

绿城·北京豆各庄项目 14 号办公楼介绍

不动产权证书

京 (2021) 朝 不动产权第 0082575 号

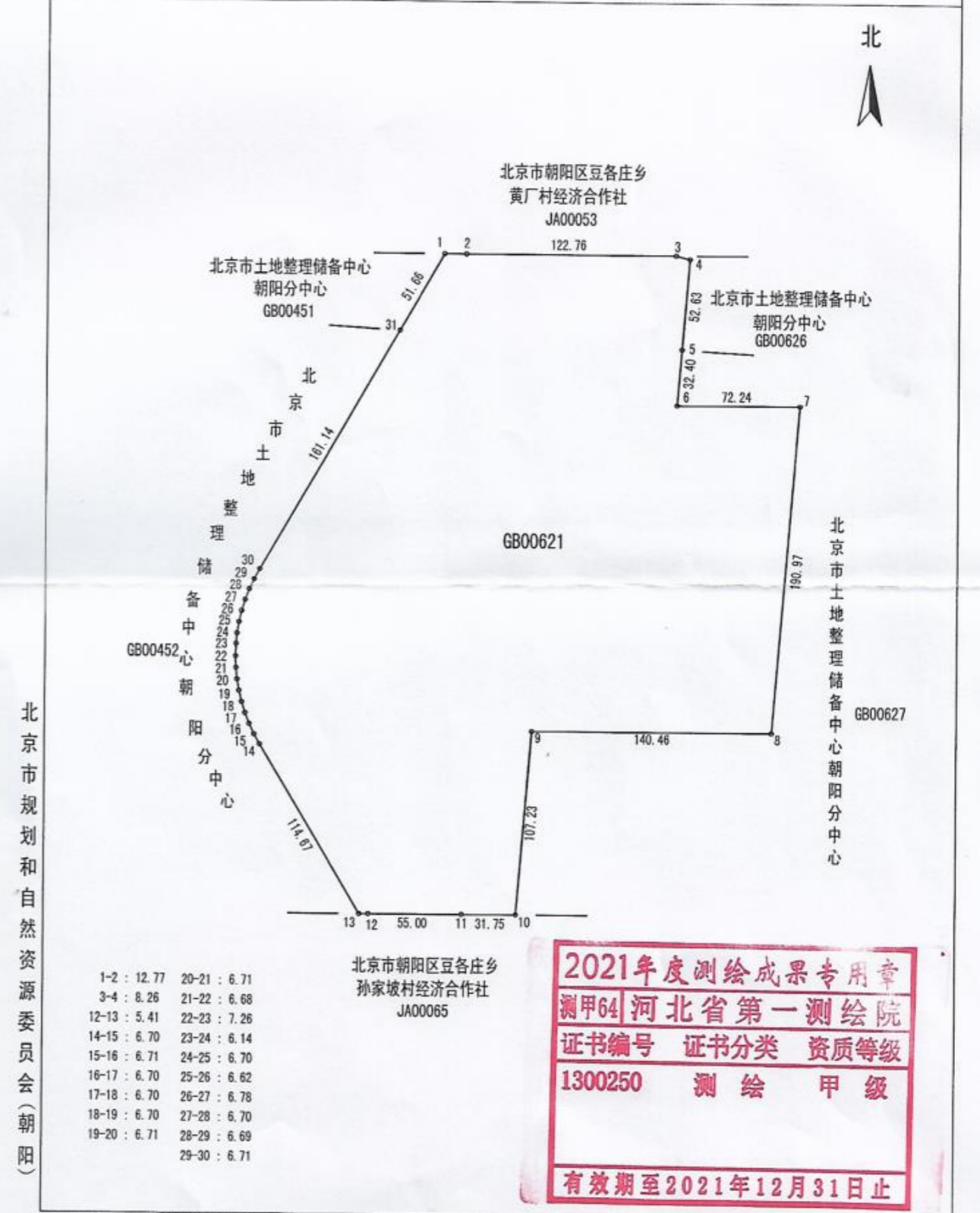
权利人	北京朝意房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	朝阳区豆各庄乡孙家坡村1306-638地块
不动产单元号	110105041001GB00621W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	办公(公共服务设施), 城镇住宅用地, 地下仓储, 办公, 商业, 地下车库
面积	85059.12平方米
使用期限	地下仓储: 2021年06月08日起 2071年06月07日止 办公: 2021年06月08日起 2071年06月07日止 地下车库: 2021年06月08日起 2071年06月07日止 城镇住宅用地: 2021年06月08日起 2091年06月07日止 商业: 2021年06月08日起 2061年06月07日止 办公(公共服务设施): 2021年06月08日起 2071年06月07日止
权利其他状况	

宗地图

单位: m, m²

宗地代码: 110105041001GB00621
所在图幅号: 11-4-1-53(2)

土地权利人: 北京朝意房地产开发有限公司
宗地面积: 85059.12



建设工程规划许可证

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 110105202100059号

2021规自(朝)建字0025号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关 北京市规划和自然资源委员会

朝阳分局

日期 2021年07月30日

建设单位(个人)	北京朝意房地产开发有限公司
建设项目名称	北京市朝阳区豆各庄乡孙家坡1306-638地块F1住宅混合公建用地项目(11#商业楼等34项)
建设位置	朝阳区豆各庄乡孙家坡村
建设规模	341813.36平方米

附图及附件名称

本工程建设工程规划许可证附件及设计总平面图一份。

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

建筑工程施工许可证

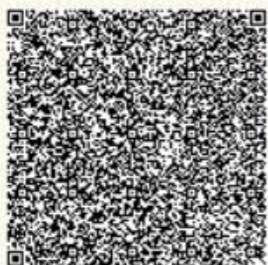
中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 110105202108190401

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证



扫描二维码核对证照信息



建设单位	北京朝意房地产开发有限公司		
工程名称	北京市朝阳区豆各庄乡孙家坡 1306-638 地块 F1 住宅混合公建用地项目 (11#商业楼等 34 项) - (1#~4#住宅楼、11#商业楼、12#~13#办公楼、18#~20#社区配套楼、A-1#~A-2#地下车库、1#人防出入口、3#~4#人防出入口)		
建设地址	朝阳区豆各庄乡孙家坡村		
建设规模	181041.78 平方米		
合同工期	2021-08-22 至 2024-05-31	合同价格	52474.2698 万元

参建单位

勘察单位	建研地基基础工程有限责任公司	项目负责人	苏振兴
设计单位	澳创国际工程设计(深圳)有限公司	项目负责人	彭志远
施工单位	北京城建一建设发展有限公司	项目负责人	李恭元
监理单位	北京五环国际工程管理有限公司	总监理工程师	刘康
工程总承包单位		项目经理	
备注			

注意事项:

- 本证放置施工现场，作为准予施工的凭证。
- 未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
- 住房和城乡建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 本证自发证之日起三个月内应予施工，逾期应办理延期手续，不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的，本证自行废止。
- 在建的建筑工程因故中止施工的，建设单位应当自中止之日起一个月内向发证机关报告，并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
- 建筑工程恢复施工时，应当向发证机关报告；中止施工满一年的工程恢复施工前，建设单位应当报发证机关检验施工许可证。
- 凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

商品房预售许可证

沁园中心项目于2021年12月26日获取商品房预售许可证

证载信息应扫描下方二维码
或查询市住建委官网核对



北京市 商品房预售许可证

京房售证字（2021）194号

开发企业：北京朝意房地产开发有限公司

项目名称：沁园中心

房地坐落：北京市 朝阳 区（县）豆各庄乡孙家坡村1306-638地块

预售范围：12#办公楼（扣除1层管井2、管井3、管井4；附属用房层人防）；13#办公楼（扣除1层管井4、通道）；14#办公楼（扣除1层管井2至管井4）

建筑面积：叁万玖仟伍佰肆拾贰点柒肆(39542.74)

平方米

用途：办公、商业

土地使用期限：办公50年；商业40年

建设工程规划许可证：2021规自（朝）建字0025号

备注：

发证机关：北京市住房和城乡建设委员会

发证日期：二〇二一年十二月(3)二十六日



序号	功能分区		交付标准	备注
1	外墙	——	局部幕墙+涂料+百叶	——
2	首层大堂	地面	瓷砖	
		墙面	装配式墙体（轻钢龙骨石膏板贴壁墙+乳胶漆）	
		顶面	集成吊顶	
		主入口门	铝合金玻璃门	
3	电梯厅	地面	瓷砖	
		墙面	装配式墙体（轻钢龙骨石膏板贴壁墙+乳胶漆）	
		顶面	集成吊顶	
4	防火门	——	防火门	
5	楼梯前室	地面	水泥压光	
		墙面	腻子	
		顶面	腻子	
6	楼梯间	地面	水泥压光/装配式楼梯原地面	
		墙面	腻子	
		顶面	腻子	
	楼梯间栏杆	——	铁艺	
7	公共卫生间	地面	瓷砖	
		墙面	装配式墙面（轻钢龙骨石膏板贴壁墙+乳胶漆）	
		顶面	集成吊顶	
8	公共走廊（3层及以上）	地面	水泥压光	

