

**北京丰台区丰台科技园东区 FT00—1522、1523 街区
控制性详细规划（街区层面）
（2022 年—2035 年）**

北京市丰台区人民政府
北京市规划和自然资源委员会

序 言

中关村科技园区丰台园是中关村科技园区最早的“一区三园”之一。其核心板块中关村科技园区丰台园东区（以下简称“丰台科技园东区”）聚集了大量轨道交通、航天航空等企业总部，历经三十余年的快速发展，已成为全国知名的总部聚集区、首都重要的产业功能区、丰台经济发展与科技创新的核心引擎。

丰台科技园东区 FT00—1522、1523 街区位于丰台区南部，东至丰云路，南至六圈路，西至京沪铁路，北至南四环西路、富丰路。本次规划深入实施《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》与《丰台分区规划（国土空间规划）（2017 年—2035 年）》，全面贯彻高质量发展理念，以规划为引领，统筹开展城市设计、交通市政、规划实施等方面研究，推动建设智慧创新、高效韧性的科技园区，致力于将丰台科技园东区打造成为引领京津冀科创协同发展的创新高地，践行首都高质量产城融合的示范园区。

北京丰台区丰台科技园东区 FT00—1522、1523 街区控制性详细规划
(街区层面) (2022 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	2
第一章 总体战略	3
第一节 功能定位及发展目标	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	5
第一节 三生空间布局与主导功能分区	5
第二节 建筑规模管控与基准强度分区	5
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	8
第一节 整体景观格局	8
第二节 重点地区布局与要求	8
第三节 历史文化保护与传承	9
第四节 蓝绿空间	9
第五节 街道空间	9
第六节 建筑空间	10
第七节 公共空间	10
第八节 轨道一体化管控及轨道微中心	10

第九节 社区会客厅	11
第四章 专项统筹	12
第一节 居住提升	12
第二节 公共服务	12
第三节 综合交通	13
第四节 市政设施	14
第五节 海绵城市	15
第六节 城市安全	15
第七节 定线与竖向	15
第八节 地下空间	15
第九节 城乡统筹	16
第十节 区域评估	16
第十一节 地名规划	16
第十二节 无障碍设施	17
第十三节 智慧城市	17
第五章 规划实施	18
第一节 实施策略	18
第二节 实施保障机制	18
第三节 规划适应性规定	18

总 则

第一节 规划背景

第1条 实施国家创新驱动发展战略

科技创新是提高社会生产力和综合国力的战略支撑，必须摆在国家发展全局的核心位置。北京立足首都“四个中心”城市战略定位，要充分发挥丰富科技资源优势，不断提高自主创新能力，加快建设具有全球影响力的全国科技创新中心。

“十四五”时期，新一轮科技革命和产业变革深入发展，我国经济逐步向高质量发展阶段转变，北京国际科技创新中心以及“两区”建设不断深入，不断助推首都高质量发展。必须深刻理解国家战略目标和首都发展要求，立足全局、面向全球、聚焦关键、带动整体。充分发挥北京高端人才集聚、科技基础雄厚的创新优势，统筹利用好各方面科技创新资源，优化提升首都创新核心功能，全面服务国家重大战略实施。

第2条 构建丰台区科创协同发展格局

立足服务创新驱动发展等重大战略，坚持创新、协调、绿色、开放、共享新发展理念要求。丰台区正处于把握重大战略机遇的窗口期、承载首都功能和重大使命任务的提升期、解决区域发展不平衡不充分问题的关键期、全面实现高质量发展的突破期，迎来了厚积薄发、创新发展的关键阶段。

作为全区科技创新的核心载体以及城市发展核心功能区，中关村科技园区丰台园需立足自身优势和发展基础，深刻认识发展新形势，直面新兴产业动力不足、创新“浓度”“厚度”欠缺、全市科创资源配置位势低等

挑战，进一步强化创新引领，构建发展新格局，开启发展新篇章。在全区高精尖产业体系建设、经济与城市高质量发展中，发挥更为重要的先导和支柱作用。

第二节 规划范围

第3条 区位及规划范围

丰台科技园东区 FT00—1522、1523 街区位于丰台区南部，东至丰云路，南至六圈路，西至京沪铁路，北至南四环西路、富丰路，隶属看丹街道行政辖区范围，总用地面积约 512.1 公顷。

丰台科技园东区按照发展历程及区域特征，规划范围内可细分为东区一期、东区二期、东区三期、居住区和铁路区五个重要区域，其中东区一期、东区二期、铁路区位于 FT00—1522 街区，东区三期、居住区位于 FT00—1523 街区。

东区一期范围：东至南四环西路，南至海鹰路，西至外环西路，北至富丰路。

东区二期范围：东至丰科路，南至六圈西路，西至广场南四路，北至南四环西路。

东区三期范围：东至丰云路，南至六圈路，西至丰科路，北至南四环西路。

居住区范围：东至丰云路，南至六圈东路，西至四合庄路，北至育仁南路。

铁路区范围：东至外环西路，南至六圈西路，西至京沪铁路，北至看丹南路。

第三节 街区及主导功能分区划定

第4条 街区及主导功能分区划定

本次规划范围以丰科路为界，划分为 FT00—1522、FT00—1523 两个街区，均为建设主导街区。

FT00—1522 街区北至南四环西路、西至京沪铁路、南至六圈西路、东至丰科路，用地面积约 281.7 公顷；

FT00—1523 街区北至南四环西路、西至丰科路、南至六圈路—六圈东路、东至丰云路，用地面积约 230.4 公顷。

在街区划定的基础上，统筹主次干路、河流、铁路等重要的空间自然边界、地物边界和土地权属、城市功能布局与形态特征等空间要素，划定 37 个主导功能分区。以主导功能分区为基础，对土地主导功能，基准强度与基准高度进行管控与引导。

第一章 总体战略

第一节 功能定位及发展目标

第5条 功能定位

丰台科技园东区应建设成为引领京津冀科创协同发展的创新高地，践行首都高质量产城融合的示范园区。

1. 引领京津冀科创协同发展的创新高地：紧抓京津冀产业发展走廊建设契机，构建“丰台科技园东区—北京丰台站—丽泽金融商务区”的丰台核心产业集群，进一步加强资源集聚，放大科技、枢纽、金融的功能联动优势，做好科技创新中心重要承载区，将丰台科技园东区建设成为引领京津冀科创协同发展的创新高地。

2. 践行首都高质量产城融合的示范园区：对标国际一流科技园区，践行城市运营理念，加快存量产业园区的高质量、整体式更新。坚持以人为本，全面推进园区功能、业态、品质的迭代升级，跨越式提升城市服务与安全保障水平，将丰台科技园东区建设成为践行首都高质量产城融合的示范园区。

第6条 发展目标

近期，创新引领高质量发展迈上新台阶。产业协同集聚更加凸显、区域创新能力显著提高、空间载体建设集约高效、配套设施建设更加完备。丰台科技园东区将成为中关村高质量发展的示范区、构建高精尖产业结构的动力源、引领丰台跨越发展的核心区、辐射带动城市南部地区发展的增长极。

到 2035 年，构筑首都创新驱动发展新高地。打造新时代深化改革的试

验田，引领京津冀高质量发展的新高地，为新时期丰台跨越式发展、中关村建设世界领先科技园区和北京国际科技创新中心建设作出突出贡献和有力支撑。

第二节 功能疏解与承接

第7条 增强科创产业活力

加强创新资源整合能力，围绕国家重大科技战略需求，充分发挥大型龙头企业的资源带动效应，着力完善创新生态体系，主动承接国家重大科技任务，加速创新要素向企业集聚。鼓励行业领军企业建设开放产业共性技术创新研发等专业平台，参与特色载体建设运营，孵化布局上下游创新企业。

第8条 强化多维协同发展

强化丰台科技园东区与丰台站地区、丽泽金融商务区等丰台其他重点地区的多维度协同，促进功能互补耦合，加强品牌引领科技创新类产业发展。

第三节 总量规模管控

第9条 严格落实人口规模

严格落实全区人口规模管控，优化人口布局，本次规划范围内规划常住人口规模约 2.1 万人。

本次规划范围内规划就业人口约 12.1 万人，不断吸引科创人才，提供高品质配套服务保障，培育科创社群。

第10条 严格控制用地规模

坚守建设用地规模底线，本次规划范围内总用地面积约 512.1 公顷，其中，城乡建设用地约 476.4 公顷，特交水建设用地约 31.9 公顷，非建设用地约 3.8 公顷。

第11条 合理控制建设总量

严格落实建筑规模管控要求，本次规划范围内总建筑面积约 768.0 万平方米。充分发挥建筑规模对空间资源调配引导作用，结合区域发展需求，预留约 24.5 万平方米建筑规模划入机动指标池，未来主要用于产业建筑规模，也可结合实际需求用于住宅、三大设施等建设，推动园区产业更新提质，适当补充设施短板，保障规划范围内有序更新和可持续发展。

第四节 综合指标体系

第12条 科学构建综合指标体系

落实分区规划管控要求，构建综合指标体系，包括规模结构、绿色生态、民生共享、便捷交通、基础保障五大类共计 29 项指标，其中，控制性指标 12 项，引导性 17 项。

第五节 整体空间结构

第13条 构建“一带、双环、五片、多点”的空间结构

加强区域统筹规划，结合丰台科技园东区发展格局，构建“一带、双环、五片、多点”的区域空间结构。

一带：贯穿联通规划范围且富有特色的科创活力发展带；

双环：串联多元功能和公共空间的无界共享漫步环，形成连续复合活力廊道织补公共空间。

五片：划定五个特色功能片区，包括产业更新片区（东区一期）、总部办公片区（东区二期）、创新服务片区（东区三期）、宜居生活片区（居住区）和基础保障片区（铁路区）；

多点：结合汽车博物馆、丰科万达广场等特色功能空间和轨道交通站点等，形成多个活力服务节点。

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14条 加强两线三区管控，优化三生空间布局

落实两线三区空间布局，加强分区规划中各类刚性国土空间要素的传导力度，严格保障城市公共利益。严格落实城镇开发边界，规划范围均位于集中建设区内，总用地面积约 512.1 公顷。落实马草河河道蓝线和滨河绿线，提升非建设用地品质。加强轨道引领，植入多样城市功能，增补产业服务配套设施，适度提高职住用地比例，不断优化生产、生活与生态空间布局。

第15条 落实国土空间用途管制，划定主导功能分区

本次规划共划分为 7 类 37 个主导功能分区，包括研发生产主导区、商业商务主导区、混合功能主导区、居住主导区、绿地水域主导区、文化教育主导区和交通枢纽主导区。

研发生产主导区 15 个，主要位于东区一期、东区二期南部和东区三期西南部及东北部，推进存量产业空间提质增效和新增产业资源投放。

商业商务主导区 6 个，主要位于东区三期汽车博物馆东路、汽车博物馆西路沿线，加强现状商业办公空间的活力提升。

混合功能主导区 9 个，主要位于东区一期中部、东区二期北部、东区三期西部及东南部和铁路区北部等，加强研发和商业办公功能的融合布局。

居住主导区 3 个，主要位于 FT00—1523 街区东南部，重点推动新建居住区建设，逐步推进老旧小区更新完善。

文化教育主导区 1 个，位于 FT00—1523 街区汽车博物馆所在地区，加

强现状文化空间的活力提升。

交通枢纽主导区 1 个，位于 FT00—1522 街区西部，现状为铁路保温、维修功能，提升区域对外交通能力和配套保障功能。

绿地水域主导区 2 个，位于 FT00—1522 街区西部和东区二期北部，提升区域景观环境品质。

第二节 建筑规模管控与基准强度分区

第16条 强化建筑规模管控，明确结构性管控要求

规划地上建筑规模控制在约 768.0 万平方米，其中：保留和已批建筑规模约 680.6 万平方米，规划未实施建筑规模约 87.4 万平方米。

规划住宅建筑规模上限为约 111.7 万平方米，产业建筑规模上限为约 602.7 万平方米，三大设施建筑规模下限为约 17.9 万平方米，其他建筑规模为约 11.2 万平方米。另外预留约 24.5 万平方米建筑规模划入机动指标池，未来主要用于产业建筑规模，也可结合实际需求用于住宅、三大设施等建设。

