

廊坊79亩住宅项目介绍

一、项目概况-廊坊市区位

北京大兴国际机场临空经济区总体规划（2019—2035年）

区位示意图



廊坊市是河北省地级市，位于河北省中部偏东，北临首都北京，东交天津，南接沧州，西连保定，地处京津冀城市群核心地带、环渤海腹地。廊坊市辖两个区、两个县级市及六个县，总面积6429平方千米；2019年末，常住人口492.05万人，自2017年始，每年人口增长在20-30万人。近期，三河、固安等地放开人口落户，市场反应良好。

廊坊市十四五规划中就是强力推动北三县与通州区协同发展，依托北京大兴国际机场和临空经济区规划建设做大做强中心城市，推动南三县在服务雄安、借势天津中全面提速发展。

一、项目概况-板块区位

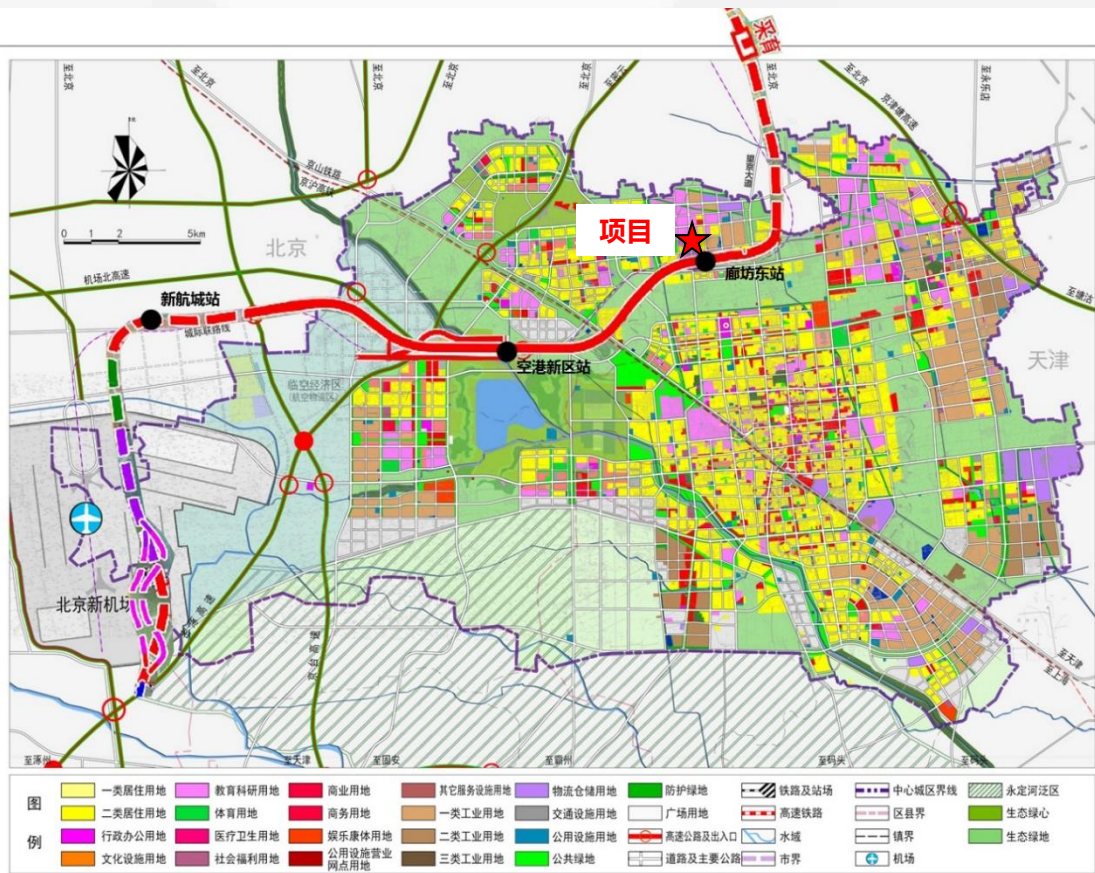
项目地块位于廊坊市重点发展板块—万庄板块。

- ✓ **北优**：将来打造成为城市名片区域，主要为政务新区，目前已建成大型公园配套、未来规划教育、商业集中发展，为廊坊最佳宜居区域。
- ✓ **南联**：主要为产业南移，未来将建设南部产业带，联动永清、霸州等城市发展；
- ✓ **西拓**：对接北京新机场，建设九州组团、万庄组团，带动城市发展；
- ✓ **东控**：东部控制发展，目前开发区已建成多年，相对成熟，无发展空间。



