

# 雷州市盛华府项目规划及建筑设计方案

建设单位：雷州市隆基房地产开发有限公司

规划设计单位：中地设计集团有限公司

建筑设计单位：艺卓鼎创工程设计有限公司

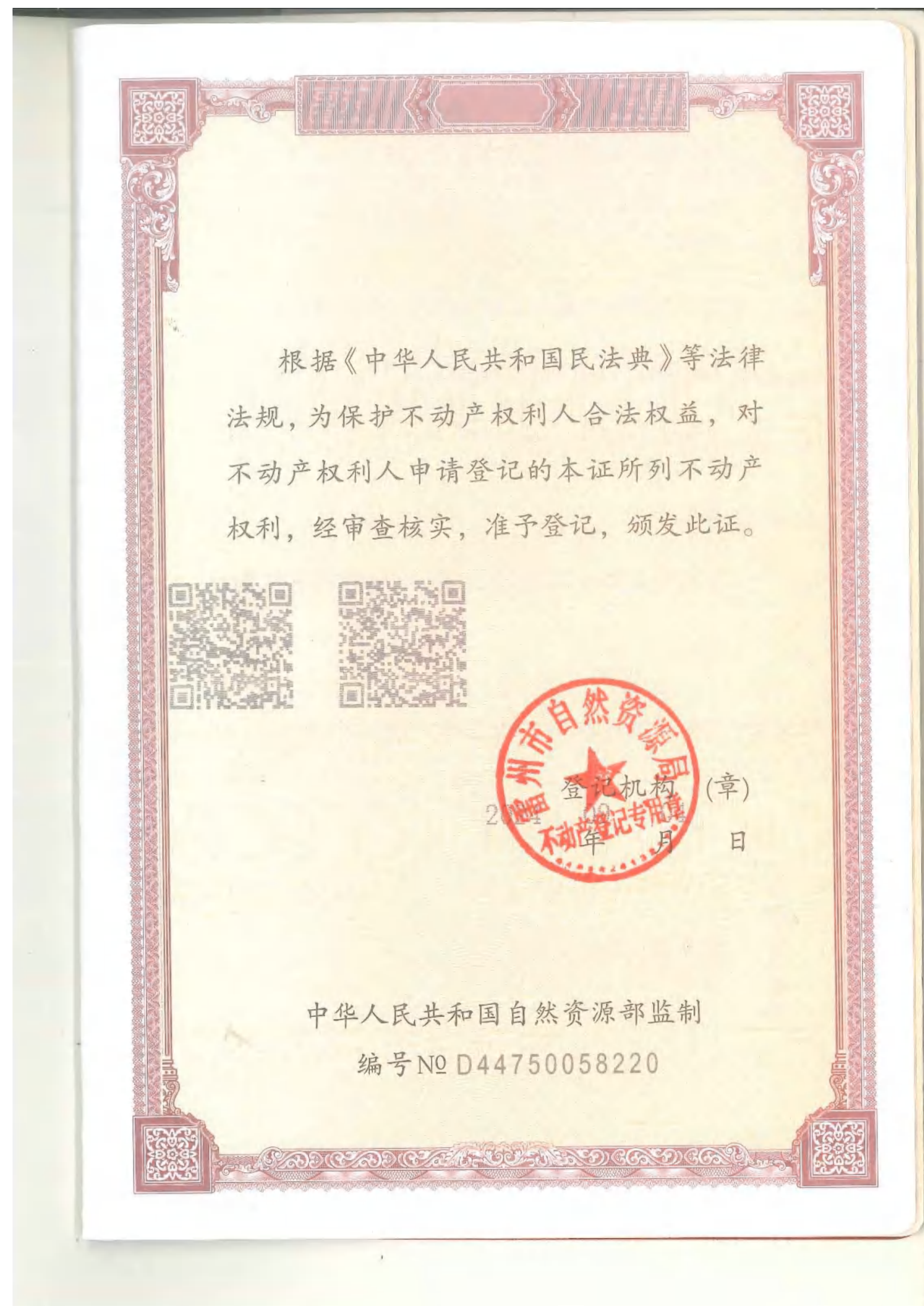
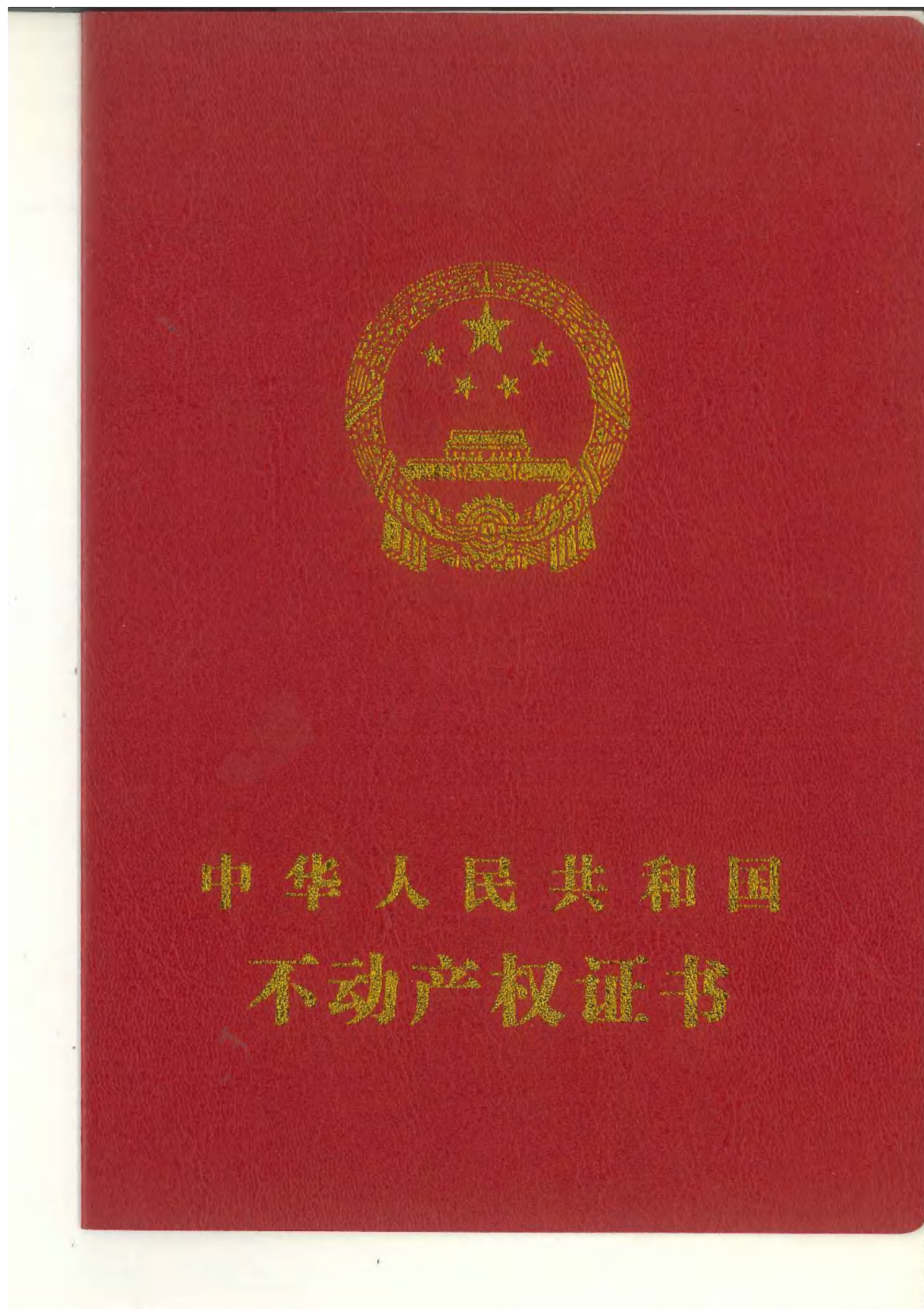
DATE:2026.03



---


# PART 1

政府相关批文、综合文件



# 国有土地使用证

粤 (2024 ) 雷州市 不动产权第0014204 号

权利人	雷州市隆基房地产开发有限公司 (91440882725964261T)
共有情况	单独所有
坐落	雷州市新城大道与二零七国道交叉处东北侧
不动产单元号	440882020001GB02893W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	零售商业用地、城镇住宅用地、城镇村道路用地
面积	3763.76 m <sup>2</sup>
使用期限	2024年07月29日起 2094年07月28日止
权利其他状况	 国有建设用地使用权 用地面积: 3763.76平方米

## 附 记

土地用途:居住、商业混合用地(商业建筑面积比例不大于计容总建筑面积的20%)、城市道路用地;城镇住宅用地70年(2024年07月29日至2094年07月28日),商业用地40年(2024年07月29日至2064年07月28日),城镇村道路用地50年(2024年07月29日至2074年07月28日)

## 雷州市自然资源局

雷自然资函(2023)747号

### 关于下达雷州市隆基房地产开发有限公司新城大道与207国道交叉处东北侧地块用地规划条件的函

雷州市隆基房地产开发有限公司:

你公司送来《雷州市隆基房地产开发有限公司新城大道与207国道交叉处东北侧地块用地规划条件》及相关资料收悉。根据《雷州市西湖水库片区控制性详细规划》《关于下达雷州市隆基房地产开发有限公司新城大道与207国道交叉处东北侧地块用地规划条件的批复》(雷城规委(2023)11号)和《雷州市城市规划管理技术规定》(雷府函(2018)297号),下达位于新城大道与207国道交叉处东北侧地块用地规划条件如下:

#### 一、地块用地规划条件(主要控制指标)。

- 1、用地性质:二类居住、商业混合用地(商业建筑面积比例不大于计容总建筑面积的20%),城市道路用地;
- 2、宗地面积为3763.76平方米,其中二类居住、商业混合用地面积(计容面积)为3757.18平方米,城市道路用地面积为6.58平方米;

3、容积率:≤4.0,建筑密度:≤40%,绿地率:≥30%,建筑限高为80米;

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

5、小车位按住宅建筑面积每100平方米不少于0.6个(建设或预留安装充电设施接口的比例达到100%),商业建筑面积每100平方米不少于0.9个进行配建(建设或预留安装充电设施接口的比例达到10%);

6、配建建筑面积不小于50平方米的物业管理用房(含业主委员会);

7、配建建筑面积不小于18平方米的垃圾收集点、建筑面积不小于60平方米的供配电设施用房和建筑面积不小于15平方米的网络设施用房;

8、其他未约定条件须按《雷州市城市规划管理技术规定》(雷府函[2018]297号)执行;

9、建设前报详细规划设计方案按程序审批后方可建设。

二、执行要求。严格按照上列规划设计条件(主要控制指标)执行。

三、其它用地规划条件。上述条件为审批规划设计方案的依据,编制规划设计方案应满足本用地规划条件外,还应当满足国家、广东省、湛江市和雷州市制定的相关规范、规定要求。

四、本用地规划条件应纳入土地出让合同。本项目用地须按本规划条件确定的容积率等经济指标、用地性质以及其它规定完善国有土地有关手续后方可实施建设。

此复。

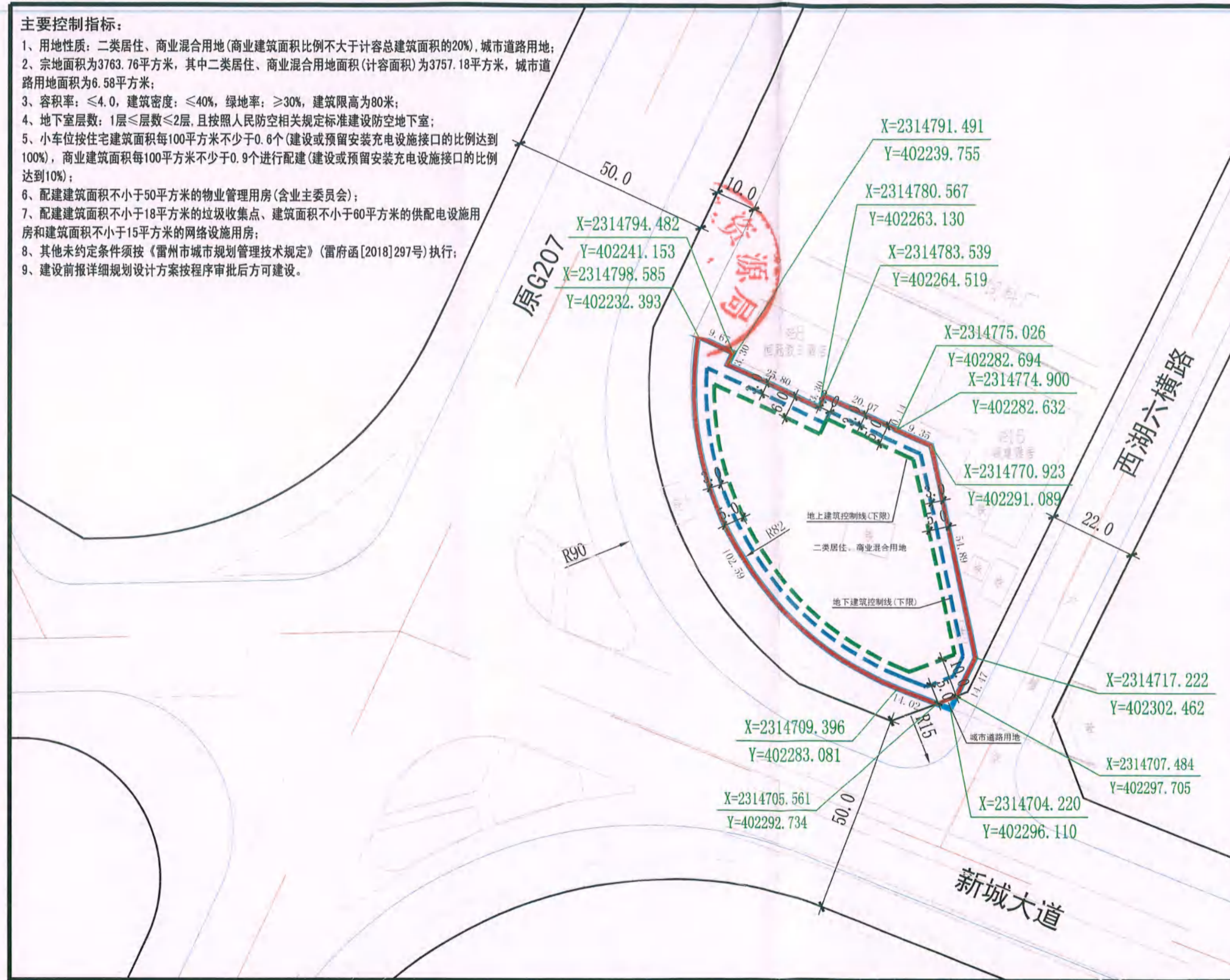
附件:雷州市隆基房地产开发有限公司新城大道与207国道交叉处东北侧地块用地规划开发强度控制图



