



河北省固安“恒信·空港新天地”项目
(固安中关村科学城创新产业中心)

可行性研究报告

固安县恒信中科投资有限公司

2016年10月

目 录 / CONTENTS

第一章 前言

- 一、可研报告编制的目的
- 二、可研报告编制的依据
- 三、项目名称与项目承办单位
- 四、项目研究范围
- 五、项目基本概况
- 六、结论

第二章 项目开发经营环境分析

- 一、2016年中国经济形势分析
- 二、2016年中国房地产市场分析
- 三、河北省廊坊市固安房地产发展
- 四、有利投资经济形势成因分析
- 五、项目建设的重要性意义

第三章 项目市场调查分析

- 一、投资地块的地理环境
- 二、项目发展区域分析
- 三、项目周边主要物业
- 四、消费者调查分析

第四章 项目开发经营优势点与机会点分析

- 一、房地产投资项目开发经营机会形成模式

二、项目开发经营优势点

三、项目开发经营机会点

第五章 项目选址及土地利用

一、项目建设选址

二、项目土地利用方案

三、项目土地利用合理性分析

第六章 项目区域环境概况

一、自然环境概况

二、社会环境概况

三、土地利用总体规划及环境功能区分

四、区域生态相撞及污染源调查

第七章 项目总体发展定位

一、项目设计原则、依据及要求

二、项目发展整体定位

三、功能要求与功能构成

四、城市服务集群研究

五、案例借鉴

第八章 项目规划、建筑设计

一、项目总体规划

二、项目建筑设计

三、道路交通设计

四、绿化景观设计

五、功能规划设计

六、施設策略

七、生态节能策略

第九章 环境和生态影响分析

一、环境和生态现状

二、生态环境影响分析

三、生态环境保护措施

四、地质灾害影响分析

第十章 职业安全卫生、消防

一、职业安全卫生

二、消防

第十一章 节能方案分析

一、设计依据

二、项目所在地能源供应状况分析

三、节能措施和节能效果分析

四、节能评价

第十二章 组织机构与人力资源配置

一、组织机构

二、运行管理

三、劳动定员

四、运营机制

第十三章 项目实施进度计划

一、项目建设期

二、项目进度安排

第十四章 投资估算及资金筹措

一、编制依据

二、价格、指标和定额

三、建设投资估算

第十五章 经济效益及社会效益分析

一、经济效益分析

二、社会效益分析

三、生态效益分析

第十六章 结论与建议

第一章 前 言

一、可研报告编制的目的

1、在对恒信·空港新天地项目开发经营环境进行详细分析的基础上，结合项目所处的地理、区位环境，对该地块的市场价值进行合理的评估。

2、对项目的可行性与开发经营策划提出初步意见，并对项目的规划设计、建筑方案设计、环境艺术设计提出相应的建议。

3、结合公司的状况和项目的特点，探索项目开发经营的可行方式。

4、对项目进行投资分析和风险分析。

5、对项目决策及其实施的优化提出建议。

二、可研报告编制的依据

1、河北省廊坊市规划局规划方案；

2、国家建设部及河北省颁布的与房地产相关法律与政策；

3、现场勘察和实地调研所得资料；

4、《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（国家发改委、建设部）；

5、《当前国家重点鼓励发展的产业、产品和技术目录》（2007年）；

6、《河北省建设项目概算其他费用定额》（河北省建设厅、河北省发展和改革委员会 2004年）；

- 7、国家有关政策规定、法律法规、技术标准、规范、规程等；
- 8、《固安县发展规划》；
- 9、其他有关技术资料。

三、项目名称与项目承办单位

1、项目名称

固安中关村科学城创新产业中心（恒信·空港新天地）

2、项目承办单位

固安县恒信中科投资有限公司

3、项目单位法人代表

石永刚

4、营业期限

2011年11月23日至2031年11月22日

四、项目研究范围

- 1、项目背景和建设的必要性
- 2、市场需求分析及建设规模
- 3、建设条件及场址选择
- 4、技术方案和建设方案
- 5、环境保护和节能
- 6、实施进度安排
- 7、投资估算及经济效益分析

8、研究结论和建议

五、项目基本概况

恒信·空港新天地项目基地位于河北省固安县柳泉镇，总占地约500亩。距北京天安门正南50km，距新机场仅10公里，距天津市中心100km，距廊坊市区20公里。项目基地东侧紧邻106国道（永定南路），西距京九铁路约180米，南接南外环，北距廊涿高速800米。

项目位于固安产业新城，中国自由贸易区，距首都新机场10公里，紧邻华夏中超主场，位于南外环路与永定南路交口处。项目定位为新空港产业配套型服务集群，包括金融会展、商务办公、体验商业、体育公园及配套公寓。

项目提供集“金融会展、技术交易、商务服务、体验商业、配套服务”等高端一体化服务。以及为产业新城提供商务、消费、交流服务，建立一座矗立于京南咽喉的崭新城中之城。一座聚集全球高端商务、创新孵化企业的活力之城。一座具有独特文化和健康休闲特色的生态之城。

规划总用地面积：33.33万平方米（500亩）

规划总建筑面积：130.13万平方米

其中地上建筑面积：83.33万平方米

地下建筑面积：46.80万平方米

容积率：2.5

建筑密度：48%

建筑高度：80 米

绿化率 30%

机动车位：4583 辆

其中地上车位：427 辆

地下车位：4156 辆

六、结论

拥有固安县优越的地理位置和独特的产业文化，在固安建设为新空港产业配套服务集群项目，符合国家鼓励发展的产业政策，符合市场经济的发展需求，符合环首都绿色经济圈的发展需要，对区域市场经济发展、技术进步、产业升级具有很强的带动和促进作用。

该项目选址地理位置、环境条件优越，建设条件良好，总体方案设计合理，市场前景乐观。因此，该项目建设是必要的、可行的。

第二章 项目开发经营环境分析

一、2016年中国经济形势分析

第一，经济危机之后，世界整个经济在收缩。世界贸易实际是在收缩的。中国也在跟着收缩，因为中国现在已经是世界上最大的贸易国。如果世界的贸易在收缩，中国的贸易也在收缩。这样造成了中国经济一个巨大的（转变）。这是我们经济减速的一个重要的外部因素。

第二，从内部来说，国家经济发展到今天，也面临一个结构转型。我们的工业化进行了二三十年，到2010年、2012年的时候，基本上达到了顶峰。经济学上的一条规律，当你工业化发展到顶峰之后，财力物力就会向着比较低的生产力部门转移。我们工业部门是生产力最高的部门，但是我们现在看到大量的人力物力在转向服务业，服务业的劳动价值没有工业高，这样也会使得我们经济增长减速。

第三，最重要的一个，就是经济周期本身的规律，没有一个国家可以避免这个经济周期，只不过你的经济波动是可以大一点、小一点，中国的经济波动应该来说还是蛮剧烈的。过去的周期基本上是大口径，算起来是每七年一个周期，这样算从2012年开始，我们下次的这个周期才刚刚开始。

从中央经济工作会议传递出来的消息，明年也是一个重要的调整之年。中央经济工作会议提出五大任务：去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板。

前面三个任务实际上对我们来说都不是利好的消息，首先“去产能”，我们这些过剩产能的行业，比如说钢铁、水泥、煤炭都要去产能，与此相关的一些行业也要跟着收缩产能，国家已经确定了这样一个目标。去产能的力度到底有多大？从这次中央经济工作会议传递的精神来看，可能这个力度会非常大。

第二是去库存，我们一线的房子在暴涨，特别是深圳房价暴涨，这事说明现在投资机会少了。大家有钱，中国人还是有钱，你要投资要到少数地方。深圳是被投资者看到是“价值洼地”，冲上去了。但在广大二三四线城市库存量是非常非常大的，要消化起来是极端的困难。现在中央经济工作会议提出来要加快农民进城，希望农民把多余库存消化掉。

第三个方面去杠杆，去杠杆不是说要把我们的M2降下来，M2降下来是不太可能，除非你央行大规模的收缩。去杠杆的意思就是要把我们在经济里面说白了就是三角债清理，任务非常艰巨，也会对我们企业产生很大的影响，大家要有心理准备。

利好消息就是后面两句话，降成本，会有一些结构性的减税。这次特别提出来要在我们的传统领域要进行减税，甚至要减增值税，这是一个利好消息。尽管具体的政策没有出来，但是方向已经确定。

另外一个利好消息就是中央经济工作会议提出来要适度扩大财政赤字，这个是从从来没有提出过来的。因为我们国家一直把财政赤字不超过 GDP 的 2% 作为一个关口。明年有可能会突破，突破是个利好消息，意味着政府会以更大的力度来促进投资，特别是地方政府的投资，对经济会是一个很大的利好消息。

经济总是会回稳的。经济周期明年是最关键的一年，也是最底部的，经济可能会逐步回升，到了 2017 年是我们开“十九大”。通常我们的政治周期，当你要开党代会的时候，经济都会往上走。预期到 2017 年，我们的经济要开始回暖。在回暖的时候如果大家没有准备好，就不可能赶上下一波风。就是练好内功，让我们的企业在下一阵风到来的时候，也站在风口上，那我们的事业就可以持续下去。

二、2016 年中国房地产市场分析

2016 年上半年，政策宽松趋稳，各类需求集中释放推动市场整体高位运行，代表城市商品住宅月均成交创历史同期最高水平。百城价格上半年累计上涨 7.61%，核心一二线及周边城市轮番领涨。量价高位推动下，品牌房企业绩大增，同时大型房企资源整合加剧，对热点城市土地市场投资态度积极，造成地价短期急剧攀升。

展望下半年，国内经济下行风险依然较大，房地产调控继续因城施策，下半年市场量价增速将回调，全年量价平稳增长，绝对水平将创新高。一方面，热点城市风险积聚，楼市调整压力加大；另一方面，房地产市场库存总量仍较大，且存在结构失衡问题，去库存仍是下半年市场主基调。

（一）市场表现与特征：市场整体持续高温，二线城市表现突出

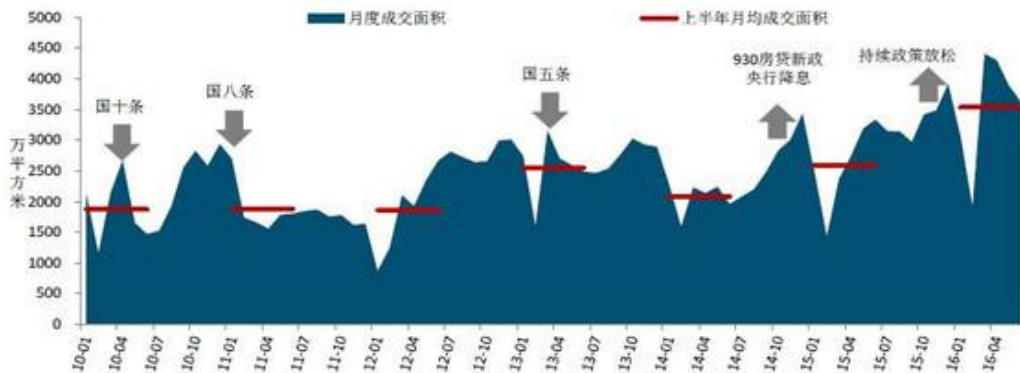
1. 政策：中央层面地产政策趋稳，地方强化因城施策，热点城市渐收紧。

年初中央信贷财政政策调整促进需求释放，长效机制完善推进住房制度改革。地方政府因城施策力度加大，热点城市政策持续收紧。

总体来看，在 2015 年以来多轮货币信贷政策作用下，房地产市场分化不断加剧，地方政府因城施策促进房地产市场平稳发展，这也将是下半年楼市政策主线。中央层面的房地产政策已开始趋于稳定，地方因城施策力度将不断加大，合肥已出台限贷政策，南京、苏州也限制房价地价过快上涨，未来或有更多城市效仿上海实施房地产金融审慎管理。而其它库存压力较大的城市仍将有宽松政策助力，推进户籍政策落实，鼓励农民工购房等，进一步去化库存。

2. 成交：各类需求释放推动市场整体高位运行，二季度增速有所回落

图：2010-2016 年上半年 50 个代表城市 月度成交量走势

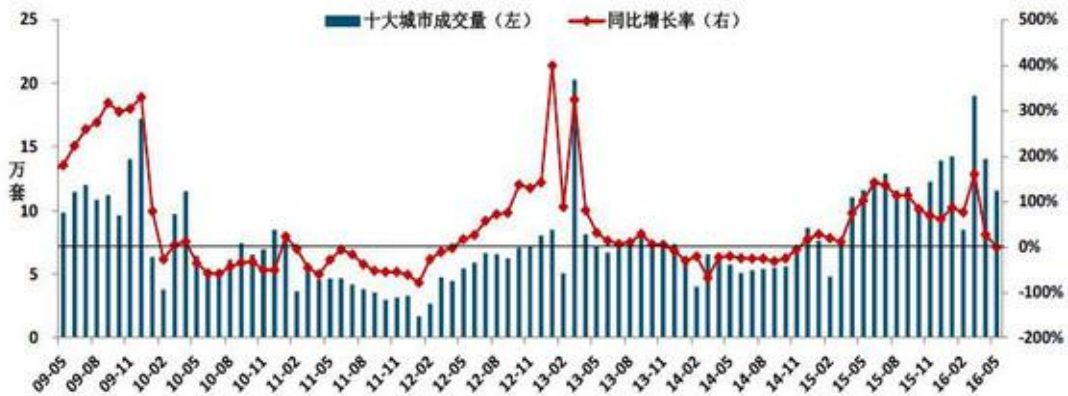


数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

上半年市场成交整体高位运行，但二季度成交增速有所回落。据初步统计，2016 年上半年，50 个代表城市商品住宅月均成交约 3500 万平方米，同比增长 36.6%，绝对量创历史同期最高水平。

不同城市来看，上半年各类城市成交同比均增加但增速放缓，其中二线城市增幅最高。据初步统计，上半年，一线城市月均成交量 83 万平方米，同比增长 9.3%，增速在各类城市中最低，较一季度显著收窄 33.9 个百分点。二线代表城市月均成交 93 万平方米，同比增长 41.2%，增速较一季度收窄 5.9 个百分点，但增幅在各线城市中最为显著。三线代表城市月均成交量 42 万平方米，同比增长 37.8%，增速较一季度收窄 22.1 个百分点。

图：十大代表城市二手房成交总量及同比变化



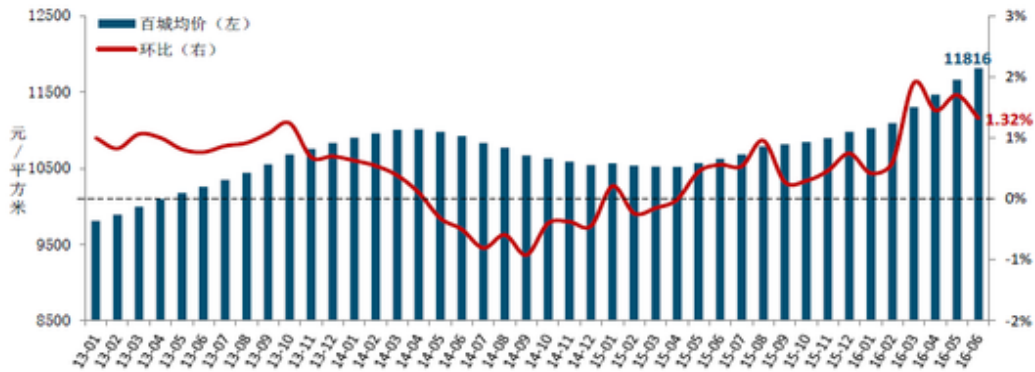
数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

4 月以来二手房成交环比持续下降，5 月同比下降。

整体来看，上半年市场成交高位运行，一季度受政策利好影响，刚需、改善性需求乃至部分投资性需求积极入市，新房、二手房市场热度较高，其中 3 月新房成交创历史单月新高，二手房成交为历史单月次高。二季度以来二手房市场回落，并传导至新房市场，成交增速回调。预计下半年，一线城市和南京、苏州、合肥等热点二线城市在政策收紧预期影响下，市场成交会有下行的压力；重庆、天津、武汉、成都等城市会延续当前市场走势，平稳放量；库存压力比较大的三四线城市在去库存政策刺激下，成交量走势平稳。

3. 价格：百城价格累计上涨 7.61%，核心一二线及其周边城市轮番领涨。

图：百城住宅均价及环比变化



数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

2016 年上半年百城住宅均价环比涨幅进一步扩大。

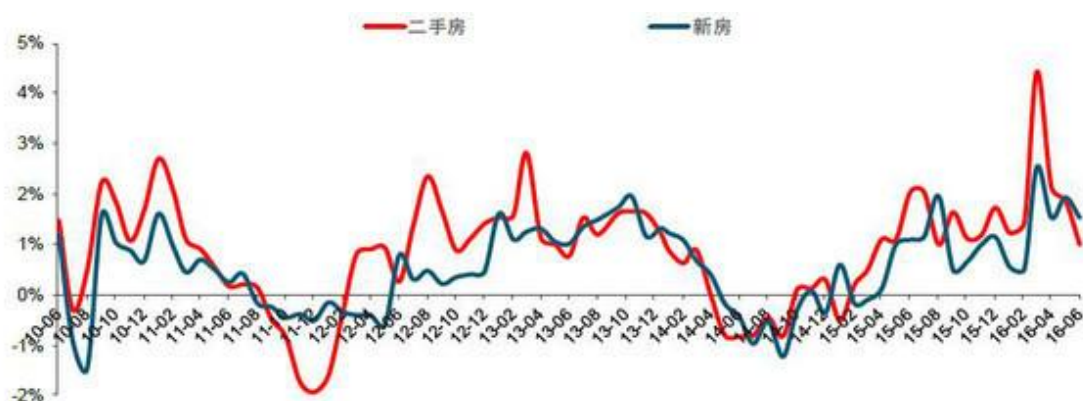
表：百城及各类型城市不同阶段累计涨跌幅

城市	2016 年 二季度	2016 年 一季度	2016 年 上半年	2015 年 上半年	2015 年 下半年
百城	4.54%	2.94%	7.61%	0.82%	3.31%
一线	5.39%	7.02%	12.79%	5.17%	11.43%
二线	4.37%	0.92%	5.33%	-0.75%	0.23%
三线	2.29%	1.93%	4.27%	-1.25%	0.16%

数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

受热点一二线城市带动，其周边城市价格涨幅也不断扩大。一线城市在 2015 年下半年持续宽松的货币政策影响下率先掀起涨价潮，深圳、上海涨幅尤为明显，今年一季度延续上涨态势，且保持较高涨幅，这种趋势逐渐蔓延到东莞、惠州等周边城市及南京、苏州等热点二线城市；3 月以来为稳定房价，深圳、上海、苏州、惠州等城市相继出台收紧政策，且初见成效，二季度这类城市房价涨幅已明显放缓；5 月厦门、合肥涨幅仍显著；6 月在严控房价过快上涨的政策影响下，热点城市涨幅均有所缓和。

图：十大城市主城区二手住宅均价与新建商品住宅均价环比涨跌幅



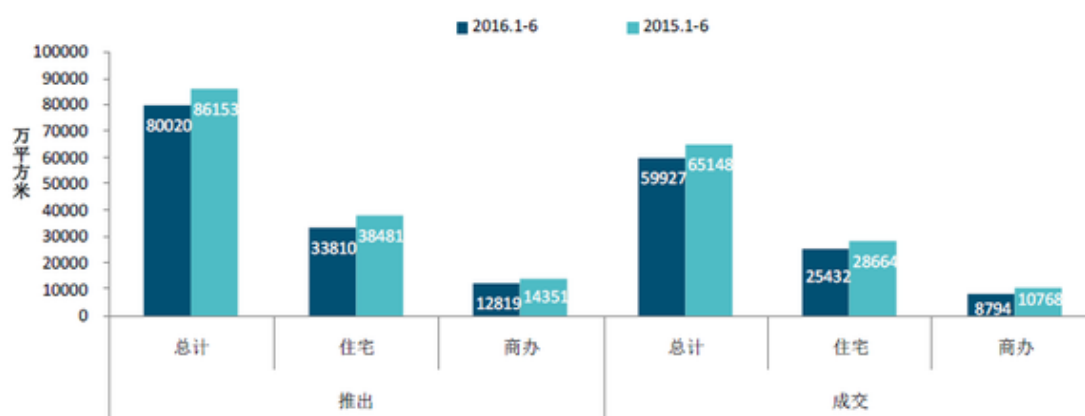
数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

上半年十大城市二手房价格累计上涨 12.62%，涨幅超过新房 3.76 个百分点。

展望下半年，不同城市价格走势持续分化。一线城市中，北京、上海涨幅趋缓；深圳近两月二手房价格已转为下跌，未来也将影响到新房市场预期。南京、苏州等强二线城市上半年房价过快上涨，价格水平已在一定程度上超出购买力，且市场杠杆率较高，价格变化对信贷政策敏感度高，政策收紧下可能出现价格调整；东莞、惠州、廊坊等一线周边城市受大城市需求辐射影响，未来发展预期乐观，房价上涨动力仍然较足。而二线城市中的成都、重庆楼市供应充足，房价上涨动力相对较弱。

4. 土地：热点二线城市土地市场高热，苏州、南京等城市地价翻倍

图：2015 年与 2016 年上半年全国 300 个城市土地推出和成交面积



数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

全国范围看，各类土地推出量和成交量均不及去年同期，成交降幅大于推出。供应方面，2016 年上半年，全国 300 城市共推出各类用地（规划建筑面积，下同）8.0 亿平方米，同比下降 7.1%。其中，住宅用地和商办用地同比分别下降 12.1%、10.7%。成交方面，全国 300 城市各类土地共成交 6.0 亿平方米，同比下降 8.0%，降幅大于推出量；其中，住宅用地同比下降 11.3%；商办用地同比下降 18.3%。出让金方面，各类土地出让金同比增加 37.7%；其中住宅大幅增加 56.5%，商办土地下降 7.5%。

住宅用地楼面价和溢价率创新高。2016 年上半年，全国 300 城市商品住宅用地成交楼面价和溢价率大幅上涨，楼面均价达 2949 元/平方米，同比大幅上涨 53.8%，溢价率为 49.17%，较去年同期上涨 36.6 个百分点。受此影响，各类用地整体楼面价和溢价率同比分别上涨 31.4%和 27.8 个百分点。

表：2016 年 1-6 月各级城市住宅土地成交同比变化情况

城市类别	成交面积同比	出让金同比	楼面价同比	溢价率变化
一线	-44.8%	-13.7%	56.3%	提高 56.03 个百分点
二线	-3.6%	84.2%	88.7%	提高 41.66 个百分点
三四线	-14.8%	-2.9%	14.5%	提高 17.67 个百分点

数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

总体来看，由于全国整体市场库存量依旧处于高位，去库存仍是目前市场核心问题，特别是在三四线城市，地方政府供地与房企拿地的节奏仍处于较低水平，全国 300 个城市土地市场供需均处低位。与量相反，整体楼面价和溢价率均实现不同程度上涨，尤其是南京、苏州等为代表的二线城市涌现地王潮，究其原因，其一，货币信贷环境宽松背景下房企融资成本低，其二，热点城市楼市快速去化致短期供应不足，房企补货意愿强烈；其三，一线城市进入门槛高且土地供应大幅下降，三四线城市库存高企，企业被迫转向热点二线城市；其四，国企改革进入关键阶段，地产板块整合势在必行，国资房企在此轮土地热潮中表现抢眼。预计下半年，重点二线城市仍是房企争夺焦点，但个别城市受调控与预期影响，土地市场热度趋弱，土地市场热度可能向武汉、郑州、成都、重庆等二线城市不断传导。

