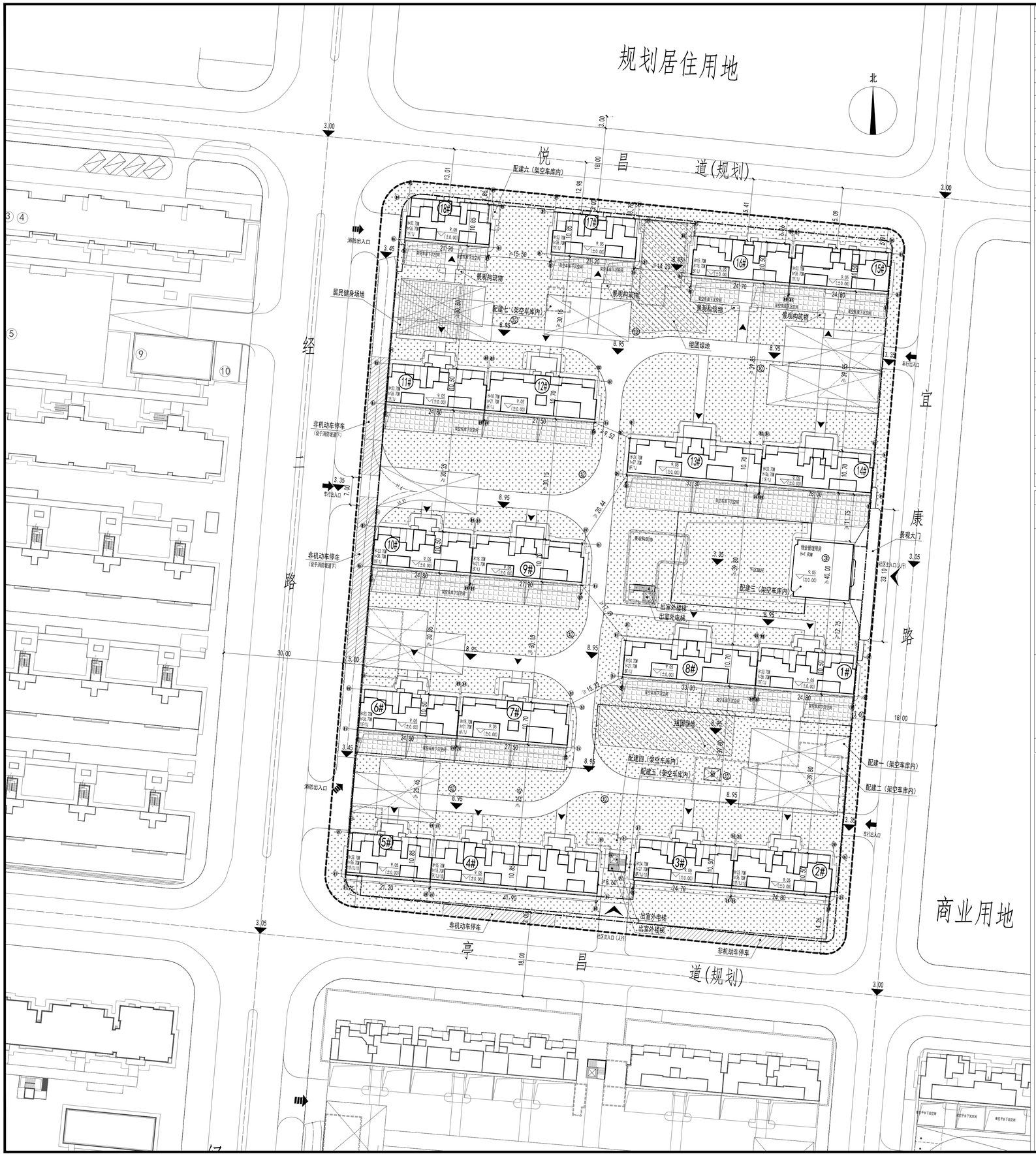


津滨保（挂）2025-02号A地块项目技术经济指标表									
	单位	总指标		已发证指标		本次申报指标		审批后剩余指标	
总用地面积	㎡	23806.20		0.00		23806.20		0.00	
界内建设用地面积	㎡	23806.20		0.00		23806.20		0.00	
容积率	/	≤	1.40						
总建筑面积	㎡	≤	56995.25	≤	0.00	≤	56995.25	≤	0.00
地上计容建筑面积	㎡	≤	33328.68	≤	0.00	≤	33328.68	≤	0.00
地上非计容建筑面积	㎡	≤	18166.57	≤	0.00	≤	18166.57	≤	0.00
地下建筑面积	㎡	≤	5500.00	≤	0.00	≤	5500.00	≤	0.00
建筑密度	%	≤	30.00						
建筑基底面积	㎡	≤	7141.86	≤	0.00	≤	7141.86	≤	0.00
绿地率	%	≥	40.00						
绿地面积	㎡	≥	9522.48	≥	0.00	≥	9522.48	≥	0.00

项目				单位		本次申报指标
总建筑面积				㎡	≤	56995.25
地上建筑面积				㎡	≤	51495.25
其中	地上计容建筑面积			㎡	≤	33328.68
	其中	住宅建筑面积		㎡	≤	33328.68
		其他建筑面积		㎡	≥	0.00
	地上奖励非计容建筑面积			㎡	≤	666.57
	地上不计容建筑面积(根据《市规划资源局关于印发住宅多样性空间增值利用规划管理的指导意见(第二批)》)			㎡	≤	17500.00
	其中	架空车库		㎡	≤	17500.00
		其中	停车功能面积	㎡	≤	15360.00
			非经营性配套公建	㎡	≥	1410.00
			市政配套公建	㎡	≥	730.00
地下建筑面积				㎡	≤	0.00
	经营性建筑面积			㎡	≤	0.00
	非经营性建筑面积			㎡	≤	5500.00
居住户数				户		334
