

北京大兴区 DX03-0101、DX04-0104、DX08-0104、YZ00-0803 街区 控制性详细规划（街区层面）（2020 年—2035 年）

公开版

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

中日示范区临近南中轴延长线，跨南六环路、京台高速两侧，位于北京中心城区与大兴国际机场、大兴新城与亦庄新城之间的十字节点，是全国首个以创新为主题的国际合作示范区，也是北京市“十四五”时期重点工程和“两区”建设重要载体。

本次规划紧密围绕中日创新合作的总体发展要求，重点推动创新产业集群建设，吸引国际化的企业与人才入驻；同时，立足现状发展基础与空间资源特征，推动范围内的产业空间整合与提升，努力打造低效产业用地改造升级的样板和集体经营性建设用地（以下简称“集建地”）集中高效利用的典范。

《北京大兴区 DX03-0101、DX04-0104、DX08-0104、YZ00-0803 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.....2

第一节 规划背景.....2

第二节 规划范围.....2

第三节 街区及主导功能分区划定.....2

第一章 总体战略.....3

第一节 功能定位与发展目标.....3

第二节 功能疏解与承接.....3

第三节 总量规模管控.....3

第四节 综合指标体系.....4

第五节 整体空间结构.....4

第二章 空间布局与分区管控.....6

第一节 三生空间布局与主导功能分区.....6

第二节 建筑规模管控与基准强度分区.....6

第三节 整体空间形态与基准高度分区.....6

第三章 特色塑造与设计引导.....7

第一节 整体景观格局.....7

第二节 重点地区布局与要求.....7

第三节 历史文化保护与传承.....7

第四节 蓝绿空间.....8

第五节 街道空间.....8

第六节 建筑空间.....9

第七节 社区会客厅.....10

第四章 专项统筹..... 11

第一节 居住提升.....11

第二节 产业发展.....11

第三节 公共服务.....12

第四节 综合交通.....13

第五节 市政设施.....15

第六节 海绵城市.....18

第七节 城市安全.....18

第八节 地下空间.....19

第九节 城乡统筹.....19

第十节 区域评估.....19

第十一节 地名规划.....20

第十二节 无障碍设施.....21

第十三节 智慧城市.....21

第五章 规划实施..... 23

第一节 实施策略.....23

第二节 实施保障机制.....23

第三节 规划适应性规定.....24

总 则

第一节 规划背景

第 1 条 推动国际合作，支撑“两区”建设

为贯彻落实习近平总书记关于中日经贸合作的指示精神，按照国家发展改革委和市委市政府相关工作部署，2019 年起，大兴区委区政府组织推动中日示范区的相关筹建工作。中日示范区同步作为全市“十四五”时期国际交往中心功能建设、大兴区“两区”建设的重要抓手。

第 2 条 推动工业区转型升级与集建地高效利用

中日示范区整合大兴区 4 个镇的集中建设组团（其中，黄村镇、西红门镇及青云店镇 3 镇为新城外乡镇单元、瀛海镇为新城内集中建设单元），构建起 2 个新城之间的产业功能集聚区域，承载着规划集建地与现状工业区等空间资源，承担着推动乡镇工业区低效产业用地转型升级、集建地集中高效利用的任务要求。

第二节 规划范围

第 3 条 项目区位

中日示范区临近南中轴延长线，跨南六环路、京台高速两侧，位于北京中心城区与大兴国际机场、大兴新城与亦庄新城之间的十字节点；与中心城区直线距离约 18 公里，与大兴国际机场直线距离约 25 公里，与大兴新城直线距离约 7 公里，与亦庄新城直线距离约 10 公里。

第 4 条 规划范围

本次规划范围为中日示范区全域范围，东至京福路、融丽街，西至金盛大街、盛意街，南至鼎源路、海鑫南路，北至鼎海路、瀛昌街，包含 DX03-0101 等 4 个建设主导街区，总面积约 9.8 平方公里，跨黄村、西红门、青云店及瀛海 4 个镇，涉及大兴区、北京经济技术开发区。

第三节 街区及主导功能分区划定

第 5 条 划定管控边界

本次规划范围划分 4 个街区，编号为 DX03-0101 街区、DX04-0104 街区、YZ00-0803 街区、DX08-0104 街区。

以街区为基础，结合主次干路、土地权属、功能布局与形态特征，划定 27 个主导功能分区，落实功能、强度、高度等管控要素，实现精细管控。

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

中日示范区功能定位为国际科技协同创新与产业合作发展示范区，依托中日两国各自优势领域，开展两国经贸合作和人文交流，在科技创新领域实现资源优势互补与产业链协作，加速科技成果转移转化，不断推动创新能力提升，带动产业、生产要素转型升级。

加强中日示范区国际环境塑造，提高中日示范区对国际化产业与人才的吸引力，推动国际合作与人文交流，打造首都南部发展新增长极、大兴新城与亦庄新城之间的重要城市活力节点。

第 7 条 发展目标

中日示范区发展目标是建设双向交流合作新载体、创新发展合作新典范、高端产业发展新集群、首都改革开放新高地。以深化供给侧结构性改革为主线，紧抓“两区”建设机遇，着力集聚中日国际交往资源要素，打造双向交流合作新载体；着力优化开放协同创新创业生态，打造创新发展合作新典范；着力推进产业链供应链紧密协同，打造高端产业发展新集群；着力构建双向开放、公平透明的政策体系，全面推动中日示范区高质量发展，引领中日重点城市初创企业合作，树立中日紧密协同的创新和产业合作示范，打造首都改革开放新高地。

第二节 功能疏解与承接

第 8 条 推动一般制造业疏解腾退和转型升级

落实总体规划、分区规划战略要求，以一般制造业为重点，疏解不符合中日示范区功能定位的低效产业。坚持以提升促疏解，引导存量企业提质增效，加强疏解腾退空间的盘活利用，加强先进制造业和现代服务业融合、数字经济与实体经济融合。持续优化产业服务，引导片区整体提质增效，改善中日示范区创新创业环境。

第 9 条 强化国际资源联动，推动创新产业集群建设

聚焦国际科创合作，发挥多重政策叠加优势，畅通科创要素跨境流通渠道，推进多元共性技术跨界协同，推动产业链创新链深度融合发展。结合重点功能区的发展机遇推动创新产业集群建设，重点承接跨境数据中心、国际医疗等项目落地。

第三节 总量规模管控

第 10 条 控制人口规模，吸引人才集聚

严格落实人口规模管控要求。到 2035 年常住人口规模控制在 3.5 万人左右，就业岗位 7.2 万个。

优化人口结构，促进本地居民就地工作，促进区域职住平衡。合理保障产业人员就地居住需求，积极承接中心城区疏解人口，充分吸引高端人才集聚。

构建面向实际服务人口的服务管理全覆盖体系，扩大基本公共服务覆盖面，提高公共服务均等化水平。同时，重点关注产业人员的公共服务需

求，提供有针对性的高品质服务。

第 11 条 落实用地规模，优化用地结构

严格落实用地规模管控要求。规划总用地面积约 9.8 平方公里，其中，城乡建设用地面积约 8.6 平方公里。

统筹优化生产、生活、生态用地结构。基于产业、产值要求测算空间需求，充分保障生产空间，配套高质量的居住空间和有针对性的公共服务设施。

到 2035 年，规划居住用地规模上限约 104.7 公顷；产业用地规模上限约 403.1 公顷；三大设施用地规模下限约 54.7 公顷；绿地水系及城市道路规模下限约 254.0 公顷；教育科研用地约 1.7 公顷；战略留白用地约 37.9 公顷。

第 12 条 控制建筑规模，促进集约高效

严格落实建筑规模管控要求。到 2035 年中日示范区地上建筑规模控制在 785.8 万平方米左右，规划城乡建设用地的毛容积率约 0.91。

第四节 综合指标体系

第 13 条 建立综合指标体系，提升城市治理水平

落实上位规划，衔接各专项规划，建立城市发展综合指标体系，作为下一步开展体检评估的技术依据，保障高质量发展要求。同时，探索指标的控制层次与应用方式，下一阶段结合规划综合实施方案落实各项指标。

第五节 整体空间结构

第 14 条 强化中日示范区内外空间统筹

落实分区规划、立足二绿地区总体要求，统筹好生态与建设的关系、守好开发边界底线约束条件，保障与新城之间的生态廊道，避免建设空间集中连片，营造中日示范区外围林田空间环绕、内部产业发展集约高效的空间格局。

结合南中轴沿线绿色空间体系，谋划好非建设空间利用方向，强化增减挂钩、推动现状集体建设用地拆除还绿，在中日示范区外围协同打造北接凤池的南中轴森林公园等重点绿色生态空间。通过东西向绿带加强与南中轴森林公园的连接，共同构建内外联通的休闲游憩体系。

第 15 条 构建“一轴一带三核三片”的空间结构

1. 一轴：南中轴延长线。

南中轴路为中日示范区西侧紧邻的重要道路，沿线地区为重要的文化生态景观区域。依托南中轴延长线，聚焦国际交往功能，打造国际交流合作新载体，推动国际科技协同创新与产业合作发展。在南中轴沿线预留战略留白用地，为承载国际交往功能等预留空间。

2. 一带：创新活力带。

由北至南联系各个组团，总长度约 9 公里（其中约 2 公里位于中日示范区外围），主要由道路两侧绿带、起步区中心绿带等构成。重点营造良好的慢行交通环境，并预留公交专用线等可行性。同时，在生活服务组团可向中日示范区北侧进一步延伸。

3. 三核：创新研发核心、生活服务核心、先进智造核心。

创新研发核心规划功能包括区域级研发中心、高端商务办公、产业交流培训中心、科技服务等综合性服务功能，是区域对外交往和产业服务的功能核心。

生活服务核心位于瀛海青云店组团交汇处。该地区规划功能包括区域级商业中心、高端人才住房、社区配套、星级酒店等综合性服务功能，服务北部瀛海国际人才社区与南部青云店人才社区，是区域的商业服务核心。

先进智造核心规划功能包括创新信息发布中心、高端酒店、总部办公、先进制造中心等综合性产业服务功能。

4. 三片：创新研发片区、生活服务片区、先进智造片区。

以高速公路、重要干路为空间边界，结合行政区划，规划三个城镇集中建设区。同时，建设“产+办/研+居+综合服务”一体的、均衡复合的功能组团，尽量减少组团间、跨高速的交通压力。

其中，创新研发片区约 3.5 平方公里，位于西红门镇，南六环路北侧、京台高速西侧；生活服务片区约 3.6 平方公里，位于瀛海镇与青云店镇，南六环路北侧、京台高速东侧；先进智造片区约 2.4 平方公里，位于黄村镇孙村地区，南中轴路东侧、南六环路南侧。另有京台高速等亦庄新城周边地区现状基本已建成，用地面积约 0.3 平方公里。

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 16 条 划定主导功能分区，加强功能引导

基于街区和主导功能分区，划分为 9 类主导功能，分别为居住主导区、制造生产主导区、研发生产主导区、混合功能主导区、基础设施主导区、战略留白主导区、村庄建设区、一般生态主导区、农田保护主导区。

第二节 建筑规模管控与基准强度分区

第 17 条 强化建筑规模管控，明确结构性控制要求

1、强化建筑规模总量与结构管控

明确建筑规模的结构性管控要求，至 2035 年，规划范围内住宅建筑规模上限约 212.5 万平方米，产业建筑规模上限约 505.9 万平方米，三大设施建筑规模下限约 39.5 万平方米，公共管理用地建筑规模约 1.4 万平方米，战略留白建筑规模约 26.5 万平方米。

2、加强建筑规模指标流量管控

在街区建筑规模指标总量管控基础上进行动态弹性调配，优化管控建筑规模，建立指标流量池，合理调配资源。本次规划范围内建筑规模分为“存量规模”“三大设施规模”“发展资源规模”“匹配战略留白规模”四部分。

各类指标池使用应按照“总量管控、刚性传导、分类管理、统筹引导、指标转移”的原则，紧密对接数字经济、医药健康、先进智造、现代服务

等产业发展定位，优先保障国际性、区域性龙头企业、科技研发机构的建设需求。同时，构建高效工作组织框架，以政府为责任主体集成土地、规划、财政、金融等政策工具，确保建筑规模管得住、投得准、用得活。

第 18 条 建立总量管控、功能适配的强度格局

基于街区和主导功能分区，划分为 5 级强度分区。现状区域强度以实际建成强度和审批强度为准，部分未批未建地块根据规划功能和意图进行强度管控。新建区域落实建筑规模总量管控要求，依据空间形态、主导功能、综合承载能力等控制要素确定强度管控要求。

下一步，结合实际发展诉求与具体项目的细化研究，在不突破建筑规模总量，并满足三大设施、用地结构及职住比要求的前提下，可在各街区之间进行建筑规模指标的统筹平衡。

重点引导居住类用地、产业类用地的分级管控，三大设施用地的建设强度应根据实际建设需求及相关规范要求确定。此外，对于产业更新地区可结合城市更新政策进行专项论证，优化调整强度管控要求。

第三节 整体空间形态与基准高度分区

第 19 条 建立舒缓有序、格局清晰的高度秩序

基于街区和主导功能分区，划分为 6 级高度分区，分别为 18 米、24 米、30 米、36 米、45 米和 60 米。现状区域高度以实际建成高度和审批高度为准，部分未批未建地块根据规划功能和意图进行高度管控。新建区域落实分区规划基准高度管控要求，依据空间形态、主导功能等控制要素确定高度管控要求。城市空间节点地区的建设高度在符合主导功能分区基准高度的面积比例要求的基础上，可适当提高，但不得高于 60 米。

第三章 特色塑造与设计引导

第一节 整体景观格局

第 20 条 塑造“绿野环抱、绿轴串联、绿心点缀”的景观格局

依托中日示范区外围的大尺度绿色空间，营造良好生态环境，并加强中日示范区内部绿色空间与外围的连接与渗透，塑造“绿野环抱、绿轴串联、绿心点缀”的景观格局，实现“生态+创新+活力+生产”的空间融合。

构建生态为底、轴线串联、廊道联动、多点散布的绿色生态空间结构。以区域大尺度生态景观、农田为绿色生态空间本底，串联轴带公园、新凤河滨水岸线、金时大街等绿带空间，通过丰富活动空间、健全步行系统、提升景观环境，串联生活、产业、文化、服务等多种功能。

第二节 重点地区布局与要求

第 21 条 划定重点地区，打造国际化功能节点

规划划定 3 处重点地区，分别为中日示范区起步区功能区，瀛海国际人才社区周边区域，南中轴延长线与先进智造组团交汇区域。

第 22 条 中日示范区起步区周边地区

中日示范区起步区包括兴亦路以北地区以及南侧部分工业用地。该重点地区是中日示范区的起步区和创新研发核心，东至凉凤灌渠，西至金盛北街，南至鼎利路，北至鼎海路。规划功能包括区域级国际交往中心、外贸服务中心、创新研发中心等综合性服务功能。

