

天津津轨城市更新建设发展有限公司文件

关于河西先达城市更新项目优化方案的

情况说明

天津市规划和自然资源局河西分局：

2024年9月25日，由贵局组织了关于河西先达城市更新项目规划方案居民见面会。根据会议精神，分局要求我司立即听取居民合理意见进行方案优化。我司在充分考虑周边居民合理诉求的情况下，深入研究，现将落实情况汇报如下：

一、关于将高层挪至南侧，北侧布局6层。

结论：此方案不可行。原因如下：

- 1、南侧布局17层高层需控制距北侧建筑间距46.8米，实际为了保证北侧建筑15米退线，最大仅能做到39.2米，不满足规范要求；同时将造成项目自身及北侧鲁能公馆日照不满足要求。

2、北侧做6层建筑将造成项目容积率严重亏损，建筑面积减少1710 m²，项目整体货值折损约1.03亿元，严重影响城市更新项目资金平衡，故无法实现。

二、关于北侧不能做商业，调整至其他位置。

结论：此方案不可行。原因如下：

- 1、南侧非商业空间为托幼，考虑日照原因无置换商业条件；
- 2、将部分商业置换至西侧，会造成北侧人防、社区服务中心无法疏散；
- 3、置换西侧后指标无法满足规划条件中需设置2000 m²商业的要求。

因此，根据出让条件及规划布置，商业只能布置在北侧，无法调整。

三、关于现方案的合规性。

自2024年7月29日摘牌后，我司高度重视周边居民的诉求，已在贵局及街道的组织下进行了7次居民座谈，并优化完成了8轮方案。现在形成了一版既满足规范，同时日照影响最小，且充分考虑降低对周边影响的方案，主要布局为：北侧建筑层数为16+5+9+10层，南侧建筑层数为16+5+10层。地上建筑面积为24685.17 m²，容积率≤2.19。

该项目方案已进行8轮优化，由于层数逐步降低，项目户型普遍增大，未来项目整体销售去化将存在较大困难，市场前景严峻。但我司秉持国企担当，在充分考虑周边居民合理诉求的情况下，已牺牲诸多经济效益，承担较大市场风险，最终完成此版最优方案，综上，我司申请履行规划审批程序，进行建设工程规划许可证批前公示。

此致

天津津轨城市更新建设发展有限公司
山东绿城青和建筑设计有限公司
2024年10月12日

天津津轨城市更新建设发展有限公司



山东绿城青和建筑设计有限公司



2024年10月12日