居住人数				人		936
户均人数				人/户		2.80
机动车停车位				辆	≥	409
其中	架空车库机动车停车位			辆		312
	地下机动车停车位			辆		97
非机动车停车位				辆	≥	188
其中	地面非机动车停车位			辆		188
	架空车库非机动车停车位			辆		0

注：本项目小区围墙长度约316米，分布于地块南北两侧。

备注：

1、本图依据甲方提供的核定用地图，现状图等相关资料所绘制。

2、平面坐标系采用天津市2000年任意直角坐标系。

3、规划高程采用1972年天津市大沽高程系，2015年高程。

4、水准点位置由甲方提供。

5、本图所注尺寸均以米为单位。图中“F”表示建筑物架空车库上层数，“J”表示架空车库层数，“D”表示地下层数。

6、图中所注尺寸均为建筑物外轮廓尺寸，含外保温。

7、消防、人防、电力等附属设施的布局和规模，在符合规划管控的前提下以相关部门审批结果为准。

8、本项目新建住宅配建停车位按照100%比例标准预留充电基础设施安装条件。

9、本设计满足天津市地方标准《建筑工程规划管理技术规范》DB12/T1040-2021《建筑类建设工程规划许可证设计方案规范》DB12/T990-2020的要求。

10、本设计满足《天津市建设项目配建停车场（库）标准》DB/T29-6-2018的要求。

11、总图规划布局满足《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018、《建筑工程规划管理技术规范》DB12/T1040-2021、《建筑类建设工程规划许可证设计方案规范》DB12/T990-2020的要求。

12、城乡规划审核台格的图纸与通知书同时持有方为有效文件。

13、根据《市规划资源局关于住宅多样性空间增值利用规划管理的指导意见(第二批)》津规资建发[2024]8号，以架空车库(含覆土)上皮作为室外地坪，本方案平屋面H为室外地坪至大屋面女儿墙顶的高度(1、2、5、6、10、11、14、15、17、18号楼首层室内地坪至屋面结构面层高度方33m)；h为室外地坪至建筑最高点的高度。

