

雷州市明润天湖湾项目规划及建筑设计方案(调整)

Planning and Architectural Design Scheme for Mingrun Tianhuwan Residential Project in Leizhou City



建设单位：湛江市盛景置业有限公司

设计单位：广州博厦建筑设计研究院有限公司

设计时间：2026年05月

建设单位：湛江市盛景置业有限公司

工程项目：明润天湖湾

方案设计报审文件（调整）

法定代表人：	喻继芳	喻继芳
项目负责人：	高达华	高达华
专业负责人：		
建筑	辛乐	辛乐
结构	冼静雯	冼静雯
给排水	郑园文	郑园文
电气	韩宇涛	韩宇涛
暖通	朱伟泉	朱伟泉
规划	郑海涛	郑海涛



出图专用章：

广东省建设工程勘察设计出图专用章
单位名称：广州博厦建筑设计研究院有限公司
业务范围：建筑行业(建筑工程)甲级
资质证书编号：A144055561
有效期至：2030年05月12日

广东省城乡规划设计出图专用章
单位名称：广州博厦建筑设计研究院有限公司
业务范围：不受限制
资质证书编号：自资规甲字21440265号
有效期至：2031年2月3日

注册执业章：

中华人民共和国一级注册建筑师
姓名：高达华
注册号：4405556-035
有效期：至2027年9月

2026年5月



广州博厦建筑设计研究院有限公司

建筑工程设计甲级；证书编号：A144055561

给水、排水、桥梁、道路、园林、人防工程设计乙级；证书编号A244007828

城乡规划编制甲级；证书编号：自资规甲字21440265

雷州明润天湖湾项目用地位于雷州市新城区，项目基地周边市政道路、公共配套设施大部分已经完善。

为进一步落实湛江市住房和城乡建设局 湛江市发展和改革局 湛江市教育局 湛江市财政局 湛江市自然资源局 湛江市住房公积金管理中心印发《关于进一步优化调整本市房地产政策的通知》的通知，及项目长期运营及价值保障角度出发，原有户型存在不合理之处，为精准匹配目标客群需求、适配市场趋势、增强项目竞争力、降低运营风险，保障项目顺利推进及长期价值，现对原方案3栋、4栋、5栋、6栋、7栋、8栋、9栋、10栋户型进行局部调整，从而实现项目的预期目标。

调整后项目的容积率、建筑密度、建筑限高、绿地率、公共配套、小车停车位及电动自行车停车位等满足规划设计条件及雷州市技术管理规定的要求。



● 未报建建筑

● 已报建建筑

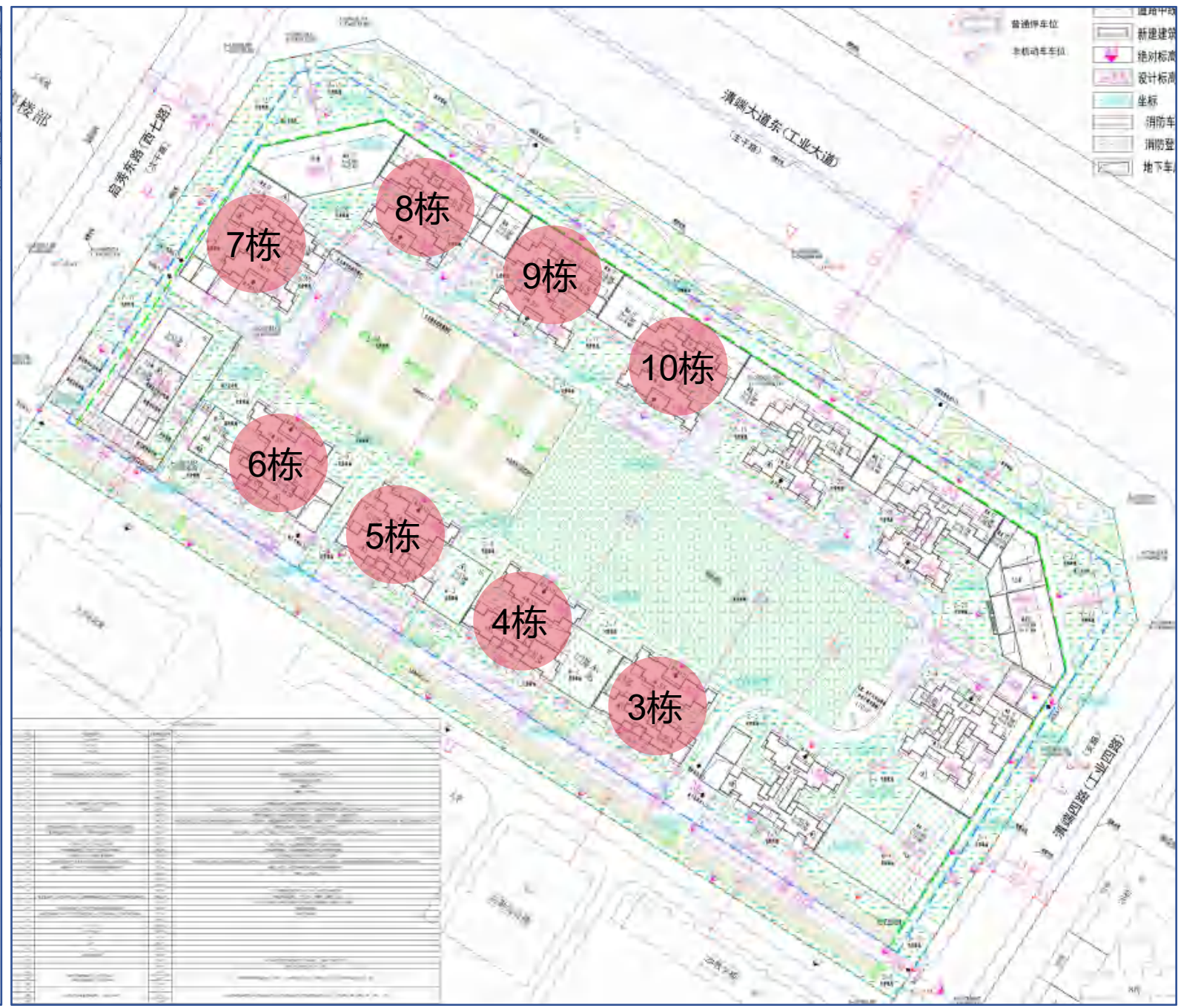


规划总平面图:

- 1、对原方案3栋、4栋、5栋、6栋、7栋、8栋、9栋、10栋户型进行局部调整。
- 2、7栋27层修改为30层。

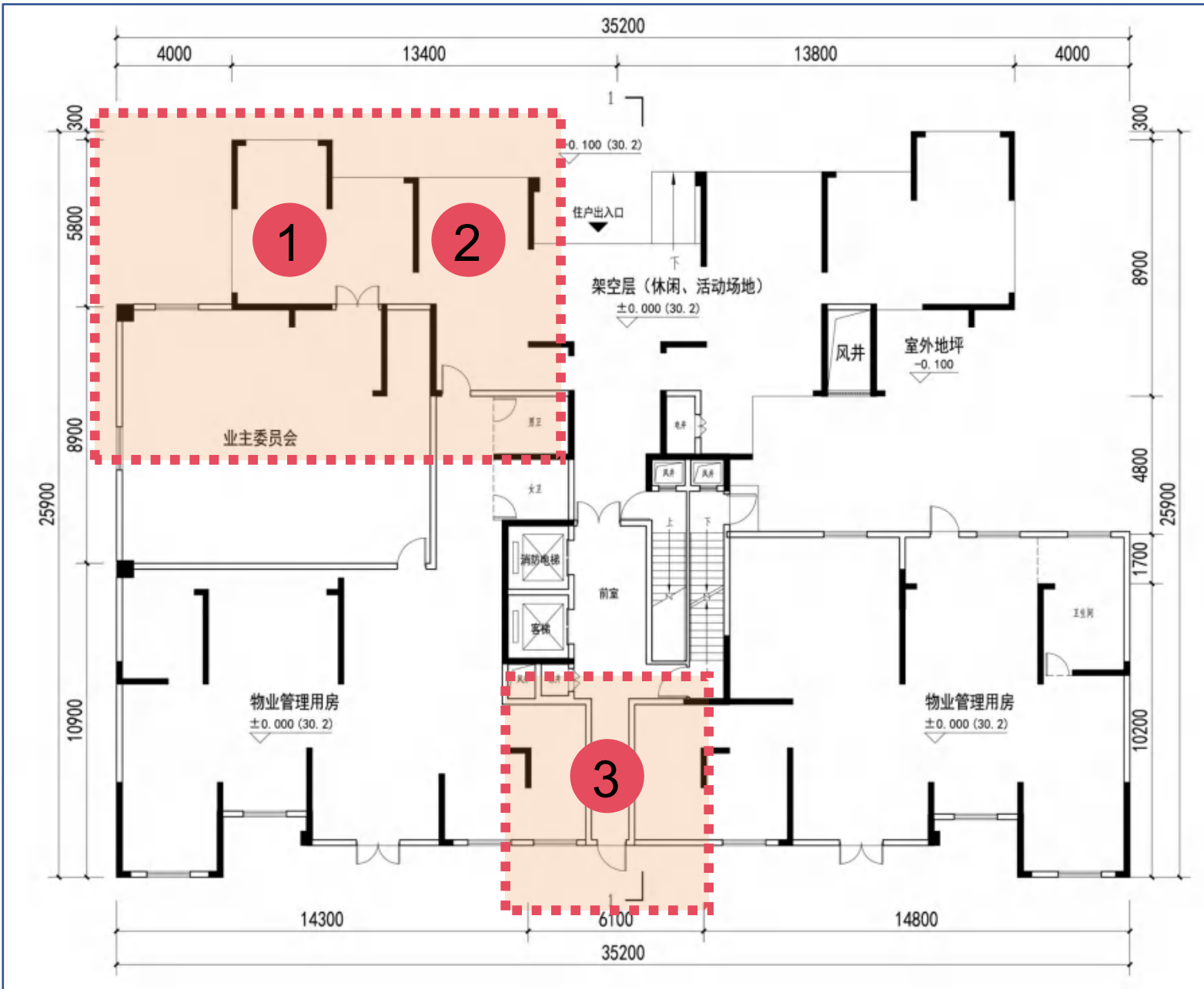


规划总平面图调整前方案

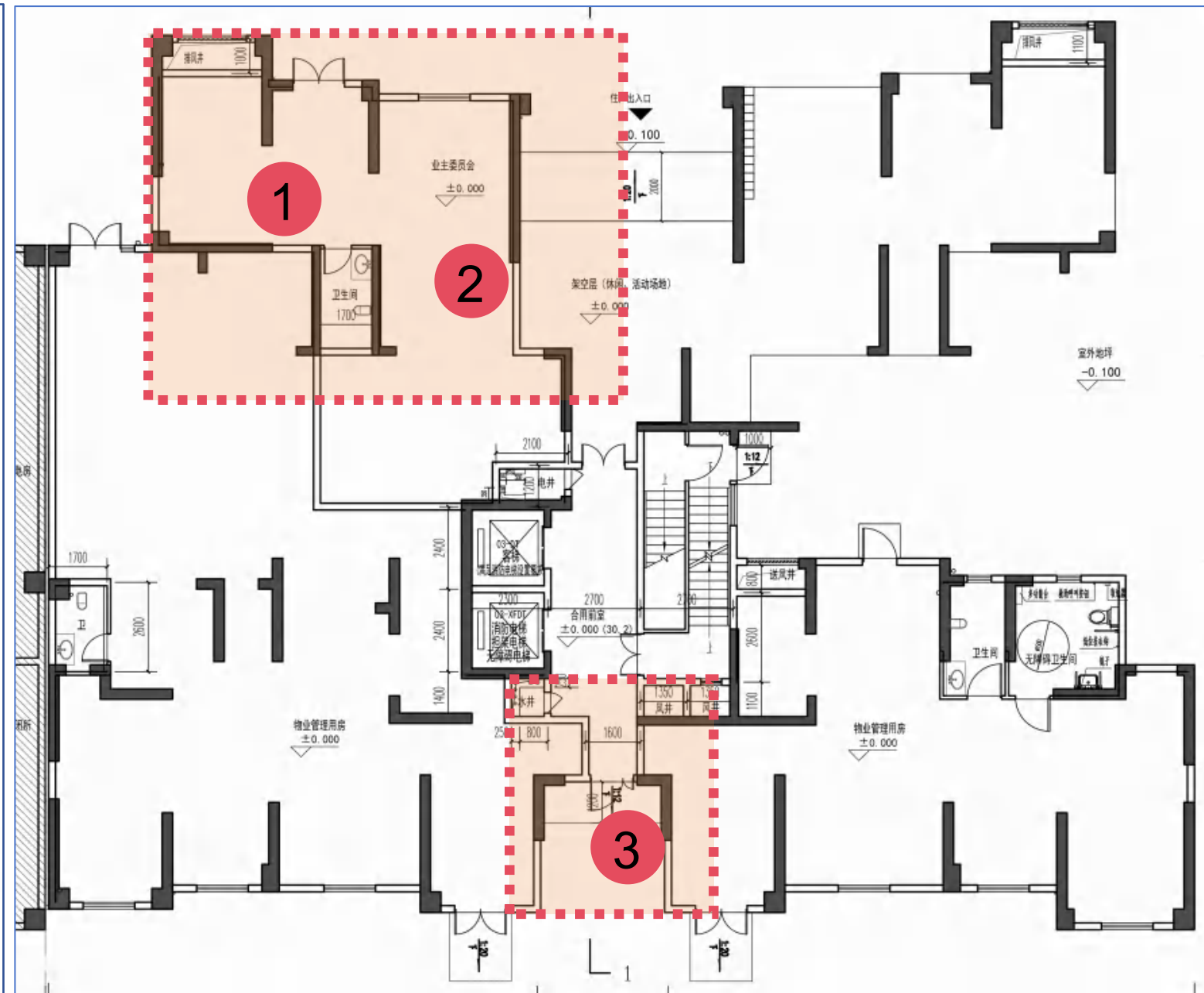


规划总平面图调整后方案

- 1、物业管理用房边线调整
- 2、架空层面积减少
- 3、南侧住宅出入口调整



3栋首层平面图调整前方案

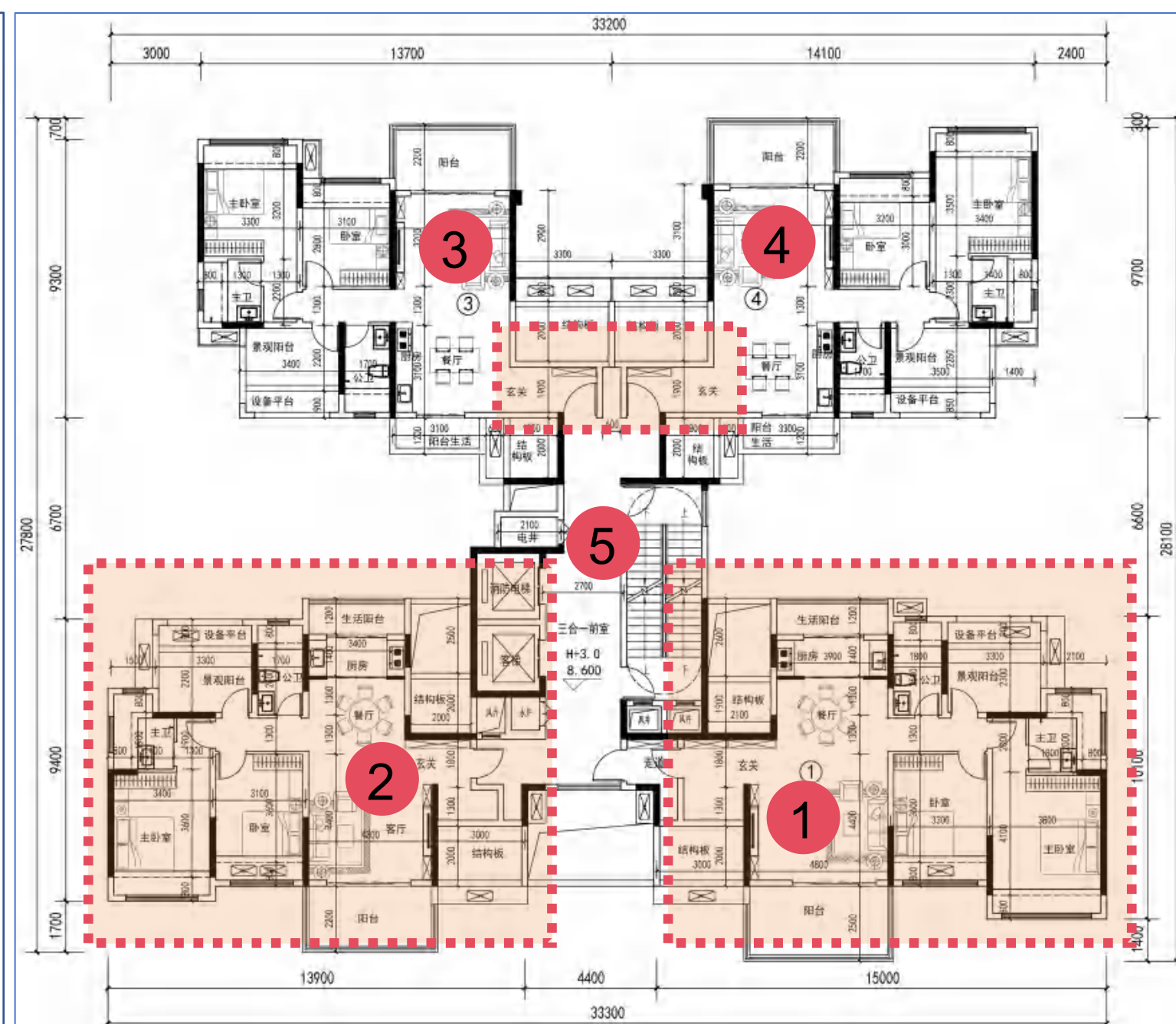


3栋首层平面图调整后方案

- 1、01户型功能空间尺寸相应调整
- 2、02户型功能空间尺寸相应调整
- 3、03户型入户门修改，功能空间尺寸相应调整
- 4、04户型入户门修改，功能空间尺寸相应调整
- 5、户型编号修改，核心筒电井位置修改，楼梯风井位置修改

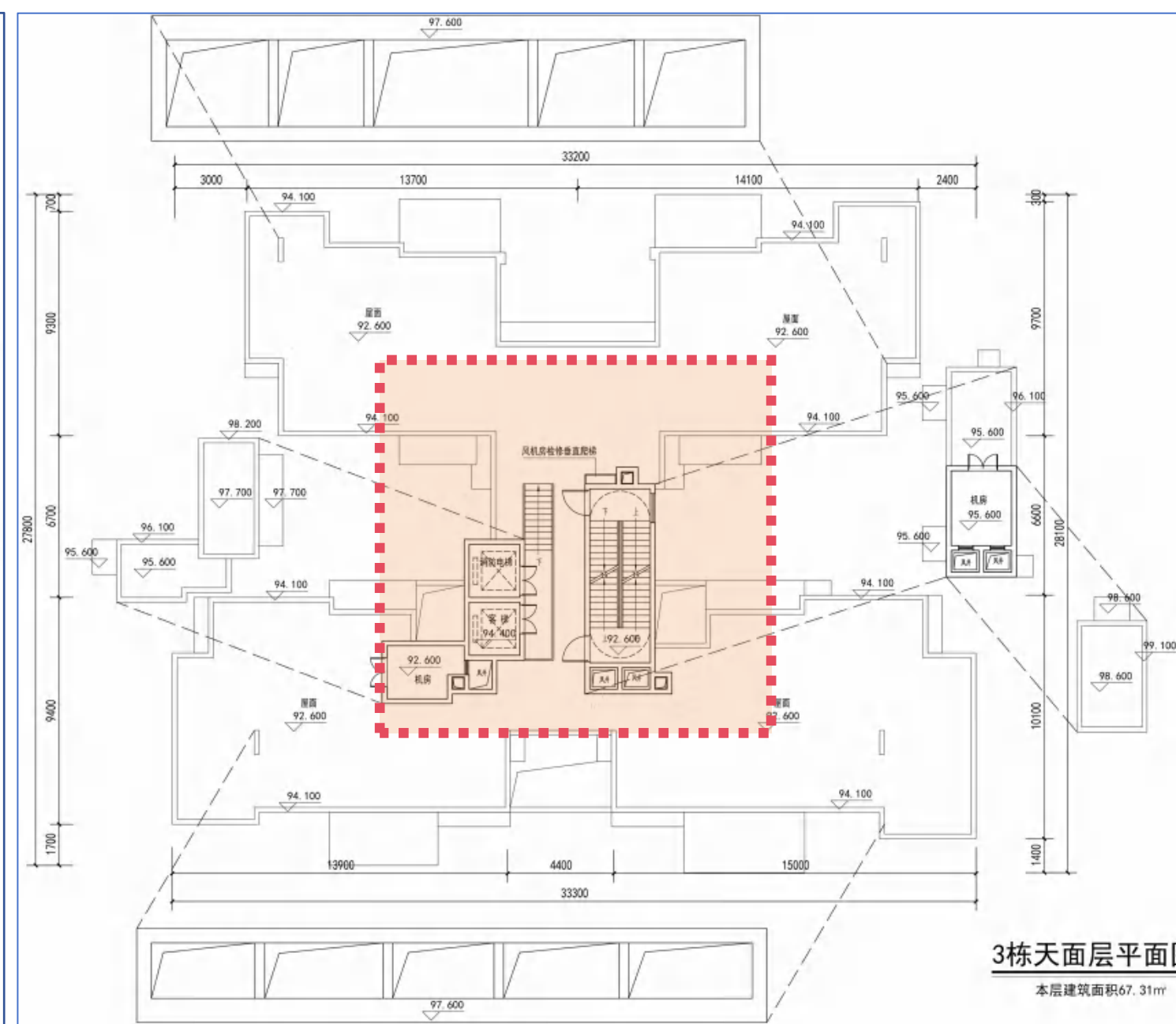
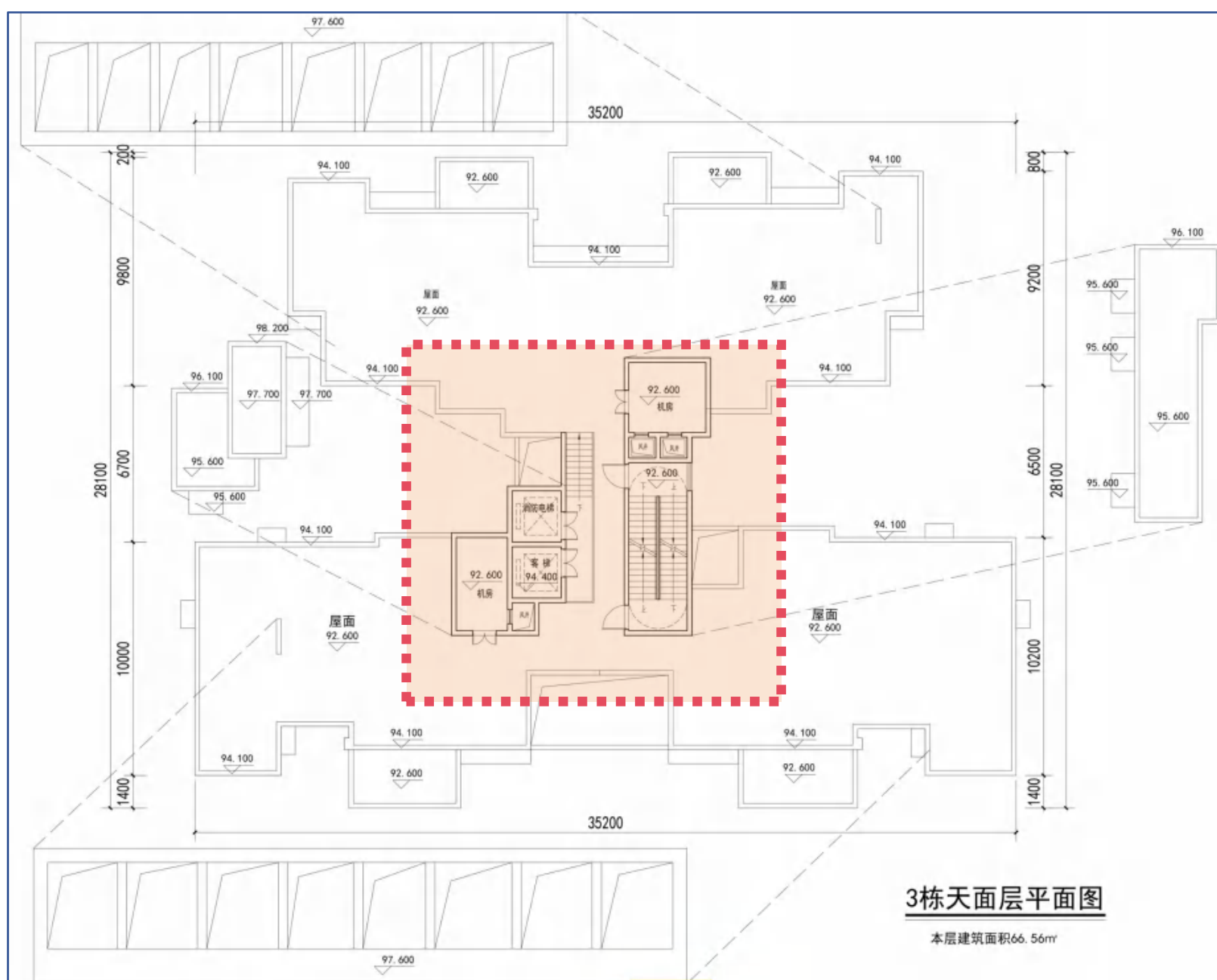


