雷州市新城大道 23 地块盛茂华府项目
规划及建筑设计方案

2026 年 02 月

建设单位：雷州市富银企业管理有限公司

设计单位：中诚圣苑工程设计有限公司

目录
Contends

综合文件
Comprehensive Document

01

01. 不动产权证
02. 规划条件批复及附图
03. 建设用地许可证
04. 项目备案证
05. 土地出让合同延建期限手续
06. 建设单位营业执照
07. 房地产开发企业资质证书
08. 市政府常务会议纪要
09. 地形图
10. 结构板说明

设计说明
description of design

02

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

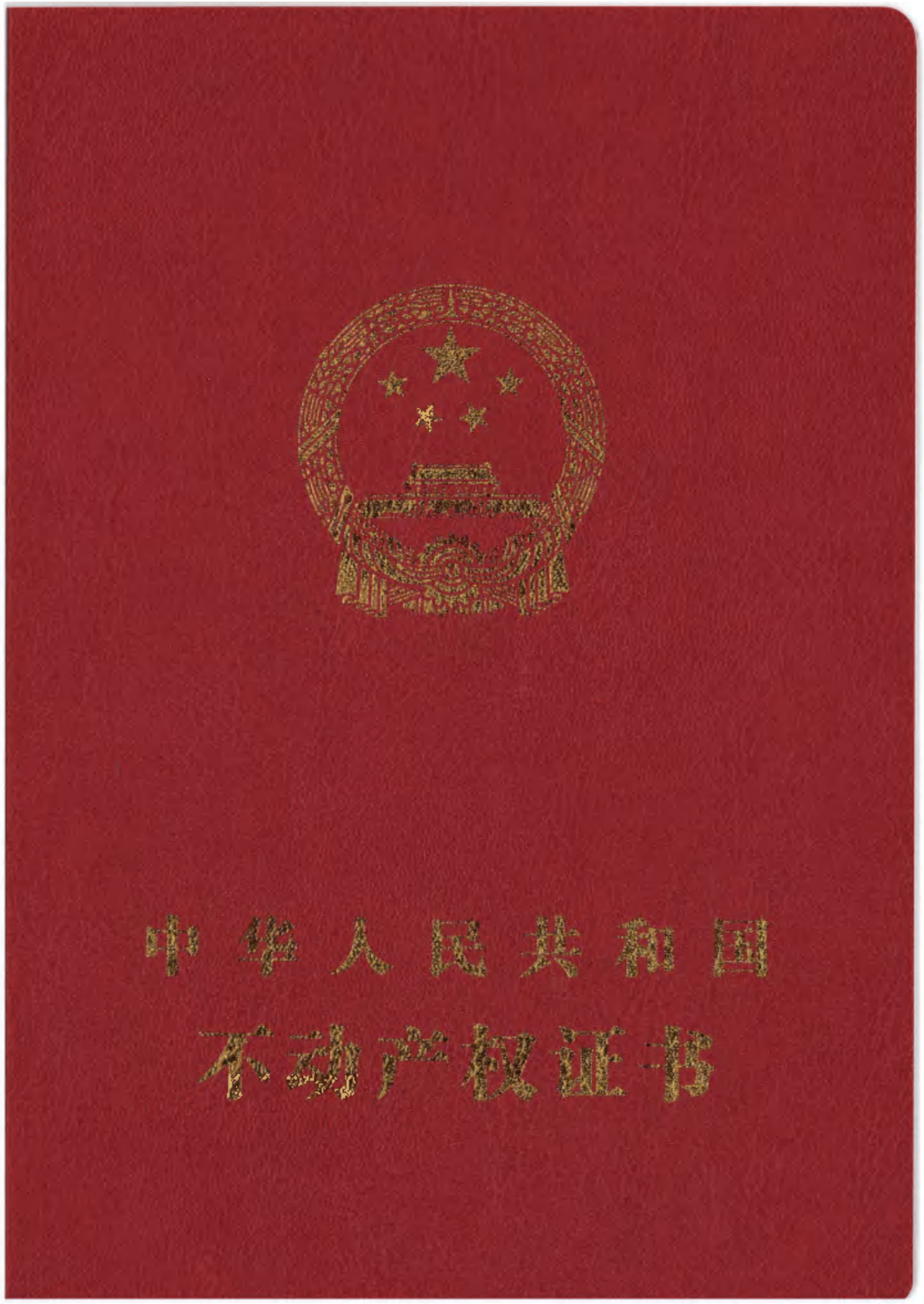
设计图纸
Design drawing

03

01. 区位分析
02. 雷州市雷南片区控制性详细规划
03.《雷州市国土空间总体规划（2021-2035）》局部
04. 交通分析
05. 基地现状
06. 周边配套
07. 总平面规划图
08. 效果图
09. 场地竖向分析图
10. 配套服务设施平面分析图
11. 日照分析图
12. 交通组织平面分析图
13. 消防安全平面分析图
14. 绿地面积平面分析图
15. 给水管线分析图
16. 排水管线分析图
17. 强弱电管线分析图
18. 燃气管线分析图
19. 管线综合分析图
20. 负二层平面图
21. 负一层平面图
22. 地下室与地形关系的详细示意图
23. 首层平面图
24. 二层平面图
25. 三 ~ 二十五层平面图
26. 一单元标准层平面图
27. 二单元标准层平面图
28. 天面层平面图
29. 南立面图
30. 西立面图
31.1-1 剖面图

01. 综合文件

01. 不动产权证
02. 规划条件批复及附图
03. 建设用地许可证
04. 项目备案证
05. 土地出让合同延建期限手续
06. 建设单位营业执照
07. 房地产开发企业资质证书
08. 市政府常务会议纪要
09. 地形图
10. 结构板说明



根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构（章）

年　月　日

2024　07　19

中华人民共和国自然资源部监制

编号№ D44750057180

粤（2024）雷州市 不动产权第 0009938 号

权 利 人	雷州市富银企业管理有限公司（91440882MACEJ41TX5）
共有情况	单独所有
坐 落	雷州市新城大道23号
不动产单元号	440882005023GB00184W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用 途	城镇住宅用地
面 积	3021 m²
使用期限	2017年06月28日 起 2087年06月28日 止
权利其他状况	国有建设用地使用权 用地面积： 3021平方米

附 记

原证：粤（2020）雷州市不动产权第0004728号，该不动产作价入股所得。

宗 地 图

单位：m.m²

宗地代码：440882005023GB00184

地址：雷州市新城大道23号

坐标系：2000大地坐标系

北

界址点坐标表

点号	X	Y	边长
X1	2314468.744	37402710.028	
X2	2314441.773	37402777.910	73.04
X3	2314434.355	37402781.405	8.20
X4	2314408.066	37402772.925	27.62
X5	2314436.047	37402690.581	86.97
X6	2314465.383	37402702.236	31.57
X1	2314468.744	37402710.028	8.49
S=3021.0 平方米 合4.5315亩			

雷州市国土资源不动产调查规划测绘队

测绘时间：2020年5月18日

比例尺：1：1300

测绘员：莫晓　检查员：曾悦生

雷州市国土资源不动产调查规划测绘队
测绘工程出图专用章
测绘资质等级：丙级
证书编号：丙测资字1401341
批准机关：广东省国土资源厅

2

雷州市规划建设局

雷规建函[2010]2 号

关于新城大道 23、24A、24B 三宗土地规划设计条件的批复

市土地储备管理中心:

你中心《关于新城大道 23、24A、25B 三宗土地规划设计条件的函》收悉。根据雷州市城区总体规划以及新城大道控制性指标规定要求，经我局领导班子扩大会议研究，设定新城大道 23、24A、24B 三宗土地规划技术指标分别如下:

一、23 号宗地: 1、规划红线面积 3021 平方米; 2、建筑密度小于 40%; 3、容积率小于 5.5; 4、绿化率大于 28%; 5、用地性质住宅兼商业以住宅为主。

二、24A 号宗地: 1、规划红线面积 3369.6 平方米; 2、建筑密度小于 31%; 3、容积率小于 5.5; 4、绿化率大于 30%; 5、用地性质住宅兼商业以住宅为主。

三、24B 号宗地: 1、规划红线面积 2724.5 平方米; 2、建筑密度小于 29%; 3、容积率小于 5.5; 4、绿化率大于 32%; 5、用地性质住宅兼商业以住宅为主。

3

以上三宗土地必须建筑高层，在新城大道 66 米建筑红线基础上另外至少退缩 5 米才能建设。建设方案设计前需取得规划行政主管部门核发的《地块规划设计条件通知书》，且建设工程总平面需经规划行政主管部门审批后才能进行最终方案设计。

附件: 新城大道 23、24A、24B 地块红线图。

二〇一〇年一月七日

主题词: 城乡建设 规划 批复

雷州市规划建设局办公室 2010 年 1 月 7 日印发

新城大道23号24号地块红线图

扫描全能王 创建

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第 4408822025G0005 号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。

发证机关 佛山市自然资源局 行政审批专用章

日 期 二〇二五年一月二十七日

扫描全能王 创建

用地单位	雷州市富银企业管理有限公司
项目名称	雷州市盛茂华府项目
批准用地机关	雷州市人民政府
批准用地文号	国有建设用地使用权出让合同
用地位置	雷州市新城街道办新城大道 23 号
用地面积	叁仟零贰拾壹平方米
土地用途	住宅兼商业以住宅为主
设规模	——
得方式	出让

附件名称

建设用地规划许可证(地字第 440882201600213 号)壹份（复印件）。

粤(2024)雷州市不动产权第 0009938 号壹份（复印件）。

3、广东省企业投资项目备案证(项目代码:2407-440882-04-01-928652)壹份(复印件)。

4、本证有效期为 1 年，有效期从证上载明的发证日期开始计算。逾期未申请用地且未办理延期手续的，本证自行失效。需要办理延期手续的，应当在有效期届满 30 日前提出申请。

遵守事项

一、本证是经自然资源主管部门依法审核，建设用地符合国土空间规划和用途管制要求，准予使用土地的法律凭证。

二、未取得本证而占用土地的，属违法行为。

三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。

四、本证所需附图及附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

扫描全能王 创建

雷州市自然资源局

雷自然资函〔2024〕663号

关于王仁进雷州市新城大道23号、24号A两宗地块延迟开工建设的批复

王仁进：

你向我局提交延期开工建设的申请及有关手续收悉。经查，你以出让形式取得位于雷州市新城大道23号、24号A两宗地块，出让用途为住宅用地。雷州市土地储备中心于2010年2月在网上公开挂牌出让新城大道23号、24号A地块，其中挂牌出让条件要求竞得者须协助处理出让地块遗留问题。雷州市立信房地产开发公司竞得该两宗国有建设用地使用权。当时挂牌出让设定规划条件计算三大指标（容积率、建筑密度、绿地率）的总用地面积计算到路中心线。期间，由于民间借贷纠纷，该两宗国有土地使用权由法院查封拍卖，你通过竞拍取得了该两宗国有土地，2020年5月13日你与我局签订《国有建设用地使用权出让合同》，合同约定2021年5月13日之前开工，在2024年5月13日之前竣工。2020年7月13日你办理《不动产权证书》，证号为（粤〔2020〕雷州市不动产权第00004727号、粤〔2020〕雷州市不动产权第00004728号），占地面积一共6390.6平方米。 由于该两宗地块未能按出让合同约定时间开工建设，造成土地闲置。我局向你发出《闲置土地调查通知书》（雷自然资通〔2024〕21号）。经调查及依据《闲置土地处置办法》（国土资源部第53号令）第二条、第八条规定，我局认定该两宗地块为闲置土地，属政府原因造成土地闲置，应按规定进行处置。你于2024年2月23日向我局提出该两宗地块项目延期开工申请。

鉴于以上事实，因地块规划遗留问题，导致该地块未能如期开工，依据《中华人民共和国闲置土地处置办法》第八条、第十二条、第十三条规定、2022年3月8日《市政府常务会议纪要》（第5号）及2024年4月28日我局《局长办公会议纪要》（第5号），经报市人民政府批准（雷州市人民政府办公室公文处理表，办文编号：240321），现批复如下：

为依法使用土地，同意你位于雷州市新城大道23号、24号A两地块按政府批准之日起延期一年，即在2025年7月1日前开工，在2028年7月1日前竣工。（开竣工认定标准开工：依法取得施工许可证后，需挖深基坑的项目，打入所有基础桩；其他项目，地基施工完成三分之一。竣工：以城乡规划部门竣工核实通过为准。）

此复。

雷州市自然资源局

2024年7月5日

雷州市自然资源局

雷自然资通〔2024〕21号

闲置土地调查通知书

王仁进：

根据你于2020年5月13日与雷州市自然资源局签订的《国有建设用地使用权出让合同》（编号为XCDD2020002），出让宗地坐落于雷州市新城大道23号，宗地四至详见出让勘测定界图，面积为3021平方米，约定（规定）开工日期为2021年5月13日前，竣工日期为2024年5月13日前。

你该宗土地自出让之日起至今未开工建设，违反了《国有建设用地使用权出让合同》第十六条的约定，根据《中华人民共和国土地管理法》第三十八条、《闲置土地处置办法》（国土资源部第53号令）第二条的规定，上述宗地涉嫌构成闲置土地。我局现依法对上述宗地进行调查，请你积极配合，自本通知书送达之日起30日内，向我局提供以下材料：

（一）获取建设项目的相关批准文件或材料；

（二）获取项目建设用地规划许可、建设工程规划许可、建筑工程施工许可或按国家规定的权限和程序批准的开工报告等证件和批准文件；

（三）企业营业执照、组织机构代码证、法定代表人身份证、法定代表人的任职文件；

（四）获取国有建设用地的相关法律证件或批准文；

（五）该宗地开发利用的情况和是否闲置的原因说明及相关辅证材料；

（六）其他关联性材料。

你须对提供材料的真实性负责。本调查将作为闲置土地认定的重要依据。逾期不提供上述材料，我局将根据其他调查材料进行闲置土地认定。

特此通知。

雷州市自然资源局

2024年[illegible]月[illegible]日

（联系人：陈小群；联系电话：8803008）

国有建设用地使用权出让合同补充协议

（延长项目开发建设期限）

甲方（出让人）：雷州市自然资源局

地址：雷州市雷南大道自然资源局

乙方：（受让人）：王仁进

地址：雷州市新城大道23号、24号A

乙方通过竞拍形式取得位于雷州市新城大道23号、24号A地块，2020年5月13日与甲方签订《国有建设用地使用权出让合同》，合同约定2021年5月13日之前开工，在2024年5月13日之前竣工。2020年7月13日乙方办理上述两宗地块《不动产权证书》，证号分别为（粤〔2020〕雷州市不动产权第00004727号、粤〔2020〕雷州市不动产权第00004728号），面积共计6390.6平方米。

根据甲方《闲置土地认定书》（雷自然资认字〔2024〕1号），因地块规划遗留问题，导致该两宗地块未能按出让合同约定时间开工建设，属政府原因造成土地闲置，应按规定进行处理。经报市政府批准（雷州市人民政府办公室公文处理表，办文编号：240321），甲方作出《关于王仁进雷州市新城大道23号、24号A两宗地块延迟开工建设的批复》（雷自然资函〔2024〕663号）。现甲、乙双方就延长项目开发建设期限有关事项补充协议如下：

第一条 同意乙方位于雷州市新城大道23号、24号A两宗地块延迟开工，项目建设延长开发时间至2025年7月1日前开工（从签订补充协议约定的动工开发日期起，延长动工开发期限最长不得超过一年），在2028年8月1日前竣工。逾期不动

工和竣工的，甲方将依照《闲置土地处置办法》等有关规定处置。

第二条 原签订的《国有建设用地使用权出让合同》和《变更协议》其它条款不改变。

第三条 本协议自双方签字盖章之日起生效。

第四条 本协议一式叁份，甲方持有壹份、乙方持有贰份，均具有同等法律效力。

甲方（盖章）：

法定代表人或

授权代表人（签字）：

乙方（盖章）：

法定代表人或

授权代表人（签字）：王仁进

签订时间：2024年7月5日

市政府常务会议纪要

（第 2 号）

雷州市人民政府办公室　　二〇二四年一月三十一日

2024 年 1 月 31 日，闫嘉伟市长在市政府 1 号会议室主持召开市政府第十七届 68 次常务会议。纪要如下：

一、会议听取市应急管理局卓堪龙同志传达学习习近平总书记对云南昭通市镇雄县山体滑坡和江西新余市渝水区一临街店铺火灾事故作出重要指示精神以及省委常委会会议精神；同步召开全市安全生产工作会议，市教育局、市住建局、市交通运输局、市消防救援大队、市公安局交警大队就抓好安全生产工作作书面汇报，研究我市贯彻落实意见。会议强调：

一要深入学习贯彻习近平总书记重要指示精神，切实增强做好安全生产和消防安全工作的责任感、使命感、紧迫感。云南镇雄“1.22”山体滑坡和江西新余“1.24”火灾事故教训十分惨痛，给我们敲响了警钟，我市今年客路镇“1.28”火灾事故也充分暴露出我们在消防安全管理上还存在薄弱环节，表明当前我市安全生产和消防安全形势依

- 1 -

划管理技术规定》第 14.2 条“本技术规定颁布施行前已经规划部门批准的建设项目可按原规定执行”条款，按原拍卖时设定的条件进行审批设计方案符合法定程序，并且经多次充分沟通后，业主单位同意在原规划设计指标基础上主动申请压减计容建筑面积 5000 平方米，压减的计容建筑面积市政府不再进行补偿。为妥善解决我市历史出让地块规划方面遗留问题，加快闲置土地处理，促进我市城市建设持续健康发展，本着实事求是、担当负责的态度，会议原则同意该处理方案。**会议要求**，请市自然资源局严格执行该用地项目现有规划设计方案审批程序，确保依法依规、从严从紧、实事求是解决该地块历史遗留问题。请市自然资源局及市有关部门按规定和程序办理。

十一、会议听取市自然资源局江建军同志关于我市新城大道 23 号、24 号 A、24 号 B 地块规划遗留问题处理方案的汇报，并议定：

市自然资源局以雷自然资〔2023〕1511 号文请示审批《关于新城大道 23 号、24 号 A、24 号 B 地块规划遗留问题处理方案》，市政府审议该问题，基于以下几方面考虑：**一是**该三宗地块属于历史遗留问题，被省审计厅列为闲置土地督查地块，严重影响我市建设用地审批工作；**二是**该三宗地块属于 2010 年市政府依法依规决策拍卖出让的城镇住宅用地，业主单位依法取得土地使用权，因新出台的技术规定对地块计容方式有变化，该三宗地块项目原有规划计容用地面积按现行规定计算，存在计容用地面积超出宗地权属红线问题，导致该项目设计方案未能审批通过，属于客观因素造成的遗留问题；**三是**业主单位为维护其合法权益持续信访上访，市委、市政府有关领导多次接访，

- 10 -

对业主的合理诉求表示支持并共同协商解决；**四是**依据《市政府常务会议纪要》（2022 年第 5 号）通过的关于妥善解决历史出让地块涉及规划方面遗留问题六项处理原则，我市先前已解决 3 块类似问题地块，但该三宗地块无法满足六项处理原则，并且在多次磋商中由于业主考虑到利益损失太大、不同意按照该原则来处理；**五是**依据《雷州市城市规划管理技术规定》第 14.2 条“本技术规定颁布施行前已经规划部门批准的建设项目可按原规定执行”条款，按原拍卖时设定的条件进行审批设计方案符合法定程序，并且经多次充分沟通后，业主单位同意在原规划设计指标基础上主动申请压减计容建筑面积 5000 平方米，压减的计容建筑面积市政府不再进行补偿。为妥善解决我市历史出让地块规划方面遗留问题，加快闲置土地处理，促进我市城市建设持续健康发展，本着实事求是、担当负责的态度，会议原则同意该处理方案。**会议要求**，请市自然资源局严格执行该用地项目现有规划设计方案审批程序，确保依法依规、从严从紧、实事求是解决该地块历史遗留问题。请市自然资源局及市有关部门按规定和程序办理。

出席：闫嘉伟、冼戈、曹康武、黄文驹、黄执孔、程丹丹、陈伟斌、张西迎、方良锋

请假：何润华

固定列席：市府办黄沙，市发改局郭艺杰，市司法局郑俊升，市审计局梁彪，市财政局蔡宏洲，市政府督查室陈晓略

- 11 -

根据 2024 年 1 月 31 日雷州市市政府第十七届 68 次常务会议，关于雷州市新城大道 23 号、24 号 A、24 号 B 地块规划遗留问题处理方案的汇报，并议定。对该项目进行调整，具体修改如下：

1、在原规划设计指标基础上压减计容建筑面积 5000 ㎡。

2、针对会议要求，23 号地块由原规划计容建筑面积 37280.00 ㎡，压减计容建筑面积 5000 ㎡至 32280.00 ㎡ 。

宗　地　图

单位：m.m²

宗地代码：440882005023GB00184　土地权利人：雷州市富银企业管理有限公司

坐落：雷州市新城大道23号　坐标系：2000国家大地坐标系

北

界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	2314436.047	37402690.581	
J2	2314465.383	37402702.236	31.6
J3	2314468.744	37402710.028	8.5
J4	2314441.773	37402777.910	73.04
J5	2314434.355	37402781.405	8.20
J6	2314408.066	37402772.925	27.6
J1	2314436.047	37402690.581	86.97

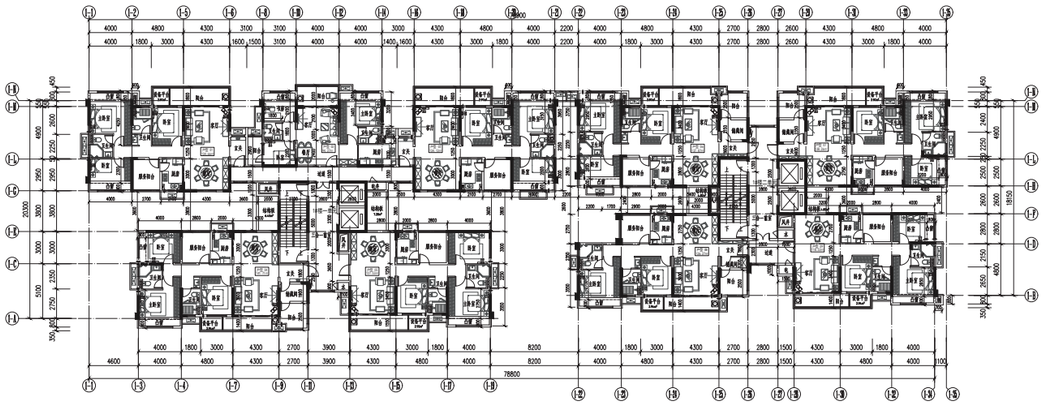
S=3021.0 平方米 合4.5315亩

测量单位：雷州市拓鸿测绘有限公司　比例尺：1:500　制图人：耿淑静

制图时间：2025年09月12日　复核人：陈俊材　审核人：谢素贞

结构板说明

标准层平面：



本结构需在核心筒相连部位增设结构板以满足抗震需求，理由如下：

1、根据《建筑抗震设计规范》GB50011-2010（2016 年版）第 3.4.3 条中关于扭转不规则的规定，

3.4.3 建筑形体及其构件布置的平面、竖向不规则性，应按下列要求划分：

1 混凝土房屋、钢结构房屋和钢-混凝土混合结构房屋存在表 3.4.3-1 所列举的某项平面不规则类型或表 3.4.3-2 所列举的某项竖向不规则类型以及类似的不规则类型，应属于不规则的建筑。

