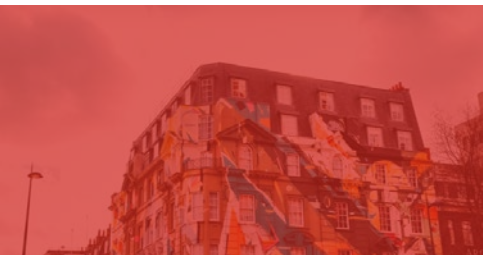


朝阳区王四营乡观音堂村 集租房项目简介 (养老)

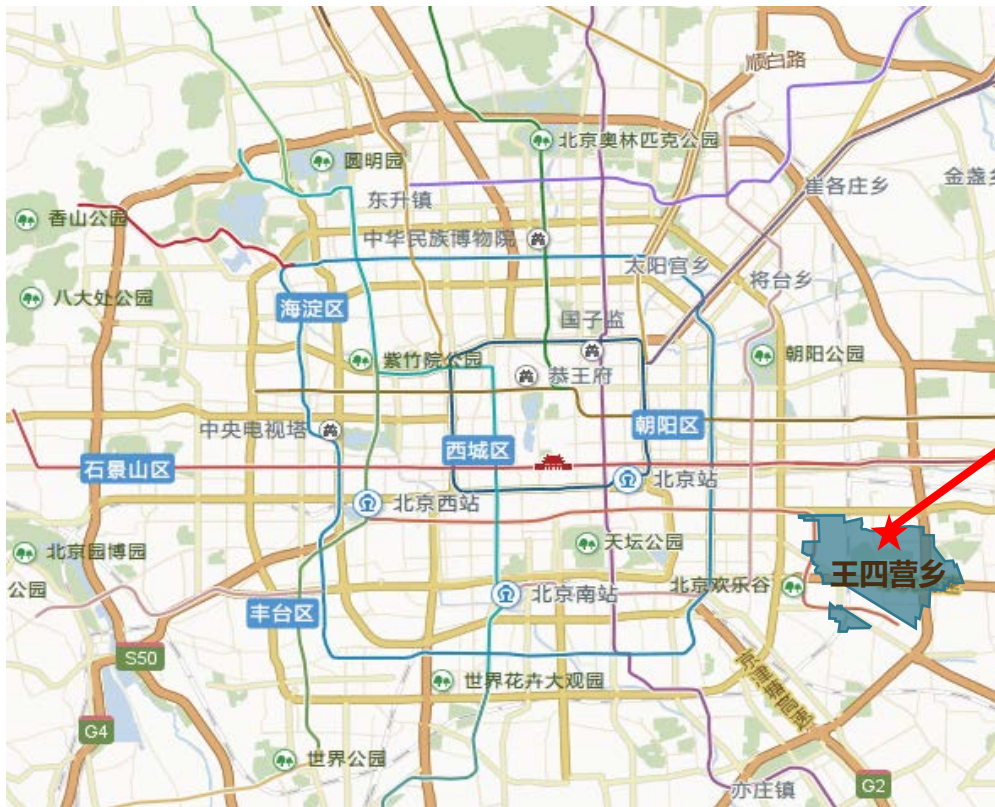
观音堂集租房项目

/01 项目概况及位置

Project Overview And Location



项目位置



本项目位于朝阳区王四营乡王四营北路北侧，四至为：东至华能热电厂，南至华能热电厂西门现状道路，西至高碑店路，北至王四营乡界。用地规模约7.1万平方米，建筑面积约17.3万平方米。

交通情况

道路通达性较好，多条公交线路可快速接驳地铁，一小时内通勤国贸、百子湾、传媒走廊、副中心等核心商圈。



- 轨道交通**
 - > 八通线-高碑店站 (直线距离2.2KM)
 - > 7号线-化工站 (直线距离2KM)
- 公交线路**
 - > 11路
 - > 363路
 - > 455路
- 铁路**
 - > 北京东站 (直线距离4KM)
 - > 双桥站 (直线距离3.7KM)
- 主干道/快速路**
 - > 高碑店路
 - > 广渠路
 - > 京通快速路
 - > 京哈高速
 - > 东五环
 - > 东四环



