

陶然河畔项目介绍

2023年12月

目录

CONTENTS

- 一、项目概况
- 二、产品定位
- 三、规划设计
- 四、手续办理
- 五、工程方面

一、项目概况-基础信息

❑ 项目位于龙河高新区核心时尚文化生活商业轴上，北临华润项目、南临瑞雪道、西至龙泽路、东侧与未来规划公园及国际学校地块相连。

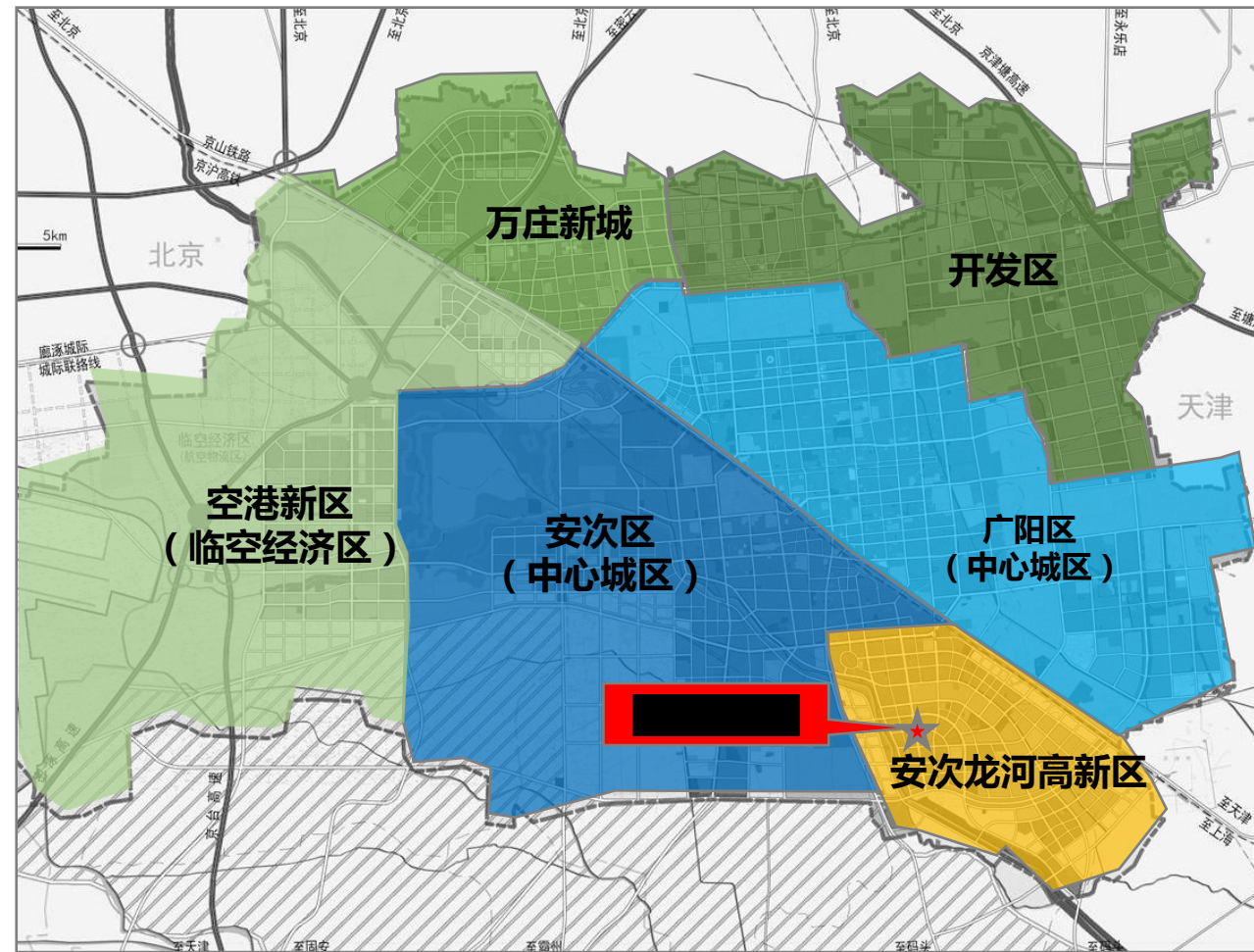
❑ 占地18.4亩，总建面18659 m²，地上建面11584 m²、车库面积7075 m²。规划合院产品24套、临街商业2套，合院产品面积区间330-870 m²。