3栋标准层平面图调整前方案



3栋标准层平面图调整后方案

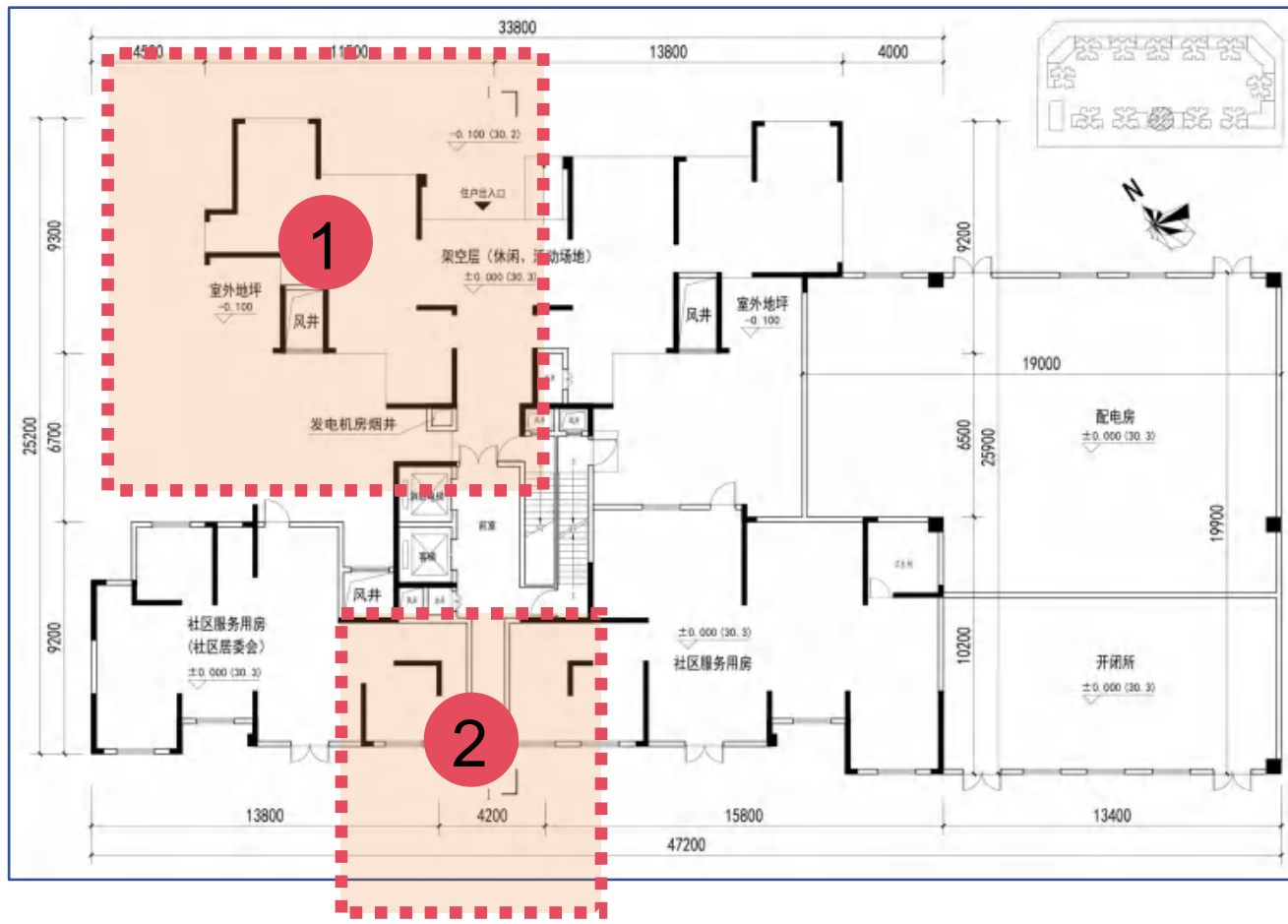
1、风机房位置修改



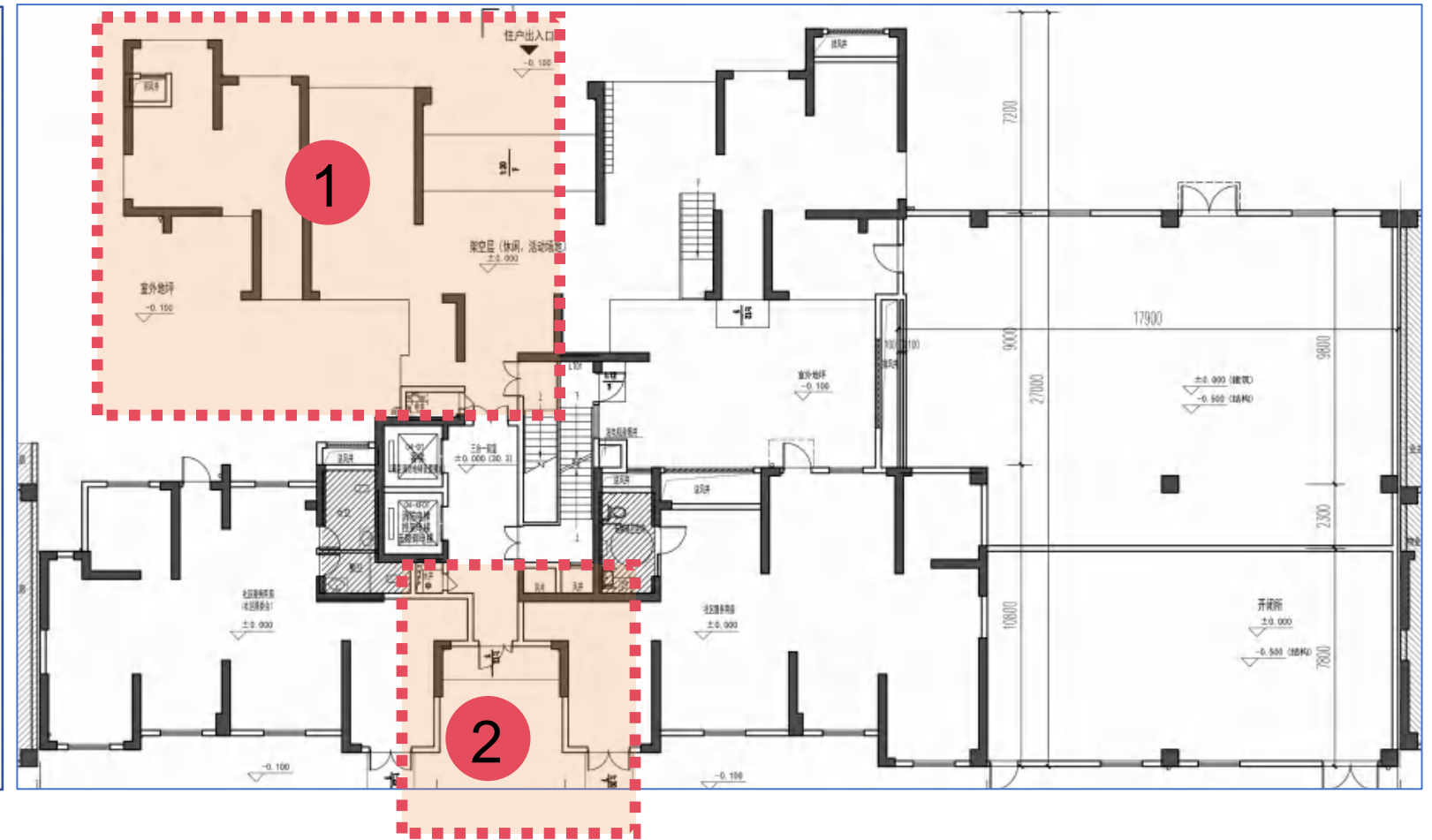
3栋天面层平面图调整前方案

3栋天面层平面图调整后方案

- 1、架空层轮廓线调整
- 2、南侧住宅出入口调整

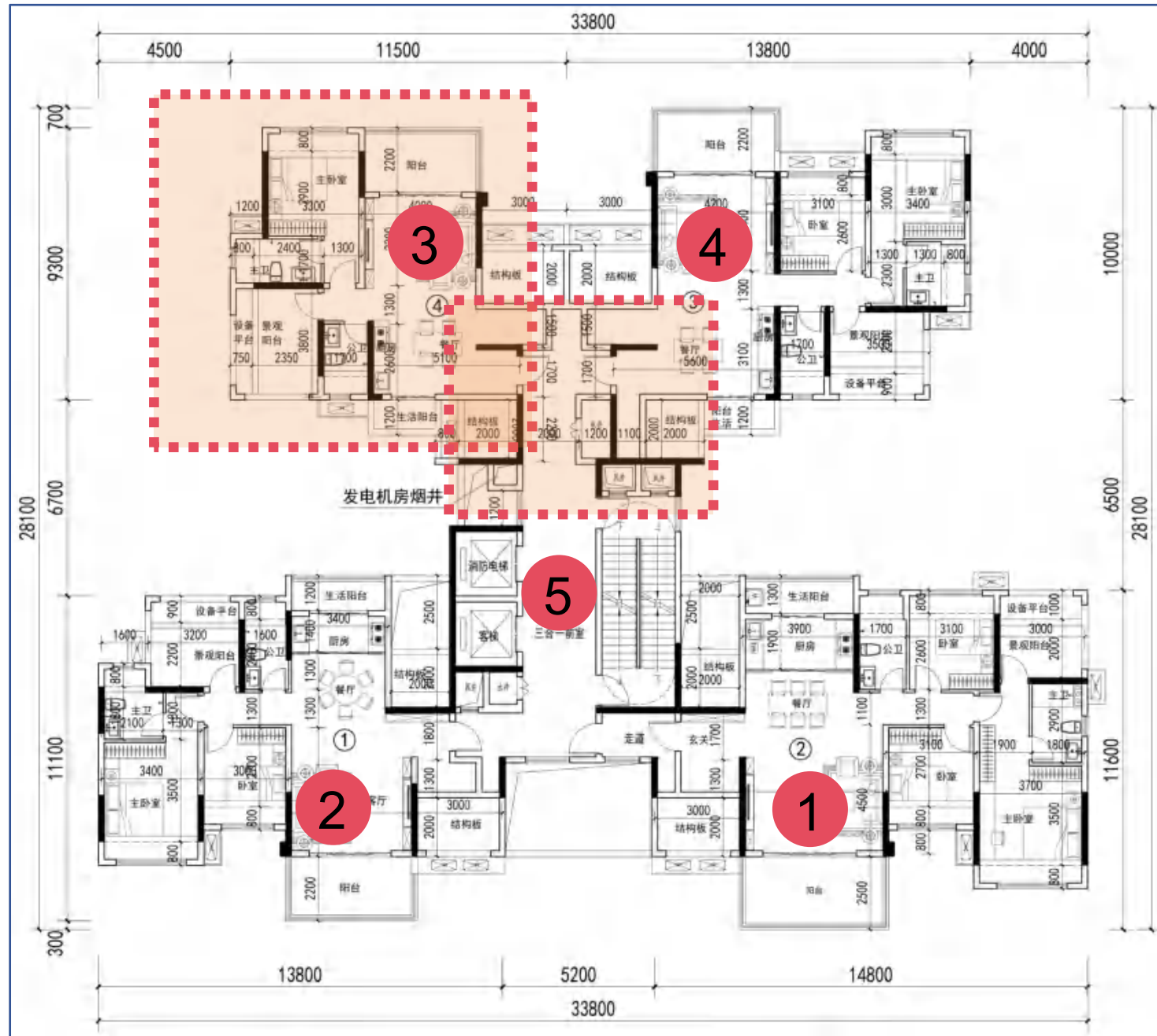


4栋首层平面图调整前方案

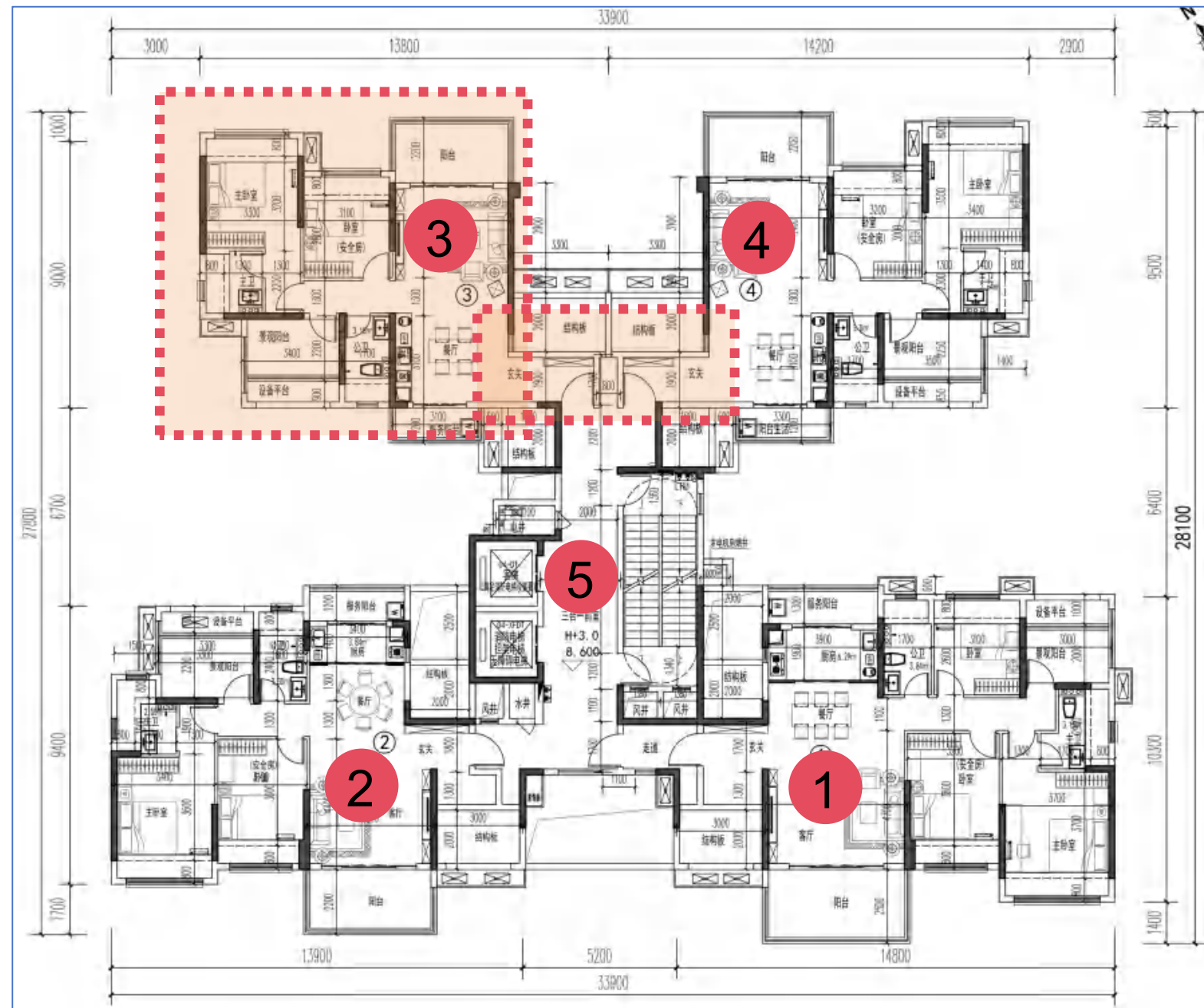


4栋首层平面图调整后方案

- 1、01户型功能空间尺寸相应调整
- 2、02户型功能空间尺寸相应调整
- 3、03户型入户门修改，功能空间尺寸相应调整
- 4、04户型入户门修改，功能空间尺寸相应调整
- 5、户型编号修改，核心筒电井位置修改，楼梯风井位置修改

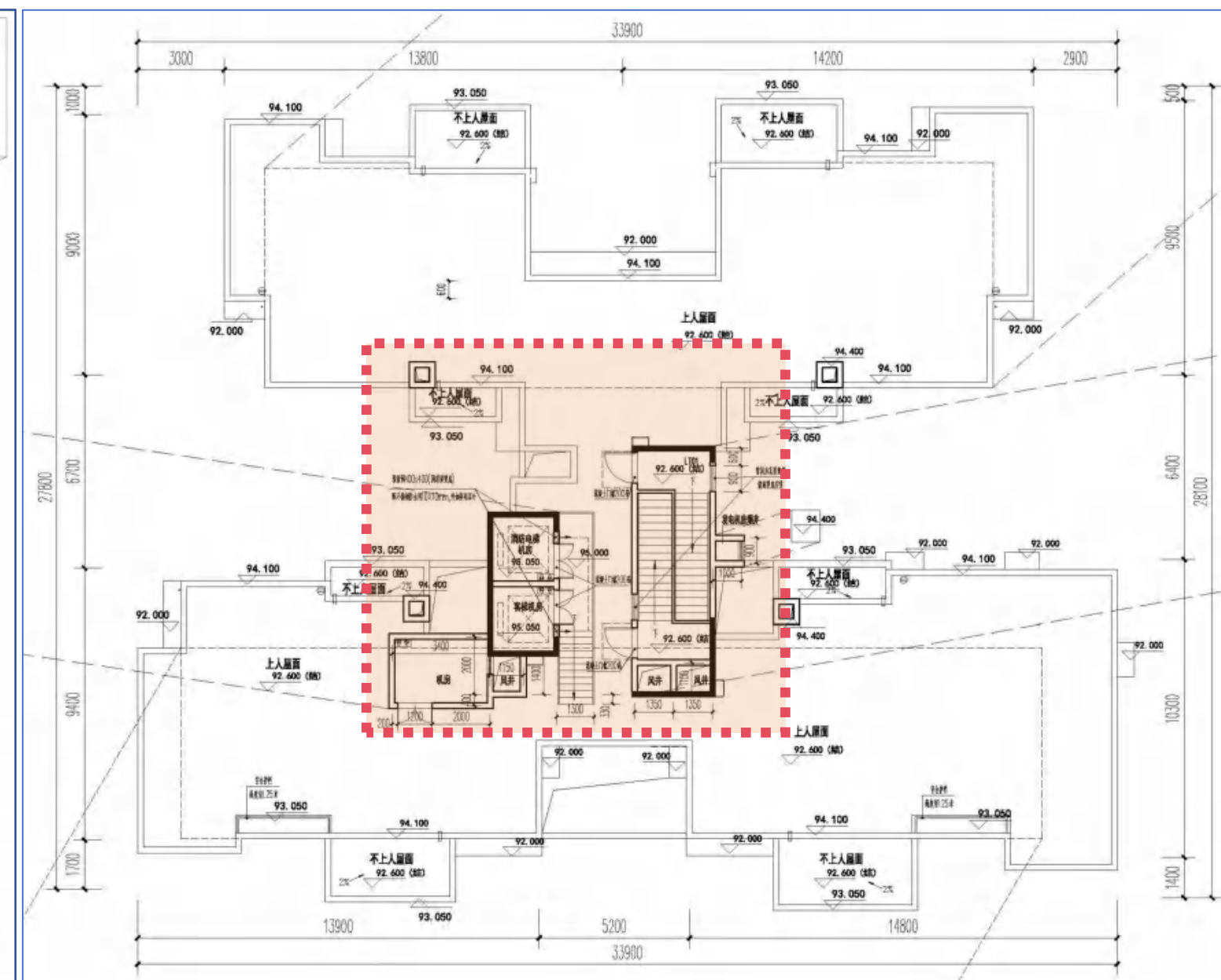
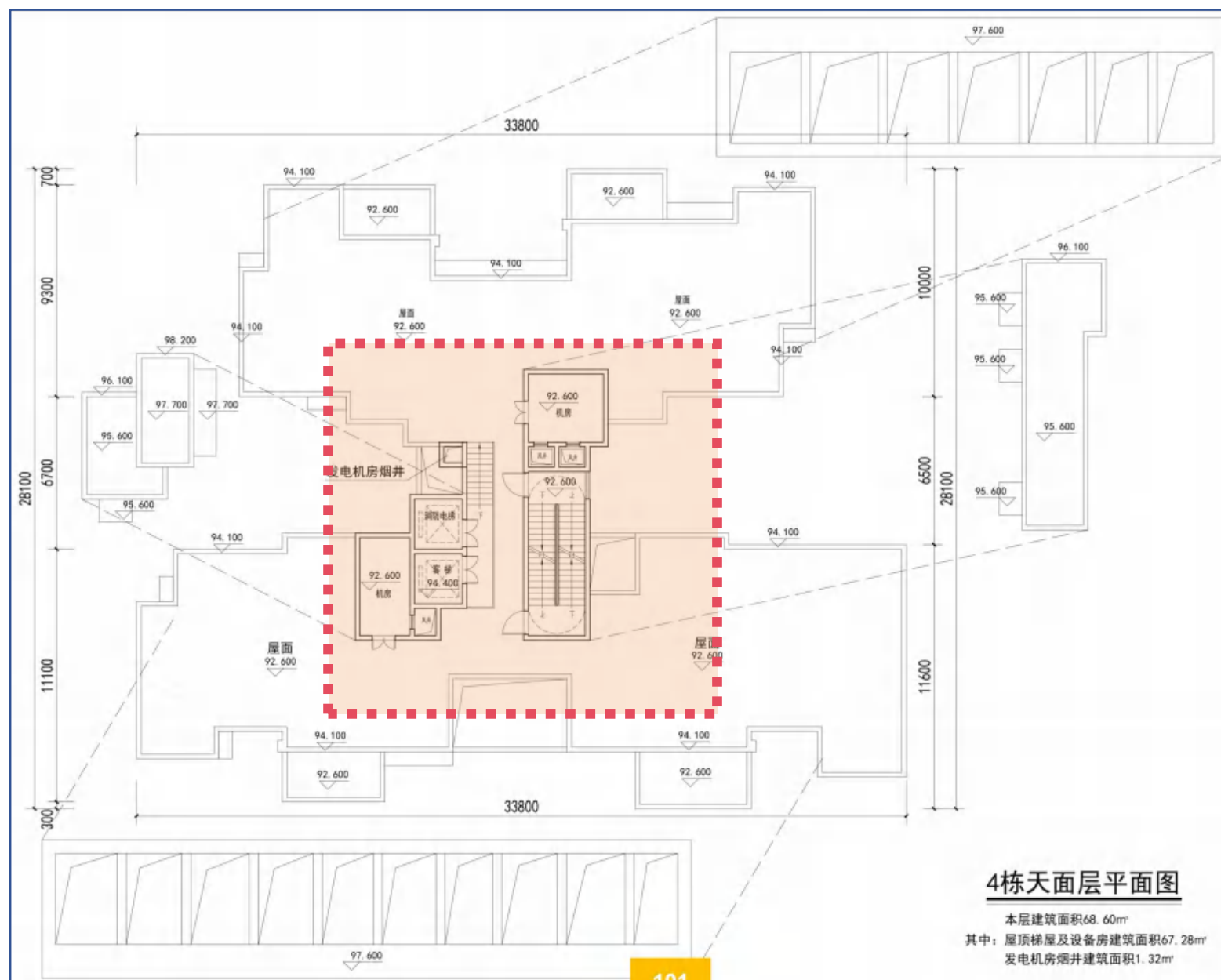


