



# 雷州市新城大道 24B 地块新茂华庭项目 修建性详细规划设计

二〇二〇年八月 (评审修改稿)

建设单位：雷州市联银房地产开发有限公司

设计单位：中诚圣苑工程设计有限公司

# 中诚圣苑工程设计有限公司

项目名称：雷州市新城大道24B地块新茂华庭项目

设计单位：中诚圣苑工程设计有限公司

证书编号：A261012634

证书等级：规划乙级 建筑行业甲级

审核：*李红*

项目负责：*李红*

项目组成员：*李红 满慧 孙超 代瑾 苏叶*

建筑：*李红*

结构：*满慧*      给排水：*代瑾*

电气：*孙超*      暖通：*苏叶*



国家企业信用信息公示系统网址：  
<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过  
国家信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制





粤(2020)雷州市不动产权第0005087号

附 记

权利人	雷州市联银房地产开发有限公司(91440882555557371L)
共有情况	单独所有
坐落	雷州市新城大道24号B
不动产单元号	440882005023GB00178W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地
面积	2724.5 m <sup>2</sup>
使用期限	2017年06月28日起 2087年06月28日止
权利其他状况	 国有建设用地使用权 用地面积: 2724.5平方米

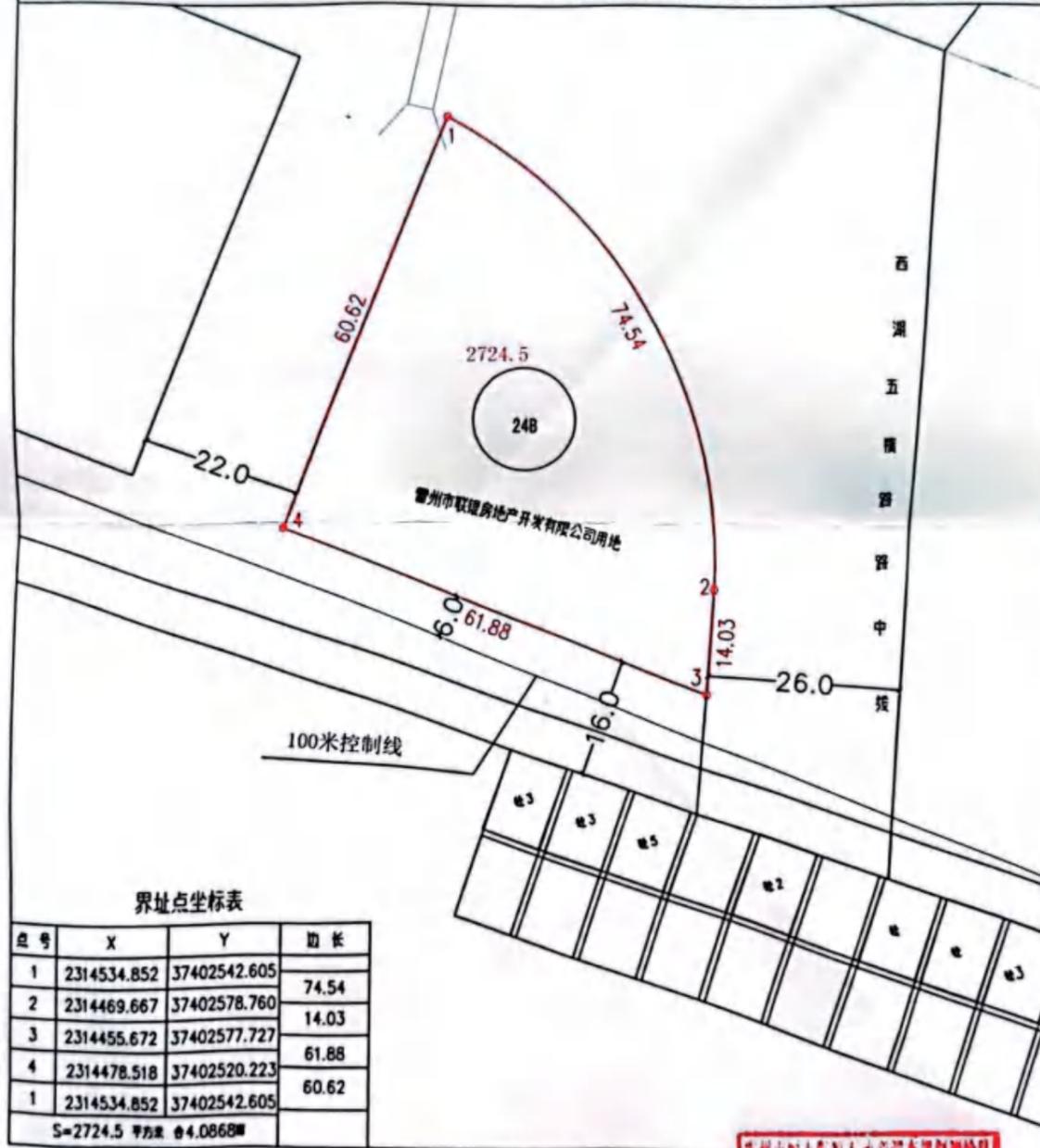
原证:粤(2020)雷州市不动产权第0003978号,该不动产作价入股

# 宗地图

单位：m



宗地代码：440882005023GB00178 土地权利人：雷州市联银房地产开发有限公司  
 地址：雷州市新城大道24号B 坐标系：2000国家大地坐标系



界址点坐标表

点号	X	Y	边长
1	2314534.852	37402542.605	74.54
2	2314469.667	37402578.760	14.03
3	2314455.672	37402577.727	61.88
4	2314478.518	37402520.223	60.62
1	2314534.852	37402542.605	
S=2724.5 平方米 @4.0868			

雷州市国土资源局不动产调查规划测绘队 比例尺：1：300 测绘员：莫晓 审核员：曾悦坚  
 测绘时间：2020.05.18





# 雷州市土地储备管理中心文件

雷土储〔2010〕1号

签发人：庄爱建

## 关于召开市土地储备管理联席会议 审定土地出让方案的请示

市人民政府：

为实施新城大道控制区详细性规划，提升城市品位，及时回笼资金，近期市政府拟捆绑挂牌出让新城大道23号、24A号、24B号三宗土地，制定挂牌出让方案如下：

### 一、土地规划设计条件。

地块编号	地块位置	面积 (m <sup>2</sup> )	规划用途	建筑密度	绿地率	容积率	挂牌出让评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	挂牌出让评估底价 (万元)	备注
23	新城大道五横路(官茂段)	3021	住宅兼商业以住宅为主	小于40%	大于28%	小于5.5	2792	843.46	要求最少退让66米新城大道建筑红线5米建设，可建设高层。
24A	新城大道五横路(官茂段)	3369.6	住宅兼商业以住宅为主	小于31%	大于30%	小于5.5	2818	949.55	
24B	新城大道五横路(官茂段)	2724.5	住宅兼商业以住宅为主	小于29%	大于32%	小于5.5	2766	753.60	
合计	---	9115.1	---	---	---	---	---	2546.61	

注：23号、24A、24B三宗土地捆绑。

### 二、挂牌条件。

(一) 上述挂牌出让地块按现状出让，必须严格按照雷州市规划建设局批准的用地红线图和规划设计条件执行，建设时先报平面方案审批后才进行最终方案设计，设计时申请规划部门下达地块规划设计条件通知书。

(二) 考虑到上述挂牌出让地块位于城市主干道，规划定位高，为保证供地后建设进度和城市形象，参与竞买人应为中华人民共和国境内外具备房地产开发资质的注册公司、企业(除法律、法规另有规定的除外)。

(三) 竞得者自取得土地使用权后四个月内要开工建设，一年内资金投入不得少于项目投资总额50%，两年内竣工。报名时，竞买人要提交有资质机构编制的上述挂牌地块建设项目可行性研究报告和承诺书。

(四) 竞得者须协助处理上述挂牌出让地块遗留问题。

(五) 为防止竞得者闲置土地，上述挂牌出让地块，竞得者必须严格按照国土资源部《闲置土地处置办法》的有关规定

# 雷州市规划建设局

雷规建函[2010]2号

## 关于新城大道 23、24A、24B 三宗土地 规划设计条件的批复



市土地储备管理中心:

你中心《关于新城大道 23、24A、25B 三宗土地规划设计条件的函》收悉。根据雷州市城区总体规划以及新城大道控制性指标规定要求,经我局领导班子扩大会议研究,设定新城大道 23、24A、24B 三宗土地规划技术指标分别如下:

一、23 号宗地: 1、规划红线面积 3021 平方米; 2、建筑密度小于 40%; 3、容积率小于 5.5; 4、绿化率大于 28%; 5、用地性质住宅兼商业以住宅为主。

二、24A 号宗地: 1、规划红线面积 3369.6 平方米; 2、建筑密度小于 31%; 3、容积率小于 5.5; 4、绿化率大于 30%; 5、用地性质住宅兼商业以住宅为主。

三、24B 号宗地: 1、规划红线面积 2724.5 平方米; 2、建筑密度小于 29%; 3、容积率小于 5.5; 4、绿化率大于 32%; 5、用地性质住宅兼商业以住宅为主。

以上三宗土地必须建筑高层,在新城大道 66 米建筑红线基础上另外至少退缩 5 米才能建设。建设方案设计前需取得规划行政主管部门核发的《地块规划设计条件通知书》,且建设工程总平面需经规划行政主管部门审批后才能进行最终方案设计。

附件: 新城大道 23、24A、24B 地块红线图。



主题词: 城乡建设 规划 批复

雷州市规划建设局办公室

2010 年 1 月 7 日印发

### 新城大道23号24号地块红线图



- 1, 规划红线面积: 2724.5平方米
- 2, 建筑密度小于28%
- 3, 容积率小于5.5(地块面积计算到路中心线)。
- 4, 绿化率大于32%。
- 5, 计算容积率总建筑面积不超过45800平方米。
- 6, 要求最少退缩66米新城大道建筑红线5米建设。
- 7, 建筑高层。
- 8, 用地性质为住宅兼商业以住宅为主。
- 9, 设计时申请规划部门下达地块规划设计条件通知书。
- 10, 建设前先报平面方案审批后才进行最终方案设计。

经研所同意按此规划设计进行实施。  
 请贵局核准。 国土规划局  
 2010.1.13  
 国土规划局  
 2010.1.13

- 1, 规划红线面积: 3369.6平方米
- 2, 建筑密度小于30%。
- 3, 容积率小于5.5(地块面积计算到路中心线)。
- 4, 绿化率大于30%。
- 5, 计算容积率总建筑面积不超过52480平方米。
- 6, 要求最少退缩66米新城大道建筑红线5米建设。
- 7, 建筑高层。
- 8, 用地性质为住宅兼商业以住宅为主。
- 9, 设计时申请规划部门下达地块规划设计条件通知书。
- 10, 建设前先报平面方案审批后才进行最终方案设计。

- 1, 规划红线面积: 3021平方米
- 2, 建筑密度小于39%。
- 3, 容积率小于5.5(地块面积计算到路中心线)。
- 4, 绿化率大于28%。
- 5, 计算容积率总建筑面积不超过37280平方米。
- 6, 要求最少退缩66米新城大道建筑红线5米建设。
- 7, 建筑高层。
- 8, 用地性质为住宅兼商业以住宅为主。
- 9, 设计时申请规划部门下达地块规划设计条件通知书。
- 10, 建设前先报平面方案审批后才进行最终方案设计。

项目代码: 2019-440882-70-03-073386

### 广东省企业投资项目备案证



申报企业名称: 雷州市联银房地产开发有限公司

经济类型: 个体

项目名称: 新茂华庭

建设地点: 湛江市雷州市新城街道办新城大道24号B地块

建设类别: 基建 技改 其他

建设性质: 新建 扩建 改建 迁建 其他

建设规模及内容:

土地权属面积为2639.3平方米; 地下二层建筑面积约为5030平方米; 地面三十层建筑面积为43100平方米; 使用功能为住宅兼商业以住宅为主。

项目总投资: 15000.00 万元 (折合 万美元) 项目资本金: 12000.00 万元

其中: 土建投资: 9000.00 万元

设备及技术投资: 0.00 万元; 进口设备用汇: 0.00 万美元

计划开工时间: 2023年01月

计划竣工时间: 2023年03月

备案机关: 雷州市发展和改革委员会

备案日期: 2019年11月12日

行政审批专用章

延期至: 2023年11月12日

备注:

提示: 1. 备案证明文件仅代表备案机关确认收到建设单位项目备案信息的证明, 不具备行政许可效力。  
2. 备案有效期为两年。项目两年内未开工建设且未办理延期的, 备案证自动失效。项目在备案证有效期内开工建设的, 备案证长期有效。

查询网址: <https://gd.tzxm.gov.cn>

广东省发展和改革委员会监制

# 建设用地规划许可证

地字第 4408822020G0009 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期 二〇二〇年五月二十一日



建设单位	雷州市联银房地产开发有限公司
用地项目名称	新茂华庭
用地位置	雷州市新城街道办新城大道 24B 号地块
用地性质	住宅兼商业以住宅为主
用地面积	贰仟柒佰贰拾肆平方米伍拾平方分米
建设规模	

附图及附件名称

- 1、建设用地规划申请书壹份。
- 2、雷府函[2010]7号壹份(复印件)。
- 3、原建设用地规划许可证第 4408822016G0215 号壹份。
- 4、国有建设用地使用权出让合同编号:XCDD2020002 壹份(复印件)。
- 5、本证有效期为 1 年，有效期从证上载明的发证日期开始计算。逾期未申请用地且未办理延期手续的，本证自行失效。需要办理延期手续的，应当在有效期届满 30 日前提出申请。

## 遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。



- 24B号地块主要控制指标:
- 1、规划红线面积: 2724.5平方米;
  - 2、建筑密度小于28%;
  - 3、容积率小于5.5 (地块面积计算到路中心线);
  - 4、绿地率大于32%;
  - 5、计算容积率总建筑面积不超过45800平方米。
  - 6、要求最少退缩66米新城大道建筑红线5米建设。
  - 7、建筑高层;
  - 8、用地性质为住宅兼商业以住宅为主;
  - 9、建设前先报平面方案审批后才进行最终方案设计。

# 雷州市自然资源局

## 国有建设用地交地确认书

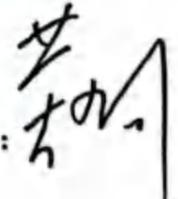
2010年6月，雷州市政府将新城大道23号、24号A、24号B地块共9115.1平方米以26880000.00元出让给雷州市立信房地产开发有限公司，由于上述地块尚存在遗留问题，故未能与该公司办理交地确认书。

鉴于上述地块法院已拍卖给王仁进，且24号B地块内的遗留问题已解决完毕，并将权属人变更为雷州市联银房地产开发有限公司，根据湛江经济技术开发区人民法院行政裁定书（2018粤0891行初375号）裁定和不动产权证书（粤2019雷州市不动产权第0005575号）登记资料，雷州市自然资源局（交地方）于2019年12月24日将新城大道24号B地块2639.3平方米土地实际交付给雷州市联银房地产开发有限公司（接收方），雷州市联银房地产开发有限公司（接收方）同意接收。

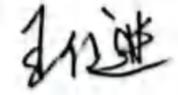
本确认书一式伍份，雷州市联银房地产开发有限公司（接收方）执贰份，雷州市自然资源局（交地方）执叁份。自双方签名盖章确认之日起生效。

特此确认。

交地方：（盖章）

交地方法人代表（签名）：

接收方：（盖章）

接收方经办人（签名）：

签订时间：2019年12月24日

# 市政府常务会议纪要

(第 2 号)

雷州市人民政府办公室

二〇二四年一月三十一日

2024 年 1 月 31 日，闫嘉伟市长在市政府 1 号会议室主持召开市政府第十七届 68 次常务会议。纪要如下：

一、会议听取市应急管理局卓堪龙同志传达学习习近平总书记对云南昭通市镇雄县山体滑坡和江西新余市渝水区一临街店铺火灾事故作出重要指示精神和省委常委会会议精神；同步召开全市安全生产工作会，市教育局、市住建局、市交通运输局、市消防救援大队、市公安局交警大队就抓好安全生产工作作书面汇报，研究我市贯彻落实意见。会议强调：

