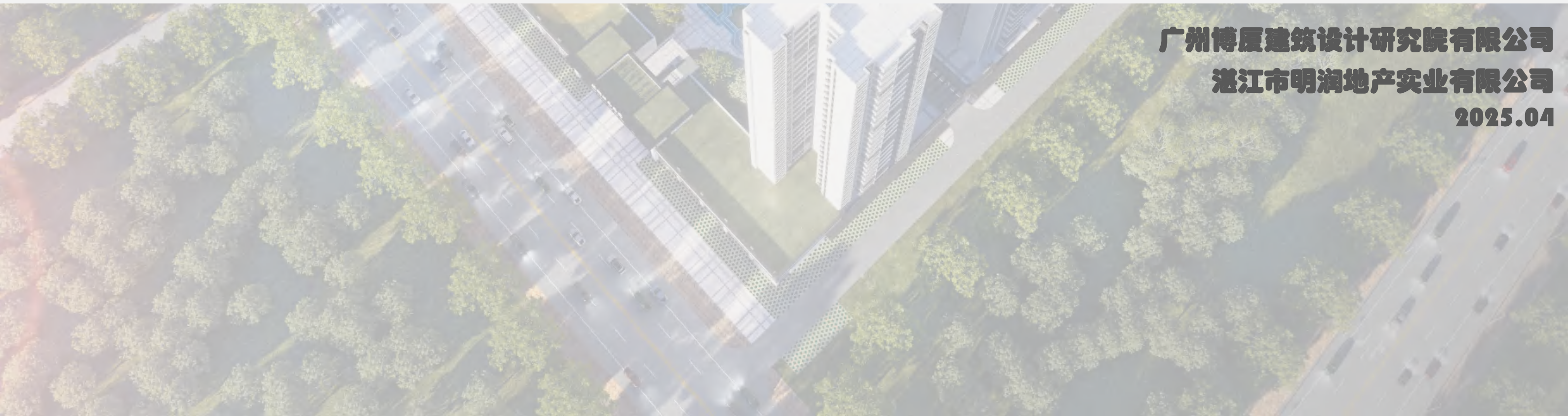




明润阳光花园

规划及建筑设计方案 (第二次优化调整)



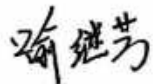
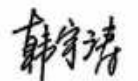
广州博厦建筑设计研究院有限公司
湛江市明润地产实业有限公司
2025.04

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



规划及建筑设计方案（第二次优化调整）

法定代表人：	喻继芳	
项目总负责人：	高达华	
专业负责人：		
建 筑	高达华	
结 构	何永强	
给排水	江海波	
电 气	胡 敏	
暖 通	韩宇涛	

出图专用章：

注册执业章：



2025年04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



编号: S0612018008903G(30-1)

统一社会信用代码

914401067418583113

营业执照

(副本)



扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统'
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 广州博厦建筑设计研究院有限公司

注册资本 壹仟万元(人民币)

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2002年07月31日

法定代表人 喻继芳

住所 广州市天河区兴民路222号之三4909房

经营范围 专业技术服务业(具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系统查询,网址: <http://www.gsxt.gov.cn/>。依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)

登记机关



2025年03月26日

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
国家企业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



工程设计资质证书

证书编号: A244007828

企业名称: 广州博厦建筑设计研究院有限公司

统一社会信用代码: 914401067418583113

法定代表人: 喻继芳

注册地址: 广州市天河区兴民路222号之三4909房

有效期: 至 2028年12月22日

资质等级: 建筑行业人防工程乙级
市政行业桥梁工程乙级
风景园林工程设计专项乙级

市政行业排水工程乙级
建筑行业建筑工程甲级
市政行业给水工程乙级
市政行业道路工程乙级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号, 进入“粤建办事”扫码查验

发证机关: 广东省住房和城乡建设厅

发证日期: 2024年02月19日



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



第一部分:综合文件

- 01-01 不动产权证
- 01-02 规划条件
- 01-03 规划及建筑设计方案调整批复
- 01-04 建设用地规划许可证
- 01-05 建设用地规划条件图
- 01-06 宗地图 / 房产分户图
- 01-07 地形图
- 01-08 立项文件 (项目备案证)

第二部分:方案优化 前后对比

- 02-01 总平面优化对比
- 02-02 地下室平面 优化对比
- 02-03 8# 首层-标准层-屋面层 优化对比
- 02-04 9# 首层-1A层-标准层-屋面层 优化对比
- 02-05 10# 首层-1A层-标准层-屋面层 优化对比
- 02-06 经济技术指标表 调整对比

第三部分:设计说明书

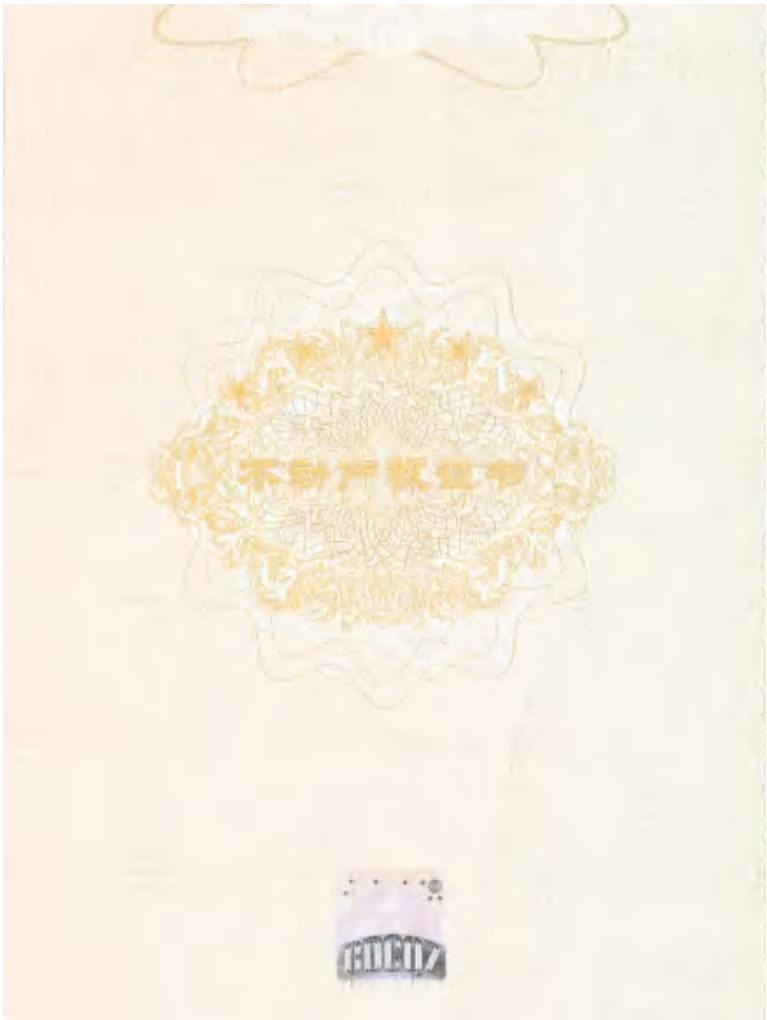
- 03-01 规划总说明
- 03-02 建筑设计说明
- 03-03 结构设计说明
- 03-04 给排水设计说明
- 03-05 电气设计说明
- 03-06 暖通设计说明
- 03-07 燃气设计说明
- 03-08 消防设计说明
- 03-09 人防设计说明
- 03-10 节能设计说明
- 03-11 环境保护说明
- 03-12 海绵城市设计专篇
- 03-13 绿色建筑专篇
- 03-14 夜景灯光设计

第四部分:设计图纸

- 04-01 区位分析
- 04-02 周边交通、配套分析
- 04-03 现状分析
- 04-04 国空图
- 04-05 规划总平面图
- 04-06 经济技术指标表
- 04-07 彩色总平面图
- 04-08 鸟瞰图
- 04-09 沿街透视图
- 04-10 低点效果图
- 04-11 夜景透视图
- 04-12 小区大门效果图
- 04-13 外立面色彩、材质分析图
- 04-14 场地竖向分析图
- 04-15 配套服务设施平面分析图
- 04-16 日照分析图
- 04-17 交通组织平面分析图
- 04-18 消防安全平面分析图
- 04-19 绿地平面分析图
- 04-20 给排水管线布置图
- 04-21 强弱电管线布置图
- 04-22 燃气管线布置图
- 04-23 管线综合分析图
- 04-24 负一层地下室平面图
- 04-25 负一层地下室剖面图
- 04-26 1-14# (首层-1A层-标准层-屋面层-立面-剖面)



第一部分： 综合文件



粤 (2024) 雷州市 不动产权第 0006884 号		附 记
权利人	遂江市明润地产业有限公司 (91440682334814485M)	备注：粤 (2024) 雷州市不动产权第0006884号，地上房屋已拆除，已注销房屋所有权，保留国有建设用地使用权。
共有情况	单独所有	
坐 落	雷州市附城镇工业大道南端九路3号小区	
不动产单元号	4406820070186300090900000000	
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	34813.45 ㎡	
使用期限	2021年12月27日 起 2091年12月26日 止	
权利其他状况	国有建设用地使用权 用地面积： 34812.45平方米	

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、地块三统一开发,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国实业有限公司用地“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

雷州市自然资源局

雷自然资函（2025）116号

关于同意湛江市明润地产实业有限公司明润阳光花园规划及建筑设计方案调整的批复

湛江市明润地产实业有限公司：

你司报来的《湛江市明润地产实业有限公司明润阳光花园规划及建筑设计方案调整》及相关图纸资料收悉。湛江市明润地产实业有限公司明润阳光花园项目位于雷州市附城镇工业大道清端九路3号小区。经专家论证会评审通过，我局局长办公会议研究同意，报市城市规划委员会2025年第1次会议审议同意，在市政府网站进行公示无反馈意见。根据《雷州市人民政府办公室关于湛江市明润地产实业有限公司明润阳光花园规划及建筑设计方案调整的批复》（雷府办函〔2025〕13号），现批复如下：

一、原则同意湛江市明润地产实业有限公司明润阳光花园规划及建筑设计方案调整。

二、建筑设计方案调整内容：

（一）总平面调整

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. 8栋商铺6米层高调整为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。

（二）效果图调整

取消塔楼屋面构架，优化立面。

（三）总指标表调整

1. 总建筑面积147923.77平方米调整为145380.25平方米；计算容积率总面积不变，不计容建筑面积50446.11平方米调整为47902.59平方米（地下室建筑面积30349.59平方米调整为27142.79平方米）；住宅总建筑面积95839.41平方米调整为95845.10平方米；机动车车位997辆调整为985辆；非机动车车位991辆调整为985辆。

（四）地下室调整

1. 取消负二层地下室；2. 扩大9/10栋塔楼南侧区域地下室。

三、严格按照调整后主要技术经济指标执行：

明润阳光花园调整技术经济指标表					
项目		单位	规划条件指标	数值	备注
规划用地面积		m²	35298.76	35298.76	
其中	住宅用地	m²	34813.45	34813.45	
	道路用地	m²	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		m²		145380.25	
其中	计算容积率总面积	m²	97477.66	97477.66	不含奖励面积
	住宅建筑面积	m²		94741.64	不含奖励面积
	商业建筑面积	m²	允许兼容商业建筑面积比例不大于计容总建筑面积的10%	2719.48	商业建筑面积占总的计容面积比例为2.79%

其中	其它	m²		16.54	包括 1、2 栋楼梯间、电梯机房和风井及其它等等
	不计容建筑面积	m²		47902.59	
	骑楼奖励面积	m²		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	m²		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	m²	配建建筑面积不小于 750 平方米的社区服务中心	752.85	布置在 3 栋首层和 1A 层，由发展商建设并无偿移交给政府相关部门
	卫生服务中心	m²	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给政府相关部门
	老年人活动中心	m²	配建建筑面积不小于 1500 平方米的老年人活动中心	1522.96	布置在 9、10 栋首层和 1A 层，由发展商建设并无偿移交给政府相关部门
	9 班幼儿园	m²	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给政府相关部门
	托老所	m²	托老所按每千人建筑面积 100 平方米进行配建	270.33	布置在 8 栋首层，由发展商建设并无偿移交给政府相关部门
	社区公共服务用房	m²	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给政府相关部门

公共厕所	m²	配建建筑面积不小于 60 平方米的公共厕所	60.00	布置在 12 栋首层，由发展商建设并无偿移交给政府相关部门
架空层面积	m²		1517.21	布置在 1~3 栋、5~10 栋首层
结构板	m²		8215.25	
物业管理用房	m²	物业管理用房（含业主委员会）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（含 7 栋业主委员会 50 m²）
消防控制中心	m²		43.63	布置在 7 栋首层
开闭所	m²		58.06	布置在 5 栋首层
供配电设施用房	m²	配建建筑面积不小于 100 平方米的供配电设施用房	509.40	配电房布置在 12. 13. 14 栋首层
发电机烟井、风井	m²		84.95	
设备平台	m²		109.50	
屋顶楼梯间及机房等	m²		387.50	
垃圾收集点	m²	配建建筑面积不小于 38 平方米的生活垃圾收集点	38.40	布置在 12 栋首层
地下室面积	m²	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	30 平方米的网络设施用房，布置 7 栋负一层