中华人民共和国一级注册结构工程师
姓 名： 潘亚军
注册号： 5101263-S006
有效期： 至2027年12月

表 3.4.3-1 平面不规则的主要类型

不规则类型	定义和参考指标
扭转不规则	在具有偶然偏心的规定水平力作用下，楼层两端抗侧力构件弹性水平位移（或层间位移）的最大值与平均值的比值大于 1.2

经计算机软件计算，本结构扭转位移比大于 1.2，本结构属于扭转不规则的平面不规则结构结构。

2、根据《建筑抗震设计规范》GB50011-2010（2016 年版）第 3.4.3 条中关于楼板局部不连续的规定，

续表 3.4.3-1

不规则类型	定义和参考指标
凹凸不规则	平面凹进的尺寸，大于相应投影方向总尺寸的 30%
楼板局部不连续	楼板的尺寸和平面刚度急剧变化，例如，有效楼板宽度小于该层楼板典型宽度的 50%，或开洞面积大于该层楼面面积的 30%，或较大的楼层错层

本结构核心筒处有效楼板宽度小于该层楼板典型宽度的 50%，属于楼板局部不连续的平面不规则结构。

3、根据《高层混凝土结构设计规程》JGJ3-2010 第 3.4.6 条要求，

3.4.6 当楼板平面比较狭长、有较大的凹入或开洞时，应在设计中考虑其对结构产生的不利影响。有效楼板宽度不宜小于该层楼面宽度的 50%；楼板开洞总面积不宜超过楼面面积的 30%；在扣除凹入或开洞后，楼板在任一方向的最小净宽度不宜小于 5m，且开洞后每一边的楼板净宽度不应小于 2m。

本结构核心筒处如果不增设结构板，则楼板净宽度小于 5 米。故结构专业在核心筒相连部位增设结构板使楼板净宽度不小于 5 米，同时加大此处相关范围的板厚及配筋进行结构加强。

中华人民共和国一级注册结构工程师
姓 名： 潘亚军
注册号： 5101263-S006
有效期： 至2027年12月

综上，本结构有两项一般不规则项，不属于超过国家规范的超限项目。

结构专业在核心筒相连部位增设结构板（同时加大此处相关范围的板厚及配筋）进行结构加强，保证结构安全。

中诚圣苑工程设计有限公司

2026 年 02 月

03. 设计图纸

01. 区位分析
02. 雷州市雷南片区控制性详细规划
03.《雷州市国土空间总体规划（2021-2035）》局部
04. 交通分析
05. 基地现状
06. 周边配套
07. 彩色总平面布置图
08. 效果图
09. 场地竖向分析图
10. 配套服务设施平面分析图
11. 日照分析图
12. 交通组织平面分析图
13. 消防安全平面分析图
14. 绿地面积平面分析图
15. 给水管线分析图
16. 排水管线分析图
17. 强弱电管线分析图
18. 燃气管线分析图
19. 管线综合分析图
20. 负二层平面图
21. 负一层平面图
22. 地下室与地形关系的详细示意图
23. 首层平面图
24. 二层平面图
25. 三 ~ 二十五层平面图
26. 一单元标准层平面图
27. 二单元标准层平面图
28. 天面层平面图
29. 南立面图
30. 西立面图
31.1-1 剖面图

宏观区位

湛江，旧称“广州湾”，别称“港城”，位于中国大陆南端、广东省西南部，湛江属于热带北缘季风气候，终年受海洋气候的调节，冬无严寒，夏无酷暑，亚热带作物及海产资源丰富。北接南宁、玉林，东邻茂名、阳江，南濒南海，隔岸海南。距茂名 95.7 公里，距海南 181 公里。

微观区位

位于雷州半岛中部。属热带季风气候。雷州市东濒雷州湾、南隔琼州海峡与国际旅游岛海南相望、西濒北部湾、北接湛江城区。雷州市户籍人口 170 万（2010 年），雷州市总面积 3532 平方公里。

小结

雷州位于中国大陆南端、濒临南海，亚热带作物及海产资源丰富。是北方向往的度假胜地。幅员辽阔，人口众多，在商住项目上有着先天的发展优势。

雷州市雷南片区控制性详细规划

土地利用规划图

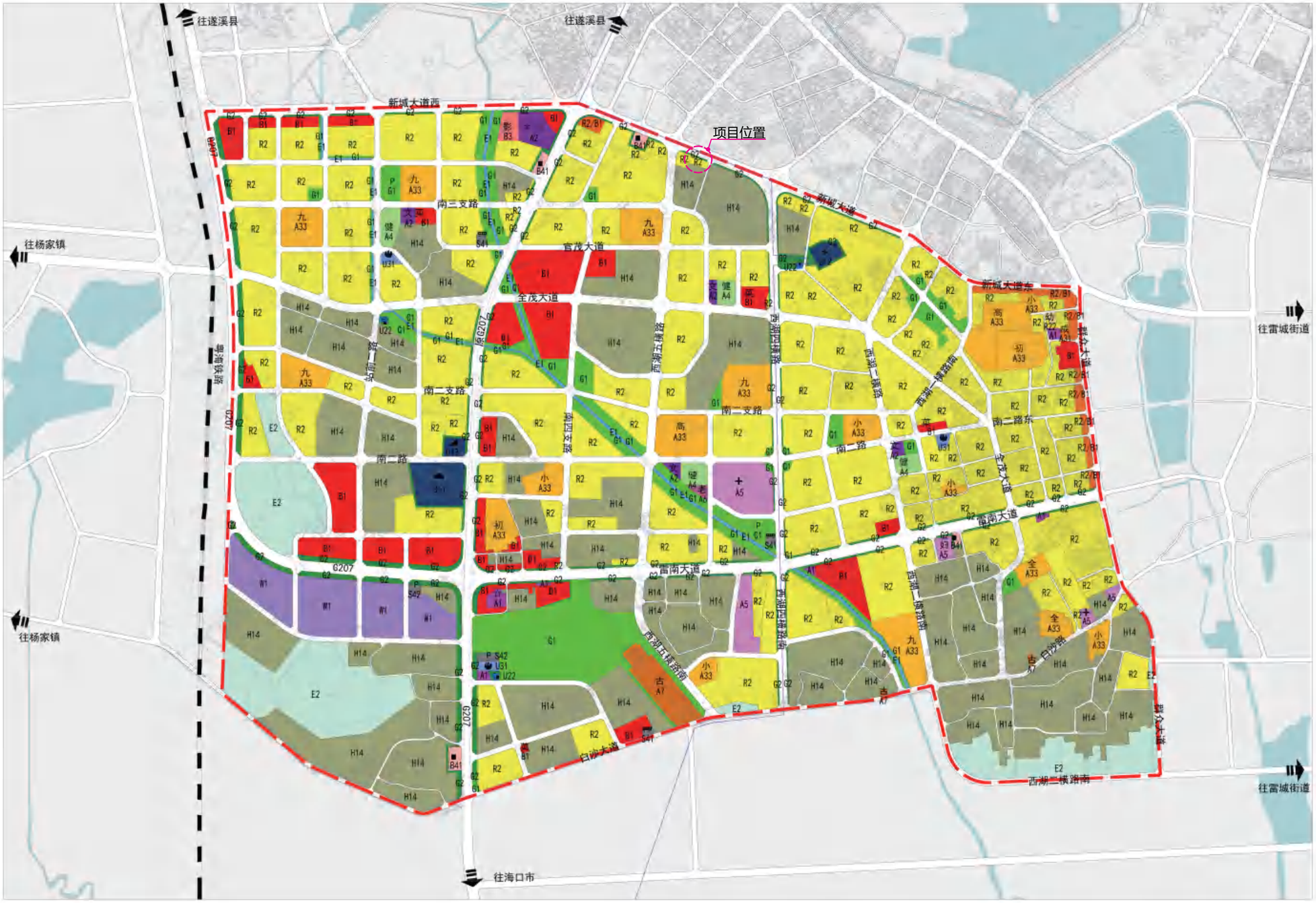


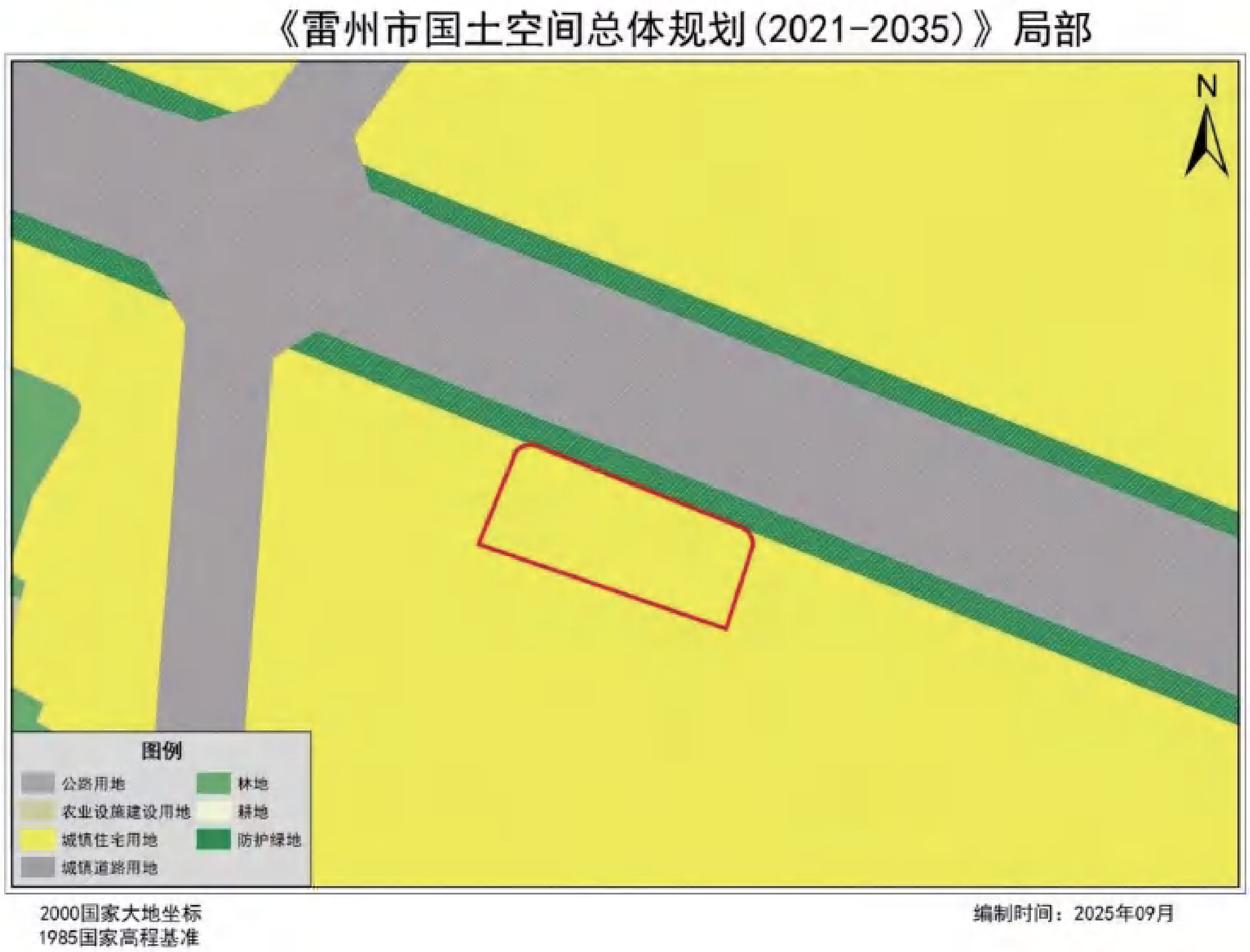
图 例

	二类居住/商业混合用地
	二类居住用地
	服务设施用地
	行政办公用地
	文化设施用地
	高等院校用地
	中小学用地
	体育用地
	医疗卫生用地
	社会福利用地
	文物古迹用地
	商业用地
	娱乐康体用地
	加油加气站用地
	一类物流仓储用地
	公共交通场站用地
	社会停车场用地
	供水用地
	供电用地
	供燃气用地
	环卫用地
	消防用地
	公园绿地
	防护绿地
	村庄建设用地
	水域
	农林用地
	110kV高压线路
	铁路
	规划范围
	市民服务中心
	图书馆
	文化馆
	综合文化活动中心
	成人教育学校
	独立高中
	独立初中
	完全中学
	九年制学校
	小学
	幼儿园
	居民运动场馆
	综合医院
	专科医院
	妇幼保健院
	卫生服务中心
	敬老院
	文物古迹
	农贸市场
	影剧院
	加油加气充电站
	公交首末站
	社会停车场/库
	自来水厂
	变电站
	燃气调压站
	垃圾转运站
	消防站

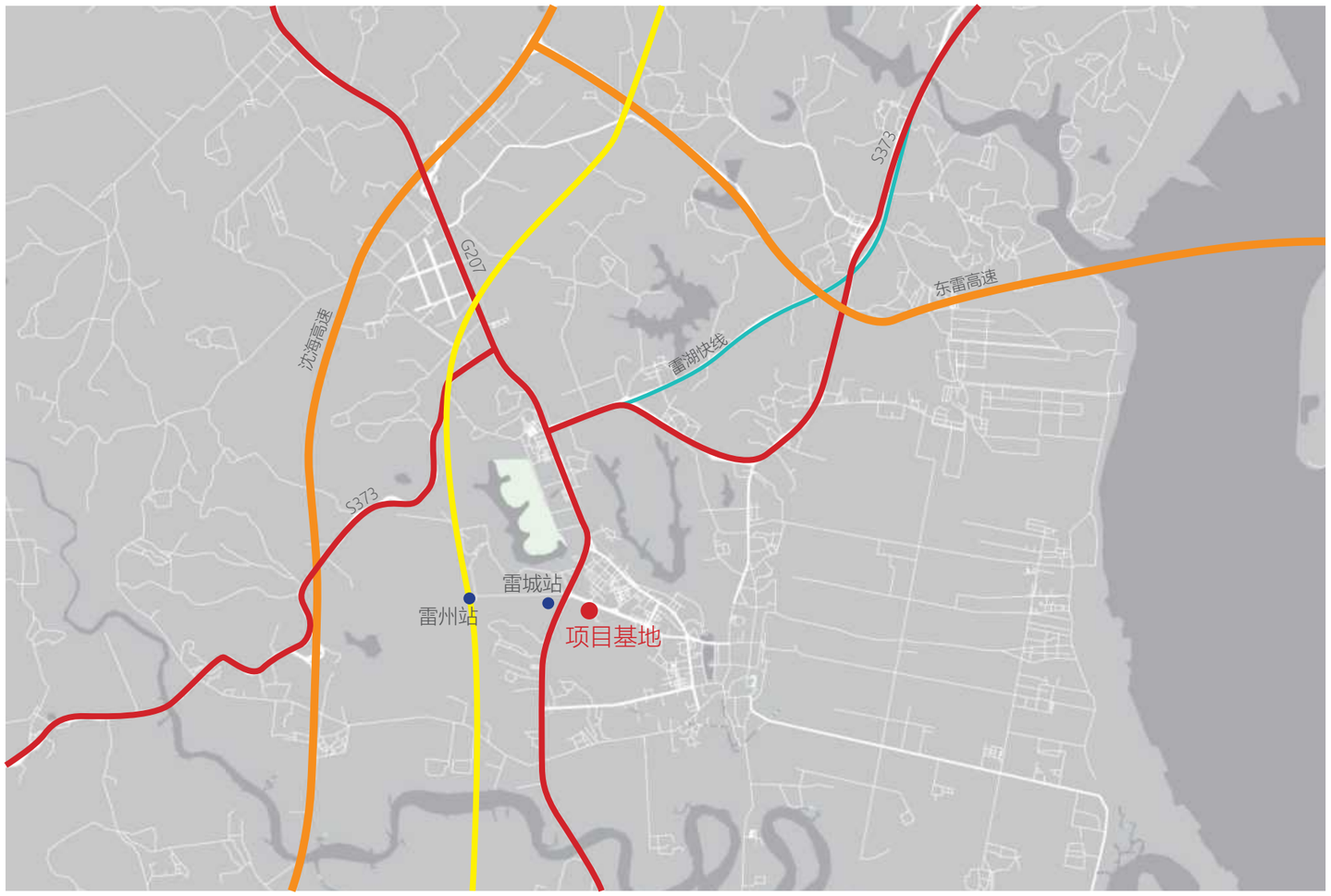
雷州市自然资源局

广州亚城规划设计研究院有限公司

日期	2020. 03
图纸编号	04



在《雷州市国土空间总体规划（2021-2035）》中，项目用地被规划为城镇住宅用地。



公路交通

雷州市境内交通有粤海铁路、国道 207、湛徐高速公路贯通全境，对接沈海高速通往湛江、广州等。

铁路交通

粤海铁路作为中国第一条跨海铁路，至今已投入使用 17 年，2018 年，湛江高铁投入使用，预计 2020 年，至雷州高铁开通，实现雷州至湛江半小时，雷州至广州 3.5 小时生活圈。

水路交通

雷州市海岸线长达 406 公里，市内水网交织，河渠纵横。雷州市海域宽广，港湾众多，拥有通明港等 18 个港口。水路交通便捷。

小结

雷州市水路交通相连，汇集了公路、铁路、水路等现代交通工具。是粤西地区的重要交通枢纽。项目位于雷州市市中心，距离雷州站仅 2.3 公里。城市道路直接通达。

用地周边道路

项目北侧为 66 米新城大道，道路等级高；东西两侧别为 10 米、12 米支路，南侧规划 6 米巷道。

用地现状

项目规划总用地面积 6778.18 ㎡，基地内地势高差较大，需要在设计上进行一定的处理；场地上没有旧建筑，但种植有部分灌木草丛，建设条件良好。

用地周边环境

项目北侧为 66 米新城大道，道路等级高，东西两侧别为 10 米、12 米支路，南侧规划 6 米巷道；东、西、南三侧均为较密集的民居。

小结

基地内南侧与北侧高差约 2~4 米，可利用地形条件建设地下室。但基地缺乏景观资源，需内部营造景观氛围。

生态资源

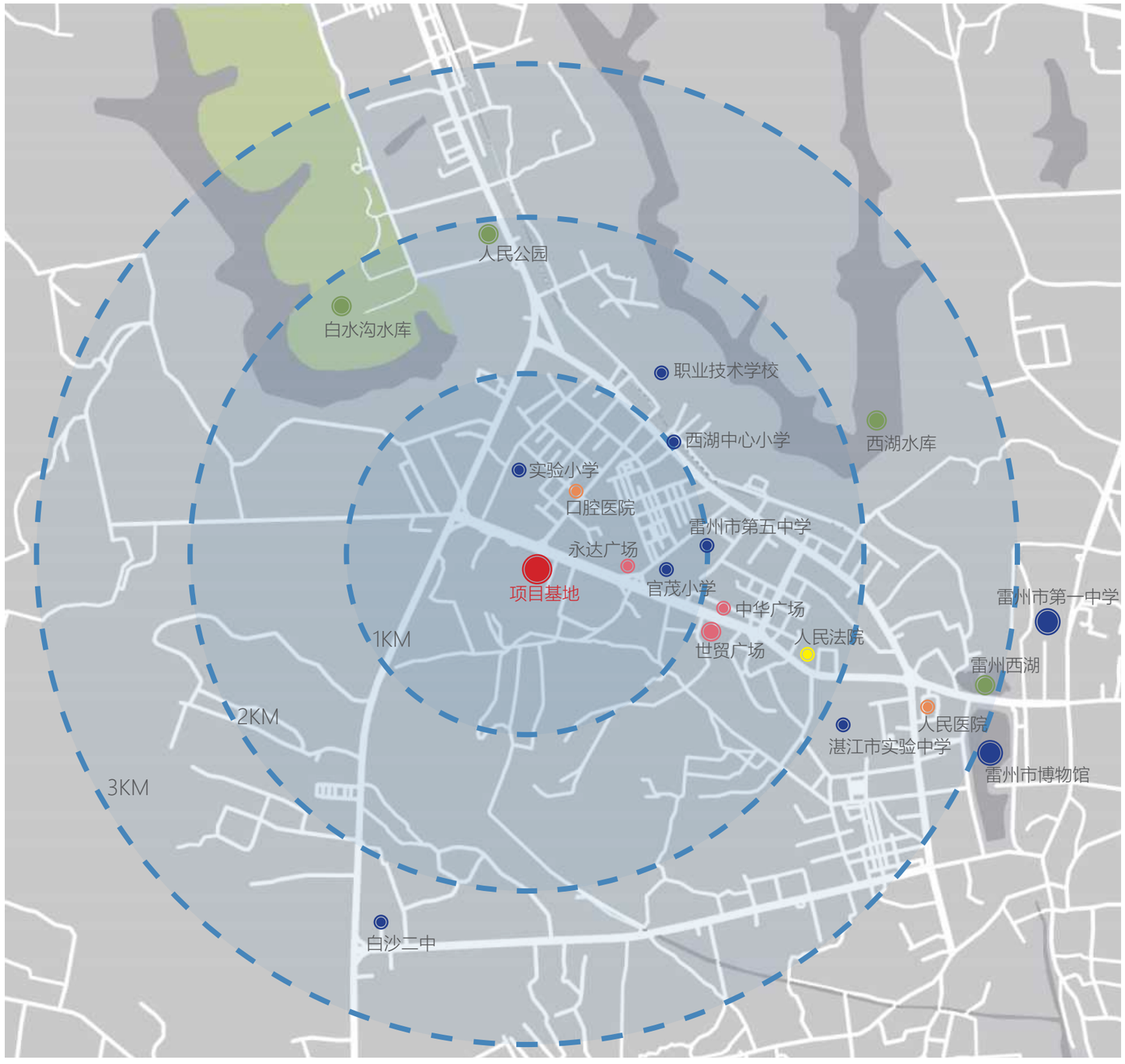
项目基地生态环境优良，布置有多个大型绿化场所，如：白水沟水库、西湖水库、雷州西湖、人民公园等。当地居民拥有丰富的休闲活动资源。