一要深入学习贯彻习近平总书记重要指示精神，切实增强做好安全生产和消防安全工作的责任感、使命感、紧迫感。云南镇雄“1.22”山体滑坡和江西新余“1.24”火灾事故教训十分惨痛，给我们敲响了警钟，我市今年客路镇“1.28”火灾事故也充分暴露出我们在消防安全管理上还存在薄弱环节，表明当前我市安全生产和消防安全形势依

- 1 -

据《规划管理技术规定》第 14.2 条“本技术规定颁布施行前已经规划部门批准的建设项目可按原规定执行”条款，按原拍卖时设定的条件进行审批设计方案符合法定程序，并且经多次充分沟通后，业主单位同意在原规划设计指标基础上主动申请压减计容建筑面积 5000 平方米，压减的计容建筑面积市政府不再进行补偿。为妥善解决我市历史出让地块规划方面遗留问题，加快闲置土地处理，促进我市城市建设持续健康发展，本着实事求是、担当负责的态度，会议原则同意该处理方案。会议要求，请市自然资源局严格执行该用地项目现有规划设计方案审批程序，确保依法依规，从严从紧，实事求是解决该地块历史遗留问题。请市自然资源局及市有关部门按规定和程序办理。

十一、会议听取市自然资源局江建军同志关于我市新城大道 23 号、24 号 A、24 号 B 地块规划遗留问题处理方案的汇报，并议定：

市自然资源局以雷自然资〔2023〕1511 号文请示审批《关于新城大道 23 号、24 号 A、24 号 B 地块规划遗留问题处理方案》，市政府审议该问题，基于以下几方面考虑：一是该三宗地块属于历史遗留问题，被省审计厅列为闲置土地督查地块，严重影响我市建设用地审批工作；二是该三宗地块属于 2010 年市政府依法依规决策拍卖出让的城镇住宅用地，业主单位依法取得土地使用权，因新出台的技术规定对地块计容方式有变化，该三宗地块项目原有规划计容用地面积按现行规定计算，存在计容用地面积超出宗地权属红线问题，导致该项目设计方案未能审批通过，属于客观因素造成的遗留问题；三是业主单位为维护其合法权益持续信访上访，市委、市政府有关领导多次接访，

- 10 -

对业主的合理诉求表示支持并共同协商解决；四是依据《市政府常务会议纪要》（2022 年第 5 号）通过的关于妥善解决历史出让地块涉及规划方面遗留问题六项处理原则，我市先前已解决 3 块类似问题地块，但该三宗地块无法满足六项处理原则，并且在多次磋商中由于业主考虑到利益损失太大，不同意按照该原则来处理；五是依据《雷州市城市规划管理技术规定》第 14.2 条“本技术规定颁布施行前已经规划部门批准的建设项目可按原规定执行”条款，按原拍卖时设定的条件进行审批设计方案符合法定程序，并且经多次充分沟通后，业主单位同意在原规划设计指标基础上主动申请压减计容建筑面积 5000 平方米，压减的计容建筑面积市政府不再进行补偿。为妥善解决我市历史出让地块规划方面遗留问题，加快闲置土地处理，促进我市城市建设持续健康发展，本着实事求是、担当负责的态度，会议原则同意该处理方案。会议要求，请市自然资源局严格执行该用地项目现有规划设计方案审批程序，确保依法依规，从严从紧，实事求是解决该地块历史遗留问题。请市自然资源局及市有关部门按规定和程序办理。

出席：闫嘉伟、冼戈、曹康武、黄文驹、黄执孔、程丹丹、陈伟斌、张西迎、方良锋

请假：何润华

固定列席：市府办黄沙，市发改局郭艺杰，市司法局郑俊升，市审计局梁彪，市财政局蔡宏洲，市政府督查室陈晓略

- 11 -

根据 2024 年 1 月 31 日雷州市市政府第十七届 68 次常务会议，关于雷州市新城大道 23 号、24 号 A、24 号 B 地块规划遗留问题处理方案的汇报，并议定。对该项目进行调整，具体修改如下：

- 1、在原规划设计指标基础上压减计容建筑面积 5000 m<sup>2</sup>。
- 2、针对会议要求，24 号 B 地块由原规划计容建筑面积 45800.00 m<sup>2</sup>，压减计容建筑面积 5000 m<sup>2</sup>至 40800.00 m<sup>2</sup>。

# 目录

Contents



## 01. 设计说明



01. 鸟瞰图
02. 透视图 1
03. 透视图 2
04. 日常夜景图
05. 普通节日夜景图
06. 重大节日夜景图



01. 区位分析
02. 交通分析
03. 周边配套
04. 竞品分析
05. 基地现状



01. 总平面图
02. 功能分析图
03. 道路系统及竖向规划图
04. 消防系统规划图
05. 绿化系统规划图
06. 综合管网规划图
07. 日照分析图



01. 负二层平面图
02. 负一层、负一层夹层平面图
03. 首层平面图
04. 二层组合平面图
05. 标准层组合平面图
- 06.1# 栋标准层平面图
- 07.2# 栋标准层平面图
- 08.3# 栋标准层平面图
09. 天面层平面图
10. 南立面图
11. 西立面图
- 12.1-1 剖面图



01. 景观结构分布
02. 景观节点设计
03. 商业分布
04. 主入口形象
05. 微缩园林景观
06. 内部庭院意向

## 01. 设计说明

01. 设计说明

## 02. 效果展示

01. 鸟瞰图
02. 透视图 1
03. 透视图 2
04. 日常夜景图
05. 普通节日夜景图
06. 重大节日夜景图













### 03. 项目背景

- 01. 区位分析
- 02. 交通分析
- 03. 周边配套
- 04. 竞品分析
- 05. 基地现状



### 宏观区位

湛江，旧称“广州湾”，别称“港城”，位于中国大陆南端、广东省西南部，湛江属于热带北缘季风气候，终年受海洋气候的调节，冬无严寒，夏无酷暑，亚热带作物及海产资源丰富。北接南宁、玉林，东邻茂名、阳江，南濒南海，隔岸海南。距茂名 95.7 公里，距海南 181 公里。

