

**北京市平谷区马坊镇集中建设区
控制性详细规划
(2019 年-2035 年)**

2023 年 02 月

北京市规划和自然资源委员会 关于《北京市平谷区马坊镇国土空间 规划及集中建设区控制性详细规划 (2019年—2035年)》的批复

平谷区政府：

你区《关于报送马坊镇国土空间规划及集中建设区控规的函》（京平政函是〔2021〕145号）收悉。经请示市政府同意，现批复如下：

一、同意《北京市平谷区马坊镇国土空间规划及集中建设区控制性详细规划（2019年—2035年）》（以下简称《马坊镇规划》）。该规划深化落实《北京城市总体规划（2016年-2035年）》《平谷分区规划（国土空间规划）（2017年-2035年）》等上位规划要求，体现了马坊镇“服务首都综合性物流口岸的重要功能区、北京东部促进京津冀协同发展新市镇、平谷区建设绿色创新产业体系与推动城乡融合发展的示范区”的功能定位和发展目标，符合马坊镇实际情况和发展要求，对于马坊镇规划建设具有重要意义。

二、优化镇域空间布局。统筹考虑自然禀赋、城镇发展基础、功能定位和发展目标，形成“一心、一轴、两区；一河、三脉、多片”的空间格局。打造产城融合马坊新市镇中心，以马坊物流基地和马坊工业园区作为绿色创新产业体系的重要载体推动绿色低碳发展。统筹山水林田湖等各类生态要素，扩大绿色生态空间，加强耕地保护，提升耕地质量。以保护、修复洵河生态廊道和小龙河、金鸡河、无名河为重点，加强生态环境治理修复夯实生态本底，逐步实现生态空间的生态服务价值。

三、严控镇域总量规模。立足生态涵养区的功能要求，以资源环境承载能力为硬约束，减量提质发展，实施人口规模、建筑规模双控，倒逼发展方式转变、产业结构转型升级、城镇功能优化调整。到2035年，全镇适宜常住人口规模约5万人，城乡建设用地规模控制在12.96平方公里，总建筑规模控制在725.4万平方米。严守人口总量上限、生态控制线、城镇开发边界，强化两线三区管控，严守永久基本农田和生态保护红线，严格管控战略留白地区，实行全域全类型国土空间用途管制。

四、加强城乡统筹。全面推进城乡一体化发展，强化、优化镇中心区的综合服务功能，与各产业片区联动发展，增强辐射带动作用，逐步形成基础设施一体化、基本公共服务均等化、产业发展融合化的城乡协同发展格局。落实马坊镇域内村庄分类，妥善预留安置用地，稳步有序推动城镇集建型村庄城镇化，保障好农民的权益；引导整治完善型村庄自我更新改造。全面落实乡村振兴战略，完善农村基础设施和公共服务设施建设，加强农村环境综合治理，改善居民生产生活条件。加强村庄风貌管控，因地制宜、分区分类引导美丽乡村建设。

五、保护传承历史文化，强化镇域特色风貌。加强马坊镇域内各类历史文化遗产的保护和利用，保护乡村肌理与发展文脉，塑造“绿廊贯穿、城乡辉映；水田环绕、村舍点缀”的总体风貌，展现马坊镇水、田、城、村之美。挖掘文化特色资源，划定特色风貌分区，加强建筑高度管控，制定田林水景观资源整治提升策略，建设平原都市风貌镇。

六、完善公共服务体系，强化基础设施支撑。围绕“七有”“五性”民生需求，不断改善和提高教育、医疗、文体、社会福利等

服务设施条件和服务水平。健全综合防灾体系，加强安全风险防控，提升城市韧性，为马坊镇的可持续发展提供保障。构建体系完善、层次有序、布局合理的现代化交通网络，推动铁路、公路、城市道路、轨道交通、慢行交通等对外交通和内部交通基础设施规划建设。提升基础设施保障能力，构建绿色低碳、高效智能、城乡一体的市政基础设施体系，全面提升运行保障能力。

七、加强规划组织实施。《马坊镇规划》是指导马坊镇开展国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发建设项目规划许可、进行各项建设等的法定依据，必须坚决维护规划的严肃性和权威性。一经批准必须严格执行，任何部门和个人不得随意修改、违规变更。《平谷区马坊镇国土空间规划（2019年-2035年）分区规划运行维护（深化落实）方案》已经审核同意，平谷区要切实履行主体责任，进一步做好分区规划运行维护相关工作。同时加强农村地区管，按照《马坊镇规划》进一步优化完善村庄规划，严格落实城乡建设用地规模，严格保护耕地和永久基本农田。合理安排近远期建设实施时序，科学有序释放建设用地资源，严格控制规划实施成本，算清算实资源账、历史账、资金账、时间账，做实弹性混合用地，确保《马坊镇规划》规划实施的全生命周期管理。要主动对《马坊镇规划》实施情况开展自评和监督考核，规划执行中遇到重大事项应及时向市政府请示报告。

北京市规划和自然资源委员会

2022年8月15日

目 录

总 则	1
第一章 规划实施评估	5
第一节 现状概况	5
第二节 规划实施评估	5
第二章 总体战略	7
第一节 功能定位与发展目标	7
第二节 总量规模管控	8
第三节 产业发展引导	8
第三章 功能布局与空间管控	12
第一节 整体空间结构	12
第二节 单元管控引导	12
第三节 重点地区规划	13
第四节 轨道一体化管控及微中心	15
第四章 城乡统筹规划	17
第一节 村庄分类概况	17
第二节 城镇集建型村庄管控引导	17
第五章 特色空间形态引导	19
第一节 整体景观格局	19
第二节 开放空间系统	21
第三节 街道设计	22
第四节 历史文化保护	23
第六章 专项统筹	24
第一节 公共服务设施	24
第二节 综合交通规划	26
第三节 市政设施	29
第四节 综合管廊	31
第五节 海绵城市	32
第六节 韧性城市	33

第七节	智慧城市	33
第八节	城市安全	34
第九节	地名规划	37
第七章	规划实施	39
第一节	实施计划	39
第二节	实施保障机制	39
附表	编制单元总量规模一览表	41

总 则

第1条 编制背景

马坊镇是平谷区唯一新市镇，集中建设区聚集产业发展、居住服务等各类资源要素，将成为马坊镇发挥新市镇功能、辐射带动和服务周边地区发展的核心助推器。立足于北京市运输结构调整契机，马坊镇将打造北京市公铁融合发展的示范性物流枢纽；此外，中关村平谷园入驻马坊镇，为马坊镇产业发展注入新的活力。镇区在保障居住功能的基础上，将为各产业发展片区提供优质服务，高标准打造产城融合、生态宜居、综合配套服务完善的马坊集中建设区。

第2条 区位及规划范围

马坊镇位于北京市东北部、平谷区西南部，是平谷区距离中心城区、通州城市副中心最近的建制镇。马坊镇集建区规划总用地面积 10.84 平方公里。由于河流、高速路等地物分割，马坊镇集中建设区从北至南共分四个连片区域。

最北侧片区以铁路场站为界，分为东西两个部分，其中西侧部分东至北场西一路，南至洼里南街、陆港大街，西至北场西三路、百草沟路，北至洼里北街；东侧部分东至陆港东二路、港东路、陆港西一路，南至英城北街、陆港大街、英城东街，西至北场东路、陆港路，北至金果街、通港街。

从北至南第二处片区东至金鸡河、金鸡河路，南至顺平南线，西至中场路，北至金鸡河、报晓街。

从北至南第三处片区，东至环马东路、南至小龙河北街、金河街，西至金塔北路，北至环马北街。

最南侧片区东至沟河西路（南段）、金平东路、金平路，

南至南干渠路，西至牧马路、金石北路、云打路，北至石佛街、小龙河南街。

第3条 规划期限

本规划编制基期年和规划年限与马坊镇域国土空间规划保持一致，规划年限为 2019 年至 2035 年。

第4条 规划依据

1. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令[2019]第 29 号）

2. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令[2019]第 32 号）

3. 《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发[2019]第 18 号）

4. 《城乡规划用地分类标准（DB11/996—2013）》（北京市现行城乡规划用地分类使用标准）

5. 《第三次全国国土调查技术规程（TD/T1055-2019）》

6. 《土地利用现状分类（GB/T20101-2017）》（北京市现行土地利用现状分类使用标准）

7. 《城市规划编制办法》

8. 《城市规划编制办法实施细则》

9. 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（住房和城乡建设部第 7 号令）

10. 《北京市城乡管理条例》（2019 年）

11. 《北京市居住公共服务设施配置指标》（京政发[2015]7 号）

12. 《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》

13.《北京市乡镇集中建设区控制性详细规划编制技术标准与成果规范》(试行)

14.《北京城市总体规划(2016年-2035年)》

15.《平谷分区规划(国土空间规划)(2017年-2035年)》

16.《北京市平谷区马坊镇国土空间规划(2019年-2035年)》

17.控制性详细规划编制所依据的其他相关规划、法律法规、标准规范与政策性文件。

第5条 落实马坊镇国土空间规划管控要求

1. 功能定位

建设北京东部地区促进京津冀协同发展的新市镇；服务首都的综合性物流口岸重要功能区；平谷区建设绿色创新产业体系与推动城乡融合发展的示范区。

2. 人地房规模管控

至2035年，马坊镇规划城镇人口共计4.2万人，均居住于集中建设区内。集建区用地规模共计10.84平方公里，均为城乡建设用地；建筑规模共计657万平方米(含25万平方米弹性预留)。

第6条 编制重点

在马坊镇国土空间规划约束下，分解落实规模指标管控、空间底线约束、城市风貌提升及保障设施建设等要求。

优化调整功能布局及用地结构，统筹管控城市风貌，细化各类服务保障设施配置要求，促进居住环境改善、产业结构升级和产城融合发展，打造宜居宜业宜游新市镇。

深入落实马坊镇发展实际要求，统筹各类重点项目落位，

充分衔接公转铁物流枢纽建设、轨道交通一体化、地方铁路改扩建等工程，保证“一张蓝图”能够引领长效实施。

第7条 街区划定

以功能分区为基础，结合道路交通边界，将马坊镇集中建设区划分为 01 街区、02 街区、03 街区三个街区。

01 街区指位于京平高速公路以北的集中建设区，街区编号为 PG05-0001，包括马坊镇公转铁枢纽物流产业园的北、中场区及物流基地一期，占地 2.39 平方公里；02 街区指位于京平高速以南、马坊大街以北的集中建设区，街区编号为 PG05-0002，包括马坊镇中心南镇区和北镇区，占地 4.17 平方公里；03 街区指位于马坊大街以南的集中建设区，街区编号为 PG05-0003，包括中关村平谷园马坊区域、公转铁物流枢纽南场区等，占地 4.28 平方公里。

