



# 开元·西湖春天 规划及建筑设计方案（第三次优化调整）

KAIYUAN XIHU CHUNTIAN

Constructive detailed planning and design plan (adjustment)

建设单位：湛江开元房地产开发有限公司

设计单位：广州博厦建筑设计院有限公司

编制时间：2025年09月

建设单位： 湛江开元房地产开发有限公司

工程项目： 开元·西湖春天

规划及建筑设计方案（第三次优化调整）

|        |     |     |
|--------|-----|-----|
| 法定代表人： | 喻继芳 | 喻继芳 |
| 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    | 陆伟明 | 陆伟明 |
| 电 气    | 蔡有社 | 蔡有社 |
| 暖 通    | 李 旺 | 李 旺 |
| 规 划    | 郑海涛 | 郑海涛 |

出图专用章：

注册执业章：

2025 年 09 月



广州博厦建筑设计研究院有限公司

建筑工程设计甲级；证书编号：证书编号：A144055561  
给水、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21440265



# 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 国有建设用地使用权出让合同
- 01-05 不动产权证
- 01-06 建设用地规划许可证
- 01-07 立项文件（项目备案证）
- 01-08 结构板说明
- 01-09 规划及建筑设计方案调整批复
- 01-10 方案调整批复附件
- 01-11 建设工程规划许可证

# 第三部分:规划方案 调整说明

- 03-01 本次规划调整主要内容说明
- 03-02 项目状况说明
- 03-03 总图调整对比

# 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 1栋 首层-标准层平面图对比
- 04-02 6栋 标准层对比
- 04-03 15栋 标准层对比
- 04-04 20栋 首层对比
- 04-05 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 彩色总平面图
- 05-07 经济技术指标表
- 05-08 规划总平面图
- 05-09 鸟瞰图
- 05-10 沿街透视图
- 05-11 单体透视图
- 05-12 主要出入口效果图
- 05-13 夜景透视图
- 05-14 外立面色彩、材质分析图
- 05-15 场地竖向分析图
- 05-16 场地剖面图
- 05-17 配套服务设施平面分析图
- 05-18 日照分析图
- 05-19 交通组织平面分析图
- 05-20 消防安全平面分析图
- 05-21 绿地平面分析图
- 05-22 给排水管线布置图
- 05-23 燃气管线布置图
- 05-24 强电管网布置图
- 05-25 弱电管网布置图
- 05-26 管线综合分析图
- 05-27 负一层地下室平面图
- 05-28 负一层地下室剖面图
- 05-29 建筑 平面-立面-剖面图

主  
要  
内  
容

# 第一部分： 综合文件



**第五条** 本合同项下出让宗地的用途为 其他普通商品住房用地 面积: 7.976971 公顷 (允许兼容商业建筑面积比例不大于计容总建筑面积的 10%)。

**第十三条** 受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的,应符合市(县)政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件(见附件3)。其中:

主体建筑物性质 住宅兼商业以住宅为主用地 ;

附属建筑物性质 / ;

建筑总面积 223355.18 平方米;

建筑容积率不高于 2.80 不低于 1 ;

建筑限高不高于 85 米 不低于 / ;

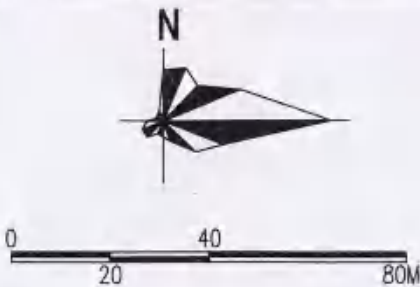
建筑密度不高于 30% 不低于 / ;

绿地率不高于 / 不低于 35% ;

其他土地利用要求 1、地块涉及备用水源保护,竞得方需编制水源保护方案报雷州市相关部门审批,与土地开发同步规划、同步建设、同步实施使用;2、建筑高度应小于或等于85米,建筑高度自南向北按阶梯式设计,南侧50米范围内建筑限高为45米;3、小车位按住宅建筑面积按每100平方米0.8个,商业建筑面积每100平方米1.0个进行配套建设,并建设或预留安装充电设施;4、配建一所9班以上幼儿园;5、配建建筑面积不小于800平方米的肉菜市场;6、物业管理用房(含业主委员会)按物业总建筑面积的2%进行配套建设;配套建设建筑面积不小于600平方米的社区公共服务用房(社区党组织和社区居委会的工作用房、居民公益性服务活动用房);7、配套建设建筑面积不小于100平方米的垃圾收集点、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;8、地下室层数大于或等于1层且小于或等于2层(按照人民防空法的标准修建防空地下室),地下室四周须退缩用地规划红线5米以上;9、建设前报详细规划设计方案按程序审批后方可建设;10、其他规划条件按雷住建函(2018)284号文执行。

雷州市原徐马鸡场地块用地规划(调整)

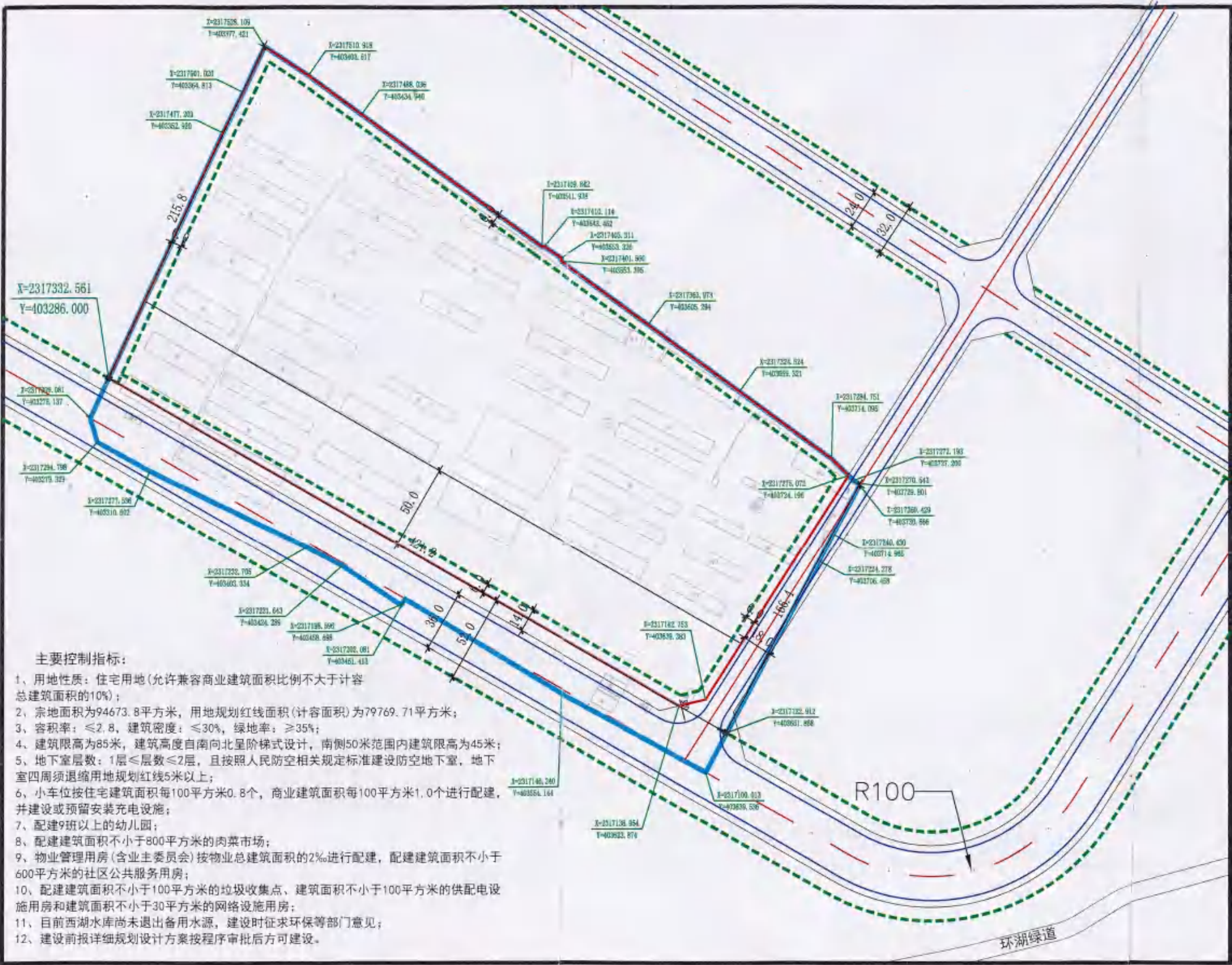
风玫瑰图



图例

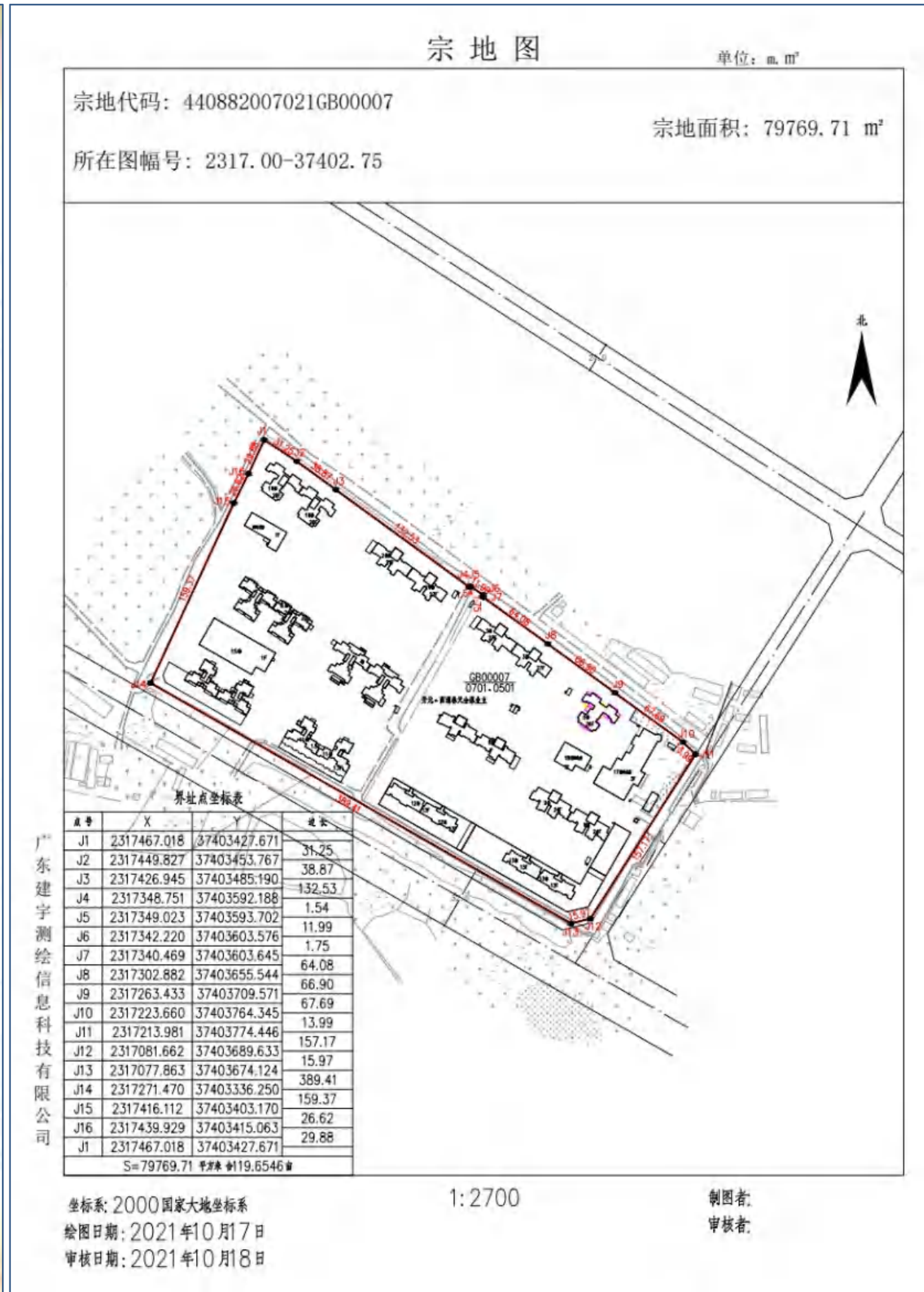
- 宗地红线
- 用地规划红线
- 道路中心线
- 道路红线
- 控制点坐标
- 建筑控制线

开发强度控制图



主要控制指标:

- 1、用地性质:住宅用地(允许兼容商业建筑面积比例不大于计容总建筑面积的10%);
- 2、宗地面积为94673.8平方米,用地规划红线面积(计容面积)为79769.71平方米;
- 3、容积率:≤2.8,建筑密度:≤30%,绿地率:≥35%;
- 4、建筑限高为85米,建筑高度自南向北呈阶梯式设计,南侧50米范围内建筑限高为45米;
- 5、地下室层数:1层≤层数≤2层,且按照人民防空相关规定标准建设防空地下室,地下室四周须退缩用地规划红线5米以上;
- 6、小车位按住宅建筑面积每100平方米0.8个,商业建筑面积每100平方米1.0个进行配建,并建设或预留安装充电设施;
- 7、配建9班以上的幼儿园;
- 8、配建建筑面积不小于800平方米的菜市场;
- 9、物业管理用房(含业主委员会)按物业总建筑面积的2%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;
- 10、配建建筑面积不小于100平方米的垃圾收集点、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;
- 11、目前西湖水库尚未退出备用水源,建设时征求环保等部门意见;
- 12、建设前报详细规划设计方案按程序审批后方可建设。





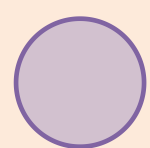
**第三部分：**

**规划方案  
调整说明**

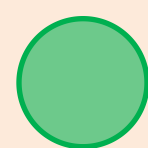


开元·西湖春天项目位于新区西湖之畔，地理位置优越，环境雅致，但周边配套设施建设相对滞后。随着时间的推移，房地产市场发生了变化，原方案已呈现诸多的不适应性，鉴于市场的动态变化，现对原方案的6栋和15栋户型进行调整，1栋和20栋局部调整，有望解决当前项目面临的困境，实现项目的预期目标。

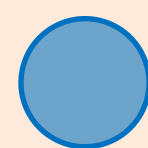
调整后项目的容积率、建筑密度、建筑限高、绿地率、公共配套、小车停车位及电动自行车停车位等满足规划设计条件的要求。



