

雷州市邦塘里商业广场

规划及建筑设计方案

建设单位：雷州市白沙镇邦塘村邦塘南经济合作社

设计单位：广州黄埔建筑设计院有限公司

2025 年 06 月



广州黄埔建筑设计院有限公司
GUANGZHOU HUANGPU ARCHITECTURAL DESIGN INSTITUTE CO., LTD

项目名称：雷州市邦塘里商业广场

建设单位：雷州市白沙镇邦塘村邦塘南经济合作社

设计单位：广州黄埔建筑设计院有限公司

设计资质号：A144056669

城乡规划编制甲级证书号：自资规甲字 23440728

法人：洪有明

项目负责人：韦奔

建筑专业：阳秀明

结构专业：陆作聪

给排水专业：刘双和

电气专业：许业超

暖通专业：赖莉莉

规划专业：陈晓旋

洪有明

韦奔

阳秀明

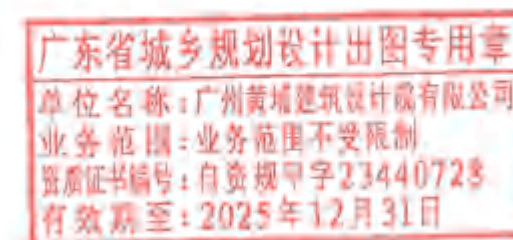
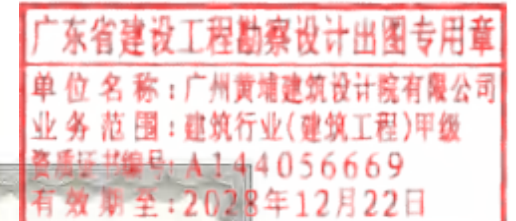
陆作聪

刘双和

许业超

赖莉莉

陈晓旋



企业资质

ENTERPRISE QUALIFICATION

建筑行业（建筑工程）甲级



企业资质
ENTERPRISE QUALIFICATION

营业执照



城乡规划编制资质甲级



CONTENTS

目录

01 资料文件

不动产权证书	03
项目备案证	05
宗地图	06
用地现状图	07
退征地用地规划	08
规国土空间规划图	09
规划条件	10
开发强度控制图	11
控制性详细规划图	12

02 设计说明

建筑规划设计说明	14
结构规划设计说明	17
规划给排水设计说明	18
规划电气设计说明	19
规划暖通设计说明	22
燃气设计说明	23
消防设计说明	24
人防设计说明	25
节能设计说明	33
环境保护设计说明	34
海绵城市设计专篇	34
绿色建筑设计专篇	37
夜景照明设计专篇	40

03 技术方案

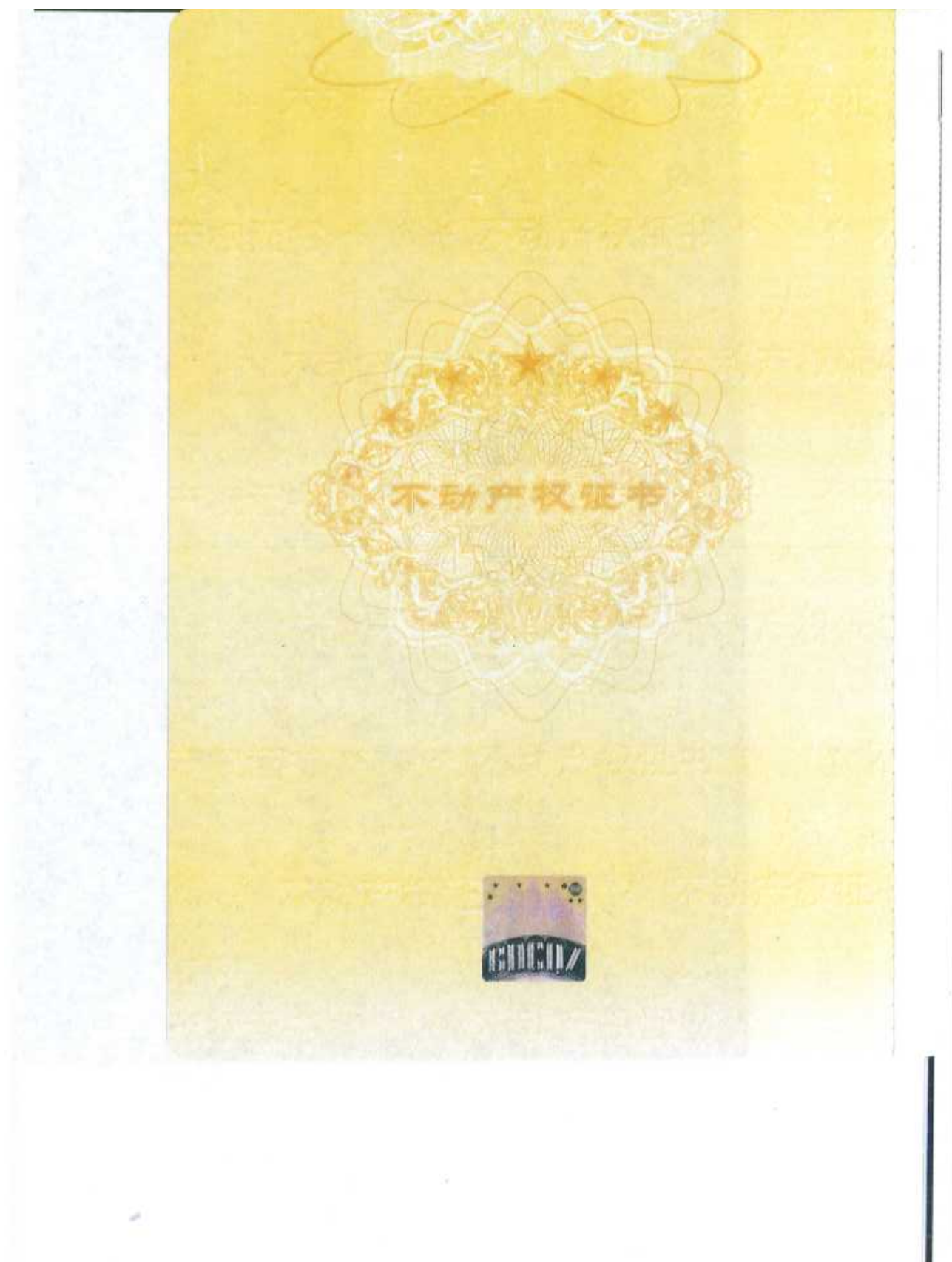
项目区位分析图	42
总平面图	45
经济指标表	46
效果图 -- 鸟瞰图	47
效果图 -- 人视图	48
效果图 -- 夜景图	49
材质分析图	50

