



通州区2022年土地推介项目

北京市规划和自然资源委通州分局

城市副中心鸟瞰图

➤ 2022年拟推介项目情况表

编号	项目名称	项目位置	规划用途	建设用地面积 (公顷)	建筑规模 (万平方米)
城市副中心拟供项目					
1	设计小镇居住项目 (张家湾五期东)	设计小镇	居住等	4.6	10
2	潞苑地区小中河西畔居住及产业混合项目 (临空新村项目南区FZX-0601-6019、 6020、6021、6022地块)	副中心城区	居住、多功能等	4	7.5
3	文化旅游区北部城市综合服务项目 (通州区梨园镇东小马项目)	文化旅游区	居住、多功能、 综合服务等	13	27
4	老城区物资学院西居住项目 (永顺镇邓家窑及永顺村项目南部地块)	副中心城区	居住等	7	13
5	老城区通朝大街居住及产业 混合项目 (杨庄黄瓜园项目)	副中心城区	居住、多功能等	9	31
6	玉桥家园中心项目 (0201街区)	副中心城区	多功能等	1	1.5
7	老城区北苑家园中心项目 (0403街区)	副中心城区	多功能等	1.5	4
拓展区拟供项目					
8	宋庄镇寨辛庄居住项目 (寨辛庄A1、A2地块)	副中心拓展区	居住等	17	30
9	宋庄镇通顺路东居住项目 (宋庄区补拆五还一项目1号地)	副中心拓展区	居住等	8	13.5
10	宋庄镇徐宋路西居住项目 (宋庄区补拆五还一项目2号地)	副中心拓展区	居住等	8	14
总计				73.1	151.5



➤副中心拟供应项目

➤拓展区拟供应项目

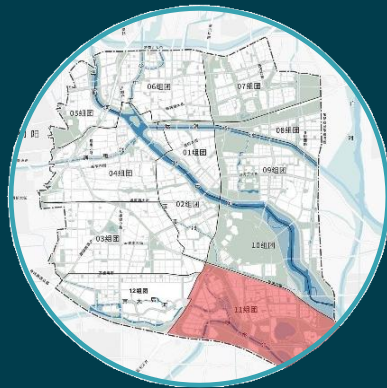
11组团

推动存量用地更新与产业高质量转型。高水平建设张家湾设计小镇，引导工业园区存量用地更新改造，提升产业空间品质，优化设施服务配套，依托城市副中心发展优势、加强与周边区域协作，有序引导高端要素集聚。

实现文化引领下的地区活力复兴。擦亮“漕运古镇”金名片，以张家湾古镇及大运河沿线地区保护与复兴为重点，塑造具有深厚文化内涵的特色地区，将历史保护与产业发展、村庄整治、环境建设相结合，注入文化之魂。

实现生态修复与绿色转型。尊重场地原有生态格局，逐步扩大绿色生态空间；采用集约高效、绿色低碳的土地利用方式，落实海绵城市理念，综合运用各类绿色生态技术，推动绿色转型。

11组团是城乡统筹组团。规划定位以产业转型试验区、文化传承展示区、生态宜居活力区和城乡融合示范区为主导功能。营造亦城亦乡的人文田园都市，创造城乡统筹协调发展的新范式。



12组团项目分布示意图

1

设计小镇居住项目 (张家湾五期东)

项目指标

用地面积: 约4.6公顷
建筑规模: 约10万平方米
规划用途: 居住
控制高度: 36米左右

交通: 北邻张梁路(现状城市干道), 西邻张凤路(现状城市干道), 南邻规划道路广聚南街, 东邻规划道路广聚南路。

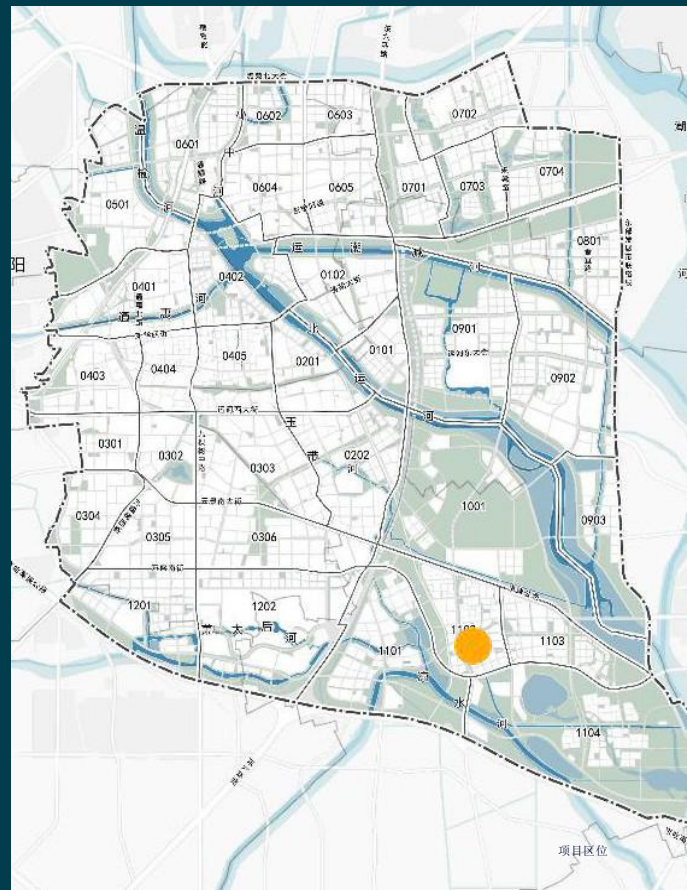
配套: 北侧邻规划组团中心, 南侧邻规划家园中心。教育、商业、医疗等综合配套设施齐全。