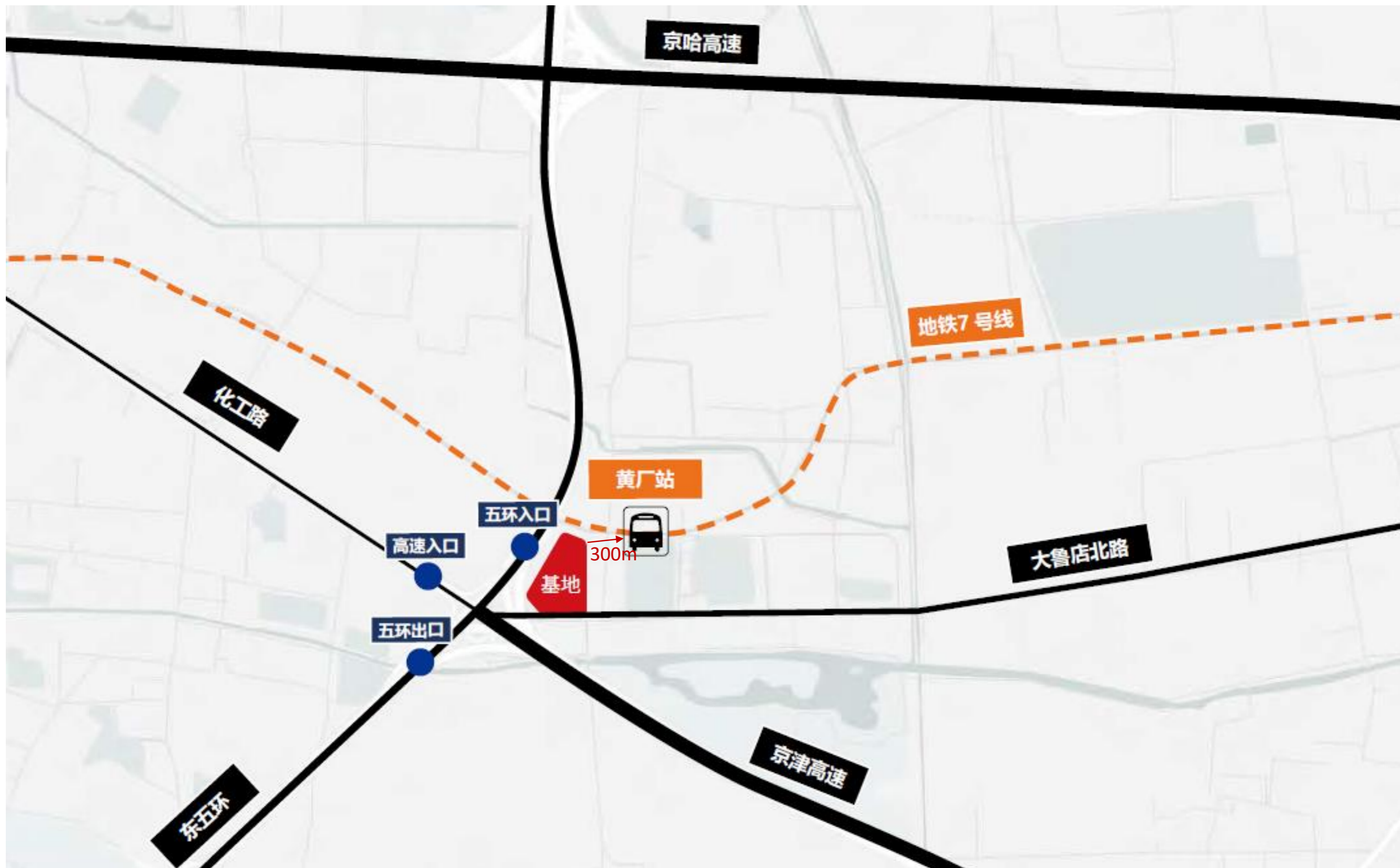
14号楼交付标准

	材质	品牌	工艺
户内地面	毛坯	/	/
户内墙面	毛坯	/	/
户内顶棚	毛坯	/	/
供暖	预留地暖分集水器，可燃燃气锅炉房供暖	/	/
排水	预留污水排水条件，接市政污水	/	/
消防	满足办公验收消防设备，与住宅共用消防控制室与消防水池	/	/
空调	业主自理	/	/

项目背景



场地概况



项目紧邻东五环和京津高速，是城市非常重要的展示节点，同时距离7号线黄厂站300米，五环入口500米，**交通相对便捷。**

场地概况



场地车流主要来自自南向北开的五环路以及自东向西的大鲁店北路和豆各庄南一路的车流；场地西侧由于五环路阻隔，景观不佳，但是能够作为**城市形象展示面**，场地的南侧及东侧紧邻公园，**景观资源尚可**；场地北侧紧邻多多港购物中心以及7号线站点出口，**商业价值较高**。

总平面图

北京市朝阳区豆各庄乡孙家坡村1306-638地块F1住宅混合公建用地项目总体经济技术指标表				
名称	数量	单位	备注	
用地面积	85059.12	m ²	住宅混合公建用地 (F1) 用地面积77059.12 m ² ; 托幼用地(A334)用地面积4000.00m ² ; 社区综合服务设施 (A8) 用地面积4000.00m ² ;	
总建筑面积	341813.36	m ²		
地上建筑面积	242376.64	m ²		
其中	住宅部分	161824.05	m ²	
	住宅	159902.03	m ²	
	社区卫生服务站	120.00	m ²	
	老年活动场站	200.00	m ²	
	托老所	800.00	m ²	
	社区助残服务中心	200.02	m ²	
	社区管理服务用房	350.00	m ²	
	公厕	70.00	m ²	
	小型商服 (便利店)	82.00	m ²	
	物业服务用房	100.00	m ²	
	商业办公	69126.59	m ²	
	办公	35070.40	m ²	含屋顶消防水箱间92.20m ² , 人防警报控制室及高点监控室20.00m ²
	商业	33876.29	m ²	含还建商业30000.00m ²
	室内车库出入口	179.90	m ²	
	托幼	3200.00	m ²	含门卫面积16.43m ²
社区综合服务设施	8000.00	m ²		
公共文化设施	3811.93	m ²		
公共室内体育设施	3748.60	m ²		
邮政局	207.06	m ²		
室内车库出入口	232.41	m ²		
人防出入口	226.00	m ²		
地下建筑面积	99436.72	m ²		
非人防地下机动车库	48694.17	m ²		
地下非机动车库	3814.76	m ²		
丙类库房	11863.57	m ²		
设备用房及其他	6908.88	m ²		
人防地下机动车库	26549.00	m ²		
居住公共服务设施	1606.34	m ²		
其中	锅炉房	514.82	m ²	
	固定通信机房	50.32	m ²	
	有线电视机房	50.60	m ²	
	宏蜂窝基站机房	50.73	m ²	
	配电室	859.41	m ²	
	再生资源回收站	30.09	m ²	
	物业服务用房	50.37	m ²	
	容积率	2.85		住宅混合公建用地 (F1) 容积率3.0; 托幼用地(A334)容积率0.8; 社区综合服务设施 (A8) 容积率2.0;
	占地面积	17862.00	m ²	
	建筑密度	21.00%	%	
建筑高度	80.00	m		
绿地率	30%	%		
户数	1657	户		
总人口数	4060	人	北京市按2.45人/户计算;	
机动车位	2460	辆	按DB11/T 1813—2020北京市公共建筑机动车停车位配建指标计算规则, 本项目为三类地区, 居住按1.2辆/户, 配套公建按0.65辆/100m ² , 办公按0.7辆/100m ² , 商业按0.8辆/100m ² , 幼儿园按1.5辆/100师生, 本项目500米范围有轨道交通站点出入口, 执行公建机动车配建下降20%标准。	
其中	地上	5	辆	
	地下	2455	辆	
非机动车位	5617	辆	非机动车停车位按居住2辆/户、配套公建4辆/100m ² 、商业4辆/100m ² 、办公1.5辆/100m ² 、幼儿园2辆/100师生、社区综合服务设施4辆/100m ²	
其中	地上	0	辆	
	地下	5617	辆	全地下, 局部双层机械式