建筑类型：新中式合院

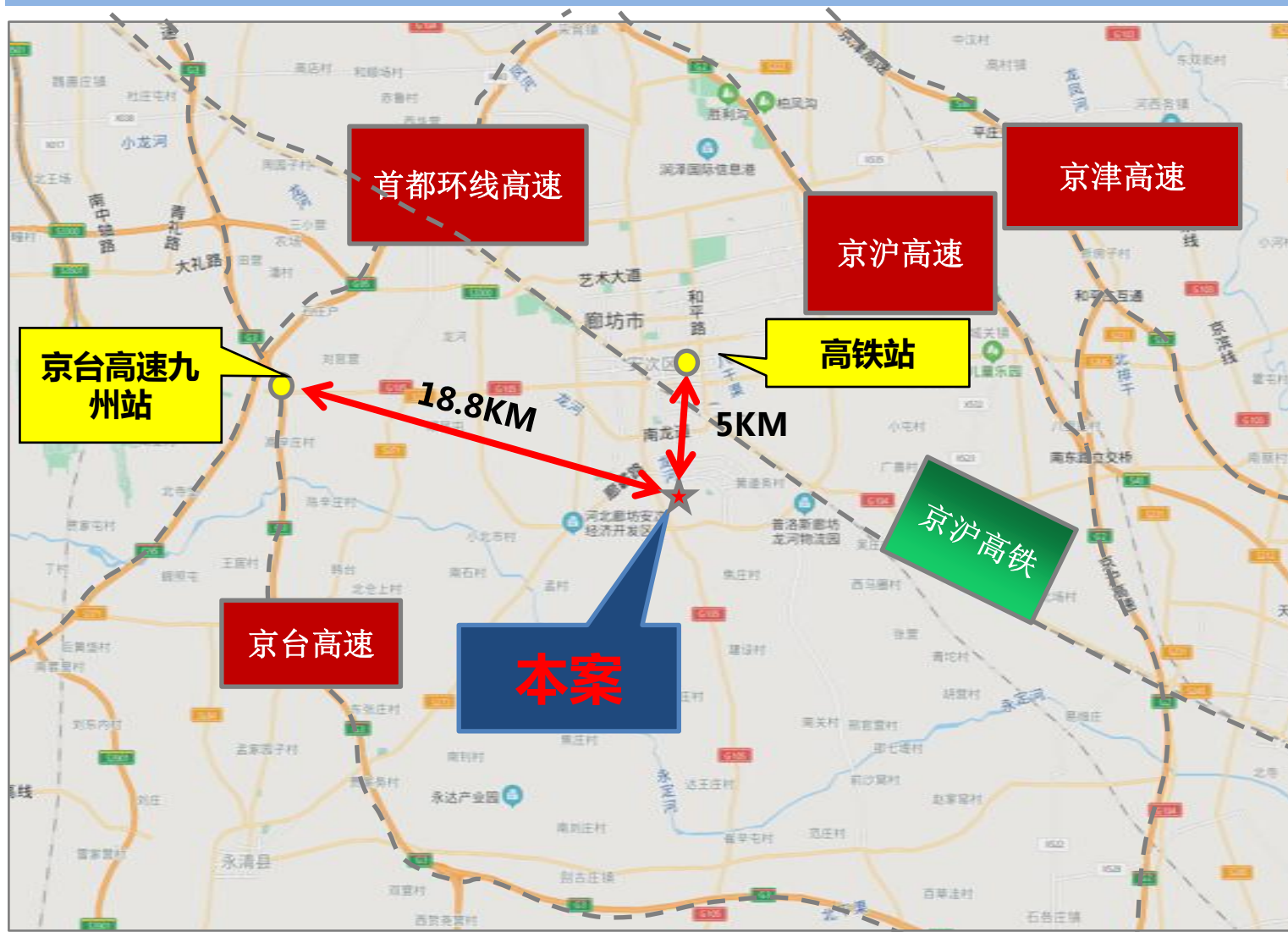
一、项目概况-区位条件

- ◆ 项目廊坊市划分六个板块：广阳区、安次区、开发区、安次龙河高新区、万庄新城、空港新区板块。
- ◆ 本案位于安次龙河高新区内，随着安次万达的入驻，览秀城的建设，公园的建设，教育资源的靠拢区域趋于成熟，未来发展可期。