01

资料文件

- 不动产权证书.....03
- 项目备案证.....05
- 宗地图.....06
- 用地现状图.....07
- 退征地用地规划.....08
- 规国土空间规划图.....09
- 规划条件.....10
- 开发强度控制图.....11
- 控制性详细规划图.....12

不动产权证书



()		不动产权第	号
权利人	2024	雷州市	0005458
共有情况	雷州市白沙镇邦塘村邦塘南经济合作社 (N1440882338222399N)		
坐落	单独所有		
不动产单元号	雷州市文化路西侧		
权利类型	440882005015GB00163W000000000		
权利性质	国有建设用地使用权		
用途	划拨		
面积	其他商服用地、城镇村道路用地		
使用期限	7308 m²		
权利其他状况	国有建设用地使用权 用地面积: 7308平方米		

附 记
1、商业用地面积6010.87平方米;城市道路用地1297.13平方米; 2、国有留用地无偿划拨(视同出让),使用期限为2024年01月27日至2064年01月27日。

项目代码：2503-440882-04-01-983767

广东省企业投资项目备案证



防伪二维码

申报企业名称：雷州市白沙镇邦塘村邦塘南经济合作社 经济类型：集体

项目名称：雷州市邦塘里商业广场 建设地点：湛江市雷州市白沙镇文化路西侧

建设类别： ☒ 基建 ☐ 技改 ☐ 其他 建设性质： ☒ 新建 ☐ 扩建 ☐ 改建 ☐ 其他

建设规模及内容：
宗地面积7308.0平方米，其中商业用地面积（计容面积）为6010.87平方米，城市道路用地面积为1297.13平方米、容积率：5.0，总建筑面积30054.35平方米，地下1层/地上15层，其中1-3层用于商铺，4层用于绿化设备架空层，5层-14层用于酒店餐厅客房,15层为设备层！主要内容：商业服务、地下车库、供配电设施用房、网络设施用房。