环境: 北邻城市绿心公园, 西邻张家湾遗址公园, 南邻环湖公园。(以审定方案为准)



项目位于1102街区中部, 1102街区以科技研发、文化创意、综合服务功能为主, 兼有居住等功能, 规划常住人口约1.1万人。项目周边以科技研发及配套服务功能为主, 毗邻规划家园中心及组团中心。本项目拟安排居住及相关配套设施。

项目进展: 已于2021年12月31日发布上市预公告。挂牌起始价为283000万元, 销售限价为55000元/平方米。



项目效果图及地块信息均以最终审批为准。

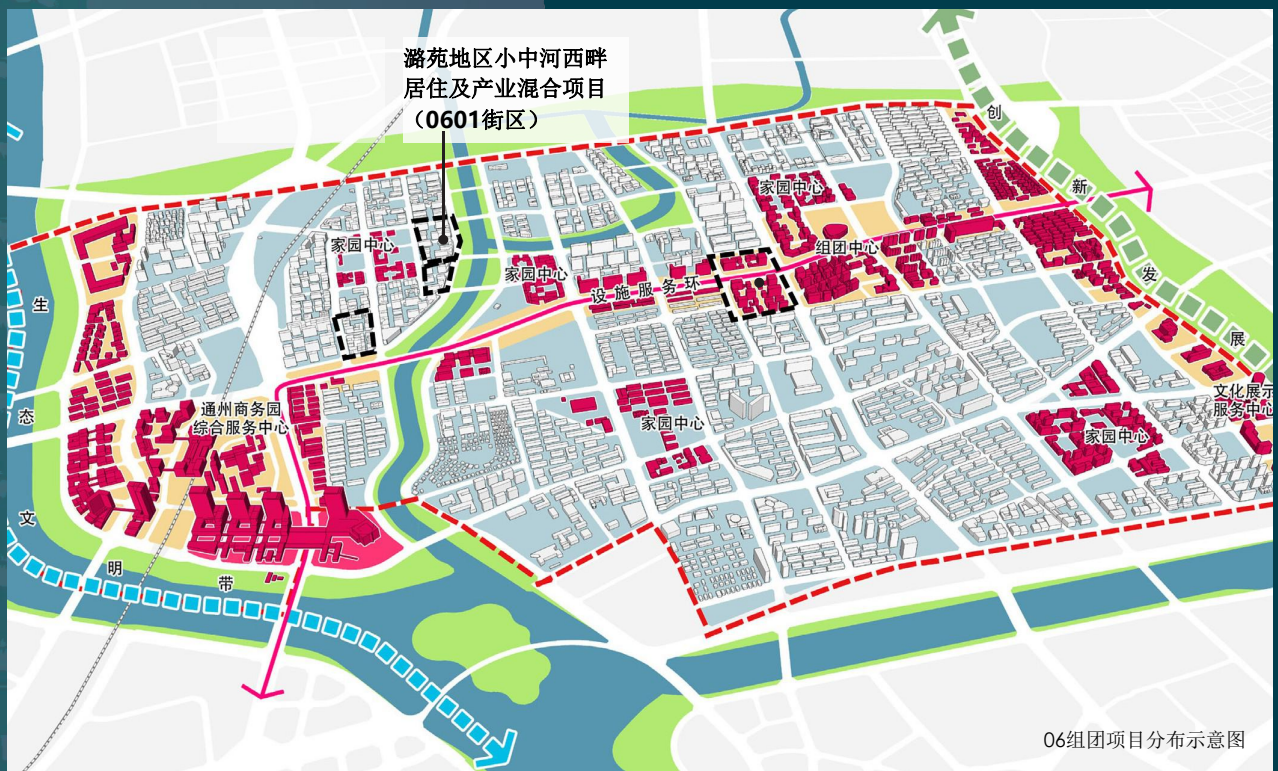
06组团

集聚核心公共服务功能，融入城市副中心整体发展框架。依托城市副中心“一带一轴一环”的城市空间骨架，塑造组团核心功能节点，加强组团与运河商务区、副中心综合交通枢纽地区等重点功能区的有机联系和相互促进。

提升消极空间活力，塑造组团特色功能节点。通过整治京承铁路周边公共空间、搬迁通州区殡仪馆重塑周边活力、整治改造低效率产业用地、生态恢复中坝河故道等多样化改造方式，重新聚集地区活力，塑造多元包容、活力开放的特色展示空间。

聚力“七有”“五性”，全面提升城乡人居环境品质。综合考虑城乡居民需求，高质量保障民生服务的供给与建设，加强城市修补与生态修复，改善居住生活环境，提高基础设施保障。