一、项目概况-交通条件

4高速+1高铁环绕：京台高速、京沪高速、京津高速、首都环线高速。1条高铁：京沪高铁。项目距离京台高速九州站直线距离18.8KM，驾车25分钟即达，出行便捷。



- 5 分钟抵达廊坊高铁站，20 分钟即可直达北京、天津的城市中心地带，**丰富的商务资源触手可及**；
- 每天**44趟列车**往返北京，通勤便利；
- **公路系统四通八达**，紧邻京沪、京港澳、京台高速等多条城际、省际道路；
- 60 分钟可达首都机场、首都第二国际机场、天津机场和天津新港，**形成海陆空立体化的交通网络**。



一、项目概况-配套资源

- 引进铂尔曼酒店、览秀城、安次万达、安次医院、市医院、28小、30小、20中及规划国际中学，周边社区商业等1公里范围内商业、医疗、中小生活资源丰富。
- 西侧为新龙河，紧邻龙河之心景观节点区，地块东侧规划一公园，已建成的龙河中央公园步行5分钟即达，自然景观配套丰富。



➤ 5分钟步行生活圈 满足商务及生活需求

安次万达，满足日常餐饮、购物、娱乐等生活需求及保障。

➤ 200亩中央有氧园区 开启健康经营模式

龙河中央公园结合城市发展需求及市民文化活动特点，打造集生态、休闲、运动、文化、娱乐于一体的城市公共开敞空间，塑造为区域内的充满活力的城市绿色核心区。分南北两园，投资1.9亿元。园内打造10大功能板块，其中包括茱萸峰、中央主湖、城市客厅、中央草坪等，更设有宠物、青年、亲子等活动中心，并由健康跑道连接公园内外，为提升城南区域整体自然生态环境品质，丰富城市文化生活增添新氧气。

➤ 铂尔曼酒店即将入驻

园区引入国际级酒店铂尔曼品牌，1200 m²无柱大宴会厅，300间高端商务客房，配备会议、餐饮、商业、娱乐、康体等设施，满足廊坊城南高端办公商务需求。将成为廊坊独具魅力的标志性建筑。

一、项目概况—小结

区位及 交通

位于安次龙河高新区内，拥揽龙河景观带盛景，扼守高新区主干道龙泽路，地理位置优越；大环境交通便捷。

配套

医疗、教育、生活、环境等配套未来规划完善且高端。

拥揽龙河景观带盛景、交通便捷、自然景观资源丰富、适宜打造高端低密养生宜居精致社区，为客户勾画未来规划蓝图。

目录

CONTENTS

- 一、项目概况
- 二、产品定位
- 三、规划设计
- 四、手续办理
- 五、工程方面

“城南芯·龙河畔·他们的院”

优质产品力+价值洼地+龙河之心+城市近郊+交通通达性

- ◆针对龙河片区优质企业，具有高端接待会所需求。
- ◆合院形态产品稀缺，受市场追捧，不受住宅容积率限制。
- ◆庭院、露台、地下室的赠送，提升产品附加值，平层价格享合院生活。

目录

CONTENTS

- 一、项目概况
- 二、产品定位
- 三、**规划设计**
- 四、手续办理
- 五、工程方面

三、规划设计-规划条件

□ 占地面积：12271m²

□ 用地性质：商业用地

□ 项目用地主要开发控制要求：

✓ 容积率：≤2.5

✓ 建筑密度：≤40%

✓ 建筑高度：≤60米

✓ 绿地率：≥25%

规划条件
<编号：2019-37 号>

一、用地概况：

用地性质	R2（居住用地）、B1(商业用地)		
用地位置	龙泽路以东、富远道以南、龙飞路以西、瑞雪道以北（详见附图）		
用地面积	6.17 公顷（最终以地籍勘测图面积为准）		
	其 中	地块一（公顷）	地块二（公顷）
		居住用地	商业用地
		4.94	1.23

二、用地开发控制要求：

容积率	地块一	地块二
	1.3-2.0	≤2.5
建筑密度	地块一	地块二
	≤20%	≤40%
建筑高度	地块一	地块二
	≤54 米	≤60 米
绿地率	地块一	地块二
	≥35%	≥25%
公共绿地	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)。	
建筑退让	地块一地上及地下建筑退用地南侧、地块二地上及地下建筑退用地北侧边界应满足日照、消防、安全等相关要求。	
住宅建筑侧向间距	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。	
沿街建筑控制要求	沿城市主干道居住建筑高度原则上应不高于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。	

