

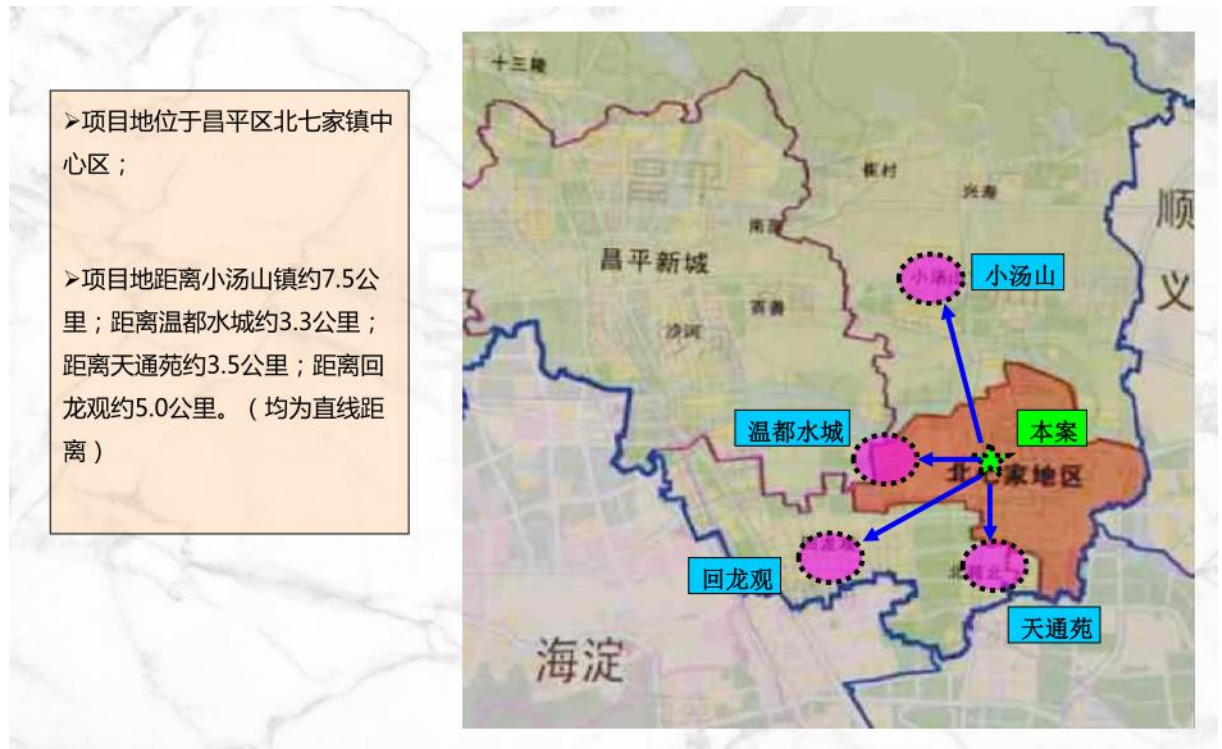
北七家项目 资料汇总

目 录

一、 项目简介	2
二、 项目规划	3
三、 项目资源分析.....	8
四、 项目市场分析.....	10
五、 项目经济分析.....	12
六、 项目批文及证照	13
七、 项目融资及回款.....	16

一、项目简介

北七家冠雅苑二期项目，位于北京市昌平区北七家镇，地块东侧紧邻立汤路，北侧紧邻定泗路，东侧是已建成的冠雅苑一期。



紧邻定泗路城市主干道/地块内部土地平整，利于规划排布。



二、 项目规划

项目规划总建筑面积约 21 公顷，用地性质为住宅和商业，其中，住宅用地约 150 亩，公共设施用地约 15 亩。

项目名称 北七家镇王府组团定泗路南局部控制性详细规划

北京市城市规划设计研究院

城市规划设计证书等级：甲级；城市规划设计证书编号：0010002

二〇〇四年三月

项目名称 北七家镇王府组团定泗路南局部用地控制性详细规划

项目负责人 李健东

专业负责人 _____

规划设计人 李健东

主任规划师 吕佳

所 长 何芬

总规划师 _____

院 长 张明

目 录

第一部分 北七家镇王府组团定泗路南局部用地控制性详细规划文本

- 一、总则
- 二、规划依据
- 三、规划方案
- 四、规划控制指标

第二部分 北七家镇王府组团定泗路南局部用地控制性详细规划说明

- 1、项目背景
- 2、现状用地情况
- 3、规划方案

第三部分 北七家镇王府组团定泗路南局部用地控制性详细规划图纸

- 1、位置示意图
- 2、周围关系图
- 3、现状影像图
- 4、土地使用现状图
- 5、土地使用规划图
- 6、规划地块编号图
- 7、道路系统规划图
- 8、建筑高度控制图

