



金海府

(一期、二期) 项目规划
及建筑设计方案(第二次调整)

设计单位: 广州博厦建筑设计研究院有限公司
建设单位: 雷州市铭盈汇房地产开发有限公司
编制日期: 2025 年 09 月



第一部分:综合文件

- 01-01 规划条件
- 01-02 建设用地规划条件图
- 01-03 宗地图
- 01-04 地形图
- 01-05 国有建设用地使用权出让合同
- 01-06 不动产权证
- 01-07 建设用地规划许可证
- 01-08 立项文件（项目备案证）
- 01-09 结构板说明
- 01-10 开工延期批文
- 01-11 规划及建筑设计方案调整批复
- 01-12 金海学校规划及建筑设计方案的批复

第三部分:规划方案 调整内容

- 03-01 本次规划调整主要内容说明

第二部分:设计说明书

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

第四部分:规划方案 调整对比

- 04-01 规划总平面图对比
- 04-02 首层对比
- 04-03 标准层对比
- 04-04 指标前后对比

第五部分:设计图纸

- 05-01 区位分析
- 05-02 周边交通、配套分析
- 05-03 现状分析
- 05-04 国空图
- 05-05 控规图
- 05-06 规划总平面图
- 05-07 经济技术指标表
- 05-08 彩色总平面图
- 05-09 鸟瞰图
- 05-10 沿街透视图
- 05-11 夜景透视图
- 05-12 外立面色彩、材质分析图
- 05-13 场地竖向分析图
- 05-14 配套服务设施平面分析图
- 05-15 日照分析图
- 05-16 交通组织平面分析图
- 05-17 消防安全平面分析图
- 05-18 绿地平面分析图
- 05-19 给排水管线布置图
- 05-20 强弱电管线布置图
- 05-21 燃气管线布置图
- 05-22 管线综合分析图
- 05-23 负一层地下室平面图
- 05-24 负一层地下室剖面图
- 05-25 1-27#（平面-立面-剖面）

主
旨
回
答

第一部分： 综合文件

雷州市自然资源局

雷自然资函〔2022〕1394号

关于要求重新下达雷州市清端五路与鸣泉路交叉处东南侧地块 89298.18 平方米建设用地土地规划条件的函的复函

雷州市土地储备管理中心：

你中心送来《关于要求重新下达雷州市清端五路与鸣泉路交叉处东南侧地块 89298.18 平方米建设用地土地规划条件的函》（雷土储函〔2022〕171 号）及相关材料收悉。根据雷规委办函〔2021〕34 号文的批复、市政府第十六届 128 次常务会议的精神、雷府办函〔2021〕398 号文的批复和参照 2018 年 12 月 7 日雷府函〔2018〕297 号文批准的《雷州市城市规划管理技术规定》，下达位于雷州市清端五路与鸣泉路交叉处东南侧地块 89298.18 平方米用地规划条件如下：

一、地块规划设计条件（主要控制指标）：

1. 用地性质：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%）、公园绿地、防护绿地；
2. 宗地面积为 89298.18 平方米，其中二类居住用地面积（计容面积）为 84797.29 平方米、公园绿地面积为 3445.50

平方米、防护绿地面积为 1055.39 平方米；

3. 容积率 ≤ 2.8 ，建筑密度 $\leq 30\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，建筑限高为 80 米；

4. 地下室层数：1 层 $\leq$ 层数 ≤ 2 层，且按照人民防空相关规定标准建设防空地下室；

5. 小车位按住宅建筑面积每 100 平方米不少于 1.0 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 平方米不少于 1.5 个（建设或预留安装充电设施接口的比例达到 10%）进行配建；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；

6. 配建 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，配建建筑面积不小于 2000 平方米的卫生服务中心、建筑面积不小于 750 平方米的社区服务中心、建筑面积不小于 100 平方米的社区居委会、建筑面积不小于 400 平方米的文化活动站、建筑面积不小于 300 平方米的卫生站；

7. 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；

8. 配建占地面积不小于 120 平方米（建筑面积不小于 60 平方米）的生活垃圾收集站、建筑面积不小于 50 平方米的公共厕所、建筑面积不小于 200 平方米的供配电设施用房（含开闭所）和建筑面积不小于 30 平方米的网络设施用房；

9. 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；

10. 配建的社区服务中心、卫生服务中心、幼儿园、托老所、文化活动站、卫生站、社区居委会、公共厕所、开闭所须按有关规定无偿移交政府相关部门；

11. 宗地红线内的公园绿地和防护绿地，由开发商无偿提供并无偿投资建设；地块东侧的九年制学校（一期）由开发商投资建设并无偿移交给教育部门；

12. 其他未约定条件按《雷州市城市规划管理技术规定》（雷府函〔2018〕297 号）执行；

13. 建设前报详细规划设计方案按程序审批后方可建设。

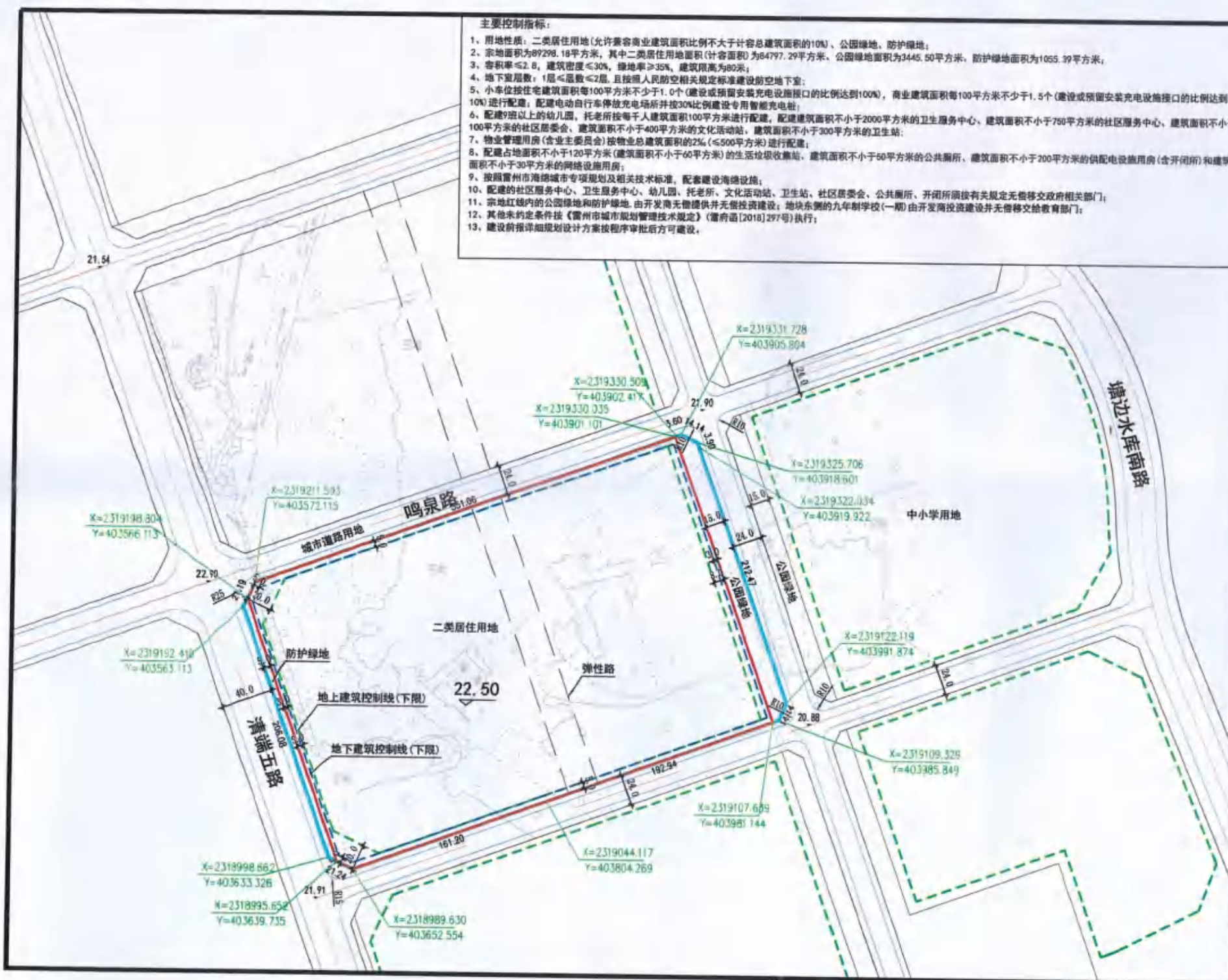
二、本用地规划条件有效期：本用地规划条件自发文之日起壹年内有效（如需延期使用，应按程序申请）。

特此函复

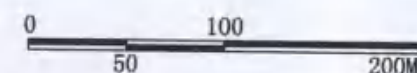
附件：雷州市清端五路与鸣泉路交叉处东南侧地块用地规划开发强度控制图。

雷州市自然资源局
2022 年 11 月 15 日

雷州市清端五路与鸣泉路交叉口处东南侧地块用地规划



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

雷州市城乡规划设计室 2022.11

图号: 01

宗地图

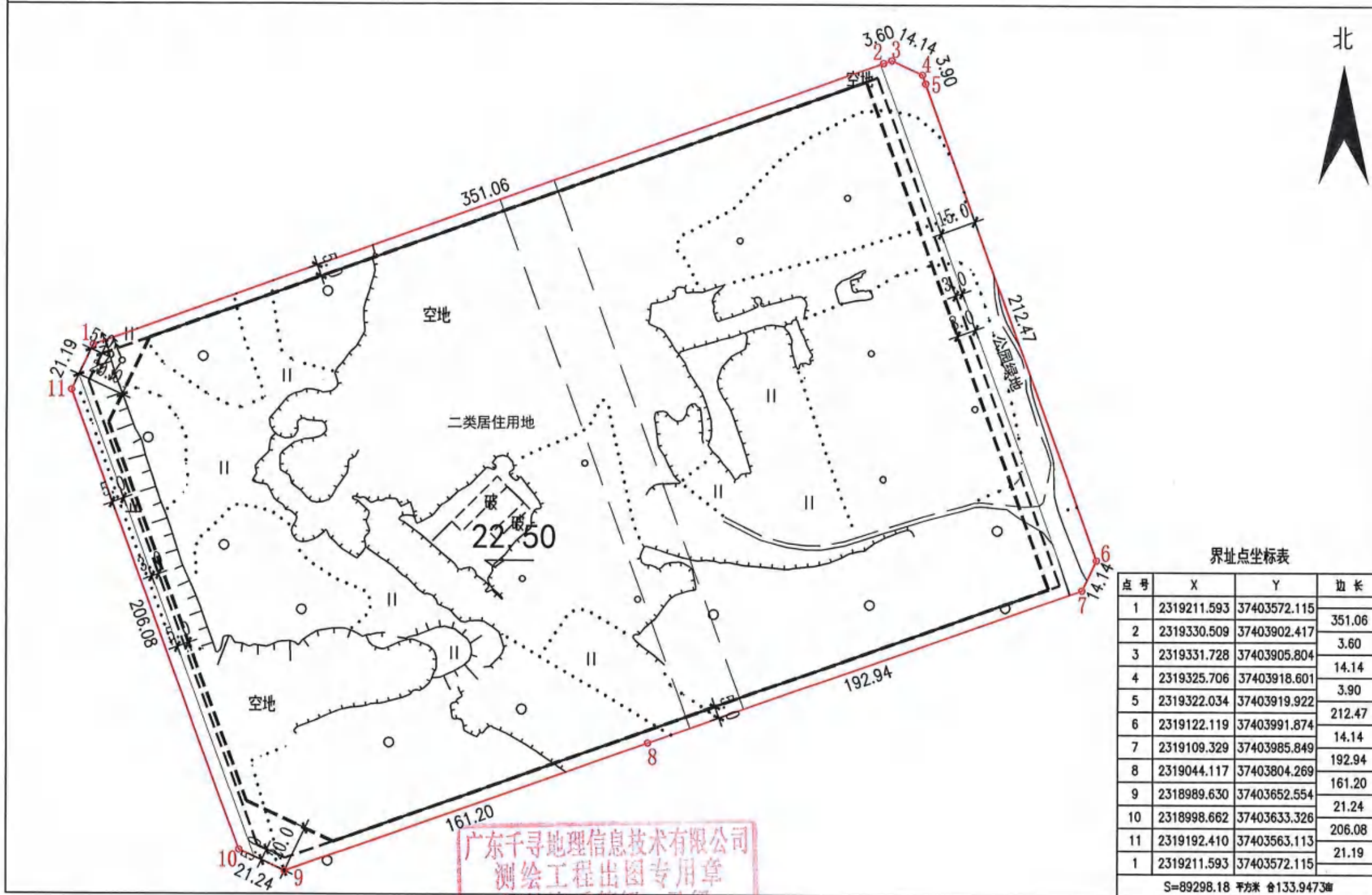
单位: m.m²

宗地编号:

委托单位: 雷州市土地储备管理中心

宗地座落: 雷州市清端五路与鸣泉路交叉处东南侧地块

坐标系: 2000国家大地坐标系

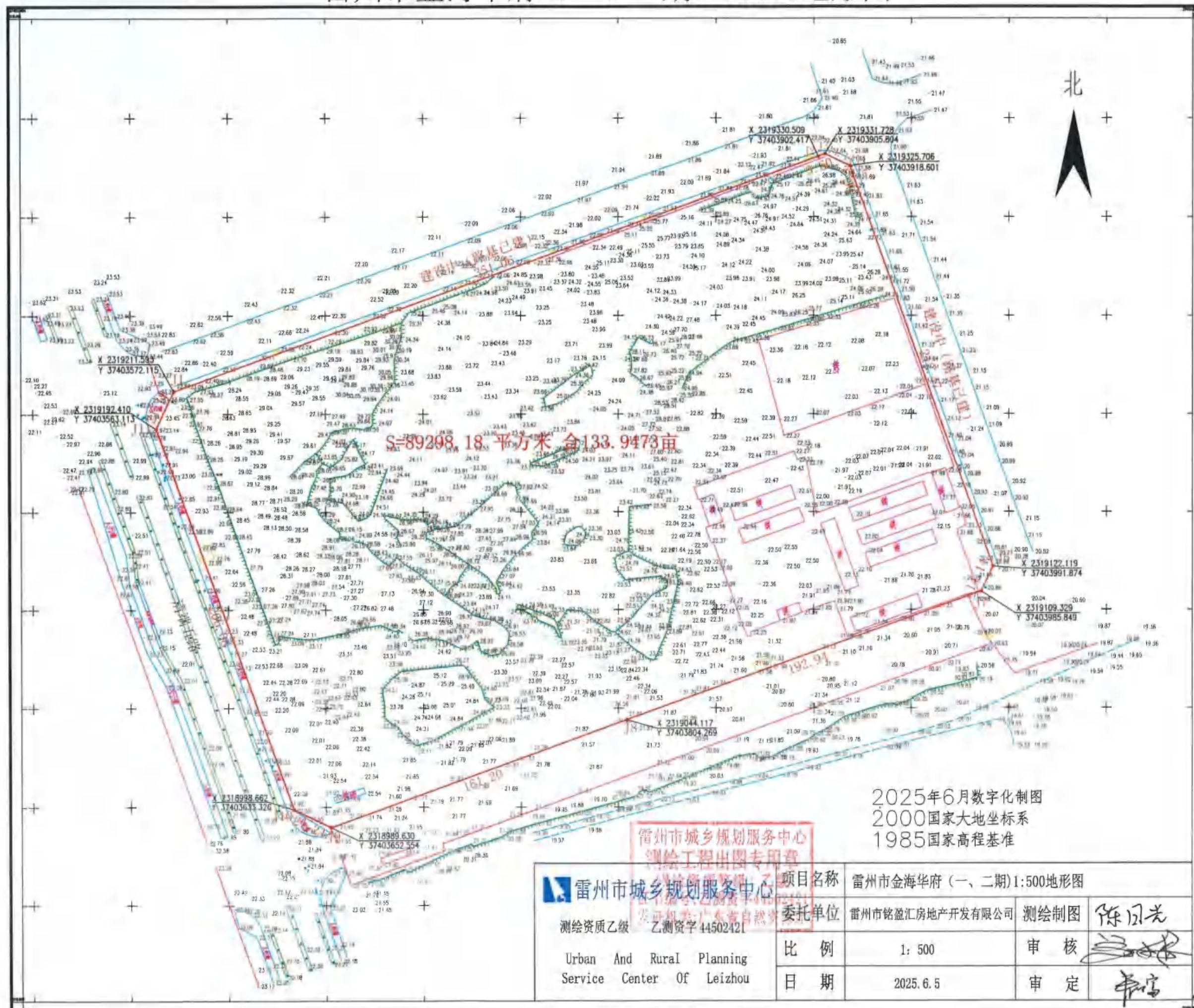


广东千寻地理信息技术有限公司
 绘图日期: 2022年11月10日
 审核日期: 2022年11月10日

广东千寻地理信息技术有限公司
 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44500888
 发证机关: 广东省自然资源厅

测量员: 张升
 绘图员: 李秋
 审核员: 李超

雷州市金海华府（一、二期）1:500地形图



雷州市自然资源局

雷自然资函〔2025〕682号

关于同意雷州市铭盈汇房地产开发有限公司 金海华府（一期、二期）项目规划及建筑 设计方案（调整）的批复

雷州市铭盈汇房地产开发有限公司：

你司报来的《雷州市铭盈汇房地产开发有限公司金海华府（一期、二期）项目规划及建筑设计方案（调整）》及相关图纸资料收悉。雷州市铭盈汇房地产开发有限公司金海华府（一期、二期）项目位于雷州市高铁新城清端五路东侧。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6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雷州市铭盈汇房地产开发有限公司金海华府（一期、二期）项目规划及建筑设计方案（调整）的批复》（雷府办函〔2025〕89号），现批复如下：

一、原则同意雷州市铭盈汇房地产开发有限公司金海华府（一期、二期）项目规划及建筑设计方案（调整）。

二、严格按照主要技术经济指标执行：

雷州市金海华府（一期、二期）项目技术经济指标表				
名称	单位	规划条件指标	数值	备注
宗地面积	m²	89298.18	89298.18	
其中 住宅用地面积	m²	84797.29	84797.29	计容用地面积
公园绿地用	m²	3445.50	3445.50	由发展商建设并无偿移交给

	地面积				政府相关部门
	防护绿地用地面积	m²	1055.39	1055.39	由发展商建设并无偿移交给政府相关部门
	总建筑面积	m²		329408.44	
	计容建筑面积	m²	≤237432.41	237432.41	不含奖励面积
其中	住宅	m²		222841.04	不含奖励面积
	商业	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%	14449.18	商业建筑面积占总计容面积比例为6.03%
	公共配套	m²		142.19	发电机房烟井及风井
	其中 发电机房烟井	m²		42.19	布置在3栋
	风井	m²		100.00	布置在1-21栋首层
	不计容建筑面积	m²		91976.03	
其中	物业管理用房（含业主委员会）	m²	按物业总建筑面积（含业主委员会）2‰（≤500平方米）配建	500.0	布置在1、2、3栋首层（含业主委员会100.89平方米）
	消防控制中心	m²		67.32	布置在2栋首层
	开闭所、配电房等	m²	建筑面积不小于200平方米的供配电设施用房（含开闭所）	1668.36	布置在3栋、4栋、7栋、11栋、14栋、15栋、17栋、20栋首层（含开闭所95.58平方米）
	垃圾收集站	m²	配建占地面积不小于120平方米（建筑面积不小于60平方米）的生活垃圾收集站	64.90	布置在18栋首层
	屋顶楼梯间、电梯机房等	m²		1381.04	
	卫生服务中心	m²	配建不小于2000平方米的卫生服务中心	2000.95	布置在7栋、8栋首层和二层，由发展商建设并无偿移交给政府相关部门（在负一层统筹不需移交给政府相关部门的20个小车位）

社区服务中心	m²	配建不小于 750 平方米的社区服务中心	750.38	布置在 7 栋、8 栋首层和 1A 层，由发展商建设并无偿移交给政府相关部门（在负一层统筹不需移交给政府相关部门的 15 个小车位）
幼儿园	m²	配建 9 班幼儿园	3218.18	幼儿园用地面积为 2705.54 m²，由发展商建设并无偿移交给政府相关部门（在地面及负一层统筹不需移交给政府相关部门的 16 个小车位）
卫生站	m²	配建不小于 300 平方米的卫生站	300.83	布置在 20 栋、21 栋首层，由发展商建设并无偿移交给政府相关部门（在负一层统筹不需移交给政府相关部门的 3 个小车位）
公共厕所	m²	配建不小于 50 平方米的公共厕所	50.38	布置在 21 栋首层，由发展商建设并无偿移交给政府相关部门
社区居委会	m²	配建不小于 100 平方米的社区居委会	102.41	布置在 6 栋首层，由发展商建设并无偿移交给政府相关部门（在负一层统筹不需移交给政府相关部门的 2 个小车位）
文化活动站	m²	配建不小于 400 平方米的文化活动站	415.76	布置在 1 栋首层和二层，由发展商建设并无偿移交给政府相关部门（在负一层统筹不需移交给政府相关部门的 4 个小车位）
托老所	m²	按每千人建筑面积 100 平方米进行配建	626.42	布置在 17 栋、18 栋、19 栋首层
架空层	m²		3801.50	布置在 1-8 栋、9-21 栋
商业烟道奖励面积	m²		355.88	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（商业烟道面积为 384.28 m²，商业烟道每层超出 1 m² 的总建筑面积为 28.4 m²）
地下室（含网络设施用房）	m²	地下室层数：1 层≤层数≤2 层；网络设施用房建筑面积不小于 30 平方米	51600.63	含网络设施用房（通信设备用房）30.12 平方米，布置在 3 栋负一层
骑楼奖励面积	m²		3331.58	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
结构板	m²		18726.44	
设备平台面积	m²		2903.07	
服务阳台建筑面积	m²		110.00	不计算容积率建筑面积
住宅总建筑面积	m²		228019.54	含住宅计容面积、住宅奖励面积、服务阳台建筑面积、屋面层不计容面积
骑楼面积	m²		2221.05	
建筑基底面积	m²	≤25439.18	24368.99	
绿地面积		≥29679.05	29679.05	
容积率	-	≤2.8	2.80	
建筑密度	%	≤30	28.74	
绿地率	%	≥35	35.00	
建筑高度	m	建筑限高 80 米	79.90	
小车位	辆	住宅建筑面积 1.0 车位/100 m²、商业建筑面积 1.5 车位/100 m²	2497	按技术规定需配建 2497 个小车位，其中住宅车位 2280 个，商业车位 217 个，设置于地面及地下负一层
其中	地上车位	辆	200	
	地下车位	辆	2297	
电动自行车位	辆	住宅建筑面积 1.0 车位/100 m²、商业建筑面积 1.0 车位/100 m²	2425	按技术规定需配建 2425 个电动自行车位，其中电动自行车专用智能充电桩 728 个，位于 7 栋、8 栋、9 栋、10 栋、15 栋、16 栋、17 栋、21 栋负一层
户数	户		1901	按每户 120 m² 住宅建筑面积作为 1 个标准户计算（实际套数：2000）
人数	人		6274	标准户取按户均 3.3 人计算

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、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，电动自行车专用智能充电桩布置在负一层。
3、按规划和规范要求预留通信设备用房（建筑面积不小于 30 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。
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于 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、幼儿园、托老所、文化活动站、卫生站、社区居委会、公共厕所，开闭所须按有关规定无偿移交政府部门。
6、宗地红线内的公园绿地和防护绿地，由开发商无偿提供并无偿投资建设；地块东侧的九年制学校（一期）由开发商投资建设并无偿移交给教育部门。

三、本规划应向社会公开，主动接受社会监督。

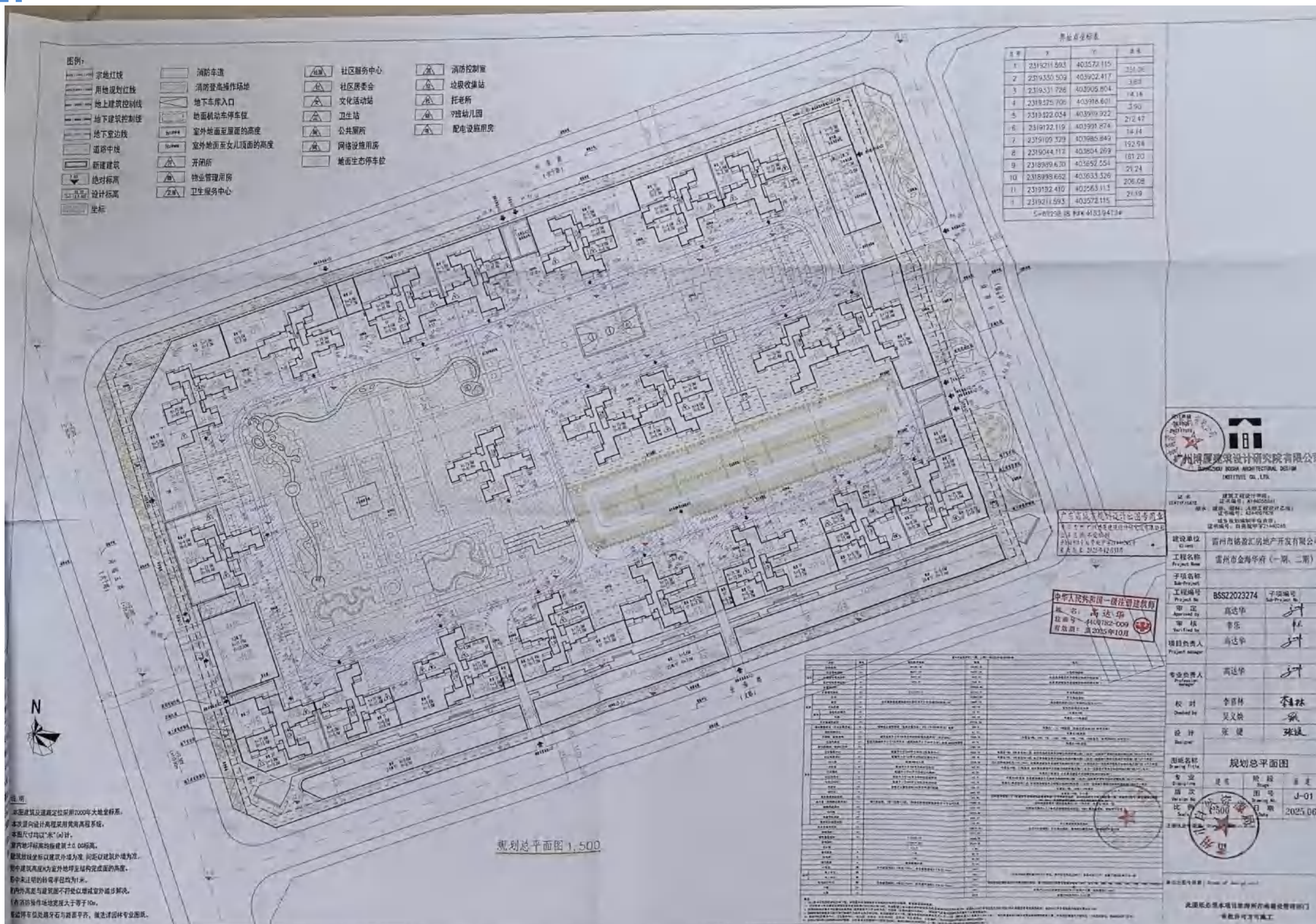
四、规划方案已审核通过，不得擅自变更。规划批复后两年内未开工的，应按程序报我局重新审核。

此复。

附件：1. 雷州市铭盈汇房地产开发有限公司金海华府（一期、二期）项目规划及建筑设计方案（调整）规划总平面图

2. 雷州市铭盈汇房地产开发有限公司金海华府（一期、二期）项目规划及建筑设计方案（调整）文本





雷州市自然资源局

雷自然资函〔2025〕117号

关于同意雷州市第十二小教育集团金海学校规划及建筑设计方案的批复

雷州市铭盈汇房地产开发有限公司：

你司报来的《雷州市第十二小教育集团金海学校规划及建筑设计方案》及相关图纸资料收悉。雷州市第十二小教育集团金海学校项目位于雷州市高铁新城塘边水库南路与鸣泉路交汇处。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雷州市第十二小教育集团金海学校规划及建筑设计方案的批复》（雷府办函〔2025〕12号），现批复如下：

一、原则同意雷州市第十二小教育集团金海学校规划及建筑设计方案。

二、严格按照下列主要技术经济指标执行：

雷州市第十二小教育集团金海学校项目技术经济指标表				
名称		单位	数值	备注
规划用地面积		m ²	25992.37	
总建筑面积		m ²	16207.72	
其	1栋（报告厅）	m ²	1654.60	包含垃圾收集点

中	2栋（教学楼）	m ²	14178.32	包含半地下室建筑面积488.83 m ² ， 配电设施用房
	3栋（舞台）	m ²	169.60	
	4栋（游泳池）	m ²	159.00	
	5栋A、B（门卫室）	m ²	46.2	
基底面积		m ²	4336.64	
建筑密度		%	16.68%	规划条件：≤26%
容积率		—	0.59	规划条件：≤1.8
绿地率		%	35.00	规划条件：≥35
绿地面积		m ²	9097.33	
建筑高度		m	20.4	规划条件：建筑限高24米
机动车车位		辆	31	建筑面积0.2车位/100 m ²

