

北京市居住公共服务设施配置指标实施意见

为认真落实《北京市居住公共服务设施配置指标》，做好本市城镇地区（历史文化街区除外）各类居住项目公共服务设施的配置、补充和完善工作，进一步提高居住公共服务设施规划建设和管理水平，为广大群众提供更加适宜的居住环境，现提出以下意见。

一、总体思路

规划建设和管理好居住公共服务设施，关系广大群众的日常生活和切身利益，各级政府及其有关部门要切实履行公共服务职责，加强统筹协调，积极筹措资金，加快规划建设，严格实施监管，满足群众对居住公共服务设施的新需求。要加快转变政府职能，创新体制机制，正确处理政府和市场的关系，政府要加大公共财政投入，担负起“保基本、兜底线”的责任，同时还要采取多种方式积极引导社会资本参与居住公共服务设施的投资、建设和运营管理。各区县政府、市有关部门和各市政公用服务单位要加强协作，形成合力，为实现居住公共服务设施全覆盖、建设国际一流的和谐宜居之都创造良好条件。

二、基本原则

（一）坚持集约用地

采取集中与分散相结合的方式统一规划居住公共服务设施，

除供电、供水、排水等具有特殊专业技术要求的设施外,在合理的服务半径内将使用性质相近或可兼容的公共服务设施集中安排,并鼓励独立占地且与住宅分开配置。独立占地集中建设居住公共服务设施的,可采用划拨方式供地。

(二)坚持规模合理

在保证正常运营需要的前提下,为提高配置规模的合理性,对各类居住公共服务设施实行最低配置规模限制,另外对配套商业服务设施还应同时实行最高配置规模限制。

(三)坚持均等布局

规划配置街区级、社区级居住公共服务设施时,应充分考虑方便居民生活,合理确定服务范围,尽量避免跨越城市主干路和快速路。街区级居住公共服务设施如跨街道办事处、社区居委会配置,特别是若干社区共用“一刻钟社区服务圈”设施的,要兼顾资源情况和实施条件,注重公平,合理安排。

三、工作要求

(一)加强规划统筹

街区级、社区级居住公共服务设施在编制控制性详细规划过程中确定。市规划部门要对各区县政府提出的街区级、社区级居住公共服务设施配置初步核算结果和实施计划进行统筹研究,配合区县政府在编制控制性详细规划时确定独立占地设施用地的位置和指标,在地块控制性详细规划中明确非独立占地设施的内容、规模等要求,为项目建设时的同步审核提供依据。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。

（二）完善土地储备条件

在实施土地储备项目（尤其是住宅项目）时，区县政府要会同市有关部门，依据控制性详细规划，研究项目所在地区街区级、社区级居住公共服务设施随项目同步配置实施的方案，明确需同期配置居住公共服务设施的名录、规模、位置、是否独立占地、建设标准、建设时序、资金来源、建设主体、具体实施方式和移交时限等内容，并纳入土地储备整理阶段的规划条件或土地公开交易条件中。市有关部门按照优先安排居住公共服务设施的原则，可待拆迁等工作完成后，将居住公共服务设施地块另行划拨交由政府相关部门组织建设。

（三）严格建设验收

各区县政府、市有关部门要按照“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。建设单位建设住宅项目，特别是分期、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。新建改建扩建居住建设项目，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，暂停商品房预售和现房合同网上签约。

(四)及时交付使用

建设主体与建成后的产权单位不同的居住公共服务设施，建设单位应在居住公共服务设施竣工验收后一个月内，向区县政府、市有关部门及市政公用服务单位移交。有关单位应及时办理土地和房屋权属登记手续，保证设施正常使用。居住公共服务设施未经所在区县政府和市有关部门批准，不得改变使用性质或转让。

四、保障措施

(一)切实落实责任

各区县政府要坚持属地为主的原则，及时统计和掌握本行政区域居住项目建设、人口动态和公共服务设施配置的整体情况，进行初步核算，编制控制性详细规划，制定实施计划，统筹组织街区级、社区级居住公共服务设施的投资、建设、交付和使用。市规划、发展改革、财政、国土、住房城乡建设等部门要研究制定相关政策，加强对居住公共服务设施规划布局、项目投资、建设时序、验收交用、权属登记等工作的指导和监督。市教育、卫生计生、民政、人力社保、商务、文化、体育、公安、交通、市政市容及邮政等部门要制定居住公共服务设施的建设、验收标准，明确移交方式，配合做好相关设施的建设、验收、交付使用和日常运营监管工作。住宅项目建设单位要严格按照建设项目级指标规定，配置相关居住公共服务设施，并向所在区县政府及时报告配建情况。

(二)明确投资主体

各级政府及其有关部门要认真研究不同层级、不同类别居住公共服务设施建设和运行规律,明确投资主体,提高建设质量和运营管理效率。街区级、社区级公共服务设施,由市、区县政府统筹资金建设落实,其中:商业服务类设施原则上由建设单位投资建设;市政公用类设施中固定通信机房、宏蜂窝基站机房(室外一体化基站)、有线电视机房、固定通信汇聚机房、移动通信汇接机房、有线电视基站、开闭所,原则上由市政公用服务单位投资建设;其余各类设施原则上由市、区县政府按照现行固定资产投资方式投资建设,对于土地公开交易条件中明确由建设单位建设的,按照条件约定实施。政府投资和资金筹措的相关具体规定,由市发展改革和财政等部门制定。建设项目级各类公共服务设施,由住宅项目建设单位投资和建设。

(三)明晰产权归属

街区级教育类、医疗卫生类公共服务设施产权划归教育、卫生计生部门所有;商业服务类设施按照“谁投资建设谁所有”原则确定产权归属;交通类、市政公用类设施产权划归各相关专业单位所有;社会综合管理服务类设施,除由社会投资的机构养老服务设施按照“谁投资建设谁所有”原则确定产权归属外,统一划归区县政府或其有关部门所有。社区级教育类、医疗卫生类和市政公用类设施产权原则上分别归教育、卫生计生部门和市政公用服务单位所有,其余设施权属统一划归区县政府或其有关部门所有。街区