- **产业布局**：廊坊市域形成**西部科创与临空发展区、北部文创与高端服务发展区、南部先进制造业发展区**三大产业集群区的空间格局。
- **重心西进**：城市用地主要**向西部拓展**，对接**北京新机场**；建设九州组团。
- **产业南拓**：**建设南部产业带**，开辟新发展空间。联动永清、固安，建设永定河南岸产业发展带。

一、项目概况-基本情况



廊坊市城市总体规划 (2016-2030年) 中心城区用地规划图

廊坊79亩住宅项目位于广阳区凤仪道北侧、规划经三路西侧，距北京城际轨道交通联络线廊坊站约2.5公里，距离临空经济区7.1公里，距廊坊市政府约6.3公里。



一、项目概况-项目指标

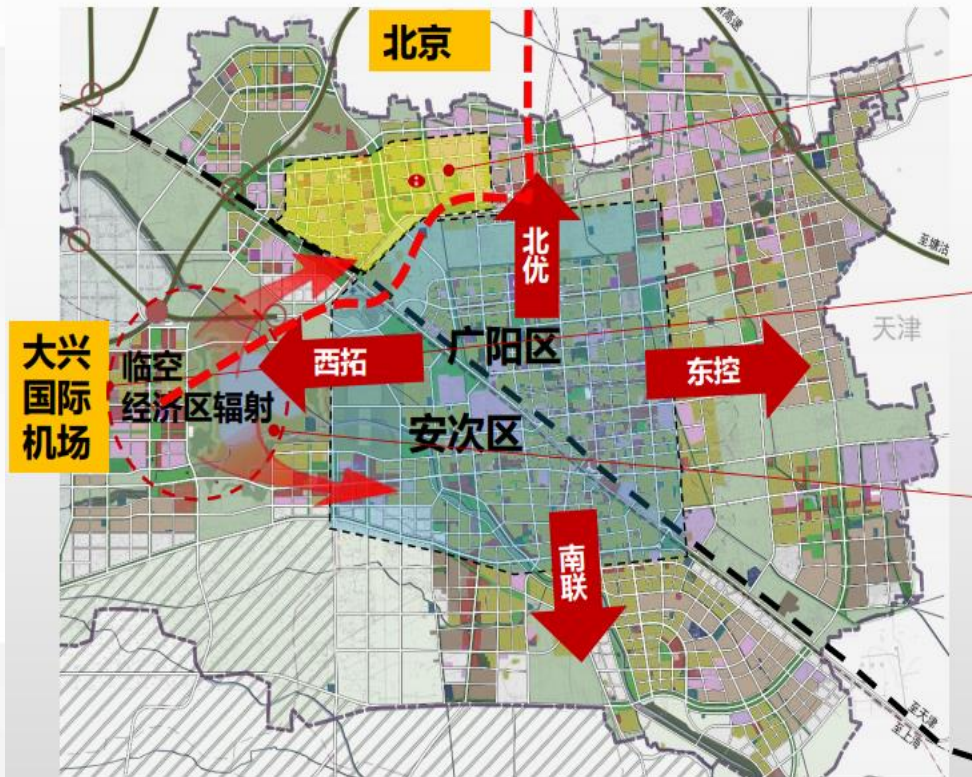
经济技术指标表

项目	单位	
总建设用地面积	m ²	52,629.52
容积率		2.0
建筑密度	%	20
限高	m	54
绿地率	%	35
地上建筑面积	m ²	105,259.04

- 2020年06月30日，79亩住宅用地拍卖公告发布，土地起拍价格5.684亿元。
- 2020年07月22日，我司以总价5.85亿元获取，折合楼面价5,558元/平，741万/亩，溢价2.9%。
- 该地块为纯住宅用地，由一宗土地组成。

二、项目优势：区位优势

项目地块所在万庄板块红利，受临空经济辐射、享轨道交通利好



• 轨道新区

城际铁路联络线S6线（于2020年开工，2022年底通车）连通首都机场和北京新机场大兴机场，串联顺义、通州、大兴和廊坊多个区域；**打造与北京无界通勤生活空间。**

• 人口红利

廊坊2020年中心城区人口规模达120万人，2030年中心城区人口规模将达200万人，成为承接北京非首都功能产业及人口外溢第一圈层。

• 临空经济区

2019年8月31日，中国（河北）自由贸易试验区大兴机场片区在廊坊举行挂牌仪式，2019年9月30日大兴国际机场通航。廊坊积极与北京对接合作、互补共赢，全力打造高新产业发展集群，并将持续受惠于新国门的建设和发展。