三、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
龙泽路 （城市主干路）	45	15	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。
瑞雪道 （城市次干路）	38	28	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。
富远道 （城市次干路）	35	10	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。
龙飞路 （城市支路）	24	——	住宅建筑及地下建筑后退道路红线不宜小于5米，公建后退道路红线不宜小于7米。
注：①地块二南侧110kv高压线防护距离（30米）内不得建设建（构）筑物。 ②地块二微博通道范围内建（构）筑物限高36.6米。 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、雨蓬等）距道路红线（绿线）的距离。			

（二）机动车主要出入口设置要求：

道路名称	控制要求
龙泽路 （城市主干路）	不宜设置出入口
富远道、瑞雪道 （城市次干路）	地块一沿富远道设置一处，地块二沿瑞雪道设置一处（沿富远道、瑞雪道绿带相应设置一处开口）
注：出入口与城市主干道交叉口的距离，自道路红线交叉点量起不应小于70米；与城市次干道交叉口的距离，自道路红线交叉点量起不应小于50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、规划设计-规划总平面图

规划设计 | PLANNING
总平面图 Development trend

主要经济技术指标				
名称	数值	单位	备注	
总用地面积	12271.49	m²	约18.4亩商业用地	
总建筑面积	18659.44	m²		
其中	商业面积	11301.93		
	配套面积	282.93		
	车库面积	7074.58	计容	
容积率	1.53	/	≤2.5	
建筑密度	35.62	%	≤40%	
绿地率	25.1	%	≥25%	
机动车位	116	辆	按商业+配套面积1辆/100m²计算	
非机动车位	933	辆	车库原停放	

配套面积表				
名称	数值	单位	备注	
物业用房	170.58	m²	T-2.1F/4F	
公共厕所	100.31	m²	T-4.1F/2F/3F	
垃圾收集站	12.04	m²	T-4.1F	
总计	282.93	m²		



三、规划设计-经济技术指标

主要经济技术指标				
名称		数值	单位	备注
总用地面积		12271.49	m²	约18.4亩商业用地
总建筑面积		18659.44	m²	-
其中	商业面积	11301.93	m²	
	配套面积	282.93	m²	-
	车库面积	7074.58	m²	计容
	容积率	1.53	/	≤2.5
建筑密度		35.62	%	≤40%
绿地率		25.1	%	≥25%
机动车位		116	辆	按商业+配套面积，1辆/100m²计算
非机动车位		933	辆	车库层停放

配套面积表			
名称	数值	单位	备注
物业用房	170.58	m²	T-2，1F/4F
公共厕所	100.31	m²	T-4，1F/2F/3F
垃圾收集站	12.04	m²	T-4，1F
总计	282.93	m²	

