

北京市规划和自然资源委员会关于 印发《北京市轨道一体化专项指标投放管 理办法(试行)》及《北京市轨道微中心 名录(2025年)》的通知

京规自发〔2025〕294号

市级各有关部门,京投公司:

落实中央城市工作会议提出的“坚持人口、产业、城镇、交通一体规划,优化城市空间结构”等要求,按照市委、市政府全面深化改革部署,为更好发挥轨道交通在引领城市发展中的关键作用,市规划自然资源委制定了《北京市轨道一体化专项指标投放管理办法(试行)》及《北京市轨道微中心名录(2025年)》,已经市政府审定同意。市规划自然资源委同步配套制定了《北京市轨道一体化专项指标投放管理办法工作细则(试行)》,现一并印发,请遵照执行。特此通知。

- 附件:1.北京市轨道一体化专项指标投放管理办法(试行)
2.北京市轨道一体化专项指标投放管理办法工作细则
(试行)
3.北京市轨道微中心名录(2025年)

北京市规划和自然资源委员会

2025年10月20日

北京市轨道一体化专项指标投放管理办法 (试行)

第一章 总 则

第一条 为深入贯彻市委、市政府全面深化改革部署要求,切实发挥轨道引领城市发展作用,提高空间资源利用效率,提升轨道交通综合效益,激发站城融合多元动力,特制定本办法。

第二条 根据《北京市建筑规模管理办法(试行)》,从“其他市级弹性预留指标”中安排 1000 万平方米,建立市级轨道一体化专项指标池,作为轨道一体化专项指标(以下简称专项指标)。

第三条 引导建筑规模在时间上有序释放、在空间上精准投放。在满足总体规划、分区规划相关管控要求的前提下,各区优先申请使用本区的“其他市级弹性预留指标”,对减量任务较重、弹性预留指标不足的区,可采用“先借后拆、跨区统筹”的“流量管理”办法,提高使用效益。

第四条 将轨道站点中心 300 米半径覆盖范围(一体化核心范围)作为建筑规模指标供给的重点地区,建立“市级引导、区级主责、动态平衡、收益反哺”的建筑规模流量管理机制,多措并举引导空间资源向公共交通可达性高的地区集聚,提升轨道投资规模效

益,打造活力共享、复合多元、集约高效、绿色出行、空间宜人的轨道微中心。

第五条 朝阳区、海淀区、丰台区、石景山区、大兴区、顺义区、昌平区、房山区、门头沟区、平谷区、怀柔区、密云区、延庆区等 13 个区和北京经济技术开发区的专项指标投放工作,适用本办法。首都功能核心区和北京城市副中心在严格落实党中央、国务院相关规划要求的基础上,参照本办法执行。

第二章 管理规则

第六条 专项指标投放对象。

(一)轨道一体化综合开发项目。优先向轨道微中心周边投放,通过指标激励,引导各区建筑规模优先向站点周边集聚,合理统筹建设时序,加快完成土地整理供应,提升站点周边建设强度和入岗密度。

(二)轨道一体化城市更新项目。鼓励轨道站点毗邻地块开展城市更新或改造提升工作,根据其对轨道一体化建设的贡献程度,给予一定的奖励性专项指标。

(三)轨道一体化重大项目。对于城市总体规划确定的重点功能区内和三线以上轨道换乘站点周边项目,可根据需求组织研究论证,确有必要的,报请市政府同意后予以专项指标支持。

第七条 专项指标投放规则。

(一)轨道一体化综合开发项目专项指标。将轨道微中心周边用地作为指标投放的重点区域,根据轨道站点等级、规划实施情况、一体化设施水平、收益反哺能力等方面确定激励性专项指标规模。专项指标按照市、区两级 1:3 的比例投放,规模原则上不超过一体化核心范围内规划总建筑规模的 25%。