5. 企业：115 家房企上半年销售业绩突破 50 亿，大型房企加速整合、重塑行业格局

表：2016 上半年 50 亿房企销售业绩格局分布

阵营层级	销售额 范围	企业个数		平均销售额（亿元）	
		2016上半年	2015上半年	2016上半年	2015上半年
超级阵营	1000亿以上	5	1	1327	1056
第一阵营	500-1000亿	4	6	635	729
第二阵营	200-500亿	16	9	309	269
第三阵营	100-200亿	39	18	145	121
第四阵营	50-100亿	51	35	71	69

数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

品牌房企销售业绩显著提升。

代表企业 2016 业绩目标完成率已达六成。去年以来房地产市场量价稳步回升，使得年初多数品牌房企在制定 2016 年销售目标时保持了审慎乐观的态度。今年以来市场的火爆使多数房企的目标完成率已经达到了较高水平，截止 2016 年上半年，监测品牌房企的销售目标平均完成率为 60%，远超往年平均完成率。

在各类宽松政策的叠加刺激之下，2016 上半年品牌房企业绩显著提升，全年销售目标完成率已达较高水平。销售的持续回暖激发房企拿地补仓的意愿，而当前融资环境的宽松也使得房企资金面得到了极大的改善，在此背景下房企上半年拿地规模大幅增长，拿地重心开始向基本面较好的二线中心城市转移。此外，由于市场竞争的不断加剧，行业的整合成为趋势，今年以来大型房企间的“强强联合”频现。展望下半年，随着之前热点城市市场需求的释放，预计品牌房企业绩增长速度将有所放缓，但销售规模仍将处于较高水平。在拿地布局方

面，由于当前行业整合压力较大，集中度将持续提高，拥有更多土地储备的房企将在未来整合竞争格局中掌握更多话语权，因此品牌房企在一、二线城市土地市场的竞争将仍然激烈。

（二）下半年展望：热点城市风险积聚，楼市面临调整，三四线城市去库存稳步推进

1. 宏观环境：经济下行压力依然较大，因城施策下政策环境分化加剧

内生增长动力不足，经济发展仍面临较大不确定性。2016 年一季度 GDP 增速继续放缓，同比增长 6.7%，较去年同期收窄 0.3 个百分点。2016 年以来国内政策环境宽松，供给侧改革持续深化，但新旧经济增长动力交替过渡，经济下行压力不减。投资增速继续放缓，1-5 月固定资产投资同比增速跌破 10%，并且对基建和房地产投资依赖性较强，民间投资增速和占比下降，经济内生增长动力依然较弱。消费增长乏力，随着国内外消费需求的下滑，企业经营受困，居民对未来收入预期有所下降，全社会消费品零售总额增长乏力，1-5 月累计同比增长 10.2%。进出口贸易总额经历 3 月份的小幅回升后再度持续下跌，并且人民币预期贬值对出口的促进作用有限，在全球经济复苏缓慢的情况下，今年下半年出口贸易大幅反弹的概率不大。宏观经济发展的不确定性，将对居民收入、就业等带来一定影响，同时影响房地产行业及上下游产业发展预期。

房地产政策方面，经济下行压力和库存水平依然较高的背景下，中央宏观政策仍将以稳为主，保持经济增长和就业稳定，地方则更灵

活主动，因城施策更细化。部分强二线热点城市及热点区域将迎来更具差异化的政策，热点城市或将采取更审慎的价格监控及房地产信贷政策。而多数三四线等库存压力大的城市，未来将继续落实优惠政策、调节供应以加快楼市库存去化，其中进一步推进户籍制度改革、鼓励农民工购房，稳步推进城镇化仍将是政策发力点。同时针对租赁市场的政策落实、加快化解非住宅库存也需更有力的政策支持。

2. 市场预判：下半年市场量价增速将回调，热点城市风险与三四线城市库存压力并存。

2016年以来，房地产市场运行环境整体宽松，但1-5月各项指标增速有所收窄。其中全国商品房销售面积、销售额同比增长33.2%、50.7%，较1-4月分别收窄3.3个、5.2个百分点；新开工面积同比增长18.3%，开发投资额同比增长7.0%，增速较1-4月分别缩小3.1个、0.2个百分点。新房、二手房整体需求动力继续趋弱，上半年市场量价保持同比增长且同比增幅较1-5月继续放缓。下半年市场量价增速将回调；全年量价平稳增长，绝对水平将创新高。

控风险：热点城市量价持续高温，警惕市场潜在风险

今年上半年，宽松货币信贷、调控政策环境下，市场预期显著改善、消费者集中入市，导致一线城市及南京、苏州等二线城市房地产市场局部高热，房价涨幅远超市场承受能力，且杠杆率较高，下半年应警惕其市场风险。一方面，上半年此类城市成交过热，部分需求透支，同时房价高企，市场观望情绪加重，导致下半年有效需求不足；另一方面，此类城市对于货币政策的反应较为敏感，下半年中央及地

方出台针对性的信贷调整政策的可能性较高，将导致市场量价存在一定的调整压力。

去库存：仍面临库存总量大、结构失衡等难题，去库存仍是下半年主基调

去库存仍任重道远，政策继续细化，盘活资产是关键。针对库存仍较高的三四线城市，“人口的城镇化”可为去库存的重要途径，通过鼓励农民工购房、针对新市民购房的信贷政策调整、房票安置、全面放开异地公积金贷款落地等刺激新需求入市；减少土地供应、把控供地节奏可防止新库存形成。针对商办市场难去化问题，盘活现有资产是关键，可将商服、工业用地等转变为国家支持发展的新兴产业、养老产业、文化产业、体育产业等项目；同时，也可以将商业、办公、旅馆等业态相互转换，以实现有效盘活现有资产，实现去化库存。

二、河北省廊坊市固安房地产发展

固安：房价全面破万成环京楼市黑马。据调查，固安7月新房均价为10086元/m²，环比上月增长4.43%。纵观固安区域房地产发展，多年来一直稳中有升，购房群体以北京刚需人口外溢为主。

环京，崛起世界级的城市群。

规划的北京七环，又称首都环线通道，将连接起涿州、固安、廊坊、香河、大厂、三河和平谷，会把京津冀推向了一个新的历史起点。同时，根据北京首都功能的定位以及对非首都功能的调整，完全可以预见，环京区域将迎来快速发展。



据《京津冀协同发展规划纲要》，未来北京将被打造成为“一流的国际性的宜居城市”，而环京区域，也将跟随北京，依托“世界第一大新机场”，形成新的都市圈，迈入如同美国东北部大西洋沿岸的世界级城市群序列。

新机场对于固安楼市的作用体现在三个方面：

一是增值收益显著。新机场将近 1 亿的吞吐量，预计 20—30 年间，将为北京带来 8.6 亿的收益。五年后，也将在为固安创造 30 万人的就业，对临近区域的楼市起到极大的提升和带动作用。类似的例子有顺义机场，虽无产业配套，但近 10 年房价年均涨幅 25%，最高涨幅达 35%。

二是引流作用强劲。新机场规划建设 5 条高速、2 条城铁、1 条轨道，京台高速、大广高速、新机场高速、密涿高速、唐廊高速、地铁四号线延长线、S6 联络线，快速高效的立体交通网络，在方便出行的同时，也将留住环京外溢的置业和投资人口；

三是基础配套升级。新机场预计投资 3400 亿元，将配置有 180 余家酒店、各类院校 100 余所，社区卫生服务站、医院等卫生机构

300 多个。居住在区域内的人们，不仅能坐享高端的生活配套，而且能享受到全球化的消费体验，融入世界高端人群的生活圈。

固安价值，环京区域无可比拟

在众多的环京区域中，炙手可热的当属燕郊、大厂、廊坊、香河和固安。燕郊、大厂靠近通州，随着通州副中心落地，楼市一路领涨。但燕郊、大厂因房地产的快速发展，而忽视了城市和产业的规划，不仅购物、医疗、交通不便，而且生活成本较高。廊坊和香河，作为有原生产业的卫星城，能够通过产业留住置业人口，但偏重于第二产业，没有形成产业集群，暂时不能给予高端客群更高的价值回报。

固安，产业结构已经向优质的第三产业倾斜，除工业园区、新兴产业示范园两大高科技园区之外，又相继引入清华中试孵化基地、肽谷生物医药基地。2015 年被发改委列为 PPP 项目库，更令环京区域无法望其项背。

在经济和产业的双重推动下，随着大七环利好的逐渐显现，未来依托绝佳的区位和优渥的生态自然环境，加之不逊色于临近大兴的教育、医疗、文化体育配套，固安对京南区域的吸纳能力，以及对北京外溢人口的承接能力将不容小觑。

7 月固安新房均价为 10086 元/m²，环比上月增长 4.43%。相较于其它环京区域，无疑处于价值洼地。对于投资、自住，皆是最佳的选择。

环顾固安众多的地产项目，孔雀城英国宫、莱茵河谷、空港壹号引发了环京置业人群的极大关注，项目位于天安门正南 50 公里，驱

车从北京各环上京开高速，约 30 分钟便可直达项目。目前固安区域的在售刚需项目主要包括空港家园、绿宸万华城、龙·TOWN、中鼎·凤凰城、尚城国际、爱方城、通宇枫尚城，且大部分楼盘均价在 15000-20000 元/平左右。

三、有利投资经济形势成因分析

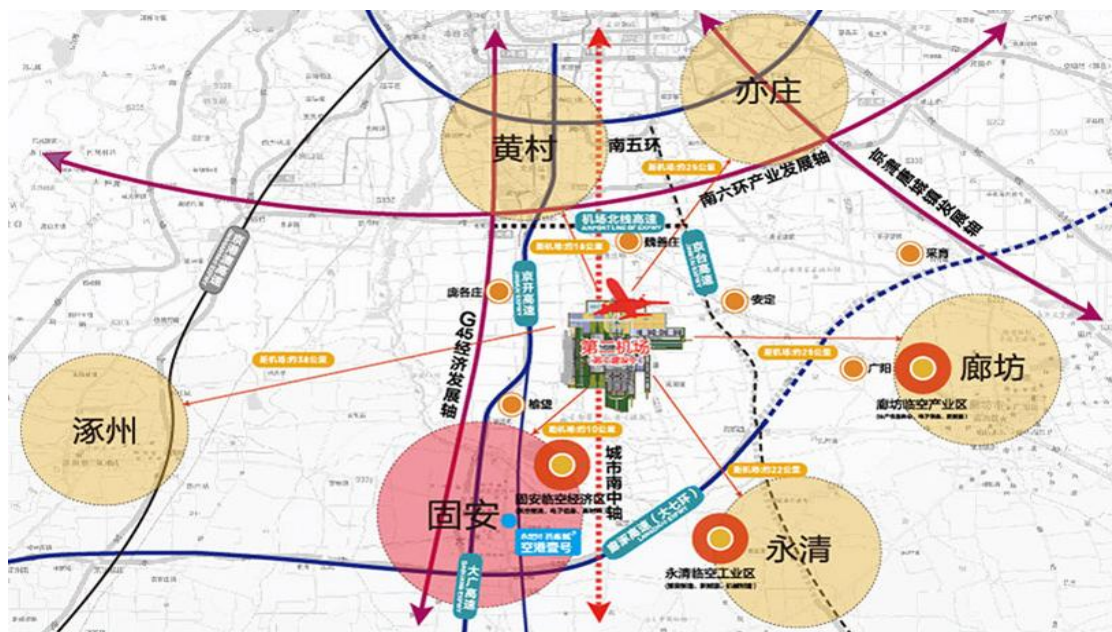
1、经济逐步回稳。2017 年是经济周期最关键的一年，经济可能会逐步回升，到了 2017 年是国家要开“十九大”。通常我们的政治周期，当要开党代会的时候，经济都会往上走。预期到 2017 年，我们的经济要开始回暖。在回暖的时候如果大家没有准备好，就不可能赶上下一波风。就是练好内功，让我们的企业在下一阵风到来的时候，也站在风口上，那我们的事业就可以持续下去。

2、2016 年以来，房地产市场运行环境整体宽松。宽松货币信贷、调控政策环境下，市场预期显著改善。去库存仍任重道远，政策继续细化，盘活资产是关键。“人口的城镇化”可为去库存的重要途径，通过鼓励农民工购房、针对新市民购房的信贷政策调整、房票安置、全面放开异地公积金贷款落地等刺激新需求入市；减少土地供应、把控供地节奏可防止新库存形成。针对商办市场难去化问题，盘活现有资产是关键，可将商服、工业用地等转变为国家支持发展的新兴产业、养老产业、文化产业、体育产业等项目；同时，也可以将商业、办公、旅馆等业态相互转换，以实现有效盘活现有资产，实现去化库存。

3、在《京津冀地区城乡空间发展规划研究二期报告》中，政府

提出建设北京新七环，期待已久的京津冀协同发展正式落地。随着规划的逐步落地，将快速提升整个区域的竞争力和活力，从而对北京城六区产生虹吸效应，以人口红利形式助力楼市升温。纵观固安区域房地产发展，多年来一直稳中有升，购房群体以北京刚需人口外溢为主。环京，崛起世界级的城市群。毋庸置疑，基于产业的集聚效应，未来各种资源、各种要素将迅速融合，在给城市赢来 GDP 增速的同时，必将吸引大量优质企业及高精尖人才入驻，从而为楼市带来广阔的前景和巨大的发展空间。

4、新机场，固安楼市将受益最大。空港经济区对于区域发展具有强大的推动作用，这种作用在后工业时代全球城市群的形成和发展中已经被多次证实。在新机场辐射的半径中，固安占据着桥头堡的位置，将最先受益，而且楼市受益最大。



四、项目建设的重要性意义

1. 项目思路切合当前政策导向

当首都经济圈建设大幕启帷，当河北环首都绿色经济圈建设全面深入推进，新一轮京津冀一体化热潮正扑面而来。在河北省委、省政府“环首都绿色经济圈”重大战略部署统领之下，河北环首都县（市）呈现出千帆竞进、百舸争流的喜人之势。

能否借助“环首都绿色经济圈”建设带来的重大机遇迅速补齐“短板”，进而在首都经济圈建设中占据一席之地，正在成为河北环首都县（市）正在探索的全新发展课题。

对于固安而言，这是一个千载难逢的发展机遇。而产业与城市的融合发展，无疑是最大限度释放发展活力、领跑“环首都绿色经济圈”、建设一流首都“卫星城”的最佳路径，更是转方式、调结构的强大动力。

建设环首都绿色经济圈，必须打好“生态牌”，这是全部工作的生命线。在产城融合发展之路，充分体现了环首都绿色经济圈的发展内涵，构筑起产业发展与城市发展双核驱动、生态和民生双管齐下的良性格局，在实现产业发展的同时实现自然生态的有效保护和城市环境的普遍改善。

固安“恒信·空港新天地”以代表新空港配套型服务为定位，以吸引首都产业园区、提供集“金融会展、技术交易、商务服务、商业配套”为一体的高端一体化服务，以绿色生态休闲为补充的总体建设思路无疑与当前的整体政策导向非常切合。

2、项目建设将进一步健全固安整体产业结构

固安经济目前处于工业化中后期阶段，城市化、工业化进程提速，消费结构、产业结构全面升级，新产业发展开辟了广阔的需求空间，为产业新城提供商务、消费、交流的城中之城。

第一，随着工业化进程的深化，城市化水平将不断提高，刺激了配套服务业的需求。

第二，工业的持续发展必然产生和分离出中间服务需求，刺激生产性服务业的市场需求，如科技研发、成果转化、商务服务、配套生活等。

第三，京津冀区域一体化过程中，区域内的人、资本、信息、技术等产业要素流动将会更加频繁，产业分工与转移将不断加快，某种程度上也刺激了配套服务业的客观需求。

对此，项目的建设运营无疑对健全固安县产业结构，优化产业发展方向将起到极大地作用。

3、项目建设将进一步促进固安产业科技水平、人才交流和资金流的发展

项目以产业新区配套和服务为主定位，以建立高端新空港配套服务中心为补充，这无疑会提高产业技术的发展速度，并促进人才、项目孵化，资金的流动。新的科研成果在经过中试后可以投入固安当地企业进行技术革新和升级；在项目的科技信息交流交易中心还能得到适合企业自身的各种发展信息；项目的金融投资功能还可以为企业解

决资金周转困难。这些将会使固安“恒信·空港新天地”项目与固安本地发展逐步融为一体，促进固安产业科技水平、人才交流、资金流的大提升、大发展。

4、项目运营后的直接间接效益巨大

项目建成后，固安“恒信·空港新天地”项目作为新空港产业配套型服务集群，将提供金融服务、会展经济、国际商务、创客孵化、体验交际、配套休闲、主题公园及配套居住的优雅生活。

项目建设过程中，将会给包括设计、施工、监理等单位提供许多的就业机会；项目建成后，维持日常管理运营可以提供包括各类职员、管理人员、工作人员等就业岗位上千人，这对缓解本地区的就业压力、提高人均居民收入水平有十分重要的意义。

综上所述，该项目的建设是十分必要的。

第三章 项目市场调查分析

一、投资地块的地理环境

固安“恒信·空港新天地”项目位于廊涿高速固安南出口南，东至 106 国道（永安南路），西至京九铁路，南邻南外环，北依廊涿高速。

国家“十二五”规划纲提出，推进京津冀区域经济一体化发展，“打造环首都经济圈”。同时，河北省委、省政府提出“环首都绿色经济圈”总体构想，即以科学发展观为主题，以加快转变经济发展方式为主线，在紧邻北京、交通便利、基础较好、潜力较大的 14 个县重点突破，以点带面，打造“环首都绿色经济圈”。

新的区域竞合、高层的发展指针，给与北京一河（永定河）之隔的“京南第一县”——固安带来了千载难逢的发展机遇。凭借独特的区位优势，固安迅速成为对接北京，融入北京，加快京冀合作的最前沿、承接北京辐射的最佳区域之一。

固安是北京的南大门，是距北京市区最近的县城，古有“天子脚下、京南第一城”之称，今有“京南明珠”美誉。固安地理位置优越，与北京大兴区仅有永定河相隔，距北京天安门 50 公里。县域内，拥有 5 条国家级铁路和 12 条高速公路，100 公里范围内拥有 3 大国际机场和 3 大天然良港。106 国道、京九铁路及大广高速公路纵贯南北，廊涿省道及廊涿高速横贯东西。距建设中的首都第二国际机场 10 公里，从县城乘车到北京南三环仅需 25 分钟，到北京首都机场只要 40

分钟，到天津新港只有 1 小时，坐拥 1 小时经济圈的绝佳区位。

结合县域实际，固安县按照省委、省政府关于“4 区 6 基地”的建设部署，谋划实施了“3 区 4 基地”建设，加强与首都地区在发展空间、产业功能、资源要素、基础设施、产业政策等方面的对接融合，推动传统优势产业升层级、战略性新兴产业成规模、现代服务业上水平。

二、项目发展区域分析

1、固安

固安一座生态智慧、宜居宜业的幸福城市。

集全球城市经验，间中国城市梦想。固安积极融入首都经济圈发展，坚持产业集聚、城市发展和普惠民生平衡共进，生态建设、商业投资和人文居住完美融合。

在这里，生产、生活、生态完美融合到城市的空间规划中，运动公园、人行道慢跑系统、工业区综合服务中心等前瞻性设计，新城核心区、工业聚集区等功能区域，配合生活安置、免费职业培训等方案，共同打造一座可持续发展的产业新城。

这是一座会思考的智慧之城：携手全球顶级智慧城市规划公司打造智慧城市，实现经济发展、社会管理、城市运营等领域的信息化与智能化，让城市更聪明。

这是一座会呼吸的生态之城：养护河流、兴建公园体系、低排放，能源的循环使用，与大自然生生相息，让城市更健康。

这更是一座未来的幸福之城：生活在这里的每个人，面带微笑，奔向前方。经过固安人的不懈努力，一座产业高端、空间生态、人文荟萃、近悦远来的幸福城市已初具雏形，正向世人展示其宏远深厚的发展潜力。

2、固安产业新城

固安产业新城地处北京中轴线南端，天安门正南 50 公里的黄金位置，与北京隔永定河相望，处于大北京经济圈的前沿部位。周边交通网密集，具备国际上最具魅力 1 小时工业区的交通条件。

京津冀都市圈区域规划的实施，将为固安带来：融入首都都市圈，承接北京的产业转移，承接北京居住人口外移。

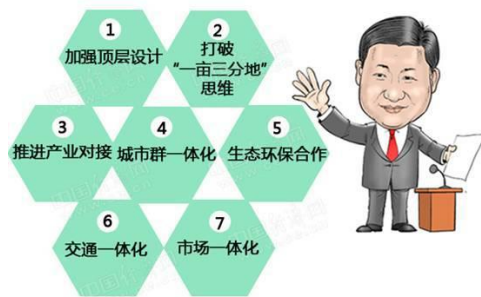
固安产业新城距离首都第二机场仅 10 公里，距北京南三环玉泉营环岛 39 公里，东南距天津 100 公里，驱车 1 小时可以到达首都机场，1.5 小时可以到达天津港。园区拥有全方位、现代化的陆、海、空立体交通体系，12 条高速公路，6 条国家级铁路；100 公里范围 3 大国际机场 3 大天然良港及北京新七环（涿密高速）；最具魅力“1 小时产业新区”。

固安产业新城已成为智慧生态、宜居宜业、创新驱动的产业新城。

在中国社会科学院发布的国内首份《中国县域经济发展报告（2015）》中，固安凭借突出的创新能力，在“中国县域经济创新力 50 强”榜单中排在第三位，同时位列“全国县域经济发展潜力百强县”的第十，并成功跻身“全国县域经济竞争力百强县”。

结合清华、北大、中关村的人才技术优势，固安如今正在如火如荼地打造京南创新中心，向着“全球技术商业化中心（GTC）”的目标大步迈进。

习近平对京津冀协同发展提出7点要求



创新是引领发展的第一动力。惟改革者进，惟创新者强，惟改革者胜。

——习近平

固安产业新城集聚全球智慧，以“建设产业新城”为目标，将国际成功经验和区域实际情况相结合，勾勒园区未来发展图景。在“产城融合”发展的格局下，固安产业新城以国际化的视野，以国家新一轮经济结构调整和产业升级为契机，致力推动城市一二三产协同发展，以国家产业规划政策为指导，战略发展“航空航天、生物医药、高端装备、电子商务、生产性服务业”五大优势产业集群，同步推进现代农业发展，推动区域经济全面腾飞。

固安产业新城搭建金融服务平台、人才服务平台、科技创新平台、创业服务平台四大产业促进平台；布局固安肽谷生物医药产业园、固安航天产业园、固安卫星导航产业园、电子商务产业园、新材料产业园、清华中试孵化产业园、电气装备产业园、移动通信设备产业园、

