

项目区位

- 本项目用地位于通州西集镇综合配套区区域内，北至西尹路，东至于岳路，西至西集村中路，南至西集村南街。
- 西集镇属于北京市通州区，是通州新城规划的四镇之一，处于北京东南，京津唐地区中部，是京津唐和环渤海经济圈的腹地。西距北京市区（四环）25公里，距通州核心区15公里，距首都国际机场35公里；东距香河15公里；
- 项目地理位置虽然较北京城区相对偏远，但是多条高速通区而过，交通便捷，且路况良好，从东五环行车时间约25分钟可达。
 - 线路一：上京沈高速，从西集出口出，往北1.5公里即到达地块；
 - 线路二：上103国道，从漷县出口附近上通香公路，往东9公里，直接到达地块。



地块在北京市的位置



地块在通州区的位置



地块在西集镇的位置



项目交通路线

周边交通

□项目地理位置虽然较北京城区相对偏远，但是多条高速通区而过，交通便捷，且路况良好，从东五环行车时间约25分钟可达。

□现状交通：京沈高速公路、京津公路（103国道）、通香公路穿区而过。

□线路一：上京沈高速，从西集出口出，往北1.5公里即到达地块；

□线路二：上103国道，从灤县出口附近上通香公路，往东9公里，直接到达地块。（百度地图搜索：西集逸山水）



养老地块规划指标

□项目总占地面积9.88万㎡，总计容建面17.06万㎡，其中住宅用地占地6.77万㎡，容积率1.8，住宅计容建面12.18万㎡。

□项目于2015年12月获取（北京房地天锐鑫洋房地产开发有限公司），总地价5.7亿。住宅/商业地块已于2018年全部竣备，目前住宅部分已销售完毕。



序号	规划地块编号	用地性质	用地规模 (平方米)	容积率	地上建筑规模 (平方米)	控制高度 (米)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)
1	TZ07-0103-0012	R2二类居住用地	35,688	1.8	64,238	36 (45)	30	30
2	TZ07-0103-0021	R2二类居住用地	20,394	1.8	36,709	36 (45)	30	30
3	TZ07-0103-L003	R2二类居住用地	11,580	1.8	20,844	45	30	30
小计			67,662		121,791			
4	TZ07-0103-0027	B1商业用地	2,800	1	2,800	12	40	25
5	TZ07-0103-L002	B1商业用地	4,377	1.2	5,252	45	40	25
小计			7,177		8,052			
6	TZ07-0103-L001	A61机构养老设施用地	24,000	1.7	40,800	36	30	30
项目合计			98,838		170,643			

养老地块规划指标

- 规划指标：规划总建设用地面积24000m²，总建筑面积56560.80m²，其中地上建筑面积40800m²（含护理型生活用房3822.37m²、自理型生活用房33523.55m²、社区中心3361.43m²、人防出入口92.65m²），地下建筑面积15760.80m²（含自行车库577m²、设备用房1945m²、储藏室3757m²、人防（含地下车库）4990m²、功能用房4491.80m²）。地上11层，地下2层。
- 现状：养老地块于2017年12月民政部门与项目公司签署了监管协议，启动地块开发工作，2019年9月27日取得方案复函，现状净地。



主要经济技术指标

序号	项目	数量	单位	备注	
1	总用地面积	2.4000	万平方米		
2	总建筑面积	56560.80	平方米		
	其中	地上建筑面积	40800.00	平方米	
		护理型生活用房	3822.37	平方米	
			自理型生活用房	33523.55	平方米
		社区中心	3361.43	平方米	
		人防出入口面积	92.65	平方米	
	地下建筑面积	15760.80	平方米		
	其中	自行车库	577	平方米	
		设备用房	1945	平方米	
		储藏室	3757	平方米	
人防(含地下车库)		4990	平方米		
功能用房		4491.80	平方米		
3	生活用房套数	519	套		
其中	护理型生活用房	54	套		
		其中	开间	48	套
	套间	6	套		
	自理型生活用房	465	套		
		其中	开间	97	套
套间	368	套			
4	容积率	1.70			
5	建筑密度	29.15	%		
6	绿地率	30.00	%		
7	建筑高度	36	米	控制高度	
8	机动车停车数		110	辆	按0.2辆/套
	其中	地上停车位	36	辆	
		地下停车位	74	辆	
9	非机动车停车数	260	辆	位于Y1号楼地下按0.5辆/套配比	

养老地块规划效果图