文化资源

雷城是广东七大、粤西地区唯一且广东省唯一一个县级的“国家历史文化名城”。有着深厚的文化底蕴。如：雷祖祠、三元塔公园、西湖公园、高山寺等。

教育资源

项目基地周边教育设施齐全，中小学一应俱全。



项目基地　休闲公园
行政中心　医院
中小学校　广场

雷州市新城大道23地块盛茂华府项目技术经济指标表					
项目名称		单位	规划条件指标及技术规定要求	数量	备注
规划总用地面积		m²	6778.18	6778.18	计容面积
规划净用地面积		m²	3021.00	3021.00	
总建筑面积		m²		35938.80	
计容建筑面积		m²	政府挂牌出让约定：计容总建筑面积不超过37280平方米	30209.85	按雷市政府第十七届65次市政府常务会议纪要，在原规划计容建筑面积37280平方米基础上压减5000平方米，实际压减7070.15平方米
其中	住宅	m²		28951.50	
	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%	1083.68	商业建筑面积占计容总建筑面积的比例为3.59%
	架空门楼	m²		25.42	
	人防疏散楼梯	m²		28.00	
	地下室井道地上部分	m²		26.13	含风井及发电机烟道等
	商业预留烟道	m²		93.12	
不计容建筑面积		m²		5728.95	
其中	公共服务设施	m²		317.47	
	社区公共服务用房（托老所）	m²	按每千人建筑面积100平方米进行配建	149.33	位于首层，由发展商建设并无偿移交给政府相关部门
	物业管理用房	m²	按照物业总建筑面积2%（≤500平方米）配建	73.92	含业主委员会，业主委员会建筑面积15.70平方米，位于单元一首层
	消防控制室	m²		30.06	位于二单元首层
	邮政快递末端服务用房	m²	1—5万平方米的住宅区，设置建筑面积不低于40平方米的邮政快递末端服务用房	41.63	位于二单元首层，由发展商建设并无偿移交给政府相关部门
	垃圾收集点	m²	配建建筑面积不小于10平方米的垃圾收集点	22.53	位于首层，两个单元各一个
	服务阳台不计容部分	m²		480.00	建筑面积全算，计容面积半算
	屋顶梯屋及设备设施用房等	m²		152.32	含人防报警间，屋面风机房、风井、屋面梯屋，电梯机房等；人防报警间建筑面积14.75平方米，位于单元二天面层
	商业烟道奖励面积	m²		24.00	按照技术规定7.2.3条规定专业烟道每层最高奖励1平方米建筑面积，奖励的面积可不纳入容积率计算，实际用于住宅
	地下室	m²	配建建筑面积不小于60平方米的供配电设施用房，建筑面积不小于20平方米的通信设备用房	3914.68	地下两层；含供配电设施用房建筑面积69.68平方米，位于负一层；通信设备用房建筑面积27.98平方米，位于负二层
	结构板	m²		556.80	
	设备平台	m²		283.68	
住宅总建筑面积		m²		29607.82	含住宅计容建筑面积，住宅奖励建筑面积，服务阳台不计容建筑面积，屋面梯不计容建筑面积
容积率（以总用地面积计算）			<5.50（地块面积计算到路中线）	4.457	根据计容总建筑面积不超过37280平方米，按规划净用地面积计算，容积率应不大于12.34，现规划按规划净用地面积计算，容积率为10.00
建筑基底面积		m²		1685.91	
首层建筑面积		m²		1700.76	
建筑密度（以总用地面积计算）		%	<39	24.87	
绿地面积		m²		847.14	
其中	首层绿地面积	m²		137.91	
	天面绿地面积	m²		709.23	
绿地率（以净用地面积计算）		%	>28	28.04	
住宅套数		套		216	每户120m²住宅建筑面积作为1个标准户（标准户数：247户）
居住人数		人		988	标准户每户均4人
小车位		个	1.0个车位/100m²住宅建筑面积，1.5个车位/100m²商业建筑面积	54	住宅按0.19个车位/100m²住宅建筑面积配建52个小车位，商业按0.18个车位/100m²商业建筑面积配建2个小车位
其中	地上小车位	个		0	
	地下小车位	个		54	
电动自行车位		个	1.0个车位/100m²住宅建筑面积，1.5个车位/100m²商业建筑面积	159	按技术规定需配建159个电动自行车位（已满足），其中电动自行车专用智能充电桩配建48个
其中	地上电动自行车位	个		20	
	地下电动自行车位	个		139	

注：
1，按人防有关规定配建防空地下室；按照雷州市海绵城市专项规划及相关技术标准，配套建设海绵设施；
2，住宅配建小车位建设或预留安装充电设施接口的比例达到100%，商业配建小车位建设或预留安装充电设施接口的比例达到10%；配建电动自行车停放充电场所并按30%比例建设专用智能充电桩。电动自行车专用智能充电桩布置在负一层；
3，按规划和规范要求预留通信设备用房与设施（含移动通信5G基站），预留燃气设备或设施的安装条件与运营管理条件；
4，配建的社区公共服务用房（托老所）、邮政快递末端服务用房，须按有关规定无偿移交政府相关部门；
5，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。

图 例

	规划用地红线	X=2314427.681 Y=37402775.597	测量坐标
	建筑控制线	±0.000	相对标高
	地下室边线	22.10	绝对标高
	拟建建筑物	i=0.3% L=13.50m	道路坡度 道路坡长
物	物业管理用房	25F/2D	建筑地上层数/建筑地下层数
垃	垃圾收集点	H=80.00m h=78.80m	规划建筑高度 建筑消防高度
老	社区公共服务用房（托老所）		建筑物出入口
消	消防控制室		地下室出入口
邮	邮政快递末端服务用房		小区出入口

中诚圣苑工程设计有限公司
规划设计成果专用章
（乙级）
陕自资规乙字23610046

注册执业印章

会签栏 COUNTERSIGN

建筑	结构	给排水	暖通	电气

项目负责人 PROJECT DIRECTOR	肖敏	
专业负责人 DISCIPLINE RESPONSIBLE	肖敏	
审定人 AUTHORIZED FOR ISSUE	陈凯清	
审核人 EXAMINE & VERIFY	李雪妮	
校对人 CHECKED	郭国锋	
设计人 DESIGNER	刘洪廷	

建设单位 CLIENT
雷州市富锦企业管理有限公司

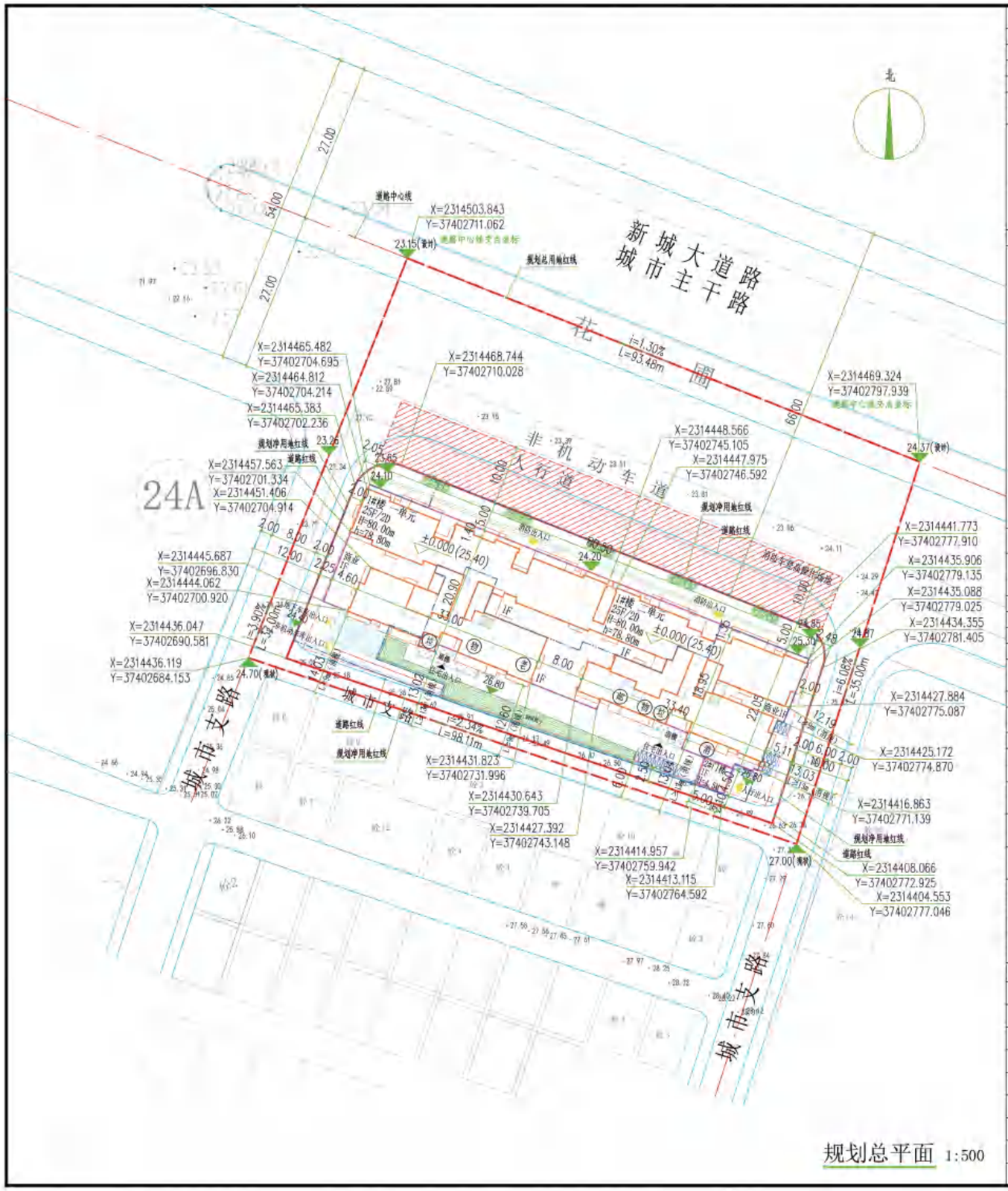
工程名称 PROJECT
雷州市新城大道23地块盛茂华府项目

子项名称 SUB PROJECT

图名 DRAWING TITLE
规划总平面图

专业 SPECIALTY	建筑	比例 SCALE	1:500
版本 EDITION NO.		图号 DRAWING NO.	ZP-01
工程号 PROJECT NO.	ZXSY（JK）-24-03		
阶段 STAGE	建 筑		
日期 DATE	2026年2月		

（本图须加盖我公司出图章，否则无效）



规划总平面 1:500

雷州市新城大道23地块盛茂华府项目技术经济指标表

项目名称			单位	规划条件指标及技术规定要求	数量	备注
规划总用地面积			m²	6778.18	6778.18	计容面积
规划净用地面积			m²	3021.00	3021.00	
总建筑面积			m²		35938.80	
计容建筑面积			m²	政府挂牌出让约定：计容总建筑面积不超过37280平方米	30209.85	根据市政府第十七届68次市政府常务会议纪要，在挂规划计容建筑面积37280平方米基础上压减5000平方米。实际压减7070.15平方米
其中	住宅		m²		28951.50	
	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%	1083.68	商业建筑面积占计容总建筑面积的比例为3.59%
	架空门楼		m²		25.42	
	人防疏散楼梯		m²		28.00	
	地下室井道地上部分		m²		28.13	含风井及发电机烟道等
	商业预留烟道		m²		93.12	
不计容建筑面积			m²		5728.95	
其中	公共服务设施		m²		317.47	
	其中	社区公共服务用房（托老所）	m²	按每千人建筑面积100平方米进行配建	149.33	位于首层，由发展商建设并无偿移交给政府相关部门
		物业管理用房	m²	按照物业总建筑面积2%（≤500平方米）配建	73.92	含业主委员会、业主委员会建筑面积15.70平方米，位于单元一首层
		消防控制室	m²		30.06	位于二单元首层
		邮政快递末端服务用房	m²	1—5万平方米的住宅区，设置建筑面积不低于40平方米的邮政快递末端服务用房	41.63	位于二单元首层，由发展商建设并无偿移交给政府相关部门
		垃圾收集点	m²	配建建筑面积不小于15平方米的垃圾收集点	22.53	位于首层，两个单元各一个
	服务阳台不计容部分		m²		480.00	建筑面积全算，计容面积半算
	屋顶梯屋及设备设施用房等		m²		152.32	含人防报警间，屋面风机房、风井、屋面楼屋、电梯机房等；人防报警间建筑面积14.75平方米，位于单元二天面层
	商业烟道奖励面积		m²		24.00	按照技术规定7.2.3条规定专业烟道每层最高奖励1平方米建筑面积，奖励的面积可不纳入容积率计算，奖励用于住宅
	地下室		m²	配建建筑面积不小于60平方米的供配电设施用房，建筑面积不小于20平方米的通信设备用房	3914.68	地下两层；含供配电设施用房建筑面积69.68平方米，位于负一层；通信设备用房建筑面积27.98平方米，位于负二层
	结构板		m²		556.80	
	设备平台		m²		283.68	
住宅总建筑面积			m²		29607.82	含住宅计容建筑面积、住宅奖励建筑面积、服务同台不计容建筑面积、屋面层不计容建筑面积
容积率（以总用地面积计算）				<5.50（地块面积计算到路中线）	4.457	根据计容总建筑面积不超过37280平方米，按规划净用地面积计算，容积率应不大于12.34，现规划按规划净用地面积计算，容积率为10.00
建筑基底面积			m²		1685.91	
首层建筑面积			m²		1700.76	
建筑密度（以总用地面积计算）			%	<39	24.87	
绿地面积			m²		847.14	
其中	首层绿地面积		m²		137.91	
	天面绿地面积		m²		709.23	
绿地率（以净用地面积计算）			%	>28	28.04	
住宅套数			套		216	每户120m²住宅建筑面积作为1个标准户（标准户数：247户）
居住人数			人		988	标准户按户均4人
小车位			个	1.0个车位/100m²住宅建筑面积，1.5个车位/100m²商业建筑面积	54	住宅按0.18个车位/100m²住宅建筑面积配建52个小车位，商业按0.18个车位/100m²商业建筑面积配建2个小车位
其中	地上小车位		个		0	
	地下小车位		个		54	
电动自行车位			个	1.0个车位/100m²住宅建筑面积，1.5个车位/100m²商业建筑面积	159	按技术规定需配建159个电动自行车位（已满足），其中电动自行车专用智能充电桩配建48个
其中	地上电动自行车位		个		20	
	地下电动自行车位		个		139	

注：
1、按人防有关规定配建防空地下室；按照雷州市海绵城市专项规划及相关技术标准，配套建设海绵设施；
2、住宅配建小车位建设或预留安装充电设施接口的比例达到100%，商业配建小车位建设或预留安装充电设施接口的比例达到10%；配建电动自行车停放充电场所并按30%比例建设专用智能充电桩，电动自行车专用智能充电桩布置在负一层；
3、按规划和规范要求预留通信设备用房与设施（含移动通信5G基站），预留燃气设备或设施的安装条件与运营管理条件；
4、配建的社区公共服务用房（托老所）、邮政快递末端服务用房，须按有关规定无偿移交政府相关部门；
5、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。

图例

	规划用地红线	X=2314427.681 Y=37402775.597	测量坐标
	建筑控制线	±0.000	相对标高
	地下室边线	27.10	绝对标高
	拟建建筑物	i=0.3% L=13.50m	道路坡度 道路坡长
物	物业管理用房	25F/2D	建筑地上层数/建筑地下层数
垃	垃圾收集点	H=80.00m h=78.80m	规划建筑高度 建筑消防高度
老	社区公共服务用房（托老所）		建筑物出入口
消	消防控制室		地下室出入口
邮	邮政快递末端服务用房		小区出入口

中诚圣苑工程设计有限公司
规划设计成果专用章
（乙级）
陕自资规乙字23610046

注册执业印章

会签栏 COTLNTERSIGN

建筑	结构	给排水	暖通	电气

项目负责人 PROJECT DIRECTOR	肖敏	
专业负责人 DISCIPLINE RESPONSIBLE	肖敏	
审定人 AUTHORIZED FOR ISSUE	陈凯清	
审核人 EXAMINE & VERIFY	李雪妮	
校对人 CHECKED	郭国锋	
设计人 DESIGNER	刘洪廷	

建设单位 CLIENT
雷州市富银企业管理有限公司

工程名称 PROJECT
雷州市新城大道23地块盛茂华府项目

子项名称 SUB PROJECT

图名 DRAWING TITLE
规划总平面图

专业 SPECIALTY	建筑	比例 SCALE	1:500
版本 EDITION NO.		图号 DRAWING NO.	ZP-01
工程号 PROJECT NO.	ZXSY（JK）-24-03		
阶段 STAGE	建 修		
日期 DATE	2026年2月		

（本图须加盖我公司出图章，否则无效）

雷州市新城大道23地块盛茂华府项目技术经济指标表

项目名称			单位	规划条件指标及技术规定要求	数量	备注
规划总用地面积			㎡	6778.18	6778.18	计容面积
规划净用地面积			㎡	3021.00	3021.00	
总建筑面积			㎡		35938.80	
计容建筑面积			㎡	政府挂牌出让约定：计容总建筑面积不超过37280平方米	30209.85	根据市政府第十七届68次市政府常务会议纪要，在原规划计容建筑面积37280平方米基础上压减5000平方米，实际压减7070.15平方米
其中	住宅		㎡		28951.50	
	商业		㎡	允许兼容商业建筑面积比例不大于计容总建筑面积的10%	1083.68	商业建筑面积占计容总建筑面积的比例为3.59%
	架空门楼		㎡		25.42	
	人防疏散楼梯		㎡		28.00	
	地下室井道地上部分		㎡		28.13	含风井及发电机烟道等
	商业预留烟道		㎡		93.12	
不计容建筑面积			㎡		5728.95	
其中	公共服务设施		㎡		317.47	
	其中	社区公共服务用房（托老所）	㎡	按每千人建筑面积100平方米进行配建	149.33	位于首层，由发展商建设并无偿移交给政府相关部门
		物业管理用房	㎡	按照物业总建筑面积2‰（≤500平方米）配建	73.92	含业主委员会，业主委员会建筑面积15.70平方米，位于单元一首层
		消防控制室	㎡		30.06	位于二单元首层
		邮政快递末端服务用房	㎡	1—5万平方米的住宅区，设置建筑面积不低于40平方米的邮政快递末端服务用房	41.63	位于二单元首层，由发展商建设并无偿移交给政府相关部门
		垃圾收集点	㎡	配建建筑面积不小于10平方米的垃圾收集点	22.53	位于首层，两个单元各一个
	服务阳台不计容部分		㎡		480.00	建筑面积全算，计容面积半算
	屋顶梯屋及设备设施用房等		㎡		152.32	含人防报警间、屋面风机房、风井、屋面梯屋、电梯机房等；人防报警间建筑面积14.75平方米，位于单元二天面层
	商业烟道奖励面积		㎡		24.00	按照技术规定7.2.3条规定专业烟道每层最高奖励1平方米建筑面积，奖励的面积可不纳入容积率计算，奖励用于住宅
	地下室		㎡	配建建筑面积不小于60平方米的供配电设施用房、建筑面积不小于20平方米的通信设备用房	3914.68	地下两层；含供配电设施用房建筑面积69.88平方米，位于负一层；通信设备用房建筑面积27.98平方米，位于负二层
	结构板		㎡		556.80	
	设备平台		㎡		283.68	
住宅总建筑面积			㎡		29607.82	含住宅计容建筑面积、住宅奖励建筑面积、服务阳台不计容建筑面积、屋面层不计容建筑面积
容积率（以总用地面积计算）				<5.50（地块面积计算到路中线）	4.457	根据计容总建筑面积不超过37280平方米，按规划净用地面积计算，容积率应不大于12.34，现规划按规划净用地面积计算，容积率为10.00
建筑基底面积			㎡		1685.91	
首层建筑面积			㎡		1700.76	
建筑密度（以总用地面积计算）			%	<39	24.87	
绿地面积			㎡		847.14	
其中	首层绿地面积		㎡		137.91	
	天面绿地面积		㎡		709.23	
绿地率（以净用地面积计算）			%	>28	28.04	
住宅套数			套		216	每户120㎡住宅建筑面积作为1个标准户（标准户数：247户）
居住人数			人		988	标准户取户均4人
小车位			个	1.0个车位/100㎡住宅建筑面积，1.5个车位/100㎡商业建筑面积	54	住宅按0.18个车位/100㎡住宅建筑面积配建52个小车位，商业按0.18个车位/100㎡商业建筑面积配建2个小车位
其中	地上小车位		个		0	
	地下小车位		个		54	
电动自行车位			个	1.0个车位/100㎡住宅建筑面积，1.5个车位/100㎡商业建筑面积	159	按技术规定需配建159个电动自行车位（已满足），其中电动自行车专用智能充电桩配建48个
其中	地上电动自行车位		个		20	
	地下电动自行车位		个		139	

注：
1、按人防有关规定配建防空地下室；按照雷州市海绵城市专项规划及相关技术标准，配套建设海绵设施；
2、住宅配建小车位建设或预留安装充电设施接口的比例达到100%，商业配建小车位建设或预留安装充电设施接口的比例达到10%；配建电动自行车停放充电场所并按30%比例建设专用智能充电桩，电动自行车专用智能充电桩布置在负一层；
3、按规划和规范要求预留通信设备用房与设施（含移动通信5G基站），预留燃气设备或设施的安装条件与运营管理条件；
4、配建的社区公共服务用房（托老所）、邮政快递末端服务用房，须按有关规定无偿移交政府相关部门；
5、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。

3.8-1 鸟瞰图

中诚圣苑工程设计有限公司
规划设计成果专用章
（乙级）
陕自资规乙字23610046

3.8-2 北侧透视图

中诚圣苑工程设计有限公司
规划设计成果专用章
（乙级）
陕自资规乙字23610046

3.8-3 日常夜景图

中诚圣苑工程设计有限公司
规划设计成果专用章
（乙级）
陕自资规乙字23610046

3.8-5 重大节日夜景图

中诚圣苑工程设计有限公司
规划设计成果专用章
（乙级）
陕自资规乙字23610046

建筑材料表	
序号	①
材质	纸皮砖
规格	——
颜色	黄色
编号	0153 8.8YR6/4.8
序号	②
材质	纸皮砖
规格	——
颜色	米白色
编号	0101 5Y9/1.4
序号	③
材质	断桥铝合金 LOW-E 玻璃
规格	——
颜色	灰蓝色
编号	1716 N2.75 0556 2.5PB5.5/3.6
序号	④
材质	铝百叶
规格	——
颜色	灰色
序号	⑤
材质	铝栏杆
规格	——
颜色	灰色

外立面色彩、材质分析图 1:500

中诚圣苑工程设计有限公司
规划设计成果专用章
（乙级）
陕自资规乙字23610046

会签栏 COTLNTERSIGN

建筑	结构	给排水	暖通	电气

项目负责人 PROJECT DIRECTOR	肖 敏	
专业负责人 DISCIPLINE RESPONSIBLE	肖 敏	
审定人 AUTHORIZED FOR ISSUE	陈剑清	
审核人 EXAMINE & VERIFY	李雪妮	
校对人 CHECKED	郭国锋	
设计人 DESIGNED	刘洪廷	