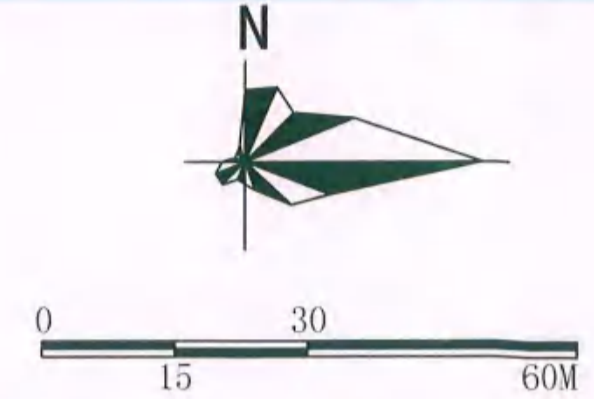
# 雷州市隆基房地产开发有限公司新城大道与207国道交叉处东北侧地块用地规划

**主要控制指标:**

- 1、用地性质: 二类居住、商业混合用地(商业建筑面积比例不大于计容总建筑面积的20%), 城市道路用地;
- 2、宗地面积为3763.76平方米, 其中二类居住、商业混合用地面积(计容积率)为3757.18平方米, 城市道路用地面积为6.58平方米;
- 3、容积率:  $\leq 4.0$ , 建筑密度:  $\leq 40\%$ , 绿地率:  $\geq 30\%$ , 建筑限高为80米;
- 4、地下室层数: 1层 $\leq$ 层数 $\leq 2$ 层, 且按照人民防空相关规定标准建设防空地下室;
- 5、小车位按住宅建筑面积每100平方米不少于0.6个(建设或预留安装充电设施接口的比例达到100%), 商业建筑面积每100平方米不少于0.9个进行配建(建设或预留安装充电设施接口的比例达到10%);
- 6、配建建筑面积不小于50平方米的物业管理用房(含业主委员会);
- 7、配建建筑面积不小于18平方米的垃圾收集点、建筑面积不小于60平方米的供电设施用房和建筑面积不小于15平方米的网络设施用房;
- 8、其他未约定条件须按《雷州市城市规划管理技术规定》(雷府函[2018]297号)执行;
- 9、建设前报详细规划设计方案按程序审批后方可建设。



风玫瑰图



图例

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

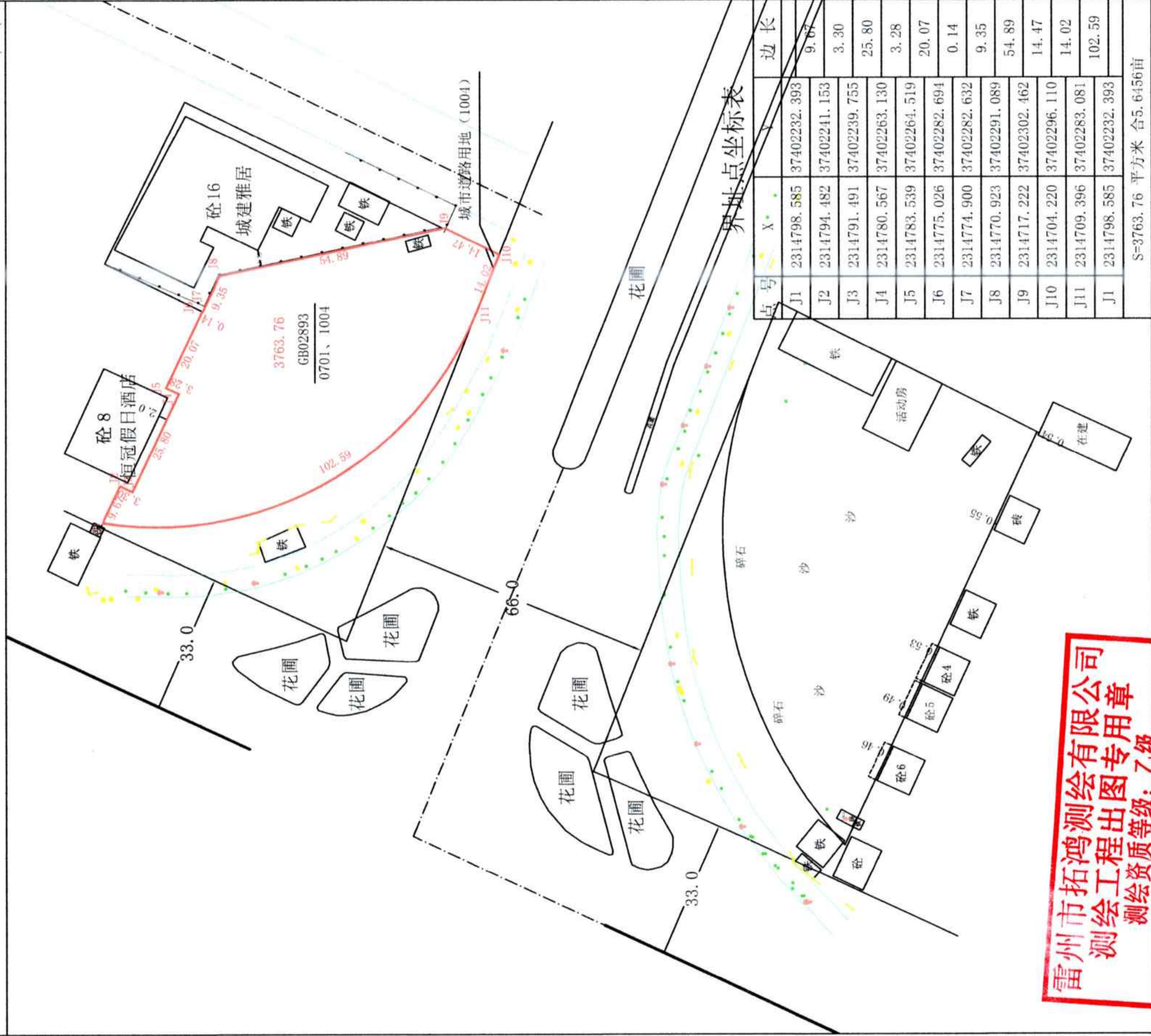
广东省城市规划设计出图专用章  
 单位名称: 雷州市城乡规画服务中心  
 业务范围: 城乡规画编制  
 资质证书编号: 粤自资规乙字23440075(乙级)  
 有效期至: 2028年05月04日

开发强度控制图

# 宗地地图

单位: m. m<sup>2</sup>

宗地代码: 440882020001GB02893      宗地面积: 3763.76      北  
 所在图幅号: 231.47-3740.22      坐标系: 2000国家大地坐标系



雷州市拓鸿测绘有限公司

**雷州市拓鸿测绘有限公司**  
**测绘工程专用章**  
 测绘资质等级: 乙级  
 证书编号: 乙测资字44507380  
 测量单位: 雷州市拓鸿测绘有限公司  
 批准机关: 广东省自然资源厅  
 测量时间: 2024年08月01日  
 出图专用 (其它用途无效)

比例尺: 1:1500      制图人: 唐秋丛  
 复核人: 陈俊材      审核人: 谢素市

项目代码：2506-440882-04-01-501052



防伪二维码

### 广东省企业投资项目备案证

申报企业名称：雷州市隆基房地产开发有限公司 经济类型：私营有限责任公司

项目名称：雷州市盛华府项目

建设地点：湛江市雷州市新城街道办新城大道与二零七国道交叉处东北侧

建设类别： 基建  技改  其他

建设性质： 新建  扩建  改建  其他

建设规模及内容：

项目总占地面积：3763.76平方米，总建筑面积：21778.82平方米，主要建筑内容：建设1栋住宅楼（25层）兼商业裙楼，设有物业用房、业主委员会、网络设施用房等，总户数：92，地下机动车位：99个。

项目总投资：8000.00 万元（折合 万美金） 项目资本金：1600.00 万元

其中：土建投资：6400.00 万元

设备及技术投资：0.00 万元； 进口设备用汇：0.00 万美金

计划开工时间：2025年09月

计划竣工时间：2029年09月

备案机关：雷州市发展和改革局

备案日期：2025年06月05日

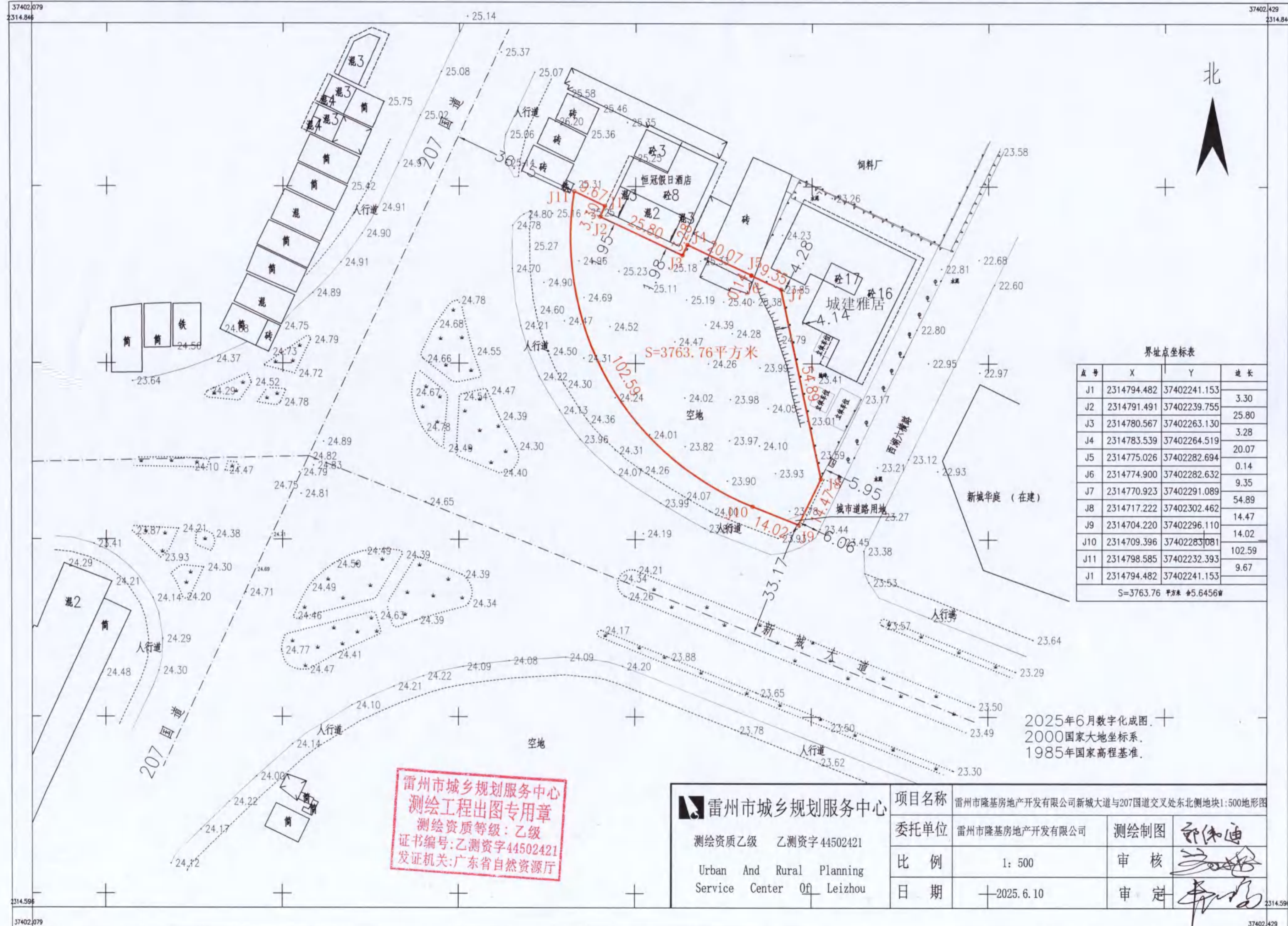


备注：

提示：1. 备案证明文件仅代表备案机关确认收到建设单位项目备案信息的证明，不具备行政许可效力。  
2. 备案有效期为两年。项目两年内未开工建设且未办理延期的，备案证自动失效。项目在备案证有效期内开工建设的，备案证长期有效。

广东省发展和改革委员会监制

# 雷州市隆基房地产开发有限公司新城大道与207国道交叉处东北侧地块1:500地形图



界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	2314794.482	37402241.153	3.30
J2	2314791.491	37402239.755	25.80
J3	2314780.567	37402263.130	3.28
J4	2314783.539	37402264.519	20.07
J5	2314775.026	37402282.694	0.14
J6	2314774.900	37402282.632	9.35
J7	2314770.923	37402291.089	54.89
J8	2314717.222	37402302.462	14.47
J9	2314704.220	37402296.110	14.02
J10	2314709.396	37402283.081	102.59
J11	2314798.585	37402232.393	9.67
J1	2314794.482	37402241.153	

S=3763.76 平方米 45.6456m

2025年6月数字化成图。  
2000国家大地坐标系。  
1985年国家高程基准。

雷州市城乡规划服务中心  
测绘工程出图专用章  
测绘资质等级：乙级  
证书编号：乙测资字44502421  
发证机关：广东省自然资源厅

雷州市城乡规划服务中心  
Urban And Rural Planning  
Service Center Of Leizhou

项目名称	雷州市隆基房地产开发有限公司新城大道与207国道交叉处东北侧地块1:500地形图		
委托单位	雷州市隆基房地产开发有限公司	测绘制图	郭伟迪
比例	1: 500	审核	[Signature]
日期	2025. 6. 10	审定	[Signature]

GF-2008-2601

440682-2008-000218

合同编号: \_\_\_\_\_

国有建设用地使用权出让合同

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人:

出让方: 中华人民共和国 广东 省(自治区、直辖市)  
雷州 市(县) 国土资源局 局;  
 通讯地址: 雷州市雷南大道;  
 邮政编码: 524200;  
 电话: \_\_\_\_\_;  
 传真: \_\_\_\_\_;  
 开户银行: \_\_\_\_\_;  
 账号: \_\_\_\_\_;  
 受让人: 广东恒泰房地产开发有限公司;  
 通讯地址: \_\_\_\_\_;  
 邮政编码: 524200;  
 电话: \_\_\_\_\_;  
 传真: \_\_\_\_\_;  
 开户银行: \_\_\_\_\_;  
 账号: \_\_\_\_\_

中华人民共和国国土资源部  
 制定  
 中华人民共和国国家工商行政管理总局

第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等有关法律、行政法规及土地供应政策规定,双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则,订立本合同。

第二条 出让土地的所有权属中华人民共和国,出让方根据法律的授权出让国有建设用地使用权,地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

第三条 受让人对依法取得的国有建设用地,在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利,有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条 本合同项下出让宗地编号为 \_\_\_\_\_,宗地总面积大写 9406.29 平方米(小写 9406.29 平方米),其中出让宗地面积为大写 \_\_\_\_\_ 平方米(小写 \_\_\_\_\_ 平方米)。

本合同项下的出让宗地坐落 广东恒泰房地产开发有限公司 于 雷州市雷南大道与207国道交界 为 见附图。

出让宗地的平面界址图见附件1。  
 本合同项下出让宗地的竖向界限以 见附图 为上界限,以 \_\_\_\_\_ 为下界限,高差为 \_\_\_\_\_ 米。出让宗地竖向界限见附件2。  
 出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围。

第五条 本合同项下出让宗地的用途为 商业。

第六条 出让方同意在 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日前将出让宗地交付给受让人,出让方同意在交付土地时该宗地应达到本条第 \_\_\_\_\_ 项规定的土地条件:

- (一) 场地平整达 \_\_\_\_\_;
- 周围基础设施达到 \_\_\_\_\_;
- (二) 现状土地条件 \_\_\_\_\_。

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为 70 年,按本合同第六条约定的交付土地之日起算;原划拨(承租)国有建设用地使用权补办出让手续的,出让年期自合同签订之日起算。