级、社区级各类公共服务设施,由区县政府会同市有关部门和相应市政公用服务单位负责监督管理。建设项目级居住公共服务设施,除依法属于建筑区划内业主共有的设施之外,对机动车(非机动车)场(库)、小型便民超市等产权和监管主体另有规定的,按规定办理。

(四)加强公众参与和社会监督

在居住公共服务设施的规划编制、设计审批、建设施工、验收交付及日常运行管理等环节,各区县政府、市有关部门要组织乡镇政府(街道办事处)及社区居委会,广泛征求居民对设施配置和使用的意见,鼓励其参与设施的验收等工作;同时,主动公开规划、在建和建成的居住公共服务设施的性质、规模、布局、产权归属和监管主体等相关信息,接受社会监督。

北京市居住公共服务设施配置指标

类别	序号	层级	千人指标		最小规模/一般规模		内容	服务规模 (万人/处) (万 m ² /处)
			建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ² /每处)	用地面积 (m ² /每处)		
社区综合 管理服务	1	A	30~40		150		可包括房屋管、维修、绿化、环卫、家政服务、市政管理、社 区治安管理等自动化监控等	10~20 万 m ²
	2	A		250~300		200	达到 1000 人应安排不少于 200m ² 的健身路径;达到 3000 人 应安排标准篮球场一片(布局无法满足时,至少应安排三人 制篮球场一片)、乒乓球场地一片;达到 5000 人应安排标准 篮球场一片、标准门球场一片、乒乓球场地一片	0.1~0.5 万人
	3	B	50		350		社区服务站,包括社区就业、社会保障、社会救助、社区 卫生和计划生育、文化教育、体育、流动人口和出租房屋 管理、社区安全等社区公共服务、公益服务、便民管理服务及 征集民意诉求等工作用房;社区党组织和居委会管理服务服 务用房;治安巡防工作站;警务工作站;社区室内多功能 活动中心、党员活动室、会议室、图书阅览室	1000~3000 户
	4	B	90	130	800		不少于 10 张日间照料床位、相应娱乐、康复健身设施和 社区居家养老服务中心	0.7~1 万人
	5	B	20~25	25	200~250		娱乐、康复健身设施、学习教育及活动场地	0.7~1 万人
	6	B	20~25	25	200~250		娱乐、康复健身设施及活动场地	0.7~1 万人
	7	C	20~30		1000		辖区 96156 社区服务平台的管理和运营用房;“一站式” 服务大厅;进行社区志愿者管理、社会组织培育、居家养 老助残活动、信息咨询、业务培训和家政服务等公益和 便利服务的场所	每个街道一处
	8	C	30~40	50	1200~1500		街道宣传、组织人事、老干部、民政社保、纪律监察、武装 部、工安、团委、计划生育、公共安全等办公用房	每个街道一处

类别	序号	层级	千人指标		最小规模 / 一般规模		内容	服务规模 (万人/处) (万 m ² /处)
			建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ² /每处)	用地面积 (m ² /每处)		
社区综合 管理服务	9	C	30~40	36~50	1200~1500	1500~1800		3~5 万人
	10	C	100		700~1000		健身房、棋牌室、室内体育活动室等设施	0.7~1 万人
	11	C	100		700~1000		图书阅览、信息服务、科技活动、辅导培训、展览展示、青少年活动、多功能视听厅等文娱设施,以及老年人活动、音乐欣赏、茶座等交往空间	0.7~1 万人
	12	C	240~400	160~480	100 床 3000 ~5000 300 床 9000 ~15000		床位及相应娱乐康复健身设施	1.25 万人
	13	C	30~50	20~60			床位及教学训练、康复娱乐、门诊等设施	3 万人
	小计		760~990	696~1120				
	14	A		20		50		0.5 万人
交通	15	A					2.0 车/户、1.5m ² /车	
	16	A					旧城地区 0.3~1.1 车位/户;旧城以外一、二、三类地区 0.5~1.3 车位/户(含 0.1 车位/户的访客车位;含比例为 18%的电动车车位;需考虑残疾人车位的便利性)	
	17	C	40	280	300	2000		0.7 万人
	小计		40	300				

类别	序号	层级	千人指标	最小规模 / 一般规模		内容	服务规模 (万人/处) (万 m ² /处)
			建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ² /每处)	用地面积 (m ² /每处)	
市政公用	18	A	燃气调压柜(箱)			4~6	
	19	A	热力站		200		10~20 万 m ²
	20	A	室内覆盖系统机房		15		5 万 m ²
	21	A	固定通信设备间		10~15		100~1000 户
	22	A	有线电视光电转换间		4~6		25~1000 户
	23	A	配电室(箱)		180		5 万 m ²
						8	2~3 万 m ²
	24	A	生活垃圾分类收集点			5	100 户
	25	A	下凹式绿地				
	26	A	透水铺装				
	27	A	雨水调蓄设施			500m ³	1 万 m ² 硬化面积
	28	A	污水处理及再生利用装置				5 万 m ² (含) 以上
	29	B	锅炉房			40m ² /万 m ²	10~20 万 m ²
						140m ² /万 m ²	50~100 万 m ²
	30	B	固定通信机房		50~70		1000~5000 户
	31	B	宏蜂窝基站机房 (室外一体化基站)		30~70		
	32	B	有线电视机房		30~50		1000~5000 户
	33	B	公共厕所		70		0.5~0.7 万人
	34	C	邮政所	20	200		1~1.2 万人
	35	C	邮政支局	30	1200		5 万人
	36	C	固定通信汇聚机房		400		2 万户
	37	C	移动通信汇聚机房		200		2 万户
	38	C	有线电视基站		400		2~3 万户