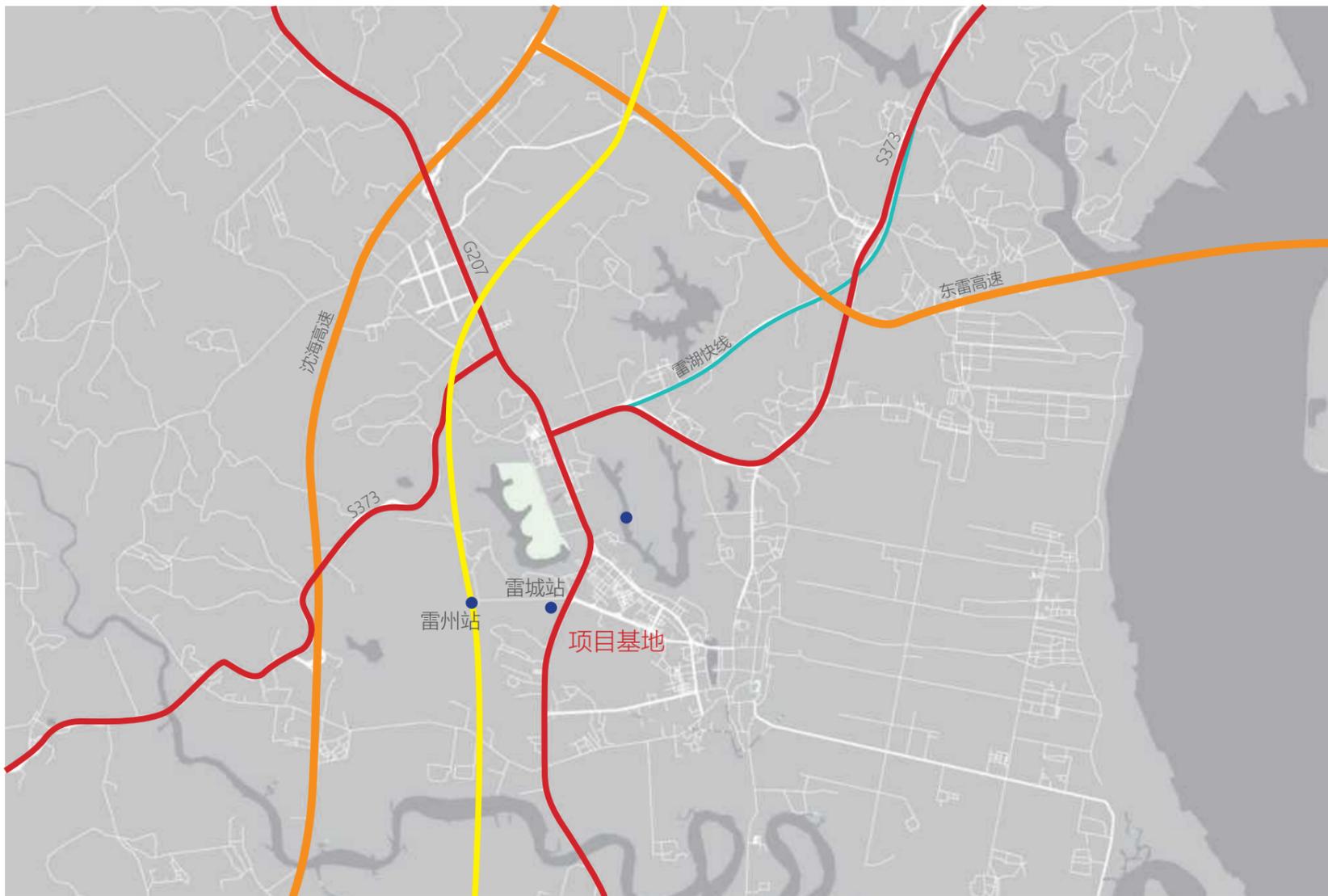
### 微观区位

位于雷州半岛中部。属热带季风气候。雷州市东濒雷州湾、南隔琼州海峡与国际旅游岛海南相望、西濒北部湾、北接湛江城区。雷州市户籍人口 170 万（2010 年），雷州市总面积 3532 平方公里。

### 小结

雷州位于中国大陆南端、濒临南海，亚热带作物及海产资源丰富。是北方向往的度假胜地。幅员辽阔，人口众多，在商住项目上有着先天的发展优势。





### 公路交通

雷州市境内交通有粤海铁路、国道 207、湛徐高速公路贯通全境，对接沈海高速通往湛江、广州等。

### 铁路交通

粤海铁路作为中国第一条跨海铁路，至今已投入使用 17 年，2018 年，湛江高铁投入使用，预计 2020 年，至雷州高铁开通，实现雷州至湛江半小时，雷州至广州 3.5 小时生活圈。

### 水路交通

雷州市海岸线长达 406 公里，市内水网交织，河渠纵横。雷州市海域宽广，港湾众多，拥有通明港等 18 个港口。水路交通便捷。

### 小结

雷州市水路交通相连，汇集了公路、铁路、水路等现代交通工具。是粤西地区的重要交通枢纽。项目位于雷州市市中心，距离雷州站仅 2.3 公里。城市道路直接通达。

### 生态资源

项目基地生态环境优良，布置有多个大型绿化场所，如：白水沟水库、西湖水库、雷州西湖、人民公园等。当地居民拥有丰富的休闲活动资源。

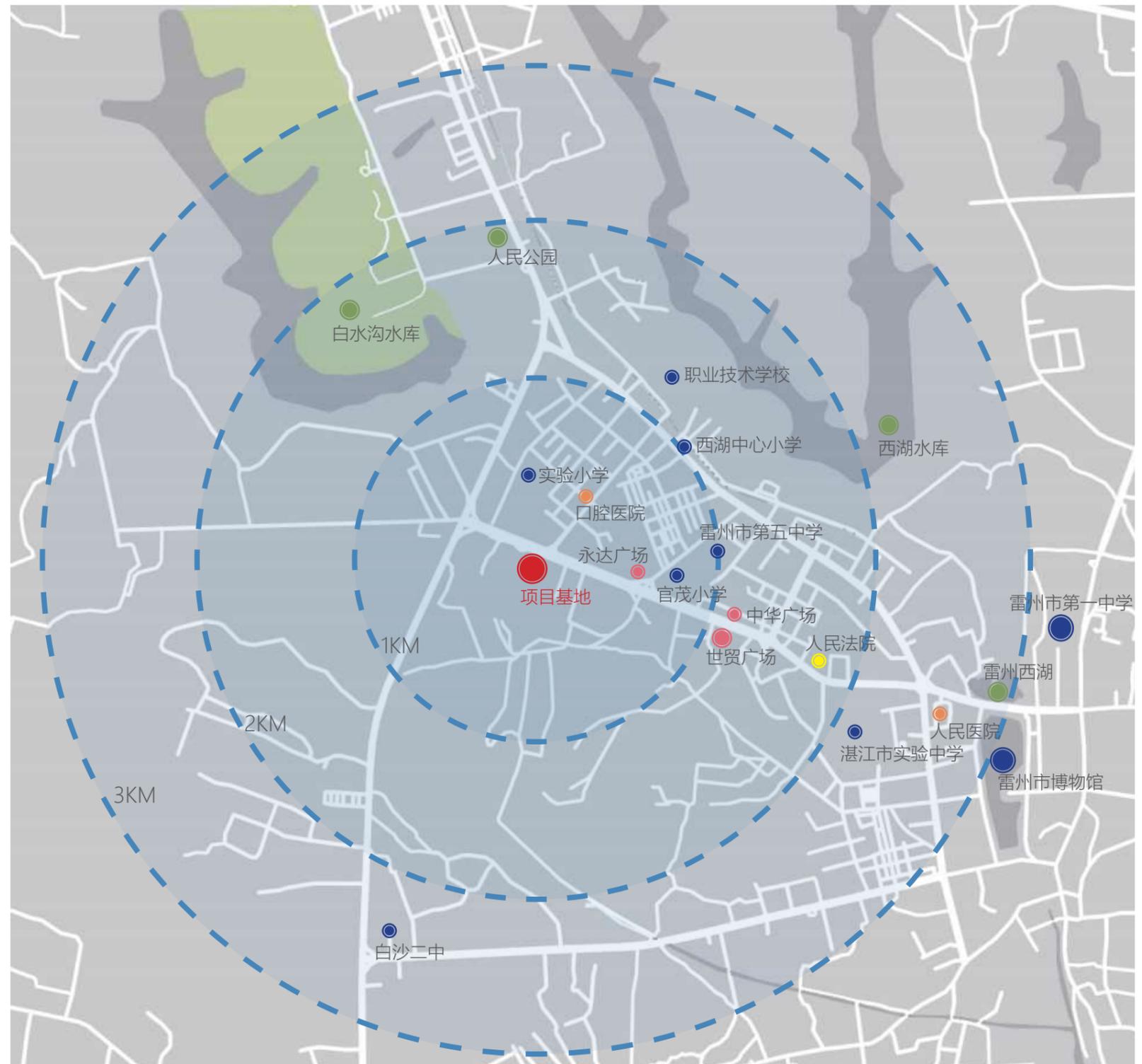
### 文化资源

雷城是广东七大、粤西地区唯一且广东省唯一一个县级的“国家历史文化名城”。有着深厚的文化底蕴。如：雷祖祠、三元塔公园、西湖公园、高山寺等。

### 教育资源

项目基地周边教育设施齐全，中小学一应俱全。

- 项目基地
- 休闲公园
- 行政中心
- 医院
- 中小学校
- 广场





01 半岛首府金樟水岸

项目区位：雷州市文化路 8 号  
 占地面积：53136 m<sup>2</sup>  
 建筑面积：207777 m<sup>2</sup>  
 容积率：3.0

绿化率：35%  
 产品类型：塔楼 高层  
 销售现状：6500 元 / m<sup>2</sup>，1140 户  
 户型：3 房、4 房



02 卓越御湖湾

项目区位：雷州市茂德公古城旁  
 占地面积：73033 m<sup>2</sup>  
 建筑面积：336100 m<sup>2</sup>  
 容积率：3.2

绿化率：35%  
 产品类型：塔楼 高层  
 销售现状：6800 元 / m<sup>2</sup>  
 户型：4 房、5 房



03 明润幸福园

项目区位：雷城镇群众大道 198 号  
 占地面积：30319.4 m<sup>2</sup>  
 建筑面积：138885.5 m<sup>2</sup>  
 容积率：3.8