鸟瞰图

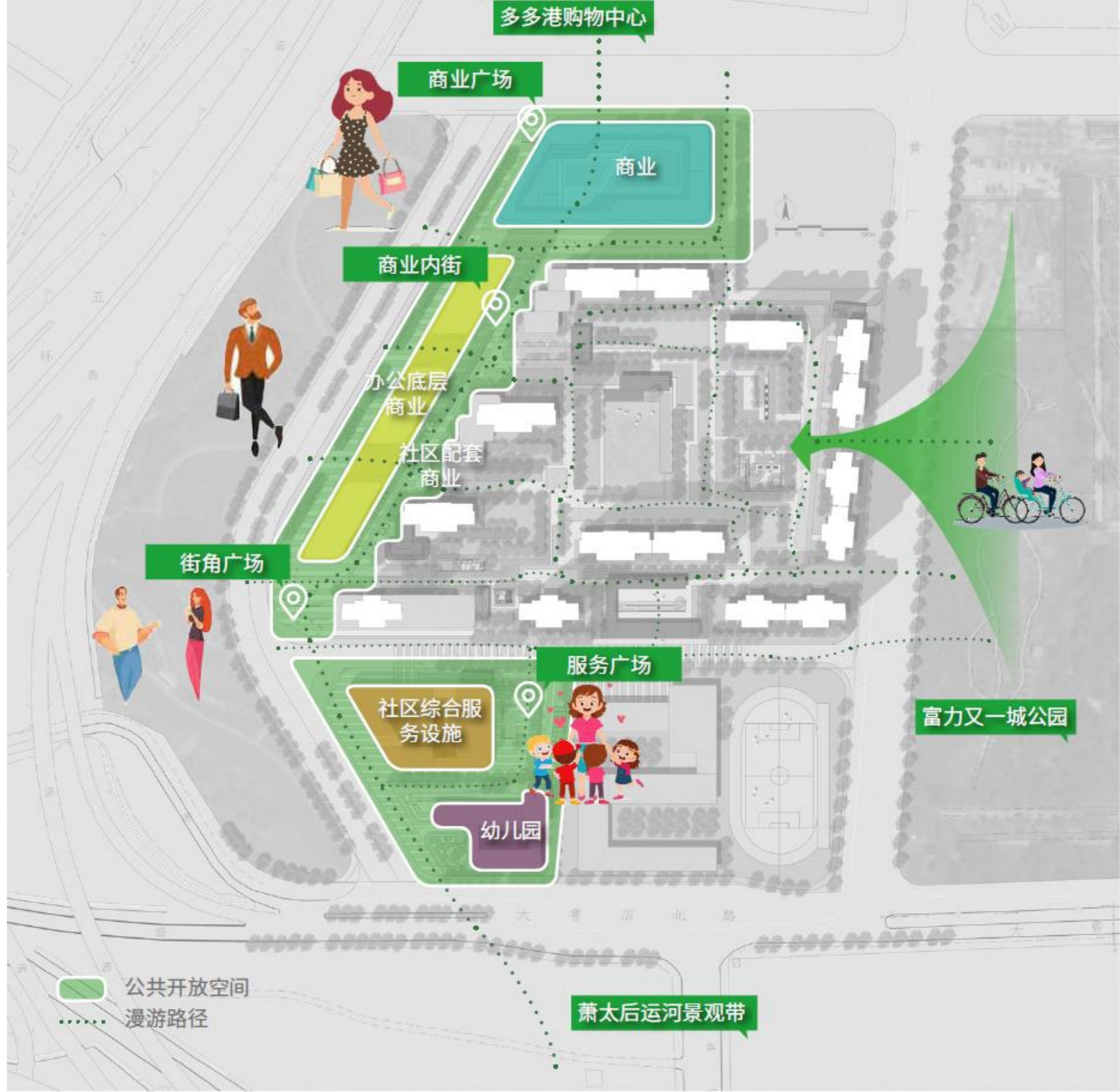




办公内街效果图



公共空间分析



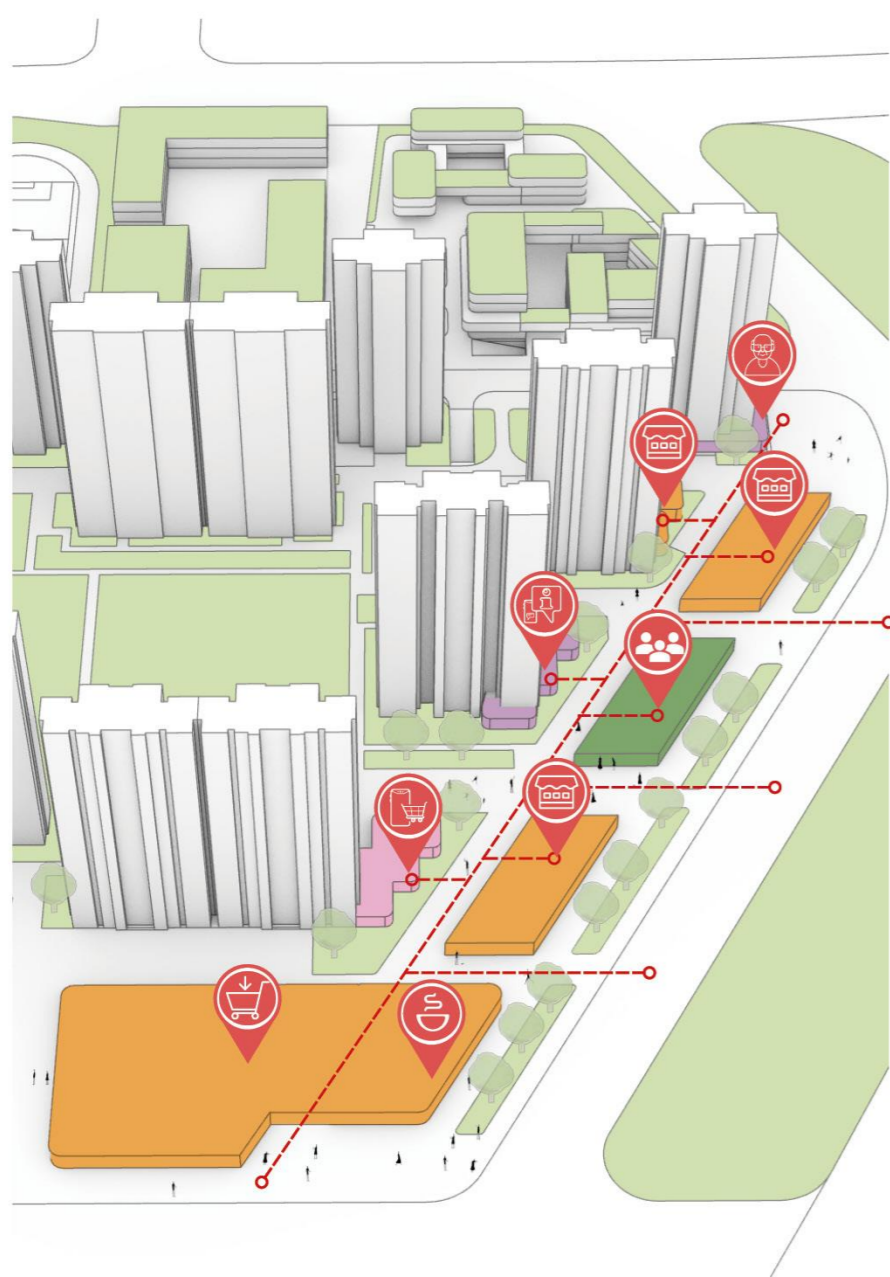


业态分析

Commercial Format

首层集市化

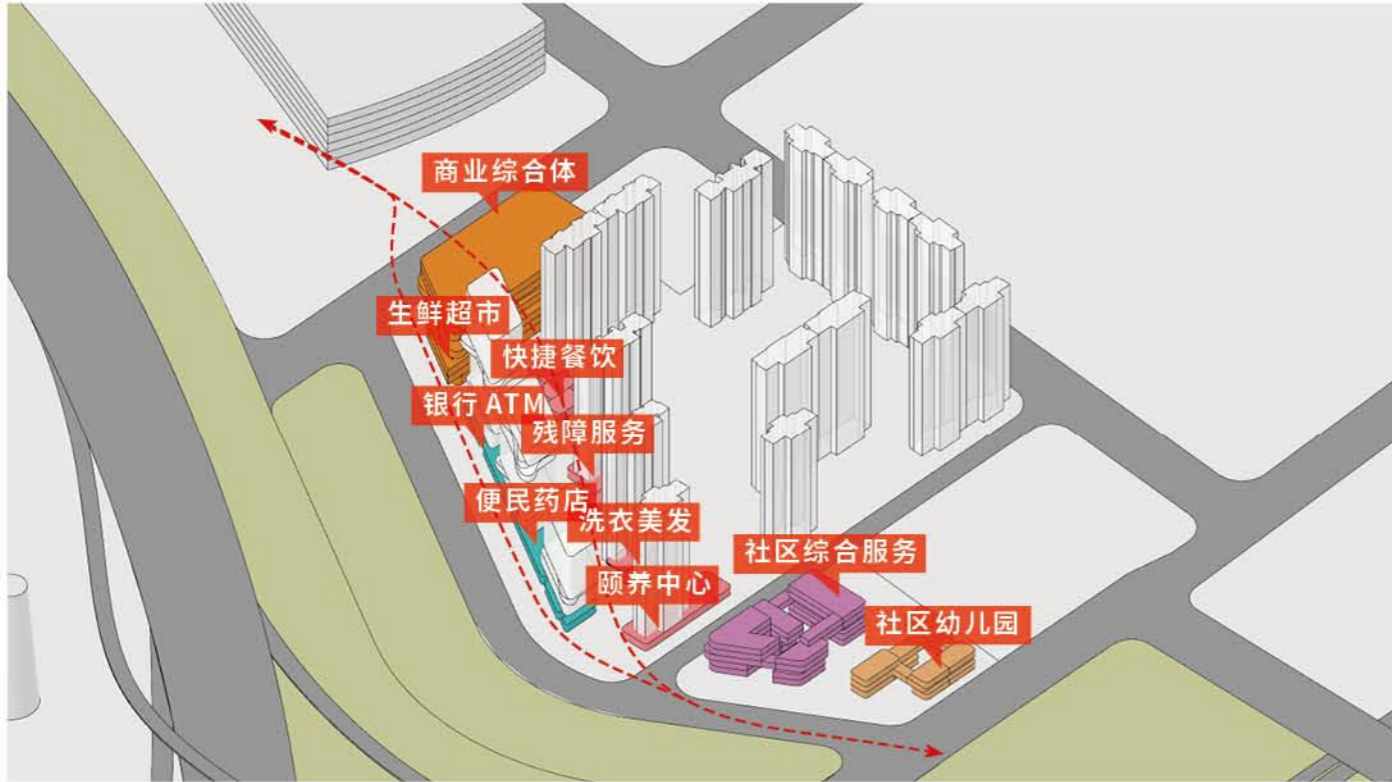
首层以“集市化”形式布置，创造丰富多元的空间体验。业态上，融合餐饮空间、新型零售和社区综合服务类空间，创造宜人的街区式生活体验。





业态分析

Commercial Format



生活服务商业街效果



生活服务街



以周边居民为主要服务对象，满足基础品质生活、餐饮需求，打造混合型新零售空间。

【便利零售】80-100 m²：24 小时营业，为深夜归家的居民提供一份温暖；

【便民早餐】30-50 m²：豆浆油条、面包烘焙等便民早餐小店，开启健康的一天；

【面馆小吃】50-80 m²：充分挖掘本地特色面馆，是当地居民最为熟悉且精选餐厅，打造南星网红面馆集聚地，从而引来新鲜客流；

【生活杂货】50-80 m²：具有品质感、便捷性的日常生活所需的杂货店。

公共空间：小广场空间及黑暗的通道空间，通过特殊的节点装置，安放一些小型主题性博物馆及画廊空间。

【社群活动】：可举办读书、绘画、书法、作品展览等活动；