第一章 规划实施评估

第一节 现状概况

第8条 用地情况

根据 2019 年第三次全国国土调查显示，马坊镇集中建设区范围内现状城乡建设用地约占规划范围的 55.4%，特交水建设用地约占规划区范围的 5.4%，非建设用地约占规划区范围的 39.2%。现状国有用地约占规划区范围的 47.9%，集体用地约占规划区范围的 52.1%。

第9条 建筑情况

根据 2019 年国情地理普查数据显示，马坊镇集中建设区范围内现状地上总建筑规模约 449.7 万平方米。

第二节 规划实施评估

第10条 01 街区规划实施评估

01 街区内，原控规（2008 年版《平谷马坊物流园区控制性详细规划》）规划范围为盘龙北路（密三路）东侧物流基地一期，对此范围进行规划实施评估。整体上，01 街区内物流基地一期已基本建成，实施率较好，但存在部分地块实施与规划不符、市政配套设施未落实等问题，应进一步调整用地结构及建筑规模，补充完善公共服务及市政服务设施，加强与京平物流枢纽建设衔接，保障发展建设需求。

第11条 02 街区规划实施评估

02 街区内，原控规（2008 年版《平谷区马坊镇中心区控制性详细规划》）用地功能以居住用地、商业服务用地、

公共设施用地、绿地等为主。由于小龙河南街等街区边界道路调整，02 街区用地范围及规模有所调整。总体上，北镇区内应进一步改善城市空间环境，完善公共服务设施配置，提高公共设施服务水平，打造宜居宜游的城市空间。南镇区应加快城镇化建设，重点推进各类保障设施补充完善，为镇区建设提供服务支撑。

第12条 03 街区规划实施评估

03 街区内，原控规（2008 年版《平谷区马坊镇中心区南部地区控制性详细规划》）用地功能以工业用地、多功能用地、村镇企业用地、绿地为主。规划范围为金石东路以东、干渠北街以北、金平路以西、马坊大街以南。总体上看，03 街区用地实施率较好，中关村平谷园马坊区域区已基本建成，但需进一步完善公共服务设施配置，增强商务金融服务能力，带动产业转型升级。

第二章 总体战略

第一节 功能定位与发展目标

第13条 功能定位

打造北京东部综合物流口岸功能区；高品质产城融合示范区；绿色创新型产业体系引领区。

01 街区依托北京市“公转铁”运输结构调整、建设首都东部铁路外环绿色通道战略机遇，构建“公、铁、空、海”多式联运物流体系。聚焦商品车、矿建材料、生活必需品等货类运输，以节能减排、安全可靠、降本增效、集约共享为核心，建设公铁融合的一级物流枢纽，打造北京东部综合物流口岸功能区。

02 街区是马坊镇最主要的综合服务功能区，在保障居住功能的基础上，高标准、高质量配置各类公服设施，提升环境品质；同时，为各产业片区提供信息、金融、商务办公等综合服务，打造环境宜人、设施完备、功能复合的高品质产城融合示范区。

03 街区发展物流产业、医药健康、智能装备、节能环保等智能产业，发挥中关村平谷园政策优势，发展科技研发孵化、总部办公等科技服务业，引导低端低效产业转型升级，集聚优势产业资源，打造绿色创新型产业体系引领区。

第14条 发展目标

规划至 2035 年，马坊镇集中建设区实现产城融合发展、生态宜居、综合配套服务完善的目标。基本实现公转铁物流枢纽产业园的规划建设，基本实现中关村平谷产业园的规划建设，全面实现马坊镇区综合服务、居住配套设施的全面完

善与建设。形成以公转铁物流枢纽、中关村平谷产业园为核心的创新科技产业发展极核，带动周边产业集群、乡镇单元综合发展的新市镇规划目标。

第二节 总量规模管控

第15条 综合研判产城发展，科学预测人口规模

到 2035 年，马坊镇集中建设区规划常住人口为 4.2 万人，均位于 02 街区镇中心区。

第16条 严控城乡建设用地规模

严格落实平谷分区规划明确的集中建设区规模，适度优化边界、提升整体功能，合理安排集建区内建设用地布局及发展空间预留。至 2035 年，马坊镇集建区内城乡建设用地 10.84 平方公里，其中城镇建设用地 10.28 平方公里，战略留白用地 0.56 平方公里。

第17条 加强建筑规模管控

马坊镇集中建设区建筑规模总量为 656.55 万平方米，其中弹性预留建筑量 25.06 万平方米。各街区在保障已建成区建筑规模的基础上，应合理安排建设时序，优先保障重大项目及重点基础设施建筑规模。

第三节 产业发展引导

第18条 产业发展基础

马坊镇产业发展基础良好，现状集建区范围内形成了以两大产业园区为主要空间载体的产业发展格局。包括：以口岸物流、仓储物流为主导产业的马坊物流园区；以现代物流、

智能制造、医疗健康、能源环保为主导产业的中关村平谷园马坊区域。此外，镇中心区向南北两个产业园区提供各项保障服务功能，是马坊镇服务核心区。

第19条 产业发展定位

马坊镇立足其优越的区位优势，充分利用交通、政策及产业基础等优势资源条件，牢牢把握北京非首都功能转移和副中心产业外溢的重大历史机遇，积极承接中关村相关领域创新研究成果，以壮大经济实力为核心、转变经济增长方式为主线，着力推动产业现代化、制造智能化，优化经济结构。建设成为首都东部重要的市镇中心，构建京津冀现代综合物流基地、京津冀智能制造产业基地、北京市绿色新型产业基地。

第20条 产业空间布局及发展策略

综合考虑马坊镇产业定位、发展目标和现状条件，加强功能融合、产业带动、城乡统筹，规划集中建设区形成三个产业分区：京平物流枢纽片区、镇中心综合服务区及绿色新型产业园区。

1. 京平物流枢纽片区——打造服务首都的综合性物流口岸

立足“大流量”规模，以京平物流枢纽为空间载体，服务发展新格局，打造高水平综合性物流口岸，建设首都物流高地。京平物流枢纽片区包含 01 街区及 03 街区部分用地。目前北场区盘龙北路（密三路）东侧已基本建成，以仓储功能为主。以“口岸+冷链+交易”为核心，发展跨境电商、农产品交易和冷链物流、物流科技等功能，发展绿色物流、智

慧物流，打造服务首都综合性物流口岸。

北场区依托现有冷库、仓储及商服功能，以保障北京城市生产生活为重要目标，建设保税、冷链物流主要功能区。中场区重点发展汽车商贸仓储功能，建设商品车到发仓储、零配件运输仓储、汽车展示交易场区。南场区建设内贸集装箱货物（矿建材料）堆场和钢铁建材城市配送综合功能区，并逐步拓展 03 街区金马南街以南用地，开展现代物流及相关配套产业建设。

2. 镇中心综合服务区——提升服务能力，深化产城融合

强化镇区综合服务中心职能。在产业发展方面，综合提供信息服务、金融服务、节能与环保服务、商务服务、人力资源管理与培训服务等。在城镇建设方面，为各类从业人员提供良好的居住及生活服务保障。综合研判人口规模增长，保障住房规模；加大商业、零售业等生活性服务业的供给，提供医疗卫生、基础教育、文化体育及休闲游憩等多种公共服务。优化交通网络、强化基础设施配建，促进马坊建设成为宜居、宜业、宜游的产城融合新市镇。

3. 绿色新型产业园区——构建高精尖产业体系

落实北京市对于产业高质量发展要求，推动传统产业向高精尖产业转型升级。培育一系列具有核心竞争力的顶尖企业，积极承接中关村高端产业溢出，拓展高端商贸物流、工业研发设计、中试等高端环节，加强研发成果转化，建设集现代物流、研发、生产、销售、总部于一体的智能产业集群。

第21条 产城融合发展引导

在综合审视马坊镇产业体系及空间布局基础上，构建绿色创新产业融合发展体系，通过发展现代服务业，实现产业

功能与城镇功能耦合。各产业间需加强联系，促进产业集群式发展，并推进各产业片区综合服务保障平台建设，促进与城镇功能区的耦合发展，实现产业发展之间的相互支撑，相互协调。

以镇域中心区为核心，向园区针对性提供优质服务，起到统筹和支撑作用。积极发展生产性服务业，综合提供信息服务、金融服务、节能与环保服务、商务服务、人力资源管理与培训服务等功能。通过发展现代服务业，实现产业功能与城镇功能耦合。

马坊物流基地积极推进现代综合物流保障服务中心建设，提供信息服务、金融服务、商务服务、批发经纪代理服务、租赁服务等功能。中关村平谷园马坊区域推进综合服务平台建设，提供研发设计与其他技术服务、货物运输、信息服务、生产性支持服务、租赁服务等功能。

第三章 功能布局与空间管控

第一节 整体空间结构

第22条 打造“两轴、四心、多组团”的空间结构

强化镇区与产业园区重要节点功能，构建各片区融合发展廊道，规划集中建设区形成“两轴、四心、多组团”的城镇空间结构。

两轴分别指城镇创新发展轴、现代物流产业发展轴。城镇创新发展轴沿盘龙路将产业园区及镇区紧密串联。现代物流产业发展轴依托平谷地方铁路，集聚京平物流枢纽产业资源，成为集建区重点产业轴线。

四心指各街区重点功能核心。基于京平物流枢纽金融服务、商务办公、展示交易等功能，构建智慧物流核心。强化北镇区商服、文体及娱乐等功能，构建综合服务中心。马坊大街与盘龙路交会处周边，集聚商业、公服、文体及行政办公等核心功能，建设南镇区与中关村平谷园马坊区域产城联动发展核心。充分利用轨道站点对城镇发展带动作用，打造功能混合多元的马坊轨道微中心。