第八条 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币大写 肆佰万 元(小写 4000000 元),每平方米人民币大写 \_\_\_\_\_ 元(小写 \_\_\_\_\_ 元)。

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写 \_\_\_\_\_ 元(小写 \_\_\_\_\_ 元),定金抵作土地出让价款。

第十条 受让人同意按照本条第一款第(一)项的规定向出让方支付国有建设用地使用权出让价款:

(一) 本合同签订之日起 60 日内,一次性付清国有建设用地使用权出让价款;

(二) 按以下时间和金额分 1 期向出让方支付国有建设用地使用权出让价款。

第一期 人民币大写 1 元(小写 \_\_\_\_\_ 元),付款时间: \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日之前。

第二期 人民币大写 1 元(小写 \_\_\_\_\_ 元),付款时间: \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日之前。

第 \_\_\_\_\_ 期 人民币大写 1 元(小写 \_\_\_\_\_ 元),付款时间: \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日之前。

第 \_\_\_\_\_ 期 人民币大写 1 元(小写 \_\_\_\_\_ 元),付款时间: \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日之前。

分期支付国有建设用地使用权出让价款的，受让人在支付第二期及以后各期国有建设用地使用权出让价款时，同意按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的贷款利率，向出让人支付利息。

第十一条 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出让价款后，持本合同和出让价款缴纳的凭证等相关证明材料，申请出让国有建设用地使用权登记。

### 第三章 土地开发建设与利用

第十二条 受让人同意本合同项下宗地开发投资强度按本条第 项规定执行：

(一) 本合同项下宗地用于工业项目建设，受让人同意本合同项下宗地的项目固定资产总投资不低于经批准或登记备案的金额人民币大写 万元（小写 万元），投资强度不低于每平方米人民币大写 元（小写 元）。本合同项下宗地建设项目的固定资产投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等。

(二) 本合同项下宗地用于非工业项目建设，受让人承诺本合同项下宗地的开发投资总额不低于人民币大写 万元（小写 万元）。

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

主体建筑物性质 按照城乡总体规划实施；  
附属建筑物性质 \_\_\_\_\_；  
建筑总面积 \_\_\_\_\_ 平方米；  
建筑容积率不高于 \_\_\_\_\_ 不低于 \_\_\_\_\_；  
建筑限高 \_\_\_\_\_；  
建筑密度不高于 \_\_\_\_\_ 不低于 \_\_\_\_\_；  
绿地率不高于 \_\_\_\_\_ 不低于 \_\_\_\_\_；  
其他土地利用要求 \_\_\_\_\_。

### 国有建设用地使用权出让合同使用说明

一、《国有建设用地使用权出让合同》包括合同正文、附件1（出让宗地平面界址图）、附件2（出让宗地竖向界限）和附件3（市县政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件）。

二、本合同中的出让人为有权出让国有建设用地使用权的市、县人民政府国土资源行政主管部门。

三、出让人出让的土地必须是国有建设用地。本合同以宗地为单位进行填写。宗地是指土地权属界线封闭的地块或者空间。

四、本合同第四条中，出让宗地空间范围是以平面界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围。出让宗地的平面界限按宗地的界址点坐标填写；出让宗地的竖向界限，可以按照1985年国家高程系统为起算基点填写，也可以按照各地高程系统为起算基点填写，高差是垂直方向从起算面到终止面的距离。如：出让宗地的竖向界限以标高+60米（1985年国家高程系统）为上界限，以标高-10米（1985年国家高程系统）为下界限，高差为70米。

五、本合同第五条中，宗地用途按《土地利用现状分类》（中华人民共和国国家标准GB/T 21010-2007）规定的土地二级类填写。依据规划用途可以划分为不同宗地的，应先行分割成不同的宗地，再按宗地出让。属于同一宗地中包含两种或两种以上不同用途的，应当写明各类具体土地用途的出让年期及各类具体用途土地占宗地的面积比例和空间范围。

六、本合同第六条中，土地条件按照双方实际约定选择和填写。属于待开发建设的用地，选择第一项；属于原划拨（承租）建设用地使用权补办出让手续的，选择第二项。

七、本合同第十条中，建设用地使用权出让价款支付方式按双方实际约定选择和填写。双方约定建设用地使用权出让价款一次性付清的，选择第一款第一项；分期支付的，选择第一款第二项。

八、本合同第十二条中，宗地开发投资强度根据建设项目的性质选择和填写。属于工业项目建设的，选择第一项；不属于工业项目建设的，选择第二项。

九、本合同第十三条中，受让宗地用于工业项目建设的，应当按照国土资源部《关于发布和实施〈工业项目建设用地控制指标〉的通知》（国土资发〔2008〕24号）要求，建筑容积率、建筑密度只填写最低限指标，即“不低于\_\_\_\_\_”。新出台的法律政策对工业项目建筑容积率、建筑密度等有规定的，签订出让合同时，应当按照最新政策规定填写。

十、本合同第十四条中，宗地建设配套情况根据建设项目的性质选择和填写。宗地用于工业项目建设的，选择第一项；宗地用于住宅项目建设的，选择第二项。选择第一项的，宗地范围内用于企业行政办公及生活服务设施的占地面积占受让宗地面积的比例，按照国土资源部《关于发布和实施〈工业项目建设用地控制指标〉的通知》（国土资发〔2008〕24号）的有关规定填写，原则上不得超过7%；选择第二项的，按照《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）、国土资源部《关于认真贯彻落实〈国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见〉进一步加强土地供应调控的通知》（国土资发〔2007〕236号）的有关规定填写。新出台的法律政策对工业项目用地中企业行政办公及生活服务设施的用地面积比例、套型建筑面积90平方米以下住房套数及面积比例、商品住宅项目中配建经济适用住房和廉租住房等有规定的，签订出让合同时，应当按照最新政策规定填写。

十一、本合同第十六条中，受让宗地用于商品住宅项目建设的，出让宗地的开工时间和竣工时间，按照国土资源部《关于认真贯彻落实〈国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见〉进一步加强土地供应调控的通知》（国土资发〔2007〕236号）的有关规定填写，原则上开发时间最长不得超过三年。国家新出台的法律政策对出让宗地开工时间和竣工时间有规定的，签订出让合同时，应当按照最新政策规定填写。

十二、本合同第十八条中，在土地出让期限内，非经营性用地改变为经营性用地的，应当按照《国务院关于促进节约集约用

地的通知》（国发〔2008〕3号）的规定执行。国家新出台的法律政策对改变土地用途有规定的，签订出让合同时，应当按照最新政策规定填写。

十三、本合同第二十一条中，属于房屋开发的，选择第一项；属于土地综合开发的，选择第二项。

十四、本合同第三十条和第三十七条中，受让人不能按合同约定及时支付国有建设用地使用权出让价款，出让人不能按合同约定及时提供出让土地的，应当根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）的有关规定和双方当事人权利义务对等原则，违约金比例按1%填写。国家新出台的法律政策对受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的违约金比例有规定的，签订出让合同时，应当按照最新政策规定填写。

十五、本合同由省、自治区、直辖市国土资源管理部门统一编号。

十六、本合同由国土资源部和国家工商行政管理总局负责解释。

# 土地出让合同 变更协议

## 国有建设用地使用权出让合同变更协议

(规划设计条件变更(用途变更))

甲方(出让方): 雷州市自然资源局

乙方(受让方): 雷州市隆基房地产开发有限公司

乙方依法以出让形式取得的位于雷州市新城大道与207国道交叉处东北侧地块的城镇住宅用地,面积3863.69平方米,原用途为商业用地。2010年9月2日雷州市隆基房地产开发有限公司与我局签订该地块《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号:440882-2010-000218)。因该地块中84.9平方米被周围住户占用,经协商雷州市隆基房地产开发有限公司放弃该84.9平方米土地产权。

根据甲方《关于下达雷州市隆基房地产开发有限公司新城大道与207国道交叉处东北侧地块用地规划条件的复函》(雷自然资函〔2023〕747号)等文件要求,同意设定该项目调整后的主要技术经济指标为:1.用地性质:二类居住、商业混合用地(商业建筑面积比例不大于计容总建筑面积的20%),城市道路用地;2.宗地面积为3778.79平方米,其中二类居住、商业混合用地面积(计容面积)为3772.21平方米,城市道路用地面积为6.58平方米;3.容积率:≤4.0,建筑密度:≤40%,绿地率:≥30%,建筑限高为80米;4.地

下室层数:1层<层数≤2层,且按照人民防空相关规定标准建设防空地下室;5.小车位按住宅建筑面积每100平方米不少于0.6个(建设或预留安装充电设施接口的比例达到100%),商业建筑面积每100平方米不少于0.9个进行配建(建设或预留安装充电设施接口的比例达到10%);6.配建建筑面积不小于50平方米的物业管理用房(含业主委员会);7.配建建筑面积不小于18平方米的垃圾收集点,建筑面积不小于60平方米的供配电设施用房和建筑面积不小于15平方米的网络设施用房;8.其他未约定条件须按《雷州市城市规划管理技术规定》(雷府函〔2018〕297号)执行;9.建设前报详细规划设计方案按程序审批后方可建设。现甲、乙双方就原《出让合同》中宗地规划设计条件变更等内容,订立本协议。

第一条 根据《关于下达雷州市隆基房地产开发有限公司新城大道与207国道交叉处东北侧地块用地规划条件的复函》(雷自然资函〔2023〕747号)要求,甲方同意乙方位于雷州市新城大道与207国道交叉处东北侧地块规划设计条件变更为:1.用地性质:二类居住、商业混合用地(商业建筑面积比例不大于计容总建筑面积的20%),城市道路用地;2.宗地面积为3778.79平方米,其中二类居住、商业混合用地面积(计容面积)为3772.21平方米,城市道路用地面积为6.58平方米;3.容积率:≤4.0,建筑密度:≤40%,绿地率:≥30%,建筑限高为80米;4.地下室层数:1层<层数≤2层,

且按照人民防空相关规定标准建设防空地下室;地块出让年期为住宅用地70年、商业用地40年,从本变更协议签订之日起算。

第二条 根据《关于下达雷州市隆基房地产开发有限公司新城大道与207国道交叉处东北侧地块用地规划条件的复函》(雷自然资函〔2023〕747号)设定变更后规划设计条件计算,出让价款为人民币壹佰壹拾万陆仟零陆拾柒元整(小写:¥:110.6067万元)。

第三条 本协议签订之日起30日内,乙方须一次性付清应补缴的土地出让金价款。乙方应当按照本协议约定,按时支付土地出让金价款。乙方不能按时支付土地出让金价款的,自滞纳之日起,每日按迟延支付款项的1%向出让人缴纳违约金,延期付款超过60日,经甲方催告后仍不能支付土地出让金价款的,甲方有权解除协议,《雷州市人民政府办公室公文处理表》(办文编号:240357)自动失效。

第四条 乙方在出让宗地范围内规划设计条件须按甲方《关于下达雷州市隆基房地产开发有限公司新城大道与207国道交叉处东北侧地块用地规划条件的复函》(雷自然资函〔2023〕747号)要求执行。

第五条 乙方必须在本协议签订之日起一年之内开工,三年内完成项目施工建设并申请竣工验收。地块因政府原因导致无法按时开发完成,经甲方同意延建,其项目竣工和申请竣工验收日期可按同意延建的时间相应顺延。

第六条 因履行本补充协议发生争议,由争议双方协商解决,协商不成的,依法向人民法院起诉。

第七条 双方均确认除了本协议约定变更规划设计条件的内容之外,原《出让合同》其他条款的效力不因本协议的签订而丧失或变更,但在解释和执行原《出让合同》过程中如与本协议出现冲突,以本协议为准。

第八条 本协议自双方签字盖章之日起生效。

第九条 本协议一式三份,甲方一份,乙方二份。

甲方(盖章)

法定代表人(签字)

委托代理人(签字)

签订时间:

法定代表人(签字)

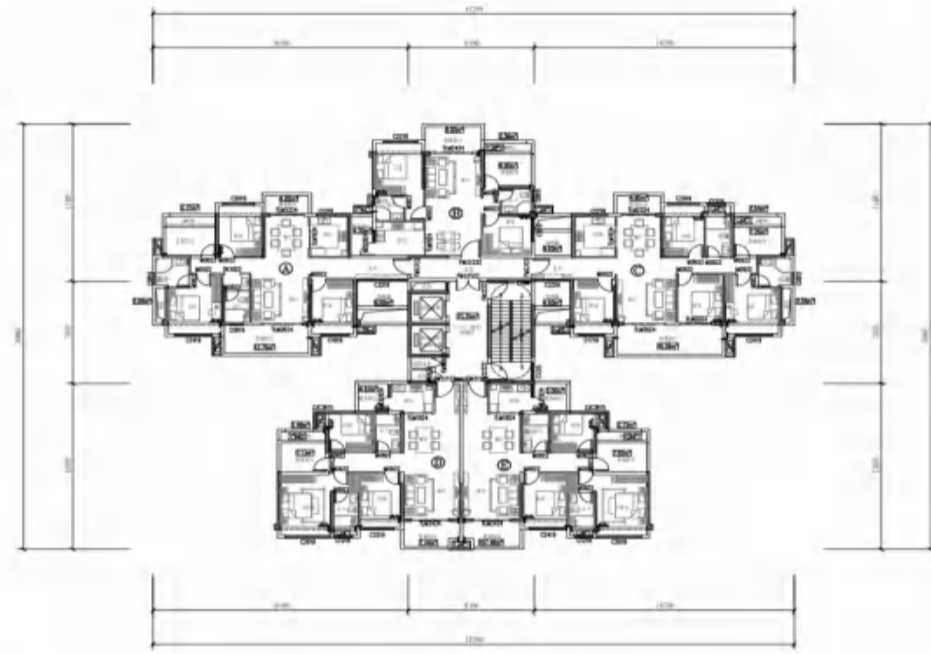
委托代理人(签字)

2024年7月29日

# 关于《盛华府》项目增加塔楼结构板的必要性说明

## 关于《盛华府》项目增加塔楼结构板的必要性说明

建筑平面图:



盛华府项目开发 1 栋塔楼, 其中塔楼结构核心筒区域布置相对薄弱, 平面布置体型不规则, 属于结构安全不利因素, 应在核心筒范围增设结构板, 具体理由如下:

1、根据《高层建筑混凝土结构技术规程》第 3.4 条, 本项目结构属于平面不规则类型;

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楼层楼面宽度的 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。

3.4.7 十字形、井字形等外伸长度较大的建筑, 当中央部分楼

12

板有较大削弱时, 应加强楼板以及连接部位墙体的构造措施, 必要时可在外伸段凹槽处设置连接梁或连接板。

中华人民共和国  
姓名: 唐京华  
注册号: 5200797-S  
有效期至: 2027年12月



### 3.4 结构平面布置

3.4.1 在高层建筑的一个独立结构单元内, 结构平面形状宜简单、规则, 质量、刚度和承载力分布宜均匀。不应采用严重不规则的平面布置。

3.4.2 高层建筑宜选用风作用效应较小的平面形状。

3.4.3 抗震设计的混凝土高层建筑, 其平面布置应符合下列规定:

- 1 平面宜简单、规则、对称, 减少偏心;
- 2 平面长度不宜过长 (图 3.4.3),  $L/B$  应符合表 3.4.3 的要求;