项目总投资： 15000.00 万元（折合 万美元） 项目资本金： 3000.00 万元
其中：土建投资： 11000.00 万元

设备及技术投资： 1000.00 万元； 进口设备用汇： 0.00 万美元

计划开工时间：2025年12月 计划竣工时间：2027年12月

备案机关：雷州市发展和改革局

备案日期：2025年03月13日

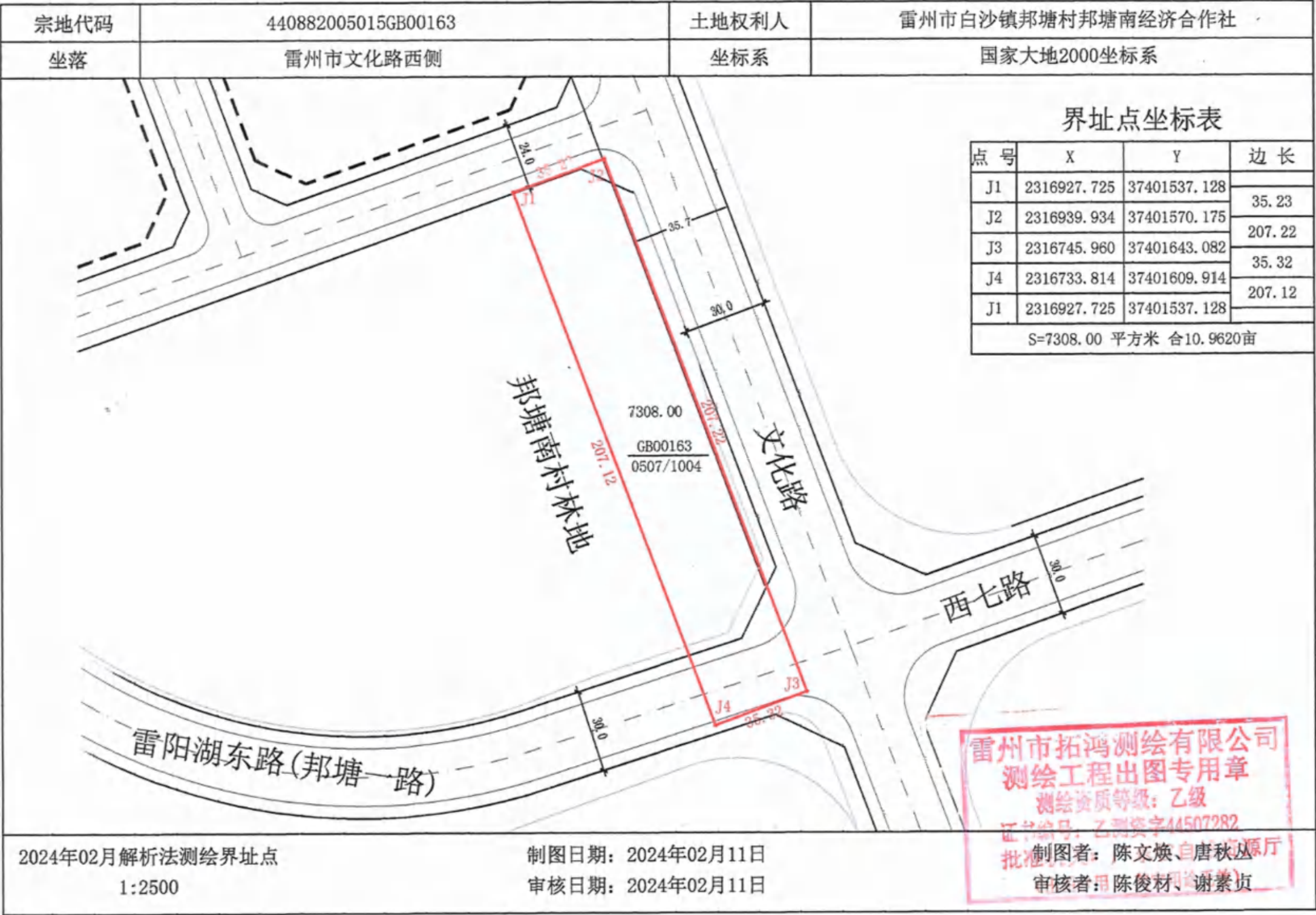
备注：

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。

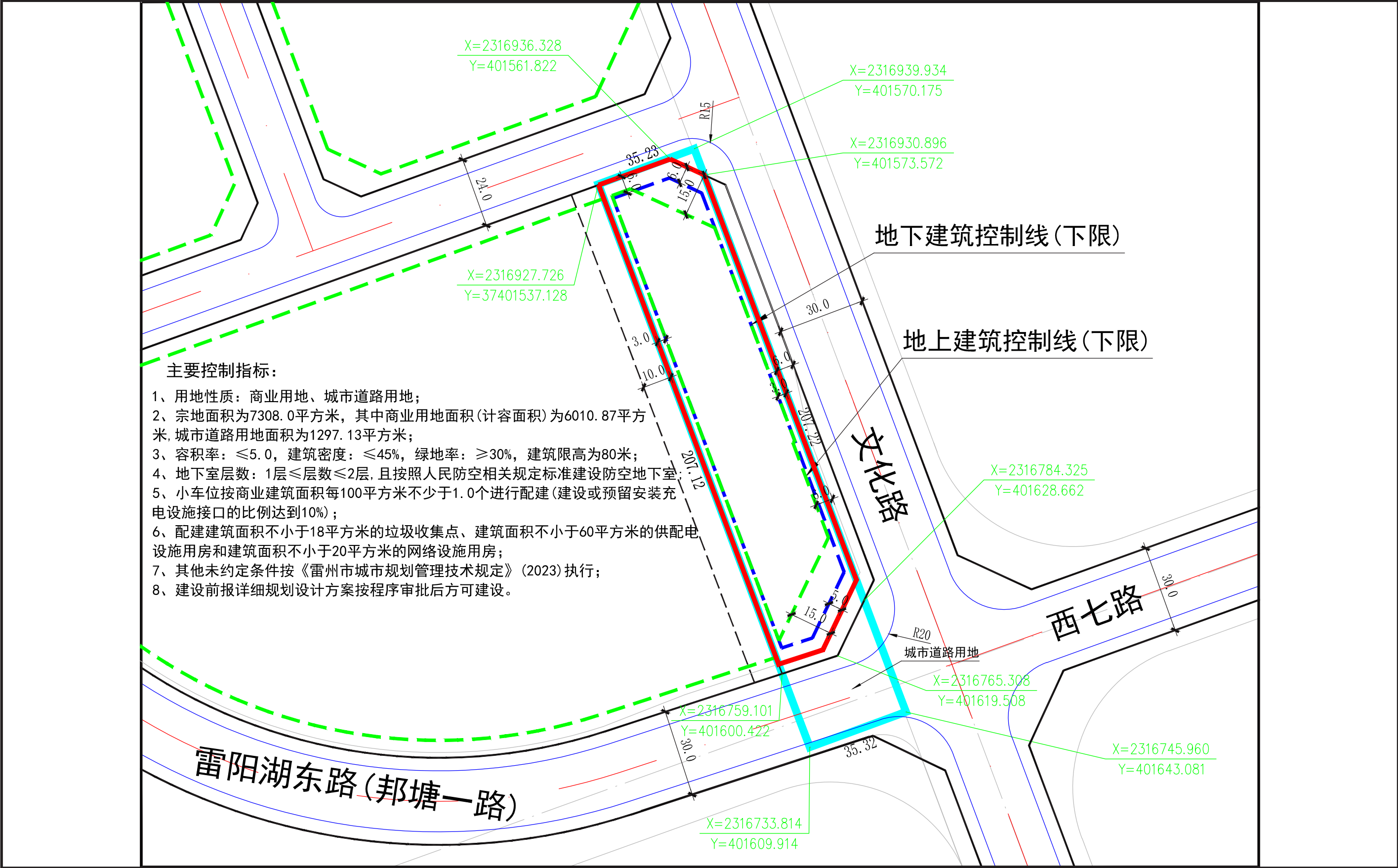
广东省发展和改革委员会监制

宗 地 图

单位：m/m²



退征地用地规划



国土空间规划图



雷州市自然资源局

雷自然资函〔2023〕1972号

关于对下达雷州市文化路西侧邦塘南村退征地 7308.0平方米建设用地土地规划条件有关 事宜的复函

雷州市土地储备管理中心：

