

**北京大兴区海子角 DX00-0207 街区
控制性详细规划（街区层面）
（2020 年—2035 年）**

北京市大兴区人民政府
北京市规划和自然资源委员会

序 言

大兴新城是首都面向区域协调发展的重要战略门户，是承接中心城区适宜功能、服务保障首都功能的重点地区。DX00-0207 街区位于大兴新城东组团，是展示大兴新城门户形象的重要区域。

本次街区规划编制是街区级层面落实自然资源部“规划体制改革、构建统一的空间规划体系”的实施层面的重要抓手，是对分区规划确定的目标、指标、任务在街区层面的细化分解和深化落实，也是下一层次规划综合实施方案编制的依据。

本次街区控规编制工作秉承控制建设规模总量，集约节约用地、保障规划实施三大原则，坚持政府组织、专家领衔、部门合作、公众参与、科学决策的原则，汇聚多方智慧，努力提高规划编制的科学性和实施性，切实维护规划的严肃性和权威性。

《北京大兴区海子角 DX00-0207 街区控制性详细规划（街区层面）（2020 年—2035 年）》

第一部分 文本

目 录

总 则	1
第一节 规划背景.....	1
第二节 规划范围.....	1
第三节 街区及主导功能分区划定.....	1
第一章 总体战略	2
第一节 功能定位与发展目标.....	2
第二节 功能疏解与承接.....	2
第三节 总量规模管控.....	2
第四节 整体空间结构.....	2
第二章 空间布局与分区管控	3
第一节 三生空间布局与主导功能分区.....	3
第二节 建筑规模管控与基准强度分区.....	4
第三节 整体空间形态与基准高度分区.....	4
第三章 特色塑造与设计引导	5
第一节 整体景观格局.....	5
第二节 重点地区布局与要求.....	5
第三节 蓝绿空间.....	6
第四节 街道空间.....	6
第五节 建筑空间.....	7
第六节 社区会客厅.....	8
第四章 专项统筹	9
第一节 居住提升.....	9
第二节 公共服务.....	9
第三节 综合交通.....	10
第四节 市政设施.....	11

第五节 海绵城市	12
第六节 城市安全	12
第七节 地下空间	13
第八节 区域评估	13
第九节 地名规划	14
第十节 无障碍设施	14
第十一节 智慧城市	15
第五章 规划实施	15
第一节 规划策略	15
第二节 实施保障机制	15
第三节 规划适应性规定	16

总 则

第一节 规划背景

第 1 条 落实上位规划要求

北京市大兴区是首都面向区域协同发展的重要战略门户，是《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》（以下简称“总体规划”）提出的“一核一主一副、两轴多点一区”的“多点”之一，重点承接中心城区适宜功能、服务保障首都功能。

依据《大兴分区规划（国土空间规划）（2017 年—2035 年）》（以下简称“分区规划”），大兴新城的功能定位是承接中心城区人口及功能疏解的重点地区，是全区公共服务保障、生态环境建设、高端产业聚集、城乡统筹发展的集中承载区。0207 街区所处的东组团是大兴新城未来重点发展与更新的地区之一。

第 2 条 落实北京国土空间规划体系要求

在总体规划和分区规划已获得批复的情况下，为完善北京市“三级三类四体系”的国土空间规划总体框架，推进街区控制性详细规划的编制是规划重点工作。

街区控制性详细规划是开展国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发城乡建设项目规划许可、进行各项建设等的法定依据，也是落实街区指引规模分账，实现街区层面的刚性传导和底线管控，并指导地块层面规划综合实施方案编制的法定依据之一。

第 3 条 满足街区内公共服务民生需求

0207 街区内现状公共服务设施、市政基础设施和交通基础设施（以下简称“三大设施”）配建不足，未满足街区居民基本服务设施保障。为进一步推进大兴新城新型城镇化建设，高效盘活存量土地资源，高标准配置三大设施，补短板强弱项，改善

居民生活环境，完善区域交通网络，提升街区品质，北京市大兴区人民政府会同北京市规划和自然资源委员会组织编制《北京大兴区海子角 DX00-0207 街区控制性详细规划（街区层面）（2020 年-2035 年）》。

第二节 规划范围

第 4 条 规划范围

0207 街区位于大兴区西北部大兴新城东组团内，隶属天宫院街道及黄村镇。西邻京开高速路、京沪铁路，南邻南六环路，区位条件优越。

本次规划范围北至海北路，南至规划辛店南路，西至京开高速路及规划龙源东街，东至规划海文街。规划用地面积约 140.91 公顷。

第三节 街区及主导功能分区划定

第 5 条 划定主导功能分区

0207 街区内规划形成 4 类主导功能区，分别为居住主导区、混合功能主导区、公共服务主导区、绿地水域主导区。

第一章 总体战略

第一节 功能定位与发展目标

第6条 功能定位

1、大兴新城东组团门户街区

0207 街区西侧紧邻京开高速路、京沪铁路，南侧邻近南六环路，依托重要交通廊道，打造大兴新城东组团东南部的门户街区，带动区域功能升级与形象提升。

2、综合服务保障共享街区

0207 街区高标准配置三大设施，统筹考虑周边区域，补足京开高速路以东、0207 街区北部已建成区内公共服务设施短板，承载区域的服务保障功能，适度扩大民生综合服务保障共享范围。

3、高品质宜居街区

依托大兴新城服务水平和生态品质优势，打造生态空间优质、生活空间舒适、配套空间完善的高品质宜居街区。

第7条 发展目标

秉承以人为本、民生优先、尊重自然、和谐共生的发展理念，到 2035 年，街区全面完成高标准配置三大设施任务，完善大兴新城城市功能，全面提升地区环境品质，塑造宜居、绿色、人文和韧性的居住空间，提高居民的安全感、幸福感和获得感。

第二节 功能疏解与承接

第8条 落实非首都功能疏解，承接中心城区疏解功能

严格落实总体规划、分区规划中“承接中心城区适宜功能、服务保障首都功能”的要求，正确处理好“都与城”、“疏解与提升”的关系，合理承接北京中心城区的

功能疏解。腾退街区内现状不符合首都功能的用地，优先完善街区内生态环境、基础设施和公共服务功能，改善居民生活环境，同时为承接中心城区疏解功能预留空间。

第三节 总量规模管控

第9条 落实上位规划要求，加强人口规模管控

到 2035 年 0207 街区常住人口规模约 2.13 万人，积极承接中心城区人口疏解。

第10条 坚守建设用地规模底线，实现减量提质

强化国土空间管控，坚守街区建设用地规模底线，促进建设用地减量提质和集约节约高效利用。到 2035 年 0207 街区内用地面积约 140.91 公顷，均为城乡建设用地。其中：街区内已实施用地面积约 36.60 公顷，待实施用地面积约 104.31 公顷。

第11条 加强建筑规模管控，合理控制建设总量

优化建设时序，合理控制建设规模。到 2035 年 0207 街区内地上总建筑面积约 136.02 万平方米。其中：街区内现状已实施用地地上建筑面积约 49.93 万平方米，占街区地上总建筑面积的 36.71%。待实施用地规划地上建筑面积约 86.09 万平方米，占街区地上总建筑面积的 63.29%。

第四节 整体空间结构

第12条 构建“一环、两轴、两区、多点”的空间结构

1、一环：休闲景观环

“一环”指由城市干道和大龙河河道两侧的带状绿地及带状绿地联接的集中公园绿地形成的街区休闲景观环，重点打造为集观赏、游憩与生活共享一体化的街区活力之环。

2、两轴：城市景观廊道、滨河景观廊道

“两轴”指沿海东街形成的城市景观廊道和沿大龙河形成的滨河景观廊道。

海东街为南北向城市次干路，是联通各街区的重要交通骨架。规划沿海东街两侧布置带状公园绿地，局部规划商业设施和集中绿地，以点线相结合的景观布局方式在道路两侧形成连续景观视廊，打造引领街区发展的轴线。

依托河道及两侧的绿色开敞空间，塑造宜人的滨河景观廊道，打造街区绿色生态发展的轴线。

3、两区：品质宜居片区、综合服务片区

品质宜居片区力争打造为基础设施完善，交通出行便捷，居住环境友好，以居住功能为主的区域。综合服务片区力争塑造为集聚教育、医疗、养老等以公共服务、商业服务为主的便民服务区域。

4、多点：绿色景观节点

“多点”指以街区内多处集中绿地、口袋公园、道路及河道两侧绿地为主，打造丰富多彩、各有特色的绿色景观节点，丰富街区公共空间体系，提升街区整体人居环境品质。

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 13 条 明确三生空间格局，落实国土用途管控

街区内用地全部位于规划城市集中建设区内，为城乡建设用地，不涉及特交水建设用地和非建设用地。

街区内规划居住用地面积上限约 49.68 公顷，产业用地面积上限约 3.37 公顷，三大设施用地面积下限约 22.40 公顷，绿地广场与城市水域用地面积下限约 26.88 公顷，道路用地面积约 37.79 公顷。

第 14 条 划定主导功能分区，加强功能引导

街区内共划分 4 类主导功能区，分别为居住主导区、混合功能主导区、公共服务主导区、绿地水域主导区。

居住主导区 3 处，1 处位于街区北侧，以规划居住用地为主。1 处位于街区西侧，以现状已实施居住小区为主。1 处位于街区南侧，以规划居住用地为主。

混合功能主导区 1 处，位于街区东北侧，包括部分现状已实施居住小区、规划三大设施及公园绿地、水域等。

公共服务主导区 1 处，位于街区中部，以独立占地的基础教育设施、公共体育设施及非独立占地的公共文化设施为主。

绿地水域主导区 1 处，位于街区西南侧，以大龙河和沿大龙河两侧带状公园绿地和集中公园绿地为主。

在符合相关文件的前提下，0207 街区内部分用地鼓励功能混合。

第二节 建筑规模管控与基准强度分区

第 15 条 严控街区建设强度，落实建筑规模管控

落实街区指引要求，保证建筑规模不突破街区指引中总量上限，保障三大设施建筑规模底线。基于街区和主导功能分区，街区强度管控划分为三个等级强度分区，分别为基准强度二级、三级和四级。