06组团为城乡统筹组团。规划定位为生态宜居活力区、综合配套服务区。以居住、综合配套和商务服务为主导功能，构建宜居宜业、活力共享的特色地区。



06组团项目分布示意图

2 潞苑地区小中河西畔居住及产业混合项目 (临空新村项目南区FZX-0601-6019~22地块)

项目指标

用地面积：约4公顷

建筑规模：约7.5万平方米

规划用途：R2二类居住用地、F3其他多功能类用地等

控制高度：36米左右

交通：距规划轨道M102线北马庄站约900米，北邻潞苑一街，南邻西潞苑一街，东邻西潞苑东路，西邻西潞苑东一路。

配套：西侧为街区家园中心，规划实施后将配有教育、体育、养老等设施。

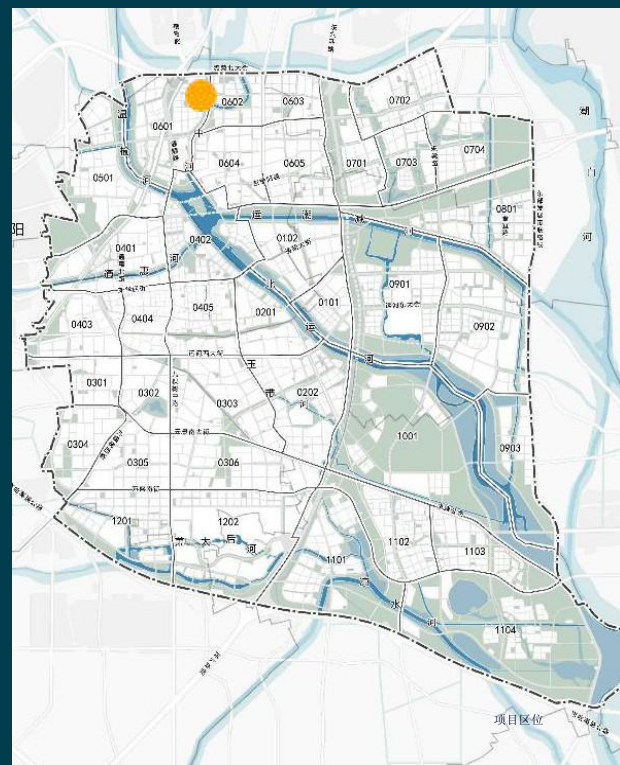
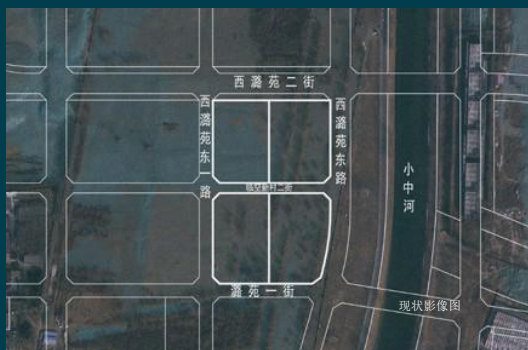
环境：东侧紧邻小中河，环境优美。



项目位于0601街区东部，0601街区以商务服务功能为主，兼有综合配套和居住等功能，规划常住人口约3.7万人。项目周边以居住及配套服务功能为主，东侧为规划家园中心，配套齐全。本项目拟安排居住及相关配套设施。

项目进展：前期手续已基本齐备。

预计供地时间：2022年3月。



项目效果图及地块信息均以最终审批为准。

03组团

强化服务职能带动有序更新：通过利用存量土地资源、更新用地等方式强化公共职能，同时围绕城市综合服务设施建设，提升城市活力，带动渐进式城市更新。

优化生态系统提升环境品质：打造果园中心活力公园、云景生态休闲公园、梨园文化体育公园三大核心绿地，并结合组团中心、家园中心及设施服务环沿路绿带，均衡布局各级绿色空间。

补充设施缺口保障生活诉求：布置6处家园中心，采用功能复合的方式全面覆盖行政、文化、体育、医疗、福利五大公共服务设施。

延展活力网络塑造特色空间：打造家园活力环连接各大家园中心及社区绿地，对街道进行绿荫化改造¹⁵，打造城市慢行生活绿网，延展城市活力网络。

03组团定位为有机更新示范区、新旧交融开放区、宜居宜业活力区，将积极开展城市双修，打造宜居宜业的活力家园。



03组团项目分布示意图

3 文化旅游区北部城市综合服务项目 (通州区梨园镇东小马项目)