已建建筑



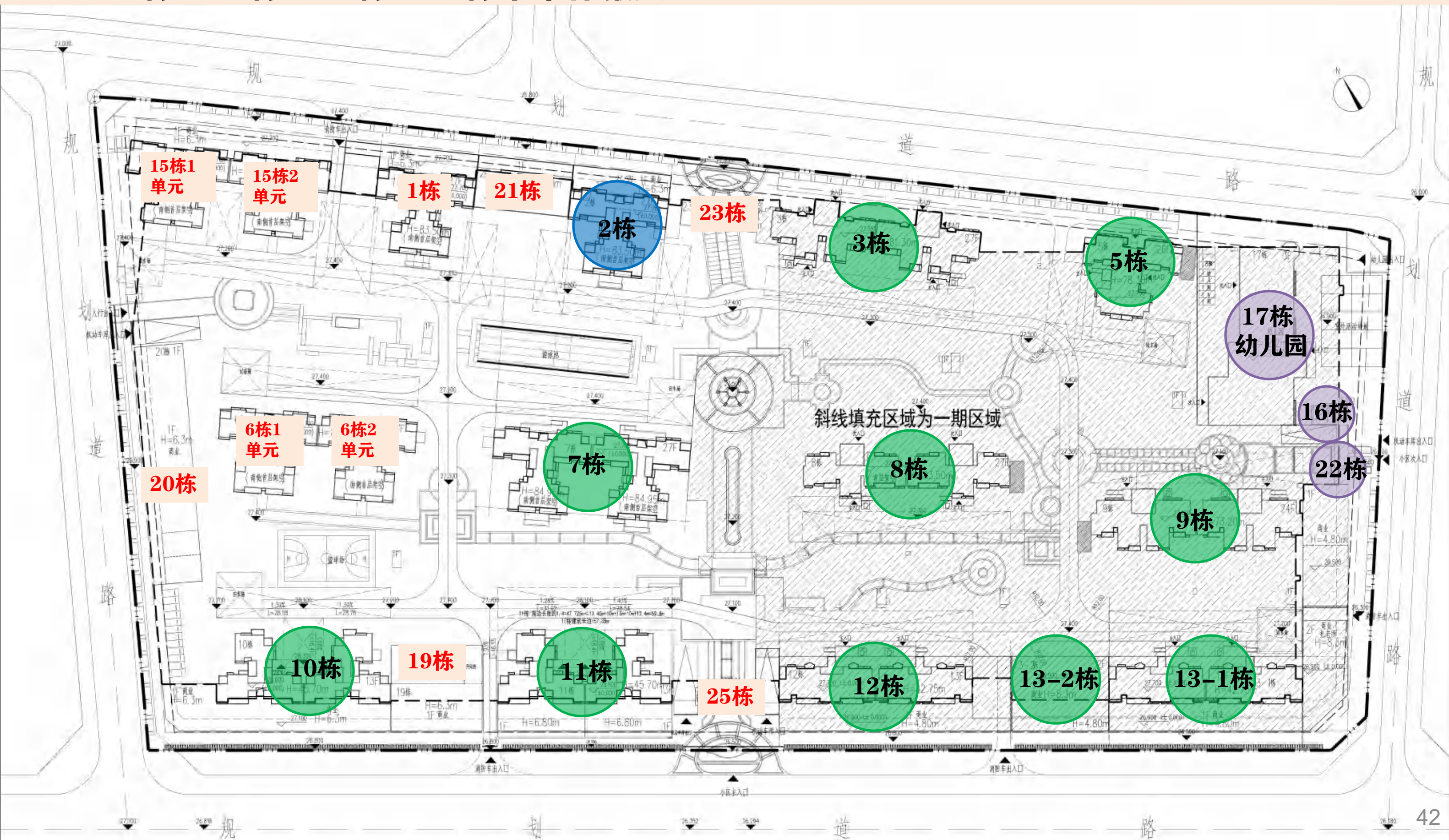
在售建筑



正在建设建筑

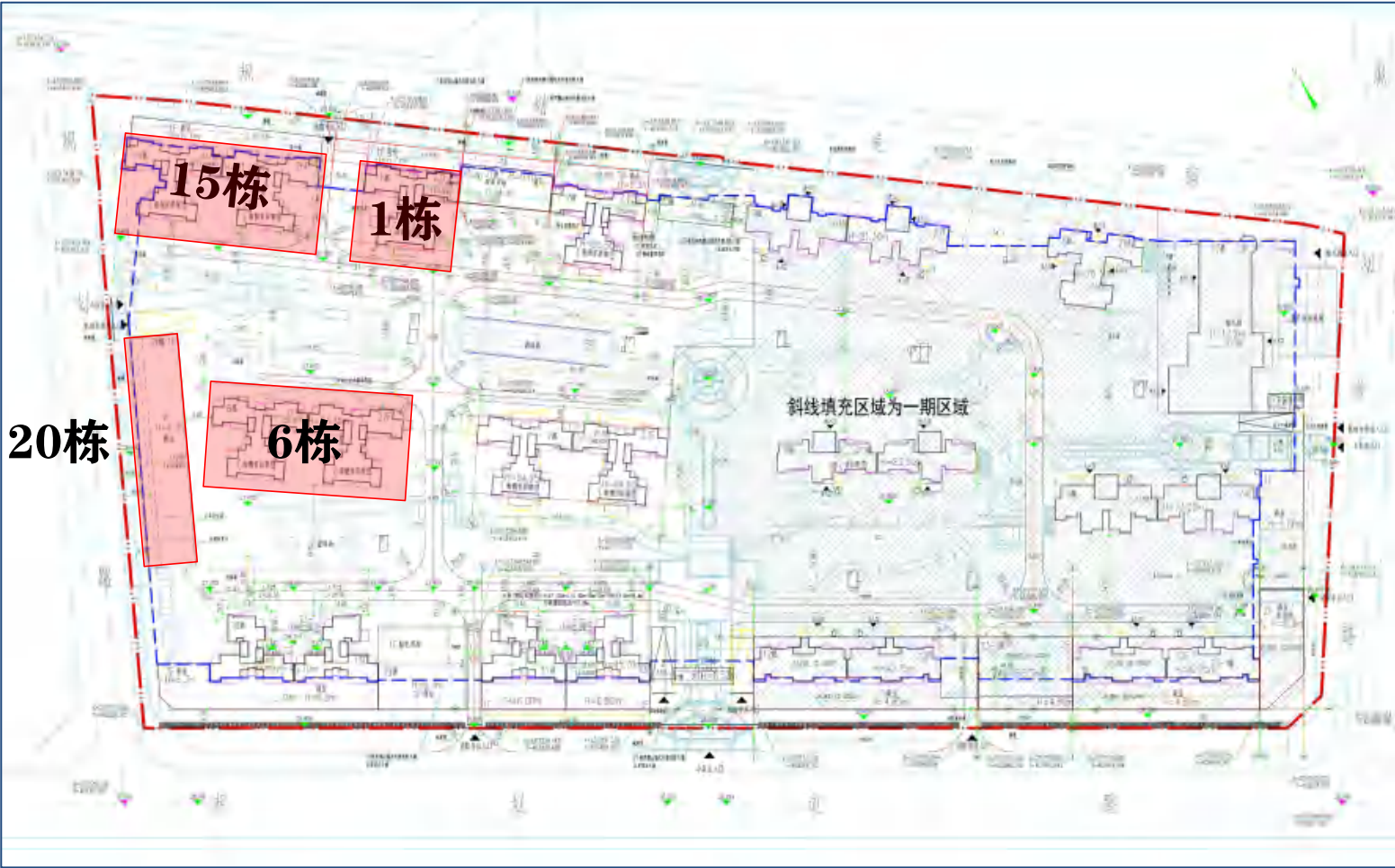
项目状况说明

项目剩余1栋、6栋1单元、6栋2单元、15栋1单元、15栋2单元、19栋、20栋、21栋、23栋、25栋未单体报建

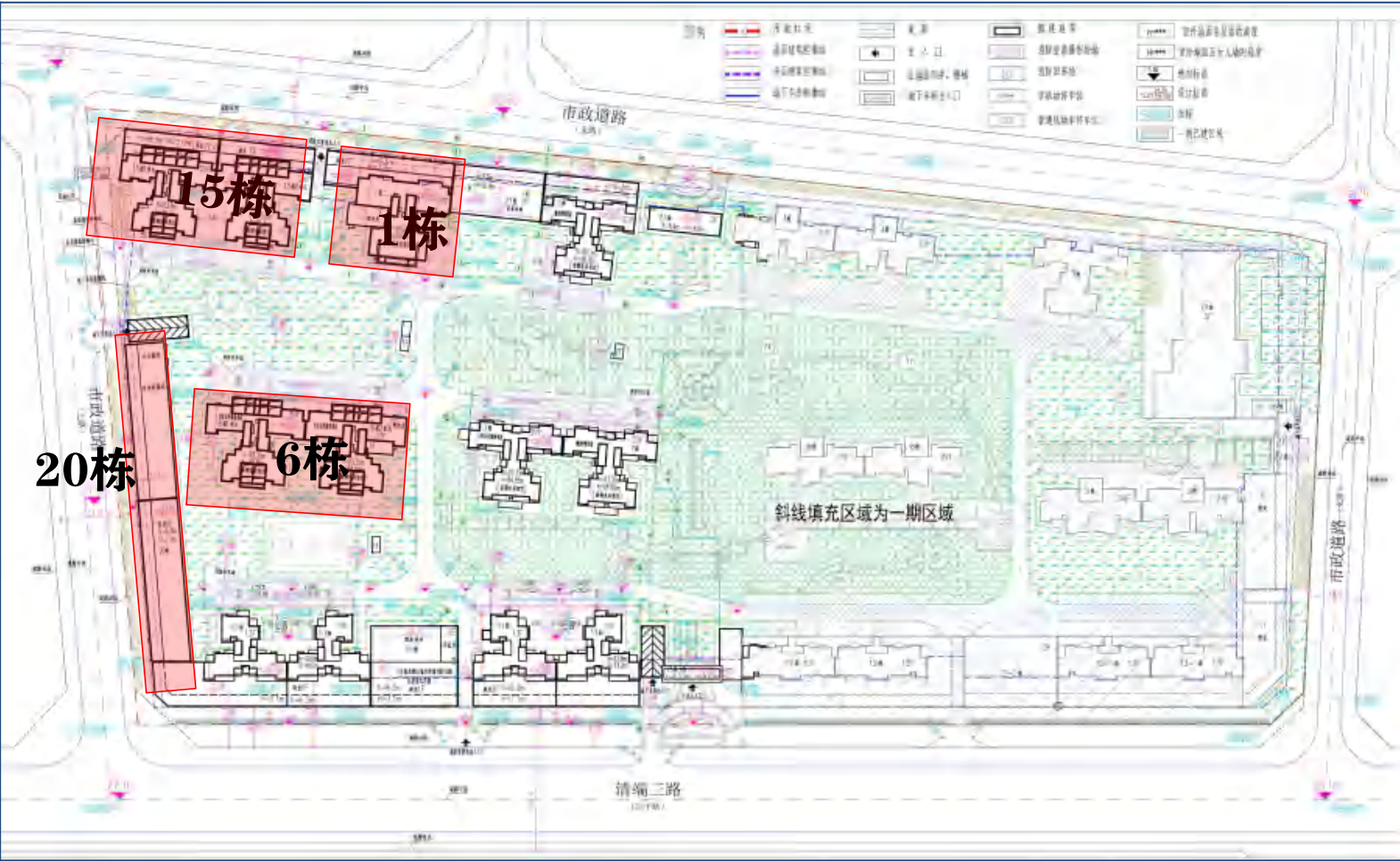


# 修改内容：规划总平面图

现对原方案的6栋和15栋户型进行调整，1栋和20栋局部调整。



规划总平面调整前方案



规划总平面调整后方案

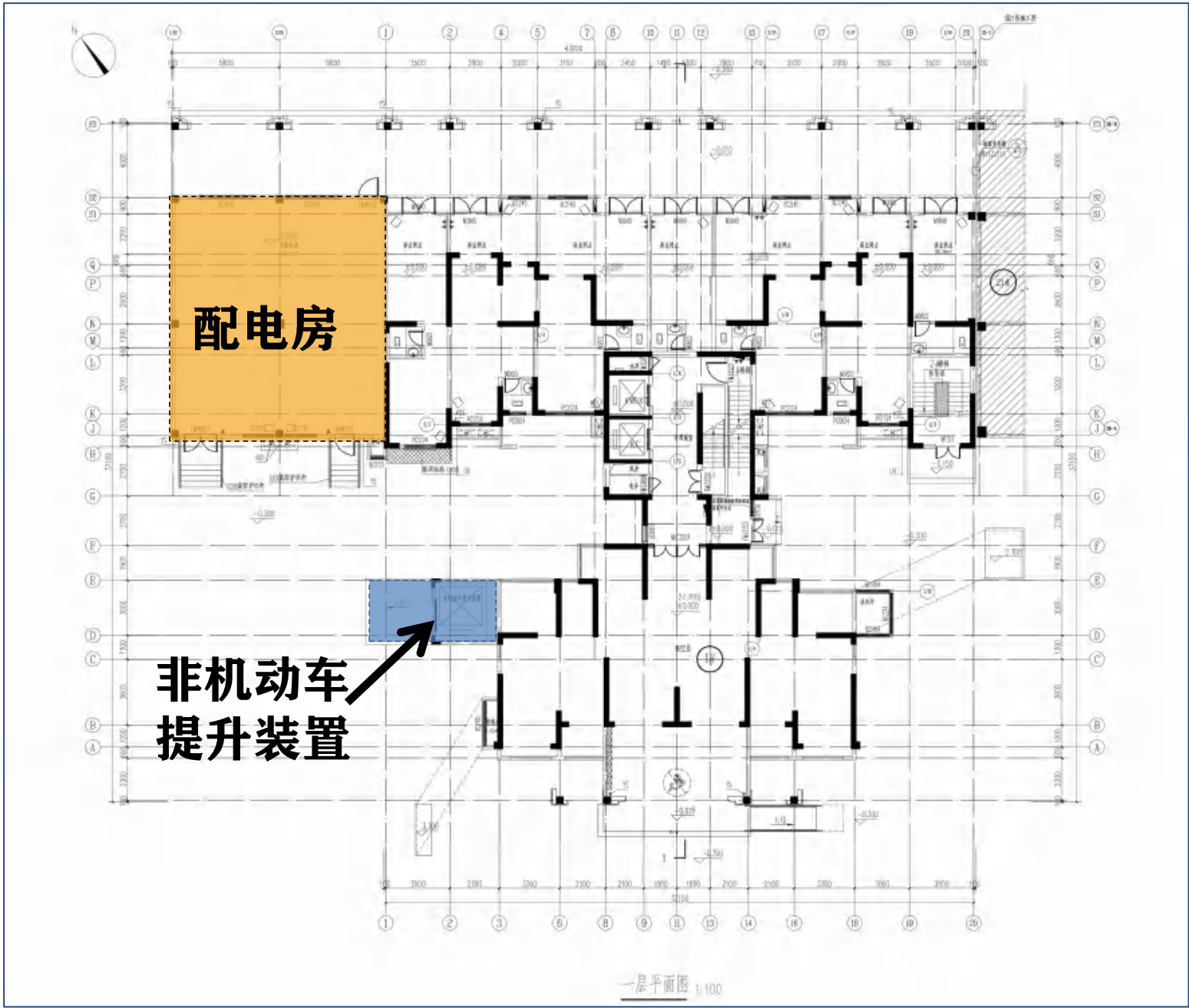
附录

**第四部分：**

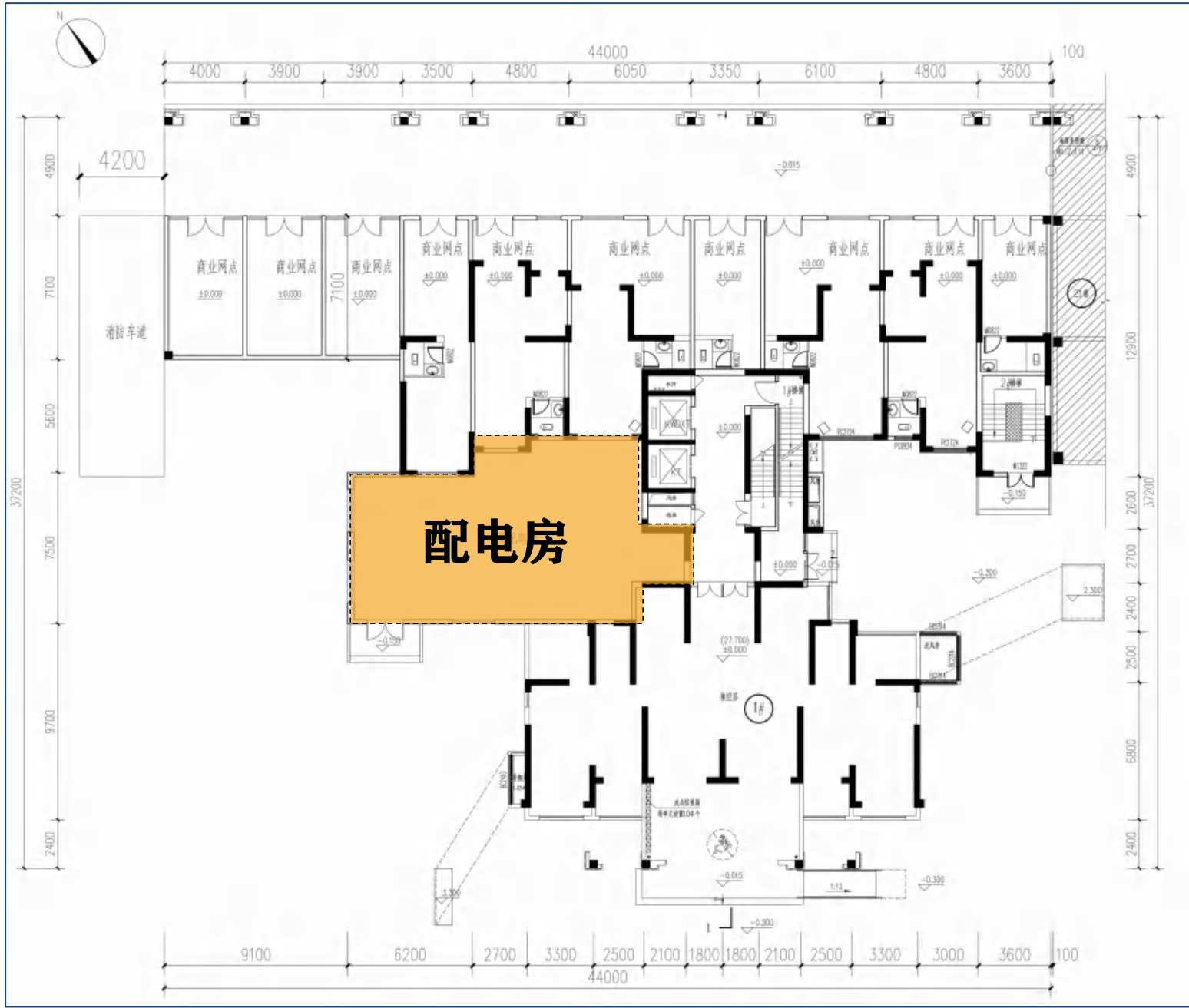
**规划方案  
调整对比**

# 修改内容：1栋住宅塔楼平面

首层：优化配电房位置，取消非机动车提升装置，其余平面布置均未调整。