基准强度二级分区 1 处，位于街区西南侧，对应绿地水域主导区，该区域主要为规划新增绿地、水域及三大设施用地。

基准强度三级分区 2 处，1 处位于街区东北侧，对应混合功能主导区，该区域内以现状已实施用地为主。1 处位于街区中部，对应公共服务主导区，该区域包括现状已实施用地和规划新增三大设施用地。

基准强度四级分区 3 处，1 处位于街区西北侧，1 处位于街区的西侧，1 处位于街区的东南侧，皆对应居住主导区。该区域以居住用地为主。

第三节 整体空间形态与基准高度分区

第 16 条 塑造中部低、南北高，层次有致的整体空间形态

基于街区和主导功能分区划分，街区高度管控划分为两个级别的基准高度分区，形成中部低、南北高的空间格局，打造连续、和谐且变化丰富的城市天际线。

位于街区北侧和南侧的居住主导区的基准高度控制在 45 米，局部高度可达 60 米。同时为加强海北路沿线天际线控制，海北路南侧建筑高度应与周边现状建筑高度相协调。街区内现状建成区域高度以实际建成高度和审批高度为准，其余新建区域的基准高度控制在 36 米。0207 街区内基础教育用地、体育用地、医疗卫生用地、

社会福利用地、城市交通设施用地、公用设施用地等，在满足基准高度的基础上，根据行业标准和具体建筑方案确定。

第三章 特色塑造与设计引导

第一节 整体景观格局

第 17 条 彰显城市特色，塑造整体景观格局

延续大兴新城的城市风貌特色，彰显街区门户环境特征，塑造海子角地区独具特色的城市天际线。街区由 3 条重要景观轴线、1 处公共活动中心、多处重要节点构成街区整体景观格局。

第二节 重点地区布局与要求

第 18 条 划定重点地区，提升城市空间品质

划定 2 处重点地区，重点地区一为重要滨水地区，包括南部滨水综合公园、大龙河及两侧绿地。重点地区二为其他公共活动区，位于街区中部海东街两侧，包含交通站点、商业、社区文化中心、体育设施、社区公园等公共空间及部分住宅小区。

第 19 条 重要滨水地区——借助大龙河滨水岸线，塑造韧性多元绿色空间

重要滨水地区东起海东街，西至欣龙街、龙源东街，北起辛店路、欣龙街二巷，南至辛店南路，面积约 19.21 公顷。

大龙河规划横断面为梯形断面，采用生态护坡，规划河上口宽为 28 米。治理标准为 50 年一遇洪水设计，河道规划 20 年一遇洪水位基本不淹没建设区主要雨水管道出口内顶高程。河道行洪能力能够承担海子角地区的防洪排水要求。

串联各生态斑块，打造滨水绿道体系，建立连续的滨水绿道，营造便捷可达、舒适宜人的滨水空间。滨水建筑界面总体上体现连续感，在重要的视廊区间应留出开敞空间，避免沿河形成屏风楼，保证滨水景观的通透性和层次感。

最大限度发挥大龙河两侧绿地的生态优势，通过多级绿化廊道建立完善的生态网络格局，实现水城共生。滨水广场与绿地配比适当，广场与绿地可穿插布置。滨水绿地可根据空间的开放程度、植物的层次和种类，分为开放式绿地、密集型景观绿地、嵌入式绿地等。开放式绿地以草地为主，形成开敞空间，与水面呼应；密集型景观绿地以乔灌木为主，层次丰富；嵌入式绿地以乔木、灌木和地被植物为主，搭配小径，创造优美的通行空间。

沿河道路以慢行交通为主，采取静稳措施降低机动车（小型汽车）行驶速度，采取相应措施限制大货车等大型机动车通行，构建亲切宜人、绿色低碳的慢行网络。

第 20 条 其他公共活动区——围绕社区会客厅，打造功能适度混合的公共活动中心区

公共活动中心区东起海文街、西至鑫海街，北起海子角路、南至辛店路，面积约 21.66 公顷。公共活动中心区高度控制在 36 米以内。依托公共服务中心建筑群打造城市交往空间，形成层次丰富、空间连续的界面形态。

公共服务中心建筑风貌宜使用新材料，运用绿色节能理念，形成活力、包容、开放的社区活动中心风貌。建筑色彩应有统一的色彩基调，避免各个建筑主体色彩反差过大。居住建筑第五立面建议采用屋顶花园，结合生态绿化美化，营造立体环境；建议板式住宅注重屋顶轮廓的设计，增加天际线变化，丰富立面效果。

打造区域内的地标视线廊道，以公共服务中心为核心，严格控制公共服务中心服务范围内的建筑高度和体量。新建建筑屋顶禁止使用彩钢板，减少使用反光材质，不可采用破坏整体建筑风貌的沿街牌匾标识，与京开高速路、大龙河通廊相互联系。

第三节 蓝绿空间

第 21 条 分类引导滨水驳岸设计，建设亲水宜居街区

依托大龙河、新风河的生态本底，大龙河河道宜选择人工退台型岸线，新风河河道宜选择生态郊野型岸线。同时应加强大龙河、新风河及周边环境的综合整治，提高水系连通性，恢复河道生态功能，建成亲水宜居的街区。

第 22 条 构建分级分类绿色空间，提高街区绿色空间品质

全面增加街区绿色空间总量，规划绿地与广场用地面积约 24.4 公顷，公园绿地 500 米服务半径覆盖率达到 100%。街区内绿色空间由 2 处城市公园、15 处社区公园、1 处环形跑道绿廊、1 处河道绿廊、多处口袋公园组成。

第 23 条 塑造多类型视线通廊，提升城市景观品质

结合京开高速路、大龙河以及海东街沿线的公共建筑景观打造三条视线通廊，即京开高速路视线通廊、大龙河视线通廊、海东街城市景观道视线通廊，同时针对三条不同的视线通廊提出具体的管控策略。

1、京开高速路视线通廊管控策略

以京开高速路重要交通廊道为线索，以进入海子角地区重要门户的视角为指引，引导城市形态有序发展。优化京开高速路沿线界面，统筹考虑建筑群体立面，加强海子角地域文化特色设计。

2、大龙河视线通廊管控策略

以滨水广场、滨水观景平台和滨水景观建筑为主要视点，通过建筑高度分区控制、建筑群体布局和形体设计引水入城，形成蓝绿交织、水城相融的景观视廊。

3、海东街城市景观道视线通廊管控策略

海东街作为街区内重要的城市景观廊道，沿线布置重要公共建筑、商业服务性建筑。应加强海东街两侧建筑风貌与城市景观的协调性，建筑色彩要展现街区活力和文化特色，景观设计和公共空间需结合街区建筑功能一体化打造。

第四节 街道空间

第 24 条 分类引导街道空间

按照道路功能，街区内道路划分为交通主导类道路、综合服务类道路、静稳通过类道路和生活服务类道路四类道路类型。

交通主导类道路包括海北路、龙源东街、辛店南路。海北路为现状已实施道路，道路红线宽度为 60 米。规划龙源东街道路红线宽度为 50 米；辛店南路规划道路红线海西街以东段宽度为 40 米，海西街至龙源东街段宽度为 60 米。

综合服务类道路为海东街，规划道路红线宽度 40 米。海东街应设置特色慢行步道，沿特色慢行步道可布置路灯、指示牌、休憩座椅、自行车位等。

静稳通过类道路包括海子角北路、海子角南路、欣龙街、辛店路、欣龙街二巷、龙角路、海康街、鑫海街、海安街、海文街。局部步行道路宽度足够的位置设置变截面，适当提供路边停车。规划道路红线宽度为 20—40 米。其中龙角路应设置特色慢行步道，沿特色慢行步道可布置路灯、指示牌、休憩座椅、自行车位等。

生活服务类道路包括海子角路、海西街、欣龙街一巷、辛店北路。考虑设置公交车道和行人过街安全岛，规划道路红线宽度为 20—40 米。

第 25 条 打造多种特色路径，凸显人性化慢行空间

以特色绿道为主，兼有公园休闲步道、街边步道、社区步道和滨水步道五类特色路径，形成约 5 公里的环形景观道。

特色绿道：可适当加宽人行道宽度，两侧宜种植乔木，提高林荫覆盖率，形成景观层次丰富、富于季节景观变化、吸引居民日常休闲运动的特色景观绿道。

公园休闲步道：宜串联公园各个功能场地，体现公园步道灵活性和休闲性。

街边步道：鼓励打开沿街居住建筑与城市道路之间的空间，融入生活服务类街道的整体设计中，体现开放社区的理念；鼓励设计多类型的街边口袋公园和线性步道，结合生活服务建筑及其前广场空间，整体形成连续性、有活力的城市生活步道体系。

社区步道：具有领域性和安全感的私密社区空间步道，宜与特色绿道进行串联，融入街区整体的慢行体系。

滨水步道：沿大龙河两侧规划的滨水休闲步道。

第五节 建筑空间

第 26 条 分区引导建筑风貌，体现街区环境特色

落实分区规划中对建筑风貌的管控要求，依托街区城市环境特色、人文历史特色及空间形态特征，对建筑风貌进行分类引导。将街区划分为三个建筑风貌分区，分别为活力宜居风貌区、时尚魅力风貌区、公共景观风貌区。

1、活力宜居风貌区

位于街区北侧，临近现状建成区。以新建建筑与现有建筑风貌和谐统一为风貌引导重点。主要以街区北侧居住用地为主，辅以完善的配套服务设施，形成宜居、安居、乐居的活力社区。沿街建筑鼓励采用立面连续性强、色彩搭配协调、造型新颖的设计。注重采用有特色、易识别的建筑裙房，增强与城市街道的良好联系。