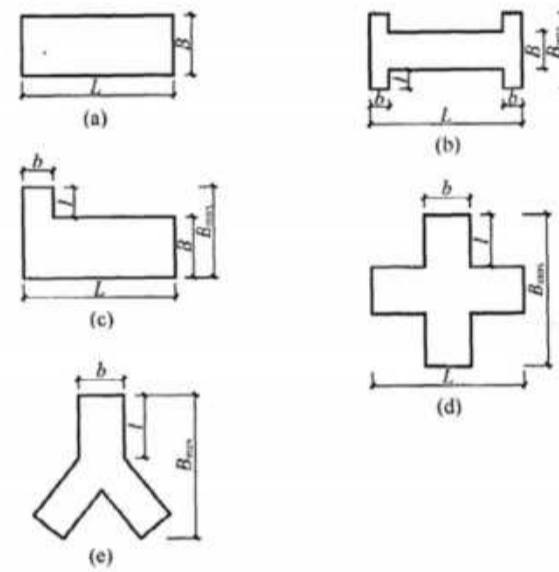


图 3.4.3 建筑平面示意

表 3.4.3 平面尺寸及突出部位尺寸的比值限值

设防烈度	$L/B$	$l/B_{max}$	$l/b$
6、7 度	$\leq 6.0$	$\leq 0.35$	$\leq 2.0$
8、9 度	$\leq 5.0$	$\leq 0.30$	$\leq 1.5$

3 平面突出部分的长度  $l$  不宜过大、宽度  $b$  不宜过小 (图 3.4.3),  $l/B_{max}$ 、 $l/b$  应符合表 3.4.3 的要求;

4 建筑平面不宜采用角部重叠或细腰形平面布置。

国家一级注册  
姓名: 唐京华  
注册号: 5200797-S  
有效期至: 2027年12月



2、经建模计算, 本项目结构的扭转位移比大于 1.2, 属于扭转不规则建筑;

3.4.5 结构平面布置应减少扭转的影响。在考虑偶然偏心影响的规定水平地震力作用下, 楼层竖向构件最大的水平位移和层间位移, A 级高度高层建筑不宜大于该楼层平均值的 1.2 倍, 不应大于该楼层平均值的 1.5 倍; B 级高度高层建筑、超过 A 级高度的混合结构及本规程第 10 章所指的复杂高层建筑不宜大于该楼层平均值的 1.2 倍, 不应大于该楼层平均值的 1.4 倍。结构扭转为主的第一自振周期  $T_t$  与平动为主的第一自振周期  $T_1$  之比, A 级高度高层建筑不应大于 0.9, B 级高度高层建筑, 超过 A 级高度的混合结构及本规程第 10 章所指的复杂高层建筑不应大于 0.85。

注: 当楼层的最大层间位移角不大于本规程第 3.7.3 条规定的限值的 40% 时, 该楼层竖向构件的最大水平位移和层间位移与该楼层平均值的比值可适当放松, 但不应大于 1.6。

3、本项目为带装换层的框支剪力墙结构, 属于竖向不规则类型。

综上所述, 当结构有三项一般不规则后属于超过国家规范项目, 就必须对该项目进行专家论证, 所以结构专业建议在核心筒范围增加结构板, 以满足结构安全和国家规范要求。

中华人民共和国一级注册结构工程师  
姓名: 唐京华  
注册号: 5200797-S004  
有效期至: 2027年12月



建设单位: 雷州市隆基房地产开发有限公司 设计单位: 卓卓工程设计有限公司

日期: 2026 年 03 月 日期: 2026 年 03 月

结构工程师  
姓名: 唐京华  
注册号: 004  
有效期至: 2月



---

# PART 2

设计说明

# 第一章规划总说明

## 一、项目建设背景

本项目用地位于湛江雷州市城区，具体位置处于新城大道与原 G207道路交汇处十字路口东北侧，周边交通便捷。项目总用地面积为 3767.76平方米，场地内现状为空地，地块内部地势平坦，视野开阔，建设条件良好。

## 二、项目概况

项目用地东南至西北长约 113米，西南至东北宽约 56米；用地南面临新城大道，北面为住宅用地邻城建雅居商住楼及恒冠假日酒店，西面临原 G207道路，东面为西湖六横路邻在建住宅区。项目用地所处位置交通便捷，周边配套相对较为完善。主要设计技术经济指标为：容积率 = 4.0,建筑密度 = 30.93%，绿地率 = 30.45%，建筑层数为地上 25层地下 2层。

## 三、设计依据

- 1、1: 500实测地形图、宗地图、建设单位提供的基地红线
- 2、《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)
- 3、《民用建筑通用规范》GB 55031-2022
- 4、《建筑设计防火规范》(JB50016-2014)(2018版)
- 5、《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》GB50067-2014
- 6、《车库建筑设计规范》JGJ 100-2015
- 7、《住宅项目规范》GB55038-2025
- 8、《无障碍设计规范》GB50763-2012
- 9、《商店建筑设计规范》JGJ48-2014
- 10、《建筑工程设计文件编制深度规定》(2016年版)
- 11、《建筑工程面积计算规范》GB/T 50353-2013;
- 12、《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019-2021
- 13、《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015-2021
- 14、《建筑环境通用规范》GB 55016-2021
- 15、《民用建筑设计统一标准》GB 50352-2019
- 16、《建筑与市政工程防水通用规范》GB 55030-2022
- 17、《建筑防火通用规范》GB 55037-2022
- 18、《人民防空地下室设计规范》GB50038-2005
- 19、《公共建筑节能设计标准》GB50189-2015
- 20、《广东省公共建筑节能设计标准》DBJ15-51-2020
- 21、《广东省绿色建筑设计规范》DBJT15-201-2020
- 22、《雷州市城市规划管理技术规定》(2018年)
- 23、关于印发《湛江市促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》的通知《湛建房[2024]118号文件》

## 四、设计理念

(一) 规划从城市环境着手，结合当地气候特征、现代风貌、居住模式、政府规划及市场要求，坚持高起点规划、高标准建设的原则，将本项目打造成集高尚居住、临街商铺为一体的现代高品质社区。

## (二) 规划理念

- 1、尊重城市现状肌理，生态优先的理念，规划具有良好的社区环境，积极使用建筑节能技术，降低建筑能耗。
- 2、合理布局配套服务设施，提供便捷服务。
- 3、注重公共空间的规划，公共空间是居民经常使用和驻留的室外空间，便于住户室外活动，公共空间结合绿地布置有利于营造良好的居住环境；
- 4、营造街区中多样丰富的生活氛围，符合居民交往的行为模式。
- 5、注重空间序列的过渡设计，居民回家的行程即是从城市公共空间到住区半公共空间到半私密的院落空间再到私密的室内空间的过程，这种空间序列的自然过渡既能使住户享受社区交往的快乐，又能独享私密空间的自由。

## 五、总体规划布局

### 1、功能分区

规划建筑主要由 1栋住宅塔楼组成，地上 25层地下 2层。首层为商业、住宅大堂及社区配套用房，二层为商业，三层为结构转换层，四至二十五层为住宅；负一层为小汽车停车库及设备用房。负二层为人民防空地下室及小汽车停车库及设备用房。

### 2、道路交通规划

(1)道路系统规划满足人流的安全与畅通，反映规划区独特的景观风貌，为地上、地下管线和其他市政公用设施提供空间，满足规划区通风、采光、救灾和防灾的要求。

(2)分别在社区东面沿西湖六横路设停车场出入口及住宅人行出入口，在小区西南面沿商铺设置商铺出入口及住宅出入口。

(3)静态交通系统，机动车采用地下车库停车，设两层地下车库。

### 3、绿地景观系统规划

绿地系统与景观系统是密不可分的两个部分，规划设计中通过两者的穿插、渗透，将两个系统整合为一个有机整体。严格按照设计要点的要求，布置项目地块的绿地，并充分利用屋面绿化，提高绿化的空间层次感。

## 六、配套设施

### 1、布置原则

公共设施的规划布置是居民日常使用的必备重要设施，它的服务水平和使用的便利程度直接影响到居民生活的舒适度，规划尽可能提供舒适便利的公共设施。本次规划采用均衡和集中布局相结合的原则，设施相对集中布局形成公共服务设施中心，方便居民使用。规划针对人口的发展目标和服务人群的异质性，合理配套公共服务设施。

采用规定性与指导性相结合的原则：对于与居民日常生活必需的公共服务设施必须以规定性指标加以控制，对于市场调控选择的商业服务配套。

## 2、服务设施的布置

本项目公共设施按照使用功能主要分为：首层物业管理用房（含业主委员会）52.14m<sup>2</sup>、负一层网络设施用房 40.66m<sup>2</sup>、首层消防控制室 43.6m<sup>2</sup>、天面层人防报警室 12.22m<sup>2</sup>、首层垃圾收集点 21.56m<sup>2</sup>、首层供配电设施用房 84.52m<sup>2</sup>、首层及二层托老所兼社区服务用房 257.39m<sup>2</sup>及首层邮政快递末端服务用房 41.97m<sup>2</sup>。

## 七、小汽车充电桩及电动自行车充电设施

本项目小汽车停车位均设置于地下室，共计 100 个，其中商业小汽车停车位 19 个，住宅小汽车停车位 81 个。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 100%。本项目配建电动自行车集中停放场所，电动自行车位共计 88 个，其中商业电动自行车位 21 个，住宅电动自行车位 67 个。充电设施按不低于电动自行车停车位数量的 30% 配建，共计 27 个。

## 八、主要技术经济指标

主要经济技术指标表				
项目	单位	规划条件指标及技术规范要求	数值	备注
宗地面积	m <sup>2</sup>	3763.76	3763.76	
其中 二类居住、商业混合用地面积	m <sup>2</sup>	3757.18	3757.18	计容用地面积
城市道路用地面积	m <sup>2</sup>	6.58	6.58	
总建筑面积	m <sup>2</sup>		21434.27	
计容建筑面积	m <sup>2</sup>	≤15028.72	15026.17	不含奖励面积
其中 住宅	m <sup>2</sup>		12862.11	不含奖励面积
商业	m <sup>2</sup>	商业建筑面积比例不大于计容总建筑面积的20%	2024.90	商业建筑面积占计容总建筑面积的13.48%
其他	m <sup>2</sup>		139.16	疏散走道和发电机烟道等
不计容建筑面积	m <sup>2</sup>		6408.11	
地下室	m <sup>2</sup>	地下室层数：1层≤层数≤2层，配建建筑面积不小于15平方米的网络设施用房	4603.06	地下室2层；含网络设施用房（通信设备用房）建筑面积40.66m <sup>2</sup> ，位于负一层
结构板	m <sup>2</sup>		352	
设备平台	m <sup>2</sup>		144.32	
服务阳台不计容部分	m <sup>2</sup>		46.20	
骑楼奖励面积	m <sup>2</sup>		378.89	按照技术规定2.5.6条规定按骑楼面积的1.5倍奖励建筑面积，奖励的建筑面积可不纳入容积率计算，奖励用于住宅
商业烟道奖励面积	m <sup>2</sup>		22.00	按照技术规定7.2.3条规定商业专用烟道每层最高奖励1平方米建筑面积，奖励的建筑面积可不纳入容积率计算，奖励用于住宅（商业烟道面积为45.76m <sup>2</sup> ，商业烟道每层超出1m <sup>2</sup> 的总建筑面积为23.76m <sup>2</sup> ）
屋顶梯屋及设备设施用房等	m <sup>2</sup>		85.75	含人防报警间建筑面积12.22m <sup>2</sup> ，位于天面层
结构转换层	m <sup>2</sup>	转换层层高小于2.2m，不纳入容积率计算	274.71	结构层高为2.1米，小于2.2米，建筑面积按一半计
配套用房	m <sup>2</sup>		501.18	
其中 物业管理用房(含业主委员会)	m <sup>2</sup>	配建建筑面积不小于50平方米的物业管理用房(含业主委员会)；	52.14	位于首层，含业主委员会建筑面积14.50m <sup>2</sup>
垃圾收集点	m <sup>2</sup>	配建建筑面积不小于18平方米的垃圾收集点	21.56	位于首层
邮政快递末端服务用房	m <sup>2</sup>	配建建筑面积不小于40平方米的邮政快递末端服务用房	41.97	位于首层，按有关规定无偿移交政府相关部门
消防控制室	m <sup>2</sup>		43.60	位于首层
供配电设施用房	m <sup>2</sup>	配建建筑面积不小于60平方米的供配电设施用房	84.52	位于首层
社区服务公共用房（托老所）	m <sup>2</sup>	按每千人建筑面积不小于100平方米	257.39	位于二层，按有关规定无偿移交政府相关部门
住宅总建筑面积	m <sup>2</sup>		13394.95	含住宅计容建筑面积、骑楼奖励面积、商业烟道奖励面积、屋面层不计容面积、服务阳台不计容部分。
骑楼面积	m <sup>2</sup>		252.59	
首层建筑面积	m <sup>2</sup>		1199.78	
容积率	-	≤4.0	4.00	
建筑基底面积	m <sup>2</sup>		1199.78	
建筑密度	%	≤40	31.93	
绿地面积	m <sup>2</sup>		1135.76	
绿地率	%	≥30	30.23	
建筑高度	m	建筑限高80米	79.20	
住宅套数	套		110	每户120m <sup>2</sup> 住宅建筑面积作为1个标准户，总标准户数为111户
人数	人		444	按每标准户4人计算
小车位	个	住宅建筑面积每100平方米不少于0.6个，商业建筑面积每100平方米不少于0.9个	100	停车位均位于地下；住宅小车位81个，位于地下室负一层及负二层；商业小车位19个，位于地下室负一层
电动自行车位	个	住宅建筑面积每100平方米不少于0.5个，商业建筑面积每100平方米不少于1.0个	88	位于地面；电动自行车专用智能充电桩27个，位于地面

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. 住宅配建小汽车建设或预留安装充电设施接口的比例达到100%，商业配建小汽车建设或预留安装充电设施接口的比例达到100%；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。  
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. 骑楼架空廊道进深4~5米，进深净宽和梁底净高均不小于3.6米，并满足行人通行安全和舒适度要求（人行空间不得设置空调外机，店门不得向外开启，合理设置照明）。满足以上条件的骑楼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。奖励建筑面积用于住宅的，应配套公共服务设施。  
6. 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。  
7. 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。

## 九、投资估算

	工程分项内容	建安费估算		
		工程量(m <sup>2</sup> )	单平米造价(元/m <sup>2</sup> )	工程费用(万元)
1	住宅	13394.95	2800	3750.586
2	地下室	4603.6	3500	1611.26
3	商业	2024.9	2600	526.474
4	其他	1410.82	2600	366.8132
合计		21434.27		6255.1332

## 第二章建筑设计说明

### 一、平面设计

地上共 25 层，首、二层为商业、社区配套及住宅等功能，三层为结构转换层，四层及以上为住宅，套型分布合理，南北通透，通风采光良好。

地下共 2 层地下室，主要功能为小汽车停车库、设备用房及人民防空地下室。

### 二、立面设计

充分考虑地域特色及周边环境，结合社区定位，采用“现代、简洁、灵动”的设计风格。主体材质采用浅米色外墙砖搭配浅蓝灰色玻璃窗，局部点缀咖啡色外墙砖，使呈现的立面色彩层次丰富而又不失温馨。

