



明润阳光花园

规划及建筑方案调整



广州博厦建筑设计院有限公司
湛江市明润地产实业有限公司
2024. 11

建设单位： 湛江市明润地产实业有限公司

工程项目： 明润阳光花园

规划及建筑方案调整

法定代表人： 喻建芳 喻建芳

项目负责人： 高达华 高达华

专业负责人：

建筑 高达华 高达华

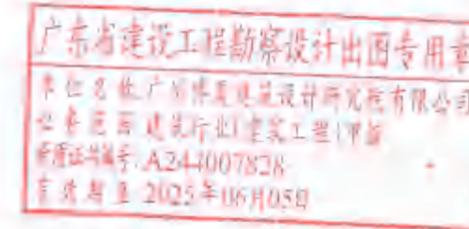
结构 何永强 何永强

给排水 江海波 江海波

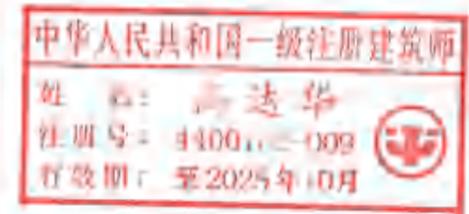
电气 胡敏 胡敏

暖通 韩宇涛 韩宇涛

出图专用章：



注册执业章：



2024年11月



广州博厦建筑设计研究院有限公司

建筑工程设计甲级

给水、排水、桥梁、道路、园林、人防工程设计乙级证书编号: A244007828

城乡规划编制甲级资质证书编号: 自资规甲字 21440265



城乡规划编制资质证书

证书编号：自资规甲字21440265

证书等级：甲级

单位名称：广州博厦建筑设计研究院有限公司



承担业务范围：业务范围不受限制

扫码登录“城乡规划编制单位信息公示系统”了解更多信息

统一社会信用代码：914401067418583113

有效期限：自2021年10月18日 至2025年12月31日



中华人民共和国自然资源部印制

目录

contents

壹

贰

叁

肆

综合文件

方案调整对比

设计说明

设计文件



综合文件

雷州市大联实业有限公司地块一(原南苑房地产开发有限公司)地块二(原大联实业有限公司)地块三(原园中园实业有限公司)“三旧”改造方案(变更)

根据《湛江市城市更新(“三旧”改造)管理暂行办法》相关政策,因改造主体和规划条件改变的原因,我市对原“三旧”办公室批复的《关于雷州市南苑房地产开发有限公司“三旧”改造项目改造方案的批复》(雷三旧办函【2015】4号)、《关于雷州市大联房地产开发有限公司“三旧”改造项目改造方案的批复》(雷三旧办函【2015】3号)、《关于雷州市园中园实业有限公司“三旧”改造项目改造方案的批复》(雷三组办函【2015】2号)改造方案进行变更。变更改造方案如下:

一、改造地块基本情况

(一)总体情况:因城市控规改变,将雷州市大联实业有限公司地块一、地块二、地块三合并归宗。改造地块位于雷州市清端大道清端九路,工业大道4号小区,地块权属面积为35298.76平方米,属雷州市西湖片区,地块西侧毗邻清端九路,距离雷州市汽车总站约200米。现状建筑物以工业厂房、仓库为主,建筑整体情况老旧,社区服务功能水平与人居环境亟待改善。目前项目内厂房收益来源主要为工业加工,厂房空置率高,企业产出效益不高。根据《雷州市西湖片区控制性详细规划》的规划要求,项目所处位置以生态居住为主,融合商业商务功能,实现土地集约利用,可实现改善人居环境,城镇面貌提升,改造需求十分迫切。



(二)土地现状情况:改造项目地块3.529876公顷,现用途为工业用地。地块一为张雷江自2001年开始使用,2002年办理张雷江名下的《国有土地使用证》,2019年土地权属由张雷江变更为雷州市大联实业有限公司。地块二为周大川自2001年开始使用,2002年办理周大川名下的《国有土地使用证》,2019年土地权属由周大川变更为雷州市大联实业有限公司。地块三为郑艳萍自2001年开始使用,2005年办理郑艳萍名下的《国有土地使用证》,2019年土地权属由郑艳萍变更为雷州市大联实业有限公司。

(三)标图入库情况:该改造项目地块3.529876公顷,地块于2011年已标图入库,图斑号为44088200405,已整体纳入改造范围。

(四)规划情况:该改造项目地块3.529876公顷土地符合国土空间总体规划(土地利用总体规划、雷州市城市总体规划),符合雷州市西湖片区控制性详细规划要求,在下达条件中规划为二类居住用地(允许兼容商业建筑面积比例不大于计容总建筑面积的10%)。

二、改造意愿及补偿安置情况

(一)改造意愿情况:按照法律法规及湛江市“三旧”改造政策规定,就改造范围,土地现状,改造主体及拟改造情况,补偿安置方式及标准等事项充分征求原权利人雷州市大联实业有限公司意见,并经原权利人同意自行改造。

(二)补偿安置情况:该土地为出让土地,地块一已办

理了雷州市大联实业有限公司《不动产权证书》(粤【2019】雷州市不动产权第0004847号),地块二已办理了雷州市大联实业有限公司《不动产权证书》(粤【2019】雷州市不动产权第0004837号),地块三已办理了雷州市大联实业有限公司《不动产权证书》(粤【2019】雷州市不动产权第0006813号,第0006815号),不需要完善征地手续,涉及的地上附着物拆迁补偿及职工安置等问题,均由改造主体自行承担解决。

三、改造主体及拟改造情况

该改造项目属于全面改造类型,拟采取企业自改模式,由雷州市大联实业有限公司变更土地出让后整合地块一、地块二、块三统一开发,将土地使用权以协议方式由原工业用地变更为二类居住用地(允许兼容商业建筑面积比例不大于计容总建筑面积的10%),协议出让给雷州市大联实业有限公司,再由雷州市自然资源局地块一、地块二、地块三进行归宗,由雷州市大联实业有限公司作为改造主体,依据批准的规划用途实施全面改造。

该项目拆除重建用地面积3.529876公顷,新建建筑面积约13万平方米,用于住宅、商业、幼儿园等建设,容积率为2.8;

改造后预计总产值将达到约5.5亿元,公共设施配建按《关于变更原雷州市南苑房地产开发有限公司用地的“三旧”改造项目单元规划主要控制指标重新下达雷州市大联实业有限公司地(块一)“三旧”改造项目规划条件的通知》

（雷自然资函〔2021〕998号）、《关于变更原雷州市大联房地产开发有限公司用地“三旧”改造项目单元规划主要控制指标重新下达雷州市大联实业有限公司用地（地块二）“三旧”改造项目规划条件的通知》（雷自然资函〔2021〕999号）、要求，将地块一、地块二、地块三整合后整体配建、移交，①配建建筑面积不小于750平方米的社区服务中心、建筑面积不小于2000平方米的卫生服务中心、建筑面积不小于1500平方米的老年人活动中心、9班以上的幼儿园，托老所按每千人建筑面积100平方米进行配建；②物业管理用房（含业主委员会）按物业总建筑面积的2%（≤500平方米）进行配建，配建建筑面积不小于600平方米的社区公共服务用房（含社区居委会建筑面积100平方米）；

③配建建筑面积不小于38平方米的生活垃圾收集点，建筑面积不小于60平方米的公共厕所，建筑面积不小于100平方米的供配电设施用房和建筑面积不小于30平方米的网络设施用房。配建的社区服务中心、卫生服务中心、老年人活动中心、幼儿园、托老所、社区公共服务用房（含社区居委会）、公共厕所须按有关规定由改造主体与政府主管部门签订监管协议，建成后无偿移交，由政府主管部门统筹管理。

四、需办理的规划及用地手续

依据雷州市西湖片区控制性详细规划相关规划要求，市自然资源局《关于变更原雷州市南苑房地产开发有限公司用地的“三旧”改造项目单元规划主要控制指标重新下达雷州

市大联实业有限公司地（块一）“三旧”改造项目规划条件的通知》（雷自然资函〔2021〕998号）、《关于变更原雷州市大联房地产开发有限公司用地“三旧”改造项目单元规划主要控制指标重新下达雷州市大联实业有限公司用地（地块二）“三旧”改造项目规划条件的通知》（雷自然资函〔2021〕999号）、《关于变更雷州市园中园实业有限公司用地“三旧”改造项目单元规划主要控制指标重新下达雷州市大联实业有限公司用地（地块三）“三旧”改造项目规划条件的通知》（雷自然资函〔2021〕1000号）补充办理土地变更用地手续。雷州市自然资源局拟采用协议出让的方式供地给雷州市大联实业有限公司。再由雷州市自然资源局将地块一、地块二、地块三进行归宗，由雷州市大联实业有限公司作为改造主体整合地块一、地块二、地块三统一实施全面改造。

五、资金筹措

项目改造成本为37000万元，拟投入改造资金为42000万元，拟筹措资金方式包括自有资金、合作单位投入、银行借贷、市场融资等。其中，第一期拟投入改造资金约24000万元，第二期拟投入改造资金约18000万元。

六、开发时序

地块一、地块二、地块三整体项目开发周期为3年，拟分2期开发。首期开发时间为2022年10月至2024年3月开发面积约2公顷，主要实施住宅建设、幼儿园、公共设施配建等建设，其中社区服务中心、卫生服务中心、老年人活动中心、

幼儿园、托老所、社区公共服务用房（含社区居委会），公共厕所建成后移交政府管理使用；第2期时间为2024年4月至2025年10月，开发面积约1.53公顷，主要实施住宅建设。