2、时尚魅力风貌区

位于街区南侧，临近大龙河景观带，以新建住宅建筑为风貌引导重点。主要以居住用地为主，着力打造配套设施完善的时尚魅力社区。应避免外立面过多修饰以及色彩过于明艳的高层住宅。在形式、体量、风格、色彩等方面都应精心设计，在街区内发挥景观地标的积极作用。

3、公共景观风貌区

位于街区西侧，临近京开高速路，以公共建筑、生态融合及主题公园的景观塑造为风貌引导重点。以中小学、幼儿园、福利中心等公共建筑为主，以各类主题公园为辅，着力打造生态休闲空间，强调公共建筑与生态融合，展现海子角门户形象。公共建筑积极倡导朴实、简洁的建筑造型，建筑外观应具有较强的可识别性。

第 27 条 构建和谐简约的建筑色彩环境

基于建筑功能，分类引导居住类建筑、办公类建筑、商业类建筑及其他类公共建筑的建筑色彩。选取起决定性作用的基调色以及起点缀作用的辅助色，形成协调统一且灵活多变的建筑色彩。

居住类建筑采用暖色调，宜采用大地色系、棕色系、米色系等作为基调色，在主色调基础上调整色彩明度和饱和度作为辅助色调。不应采用高纯度的红、绿、黑色系作为建筑立面的基调色。

办公类建筑采用冷色调，宜采用白色系、浅灰色系等。

商业类建筑采用暖色调，宜采用浅黄色系、浅灰色系等，辅以部分鲜亮色彩。

其他类公共建筑采用暖色调，宜采用米色系、浅棕色系等。其中文化设施、体育设施建筑可适度丰富色彩变化。

第 28 条 构建绿色生态与公共活动相结合的第五立面

依托街区内各类建筑的不同使用功能、建筑周边环境等因素，按照居住建筑、公共建筑分类提出第五立面的设计引导要求，通过对建筑屋顶形式、材质的把控，丰富城市天际线，彰显街区特色，打造具有整体感、和谐有序的建筑第五立面。

住宅建筑的第五立面设计建议采用屋顶花园，依托生态绿化营造立体环境，丰富立面效果。公共建筑的第五立面设计优先选用屋顶花园，形成公共游憩型屋顶，提供丰富多样的室外活动场所。

第六节 社区会客厅

第 29 条 明确社区会客厅规划原则

依托规划社区综合服务设施用地及二类居住用地打造社区会客厅，统筹设置基本保障型及品质提升型两大类基层公共服务功能，服务全生活方式、全年龄受众、全时空维度的居民生活，形成综合性社区活动场所。依托社区会客厅提升社区 5 分钟步行生活圈服务水平，高效利用土地资源，优化城市服务，实现对十五分钟生活服务圈的补充完善和提质增效，增加居民归属感和幸福感。

第 30 条 统筹各类社区级设施，打造功能混合的社区会客厅

1、独立占地社区会客厅

在辛店北路与海康街交叉口规划社区会客厅 1 处。社区会客厅内包含基本保障型社区公共服务功能和品质提升型社区公共服务功能。按照基本保障型社区公共服务功能配置要求，社区可设置社区居家养老设施、社区助残服务中心、社区卫生服务站、社区文化设施、社区体育设施、社区管理服务用房、再生资源回收站、儿童活动

场地、社区商业服务网点和公厕等。按照品质提升型社区公共服务配置要求，社区可设置书店、品质餐饮、健身等功能。

2、非独立占地社区服务设施

依托规划二类居住用地设置非独立占地社区服务设施，包括社区管理服务用房和社区商业服务网点。在街区内规划新增的二类居住用地中依托公共建筑规划非独立占地的社区管理服务用房各 1 处，共计 3 处。依据各小区内常住人口规模，在二类居住用地中合理配置配套商业服务设施，设置非独立占地的商业服务网点，如小型商服（便利店）、菜市场等，就近服务居民。

第四章 专项统筹

第一节 居住提升

第 31 条 明确住房供应任务与重点

1、新增住房供应

新增住房分为保障类住房和普通商品住房。应科学确定保障类住房和普通商品住房的比例，合理引导居住用地布局。保障类住房面向应保障家庭，普通商品住房主要面向改善家庭。

2、居住用地、居住建筑规模

街区内居住用地面积约 49.68 公顷，占街区总用地面积的 35.26%。建筑面积约 112.24 万平方米，占街区地上总建筑面积的 82.52%。

现状已实施二类居住用地面积约 22.67 公顷，占街区总用地面积的 16.09%。现状已实施居住用地地上建筑面积约 42.72 万平方米，占街区地上总建筑面积的 31.41%。

街区内新规划居住用地面积约 27.01 公顷，占街区总用地面积的 19.17%。规划新增居住建筑面积约 69.52 万平方米，占街区地上总建筑面积的 51.11%。

第 32 条 明确老旧小区综合整治任务

街区内老旧小区在有条件更新改造时，应结合实际需求，分时分类对老旧小区进行综合整治。包括治危房、治违法建设、治开墙打洞、治群租、治地下空间违规使用、治乱搭架空线，补抗震节能、补市政基础设施、补居民上下楼设施、补停车设施、补社区综合服务设施、补小区治理体系、补小区信息化应用能力，规范小区自治管理、规范物业管理、规范地下空间利用等内容。

可通过粉刷住宅楼内外墙面，增加住宅楼保温层，提升住房质量。翻新居住小区内道路，增加绿地面积，改善居住小区内环境品质。统筹布置电力电信线网，制定统一的配套设施建设标准，提高居住小区内配套设施质量，补足小区内综合服务设施短板。

第 33 条 明确新增住房建设标准

以建设大兴新城门户街区为契机，新建居住区推行街区制，建设小街区、密路网、开敞式、有活力的社区。新建保障性住房按照规定要求采用装配式建筑，提高装配式建筑在新建住房中的比重。同时推进新建住房规划建设标准化、信息化、智能化，鼓励既有建筑生态化改造。新建建筑严格执行绿色建筑标准，力争到 2035 年新建居住建筑达到绿建二星级及以上。

第二节 公共服务

第 34 条 适度扩大民生综合服务保障共享范围

京开高速路以东、街区北部为观音寺街道已建成区，现状公共服务设施配置存在短板，本次规划在满足街区内公共服务设施需求的同时，补足北侧部分已建成区内公共服务设施短板，适度扩大民生综合服务保障共享范围。

第 35 条 完善基础教育设施体系

优先保障街区内基础教育设施需求，综合考虑街区北侧已建成区的基础教育设施缺口，到 2035 年街区内基础教育设施用地规模约 16.31 公顷，千人基础教育设施用地面积达到 3984 平方米。

加强学校外围家长接送区域的人性化设计引导和交通组织，同时错时开放学校图书馆、操场等公共空间，增强街区公共设施混合使用。

第 36 条 服务均等的医疗卫生设施

优化街区医疗卫生设施空间布局，保障基层医疗卫生设施配建水平，综合考虑街区内及北侧已建成区的医疗卫生设施缺口，到 2035 年街区内医疗卫生用地面积约 0.55 公顷。

社区级医疗机构应参照综合医院的环境建设标准进行设计引导，为居民提供舒适、宽敞、明亮的医疗环境。

第 37 条 提升养老设施服务水平

为满足老年人不同健康周期的多元化需求，遵循“由养老到养护、由养护到全面”的发展路径，打造集养老和助残一体化的服务设施，综合考虑街区内及北侧已建成区的养老设施缺口，到 2035 年街区内社会福利用地面积约 1.04 公顷，千人养老机构床位达到 9.5 张。

第 38 条 提高多层次文化设施供给水平

提升公共文化设施的供给水平与服务水平，实现基层公共文化全覆盖，综合考虑街区内及北侧已建成区的文化设施缺口，到 2035 年街区内公共文化服务设施地上总建筑面积约 1.47 万平方米，公共文化设施建筑面积达到 0.45 平方米/人。

可结合不同的受众，分类型对文化设施的视觉、环境和行为进行精细化设计引导，凸显文化设施的格调和品味。

第 39 条 打造 15 分钟均衡便民的体育设施服务圈

构建完善的全民健身公共服务体系，提供多层次多类型的体育活动空间。综合考虑街区内及北侧已建成区的体育设施缺口，到 2035 年街区内体育用地面积约 2.06 公顷，街区级、社区级体育设施用地达到人均 0.35-0.42 平方米。

围绕公共体育设施构建 15 分钟服务圈，各类体育健身设施的器材和场地应满足节能、节地、节水、节材和环境保护等方面的要求，确保安全、卫生、坚固、耐用。

第三节 综合交通

第 40 条 优化提升街区城市道路网络系统

落实“小街区、密路网”的道路布局要求，提升道路网密度，建立尺度宜人的街道空间体系。街区内道路网总长度约 13.93 公里，路网密度约为 9.89 公里/平方公里，道路面积率约为 26.82%。街区内规划城市主干路 2 条，道路红线宽度 50—60 米。规划城市次干路 6 条，道路红线宽度 30—40 米。

表 1 道路网规划一览表

编号	道路名称	规划等级	红线宽度（米）
1	海北路	城市主干路	60
2	龙源东街		50
3	海西街	城市次干路	龙角路以北为 30 米，以南为 40 米
4	鑫海街		龙角路以北为 30 米，以南为 40 米
5	海东街		40
6	海子角路		30
7	辛店南路		海西街以东为 40 米，海西街至龙源东街为 60 米
8	辛店北路	海东街以西为城市次干路，以东为城市支路	海东街以西为 30 米，以东为 20 米

第 41 条 合理布置交通场站设施

交通场站设施包括地面公交场站设施、机动车停车场、非机动车停车场以及加油加气站。

规划结合规划综合性商业金融服务业用地建设公交首末站 1 处，位于海东街和辛店北路交口处。

规划 4 处城市公共停车场，其中 1 处为独立占地城市公共停车场，位于欣龙街以北；其余 3 处与其他用地混合设置。0207 街区内规划新增停车位约 800 个。

保留现状加油加气站 1 处，位于海北路以北。

第 42 条 塑造全龄友好的步行和自行车交通空间

鼓励发展步行和自行车相结合的出行方式，构建安全、便捷和舒适的慢行系统网络。塑造以人为本的街道空间，通过对既有步道、非机动车道进行优化整治，为全龄人群低碳出行提供安全、方便、舒适的出行条件，提升慢行出行品质。