多组团指结合各街区主体功能，形成多个特色片区。分别包括 01 街区智慧物流片区、02 街区城镇生活及综合服务片区、03 街区产业服务及创新产业片区。

第二节 单元管控引导

第23条 建设用地主导功能分区

01 街区重点保障物流仓储功能空间落位，以制造生产主导区为主，此外分布商业商务主导区。

02 街区重点保障居住及公共服务功能，以居住主导区为主，此外分布有商业主导区、综合性混合功能区、绿地水域主导区、公共服务主导区基础设施主导区及战略留白主导区。

03 街区以承担高精尖产业集群布局为主要任务，整体以制造生产主导区为主，此外分布有综合性混合功能、基础设施主导区。

第24条 基准强度分区引导

加强指标分解传导，综合考虑建筑规模与人口、就业岗位的匹配关系，考虑交通支撑条件、配套设施水平、环境影响、城市设计要求、地区经济发展水平等方面的因素，明确建筑规模分配、划定五级强度分区。

第25条 整体空间形态管控及基准高度控制

优化落实平谷分区规划确定的建筑高度分区要求，构建分区分层、起伏有序的整体空间形态。严控已建成区建设高度增加，新建区基准高度控制在 24-30 米。

第三节 重点地区规划

第26条 划定重点地区,明确各重点地区类型

依据各片区主要功能，确定马坊物流基地、马坊镇中心区为“重点功能区”，南镇区轨道站点及周边区域划定为交通枢纽地区。

第27条 马坊镇中心区活化公共空间，塑造现代新市镇风貌

引导创建紧凑型城镇形态，鼓励土地的集约、混合利用，通过城市用地紧凑型的利用来塑造现代魅力的新市镇。提供居住保障、商服配套、生态休闲等服务，集聚城市活力，满

足居民生活需求。

沿金河北街、梨羊路、蒋里路、马坊北街、金平北路，串联镇区内多处公园绿地及服务设施，构建现代商务服务、生活配套服务功能集聚布局的镇区“绿环”。将建筑贴线率控制在75%~80%之间，形成连续的活力街道景观界面。注重行人感受，鼓励公园绿地开放共享，打造尺度宜人、环境友好的街道公共空间。

建筑风格应整体和谐，以现代风格建筑为主，鼓励具有地方地域性风格、体现中式意蕴的现代建筑。建筑体量可采用经典小尺度与现代大尺度建筑相结合的形式，适度控制建筑长度及高宽比例，突出空间节点，与周围建筑相协调。整体建筑风格以现代简约风格为主，建筑色彩以灰色石材或金属、浅色玻璃幕墙为主，以白色、暖黄色为辅，局部可用红棕色等亮色点缀。

第28条 马坊物流基地打造智慧商贸物流风貌

盘龙北路作为园区的核心主干路，两侧布局物流仓储、商贸展交、酒店住宿、智慧物流等丰富的园区功能，将集中呈现现代高效的商贸物流城市形象。对道路两侧的建筑、绿化、公共空间协调组织，形成连续且富有变化的道路景观。轨道交通平谷线作为重要的交通空间廊道与盘龙北路并行布局，规划统筹协调轨道线一侧建筑立面形式，适当增加沿轨道线一侧建筑绿化设计和公共空间设计，有效提升轨道线沿线城市景观风貌。

打造绿色智慧商贸物流核心公共空间，对电商大厦、联检大楼等公共建筑与物流枢纽中心公园进行联合设计，将公园的景观风貌与绿带引入智慧商贸物流办公服务区的建筑

群中，形成绿色智慧物流办公公园的视觉观感，提升整体环境品质，通过绿化设计、沿街广场、景观小品，塑造四条线性公共空间。

规划鼓励商贸展交、酒店住宿、商业服务类用地结合建筑设计建设附属公共空间，提升片区城市品质。规划引导物流仓储类用地，结合入口、停车场设施适当设置公共空间，从而有效提升仓储物流建筑环境品质。

规划区建筑风格应注重协调性，符合整体风貌分区特征，总体风格应把握简洁明快、庄重大方。大型公共建筑可适当增加建筑高度，突出外形特色，体现绿色生态智慧园区特点。局部小体量商务办公建筑突出外形灵活、轻盈的特点，作为大体量建筑的点缀，丰富整体空间形态。

第四节 轨道一体化管控及微中心

第29条 轨道交通一体化管控

以马坊轨道交通客运站点为中心，划定东至盘龙中路、南至马坊大街、西至镇中心区边界、北至小龙河南街的轨道交通一体化管控范围。管控范围内应充分发挥轨道站点的带动作用，将功能一体化、交通一体化、环境一体化作为轨道交通一体化管控的主要规划目标。

轨道交通一体化管控范围内以综合交通枢纽、居住、商业和公共服务设施等功能为主，鼓励用地功能和建筑功能的混合利用。布局基础教育、医疗卫生、机构养老、公园绿地等多种服务设施，保证轨道站点与周边地块功能之间的良性互动，同时实现站点周边城市功能的混合多元。

通过提升交通系统服务能力促进交通一体化，引导车站

与周边地块通过地上连廊方式连通，通过地标性廊道南北两侧道路——马坊北街、古镇街，向东延伸建立新市镇活力绿色空间及交通空间系统，形成“一体化商业枢纽+景观公园”地标性廊道，结合公园两侧服务设施，为居民提供集中便利服务。

注重轨道交通沿线视线景观的营造，优化轨道交通沿线两侧建筑外立面与第五立面，在一体化管控范围内，轨道线及站点沿线均为景观绿地，重点打造站点周边桥下防护绿地景观，引导轨道交通附属设施与周边建筑、环境的一体化结合。

第30条 轨道微中心精细化管控

划定轨道微中心管控范围，东至金塔北路、蒋里路，南至马坊北街，西至牧马路，北至牧马路、金龙街，属于综合型轨道微中心。管控范围内强调活力共享、复合多元、高效集约、绿色出行、空间宜人。

第四章 城乡统筹规划

第一节 村庄分类概况

第31条 城镇集建型村庄

马坊镇辖区共 22 个村庄，其中城镇集建型村庄 11 个，包括小屯、打铁庄、梨羊、蒋里庄、塔寺、石佛寺、东店、三条、二条、西大街、洼里村。引导城镇集建型村庄有序实现城镇化，于镇区预留安置用地。

第32条 整治完善型村庄

马坊镇整治完善型村庄共 11 个，包括果各庄、英城、河奎、东撞、北石渠、杈子庄、太平庄、新建队、河北、早立庄、李蔡街村。坚持用地集约原则，有序安排村庄危房改造，开展人居环境与村庄风貌提升。

第二节 城镇集建型村庄管控引导

第33条 资源与任务统筹

本次规划依据平谷区相关政策和规定落实安置标准，建议以一级开发模式，引导村庄集约化安置，在南镇区京平高速联络线南侧、金平路东侧预留安置用地。

第34条 区级弹性预留、市级战略留白实施计划

区级弹性预留指具有用地指标及性质、不含容积率指标的地块。在待开发条件成熟后，明确需挂钩减量用地规模与位置，以积极完成减量腾退任务争取区级建筑指标支持。

第35条 城镇化村庄过渡期管控引导

马坊镇尚有 5 个城镇集建型村庄尚未完成城镇化，在逐

步引导城镇化发展同时，允许村庄保留现有形态，注重解决好近期发展与远期衔接的关系。按照马坊城镇建设实施进展，根据周边环境改造、拆迁计划等实际情况展开过渡期管控引导。

南镇区盘龙南路以西村庄已完成安置，正进行拆除工作。东店村、二条街村、三条街村、西大街村四个村庄位于南镇区盘龙南路以东，在城镇化实施前，需做好村庄环境整治、公共服务及市政基础设施提升等工作，在保障必要的生活及服务保障空间同时，有序拆除腾退违建、腾退低效产业用地。

第五章 特色空间形态引导

第一节 整体景观格局

第36条 特色要素与景观格局

细化落实平谷分区规划中城市风貌及城市设计要求。作为马坊镇城镇发展建设的重点空间，集建区集聚居住保障、商业服务及现代产业等多种功能，重点展示现代化城镇风貌，塑造生态绿色、舒适宜居和产城融合的风貌特色。

充分考虑重点功能片区、交通廊道、景观廊道等体系构建，构建“一轴、一环、双廊、三区、多点”景观格局。

一轴：沿盘龙路发展轴，集聚各街区商业金融、公共服务等要素，塑造城镇门户性廊道。

一环：指城市生活服务绿环，沿金河北街、梨羊路、蒋里路、马坊北街、金平北路，结合良好居住环境，构建现代商务服务、生活配套服务功能集聚布局的镇区“绿环”。

双廊：洼里街—陆港北一街廊道展示现代物流风貌；马坊大街廊道展示现代居住及现代产业风貌。

三区：马坊物流基地、马坊镇中心区两处“重点功能区”；南镇区轨道站点及周边“交通枢纽地区”。

多点：轨道微中心节点、各景观绿地、公园广场节点。

第37条 强化特色风貌分区，建设平原都市风貌新市镇

1.01 街区塑造生态智城综合物流口岸风貌特色

规划范围内主要以物流仓储功能为主，并包括口岸物流、商务办公、金融服务及展示销售多种功能。综合考量用地功能及水绿空间，通过建筑高度、建设密度等多要素控制空间形态。整体空间形态宜低缓、开敞，局部商服功能片区可提

升建设高度及密度。盘龙北路两侧聚集了主要的商服功能和人流活动，应整合产业、休闲和景观多种功能，打造高品质服务中心。

营造连续完整的绿色景观体系。由中心绿地公园或广场、沿街绿化及局部小型公园广场构建“点线面”三个层级的绿色景观体系，各层级绿地相互连接，保障系统性和完整性。此外，通过植物的高矮、颜色及花期搭配，结合公园广场、街头绿地、小游园、小品和座椅等设施，增强绿色景观系统的观赏性和服务性。