第四部分 附 件

- 附件一：《关于北郊农场原平坊林业队废弃果园调整用地性质的批复》（市规发〔2001〕19号）
附件二：《中华人民共和国国有土地使用证》（昌国用〔1998〕字第32-（06）-0916号）
附件三：《中华人民共和国国有土地使用证》（京昌国用〔2000划〕字第32-（06）-1149号）

北七家镇王府组团定泗路南局部用地控制性详细规划说明

1、项目背景

北京三元集团股份有限公司委托我院编制北七家镇王府组团定泗路南局部用地（居住小区）控制性详细规划，规划用地位于昌平区北七家镇域内，规划用地面积约 21.36 公顷（规划范围是依据三元集团提供的国有土地证中“界址点成果表”所列的坐标点绘制而成），距离市中心约 20 公里。规划用地东侧紧邻市级道路立（立水桥）汤（小汤山）公路，南侧是北七家镇平坊村的居住用地，西侧是鱼池与耕地，北侧有区级道路定（定福皇庄）泗（泗上）路经过，东北部是已建成的冠雅苑一期居住小区。

编制控制性详细规划的依据是市规委《关于北郊农场原平坊林业队废弃果园调整用地性质的批复》（市规发〔2001〕19号）。

规划用地内住宅及各类配套设施用地面积约 11.07 公顷，约占立汤路西侧镇域面积的 0.7%，约占第二道绿化隔离地区 2 号限建区

规划用地北侧是规划区级道路定泗路，道路红线宽 60 米，红线南侧规划有 50 米宽的防护绿地；东侧是规划市级道路立汤路，道路红线宽 80 米，红线西侧规划有 100 米宽的防护绿地；南侧有规划镇级道路（路名未定），道路红线宽 30 米，红线两侧规划有 20 米宽的防护绿地。

规划范围内防护绿地面积约 5.34 公顷，城市道路面积约 3.56 公顷。

3.1.2 住宅用地

住宅用地集中布置在规划范围的中部，由小区道路分为三个组团，占地面积约 10.42 公顷。

3.1.3 配套设施用地

按公共配套定额指标：在居住小区的中部规划一所 8 班托幼用地，占地约 0.29 公顷。规划两处商业服务设施，占地面积共计 0.64 公顷，满足本小区及周围居民需求。

王府组团定泗路北规划有一处 24 班小学，占地面积 1.2 公

总面积的 0.12%，是第二道绿化隔离地区规划确定的建设用地，应在该限建区内妥善协调各项建设用地的关系，达到生态环境要求。

2、现状用地情况

规划用地内有北郊农场所属小化工厂，现已停产，近期准备搬迁，占地面积约 3.16 公顷。另有北郊农场废弃果园约 15.75 公顷，沟渠用地约 0.76 公顷，管理房用地约 0.33 公顷，城市道路用地约 0.43 公顷，其余为未利用地，占地约 0.93 公顷。

表1 现状用地平衡表

用地名称	用地面积 (公顷)	用地比例 (%)	备注
工业用地	3.16	19.89	
废弃果园	15.75	2.94	
管理用房	0.33	0.66	
城市道路	0.43	59.26	
沟渠	0.76	11.45	
未利用地	0.93	5.80	
总计	21.36	100	

3、规划方案

3.1 用地功能布局

3.1.1 防护绿地

定泗路南小区居民子女可在北区就近入学。

3.1.4 市政设施规划

为满足小区居民的供热取暖要求，需要建设 20 吨锅炉房，规划锅炉房建在小区北侧冠雅苑一期居住用地锅炉房的北侧，与冠雅苑一期居住小区共用一处市政用地，占地面积共计 0.28 公顷，如有条件可以改建为燃气锅炉。

近期在小区建一座小型污水处理设施，建设形式采取半地下式，可安排在居住小区西南侧的防护绿地上，占地面积约 0.15 公顷。远期可将定泗路南居住用地的污水排入北侧定泗路的污水管，再排入镇域西侧的镇污水处理厂，处理达标后排放。