(二)轨道一体化城市更新项目专项指标。将站点出入口毗邻地块作为专项指标投放的重点区域,根据其对轨道一体化建设贡献程度,给予一定的奖励性专项指标。不同类型的专项指标可叠加,因轨道一体化带来的专项指标规模原则上不超过该地块现状合法地上建筑规模的 15%,对于用地规模较小的地块可适当上浮。

(三)轨道一体化重大项目专项指标。引导国家级、市级重点项目在轨道站点周边布局,给予一定支持性专项指标。专项指标按照市、区两级 1:3 的比例投放,规模为项目规划地上总建筑规模的 25%,可根据项目重要程度适当上浮,原则上不超过项目规划地上总建筑规模的 50%。

第八条 专项指标收益优先用于反哺轨道交通建设成本和因一体化工程引发的实施成本。创新供地方式,结合市场需求,探索建立“轨道沿线站点联动”“站点周边内外联动”的土地供应机制,逐步建立更加灵活的“指标—收益—成本”轨道建设资金平衡机制。

第三章 实施路径

第九条 区级申请。申请使用综合开发项目专项指标的,各区(含北京经济技术开发区,下同)可在街区控规或规划综合实施方案编制阶段提出专项指标使用申请;申请使用城市更新项目专项指标的,由城市更新项目主体会同轨道交通投资建设主体,根据实际需求在城市更新实施方案编制阶段或线路一体化规划方案编制阶段提出专项指标使用申请;申请使用重大项目专项指标的,应由各区在规划综合实施方案编制阶段提出专项指标使用申请。

第十条 市级审查。由市规划自然资源委组织部门联审、专家评审等审查工作,重点围绕基本情况、站点一体化、功能协同、实施统筹、收益反哺等方面评价打分,筛选符合投放标准的项目。报请市政府同意后,纳入街区控规或规划综合实施方案的批复意见中。

第十一条 批后监管。在项目尚未供地或建设前,专项指标处于上账管理状态,即计入市级轨道一体化专项指标投放台账。在完成供地或核发建设工程规划许可证后,专项指标正式投放。专项指标上账管理后3年未完成供地或者未开工建设的,专项指标正式投放后项目进展缓慢、长期(5年)未能竣工的,各区应及时书面说明原因,相关专项指标重新收回至市级轨道一体化专项指标池。

第十二条 评估反馈。各区应结合区级城市体检评估工作对

专项指标使用、社会经济效益等情况进行评估,作为本区后续申请使用专项指标的参考依据。

第四章 实施保障

第十三条 加强市级部门协同。市规划自然资源委负责统筹做好专项指标使用管理工作;市发展改革委、市交通委、市重大项目办等相关单位按照职责分工,支持各区做好轨道一体化相关工作。轨道交通投资建设主体应积极配合各区及相关单位,做好轨道一体化规划设计及建设实施工作,切实提升轨道交通综合效益。

第十四条 落实区级实施主体责任。各区为轨道一体化项目责任主体,负责落实专项指标实施工作,应统筹好站点周边用地资源,创新规划实施方式,合理安排建设时序,定期评估使用情况,及时研提优化建议。

第五章 附 则

第十五条 本办法涉及的工作细则和管理规则由市规划自然资源委另行制定。

第十六条 本办法自印发之日起试行,试行期5年。

北京市轨道一体化专项指标投放 管理办法工作细则(试行)

为深入贯彻市委、市政府全面深化改革部署要求,切实发挥轨道引领城市发展作用,提高空间资源利用效率,提升轨道交通综合效益,激发站城融合多元动力,依据《北京市轨道一体化专项指标投放管理办法(试行)》,制定本工作细则。

一、总体要求

(一)工作目标。

将轨道站点中心 300 米半径覆盖范围(一体化核心范围)作为建筑规模指标供给的重点地区,建立“市级引导、区级主责、动态平衡、收益反哺”的建筑规模流量管理机制,多措并举引导空间资源向公共交通可达性高的地区集聚,提升轨道投资规模效益,打造活力共享、复合多元、集约高效、绿色出行、空间宜人的轨道微中心。

