

北京市规划和自然资源委员会大兴分局

京规自（大）供审函[2022]0005号

关于大兴区黄村镇狼垡地区集体产业用地2 号地DX00-1002- L16地块F81绿隔产业用地（产业功能）供 地项目“多规合一”协同平台审核意见的 函

北京兴业利民置业有限公司：

经“多规合一”平台审议，根据有关法律法规规章的规定和城乡规划要求，经研究，现将有关意见函告如下：

一、土地供应用地及建设规划要求

1. 土地供应用地位置、范围：DX00-1002-

L16地块位于大兴区黄村镇狼垡地区，用地范围东至DX00-1002-L14地块，南至DX00-1002-

L07地块权属边界，西至DX00-1002-

L15地块，北至规划横四路南红线。总建设用地面积6000平方米，详见钉桩成果（2022规自（大）测字0019号）。

2. 土地供应用地的规划地块编号、用地性质、用地规模、地上建筑规模、容积率、控制高度、绿地率等详见下表：

| 序号 | 规划地块编号 | 用地性质 | 用地规模（平方米） | 地上建筑规模（平方米） | 容积率 | 建筑高度（米） | 建筑密度（%） | 绿化率（%） | 备注 |
|----|--------|------|-----------|-------------|-----|---------|---------|--------|----|
|----|--------|------|-----------|-------------|-----|---------|---------|--------|----|

| | | | | | | | | | |
|---|---------------|-----------|------|-------|-----|----|-----|----|------|
| | | |) | 方米) | 率 | 米) | (%) |) | |
| 1 | DX00-1002-L16 | F81绿隔产业用地 | 6000 | 15000 | 2.5 | 60 | 40 | 30 | 产业功能 |

二、建设规划要求

1. 建筑退让距离：应满足北京市人民政府《关于在城市道路两侧和交叉路口周围新建、改建建筑工程的若干规定》和《北京地区建设工程规划设计通则》的要求。

2. 退让规划用地边界最小距离及退让规划道路红线最小距离以审定设计方案为准。

3. 装配式建筑：应按照《北京市人民政府办公厅关于加快发展装配式建筑的实施意见》（京政办发【2017】8号）、关于印发《北京市发展装配式建筑 2020 年工作要点》的通知及住建部门有关要求执行。

三、绿化环境规划要求

1. 古树名木保护：应符合《北京市古树名木保护管理条例》的要求。

2. 其他树木要求：胸径30厘米以上的树木应当予以保留，如需移伐须取得园林绿化主管部门意见。

四、交通规划要求

1. 与外部交通衔接的主要出入口方位：原则上应设置在低等级城市道路上，准确开口位置以设计方案审查意见和建设工程规划许可证为准。

2. 关于停车泊位的要求：机动车应满足《北京市城市建设节约用地标准》（试行）及《北京地区建设工程规划设计通则》（2003年试行）的有关规定，并结合交通影响评价确定（前述文件中未进行明确的配建要求，需执行《

北京市公共建筑机动车停车配建指标》(DB11/T 1813-2020)),最终以审定设计方案为准。非机动车应满足《城市停车规划规范》(GB/T 51149-2016)及《北京地区建设工程规划设计通则》(2003年试行)的有关规定。

3. 关于充电设施配建的要求: 应按照《北京市人民政府办公厅印发<关于进一步加强电动汽车充电基础设施建设和管理的实施意见>的通知》(京政办发【2017】36号)的有关要求建设充电设施或预留建设安装条件,并按照《电动汽车充电基础设施规划设计标准》(DB11T-1455-2017)的要求进行配置。同时配置电动自行车,并按照《北京市电动自行车停放场所防火设计标准》(DB11/1624-2019)及配套图集的要求进行配置。

五、市政与基础设施规划要求

1. 根据项目建设要求,商各相关行业部门落实供水、供电、供热、供燃气、雨水、污水、再生水、信息管线等市政基础设施条件。

2. 请建设单位统筹建设时序,与规划道路设计方案进行对接,加快周边道路建设,做好项目周边道路交通组织及与大市政管线衔接问题,保障项目周边交通及市政需求。

六、文物保护要求

1. 经核,该项目项目用地范围内暂不涉及已知地上不可移动文物。

2. 如涉及文物保护单位的建设控制地带，须按照文物保护法等有关法律法规履行审批手续。

3. 北京市大兴区黄村镇狼垡地区集体经营性建设用地入市试点项目2号地于2018年1月完成考古勘探工作，市考古院出具文研保函〔2018〕027号，原则同意该地块办理后续手续。