七、实施监管

改造项目由雷州市大联实业有限公司实行全面改造。社区服务中心、卫生服务中心、老年人活动中心、幼儿园、托老所、社区公共服务用房（含社区居委会）、公共厕所建成后无偿移交政府。改造方案获批后，由雷州市人民政府与雷州市大联实业有限公司签订项目监管协议，将其作为土地出让合同附件。涉及公益设施建设并移交的改造项目，由雷州市大联实业有限公司与雷州市人民政府相关职能部门签订建设管理监管协议，一并作为土地出让合同附件。社区服务中心、社区公共服务用房（含社区居委会）建设项目与西湖街道办事处签订建设管理监管协议；卫生服务中心建设项目与市卫生健康局签订建设管理监管协议；老年人活动中心、托老所建设项目与市民政局签订建设管理监管协议；幼儿园建设项目与雷州市教育局签订建设管理监管协议；公共厕所建设项目与雷州市城市管理和综合执法局签订建设管理监管协议。485.31平方米道路用地无偿移交给雷州市城市管理和综合执法局。

2021年12月17日

中华人民共和国
建设用地规划许可证

地字第 4408822024G0008 号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。

发证机关

日期 二〇二四年四月九日



用地单位	湛江市明润地产实业有限公司
项目名称	雷州市明润·阳光花园项目
批准用地机关	雷州市人民政府
批准用地文号	粤(2024)雷州市不动产权第0004845号
用地位置	雷州市附城镇工业大道清端九路3号小区
用地面积	宗地面积15258.76平方米,其中:二类居住用地规划红线面积(计容积率)3483.45平方米(7464.60+12912.97+14405.80)、城市道路用地面积485.31平方米(13.63+471.68)
土地用途	二类居住用地、城市道路用地
建设规模	——
地取得方式	出让

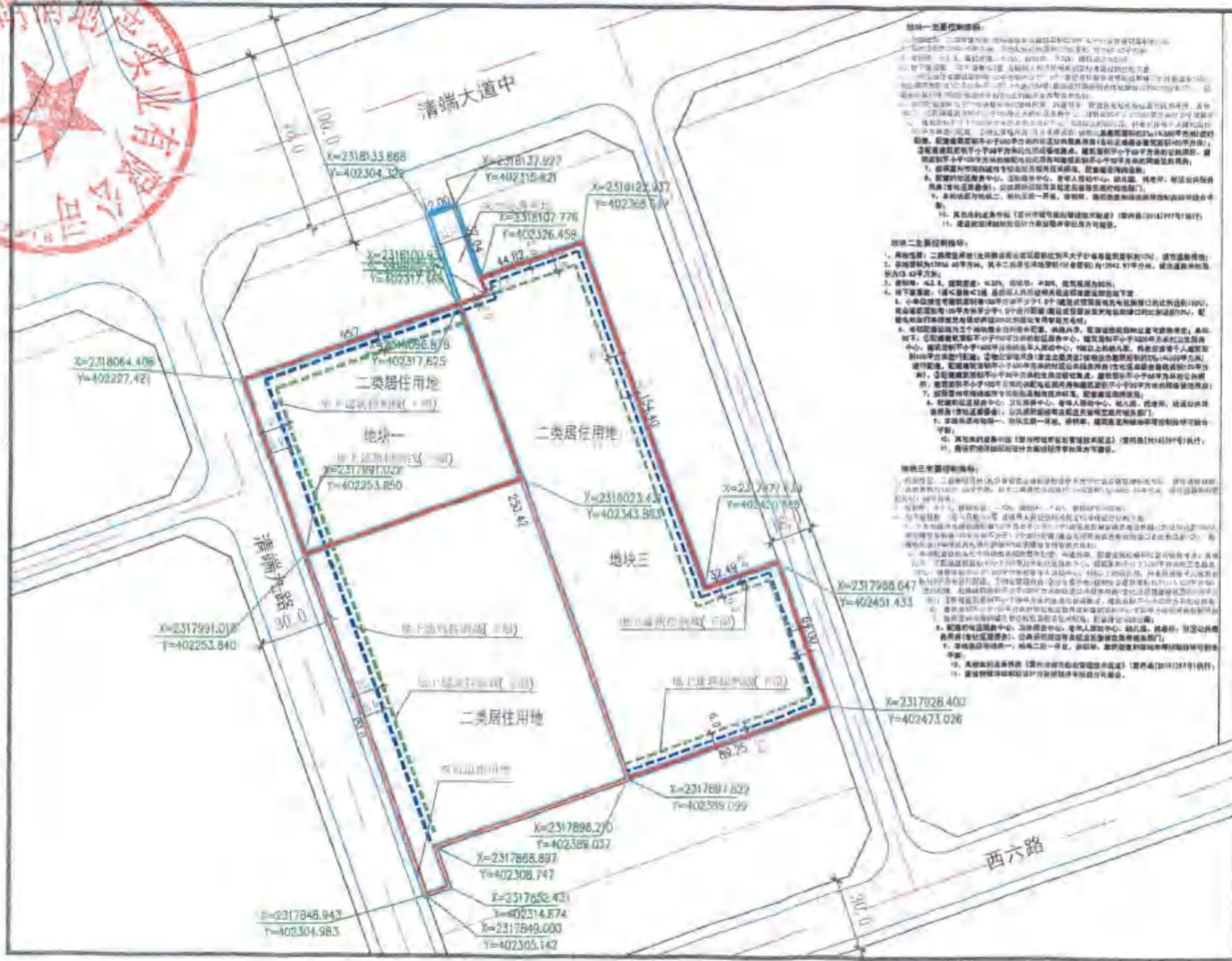
附图及附件名称

1. 原建设用地规划许可证(地字第4408822024G0002)号复印件(复印件)。
2. 关于变更雷州市明润地产实业有限公司用地“三旧”改造项目单元规划主要控制指标重新下达雷州市自然资源局用地(地块一)“三旧”改造项目规划条件的批复(雷自然资源函[2024]93号)复印件(复印件)。
3. 关于变更雷州市明润地产实业有限公司用地“三旧”改造项目单元规划主要控制指标重新下达雷州市自然资源局用地(地块二)“三旧”改造项目规划条件的批复(雷自然资源函[2024]94号)复印件(复印件)。
4. 关于变更雷州市明润地产实业有限公司用地“三旧”改造项目单元规划主要控制指标重新下达雷州市自然资源局用地(地块三)“三旧”改造项目规划条件的批复(雷自然资源函[2024]100号)复印件(复印件)。
5. 广东省企业投资项目备案证(项目代码:2311440382501313015-07)复印件(复印件)。
6. 本证有效期自开工,自重新发证日期起计算。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、本证是经自然资源主管部门依法审核,建设用地符合国土空间规划和用途管制要求,准予使用土地的法律凭证。
- 二、未取得本证而占用土地的,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、本证所需附图及附件由发证机关依法确定,与本证具有同等法律效力。

湛江市明润地产实业有限公司三地块(原雷州市园中园实业有限公司地块)用地规划



地块一主要控制指标:

1. 用地性质: 二类居住用地(住宅用地)居住建筑密度不大于30%且建筑层数不大于6层, 建筑容积率不大于1.0, 建筑高度不大于24米, 建筑间距不小于6米, 建筑退让距离不小于3米, 建筑间距不小于6米, 建筑退让距离不小于3米, 建筑间距不小于6米, 建筑退让距离不小于3米。
2. 绿地率: 不小于30%。
3. 建筑密度: 不大于30%。
4. 停车位: 不小于10个/1000平方米。
5. 其他规划技术指标按照《湛江市城市总体规划》(2011-2020)执行。

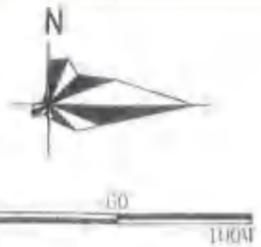
地块二主要控制指标:

1. 用地性质: 二类居住用地(住宅用地)居住建筑密度不大于30%且建筑层数不大于6层, 建筑容积率不大于1.0, 建筑高度不大于24米, 建筑间距不小于6米, 建筑退让距离不小于3米, 建筑间距不小于6米, 建筑退让距离不小于3米。
2. 绿地率: 不小于30%。
3. 建筑密度: 不大于30%。
4. 停车位: 不小于10个/1000平方米。
5. 其他规划技术指标按照《湛江市城市总体规划》(2011-2020)执行。

地块三主要控制指标:

1. 用地性质: 二类居住用地(住宅用地)居住建筑密度不大于30%且建筑层数不大于6层, 建筑容积率不大于1.0, 建筑高度不大于24米, 建筑间距不小于6米, 建筑退让距离不小于3米, 建筑间距不小于6米, 建筑退让距离不小于3米。
2. 绿地率: 不小于30%。
3. 建筑密度: 不大于30%。
4. 停车位: 不小于10个/1000平方米。
5. 其他规划技术指标按照《湛江市城市总体规划》(2011-2020)执行。