- ◆ 火车站
- 轨交站点
- ▲ 公交站点
- 轨交线
- 主干道/快速路

/02

项目周边现状

Current Status Of The Project



项目周边现状



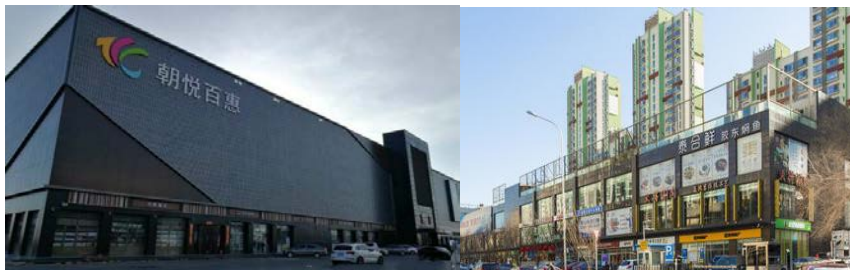
成熟的住宅区



郊野公园和城市绿地



文化气息浓厚的文创园区



成熟便捷的商业配套

项目周边现状



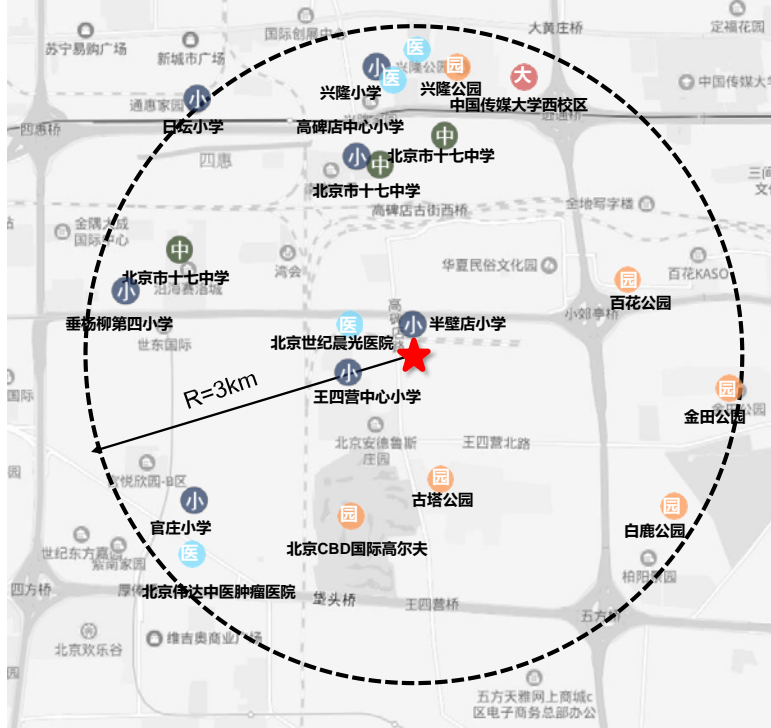
项目区域内以**公园绿地、文创产业园、居民区**为主；居住氛围好，公园绿地环绕，绿化覆盖率高、教育资源丰富、具有多个商业中心。

- **居民区**：区域内小郊亭村、半壁店村和百子湾廉租房为建设中的居住项目；观音景园、观音惠园、中海·安德鲁斯为现有住宅区；
- **商业**：距离本案最近的商业中心为朝悦百汇，半小时路程内有燕莎奥特莱斯、合生汇、维吉奥商业广场等大型商业；
- **文创园**：区域内产业园以文创、传媒类为主。

