

**朝阳区豆各庄孙家坡1306-638地块F1住宅混合公建用地  
(11#商业楼等34项) 12#、13#办公楼改租赁住房项目  
——改造保障性租赁住房设计方案**

**建设单位：北京安泉嘉商业管理有限公司  
设计单位：北京弘石嘉业建筑设计有限公司**

# 项目概况 | 项目介绍

## 原规划总图+指标

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 <sup>2</sup>	住宅混合公建用地 (F1) 用地面积77059.12 m <sup>2</sup> ; 托幼用地(A334)用地面积4000.00m <sup>2</sup> ; 社区综合服务设施 (A8) 用地面积4000.00m <sup>2</sup> ;
总建筑面积	341813.36	m <sup>2</sup>	
地上建筑面积	242376.64	m <sup>2</sup>	
其中			
住宅部分	161824.05	m <sup>2</sup>	
住宅	159902.03	m <sup>2</sup>	
社区卫生服务站	120.00	m <sup>2</sup>	
老年活动场站	200.00	m <sup>2</sup>	
托老所	800.00	m <sup>2</sup>	
社区助残服务中心	200.02	m <sup>2</sup>	
社区管理服务用房	350.00	m <sup>2</sup>	
公厕	70.00	m <sup>2</sup>	
小型商服 (便利店)	82.00	m <sup>2</sup>	
物业服务用房	100.00	m <sup>2</sup>	
商业办公	69126.59	m <sup>2</sup>	
其中			
办公	35070.40	m <sup>2</sup>	含屋顶消防水箱间92.20m <sup>2</sup> , 人防警报控制室及高点监控室20.00m <sup>2</sup>
商业	33876.29	m <sup>2</sup>	含还建商业30000.00m <sup>2</sup>
室内车库出入口	179.90	m <sup>2</sup>	
托幼	3200.00	m <sup>2</sup>	含门卫面积16.43m <sup>2</sup>
社区综合服务设施	8000.00	m <sup>2</sup>	
其中			
公共文化设施	3811.93	m <sup>2</sup>	
公共室内体育设施	3748.60	m <sup>2</sup>	
邮政局	207.06	m <sup>2</sup>	
室内车库出入口	232.41	m <sup>2</sup>	
人防出入口	226.00	m <sup>2</sup>	
地下建筑面积	99436.72	m <sup>2</sup>	
其中			
非人防地下机动车库	48694.17	m <sup>2</sup>	
地下非机动车库	3814.76	m <sup>2</sup>	
丙类库房	11863.57	m <sup>2</sup>	
设备用房及其他	6908.88	m <sup>2</sup>	
人防地下机动车库	26549.00	m <sup>2</sup>	
居住公共服务设施	1606.34	m <sup>2</sup>	
其中			
锅炉房	514.82	m <sup>2</sup>	
固定通信机房	50.32	m <sup>2</sup>	
有线电视机房	50.60	m <sup>2</sup>	
宏蜂窝基站机房	50.73	m <sup>2</sup>	
配电室	859.41	m <sup>2</sup>	
再生资源回收站	30.09	m <sup>2</sup>	
物业服务用房	50.37	m <sup>2</sup>	
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 <sup>2</sup>	
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 <sup>2</sup> , 办公按0.7辆/100m <sup>2</sup> , 商业按0.8辆/100m <sup>2</sup> , 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 <sup>2</sup> 、商业4辆/100m <sup>2</sup> 、办公15辆/100m <sup>2</sup> 、幼儿园2辆/100师生、社区综合服务设施4辆/100m <sup>2</sup>
其中			
地上	0	辆	
地下	5617	辆	全地下, 局部双层机械式



## ■ 项目面积说明+改造总图指标

### 产权证指标 (改造前)

楼栋号	产证地上建筑面积 (m <sup>2</sup> )	地上办公面积 (m <sup>2</sup> )	地上商业面积 (m <sup>2</sup> )
12#	18429.17	16457.75	1971.42 (首二层)
13#	13598.34	11641.20	1957.14 (首二层)
合计	32027.51	28098.95	3928.56

### 指标 (改造后指标)

楼栋号	规证地上建筑面积 (m <sup>2</sup> )	地上公寓型保租房面积含服务 (m <sup>2</sup> )	地上商业面积 (m <sup>2</sup> )
12#	18429.17	17859.17	570 (首层)
13#	13598.34	13218.34	380 (首层)
合计	32027.51	31077.51	950

项目主要经济技术指标	
地上总建筑面积	<b>32027.51平米</b>
总房间数	<b>859间</b>
建筑楼栋数	12#楼与13#楼
建筑总层数	16层/22层
建筑功能	1层为配套商业、配套公区及入户大堂 2层-顶层为公寓型保障性租赁住房
建筑总高度	61米/80米



## ■ 平面户型分布图



- A1
- T2
- A2
- A3-1
- A3-2
- A3-3
- A4

标准层平面图 (A3-1 走道增加公区)

## ■ 平面户型分布图



- A1
- T2
- A2
- A3-1
- A3-2
- A4

标准层平面图 (A3-2 标准走道)