住宅总建筑面积		m ²		95827.39	含骑楼和烟道等奖励面积
建筑基底面积		m ²	≤10444.04	9294.09	
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%	26.70%	
总户数		户		799	每户 120 m ² 住宅建筑面积作为 1 个标准户（实际套数：888 户）
总人数		个		2635	标准户取户均 3.3 人
其中	机动车车位	辆	住宅建筑面积 1.0 车位/100 m ² 、商业建筑面积 1.0 车位 /100 m ²	985	按照住宅建筑面积 1.0 车位 /100 m ² 、商业建筑面积 1.0 车 位/100 m ²
	地上车位	辆		193	
	地下车位	辆		792	
其中	非机动车位	辆	住宅建筑面积 1.0 车位/100 m ² 、商业建筑 面积 1.0 车位 /100 m ²	985	按照住宅建筑面积 1.0 车位 /100 m ² 、商业建筑面积 1.0 车 位/100 m ² ，其中专用智能充电桩 占比 30%，为 296 个（布置 在地面和地下室）
	地上车位	辆		108	
	地下车位	辆		877	
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（含移动通讯 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。

四、本规划应向社会公开，主动接受社会监督。

五、规划方案已审核通过，不得擅自变更。规划批复后两年内未开工的，应按程序报我局重新审核。

此复。

- 附件：1、湛江市明润地产实业有限公司明润阳光花园规划总平面图
2、湛江市明润地产实业有限公司明润阳光花园总平面鸟瞰图
3、湛江市明润地产实业有限公司明润阳光花园规划及建筑设计方案调整文本





明润阳光花园总平面鸟瞰图2



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 35298.76 平方米，其中：二类居住用地规划红线面积(计容积率) 34813.45 平方米(7464.60+12942.97+14405.88)、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

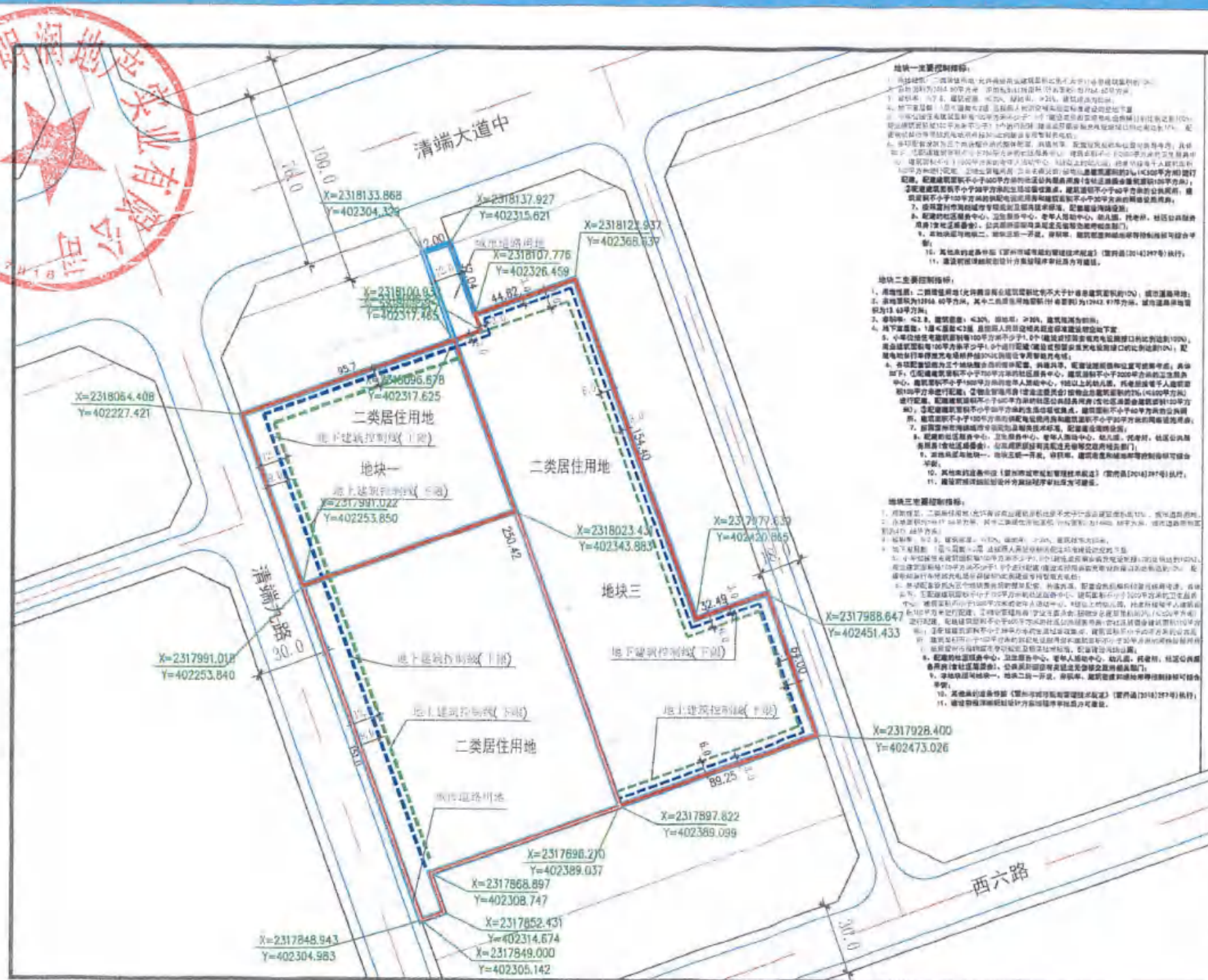
附图及附件名称

- 1、原建设用地规划许可证(地字第 4408822024G0008)号壹份(复印件)。
- 2、关于变更原雷州市南苑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(地块一)“三旧”改造项目规划条件的批复(雷自然资源函〔2024〕943 号)壹份(复印件)。
- 3、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批复(雷自然资源函〔2024〕949 号)壹份(复印件)。
- 4、关于变更原雷州市城中联实业有限公司用地“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批复(雷自然资源函〔2024〕1000 号)壹份(复印件)。
- 5、广东省企业投资项目备案证(项目代码 2312-440882-04-01-3015-49)壹份(复印件)。
- 6、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，逾期未申请用地并未办理延期手续的，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。

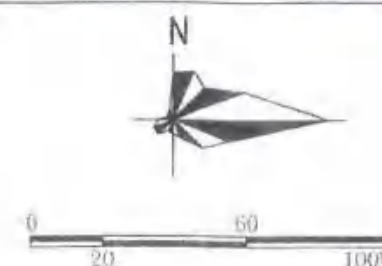
遵守事项

- 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。

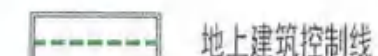
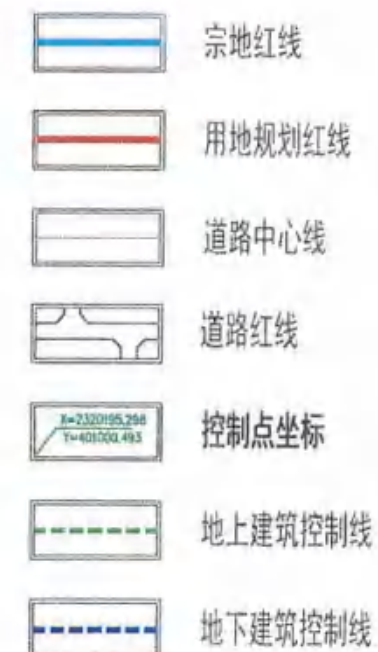
湛江市明润地产实业有限公司三地块(原雷州市园中园实业有限公司地块)用地规划



风玫瑰图



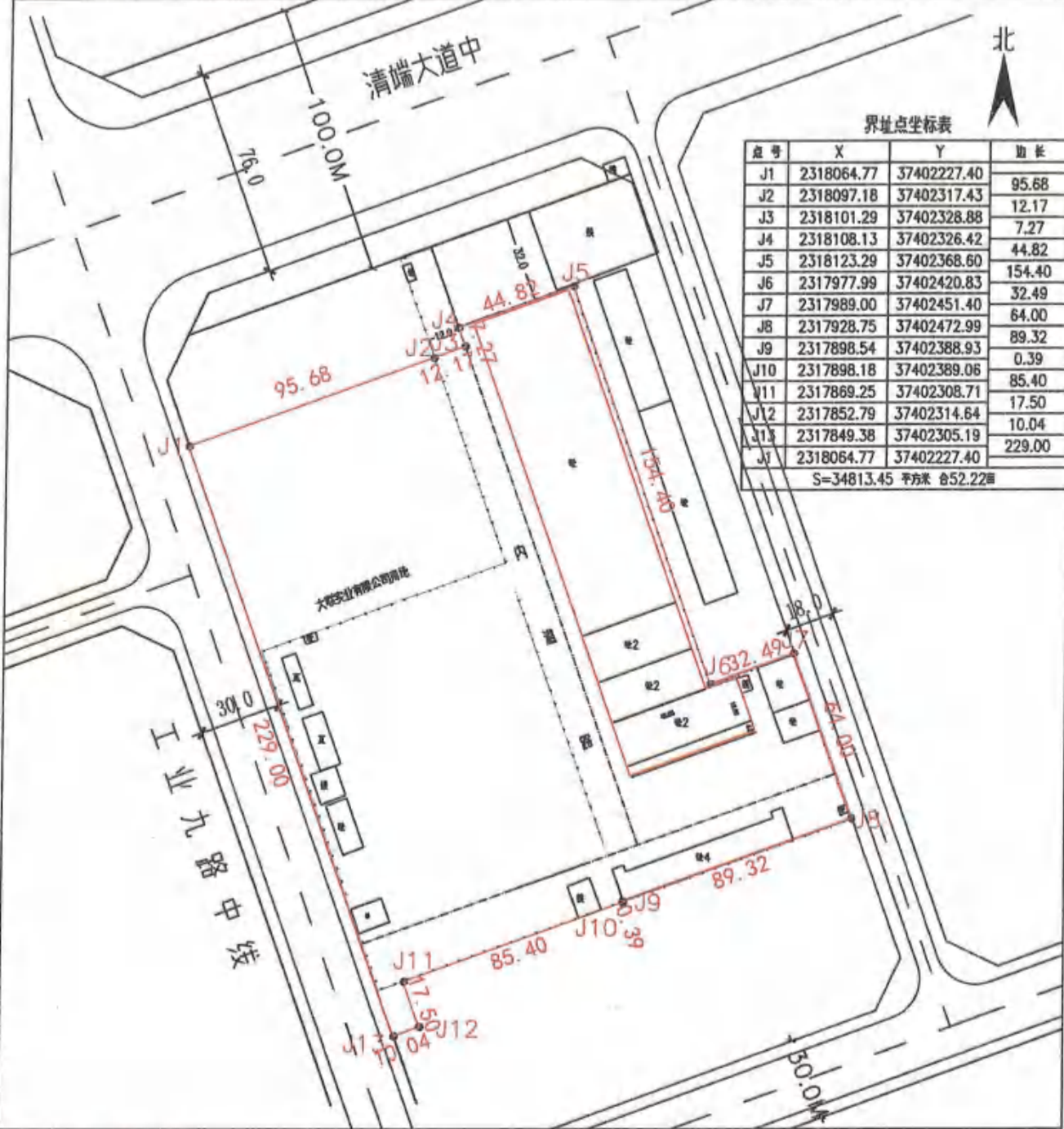
图例



开发强度控制图

宗 地 图 单位: m.m²

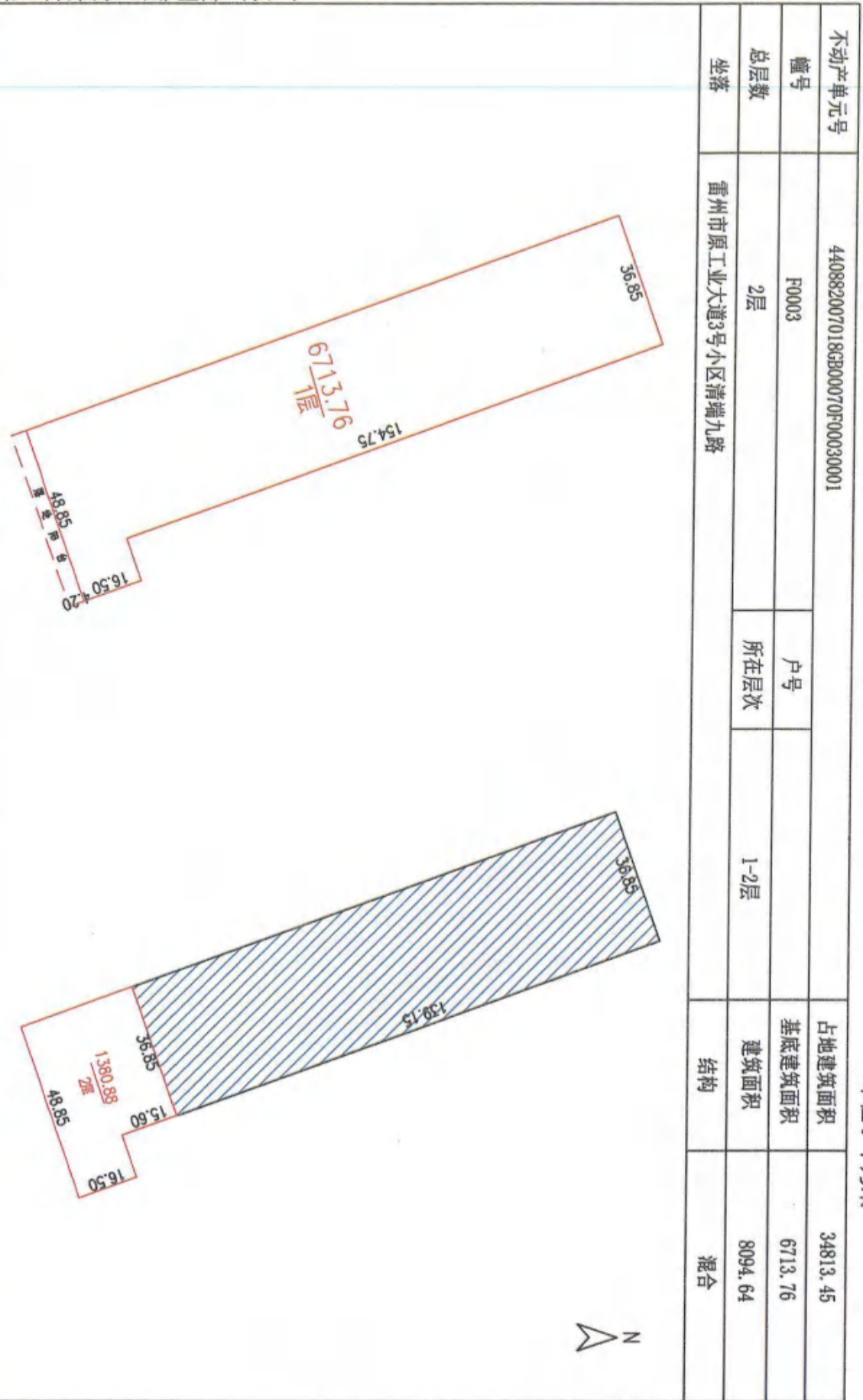
宗地代码: 440882007018GB00070 土地权利人: 雷州市大联实业有限公司
所在图幅号: 2297.60-37371.50 宗地面积: 34813.45平方米
宗地坐落: 雷州市原工业大道3号小区清端九路 坐标系: 2000国家大地坐标系