自行车停车设施应集中设置在居住区、商务区、公建区及休闲公园周边，保障交通站点周边实现紧密衔接。自行车停车设施可与道路设施带、机非隔离带和地块转角空间结合灵活布设。

第四节 市政设施

第 43 条 构建安全可靠的供水保障工程

保障整个街区供水安全高效，加快供水设施建设，完善供水管网系统。沿街区内规划道路分级布局供水管网，形成环状管网系统。街区供水水源引自大兴新城供水管网。

第 44 条 完善雨水排涝工程

采用雨污分流的排水体制，雨水排除按照分散就近排入河道的原则合理划分雨水排水分区。结合大龙河、新风河排水河道，沿街区内规划道路分级布局雨水管网，完善雨水排除工程。

规划积极推广雨水与利用，保证街区开发前后径流系数不增加。运用海绵城市理念，合理布局海绵设施，提高雨水利用率。到 2035 年力争实现下凹绿地率不低于

50%，道路广场透水铺装率不低于 70%，每千平米硬化面积需配套建设不低于 30 立方米的雨水调蓄设施。

第 45 条 健全雨污分流的污水排除工程

坚持集中和分散相结合、截污和治污相协调，采用雨污分流的排水体制，建设污水排除与处理系统。沿街区内规划道路分级布局污水管网，完善污水排除工程。街区内污水排除至黄村再生水厂，可实现街区内污水的全收集、全覆盖、全处理。

第 46 条 构建循环利用的再生水利用工程

提高污水回用率，保障水生态和水安全。街区内再生水供给引自黄村再生水厂，沿街区内规划道路分级布局再生水管网，完善再生水利用工程。街区内再生水利用对象为建筑物冲厕、绿化、道路冲洗及景观环境用水。

第 47 条 打造安全高效的供电保障工程

围绕“保障安全、满足供应”的两条主线，增强街区电网供电能力，提高供电可靠性和供电质量。街区规划新增变电站 1 处，电源接自新航城变电站。沿街区内规划道路分级布局电力管道，保障街区用电需求，提升供电可靠率。

第 48 条 构建节能清洁的供热工程

鼓励利用浅层地热、空气能、太阳能、再生水等新能源、可再生能源供热。规划范围采用集中供热和分散供热相结合的方式进行供热，集中供热热源接自观音寺供热厂集中热网。沿街区内规划道路布局热力管道，保障街区供暖需求。

第 49 条 完善高效安全的燃气系统

完善燃气输配系统，优化燃气管网架构，提高供气系统的可靠性。街区内用气负荷主要为居民炊事用气及采暖用气。沿街区内规划道路新建中压供气管道，与现状中压供气管道构成中压供气环网，保障供气安全。

第 50 条 实现畅通便捷全覆盖的电信及有限电视网络系统

加快推进 5G 网络覆盖，建设全覆盖、高速畅通和质优价廉的信息网络和服务体系，促进信息基础设施互联互通。规划在街区内新建综合接入机房 2 处。按照市政道路红线宽度及电信管线敷设要求，沿街区内规划道路新建电信管道，同时结合公共建筑顶层空间设置移动通信基站。同时 5G 基站应充分利用建筑物、路灯杆、监控杆、交通指示牌等社会塔（杆）资源进行立体式覆盖。

规划在 0207 街区内新建有线电视基站 1 处。根据用户发展需求，新建有线电视机房 2 处。沿街区内规划道路新建有线电视管道。

第 51 条 构建垃圾资源化的处理系统

完善生活垃圾收运及处理处置体系，强化生活垃圾分类投放、分类收集及处理，健全再生资源回收体系网络，提高废弃物回收率，促进垃圾减量化、无害化和资源化。规划密闭式垃圾分类收集站 1 处，位于龙角街以北、欣龙街以西。垃圾经分类收集后统一送至规划安定循环产业园区进行处理。

第五节 海绵城市

第 52 条 建设生态绿色的海绵城市，落实海绵建设控制要点

运用海绵城市建设理念，强化“蓄、滞、渗、净、用、排”综合作用，引导水系统健康发展，实现“小雨不外排、大雨不内涝、超标雨水不成灾、水体不黑臭、热

岛有缓解的基本要求”；为全面建成创新、协调、绿色、开放、共享的和谐宜居街区提供支撑。

建筑与小区：新建类项目年径流总量控制率应不低于 85%，现状改造类项目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。

道路广场：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。

公园绿地：公园绿地年径流总量控制率应不低于 90%。应结合周边地区的内涝风险和径流调蓄要求，有条件的公园应组织外部涝水进入公园绿地进行调蓄。

河湖水系：结合河湖水系周边绿地建设滨水缓冲带，净化雨水径流；结合街区自然条件和补水条件，确定适宜的景观水面面积，避免开挖大面积人工水面。

场地开发时落实海绵城市建设理念，地块开发时满足地块年径流总量控制率要求，市政道路采取源头生态处理与集中调蓄相结合的形式控制初期雨水。

街区内规划生态岸线比例不低于 90%，规划城市河道蓝线划定率为 100%。

第六节 城市安全

第 53 条 打造安全高效的韧性城市体系

对有重大安全隐患的场所逐一排查、整顿、清理，重点关注人群密度较高的公共场所和基础设施较为集中的高风险区域，建立分布式、全覆盖的风险管理体系，确保医疗救护、消防救援、抢修抢险、通讯运输等条件完备，做到“事前防御”。

从“平灾结合”的角度考虑，本次规划集约节约用地，规划多处公园绿地，形成多处点状、线状、面状公共开敞空间。应重视防灾系统的配套、市政基础设施和公共服务设施的改造，为“事中适应”预留条件。

充分考虑自然灾害、事故灾难、公共卫生事件、社会安全事件等灾害的潜在威胁和可能引发的次生衍生灾害，提高本次规划用地的灾后恢复能力，尽快实现“事后恢复”。

第 54 条 建立便捷高效的城市防疫体系

落实社村级防疫单元的划定要求。按照每个社村级防疫单元原则上容纳常住人口约 3—5 万人的标准，0207 街区内划定 1 个防疫单元，用地面积约 140.91 公顷。

街区内至少设置 1 处应急物资投放点，作为突发事件发生时先期发放物资、简单处理事故的场所，可结合学校操场、体育场馆、大型商超门店及绿地公园设置。街区内结合居住用地设置必须生活性服务设施（如药店、超市等），超过 1 万人的社区应预留物业用房作为应急物资储存空间。街区内结合公园、学校等设施，设置客流集中地区防疫监测点。预留开敞空间或绿地 1 处，便于搭建临时设施，功能包括体育活动、物流末端配送、临时停车、垃圾分类清运集散、物资集散等，疫时可安排临时检查岗亭、避难设施、应急物资分配等，实现多元共享，满足居住区安全管理需求。

第 55 条 建立安全韧性的城市防灾应急体系

构建城市防灾空间格局，重点结合公园绿地规划设置紧急避难场所 6 处，用地面积约 7.94 公顷。

第七节 地下空间

第 56 条 落实地下空间规划原则

综合评估各类建设选址灾害因素，确定地下空间开发利用的红线，全面统筹规划建设地下空间，依据实际需求科学合理、节约集约开发地下空间，实现地下空间资源的可持续利用。对地上和地下空间进行一体化设计，规划便捷、实用的地下功能区

域，补充配置相应服务功能，加强各功能区联系，提高地下空间的使用效率，提升城市生活品质。以规划道路网为骨架，统筹各类市政、交通、安全设施的地下空间布局，构建多维、安全的地下空间，实现地下空间综合开发，加强各类设施的互联互通。

第八节 区域评估

深化“放管服”改革，创新评估评价方式，减少项目落地时间，节约投资成本和社会资源，在控制性详细规划编制阶段，同步开展交通评估、水务评估和环境评估。

第 57 条 交通评估

从现状情况、规划条件、交通需求预测、建设项目交通需求分析、交通影响程度评价等多方面对街区内交通影响情况进行分析、评价。街区用地按规划实施后，其周边路网交通容纳能力能够满足用地高峰小时产生和吸引机动车的需求，因此街区用地开发给周边带来的交通影响在可以接受的范围内；公交系统能够满足近期公交需求。

第 58 条 水务评估

从用地现状、用水现状、供水与水资源、污水排除与再生水利用、雨水排除与利用、防洪及河道治理、水土保持、土地影响等多方面对 0207 街区水影响情况进行分析、评价。街区用地开发符合区域的水资源配置、保护规划及相关要求，不会对区域水资源、水环境及第三方产生不利影响。

第 59 条 环境评估

规划方案在目标定位、用地结构和规模等方面较为合理。规划实施后对周边环境的影响可接受，总体环境可行。

第九节 地名规划

第 60 条 明确地名规划原则

道路通名原则上东西向为路，南北向为街，短而小的支路为巷，斜向道路酌情而定。 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。新建道路可采用序列化命名办法，组成方位、排序、词语、含义的序列，序列化命名的道路规模宜相近，排列应平行或对称。利用历史地名命名道路时，应与其地名原点相近。 同一地名中不重复使用方位词，专名中所含方位词除外。

第 61 条 建立延续文脉的地名体系

依托海子角和大龙河原有名称，对 0207 街区内道路进行创新命名，体现地域特色。

表 2 道路名称设计一览表

编号	拟命名道路名称	起止点	道路等级	道路走向	命名缘由	备注
1	龙源东街	京开高速路——辛店南路	城市主干路	南北	结合大龙河，取源远流长之意	——
2	海西街	海北路——辛店南路	城市次干路	南北	结合海子角和方位命名，增强道路指位性	——
3	鑫海街	海北路——辛店南路	城市次干路	南北	结合海子角，用“鑫”字体现财源旺盛	——
4	海东街	海北路——辛店南路	城市次干路	南北	结合海子角和方位命名，增强道路指位性	——
5	辛店南路	龙源东街——海文街	城市次干路	东西	结合辛店老地名命名，与辛店北路、辛店路成组命名	——
6	辛店北路	海文街——海西街	城市次干路转城市支路	东西	结合辛店老地名命名，与辛店路、辛店南路成组命名	海东街以东为支路