建设单位 CLIENT
雷州市富强企业管理有限公司

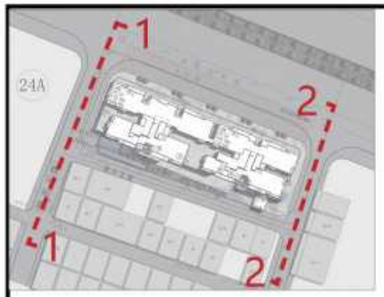
工程名称 PROJECT
雷州市新城大道23地块盛茂华府项目

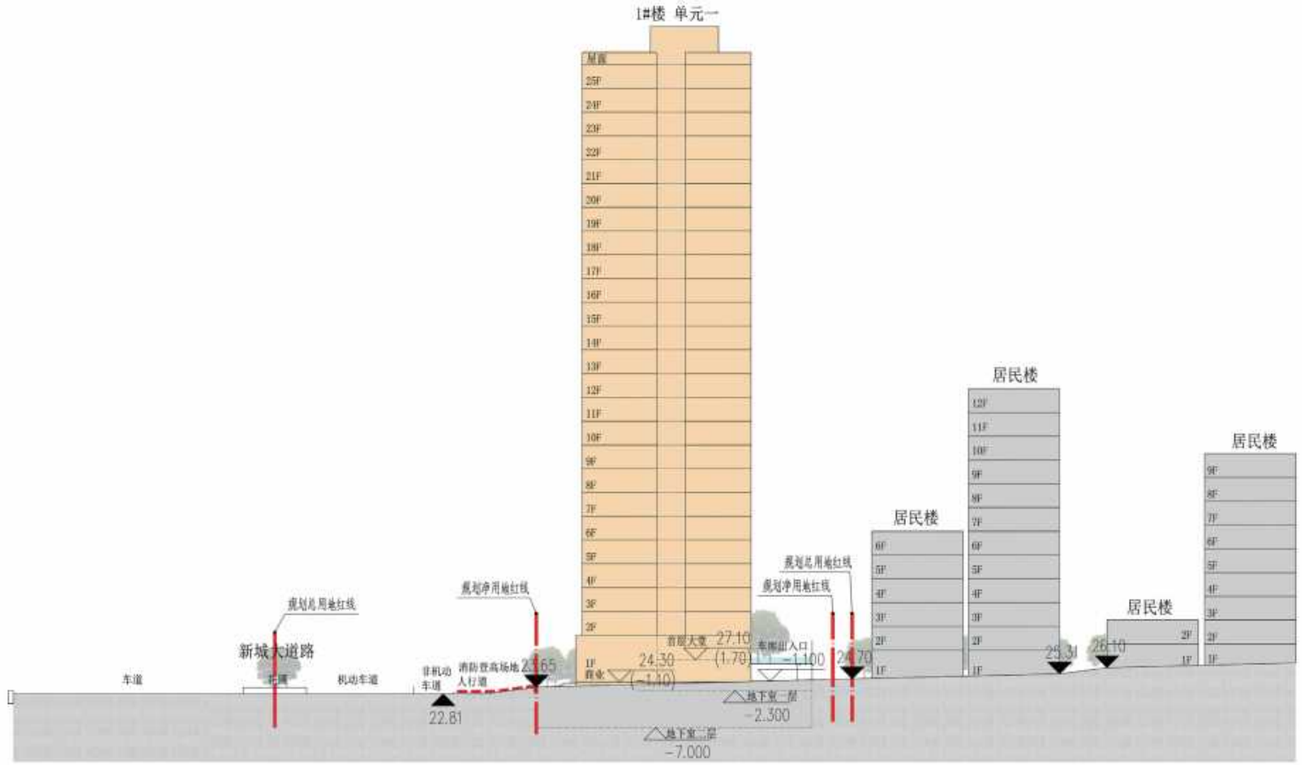
子项名称 SUB PROJECT

图名 DRAWING TITLE
外立面色彩、材质分析图

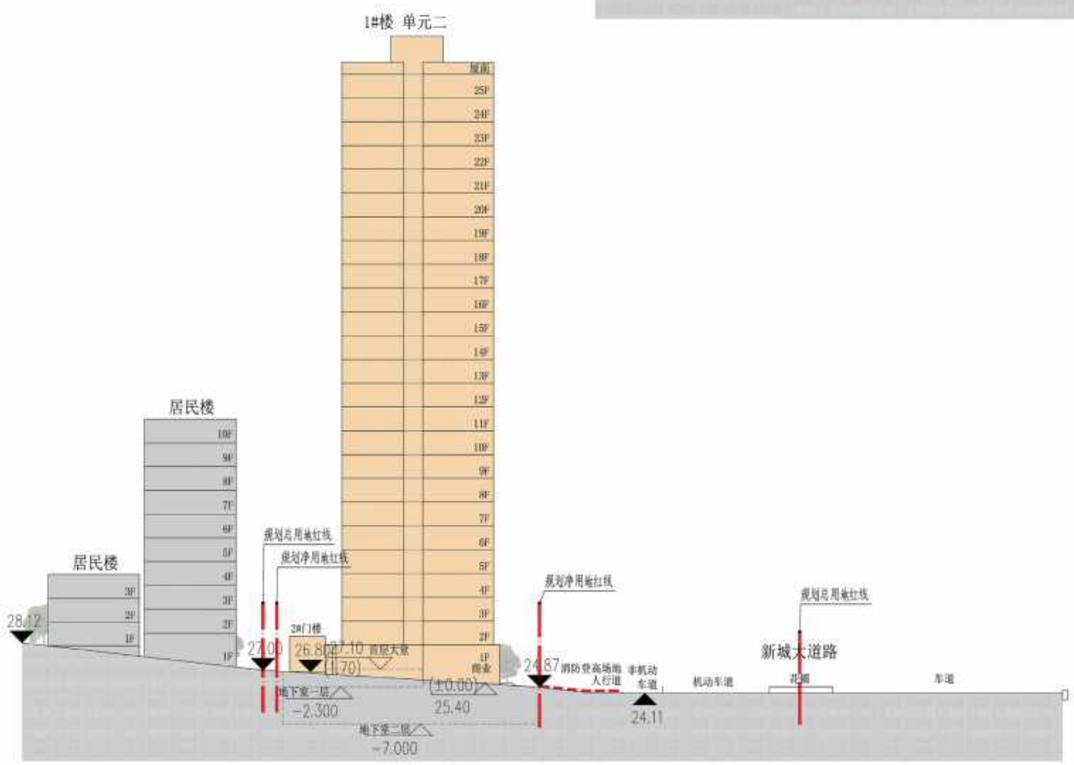
专业 SPECIALTY	建筑	比例 SCALE	1:500
版本 EDITION NO		图号 DRAWING NO	
工程号 PROJECT NO	ZXST（JK）-24-03		
阶段 STAGE	建修		
日期 DATE	2026年2月		

（本图须加盖我公司出图章，否则无效）





1-1剖面图 1:500



2-2剖面图 1:500

场地竖向分析图 1:500

中诚圣苑工程设计有限公司
规划设计成果专用章
（乙级）
陕自资规乙字23610046

会签栏 COTLNTERSION

建筑	结构	给排水	暖通	电气

项目负责人 PROJECT DIRECTOR	肖敏	
专业负责人 DISCIPLINE RESPONSIBLE	肖敏	
审定人 AUTHORIZED FOR ISSUE	陈凯清	
审核人 EXAMINE & VERIFY	李雪妮	
校对人 CHECKED	郭国锋	
设计人 DESIGNED	刘洪廷	

建设单位 CLIENT
雷州市富银企业管理有限公司

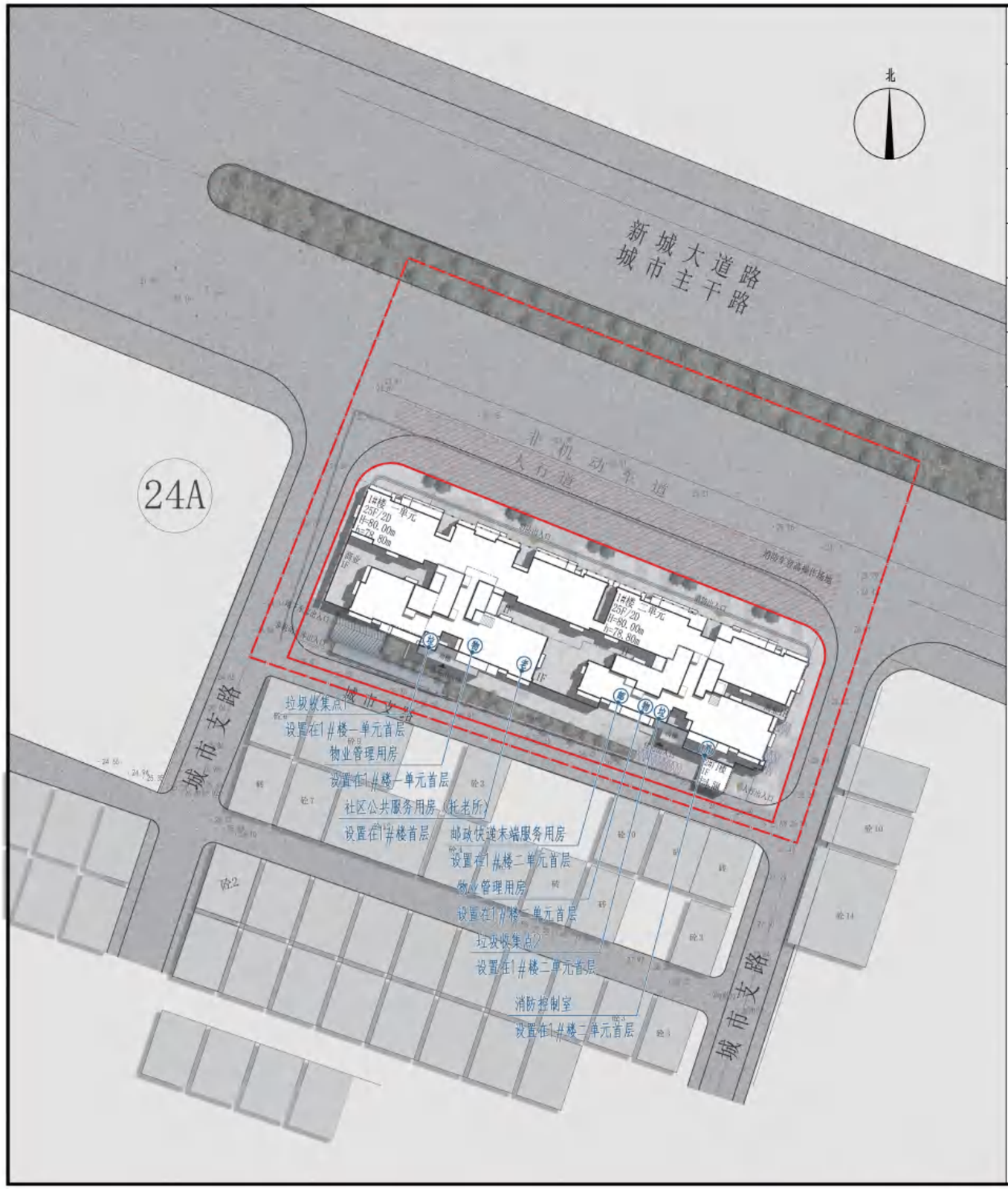
工程名称 PROJECT
雷州市新城大道23地块盛茂华府项目

子项名称 SUB PROJECT

图名 DRAWING TITLE
场地竖向分析图

专业 SPECIALTY	建筑	比例 SCALE	1:500
版本 EDITION NO.		图号 DRAWING NO.	
工程号 PROJECT NO.	ZXSY（JK）-24-03		
阶段 STAGE	建修		
日期 DATE	2026年2月		

（本图须加盖我公司出图章，否则无效）



图例

规划用地红线	
垃圾收集点	垃
社区公共服务用房（托老所）	老
物业管理用房	物
邮政快递末端服务用房	邮
消防控制室	消

垃 一单元垃圾收集点：12.14㎡

垃 二单元垃圾收集点：10.39㎡

老 社区公共服务用房（托老所）：149.33㎡

物 物业管理用房：73.92㎡
（含业主委员会15.70㎡）

消 邮政快递末端服务用房：41.63㎡

消 消防控制室：30.06㎡

配套服务设施平面分析图 1:500

中诚圣苑工程设计有限公司
规划设计成果专用章
（乙级）
陕自资规乙字23610046

会签栏 COTLNTERSIGN

建筑	结构	给排水	暖通	电气

项目负责人 PROJECT DIRECTOR	肖 敏	
专业负责人 DISCIPLINE RESPONSIBLE	肖 敏	
审定人 AUTHORIZED FOR ISSUE	陈凯清	
审核人 EXAMINE & VERIFY	李雪妮	
校对人 CHECKED	郭国锋	
设计人 DESIGNED	刘洪廷	

建设单位 CLIENT
雷州市富银企业管理有限公司

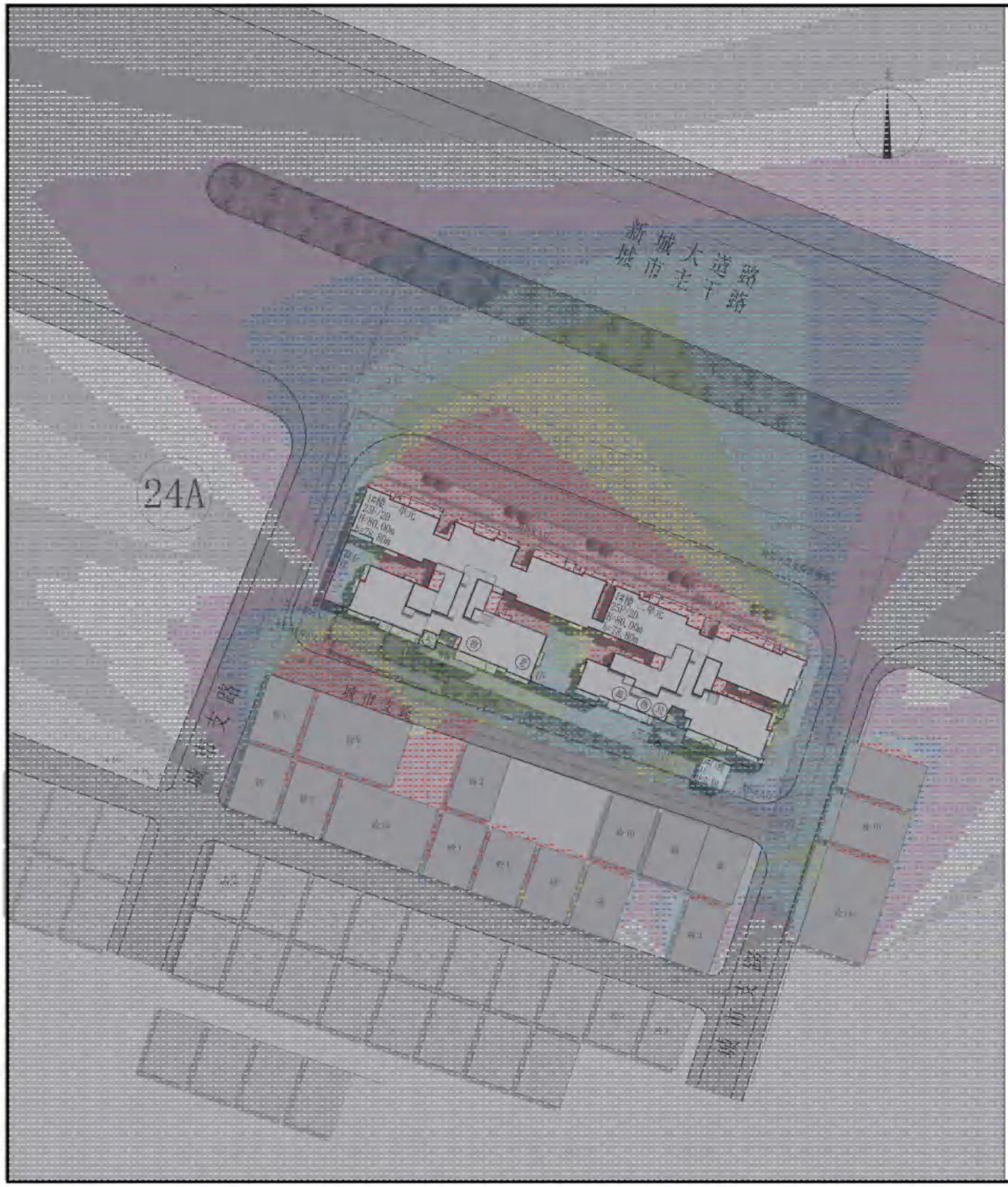
工程名称 PROJECT
雷州市新城大道23地块盛茂华府项目

子项名称 SUB PROJECT

图名 DRAWING TITLE
配套服务设施平面分析图

专业 SPECIALTY	建筑	比例 SCALE	1:500
版本 EDITION NO.		图号 DRAWING NO.	
工程号 PROJECT NO.	ZXSY（JK）-24-03		
阶段 STAGE	建 修		
日期 DATE	2026年2月		

（本图须加盖我公司出图章，否则无效）



图例：

- 0小时日照
- 1小时日照
- 2小时日照
- 3小时日照
- 4小时日照
- 5小时日照
- 6小时日照

日照分析说明：

分析方法：多点分析
测试地点：广东省雷州市（经度 110.08，纬度 20.92）
测试时间：大寒日 8-16 小时
计算精度：5 分钟
分析结论：除个别北向户型，其余住宅日照均满足连续日照时数：1 小时，对周边项目日照影基本不影响。
日照计算软件：众智日照

日照分析图 1:500

中诚圣苑工程设计有限公司
规划设计成果专用章
（乙级）
陕自资规乙字23610046

会签栏 COTLNTERSIGN

建筑	结构	给排水	暖通	电气

项目负责人 PROJECT DIRECTOR	肖敏	
专业负责人 DISCIPLINE RESPONSIBLE	肖敏	
审定人 AUTHORIZED FOR ISSUE	陈凯清	
审核人 EXAMINE & VERIFY	李雪妮	
校对人 CHECKED	郭国锋	
设计人 DESIGNED	刘洪廷	

建设单位 CLIENT
雷州市富银企业管理有限公司

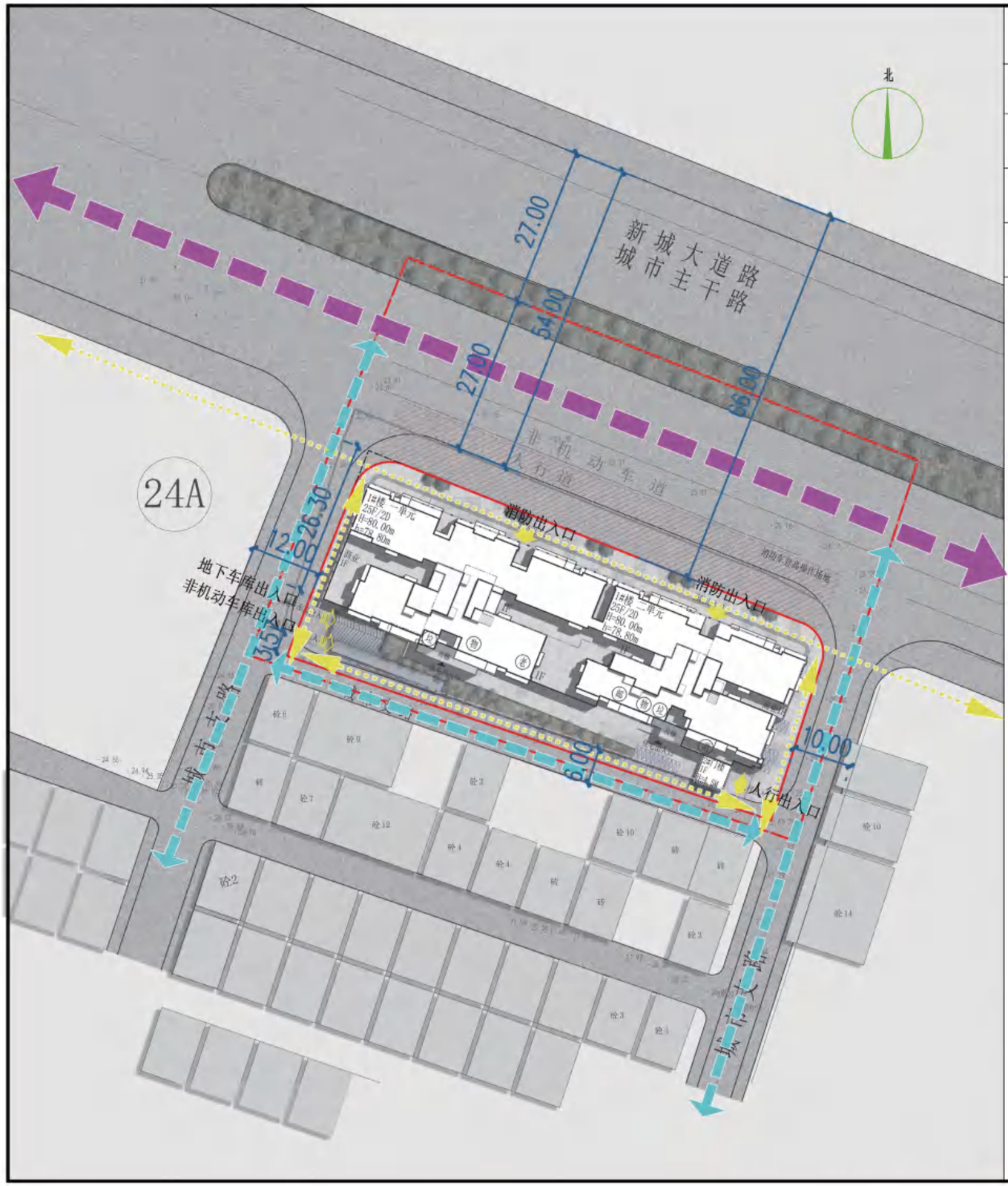
工程名称 PROJECT
雷州市新城大道23地块盛茂华府项目

子项名称 SUB PROJECT

图名 DRAWING TITLE
日照分析图

专业 SPECIALTY	建筑	比例 SCALE	1:500
版本 EDITION NO		图号 DRAWING NO	
工程号 PROJECT NO	ZXSY（JK）-24-03		
阶段 STAGE	建修		
日期 DATE	2026年2月		

（本图须加盖我公司出图章，否则无效）



图例

规划用地红线	
城市主干路	
城市支路	
城市人行道	

中诚圣苑工程设计有限公司
规划设计成果专用章
（乙级）
陕自资规乙字23610046

会签栏 COTLNTERSIGN

建筑	结构	给排水	暖通	电气

项目负责人 PROJECT DIRECTOR	肖 敏	
专业负责人 DISCIPLINE RESPONSIBLE	肖 敏	
审定人 AUTHORIZED FOR ISSUE	陈凯清	
审核人 EXAMINE & VERIFY	李雪妮	
校对人 CHECKED	郭国锋	郭国锋
设计人 DESIGNED	刘洪廷	

建设单位 CLIENT
雷州市富银企业管理有限公司

工程名称 PROJECT
雷州市新城大道23地块盛茂华府项目

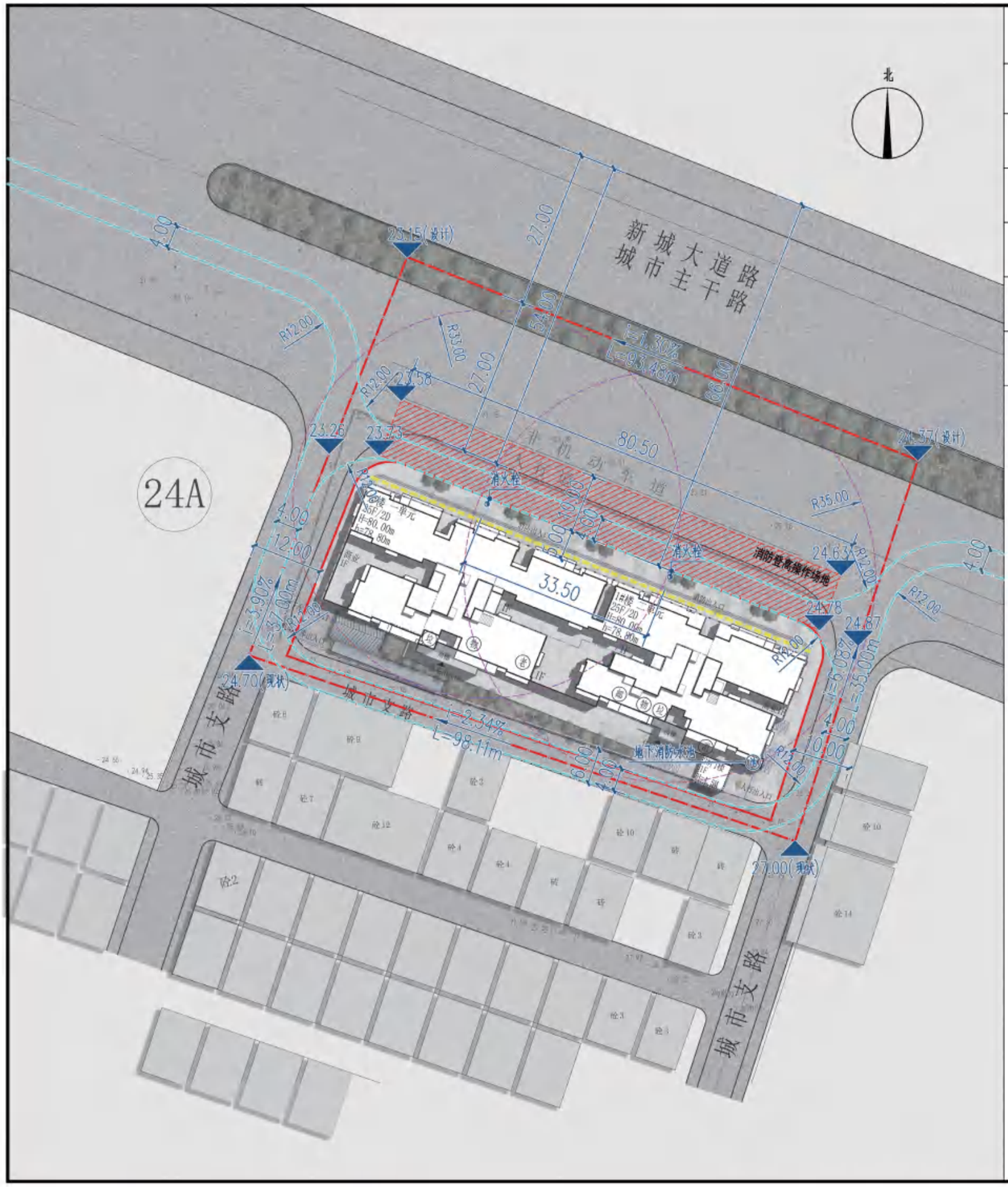
子项名称 SUB PROJECT

图名 DRAWING TITLE
交通组织平面分析图

专业 SPECIALTY	建筑	比例 SCALE	1:500
版本 EDITION NO.		图号 DRAWING NO.	
工程号 PROJECT NO.	ZXSY（JK）-24-03		
阶段 STAGE	建 修		
日期 DATE	2026年2月		