第 23 条 瀛海国际人才社区周边地区

该重点地区东至瀛顺路和荣丽街，西至京台高速，南至云展路，北至瀛元街。规划功能主要包括区域级商业中心、国际人才社区、公服配套、星级酒店等综合性服务功能，是区域的生活服务核心，结合国际人才社区建设打造生活服务中心。

作为兴亦路北侧重要功能形象节点，功能设置上具有一定的公共性与复合性，同时在形象上体现出一定的标志性。打造高品质商业街，实现室内与室外的场景灵活切换，营造多层次休闲商业主题街区。

第 24 条 南中轴延长线周边地区

该重点地区东至盛祥街，西至盛意街，南至海鑫南路，北至物顺北路。规划功能包括创新信息发布中心、高端酒店、总部办公、先进制造中心等综合性产业服务功能。

第三节 历史文化保护与传承

第 25 条 强化南中轴引领，融合生态文化资源

中日示范区作为临近南中轴延长线的功能组团，范围内现有晾鹰台遗址，范围周边有南红门行宫，凤河、新凤河、三间房角门等文化资源。区位优势突出，生态本底优越，文化价值优厚。延续“北收南展”的中轴空间意向，协同融合外围生态空间；通过东西向绿带加强与南中轴森林公园的连接，结合公园建设、整合南苑及周边区域历史文化要素，共同构建内外联通的历史文化观赏体系。依托城市绿道及生态绿带，将团河行宫遗址公园、晾鹰台遗址公园、南红门行宫遗址公园、南海子公园、凤池公园、新西凤渠湿地公园等生态文化资源串联起来，构建城市生态休闲游憩及历史

文化体验环线系统。

规划范围内有一处区级文物保护单位晾鹰台，其周边 100 米范围内为建设控制地带，禁止拉沙、取土、破坏植被等活动，并按照文物保护法等有关法律法规履行审批手续。同时，以晾鹰台为中心布置文化休闲公园，在南侧预留配套建设用地。在下一步规划及建设实施过程中，现场条件具备后依法开展考古调查、勘探工作。

第四节 蓝绿空间

第 26 条 推进防洪排水沟渠治理，构建安全亲水格局

推进新凤河综合整理，保证河道行洪空间, 按标准疏挖治理旱河、凉凤灌渠、安南支沟、中鼎路排水沟等排水沟渠，确保区域防洪排水安全。至 2035 年，中日示范区防洪标准达到 20 年一遇，相关河道治理标准不低于 20 年一遇洪水设计。

新凤河、旱河、凉凤灌渠为防洪排水河道，安南支沟、中鼎路排水沟为区域排水河道，河道治理注重生态景观提升，营造滨河亲水空间。中鼎路排水沟、安南支沟局部段位于中日示范区范围内，规划河上口线以内落实水域用地，绿化隔离带以内不新增规划建设区，已建成的合法建筑物远期退出绿化隔离带范围。

第 27 条 塑造活力开放街区，提升公共空间品质

规划营造空间融合、功能复合的高品质活力空间。在近期重点项目落地的起步区内规划中央轴带公园，同两侧办公、商业等建筑空间融合设计，兼容设置文化、体育、休闲等功能，提升绿色空间的体验性、可达性，形成多元一体的复合空间，就地满足就业人群多样化需求，增强地区活力和

吸引力。依托轴带公园、新凤河滨水岸线、金时大街等绿带空间打造约 9 公里长的慢行空间廊道，向外串联南红门行宫遗址公园、新西凤渠湿地公园等生态文化资源，向内串联创新研发中心等重要功能节点。塑造“绿野环抱、绿轴串联、绿心点缀”的绿色景观体系，规划公园绿地面积约 83.1 公顷，人均绿地面积约 23.7 平方米。

第 28 条 构建联通可达，丰富多元的公共空间体系

结合空间绿廊、慢行绿道和交通绿廊形成主要公共空间骨架，串联主要景观节点，形成花园式、开放式特色示范区。构建三级公共空间景观节点。一级公共空间景观节点包括 2 个综合型城市公园；二级公共空间景观节点包括兴亦路沿街绿地、社区公园等公园；三级公共空间景观节点包括地块内小微绿地、公共通道、街巷广场及院落等空间。

优化公共空间界面，对兴亦路、京台高速等重要廊道两侧建筑界面进行管控，鼓励建筑底层空间与外部公共空间相结合，形成开放式界面。

第 29 条 提高绿色空间的活力和品质

丰富绿色空间的休闲服务功能，构建多类型、多场景、高可达性的开放空间。结合公园建设方案细化配套设施用地及布局要求，设置满足休闲游憩等多元功能的服务空间。

第五节 街道空间

第 30 条 丰富街道功能和空间层次

街区内街道设计应遵循以人为本、慢行优先原则，实现道路系统与城

市功能、景观协调发展。结合道路等级与周边用地功能，分为交通主导类街道、综合服务类街道、静稳通过类街道、生活服务类街道、特色类街道5类道路功能类型。

第 31 条 推动现状公路的景观提升和空间活化

兴亦路作为城市主干路、中日示范区东西向的结构骨架，串联创新研发核心和生活服务核心，是中日示范区内科研、交往、生活等各项活动的重要承载与串联空间。重点通过道路断面改造、两侧绿带空间活化等方式，打造环境优美的创新生态走廊。

第六节 建筑空间

第 32 条 打造现代简约、城绿交融城市风貌

构建现代简约、城绿交融的风貌格局，集中展示中华基因、国际品质的中日示范区风貌。依据各组团主导功能，划定创新研发风貌区、国际商务风貌区、生态宜居风貌区、智慧生产风貌区以及生态绿地风貌区5类风貌分区。

创新研发风貌区：主要位于起步区北部、西红门组团东南部以及青云店组团西北部，对整体建筑风格、建筑布局、核心开放空间等要素进行重点引导。充分体现科技创新特色，强调科技美、未来感，通过材料、颜色以及建筑造型塑造现代感十足的创新研发区。

国际商务风貌区：主要位于起步区中部和瀛海组团南部，对标志性建筑、建筑连廊、城市开放空间、功能轴线沿街空间序列等要素重点引导。以现代简约风格为主，体现时代性、开放性，展现中日示范区现代化、国际化特征。

生态宜居风貌区：主要位于青云店组团、瀛海组团西部和西红门组团西南部，对整体色彩、建筑风格、建筑排布形式、廊道、步行空间等因素进行重点引导。通过对建筑空间组合方式、建筑造型、景观视线通廊等的打造，以及简洁空灵的景观环境的营造，提升中日示范区的宜居宜业环境。

智慧生产风貌区：主要位于西红门组团中部、孙村组团西部以及瀛海组团东部，对智慧厂房、中试建筑及其他公共服务建筑进行分类引导。以现代、简洁、明快、清新的建筑形象，多样化的建筑风格，塑造严谨又活泼的现代产业片区风貌。

生态绿地风貌区：对绿地、水系等景观要素进行引导。以高低错落、疏密有致、四季常绿、三季有花为形象要求，塑造生态化、国际化、丰富化的景观风貌区。

第 33 条 塑造丰富美观的第五立面

创新活力带沿线第五立面鼓励形成退台式屋顶，构建公共活动场所。此外，以设备平台为主的第五立面，鼓励增加与建筑立面色彩相协调的隐蔽设施，优化屋顶景观；以厂房顶棚为主的第五立面，鼓励采用新材料、新技术的现代化屋顶，色彩与区域相协调，避免采用视觉效果突出的色彩作为屋顶色调。

第 34 条 构建简约素雅的色彩环境

按照分区管控和建筑单体管控两个层面对区域内城市色彩进行管控。

按照建筑功能对基调色、辅助色、强调色三类色彩进行管控，基调色约占建筑外立面总面积的70%-80%，辅助色约占建筑外立面总面积的15%-25%，强调色约占建筑外立面总面积的5%以下。居住类建筑基调色为

灰白、米白，辅助色为浅灰、灰色、浅蓝色、褐色，强调色为红褐色、明蓝色；产业类建筑基调色为浅灰、米白，辅助色为灰蓝、黑色，强调色为蓝色、蓝绿色；商务办公类建筑基调色为灰白、米白，辅助色为浅蓝，强调色为红褐色、蓝黑色。建筑第五立面色彩需与建筑立面基调色彩相协调。

对街道公共设施、广告牌、标识以及照明色彩进行分别控制，在与周边环境和建筑相协调的基础上，允许采用高彩度色进行点缀，增加外部环境活力，但相邻两个交叉口之间街道段内的高彩度点缀色不超过 3 种。

第七节 社区会客厅

第 35 条 健全宜居公共服务配套体系

面向企业和人才提供完善开放多元的生活环境，打造包含综合服务中心、社区会客厅，共 7 处宜居公共服务中心。

设置 2 处综合服务中心，补充社区内无法提供的中大型品质提升型设施，包括画廊、影院、品质餐饮、购物等。各类设施根据对空间使用的不同要求，分别进行独立入口等布置，具体功能和面积要求如表 4-1 所示（后续可结合实际需求，进一步细化落实）。服务半径约 1000-1500 米，不独立占地，与 B4 综合性商业金融服务业用地、B2 商务用地、F3 其他多功能用地结合设置。其中，综合服务中心分别位于 DX04-0104 街区、YZ00-0803 街区，综合服务中心结合实施方案可适当优化布局。

第 36 条 健全宜业服务中心配套服务

打造宜业服务中心，为产业人群配套具有针对性的服务。综合考虑企业发展和就业人员需求，提供更加便利的配套服务，在产业用地兼容设置 5 处宜业服务中心，保障就业人群 500 米就近服务需求。

调研结果显示，职工对大型食堂、特色餐饮等就餐空间需求较强烈，其次对便利店、ATM、药店等需求较高；结合就业服务中心对空间使用的不同要求，分别进行功能组织布局。建议包括公共食堂、特色餐饮、便利店、金融服务、药店、街头公园及室外健身场所等功能。

第四章 专项统筹

第一节 居住提升

第 37 条 构建多层次住房保障体系

2035 年中日示范区内规划居住人口约 3.5 万人，规划建立租售并举的住房保障体系，通过商品房、人才社区等方式促进就业人口就地居住。规划在区域内针对不同人群提供多元住房保障，规划居住建筑规模约 212.5 万平方米；同时，通过外围地区统筹加强住房保障，满足中日示范区员工就地就近居住需求。

第二节 产业发展

第 38 条 明确产业定位，推动创新协作和区域协同发展

聚焦中日创新合作，强化科技创新产业协作，融入北京南部地区产业发展新格局，提升区域产业集群化发展势能。构建以“数字经济+医药健康+先进智造”三大产业为主导，以现代服务为支撑的产业体系。高质量发展专业服务业，重点发展技术转移、检测认证、知识产权、科技咨询服务，有效降低中外企业协同创新和产业链上下游合作的交易成本。发挥多重政策叠加优势，推动产业链创新链深度融合，高标准打造产业发展配套保障体系，提升国际化营商服务水平，营造开放协同的创新创业生态环境。

第 39 条 细化产业门类，聚焦战略性产业方向

创新发展数字经济产业。基于数字产业化和产业数字化发展机遇，着力在支撑技术、平台经济、场景应用三层面进行突破，全方位构建数字经

济的产业生态。

大力发展医药健康产业。重点发展医药研发，探索开展前沿医疗技术研究项目，大力发展医疗健康服务和银发养老等产业，打造大健康服务先行区。

培育发展先进智造产业。从智能控制系统和自动化成套流水线切入工业机器人、高端数控机床等应用层产业，打造高端制造业产业区。为建设氢能产业创新中心，匹配相应科研用地和配套设施用地，加强氢能技术研发与示范应用的保障支撑，打造高水平的国际创新合作承载平台。

第 40 条 强化国际资源联动，精准匹配产业空间

依托交通廊道划定创新研发、先进智造、生活服务、综合服务 4 大核心空间组团，形成整体均衡、适度差异的发展格局。规划产业用地 403.1 公顷，产业建筑规模 505.9 万平方米，较现状建筑规模净增长 162.6 万平方米。聚焦中日双边资金、技术、项目的联动，在跨境融资便利化、高端人才往来畅通等领域开展先行先试，分类推动“数字经济+医药健康+先进智造”三大产业集群发展。

第 41 条 制定准入条件，确保产业用地高质量供应

根据中日示范区产业发展定位，对数字经济、医药健康、先进智造、现代服务业等产业进行分类引导，制定产业准入条件，明确产业类型、投资强度、产出效率、创新能力、节能环保等要求，并作为产业用地供应的前置条件。其中产业类型应聚焦前述产业细分门类，投资强度和产出效率原则不低于大兴区高精尖企业指数标准，创新能力方面应符合大兴区科技发展等要求，节能环保方面应符合环境保护相关法律法规和国家、市级污

染物排放标准、排放总量等控制性要求。

推行入园企业投资项目承诺制。签订供地合同前，组织入园企业按照准入条件作出书面承诺、与入园企业签订履约监管协议书，作为用地合同的附件。履约监管协议书包括约定退出条款，明确入园企业运营后未达到准入条件的监管处理措施，以及企业自身原因无法开发建设或运营的退出方式。

第 42 条 推动存量盘活，提升空间利用效率

积极争取市级部门关于腾退空间和低效楼宇改造利用促进高精尖产业发展等试点政策的支持。加强不动产登记、工商登记等环节管控，禁止低效产业用地以各种形式违规违约转让，提升低效用地持有成本，倒逼存量用地盘活。根据盘活利用的不同形式和具体情况,灵活采取协议出让、先租后让、租赁、作价出资（入股）等土地利用方式。支持灵活利用市区两级城市更新政策，支持中日示范区管委会优先回购存量产业用地，建设、持有标准厂房和研发用房，为产业培育提供低成本办公与发展空间。

第三节 公共服务

第 43 条 构建布局合理、覆盖广泛的党群服务中心体系

落实党中央关于加强城市基层党建工作的各项部署要求，构建布局合理、覆盖广泛的党群服务中心体系。把街道社区党群服务中心纳入城市公益性服务设施建设规划，在新建社区和老旧街区、老旧小区、老旧厂区、城中村改造等工作中统筹考虑。按照“15 分钟服务圈”要求，科学选址、合理布局，尽量把党群服务中心建在人流密集、交通便利的位置。鼓励与社区会客厅、社区级公共服务设施等混合利用。

第 44 条 健全优质均衡、公平开放的基础教育体系

综合考虑大兴新城及亦庄新城等教育设施缺口及入学需求，到 2035 年基础教育设施用地规模约 14.5 公顷。

第 45 条 健全层级清晰、配套完善的医疗卫生设施体系

补充基层卫生设施，并鼓励医疗卫生设施、公益性福利设施、养老设施等临近设置，共享共建，促进医养空间高效集约利用。到 2035 年医疗卫生用地规模约 0.3 公顷，建筑面积约 0.52 万平方米。