小区的生活垃圾由物业管理部定时收集，然后直接运送至小汤山镇阿苏卫垃圾填埋厂。

小区的电力由立汤路东侧的镇 110 千伏变电站供给，小区配电室、变压器可以结合冠雅苑一期居住小区的现有设施进行改、扩建。

小区的市政设施建设将依据本地区市政专业具体落实。

3.1.5 道路系统规划

小区的对外交通系统由市级公路立汤路（规划道路红线宽 80 米）、区级公路定泗路（规划道路红线宽 60 米）及镇级道路（规划道路红线宽 30 米，名称待定）构成。居住小区道路红线宽 15-20 米，主要出入口安排在小区南侧；次要出入口安排在小区北侧。

3.2 规划控制指标

3.2.1 人口规模

小区规划总户数约 1200 户（按 130 平方米/户计算），总人口约 3400 人。

3.2.2 规划用地面积

表 2 南区规划各类用地情况汇总表

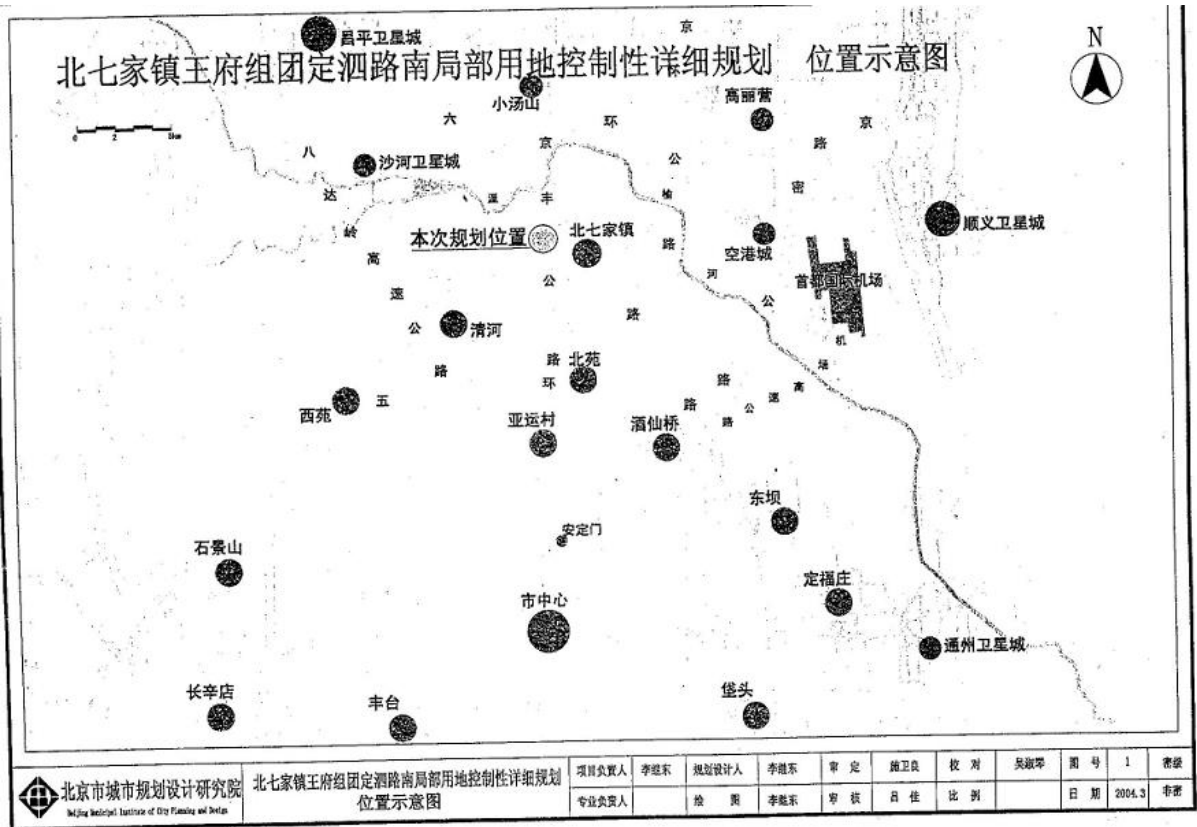
用地代号	用地名称	占地面积 (公顷)	占总用地比例 (%)
R21	住宅用地	10.13	47.43
R22	公共设施用地 (含托幼)	0.94	4.40
S1	道路用地 (含小区道路)	4.95	23.17
G22	防护绿地	5.34	25.00
	总计	21.36	100.00