风玫瑰图



图例

- 宗地红线
- 用地规划红线
- 道路中心线
- 道路红线
- 控制点坐标
- 地上建筑控制线
- 地下建筑控制线

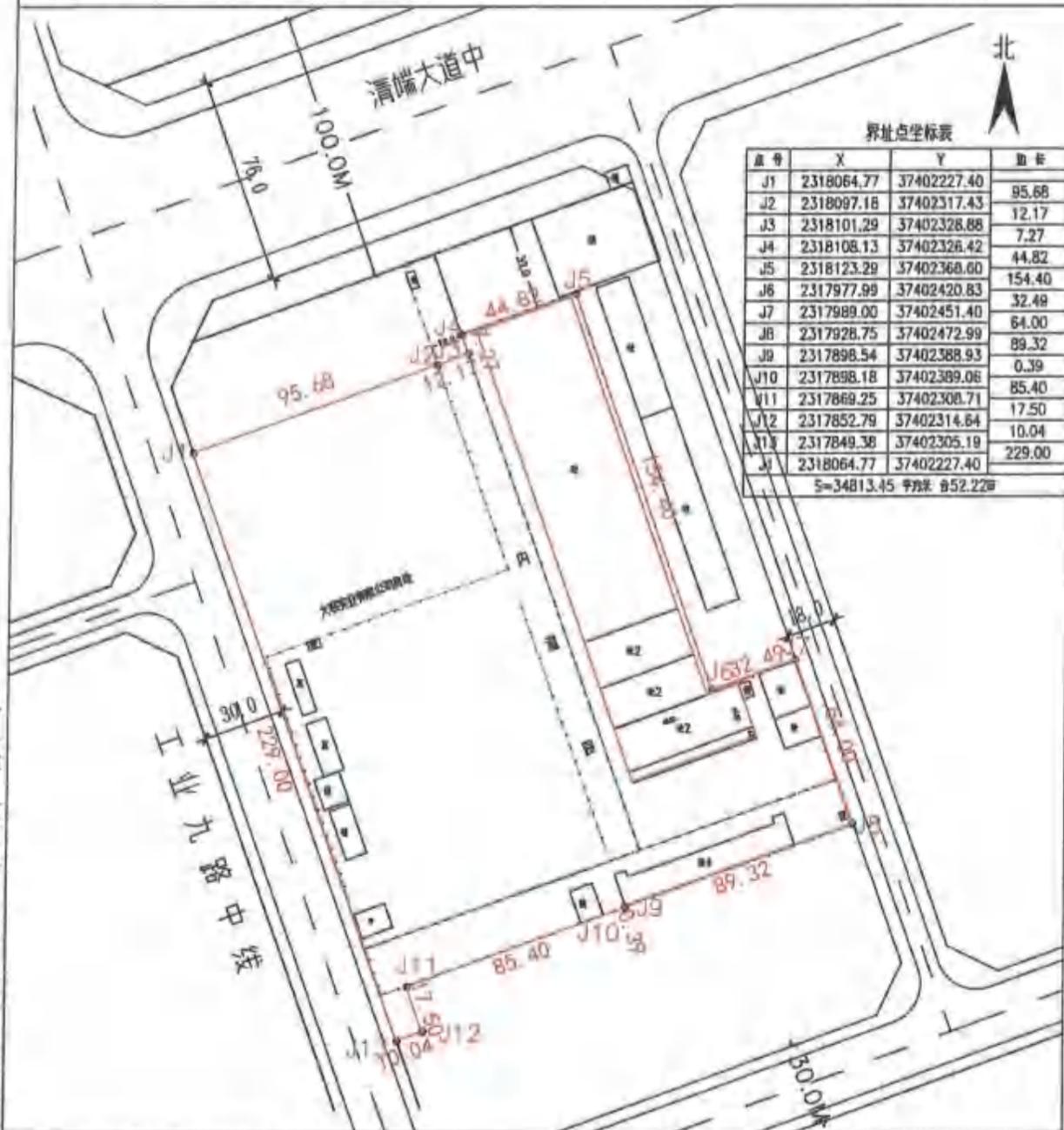
开发强度控制图



鄂 (2024) 鄂州市 不动产权第 0004545 号		附 记
权利人	湛江润明地产实业有限公司 (91440882324814465M)	1. 备注：鄂 (2024) 鄂州市不动产权第0004545号。该不动产办证名字与地址发生变更。 2. 宗地地址：鄂州市鄂工业大道3号小区南楼九层。
共有情况	单独所有	
坐 落	鄂州市鄂城工业大道瑞瑞九路3号小区	
不动产单元号	440882 007018 C900070 F00030601	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让 / 自建商	
用 途	城镇住宅用地 / 其他	
面 积	宗地面积 34813.46m ² / 房屋建筑面积 3094.64m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2021年12月27日 起 2091年12月26日 止	
权利其他状况	房屋结构：混合结构 专有建筑面积：3094.64m ² ，分摊建筑面积：0.0m ² 总层数：2层，所在层：第1-2层 竣工时间：2008年08月17日	

宗 地 图 单位: m.m²

宗地代码: 440882007018GB00070 土地权利人: 雷州市大联实业有限公司
 所在图幅号: 2297.60-37371.50 宗地面积: 34813.45平方米
 宗地坐落: 雷州市原工业大道3号小区清端九路 坐标系: 2000国家大地坐标系



广东广量测绘信息技术有限公司

制图日期: 2021年12月30日

比例尺: 1:500

测量员: 张群

审核员: 王斌

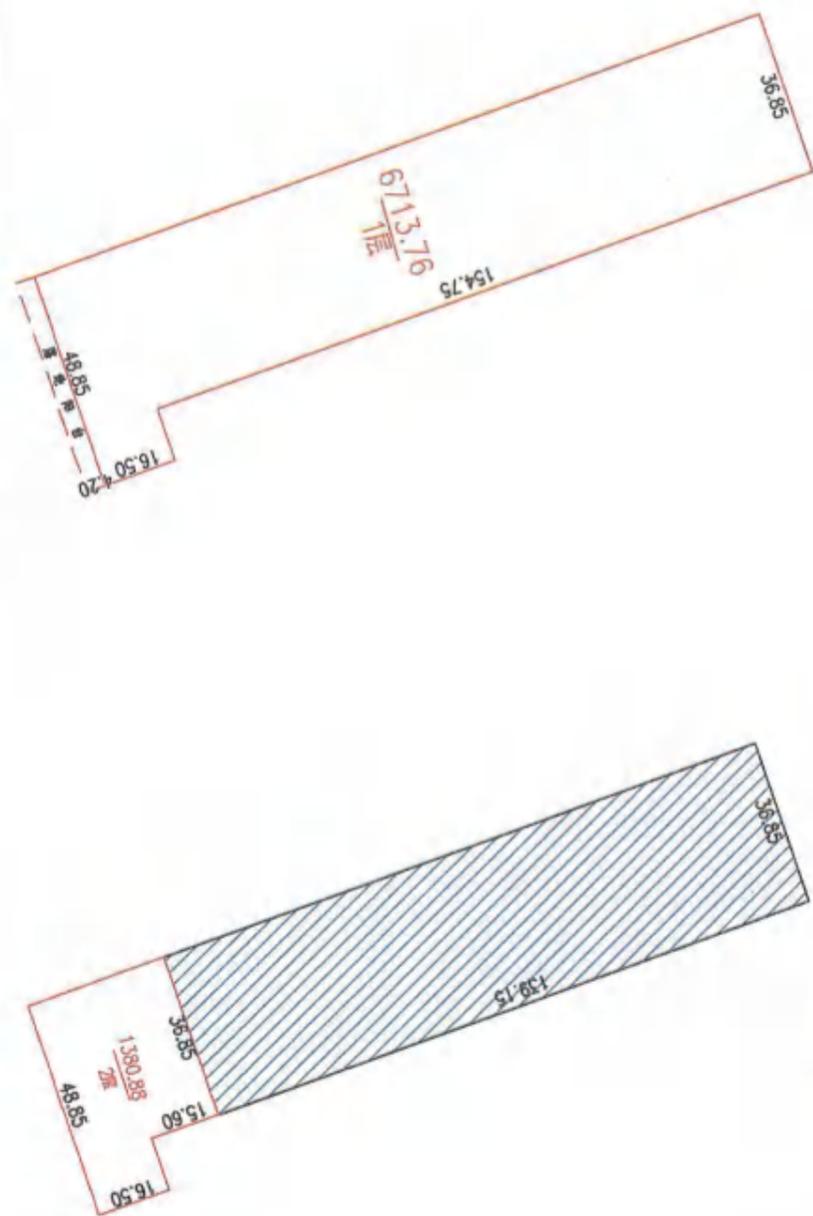
广东广量测绘信息技术有限公司

测量人: 张群

审核人: 王斌

绘制日期: 2021年12月30日

1:500



房 产 分 户 图

单位: 平方米

不动产单元号	440882007018GB00070F00030001		占地面积	34813.45
幢号	F0003		基底建筑面积	6713.76
总层数	2层		建筑面积	8094.64
坐落	雷州市原工业大道3号小区清端九路		结构	混合
户号	所在层次	1-2层		

项目代码:2312-440882-04-01-391546

广东省企业投资项目备案证



申报企业名称:湛江市明润地产实业有限公司

经济类型:其他有限责任公司

项目名称:雷州市明润·阳光花园项目

建设地点:湛江市雷州市附城镇工业大道清端九路3号小区

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:

本项目位于雷州市附城镇工业大道清端九路3号小区,拟建项目用途为商住小区,规划总用地面积34813.45m²,总建筑面积143461m²,主要建设住宅、商业、社区服务中心、卫生服务中心、老年人活动中心、幼儿园、托老所、社区公共服务用房(含社区居委会)、公共厕所及地下室。

项目总投资: 58000.00 万元(折合 万美元) 项目资本金: 20000.00 万元

其中:土建投资: 42000.00 万元

设备及技术投资: 6000.00 万元; 进口设备用汇: 0.00 万美元

计划开工时间:2024年04月

计划竣工时间:2028年08月

备案机关:雷州市发展和改革委员会

备案日期:2023年12月15日

行政审批专用章

更新日期:2024年03月27日

延期至:2026年03月27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



方案调整对比



- 修改内容：
- 1、总平面图上增加3处配电房，12/13/14栋为配电房；
 - 2、8/9/10栋住宅塔楼由26层调整为25层；
 - 3、垃圾收集点调整到12栋首层；
 - 4、首层商铺6米层高调整为6.3米或6.5米；
 - 5、小区西门楼18米宽调整为12米宽，并增设构架；
 - 6、4栋屋面、地库车道出入口增设构架。