【公益活动】：可举办环保、敬老等公益活动，如老人免费测血压、垃圾分类讲座等；

【社交活动】：作为年轻人集中的办公服务区，可举办观影、桌游等社交活动，拉近邻里距离；





街区营造

Street Layout

生活服务街

以周边居民为主要服务对象，满足基础品质生活、餐饮需求，打造混合型新零售空间。

【便利零售】80-100 m²

24 小时营业，为深夜归家的居民提供一份温暖；

【便民早餐】30-50 m²

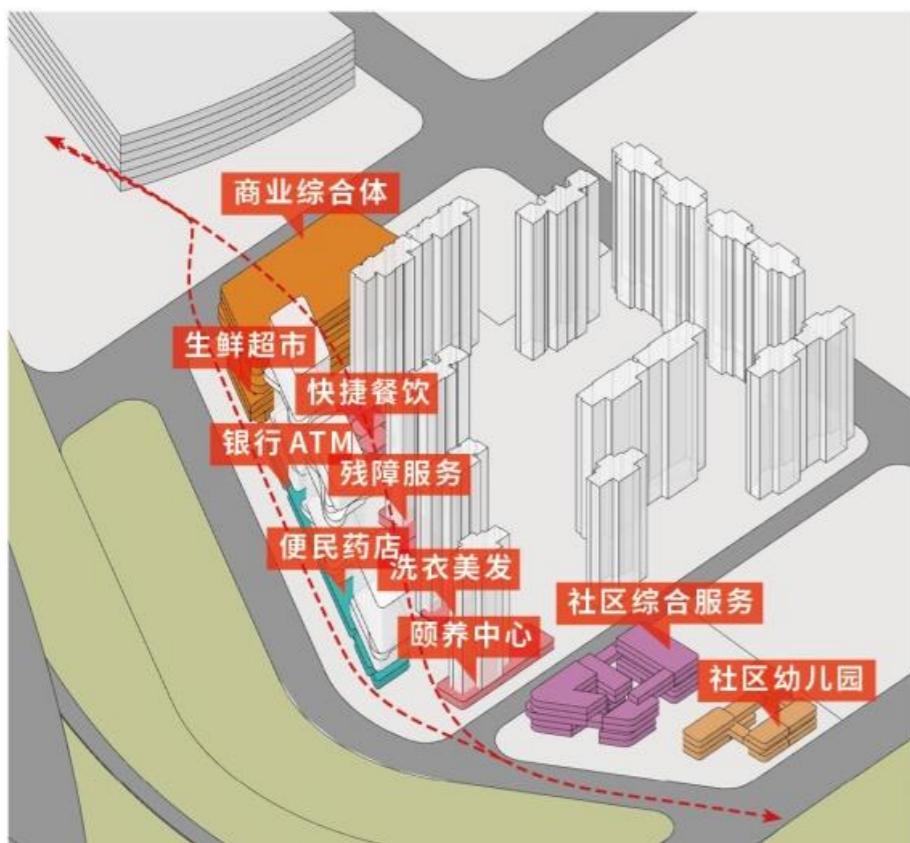
豆浆油条、面包烘焙等便民早餐小店，开启健康的一天；

【面馆小吃】50-80 m²

充分挖掘本地特色面馆，是当地居民最为熟悉且精选餐厅，打造南星网红面馆集聚地，从而引来新鲜客流；

【生活杂货】50-80 m²

充分挖掘本地特色面馆，是当地居民最为熟悉且精选餐厅，打造南星网红面馆集聚地，从而引来新鲜客流；





商业街节点 Street Points



街区配套节点



商业街节点

Street Points



街区节点



商业街节点

Street Points



街区主入口节点

办公总图指标

规划指标 (计容面积)

楼栋号	地上建筑面积 (m ²)	其中办公面积 (m ²)	其中底商面积 (m ²)	标准层面积 (m ²)
14#	7324.88	6736.15	588.73 (首层)	约800