类别	序号	层级	千人指标	最小规模 / 一般规模		内容	服务规模 (万人/处) (万 m ² /处)
			建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ² /每处)	用地面积 (m ² /每处)	
市政公用	39	C 开闭所				300	50 万 m ²
	40	C 密闭式垃圾站			250~280	1000~1200	1~2 万人
		小计	50				
教育	41	B 幼儿园	235~258	350~375	6 班 1850 9 班 2700 12 班 3400	6 班 3000 9 班 3900 12 班 5100	招收 3~6 岁儿童
	42	C 小学	423~463	536~596	12 班 6500 18 班 9500 24 班 10500	12 班 12000 18 班 12000 24 班 15000	学龄 7~12 岁
	43	C 初中	267~290	351~402	18 班 9900 24 班 12500 30 班 15500	18 班 13500 24 班 17000 30 班 21000	学龄 13~15 岁
	44	C 高中	228~246	334~382	24 班 13200 30 班 16500 36 班 19500	24 班 19000 30 班 23000 36 班 28000	学龄 16~18 岁
	补充 类型	九年一贯制	690~753	887~998	18 班 9500 27 班 13500 36 班 16000	18 班 12000 27 班 17400 36 班 22000	学龄 7~15 岁
		完全中学	495~535	685~784	24 班 14000 30 班 17000 36 班 20000	24 班 19000 30 班 22000 36 班 26000	学龄 13~18 岁
		小计(不含补充类型)	1153~1257	1571~1755			

类别	序号	层级	千人指标	最小规模 / 一般规模		内容	服务规模 (万人/处) (万 m ² /处)
			建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ² /每处)	用地面积 (m ² /每处)	
医疗卫生	45	B	24		120		0.7~2 万人
	46	C	60	75	3000		3~5 万人
	47	C	5				3~5 万人
	小计		89	75			
商业服务	48	A	10~20				
	49	A				6m ²	每个建设项目设 1 处
	50	B	5				1000~1500 户
	51	C	50		中小型: 1000~1500 大型: 2000~2500		2~5 万人
	52	C	535~625				综合超市、便利店、理发店、洗衣店、药店、金融网点、家政服务点等,规模居住区含一处建筑面积 2000m ² 银行分理处
小计			600~700				
总计			2692~3126	2642~3250			

备注:A 为建设项目级,共 18 项;B 为社区级,共 12 项;C 为街区级,共 22 项。

《北京市居住公共服务设施配置指标》说明

1 前 言

- 1.1 2002 年,市政府印发实施了《北京市新建改建居住区公共服务设施配套建设指标》(京政发〔2002〕22 号);2006 年,经市政府同意,市规划委印发实施了《北京市居住公共服务设施规划设计指标》(市规发〔2006〕384 号,以下简称“384 号文”)。随着城乡经济社会快速发展和居民物质文化水平的提高,随着居住人口数量、结构、居住区位的变化,随着不同公共服务设施投资建设体制的变化,居民对居住公共服务设施提出了新的需求,原有指标已无法适应新形势。鉴于此,市规划委组织相关单位在分析现有居住公共服务设施(以下简称配套设施)配置和实施情况的基础上,对下阶段发展需求进行了深入研究,提出了《北京市居住公共服务设施配置指标》(以下简称本指标)。
- 1.2 本指标优化和调整了配套设施指标框架,共分为六大类 52 项指标,是保障居民生活的基本标准。本指标完善了社区管理服务、养老、医疗、教育、文化体育等直接关系居民利益的相关指标,增设了雨水调蓄设施等市政公用设施指标,为提升广大居民的生活品质、建设绿色生态的宜居

环境创造了条件。

- 1.3 北京市历史文化街区以外的城镇地区,居住人口 5 万人(含)以下的新建改建扩建各类居住区(含中央单位住宅、驻京部队住宅、保障性住房、商品房等居住项目)和现状住宅(区)补充、完善配套设施的,适用本指标。村庄建设项目和农民安置上楼项目需同期建设配套设施的,可参照本指标执行。为方便不同使用人群,本指标按照分级与分类两种方式进行说明。

注:人口规模超过 5 万人的居住地区,应增设地区级公共服务设施,地区级公共服务设施指标另行研究。

- 1.4 在城市建成区范围内,虽然部分社区、街道已经建设了一定规模的配套设施,但因建设年代及地区不同,实际情况存在较大差异。新建改建居住项目应深入研究周边地区设施情况和当地居民需求特点,按照查漏补缺的原则核算配套设施,在指标允许的幅度内灵活运用,因地制宜,科学规划,推动配套设施体系逐步完善。

- 1.5 配套设施的配置是一项综合性较强的规划与管理工作,在满足本指标的前提下,有特殊需要并且条件允许,可执行相关专业部门指标规定。

2 分级说明

- 2.1 为了加强规划管理与社会管理的有效衔接,更好地发挥街道办事处、居民委员会在基层群众和政府部门之间的

纽带作用,本指标以社区、街道为对接平台,设立了“建设项目—社区—街区”三级配套设施指标体系,即建设项目级(层级 A)配套设施、社区级(层级 B)配套设施和街区级(层级 C)配套设施。三个层级互不包含,52 项内容共同构成完整的配套设施体系,保障了“一刻钟社区服务圈”,实现了本市配套设施的全覆盖。

- 2.2 不同层级的配套设施应按不同的服务半径配置,服务范围应覆盖建设项目全部住户、社区和街区,并避免跨越城市主干路和快速路。跨街道的街区、社区,应做好相邻街道的协调与统筹。配套设施的配置应本着公平的原则,兼顾资源情况和实施条件,尽可能均衡各街道、社区的利益与责任,合理布局。

2.3 建设项目级配套设施

层级 A 所列的 18 项配套设施为建设项目必备的基础性设施,建设项目应核算层级 A 配套设施的规模。

注:建设项目指按立项文件确定的规模小于 1000 户的住宅类项目。

2.4 社区级配套设施

层级 B 所列的 12 项配套设施是为社区提供基本公共服务的设施,各社区应核算层级 B 配套设施的规模。

注:社区指聚居在一定地域范围内的人们所组成的社会生活共同体。在现行管理体制中,社区是指经过社区体

制改革后作了规模调整的社区居民委员会辖区,有明确的空间范围。社区居住人口规划规模一般为 1000~3000 户。

2.5 街区级配套设施

层级 C 所列的 22 项配套设施是多个社区共同使用的、较大型的街区级配套设施,大部分需独立占地。各街区应核算层级 C 配套设施的规模。

注:街区指中心城及新城规划中依据城市主次干道等界限,将城市集中建设区划分的若干区域,作为进一步细化到地块的控规编制和控规局部调整的最小研究范围和城市建设管理的基本单位,每个街区规模约 2~3 平方公里。