板块位置优：临空利好

临空利好

- 本案距临空经济区7公里，未来临空经济区规划人口为**100万人**，规划建设用地**150平方公里**，总体定位为国际化空港枢纽地区。每年廊坊能够带动**14.4万个区域性就业**，未来置业需求将大幅度提升。
- **临空经济区拆迁潮**，2020年底拆迁31个村庄2.1万人，政府货币补偿约91亿元，改善型客户需求必将增加，本案具备承接改善型客户需求，可将该区域作为重要区域进行拓客。



廊坊临空经济区规划

临空经济核心区面积约150平方公里，其中北京部分约50平方公里，河北部分约100平方公里，规划了**航空物流区、科技创新区和服务保障区三大组团**。廊坊空港新区核心区位于广阳区境内，规划建设约65平方公里，重点打造“一心两带，三轴九片”空间结构。

10万+ 人口就业

根据清华同衡规划设计研究院分析，如果北京新机场临空经济区按照7200万人次来说，**每年廊坊能够带动14.4万个区域性就业**。

拆迁政策

房屋征收安置补偿形式有3种分为：产权置换方式、货币补偿方式、产权置换和货币补偿两者相结合的方式，1、产权置换方式：被征收房屋的补偿，原则上按照村民有效宅基地面积以产权置换的方式进行补偿；2、货币补偿方式：被拆迁户放弃产权置换（指放弃所有面积的置换），愿意以货币形式实施补偿的，按应给被拆迁人安置房面积以8300元/平方米价格进行一次性补偿。3、产权置换和货币补偿两者相结合的方式：被拆迁户愿意以部分产权置换与部分货币补偿相结合的方式安置的，应安置面积与实际产权置换面积的差额部分以8300元/平方米进行补偿。

数据来源：《廊坊空港时代公众号》及政府官网



板块位置优：轨道交通利好

👉 轨道交通利好

北京市S6轨道交通联络线（北京首都机场与大兴国际机场联络线）：徐辛庄-副中心-环球影城-亦庄-采育-廊坊东-空港新区-大兴国际机场。廊坊至大兴机场段于2017.03动工，预计2022年10月通车。廊坊东-首都机场，途经亦庄、副中心等北京东部核心区，预计2023年3月开通廊坊-亦庄线。

北京大兴国际机场线：草桥-大兴新城-大兴国际机场（已通车）。

京雄城际线：北京西-黄村-大兴国际机场-固安东-霸州北-雄安新区（已通车）。

地点	车行时间
亦庄	10min
通州副中心	20min
大兴国际机场	15min



板块位置优：轨道交通利好

👉 轨道交通利好

廊坊东-亦庄东，共2站，10分钟达

廊坊东-副中心，共5站，15分钟达

廊坊东-环球影城，共4站，15分钟达

(施园站——7号线、八通线，1站达环球影城)

廊坊东-国贸，共13站，40分钟达

(亦庄东——17号线十里河——10号线国贸)

廊坊东-东大桥，共15站，45分钟

(副中心——22号线东大桥)

廊坊东-南锣鼓巷，共20站，60分钟

(副中心——6号线南锣鼓巷)

廊坊东-丽泽商务区，共6站，30分钟

(大兴机场站——大兴机场线丽泽商务区)

廊坊东-天安门东，共16站，50分钟

(亦庄东——17号线永安里——1号线天安门东)



板块位置优：产业集中利好

项目周边3km内高端产业集中，中科院理化研究所、河北省地球物理勘察院、京东亚洲一号物流园、华为廊坊生产基地、中科廊坊科技谷等产业均已落位，板块内产业从业人员聚集。

肖家务小学



二、项目优势：开发周期短

证照办理部分完成：建设用地规划许可证、施工图审查已完成；缴纳土地出让金尾款后，30日内可办理完成国有土地使用权证和建设工程规划许可证；

项目融资方式多元：现阶段项目公司无借贷融资，后续合作企业可向银行、信托等机构多样融资；

2021年可实现预售：按照我司正常办理证照节点，可实现11月末获取销售许可证，项目可快速实现现金流回正。

序号	节点名称	时间
1	《国有土地使用权证》办理	缴纳土地出让金尾款后30日完成
2	《建设用地规划许可证》办理	已完成
3	《建设工程规划许可证》办理	缴纳土地出让金尾款后30日内完成
4	施工图审查完成	已完成