2.02 街区塑造现代魅力新市镇风貌特色

创建紧凑型城市形态，鼓励土地的集约混合利用，限制城市无限扩张。以轨道交通站点为核心，形成城市风貌重点管控节点。镇中心区建筑以多层为主，轨道站点、核心开敞空间等周边可适当布置高层建筑，应避免出现个别大体量建筑破坏镇中心区整体协调性。新建区可在保持整体格局和风貌特色的前提下，适度创新建设形式与风格。

将以小龙河为主的现状水系与镇中心区生态廊道、公园等城镇生态景观空间进行串联，形成点、线、面相结合的城镇生态景观系统。生态景观带周边的建筑布局宜开敞通透，避免自然景观被连续展开的建筑物遮挡。注重两岸滨水空间界面的营造，形成层次分明的滨水界面。

3.03 街区塑造复合创新产业片区风貌特色

依托盘龙南路和马坊大街集中展现现代化的绿色创新产业集聚区风貌，通过高度管控、强度分区，以及道路绿带协调统筹京平物流枢纽南场区矿建材料仓储和物流风貌要素，利用物流产业积极引导中关村园区新建或转型改造形成

现代产业风貌特色。

规划构建沿盘龙南路和马坊大街风貌主轴、沿盘龙南路打造商务行政节点空间，形成新业态物流为主导、具备高精尖产业特色的城镇空间。

第二节 开放空间系统

第38条 绿色空间体系

依托生活性交通道路打造城市绿道，结合街旁绿地形成城市绿廊，贯穿城市串联成网。依托金河北街、金平北路、马坊南街、梨羊路街边绿地系统，串联四处公园绿地，形成马坊镇核心绿廊系统。发挥城市绿道景观的地域性和文化性，使得生态、文化、景观实现有机统一，共同构筑绿色和谐的绿廊空间。

根据城市用地功能及服务半径，确定各类各级公共绿地分布。以小龙河湿地公园节点为核心，以物流基地中心公园、小梨公园、金平公园、镇政府前广场公园、金塔路东公园、金平路东公园、金马南街公园为多点形成“一核多点”的公园体系。

通过滨河和道路绿化带串联多层次的公园体系，形成点线面结合、平面与立体结合的绿化网络。促进公园绿地的开放利用，充分利用公园绿地、街头绿地及建筑广场绿化空间，适当植入休闲游憩、体育活动等功能，鼓励公共开放空间的复合利用。充分利用沿街绿地，构建绿色通廊，创造连续便捷的步行系统和活动空间。

第39条 公园绿地系统

落实平谷分区规划中要求，到 2035 年人均公园绿地面

积达到 25 平方米。

依据居民不同活动类型和时长的日常户外游憩活动需求，依据服务半径覆盖标准，满足差异化游憩需求，建设分级分类的游憩绿地体系，划分综合公园、社区公园及沿街绿地三个层级。

第40条 河流生态廊道

严格控制滨水生态岸线两侧的建筑，构建望水廊道。马坊镇河流资源丰富，洵河从镇域东侧环绕集中建设区，四条横向河流围绕集中建设区，从南至北依次为无名河、金鸡河、小龙河、南干渠。

沿洵河廊道形成约主通风廊道，沿小龙河、金鸡河、南干渠形成次级通风廊道，保持河流水体连贯，在河流保护范围内，控制新增建设、加强绿化防护，用地以林地、园地为主，可适当建设道路。

打造沿小龙河水系岸线景观风貌，形成城市活力岸线，结合岸线的小龙河公园绿色空间，形成连续的休闲步道，作为城市绿道系统的一部分，以小龙河公园为核心，落实多层次、多类别的公园绿地体系。

第三节 街道设计

第41条 交通主导道路

交通主导道路包括金果街、陆港大街、东撞路、小龙河南街、马坊大街、南干渠街等东西向道路，盘龙北路、盘龙中路、盘龙南路、陆港路、环马东路、洵河西路、云打路等南北向道路。交通主导类道路主要承担各街区之间道路连通及街区内部主要交通功能。

第42条 生活服务道路

生活服务道路指 02 街区主要道路。包括环马北街、金河街、金塔北路、金龙街及马坊新街等。在南镇区范围内，规划以慢行交通为主街坊路，为马坊镇区提供居住、公服及商服等功能联系。在道路建设中应注重步行、骑行空间设计。

第43条 景观绿环道路

延续马坊镇建设镇区“绿环”思路，以金河北街、梨羊路、蒋里路、马坊北街、金平北路道路绿带，串联综合公园，在南北镇区之间构建连续绿地系统。道路应注重景观风貌塑造，完善道路绿化与公园广场之间景观融合，构建舒适宜人的慢行系统。

第四节 历史文化保护

第44条 历史文化资源保护与管控

01 街区内存在尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物一处。英城遗址位于英城村北部物流基地中心绿地内，依据遗址本体划定保护范围，在其建设控制地带内原则上只允许景观建筑和环境绿化项目建设，若非上述用途需上报平谷区文物行政管理部门审批同意，且建筑物、构筑物高度、体量、色调、风格必须与当地的文化内涵与环境相协调。

03 街区存在地下文物埋藏区一处，在地下文物埋藏区范围内进行工程建设，必须进行考古调查勘探，对考古发展具有重要价值的古遗址、墓葬等遗存需予以严格保护。

第六章 专项统筹

第一节 公共服务设施

第45条 基础教育设施

以“优质均衡、公平开放”为基本原则，保障数量，提升质量，建设服务完善的基础教育设施体系。明确镇内现有的基础教育设施，以高标准进行设施的补充建设。马坊镇集建区基础教育设施用地满足千人 3984 平方米用地面积的配建标准。规划落实基础教育设施 12 处，其中幼儿园 5 处，小学 4 处，中学 3 处。

第46条 医疗卫生设施

保障医疗卫生设施资源合理配置，统筹城乡医疗资源，在集建区内建立镇级、社区级医疗卫生服务体系。至 2035 年千人卫生医疗机构床位数达到 6 张/千人。规划设置医疗卫生设施 2 处，其中二级综合医院 1 处，专科医院 1 处。

第47条 社会福利设施

建设医养结合、精准服务的社会福利设施体系，实现覆盖城乡、类型多样的社会福利设施布局。平谷分区规划中要求，到 2035 年千人养老机构床位数达到 12.5 张。按照马坊镇常住人口 1.2 倍保障系数于镇区内统筹设置养老服务设施。规划机构养老设施 4 处，社区养老服务驿站 3 处。

第48条 体育设施

为全面推进全民健身，建设全民健身设施网络，满足居民开展体育健身活动的需求，应提升配套水平，打造服务便捷、类型综合、形式丰富的体育活动体系。平谷分区规划中

要求，到 2035 年全区人均公共体育用地面积提高到 0.7 平方米。按照马坊镇规划人口 1.2 倍的保障系数进行设施配置。规划体育设施 1 处全民健身活动中心，占地 4.20 公顷，鼓励开放两处校园标准足球场，结合绿地、公园等空间增加体育活动功能。

第49条 公共文化设施

建设层次丰富、服务高效的现代公共文化服务体系。落实平谷分区规划、专项规划中的相关要求，到 2035 年人均公共文化服务设施建筑面积达到 0.47 平方米。鼓励文化、体育等功能的设施综合设置，构建丰富多样的文化设施体系，积极推进基层文化服务覆盖。按照马坊镇规划常住人口的 1.2 倍配置文化服务设施，规划公共文化设施 8 处，其中 4 处非独立占地。

第50条 商业服务设施

为满足居民日常生活基本保障，根据《北京市居住公共服务设施配置指标》50 平方米/千人指标要求，在 02 街区南镇区配置菜市场 3 处，均为非独立占地，均于社区综合服务设施用地设置，每处建筑面积约 1000~1500 平方米。其他类型商业服务包括综合超市、便利店等日常生活商业设施于居住区底层建筑设置。

第51条 物流设施

为支撑城市生活物资运转，完善物流供应体系，于 01 街区落实《北京物流专项规划》中马坊物流基地，规划新增生鲜冷链配送中心 1 处。中心镇区可结合商业设施地下空间配置末端配送场所，以满足基础物资集散需求。

第52条 社区综合管理服务设施

落实平谷分区规划中鼓励设置邻里中心、家园中心，实现社区服务设施符合配置要求，于 02 街区规划社区综合服务中心 4 处。主要功能包括街道办事处、社区文体活动、便民商业服务等。按照北京市公共文化政策文件要求，设置多功能厅、文化广场，并按需配置社区图书馆、展览室等服务。

第二节 综合交通规划

第53条 道路系统规划

落实平谷分区规划、马坊镇国土空间规划等上位规划要求，综合集中建设区功能定位、交通需求及现状建设等特征，深化城市道路空间布局及道路等级。集建区内城市道路分为城市主干道、城市次干道、城市支路三级。此外，部分新业态物流主导的产业综合用地预留内部路，内部路路由及宽度结合企业设计方案最终确定。盘龙路直接串联三个街区与京平高速，构建与中心城区连通最重要的交通廊道。规划到 2035 年集建区道路网密度路不低于 8.0 公里/平方公里。

第54条 道路交叉口规划

1. 铁路与城市道路交叉口

为保障平谷地方铁路运力，并避免铁路对城市道路系统干扰，城市干路与铁路相交处采用下穿处理，规划辅路系统保障铁路两侧交通需求。

2. 轨道与城市道路交叉口

南干渠街下穿轨道交通平谷线（M22 号线），南干渠街北侧轨道线采用高架形式。

3. 城市道路交叉口

集建区范围内各城市道路均以平面交叉形式组织交通，并配合信号灯控制组织渠化交通。道路交叉口形式按照《城市道路平面交叉口红线展宽和切角规划设计规范》要求落实，结合道路的等级、道路横断面形式、交通流量流向组成等因素考虑，最终以道路钉桩为准。

第55条 轨道交通规划

落实轨道交通平谷线（M22 号线）马坊段建设，加强与北京城市副中心的联系，合理组织轨道交通线与地面常规公交接驳。按照平谷分区规划及轨道钉桩成果，轨道交通平谷线永久占地宽度为 16 米，两侧各设置 15 米的防护带。

马坊镇共设置轨道站点两处：02 街区南镇区金塔路以西设置客运轨道站；结合马坊镇公转铁项目建设，于 01 街区内预留货运轨道站点。站点形成后，将进一步完善马坊物流基地对北京市的服务保障作用，提升铁路及轨道线的运输效率。