7	海子角路	规划区域东边界——海西街	城市次干路	东西	利用老地名海子角命名，与海子角北路、海子角南路成组命名	——
8	欣龙街	海西街——龙角路	城市支路	南北	结合大龙河，用“欣”字体现欣欣向荣	——
9	海康街	海子角路——辛店路	城市支路	南北	结合海子角，取平安康健之意	——
10	海安街	海北路——海子角南路	城市支路	南北	结合海子角，取平安康健之意	——
11	海文街	海北路——辛店南路	城市支路	南北	结合教育用地功能，取海子角和文化功能命名	——
12	海子角北路	海文街——海西街	城市支路	东西	利用老地名海子角命名，与海子角路、海子角南路成组命名	——
13	海子角南路	海文街——海西街	城市支路	东西	利用老地名海子角命名，与海子角路、海子角北路成组命名	——
14	欣龙街一巷	海西街——欣龙街	城市支路	东西	附属 于欣龙街成组命名	——
15	欣龙街二巷	海西街——欣龙街	城市支路	东西	附属 于欣龙街成组命名	——
16	辛店路	海文街——海西街	城市支路	东西	结合辛店老地名命名，与辛店北路、辛店南路成组命名	——
17	龙角路	鑫海街——龙源东街	城市支路	东西	结合大龙河和海子角，各取一字命名，增强道路指位性	——

第十节 无障碍设施

第 62 条 构建安全便利的无障碍出行环境

绿色空间和公共空间应设置无障碍设施，重点保障残疾人、老年人及其他行动不便的社会成员自主安全地通行、出入建筑物、获得社区服务。街区内的道路、公共建筑、公共交通设施、居住建筑和居住区应设置无障碍通道及坡道、盲道、专用停车位、安全扶手等无障碍设施，确保设施的实用性，让使用者广泛受益。无障碍设施的设计应全面、充分考虑使用者的特殊需求。应率先完成单体无障碍设施的建设，加强

各单体基础设施之间的联系，逐步在街区内形成完善、安全的无障碍设施体系，力争打造全面、系统的无障碍化街区。

第十一节 智慧城市

第 63 条 提供完善的智慧服务

鼓励加强智慧城市建设，提升民生服务水平。综合适时利用移动互联网、物联网、大数据、云计算等新一代信息技术，实现社区信息互联互通。搭建公共服务平台，打通社区末端，织密数据网格，整合多领域信息系统和数据资源，有条件下建设智慧社区、智慧社区医疗、智慧家居等智慧服务设施。

第 64 条 配建全方位的智能基础设施

充分利用大数据、物联网等新信息化技术，提升应急决策、公共安全、交通、市政等方面的智慧化管理水平。构建智能交通系统、智能能源系统、公共安全系统，支撑街区健康高效运行，提高街区对突发事件快速智能响应的能力。

第 65 条 打造智慧生态友好街区

建议在绿地水系等绿色开放空间内加强智能化建设与管理，适时引入环境监测系统，提高生态资源监测保护、环境监测治理、低碳循环发展、水资源高效利用等能力。

第五章 规划实施

第一节 规划策略

第 66 条 落实街区减量目标及要求

以城市品质提升为目标，有序推动城乡建设用地减量，引导低效产业用地拆除腾退，推进空闲地减量还绿，盘活城乡现有低效利用土地。

第 67 条 兜牢区域三大设施，高标准配置

根据街区指引要求，统筹街区外北侧观音寺街道的公服缺口。注重民生基础设施补短板，保障公共利益。

第 68 条 强化城市设计，重塑街区特色风貌

依托大龙河自然资源禀赋，构建绿色宜居的城市格局。利用大龙河两侧绿化带，融入慢跑步道、亲水平台等打造 800 米滨河游憩景观廊道，20 余处口袋公园街区全覆盖，形成多个社区活力新节点。打通约 5 公里环形慢行绿道，串联城市会客厅、社区服务中心等多元生活场所，构建绿色融合丰富的视线通廊系统。

第二节 实施保障机制

第 69 条 落实管控要求

全面加强街区控制性详细规划与上位总体规划、分区规划及下位规划综合实施方案的有效衔接，提出规划引导要求。在编制规划综合实施方案时，按照实施任务清单，明确资源与捆绑任务关系，按照街区资源任务比优先推进任务实施，确保实施期末同步完成街区内各类任务。将规划空间要素纳入用地建设条件，加强土地供应前端管理。

第 70 条 加强体检评估

加强规划过程性管理，对规划实施情况进行实时监督、定期检查、常态化评估。结合体检要求，对街区层面刚性控制指标的实施情况进行评估。采取完善规划实施机制、优化调整近期建设计划和年度实施计划等方式，确保规划确定的各项刚性控制指标得到有序落实，并根据评估结果对规划实施工作进行反馈和修正，适时调整优化实施策略，提高规划实施的科学性。

第三节 规划适应性规定

第 71 条 关于街区内公共设施的适应性规定

1、街区内的公共设施作为城市公共资源，应根据街区服务人口和建设规模进行核算。在街区总规模不变的前提下，三大设施用地或建筑规模总量不得减少；若专项标准发生变化，可依据标准适度优化规模。

2、街区内的公共设施应合理布局，街区级及社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，可在街区范围内优化其面积、位置及形状。

第 72 条 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，原则上可优化位置、形状。

2、街区内规划支路可视情况进行线位优化。

第 73 条 关于其他用地的适应性规定

在街区总规模不变，居住和产业类规模不突破上限，三大设施规模不突破下限，且主导功能不变的前提下，居住和产业用地的面积、位置及形状可在街区内优化。

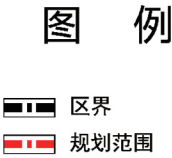
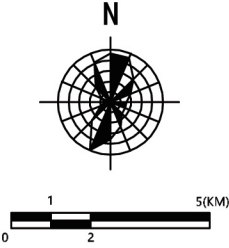
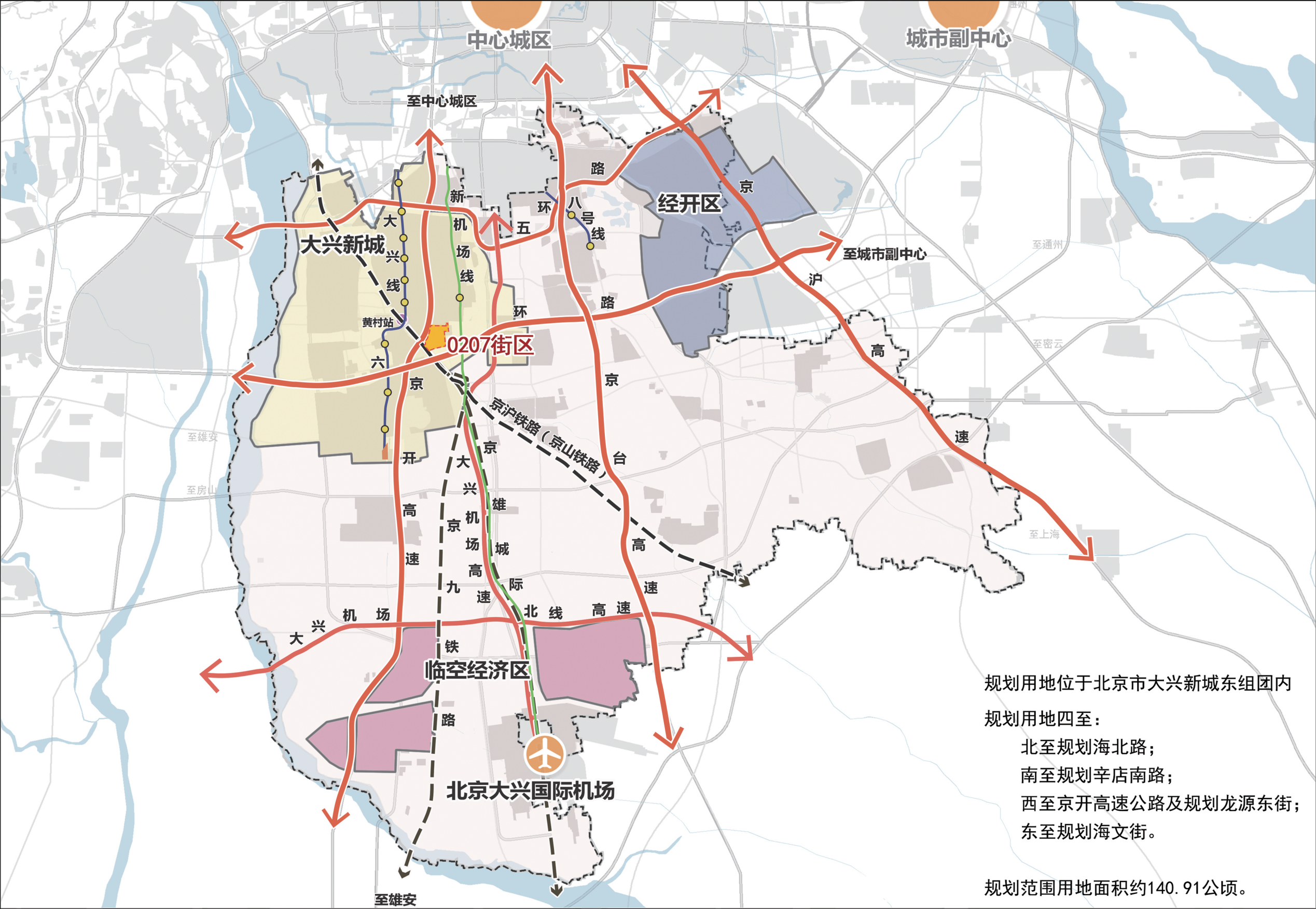
《北京大兴区海子角 DX00-0207 街区控制性详细规划（街区层面）（2020 年—2035 年）》