三、规划设计-鸟瞰图效果图



三、规划设计-建筑立面效果图



目录

CONTENTS

- 一、项目概况
- 二、产品定位
- 三、规划设计
- 四、**手续办理**
- 五、工程方面

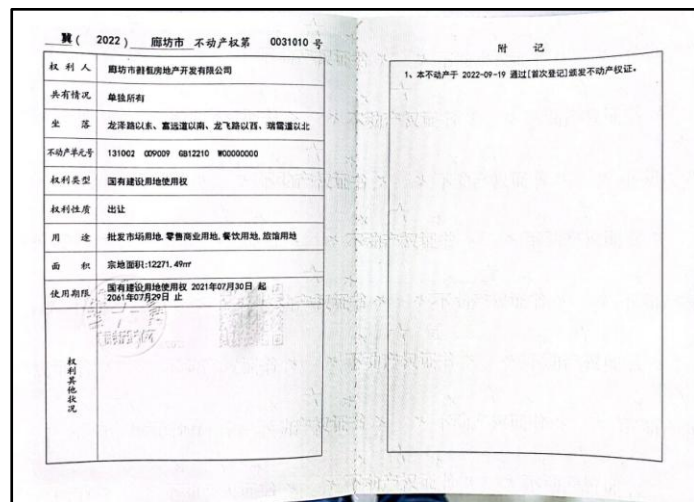
四、手续办理

◆该地块供地方式为拍卖出让。合同签订时间2021年6月30日。依据规划要点进行设计，通过市政府、市自规局审批。

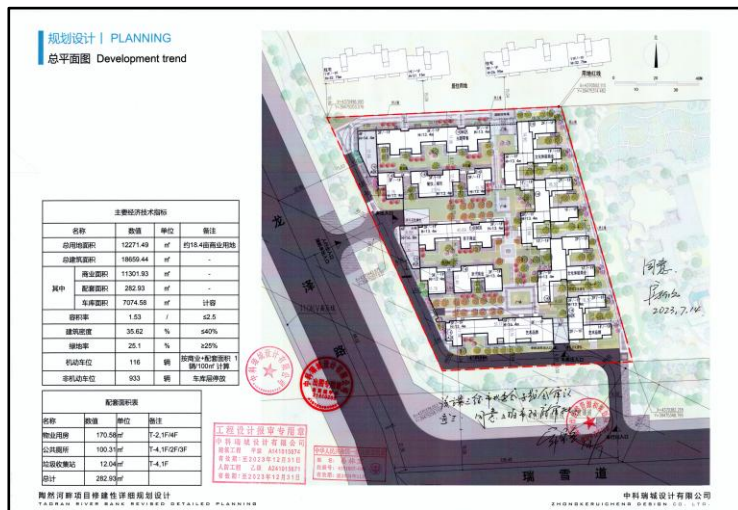
◆目前，该项目依照房地产开发流程，前期相关手续已依法全部取得。

序号	证件名称	取得时间	证件编号	颁发单位
1	不动产权证	2022年9月19日	冀（2022）廊坊市不动产权第0031010号	廊坊市自然资源和规划局
2	可不就地建设人防批复意见	2023年3月29日	/	廊坊市人民防空办公室
3	规划总平图	2023年7月14日	/	廊坊市自然资源和规划局
4	定位图	2023年8月10日	/	廊坊市自然资源和规划局
5	立项核准批复	2023年7月28日	廊审批投资【2023】1028号	廊坊市行政审批局
6	建设用地规划许可证	2023年8月9日	1310002023YG0011317	廊坊市自然资源和规划局
7	建设工程规划许可证	2023年8月23日	1310022023GG0005341	廊坊市自然资源和规划局
8	施工许可证	2023年11月16日	131000202311160101	廊坊市行政审批局