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

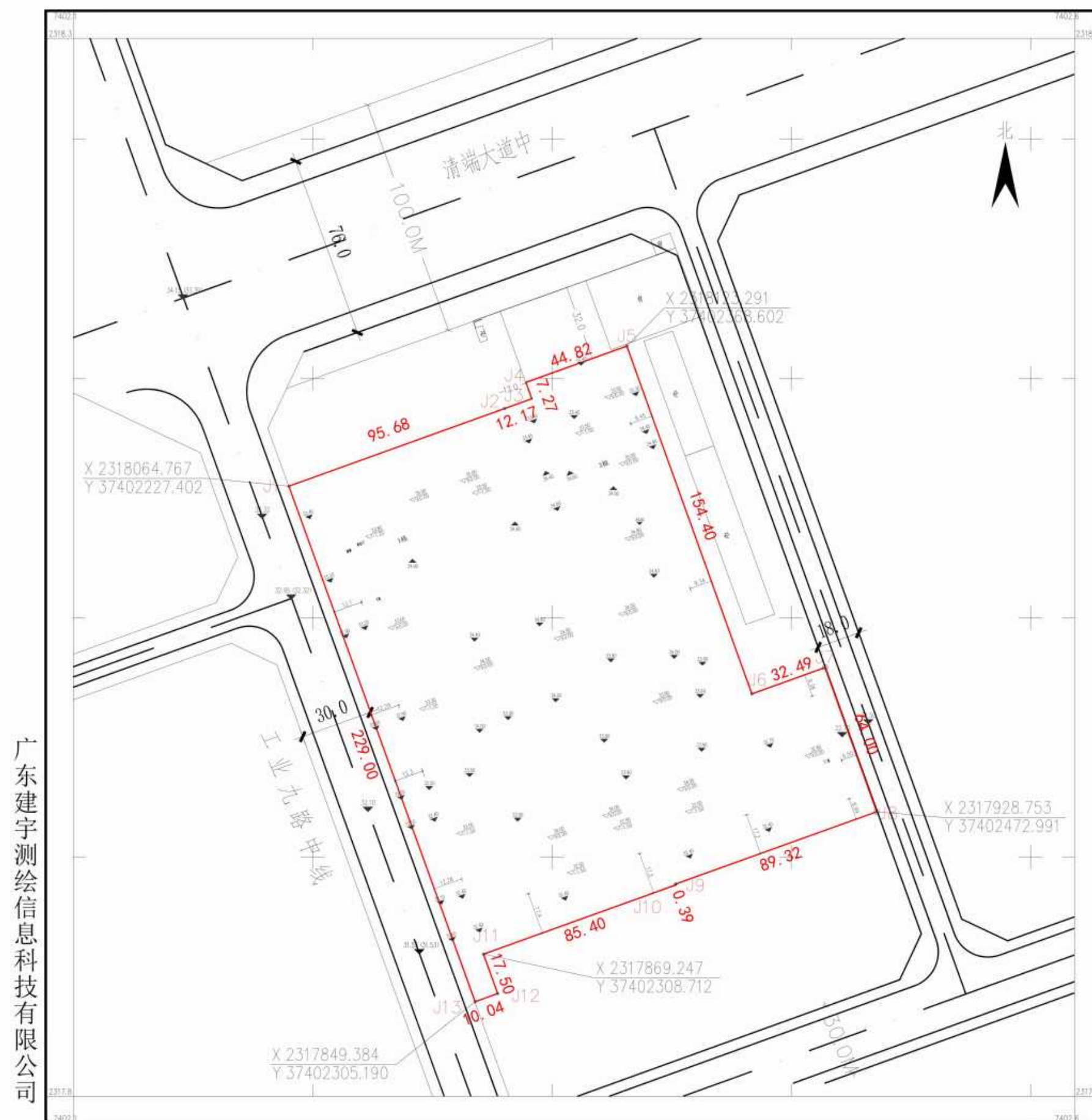
广东广量测绘信息技术有限公司

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

湛江市明润地产实业有限公司明润阳光花园地形图



广东建宇测绘信息科技有限公司

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



第二部分：

**方案优化
前后对比**

修改内容：9栋、10栋住宅塔楼由25层调整为26层。

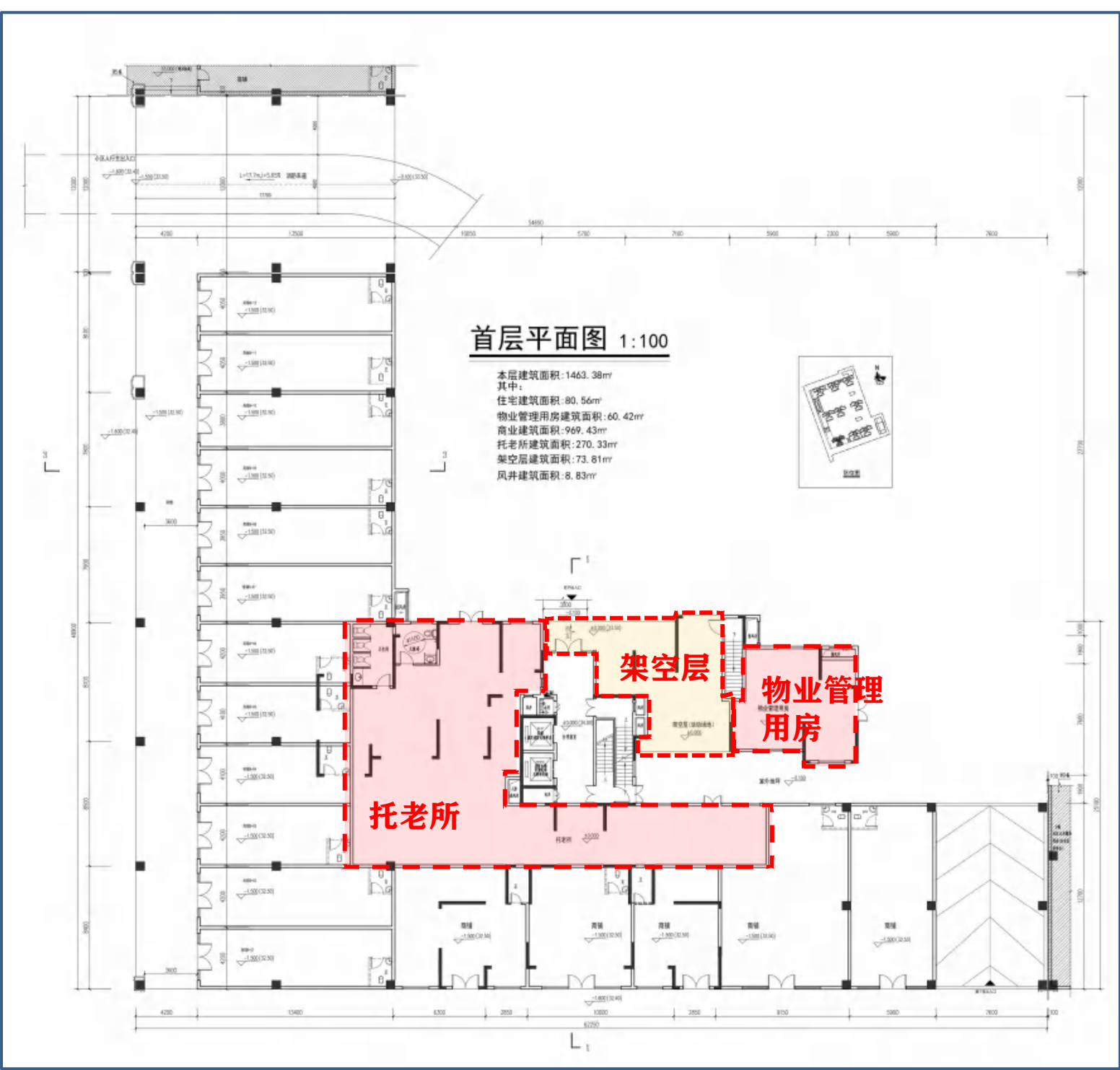


规划总平面图调整前方案

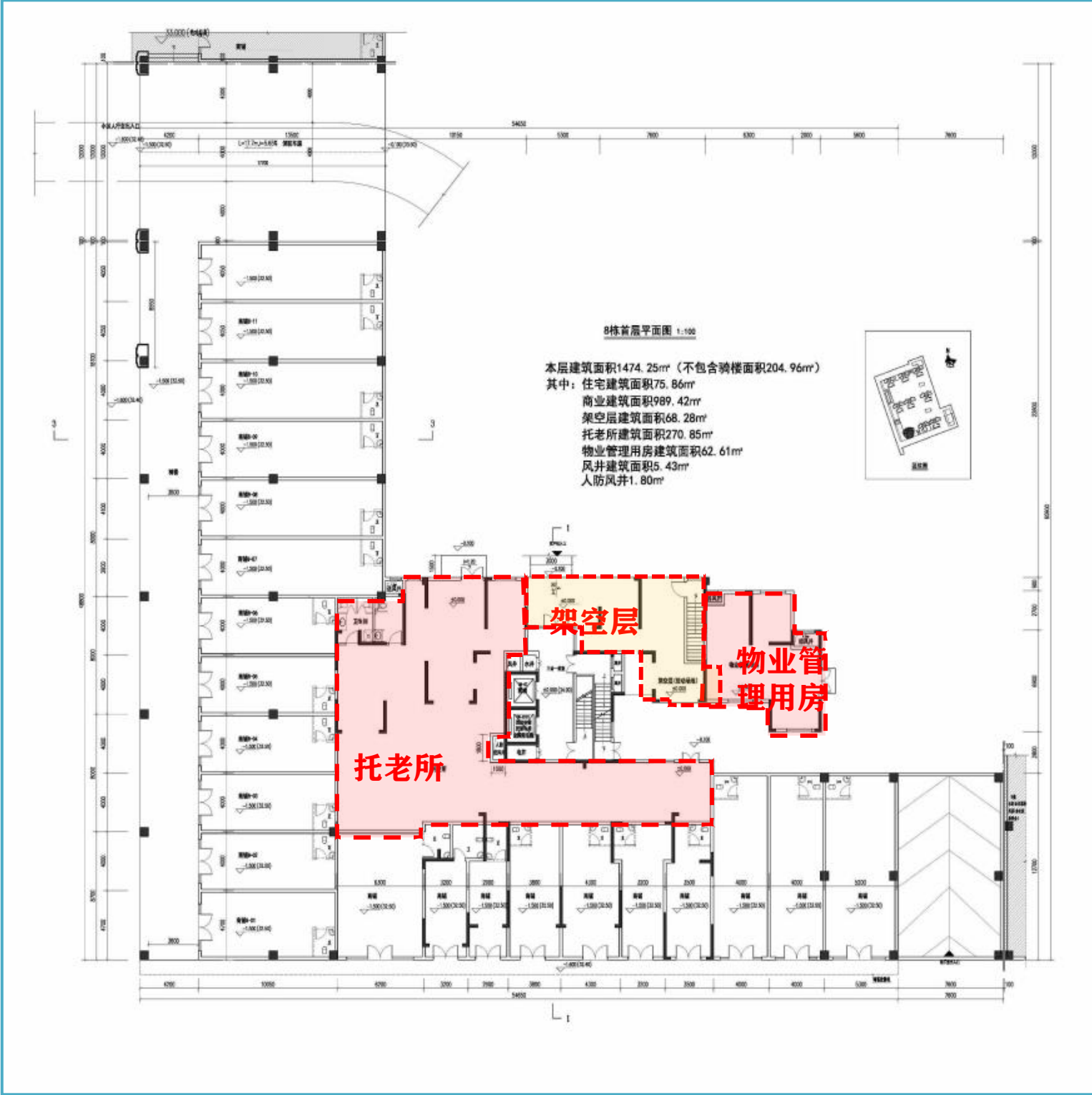


规划总平面图调整后方案

修改内容：8栋首层功能空间不变，平面布局调整。

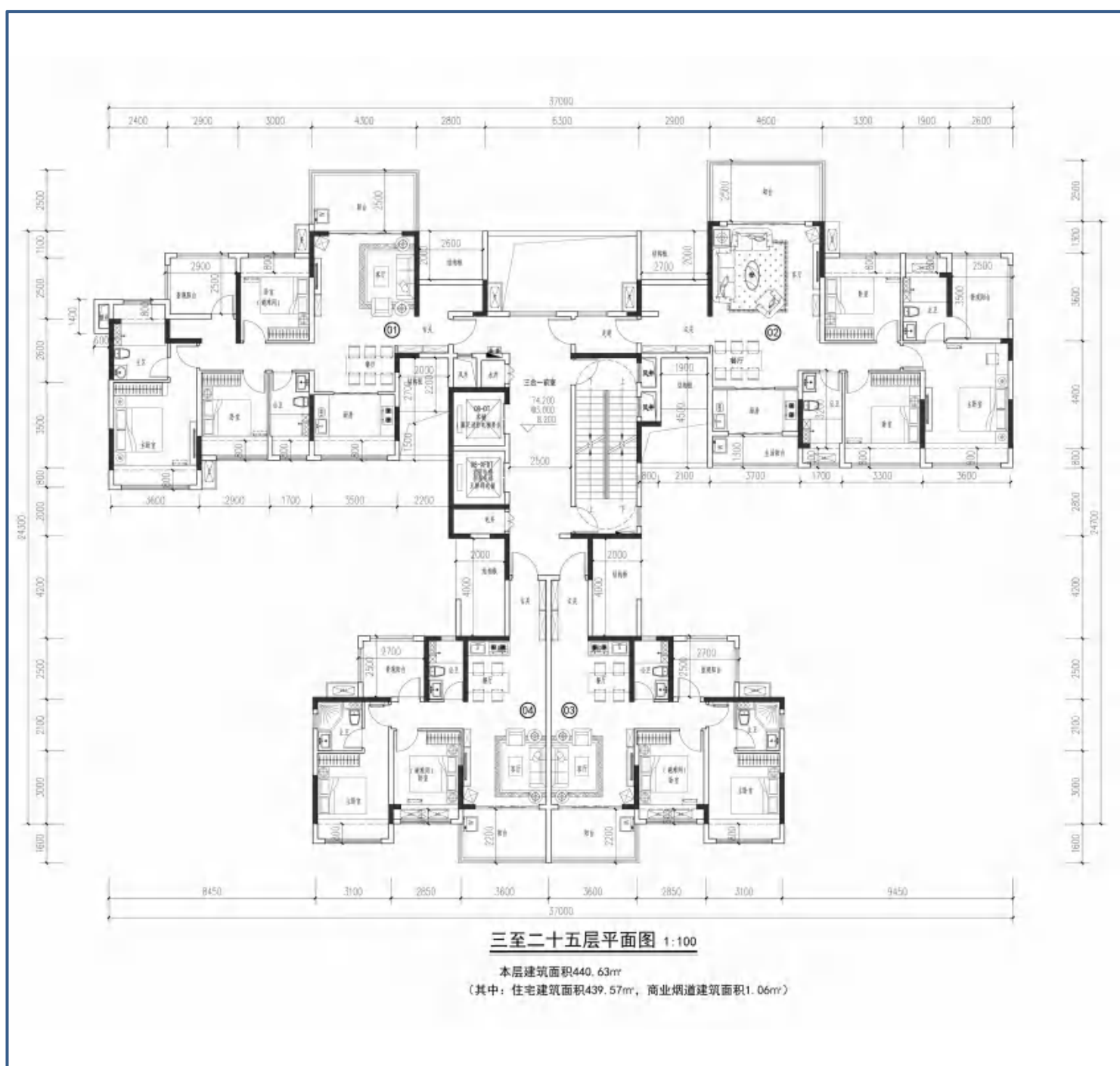


8栋首层调整前方案



8栋首层调整后方案

修改内容：8栋户型平面布局调整。

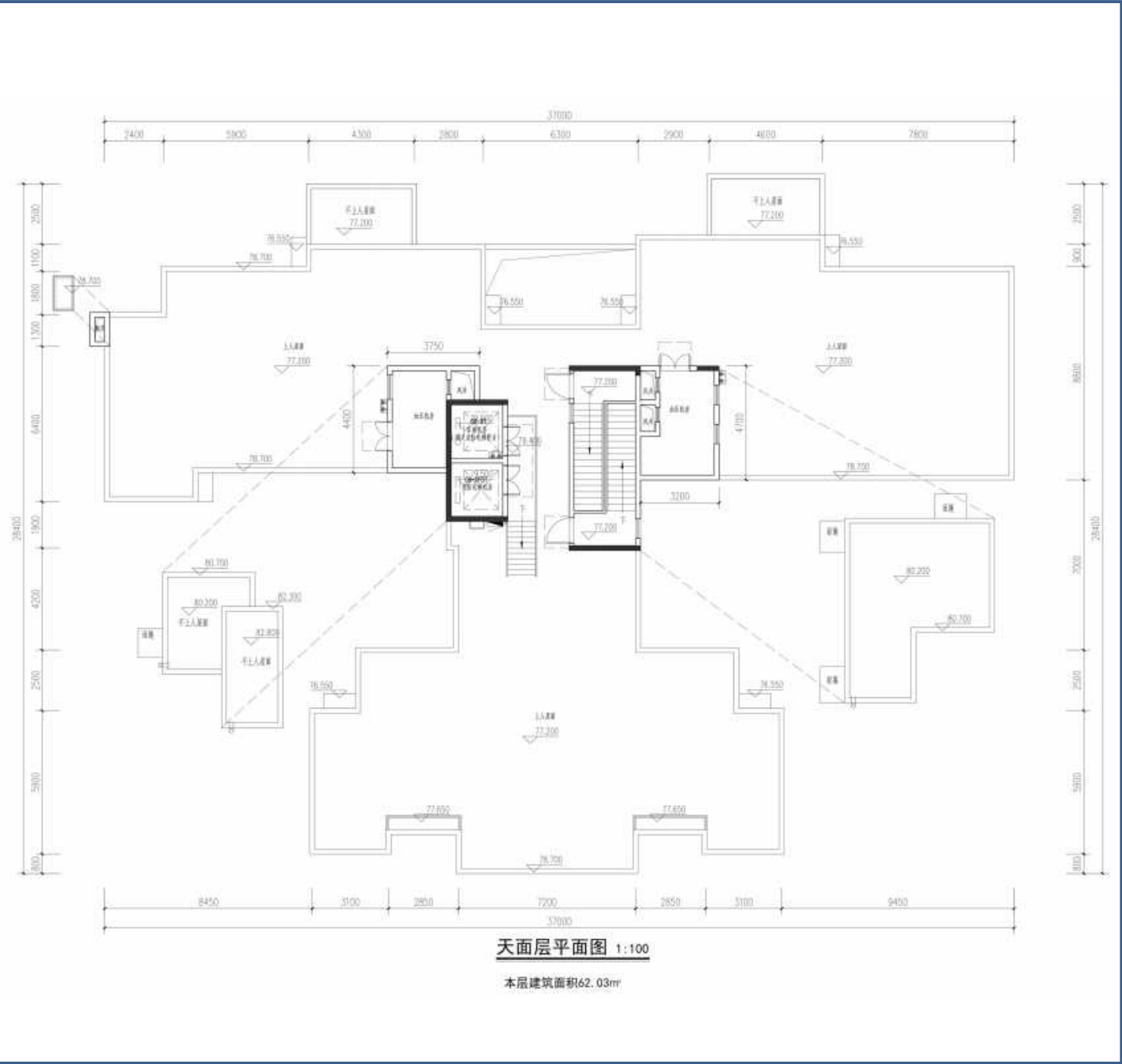


8栋标准层调整前方案

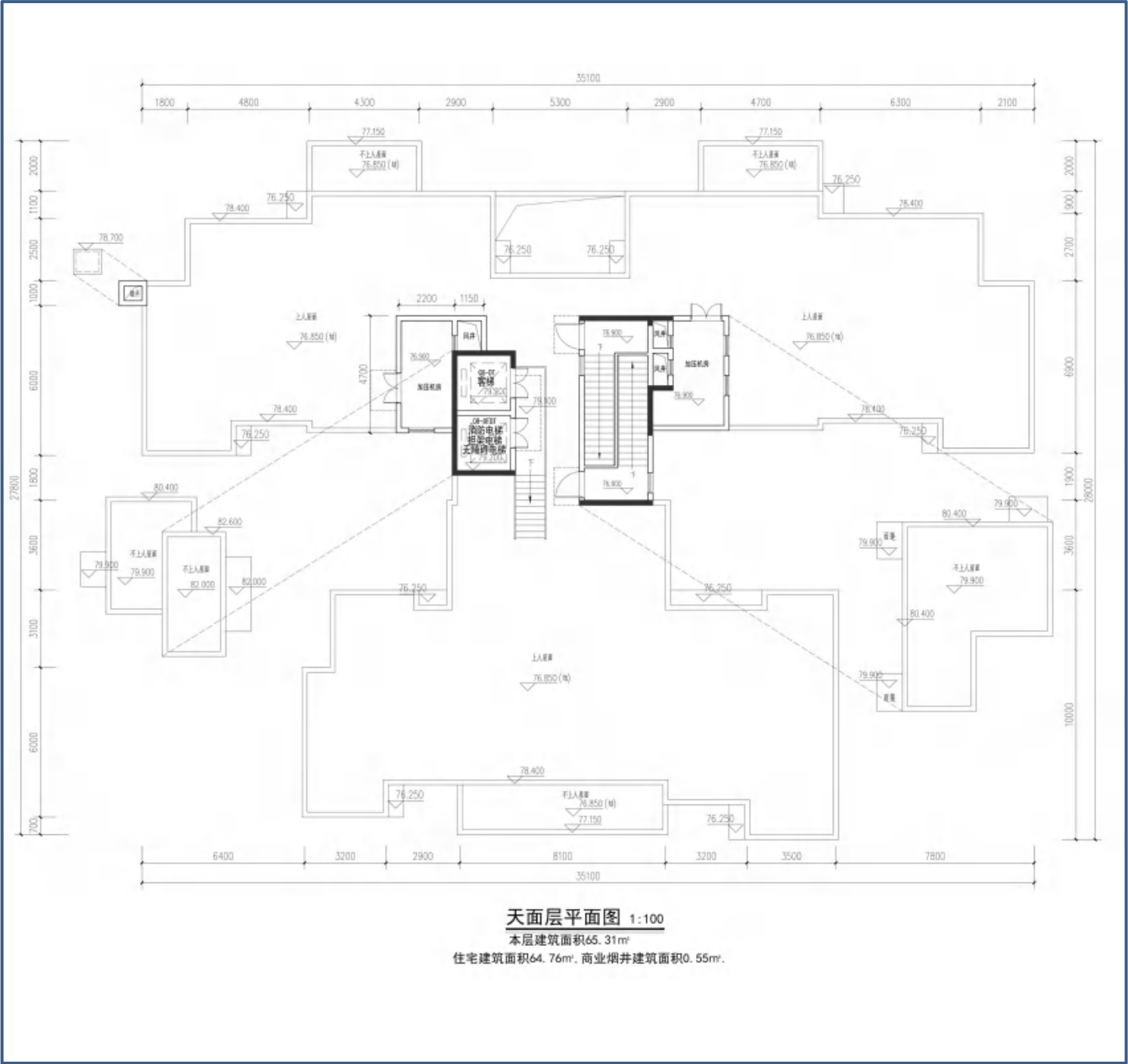


8栋标准层调整后方案

修改内容：8栋屋面层核心筒布局不变，平面布局调整。