汽车零部件产业园、机器人产业园、智慧城市产业园、环保产业园、轨道交通产业园等产业载体，促进产业集群发展。

截至 2015 年 6 月底，华夏幸福已为固安产业新城累计引入企业约 440 家，包括德益阳光生物技术等生物医药类科技研发机构与企业，以航天科技集团、航天科工集团为核心的航天企业，以京东方为主导的新一代信息技术企业，实现项目签约投资额近千亿元。

固安产业新城在关注产业升级的同时，更关注城市生活品质的升级。按照规划，固安将打造百万人口中等城市功能发展格局，建设功能聚集、层次健全、服务齐备、品质高尚的城市核心，实现现代服务业高端发展，引领县域经济转型升级。截至 2015 年 6 月底，华夏幸福为固安累计投资超 270 亿元，园区累计完工厂站 21 座；道路完工 112 条，面积 434.25 万平方米；景观完工 60 个，面积 341.32 万平方米；还包括排水、供水、供热、供气、供电、通信管网等配套设施建设，在规划范围内实现了“十通一平”。

用智慧的方式思考城市管理和城市运营，建设智慧城市运营中心和产业新城智慧平台及智慧基础设施运营平台，实现城市资源优化配置和高效利用，促进信息技术在城市交通、城市管理、灾害预警等领域中的广泛应用，让固安经济社会发展的“智慧环境”优化升级。

为实现生态环境的持续提升，固安产业新城已建设完成 14 万平方米的中央公园，200 万平方米的城市环线绿廊、13 万平方米孔雀大湖、50 万平方米大广带状公园、100 万平方米中国（固安）单车运动中心等八大公园，形成“一核一环两廊多片”的城市景观体系，园区

绿化面积约 500 万平方米，助力“产城融合”可持续发展。



目前，固安产业新城已经完成或建设中的主要城市功能设施包括：以中央大道金融街区、锦绣大道 SOHO 办公街区和迎宾大道高端总部商务办公街区为载体，建设百万平方米商务楼宇，形成集金融服务、商贸服务、总部办公为一体的楼宇经济示范区。

3、首都第二机场

首都第二机场的选址地点位于北京市大兴区和河北省廊坊市的交界地带，大兴区南各庄与廊坊市白家务接壤处，京九铁路以东，永定河(冀京界)以北，廊涿高速、京台高速以西，大礼路(大辛庄-礼贤镇，北京县道)以南的区域。

空港新区（河北）

廊坊市将围绕新机场建设“空港新区”，总占地面积 220 平方公里。同时依托周边路网，将全力打造京津廊坊无障碍交通，开创京津廊同城发展新格局。主中心位于新机场东侧广阳辖区，占地 115 平方公里。重点发展战略性新兴产业和现代服务业。两个副中心位于新机

场南侧。重点发展电子信息、装备制造、航空物流等产业。

廊坊空港新区，周边将建设高效快捷的交通枢纽，规划建设以 5 条高速、2 条城铁、1 条轨道为主体的“521”交通网络。

中心区规划建设分三个阶段，一期用地规模 15 平方公里，人口规模 13 万人。二期完成近期建设，占地 35 平方公里，人口规模 30 万人。三期远期建设，占地 65 平方公里，人口规模 55 万人。整个新区三年内完成基础设施建设。五年内造就 1 千亿以上产值，形成规模。新区建成后将达 5 千亿左右产值。



首都第二机场建成后，将以服务北京为主，同时考虑京津冀经济走廊和城市密集带的发展，与首都机场分工协作，形成对细分市场的全面覆盖，构建功能互补、协调联动的双枢纽模式的北京多机场系统。

首都第二机场主要职能包括：

(1) 世界枢纽：世界级的北京新机场，将成为世界重要交通枢纽。国门商务区吸引国际组织、企业总部、金融机构、物流企业及具有重大影响力的论坛入驻，成为世界政治、金融、科技、人才、信息的枢纽。

(2) 中国门户：世界通向中国的门户，北京迈向世界城市的新名片，国际化开放的航空城市。

(3) 区域引擎：立足北京，辐射整个京津冀鲁区域；协同发展，成为跨省区域合作的典范；强力拉动，成为区域经济发展的引擎。

(4) 生态新城：环状组团，职住平衡，环境友好，低碳节能，智慧型生态森林航城。

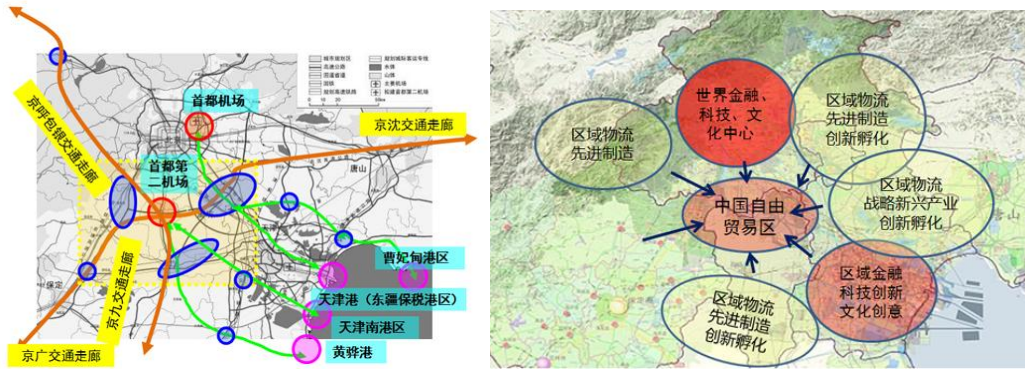
4、中国自由贸易区（首都第二机场自贸区）

首都经济圈发挥国家级综合交通枢纽和洲际门户（空港、海港）优势，联动全球产业分工，推动京津冀产业升级的战略平台、世界级先进制造业基地和商贸中心。

拥有首都机场、首都第二机场、天津滨海机场等空港门户，天津、唐山和黄骅港群，京广、京沈、京九、京呼包银等国家铁路网和首都经济圈高速公路枢纽的综合优势。

发展国际物流、转口贸易、离岸金融、商务博览、先进制造、科技研发、休闲旅游。

依托首都第二机场周边半径 15 平方公里范围区域，整合为 100 平方公里的自贸区。



5、河北华夏幸福足球俱乐部

河北华夏幸福足球俱乐部是一家位于河北省的职业足球俱乐部，现角逐中国足球协会超级联赛。河北华夏幸福足球俱乐部新主场迁定于固安产业新区内，距离本项目仅 3 公里内，足球的商业价值分析，中国足球价值被看好，超高的观众基数与用户黏性、资本市场的价值重估、顶层政策的强力扶植是驱动中超联赛爆发式增长的“三驾马车”



河北华夏幸福足球俱乐部是一家位于河北省的职业足球俱乐部，主场位于秦皇岛市，现角逐中国足球协会超级联赛。河北华夏幸福足球俱乐部新主场迁定于固安产业新区内，距离本项目基地仅 3 公里内。

2015 年 01 月 27 日，华夏幸福基业股份有限公司正式宣布收购中甲球队河北中基，更名为河北华夏幸福，并将主场从石家庄裕彤国

际体育中心迁至秦皇岛奥体中心体育场。

秦皇岛市奥体中心体育场为北京奥运会足球比赛分赛场的秦皇岛市奥体中心体育场，占地 16.87 万平方米，建筑面积 4.18 万平方米，拥有国际标准的长 104 米、宽 68 米的人工草皮足球场和 400 米环形跑道田径场地。可容纳观众 3.3 万人，于 2004 年 8 月竣工并投入使用，是 2008 年北京奥运会场馆中第一个开工、第一个竣工的新建场馆。

三、项目周边主要物业

1、永定河孔雀城空港壹号

永定河孔雀城空港壹号项目在售地块东至盛源路，西至南五里街，南至志翔道，北至农兴路，总用地面积约 14 万 m²，总建筑面积约 44 万 m²，其中住宅建筑面积约 31 万 m²，共计 3720 户，在售产品为 63-120 m²高层一居、两居、三居户型，是经过永定河孔雀城 7 万业主认证基础上进行升级的优质产品，全方位满足广大客户的置业需求。

楼盘位置：北京周边大兴野生动物园向南 3 公里，永定河大桥南侧

开 发商：固安京御幸福房地产开发有限公司

占地面积：141936 平方米

建筑面积：437220 平方米

产权年限：70 年

绿 化率：35.18%

容 积率：2.3

总 户数：3720

楼栋总数：27

楼座展示：项目共计 31 栋，其中住宅 27 栋。总户数 3720。

周边配套：京津冀发展头等舱 新机场空港生活区 10 公里抵达新机场，稳赚空港经济圈头排；分享京冀协同发展 42 万亿。4 号线通到家门口 同城化都心生活从容畅达；京开、大广两大高速，943 路、828 路等快速公交畅达都心；4 号线连通西单、金融街的一小时都市生活圈就在眼前！坐享十年大城醇熟 独揽万平 shoppingmall；孔雀广场、幸福港湾等大城繁华咫尺路；4 号线连通西单、金融街的一小时都市生活圈就在眼前！

配套：五星级商务酒店，24 小时大型活力购物中心，体验式商业风情步行街，社区配套商业中心，配建三个绿化公园：文化公园、休闲公园、运动公园，同时社区配建全生活服务配套，其中包括：一所社区规划小学、四所社区幼儿园、2 所老年大学、2 个一站式社区服务中心，提供全方位的社区生活服务

建材设备：毛坯交房

供暖方式：分户燃气炉供暖

供电方式：IC 卡预付费

供水方式：IC 卡预付费

燃气：天然气入户

物业公司：幸福基业物业服务服务有限公司

物业费：2.5 元/平米.月

车位：总户数与车位数比为 1:1.2, 启动区总停车位约为 4557 辆，其中地上停车位，可停车约 1593 辆，地下停车库，可停车约 2964 辆



2、永定河孔雀城英国宫

英国宫观礼北侧是朝阳南路，南侧是新昌东街，西侧是小西湖支路，东侧是京九西路，紧邻 60 万平米的礼湖公园，享受得天独厚的自然资源，感受推窗见景的公园生活。80-120 m²阔景臻品稀世发售。项目采用现代和新古典主义相结合的设计手法，力求简洁大气；与 60 万 m²礼湖森林公园为邻，提供绿色、有氧、健康、低碳生活，给远离尘嚣一份真实的体验感；宝德购物中心、固安一中、固安县人民医院等全方位多层次配套，满足业主一站式的生活需求。

永定河孔雀城，新一代超级宜居小镇示范样本。英国宫作为永定河孔雀城体系中的一颗璀璨明珠，位于京南第二机场的辐射区域，十年成熟积淀，数万业主鉴证，建成首都第二机场、大广高速等畅达全球交通网络，为业主提供一步到位的幸福生活。

普罗旺斯花园，英国宫 TOP 系扛鼎力作法式公园府邸，项目承袭

法式建筑风格，诠释浪漫格调；原汁原味的法式园林，打造移步异景的法式花园社区；与 200 亩海德公园为邻，提供绿色、有氧、健康、低碳生活，给远离尘嚣一份真实的体验感；北京八中、幸福医院、shopping mall 等全方位多层次配套，满足业主一站式的生活需求。

永定河孔雀城英国宫唐顿公馆，承袭英伦建筑风格，诠释浪漫格调；超大瞰景楼间距，置身英伦景观园林，尊享浪漫生活。75-95 m²通透两居三居，公园瞰景府邸，匠心定制，璀璨启世。

永定河孔雀城，新一代超级宜居小镇示范样本。英国宫作为永定河孔雀城体系中的一颗璀璨明珠，位于京南第二机场的辐射区域，十年成熟积淀，数万业主鉴证，建成首都第二机场、大广高速等畅达全球交通网络，为业主提供一步到位的幸福生活。

枫丹白露花园，英国宫 TOP 系扛鼎力作法式公园府邸。项目承袭法式建筑风格，诠释浪漫格调；原汁原味的法式园林，打造移步异景的法式花园社区；与 200 亩海德公园为邻，提供绿色、有氧、健康、低碳生活，给远离尘嚣一份真实的体验感；北京八中、幸福医院、shopping mall 等全方位多层次配套，满足业主一站式的生活需求。

楼盘位置：北京大兴野生动物园向南 3 公里，106 国道路东

占地面积：113000 平方米

建筑面积：267000 平方米

产权年限：70 年

绿 化率：35%

容 积率：1.81

总 户数：1900

楼栋总数：16

周边配套：已投入使用购物中心：幸福广场、幸福港湾、孔雀广场、聚宝隆购物中心、宝德购物中心、天照万汇购物广场、惠友购物广场，周边还有京客隆、物美、惠友、聚宝隆、民得利五大超市，购物方便。

规划中的购物中心：城市综合 shoppingmall、永盛风情商业街、锦绣风情商业街。

7 所幼儿园：机关双语幼儿园、汇佳幼儿园、好孩子幼儿园、金阳光幼儿园、三小幼儿园、新中街幼儿园、红黄蓝幼儿园。

四所小学：一小、二小、三小、四小

四所中学：一中、二中、三中、北京八中固安分校

老年大学：英国宫老年大学（规划中）

教育配套：莱恩图书馆、三一天井草坪、剑桥四合一会所、学院多功能礼堂、幸福图书馆

已投入使用医疗中心：固安县人民医院、固安中医院、幸福医院；

已投入使用休闲配套：福朋酒店、固安大剧院、万达影院、市民活动中心、4 条健康慢行步道；

规划建设生活配套：养老中心、社区医疗中心、花园式休闲广场、邻里中心、幸福体育馆、大湖商务会所、孔雀城健康会所。

银行：农行、建行、工行、邮政储蓄、固安县农村信用合作联社

(工业区分社)、河北省农村信用社(固安县住房保障和房产管理局东)、农行迎宾市场分理处、中国信合(城中城分社)

内部配套：老年休闲广场、漫步系统、景观步道，是人们闲暇时刻最常去的地方，锻炼身体，跳广场舞；景观跌水不仅能改善小区的景观，还能欣赏到优美的落水形象，让心回归自然；家庭共享空间、滨水休闲空间成为全家人的私享天地。

建材设备：毛坯交房

结构：剪力墙

供电：市政供电

供气：天然气

暖气：市政集中供暖，地暖

供水：市政供水

门窗：大部分为塑钢框中空玻璃

安防系统：楼宇对讲、小区监控、车库门禁管理等

物业公司：华夏幸福基业物业服务有限公司

物业费：2.5 元/平米.月



3、绿宸万华城

绿宸万华城地处第二机场核心生活区，与北京大兴一河之隔，距离地铁四号线天宫院站 15 分钟。社区专属巴士无缝对接地铁四号线，处于京开高速 106 国道西侧，大广高速固安南出口直达本项目。

绿宸万华城整体占地 2149 亩，规划总建筑面积约 300 万平米，规划 3 万余户的大型空港宜居新城。将美国达拉斯“空港新城”的规划理念引入京南，打造固安的城市名片，成为“国际化宜居城市”形象的展示窗口。

项目整体通过一条中央商业轴、一条 1.5 公里长的滨河景观带以及 4 条市政干道将整个项目自然分成多个组团。其中项目独有的滨河景观带由 45 万平米的滨河森林公园和 1500 长的河岸线组成，通过城、河、园三重景观的有机递进创造的滨水公园大城。

项目计划通过 10 年的时间，打造一座国际城邦，除了提供新锐的居住理念，还集合大型购物中心，精品商业步行街，休闲娱乐中心，酒店，品质住宅，城市公园、专属教育成长体系和医疗体系，真正成为机场带动下的、具有丰富配套的时尚宜居国际城邦。

楼盘位置：北京周边 106 国道与兴旺路街交叉口向南 540 米

占地面积：1430000 平方米

建筑面积：3000000 平方米

产权年限：70 年

绿化率：50%

容积率：2.0

总户数：1526

周边配套：小学：固安第二小学；固安县第四小学；固安县胡家庄小学；固安县城内小学

中学：河北固安第一中学；固安第三中学；固安县苏桥中学

大学：北京经济管理职业学院 京安学院

幼儿园：社区双语幼儿园、新星双语艺术幼儿园；固安育才艺术幼儿园；机关双语幼儿园；

商场：明珠商厦、聚宝隆、惠友购物广场、民德利、万汇广场

银行：工商银行 建设银行 农业银行

邮局：邮政储蓄

医院：固安人民医院 固安镇医院 固安中医院 固安县妇幼保健站 固安优抚医院。

休闲娱乐设施：英皇 KTV、万利丰商务酒店、市民活动中心、游泳馆、体育馆、图书馆

内部配套：底商

建材设备：项目均为毛坯交房

结构：现浇剪力墙

供水：市政供水

供电：市政供电

供气：市政供气

电梯：合资品牌

采暖：集中采暖

门窗：断桥铝合金

大堂：精装

电梯间：精装

电梯间墙面：精装

装修标准：毛坯交房，公共部分精装修

智能化设施：楼宇可视对讲、小区监控、门禁系统、有线电视系统、宽带接入、室内空气过滤新风系统。

市政供水

市政集中采暖

物业公司：霸州市绿宸物业服务有限公司固安分公司

物业费：2.1 元/平米. 月

车位：1:1（车位 12 万/个）



4、龙·TOWN

龙·TOWN，位于首都卫星城固安核心区，距规划中的北京新机场约 12 公里。紧邻大广及京开高速，经 106 国道驱车 45 分钟直达长安街。龙·TOWN，距离地铁 4 号线天宫院站 20 分钟车程，未来，更有规划中轻轨直通这里，使半小时出入北京成为现实。除此之外，还有

943路公交车直达永定门，立体交通，时间改变距离。

人文配套：环境改变人生，龙·TOWN社区周边有固安一中、英才中学、固安小学等知名院校环绕，人文气质，领秀固安。

休闲配套：大型电影院、野生动物园、京南高尔夫球场、北京森林国际高尔夫球场、固安金海温泉度假村、固安华御温泉度假村等品质生活配套，将给业主提供休闲度假等多种选择，体验绿色健康生活。

生活配套：项目周边有固安人民医院、农业银行、工商银行、固安人民广场、聚宝龙超市等都市生活配套，为生活提供全方位的服务。

高层住宅以宜居的58—128平方米户型为主，南北通透，方正合理。无论是南侧景观阳台，还是北侧生活阳台，及赠送的大面积露台，所有设计都是为了满足业主生活的多种需求。同时，采用国际知名品牌电梯，为业主提供细微的生活享受。

联排别墅以210—270平方米的舒适户型为主，每种户型均有一个50~70平方米的半地下室，所有户型的卧室均设置独立卫生间及衣帽间，主卧室还设有独立书房，为业主带来生活品质及享受的提升。典雅的欧式雕筑与独到的家居园林设计，对于过客是美景的享受，对于家人则是舒适的生活空间。

楼盘位置：北京周边固安县新源街大龙堂地块内

占地面积：430000平方米

建筑面积：1000000平方米

产权年限：70年

绿化率：31%

容积率：2.02

总户数：8157

楼栋总数：23

物业公司：金远物业

物业费：1.8 元/平米.月

车位：1:1（车位 12 万/个）

周边配套：固安老城区商业配套

内部配套：

25 万平米园林，40000 平米中央商业街，3500 平米幼儿园

建材设备：毛坯交房

光纤入户

市政供水

自采暖，小区集中供暖



5、春辉时代

项目位于新中西街与迎宾路交叉口，由四个集群组成，分别为：城市之光、春辉时代、高庄头新村、春辉时代住宅小区组成，四个集群互为犄角，遥相呼应，集酒店、公寓、住宅、购物中心为一体，形成居住、休闲、娱乐、购物为一体的西部政经新区。小区环境优美，

距中心仅 3 分钟车程，实现宁静与繁华的自由切换，小区容积率仅为 2.0，户型设计人性化，做到户户朝阳，通透性强，首层送花园赠送下沉式地下室，顶层送观景露台，户户有超值赠送 8-25 平米。

楼盘位置：北京周边固安迎宾大道和新中西街交叉口

占地面积：192591.10 平方米

建筑面积：651031.18 平方米

产权年限：70 年

绿化率：30.73%

容积率：2.5

总户数：3539

楼座展示：总套数：3539 套；

花园洋房（12 层）、高层（23 层）。

一期开盘的为 c 区，由酒店、2 栋高层、14 栋花园洋房组成。

物业公司：廊坊春辉物业服务有限公司

物业费：1.5 元/平米.月

车位：地上：891；地下：4278，车位 1:1（车位 15 万/个）

周边配套：项目本身为综合体，配备酒店、公寓、购物中心等配套，本案毗邻孔雀城的幸福港湾、孔雀广场，距离只有 2 公里，商业业态多样，既有步行距离的邻里消费又有影院、大型商超、儿童娱乐的消费体验、又包括著名的北京八中、固安县中医院、福朋酒店等优质资源。新中街商圈主要由商超、零售、银行、服务行业组成，业态

较全，但档次较低端。孔雀商圈以社区服务、酒店商超、体验消费为主，档次较高，但不成熟，现为商业雏形。

内部配套：底商

公园：中央公园

建材设备：毛坯交房

结构 剪力墙结构

外墙 外墙面涂料

供气 燃气公司

市政集中供暖



小结：

固安的房地产市场处于房地产发展初级阶段，一住宅项目为主，多数为当地开发商，中型规模项目为主；市场同质化竞争严重，户型均以 80-100 平米两居为主力供应（占比 70%左右），一居面积 60 平方米左右，三居 100-130 平米之间，建筑类型多以小高层板楼为主，中小规模为主；目前市场价格主要集中在 12000-17000 元/平米，以满足北京区域刚需客群需求级投资客，价格差距主要存在在品牌、地段及周边配套上。

首都第二机场、大七环的发展，产业升级及居住人口的迅速聚集，固安的商业配套需求，固安房地产将迎来发展中级阶段，并伴随着新的机遇，各项功能构成、配套升级、产品组合提出了新的要求和机遇。

“恒信·空港新天地”正是为区域产业居住配套提供新的服务要求，完成金融服务、会展服务、国际商务、创客孵化、交流交际、配套健康生活服务。

四、消费者调查分析

受北京高企房价挤压，区域客户主要来自南边的外溢刚需客群。到达本项目的置业路线： 道路交通：地铁 4 号线，大广高速（京开高速），106 国道。客户的主要来源区域：刚需客户——亦庄、大兴、丰台等南三环以南的刚需自住客户，看重固安商品房的性价比；投资客户——主要来源北京丰台、朝阳、海淀等全市客户，看重城南发展及未来第二机场给固安带来的升值潜力。

1、一线销售访谈实录。

访谈华夏孔雀城销售代表

大部分为北京客户，投资客和自住客户均有，大概各占一半；

投资客主要还是来自北京南部及东部，像丰台、朝阳，大兴，海淀、廊坊也会有少量投资客，主要还是偏南一些，以个体为主，主要还是看重固安未来的发展机会及京御的这个品牌，年纪大概在 40 岁左右，新政后有这部分客群没有太大变化，只是稍微有所减少，主要

还是因为固安现在的房价还不贵；

自住有 30-40 岁带小孩的夫妻，在南城上班，多为打工族，在北京买不起房子；也有年纪大点的客户给孩子购买，可先自己住两年，将来给孩子用做婚房；也有部分客户用做第二居所，周末休息度假使用；