第17条 划定基准强度分区，促进土地集约高效利用

综合考虑建筑规模与人口、就业岗位的匹配关系，考虑交通支撑条件、配套设施水平、环境影响、城市设计要求、地区经济发展水平等方面的因素，以规划主导功能分区为基本空间单元，规划范围内划定 6 个等级的基准强度分区，超过 70%的建设用地（不含道路、水域、绿地、广场）应遵循该分区的容积率上限要求。

一级强度分区 2 个，位于铁路区西部和东区三期西北部。

二级强度分区 1 个，位于铁路区北部。

三级强度分区 2 个，位于东区一期南部和东区三期东北部。

四级强度分区 12 个，主要位于东区一期西部、东区二期西部和东区三期西部。

五级强度分区 18 个，主要位于东区一期东部、东区二期东部、东区三期西南部和东北部及居住区。

绿地水域及非建设主导功能分区 2 个，位于铁路区东部和东区二期北部。

基准强度分级一览表

基准强度等级	各类功能用地地块容积率（净容积率）上限		
	居住类	商业商务、行政办公与教育科研类	生产研发类
一级	1.0	1.0	0.8
二级	1.6	2.0	1.2
三级	2.2	3.0	1.5
四级	2.8	4.0	2.0
五级	—	5.0 及以上	2.5 及以上

第三节 整体空间形态与基准高度分区

第18条 传导上位规划管控要求，塑造整体空间形态

统筹各项高度影响要素，沿南四环西路、中环西路、五圈路至智成南街、樊羊路等街道打造城市地标和开敞空间，塑造疏密有致、高低错落的产业园区空间形态。

1. 天际线

南四环西路主要以汽车博物馆作为视线焦点，预留景观视廊，沿线整体结合现状建筑形成由西向东逐级递减的梯度式天际线；中环西路沿线形成中部高、向两侧缓慢降低的天际线，其中东区一期段结合现状建筑更新，

形成错落有致、协调有序的天际线；五圈路至智成南街总体遵循西高东低的宏观态势，将汽车博物馆西路、汽车博物馆东路与五圈路相交处的两处现状建筑高点作为视线焦点，引导天际线由西侧的显著起伏向东侧的平缓过渡演变；樊羊路沿线结合现状建筑形成北低南高、和缓有序的渐变式天际线，强化与周边街区的和谐过渡。

2. 建筑形态

面向南四环西路、中环西路、五圈路至智成南街、樊羊路、马草河故道等主要道路及滨水空间方向安排建筑的主要立面，形成东区重要界面。南四环西路南侧建筑宜采取组团式布局，强化南四环西路沿线建筑空间秩序；中环西路、五圈路至智成南街及马草河故道两侧建筑宜采取组团式布局，底层宜开放，强化滨水空间及街道活力；樊羊路两侧商业建筑宜采用街区式布局，体量应错落有致，底层宜开放。

第19条 明确基准高度分区，建立整体高度秩序

以主导功能分区为基本空间单元，规划范围内划定 9 个等级的基准高度分区，超过 85%的建设用地（不含道路、水域、绿地、广场）的建筑高度指标上限应小于等于该分区的基准高度。

18 米高度分区 1 个，位于铁路区西部。

24 米高度分区 3 个，位于铁路区北部、东区一期南部和东区三期西北部。

30 米高度分区 2 个，位于东区二期西南部。

36 米高度分区 1 个，位于东区一期西部。

45 米高度分区 9 个，主要位于东区一期中部、东区二期西部、东区三期西南部和东北部等。

60 米高度分区 7 个，主要位于东区二期东南部、东区三期西部和东部

等。

80 米高度分区 9 个，主要位于汽车博物馆东路、汽车博物馆西路沿线和居住区等。

100 米高度分区 3 个，主要位于东区一期东部、东区二期北部等。

绿地水域及非建设主导功能分区 2 个，位于铁路区东部和东区二期北部。

规划范围内建筑高点 2 处，分别位于汽车博物馆西路与五圈路交叉口东北角、汽车博物馆东路与五圈路交叉口西南角，高度控制分别为限高 200 米和 150 米，均为现状已实施建筑。作为地区标志性建筑集聚点，增强地区识别性。

第三章 特色塑造与设计引导

第一节 整体景观格局

第20条 构建“一带、双环、三轴、三核”的总体景观格局

落实传导分区规划要求，坚持以人为本，打破功能、空间与活动的硬边界，植入丰富多元的城市功能，构建“一带、双环、三轴、三核”的整体景观格局。

一带：沿中环西路、五圈路构筑一条长度约 4.1 公里，串联东区一期、二期、三期及沿线重要节点的园区活力发展带。

双环：深挖地区资源禀赋，串联公共空间系统，结合现状特色功能和主要人流集聚区域，打造联通东西两侧的特色慢行景观环。

三轴：综合功能分布情况，优化景观及服务设施配置，沿广场南二路、汽车博物馆东路、汽车博物馆西路、樊羊路等街道构建创新服务景观轴。

三核：激发片区活力，在轴带交会处，结合绿色公共空间，形成海鹰公园、诺德商街、四合庄公园 3 个特色景观核。

第二节 重点地区布局与要求

第21条 细化重点地区的分级分类管控要求

规划范围内，除西侧铁路区外，其余空间均位于分区规划的城市设计二级重点地区。

第22条 打造舒缓有序的城市天际线

重点依托园区活力发展带及创新服务景观轴，对沿线两侧建筑实施建筑高度、立面、体量等方面的管控，形成秩序清晰、协调有序的城市天际线。总体维持北高南低、中部隆起、东西舒缓的城市天际线形态。

第23条 培育开放共享的公共活力场景

规划范围内立足各区域实际情况，总体实现空间优化，培育开放共享的活动场景，融合工作、生活、休闲、消费等功能，加强业态引导和空间管理，探索室内外一体化经营方式，提供特色消费体验。

第24条 串联活力多元的特色景观慢行环

立足园区空间本底，通过梳理道路、人行道及公园绿地等空间资源，实施分区段精细化改造，打造联通东西两侧的特色慢行景观环，提供安全、连续的慢跑体验。沿特色慢行景观环串联 8 处活力服务节点，植入商业服务、文化、体育等多元服务功能。

第25条 塑造能级集聚的更新提升型城市消费中心

衔接《北京商业消费空间布局专项规划》，结合业态升级、空间更新提升消费能级，打造城市消费中心，建设具有突出商业实力、特色消费活力和广泛影响力的城市消费新地标。以存量更新为主要路径，积极探索传统商业消费集聚区转型发展模式，与科技创新产业集群等紧密联系、协同发展，推动商业消费与创新业态融合发展，打造兼具科技研发、创新休闲、购物餐饮等业态，科技创新特色鲜明的城市商业消费集聚区。加强商业消费集聚区建设与城市空间格局的耦合，实现城市消费中心能级的更新提升。

第三节 历史文化保护与传承

第26条 传承生态基底，发挥马草河历史文化价值

马草河是丰台南部重要的河流，承载了浓厚的文化底蕴。结合河道两侧城市功能，推动滨水空间与现代产业和公共空间建设有机结合，实现马草河与周边区域空间衔接、功能融合，充分释放滨水空间的公共潜能与人文价值。

第四节 蓝绿空间

第27条 发挥基底优势，构筑蓝绿交融的生态系统

落实《北京花园城市专项规划（2023 年—2035 年）》要求，统筹配置多元要素，提升绿色空间建设水平。规划梳理整合丰台科技园东区蓝绿空间，整合河道、公园、绿道、慢行道路等要素，构建蓝绿交织的生态网络，为市民提供多元便捷服务。有机融合生产、生活、生态空间，在功能上强调开放共享理念，鼓励打开院墙、围墙，塑造高品质绿地空间和休闲设施。同时强调安全韧性，提升“平急两用”水平，强化雨水花园、植被缓冲带等绿色基础设施建设，提升区域防洪排涝能力，促进城市生态系统的整体提升和可持续发展。

第28条 统筹河湖水系，构建高效韧性的防洪系统

规划范围内防洪标准为不低于 200 年一遇。马草河、马草河支沟、马草河故道和黄土岗灌渠按 50 年一遇洪水设计，河道 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。

第29条 完善绿道体系，构建安全舒适的游憩系统

结合现状道路等级、绿道宽度及使用需求，整合自行车停车与绿化设施，优化空间布局，提升人行通达性，形成连贯的慢行网络。在此基础上，衔接落实市级、区级绿道，优化社区级绿道体系，形成串联特色景观及公共空间节点的特色慢行景观环。

结合区域水脉重塑，推进马草河及马草河故道系统性生态化改造，构建蓝绿交织、开放共享的滨水公共空间体系。依托完善的绿道体系，叠加特色慢行景观环及特色滨水绿道，提供安全舒适、多元丰富的游憩体验。

第五节 街道空间

第30条 分类引导街道，塑造多样活力的街道空间

结合道路等级与周边功能，分为交通主导类、综合服务类、生活服务类、静稳通过类四种道路功能类型。在各类街道空间的设计中，结合不同类型的功能要求，保障各类使用人群的通行安全和使用便利。

第31条 创新科技赋能，打造便捷安全的智慧街道

按照集约、美观的原则，对公共标识、路灯等市政设施及座椅、垃圾箱等街道家具进行统筹集约布局。鼓励在街道重要节点设置交互式服务系统，提供自助零售、休憩娱乐、充电等服务，结合绿道及主要公共空间，设置智慧互动装置，营造智慧场景，凸显科技特色。

第六节 建筑空间

第32条 彰显科技特色，塑造多元现代的建筑风貌

结合功能布局及整体风貌要求，规划范围内划定 5 类特色风貌管控分区，分别为产业更新风貌区、高新技术风貌区、创新服务风貌区、宜居生活风貌区及基础设施风貌区，进一步细化明确建筑风格、色彩、材质等方面的引导要求。

第33条 协调周边环境，构建错落有序的第五立面

统筹考虑规划范围内整体建筑及各类城市景观要素，营造具有科技园区特色、展现现代化城市新风貌的城市第五立面。

第七节 公共空间

第34条 挖潜低效空间，织补公共空间活力网络

依托绿地空间系统，在社区公园、游园的基础上，充分挖掘街角空间、建筑间空地、建筑退界空间及其他园区低效空间，进行小尺度更新，结合慢行串联、景观优化、场地营造、设施补充等策略完善公共空间活力网络。

第35条 塑造多元情景，丰富公共空间活动体验

结合绿地空间系统，布局主次分明的空间节点，植入丰富多样的便民服务与活动功能，塑造情景化空间。

在人群聚集的公共区域，增设外摆、休憩设施、展览、互动艺术装置，鼓励开展科技主题的跨界艺术活动，如科技艺术展览、智能互动表演、虚

拟现实体验等，营造特色艺术氛围，激发公共活力。推动在小微绿地嵌入自助图书角、工具共享柜、急救站，可配套开展如“午间瑜伽课”“创客沙龙”等活动。通过增加街道家具、改善照明、整治铺装、优化绿植、美化弱化围墙隔断等方式，提高公共空间环境品质。