第56条 地面公交系统规划

为满足马坊镇集中建设区不同时段不同出行人群的多元出行需求，构建良性互补、错位服务的多元便民的公交系统。依托盘龙路打造集建区公交线路走廊，作为集建区公交系统的南北向轴线，并沿线设置公交站点。

鼓励公交系统线路运营的多元化，重点保障 01、03 街区园区与 02 街区生活服务区的日常通勤、生活服务的出行需求。集中建设区内公交场站共 3 处。

第57条 慢行系统规划

为倡导绿色出行，实现以人行、自行车出行为导向，保障自行车、步行等慢行交通出行需求，构建与城市发展相适

应、与公共交通一体化发展有效衔接，串联城市重要轨道交通节点、公共服务设施及城市绿核的安全、便捷、高效的慢行交通体系。

结合城市干道盘龙路、陆港路、洵河西路、马坊大街、金马南街、金平路、金河北街、小龙河北街、小龙河南街等城市道路绿化及沿线公园，打造串联生活生产空间、营造绿色出行良好环境的城市绿道。

结合交通性城市道路、生活性城市道路、城市特色道路构建城市道路自行车道慢行系统。结合城市绿环，优化城市道路断面，规划形成慢行出行友好的城市交通空间，满足城镇居民基本的慢行交通需求，串联重要生活、公共服务空间、城市绿色空间。金塔东路、境秀路、龙马路等街坊路优先保障人行、自行车出行，规划单行车道。

第58条 停车系统规划

公共停车场主要布置在人流、车流集中的商业区、集散地、中心广场等地区。根据马坊镇的用地情况，在集建区内规划安排 11 处社会公共停车场。

配建停车场是解决停车问题的主渠道，新建居住类建筑物配建停车场(库)的停车位设置应符合《北京市居住公共服务设施配置标准》规定、公建类建筑配建停车场(库)的停车位设置应符合《北京市公共建筑机动车配建指标》规定。结合新型能源的发展与应用，经研究论证后，停车场可增设充换电功能与其他新型能源补给功能，用于满足新能源车辆需求。

第59条 加油加气站规划

集建区内规划 4 处加油加气充换电站，远期保留加气加氢功能。

第三节 市政设施

第60条 供水规划

集中建设区内规划设置供水厂 1 处，为扩建马坊水厂。以京平高速为界，划分 2 个供水分区。京平高速以北的供水分区由新建物流基地水厂供水；京平高速以南的供水分区由扩建马坊水厂供水。

第61条 雨水排除与防涝规划

规划按照就近排放原则，集中建设区北侧的 01 街区雨水最终排放出路为洵河及金鸡河；南部的 02 街区及 03 街区雨水最终排放出路为小龙河及马坊南干渠。

完善集中建设区内的雨水管网。规划雨水沿盘龙路、金平路、金塔路雨水主干管线就近排入金鸡河、小龙河等水系。规划雨水管道采取重力流形式，雨水管道出口内顶高程基本不低于受纳河道 20 年一遇洪水位。下凹桥区设置雨水提升泵站。

第62条 污水排除与处理规划

集中建设区排水体制采用雨、污分流制，集中建设区内规划再生水厂 1 处，为扩建马坊再生水厂。

规划以京平高速为界划分为 2 个污水分区，京平高速以北污水分区由新建物流基地再生水厂处理；京平高速以南的污水分区由扩建马坊再生水厂处理。

第63条 再生水利用规划

集中建设区再生水主要用于绿地灌溉、道路浇洒、工业物流以及河道补水等。

再生水水源为集中建设区北部的物流基地再生水厂和南部的马坊镇再生水厂；再生水经过深度处理后水质应满足绿化用水、冲厕用水和道路浇洒用水要求。

第64条 供电规划

集中建设区上位电源来自 220 千伏平谷站和马昌营变电站。集中建设区内规划变电站 4 处,分别为 110 千伏马坊站、110 千伏陆港站、110 千伏马坊工业区站、110 千伏金塔站。

第65条 供热规划

规划马坊镇以集中供热为主,燃气分散供热为辅,鼓励发展新能源及可再生能源等多种清洁供热方式,公共建筑优先采用热泵等可再生能源供热,可再生能源供热比例达到 15%。集中建设区内规划供热源 3 处,分别为马坊热力锅炉房、镇中心区区域能源站、工业区锅炉房。

第66条 燃气规划

集中建设区内规划供气设施 1 处,为扩建物流园次高压 A 调压站。集中建设区内各街区管道天然气气源接自现状马坊高 B 调压站及物流园次高压 A 调压站,就近由现状盘龙路、陆港路、马坊大街中压管道接入。

第67条 电信基础设施规划

集中建设区内设置电信基础设施 2 处,分别为马坊联通汇聚机房、移动汇聚机房及移动 YOYO 汇聚机房;结合道路建

设统一规划各运营商通信管道敷设路由，并提前预留基站等通信设施的布局，提高区域电信、宽带、有线电视网络的覆盖率。通信管线由外围市政主干路接入为街区提供通信服务，沿市政道路统一预留通信管道。

第68条 有线电视基础设施规划

保留马坊镇中心区有线电视基站，并新建有线电视基站1座，为区域提供有线电视服务。

第69条 环卫规划

集中建设区内生活垃圾按照可回收物、厨余垃圾、有毒有害垃圾及其他垃圾进行分类收集。

集中建设区内设置环卫设施2处，分别为02街区新建环卫中心、03街区新建密闭清洁站及餐厨垃圾处理设施。

按照每平方公里建设用地设置3~5座公共厕所设置公共厕所，公共厕所按照北京市二类以上公厕实施标准进行建设。

第四节 综合管廊

第70条 综合管廊建设要求

集中建设区综合管廊的布局应围绕重点建设区域，有利于周边市政能源站点的进出线，为集中建设区提供强有力的市政支撑，并为远期地下空间的整体开发利用创造有利条件。

规划在02街区布局2条综合管廊，形成十字交叉管廊结构。综合管廊实施应结合经济发展、道路及市政管线建设需求等因素，开展可行性及必要性论证。

第五节 海绵城市

第71条 海绵城市规划控制要求

集中建设区海绵城市建设以总量控制为主要目标，同时加强水质净化和雨水回用。规划集中建设区以 01 街区、02 街区和 03 街区分别为一个划定 3 个海绵管控分区，年径流总量控制率不应低于 80%。

建筑与小区海绵建设管控要求：新建类建筑与小区项目年径流总量控制率应不低于 85%，已建类建筑与小区以解决现状水问题为导向，年径流总量控制率根据场地情况和海绵城市专项规划合理确定。建筑与小区海绵城市建设应满足《雨水控制与利用工程设计规范》DB11/685 相关要求。

道路广场海绵建设管控要求：城市道路人行步道应采用透水铺装，绿化带应采用下沉绿地形式并满足本绿化带年径流总量控制率不低于 90%的要求，其年径流总量控制率根据道路等级、红线宽度和海绵城市专项规划合理确定。

公园绿地海绵建设管控要求：公园绿地应综合考虑休闲游憩、景观生态、雨水控制等功能，其年径流总量控制率应不低于 90%，并同时满足《集雨型绿地工程设计规范》DB11/T 1436 的相关要求。

规划结合洳河、洵河、金鸡河、小龙河、南干渠滨河绿带建设滨水湿地，控制径流污染。结合各街区内集中绿地设置下沉式绿地调蓄空间，结合各类建设用地合理设置调蓄池，调蓄街区径流。

第六节 韧性城市

第72条 韧性城市建设

建立灾害风险评估和监测预警体系，完善风险防控和应急响应体系。结合区域自然灾害、公共卫生、社会安全事件等自身潜在灾害情况，建立灾害风险评估体系，对各类灾害进行风险评估，并开展重大安全隐患的排查与整顿，制定抗灾救灾应急措施。

加强人防设施规划建设，提升各类基础设施对城市运行的保障能力和服务水平，确保城市生命线稳定运行。对街区内重大危险源、敏感设施及管线进行安全评估，按照要求预留安全生产空间及安全防护距离。

加强安全风险管理机制及社区安全建设，增强抵御灾害事故、处置突发事件、危机管理能力，提高城市韧性，让人民群众生活得更安全、更放心。

第七节 智慧城市

第73条 全面推进智慧城市建设

马坊镇全面推进智慧城市建设，构建智慧城市管理体系，完善智慧基础设施、智慧生态、智慧服务、智慧交通等建设。

1. 智慧城市管理体系

以城市发展战略和目标为指导，明确管理职责、建立基础资源保障制度、加强实施过程管理、开展评测与改进，综合建立智慧城市管理体系。

2. 智慧基础设施

在交通、给水、消防、排水、能源等方面进行智慧基础设施建设，综合统筹、科学规划，在“组团级—街道级—社

区级”分别部署各级别的智慧基础设施。设施建设应满足 01 街区、02 街区、03 街区基础设施不同侧重需求，综合考虑各类智慧基础设施建设共性需求，进行智慧基础设施的高效集约建设。

3、智慧生态

以“绿色、节能”为目标，对绿地、植被、水系、土地等进行布局合理、功能完善的资源环境承载力监测预警网络，实时采集各类污染源数据、水环境质量数据、空气质量数据、环境质量数据、噪声数据等信息，并对超出标准截止的指标及时做出反应，实施相应措施，增强城市微气候环境预警准确性与环境应急能力，提升建成区内部设施、资源的使用效率。

4、智慧服务

立足城市居民的行为需求与服务提升，以人为本，实现人、城市的功能系统的无缝对接，营造智慧且宜人的智慧城市空间。

5、智慧安全

建立实时智能的活动监控体系，记录城市活动的过程及变化，智能研判潜在的安全风险和突发事件的预测，科学调度和现场调控相结合的联动指挥模式快速高效处理各类突发事件，构建全面的城市安全保障体系。

第八节 城市安全

第74条 消防设施规划

集中建设区规划消防设施 2 处，分别为 03 街区一级普通站消防站、01 街区新建普通二级消防站。集中建设区各街

区由现状和规划消防站相应承担消防抢险任务。

第75条 应急避难场所规划

集中建设区固定避难场所用地面积应在 4000 平方米以上,人均用地面积标准为 2~3 平方米,服务半径为 2000 米~4000 米,规划物流基地及镇中心区各设置 1 处固定避难场所;一般紧急避难场所的用地面积不低于 2000 平方米,人均面积标准为 1.5~2.0 平方米,规划利用公园绿地等空旷场所设置紧急避难场所。

