

# 雷州市市场服务中心客路工业品市场“三旧”改造项目



规划设计单位：青润工程设计有限公司  
建筑设计单位：广东悉筑建筑设计有限公司  
建设单位：通过招标由合作改造方确定建设单位  
2025年8月

# 雷州市市场服务中心客路工业品市场“三旧”改造项目单元规划

(第二分册)

规划设计单位：青润工程设计有限公司

建筑设计单位：广东悉筑建筑设计有限公司

建设单位：通过招标由合作改造方确定建设单位

2025年8月

**项目名称：雷州市市场服务中心客路工业品市场“三旧”改造项目**

**建设单位：通过招标由合作改造方确定建设单位**

**规划设计单位：青润工程设计有限公司(规划乙级，证书编号：鲁自资规乙字24370151)**

**审 定：韦海涛(注册城乡规划师)**

**审 核：刘延南(注册城乡规划师)**

**规划设计：王同琦(城乡规划中级工程师)**

**刘冬林(城乡规划中级工程师)**

**姜娜娜(土地规划管理中级工程师)**

**规划设计出图专用章：**

**建筑设计单位：广东悉筑建筑设计有限公司（建筑甲级，证书编号：A144022417）**

**法定代表人：黄秉峰**

**项目负责人：肖银柱**

**专业负责人：**

**出图专用章：**

**建 筑：邱德瑞**

**结 构：刘 琳**

**给排水：曹 剑**

**电 气：黄锦星**

**暖 通：洪 涛**

**注册执业章：**



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





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:A144022417

有效期:至2028年12月22日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

发证机关

2023年12月22日

No.AZ\_0105874

## 关于雷州市市场服务中心客路工业品市场“三旧”改造 单元规划及建筑设计方案的专家论证意见

2025年8月20日，雷州市客路镇人民政府邀请有关专家在客路镇人民政府四楼会议室召开讨论雷州市市场服务中心客路工业品市场“三旧”改造单元规划及建筑设计方案的专家论证会。与会专家听取了设计单位技术人员的汇报。

### 一、用地单元基本情况

雷州市市场服务中心客路工业品市场地块位于雷州市客路镇中华街，该工业品市场于1979年8月18日建设并使用至今，原土地使用权人为雷州市工商局客路工商所，2021年4月机构改革后，土地使用权利人变更为雷州市市场服务中心，并于2024年办理不动产证，不动产权证证号为：粤(2024)雷州市不动产权第0012538号，权利性质为划拨，证载用途为零售商业用地，证载面积为3249.34平方米。

### 二、拟改造情况

证载面积范围内2560.70平方米土地原已纳入了标图入库范围，2025年6月经湛江市自然资源局批复该地块剩余证载面积688.84平方米土地标图入库，标图入库号为44088200151。该地块通过“三旧”改造完善相关规划用地手续后，由雷州市市场服务中心或通过公开方式引入合作改造方作为改造主体实施改造。根据《湛江市人民政府关于印发湛江市城市更新（“三旧”改造）管理办法的通知》（湛府规(2024)13号）相关规定，市场服务中心委托设计单位编制了雷州市市场服务中心客路工业品市场“三旧”改造单元规划（第一分册）、（第二分册）。

1

该地块属于“三旧”改造中旧城镇改造项目，将用地性质商业用地改变为住宅用地实施房地产项目改造，保留原首层农贸市场用途。

### 三、单元规划开发强度控制和建筑设计方案

（一）用地性质：由商业用地变更为二类城镇住宅用地(可兼容商业建筑面积比例不大于计容总建筑面积的20%)和城镇村道路用地；

（二）地块权属用地面积为3249.34平方米，其中二类城镇住宅用地面积为3011.11平方米、城镇村道路用地面积为238.23平方米；

（三）地块主要控制指标容积率：大于1且小于或等于3.8，建筑密度：小于或等于40%，绿地率：大于或等于30%，建筑限高为80米；

（四）地下室层数：1层≤层数≤2层；

（五）小汽车位按住宅建筑面积每100平方米不低于0.6个(建设或预留安装充电设施接口的比例达到100%)，商业建筑面积每100平方米不低于0.48个(建设或预留安装充电设施接口的比例达到10%)进行配建；电动自行车位按住宅建筑面积每100平方米不低于0.6个，商业建筑面积每100平方米不低于1.2个配建电动自行车集中停放场所，并按不低于配建电动自行车停车位数量的30%比例配建专用充电桩；

（六）按规划住宅总计容建筑面积的2%配建保障性住房，该部分面积不纳入容积率计算；

（七）配建建筑面积不小于1500平方米的农贸市场、建筑面积不小于100平方米的社区公共服务用房(托老所，无偿移交政府)、建筑面积不小于50平方米的物业管理用房(含业

2

主委员会)；

（八）配建建筑面积不小于50平方米的公共厕所(无偿移交政府)、建筑面积不小于38平方米的垃圾收集点和建筑面积不小于60平方米的配电房；

（九）按规划和规范要求预留通信设备用房(建筑面积不小于20平方米)与设施(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；

（十）按相关规范要求建设绿色建筑，绿色建筑等级按基本级及以上执行；

（十一）根据三旧改造相关规定测算学位数量，按学位标准核算需增加缴交的土地出让价款，纳入改造项目土地出让价款计算，增加缴交的地块土地出让价款统筹用于学位建设；

（十二）其他未约定条件参照《雷州市城市规划管理技术规定》执行。

根据上述开发强度，规划拟建两栋14层的商住楼，首层、二层为农贸市场和配套设施，三至十四层为住宅(三层局部为保障性住房)，其主要技术经济指标为：

3

主要技术经济指标						
名称		单位	规划条件指标	数值	备注	
宗地面积		m <sup>2</sup>	3249.34	3249.34		
其中	二类城镇住宅用地	m <sup>2</sup>	3011.11	3011.11	计容面积	
	城镇村道路用地	m <sup>2</sup>	238.23	238.23		
总建筑面积		m <sup>2</sup>		15520.23		
计容建筑面积		m <sup>2</sup>	≤11442.22	11442.22		
其中	住宅	m <sup>2</sup>		9824.95		
	商业（农贸市场）	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20%；配建建筑面积不小于1500平米农贸市场。	1532.77	商业建筑面积占比为13.40%	
	公共配套用房	m <sup>2</sup>		84.50		
	其中	发电机房烟井	m <sup>2</sup>		9.68	
		风井	m <sup>2</sup>		14.55	
		电井	m <sup>2</sup>		4.00	
		地下室出口	m <sup>2</sup>		56.27	
	不计容建筑面积	m <sup>2</sup>		4078.01		
	其中	地下室	m <sup>2</sup>	1层≤层数≤2层，配建建筑面积不小于20平方米的通信设备用房	2180.48	地下1层，含通信设备用房20.39m <sup>2</sup>
		公共配套用房	m <sup>2</sup>		491.27	
其中		物业管理用房（含业主委员会）	m <sup>2</sup>	物业管理用房（含业主委员会）建筑面积不小于50平方米。	54.75	位于1号楼二层（含业主委员会11.79m <sup>2</sup> ）
		消防控制室	m <sup>2</sup>		15.90	位于1号楼首层
		配电房	m <sup>2</sup>	建筑面积不小于60平方米的配电房	205.72	位于1号楼二层
		垃圾收集点	m <sup>2</sup>	配建建筑面积不小于38平方米的垃圾收集点	39.52	位于1号楼首层
		社区公共服务用房（托老所）	m <sup>2</sup>	建筑面积不小于100平方米配建	118.36	位于1号楼首层，无偿移交政府部门
		公共厕所	m <sup>2</sup>	建筑面积不小于50平方米配建	57.02	位于1号楼首层，无偿移交政府部门
屋顶梯屋及	m <sup>2</sup>		104.92			

设备用房				
结构板	m <sup>2</sup>		714.29	
设备平台	m <sup>2</sup>		140.76	
服务阳台	m <sup>2</sup>		232.7	
保障性住房	m <sup>2</sup>	按规划住宅总计容建筑面积的2%配建	213.59	规划住宅总计容建筑面积9824.95m <sup>2</sup> ，按其2%配建应为196.50m <sup>2</sup> （实际配建213.59m <sup>2</sup> ），位于1号楼三层
住宅总建筑面积	m <sup>2</sup>		10376.16	含住宅计容建筑面积、服务阳台、保障性住房、屋顶梯屋及设备用房
建筑基底面积	m <sup>2</sup>	≤1204.44	1198.42	
绿地面积	m <sup>2</sup>	≥903.33	905.31	
容积率		1<容积率≤3.8	3.80	
建筑密度	%	≤40	39.80	
绿地率	%	≥30	30.07	
建筑高度	m	≤80m	47.65	
小车位	个	住宅按建筑面积每100平方米不少于0.6个车位；商业按建筑面积每100平方米不少于0.48个车位；	71	住宅车位63个，其中61个设置在地下室，2个设置在地面；商业车位8个，均设置于地面
其中	地上车位	个	10	
	地下车位	个	61	
电动自行车位	个	住宅按建筑面积每100平方米0.6个车位；商业按建筑面积每100平方米1.2个车位；	82	住宅63个，商业19个；其中充电车位25个，均设置在地面
住宅套数	套		98	按每户120平方米住宅建筑面积作为1个标准户，共87个标准户
居住人数	人		287	标准户按3.3人/户计（户数：87户，每户120m <sup>2</sup> 住宅建筑面积作为1个标准户）
备注： 1、按照政府相关部门的规定预留通讯设备用房和设施（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。 2、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。 3、配建的社区公共服务用房（托老所）及公共厕所须按有关规定无偿移交政府部门。 4、根据三旧改造相关规定测算学位数量，按学位标准核算需增加缴交的土地出让价款，纳入改造项目土地出让价款计算，增加缴交的地块土地出让价款统筹用于学位建设。				

专家查看了第三方规划审查机构雷州市城乡规划服务中心的审查意见并听取了设计单位的回复意见及方案汇报，经与会专家充分讨论后，一致形成以下意见：原则通过雷州市市场服务中心客路工业品市场“三旧”改造单元规划。

建议：1. 绿地率调整为大于或等于25%；2. 优化东向立面效果图。

专家组组长签名：

专家组成员签名：

2025年8月20日

关于雷州市市场服务中心客路工业品市场"三旧"  
改造项目单元规划及建筑设计方案的专家论证意见的回复

1、绿地率调整为大于或等于 25%;

回复：采纳，已按专家意见修改，详见开发强度控制图。

2、优化东向立面效果图。

回复：采纳，已修改，详见第二分册中的效果图。

# 湛江市自然资源局

湛自然资（更新）〔2025〕15号

## 湛江市自然资源局关于同意雷州市市场服务中心客路工业品市场位于雷州市市客路镇中华街688.84平方米土地标图入库的批复

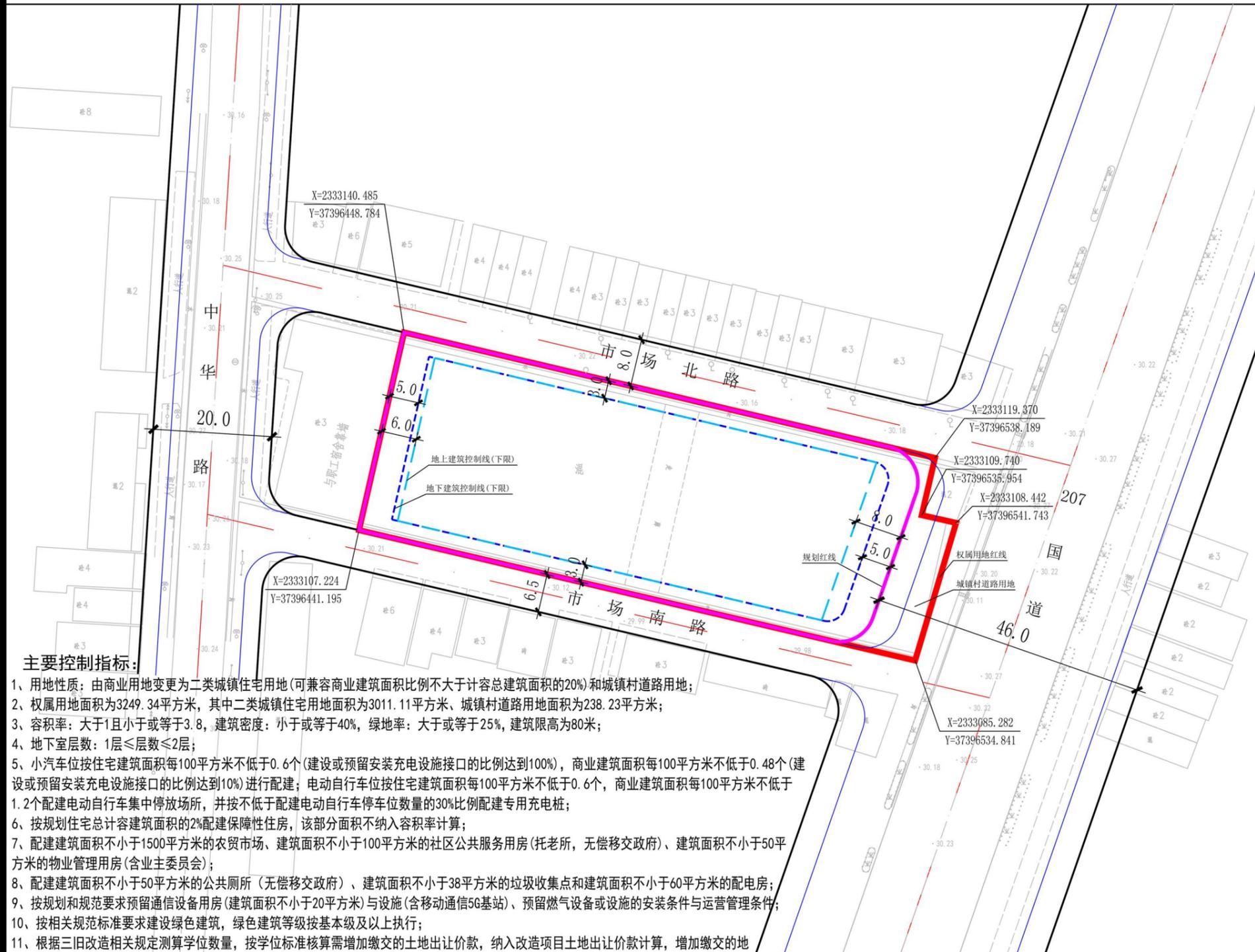
雷州市自然资源局：

你局报来《关于雷州市市场服务中心客路工业品市场“三旧”改造目标图入库的请示》及相关材料收悉。经研究，同意雷州市市场服务中心客路工业品市场位于雷州市市客路镇中华街688.84平方米土地标图入库。项目实施时应贯彻生态文明思想，符合历史文化保护传承和防止大拆大建等政策要求，按最终批准的改造方案实施建设。