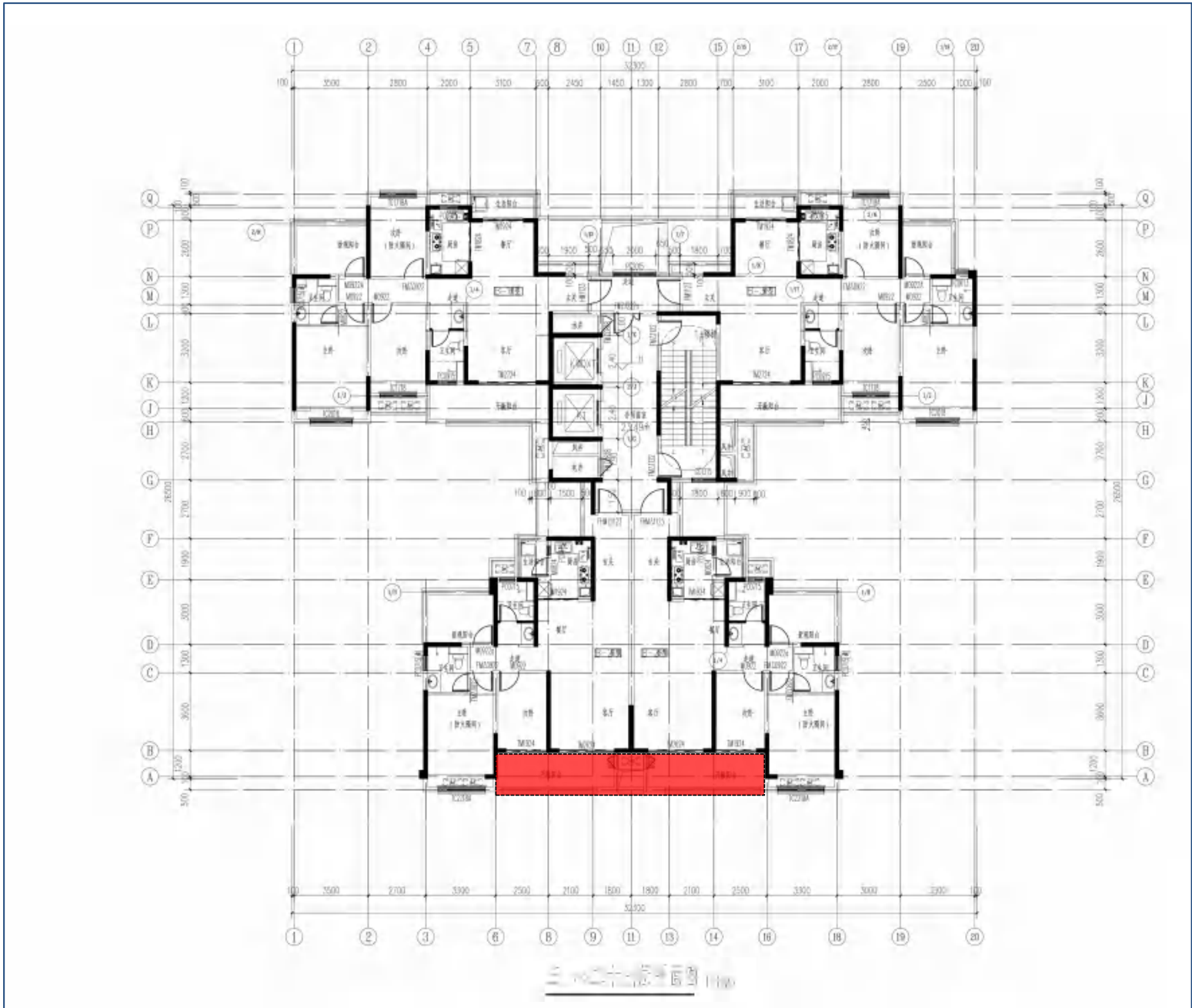
1栋首层调整前方案



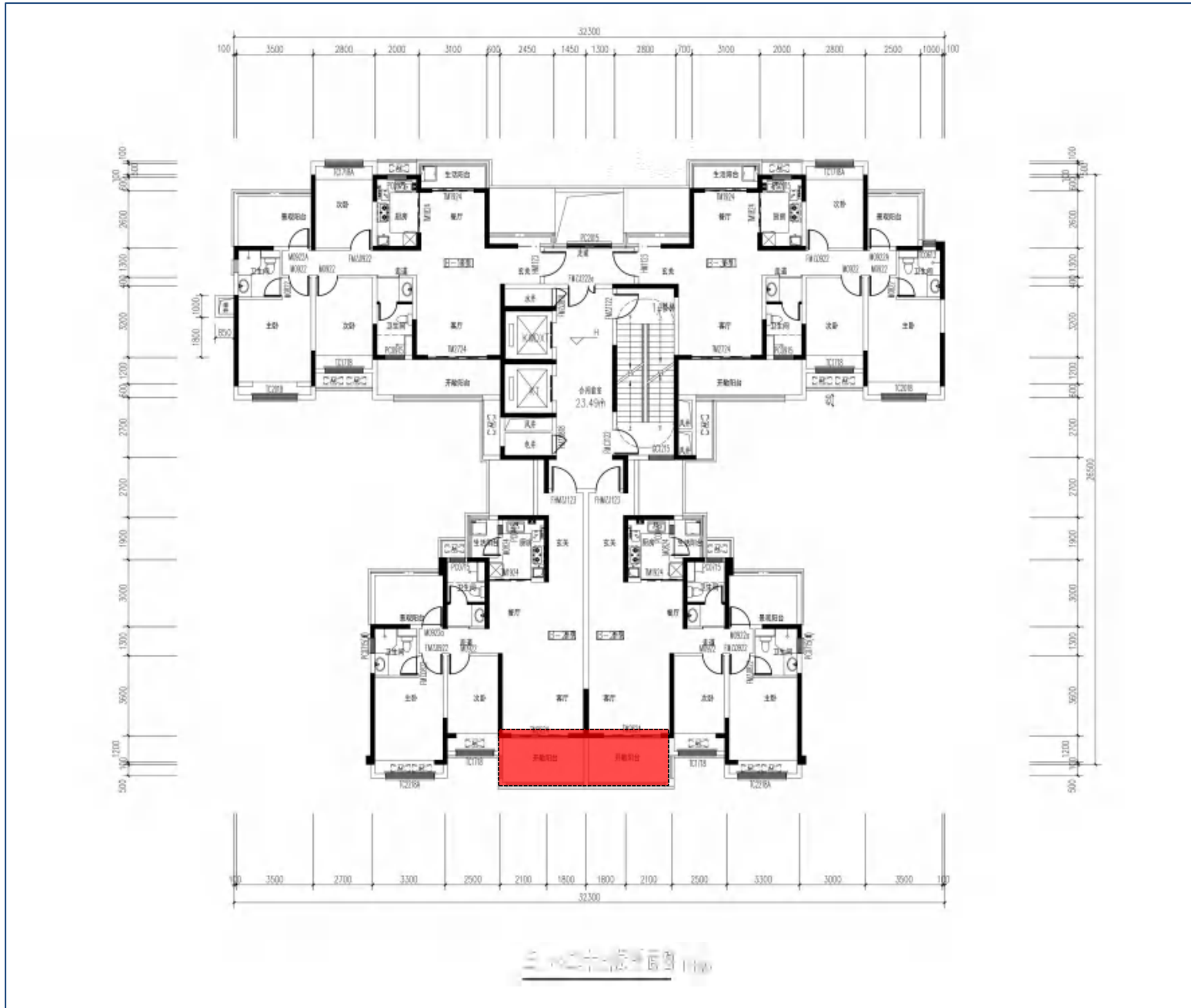
1栋首层调整后方案

# 修改内容：1栋住宅塔楼平面

标准层：优化平面1、2号户型阳台，其余平面布置均未调整。



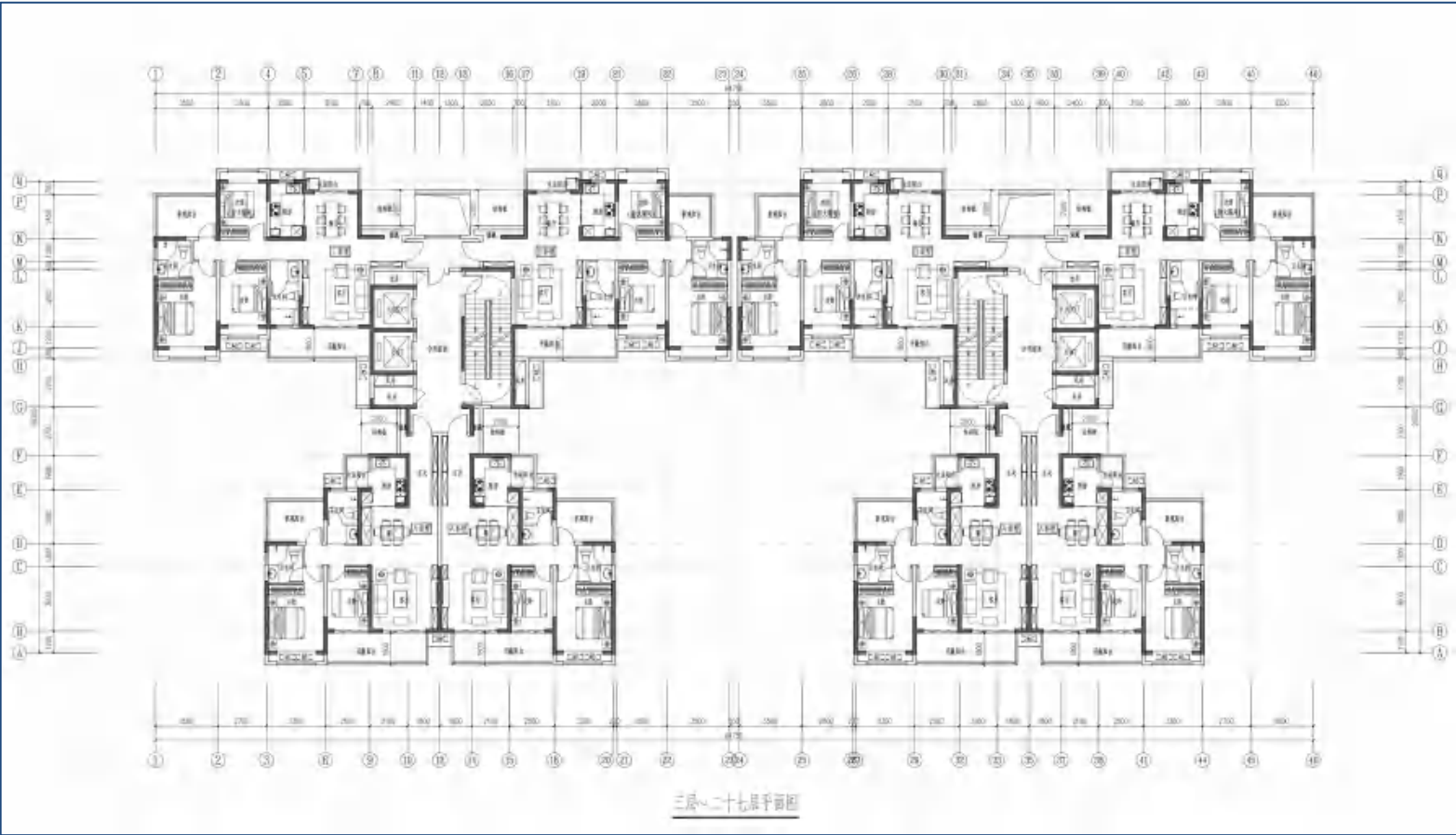
1栋标准层调整前方案



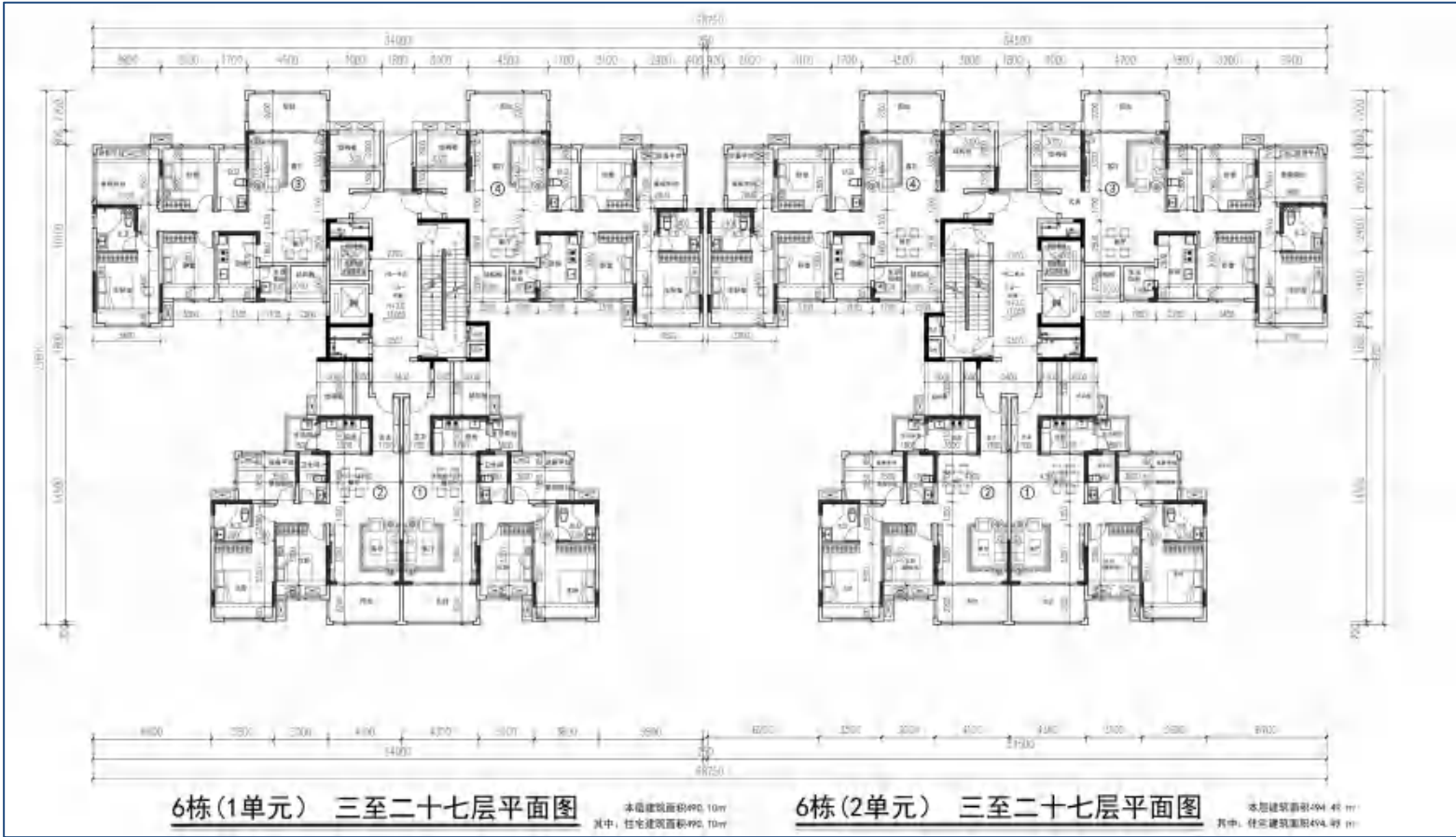
1栋标准层调整后方案

修改内容：6栋住宅塔楼平面图

标准层：优化平面户型，调整室内空间尺寸。



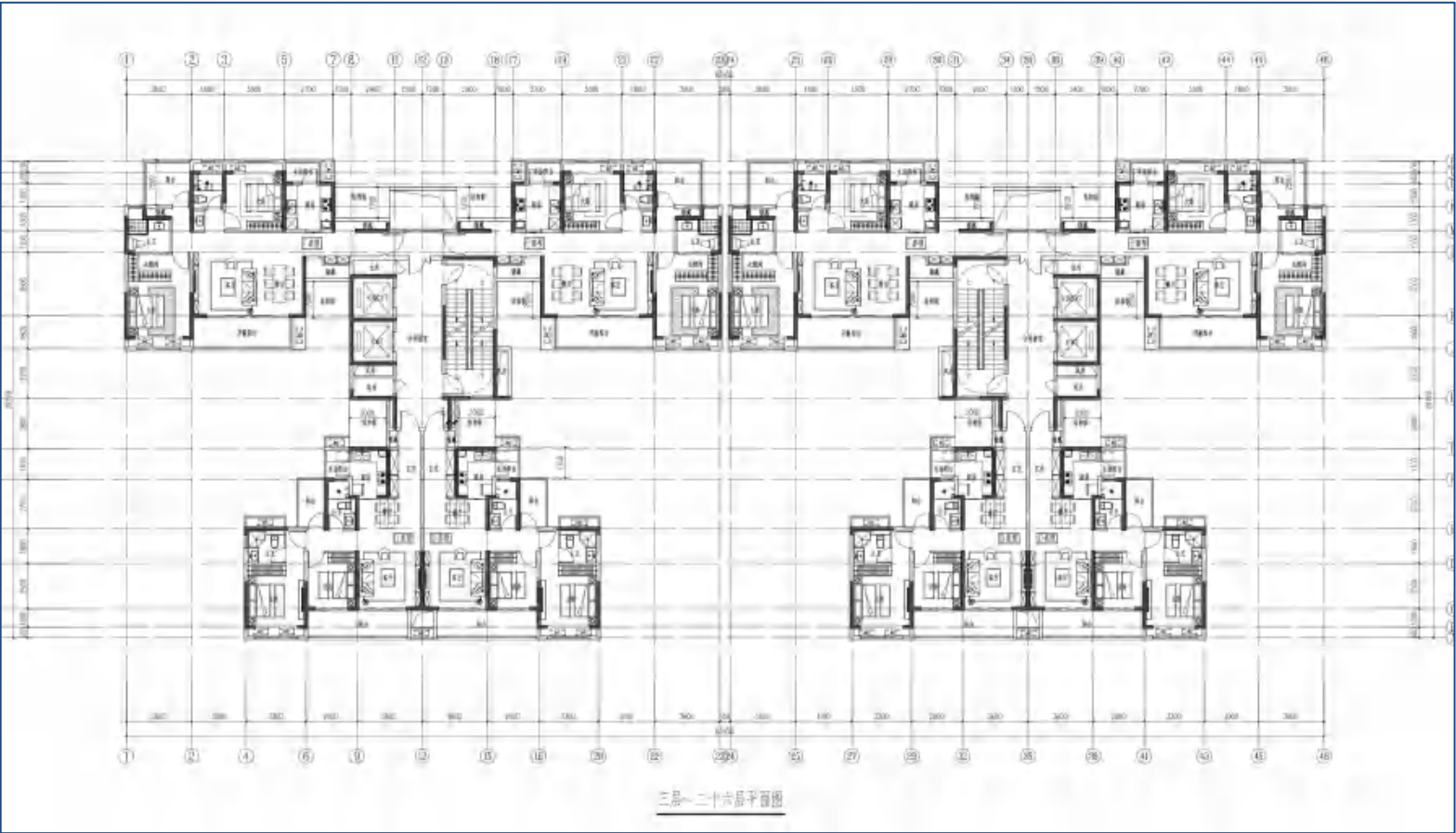
6栋标准层调整前方案



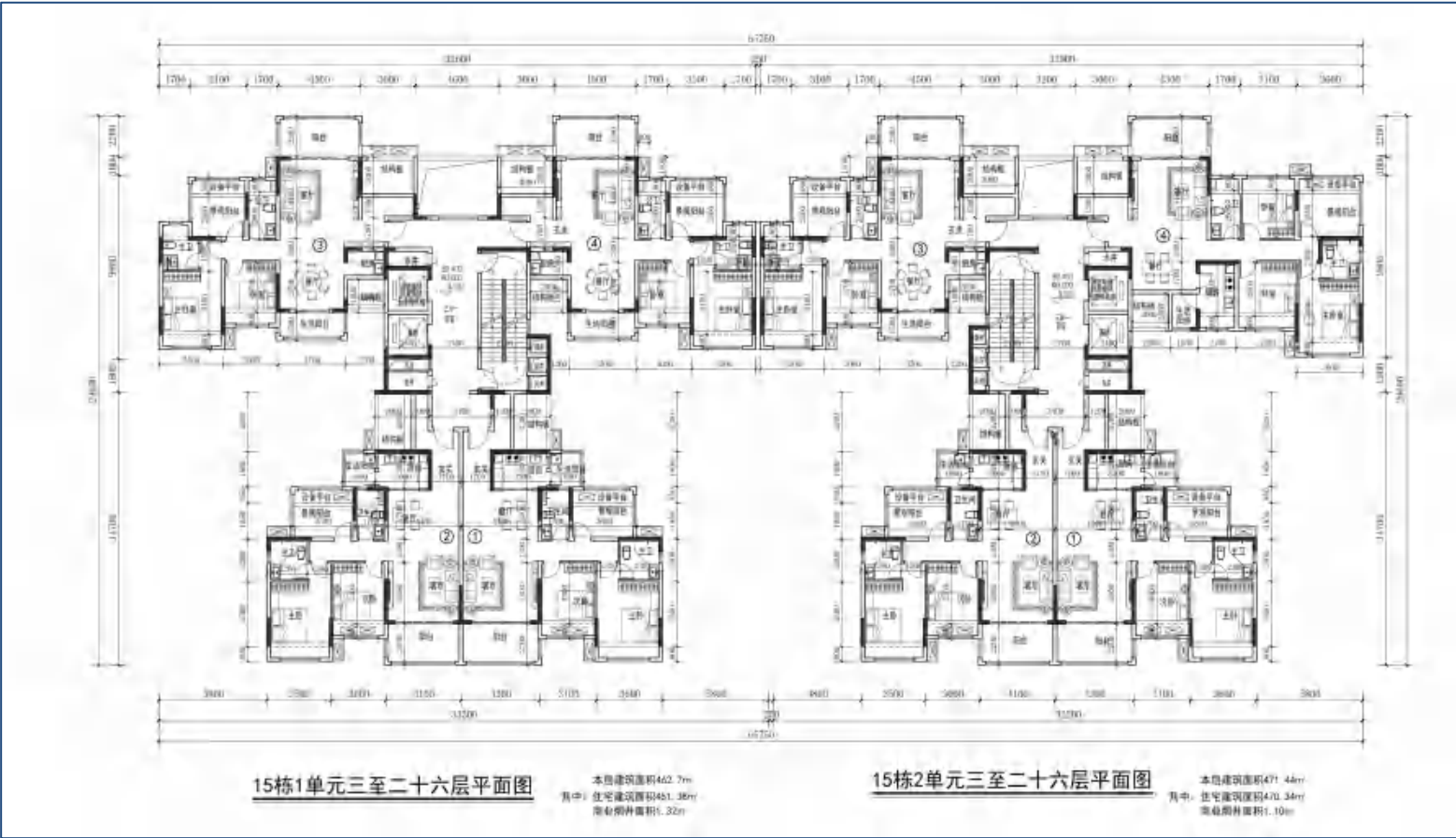
6栋标准层调整后方案

# 修改内容：15栋住宅塔楼平面图

## 标准层：优化平面户型，调整室内空间尺寸。



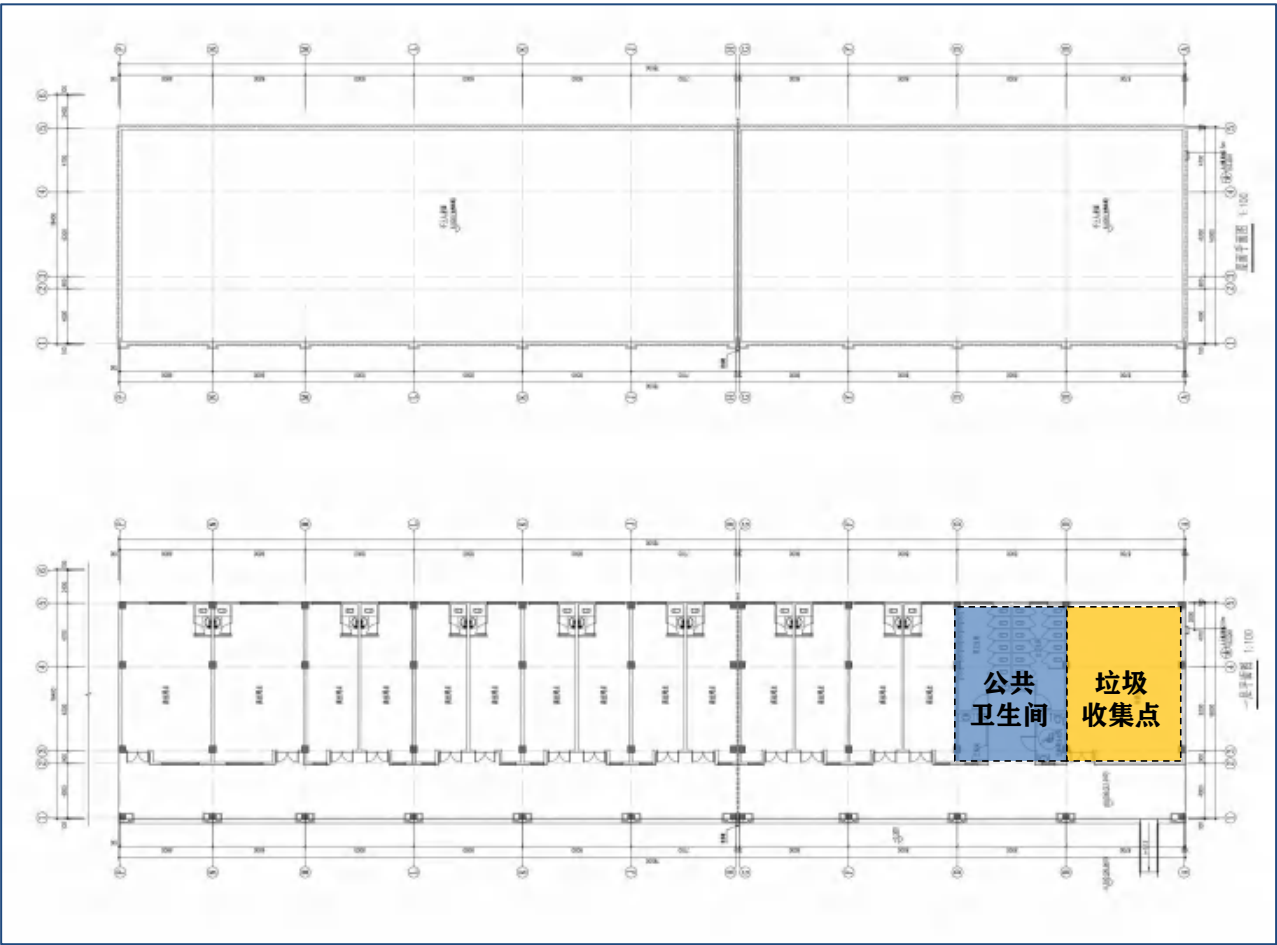
15栋标准层调整前方案



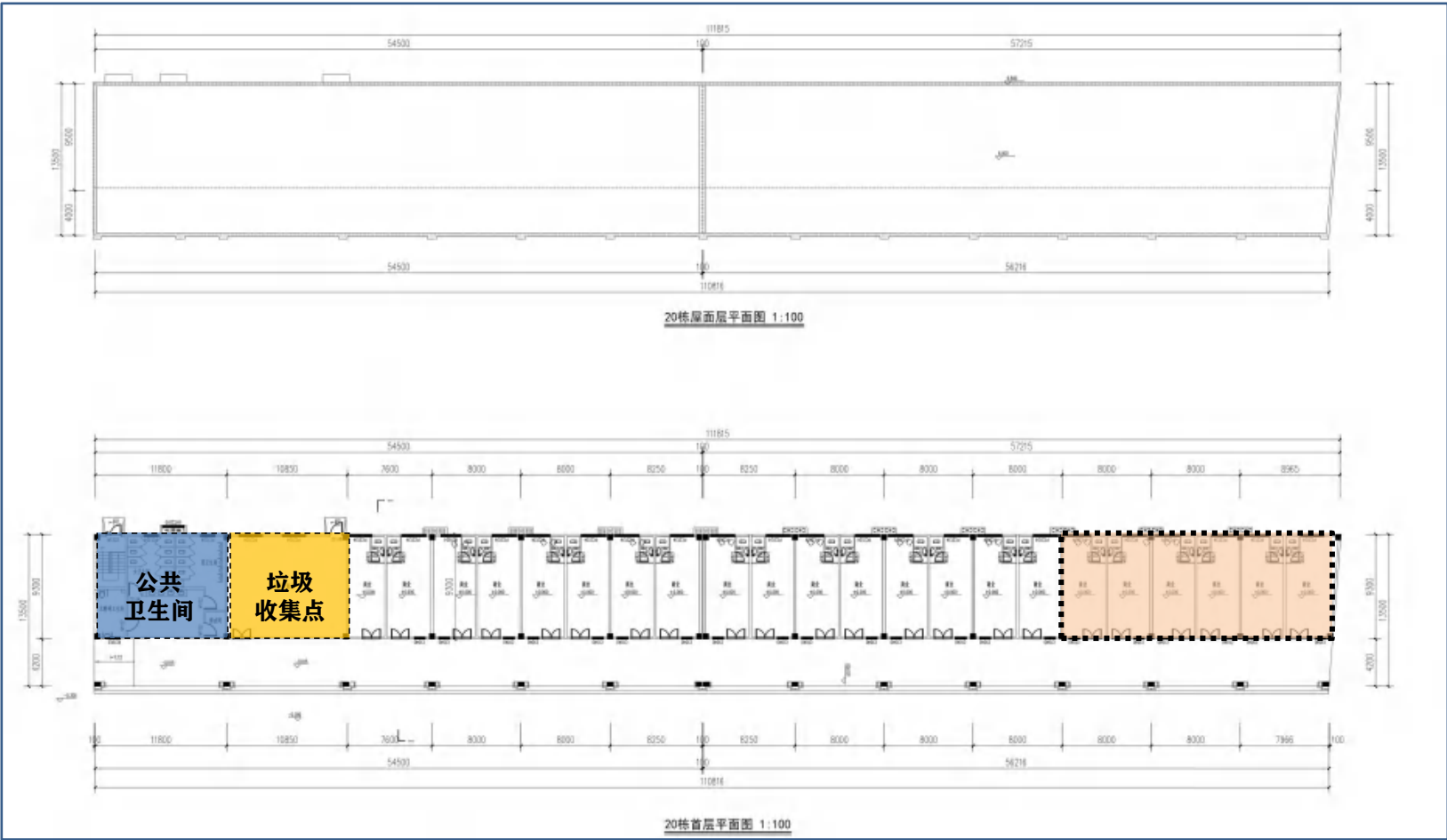
15栋标准层调整后方案

# 修改内容：20栋平面图

首层：优化调整垃圾收集点、公共卫生间，增加南侧商业与10栋商业衔接。



20栋首层调整前方案



20栋首层调整后方案

指标表修改内容：

- 1：调整后计算容积率总面积223355.18m²（ 其中：调整后住宅建筑面积为209353.91m²，增加了946.22m²；调整后商业建筑面积为8038.94m²，减少了3.97m²）；
- 2：调整后总建筑面积为303349.61m²，增加了3577.23m²；
- 3：调整后地下室建筑面积为62547.99m²，减少了29.00m²，其中地下室小车停车位为1688辆，电动自行车位为858辆。

| 开元·西湖春天方案调整指标表                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |              |                  |                                                                      |                            |           |             |                                                               |                                                        |                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------|-------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 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                                                            |                                                        |                                                                                    |
| 其中                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 宗地面积         |                  | m²                                                                   | 94673.8                    | 94673.80  | 94673.80    | 0.00                                                          |                                                        |                                                                                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 用地规划红线面积     |                  | m²                                                                   | 79769.71                   | 79769.71  | 79769.71    | 0.00                                                          | 计容用地面积                                                 |                                                                                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 城市道路退缩用地面积   |                  | m²                                                                   | 14904.09                   | 14904.09  | 14904.09    | 0.00                                                          |                                                        |                                                                                    |
| 总建筑面积                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |              | m²               | /                                                                    | 299772.38                  | 303349.61 | 3577.23     |                                                               |                                                        |                                                                                    |
| 计容建筑面积                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |              | m²               | ≤223355.18                                                           | 223024.75                  | 223355.18 | 330.43      |                                                               | 不含骑楼奖励面积                                               |                                                                                    |
| 其中                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 住宅           |                  | m²                                                                   | /                          | 208407.69 | 209353.91   | 946.22                                                        |                                                        |                                                                                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 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% | 8042.91   | 8038.94     | -3.97                                                         |                                                        |                                                                                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 公共配套         |                  | m²                                                                   | /                          | 6574.15   | 5962.33     | -611.82                                                       |                                                        |                                                                                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 其中           | 肉菜市场             | m²                                                                   | 配建不小于800平方米的肉菜市场           | 812.37    | 812.46      | 0.09                                                          |                                                        | 21栋首层                                                                              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |              | 垃圾收集站            | m²                                                                   | 配建不小于100平方米的垃圾收集站          | 103.71    | 0.00        | -103.71                                                       |                                                        |                                                                                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |              | 物业管理用房           | m²                                                                   | 按物业总建筑面积（含业主委员会）2‰         | 612.79    | 392.81      | -219.98                                                       |                                                        | 2栋、7栋的首层（已经办理工规证）<br>（总物业管理用房建筑面积：612.93m²；其中计容部分：392.81m²，不计容部分：220.12m²。）        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |              | 幼儿园              | m²                                                                   | 配建9班幼儿园                    | 3634.36   | 3634.36     | 0.00                                                          |                                                        | 17栋：九班                                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |              | 供电设施用房           | m²                                                                   | 配建不小于100平方米的供电设施用房         | 942.59    | 247.34      | -695.25                                                       |                                                        | 9栋的首层（已经办理工规证）                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |              | 大门               | m²                                                                   | /                          | 37.00     | 28.00       | -9.00                                                         |                                                        | 22栋、25栋                                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |              | 地下室上首层楼梯、坡道、风井面积 | m²                                                                   | /                          | 431.33    | 847.36      | 416.03                                                        |                                                        |                                                                                    |
| 不计容建筑面积                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |              | m²               | /                                                                    | 76747.63                   | 79994.44  | 3246.80     |                                                               |                                                        |                                                                                    |
| 其中                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 公共配套         |                  | m²                                                                   | /                          | 1504.51   | 2509.91     | 1005.40                                                       |                                                        |                                                                                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 其中           | 垃圾收集站            | m²                                                                   | 配建不小于100平方米的垃圾收集站          | /         | 102.13      | 102.13                                                        |                                                        | 20栋首层                                                                              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |              | 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‰         | /         | 220.12      | 220.12                                                        |                                                        | 23栋首层、二层，其中业主委员会：61.71m²<br>（总物业管理用房建筑面积：612.93m²；其中计容部分：392.81m²，不计容部分：220.12m²。） |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |              | 供电设施用房(含开闭所)     | m²                                                                   | 配建不小于100平方米的供电设施用房         | 148.33    | 837.75      | 689.42                                                        |                                                        | 1栋、19栋、23栋的首层                                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |              | 社区公共服务用房         | m²                                                                   | 配建不小于600平方米的社区公共服务用房       | 629.79    | 622.62      | -7.17                                                         |                                                        | 6栋、7栋的首层                                                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |              | 公共厕所             | m²                                                                   | /                          | 96.1      | 96.28       | 0.18                                                          |                                                        | 20栋的首层                                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |              | 托老所              | m²                                                                   | 按每千人建筑面积100平方米进行配建         | 630.29    | 631.01      | 0.72                                                          |                                                        | 13栋的首层                                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 架空层          | m²               | /                                                                    | 3023.66                    | 2773.39   | -250.27     |                                                               | 1栋、2栋、6栋、7栋、8栋、15栋住宅首层有架空区域，为公共休闲空间                    |                                                                                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 地下室（含网络设施用房） | m²               | 网络设施用房建筑面积不小于30平方米                                                   | 62576.99                   | 62547.99  | -29.00      |                                                               | 含网络设施用房(通信设备用房)66.40平方米，消防控制室50.89m²                   |                                                                                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 骑楼奖励面积       | m²               | /                                                                    | 4248.07                    | 4483.85   | 235.78      |                                                               | 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               | /                                                                    | /                          | 76.70     | 76.70       |                                                               | 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 |                                                                                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 结构板          | m²               | /                                                                    | 5201.2                     | 6261.20   | 1060.00     |                                                               |                                                        |                                                                                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 设备平台面积       | m²               | /                                                                    | /                          | 575.35    | 575.35      |                                                               |                                                        |                                                                                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 服务阳台建筑面积     | m²               | /                                                                    | 193.2                      | 471.75    | 278.55      |                                                               | 不计算容积率建筑面积                                             |                                                                                    |
| 屋顶楼梯间、电梯机房等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | m²           | /                | /                                                                    | 294.30                     | 294.30    |             | 1栋、6栋、15栋                                                     |                                                        |                                                                                    |
| 住宅总建筑面积                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |              | m²               | /                                                                    | 212848.96                  | 214680.50 | 1831.54     |                                                               | 含住宅计容面积、骑楼奖励面积、商业烟道奖励面积、服务阳台不计容、建筑面积屋顶楼梯间、电梯机房等        |                                                                                    |
| 骑楼面积                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |              | m²               | /                                                                    | 2832.05                    | 2989.23   | 157.18      |                                                               |                                                        |                                                                                    |
| 建筑基底面积                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |              | m²               | /                                                                    | 18984.05                   | 19870.12  | 886.07      |                                                               |                                                        |                                                                                    |
| 绿地面积                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |              | m²               | ≥27919.4                                                             | 28018.98                   | 27919.40  | -99.58      |                                                               | 绿地实际面积为27936.92平方米                                     |                                                                                    |
| 容积率                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |              | -                | ≤2.8                                                                 | 2.796                      | 2.80      | 0.00        |                                                               |                                                        |                                                                                    |
| 建筑密度                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |              | %                | ≤30                                                                  | 23.80%                     | 24.91%    | 1.11%       |                                                               |                                                        |                                                                                    |
| 绿地率                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |              | %                | ≥35                                                                  | 35.12                      | 35.00     | -0.12       |                                                               |                                                        |                                                                                    |
| 建筑高度                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |              | m                | 建筑限高85米                                                              | /                          | 83.05     | /           |                                                               |                                                        |                                                                                    |
| 小车位                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |              | 辆                | 住宅每100m²配建0.8个车位，商业每100m²配建1.0个车位，肉菜市场每100m²配建1个车位，幼儿园每100m²配建0.2个车位 | 1798                       | 1808      | 10          | 按技术规定需配建1808个小车位，其中住宅车位1712个，商业、肉菜市场、幼儿园共车位96个，设置于地面及地下负一层    |                                                        |                                                                                    |
| 其中                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 地上车位         | 辆                |                                                                      | 110                        | 120       | 10          |                                                               |                                                        |                                                                                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 地下车位         | 辆                |                                                                      | 1688                       | 1688      | 0           |                                                               |                                                        |                                                                                    |
| 电动自行车位                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |              | 辆                | 住宅每100m²配建0.5个车位，商业每100m²配建1.0个车位，肉菜市场每100m²配建2个车位，幼儿园每100m²配建0.1个车位 | 1160                       | 1170      | 10          | 按技术规定需配建1170个电动自行车位，其中住宅车位1071个，商业、肉菜市场、幼儿园共车位99个，设置于地面及地下负一层 |                                                        |                                                                                    |
| 其中                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 地上车位         | 辆                |                                                                      | 415                        | 312       | -103        |                                                               |                                                        |                                                                                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 地下车位         | 辆                |                                                                      | 745                        | 858       | 113         |                                                               |                                                        |                                                                                    |
| 住宅套数                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |              | 套                | /                                                                    | 1734                       | 1734      | 0           |                                                               | 每户120m²住宅建筑面积作为1个标准户，总标准户数为1790户                       |                                                                                    |
| 人数                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |              | 人                | /                                                                    | 5733                       | 5904      | 171         |                                                               | 标准户取按户均3.3人计算                                          |                                                                                    |
| 备注：<br>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。<br>2、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，进深净宽和梁底净高均不小于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倍奖励建筑面积，奖励建筑面积用于住宅。<br>3、住宅配建停车位建设或预留安装充电设施接口比例达到 100%，商业配建停车位建设或预留安装充电设施接口比例达到10%。<br>4、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。 |              |                  |                                                                      |                            |           |             |                                                               |                                                        |                                                                                    |

经济指标前后差值表

伍伍

# 第五部分： 设计图纸



地理区位：

雷州市，建市前称海康县，是广东省湛江市辖县级市，位于雷州半岛中部。属热带季风气候。雷州市东濒雷州湾、南隔琼州海峡与国际旅游岛海南相望、西濒北部湾、北接湛江城区。雷州市东濒雷州湾、南隔州海峡与国际旅游岛海南相望、西濒北部湾、北接湛江城区。雷州市境内交通有粤海铁路、国道 207、湛徐高速公路贯通全境。

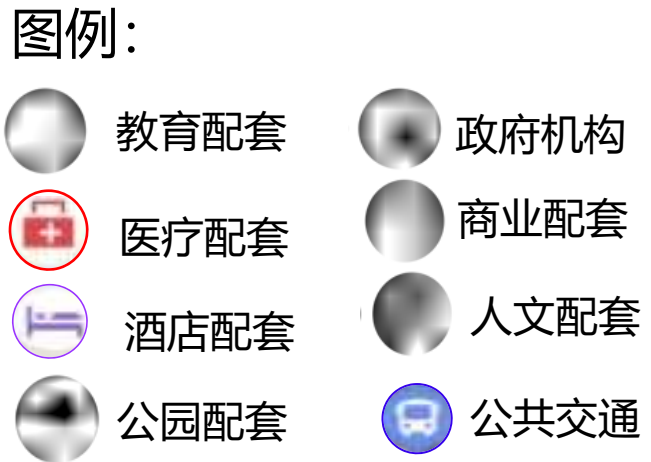
行政区划：

雷州市面积 3024.9 平方千米，辖 3 个街道、18 个镇，53 个社区、418个行政村。市政府驻雷城街道。辖雷城、新城、西湖 3 个街道和沈塘、东里、雷高、调风、英利、南兴、龙门、松竹、覃斗、乌石、北和、企水、唐家、杨家、纪家、白沙、客路、附城 18 个镇。

本案区位：

本案位于雷州市的北侧区域，北侧毗邻工业大道，南侧观望西湖水库，东侧有雷州市第一中学的城市配套设施，交通条件便利，景观资源优越，为本案的高端产品定位奠定了牢固的基础。

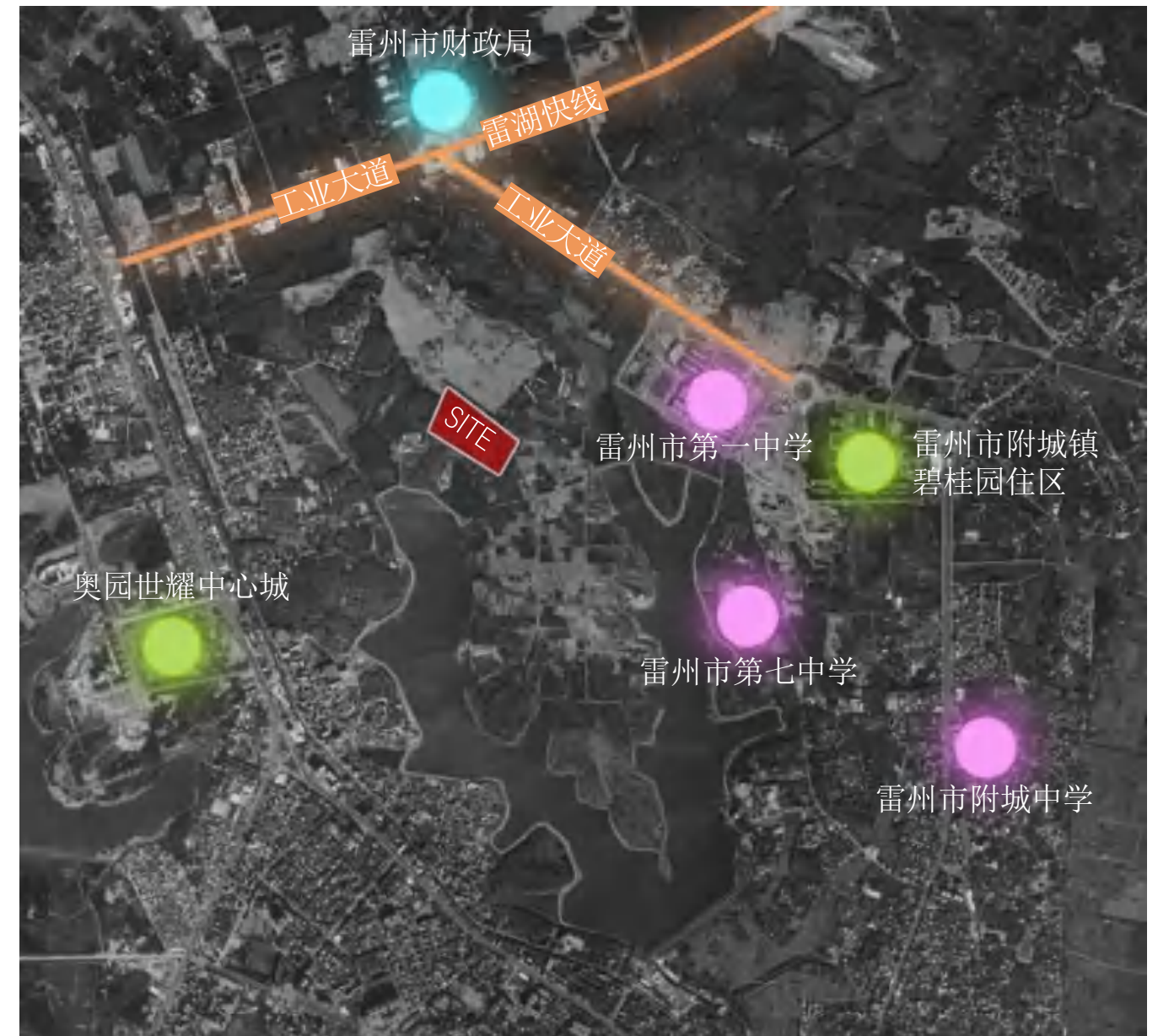
配套较为齐全  
应增加商业配套建设



## 地块周边交通分析



## 地块周边配套分析



本案位于西湖水库的北侧，拥有良好的滨河界面及观湖景观资源；西湖岸边的环湖景观慢跑道，可以为本案提供户外休憩及健身的自然景观场所。本案交通便利，距离雷州市客运中心站 2.6 公里，距雷州市汽车客运站 3.5 公里，为出行提供了便利条件。本案周边有成熟的住宅区，配套设施完善，并且距离雷州市第一中学仅一公里之遥，为本案的项目开发增添了城市设计亮点。



1



2

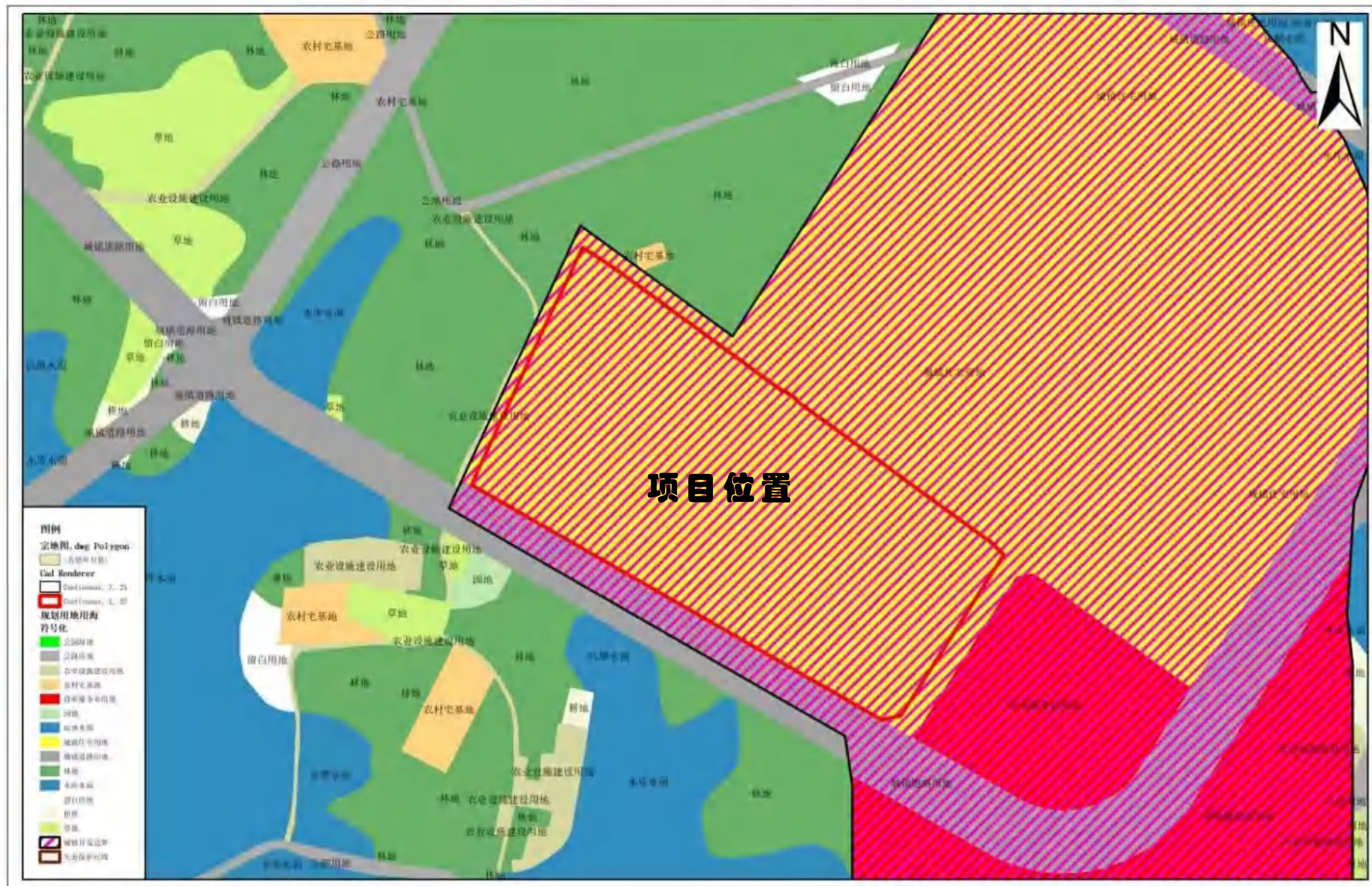


3



4

## 雷州市国土空间总体规划（2021-2035年）（局部）

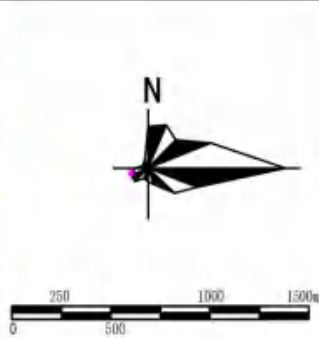


# 雷州新城综合规划——03控制性详细规划

图则



规划区区位图



道路断面示意图

图例

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div>0701城镇住宅用地</div> <div>080404 幼儿园用地</div> <div>0801机关团体用地</div> <div>0903文化用地</div> <div>080403中小学用地</div> <div>0805修用地</div> <div>0806医疗卫生用地</div> <div>0901商业用地</div> <div>0902商务用地</div> <div>0904其他商业服务业用地</div> <div>100102二类工业用地</div> <div>120801对外交通场站用地</div> <div>120802公共交通场站用地</div> | <div>120803社会停车场用地</div> <div>1303供电用地</div> <div>1302排水用地</div> <div>1309环卫用地</div> <div>1310消防用地</div> <div>1401公园绿地</div> <div>1402防护绿地</div> <div>1403广场用地</div> <div>1204港口用地</div> <div>0703农村宅基地</div> <div>17湿地水域</div> <div>0505沿海滩涂</div> <div>01耕地</div> | <div>公路用地</div> <div>道路断面编号</div> <div>建筑后退红线</div> <div>建筑后退红线距离</div> <div>新城区控规规划范围</div> <div>九年一贯制学校</div> <div>初中</div> <div>小学</div> <div>高中</div> <div>停车场</div> <div>加油站</div> <div>社区医院</div> <div>党政服务中心</div> | <div>居民运动场</div> <div>文化活动中心</div> <div>派出所</div> <div>综合医院</div> <div>行政办公</div> <div>车站</div> <div>消防站</div> <div>变电站</div> <div>社区中心</div> <div>养老院</div> <div>用地规划范围</div> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|





| 开元·西湖春天 技术经济指标表（第三次优化调整）                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |              |                  |                                                                           |            |                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 名称                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |              | 单位               | 规划条件指标                                                                    | 数值         | 备注                                                                                     |
| 宗地面积                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |              | m²               | 94673. 8                                                                  | 94673. 80  |                                                                                        |
| 其中                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 用地规划红线面积     | m²               | 79769. 71                                                                 | 79769. 71  | 计容用地面积                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 城市道路退缩用地面积   | m²               | 14904. 09                                                                 | 14904. 09  |                                                                                        |
| 总建筑面积                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |              | m²               | /                                                                         | 303349. 61 |                                                                                        |
| 计容建筑面积                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |              | m²               | ≤223355. 18                                                               | 223355. 18 | 不含骑楼奖励面积                                                                               |
| 其中                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 住宅           | m²               | /                                                                         | 209353. 91 |                                                                                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 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%                                                | 8038. 94   |                                                                                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 公共配套         | m²               | /                                                                         | 5962. 33   |                                                                                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 其中           | 肉菜市场             | 配建不小于800平方米的肉菜市场                                                          | 812. 46    | 21栋的首层、第二层                                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |              | 物业管理用房           | 按物业总建筑面积（含业主委员会）2‰                                                        | 392. 81    | 2栋、7栋的首层（已经办理工规证）<br>(总物业管理用房建筑面积：612. 93m²；其中计容部分：392. 81m²，不计容部分：220. 12m²。)         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |              | 幼儿园              | 配建9班幼儿园                                                                   | 3634. 36   | 17栋；九班                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |              | 供配电设施用房          | 配建不小于100平方米的供配电设施用房                                                       | 247. 34    | 9栋的首层（已经办理工规证）                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |              | 大门               | /                                                                         | 28. 00     | 22栋、25栋                                                                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |              | 地下室上首层楼梯、坡道、风井面积 | /                                                                         | 847. 36    |                                                                                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |              | 不计容建筑面积          | /                                                                         | 79994. 44  |                                                                                        |
| 其中                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 公共配套         | m²               | /                                                                         | 2509. 91   |                                                                                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 其中           | 垃圾收集站            | 配建不小于100平方米的垃圾收集站                                                         | 102. 13    | 20栋首层                                                                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |              | 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‰                                                        | 220. 12    | 23栋首层、二层，其中业主委员会：61. 71m²<br>(总物业管理用房建筑面积：612. 93m²；其中计容部分：392. 81m²，不计容部分：220. 12m²。) |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |              | 供配电设施用房          | 配建不小于100平方米的供配电设施用房                                                       | 837. 75    | 1栋、19栋、23栋的首层                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |              | 社区公共服务用房         | 配建不小于600平方米的社区公共服务用房                                                      | 622. 62    | 6栋、7栋的首层                                                                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |              | 公共厕所             | /                                                                         | 96. 28     | 20栋的首层                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |              | 托老所              | 按每千人建筑面积100平方米进行配建                                                        | 631. 01    | 13栋的首层                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 架空层          | m²               | /                                                                         | 2773. 39   | 1栋、2栋、6栋、7栋、8栋、15栋住宅首层有架空区域，为公共休闲空间                                                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 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                                        | 62547. 99  | 含网络设施用房(通信设备用房) 66. 40平方米，消防控制室50. 89m²                                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 骑楼奖励面积       | m²               | /                                                                         | 4483. 85   | 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               |                                                                           | 76. 70     | 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                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 结构板          | m²               | /                                                                         | 6261. 20   |                                                                                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 设备平台面积       | m²               | /                                                                         | 575. 35    |                                                                                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 服务阳台建筑面积     | m²               | /                                                                         | 471. 75    | 不计算容积率建筑面积                                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 屋顶楼梯间、电梯机房等  | m²               | /                                                                         | 294. 30    | 1栋、6栋、15栋                                                                              |
| 住宅总建筑面积                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |              | m²               | /                                                                         | 214680. 50 | 含住宅计容面积、骑楼奖励面积、商业烟道奖励面积、服务阳台建筑面积、建筑面积屋顶楼梯间、电梯机房等                                       |
| 骑楼面积                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |              | m²               | /                                                                         | 2989. 23   |                                                                                        |
| 建筑基底面积                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |              | m²               | /                                                                         | 19870. 12  |                                                                                        |
| 绿地面积                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |              | m²               | ≥27919. 4                                                                 | 27919. 40  | 绿地实际面积为27936. 92平方米                                                                    |
| 容积率                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |              | -                | ≤2. 8                                                                     | 2. 800     |                                                                                        |
| 建筑密度                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |              | %                | ≤30                                                                       | 24. 91%    |                                                                                        |
| 绿地率                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |              | %                | ≥35                                                                       | 35. 00     |                                                                                        |
| 建筑高度                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |              | m                | 建筑限高85米                                                                   | 83. 05     |                                                                                        |
| 其中                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 小车位          | 辆                | 住宅每100m²配建0. 8个车位，商业每100m²配建1. 0个车位, 肉菜市场每100m²配建1个车位, 幼儿园每100m²配建0. 2个车位 | 1808       | 按技术规定需配建1808个小车位，其中住宅车位1712个，商业、肉菜市场、幼儿园共车位96个，设置于地面及地下负一层                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 地上车位         | 辆                |                                                                           | 120        |                                                                                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 地下车位         | 辆                |                                                                           | 1688       |                                                                                        |
| 电动自行车位                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |              | 辆                | 住宅每100m²配建0. 5个车位，商业每100m²配建1. 0个车位, 肉菜市场每100m²配建2个车位, 幼儿园每100m²配建0. 1个车位 | 1170       | 按技术规定需配建1170个电动自行车位，其中住宅车位1071个，商业、肉菜市场、幼儿园共车位99个，设置于地面及地下负一层                          |
| 其中                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 地上车位         | 辆                |                                                                           | 312        |                                                                                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 地下车位         | 辆                |                                                                           | 858        |                                                                                        |
| 住宅套数                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |              | 套                | /                                                                         | 1734       | 每户120m²住宅建筑面积作为1个标准户，总标准户数为1790户                                                       |
| 人数                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |              | 人                | /                                                                         | 5904       | 标准户取按户均3. 3人计算                                                                         |
| 备注：<br>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。<br>2、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，进深净宽和梁底净高均不小于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倍奖励建筑面积，奖励建筑面积用于住宅。<br>3、住宅配建停车位建设或预留安装充电设施接口比例达到 100%，商业配建停车位建设或预留安装充电设施接口比例达到10%。<br>4、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。 |              |                  |                                                                           |            |                                                                                        |









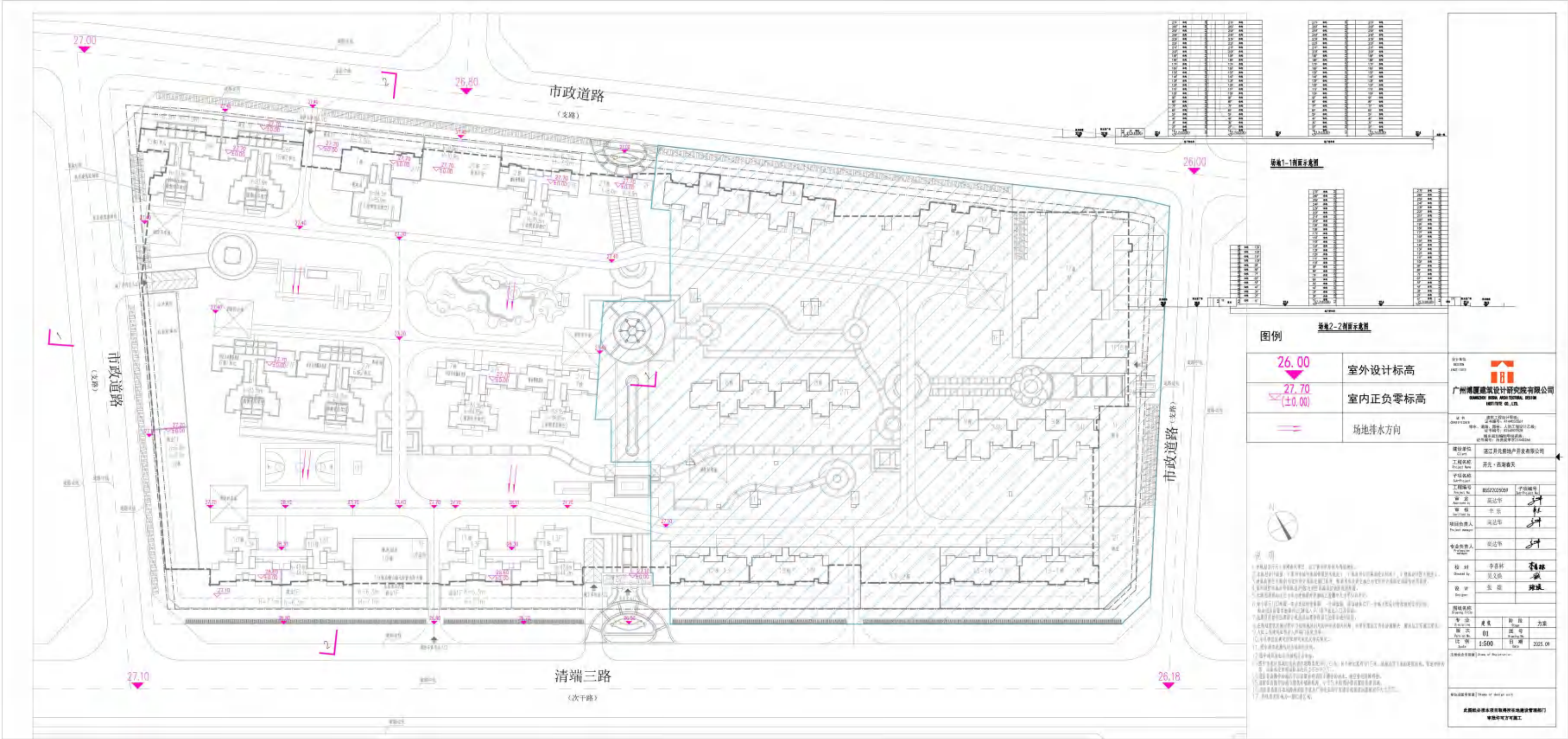


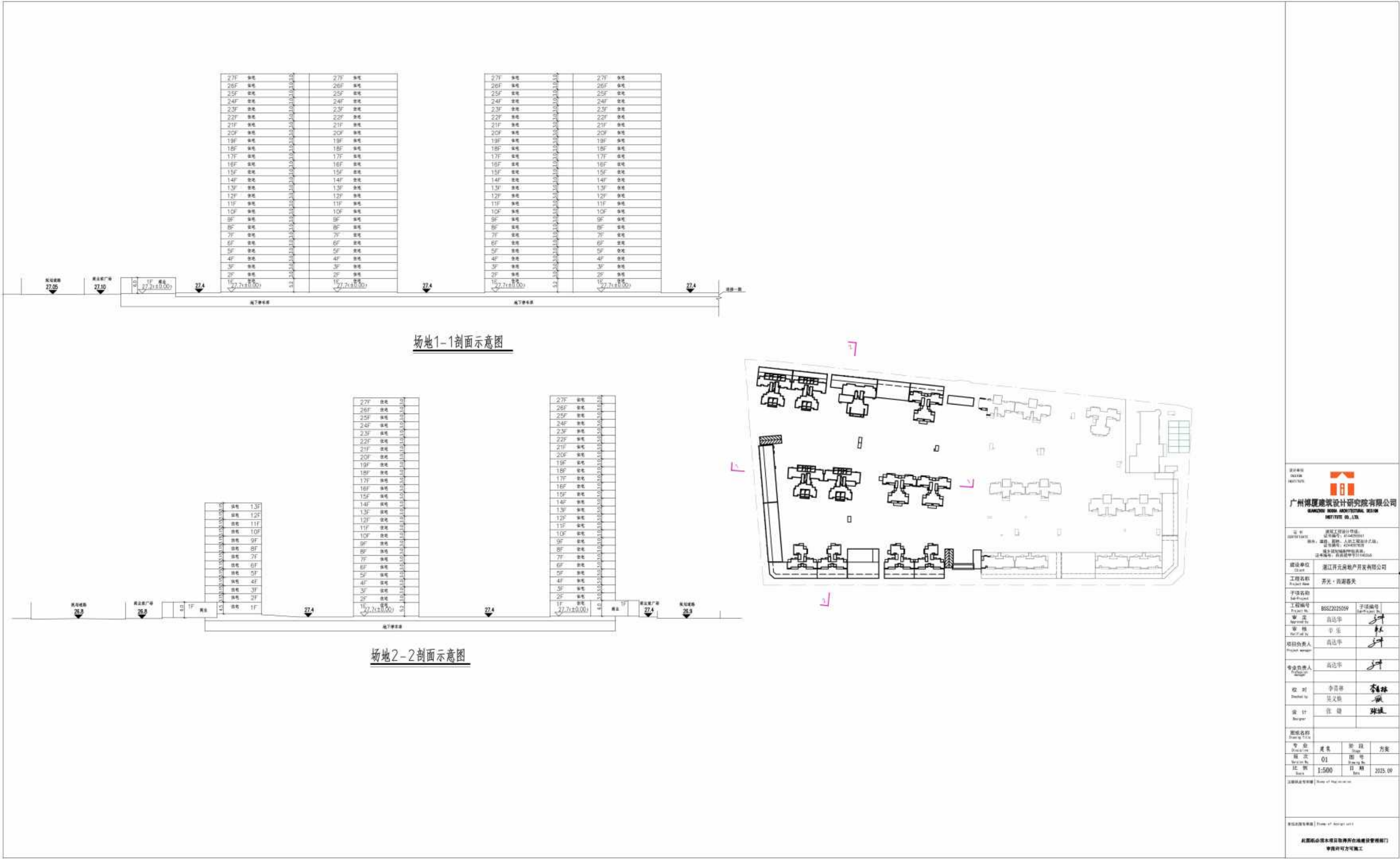


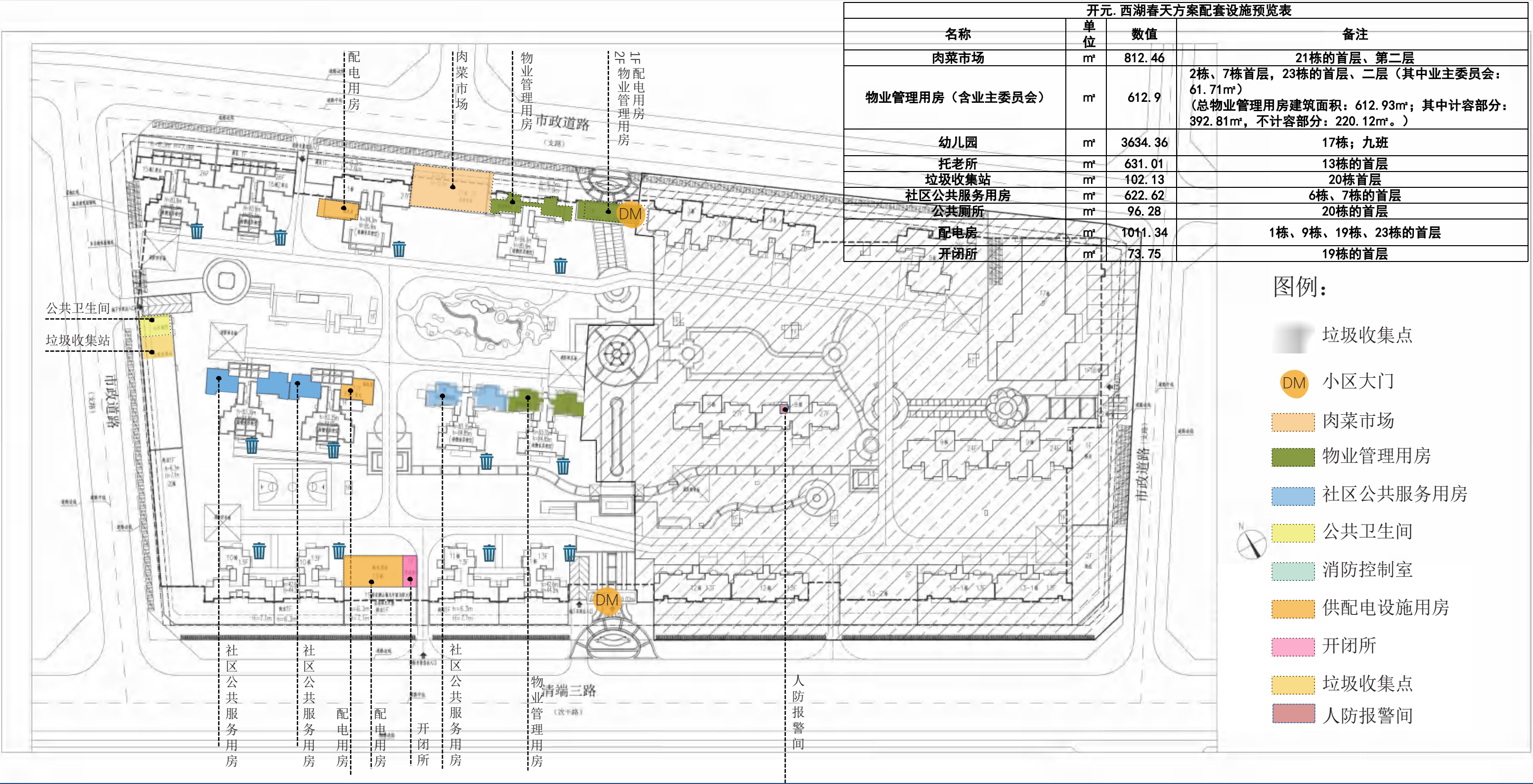


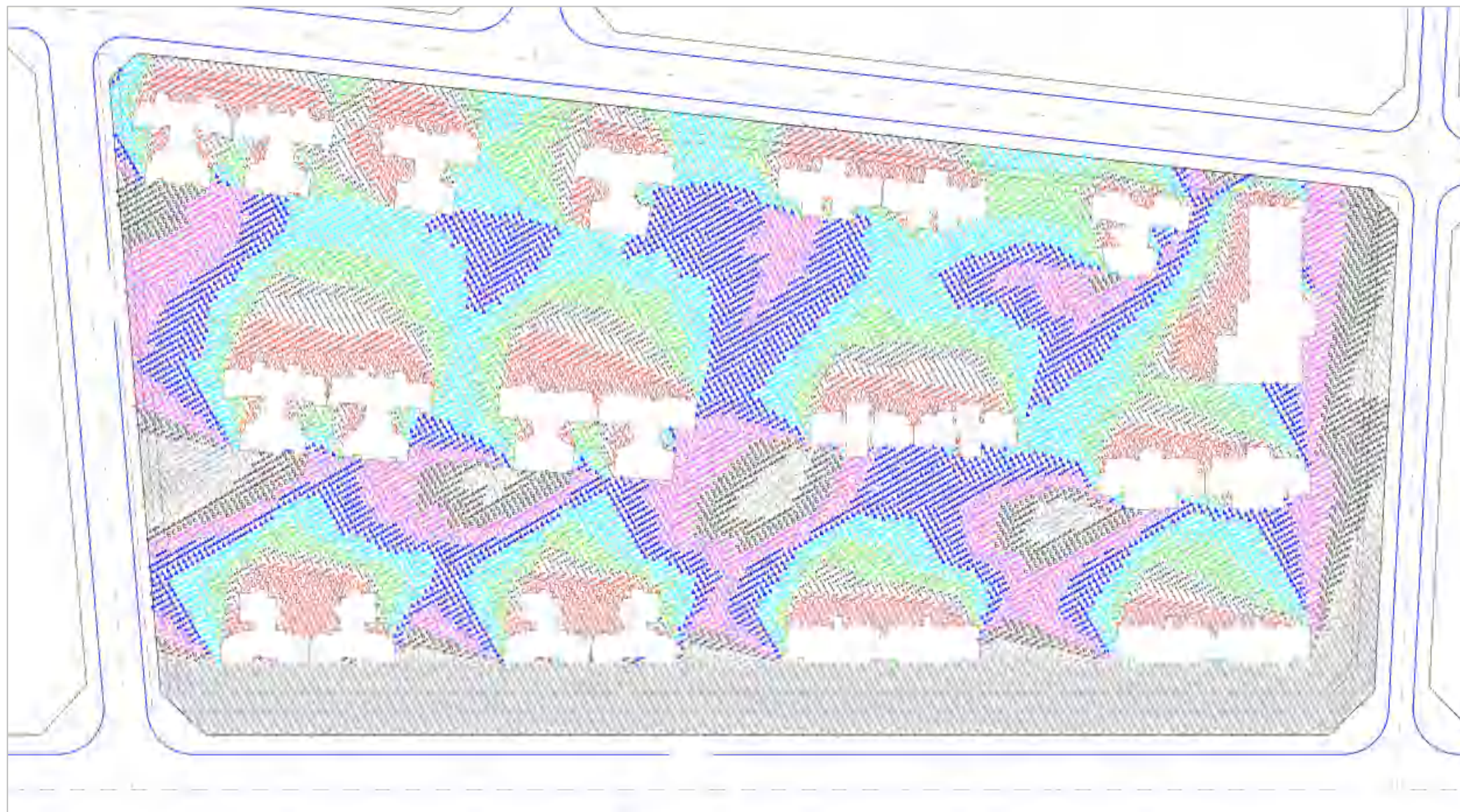










**说明:**

**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,住宅大部分户型均满足日照要求,幼儿园的日照满足日照要求。

**图例:**

0: 0小时

1: 1小时

2: 2小时

3: 3小时

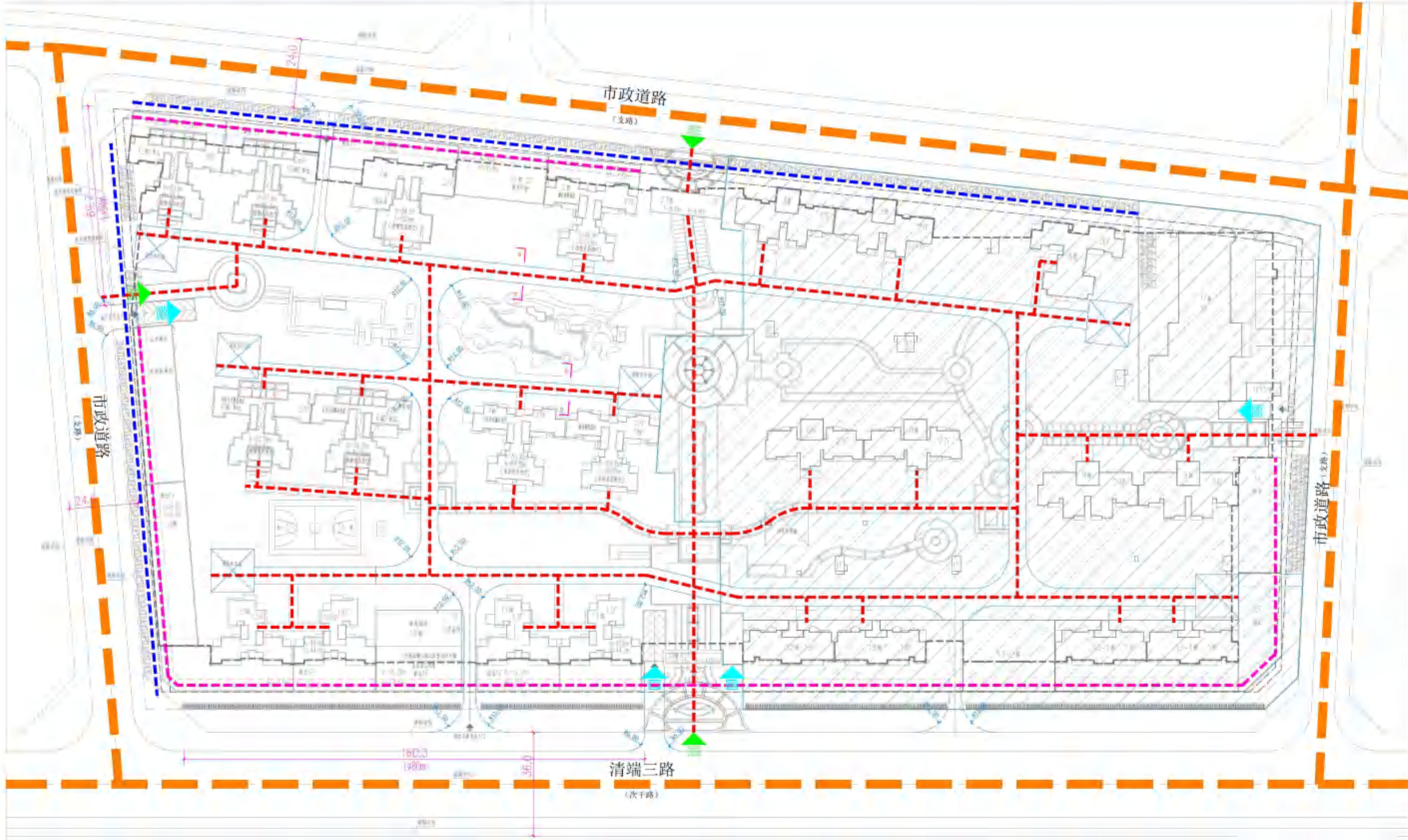
4: 4小时

5: 5小时

6: 6小时

7: 7小时

8: 8小时



图例

|  |        |
|--|--------|
|  | 道路转弯半径 |
|  | 内部道路   |
|  | 市政道路   |
|  | 车行流线   |
|  | 小区人行流线 |
|  | 商业人行流线 |
|  | 车库出入口  |
|  | 人行出入口  |



a-a道路横断面



b-b道路横断面



图例

- 1. 本图是根据《城市道路工程设计规范》(CJJ37-2012)及《城市道路交叉口设计规程》(CJJ42-2015)编制。
- 2. 本图是根据《城市道路交叉口设计规程》(CJJ42-2015)编制。
- 3. 本图是根据《城市道路交叉口设计规程》(CJJ42-2015)编制。
- 4. 本图是根据《城市道路交叉口设计规程》(CJJ42-2015)编制。
- 5. 本图是根据《城市道路交叉口设计规程》(CJJ42-2015)编制。
- 6. 本图是根据《城市道路交叉口设计规程》(CJJ42-2015)编制。
- 7. 本图是根据《城市道路交叉口设计规程》(CJJ42-2015)编制。
- 8. 本图是根据《城市道路交叉口设计规程》(CJJ42-2015)编制。
- 9. 本图是根据《城市道路交叉口设计规程》(CJJ42-2015)编制。
- 10. 本图是根据《城市道路交叉口设计规程》(CJJ42-2015)编制。
- 11. 本图是根据《城市道路交叉口设计规程》(CJJ42-2015)编制。
- 12. 本图是根据《城市道路交叉口设计规程》(CJJ42-2015)编制。
- 13. 本图是根据《城市道路交叉口设计规程》(CJJ42-2015)编制。
- 14. 本图是根据《城市道路交叉口设计规程》(CJJ42-2015)编制。
- 15. 本图是根据《城市道路交叉口设计规程》(CJJ42-2015)编制。
- 16. 本图是根据《城市道路交叉口设计规程》(CJJ42-2015)编制。
- 17. 本图是根据《城市道路交叉口设计规程》(CJJ42-2015)编制。

广州博康建筑设计研究院有限公司  
GUANGZHOU BOKANG ARCHITECTURAL DESIGN CO., LTD.

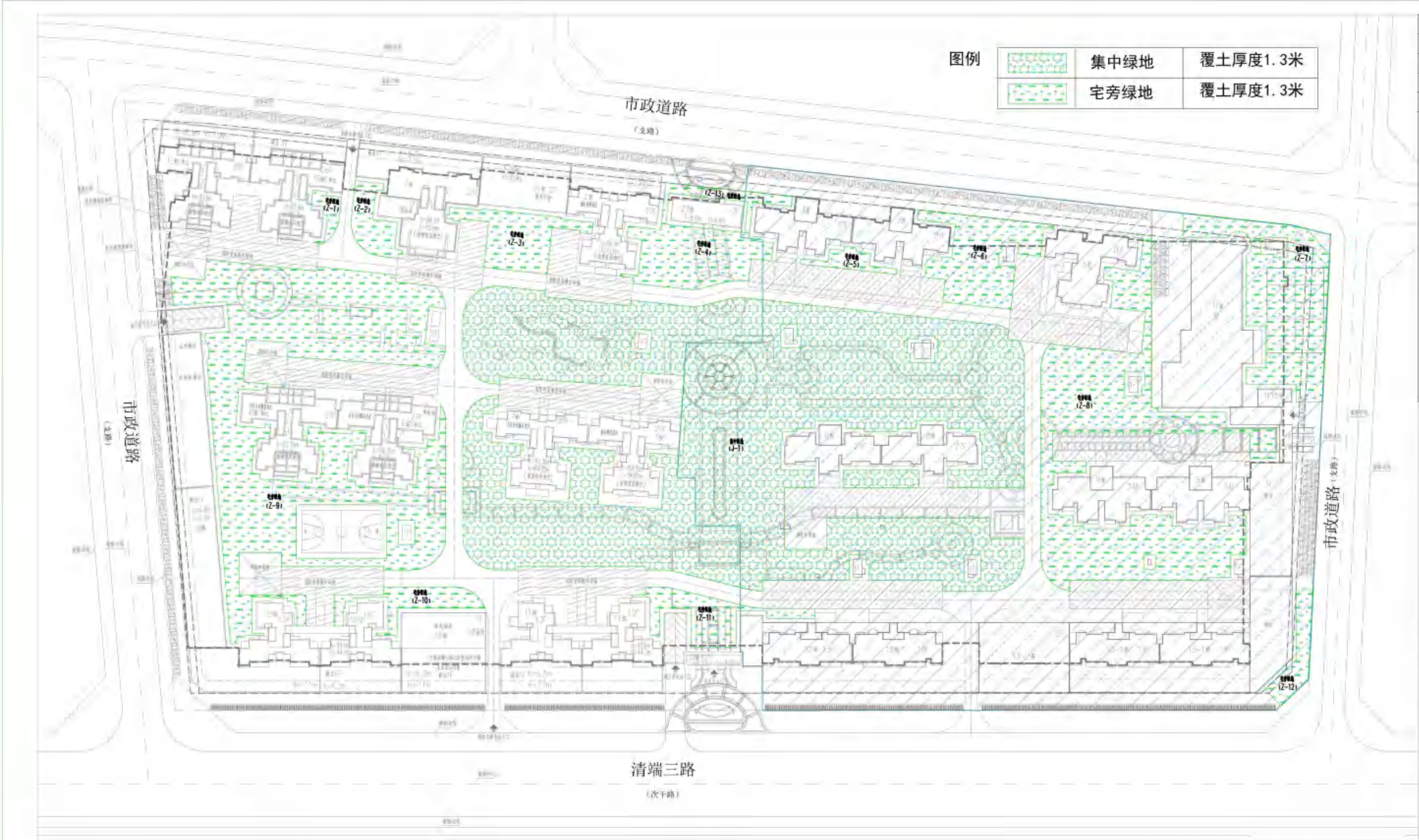
项目负责人: 谢达明  
项目地址: 清远市清城区清端三路  
项目名称: 清远市清城区清端三路  
工程名称: 清远市清城区清端三路  
设计阶段: 方案设计  
设计日期: 2025.04

设计人: 谢达明  
审核人: 谢达明  
校对: 谢达明  
制图: 谢达明

图例: 01  
比例: 1:500  
日期: 2025.04

此图仅供本项目使用, 不得用于其他项目。  
未经许可, 不得擅自复制或传播。





| 绿地指标表  |            |          |          |
|--------|------------|----------|----------|
| 项目     | 单位         | 数值       | 备注       |
| 住宅用地   | ㎡          | 79769.71 |          |
| 绿地率    | %          | 35.00    |          |
| 绿地总面积  | ㎡          | 27919.40 |          |
| 其中     | 集中绿地 (J-1) | ㎡        | 13550.02 |
|        | 宅旁绿地       | ㎡        | 14369.38 |
|        | Z-1        | ㎡        | 98.37    |
|        | Z-2        | ㎡        | 287.65   |
|        | Z-3        | ㎡        | 572.51   |
|        | Z-4        | ㎡        | 866.17   |
|        | Z-5        | ㎡        | 136.98   |
|        | Z-6        | ㎡        | 883.02   |
|        | Z-7        | ㎡        | 1615.1   |
|        | Z-8        | ㎡        | 3269.74  |
|        | Z-9        | ㎡        | 5348.51  |
|        | Z-10       | ㎡        | 327.28   |
|        | Z-11       | ㎡        | 497.80   |
|        | Z-12       | ㎡        | 268.17   |
|        | Z-13       | ㎡        | 198.08   |
| 覆土1.3米 |            |          |          |

图例

|  |      |          |
|--|------|----------|
|  | 集中绿地 | 覆土厚度1.3米 |
|  | 宅旁绿地 | 覆土厚度1.3米 |

说明

1. 本规划图是依据《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)编制。
2. 本规划图是依据《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)编制。
3. 本规划图是依据《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)编制。
4. 本规划图是依据《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)编制。
5. 本规划图是依据《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)编制。
6. 本规划图是依据《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)编制。
7. 本规划图是依据《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)编制。
8. 本规划图是依据《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)编制。
9. 本规划图是依据《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)编制。
10. 本规划图是依据《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)编制。
11. 本规划图是依据《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)编制。
12. 本规划图是依据《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)编制。
13. 本规划图是依据《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)编制。
14. 本规划图是依据《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)编制。
15. 本规划图是依据《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)编制。

项目信息

项目名称: 湛江开利房地产开发有限公司

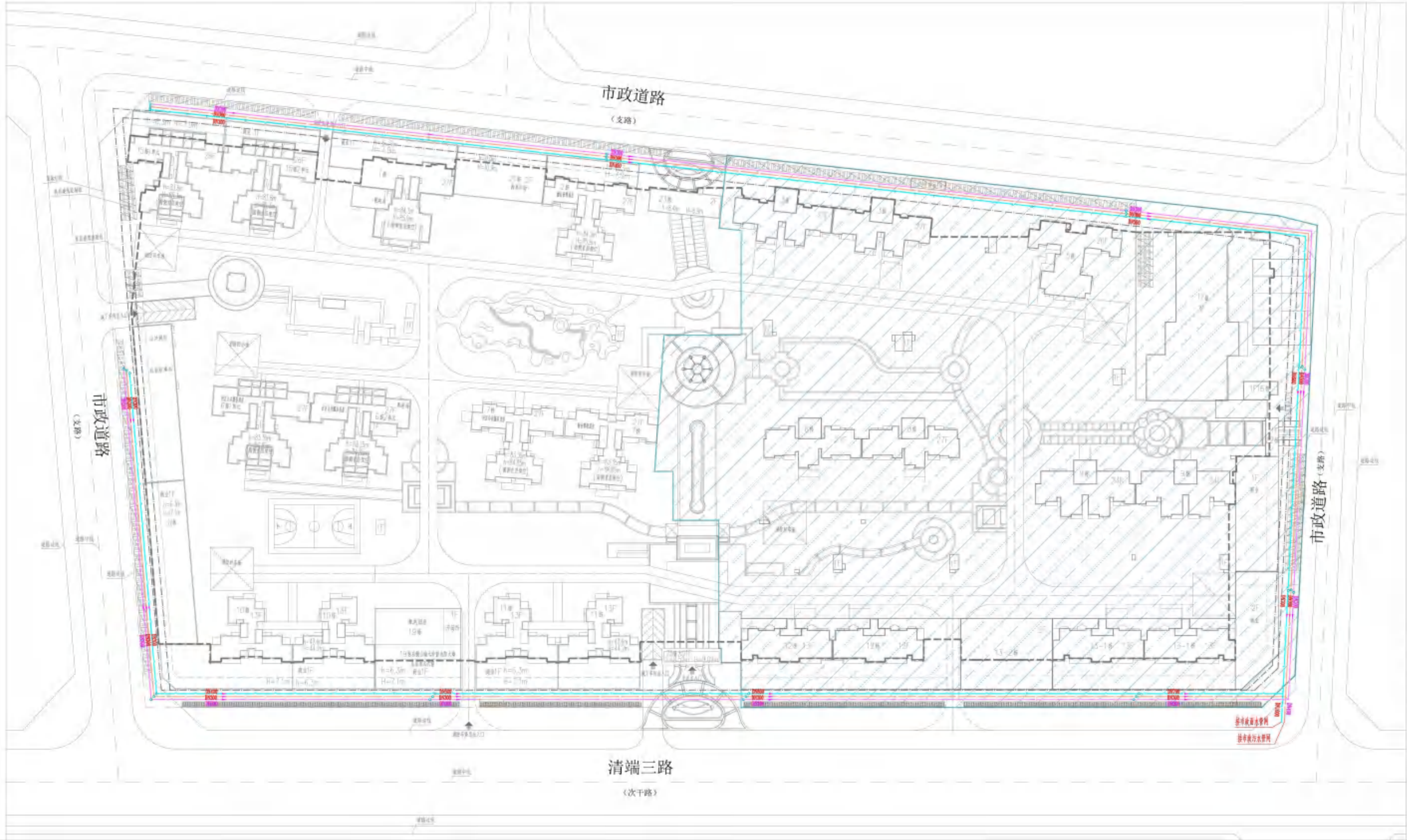
工程名称: 开利·玫瑰湾

设计单位: 广州博康建筑设计研究院有限公司

设计人: 李强

审核人: 李强

日期: 2025.08



说明

1. 本图是设计文件的一部分，设计单位应对其准确性负责。
2. 本图是设计文件的一部分，设计单位应对其准确性负责。
3. 本图是设计文件的一部分，设计单位应对其准确性负责。
4. 本图是设计文件的一部分，设计单位应对其准确性负责。
5. 本图是设计文件的一部分，设计单位应对其准确性负责。
6. 本图是设计文件的一部分，设计单位应对其准确性负责。
7. 本图是设计文件的一部分，设计单位应对其准确性负责。
8. 本图是设计文件的一部分，设计单位应对其准确性负责。
9. 本图是设计文件的一部分，设计单位应对其准确性负责。
10. 本图是设计文件的一部分，设计单位应对其准确性负责。
11. 本图是设计文件的一部分，设计单位应对其准确性负责。
12. 本图是设计文件的一部分，设计单位应对其准确性负责。
13. 本图是设计文件的一部分，设计单位应对其准确性负责。
14. 本图是设计文件的一部分，设计单位应对其准确性负责。
15. 本图是设计文件的一部分，设计单位应对其准确性负责。
16. 本图是设计文件的一部分，设计单位应对其准确性负责。
17. 本图是设计文件的一部分，设计单位应对其准确性负责。

设计单位  
广州博康建筑设计研究院有限公司  
GZBK ARCHITECTURAL DESIGN CO., LTD.

项目负责人  
李春林

设计人  
张超

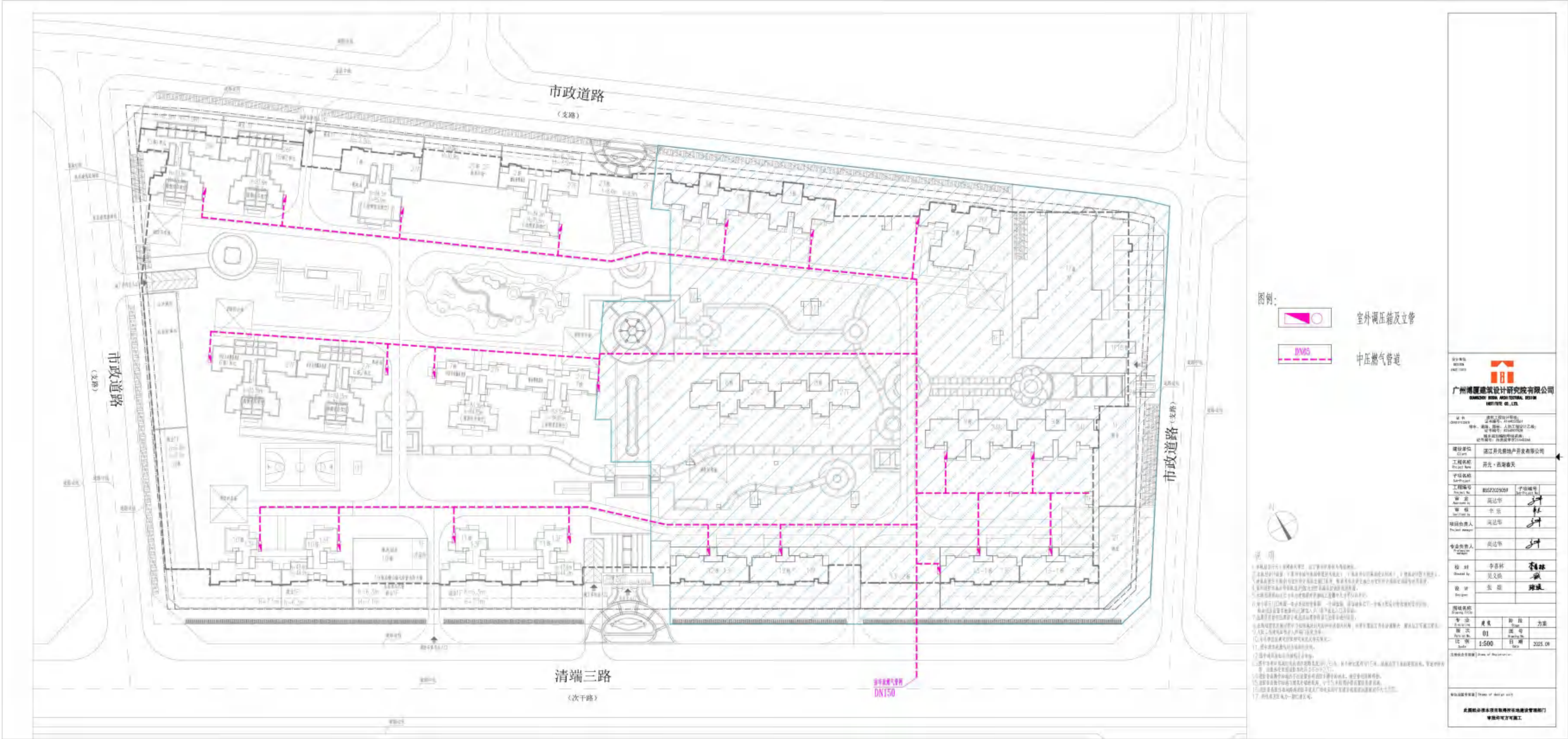
审核人  
李春林

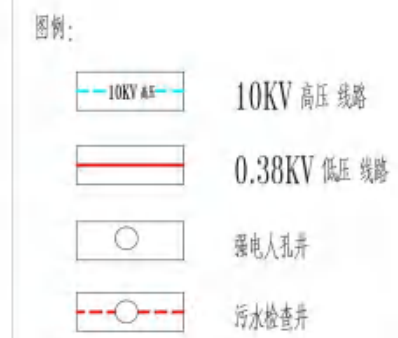
校对人  
张超

日期  
2025.09

|      |         |
|------|---------|
| 工程名称 | 开元·玖玺苑  |
| 工程地点 | 开元·玖玺苑  |
| 工程规模 | 约10000㎡ |
| 设计阶段 | 施工图     |
| 设计日期 | 2025.09 |
| 设计比例 | 1:500   |
| 设计人  | 张超      |
| 审核人  | 李春林     |
| 校对人  | 张超      |
| 日期   | 2025.09 |

此图仅供本项目使用，不得用于其他项目。未经许可，不得复制或传播。





说明

- [illegible]

|                                                                                                                                                                                                                                  |  |              |                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div>设计单位<br/>DESIGN<br/>设计日期</div> <div></div> <div>广州博原建筑设计研究院有限公司<br/>GUANGZHOU HUAYUAN ARCHITECTURAL DESIGN<br/>1007100000 00_010</div> |  |              |                                                                                                                                                                                |
| <div>证书号<br/>0101112301</div> <div>建设单位<br/>博原工程科技股份有限公司<br/>博原·国际·设计·人居设计(广州)乙类;<br/>证书编号: 4214007558<br/>统一社会信用代码: 91440101MA5D5M<br/>经营范围: 房屋建筑工程设计</div>                                                                     |  |              |                                                                                                                                                                                |
| 建设单位<br>Client<br>0101112301                                                                                                                                                                                                     |  | 湛江开升置地开发有限公司 |                                                                                                                                                                                |
| 工程名称<br>Project Name                                                                                                                                                                                                             |  | 开升·壹海春天      |                                                                                                                                                                                |
| 工程名称<br>Project Name                                                                                                                                                                                                             |  |              |                                                                                                                                                                                |
| 工程编号<br>Drawing No.                                                                                                                                                                                                              |  | 05242050509  | 子图编号<br>Sub-Drawing No.                                                                                                                                                        |
| 设计<br>Design                                                                                                                                                                                                                     |  | 高达华          |                                                                                           |
| 审核<br>Check                                                                                                                                                                                                                      |  | 李 洁          |                                                                                           |
| 项目负责人<br>Project manager                                                                                                                                                                                                         |  | 高达华          |                                                                                           |
| 专业负责人<br>Specialist                                                                                                                                                                                                              |  | 高达华          |                                                                                           |
| 校 对<br>Checked by                                                                                                                                                                                                                |  | 李喜林<br>吴义彪   | <br> |
| 设 计<br>Designed                                                                                                                                                                                                                  |  | 张 璇          |                                                                                           |
| 审核<br>Reviewed                                                                                                                                                                                                                   |  |              |                                                                                                                                                                                |
| 日期<br>Date                                                                                                                                                                                                                       |  | 2025.01      | 2025.01                                                                                                                                                                        |
| 比例<br>Scale                                                                                                                                                                                                                      |  | 1:500        | 1:500                                                                                                                                                                          |
| 生成报告日期 [Date of Report Generation]                                                                                                                                                                                               |  |              |                                                                                                                                                                                |
| 新加坡设计单位 [Singapore Design Unit]                                                                                                                                                                                                  |  |              |                                                                                                                                                                                |
| 此图经本设计单位取得有效批准并受设计管理部门<br>审查后方可施工                                                                                                                                                                                                |  |              |                                                                                                                                                                                |



此圖紙必須按本項目取得所在地建設管理處  
庫發給官方印圖工