刚需、自住的客户居多，大多数客户都有车；

有部分客户是孔雀城的老业主介绍朋友来购买；部分客户会问是否有精装。

访谈孔雀城空港壹号销售代表：

北京来的客户占了 80%，本地人买房的不多；

北京客户中 40%-50%是纯投资，这批客户年纪在 40-50 岁，私企老板及一些个体较多，新政后这部分客户几乎没有了；也有自住的，年纪约在 20-30 岁，他们一般是两口子新婚买房，月收入不高，两人每月收入之和在 15000-20000 元之间；

北京来的纯投资客户都有 10-30 万左右的车；

还有北京大兴、南城来的拆迁户，因拆迁得了不少拆迁费，就上这边多买几套房投资，或是买上一套房自住再买辆车；

99%的客户都是贷款。

访谈中宏新界销售代表

大部分为北京客户，多来自大兴等南部区域，大概能占到 80%，

固安本地客户较少，部分为固安三中的老师；

目前自住客户和投资客户大概各占一半，但前期以自住客户为主，投资客都不会在这里居住；

客户看重现房，还有教育资源；

大部分客户都选择贷款，一次性付款的客户很少；

前期产品已经入住，入住率大概 70-80%。

访谈塞纳香堤销售代表

大部分为北京客户，多来自南三环以南亦庄、大兴等区域，多为打工的外地人；

自住客户与投资客户各占一半；

投资客户多为 40 多岁，外地人在北京做生意，或者北京的回迁户，大兴、丰台、朝阳南部较多，看中固安未来升值潜力；

自住多为 20—30 多岁的年轻人，在此置业用做婚房，多购买 70—80 平米两居；部分年纪大的客户在此置业用于以后养老；

大部分客户都选择贷款，一次性付款的客户很少。

2、购买固安区域客户速写：

姓名：李先生

职业：个体

年龄：35

购房目的：投资

现居住：北京丰台区看丹桥附近

“2012 年的时候就已经知道固安了，最近开始关注是因为新机场；离固安就一条河之隔，将来肯定会升值；”

“主要还是看好未来的升值潜力，不排除几年后机场起来了固安的配套成熟后，去住固安的可能；”

“我比较关心房子的户型、配套及社区环境都挺看重的，得保证房子的品质，以后不管是自己住还是转手都有好处，会买大盘，大社区才有保证，以后不管租还出手都非常方便，比较看好 80-90 平米的两居，总价合适，也只会买 80-90 的两居。”

姓名：徐小姐

职业：个体

年龄：29

购房目的：投资兼自住

现居住：北京丰台花乡

“固安不远，我开车也就 40 分钟左右，现在北京去哪不要大半个小时，以后地铁到黄村之后就算坐公交也很快，主要还是便宜，现在买着住，等机场起来了，什么时候需要钱卖了还能赚一笔。”

“北京适合创业，至少年轻的时候不会回老家。”

“现在既然已经决定在这买房了，就得选个自己喜欢的，住着方便的，看好 90-120 平米左右的房子。什么卖场啊、餐厅啊…至少得近点吧，最好能有个会所啊、公园广场什么的，朋友来了大家也有

地方玩啊。社区绿化也应该多点，要是能有好玩的小品摆设，那就太喜欢了。”

姓名：曹先生

职业：退休

年龄：54

购房目的：养老兼投资

现居住：北京大红门

“一直住的都是七八十年代分的公房，户型比较老旧，木地板也有点坏了。一直想换个舒服点的房子，但四五环这边的房价涨得太快了，光靠我和老伴的退休金肯定买不起。固安那边的房子，价格比较便宜，而且有南北向的房子，通风好，很适合我们老人居住，如果周边环境跟得上，就更好了。

有考虑以后在那买一套，毕竟离北京也不是很远，给孩子做婚房也可以，或者将来升值了卖了也合适，这边的房价还是涨的挺快。

当然，如果选择固安买房，对社区规划、居住环境等肯定会有要求的，看好80-90平米左右的两居。最好是板楼，南北通透的那种，有广场和绿地，可以走走路、打打太极。平时生活的日常配套也要有，年龄都比较大了，不可能跑老远去买东西。”

姓名：李先生

职业：老板

年龄：40

购房目的：投资

现居住：北京朝阳区大郊亭桥附近

“最开始关注是因为大兴那机场；离固安最近，将来肯定会升值，你看顺义都涨成什么样了；现在固安这么便宜，所以就买了”

“自己不会去固安住，买来主要是出租和升值，这地见效益快，比燕郊什么的升值潜力大多了；”

“我对房子本身的设计、园林、配套、户型都挺看重的，比较信赖有名的开发商及大盘，而且大社区才有好的产品设计嘛，环境、品质才有保证，以后不管租还出手都非常方便，比较看好80-90平米的两居和120左右的三居，最关注还是未来区域大配套。”

姓名：王先生

职业：个体

年龄：33

购房目的：自住

现居住：北京大兴黄村

“本来没想过在北京买房，主要是太贵了，而且老家也有房子，虽然说几年生意好攒了点钱，但就算在黄村买房还是很吃力的，以前对固安不了解，想着应该挺远的，上个月一朋友来买房，怂恿着一起来了，到了发现还挺近，而且价格比黄村便宜了那么多，回去和老婆一商量，买一套吧，反正现在钱越来越不值钱了。”

“不想回老家了，北京挺好，以后不想干了就在固安养老，也挺好”

“平时没事基本在家里，所以我对房子本身的质量和社区规划都挺看重的，要讲实力，首先大盘是很信得过的，还能有点名气，这样说出来也觉着住这有面子，而且大社区才有好的产品的设计嘛，环境、房屋质量才有保证，这社区里不是有水系嘛，挺好，偶尔和朋友打打球，聊聊天，这出来近去的不仅朋友羡慕，自己也住着舒坦，生活嘛，简单点、休闲点就挺好，看好 80-90 平方米左右的两居，关注区域商业配套”

姓名：魏先生

职业：职员

年龄：27

购房目的：婚房

现居住：北京西红门

“固安房子价格和老家也差不多，但毕竟这离北京近嘛，结婚总要有自己的房子，先在这边买吧，以后有钱了再在北京买。”

“暂时没想过回去，两个人工作都比较稳定，北京也不错”

“这段时间里我俩几乎转遍了所有楼盘，不喜欢燕郊，什么都没有，白天都没有什么人，干什么都不方便而且太乱。但真正喜欢的不太多。不是绿化少、社区里活动场所不多，就是户型不合适，我们想找一个既不老套又很宜居，最好还能有点设计感的房子，就算是被迫

住在这里，也不能亏了自己吧，其实，在这里置业也就是过度吧，现在我俩都还年轻，工作是最重要，还好这边交通还不错，配套也能满足基本的生活需求。能成个家，弄套可以保值的房子，住着就踏实了，会买 100-120 左右的三居，考虑以后有孩子及父母来住”

销售代表语录——*户型&价格*

北京的客户大多都是刚需客户，挺看重价格的，目前的这个价位，还是大多客户能接受；

区域 80 平米的二居最好卖，100-120 的三居也是比较好卖的，超过 130 左右的卖的不是很好。

北京的客户并不要求大面积，满足居住功能和基本舒适度的前提下，要是面积做小点，总价低点，会更好卖。

销售代表语录——*规模&品质&服务*

因为在北京同样的钱肯定是买不到好的楼，虽然选择的这个地不好，但是在这买的话肯定是要买好一点的楼盘。小区周围的环境肯定要好的。

电梯公寓好卖。10 几层的这种还有高层的都比较好卖；板楼好，塔楼现在建的都比较少，几乎也都没人买。

他们都会在意价格，楼盘品质，绿化和户型。

北京来的客户对景观，绿化比较关注，他们本身欣赏楼盘的眼光就比较高。

关于物业，安全第一，保安保洁维修，没有其他更具体的要求。

对高品质物业期待不多，但物业费要透明。

区域社区基础配套一定要有，方便日常生活。比如超市、餐饮、美容美发等，如果能有大配套就更好了，综合社区对客户的吸引力还是比较大的。

3、客户分析小结

自住客户主要来自亦庄、大兴、丰台等南三环以南片区，首期客户受北京高企房价挤压；

投资客户主要来源于丰台、朝阳南部、海淀及廊坊等区域，主要看中区域未来升值潜力及项目产品；

以在北京南部、东部区域工作、生活的外地人为主；

首期自住客户有一定支付能力但非常有限，无法支付北京市区内的房价；

区域配套继续跟上。

客户关注

自住客户：户型功能，总价，交通便利、舒适度，园林规划社区配，区域生活配套；

投资客户：户型设计、前景、项目规模、社区配套、社区环境及物业管理服务。

第四章 项目开发经营优势点与机会点分析

一、房地产投资项目开发经营机会形成模式

恒信·空港新天地项目经营机会的实质是寻求、识别、把握企业可进取的市场空间。

恒信·空港新天地项目经营机会是外部市场、环境条件中的有利条件的综合态势与企业本身优势的结合。

恒信·空港新天地项目经营机会转化为项目个性以后，即成为在激烈的市场竞争中项目的优势点、竞争点、机会点。

二、项目开发经营优势点

本报告一、二、三章节对该项目作开发经营环境分析时，已作了许多讨论。现对该项目真正的、突出于恒信·空港新天地市场的优势点集中如下。

1、项目开发经营期几年内相关的经济大“势”。

① 国家宏观经济处于上升复苏期，恰恰是本项目的开发经营期。

② 商业房地产金融、投资、财政、市场管理等政策逐步到位，商业配套将面临有利的政策法规环境。

③ 首都第二机场、大七环的发展，固安从产业升级、居住人口的迅速聚集，固安的商业配套需求，固安房地产将迎来发展中级阶段，并伴随着新的机遇，各项功能构成、配套升级、产品组合提出了新的要求和机遇。“恒信·空港新天地”正是为区域产业居住配套提供新

的服务要求，完成金融服务、会展服务、国际商务、创客孵化、交流交际、配套健康生活服务。

2、项目的区位优势与地段优势及其发展空间与规模

① 恒信·空港新天地的区域环境发展，在固安得地独优；

② 恒信·空港新天地可作为产业新区、经济技术开发区、空港企事业单位人员，私营、民营企业理想的商务展示生活基地；

③ 恒信·空港新天地占地近五百多亩，规模大，是理想置业配套集群。

3、项目公司企业领导核心与公共关系状态。

① 项目开发公司领导核心可实行新组建的班子，在人事、财务管理等方面可实行全新的体制，

② 项目开发公司领导层经营思想应以营造精品品牌，为河北省廊坊市人民作出贡献。

上述这些优势点的正确运用，有利于为开发项目打造良好的基础。

三、项目开发经营机会点

一是在城市层面上：

京津冀一体化的推进、首都地区产业聚集的加强、环首都经济圈的形成，为固安县的崛起和恒信·空港新天地的诞生提供广阔的市场和舞台。

“大北京”计划下，固安演变成为北京卫星城，恒信·空港新天

地项目借此良机，抢占优势资源，在华北高端产业市场分得一杯羹。

二是在产业层面上：

京津冀区域 50 余家开发区、工业园、科技园，为固安恒信·空港新天地寻找市场和客户提供广阔资源，并成为项目规划建设与营销推广的根本支撑。

伴随着北京产业结构调整，大量的产业资源和市场机会外溢，为固安恒信·空港新天地提供了更多的客户选择。

固安工业园区比邻恒信·空港新天地，对项目产业链条中的量产、仓储、物流提供后备基地，解除后顾之忧。

三是在政策层面上：

国家关于“完善创新服务体系”“节能循环经济”“差异化发展”等方面的条例，为恒信·空港新天地的规划定位提供了有力的政策支撑和市场引导。

四是在市场层面上：

人口众多，跨国企业、私营，民营企业几年来不断增加，收入水平持续增加，加之开发区的大规模建设活动，使得整个固安区域的房市较为活跃，有利于商业新项目的开发运营。

区域位置交通极佳，自然环境得天独厚，加之其成本较北京市同类物业较低，而且近年来，开发区有大规模的开发建设，整个区域内的基础设施，市政设施不断完善和健全，这就更有利于新的项目未来的前景，而且整个固安区域的潜在消费力也是相当有分量的，这也正是项目的开发机会点。而且物业的增值可能性是显而易见的。

第五章 项目选址及土地利用

一、项目建设地址

1、选址原则

项目所在地的交通便捷、产业基础雄厚、自然与人文环境优越、人力资源丰富，周边配套设施完善是基本选址原则。

恒信·空港新天地项目位于河北省固安县柳泉镇，廊涿高速固安南出口附近。距北京天安门正南 50km，距新机场仅 10 公里，距天津市中心 100km，距廊坊市市区 20 公里。项目基地东侧紧邻 106 国道（永定南路），西距京九铁路约 180 米，南接南外环，北距廊涿高速 800 米。



2、地理环境及地形地貌

区位优势：恒信·空港新天地项目所在地固安地处北京中轴线南端，天安门正南 50 公里的黄金位置，与北京大兴区隔永定河相望，处于大北京经济圈的前沿部位。园区北距北京中心区（天安门）50

余公里，距北京南三环玉泉营环岛 39 公里，东南距天津 100 公里，驱车 1 小时可以到达首都机场，1.5 小时可以到达天津港。交通优势明显。12 条高速公路，6 条国家级铁路；100 公里范围 3 大国际机场 3 大天然良港及北京新七环（涿密高速）；最具魅力“1 小时产业新区。



地形地貌：固安县位于华北平原北部，属于暖温带半干旱半湿润大陆性气候。其气候特征是：干寒同期，雨热同季，四季分明，光照充足，温差较大，雨量偏小而集中，无霜期 188 天。

固安县多年平均气温 11.5℃，最热月 7 月份，平均气温为 25.8℃，最冷月为 1 月份，平均气温为-5.2℃，年较差 31℃。

从土质分，沙土地早于壤土地，从固安县的土质看，北部各乡镇早与南部各乡镇。

辖区一年四季分明，风调雨顺，气候温和宜人，风沙量小，自然破坏力极低。

二、项目土地利用方案

固安具有独特的区位优势，温泉、民俗文化独特，公路、铁路交通便捷，基础设施完善，适宜该项目的建设。项目总体建设符合城市

发展总体规划的要求，又符合项目自身规划功能的要求，便于实施。

三、土地利用合理性分析

恒信·空港新天地项目建设在廊涿高速固安南出口附近，属于固安县新城市核心区范围。项目周边将规划建设占地规模为 1200 亩的北京总部经济项目，以“电子信息产业”、“汽车零部件产业”和“现代装备制造业”三大产业为核心的省级工业园区—固安工业园也已初具规模。项目建设对土地利用的合理性显而易见。

固安产业新城搭建金融服务平台、人才服务平台、科技创新平台、创业服务平台四大产业促进平台；布局固安肽谷生物医药产业园、固安航天产业园、固安卫星导航产业园、电子商务产业园、新材料产业园、清华中试孵化产业园、电气装备产业园、移动通信设备产业园、汽车零部件产业园、机器人产业园、智慧城市产业园、环保产业园、轨道交通产业园等产业载体，促进产业集群发展。

固安产业新城在关注产业升级的同时，更关注城市生活品质的升级。按照规划，固安将打造百万人口中等城市功能发展格局，建设功能聚集、层次健全、服务齐备、品质高尚的城市核心，实现现代服务业高端发展，引领县域经济转型升级。截至 2015 年 6 月底，华夏幸福为固安累计投资超 270 亿元，园区累计完工厂站 21 座；道路完工 112 条，面积 434.25 万平方米；景观完工 60 个，面积 341.32 万平方米；还包括排水、供水、供热、供气、供电、通信管网等配套设施建设，在规划范围内实现了“十通一平”。

用智慧的方式思考城市管理和城市运营，建设智慧城市运营中心和产业新城智慧平台及智慧基础设施运营平台，实现城市资源优化配置和高效利用，促进信息技术在城市交通、城市管理、灾害预警等领域中的广泛应用，让固安经济社会发展的“智慧环境”优化升级。

第六章 项目区域环境概况

一、 自然环境概况

1、地理位置

固安县地处华北平原北部，河北省的中部地区，属廊坊市管辖。地理位置东经 116°07'—116°27'，北纬 39°08'—39°30'，四至范围：东与永清县相邻，西与涿州市、高碑店相邻，南与霸州市、雄县接壤，北隔永定河与北京市大兴区相邻。县城县境的北部，距北京（天安门）50 公里，距天津 100 公里，距保定 120 公里，距廊坊市 20 公里，距省会石家庄 210 公里，全县幅员面积 696 平方公里，耕地 65 万亩，人口 40 万人，下辖 12 个乡镇，一个城区办事处，三个省级园区，421 个行政村，384 个自然村。

河北固安工业园区位于天安门正南 50 公里，地处大北京核心位置，周边 40 公里范围内拥有十条高速公路、五条国家级铁路，100 公里范围内拥有两大国际机场和两大天然良港，符合国际上最佳的“1 小时工业区”区位交通条件。与北京大兴区仅以永定河一河之隔，是北京零距离县之一。固安明确建设京南“卫星城”的发展定位，建设科学发展强县的奋斗目标，着力打造“产业之区，休闲之地，空港之都，宜居之城”，全力与北京城南对接。

项目选址为固安县柳泉镇马家屯村。西距京九铁路 180 米，东至京开路（106 线），南至固安柳泉砖厂柏油路，北至廊涿高速 800 米。项目厂界四邻：东侧为 106 国道，南侧为柳泉镇砖厂柏油路，西侧为柳泉镇砖厂，北侧为村道。项目所在地附近无自然保护区、文物等环境敏感点。厂区中心坐标为北纬 39°22'28.46"，东经

116° 18' 18.92" 。

2、地形地貌

固安县地处太行山东麓山前冲积平原，总的地势由西北向东南倾斜，地形开阔平坦，坡降约 0.9%，出露地层为第四系冲洪积沉积物，海拔标高约 16~23 米。项目所在区域地势平坦，便于总图布置，工程地质条件较好，地震烈度为 7 度。

3、地质构造

固安县位于华北平原沉降带冀中拗陷北部，新构造运动以沉降为主。横跨三个 III 级构造单元：北部一部分属大兴凸起，南部部分地区属牛驼凸起，中部属固安凹陷。凸起区新生界前基岩埋深一般小于 1000—1500M，凹陷区基岩埋深达 2000—5000M，凹陷与凸起之间断裂接触。地面平均承载力为 8 吨/平方米。

4、气候气象

本区地处北温带，属大陆性气候，四季分明，春季少雨多风，夏季高温多雨，秋季天气晴朗，冬季严寒少雪干燥。多年平均气温 11.3℃，多年平均降水量 502.6mm，蒸发量 710.5mm，年主导风向 SSW，次主导风向 N、NNE、S，多年平均风速 1.9m/s，最大冻土厚度 0.76m，无霜期 188 天，年平均日照时数 2310.3 小时。

5、河流水文

建设项目附近地表水体主要有牯牛河和东干渠，属大清河水系。

牯牛河发源于北京市房山区，为季节性河流，在宫村进入固安，自西北向东南流，在牛驼南入霸州，最终汇入中亭河，在固安境内全长 32.8km，汇水面积 751.9km²。东干渠是牯牛河排水体系工程中的

一条干渠，开挖于上世纪六十年代，主要功能为排涝和农灌，目前已成为固安县及沿途生活和生产废水的排泄通道，渠内水量较小，水质较差。

6、水文地质

根据第四纪地层沉积物的分布规律和特征，本区地下水可分为四个含水岩组。第一含水岩组：底板埋深 30~50m，含水层岩性以中细砂、中粗砂为主，厚度 19~30m，含水性较好，但因埋深浅，单独成井条件不理想，多与第二含水岩组混合开采。第二含水岩组：底板埋深 90~200m，含水层岩性以中粗砂、中细砂、细砂为主，岩性分布连续稳定，厚度 27~58m，水量丰富，单井涌水量 6~10m³/h·m。第三含水岩组：底板埋深 270~360m，含水层厚度 30~100m，岩性为粗砂含砾、中细砂、细砂、粉砂，水量丰富，单井涌水量 10~20m³/h·m。第四含水岩组：在 360m 以下，岩性为泥质砂砾石、中粗砂、中细砂、细砂等，富水性和水质尚无资料。目前，本区地下水开采类型属混合型，农业机井深度一般 80m 左右。

第一、二含水岩组透水性好，大气降水入渗和引蓄水入渗是含水岩组补给的主要来源，故补排关系应属降雨、引蓄入渗-人工开采消耗型。第三、四含水岩组，与上部含水岩组之间有隔水层，不易接受入渗补给，而以测向流入补给，侧向排出为主。地下水运动趋势由西北向东南，水力坡度为 0.4~0.9‰。

7、地热资源

固安县蕴藏着丰富的地热资源，特别是牛驼镇凸起，横贯固安县南部，两千米以浅温度可达 50-100℃，热水面积有 100 平方公里，储藏的热水量达 13 亿立方米，其特点是面积大，深度浅，易开采，水流量大。

8、土壤、植被

固安县处于河北平原低平原，土壤成土母质为永定河冲积—淤积母质类型，表层质地分选明显，土壤有机质含量低，缺磷少氮，钾也不丰富，且氮磷比例严重失调，砂土、砂壤、轻壤质腰砂、漏砂、底砂潮土面积教大，这些土壤漏水漏肥。

项目附近地表植被以人工种植的农作物玉米、花生、蔬菜、果树、柳树、杨树等为主，野生植物大多为草本植物，分布于路固安县二支渠旁及东干渠大堤两侧。

二、社会环境概况

柳泉镇政府驻地柳泉村，位于固安县城南 9 公里处。全镇幅员面积 33 平方公里，辖 22 个行政村（柳泉、北辛街、马屯、于村、团亭、四里铺、郝家务、北程村、丁各庄、半边店、北房上、南房上、南义厚、北义厚、甄沿村、老虎营、高村、刘营、无为庄、无为屯、无为、淮安寺）。全镇总人口 17120 人。镇区总人口 3238 人，镇区占地面积 2.3 平方公里。京九铁路、106 国道、廊涿高速过境。北距北京市 70 公里，东距天津市 80 公里，西到保定市 90 公里，处于素有“金三角”之称的京津保腹地，也是大北京经济战略圈的主要区域。

固安县下辖 12 个乡镇、一个城区办事处、三个省级园区。全县幅员面积 696 平方公里，耕地 65 万亩，人口 40 万。固安明确建设京南“卫星城”的发展定位，建设科学发展强县的奋斗目标，着力打造“产业之区，休闲之地，空港之都，宜居之城”，全力与北京城南行动对接。固安县新一轮规划中重点做大做强电子信息、装备制造、新能源新材料三大主导产业，着力扶持休闲度假、健康养老、传统工业

三大特点产业，积极推进总部商务、空港物流、服务外包三大新兴产业，构建高附加值的现代产业体系。本项目主要从事服务外包行业，属于固安县积极发展的新兴产业。

通过现场调查，在评价范围内无珍贵动植物及文物保护单位。

三、土地利用总体规划及环境功能区分

1、土地利用总体规划

建设项目位于固安县柳泉镇马家屯村。项目选址位于根据固安县城规划局出示的建设项目规划证明，项目选址位于修编的《河北省固安县县城总体规划》（2011-2030）拟确定的城市扩容区范围及《固安县土地利用总体规划（2010-2020）》确定有条件建设区内，符合固安县城规划要求，选址可行。