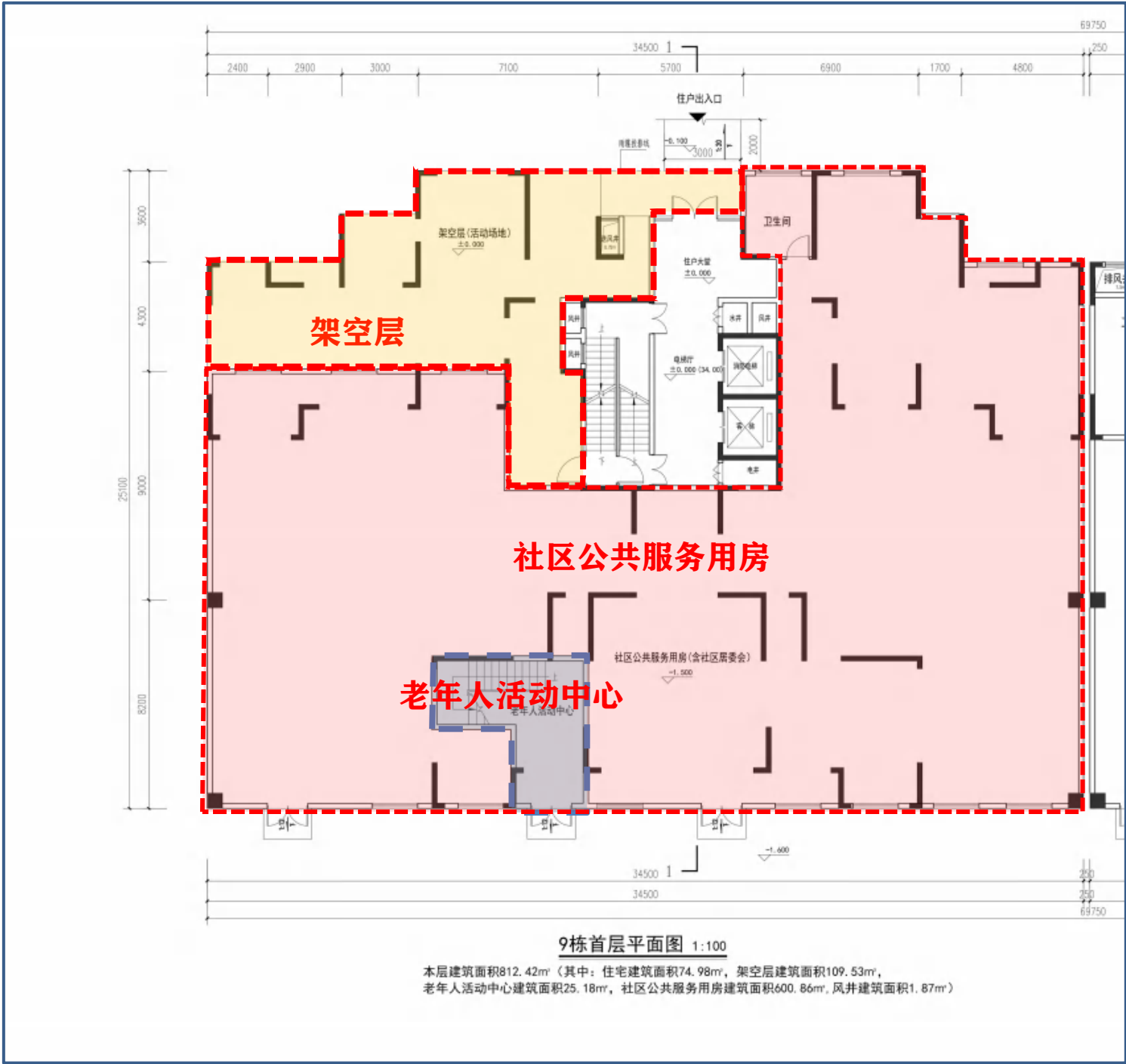


8栋屋面层调整前方案

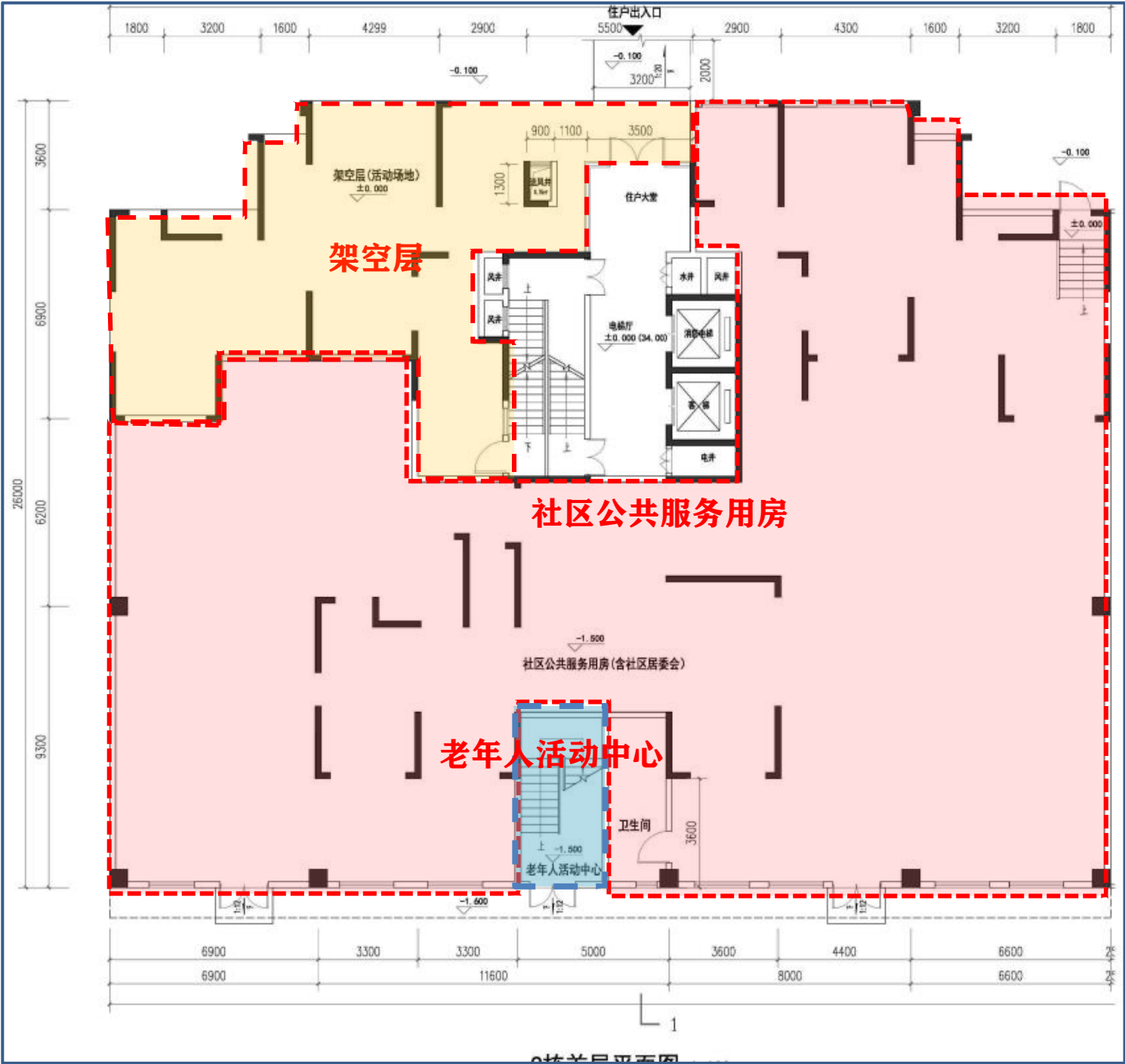


8栋屋面层调整后方案

修改内容：9栋首层功能空间不变，平面布局调整。

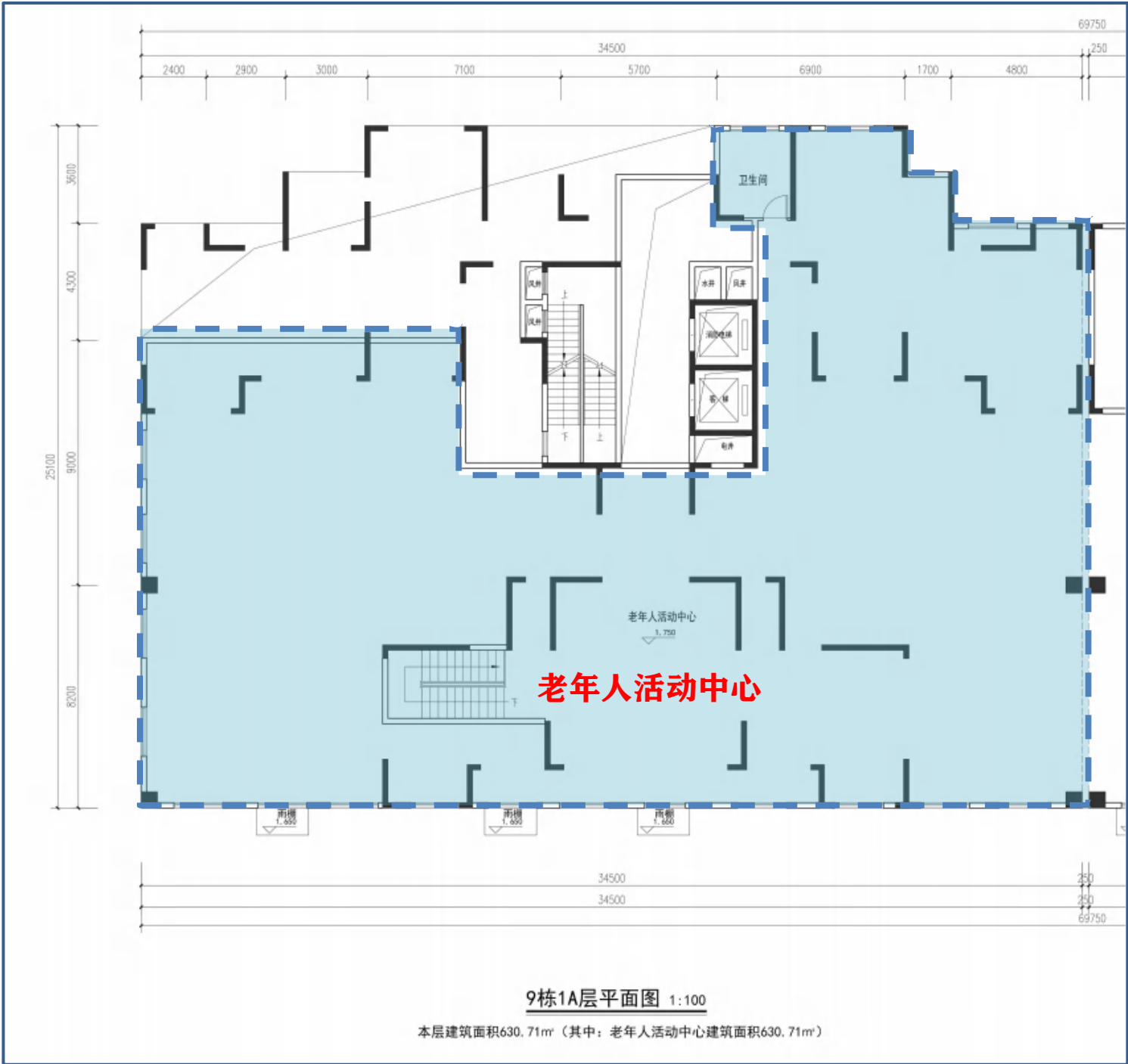


9栋首层调整前方案

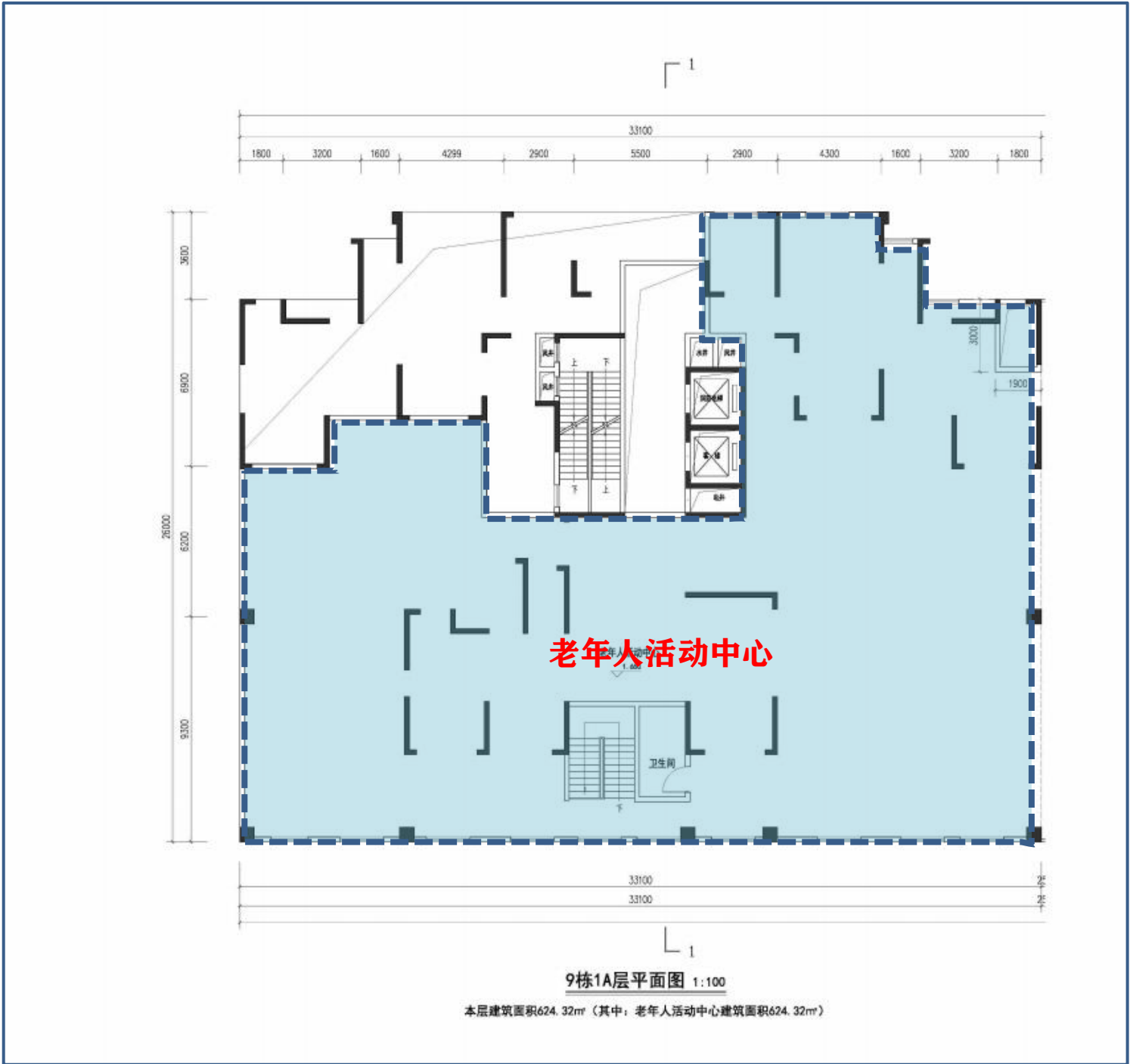


9栋首层调整后方案

修改内容：9栋1A层功能空间不变，平面布局调整。

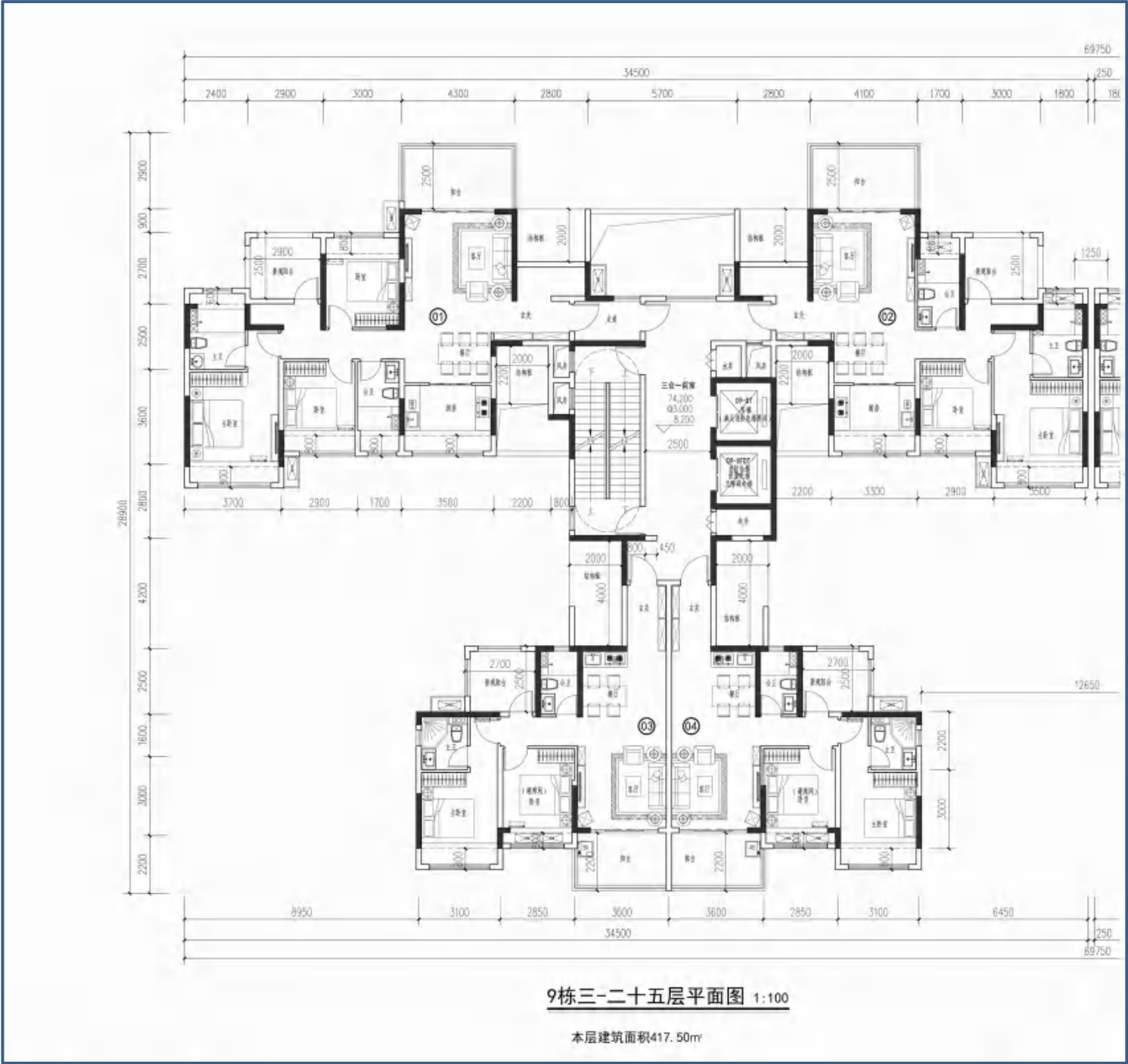


9栋1A层调整前方案



9栋1A层调整后方案

修改内容：9栋由原T4修改为T3户型,户型平面布局调整。

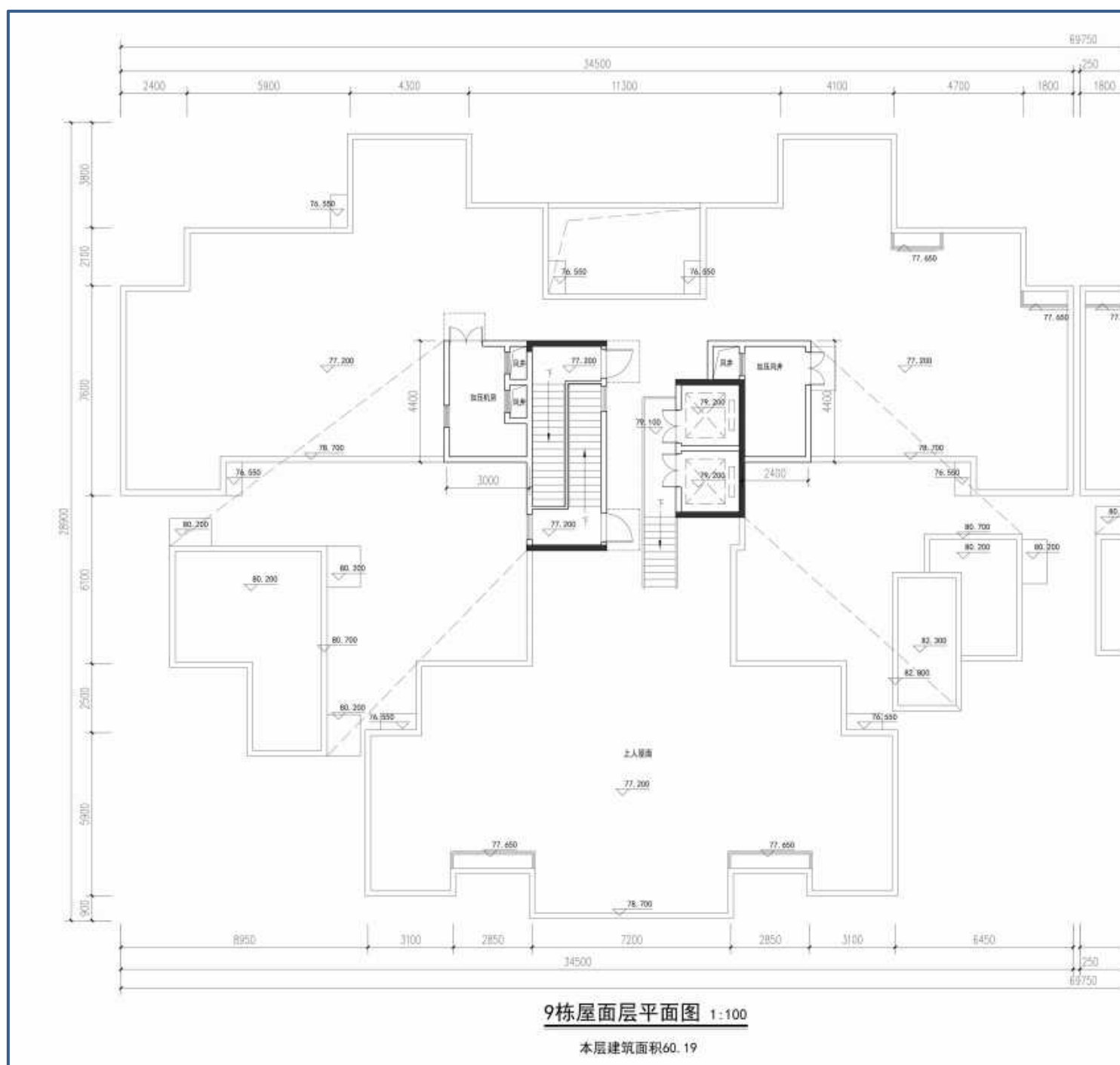


9栋标准层调整前方案

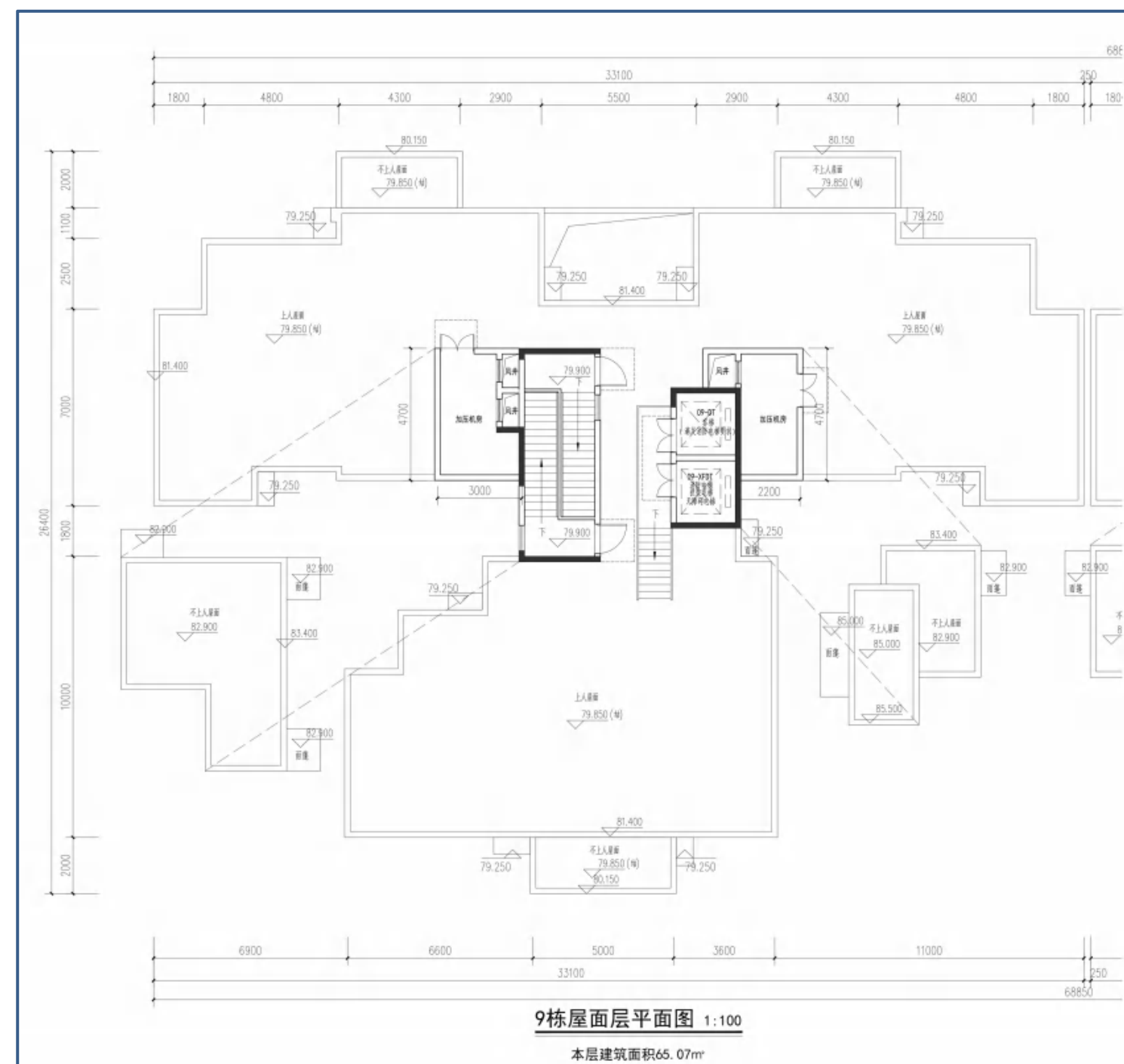


9栋标准层调整后方案

修改内容：9栋由原T4修改为T3户型,屋面层平面布局调整。

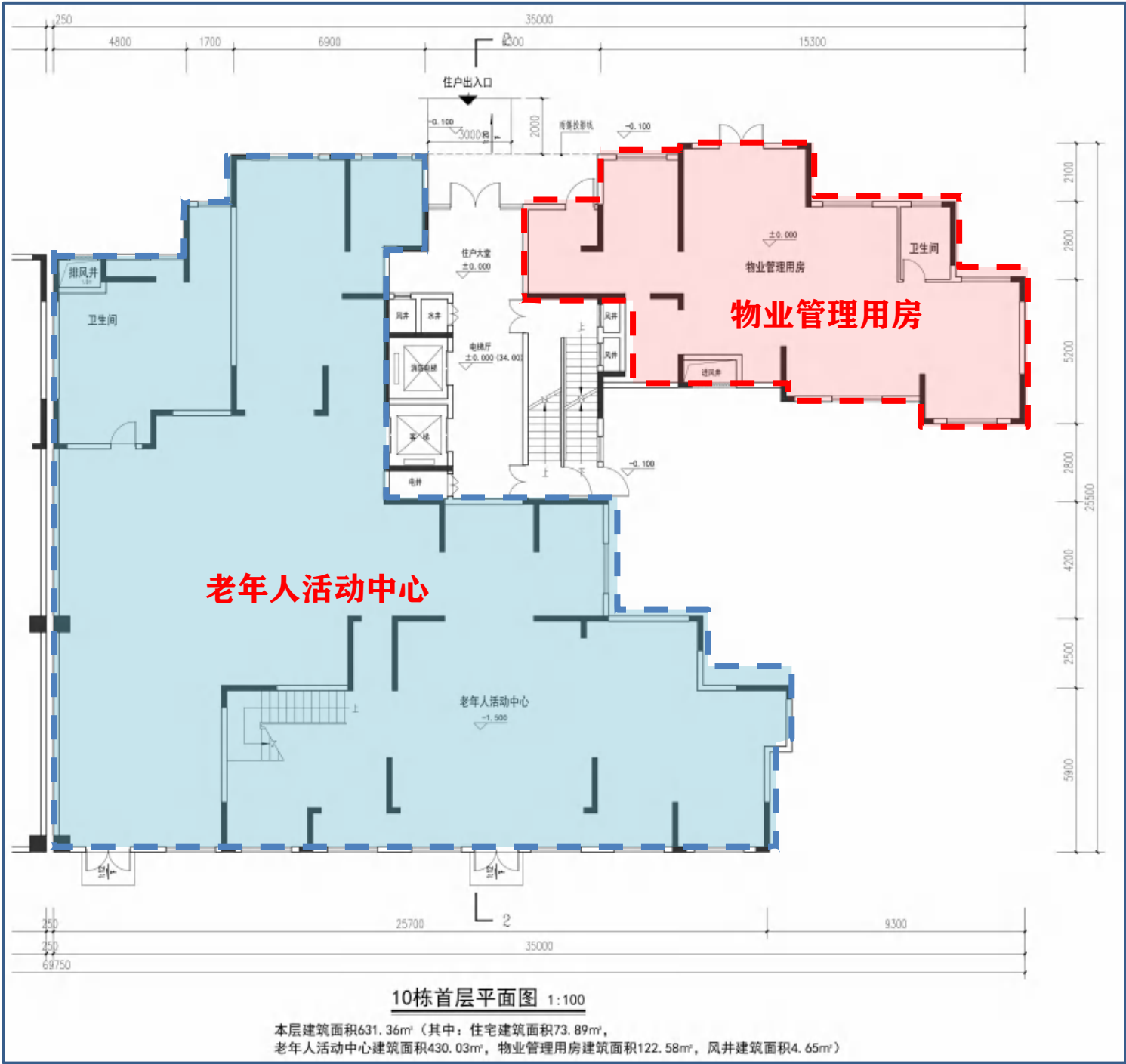


9栋屋面层调整前方案

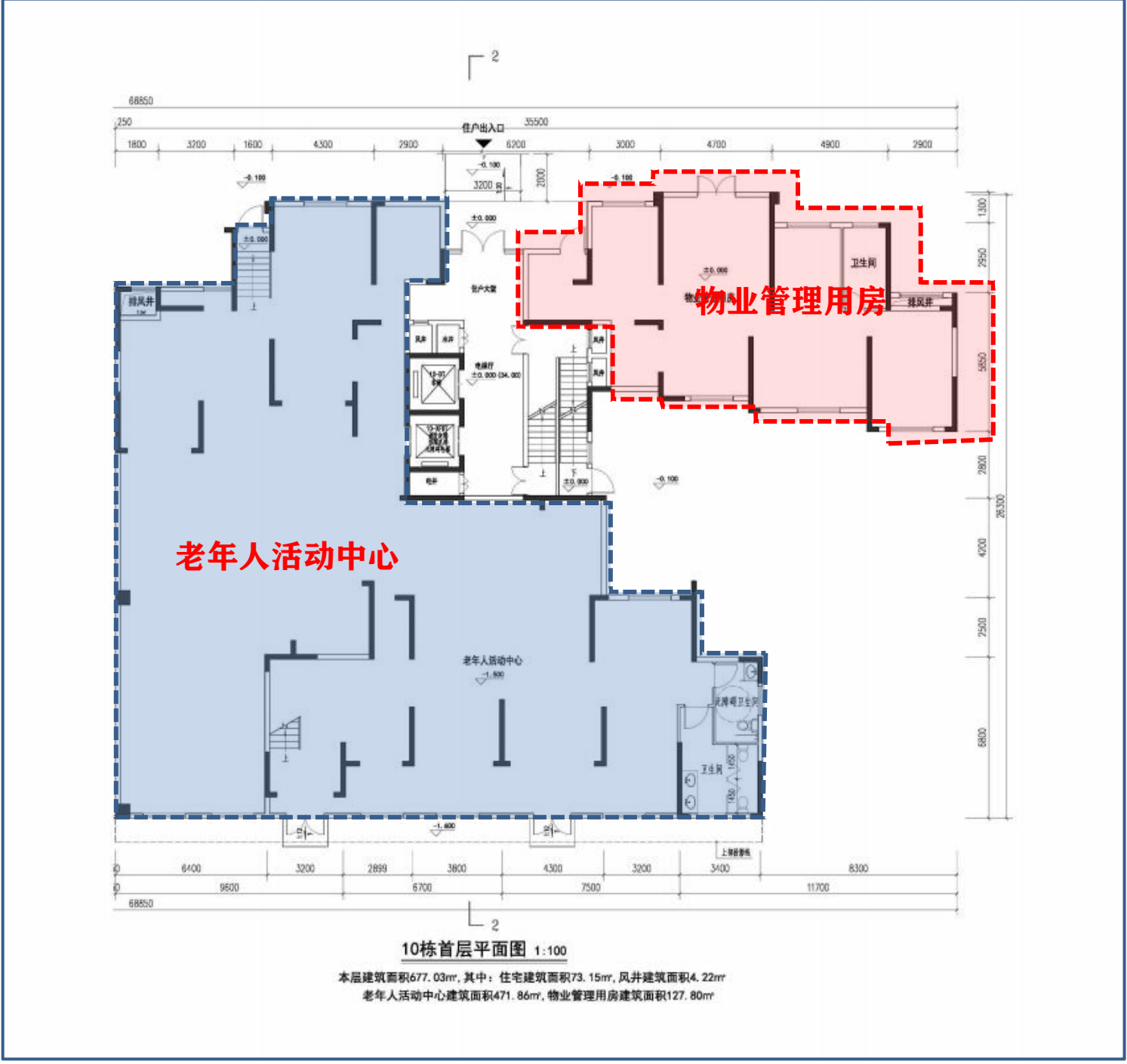


9栋屋面层调整后方案

修改内容：10栋首层功能空间不变，平面布局调整。

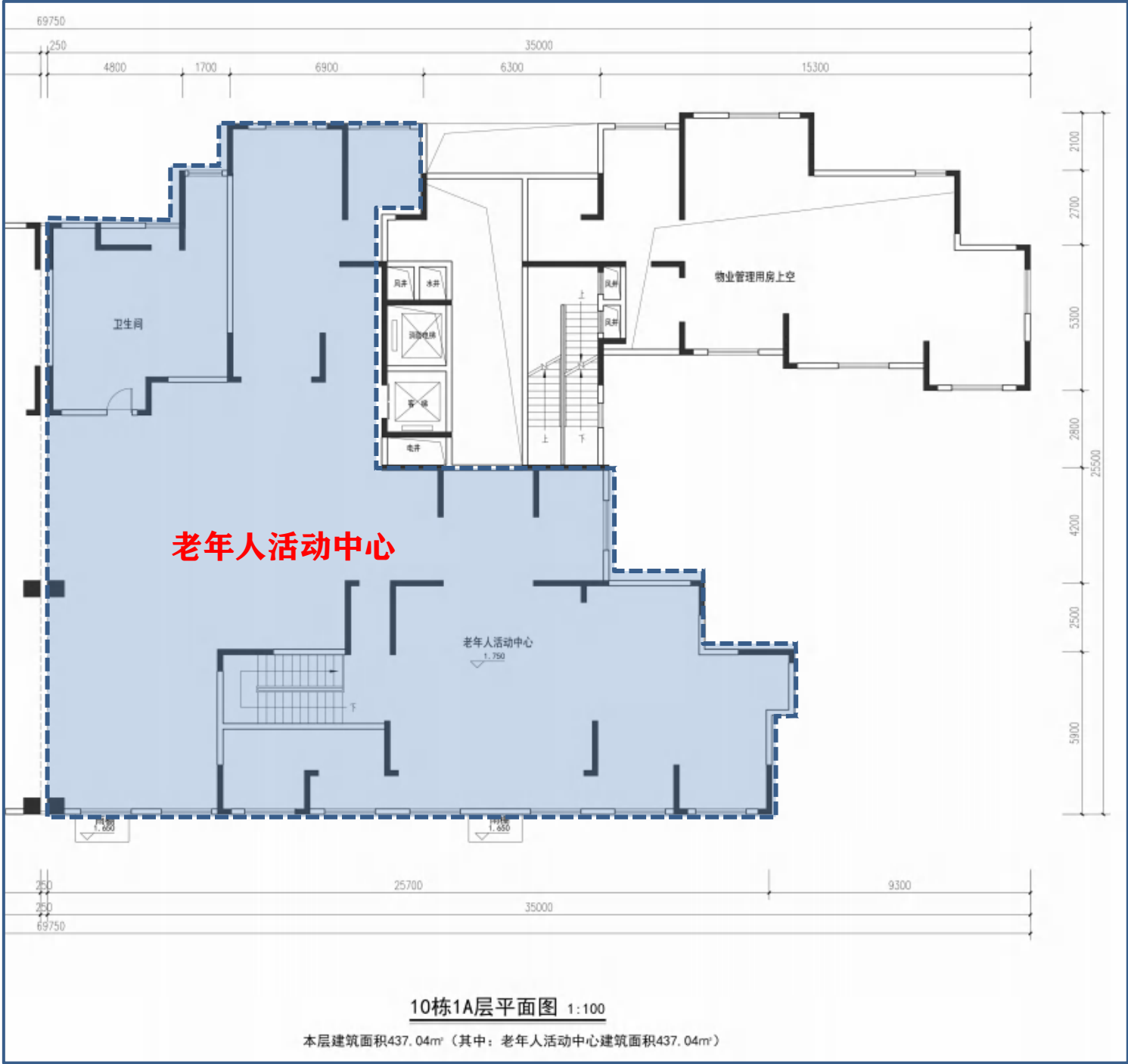