街道办事处是配套设施重要的实施、管理主体,但现状市域范围内各街道办事处辖区的地域范围和人口数量差别巨大;街区是规划工作中划分出来、尺度相对均匀的区域,大多综合考虑了行政界限、城市道路、主导功能等多种因素,比单纯采用街道办事处辖区范围更加有利于核算配套设施规模和安排布局。本指标实际使用过程中,需要综合考虑街区与街道办事处辖区的空间关系,以街区为核算单元,但配套设施落地时需兼顾街道办事处辖区内的资源情况和实施条件。

2.6 规划布局

配套设施布局遵循以 15 分钟步行距离为服务半径的原则。各街区应在街区层面控制性详细规划(以下简称街区控规)阶段核算街区级(层级 C)和社区级(层级 B)配套设施的规模,独立占地的应尽可能明确其位置;位置、用地形状无法确定的,应明确规模,图纸上采用虚线方式表达,或在备注中注明配套设施内容、规模及服务范围;如果社区人口不足 1000 户(合 2450 人),则应考虑与周边社区共同核算社区级(层级 B)配套设施。应在地块层面控制性详细规划(以下简称地块控规)阶段确认和落实街区控规确定的配套设施,在修建性详细规划阶段落实建设项目级(层级 A)配套设施。

2.7 居住人口规模核算范围和用地范围,应依据城市规划、社区区划以及建设项目范围确定。

规划阶段应按照平均每户 2.45 人的标准计算规划范围内总人口。应使用现状人口统计数据核算现状街区或地块的配套设施规模。

3 分类说明

社区综合管理服务类

- 社区综合管理服务设施包括社区管理服务、社区文化体育、社会福利等设施,上述设施应相对集中设置,统筹使用。除物业服务用房外,其他设施应尽可能独立占地。

注：本指标中的“独立占地”是指在空间上独立设置的建筑，不涉及土地使用权属。

- 社会福利设施中的养老设施是为老年人提供各类服务的主要场所，按照老年人口占居住区总人口 20% 计算，分为机构养老设施和社区养老设施，其中社区养老设施包括托老所和老年活动场站。养老设施与社区助残服务中心可合并设置，宜与社区卫生服务中心、社区室内文体活动中心、社区服务站等相邻设置，并共享部分设施。

3.1 物业服务用房

依据 2010 年颁布的《北京市物业管理办法》，物业服务用房建筑面积不得低于 150 平方米（其中地上房屋不得低于 100 平方米）。物业管理分区的常规规模为建筑面积 10~20 万平方米，约为 1000~2000 户、2450~4900 人，折合每千人物业服务用房建筑面积约 30~60 平方米。本指标采用千人指标建筑面积 30~40 平方米，在满足最小建筑面积要求的前提下，引导配套设施集约节约用地。

3.2 室外运动场地

室外运动场地包括综合健身场地、健身路径等。居住人口达到 1000 人应安排不少于 200 平方米的健身路径；达到 3000 人应安排标准篮球场一片（布局无法满足时，至少应安排三人制篮球场一片）、乒乓球场地一片；达到 5000 人应安排标准篮球场一片，标准门球场一片，乒乓球

场地一片。室外运动场地宜设于居住公共绿地附近,并保证良好的日照条件。

3.3 社区管理服务用房

社区管理服务用房包括社区服务和行政管理等内容,为社区开展党务、政务、居务、社务工作,社区居民接受终身教育、开展各类活动的综合性服务场所,分为社区服务站、社区党组织和居委会管理服务用房、治安巡防工作站、警务工作站、社区室内多功能活动中心、党员活动室、会议室、图书阅览室等。按照《北京市“十二五”时期城乡社区服务工作行动方案》等相关文件要求,结合现行行政管理体制和空间管辖范围设定社区管理服务用房指标,每个社区建筑面积不少于 350 平方米。人口规模超过 3000 户的社区,每增加 1000 人应增加 50 平方米建筑面积。社区管理服务用房不应设置在地下室,应具有良好的采光和通风条件,集中设置,方便居民办事和参加活动。

3.4 托老所

托老所每处一般规模建筑面积从“384 号文”的 630 平方米增至 800 平方米,包括日间照料床位、相应娱乐康复健身设施和社区居家养老服务中心等内容,其中日间照料床位应不少于 10 张,每床建筑面积 20 平方米。

3.5 老年活动场站

老年活动场站每处一般规模建筑面积从 140~200 平方米增至 200~250 平方米,有条件的地区应满足用地面积需求,设置娱乐康复健身设施、学习教育及活动场地。

3.6 社区助残服务中心

根据北京市人民政府 2009 年《关于促进残疾人事业发展的实施意见》确定的建设目标,新增社区助残服务中心,为居家残疾人提供娱乐康复健身设施及活动场地,提供康复训练、临时照看、文化娱乐和外出参观等服务。千人指标建筑面积 20~25 平方米,每处一般规模建筑面积 200~250 平方米。

3.7 社区服务中心

社区服务中心的主要职能是承接公共服务、组织公益服务、促进便利服务、服务社区居民和组织。根据《北京市社区服务中心管理办法》,社区服务中心建筑面积不应少于 1000 平方米。每个街道设一处,应设于相对独立地段。规模大于 5 万人的街道可根据具体的人口情况,酌情增加社区服务中心建筑面积。

注:街道定义参见第 2.5 条注释。

3.8 街道办事处

街道办事处办公用房每处一般规模建筑面积 1200~1500 平方米。每个街道设一处,应设于相对独立地段。规模大于 5 万人的街道可根据具体的工作人员数量,酌情增

加街道办事处建筑面积。

3.9 派出所

派出所指标延续“384 号文”不变,每处一般规模建筑面积 1200~1500 平方米,用地面积 1500~1800 平方米,结合辖区划分和专项规划进行布局。在详细规划阶段,应妥善组织好派出所警务用车的停放及出行。

3.10 室内体育设施

室内体育设施包括健身房、棋牌室等,千人指标建筑面积 100 平方米。从后期运营管理角度出发,鼓励文化体育设施向规模化方向发展,减少社区配套室内文化体育设施。室内体育设施不应设置在地下室。

3.11 社区文化设施

“384 号文”社区文化设施指标高于北京市相关行业标准和其他城市相关规定,服务规模低于其他城市相关规定,且社区服务站及居委会中含部分文体功能。社区文化设施千人指标建筑面积 100 平方米。