### 三、绿色建筑

**节能与室外环境：**本工程规划合理布置，节约土地的同时，建筑的布局有利于室内外的日照、采光、通风。

**节能和能源利用：**本工程维护结构热工性能指标符合国家和地方居住建筑节能标准的规定，建筑物体形、朝向、合理，充分利用了自然通风和天然采光。

**节水和水资源利用：**统筹考虑水资源的合理利用，设置完善的供水、排水系统。

**节材和材料资源：**装饰用材料满足相应产品质量国家或者行业标准，采用集约化生产的建筑材料、构件和部品，减少现场加工。

运营管理制定并实施节能、节水、节材与绿色管理制度。在垃圾收集点设立分类垃圾箱，实施废品分类收集。制定并实施施工项目环境保护具体措施，控制由于施工引起的大气污染、土壤污染、噪声影响、水污染、光污染以及对场地周边区域的影响。

### 、小区无障碍设计

#### 1 道路

小区内人行道及商铺骑楼前人行道宽阔、平坦、防滑。在人行道交叉路口与园区入口等处设有坡面平整、防滑的缘石坡道。小区内的人行道均设有盲道，直线方向设有指引向前行走的行进盲道，在行进盲道的起止点、转弯处，人行横道入口，园区入口，有障碍物处均设有提示盲道。盲道与缘石坡道设置合理规范，方便

居民出行。

#### 2 公共绿地

小区内环境优美，设有水景、绿化等各式园林景观，给住户提供了自然清新的居住环境。在绿地的入口与通路等易滑倒处，采取防滑措施，设有轮椅坡道和扶手；在休息座椅旁设轮椅停留位置；且在公共绿地入口地段设有盲道，绿地内的台阶、坡道和其他无障碍设施的位置均设有提示盲道。

#### 3 住宅无障碍设计

##### (1) 住宅入口

住宅住户入口两层挑高豪华门头，住宅入口处设有坡道平缓的直线无障碍坡道，保证坡道起点、终点和平台的水平长度为 2.5 米，坡面平整、防滑。设有入户大堂，大堂采用精致的大理石地面，地面平整、防滑。

##### (2) 楼梯与台阶

住宅设有满足住户出入流量需要的电梯及满足防火疏散要求的疏散楼梯。疏散楼梯采用有休息平台的直线梯段，梯段宽 1.2 米，楼梯均有踢面，无直角突缘，踏面平整防滑步；住宅层踏步宽 260mm，高 167mm，梯段坡度舒缓，楼梯与台阶的设置符合无障碍设计的要求。

#### 4、建筑物无障碍标志

在住宅出入口、公共绿地等设有无障碍设施处，均设有国际通用的无障碍标志牌。

## 第三章结构设计说明

### 一、设计依据

《工程结构可靠性设计统一标准》(GB50153-2008)

《建筑结构可靠度设计统一标准》(GB50068-2018)

《建筑抗震设防分类标准》(GB50223-2008)

《建筑结构荷载规范》(GB50009-2012)

《混凝土结构设计规范》(GB50010-2010)(2015年版)

《混凝土结构耐久性设计规范》(GB/T 50476-2008)

《建筑抗震设计规范》(GB50011-2010)(2016年版)

《地下工程防水技术规范》(GB50108-2008)

《建筑地基基础设计规范》(GB50007-2011)

《建筑桩基技术规范》(JGJ94-2008)

《高层建筑混凝土结构技术规程》(JGJ3-2010)

《人民防空地下室设计规范》(GB50038-2005)

### 二、自然条件及基本参数

1、本工程位于工业大道与工业一路交汇处东南侧，该地区抗震设防烈度为 7 度，设计基本地震加速度值为 0.10g，设计地震分组为第一组。

2、基本风压：0.80 KN/m<sup>2</sup>，地面粗糙度类别 C 类。

### 三、设计条件

- 1、本工程结构设计工作年限为 50 年。
- 2、本工程建筑结构安全等级为二级。

### 四、设计荷载取值

- 1、本工程恒载按实际取值。
- 2、本工程活荷载按《建筑结构荷载规范》(GB50009-2012)取值，主要取值如下：

物业管理用房、客厅、书房、卧室：2.0KN/m<sup>2</sup>

阳台、卫生间：2.5KN/m<sup>2</sup>

商业：4.0KN/m<sup>2</sup>

上人屋面：2.0KN/m<sup>2</sup>

不上人屋面：0.5KN/m<sup>2</sup> 消防楼梯 3.5KN/m<sup>2</sup>

电梯机房：8.0KN/m<sup>2</sup>

配电房、发电机房：10.0KN/m<sup>2</sup>

### 五、材料

- 1、混凝土：泵送商品混凝土 C30~C45。
- 2、砌体陶粒混凝土砌块等。
- 3、钢筋以及预埋件：普通钢筋采用 HRB400、HPB300 级钢，预埋件采用 Q235 钢。

### 六、结构设计

- 1、上部结构选型：  
采用现浇钢筋混凝土框支剪力墙结构，抗震设防类别为标准设防类（丙类）。  
混凝土强度等级：C30~C45。
- 2、地下室设计：  
(1)地下室抗渗等级 P8，混凝土强度等级：C35。  
(2)地下室按人防设计，采用平战结合措施，局部考虑临战封堵，平时作为地下机动车库使用。  
(3)地下室主楼及裙楼均采用桩基础。
- 3、基础设计：  
参考当地地质情况，主楼暂定为钻孔灌注桩基础，具体基础形式待勘察报告完成后确定。

## 第四章 给排水设计说明

### 一、设计依据：

- 1、建筑专业提供的方案设计图纸及有关资料。
- 2、建设单位提供的建筑物周图的市政条件资料及有关设计要求。
- 3、国家现行的有关规范及规定。
- 4、建筑给水排水与节水通用规范 (GB 55020-2021)
- 5、建筑节能与可再生能源利用通用规范 (GB 55015-2021)
- 6、建筑给水排水设计标准 (GB50015-2019)

- 7、建筑设计防火规范 (GB50016-2014) (2018 年版)
- 8、消防给水及消火栓系统技术规范 (GB50974-2014)
- 9、自动喷水灭火系统设计规范 (GB50084-2017)
- 10、消防设施通用规范 (GB55036-2022)
- 11、建筑给水排水制图标准 (GB/T50106-2010)
- 12、城镇给水排水技术规范 (GB50788-2012)
- 13、建筑灭火器配置设计规范 (GB50140-2005)
- 14、气体灭火系统设计规范 (GB50370-2005)
- 15、汽车库、修车库停车场设计防火规范 (GB50067-2014)

### 二、设计范围：

- 1、室内给排水系统；
- 2、室内消防给水系统：包括室内消火栓系统、自动喷水灭火系统及灭火器配置
- 3、地块内的室外给排水系统。

### 三、水源：

本工程从市政给水管上接出两根给水引入管，市政水压约为 0.25MPa。

### 四、给水系统：

本工程地下室及 1、2 层商铺生活用水由市政管网直接供水，4 层及以上住宅采用地下室的生活水箱和生活变频水泵联合供水。厨房、卫生间、阳台应至少各自预留一个水龙头。

本工程最高生活日用水量约 143m<sup>3</sup>。

### 五、排水系统：

本工程最高日污水排水量约为 129m<sup>3</sup>。

本工程采用雨污分流，污废分流的排水体制。

卫生间排水采用污水与废水分流排水系统，污水经三级化粪池处理后排入小区废水管网，最终排入市政污水管网。

地下室排水采用潜污泵配合集水坑的排水系统。

屋面雨水经雨水管落到地面的绿化带内，经雨水口收集的雨水汇入雨水管网，就近排入市政雨水管网。雨水口设置间距不超过 30 米。

### 六、海绵城市设计：

本工程地块内室外非机动车道及停车位采用透水铺砖与路面，减少雨水径流流失，增加绿化面积，使雨水自然下渗。屋面雨水经雨水管排至建筑物周围绿化上，绿化中不能下渗的雨水漫出流至道路上设置的雨水口中。

七、管材与接口：

#### 1、给水系统

(1)室内生活给水管：干管和立管采用钢塑复合管，法兰或螺纹连接；支管采用给水支管采用 S5 级 PP-R 塑料管，热熔连接。

(2)热水管材：干管和立管采用钢塑复合管，法兰或螺纹连接，支管采用给水支管采用 S3.2级 PP-R塑料管，热熔连接。

(3)室内消火栓、自动喷淋管：系统压力不大于 1.2MPa时，架空管采用国标内外热镀锌钢管，埋地管采用钢骨架塑料复合管道。系统压力大于 1.2MPa小于 1.6MPa时，架空管采用加厚内外壁热镀锌钢管，埋地管采用钢骨架塑料复合管道。

(4)室外给水管 DN<100采用 PPR管，热熔连接； DN≥100室外生活给水管采用钢丝网骨架塑料复合管，电熔连接。

(5)室外敷设的消防给水管埋地管采用钢骨架塑料复合管道，管道压力等级 1.6MPa。满足覆土深度不小于 0.9米，道路下面不足 700mm的地方采用 200mm厚素混凝土保护。

(6)阀门均采用闸阀，法兰连接。

## 2、排水系统

(1)室内高层污废水管道立管均采用 UPVC管道，粘接。横干管采用柔性接口机制排水铸铁管，卡箍连接。屋面雨水排水管采用承压塑料管。空调冷凝水管和室内一层单独排放的污废水管道均采用 UPVC管，粘结连接。

(2)室外排水管采用双壁波纹 HDPE管，电热熔带接口，环刚度≥8KN/m<sup>2</sup>。

# 第五章 电气设计说明

## 一、设计依据

- 1、土建专业、给排水专业、空调专业提供的有关图纸和条件。
- 2、《住宅建筑电气设计规范》(JGJ242-2011)
- 3、《建筑设计防火规范》(GB50016-2014)(2018年版)
- 4、《火灾自动报警系统设计规范》(GB50116-2013)
- 5、《低压配电设计规范》(GB50054-2011)
- 6、《建筑物防雷设计规范》(GB50057-2010)
- 7、《20KV及以下变电所设计规范》(GB50053-2013)
- 8、《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》(GB50067-2014)
- 9、《住宅区和住宅建筑内光纤到户通信设施工程设计规范》(GB50846-2012)
- 10、《综合布线系统工程设计规范》(GB50311-2016)
- 11、《建筑物电子信息系统防雷设计技术规范》(GB50343-2012)
- 12、《民用建筑设计统一标准》(GB50352-2019)
- 13、《智能建筑设计标准》(GB50314-2015)
- 14、《建筑节能与可再生能源利用通用规范》(GB55015-2021)
- 15、《建筑环境通用规范》(GB55016-2021)
- 16、《建筑电气与智能化通用规范》(GB55024-2022)
- 17、《消防设施通用规范》(GB55036-2022)

## 二、设计范围

- 1、供电设计：变配电房及自备电系统的设计。
- 2、动力配电：电梯、车库、水泵及防排烟设备等配电设计。
- 3、电气照明：地下车库及设备用房的普通照明及公共走道应急照明、疏散照明的设计，住宅的普通照明室外景观照明。
- 4、剩余电流式电气火灾监控系统。
- 5、防雷、接地及等电位联结的设计。

## 三、负荷等级

本地块一类高层住宅及地下室机动车停车库的有关消防负荷（包括应急及疏散指示照明、消防水泵、消防电梯、防排烟设施、防火卷帘、火灾自动报警系统电源等），主要通道、楼梯间照明、值班照明、重要的设备机房照明、安防系统电源、生活水泵电源为一级负荷，其余为三级负荷。

## 四、负荷计算

1 采用单位指标法对本地块用电负荷进行估算，本地块住宅有功计算负荷为 749.7kW，公共建筑负荷的有功计算负荷为 781.5kW，根据负荷估算，设两个变配电房，其中一个内部设置一台 1000KVA干式变压器，供住宅部分用电；另一个内部设置一台 1000KVA干式变压器，供公共建筑部分用电。变压器接线组别为 D.yn11。

## 五、供配电设计

- 1、本地块拟由市网引入一路 10kV电源进高压房，再由高压房放射式向各变配电房供电，高压房可与变配电所合并。（具体应以电力部门意见为准）
- 2、本地块第二电源采用柴油发电机供电，在地下室设置一处柴油发电机房。
- 3、低压配电系统采用单母线分段，设母联开关结线。
- 4、在低压配电各运行母线段设电容器补偿柜，对无功功率进行自动补偿，使补偿后的功率因数≥0.95。
- 5、本工程照明、动力配电采用树干式与放射式相结合的配电方式，大容量设备均采用电缆以放射式供电。消防设备或其他一、二级负荷采用双路电源至最末一级配电箱处切换。所有室外敷设的中低压电缆均采用电缆穿管敷设。
- 6、住宅用电计量采用一户一表，高层住宅集中装设电表，电表箱设在负一层内；住宅公共部分的电梯、水泵、消防设备及公共照明用电，在配电房内设计量表，电表均采用数字脉冲表，方便集中智能抄表。
- 7、住宅配电指标：住宅户内配电标准： $S \leq 80m^2, 4kW$ ； $80m^2 < S \leq 120m^2, 6kW$ ； $120m^2 < S \leq 150m^2, 8kW$ ； $150m^2 < S, 12kW$ （三相）。

## 六、照明设计

- 1.本工程照明种类有正常照明、应急照明、值班照明、景观照明。
- 2.照度标准：卧室 100Lx、楼梯间 50Lx。地下室机动车库 50Lx,风机房 100LX,水泵房 100 LX,消控监控室 300LX。

3.灯具及光源：选用节能光源，满足国家有关建筑节能设计规范和功率密度的要求，地下室及一层裙房商业服务网点的照明光源，选用三基色 T5 荧光灯，住宅的公共部位采用节能灯或 LED 灯具，并采用节能自熄开关控制方式。

4.应急照明：本工程配电房、消防水泵房、消控室，排烟风机房等火灾时继续工作的场所的应急照明，持续时间为 180 分钟以上。地下室疏散楼梯、疏散走廊、疏散出口处设置应急疏散指示标志灯，其持续点亮时间为大于等于 1.5h。地上高层住宅的公共部位应急疏散照明持续时间为 1.5h。

5.泛光照明：本工程沿路楼栋考虑设置泛光照明，应预留配电箱以便后期立面亮化设计施工。

## 七、防雷接地

1、建筑物防雷类别：本工程住宅按二类防雷建筑物设计。本工程防雷设计采取了防直接雷、侧击雷和防雷电波侵入的措施。

2、防直接雷措施：屋顶采用  $\phi 12$  镀锌圆钢作接闪带，避雷引下线均利用钢筋混凝土柱内的通长主筋。

3、防雷电波侵入措施：进入建筑物的各种线路及金属管道采用全线埋地敷设引入。并将入户端电缆的金属外皮、钢导管及金属管道与接地网连接。进出建筑物的架空和直接埋地的各种管道在进出建筑物处与接地网连接。在配电系统的高低压侧装设避雷器。在总配电箱处装设 I 级试验的电涌保护器。

4、防雷电流反击：为防止雷电流流经引下线和接地网时对附近金属物体、电气线路、电气设备和电子设备的反击，本工程将柱内的引下线与大楼的梁、板内的结构钢筋做电气连接。各种竖向敷设的金属管道每层与局部等电位联结端子板连接一次。

5、接地：本工程供配电系统接地形式为 TN-S 系统。大楼的供电变压器的工作接地，配电系统保护接地，弱电系统的接地及避雷系统接地共用大楼的基础接地。接地极利用建筑物的基础结构钢筋。接地电阻  $R \leq 1\Omega$ 。