4. 鉴于地下遗存存在不确定性，请建设单位在工程建设前做好地下文物保护预案，施工中若发现地下文物，需立即采取有效保护措施并通知属地文物部门。

七、其它规划要求

1. 关于规划指标的要求：本项目建设规模、容积率、高度、建筑密度为上限，绿地率为下限。

商业、办公类建筑应按照市住房城乡建设委等委办局《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》（京建发[2017]第112号）以及市住房城乡建设委、市规划国土委联合印发的《关于严格商业办公类项目规划建设行政审批的通知》（京建发[2017]147号）的有关要求执行。商业、办公类项目建筑标准层层高不得大于5.5米。

2. 关于城市设计和建筑设计的要求：建筑设计应遵循城市设计的理念，加强城区内部与外部郊野绿色开敞空间的渗透融合，强化公共空间的舒适性与街道空间的连续性，展现宜居宜业的活力城区风貌。

3. 关于绿色建筑的要求：应遵照北京市政府《关于全面发展绿色建筑推动生态城市建设的意见》的有关要求。

4. 关于节能方面的要求：本项目应优化建筑设计，统筹考虑能源供应及利用方案，选用高效节能环保设备，鼓励使用可再生能源，完善能源管理措施，提升绿色建筑星级及占比，控制能源消费总量及碳排放数量。

5. 关于雨水工程利用方面的要求：应按照原市规划委《关于加强建设工程用地内雨水资源利用的暂行规定》（市规发【2003】258号）、《关于加强雨水利用工程规划管理有关事项的通知》（市规发【2012】791号）及《雨水控制与利用工程设计规范（DB11/685-2013）》的有关要求，在下一步提交的建设工程设计方案总平面中，对雨水利用工程的设计情况进行说明，明确标注采用透水铺装面积的比例，雨水调蓄设施的规模、位置等内容。

6. 关于人防方面的要求：人防工程配建面积及战时功能设置依据《北京市人民防空办公室关于印发<结合建设项目配建人防工程面积指标计算规则（试行）>的通知》（京人防发〔2020〕106号）及《北京市人民防空办公室关于印发<结合建设项目配建人防工程战时功能设置规则（试行）>的通知》（京人防发〔2020〕107号），人防工程抗力等级设置依据《北京市人民防空办公室关于规范结合建设项目新修建的人防工程抗力等级的通知》（京人防发〔2020〕93号），人防工程布局设置依据《北京市人民防空办公室关于印发<人民防空地下室设计方案规划布局指导性意见>的通知》（京人防发〔2020〕105号），防空警报设施数

量及布局依据《北京市人民防空警报音响信号与设施建设和管理规定》（京防办发〔1999〕62号）。本项目按照15000平方米建筑规模核算，应配建人防工程建筑面积为1650平方米。在DX00-1002-

L16地块应配建不少于1650平方米二等人员掩蔽所。人防工程面积指标数以实际建筑规模核算，最终以人防部门审定意见为准。

7. 关于环保方面的要求：（1）将碳中和战略目标要求融入项目规划中，将应对气候变化理念纳入项目建设整体设计，统筹推进绿色低碳示范建设。在项目设计及开发建设过程中，提升能源利用效率。建议根据项目实际情况，供暖等配套设施积极采用热泵、光伏、储能蓄热等清洁供热技术应用，努力打造近零碳排放项目。积极应用超低能耗建筑技术及绿色建材，努力提升建筑节能空间，推动建筑低碳化。（2）项目实施方案中须明确施工阶段产生的各类污水的排水去向，确保污水全收集全处理，实施地块如发现废弃水源井，须严格按照水务部门相关规范及要求进行封填，避免造成地下水污染。（3）在开发和运营过程中，如有发现危及环境的物品或事件，应及时上报有关部门，同时做好防护工作，将环境影响降至最低。

8. 关于水务方面的要求：（1）项目建设单位应按照市水务局《关于北京市大兴区黄村镇狼垡地区集体经营性建设用地1、2号地涉水事项论证报告的审查意见》（京水行许字[2021] 606

号)的有关要求开展相关工作;(2)应统筹考虑项目区域所涉及各项水务基础设施的规模、空间位置及建设时序,确保项目建成投入使用前各涉水设施建成并能正常投入使用,以保障项目建成后的供排水安全;应按照水生态空间管控要求,协调好项目开发与水生态空间的关系。