4栋标准层平面图调整前方案



4栋标准层平面图调整后方案

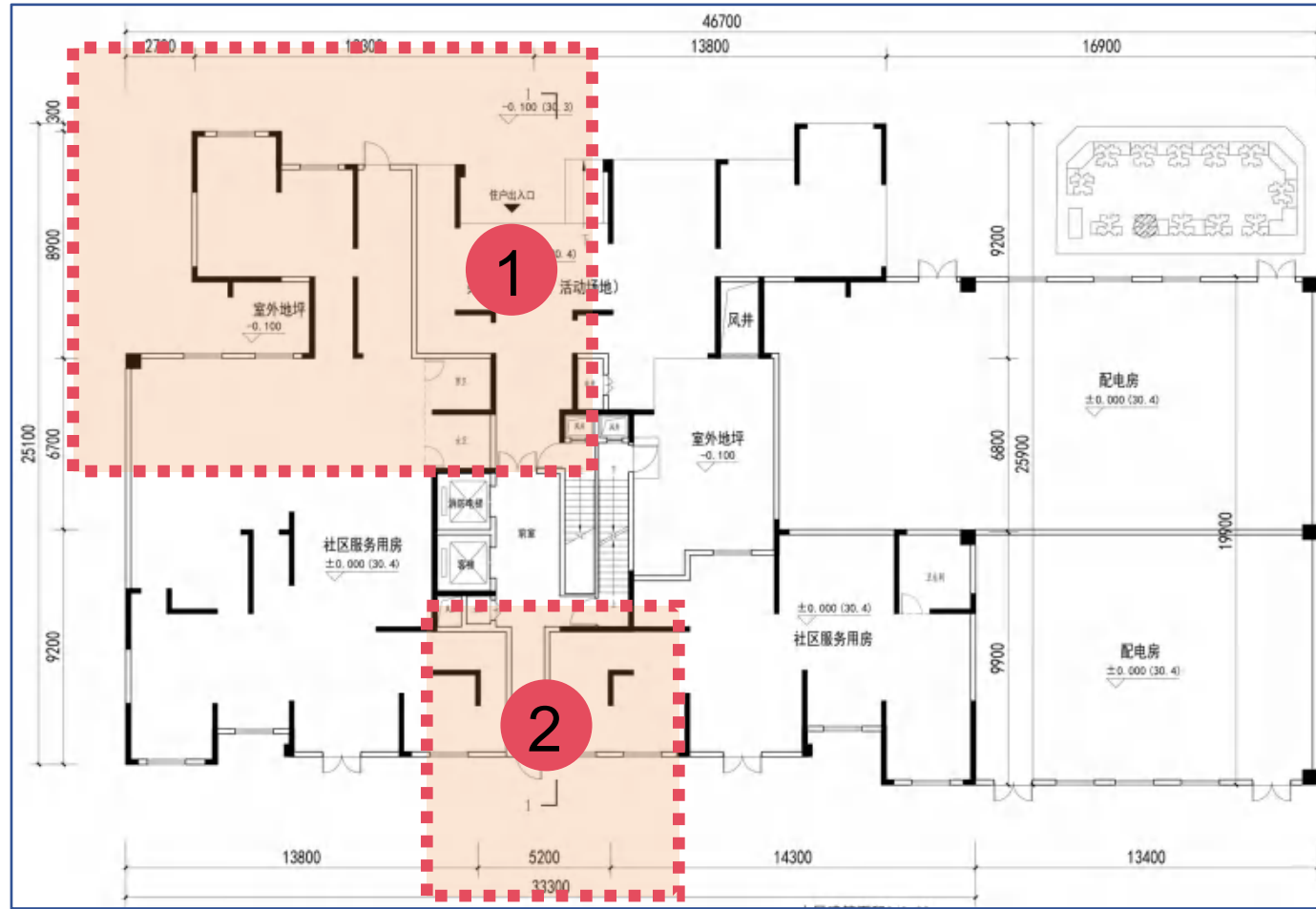
1、风机房位置修改



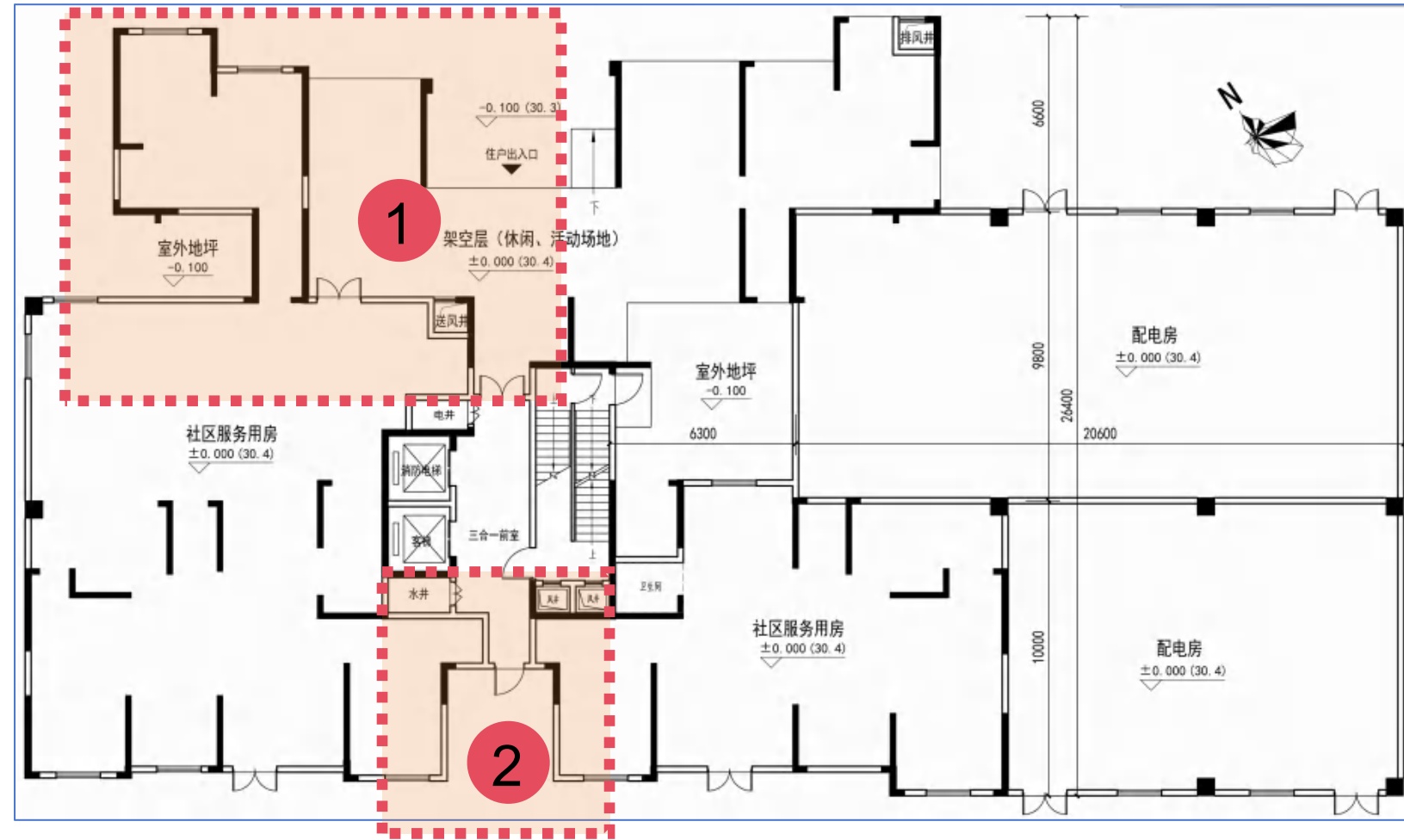
4栋天面层平面图调整前方案

4栋天面层平面图调整后方案

- 1、架空层轮廓线调整
- 2、南侧住宅出入口调整

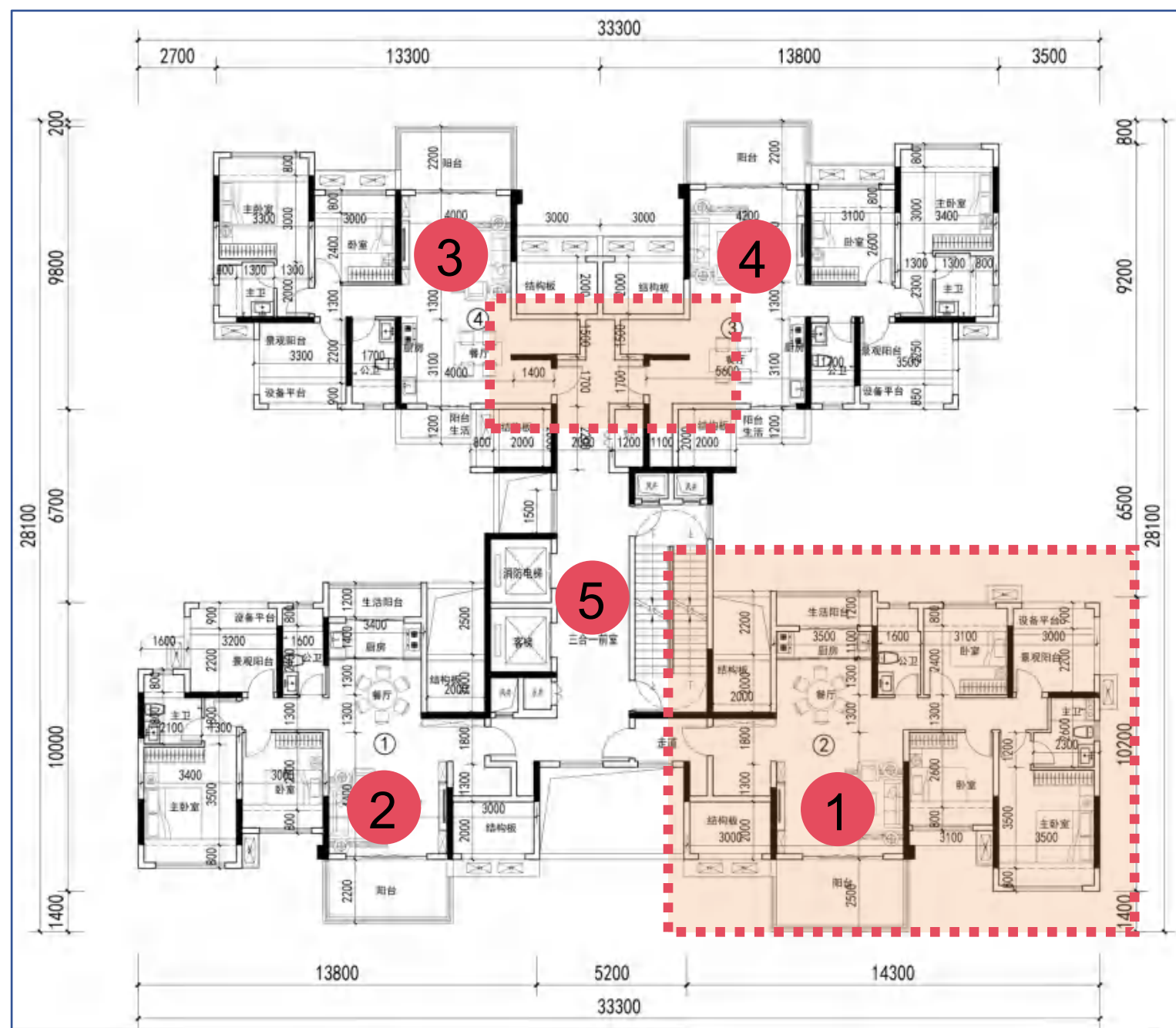


5栋首层平面图调整前方案

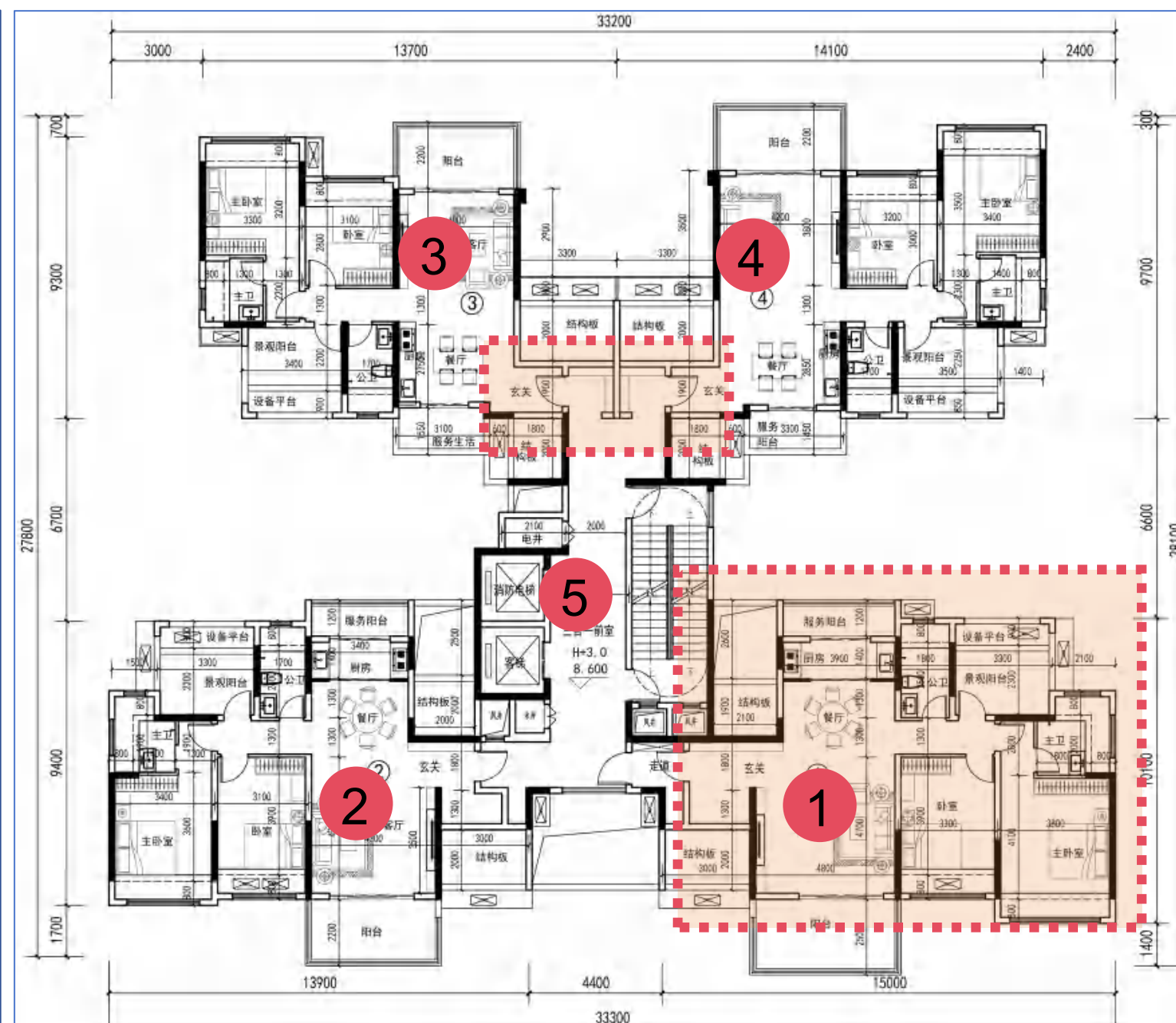


5栋首层平面图调整后方案

- 1、01户型功能空间尺寸相应调整
- 2、02户型功能空间尺寸相应调整
- 3、03户型入户门修改，功能空间尺寸相应调整
- 4、04户型入户门修改，功能空间尺寸相应调整
- 5、户型编号修改，核心筒电井位置修改，楼梯风井位置修改

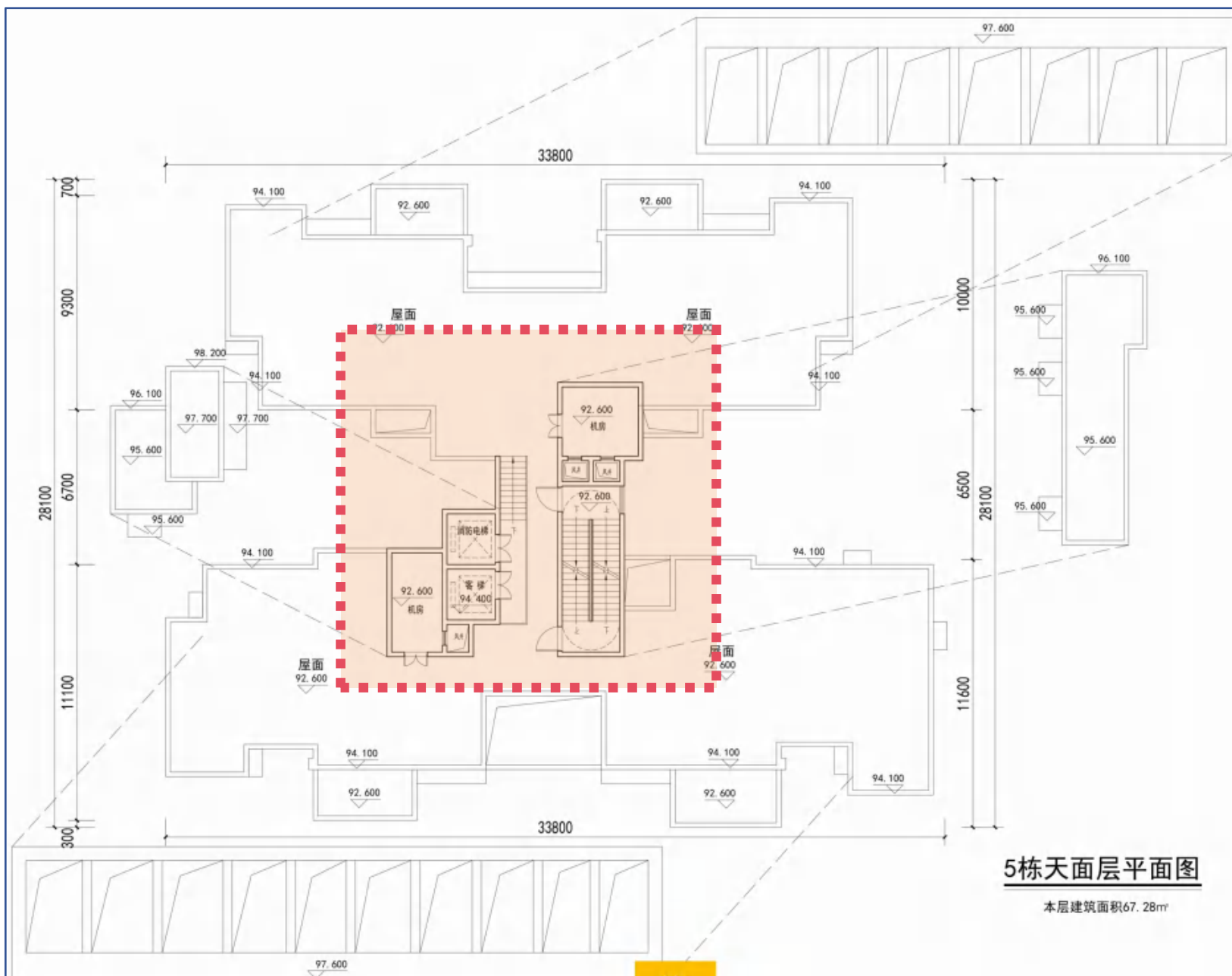


5栋标准层平面图调整前方案

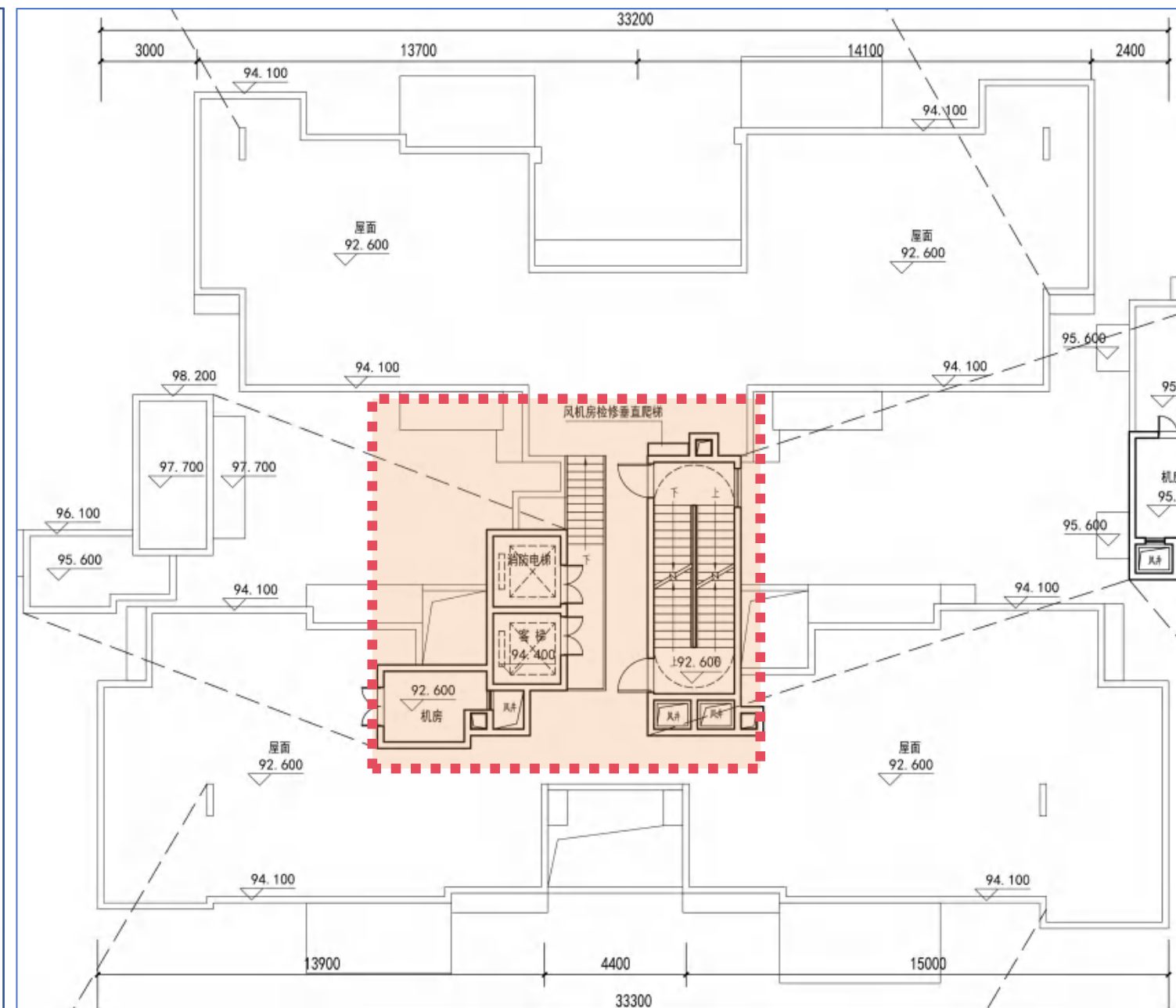


5栋标准层平面图调整后方案

1、风机房位置修改

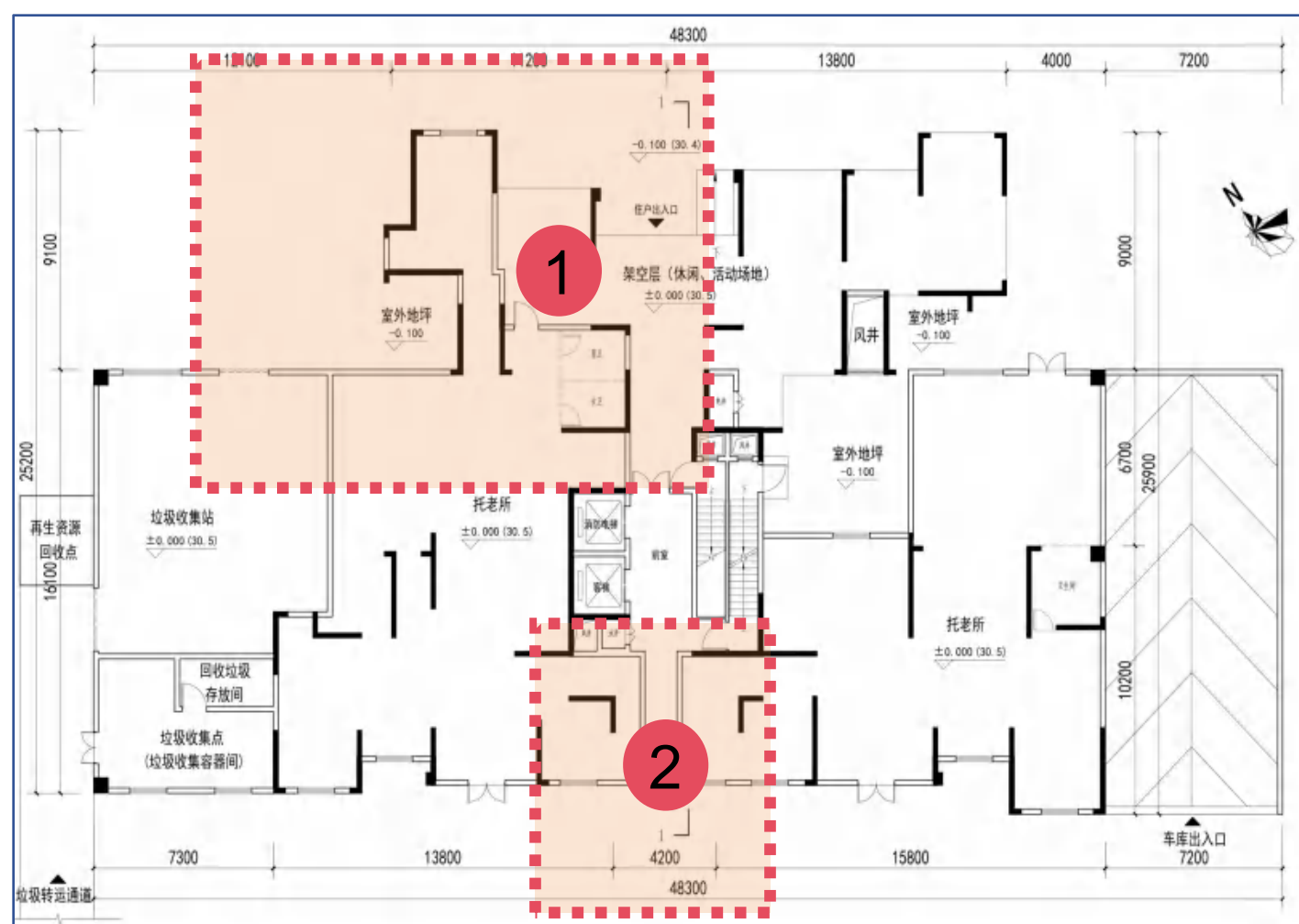


5栋天面层平面图调整前方案

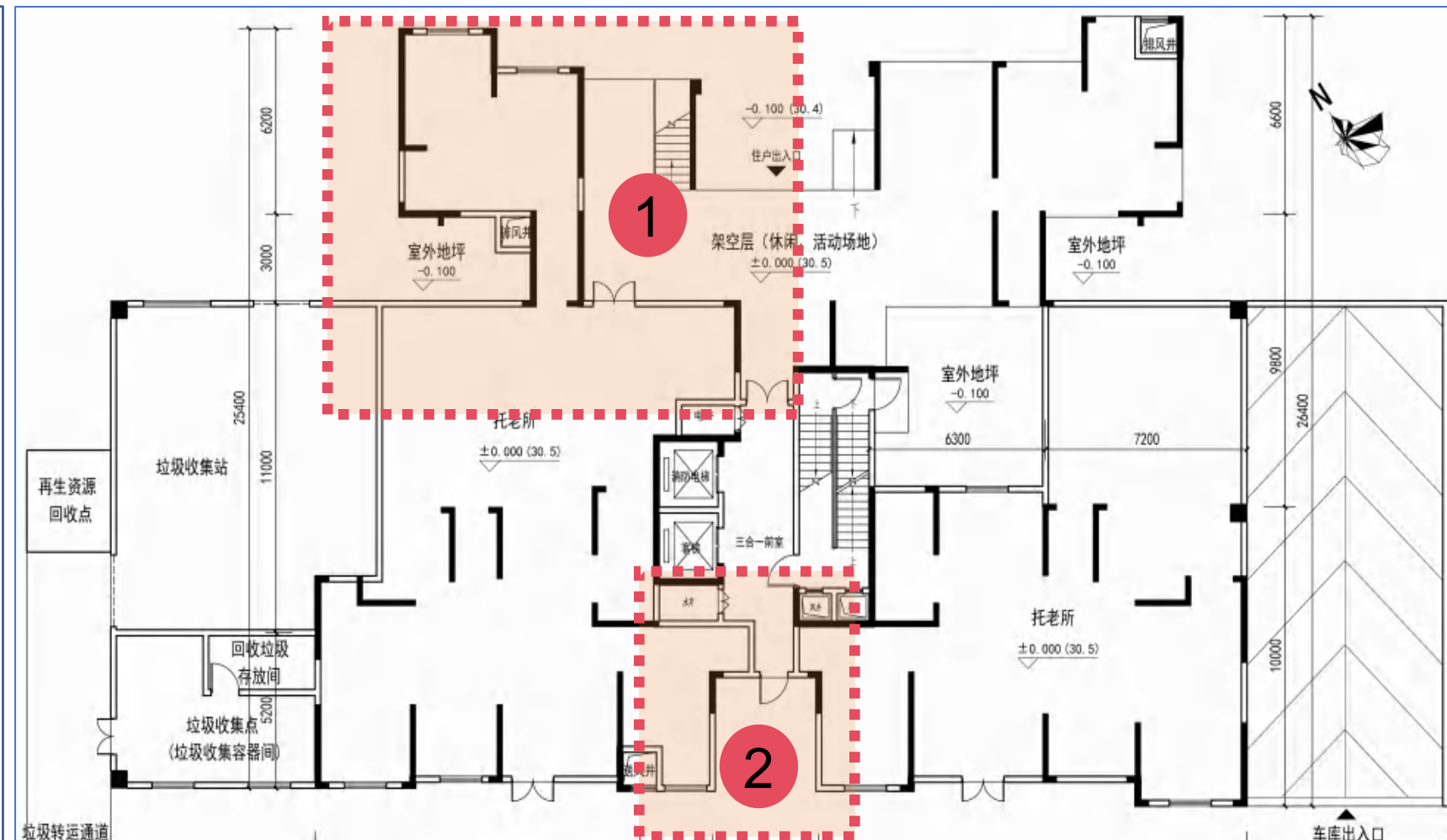


5栋天面层平面图调整后方案

- 1、架空层轮廓线调整
- 2、南侧住宅出入口调整

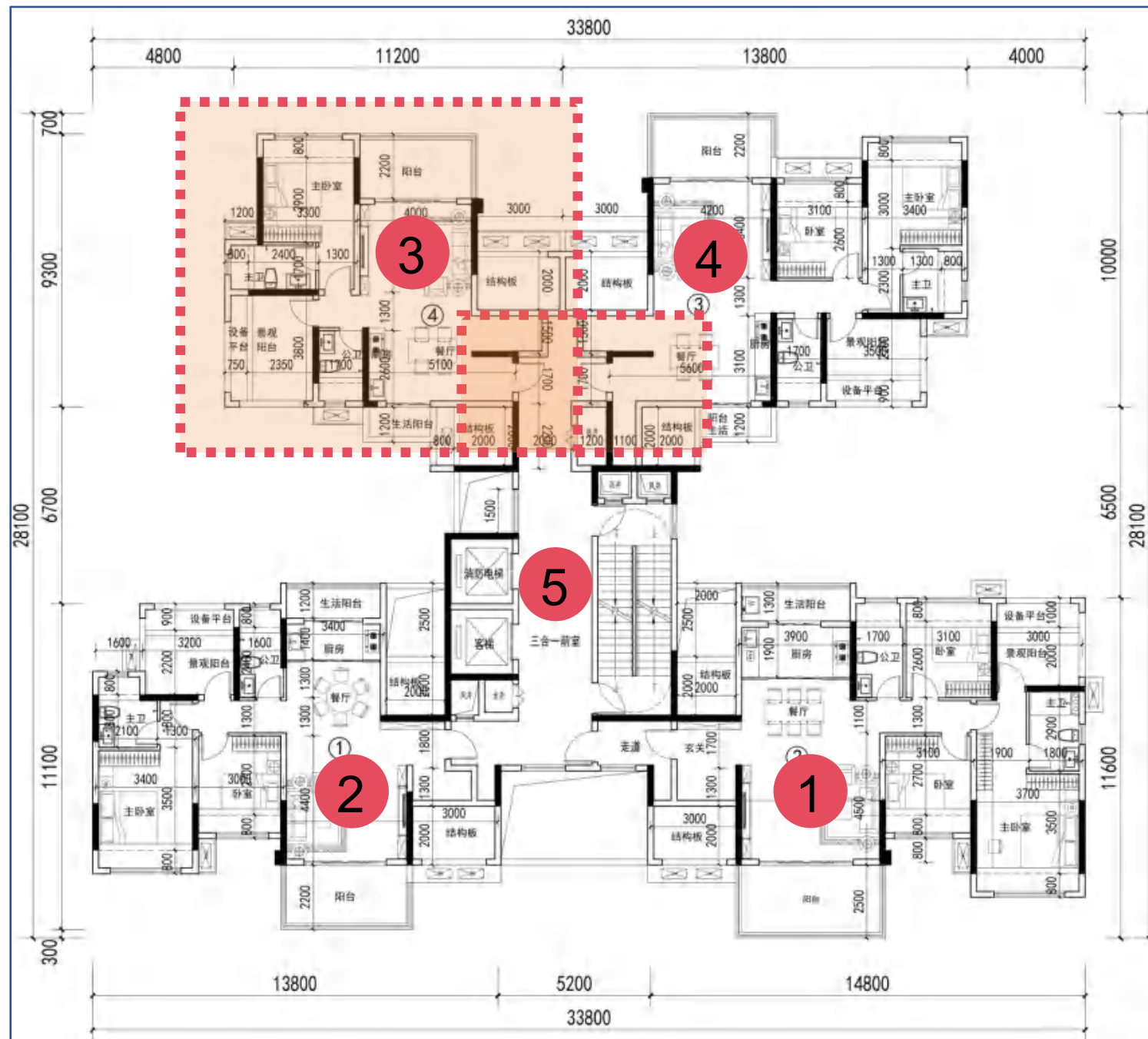


6栋首层平面图调整前方案

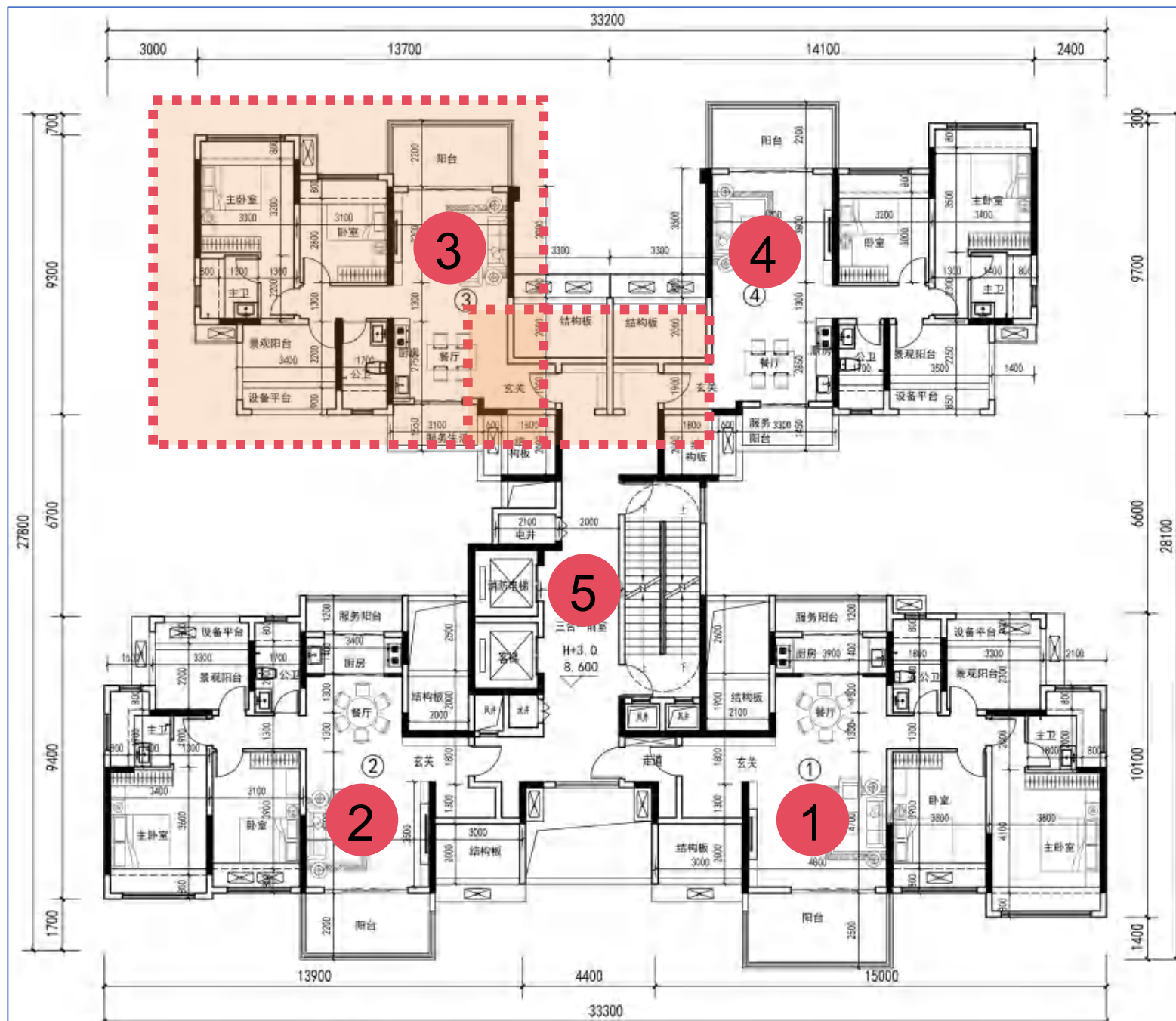


6栋首层平面图调整后方案

- 1、01户型功能空间尺寸相应调整
- 2、02户型功能空间尺寸相应调整
- 3、03户型入户门修改，功能空间尺寸相应调整
- 4、04户型入户门修改，功能空间尺寸相应调整
- 5、户型编号修改，核心筒电井位置修改，楼梯风井位置修改