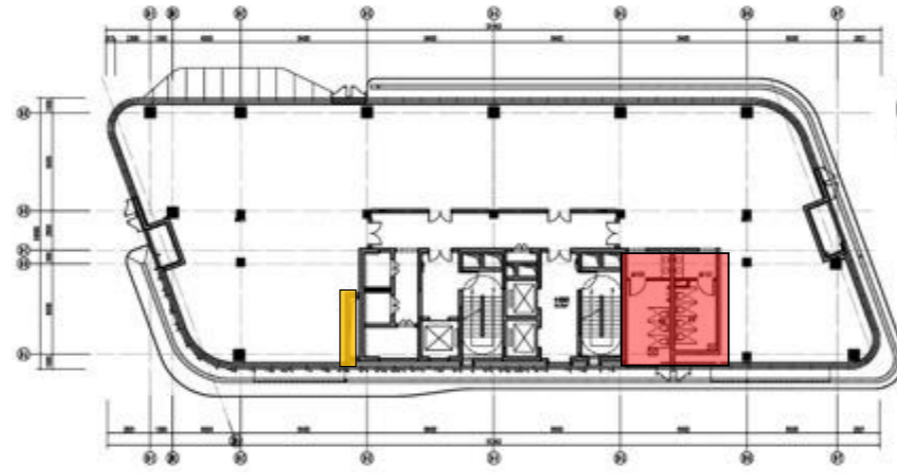
产权指标 (预测绘面积)

楼栋号	地上建筑面积 (m ²)	其中办公面积 (m ²)	其中底商面积 (m ²)	标准层面积 (m ²)
14#	7451.25	6712.13	739.12 (首层)	约800

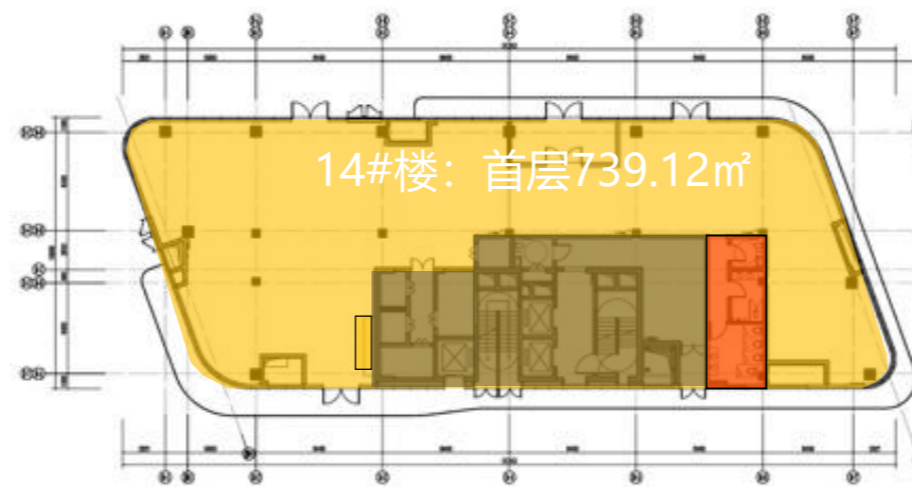


底商设计

- 商业政策满足：14#楼首层每层为独立产证，满足每层单元面积 $\geq 500\text{m}^2$ ；
- 预留餐饮条件：二次装修申报时商业部分的餐饮业态引入燃气，两侧预留厨房排油烟井；
- 公共卫生间：设置公共卫生间服务商业区域；