项目指标

用地面积：约13公顷

建筑规模：约27万平方米

规划用途：R2二类居住用地、F3其他类多功能用地、A8社区综合服务设施用地

控制高度：36米左右

交通：距离现状轨道7号线群芳站约400米。北邻群芳南大街（现状城市干道），南邻万盛南街（现状城市干道），西邻玉桥西路（现状城市干道），东邻群芳东四路。

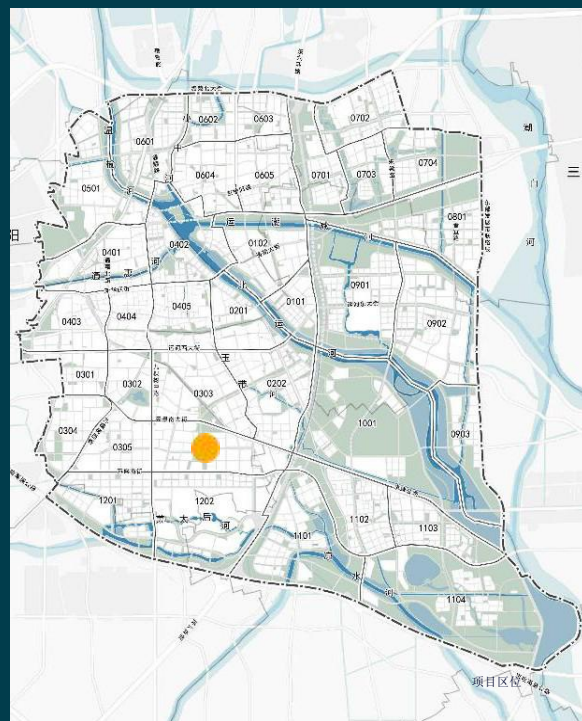
配套：北侧有现状教育、养老等设施，南侧有环球影城主题公园，未来将依托文化旅游产业辐射带动，实现环境、产业、功能的跨越提升。

环境：北侧有梨园主题公园及梨园城市森林公园（现状）。

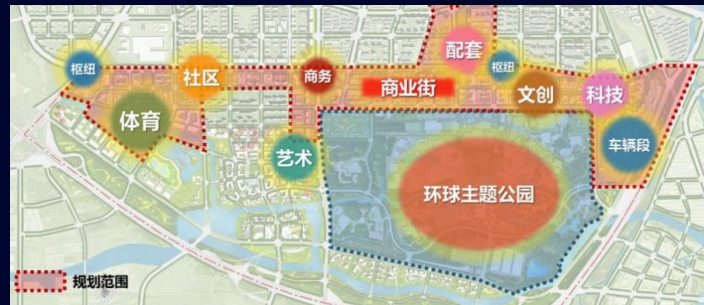
项目位于0306街区南部，0306街区以居住功能为主，兼有综合服务等功能，规划常住人口约6.4万人。项目西侧、东侧以居住功能为主，北侧为现状梨园文化体育公园及北京育才学校，南侧为城市副中心主导产业功能区之一——文化旅游区，距离环球影城约800米。本项目拟安排居住及相关配套设施。

项目进展：规划正在审批，征地拆迁工作已完成。

预计供地时间：2022年6月。



项目效果图及地块信息均以最终审批为准。



05组团

塑造组团发展核心，融入城市副中心整体发展框架。依托生态文明带，强化通州商务园沿温榆河集聚发展，布局组团生产、生活服务核心。发挥核心带动作用，加强组团与运河商务区等功能区的城市功能、交通、公共空间的有机联系与相互促进。

提高生态服务质量，构建水城共融、蓝绿交织的北部特色地区。提升滨水空间的活力与魅力，优化滨水岸线与功能，加强大型绿色空间的复合利用。精细化城市设计引导，耦合建筑空间、公共空间与城市生活。推广海绵城市、绿色建筑等新技术。

聚力“七有”“五性”，高质量保障民生服务的供给与建设。高标准布局教育、医疗、养老助残等基本民生服务保障，供给丰富、均衡的公共文化、全民健身、社区生活服务等公共服务生活需求。加强城市修补与生态修复，改善居住生活环境，提高基础设施保障，提升城乡居民获得感。

05组团属于城乡统筹组团。规划定位为高端产业功能区、生态宜居活力区。以商务服务、居住及综合配套为主导功能，构建宜居宜业、蓝绿融城、融合互促的城市副中心北部特色地区。



05组团项目分布示意图

4 老城区物资学院西居住项目 (永顺镇邓家窑及永顺村项目南部地块)