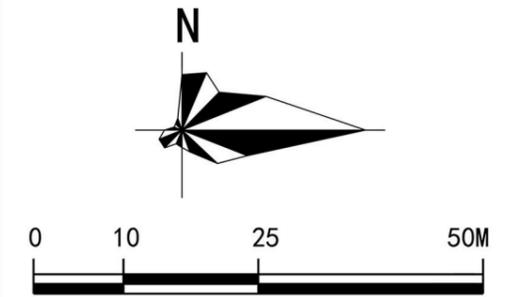


# 雷州市市场服务中心客路工业品市场 “三旧”改造项目单元规划

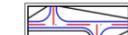
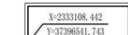
## 开发强度控制图



比例尺



图例

-  权属用地红线
-  规划红线
-  城镇村道路用地
-  控制点坐标
-  地上建筑控制线
-  地下建筑控制线

青润工程设计有限公司 2025.08

图号: 07



粤 (2024) 雷州市 不动产权第0012538 号

权利人	雷州市市场服务中心 (12440882MB2D95033F)
共有情况	单独所有
坐落	雷州市客路镇中华街工业品市场
不动产单元号	440882001028GB00427W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	划拨
用途	零售商业用地
面积	3249.34 m <sup>2</sup>
使用期限	
权利其他状况	国有建设用地使用权 用地面积: 3249.34平方米

附 记

原证: 粤 (2023) 雷州市不动产权第0010666号, 该不动产办理更正登记



雷州市人民政府办公室公文处理表

办文编号: 240128

市市场服务中心:

《关于同意客路工业品市场按照“三旧”改造项目模式开展前期准备工作的请示》(雷市服〔2024〕4号)收悉。来文指出:2021年9月3日市市场服务中心与雷州市百莱科技有限公司(下文简称百莱公司)签订《雷州市农贸市场升级改造租赁合同》后,百莱公司根据城区市场和镇级市场的不同特点,科学设计、精心改造,进展顺利、效果显著,得到上级领导的充分肯定和广大人民群众的一致好评。至今百莱公司基本完成了农贸市场的改造任务,客路工业品市场在升级改造过程中发现一些不适宜的问题,有必要调整原改造方案,有待改造。

客路工业品市场,用地面积3845.4平方米,建筑基底占地面积3457.43平方米,总建筑面积4573.41平方米,始建于80年代初,一部分是工业品市场,另一部分是工业品市场办公楼,而工业品市场房屋经第三方鉴定已是D级危房,需拆除重建。考虑到工业品市场日趋惨淡经营,单纯拆除重建毫无意义,最好的方案是将其纳入“三旧”改造项目,拆除后建设融商住为一体的商业小区,才能长期保持市场的繁荣发展。

鉴于以上实际情况,根据《湛江市城市更新(“三旧”改造)管理暂行办法》,市市场服务中心特提出请示,同意按“三旧”改造项目的模式,做好客路工业品市场改造的前期准备工作。请市政府审批。

拟办意见:拟同意客路工业品市场按照“三旧”改造项目模式开展前期准备工作。

闫嘉伟市长批示(办文编号:240107):同意拟办意见。

请按有关规定和程序办理。

二〇二四年四月五日  
经办人: 真海洪  
审核人: 黄 办文专用章

抄送: 闫嘉伟市长, 冼戈常务副市长, 陈伟斌副市长, 黄沙同志, 市自然资源局, 客路镇政府。

备注

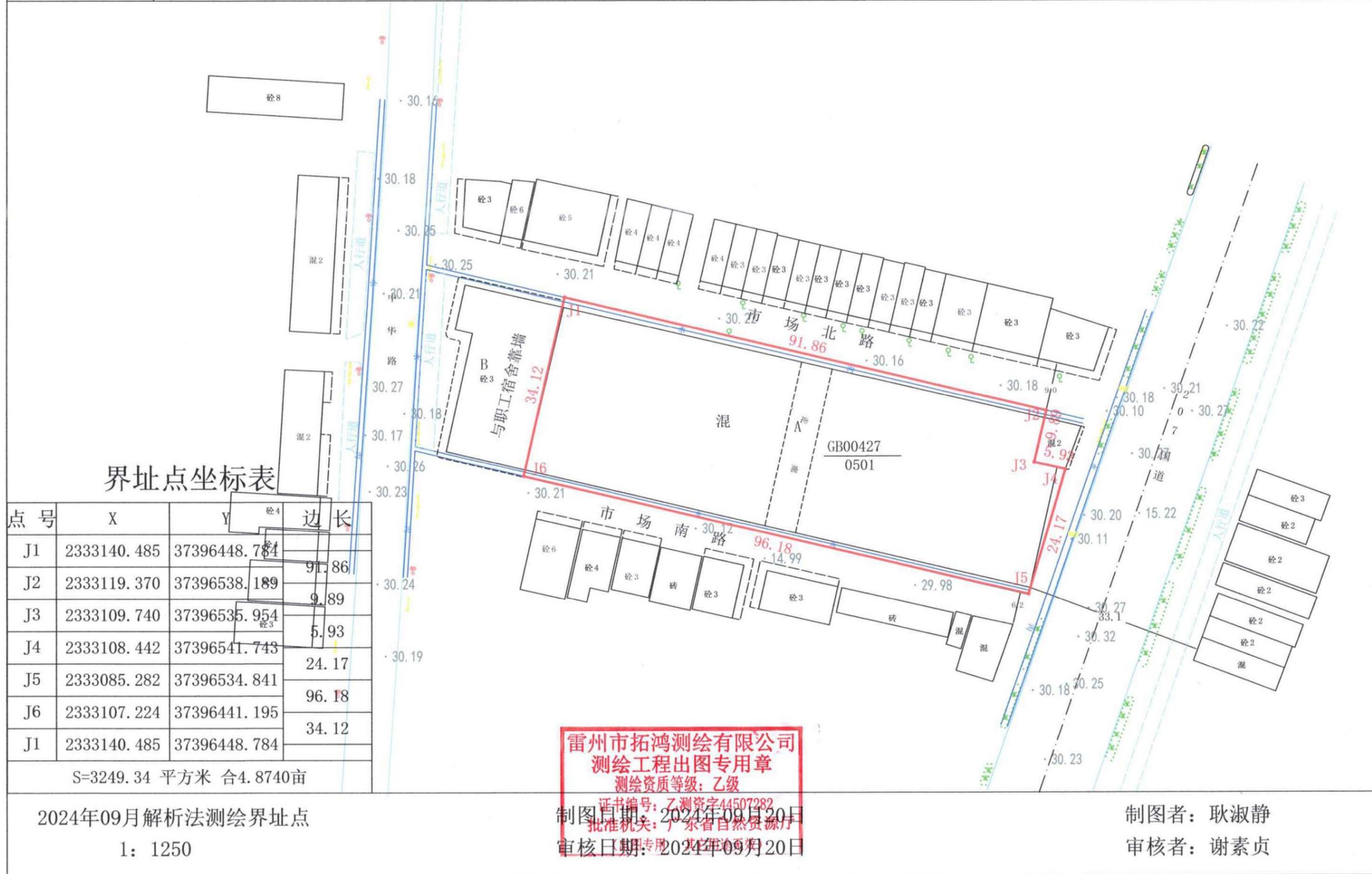
财政拨款类公文处理表须附领导签批的办文呈批表原件才能拨款,并在市财政局存档;非财政拨款类公文处理表须附领导签批的办文呈批表原件在市政府办公室存档。

如有疑问,请致电:8815495。

# 宗 地 图

单位: m/m<sup>2</sup>

宗地代码	440882001028GB00427	土地权利人	雷州市市场服务中心
宗地坐落	雷州市客路镇中华街工业品市场	坐标系	国家大地2000坐标系



界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	2333140.485	37396448.784	91.86
J2	2333119.370	37396538.189	9.89
J3	2333109.740	37396535.954	5.93
J4	2333108.442	37396541.743	24.17
J5	2333085.282	37396534.841	96.18
J6	2333107.224	37396441.195	34.12
J1	2333140.485	37396448.784	