调整前方案

调整后方案



修改内容：
1、取消塔楼屋面构架，优化立面。

总指标表对比

调整前方案

调整后方案

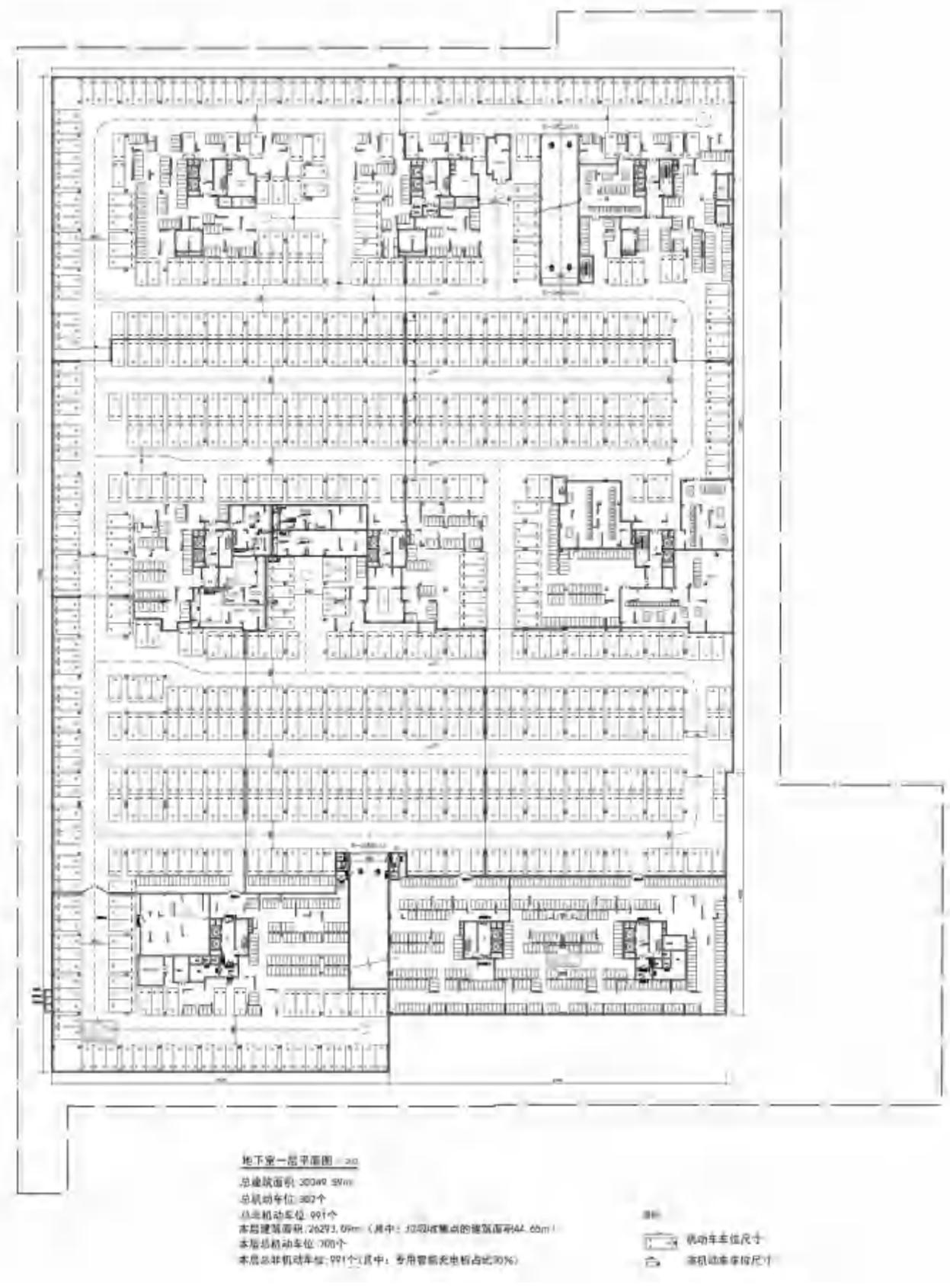
项目	单位	规划条件指标	取值	备注
规划用地面积	m ²	35298.76	35298.76	
其中				
住宅用地	m ²	34813.45	34813.45	计容面积
道路用地	m ²	485.31	485.31	由发展商建设并无偿移交政府相关部门
总建筑面积	m ²	147923.77	147923.77	
其中				
计算容积率总面积	m ²	97477.66	97477.66	
住宅建筑面积	m ²	94769.23	94769.23	不含奖励面积
商业建筑面积	m ²	2991.52	2991.52	商业建筑面积占总计容面积比例为2.55%
公共配套设施面积	m ²	416.91	416.91	
其中				
物业管理用房	m ²	300.25	300.25	布置在8楼首层
供电配电用房	m ²	62.00	62.00	62平方米(开闭所)布置在5楼首层,其余布置在地下室负一层
消防控制中心	m ²	51.77	51.77	布置在8楼首层
不计容建筑面积	m ²	50446.11	50446.11	
其中				
道路用地奖励面积	m ²	0.00	0.00	不计容建筑面积
特殊奖励面积	m ²	992.68	992.68	按照技术规范6.5.2条规定奖励建筑面积的1.5倍计算奖励面积,奖励用于住宅
商业奖励面积	m ²	77.30	77.30	按照技术规范7.2.3条规定专业商业每层最高奖励1平方米建筑面积,奖励的面积可不纳入容积率计算,奖励用于住宅
社区服务中心	m ²	752.63	752.63	布置在3楼首层和14层,由发展商建设并无偿移交政府相关部门
卫生服务中心	m ²	2003.34	2003.34	布置在1、2楼首层和14层,由发展商建设并无偿移交政府相关部门
老年人活动中心	m ²	1515.85	1515.85	布置在7、10楼首层和14层,由发展商建设并无偿移交政府相关部门
9班幼儿园	m ²	3201.00	3201.00	占地面积2700平方米,由发展商建设并无偿移交政府相关部门
托老所	m ²	270.03	270.03	布置在8楼首层,由发展商建设并无偿移交政府相关部门
社区公共用房	m ²	600.86	600.86	布置在9楼首层,由发展商建设并无偿移交政府相关部门
公共厕所	m ²	61.32	61.32	布置在3楼首层,由发展商建设并无偿移交政府相关部门
架空层面积	m ²	1530.13	1530.13	布置在1-3楼、9-10楼首层
结构板	m ²	8166.25	8166.25	
物业管理用房	m ²	302.99	302.99	布置在7楼首层、8楼首层、10楼首层
消防控制中心	m ²	43.63	43.63	布置在7楼首层
开闭所	m ²	58.06	58.06	布置在3楼首层
供电配电用房	m ²	560.00	560.00	配电房布置在12、13、14楼首层
屋顶楼梯间及机房等	m ²	406.58	406.58	
垃圾收集点	m ²	46.80	46.80	12楼首层(建筑面积不小于38平方米的生活垃圾收集点)
地下室面积	m ²	27142.79	27142.79	1层<层数<2层,配建建筑面积不小于30平方米的网球场使用用房
住宅总建筑面积	m ²	95774.31	95774.31	含奖励和特殊奖励面积
建筑基底面积	m ²	10444.04	10444.04	
绿地面积	m ²	12184.71	12184.71	
容积率	-	2.8	2.8	
绿地率	%	35	35	
建筑高度	m	≤60	≤60	
建筑密度	%	≤30%	≤30%	
总户数	户	799	799	每户120m ² 住宅建筑面积作为一个标准户
总人数	个	2637	2637	标准户取人均3.3人
其中				
机动车车位	个	977	977	
其中				
地上车位	个	195	195	按照住宅建筑面积1.0车位/100m ² ,商业建筑面积1.0车位/100m ² ,幼儿园建筑面积0.3车位/100m ² ,公共配套设施建筑面积0.5车位/100m ²
地下车位	个	802	802	
非机动车位	个	991	991	
其中				
地上车位	个	0	0	
地下车位	个	991	991	

项目	单位	规划条件指标	数值	备注
规划用地面积	m ²	35298.76	35298.76	
其中				
住宅用地	m ²	34813.45	34813.45	
道路用地	m ²	485.31	485.31	由发展商建设并无偿移交政府相关部门
总建筑面积	m ²	145268.98	145268.98	
其中				
计算容积率总面积	m ²	97477.66	97477.66	不含奖励面积
住宅建筑面积	m ²	94695.06	94695.06	不含奖励面积
商业建筑面积	m ²	2686.89	2686.89	商业建筑面积占总计容面积比例为2.76%
其它	m ²	102.21	102.21	包括地下室配电房、发电机房等等
不计容建筑面积	m ²	47791.32	47791.32	
其中				
特殊奖励面积	m ²	1035.75	1035.75	按照技术规范6.5.2条规定奖励建筑面积的1.5倍计算奖励面积,奖励用于住宅
商业奖励面积	m ²	50.00	50.00	按照技术规范7.2.3条规定专业商业每层最高奖励1平方米建筑面积,奖励的面积可不纳入容积率计算,奖励用于住宅
社区服务中心	m ²	750.87	750.87	布置在3楼首层和14层,由发展商建设并无偿移交政府相关部门
卫生服务中心	m ²	2006.16	2006.16	布置在1、2楼首层和14层,由发展商建设并无偿移交政府相关部门
老年人活动中心	m ²	1516.12	1516.12	布置在7、10楼首层和14层,由发展商建设并无偿移交政府相关部门
9班幼儿园	m ²	3201.00	3201.00	占地面积2700平方米,由发展商建设并无偿移交政府相关部门
托老所	m ²	270.03	270.03	布置在8楼首层,由发展商建设并无偿移交政府相关部门
社区公共用房	m ²	600.86	600.86	布置在9楼首层,由发展商建设并无偿移交政府相关部门
公共厕所	m ²	61.32	61.32	布置在3楼首层,由发展商建设并无偿移交政府相关部门
架空层面积	m ²	1530.13	1530.13	布置在1-3楼、9-10楼首层
结构板	m ²	8166.25	8166.25	
物业管理用房	m ²	302.99	302.99	布置在7楼首层、8楼首层、10楼首层
消防控制中心	m ²	43.63	43.63	布置在7楼首层
开闭所	m ²	58.06	58.06	布置在3楼首层
供电配电用房	m ²	560.00	560.00	配电房布置在12、13、14楼首层
屋顶楼梯间及机房等	m ²	406.58	406.58	
垃圾收集点	m ²	46.80	46.80	12楼首层(建筑面积不小于38平方米的生活垃圾收集点)
地下室面积	m ²	27142.79	27142.79	1层<层数<2层,配建建筑面积不小于30平方米的网球场使用用房
住宅总建筑面积	m ²	95774.31	95774.31	含奖励和特殊奖励面积
建筑基底面积	m ²	10444.04	10444.04	
绿地面积	m ²	12184.71	12184.71	
容积率	-	2.8	2.8	
绿地率	%	35	35	
建筑高度	m	≤60	≤60	
建筑密度	%	≤30%	≤30%	
总户数	户	798	798	每户120m ² 住宅建筑面积作为一个标准户
总人数	个	2634	2634	标准户取人均3.3人
其中				
机动车车位	个	985	985	
其中				
地上车位	个	192	192	按照住宅建筑面积1.0车位/100m ² ,商业建筑面积1.0车位/100m ²
地下车位	个	793	793	
非机动车位	个	994	994	
其中				
地上车位	个	54	54	按照住宅建筑面积1.0车位/100m ² ,商业建筑面积1.0车位/100m ² ,幼儿园建筑面积0.3车位/100m ² ,其中专用智能充电桩占比30%(布置在地库和地下室)
地下车位	个	940	940	