根据固安县国土资源局核发的《关于固安县恒信中科投资有限公司固安中关村科学城创新产业中心项目用地的预审意见》可知：本项目占地面积 500 亩，全部为农用地，落实补充耕地方案，按规定标准缴纳耕地开垦费，保证耕地占补平衡。项目用地选址在新一轮《固安县土地利用总体规划（2010-2020）》确定有条件建设区内。涉及的农用地转用和土地征收，依照国家法律、法规进行上报审批。对土地用途、建设项目选址等进行重大调整，需重新申请预审。

2、环境功能区分

项目所在区域环境空气质量功能属二类区，适用《环境空气质量标准》（GB3095-1996）二级标准；

项目所在区域声环境适用《声环境质量标准》(GB3096-2008)中2类和4a类标准。

项目所在区域地下水执行《地下水质量标准》(GB/T14848-93)中的III类标准。

项目所在区域地表水执行《地表水环境质量标准》(GB3838-2002)V类标准。

四、区域生态环境现状及污染源调查

本项目占地500亩，全部为农用地。经过现场调查可知，项目占地范围内目前为耕地，地上植物主要为经济农作物，无天然林场，主要植物为玉米、速生杨，植被覆盖率在90%以上。项目所处区域周围无大型企业，主要是居民居住区，因此不存在大型工业企业污染源。

第七章 项目总体发展定位

一、设计原则、依据及要求

1、设计原则

整个项目在规划设计及建造过程中将体现以下五大原则：

复合化与多元化 (Complex and Diversity)

——灵活的组团生长模式与单元功能组成的多元与混合；

创造性与交叉性 (Creativity and Cross)

——布局的创新性与渗透性，灵活的路网体系与空间环境；

生态化与现代化 (Ecology and Modernism)

——注重高品质生态环境的营造，体现现代化的技术与艺术特征；

文化性与人文化性 (Culture and Humanism)

——尊重和挖掘地域文化与企业文化，营造适合人才发展的人文氛围

超前性与操作性 (Precedency and maneuverability)

——在超前性思维的基础上，考虑项目的可操作性及可持续发展。

2、设计依据

(1) 《民用建筑设计通则》 JGJ37-89

(2) 《建筑设计防火规范》 GB50016-2006

(3) 《高层民用建筑设计防火规范》 GB50045-95 (2005 版)

- (4) 《河北省环首都绿色经济圈发展规划》
- (5) 《固安县城市发展规划》
- (6) 国家及地方其它现行设计规范
- (7) 项目所在位置地块特点合理布局及其他资料。

3、设计要求

- (1) 保证设施齐全、功能完善、经济实用，且考虑到长期发展需要。
- (2) 建筑抗震设防类别：丙类。
- (3) 设计使用年限：50 年。
- (4) 耐火等级：二级。
- (5) 抗震设防烈度 8 度，设计基本地震加速度值为 0.20g。

二、项目发展整体定位

固安新城明确建设京南“卫星城”的发展定位，建设科学发展的奋斗目标，着力打造“产业之区，休闲之地，空港之都，宜居之城”，全力与北京城南对接。项目基地得天独厚的区域价值，是固安新城市经济发展的新增长点。新城市副中心服务综合体融合金融会展、商务办公、体验商业、酒店餐饮、公寓住宅、综合娱乐五大核心功能于一体的“城中之城”（功能聚合、土地集约的城市经济聚集体）。



大前景 THE NEW AIRPORT ONE

新空港超级都市圈，七环内空港经济圈头牌
新空港经济圈黄金10公里，国际化空港枢纽核心区，天安门正南50公里黄金区位，北京经济新引擎，国家战略持续发力，价值腾飞呈现在即。



为首都及京津冀发展的为主导的配套服务优势 产业服务集群。提供集“金融会展、技术交易、商务服务、体验商业、配套服务”等高端一体化服务。 以及为产业新城提供商务、消费、交流服务，建立一座矗立于京南咽喉的崭新 城中之城。一座聚集全球高端商务、创新孵化企业的活力之城。一座具有独特文化和健康休闲特色的 生态之城。



大发展 THE NEW AIRPORT ONE

京津冀价值洼地，全面实现同步北京
环京板块七环内宜居生活区，京津冀一体化发展桥头堡，通讯先行，统一区号010、取消漫游，交通、教育、医疗及金融等同步北京。



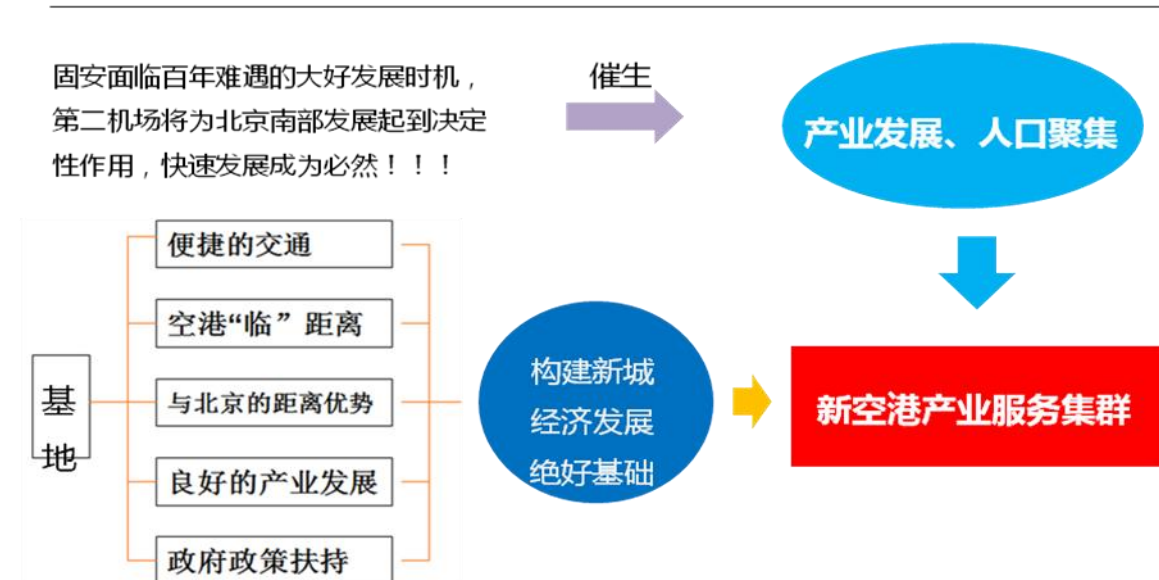
大机遇 THE NEW AIRPORT ONE

北京新国门崛起在即，坐享城市活力强磁极
北京新国门商务区崛起在即，300万㎡临空经济区核心门户，坐享空港经济圈，领衔城市发展中央区，未来都会新核心。



固安南部柳泉新城镇发展核心。基地位于交通枢纽核心。恒信柳泉占地约 500 亩，近百万平米建筑规模，做为产业新区大型城市综合服务集群。

固安面临百年难遇的大好发展时机，第二机场将为北京南部发展起到决定性作用，快速发展成为必然。催生产业发展、人口聚集。项目便捷的交通、空港临距离、良好的产业发展、政府政策扶持，构建新城经济发展的绝好基础。项目基地孕育而成新空港产业服务集群。



在固安新城南部柳泉核心区建设空港产业服务集群符合固安的总体发展战略和发展方向；空港产业服务集群要充分发挥有别于其他服务综合体的相对优势和潜力，优化发展软硬环境、充分利用区域价值、交通、产业发展与人文，发挥资金、技术、人员优势，形成京津冀发展中服务综合体的样板。

固安产业新城 + 北京第二机场 + 华夏中超主场 + 迅捷交通对接

新空港产业服务集群，80 余万平米建筑规模，为整体区域发展迎来新天地。在固安产业新区建设新空港产业配套型服务集群，创建

新空港、新天地、新世界。

项目总体定位：新空港产业配套型服务集群

项目名称：恒信·空港新天地

项目 SLOGAN：新空港、新天地、新世界

北京门，新城服务集群



固安恒信中科投资有限公司为北京第二机场核心区打造的集总部办公、商业和居住为一体的复合型定位 5A 城中城，借鉴国外成熟的 Business Park 理念，

对固安柳泉项目产业基地, 提出新的可行性开发模式思路

恒信·空港新天地，新空港产业配套型服务集群提供金融会展：金融服务、会展经济；商务办公：国际商务、创客孵化；体验商业：体检交际、配套休闲；体育公园：主题公园、健康经济；配套公寓：配套居住、优雅享受生活。

三、功能要求与功能构成

1、功能要求

(1) 功能分区，系统分明。

(2) 交通系统的布置科学合理，物流和人流路径短捷，尽量避免物流与人流相互交叉、往复、迂回。

(3) 土地利用系统和建筑系数应科学合理，根据设计规范确定各建筑物、构筑物间的距离，保证生产运营和消防安全。

平面布置，根据功能不同，按照“动静分区、内外分开”的原则分区布置；充分考虑与城市道路及周围环境的关系，合理布置道路交通、消防车道，形成安全、通畅、流线清晰的平面交通系统。

按照安全疏散的原则、人流量的不同，合理安排各种出入口。绿地、停车场、道路与建筑物之间有机结合，实现整体空间环境的完整统一与协调性。按照可持续发展概念进行规划布局设计。

2、功能构成

恒信·空港新天地功能构成图表：

功能体系	功能构成	目标客户	空间布局
金融会展	金融服务	京津冀（国际）	沿 106 国道, 南外环边缘
	展览展示	京津冀（国际）	沿 106 国道, 南外环边缘
	会议酒店	京津冀（国际）	沿 106 国道, 南外环边缘
商务办公	国际商务	京京津冀（国际）	沿 106 国道, 南外环
	创客服务	京津冀	沿 106 国道, 南外环
体验商业	旗舰展示	大北京消费群	沿 106 国道, 南外环
	OUTLETS	大北京消费群	沿 106 国道, 南外环
	生活方式购物中心 (LSC)	产业新城人群	沿 106 国道, 南外环
体育公园	体育公园	产业新城人群	内部中心, 具有景观空间
	文化广场	产业新城人群	内部中心, 具有景观空间
	康体中心	产业新城人群	社区内部位置
配套公寓	专家洋房	中高端人群居所	景观环境内部位置

	公寓	产业从业者	景观环境内部位置
	创意 SOHO 街区	创意产业人士 及文化消费者	内部中心, 交通良好

(1) 金融会展:

金融会展区域内设置产业会展中心、金融投资中心以及部分附属建筑，主要承接国内外产业会展活动，定期举办产业及各专业专家高峰论坛，是产业新城及技术研究的国际窗口。

展示新城形象，建设固安新城金融商务服务中心；新兴现代服务业的产业聚集区，建设固安创新型企业创业孵化基地。



金融商务中心 business center

目标企业客户 target client

- 大型银行的固安域总部
- 中国移动、电信、网通、电网等大型企业的固安域总部
- 新兴现代服务业企业
- 高新技术企业/研发企业

开发建议 development suggestion

- 布置在固安新城中心位置，毗邻政务文化中心

规划会展中心 exhibition center

- 依托北京南翼的区位优势和产业基础，承接展示新城城产业

发展规划与建设成就，固安会展产业，展示科技、文化、体育形象和实力。

商务配套酒店 business hotel

- 服务固安新城区政务、商务中心的住宿、餐饮、会议、展览及固安城市的商务型酒店等需求

精品酒店是上世纪末在美国等西方国家出现的一种专业酒店类型，英文原意是“BoutiqueHotel”，是相对于大型饭店集团旗下的饭店来说的。精品酒店的经营理念是吸引那些追求高品位和文化享受的休闲或商务客人；

- 精品酒店是指位于大型商业圈内，配置一整套高标准硬件设施和酒店服务系统，聘请专业酒店服务公司经营和管理，为城市中高端人群提供便捷、高尚和舒适生活居住的高尚物业。
- 总建筑面积 2-2.5 万平米，200 间客房，定位为 4 星级商务酒店，定位城市商务。

(2) 商务办公

商务办公服务区为企业提供商务办公、信息交流以及人才培训的相关服务，同时这里也是创客孵化中小企业的办公所在地。



企业商务总部

建设固安城市金融、电信、电力商务服务中心；新兴现代服务业

的产业聚集区

商贸物流集群

具有北京南大门，京津冀都市圈中心，大广高速及 106 国道的交通优势

创业孵化基地

建设固安创新型企业创业孵化基地

商务办公服务区为企业提供商务办公、信息交流以及人才培训的相关服务，同时这里也是创客孵化中小企业的办公所在地。

(3) 体验商业

体验商业既是实体商业向场景体验式方向转型。体验式消费打造自然、文化、景观场景、服务元素，真正能让消费者参与进来，有消费冲动才是体验商业的初衷。



北京借鉴案例（如）

【侨福芳草地】

【太古里】

【蓝色港湾】

【颐提港】

【大悦城】

LSC 生活方式购物中心

借鉴国际国内的成功经验（如北京蓝色港湾 solana），满足商业发展的未来趋势的新型商业形式。

以满足未来项目区域人口日常生活消费需求的区域级商业中心；内部业态丰富，包括各种生活相关购物、餐饮、娱乐、休闲等。通过创造多种公共空间、优质景观环境等手法打造一个融购物与休闲于一体的商业环境。

Outlets 购物中心案例

- CHIC outlets 是欧洲零售业的一个创新之举，每家购物村都坐落在伦敦、巴塞罗那、马德里、米兰等国际大都市风景如画的近郊，距城市距离约 1 小时车程；
- 在购物村中出售各类时尚和奢侈商品，品牌在 100 多种以上，折扣往往在 3、4 折左右；
- 来这里淘宝的游客形形色色，有专程从伦敦、巴黎、米兰市区驱车前来捕捉时尚元素的潮流杂志编辑，有慕名前来选购正装的商界精英、社会名流。

(4) 体育公园

体育公园是主题公园的一种类型，园内把体育健身场地和生态园林环境巧妙地融为一体，是体育锻炼、健身休闲型的公共场所！

- 室内体育中心针对新城运动爱好者还设立室内体育中心，包括常规运动如羽毛球、游泳等；还包括一个极限体验馆，内部设有人工攀岩、室内潜水、模拟跳伞等先进体验游乐功能设施。



(5) 配套公寓

产业配套专家公寓

产业新城入园企业高新科技管理人才生活居住，以及整体项目提供物业综合服务场所，包括国际科学家疗养中心、专家公寓及综合服务中心等。

创意 SOHO 街区



- 创意 SOHO 街区以中小型办公为主，内部空间包括 LOFT（厂房型办公）、SOHO（家庭办公和小型办公）、STUDIO（工作室）等多种空间形态，以灵活的产品满足设计型企业的多种需求；内部空间可灵活组合适应不同规模企业及个人需求。
- 创意 SOHO 面积灵活、分隔自由，空间层次丰富。

新空港产业配套型服务集群 建筑一套新城服务设施

恒信·空港新天地

五大功能区

功能间相互融合、良性互动

打造活力之城

宜居之城

生态健康之城

四、城市服务集群研究

城市综合体集群(英文: HOPSCA , 即: Hotel、Office、Park、Shopping Mall、Convention、Apartment, 经在英文网络上查询考证后,这个说法仅见于国内广告。英语中通常用 complex 指代这个含义,如 Marina City complex) 是以建筑群为基础,融合商业零售、商务办公、酒店餐饮、公寓住宅、综合娱乐五大核心功能于一体的“城中之城”(功能聚合、土地集约的城市经济聚集体)。但是随着时代的进步,越来越多源于城市综合体运作模式的综合体建筑不断演化出来,它们的功能比狭义意义上的城市综合体少,根据不同功能的侧重有不同的称号, 但是可以都属于城市综合体。



如:(1) 商务综合体——一般是 CBD, 酒店和写字楼为主导, 未有居住物业;(2) 商业综合体——区域中心, 以购物中心为主导;(3) 生活综合体——郊区和新城, 居住比例高于 30%;(4) 单一综合体——为无住宅、公寓的纯综合体; 一为独栋建筑多种功能;(5) 综合体集群——一个以上的综合体复合体或商圈。

城市综合体基本具备了现代城市的全部功能, 所以也被称为“城中之城”。

大型城市综合体适合经济发达的大都会和经济发达城市，在功能选择上要根据城市经济特点有所侧重，一般来说，酒店功能或者写字楼跟购物中心功能是最基本的组合。

城市综合体与多功能建筑的差别在于，多功能建筑是数量与种类上的积累综合，这种综合不构成新系统的产生，局部增减无关整体大局。而城市综合体则是各组成部分之间的优化组合，并共同存在于一个有机系统之中。

分类：

大型城市综合体集群是经济发展的必然要求，我们根据特点可以划分为：

城市中心的城市综合体。

交通枢纽型城市综合体。

城市副中心城市综合体, 城市副中心，是城市经济新增长点。

城郊结合部城市综合体。

典型特征：

超大空间尺度

城市综合体是与城市规模相匹配，与现代化城市主干道相联系的，因此室外空间尺度巨大，一般均具有容纳超大建筑群体和众多的生活空间。由于建筑规模和尺度的扩张，建筑的室内空间也相对较大，一方面与室外的巨形空间和尺度协调，另一方面则与功能的多样相匹配，成为多功能的聚集焦点。



通道树型体系

通过地下层、地下夹层、天桥层的有机规划，将建筑群体的地下或地上的交通和公共空间贯穿起来，同时又与城市街道、地铁、停车场、市内交通等设施以及建筑内部的交通系统有机联系，组成一套完善的“通道树型”（Access Tree）体系。这种交通系统形态打破了传统街道单一层面的概念，形成丰富多变的立体街道交通空间。

现代城市设计

应用现代城市设计、环境与行为理论进行景观与环境设计是城市综合体的重要特征。运用对建筑群体的深度表现打破传统建筑立面概念，通过标志物、小品、街道家具、植栽、铺装、照明等手段形成丰富的景观与宜人的环境。使建筑群体成为景观的主体，同时又承载着城市文明与经济的历史责任。

高科技设施

城市综合体既有大众化的一面，同时又是高科技、高智能的集合。其先进的设施充分反映出科学技术的进步是这种建筑形式产生的重要因素。室内交通以垂直高速电梯、步行电梯、自动扶梯、露明电梯为主；通讯由电话、电报、电传、电视、传真联网电脑等组成；安全

系统通过电视系统、监听系统、紧急呼叫系统、传呼系统的设置和分区得以保证。

地标式建筑

城市综合体一个显著特点就是均在所在城市矗立了地标式建筑。

发展历程：

开发背景

近两年，住宅地产调控政策逐步收紧，房地产开发商纷纷从住宅地产开发转向尚未受到严格调控的城市综合体开发。在全国各大城市商品住宅成交量下滑的同时，不受限购的写字楼、商业营业用房则在不少城市量价齐升，成为开发商以及投资者转移目标。

城市综合体是指将城市中的商业、办公、居住、旅店、展览、餐饮、会议、文娱和交通等城市生活空间的三项以上进行组合，并在各部分间建立一种相互依存、相互助益的能动关系，从而形成一个多功能、高效率的综合体。

现代都市中，习惯快节奏的人们需要在一个方便、快捷、经济、集多种功能于一体的综合空间里，享受高效率的生活和工作，于是城市综合体便应运而生

城市聚集

城市服务综合体的出现是城市形态发展到一定程度的必然产物。因为城市本身就是一个聚集体，当人口聚集、用地紧张到一定程度的时候，在这个区域的核心部分就会出现这样一种综合物业。

① 城市形态的表现

在城市核心区域为了降低综合商务成本而为之，比如在一幢高层建筑内集合办公、餐饮、商业等服务场所的独栋式综合建筑体。这种综合建筑体也属于城市综合体。

② 经济形态的表现

随着开发商开发规模的不断增大，规划了办公、居住、商业设施等多种独立场所，并通过一个连廊或其它各种形式将它们联结在一起，形成新型的独立式的城市综合体。

催生条件

优越的地段和区域催生了城市服务综合体依地段而生，城市一般都在繁华区域就会出现高档次的复合建筑楼群。其功能不能是单一的，而是复合性的，从这一点来看，本身就是一个庞大的综合体。

市场需求

由于 2012 年城市客群大多从事脑力劳动，具备一定的物质基础，有追求高档住宅的能力与强烈的意愿，并且一般受过良好教育，具有较强的专业知识和职业能力及相应的家庭消费能力，因此，大多追求生活质量，向往高品质的生活。

首先，表现在对物业的交通、楼宇硬件设施（电梯、空调）以及物业管理水平等要求较高；

其次，要求合理的物业生态景观规划。雄居城市商务中心的中产阶层，白天必须面临城市的“水泥森林”城堡，高楼大厦、车水马龙所带来的压抑、浮躁，其紧张心态只有在工作之余才能得到释放。

因此，如果选择居住在城市中心，就必然要求物业具有合理的业

态规划，能够在这里休闲放松，体味生活的乐趣。因此，集公寓、商场、休闲、娱乐、主题公园于一体的城市综合体物业的需求渐成热点。而综合体建筑模式就是在这样的背景下应运而生了。

发展阶段

城市综合体的产生和发展经历也以下几个阶段。

曼哈顿城市综合体

纽约市中心的曼哈顿，是世界繁华之都。汇集了纽约著名的百老汇、华尔街、帝国大厦、格林威治街、中央公园、联合国总部、大都会艺术博物馆、大都会歌剧院等。这里还是世界上就业密度最高的地区，仅华尔街而言，长 1.54 公里，面积不足 1 平方公里的范围内，就集中了几十家大银行、保险公司、交易所以及上百家大公司总部和几十万就业人口。克莱斯勒大厦、洛克菲勒中心等著名城市综合体建筑造就了曼哈顿“世界中心”的美名。

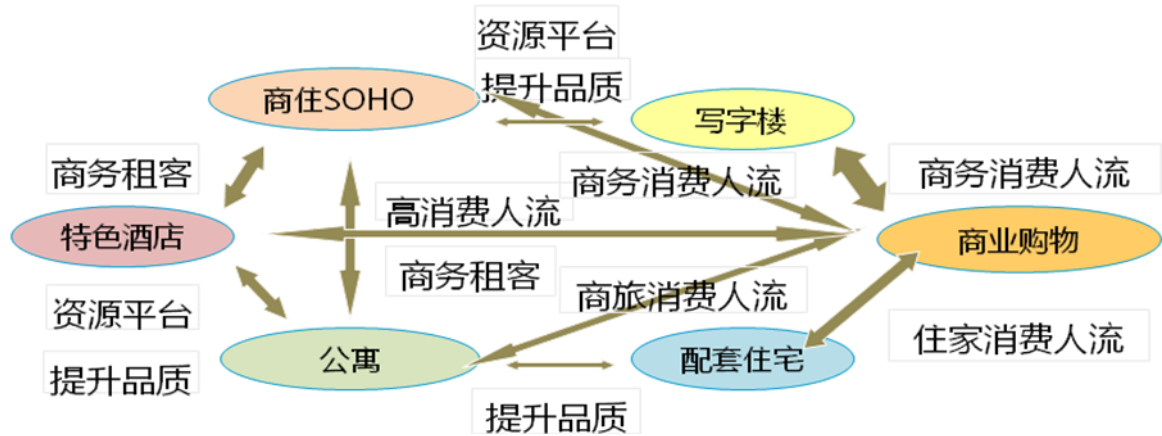
开发要点：

在经历了将住宅地产和商业地产严格区分的时代后，人们发现，单一的地产开发模式已经越来越不能满足人们的生活居住要求，不能适应地产的迅速发展，开创一种崭新的地产开发模式就成为地产商们面临的课题，综合体建筑模式正在挑战国外最先进的地产开发模式。