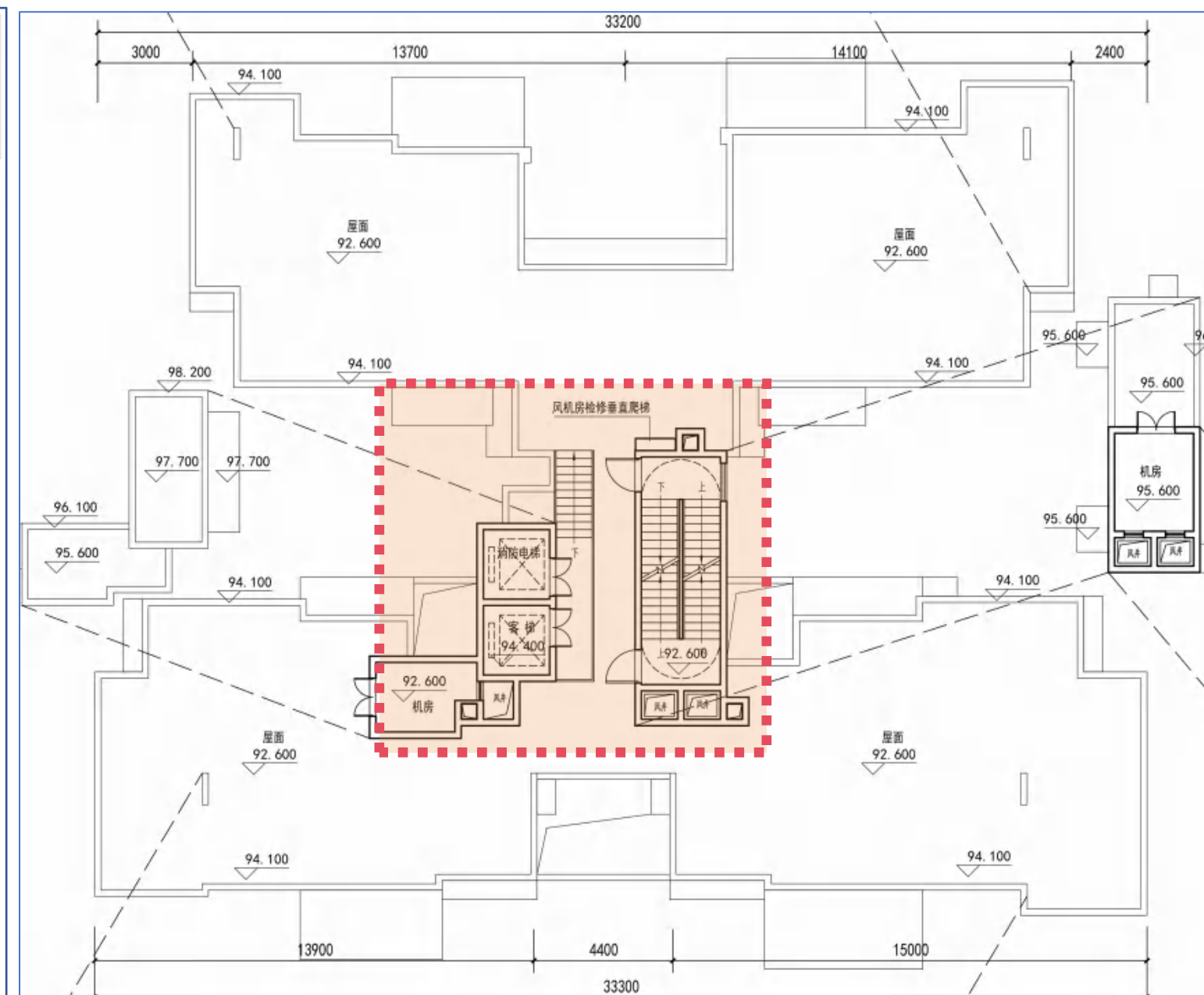
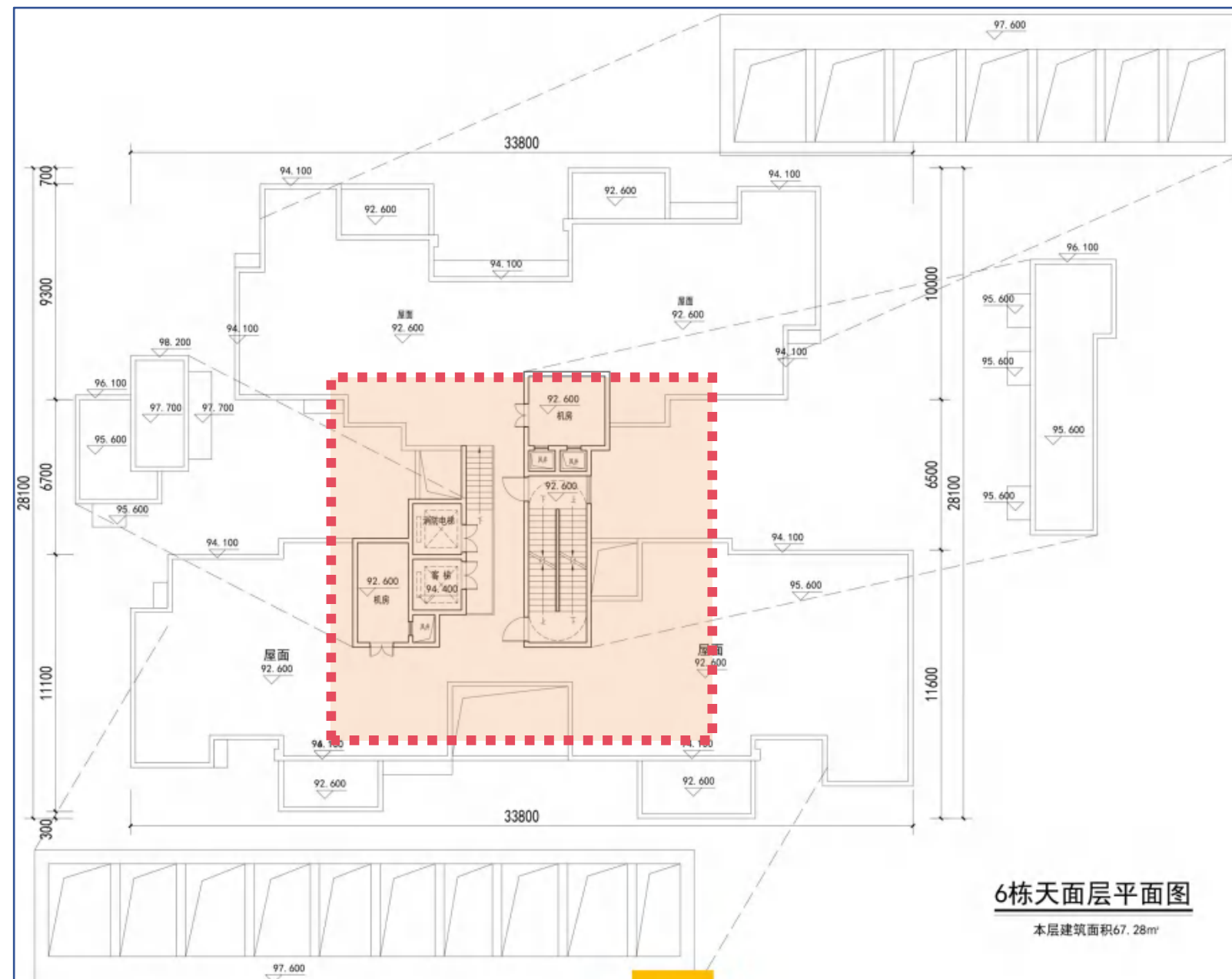


6栋标准层平面图调整前方案



6栋标准层平面图调整后方案

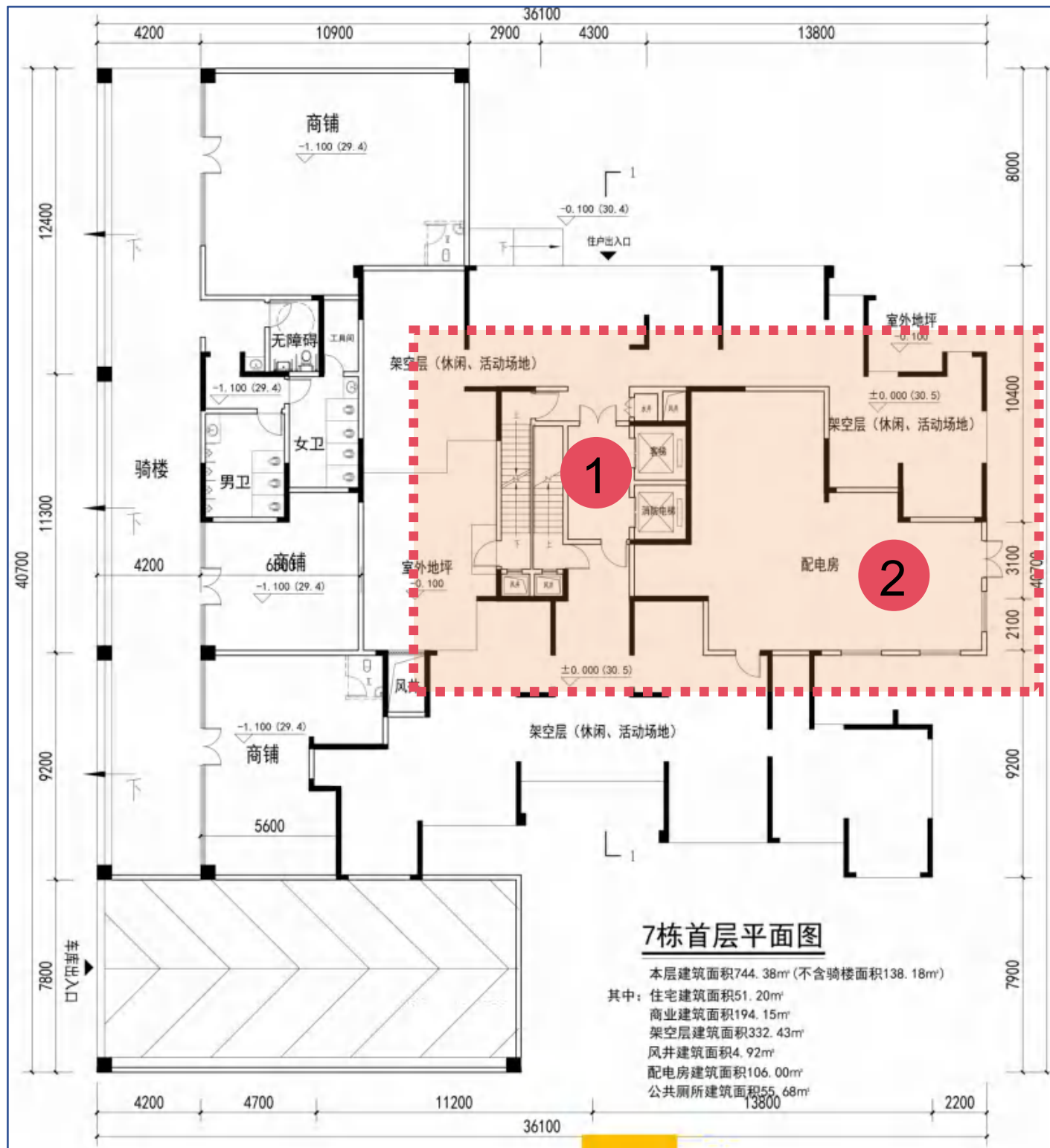
1、风机房位置修改



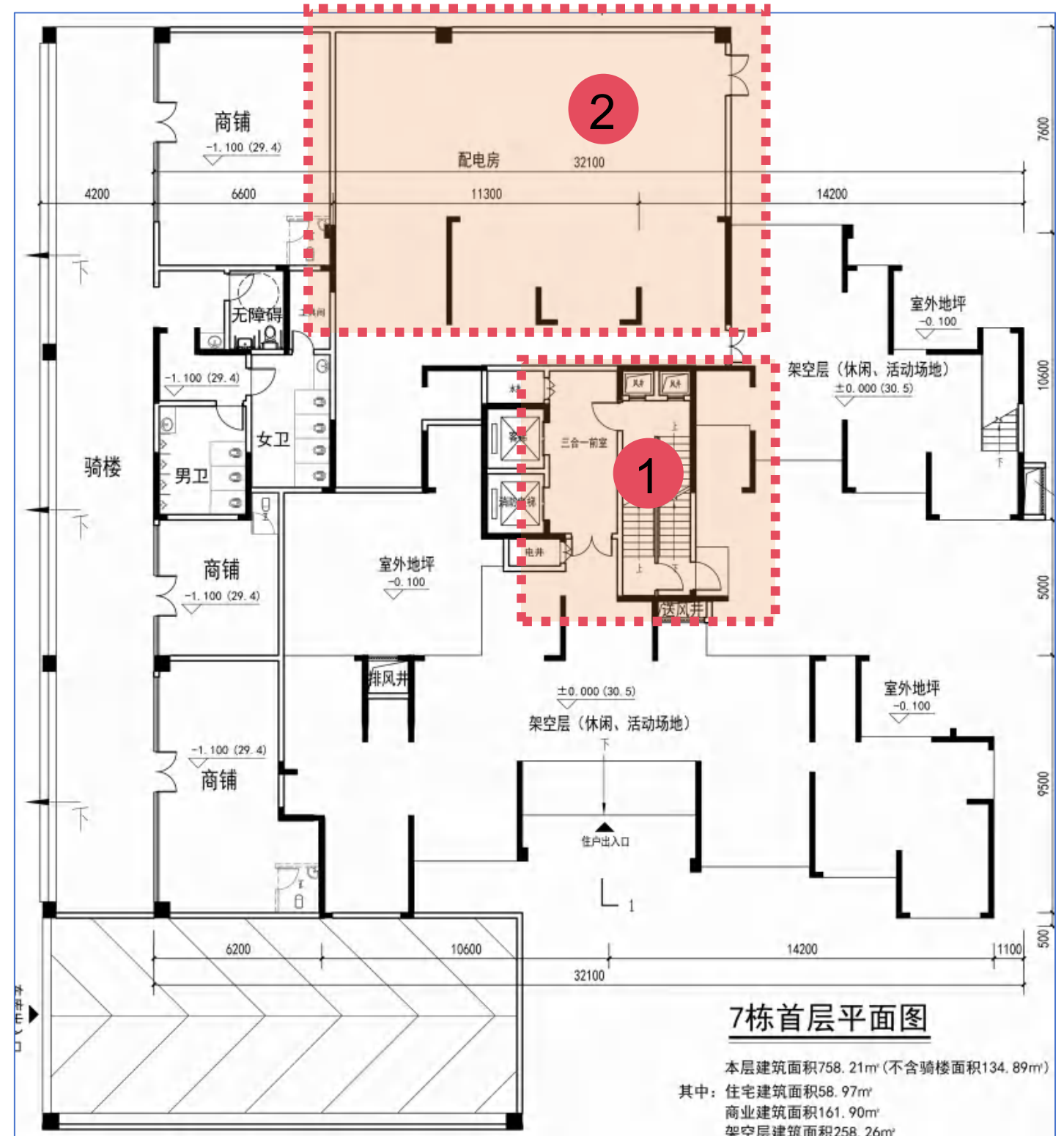
6栋天面层平面图调整前方案

6栋天面层平面图调整后方案

- 1、电梯、楼梯位置修改，电井位置修改，楼梯风井位置修改
- 2、配电房位置修改

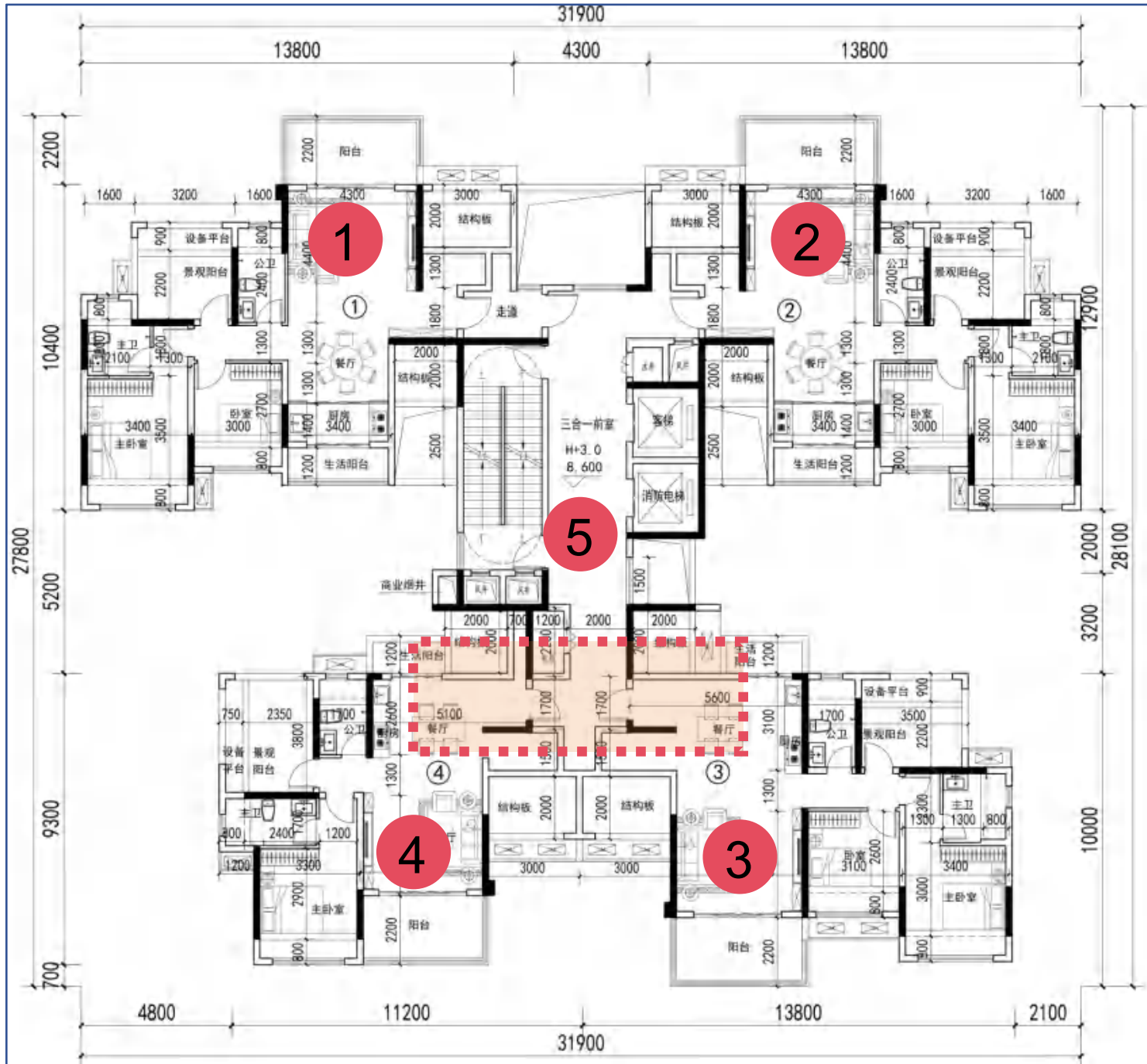


7栋首层平面图调整前方案



7栋首层平面图调整后方案

- 1、01户型功能空间尺寸相应调整
- 2、02户型功能空间尺寸相应调整
- 3、03户型入户门修改，功能空间尺寸相应调整
- 4、04户型入户门修改，功能空间尺寸相应调整
- 5、户型编号修改，核心筒电井位置修改，楼梯风井位置修改