第 46 条 健全医养结合、精准服务的养老助残体系

立足“9064”（90%居家养老、6%社区养老、4%机构养老）养老服务发展模式，构建居家为基础、社区为依托、机构为补充的养老服务体系。全面建设医养结合的养老服务设施，实现医疗和养老资源融合发展，鼓励养老设施与公益性福利设施共建共享。

落实机构养老设施养老床位 9.5 床/千人要求,规划新增机构养老服务设施 3 处，用地规模约 1.1 公顷，建筑规模约 1.9 万平方米，床位约 475 床。

第 47 条 健全丰富多元、均衡高效的公共文化服务体系

增强公共文化设施与公共开放空间的耦合性，提升公共文化设施的供给水平与服务水平，优化设施布局，加强社区级设施建设，重点结合社区综合服务中心均衡布局文化服务中心。规划社区级公共文化设施 7 处，建筑面积约 1.48 万平方米。

第 48 条 健全体系完善、惠及大众的全民健身公共服务体系

构建完善的全民健身公共服务体系，提供多种类型的体育活动场地，增强公共体育设施与公共开放空间的耦合性，加强社区级设施建设，支持全民健身运动，重点结合街区的社区中心均衡布局体育活动中心，并强化绿色开放空间的体育健身服务功能。规划独立占地社区级体育设施 7 处，体育用地面积约 4.0 公顷。非独立占地体育设施与外围规划绿地结合，以室外体育设施为主。

第 49 条 健全服务高效、运送便捷的物流配送服务体系

以支撑城市高效运转、居民美好生活为目标，积极应对消费升级和物流多元化要求，全面推进物流设施建设。

第四节 综合交通

第 50 条 综合交通承载力分析

经综合交通承载力模型评估：2035 年规划范围内早高峰时段（7:00-9:00）产生总量为 1.8 万人次，吸引总量为 3.3 万人次。交通出行方向以东向（亦庄新城）和西向（大兴新城）为主，达到 51%左右。区域内规划公共交通设施全部实现的条件下，整体出行方式中公共交通占主导地位，绿色出行比例将达到 80%以上，地面公交占 22%，小汽车及出租车占 21%，步行和自行车占 26%。主要道路过境交通流量较大，主要干路如南五环、南六环、兴亦路东西方向早高峰车流量大，道路负荷度处于 D 和 E 等级，在转换节点处基本为拥堵状态；南北向通道大兴机场高速、南中轴路和京台高速交通流为基本稳定状态，道路负荷度处于 B 和 C 等级；区

域内部道路运行情况良好，道路负荷度处于 A 和 B 等级；新建地区开发配建车位满足基本车位与出行车位需求，仅设置少量临时路内停车位，慢行交通在路权与品质上得以保障；后续实施中应提高公共交通出行比例；加快道路的建设时序，保障主要道路按时贯通，加强各组团间道路的连通性。

结合综合交通承载力评估结果，应进一步落实公共交通引导城市发展的理念，实现低碳环保、高效便捷、安全舒适的绿色交通体系。地面公交方面，合理布置地面公交场站布局，加强公交场站及公交首末站建设，探索增加微循环公交及支线公交，提升公共交通服务水平，强化各组团之间联系。道路交通方面，加快各组团间联系通道的建设，提升主骨架路网覆盖面和整体运行效率；打通区域断头路，加速内部路网“从通到畅”，全力构建对内交通大循环；优化主要交通节点，提升通行效率。静态交通方面，科学评估居住停车和出行停车供需关系，按照保障居住停车需求、控制出行停车需求的原则，严格按照停车配建标准执行，盘活存量停车设施资源，提高利用效率；持续加大违法停车执法力度，进一步压缩“免费”停车空间，培养市民养成“停车入位、停车付费、违停受罚”的习惯，营造良好停车环境。慢行交通方面，充分考虑区域地形特征，重点从构建绿道系统和特色慢行道路、完善步行设施网络、结合周边交通设施和建筑进行一体化设计等方面，保障慢行交通路权，提升慢行交通品质。交通管理方面，全面提升信息化管理水平，有序引导小汽车客货过境交通。

第 51 条 构建高效快捷的对外交通系统

依托干线公路网络以及轨道交通网络，重点加强中日示范区与北京中心城区、大兴国际机场、临空经济区、北京经济技术开发区的交通联系，打造高效、快捷、安全的对外交通系统。

依托京台高速、大兴机场高速、南中轴路以及 104 国道，实现中日示范区向北与北京中心城区，向南与大兴国际机场、临空经济区、河北省的交通联系。

依托南五环路、南六环路、黄亦路、兴亦路、通黄路实现中日示范区向西与大兴新城，向东与北京经济技术开发区的交通联系。

第 52 条 完善城市道路网络，科学利用道路空间

中日示范区规划道路等级为城市主干路、城市次干路、城市支路、街坊路、慢行道路五个等级。

城市主干路规划道路红线 40-60 米，城市次干路规划道路红线 30-35 米，城市支路规划道路红线 20-30 米，街坊路规划道路红线 8-15 米，慢行道路主要是河道、公园绿地内规划的步行、自行车专用路，其宽度与道路走向视具体情况而定。

中日示范区整体道路网呈方格网布局，规划道路总里程约 84.27 公里，其中城市主干路里程约 11.56 公里，城市次干路里程约 28.63 公里，城市支路里程约 36.72 公里，街坊路里程约 4.59 公里，慢行道路约 2.78 公里。中日示范区整体路网密度约 8.8km/km²，不含街坊路和慢行道路整体路网密度约 8.0km/km²，道路平均间距约 237 米。

科学利用城市道路空间，路权向绿色交通倾斜。城市道路红线内人行道、自行车道和绿色空间比重应达到 50%，红线宽度大于 50 米的道路绿地率不小于 30%；红线宽度在 40-50 米的道路绿地率不小于 25%；红线宽度小于 40 米的道路绿地率不小于 20%。

在城市快速路与城市主干路上设置公交专用道，城市次干路可结合实际情况确定是否设置公交专用道。

城市道路的步道、自行车道的设置应满足相关规范要求，并在公交站点、医院、学校等公共服务设施周边适当加宽。

城市道路的道路绿地率应满足园林绿化部门以及相关规范要求。

第 53 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、社会公共停车场以及加油加气站等。

中日示范区范围内共规划 7 处地面公交场站，其中，1 处为公交枢纽站，6 处为公交首末站。公交首末站用地采用独立占地，预留未来公共交通发展的弹性需求，强化公交优先的发展理念。

同时，根据公交场站规划布局和建设进度，提升公交线网密度，提高公交线路覆盖率，保障区域公交高效安全运行。

中日示范区范围内的机动车停车需求主要由配建停车位解决，公共停车场作为一种补充。鼓励公建配建停车场对社会开放，提高停车位利用效率；为集约利用土地，规划公共停车场鼓励采用立体停车方式。规划 7 处社会公共停车场。

中日示范区范围内共 1 处加油站，总用地规模约 0.3 公顷，位于西红门组团范围内。

规划鼓励交通场站的综合开发，但规划用地以交通场站设施用地表示，且综合开发优先满足交通功能需求。机动车停车场用地应配置一部分电动汽车充电车位。另外，中日示范区范围内规划 1 处中低运量停车场。

第 54 条 优化步行与自行车交通环境

步行和自行车交通网络依托城市道路网络，通过增加街坊路、公园绿

道、河湖水系滨河路等，构建步行和自行车交通网络。规划步道有效宽度达标率达到 100%，规划自行车道密度达到约 10km/km²。

中日示范区范围内规划 3 条特色慢行道路，为步行、骑行创造优美舒适的环境。适度建设街头绿地等休闲设施。

在公交车站和公共服务设施周边，可利用机非隔离带、人行道设施带等公共空间，设置自行车停放点。

道路沿线人行、自行车出入口宜与周边交通车站、人行过街设施等交通设施相结合，进行一体化设计。

建筑退线空间应与道路步道、路侧带进行一体化设计。

第 55 条 建设智慧交通系统

构建智慧交通系统，重点配合公共交通廊道、停车、信号配时等进行建设。

建立停车资源登记和信息更新制度，利用科技手段提升停车位的使用效率。以交通指挥调度中心为平台，统筹智能楼宇等供给端车位情况，并以手机等智能设备终端作为发布端，实现停车诱导系统的基础构建。

推进城市道路交通信号灯配时智能化；设置公交专用道的路口公交车信号优先。引导共享自行车、网约车、分时租赁、自动驾驶等新兴交通模式的健康发展。

第 56 条 合理布置机动车出入口

各地块机动车出入口原则上应设置在低等级的城市支路上，并按规定远离外部城市道路交叉口。应妥善处理机动车出入口与交叉口、道路渠化段、公交专用道、桥梁、隧道引道的关系。在医院、中小学、托幼主要出

入口前设置广场用地或广场兼绿地，作为交通缓冲场地和等候、落客及人员集散空间，用于高峰时段客流集散。

第 57 条 加强区域交通廊道管控

京台高速、南六环路、黄亦路、兴亦路和 104 国道两侧规划控制区范围内应符合相关要求，避免安排环境敏感性建筑及用地（现状已实施用地除外）。

第五节 市政设施

第 58 条 构建安全高效的供水保障格局

加快供水设施建设，完善供水管网系统，规划至 2035 年，供水安全系数达到 1.3。按照优先利用地表水、养蓄地下水的原则，构建城乡一体化供水格局，保障区域供水安全及可持续发展。

经预测，规划 2035 年中日示范区平均日用水量约 3.4 万立方米/日，规划高日系数为 1.4，供水漏损率为 10%，则规划高日供水量约 5.24 万立方米/日。

中日示范区范围内，瀛海与青云店组团、西红门组团属于亦庄新城供水分区，规划由瀛海水厂和亦庄新城供水管网联合为其供水，可实现地区双水源供水保障，并加强水源保护。规划保留瀛海地下水厂，拟将现状瀛海水厂搬迁至瀛昌街与瀛达路交叉口的西南角，用地面积为 1 公顷，目前相关建设单位暂未启动瀛海供水厂搬迁工作。黄村镇孙村组团属于大兴新城供水分区，规划由现状孙村水厂和大兴新城供水管网联合为其供水，可实现地区双水源供水保障。

第 59 条 构建安全可靠的雨水排涝系统

规划建设高标准的雨水排除系统，实现区域排涝安全。中日示范区防涝标准为 20 年一遇，雨水管道规划设计标准为城市主干道重现期采用 5 年一遇，城市次干路及城市支路采用 3 年一遇，主要雨水管道入河口处管内顶高程不低于河道规划 20 年一遇水位。

规划配套服务区雨水综合径流系数采用 0.6，居住区采用 0.55，工业区采用 0.7，公园绿地采用 0.3，道路采用 0.9。

规划采用低影响理念进行开发建设；采取雨水控制措施，减少雨水外排量，使雨水资源化。通过收集、渗蓄等措施，控制雨水径流量的排放，力争实现开发后的雨水外排量不超过开发前。下凹绿地率不小于 50%，道路广场透水铺装不小于 70%；每千平方米硬化面积需配套建设不小于 30 立方米的雨水调蓄设施（也可采用雨水花园及湿地等形式）。

第 60 条 强化污水收集与处理全流程管控

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，完善污水排除及处理设施建设，实现污水的全收集、全覆盖、全处理。加强污水管网建设，提高污水管网的覆盖率。规划至 2035 年，城乡污水处理率不小于 99%。

规划居住、公建用地污水排除率采用 0.9，工业、市政设施用地污水排除率采用 0.8。经预测，规划 2035 年中日示范区平均日污水量约 3.0 万立方米/日。

规划建设区污水管道规划设计标准采用 80-200 立方米/公顷·日，规划绿地污水管道规划设计标准采用 20 立方米/公顷·日。

第 61 条 加强再生水利用，有效替代清水资源

提高污水回用率，加强再生水高效利用，有效替代清水资源，促进水资源可持续发展利用。中日示范区再生水利用对象为工业用水、绿化灌溉、道路浇洒及建筑冲厕。

经预测，规划 2035 年中日示范区再生水高日用水量约 2.16 万立方米/日，管网漏损率为 8%，则再生水高日供水量约 2.33 万立方米/日。

第 62 条 构建绿色智慧的能源供给体系

转变能源开发利用方式，深度挖掘可再生能源利用潜力，提高常规能源利用效率，打造以电力、天然气、地热能、太阳能等多能互补、有机衔接的绿色低碳高效智能的能源体系。

推动建筑领域节能减碳，积极推广超低能耗建筑，大力发展绿色建筑和装配式建筑，提高装配式建筑、绿色建筑比例。新建项目全面执行绿色建筑标准，新建保障性住房全面采用装配式建筑、提高装配式建筑在新建商品住房中的比重。

大力发展分布式光伏发电应用，力争新建公共建筑 30%屋顶面积安装光伏发电设施，力争新增厂房 50%屋顶面积安装光伏发电设施。优先利用可再生能源供热，提升常规能源供热能效。新能源和可再生能源应用比重力争达到 20%。

第 63 条 鼓励可再生能源在供热领域的应用

经预测，中日示范区采暖热负荷约 414 兆瓦。规划深度挖潜区域可再生能源供热资源，提高可再生能源供热比例，强化需求侧管理，打造低碳、经济、高效、智能的区域供热系统。

合理划分供热分区，可再生能源推广区，应充分利用再生水厂余热、浅层地温能资源等可再生能源供热。新能源和可再生能源与常规能源耦合供热区，现状建筑保留现状燃气供热系统，充分发挥现有设施能力，加强余热利用，未来结合碳中和发展要求进行低碳改造；新建建筑，优先利用新能源及可再生能源供热，常规能源作为调峰补充。新增供热能源站 6 处，规划供热设施总占地约 5.55 公顷（含 2.1 公顷现状供热用地）。到 2035 年地区可再生能源供热面积力争达到 100 万平方米。

第 64 条 完善多源多向的天然气供气系统

中日示范区用气负荷包括居民炊事用气、采暖用气及工业用气。经预测，中日示范区地区年用气量约 10814 万立方米/年，高时用气量约 6.8 万立方米/时。规划完善多源多向天然气供应系统，建设“高压 A-次高压 A-中压 A-低压”四级压力级制的管网结构，构建安全可靠、智能高效的燃气供应保障体系。

第 65 条 建设坚强可靠的智能电网

经预测，中日示范区最大用电负荷约 325 兆瓦。规划增强地区电网供电能力，提高供电可靠性和供电质量，建设“结构坚强、技术领先、灵活可靠”的现代化智能电网。

中日示范区以工业建筑为主，考虑产业引入的不确定性和未来碳中和发展要求，电力负荷仍有进一步增长可能性，后续可结合具体项目综合实施方案进行优化调整。

第 66 条 建设高速畅通的电信网络

经预测，中日示范区电信信息点需求约 13.48 万个。加快推进 5G 网络

覆盖，建设高速、畅通便捷、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、资源共享。

落实上位规划要求，在中日示范区新建电信汇聚机房 1 处，建筑面积不小于 1000 平方米，结合公共建筑建设，不独立占地。同时按每 5000-10000 个信息点设一处电信接入机房，每处建筑面积不小于 50-70 平方米/处，结合公共建筑建设，不独立占地，机房具体位置在综合实施方案阶段结合项目需求进一步落实。

