

# 北京市规划和自然资源委员会大兴分局

京规自（大）供审函[2023]0019号

## 关于大兴区瀛海镇区级统筹集建地 YZ00-0803-2025 等地块共有产权房供地项目 “多规合一”协同平台审核意见的函

北京兴福集地资产管理有限公司：

经“多规合一”平台审议，按照政府土地供应计划，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：YZ00-0803-2025 等地块位于瀛海镇统筹集建地范围内，其中，YZ00-0803-2025 地块四至范围为东至 YZ00-0803-2022、2028 地块西边线，南至 YZ00-0803-2026、2027 地块北边线，西至规划瀛义街东红线，北至 YZ00-0803-2021 地块南边线；YZ00-0803-2026 地块四至范围为东至 YZ00-0803-2027 地块西边线，南至规划四义北路北红线，西至规划瀛义街东红线，北至 YZ00-0803-2025 地块南边线；YZ00-0803-2027 地块四至范围为东至 YZ00-0803-2028 地块西边线，南至规划四义北路北红线，西至 YZ00-0803-2026 地块东边线，北至 YZ00-0803-2025 地块南边线；YZ00-0803-2056 地块四至范围为东至规划瀛隆街西红线，南至规划四义北路北红线，西至 YZ00-0803-2028 地块

东边线，北至 YZ00-0803-2028 地块南边线，详见附图及 2023 规自（大）测字 0007 号《建设工程规划用地测量成果报告书》。

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
1	YZ00-0803-2025	F81 集体产业用地	28343.905	62356.591	2.2	45	30	30	共有产权房
2	YZ00-0803-2026	A334 托幼用地	5100	4080	0.8	16	30	30	12 班幼儿园
3	YZ00-0803-2027	S41 公用停车场用地	5000						
4	YZ00-0803-2056	U22 环境设施用地	1100	660	0.6	12			
	总计		39543.905	67096.591					

## 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方案为准。

3. 装配式建筑：按照北京市关于装配式建筑有关要求执行。

## 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. 项目需结合周边道路设计方案，做好出入口设置及交通组织。

2. 关于停车泊位的要求：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/T1813-2020），最终以审定设计方案为准。

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）、关于印发《新建居住项目<电动自行车相关配建指标>》的通知（京规自发〔2023〕2 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）、《北京市电动自行车停放场所防火设计标准》（DB11/1624-2019）的要求进行配置。

#### 五、市政与基础设施规划要求

请建设单位落实《关于加强配套市政交通基础设施同步规划统筹实施的意见（试行）》相关要求，根据本项目内、外部市政交通保障工程清单，结合供地时序尽快开展项目及周边市政交通基础设施规划建设，保障与项目同步实

施。涉及亦庄新城 225 平方公里经开区管辖范围内的市政及交通部分建设内容，后续需进一步征求经开区意见。

## 六、文物保护要求

1. 经核，本次申请地块内暂不涉及不可移动文物。

2. 大兴区瀛海镇全区统筹集体建设用地 2017-2031 集体土地入市项目于 2019 年 3 月完成考古工作，北京市考古研究院出具文研保函【2019】041 号，该项目本次申报 330000 平方米范围内考古工作已结束。

3. 建议工程方案稳定、条件具备后依法开展考古调查、勘探工作。

4. 按照《中华人民共和国文物保护法》第三十一条之规定，凡因进行基本建设需要的考古勘探、发掘，所需费用由建设单位列入建设工程预算。

5. 若发现有价值遗存，应及时向大兴区文化和旅游局上报。

## 七、居住项目规划设计要求及公共服务设施配建要求

1. 项目建设应落实《北京市共有产权住房管理暂行办法》（京建法〔2017〕16 号）、《北京市共有产权住房规划设计宜居建设导则》（2021 年版）文件相关要求和我市关于利用集体土地建设共有产权住房相关政策及规划建设管理意见。