你中心送来《关于要求下达雷州市文化路西侧邦塘南村退征地7308.0平方米建设用地土地规划条件的函》（雷土储函〔2023〕307号）及相关资料收悉。根据《雷州市人民政府办公室关于雷州市白水沟水库片区控制性详细规划（04-01-12）地块局部调整必要性论证及调整方案的批复》（雷府函〔2023〕177号）和参照《雷州市城市规划管理技术规定》（2023），下达位于雷州市文化路西侧邦塘南村退征地7308.0平方米建设用地土地规划条件如下：

一、地块土地规划条件（主要控制指标）：

- 1、用地性质：商业用地、城市道路用地；
- 2、宗地面积为7308.0平方米，其中商业用地面积（计容面积）为6010.87平方米，城市道路用地面积为1297.13平方米；
- 3、容积率： ≤ 5.0 ，建筑密度： $\leq 45\%$ ，绿地率： $\geq 30\%$ ，建筑限高为80米；
- 4、地下室层数：1层 $\leq$ 层数 $\leq$ 2层，且按照人民防空相关规定标准建设防空地下室；
- 5、小车位按商业建筑面积每100平方米不少于1.0个进行配建（建设或预留安装充电设施接口的比例达到10%）；
- 6、配建建筑面积不小于18平方米的垃圾收集点、建筑面积