第二部分 图纸

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. 重点地区布局规划图
06. 河湖水系规划图
07. 蓝绿系统规划图
08. 特色风貌分区规划图
09. 道路系统与交通设施布局规划图
10. 海绵城市规划图

北京大兴区海子角DX00-0207街区控制性详细规划（街区层面）



北京大兴区海子角DX00-0207街区控制性详细规划（街区层面）

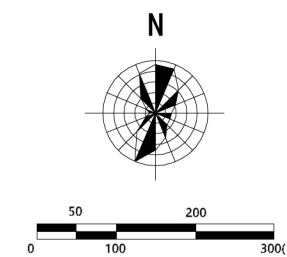
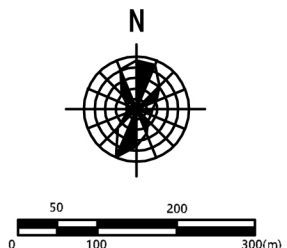
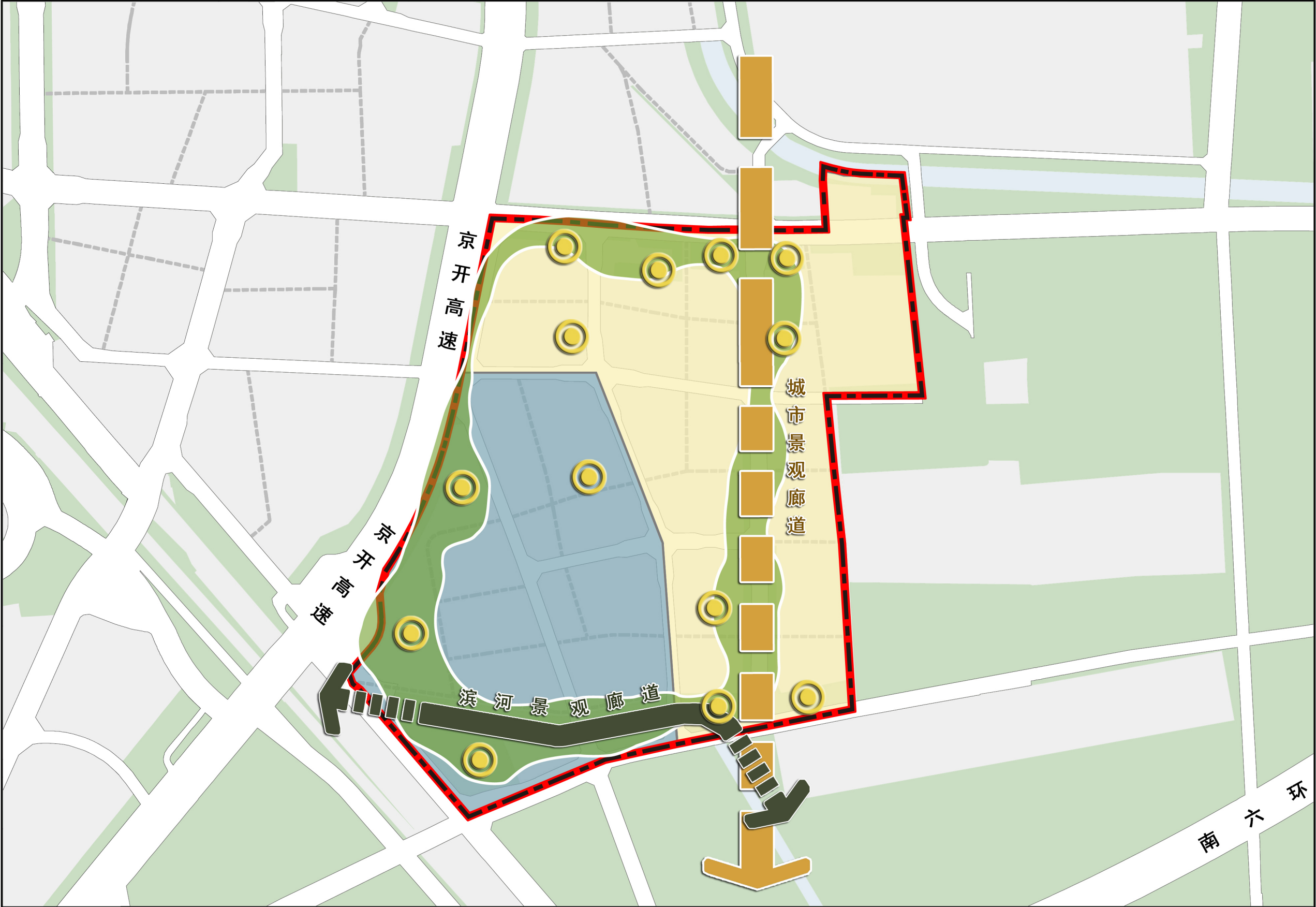


图 例

-  规划范围
 -  街区边界
 -  街区编号
 -  规划主导功能分区边界

02 街区及主导功能分区划定图

北京大兴区海子角DX00-0207街区控制性详细规划（街区层面）

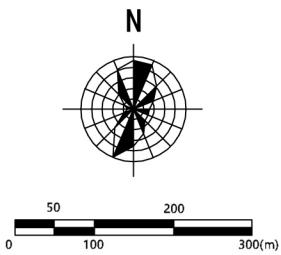


图例

- 休闲景观环
- 城市景观廊道
- 滨河景观廊道
- 品质宜居片区
- 综合服务片区
- 休憩景观节点
- 规划范围
- 街区边界

03 空间结构规划图

北京大兴区海子角DX00-0207街区控制性详细规划（街区层面）

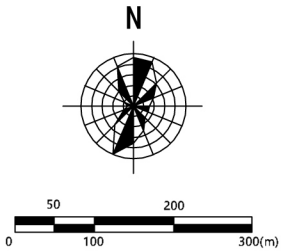
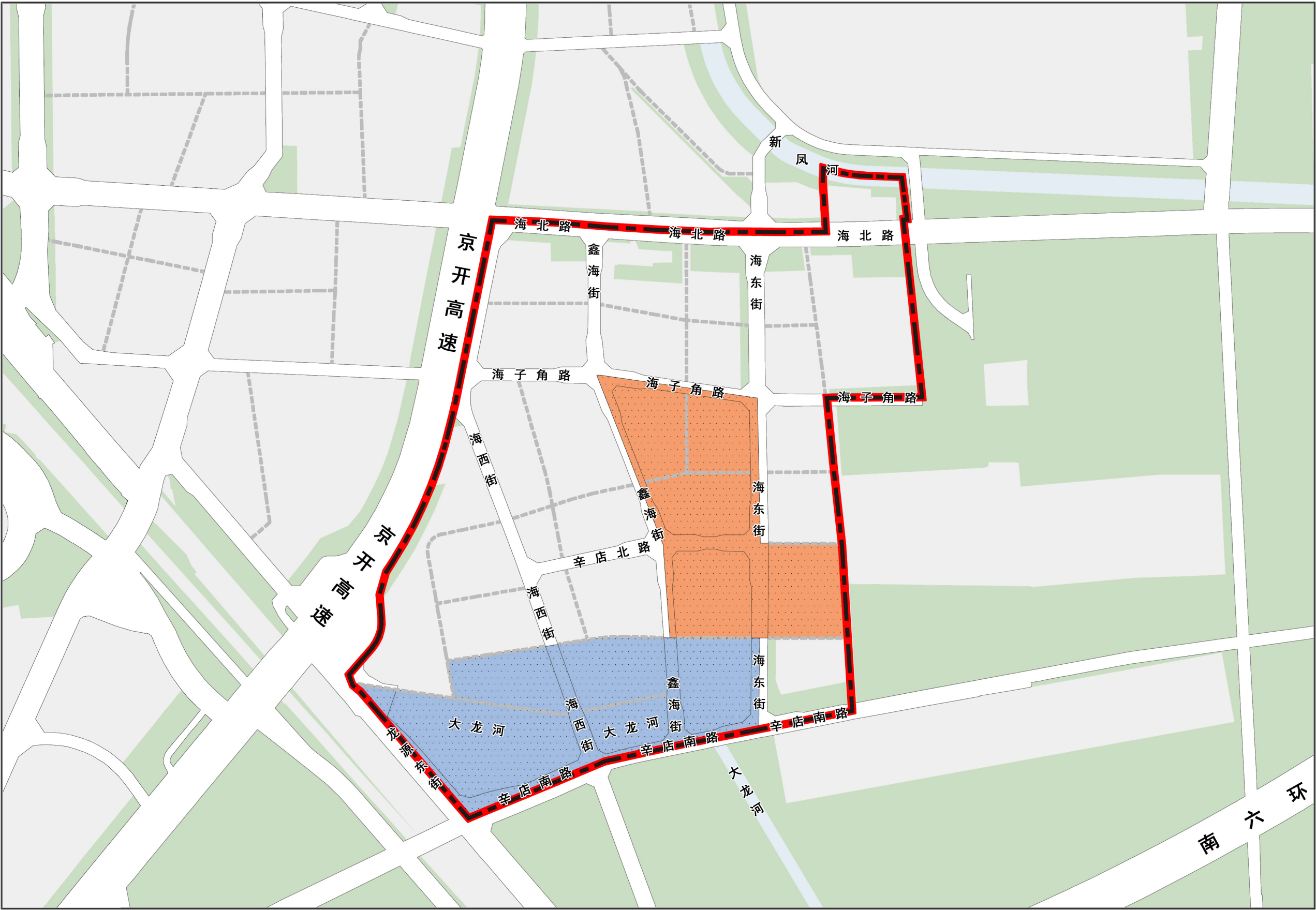


图例

- 景观轴线
- 景观环线
- 景观视廊
- 景观节点
- 公共活动中心
- 形象节点
- 规划范围
- 街区边界

04 整体景观格局规划图

北京大兴区海子角DX00-0207街区控制性详细规划(街区层面)

