



北京市规划委员会

农村集体经营性建设用地入市试点项目

乡村建设规划条件（供应阶段）

2018规土（大）乡条供字0005号

制作日期：2018年12月12日

北京兴福集地资产管理有限公司：（区级土地股份联营公司）

你单位2018年12月10日提交的《关于核实集体建设用地区级统筹大兴区瀛海镇（YZ00-0803-2003等）地块项目用地规划情况的请示》，以及位于大兴区瀛海镇西一村、西二村的拟上市供应的农村集体建设用地的有关材料收悉。经研究，根据全国人大常委会《关于授权国务院在北京市大兴区等三十三个试点县（市、区）行政区域暂时调整实施有关法律规定的决定》，依据有关法律、法规、规章的规定和城乡规划要求，按照区政府和国土行政主管部门的供地计划安排，提出以下规划意见。

●农村集体经营性建设用地（供应）规划要求：

△农村集体经营性建设用地（供应阶段）的地块位置、范围（详见附图）：

△农村集体经营性建设用地（供应阶段）的规划地块编号、用地性质、用地规模、容积率、地上建筑规模、控制高度、建筑密度、绿地率等详见下表：

各地块规划指标								
序号	规划地块编号	用地性质	用地规模 (平方米)	容积率	地上建筑规模 (平方米)	控制高度 (米)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)
1	YZ00-0803-2003	公共停车场用地	1800	/	/	/	/	/
2	YZ00-0803-2004	绿隔产业用地	10025.685	2.5	25064	45	30	30
3		配建机构养老设施	3000	/	4500	/	/	/
4		配建残疾人托养所	600	/	900	/	/	/
5	YZ00-0803-2005A	绿隔产业用地	17154.449	2.5	42886	45	30	30
6	YZ00-0803-2005B	绿隔产业用地	29556.541	2.5	73891	45	30	30
7	YZ00-0803-2012A	绿隔产业用地	17655.982	2.5	44140	45	30	30
8	YZ00-0803-2012B	绿隔产业用地	23344.763	2.5	58362	45	30	30
9	YZ00-0803-2013A	绿隔产业用地	19318.86	2.5	48297	45	30	30
10		配建幼儿园	5100	/	4080	/	/	/
11		配建停车场	1200	/	/	/	/	/
12	YZ00-0803-2013B	绿隔产业用地	22272.92	2.5	55682	45	30	30
13	YZ00-0803-2014	供燃气用地	1200	0.6	720	12	/	/
小计	——	——	152229.2	——	358522	——	——	——

△总建设用地规模：152229.2平方米（2018规（大）测字0033号-1）

□地上建筑总规模：358522平方米

△依据农村集体经营性建设用地入市试点项目乡村建设规划条件（前期整理阶段）（ ）及规划实施方案，在供应上述地块的同时，须由北京兴福集地资产管理有限公司按照规划确定的性质、内容，继续开展和落实以下规划地块的规划实施工作：

序号	规划地块编号	用地性质	用地规模约 (平方米)	备注
----	--------	------	----------------	----

序号	规划地块编号	用地性质	用地规模约 (平方米)	备注
1	YZ00-0803-2008	G12其他公园绿地	1207.017	/
2	YZ00-0803-2009	G12其他公园绿地	648.557	/
3	YZ00-0803-2010	G12其他公园绿地	1212.492	/
4	YZ00-0803-2015	G12其他公园绿地	6180.617	/
5	YZ00-0803-2016	G12其他公园绿地	5303.764	/
6		S1城市道路用地	36450.52	/
小计	——	——	51002.967	——

●建设规划要求:

△居住项目

1、本意见仅限于试点项目中的保障性住房及租赁住房建设项目。

2、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》（市政发〔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。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，并同步验收、同步交付使用。

3、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。

△设计方案中应安排太阳能热水装置。

△多层居住建筑应采用坡屋顶形式。

△建设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，并在设计说明中做出专门说明。

△建筑退让距离:

□应满足北京市《关于在城市道路两侧和交叉路口周围新建、改建建筑工程若干规定》（京政发〔1987〕33号）和《北京地区建设工程规划设计通则》要求。

△建筑间距:

□应符合《北京市生活居住建筑间距暂行规定》（2007年11月23日修订）以及日照、消防等要求。

△装配式建筑:

□本项目应按照《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）及市住建委的有关要求，全部采用装配式建筑。

●绿化环境规划要求:

△绿地率: ≥30%

△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。

●交通规划要求:

△停车泊位:

□应满足《北京市居住公共服务设施配置指标》和《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）、《北京市城市建设节约用地标准》（试行）以及《北京地区建设工程规划设计通则》（2003年试行）的有关规定。

●市政基础设施规划要求:

△根据项目建设需求，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。

●文物保护要求：

△地下文物保护要求：

□比照城乡土地储备项目的实施要求，农村集体经营性建设用地入市试点项目应按照《北京市地下文物保护管理办法》（市政府令）第十一条规定，“对于符合《北京市地下文物保护管理办法》第九条规定的：（一）位于地下文物埋藏区；（二）旧城之内建设项目总用地面积一万平方米以上；（三）旧城之外建设项目总用地面积二万平方米以上；（四）法律、法规和规章规定的其他情况”的，镇级土地所有权股份主体单位在承担农村集体土地前期整理时，应当按照本市规定报请市文物行政管理部门组织考古发掘单位进行考古调查、勘探。

考古调查、勘探工作完成后，考古发掘单位应当出具拟入市地块是否具备入市交易条件的意见，作为农村集体土地入市交易的重要依据。

●相关要求：

△本条件是集体经营性建设用地上市供应的规划依据。

△未经本机关同意，本条件载明的各项规划控制指标不得修改。

△在本条件明确的用地范围内取得农村集体经营性建设用地使用权的单位，在取得建设计划批准文件后，持《北京市农村集体经营性建设用地使用合同》（含附件）和国土资源主管部门出具的“农村集体土地使用合同备案文件”等相关材料，办理项目的《乡村建设用地规划意见》。有关勘察设计招投标工作须按照建设计划批准文件明确的方式依法履行。

△取得本条件明确的用地范围内农村集体经营性建设用地使用权的单位，持本条件可到市规划国土委大兴分局服务大厅，申请办理项目的《乡村建设工程设计方案审查意见》，有关要求请登陆www.bjghw.gov.cn查询。

△取得本条件用地范围内农村集体经营性建设用地使用权的单位，在办理并取得建设计划批复文件和规划行政主管部门出具的《乡村建设工程设计方案审查意见》后，到市规划国土委大兴分局服务大厅，申请办理项目的《乡村建设工程规划意见》，有关要求请登陆www.bjghw.gov.cn查询。

△本项目按规定需要建设人防工程，应在办理项目的《乡村建设工程规划意见》前，取得民防行政主管部门的审查意见。

●其他相关要求：

1、本项目应建设共有产权住宅，需符合《北京市共有产权住房规划设计宜居建设导则（试行）》（京建发【2017】20号）等共有产权住宅相关规范要求。

2、本次范围总用地面积203232.167平方米，其中建设用地面积152229.2平方米，绿化用地面积14552.447平方米，道路用地面积36450.52平方米。绿化用地、道路用地不在本次上市项目范围内。

3、各指标中地上建筑规模、建筑高度、建筑密度、容积率为上限，绿地率为下限。

4、YZ00-0803-2004地块内需配建街区级独立占地社会福利设施1处，用地不小于3600平方米，建筑规模不小于5400平方米（建议统一建设），其中机构养老设施用地面积不小于3000平方米，建筑规模不小于4500平方米。残疾人托养所用地面积不小于600平方米，建筑规模不小于900平方米，剩余绿隔产业用地容积率为2.5。另应配建社区级托老所建筑规模800平方米，老年活动场站建筑规模200平方米，社区助残服务中心建筑规模200平方米，再生资源回收站建筑规模30平方米。

YZ00-0803-2012A地块需配建社区级社区管理服务用房建筑规模525平方米，固定通讯机房建筑规模70平方米，宏蜂窝基站机房（室外一体化基站）建筑规模70平方米，有线电视机房建筑规模50平方米，公共厕所建筑规模70平方米，社区卫生服务站建筑规模250平方米，再生资源回收站建筑规模30平方米。