S=3249.34 平方米 合4.8740亩

2024年09月解析法测绘界址点  
1: 1250

雷州市拓鸿测绘有限公司  
测绘工程出图专用章  
测绘资质等级: 乙级

证书编号: 乙测资字44507282  
制图日期: 2024年09月20日  
批准机关: 广东省自然资源厅  
审核日期: 2024年09月20日

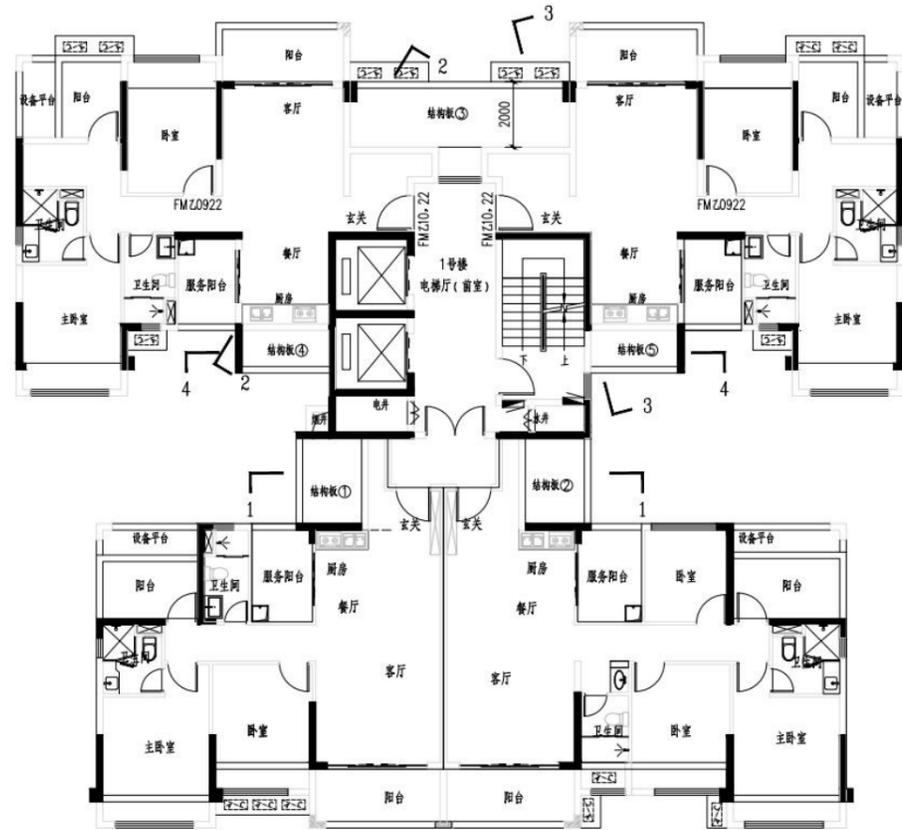
制图者: 耿淑静  
审核者: 谢素贞

雷州市拓鸿测绘有限公司

### 结构增设结构板说明

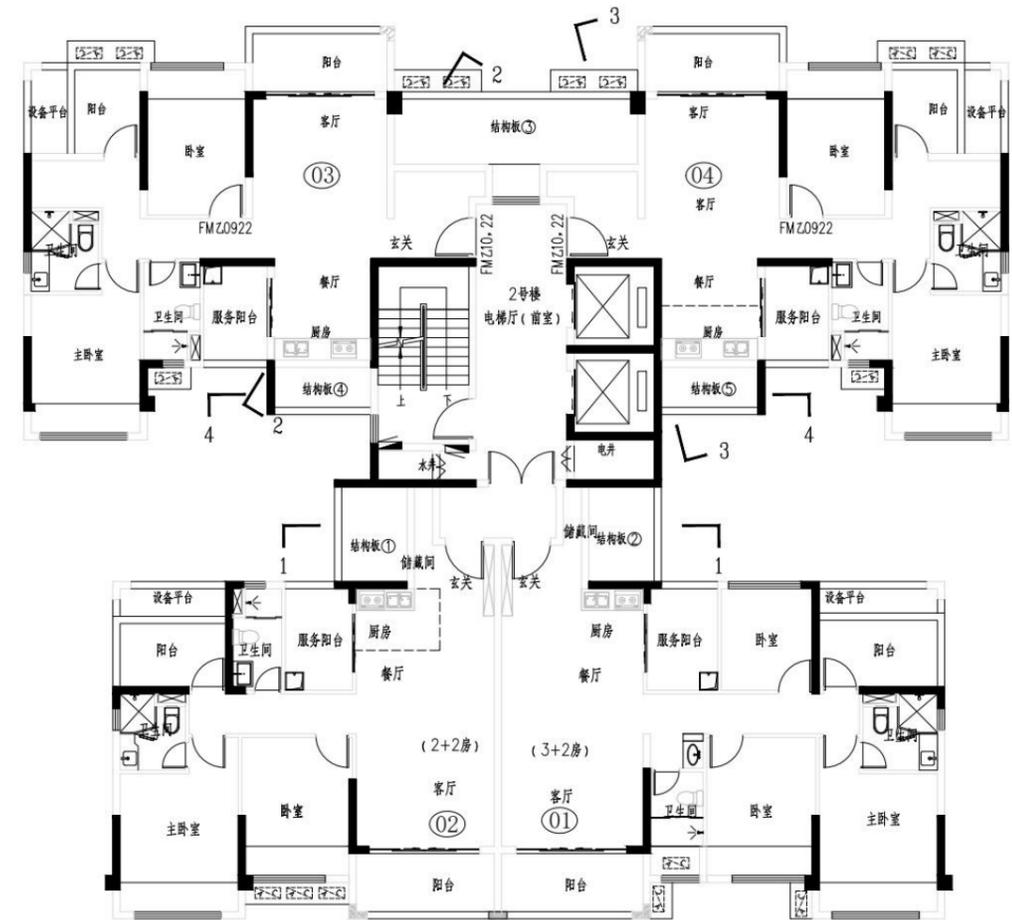
为保证结构的抗震安全，设置了无建筑使用功能的结构板，其原则是避免、减少平面不规则中的楼板不连续项、建筑平面凹凸不规则；而且依据《高层建筑混凝土结构技术规程》（JGJ3-2010）第3.4.6条的规定，有效楼板宽度不宜小于该层楼面宽度的50%；楼板开洞总面积不宜超过楼面面积的30%；在扣除凹入或开洞后，楼板在任一方向的最小净宽度不宜小于5米，且洞口边有效楼板宽度不小于2米。兹对本工程户型结构加板说明如下：

1号楼平面布置分析如下：



对于1-1剖面、2-2剖面、3-3剖面、4-4剖面，若不加结构板，有效楼板宽度小于5米，且建筑平面存在凹凸不规则；故需增设结构板①②③④⑤，对结构进行补强，减弱不规则扭转程度；

2号楼平面布置分析如下：



对于1-1剖面、2-2剖面、3-3剖面、4-4剖面，若不加结构板，有效楼板宽度小于5米，且建筑平面存在凹凸不规则；故需增设结构板①②③④⑤，对结构进行补强，减弱不规则扭转程度；

综上所述：1、2号楼的结构板设置很有必要，若取消，有效板宽小于5m，有效楼板宽度小于该层楼面宽度的50%，楼板不连续；且取消结构板后建筑平面尺寸存在凹凸不规则，结构属特别不规则，对结构抗震不利，不满足相应规范要求；故结构板的设置对结构安全性及抗震性能的提高是有利的，在很大程度上减弱不规则扭转；结构设计时在适当的位置增设了结构拉梁和结构板，有利于结构抗震。

广东悉筑建筑设计有限公司

2025年8月16日



**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，货运国内航线有雷州至海南、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** 位于雷州市客路镇207国道侧，项目基地临近国道、周边公共配套设施完善。



图例：

-  教育配套
-  医疗配套
-  政府机构
-  商业配套



①



②



③

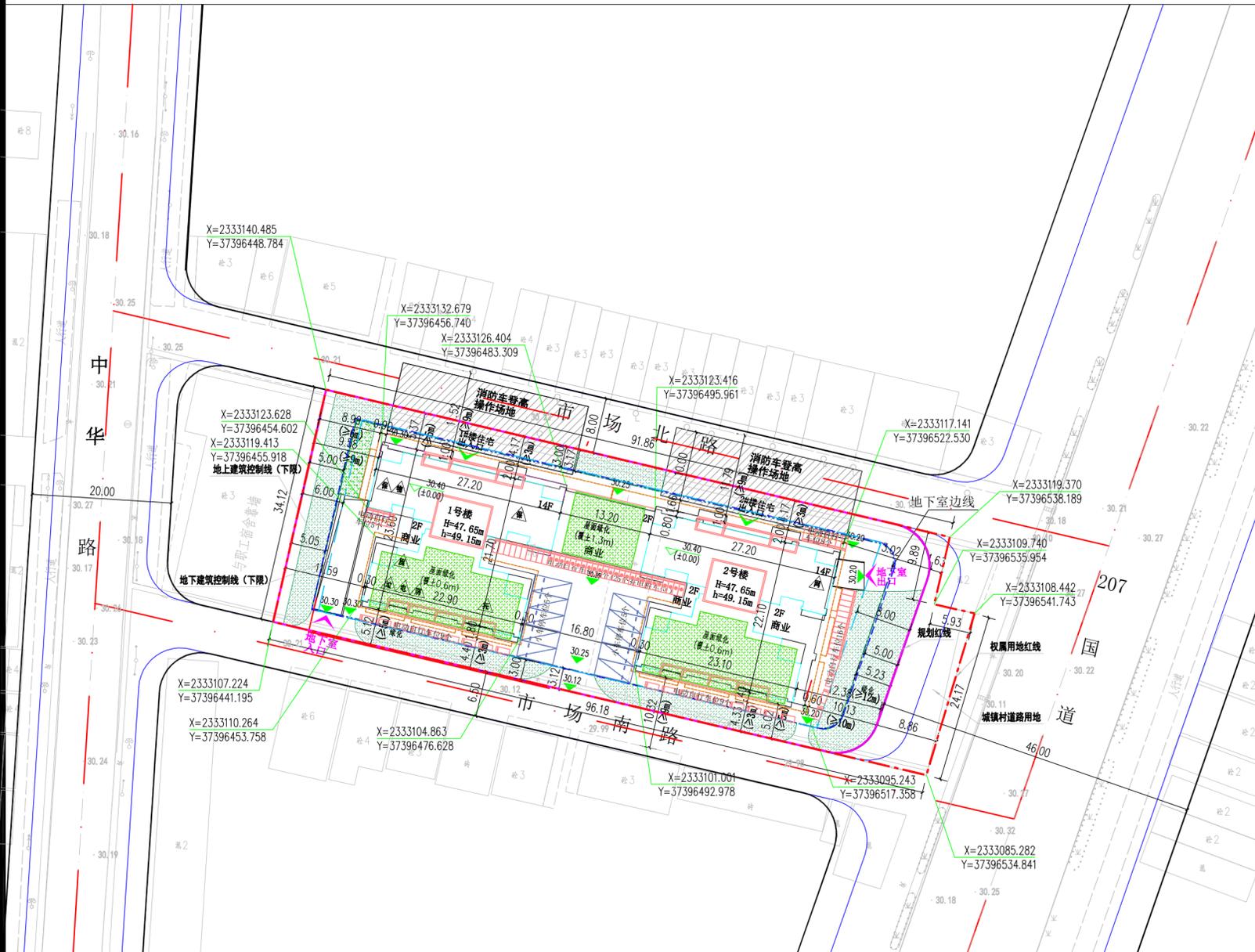


④



# 雷州市市场服务中心客路工业品市场 "三旧"改造项目规划方案

## 规划总平面图

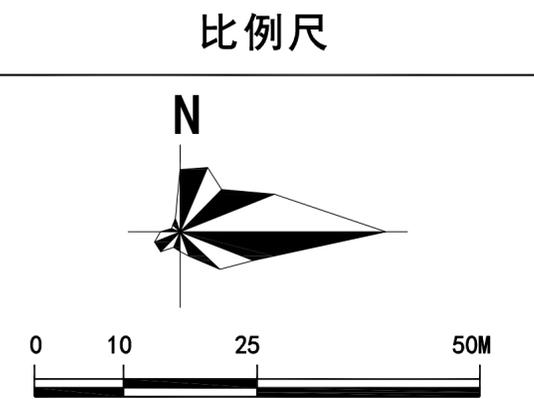


主要技术指标				
名称	单位	规划条件指标	数值	备注
总计	总建筑面积	m <sup>2</sup>	3249.34	3249.34
	二类城镇住宅用地	m <sup>2</sup>	3011.11	计容面积
	城镇村道路用地	m <sup>2</sup>	238.23	238.23
	总建筑面积	m <sup>2</sup>	15500.23	
	计容建筑面积	m <sup>2</sup>	≤11442.22	11442.22
	住宅	m <sup>2</sup>	9824.95	
	商业(农贸市场)	m <sup>2</sup>	1532.77	商业建筑面积占比为13.40%
其中	公共配套用房	m <sup>2</sup>	78.94	
	发电机房	m <sup>2</sup>	9.68	
	风井	m <sup>2</sup>	14.55	
	电井	m <sup>2</sup>	4.00	
	地下室出口	m <sup>2</sup>	56.27	
	不计容建筑面积	m <sup>2</sup>	4078.01	
	地下室	m <sup>2</sup>	2180.48	地下1层, 含通信设备用房20.39m <sup>2</sup>
	公共配套用房	m <sup>2</sup>	491.27	
	物业管理用房(含业主委员会)	m <sup>2</sup>	54.75	位于1号楼二层(业主委员会11.79m <sup>2</sup> )
	消防控制室	m <sup>2</sup>	15.90	位于1号楼首层
	配电房	m <sup>2</sup>	205.72	位于1号楼二层
	垃圾收集点	m <sup>2</sup>	39.52	位于1号楼首层
	社区公共用房(托老所)	m <sup>2</sup>	118.36	位于2号楼首层, 无移交政府部门
	公共厕所	m <sup>2</sup>	57.02	位于1号楼首层, 无移交政府部门
	屋顶梯屋及	m <sup>2</sup>	104.92	
	设备用房	m <sup>2</sup>	714.29	
	结构板	m <sup>2</sup>	140.76	
	服务平台	m <sup>2</sup>	232.7	
	保障性住房	m <sup>2</sup>	213.59	规划住宅总建筑面积9824.95m <sup>2</sup> , 按其2%配建为196.50m <sup>2</sup> (实际配建213.59m <sup>2</sup> )
	住宅总建筑面积	m <sup>2</sup>	10376.16	含住宅电梯建筑面积9824.95m <sup>2</sup> , 按其2%配建为196.50m <sup>2</sup> (实际配建213.59m <sup>2</sup> )
	建筑基底面积	m <sup>2</sup>	≤1204.44	1198.42
	绿地面积	m <sup>2</sup>	≥752.78	755.17
	容积率		1<容积率≤3.8	3.80
	建筑密度	%	≤40	39.80
	绿地率	%	≥25	25.08
	建筑高度	m	≤50m	47.65
	小车位	个	住宅按建筑面积每100平方米不少于0.4个车位; 商业按建筑面积每100平方米不少于0.4个车位;	71
	地上车位	个		10
	地下车位	个		61
	电动自行车位	个	住宅按建筑面积每100平方米0.4个车位; 商业按建筑面积每100平方米1.2个车位;	82
	住宅套数	套	按每户120平方米住宅建筑面积为一个标准户, 共87个标准户	98
	居住人数	人	按每户3人/户计(户数:87户, 每户120m <sup>2</sup> 住宅建筑面积作为一个标准户)	287