9.关于地震方面的要求:(1)依据已有资料,有活动断裂疑似从场地或附近通过,应委托单位搜集场地周边已有活动断层探测资料开展活动断层论证工作,论证活动断层对场地的影响,并根据论证结果考虑活动断层对场地的影响。(2)根据相关规定,本项目不需开展地震安全性评价工作,按照GB18306-2015《中国地震动参数区划图》进行抗震设防。(3)本项目不需办理影响地震监测设施和地震观测环境的建设工程的许可。

10.方案阶段落实《北京市无障碍系统化设计导则》要求。

11.该项目用途为F81绿隔产业用地需有偿方式供地。

12.请做好与乡镇国土空间规划衔接工作,在城乡统筹、资金平衡、农民长远收益保障等方面深化。

13.请按已批控规执行,将相关规划指标纳入在编的黄村镇域规划中,并根据集体经营性建设用地入市等要求做好实施工作。

14.请严格履行《狼垡地区集体产业用地2号地L07等地块项目方案配合协议》。

15. 应严格按照交通、生态环境、水务、民防和文物等部门要求，落实相关工作。

16. 其他未及事宜应符合相关规定。

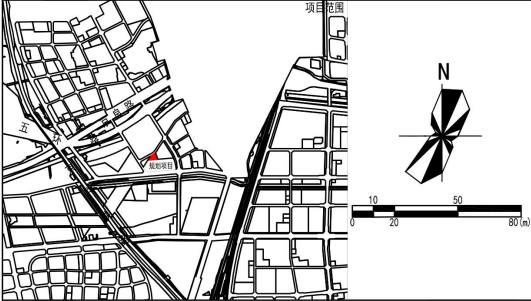
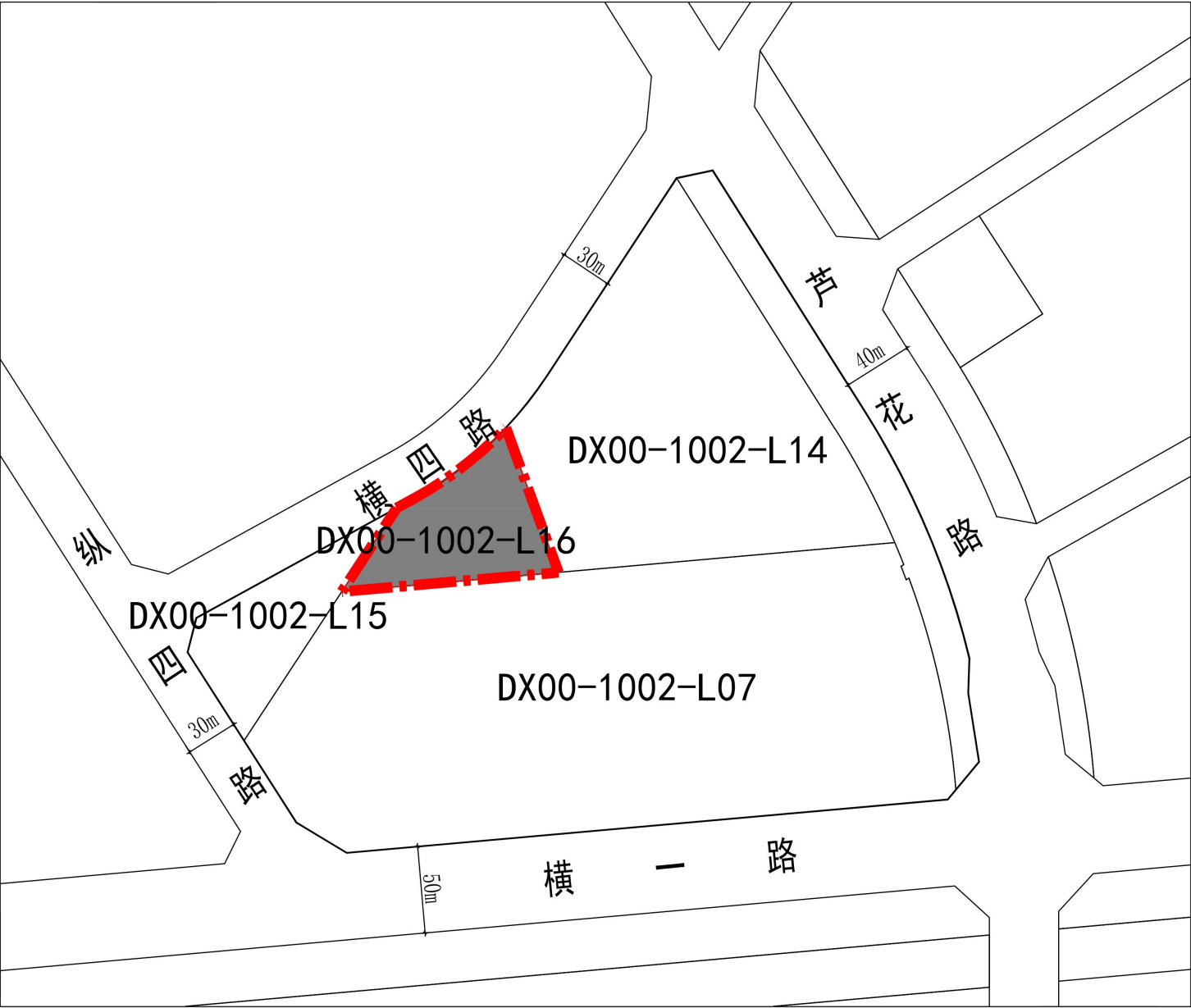
专此函达。