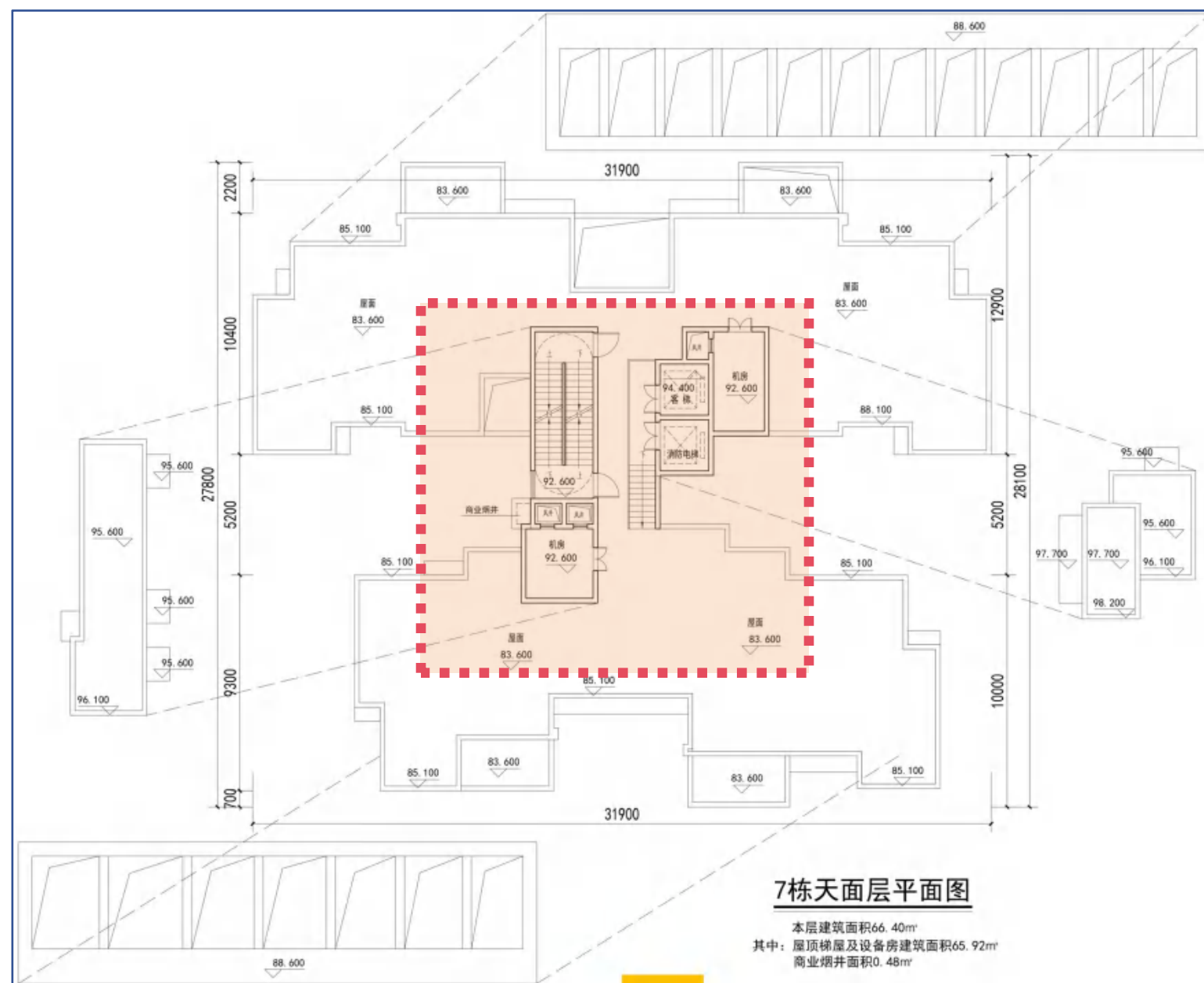


7栋标准层平面图调整前方案

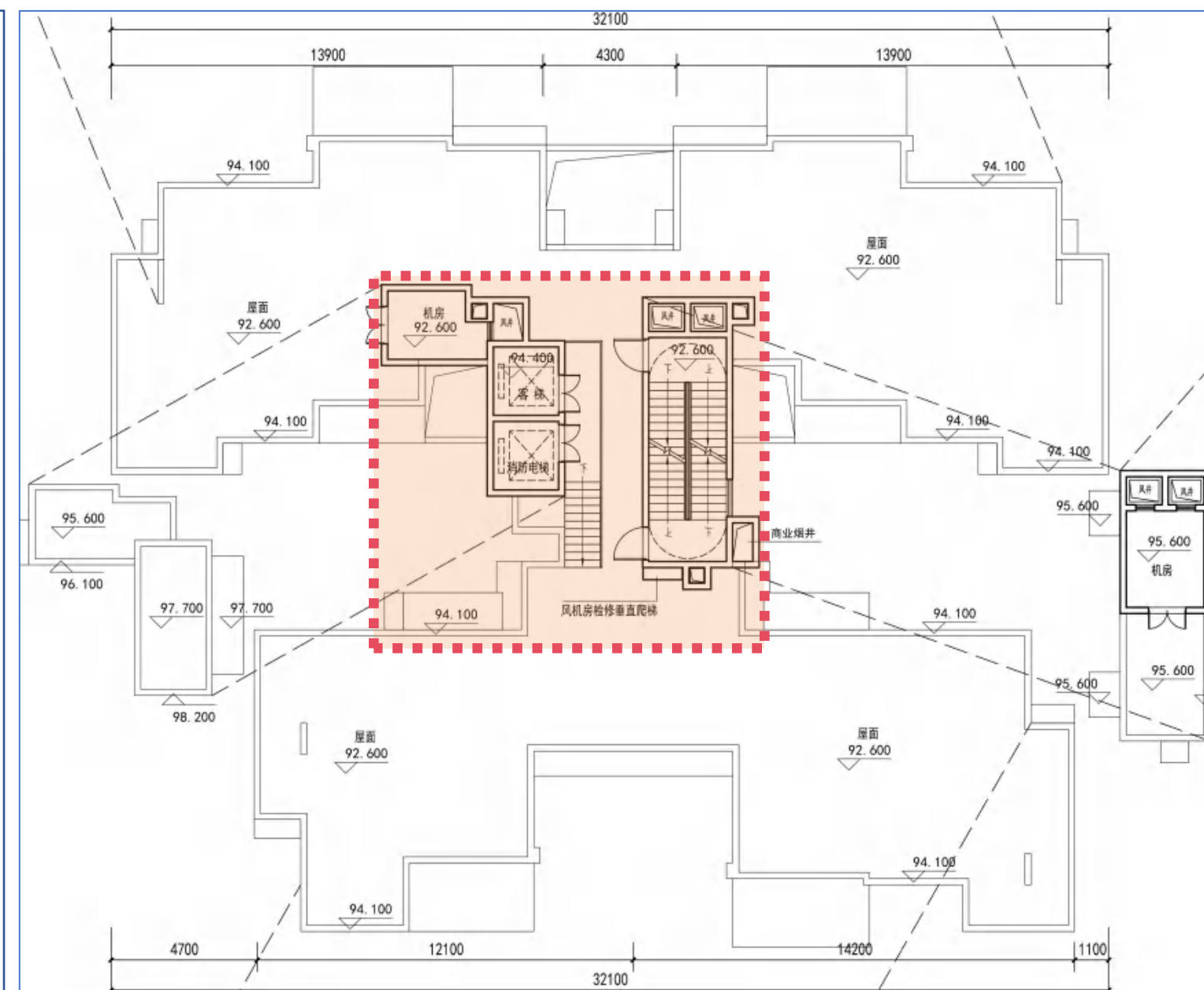


7栋标准层平面图调整后方案

1、风机房位置修改

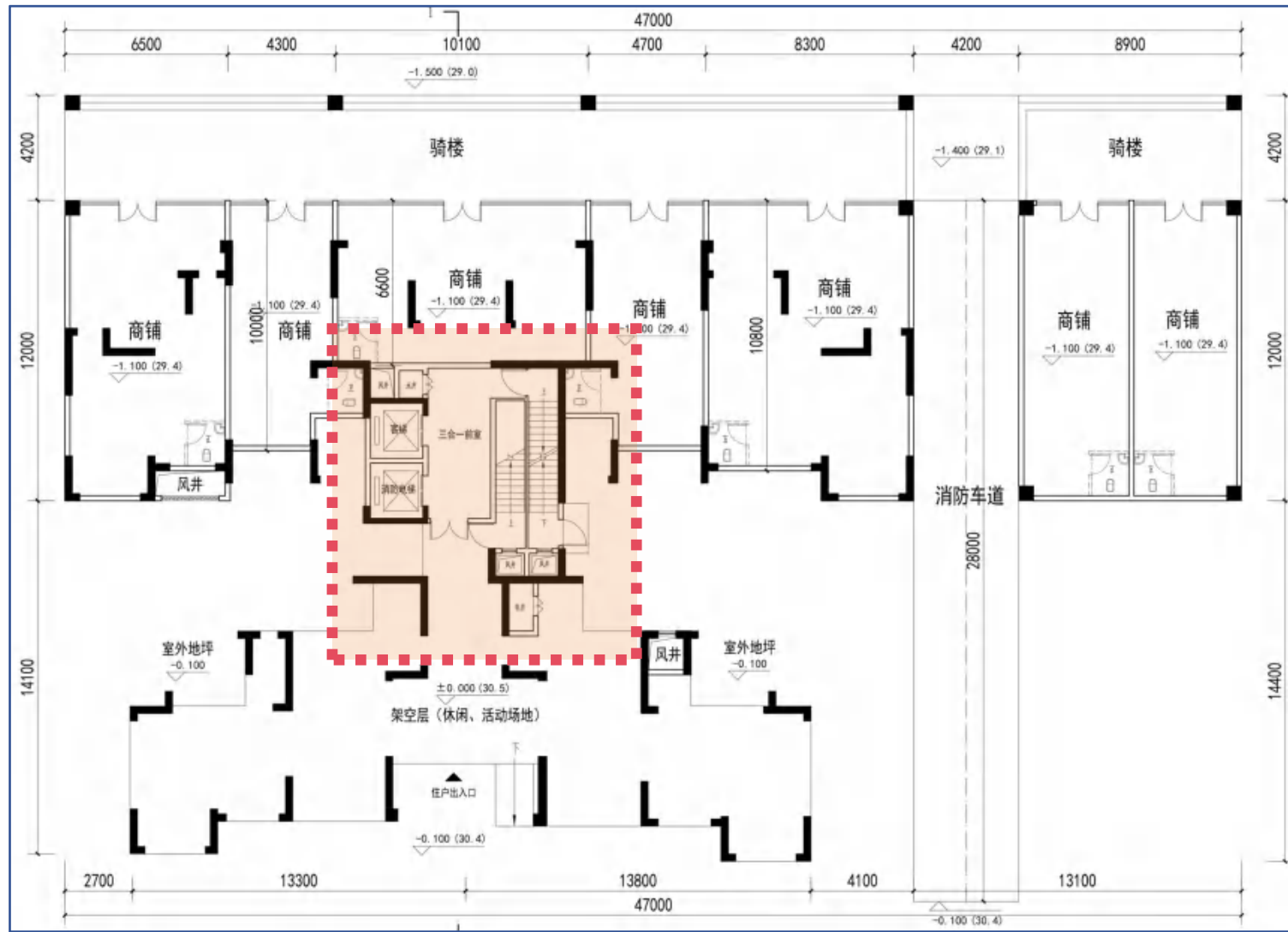


7栋天面层平面图调整前方案

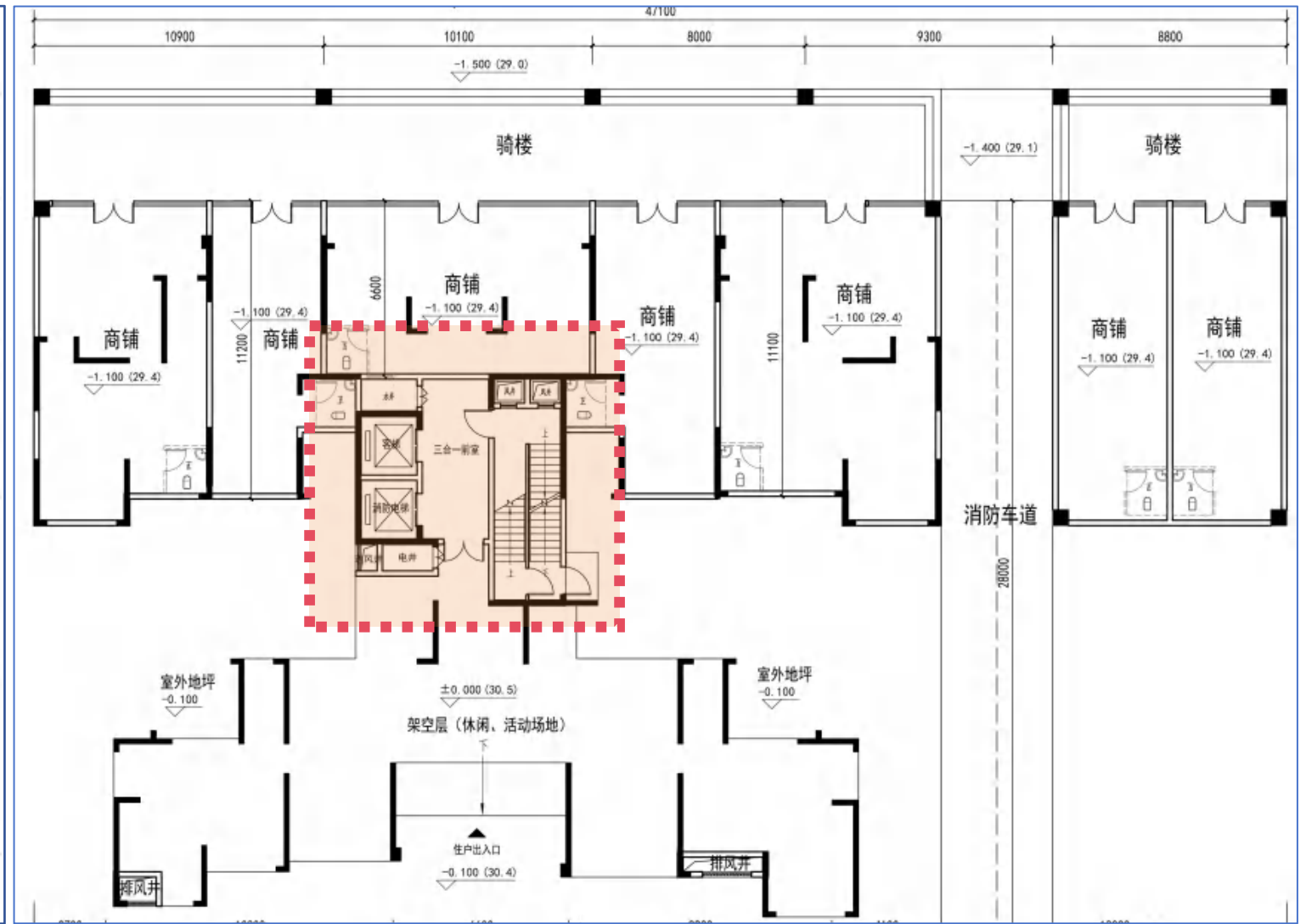


7栋天面层平面图调整后方案

1、电井位置修改，楼梯风井位置修改

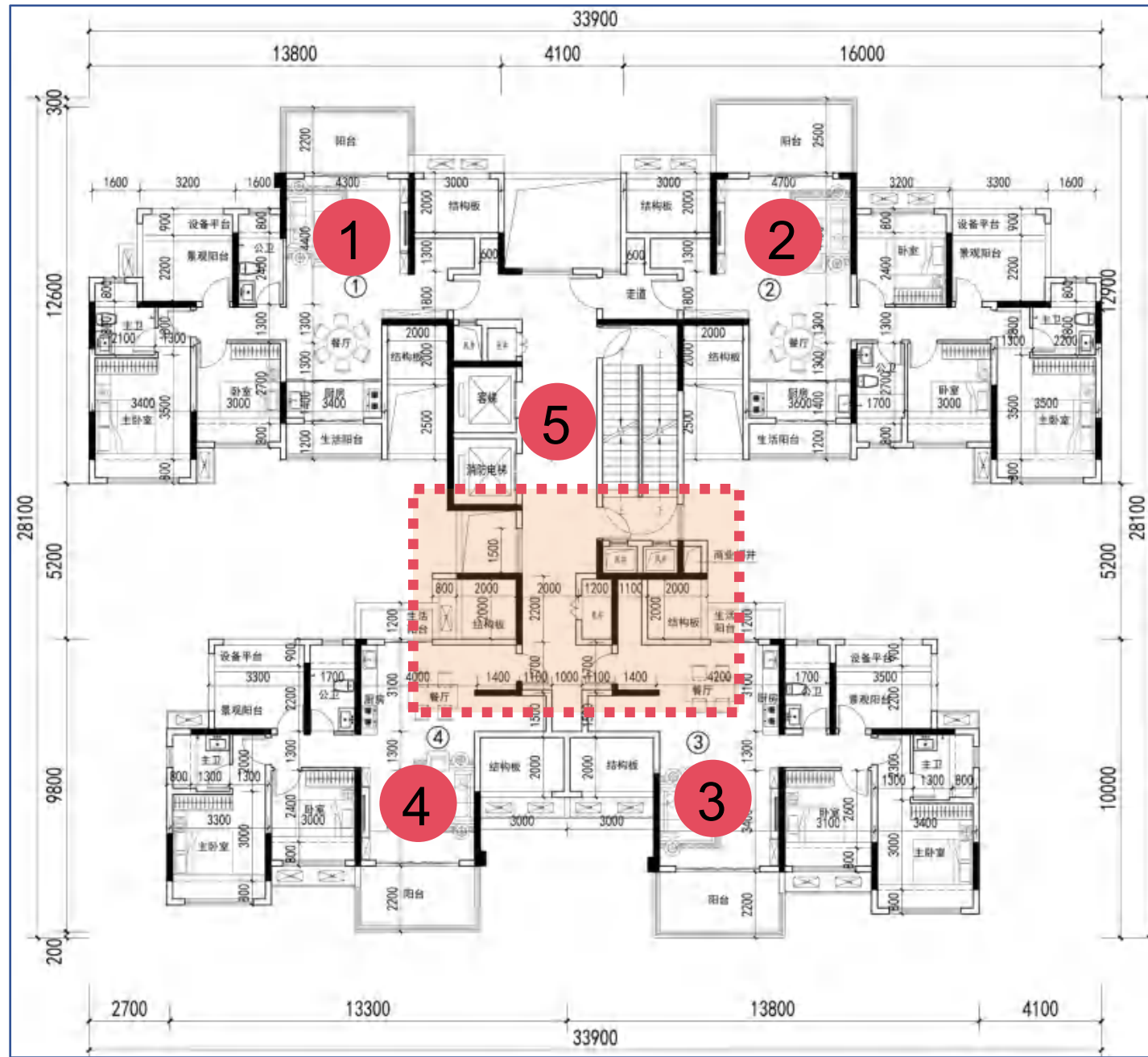


8栋首层平面图调整前方案

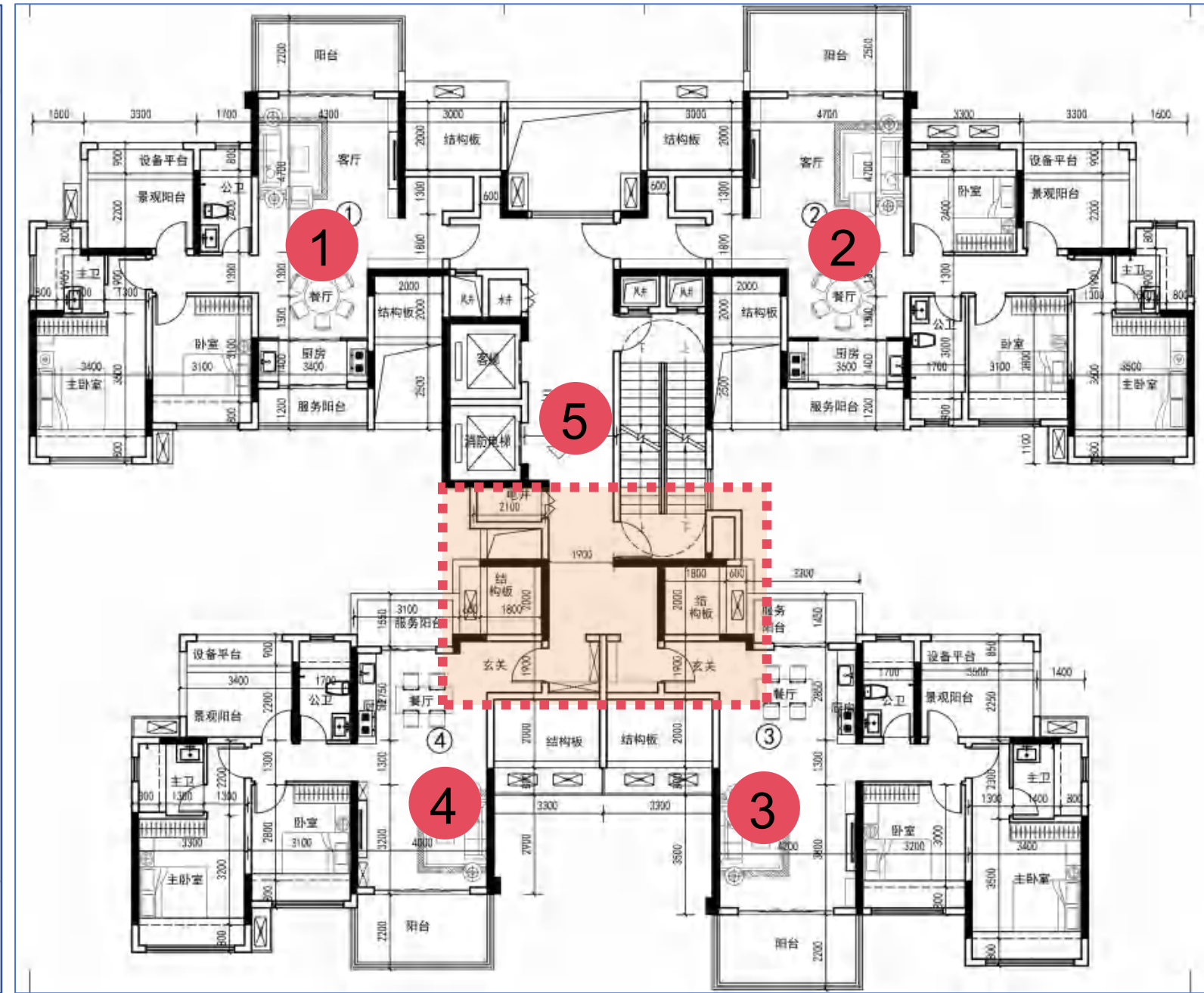


8栋首层平面图调整后方案

- 1、01户型功能空间尺寸相应调整
- 2、02户型功能空间尺寸相应调整
- 3、03户型入户门修改，功能空间尺寸相应调整
- 4、04户型入户门修改，功能空间尺寸相应调整
- 5、户型编号修改，核心筒电井位置修改，楼梯风井位置修改

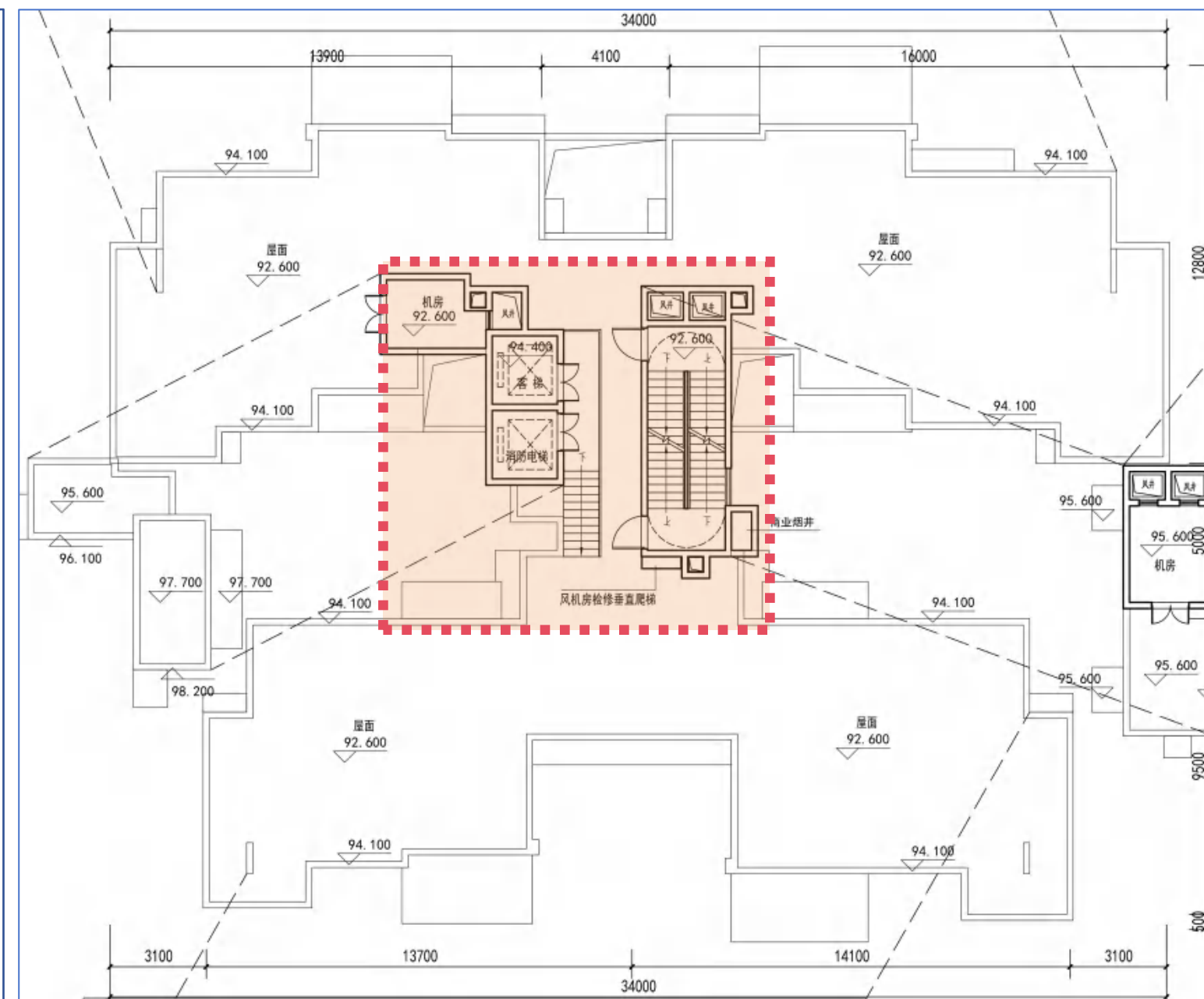
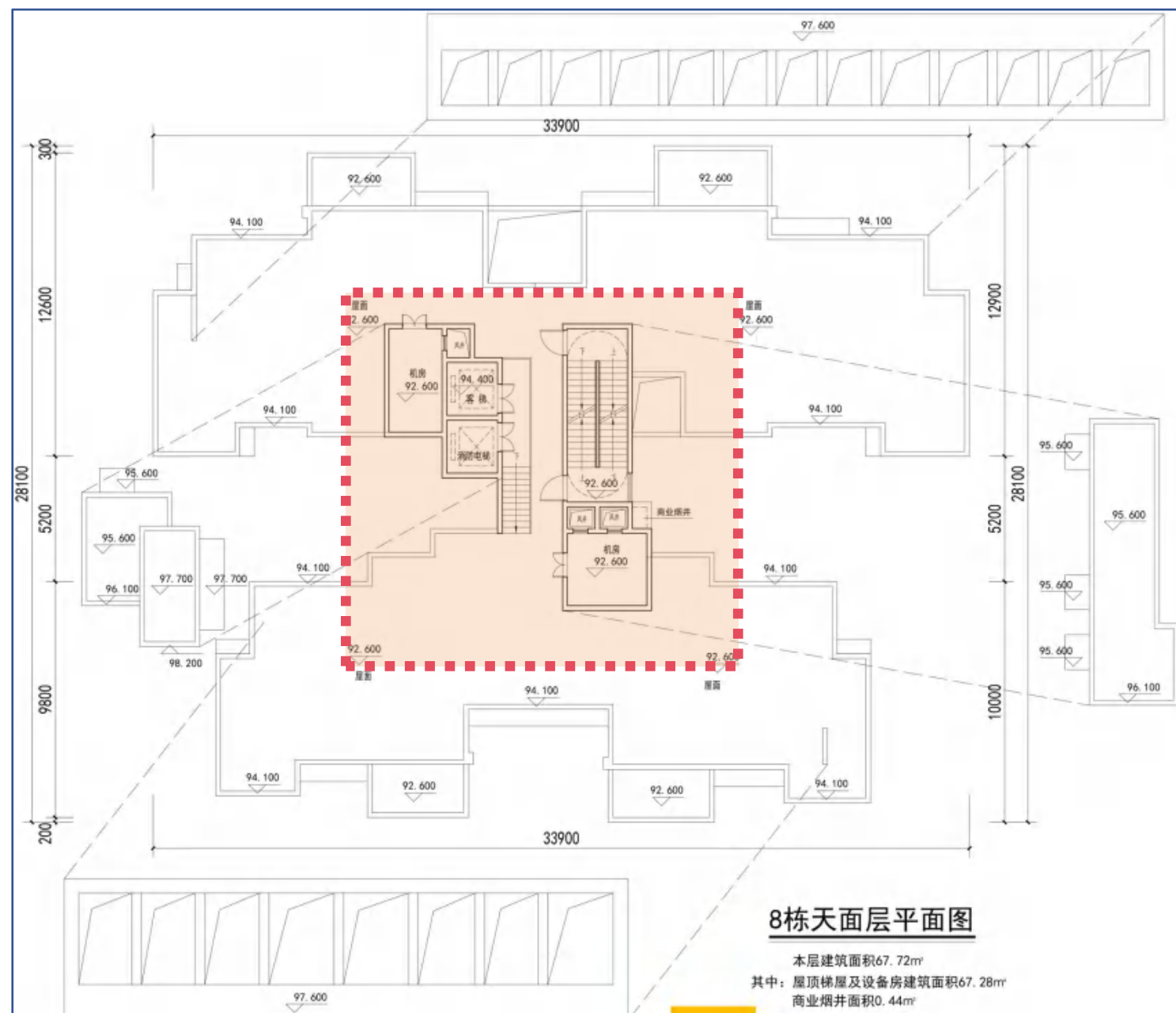