项目周边现状

本案周边教育资源较为丰富，有北京十七中和中国传媒大学等知名高校，也有多处绿地景观资源。

周边3KM配套资源分布



小 小学 中 中学 大 大学 医 医院 园 绿地公园

教育公建

幼儿园

➢ 本案周边3km范围内共有14个幼儿园；

中小学规划

➢ 本案周边3km范围内有8个小学，1个中学（三所分校），其中北京十七中为市级示范高中，朝阳区重点中学；

大学

➢ 本案3km范围内有中国传媒大学西校区；

医疗资源

➢ 项目周边3km内有一个三级医院——民航总医院，以及多处综合医院和社区医院；

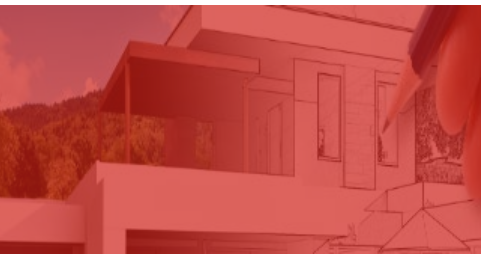
绿地资源

➢ 本案周边3km内有6个绿地公园，其中古塔公园占地825亩，兴隆公园占地1017亩，此外还有占地1500亩的北京CBD国际高尔夫球会；

/03