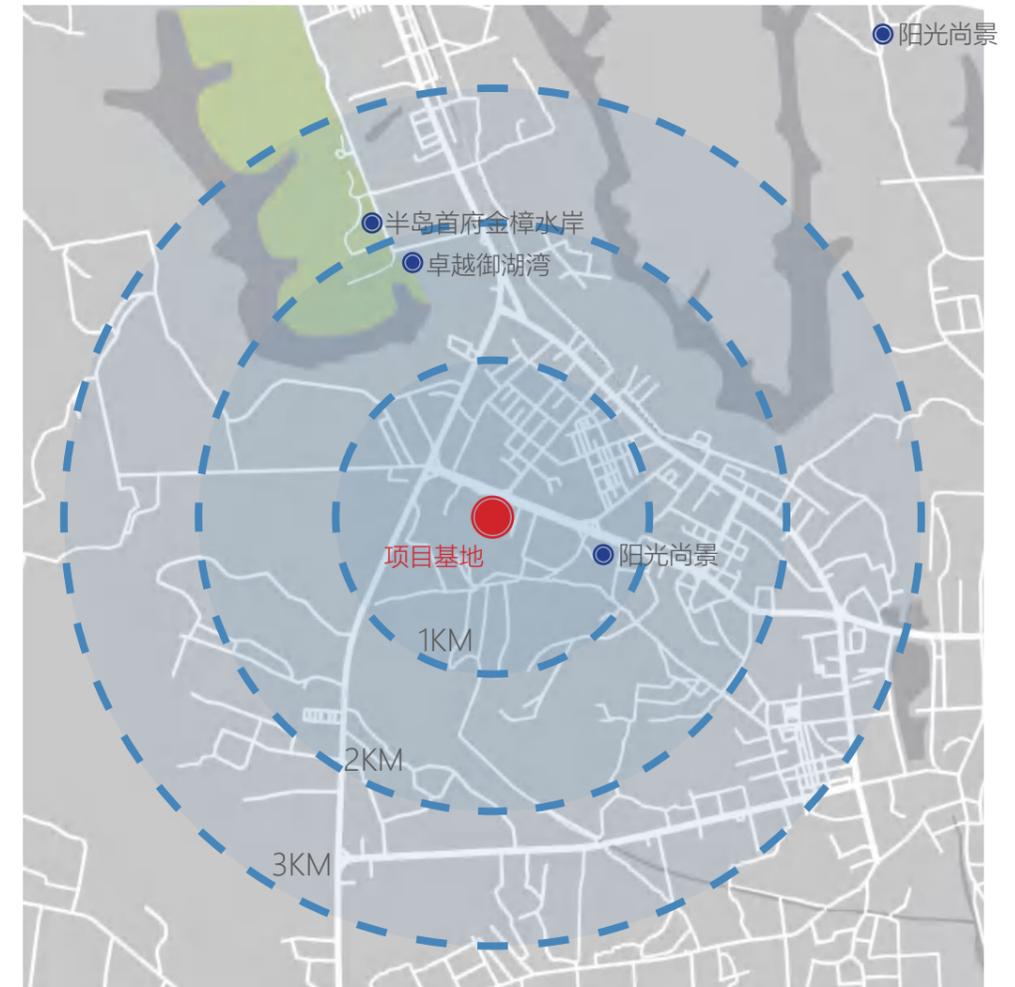
绿化率：略  
 产品类型：塔楼 高层  
 销售现状：5200 元 / m<sup>2</sup>，840 户  
 户型：2 房、3 房、4 房、5 房



04 方圆·雷州小城之春

项目区位：雷州市东四路与工业一路交叉处  
 占地面积：294513 m<sup>2</sup>  
 建筑面积：98171 m<sup>2</sup>  
 容积率：3.0

绿化率：略  
 产品类型：塔楼 高层  
 销售现状：6800 元 / m<sup>2</sup>  
 户型：3 房、4 房、5 房



小结

- 1、项目基地位于城市中心，需树立高端品牌形象，营造良好的社区环境。
- 2、为提高本案的竞争力，与其他项目形成差异化竞争。
- 3、二胎政策及养老政策的实施，结合区域人群的消费能力，合理配比户型，提高项目竞争力。



### 用地现状

项目规划红线面积 2724.5 m<sup>2</sup>，由东侧至西南平缓下降 1.90m，场地上没有旧建筑，但种植有部分灌木草丛。

### 用地周边环境

项目北侧为 66 米城市干道，东侧为 52 米城市道路，西侧规划 22 米，南侧规划 8 米城市道路均未开始修建。基地东北侧规划较为成熟。



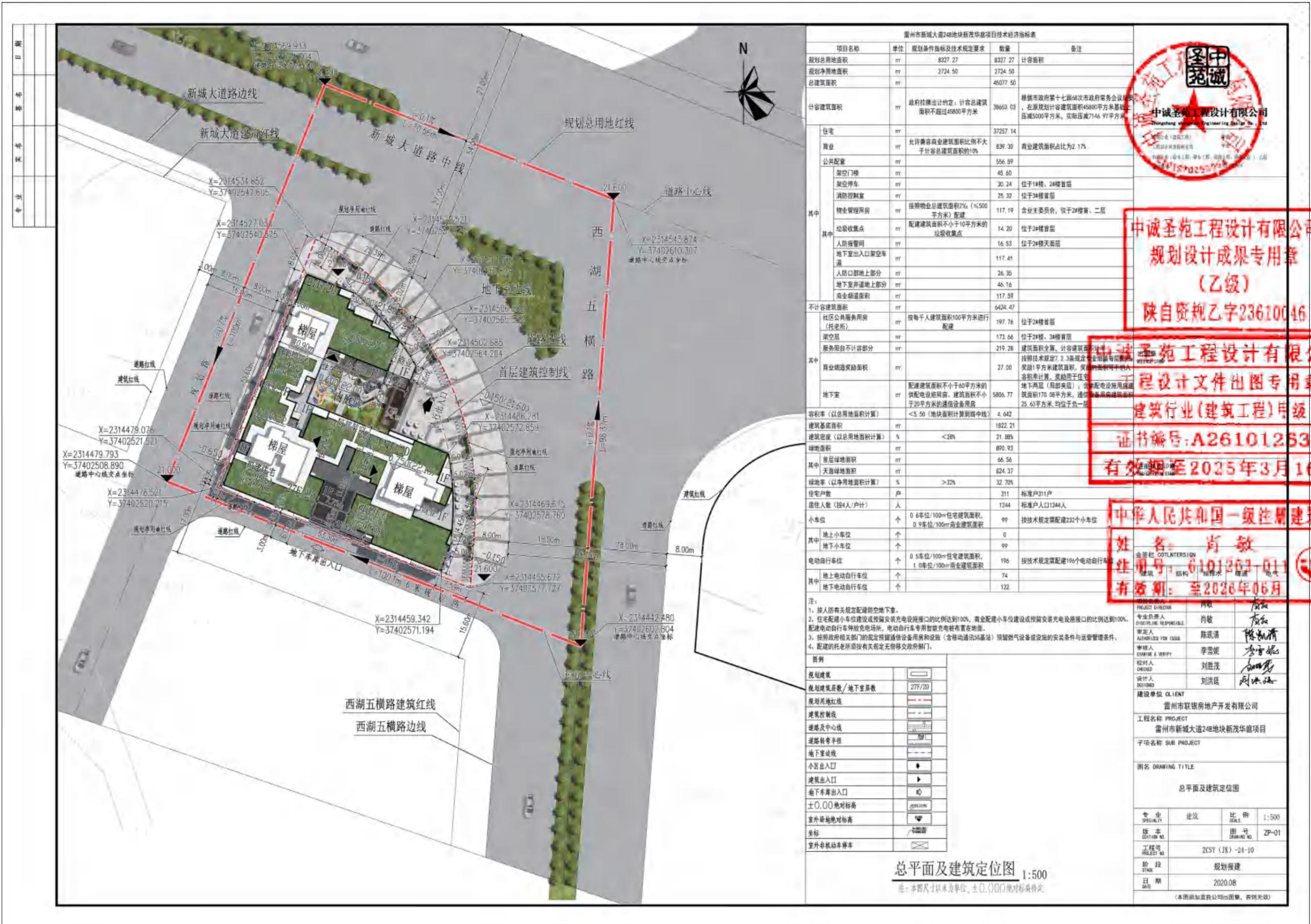
### 小结

基地西南未开发有高层建筑，通风采光视野较佳。但景观休闲资源缺乏，需要内部营造。



## 04. 规划设计

- 01. 总平面图
- 02. 功能分析图
- 03. 消防系统规划图
- 04. 道路系统及竖向规划图
- 05. 绿化系统规划图
- 06. 综合管网规划图
- 07. 日照分析图