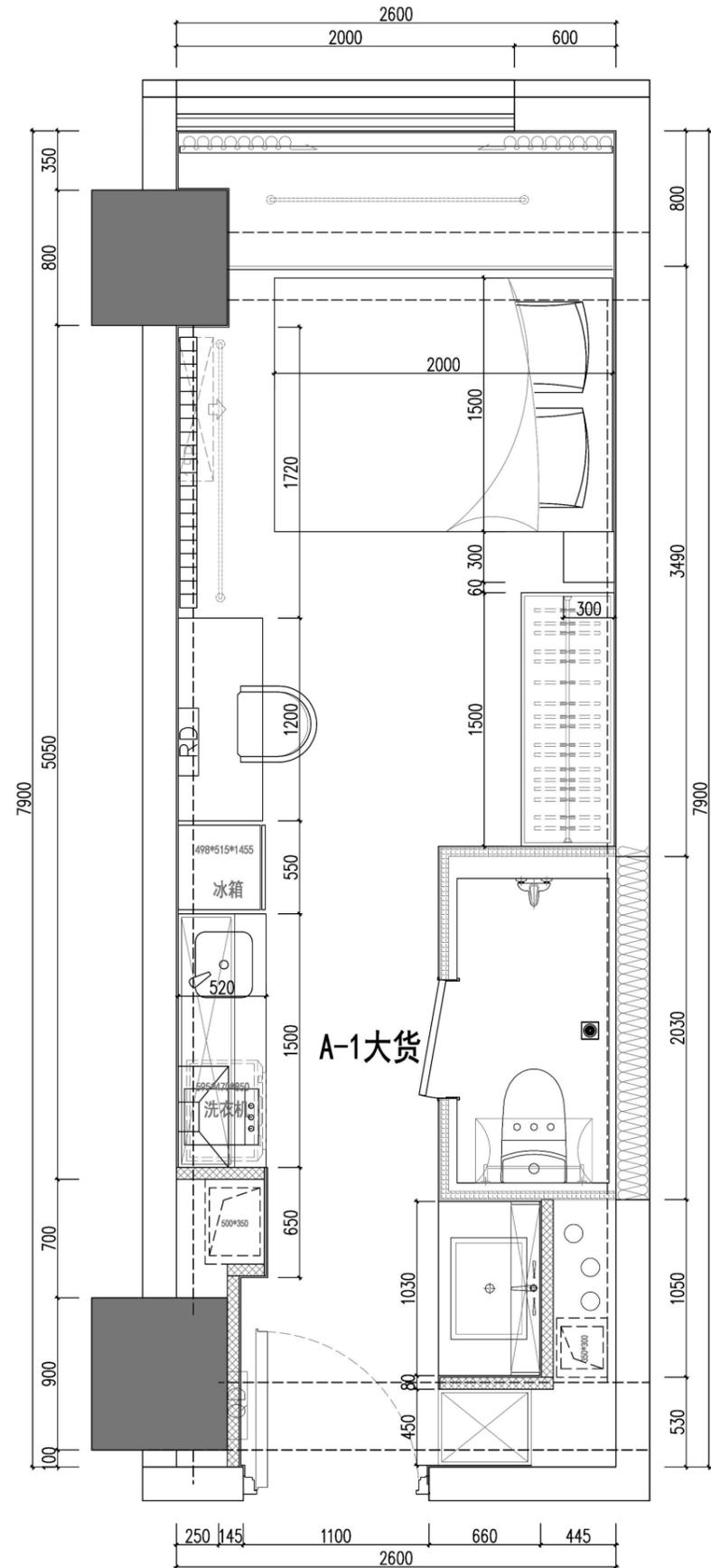
## ■ 立面户型分布图



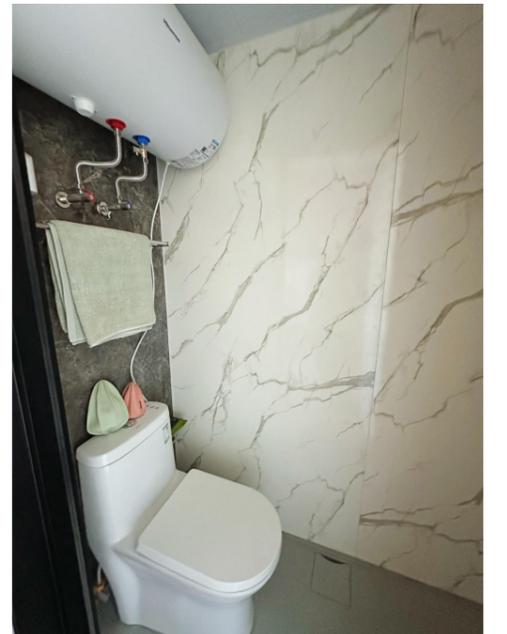
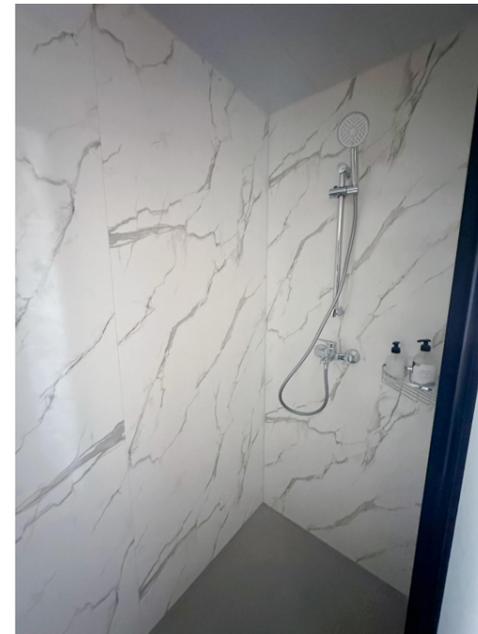
图例:

- |   |      |   |      |
|---|------|---|------|
|  | A1   |  | A3-2 |
|  | A2   |  | A3-3 |
|  | A3-1 |  | B2   |

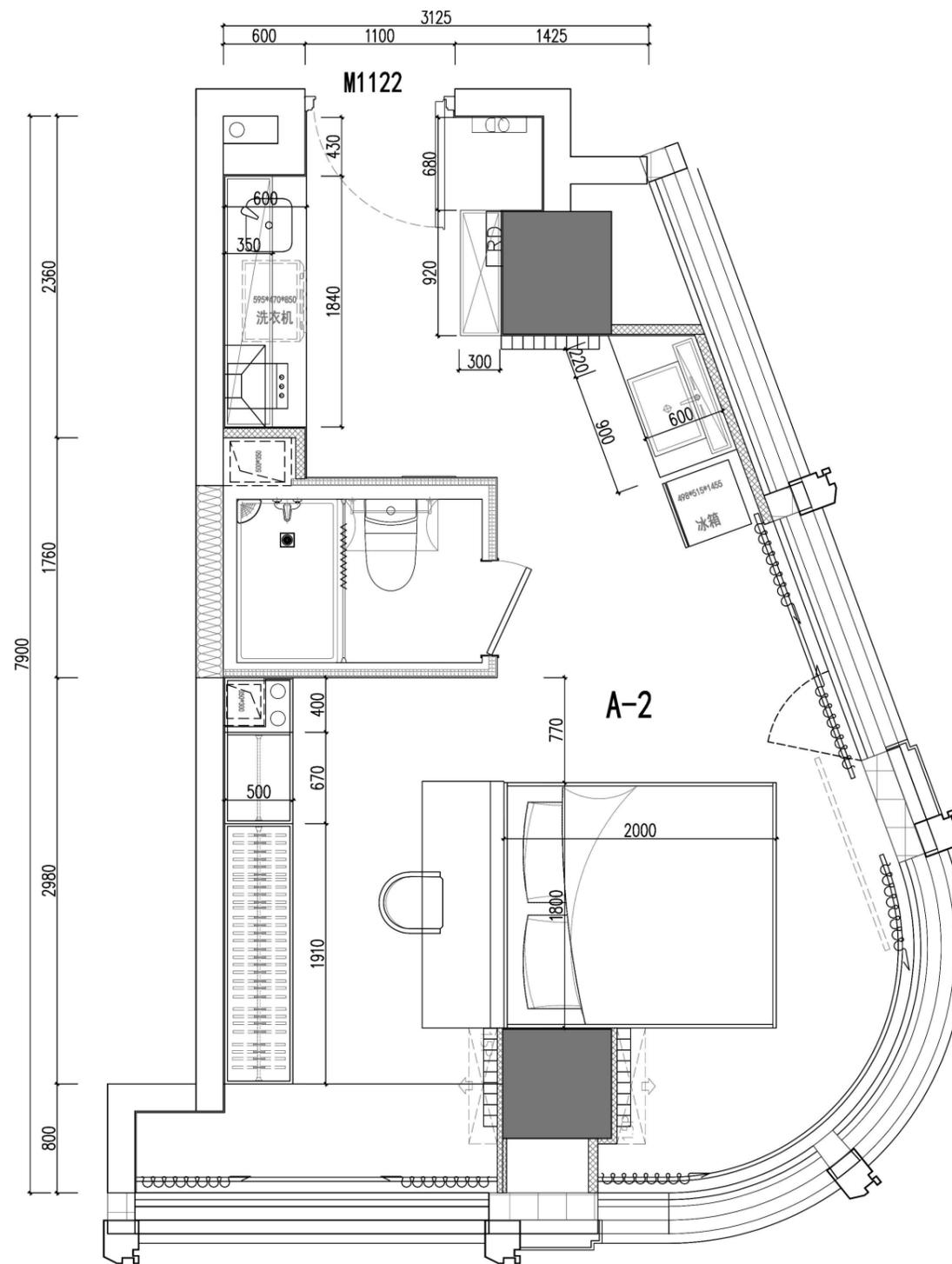
■ A1户型施工图-平面布局



■ A1户型现场照片



■ A2户型施工图



A2户型平面布置图  
SC: 1:25

注：所有柜体均由专业厂家深化设计。

## ■ A2户型施工图