**总体规划设计说明**

- 本工程标高采用1985高程系统, 坐标为2000国家大地坐标系, 由业主提供。
- 总图中所注标高为场地、道路设计标高, 除注明外, 建筑物标高为建筑物轴线交点标高, 与用地红线的相关距离由建筑物外轮廓体外算起。
- 图中所注坐标、标高、曲线半径等尺寸均以米为单位。
- 建筑物高度(H)计算公式: H=各楼层层高之和+室内地坪高差
- 建筑物高度(h)计算公式: h=各楼层层高之和+室内地坪高差+女儿墙高度
- 基地内道路纵坡0.2%≤i≤10%, 广场排水坡度≥0.5%, 绿化等排水坡度≥0.3%, 道路横坡为2.0%。
- 基地内5米以上道路为双坡式, 5米以下道路为单坡式。
- 车行道路转弯半径不小于12米, 道路外侧转弯半径为16米。
- 各单体建筑入口均设置无障碍坡道, 向道路方向找坡, 坡道做法详见单体建筑施工图;
- 特别注意: 本图中车库顶板结构考虑承载力厚度详见总平面图, 景观设计须注意覆土的厚度, 如有问题请及时与我院联系, 以免对车库顶板造成不利影响。

另外景观需配合本图相应土层厚度施工, 以免对地下车库主体结构造成不利影响。  
消防车道与建筑之间不应设置妨碍消防车操作的树木、架空管线等障碍物及消防车道路面、救援操作场地、消防车道和救援操作场地下面的管道和暗沟等, 应能承受重型消防车的压力, 承载力不应小于40t, 并应满足重型消防车的压力。



- 图例**
- 住宅
  - 商业及配套
  - 三层轮廓线
  - 地下室轮廓线
  - 二楼雨棚轮廓线
  - 权属用地红线
  - 规划红线
  - 城镇村道路用地
  - 定位坐标
  - 地上建筑控制线
  - 地下建筑控制线
  - 室外地面至屋面的高度
  - 室外地面至女儿顶面的高度
  - 绿化
  - 绝对标高
  - 室内正负零标高
  - 消防登高操作场地
  - 托老所
  - 垃圾收集点
  - 物业管理用房
  - 配电房
  - 消防控制室
  - 公共厕所
  - 通信设备用房
  - 保障性住房



鸟瞰图

雷州市市场服务中心客路工业品市场  
“三旧”改造项目---沿207国道低点效果图



沿207国道低点效果图

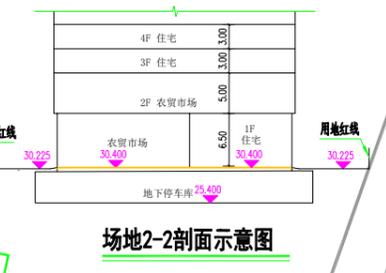
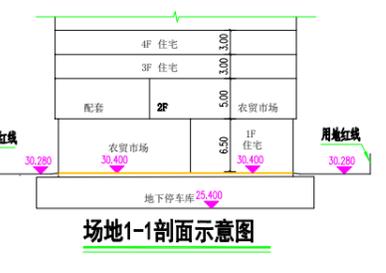
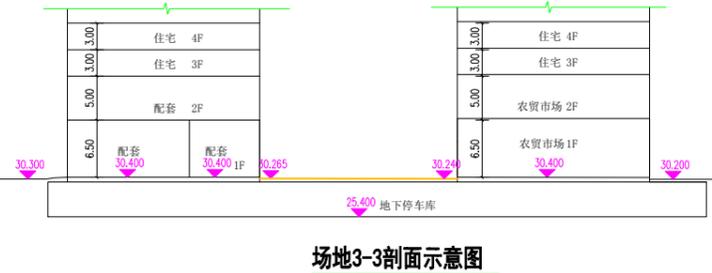
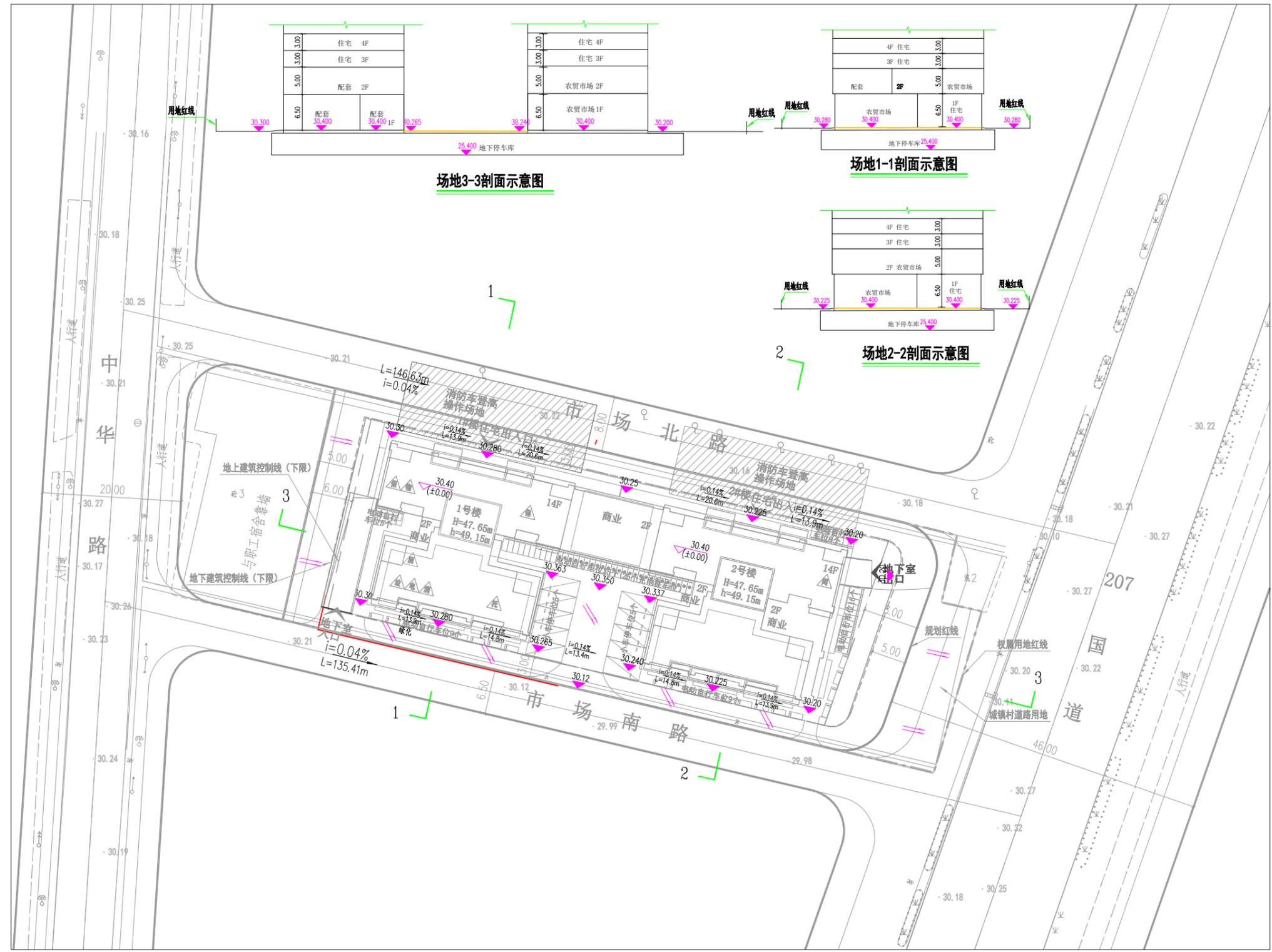
雷州市市场服务中心客路工业品市场  
“三旧”改造项目---沿市场南路夜景效果图



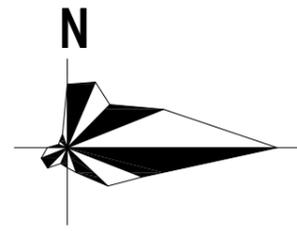
沿市场南路夜景效果图

# 雷州市市场服务中心客路工业品市场 "三旧"改造项目规划方案

## 场地竖向分析图



比例尺

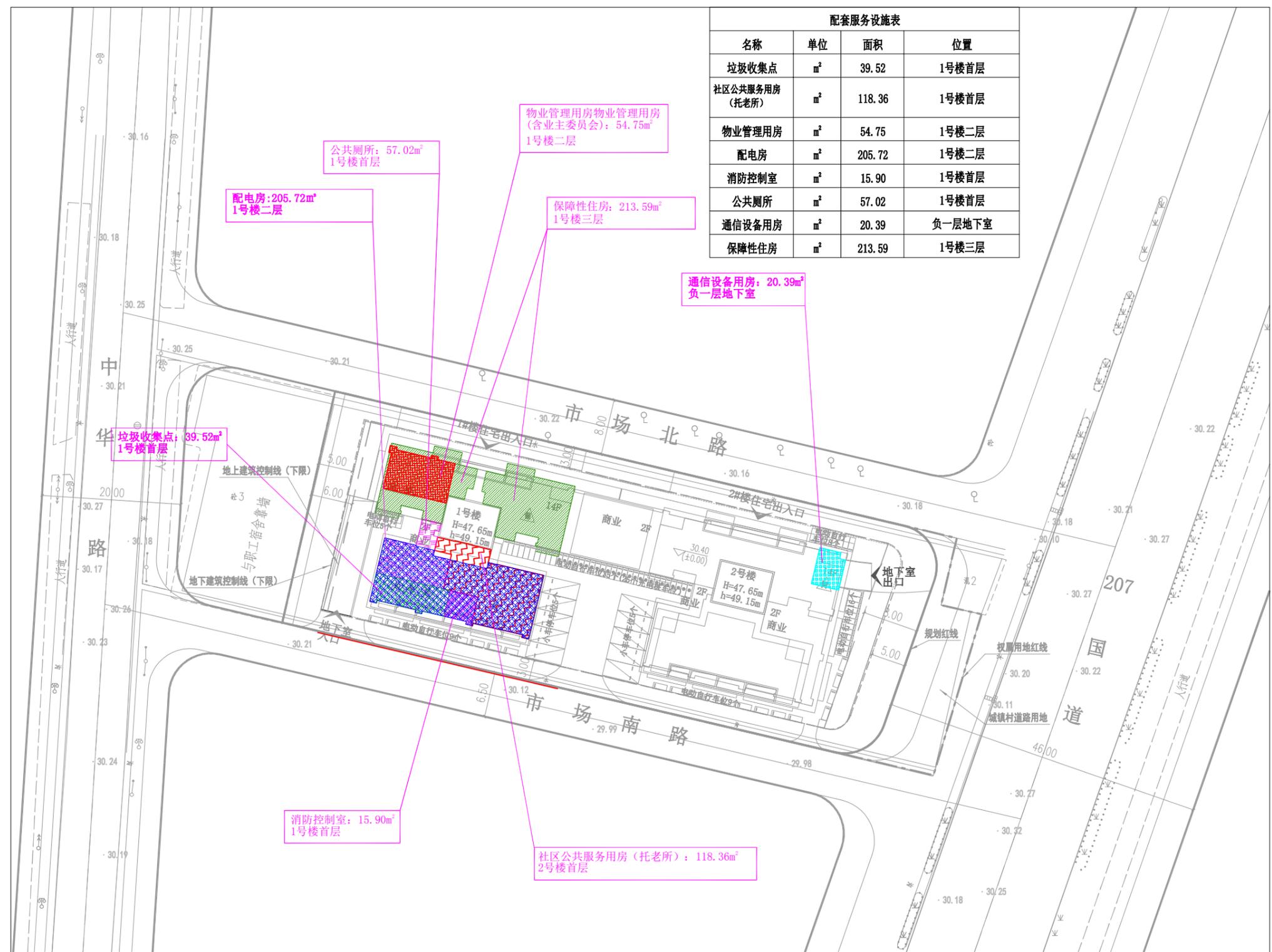


图例

- 住宅
- 商业及配套
- 权属用地红线
- 规划红线
- 城镇村道路用地
- 定位坐标
- 地上建筑控制线
- 地下建筑控制线
- 建筑高度
- 绿化
- 绝对标高
- 室内正负零标高
- 消防登高操作场地
- 转弯半径
- 场地排水方向

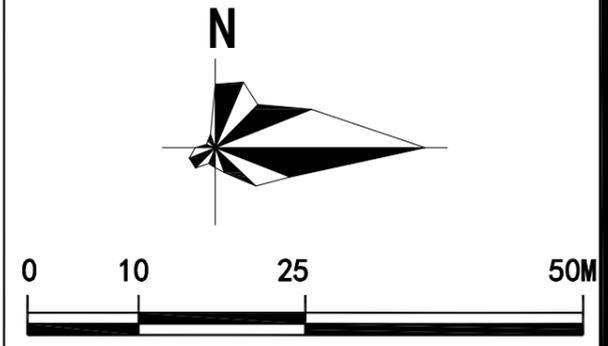
# 雷州市市场服务中心客路工业品市场 "三旧"改造项目规划方案

## 配套服务设施平面分析图



配套服务设施表			
名称	单位	面积	位置
垃圾收集点	m <sup>2</sup>	39.52	1号楼首层
社区公共服务用房 (托老所)	m <sup>2</sup>	118.36	1号楼首层
物业管理用房 (含业委会)	m <sup>2</sup>	54.75	1号楼二层
配电房	m <sup>2</sup>	205.72	1号楼二层
消防控制室	m <sup>2</sup>	15.90	1号楼首层
公共厕所	m <sup>2</sup>	57.02	1号楼首层
通信设备用房	m <sup>2</sup>	20.39	负一层地下室
保障性住房	m <sup>2</sup>	213.59	1号楼三层