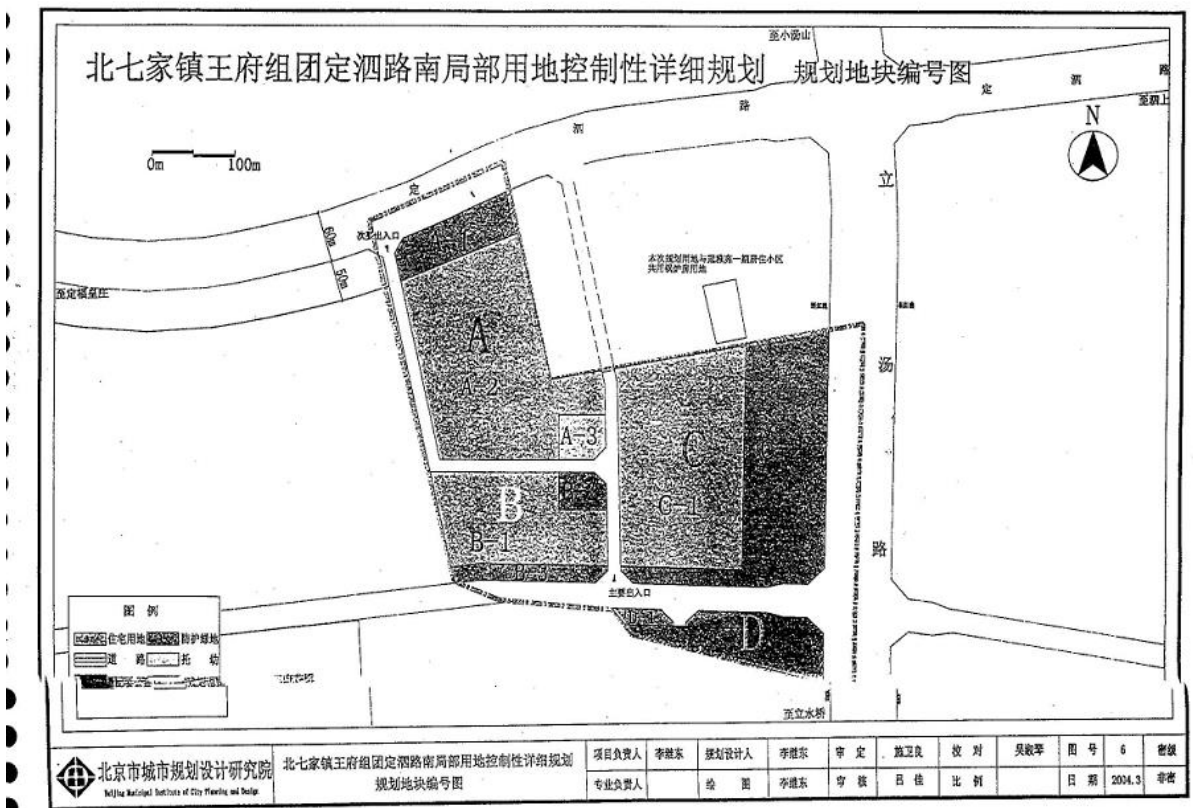
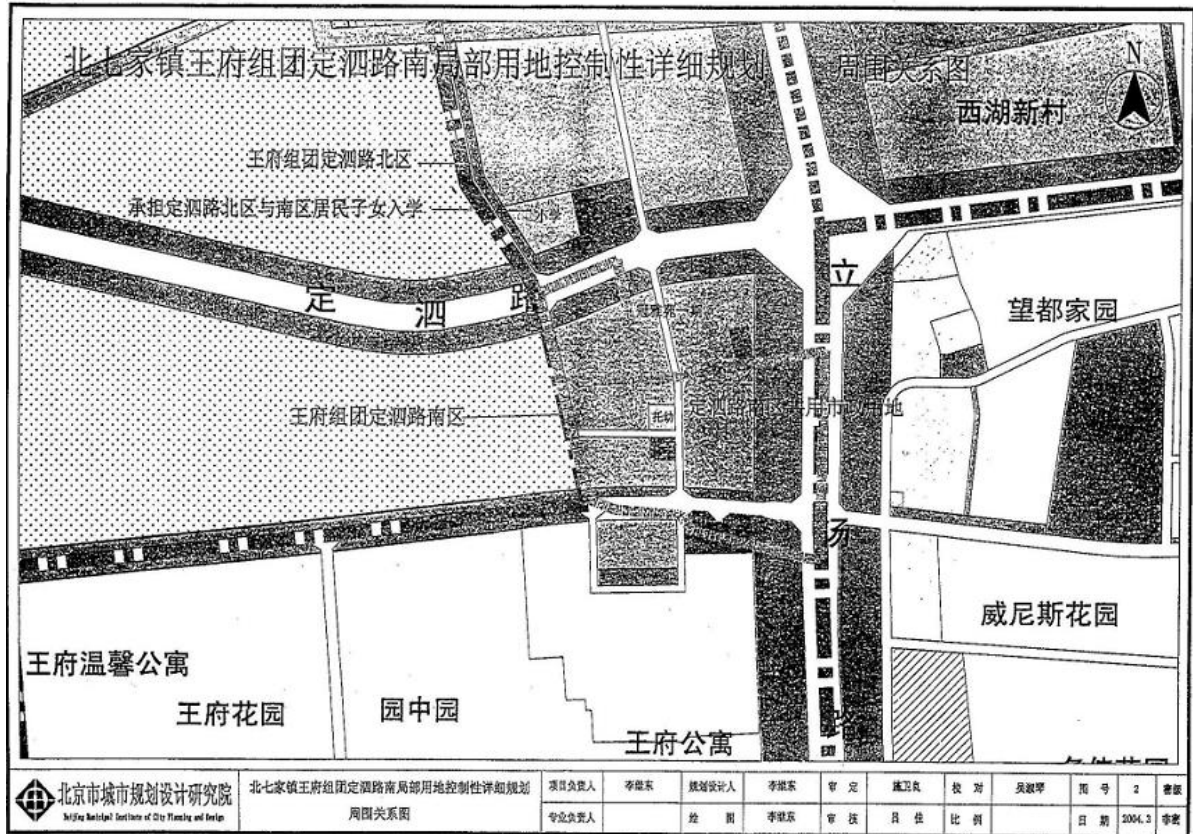
3.2.3 各地块控制指标