8栋标准层平面图调整前方案



8栋标准层平面图调整后方案

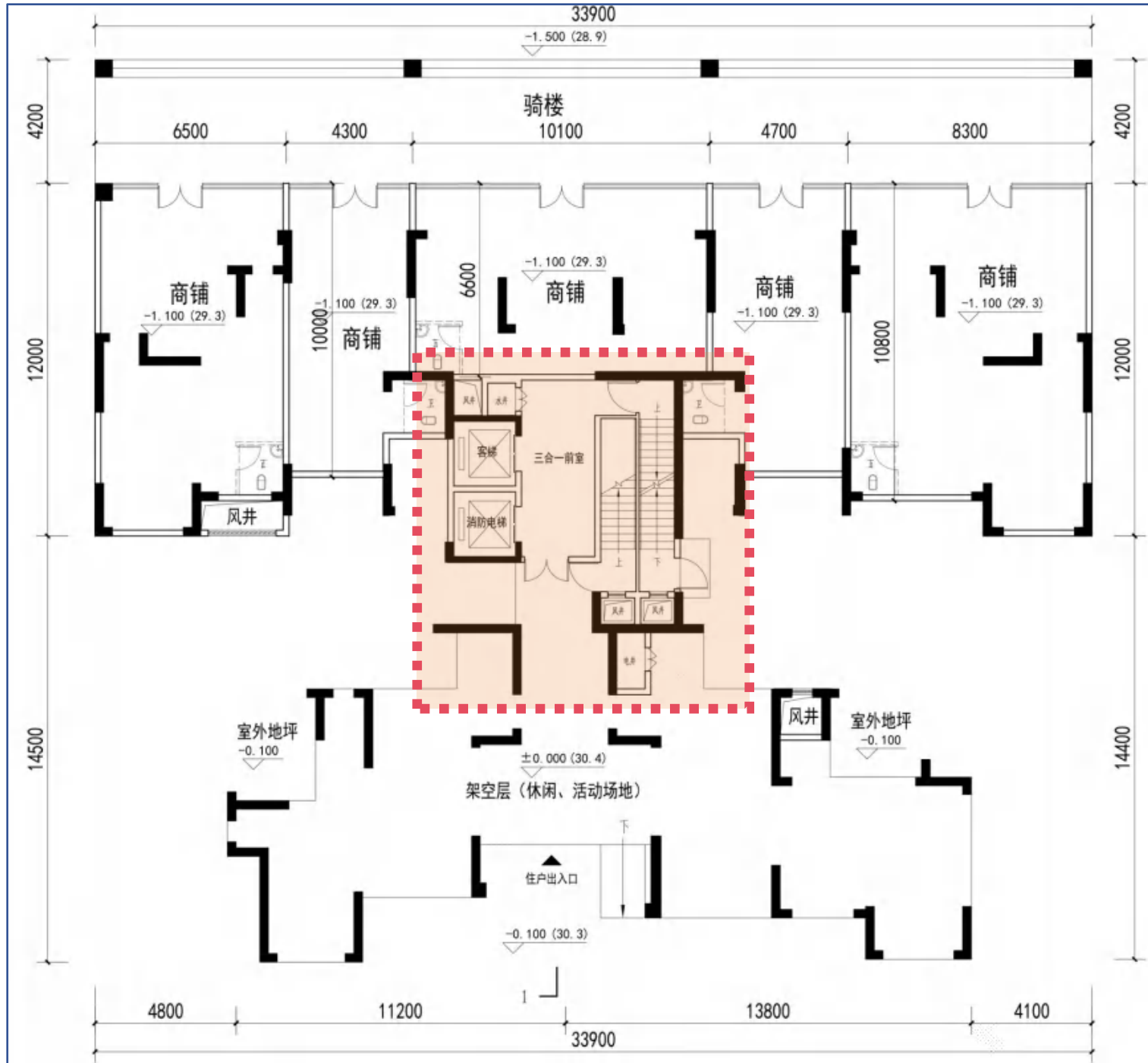
1、风机房位置修改



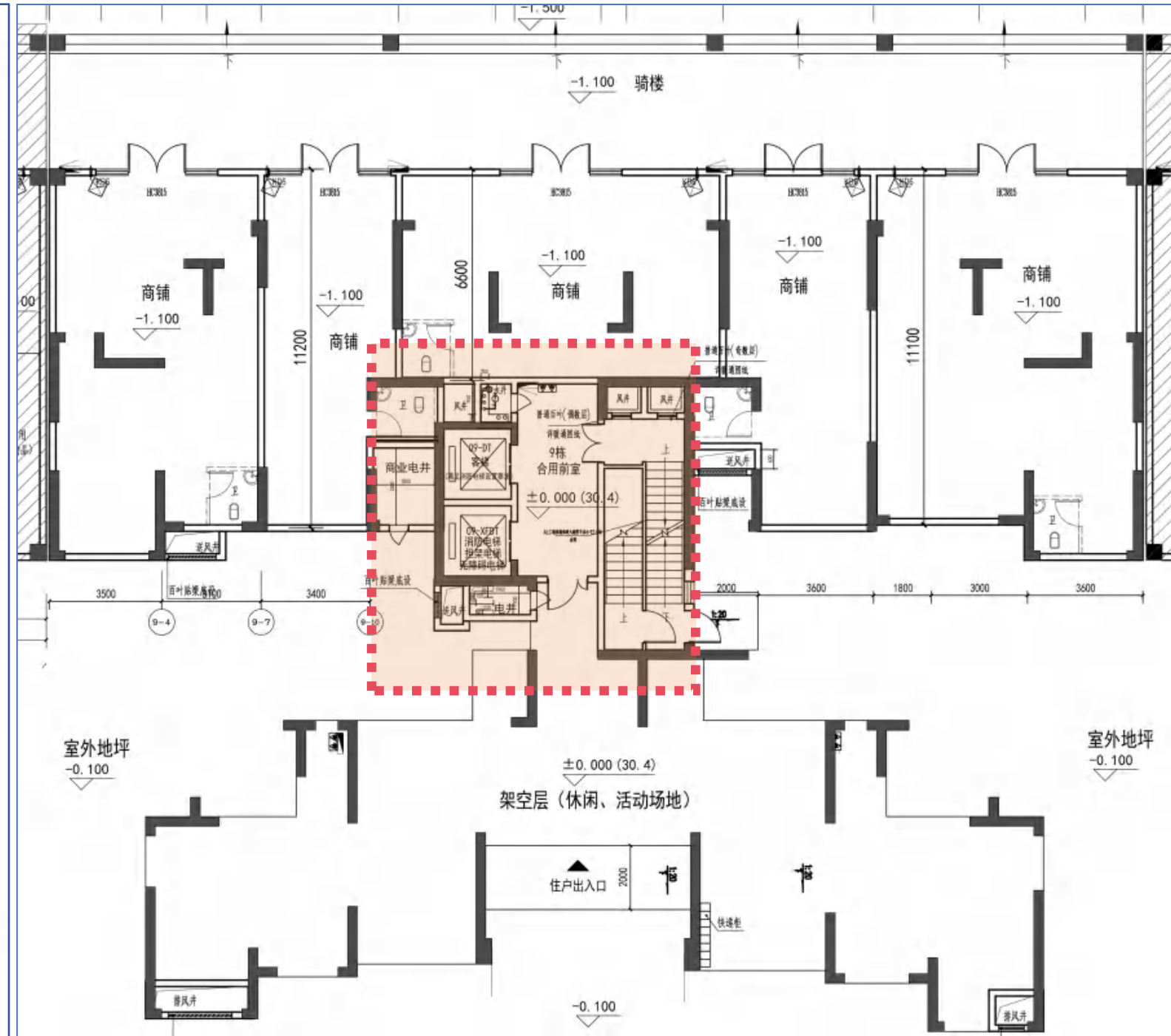
8栋天面层平面图调整前方案

8栋天面层平面图调整后方案

1、电井位置修改，楼梯风井位置修改

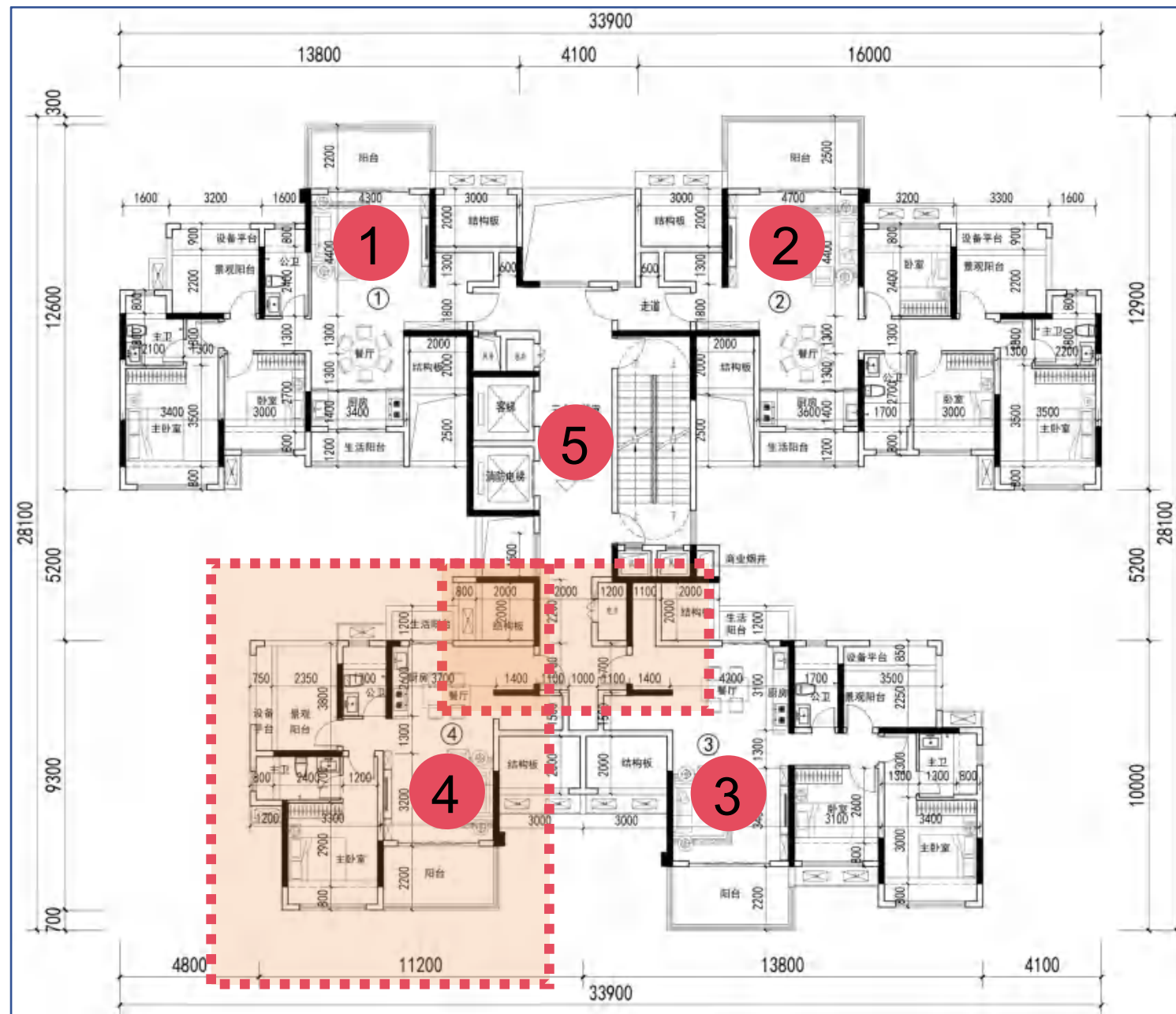


9栋首层平面图调整前方案

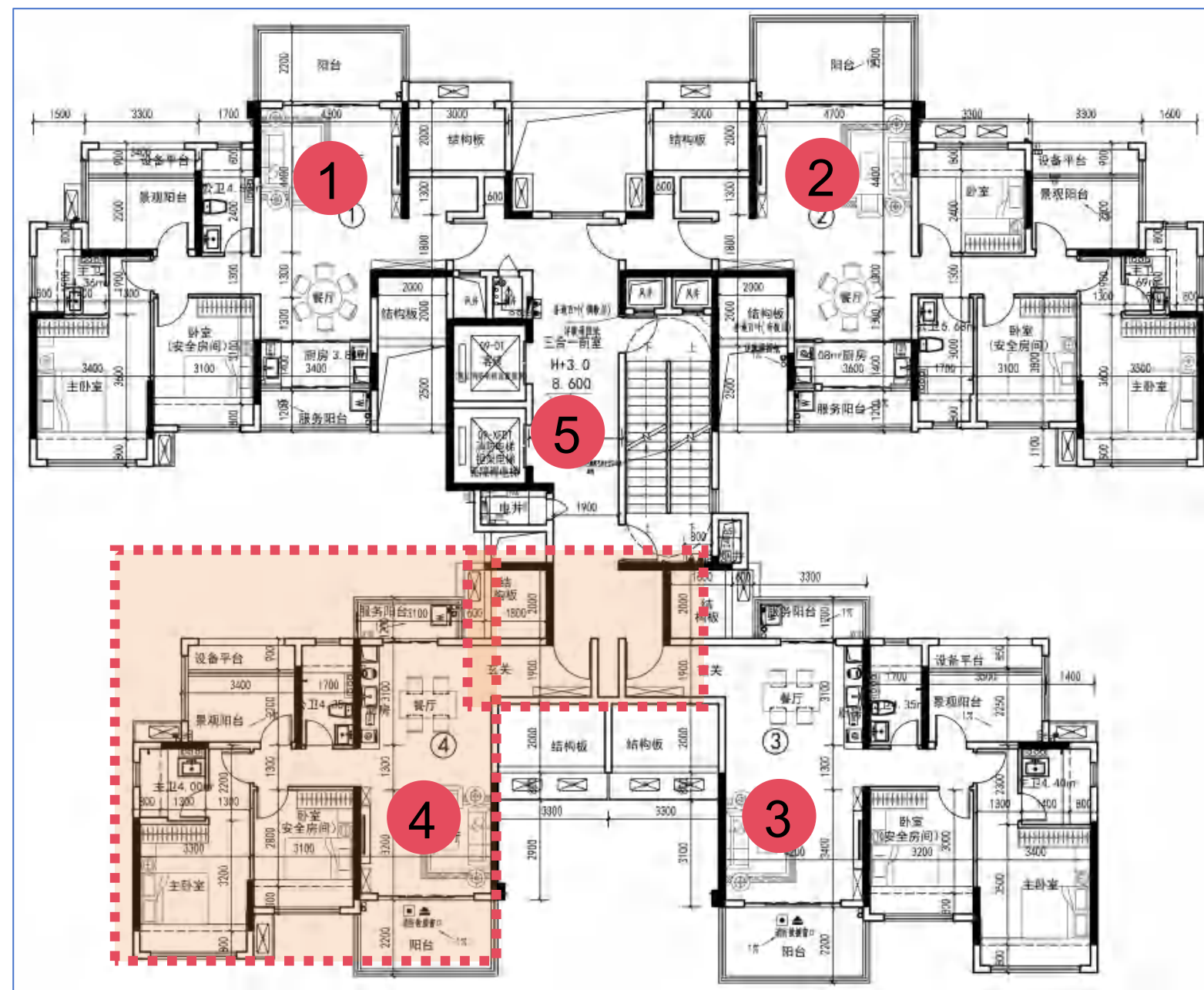


9栋首层平面图调整后方案

- 1、01户型功能空间尺寸相应调整
- 2、02户型功能空间尺寸相应调整
- 3、03户型入户门修改，功能空间尺寸相应调整
- 4、04户型入户门修改，功能空间尺寸相应调整
- 5、户型编号修改，核心筒电井位置修改，楼梯风井位置修改

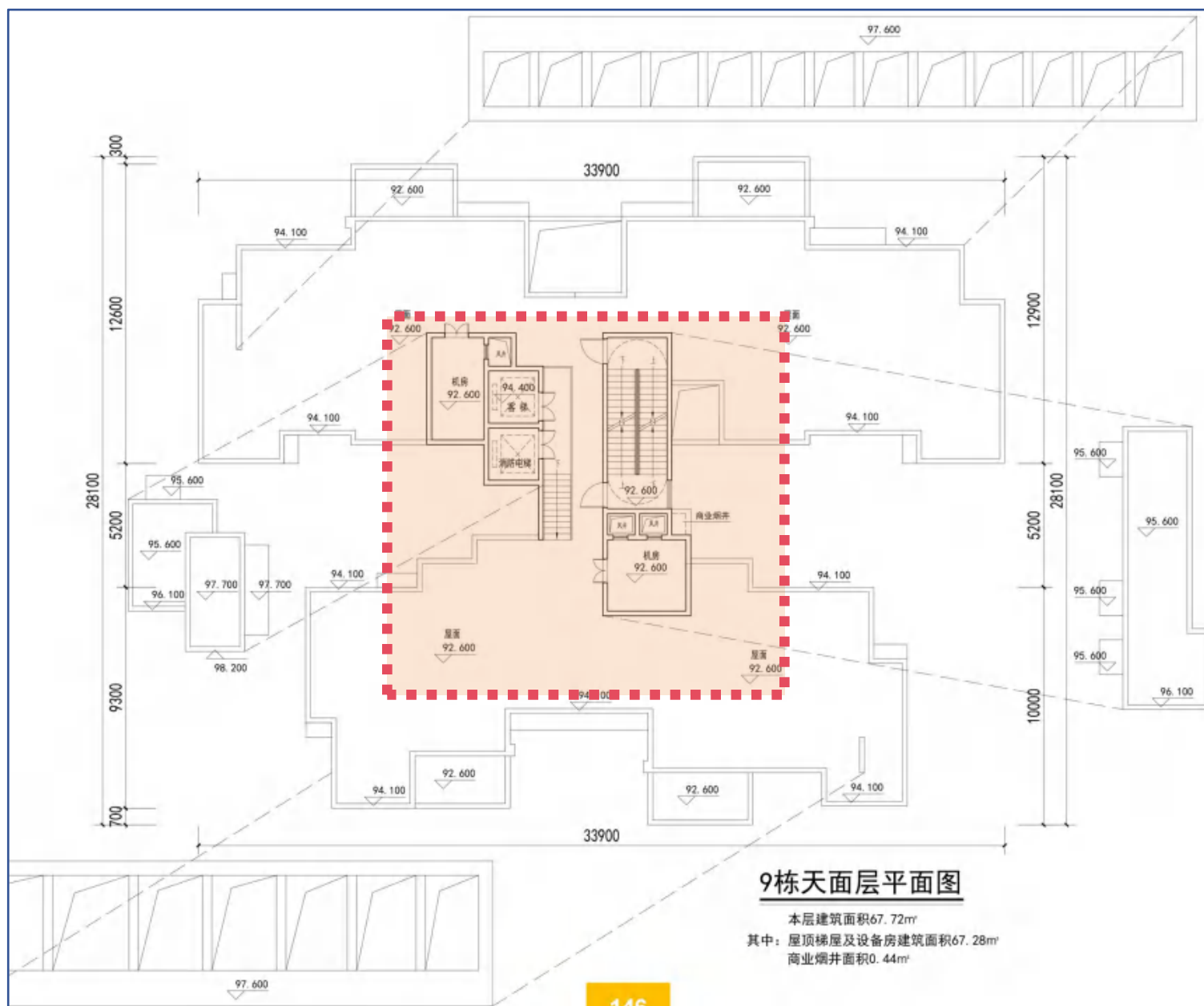


9栋标准层平面图调整前方案

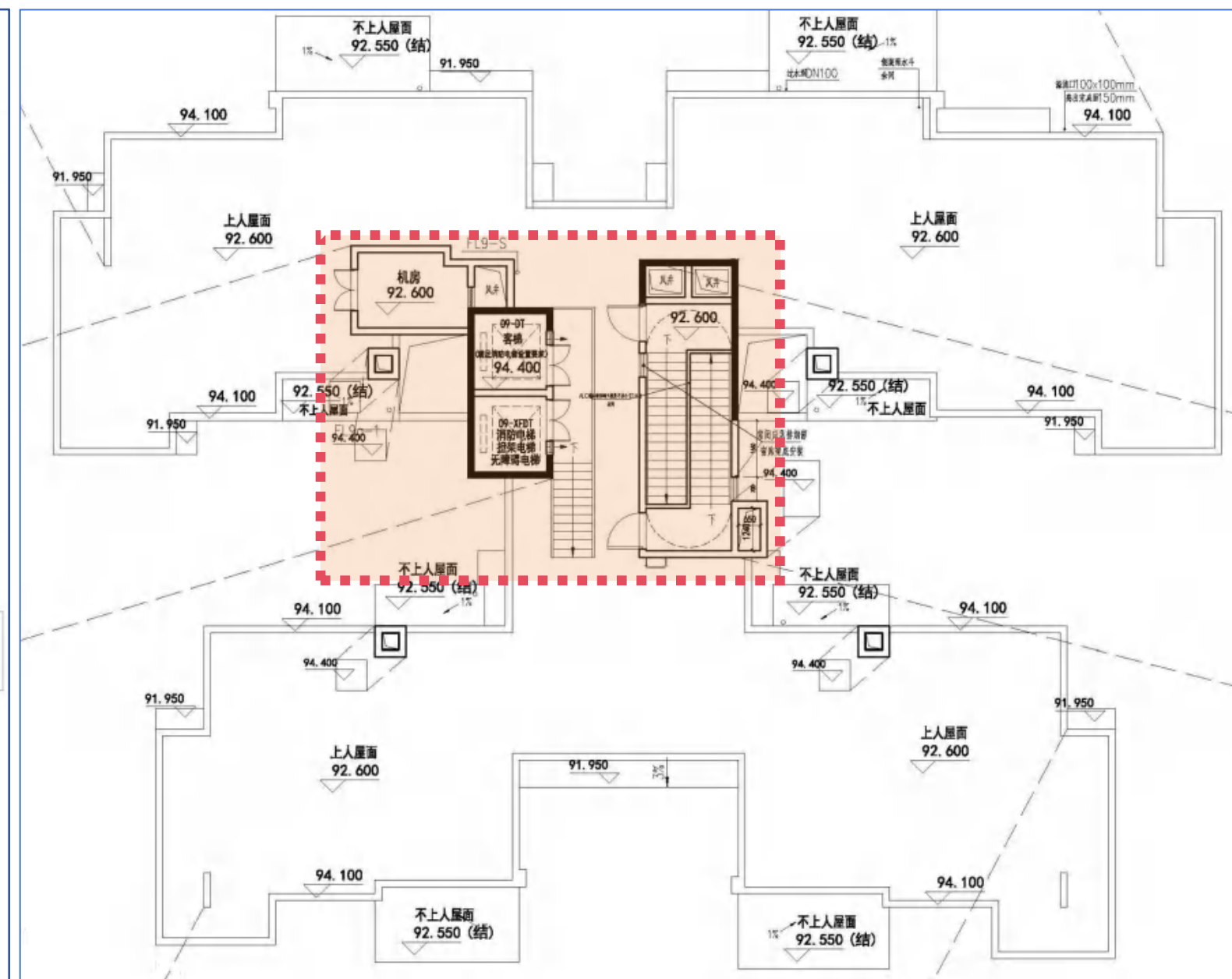


9栋标准层平面图调整后方案

1、风机房位置修改

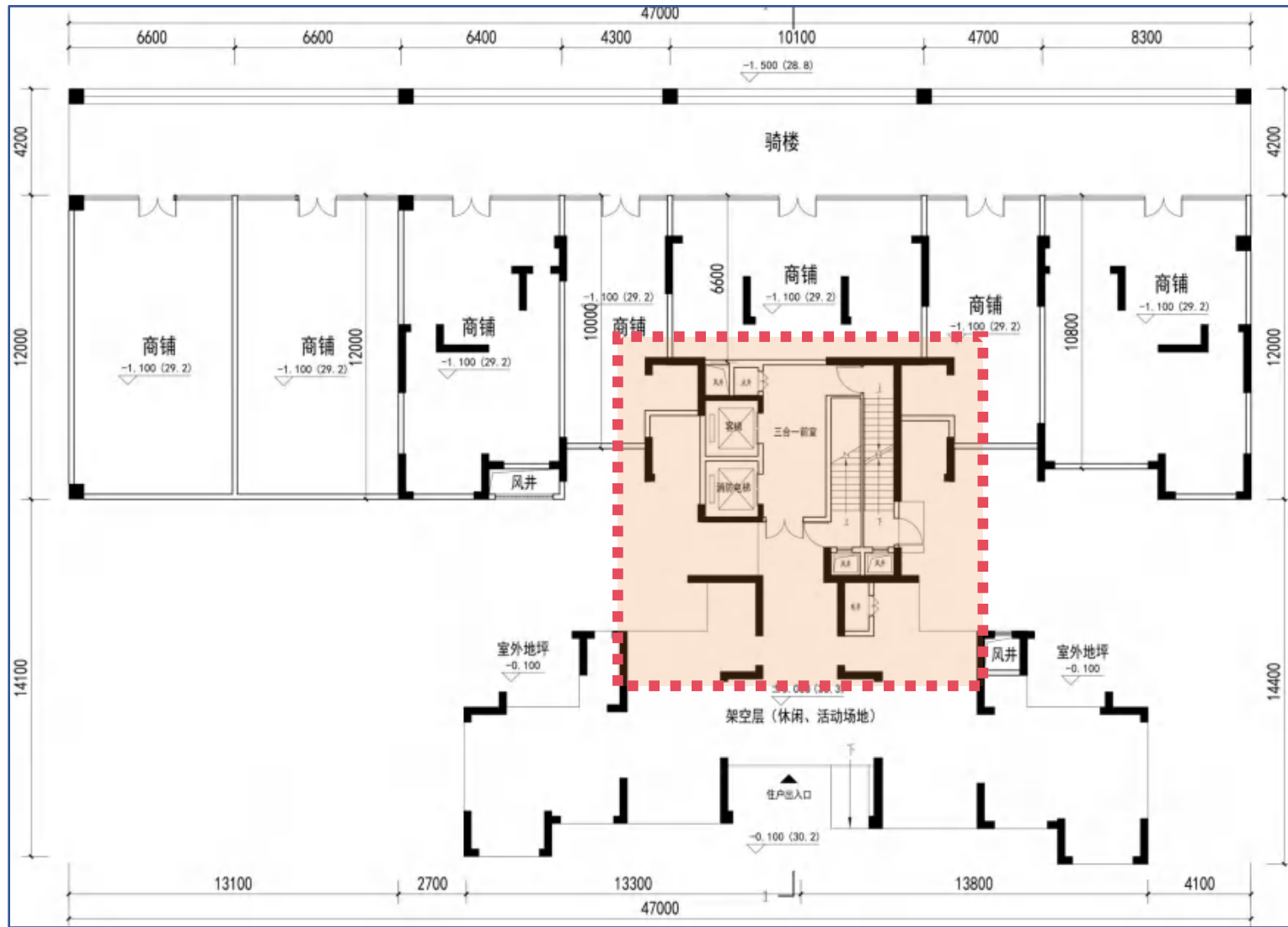


9栋天面层平面图调整前方案

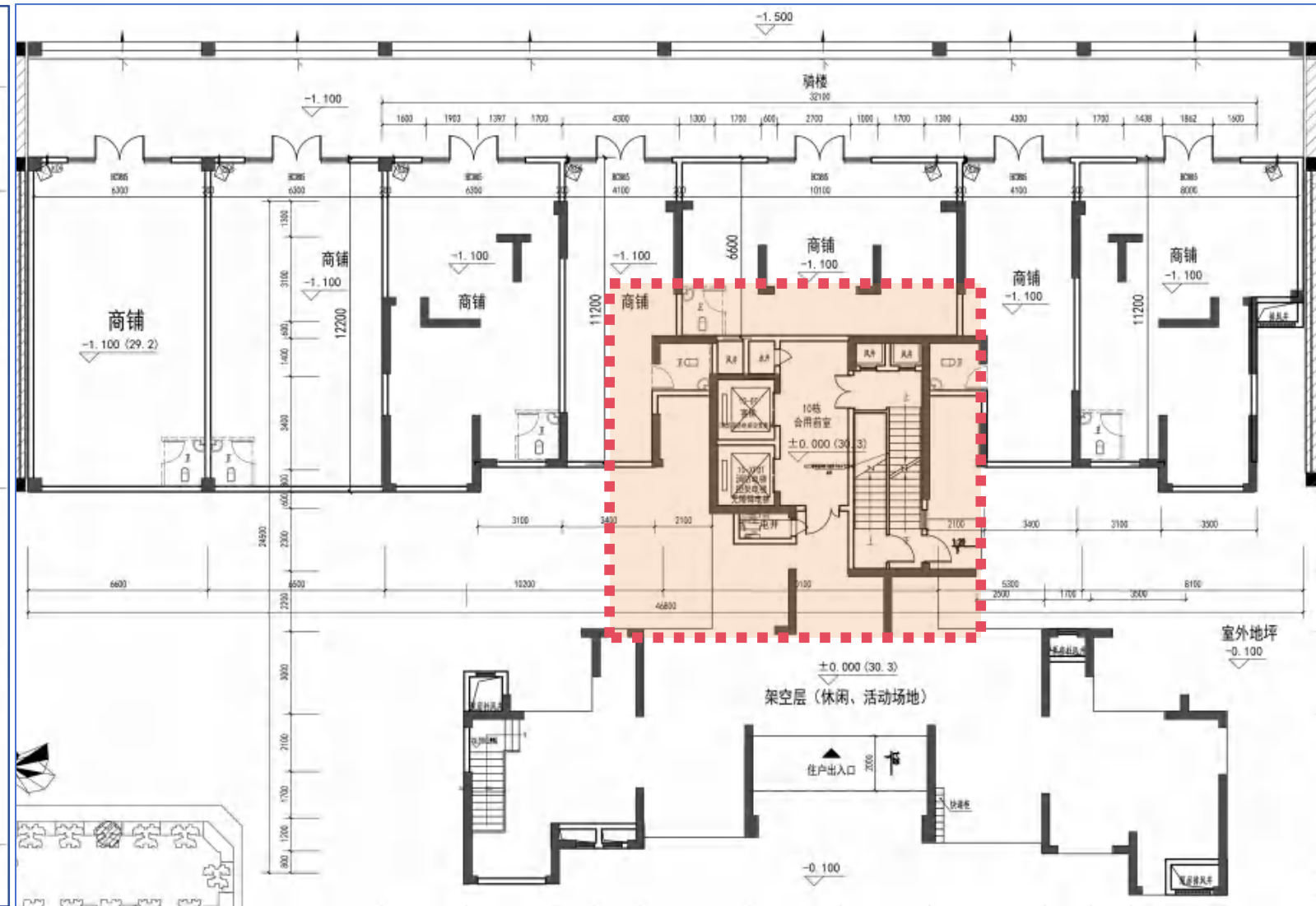


9栋天面层平面图调整后方案

1、电井位置修改，楼梯风井位置修改，地下室出地面的通风井、排烟井修改。

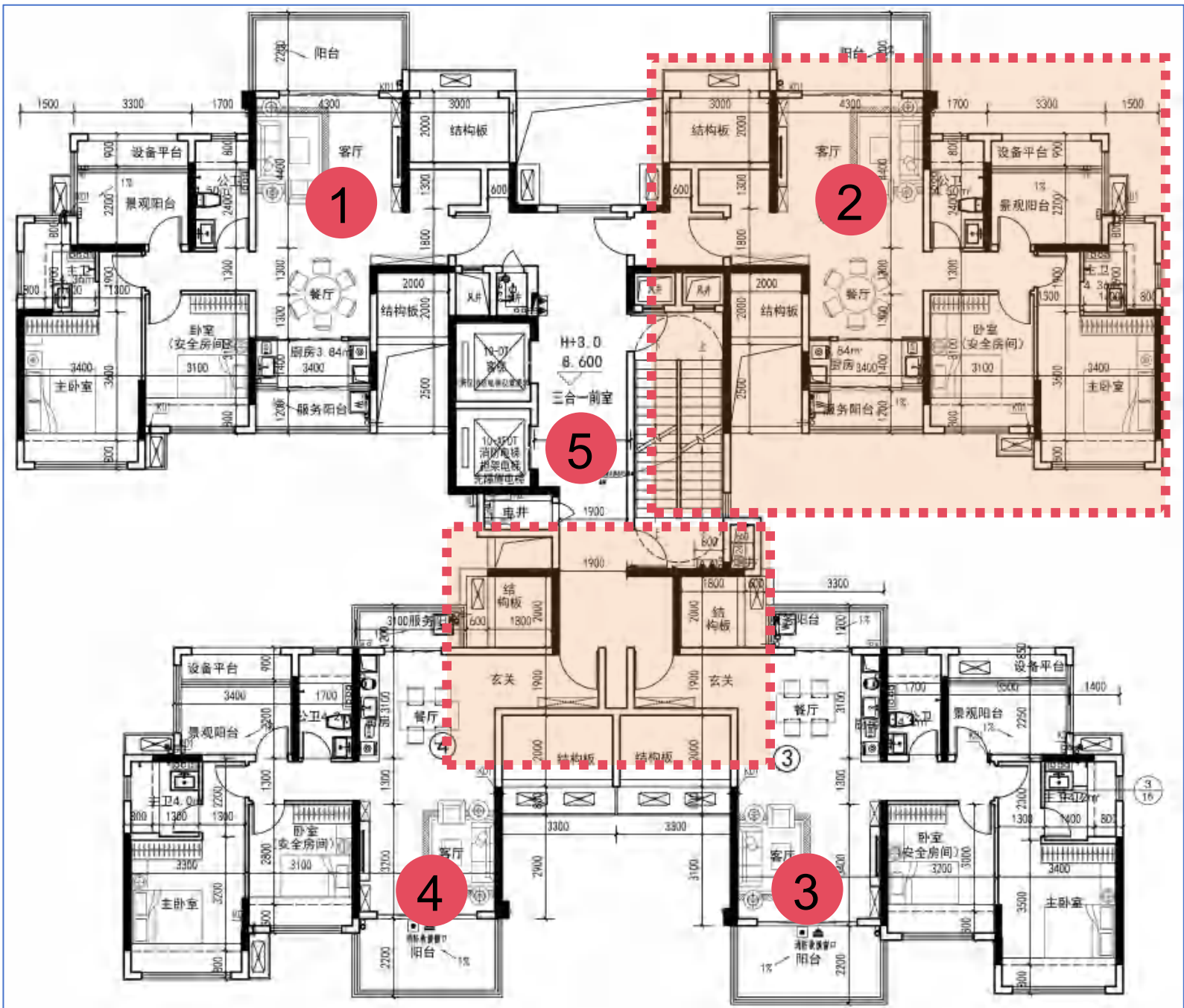


10栋首层平面图调整前方案



10栋首层平面图调整后方案

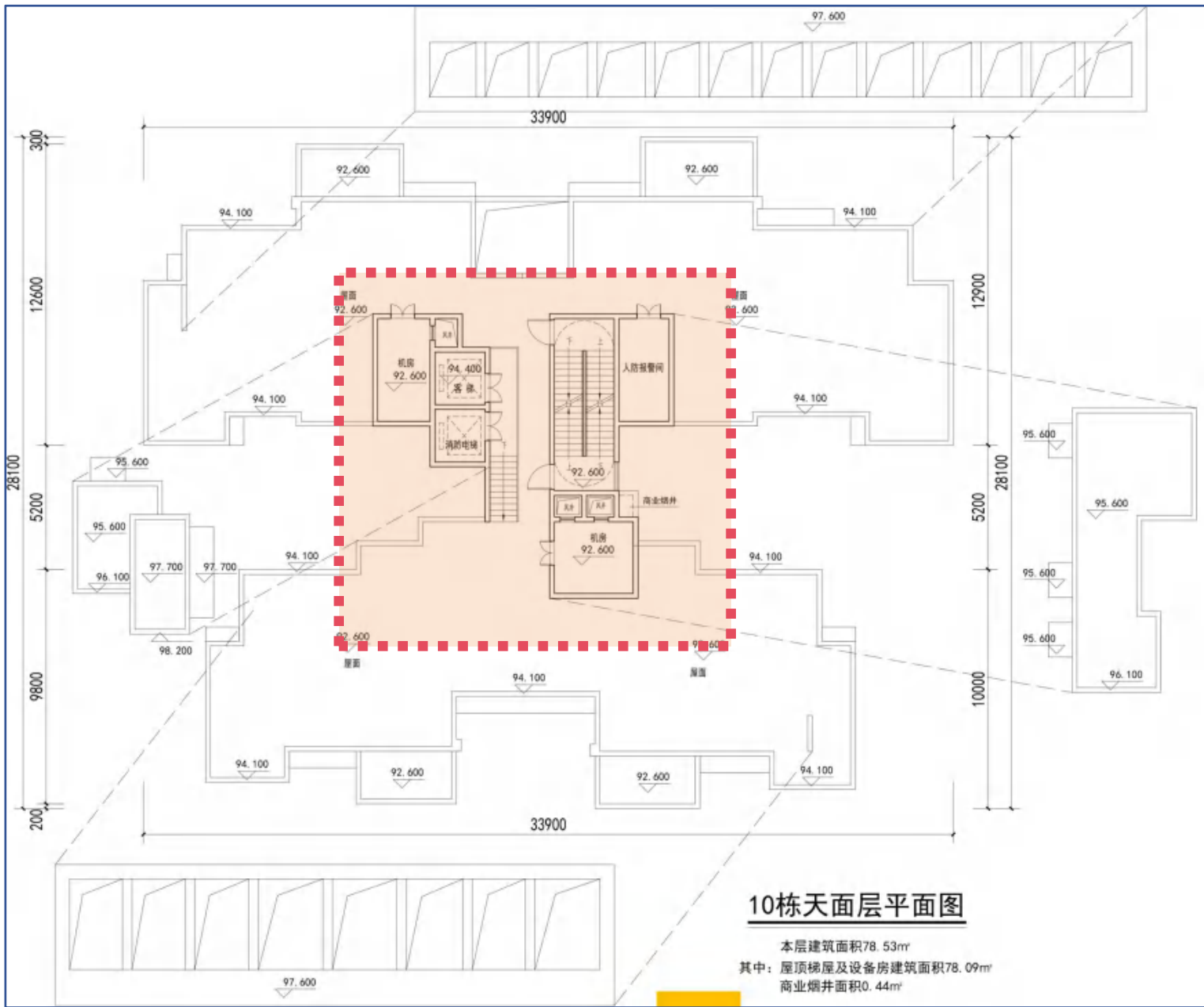
- 1、01户型功能空间尺寸相应调整
- 2、02户型功能空间尺寸相应调整
- 3、03户型入户门修改，功能空间尺寸相应调整
- 4、04户型入户门修改，功能空间尺寸相应调整
- 5、户型编号修改，核心筒电井位置修改，楼梯风井位置修改