不小于60平方米的供配电设施用房和建筑面积不小于20平方米的网络设施用房；

7、其他未约定条件按现行《雷州市城市规划管理技术规定》执行；

8、建设前报详细规划设计方案按程序审批后方可建设。

二、严格按照上列规划设计条件（主要控制指标）执行。

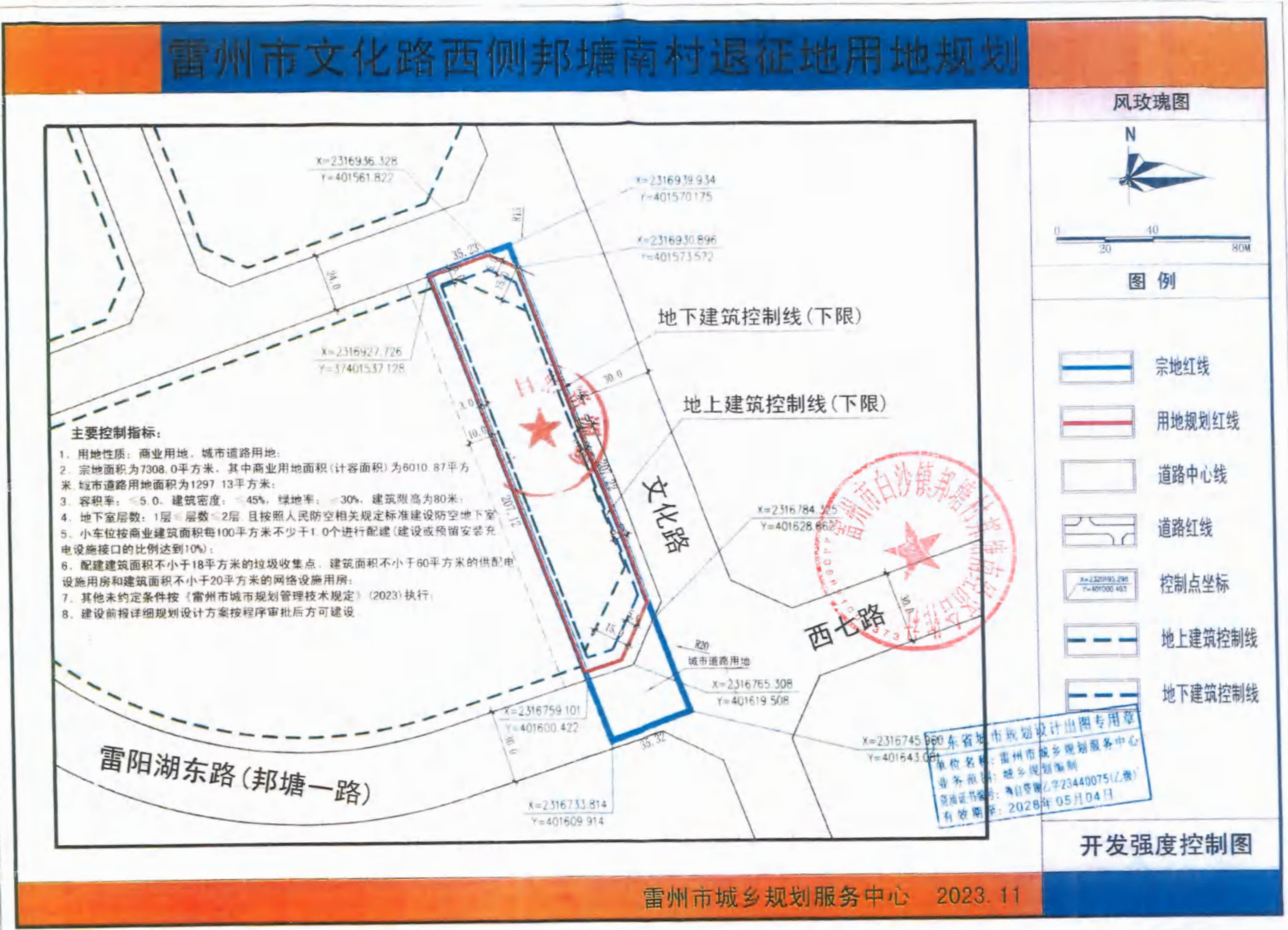
三、本用地规划条件为审批规划设计方案的依据，编制规划设计方案应满足本用地规划条件外，还应当满足国家、广东省、湛江市和雷州市制定的相关规范、规定要求。