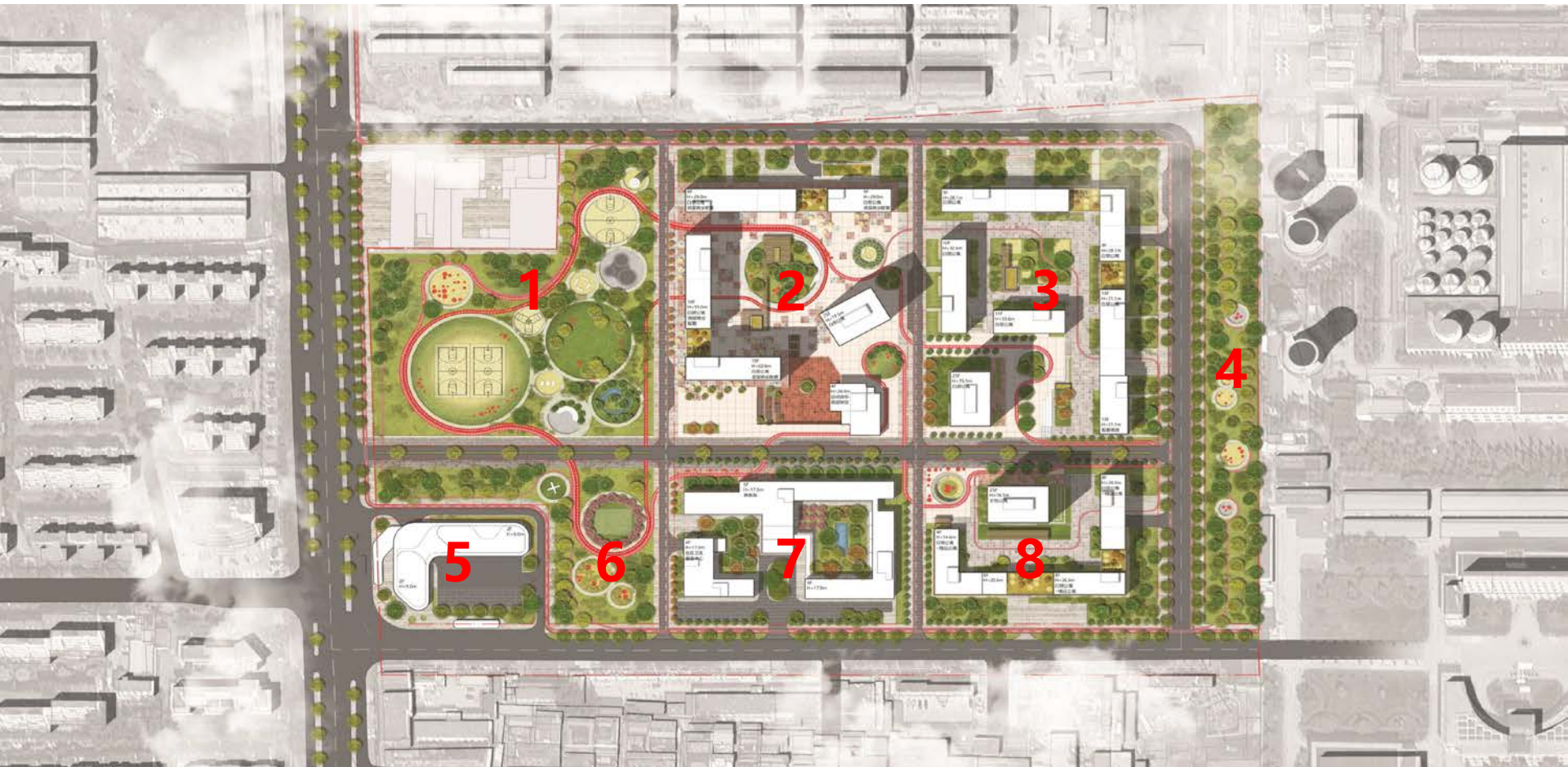
经济技术指标及规划方向

Economic And Technical Indicators And Planning Direction



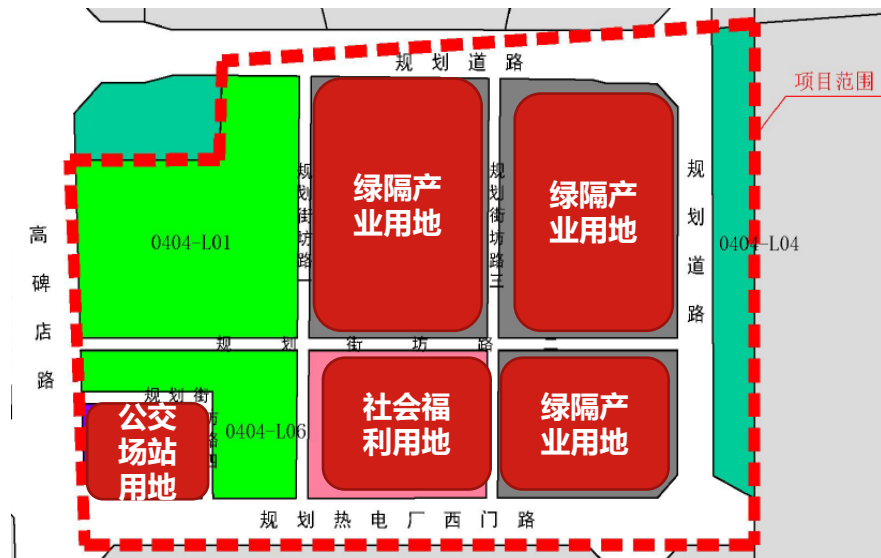


规划设计方案平面图



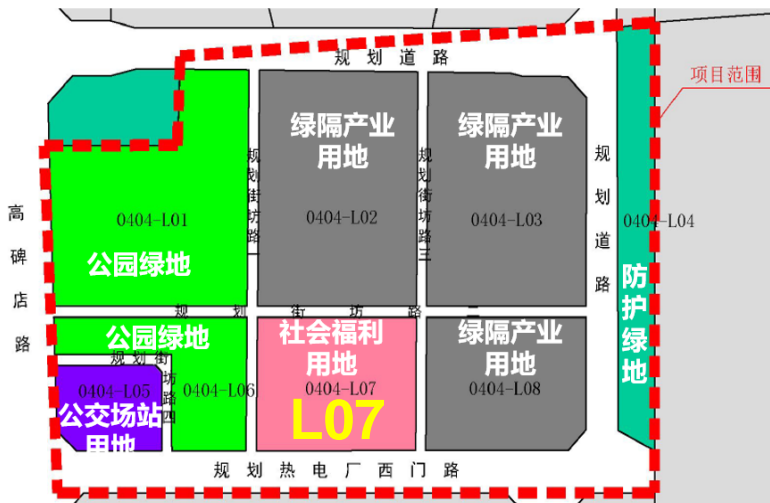
规划情况指标

- ▶项目为绿隔产业用地，总用地规模71624.803平方米。其中，绿隔产业用地54516.136平方米，容积率2.8；社会福利用地12084平方米，容积率1.5；公交场站用地5024.667平方米，容积率0.5。
- ▶规划用地指标已调整，并已结束公示。使用性质为：集体土地租赁住房及配套公共服务设施。
- ▶项目建设规划要求：总建筑面积173283.515平方米，建筑限高80米，建筑密度小于30%。