二层平面图



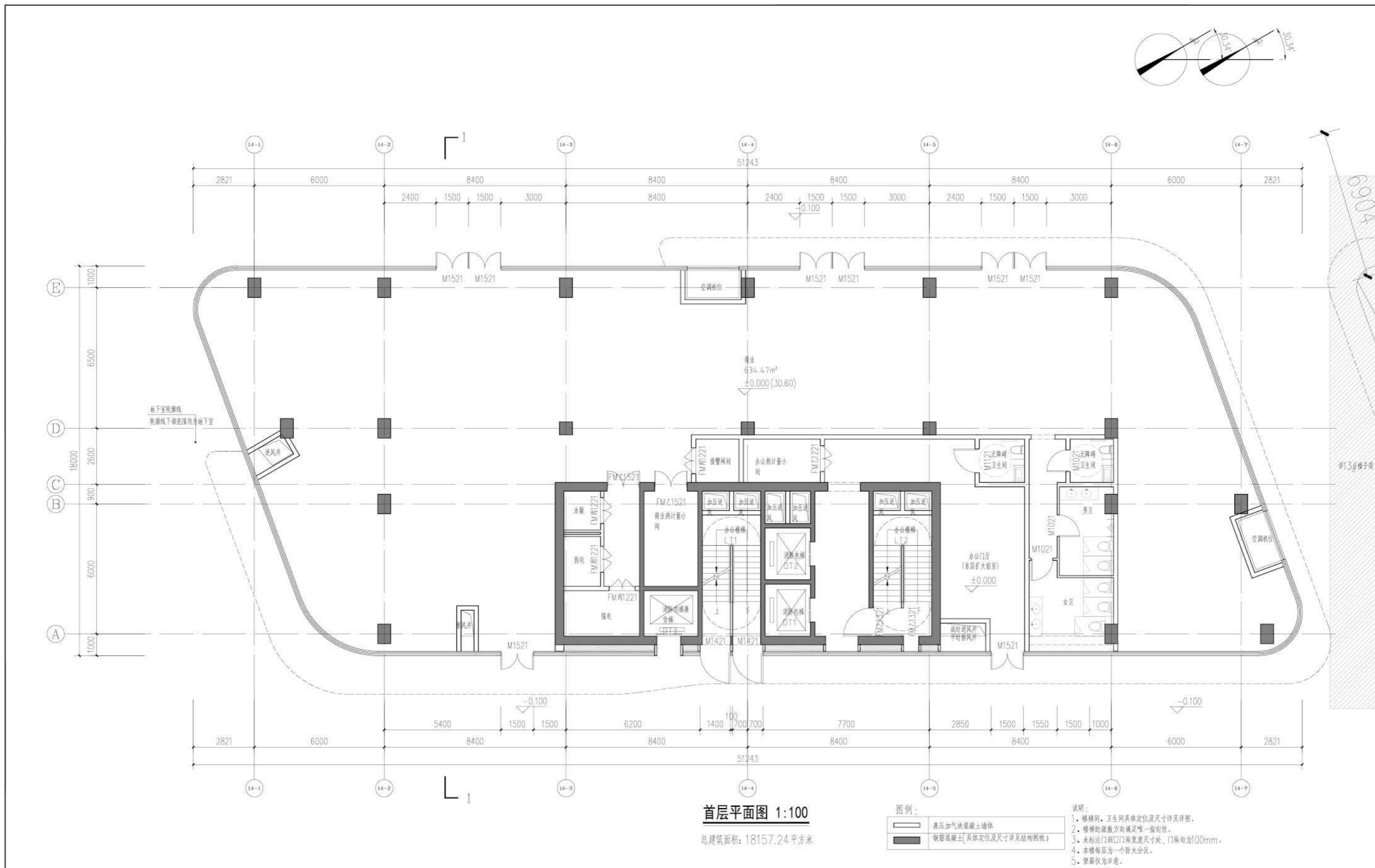
首层平面图

底商 厨房排油烟井 公共卫生间（底商用）



平面设计

Plan Design

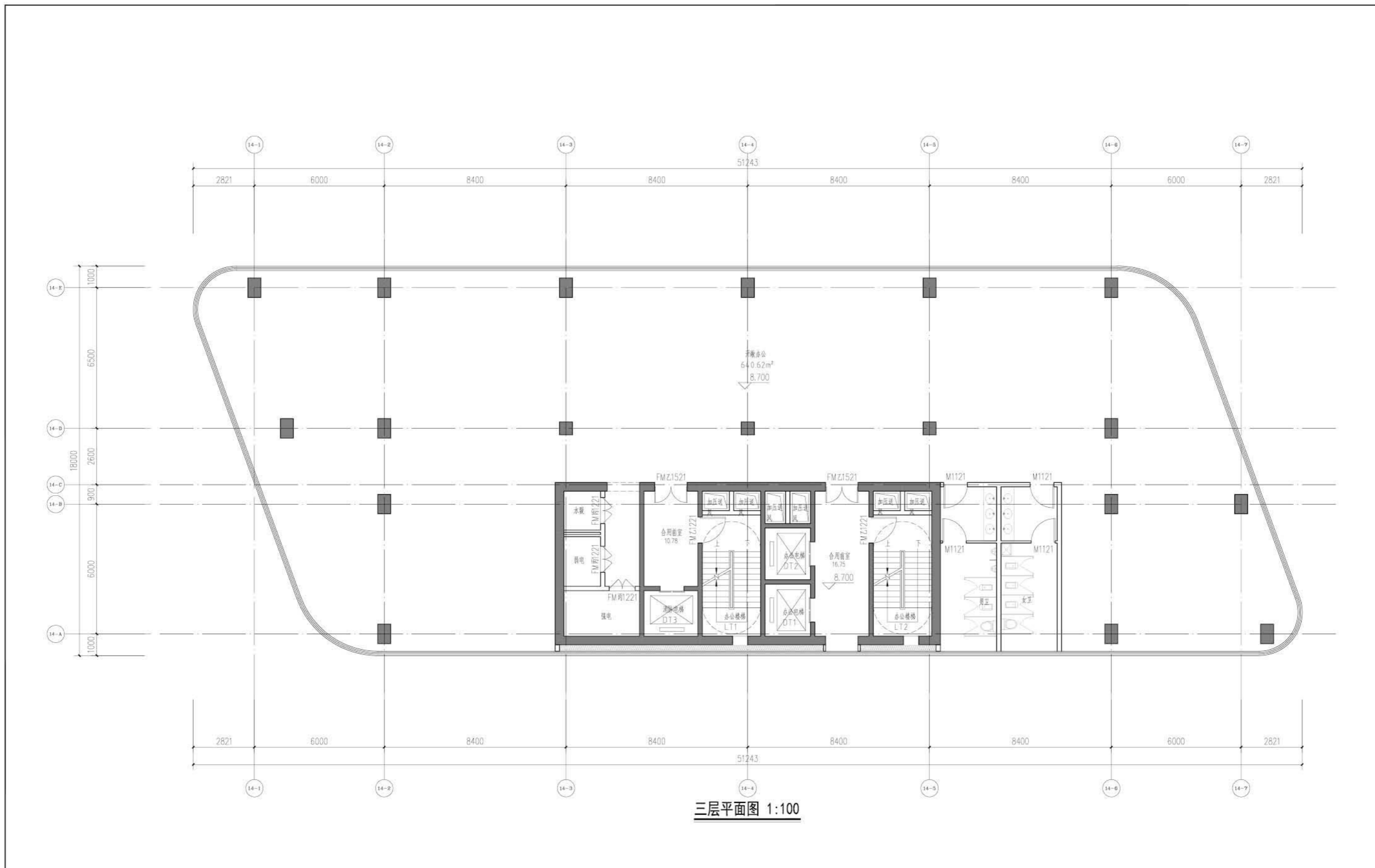


14# 一层平面图



平面设计

Plan Design