三、本规划应向社会公开，主动接受社会监督。

四、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、雷州市铭盈汇房地产开发有限公司雷州市第十二小学教育集团金海学校规划总平面图
2、雷州市第十二小教育集团金海学校规划及建筑设计方案文本





第三部分： 规划方案 调整内容

本次规划调整主要内容说明：

一、总图调整

- ① 门楼、14栋、23栋整体向东侧平移(5.7m)，增大项目西侧建筑退缩距离。
- ② 小区花园内增加单层小型商业书吧。（编号为27栋建筑，约建筑面积为81.33m²）
- ③ 4栋、5栋、6栋住宅塔楼由原23层调整为24层。
- ④ 14栋首层取消西侧骑楼。

二、户型平面调整

- ① 对住宅楼首层住户雨篷入口雨篷及标准层平面L型阳台修改，其余均未调整。
- ② 住宅楼首层功能空间（入口大堂、架空层、风井等）优化。

三、指标调整

- ① 其他内容不变，调整后项目的容积率、建筑密度、建筑限高、绿地率、公共配套、小车停车位及电动自行车停车位等满足规划设计条件的要求；已完成设计方案。

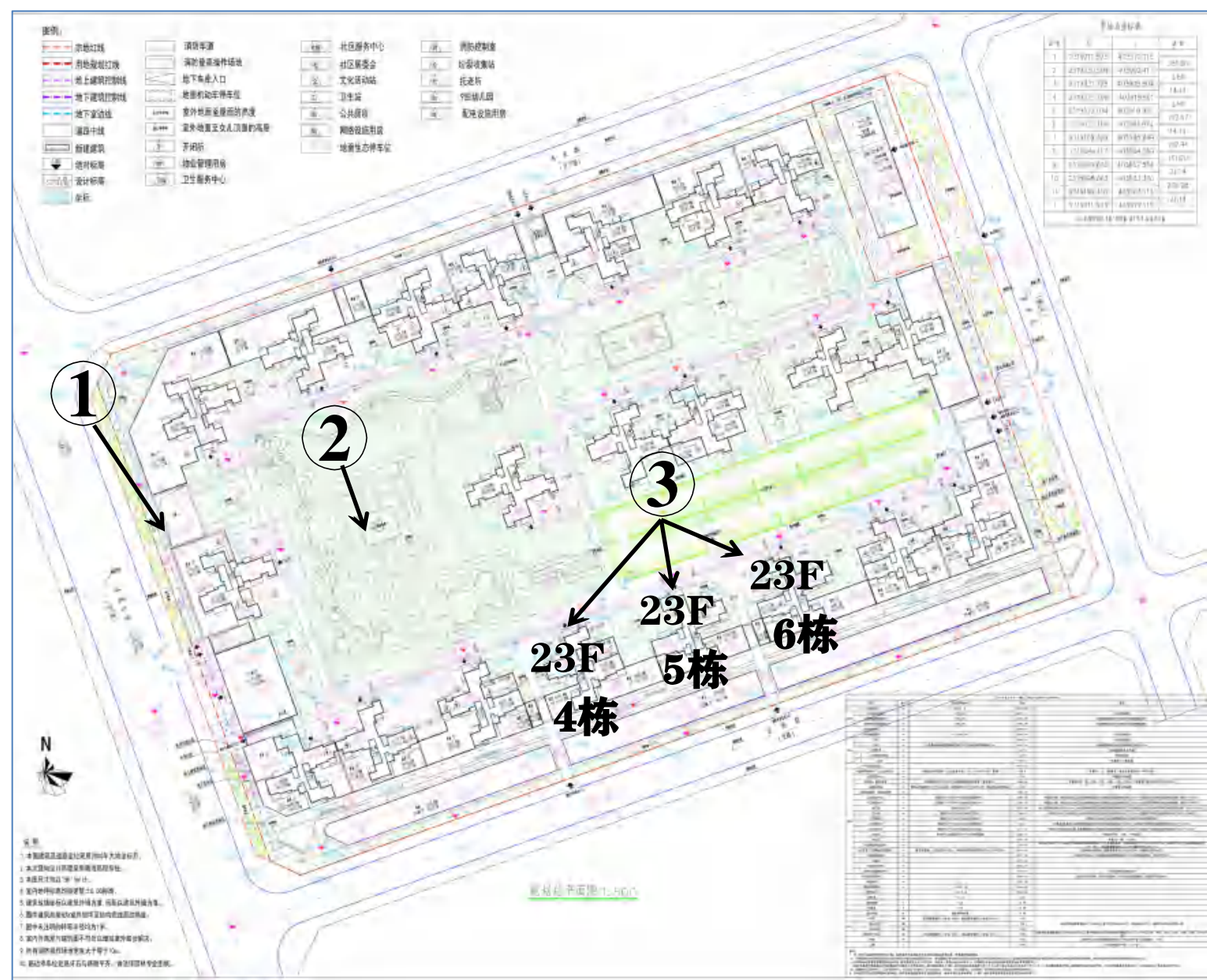


第四部分：

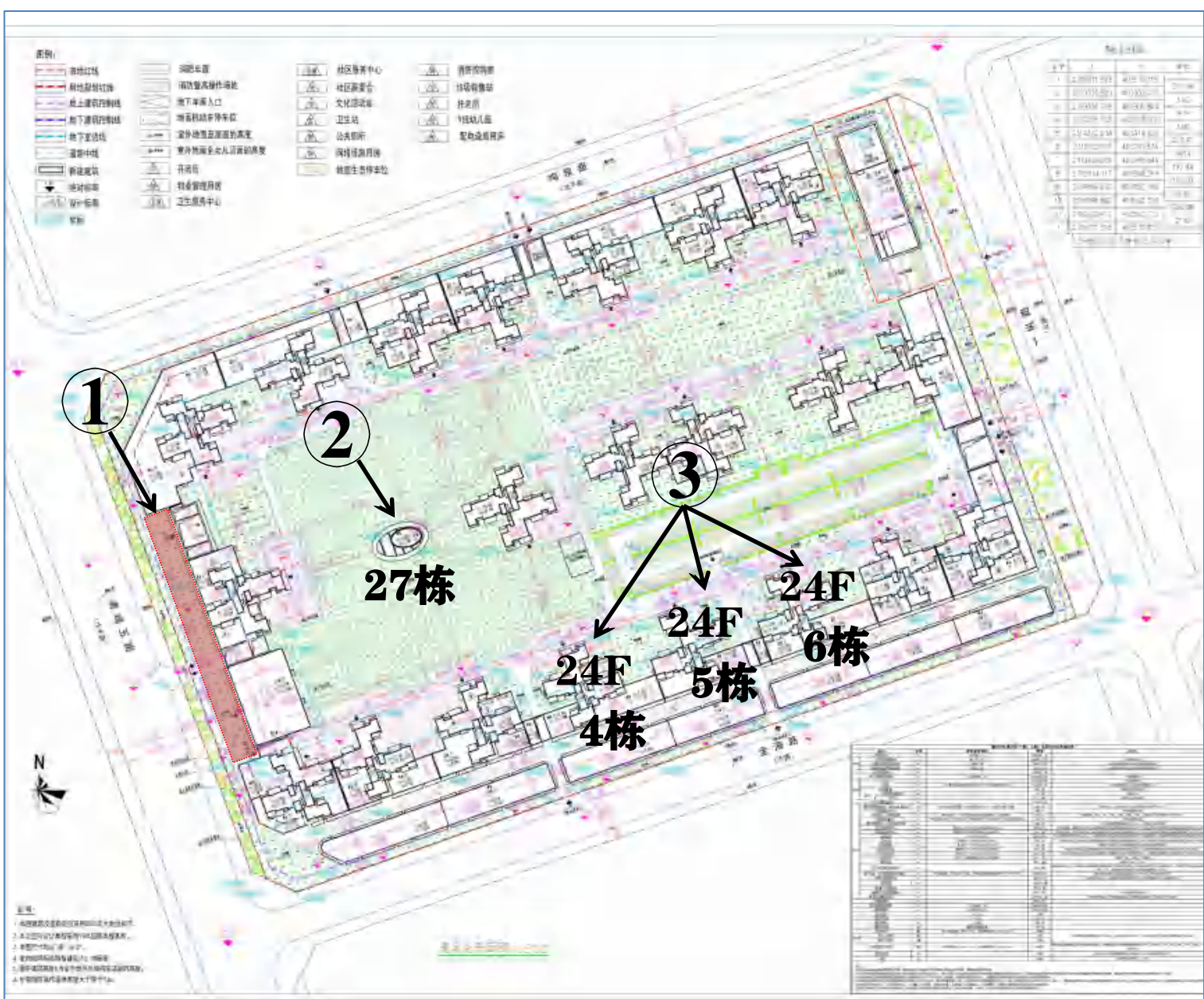
**规划方案
调整对比**

修改内容：规划总平面图

- ① 门楼、14栋、23栋整体向**东侧**平移(5.7m)，增大项目西侧建筑退缩距离。
- ② 小区花园内增加单层**小型商业书吧**。（编号为**27栋**建筑，约建筑面积为81.33m²）
- ③ **4栋、5栋、6栋**住宅塔楼由原**23层**调整为**24层**。
- ④ **14栋**首层取消西侧骑楼。