四、本用地规划条件应纳入土地出让合同。本项目用地须按本规划条件确定的容积率等经济指标、用地性质以及其它规定完善国有土地有关手续后方可实施建设。

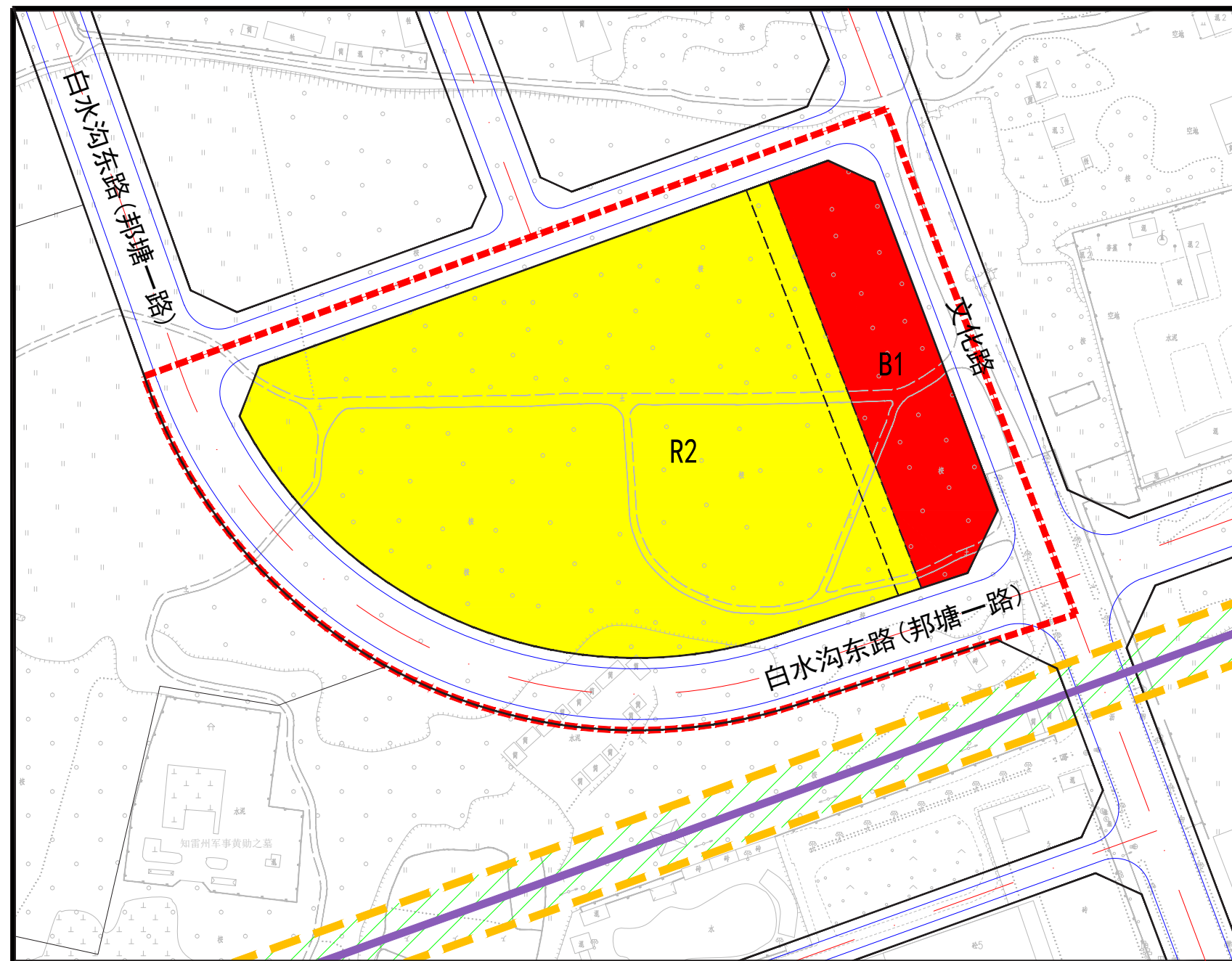
此复。

附件：雷州市文化路西侧邦塘南村退征地用地规划开发强度控制图

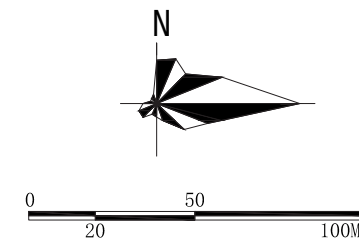




雷州市白水沟水库片区控制性详细规划(04-01-12地块)局部调整



风玫瑰图



图例

- (R2) 二类居住用地
- (B1) 商业用地
- 110KV高压线路
- 道路用地
- 调整范围

土地利用规划图(调整后)