第八节 轨道一体化管控及轨道微中心

第36条 划定轨道交通一体化管控范围，推动轨道与城市协同发展

充分发挥轨道交通对城市发展的引领作用，促进轨道交通与城市的协调融合发展，加强土地资源开发与轨道交通建设的协同关系，提升轨道站点周边土地利用效率与活力。依据《北京市轨道交通场站与周边用地一体化规划建设实施细则（试行）》（京政办字〔2022〕11号）等要求，通过用地一体化、环境一体化等控制和引导要求，加强轨道交通对本区域的服务保障。

第37条 轨道微中心的精细化管控

轨道微中心是与轨道交通站点充分融合互动、便利可达、土地集约化利用程度高、具有多元城市功能、具备场所感和识别性的城市地域空间。根据《北京市轨道微中心名录（2025年）》，规划范围内轨道微中心 1 处，为花乡东桥站，后续应按照轨道微中心规划技术细则深化规划设计方案，应适当加强轨道微中心地区规划设计深度。按照活力共享、复合多元、高效集约、绿色出行、空间宜人的要求，落实技术细则各项指标。

第九节 社区会客厅

第38条 逐步建立活力便捷、优质均好的社区服务

规划范围内主要为建成区，已形成相对完整的街道单元，结合现状社区管理空间及商业服务设施，结合现状居住及未实施发展资源用地，复合设置 2 处社区会客厅，提供包括社区卫生、养老、文化、体育、物流等各类社区公共服务功能，补充公共服务短板，提升社区公共服务品质，形成综合性社区活动场所，服务全生活方式、全年龄受众和全时空维度，提升社区 5 分钟步行生活圈的服务水平，实现对一刻钟社区服务圈的补充完善和提质增效，增加居民归属感和幸福感。

优先补足社区便民服务短板，合理、分层级布局社区便民商业服务设施。以嵌入式的方式增加便民服务设施，注重居民使用的便利性，提升社区的便民服务能力，鼓励引入健身房、咖啡店等多元服务，提升社区商业服务品质。

第四章 专项统筹

第一节 居住提升

第39条 完善全系列居住产品，提升地区职住平衡

完善住房供应体系，通过商品住房、租赁住房等住房产品，满足多样化住房需求。后续实施中进一步健全多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房体系，促进职住平衡。

第二节 公共服务

完善布局均衡、层级完备、丰富多元的公共服务设施体系。同时，结合产业园区企业和就业人口的需求，增加服务产业园区的各类商业、休闲、娱乐等配套设施。

第40条 党群服务中心

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。按照“15 分钟服务圈”要求，党群服务中心建在人流密集、交通便利的位置。

第41条 构建布局均衡的基础教育设施体系

全面落实教育优先发展战略，在空间上优先满足教育发展需要，多种途径推动基础教育资源的布局优化和品质提升。

第42条 构建系统完备的医疗卫生设施体系

构建覆盖城乡、服务均等的健康服务体系。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。

第43条 构建完善多元的养老福利设施体系

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。坚持“老、残、儿”一体化原则，规划以养老服务设施为主线，鼓励养老设施与公益性福利设施共建共享。在后续规划、设计、实施、管理中，充分考虑老龄人群和特殊人群需求，加大无障碍设施的应用。

第44条 构建丰富的现代公共文化设施体系

全面提升现状公共文化设施服务水平，重点优化设施空间环境品质。多途径扩大供给，探索基层公共文化设施服务多样化、建设特色化，满足群众多层次、个性化文化需求。

第45条 构建活力多彩的公共体育设施体系

加强丰台科技园东区公共体育设施建设，完善公共体育设施层级，构建活力多彩的全民健身公共服务体系。提升现状公共体育设施服务水平，满足群众日常体育建设需求，建设类型丰富、全面覆盖的中小型体育设施与场地，提供健康生活服务。鼓励企事业单位体育设施对外开放，鼓励体育设施与其他公共服务设施共建共享，特别是做好与公园绿地、滨水空间及其他开敞空间的兼容设置，加大设施开放与资源共享力度。

第46条 建立匹配多元需求的公共物流服务体系

支撑城市高效运转、居民美好生活、国际交流融合、文化科技创新为目标，积极应对消费升级和物流多元化需求，全面推进公共物流设施落地实施。

第三节 综合交通

第47条 交通承载力分析

开展地区综合交通承载力模型评估，规划范围内土地使用与交通协调性较为适宜，但是部分节点和路段交通状况略显紧张。本次规划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。在对外交通方面，打造以公共运输网络为主体的复合交通走廊；对内交通方面，改善微循环系统，提升慢行交通品质；交通管理方面，强化干线走廊交通管理，有序引导小汽车客货过境交通；地面公交方面，复合集约利用交通设施，以场定线优化公交线网；轨道交通方面，落实“一站一策”，加强轨道站点与周边用地一体化开发设计，完善轨道交通接驳设施；静态交通方面强化管理，推动发展智慧停车。

第48条 道路网系统规划

落实《北京城市总体规划(2016年—2035年)》《丰台分区规划(国土空间规划)(2017年—2035年)》道路网系统。构建城市快速路、主干路、次干路、支路和街坊路五级道路体系，结合城市更新优先保障道路实施，提升道路交通通行效率。

第49条 铁路及铁路桥涵规划

本次规划范围内共涉及规划铁路3条，其中市域郊铁路2条，分别为S4线（市域（郊）京九（沪）线）、S12线(市域（郊）东南环线)；高铁1条，为京港台高铁。

第50条 公交场站规划

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，做好与轨道交通和市郊铁路衔接的公交接驳线路，保障区域公交高效安全运行。

第51条 停车规划

采用地面停车场、地下停车库、停车楼或以上几种型式相结合的方式，满足地区停车需求。

路内停车位是近期缓解停车供需矛盾的过渡手段，远期随着出行公交服务水平的提高，社会公共停车设施的建设实施，以及街区城市更新增补地下停车位等情况，将逐步减少路内停车现象。

规划范围内居住类建筑物配建停车位按照《北京市居住公共服务设施配置指标》按照三类地区的标准进行配建；公建类建筑物配建停车位指标依据《公共建筑机动车停车配建指标》（DB11/T1813—2020）按照三类地区标准进行配建。

电动汽车配建车位充电设施依据《电动汽车充电基础设施规划设计标准》（DB11/T1455—2025）及《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》配建。

第52条 加油及充电站规划

结合中长期新能源汽车充电需求，新建及改建加油站应按照《电动汽车充电基础设施规划设计标准》(DB/T1455)，预留电动汽车充电设施安装条件。

第53条 步行及自行车系统规划

设置独立的步行及自行车通行空间，营造宜人的步行尺度空间，创造舒适安全、充满活力的街道环境。加强道路空间的精细化设计与管理，强化自行车与行人路权，通过细化道路平面与断面设计，缩窄机动车道，与建筑前区一体化设计等方式，贯通东西各五公里，共十公里的慢行环线，全面提升慢行体验。

慢行道路严格落实《北京市城市道路空间规划设计规范》(DB11/1116—2014)和《步行和自行车交通环境规划设计标准》(DB11/1761—2020)等相关标准，加强精细化规划、设计与管理。

第四节 市政设施

第54条 供水规划

完善环状供水管网系统，提升供水安全水平。规划范围属于中心城区供水管网服务范围，由中心城区供水管网供水。

第55条 雨水排除规划

建设高标准的雨水排除系统。规划范围属于马草河流域范围。采用雨污分流的排水体制，规划雨水管道设计重现期重要地区及城市主干路采用

5年一遇，一般地区及城市次干路、支路采用3年一遇。

第56条 污水排除规划

采用雨污分流的排水体制，建设与城市发展相适应的污水收集及处理系统，污水收集及处理率达到99%以上，有效改善区域水环境。

第57条 再生水利用规划

完善再生水利用系统。规划范围属于中心城区再生水管网服务范围，由中心城区再生水管网供再生水。

第58条 供电规划

强化设施建设，提升供电能力，优化电网结构，增强供电可靠性。

第59条 供热规划

根据“可再生能源优先，常规能源保障”的原则，优先发展地源能、空气能等可再生能源供热，提升可再生能源利用水平。加强现状保留建筑余热回收利用，推进可再生能源供热改造，新建建筑采用新能源和可再生能源耦合常规能源供热。

第60条 燃气规划

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。到2035年实现天然气管网全覆盖，天然气气化率达到100%。

第61条 电信及有线电视规划

建设万物互联、共建共享的信息基础设施。到2035年，满足全光网络发展需要，全面建成国内领先、世界先进的宽带网络基础设施，实现5G网

络全覆盖。推进有线电视网络和广电 5G 融合发展，提升有线电视网络承载能力和内容支撑能力，实现有线电视家庭用户高清覆盖率达到 100%，实现 8K 超清数字电视服务，网络传输 300—400 套有线广播电视节目。

第62条 环卫规划

遵循“减量化、无害化、资源化”的原则，强化垃圾分类，完善收运体系，实现生活垃圾无害化处理率 100%。

第五节 海绵城市

第63条 海绵城市总体要求

以“源头减排—过程控制—综合治理”为原则，综合采取渗、滞、蓄、净、排等措施，加大降雨就地消纳和利用比重，降低城市内涝风险，改善城市综合生态环境

第六节 城市安全

第64条 韧性城市规划

结合规划范围内的公共绿地、广场等开敞空间做好“平灾结合”利用，必要时能够快速形成应对重大安全事件的缓冲空间。同时，重视防灾系统配套设施、市政基础设施和公共服务设施的同步完善，保障灾时、战时的迅速功能转换，实现空间资源的高效利用。

第65条 消防设施规划

加强消防设施和消防力量建设，提高消防应急救援能力，建立城乡一

体高效的消防安全保障体系。统筹考虑规划范围内消防应急需求，合理安排消防设施布局。加强消防供水设施建设，按照相关标准配置市政消火栓，消防供水管道成环状连接。按照相关标准建设消防车通道，保持消防车通道畅通。街道社区、社会单位建设微型消防站等自防自救力量，与周边消防站区域协同联动，提高消防站 5 分钟响应覆盖率。强化火灾风险管控，整治消防安全隐患，提高火灾防范能力。

第66条 应急避难场所

结合公园、广场、绿地、学校、体育场馆等资源，统筹布局避难场所，构建城市防灾空间格局。避难场所设置应符合公园设计规范等相关要求。

第七节 定线与竖向

第67条 道路定线方案

根据空间布局、道路系统规划、已有道路定线成果、拨地定桩等资料明确道路定线方案。

第八节 地下空间

第68条 地下空间引导要求

科学推进土地资源立体开发，提升地下空间利用效率，加强地下空间整体性、连通性。本次规划划定地下空间重点建设地区和鼓励利用地区。

重点建设地区强调轨道站点周边公共交通为导向的地下空间综合开发模式。范围内应坚持综合立体开发，加大地下空间开发的规模比重，提高

空间利用效率。

鼓励利用区鼓励建立地下空间开发利用体系，使市政等多种功能由地上转入地下，促进城市功能复合集约利用。

第九节 城乡统筹

第69条 城乡一体化发展要求

本次规划不涉及回迁安置、劳动力安置相关任务。

第十节 区域评估

第70条 交通影响评价

综合分析规划区域道路网系统合理，路网密度适中，交通设施配置合理。当前规划道路网及交通场站设施条件可以支撑规划街区的开发规模。

第71条 水资源评价

落实“以水定城、以水定地、以水定人、以水定声”原则要求和“节水优先、空间均衡、系统治理、两手发力”治水方针，新建区按照城市发展新区的用水标准、规划保留地区充分考虑现状用水情况及设施更新情况等综合确定用水标准。

第72条 环境影响评价

规划范围内不涉及生态保护红线，不涉及土壤污染重点监管单位，现状生态环境质量总体良好，不存在明显的环境制约因素，三大设施在空间布局约束、污染物排放管控、环境风险防控、资源利用效率等方面均满足