第76条 防洪及河湖水系规划

根据平谷分区规划确定集中建设区防洪标准为 20 年一遇。

规划洵河、龙河、金鸡河、小龙河、无名河、马坊南干渠按 20 年一遇洪水设计。

第77条 人防规划

集中建设区内各类建筑应按照人防专项规划及相关规定建设地下人防设施,并与地下空间开发相结合。在项目综合实施方案阶段,应明确人防工程配建建筑面积及人防工程建设方案,并由人防部门批准后实施。物流基地人防配建工程按照市人防办要求配建建筑面积,布局以全区人防总体布局为准。

保证各街区道路的畅通,做到顺利疏散和方便救助,对人口密集区附近的易燃易爆、有毒物品的生产和仓储设施进行搬迁。

第78条 安全风险管控

加强城乡抗震能力，房屋建筑应按地震基本烈度为八度半（峰值加速度 0.30g）进行设防，重要的市政设施、人员密集场所应按照高于本地区地震设防烈度一级的标准进行设防。

马坊镇范围内夏垫断裂齐心庄—马坊段活动断裂带周边不进行大型工程、超高层建筑和可能发生严重次生灾害的工程建设，线性工程建设尽量避开活动断裂影响带，必须穿越时采取相应的防形变措施。

对集中建设区内 2 处电磁地震观测台深入开展周边磁化率评估工作，对受周边建构筑物影响的地震监测的站点，适时进行择址迁建，保障地震观测的及时性和准确性，实时监控活动断裂发育变化，保障城市运行安全。

第79条 健康城镇规划

加快马坊慢行道路与无障碍设施建设，为不同健康程度居民提供出行路线多种出行路线选择，增强慢行出行的吸引力。合理布置公共空间，美化街道环境，增添街道家具，提升城市公共空间舒适度。鼓励绿地、广场等开敞空间综合利用，依托公共空间增加体育运动场所，为居民日常运动提供场地。

结合智慧城市建设，使用互联网、大数据技术建设社区健康平台，促进健康卫生服务设施精细化配置与管理，提供线上健康服务，建立全覆盖的居民健康数据库。完善 15 分钟生活服务圈建设，聚焦社区健康设施配置，为健康城市、健康社区提供基础保障，促进社区医疗卫生服务规范化、精细化。

落实平谷分区规划及马坊镇国土空间规划医疗卫生相关要求，以马坊医院为核心，各社区服务中心及村庄卫生服务站为补充，全面完善防疫设施建设，增强防疫应急处置能力与诊疗救治能力。

平战结合，建立街区级、街坊小区级二级疫情防控体系，做好设施预留与场地预留。街坊小区级作为起托底作用的防疫单元，利用社区花园、社区广场、社区活动中心等作为防疫场所预留；街道级利用中学、小学、文化活动中心、体育活动中心等作为防疫场所预留，在重大疫情期间可改造成为疫情防治的主要场所。

第九节 地名规划

第80条 规划目标与意义

充分利用历史地名资源，完善城镇的标识系统，使地名充分体现区域的城市职能。实现城市地名的规范化、层次化、系列化，提升区域的识别度和凝聚力。

通过道路命名，传承保护地域文化的需要，同时完善城乡公共服务，对公共生活的引导性、标识性、纪念性等起到重要作用。此外，推动马坊镇规划管理科学化、系统化，提高城市管理水平的需要。

第81条 规划原则

以习近平总书记“记住乡愁”思想为指导，挖掘当地历史地名资源，传承历史文化，增强文化自信。

严格执行地名规划编制标准，按照“尊重历史，照顾习惯，体现规划，好找好记，规范有序”的原则进行道路命名。

通过规划命名，构建系统清晰的马坊镇道路名称体系。

现状存在且已长期使用的路名，规划尽量予以保留，以最大程度节约社会行政管理成本。

第82条 规划方案

马坊镇已开展地名规划编制等相关工作，具体地名规划方案以地名规划相关内容为准。

第七章 规划实施

第一节 实施计划

第83条 明确实施清单

01 街区近期围绕京平物流枢纽建设，启动企业入驻所需用地及三大设施规划建设。盘活物流基地一期存量建设，优先进行北场区铁路以东片区、中场区用地建设。远期结合平谷地方铁路的建设，完善铁路西侧地块建设，保障铁路运力实现。

02 街区以轨道站点的开发建设为核心，近期开展盘龙中路以西片区轨道交通站点一体化建设，打造轨道微中心，不断完善和提升各类服务设施品质。远期开展盘龙中路以东片区建设，并优先进行回迁安置房的建设。

积极引导 03 街区产业转型升级，近期结合京平物流枢纽南场区建设，提升低效产业用地活力；远期依托中关村平谷园马坊园区的新增用地，积极引导高精尖产业进驻，促进产业结构升级，提高园区建设品质。

第二节 实施保障机制

第84条 加快启动各类设施建设，保障物流园区高效运行

加大对公益基础设施和公共设施的投入。推行特许经营权，吸引外资、动员社会资金参与城镇基础设施建设。对有收益的基础设施，实行有偿使用，通过调整价格和收费，形成投资、经营、回收的良性循环机制，引导公用事业向自我积累、自我发展的经营型方向转变。鼓励相邻地区之间共建、共享基础设施，提高投资效益。鼓励民间资金投入教育、文

化、卫生等事业，成立城市资产运作中心。

在基础设施建设方面，加强连接的干线公路网建设，构建畅通有序的物流交通网络。依托现有铁路、公路、机场及货运站场等交通运输设施，建立一批多式联运中转设施和转运设施，实现多种运输方式“无缝衔接”。加强城市道路规划建设，开辟物流专用车辆绿色通道，畅通物流园区集疏运输通道和交通网络的有效连接，解决物流车辆通行、停靠和装卸作业等问题。

第85条 向 03 街区提供全方位的融资、项目支持，创造良好产业发展环境

产业政策由资源性政策不断向创新环境培育与激励方向演进。起步期以财政奖励、资金支持、土地优惠为主，以资源和政策吸引企业入驻。通过从宏观经济环境层面推动企业和项目发展，营造良好的发展环境，帮助企业解决实际问题，实现筑巢引凤。建立城市的多元化投融资机制，形成城市建设投资主体多元化格局。规范城市土地批租，推行公开竞标出让，建立和完善城镇土地出让金用途分解机制。引导多元化市场主体投资基础设施建设，支持企业采取多种途径筹集建设资金。

附表 编制单元总量规模一览表

	常住人口 (万人)	城乡建设用地 (平方公里)		建筑规模 (万平方米)	
	规划	现状	规划	现状	规划
01 街区	—	1.45	2.39	87.55	176.13
02 街区	4.2	2.80	4.17	240.68	242.99
03 街区	—	1.76	4.28	121.47	236.43
总计	4.2	6.01	10.84	449.71	656.55

注：建筑面积不包括区级留白。

图纸目录

- 01 区位图
- 02 土地用途分区规划图
- 03 街区及细分单元划定图
- 04 空间结构及功能布局规划图
- 05 主导功能规划图
- 06 城市设计管控规划引导图
- 07 公共服务及公共管理设施布局规划图
- 08 综合交通系统规划图
- 09 交通场站设施布局规划图
- 10 轨道微中心规划图
- 11 市政场站与廊道布局规划图
- 12 海绵城市规划图

北京市平谷区马坊镇集中建设区控制性详细规划（2019年-2035年）

图01 区位图



北京市平谷区马坊镇集中建设区控制性详细规划（2019年-2035年）

图02 土地用途分区规划图

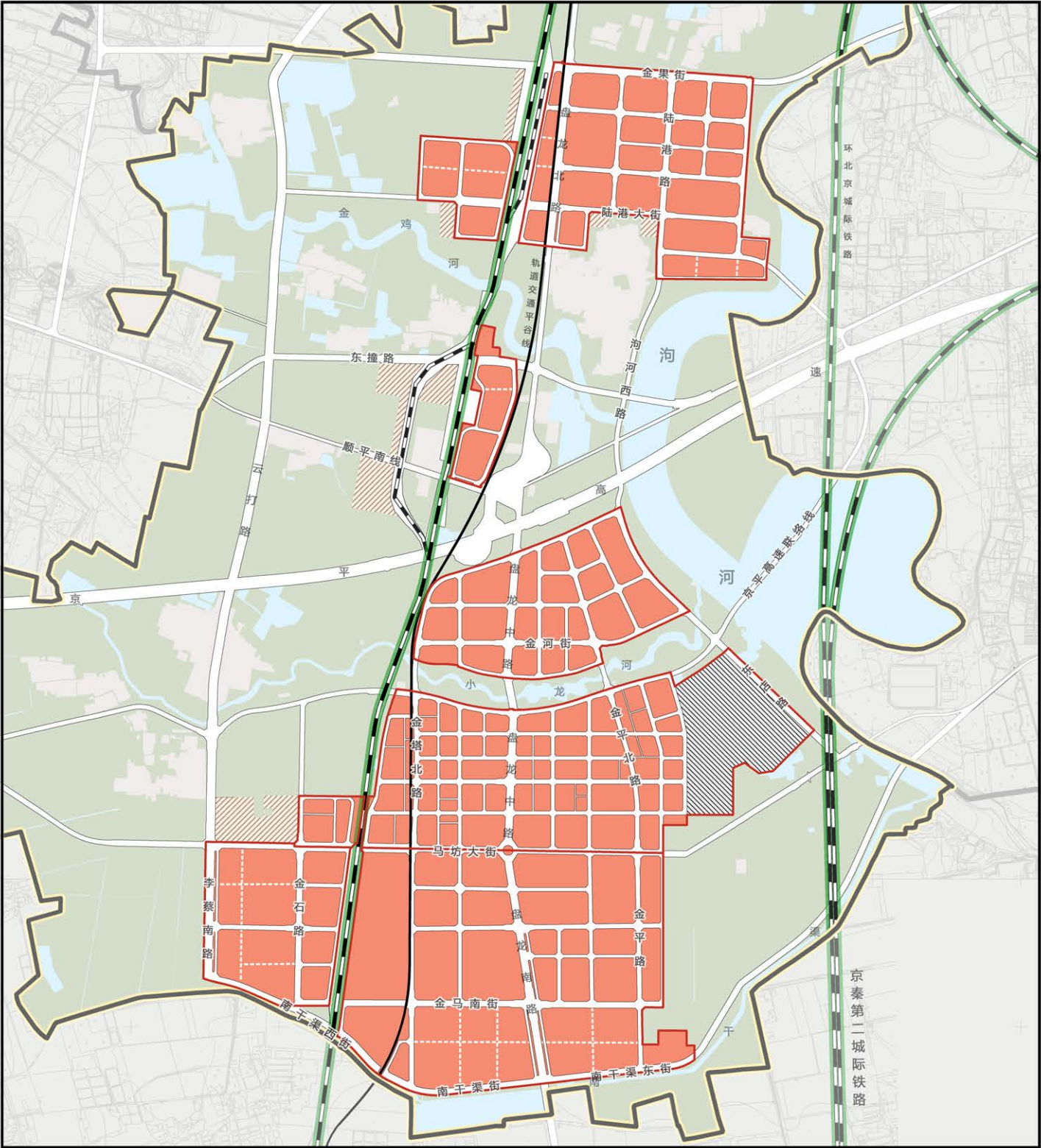
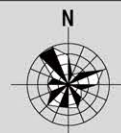