2. 建筑项目应采用绿色照明技术、供暖锅炉系统节能技术、空调系统节能技术、电机系统节能技术、高温空气燃烧技术、热泵技术、太阳能利用技术、雨洪利用技术、节水器



具及节水控制技术等节能节水、减排技术，并在设计说明中作出专门说明。

3. 项目建设应按照《北京市居住公共服务设施配置指标实施意见》（京政发〔2015〕7号）的要求，落实居住项目公共服务设施的配置、补充和完善工作。YZ00-0803-2025 地块需落实邮政所一处（地上），建筑面积 450 m<sup>2</sup>；社区管理服务用房一处（地上），建筑面积 450 m<sup>2</sup>；托老所一处（地上），建筑面积 1000 m<sup>2</sup>；老年活动场站一处（地上），建筑面积 200 m<sup>2</sup>；社区助残服务中心一处（地上），建筑面积 200 m<sup>2</sup>；再生资源回收站一处（地上），建筑面积 15 m<sup>2</sup>；其他商业服务设施一处（地上），建筑面积 3000 m<sup>2</sup>；社区卫生服务站一处（地上），建筑面积 250 m<sup>2</sup>。建设项目级居住公共服务设施在编制住宅项目规划设计方案时确定。

4. 按照“查漏补缺、先批设施、后批住宅”的原则，确保街区级、社区级居住公共服务设施与住宅建设同步实施，其中社区综合管理服务类、教育类、医疗卫生类公共服务设施应在住宅总规模完成 50%前，其他公共服务设施应在住宅总规模完成 80%前完成建设，同步验收、同步交付使用。对分期、分区域建设的，要合理安排建设时序，确保建设项目级居住公共服务设施在住宅总规模完成 80%前完成建设，并同步验收。未按照时序建设、验收、交付居住公共服务设施的，规划部门可对竣工的住宅建设工程不予规划核验，并对该建设项目其他建设工程暂缓核发规划许可；住房城乡建设部门不予办理竣工验收备案手续。

## 八、其它规划要求

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

（二）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，与周边环境相协调、与城市整体风貌相融合。在满足建筑功能的同时，注重创造宜人的外部空间，注重建筑文化内涵和品质，提升建筑设计质量，体现中国特色、古都风韵、时代风貌。

（三）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。

（四）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。

（五）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）》、《海绵城市建设设计标准》（DB11/T1742-2020）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。



（六）关于水务方面的要求：项目在后续开发建设过程中应注意以下方面：1. 项目建设单位应按照市水务局《关于瀛海镇区级统筹集建地 YZ00-0803-2006 等地块共有产权房项目涉水事项论证报告的批复》（京水行许字〔2023〕114 号）的有关要求开展相关工作；2. 依据《北京市大兴区人民政府关于瀛海镇区级统筹集建地 YZ00-0803-2001 等地块周边道路及配套市政管线建设有关事宜的函》（京兴政函〔2023〕1 号），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。

（七）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）。规划人防工程指标及战时功能要求初步意见：本项目按照 67160 平方米建筑规模核算，应配

建人防工程建筑面积为 7246.20 平方米。将 YZ00-0803-2026、2056 地块 382.2 平方米应建人防面积指标统筹在 YZ00-0803-2025 地块落实，在 YZ00-0803-2025 地块配建不小于 7246.20 平方米的二等人员掩蔽所，抗力等级不低于甲 6。人员掩蔽工程服务半径不大于 200 米；应设置柴油电站。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。

（八）关于地震方面的要求：本项目位于大兴区瀛海镇，不需开展地震安全性评价工作。依据已有资料，工程场地及周边 1km 内未发现有全新世活动断裂通过，可不考虑地震活动断裂影响。根据相关规定，本项目中 YZ00-0803-2026 地块 A334 托幼用地所建幼儿园的主体建筑应具备提高一档进行设防的抗震能力，即具备峰值加速度 0.30g、反应谱特征周期 0.40s 设防的水平。其他建筑按照 GB18306-2015《中国地震动参数区划图》进行抗震设防。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。

（九）关于适老性设计的要求：凡本市行政区域内新建、改建、扩建和翻建四层（含）以上住宅的，均须进行适老性设计。住宅适老性设计具体内容包括：设置电梯、紧急呼叫装置、安装扶手等。各设计单位在进行住宅项目适老性设计时，除符合国家及本市相关技术标准规范外，在设计说明中须注明电梯规格、位置，并在设计中预留设置紧急呼叫装置和安装扶手的条件。



(十) 方案阶段落实《北京市无障碍系统化设计导则》要求。

(十一) 应严格按照交通、生态环境、水务、人防和文物等部门要求，落实相关工作。

(十二) 其他未及事宜应符合相关规定。

专此函达。

附件：规划图则及《建设工程规划用地测量成果报告书》

北京市规划和自然资源委员会大兴分局

2023年12月26日

多规合一协同服务专用章  
(大兴分局)