《关于北京市生态环境分区管控（“三线一单”）的实施意见》中各级分区管控要求。

第73条 社会稳定风险评估

通过风险调查、风险分析、风险判定，从合法性、合理性、可行性、可控性四个方面对本次规划的社会稳定风险等级进行综合评价，判定社会稳定风险等级为低风险。

针对本次规划存在的社会稳定风险，视风险程度分级调控，分步落实维稳措施，并在重大决策的实施过程中，不间断跟踪搜集社会公众或特定群体对重大决策的反应，及时发现新的风险隐患，做好全程控制工作，确保重大决策的顺利推进。

第十一节 地名规划

第74条 命名原则和重点

坚持弘扬历史文化，保护文化遗产，科学规划地名，既保持地名的相对稳定，又促进地名的可持续发展。构建具有地域特色的地名体系，塑造体现地域文化和城市功能的地名景观，确定地名的命名思路和基本原则，满足未来城市发展的需要。

第75条 地名文化遗产保护

本次规划地名遗产的保护原则及标准为尊重地域历史文化特色，保护地名文化遗产，传承城市文脉，充分利用历史地名，减少地名变更，保持地名文脉和地名体系的延续性。在历史地名保护过程中，保持地名原词，避免对原地名进行雅化或引申。利用历史地名命名道路时，尽量靠近其地

名原点。

现用道路名称、轨道交通车站名称、桥梁名称、公园名称的专名用词对传统地名传承较好，采用原名保护方式在地名规划方案中予以落实。综合考量地名产生时间、地名持续使用时间等因素，选取承载区域较丰富历史文化、地理特征和传统生活方式等信息的传统地名纳入保护名录，作为见证区域发展历程的“活化石”，切实予以保护和利用。

第76条 地名规划方案

本次规划将规划范围全域划定为一个地名片区，片区命名主要考虑两个街区的核心要素及主导功能，FT00—1522、FT00—1523 街区共同命名为“丰台科技园东区”。

规划道路名称中已审批路名依据审批保留；新规划道路名称以最终地名审批文件为准。

第十二节 无障碍设施

第77条 无障碍园区

推进无障碍交通设施建设和管理，完善无障碍设施体系建设，为所有客群及周边居民出行提供便利与关怀。

第十三节 智慧城市

第78条 智慧城市

坚持智慧城市理念，加快 5G 建设以及信息基础设施升级，鼓励老旧楼宇主动实施智慧化改造，构建新兴应用场景、引入公共孵化平台等，促进

形成产业—楼宇交替提升的正向循环机制。进一步健全绿色低碳运行体系，优化能源供应结构，提升可再生能源利用水平，鼓励支持存量楼宇节能改造，推动海绵园区建设。促进轨道、公交、慢行系统的协调融合发展，创造安全高效、绿色低碳、智慧共享的区域交通环境。

第五章 规划实施

第一节 实施策略

第79条 严控新增，分时序合理投放指标

充分发挥建筑规模指标对城市功能、空间资源的调配引导作用，结合规划实施过程中各类建设（更新）项目时序安排，有序投放建筑规模指标，重点推进产业类项目和民生保障城市功能类项目实施。。

第80条 加快推进园区配套设施建设

加快推进公共服务、交通、市政、安全和产业配套设施建设，进一步提升地区空间吸引力。

第81条 加强存量产业全生命周期管理

强化全生命周期数字化管理，加强数字化成果的应用集成，推动规划建设协同联动。

第二节 实施保障机制

第82条 统筹产业发展与空间建设

构建链条完整、结构高效的高精尖科创产业生态圈。筑巢引凤，保障增量产业空间的精准投放，不断吸引头部企业落户；腾笼换鸟，扎实推进存量产业空间有序更新，切实增强科创效率效能。

第83条 推动园区共建共治共享

完善实施保障机制，统筹建设管理。建立多方联动、共建共享的规划实施格局。完善中关村科技园区丰台园管理委员会、街道社区、责任规划师、实施主体等多方协作机制，推动区域更新提升。

第三节 规划适应性规定

第84条 关于规模总量的适应性规定

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、城乡建设用地规模总量，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”。

第85条 关于三大设施的适应性规定

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。

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规划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。

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。

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。

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。

第86条 关于公共空间的适应性规定

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。

规划支路、街坊路可视情况进行线位优化。

北京丰台区丰台科技园东区 FT00—1522、1523 街区控制性详细规划
(街区层面) (2022 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

北京丰台区丰台科技园东区FT00—1522、1523街区控制性详细规划（街区层面）（2022年—2035年）

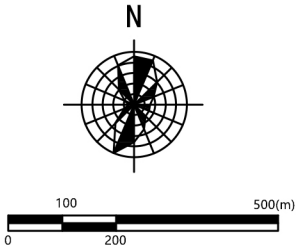
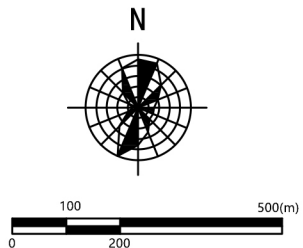
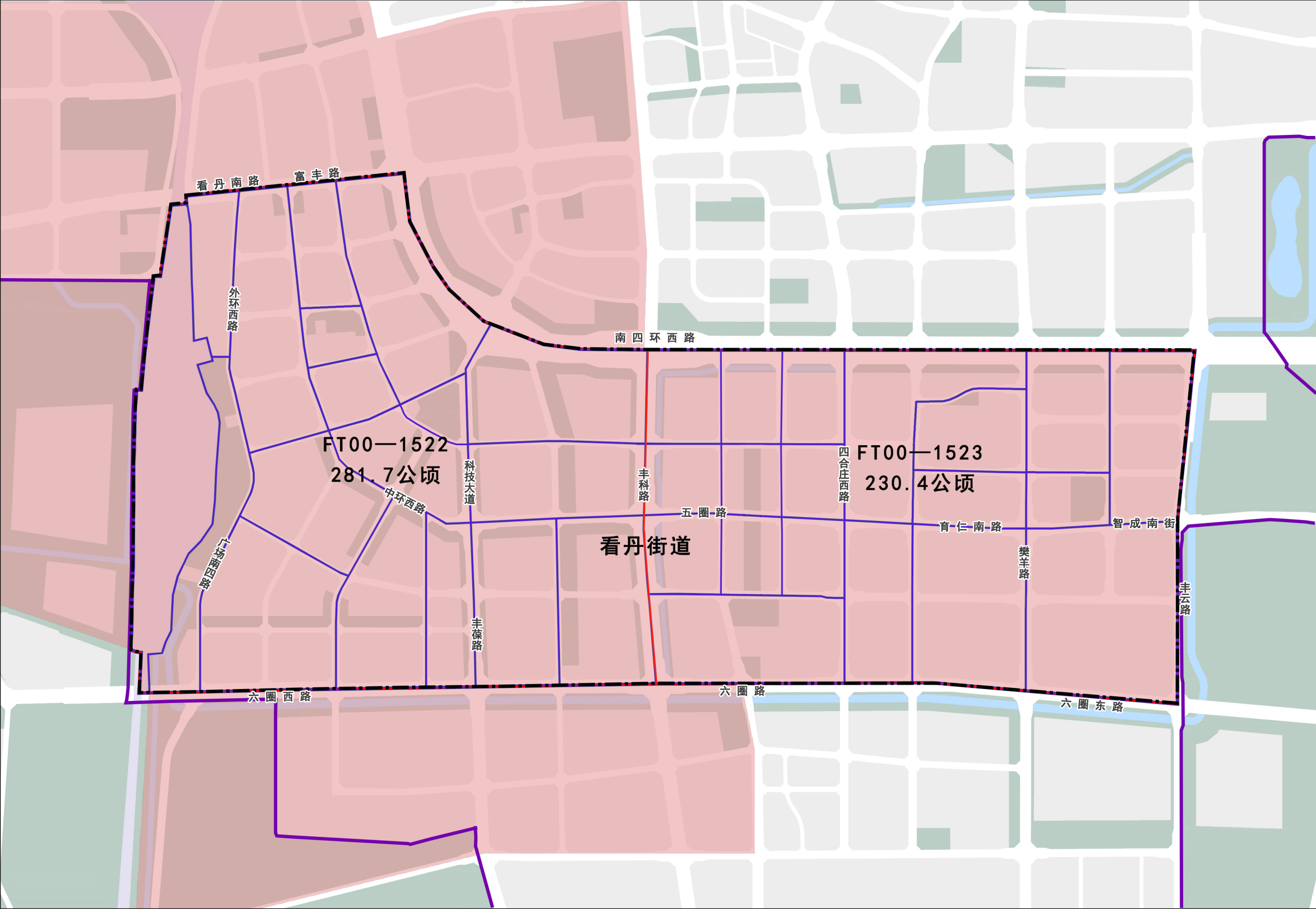


图 例

- 规划范围
- 区界
- 主要道路
- 其他地区
- 丰台区
- 首都功能核心区
- 房山区

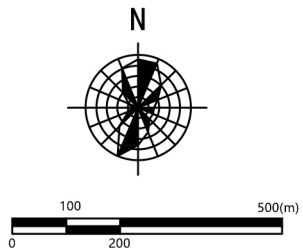
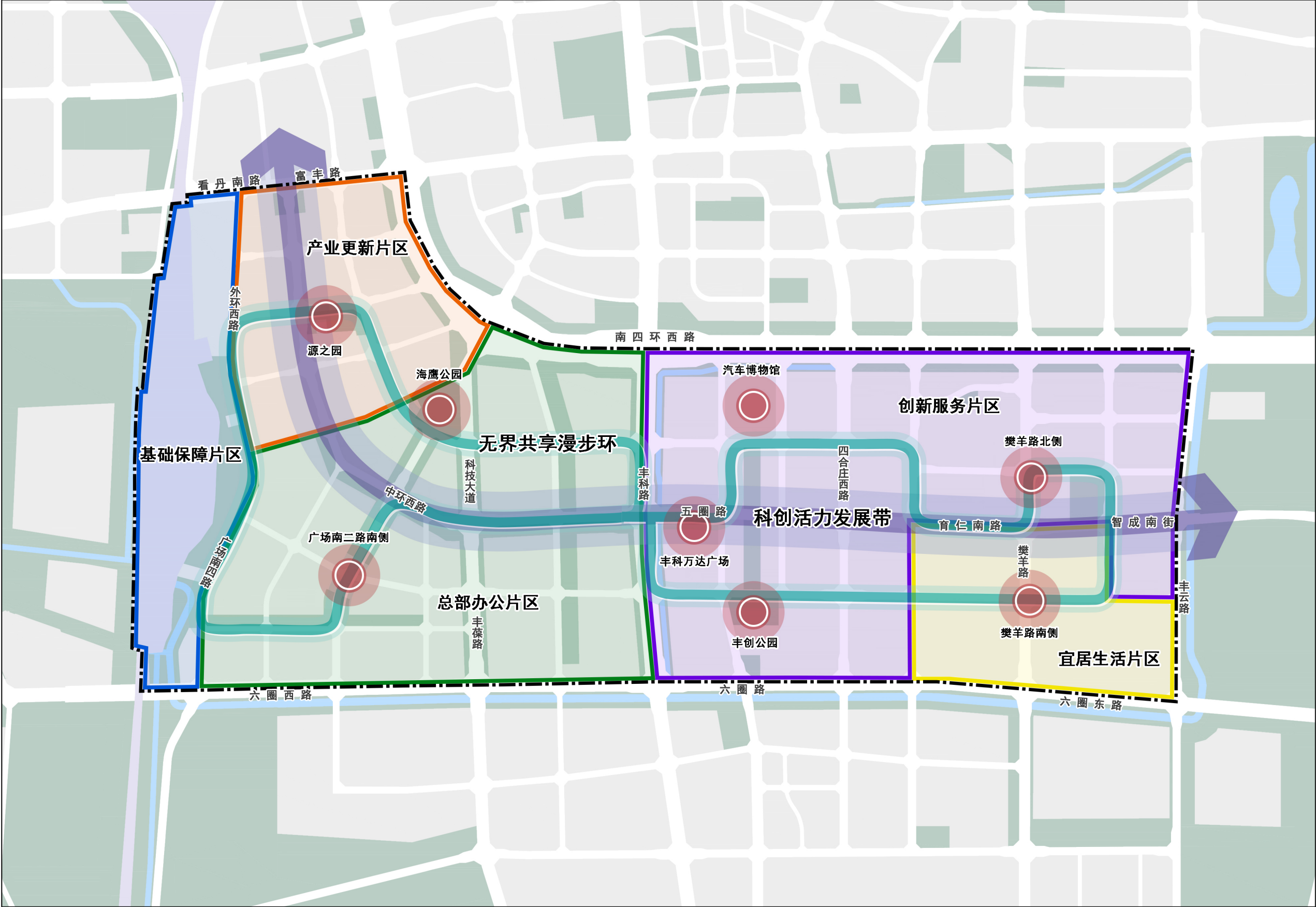
北京丰台区丰台科技园东区FT00—1522、1523街区控制性详细规划（街区层面）（2022年—2035年）