14、根据《市规划资源局关于住宅多样性空间增值利用规划管理的指导意见(第二批)》津规资建发[2024]8号，项目整体采用架空车库停车，架空车库以下的停车功能投影面积不小于架空车库水平投影面积的65%，本项目建筑覆盖率不大于75%。

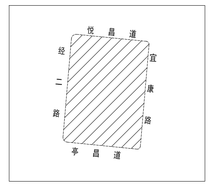
15、变电柜、调压柜、充电桩等设备的设置，以相关专业部门实施意见为准。

16、本项目所有建筑高度、阳台、凸窗、室外空调机隔板的设置满足《滨海新区民用建筑规划设计管理创新指导意见》的要求。

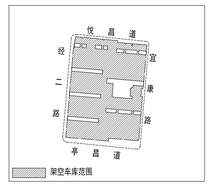
17、本项目非机动车停车设置满足《市规划资源局市住房城乡建设委关于加强新建居住项目配建电动自行车停放场所规划建设管理的通知》的要求。

配套公建一览表

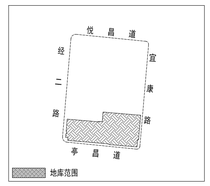
分项	项目	单位	占地面积		架空平台内		地下面积		分证指标			所属建筑
									本次申报	已申报	未申报	
非经营性配套公建	1.业委会办公室	㎡	≥	-	≥	30.00	≥	-	30.00	0.00	0.00	配建一（架空车库内）
	2.活动室	㎡	≥	-	≥	300.00	≥	-	300.00	0.00	0.00	配建二（架空车库内）
	3.物业管理用房	㎡	≥	-	≥	300.00	≥	-	300.00	0.00	0.00	配建三（架空车库内）
	4.安全用房	㎡	≥	-	≥	30.00	≥	-	30.00	0.00	0.00	配建四（架空车库内）
	5.电商配送点	㎡	≥	-	≥	20.00	≥	-	20.00	0.00	0.00	配建五（架空车库内）
	6.居民健身场地	㎡	≥	240.00	≥	-	≥	-	240.00	0.00	0.00	-
	7.组团绿地	㎡	≥	600.00	≥	-	≥	-	600.00	0.00	0.00	-
	8.邻里共享公共空间	㎡	≥	-	≥	730.00	≥	-	730.00	0.00	0.00	架空车库内
	合计	㎡	≥	-	≥	1410.00	≥	-	1410.00	0.00	0.00	-
市政配套公建	9.黑号站	㎡	≥	-	≥	350.00	≥	-	350.00	0.00	0.00	架空车库内
	10.换热站	㎡	≥	-	≥	200.00	≥	-	200.00	0.00	0.00	架空车库内
	11.红号站	㎡	≥	-	≥	140.00	≥	-	140.00	0.00	0.00	架空车库内
	12.电信设备间	㎡	≥	-	≥	25.00	≥	-	25.00	0.00	0.00	配建六（架空车库内）
	13.有线电视设备间	㎡	≥	-	≥	15.00	≥	-	15.00	0.00	0.00	配建七（架空车库内）
	合计	㎡	≥	-	≥	730.00	≥	-	730.00	0.00	0.00	-
总计		㎡	≥	-	≥	2140.00	≥	-	2140.00	0.00	0.00	-



地块位置示意图



架空车库范围示意图



地下车库范围示意图

图例：

用地红线
建筑退界线
道路中心线
架空车库范围线
地下车库范围线
小区人行出入口
建筑出入口
机动车出入口
消防出入口
区内道路
组团绿地
居民健身场地
架空车库下沉空间
非机动车停车位
小区围墙
新建建筑物
宅旁绿地
消防登高场地
垃圾桶
垃圾分类箱房
室外楼梯
室外电梯
配套公建编号

开发单位：天津品悦观澜置业有限公司
项目名称：津滨保(挂)2025-02号A地块项目
项目东至：宜康路 南至：亨昌道 西至：经二路 北至：悦昌道
通讯地址：天津自贸试验区(空港经济区)
空港国际物流区第二大街1号企业服务中心二层208房间
邮政编码：300308