规划总平面图调整前方案

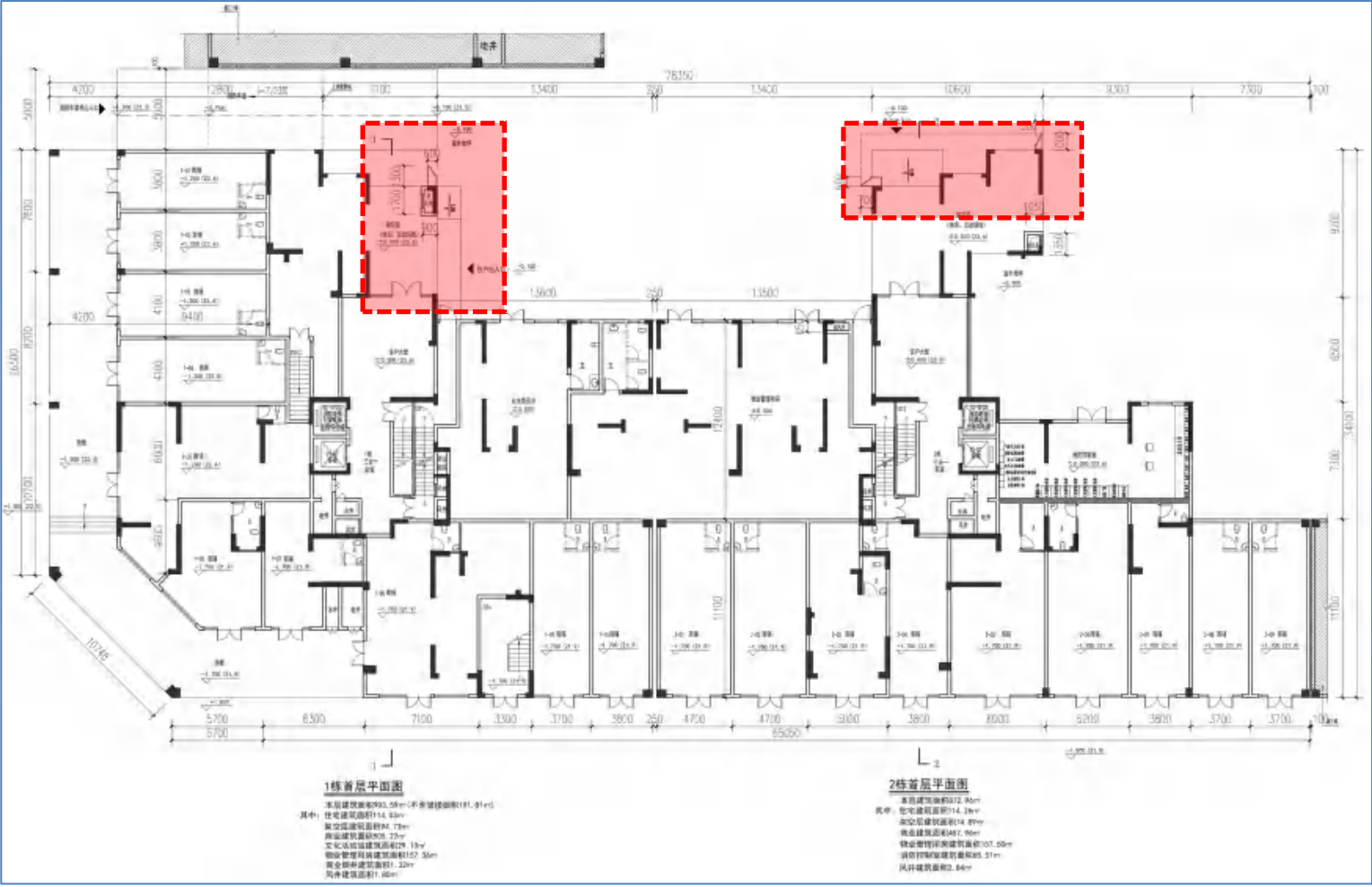


规划总平面图调整后方案

修改内容：1、2栋住宅楼首层住户雨篷雨篷出入口修改，功能空间优化。

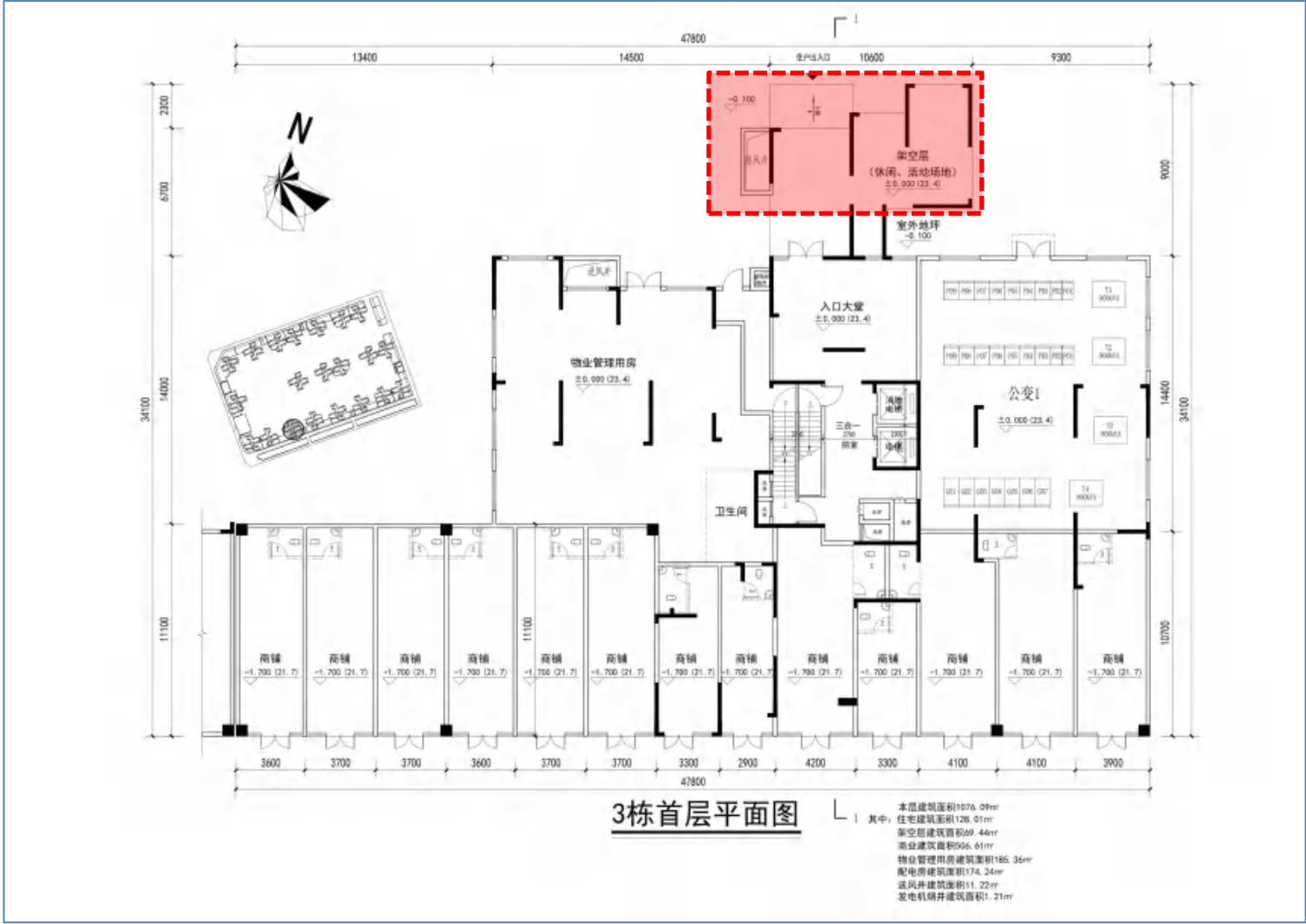


1、2栋首层调整前方案



1、2栋首层调整后方案

修改内容：3栋住宅楼首层住户雨篷出入口修改，功能空间优化。

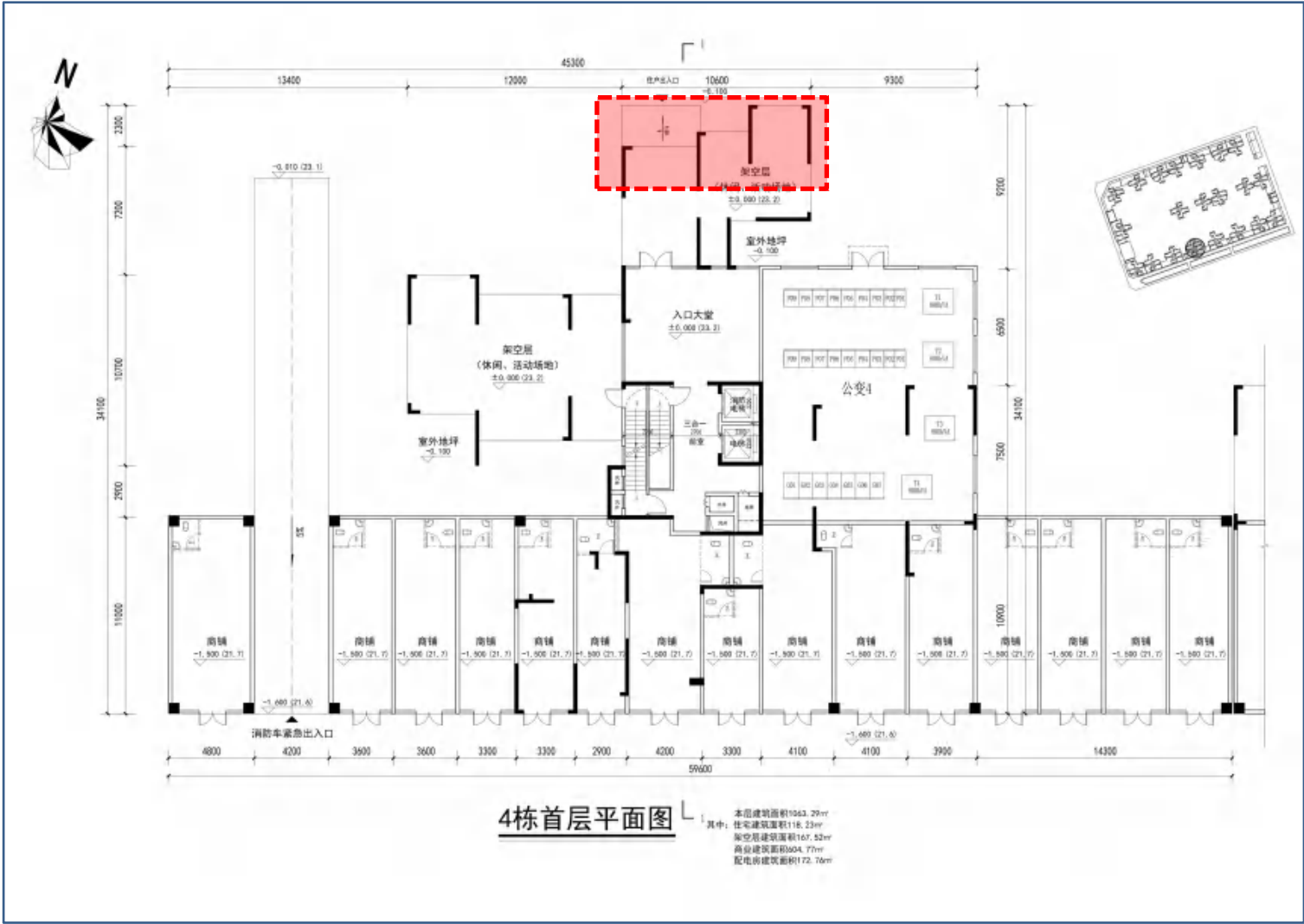


3栋首层调整前方案

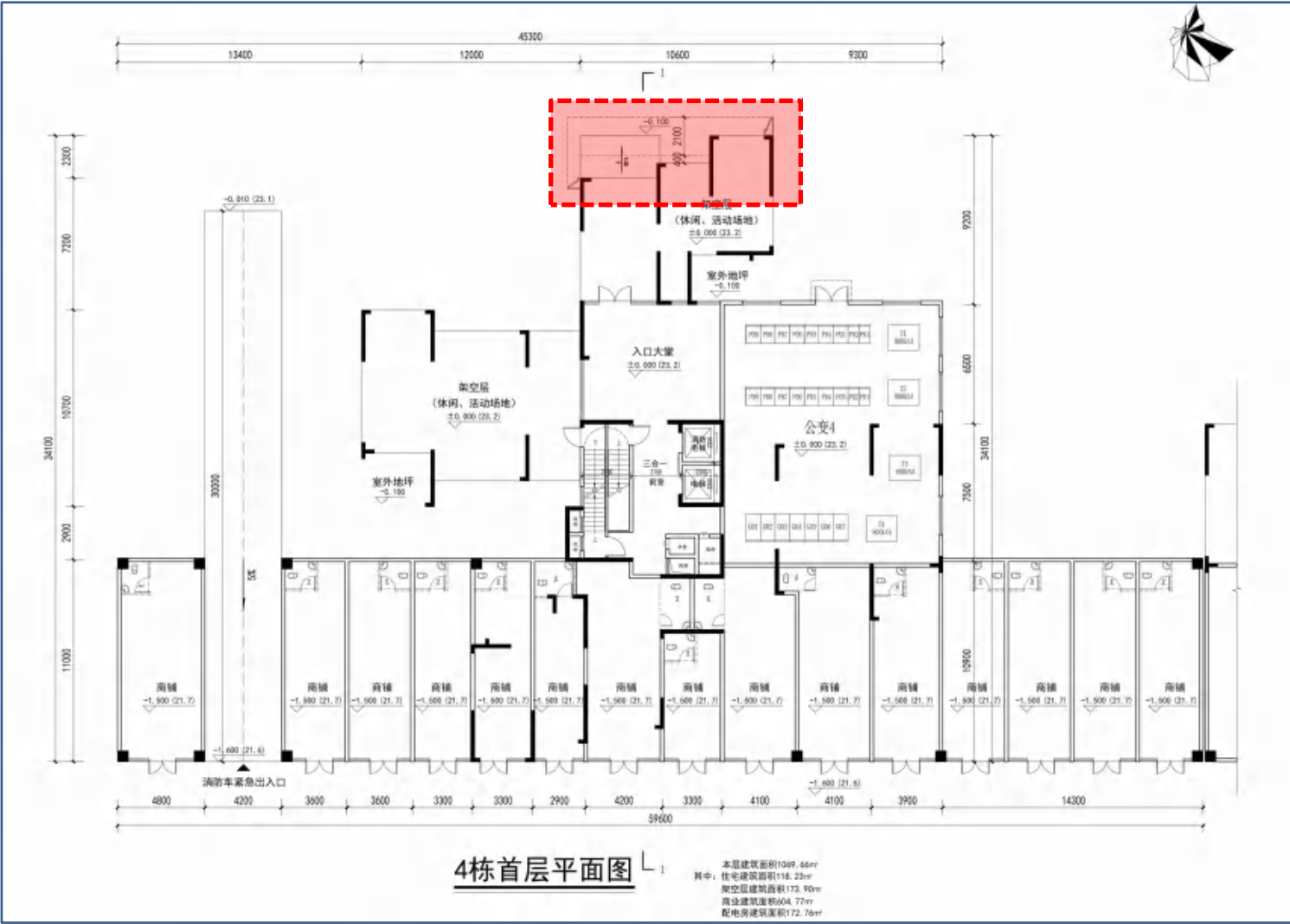


3栋首层调整后方案

修改内容：4栋住宅楼首层住户雨篷出入口修改，其余均未调整。

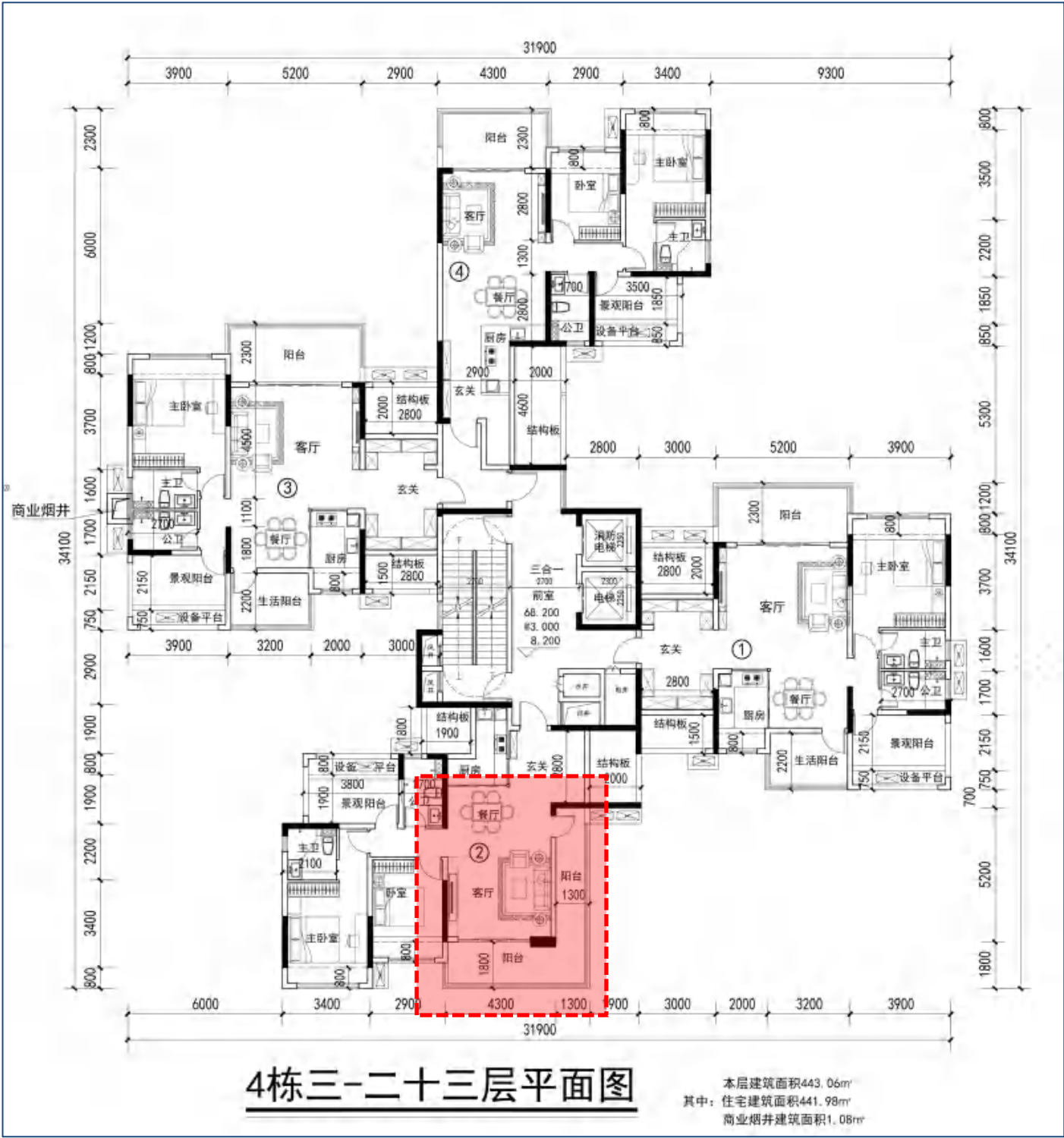


4栋首层调整前方案



4栋首层调整后方案

修改内容：**4栋**住宅楼标准层平面L型阳台修改，其余均未调整。

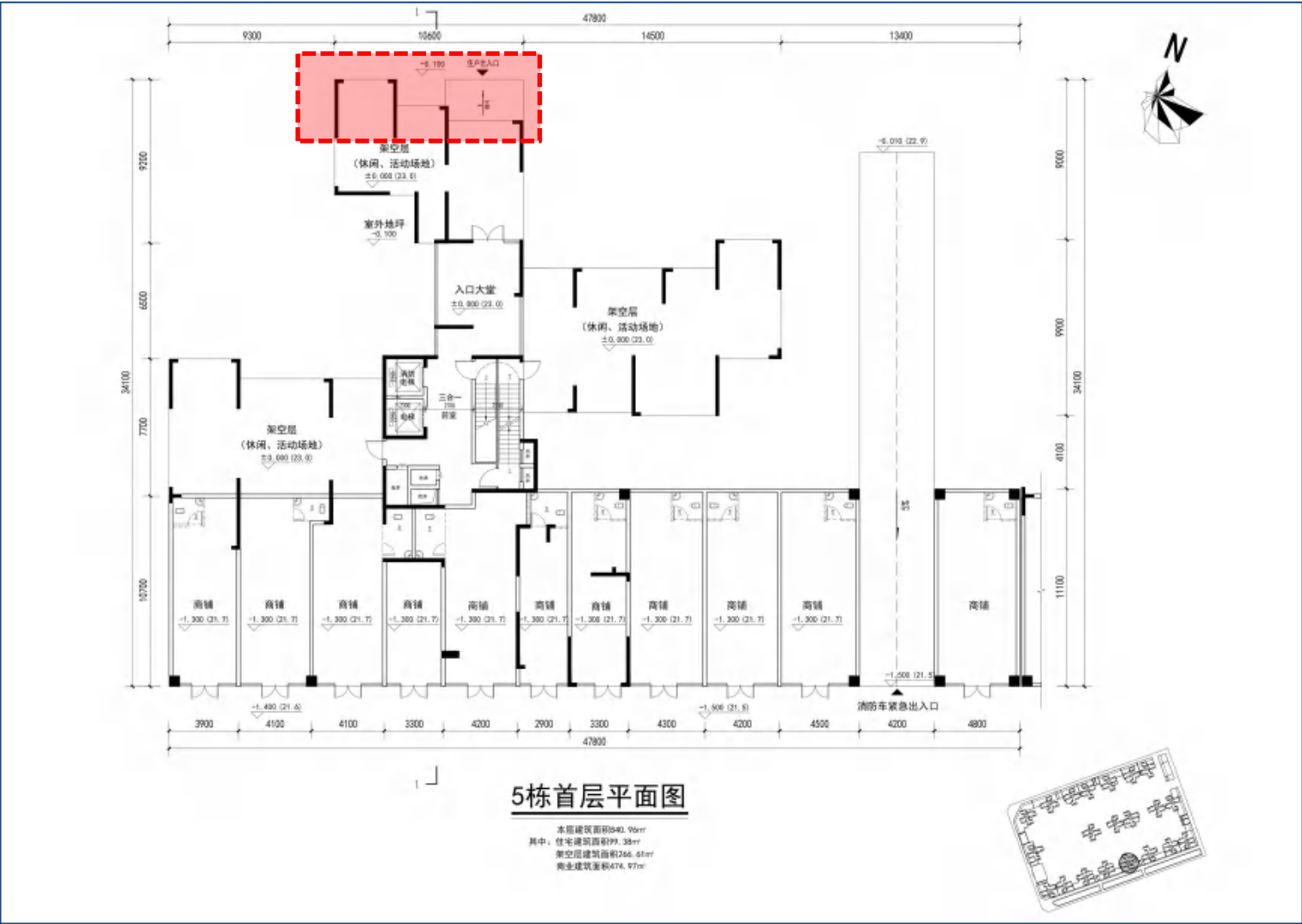


4栋标准层调整前方案

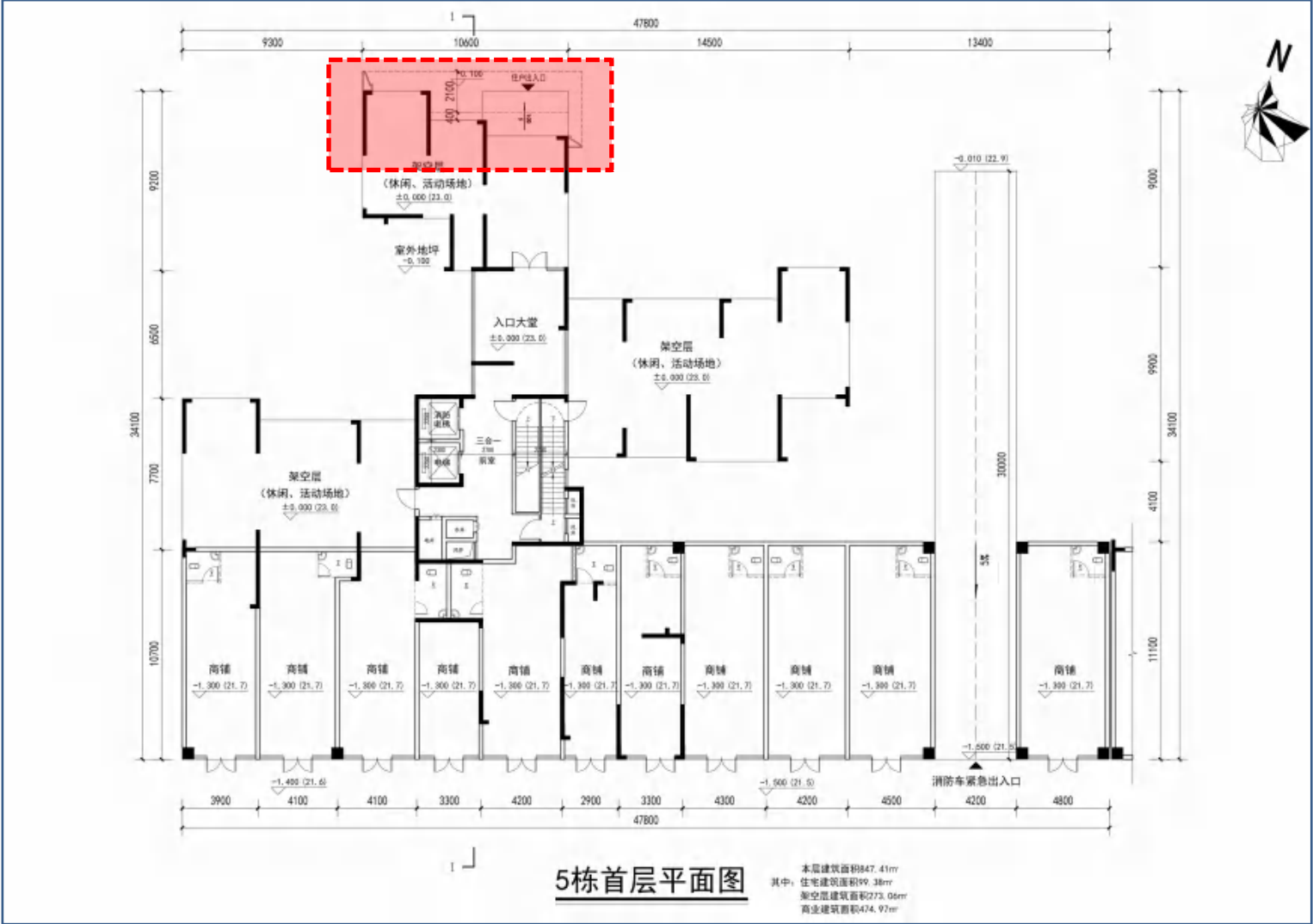


4栋标准层调整后方案

修改内容：**5栋**住宅楼首层住户雨篷出入口修改，其余均未调整。



5栋首层调整前方案



5栋首层调整后方案

修改内容：**5栋**住宅楼标准层平面L型阳台修改，其余均未调整。



5栋标准层调整前方案

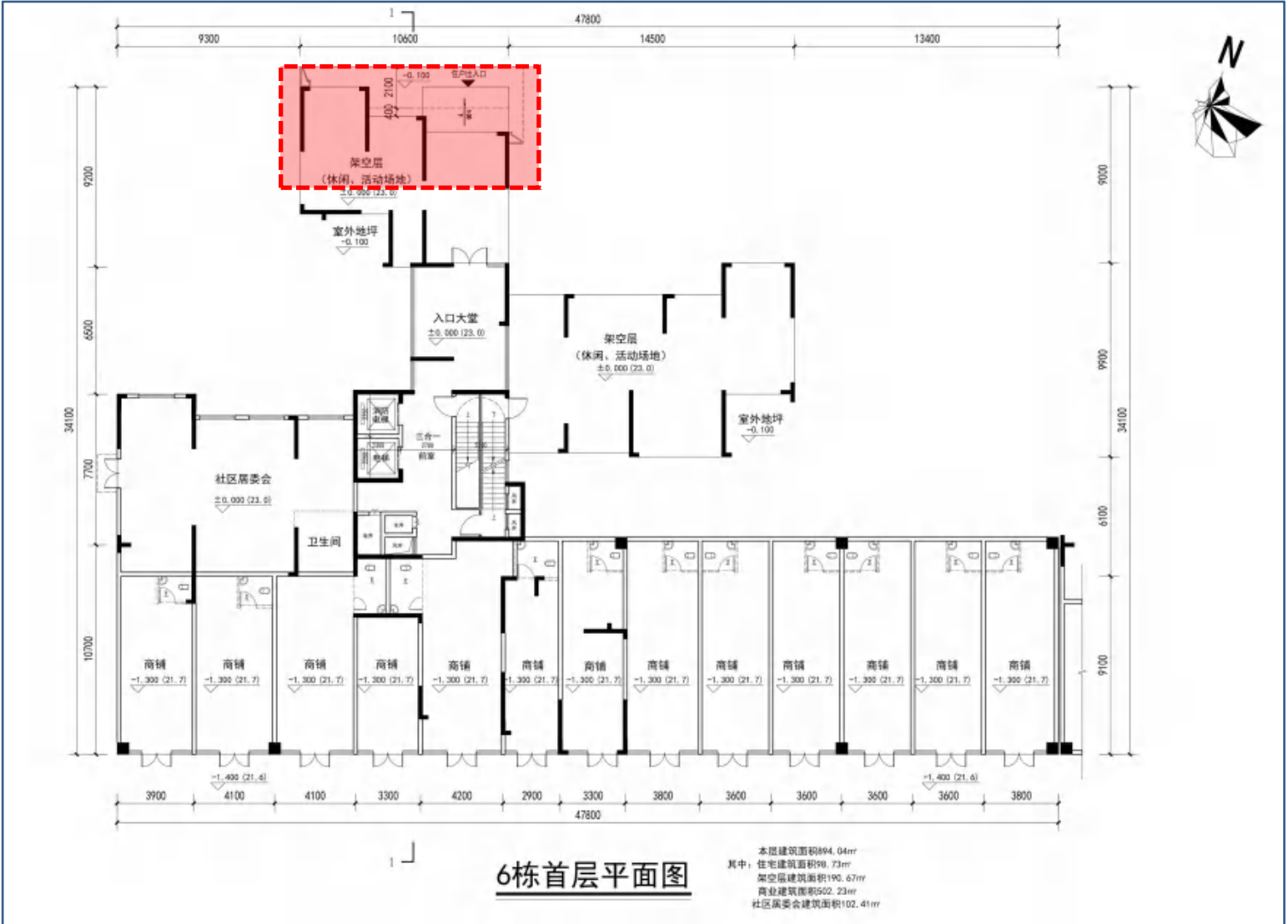


5栋标准层调整后方案

修改内容：**6栋**住宅楼首层住户雨篷出入口修改，其余均未调整。



6栋首层调整前方案

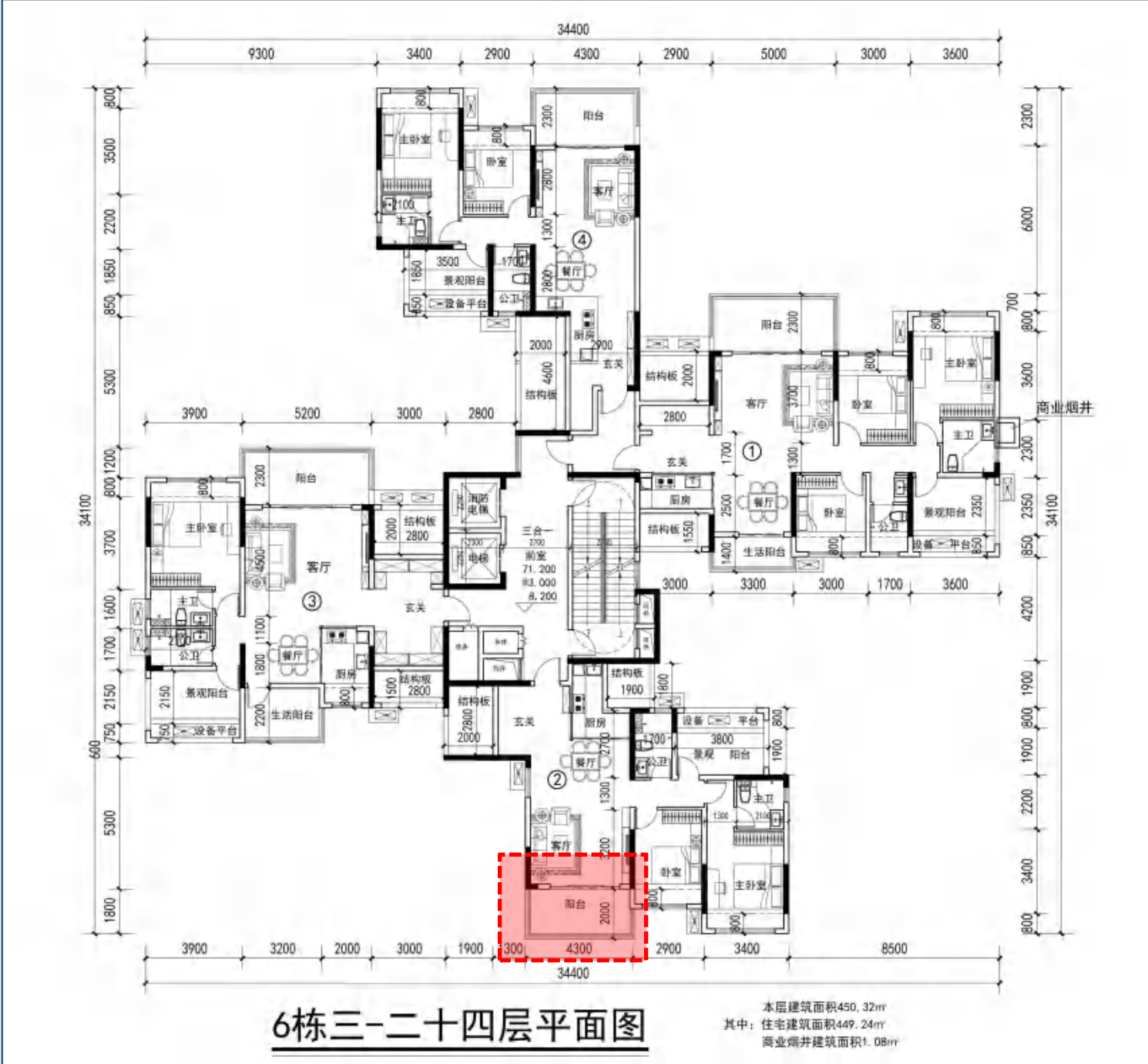


6栋首层调整后方案

修改内容：**6栋**住宅楼标准层平面L型阳台修改，其余均未调整。

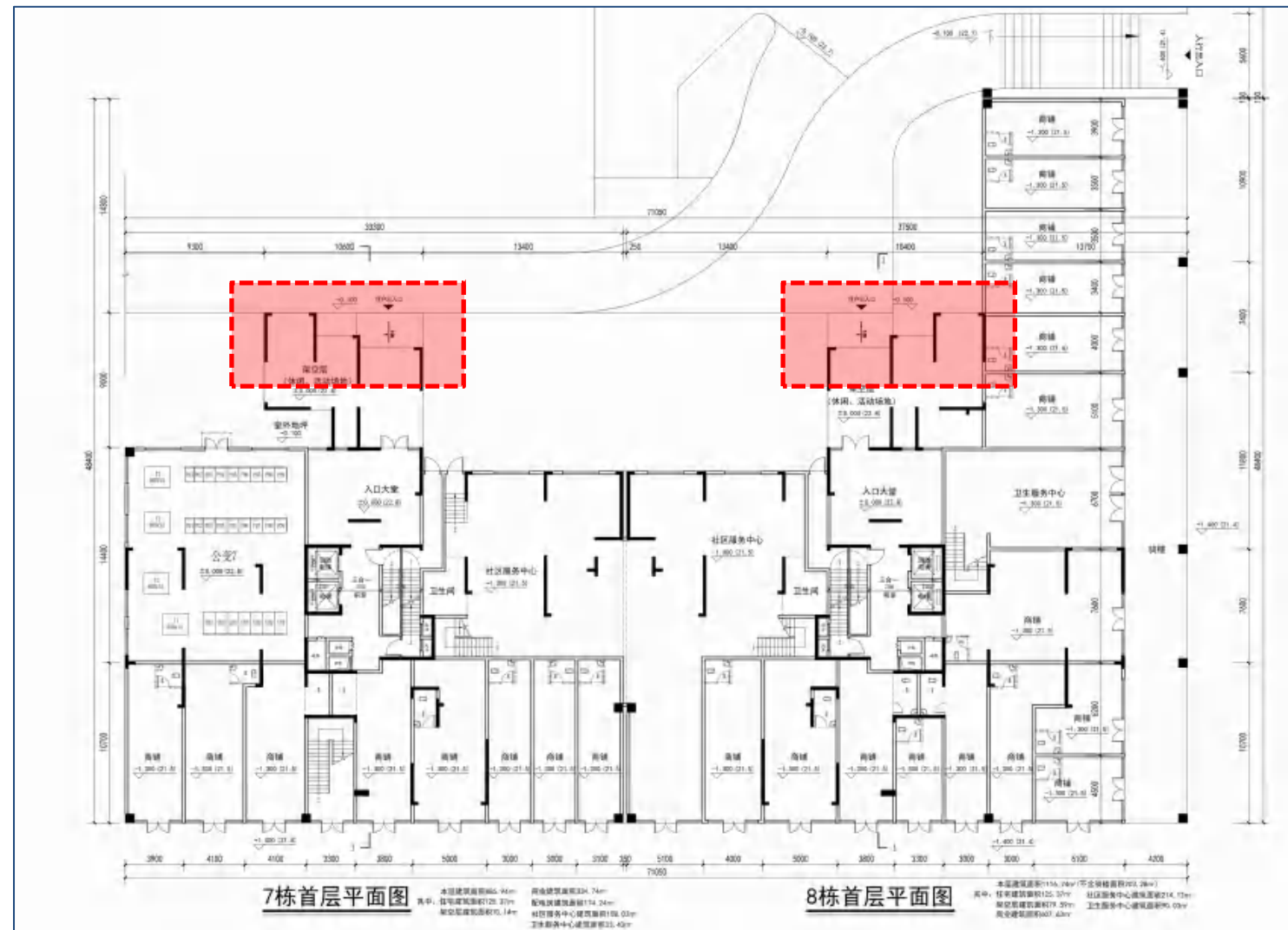


6栋标准层调整前方案

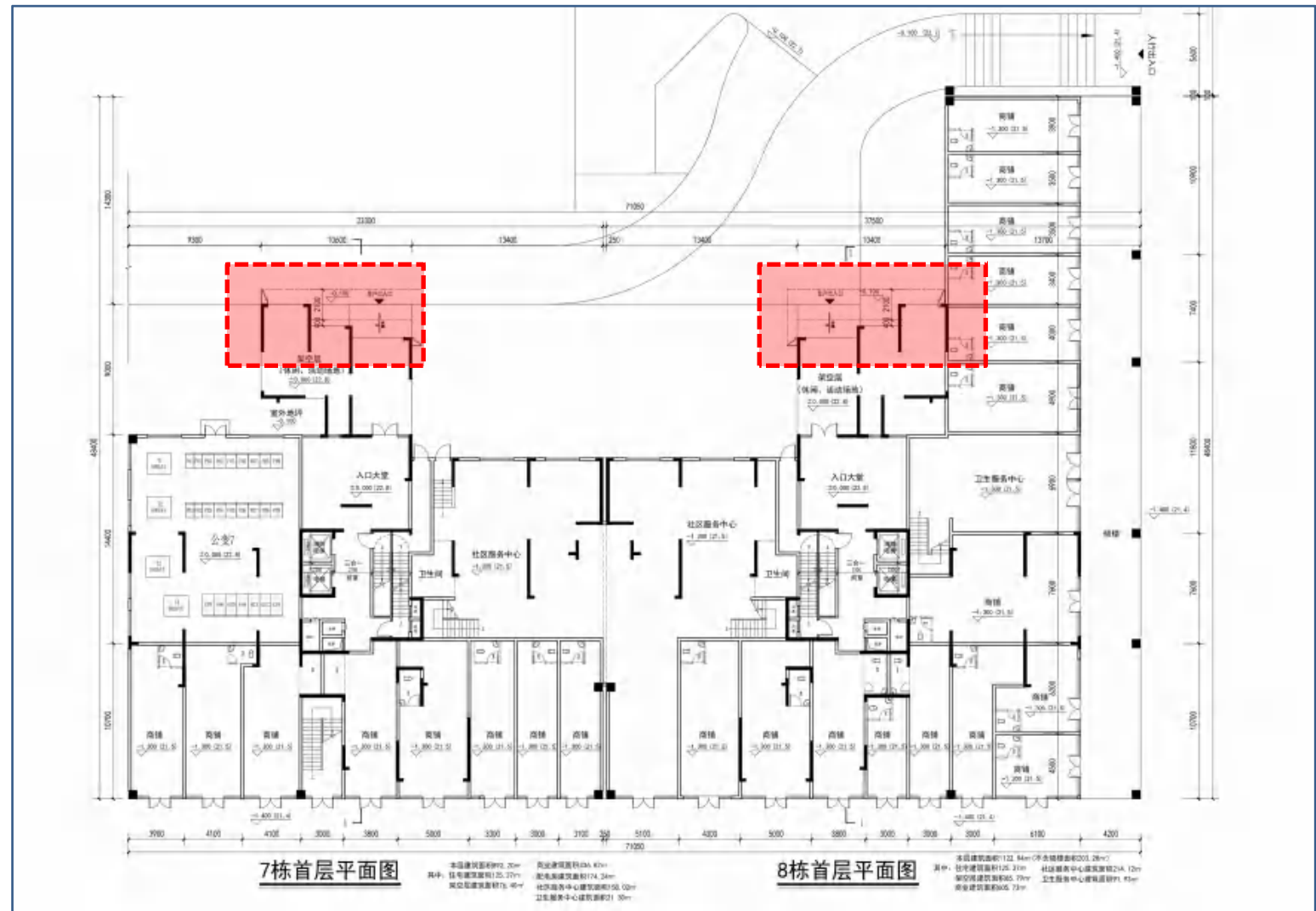


6栋标准层调整后方案

修改内容：7栋、8栋住宅楼首层住户雨篷出入口修改，功能空间优化。。

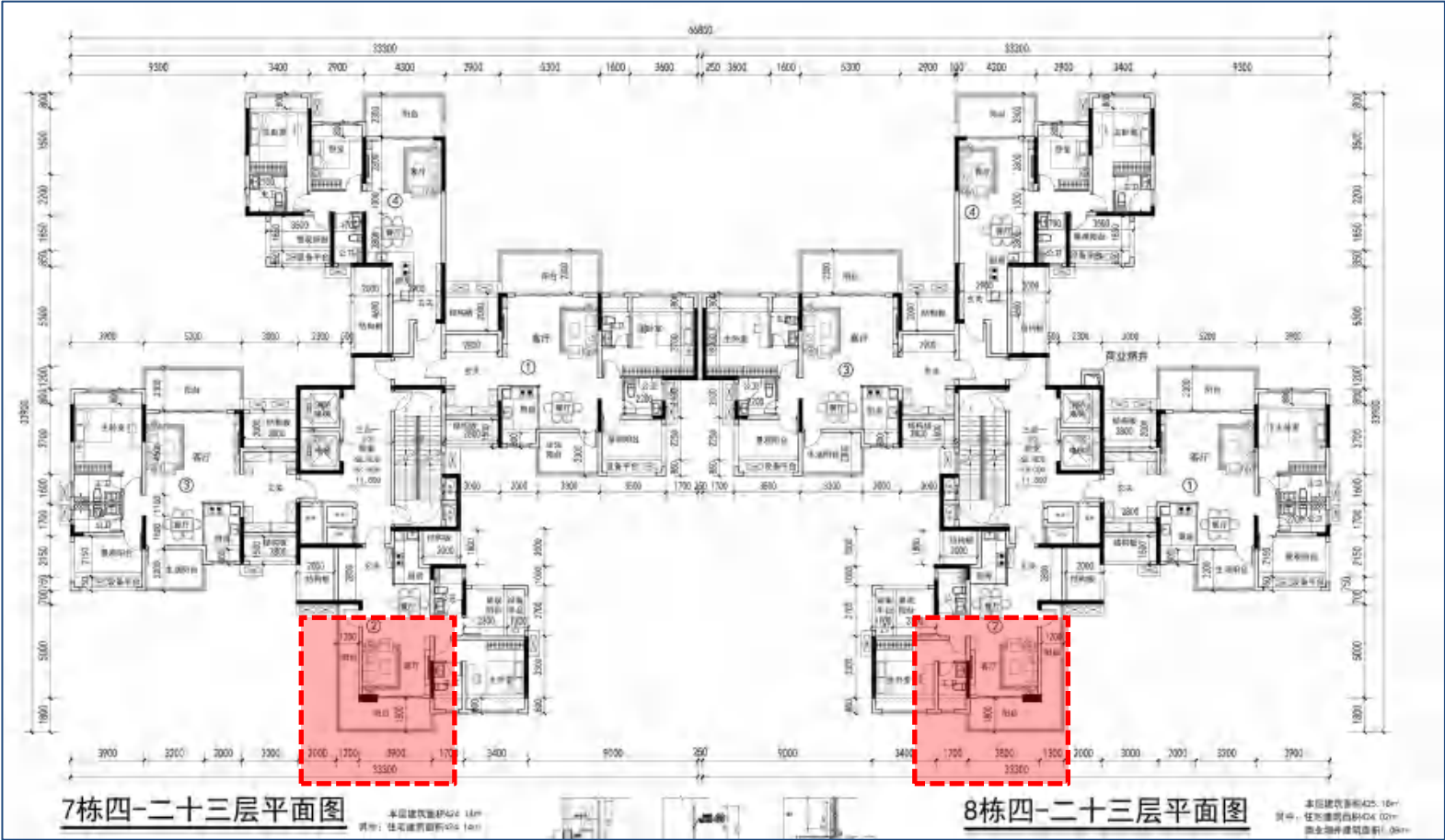


7栋、8栋首层调整前方案

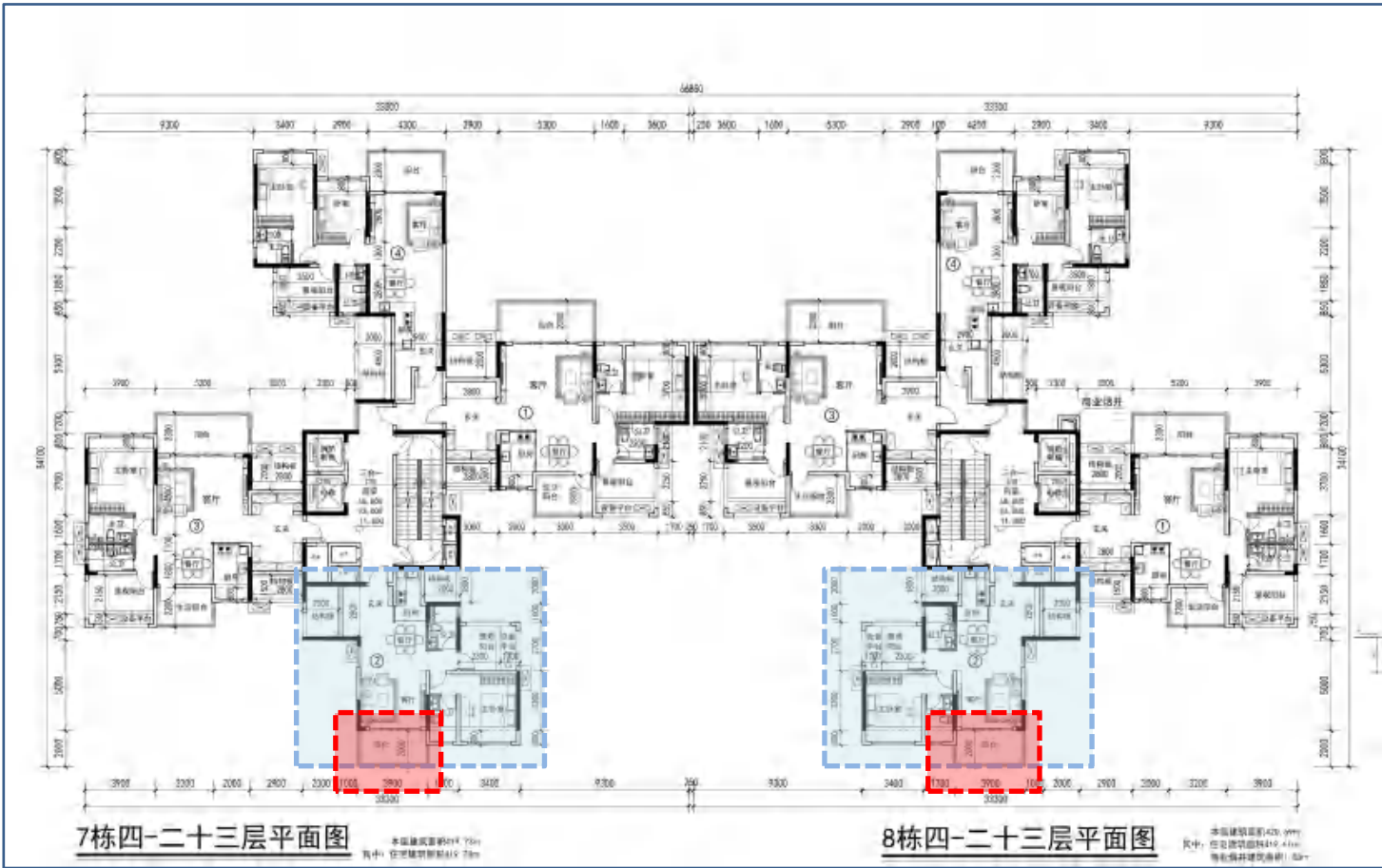


7栋、8栋首层调整后方案

修改内容：**7栋、8栋**住宅楼标准层平面L型阳台修改及室内空间优化。

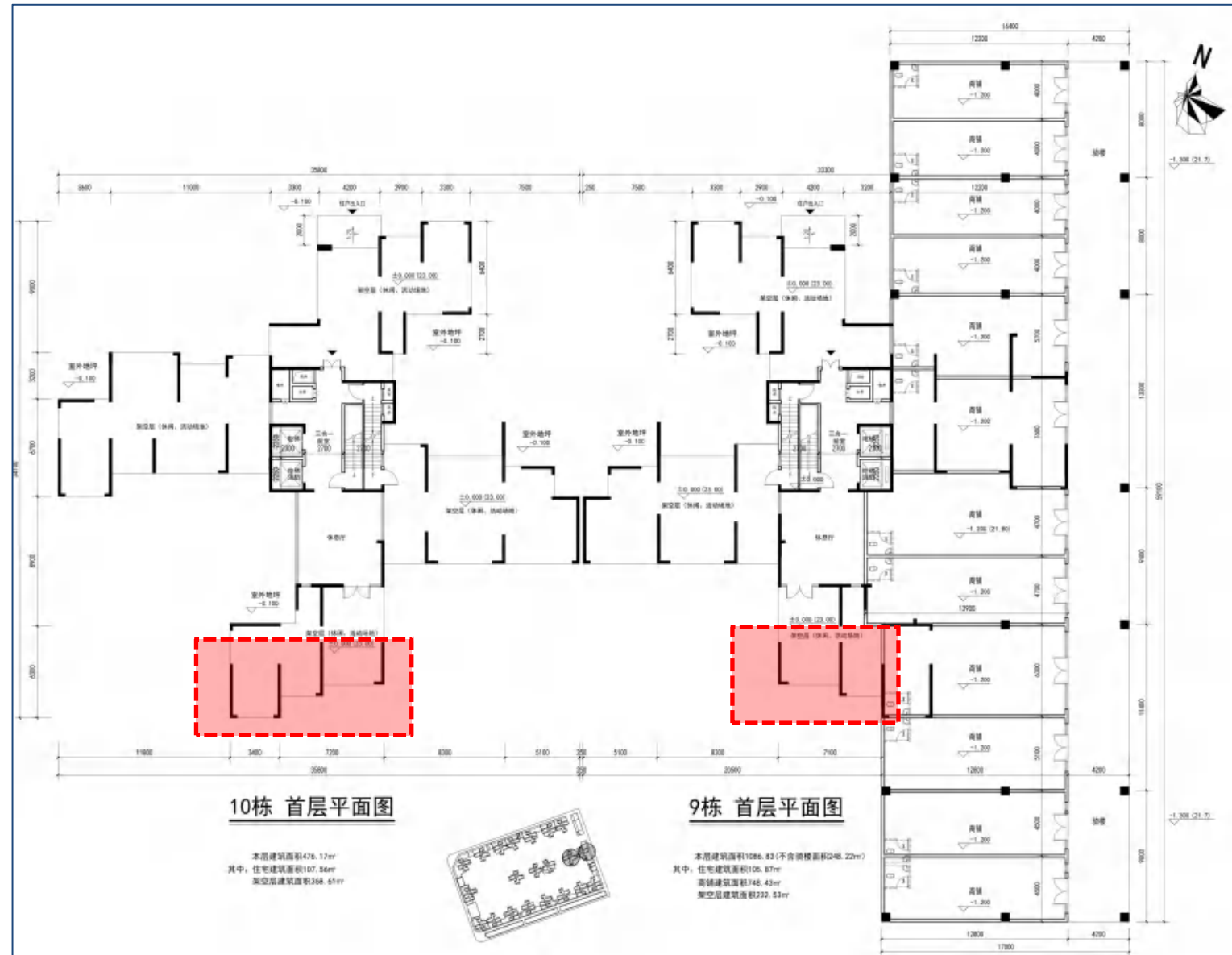


7栋、8栋标准层调整前方案

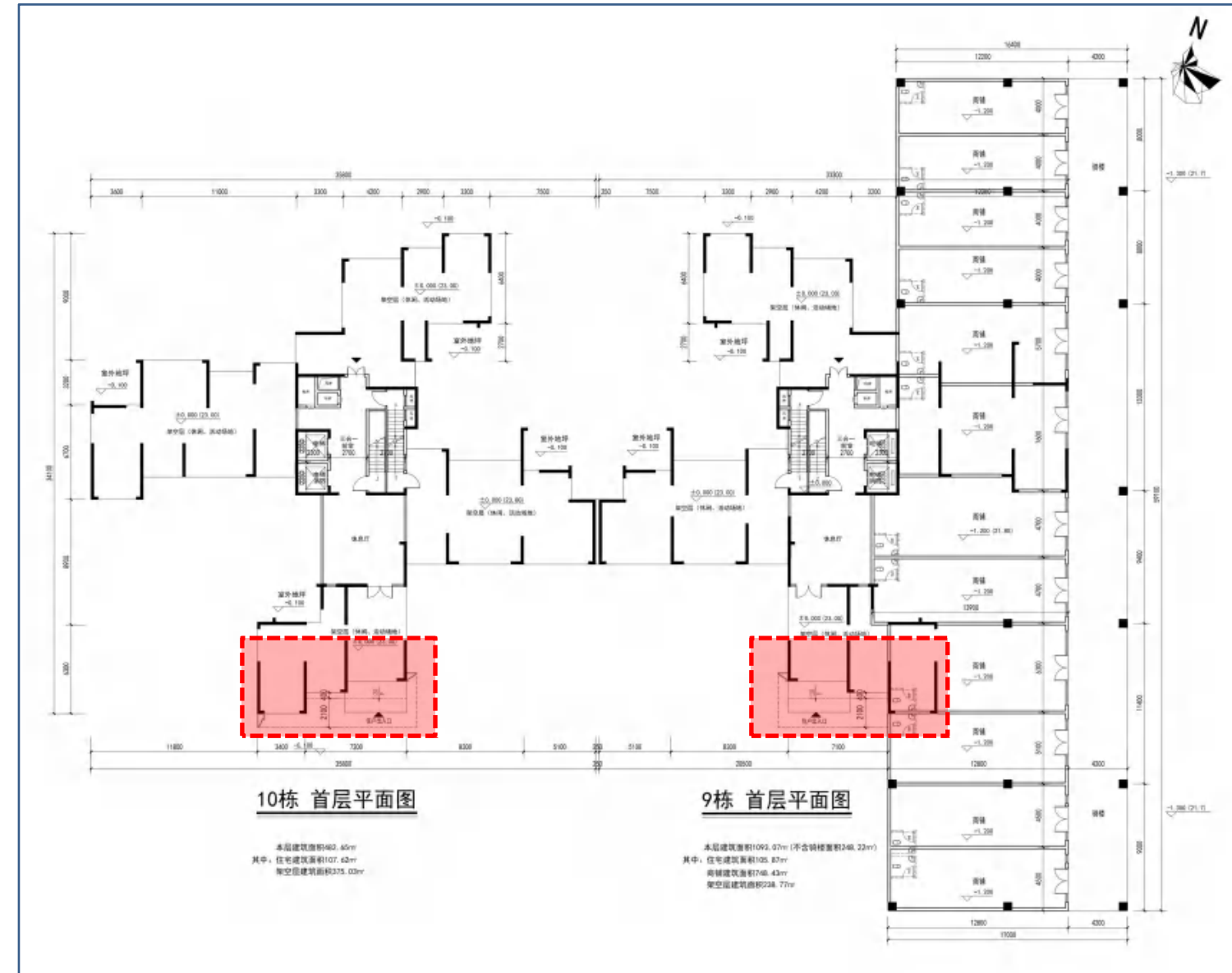


7栋、8栋标准层调整后方案

修改内容：9栋、10栋住宅楼首层住户雨篷出入口修改，其余均未调整。

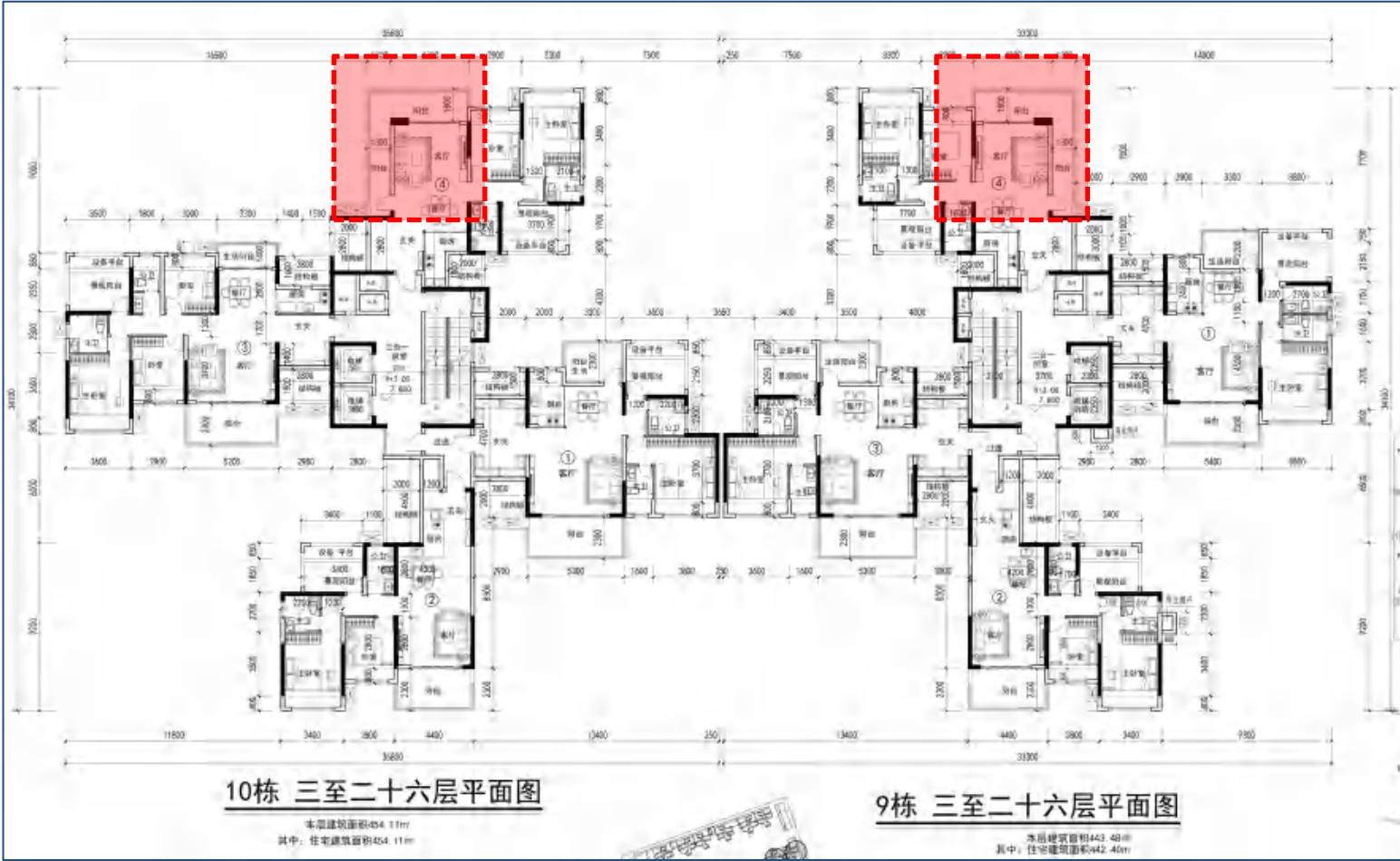


9栋、10栋首层调整前方案

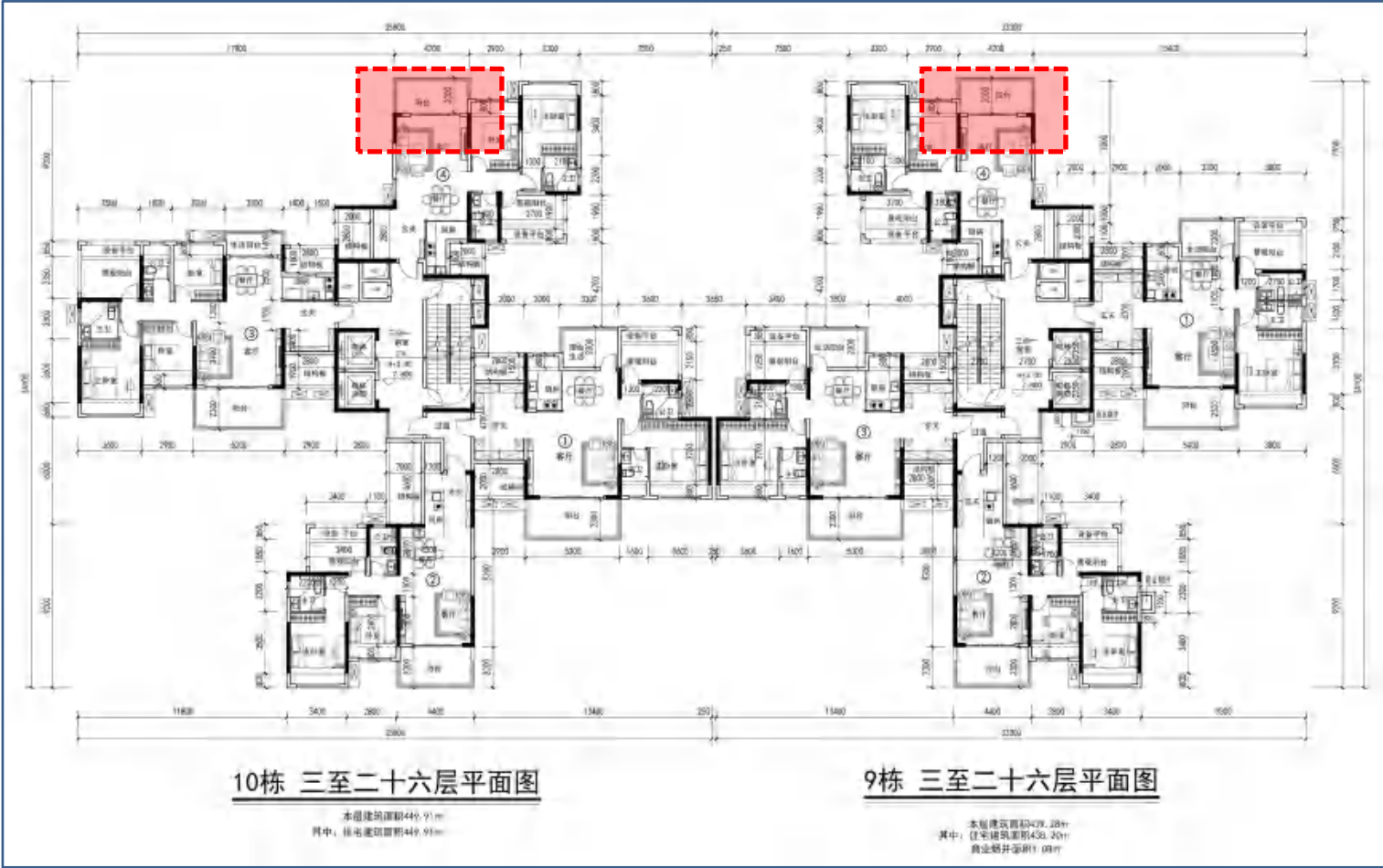


9栋、10栋首层调整后方案

修改内容：9栋、10栋住宅楼标准层平面L型阳台修改，其余均未调整。