功能分析

城市综合体的每种功能有其特定的运行时间范围，城市综合体将不同时间段的功能组织在一起，使其保持 24 小时的繁荣，提高了综合体的使用效益。城市综合体内各功能在时间上的衔接，使其各部分

的活动组织有序，而且各部分的使用也能相互补充。尤其在市中心地区，城市综合体将居住、娱乐活动注入其中，使那些在非工作时间“死去”了的地区的功能得到完善。



2.1.1 商务

商务是现代城市的主要功能，操纵着城市大部分资金流和物流方向。一个区域空间能否提供充分、便捷的商务空间，决定着这一区域的城市地位和功能。

城市综合体应用高规格空间满足不同企业的商务需求。

2.1.2 商业

商业零售与人们的日常生活最密切，形成城市范围的市场并吸引和支持其他功能。零售更主要的是提供生活性、愉快性和丰富性，以满足人们的多样化选择，并形成热闹繁荣的街区。能够充分满足各类阶层的消费需求。

2.1.3 居住

居住是城市开发的基本成分，是解决市中心居住问题，避免每天上下班长途跋涉造成交通拥挤和能源浪费的有效办法，同时居住为城市街区提供安全的生活空间。城市综合体的开发应为了节省时间和其

他各类资源，完成综合体的聚合效应，满足了城市其他阶层人士的居住需求。

2.1.4 酒店

酒店是综合体中最赢利的项目，它为综合体提供流动的“居住”人口和活动的人，并提供娱乐设施和夜间服务，24 小时的服务使项目保持持久的繁荣并增加其活力。

开发标准

大型城市综合体建筑必须拥有齐备的生活系统：集公园、公寓、商场、写字楼、餐饮、休闲、娱乐、会所于一体。

2.2.1 三大选址标准

城市综合体属于综合性物业，由于对其建筑密度及容积率有特定的要求，所以最可能分布于城郊结合部，这样才能获得足够大的开发地块，以保证有足够的空间实现低密度的建筑模式。

城市综合体项目选址一般符合下列三项标准之一：

项目选址三项标准

三个标准 项目所在位置为城市核心区，有人流和消费基础 项目位于城市中心，是城市经济新增长点 位于新开发区。

2.2.2 必须有营造园林景观的基础

大型城市综合体必须有大面积的绿化作为其营造园林景观的基础。

2.2.3 必须具有交通便捷的区位优势

城市综合体与城市的经济有着密切的联系，这一切都需要与城市其他区域之间有快速便捷的交通网络做纽带，保证在综合体内的办公人员出行的便利性。最好位于地铁站或交通便利位置。

交通的便利将为城市综合体项目带来大量的人流和物流，特别是为零售提供持续不断的人流，保证所有资源使用的最大化。

2.2.4 必须营造齐备的生活系统

为满足城市精英阶层的居住、消费、休闲、娱乐、社交多种形态的高品质生活需求，大型城市综合体建筑必须拥有齐备的生活系统，其中必须具备一定的规模的大型购物中心、星级酒店和国际化写字楼。

同时，因为综合体建筑包含多方面内容，所以一个综合体要有自己的一个专业的物业管理公司，根据不同的功能部分引进最为专业的合作伙伴，共同来管理项目，来为业主提供周到的服务。

五、案例借鉴

洛克菲勒中心

“洛克菲勒中心”一直作为纽约乃至美国的象征而存于世界。在过去的许多年里，从这里走出及进驻到这里的全球 500 强公司数不胜数，它们中包括通用电气(GE)、美国银行、无线电音乐城、雷曼兄弟以及美国大部分传媒巨头——时代华纳、全球最大的新闻机构美联社、NBC、CNN、全美最大的出版公司麦克格罗希尔以及其它一大批全球知名的大企业。毫不夸张地说，这些企业每日的举动，都在影响着全世界。而由他们所组成的洛克菲勒中心，则顺理成章地成为全世界

“最大的城市中心”。



洛克菲勒中心（Rockefeller Center）位于美国纽约曼哈顿，是一个由 19 栋商业大楼组成的建筑群，各大楼底层是相通的。其中最大的是奇异电器大楼，高 259 米，共 69 层，中心总占地 22 英亩，在 1939 年完成全部建筑。设计者为 Raymond M. Hood。

洛克菲勒中心东西向矗立，从 48 街到 51 街，占了三个街区，南北向，从第五大道到第七大道，更占了三个纵向街区。这个建筑群是由洛克菲勒家族投资兴建的。在 1987 年被美国政府定为“国家历史地标”，这是全世界最大的私人拥有的建筑群，也是标志着装饰艺术风格建筑的地标物，其意义的重大，早就超过建筑本身了。



洛克菲勒中心号称是 20 世纪最伟大的都市计划之一，这块区域对于公共空间的运用也开启了城市规划的新风貌，完整的商场与办公大楼让曼哈顿中城继华尔街之后，成为纽约第二个市中心。洛克菲勒中心几乎是费理斯画作的完美呈现，包括建筑群的分布与高低的配置，

第五大道旁较为低矮的国际大楼缓缓起伏到第六大道旁最高的奇异电器大楼，交错横贯之间的是供市民使用的广场（海峡花园 ChannelGarden、下层广场 LowerPlaza 等）。

巴黎拉德芳斯

法国巴黎“拉德芳斯”是世界上第一个城市综合体，于上世纪五十年代开始建设开发，高楼林立，成为集办公、商务、购物、生活和休闲于一身的现代化城区，也是世界上最具代表性的城市综合体。拉德芳斯的成功，不仅增添了古典巴黎的现代气息，更为世界各大都会提出了一个新的发展方向。



拉德芳斯区位于巴黎市的西北部，巴黎城市主轴线的西端。于1958年建设开发，已建成写字楼247万平方米，其中商务区215万平方米、公园区32万平方米，法国最大的企业一半在这里，共10家；建成住宅1.56万套，可容纳3.93万人，其中在商务区建设住宅1.01万套，可容纳2.1万人；在公园区建设住宅5588套，可容纳1.83万人；并建成了面积达10.5万平方米的欧洲最大的商业中心；其成为欧洲最大的公交换乘中心，RER高速地铁、地铁1号线、14号高速公

路、2号地铁等在此交汇。建成67公顷的步行系统，集中管理的停车场设有2.6万个停车位，交通设施完善；建成占地25公顷的公园，商务区的1/10用地为绿化用地，种植有400余种植物；建成由60个现代雕塑作品组成的露天博物馆，环境的绿化系统良好。优美的环境、完善的设施每年吸引约200万游客慕名而至。



设计师把拉德芳斯广场和新区的代表建筑——大拱门建造在象征着古老巴黎的凯旋门、香榭丽舍大道和协和广场的同一条中轴线上，让现代的巴黎和古老的巴黎遥相呼应，相映成辉。经过16年分阶段的建设，拉德芳斯区已是高楼林立，成为集办公、商务、购物、生活和休闲于一身的现代化城区。众多法国和欧美跨国公司、银行、大饭店纷纷在这里建起了自己的摩天大楼。面积超过10万平方米的“四季商业中心”、“奥尚”超级市场、C&A商场等为人们提供了购物的便利。

拉德芳斯区的代表性建筑——大拱门，集古典建筑的艺术魅力与现代化办公功能于一体，是建筑艺术史上的一个奇迹。大拱门占地5.5公顷，门南北两侧是高110米、长112米、厚18.7米的塔楼。两个塔楼的顶楼里是巨大的展览场所，顶楼上面的平台是理想的观景台。从顶层平台向远方眺望，既可以看到近处布劳涅森林和塞纳河的风

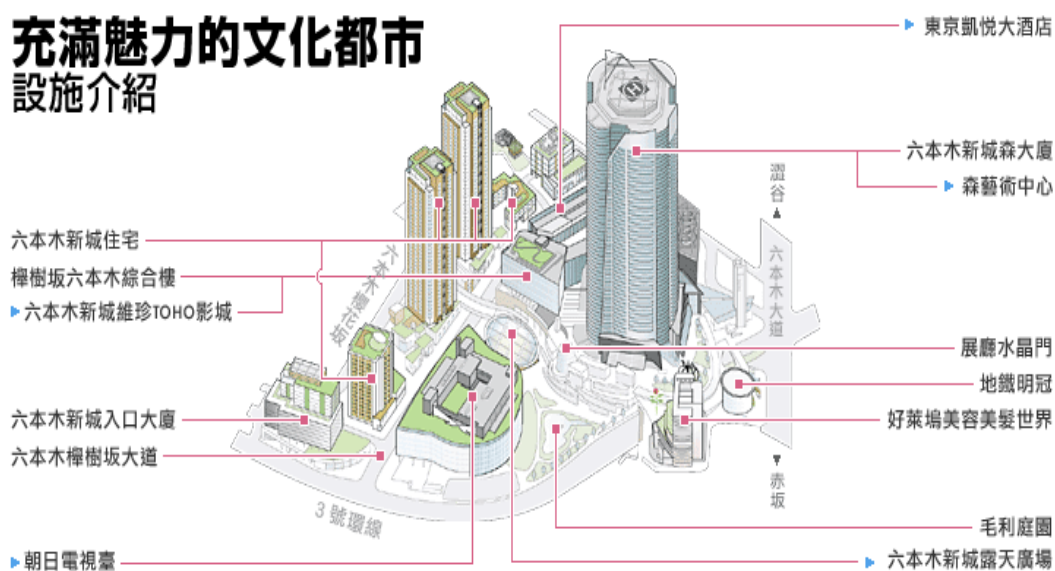
光，也可以看到远方巴黎城区的景色。

拉德方斯区交通系统行人与车流彻底分开，互不干扰，这种做法在世界是仅有的，地面上的商业和住宅建筑以一个巨大的广场相连，而地下则是道路、火车、停车场和地铁站的交通网络。拉德方斯的规划和建设不是很重视建筑的个体设计，而是强调由斜坡（路面层次）、水池、树木、绿地、铺地、小品、雕塑、广场等所组成的街道空间的设计。

东京六本木

日本东京“六本木”是近几年才诞生的以城市综合体规划所建造的全新聚落，它集住宅、商业大楼、购物中心、旅馆、餐厅、游憩与文艺设施于一体，短短的时间内从无到有昂然挺起，不仅攫取了来自全世界的关注，同时还成为许多走在时代尖端的人们竞相留下造访脚印的黄金区域。

充滿魅力的文化都市 設施介紹



六本木是日本东京港区其中一个区域，位于东京日比谷沿线，赤坂以南，麻布以北。中国大使馆亦坐落于六本木。时髦的六本木找来世界顶尖的设计师和建筑师，花费 17 年时间，共同创造了一个兼具上班、娱乐、生活、休闲的全新城市综合体——六本木新城。自 2003 年 4 月 25 日正式落成以来，已经成为日本东京的新地标及外地游客去东京必到的城市综合设施。



美国捷得建筑事务所负责六本木购物中心及公共空间设计。

捷得的设计思想不仅实现了项目与城市的完美融合，在项目本身的设计上更加注重将设计与旅游目的地，商业、旅游观光等多功能相结合，整个业态组合考虑顾客的多种要求。

六本木共划分为四个街区，各街区建筑的群房都和“山边”、“西街”、“榉树坡大道”等商业设施相连，随处可见绿地和广场，增加了街道的趣味，形成热闹的步行空间。

山边——

面向毛利庭院的“山边”是半开放式的购物中心，有几段大的石墙面，充分利用原有土地的高低差组成进楼梯和斜坡，产生各种各样的序列体验，既热闹又令人期待。

西街——

镶嵌在森大厦和凯悦大酒店之间的商业街。由玻璃顶和玻璃大墙

围合而成。高度 22-25 米，面积约 1900 m²的四层共享空间中，瀑布溪流潺潺，寓意溪谷。在酒店和办公大楼各层之间通过天桥产生了立体交叉流线，形成丰富的活动空间。

榉树坂大道——

六本木东西相连的主要干道，带有欧洲街道风格，舒缓的曲线，使整个街道弥漫一种高雅的气氛。300m 长的墙面蜿蜒起伏，分为几段，并创造出立体复杂的路面空间，其视觉效果十分醒目。

六本木森大厦：作为六本木中心的超高层办公楼，地上 54 层，高 238M，实现了日本国内最大的单体约 4500 m²的无柱空间。作为六本木最高的建筑，森大厦无可厚非的成为六本木的地标及名片，每天接待成千上万的访客参观访问。

好莱坞美容广场：综合体的地上部分分成地铁出入口和好莱坞美容广场。好莱坞美容广场以美容专科学校、公司办公为主，是一个不折不扣的时尚聚集地。

六本木新城的空中花园，从人的最基本生存需求出发，设置了稻田、蔬菜等田园风格的景观，强调了可参与性，为大城市带来清新的田园景观。

六本木新城再开发计划结合了良好的艺术规划与开放空间设计，将整体空间塑造得更加艺术化和人性化，不但为居民提供了一处舒适宜人的集都市生活、办公与休闲、购物及娱乐的综合性空间环境，而且带来了一种新的都市设计思考方向。

香港太古广场

香港太古广场城市综合体位于中环东侧。在香港金钟地铁站上盖的太古广场，是商业、购物、娱乐、文化荟萃之地。整个项目包括楼高四层的大型购物商场、3座甲级写字楼、2座酒店式住宅、1所会议中心及3间五星级酒店，设施齐备，提供一站式豪华消费及娱乐。这里是体验香港人吃喝玩乐生活消费模式的极佳去处。广场拥有3家五星级饭店、高级办公楼、住宅，以及200多家专卖店，云集了多种世界名牌。虽然这里的欧洲品牌没有置地广场和半岛酒店名店街那么多，但物品丰富，价格也比较合理，是许多香港人的购物首选。



太古广场面积超逾五百万平方呎，是香港最优越的购物商场之一，也是体验香港人吃喝玩乐生活消费模式的极佳去处。太古广场共分三期，有两座办公大楼、三间五星级酒店、服务式住宅、商场、会

议中心、停车场以及 200 多家专卖店,云集了 Prada, Christian、Dior、Gucci、Louis Vuitton、D&G、Hugo、Lance 等名牌。虽然这里的欧洲品牌没有置地广场和半岛酒店名店街那么多,但物品丰富,价格也比较合理,是许多香港人的购物首选。



场内空间宽敞,环境舒适,购物休闲选择包罗万有,是国内游客购物、休闲、饮食及娱乐的理想好去处。三十多间中外优质食肆,提供世界各地特色美食,包括拥有浪漫情调的法式、新派港式、风味泰式、正宗日式、特色美式等等,可谓各具特色

广场内有棵有 120 年历史的大榕树,设计独特,商场里多个大堂,是举行各类展览与时装表演的场地。商场采用全天候式设计,有行人天桥连接金钟廊与统一中心,并且商场自行搭建一条直通商场高层的“私家路”,方便进出,另设行人电梯连接香港公园。太古广场洗手间由英国著名设计师 Thomas Heatherwick 主理,深受游人赞赏。

三十多间中外优质食肆,提供世界各地特色美食,包括拥有浪漫情调的法式、新派港式、风味泰式、正宗日式、特色美式等等,可谓各具特色。

育婴室、失物认领、残疾人士专用洗手间、婴儿手推车、泊车优惠、手提电话充电、急救服务、缝补针线、容许导盲犬内进、雨伞借用、轮椅借用、无线上网。

第八章 项目规划、建筑设计

一、项目总体规划

恒信·空港新天地项目位于河北省固安县柳泉镇，总占地约 500 亩。距北京天安门正南 50km，距新机场仅 10 公里，距天津市中心 100km，距廊坊市区 20 公里。项目基地东侧紧邻 106 国道(永定南路)，西距京九铁路约 180 米，南接南外环，北距廊涿高速 800 米。

项目位于固安产业新城，中国自由贸易区，距首都新机场 10 公里，紧邻华夏中超主场，位于南外环路与永定南路交口处。项目定位为首都新空港产业配套型服务集群，包括金融会展、商务办公、体验商业、体育公园及配套公寓。

项目提供集“金融会展、技术交易、商务服务、体验商业、配套服务”等高端一体化服务。以及为产业新城提供商务、消费、交流服务，建立一座矗立于京南咽喉的崭新城中之城。一座聚集全球高端商务、创新孵化企业的活力之城。一座具有独特文化和健康休闲特色的生态之城。

规划总用地面积：33.33 万平方米（500 亩）

规划总建筑面积：130.13 万平方米

其中地上建筑面积：83.33 万平方米

地下建筑面积：46.80 万平方米



项目概念规划平面图

容积率： 2.5

建筑密度： 48%

建筑高度： 80 米

绿化率 30%

机动车位： 4583 辆

其中地上车位： 427 辆

地下车位： 4156 辆



项目概念规划效果图

恒信·空港新天地项目整体经济指标：

恒信·空港新天地项目技术经济指标表（总指标）				
项目		数据	单位	备注
规划总用地面积		33.33	万m ²	500 亩
规划总建筑面积		130.13	万m ²	
其中	地上建筑面积	83.33	万m ²	
	地下建筑面积	46.80	万m ²	
容积率		2.5	—	
建筑密度		48	%	
建筑高度		80	m	
绿化率		30	%	
机动车停车位		4583	辆	
其中	地上停车位	427	辆	
	地下停车位	4156	辆	

恒信·空港新天地项目各区域经济指标：

恒信·空港新天地项目技术经济指标明细表							
金融会展区		总建筑面积(万m ²)	地上建筑面积(万m ²)	地下建筑面积(万m ²)	建筑高度(m)	建筑层数(层)	备注
		35.9	21.9	14.0	24/80	19F/B3	
1	国际商贸展馆	6.0	2.5	3.5	24	3F/B2	
2	城市风貌主题展馆	2.7	1.2	1.5	18	3F/B2	
3	市民互动体验馆	0.2	0.2	—	12	2F	
4	国际金融办公区	13.5	9.0	4.5	80	19F/B3	
5	精品酒店	13.5	9.0	4.5	80	19F/B3	
体验商业区		总建筑面积(万m ²)	地上建筑面积(万m ²)	地下建筑面积(万m ²)	建筑高度(m)	建筑层数(层)	备注
		21.5	12.5	9.0	24	4F/B2	
6	LSC生活方式中心	6.0	4.0	2.0	24	4F/B2	品牌旗舰店/步行街面积不包含体育公园室内功能面积
7	品牌旗舰店/步行街	8.5	4.5	4.0	24	2~4F/B2	
8	美食广场/巨幕影城	6.0	4.0	2.0	24	4F/B2	
9	精品超市	1.0	—	1.0	—	B1	
商务办公区		总建筑面积(万m ²)	地上建筑面积(万m ²)	地下建筑面积(万m ²)	建筑高度(m)	建筑层数(层)	备注
		63.0	42.0	21.0	24/80	19F/B3	
10	创客孵化中心	13.5	9.0	4.5	80	17~19F/B3	
11	生态智能写字楼	13.5	9.0	4.5	80	17~19F/B3	
12	创意 SOHO 街区 一区	12.0	8.0	4.0	24	5~6F/B2	

13	创意 SOHO 街区 二区	10.8	7.2	3.6	24	5~6F/B2	
14	创意 SOHO 街区 三区	10.2	6.8	3.4	24	5~6F/B2	
15	社区服务中心	3.0	2.0	1.0	40	5~9F/B3	
体育公园		总建筑面积(万m ²)	地上建筑面积(万m ²)	地下建筑面积(万m ²)	建筑高度(m)	建筑层数(层)	备注
		1.5	1.5	—	—	—	
16	慢跑道	—	—	—	—	—	体育公园部分室内功能考虑与体验商业区品牌旗舰店/步行街功能结合设置
17	露天球类运动场地	—	—	—	—	—	
18	室内球类运动场地	0.2	0.2	—	—	—	
19	泳池	0.4	0.4	—	—	—	
20	健身房/康体中心	0.3	0.3	—	—	—	
21	室内冰场	0.4	0.4	—	—	—	
22	运动品牌体验店	0.2	0.2	—	—	—	
配套公寓		总建筑面积(万m ²)	地上建筑面积(万m ²)	地下建筑面积(万m ²)	建筑高度(m)	建筑层数(层)	备注
		8.2	5.4	2.8	24	7F/B1	
23	花园洋房	2.4	1.6	0.8	18	5F/B1	
24	公寓	5.2	3.2	2.0	24	5~7F/B1	
25	社区商业	0.6	0.6	—	8	2F	

恒信. 空港新天地项目分三期开发:

恒信. 空港新天地技术经济指标表 (分期指标)			
一期			
项目	数据	单位	备注
规划总用地面积	4.67	万m ²	70 亩

规划总建筑面积		8.9	万m ²	
其中	地上建筑面积	3.9	万m ²	
	地下建筑面积	5.0	万m ²	
容积率		0.8	—	
建筑密度		40	%	
建筑高度		24	m	
绿化率		30	%	
机动车停车位		550	辆	
其中	地上停车位	50	辆	
	地下停车位	500	辆	
二期				
项目		数据	单位	备注
规划总用地面积		18.30	万m ²	275 亩
规划总建筑面积		83.3	万m ²	
其中	地上建筑面积	54.2	万m ²	
	地下建筑面积	29.1	万m ²	
容积率		3.0	—	
建筑密度		50	%	
建筑高度		80	m	
绿化率		30	%	
机动车停车位		2652	辆	
其中	地上停车位	249	辆	
	地下停车位	2403	辆	
三期				
项目		数据	单位	备注
规划总用地面积		10.36	万m ²	155 亩
规划总建筑面积		37.9	万m ²	
其中	地上建筑面积	25.2	万m ²	
	地下建筑面积	12.7	万m ²	
容积率		2.4	—	
建筑密度		48.0	%	
建筑高度		80	m	
绿化率		30	%	
机动车停车位		1381	辆	
其中	地上停车位	128	辆	
	地下停车位	1253	辆	