比例尺

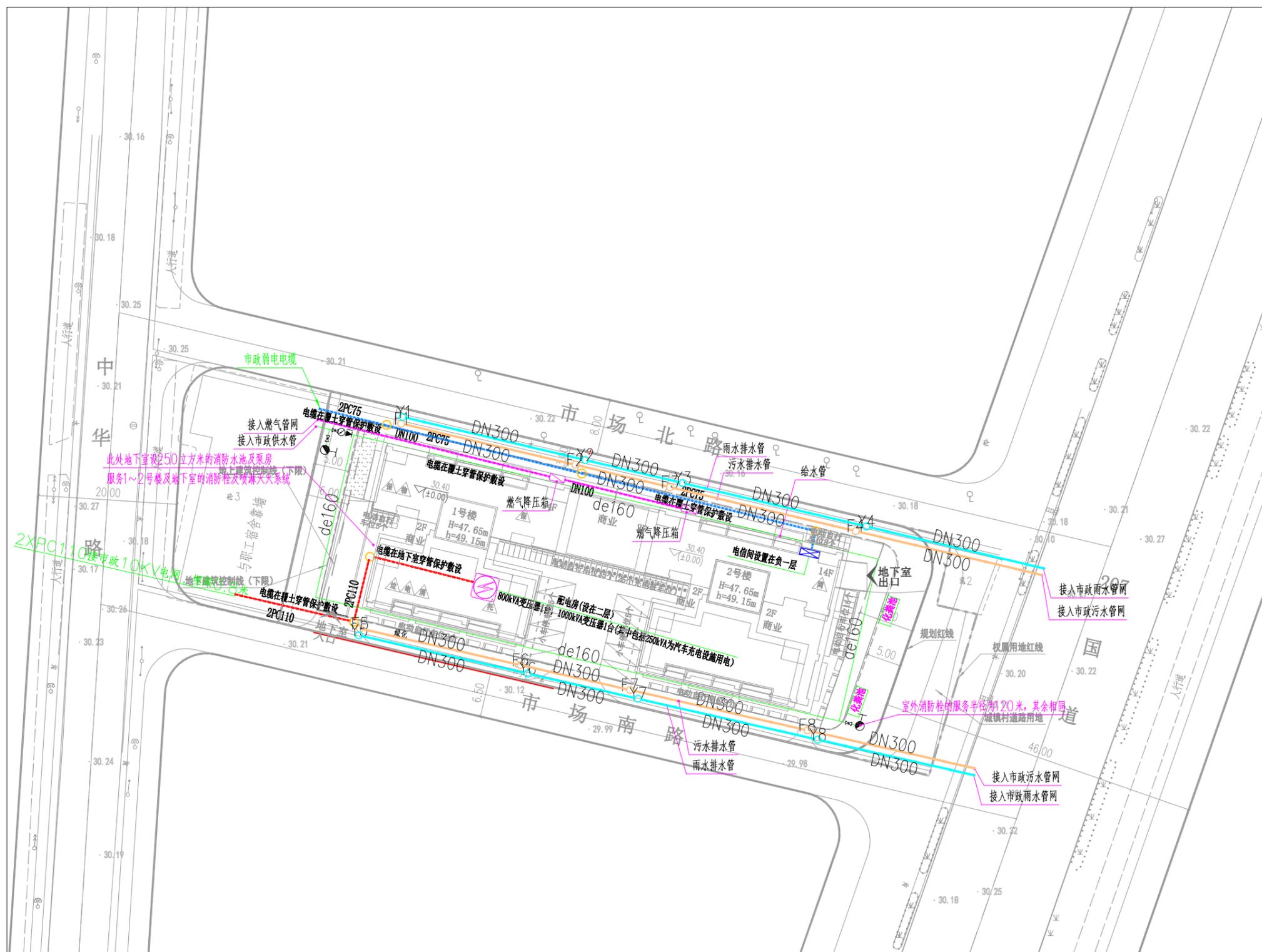


图例

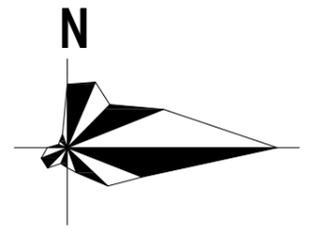
- 垃圾收集点
- 社区公共服务用房 (托老所)
- 物业管理用房
- 网络设施用房
- 配电房
- 消防控制室
- 公共卫生间
- 保障性住房

# 雷州市市场服务中心客路工业品市场 "三旧"改造项目规划方案

## 综合管线规划总平面图



比例尺



图例

- 市政10kV电网
- 市政弱电线
- 规划燃气管道
- 配电房
- 电信间
- 燃气降压箱
- de160 规划给水管道
- 规划室外消防栓
- 规划给水闸阀井
- DN300、DN300 规划雨水管道及检查井
- DN300、DN300 规划污水管道及检查井



广东悉筑建筑设计有限公司  
Guangdong Xiyang Architectural Design Institute Co., Ltd.  
设计等级 Design level: 甲级 First class  
证书编号 Certificate Number: A14022417

合作单位 Cooperation  
注册章 Register Engineer Stamp  
注册设计工程师章 Stamp for Engineering Design

工程名称 Proj. Name  
工程地址 Site Address  
工程编号 Design No. GDA202205-0013  
建设单位 Client

工程名称 Proj. Name  
工程地址 Site Address  
工程编号 Design No. GDA202205-0013  
建设单位 Client

工程名称 Proj. Name  
工程地址 Site Address  
工程编号 Design No. GDA202205-0013  
建设单位 Client

审批  
审核  
项目工程师  
项目负责人  
专业负责人  
设计  
设计  
设计

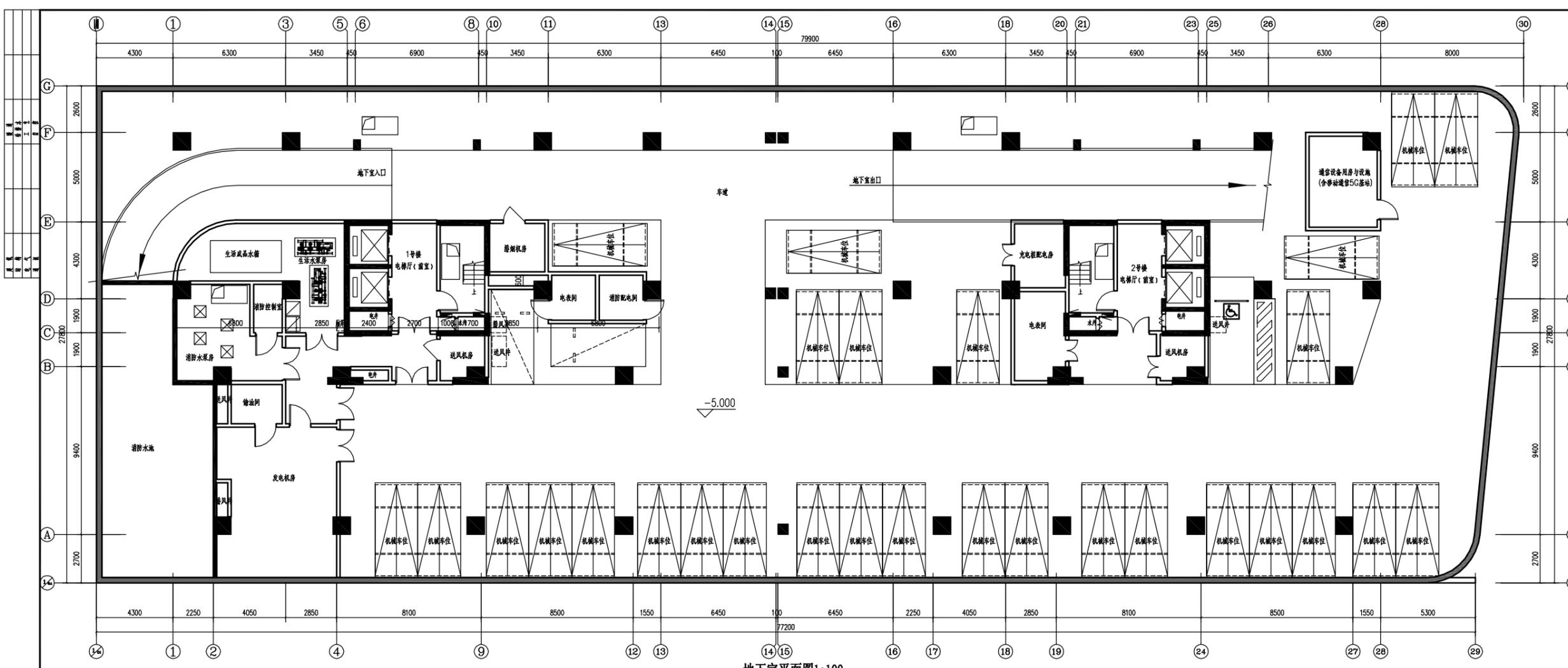
审批  
审核  
项目工程师  
项目负责人  
专业负责人  
设计  
设计  
设计

审批  
审核  
项目工程师  
项目负责人  
专业负责人  
设计  
设计  
设计

楼层	标高 (m)	面积 (m <sup>2</sup> )	备注
-1F	-5.000	7F	23.500
1F	+0.000	8F	26.500
2F	6.500	9F	29.500
3F	11.500	10F	32.500
4F	14.500	11F	35.500
5F	17.500	12F	38.500
6F	20.500	14F	42.500
7F	23.500	RF	45.500

地下室平面图

图例  
图号  
日期  
图例  
图号  
日期



地下室平面图1:100  
本层建筑面积: 2180.48m<sup>2</sup>  
通信设备用房: 20.39m<sup>2</sup>  
地下室总机动车车位: 61个  
其中: 机械停车位: 58个  
普通停车位: 2个  
无障碍车位: 1个



广东悉筑建筑设计有限公司  
Guangdong Xiyue Architectural Design Institute Co., Ltd.