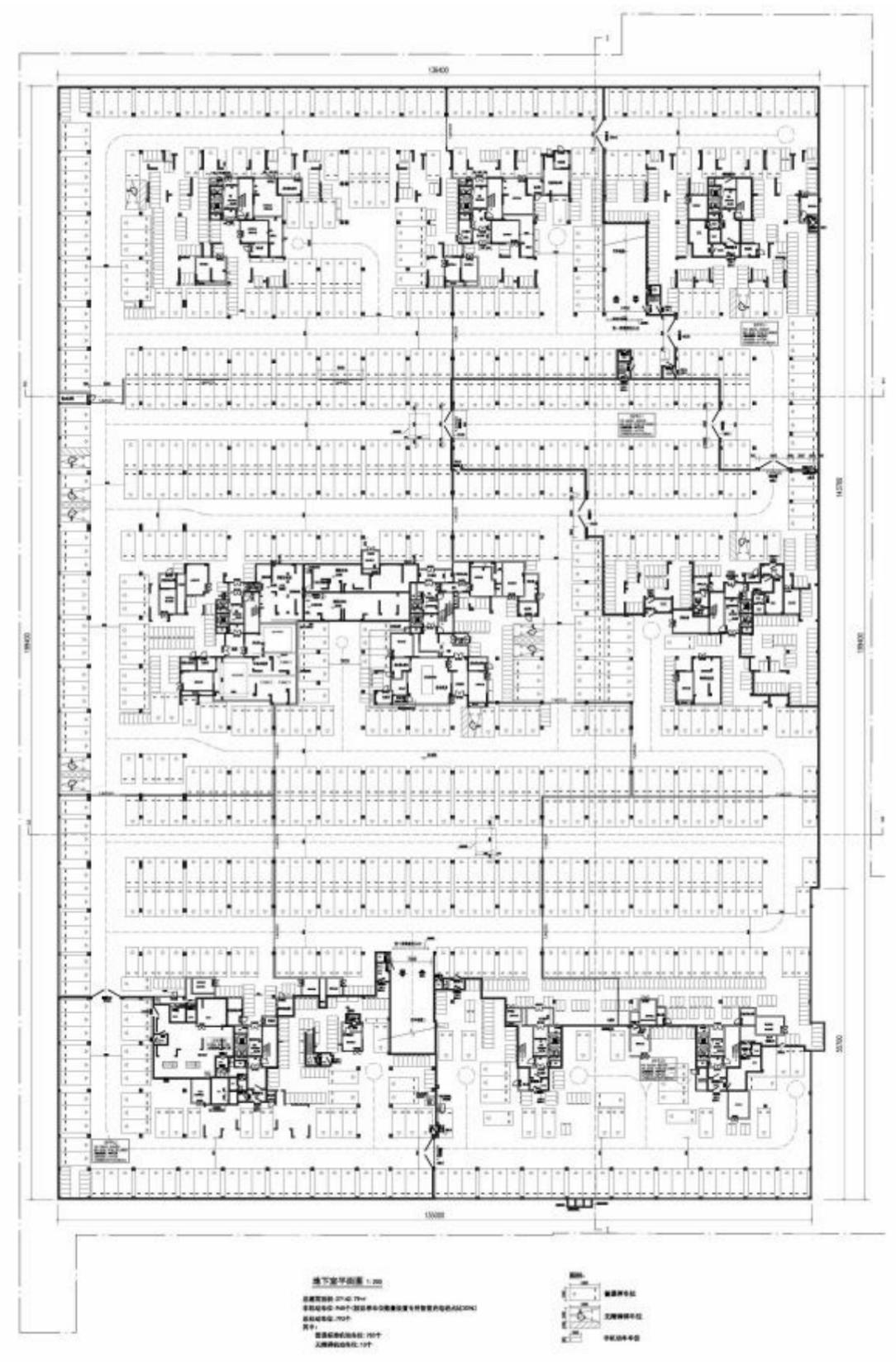
修改内容:

- 1、调整后计算容积率总面积97477.66m²不变;调整后总建筑面积为145268.98m²,调整后地下室建筑面积为27142.79m²,调整后住宅总建筑面积为95774.31m²。
- 2、调整后总机动车位为985辆;调整后非机动车位为994辆。

调整前方案



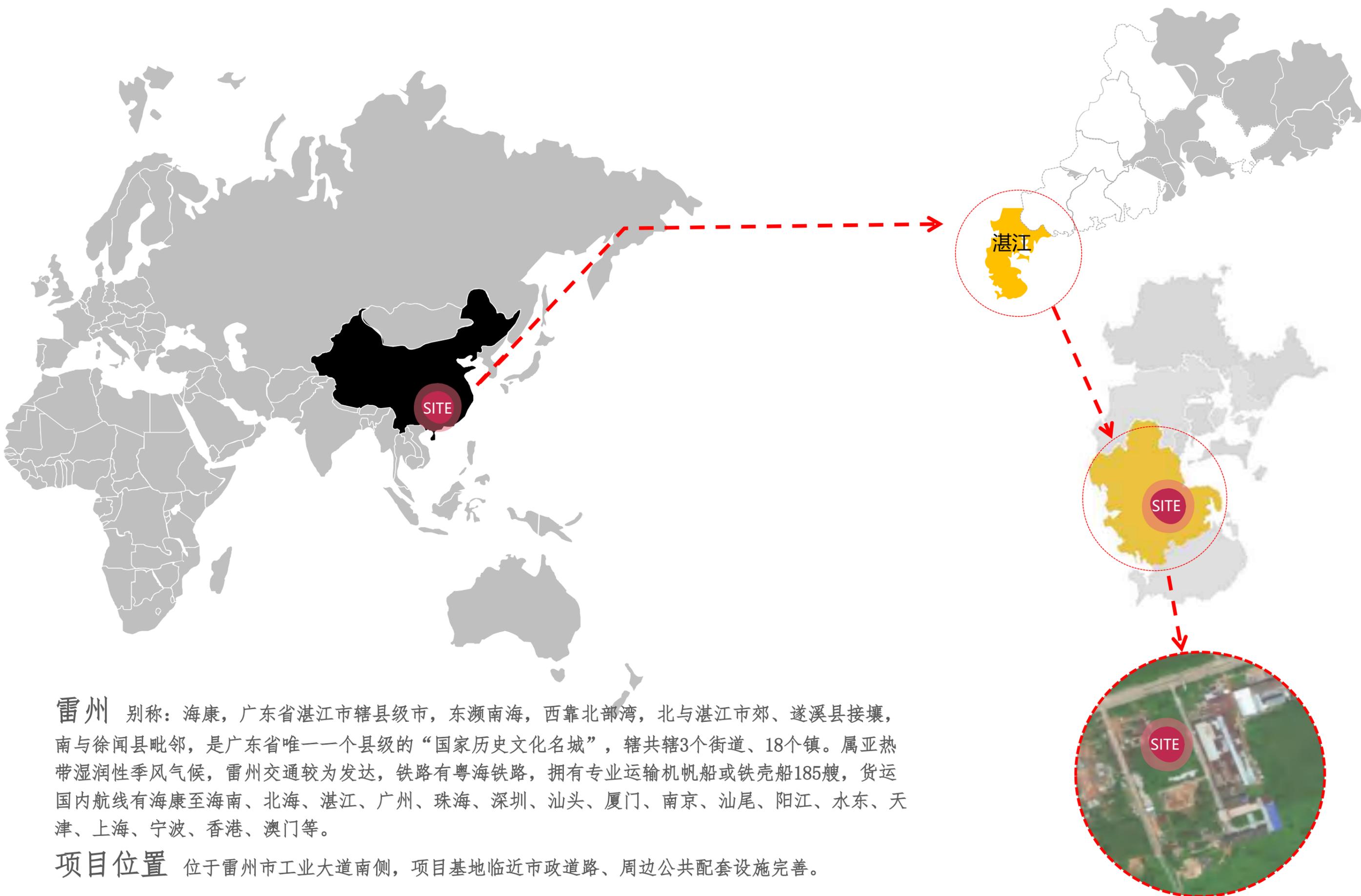
调整后方案



修改内容:
1、取消负二层地下室,
2、扩大9/10栋塔楼南侧区域地下室;