项目指标

用地面积：约7公顷

建筑规模：约13万平方米

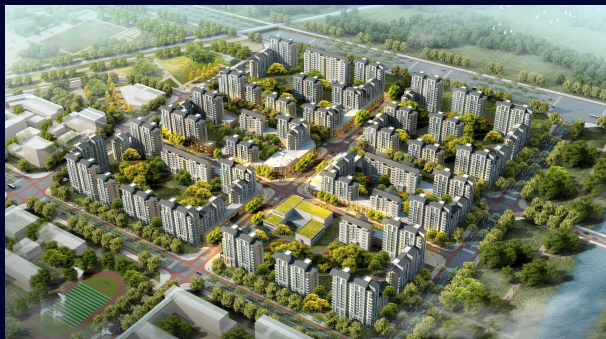
规划用途：R2二类居住用地等

控制高度：36米左右

交通：距现状六号线物资学院路站约500米。北邻邓家窑北街，南邻富河大街（现状城市干道），西邻金榆路（现状城市干道），东邻邓家窑中路。

配套：周边配套设施齐全，配有教育设施、组团级文化活动设施、商业设施等。

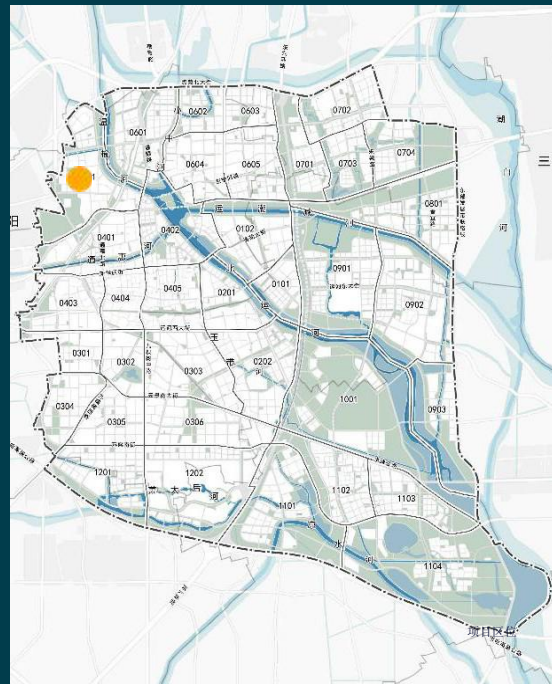
环境：金榆路西侧有现状邓家窑公园及五里桥公园，可为居民提供良好的休闲空间。



项目位于0501街区东部，组团边缘地区，以西为朝阳区。0501街区以商务服务功能为主，兼有居住功能，规划常住人口约4.6万人。项目北侧、西侧、南侧均为绿地，东侧为现状住宅小区及北京物资学院。本项目拟安排居住及相关配套设施。

项目进展：规划已批复，拆迁已完成，正在推进征地工作。

预计供地时间：2022年8月。



项目效果图及地块信息均以最终审批为准。

04组团

04组团规划定位为运河商务中心区、文化传承展示区和生态宜居活力区，未来以商务服务、文化体验和居住为主导功能。



加强老城区城市修补和生态修复：增补小微绿地，推进停车位改造和市政设施扩容，改善公共空间环境，打通堵点、理顺脉络，提升老城区空间品质。

构建均衡完备的公共服务体系：充分挖潜老城区存量土地资源，因地制宜制定公共设施要素清单，优先补充公共设施短板。

塑造高品质的公共空间：提升公共空间的舒适度和艺术品位，打造独特的公共空间肌理与人文氛围，增强城市魅力。



5 老城区通朝大街居住及产业 混合项目 (杨庄黄瓜园项目)

项目指标

用地面积：约 9 公顷

建筑规模：约 31 万平方米

规划用途：R2 二类居住用地、F3 其他类
多功能用地等

控制高度：60 米左右

交通：距现状通州西站距离约 1 公里。
北邻黄瓜园北街，南邻通朝大街（现状
城市干道），西邻五里店西路，东邻杨
庄路（现状城市干道）。

配套：周边配套设施齐全，有教育、商
业等配套设施。

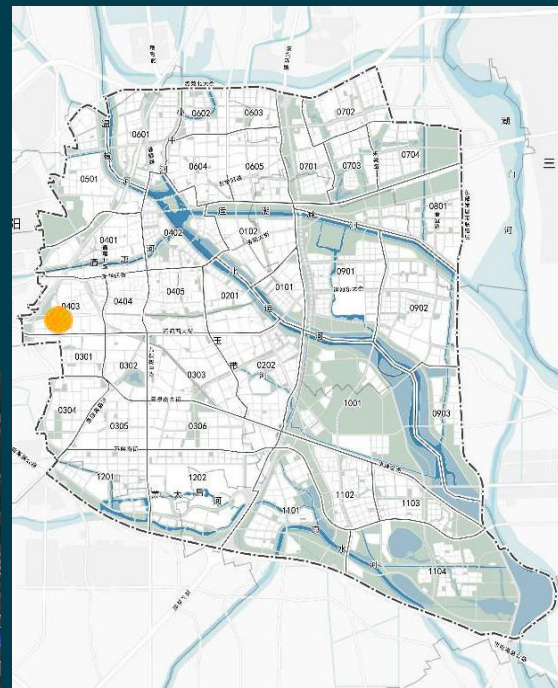
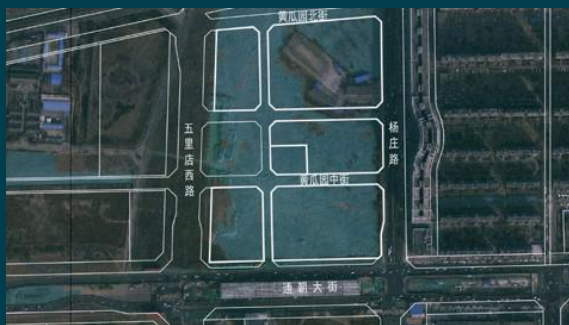
环境：西侧为杨庄公园。项目内部规划
社区公园 1 处。



项目位于 0403 街区南部，0403 街区以居住、综合服务及商业服务功能为主，规划常住人口约 7.2 万人。项目周边主要为现状住宅小区。本项目拟安排居住及相关配套设施。

项目进展：规划已批复，征地拆迁已完成。

预计供地时间：2022年12月。



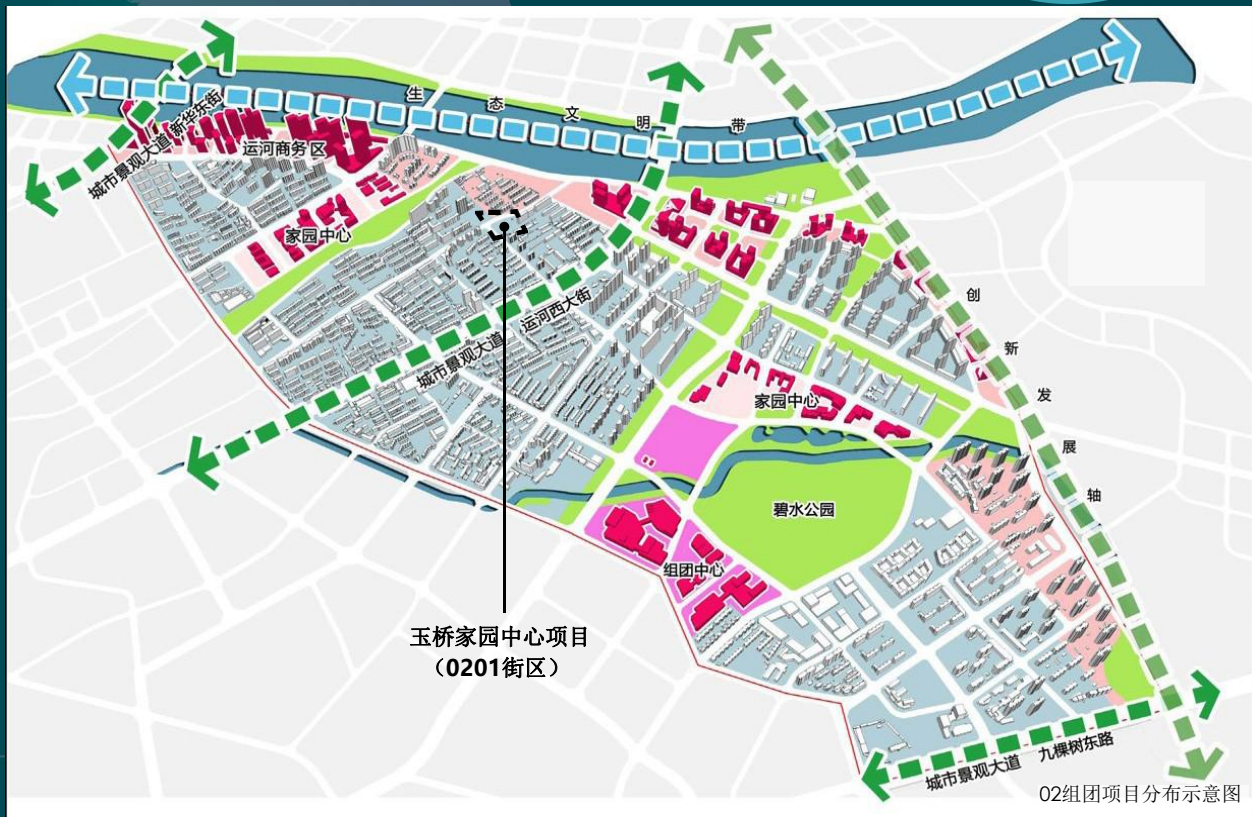
02组团

深化落实主导功能，建设国际化现代商务区。引导京津冀区域性金融机构和国际组织区域总部入驻。依托大运河文化带，大力发展文化创意、主题旅游、原创艺术、演艺娱乐等产业，积极发展体育产业。

营造良好承接环境，构建城市水绿空间格局。充分发掘北运河及玉带河的历史价值，有机串联重要功能节点，强化文化旅游功能，营造充满现代活力的滨水公共空间。

完善服务配套保障，加强配套服务功能的集中设置和混合利用，就近满足居民的工作、居住、交通、教育、文化、医疗、体育、休闲等需求。

02组团规划定位为生态宜居活力区、综合配套服务区，未来以居住和综合配套功能为主。沿运河打造高端商务集聚区，发展金融服务、商业服务、休闲娱乐等产业。



02组团项目分布示意图

6 玉桥家园中心项目 (0201街区)

项目指标

用地面积：约1公顷

建筑规模：约1.5万平方米

规划用途：F3其他类多功能用地等

控制高度：24米左右

交通：北邻乔庄北街，中部为乔庄商业街，距离南侧运河西大街约450米。

配套：作为家园中心，项目配备综合文化中心、党群服务中心、社区卫生服务中心、养老助残设施、社区综合健身中心、社区管理服务用房、社区服务中心、物业管理用房、便民服务、便民餐饮、文化教育、社区超市、停车等功能。