设计等级/Design level: 甲级/First class  
证书编号/Certificate Number: A14022417

合作单位/Cooperation

注册章/Registered Engineer Stamp

工程勘察设计专用章/Stamp for Engineering Design

版次/Rev.	修改内容/Description	修改日期/Date	修改人/By
01			
02			
03			
04			
05			

工程号/Design No. G022025-0813

建设单位/Client

工程名称/Proj. Name

潮州市市场服务中心零售工业品市场“三旧”改造项目

子项名称/Sub-Proj. Name

1号楼 2号楼

审查/Approved

肖银柱 肖银柱

项目负责人/Project Chief

肖银柱 肖银柱

专业负责人/Special Field in Charge

邱德瑞 邱德瑞

校对/Design Checked

吕永智 吕永智

设计/Design

邱德瑞 邱德瑞

制图/Draw

邱德瑞 邱德瑞

图名/Title

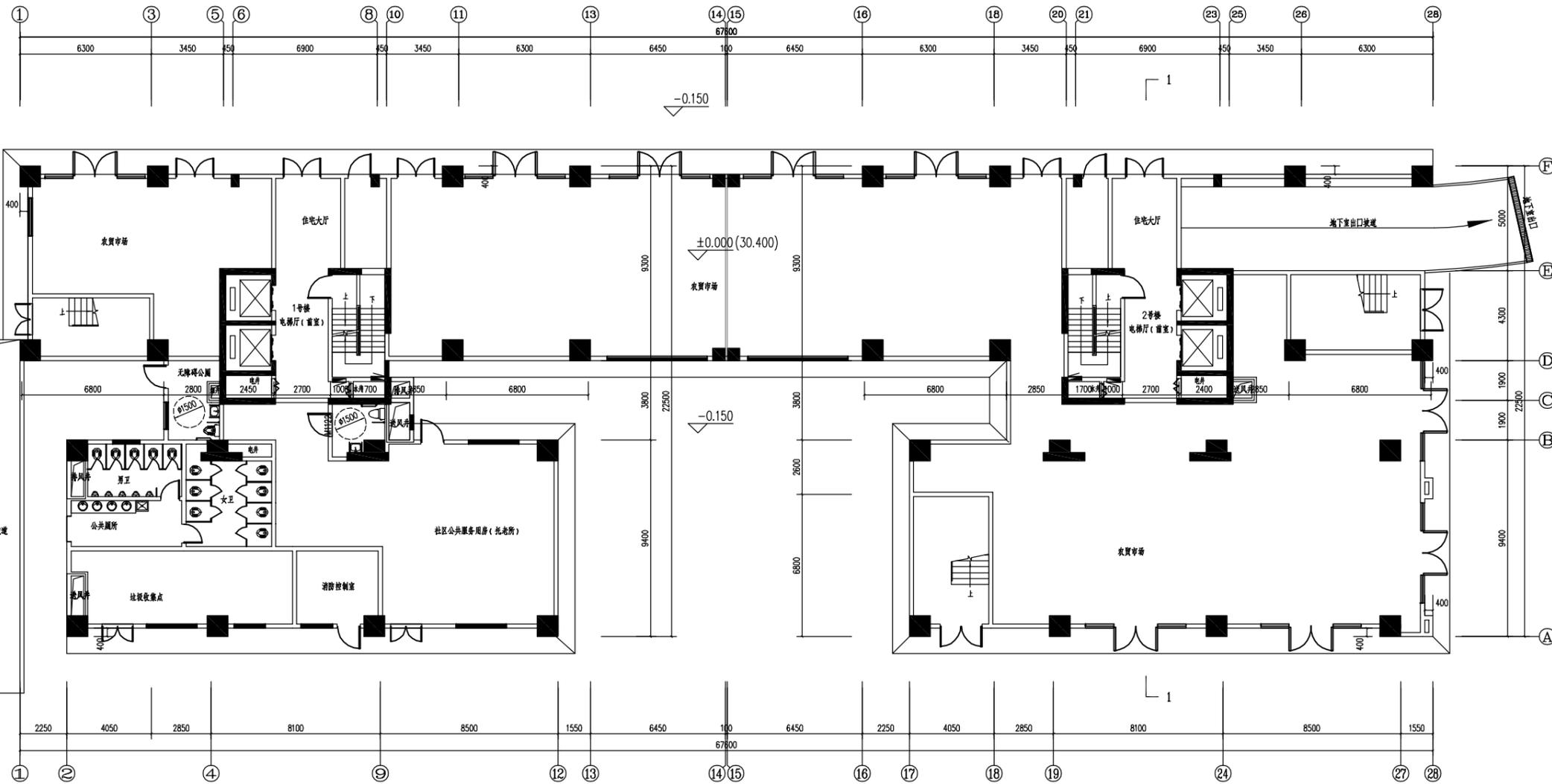
首层平面图

图例/Scale: 1:100

图次/Rev. No.: 第一版 出图日期/Date: 2025.08

施工图审查编号/Construction drawing examination Number:

广东省建筑设计研究院有限公司 图例/Scale: 1:100



首层平面图1:100

本层建筑面积:1156.46m<sup>2</sup>  
本层计容面积:925.66m<sup>2</sup>  
本层不计容面积:230.8m<sup>2</sup>

楼层/Level	标高/Height (m)	面积/Area (m <sup>2</sup> )
-1F	-5.000	23.500
1F	±0.000	26.500
2F	6.500	29.500
3F	11.500	32.500
4F	14.500	35.500
5F	17.500	38.500
6F	20.500	42.500
7F	23.500	45.500

地下室入口



广东悉筑建筑设计有限公司

Guangdong Xianzhu Architectural Design Institute Co., Ltd.

设计等级/Design level: 甲级/First class

证书编号/Certificate Number: A14022417

合作单位/Cooperation

注册章/Registered Engineer Stamp

工程设计师专用章/Stamp for Engineering Design

版次/Rev.	修改内容/Description	修改日期/Date	修改人/By
01			
02			
03			
04			
05			

工程号/Design No. G022025-0013

建设单位/Client

工程名称/Proj. Name

晋州市市场服务中心客货工业品市场“三旧”改造项目

子项名称/Sub-Proj. Name

1号楼 2号楼

审查/Approved

肖银柱

校核/Checked

肖银柱

项目负责人/Project Chief

肖银柱

专业负责人/Special Field in Charge

邱德瑞

设计/Design

邱德瑞

制图/Draw

邱德瑞

图名/Title

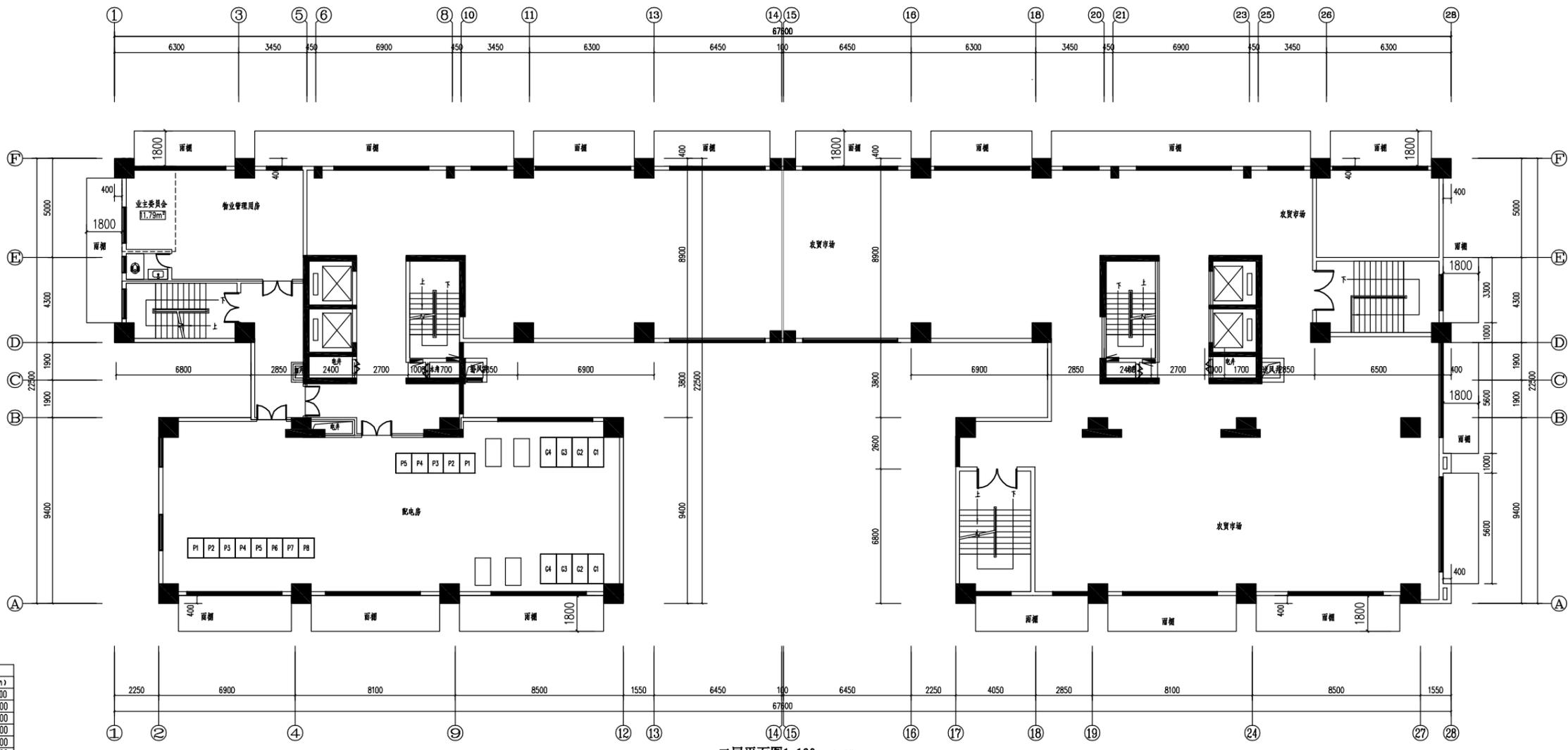
二层平面图

图号/Sheet No. J-03

图次/Ver. No. 第一版/Issue Date 2025.08

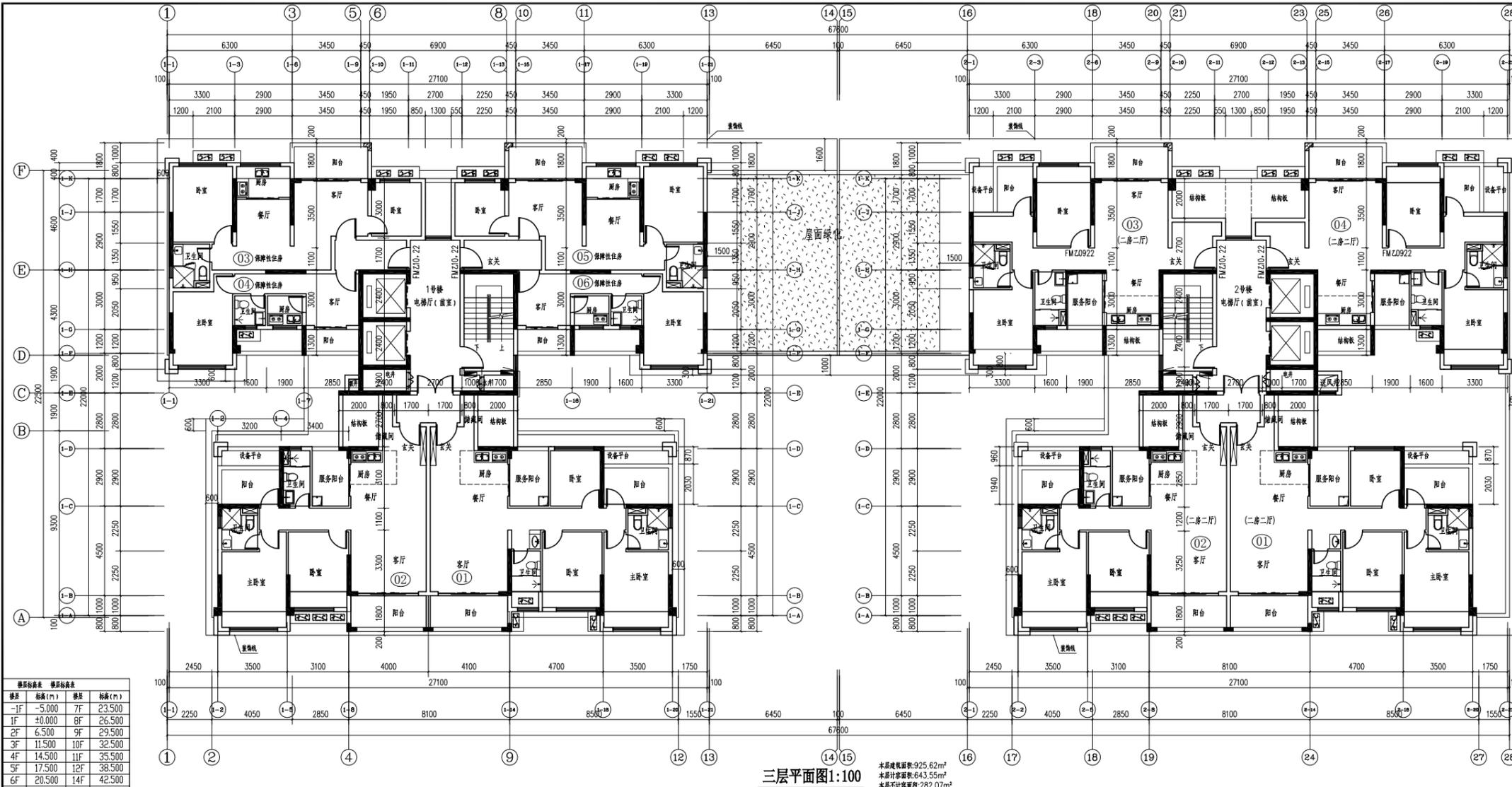
施工图审查编号/Construction drawing examination Number:

广东省建筑设计研究院有限公司 内部使用 翻印必究



楼层/楼层表	标高(m)	楼层/楼层表	标高(m)
-1F	-5.000	7F	23.500
1F	±0.000	8F	26.500
2F	6.500	9F	29.500
3F	11.500	10F	32.500
4F	14.500	11F	35.500
5F	17.500	12F	38.500
6F	20.500	14F	42.500
7F	23.500	16F	45.500

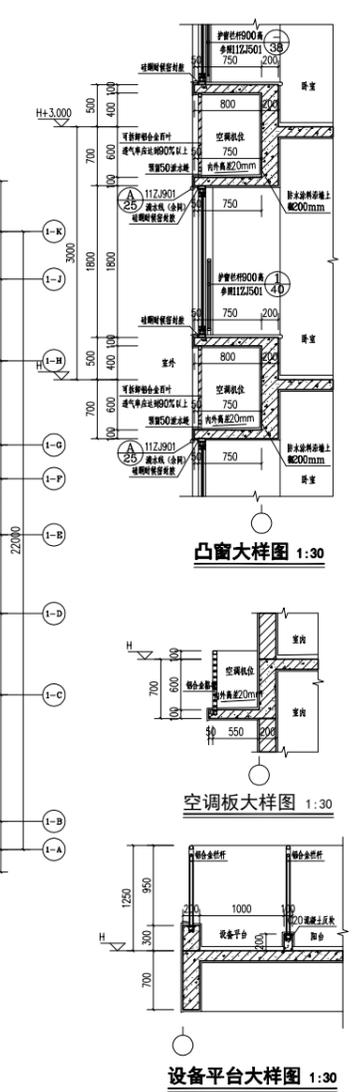
二层平面图1:100  
 本层建筑面积:1154.77m<sup>2</sup>  
 本层计容积率:894.27m<sup>2</sup>  
 本层不计容积率:260.43m<sup>2</sup>