依据各组团划分为 A、B、C、D 四个大地块，再细划为 11 个小区块。各地块规划控制指标详见下表：

表 3 南区规划用地控制指标表

用地编号	类型代号	用地性质	用地面积 (公顷)	建筑面积 (万平方米)	容积率	建筑密度 (%)	建筑层数 (层)	绿地率 (%)	备注
A-1	G22	防护绿地	0.72	0	0	0	0	100	
A-2	R21	住宅	4.13	6.20	1.50	18	30	30	
A-3	R22	托幼	0.30	0.20	0.7	12	20	40	
B-1	R22	住宅	2.05	3.07	1.50	18	30	30	
B-2	R22	公共设施	0.28	0.56	2.0	18	40	20	
B-3	G22	防护绿地	0.37	0	0	0	0	0	
C-1	R21	住宅	3.95	5.92	1.50	18	30	30	
C-2	G22	防护绿地	3.32	0	0	0	0	0	
D-1	G22	防护绿地	0.12	0	0	0	0	100	
D-2	R22	公共设施	0.36	0.72	2.0	18	40	20	
D-3	G22	防护绿地	0.60	0	0	0	0	100	





三、项目资源分析

- **昌平区**毗邻中心城区，是北京地区的游览、疗养度假圣地，是未来中关村科技园区的重点拓展区域。
- **北七家镇**是位于昌平区“东部休闲度假都市农业产业发展轴”上的重点镇，作为北京市域北部为昌平及周边地区服务的商业物流中心，绿色生态环境建设区之一，昌平区东南部农村城镇化的主要承载地，是以中高档住宅为主体的具有大都市边缘区特色的现代化城镇。
- **项目地**位于北七家镇中心区的生态居住区功能组团，距离东侧的未来科技城核心区约4.0公里。



周边旅游度假资源

小汤山：项目正北约7.5公里处，是京北重镇，有着“温泉古镇”的美称是京北最著名的温泉度假及疗养区。

温都水城度假区：位于紫禁城以北龙脉的20公里处，是距京城最近的**五星级综合型国际酒店**。是以“水”为主题，集**高档商务会议、温泉健康养生、水上嘉年华**于一体的生态型主题休闲水城。三期工程以游船码头为中心的温榆河畔生态走廊、以原创舞台剧及时尚音乐演出为核心，集影视展播、名人书画作品展览、休闲娱乐为一体的大型文化广场正在落成。