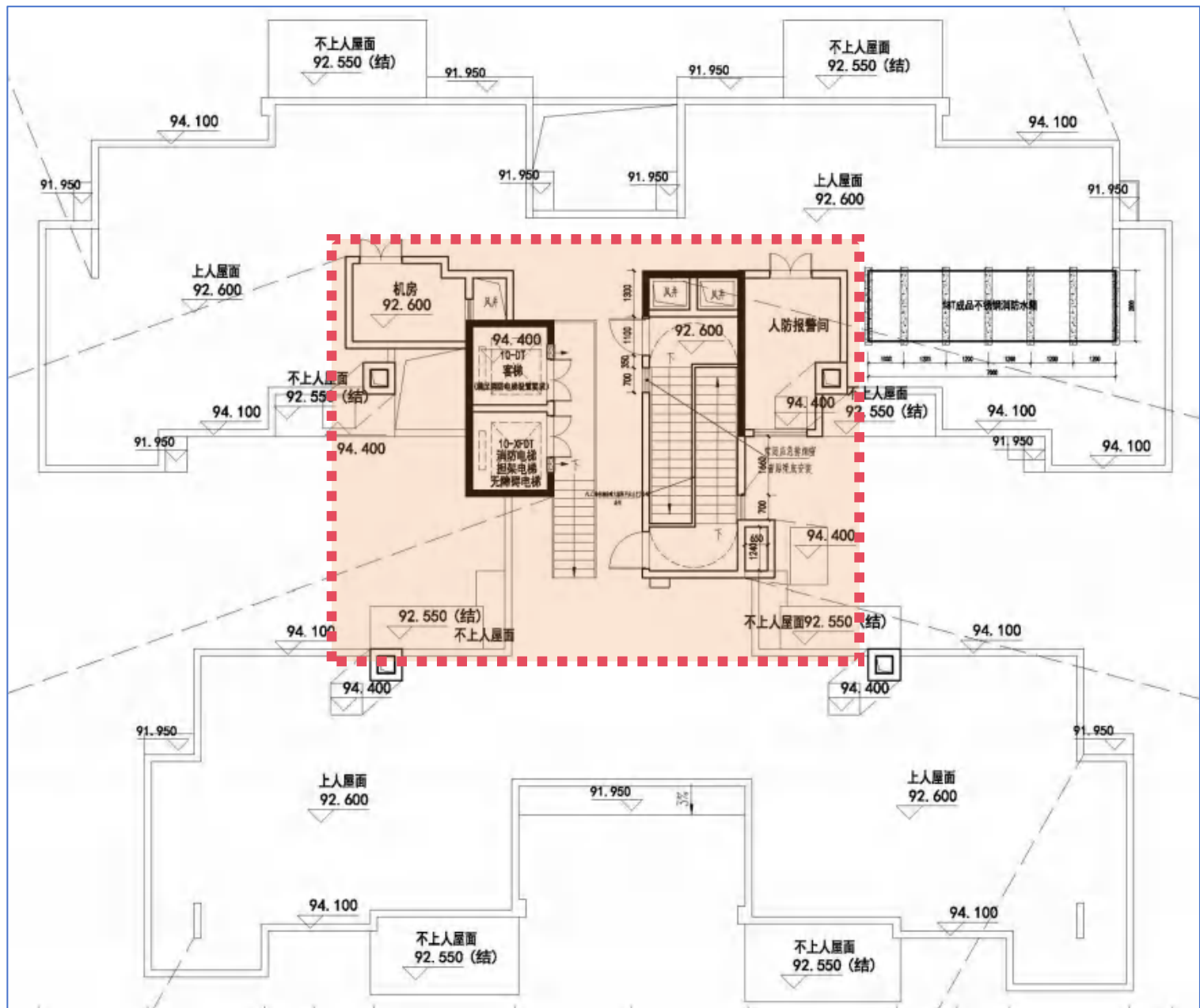
10栋标准层平面图调整前方案

10栋标准层平面图调整后方案

1、风机房位置修改



10栋天面层平面图调整前方案



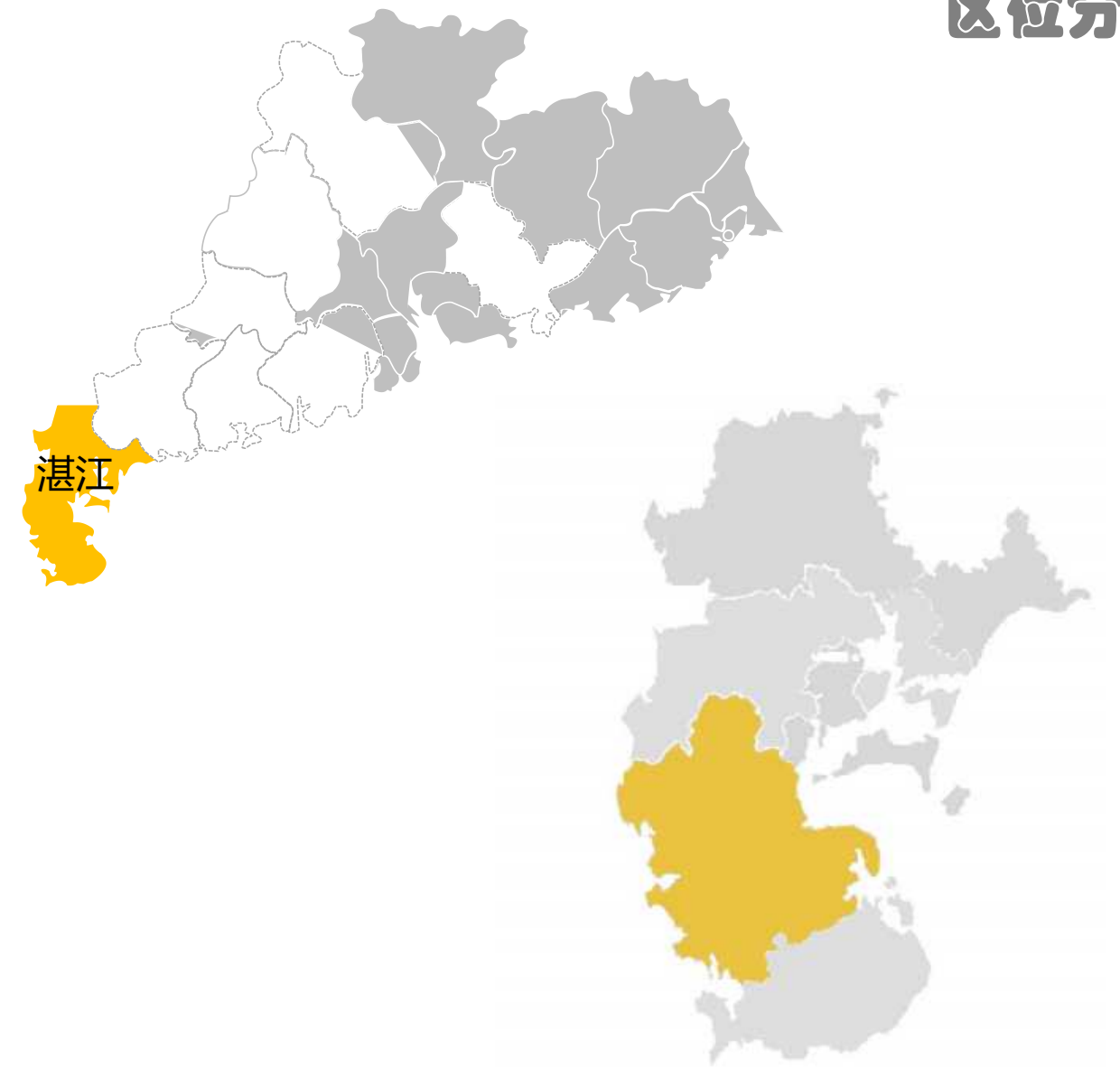
10栋天面层平面图调整后方案

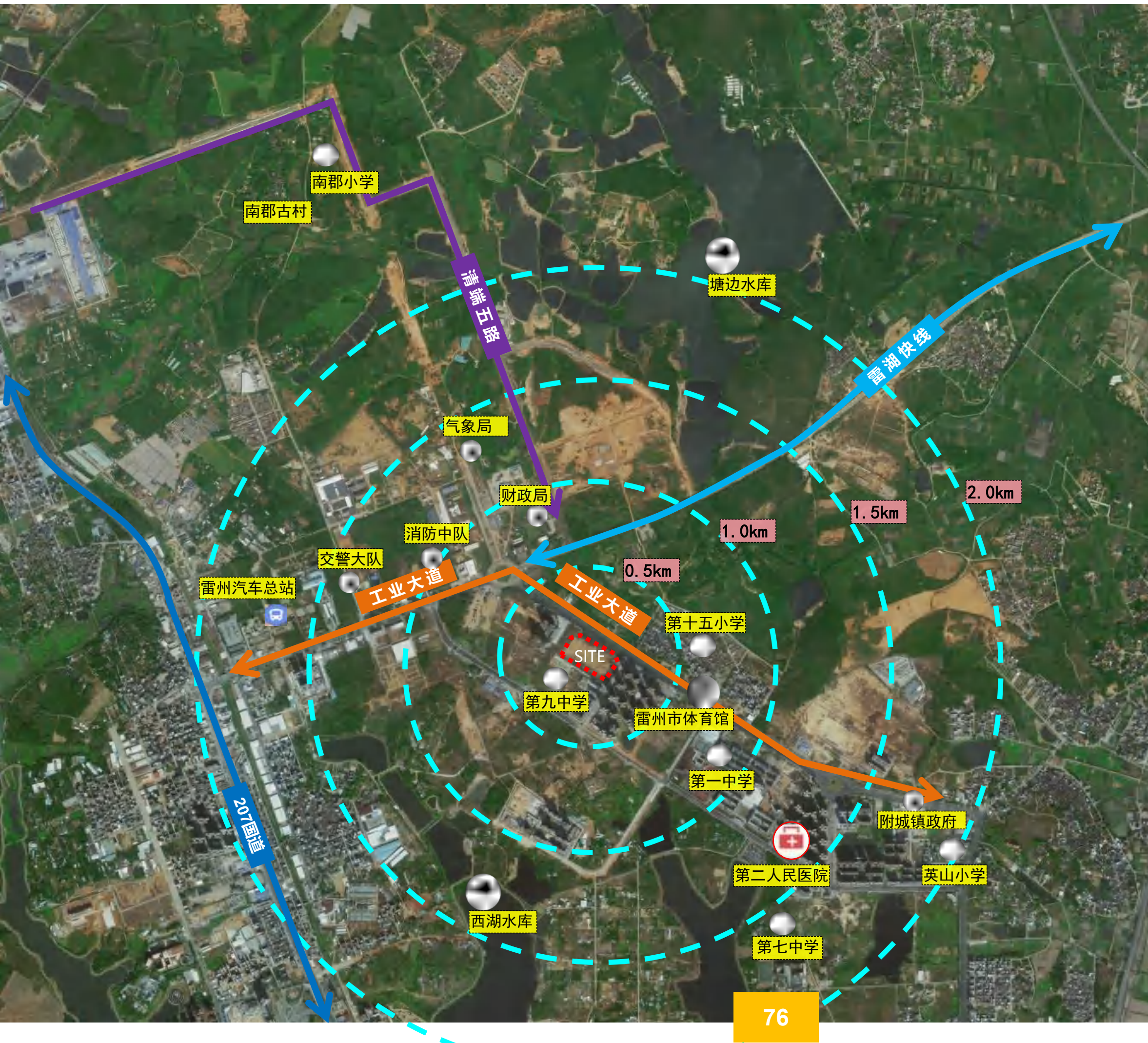
经济指标前后差值表

调整后总建筑面积为223632.12m²，增加2572.09m²。计算容积率总面积154120.13m²不变，原审批住宅总建筑面积为152529.92m²，优化调整后住宅总建筑面积为154607.94m²，增加了2078.02m²。

明润天湖湾项目调整前后经济技术指标对比表								
项目	单位	规划条件指标	原审批指标	优化调整后指标	差值（调整后-原审批）	备注		
宗地面积	m ²	53133.99	53133.99	53133.99	0.00			
其中	住宅用地面积	m ²	49716.17	49716.17	0.00	计算容积率用地面积		
	防护绿地面积	m ²	3417.82	3417.82	0.00	由发展商建设并无偿移交给政府相关部门		
总建筑面积	m ²		221060.03	223632.12	2572.09			
计算容积率总面积	m ²	≤154120.13	154120.13	154120.13	0.00	不含奖励面积		
其中	住宅	m ²	148853.35	148847.00	-6.35			
	商业	m ²	5125.39	5155.56	30.17	商业建筑面积占总计容面积比例为3.33%		
	公共配套	m ²	141.39	117.57	-23.82	发电机房烟井及风井等		
其中	发电机房烟井	m ²	43.53	0.00	-43.53	布置在4栋		
	风井等	m ²	97.86	117.57	19.71	布置在1-12栋首层		
不计容建筑面积	m ²		66939.90	69512.00	2572.10			
其中	托老所	m ²	托老所按每千人建筑面积100平方米进行配建		432.56	435.47	2.91	布置在6栋首层，由发展商建设并无偿移交给政府相关部门
	幼儿园	m ²	配建6班以上的幼儿园		2206.39	2206.47	0.08	幼儿园用地面积为2002.32m ² ，由发展商建设并无偿移交给政府相关部门(在地面西南侧统筹无偿移交给政府相关部门的11个小车位使用)
	骑楼奖励面积	m ²			2658.12	2685.32	27.20	按照技术规定6.5.2条规定骑楼建筑面积的1.5倍计算奖励面积，奖励用于住宅
	商业烟井奖励面积	m ²			203.08	205.32	2.24	按照技术规定7.2.3条规定商业烟道每层最高奖励1平方米建筑面积，奖励的面积可不纳入容积率计算，奖励用于住宅(商业烟道面积为284.15m ² ，商业烟道每层超出1m ² 的总建筑面积为78.83m ²)
	物业管理用房（含业主委员会）	m ²	按物业总建筑面积的2%（≤500平方米）进行配建		444.37	450.69	6.32	布置在3栋首层（含业主委员会100.74平方米）
	开闭所、配电房	m ²	配建建筑面积不小于200平方米的供配电设施用房（含开闭所）		938.33	1029.90	91.57	布置在1栋、4栋、5栋、7栋首层（含开闭所115.44m ² ），开闭所由发展商建设并无偿移交给政府相关部门
	消防控制室	m ²			90.92	93.06	2.14	布置在2栋首层
	公共厕所	m ²	配建建筑面积不小于50平方米的公共厕所		55.68	57.80	2.12	布置在7栋首层，由发展商建设并无偿移交给政府相关部门
	生活垃圾收集站	m ²	配建建筑面积不小于80平方米的生活垃圾收集站		101.12	102.60	1.48	布置在6栋首层，由发展商建设并无偿移交给政府相关部门
	垃圾收集点	m ²	垃圾收集点（生活垃圾收集容器间）		38.48	38.48	0.00	位于6栋首层（含回收垃圾存放间8.00平方米）
	社区公共服务用房	m ²	配建建筑面积不小于600平方米的社区公共服务用房（含社区居委会）		657.97	667.91	9.94	布置在4栋、5栋首层（含社区居委会113.67平方米），由发展商建设并无偿移交给政府相关部门(在地面4栋、5栋南侧统筹无偿移交给政府相关部门的12个小车位使用)
	邮政快递末端服务用房	m ²	配建建筑面积不小于70平方米的邮政快递末端服务用房		72.93	72.93	0.00	布置在2栋首层，由发展商建设并无偿移交给政府相关部门
	架空层面积	m ²			2556.66	2484.57	-72.09	布置在1-12栋首层
	结构板面积	m ²			13762.00	13915.31	153.31	
设备平台面积	m ²			1956.43	2193.31	236.88		
塔楼屋面层梯屋、设备用房等	m ²			815.37	803.19	-12.18	含人防报警间建筑面积为12.77m ² ，布置在10栋屋顶层	
地下室出地面的通风井、排烟井、疏散楼梯	m ²			0.00	53.06	53.06	布置在3-10栋首层	
服务阳台	m ²			0.00	2067.12	2067.12		
地下室面积	m ²			39949.49	39949.49	0.00	含通信设备用房31.95平方米，布置在11栋负一层	
住宅总建筑面积	m ²		152529.92	154607.94	2078.02	含住宅计容面积、骑楼奖励面积、商业烟井奖励面积、服务阳台、屋面层不计容面积		
再生资源回收点	m ²	配建用地面积不小于10平方米的再生资源回收点		10.20	10.20	0.00	布置在6栋西侧	
儿童、老年人活动场地	m ²	配建用地面积不小于170平方米的儿童、老年人活动场地(含室外健身器械)		171.10	170.59	-0.51	布置在1栋西侧	
骑楼面积	m ²			1772.08	1790.21	18.13		
建筑基底面积	m ²	≤14914.85	11432.20	11554.11	121.91			
绿地面积	m ²	≥17400.66	17400.66	17400.66	0.00			
容积率	-	≤3.1	3.10	3.10	0.00			
建筑密度	%	≤30	22.99	23.24	0.25			
绿地率	%	≥35	35	35.00	0.00			
建筑高度	m	建筑限高100米	92.7	92.70	0.00			
住宅套数	套		1380	1392	12	每户120m ² 住宅建筑面积作为1个标准户，总标准户数为1289户		
总人数	人		4198	4254	56	标准户人数按户均3.3人计算		
小车位	辆		1603	1625	22			
其中	地上车位	辆	按照住宅建筑面积1.0车位/100m ² 、商业建筑面积1.5车位/100m ²		319	319	0	按技术规定需配建1625个小车位，其中住宅车位1547个，商业车位78个，设置于地面及地下负一层
	地下车位	辆			1284	1306	22	
电动自行车位	辆		1578	1599	21			
其中	地上车位	辆	按照住宅及商业建筑面积1.0车位/100m ²		50	245	195	按技术规定需配建1599个电动自行车位，其中电动自行车专用智能充电桩480个，位于2栋、5栋、6栋负一层及地块南侧
	地下车位	辆			1528	1354	-174	

区位分析





配套较为齐全
应增加商业配套建设

图例:

- | | |
|------|------|
| 教育配套 | 政府机构 |
| 医疗配套 | 商业配套 |
| 酒店配套 | 人文配套 |
| 公园配套 | 公共交通 |



1



2

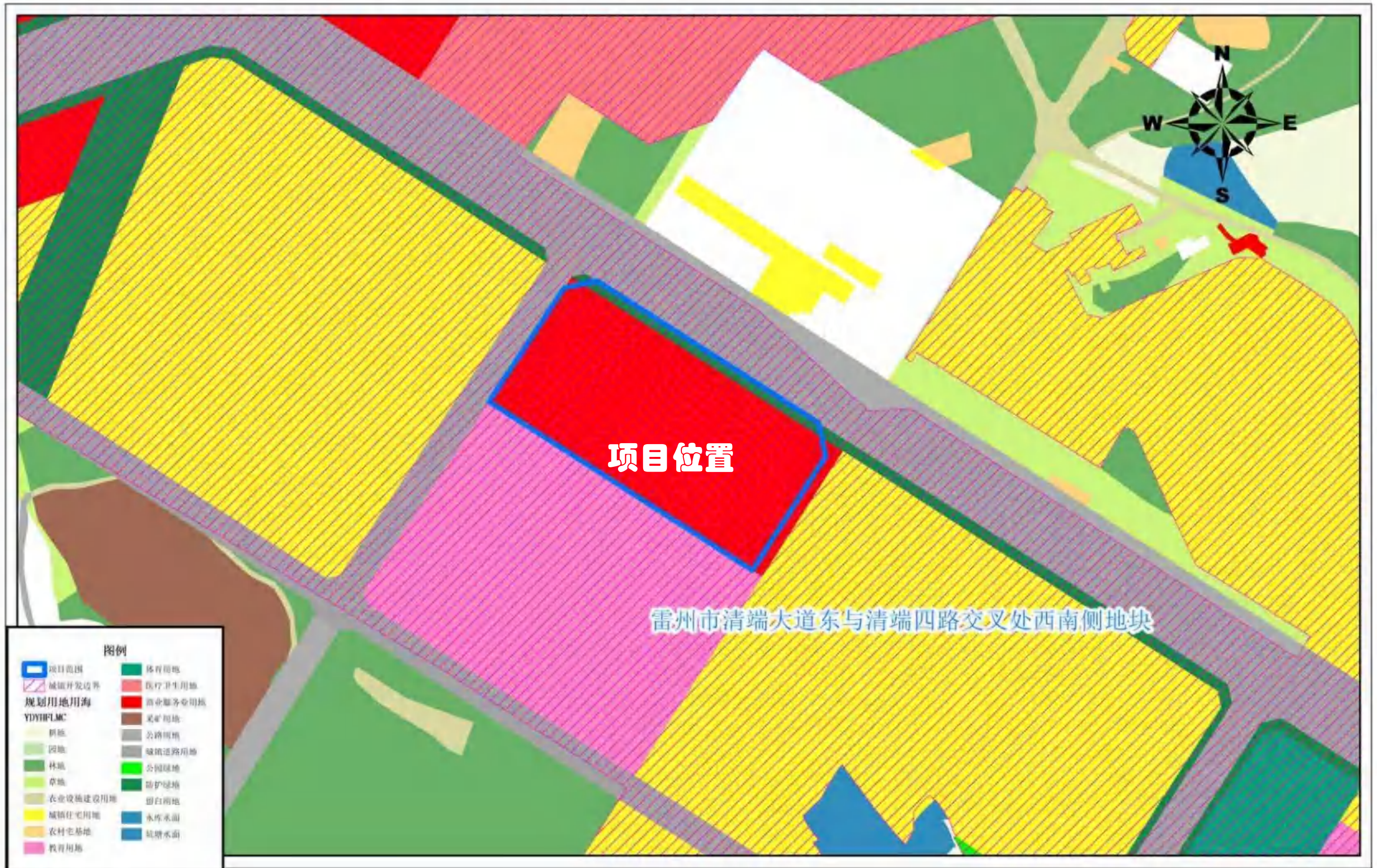


3



4

雷州市国土空间总体规划用地用海分类图（2021-2035年）（局部）



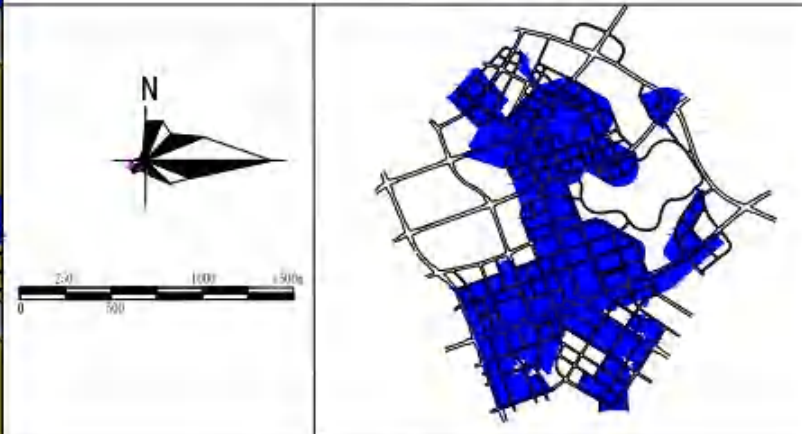
2000国家大地坐标
1985国家高程基准

雷州新城综合规划——03控制性详细规划

图则



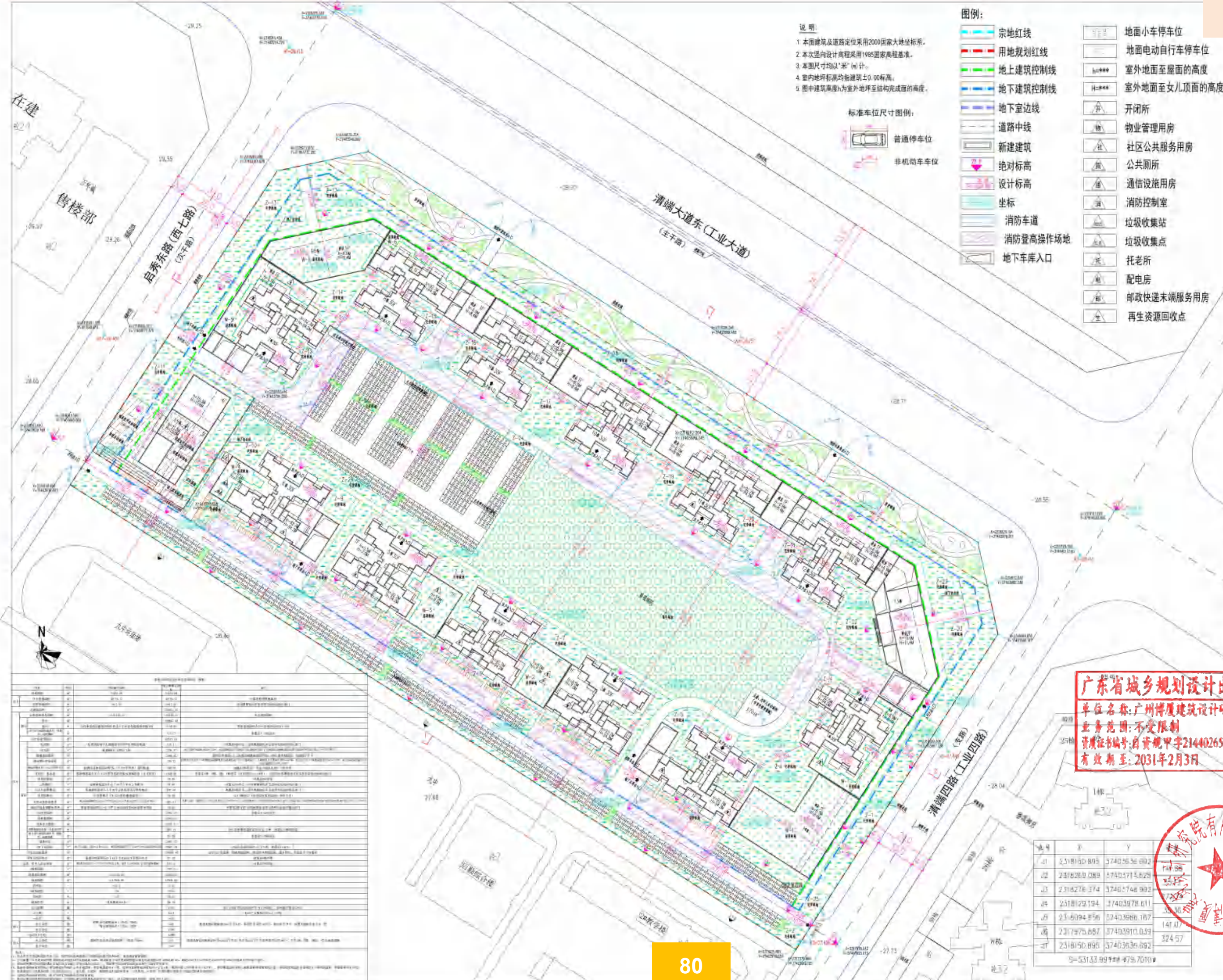
规划区区位图



道路断面示意图

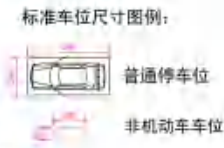
图例

0101城镇住宅用地	120401社会停车场用地	公用用地	托儿所	社区服务站
020404 幼儿园用地	130301用地	道路附属设施	托儿所	小型多功能运动场
0201机关团体用地	1302供水用地	建筑后退红线	托儿所	中型多功能运动场
0903文化用地	1309环卫用地	建筑后退红线	托儿所	大型多功能运动场
020402 中小学用地	1310消防用地	建筑后退红线	托儿所	室外健身场地
0205体育用地	1401公园绿地	建筑后退红线	托儿所	物业管理中心
0206体育用地	1402防护绿地	建筑后退红线	托儿所	体育场地
0207 医院用地	1403广场用地	建筑后退红线	托儿所	垃圾收集站
0208 商业用地	1204 居住用地	建筑后退红线	托儿所	垃圾收集站
0204 其他商业用地	0703 农村宅基地	建筑后退红线	托儿所	再生资源回收点
120102 二类工业用地	1705 港务用地	建筑后退红线	托儿所	加油站
120601 村公共绿地用地	0503 江海用地	建筑后退红线	托儿所	公共厕所
170602 公共交通场站用地	01 耕地	建筑后退红线	托儿所	社区卫生站
		建筑后退红线	托儿所	邮政局



- 说明:**
1. 本国建筑及道路定位采用2000国家大地坐标系。
 2. 本次竖向设计高程采用1985国家高程基准。
 3. 本图尺寸均以“米”计。
 4. 室内地坪标高均指建筑±0.00标高。
 5. 图中建筑高度h为室外地坪至结构完成面的高度。

- 图例:**
- 宗地红线
 - 用地规划红线
 - 地上建筑控制线
 - 地下建筑控制线
 - 地下室边线
 - 道路中线
 - 新建建筑
 - 绝对标高
 - 设计标高
 - 坐标
 - 消防车道
 - 消防登高操作场地
 - 地下车库入口
 - 地面小车停车位
 - 地面电动自行车停车位
 - 室外地面至屋面的高度
 - 室外地面至女儿顶面的高度
 - 开闭所
 - 物业管理用房
 - 社区公共服务用房
 - 公共厕所
 - 通信设施用房
 - 消防控制室
 - 垃圾收集站
 - 垃圾收集点
 - 托老所
 - 配电房
 - 邮政快递末端服务用房
 - 再生资源回收点



序号	名称	规格	数量	备注
1	普通停车位	2.4m x 3.0m	150	
2	非机动车停车位	1.8m x 0.6m	100	
3	开闭所	10kV	1	
4	物业管理用房	50m²	1	
5	社区公共服务用房	100m²	1	
6	公共厕所	10个	1	
7	通信设施用房	20m²	1	
8	消防控制室	30m²	1	
9	垃圾收集站	100m²	1	
10	垃圾收集点	10个	1	
11	托老所	50m²	1	
12	配电房	30m²	1	
13	邮政快递末端服务用房	50m²	1	
14	再生资源回收点	20m²	1	

设计单位
DESIGN
INSTITUTE

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

证书
CERTIFICATE
证书编号: A144095561
证书编号: A304007028
证书编号: 台资证甲字21440265

建设单位 Client	湛江市盛景置业有限公司	
工程名称 Project Name	明润天湖湾	
子项目名称 Sub-Project		
工程编号 Project No.	BSSZ2025082	子项目编号 Sub-Project No.
审定 Approved by	高达华	设计师 Designer
审核 Verified by	高达华	校对 Checked by
	高达华	设计 Designer

广东省城乡规划设计出图专用章
单位名称: 广州博厦建筑设计研究院有限公司
业务范围: 不受限制
资质证书编号: 自资证甲字21440265号
有效期至: 2031年2月3日

图名
Title

图号
Drawing No.