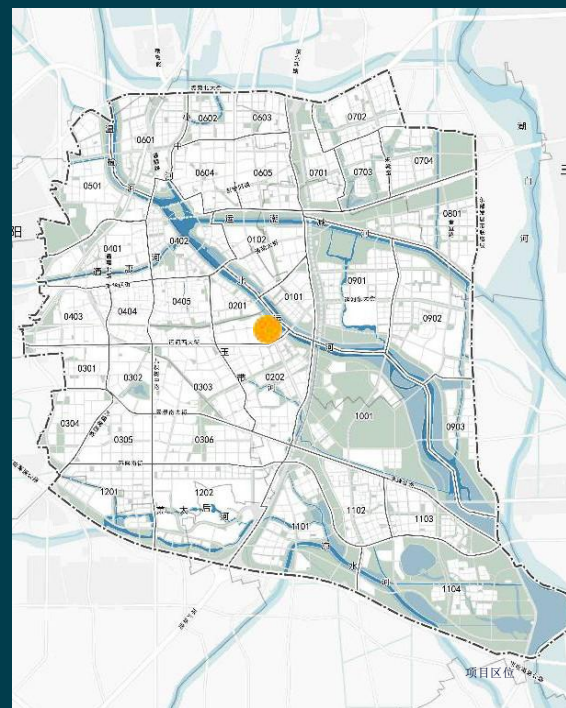
环境：北距规划铁路公园300余米，东距北运河约400米。铁路公园将以京秦铁路入地为契机打造特色城市线性绿色空间；北运河将打造环境优美、充满活力的城市滨水空间。



项目位于0201街区北部，0201街区以居住功能为主，规划常住人口约4.6万人。本项目位于运河商务区核心启动区内，周边以商务办公、商业金融功能为主。本项目拟安排商务办公等产业及相关配套设施。

项目进展：规划已批复，正在推进入市前期工作。

预计供地时间：2022年5月。



项目效果图及地块信息均以最终审批为准。

7 老城区北苑家园中心项目 (0403街区)

项目指标

用地面积：约1.5公顷

建筑规模：约4万平方米

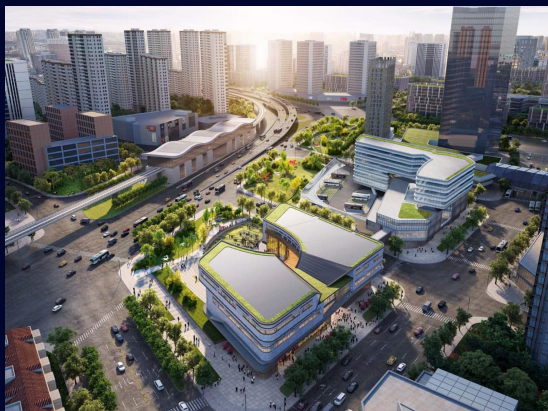
规划用途：F3其他类多功能用地等

控制高度：45米左右

交通：紧邻现状八通线北苑地铁站。北邻新华南一街，南邻玉带河大街（现状城市干道），东邻北苑二路，西邻北苑南路（现状城市干道）。周边设有现状通州北苑公交站点，可直达首都国际机场。

配套：周边配套设施齐全，有教育、医疗、商业（通州万达广场）等设施。

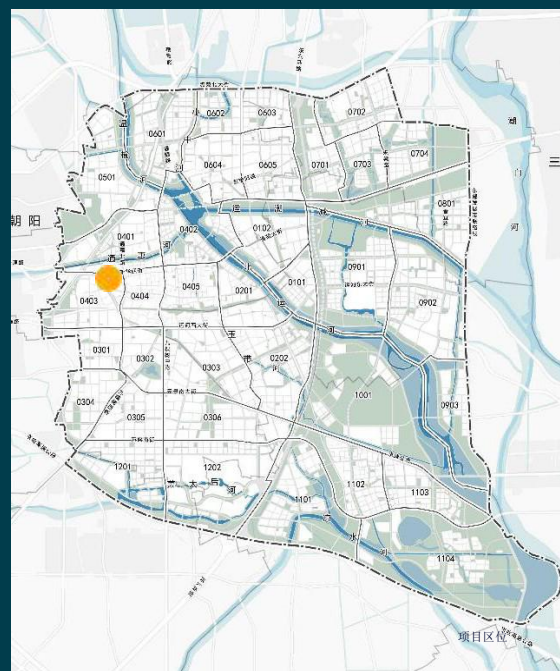
环境：距通惠河约800米，结合北侧广场可形成滨水开放空间。



项目位于0403街区东北部。0403街区以居住、综合服务及商业服务功能为主，规划常住人口约7.2万人。项目西、南、东侧为现状住宅小区，北侧为现状万达广场。项目北侧地块拟安排商务办公并复合设置公交枢纽，南侧地块设置相关配套及商业设施。

项目进展：规划正在审批，征地拆迁已完成。

预计供地时间：2022年6月。



项目效果图及地块信息均以最终审批为准。



➤副中心拟供应项目

➤拓展区拟供应项目

8 宋庄镇寨辛庄居住项目 (寨辛庄A1、A2地块)