9栋、10栋标准层调整前方案

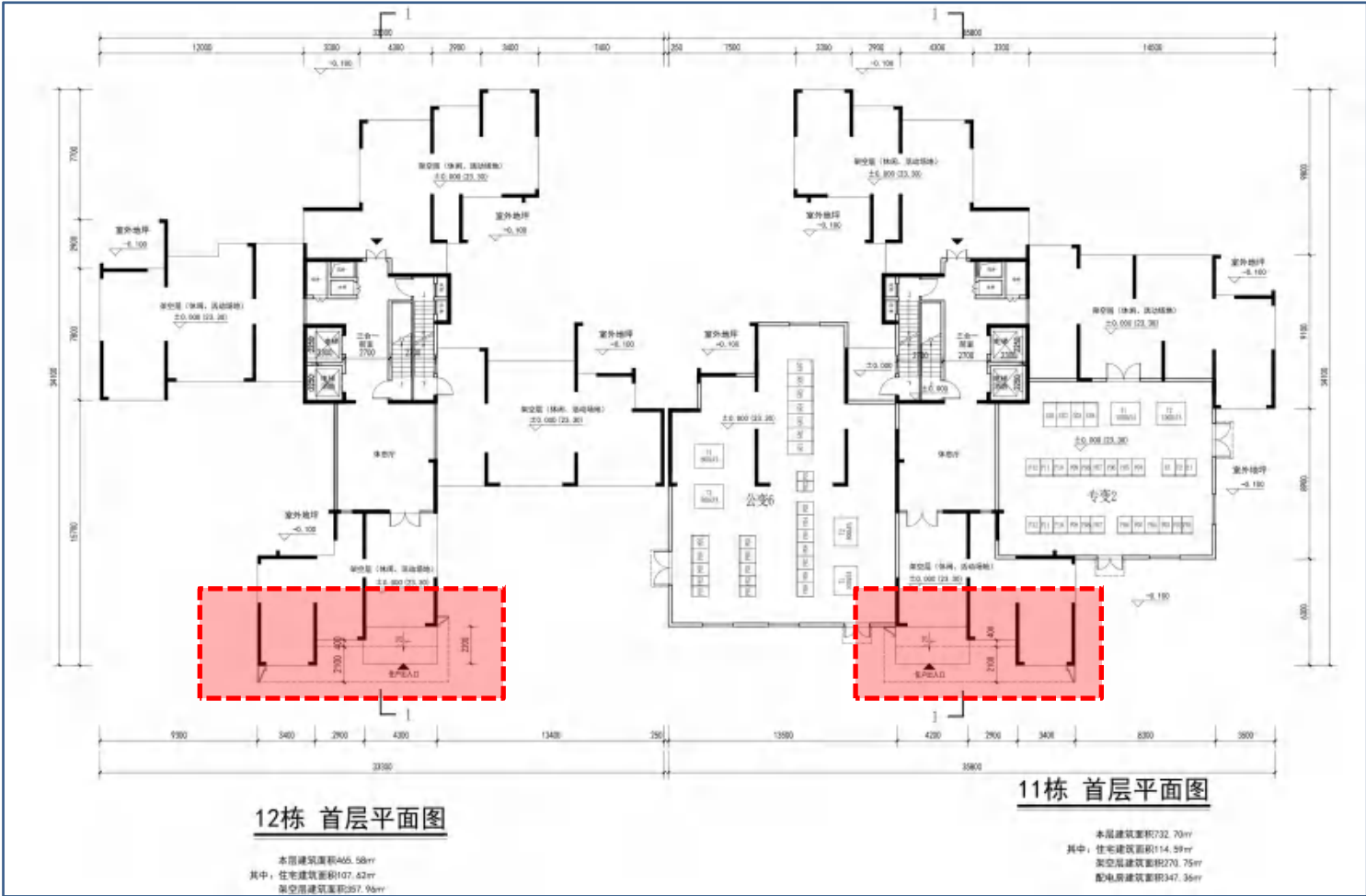


9栋、10栋标准层调整后方案

修改内容：**11栋、12栋**住宅楼首层住户雨篷出入口修改，其余均未调整。



11栋、12栋首层调整前方案



11栋、12栋首层调整后方案

修改内容：**11栋、12栋**住宅楼标准层平面L型阳台修改，其余均未调整。

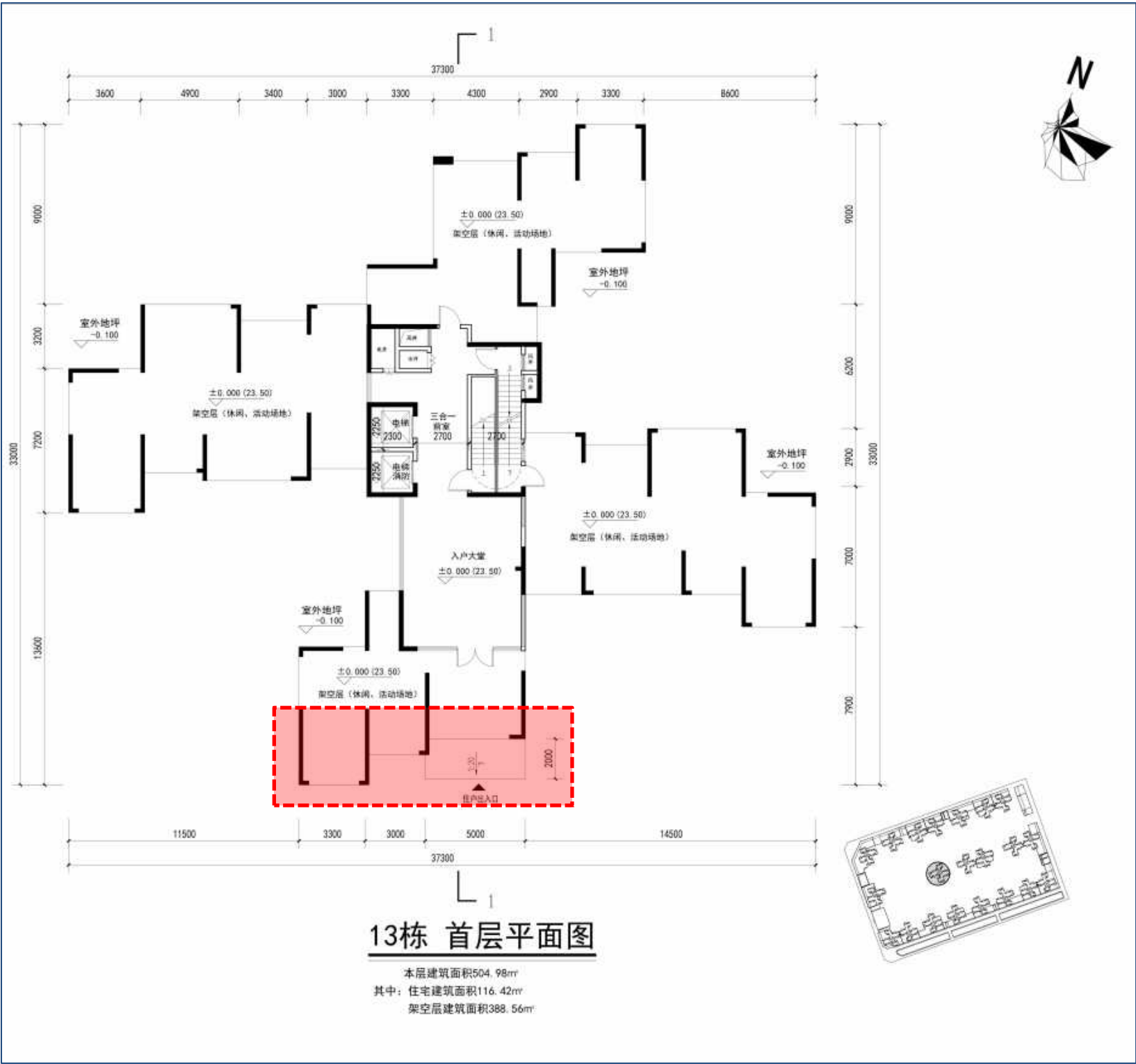


11栋、12栋标准层调整前方案

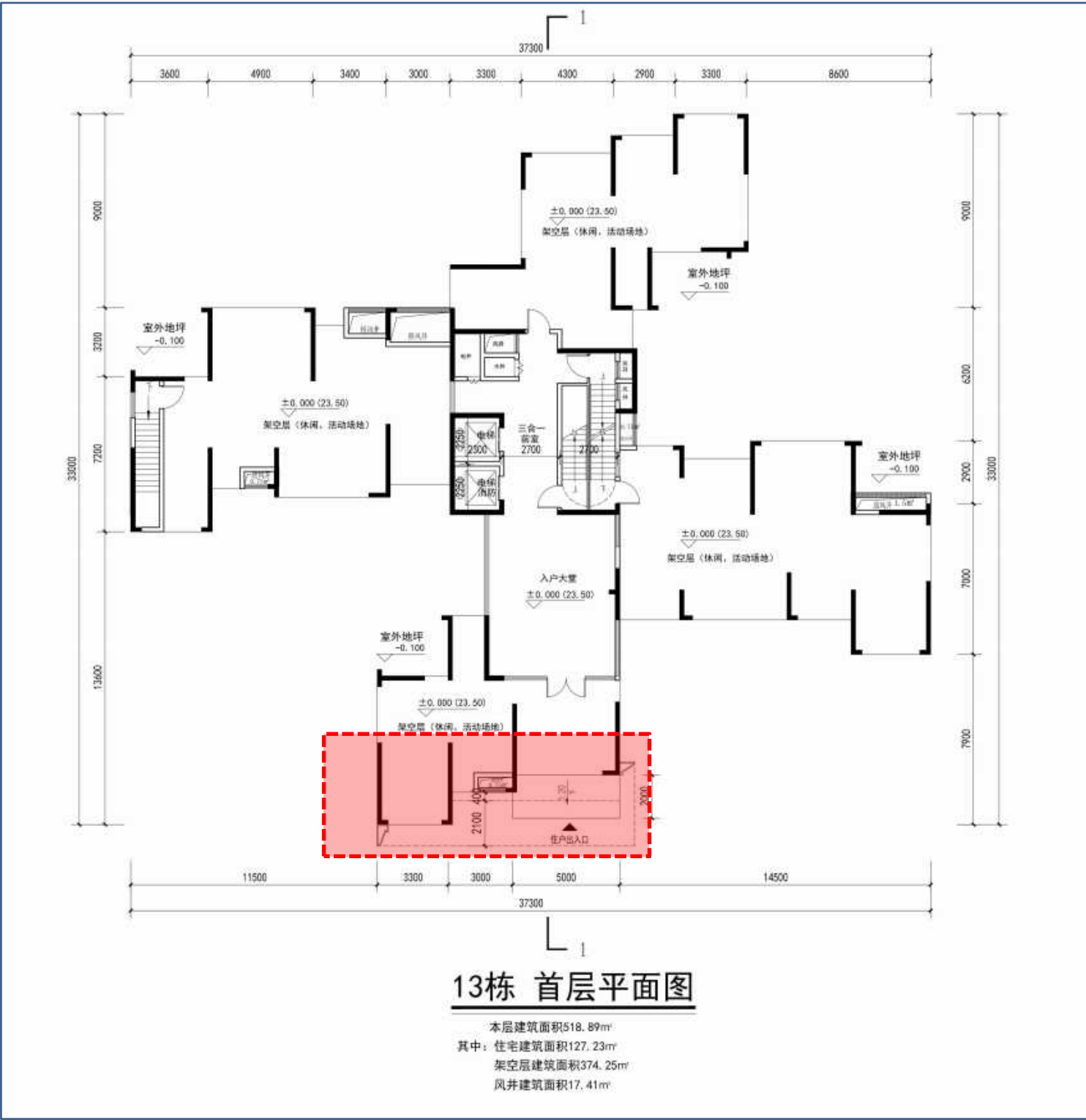


11栋、12栋标准层调整后方案

修改内容：13栋住宅楼首层住户雨篷出入口修改，功能空间优化。

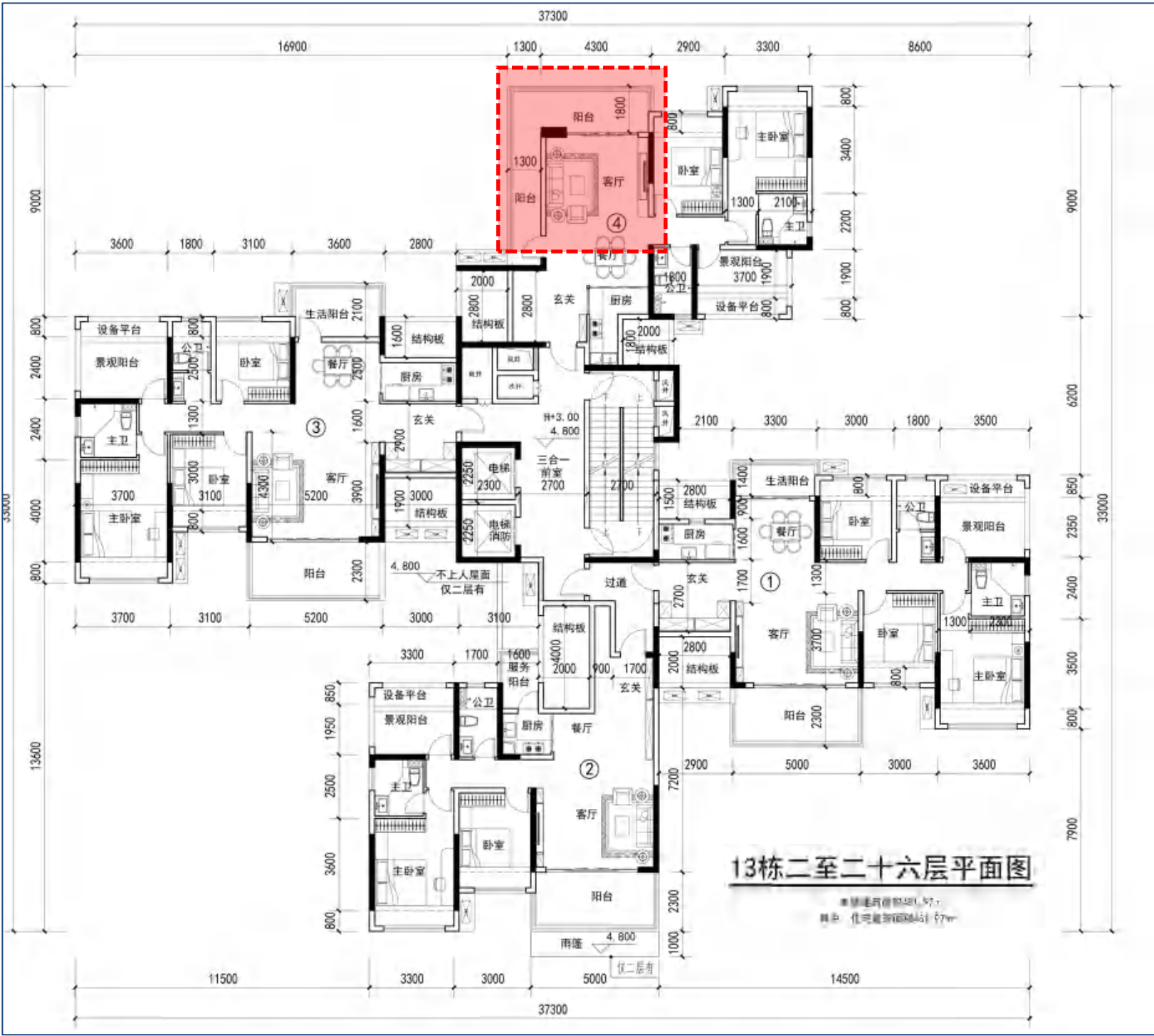


13栋首层调整前方案

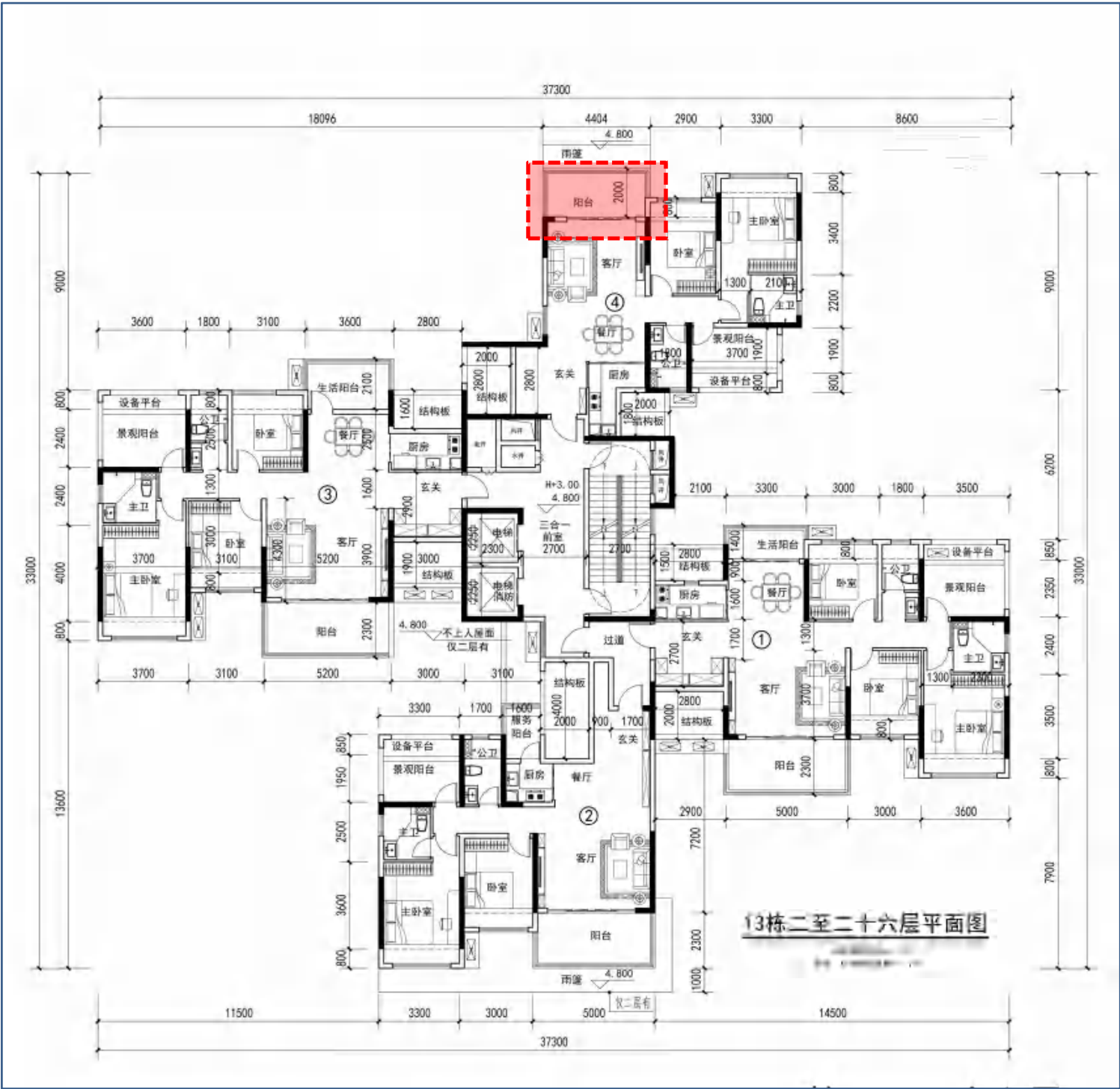


13栋首层调整后方案

修改内容：13栋住宅楼标准层平面L型阳台修改，其余均未调整。

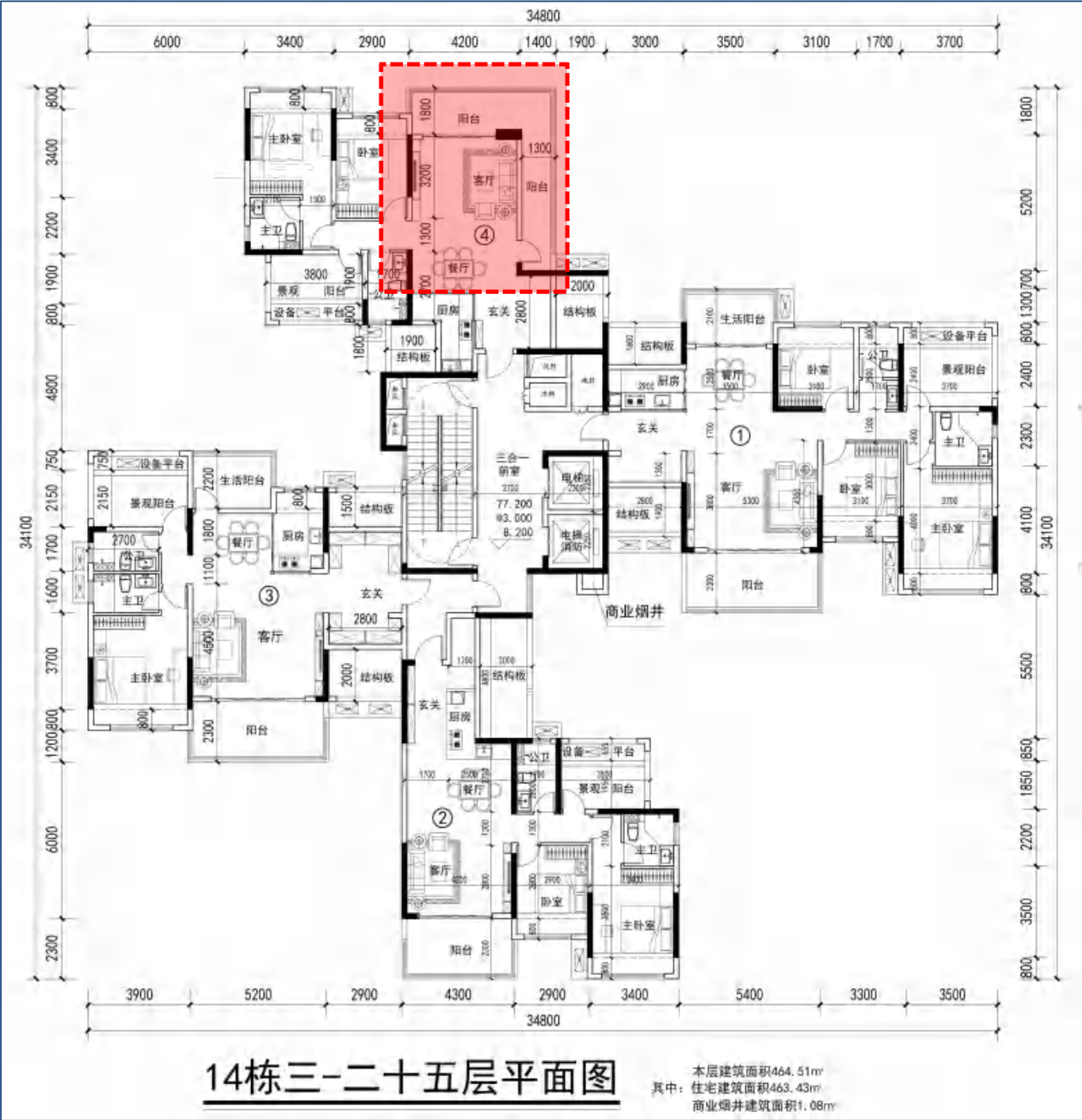


13栋标准层调整前方案



13栋标准层调整后方案

修改内容：14栋住宅楼标准层平面L型阳台修改，其余均未调整。

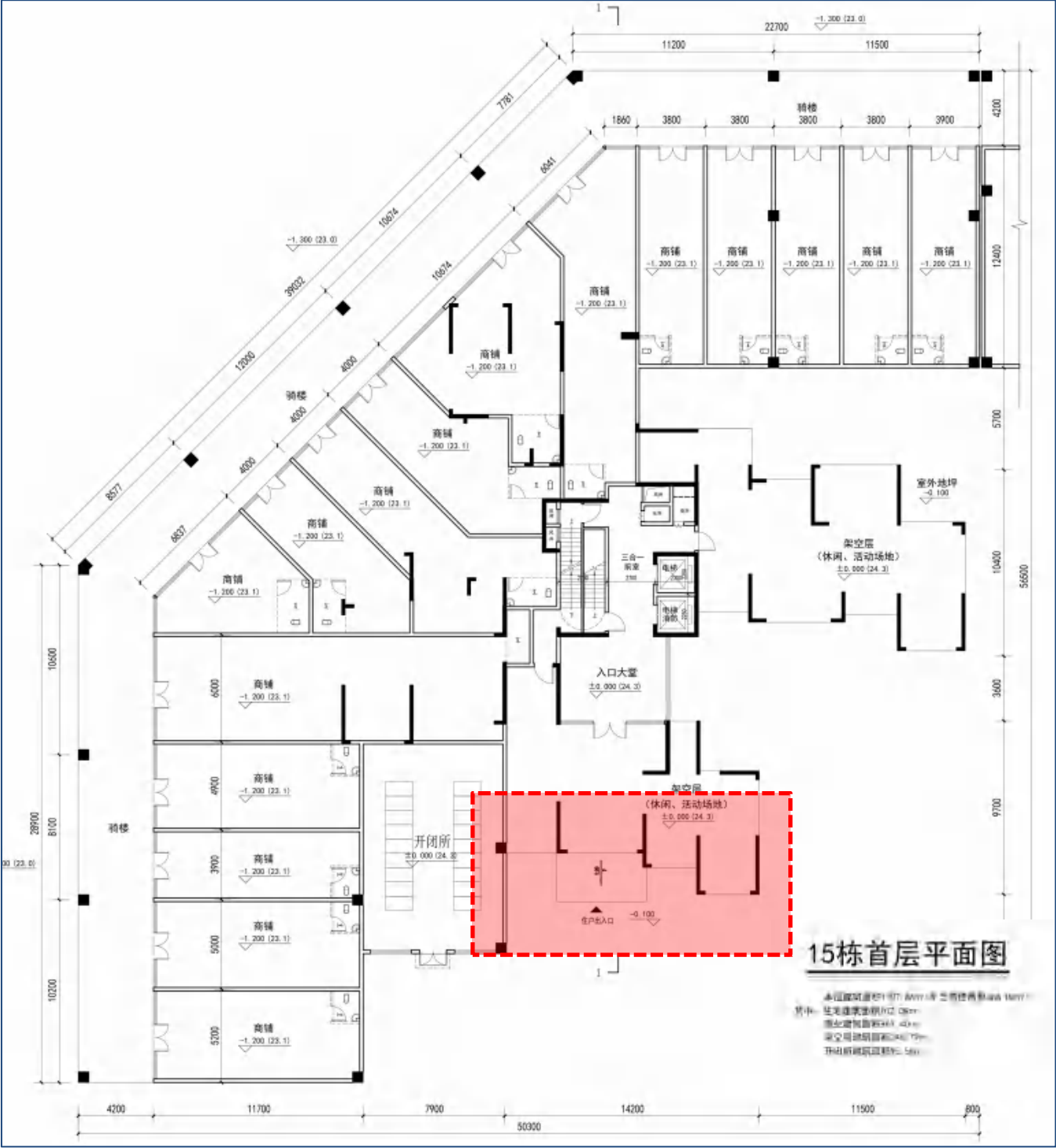


14栋标准层调整前方案

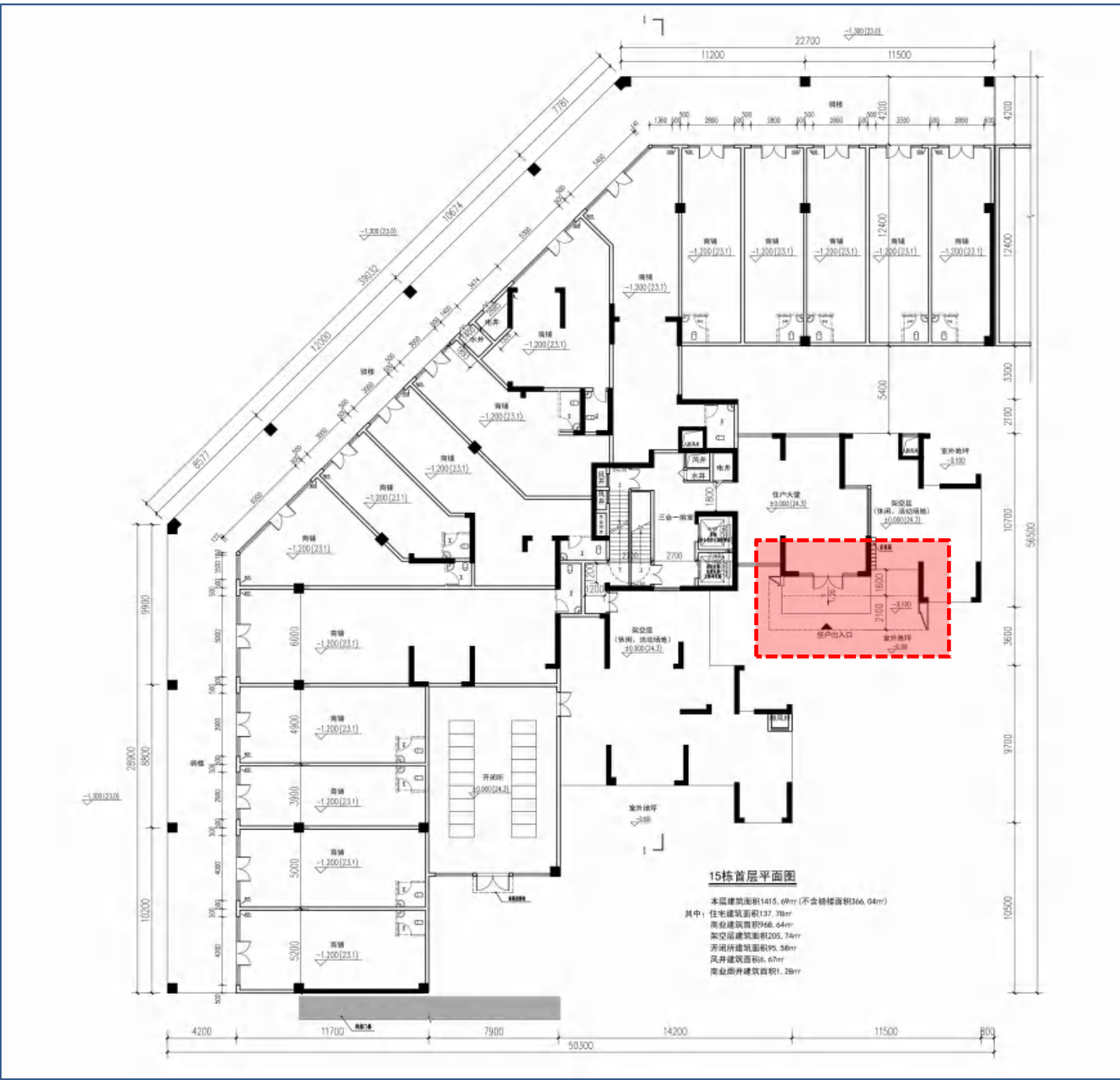


14栋标准层调整后方案

修改内容：15栋住宅楼首层住户雨篷出入口修改，功能空间优化。



15栋首层调整前方案



15栋首层调整后方案

修改内容：15栋住宅楼标准层平面L型阳台修改，其余均未调整。

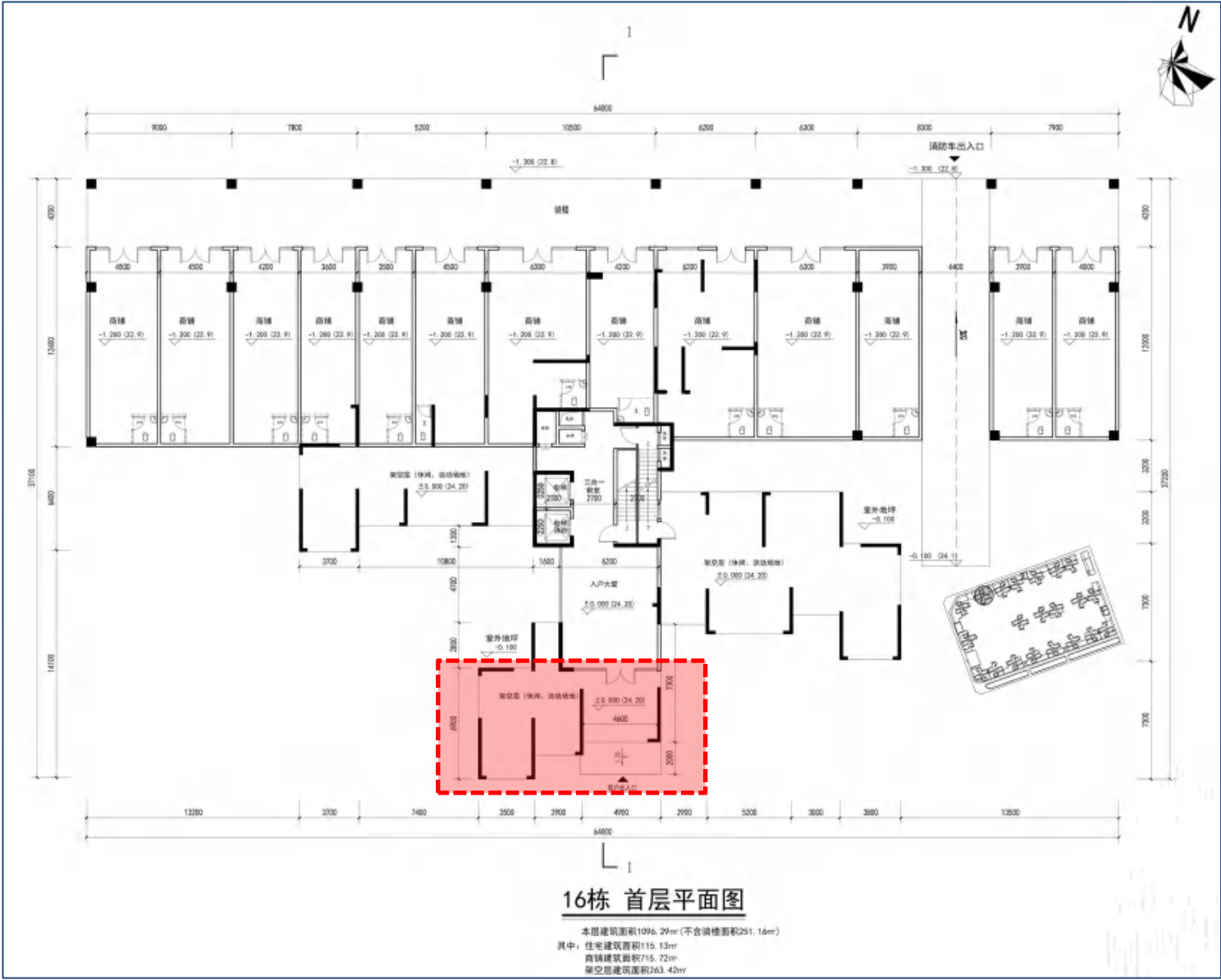


15栋标准层调整前方案

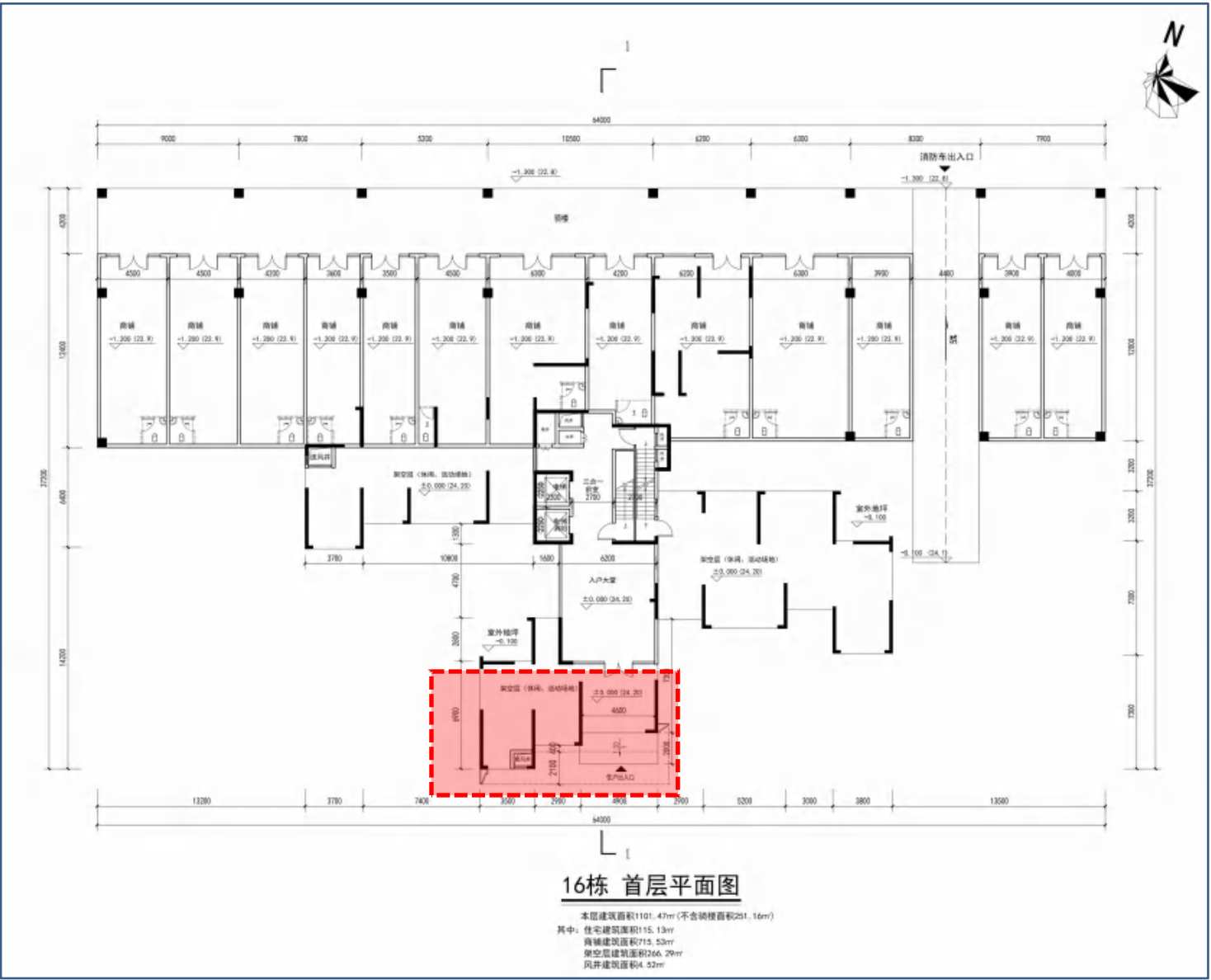


15栋标准层调整后方案

修改内容：16栋住宅楼首层住户雨篷出入口修改，功能空间优化。

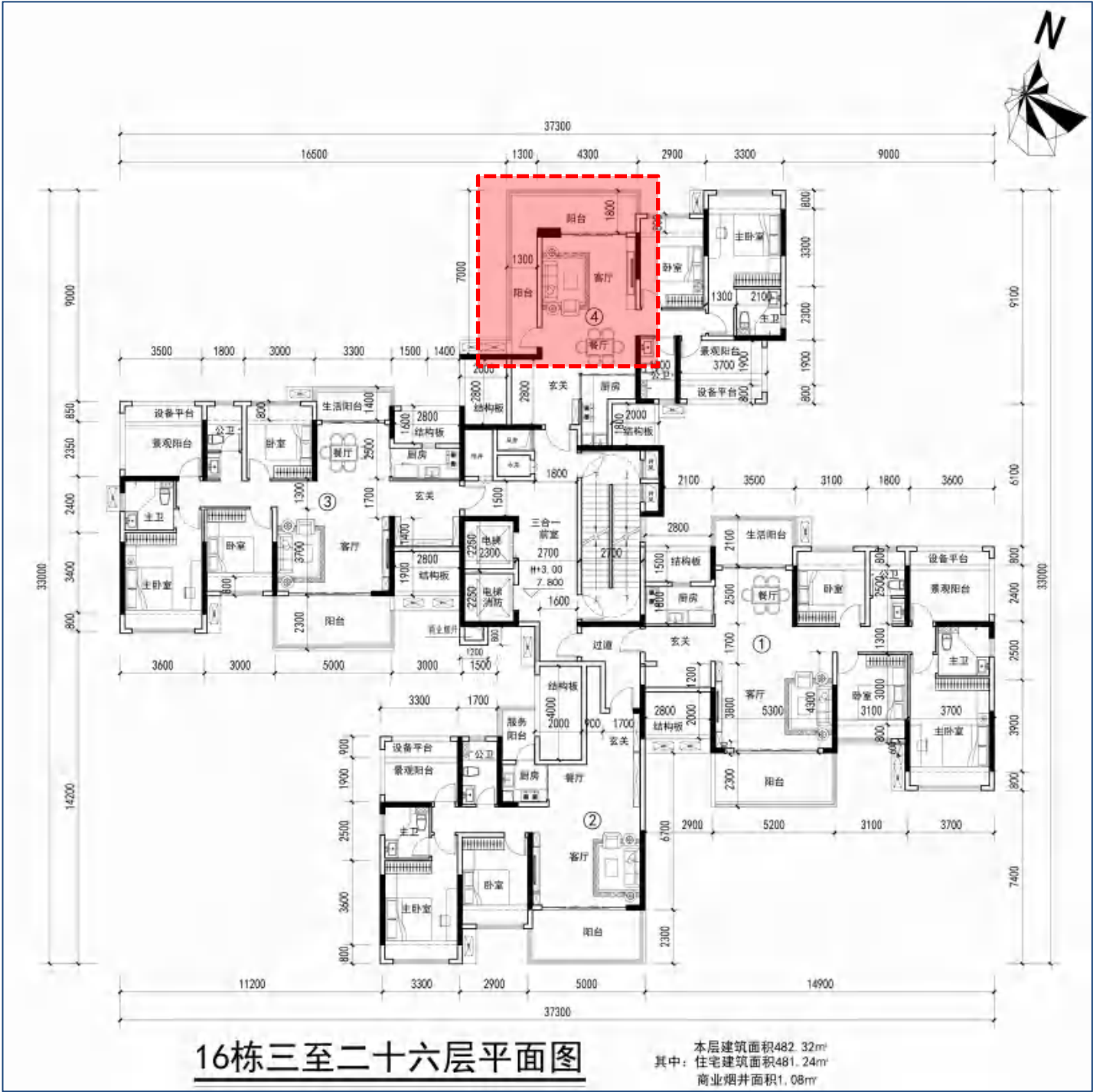


16栋首层调整前方案

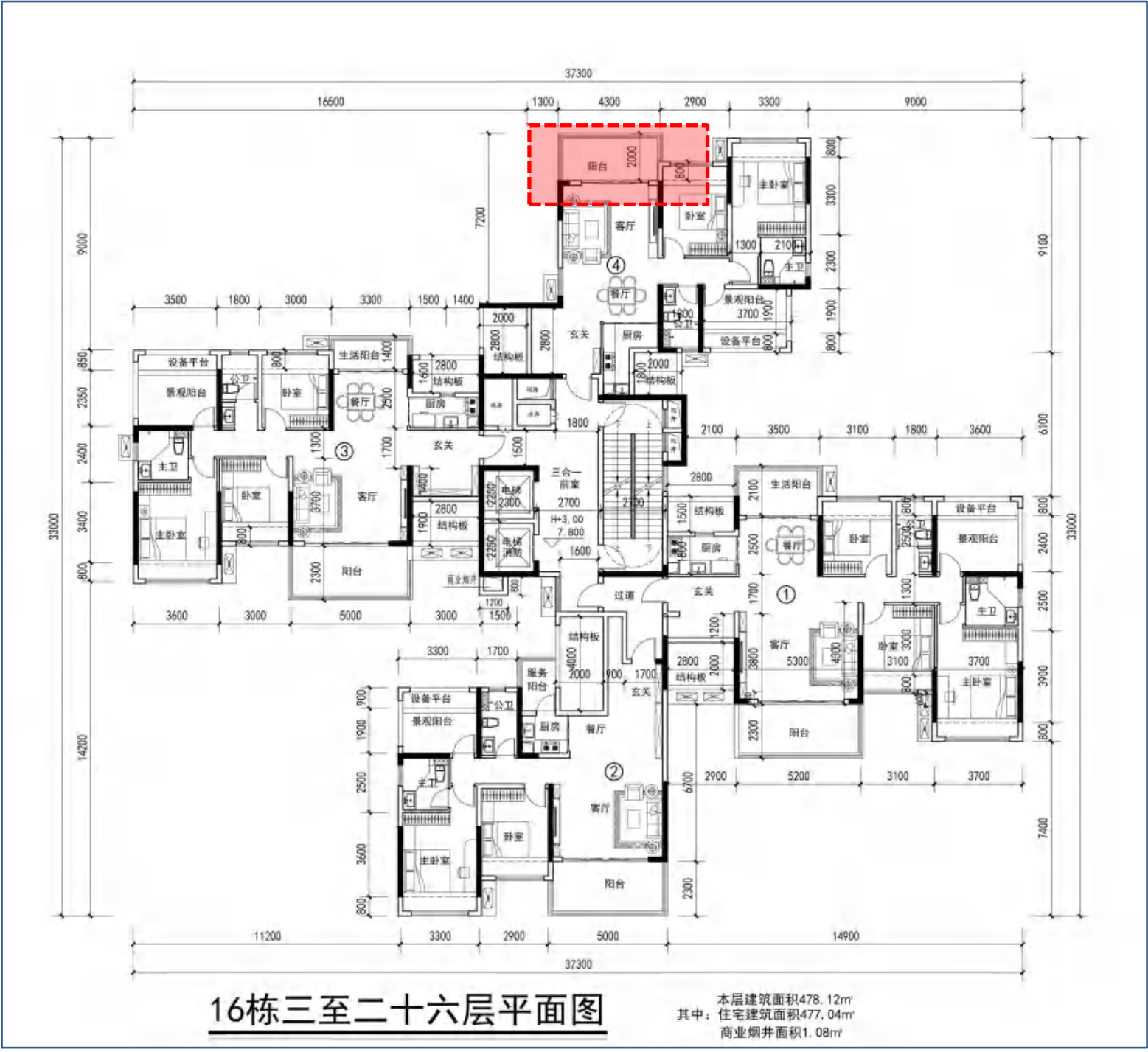


16栋首层调整后方案

修改内容：16栋住宅楼标准层平面L型阳台修改，其余均未调整。

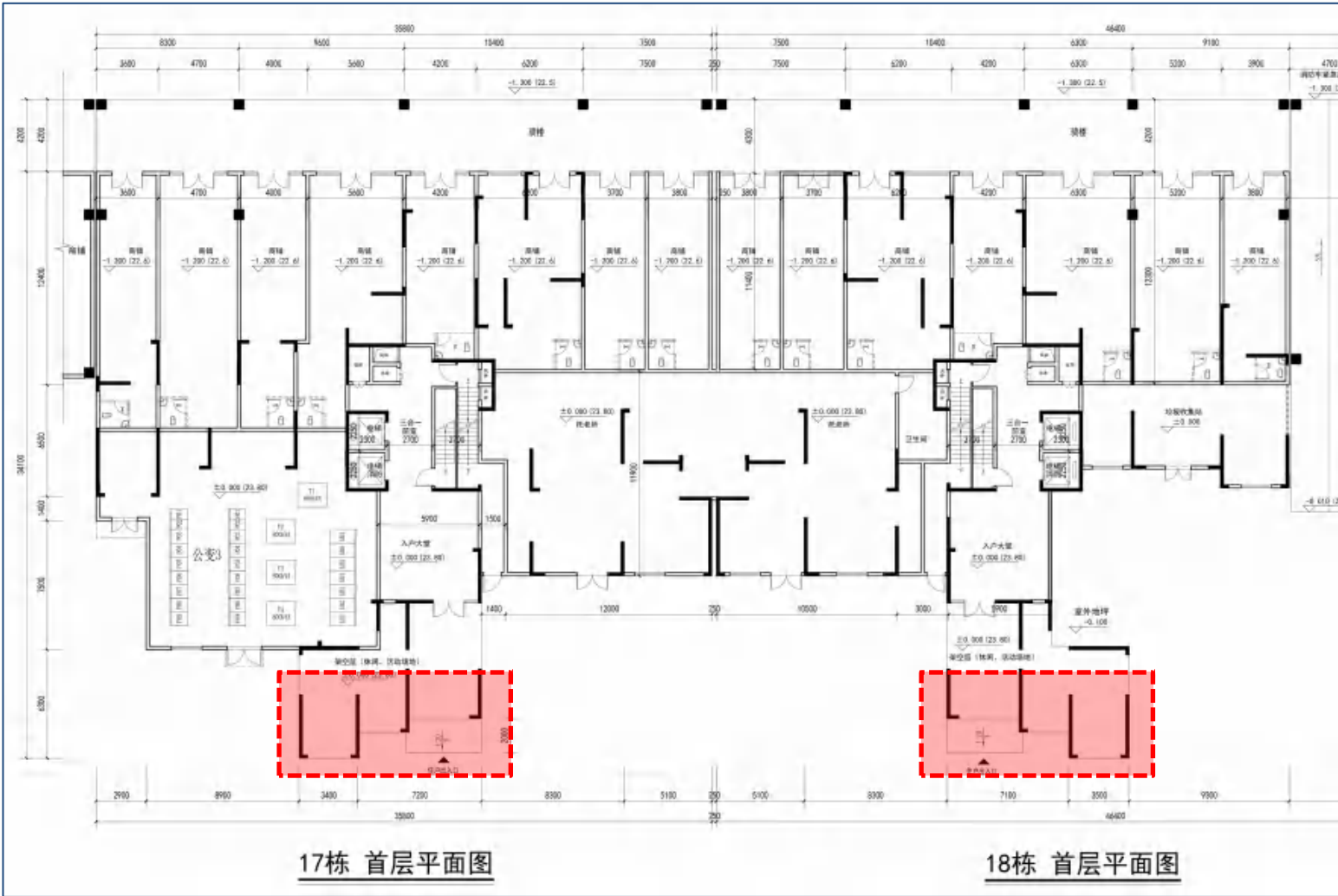


16栋标准层调整前方案

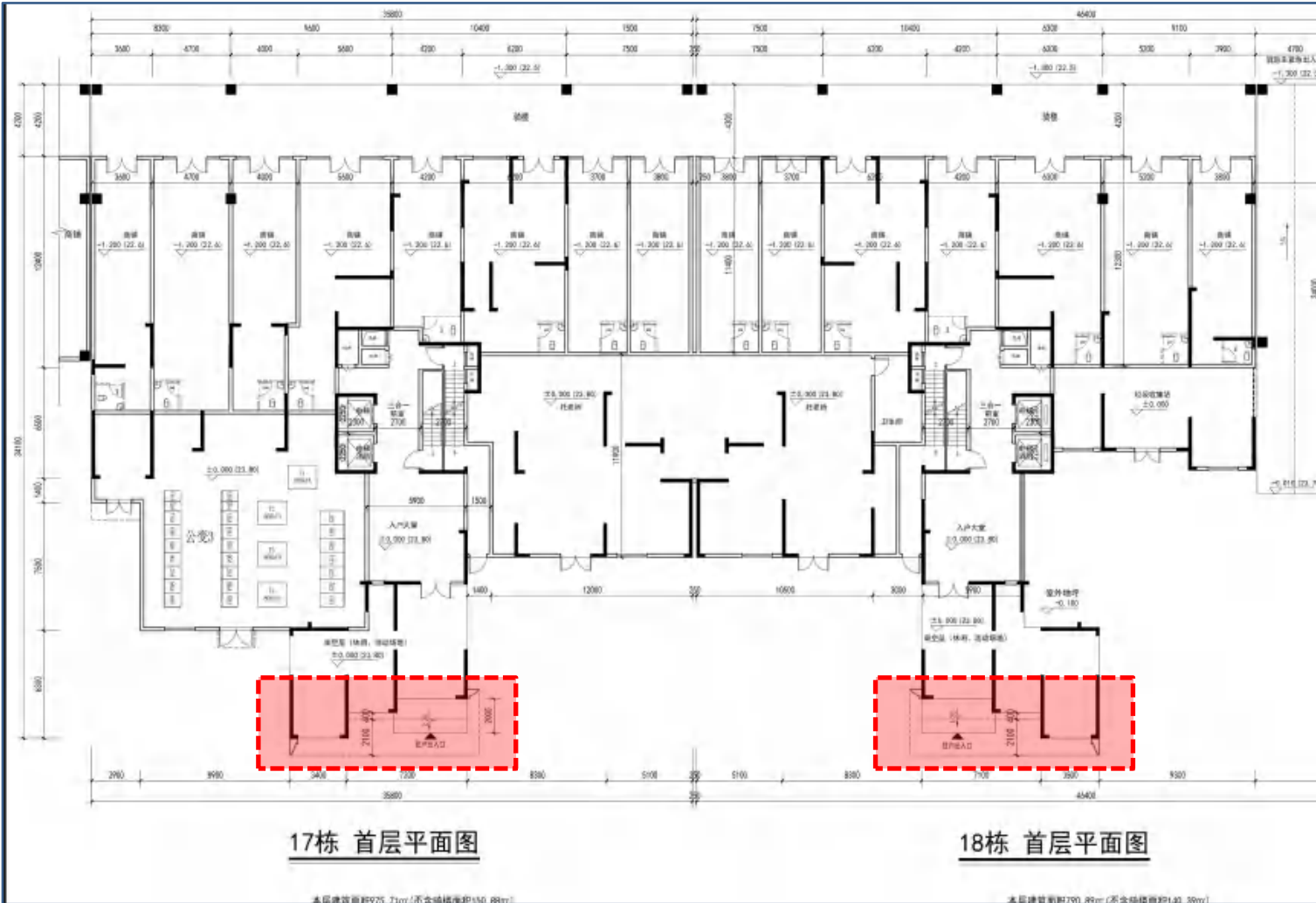


16栋标准层调整后方案

修改内容：**17栋、18栋**住宅楼首层住户雨篷出入口修改，其余均未调整。

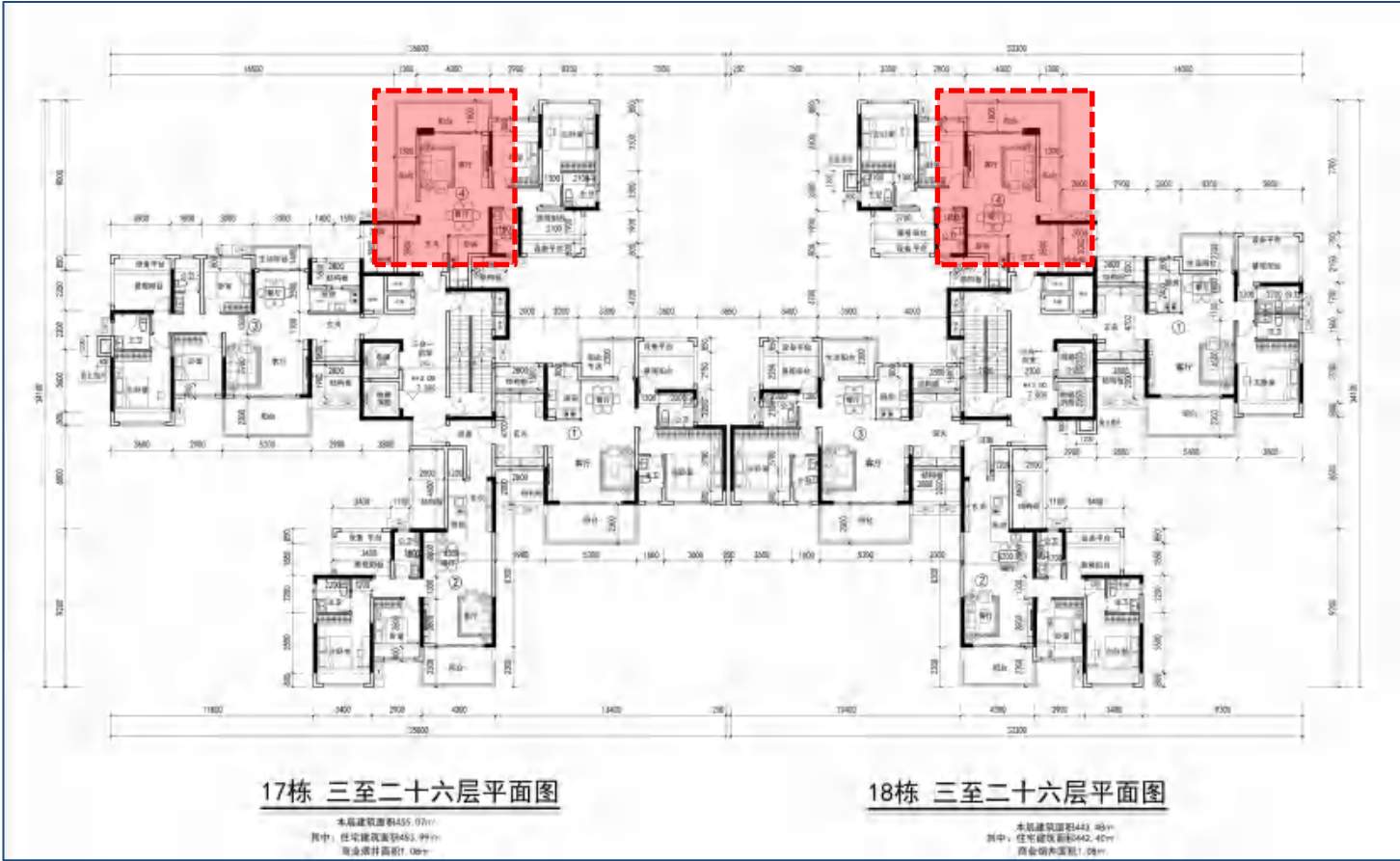


17栋、18栋首层调整前方案



17栋、18栋首层调整后方案

修改内容：17栋、18栋住宅楼标准层平面L型阳台修改，其余均未调整。

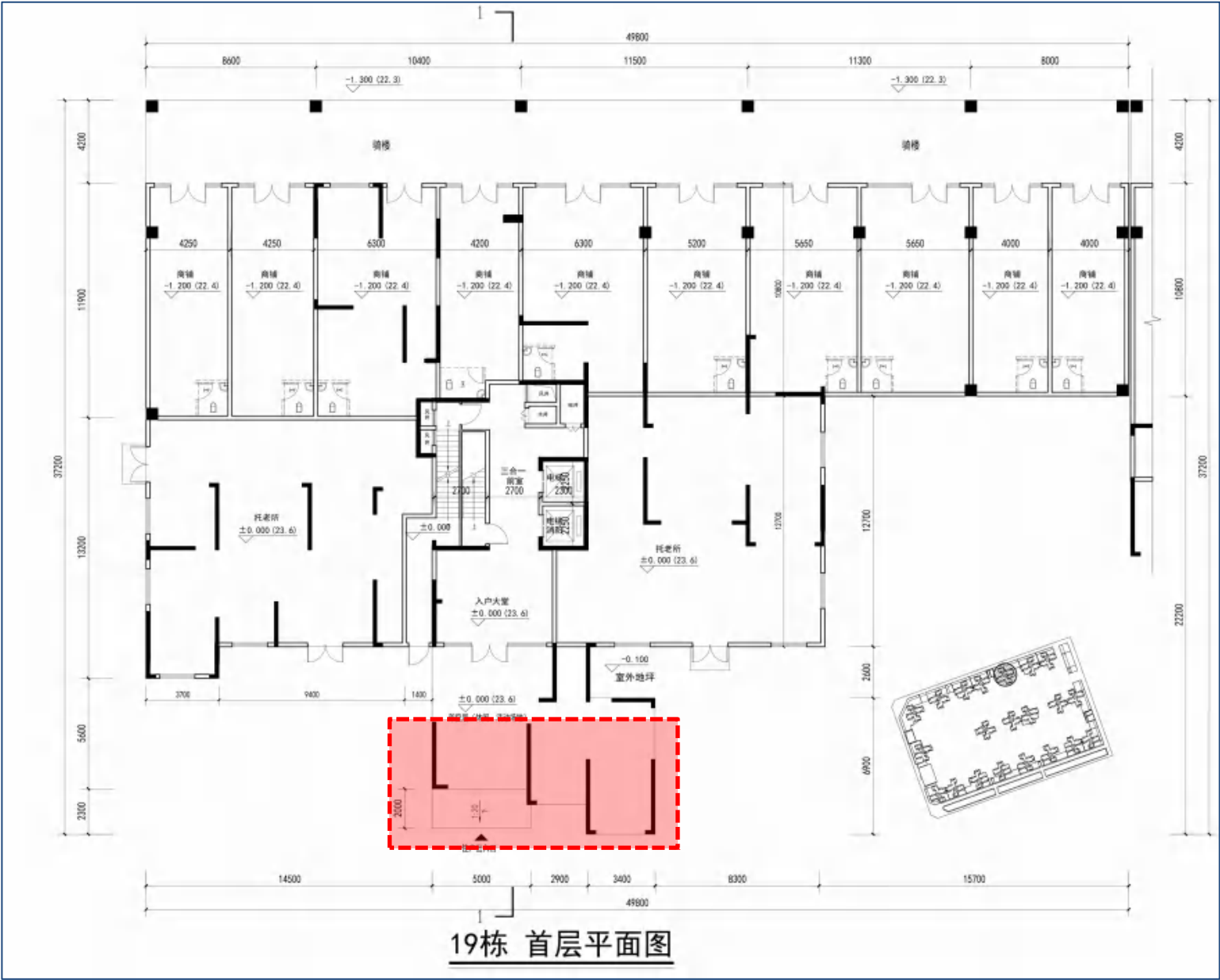


17栋、18栋标准层调整前方案

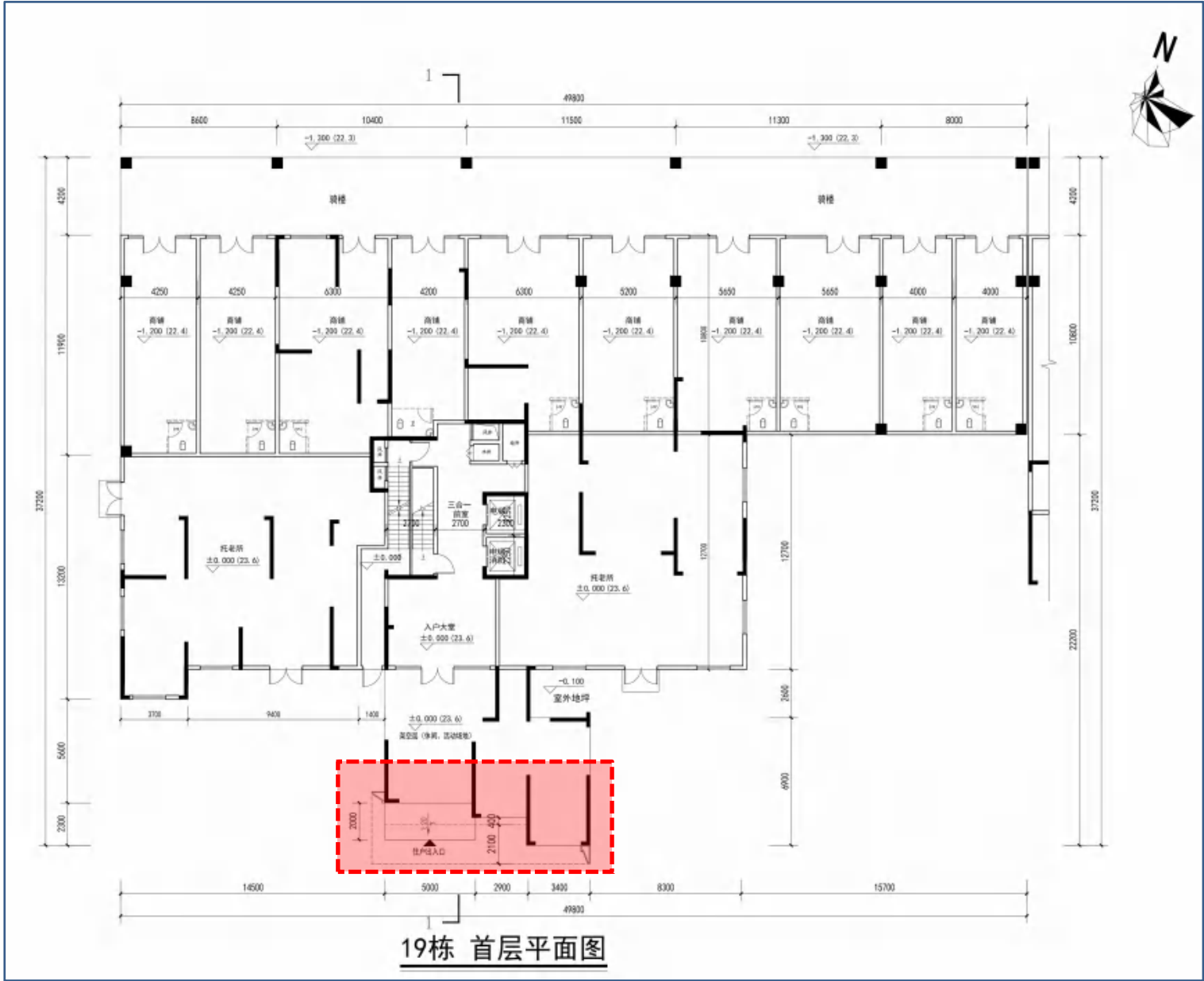