10栋首层调整前方案

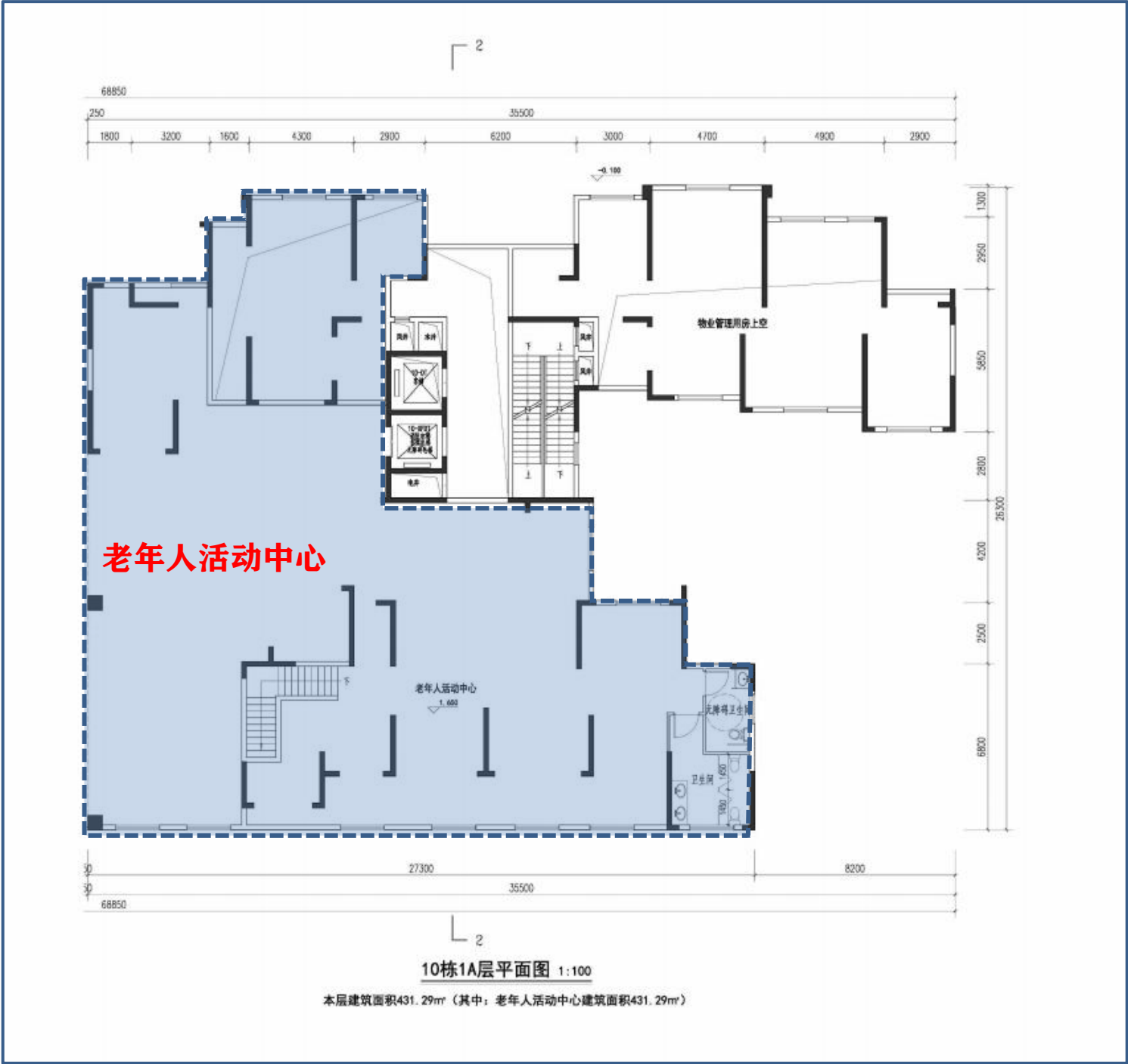


10栋首层调整后方案

修改内容：10栋1A层功能空间不变，平面布局调整。



10栋1A层调整前方案



10栋1A层调整后方案

修改内容：10栋户型平面布局调整。

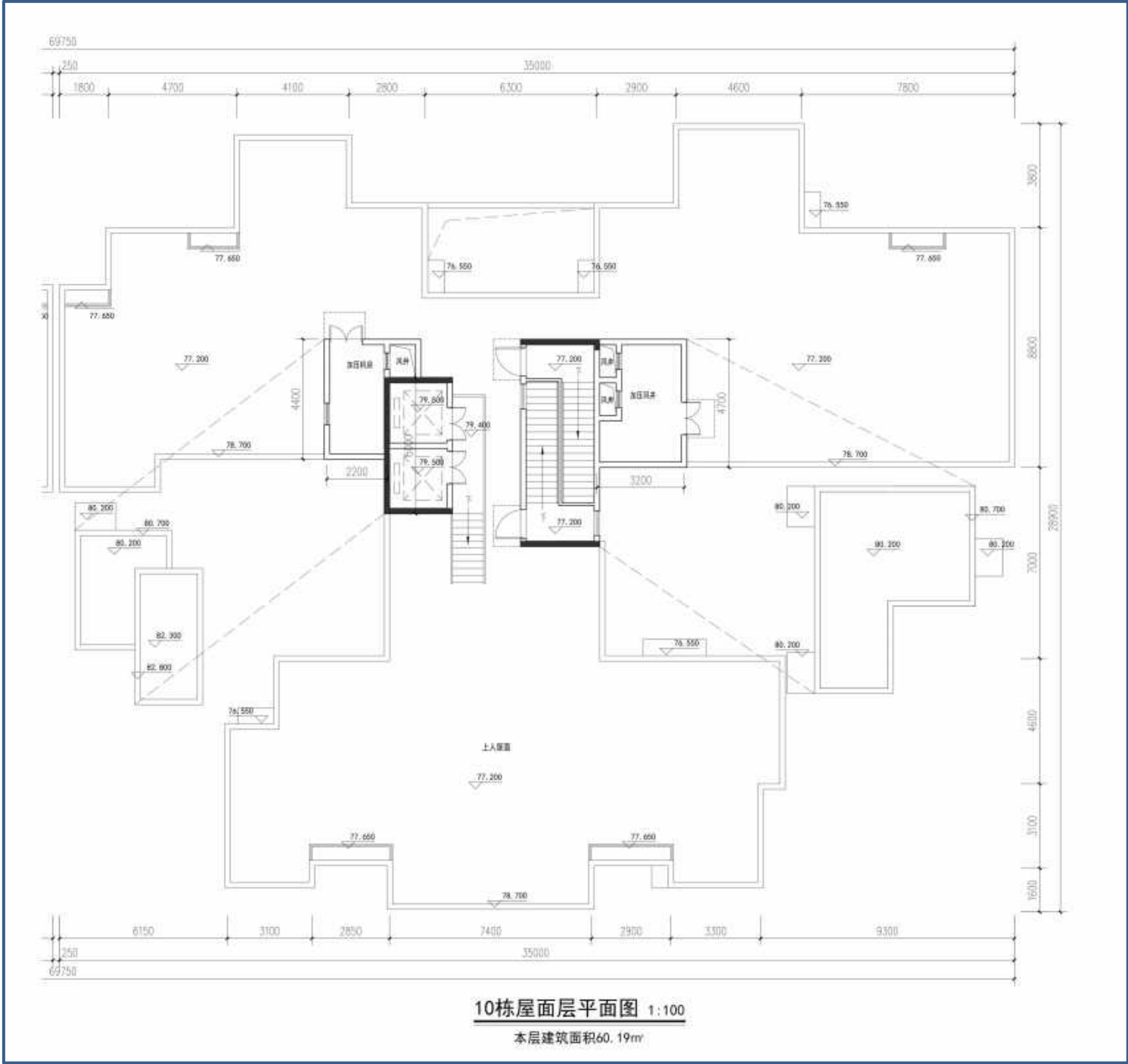


10栋标准层调整前方案

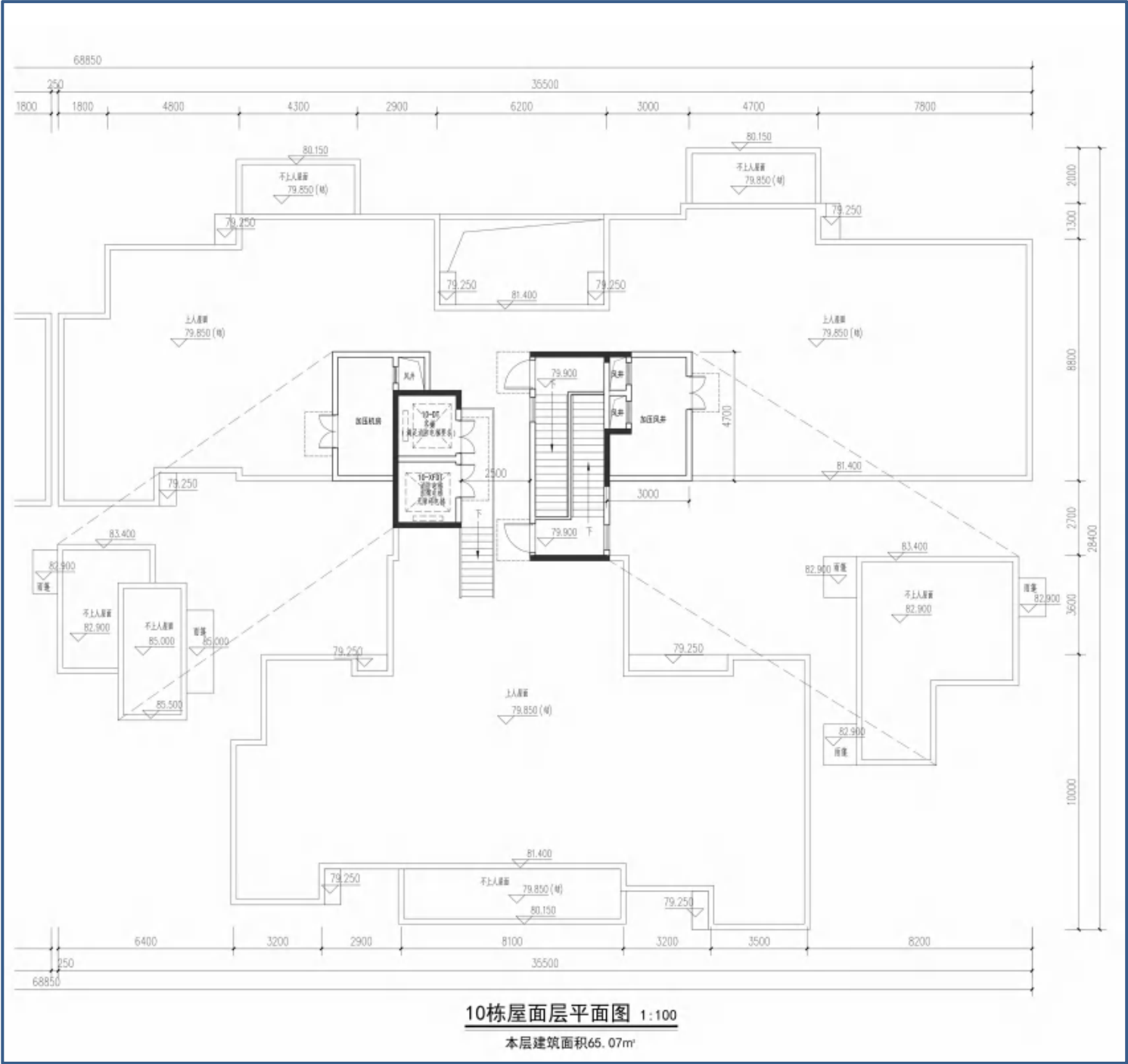


10栋标准层调整后方案

修改内容：10栋屋面层核心筒布局不变,平面布局调整。



10栋屋面层调整前方案



10栋屋面层调整后方案

指标表修改内容：

- 1：调整后计算容积率总面积97477.66m²不变；
- 2：调整后住宅总建筑面积为95801.26m²，减少了26.13m²；调整后商业建筑面积为 2739.93m²，增加了20.45m²，风井建筑面积增加5.68m²。
- 3：调整后总建筑面积为145899.49m²，增加了519.24m²（其中：8、9、10栋的设备平台增加了722.03m²；结构板减少了229.73m²等）；
- 4：调整后地下室建筑面积为27136.78m²，减少了6.01m²。

明润阳光花园主要技术经济指标调整前后对比表						
项目		单位	规划条件指标	原修规批复指标	优化调整后指标	差值（调整后-原修规）
规划用地面积		m²	35298.76	35298.76	35298.76	0.00