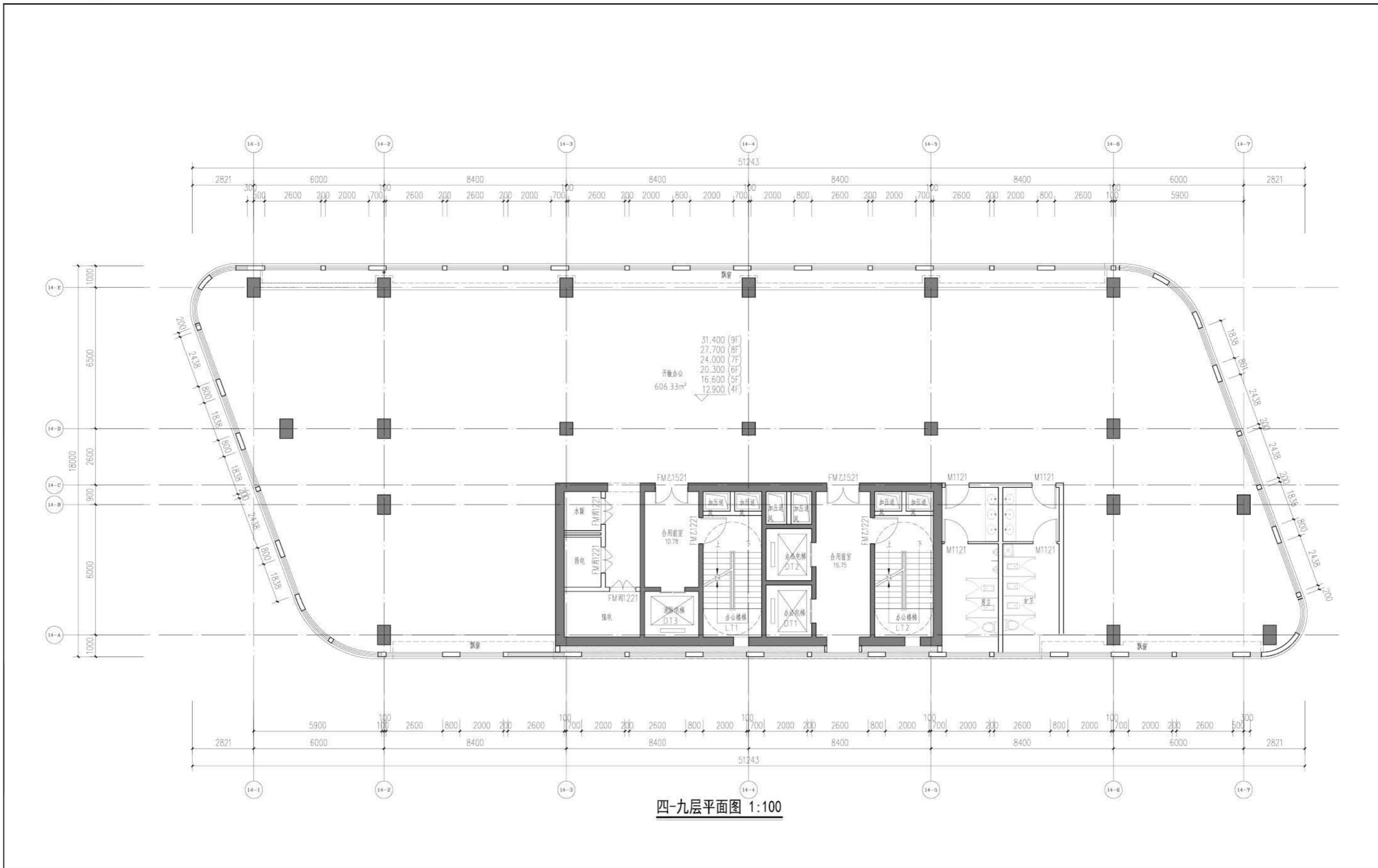


14# 三层平面图



平面设计

Plan Design

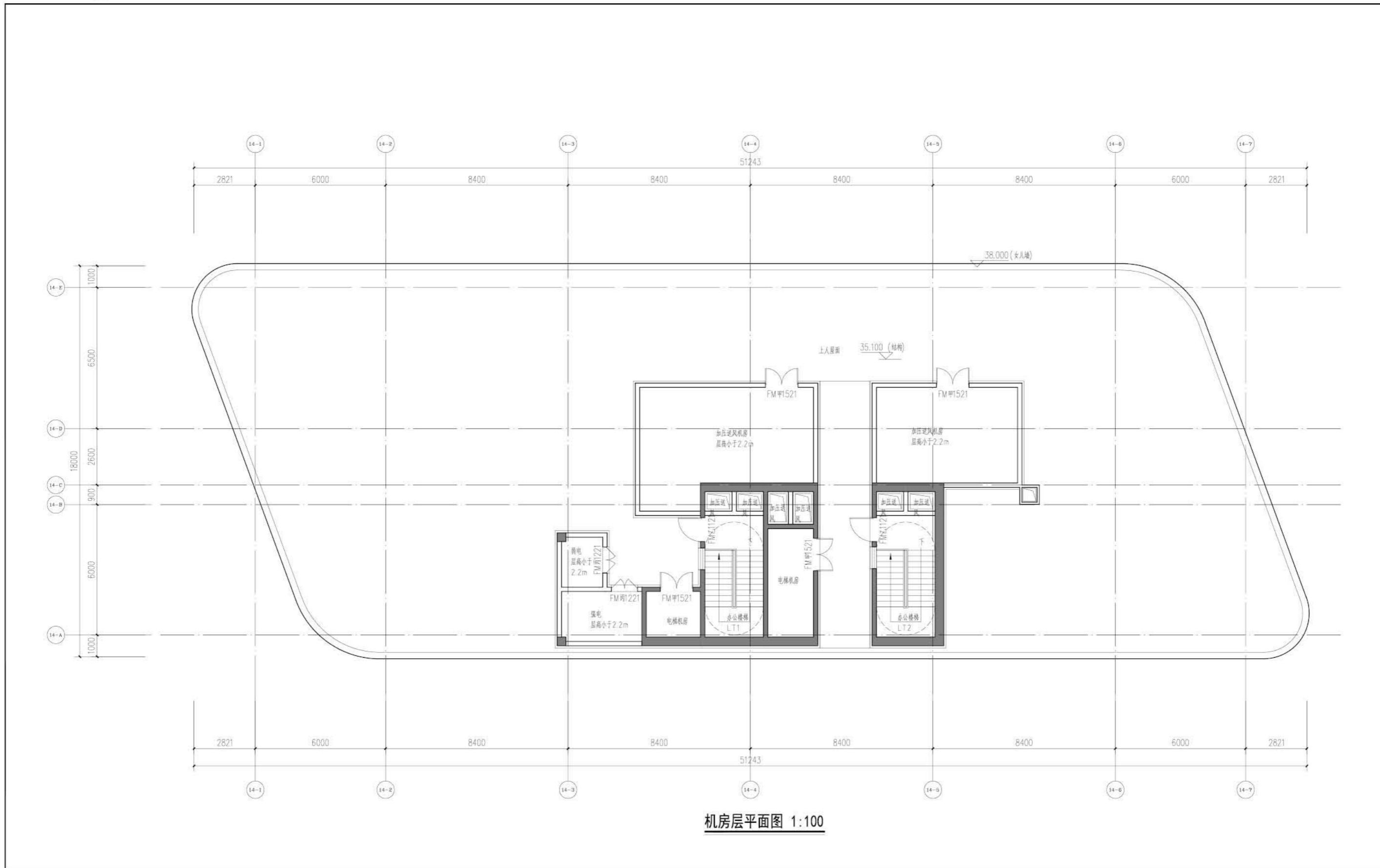


14# 4-9 层平面图

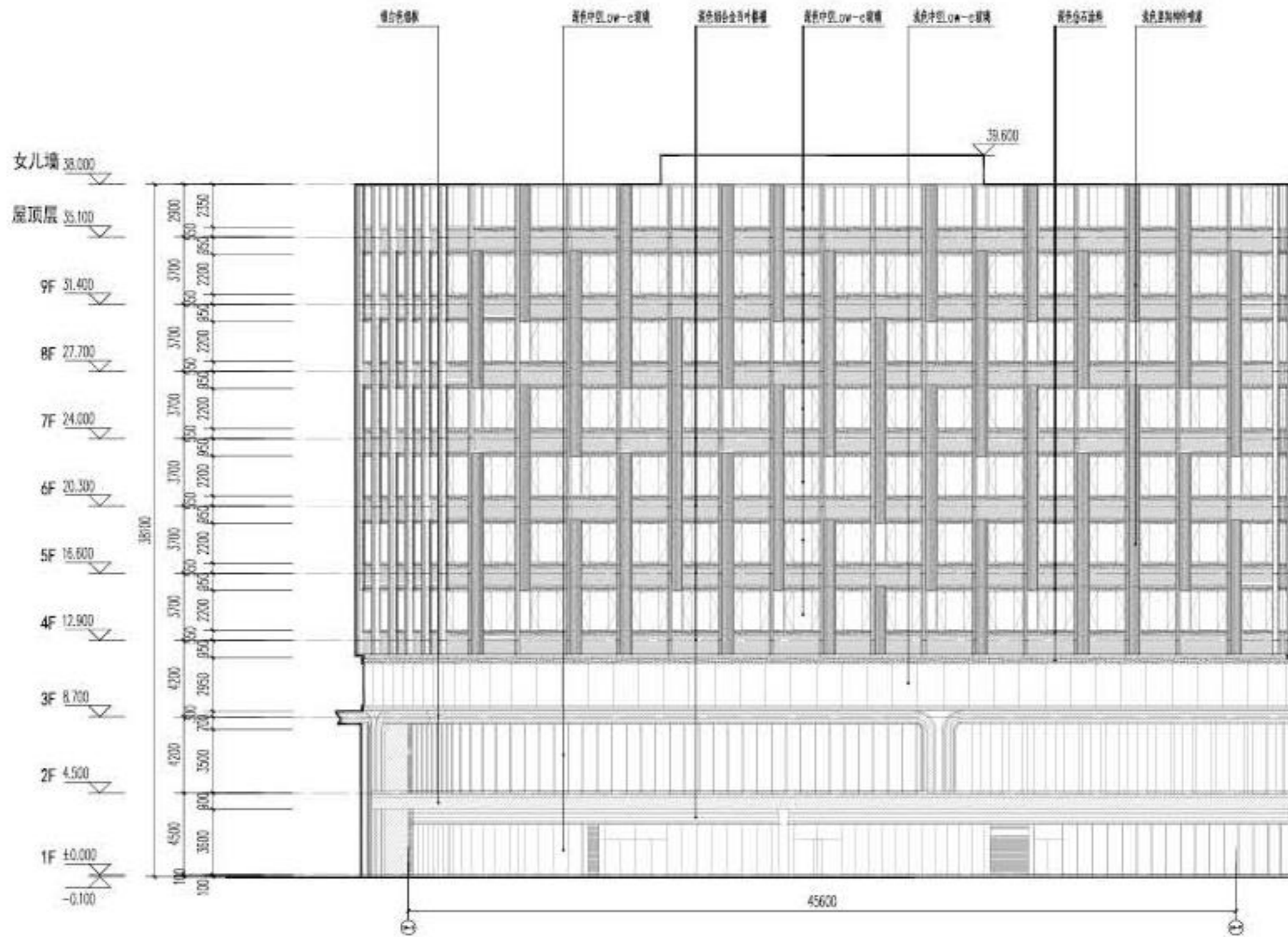


平面设计