比例
Scale

阶段
Stage

图号
Drawing No.

日期
Date

注册执业专用章
Stamp of Registration

单位出图专用章
Stamp of design unit

此图纸必须本项目取得所在地建设管理部门
审批许可方可施工

桩号	X	Y
01	2318150.895	37403636.092
02	2318260.089	37403715.629
03	2318276.374	37403746.902
04	2318129.194	37403978.611
05	2318094.856	37403986.167
06	2317975.687	37403910.039
07	2318150.895	37403636.092

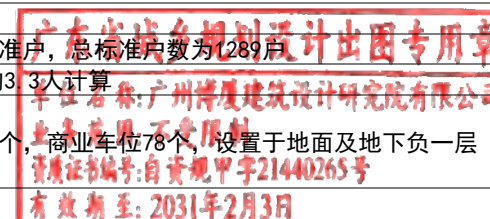
S=53133.99 周长=879.7010

明润天湖湾项目技术经济指标表（调整）

项目		单位	规划条件指标	优化调整后指标	备注
宗地面积		m²	53133.99	53133.99	
其中	住宅用地面积	m²	49716.17	49716.17	计算容积率用地面积 由发展商建设并无偿移交给政府相关部门
	防护绿地面积	m²	3417.82	3417.82	
总建筑面积		m²		223632.12	
计算容积率总面积		m²	≤154120.13	154120.13	不含奖励面积
其中	住宅	m²		148847.00	
	商业	m²	允许兼容商业建筑面积比例不大于计容总建筑面积的10%	5155.56	商业建筑面积占总计容面积比例为3.43%
地下室出地面的通风井、排烟井、疏散楼梯		m²		117.57	布置在1-12栋首层
不计容建筑面积		m²		69512.00	
托老所		m²	托老所按每千人建筑面积100平方米进行配建	435.47	布置在6栋首层，由发展商建设并无偿移交给政府相关部门
幼儿园		m²	配建6班以上的幼儿园	2206.47	幼儿园用地面积为2002.32m²，由发展商建设并无偿移交给政府相关部门（在地面西南侧统筹无偿移交给政府相关部门的11个小车位使用）
骑楼奖励面积		m²		2685.32	按照技术规定6.5.2条规定骑楼建筑面积的1.5倍计算奖励面积，奖励用于住宅
商业烟井奖励面积		m²		205.32	按照技术规定7.2.3条规定商业烟道每层最高奖励1平方米建筑面积，奖励的面积可不纳入容积率计算，奖励用于住宅（商业烟道面积为284.15m²，商业烟道每层超出1m²的总建筑面积为78.83m²）
物业管理用房（含业主委员会）		m²	按物业总建筑面积的2%（≤500平方米）进行配建	450.69	布置在3栋首层（含业主委员会100.74平方米）
开闭所、配电房		m²	配建建筑面积不小于200平方米的供电设施用房（含开闭所）	1029.90	布置在1栋、4栋、5栋、7栋首层（含开闭所115.44m²），开闭所由发展商建设并无偿移交给政府相关部门
消防控制室		m²		93.06	布置在2栋首层
公共厕所		m²	配建建筑面积不小于50平方米的公共厕所	57.80	布置在7栋首层，由发展商建设并无偿移交给政府相关部门
生活垃圾收集站		m²	配建建筑面积不小于80平方米的生活垃圾收集站	102.60	布置在6栋首层，由发展商建设并无偿移交给政府相关部门
垃圾收集点		m²	垃圾收集点（生活垃圾收集容器间）	38.48	位于6栋首层（含回收垃圾存放间8.00平方米）
社区公共服务用房		m²	配建建筑面积不小于600平方米的社区公共服务用房（含社区居委会）	667.91	布置在4栋、5栋首层（含社区居委会113.67平方米），由发展商建设并无偿移交给政府相关部门（在地面4栋、5栋南侧统筹无偿移交给政府相关部门的12个小车位使用）
邮政快递末端服务用房		m²	配建建筑面积不小于70平方米的邮政快递末端服务用房	72.93	布置在2栋首层，由发展商建设并无偿移交给政府相关部门
架空层面积		m²		2484.57	布置在1-12栋首层
结构板面积		m²		13915.31	
设备平台面积		m²		2193.31	
塔楼屋面层梯屋、设备用房等		m²		803.19	含人防报警间建筑面积为12.77m²，布置在10栋屋顶层
地下室出地面的通风井、排烟井、疏散楼梯		m²		53.06	布置在3-10栋首层
服务阳台		m²		2067.12	
地下室面积		m²	地下室层数：1层≤层数≤2层；配建建筑面积不小于30平方米的通信设备用房	39949.49	含通信设备用房31.95平方米，布置在11栋负一层
住宅总建筑面积		m²		154607.94	含住宅计容面积、骑楼奖励面积、商业烟井奖励面积、服务阳台、屋面层不计容面积
再生资源回收点		m²	配建用地面积不小于10平方米的再生资源回收点	10.20	布置在6栋西侧
儿童、老年人活动场地		m²	配建用地面积不小于170平方米的儿童、老年人活动场地（含室外健身器械）	170.59	布置在1栋西侧
骑楼面积		m²		1790.21	
建筑基底面积		m²	≤14914.85	11554.11	
绿地面积		m²	≥17400.66	17400.66	
容积率		-	≤3.1	3.10	
建筑密度		%	≤30	23.24	
绿地率		%	≥35	35.00	
建筑高度		m	建筑限高100米	92.70	
住宅套数		套		1392	每户120m²住宅建筑面积作为1个标准户，总标准户数为1289户
总人数		人		4254	标准户人数按户均3.3人计算
小车位		辆		1625	
其中	地上车位	辆	按照住宅建筑面积1.0车位/100m²、商业建筑面积1.5车位/100m²	319	按技术规定需配建1625个小车位，其中住宅车位1547个，商业车位78个，设置于地面及地下负一层
	地下车位	辆		1306	
电动自行车位		辆		1599	
其中	地上车位	辆	按照住宅及商业建筑面积1.0车位/100m²	245	按技术规定需配建1599个电动自行车位，其中电动自行车专用智能充电桩480个，位于2栋、5栋、6栋负一层及地块南侧
	地下车位	辆		1354	

备注：

- 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。
- 住宅配建小车位建设或预留安装充电设施接口的比例达到100%，商业配建小车位建设或预留安装充电设施接口的比例达到10%。配建电动自行车停放充电场所并按30%比例建设专用智能充电桩。
- 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。
- 临城市道路骑楼首层设计架空廊道作为城市公共开放空间，架空廊道进深4-5米，进深净宽和梁底高度均不小于3.6米（消防车道入口净高不小于4.0米），架空廊道面积不纳入建筑面积和建筑密度计算，并按架空廊道水平面积的1.5倍奖励面积，奖励面积用于住宅。
- 配建的社区公共服务用房（含社区居委会）、幼儿园、托老所、邮政快递末端服务用房、公共厕所、开闭所、垃圾收集站须按有关规定无偿移交政府部门。
- 宗地红线内的防护绿地，由开发商无偿提供并无偿投资建设。
- 按相关规范标准要求建设绿色建筑，住宅绿色建筑等级按基本级及以上执行，幼儿园绿色建筑等级按一星级及以上执行。



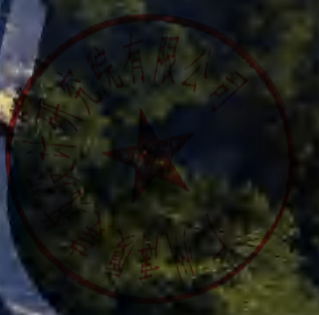


广东省城乡规划设计出图专用章
 单位名称: 广州博厦建筑设计研究院有限公司
 业务范围: 不受限制
 证书编号: 自资规甲字21440265号
 有效期至: 2031年2月3日





广东省城乡规划设计出图专用章
单位名称: 广州博厦建筑设计研究院有限公司
业务范围: 不受限制
资质证书编号: 自资规甲字21440265号
有效期至: 2031年2月3日





广东省城乡规划设计出图专用章
单位名称: 广州博厚建筑设计研究院有限公司
业务范围: 不受限制
资质证书编号: 自资规甲字21440265号
有效期至: 2031年2月3日





广东省城乡规划设计出图专用章
单位名称: 广州博筑建筑设计研究院有限公司
业务范围: 不受限制
资质证书编号: 自资规单字第1440265号
有效期至: 2031年2月3日





广东省城乡规划设计出图专用章
单位：广州城规建筑设计研究院有限公司
地址：广州市天河区
电话：020-82022655
有效期：至 2025 年 2 月 28 日

城规院有限公司



广东省城乡规划设计院专用章
地址：广东省广州市天河区珠江新城
业务：城乡规划、建筑设计、景观设计
联系电话：020-38888888
广东省城乡规划设计院

营销中心

明珠·天玺湾





广东省城乡规划设计出图专用章
单位名称: 广州博厦建筑设计研究院有限公司
业务范围: 不受限制
资质证书编号: 自资规甲字21440265号
有效期至: 2031年2月3日





广东省城乡规划设计院专用章
单位名称：广州博恩建筑设计有限公司
业务范围：建筑设计
资质证书编号：粤资规字[2014]0165号
有效期至：2031年2月3日





营销中心

广东省城乡规划设计出图专用章
 单位名称: 广州博厦建筑设计研究院有限公司
 业务范围: 不受限制
 资质证书编号: 自资规甲字21440265号
 有效期至: 2031年2月3日





广东宏远乡规划设计院专用章
地址：广州市海珠区阅江中路288号
电话：020-34483111
网址：www.hongyuan.com.cn

营销中心

明珠天湖湾



广东合城乡规划设计院专用章
地址：广州市天河区珠江新城
业务：城乡规划、建筑设计
联系人：李经理 13808888888
有效日期：2023年12月

营销中心

明珠天汇



广东城乡规划院设计专用章
单位地址：广州增城经济技术开发区
业务电话：020-82426666
有效期：2020年12月31日

营销中心

明珠天源序



墙漆色卡号: 1713 N4. 25

墙漆色卡号: 1701 N8. 25

墙漆色卡号: 1713 N4. 25

墙漆色卡号: 1701 N8. 25

铝板色卡号: 0164
7.5YR3.5/1.8

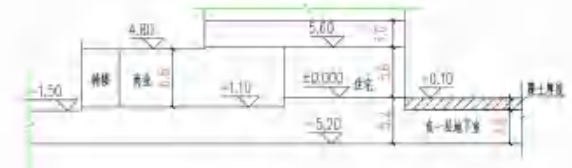
外墙色卡号: 1276
N9

广东省城乡规划设计院专用章
地址: 广州市天河区珠江新城
电话: 020-38888888
网址: www.gdpld.com
有效期至: 2023年12月



注: 中国建筑色卡国家标准BGT18922-2008

场地竖向分析图



场地2-2剖面示意图

30F	30.00
29F	29.50
28F	29.00
27F	28.50
26F	28.00
25F	27.50
24F	27.00
23F	26.50
22F	26.00
21F	25.50
20F	25.00
19F	24.50
18F	24.00
17F	23.50
16F	23.00
15F	22.50
14F	22.00
13F	21.50
12F	21.00
11F	20.50
10F	20.00
9F	19.50
8F	19.00
7F	18.50
6F	18.00
5F	17.50
4F	17.00
3F	16.50
2F	16.00
1F	15.50
±0.00	15.00

设计单位
INSTITUTE

广州博源建筑设计研究院有限公司
GUANGZHOU BOYUAN ARCHITECTURAL DESIGN
INSTITUTE CO., LTD.

证书
CERTIFICATE
证书编号: A14405566
证书类别: 建筑、结构、园林、人防土建设计之综合
证书编号: 4244007828
证书核发日期: 2021年12月24日
证书有效期至: 2026年12月24日

建设单位 Client	湛江市盛景置业有限公司	
工程名称 Project Name	明洞天湖湾	
子项目名称 Sub-Project		
工程编号 Project No.	BSS2025082	子项目编号 Sub-Project No.
审定 Approved by	高达华	
审核 Reviewed by	高达华	
设计 Designed by	高达华	

广东省城乡规划设计出图专用章
单位名称: 广州博源建筑设计研究院有限公司
业务范围: 不受限制
资质证书编号: 自资规甲字21440265号
有效期至: 2031年2月3日

设计 Designer	蔡颖	张捷
校对 Checked by	辛乐	何清
审核 Reviewed by	何清	何清
设计 Designer	辛乐	何清
校对 Checked by	吴义煊	何清
设计 Designer	蔡颖	张捷

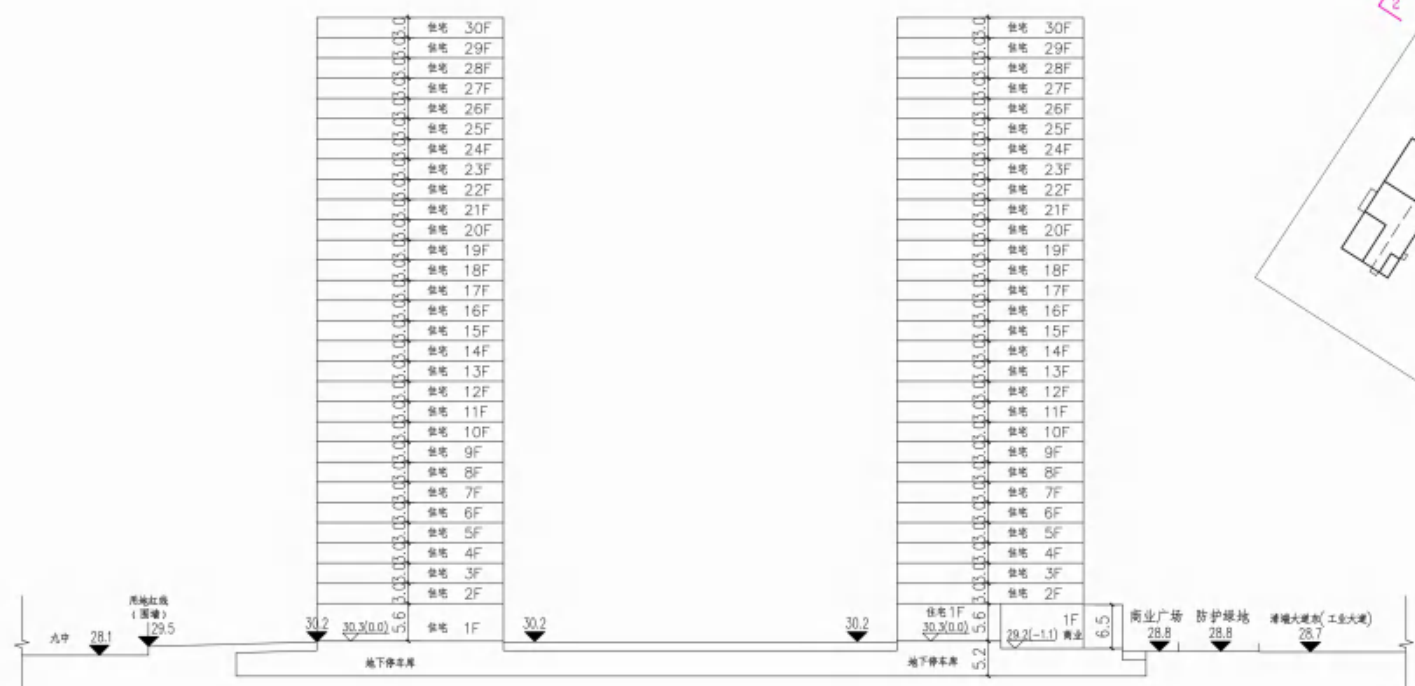
图名 Drawing Title	场地竖向分析图		
专业 Discipline	建筑	阶段 Stage	报建
版次 Version No.	01	图号 Drawing No.	JZ-02
比例 Scale	1:500	日期 Date	2026.05

注册执业专用章
Stamp of registration
单位出图专用章
Stamp of design unit

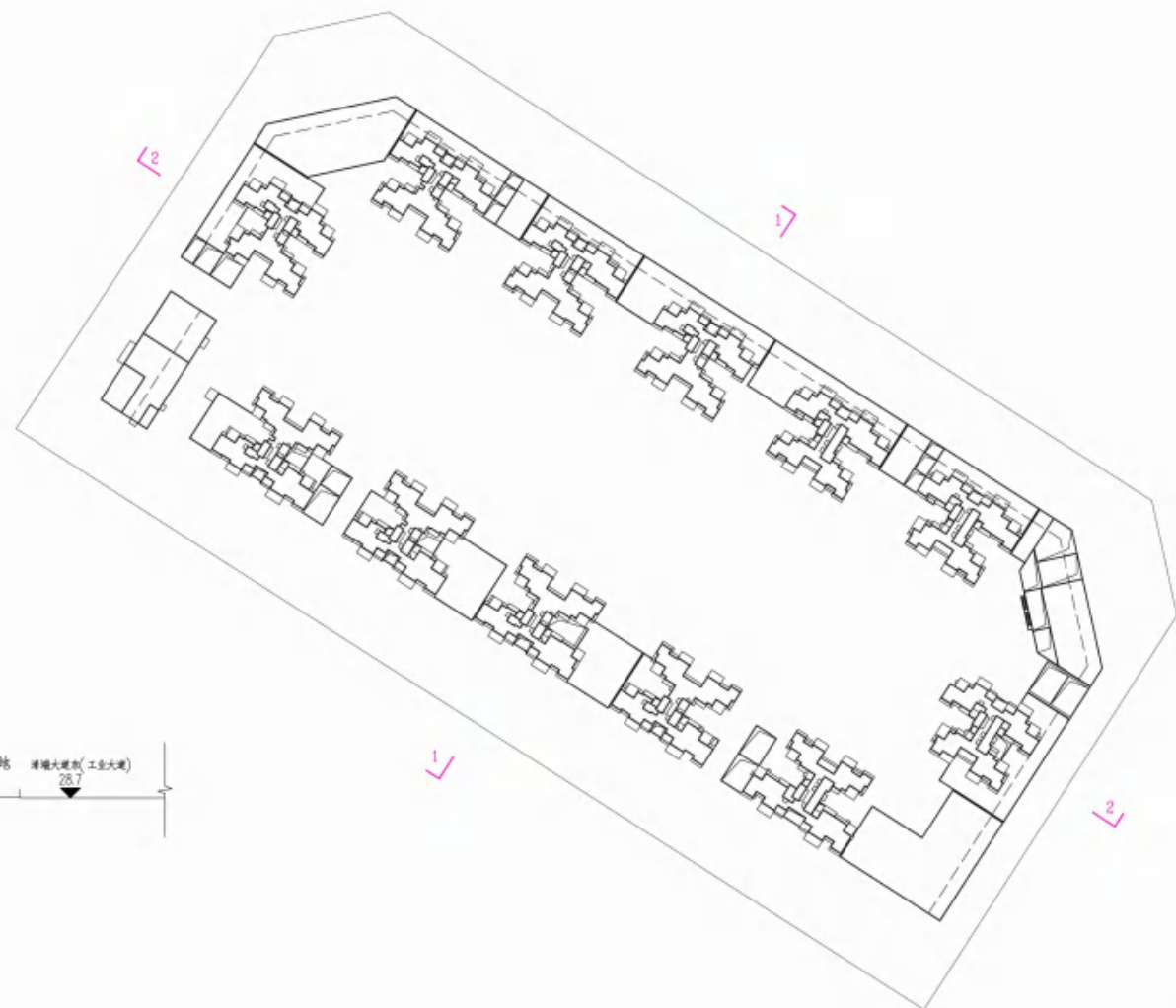
此图纸必须本项目取得所在地建设管理部门
审批许可方可施工

28.9	室外设计标高
30.00 (±0.00)	室内正负零标高
1:1.00%	道路坡度
1:1.73.04	场地排水方向

场地1-1剖面示意图



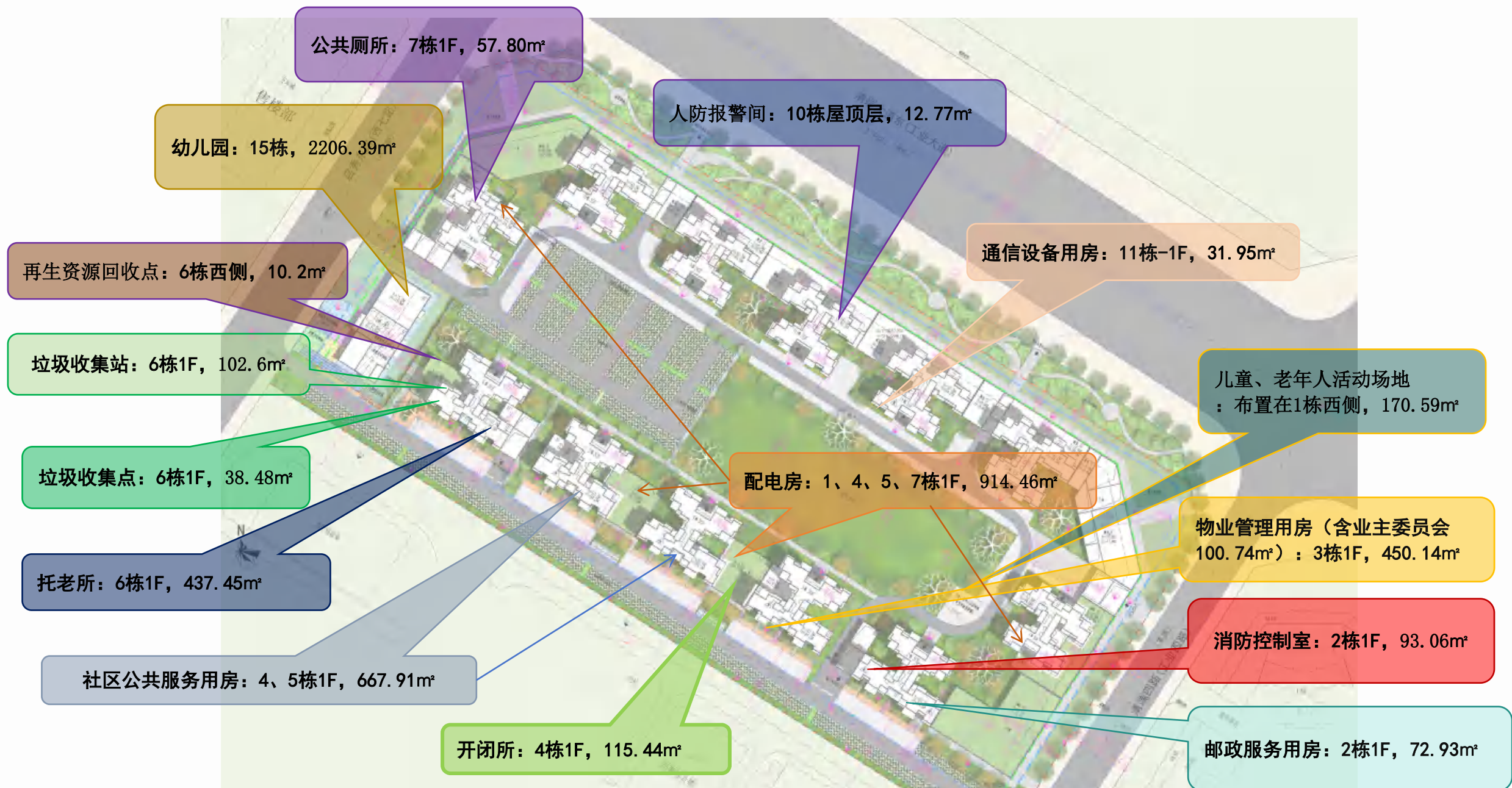
场地1-1剖面示意图



场地2-2剖面示意图

广东省城乡规划设计院 图章专用章
 单位名称: 广州博厦建筑设计研究院有限公司
 业务范围: 不受限制
 资质证书编号: 自资规甲字21440265号
 有效期至: 2031年2月3日

设计单位 DESIGN INSTITUTE	 广州博厦建筑设计研究院有限公司 GUANGZHOU BOSHA ARCHITECTURAL DESIGN INSTITUTE CO., LTD.	
证书 CERTIFICATE	建筑工程设计甲级; 证书编号: A144005561 给水、道路、园林、人防工程设计乙级; 证书编号: A244007828 城乡规划编制甲级资质; 证书编号: 自资规甲字21440265	
建设单位 Client	湛江市盛景置业有限公司	
工程名称 Project Name	明润天湖湾	
子项名称 Sub-Project		
工程编号 Project No.	BSS22025082	子项编号 Sub-Project No.
审定 Approved by	高达华	
审核 Verified by	高达华	
设计 Designer	张婕	
校对 Checked by	吴义焕	
专业 Discipline	建筑	阶段 Stage
版次 Version No.	01	图号 Drawing No.
比例 Scale	1:500	日期 Date
注册执业专用章 Stamp of Registration		
单位出图专用章 Stamp of design unit		
此图纸必须本项目取得所在地建设管理部门 审批许可方可施工		



明润天湖湾项目配套设施预览表

名称	单位	用地面积	建筑面积	备注
物业管理用房 业主委员会	m ²		349.95 100.74	布置在3栋首层 布置在3栋首层
幼儿园	m ²	2002.32	2206.47	幼儿园用地面积为2002.32m ² , 由发展商建设并无偿移交由政府相关部门(在地面西南侧统筹无偿移交由政府相关部门的11个小车位使用)
托老所	m ²		435.47	布置在6栋首层, 由发展商建设并无偿移交由政府相关部门
社区公共服务用房	m ²		667.91	布置在4栋、5栋首层(含社区居委会113.67平方米), 由发展商建设并无偿移交由政府相关部门(在地面4栋、5栋南侧统筹无偿移交由政府相关部门的12个小车位使用)
邮政快递末端服务用房	m ²		72.93	布置在2栋首层, 由发展商建设并无偿移交由政府相关部门
消防控制室	m ²		93.06	布置在2栋首层
公共厕所	m ²		57.80	布置在7栋首层
垃圾收集站	m ²		102.6	布置在6栋首层
垃圾收集点	m ²		38.48	布置在6栋首层
配电房	m ²		914.46	布置在1栋、4栋、5栋、7栋首层
开闭所	m ²		115.44	布置在4栋首层
人防报警间	m ²		12.77	布置在10栋屋顶层
通信设备用房	m ²		31.95	布置在11栋负一层
再生资源回收点	m ²	10.2		布置在6栋西侧
儿童、老年人活动场地	m ²	170.59		布置在1栋西侧

广东省城乡规划设计院有限公司
 单位名称: 广州博厦建筑设计研究院有限公司
 业务范围: 不受限制
 有效期至: 2031年2月3日

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

证书
CERTIFICATE
建筑工程设计甲级
证书编号: A144055561
给水、排水、园林、人防工程设计乙级
证书编号: A244007828
城乡规划编制甲级资质
证书编号: 自资规甲字21440265

建设单位 Client	湛江市盛景置业有限公司	
工程名称 Project Name	明润天湖湾	
子项名称 Sub-Project		
工程编号 Project No.	BSS22025082	子项编号 Sub-Project No.
审定 Approved by	高达华	
审核 Verified by	高达华	
设计 Designer	张婕	
校对 Checked by	辛乐 吴义焕	
专业负责人 Professional manager	辛乐	

图名: 配套设施分析图
专业: 建筑
阶段: 阶段
报建
版次: 01
图号: JZ-12
Version No.: 01
Drawing No.: JZ-12
比例: 1:500
日期: 2026.05
Date: 2026.05

注册执业专用章 | Stamp of Registration

单位出图专用章 | Stamp of design unit

此图纸必须本项目取得所在地建设管理部门
审批许可方可施工

图例:

	0-1小时
	1-2小时
	2-3小时
	3-4小时
	4-5小时
	5-6小时
	6-7小时
	7-8小时

说明:

日照要求: 《雷州市城市规划管理技术规定》

分析软件: 众智日照分析软Tsun12.0

标准名称: 国家标准

地理位置: 雷州, 经度: 110度08分

纬度: 20度92分

计算方式: 多点沿线分析

计算精度: 1分钟

时间累积方式: 累积日照

日照分析结论: 在8:00-16:00,满足日照要求

广东省城乡规划设计出图专用章
单位名称: 广州博厦建筑设计研究院有限公司
业务范围: 不受限制
资质证书编号: 自资规甲字21440265号
有效期至: 2031年2月3日