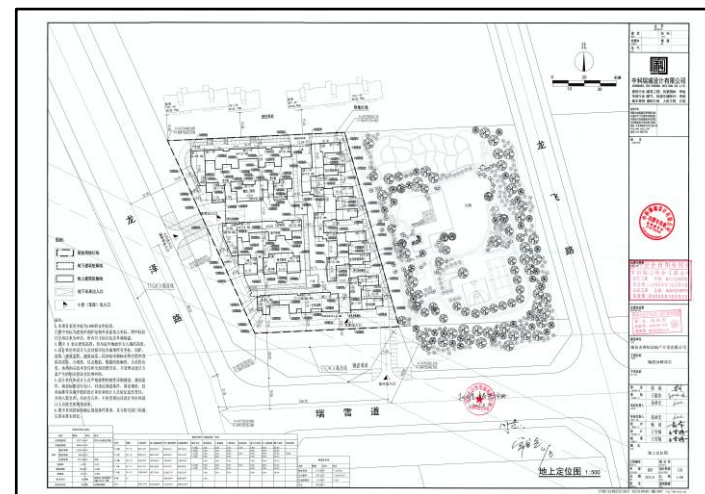
五、 手续办理-成果展示



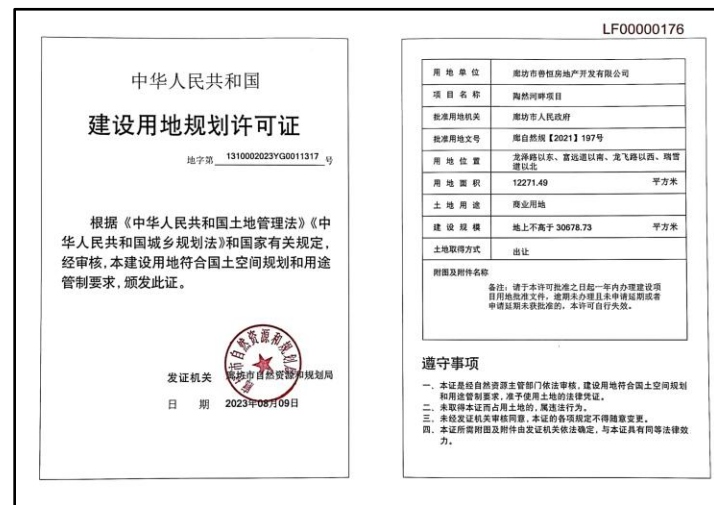
不动产权证



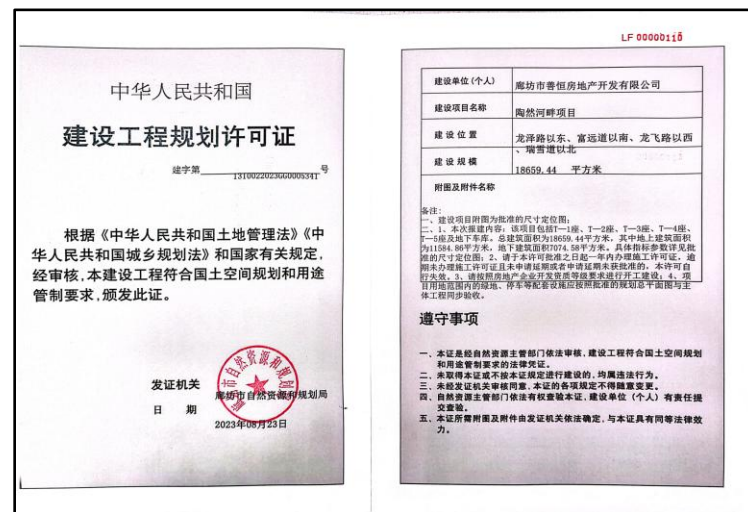
规划总平图



定位图



建设用地规划许可证



建设工程规划许可证



施工许可证

五、 手续办理-成果展示

廊坊市行政审批局文件

廊审批投资〔2023〕1028号

廊坊市行政审批局 关于廊坊市善恒房地产开发有限公司 陶然河畔项目核准的批复

廊坊市善恒房地产开发有限公司：

报来陶然河畔项目有关材料收悉。经研究，现就该项目核准事项批复如下：

- 一、同意你单位建设陶然河畔项目。
- 二、项目建设地点位于廊坊市安次区，四至范围：东至龙飞路、南至瑞雪道、西至龙泽路、北至富远道。项目总用地面积12271.49平方米（合18.4亩），总建筑面积18659.44平方米，其中：商业面积11301.93平方米、配套面积282.93平方米、车

立项核准批复

廊坊市国防动员办公室 关于“陶然河畔项目”人防规划回复意见

廊坊市自然资源和规划局：

依据项目规划总平面图、项目地上建筑单体面积统计表、《陶然河畔项目防空地下室易地建设评估报告》、《陶然河畔项目（防空地下室易地建设评估）专家评审意见》，依据《河北省结合民用建筑修建防空地下室管理规定》（河北省人民政府令【2011】第22号）第二章第九条，该项目可不就地建设防空地下室。