设计文件



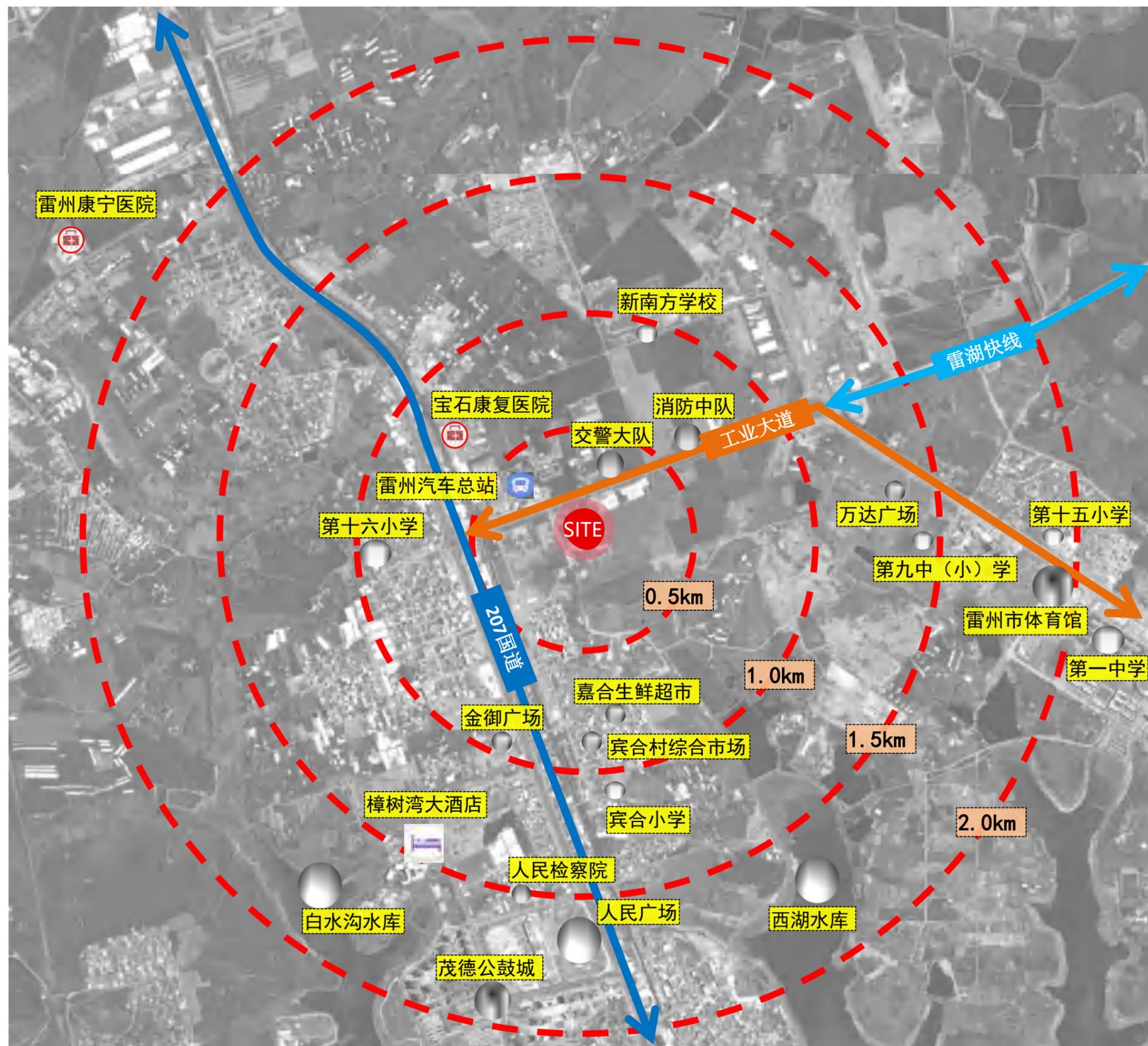
雷州 别称：海康，广东省湛江市辖县级市，东濒南海，西靠北部湾，北与湛江市郊、遂溪县接壤，南与徐闻县毗邻，是广东省唯一一个县级的“国家历史文化名城”，辖共辖3个街道、18个镇。属亚热带湿润性季风气候，雷州交通较为发达，铁路有粤海铁路，拥有专业运输机帆船或铁壳船185艘，货运国内航线有海康至海南、北海、湛江、广州、珠海、深圳、汕头、厦门、南京、汕尾、阳江、水东、天津、上海、宁波、香港、澳门等。

