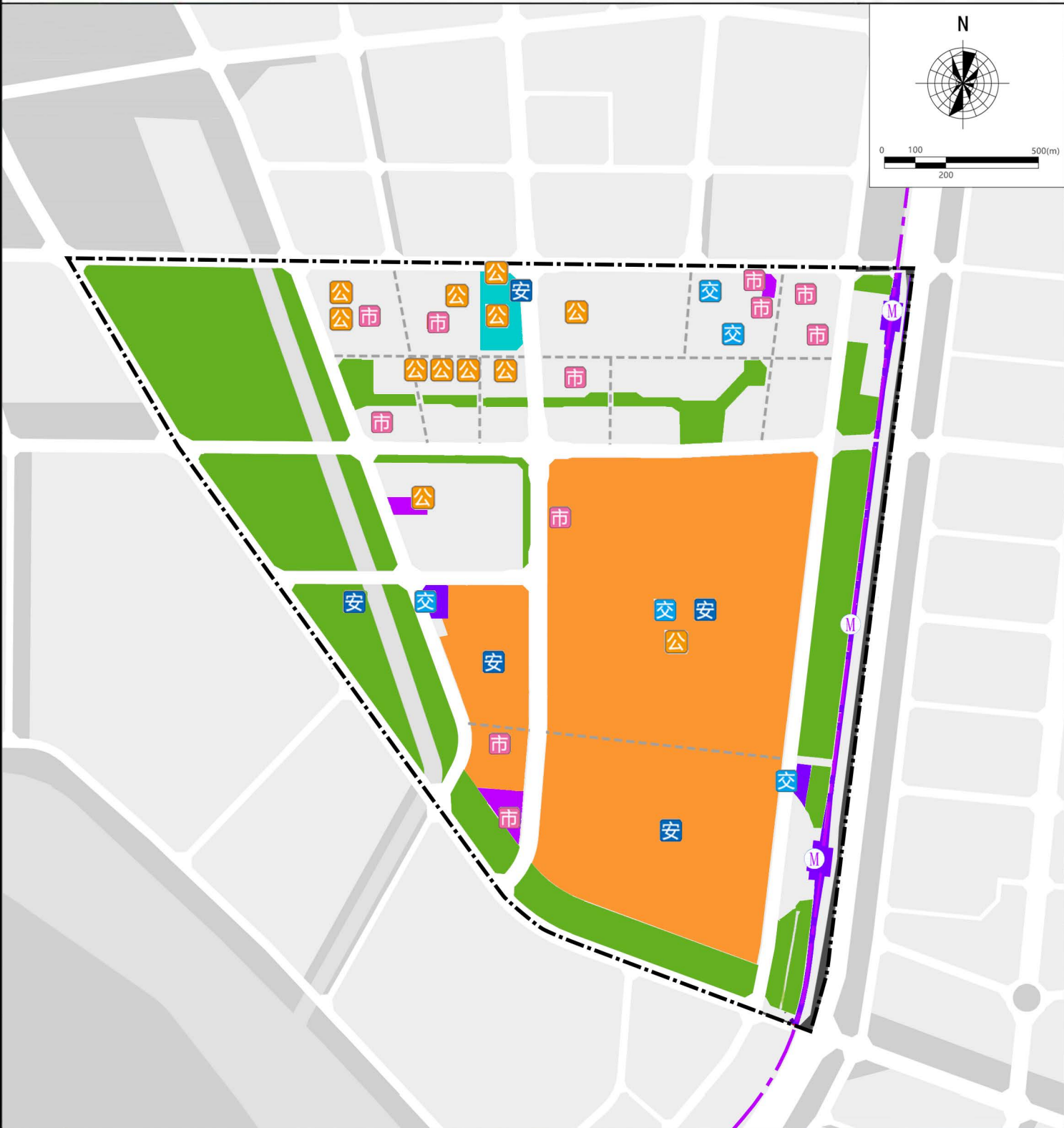
北京顺义区首都机场临空经济示范区新国展地区(SY00-2301街区)控制性详细规划街区层面(2021年-2035年)



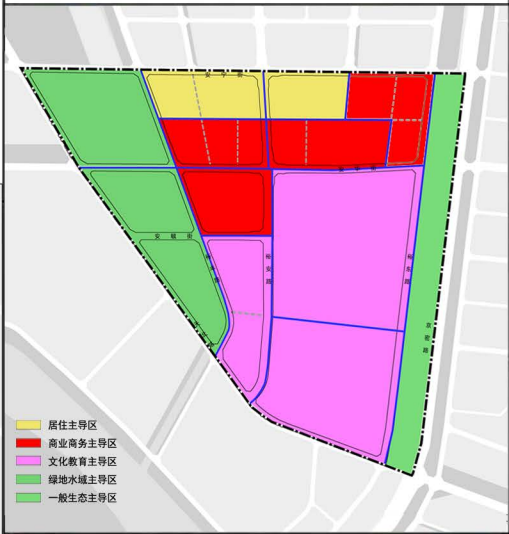
图例

- 年径流总量控制率指标
- 70% (含) — 80%
  - 80% (含) — 90%
  - 绿地
  - 水域
  - 城市支路
  - 规划主导功能分区边界
  - 规划范围

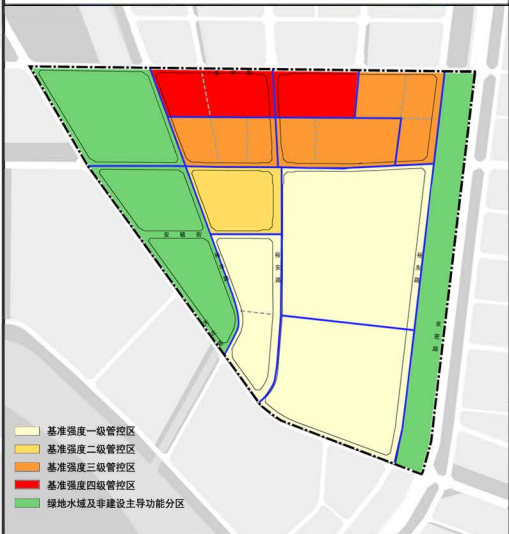




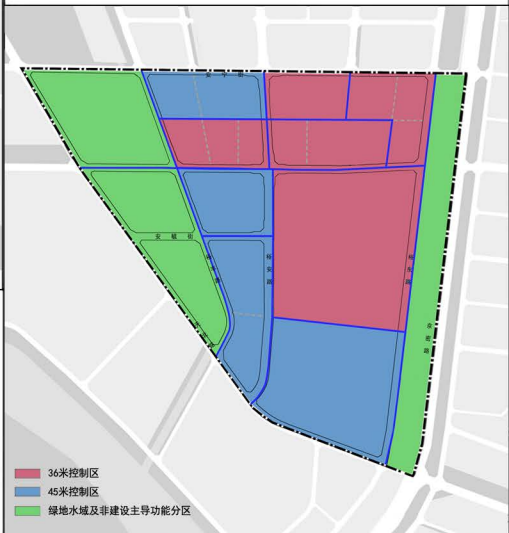
主导功能规划图



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。
- 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。
- 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，原则上可在管控分区内改变位置、形状。
2. 规划支路、街坊路可视情况进行线位优化。