三层平面图 1:100

本层建筑面积: 925.62m<sup>2</sup>  
 本层计容面积: 643.55m<sup>2</sup>  
 本层不计容面积: 282.07m<sup>2</sup>

楼层	标高 (m)	楼层	标高 (m)
-1F	-5.000	7F	23.500
1F	+0.000	8F	26.500
2F	6.500	9F	29.500
3F	11.500	10F	32.500
4F	14.500	11F	35.500
5F	17.500	12F	38.500
6F	20.500	14F	42.500
7F	23.500	15F	45.500



凸窗大样图 1:30

空调板大样图 1:30

设备平台大样图 1:30



**广东悉筑建筑设计有限公司**  
 Guangdong Xianzhu Architectural Design Institute Co., Ltd.

设计等级: 甲级 First class  
 证书编号: Certificate Number: J14022417

合作单位 Cooperation

---

注册师 Register Engineer Stamp

---

工程设计师章 Stamp for Engineering Design

---

版次 Rev.	修改内容 Description	修改日期 Date	修改人 By
01			
02			
03			
04			
05			

---

工程号 Design No. 00022025-0013  
 建设单位 Client

工程名称 Proj. Name 普宁市市场服务中心客货工业品市场“三旧”改造项目  
 子项名称 Sub-Prj. Name 1号楼 2号楼

姓名 Name	职务 Title	签名 Signature
审批 Approved	肖锁柱 Xiao Lockzhu	<i>[Signature]</i>
方案 Schematic	肖锁柱 Xiao Lockzhu	<i>[Signature]</i>
项目负责 Project Chief	肖锁柱 Xiao Lockzhu	<i>[Signature]</i>
专业负责人 Special Field in Charge	邱德瑞 Qiu Derui	<i>[Signature]</i>
校对 Design Checked	吕永管 Ly Yongguan	<i>[Signature]</i>
设计 Design	邱德瑞 Qiu Derui	<i>[Signature]</i>
制图 Draft	邱德瑞 Qiu Derui	<i>[Signature]</i>

图名 Drawing Title 三层平面图

图号 Drawing No.	图例 Legend	图号 Drawing No.	图例 Legend
001		002	
003		004	

日期 Date: 2025.08  
 出图日期 Issue Date: 2025.08



广东兴筑建筑设计有限公司  
Guangdong Xingzhuo Architectural Design Institute Co., Ltd.  
设计等级/Design level: 甲级 First class  
证书编号/Certificate Number: A14022417

合作单位 Cooperation  
注册章 Register Engineer Stamp

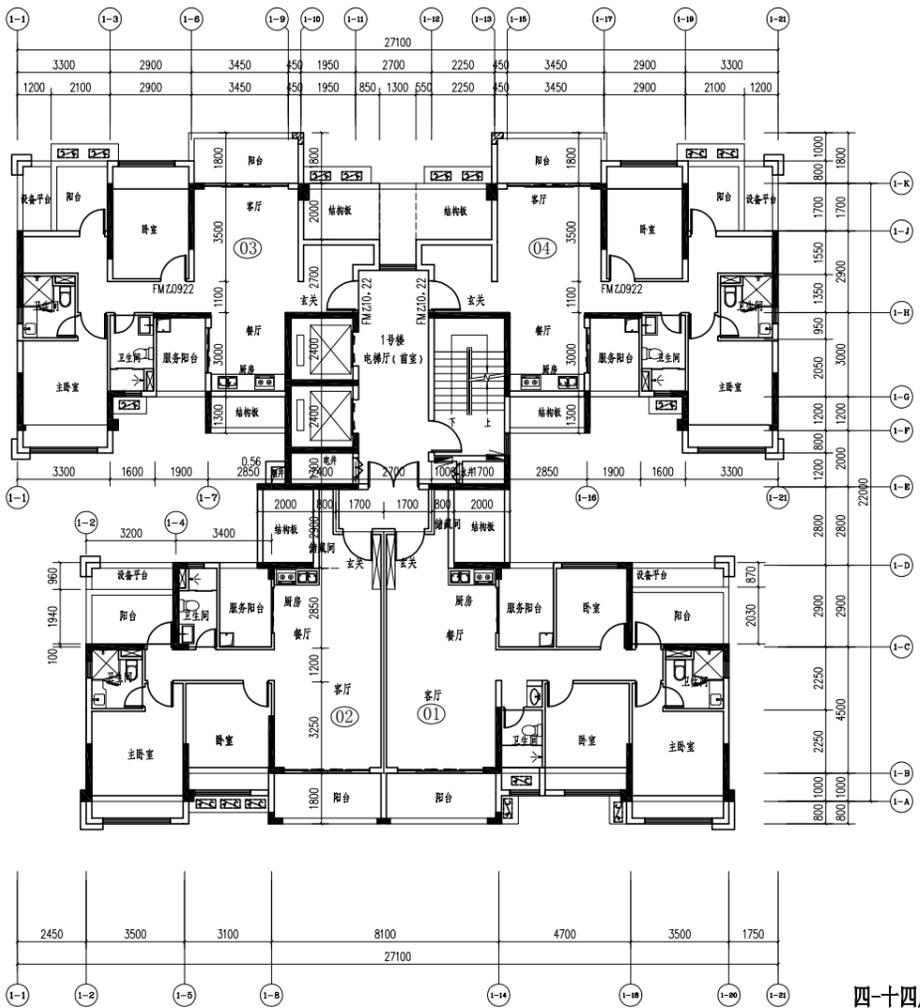
工程设计出图章 Stamp for Engineering Design

版次 Rev.	修改内容 Description	修改日期 Date	修改人 By
01			
02			
03			
04			
05			

工程名称 Design Name: 普州市市场服务中心冷链工业品市场“三旧”改造项目  
子项名称 Sub-Project Name: 1号楼 2号楼

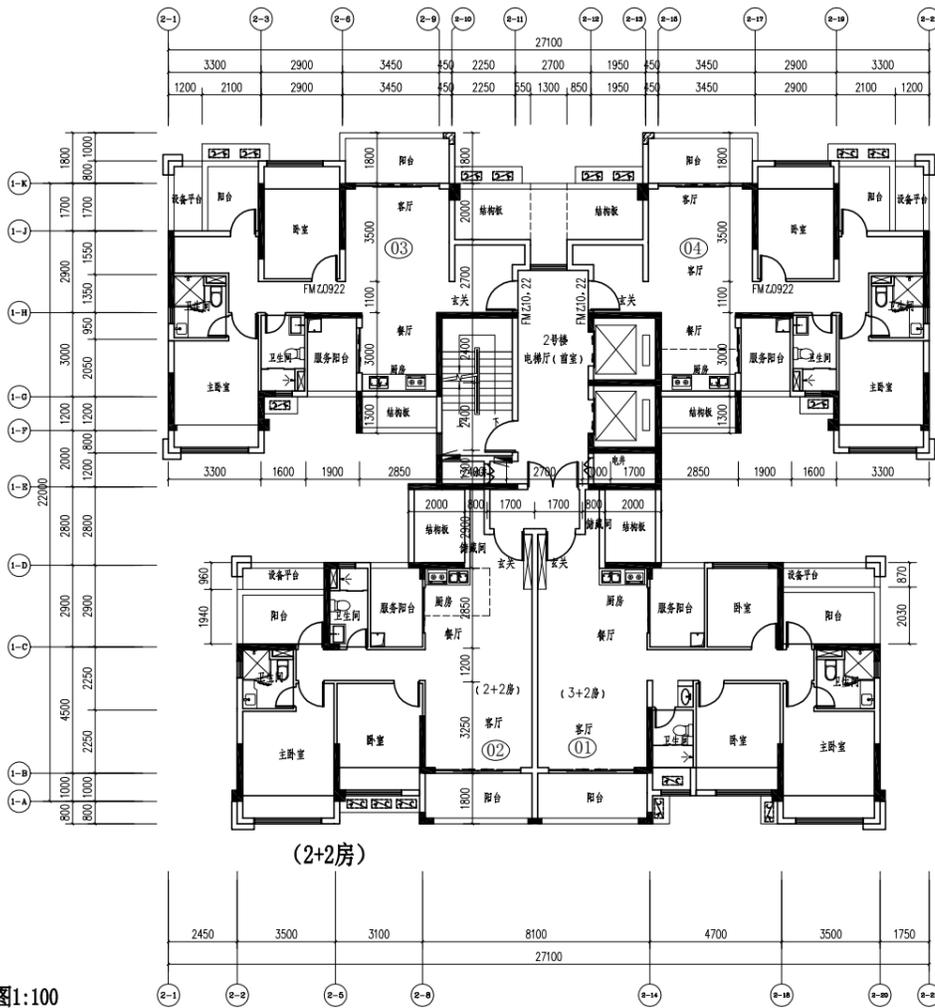
姓名 Name	职务 Title	签字 Signature
邱德瑞	项目经理 Project Chief	<i>邱德瑞</i>
邱德瑞	专业负责人 Special Field in Charge	<i>邱德瑞</i>
邱德瑞	设计 Design	<i>邱德瑞</i>
邱德瑞	制图 Drafting	<i>邱德瑞</i>

图名 Drawing Title: 四一十四层平面图  
图号 Drawing No.: J-05  
日期 Date: 2023.08  
施工图审核号 Construction drawing examination Number:

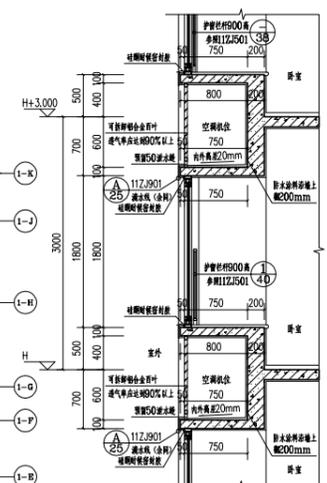


四一十四层平面图 1:100

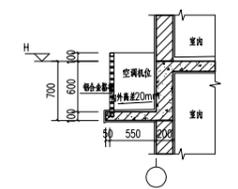
本层建筑面积: 907.1m<sup>2</sup>  
本层计容面积: 814.42m<sup>2</sup>  
本层不计容面积: 92.68m<sup>2</sup>



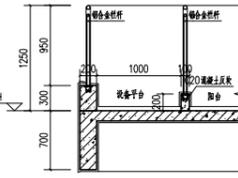
(2+2)层



凸窗大样图 1:30



空调板大样图 1:30



设备平台大样图 1:30



广东悉筑建筑设计有限公司  
Guangdong Xizhe Architectural Design Institute Co., Ltd.  
设计等级 Design level: 甲级 First class  
证书编号 Certificate Number: A14022417

合作单位 Cooperation

注册章 Register Engineer Stamp

工程设计出图章 Stamp for Engineering Design

版次 Rev.	修订内容 Description	修订日期 Date	修订人 By
01			
02			
03			
04			
05			

工程号 Design No. 0022025-0013

建设单位 Client

工程名称 Proj. Name

晋州市市场服务中心客路工业品市场“三旧”改造项目

子项名称 Sub-Prj. Name

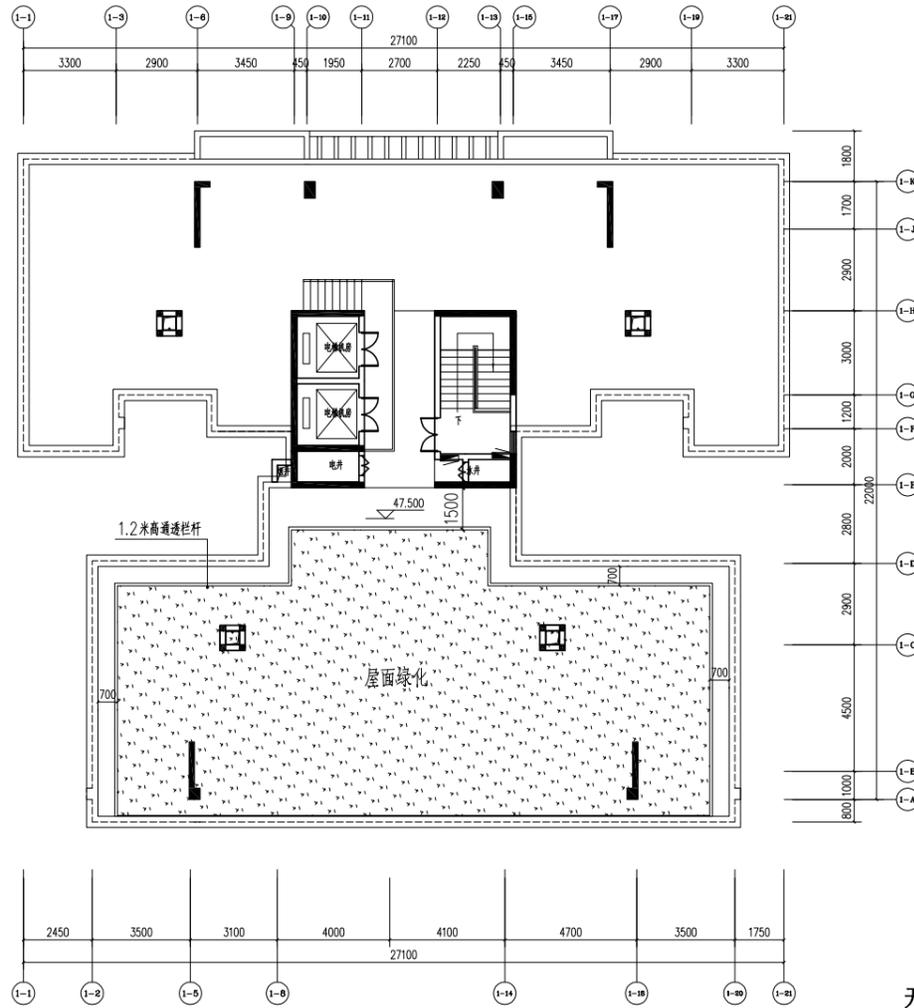
1号楼 2号楼

审查 Approved	陈昌明	日期 Date	2025.08
审核 Examined	肖锁柱	日期 Date	2025.08
项目负责人 Project chief	肖锁柱	日期 Date	2025.08
专业负责人 Special Field in Charge	邱德瑞	日期 Date	2025.08