附件：上市条件附图及钉桩成果

北京市规划和自然资源委员会大兴分局

2022年9月26日

大兴区黄村镇狼垡地区集体产业用地2号地DX00-1002-L16地块集体建设用地项目



图例

- 绿隔产业用地
- 道路红线距离
- 地块编号
- 城市道路用地
- 地块边界线
- 规划范围

地块控制指标一览表

| 用地编号 | 用地性质 | 用地代码 | 用地面积(ha) | 容积率 | 建筑密度(%) | 建筑高度(m) | 绿地率(%) | 备注 |
|---------------|--------|------|----------|-----|---------|---------|--------|------|
| DX00-1002-L16 | 绿隔产业用地 | F81 | 0.60 | 2.5 | 40 | 60 | 30 | 产业功能 |

备注：
1、本图则指标如与已发生的有效行政许可不一致，以有效行政许可为准，所有地块面积及位置最终以拨地钉桩结果为准；
2、建筑退线在下一步建筑方案审定中应以《北京地区建筑工程规划设计通则》和城市管理要求为准。
3、除独立占地设施外，其他配套服务设施以最终审定方案为准。

供地条件附图

建设工程规划用地测量成果报告书

测量条件拟定单位：北京市规划和自然资源委员会大兴分局

测量成果编号：2022规自（大）测字0019号

建设单位：北京兴业利民置业有限公司

用地位置：大兴区黄村镇

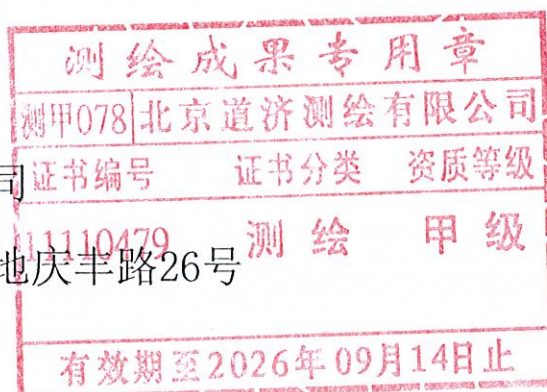
项目名称/性质：大兴区黄村镇狼垡地区

集体产业用地2号地DX00-1002-L16地块

测量单位：北京道济测绘有限公司

地址：北京市大兴区生物医药基地庆丰路26号

电话：61213352、69294695





北京市规划和自然资源委员会大兴分局

建设工程规划用地测量条件

发文号： 2022规自（大）测字0019号

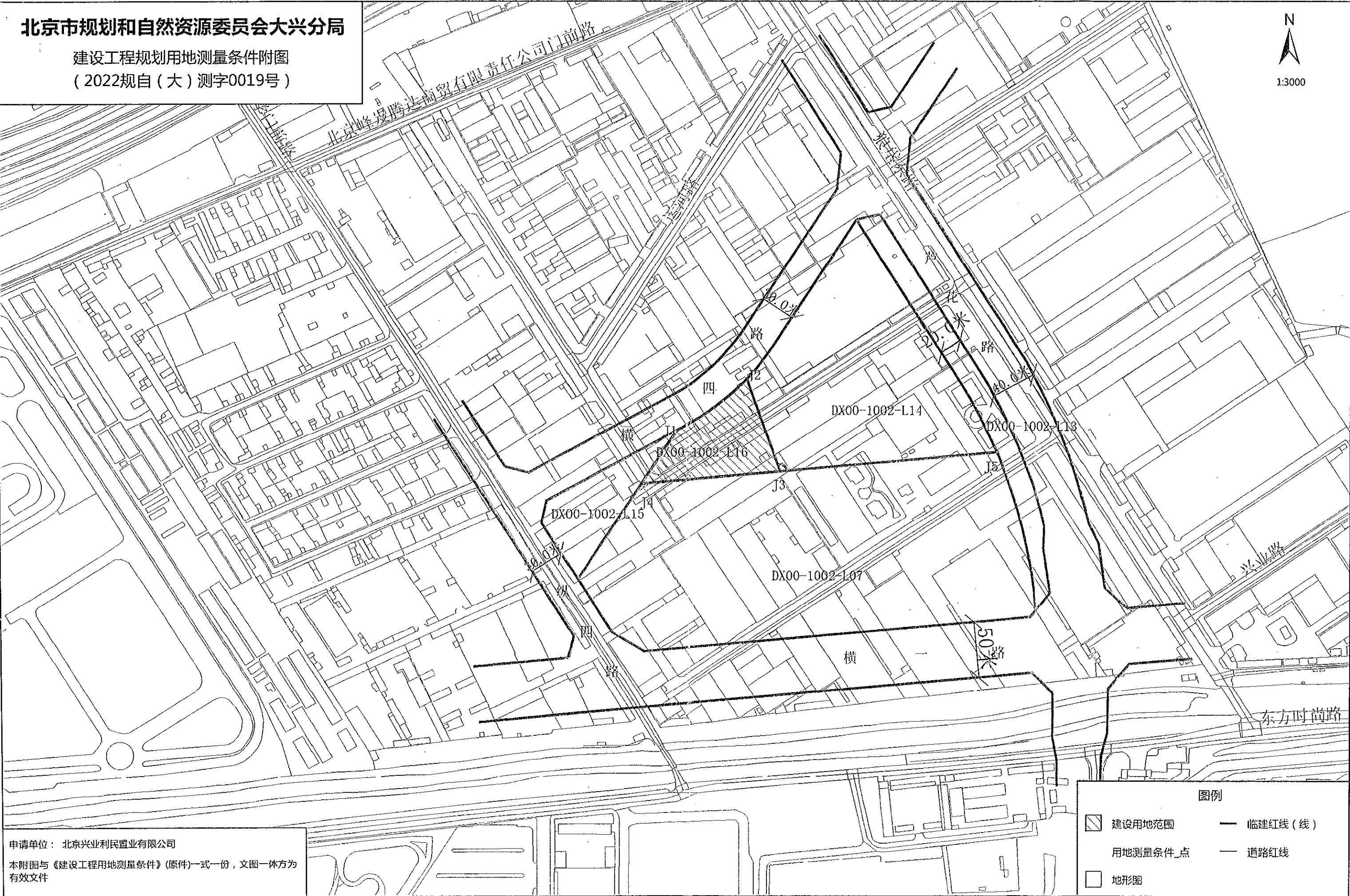
| | | | | | | | | |
|---|---------------|--------------|------------------------------------|--------------|---|-------------|-------------|-----|
| 建设单位 | | 北京兴业利民置业有限公司 | | | | 图幅号 | | |
| 委托代理人 | | 魏喆 | | 联系电话 | | 13681382125 | | |
| 项目基本情况 | 项目性质（名称） | | 大兴区黄村镇狼垡地区集体产业用地2号地DX00-1002-L16地块 | | | | | |
| | 用地位置 | | 大兴区黄村镇 | | | | | |
| | 用地规模 | | 建设用地规模 | | 约 | | 平方米 | |
| | | | 城市公共用地规模 | | 约 | | 平方米 | |