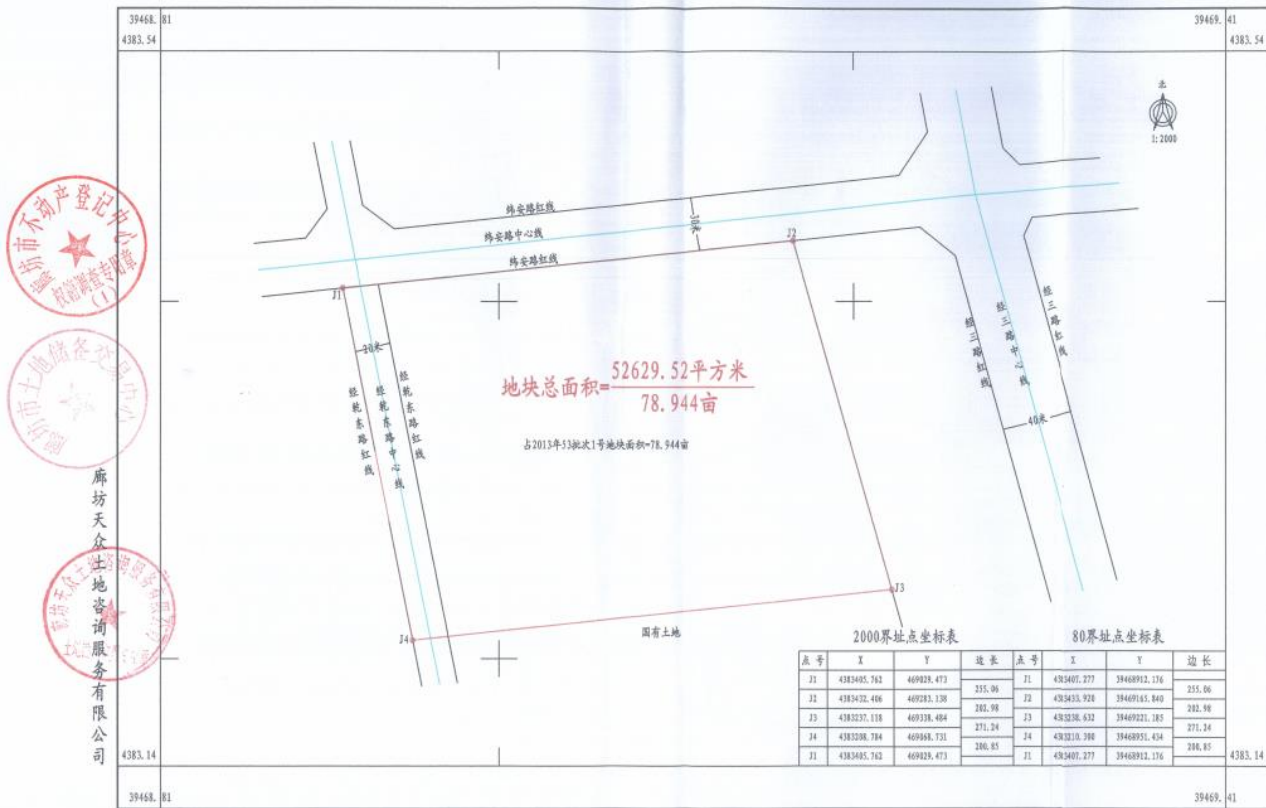
三、项目不足

地块配套设施待完善：

地块周边规划路网有待修建，教育、商业及医疗配套设施欠缺；

附件-宗地图:

纬安路南侧经三路西侧出让地块勘测图



附件-规划设计条件:

规划条件

<编号: 2018-18 号>

一、用地概况:

- 1、用地单位: 市国土资源局
- 2、用地性质: R2 (二类居住用地)
- 3、用地位置: 纬安路以南, 经乾东路以东 (详见附图)
- 4、用地面积: 5.26 公顷 (最终以地籍勘测图面积为准)

二、规划设计基本要求:

1、编制单位应具有规划设计乙级以上 (含乙级) 资质, 必须严格遵守用地红线图和规划条件所提供的条件和规定。报建时应提供 2 个以上规划方案。

2、平面和单体设计都必须符合设计程序及送审要求, 规划成果应达到《城市规划编制办法》中修建性详细规划深度要求。总平面图要反映本项目总体布局与四邻的空间关系。合理使用土地, 所有建筑物红线内布置。