项目名称	单位	规划条件指标及技术规范要求	数量	备注
规划总用地面积	m <sup>2</sup>	6327.27	6327.27	计容面积
规划净用地面积	m <sup>2</sup>	2724.50	2724.50	
总建筑面积	m <sup>2</sup>		48077.50	
计容建筑面积	m <sup>2</sup>	政府挂牌出让的定：计容总建筑面积不超过48000平方米	38663.03	根据市政府第十七届64次常务会议决定，在原规划计容建筑面积48000平方米基础上压缩5000平方米，实际压缩7146.97平方米
住宅	m <sup>2</sup>		37257.14	
商业	m <sup>2</sup>	允许兼容商业建筑面积比例不大于计容总建筑面积的10%	839.30	商业建筑面积占比为2.17%
公共配套	m <sup>2</sup>		556.89	
架空门楼	m <sup>2</sup>		45.60	
架空停车	m <sup>2</sup>		30.24	位于1#楼、2#楼首层
消防控制室	m <sup>2</sup>		25.32	位于3#楼首层
物业管理用房	m <sup>2</sup>	按非住宅总建筑面积2% (≤500平方米) 配建	117.19	商业主要委员会，位于2#楼首、二层
垃圾收集点	m <sup>2</sup>	配建建筑面积不小于10平方米的垃圾收集点	14.20	位于2#楼首层
人防值班间	m <sup>2</sup>		16.53	位于2#楼首层
地下室出入口架空车棚	m <sup>2</sup>		117.41	
人防地下室部分	m <sup>2</sup>		26.35	
地下室非人防部分	m <sup>2</sup>		46.16	
商业通道面积	m <sup>2</sup>		117.59	
不计容建筑面积	m <sup>2</sup>		6424.47	
社区公共服务用房 (托老所)	m <sup>2</sup>	按每千人建筑面积100平方米进行配建	197.76	位于2#楼首层
架空层	m <sup>2</sup>		173.66	位于2#楼、3#楼首层
服务阳台不计容部分	m <sup>2</sup>		219.28	
商业奖励面积	m <sup>2</sup>	按奖励1平方米建筑面积，奖励面积不大于容积率计算，奖励限于住宅	27.00	
地下室	m <sup>2</sup>	配建建筑面积不小于40平方米的供配电设备用房，建筑面积不小于20平方米的通信设备用房	5806.77	地下室 (局部夹层)，含供配电设备用房建筑面积170.08平方米，通信设备用房建筑面积25.63平方米，均位于负一层
容积率 (以总用地面积计算)		<5.50 (地块面积计算到图中线)	4.642	
建筑基底面积	m <sup>2</sup>		1822.21	
建筑密度 (以总用地面积计算)	%	<28%	21.88%	
绿地面积	m <sup>2</sup>		890.93	
其中 首层绿地面积	m <sup>2</sup>		66.56	
其中 天然绿地面积	m <sup>2</sup>		824.37	
绿地率 (以净用地面积计算)	%	>32%	32.70%	
住宅户数	户		311	标准户311户
居住人数 (按4人/户计)	人		1244	标准人口1244人
小车位	个	0.6车位/100m <sup>2</sup> 住宅建筑面积，0.9车位/100m <sup>2</sup> 商业建筑面积	99	按技术规范配建232个小车位
其中 地上小车位	个		0	
地下小车位	个		99	
电动自行车位	个	0.5车位/100m <sup>2</sup> 住宅建筑面积，1.0车位/100m <sup>2</sup> 商业建筑面积	196	按技术规范配建196个电动自行车位
其中 地上电动自行车位	个		74	
地下电动自行车位	个		122	



中诚圣苑工程设计有限公司  
规划设计成果专用章  
(乙级)  
陕自贸规乙字23610046

中诚圣苑工程设计有限公司  
工程设计文件出图专用章  
建筑行业(建筑工程)甲级  
证书编号:A261012534  
有效期至2025年3月16日

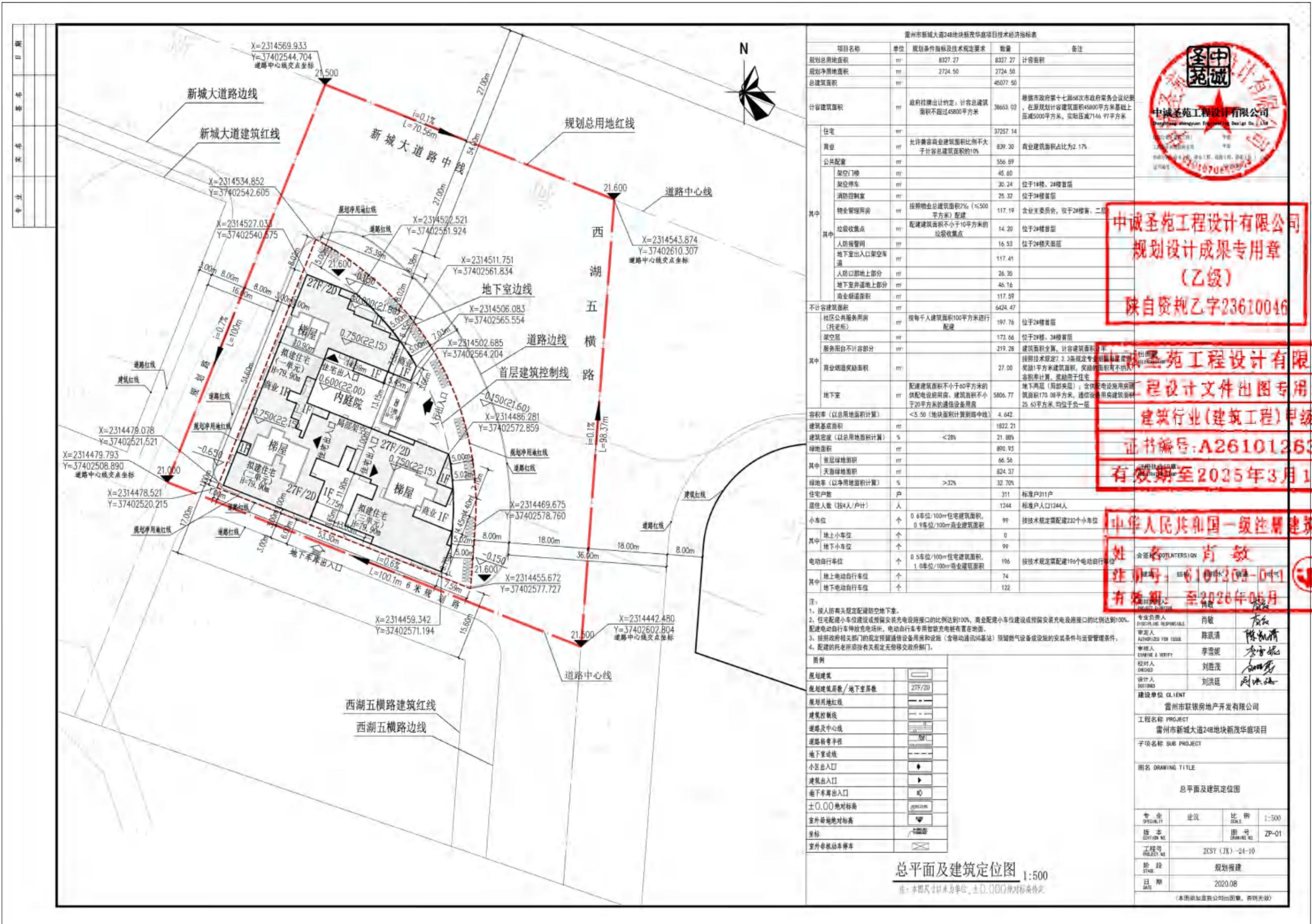
中华人民共和国一级注册建筑师  
姓名: 肖敬  
注册号: 6101263-011  
有效期至: 至2028年06月