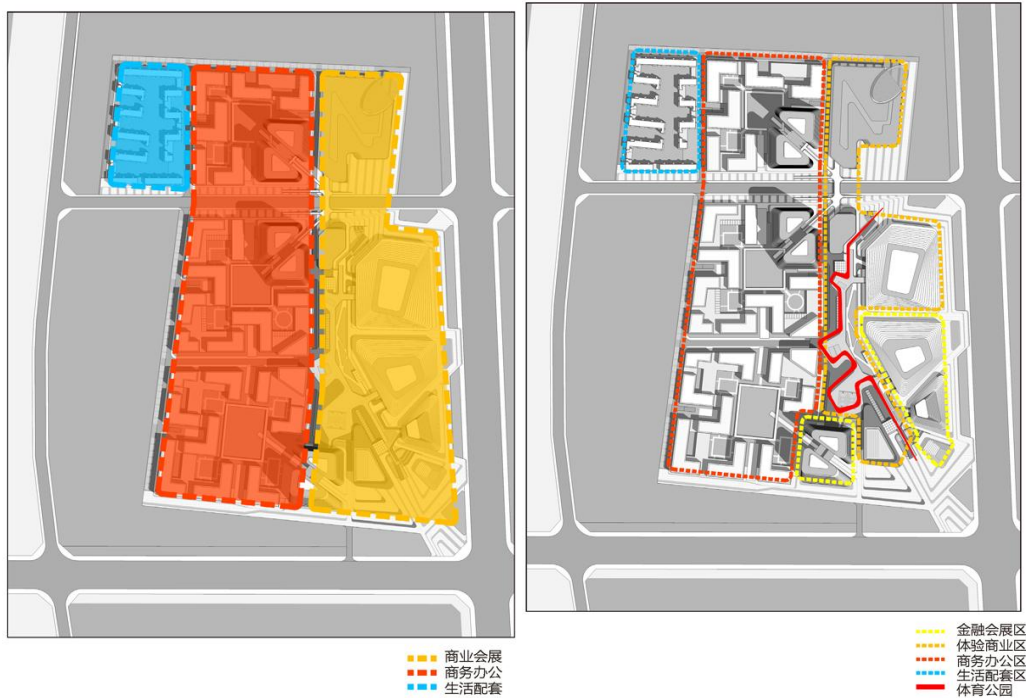
二、项目建筑设计



项目概念规划效果图

布局：

项目总体规划简单明确，临 106 国道、南环路侧充分利用交通优势布置会展区及商业区；其后以大组团形式结合布置商务办公及创意 SOHO 街区；生活配套设施独立成区布置在最后，相对私密。



分区：

项目分为五大功能区，其中金融会展区、体验商业区和商务办公区相互咬合，一条带状体育公园游曳其间，将各个功能区与城市紧密联系在一起。

景观：

项目充分考虑生态节能设计，利用屋顶绿化、垂直绿化及中心绿化打造多层次的立体景观空间。两条主要景观轴线对外打开，服务于城市。

界面：

根据功能选择适宜的建筑表情，商业会展区界面灵活多变，创造丰富的建筑形态与入口空间，更好的服务于城市；商务办公区界面互相围合，创造庭院空间，打造生态街区式办公；生活配套区界面独立封闭，强调私密属性。



- 广场
- 景观步行轴
- 中心绿化
- 生态轴
- 道路绿化



- 商业会展界面
- 商务办公界面
- 生活配套界面

分期：

项目根据用地情况分为三期建设。

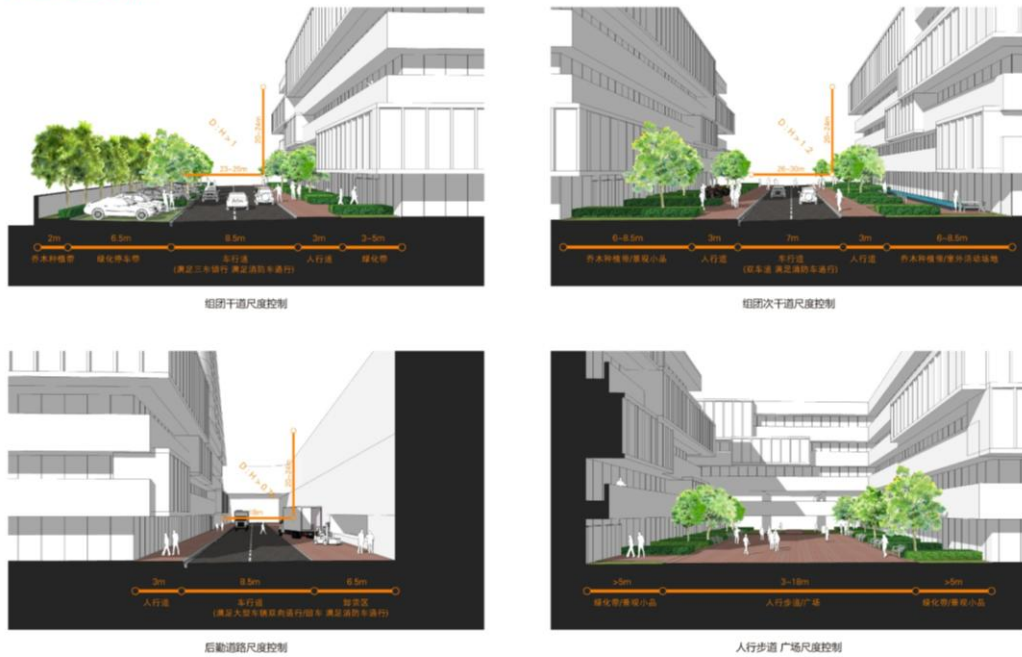


- 用地红线
- 分期红线

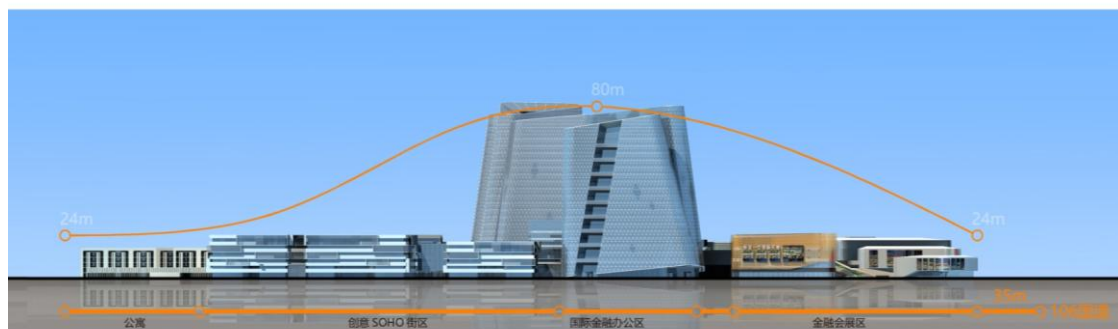
三、道路交通设计

创造注重效能、以交通为优势的枢纽型城市副中心。

街道尺度控制研究



正如交通对固安带来的积极影响，良好的交通设计对项目规划同样至关重要，本项目通过对用地匀质化分区来平衡各街区间交通压力，同时实现对城市路网均匀开口，分散城市交通压力。项目内部道路控制为组团干道、组团次干道、后勤道路三个等级分别进行街道尺度研究。街区内部实施人车分流并对人行流线也进行合理规划及尺度控制。



南环路沿街立面



..... 人行流线
主要人行流线



消防流线
消防扑救面
消防流线

四、绿化景观设计

营造人、环境、城市 和谐共生的可持续发展的绿色地标。



可持续性不仅仅是纸上谈兵。可持续性必须成为项目规划当中积极的一部分。本项目通过道路绿化系统、城市广场系统、屋顶绿化

系统及中心绿化系统建立良好的生态体系，同时考虑 建筑生态节能设计。我们的目标是建立一个可持续发展的、节约能源的，健康的绿色街区。



道路绿化系统



城市广场绿化



屋顶绿化系统



中心绿化系统

五、 功能规划设计

设置健康舒适的开放场所和城市空间。

项目总体规划简单明确，临 106 国道、南环路侧充分利用交通优势布置会展区及商业区；其后以大组团形式结合布置商务办公及创意 SOHO 街区，每个大组团内部可自我平衡人口密度、共享交通及景观环境资源；生活配套设施独立成区布置在最后，相对私密。一条对城市开放的带状体育公园贯穿场地，联通南侧市民广场及北侧休闲广场，并沿途将各个功能块紧密联系在一起。



商务会展

一条景观步行轴，连接四大中心。



商务办公

分为三个模块化组团，通过合理配置，每个组团内部可自我平衡人口密度、共享交通及景观环境资源。



生活配套

生活配套设施独立成区布置在最后，相对私密。



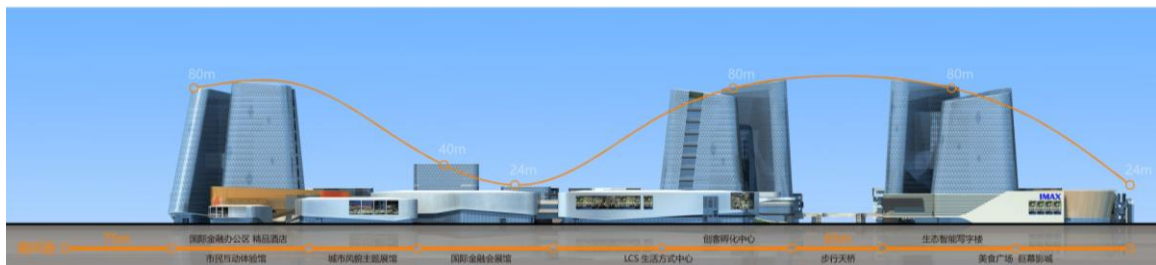
体育公园

一条对城市开放的带状体育公园贯穿场地，联通南侧市民广场及北侧休闲广场，并沿途将各个功能块紧密联系在一起。

六、 设施策略

注重规划设计的可实施性， 加强城市设计的后续管理。

项目采取分期开发的实施策略，一期用地内建设会展区部分；二期建设规划道路以南部分；三期建设规划道路以北部分，同时完成人行天桥联通南北两区，并对项目整体景观系统，标识系统，管理系统及物业系统进行统一完善。



106 国道沿街立面



一期
 一期用地内建设会展区部分及市民广场。



二期
 二期建设规划道路以南部分，完成金融会展区、体验商业区南段、商务办公区南段及体育公园



三期
 三期建设规划道路以北部分，完成体验商业区北段、人行天桥、商务办公区北段及配套公寓。



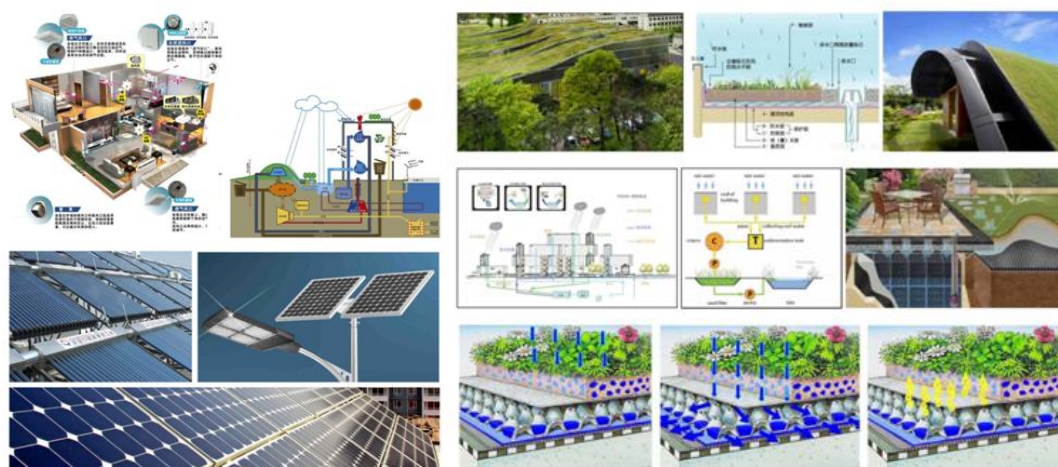
后期
 三期完成同时逐步完善项目整体景观系统，标识系统，管理及物业体系等软硬件系统。

七、生态节能策略

引用生态技术打造区域内具有生态示范效应的社区引入生态技术在节地、节能、节材、节水以及运营管理等方面，建立一个从建设到使用，从设计到运营全流程的生态建筑模式，并最终形成区域内

生态示范区，引领区域内生态环境建设。

本项目采用并积极推广成熟节能技术和经济产品，在建筑材料、节能设备方面，充分利用自然资源。主要采用的技术有太阳能技术、雨水收集技术、热泵技术以及中水处理技术等。这些先进技术的应用将有效、充分的利用当地自然资源，减少能源浪费。



绿色屋面建筑设计

(1) 强调资源和环境，强调建筑在整个使用过程中减少资源能源的消耗和降低环境污染。(2) 把建筑融入整个生态循环圈中，全面考虑能源和资源流动，将建筑设计、建筑施工、建筑使用过程中的消耗和产生纳入整个生态系统来考虑。

屋面雨水收集

(1) 雨水收集利用是指针对因建筑屋顶导致区域内径流量增加而采取的对雨水进行就地收集、入渗、储存、处理、利用等措施。(2) 通过雨水的合理收集与利用，补充地下水源，有效控制地面水体的污染，对改善生态环境、节约水资源有重要的现实意义。

路面雨水收集

(1) 路面集雨工程宜选择在前方具有较大汇水面积，路面有一定坡度且路牙尽量少的区域。对分流制排水系统的城市路面雨水收集相对容易。对合流制系统，且初期雨水含有较多杂质。应采取有效措施将初期雨水进行以改善水质。(2) 路面雨水收集方式:路面雨水收集可采用雨水管，雨水暗渠，雨水明渠，渗水路面等方式。

中央吸尘系统

不同于传统吸尘器，系统将管道、吸尘口预埋在墙体里，吸尘时只需打开吸尘口插入吸尘管道，吸尘主机随即开启，灰尘在强大的负压作用下顺着管道收集到主机集尘桶，过滤后的空气直接排到室外，实现室内空气彻底净化。中央吸尘系统五大优点：

1. 主机放在室外，不会造成室内的二次污染；
2. 使用方便，不需要拖动主机四处移动，只需将吸尘软管插入吸口即可；
3. 噪音低，采用超静音措施，运行时不会影响他人工作和休息；
4. 采用气动方式开启主机，吸口处不带电，使用安全；
5. 超强吸力，可以打扫到房间的各个角落，没有卫生死角。

地源热泵

地源热泵是充分利用浅层土壤热交换能力，通过管道跟地下土壤进行热交换，地下土壤维持一个恒定的温度，把它作为一个热源进行制冷、制热，大大减少了供热方面的能耗。

太阳能

- (1) 太阳能热水利用太阳能提供热水是目前太阳能的基本利用

形式。但是基于太阳能辐射量的不确定性，更多的是考虑宜选择太阳能+ 辅助热源的供热形式。（2）太阳能制冷研制一种新型非金属太阳能制冷管，这种太阳能制冷系统具有良好的实用性。系统主要由太阳能集热器列阵，溴化锂制冷机、热泵机组 蓄能水池和自动控制系统等几大部分组成建议在大型单体建筑使用 此项目，作为生态节能技术的典范工程推广使用。（3）太阳能发电太阳能光伏发电成本较高，所以在国内大范围使用太阳能光伏发电的技术仍然在实践中。在规划区域内，太阳能发电技术应用在公共用电系统，例如区域内的路灯可采用光电板发电，同时局部小环境内雨水、中水利用用电系统可考虑结合太阳能电池板发电带动水泵的作用，以及区域内人工水景、喷泉的用电等可以考虑利用太阳能发电解决部分能源。

第九章 环境和生态影响分析

一、环境和生态现状

1、项目场址的自然环境条件

固安县位于华北平原北部，属于暖温带半干旱半湿润大陆性气候。其气候特征是：干寒同期，雨热同季，四季分明，光照充足，温差较大，雨量偏小而集中，无霜期 188 天。春季，气温回升快但不稳定，多风少雨，光照充足。夏季，由于副热带高压西伸北上，受暖湿气团控制，形成了高温、高湿、多雨的气候特点。秋季，由于副热带高压减弱南撤，逐渐转受蒙古高压控制，温度急剧下降，降水明显减少，光照条件得到改善，秋高气爽的特点明显。冬季，寒冷干燥，降水稀少。

固安县多年平均气温 11.5℃，最热月 7 月份，平均气温为 25.8℃，最冷月为 1 月份，平均气温为-5.2℃，年较差 31℃。

从土质分，沙土地早于壤土地，从固安县的土质看，北部各乡镇早与南部各乡镇。

根据《建筑抗震设计规范》(GB 50011-2001)及《中国地震动参数区划图》(GB18306-2001)，该区震动峰值加速度为 0.10g，相当于地震基本烈度Ⅶ度区。设计地震分组位于第一组。。因此，本项目地震基本烈度按 8 度设防。本项目拟建场址周围无污染源和污染排放物，场址周围环境状况良好。

2、社会经济条件

固安曾经是一个传统的农业大县，没有矿产资源，经济发展在廊坊区域范围内也较为落后。近年来，固安县紧紧抓住毗邻首都的良好契机，积极吸收首都的溢出产能，并结合自身产业特色，走出了一条固安特色的经济发展之路。目前，固安在廊坊 10 个县（市、区）中已跃居中上行列。2009 年、2010 年，均提前五个多月超额完成全年财政收入任务，增速全市第一。“十一五”收官之年，固安县完成地区生产总值完成 61.3 亿元，同比增长 14.6%，完成财政收入 8.5 亿元，增长 88.9%。固安工业园也被评为“全国最具潜力的省级十强开发区”。

“十二五”开局之年固安招商引资继续延续强劲发展势头。在更多海内外知名企业千方百计进入固安之时，固安也同样在以挑剔的目光择商选资，坚守“绿色”发展理念，打造京南产业高地。“十二五”开局之年，固安紧紧围绕“京南卫星城”发展定位和“工业立县、项目壮县、园区强县、环境兴县”四大战略，全面加快转型升级步伐。今年前三个月，固安工业区签约千万元以上项目中，66.7%的项目涉及《国家重点支持的高新技术领域》。与此同时，区内有 61 个项目开工在建，总投资达 67.6 亿元。其中新开工项目 19 个，总投资 13.9 亿元，新开工项目数量比去年同期增长了 46.1%。而这些在建项目中，“绿色”、高技术项目成为主流。

二、生态环境影响分析

本项目的建设对环境的影响包括两个阶段，即施工期间的影响和运营期间的影响。

本项目施工期对生态环境影响的主要污染源，一是施工期间来自施工机械、重型运输车辆所产生的噪音及车辆尾气的排放；二是施工产生的废旧材料和建筑垃圾等各种废弃物的排放，其中施工现场及道路扬尘是比较主要的污染物。

施工期间产生许多废土，这些废土运输、装卸过程中都可能对环境产生影响。车辆装载过多将导致沿程散落，车轮沾满泥土导致运输公路布满泥土，晴天尘土飞扬，雨天路面泥泞，影响行人和区域环境质量。弃土不明确或无规划乱丢乱放，将影响该地区的建设和整洁。

施工期机动车辆及施工机械、运输车辆的各种废气排放属于零散、少量、无组织排放，不会构成 SO₂、NO₂、CO 的主要污染源。

施工期废水来源主要为施工人员的生活污水及车辆、设备冲洗水。车辆设备冲洗水成分相对比较简单，污染物浓度低，水量较少，一般是瞬时排放，且主要有定点的冲洗厂冲洗水进入市政污水管网，因此，对周围水环境不会造成影响。施工期生活污水可以统一排入已经建好的市政污水管网，不会造成周围水环境影响。

项目投入运营后，主要环境问题是生活污水。生活污水将排入市政污水管网，对环境不会产生明显影响。

三、生态环境保护措施

1、依据和原则

- ① 《中华人民共和国环境保护法》
- ② 《建设项目环境保护管理条例》国发[1997]253 号令。
- ③ 《环境空气质量标准》
- ④ 《地表水环境质量标准》BHIB1-1993
- ⑤ 《地下水水质标准》GB/T14848-1993
- ⑥ 《大气污染物综合排放标准》GB16297-1996
- ⑦ 《城市区域环境噪声标准》GB3096-1993
- ⑧ 国务院国发（96）31 号文《国务院关于环境保护若干问题的决定》
- ⑨ 中华人民共和国环境保护行业标准《环境影响评价技术导则》
- ⑩ 河北省环境保护局关于印发《建设项目环境管理若干问题的规定》的通知（冀环[2003]13 号）。

贯彻“预防为主，治理为辅”的方针，对环境质量全面负责，采取综合利用化害为利，变废为宝的原则，搞好三废处理和回收，使三废排放达到国家标准，并同时采取地面绿化或硬化措施，使环境质量得到进一步提高。

2、污染物治理措施

（1）废气污染控制对策

为了减少工程扬尘对周围环境的影响，建议工程施工时采取如下措施：

- ① 在现场周围设置围障，将施工场地与现有各建筑物隔开。
- ② 施工中土方挖掘及堆放、施工垃圾的清理等扬尘较多的工序应

尽量选择在无大风的天气进行，原材料堆放最好固定位置，以便采取防尘措施。

③使用商品混凝土，减少扬尘污染源。

④遇到连续的晴好天气，且又起风的情况下，对弃土表面及产生扬尘较大的工序可采取洒水方式减少尘量。

⑤及时运走弃土，并在装运的过程中采取有效遮盖，并避免超载所造成的洒泄现象。

⑥车辆驶出工地前应将轮子的泥土去除干净，防止沿程弃土满地，同时施工者应加强清扫。

（2）噪声污染控制措施

①施工单位必须按国家关于建筑施工场界噪声的要求进行施工，并尽量分散噪声源，减少对周围环境区域声环境的影响。

②因工艺需要夜间确实要施工的又可能影响周围声环境时，应对施工机械采取降噪措施，并在周围设立临时的声障装置。

③施工单位的具体施工计划中，敏感受体附近所使用的施工机械种类、数量应写在承包合同之中，以便监督。

（3）固体废物控制措施

为减少施工期固体废弃物的影响，施工中采取如下措施：

①加强对施工人员的教育和管理，做到不随意乱丢废弃物。

②工程建设单位应与有关部门联系，为工程的弃土制定处理计划，尽可能做到土方平衡。

③ 按照规定路线运输，按规定地点处置弃土和建筑垃圾，并不

定期地检查落实情况。

④ 施工中遇到有毒有害废弃物应暂时停止施工，并与地方环保、卫生部门联系，经处理后再继续施工。

(4) 废水处理措施

该项目采用化粪池进行处理，生活污水经化粪池处理后，悬浮物一般可降到 140-150ppm，生化需氧量（BOD）可下降 60%左右，有的可下降 80-90%，（COD）可下降 60%左右。如此反复分解、消化，浮渣和污泥逐渐液化，最终当容积值只有原悬浮固体的 1%，达到排放标准要求后，排至城市污水管网，集中进入污水处理厂。

(5) 保护措施的可性及治理效果分析

① 环境保护措施的可性

本项目环保措施所采用的技术和设备满足先进性、适用性、可靠性等要求，环境治理方案符合发展循环经济的要求，对项目产生的废气、废水、固体废弃物等，提出回收处理和再利用方案，其措施已被广泛应用，具有可操作性，是可行的。

② 环境影响治理效果分析

根据不同污染源和污染排放物及其他环境影响因素的性质特点，通过制定合理的治理措施方案，各项污染物排放能够达到排放标准，污染治理效果应能满足达标排放的有关要求。

四、地质灾害影响分析

本项目建设地址非地质灾害易发区，项目工程地抗震设防烈度为 8 度，设计基本地震加速度值为 0.20g。

第十章 职业安全卫生、消防

一、职业安全卫生

1、危害因素和危害程度

- (1) 高温烫伤；
- (2) 机械伤害；
- (3) 转动机械产生的机械噪音、安全阀排放时产生的冲力与强烈噪音；
- (4) 配电与用电设备的触电危险；
- (5) 润滑用油、充油设备及电气设备等引起火灾。
- (6) 实验室产生的有害污染。