(二)工作原则。

坚持总量管控底线。落实《北京城市总体规划(2016 年—2035 年)》,衔接分区规划、乡镇国土空间规划、街区控规,确保建筑规模、基准强度等刚性管控底线不突破。

适度提高开发强度。在符合上位规划刚性管控要求的前提下,强化开发强度分类差异化引导,支持各区(含北京经济技术开

发区,下同)优先向轨道站点周边公共交通可达性高的地区及公共服务设施配套完善的区域集聚建筑规模。

优化城市空间格局。以强度换空间、以空间促品质,轨道站点周边提高开发强度后腾挪出的用地,优先用于增加公共绿地、公共空间、服务设施等功能,形成疏密有致的城市空间格局。

凝聚多元共建动力。完善市级层面政策机制,提高各主体参与高水平轨道一体化建设的积极性,形成共谋、共建、共享的良好局面。

聚焦近期实施建设。坚持结果导向、实施导向,选择具备成熟实施条件的近期优质项目进行指标支持,引导重点项目、产业项目、商品住宅、医疗设施等在轨道站点周边布局,保障轨道一体化专项指标(以下简称专项指标)真投入、真落地、真见效。

二、投放标准及规则

(一)轨道一体化综合开发项目专项指标。

1. 专项指标优先向轨道微中心站点一体化核心范围内投放。一体化核心范围指车站站台中心 300 米半径覆盖范围(换乘车站可为多个站台中心 300 米半径覆盖范围),可适当拓展至车站出入口 200 米半径覆盖范围。

2. 一体化核心范围内毛容积率需达到街区平均毛容积率 1.2 倍以上。一体化核心范围内铁路、河道等用地占比较大的可适当放宽要求。鼓励城市级站点一体化核心范围内毛容积率达到街区平均毛容积率 1.5 倍以上,区域级站点一体化核心范围内毛容积

率达到街区平均毛容积率 1.4 倍以上,街区级站点一体化核心范围内毛容积率达到街区平均毛容积率 1.3 倍以上。

3. 专项指标按照市、区两级 1:3 的比例投放,规模原则上不超过一体化核心范围内规划总建筑规模的 25%。

(二) 轨道一体化城市更新项目专项指标。

1. 将轨道站点出入口毗邻地块作为专项指标投放的重点区域。

2. 项目应符合城市更新相关政策要求。按照《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)有关要求,与轨道交通密不可分的、需同步实施的交通接驳设施等可按照划拨方式供地,其他新增经营性设施可按照协议出让方式供地,并按程序补缴土地出让金。

3. 根据其对轨道一体化建设贡献程度,给予一定的奖励性专项指标。不同类型的专项指标可叠加,因轨道一体化带来的专项指标规模原则上不超过该地块现状合法地上建筑规模的 15%,对于用地规模较小的地块可适当上浮。

(三) 轨道一体化重大项目专项指标。

1. 引导国家级、市级重点项目在轨道站点 300 米范围内布局。

2. 专项指标按照市、区两级 1:3 的比例投放,规模为项目规划地上总建筑规模的 25%,可根据项目重要程度适当上浮,原则上不超过项目规划地上总建筑规模的 50%。

三、工作流程

(一) 区级申请阶段。

申请使用综合开发项目专项指标的,各区可在街区控规或规划综合实施方案编制阶段提出专项指标使用申请;申请使用城市更新项目专项指标的,由城市更新项目主体会同轨道交通投资建设主体根据实际需求在城市更新实施方案编制阶段或线路一体化规划方案编制阶段提出专项指标使用申请;申请使用重大项目专项指标的应由各区在规划综合实施方案编制阶段提出专项指标使用申请。