（本图须加盖我公司出图章，否则无效）

交通组织平面分析图 1:500



图例

规划用地红线	
消防路线	
消防登高场地	
消防扑救面	
消防水池	池
消防栓	

消防安全平面分析图 1:500

中诚圣苑工程设计有限公司
规划设计成果专用章
（乙级）
陕自资规乙字23610046

注册执业印章 REGISTRATION STAMP

会签栏 COTLNTERSIGN

建筑	结构	给排水	暖通	电气

项目负责人 PROJECT DIRECTOR	肖敏	
专业负责人 DISCIPLINE RESPONSIBLE	肖敏	
审定人 AUTHORIZED FOR ISSUE	陈凯清	
审核人 EXAMINE & VERIFY	李雪妮	
校对人 CHECKED	郭国锋	
设计人 DESIGNED	刘洪廷	

建设单位 CLIENT
雷州市富银企业管理有限公司

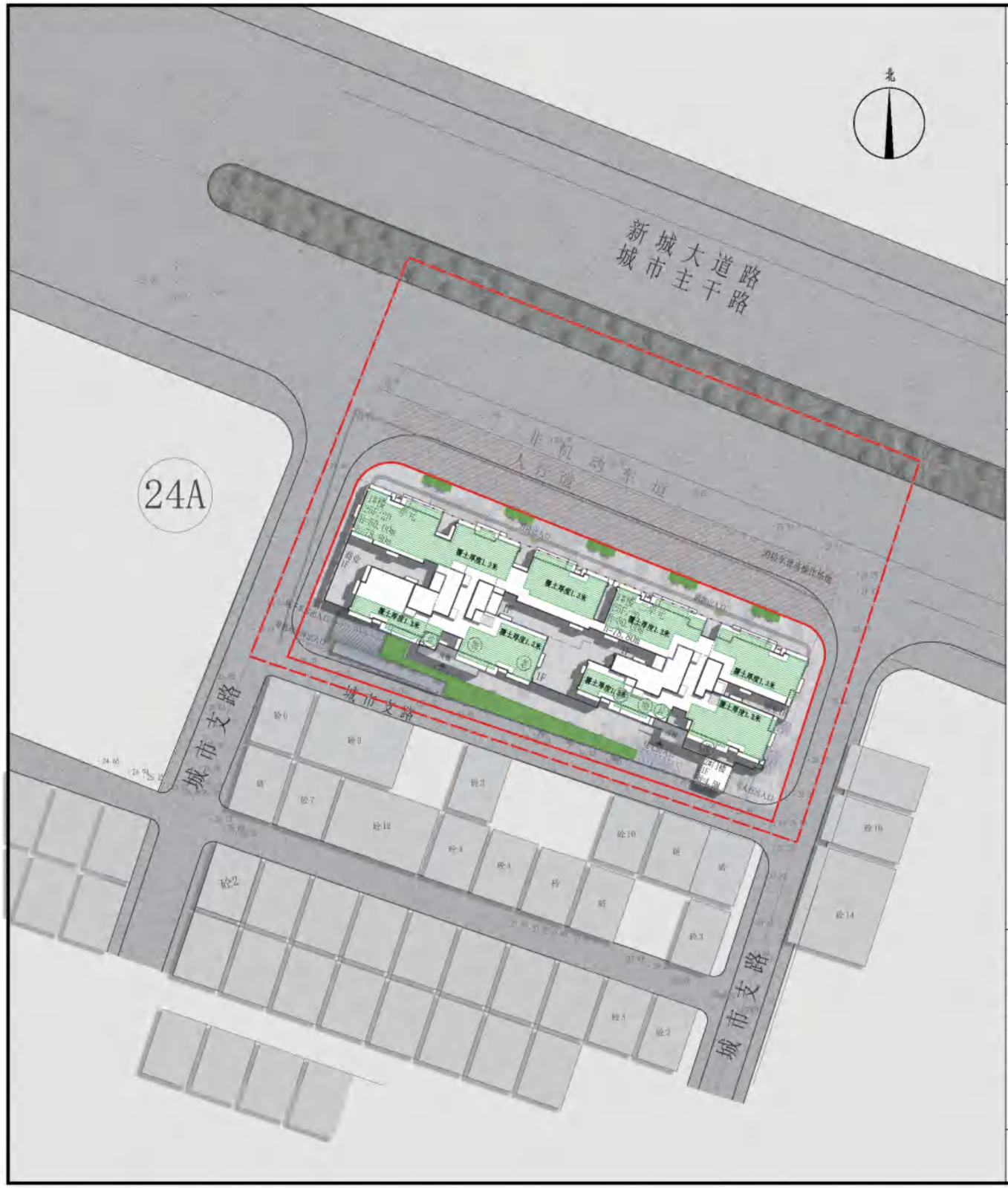
工程名称 PROJECT
雷州市新城大道23地块盛茂华府项目

子项名称 SUB PROJECT

图名 DRAWING TITLE
消防安全平面分析图

专业 SPECIALTY	建筑	比例 SCALE	1:500
版本 EDITION NO.		图号 DRAWING NO.	
工程号 PROJECT NO.	ZXSY（JK）-24-03		
阶段 STAGE	建修		
日期 DATE	2026年2月		

（本图须加盖我公司出图章，否则无效）

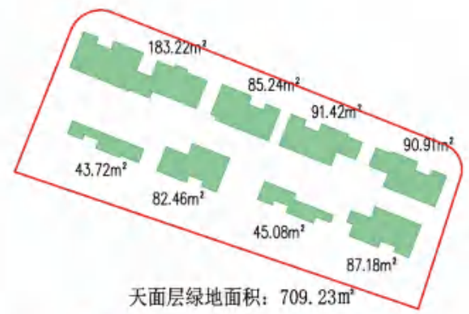


图例

规划用地红线	
屋面层绿地	
首层绿地	

绿地面积指标表

规划净用地红线		3021.00㎡
绿地总面积		847.14㎡
其中	天面层绿地	709.23㎡
	首层绿地	137.91㎡
绿地率		28.04%



天面层绿地面积：709.23㎡

首层绿地面积：137.91㎡

注

1、本图绿地面积计算原则按照《雷州市城市规划管理技术规定》(2023)：

3.0.1 宅旁(围合院落)绿地面积计算：绿地与宅间路、组团路和小区路相邻的，计算起止界至路边；绿地与小区主道、城市道路相邻的，计至道路红线。宅旁绿地起止界为距离房屋墙脚 1.5 米，与围墙相邻绿地则计至围墙脚。

其他块状、带状公共绿地面积计算起止界，同宅旁绿地计算。

3.0.4 建筑屋顶绿地率计算：

(1) 屋顶覆土厚度大于等于 1.3 米的绿化面积按 100%计入绿地率。

绿地面积平面分析图 1:500

中诚圣苑工程设计有限公司
规划设计成果专用章
（乙级）
陕自资规乙字23610046

会签栏 COTLINTERSIGN

建筑	结构	给排水	暖通	电气

项目负责人 PROJECT DIRECTOR	肖敏	
专业负责人 DISCIPLINE RESPONSIBLE	肖敏	
审定人 AUTHORIZED FOR ISSUE	陈凯清	
审核人 EXAMINE & VERIFY	李雪妮	
校对人 CHECKED	郭国锋	郭国锋
设计人 DESIGNED	刘洪廷	

建设单位 CLIENT
雷州市富银企业管理有限公司

工程名称 PROJECT
雷州市新城大道23地块盛茂华府项目

子项名称 SUB PROJECT

图名 DRAWING TITLE
绿地面积平面分析图

专业 SPECIALTY	建筑	比例 SCALE	1:500
版本 EDITION NO.		图号 DRAWING NO.	
工程号 PROJECT NO.	ZXSY（JK）-24-03		
阶段 STAGE	建修		
日期 DATE	2026年2月		

（本图须加盖我公司出图章，否则无效）

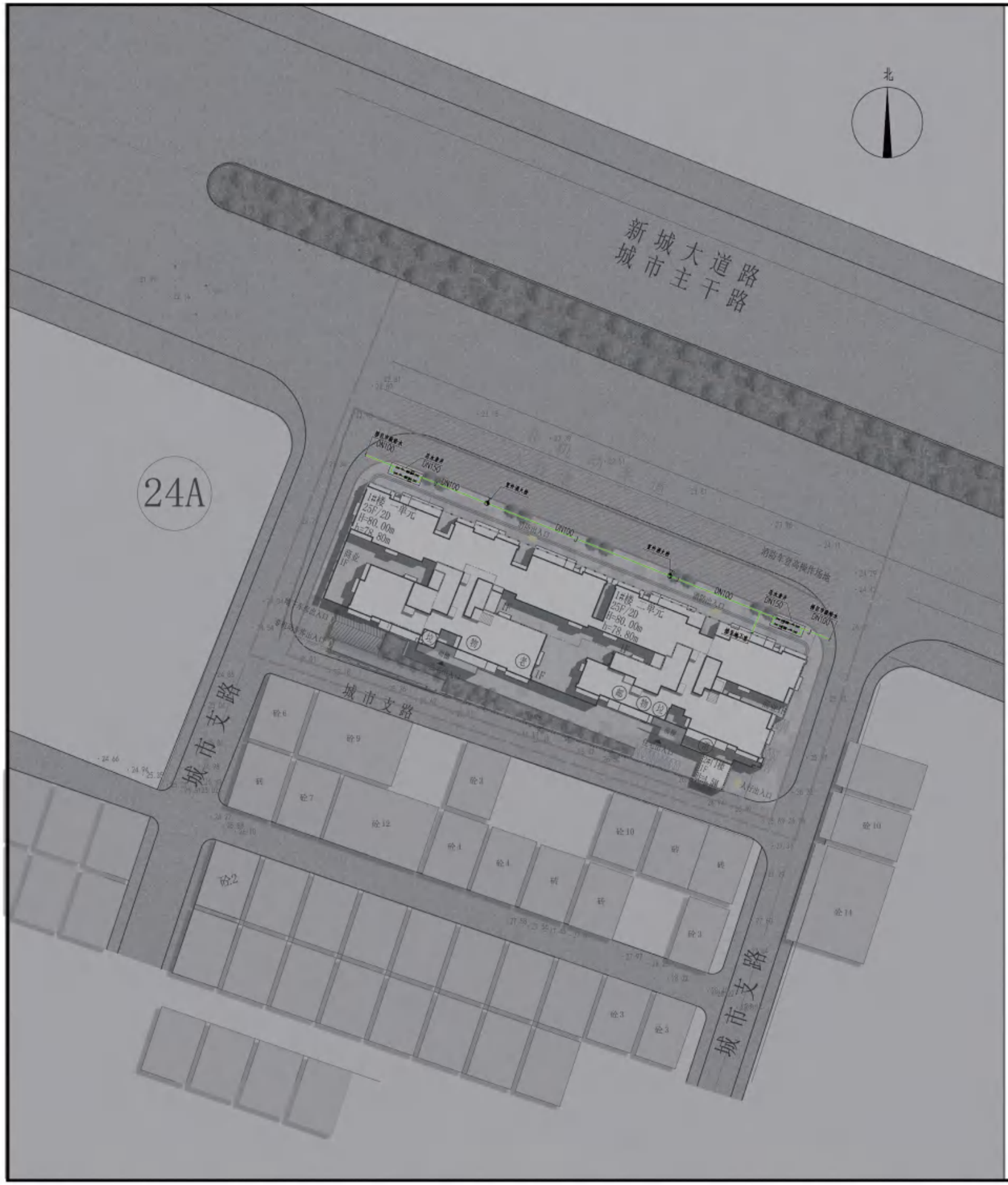


图 例

J	低区市政给水管
Y	雨水管
W	污水管
F	污水管
W1	污水检查井
F1	污水检查井
Y1	雨水检查井
	化粪池

给水管线分析图 1:500

中诚圣苑工程设计有限公司
Zhongcheng Shengyuan Engineering Design Co., Ltd
甲级 建筑工程 等级
工程设计风景园林专项 等级
市政行业 给水工程、排水工程、道路工程、桥梁工程 乙级
证书编号 A261012034
证书编号 A261012034

中诚圣苑工程设计有限公司
规划设计成果专用章
（乙级）
陕自资规乙字23610046

注册执业印章
REGISTRATION STAMP

会签栏 COTLNTERSIGN

建筑	结构	给排水	暖通	电气

项目负责人 PROJECT DIRECTOR	肖 敏	肖敏
专业负责人 DISCIPLINE RESPONSIBLE	肖 敏	肖敏
审定人 AUTHORIZED FOR ISSUE	陈凯清	陈凯清
审核人 EXAMINE & VERIFY	李雪妮	李雪妮
校对人 CHECKED	郭国锋	郭国锋
设计人 DESIGNED	刘洪廷	刘洪廷

建设单位 CLIENT
雷州市富银企业管理有限公司

工程名称 PROJECT
雷州市新城大道23地块盛茂华府项目

子项名称 SUB PROJECT

图名 DRAWING TITLE
给水管线分析图

专业 SPECIALTY	建筑	比例 SCALE	1:500
版本 EDITION NO.		图号 DRAWING NO.	
工程号 PROJECT NO.	ZXSY（JK）-24-03		
阶段 STAGE	建 修		
日期 DATE	2026年2月		

（本图须加盖我公司出图章，否则无效）

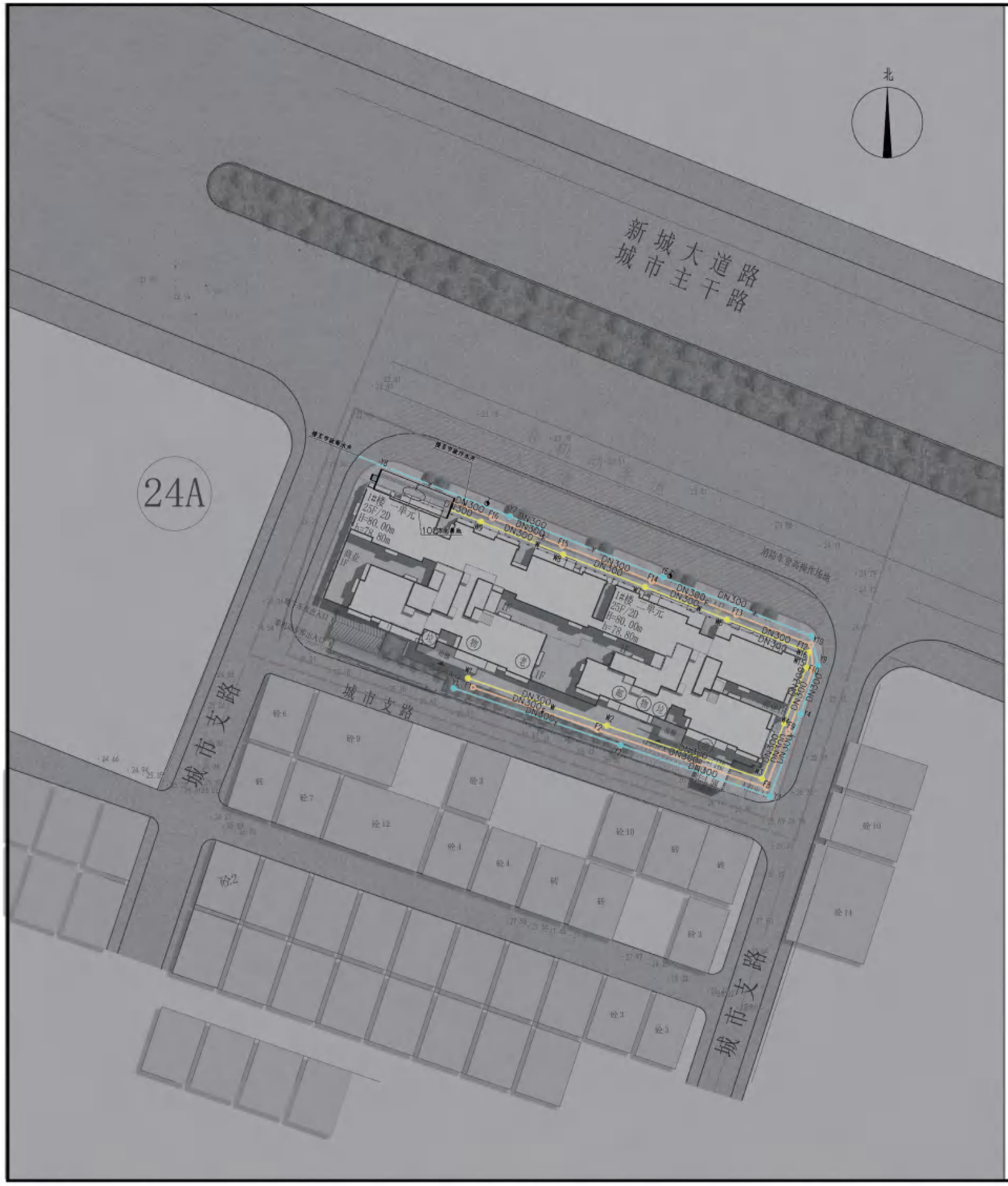


图 例

J	低区市政给水管
Y	雨水管
W	污水管
F	污水管
W1	污水检查井
F1	污水检查井
Y1	雨水检查井
	化粪池

排水管线分析图 1:500

中诚圣苑工程设计有限公司
规划设计成果专用章
（乙级）
陕自资规乙字23610046

注册执业印章
REGISTRATION STAMP

会签栏 COTLNTERSIGN

建筑	结构	给排水	暖通	电气

项目负责人 PROJECT DIRECTOR	肖 敏	
专业负责人 DISCIPLINE RESPONSIBLE	肖 敏	
审定人 AUTHORIZED FOR ISSUE	陈凯清	
审核人 EXAMINE & VERIFY	李雪妮	
校对人 CHECKED	郭国锋	
设计人 DESIGNED	刘洪廷	

建设单位 CLIENT
雷州市富银企业管理有限公司

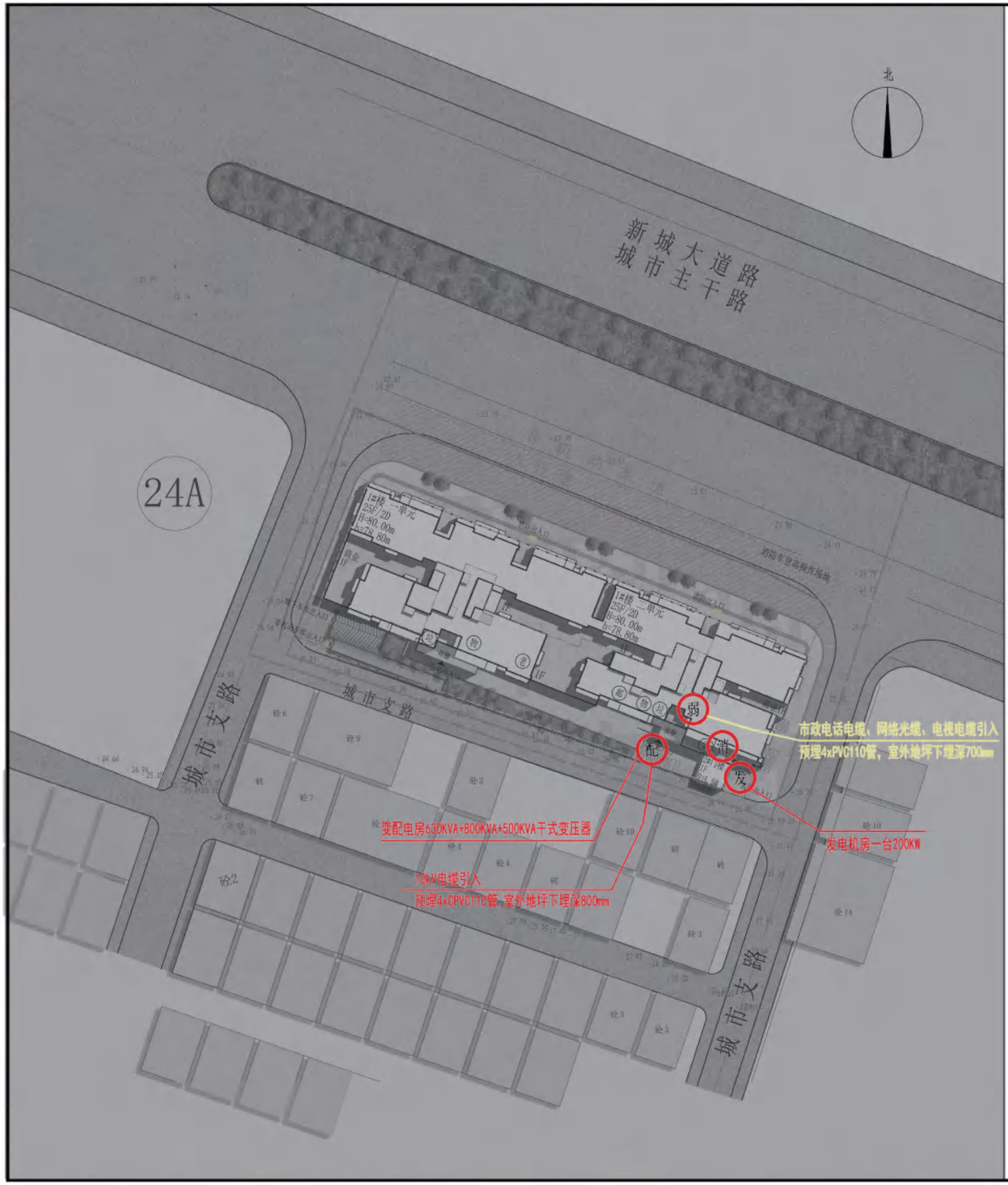
工程名称 PROJECT
雷州市新城大道23地块盛茂华府项目

子项名称 SUB PROJECT

图名 DRAWING TITLE
排水管线分析图

专业 SPECIALTY	建筑	比例 SCALE	1:500
版本 EDITION NO.		图号 DRAWING NO.	
工程号 PROJECT NO.	ZXSY（JK）-24-03		
阶段 STAGE	建 修		
日期 DATE	2026年2月		

（本图须加盖我公司出图章，否则无效）



强弱电管线分析图 1:500

中诚圣苑工程设计有限公司
规划设计成果专用章
（乙级）
陕自资规乙字23610046

会签栏 COTLNTERSIGN

建筑	结构	给排水	暖通	电气

项目负责人 PROJECT DIRECTOR	肖 敏	
专业负责人 DISCIPLINE RESPONSIBLE	肖 敏	
审定人 AUTHORIZED FOR ISSUE	陈凯清	
审核人 EXAMINE & VERIFY	李雪妮	
校对人 CHECKED	郭国锋	郭国锋
设计人 DESIGNED	刘洪廷	