3、建设项目必须在总平面图中标明规划公示要求内容。

4、居住项目日照必须满足《城市居住区规划设计规范》(GB50180—93) <2016 年版>要求, 报送方案必须附有对住宅、医院、学校和托幼等建筑的日照分析报告。

5、住房套型结构依据《国土资源部、住房城乡建设部关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》(国土资发〔2015〕37 号) 要求执行。

6、按照《廊坊市住房保障和房产管理局关于调整普通商品房项目配建公共住房比例的通知》(廊房〔2016〕59 号) 要求, 商品住房项目配建公共住房比例应达到住宅开发总建筑面积的 3%; 棚户区改造项目配建公共住房比例应达到扣除回迁安置面积后

住宅开发总建筑面积的 1.5%。

7、有关国土、建设、消防、人防、城市配套、水利、绿化、地震、气象、国家安全、文物保护、地质灾害、环境保护、社会稳定、合理用能、安全生产等专业内容, 应当严格按照相关行业标准及主管部门要求落实。

8、项目配套的市政基础设施工程, 应与建筑工程同步实施。

9、在小区规划及施工图设计中, 必须采取雨污分流排水体制。

10、新建住宅小区必须按有关技术规范要求配建安全防护系统。

11、按照《建设项目交通影响评价技术标准》(CJJ/T141—2010) 要求, 新增建筑面积大于 3 万平方米的居住类项目, 及新增建筑面积大于 1 万平方米的商业、服务、办公类项目, 在报送规划方案的同时, 必须提供交通影响评价报告。

12、报送规划方案时应按照相关标准提供设计方案的三维数据资料。

三、用地开发控制要求:

(一) 用地强度控制要求:

容积率: 1.3-1.8

建筑密度: ≤25%

建筑高度: ≤54 米

绿地率: ≥35%

(二) 其它规划控制要求:

1、住宅建筑侧向间距应满足: 多层建筑不小于 12 米; 高层建筑 (侧向无窗) 不小于 16 米; 高层建筑 (侧向有窗) 不小于 20 米。

2、公共绿地要求: 居住用地人均公共绿地应不小于 1 平方米/人; 公共绿地中大树率不低于 3 棵/100 平方米 (大树标准: 胸径

不小于 20 厘米)。

四、道路交通规划要求:

(一) 城市主次干道控制要求:

道路名称	道路红线 (米)	道路绿线 (米)	建筑后退道路红线要求
经三路 (规划城市主干路)	40	84.2	地上建筑正向后退绿线距离不宜小于 10 米, 侧向后退绿线距离不宜小于 6 米, 地下建筑后退绿线距离不宜小于 2 米。
纬安路 (规划城市次干路)	30	—	住宅建筑及地下建筑后退道路红线不小于 9 米, 公建后退道路红线不小于 12 米。

1. 沿城市主干道居住建筑高度原则上应不大于 20 米 (6 层), 公建建筑高度 H 和建筑后退中心线的距离 D 应满足 H:D≤1:1; 沿城市主干道不得设置底商类建筑。
2. 沿街空间形态和体量应考虑城市设计, 并与周边环境协调; 公共服务设施应集中布置。
3. 后退道路红线 (绿线) 距离是指建筑最突出部分 (如住宅阳台、台阶、雨篷等) 距道路红线 (绿线) 的距离。
4. 地块内应规划一条南北向小区路, 并对社会开放使用, 起止点原则上不应调整, 小区路路面宽 6-9 米, 建筑控制线宽度不宜小于 20 米。
5. 地上及地下建筑后退用地前侧边界距离应满足日照、消防、安全等相关要求。

(二) 机动车主要出入口设置要求: 不宜沿经三路设置出入口。地块沿纬安路设置 1 处。出入口与城市干道交叉口的距离, 自道路红线交叉点量起不应小于 70 米; 与城市支路交叉口的距离, 自路缘线转角弧线切点量起不应小于 35 米。

(三) 停车场地要求:

1、机动车: 住宅按照 1.5 辆/户, 公建按照 1 辆/100 平方米配置相应的机动车停放场 (库), 并与主体工程同时设计、同时施工、同时投入使用。

2、非机动车: 住宅按照 2 辆/户, 公建按照 5 辆/100 平方米配置相应的非机动车停放场 (库) (含电动自行车), 并与主体工程同时设计、同时施工、同时投入。

3、停车库设置原则:

(1) 可采取地下停车库或地上立体停车方式组织停车。允许在

附件-规划设计条件:

室外设置部分停车位,居住用地停车位原则上满足地面停车率不大于10%,必须集中设置,地面应间缝植草,地上应植树遮荫。如采取地上立体停车方式,地上停车率可根据实际审批的总平面图相应调整。地上立体停车设施不计入容积率。

(2)新建住宅配建机动车停车位应按照100%建设充电设施或预留建设安装条件;新建大于2万平方米的大型公建配建停车场、社会停车场建设充电设施车位比例不低于10%,其他公建配建停车位、社会公共停车场预留建设安装条件比例不低于10%。配建电动自行车停放场(库)预留充电设施建设安装条件。

(3)地下车库出入口坡道必须设置在建筑红线范围内。

(4)地下车库原则上不得设置在集中公共绿地之下和道路退让间距范围内。如确需设置于公共绿地下,其顶面覆土深度应不小于2.5米(满足绿化和各类管线埋深综合要求),且覆土顶面不得高出相邻路面0.2米。

(5)机动车和非机动车停放场(库)应与主体工程同时设计、同时施工、同时投入使用。

五、居住用地配套公共服务设施和市政设施等要求:

(一)配套公共服务设施和市政设施等必须与本地块主体工程同步实施,同步验收投入使用。

(二)配套公共服务设施和市政设施等的设计与布置必须符合各自使用功能要求,必须符合各专业规范要求。

(三)本项目中必须配套的公共服务设施公建项目见附表。

配套公建项目

教育设施	文化体育设施	医疗卫生及社会福利	商业金融	市政设施	社区服务及行政办公
依据《廊坊市中心城区新建住宅区配建中小学幼儿园建设管理办法》(廊政发〔2017〕28号),地块设9班幼儿园1处,建筑面积不低于2600平方米,用地面积不低于3800平方米	依据《廊坊市人民政府关于加快实施体育产业促进体育消费的实施意见》,新建住宅按照室内人均建筑面积不低于0.1平方米或室外人均用地不低于0.3平方米标准配建健身设施。	依据《中共廊坊市委、廊坊市人民政府关于加强和完善城乡社区治理的实施意见》(廊发〔2017〕23号),地块配建社区养老服务设施,建筑面积不小于300平方米。	依据《城市居住区规划设计规范》,地块设配套商业服务设施,建筑面积1000-1400平方米。	依据《城市居住区规划设计规范》的要求设置,地块设置公厕1处,建筑面积不低于100平方米,设置垃圾收集点1处,用地面积不低于10平方米;设置环卫柜一处,应方便检修。	依据《中共廊坊市委廊坊市人民政府办公室关于加强和改进城市社区居民委员会建设工作的意见》,须提供社区居委会工作用房,建筑面积按照每100户不小于30平方米设置,按户数计算不足300平方米的按不少于300平方米设置;设业主委员会及物业管理1处,建筑面积按总建筑面积0.2%配置。
1. 其他未明确的居住用地配套公共服务设施项目,应按照《城市居住区规划设计规范》(GB50180-193)(2016年版)、《河北省城乡公共服务设施配置和建设导则》等相关要求进行配建。 2. 居住用地中配套建设的教育、体育、文化、卫生、养老、社区用房等必须严格按照条件中相关控制指标进行设计,建设和使用按相关文件要求执行。 3. 公厕应设置设置,对外开放使用。					

六、规划方案的布局及城市景观要求:

- 1、规划方案应布局合理,功能分区明确。
- 2、规划方案应符合廊坊市城市总体规划(2016-2030年)的要求。
- 3、规划方案应加强城市设计,考虑地段内建筑群体的整体空间布局及景观环境艺术设计。
- 4、建筑设计应体现城市规划与城市设计要求,并有一定的风格。
- 5、建筑应与周边环境协调,同时考虑沿街景观和亮化、彩化要求。

6、建筑设计必须符合中华人民共和国现行建筑设计规范和有关规定要求。

七、规划节能要求:

总平面规划及建筑设计阶段,在确定建筑物布局、形状、朝向、采光、通风和绿化时,应考虑建筑节能的要求。用地内中水回用、雨水收集、建筑外墙保温构造、地面铺装渗水率、太阳能利用等方面应符合《绿色建筑标准》及《廊坊市海绵城市试点研究及规划》要求,规划方案中应对此进行专题分析。

八、附加说明:

- 1、地块相邻城市规划道路、绿地应同步完成整理,满足规划实施要求。
- 2、建设单位和设计单位必须严格按规划条件的要求编制规划设计方案报我局审批。
- 3、规划条件自出具之日起有效期二年。



谢谢!