17栋、18栋标准层调整后方案

修改内容：19栋住宅楼首层住户雨篷出入口修改，其余均未调整。

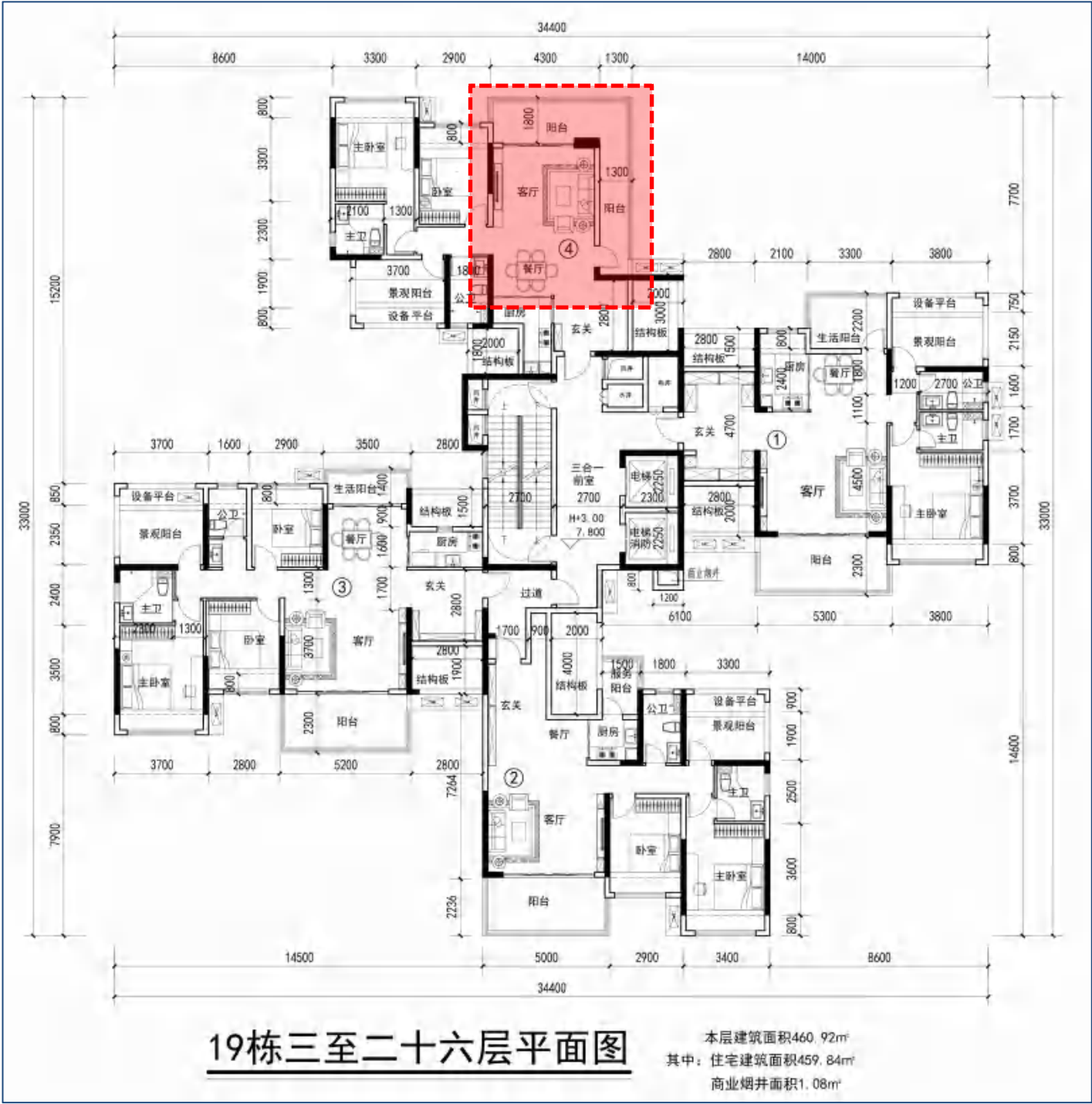


19栋首层调整前方案

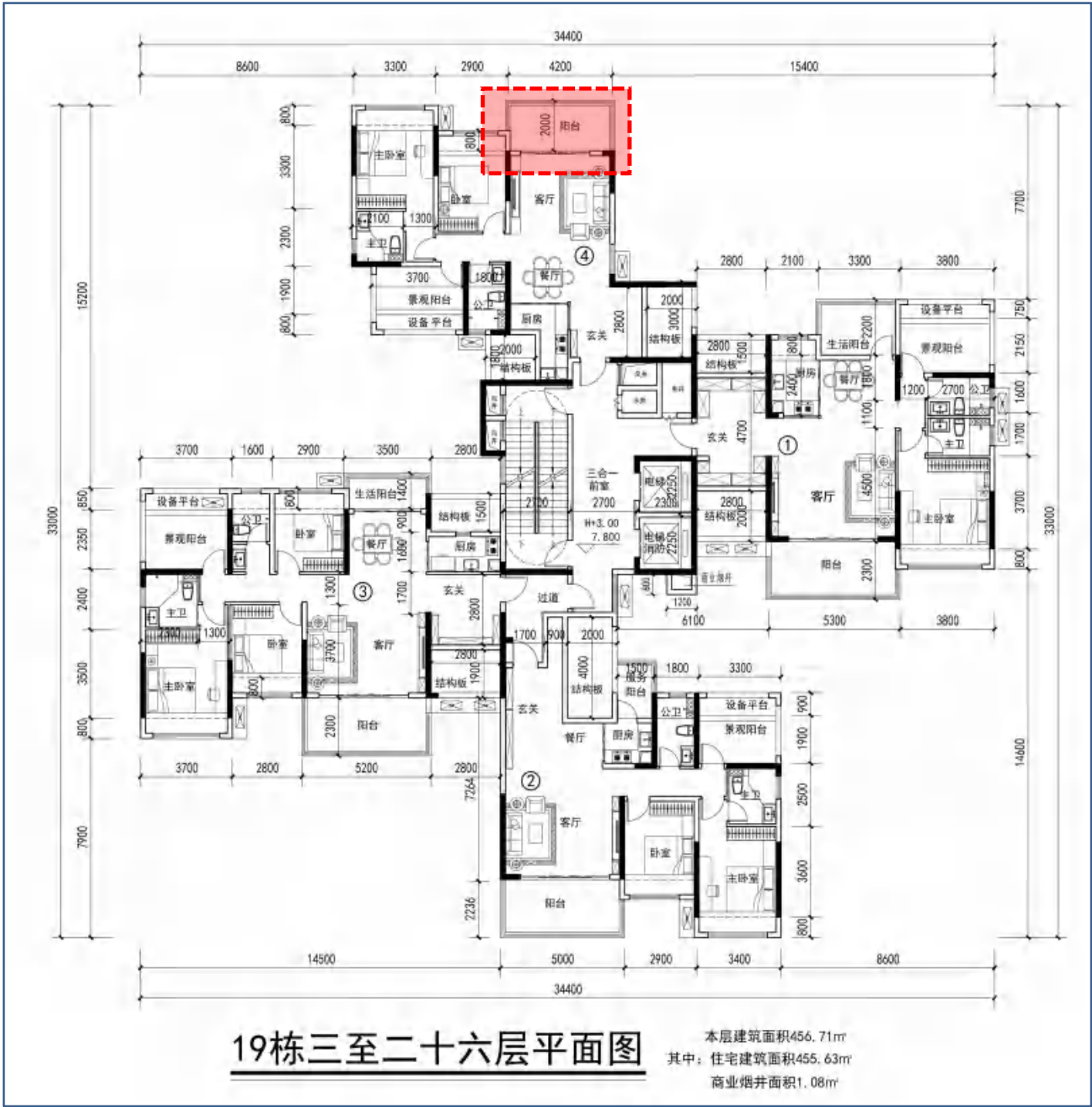


19栋首层调整后方案

修改内容：**19栋**住宅楼标准层平面L型阳台修改，其余均未调整。

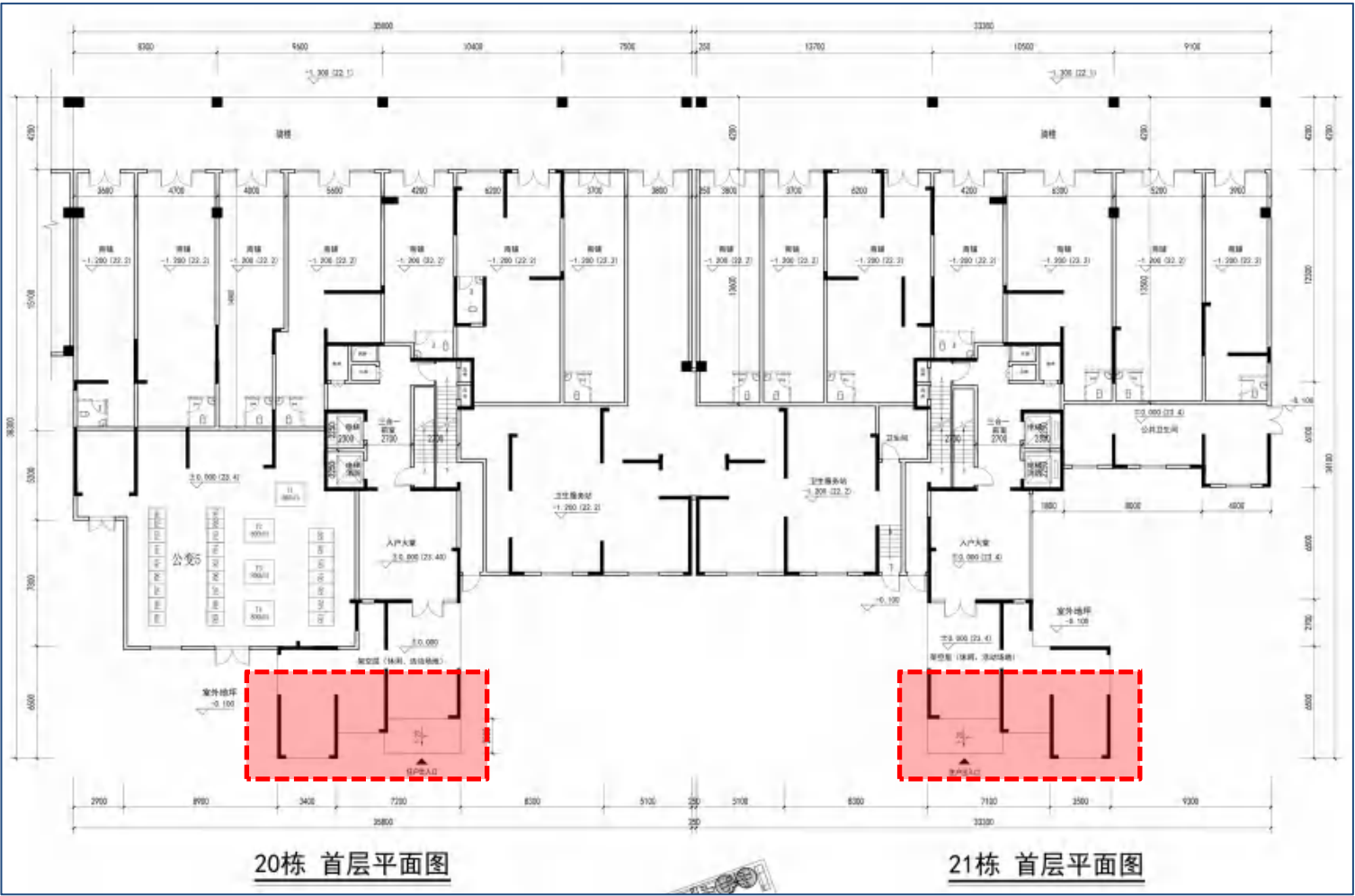


19栋标准层调整前方案

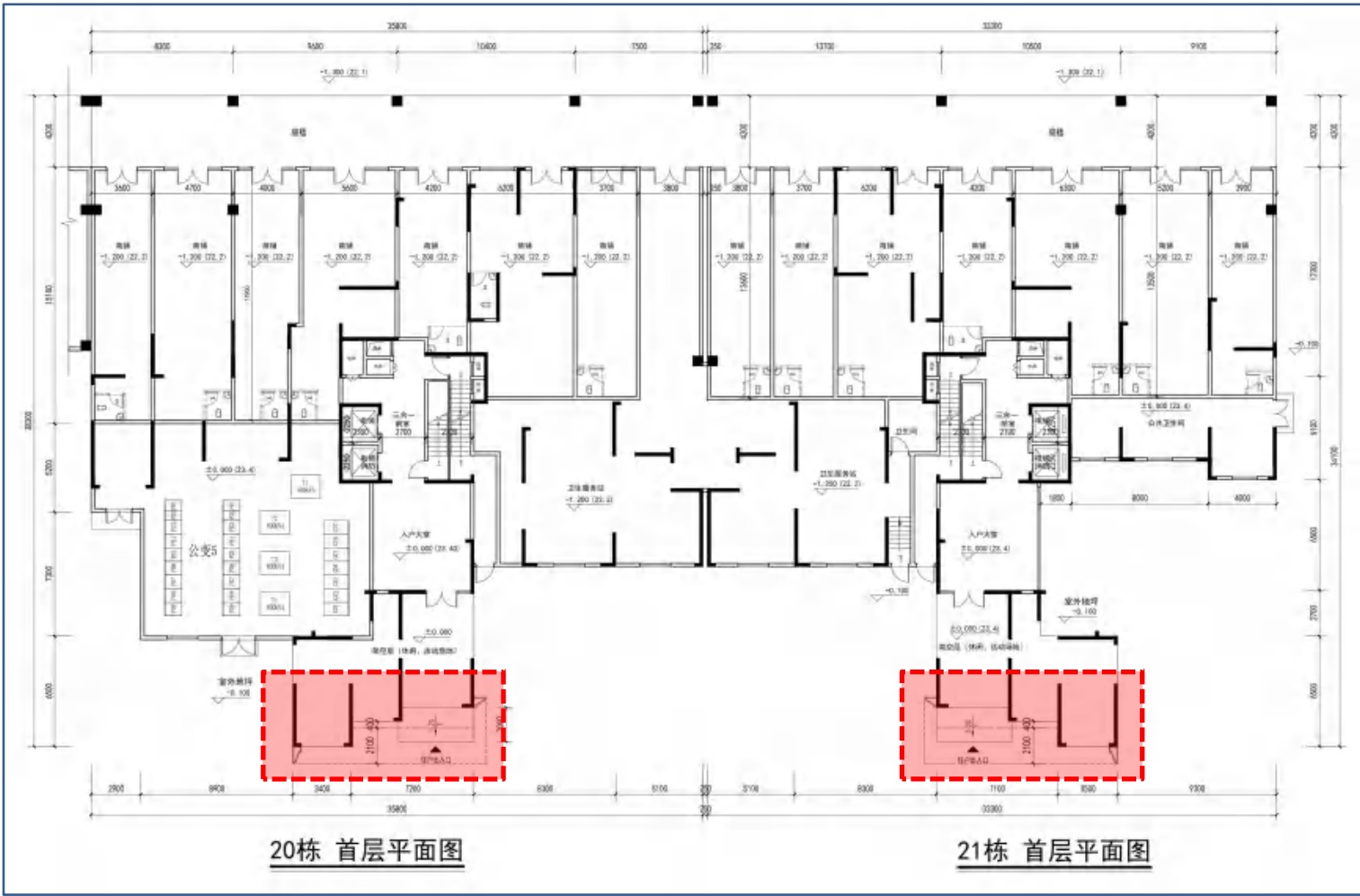


19栋标准层调整后方案

修改内容：**20栋、21栋**住宅楼首层住户雨篷出入口修改，其余均未调整。

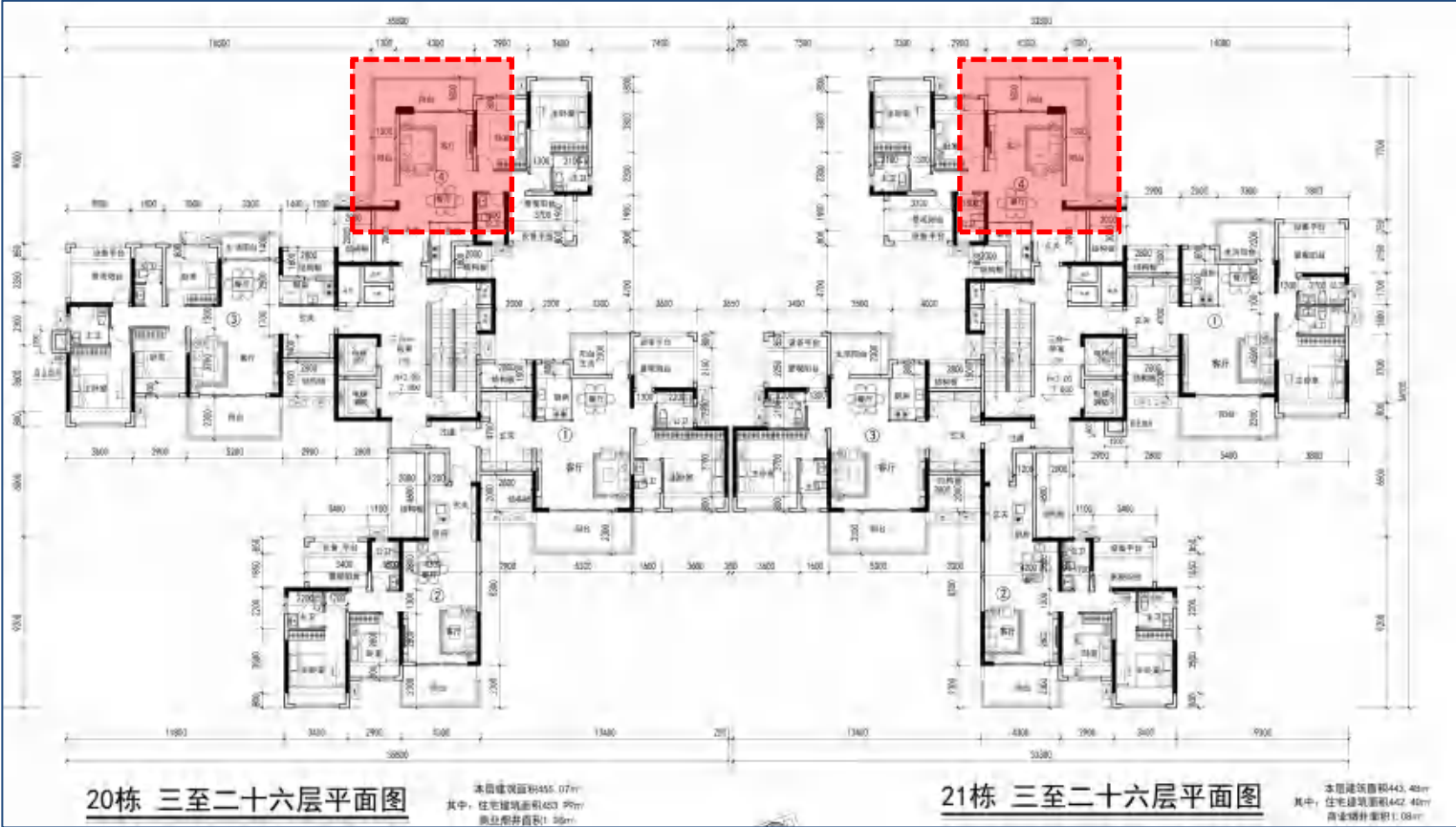


20栋、21栋首层调整前方案



20栋、21栋首层调整后方案

修改内容：20栋、21栋住宅楼标准层平面L型阳台修改，其余均未调整。



20栋、21栋标准层调整前方案



20栋、21栋标准层调整后方案

指标表修改内容：

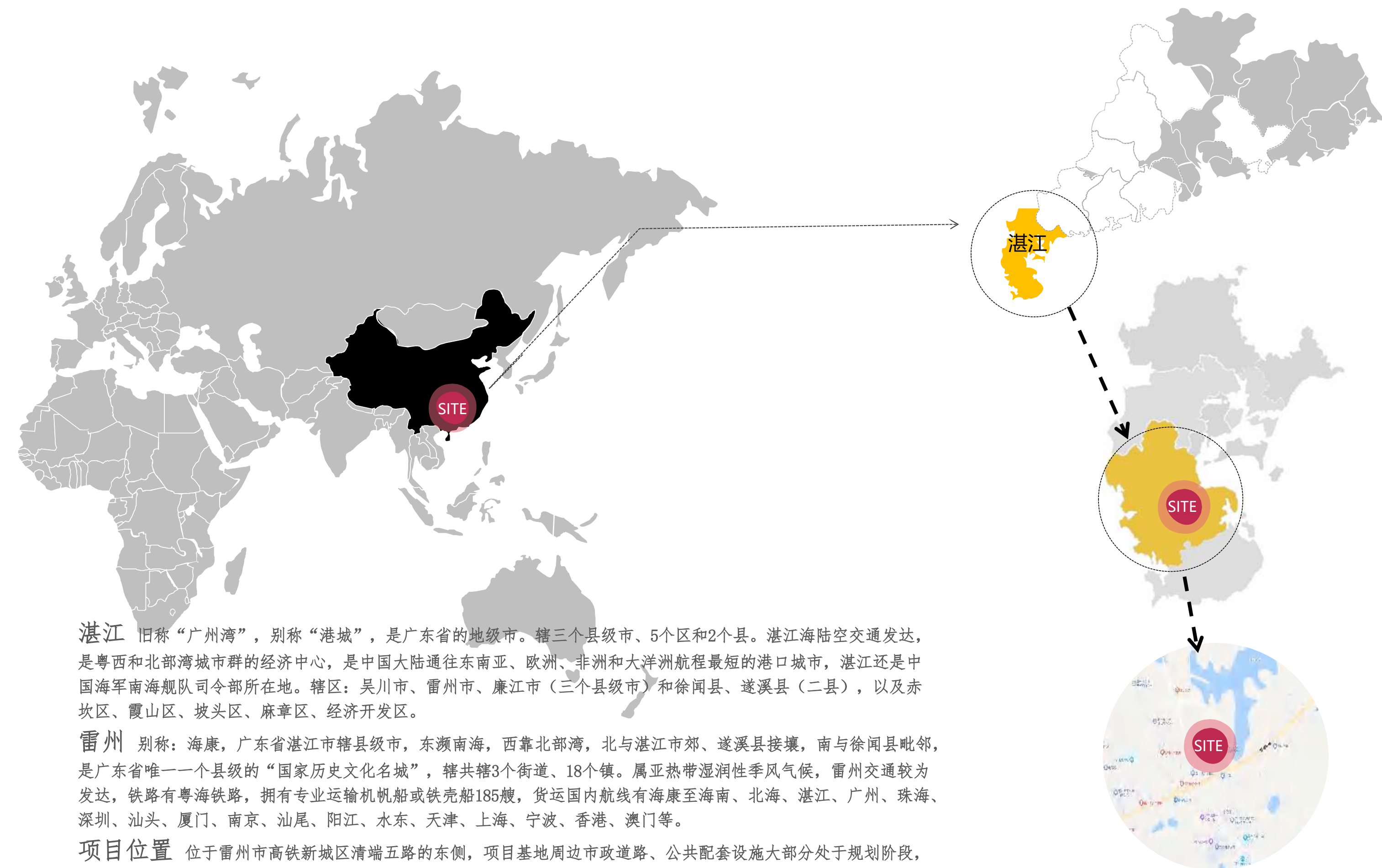
- 1：调整后计算容积率总面积237432.41m²不变（其中：调整后住宅计容建筑面积为222783.74m²，减少了57.30m²；调整后商业建筑面积14490.58m²，增加了41.40m²）；
- 2：调整后总建筑面积为328837.31m²，减少了-571.13m²；
- 3：调整后地下室建筑面积为51082.50m²，减少了518.13m²，其中地下室小车停车位为2296辆，电动自行车位停车位为2423辆。

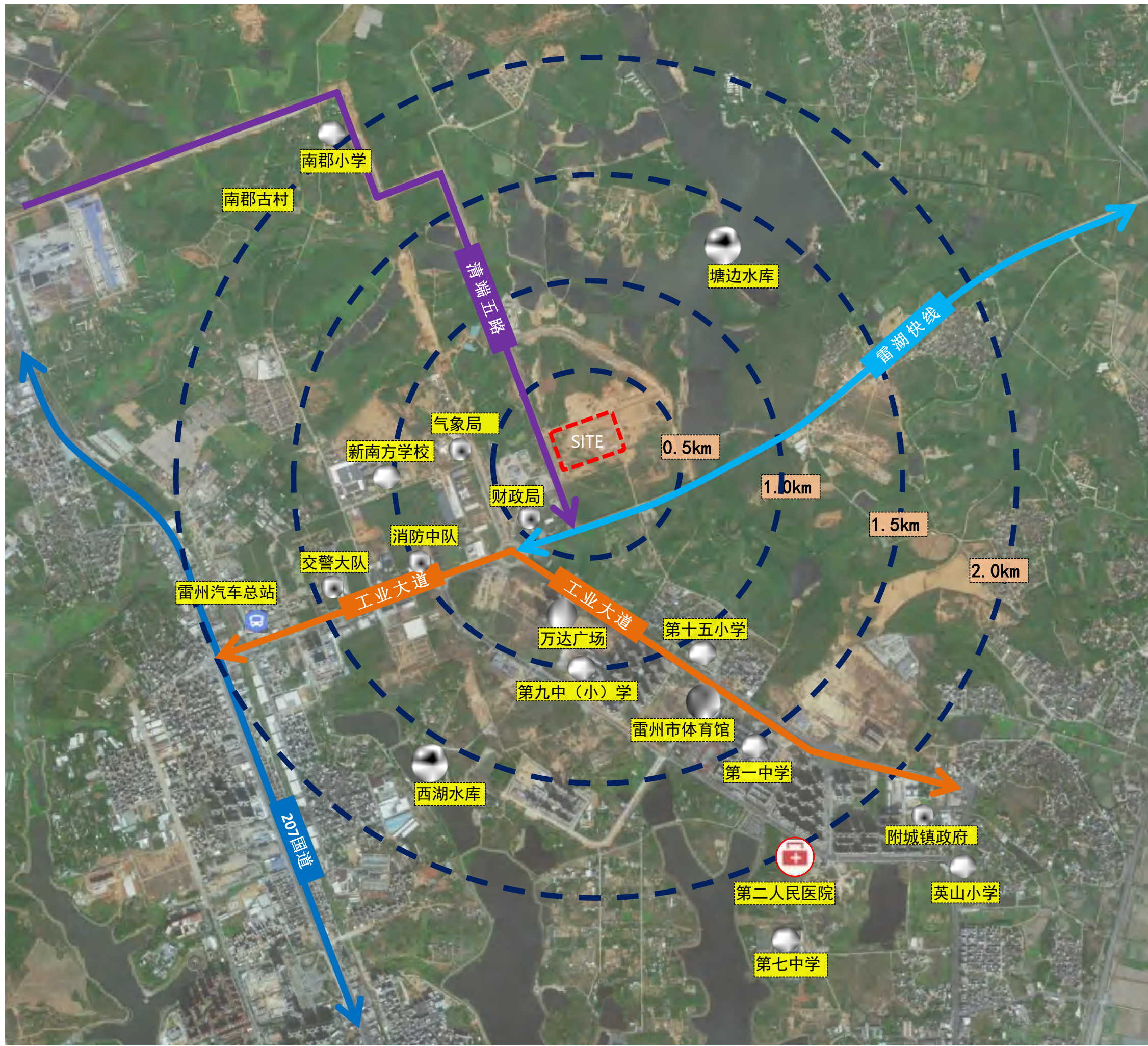
雷州市金海华府（一期、二期）项目技术经济指标对比表							
名称		单位	规划条件指标	原修规批复指标	优化调整后指标	差值（调整后-原修规）	备注
宗地面积		㎡	89298. 18	89298. 18	89298. 18	0. 00	
其中	住宅用地面积	㎡	84797. 29	84797. 29	84797. 29	0. 00	计容用地面积
	公园绿地用地面积	㎡	3445. 50	3445. 50	3445. 50	0. 00	由发展商建设并无偿移交给政府相关部门
	防护绿地用地面积	㎡	1055. 39	1055. 39	1055. 39	0. 00	由发展商建设并无偿移交给政府相关部门
	总建筑面积	㎡		329408. 44	328837. 31	-571. 13	
计容建筑面积		㎡	≤237432. 41	237432. 41	237432. 41	0. 00	不含奖励面积
其中	住宅	㎡		222841. 04	222783. 74	-57. 30	不含奖励面积
	商业	㎡	允许兼容商业建筑面积比例不大于计容总建筑面积的10%	14449. 18	14490. 58	41. 40	商业建筑面积占总计容面积比例为6. 10%
	公共配套	㎡		142. 19	158. 09	15. 90	发电机房烟井及风井
	其中	发电机房烟井	㎡	42. 19	30. 25	-11. 94	布置在3栋