建设单位 CLIENT
雷州市富银企业管理有限公司

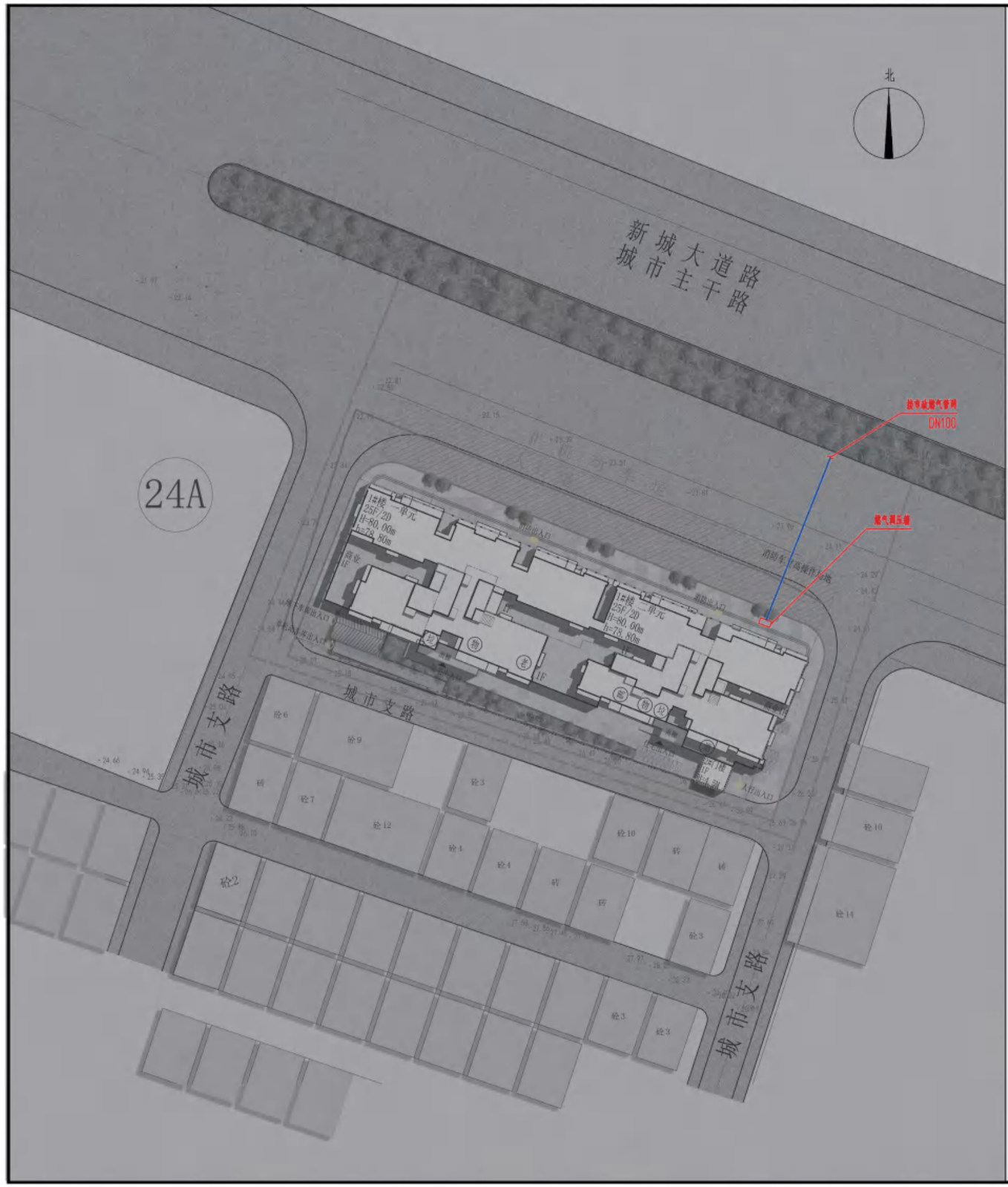
工程名称 PROJECT
雷州市新城大道23地块盛茂华府项目

子项名称 SUB PROJECT

图名 DRAWING TITLE
强弱电管线分析图

专业 SPECIALTY	建筑	比例 SCALE	1:500
版本 EDITION NO.		图号 DRAWING NO.	
工程号 PROJECT NO.	ZXSY（JK）-24-03		
阶段 STAGE	建 修		
日期 DATE	2026年2月		

（本图须加盖我公司出图章，否则无效）



燃气管线分析图 1:500

中诚圣苑工程设计有限公司
规划设计成果专用章
（乙级）
陕自资规乙字23610046

会签栏 COTLNTERSIGN

建筑	结构	给排水	暖通	电气

项目负责人 PROJECT DIRECTOR	肖 敏	
专业负责人 DISCIPLINE RESPONSIBLE	肖 敏	
审定人 AUTHORIZED FOR ISSUE	陈凯清	
审核人 EXAMINE & VERIFY	李雪妮	
校对人 CHECKED	郭国锋	
设计人 DESIGNED	刘洪廷	

建设单位 CLIENT
雷州市富银企业管理有限公司

工程名称 PROJECT
雷州市新城大道23地块盛茂华府项目

子项名称 SUB PROJECT

图名 DRAWING TITLE
燃气管线分析图

专业 SPECIALTY	建筑	比例 SCALE	1:500
版本 EDITION NO.		图号 DRAWING NO.	
工程号 PROJECT NO.	ZXSY（JK）-24-03		
阶段 STAGE	建 修		
日期 DATE	2026年2月		

（本图须加盖我公司出图章，否则无效）

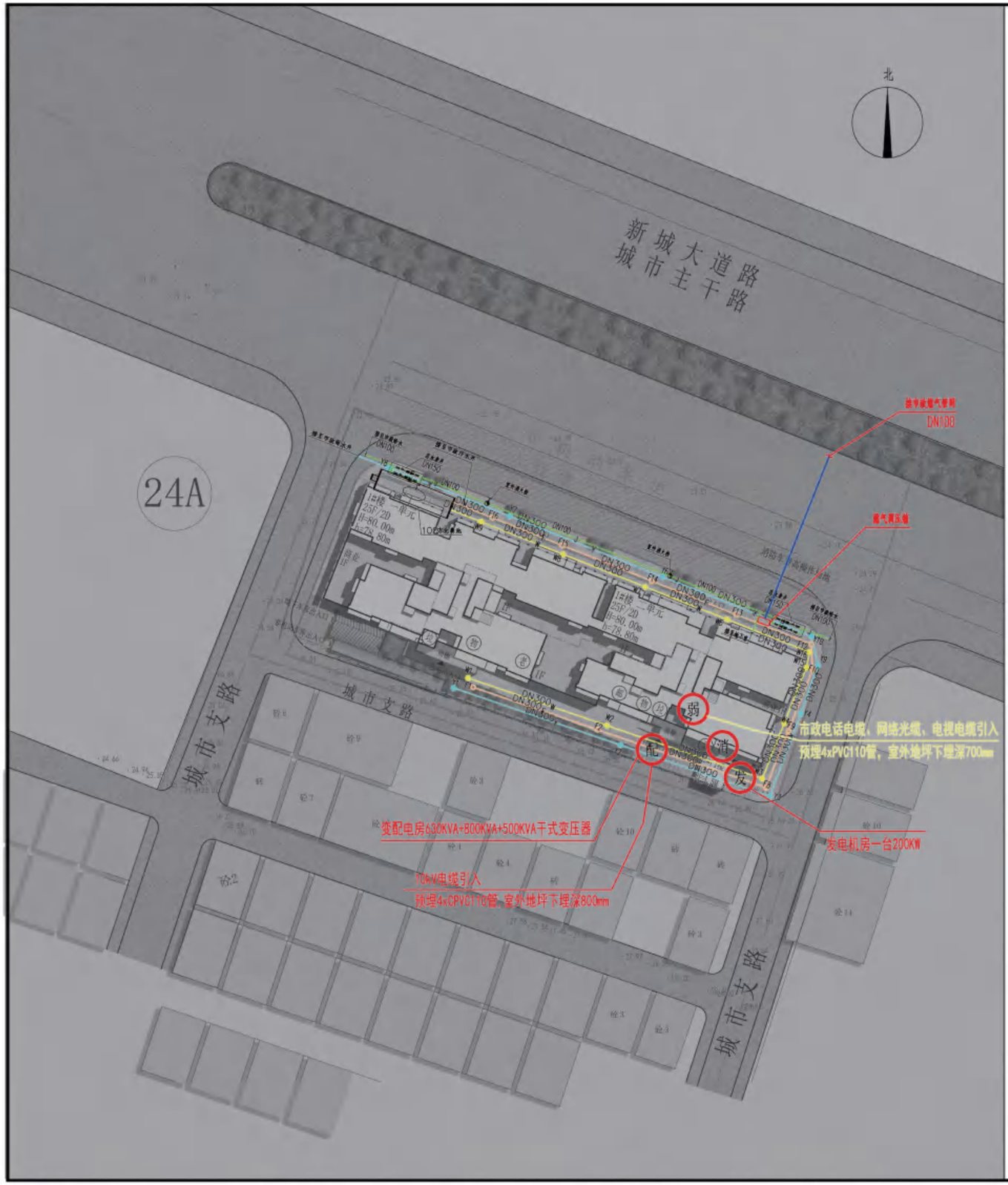


图 例

J	低区市政给水管		10KV 高压电缆
Y	雨水管	配	高低压变配电室
W	污水管	发	柴油发电机房
F	污水管	弱	弱电机房
W1	污水检查井		
F1	污水检查井		
Y1	雨水检查井		
	化粪池		

管线综合分析图 1:500

中诚圣苑工程设计有限公司
Zhongcheng shengyuan Engineering Design Co., Ltd
证书编号 E01970055005

中诚圣苑工程设计有限公司
规划设计成果专用章
（乙级）
陕自资规乙字23610046

注册执业印章
REGISTRATION STAMP

会签栏 COTLNTERSIGN

建筑	结构	给排水	暖通	电气

项目负责人 PROJECT DIRECTOR	肖 敏	
专业负责人 DISCIPLINE RESPONSIBLE	肖 敏	
审定人 AUTHORIZED FOR ISSUE	陈凯清	
审核人 EXAMINE & VERIFY	李雪妮	
校对人 CHECKED	郭国锋	郭国锋
设计人 DESIGNED	刘洪廷	

建设单位 CLIENT
雷州市富银企业管理有限公司

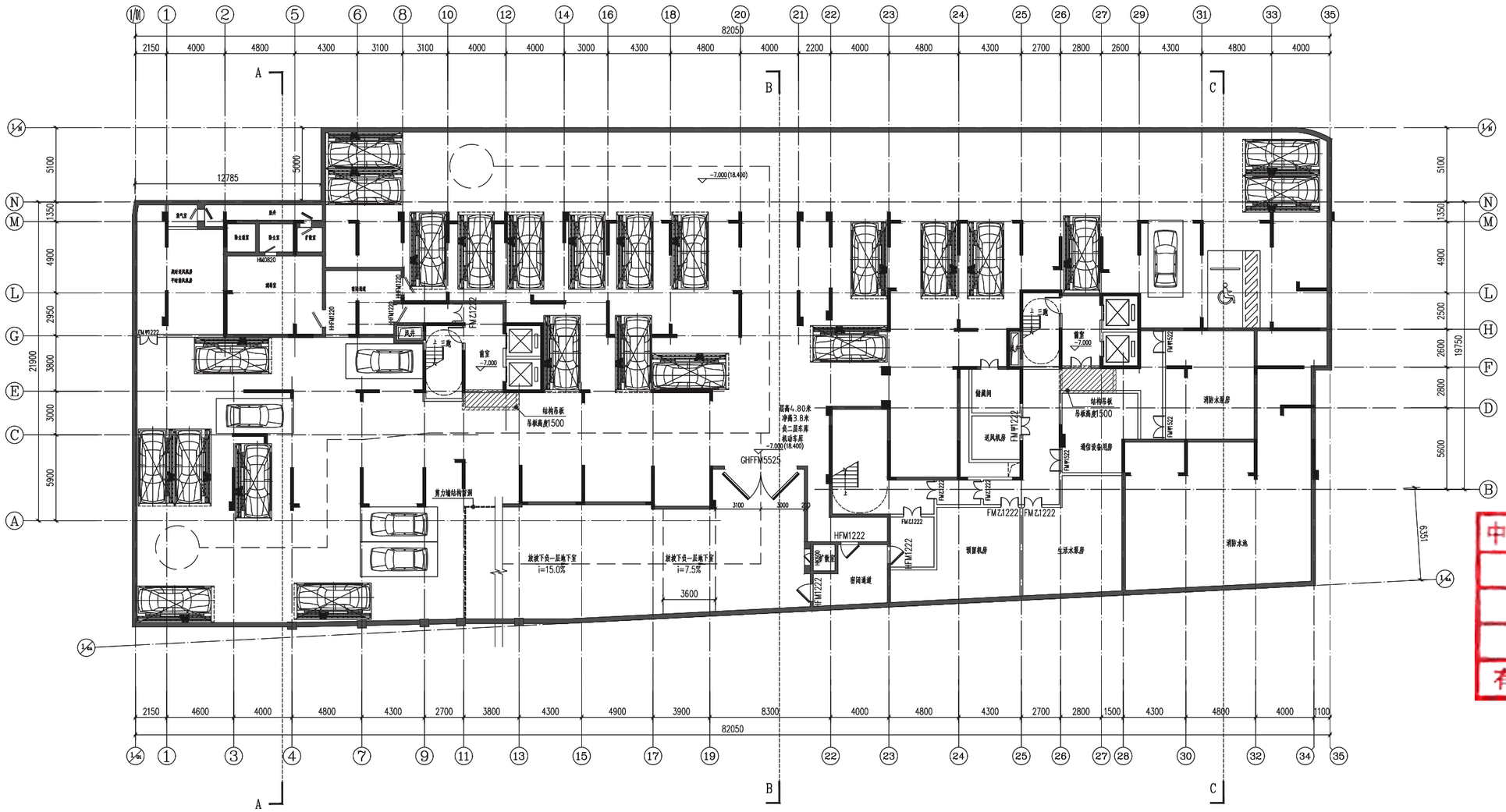
工程名称 PROJECT
雷州市新城大道23地块盛茂华府项目

子项名称 SUB PROJECT

图名 DRAWING TITLE
管线综合分析图

专业 SPECIALTY	建筑	比例 SCALE	1:500
版本 EDITION NO.		图号 DRAWING NO.	
工程号 PROJECT NO.	ZXSY（JK）-24-03		
阶段 STAGE	建 修		
日期 DATE	2026年2月		

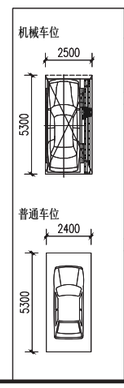
（本图须加盖我公司出图章，否则无效）



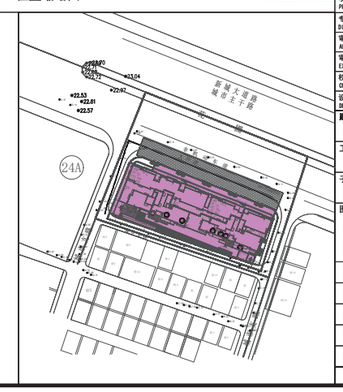
负二层平面图 1:150

本层建筑面积：2657.57㎡
机动车停车位数量:54辆
其中
机械车位数量：24辆
普通车位数量：5辆
无障碍车位数量：1辆

车位尺寸



位置缩略图



中诚圣苑工程设计有限公司
Zhongcheng shengyuan Engineering Design Co., Ltd.

建筑行业（建筑工程） 甲级
工程设计风景园林专项 甲级
市政行业（给水工程、排水工程、道路工程、桥梁工程 ） 乙级
证书编号 A161A00346
证书编号 A261012024

中诚圣苑工程设计有限公司
工程设计文件出图专用章
建筑行业(建筑工程)甲级
证书编号:A161A00346
有效期至2030年02月14日

注册执业印章
REGISTRATION STAMP

中华人民共和国一级注册建筑师
姓 名：肖 敏
注册号：6101263-011
有效期：至2026年06月

工种	结构	给排水	暖通	电气

总图设计师 PROJECT DIRECTOR	肖 敏	
专业负责人 DISCIPLINE RESPONSIBLE	肖 敏	
审定人 AUTHORIZED FOR ISSUE	陈凯清	
审核人 EXAMINE & VERIFY	李雪妮	
校对人 CHECKED	郭国锋	
设计人 DESIGNED	刘洪廷	

建设单位 CLIENT
雷州市富银企业管理有限公司

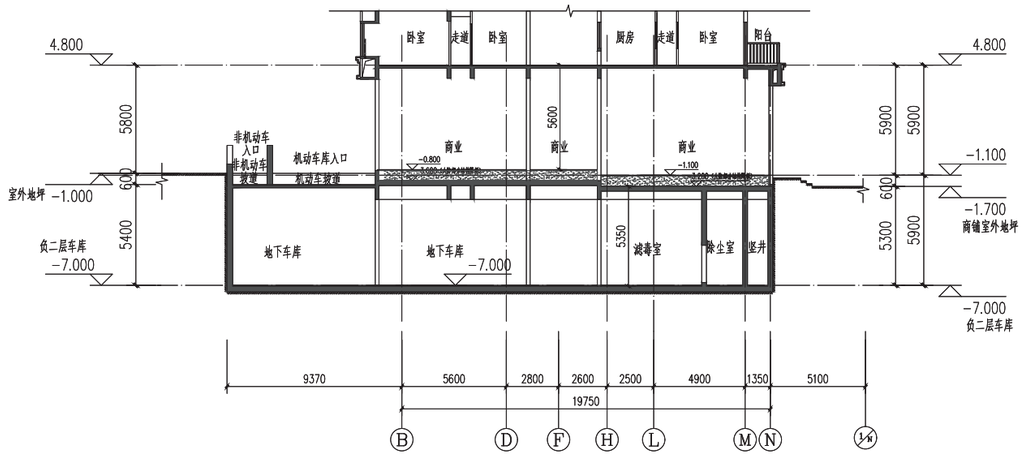
工程名称 PROJECT
雷州市新城大道23地块盛茂华府项目

子项名称 SUB PROJECT
1#楼

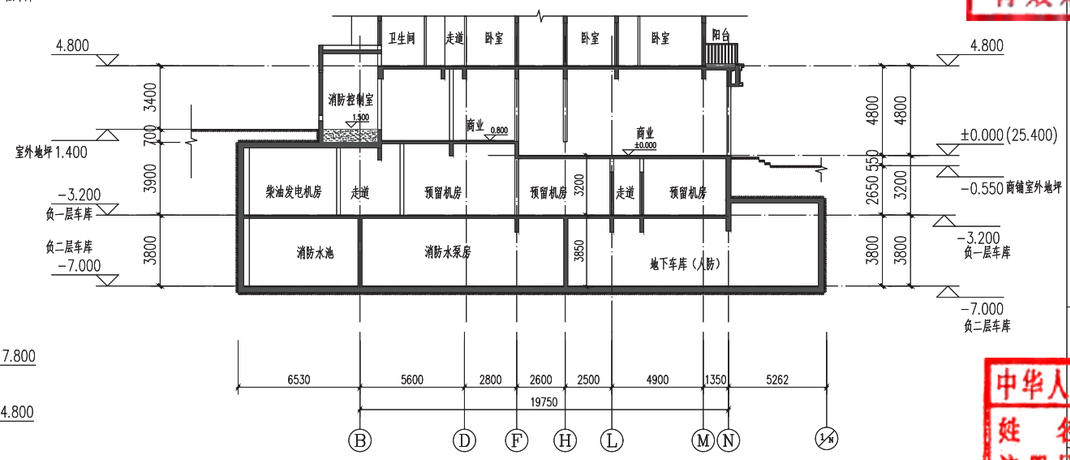
图名 DRAWING TITLE
负二层平面图

专 业 SPECIALTY	建筑	比 例 SCALE	1:150
版 本 EDITION NO.		图 号 DRAWING NO.	JS-01-P01
工程号 PROJECT NO.	ZXSY（JK）-24-03		
阶 段 STAGE	建 修		
日 期 DATE	2026年2月		

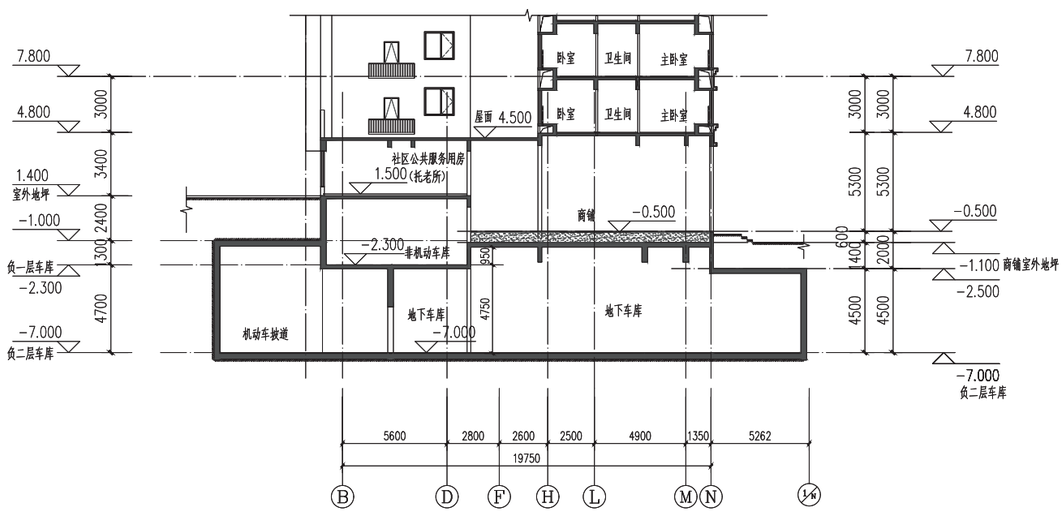
（本图须加盖我公司出图章，否则无效）



A-A剖面图 1:150



C-C剖面图 1:150



B-B剖面图 1:150

中诚圣苑工程设计有限公司
Zhongcheng shengyuan Engineering Design Co., Ltd.