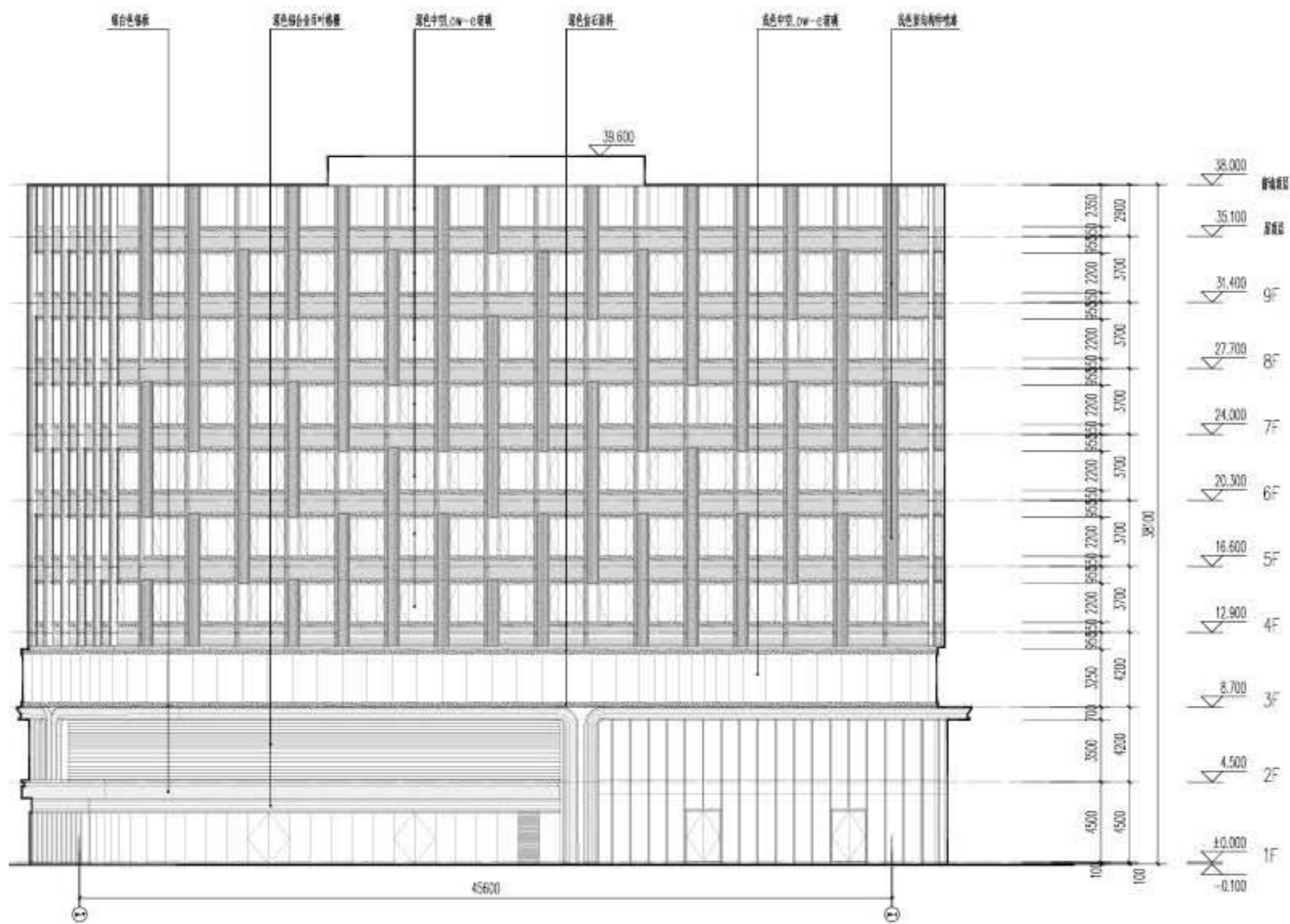
Plan Design



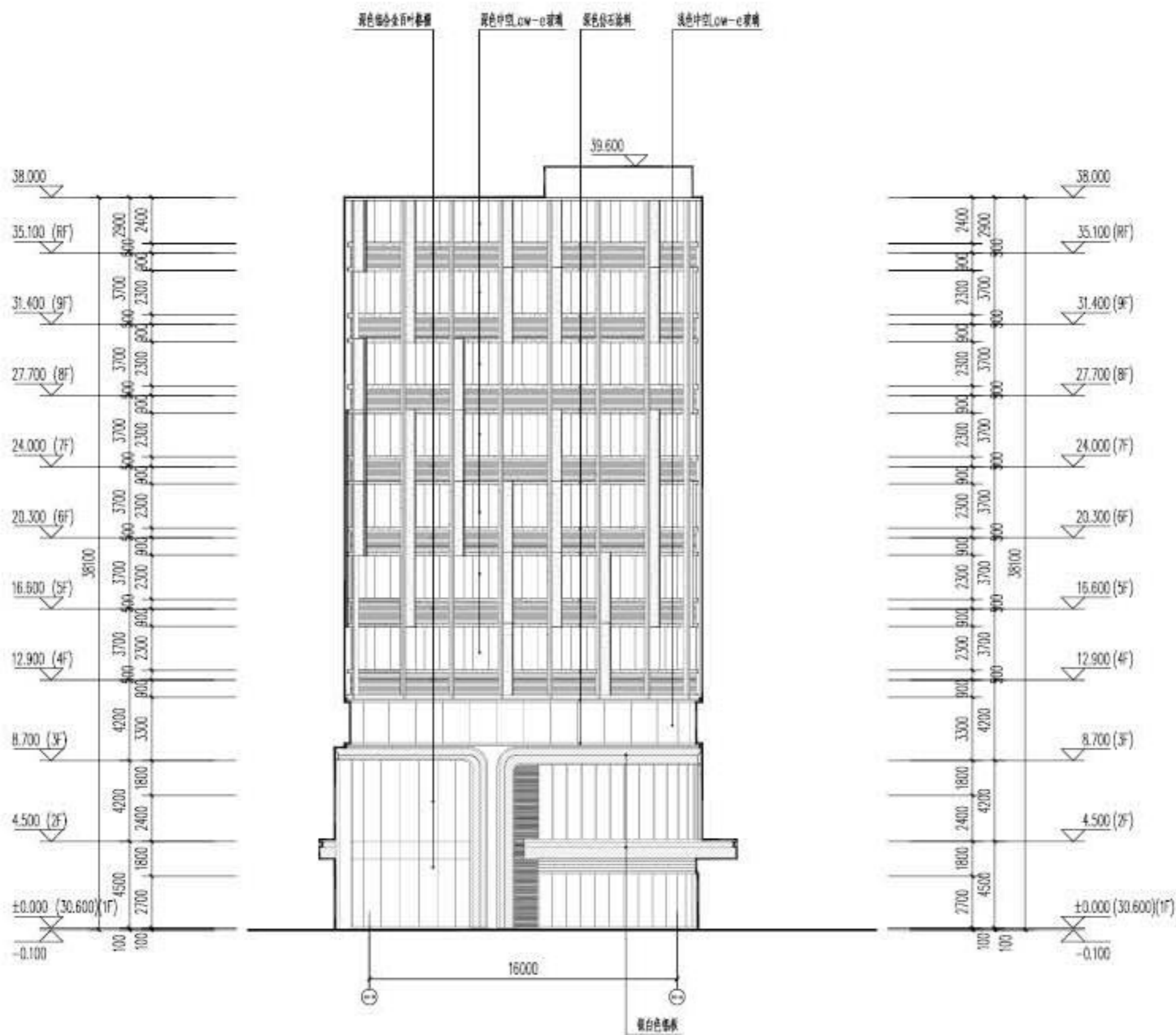
14# 机房层平面图



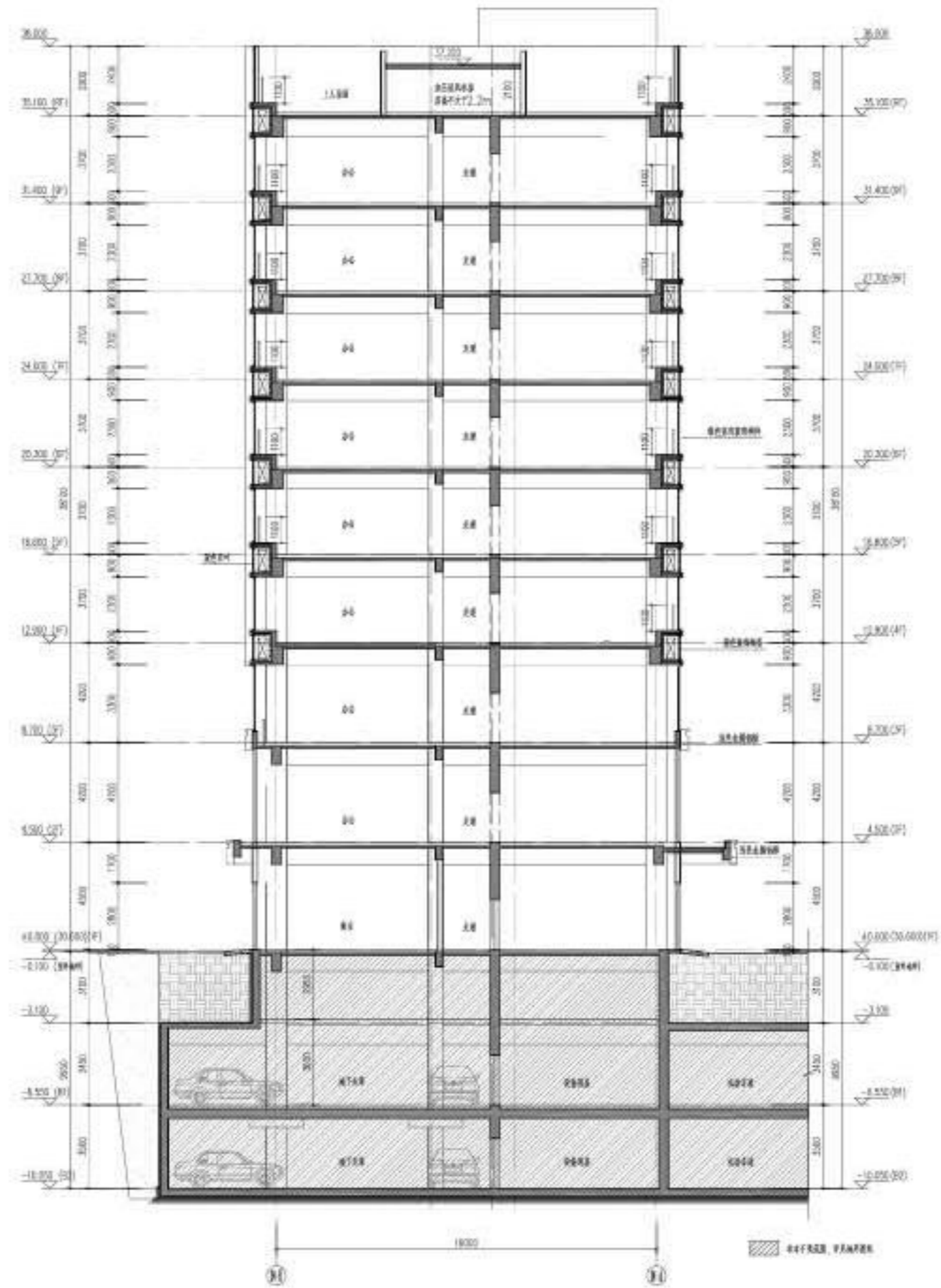
14号楼东立面



14号楼西立面



14号楼南立面



14号楼剖面

谢谢!