		风井	㎡	100. 00	127. 84	27. 84	布置在1-21栋首层
不计容建筑面积		㎡		91976. 03	91404. 90	-571. 13	
其中	物业管理用房（含业主委员会）	㎡	按物业总建筑面积（含业主委员会）2%（≤500平方米）配建	500. 0	500. 00	0. 00	布置在1、2、3栋首层（含业主委员会100. 89平方米）
	消防控制中心	㎡		67. 32	65. 51	-1. 81	布置在2栋首层
	开闭所、配电房等	㎡	建筑面积不小于200平方米的供电设施用房（含开闭所）	1668. 36	1715. 29	46. 93	布置在3栋、4栋、7栋、11栋、14栋、15栋、17栋、20栋首层（含开闭所95. 58平方米）
	垃圾收集站	㎡	配建占地面积不小于120平方米（建筑面积不小于60平方米）的生活垃圾收集站	64. 90	64. 90	0. 00	布置在18栋首层
	屋顶楼梯间、电梯机房等	㎡		1381. 04	1384. 51	3. 47	含人防报警间建筑面积为10. 44㎡，布置在14栋屋顶层
	卫生服务中心	㎡	配建不小于2000平方米的卫生服务中心	2000. 95	2000. 72	-0. 23	布置在7栋、8栋首层和二层,由发展商建设并无偿移交给政府相关部门(在负一层统筹不需移交给政府相关部门的20个小车位)
	社区服务中心	㎡	配建不小于750平方米的社区服务中心	750. 38	750. 38	0. 00	布置在7栋、8栋首层和1A层,由发展商建设并无偿移交给政府相关部门(在负一层统筹不需移交给政府相关部门的15个小车位)
	幼儿园	㎡	配建9班幼儿园	3218. 18	3218. 18	0. 00	幼儿园用地面积为2705. 54㎡，由发展商建设并无偿移交给政府相关部门(在地面及负一层统筹不需移交给政府相关部门的16个小车位)
	卫生站	㎡	配建不小于300平方米的卫生站	300. 83	300. 83	0. 00	布置在20栋、21栋首层,由发展商建设并无偿移交给政府相关部门(在负一层统筹不需移交给政府相关部门的3个小车位)
	公共厕所	㎡	配建不小于50平方米的公共厕所	50. 38	50. 38	0. 00	布置在21栋首层,由发展商建设并无偿移交给政府相关部门
	社区居委会	㎡	配建不小于100平方米的社区居委会	102. 41	102. 41	0. 00	布置在6栋首层,由发展商建设并无偿移交给政府相关部门(在负一层统筹不需移交给政府相关部门的2个小车位)
	文化活动站	㎡	配建不小于400平方米的文化活动站	415. 76	416. 90	1. 14	布置在1栋首层和二层,由发展商建设并无偿移交给政府相关部门(在负一层统筹不需移交给政府相关部门的4个小车位)
	托老所	㎡	按每千人建筑面积100平方米进行配建	626. 42	626. 42	0. 00	布置在17栋、18栋、19栋首层
	架空层	㎡		3801. 50	3831. 60	30. 10	布置在1-8栋、9-21栋
	商业烟道奖励面积	㎡		355. 88	362. 88	7. 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(商业烟道面积为436. 37㎡，商业烟道每层超出1㎡的总建筑面积为73. 49㎡)