其中	住宅用地	m²	34813.45	34813.45	34813.45	0.00
	道路用地	m²	485.31	485.31	485.31	0.00
总建筑面积		m²		145380.25	145899.49	519.24
计算容积率总面积		m²	97477.66	97477.66	97477.66	0.00
其中	住宅建筑面积	m²		94741.64	94715.51	-26.13
	商业建筑面积	m²	允许兼容商业建筑面积比例不大于计容总建筑面积的10%	2719.48	2739.93	20.45
	其它	m²		16.54	22.22	5.68
	不计容建筑面积	m²		47902.59	48421.63	519.24
其中	骑楼奖励面积	m²		1035.75	1035.75	0.00
	商业烟道奖励面积	m²		50.00	50.00	0.00
	社区服务中心	m²	配建建筑面积不小于 750 平方米的社区服务中心	752.85	752.93	0.08
	卫生服务中心	m²	配建建筑面积不小于 2000 平方米的卫生服务中心	2009.16	2009.16	0.00
	老年人活动中心	m²	配建建筑面积不小于 1500 平方米的老年人活动中心	1522.96	1526.00	3.04
	9班幼儿园	m²	配建9班以上的幼儿园	3201.00	3201.12	0.12
	托老所	m²	托老所按每千人建筑面积 100 平方米进行配建	270.33	270.65	0.32