图03 街区及细分单元划定图



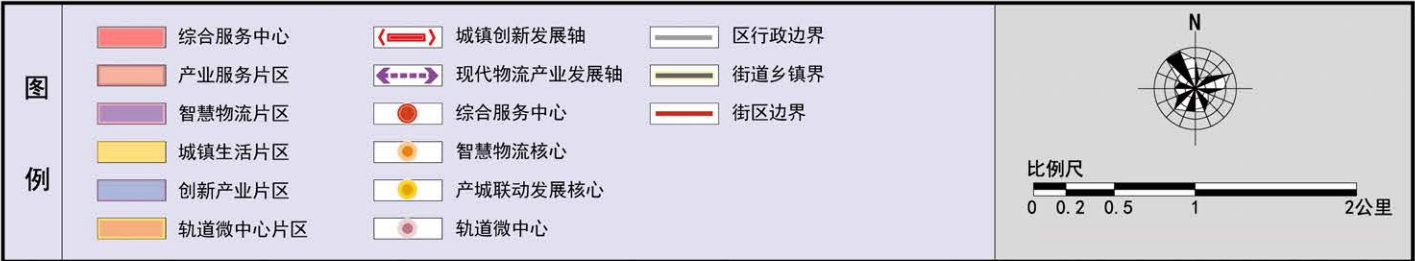
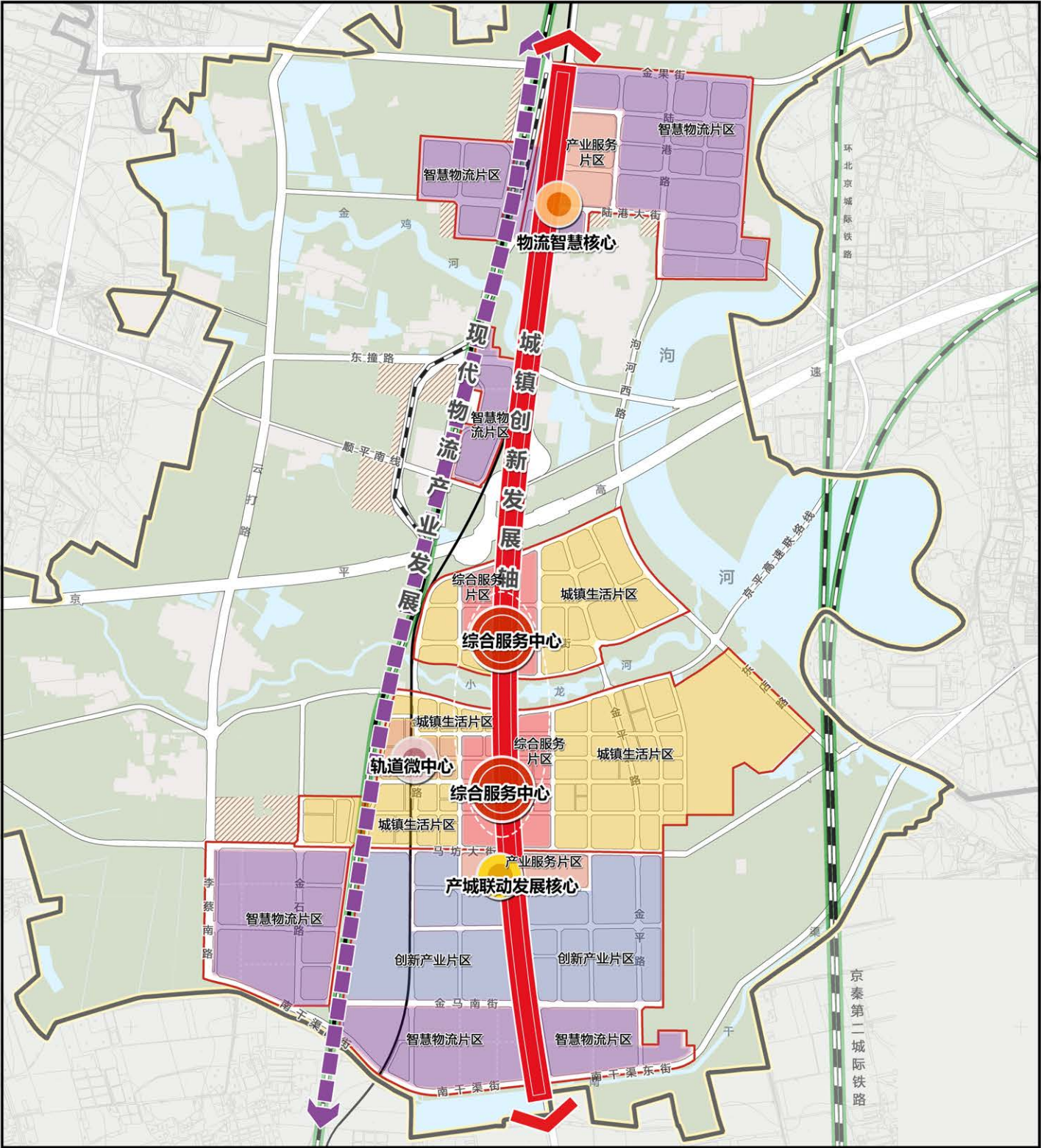
-  01街区/PG05-0001  街区边界
 02街区/PG05-0002
 03街区/PG05-0003
 规划管控分区边界
 区行政边界
 街道乡镇界



比例尺

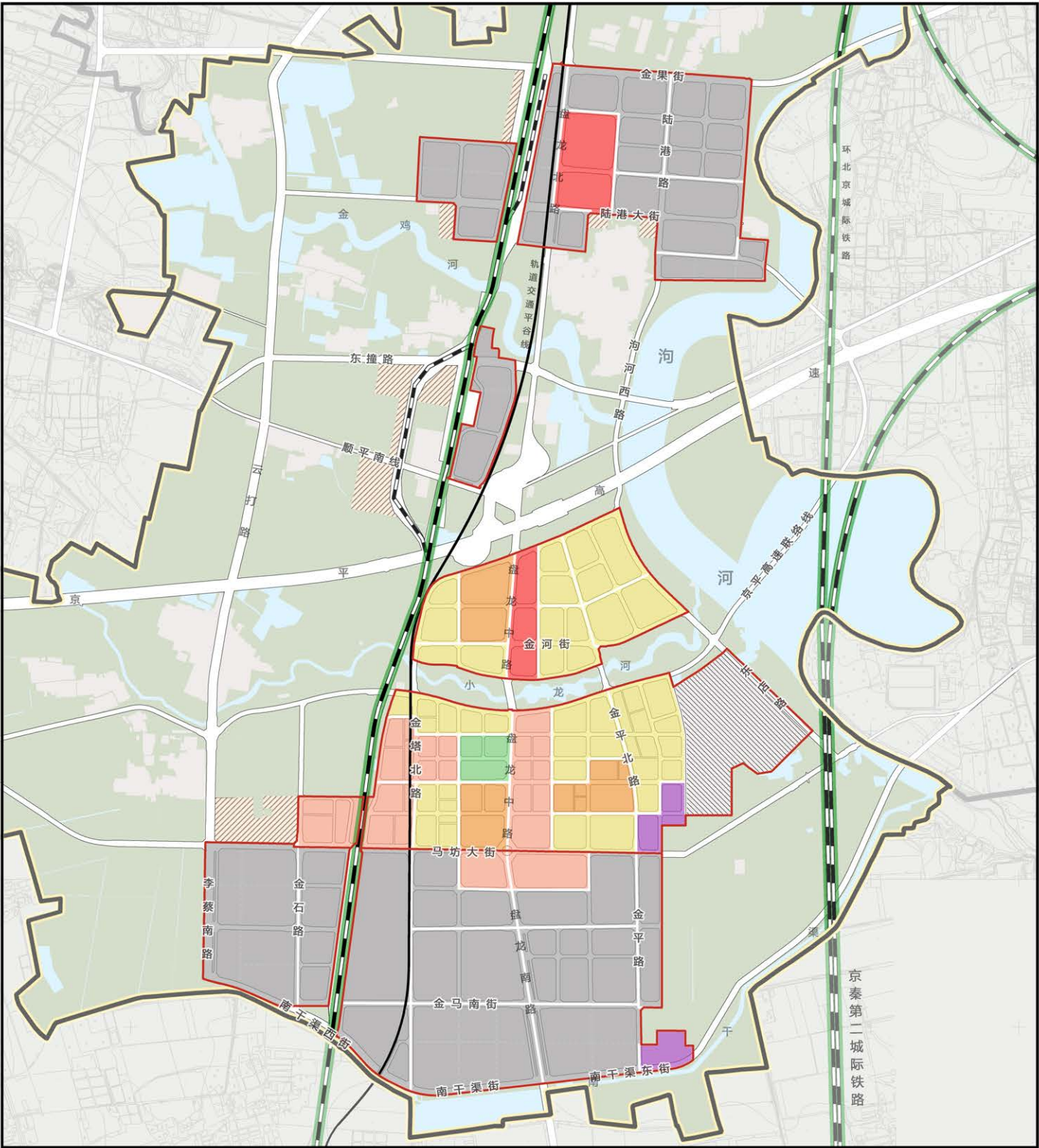
北京市平谷区马坊镇集中建设区控制性详细规划（2019年-2035年）

图04 空间结构及功能布局规划图



北京市平谷区马坊镇集中建设区控制性详细规划（2019年-2035年）

图05 主导功能规划图



图例

居住主导区	绿地水域主导区
制造生产主导区	战略留白导区
商业主导区	有条件建设区
公共服务主导区	区行政边界
基础设施主导区	街道乡镇界
综合性混合功能区	街区边界