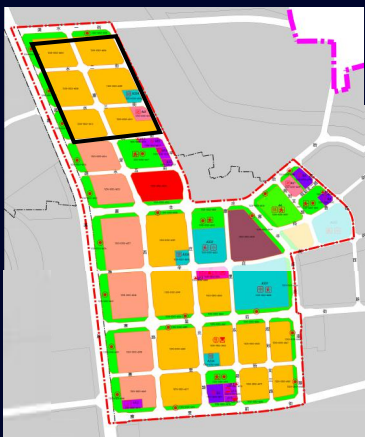
项目指标

用地面积：约17公顷
建筑规模：约30万平方米
规划用途：R2二类居住用地等
控制高度：24米左右

交通：距东六环直线距离约1.8公里，西邻壁富路（现状一级公路）。

配套：依托镇中心区设施为该地区提供服务。

环境：北侧为东郊湿地公园，用地东侧现状以低密度住宅区域为主，区域环境宜人。



项目位于宋庄镇域西北部、寨辛庄组团北部，距宋庄镇中心区约3公里。项目周边用地功能以居住、配套及产业为主。本项目拟安排居住及其相关配套，建设后将成为生态宜居的生活环境于一体的开放活力社区。

项目进展：规划已批复，征地拆迁已完成。

预计供地时间：2022年3月。



项目效果图及地块信息均以最终审批为准。

9 宋庄镇通顺路东居住项目 (宋庄区补拆五还一项目1号地)

项目指标

用地面积：约8公顷

建筑规模：约13.5万平方米

规划用途：R2二类居住用地

控制高度：24米左右

交通：距东六环约2.5公里，距壁富路约1.7公里。南邻宋通路，西邻通顺路。

配套：依托镇中心区设施为该地区提供服务。

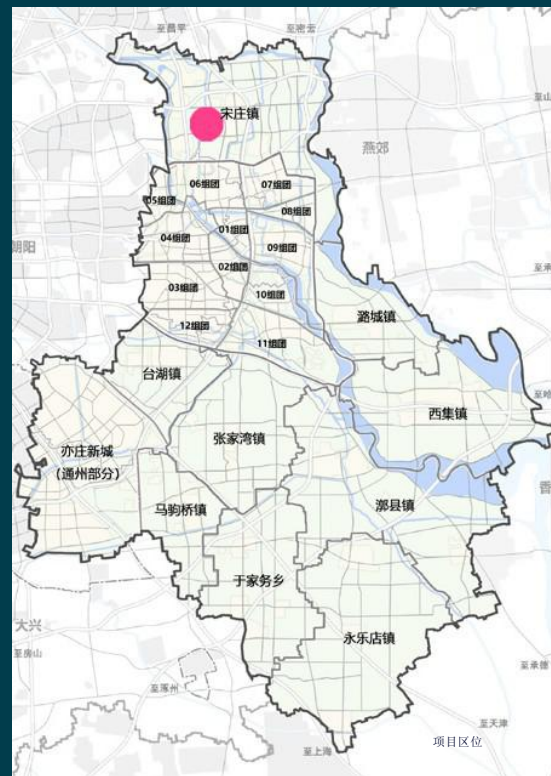
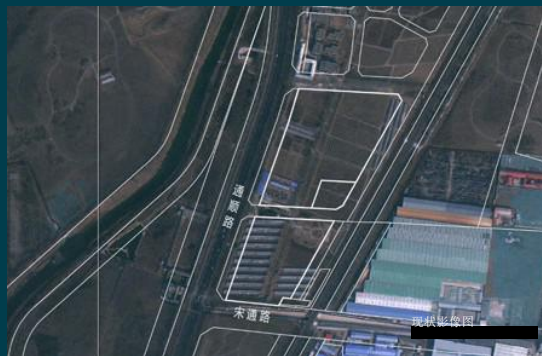
环境：西侧为小中河，结合绿地打造宜人环境。



项目位于宋庄镇中心区西部，北距徐辛庄站综合交通枢纽约600米。项目北侧规划为产业聚集区，东侧为铁路防护绿带，南侧、西侧为生态绿地。本项目拟安排居住及其相关配套，建设后将成为集优质多元的服务功能，生态宜居的生活环境于一体的开放活力社区。

项目进展：规划已批复，已完成征地拆迁及考古。

预计供地时间：2022年10月。



项目效果图及地块信息均以最终审批为准。

10 宋庄镇徐宋路西居住项目 (宋庄区补拆五还一项目2号地)

项目指标

用地面积: 约8公顷
建筑规模: 约14万平方米
规划用途: R2二类居住用地
控制高度: 24米左右

交通: 距东六环直线距离约800米, 距通怀路直线距离约600米, 东邻徐宋路。

配套: 南紧邻北塘艺术区、宋庄文化创意产业集聚区, 并依托镇中心区设施为该地区提供服务。

环境: 东侧为中坝河, 结合规划绿地打造亲水、宜人环境。



项目位于小堡艺术区组团北侧, 距宋庄镇中心区约1公里。项目东侧为规划居住区及配套设施, 南侧为小堡艺术区, 北侧、西侧为生态绿地。本项目拟安排居住及其相关配套, 建设后将成为生态宜居的生活环境于一体的开放活力社区。

项目进展: 规划已批复, 已完成征地拆迁。

预计供地时间: 2022年10月。



项目效果图及地块信息均以最终审批为准。