该项目防空地下室审批具体事宜以行政审批部门审批结果为准。

廊坊市国防动员办公室
(廊坊市人民防空办公室)
2023年3月29日

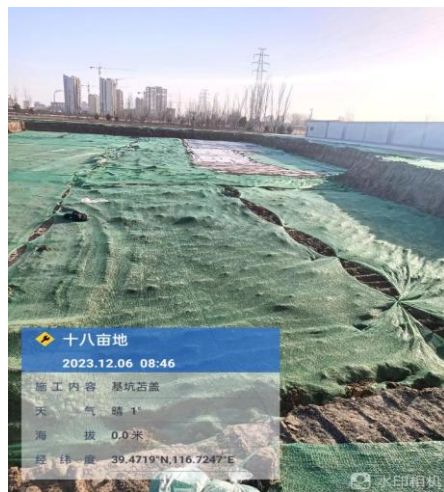
可不就地建设人防批复意见

目录

CONTENTS

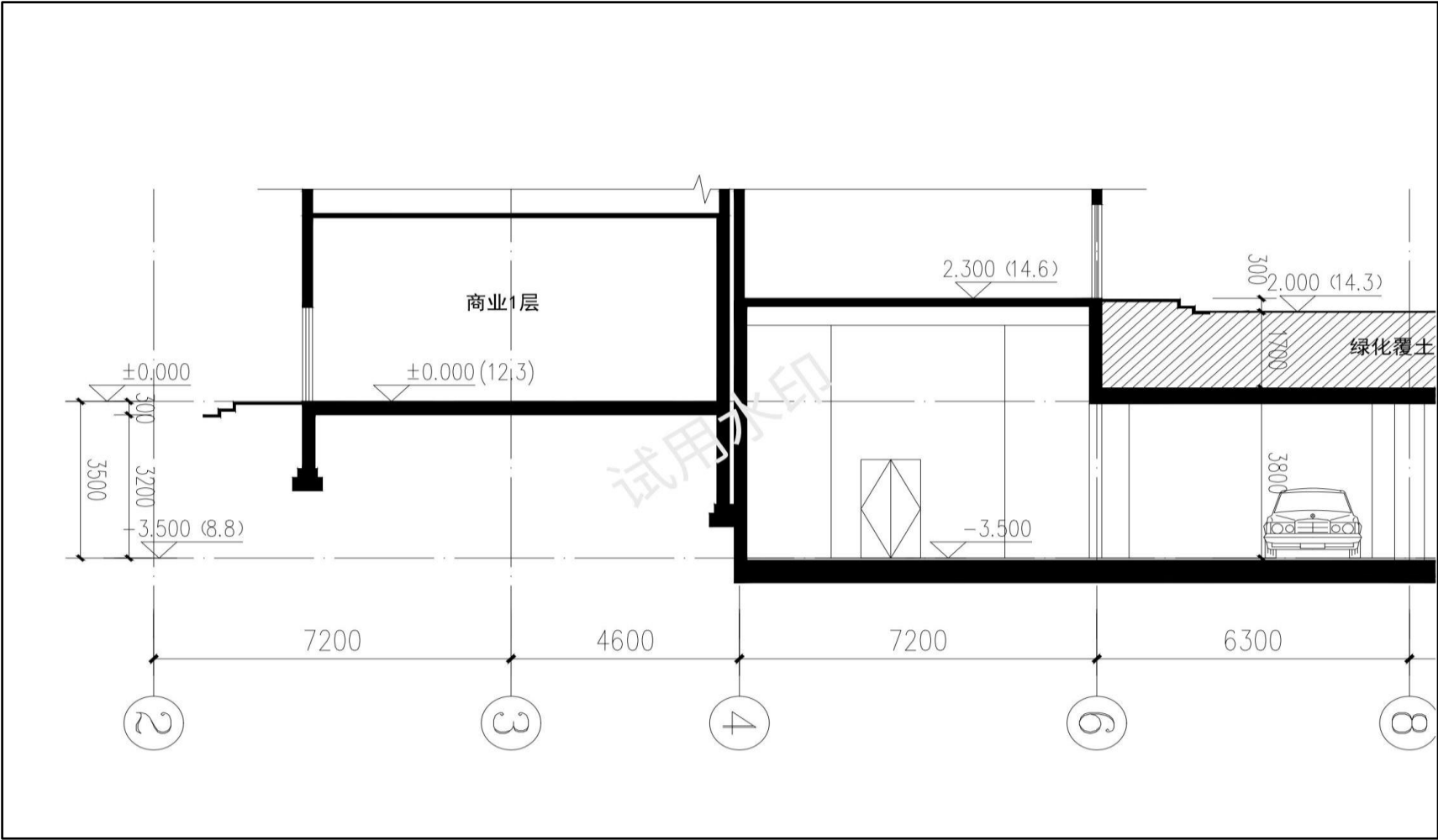
- 一、项目概况
- 二、产品定位
- 三、规划设计
- 四、手续办理
- 五、工程方面

五、工程方面



- 1、施工图设计：**已通过审查并取得图审报告，备案完成。
- 2、临建场布工程：**现场已完成临建场布工程，包括硬化道路、办公区、围挡、大门、水电接驳达到使用条件等。
- 3、临时水电：**完成箱变安装工程，达到使用条件；生活用水自华润凯旋门项目接引至我项目，挂表计费，已接引至办公区域。
- 4、土方开挖：**为解决项目土地闲置问题，根据住建局相关部门要求，对现场T-1座、T-2座楼栋区域进行部分土方开挖（约75m*38m*1.68m），已完成。
- 5、扬尘监测、实名制设备：**已安装两套扬尘监测设备，目前尚未接入安次住建大气监控系统；实名制设备已安装完成，尚未联网录入人员。