	地下室（含网络设施用房）	㎡	地下室层数：1层≤层数≤2层；网络设施用房建筑面积不小于30平方米	51600. 63	51082. 50	-518. 13	含网络设施用房(通信设备用房) 30. 12平方米，布置在3栋负一层
	骑楼奖励面积	㎡		3331. 58	3075. 17	-256. 41	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
	结构板	㎡		18726. 44	18827. 48	101. 04	
	设备平台面积	㎡		2903. 07	2918. 84	15. 77	
	服务阳台建筑面积	㎡		110. 00	110. 00	0. 00	不计算容积率建筑面积
住宅总建筑面积		㎡		228019. 54	227716. 30	-303. 24	含住宅计容面积、住宅奖励面积、服务阳台建筑面积、屋面层不计容面积
骑楼面积		㎡		2221. 05	2050. 11	-170. 94	
建筑基底面积		㎡	≤25439. 18	24368. 99	24508. 53	139. 54	
绿地面积		㎡	≥29679. 05	29679. 05	29679. 05	0. 00	
容积率		-	≤2. 8	2. 80	2. 80	0. 00	
建筑密度		%	≤30	28. 74	28. 90	0. 12	
绿地率		%	≥35	35. 00	35. 00	0. 00	
建筑高度		m	建筑限高80米	79. 90	79. 90	0. 00	
小车位		辆	住宅建筑面积1. 0车位/100㎡、商业建筑面积1. 5车位/100㎡	2497	2496	-1	按技术规定需配建2496个小车位，其中住宅车位2278个，商业车位218个，设置于地面及地下负一层
其中	地上车位	辆		200	200	0	
	地下车位	辆		2297	2296	-1	
电动自行车位		辆	住宅建筑面积1. 0车位/100㎡、商业建筑面积1. 0车位/100㎡	2425	2423	-3	按技术规定需配建2423个电动自行车位，其中电动自行车专用智能充电桩727个，位于6栋、7栋、8栋、9栋、10栋、16栋、17栋、21栋负一层
住宅套数		户		2000	2002	2	每户120㎡住宅建筑面积作为1个标准户，总标准户数为1898户
人数		人		6274	6266	-8	标准户取按户均3. 3人计算
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、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，电动自行车专用智能充电桩布置在负一层。 3、按规划和规范要求预留通信设备用房(建筑面积不小于30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。 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于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、幼儿园、托老所、文化活动站、卫生站、社区居委会、公共厕所、开闭所须按有关规定无偿移交政府部门。 6、宗地红线内的公园绿地和防护绿地，由开发商无偿提供并无偿投资建设；地块东侧学校（一期）由开发商投资建设并无偿移交给教育部门。							