6、总等电位连接：本工程设置总等电位端子箱，把所有进出建筑物的金属管线与建筑物的金属构件与总等电位箱连通。在设有淋浴设施的卫生间做局部等电位联结。

7、电涌保护：本工程低压配电系统在配电房总配电柜处、楼栋的总配电箱处、在重要设备的末端配电箱处设置电涌保护器。

## 八、弱电设计

### 1、设计范围及系统简介

本着智能化系统是依附建筑载体的特点，利用现代自动化控制、现代化通信、现代电子、多媒体、网络等技术手段来营造一个安全、快捷、舒适、方便的居住环境为目的，结合本工程建筑特点，其智能化设计将包括以下几部分：

- (1)、电话与宽带网络通信系统
- (2)、有线电视系统
- (3)、视频监控系统
- (4)、住宅可视对讲系统

(5)、停车管理系统

(6)、火灾自动报警系统

### 2.电话与宽带网络通信系统

综合布线系统旨在为小区住户及物业配套提供电话和宽带信息服务，是智能化小区的基础。本次设计根据使用功能不同分住宅部分：为满足小区住户及商业对通信与计算机网络的要求，系统采用 EPON 网络结构，实现语音与数据双网合一传输。EPON 系统由局侧的光线路终端 (OLT)、用户侧的光网络单元 (ONU) 和光分配网络 (ODN) 组成。

本系统从机房引出多芯单模光缆至楼道 FD 光熔接盘，按照每户 2 芯容量配置，经箱内熔纤盘分配后引至户内弱电接线箱，每户进线采用 1 根 2 芯皮线光缆进户。户内弱电接线箱内的 ONU 设备由运营商提供。

### 3、有线电视系统

有线电视系统设计系统采用双向传输系统，电视信号引自本地有线电视网。有线电视机房到楼栋采用 HFC 网络结构，楼栋分配网采用分支分配的形式分配到户。本系统住宅用户线引至家居配线箱，通过箱内的分配器至有线电视终端点，户内有线电视点由住户二次装修时设置。

### 4、可视对讲系统

本工程可视对讲系统为彩色可视联网型，门口主机采用彩色可视主机，室内分机采用 7 寸彩色可视分机，能与围墙机、门口主机、管理机进行可视对讲；门口主机与管理机之间亦可实现对讲。通过图像、语音双重识别访问客，从而增加安全性和可靠性。节省人员开支，增加小区安全系数。室内机预留门磁、红外报警探测器、烟雾探测器、瓦斯报警器等设备接口，可视对讲系统可升级为一套区域化的安防系统，同时可与住宅小区物业管理中心或小区警卫进行有线或无线通讯，从而起到防盗、防灾、防煤气泄涌等安全保护作用，为住户的生命财产安全提供最大程度的保障。

在小区入口处各设置一台对讲区口机，系统通过光纤收发器走光纤经地下室桥架引至各个楼栋。本工程在各个楼栋的各个单元地下室设置门口副机，在一层设置门口主机，用户可以用钥匙或住户卡开门或呼叫户内用户开门，在单元门口呼叫楼内住户，住户可通过室内分机观察来人，并可与之通话。

### 5、视频监控系统

本小区设置视频安防监控系统，由技防辅助人防，实时记录住户、商户、主要通道及各重要区域的图像，值勤人员也可以通过视频监控系统全方位地实时了解各区域动向情况。所有摄像头均采用 200 万像素及以上的产品，做到小区内和地下室监控全覆盖。

本工程在小区室外人行入口、车主主次入口、主要车辆通道、围墙、地下室机动车入口、非机动车入口以及机动车主要通道等地设置枪式摄像机。为了保护住宅楼人员出入口的安全并实现自动记录、报警。在地下室电梯门厅以及一层电梯门厅设置半球摄像机，消防楼梯的地下室、一层、屋面出入口设置半球摄像机。在电梯内设置电梯轿厢专用的半球摄像机。本系统采用光纤或视频线传输视频信号，摄像机供电由监控室统一供电。时进行录像、录音，每台存储服务器内各配置硬盘，

同图像保存时间不少于 30天，液晶监视器显示，实现对小区内的全方位监控。电视墙采用 9台 46英寸的拼接屏。

## 6、停车管理系统

停车场管理系统可实现停车自动化，通过对机动车辆实行动态和静态管理的综合方式；其优点是易于操作维护，自动化程度高，大大减轻管理者的劳动强度，减少人员开支另配备车辆识别对比功能，可确保小区住户的车辆财产安全，解决外来车辆乱停车问题。本工程在小区的各个地下室机动车出入口设置车牌识别智能停车管理系统。用于实现车辆进出自动管理与记录。

## 7、弱电防雷接地系统

防雷接地系统的建设可以在较小投资基础上，极大程度的保证设备的安全性和稳定性，有效的保护业主的设备投资。系统应按照最新国际 IEC文件和遵循我国最新行业标准文件的原则，对智能化系统提出系统的防雷和接地措施。

本系统为综合防雷系统按《建筑物电子信息系统防雷技术规范》GB50343-2012实施，由外部防雷措施与内部防雷措施共同组成，本弱电系统防雷系统采用联合接地方式（要求接地电阻 $\leq 1\Omega$ ）。外部防措施由土建及强电设计，本系统设计只作为智能弱电内部防雷措施。按建筑物电子信息系统的重要性和使用性质确定雷电防护等级，本弱电工程雷电防护等级为 C级。

防雷系统：本工程对各主干线、配电箱及电子设备前加装耐冲击电压不同的过电压保护设备，市电电源配电系统防雷由强电完成，在 UPS配电箱安装电源信号防雷器，作为电源二级防雷，重要的电子设备采用防雷插座，作为电源三级防雷，各信息系统，经过室外的弱电电缆（除光缆外）均需加装信号避雷器。

1)井道接地：本次采用联合接地方式，每幢楼电井间一层的接地点由电气施工单位做统一预留。在各楼弱电井内安装一根 40\*4接地扁钢，作为接地系统的接地干线。所有弱电箱体、网络交换机、有线电视前端箱、监控接线箱等弱电设备需接地的部分都用 BVR-1\*16穿 PC20管接到弱电井的接地扁钢上，桥架之间用 6平方毫米编织铜带进行连接，桥架及支架全长不少于 2处与接地干线相连接，室外弱电立杆等做局部接地处理。要求接地电阻不大于 1欧；

2)机房接地：在机房静电地板下设置接地网格，采用 4\*40紫铜排形成等电位网，机房内的防雷地、工作交流地（N线）、静电地、屏蔽地、直流地、绝缘地、安全保护地等接地直接连接到环形接地母排上。

## 8、火灾自动报警及消防联动系统

1)、本工程采用集中火灾自动报警系统。

2)、本工程在住宅公共部分、地下车库、发电机房、弱电机房等设置火灾探测器。

3)、本工程设置可燃气体探测报警系统，剩余电流式电气火灾监控系统，防火门监控系统以及消防电源监控系统。

## 9、综合管路

综合管路的工程设计，其内容包括与整个弱电系统相关的弱电预埋管、预留孔洞、弱电竖井、桥架、管路等。综合管路的设计和施工还牵涉到和其它管道（如暖通、给排水和强电）的关系，以及建筑功能的综合配管或调整，桥架敷设预埋等。

本工程综合管路主要包括入户管道、水平桥架、垂直桥架、室外管路等部分。入户管道是与外界沟通的最重要通道，因此在设计时充分考虑将来的扩展能力。预留 6根 SC100镀锌钢管，主要负责与外部通讯、数据、电视等主干电缆的接入（由相关部门施工单位完成）。垂直桥架是连接各个楼层的主要通道，在各单元弱电井内敷设一路 200\*100垂直防火金属桥架。

水平管路主要为从水平桥架至各个系统终端所使用的管材，弱电线路在潮湿的地方采用镀锌钢管 SC管敷设，其余地方均采用 PC刚性阻燃管敷设。

室外管路是小区内楼与楼之间进线、室外弱电设备进线的管路，分为智能、有线和综合布线三部分，利用直埋管道连接，室外弱电管路在过道路的地方和电源线采用镀锌钢管 SC管敷设，其余地方均采用 PE管敷设，管路每隔 30-40米设手孔。

# 第六章 暖通设计说明

## 一、设计依据

- 《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》 GB 50736-2012;
- 《建筑节能与可再生能源利用通用规范》 GB 55015-2021;
- 《建筑环境通用规范》 GB 55016-2021;
- 《消防设施通用规范》 GB 50036-2022;
- 《建筑设计防火规范》 GB50016-2014 (2018版) ;
- 《民用建筑通用规范》 GB 55031-2022;
- 《建筑设计防火通用规范》 GB 50037-2022;
- 《建筑防烟排烟系统技术标准》 GB 51251-2017;
- 《住宅设计规范》 GB50096-2011;
- 《建筑与市政工程抗震通用规范》 GB 55002-2021;
- 《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》 GB 50067-2014;
- 《车库建筑设计规范》 JGJ100-2015;
- 《建筑机电工程抗震设计规范》 GB50981-2014;
- 《通风机能效限定值及能效等级》 GB19761-2020;
- 《广东省绿色建筑评价标准》 DBJ/T15-83-2017;
- 《广东省居住建筑节能设计标准》 DBJ/T 15-133-2018;
- 《夏热冬暖地区居住建筑节能设计标准》 JGJ75-2012;
- 《电动汽车充电基础设施建设技术规程》 DBJ/T15-150-2018;

## 二、设计范围和要求

- 1、通风系统设计
- 2、防排烟系统设计

## 三、通风防排烟系统设计

1、住宅卫生间设机械排风，通风标准为 10次 / 小时换气次数。同时由电气专业预留卫生间通风器电源插座。

2、住宅厨房设带止回装置的排油烟垂直防火排风竖井，各户的厨房油烟由排油烟机排至竖井后引至屋顶高空排放。厨房外墙上预留燃气热水器排烟口，并设尺寸为  $D=100\text{mm}$  的不锈钢外气口。

3、地下车库平时采用机械排风系统，排风量按换气次数不小于  $6\text{次}/\text{h}$  计算，排风经竖井由风机排至室外，补风采用自然进风和机械送风的方式，使该区域常年处于负压状态，以满足车库内对空气品质的要求。

4、根据相关专业要求，在配电室、水泵房等设备用房均设置通风机，排出室内余热，使室内温度达到工艺要求。

5、公厕设机械排风，通风标准为  $10\text{-}15\text{次}/\text{小时}$  换气次数。同时由电气专业预留卫生间排风扇电源插座。

6、地下车库设置机械排烟系统，排烟是根据规范  $\text{GB50067-2017}$  中表格和车库净高选取。不具备直接对外车道的防火分区均设置机械补风系统，补风量按不小于排烟量的  $50\%$  设计；

7、地上防烟楼梯间及其前室（合用前室）采用自然通风。防烟楼梯间的外墙上设置满足每 5 层可开启外窗面积不小于  $2.0\text{m}^2$ ，且布置间隔不大于 3 层，最高部位可开启外窗或开口面积不小于  $1.0\text{m}^2$ 。前室外墙上设置满足每层可开启外窗面积不小于  $2.0\text{m}^2$ 。合用前室外墙上设置满足每层可开启外窗面积不小于  $3.0\text{m}^2$ 。

8、不具备自然通风条件的防烟地上楼梯间和前室（合用前室）采用机械加压送风系统。送风机设置在专用的机房内，送风机房满足《建筑设计防火规范》 $\text{GB50016-2014}$  的规定。防烟楼梯间正压值按  $40\sim 50\text{Pa}$ 。防烟楼梯间每隔二层设置一个自垂式百叶风口。

9、地下防烟楼梯间总高度小于  $10\text{m}$ ，在首层最高部位设置面积不小于  $2\text{m}^2$  的可开启外窗，满足自然通风要求，采用自然通风方式。

10、机械加压送风系统的设计风量不小于计算风量的  $1.2$  倍。

11、机械加压送风的计算风量按《建筑防烟排烟系统技术标准》 $\text{GB51251-2017}$  中 3.4.5 条 ~ 3.4.8 条的规定计算确定。当系统负担建筑高度大于  $24\text{m}$  时，防烟楼梯间、独立前室、合用前室和消防电梯前室按计算值与表 3.4.2-1 ~ 3.4.2-4 的值中的较大值确定。

#### 四、防排烟系统控制

1、排烟风机前设置  $280^\circ\text{C}$  排烟防火阀。 $280^\circ\text{C}$  关闭，联动风机停止运行。

2、排烟风管采用镀锌钢板制作，钢板厚度按高压风管。

3、通风管道穿越机房隔墙和防火分区分界线处设置  $70^\circ$  度防火阀。

4、着火时排烟兼作平时排风的风机采用柜式离心风机，只作排烟的风机采用轴流风机。

5、排烟风机、补风机的控制方式应符合下列规定：

5.1 现场手动启动；

5.2 火灾自动报警系统自动启动；

5.3 消防控制室手动启动；

5.4 系统中任一排烟阀或排烟口开启时，排烟风机、补风机自动启动；

5.5 排烟防火阀在  $280^\circ\text{C}$  时应自行关闭，并应连锁关闭排烟风机和补风机。

6、加压送风机的启动应符合下列规定。

6.1 现场手动启动；

6.2 通过火灾自动报警系统自动启动；

6.3 消防控制室手动启动；

6.4 系统中任一常闭加压送风口开启时，加压风机应能自动启动。

7、当防火分区内火灾确认后，应能在  $15\text{s}$  内联动开启常闭加压送风口和加压送风机，并应符合下列规定：

7.1 应开启该防火分区楼梯间的全部加压送风机；

7.2 应开启该防火分区着火层及其相邻上下层前室及合用前室的常闭送风口，同时开启加压送风机。

## 第七章 燃气设计说明

### 一、燃气规划

供气方式根据用户居住条件及房屋结构，规划采用用户调压器中压供气方式。供气规模按纯气态方案进行用气量计算。耗热定额按  $75\text{万千卡}/\text{人年}$  计算。规划区的用汽由市政燃气干管引入，管材使用 PE 管。

## 第八章 消防设计说明

### 一、设计依据

建筑设计防火规范 ( $\text{GB50016-2014}$ ) (2018 年版)

消防给水及消火栓系统技术规范 ( $\text{GB50974-2014}$ )

气体灭火系统设计规范 ( $\text{GB50370-2005}$ )

自动喷水灭火系统设计规范 ( $\text{GB50084-2017}$ )

汽车库、修车库、停车场设计防火规范 ( $\text{GB50067-2014}$ ) 建筑灭火器配置设计规范 ( $\text{GB50140-2005}$ )

消防设施通用规范 ( $\text{GB55036-2022}$ )

火灾自动报警系统设计规范 ( $\text{GB50116-2013}$ )

甲方提供的有关资料

有关专业提供的有关资料

### 二 总平面设计

本工程为高层建筑，高层建筑的建筑高度  $80\text{米}$  以下，建筑周边设有宽度大于  $4\text{米}$  的消防车道，建筑有大于四分之一建筑周边长度的消防登高面。

### 三 消防水源

本建筑物室外消防用水由市政管网供应，进水管径为  $\text{DN}250$ 。地下室设有独立的消防水池，有效容积为  $580\text{m}^3$  屋顶设一个  $18\text{m}^3$  的消防水箱。