| | 相关规划案卷文号 | | | | | | | |
| 其他备注事项 | | | | | | | | |
| 各地块用地性质： 一、建设用地（JS） | | | | | | | | |
| 序号 | 地块（工程）编号 | 用地分类代码 | 用地分类名称 | | | 备注 | | |
| 1 | DX00-1002-L16 | F81 | F81绿隔产业用地 | | | / | | |
| 二、城市公共用地（ ） | | | | | | | | |
| 序号 | 地块编号 | 用地分类代码 | 用地分类名称 | | | 备注 | | |
| / | / | / | / | | | / | | |
| 测量条件【用地位置、范围、桩点、道路红线等，详见附图】： | | | | | | | | |
| 1、依据《大兴区黄村镇狼垡集体租赁住房用地规划意见的函》（市规划国土函【2017】3227号）及《大兴区黄村镇狼垡地区集体产业用地2号地DX00-1002-L07等地块集体租赁住房项目规划综合实施方案》拨地。 | | | | | | | | |
| 2、横四路为规划支路，道路红线宽30米；芦花路为次干路，道路红线宽40米；横一路为规划主干路，道路红线宽50米；纵四路为规划支路，道路红线宽30米。 | | | | | | | | |
| 3、J1-J4为DX00-1002-L16建设用地范围，北至规划横四路南红线，东至DX00-1002-L14地块，南至DX00-1002-L07地块权属边界，西至DX00-1002-L15地块。 | | | | | | | | |
| 4、J3、J5连成的线段平行于规划横一路道路北红线，且长度约为195米，保证DX00-1002-L14地块面积为2.81公顷。 | | | | | | | | |
| 4、请认真核实周边用地权属情况，依据该地区道路定线成果及《北京地区建设工程规划设计通则》、《城市道路平面交叉口红线展宽和切角规划设计规范》钉出道路交叉点及折点坐标，对道路交叉口作出抹角拓宽。请钉出上述用地边界各点坐标并计算出建设用地面积。 | | | | | | | | |
| 拟定部门 | | 实施科 | | 联系电话 | | 69261392 | | |
| 拟定人 | 洪日 | 拟定人签字及日期 | | 洪日 2022.5.10 | | 日期 | 2022年04月27日 | |
| 审核人 | | 审核人签字及日期 | | 张洪 2022.5.10 | | 日期 | 2022.5.10 | |
| 签发人 | | 签发人签字及日期 | | 李刚 2022.5.11 | | 日期 | 2022.5.11 | |
| 测绘单位 | | | | 测绘资质证号 | | | | |
| 测绘单位内部编号 | | | | | | | | |
| 工作联系记录： | | | | | | | | |
| 测量/计算人 | | 南星 | | 审核人 | | 李刚 | | 签发人 |
| | | | | | | | | 任燕霞 |