建筑行业（建筑工程） 甲级
工程设计风景园林专项 甲级
市政行业（给水工程、排水工程、道路工程、桥梁工程 ） 乙级
证书编号 A161A00346
证书编号 A261012024

中诚圣苑工程设计有限公司
工程设计文件出图专用章
建筑行业(建筑工程)甲级
证书编号:A161A00346
有效期至2030年02月14日

出图章
RELEASE STAMP

中华人民共和国一级注册建筑师
姓 名： 肖 敏
注册号：6101263-011
有效期： 至2026年06月

注册执业印章
REGISTRATION STAMP

会签栏 COTLNTERSIGN

建筑	结构	给排水	暖通	电气

项目负责人 PROJECT DIRECTOR	肖 敏	
专业负责人 DISCIPLINE RESPONSIBLE	肖 敏	
审定人 AUTHORIZED FOR ISSUE	陈凯清	
审核人 EXAMINE & VERIFY	李雪妮	
校对人 CHECKED	郭国锋	
设计人 DESIGNER	刘洪廷	

建设单位 CLIENT
雷州市富银企业管理有限公司

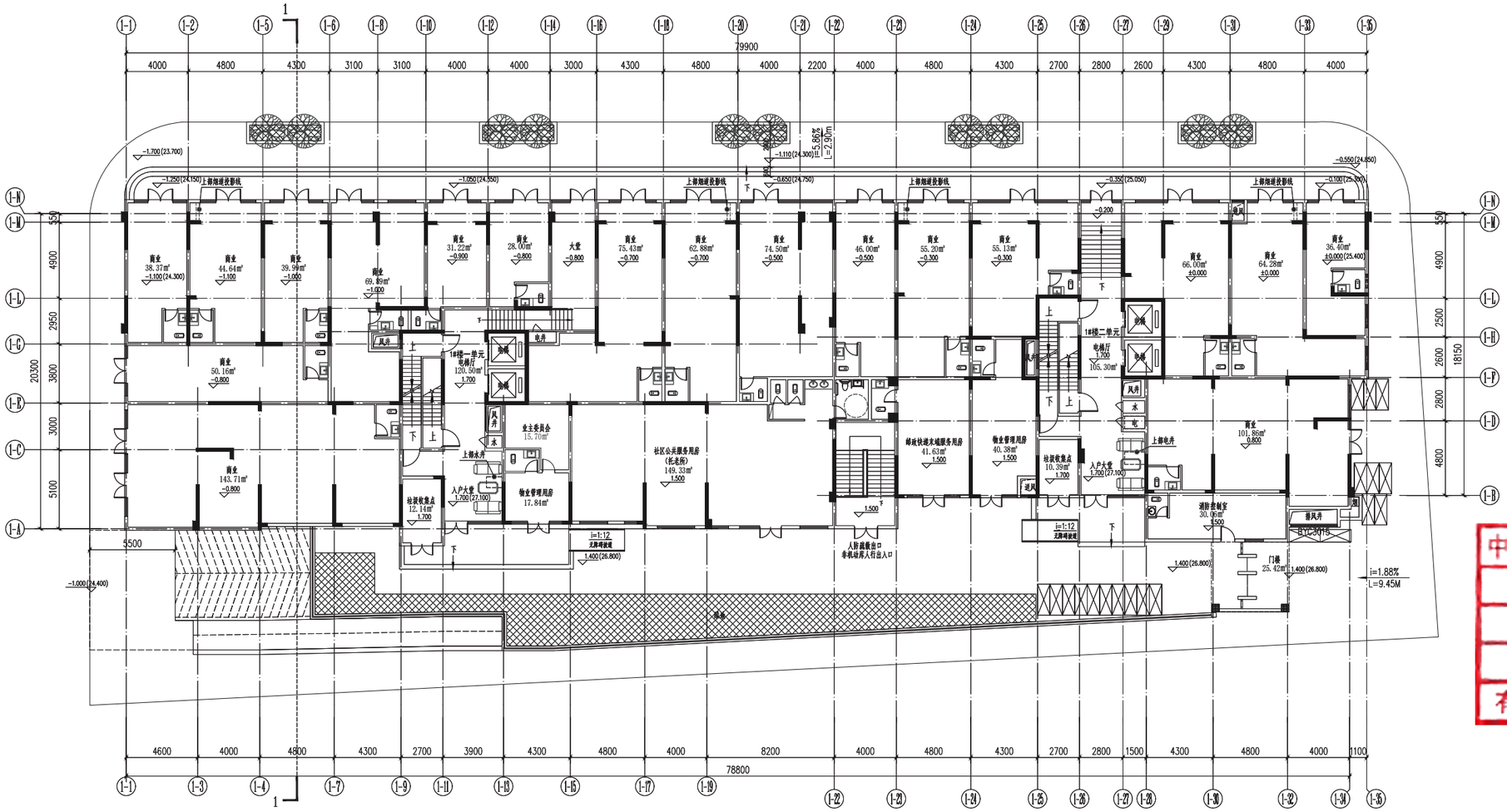
工程名称 PROJECT
雷州市新城大道23地块盛茂华府项目

子项名称 SUB PROJECT
1#楼

图名 DRAWING TITLE
地下室与地形关系的详细示意图

专 业 SPECIALTY	建筑	比 例 SCALE	1:150
版 本 EDITION NO.		图 号 DRAWING NO.	JS-01-P02
工程号 PROJECT NO.	ZXSY（JK）-24-03		
阶 段 STAGE	建 修		
日 期 DATE	2026年2月		

（本图须加盖我公司出图章，否则无效）



1#楼首层平面图 1:150

本层建筑面积：1700.76m²

其中：商业面积：1083.68m²

住宅面积：237.74m²

社区公共服务用房（托老所）面积：149.33m²

物业管理用房面积(含业主委员会15.70m²)：73.92m²

邮政快递末端服务用房面积：41.63m²

消防控制室面积：30.06m²

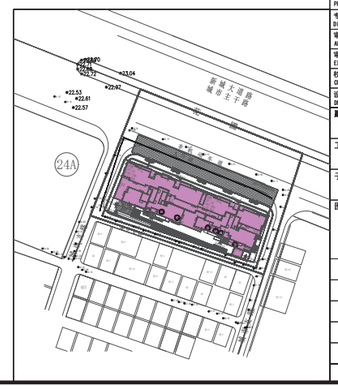
人防疏散楼梯面积：28.00m²

架空门楼面积：25.42m²

地下室井道地上部分面积：8.45m²

垃圾收集点面积：22.53m²

位置缩略图



中诚圣苑工程设计有限公司
Zhongcheng shengyuan Engineering Design Co., Ltd.

建筑行业（建筑工程） 甲级
工程设计风景园林专项 甲级
市政行业（给水工程、排水工程、道路工程、桥梁工程）乙级
证书编号 A161A00346
证书编号 A261012024

中诚圣苑工程设计有限公司
工程设计文件出图专用章
建筑行业(建筑工程)甲级
证书编号:A161A00346
有效期至2030年02月14日

中华人民共和国一级注册建筑师
姓 名：肖 敏
注册号：6101263-011
有效期：至2026年08月

会签 CO-ORDINATED BY			电气
项目负责人 PROJECT DIRECTOR	肖 敏		
专业负责人 DISCIPLINE RESPONSIBLE	肖 敏		
审定人 AUTHORIZED FOR ISSUE	陈凯清		
审核人 EXAMINE & VERIFY	李雪妮		
校对人 CHECKED	郭国锋		
设计人 DESIGNED	刘洪廷		

建设单位 CLIENT：雷州市富银企业管理有限公司

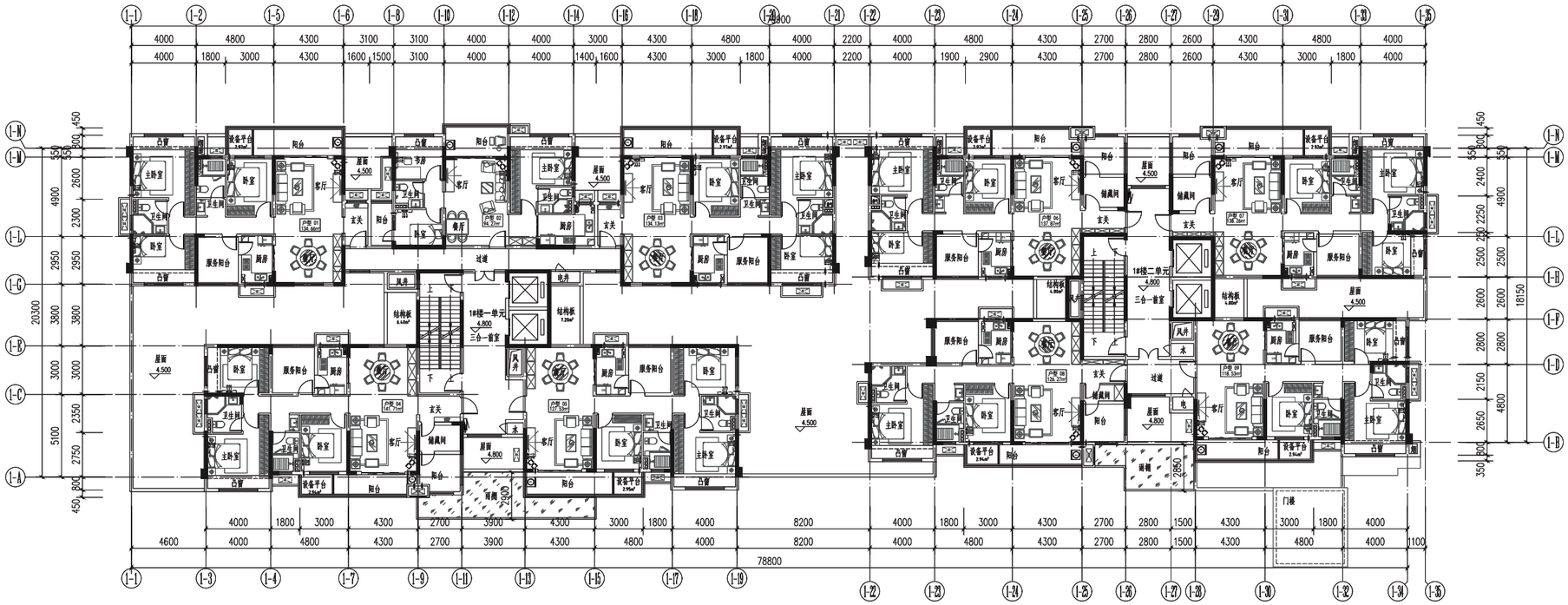
工程名称 PROJECT：雷州市新城大道23地块盛茂华府项目

子项名称 SUB PROJECT：1#楼

图名 DRAWING TITLE：首层平面图

专业 SPECIALTY	建筑	比例 SCALE	1:150
版本 EDITION NO.		图号 DRAWING NO.	JS-01-P04
工程号 PROJECT NO.	ZXSY（JK）-24-03		
阶段 STAGE	建 修		
日期 DATE	2026年2月		

（本图须加盖我公司出图章，否则无效）

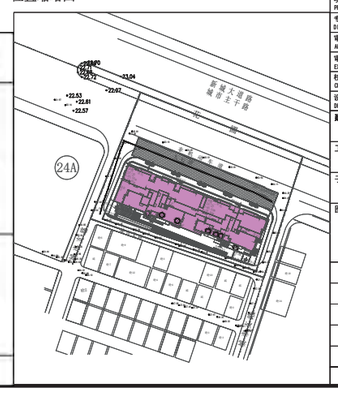


1#楼二层平面图 1:150

本层建筑面积：1212.96m²
其中：住宅面积：1153.24m²
商业烟道面积：3.88m²
地下室井道地上部分面积：0.82m²
服务阳台不计容部分：20.00m²
结构板面积（全算）：23.20m²
设备平台面积（半算）：11.82m²

栋号	户型代号	户型类别	套内面积（m²）	阳台面积（m²）	套内总建筑面积（m²）	本层此户型户数（套）	本层所有户套内面积总和（m²）	本层总公摊（m²）	分摊面积（m²）	套型总建筑面积（m²）	标准层建筑面积（m²）	标准层公摊率（%）	阳台比例
1#楼一单元	1	三房两厅两卫	103.24	10.34	113.58	1	533.3	99.00	21.08	134.66	632.30	15.66%	12.85%
	2	三房两厅两卫	71.66	7.85	79.51	1			14.76	94.27			
	3	三房两厅两卫	102.79	10.34	113.13	1			21.00	134.13			
	4	三房两厅两卫	107.45	12.07	119.52	1			22.19	141.71			
	5	三房两厅两卫	97.92	9.64	107.56	1			19.97	127.53			
1#楼二单元	6	三房两厅两卫	103.11	13.14	116.25	1	439.24	81.70	21.62	137.87	520.94	15.68%	14.98%
	7	三房两厅两卫	103.86	12.72	116.58	1			21.68	138.26			
	8	两房两厅两卫	93.63	12.84	106.47	1			19.80	126.27			
	9	三房两厅两卫	91.71	8.23	99.94	1			18.59	118.53			
合计			875.37	97.17	972.54	9	972.54	180.70	180.70	1153.24	1153.24		

位置缩略图



中诚圣苑工程设计有限公司
Zhongcheng Shengyuan Engineering Design Group Co., Ltd.
建筑行业（建筑工程） 甲级
工程设计风景园林专项 甲级
市政行业（给水工程、排水工程、道路工程、桥梁工程）乙级
证书编号 A161A00346
证书编号 A261012634

中诚圣苑工程设计有限公司
工程设计文件出图专用章
建筑行业(建筑工程)甲级
证书编号:A161A00346
有效期至2030年02月14日

中华人民共和国一级注册建筑师
姓 名：肖 敏
注册号：6101263-011
有效期：至2026年06月

会签栏 CONFIRMATION STAMP
建筑 结构 给水 排水 暖通 电气

项目负责人 PROJECT DIRECTOR	肖 敏	
专业负责人 DISCIPLINE RESPONSIBLE	肖 敏	
审定人 AUTHORIZED FOR ISSUE	陈凯清	
审核人 EXAMINE & VERIFY	李雪妮	
校对人 CHECKED	郭国锋	
设计人 DESIGNED	刘洪廷	

建设单位 CLIENT
雷州市富银企业管理有限公司

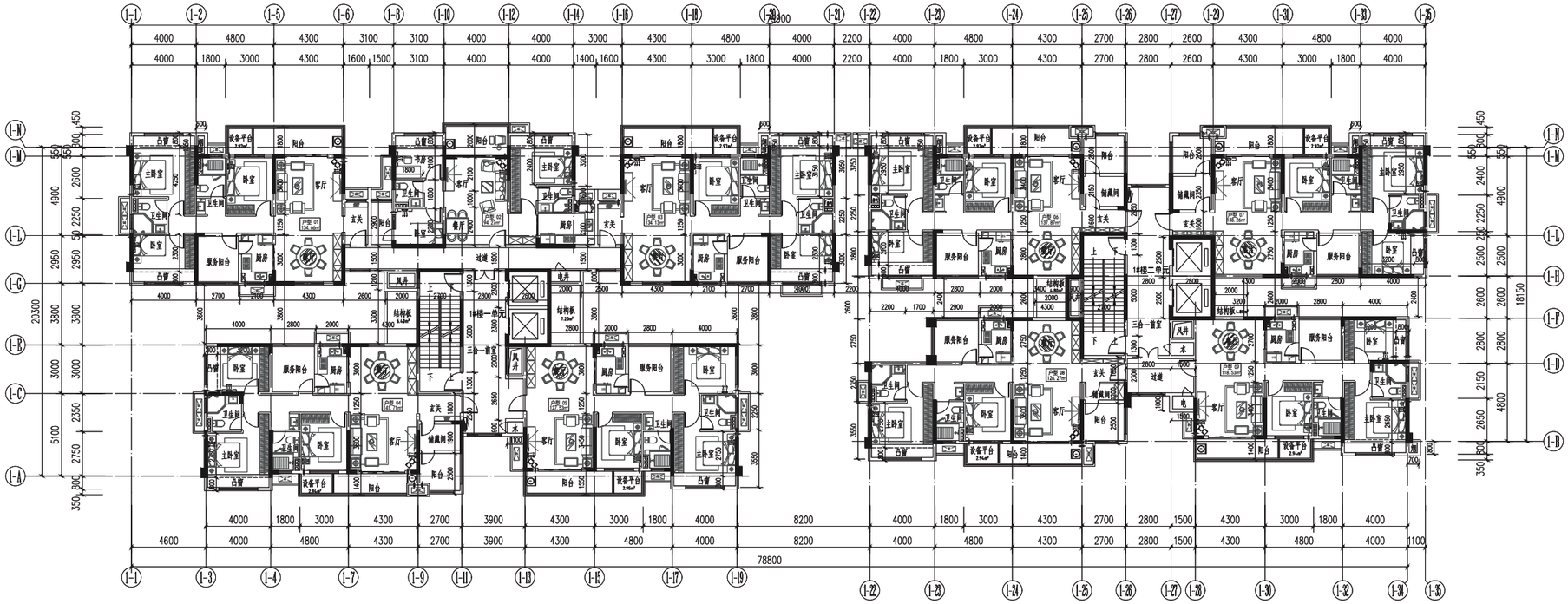
工程名称 PROJECT
雷州市新城大道23地块盛茂华府项目

子项名称 SUB PROJECT
1#楼

图名 DRAWING TITLE
二层平面图

专业 SPECIALTY	建筑	比例 SCALE	1:150
版本 EDITION NO.		图号 DRAWING NO.	JS-01-P05
工程号 PROJECT NO.	ZXSY（JK）-24-03		
阶段 STAGE	建 修		
日期 DATE	2026年2月		

（本图须加盖我公司出图章，否则无效）



1#楼三~二十五层平面图 1:150

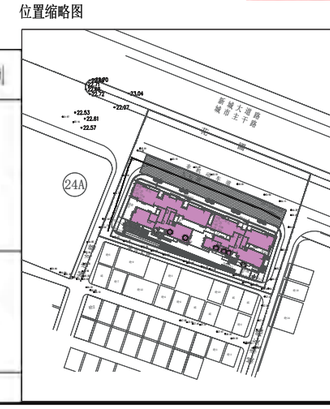
本层建筑面积：1212.96m²
其中：住宅面积：1153.24m²
商业烟道面积：3.88m²
地下室井道地上部分面积：0.82m²
服务阳台不计容部分：20.00m²
结构板面积（全算）：23.20m²
设备平台面积（半算）：11.82m²

标准层标高表

层数(n)	三层	四层	五层	六层	七层	八层	九层	十层	十一层	十二层	十三层	十四层
标高(米)	7.80	10.80	13.80	16.80	19.80	22.80	25.80	28.80	31.80	34.80	37.80	40.80
层数(n)	十五层	十六层	十七层	十八层	十九层	二十层	二十一层	二十二层	二十三层	二十四层	二十五层	
标高(米)	43.80	46.80	49.80	52.80	55.80	58.80	61.80	64.80	67.80	70.80	73.80	

栋号	户型代号	户型类别	套内面积（m²）	阳台面积（m²）	套内总建筑面积（m²）	本层此户型户数（套）	本层所有户套内面积总和（m²）	本层总公摊（m²）	分摊面积（m²）	套型总建筑面积（m²）	标准层建筑面积（m²）	标准层公摊率（%）	阳台比例
1#楼一单元	1	三房两厅两卫	103.24	10.34	113.58	1	533.3	99.00	21.08	134.66	632.30	15.66%	12.85%
	2	三房两厅两卫	71.66	7.85	79.51	1			14.76	94.27			
	3	三房两厅两卫	102.79	10.34	113.13	1			21.00	134.13			
	4	三房两厅两卫	107.45	12.07	119.52	1			22.19	141.71			
	5	三房两厅两卫	97.92	9.64	107.56	1			19.97	127.53			
1#楼二单元	6	三房两厅两卫	103.11	13.14	116.25	1	439.24	81.70	21.62	137.87	520.94	15.68%	14.98%
	7	三房两厅两卫	103.86	12.72	116.58	1			21.68	138.26			
	8	两房两厅两卫	93.63	12.84	106.47	1			19.80	126.27			
	9	三房两厅两卫	91.71	8.23	99.94	1			18.59	118.53			
合计			875.37	97.17	972.54	9	972.54	180.70	180.70	1153.24	1153.24		

位置缩略图



中诚圣苑工程设计有限公司
Zhongcheng Shengyuan Engineering Design Group Co., Ltd.
建筑行业（建筑工程） 甲级
工程设计风景园林专项 甲级
市政行业（给水工程、排水工程、道路工程、桥梁工程 ）乙级
证书编号 A161A00346
证书编号 A261012634

中诚圣苑工程设计有限公司
工程设计文件出图专用章
建筑行业(建筑工程)甲级
证书编号:A161A00346
有效期至2030年02月14日

中华人民共和国一级注册建筑师
姓 名： 肖 敏
注册号： 6101263-011
有效期 至2026年06月

出图章 RELEASE STAMP
注册执业印章 REGISTERED STAMP

会签栏 COTLNTERSIGN

建筑	结构	给排水	暖通	电气

项目负责人 PROJECT DIRECTOR	肖 敏	
专业负责人 DISCIPLINE RESPONSIBLE	肖 敏	
审定人 AUTHORIZED FOR ISSUE	陈凯清	
审核人 EXAMINE & VERIFY	李雪妮	
校对人 CHECKED	郭国锋	
设计人 DESIGNED	刘洪廷	

建设单位 CLIENT
雷州市富银企业管理有限公司

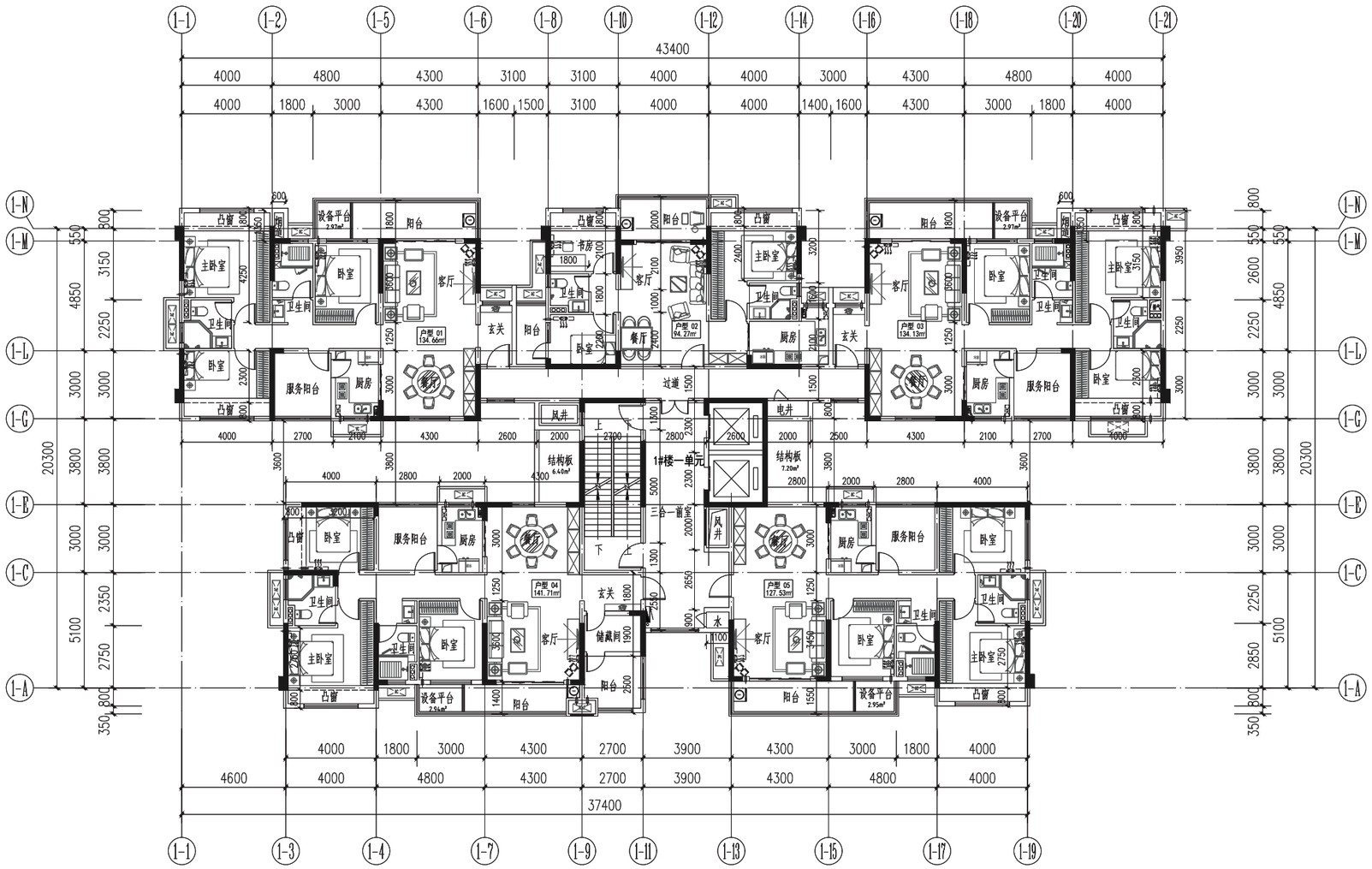
工程名称 PROJECT
雷州市新城大道23地块盛茂华府项目

子项名称 SUB PROJECT
1#楼

图名 DRAWING TITLE
三~二十五层平面图

专业 SPECIALTY	建筑	比例 SCALE	1:150
版本 EDITION NO.		图号 DRAWING NO.	JS-01-P06
工程号 PROJECT NO.	ZXSY（JK）-24-03		
阶段 STAGE	建 修		
日期 DATE	2026年2月		

（本图须加盖我公司出图章，否则无效）



1#楼一单元标准层平面图 1:150

户型类别	套内面积（m²）	阳台面积（m²）	套内总建筑面积（m²）	本层此户型户数（套）	本层所有户套内面积总和（m²）	本层总公摊（m²）	分摊面积（m²）	套型总建筑面积（m²）	标准层建筑面积（m²）	标准层公摊率（%）	阳台比例
三房两厅两卫	103.24	10.34	113.58	1	533.3	99.00	21.08	134.66	632.30	15.66%	12.85%
三房两厅两卫	71.66	7.85	79.51	1			14.76	94.27			
三房两厅两卫	102.79	10.34	113.13	1			21.00	134.13			
三房两厅两卫	107.45	12.07	119.52	1			22.19	141.71			
三房两厅两卫	97.92	9.64	107.56	1			19.97	127.53			

中诚圣苑工程设计有限公司
Zhongcheng Shengyuan Engineering Design Co., Ltd.