规划区设消防控制中心一个，消防控制中心设在首层。本工程的消防中心内设有消防联动控制柜，可联动消防电梯、消防栓水泵、地下风机等所有消防设施。

#### 四、排烟设计：

##### 1 地下室

汽车库每个防火分区分别设置独立的机械排烟兼排风系统，系统的排烟量根据《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》8.2.5条规定确定，送风量按不小于排烟量的50%计算，有车道的由直通室外的车道自然补入。

##### 2、单体：

楼梯间开窗面积满足要求采用自然通风，前室采用机械加压送风系统。

需要考虑排烟设施的房间优先利用可开启外窗自然排烟，未满足要求时采用机械排烟系统。

## 第九章人防设计

### 一设计依据

- 1、《人民防空工程设计规范》(GB50225-2005)；
- 2、《人民防空地下室设计规范》(GB50038-2005)2023年版；
- 3、《人民防空工程防化设计规范》(RFJ013-2010)；
- 4、《人民防空工程设计防火规范》(GB50098-2009)；
- 5、《人民防空工程施工及验收规范》(GB50134-2004)；
- 6、《广东省人防工程平战转换预留项目及建设标准》粤人防【2017】181号文；
- 7、《地下工程防水技术规范》(GB50108-2008)；
- 8、《人防工程防护设备选用图集》(RFJ01-2008)；
- 9、《人民防空防护设备(防护门类)通用技术标准》(RF 32001-2025)；

### 二建筑方案设计

#### 1、人防地下室概况

本人防工程为附建式人防工程，设于地下一层；设一个防护单元，平时功能为汽车库，战时功能为一个二等人员掩蔽所。

#### 2、人防建筑布置

(1) 本公共人防工程设3个出入口（阶梯式、坡道式）。人员掩蔽单元出入口总宽度按不小于每100人0.3米设置，能满足战时掩蔽人数的宽度要求。

(2) 该人防工程防护单元的战时主要出入口利用室外楼梯，主要出入口设置防毒通道兼简易洗消间，其它口部为战时非染毒期间出入口。

(3) 该人防工程单元设有进风滤毒系统，进风口开向风井或楼梯间。

战时通风：本人防工程设有清洁式、滤毒式、隔绝式通风三种通风方式。

战时供水：战时水箱。

战时供电：本人防工程战时供电有两路电源：一路由平时电源引入，一路由外部防空地下室的战时区域电站供电。

### 三 平时功能转换

#### 1、防护功能转换的内容

(1) 平战功能转换技术是满足人防工程平、战两种功能的纽带，也是综合发挥战备、社会环境、经济效益的重要技术问题。拟建工程平战功能转换的任务如下：使用功能的转换：拟建工程平时为汽车库，战时转换公共人防工程，为甲类二等人员掩蔽所。

(2) 防护功能的转换：根据《人民防空工程平战功能转换设计标准》的规定：“为方便平时使用开设的出入口，采光窗，风口等，应采取转换技术措施，保证临战前按《人民防空工程防护功能平战转换设计标准》达到使用要求。设置较大的汽车出入口，设置必要的通风竖井是符合平时使用要求的，但要采取必要的转换技术措施，保证战时达到预定的防护标准。

主体工程的防护功能转换任务包括：平时出入口的临战封堵；防护单元隔墙上为方便平时使用而开设门洞的临战关闭人防门；抗爆隔墙的临战砌筑等。

平时不使用的内部设备、设施和除尘滤毒装置，根据《人民防空工程战术技术要求》的规定，在设计到位，预留好管线，孔槽设备位置的前提下，可暂不安装。根据这一规定，设计中必须作好应急方案。

#### 2、防护功能转换的时限

拟建工程为战时功能所需要、而平时没有安装的防化、滤毒、通风、给排水及电气专业的设备和设施，应在（《广东省人防工程平战转换预留项目及建设标准》粤人防【2017】181号文）规定的时限内完成安装任务。

抗爆单元隔墙、为平时使用而开设的大幅孔洞等的砌筑和封堵，也应在转换标准规定的时限内完成。

#### 3、平战功能转换的技术措施

拟建工程平时的使用功能和战时使用功能宜尽量接近或一致，使转换时间缩短，转换程序简化。凡属平、战防护功能转换的工作和平时不使用的内部设备、设施和除尘滤毒装置等允许预留者，应保证设计到位，将应急方案按设计阶段的深度要求在图纸及文件中交待清楚。对孔口及主体的防护功能转换任务，如出入口、风口的临战封堵，主体内防护单元、抗爆单元的防护标准和要求等等，设计中均应作出应急实施方案。对预留、预埋件应注明，留出标记，以便临战时实施快速封堵和安装。封堵孔口的材料问题，由于临战转换时间短，技术装备保证较差，所以对封堵构件提出了轻便、快速、牢固、防火的要求。根据当前的技术条件，本论证认为封堵材料应采用制式防护设备及土、砂等材料为主。人防工程的防护功能平战转换设计，国家人民防空办公室已经发了相应的图集，可供设计中直接采用。

## 第十章节能设计

### 一、设计依据：

《民用建筑热工设计规范》GB50176-93

《建筑气候区划标准》GB50178-93

《夏热冬暖地区居住建筑节能设计标准》实施细则 DBJ15-50-2006

《建筑玻璃应用技术规程》JGJ113-2009; J255-2003  
《夏热冬暖地区居住建筑节能标准》JGJ75-2012  
《公共建筑节能设计标准》GB50189-2015  
《建筑外窗气密性能分级及其检测方法》GB7107  
《建筑幕墙物理性能分级》GB/T15225  
《建筑照明设计标准》GB50034-2013  
广东省《公共建筑节能设计标准实施细则》

## 二、气候特点

湛江地处北回归线以南,属亚热带气候,受海洋气候调节,冬无严寒/夏天长,冬季短温差不大。气温年平均 23.2°C,7月最高,月平均为 28.9°C,最高曾达 38.1°C;1最低,月平均为 15.5°C,最低曾达 2.8°C。气温宜人,草木常青,终年无霜雪。4-9月多东及东南风。10月~次年3月盛行北及东北风,一般3-4级,最大达6-7级。热带风暴撒发生于5~11月,以7-9月居多,平均每天年5~6次波及该市,风力8级以上的出现天数平均每年7天。个别年份会受强台风袭击,1951年8月29日曾遇12级以上大风。1996年9月9日受到特大台风袭击,中心附近瞬时极大风速高达57m/s。由于这些特殊的地域特征,该地区建筑物的能耗主要是夏季用于制冷降温的能耗,建筑节能技术的热工设计,涉及隔热、除温和过渡季节的自然通风等内容,以夏季隔热节能为主。

## 三、建筑总平面布置

本工程由1栋住宅塔楼建筑单体组成,塔楼均坐北朝南。  
本工程建筑物主要面为朝南布置,大部分房间均可自然采光通风,使建筑物保持良好的自然采光通风条件,从而减少人工照明,降低空调能耗。

## 四、保温材料选用

根据以上要求本工程采用外保温体系。屋面采用40厚挤塑板保温层,外墙采用200厚加气混凝土砌块结合25厚无机保温砂浆满足保温要求。外窗选用普通铝合金窗框+浅蓝色中空LOW-E玻璃。通过以上措施,各项传热系数均能满足上述要求达到节能的目的。

## 五、细部设计

员出入频繁的外门设置门斗以减少能量的损耗,门窗框与墙体间的缝隙用保温材料封堵,结合建筑外立面设置外遮阳设施,减少阳光的辐射。

# 第十一章环境保护

## 一、设计依据

- (1)《中华人民共和国环境保护法》
- (2)《中华人民共和国水污染防治法》
- (3)《大气污染物排放标准》DB4427-2001
- (4)《水污染物排放限值》DB44126-2001

## 二、环境协调保护

地下室部分屋面,裙楼屋面按种植覆土的要求考虑。  
屋面绿化与该小区周边城市道路绿化交相辉映,力求形成不同层面上的立体绿化系统。

## 三 大气污染的防治

(1)工程所在地夏季主导风向为SE,风速为1.8s;冬季主导风向为NW,风速为2.2s。周图大气的现有状况良好,无空气污染源影响本建筑的使用。  
(2)本工程在地下一层设有柴油发电机组,柴油发电机组的烟气和噪音采用如下处理方式。

- 1)机房的烟气经机房内的消烟池水浴除尘处理后沿专用的排烟管井排出。
- 2)发电机房采取机组减振及机房隔音等综合治理措施,使治理的环境噪音(室外一米处)控制在60dB(A)以内,以达到环保部门的要求

## 四、噪声污染的防治

(1)工程的发电机房均采取噪声处理机房四周贴吸音材料,天花也采用具有吸音的吊顶发电机房的进出口均已作消声处理,经过这些处理,使发电机组工作时,其周围的环境噪声满足国家标准。

(2)本工程内部有噪音源、振动源,如空调机、水泵等。工程设计中采用一些措施来消音、吸音、减振、隔振。如选用低噪音的、技术先进的设备风机、空调机等,消音器和水泵停泵水锤消除措施;机房采取吸音措施;管道与机组的连接处采用隔振软头;机组采用隔震基础;泵房管道采用有减振弹簧支架和吊架。

## 五、污水的处理和排放

(1)生活水池和消防水池分开,使生活供水系统与消防系统完全独立,以防生活水被消防水污染。

(2)生活水池材质采用不锈钢,并在人孔盖上加锁。水池通气管、溢流管口加防虫网罩。

(3)给水管材采用衬塑镀锌钢管,避免了管道锈蚀而污染水质。

(4)排水系统设专用通气立管和环形通气管,以保护水封,防止下水道内污气进入室内。

(5)采用水封(深大于等于50mm)且效果好的地漏,以降低水面蒸发对水封的不利影响。

(6)采用具有尾流冲刷水功能的坐便器,以保证每次冲洗完毕后水封被冲满。

(7)机房地混水封易蒸发干枯,机房地漏设独立排水系统末端采用间接排水,不与污水管道相连。

(8)雨水、污水分流。

(9)市政引入管的总水表后安装倒流防止器。

## 六、卫生设计说明

根据公共场所卫生法规标准汇编，本工程采用如下措施。

- (1) 一般公共卫生间通过排气扇直接排风。本工程无有毒、有害气体产生。
- (2) 按要求设置无动力化粪池，生活污水经厌氧消化处理后，再排入市政污水管网。
- (3) 室内采用清污分流。底层单独排放，高水封器具，减少污染的可能。
- (4) 生活用水系统与消防系统完全分开，冷却循环补水设倒流防止器，避免管网的污染。
- (5) 卫生间均有排风系统排除卫生间内废气。
- (6) 给水管材采用衬塑镀锌钢管，避免了管道锈蚀而污染水质，生活水箱与消防水池分开，使生活供水系统与消防系统安全独立，以防生活水被消防水污染。水池上部无污水管，周圈无污水坑等污染源。水池、水箱间通风良好。对空气处理器入口均设置过滤网，并定期检查清洗，以保证室内空气清洁卫生。室内新风量做到满足卫生要求，控制标准详见空调通风设计说明。所有房间基本做到能够自然通风，对于不满足自然通风条件的房间均设置机械排风系统。冷凝水管排水坡度大于0.01，保证空调冷凝水的及时排放，避免在集水盘上长期积水而滋生细菌。

## 第十二章海绵城市设计

### 一、设计依据

- (1) 《建筑与小区雨水利用工程规范》(GB50400-2016)
- (2) 《室外给排水设计规范》(GB50014-2006) (2016版)
- (3) 《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137)
- (4) 《建筑给水排水设计规范》(GB50015)
- (5) 《城市排水工程规划规范》(GB50318-2017)
- (6) 《城镇给水排水技术规范》(GB50788)
- (7) 《城市居住区规划设计规范》(GB50180)
- (8) 《工业企业总平面设计规范》(GB50187)
- (9) 《公共建筑节能设计标准》(GB50189)
- (10) 《民用建筑设计通知》(GB50352)
- (11) 《住宅建筑规范》(GB50368)
- (12) 《建筑中水设计规范》(GB50336)
- (13) 《海绵城市建设技术指南低影响开发雨水系统构建(试行)》
- (14) 《城镇雨水调蓄工程技术规范》(GB51174)
- (15) 《雨水集蓄利用工程技术规范》(GB/T50378)
- (16) 《透水水泥混凝土路面积水规范》(CJJ/T135)
- (17) 《透水沥青路面技术规范》(CJJ190)
- (18) 《透水砖路面技术规程》(CJJ/T188) 2016年版
- (19) 《硅砂雨水利用工程技术规程》(CECS 381)
- (20) 《种植屋面工程技术规程》(JGJ55)
- (21) 《海绵城市建设实用手册》(2015.10)
- (22) 《城市道路工程施工与质量验收规范》(CJJ1)

- (23) 《园林绿化工程施工及验收规范》(CJJ82-2012)
- (24) 《城市道路路基设计规范》(CJJ194)
- (25) 《公路工程沥青及沥青混合料试验规程》(JTGE 20)
- (26) 《公路沥青路面施工技术规范》(JTGF 40)
- (27) 《通用硅酸盐水泥》(GB 175)
- (28) 《屋面工程技术规范》(GB 50345)
- (29) 《给水排水构筑物工程施工及验收规范》(GB50268)
- (30) 《建筑工程施工质量验收统一标准》(GB50300)
- (31) 《给水排水管道工程施工及验收规范》(GB50268)
- (32) 《地下工程防水技术规范》(GB50108)
- (33) 《国务院办公厅关于推进海绵城市建设的指导意见》(国办发[2015]75号)
- (34) 《国务院关于加强城市基础设施建设的意见》(国发【2013】36号)
- (35) 《国务院办公厅关于做好城市排水防涝设施建设工作的通知》(国办发【2013】23号)
- (36) 《城镇排水与污水处理条例》(中华人民共和国国务院令 第641号)
- (37) 《广东省人民政府关于推进海绵城市建设的实施意见》(粤府办【2016】53号)
- (38) 《湛江市人民政府关于加快推进湛江市海绵城市建设的指导意见》(湛府【2016】29号)
- (39) 《雷州市海绵城市专项规划》(2017-2035)
- (40) 《湛江市试点区域海绵城市建设专项(详细)规划》
- (41) 《湛江市海绵城市建设规划技术指引》

### 二、海绵城市计算

本项目采用容积法设计，即以径流总量控制为目标，控制地块内各低影响开发设施的设计调蓄容积之和，即总调蓄容积，一般不低于该地块“单位面积控制容积”的控制要求。

1：依据项目现状地形标高进行汇水分区的划分。

项目排水方向整体是场地雨水排向周围下凹式绿地，整个场地划分为2个汇水分区。

2：通过综合雨最径流系数的方法计算汇水分区所需的调蓄容积。

项目在绿地内设置下凹式绿地和雨水花园进行雨水调蓄，并进行科学的植物配置，对汇集的雨水进行过滤、短暂调蓄，并最终缓慢渗入土壤以达到减少径流量的设施。下凹式绿地和雨水花园可集雨水收集和净化于一体，并在源头实现雨水净化。设置时遵循以下四大原则：