规划按照 300-350 米间距设置 5G 基站，到 2035 年实现中日示范区 5G 网络全覆盖。规划沿区域内道路新建 12-18 孔有电信管道。

第 67 条 建设畅通便捷的有线广播电视网络

经预测，中日示范区有线电视信息点需求约 7.09 万个。落实上位规划要求，在中日示范区新建有线电视基站 3 处，建筑面积不小于 400 平方米/处，结合公共建筑建设，不独立占地。同时按每 5000-10000 个信息点分区，设一处有线电视机房（三级），建筑面积不小于 30-50 平方米/处，结合公共建筑建设，不独立占地，机房具体位置在综合实施方案阶段结合项目需求进一步落实。

第 68 条 构建生态化的垃圾处理体系

经预测，中日示范区生活垃圾产生量约 58 吨/日。进一步完善本地生活垃圾收运处理体系，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，提高废弃物回收效率和水平，促进垃圾减量化、无害化和资源化。加强环卫系统信息化建设，建设智慧环卫系统，提升环境卫生精细化管理服务水平。

结合各街区生活垃圾产生量，新建密闭式垃圾分类收集站 5 座，单座转运站规模 10-15 吨/天，占地约 0.12 公顷/座。按照目前生活垃圾管理办法，本区域产生的生活垃圾按照行政管辖要求分别送至规划黄村、西红门及瀛海镇垃圾转运站，转运至现状南宫焚烧厂或规划安定循环经济园区处理处置。

危险废物的收集和处理在全市范围内统筹考虑，由有相关资质的单位在满足处理要求的处理中心进行处理。

第六节 海绵城市

第 69 条 加强雨洪管理，推进海绵城市建设

积极落实北京市和大兴区海绵城市规划建设相关要求，推进雨洪水资源充分利用，建成区以问题为导向，因地制宜地进行海绵城市建设，非建成区以目标为导向，全面贯彻海绵城市建设理念，严格管控，推进实施。中日示范区年径流总量控制率不低于 80%，各街区年径流总量控制率为 75%-85%。结合海绵城市与排水设施建设构建安全韧性的高标准防洪排涝体系。健全应急管理体系，加强应急力量建设，形成长效机制，系统提升防灾减灾救灾能力。

第七节 城市安全

第 70 条 构建坚韧稳固的公共安全体系

围绕韧性城市建设理念，坚持以防为主，防灾减灾与应急救灾相结合，高标准规划建设防灾减灾基础设施，构建综合应急体系。

强化安全风险管控，合理避让限建要素，加强源头防御，采取有效措

施应对不利建设条件。

依据北京市限建区规划等研究成果，中日示范区及周边地区的限建要素主要包括地下水超采区、高压廊道、排水设施及其防护区等。应结合相关安全评价要求，开展规划建设工作。

第 71 条 完善平疫结合的防疫设施体系

依托基层街道和社区网格化治理，划定三个社村级防疫单元。

基于防疫单元划分，以社区卫生服务站为基础，加强物资、交通、市政、社区防疫等相关设施建设。

第 72 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，依托京台高速及六环路，规划范围内划定 3 处三级防灾分区。重点结合开敞空间在每个防灾分区内规划 1 处固定应急避难场所，承担应急指挥、应急医疗以及转运伤员等职能，共规划固定避难场所 3 处，规划紧急避难场所 10 处，用地面积约 24.8 公顷，人均应急避难场所用地面积达到 7 平方米。

为提高中日示范区应对突发环境事件的能力，积极建立应急响应机制，针对各种突发公共事件设立各种应急方案，主要包括自然灾害、事故灾难、公共卫生事件、社会安全事件等。做到从源头防止事故发生，并能在事故发生后，迅速有效开展应急救援、环境监测、人员疏散、清洁净化、污染跟踪和信息通报等活动，将事故损失和社会危害减少到最低程度，维护社会稳定，保障公众生命健康和财产安全，促进社会全面、协调、可持续发展。

第 73 条 构建完善可靠的人民防空体系

提升人防工程建设水平。坚持人防设施与城市基础设施相结合、战时防护与平时使用功能相结合，重点结合地下空间建设合理配备各类人防设施，到 2035 年人均人员掩蔽工程面积达到 1.2 平方米。

结合街区划分防护街区，各街区自成体系。建立以地下交通人民防空防护工程为骨干，以防空地下室为主体，以重要经济目标防护为重点，以单建式平战结合人民防空工程和兼顾人民防空要求的地下空间为补充的防护工程体系。

第八节 地下空间

第 74 条 建立分区分类的地下空间开发方式

本规划将地下空间划分为地下空间重点建设区和禁止建设区。

地下空间重点建设区进行地下空间一体化开发，构建地面、空中、地下一体化慢行综合换乘体系；在补充完善城市基础性功能设施外，引导地下商业、地下综合体等的开发。结合下一步专项论证，一体化区域可向周边大型公共功能空间进一步拓展。

禁止建设区为现状防护绿地、晾鹰台遗址公园等具有重要防护作用和生态价值的区域。

第九节 城乡统筹

第 75 条 推动集体产业用地实施

大兴区作为全国 33 个集建地规划的试点县（市、区）之一，积极开展集建地使用制度改革试点工作，用于统筹解决全区内区位条件差、价值较

低地区的集体土地前期拆除腾退启动费用及成本平衡问题。

按照减量腾退、集中布局、统筹平衡等原则，中日示范区内各镇已先期完成集建地规划实施方案审批，并已初步完成现状集建地拆腾工作；后续重点推动规划集建地入市实施，收益保障各镇前期拆除腾退费用、土地开发费用以及集体经济组织长远收益。同时，以各镇为统筹单元进行成本收益核算，保障实施成本平衡需求。

第十节 区域评估

第 76 条 区域交通评估

中日示范区在功能定位、土地使用和用地规模和结构方面充分考虑了各组团已批复控规内容，总体上土地使用与交通协调性较为适宜，规划范围道路网系统合理，路网密度适中，交通设施配置较为合理。在加快实施完善对外通道和交通设施，落实内部道路规划实施条件，加强区域微循环，确保区域公交首末站、社会公共停车场等交通用地设施面积的前提下，综合分析认为当前规划交通设施条件可以支撑用地开发建设。建议结合区域功能定位和发展需求，合理安排建设时序，优先补齐区域交通设施缺口。

第 77 条 水资源评估

本次水务评估主要从水资源、水环境、水安全、水生态四方面进行综合评估。

中日示范区控制性详细规划实施过程中，应优先实施各项水务基础设施，加强区域内水域空间保护和各项涉水要素的管控，最大程度的消减土地开发对区域水资源、水环境、防洪防涝的不利影响。

第 78 条 环境影响评估

经现场调查、规划分析、环境影响预测与评价、规划综合论证，规划方案在目标定位、产业规模、结构和空间布局等方面较为合理，规划方案符合相关生态环境保护规划的要求。

中日示范区污染源包括工业源和生活源，建议结合产业政策、环境管理要求，尽快腾退转型不符合产业定位的现状高污染、高耗能企业，严守生态环境准入清单，严控不符合中日示范区定位的项目落地，进一步加强配套基础设施专项规划研究，保证基础设施与规划同步实施。

随着中日示范区现状高污染、高耗能企业或不符合准入要求的工业企业的疏解、腾退和转型升级，通过优化产业结构和空间布局、完善基础设施建设、健全环境管理体系、落实资源保护和环境影响减缓对策措施，严守生态环境准入清单中的管控要求，本次规划实施对周边环境的影响可接受，总体环境可行。

第 79 条 社会稳定风险评估

经评估，街区控规整体社会稳定风险等级为低风险。

主要风险是瀛海镇西一村和西二村、青云店镇北野场村等村集体集建地上市的风险，青云店镇北野场村涉及集体土地征收的风险，以及环境影响类市政基础设施的实施时序、产业用地与居住用地结合部产生的邻避效应的风险。

上述风险的发生阶段都是在后期规划实施阶段，对于控规编制阶段影响较小，在本阶段一是需充分收集并考虑各方利益群体的诉求和意见；二是优化市政基础设施的实施时序，防止邻避效应类风险的发生；三是做好

后续规划实施指引，处理好产业用地与居住用地结合过渡。在提前做好风险预防和应对准备的情况下，风险可控，控规方案可以实施。

第十一节 地名规划

第 80 条 地名规划原则

- 1. 坚持尊重历史、照顾习惯、体现规划、好找好记、规范有序。
- 2. 在命名上考虑到已有规划，新增道路按照“横路纵街”原则命名，经纬分明，便于记忆。
- 3. 依据规划路的空间位置关系，用方位词对走向相同的道路进行区分。
- 4. 对于已审批的道路名称予以保留。
- 5. 根据不同功能区，划分为多个相对独立的地名区域，分别设定各区域地名规划的主题。
- 6. 命名应符合道路的等级，等级较低的道路在含义上不宜过大。
- 7. 对符合地名命名原则、约定成俗的地名，予以保留，维护地名的稳定性。
- 8. 新命名道路与已命名道路在起始点能有效衔接。

第 81 条 地名资源分析

中日示范区临近南中轴延长线，跨南六环路、京台高速两侧，位于北京中心城区与大兴国际机场之间、大兴新城与亦庄新城之间的十字节点。中日示范区位于历史上南苑地区的南红门附近，范围内现有晾鹰台遗址，范围周边有南红门行宫，凤河、新风河、三间房角门等文化资源。

第 82 条 地名规划思路

1. 数量及布局

中日示范区地名规划共涉及新规划城市道路 71 条，包括 6 条主干路、20 条次干路和 45 条支路。其中，56 条为已审批道路；其余 15 条为新增命名道路。

2. 地名规划思路

体现时代精神：中日示范区作为在全国首个以创新为主题的国际合作示范区，汇聚大量国内外龙头企业、高端人才，因此在地名上要体现出创新合作、合创共赢、开放包容的精神特征。

体现传统文化：中日传统文化交流源远流长，典籍可以追溯到秦朝时期，中日两国人都很注重礼节（长幼尊卑、待客之道等），都是以儒家文化为根基，尊崇儒家恕、忠、孝、悌、勇、仁、义、礼、智、信的思想。

体现历史传承：规划范围内晾鹰台是皇家行围射猎和游幸的重要场所，附近有三间房角门、南红门行宫等，都是重要的文化资源。沿用历史遗留，可以体现历史文脉的传承。

沿用地域名称：适当沿用镇、村名关键字，镇包括瀛海镇、青云店镇、黄村镇和西红门镇；村包括新建村、三间房村、北野场新村。同时依据规划路的空间位置关系，用方位词对走向相同的道路进行区分。

第 83 条 片区名称设计方案

将中日示范区四片区命名为西红门片区、黄村片区、青云店片区及瀛海片区。

第 84 条 道路名称设计方案

规划黄村片区及瀛海片区以现状地名和已批复地名为基础，新增物顺北路、瀛智路等路名；规划青云店片区着重凸显历史文化，新增晾鹰台路和飞放泊路等路名；规划西红门片区以体现创新合作精神为重点，新增金创街、金新街、金发街、金展街等路名。

第 85 条 公园名称设计方案

规划范围内有 2 处城市综合公园，为照顾习惯、好找好记，体现中日示范区特色。本次规划暂落实起步区中央公园、晾鹰台遗址公园的设计方案名称，公园最终名称以行业主管部门审批为准。

第十二节 无障碍设施

第 86 条 构建安全、便利的无障碍出行环境

绿色空间和公共空间在规划设计时应设置无障碍设施，保障老年人、残疾人的出行要求；公共建筑出入口、居住区内公共空间、建筑出入口均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。

第十三节 智慧城市

第 87 条 打造智能融合的智慧示范区

打造数据、资源、平台多位共享，研发+生产+临床应用+数字诊疗+远程会诊多平台合作的智慧示范区。以 5G 技术为基础，构建智慧示范区可视化大数据平台，实现动态数据实时监测。

构建智慧交通系统，重点配合公共交通廊道、停车、信号配时等进行

建设。构建智慧市政体系，加强监督预警，提高城市韧性。

第五章 规划实施

第一节 实施策略

第 88 条 建立统筹实施机制

建立两区协同、示范区统筹的实施机制。中日示范区为统筹主体，谋划整体建设、助力招商引资、协调政务资源、统筹成本收益；区政府为责任主体，成立领导小组、做好管理监督。

第 89 条 加强资源与任务捆绑

根据既有规划基础与实施进展，并结合本次规划相关要求，在中日示范区范围内统筹划定工业区、集建地、棚改区、其他零星地块共 4 类、14 个实施单元，统筹推进工业升级改造、集建地入市、棚改回迁安置等实施任务。同时，立足区-示范区-镇的三级统筹实施机制，做好与 4 个镇以及全区空间资源的整体统筹。

瀛海镇工业区组团由北京经济技术开发区-示范区-瀛海镇统筹推动实施。黄村、西红门工业区组团，西红门、瀛海、黄村、青云店 4 个镇集建地、棚改区及其他零星地块由大兴区-示范区-镇统筹推动实施。

第二节 实施保障机制

第 90 条 规划建设管理综合保障

加强与各专业部门的对接，进一步探索控规层面的“多规合一”工作，强化规划实施和监督检查，促进“规建管”系统的有效衔接，落实“一张蓝图干到底”。

完善规划编制与管控体系，解决规划目标整体性与规划实施分散性之间的矛盾。控规重点实现系统性、结构性内容的全域管控，保障非经营性三大设施的建设。在后续规划建设过程中，按照市级统一的规划编制要求，通过编制规划综合实施方案，推动下一层级的规划编制与管理审批工作。

加强规划用地资源与长远发展任务的统筹，积极引导政府和市场投资，强化重点地区和民生保障设施的投资力度和时序优先性，逐步细化规划实施路径，保障规划的可实施性。

第 91 条 产业发展政策保障

建立产业准入标准，打造中日示范区综合评价体系，对企业进行全生命周期监管。建立中日示范区综合评价指标体系，结合智慧示范区建设，通过企业信息动态监测平台，对占地企业空间利用效率、企业经济运行情况、成长型企业孵化情况等进行综合评估，对排名靠后的企业进行告知和针对性辅导。及时更新闲置资源数据库和低效用地数据库，为低效用地退出提供标尺与建议；对于企业未按规划实施的用地，监督企业完成存量用地建设方案，同时推动未实施用地的转让再利用。

第 92 条 落实低效用地及城市更新相关政策

实施主体方面，鼓励采取自主更新、多主体参与（原产权单位或产权人授权的运营主体）、政府收购等多种方式，共同盘活存量低效用地。支持盘活项目实施主体以租赁方式使用闲置厂房。

功能业态方面，积极用好过渡期政策，鼓励项目实施主体在符合规划前提下利用老旧厂房发展数字经济、医药健康、先进智造以及中日示范区鼓励和支持的新产业、新业态，支持用地合理兼容，促进老旧厂房功能升

级、腾笼换鸟。

服务配套方面，支持新建项目与更新改造项目根据产业升级以及完善区域配套需求，按照产业用地兼容比例要求，重点配建办公、配套商业、配套居住及其他服务空间，助力产业融合创新发展。在符合规范要求、保障安全的基础上，可以经依法批准后合理利用厂房内部空间进行加层改造。

全周期监管方面，严格签订履约监管协议，明确产业类型、投资强度、产出效率（含地均产出）、创新能力、节能环保、考核机制、退出机制等内容，对禁止项目擅自改变主要建筑使用功能、擅自转租和分割销售作出约定，组织定期评估并将评估结果应作为项目继续实施经营的重要依据，实现对更新改造项目的全过程监管。

系统落实上述相关政策，探索包括实施主体、功能业态、全周期监管等在内的组合拳，持续深化盘活存量国有建设用地特别是老旧厂房的有效路径。

第 93 条 集建地入市政策保障

全面巩固大兴区前期集建地入市改革试点的工作成果，保障深化试点政策与前期集建地入市改革试点政策合理衔接。探索集建地入市与中日示范区高质量发展的协同机制，通过产业园区的高质量发展提升集建地价值，通过集建地资源保障产业全区发展空间。进一步落实农村集体经营性建设用地使用权权能、形成竞争公平有序的市场配置机制和监管规则，完善集建地入市制度、监管体系、方法路径等。

实施主体方面，持续深化以联营公司为项目实施主体的“镇级统筹，区级调控”的大兴模式，全面优化规划审批、土地整理、项目初审、地价评审、出让方案审查、入市交易、不动产登记、后期监管等程序和机制，

健全建设管理、金融服务等配套政策，保障入市土地权能。

出让方式方面，探索先租后让、弹性年限的集体建设用地利用方式。全面助力产业高质量发展，加快完善市政基础设施建设，研究利用集建地建设市政及公共公益基础设施的固投支持政策和实施路径。

长效监管方面，完善集建地用地市场监管机制，明确各部门职责，将集建地纳入与国有建设用地相统一的监管政策范围，落实入市土地闲置监管和处置办法。建立集建地阶段性评估机制，梳理年度大兴区集建地改革试点的工作成效及存在问题，并对下阶段工作提出针对性建议。

第三节 规划适应性规定

第 94 条 增强规划适应性，明确适应性规定

1. 关于规模总量的适应性规定

（1）强化规模总量等核心指标管控，确保各项刚性要求有效落实。在编制范围内街区之间统筹常住人口规模、城乡建设用地规模、建筑规模总量必要时允许在编制范围内街区之间“借量使用”。

2. 关于三大设施的适应性规定

（1）三大设施是保障城市安全、服务民生福祉、加强城市治理的基本构成要素，是控规的重要规划内容。

（2）作为城市公共资源，三大设施应根据街区服务人口、建设规模和专项标准进行核算。三大设施用地、绿地广场与城市水域用地在街区范围内实行下限管理，并严守三大设施建筑规模底线。若专项标准发生变化，可依据标准增加规模。

（3）三大设施的实施深化应符合专项规划、专业规范等要求，规划图

示各类设施布局与规模、道路及基础设施廊道局部线位、河道及蓄洪（涝）区布局线位，随综合实施方案深化细化。其中，街道或街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，可在街区范围内改变其位置及形状。社区级设施在主导功能分区总建设规模、服务人口不变的前提下，在满足相关服务距离要求、社区管理需求并优先或同步实施的基础上，可在主导功能分区范围内改变其位置及形状。

（4）鼓励三大设施综合设置，在三大设施建筑规模总量保持不变的前提下，符合综合设置原则的设施，可由独立用地设置优化为综合设置。集约节约出的设施用地纳入城市公共资源库统筹管理，保证街区内三大设施和绿地广场与城市水域的总用地规模不减少。

（5）具有邻避效应的设施若改变位置、形状，应根据情况征求所在地段相关利益关系人意见，并保障优先实施。

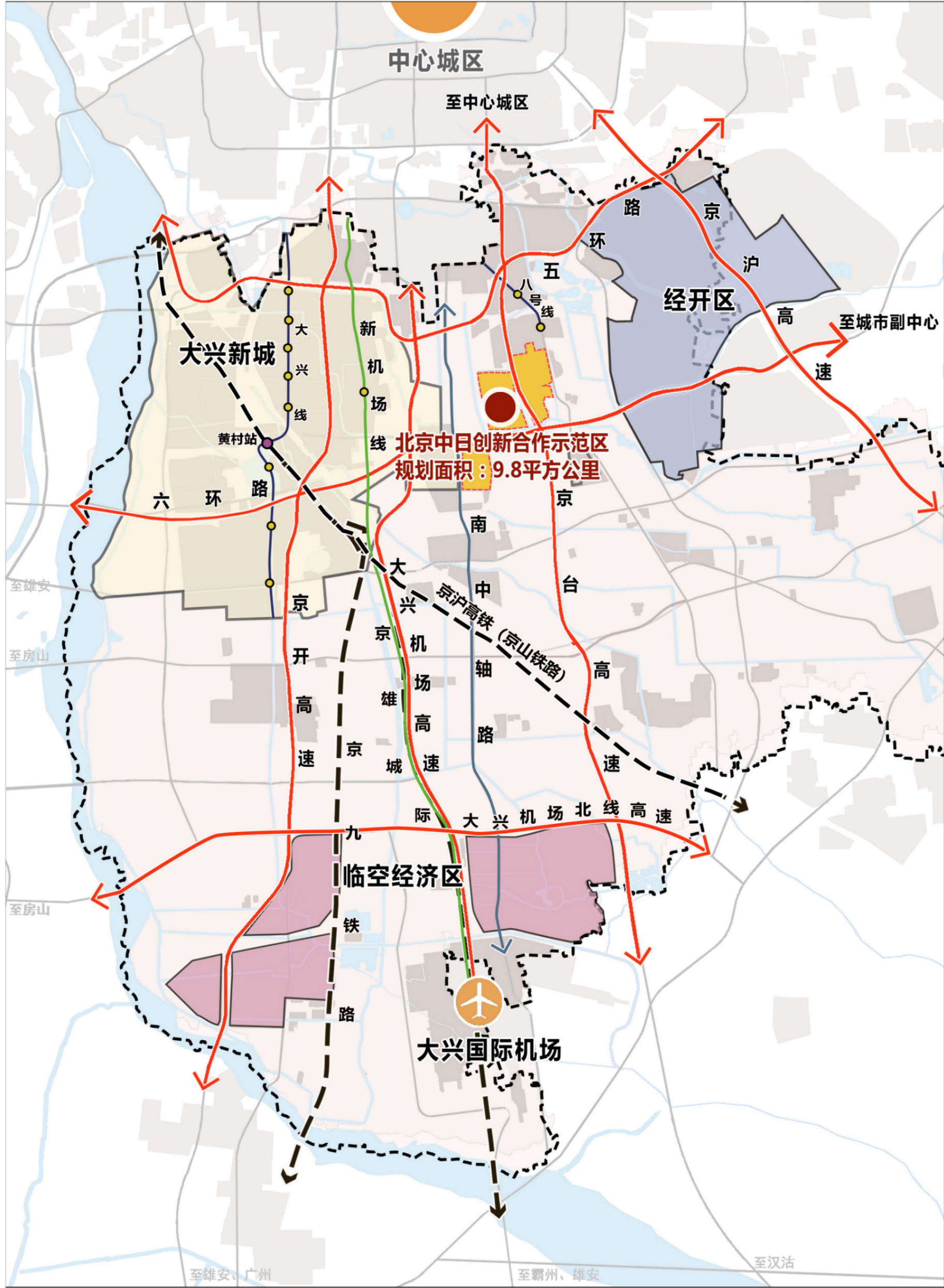
3. 关于公共空间的适应性规定

（1）公园绿地和广场在保障系统性、连续性的前提下，原则上可在主导功能分区内改变位置、形状。

（2）规划支路、街坊路可视情况进行线位优化。

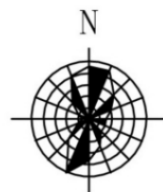
《北京大兴区 DX03-0101、DX04-0104、DX08-0104、YZ00-0803 街区控制性详细规划
(街区层面) (2020 年—2035 年) 》

第二部分 图纸



图例

- 区界
- 规划范围
- 北京中日创新合作示范区



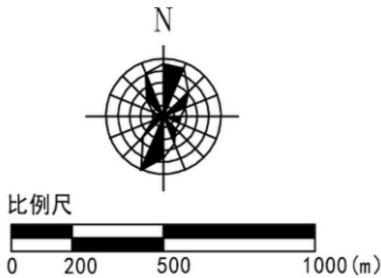
街区控制性详细规划（街区层面）（2020年—2035年）
北京大兴区 DX03-0101、DX04-0104、DX08-0104、YZ00-0803

02 街区及主导功能分区划定图



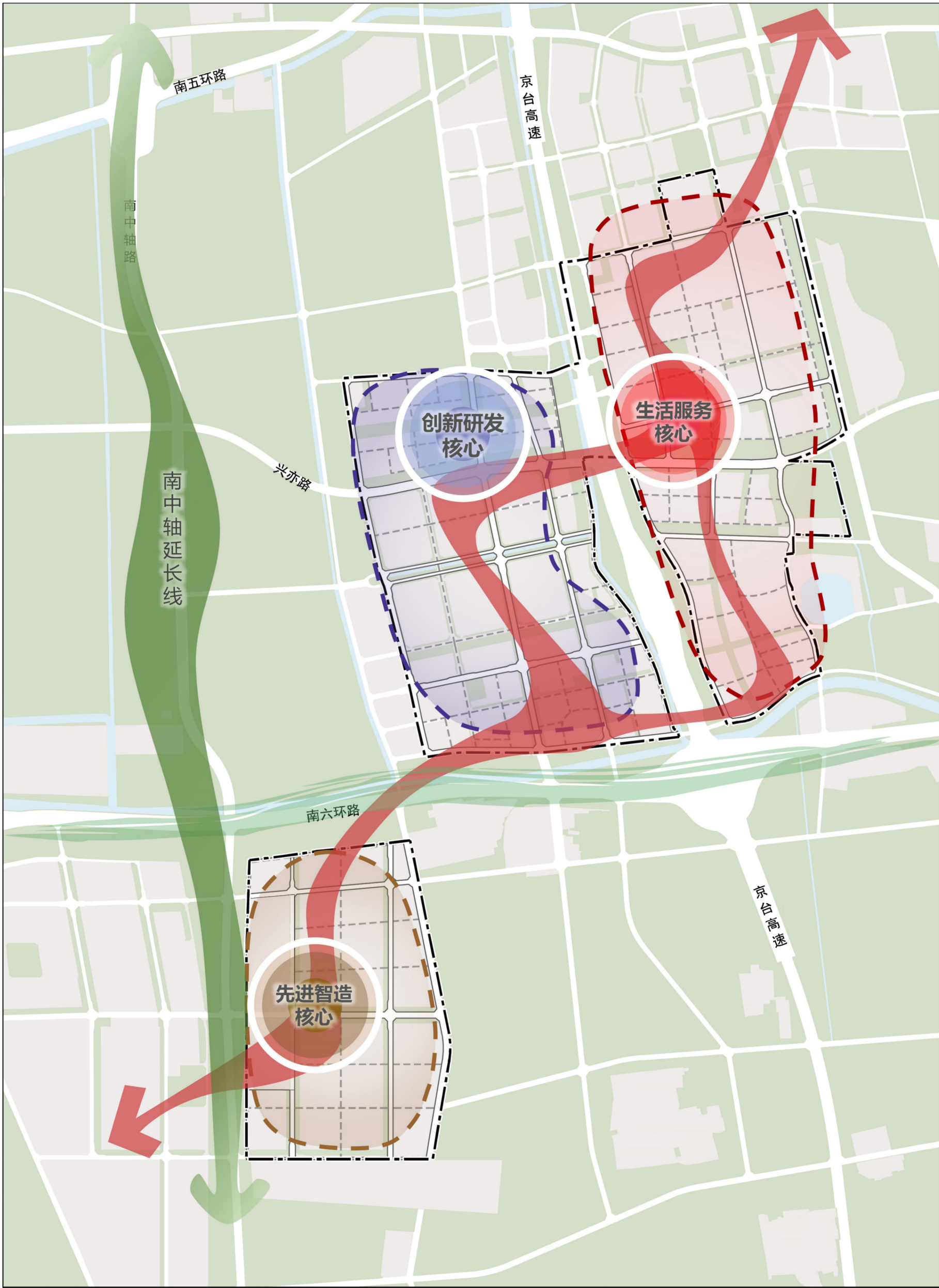
图例

- 规划范围
- 规划街区边界
- DX03-XX 街区编号
- 规划主导功能分区边界
- 城镇开发边界



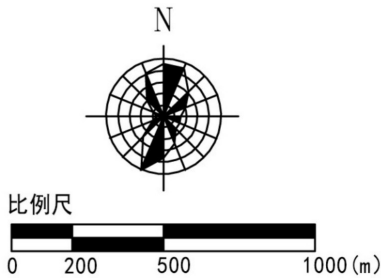
街区控制性详细规划(街区层面)(2020年—2035年)
北京大兴区DX03-0101、DX04-0104、DX08-0104、YZ00-0803

03 空间结构规划图



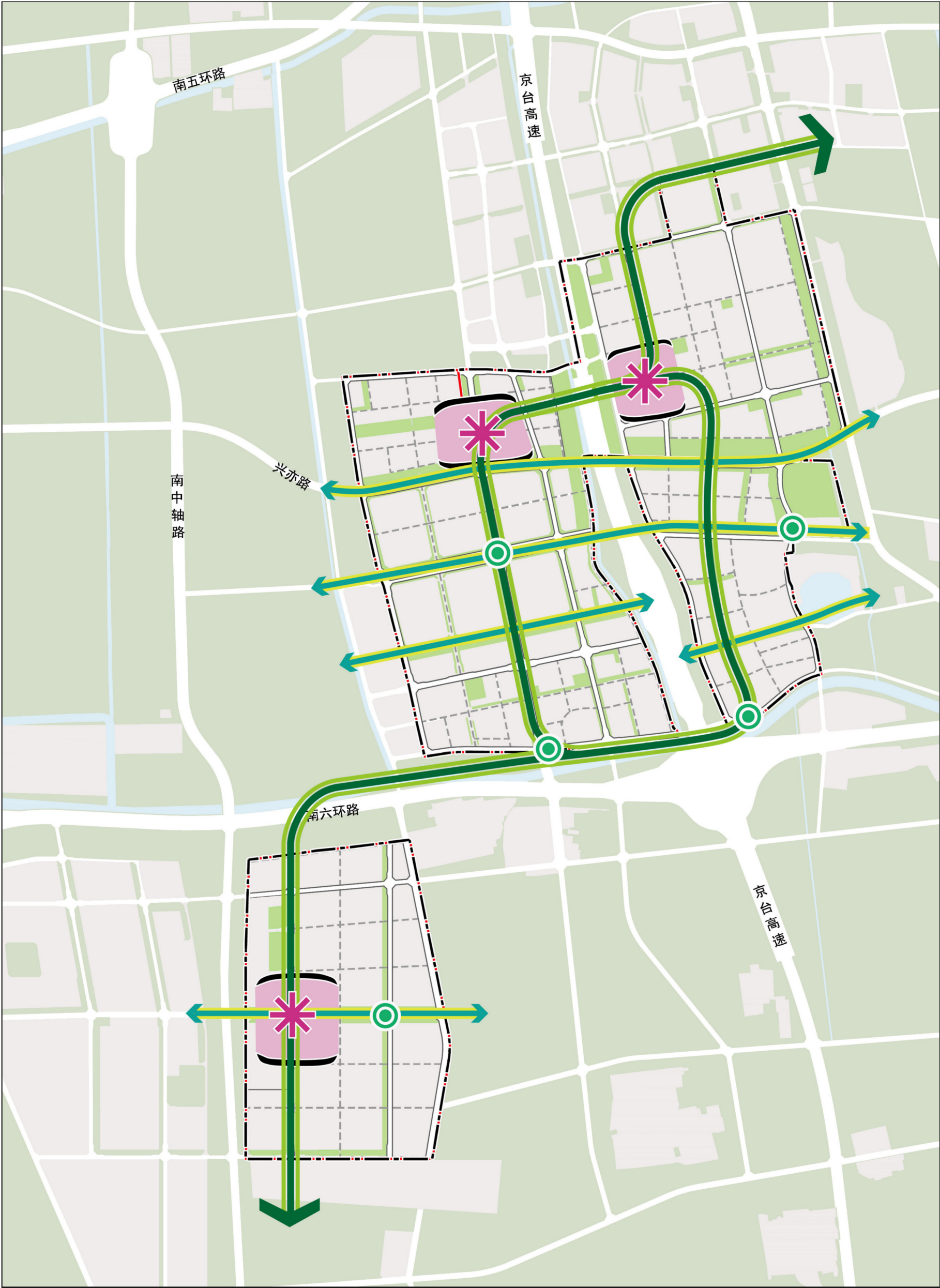
图例

- | | | | |
|--|--------|--|--------|
| | 规划范围 | | 创新研发片区 |
| | 创新活力带 | | 先进智造片区 |
| | 南中轴延长线 | | |
| | 生活服务核心 | | |
| | 创新研发核心 | | |
| | 先进智造核心 | | |
| | 生活服务片区 | | |



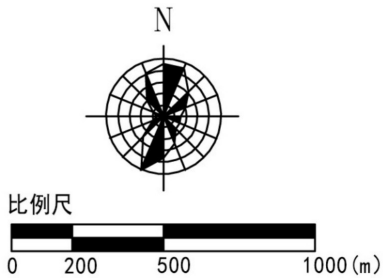
街区控制性详细规划(街区层面)(2020年—2035年)
北京大兴区DX03-0101、DX04-0104、DX08-0104、YZ00-0803

04 整体景观格局规划图



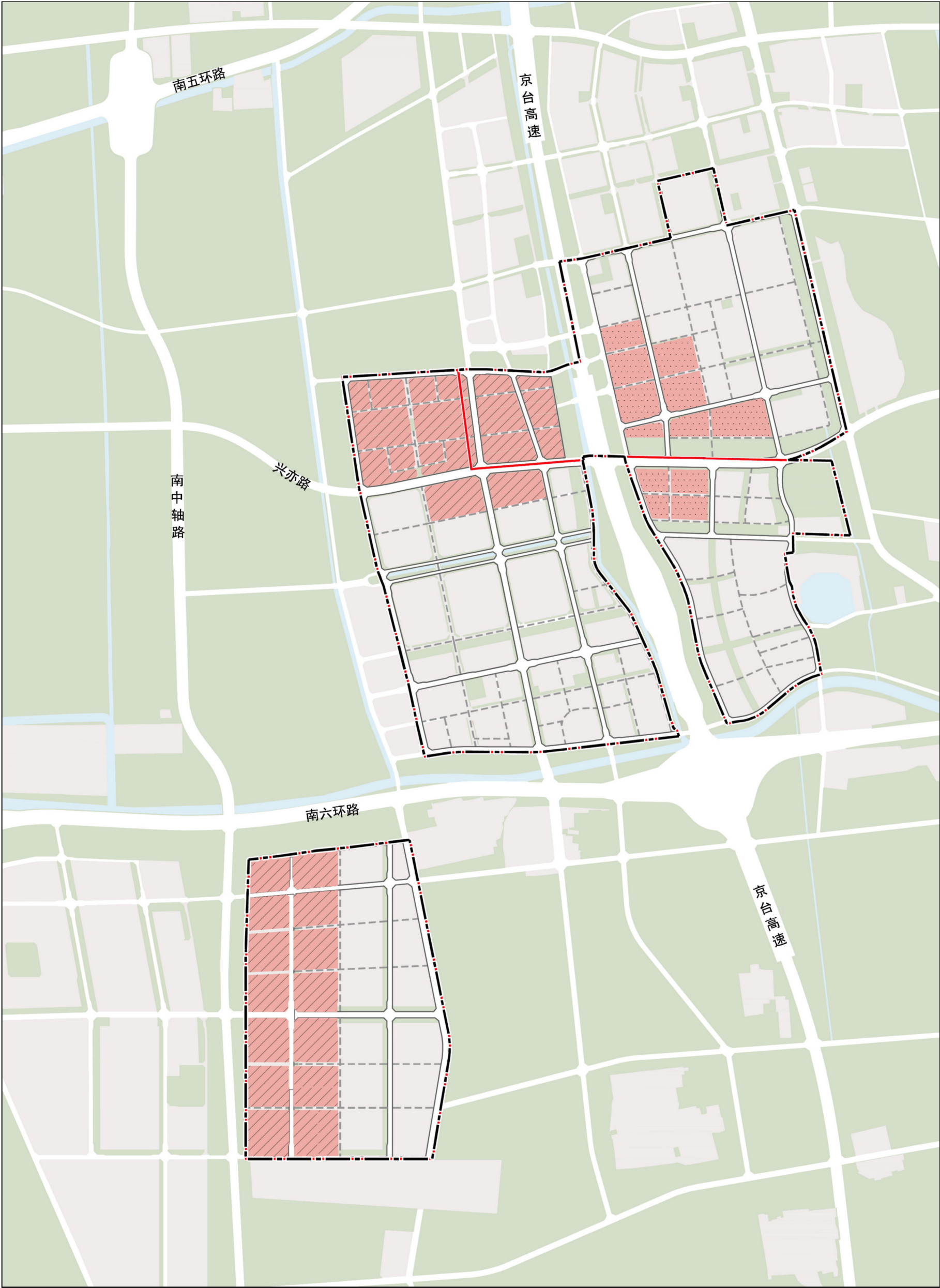
图例

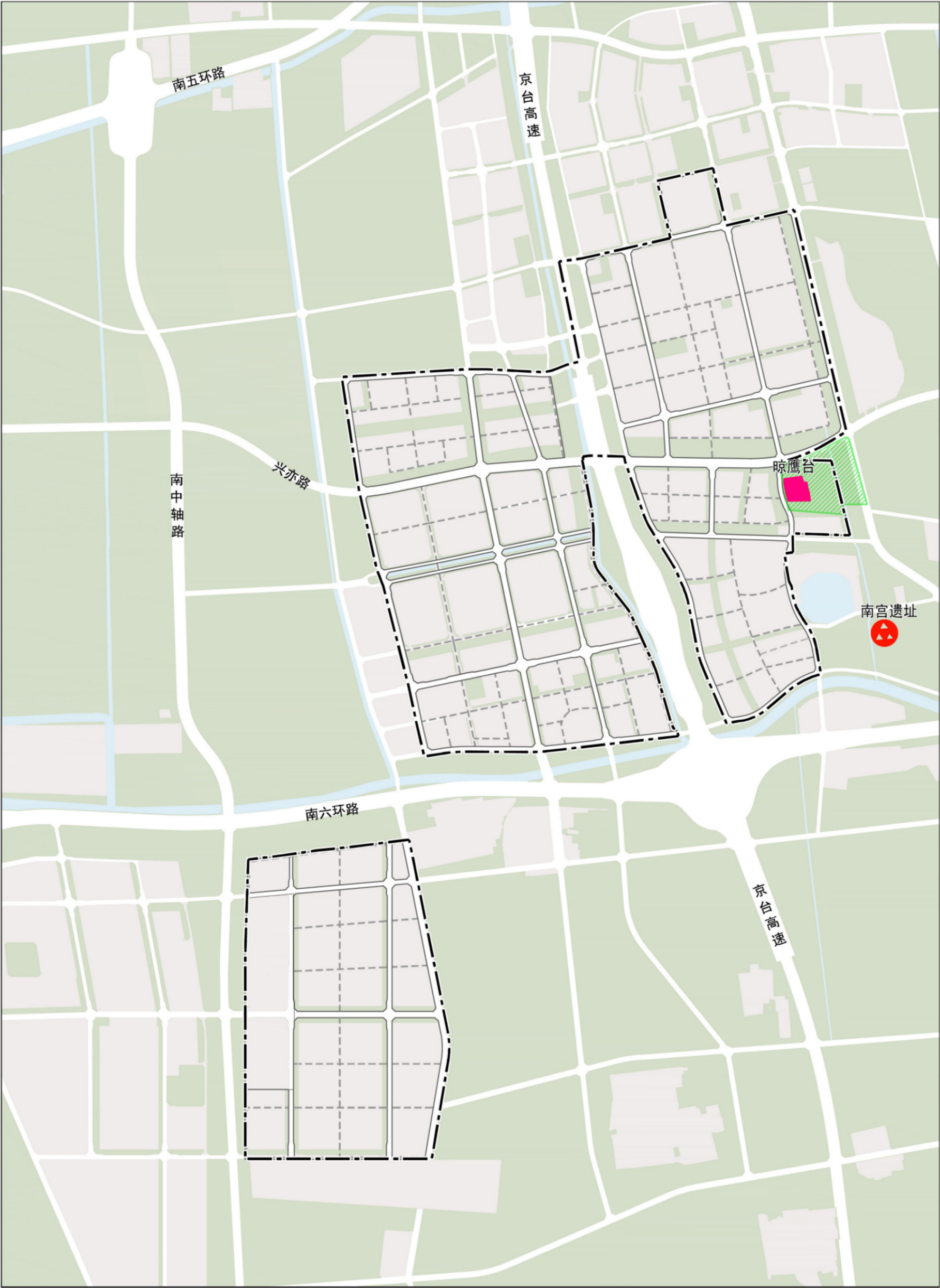
- 规划范围
- 街区边界
- 重要景观轴线
- 视廊
- 公共活动中心
- 景观节点
- 绿色生态空间



街区控制性详细规划（街区层面）（2020年—2035年）
北京大兴区 DX03-0101、DX04-0104、DX08-0104、YZ00-0803

05 重点地区布局规划图







街区控制性详细规划(街区层面)(2020年—2035年)
北京大兴区 DX03-0101、DX04-0104、DX08-0104、YZ00-0803

08 蓝绿系统规划图

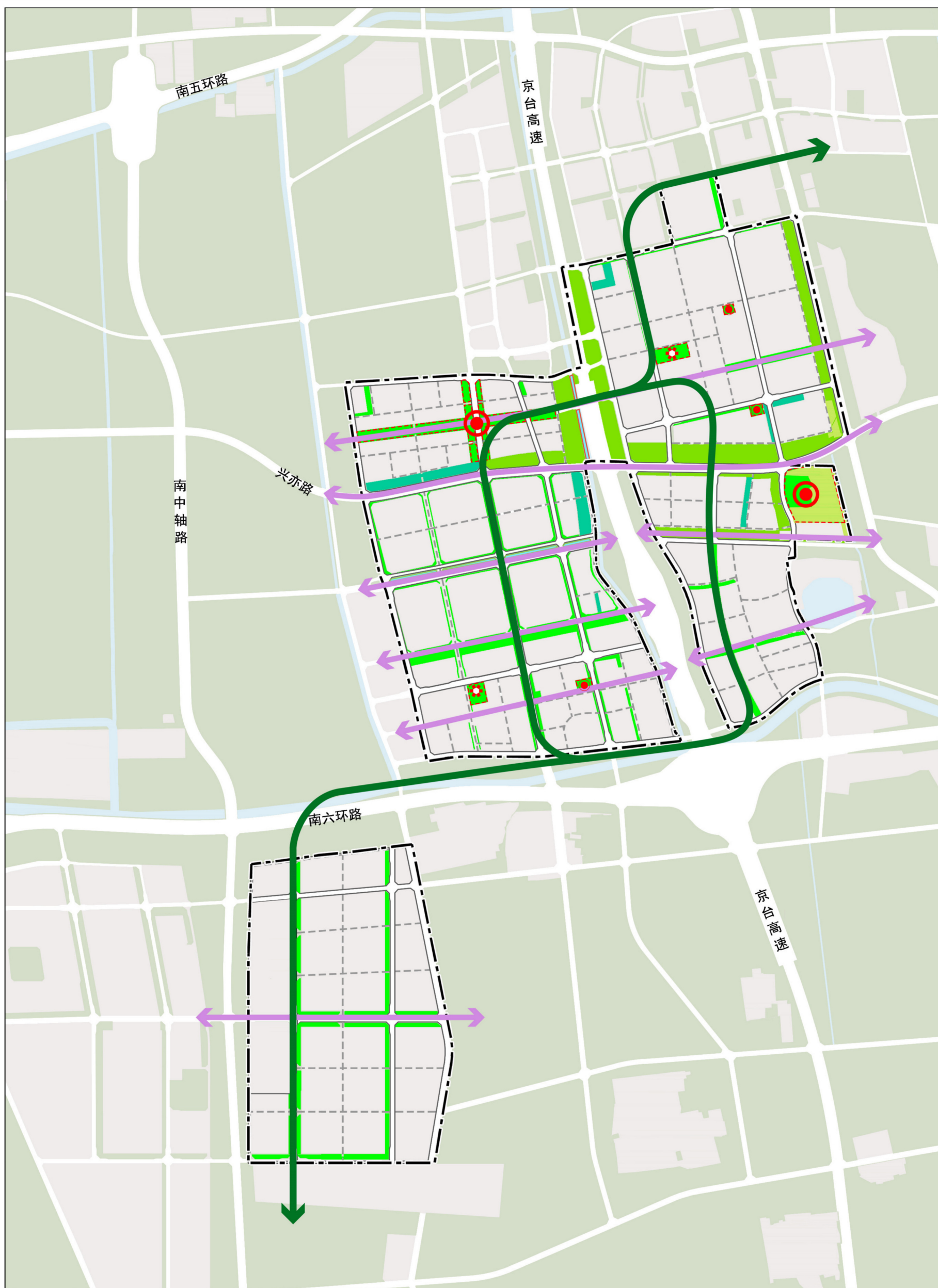
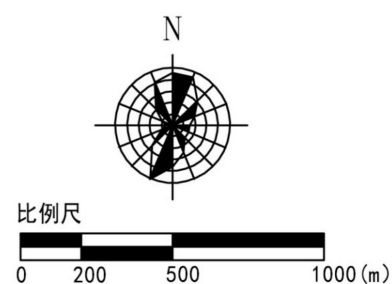
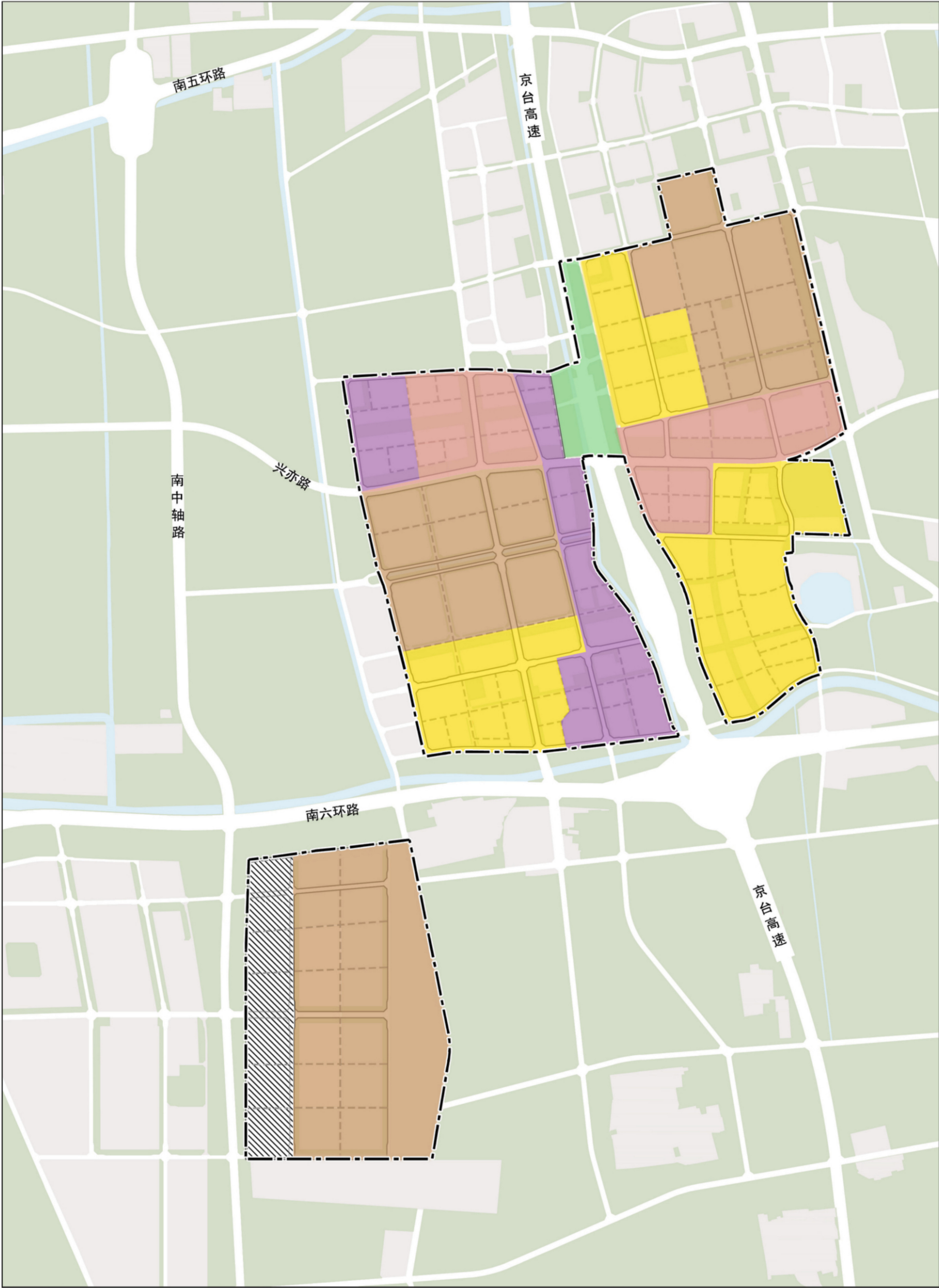


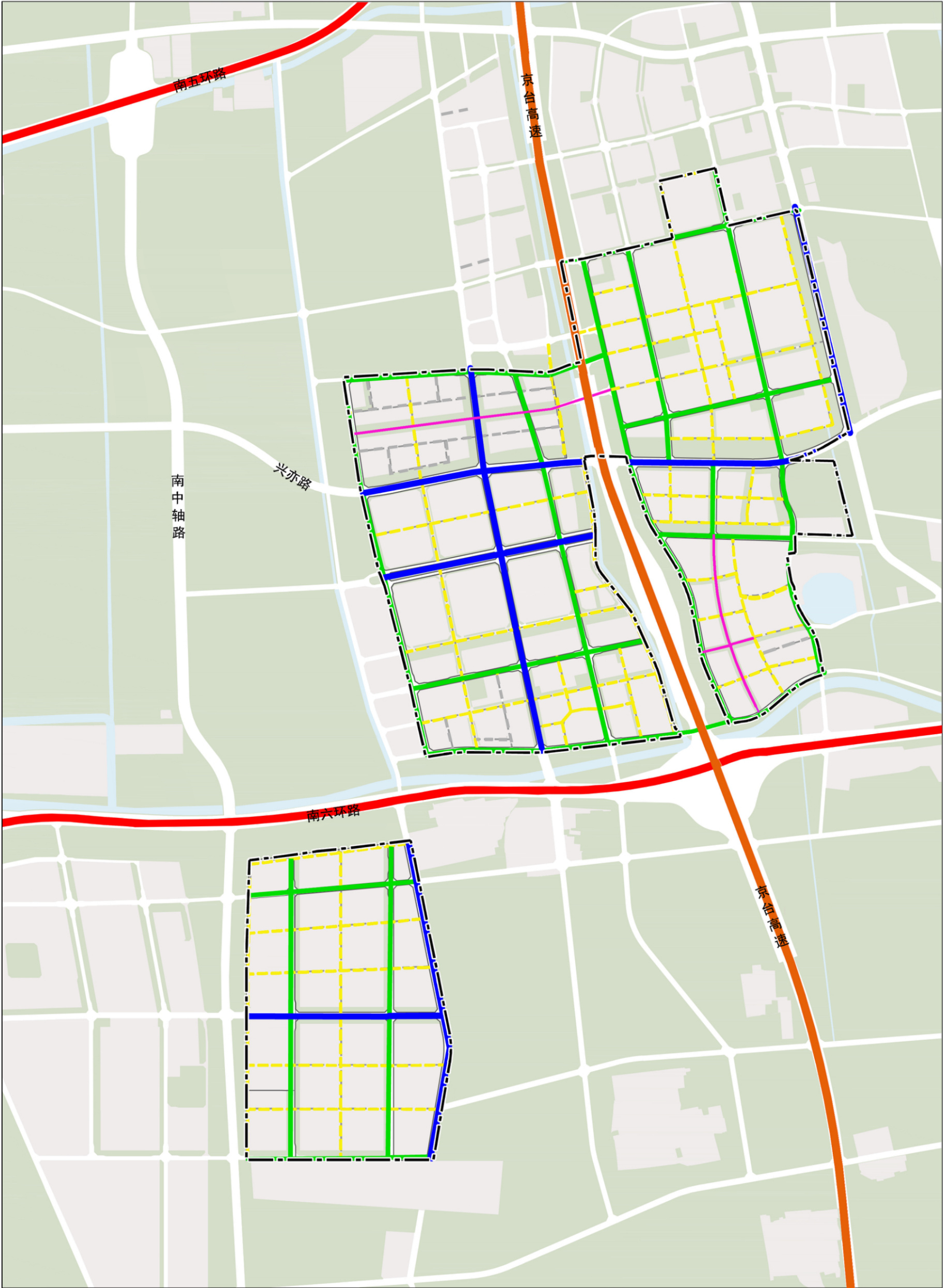
图
例

- | | | | |
|---|----------------|---|---------|
|  | 规划范围 |  | 游园（点） |
|  | 街区边界 |  | 各类公园边界 |
|  | 公园绿地 |  | 区级绿道 |
|  | 防护绿地 |  | 社区级绿道 |
|  | 景观游憩绿地 |  | 水域 |
|  | >5公顷的城市综合公园（点） |  | 自然亲水型岸线 |
|  | >1公顷的社区公园（点） |  | 水利保障型岸线 |

 永久基本农田

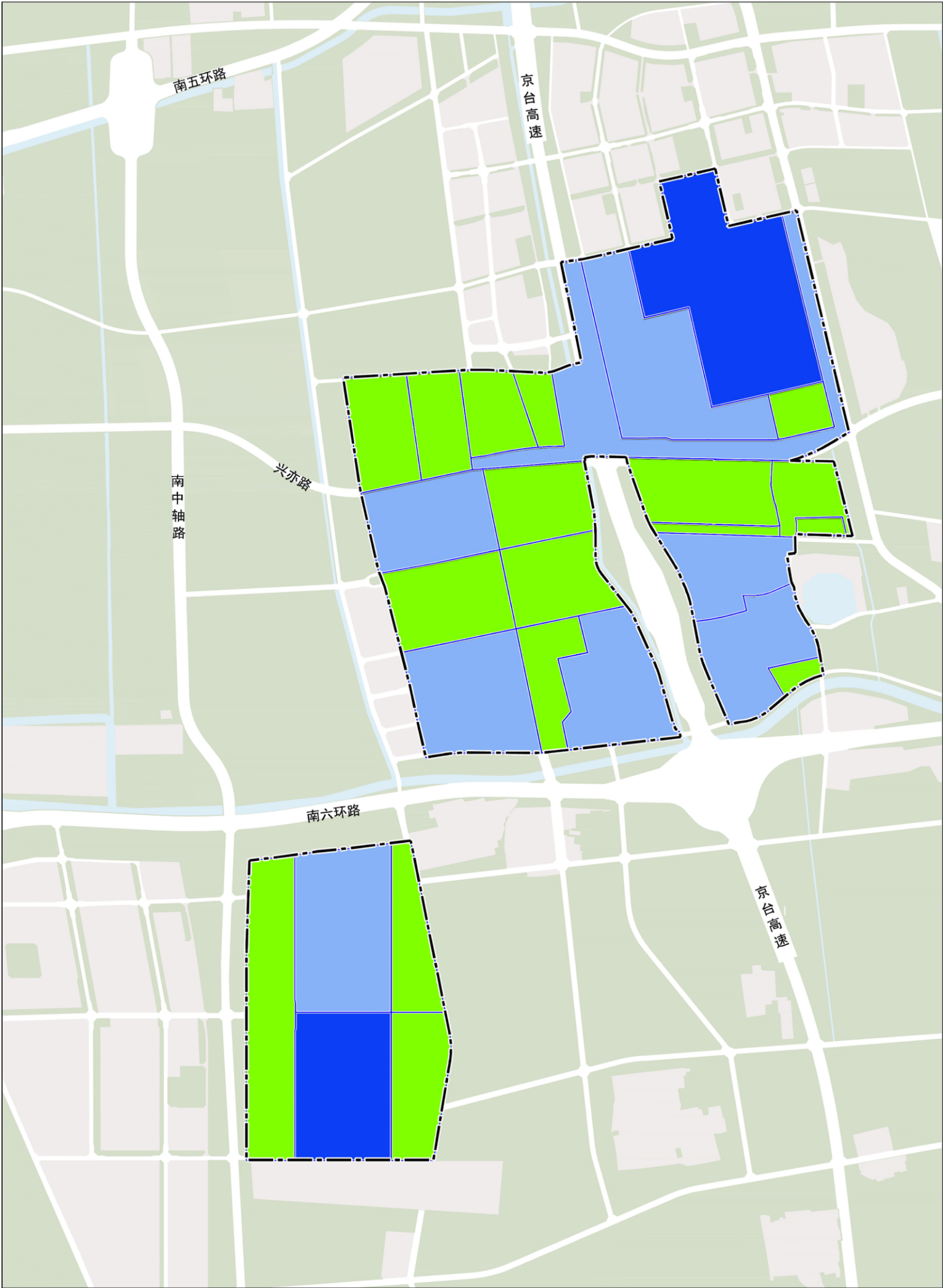






街区控制性详细规划（街区层面）（2020年—2035年）
北京大兴区 DX03-0101、DX04-0104、DX08-0104、YZ00-0803

11 海绵城市规划图



图例

—— 规划范围

—— 规划主导功能分区边界

年径流总量控制率

- 70（含）-80%
- 80（含）-90%
- 90%及以上

N

比例尺

0 200 500 1000 (m)

《北京大兴区 DX03-0101、DX04-0104、DX08-0104、YZ00-0803 街区控制性详细规划
(街区层面) (2020 年—2035 年) 》

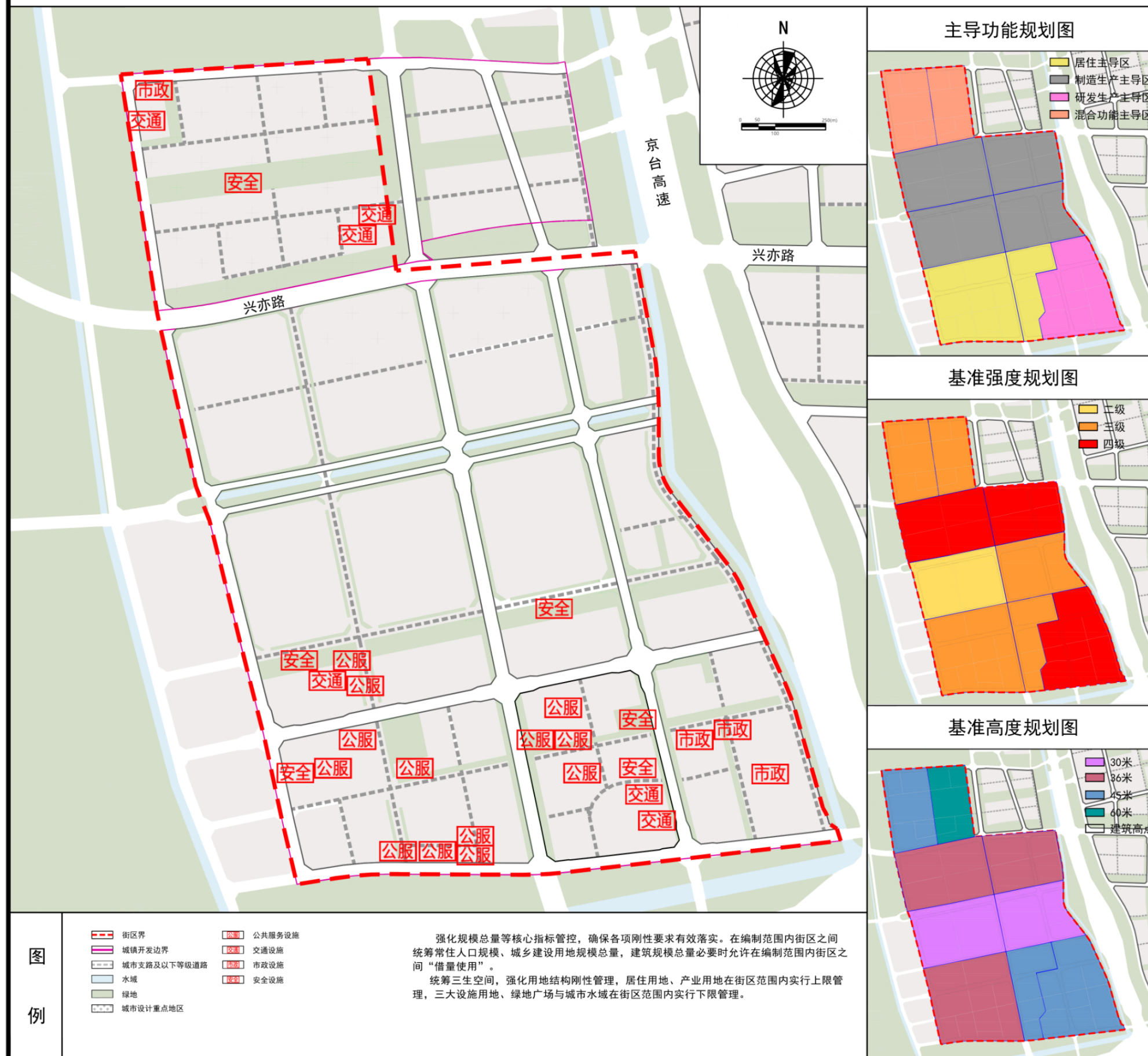
第三部分 图则

DX03-0101 **管**控图则



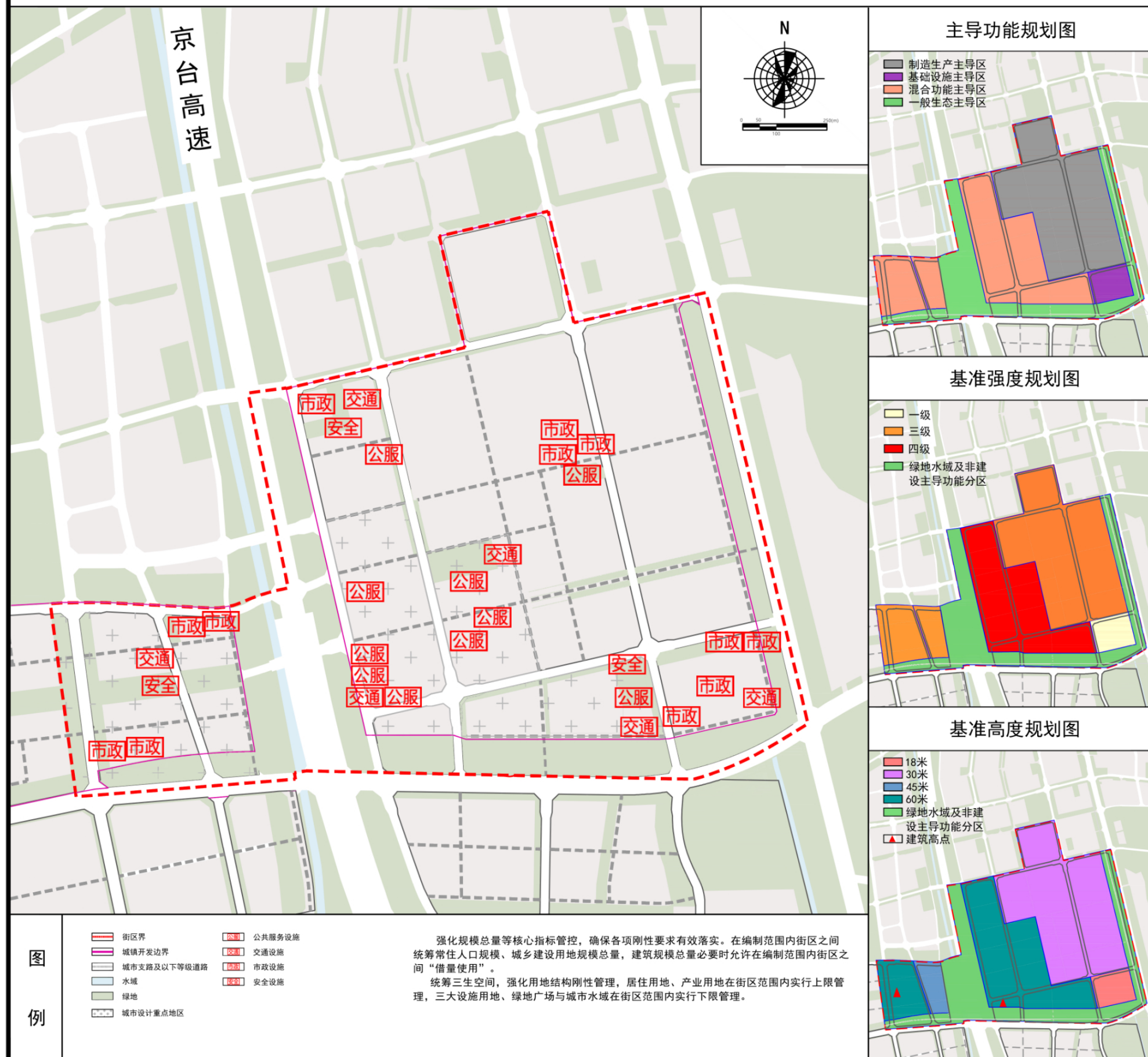
北京大兴区DX03-0101、DX04-0104、DX08-0104、YZ00-0803街区
控制性详细规划（街区层面）（2020年—2035年）

DX04-0104 管控图则

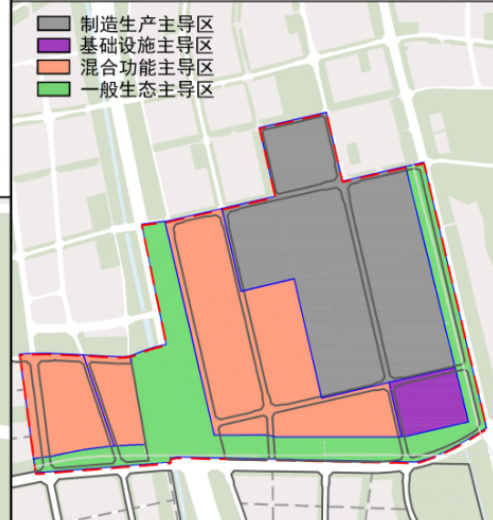


北京大兴区DX03-0101、DX04-0104、DX08-0104、YZ00-0803街区
控制性详细规划（街区层面）（2020年—2035年）

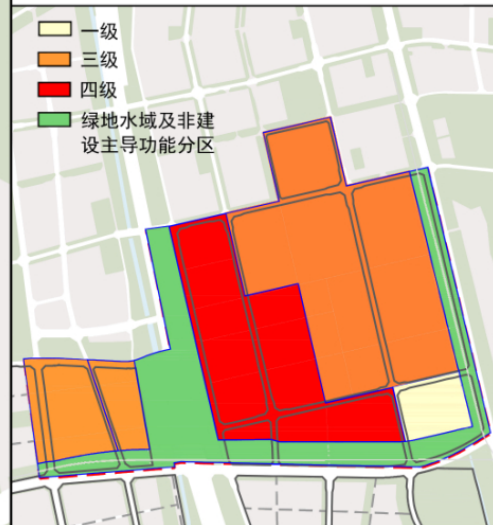
YZ00-0803 管控图则



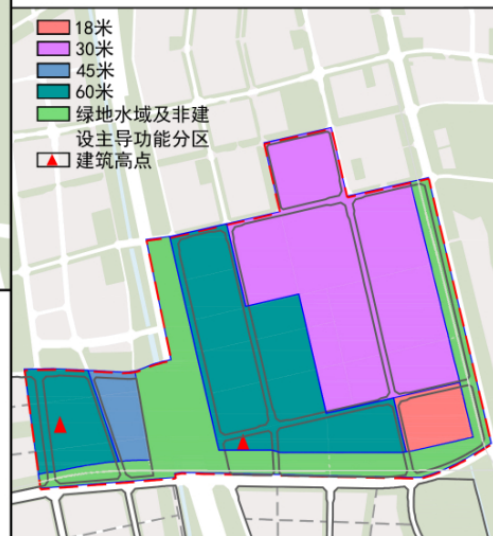
主导功能规划图



基准强度规划图

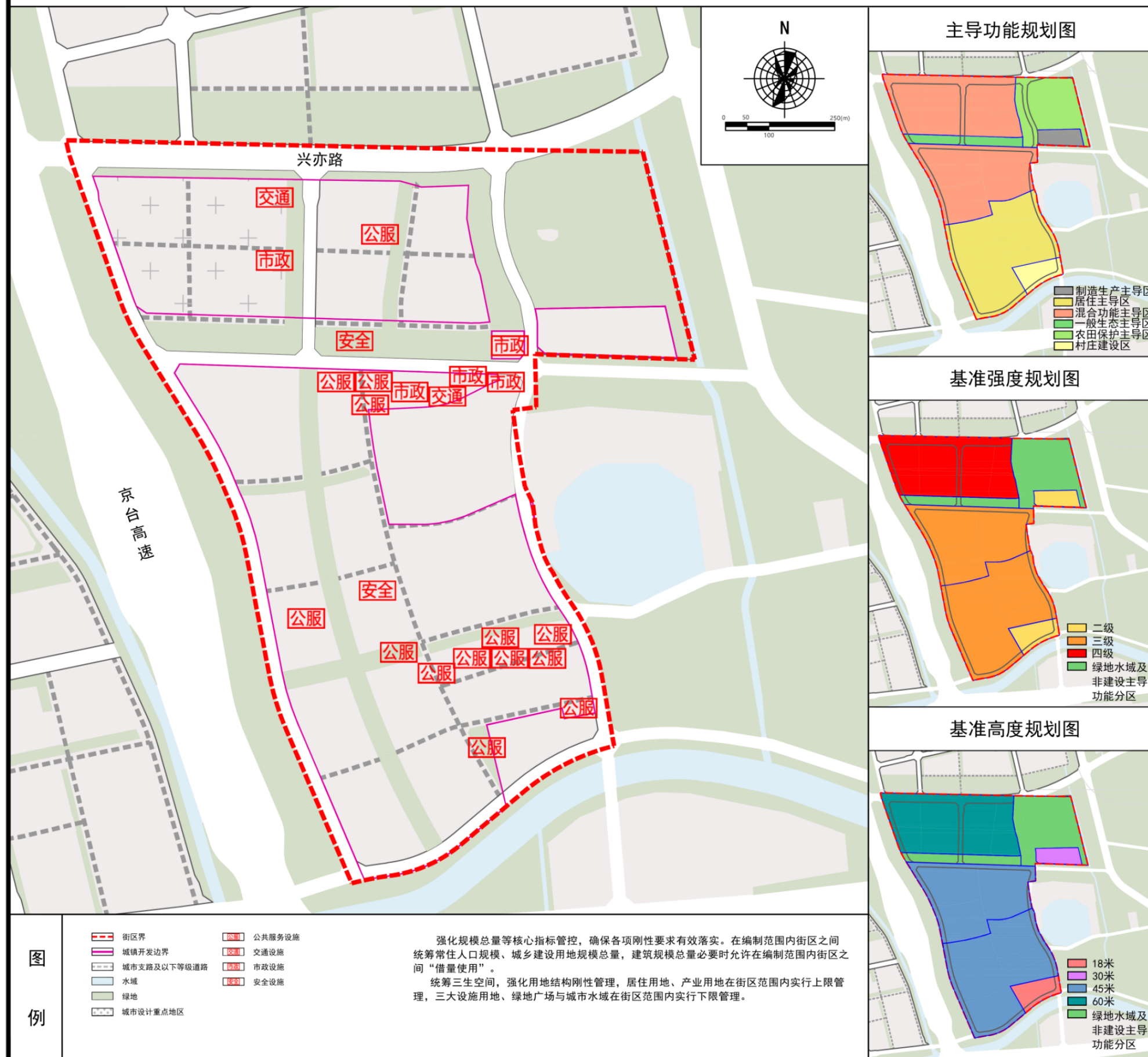


基准高度规划图

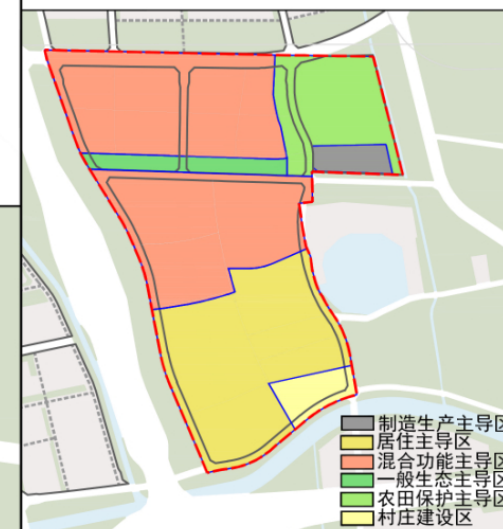


北京大兴区DX03-0101、DX04-0104、DX08-0104、YZ00-0803街区
控制性详细规划（街区层面）（2020年—2035年）

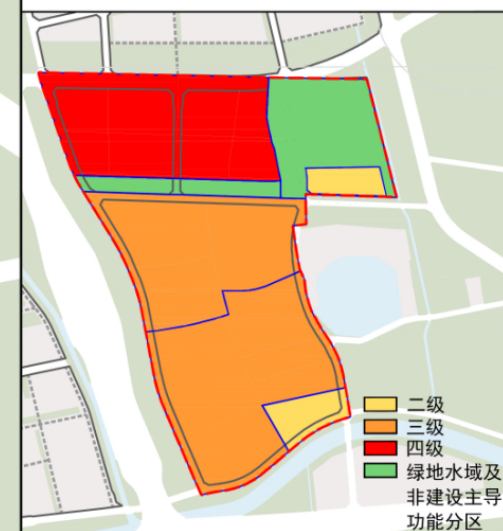
DX08-0104 管控图则



主导功能规划图



基准强度规划图



基准高度规划图