社区文化设施不应设置在地下室。

3.12 机构养老设施

机构养老设施宜独立设置,若用地紧张,可与其他设施综合设置,但应位于建筑低层并安排独立出入口。机构养老设施可与托老所合并设置,宜与社区卫生服务中心、社区服务中心、社区文体设施等相邻设置,并共享部分设施。

本指标养老床位配置水平大幅提高,每百名老年人口设置床位从2.5床增至4床,合由5床/千人提高至8床/千人。床均建筑面积参考《城镇老年人设施规划规范》和《老年养护院建设标准》,由15~20平方米提高至30~50平方米,一般按床均建筑面积40平方米进行核算;床均用地面积在城市集中建设区和城市非集中建设区分别按20~40平方米、30~60平方米标准核算,城市集中建设区包括中心城中心地区、边缘集团和新城,城市非集中建设区包括中心城绿化隔离地区和新城外圈的镇乡地区。每所机构养老设施一般规模300床、最小规模100床。

3.13 残疾人托养所

残疾人托养所的主要服务群体为重度残疾人,因与半自理和不能自理老年人有同样的照料与护理需求,民政行政主管部门与残疾人联合会已初步确定将60岁以下重度残疾人纳入机构养老托养体系,至2020年需求总量约为2万张床位。残疾人口占居住区总人口6.5%,每百名残疾人设置床位1.5床,合1床/千人。残疾人托养所宜与机构养老设施合并设置,安排床位及教学训练、康复娱乐、门诊等设施。若独立设置,每所最低规模100床。床位设置标准与机构养老设施相同,床均建筑面积30~50平方米,床均用地面积在城市集中建设区和城市非集中建设区分别按20~40平方米、30~60平方米标准设置,

城市集中建设区包括中心城中心地区、边缘集团和新城，城市非集中建设区包括中心城绿化隔离地区和新城外围的镇乡地区。

交通类

3.14 出租汽车站

出租汽车站应在道路用地以外单独设置，宜结合小区主要出入口，同时考虑与配套托老所、社区卫生服务中心（站）、幼儿园及中小学等相结合，在修建性详细规划阶段落实站点位置。每处一般规模用地面积 50 平方米。

3.15 存自行车处

自行车仍是解决短途交通的最佳出行方式，同时也是解决与地铁等集约化交通方式接驳换乘的主要交通方式。存自行车处指标维持原指标，仍按每户存自行车 2.0 辆、每车 1.5 平方米设置。存自行车处可设置于地下和地面，其位置应结合各个住宅单元出入口分散布置，方便使用。在有条件的情况下，安排在地面的自行车停车位不宜小于总车位数的 50%。

3.16 居民汽车场库

大幅增加居民汽车场库指标，指标为 0.3~1.3 车位/户（含 0.1 车位/户的访客车位）。按旧城地区 and 一类、二类、三类地区及商品房、保障性住房（销售类或租赁类）等不同住房情况分别配置，配置标准中含电动车停车位配

建指标。访客车位主要是为来访车辆临时停放而设置，可结合居民停车场库安排，不得作为固定专用车位使用，其数量及位置应在修建性详细规划阶段予以明确。居民汽车场库的设置还应充分考虑残疾人停车位使用的便利性。

北京市新建改建居住项目配建机动车停车泊位设置标准

类别		单位	旧城地区		一类地区	二类地区	三类地区
			下限	上限	下限	下限	下限
商品房		车位/户	0.8	1.1	1.1	1.2	1.3
保障性住房	销售类	车位/户	0.5	0.8	0.8	1.0	1.1
	租赁类	车位/户	0.3	0.5	0.5	0.6	0.9

注：

1. 不适用于历史文化街区和平房区，处于历史文化街区和平房区内居住项目的配建停车位规模，可结合具体情况，单独论证研究。
2. 旧城地区(除历史文化街区和平房区)建筑物配建指标不应超出上表规定的上限值，其他地区配建停车场不得低于上表规定的下限值，且一般不高于规定下限值的20%；若按照高于规定下限值20%以上建设配建停车场的，应开展停车方面论证工作，并对社会开放使用。
3. 销售类保障性住房包括两限房、经济适用房、回迁安置房和其他政策性住房；租赁类保障性住房包括公共租赁

房和廉租房,其中廉租房配建机动车停车位指标可结合项目实际条件下浮 40%~60%。

4. 居住类建筑物配建车位中包含每户 0.1 个访客车位。

5. 地上居民停车场(库)应满足《北京市生活居住建筑间距暂行规定》的距离要求,与邻近的住宅保持适当距离,避免干扰居民生活。

6. 地面停车泊位应集中安排用地,并设置专用停车场和通道,不得在建筑物间任意设置和占用小区出入口通道设置停车位,地面停车率(小汽车地面单层停车位与居住户数地比率)按不大于 10%控制。

7. 建筑物配建停车场应设置无障碍车位。

8. 居住类建筑应将 18%的配建机动车停车位作为电动车停车位。

9. 建筑物配建停车场需设置机械停车设备的,机械停车泊位数不得超过停车泊位总数的 90%。采用二层升降式或二层升降横移式机械停车设备的,停车场净空不得低于 3.8 米。