1. 在街区控规编制阶段提出申请的,应编制轨道交通场站一体化规划专章(以下简称一体化规划专章)作为街区控规成果附件,按相关程序报市规划自然资源委审查。涉及国土空间规划、“三区三线”及战略留白调整的,提前组织论证工作。

2. 在规划综合实施方案编制阶段提出申请的,应编制一体化规划专章,纳入规划综合实施方案成果,按相关程序报市规划自然资源委审查。涉及已批街区控规优化衔接的,需明确说明优化衔接情况,按相关规定同步做好优化衔接工作。

3. 在城市更新实施方案编制阶段提出申请的,应编制一体化规划专章,纳入城市更新实施方案成果,由各区按程序组织实施方案联合审查后确定专项指标规模,报市规划自然资源委备案。在线路一体化规划方案编制阶段提出申请的,由轨道交通投资建设主体会同各区组织编制工作,按程序报市规划自然资源委审查。

(二) 市级审查阶段。

街区控规或规划综合实施方案审查过程中,由市规划自然资源

源委组织开展一体化规划专章审查评价工作,重点围绕基本情况、站点一体化、功能协同、实施统筹、收益反哺等方面,筛选符合专项指标投放标准的项目。审查评价采用专家评审、部门联审形式,每项设置专家、相关单位评分权重,总成绩高于75分的项目为达标项目。报请市政府同意后,纳入街区控规或规划综合实施方案的批复意见中,相关成果纳入我市详细规划管理体系管理。

1. 在街区控规编制阶段提出申请的,一体化规划专章相关内容和要求纳入市规划自然资源委“一张图”实施监督信息系统。

2. 在规划综合实施方案编制阶段提出申请的,一体化规划专章相关内容和要求纳入市规划自然资源委“一张图”实施监督信息系统,按程序做好街区控规维护工作。

(三)批后监管阶段。

指标上账。在项目尚未供地或建设前,专项指标处于上账管理状态,即计入市级轨道一体化专项指标投放台账,明确备注指标使用状态及相关要求。

正式投放。相关项目完成供地或取得建设工程规划许可证后,专项指标正式投放。各区同步开展建设项目全过程监督管理工作。

专项指标上账管理后3年未完成供地或者未开工建设的,专项指标正式投放后项目进展缓慢、长期(5年)未能竣工的,各区应及时向市规划自然资源委书面说明原因,相关专项指标重新收回至市级轨道一体化专项指标池。

（四）评估反馈阶段。

各区负责落实专项指标实施工作，及时评估专项指标使用、社会效益等情况，在年度区级体检评估中增设专项指标使用评估专章，作为本区后续项目申请专项指标的参考依据。

市规划自然资源委会同相关单位统筹做好专项指标使用管理工作，及时协调解决实施难点问题。

四、成果要求

申请使用专项指标的项目需编制《轨道交通场站一体化规划专章》。一体化规划专章应包含申报项目类型、一体化规划设计范围、专项指标申请投放范围、站点周边建设现状、涉及街区或地块规划情况、场站一体化规划方案、专项指标投放方案、三大设施规模与布局、上位规划落实情况、一体化规划条件、实施计划清单、实施模式、资金测算等内容，明确轨道交通场站及周边用地一体化衔接部分的功能、布局及规模。涉及既有轨道站点改造的，由一体化用地建设项目主体提出一体化改造方案；涉及在建及规划轨道站点的，应稳定车站主体设计方案，由轨道交通投资建设主体和一体化用地建设项目主体共同编制工程一体化设计方案。一体化规划专章成果应以图文并茂的方式，清晰表达相关内容。对于涉及“先借后拆、跨区统筹”的项目应说明指标平衡计划。