项目负责人	肖敬	肖敬
专业负责人	肖敬	肖敬
审核人	陈凯清	陈凯清
审核人	李雪妮	李雪妮
校对人	刘洪廷	刘洪廷
设计人	刘洪廷	刘洪廷

建设单位 CLIENT	雷州市联银房地产开发有限公司		
工程名称 PROJECT	雷州市新城大道248地块新茂华庭项目		
子项目名称 SUB PROJECT	总平面及建筑定位图		
图名 DRAWING TITLE	总平面及建筑定位图		
专业 SPECIALTY	建筑	比例 SCALE	1:500
版本 VERSION NO.		图号 DRAWING NO.	ZP-01
工程号 PROJECT NO.	ZCSY (JK) -24-10		
阶段 STAGE	规划报建		
日期 DATE	2020.08		

总平面及建筑定位图 1:500  
注: 本图尺寸以米为单位, ±0.000绝对标高特示

日期	
专业	



项目名称	单位	规划条件指标及技术规定要求	数量	备注
规划总用地面积	m <sup>2</sup>	8327.27	8327.27	计容面积
规划净用地面积	m <sup>2</sup>	2724.50	2724.50	
总建筑面积	m <sup>2</sup>	48077.50	48077.50	
计容建筑面积	m <sup>2</sup>	政府挂牌出让的定：计容总建筑面积不超过48000平方米	38663.03	根据市政府第十七届68次常务会议纪要，在原规划计容建筑面积48000平方米基础上压减5000平方米，实际压减7146.97平方米
住宅	m <sup>2</sup>		37257.14	
商业	m <sup>2</sup>	允许兼容商业建筑面积比例不大于计容总建筑面积的10%	839.30	商业建筑面积占比为2.17%
公共配套	m <sup>2</sup>		556.89	
架空门楼	m <sup>2</sup>		45.60	
架空停车	m <sup>2</sup>		30.24	位于1#楼、2#楼首层
消防控制室	m <sup>2</sup>		25.32	位于3#楼首层
物业管理用房	m <sup>2</sup>	按物业总建筑面积2%（≤500平方米）配建	117.19	商业主要房舍，位于2#楼首、二层
垃圾收集点	m <sup>2</sup>	配建建筑面积不小于10平方米的垃圾收集点	14.20	位于2#楼首层
人防值班室	m <sup>2</sup>		16.53	位于2#楼天面层
地下室出入口架空车棚	m <sup>2</sup>		117.41	
人防口部地上部分	m <sup>2</sup>		26.35	
地下室并道地上部分	m <sup>2</sup>		46.16	
商业通道面积	m <sup>2</sup>		117.59	
不计容建筑面积	m <sup>2</sup>		6424.47	
社区公共服务用房（托老所）	m <sup>2</sup>	按每千人建筑面积100平方米进行配建	197.76	位于2#楼首层
架空层	m <sup>2</sup>		173.66	位于2#楼、3#楼首层
服务阳台不计容部分	m <sup>2</sup>		219.28	
商业奖励面积	m <sup>2</sup>	按照技术规定2.3条规定专业用房每层建筑面积1平方米建筑面积，奖励的面积可不计入容积率计算，奖励限于住宅	27.00	
地下室	m <sup>2</sup>	配建建筑面积不小于40平方米的配电设备用房，建筑面积不小于20平方米的通信设备用房	5806.77	地下两层（局部夹层），含配电设备用房建筑面积170.08平方米，通信设备用房建筑面积25.63平方米，均位于负一层
容积率（以总用地面积计算）		<5.50（地块面积计算到留中地）	4.642	
建筑基底面积	m <sup>2</sup>		1822.21	
建筑密度（以总用地面积计算）	%	<28%	21.88%	
绿地面积	m <sup>2</sup>		890.93	
其中 首层绿地面积	m <sup>2</sup>		66.50	
其中 天台绿地面积	m <sup>2</sup>		824.37	
绿地率（以净用地面积计算）	%	>32%	32.70%	
住宅户数	户		311	标准户311户
居住人数（按4人/户计）	人		1244	标准人口1244人
小车位	个	0.6车位/100m <sup>2</sup> 住宅建筑面积，0.9车位/100m <sup>2</sup> 商业建筑面积	99	按技术规范配建232个小车位
其中 地上小车位	个		0	
地下小车位	个		99	
电动自行车位	个	0.5车位/100m <sup>2</sup> 住宅建筑面积，1.0车位/100m <sup>2</sup> 商业建筑面积	196	按技术规范配建196个电动自行车位
其中 地上电动自行车位	个		74	
地下电动自行车位	个		122	



中诚圣苑工程设计有限公司  
规划设计成果专用章  
(乙级)  
陕自贸规乙字23610046

中诚圣苑工程设计有限公司  
工程设计文件出图专用章  
建筑行业(建筑工程)甲级  
证书编号:A261012634  
有效期至2025年3月16日

中华人民共和国一级注册建筑师  
姓名: 肖敬  
注册号: 61012004-01  
有效期至: 2028年05月

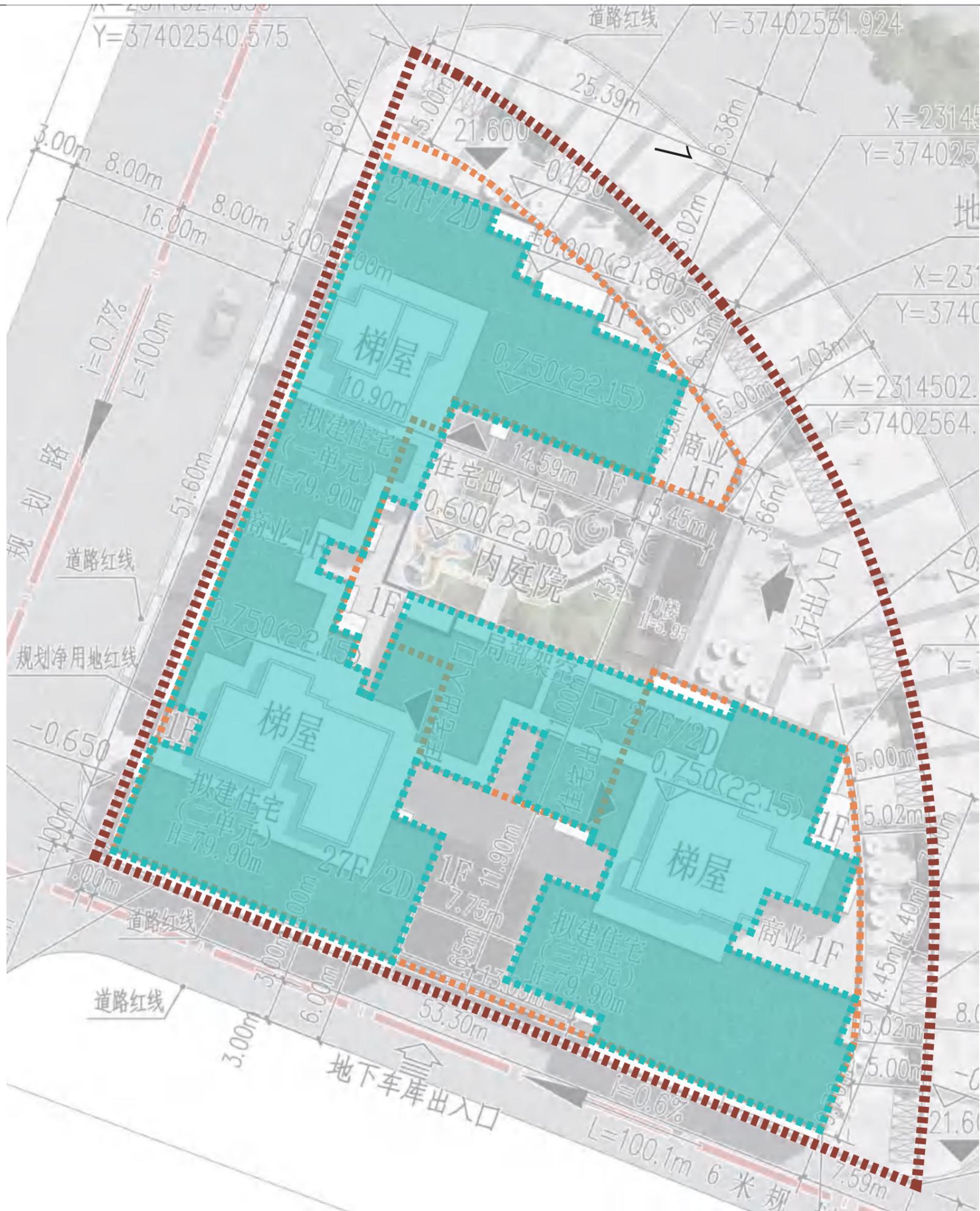
注:  
1. 按人防有关规定配建防空地下室。  
2. 住宅配建小车位建设或预留安装充电桩接口的比例达到100%，商业配建小车位建设或预留安装充电桩接口的比例达到100%。  
配建电动自行车停放充电场所，电动自行车专用智能充电桩布设在地面。  
3. 按照政府相关部门的规定预留通信设备用房和设施（含移动通信5G基站）预留燃气设备设施的安装条件与运营管理条件。  
4. 配建的托老所须按有关规定无偿移交政府部门。