10. 综合性建筑应按各类性质和规模分别计算并求和,多功能、综合性的建筑、配建停车场泊位的数量可考虑停车设施的共享,按各单项标准总和的 80%计算。

11. 市政府审批的重点功能区,当规划平均容积率大于 2.0 时,居住类建筑物配建停车位指标建可按照上一级别

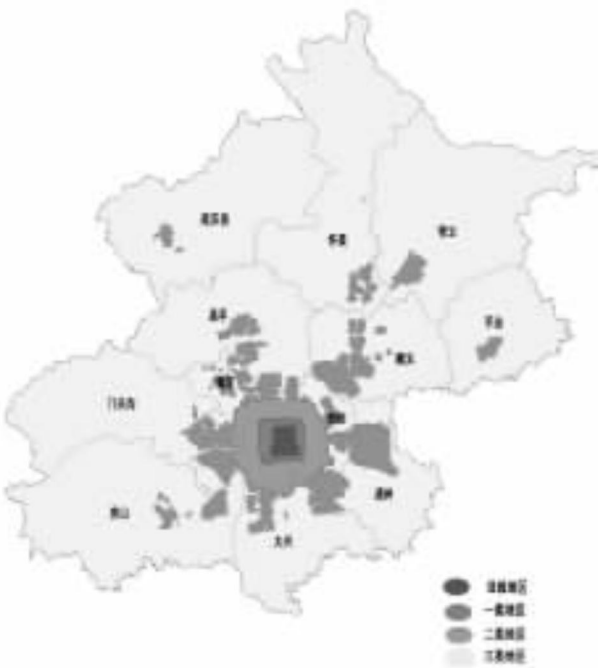
分区管理。

12. 距离轨道交通站点出入口 500 米内的居住类建筑物配建停车位指标可按照上一级别分区管理。

13. 差别化分区范围说明

北京市建筑物配建停车位指标差别化分区范围

指标级别	范围
旧城地区	二环路以内
一类地区	二环路至三环路之间
二类地区	三环路至五环路之间,五环路以外边缘集团,海淀山后、丰台河西集中建设区及新城建设区
三类地区	五环路以外除二类地区以外的其他地区



北京市建筑物配建停车位指标差别化分区示意图

3.17 公交首末站

公交首末站应在街区范围内统筹安排,并宜与新建改建

项目同步建设。应独立占地,并且与住宅保持适当距离,避免干扰居民生活。

提高公交首末站指标,将“384 号文”指标每 10000 人一条公交线的标准提高到每 7000 人一条公交线。每处一般规模建筑面积 300 平方米、用地面积 2000 平方米。

市政公用类

- 有线电视机房、固定通信机房、宏蜂窝基站机房(或室外一体化基站)、公厕、配电室、开闭所、有线电视基站、锅炉房、热力站、固定通信汇聚机房、移动通信汇接机房等仅配置设备用房,不含管理办公用房,并尽量与其他配套设施综合设置。
- 有线电视基站、固定通信机房、移动通信机房、密闭式垃圾收集站、开闭所、燃煤锅炉房等配套设施应结合修建性详细规划统筹安排。污水处置再生利用装置须安排在地下室或地下。

3.18 燃气调压柜(箱)

可采用地上调压柜(箱)和地下调压柜(箱)两种方式。每处最小规模用地面积 4~6 平方米(不含安全间距),须满足相关规范要求。其中,地下调压柜若结合绿地建设,可不考虑用地面积。

3.19 热力站

在城市热网地区设置热力站,每 10~20 万平方米建筑面

积设置一处,每处一般规模建筑面积 200 平方米。

3.20 室内覆盖系统机房

每 5 万平方米建筑面积设置一处室内覆盖系统机房,每处最小规模建筑面积 15 平方米。室内覆盖系统与室外宏蜂窝基站共用机房时,每处机房最小规模建筑面积 45 平方米。

3.21 固定通信设备间

多层民用建筑信息点个数 200~400 个时,固定通信设备间建筑面积不小于 10 平方米;信息点个数 400~600 个时,固定通信设备间建筑面积不小于 15 平方米。高层民用建筑信息点个数 200~600 个时,固定通信设备间建筑面积不小于 15 平方米。

同时,当信息点个数在 600~2000 个时应按照 600 个信息点进行分区,每个区域应设置固定通信设备间,其建筑面积不小于 15 平方米。

3.22 有线电视光电转换间

每 50~200 个信息点设一处,每处最小规模建筑面积 4 平方米;每 200~600 个信息点设一处,每处最小规模建筑面积 6 平方米;每 600~2000 个信息点,应按照 600 个信息点进行分区,每个区域应设置光电转换间,最小规模建筑面积同上。

3.23 配电室(箱)

可采用配电室和配电箱两种方式。每 5 万平方米建筑面积设一处配电室,每处最小规模建筑面积 180 平方米,宜独立设置,在不具备条件时可结合小区配套设施建设。每 2~3 万平方米建筑面积设一处配电箱,每处最小规模用地面积 8 平方米,配电箱主要用于历史文化街区、老旧小区改造等项目。

3.24 生活垃圾分类收集点

每 100 户设置一处生活垃圾分类收集点,每处一般规模用地面积 5 平方米。仅用于放置垃圾分类收集设施。

3.25 下凹式绿地

绿地中至少应有 50% 的面积设置下凹式绿地,用于滞留雨水。

3.26 透水铺装

公共停车场、人行道、步行街、自行车道和建设工程的外部庭院的透水铺装率应不小于 70%。

3.27 雨水调蓄设施

新建建设工程硬化面积达 1 万平方米(含)以上的项目应配建雨水调蓄设施,其配置指标为每万平方米硬化面积不小于 500 立方米。居住区项目,硬化面积指屋顶硬化面积,按屋顶(不包括实现绿化的屋顶)的投影面积计算。

3.28 污水处置及再生利用装置

如未与城市再生水管网相连,建筑规模 5 万平方米(含)

以上者应设置污水处置及再生利用装置,建筑面积 20 平方米/万平方米。宜安排在地下室或地下。

3.29 锅炉房

无城市热网地区设置锅炉房。根据燃料种类确定供热方式:每 10~20 万平方米建筑面积设一处燃气锅炉房,一般规模用地面积 40 平方米/万平方米;每 50~100 万平方米建筑面积设一处燃煤锅炉房,一般规模用地面积 140 平方米/万平方米。

3.30 固定通信机房

每 2000~5000 个信息点设一处,每处一般规模建筑面积 50 平方米;每 5000~10000 个信息点设一处,每处一般规模建筑面积 70 平方米;大于 10000 个信息点应根据建筑群分布情况设置多个固定机房,每处一般规模建筑面积同上。

3.31 宏蜂窝基站机房(室外一体化基站)

每 0.2 平方公里设一处宏蜂窝基站机房或室外一体化基站,每处宏蜂窝基站机房最小规模建筑面积 30 平方米,每处室外一体化基站最小规模建筑面积 70 平方米。室外宏蜂窝基站与室内覆盖系统共用机房时,每处机房最小规模建筑面积 45 平方米。