项目位置 位于雷州市工业大道南侧，项目基地临近市政道路、周边公共配套设施完善。



项目位于雷州市附城镇，是衔接城市外围发展组团与中心区域的枢纽地区。位置优越，交通便利，可达性强

项目北侧邻工业大道，地段城市快速路、主干道、支路网密集。交通系统发达，未来交通便捷。



配套较为齐全
商业配套稀缺
应增加商业配套建设



①



②

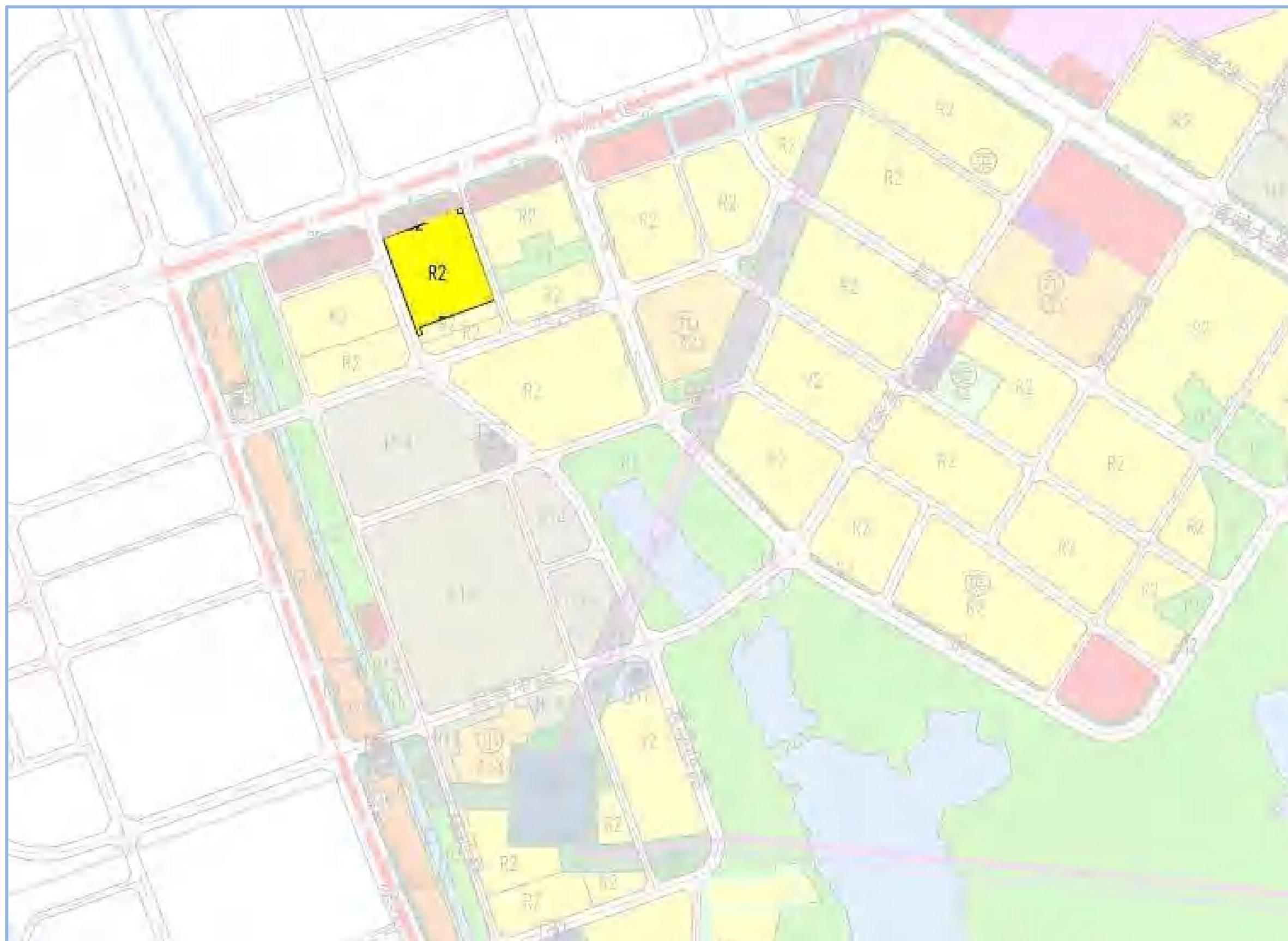


③



④







明润阳光花园项目技术经济指标表						
项目		单位	规划条件指标	数值	备注	
规划用地面积		m ²	35298.76	35298.76		
其中	住宅用地	m ²	34813.45	34813.45		
	道路用地	m ²	485.31	485.31	由发展商建设并无偿移交政府相关部门	
总建筑面积		m ²		145268.98		
其中	计算容积率总面积		m ²	97477.66	不含奖励面积	
	其中	住宅建筑面积	m ²	94688.56	不含奖励面积	
		商业建筑面积	m ²	允许兼容商业建筑面积比例不大于计容总建筑面积的10%	2686.89	商业建筑面积占总的计容面积比例为2.76%
		其它	m ²		102.21	包括地下室出地面风井、发电机烟井等等
	不计容建筑面积		m ²		47791.32	
	其中	骑楼奖励面积	m ²		1035.75	按照技术规定6.5.2条规定骑楼建筑面积的1.5倍计算奖励面积，奖励用于住宅
		商业烟道奖励面积	m ²		50.00	按照技术规定7.2.3条规定专业烟道每层最高奖励1平方米建筑面积，奖励的面积可不纳入容积率计算，奖励用于住宅
		社区服务中心	m ²	配建建筑面积不小于750平方米的社区服务中心	750.87	布置在3栋首层和1A层，由发展商建设并无偿移交政府相关部门
		卫生服务中心	m ²	配建建筑面积不小于2000平方米的卫生服务中心	2009.16	布置在1、2栋首层和1A层，由发展商建设并无偿移交政府相关部门
		老年人活动中心	m ²	配建建筑面积不小于1500平方米的老年人活动中心	1516.12	布置在9、10栋首层和1A层，由发展商建设并无偿移交政府相关部门
		9班幼儿园	m ²	配建9班以上的幼儿园	3201.00	占地面积2700平方米，由发展商建设并无偿移交政府相关部门
		托老所	m ²	托老所按每千人建筑面积100平方米进行配建	270.03	布置在8栋首层，由发展商建设并无偿移交政府相关部门
		社区公共服务用房	m ²	配建建筑面积不小于600平方米的社区公共服务用房（含社区委员会建筑面积100平方米）	600.86	布置在9栋首层，由发展商建设并无偿移交政府相关部门
		公共厕所	m ²	配建建筑面积不小于60平方米的公共厕所	61.32	布置在3栋首层，由发展商建设并无偿移交政府相关部门
		架空层面积	m ²		1530.11	布置在1-3栋、5-10栋首层
		结构板	m ²		8165.25	
		物业管理用房	m ²	按物业总建筑面积2%（≤500平方米）配建	292.99	布置在7栋首层、8栋首层、10栋首层
		消防控制中心	m ²		43.63	布置在7栋首层
		开闭所	m ²		58.06	布置在5栋首层
		供配电设施用房	m ²	配建建筑面积不小于100平方米的供配电设施用房	560.00	配电房布置在12、13、14栋首层
屋顶楼梯间及机房等		m ²		456.58		
垃圾收集点		m ²		46.80	12栋首层（建筑面积不小于38平方米的生活垃圾收集点）	
地下室面积	m ²	1层≤层数≤2层，配建建筑面积不小于30平方米的网络设施用房	27142.79			
住宅总建筑面积		m ²		95774.31	含骑楼和烟道等奖励面积	
建筑基底面积		m ²	≤10444.04	9352.74		
绿地面积		m ²	≥12184.71	12184.71		
容积率		-	≤2.8	2.8		
绿地率		%	≥35%	35		
建筑高度		m	建筑限高80米	80		
建筑密度		%	≤30%	26.87%		
总户数		户		798	每户120m ² 住宅建筑面积作为1个标准户	
总人数		个		2634	标准户取户均3.3人	
机动车车位		辆		985		
其中	地上车位	辆		192	按照住宅建筑面积1.0车位/100m ² 、商业建筑面积1.0车位/100m ²	
	地下车位	辆		793		
非机动车位		辆		994	按照住宅建筑面积1.0车位/100m ² 、商业建筑面积1.0车位/100m ² 、幼儿园建筑面积0.3车位/100m ² ，其中专用智能充电桩占比30%（布置在地面和地下室）	
其中	地上车位	辆		54		
	地下车位	辆		940		

备注：
 1、按人防有关规定配建防空地下室；按照雷州市海绵城市专项规划及相关技术标准，配套建设海绵设施。
 2、按照政府相关部门的规定预留移动、电信设备用房和设施（含移动通信5G基站），预留燃气设备或设施的安装条件与运营管理条件。
 3、住宅配建小车位建设或预留安装充电设施接口的比例达到100%，商业配建小车位建设或预留安装充电设施接口的比例达到10%；配建电动自行车停放充电场所并按30%比例建设专用智能充电桩。
 4、临城市道路骑楼首层设计架空廊道作为城市公共开放空间，架空廊道进深4-5米，进深净宽和梁底高度均不小于3.6米（消防车道入口净高不小4.0米），架空廊道面积不纳入建筑面积和建筑密度计算，并按架空廊道水平面积的1.5倍奖励面积，奖励面积用于住宅。
 5、配建的社区服务中心、卫生服务中心、老年人活动中心、幼儿园、托老所、社区公共服务用房（含社区居委会）、公共厕所须按有关规定无偿移交政府相关部门。



















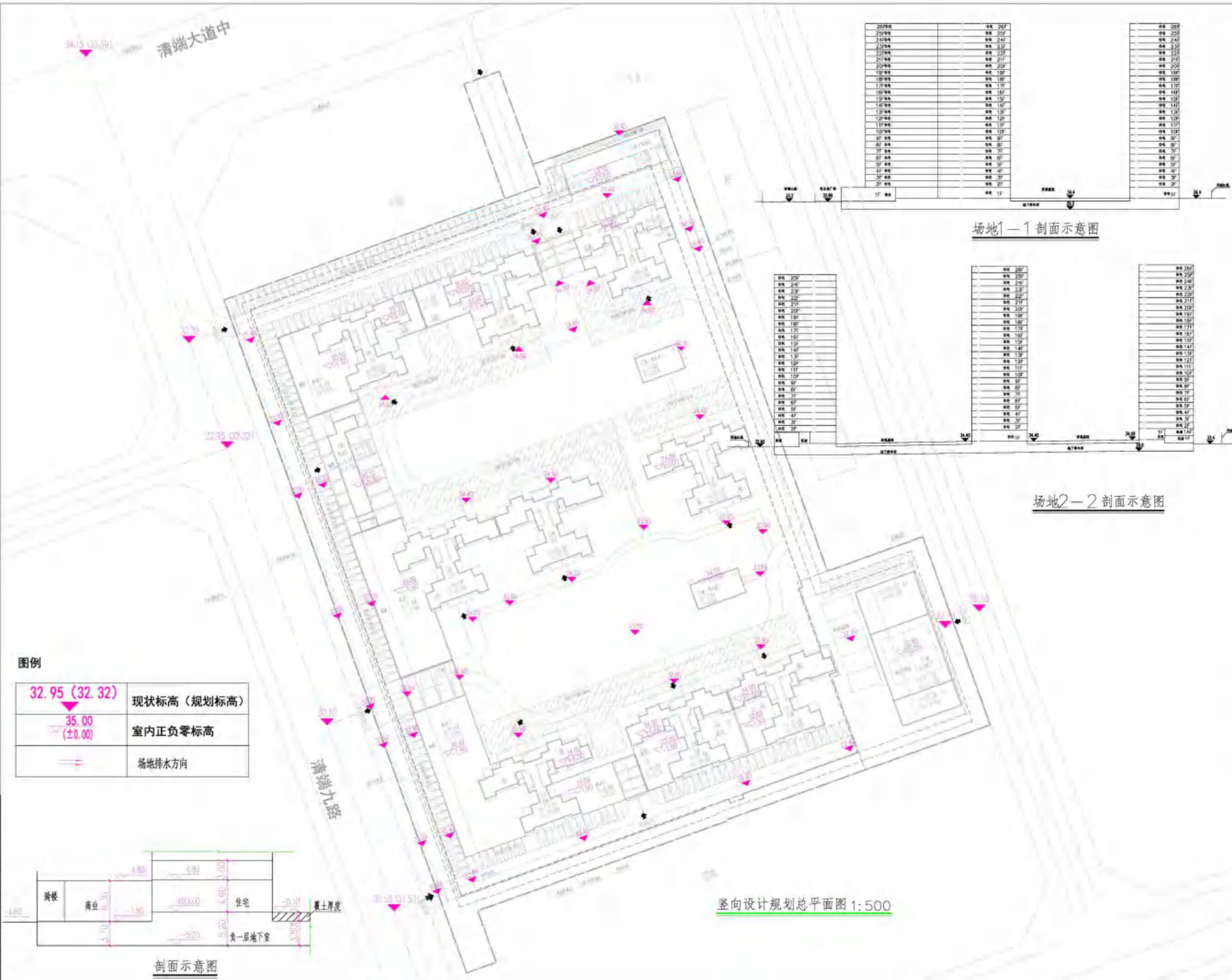








注：中国建筑色卡 GSB16-1517-2008》



25F	25.00	25F	25.00	25F	25.00
24F	24.00	24F	24.00	24F	24.00
23F	23.00	23F	23.00	23F	23.00
22F	22.00	22F	22.00	22F	22.00
21F	21.00	21F	21.00	21F	21.00
20F	20.00	20F	20.00	20F	20.00
19F	19.00	19F	19.00	19F	19.00
18F	18.00	18F	18.00	18F	18.00
17F	17.00	17F	17.00	17F	17.00
16F	16.00	16F	16.00	16F	16.00
15F	15.00	15F	15.00	15F	15.00
14F	14.00	14F	14.00	14F	14.00
13F	13.00	13F	13.00	13F	13.00
12F	12.00	12F	12.00	12F	12.00
11F	11.00	11F	11.00	11F	11.00
10F	10.00	10F	10.00	10F	10.00
9F	9.00	9F	9.00	9F	9.00
8F	8.00	8F	8.00	8F	8.00
7F	7.00	7F	7.00	7F	7.00
6F	6.00	6F	6.00	6F	6.00
5F	5.00	5F	5.00	5F	5.00
4F	4.00	4F	4.00	4F	4.00
3F	3.00	3F	3.00	3F	3.00
2F	2.00	2F	2.00	2F	2.00
1F	1.00	1F	1.00	1F	1.00

场地1-1剖面示意图

25F	25.00	25F	25.00	25F	25.00
24F	24.00	24F	24.00	24F	24.00
23F	23.00	23F	23.00	23F	23.00
22F	22.00	22F	22.00	22F	22.00
21F	21.00	21F	21.00	21F	21.00
20F	20.00	20F	20.00	20F	20.00
19F	19.00	19F	19.00	19F	19.00
18F	18.00	18F	18.00	18F	18.00
17F	17.00	17F	17.00	17F	17.00
16F	16.00	16F	16.00	16F	16.00
15F	15.00	15F	15.00	15F	15.00
14F	14.00	14F	14.00	14F	14.00
13F	13.00	13F	13.00	13F	13.00
12F	12.00	12F	12.00	12F	12.00
11F	11.00	11F	11.00	11F	11.00
10F	10.00	10F	10.00	10F	10.00
9F	9.00	9F	9.00	9F	9.00
8F	8.00	8F	8.00	8F	8.00
7F	7.00	7F	7.00	7F	7.00
6F	6.00	6F	6.00	6F	6.00
5F	5.00	5F	5.00	5F	5.00
4F	4.00	4F	4.00	4F	4.00
3F	3.00	3F	3.00	3F	3.00
2F	2.00	2F	2.00	2F	2.00
1F	1.00	1F	1.00	1F	1.00

场地2-2剖面示意图

图例

32.95 (32.32)	现状标高 (规划标高)
35.00 (±0.00)	室内正负零标高
	场地排水方向



剖面示意图

竖向设计规划总平面图 1:500

备注
COMMENTS

广州博华建筑设计研究院有限公司
GUANGZHOU BOHUA ARCHITECTURAL DESIGN
INSTITUTE CO., LTD.