图号: 05

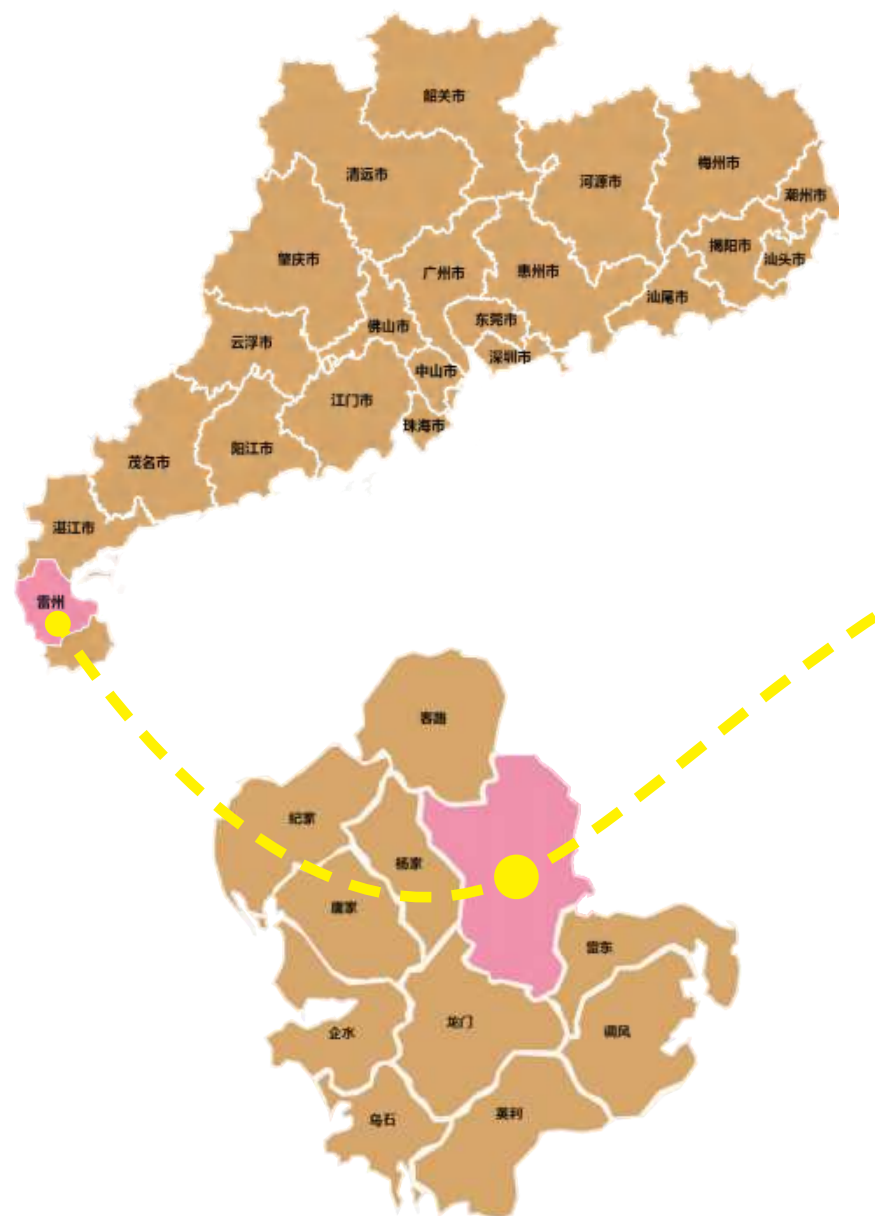
雷州市城乡规划服务中心 2023.05

03

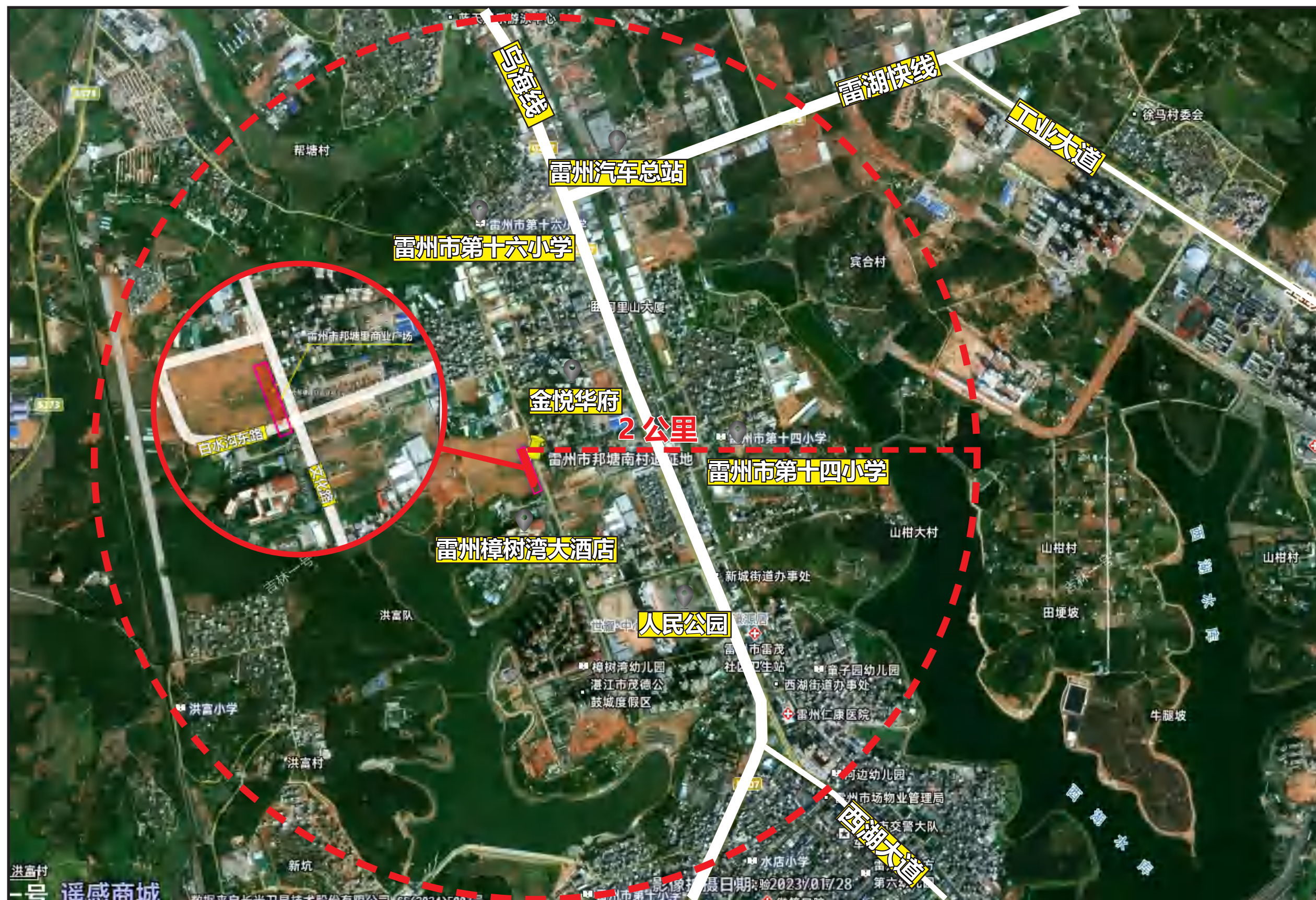
技术方案

项目区位分析图	42
总平面图	45
经济指标表	46
效果图 -- 鸟瞰图	47
效果图 -- 人视图	48
效果图 -- 夜景图	49
材质分析图	50

项目区位分析图



项目区位分析图



项目区位分析图



- 一：用地性质：**商业用地。**
- 二：总用地面积：**7308.00** 平方米，其中商业用地面积（计容面积）为 **6010.87** 平方米，城市道路用地面积为 **1297.13** 平方米。
- 三：项目地址：**湛江市雷州市白沙镇文化路西侧。**

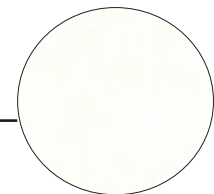
经济指标表

雷州市邦塘里商业广场-技术经济指标表					
名称		单位	规划条件指标	面积	备注
其中	用地面积	m²	7308.00	7308.00	
	商业用地面积	m²	6010.87	6010.87	
	城市道路用地面积	m²	1297.13	1297.13	
总建筑面积		m²		24208.98	地上15层，地下1层，其中地上1层为商业、车库、酒店大堂及辅助用房，2层为商业、辅助用房，3层为商业、4层为商业、设备架空转换层，第5~15为酒店；地下1层为车库及设备房。
计容建筑面积		m²		19606.35	
其中	地上车库	m²		1260.54	地上1层
	商业	m²		6853.66	地上1层、2层、3层、4层
	设备架空转换层	m²		1657.67	地上4层
	酒店	m²		9675.12	地上5~15层
	辅助用房	m²	配建建筑面积不小于18平方米的垃圾收集点、建筑面积不小于60平方米的供配电设施用房和建筑面积不小于20平方米的网络设施用房；	159.36	高低压配电房设置在辅助用房，建筑面积不少于60平方米，垃圾房设置在辅助用房，建筑面积不少于20平方米
不计容建筑面积		m²		4602.63	
其中	地下室	m²	1层<层数<2层	4602.63	网络设施用房设置地下室，建筑面积不少于20平方米
容积率		—	容积率≤5.0	3.262	
绿地面积			≥1803.26	1816.55	
绿地率		%	绿地率≥30%	30.22	
建筑密度		%	建筑密度≤45%	44.97	
建筑基底面积		m²	≤2704.89	2702.92	
规划建筑高度		m	建筑限高80米	67.05	
机动车车位		辆	每100m²建筑面积设置1.0个机动车停车位	171	按商业和酒店的计容建筑面积计算车位
其中	地上车位	辆		42	
	地下车位	辆		129	
非机动车位		辆	商业每100m²建筑面积设置1.0个非机动车停车位，酒店每100m²建筑面积设置0.3个非机动车停车位	100	地上非机动车位，其中充电桩非机动车位56辆
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、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。 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。					

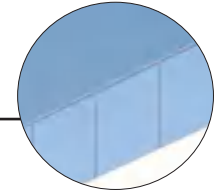








白色涂料
颜色编号: 0011



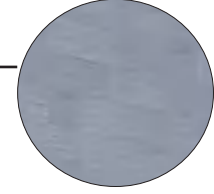
哑光黑色普通铝合金玻璃
颜色编号: 0001



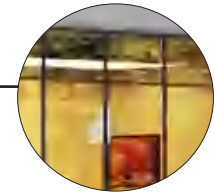
哑光黑色普通铝合金窗
颜色编号: 0001



哑光黑色玻璃防护栏杆
颜色编号: 0001



浅灰色构件铝板
颜色编号: 1703



哑光黑色普通铝合金玻璃
颜色编号: 0001

THE END