3.32 有线电视机房

每 2000~5000 个信息点设一处,每处最小规模建筑面积

30 平方米;每 5000~10000 个信息点设一处,每处最小规模建筑面积 50 平方米;大于 10000 个信息点,应根据建筑群分布情况设置多个小区机房,每处最小规模建筑面积要求同上。

3.33 公共厕所

每 0.5~0.7 万人设一处公共厕所,每处一般规模建筑面积 70 平方米。公共厕所宜靠近老年人活动场所,尽可能与其他配套设施相结合,并宜设置独立出入口。

3.34 邮政所

邮政所不独立占地,可与其他配套设施合建,应在建筑首层设置。每处一般规模建筑面积 200 平方米、服务规模 1~1.2 万人。

3.35 邮政支局

邮政支局不独立占地,可与其他配套设施合建,应在建筑首层设置。每处一般规模建筑面积 1200 平方米、服务规模 5 万人。

3.36 固定通信汇聚机房

根据建筑规模及用户需求设置固定通信汇聚机房,每 2 万户设置一处,每处一般规模建筑面积 400 平方米。

3.37 移动通信汇接机房

根据建筑规模及用户需求设置移动通信汇接机房,每 2 万户设置一处,每处一般规模建筑面积 200 平方米。

3.38 有线电视基站

每 2~3 万户设置一处有线电视基站,每处最小规模建筑面积 400 平方米。

3.39 开闭所

每 50 万平方米建筑面积设一处开闭所,应独立占地,每处一般规模用地面积 300 平方米。

3.40 密闭式垃圾分类收集站

每 1~2 万人设一处密闭式垃圾分类收集站,每处一般规模建筑面积 250~280 平方米、用地面积 1000~1200 平方米(不含绿化隔离带)。

密闭式垃圾分类收集站的设计规模应考虑远期发展的需要,设计收集能力不宜大于 30 吨/天。一般当设计规模 10 吨/天时,密闭式垃圾分类收集站建筑面积为 250 平方米、用地面积 1000 平方米(不含绿化隔离带);当设计规模 20 吨/天时,密闭式垃圾分类收集站建筑面积为 280 平方米、用地面积 1200 平方米(不含绿化隔离带);当设计规模大于 20 吨/天时,应分区设置,标准同上。成片区域收集站数量不应小于 1 座/平方公里。应尽量设于独立地段,临近道路,有独立出入口。

教育类

- 教育设施包括幼儿园、小学、初中、高中。小学、初中指标可组合成“九年一贯制”学校,初中、高中指标可组合

成完全中学。规模较小的校(园)应采用高限指标,规模较大的校(园)可采用低限;特殊情况下,规模及配置标准较高的大校(园)可采用高限。各类学校宜按适宜规模设置,中心城及新城内不宜设置规模小于 18 班的小学。

- 考虑到城市土地资源不均衡的实际情况,将教育设施的用地指标按中心城及中心城以外地区分别执行。本指标所确定的数值是中心城地区新建学校的基本标准,在有条件的地区按照《北京市中小学校办学条件标准》设置。中心城以外建成区规划调整的学校的最小规模,可参照中心城地区标准执行;建成区以外新建学校须以《北京市中小学校办学条件标准》为基本标准。确因客观条件不能满足本指标及《北京市中小学校办学条件标准》的,由各区县政府商教育行政主管部门研究确定。
- 本指标居住人口核算采用规划可容纳的人口总量,包含户籍人口、外来人口,因此不再另行考虑外来人口的影响因素。
- 幼儿园、小学、初中、高中年龄组均按常住人口出生率 7‰ 计,已包括外来人口的影响因素。
- 幼儿园、小学、中学的建筑及用地应符合《北京市生活居住建筑间距暂行规定》。学校操场与邻近住宅应有

适当间隔,其间可以道路、绿化分隔,避免干扰居民生活。

- 应充分考虑学生家长接送孩子、临时停车等相关因素,在详细规划阶段妥善处理教育设施主要出入口与城市道路的关系,保障城市道路通畅。

3.41 幼儿园

幼儿园年龄组占居住区总人口 2.5%(招收 3~6 岁儿童,按实际学龄 3.5 年),就近入园率 100%,合 25 座/千人,每班 30 座。地上建筑面积 9.38~10.32 平方米/座,用地面积 14~15 平方米/座。须独立设置,并应有独立出入口。

3.42 小学

小学年龄组占居住区总人口 4.2%(小学学龄 7~12 岁),入学率 100%,合 42 座/千人,每班 40 座。地上建筑面积 10.08~11.03 平方米/座,用地面积 12.76~14.20 平方米/座。中心城内不宜设置低于 18 班标准学校。12 班以上的小学应设不低于 200 米环形跑道和 60 米直跑道,并保证足够的球类、活动等体育用地。

《北京市中小学校办学条件标准》用地面积:12 班不低于 15500 平方米,18 班不低于 18900 平方米,24 班小学不低于 22700 平方米。

3.43 初中

初中年龄组占居住区总人口 2.1%(初中学龄 13~15 岁),入学率 100%,合 21 座/千人,每班 40 座。地上建筑面积 12.71~13.82 平方米/座,用地面积 16.70~19.12 平方米/座。18 班以上初中应设不低于 300 米环形跑道和 100 米直跑道,并保证足够的球类、活动等体育用地。《北京市中小学校办学条件标准》用地面积:18 班不低于 18900 平方米,24 班不低于 26500 平方米,30 班不低于 30000 平方米。

“九年一贯制”学校:学龄 7~15 岁,占居住区总人口 6.3%,入学率 100%,合 63 座/千人,每班 40 座;地上建筑面积 10.89~12.67 平方米/座,用地面积 14~16 平方米/座。18 班应设不低于 200 米环形跑道和 100 米直跑道;27 班以上应设不低于 300 米环形跑道和 100 米直跑道。各类规模均应保证足够的球类、活动等体育用地。

《北京市中小学校办学条件标准》用地面积:18 班不低于 18900 平方米,27 班不低于 26800 平方米,36 班不低于 40000 平方米。

3.44 高中

高中年龄组占居住区总人口 2.1%(高中学龄 16~18 岁),入学率 95%,合 20 座/千人,每班 45 座。地上建筑面积 11.42~12.28 平方米/座,用地面积 16.70~19.12 平方米/座。18 班以上应设不低于 300 米环形跑道和