YZ00-0803-2013A地块内应配建独立占地社区级幼儿园1处，用地面积5100平方米，建筑规模4080平方米，独立占地公用停车场用地面积1200平方米，剩余绿隔产业用地容积率为2.5。另需配建社区级锅炉房建筑规模1500平方米（可根据需要分别设置），街区级菜市场建筑规模1000平方米。

YZ00-0803-2005B地块内应建设独立占地街区级开闭所1处，用地面积300平方米。

5、YZ00-0803-2012A地块需在消防站周边预留10米宽建筑退线。YZ00-0803-2013B地块在燃气调压站周边预留安全防护距离不小于10米。

6、各个规划地块应同时满足城市设计的相关要求，在南苑机场搬迁实施后，建筑限制高度经规划审批部门同意可提高至60米。

7、关于公共服务设施方面的要求：应按照市政府《关于印发〈北京市居住公共服务设施配置指标〉和〈北京市居住公共服务设施配置指标实施意见〉的通知》（京政发[2015]7号）的有关要求，进一步明确公共服务设施的投资主体和同步实施方案，并依据《北京市新建商品住宅小区住宅与市政公共基础设施、公共服务设施同步交付使用管理暂行办法》（京建发[2007]99号）要求建设。

8、需在土地入市前明确项目周边道路、市政管线的实施主体，并确保与项目同步实施、移交和使用。

9、住宅建筑标准层层高一般不应超过3.3米。同一居住项目在建筑控制高度条件一致的情况下，政策住房和普通商品房等不同类型的居住建筑在建筑密度、人口密度和人均绿地指标方面应基本保持一致。

10、关于绿色建筑方面的要求：应遵照市政府《关于全面发展绿色建筑推动生态城市建设的意见》的有关要求以及市住建委等十一个委办局联合发布的《关于在本市保障性住房中实施绿色建筑行动的若干指导意见》（京建发[2014]315号）执行。

11、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。下一步提交的建设工程设计方案总平面图中，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。

12、关于住宅产业化方面的要求：应符合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）的有关要求。

13、关于节能方面的要求：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。

14、关于水务、环保、文物、交通等有关要求：最终以土地上市联席会各部门意见为准。

15、关于停车泊位的要求：应满足《北京市居住公共服务设施配置指标》和《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）、《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，最终以审定设计方案为准。

16、关于公用充电设施方面的要求：应按照市发展改革委、市科委、原市规划委等4部门《关于印发北京市新能源小客车公用充电设施投资建设管理办法（试行）的通知》（市发改规【2015】2号）的有关要求建设充电设施或预留建设安装条件。

告知事项：

根据全国人大常委会《关于授权国务院在北京市大兴区等三十三个试点县（市、区）行政区域暂时调整实施有关法律规定的决定》“允许存量农村集体经营性建设用地使用权出让、租赁、入股”的意见，为明确农村集体经营性建设用地的规划要求，依据有关法律、法规、规章的规定和批准的城乡规划，核发本农村集体经营性建设用地入市试点项目《乡村建设规划条件（供应阶段）》。

1. 本条件是国土资源主管部门作为“农村集体经营性建设用地入市试点项目”上市供应的规划依据；是取得本条件确定的用地范围内农村集体经营性建设用地使用权的单位，委托设计单位进行规划设计的依据。

2. 本条件有效期2年。2年内实施并落实供地的，有效期与国土资源主管部门出具的“农村集体土地使用合同备案文件”（含《北京市农村集体经营性建设用地使用合同》及附件）约定的使用年限一致。2年内未实施供地的本条件失效。

3. 取得本条件确定的用地范围内农村集体经营性建设用地使用权的单位，应依据《工程建设项目招标范围和规模标准规定》和《北京市工程建设项目招标范围和规模标准规定》（市政府令第89号），依法开展勘察设计招投标工作。

设计单位须依据本条件的要求，按照有关法律、法规、规范、标准及城乡规划技术管理规定的要求进行规划设计。

4. 建设项目需要使用建筑物名称的，在取得项目的《乡村建设工程规划意见》后，须按地名管理的相关规定，申请取得建筑物名称核准文件。

5. 本农村集体经营性建设用地入市试点项目《乡村建设规划条件（供应阶段）》（含附图）一式5份，文图一体方为有效文件。

抄送单位：市文物局