温榆河生态旅游带：于北七家镇西部，沿沙河水库及温榆河湿地，形成的以“人文、绿色、科技”为核心设计理念的**大型郊野公园集群**，并分为郊野公园生态旅游区、航空主题公园区、文化主题公园区、高科技主题区、康体保健主题区、集中服务区。



四、 项目市场分析

项目优势：项目土地平整规划利好；路网规划四通八达，交通便捷；项目位于北部成熟片区，设施完善；

地块处于北京市北部规划区——**北部中心城区**。项目位于定泗路与立汤路的交汇处



路网规划四通八达，定泗路规划为城市主干道，使您的出行更加方便、快捷



周边配套已形成成熟体系，面对各成熟项目的建立以及各项目自带的完善商业体系，使我们发展的空间更便捷



面对现阶段房地产走势，本项目采用北京市共有产权住房形式开发建设。



本案周边新房在售项目比较少，周边除中高端别墅项目外，其余都为二手房。



销售情况

区域住宅供应量和市场存量较少，周边在售住宅以二手房为主，其余新盘高端别墅项目居多；

产品构成

以高层为主力产品，畅销户型80-90m²二居、100-110m²三居小户型为主；

价格走势

在售竞品价格：新房接近60000元/m²，二手房为50000元/m²；

六、项目批文及证照

解法等级		22211	号
审批程度		2017年8月22日	

北京市人民政府公文批办单

来文单位	市规划国土委 市住房城乡建设委	文号	市规划国土文 〔2017〕469号	份数	5
文件标题	关于企业利用自有用地建设自住型商品房有关问题的请示				
领导批示:	<p style="text-align: center;">同意原则同意建设。 1/9</p>				
拟办意见:	<p>25/8 按照对国有存量用地改造 市规土委审批 请张工、阴和俊、隋振江同志批示 (请阴同志审阅) 8.23</p> <p style="text-align: right;">秘书五处 8月22日</p> <p style="text-align: right;">刘光军 王(包路在研) 刘世明(研) 研 一岗王工(研) 研 10.06.15) 研 王冲(研) 研</p>				
附注:	<p>所报申请材料、位置、图资委</p> <p style="text-align: right;">北京市人民政府办公厅机要保密处 10.16.2017</p>				

张第515号

和第686号

第7767号

为保障我市自住房用地供应力度，建议此类项目收购补偿价格及前期费用等成本由土地储备开发项目成本预审会审议。

北京市规划和自然资源委员会

便函(2019)461号

关于北京首农食品集团有限公司 请示函的复函

北京首农食品集团有限公司

来函收讫，答复如下：

一、首农定泗路南项目依然存续。

二、针对整体规划，周边邻近商品房规划指标为重要参考，但不可照搬照抄。如：安置房项目容积率会略高于自住型商品房。

请严肃京建发(2019)128号文件精神，以社会预期为导向，严格责任落实，实现项目审批闭环。

此复

北京市规划和自然资源委员会

2019年11月29日

专 送：北京首农食品集团有限公司

共1页

北京市规划和自然资源委员会办公室

2019年11月29日印发

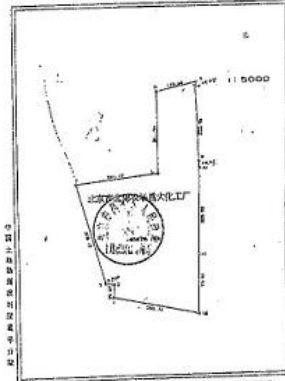
京地 国用 (GAM) 字第 32-06-1189号

中华人民共和国 国有土地使用证



№: 010350325

宗 地 图



1999-07-20

七、项目融资及回款

由于历史原因，该项目目前仍在暂停状态，需要前期资金启动项目地块的转让程序。

经过努力，与北京商建、北郊农场（首农集团）等相关方达成协议，由博嘉鸿志（北京）置业有限公司牵头，采用共有产权房的形式，由政府回购来解决信用背书问题。

政府回购房产付款时间和节点为：

- 1、开工进场支付总价款 5%；
- 2、基础出地皮支付总价款 25%；
- 3、封顶支付总价款 30%；
- 4、交付房屋时支付总价款 97%；
- 5、剩余 3%作质量保证金。