比例尺

0 0.2 0.5 1 2公里

N

图06 城市设计管控规划引导图



- | | | | |
|---|---------|---|-----------|
|  | 物流基地风貌区 |  | 公共活动节点 |
|  | 重点功能风貌区 |  | 镇级绿地景观节点 |
|  | 交通枢纽风貌区 |  | 社区级绿地景观节点 |
|  | 城市景观轴 |  | 区行政边界 |
|  | 城市风貌廊道 |  | 街道乡镇界 |
|  | 城市绿环 |  | 街区边界 |



图07 公共服务及公共管理设施布局规划图



 现状完全中学	 规划综合医院	 规划乡镇级公共文化设施	 配送中心
 现状小学	 规划专科医院	 现状社区级公共文化设施	 末端配送场所
 现状幼儿园	 现状社区卫生服务中心	 规划社区级公共文化设施	 菜市场
 规划中学	 现状机构养老设施	 规划乡镇级体育设施	 区行政边界
 规划小学	 规划机构养老设施	 规划社区级体育设施	 街道乡镇界
 规划幼儿园	 规划社区养老服务驿站	 物流基地	 街区边界



图08 综合交通系统规划图



-

0 0.2 0.5 1 2公里

图09 交通场站设施布局规划图

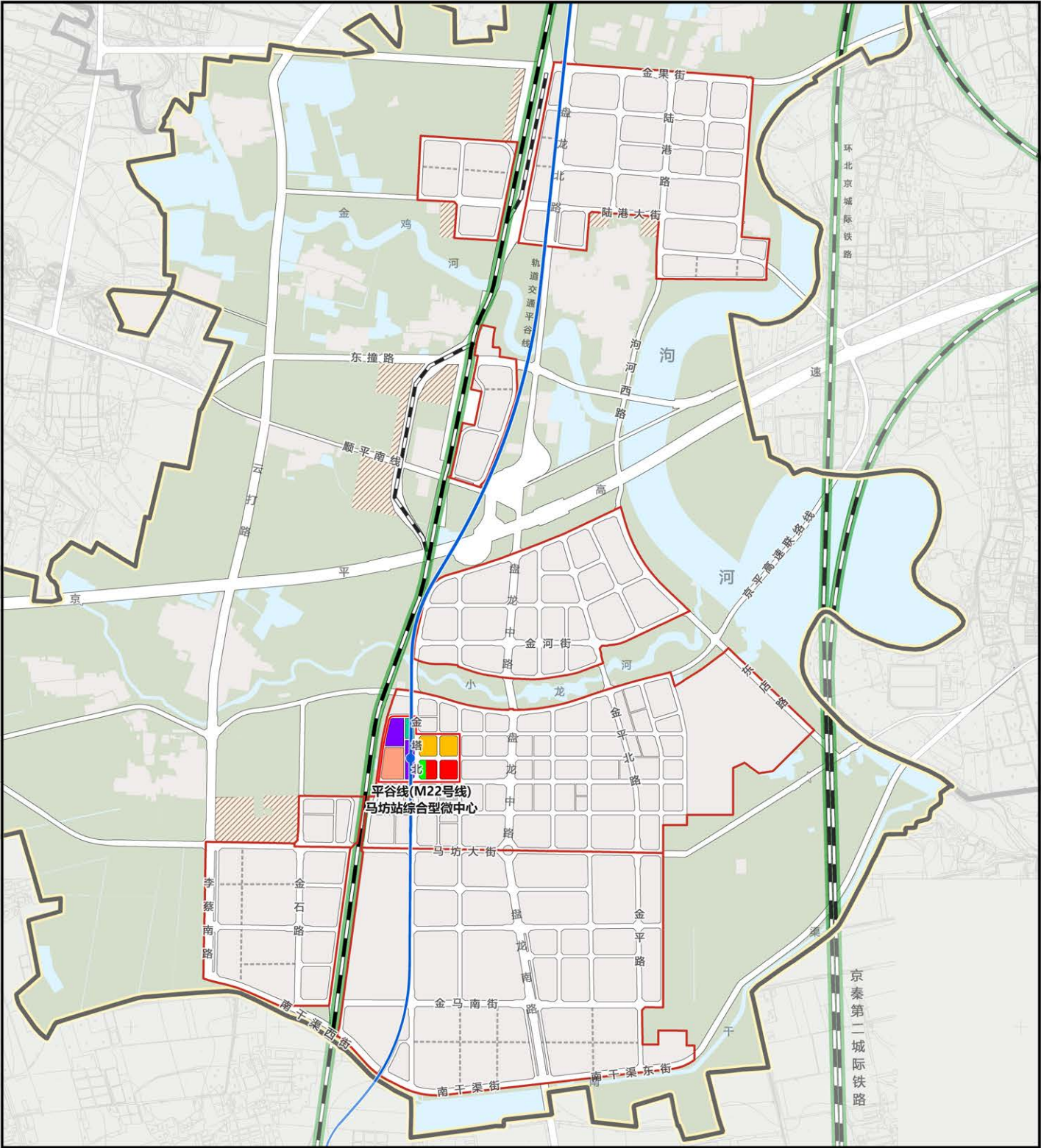


-

比例尺

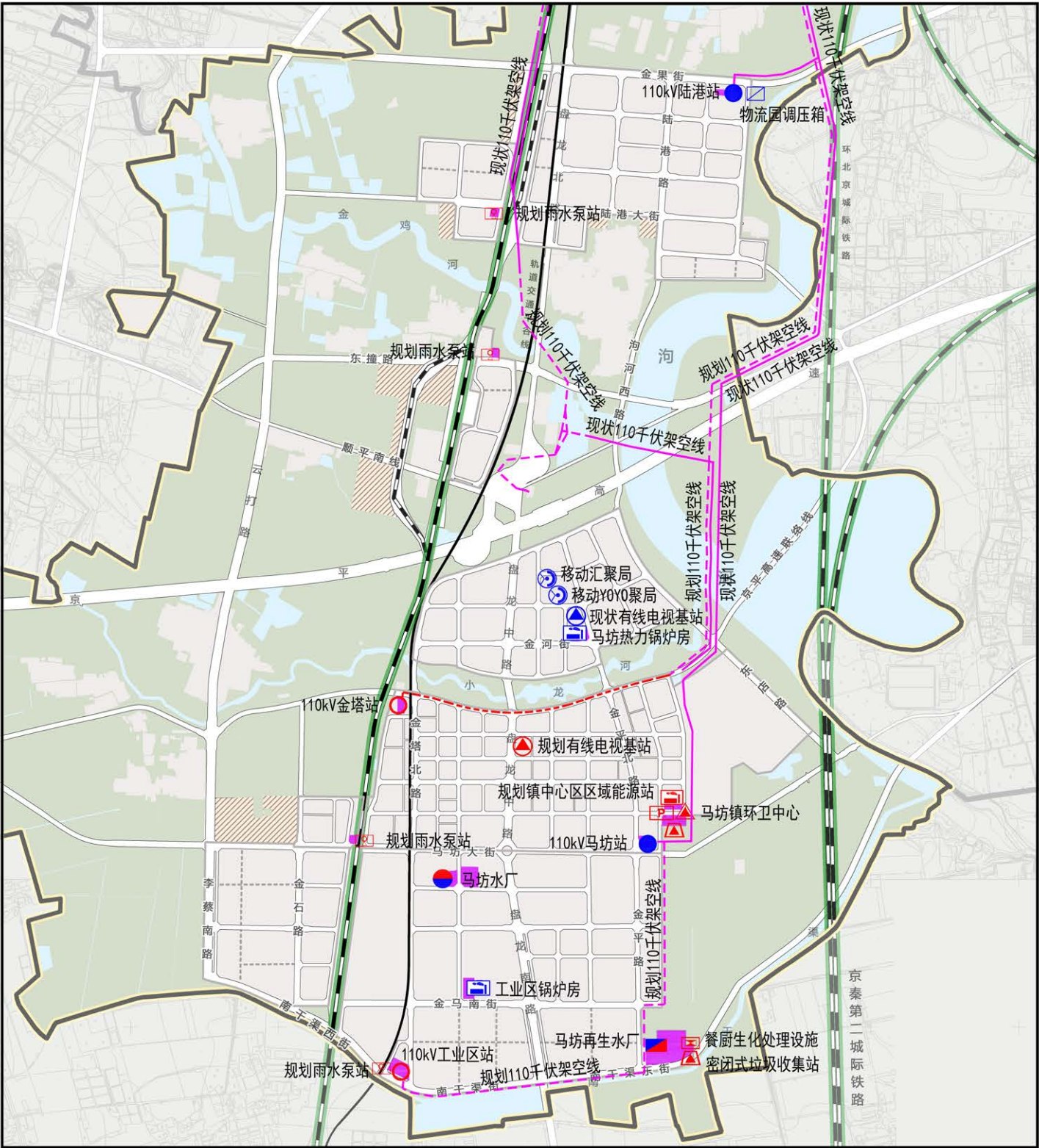
北京市平谷区马坊镇集中建设区控制性详细规划（2019年-2035年）

图10 轨道微中心规划图



北京市平谷区马坊镇集中建设区控制性详细规划（2019年-2035年）

图11 市政场站及廊道布局规划图



北京市平谷区马坊镇集中建设区控制性详细规划（2019年-2035年）

图12 海绵城市规划图