100 米直跑道,36 班以上宜设 400 米环形跑道和 100 米直跑道。各类规模均应保证足够的球类、活动等体育用地。

《北京市中小学校办学条件标准》用地面积:24 班不低于 26500 平方米,30 班不低于 36600 平方米,36 班不低于 41000 平方米。

完全中学学龄 13~18 岁,占居住区总人口 4.2%,入学率 98%,合 41 座/千人,每班 45 座;地上建筑面积 12.07~13.05 平方米/座,用地面积 16.70~19.12 平方米/座。18 班以上应设不低于 300 米环形跑道和 100 米直跑道,36 班以上宜设 400 米环形跑道和 100 米直跑道。各类规模均应保证足够的球类、活动等体育用地。

《北京市中小学校办学条件标准》用地面积:24 班不低于 26500 平方米,30 班不低于 30000 平方米,36 班不低于 41000 平方米。

医疗卫生类

3.45 社区卫生服务站

社区卫生服务站应安排在建筑首层,有独立的出入口。参考卫生行政主管部门现行标准,社区卫生服务站最小规模建筑面积由 50 平方米调整为 120 平方米。社区及建设项目可结合社区管理服务用房按最小规模建筑面积 120 平方米设置。含社区卫生服务中心的社区不再设置

社区卫生服务站。

3.46 社区卫生服务中心

社区卫生服务中心一般以街道办事处所辖区域设置,可设综合病床,尽可能独立占地。

《北京中心城控制性详细规划》(2006 版)按每 3 万人一处、每处用地 0.3~0.5 公顷设置社区卫生服务中心,则千人指标用地面积 100~167 平方米,但为了节约用地,社区卫生服务中心千人指标用地面积维持 75 平方米不变;对于不能独立占地的,按每处建筑面积 3000 平方米控制,则千人指标建筑面积 100 平方米。综合卫生行政主管部门现行标准,社区卫生服务中心千人指标建筑面积折算为 56~100 平方米,故将社区卫生服务中心千人指标建筑面积由 50 平方米调整为 60 平方米,条件允许的情况下可按照千人指标建筑面积 80 平方米核算,每处建筑面积由 2500 平方米调整为 3000 平方米。

3.47 社区卫生监督所

社区卫生监督所按照千人指标建筑面积 5 平方米安排,结合其他政府派出机构或社区管理机构设置,不宜与社区卫生服务站或社区卫生服务中心安排在一起。

注:“384 号文”医疗卫生设施包括社区卫生服务站、社区卫生服务中心两项,本指标本着归口管理的原则,将社区卫生卫生监督所指标并入。

商业服务类

- 商业服务设施原则上重在总量控制,倡导集中设置。菜市场、再生资源回收站为必备设施,其他商业服务设施不做硬性规定,为节约用地,商业服务设施可与其他配套设施合建,不单独占地。
- 菜市场、再生资源回收站两项指标为商业服务设施的最低规模。
- 商业服务设施配置设定高低限:高限值按照千人指标建筑面积不超过 700 平方米核算;即使在居住区人口未达到配置标准的情况下,低限值建筑面积也应满足 500 平方米。

3.48 小型商服(便利店)

结合住宅底层或地下室安排小卖部等,千人指标建筑面积 10~20 平方米,规模由社区主管部门结合周边商业设施现状确定。

3.49 再生资源回收点

每个封闭管理的居住小区(单元)应设置一处,每处一般规模用地面积约 6 平方米,不设建筑。在修建性详细规划阶段可结合停车场、垃圾分类收集点落实位置,并应满足卫生、防疫及居住环境等要求。

3.50 再生资源回收站

再生资源回收站千人指标建筑面积 5 平方米,一般 1000

~1500 户设一处,可与密闭式清洁站结合设置。

3.51 菜市场

菜市场千人指标建筑面积 50 平方米,根据商务行政主管部门《加快本市蔬菜零售网络建设的指导意见》的要求,中小型社区菜市场建筑面积 1000~1500 平方米,大型社区菜市场建筑面积 2000~2500 平方米。

菜市场是广大居民日常生活必需的基本保障性设施,又具有需要市场化经营的特点。为清晰界定事权,并充分考虑市场化经营的规模化需求,社区菜市场设置在街区层级,2~3 个社区设置一处,设在运输车辆宜于进出的相对独立地段,并对外开口,同时应满足卫生、防疫及居住环境等要求。不应设于住宅地下室。

3.52 其他商业服务

其他商业服务包括综合超市、便利店、理发店、洗衣店、药店、金融网点、家政服务点等,规模居住区含一处建筑面积 2000 平方米银行分理处。可设于住宅底层,餐厅、洗浴等扰民项目除外。

注:规模居住区是指超过 3 万人的大型居住区。

4 其他规定

- 4.1 应统筹考虑城市防灾的需求,按照《北京市地震应急避难场所规划标准》、《城市居住区人民防空工程规划规范》以及有关专项规划的要求,安排中小学操场、室外运动场

地、居住区集中绿地等作为应急避难场所并配备人防及其他防灾设施。为贯彻平战结合的方针,配套设施应积极、合理地利用地下空间。

- 4.2 商业服务、邮政、社区文化体育(运动场除外)和社区管理服务配套设施宜集中布置于交通便利的中心地段,与居民出行路线相吻合,形成公共活动中心。
- 4.3 配套设施应按有关规定设置无障碍设施。
- 4.4 设在住宅底层或地下室的配套设施,在建筑设计中,应采取措施避免干扰居民生活,应有独立的供电、供水和排水等设施。
- 4.5 规划设计单位在居住区的规划设计过程中要开展公众参与,各级政府和相关行政主管部门在配套设施日常管理的各个环节中,要深入街道、社区广泛听取居民意见,从居民最关心的问题入手,深入研究和把握基本需求和特殊需求,切实为保障民生、提升居民生活品质做好服务。
- 4.6 除商业服务设施实行高限配置规模的控制要求外,为避免因指标核算后配套设施规模不足而无法建设,或规模过小、建设后无法运行等问题,各类配套设施实行低限配置规模的控制要求,并适时引进社会资金,推广专业化、连锁式经营模式,理顺产权与运营、监管的关系,提高建设质量和管理效率,更好地维护群众利益。