建筑行业（建筑工程） 甲级
工程设计风景园林专项 甲级
市政行业（给水工程、排水工程、道路工程、桥梁工程）乙级
证书编号 A161A00346
证书编号 A261012024

中诚圣苑工程设计有限公司
工程设计文件出图专用章
建筑行业(建筑工程)甲级
证书编号:A161A00346
有效期至2030年02月14日

中华人民共和国一级注册建筑师
姓 名：肖 敏
注册号：6101263-011
有效期：至2026年06月

会签栏 COUNTERSIGN

建筑	结构	给排水	暖通	电气

项目负责人 PROJECT DIRECTOR	肖 敏	
专业负责人 DISCIPLINE RESPONSIBLE	肖 敏	
审定人 AUTHORIZED FOR ISSUE	陈凯清	
审核人 EXAMINE & VERIFY	李雪妮	
校对人 CHECKED	郭国锋	
设计人 DESIGNED	刘洪廷	

建设单位 CLIENT
雷州市富银企业管理有限公司

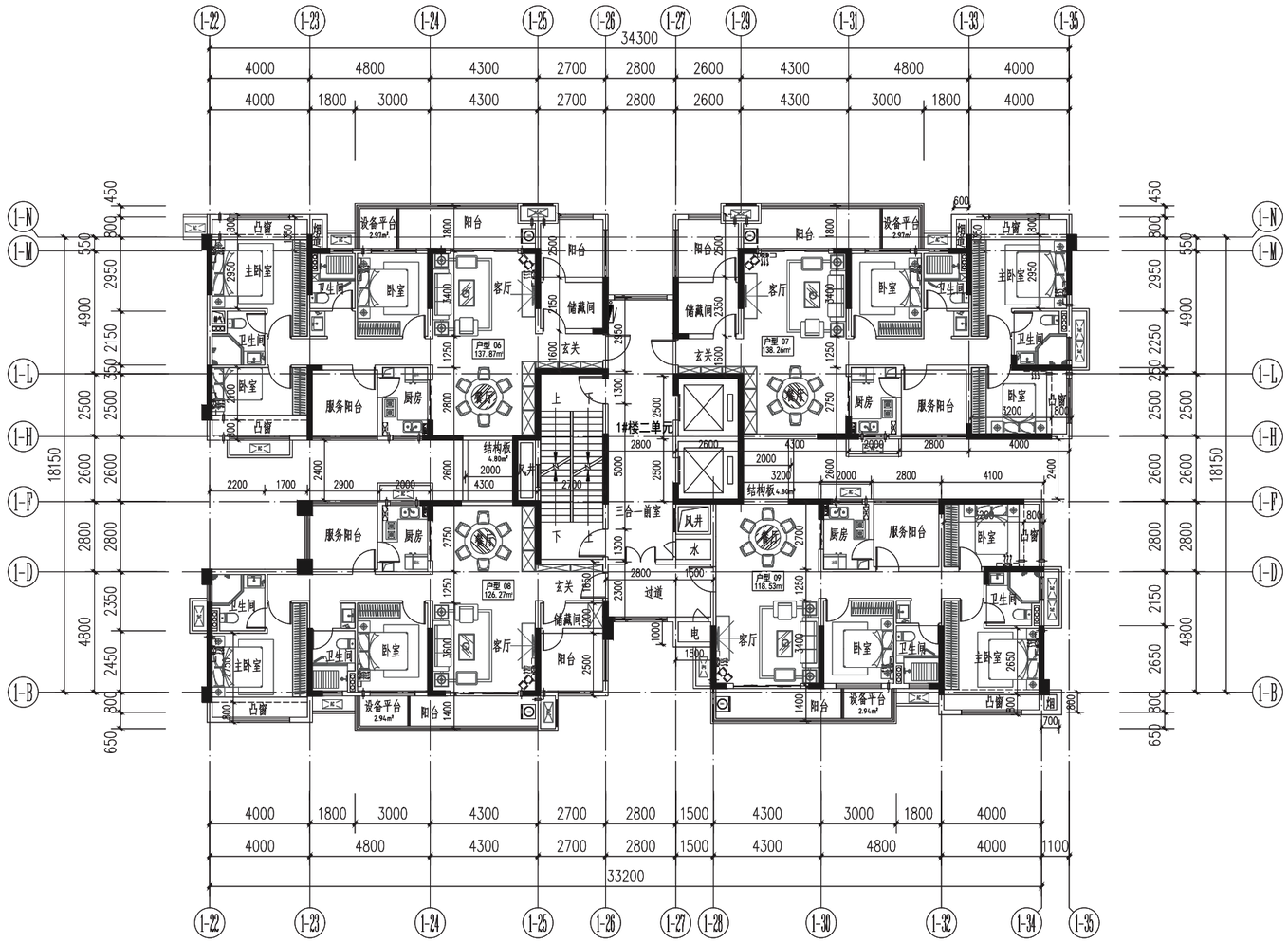
工程名称 PROJECT
雷州市新城大道23地块盛茂华府项目

子项名称 SUB PROJECT
1#楼

图名 DRAWING TITLE
1#楼一单元标准层平面图

专业 SPECIALTY	建筑	比例 SCALE	1:150
版本 EDITION NO.		图号 DRAWING NO.	
工程号 PROJECT NO.	ZXSY（JK）-24-03		
阶段 STAGE	建 修		
日期 DATE	2026年2月		

（本图须加盖我公司出图章，否则无效）



1#楼二单元标准层平面图 1:150

户型类别	套内面积（m²）	阳台面积（m²）	套内总建筑面积（m²）	本层此户型户数（套）	本层所有户套内面积总和（m²）	本层总公摊（m²）	分摊面积（m²）	套型总建筑面积（m²）	标准层建筑面积（m²）	标准层公摊率（%）	阳台比例
三房两厅两卫	103.11	13.14	116.25	1	439.24	81.70	21.62	137.87	520.94	15.68%	14.98%
三房两厅两卫	103.86	12.72	116.58	1			21.68	138.26			
两房两厅两卫	93.63	12.84	106.47	1			19.80	126.27			
三房两厅两卫	91.71	8.23	99.94	1			18.59	118.53			

中诚圣苑工程设计有限公司
Zhongcheng shengyuan Engineering Design Co., Ltd.
建筑行业（建筑工程） 甲级
工程设计风景园林专项 甲级
市政行业（给水工程、排水工程、道路工程、桥梁工程）乙级
证书编号 A161A00346
证书编号 A261S12024

中诚圣苑工程设计有限公司
工程设计文件出图专用章
建筑行业(建筑工程)甲级
证书编号:A161A00346
有效期至2030年02月14日

中华人民共和国一级注册建筑师
姓 名: 肖 敏
注册号: 6101263-011
有效期: 至2026年06月

会签栏 CO1LNTERSIGN
建筑 结构 给排水 电气 暖通 其他

项目负责人 PROJECT DIRECTOR	肖 敏	
专业负责人 DISCIPLINE RESPONSIBLE	肖 敏	
审定人 AUTHORIZED FOR ISSUE	陈凯清	
审核人 EXAMINE & VERIFY	李雪妮	
校对人 CHECKED	郭国锋	
设计人 DESIGNED	刘洪廷	

建设单位 CLIENT
雷州市富银企业管理有限公司

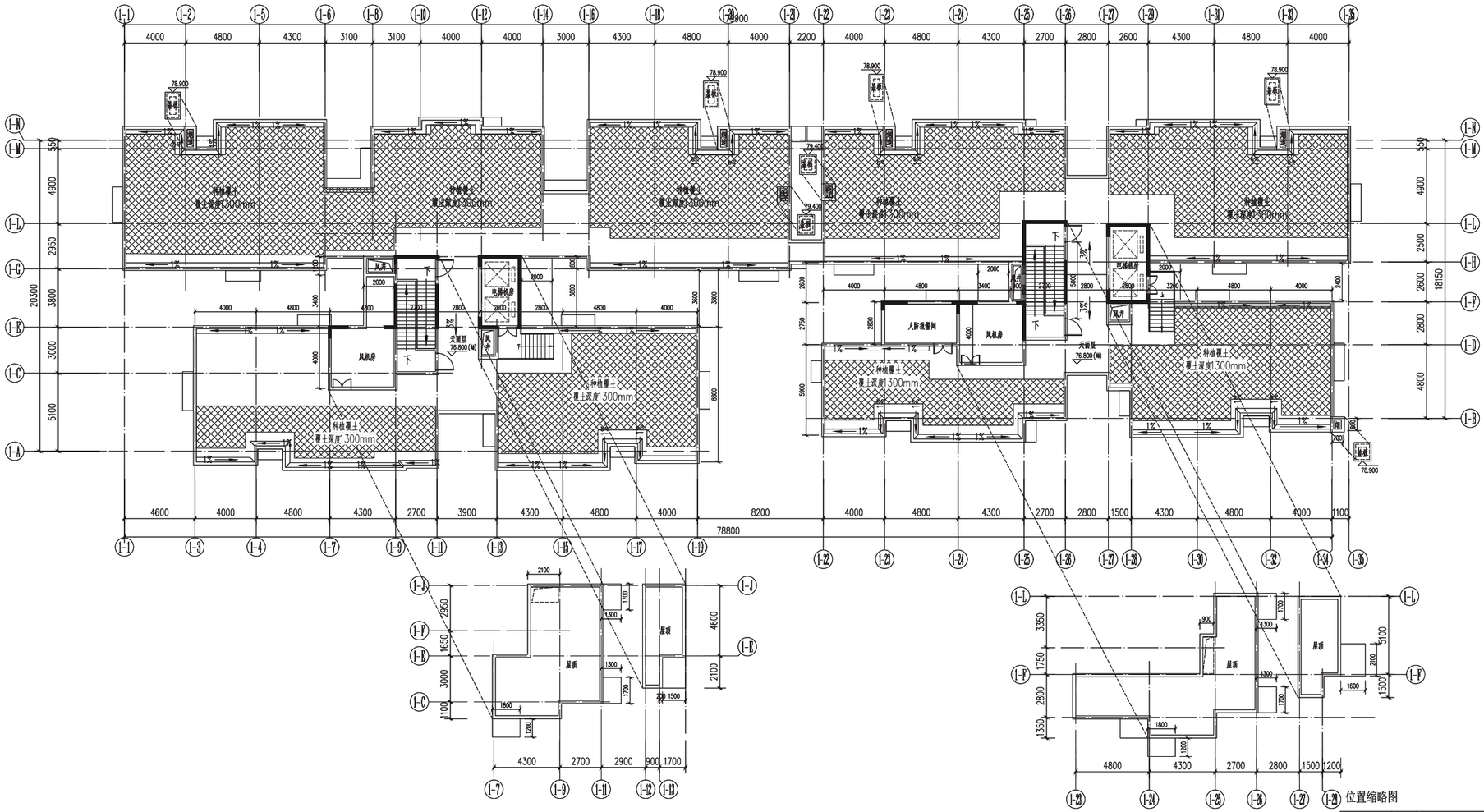
工程名称 PROJECT
雷州市新城大道23地块盛茂华府项目

子项名称 SUB PROJECT
1#楼

图名 DRAWING TITLE
1#楼二单元标准层平面图

专 业 SPECIALTY	建筑	比 例 SCALE	1:150
版 本 EDITION NO.		图 号 DRAWING NO.	
工程号 PROJECT NO.	ZXSY（JK）-24-03		
阶 段 STAGE	建 修		
日 期 DATE	2026年2月		

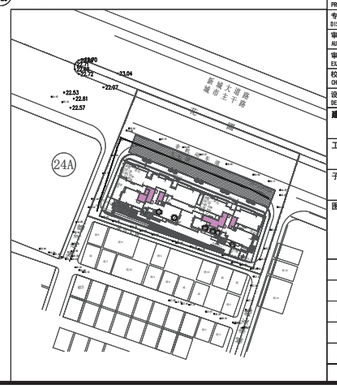
（本图须加盖我公司出图章，否则无效）



1#楼天面层平面图 1:150

本层建筑面积：152.32㎡

位置缩略图



中诚圣苑工程设计有限公司
Zhongcheng Shengyuan Engineering Design Co., Ltd.

建筑行业（建筑工程） 甲级
工程设计风景园林专项 甲级
市政行业（给水工程、排水工程、道路工程、桥梁工程 ） 乙级
证书编号 A161A00346
证书编号 A261012634

中诚圣苑工程设计有限公司
工程设计文件出图专用章
建筑行业(建筑工程)甲级
证书编号:A161A00346
有效期至2030年02月14日

中华人民共和国一级注册建筑师
姓 名： 肖 敏
注册号： 6101263-011
有效期： 至2026年06月

会签栏 COUNTERSIGN

会签栏			

项目负责人 PROJECT DIRECTOR	肖 敏	
专业负责人 DISCIPLINE RESPONSIBLE	肖 敏	
审定人 AUTHORIZED FOR ISSUE	陈凯清	
审核人 EXAMINE & VERIFY	李雪妮	
校对人 CHECKED	郭国锋	
设计人 DESIGNED	刘洪廷	

建设单位 CLIENT
雷州市富银企业管理有限公司

工程名称 PROJECT
雷州市新城大道23地块盛茂华府项目

子项名称 SUB PROJECT
1#楼

图名 DRAWING TITLE
天面层平面图

专业 SPECIALTY	建筑	比例 SCALE	1:150
版本 EDITION NO.		图号 DRAWING NO.	JS-01-P07
工程号 PROJECT NO.	ZXSY（JK）-24-03		
阶段 STAGE	建 修		
日 期 DATE	2026年2月		

（本图须加盖我公司出图章，否则无效）

①~⑯轴立面图 1:200

中诚圣苑工程设计有限公司
Zhongcheng Shengyuan Engineering Design Co., Ltd.

建筑行业（建筑工程） 甲级
工程设计风景园林专项 甲级
市政行业（给水工程、排水工程、道路工程、桥梁工程）乙级
证书编号 A161A00346
证书编号 A261012034

中诚圣苑工程设计有限公司
工程设计文件出图专用章
建筑行业（建筑工程）甲级
证书编号:A161A00346
有效期至2030年02月14日

中华人民共和国一级注册建筑师
姓 名：肖 敏
注册号：6101263-011
有效期：至2026年06月

会签栏 CONTRIBUTE SECTION		
建筑	结构	给排水	暖通	电气

项目负责人 PROJECT DIRECTOR	肖 敏	
专业负责人 DISCIPLINE RESPONSIBLE	肖 敏	
审定人 AUTHORIZED FOR ISSUE	陈凯清	
审核人 EXAMINE & VERIFY	李雪妮	
校对人 CHECKED	郭国锋	
设计人 DESIGNED	刘洪廷	

建设单位 CLIENT
雷州市富银企业管理有限公司

工程名称 PROJECT
雷州市新城大道23地块盛茂华府项目

子项名称 SUB PROJECT
1#楼

图名 DRAWING TITLE
①~⑯轴立面图

专 业 SPECIALTY	建筑	比 例 SCALE	1:200
版 本 EDITION NO.		图 号 DRAWING NO.	JS-01-L01
工程号 PROJECT NO.	ZXSY（JK）-24-03		
阶 段 STAGE	建 修		
日 期 DATE	2026年2月		

（本图须加盖我公司出图章，否则无效）

㉟~①轴立面图 1:200

中诚圣苑工程设计有限公司
Zhongcheng Shengyuan Engineering Design Co., Ltd.

建筑行业（建筑工程） 甲级
工程设计风景园林专项 甲级
市政行业（给水工程、排水工程、道路工程、桥梁工程）乙级
证书编号 A161A00846
证书编号 A261012634

中诚圣苑工程设计有限公司
工程设计文件出图专用章
建筑行业（建筑工程）甲级
证书编号:A161A00846
有效期至2030年02月14日

注册执业印章 REGISTRATION STAMP

中华人民共和国一级注册建筑师
姓 名：肖 敏
注册号：011263-011
有效期：至2026年06月

会签栏 CO-ORDINATION		
建筑	结构	给排水	暖通	电气

项目负责人 PROJECT DIRECTOR	肖 敏	
专业负责人 DISCIPLINE RESPONSIBLE	肖 敏	
审定人 AUTHORIZED FOR ISSUE	陈凯清	
审核人 EXAMINE & VERIFY	李雪妮	
校对人 CHECKED	郭国锋	
设计人 DESIGNED	刘洪廷	

建设单位 CLIENT
雷州市富银企业管理有限公司

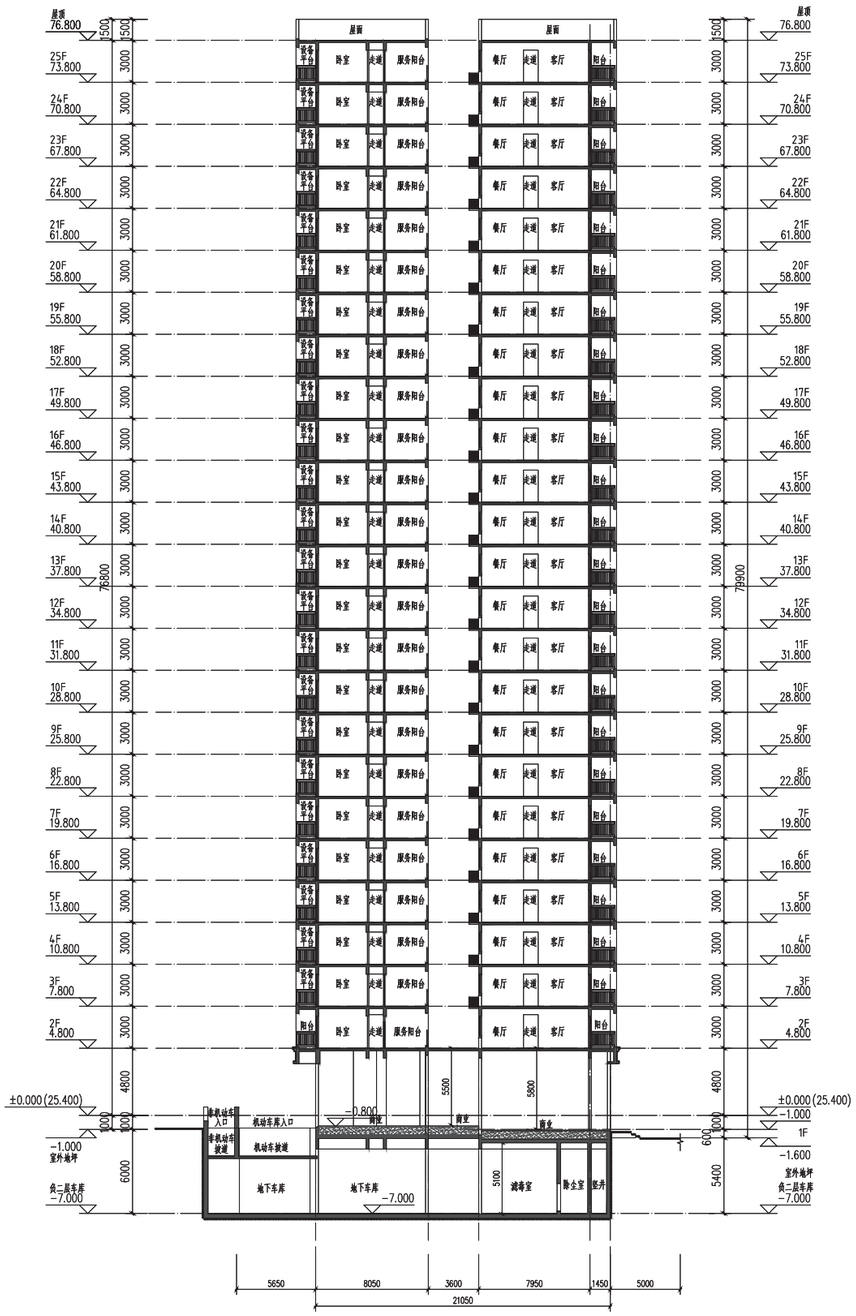
工程名称 PROJECT
雷州市新城大道23地块盛茂华府项目

子项名称 SUB PROJECT
1#楼

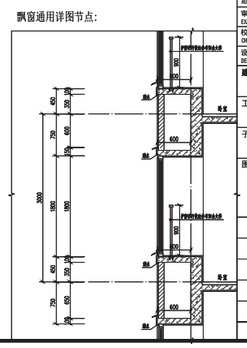
图名 DRAWING TITLE
㉟~①轴立面图

专业 SPECIALTY	建筑	比例 SCALE	1:200
版本 EDITION NO.		图号 DRAWING NO.	JS-01-L02
工程号 PROJECT NO.	ZXSY（JK）-24-03		
阶段 STAGE	建 修		
日期 DATE	2026年2月		

（本图须加盖我公司出图章，否则无效）



1-1剖面图 1:200



中诚圣苑工程设计有限公司
Zhongcheng Shengyuan Engineering Design Co., Ltd.

建筑行业（建筑工程） 甲级
工程设计风景园林专项 甲级
市政行业（给水工程、排水工程、道路工程、桥梁工程 ）乙级
证书编号 A161A00346
证书编号 A261012634

中诚圣苑工程设计有限公司
工程设计文件出图专用章
建筑行业(建筑工程)甲级
证书编号:A161A00346
有效期至2030年02月14日

注册执业印章 REGISTRATION STAMP

中华人民共和国一级注册建筑师
姓 名: 肖 敏
注册号: 6101263-011
有效期: 至2026年06月

会签栏 CONTENTS CO.

建筑	结构	给排水	暖通	电气

项目负责人 PROJECT MANAGER		
专业负责人 DISCIPLINE RESPONSIBLE	肖 敏	
审定人 AUTHORIZED FOR ISSUE	陈凯清	
审核人 EXAMINE & VERIFY	李雪妮	
校对人 CHECKED	郭国锋	
设计人 DESIGNED	刘洪廷	

建设单位 CLIENT
雷州市富银企业管理有限公司

工程名称 PROJECT
雷州市新城大道23地块盛茂华府项目

子项名称 SUB PROJECT
1#楼

图名 DRAWING TITLE
1-1剖面图

专 业 SPECIALTY	建筑	比 例 SCALE	1:200
版 本 EDITION NO.		图 号 DRAWING NO.	JS-01-L03
工程号 PROJECT NO.	ZXSY（JK）-24-03		
阶 段 STAGE	建 修		
日 期 DATE	2026年2月		

（本图须加盖我公司出图章，否则无效）