地块编号	用地代码	用地性质	用地规模 (平方米)	用地规模 (亩)	建筑高度 (米)	容积率	建筑面积 (平方米)	绿地率 (%)	建筑密度 (%)	要求及备注
0404-L02	F81	绿隔产业用地	21374.054	32.06	80	2.8	59847.35	30	30	
0404-L03	F81	绿隔产业用地	21086.477	31.63	80	2.8	59042.14	30	30	
0404-L05	S32	公交场站设施用地	5024.667	7.54	9	0.5	2512.33	30	30	
0404-L07	A6	社会福利用地	12084	18.13	18	1.5	18126.00	30	30	含3000平方米社区卫生服务中心
0404-L08	F81	绿隔产业用地	12055.605	18.08	80	2.8	33755.69	30	30	
合计			71624.80	107.44			173283.51			

规划情况指标



序号	项目	计量单位	数量	备注
1	总建设用地面积	m ²	12084.000	
2	总建筑面积	m ²	24137.850	
3	地上建筑面积	m ²	18126.000	
	其中			
	机构养老设施用房	m ²	14917.440	300床位
	社区卫生服务中心用房	m ²	3019.810	
	1#自行车棚	m ²	7.500	地块西南角
	2#自行车棚	m ²	5.500	地块东南角
	其他		175.750	机动车出入口
	地下建筑面积	m ²	6011.850	

社会福利用地（L07地块）：总面积为24137平米、地上面积为18126平米
 其中：社区卫生服务中心用房 3019平米
 机构养老设施用房14917平米、300床位

目标客群来源

百子湾区域、四惠区域、高碑店传媒区、传媒大学——30分钟交通圈内涵盖的北京多个重要经济区域均为项目目标客群来源地。



距离7号线化工站
交通距离3.8公里
交通时间10分钟

距离高碑店传媒园区
交通距离3公里
交通时间10分钟

距离传媒大学
交通距离6公里
交通时间18分钟

国贸商圈与大望路
CBD 交通距离9公里
交通时间25-30分钟

项目定位

打造面向都市青年白领/社会新人的
雅致长租公寓+配套商业



安全雅致居住空间



丰富的社群活动



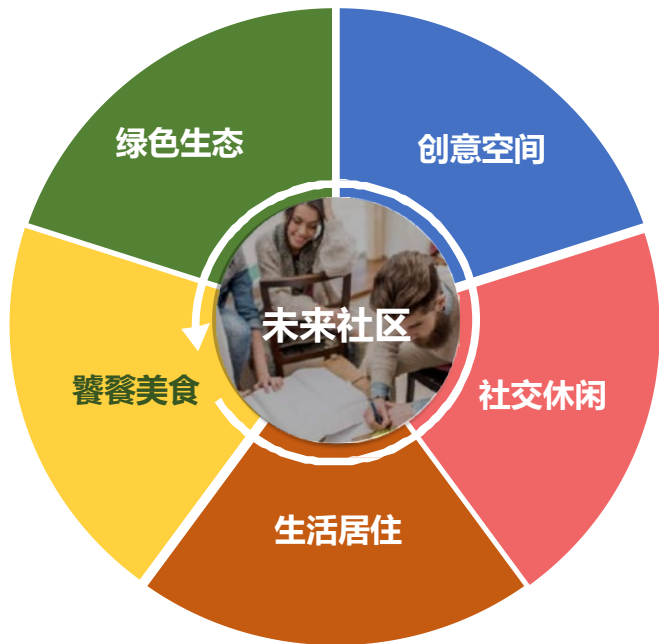
公共活动空间



共享社交设施

项目整体发展策略

项目将紧密围绕目标客群，构建功能复合型时尚社区生活圈，使各业态间形成相互价值激发和补充；



缔造工作、消费、居住的

功能复合型社区生活圈，

成就区域发展升级的动力引擎

开放、互动、趣味、活力...

在这里，生活与工作的界限将被打破 居住、社交、休闲融为一体

带来全新的生活方式与消费体验

形成真正具备未来意义的复合青年社区



【服务配套齐全】



【商业、社交与居住融合渗透】



【真正提升幸福感的社区】

/04

项目效果图

Project rendering display



项目鸟瞰图



公寓效果图



街区效果图



商业效果图



/05

养老地块效果图

Rendering of elderly care land



养老地块效果图



养老地块效果图



养老地块效果图





感谢聆听!