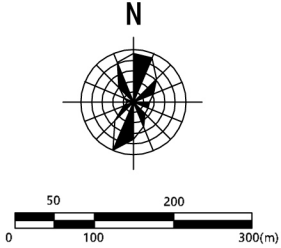


图例

- 重要河道滨水地区
- 其他公共活动区
- 三级重点地区
- 规划范围
- 街区边界

05 重点地区布局规划图

北京大兴区海子角DX00-0207街区控制性详细规划（街区层面）



图例

- 城市水域
- 规划河道上口线
- 规划范围
- 街区边界

06 河湖水系规划图

北京大兴区海子角DX00-0207街区控制性详细规划（街区层面）

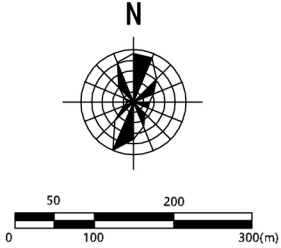
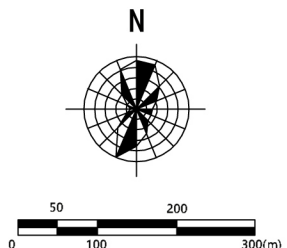


图 例

- 公园绿地
- 防护绿地
- 水域
- >1公顷的社区公园
- 各类公园边界
- 城市公园绿道
- 规划范围
- 街区边界

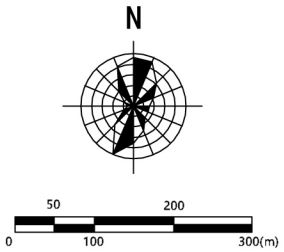
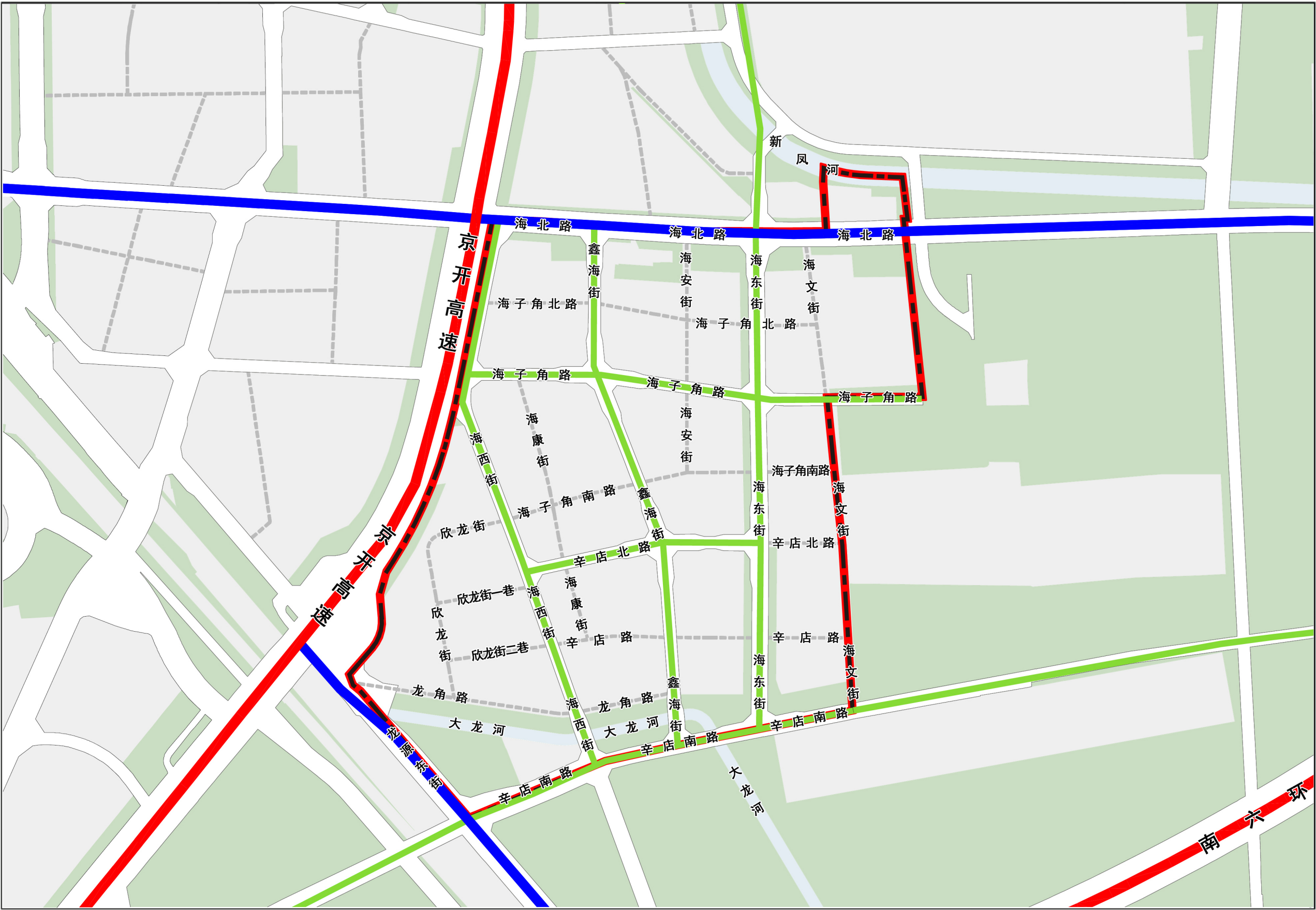
北京大兴区海子角DX00-0207街区控制性详细规划（街区层面）



- 图 例
- 活力宜居风貌区
 - 公共景观风貌区
 - 时尚魅力风貌区
 - 规划范围
 - 街区边界

08 特色风貌分区规划图

北京大兴区海子角DX00-0207街区控制性详细规划（街区层面）

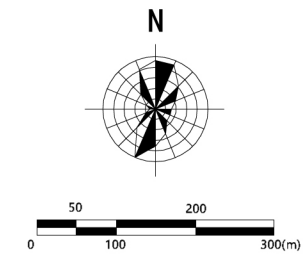
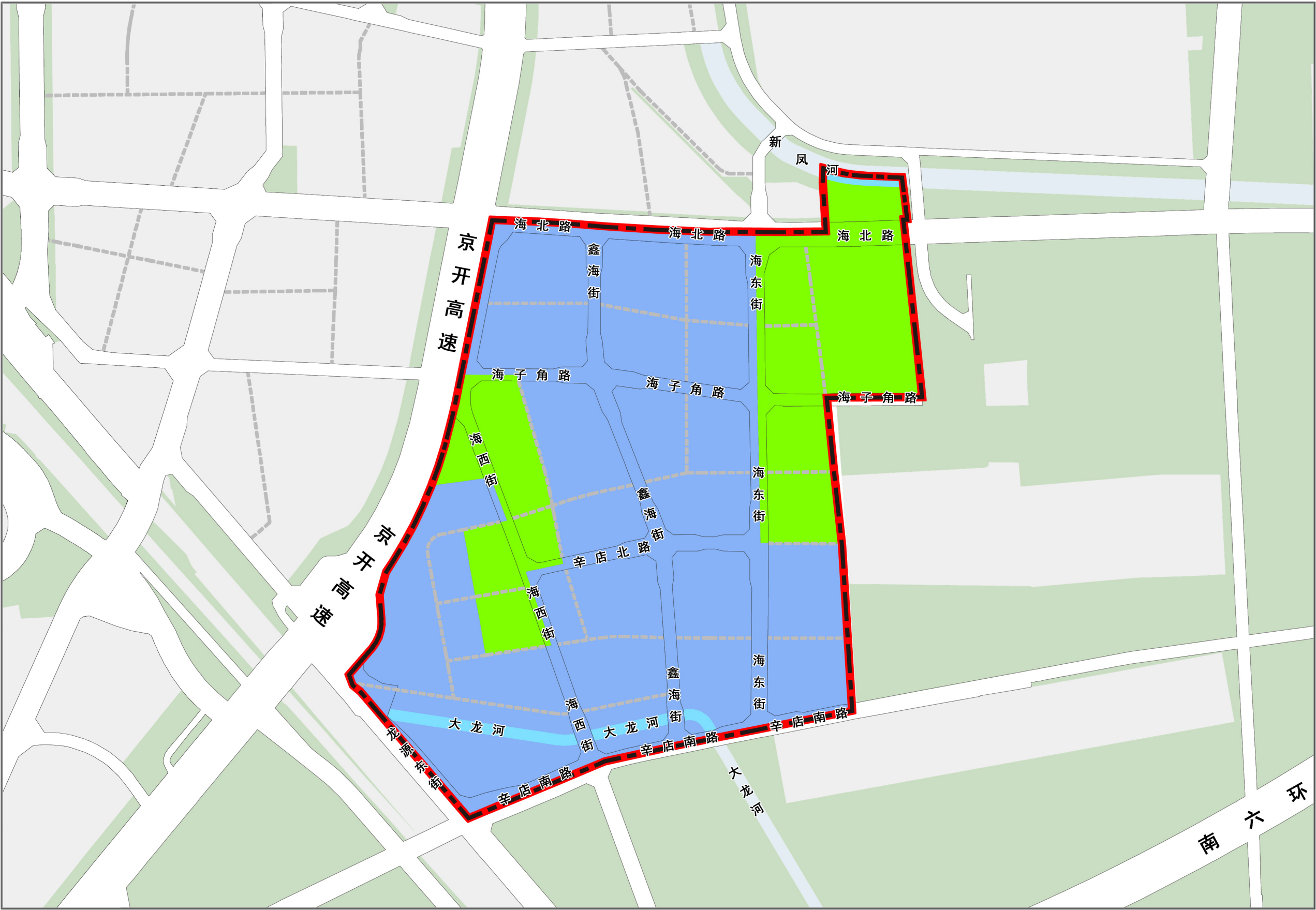