	社区公共服务用房	m²	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	607.76	6.92
	公共厕所	m²	配建建筑面积不小于 60 平方米的公共厕所	60.00	60.00	0.00
	架空层面积	m²		1517.21	1519.00	1.79
	结构板	m²		8215.25	7985.52	-229.73
	物业管理用房	m²	物业管理用房（含业主委员会）按物业总建筑面积3%（≤500平方米）配	292.99	300.41	7.42
	消防控制中心	m²		43.63	43.63	0.00
	开闭所	m²		58.06	58.06	0.00
	供电设施用房	m²	配建建筑面积不小于 100 平方米的供电设施用房	509.40	509.40	0.00
	发电机烟井、风井	m²		84.95	77.14	-7.81
	设备平台	m²		109.50	831.53	722.03
	屋顶楼梯间及机房等	m²		387.50	406.37	20.87
	垃圾收集点	m²	配建建筑面积不小于 38 平方米的生活垃圾收集点	38.40	38.40	0.00
	地下室面积	m²	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	27136.78	-6.01
住宅总建筑面积		m²		95827.39	95801.26	-26.13
建筑基底面积		m²	≤10444.04	9294.09	9361.43	67.34
绿地面积		m²	≥12184.71	12184.71	12184.71	0
容积率		-	≤2.8	2.8	2.8	0
绿地率		%	≥35%	35	35	0
建筑高度		m	建筑限高50米	≤80	≤80	/
建筑密度		%	≤30%	26.70%	26.89%	-0.19%
总户数		户		799	798	1
总人数		个		2635	2633	-2
机动车车位		辆		985	985	0
其中	地上车位	辆	住宅建筑面积1.0车位/100m²、商业建筑面积1.0车位/100m²	193	193	0
	地下车位	辆		792	792	0
非机动车位		辆		985	985	0
其中	地上车位	辆	住宅建筑面积1.0车位/100m²、商业建筑面积1.0车位/100m²	106	106	0
	地下车位	辆		877	877	0
备注： 1、按人防有关规定配建防空地下室；按照常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元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元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、临城市道路侧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（消防车道入口净宽不小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。						

经济指标前后差值表