图例

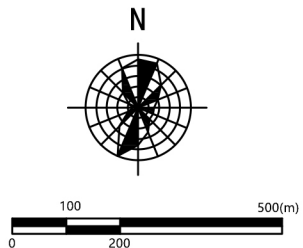
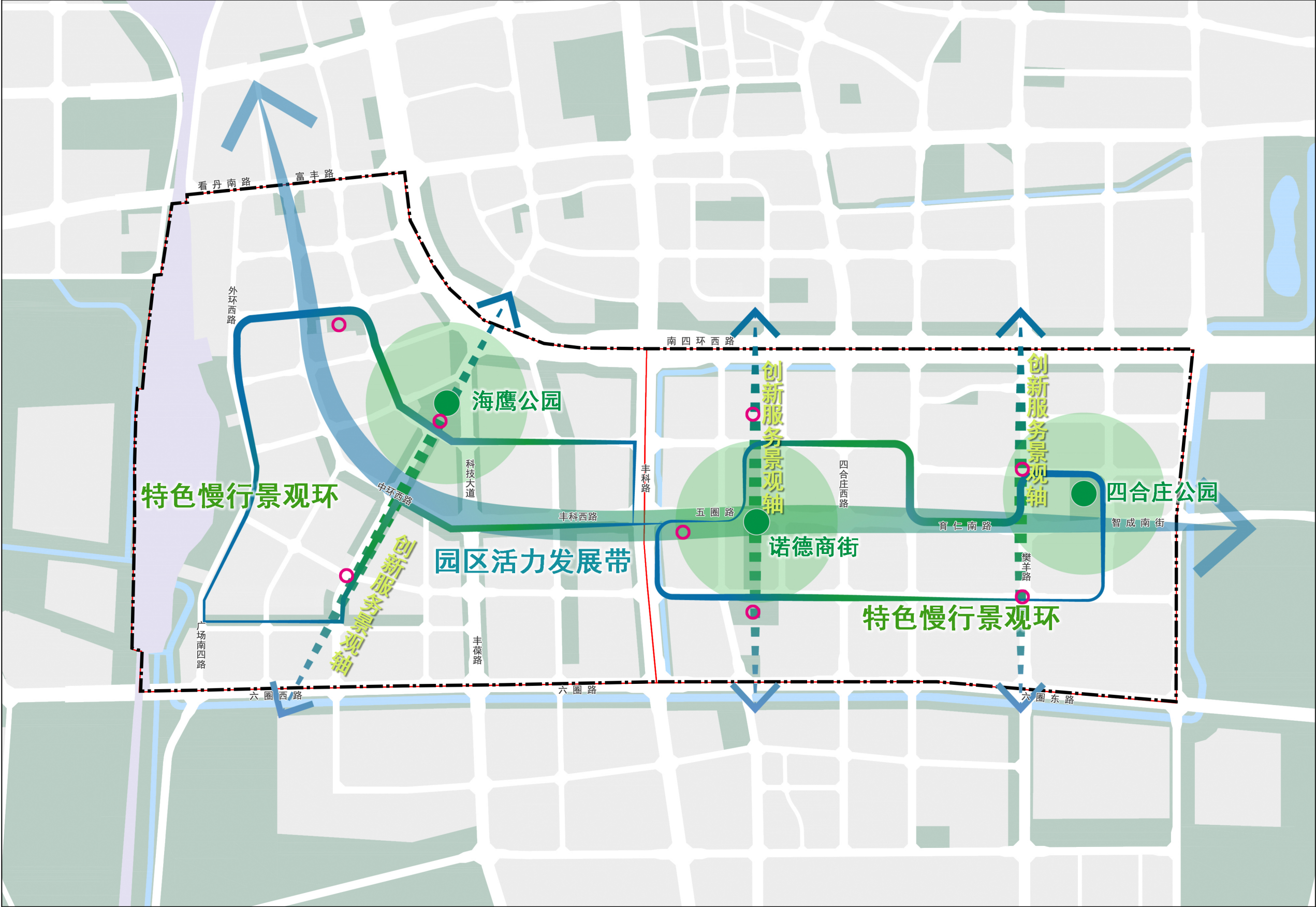
- 规划范围
- 规划街区边界
- 主导功能分区边界
- 街区编码
- 城镇开发边界
- 看丹街道

北京丰台区丰台科技园东区FT00—1522、1523街区控制性详细规划（街区层面）（2022年—2035年）



图例

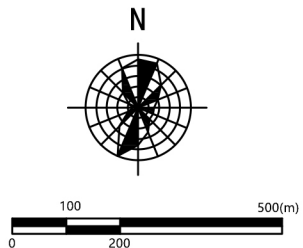
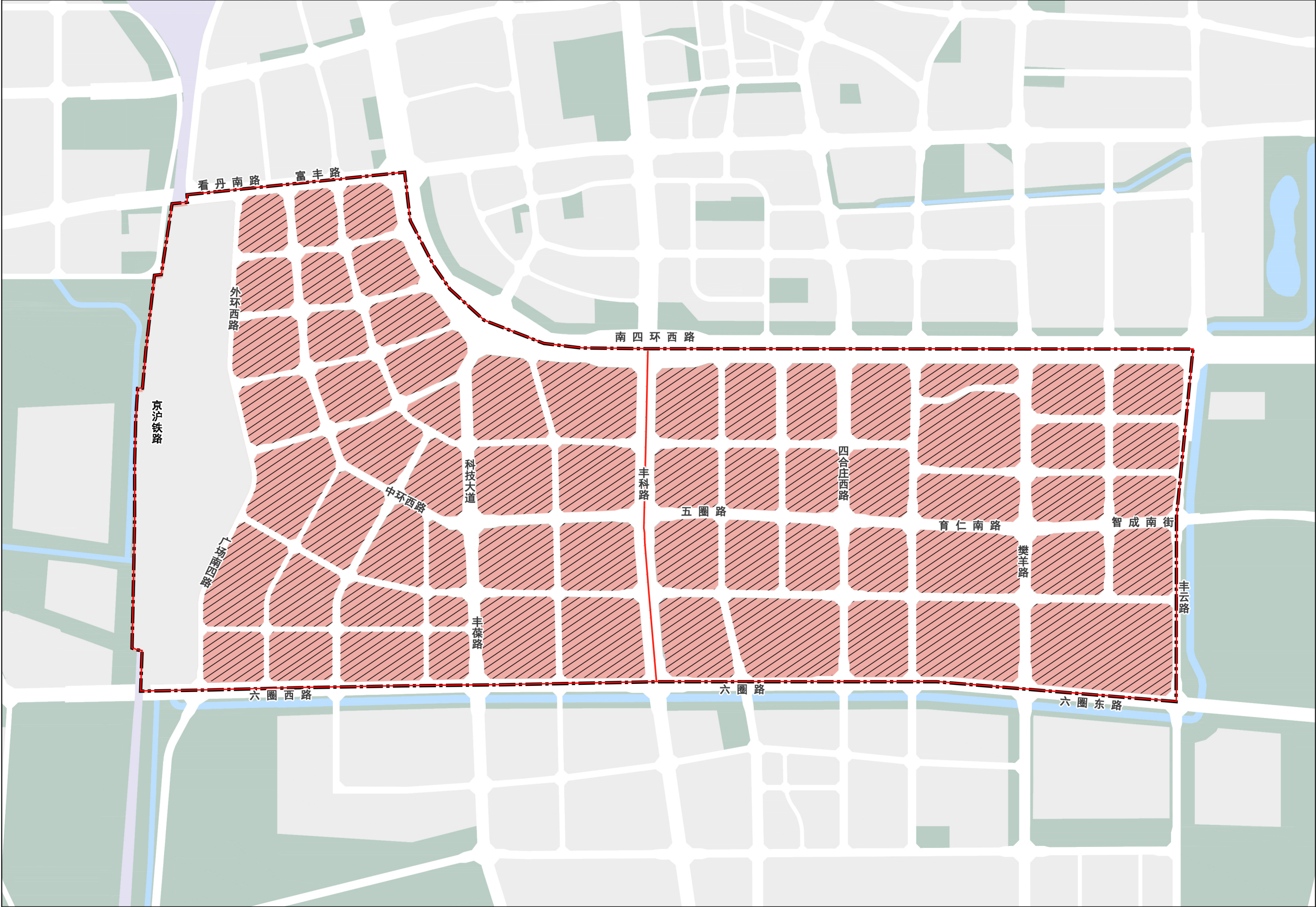
- 规划范围
- 科创活力发展带
- 无界共享漫步环
- 活力服务节点
- 创新服务片区
- 基础保障片区
- 产业更新片区
- 总部办公片区
- 宜居生活片区



图例

- 规划范围
- 规划街区边界
- 园区活力发展带
- 特色慢行景观环
- 创新服务景观轴
- 特色景观核
- 活力服务节点

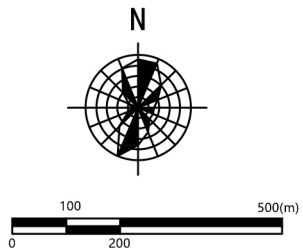
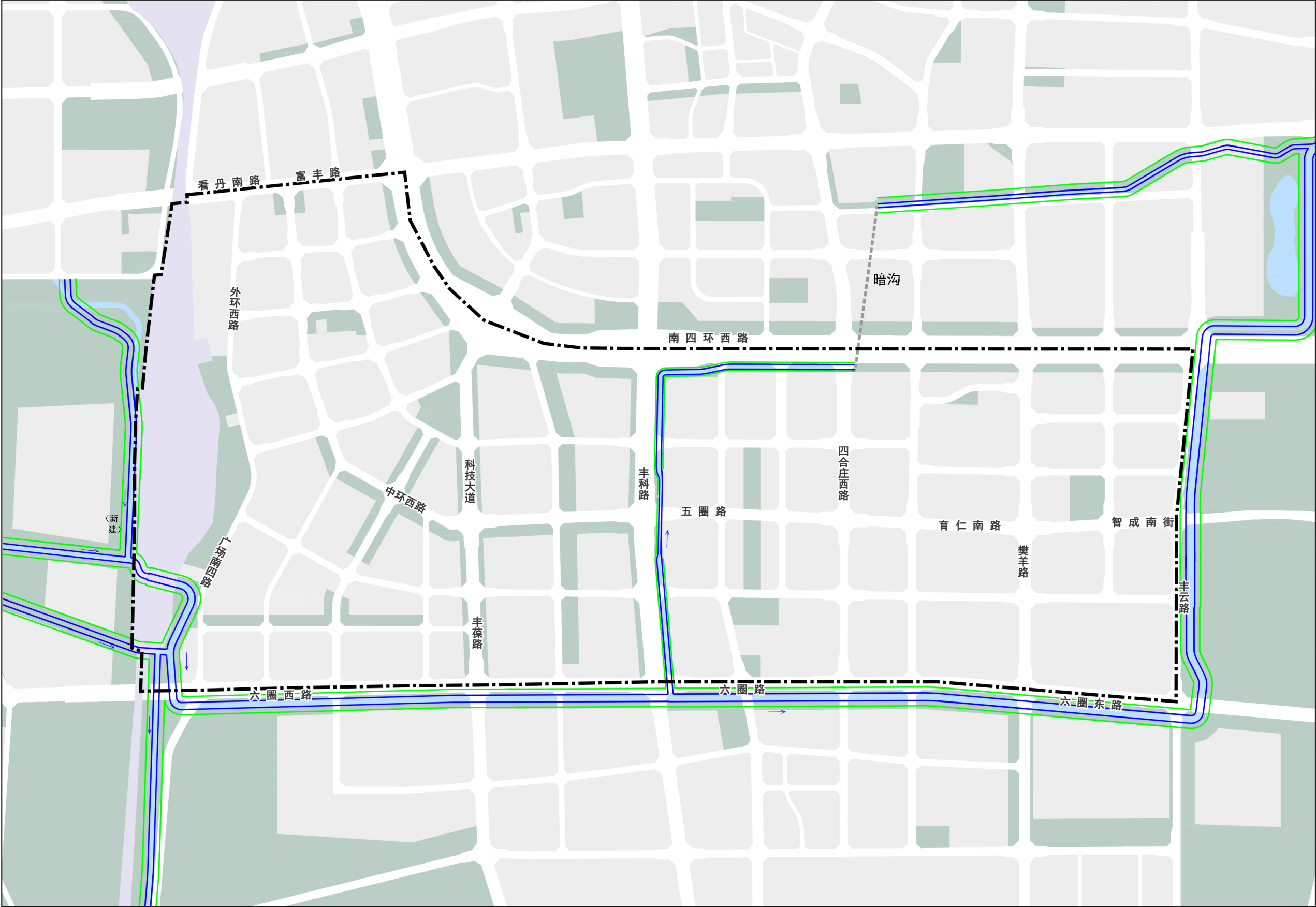
北京丰台区丰台科技园东区FT00—1522、1523街区控制性详细规划（街区层面）（2022年—2035年）



图例

- 规划范围
- 规划街区边界
- 二级重点地区
- 重点功能区
- 一般地区

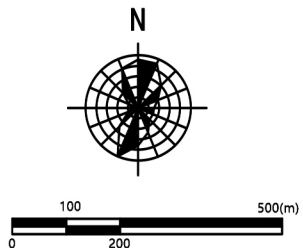
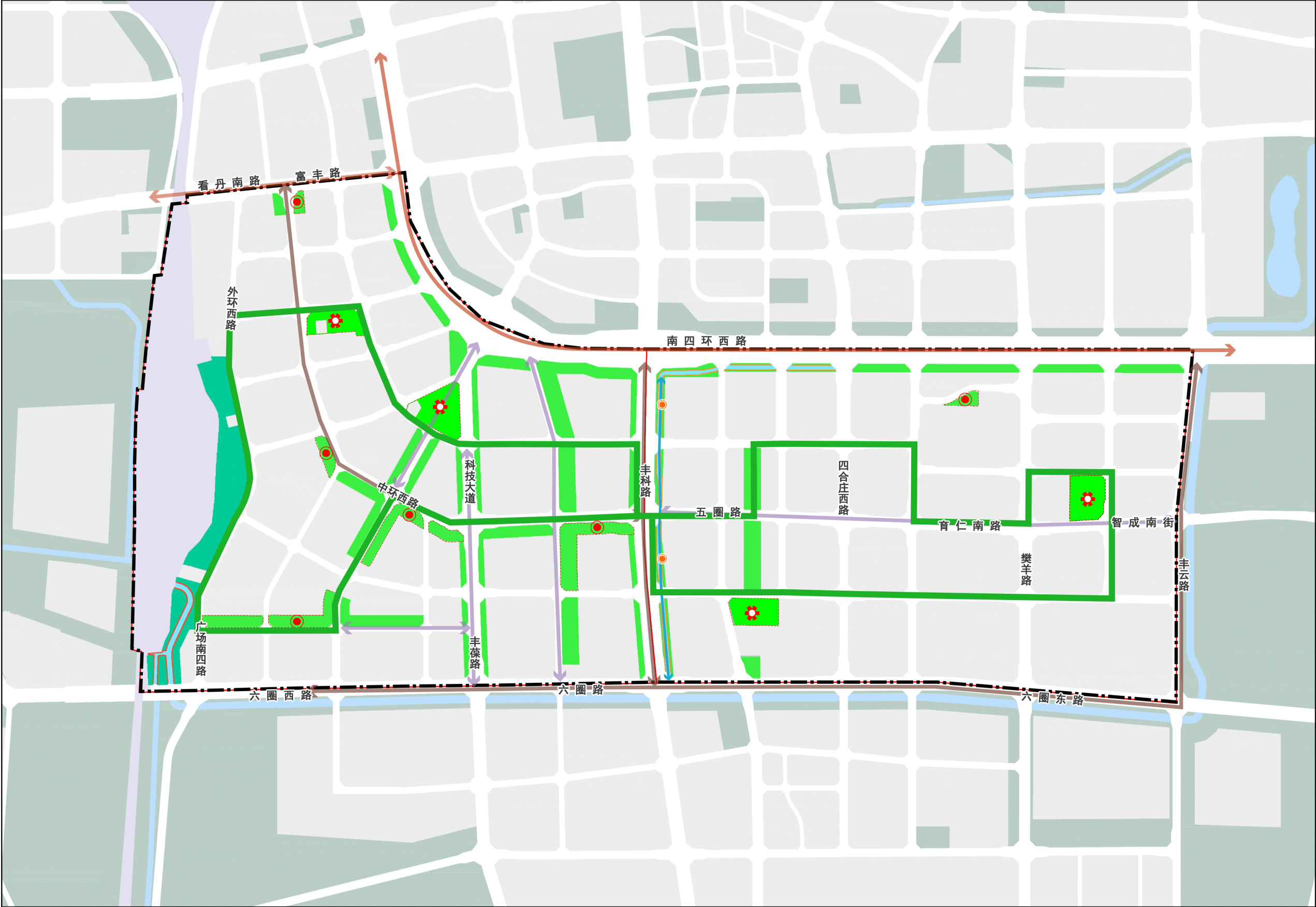
北京丰台区丰台科技园东区FT00—1522、1523街区控制性详细规划（街区层面）（2022年—2035年）



图例

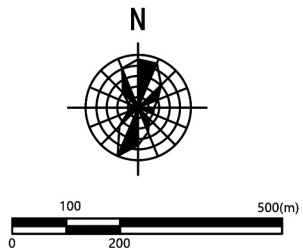
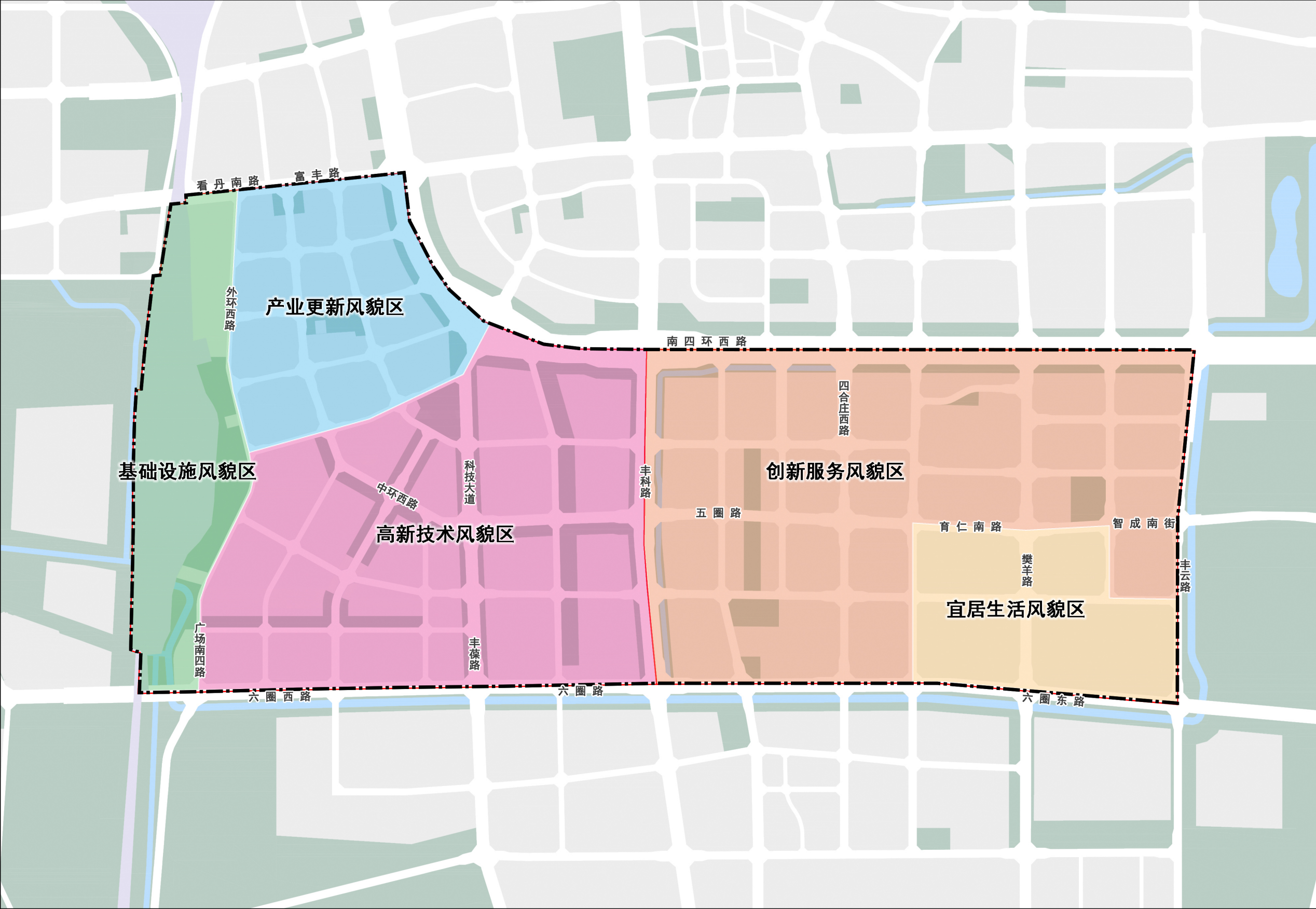
- 规划范围
- 规划河道上口线
- 规划绿化带线
- 河道流向

北京丰台区丰台科技园东区FT00—1522、1523街区控制性详细规划（街区层面）（2022年—2035年）



图例

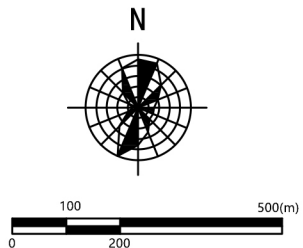
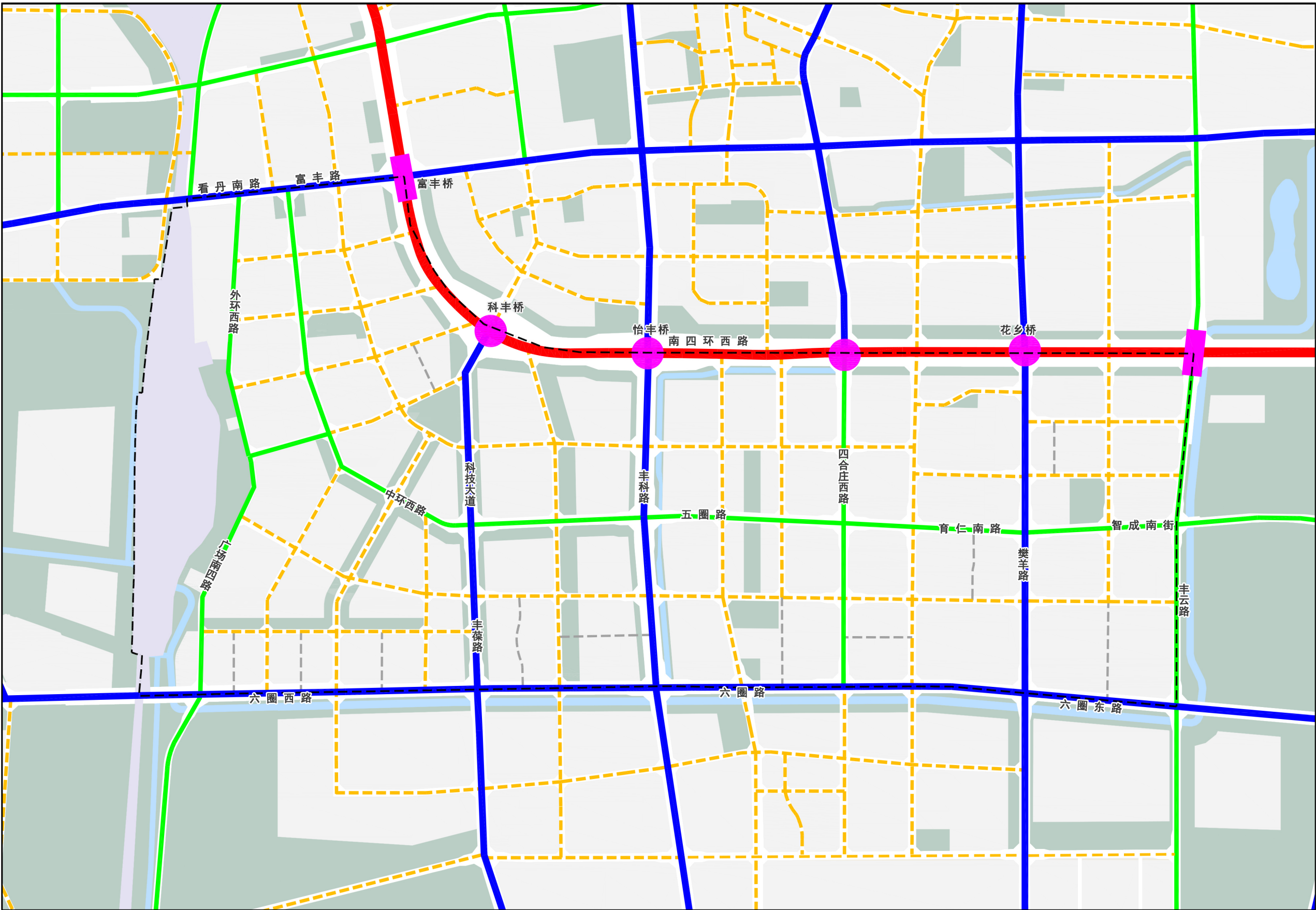
- 规划范围
- 规划街区边界
- 人工退台型岸线
- 水利保障型岸线
- 滨水空间节点
- 公园绿地
- 防护绿地
- 社区公园
- 游园
- 各类公园边界
- 市级绿道
- 区级绿道
- 社区级绿道
- 特色滨水绿道
- 特色慢行景观环
- 水域



图例

- 规划范围
- 规划街区边界
- 基础设施风貌区
- 产业更新风貌区
- 高新技术风貌区
- 创新服务风貌区
- 宜居生活风貌区

北京丰台区丰台科技园东区FT00—1522、1523街区控制性详细规划（街区层面）（2022年—2035年）



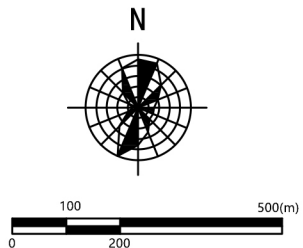
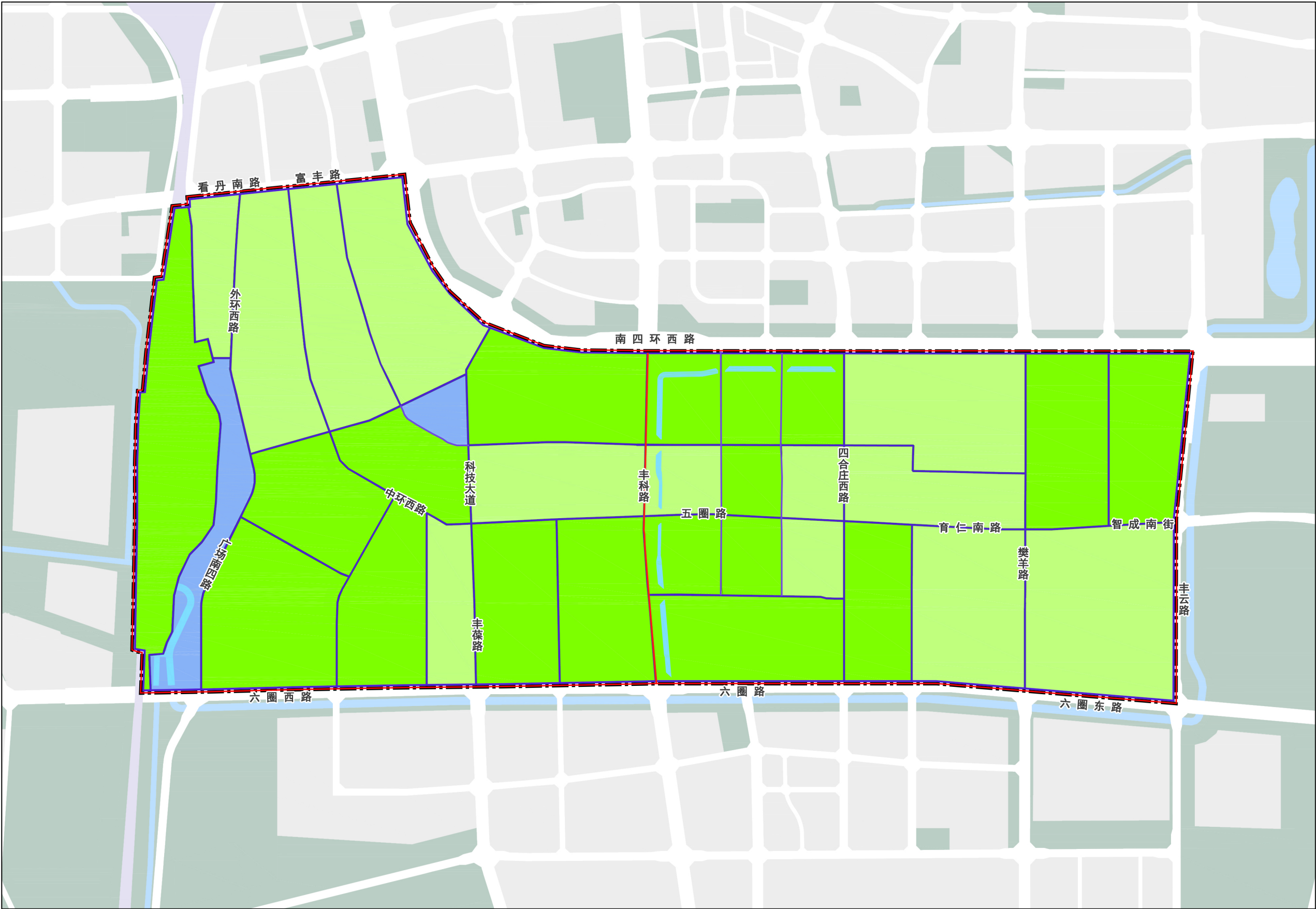
图例

- 规划范围
- 城市快速路
- 城市主干路
- 城市次干路
- 城市支路
- 街坊路
- 互通立交
- 分离立交

09 道路系统与交通设施布局规划图

注：道路线位和道路名称以后续最终审定为准。城市支路、街坊路以虚线形式在控规中表达，在路网密度不降低的情况下，综合实施方案阶段可结合用地布局对线形位置进行调整。

北京丰台区丰台科技园东区FT00—1522、1523街区控制性详细规划（街区层面）（2022年—2035年）



图例

- 规划范围
- 主导功能分区边界
- 规划街区边界
- 60% (含)—70%
- 70% (含)—80%
- 80% (含)—90%
- 水域

北京丰台区丰台科技园东区 FT00—1522、1523 街区控制性详细规划
(街区层面) (2022 年—2035 年)