2、安全防范措施

- (1) 为防止电气设备误操作，本项目设有防止电气误操作的闭锁装置，以保证运行人员的安全；
- (2) 所有照明电源插座均为单相三孔式插座；
- (3) 所有的电力设备均采用接地或接零防护措施；
- (4) 为防止机械伤害，本项目对各种转动设备的危险部位，按有关规程规范的要求，均设有防护罩或其他防护设施。另外，对转动机械的外露部分，均设置防护罩、栏杆或遮栏；
- (5) 为防止噪声污染，对主设备和辅助设备选型时，向制造厂家提出噪声限制要求，并要求制造厂家提供符合国家噪声标准的设备，以便从噪声源上进行噪声控制；

(6) 为改善生产人员的繁重体力劳动强度，本工程设置了减轻劳动强度的起重运输设备；

(7) 厂区作业场所对人员有危害的地方均设有安全标志。

(8) 建筑物均设屋面避雷带，所有引入厂房内的金属管线均作接地，以防雷电浸入。

(9) 电线进线采用过电流保护及电流速断保护。

(10) 建筑内所有电气装置的外露可导电部分采取接零保护。建筑均设避雷针，供热管道全部作保温处理。

3、卫生保健措施

(1) 按照不同岗位配置齐全工作服、口罩、手套、帽子等劳保用品。

(2) 在产生粉尘和烟尘逸出区域，设有除尘设备。

(3) 加强卫生知识教育，并建立制度，保障按卫生规程上岗、操作。

4、预期效果

本项目严格执行国家及行业有关劳动安全卫生设计标准、规定，针对施工过程中可能发生的火灾、设备事故、机械伤害等职业危险因素均采取了有效的控制和防范措施，在严格执行操作规程和各种规章制度的情况下，可以保证安全生产和工人的身体健康。

二、消防

根据相应防火规范的规定，建筑物等级按一二级设计。场区给水

采用生活、消防联合供水系统，给水管道呈环状布置，设地下式消火栓；在规划设计中各建筑物建筑间距均满足防火规范要求。

根据规范要求，场区内部分楼应设消防自动报警及联动系统，同时配置消防广播通讯系统，按有关规范的规定防护等级设防，一旦有火灾发生，火灾探测器可迅速将火警信号传至消防控制室，报警控制器经分析处理后发出报警信号，同时启动相应的消防联动设施，必要时接通着火层及相邻上下层的消防广播，以便及时组织人员疏散，扑灭火灾。达到预防火灾，减少火灾损失的目的。并设置消防监控中心。

1、设计依据

- (1)《建筑设计防火规范》(GB50016—2006)
- (2)《爆炸和火灾危险环境电力装置设计规范》(GB50058-92)
- (3)《建筑防雷设计规范》(GBJ50057-94)

2、工程概述

项目建成后，主要场区内无易燃易爆危险品产生，工程的防火类别为丙类。

3、防火措施

(1) 总图

项目按照防火规范要求进行设计，已留足建筑物间的防火距离，保证消防道路的畅通。

凡易引起火灾等危险的作业，在功能分区集中设置，以利于防范管理。

(2) 建筑

项目范围内的建筑设计也均按照规范进行。不同功能区内建筑物根据不同类别性质按规范要求设计。

(3) 消防给水

设计范围：室内外消防系统设计。

设计原则：以防为主，防消结合。

室外消火栓用水量为 30L/S，火灾延续时间为 2h，消防水源采用市政自来水，从市政给水管网各引进一条 DN200 的给水管道，并在场内形成环路，在环路上设地上式室外消火栓。室外消防管道采用 ABS 塑胶管。

室内消火栓用水量为 40L/S，火灾延续时间为 2h。

本工程利用露天水系作为消防水源，保证消防贮水平时不被动用。

消防灭火器，除设置固定消防设施外，建筑物各处设置一定数量的手提式和移动式灭火器(磷酸铵盐、二氧化碳、EBM 气体灭火器)。

消防设施：根据消防规范要求，室外设地下式消火栓，室内同时设消火栓，并在室内危险部位设置灭火器若干。

各功能区安排有专人负责消防安全检查，加强对消防设备的维修和保养，保持经常性的有效状态，加强职工的消防知识教育，做到会操作消防设备、应急处理不慌乱、安全撤离有秩序。

第十一章 节能方案分析

一、设计依据

- 1、中华人民共和国节约能源法
- 2、中华人民共和国清洁生产促进法
- 3、节能中长期专项规划（发改环资[2004]2505号）
- 4、产业结构调整指导目录（2007年本）（国家发改委令第57号）
- 5、中国节能技术政策大纲（2006年）
- 6、国家鼓励发展的资源节约综合利用和环境保护技术（国家发改委2005第65号）
- 7、节电措施经济效益计算与评价（GB/T13471-31554）
- 8、中小型三相异步电动机能效限定值及节能评价值（GB/T18613-2002）
- 9、三相配电变压器能效限定值及节能评价值（GB/T20052-2006）
- 10、建筑照明设计标准（GB20034-2004）
- 11、建筑采光设计标准（GB/T50033-2001）
- 12、河北省节约能源条例（2006年5月4日河北省第十届人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）

二、项目所在地能源供应状况分析

固安县已拥有完备的道路，供水，排水，电力，电信系统等基础设施。

(1) 道路:大广高速、廊涿高速以及 106 国道紧邻项目区，与县域公路联为一体。

(2-3) 供排水:项目区的供水及排水能满足项目的需求。

(4) 供电:固安电网为项目地供电，电能质量均符合国家标准。

(5) 通讯:固安县现安装有国际先进水平的电话交换机。可办理国内，国际电话，电报，传真，无线通讯，可视电话，数据传输等电信业务以及国际函件收寄，特快专递等各类邮政业务。

截至目前，该项目区已基本实现了道路、供水、排水、邮电、供电、电信宽带网络、有线电视和土地平整等，能满足项目单位的需求。

三、节能措施和节能效果分析

1、工程设计节能

节约能源是我国国民经济发展的一项长远战略方针，建筑节能是节能工作的重要组成，为保证工程项目做到合理利用能源和节约能源，本项目的建筑水平达到河北省关于建筑节能的相关标准。

本工程从设计方面充分考虑了节能的要求，主要体现在以下几个方面：

① 建筑节能措施

建筑采用先进的围护结构节能技术，外墙保温技术，使建筑物具

有良好的保温隔热性能，减小建筑围护结构的传热系数，达到节能建筑标准。

铝合金窗框，双层中空玻璃外窗：具有抗雨水渗漏、抗风压、抗空气渗漏和保温隔热性能，可有效降低空调有采暖能耗；模数协调设计，工厂化生产。

外墙外保温成套技术（A 级防火活性复合硅质墙体保温材料）：导热系数低，最大限度消除“热桥”，节能效果明显；产品工厂化生产，现场施工方便；保护主体结构，延长建筑物的寿命；增加房屋的使用面积；第一层涂抹 20mm 左右，以后每层涂抹 30mm 为宜，每层应间隔 1—2 天为宜，直至涂抹至 70mm。

屋面保温隔热技术（A 级防火岩棉板 100mm）：产品自重轻，导热系数低，保温隔热效果明显；施工方便，整体效果好，便于保证质量；防火岩棉板做保温层，上面再做防水层。

② 设备节能措施

为了提高供电系统的功率因素，减少无功电能损耗，采用无（少）损耗节能型电器设备，使供电系统的功率补偿达到 0.9 以上。

配电设备尽量设置在负荷中心，从而缩短配电交路，以节省材料，减少电能损耗。照明采用高效节能灯具以节省电能。

此外，各建筑均设置“光电互补型太阳能光伏发电系统”，保证光电转换率达到 15%以上。该系统无机械转动部件，操作、维护简单，运行稳定可靠，使用寿命长。

室外全部采用太阳能 LED 光源照明，最大限度的减少建筑的电能

消耗。

③ 节水

在水资源严重紧缺的时代，节约用水是每一个单位、每一个公民应尽的义务，对保护我们赖以生存的环境有深远的意义。

本项目具体节水措施为卫生间采用自闭式冲洗阀，水龙头采用陶瓷片密封水龙头或自动感应水龙头。

本项目管材选用 PE 管或 UPVC 管，降低漏损率，节约水资源。

2、施工中节能

本工程施工采用先进的节能机械设备，工序合理紧凑，合理安排施工工期，提高施工效率，节约能源。

3、运营期节能

设备和管道采取良好的保温措施，减少能量损失。

做好项目场内各工房的耗能计量工作。

四、节能评价

从能源利用和节能角度考虑，项目建设是可行的。

建议在项目建设和运营过程中，严格落实节能措施，保证节能目标实现。

第十二章 组织机构与人力资源配置

一、组织机构

本项目由固安县恒信中科投资有限公司开发兴建，该项目建设期3期5年，本着机构简洁、人员精干、注意效率的原则拟先设立以下前期工作部门。

董事会

总经理

副总经理

财务部

前期研发部

产业管理部

综合服务部

项目工程部

综合办公室

营销策划部

物业服务部

公司实行公司董事会领导下的总经理负责。董事会决定子公司的重大事宜，总经理、副总经理由董事会确定聘任，负责执行董事会的各项决议和日常经营管理工作。

二、运行管理

1、总经理向董事会负责，执行董事会决策并报告工作。副总经理协助总经理工作。各职能部门在总经理领导下全面组织管理固安恒信. 空港新天地的各项工作。

2、各部门经理向总经理负责。由办公室制订部门职能和管理权限，并协调部门间关系。

3、由办公室协调有关部门协同完成有关质检、监督、管理、营销业务等。

4、各部门员工通过技术培训，采用招聘上岗。总公司统一颁发员工规范行为准则，树立良好员工队伍形象。

5、由产业管理部协调有关部门全程服务网络，严格质量监测与标准化监控，由综合服务部承担合同化营销；实行产业化有偿服务。

三、劳动定员

本项目计划劳动定员为 680 余人。所需人员除部分中高级管理人员由公司内部选用外，其余将从社会上公开招聘，通过考核择优录取，并一律实行劳动合同制。

四、运营机制

1、经营机制

经营机制是调动生产者参与项目建设积极性的关键，项目经营机制采取多种经营形式，形成利益共享，风险分担，且利益与风险平衡的机制。

2、土地利用效率机制

充分发挥土地利用效率，以激励经营者提高集约经营强度，由单一经营向多种经营转变，由产品经营向资本经营转变。

3、规避风险机制

项目建设是一项风险性产业，因此，建立规避风险机制，即建立投资风险机制；建立健全项目保险制度、经济合同制度等，对保证项目的健康发展是十分必要的。

4、项目管理

（1）计划管理

按项目建设计划统筹安排，按计划任务组织好作业设计，按作业设计组织好施工。对项目建设所需的原材料、建筑材料、外购设备等物资的采购，按计划统一购买。

（2）工程管理

工程管理严格履行项目地基本建设项目管理程序及标准。项目实施单位应委托有甲级资质的设计部门编制总体设计，按年度建设要求编报施工设计。施工设计要数字上表，任务上图。项目施工严格实行先设计、后施工，按设计施工，实行施工人员追踪负责制。严格检查验收制度，坚持一个工序检查合格后再进入下一个工序。施工结束，自查合格后上报，组织技术人员逐块检查验收。由于工程建设涉及面较宽，公司将定期组织由各方面专家参加的专家咨询小组，提供技术、经济、生态建设等方面的咨询及信息服务，为经营决策服务。

（3）资金管理

本项目资金主要由公司自筹资金组成。资金管理实行专项财务管理，配备专职财务人员，加强资金管理，严格执行国家财务管理制度和贷款协议规定，定期编制财务报告，逐级上报；项目施工开支的报帐原始发票建档保管，财务报表逐级审计、汇总、上报。资金安排坚持与建设任务量、配套资金的落实和建设成效挂钩。企业配套资金在具体实施中必须落实，年初列入年度财务预算，争取贷款及时下达。本项目资金独立核算，专款专用。

（4）信息管理

为了便于决策管理，项目应建立体现施工现状信息的项目信息管理数据库、档案库，配备必要的信息处理工具，对项目施工、进度、质量、资金使用、林木生长、经济效益、环境状况等动态情况进行及时汇总、分析、监测和评价。

（5）经营技术管理

在项目前期要设计好经营技术路线，以总体设计和施工设计规范确定经营技术。在项目施工过程中要建立技术责任制，由技术人员包片技术指导，或技术入股，参与经营。在经费安排、基础设施建设、管理手段、承包户技术培训等方面应全方位体现技术因素。

第十三章 项目实施进度计划

一、项目建设期

恒信·空港新天地项目建设期拟为 5 年，自 2017 年 — 2022 年。

1、项目名称

固安中关村科学城创新产业中心（恒信·空港新天地）

2、项目的建设规模

规划总用地面积：33.33 万平方米（500 亩）

规划总建筑面积：130.13 万平方米

其中地上建筑面积：83.33 万平方米

地下建筑面积：46.80 万平方米

容积率： 2.5

建筑密度：48%

建筑高度：80 米

绿化率 30%

机动车位：4583 辆

其中地上车位：427 辆

地下车位：4156 辆

项目定位为首都新空港产业配套型服务集群，包括金融会展、商务办公、体验商业、体育公园及配套公寓五部分进行建设。

项目提供集“金融会展、技术交易、商务服务、体验商业、配套服务”等高端一体化服务。以及为产业新城提供商务、消费、交流服务，建立一座矗立于京南咽喉的崭新城中之城。一座聚集全球高端

商务、创新孵化企业的活力之城。一座具有独特文化和健康休闲特色的生态之城。

恒信·空港新天地项目建设分区							
金融会展区		总建筑面积(万m ²)	地上建筑面积(万m ²)	地下建筑面积(万m ²)	建筑高度(m)	建筑层数(层)	备注
		35.9	21.9	14.0	24/80	19F/B3	
1	国际商贸会展馆	6.0	2.5	3.5	24	3F/B2	
2	城市风貌主题展馆	2.7	1.2	1.5	18	3F/B2	
3	市民互动体验馆	0.2	0.2	—	12	2F	
4	国际金融办公区	13.5	9.0	4.5	80	19F/B3	
5	精品酒店	13.5	9.0	4.5	80	19F/B3	
体验商业区		总建筑面积(万m ²)	地上建筑面积(万m ²)	地下建筑面积(万m ²)	建筑高度(m)	建筑层数(层)	备注
		21.5	12.5	9.0	24	4F/B2	
6	LSC 生活方式中心	6.0	4.0	2.0	24	4F/B2	品牌旗舰店/步行街面积不包含体育公园室内功能面积
7	品牌旗舰店/步行街	8.5	4.5	4.0	24	2~4F/B2	
8	美食广场/巨幕影城	6.0	4.0	2.0	24	4F/B2	
9	精品超市	1.0	—	1.0	—	B1	
商务办公区		总建筑面积(万m ²)	地上建筑面积(万m ²)	地下建筑面积(万m ²)	建筑高度(m)	建筑层数(层)	备注
		63.0	42.0	21.0	24/80	19F/B3	
10	创客孵化中心	13.5	9.0	4.5	80	17~19F/B3	
11	生态智能写字楼	13.5	9.0	4.5	80	17~19F/B3	

12	创意 SOHO 街区 一 区	12.0	8.0	4.0	24	5~6F/B2	
13	创意 SOHO 街区 二 区	10.8	7.2	3.6	24	5~6F/B2	
14	创意 SOHO 街区 三 区	10.2	6.8	3.4	24	5~6F/B2	
15	社区服务 中心	3.0	2.0	1.0	40	5~9F/B3	
体育公园		总建筑面积 (万m ²)	地上建筑 面积(万 m ²)	地下建筑 面积(万 m ²)	建筑高 度(m)	建筑层数 (层)	备注
		1.5	1.5	—	—	—	
16	慢跑道	—	—	—	—	—	体育公 园部分 室内功 能考虑 与体验 商业区 品牌旗 舰店/ 步行街 功能结 合设置
17	露天球类 运动场地	—	—	—	—	—	
18	室内球类 运动场地	0.2	0.2	—	—	—	
19	泳池	0.4	0.4	—	—	—	
20	健身房/ 康体中心	0.3	0.3	—	—	—	
21	室内冰场	0.4	0.4	—	—	—	
22	运动品牌 体验店	0.2	0.2	—	—	—	
配套公寓		总建筑面积 (万m ²)	地上建筑 面积(万 m ²)	地下建筑 面积(万 m ²)	建筑高 度(m)	建筑层数 (层)	备注
		8.2	5.4	2.8	24	7F/B1	
23	花园洋房	2.4	1.6	0.8	18	5F/B1	
24	公寓	5.2	3.2	2.0	24	5~7F/B1	
25	社区商业	0.6	0.6	—	8	2F	

3、项目建设的地点和时限

项目位于固安产业新城，中国自由贸易区，距首都新机场 10 公

里，紧邻华夏中超主场，位于南外环路与永定南路交口处。项目定位为首都新空港产业配套型服务集群，包括金融会展、商务办公、体验商业、体育公园及配套公寓。

项目提供集“金融会展、技术交易、商务服务、体验商业、配套服务”等高端一体化服务。以及为产业新城提供商务、消费、交流服务，建立一座矗立于京南咽喉的崭新城中之城。一座聚集全球高端商务、创新孵化企业的活力之城。一座具有独特文化和健康休闲特色的生态之城。

4、承建单位

固安县恒信中科投资有限公司

二、项目进度安排

2017年～2018月项目一期建设并投入使用

2019年～2020月项目二期建设并投入使用

2021年～2022月项目三期建设并投入使用

2022年10月项目整体完成建设投入使用

第十四章 投资估算及资金筹措

一、编制依据

1、投资估算的基础数据和参数选取的文件和规定

(1) 国家计委办公厅关于出版《投资项目可行性研究报告（试用版）》的通知（计办投资[2002]15号）；

(2) 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

(3) 《民用建筑设计通则（JGJ37-87）》；

(4) 《民用建筑可行性研究与快速报价》；

(5) 当地类似工程技术经济指标。

2、估算依据

《河北省建筑工程技术经济指标》

《河北省建筑工程技术经济指标概算费用定额》

《河北省建设造价信息》

《河北省建设项目概算其他费用定额》

二、价格、指标和定额

1、工程建设其他费用以工程费用为基数，参照《河北省建设项目概算其他费用定额》（冀建监[2000]181号）的有关工程经济技术指标进行估算；

2、设备价格一部分根据向厂家直接询价和厂家报价、一部分参照《机电产品报价手册》标价估算；

3、建（构）筑物和附属工程投资参照当地类似工程单方招架指标估算；

4、设备安装工程费套用相应工程概算指标进行估算；

三、建设投资估算

恒信. 空港新天地项目计划总投资 330268 万元，投资强度 660 万元/亩。

固安“恒信. 空港新天地”项目基本情况表：

固安“恒信. 空港新天地”项目基本情况表			
项目	项目	指标（平方米）	备注
土地指标	土地面积	333300	总占地 500 亩
	总建筑面积	833300	不包含地下面积
	容积率	2.5	
	建筑密度	48%	
	建筑高度	80 米	
	绿化率	30%	
	停车位	4583	

（所用数据为模拟，最终以实际规划为准。）

固安“恒信. 空港新天地”项目分区基本情况表：

固安“恒信. 空港新天地”项目分区基本情况表			
项目	项目	指标（平方米）	备注
分区指	金融会展	219000	19F/B3
	体验商业	125000	4F/B2
	商务办公	420000	19F/B3

标	体育公园	15000	体育公园部分室内功能考虑与体验商业区品牌旗舰店/步行街功能结合设置
	配套生活	54000	7F/B1
	总建筑面积	833000	

本项目总投资 330268 万元(土地费用 104050 万元)。

土地成本 104050 万元， 占总投资的 31.5%；

建安成本 210000 万元， 占总投资的 63.5%；

设计及行政规费 16218 万元， 占总投资的 5.0%。

具体投资为：

固安“恒信. 空港新天地”项目投资表：

固安“恒信. 空港新天地”项目投资表				
项目	费用名称	预算价 (万元)	单价 (元/平方米)	备注
土地成本	土地使用权出让金	100000	1200	200 万/亩
	土地出让金契税	4000	48	土地出让金 ×4%
	印花税	50		土地出让金 ×0.05%
土地总成本		104050	1564	
设计勘探等	方案设计费	3320	40	
	监理费	830	10	

	土地勘探费	415	5	
	施工图设计 费	3320	40	
设计勘探等费用		7885	95	
行政规费		8333	100	
建安成本	装机、土方、 主体工程等	195050	2350	
公共配建	排水、配电、 供暖、安防工 程等	14950	180	
建安配套费用		210000	2530	
投资额		330268	4289	

第十五章 经济效益及社会效益分析

一、经济效益分析

1、项目实施进度及计算期

项目建设工期为 5 年，项目计算期拟定为 15 年，第 3 年开始产生营业收入。

2、基准收益率

根据行业收益水平，参照银行现行长期贷款利率并考虑一定的风险率，本项目基准收益率设定为 12%。

二、社会效益分析

固安恒信·空港新天地项目的建设可以进一步提升固安县的社会知名度，更加凸显固安在环首都经济圈中的重要地位。项目为首都新空港产业配套型服务集群，包括金融会展、商务办公、体验商业、体育公园及配套公寓。

项目提供集“金融会展、技术交易、商务服务、体验商业、配套服务”等高端一体化服务。以及为产业新城提供商务、消费、交流服务，建立一座矗立于京南咽喉的崭新城中之城。一座聚集全球高端商务、创新孵化企业的活力之城。一座具有独特文化和健康休闲特色的生态之城。

恒信·空港新天地搭建的综合平台，将会进一步加强固安域内外企业的沟通和联系，从而有效带动固安整体经济、科技生产能力和休闲度假产业的蓬勃发展。

同时，与其他城市大型设施建设一样，本项目的建设毫无疑问对当地城市规划的理念创新具有直接的影响力和推动力，可以带动建筑业的持续发展。工程的建设，不仅直接带动建材业的发展，同时还将带动一些新材料、新技术的引进、开发，促进当地建筑行业科技水平的提高。

项目建设过程中，将会给包括设计、施工、监理等单位提供许多的就业机会；项目建成后，维持日常管理运营可以提供包括各类职员、管理人员、工作人员等就业岗位上千人，这对缓解本地区的就业压力、提高人均居民收入水平有十分重要的意义。

三、生态效益分析

恒信·空港新天地项目将是一个按国际化规则运作和现代化商务服务的创新之城，一个智能化、生态型的新型商务花园；作为朝阳产业，项目从零开始到整体设计、建设和运营，将通过科技创新达到安全、低成本、低能耗，高资源使用效率，快速和弹性的高效率运营。

第十六章 结论与建议

1、本项目符合国家产业政策，适应河北环首都绿色经济圈发展总体规划，符合固安发展战略要求，对带动固安经济腾飞将起到积极作用。

2、本项目是环首都经济圈内首个定位为首都新空港产业配套型服务集群，周边有数十个产业科技园区与之配套，为项目的未来发展提供条件。

3、本项目所在地——固安县地处首都的“咽喉”，周边交通便利，配套设施齐全有利于项目早日建成、早日收益。

4、本项目建设遵循可持续发展原则，注重生态环境，不仅不会对周边环境造成影响，而且有利于提高现有地区的整体环境质量和对外形象。

综上所述，本项目在政策上、技术上、经济上均是可行的。

固安恒信·空港新天地为北京门，新城服务集群，将迎来新空港、新天地、新世界……