经济指标前后差值表

第五

第五部分： 设计图纸

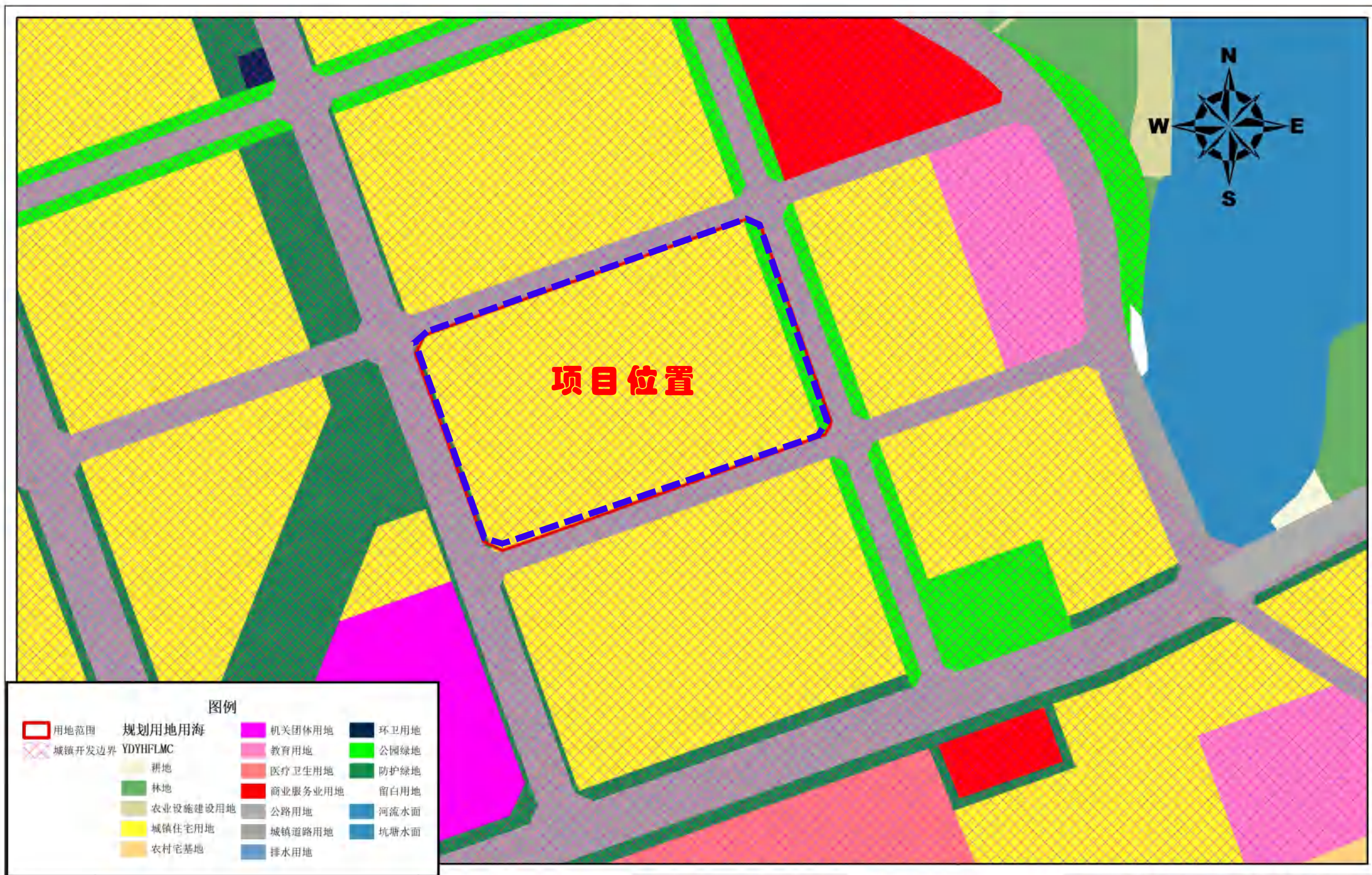




配套较为齐全
应增加商业配套建设



雷州市国土空间总体规划用地用海分类图（2021-2035年）（局部）



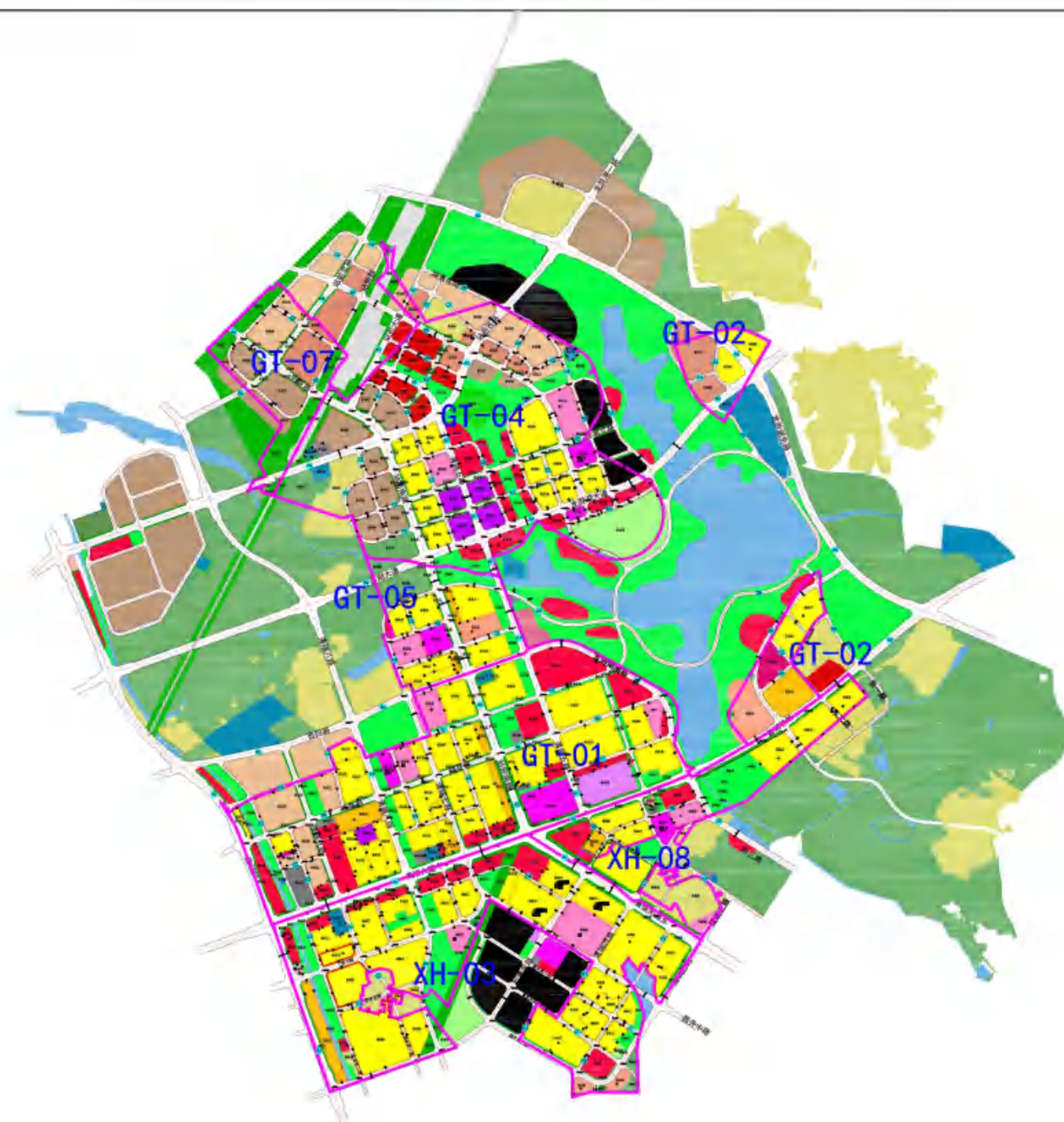
2000国家大地坐标
1985国家高程基准

制图人:

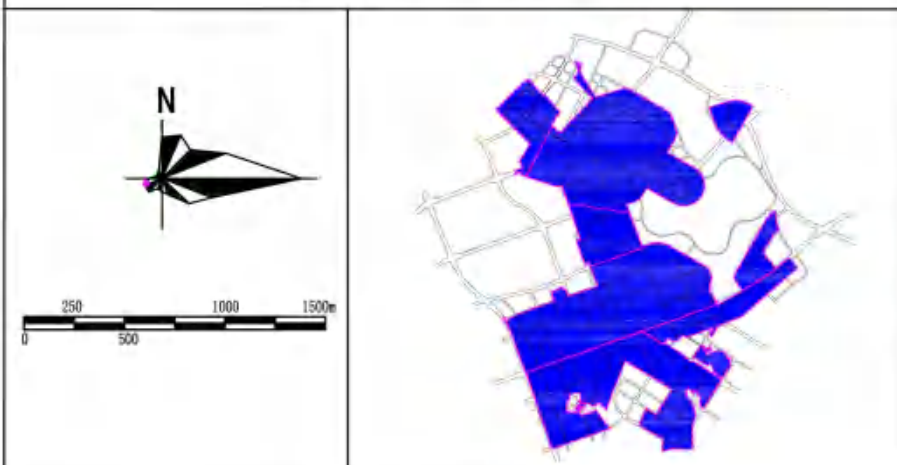
制图单位：雷州市自然资源局
制图时间：2025年4月28日

雷州新城综合规划——03控制性详细规划

图则



规划区区位图



图例

- | | | | |
|--|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 0701城镇住宅用地 080404 幼儿园用地 0801机关团体用地 0903文化用地 080403中小学用地 0805体育用地 0806医疗卫生用地 0901商业用地 0902商务用地 0904其他商业服务业用地 100102二类工业用地 120801对外交通场站用地 120802公共交通场站用地 | <ul style="list-style-type: none"> 120803社会停车场用地 1303供电用地 1302排水用地 1309环卫用地 1310消防用地 1401公园绿地 1402防护绿地 1403广场用地 1204港口用地 0703农村宅基地 1706水域 0506沿海滩涂 01耕地 | <ul style="list-style-type: none"> 公路用地 道路断面标号 建筑后退红线 建筑后退红线距离 规划范围 九年一贯制学校 初中 小学 高中 停车场 加油站 社区医院 党政服务中心 | <ul style="list-style-type: none"> 居民运动场 文化活动中心 派出所 综合医院 行政办公 车站 消防站 变电站 社区中心 养老院 |
|--|--|---|---|



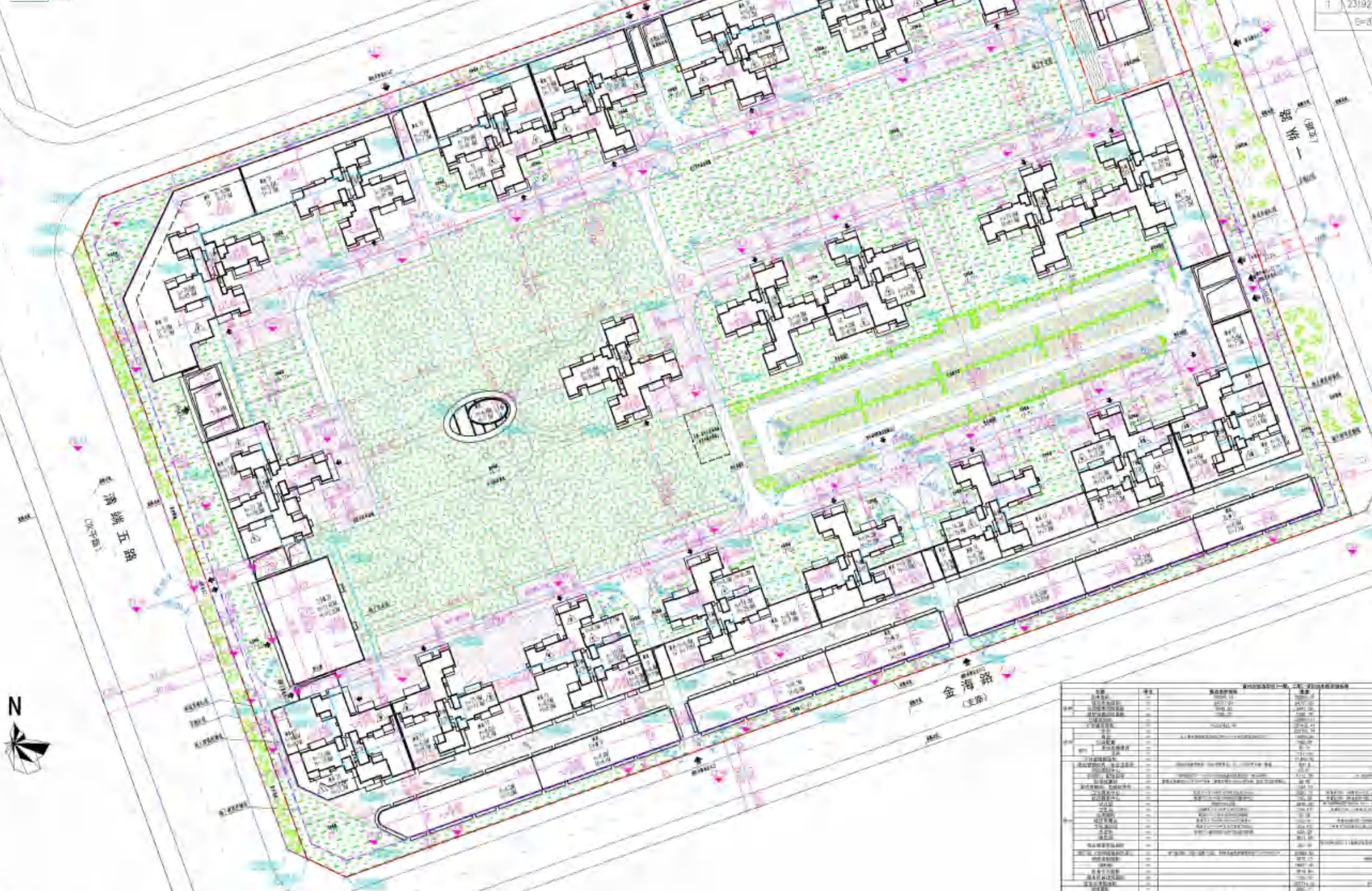
图例:

- | | | | |
|---------|--------------|---------|--------|
| 宗地红线 | 消防车道 | 社区服务中心 | 消防控制室 |
| 用地规划红线 | 消防登高操作场地 | 社区居委会 | 垃圾收集站 |
| 地上建筑控制线 | 地下车库入口 | 文化活动站 | 托老所 |
| 地下建筑控制线 | 地面机动车停车位 | 卫生站 | 9班幼儿园 |
| 地下室边线 | 室外地面至屋面的高度 | 公共厕所 | 配电设施用房 |
| 道路中线 | 室外地面至女儿顶面的高度 | 网络设施用房 | |
| 新建建筑 | 开闭所 | 物业管理用房 | |
| 绝对标高 | 卫生服务中心 | 地面生态停车位 | |
| 设计标高 | | | |
| 坐标 | | | |

界址点坐标表

序号	X	Y	边长
1	231921.593	403572.115	351.06
2	231933.509	403902.417	3.60
3	231933.728	403905.604	18.14
4	2319325.706	403916.601	5.90
5	2319322.034	403919.922	212.47
6	2319722.119	403991.874	14.16
7	2319109.329	403955.849	192.94
8	2319043.117	403804.269	161.20
9	2318989.630	403852.554	21.24
10	2318998.662	403633.326	206.06
11	2319192.410	403563.113	21.19
1	231921.593	403572.115	

ΣX=89298.15 ΣY=6133.9473#



规划总平面图 1:500

说明:

1. 本图建筑及道路定位采用2000年大地坐标系。
2. 本次总图设计高程按照1985国家高程基准。
3. 本图尺寸均以“米”计。
4. 室内地坪标高均按建筑±0.00标高。
5. 图中建筑高度h为室外地坪至结构完成面的高度。
6. 所有消防操作场地宽度大于等于10m。

设计单位
INSTITUTE
广州博厦建筑设计研究院有限公司
GUANGZHOU BOXA ARCHITECTURAL DESIGN
INSTITUTE CO., LTD.

证书
证书编号: A150405061
证书编号: A24007020
证书编号: 自编号号2140765

建设单位
客户
雷州市铭盈汇房地产开发有限公司

工程名称
项目名称
金海华府(一期、二期)

子项目名称
Sub-project

工程编号
Project No.
BSS22023274

审定
Approved by
高达华

审核
Verified by
辛东

项目负责人
Project manager
高达华

专业负责人
Professional
高达华

校对
Checked by
李喜林

设计
Designer
吴义炎

设计
Designer
张健

设计
Designer
张健

图名
Drawing Title
规划总平面图

专业
Specialty
建筑

阶段
Stage
阶段

版次
Version No.
图号

比例
Scale
1:500

日期
Date
2025.09

注册执业专用章
Stamp of Registration

单位出图专用章
Stamp of Unit

此图纸必须本项目取得所在地建设管理部门
审批许可方可施工

雷州市金海华府（一期、二期）项目技术经济指标表					
名称		单位	规划条件指标	数值	备注
宗地面积		㎡	89298. 18	89298. 18	
其中	住宅用地面积		㎡	84797. 29	计容用地面积
	公园绿地用地面积		㎡	3445. 50	由发展商建设并无偿移交给政府相关部门
	防护绿地用地面积		㎡	1055. 39	由发展商建设并无偿移交给政府相关部门
总建筑面积		㎡		328837. 31	
计容建筑面积		㎡	≤237432. 41	237432. 41	不含奖励面积
其中	住宅		㎡	222783. 74	不含奖励面积
	商业		㎡	允许兼容商业建筑面积比例不大于计容总建筑面积的10%	商业建筑面积占总计容面积比例为6. 10%
	公共配套		㎡	158. 09	发电机房烟井及风井
	其中	发电机房烟井	㎡	30. 25	布置在3栋
		风井	㎡	127. 84	布置在1-21栋首层
不计容建筑面积		㎡		91404. 90	
其中	物业管理用房（含业主委员会）		㎡	按物业总建筑面积（含业主委员会）2%（≤500平方米）配建	布置在1、2、3栋首层（含业主委员会100. 89平方米）
	消防控制中心		㎡		布置在2栋首层
	开闭所、配电房等		㎡	建筑面积不小于200平方米的供配电设施用房（含开闭所）	布置在3栋、4栋、7栋、11栋、14栋、15栋、17栋、20栋首层（含开闭所95. 58平方米）
	垃圾收集站		㎡	配建占地面积不小于120平方米（建筑面积不小于60平方米）的生活垃圾收集站	布置在18栋首层
	屋顶楼梯间、电梯机房等		㎡		含人防报警间建筑面积为10. 44㎡，布置在14栋屋顶层
	卫生服务中心		㎡	配建不小于2000平方米的卫生服务中心	布置在7栋、8栋首层和二层, 由发展商建设并无偿移交给政府相关部门(在负一层统筹不需移交给政府相关部门的20个小车位)
	社区服务中心		㎡	配建不小于750平方米的社区服务中心	布置在7栋、8栋首层和1A层, 由发展商建设并无偿移交给政府相关部门(在负一层统筹不需移交给政府相关部门的15个小车位)
	幼儿园		㎡	配建9班幼儿园	幼儿园用地面积为2705. 54㎡，由发展商建设并无偿移交给政府相关部门(在地面及负一层统筹不需移交给政府相关部门的16个小车位)
	卫生站		㎡	配建不小于300平方米的卫生站	布置在20栋、21栋首层, 由发展商建设并无偿移交给政府相关部门(在负一层统筹不需移交给政府相关部门的3个小车位)
	公共厕所		㎡	配建不小于50平方米的公共厕所	布置在21栋首层, 由发展商建设并无偿移交给政府相关部门
	社区居委会		㎡	配建不小于100平方米的社区居委会	布置在6栋首层, 由发展商建设并无偿移交给政府相关部门(在负一层统筹不需移交给政府相关部门的2个小车位)
	文化活动站		㎡	配建不小于400平方米的文化活动站	布置在1栋首层和二层, 由发展商建设并无偿移交给政府相关部门(在负一层统筹不需移交给政府相关部门的4个小车位)
	托老所		㎡	按每千人建筑面积100平方米进行配建	布置在17栋、18栋、19栋首层
	架空层		㎡		布置在1-8栋、9-21栋
	商业烟道奖励面积		㎡		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(商业烟道面积为436. 37㎡，商业烟道每层超出1㎡的总建筑面积为73. 49㎡)
	地下室（含网络设施用房）		㎡	地下室层数：1层≤层数≤2层； 网络设施用房建筑面积不小于30平方米	含网络设施用房(通信设备用房) 30. 12平方米，布置在3栋负一层
	骑楼奖励面积		㎡		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
	结构板		㎡		
	设备平台面积		㎡		
	服务阳台建筑面积		㎡		不计算容积率建筑面积
住宅总建筑面积		㎡		227716. 30	含住宅计容面积、住宅奖励面积、服务阳台建筑面积、屋面层不计容面积
骑楼面积		㎡		2050. 11	
建筑基底面积		㎡	≤25439. 18	24508. 53	
绿地面积		㎡	≥29679. 05	29679. 05	
容积率		-	≤2. 8	2. 80	
建筑密度		%	≤30	28. 90	
绿地率		%	≥35	35. 00	
建筑高度		m	建筑限高80米	79. 90	
其中	小车位		辆	住宅建筑面积1. 0车位/100㎡、商业建筑面积1. 5车位/100㎡	按技术规定需配建2496个小车位，其中住宅车位2278个，商业车位218个，设置于地面及地下负一层
	地上车位		辆	200	
	地下车位		辆	2296	
电动自行车位		辆	住宅建筑面积1. 0车位/100㎡、商业建筑面积1. 0车位/100㎡	2423	按技术规定需配建2423个电动自行车位，其中电动自行车专用智能充电桩727个，位于6栋、7栋、8栋、9栋、10栋、16栋、17栋、21栋负一层
住宅套数		户		2002	每户120㎡住宅建筑面积作为1个标准户，总标准户数为1898户
人数		人		6266	标准户取按户均3. 3人计算
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、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，电动自行车专用智能充电桩布置在负一层。 3、按规划和规范要求预留通信设备用房(建筑面积不小于30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。 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于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、幼儿园、托老所、文化活动站、卫生站、社区居委会、公共厕所、开闭所须按有关规定无偿移交政府部门。 6、宗地红线内的公园绿地和防护绿地，由开发商无偿提供并无偿投资建设；地块东侧学校（一期）由开发商投资建设并无偿移交给教育部门。					









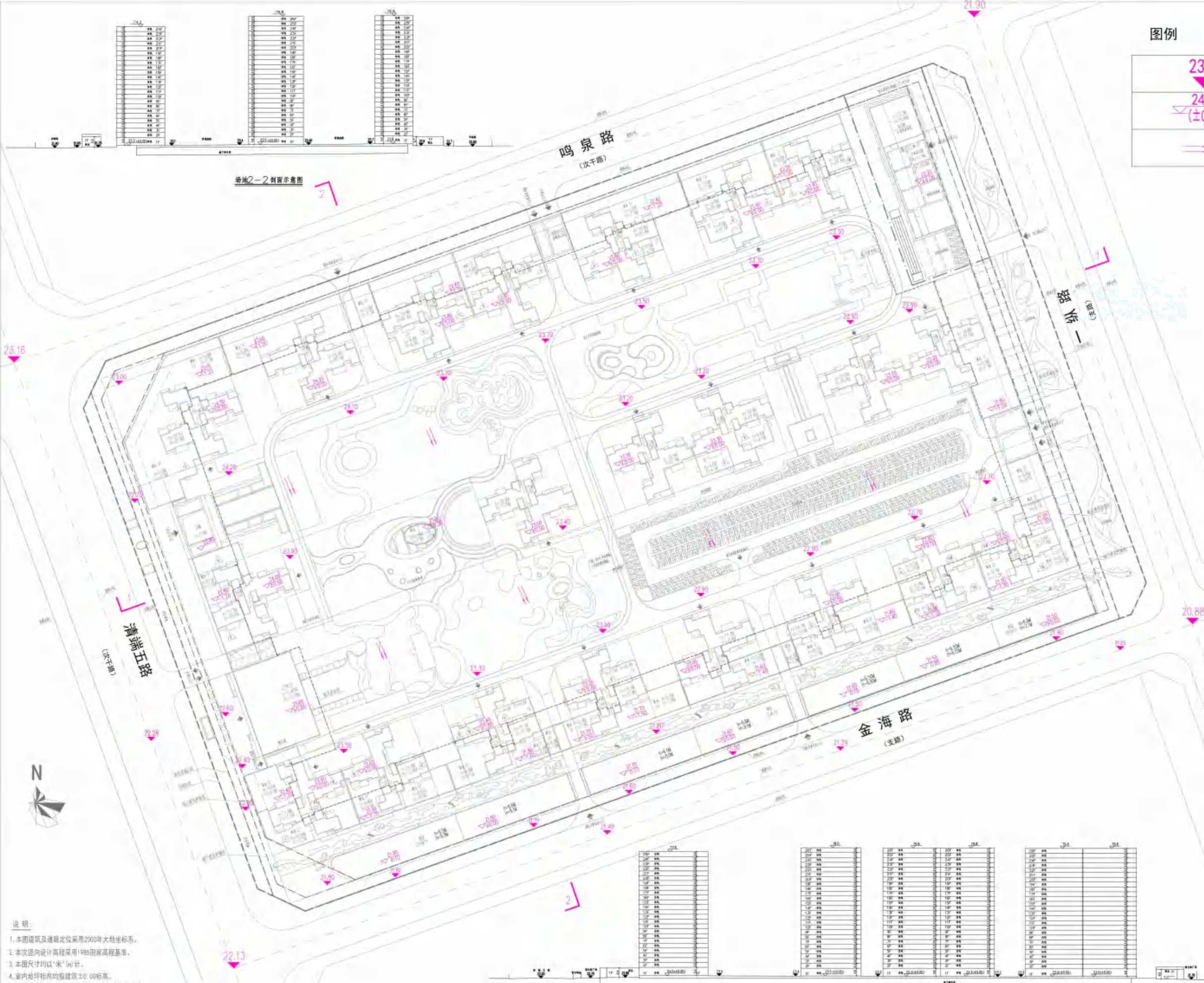








注：中国建筑色卡 GSB16-1517-2008



图例	
23.1	室外设计标高
24.70 (±0.00)	室内正负零标高
→	场地排水方向

设计单位
DESIGN
INSTITUTE


广州博顺建筑设计研究院有限公司
GUANGZHOU BOSUN ARCHITECTURAL DESIGN
INSTITUTE CO., LTD.

证书
CERTIFICATE

建筑工程设计甲级
证书编号: A1440555A1
给排水、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: 自资规甲字第21440265

建设单位 Client	雷州市铭盈汇房地产开发有限公司	
工程名称 Project Name	金海华府(一期、二期)	
子项目名称 Sub-Project		
工程编号 Project No.	BSS22023274	子项目编号 Sub-Project No.
审定 Approved by	高达华	设计 设计
审核 Verified by	李乐	校对 校对
项目负责人 Project manager	高达华	设计 设计
专业负责人 Professional manager	高达华	设计 设计
校对 Checked by	李喜林	设计 设计
设计 Designer	吴义焕	设计 设计
	张健	设计 设计

图纸名称 Drawing Title	场地竖向分析图		
专业 Discipline	建筑	阶段 Stage	方案
版次 Version No.		图号 Drawing No.	
比例 Scale	1:500	日期 Date	2025.09

注册执业专用章 Stamp of Registration

单位出图专用章 Stamp of design unit

此图必须本项目取得所在地建设管理部门
审批许可方可施工

- 说明
1. 本图建筑及道路定位采用2000年大地坐标系。
 2. 本次竖向设计高程采用1985国家高程基准。
 3. 本图尺寸均以“米”计。
 4. 室内地坪标高均指建筑±0.00标高。
 5. 图中建筑高度为室外地坪至结构完成面的高度。
 6. 所有消防操作场地宽度大于等于10m。

图例