告知事项

- 1、本测量条件是《建设工程规划用地测量成果报告书》的必备附件。
- 2、本条件附示意图1份，图文一体方为有效文件。
- 3、与用地相临的道路红线、河道蓝线等规划控制线尚未定线的，建设单位应当委托市规划院定线后，再委托具有城乡用地测量资质的测绘单位进行测量工作。
- 4、测绘单位应当将本条件编号作为《建设工程规划用地测量成果报告书》的编号。
- 5、测绘单位应当对完成的《建设工程规划用地测量成果报告书》各页加盖测绘成果专用章或统一加盖骑缝章。
- 6、测绘单位测量发现本条件内容与现状单位用地或历史规划用地发生矛盾的，请及时与拟定部门联系。

北京市规划和自然资源委员会大兴分局
建设工程规划用地测量条件附图
(2022规自(大)测字0019号)

N
1:3000



申请单位：北京兴业利民置业有限公司
本附图与《建设工程用地测量条件》(原件)一式一份，文图一体方为有效文件

图例

| | | | |
|--|---------|--|---------|
| | 建设用地范围 | | 临建红线(线) |
| | 用地测量条件点 | | 道路红线 |
| | 地形图 | | |

建设工程规划用地测量成果报告

| | | | | |
|---|--|------------------|--|--|
| 测量成果编号：2022规自（大）测字0019号 | | 核发日期：2022年05月13日 | | |
| 测量条件拟定单位：北京市规划和自然资源委员会大兴分局 | | | | |
| 相关规划案卷文号： | | | | |
| 建设单位：北京兴业利民置业有限公司 | | | | |
| 用地位置：大兴区黄村镇 | | | | |
| 该用地范围已经测量，测算坐标如下： | | | | |
| 成 | | | | |

北京市地方坐标系

测绘成果专用章

内部编号 078 北京道济测绘有限公司

证书编号 11110479 证书分类 资质等级

审核 侯 甲 级

第 1 页 共 1 页

有效期至 2026 年 09 月 14 日止