六、工程方面-设计调整-原方案剖面图

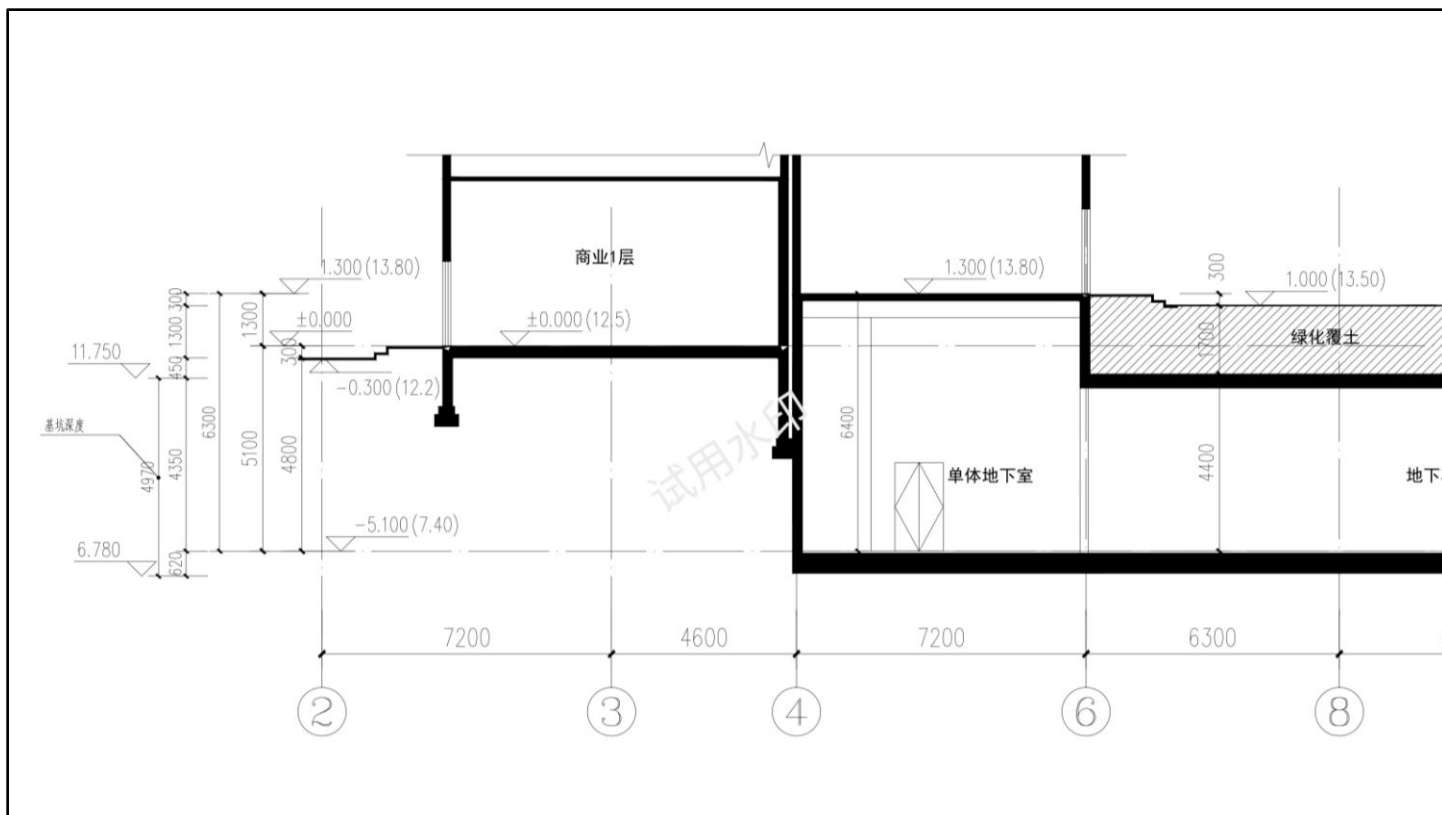


- 一、竖向基本情况
- 1、商业楼室内标高为12.3m
 - 2、住户内标高为14.6m
 - 3、道路标高为12.0m
 - 4、小区内部室外标高与内部道路相差2.6m，存在挡土墙。

二、设计原因

为规避人防建设，降低建设成本，按照规范要求将基础埋深降低达到人防易地建设条件。

六、工程方面-设计调整-新方案剖面图



一、竖向基本情况

- 1、商业楼室内标高为12.5m
- 2、住户内标高为13.8m，室外13.5m
- 3、道路标高为12.2m
- 4、小区内部室外标高与内部道路相差1.3m，存在挡土墙。

二、设计调整原因

- 1、根据人防建设新规范要求，不再要求埋深，同时符合人防易地建设条件。
- 2、提升项目品质、与周边环境相协调、降低与周边的高差，提升产品竞争力，增加去化效率，因此降低项目整体高程。

汇报完毕，感谢聆听！