设计 Design

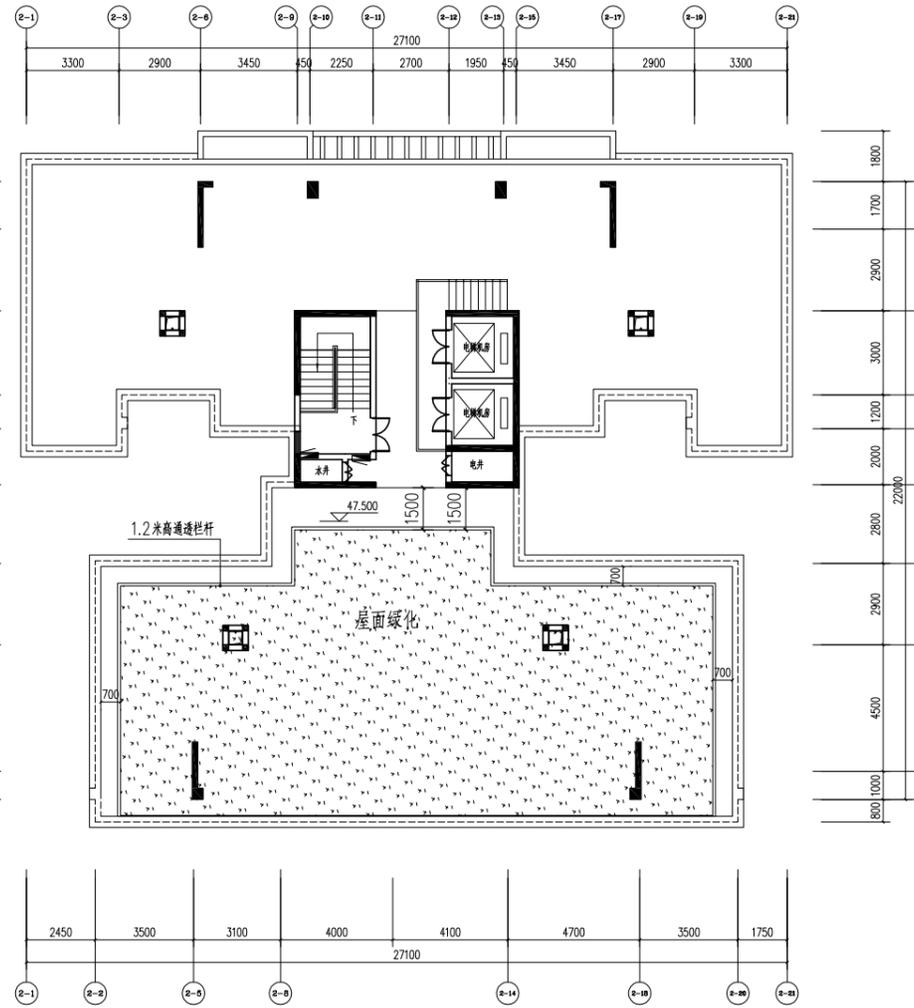
设计校核 Design Checked 吕永管

日期 Date 邱德瑞



天面平面图1:100

本层建筑面积:104.92m<sup>2</sup>



天面平面图

日期 Date 邱德瑞



广东悉筑建筑设计有限公司

Guangdong Xianke Architectural Design Institute Co., Ltd.

设计等级 Design level: 甲级 First class  
证书编号 Certificate Number: A14022417

合作单位 Cooperation

注册章 Register Engineer Stamp

工程设计出图章 Stamp for Engineering Design

版次 Rev.	修订内容 Description	修订日期 Date	修订人 By
01			
02			
03			
04			
05			

工程号 Design No. 0022205-0013

建设单位 Client

工程名称 Proj. Name

晋州市市场服务中心客路工业品市场“三旧”改造项目

子项名称 Sub-Project Name

1号楼 2号楼

审定 Approved	陈昌明	陈昌明
审核 Examined	肖银柱	肖银柱
项目负责人 Project chief	肖银柱	肖银柱
专业负责人 Special Field in Charge	邱德瑞	邱德瑞
校对 Design Checked	吕永管	吕永管
设计 Design	邱德瑞	邱德瑞
制图 Draft	邱德瑞	邱德瑞

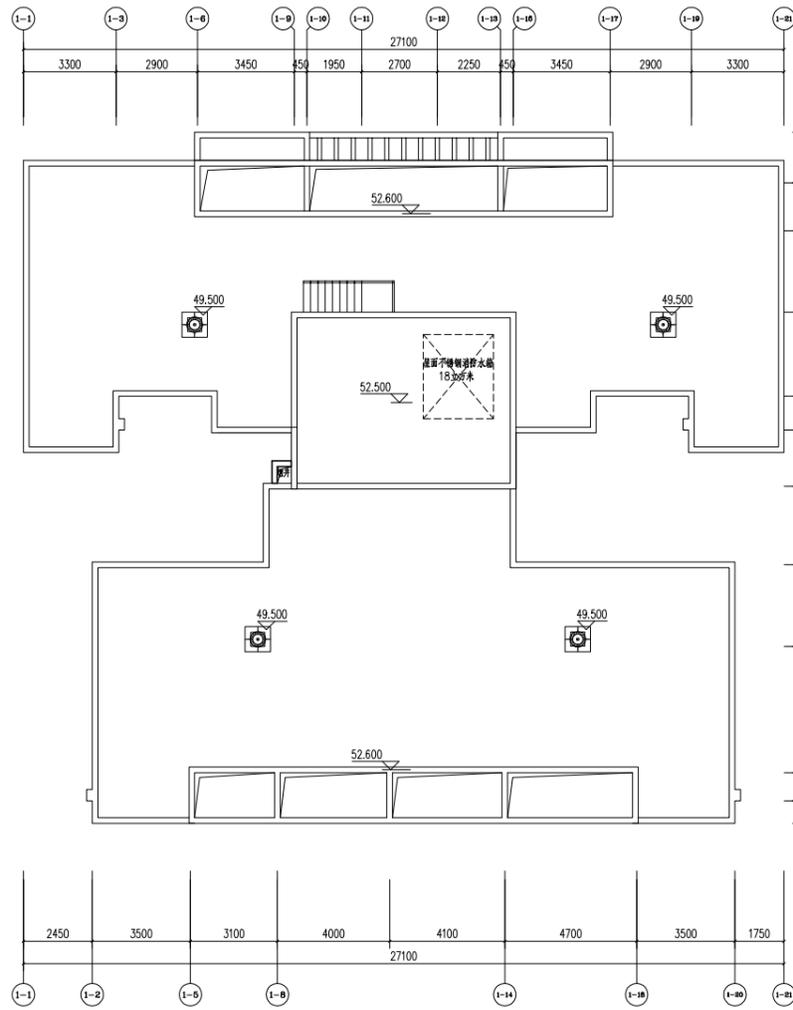
图名 Drawing Title

梯间屋面及装饰架平面图

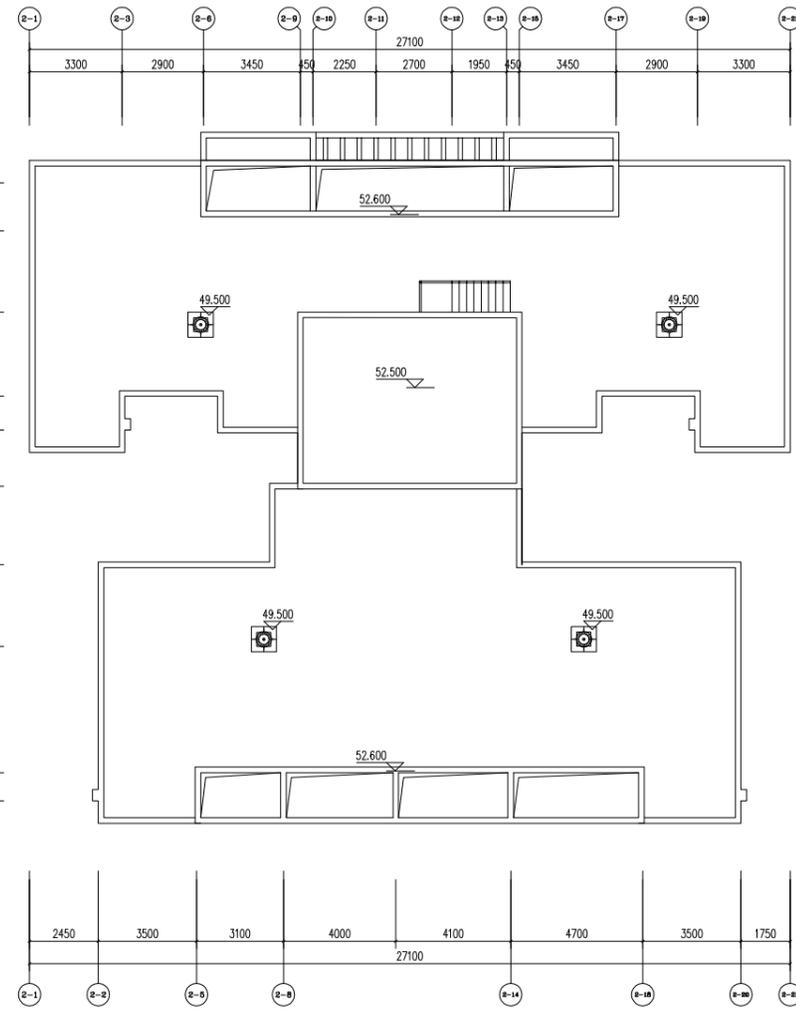
图号 DWG No. 晋城方案图 图号 DWG No. J-07

版次 Ver. No. 第一版 出图日期 Date 2025.08

施工图审查编号 Construction drawing examination Number:



梯间屋面及装饰架平面图1:100





广东悉筑建筑设计有限公司  
Guangdong C-Zone Architectural Design Institute Co., Ltd.

设计等级 Design level: 甲级 First class  
证书编号 Certificate Numbers: A144022417

合作单位 Cooperation

注册章 Register Engineer Stamp

工程设计出图专用章 Stamp for Engineering Design

版次 Rev.	修订内容 Descriptions	修订日期 Date	修订人 By
01			
02			
03			
04			
05			

工程号 Design NO. GDZX2025-0813  
建设单位 Client

工程名称 Proj. Name  
雷州市市场服务中心客路工业品市场“三旧”改造项目

子项名称 Sub-Proj. Name

1号楼, 2号楼

审定 Approved	骆昌明	
审核 Examined	肖银柱	
项目负责人 project chief	肖银柱	
专业负责人 Special Field in Charge	邱德瑞	
校对 Design Checked	吕永智	
设计 Design	邱德瑞	
制图 Drawn	邱德瑞	

图纸名称 Drawing title

1-28轴立面图

图别 DWG. STYLE	建筑方案图	图号 DWG. NO.	J-08
版次 VER. NO.	第一版	出图日期 Date	2025. 08
施工图审查编号 Construction drawing examination Numbers:			

广东悉筑建筑设计有限公司 版权所有 翻版必究



天面 47.500  
1500  
3000 14F 44.500  
3000 13F 41.500  
3000 12F 38.500  
3000 11F 35.500  
3000 10F 32.500  
3000 9F 29.500  
3000 8F 26.500  
3000 7F 23.500  
47500  
3000 6F 20.500  
3000 5F 17.500  
3000 4F 14.500  
3000 3F 11.500  
5000 2F 6.500  
65000  
150 1F ±0.000

67600

①-②8轴立面图 1:100

暖通  
给排水  
电气  
工艺  
自控

暖通  
给排水  
电气  
工艺  
自控