五、实施保障

（一）加强市级部门协同联动。

建立市级协同工作机制，由市规划自然资源委会同市发展改

革委、市交通委、市重大项目办等相关单位做好各项工作落实,明确责任分工,加强协调调度。专项指标投放日常工作由市规划自然资源委负责。

市规划自然资源委负责统筹做好专项指标使用管理工作;市发展改革委负责做好轨道交通建设投融资模式优化,支持轨道一体化项目落地,解决好轨道交通相关的前期研究经费保障问题;市交通委组织审查轨道站点周边交通接驳方案优化,解决好轨道一体化涉及各类交通设施的建设问题;市重大项目办负责统筹协调轨道交通新建线路涉及一体化工程规划建设的工作,解决好各区和相关单位实施落地难点问题;市住房城乡建设委负责推动轨道站点周边城市更新项目实施,解决好轨道一体化建设过程中涉及施工组织、消防安全及工程监督等相关问题;市财政局负责配合做好轨道交通建设投融资模式优化工作,解决好轨道建设资金保障问题;市园林绿化局负责加强一体化核心范围内绿化用地和其他用地的结合,解决好轨道站点周边绿地的复合利用问题。

轨道交通投资建设主体应积极配合各区及相关单位做好轨道一体化规划设计及建设实施工作,切实提升轨道交通综合效益。

(二)完善一体化专章审查评估机制。

审查评估通过专家评审、部门联审形式进行评估打分。评分项由基本情况、站点一体化、功能协同、实施统筹、收益反哺五部分组成,每项设置专家、相关单位评分权重。基本情况部分市规划自然资源委评分占比100%;站点一体化部分由专家及相关单位共

同打分,专家评分占比 40%,市交通委、市重大项目办、轨道交通投资建设主体评分占比 30%,其他单位评分占比 30%;功能协同部分由专家及相关单位共同打分,专家评分占比 40%,市规划自然资源委、市发展改革委、轨道交通投资建设主体评分占比 30%,其他单位评分占比 30%;实施统筹部分由专家及相关单位共同打分,专家评分占比 40%,市重大项目办、市交通委、轨道交通投资建设主体评分占比 30%,其他单位评分占比 30%;收益反哺部分市发展改革委、市财政局、市重大项目办评分占比 60%,其他单位评分占比 40%。

轨道一体化城市更新项目重点针对一体化措施类型进行评价,判断可奖励的专项指标规模。

(三)落实区级全过程监督及评估反馈工作。

各区应加强对专项指标使用的全过程监督管理,确保项目实施过程可控、不甩项、不走样。结合年度区级城市体检对专项指标使用、社会经济效益等情况进行评估。

六、附则

(一)本细则由市规划自然资源委负责修订和解释。

(二)本细则自印发之日起试行,试行期 5 年。

附件:1. 轨道一体化专项指标投放申请基本信息表(略)

2. 轨道一体化专项指标申请项目评分表(略)

3. 轨道一体化城市更新项目专项指标对照表(略)

4. 轨道一体化专项指标投放评分权重表(略)
5. 一体化规划专章成果示例(略)
6. 轨道站点分级引导要求(略)

北京市人民政府公报

北京市人民政府公报

北京市轨道微中心名录(2025 年)

序号	站点名称	行政区划	站点分级
1	西直门站	西城区	枢纽级
2	东大桥站	朝阳区	城市级
3	十里河站	朝阳区	城市级
4	崔各庄站	朝阳区	区域级
5	管庄站	朝阳区	区域级
6	北京东站	朝阳区	区域级
7	东坝北站	朝阳区	区域级
8	东坝西站	朝阳区	街区级
9	十八里店站	朝阳区	街区级
10	管庄路西口站	朝阳区	城市级
11	红庙站	朝阳区	城市级
12	定福庄站	朝阳区	区域级
13	光华路站	朝阳区	区域级
14	核心区站	朝阳区	区域级
15	广渠东路站	朝阳区	街区级
16	广渠路站	朝阳区	街区级
17	市郊望京站	朝阳区	街区级
18	温阳路站	海淀区	区域级
19	稻香湖路站	海淀区	区域级
20	牡丹园站	海淀区	区域级