第三部分 图则

北京丰台区丰台科技园东区FT00—1522、1523街区控制性详细规划（街区层面）（2022年—2035年）
FT00—1522 管控图则

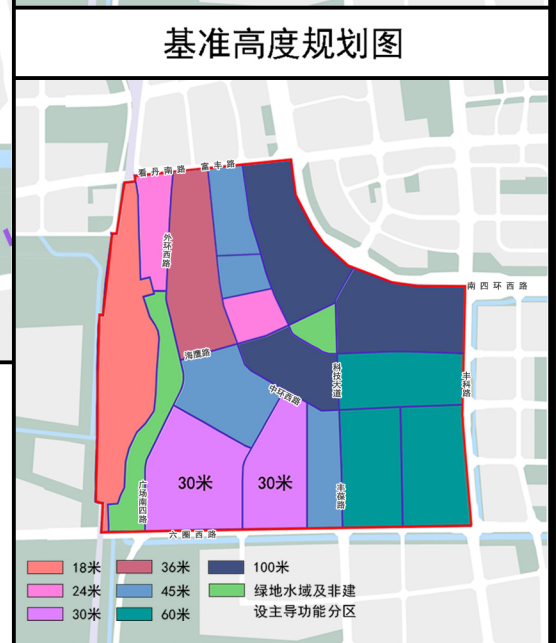
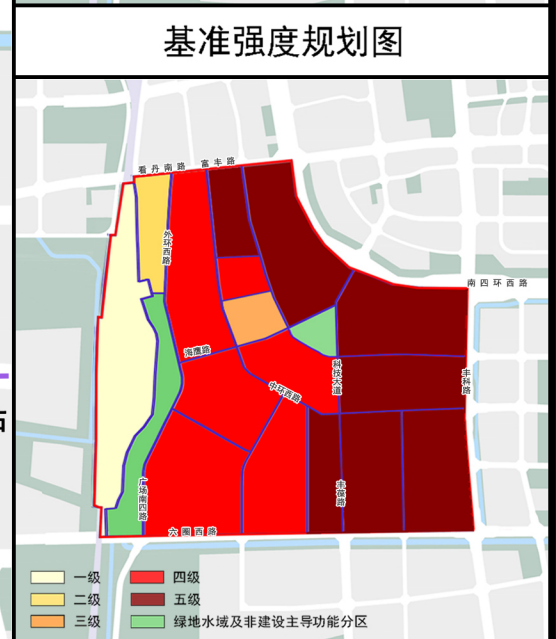
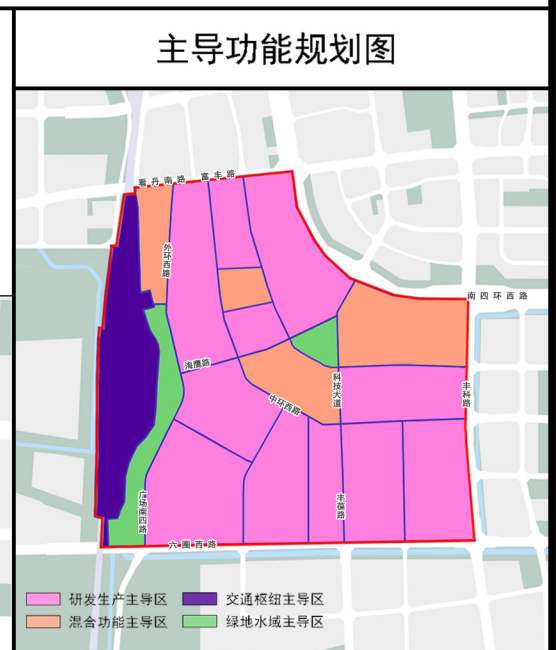
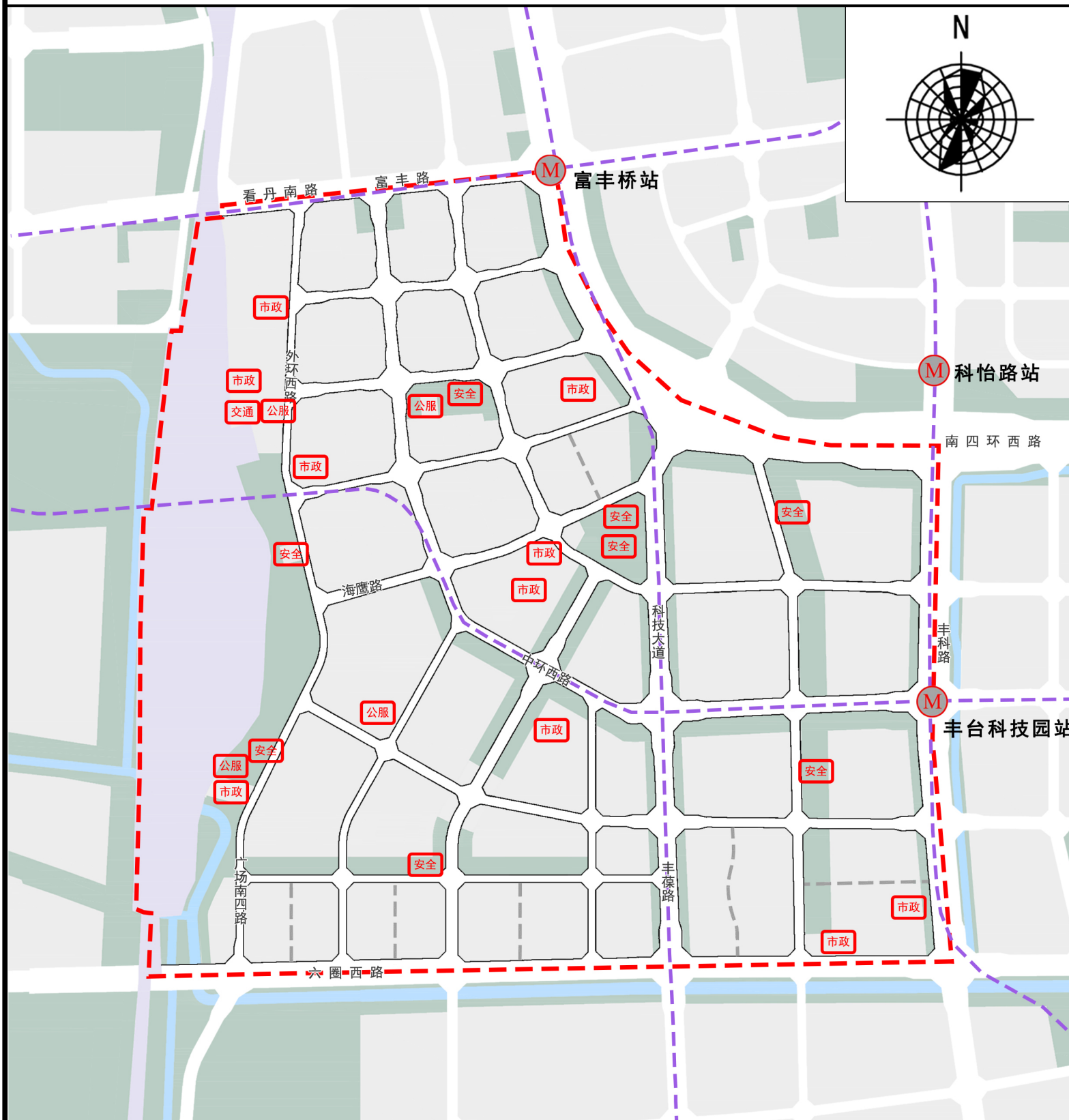


图
例

- | | |
|---|--------|
|  | 街区界 |
|  | 轨道交通线 |
|  | 街坊路 |
|  | 轨道交通点 |
|  | 城市安全设施 |
|  | 公服设施 |
|  | 市政设施 |
|  | 交通设施 |

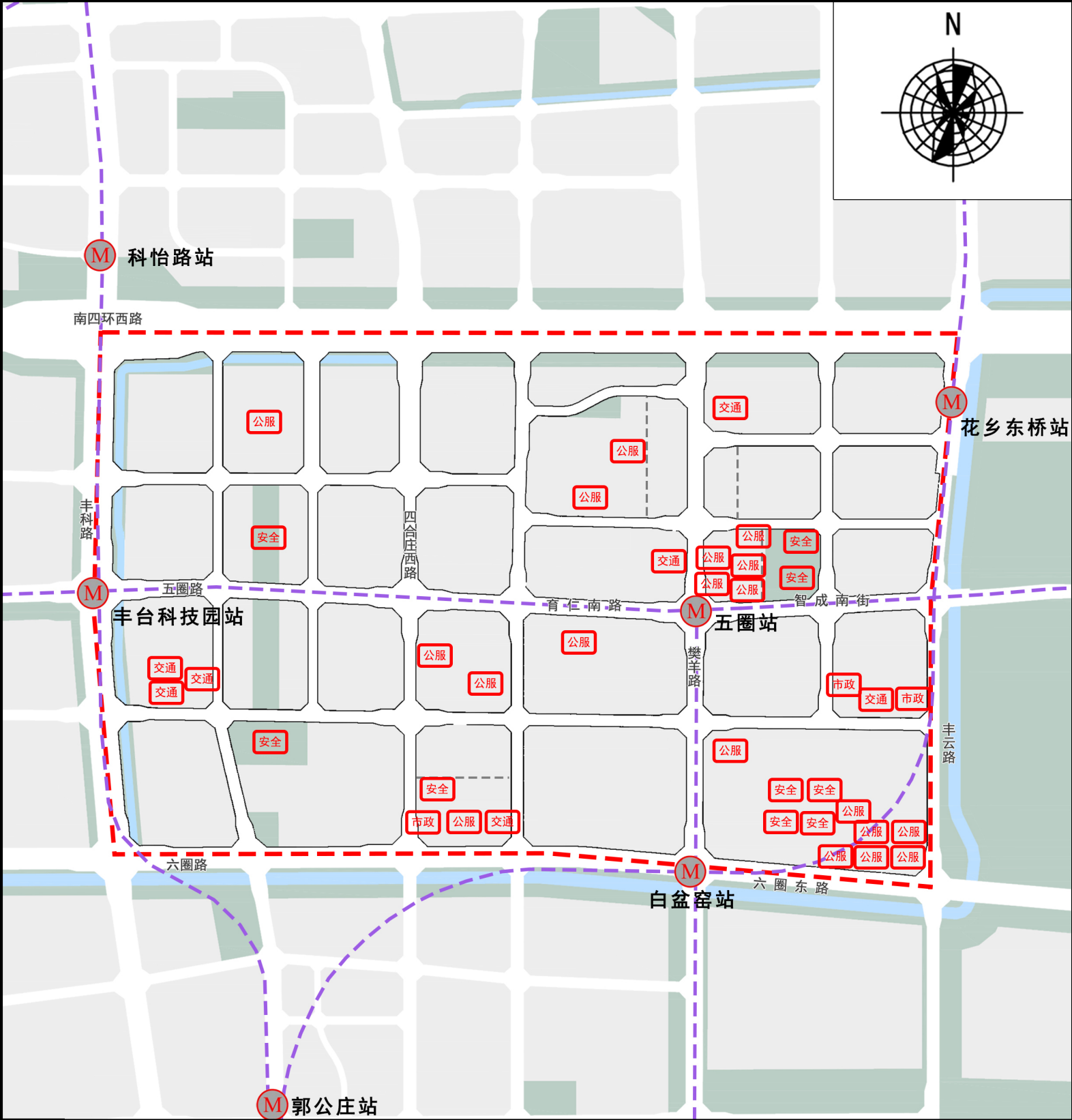
管控说明：

1、各项设施点为位置示意，具体位置与规模以及规划新建支路、街坊路可随规划综合实施方案调整。

2、各类设施在保障用地总量不变、服务半径合理的情况下，可结合实施情况跨街区统筹。

北京丰台区丰台科技园东区FT00—1522、1523街区控制性详细规划（街区层面）（2022年—2035年）

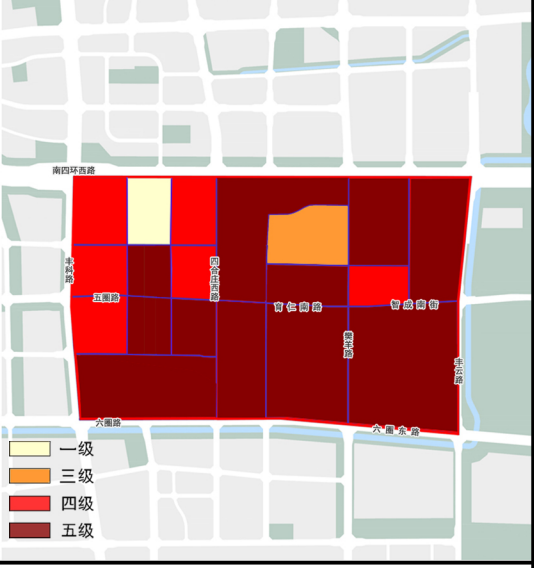
FT00—1523 管控图则



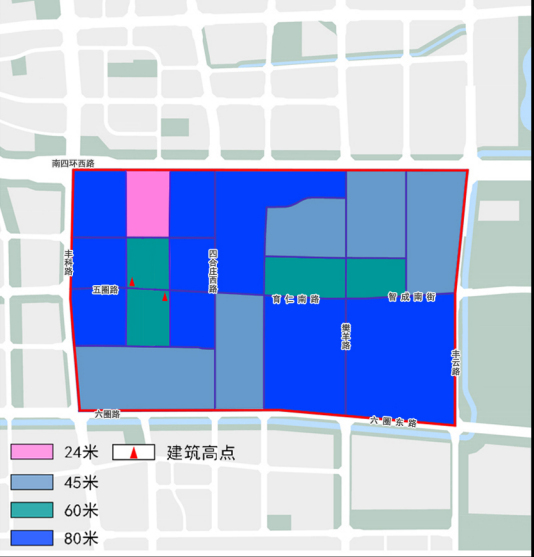
主导功能规划图



基准强度规划图



基准高度规划图



- 图例
- 街区界
 - 轨道交通线
 - 街坊路
 - 轨道站点
 - 城市安全设施
 - 公服设施
 - 市政设施
 - 交通设施

管控说明：
1、各项设施点为位置示意，具体位置与规模以及规划新建支路、街坊路可随规划综合实施方案调整。
2、各类设施在保障用地总量不变、服务半径合理的情况下，可结合实施情况跨街区统筹。