图例

- 城市快速路、高速公路
- 城市主干路
- 城市次干路
- 城市支路
- 规划范围
- 街区边界

09 道路系统布局规划图

北京大兴区海子角DX00-0207街区控制性详细规划（街区层面）

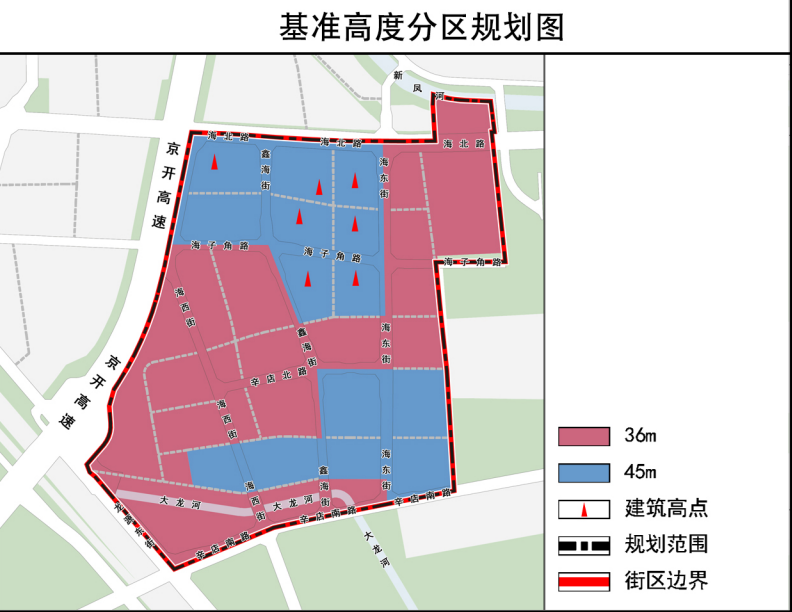
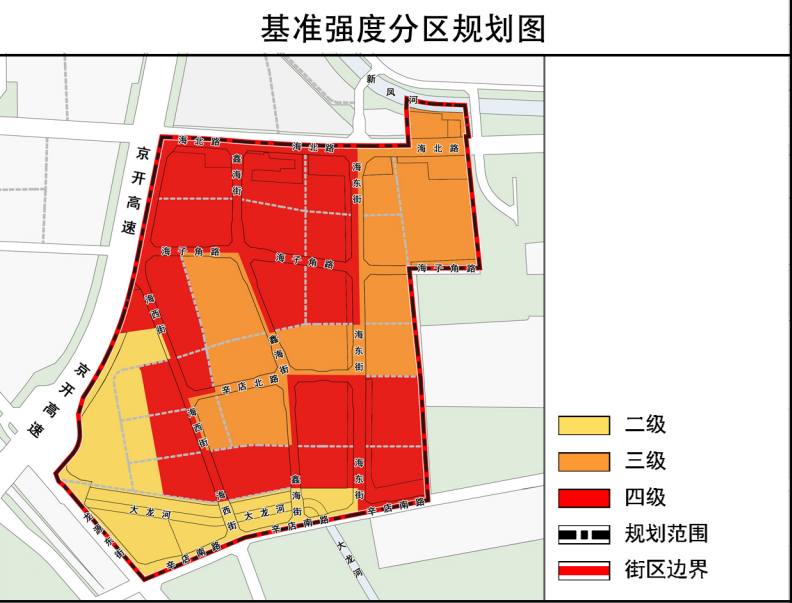
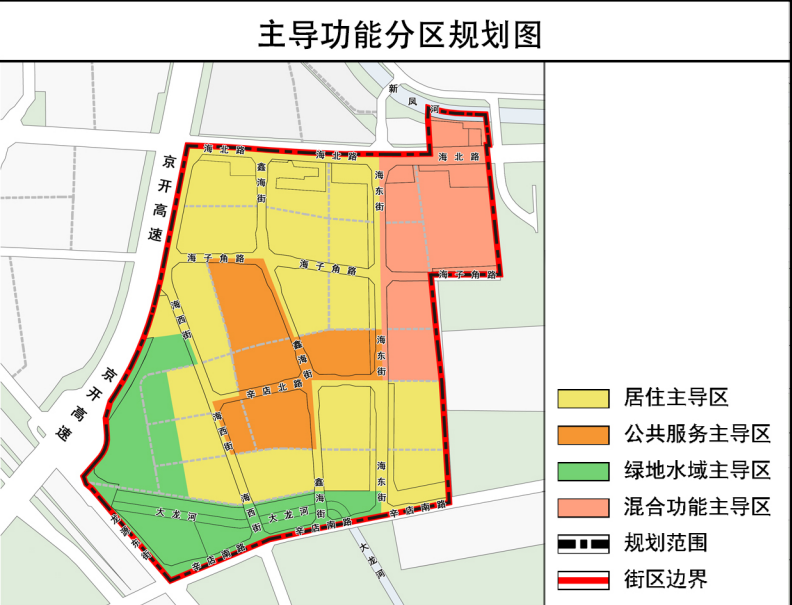
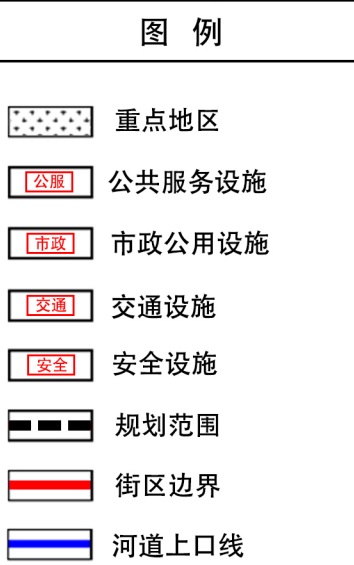
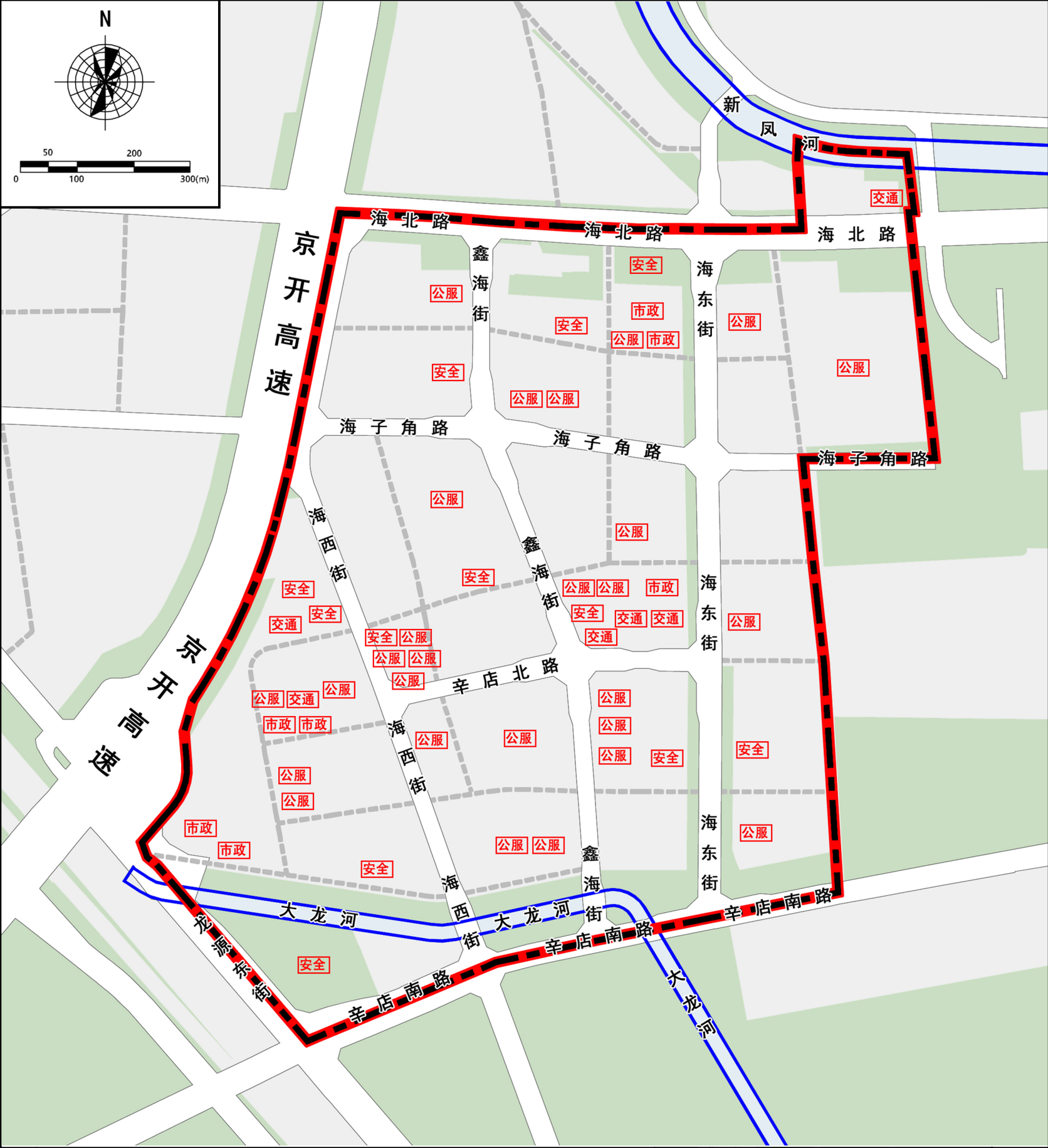


图例

- 70%-80% (年径流总量控制率)
- 80%-90% (年径流总量控制率)
- 水域
- 规划范围
- 街区边界

《北京大兴区海子角 DX00-0207 街区控制性详细规划（街区层面）（2020 年—2035 年）》

第三部分 图则



管控说明：

1.图示各项设施布局为示意位置，各项设施具体位置与规模、道路及河道上口线、重点地区布局，随规划实施最终确定。

2.各类设施在保证用地总量不变、服务半径合理的情况下，可结合实施情况优化形状、面积及位置。