设计单位
DESIGN
INSTITUTE

建设单位
Client
湛江市明珠地产实业有限公司

工程名称
Project Name
明珠阳光花园

子项目名称
Sub-Project

工程编号
Project No.
88822024029

审批
Approval
高建华

审核
Verified by
高建华

项目负责人
Project manager
高建华

专业负责人
Professional
高建华

校对
Checked by
李森林

设计
Designer
张健

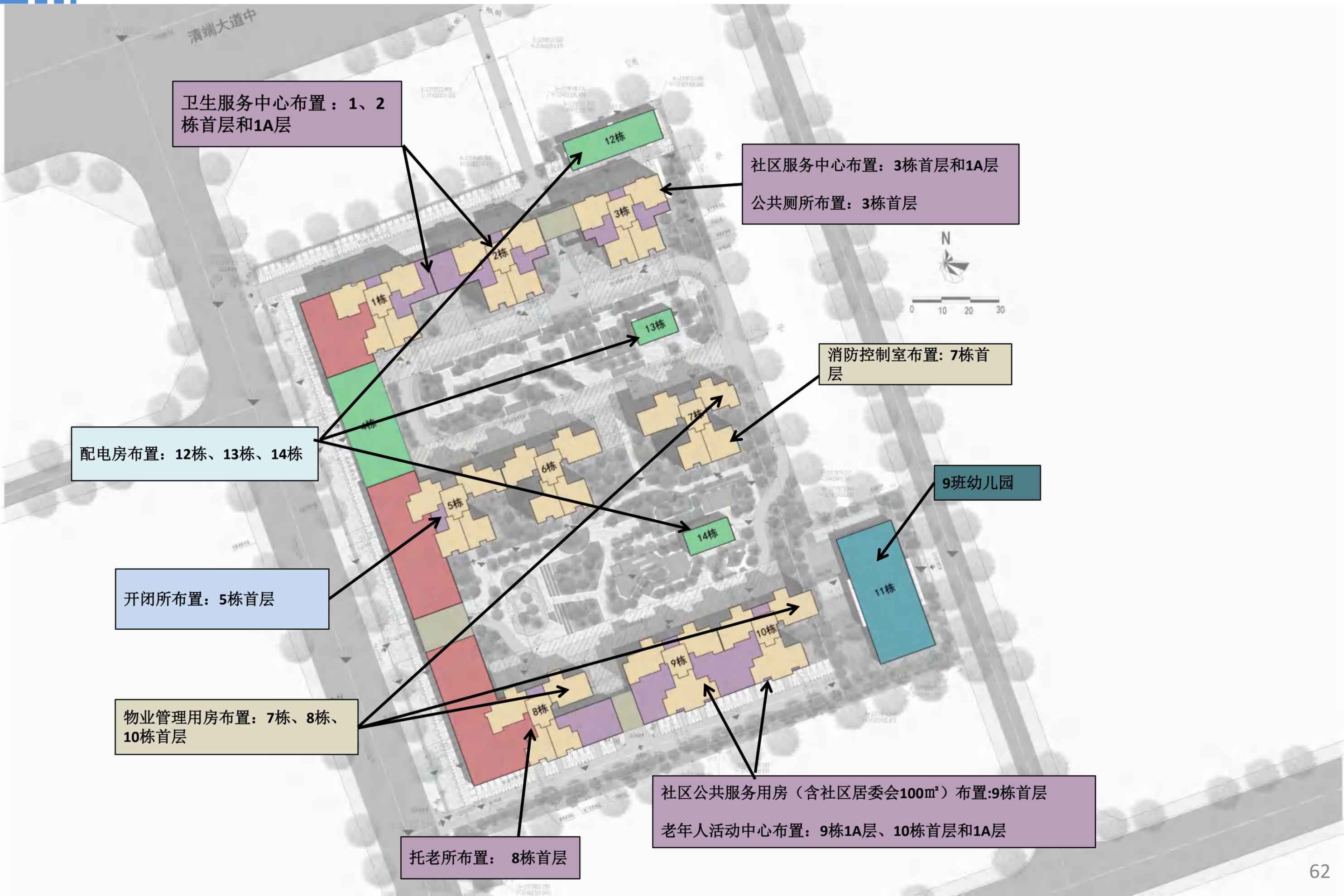
图纸名称
Drawing Title
竖向设计规划总平面图

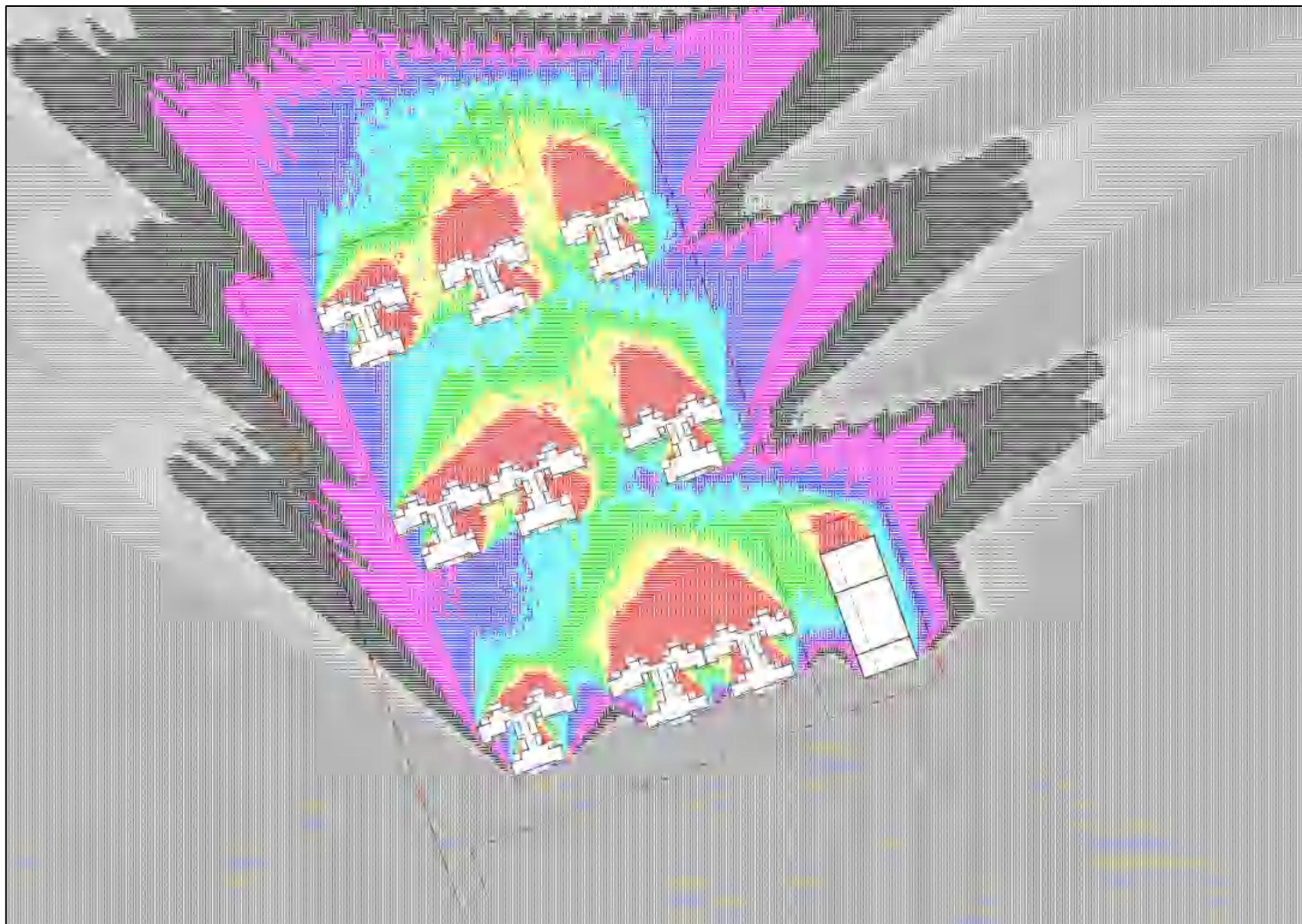
专业 Specialty 建筑	阶段 Stage 初步	文件 File 方案
图号 Drawing No. 01	图号 Drawing No. JS-Z-02	
比例 Scale 1:500	日期 Date 2024.10	

注册执业号/注册号
Reg. of Registration

单位盖章/Stamp of design unit

此图须经本项目的监理单位盖章后方可施工
This drawing must be stamped by the supervision unit before construction.





说明:

日照要求: 《雷州市城市规管理技术规定》

分析软件: 天正日照分析

标准名称: 国家标准

地理位置: 雷州, 经度: 110度08分

纬度: 20度92分

计算方式: 多点沿线分析

计算精度: 1分钟

时间累积方式: 累积日照

日照分析结论: 在8:00-16:00,大部分户型

满足日照要求

图例:

