

# 金樟银湾（地块七）项目规划建筑设计方案（调整）



建设单位：广东樟树湾经济发展有限公司  
设计单位：广东华方工程设计有限公司  
日期：2025.09



# B

## 调整说明 Rendering Article

二、调整说明

1、调整情况分析明.....

2、主要调整范围示意.....

3、已取得规划许可证与施工许可证和预售许可证的楼栋示意图.....

4、方案调整前后对比 规划调整.....

5、方案调整前后对比 主要指标调整.....

6、户数与车位指标对比分析.....

7、方案调整前后对比 单体平面调整.....

44

45

46

47

48

49

50-54

一、调整背景

当前中国经济增速放缓，房地产行业持续低迷，**企业面临销售去化难、资金链紧张、利润空间压缩**等多重压力。同时，市场需求结构发生显著变化（90-120m²户型占比升高）。为提升项目竞争力、保障企业生存能力，现申请对原规划方案进行优化调整。

二、调整理由

1. 经济低迷下的生存需求

行业困境：房企债券违约规模累计超6000亿元，地方城投拿地占比达63%，民营房企生存空间受挤压。

企业诉求：通过降低开发成本、缩短回款周期（如缩小户型、减少公摊）缓解现金流压力，符合《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》中“支持企业合理调整经营策略”的政策导向。

2. 市场需求变化响应

户型小型化：青年购房群体购买力下降，总价敏感度提升。

原规划：140m²以上改善户型占比50%

调整后：增加90-120m²刚需户型至60%，减少150m²以上户型。

功能优化：新增可变空间设计（如书房兼客房），适应居家办公需求上升趋势。根据《湛江是促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》，建设高品质居住区，增设公共开放空间，优化方案设计。

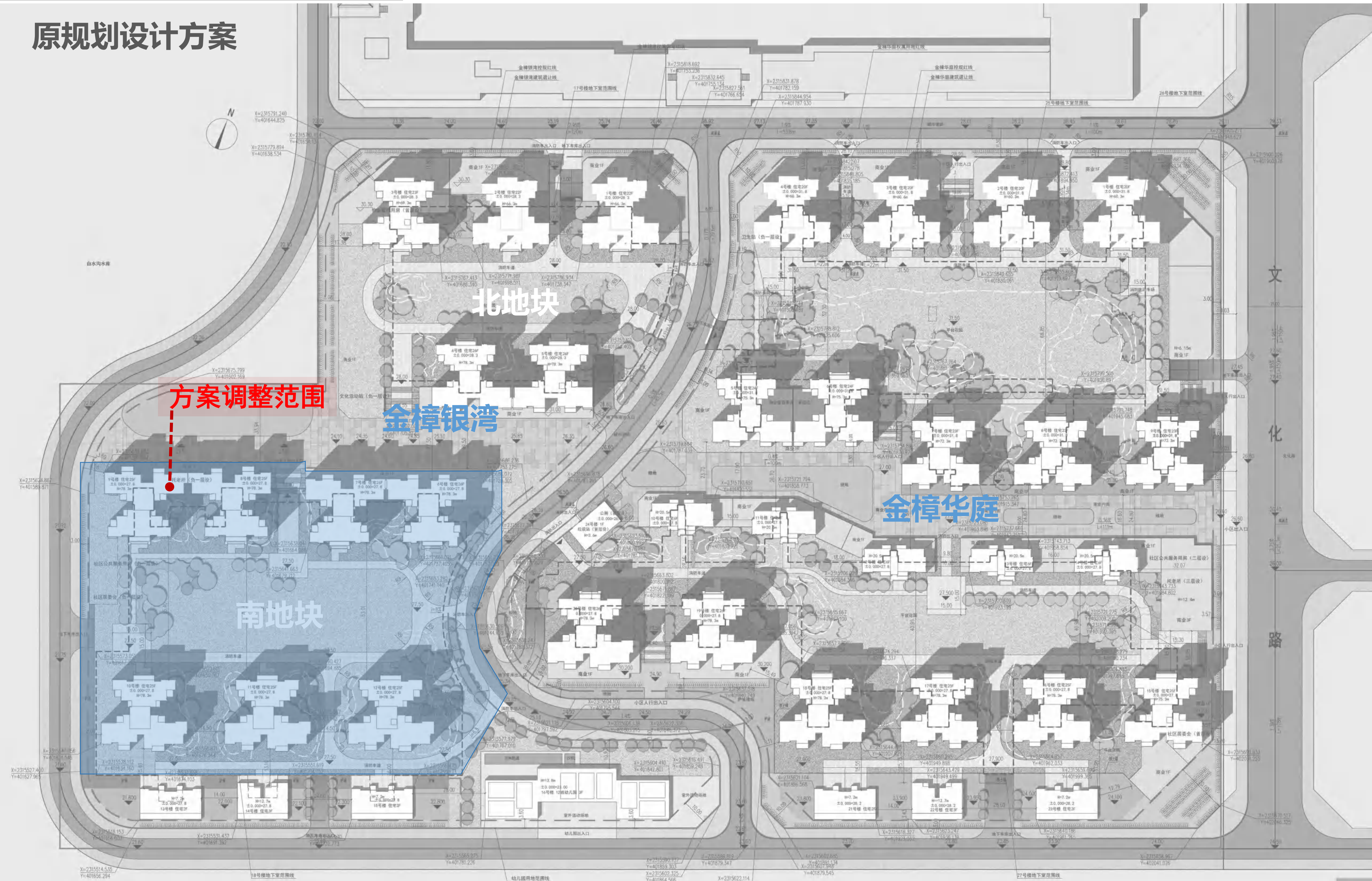
3. 成本控制与效益提升

建安成本：优化建筑结构布置，降低建设成本。

去化速度：小户型预计去化周期从18个月缩短至12个月，资金周转率提升33%。

调整范围示意图

原规划设计方案



原规划方案



- 一、1号楼、2号楼、3号楼、4号楼、5号楼、16号楼、17号楼、18号楼已经取得工程规划许可证和施工许可证。（详见原方案批复文件）
- 二、1号楼、2号楼、3号楼、4号楼、5号楼已经取得预售证。（详见原方案批复文件）

原规划方案



调整后规划方案



规划调整：方案整体规划布局保持不变。原方案中独栋点式布置的三栋楼（10号楼、11号楼、12号楼）调整为两两组合拼接布置的四栋楼（10号楼、11号楼、12号楼、13号楼），增加一栋楼的设计，屋顶效果做相应优化调整，将原来的平屋面改为坡屋面。

# 方案调整前后对比

# 主要指标调整

原规划方案主要指标表

| 金樟银湾主要技术经济指标                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                  |           |                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 项目                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 计量单位             | 规划指标      | 备注                                                                                                      |
| 规划建设用地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ㎡                | 43725.68  |                                                                                                         |
| 总建筑面积                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | ㎡                | 184196.44 |                                                                                                         |
| 其中                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 计容建筑面积           | 131177.04 | 不含骑楼奖励面积和道路补计面积                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 住宅建筑面积           | 122573.85 |                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 商业建筑面积           | 3287.42   |                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 公共配套及其他建筑面积      | 5315.77   |                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 物业管理用房建筑面积       | 530.23    |                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 消防控制室建筑面积        | 85.78     |                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 人防报警室建筑面积        | 18.88     |                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 幼儿园建筑面积          | 3254.63   |                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 油烟井建筑面积          | 171.06    |                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 其他               | 1255.19   |                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 不计容建筑面积          | 53018.40  | (风井、风机房、配电房、疏散楼梯、消防通道、车库出入口等建筑面积)                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 地下室建筑面积          | 20617.20  |                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 结构内服务阳台不计容部分建筑面积 | 963.57    |                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 骑楼建筑面积           | 280.84    |                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 架空建筑面积           | 4227.78   |                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 沿古城骑楼奖励用于住宅建筑面积  | 485.13    |                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 油烟井奖励用于住宅建筑面积    | 171.06    |                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 道路补计面积           | 24743.67  |                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 公共配套及其他建筑面积      | 1529.15   |                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 文化站建筑面积          | 400.00    |                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 托老所建筑面积          | 417.48    |                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 社区公共服务用房建筑面积     | 606.91    |                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 社区居委会建筑面积        | 104.76    |                                                                                                         |
| 补计及奖励面积                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                  | 25399.86  |                                                                                                         |
| 其中                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 油烟井奖励面积          | 171.06    | 根据《雷规》7.2.3规定要求，油烟井按设置专业烟道的建筑给予奖励。项目满足奖励的要求油烟井面积171.06 ㎡                                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 沿古城骑楼奖励面积        | 485.13    | 根据《雷规》2.5.6规定要求，沿古城骑楼面323.42 ㎡满足规定要求不纳入建筑面积和建筑密度计算，并按1.5倍奖励面积，奖励面积用于住宅                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 道路补计面积           | 24743.67  | 根据雷府函【2010】13号文，保持计容总建筑面积不变，城市道路(8173.69平方米)及公园绿地(74.20平方米)地块按用地面积及居住用地容积率3.0补计居住建筑面积(24743.67平方米)于建设单位 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 建筑基底面积           | 12768.52  |                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 绿地面积             | 15307.28  |                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 容积率              | 3.00      |                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 建筑密度             | 30.00%    |                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 绿地率              | 35        |                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 建筑高度(层数)         | 米(层)      | 78.3(26)                                                                                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 住宅户(套)           | 户(套)      | 1122                                                                                                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 居住人数             | 人         | 4488                                                                                                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 户均人口             | 人/户       | 4                                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 机动车停车位           | 个         | 525                                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 地面/地上停车位         | 个         | /                                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 地下车库             | 个         | 525                                                                                                     |
| 其中                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 自行车、电动车停车位       | 个         | 1122                                                                                                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 地面/地上停车位         | 个         | 547                                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 地下车库             | 个         | 575                                                                                                     |
| *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%。3、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倍奖励建筑面积，奖励的建筑面积不纳入容积率计算。4、居住配套服务设施和商业建筑应设置或预留商业餐饮专用烟道。在建筑塔楼设置商业餐饮专用烟道(烟道排放口应设在塔楼屋顶面)的，按设置专用烟道的建筑面积予以奖励，但最高每层奖励不超过1平方米建筑面积，奖励的建筑面积可不纳入容积率计算。 |                  |           |                                                                                                         |

调整后规划方案主要指标表

| 金樟银湾主要技术经济指标                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |              |                  |                              |             |                                                                                                         |                                                                                                         |                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------|------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| 名称                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |              | 单位               | 现行控规及规划条件要求                  | 数值          | 备注                                                                                                      |                                                                                                         |                                |
| 其中                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 总用地面积        | ㎡                | 51973.57                     | 51973.57    | 计容面积                                                                                                    |                                                                                                         |                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 二类居住用地       | ㎡                | 43725.68                     | 43725.68    |                                                                                                         |                                                                                                         |                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 公园绿地用地       | ㎡                | 74.20                        | 74.20       |                                                                                                         |                                                                                                         |                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 城市道路用地       | ㎡                | 8173.69                      | 8173.69     |                                                                                                         |                                                                                                         |                                |
| 总建筑面积                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |              | ㎡                | ≤186023.71                   | 185999.52   |                                                                                                         |                                                                                                         |                                |
| 其中                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 其中           | 其中               | 计容建筑面积                       | ㎡           | ≤131177.04                                                                                              | 131158.33                                                                                               |                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              |                  | 住宅建筑面积                       | ㎡           |                                                                                                         | 123212.29                                                                                               | 不含奖励面积和道路及绿地补计面积               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              |                  | 商业建筑面积                       | ㎡           |                                                                                                         | 3247.31                                                                                                 | 合商业烟道建筑面积168.47平方米             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              |                  | 公共配套及其他建筑面积                  | ㎡           |                                                                                                         | 4698.73                                                                                                 |                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              |                  | 物业管理用房建筑面积                   | ㎡           | 按建筑面积100-500㎡配建                                                                                         | 530.23                                                                                                  | 设在3号楼首层                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              |                  | 消防控制室建筑面积                    | ㎡           |                                                                                                         | 75.41                                                                                                   | 1号楼首层设                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              |                  | 幼儿园建筑面积                      | ㎡           | 按12班幼儿园配建                                                                                               | 3254.63                                                                                                 | 16号楼设(12班幼儿园)金樟华庭与金樟银湾合设12班幼儿园 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              |                  | 配电房建筑面积                      | ㎡           |                                                                                                         | 629.07                                                                                                  | 设在3号楼负一层                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              |                  | 其他                           | ㎡           |                                                                                                         | 209.39                                                                                                  | (含风井、风机房、地下室疏散楼梯等建筑面积)         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              |                  | 不计容建筑面积                      | ㎡           |                                                                                                         | 54841.19                                                                                                |                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 其中           | 地下室建筑面积          | ㎡                            |             | 20230.19                                                                                                |                                                                                                         |                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              | 结构内服务阳台不计容部分建筑面积 | ㎡                            |             | 990.40                                                                                                  |                                                                                                         |                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              | 设备平台计算不计容建筑面积    | ㎡                            |             | 703.72                                                                                                  |                                                                                                         |                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              | 结构板按计算不计容建筑面积    | ㎡                            |             | 513.23                                                                                                  | 6、7、9号楼住宅二层及以上设置的结构板                                                                                    |                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              | 住宅屋顶层建筑面积        | ㎡                            |             | 643.40                                                                                                  | 4-13号楼屋顶楼梯间和附属建筑物。含人防报警室建筑面积25.95平方米(8号楼屋顶设)，5G机房建筑面积31.03平方米(6号楼屋顶设)。                                  |                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              | 骑楼建筑面积           | ㎡                            |             | 280.84                                                                                                  | 1号楼与3号楼部分骑楼区域不符合奖励条件的，骑楼面积按架空计算                                                                         |                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              | 架空建筑面积           | ㎡                            |             | 4191.99                                                                                                 | 1-13号楼首层均设有架空                                                                                           |                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              | 沿古城骑楼奖励用于住宅建筑面积  | ㎡                            |             | 485.13                                                                                                  | 沿文化路与古城部分骑楼满足《雷规》奖励条件，骑楼按骑楼面积1.5倍奖励，奖励面积用于住宅                                                            |                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              | 油烟井奖励用于住宅建筑面积    | ㎡                            |             | 168.47                                                                                                  | 油烟井满足《雷规》奖励条件，油烟井按设置专用烟道的建筑面积予以奖励，奖励面积用于住宅                                                              |                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              | 道路及绿地补计面积        | ㎡                            | 24743.67    | 24743.67                                                                                                | 根据雷府函【2010】13号文，保持计容总建筑面积不变，城市道路(8173.69平方米)及公园绿地(74.20平方米)地块按用地面积及居住用地容积率3.0补计居住建筑面积(24743.67平方米)于建设单位 |                                |
| 公共配套及其他建筑面积                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ㎡            |                  | 1890.15                      |             |                                                                                                         |                                                                                                         |                                |
| 其中                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 文化站站址建筑面积    | ㎡                | 按建筑面积400-600㎡配建              | 400.00      | 1号楼负一层设，(在负一层统筹不需移交给政府相关部门的4个小车位)                                                                       |                                                                                                         |                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 托老所建筑面积      | ㎡                | 按每千人配建建筑面积100㎡               | 513.66      | 8、9号楼负一层设(在9号楼北侧地面机动车位统筹不需移交给政府相关部门的6个小车位)                                                              |                                                                                                         |                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 社区公共服务用房建筑面积 | ㎡                | 1000-2000户按建筑面积不小于600-800㎡配建 | 656.80      | 9号楼负一层设(在负一层统筹不需移交给政府相关部门的11个小车位)                                                                       |                                                                                                         |                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 社区居委会建筑面积    | ㎡                | 按建筑面积100㎡配建                  | 104.87      | 10号楼负一层设(在9号楼北侧地面机动车位统筹不需移交给政府相关部门的2个小车位)                                                               |                                                                                                         |                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 通信机房建筑面积     | ㎡                |                              | 27.34       | 6号楼首层设                                                                                                  |                                                                                                         |                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 配电房建筑面积      | ㎡                |                              | 187.48      | 9号楼负一层设                                                                                                 |                                                                                                         |                                |
| 住宅奖励面积与道路及绿地补计面积                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |              | ㎡                |                              | 25397.27    |                                                                                                         |                                                                                                         |                                |
| 其中                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 商业烟道奖励面积     | ㎡                |                              | 168.47      | 根据《雷规》7.2.3规定要求，油烟井按设置专业烟道的建筑给予奖励。项目满足奖励的要求油烟井面积168.47㎡                                                 |                                                                                                         |                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 沿古城骑楼奖励面积    | ㎡                |                              | 485.13      | 根据《雷规》2.5.6规定要求，沿古城骑楼面323.42㎡满足规定要求不纳入建筑面积和建筑密度计算，并按1.5倍奖励面积，奖励面积用于住宅                                   |                                                                                                         |                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 道路及绿地补计面积    | ㎡                | 24743.67                     | 24743.67    | 根据雷府函【2010】13号文，保持计容总建筑面积不变，城市道路(8173.69平方米)及公园绿地(74.20平方米)地块按用地面积及居住用地容积率3.0补计居住建筑面积(24743.67平方米)于建设单位 |                                                                                                         |                                |
| 建筑基底面积                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |              | ㎡                | ≤13117.70                    | 12424.97    |                                                                                                         |                                                                                                         |                                |
| 住宅总建筑面积                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |              | ㎡                |                              | 150243.36   | 不含住宅计容建筑面积、服务阳台不计容建筑面积、屋顶层不计容建筑面积、住宅奖励建筑面积、道路及绿地补计建筑面积                                                  |                                                                                                         |                                |
| 绿地面积                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |              | ㎡                | ≥15303.99                    | 15310.10    |                                                                                                         |                                                                                                         |                                |
| 容积率                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |              |                  | ≤3.0                         | 3.00        |                                                                                                         |                                                                                                         |                                |
| 建筑密度                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |              | %                | ≤30                          | 28.42       |                                                                                                         |                                                                                                         |                                |
| 绿地率                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |              | %                | ≥35                          | 35.01       |                                                                                                         |                                                                                                         |                                |
| 建筑高度(层数)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |              | 米(层)             | ≤80m                         | 78.3(26)    |                                                                                                         |                                                                                                         |                                |
| 住宅套数                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |              | 套                |                              | 1192        | 按《雷规》每户120平方米住宅建筑面积作为一个标准户，共1251个标准户                                                                    |                                                                                                         |                                |
| 居住人数                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |              | 人                |                              | 5004        | 按标准户计算人数，标准户人数按户均4人计算                                                                                   |                                                                                                         |                                |
| 户均人口                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |              | 人/户              |                              | 4           |                                                                                                         |                                                                                                         |                                |
| 机动车停车位                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |              | 个                |                              | 519         |                                                                                                         |                                                                                                         |                                |
| 其中                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 其中           | 住宅机动车停车位         | 按雷府函【2008】35号文执行             | 485         |                                                                                                         |                                                                                                         |                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              | 地面/地上停车位         | 个                            | 8           |                                                                                                         |                                                                                                         |                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 地下车库         | 个                | 484                          |             |                                                                                                         |                                                                                                         |                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 商业机动车停车位     | 个                | 按1.5个/100㎡                   | 19          | 6、7、8、9号楼商业建筑面积1255.79平方米，设在8、9号楼北侧地面配建小车位19个，其中设置两个预留充电桩停车位。                                           |                                                                                                         |                                |
| 幼儿园机动车停车位                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |              | 个                | 按0.2个/100㎡                   | 7           | 16号幼儿园配建车位设置在16号楼西侧地面。                                                                                  |                                                                                                         |                                |
| 自行车、电动车停车位                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |              | 个                | 按实际户数每户一个停车位                 | 1218        |                                                                                                         |                                                                                                         |                                |
| 其中                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 其中           | 地面/地上停车位         | 个                            | 1202        |                                                                                                         |                                                                                                         |                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              | 地面/地上停车位         | 个                            | 532         |                                                                                                         |                                                                                                         |                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 地下车库         | 个                | 670                          | 其中充电桩车位365个 |                                                                                                         |                                                                                                         |                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 商业自行车、电动车停车位 | 个                | 按1个/100㎡                     | 13          | 6、7、8、9号楼商业建筑面积1255.79平方米，设在8号楼北侧地面配建小车位13个                                                             |                                                                                                         |                                |
| 幼儿园自行车、电动车停车位                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              | 个                | 按0.1个/100㎡                   | 3           | 16号幼儿园配建车位设置在16号楼南侧地面。                                                                                  |                                                                                                         |                                |
| *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%。3、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倍奖励建筑面积，奖励的建筑面积不纳入容积率计算。4、居住配套服务设施和商业建筑应设置或预留商业餐饮专用烟道。在建筑塔楼设置商业餐饮专用烟道(烟道排放口应设在塔楼屋顶面)的，按设置专用烟道的建筑面积予以奖励，但最高每层奖励不超过1平方米建筑面积，奖励的建筑面积可不纳入容积率计算。5、按规划和规范要求预留通信设备用房(建筑面积不小于45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)。 |              |                  |                              |             |                                                                                                         |                                                                                                         |                                |

主要指标调整：规划方案调整后对应指标也相应调整，均满足规划设计条件要求。

# 户数与车位指标对比分析

2022年7月 金樟银湾（地块七）批复：

- 1、住宅总户数**1122**户。
- 2、机动车停车位**525**辆（均设置在地下车库）。
- 3、自行车、电动车停车位**1122**个，其中地面自行车、电动车停车位**547**个，地下车库自行车、电动车停车位**547**个。

| 金樟银湾（地块七）规划建筑设计调整方案主要指标表 |           |      |           |                                                                                                         |
|--------------------------|-----------|------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 主要技术经济指标                 |           |      |           |                                                                                                         |
| 项目                       |           | 计量单位 | 现报审指标     | 备注                                                                                                      |
| 规划建设用地                   |           | ㎡    | 43725.68  |                                                                                                         |
| 总建筑面积                    |           | ㎡    | 184195.44 |                                                                                                         |
| 其中                       | 计容建筑面积    | ㎡    | 131177.04 |                                                                                                         |
|                          | 不计容建筑面积   | ㎡    | 53018.40  | 其中含25393.02平方米的奖励面积                                                                                     |
| 补计及奖励面积                  |           |      | 25399.86  |                                                                                                         |
| 其中                       | 油烟井奖励面积   | ㎡    | 171.06    | 根据《雷规》7.2.3规定要求，油烟井按设置专业烟道的建筑给予奖励。项目满足奖励的要求油烟井面积171.06㎡                                                 |
|                          | 沿古城骑楼奖励面积 | ㎡    | 485.13    | 根据《雷规》2.5.6规定要求，沿古城骑楼面323.42㎡满足规定要求不纳入建筑面积和建筑密度计算，并按1.5倍奖励面积，奖励面积用于住宅                                   |
|                          | 道路补计面积    | ㎡    | 24743.67  | 根据雷府函【2010】13号文，保持计容总建筑面积不变，城市道路(8173.69平方米)及公园绿地(74.20平方米)地块按用地面积及居住用地容积率3.0补计居住建筑面积(24743.67平方米)于建设单位 |
| 建筑基底面积                   |           | ㎡    | 12768.52  |                                                                                                         |
| 绿地面积                     |           | ㎡    | 15307.28  |                                                                                                         |
| 容积率                      |           |      | 3.00      |                                                                                                         |
| 建筑密度                     |           |      | 30.00%    |                                                                                                         |
| 绿地率                      |           |      | 35%       |                                                                                                         |
| 建筑高度（层数）                 |           | 米（层） | 78.3（26）  |                                                                                                         |
| 住宅户（套）                   |           | 户(套) | 1122      |                                                                                                         |
| 居住人数                     |           | 人    | 4488      |                                                                                                         |
| 户均人口                     |           | 人/户  | 4         |                                                                                                         |
| 机动车停车位                   |           | 个    | 525       | 按雷府函【2008】35号文执行                                                                                        |
| 其中                       | 地面/地上停车位  | 个    | /         |                                                                                                         |
|                          | 地下车库      | 个    | 525       |                                                                                                         |
| 自行车、电动车停车位               |           | 个    | 1122      | 按每户一个停车位                                                                                                |
| 其中                       | 地面/地上停车位  | 个    | 547       |                                                                                                         |
|                          | 地下车库      | 个    | 575       |                                                                                                         |

金樟华庭（地块六）、金樟银湾（地块七）规划建筑设计调整方案  
Jinzhang huating (plot 6) , Jinzhang Yinwan (plot 7) Planning Architectural Design Adjustment Program

本次方案报建调整：

- 1、住宅总户数**1192**户。
- 2、机动车停车位**519**辆（其中地面停车位**34**辆，地下停车位**485**辆）。
- 2、自行车、电动车停车位**1218**个，其中地面自行车、电动车停车位**548**个，地下车库自行车、电动车停车位**670**个。

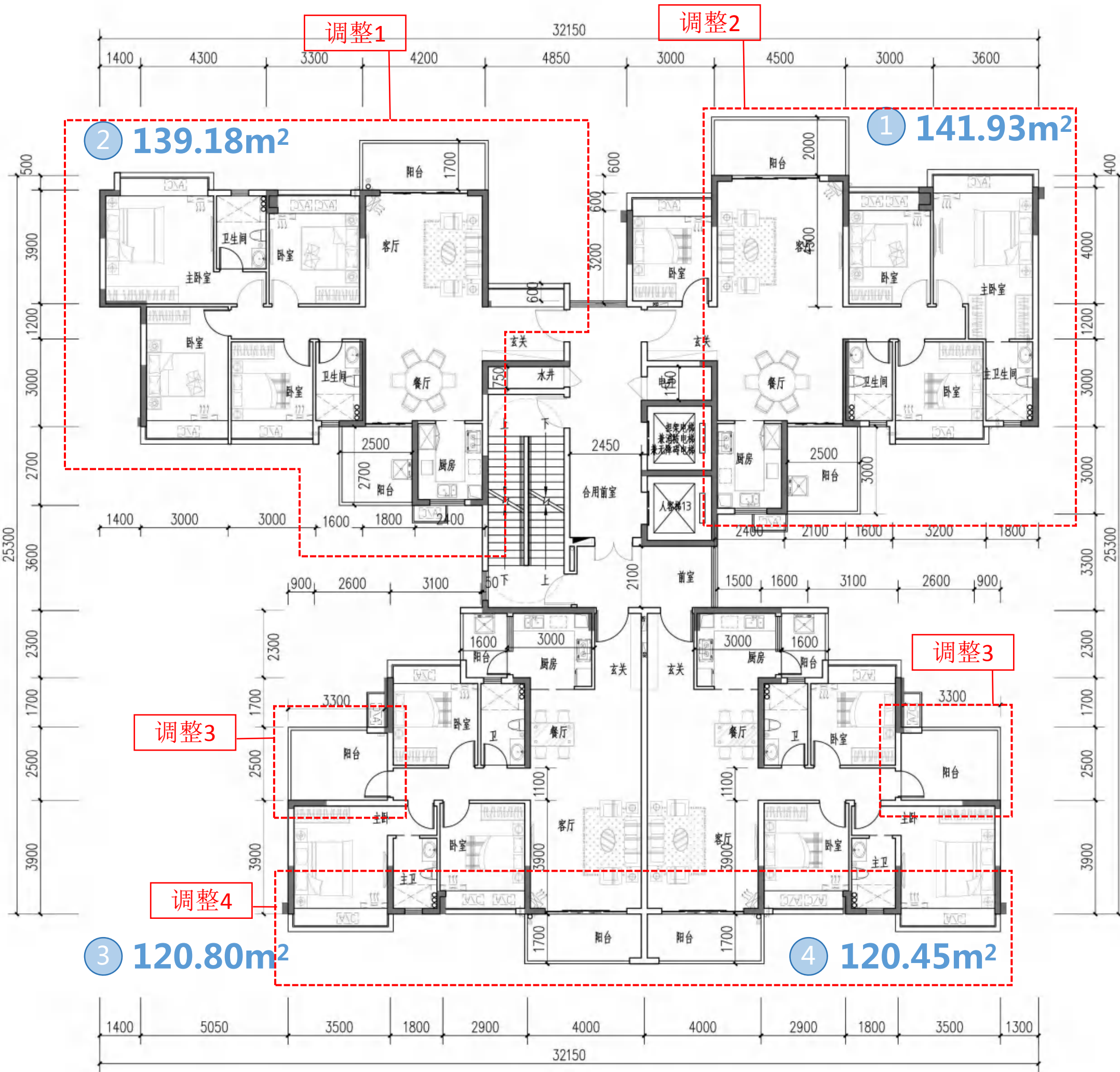
| 金樟银湾主要技术经济指标     |               |          |             |                  |                                                                                                         |
|------------------|---------------|----------|-------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名称               |               | 单位       | 现行控规及规划条件要求 | 数值               | 备注                                                                                                      |
| 住宅用地面积           |               | ㎡        | 43725.68    | 43725.68         |                                                                                                         |
| 总建筑面积            |               | ㎡        | ≤186023.71  | 185999.52        |                                                                                                         |
| 其中               | 计容建筑面积        | ㎡        | ≤131177.04  | 131158.33        |                                                                                                         |
|                  | 不计容建筑面积       | ㎡        |             | 54841.19         |                                                                                                         |
| 住宅奖励面积与道路及绿地补计面积 |               |          |             | 25397.27         |                                                                                                         |
| 其中               | 商业烟道奖励面积      | ㎡        |             | 168.47           | 根据《雷规》7.2.3规定要求，商业烟道按设置专业烟道的建筑给予奖励。项目满足奖励的要求油烟井面积168.47㎡                                                |
|                  | 沿古城骑楼奖励面积     | ㎡        |             | 485.13           | 根据《雷规》2.5.6规定要求,沿古城骑楼面323.42㎡满足规定要求不纳入建筑面积和建筑密度计算，并按1.5倍奖励面积，奖励面积用于住宅                                   |
|                  | 道路及绿地补计面积     | ㎡        | 24743.67    | 24743.67         | 根据雷府函【2010】13号文，保持计容总建筑面积不变，城市道路(8173.69平方米)及公园绿地(74.20平方米)地块按用地面积及居住用地容积率3.0补计居住建筑面积(24743.67平方米)于建设单位 |
| 建筑基底面积           |               | ㎡        | ≤13117.70   | 12424.97         |                                                                                                         |
| 住宅总建筑面积          |               | ㎡        |             | 150243.36        | 含住宅计容建筑面积、服务阳台不计容建筑面积、屋顶层不计容建筑面积、住宅奖励建筑面积、道路及绿地补计建筑面积                                                   |
| 绿地面积             |               | ㎡        | ≥15303.99   | 15310.10         |                                                                                                         |
| 容积率              |               |          | ≤3.0        | 3.00             |                                                                                                         |
| 建筑密度             |               | %        | ≤30         | 28.42            |                                                                                                         |
| 绿地率              |               | %        | ≥35         | 35.01            |                                                                                                         |
| 建筑高度（层数）         |               | 米（层）     | ≤80m        | 78.3（26）         |                                                                                                         |
| 住宅套数             |               | 套        |             | 1192             | 按《雷规》每户120平方米住宅建筑面积作为一个标准户，共1251个标准户                                                                    |
| 居住人数             |               | 人        |             | 5004             | 按标准户计算人数，标准户数按户均4人计算                                                                                    |
| 户均人口             |               | 人/户      |             | 4                |                                                                                                         |
| 机动车停车位数          |               | 个        |             | 519              |                                                                                                         |
| 其中               | 住宅机动车停车位      |          | 个           | 按雷府函【2008】35号文执行 | 493                                                                                                     |
|                  | 其中            | 地面/地上停车位 | 个           |                  | 8                                                                                                       |
|                  |               | 地下车库     | 个           |                  | 485                                                                                                     |
|                  | 商业机动车停车位      |          | 个           | 按1.5个/100㎡       | 19                                                                                                      |
|                  | 幼儿园机动车停车位     |          | 个           | 按0.2个/100㎡       | 7                                                                                                       |
| 自行车、电动车停车位       |               | 个        |             | 1218             | 6、7、8、9号楼商业建筑面积1255.79平方米，设在8、9号楼北侧地面配建小车车位19个，其中设置两个预留充电桩停车位，<br>16号幼儿园配建车位设置在16号楼西侧地面。                |
| 其中               | 住宅自行车、电动车停车位  |          | 个           | 按实际户数每户一个停车位     | 1202                                                                                                    |
|                  | 其中            | 地面/地上停车位 | 个           |                  | 532                                                                                                     |
|                  |               | 地下车库     | 个           |                  | 670                                                                                                     |
|                  | 商业自行车、电动车停车位  |          | 个           | 按1个/100㎡         | 13                                                                                                      |
|                  | 幼儿园自行车、电动车停车位 |          | 个           | 按0.1个/100㎡       | 3                                                                                                       |
|                  |               |          |             |                  | 其中充电桩车位365个，<br>6、7、8、9号楼商业建筑面积1255.79平方米，设在8号楼北侧地面配建小车车位13个，<br>16号幼儿园配建车位设置在16号楼南侧地面。                 |

- 1、金樟银湾项目机动车的配建是按雷府函【2008】35号文执行。即半岛首府住宅区共配建**2638**辆，项目已建设住宅配建机动车车位共计**2548**辆，半岛首府小区剩余住宅地块的机动车位的指标**90**辆。本项目配建的机动车位指标远远大于规定的指标要求。
- 2、项目的自行车、电动车是按每户一个停车位配建。



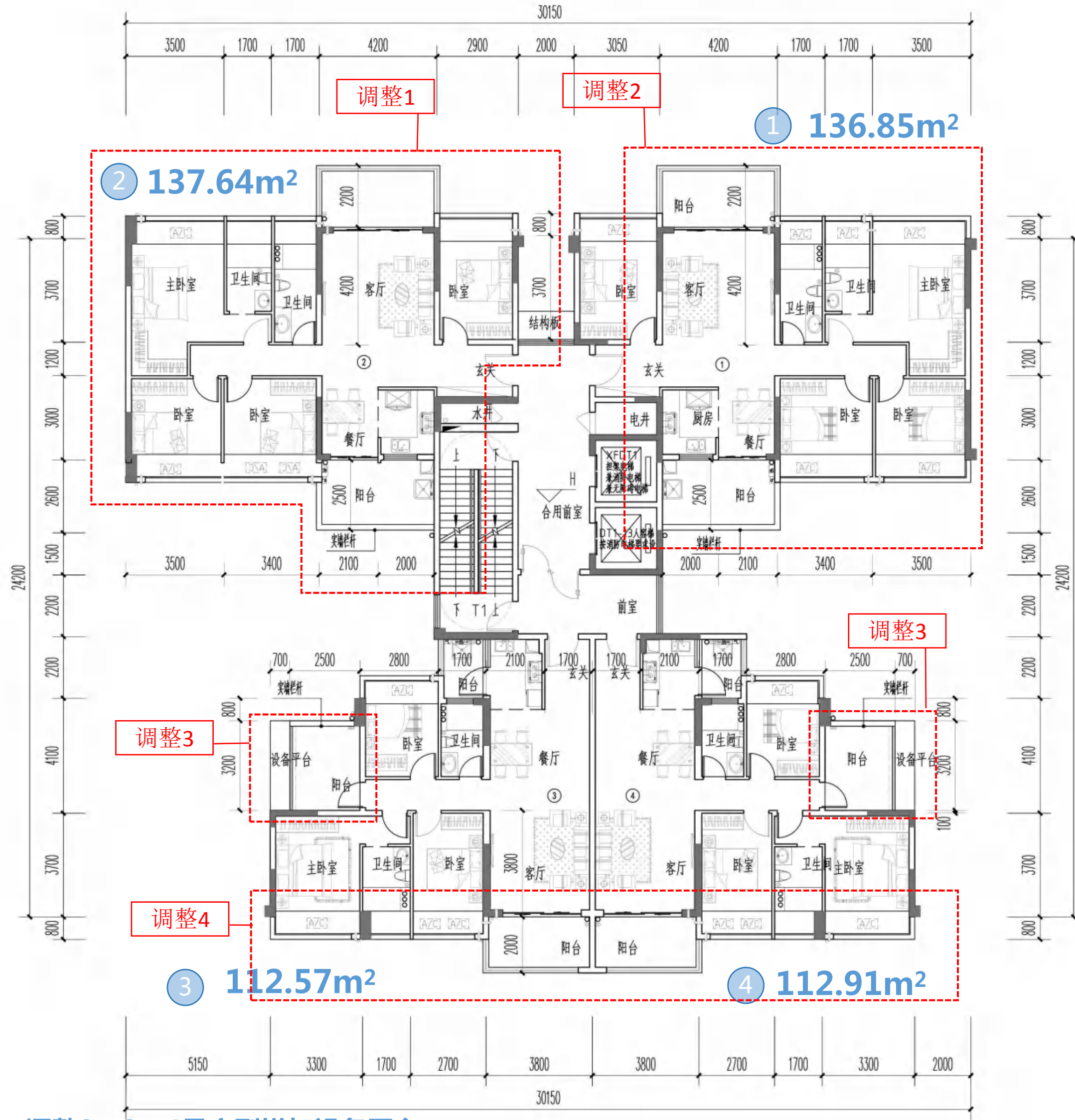
方案调整前后对比 单体平面调整

调整前方案8号楼单体平面图



调整1：2号户型卧室和卫生间布局调整，厨房布置调整，主阳台进深增大。卧室飘窗票台600调整为800，卫生间增加800飘窗设置。  
调整2：1号户型卧室和卫生间布局调整，厨房布置调整，主阳台进深增大。卧室飘窗票台600调整为800，卫生间增加800飘窗设置。客厅、卧室的开间进深尺寸调整。

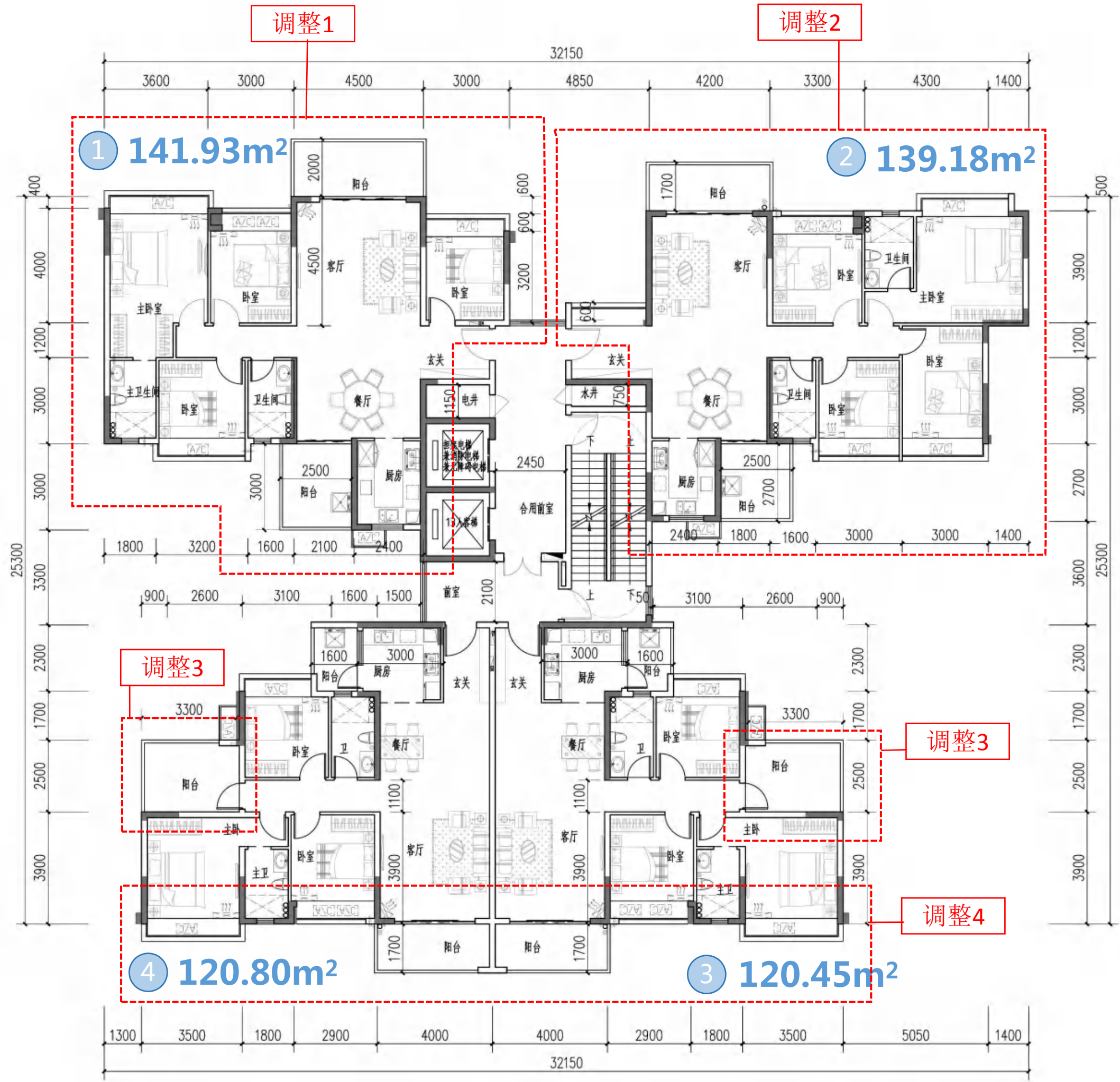
调整后方案8号楼单体平面图



调整3：3、4号户型增加设备平台  
调整4：3、4号户型卧室的飘窗票台600调整为800，卫生间增加800飘窗设置，主阳台进深增大。客厅、卧室进深开间尺寸调整。3、4号户型面积从原来的120调整为112平方米。

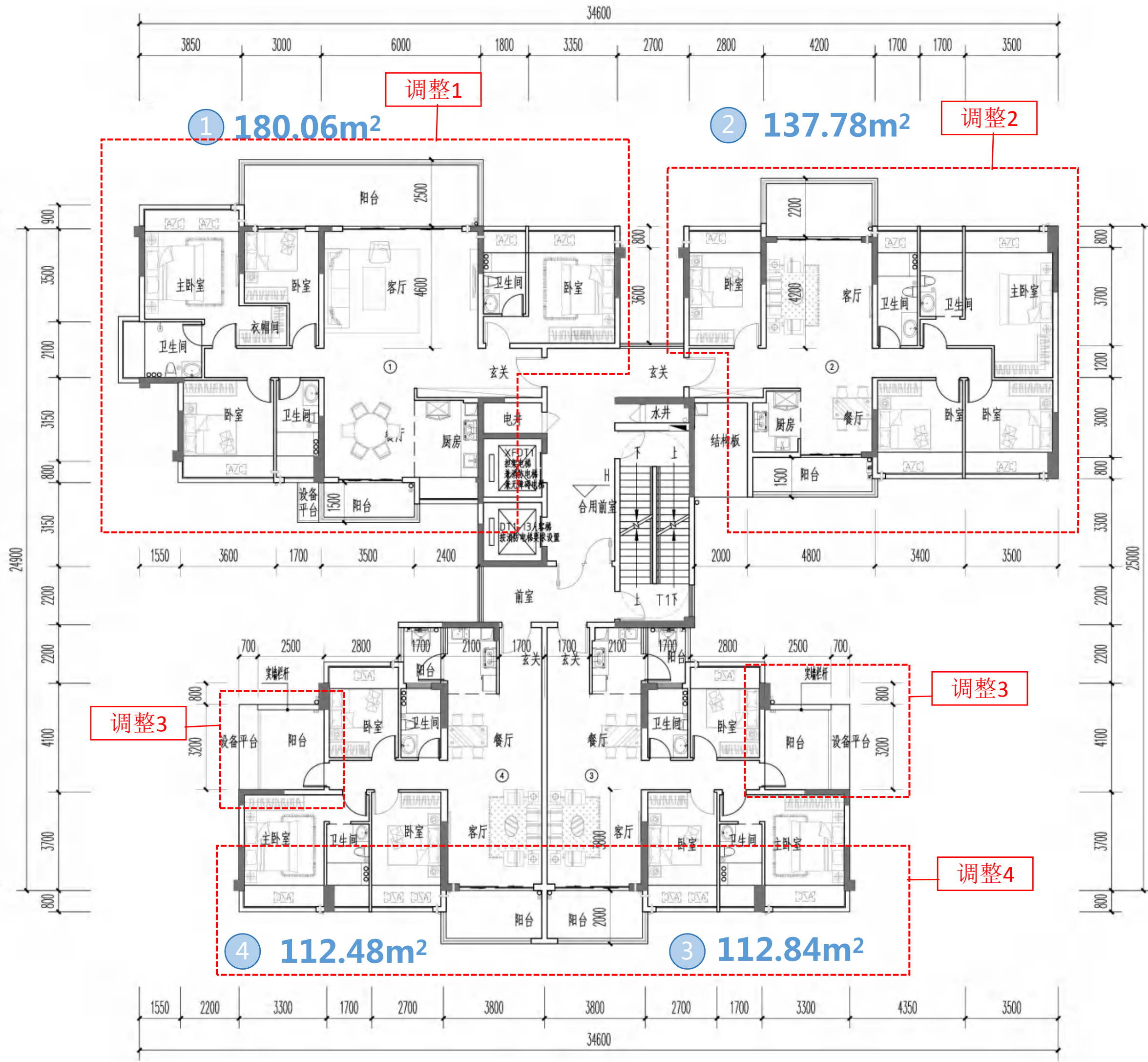
方案调整前后对比 单体平面调整

调整前方案9号楼单体平面图



调整1：1号户型从原来的141平方米调整180平方米，户型布局做相应调整。  
调整2：2号户型卧室和卫生间布局调整，厨房布置调整，主阳台进深增大。卧室飘窗票台600调整为800，卫生间增加800飘窗设置。为保障结构安全增加了结构板设置。

调整后方案9号楼单体平面图



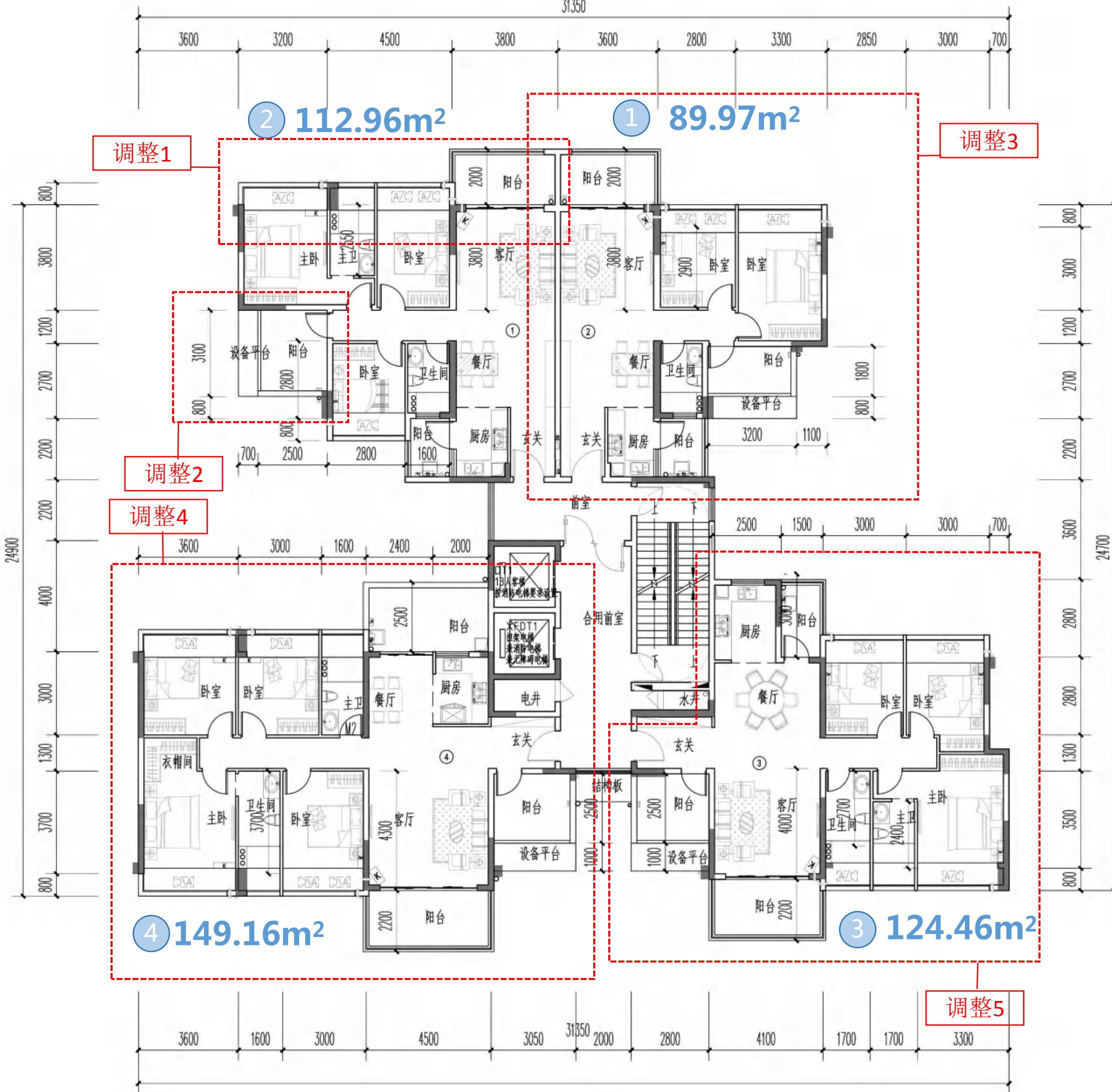
调整3：3、4号户型增加设备平台  
调整4：3、4号户型卧室的飘窗票台600调整为800，卫生间增加800飘窗设置，主阳台进深增大。客厅、卧室进深开间尺寸调整。3、4号户型面积从原来的120调整为112平方米。

方案调整前后对比 单体平面调整

调整前方案10、11号楼单体平面图



调整后方案10、11号楼单体平面图



调整1：2号户型卧室的飘窗票台600调整为800，卫生间增加800飘窗设置，主阳台进深增大。客厅、卧室进深开间尺寸调整。2号户型面积从原来的120调整为112平方米。

调整2：2号户型增加设备平台

调整3：1号户型从原来的119.72平方米调整为89.97平方米，户型布局由原来的三房两厅调整为两房两厅。增设一个设备平台。

调整4：4号户型从原来的141.39平方米调整为149.16平方米，卧室和卫生间布局调整，厨房布置调整，主阳台进深增大。卧室飘窗票台600调整为800，卫生间增加800飘窗设置。增设一个阳台和设备平台。

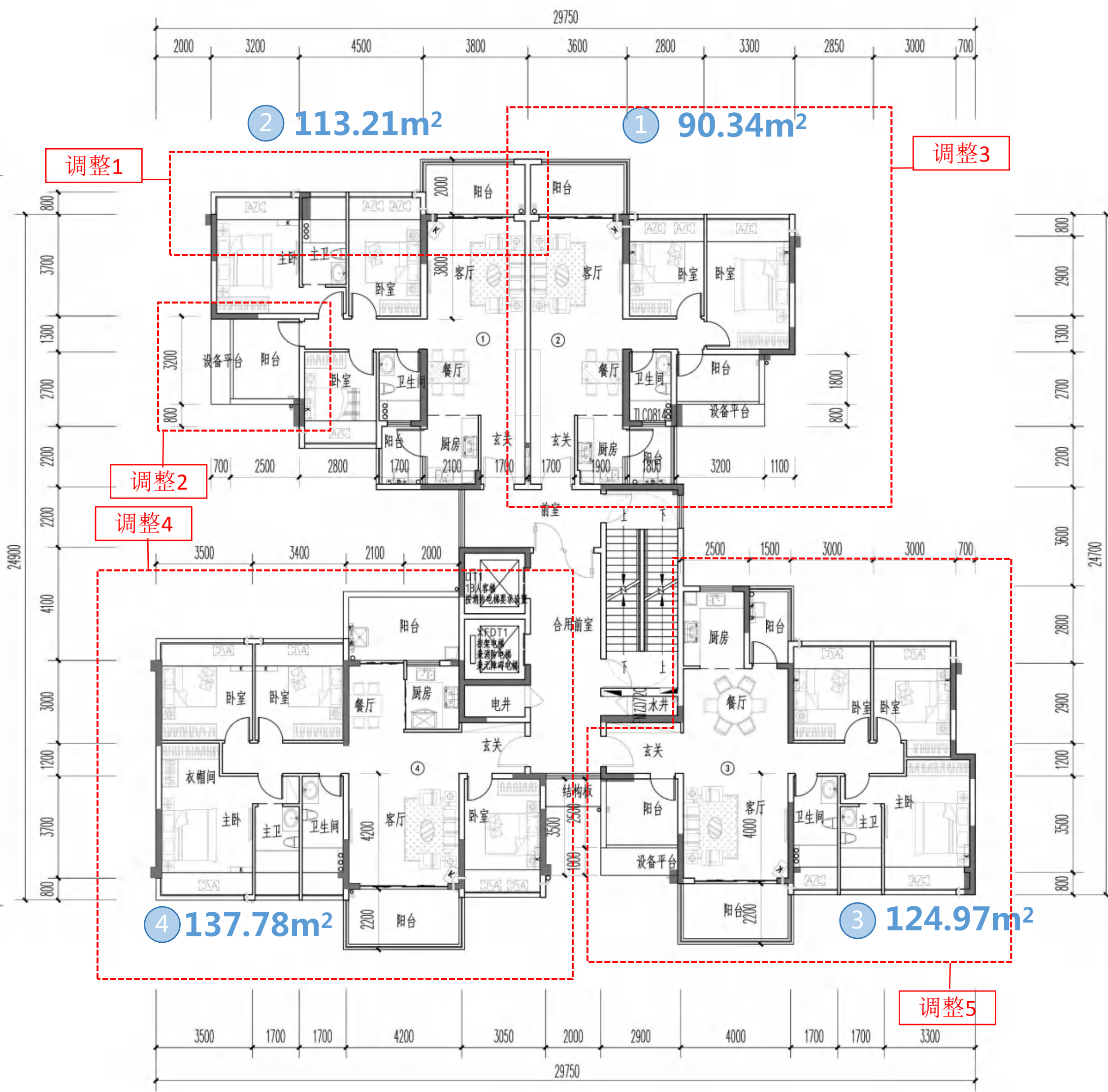
调整5：3号户型从原来的181.37平方米调整为124.46平方米，从原来的四房两厅调整为3房两厅。

# 方案调整前后对比 单体平面调整

调整前方案12号楼单体平面图



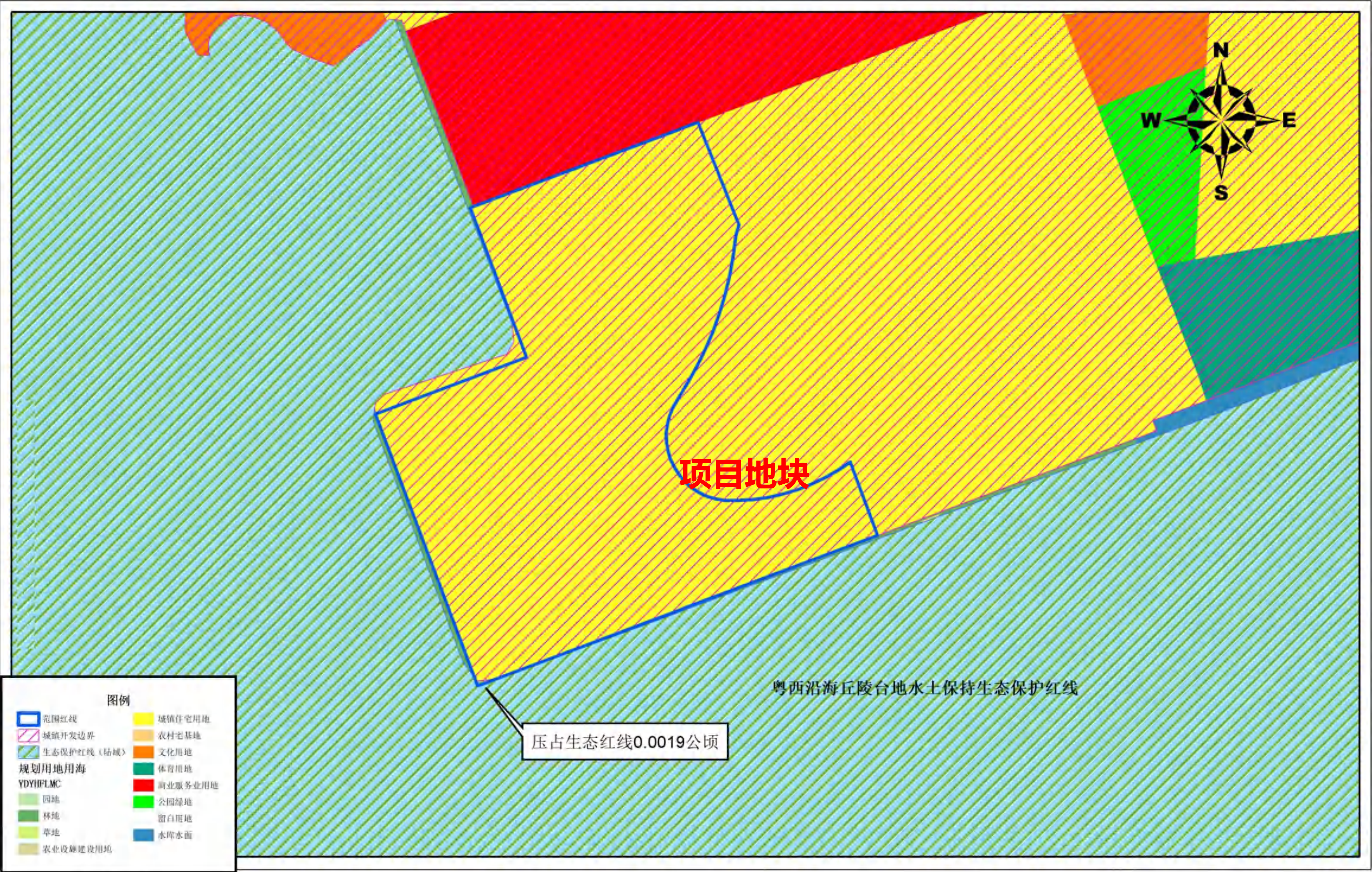
调整后方案12、13号楼单体平面图



调整1：2号户型卧室的飘窗票台600调整为800，卫生间增加800飘窗设置，主阳台进深增大。客厅、卧室进深开间尺寸调整。2号户型面积从原来的120调整为112平方米。  
调整2：2号户型增加设备平台  
调整3：1号户型从原来的119.72平方米调整为90.34平方米，户型布局由原来的三房两厅调整为两房两厅。增设一个设备平台。

调整4：4号户型从原来的141.39平方米调整为137.78平方米，卧室和卫生间布局调整，厨房布置调整，主阳台进深增大。卧室飘窗票台600调整为800，卫生间增加800飘窗设置。增设一个阳台和设备平台。  
调整5：3号户型从原来的181.37平方米调整为124.97平方米，从原来的四房两厅调整为3房两厅。

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

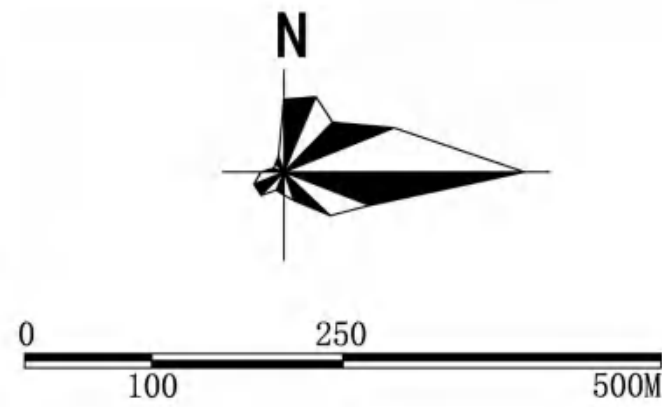
制图人：

制图单位：雷州市自然资源局  
制图时间：2025年7月22日

# 雷州市白水沟水库片区控制性详细规划(05-01-07等地块)局部调整



风玫瑰图

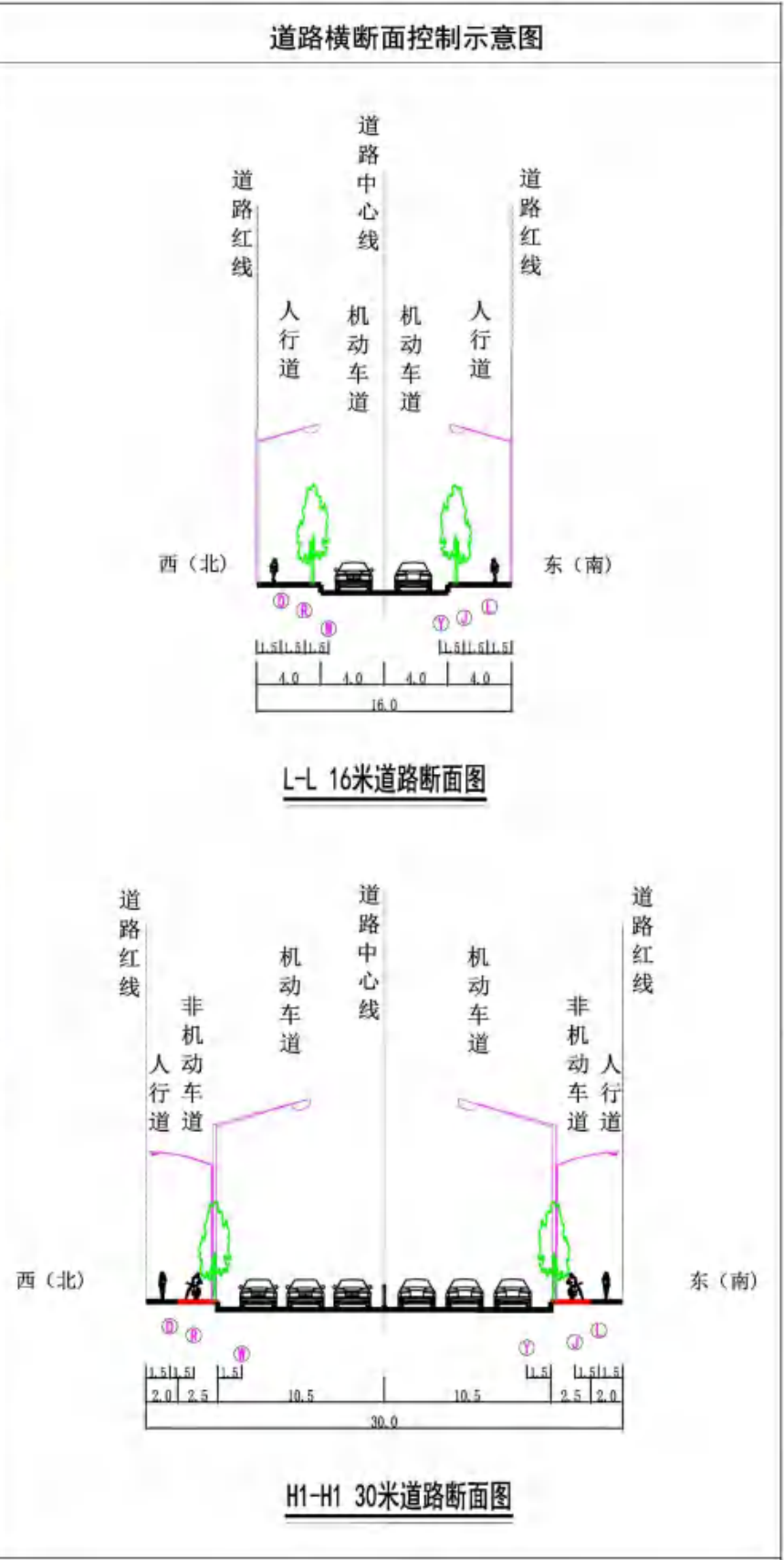
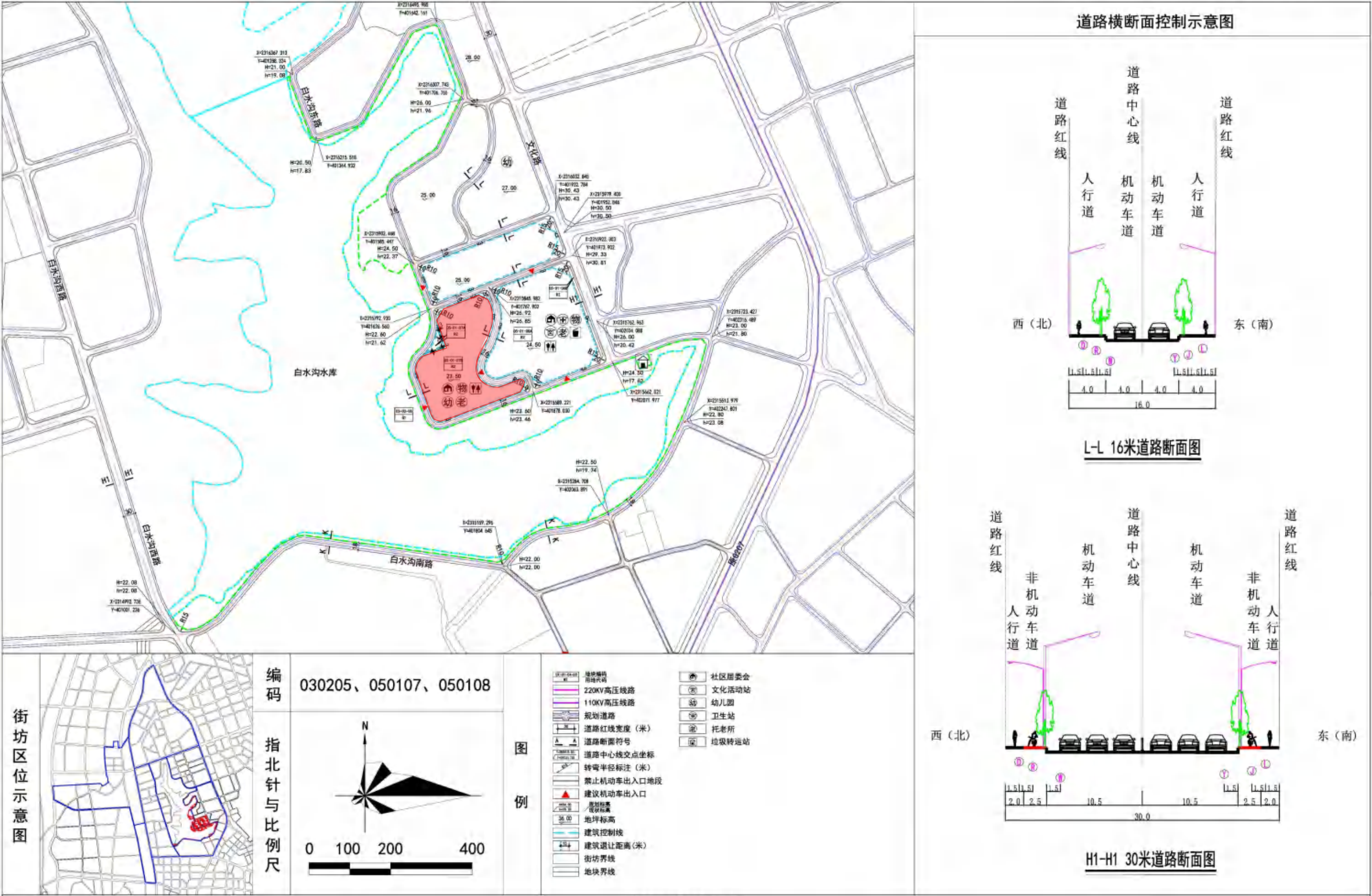


图例

- (R2) 二类居住用地
- (G1) 公园绿地
- (E1) 水域
- 道路用地
- 调整范围

土地利用规划图(调整后)

雷州市白水沟水库片区控制性详细规划(05-01-07等地块)局部调整管理图则(调整后)



| 规划地块控制指标表  |       |           |             |              |        |             |             |     |             |            |             |        |                  |        |                 |                      |               |                                                                                                         |    |
|------------|-------|-----------|-------------|--------------|--------|-------------|-------------|-----|-------------|------------|-------------|--------|------------------|--------|-----------------|----------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 编制单元<br>编码 | 街坊编码  | 地块编码      | 用地面积<br>(㎡) | 土地使用性质<br>代码 | 土地使用性质 | 土地使用兼容<br>性 | 计容总建筑面积 (㎡) | 容积率 | 建筑密度<br>(%) | 绿地率<br>(%) | 建筑限高<br>(m) | 公共服务设施 |                  | 市政公用设施 |                 | 机动车停车位配建标准           | 建设状态          | 备注                                                                                                      |    |
|            |       |           |             |              |        |             |             |     |             |            |             | 项目     | 规模               | 项目     | 规模              |                      |               |                                                                                                         |    |
| BSG-03     | 03-02 | 03-02-05  | 143190.00   | G1           | 公园绿地   | G           | ——          | ——  | ——          | ——         | ——          | ——     | ——               | ——     | ——              | ——                   | 5-10车位/公顷占地面积 | 规划                                                                                                      | —— |
|            |       | 05-01-07A | 1257.81     | R2           | 二类居住用地 | B1/B2/G     | 3773.43     | 3.0 | 30          | 30         | 80          | ——     | ——               | ——     | ——              | 1.0车位/100㎡住宅建筑面积     | 在建待建          | ——                                                                                                      |    |
| BSG-05     | 05-01 | 05-01-07B | 43725.68    | R2           | 二类居住用地 | B1/B2/G     | 131177.04   | 3.0 | 30          | 35         | 80          | 物业管理用房 | 建筑面积<br>100-500㎡ | 公共厕所   | 建筑面积<br>50-100㎡ | 按雷府函【2008】35号文执<br>行 | 在建待建          | 根据雷府函【2010】13号文，保持计容总建筑面积不变，城市道路(8173.69平方米)及公园绿地(74.20平方米)地块按用地面积及居住用地容积率3.0补计居住建筑面积(24743.67平方米)于建设单位 |    |
|            |       |           |             |              |        |             |             |     |             |            |             | 社区居委会  | 建筑面积100㎡         | ——     | ——              |                      |               |                                                                                                         |    |
|            |       |           |             |              |        |             |             |     |             |            |             | 托老所    | 建筑面积200-1000㎡    | ——     | ——              |                      |               |                                                                                                         |    |
|            |       |           |             |              |        |             |             |     |             |            |             | 幼儿园    | 12班              | ——     | ——              |                      |               |                                                                                                         |    |
|            |       | 05-01-08A | 57318.66    | R2           | 二类居住用地 | B1/B2/G     | 171955.98   | 3.0 | 33          | 35         | 80          | 物业管理用房 | 建筑面积<br>100-500㎡ | 垃圾收集站  | 建筑面积120㎡        | 按雷府函【2008】35号文执<br>行 | 在建待建          | 根据雷府函【2010】13号文，保持计容总建筑面积不变，城市道路(6356.58平方米)地块按用地面积及居住用地容积率3.0补计居住建筑面积(19069.74平方米)于建设单位                |    |
|            |       |           |             |              |        |             |             |     |             |            |             | 社区居委会  | 建筑面积100㎡         | 公共厕所   | 建筑面积<br>50-100㎡ |                      |               |                                                                                                         |    |
|            |       |           |             |              |        |             |             |     |             |            |             | 文化活动站  | 建筑面积400-600㎡     | ——     | ——              |                      |               |                                                                                                         |    |
|            |       |           |             |              |        |             |             |     |             |            |             | 托老所    | 建筑面积200-1000㎡    | ——     | ——              |                      |               |                                                                                                         |    |
|            |       |           |             |              |        |             |             |     |             |            |             | 卫生站    | 建筑面积300㎡         | ——     | ——              |                      |               |                                                                                                         |    |
|            |       | 05-01-08B | 1442.10     | R2           | 二类居住用地 | B1/B2/G     | ——          | ——  | ——          | ——         | ——          | ——     | ——               | ——     | ——              | ——                   | ——            | 道路退幅用地                                                                                                  |    |

1. 规划区内土地使用性质和分类代码采用国标《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)及《雷州市城市规划管理技术规定》(2018年)制定。
2. 用地面积、土地使用性质、地面以上总建筑面积、容积率、建筑密度、绿地率、公共服务设施及市政公用设施强制性指标(内容)。所有相关技术规范须满足《雷州市城市规划管理技术规定》(2018年)。
3. 现有合法的建设用地与规划用途不符的，在符合有关规定的前提下，原则上可继续保持其原有的使用功能；进行改造或新建时，必须与规划相符。
4. 分图则确定的主、次干道红线为强制性内容，支路的道路红线可结合实际情况进行调整，建议支路可结合地块建设情况进行调整或取消。
5. 规划确定的绿地与公共开放空间其数量和面积原则上只能增加，不能减少；绿地与公共开放空间的设计应符合雷州市技术标准的规定。

用地条件

用地性质：二类居住用地

项目用地面积：43725.68平方米

容积率：≤3.0

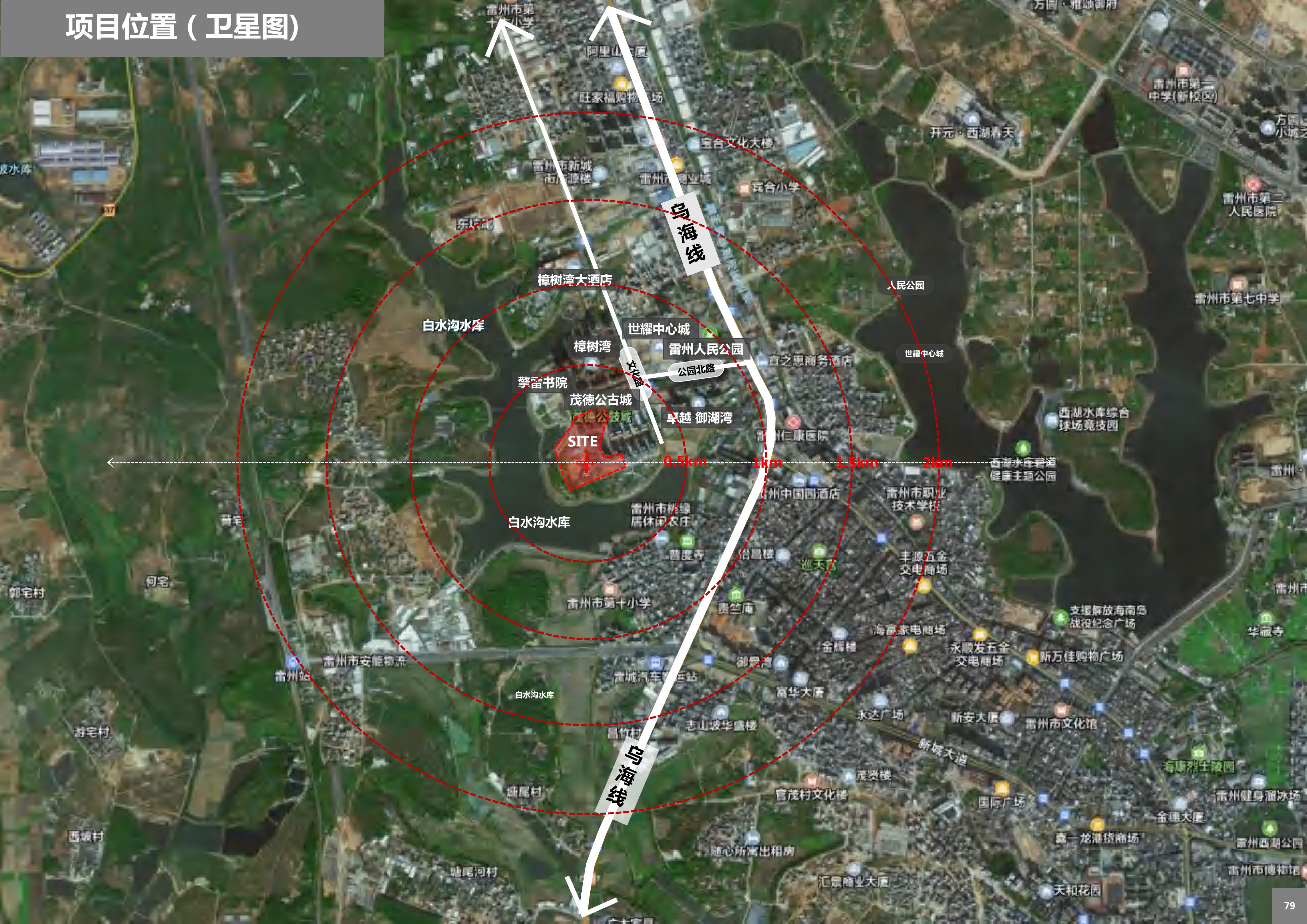
建筑密度：≤30%

最大高度：≤80米

项目地块位于白水沟水库旁边，

市政配套基本完善。

项目位置（卫星图）



项目位置（航拍图）



世纪中心城

卓越御湖湾

金樟华庭

金樟水岸

茂德公古城

SITE

擎雷书院

白水沟水库

# 用地现状周边情况

## 区位概况：

项目位置位于广东省雷州市白水沟水库旁。为樟树湾半岛首府三期居住小区-金樟华庭与樟树湾半岛首府四期居住小区-金樟银湾。项目位置北面为茂德公古城，南面与西面为白水沟水库，东边临文化路，项目位置，交通便利，地理位置优越。



彩色总平面图

城乡规划编制出图章  
单位名称: 广东华方工程设计有限公司  
业务范围: 业务范围不受限制  
资质证书编号: 自资规甲字23440726  
有效期至: 2025年12月31日





| 金樟银湾主要技术指标 |                  |                |                              |                                                                        |
|------------|------------------|----------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 名称         | 单位               | 现行控制及规划条件要求    | 数值                           | 备注                                                                     |
| 其中         | 总用地面积            | m <sup>2</sup> | 51973.57                     | 51973.57                                                               |
|            | 二类居住用地           | m <sup>2</sup> | 43725.68                     | 43725.68                                                               |
|            | 公园绿地用地           | m <sup>2</sup> | 74.20                        | 74.20                                                                  |
| 其中         | 城市道路用地           | m <sup>2</sup> | 8173.69                      | 8173.69                                                                |
|            | 总建筑面积            | m <sup>2</sup> | ≤186023.71                   | 185999.52                                                              |
| 其中         | 计容建筑面积           | m <sup>2</sup> | ≤131177.04                   | 131158.33                                                              |
|            | 住宅建筑面积           | m <sup>2</sup> | 123212.29                    | 不含奖励面积和道路及绿地补计面积                                                       |
|            | 商业建筑面积           | m <sup>2</sup> | 3247.31                      | 含商业奖励建筑面积168.47平方米                                                     |
|            | 公共配套设施及其他建筑面积    | m <sup>2</sup> | 4698.73                      |                                                                        |
|            | 物业管理用房建筑面积       | m <sup>2</sup> | 按建筑面积100-500㎡配建              | 530.23                                                                 |
|            | 消防控制室建筑面积        | m <sup>2</sup> | 75.41                        | 1号楼首层                                                                  |
|            | 幼儿园建筑面积          | m <sup>2</sup> | 按12班幼儿园配建                    | 3254.63                                                                |
|            | 配电房建筑面积          | m <sup>2</sup> | 629.07                       | 16号楼（12班幼儿园）北侧与金樟银湾综合幼儿园合设12班幼儿园                                       |
|            | 其他               | m <sup>2</sup> | 209.39                       | 设在3号楼首层                                                                |
|            | 不计容建筑面积          | m <sup>2</sup> | 54941.19                     | （含风井、风机房、地下室疏散楼梯等建筑面积）                                                 |
| 其中         | 地下室建筑面积          | m <sup>2</sup> | 20230.19                     |                                                                        |
|            | 结构内服务阳台不计容部分建筑面积 | m <sup>2</sup> | 990.40                       |                                                                        |
|            | 设备平台计算不计容建筑面积    | m <sup>2</sup> | 703.72                       |                                                                        |
|            | 结构板按计算不计容建筑面积    | m <sup>2</sup> | 513.23                       | 6、7、9号楼住宅二层及以上设置的结构板                                                   |
|            | 住宅顶层屋面建筑面积       | m <sup>2</sup> | 643.40                       | 6-13号楼顶层楼梯间和附属建筑物，含人防报警室建筑面积25.95平方米（8号楼顶层），56机房建筑面积31.03平方米（6号楼顶层）    |
|            | 骑楼建筑面积           | m <sup>2</sup> | 280.84                       | 1号楼与3号楼部分骑楼区域不符合奖励条件的，骑楼面积按架空计算                                        |
|            | 架空建筑面积           | m <sup>2</sup> | 4191.99                      | 1-13号楼首层均设有架空                                                          |
|            | 沿古城骑楼奖励用于住宅建筑面积  | m <sup>2</sup> | 485.13                       | 沿文化路与古城部分骑楼满足《雷规》奖励条件，骑楼按建筑面积1.5倍奖励，奖励面积用于住宅                           |
|            | 油棚并奖励用于住宅建筑面积    | m <sup>2</sup> | 168.47                       | 油棚并满足《雷规》奖励条件，油棚并按设置专用烟道的建筑面积予以奖励，奖励面积用于住宅                             |
|            | 道路及绿地补计面积        | m <sup>2</sup> | 24743.67                     | 24743.67                                                               |
| 其中         | 公共配套设施及其他建筑面积    | m <sup>2</sup> | 1890.15                      |                                                                        |
|            | 文化休闲活动建筑面积       | m <sup>2</sup> | 按建筑面积400-600㎡配建              | 400.00                                                                 |
|            | 托老所建筑面积          | m <sup>2</sup> | 按每千人配建建筑面积100㎡               | 513.66                                                                 |
|            | 社区公共服务用房建筑面积     | m <sup>2</sup> | 1000-5000㎡按建筑面积不小于600-800㎡配建 | 656.80                                                                 |
|            | 社区居委会建筑面积        | m <sup>2</sup> | 按建筑面积100㎡配建                  | 104.87                                                                 |
|            | 通信机房建筑面积         | m <sup>2</sup> | 27.34                        | 9号楼首层                                                                  |
|            | 配电房建筑面积          | m <sup>2</sup> | 187.48                       | 9号楼首层                                                                  |
|            | 住宅奖励面积与道路及绿地补计面积 | m <sup>2</sup> | 25397.27                     |                                                                        |
|            | 商业奖励面积           | m <sup>2</sup> | 168.47                       | 根据《雷规》7.2.3规定要求，油棚并设置专业烟道的建筑给予奖励，项目满足奖励的要求油棚面积168.47㎡                  |
|            | 沿古城骑楼奖励面积        | m <sup>2</sup> | 485.13                       | 根据《雷规》2.5.6规定要求，沿古城骑楼面积323.42㎡满足规定要求不纳入建筑面积和建筑密度计算，并按1.5倍奖励面积，奖励面积用于住宅 |
| 其中         | 道路及绿地补计面积        | m <sup>2</sup> | 24743.67                     | 24743.67                                                               |
|            | 建筑基底面积           | m <sup>2</sup> | ≤13117.70                    | 12424.97                                                               |
|            | 住宅总建筑面积          | m <sup>2</sup> | ≤15903.99                    | 1590243.36                                                             |
|            | 绿地面积             | m <sup>2</sup> | ≤3.00                        | 15310.10                                                               |
|            | 容积率              | %              | ≤3.00                        | 3.00                                                                   |
|            | 建筑密度             | %              | ≤30                          | 28.42                                                                  |
|            | 绿地率              | %              | ≥35                          | 35.01                                                                  |
|            | 建筑高度（层数）         | 米（层）           | ≤80m                         | 78.3（26）                                                               |
|            | 住宅套数             | 套              | 1192                         | 按《雷规》每户120平方米住宅建筑面积作为一个标准户，共1251个标准户                                   |
|            | 居住人数             | 人              | 5004                         | 按标准户计算人数，标准户人数按户均4人计算                                                  |
| 其中         | 机动车停车位           | 个              | 4                            | 519                                                                    |
|            | 住宅机动车停车位         | 个              | 按《雷规》【2006】第3.2.2条           | 485                                                                    |
|            | 其中               | 个              | 8                            | 484                                                                    |
|            | 商业机动车停车位         | 个              | 按1.5个/100㎡                   | 19                                                                     |
|            | 幼儿园机动车停车位        | 个              | 按0.2个/100㎡                   | 7                                                                      |
|            | 自行车、电动车停车位       | 个              | 按实际户数每个户一个停车位                | 1218                                                                   |
|            | 其中               | 个              | 1202                         |                                                                        |
|            | 地面/地上停车位         | 个              | 532                          |                                                                        |
|            | 地下车库             | 个              | 670                          |                                                                        |
|            | 商业自行车、电动车停车位     | 个              | 按1个/100㎡                     | 13                                                                     |
| 其中         | 幼儿园自行车、电动车停车位    | 个              | 按0.1个/100㎡                   | 3                                                                      |
|            | 其中               | 个              | 13                           |                                                                        |
|            | 地面/地上停车位         | 个              | 532                          |                                                                        |
|            | 地下车库             | 个              | 670                          |                                                                        |
|            | 商业自行车、电动车停车位     | 个              | 按1个/100㎡                     | 13                                                                     |
|            | 幼儿园自行车、电动车停车位    | 个              | 按0.1个/100㎡                   | 3                                                                      |
|            | 其中               | 个              | 13                           |                                                                        |
|            | 地面/地上停车位         | 个              | 532                          |                                                                        |
|            | 地下车库             | 个              | 670                          |                                                                        |
|            | 商业自行车、电动车停车位     | 个              | 按1个/100㎡                     | 13                                                                     |
| 其中         | 幼儿园自行车、电动车停车位    | 个              | 按0.1个/100㎡                   | 3                                                                      |
|            | 其中               | 个              | 13                           |                                                                        |
|            | 地面/地上停车位         | 个              | 532                          |                                                                        |
|            | 地下车库             | 个              | 670                          |                                                                        |
|            | 商业自行车、电动车停车位     | 个              | 按1个/100㎡                     | 13                                                                     |
|            | 幼儿园自行车、电动车停车位    | 个              | 按0.1个/100㎡                   | 3                                                                      |
|            | 其中               | 个              | 13                           |                                                                        |
|            | 地面/地上停车位         | 个              | 532                          |                                                                        |
|            | 地下车库             | 个              | 670                          |                                                                        |
|            | 商业自行车、电动车停车位     | 个              | 按1个/100㎡                     | 13                                                                     |
| 其中         | 幼儿园自行车、电动车停车位    | 个              | 按0.1个/100㎡                   | 3                                                                      |
|            | 其中               | 个              | 13                           |                                                                        |
|            | 地面/地上停车位         | 个              | 532                          |                                                                        |
|            | 地下车库             | 个              | 670                          |                                                                        |
|            | 商业自行车、电动车停车位     | 个              | 按1个/100㎡                     | 13                                                                     |
|            | 幼儿园自行车、电动车停车位    | 个              | 按0.1个/100㎡                   | 3                                                                      |
|            | 其中               | 个              | 13                           |                                                                        |
|            | 地面/地上停车位         | 个              | 532                          |                                                                        |
|            | 地下车库             | 个              | 670                          |                                                                        |
|            | 商业自行车、电动车停车位     | 个              | 按1个/100㎡                     | 13                                                                     |
| 其中         | 幼儿园自行车、电动车停车位    | 个              | 按0.1个/100㎡                   | 3                                                                      |
|            | 其中               | 个              | 13                           |                                                                        |
|            | 地面/地上停车位         | 个              | 532                          |                                                                        |
|            | 地下车库             | 个              | 670                          |                                                                        |
|            | 商业自行车、电动车停车位     | 个              | 按1个/100㎡                     | 13                                                                     |
|            | 幼儿园自行车、电动车停车位    | 个              | 按0.1个/100㎡                   | 3                                                                      |
|            | 其中               | 个              | 13                           |                                                                        |
|            | 地面/地上停车位         | 个              | 532                          |                                                                        |
|            | 地下车库             | 个              | 670                          |                                                                        |
|            | 商业自行车、电动车停车位     | 个              | 按1个/100㎡                     | 13                                                                     |
| 其中         | 幼儿园自行车、电动车停车位    | 个              | 按0.1个/100㎡                   | 3                                                                      |
|            | 其中               | 个              | 13                           |                                                                        |
|            | 地面/地上停车位         | 个              | 532                          |                                                                        |
|            | 地下车库             | 个              | 670                          |                                                                        |
|            | 商业自行车、电动车停车位     | 个              | 按1个/100㎡                     | 13                                                                     |
|            | 幼儿园自行车、电动车停车位    | 个              | 按0.1个/100㎡                   | 3                                                                      |
|            | 其中               | 个              | 13                           |                                                                        |
|            | 地面/地上停车位         | 个              | 532                          |                                                                        |
|            | 地下车库             | 个              | 670                          |                                                                        |
|            | 商业自行车、电动车停车位     | 个              | 按1个/100㎡                     | 13                                                                     |
| 其中         | 幼儿园自行车、电动车停车位    | 个              | 按0.1个/100㎡                   | 3                                                                      |
|            | 其中               | 个              | 13                           |                                                                        |
|            | 地面/地上停车位         | 个              | 532                          |                                                                        |
|            | 地下车库             | 个              | 670                          |                                                                        |
|            | 商业自行车、电动车停车位     | 个              | 按1个/100㎡                     | 13                                                                     |
|            | 幼儿园自行车、电动车停车位    | 个              | 按0.1个/100㎡                   | 3                                                                      |
|            | 其中               | 个              | 13                           |                                                                        |
|            | 地面/地上停车位         | 个              | 532                          |                                                                        |
|            | 地下车库             | 个              | 670                          |                                                                        |
|            | 商业自行车、电动车停车位     | 个              | 按1个/100㎡                     | 13                                                                     |
| 其中         | 幼儿园自行车、电动车停车位    | 个              | 按0.1个/100㎡                   | 3                                                                      |
|            | 其中               | 个              | 13                           |                                                                        |
|            | 地面/地上停车位         | 个              | 532                          |                                                                        |
|            | 地下车库             | 个              | 670                          |                                                                        |
|            | 商业自行车、电动车停车位     | 个              | 按1个/100㎡                     | 13                                                                     |
|            | 幼儿园自行车、电动车停车位    | 个              | 按0.1个/100㎡                   | 3                                                                      |
|            | 其中               | 个              | 13                           |                                                                        |
|            | 地面/地上停车位         | 个              | 532                          |                                                                        |
|            | 地下车库             | 个              | 670                          |                                                                        |
|            | 商业自行车、电动车停车位     | 个              | 按1个/100㎡                     | 13                                                                     |
| 其中         | 幼儿园自行车、电动车停车位    | 个              | 按0.1个/100㎡                   | 3                                                                      |
|            | 其中               | 个              | 13                           |                                                                        |
|            | 地面/地上停车位         | 个              | 532                          |                                                                        |
|            | 地下车库             | 个              | 670                          |                                                                        |
|            | 商业自行车、电动车停车位     | 个              | 按1个/100㎡                     | 13                                                                     |
|            | 幼儿园自行车、电动车停车位    | 个              | 按0.1个/100㎡                   | 3                                                                      |
|            | 其中               | 个              | 13                           |                                                                        |
|            | 地面/地上停车位         | 个              | 532                          |                                                                        |
|            | 地下车库             | 个              | 670                          |                                                                        |
|            | 商业自行车、电动车停车位     | 个              | 按1个/100㎡                     | 13                                                                     |
| 其中         | 幼儿园自行车、电动车停车位    | 个              | 按0.1个/100㎡                   | 3                                                                      |
|            | 其中               | 个              | 13                           |                                                                        |
|            | 地面/地上停车位         | 个              | 532                          |                                                                        |
|            | 地下车库             | 个              | 670                          |                                                                        |
|            | 商业自行车、电动车停车位     | 个              | 按1个/100㎡                     | 13                                                                     |
|            | 幼儿园自行车、电动车停车位    | 个              | 按0.1个/100㎡                   | 3                                                                      |
|            | 其中               | 个              | 13                           |                                                                        |
|            | 地面/地上停车位         | 个              | 532                          |                                                                        |
|            | 地下车库             | 个              | 670                          |                                                                        |
|            | 商业自行车、电动车停车位     | 个              | 按1个/100㎡                     | 13                                                                     |
| 其中         | 幼儿园自行车、电动车停车位    | 个              | 按0.1个/100㎡                   | 3                                                                      |
|            | 其中               | 个              | 13                           |                                                                        |
|            | 地面/地上停车位         | 个              | 532                          |                                                                        |
|            | 地下车库             | 个              | 670                          |                                                                        |
|            | 商业自行车、电动车停车位     | 个              | 按1个/100㎡                     | 13                                                                     |
|            | 幼儿园自行车、电动车停车位    | 个              | 按0.1个/100㎡                   | 3                                                                      |
|            | 其中               | 个              | 13                           |                                                                        |
|            | 地面/地上停车位         | 个              | 532                          |                                                                        |
|            | 地下车库             | 个              | 670                          |                                                                        |
|            | 商业自行车、电动车停车位     | 个              | 按1个/100㎡                     | 13                                                                     |
| 其中         | 幼儿园自行车、电动车停车位    | 个              | 按0.1个/100㎡                   | 3                                                                      |
|            | 其中               | 个              | 13                           |                                                                        |
|            | 地面/地上停车位         | 个              | 532                          |                                                                        |
|            | 地下车库             | 个              | 670                          |                                                                        |
|            | 商业自行车、电动车停车位     | 个              | 按1个/100㎡                     | 13                                                                     |
|            | 幼儿园自行车、电动车停车位    | 个              | 按0.1个/100㎡                   | 3                                                                      |
|            | 其中               | 个              | 13                           |                                                                        |
|            | 地面/地上停车位         | 个              | 532                          |                                                                        |
|            | 地下车库             | 个              | 670                          |                                                                        |
|            | 商业自行车、电动车停车位     | 个              | 按1个/100㎡                     | 13                                                                     |
| 其中         | 幼儿园自行车、电动车停车位    | 个              | 按0.1个/100㎡                   | 3                                                                      |
|            | 其中               | 个              | 13                           |                                                                        |
|            | 地面/地上停车位         | 个              | 532                          |                                                                        |
|            | 地下车库             | 个              | 670                          |                                                                        |
|            | 商业自行车、电动车停车位     | 个              | 按1个/100㎡                     | 13                                                                     |
|            | 幼儿园自行车、电动车停车位    | 个              | 按0.1个/100㎡                   | 3                                                                      |
|            | 其中               | 个              | 13                           |                                                                        |
|            | 地面/地上停车位         | 个              | 532                          |                                                                        |
|            | 地下车库             | 个              | 670                          |                                                                        |
|            | 商业自行车、电动车停车位     | 个              | 按1个/100㎡                     | 13                                                                     |
| 其中         | 幼儿园自行车、电动车停车位    | 个              | 按0.1个/100㎡                   | 3                                                                      |
|            | 其中               | 个              | 13                           |                                                                        |
|            | 地面/地上停车位         | 个              | 532                          |                                                                        |
|            | 地下车库             | 个              | 670                          |                                                                        |
|            | 商业自行车、电动车停车位     | 个              | 按1个/100㎡                     | 13                                                                     |
|            | 幼儿园自行车、电动车停车位    | 个              | 按0.1个/100㎡                   | 3                                                                      |
|            | 其中               | 个              | 13                           |                                                                        |
|            | 地面/地上停车位         | 个              | 532                          |                                                                        |
|            | 地下车库             | 个              | 670                          |                                                                        |
|            | 商业自行车、电动车停车位     | 个              | 按1个/100㎡                     | 13                                                                     |
| 其中         | 幼儿园自行车、电动车停车位    | 个              | 按0.1个/100㎡                   | 3                                                                      |
|            | 其中               | 个              | 13                           |                                                                        |
|            | 地面/地上停车位         | 个              | 532                          |                                                                        |
|            | 地下车库             | 个              | 670                          |                                                                        |
|            | 商业自行车、电动车停车位     | 个              | 按1个/100㎡                     | 13                                                                     |
|            | 幼儿园自行车、电动车停车位    | 个              | 按0.1个/100㎡                   | 3                                                                      |
|            | 其中               | 个              | 13                           |                                                                        |
|            | 地面/地上停车位         | 个              | 532                          |                                                                        |
|            | 地下车库             | 个              | 670                          |                                                                        |
|            | 商业自行车、电动车停车位     | 个              | 按1个/100㎡                     | 13                                                                     |
| 其中         | 幼儿园自行车、电动车停车位    | 个              | 按0.1个/100㎡                   | 3                                                                      |
|            | 其中               | 个              | 13                           |                                                                        |
|            | 地面/地上停车位         | 个              | 532                          |                                                                        |
|            | 地下车库             | 个              | 670                          |                                                                        |
|            | 商业自行车、电动车停车位     | 个              | 按1个/100㎡                     | 13                                                                     |
|            | 幼儿园自行车、电动车停车位    | 个              | 按0.1个/100㎡                   | 3                                                                      |
|            | 其中               | 个              | 13                           |                                                                        |
|            | 地面/地上停车位         | 个              | 532                          |                                                                        |
|            | 地下车库             | 个              | 670                          |                                                                        |
|            | 商业自行车、电动车停车位     | 个              | 按1个/100㎡                     | 13                                                                     |
| 其中         | 幼儿园自行车、电动车停车位    | 个              | 按0.1个/100㎡                   | 3                                                                      |
|            | 其中               | 个              | 13                           |                                                                        |
|            | 地面/地上停车位         | 个              | 532                          |                                                                        |
|            | 地下车库             | 个              | 670                          |                                                                        |
|            | 商业自行车、电动车停车位     | 个              | 按1个/100㎡                     | 13                                                                     |
|            | 幼儿园自行车、电动车停车位    | 个              | 按0.1个/100㎡                   | 3                                                                      |
|            | 其中               | 个              | 13                           |                                                                        |
|            | 地面/地上停车位         | 个              | 532                          |                                                                        |
|            | 地下车库             | 个              | 670                          |                                                                        |
|            | 商业自行车、电动车停车位     | 个              | 按1个/100㎡                     | 13                                                                     |
| 其中         | 幼儿园自行车、电动车停车位    | 个              | 按0.1个/100㎡                   | 3                                                                      |
|            | 其中               | 个              | 13                           |                                                                        |
|            | 地面/地上停车位         | 个              | 532                          |                                                                        |
|            | 地下车库             | 个              | 670                          |                                                                        |
|            | 商业自行车、电动车停车位     | 个              | 按1个/100㎡                     | 13                                                                     |
|            | 幼儿园自行车、电动车停车位    | 个              | 按0.1个/100㎡                   | 3                                                                      |
|            | 其中               | 个              | 13                           |                                                                        |
|            | 地面/地上停车位         | 个              | 532                          |                                                                        |
|            | 地下车库             | 个              | 670                          |                                                                        |
|            | 商业自行车、电动车停车位     | 个              | 按1个/100㎡                     | 13                                                                     |
| 其中         | 幼儿园自行车、电动车停车位    | 个              | 按0.1个/100㎡                   | 3                                                                      |
|            | 其中               | 个              | 13                           |                                                                        |
|            | 地面/地上停车位         | 个              | 532                          |                                                                        |
|            | 地下车库             | 个              | 670                          |                                                                        |
|            | 商业自行车、电动车停车位     | 个              | 按1个/100㎡                     | 13                                                                     |
|            | 幼儿园自行车、电动车停车位    | 个              | 按0.1个/100㎡                   | 3                                                                      |
|            | 其中               | 个              | 13                           |                                                                        |
|            | 地面/地上停车位         | 个              | 532                          |                                                                        |
|            | 地下车库             | 个              | 670                          |                                                                        |
|            | 商业自行车、电动车停车位     | 个              | 按1个/100㎡                     | 13                                                                     |
| 其中         | 幼儿园自行车、电动车停车位    | 个              | 按0.1个/100㎡                   | 3                                                                      |
|            | 其中               | 个              | 13                           |                                                                        |
|            | 地面/地上停车位         | 个              | 532                          |                                                                        |
|            | 地下车库             | 个              | 670                          |                                                                        |
|            | 商业自行车、电动车停车位     | 个              | 按1个/100㎡                     | 13                                                                     |
|            | 幼儿园自行车、电动车停车位    | 个              | 按0.1个/100㎡                   | 3                                                                      |
|            | 其中               | 个              | 13                           |                                                                        |
|            | 地面/地上停车位         | 个              | 532                          |                                                                        |
|            | 地下车库             | 个              | 670                          |                                                                        |
|            | 商业自行车、电动车停车位     | 个              | 按1个/100㎡                     | 13                                                                     |
| 其中         | 幼儿园自行车、电动车停车位    | 个              | 按0.1个/100㎡                   | 3                                                                      |
|            | 其中               | 个              | 13                           |                                                                        |
|            | 地面/地上停车位         | 个              | 532                          |                                                                        |
|            | 地下车库             | 个              | 670                          |                                                                        |
|            | 商业自行车、电动车停车位     | 个              | 按1个/100㎡                     | 13                                                                     |
|            | 幼儿园自行车、电动车停车位    | 个              | 按0.1个/100㎡                   | 3                                                                      |
|            | 其中               | 个              | 13                           |                                                                        |
|            | 地面/地上停车位         | 个              | 532                          |                                                                        |
|            | 地下车库             | 个              | 670                          |                                                                        |
|            | 商业自行车、电动车停车位     | 个              | 按1个/100㎡                     | 13                                                                     |
| 其中         | 幼儿园自行车、电动车停车位    | 个              | 按0.1个/100㎡                   | 3                                                                      |
|            | 其中               | 个              | 13                           |                                                                        |
|            | 地面/地上停车位         | 个              | 532                          |                                                                        |
|            | 地下车库             | 个              | 670                          |                                                                        |
|            | 商业自行车、电动车停车位     | 个              | 按1个/100㎡                     | 13                                                                     |
|            | 幼儿园自行车、电动车停车位    | 个              | 按0.1个/100㎡                   | 3                                                                      |
|            | 其中               | 个              | 13                           |                                                                        |
|            | 地面/地上停车位         | 个              | 532                          |                                                                        |
|            | 地下车库             | 个              | 670                          |                                                                        |
|            | 商业自行车、电动车停车位     | 个              | 按1个/100㎡                     | 13                                                                     |
| 其中         | 幼儿园自行车、电动车停车位    | 个</            |                              |                                                                        |

# 主要技术经济指标

| 金樟银湾主要技术经济指标 |         |                  |                 |                  |                               |
|--------------|---------|------------------|-----------------|------------------|-------------------------------|
| 名称           |         | 单位               | 现行控规及规划<br>条件要求 | 数值               | 备注                            |
| 总用地面积        |         | m²               | 51973. 57       | 51973. 57        |                               |
| 其中           | 二类居住用地  | m²               | 43725. 68       | 43725. 68        | 计容面积                          |
|              | 公园绿地用地  | m²               | 74. 20          | 74. 20           |                               |
|              | 城市道路用地  | m²               | 8173. 69        | 8173. 69         |                               |
| 总建筑面积        |         | m²               | ≤186023. 71     | 185999. 52       |                               |
| 其中           | 计容建筑面积  |                  | m²              | ≤131177. 04      | 131158. 33                    |
|              |         | 住宅建筑面积           | m²              |                  | 不含奖励面积和道路及绿地补计面积              |
|              |         | 商业建筑面积           | m²              |                  | 含商业烟道建筑面积168. 47平方米           |
|              |         | 公共配套及其他建筑面积      | m²              |                  | 4698. 73                      |
|              | 其中      | 物业管理用房建筑面积       | m²              | 按建筑面积100–500m²配建 | 530. 23                       |
|              |         | 消防控制室建筑面积        | m²              |                  | 75. 41                        |
|              |         | 幼儿园建筑面积          | m²              | 按12班幼儿园配建        | 3254. 63                      |
|              |         | 配电房建筑面积          | m²              |                  | 629. 07                       |
|              |         | 其他               | m²              |                  | 209. 39                       |
|              |         |                  |                 |                  | (含风井、风机房、地下室疏散楼梯等建筑面积)        |
|              | 不计容建筑面积 |                  | m²              |                  | 54841. 19                     |
|              | 其中      | 地下室建筑面积          | m²              |                  | 20230. 19                     |
|              |         | 结构内服务阳台计算不计容建筑面积 | m²              |                  | 990. 40                       |
|              |         | 设备平台计算不计容建筑面积    | m²              |                  | 703. 72                       |
|              |         | 结构板计算不计容建筑面积     | m²              |                  | 513. 23                       |
|              |         | 住宅屋顶层面积          | m²              |                  | 643. 40                       |
|              |         | 骑楼建筑面积           | m²              |                  | 280. 84                       |
|              |         | 架空建筑面积           | m²              |                  | 4191. 99                      |
|              |         | 沿古城骑楼奖励用于住宅建筑面积  | m²              |                  | 485. 13                       |
|              |         | 商业烟道奖励用于住宅建筑面积   | m²              |                  | 168. 47                       |
|              |         | 道路及绿地补计面积        | m²              |                  | 24743. 67                     |
|              |         | 公共配套及其他建筑面积      | m²              |                  | 1890. 15                      |
|              |         | 其中               | 文化活动站建筑面积       | m²               | 按建筑面积400–600m²配建              |
|              |         |                  | 托老所建筑面积         | m²               | 按每千人配建建筑面积100m²               |
|              |         |                  | 社区公共服务用房建筑面积    | m²               | 1000–2000户按建筑面积不小于600–800m²配建 |
|              |         |                  | 社区居委会建筑面积       | m²               | 按建筑面积100m²配建                  |
|              |         |                  | 通信机房建筑面积        | m²               |                               |
|              |         |                  | 配电房建筑面积         | m²               |                               |

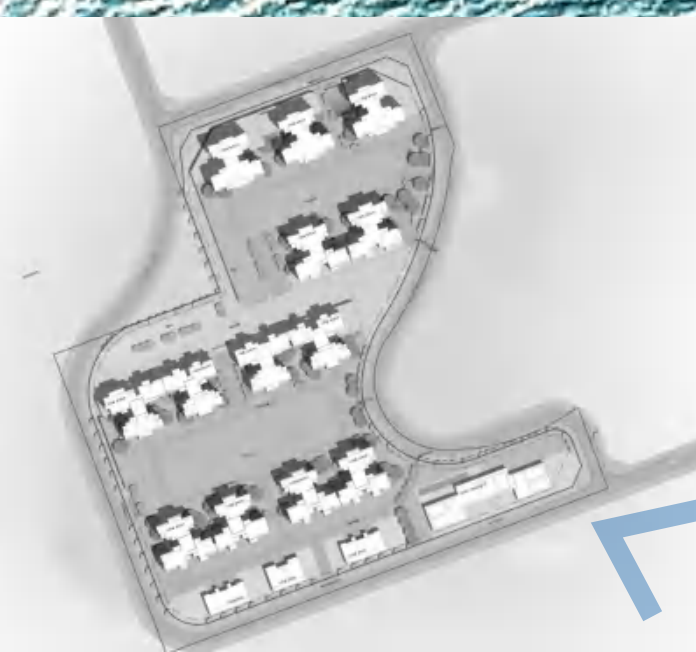
|                  |               |          |                  |            |                                                                                                               |
|------------------|---------------|----------|------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 住宅奖励面积与道路及绿地补计面积 |               |          |                  | 25397. 27  |                                                                                                               |
| 其中               | 商业烟道奖励面积      | m²       |                  | 168. 47    | 根据《雷规》7. 2. 3规定要求, 商业烟道按设置专业烟道的建筑给予奖励。项目满足奖励的要求油烟井面积168. 47m²                                                 |
|                  | 沿古城骑楼奖励面积     | m²       |                  | 485. 13    | 根据《雷规》2. 5. 6规定要求, 沿古城骑楼面323. 42m²满足规定要求不纳入建筑面积和建筑密度计算, 并按1. 5倍奖励面积, 奖励面积用于住宅                                 |
|                  | 道路及绿地补计面积     | m²       | 24743. 67        | 24743. 67  | 根据雷府函【2010】13号文, 保持计容总建筑面积不变, 城市道路(8173. 69平方米)及公园绿地(74. 20平方米)地块按用地面积及居住用地容积率3. 0补计居住建筑面积(24743. 67平方米)于建设单位 |
| 建筑基底面积           |               | m²       | ≤13117. 70       | 12424. 97  |                                                                                                               |
| 住宅总建筑面积          |               | m²       |                  | 150243. 36 | 含住宅计容建筑面积、服务阳台不计容建筑面积、屋顶层不计容建筑面积、住宅奖励建筑面积、道路及绿地补计建筑面积                                                         |
| 绿地面积             |               | m²       | ≥15303. 99       | 15310. 10  |                                                                                                               |
| 容积率              |               |          | ≤3. 0            | 3. 00      |                                                                                                               |
| 建筑密度             |               | %        | ≤30              | 28. 42     |                                                                                                               |
| 绿地率              |               | %        | ≥35              | 35. 01     |                                                                                                               |
| 建筑高度（层数）         |               | 米（层）     | ≤80m             | 78. 3（26）  |                                                                                                               |
| 住宅套数             |               | 套        |                  | 1192       | 按《雷规》每户120平方米住宅建筑面积作为一个标准户, 共1251个标准户                                                                         |
| 居住人数             |               | 人        |                  | 5004       | 按标准户计算人数, 标准户数按户均4人计算                                                                                         |
| 户均人口             |               | 人/户      |                  | 4          |                                                                                                               |
| 机动车停车位           |               | 个        |                  | 519        |                                                                                                               |
| 其中               | 住宅机动车停车位      | 个        | 按雷府函【2008】35号文执行 | 493        |                                                                                                               |
|                  | 其中            | 地面/地上停车位 | 个                | 8          |                                                                                                               |
|                  |               | 地下车库     | 个                | 485        |                                                                                                               |
|                  | 商业机动车停车位      | 个        | 按1. 5个/100m²     | 19         | 6、7、8、9号楼商业建筑面积1255. 79平方米, 设在8、9号楼北侧地面配建小车车位19个, 其中设置两个预留充电桩停车位                                              |
|                  | 幼儿园机动车停车位     | 个        | 按0. 2个/100m²     | 7          | 16号幼儿园配建车位设置在16号楼西侧地面                                                                                         |
|                  | 自行车、电动车停车位    | 个        |                  | 1218       |                                                                                                               |
| 其中               | 住宅自行车、电动车停车位  | 个        | 按实际户数每户一个停车位     | 1202       |                                                                                                               |
|                  | 其中            | 地面/地上停车位 | 个                | 532        |                                                                                                               |
|                  |               | 地下车库     | 个                | 670        | 其中充电桩车位365个, 城乡规划编制出图章                                                                                        |
|                  | 商业自行车、电动车停车位  | 个        | 按1个/100m²        | 13         | 6、7、8、9号楼商业建筑面积1255. 79平方米, 设在8、9号楼北侧地面配建小车车位13个, 业务范围不受限制                                                    |
|                  | 幼儿园自行车、电动车停车位 | 个        | 按0. 1个/100m²     | 3          | 16号幼儿园配建车位设置在16号楼南侧地面                                                                                         |
|                  |               |          |                  |            | 资质证书编号: 自资规甲字第440726号, 有效期至: 2035年12月31日                                                                      |

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%。  
3. 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倍奖励建筑面积，奖励的建筑面积不纳入容积率计算。  
4、居住配套服务设施和商业建筑应设置或预留商业餐饮专用烟道。在建筑塔楼设置商业餐饮专用烟道(烟道排出口应设在塔楼屋顶面)的，按设置专用烟道的建筑面积子以奖励，但最高每层奖励不超过1平方米建筑面积，奖励的建筑面积可不纳入容积率计算。  
5、按规划和规范要求预留通信设备用房与设施（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。  
6、配建的文化活动站、托老所、社区公共服务用房、社区居委会、公共厕所须按有关规定无偿移交政府相关部门；本项目须配建的垃圾收集站在地块东侧相邻的金樟华庭小区内合并扩大设置。  
7、按相关规范标准要求建设绿色建筑，绿色建筑等级按基本级及以上执行。

整体鸟瞰效果图



城乡规划设计院  
单位名称: 广东华工工程设计有限公司  
业务范围: 业务范围不限  
资质证书编号: 自资规甲字23440726  
有效期至: 2025年12月31日





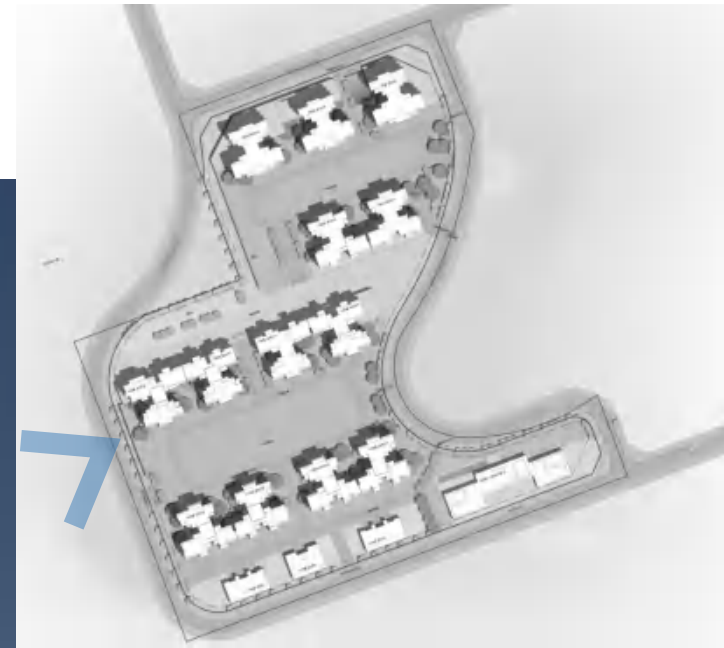
城乡规划编制出图章  
单位名称: 广东华方工程设计有限公司  
业务范围: 业务范围不受限制  
资质证书编号: 自资规甲字23440726  
有效期至: 2025年12月31日



城乡规划编制出图章  
单位名称: 广东华方工程设计有限公司  
业务范围: 业务范围不受限制  
资质证书编号: 自资规甲字23440726  
有效期至: 2025年12月31日



方案规划编制出图章  
单位：上海东方建筑设计有限公司  
姓名：王磊  
资质证书编号：自资规甲字23440724  
有效期至：2025年12月31日



城乡规划编制出图章

单位名称: 广东华方工程设计有限公司

业务范围: 业务范围不受限制

资质证书编号: 自资规甲字23440726

有效期至: 2025年12月31日



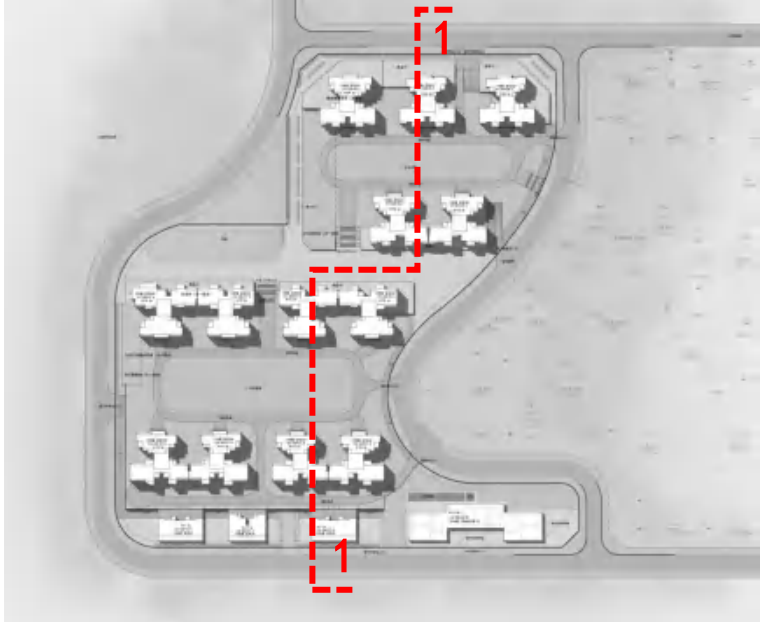
城乡规划编制出图章  
单位名称: 广东华方工程设计有限公司  
业务范围: 业务范围不受限制  
资质证书编号: 自资规甲字23440726  
有效期至: 2025年12月31日

备注：中国建筑色卡G5816-1517-2008

场地竖向分析图

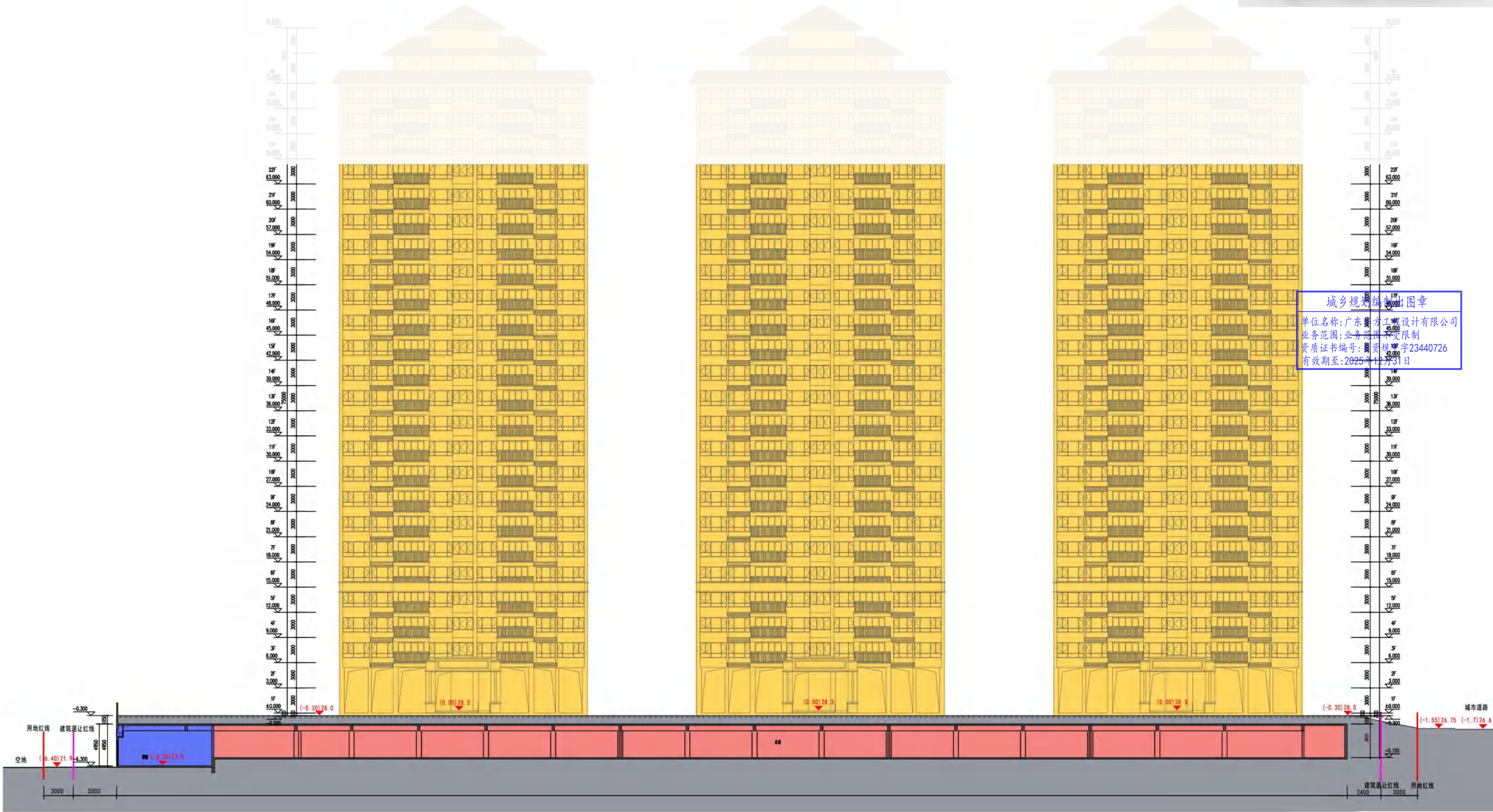


# 1-1场地剖面图



城乡规划编制出图章  
单位名称: 广东华方工程设计有限公司  
业务范围: 业务范围不受限制  
资质证书编号: 自资规甲字23440726  
有效期至: 2025年12月31日

2-2场地剖面图



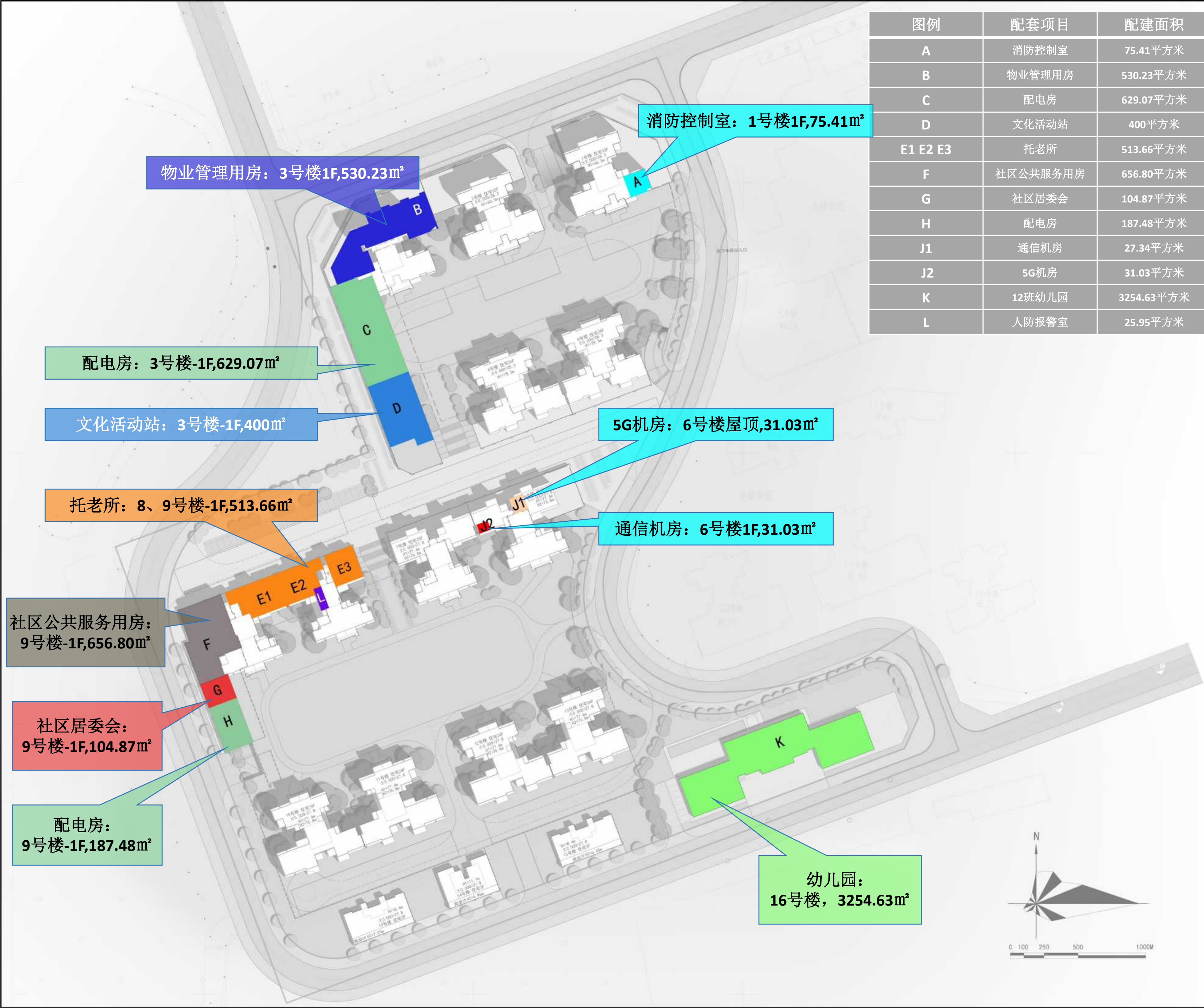
城乡规划编制单位章  
单位名称: 广东方工程设计有限公司  
业务范围: 业务范围内不受限制  
资质证书编号: 资规[粤]字23440726  
有效期至: 2025年12月31日

3-3场地剖面图



城乡规划编制出图章  
单位名称: 广东华力工程设计有限公司  
业务范围: 业务范围内不受限制  
资质证书编号: 自资规甲字23440726  
有效期至: 2025年12月31日

配套服务设施分析图



| 图例       | 配套项目     | 配建面积       | 配建位置      |
|----------|----------|------------|-----------|
| A        | 消防控制室    | 75.41平方米   | 1号楼首层设    |
| B        | 物业管理用房   | 530.23平方米  | 3号楼首层设    |
| C        | 配电房      | 629.07平方米  | 3号楼负一层设   |
| D        | 文化活动站    | 400平方米     | 3号楼负一层设   |
| E1 E2 E3 | 托老所      | 513.66平方米  | 8、9号楼负一层设 |
| F        | 社区公共服务用房 | 656.80平方米  | 9号楼负一层设   |
| G        | 社区居委会    | 104.87平方米  | 9号楼负一层设   |
| H        | 配电房      | 187.48平方米  | 9号楼负一层设   |
| J1       | 通信机房     | 27.34平方米   | 6号楼首层设    |
| J2       | 5G机房     | 31.03平方米   | 6号楼屋顶设    |
| K        | 12班幼儿园   | 3254.63平方米 | 16号楼设     |
| L        | 人防报警室    | 25.95平方米   | 8号楼屋顶设    |

城乡规划编制出图章  
单位名称: 广东华方工程设计有限公司  
业务范围: 业务范围不受限制  
资质证书编号: 自资规甲字23440726  
有效期至: 2025年12月31日

|                                                                                         |                   |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------|
| <b>华方设计</b><br>HF ARCHITECTS<br>广东华方工程设计有限公司<br>建筑工程专业甲级 设计证书编号: A204014016<br>人防工程设计乙级 |                   |             |
| 审 定                                                                                     | 罗育农               |             |
| 审 核                                                                                     | 罗育农               |             |
| 项目负责人                                                                                   | 罗育农               |             |
| 校 对                                                                                     | 卢耀辉               |             |
| 专业负责人                                                                                   | 卢耀辉               |             |
| 设 计                                                                                     | 郑伟群               |             |
| 建 议                                                                                     | 广东海利湾<br>经济发展有限公司 |             |
| 图 章                                                                                     | 金梅锐涛              |             |
| 古 籍                                                                                     |                   |             |
| 图 名                                                                                     | 配套服务设施分析图         |             |
| 设 计 号                                                                                   | 设计阶段              | 方案          |
| 专 业                                                                                     | 建筑                | 图 号         |
| 版 次                                                                                     | 第一版               | 日 期 2023.04 |

# 日照分析图

分析标准默认标准（DwGI）

地理位置：广东省湛江雷州市

（北纬20度50分，东经110度5分）

城市规模：中小城市

气候区域：Ⅲ区

测试日期：2025年1月20号（大寒日）

日照分析：多点分析

有效时间：真太阳时段 08:00-16:00

计算精度：5分钟

分析高度：一层窗台高度

累计方法：总有效日照分析，全部累计

日照分析结论：户型基本满足日照要求



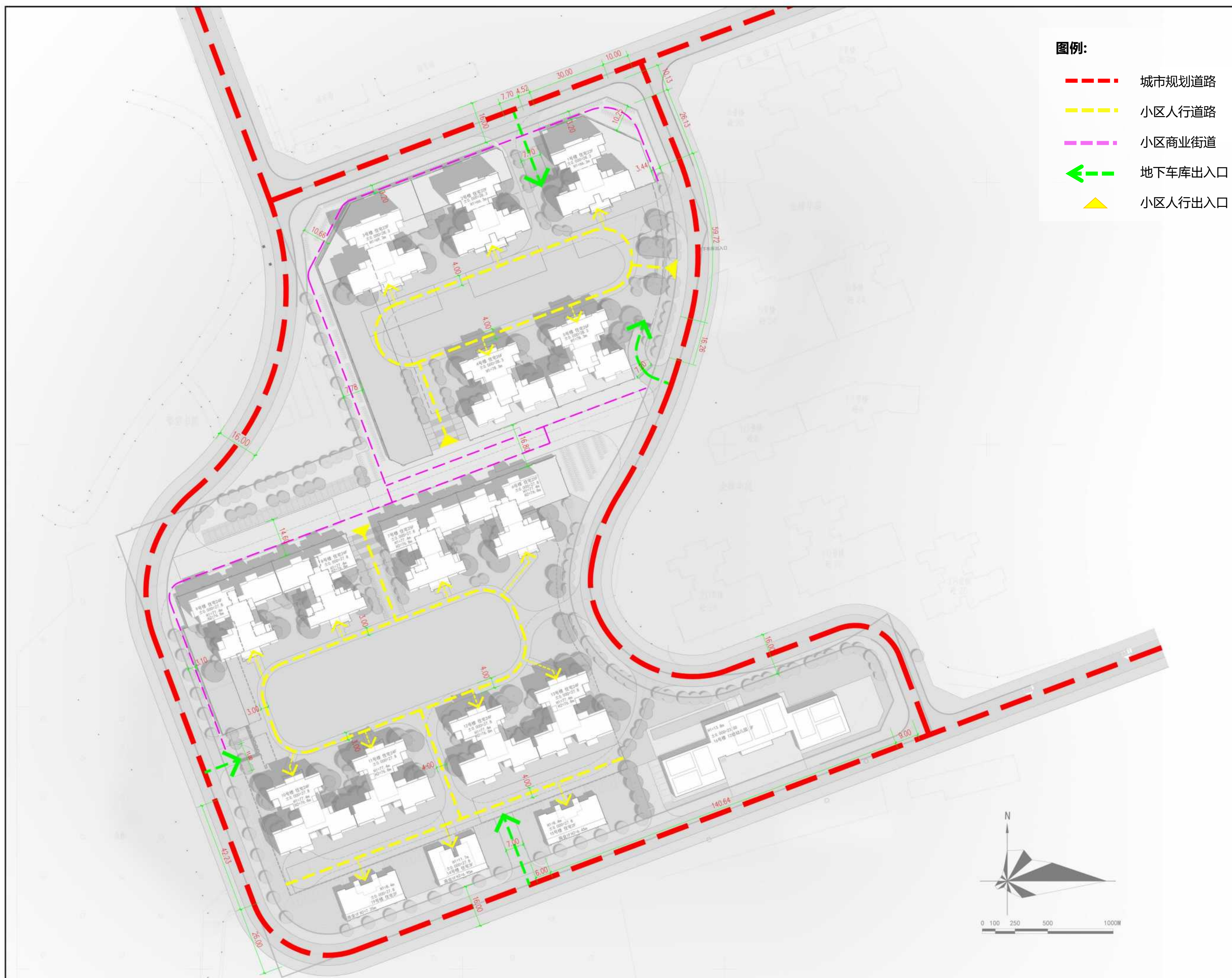
满足日照要求

城乡规划编制出图章

单位名称: 广东华方工程设计有限公司  
业务范围: 业务范围不受限制  
资质证书编号: 自资规甲字23440726  
有效期至: 2025年12月31日



## 交通组织平面分析图



**图例:**

-  城市规划道路
-  小区人行道路
-  小区商业街道
-  地下车库出入口
-  小区人行出入口

城乡规划编制出图章

单位名称:广东华方工程设计有限公司  
业务范围:业务范围不受限制  
资质证书编号:自资规甲字23440726  
有效期至:2025年12月31日

 **华方设计**

广东华方工程设计有限公司  
 建筑工程设计甲级 设计证书编号 A240114876  
 城市规划乙级 人防工程设计乙级

|       |     |  |
|-------|-----|--|
| 审 定   | 罗育农 |  |
| 审 核   | 罗育农 |  |
| 项目负责人 | 罗育农 |  |
| 校 对   | 卢肇声 |  |
| 专业负责人 | 卢肇声 |  |
| 设 计   | 郑乐祥 |  |

|      |                   |
|------|-------------------|
| 建设单位 | 广东樟树湾<br>经济发展有限公司 |
|------|-------------------|

|      |      |
|------|------|
| 工程名称 | 金樟银湾 |
|------|------|

|    |  |
|----|--|
| 子期 |  |
|----|--|

|    |           |
|----|-----------|
| 图名 | 交通组织平面分析图 |
|----|-----------|

|     |  |      |   |
|-----|--|------|---|
| 设计号 |  | 设计阶段 | 方 |
|     |  |      |   |

|     |     |     |     |
|-----|-----|-----|-----|
| 专 业 | 建 筑 | 图 号 |     |
| 版 次 | 第一版 | 日 期 | 202 |

消防安全平面分析图



城乡规划编制出图章  
单位名称: 广东华方工程设计有限公司  
业务范围: 业务范围不受限制  
资质证书编号: 自资规甲字23440726  
有效期至: 2025年12月31日

|                                                                  |                   |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 华方设计<br>HFARCHITECTS                                             |                   |
| 广东华方工程设计有限公司<br>建筑工程设计甲级 设计证书编号: A244044016<br>城市规划设计乙级 人防工程设计乙级 |                   |
| 审定                                                               | 罗南农               |
| 审核                                                               | 罗南农               |
| 项目负责人                                                            | 罗南农               |
| 校对                                                               | 卢肇声               |
| 专业负责人                                                            | 卢肇声               |
| 设计                                                               | 周乐群               |
| 监理单位                                                             | 广东穗利源<br>经济发展有限公司 |
| 监理单位                                                             | 金博银湾              |
| 消防安全平面分析图                                                        |                   |
| 设计号                                                              | 设计阶段 方案           |
| 专业                                                               | 建筑 图号             |
| 版次                                                               | 第一版 日期 2023.04    |

[illegible]

| 图例 | 绿地     | 地块编号          | 备注        |
|----|--------|---------------|-----------|
|    | 集中绿地   | (J-1)         | 覆土深度大于1m  |
|    | 宅旁绿地   | (Z-1)~(Z-26)  | 覆土深度1.05m |
|    |        | (Z-27)~(Z-35) | 覆土深度大于1m  |
|    | 屋面绿地   | (W-1)~(W-3)   | 覆土深度0.3m  |
|    | 消防扑救场地 |               |           |

单位名称:广东华方工程设计有限公司  
业务范围:业务范围不受限制  
资质证书编号:自资规甲字23440726  
有效期至:2025年12月31日

广东华方工程设计有限公司  
 建筑工程设计甲级 设计证书编号 A244014376  
 城市规划设计乙级 人防工程设计乙级

|   |   |
|---|---|
| 工 | 工 |
| 程 | 程 |

|     |  |      |   |
|-----|--|------|---|
| 设计号 |  | 设计阶段 | 方 |
|-----|--|------|---|

|    |     |    |     |
|----|-----|----|-----|
| 版次 | 第一版 | 日期 | 200 |
|----|-----|----|-----|

图例:

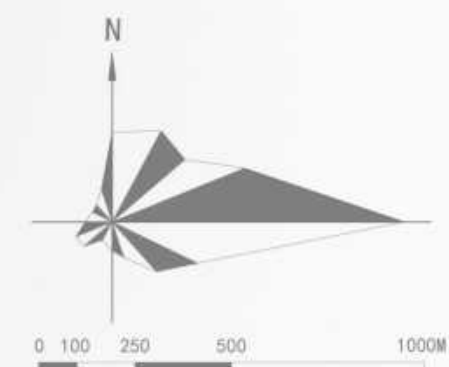
DN150 生活

消防

0 100 250 500 1000M

DN150 生活给水管网

消防给水管网



单位名称:广东华方工程设计有限公司  
业务范围:业务范围不受限制  
资质证书编号:自资规甲字23440726  
有效期至:2025年12月31日

 **华方设计**  
HFARCHITECTS

广东华方工程设计有限公司  
建筑工程设计甲级 设计证书编号 A34014376  
城市规划设计乙级 人防工程设计乙级

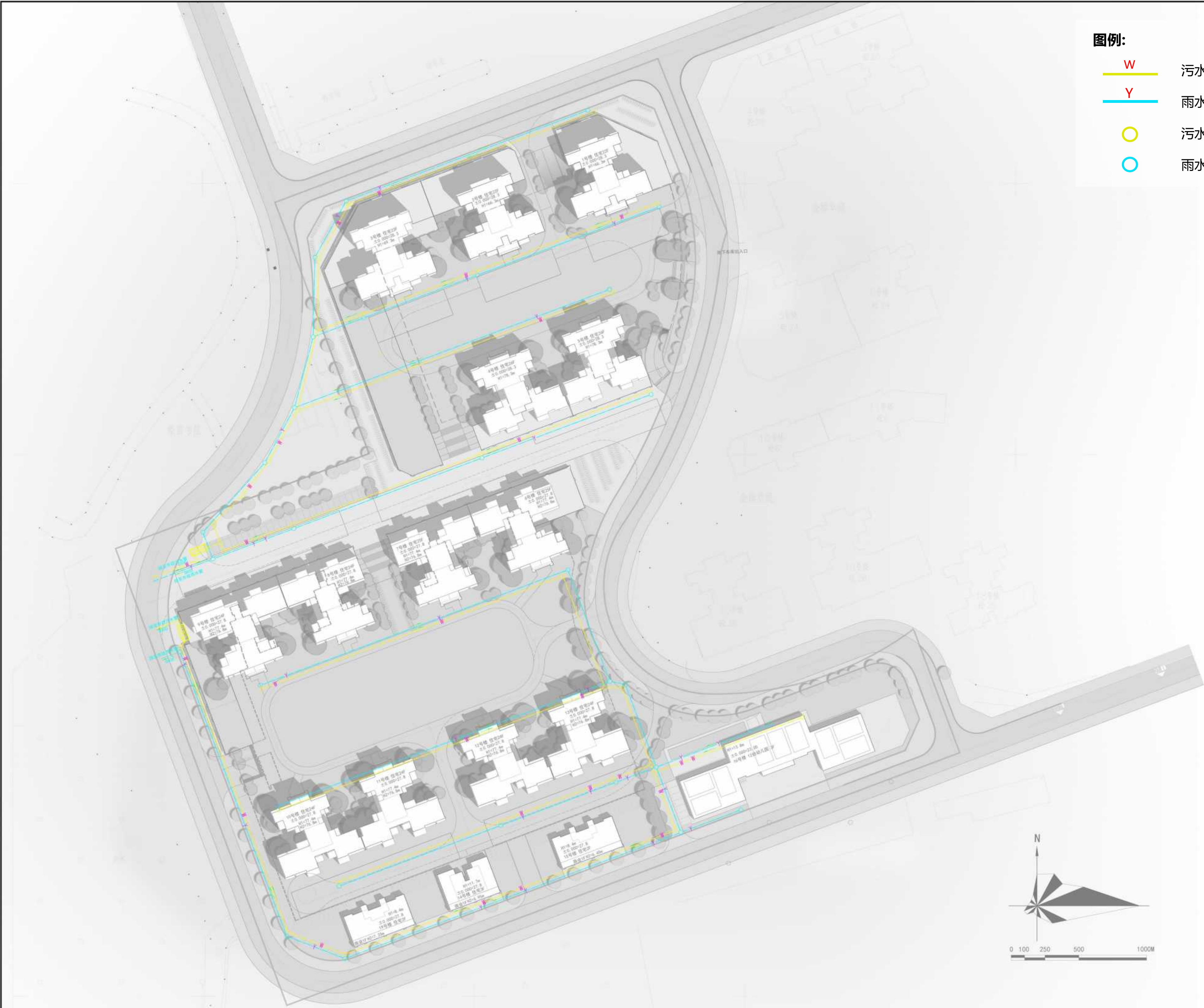
|       |     |                                                                                       |
|-------|-----|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 审 定   | 罗育农 |  |
| 审 核   | 罗育农 |                                                                                       |
| 项目负责人 | 罗育农 |                                                                                       |
| 校 对   | 卢肇声 |  |
| 专业负责人 | 卢肇声 |                                                                                       |
| 设 计   | 郑乐祥 |  |

金樟银湾

### 给水管线分析图

|     |     |      |         |
|-----|-----|------|---------|
| 设计号 |     | 设计阶段 | 方案      |
| 专业  | 建筑  | 图号   |         |
| 版次  | 第一版 | 日期   | 2025.04 |

排水管线平面分析图



图例:

W

污水排水管网

Y

雨水排水管网

污水井

雨水井

城乡规划编制出图章  
单位名称: 广东华方工程设计有限公司  
业务范围: 业务范围不受限制  
资质证书编号: 自资规甲字23440726  
有效期至: 2025年12月31日

华方设计  
HFARCHITECTS  
广东华方工程设计有限公司  
建筑工程设计甲级 设计证书编号: A24014076  
城乡规划编制乙级 人数: 1人

|       |                   |                                                                                       |
|-------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 审 定   | 罗育农               |  |
| 审 核   | 罗育农               |                                                                                       |
| 项目负责人 | 罗育农               |  |
| 校 对   | 卢肇卿               |                                                                                       |
| 专业负责人 | 卢肇卿               |  |
| 设 计   | 郑乐祥               |                                                                                       |
| 监理单位  | 广东博树湾<br>经济发展有限公司 |                                                                                       |
| 工程名称  | 金樟银湾              |                                                                                       |
| 专业名称  | 排水管线分析图           |                                                                                       |
| 设计号   | 设计日期              | 方案                                                                                    |
| 专业    | 建筑                | 需 号                                                                                   |
| 版 次   | 第一版               | 日 期                                                                                   |
|       |                   | 2025.04                                                                               |

电气管线平面分析图



城乡规划编制出图章  
单位名称: 广东华方工程设计有限公司  
业务范围: 业务范围不受限制  
资质证书编号: 自资规甲字23440726  
有效期至: 2025年12月31日

华方设计  
HFARCHITECTS  
广东华方工程设计有限公司  
建筑工程设计甲级证书编号: A24014813  
人防工程设计乙级

|       |     |
|-------|-----|
| 审 定   | 罗育农 |
| 审 核   | 罗育农 |
| 校 对   | 卢肇岸 |
| 专业负责人 | 卢肇岸 |
| 设 计   | 陈乐祥 |

广东华方工程设计有限公司  
经济发展有限公司  
金博银湾

电气管线分析图  
设计号: 设计阶段: 方案  
专业: 建筑 册 号  
编 次: 第一册 日 期: 2025.04

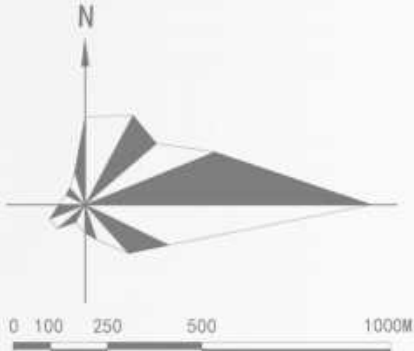
燃气管线平面分析图



图例:

----- 燃气管线

接市政燃气管



注册章

城乡规划编制出图章

单位名称: 广东华方工程设计有限公司  
业务范围: 业务范围不受限制  
资质证书编号: 自资规甲字23440726  
有效期至: 2025年12月31日

**华方设计**  
HFARCHITECTS  
广东华方工程设计有限公司  
建筑工程设计甲级证书编号: A24014815  
人防工程设计乙级

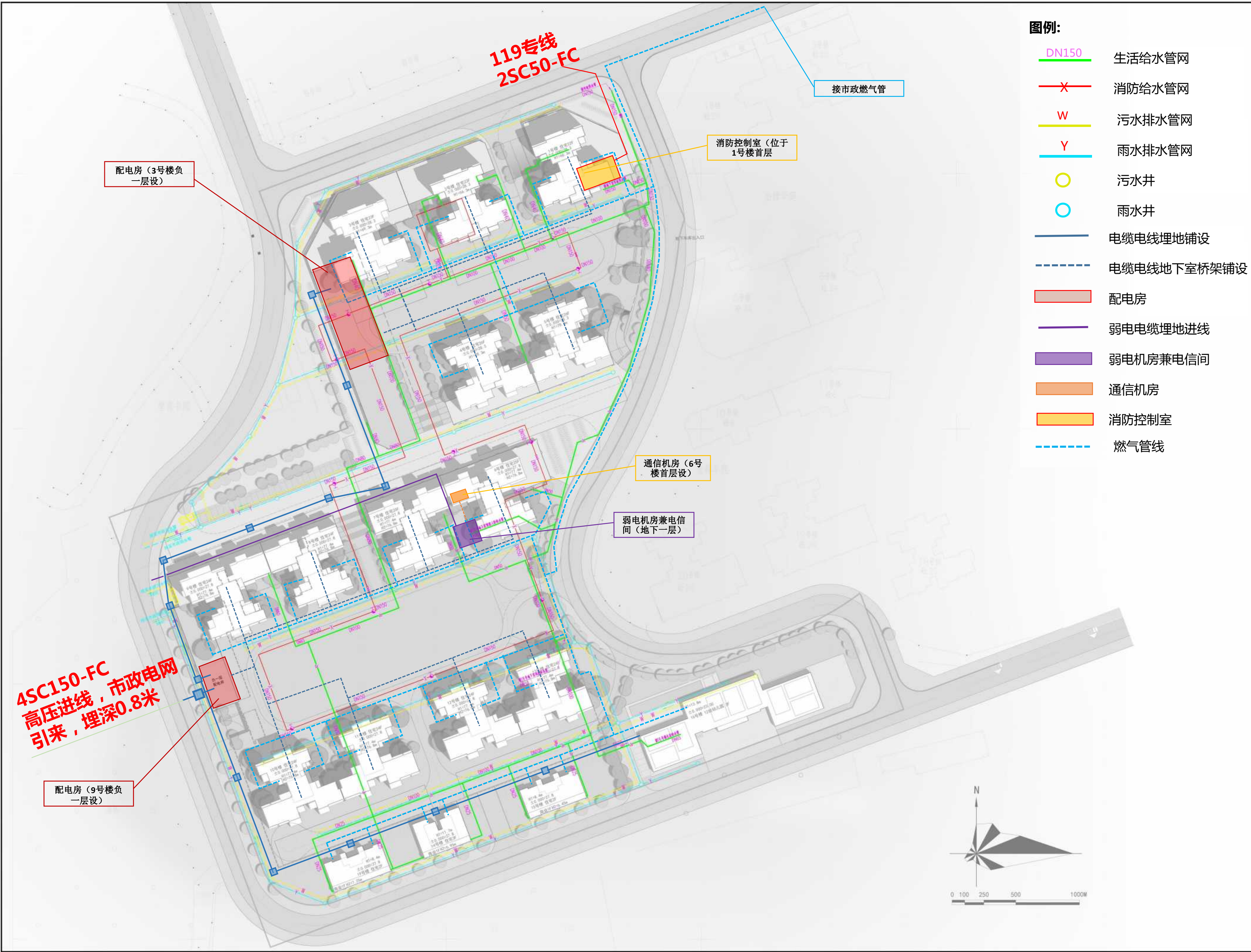
|           |     |
|-----------|-----|
| 审 定       | 罗育农 |
| 审 核       | 罗育农 |
| 设 计       | 卢耀辉 |
| 校 对       | 卢耀辉 |
| 专 业 负 责 人 | 卢耀辉 |
| 设 计       | 郑乐祥 |

项目地址: 广东梅州梅江区  
建设单位: 金峰银湾

**燃气管线分析图**

|     |      |             |
|-----|------|-------------|
| 图 号 | 设计阶段 | 方案          |
| 专 业 | 建 筑  | 图 号         |
| 图 次 | 第一版  | 日 期 2025.04 |

管线综合平面分析图



- 图例:
- DN150 生活给水管网
  - 消防给水管网
  - W 污水排水管网
  - Y 雨水排水管网
  - 污水井
  - 雨水井
  - 电缆电线埋地铺设
  - 电缆电线地下室桥架铺设
  - 配电房
  - 弱电电缆埋地进线
  - 弱电机房兼电信间
  - 通信机房
  - 消防控制室
  - 燃气管线

城乡规划编制出图章

单位名称: 广东华方工程设计有限公司  
业务范围: 业务范围不受限制  
资质证书编号: 自资规甲字23440726  
有效期至: 2025年12月31日

华方设计  
HFARCHITECTS  
广东华方工程设计有限公司  
注册工程师: 罗南农  
注册工程师: 罗南农

审定: 罗南农  
审核: 罗南农  
校对: 卢耀辉  
设计: 罗南农

项目负责人: 罗南农  
专业负责人: 卢耀辉  
设计: 罗南农

广东华方工程设计有限公司  
经济发展有限公司  
金耀辉

管线综合平面分析图  
设计号: 设计阶段: 方案  
专业: 建筑  
图号: 2025.04  
图次: 第一版 日期: 2025.04