规划建筑	
规划建筑层数/地下室层数	27F/2D
规划用地红线	
建筑控制线	
道路及中心线	
道路转弯半径	
地下室建筑	
小区出入口	
建筑出入口	
地下车库出入口	
±0.00绝对标高	
室外场地绝对标高	
坐标	
室外非机动车停车位	

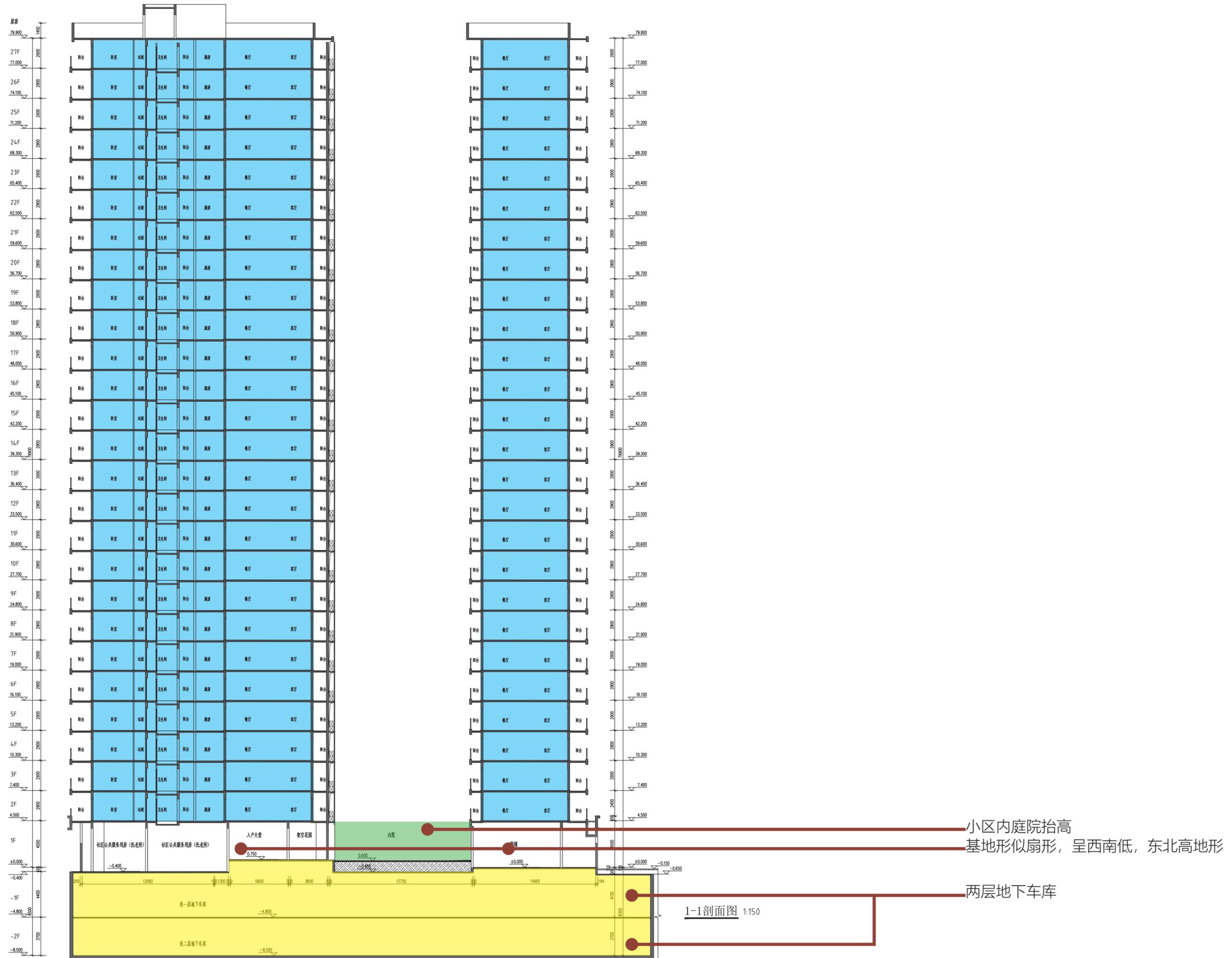
总平面图及建筑定位图 1:500  
注: 本图尺寸以米为单位, ±0.00绝对标高特示

专业	专业	比例	比例
专业	建筑	比例	1:500
版本	图号	图号	ZP-01
工程号	工程号	工程号	ZCSY (JK) -24-10
阶段	阶段	阶段	规划报建
日期	日期	日期	2020.08

(本图加盖我公司出图章, 否则无效)



- 地下车库范围线
- 商业范围线
- 住宅范围线







日期	
姓名	
专业	

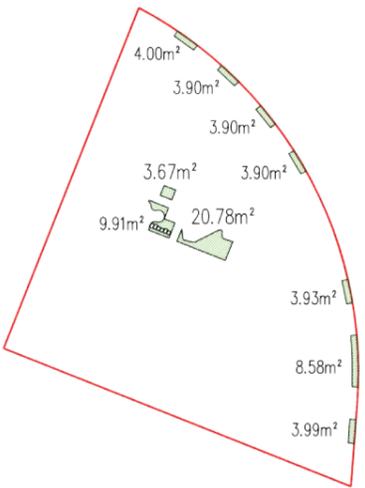


绿地明细表

项目	面积(m <sup>2</sup> )
规划净用地面积	2724.5
绿地总面积	890.93
其中	
首层绿地面积	66.56
天面层绿地面积	824.37
绿地率	32.70%

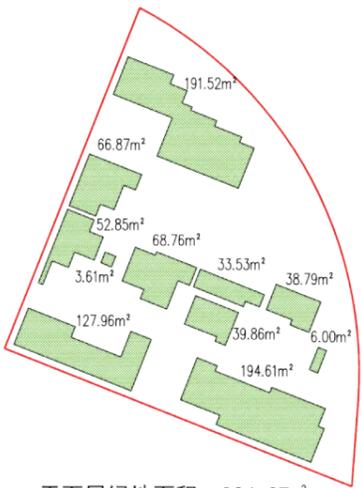
注:

- 1、本图绿地面积计算原则按照《雷州市城市规划管理技术规定》3.0.1 宅旁(围合院落)绿地面积计算:绿地与宅间路、组团路和小区路相邻的,计算起止界至路边;绿地与小区主道、城市道路相邻的,计至道路红线。宅旁绿地起止界为距离房屋墙脚1.5米,与围墙相邻绿地则计至围墙脚。其他块状、带状公共绿地面积计算起止界,同宅旁绿地计算。
- 2、根据规定要求,覆土厚度大于1.3米的绿化面积按100%计入绿地率,本项目所有种植屋面绿地覆土深度均为1.3米。



首层绿地面积: 66.56m<sup>2</sup>

首层绿地面积缩略图



天面层绿地面积: 824.37m<sup>2</sup>

天面层绿地面积缩略图