序号	站点名称	行政区划	站点分级
21	五道口站	海淀区	区域级
22	学知园站	海淀区	区域级
23	学院南路站	海淀区	街区级
24	大红门站	丰台区	城市级
25	草桥站	丰台区	城市级
26	丽泽商务区站	丰台区	城市级
27	大红门南站	丰台区	区域级
28	花乡东桥站	丰台区	区域级
29	丰台南路站	丰台区	区域级
30	景风门站	丰台区	区域级
31	新宫站	丰台区	区域级
32	榆树庄站	丰台区	区域级
33	园博园站	丰台区	街区级
34	王佐站	丰台区	区域级
35	西二区站	丰台区	区域级
36	新宫南站	丰台区	街区级
37	苹果园站	石景山区	城市级
38	金安桥站	石景山区	城市级
39	新首钢站	石景山区	区域级
40	体育场南街站	石景山区	区域级
41	衙门口西站	石景山区	街区级
42	鲁谷大街站	石景山区	街区级
43	锅炉厂南路站	石景山区	街区级

序号	站点名称	行政区划	站点分级
44	市郊顺义站	顺义区	城市级
45	牛栏山站	顺义区	街区级
46	临河站	顺义区	区域级
47	霍营站	昌平区	城市级
48	北邵洼站	昌平区	区域级
49	天通苑东站	昌平区	区域级
50	回龙观东大街站	昌平区	区域级
51	沙河高教园站	昌平区	区域级
52	未来科学城站	昌平区	区域级
53	新龙泽站	昌平区	城市级
54	回龙观东站	昌平区	街区级
55	生命谷站	昌平区	区域级
56	沙河北站	昌平区	区域级
57	市郊昌平站	昌平区	区域级
58	高楼金站	通州区	区域级
59	花庄站	通州区	区域级
60	万盛东站	通州区	区域级
61	万盛西站	通州区	区域级
62	通州站	通州区	区域级
63	群芳站	通州区	街区级
64	通州北关站	通州区	城市级
65	北京大剧院站	通州区	城市级
66	通运门站	通州区	区域级

序号	站点名称	行政区划	站点分级
67	通州西站	通州区	区域级
68	体育中心站	通州区	街区级
69	永顺站	通州区	街区级
70	徐辛庄站	通州区	区域级
71	良乡站	房山区	城市级
72	良乡大学城站	房山区	区域级
73	良乡南关站	房山区	区域级
74	窦店站	房山区	区域级
75	黄村火车站	大兴区	城市级
76	大兴新城站	大兴区	区域级
77	礼贤站	大兴区	区域级
78	新媒体产业基地站	大兴区	区域级
79	中日产业园站	大兴区	区域级
80	芦城南站	大兴区	区域级
81	芦城北站	大兴区	街区级
82	金星西路站	大兴区	街区级
83	观音寺站	大兴区	街区级
84	首都医科大学站	大兴区	街区级
85	延庆站	延庆区	区域级
86	怀柔站	怀柔区	区域级
87	怀柔南站	怀柔区	区域级
88	怀柔北站	怀柔区	街区级
89	雁栖小镇站	怀柔区	区域级

序号	站点名称	行政区划	站点分级
90	北房站	怀柔区	街区级
91	马坊站	平谷区	区域级
92	平谷站	平谷区	区域级
93	农业创新港站	平谷区	街区级
94	马昌营站	平谷区	街区级
95	密云站	密云区	区域级
96	密云北站	密云区	街区级
97	统军庄站	密云区	区域级
98	北神树站	亦庄	区域级
99	次渠站	亦庄	区域级
100	次渠北站	亦庄	区域级
101	荣昌东街站	亦庄	区域级
102	嘉会湖站	亦庄	街区级
103	开发区西区站	亦庄	区域级

注：在建及规划车站名称为暂定名，具体以市政府批复为准。