A. 一般应设置溢流口(如雨水口)，保证暴雨时径流的溢流排放、溢流口顶部标高一般应高于绿地50~100mm

B. 土壤：土壤需有一定的渗透率，最理想的比例是沙土50%：表土20%：壤土30%，容土时以移除0.3-0.6厚的表土为宜。

C.外形：以曲线形为宜，长边应垂直于坡度和排水方向。

D 植物：乡土植物为主，选择耐旱、耐短时水淹的低维护植物。

本项目下垫面类型包括建筑硬化屋面、绿化屋面、绿地、不透水铺装、透水铺装，根据《海绵城市建设技术指南——低影响开发雨水系统构建》中表 4-1,分别确定各类下垫面的综合雨量径流系数取值，然后进行加权平均，求得项目汇水分区综合雨量径流系数。

## 第十三章绿色建筑设计

### 一、设计依据

- 1、《广东省绿色建筑评价标准》DBJ/T15-83-2017
- 2、《公共建筑节能设计标准》GB 50189-2015
- 3、《民用建筑绿色设计规范》JGJ/T 229-2010
- 4、《声环境质量标准》GB3096 - 2008
- 5、《民用建筑隔声设计规范》GB50118-2010
- 6、《建筑采光设计标准》GB50033-2013
- 7、《夏热冬暖地区居住建筑节能设计标准》JGJ75—2012
- 8、《民用建筑热工设计规范》GB50176-2016
- 9、《民用建筑节能设计标准》GB50555-2010
- 10、《城市污水再生利用城市杂用水水质标准》GB/T18920-2002
- 11、《室外排水设计规范》应为 GB50014-2006 (2016年版)
- 12、《室外给水设计标准》应为 GB50013-2018
- 13、《建筑给水排水设计标准》应为 GB50015-2019
- 14、《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》GB50736-2012
- 15、《智能建筑设计标准》GB 50314-2006
- 16、《民用建筑电气设计规范》JGJ16-2008
- 17、《建筑照明设计标准》GB50034-2013
- 18、《城市夜景照明设计规范》JGJ/T163-2008
- 19、《建筑幕墙》GB21086-2007
- 20、《建筑外窗气密、水密、抗风压性能分级及其检测方法》GB7106-2008
- 21、《建筑门窗玻璃幕墙热工计算规程》JGJ/T0151-2008
- 22、《城市居住区热环境设计标准》JGJ286-2013
- 23、《建筑抗震设计规范》应为 GB50011-2010 (2016年版)
- 24、国家、省、市现行的相关法律、法规规范性文件

### 二 绿色建筑标准

根据广东省绿色建筑设计规范，本项目绿色建筑评价标准采用基本级。

### 三 节地与室外环境

项目附近没有保护区文物等需要保护的建筑物，符合所在地城乡规划，且符合各类保护区及文物保护单位的建设控制要求；场地应无洪涝、滑坡、泥石流等自然灾害的威胁，无危险化学品、易燃易爆危险源的威胁，无电磁辐射，经过检测，场地

土壤氡浓度均不大于 20000Bq/m<sup>3</sup>。场地内没有排放超标的污染源。日照间距等相关指标满足所在城市（地级以上）现行控制性详细规划要求和已经批复的城市规划相关要求，且不降低周边建筑的日照标准。项目场地内人行通道采用无障碍设计，符合现行国家标准《无障碍设计规范》GB50763的要求。

### 四、节能与能源应用

本项目建筑围护结构热工性能、外窗和玻璃幕墙的气密性、节能率均满足建筑节能设计标准中强制性条文的规定。对建筑内各耗能环节如冷热源、输配系统、照明和集中热水等应进行独立分项计最。各房间或场所的照明功率密度值满足现行国家标准《建筑照明设计标准》GB 50034 中的现行值规定。建筑的用电指标（负荷）不超出当地用电规划要求，并符合本省及本城市的相关规定。本项目住宅建筑朝向均为南北朝向。

### 五、节水与水资源利用

水源给水由市政自来水引入，引入点不少于两个。给水系统分区 所有楼层全部采用变频给水供水方式，具体分区由专业设计师确认；供水设施集中于地下水泵房内。建筑内各区各层的供水压力不超过 0.2MPa,超压在支管上设减压阀，水表采用普通抄表。建筑的排水为雨、污分流排放，生活污水与生活废水合流排放。地下室污、废水由各自的集水坑收集后，采用排水泵提升排入室外排水管道，在室外设有化粪池，污水先经化粪池处理后，再排入市政污水管网。建筑物雨水采用内排水系统，屋面雨水经雨水斗收集排至室外雨水管道，室外道路雨水经雨水口收集排至室外雨水管道。给水水质符合现行标准《生活饮用水卫生标准》GB5749、《城市供水水质标准》CJ/T 206的要求，管道直饮水水质满足标准《饮用净水水质标准》CJ 94的要求，本项目中的景观水体补水不采用市政水源，采用非传统水源补水。项目的卫生器具均采用节水器具，且节水等级满足《节水型产品通用技术条件》GB/T 18770和《节水型生活用水器具》CJ/T 164的 2 级节水效率等级。避免管网漏损，采用密封性能好的阀门和耐腐蚀、耐久性能良好的管材管件，且安装分级计量水表。本工程充分利用市政水压，底层部分给水采用市政直供，高层给水由变频加压水泵供给，且为了避免水超压流也在压力大于 0.2MPa出设置可调式减压阀。对于消防给水、绿化浇灌商业分别设置用水量计量装置，分开统计用水量，住宅的每户均设有计量水表统计用水量。

### 六、节材与材料资源利用

本工程不采用 HRB335等国家和地方禁止和限制使用的建筑材料及制品，不采用高耗能、污染超标及国家和地方限制使用或淘汰的材料。为了节材，混凝土结构中，梁、柱纵向受力的普通钢筋采用不低于 400MPa级的热扎带肋钢筋 / 均为高强度综合性能优的钢筋。本工程没有大量的纯装饰性材料，住宅建筑纯装饰性材料不高于单栋建筑总造价的 5%。公共建筑的纯装饰性材料不高于单栋建筑总造价的 2%。避免施工时产生大量灰尘污染，本项目的混凝土和砂浆均为预拌混凝土和预拌砂浆，且混凝土和砂浆均满足《预拌混凝土》GB/T14902及《预拌砂浆》GB/T25181的规定要求。

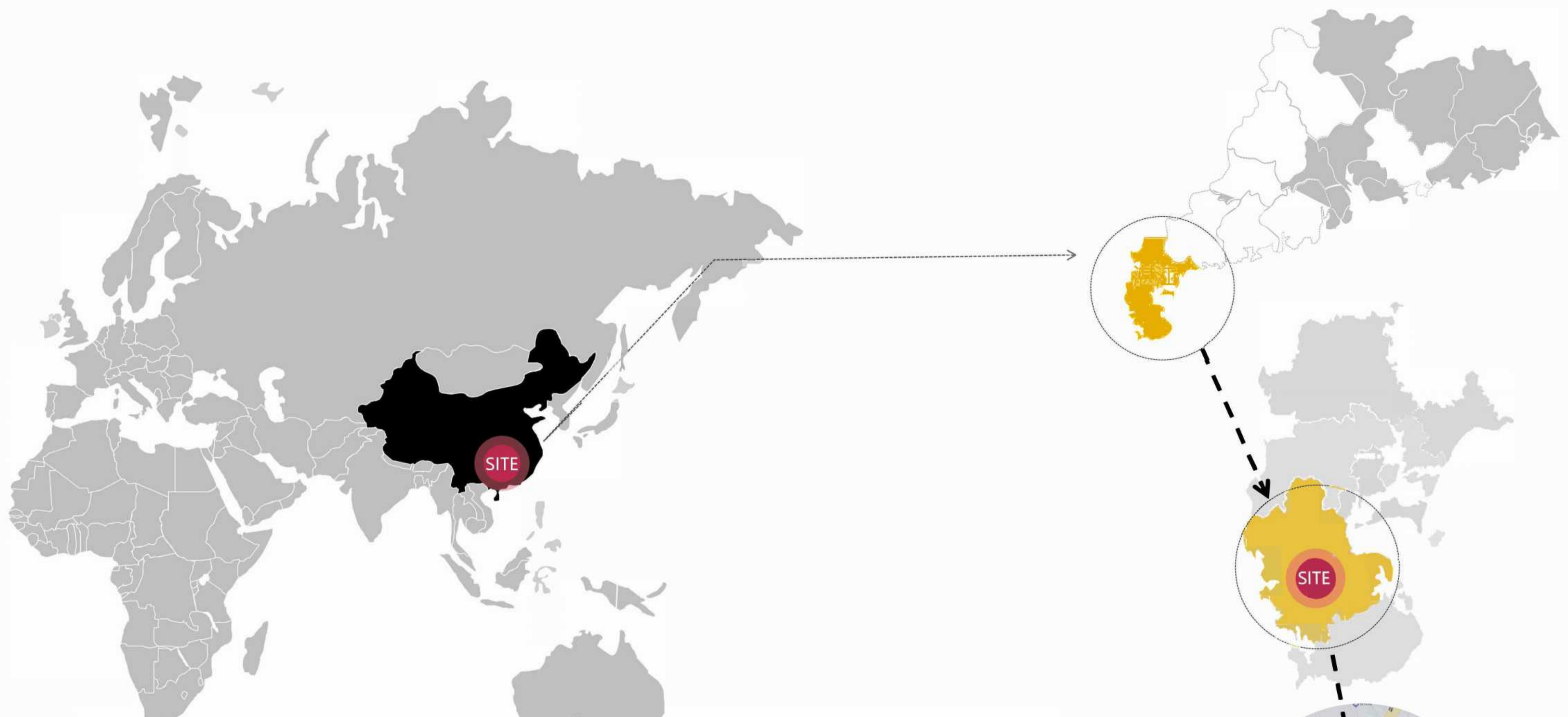
## 七 室内环境质量

本项目主要噪音源来自交通噪音，通过外墙 200厚加气混凝土砌块和 6mm浅蓝钢化玻璃的降噪，住宅的主要功能房间的室内噪音级满足《民用建筑隔声设计规范》GB50118的低限要求，建筑的外墙、分户墙、户内隔墙、外窗、楼板以及门的空气隔声量均满足《民用建筑隔声设计规范》GB50118的低限要求，且住宅中主要功能房的楼板采用隔声楼板，其撞击声压级满足规范要求。对于采用集中空调建筑，其室内的温度、湿度、新风量等设计参数负荷《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》GB50736的要求。屋顶和东西外墙在自然通风的工况下，内表面最高温度符合《民用建筑热工设计规范》GB50176的要求。避免明显的视线干扰，住宅建筑之间正面距离均大于 18m。为了形成良好的采光和通风环境。主要功能房的窗地面积比例均大于 18.33%，通风开口面积与地面面积比例大于 10%。

---

# PART 3

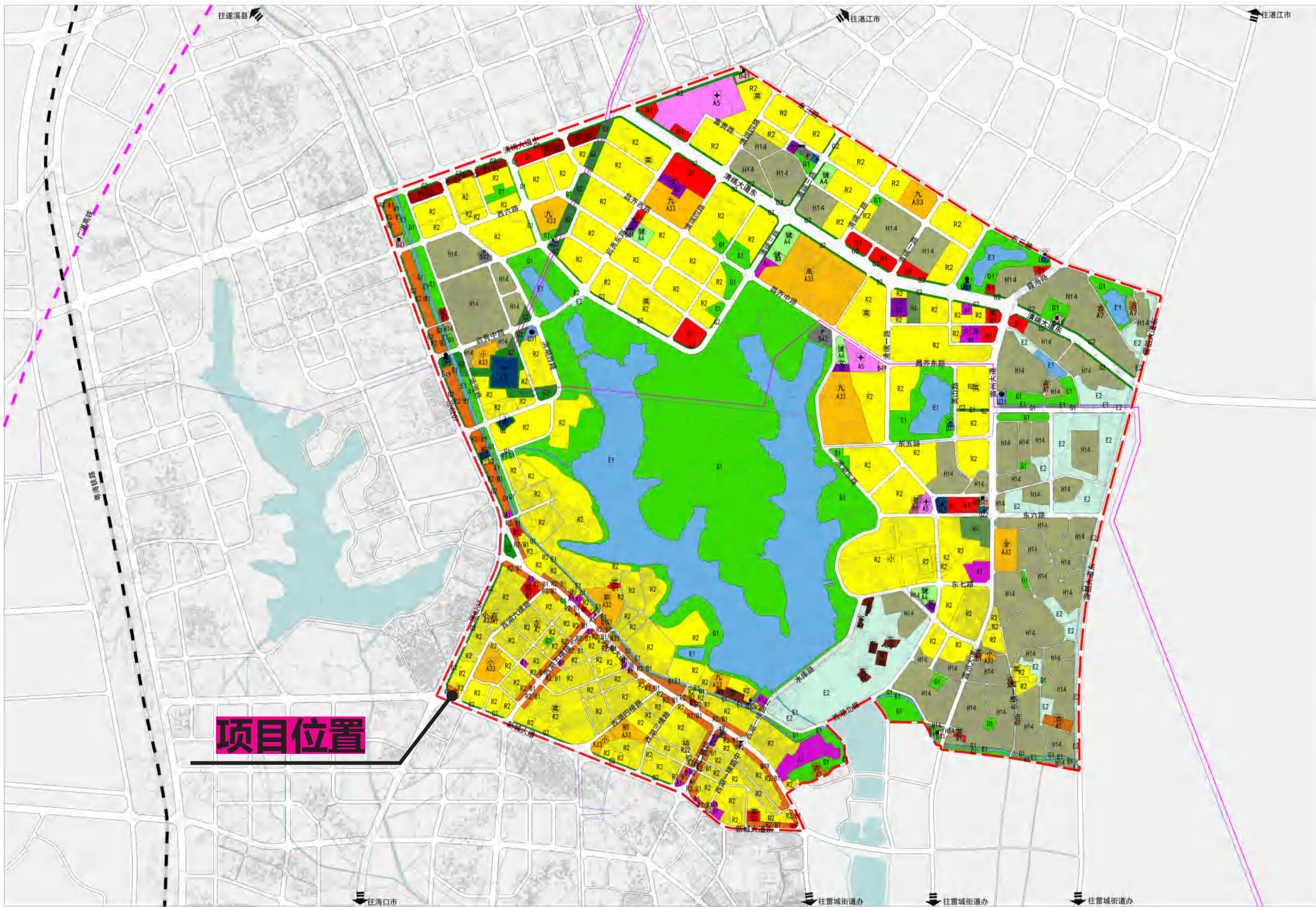
设计图纸



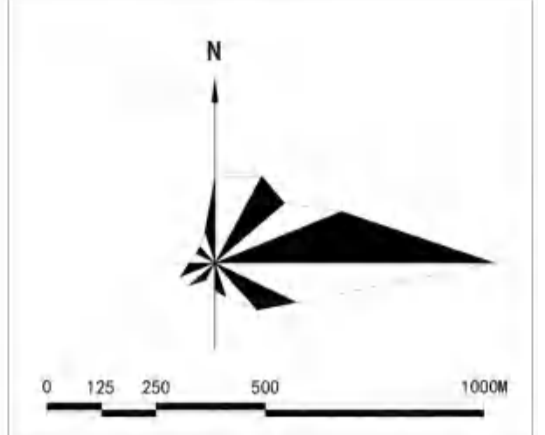
**湛江** 旧称“广州湾”，别称“港城”，是广东省的副省级市，辖三个县级市、5个区和2个县。湛江海陆空交通发达，是粤西和北部湾城市群的经济中心，是中国大陆通往东南亚、欧洲 - 非洲和大、洲航程最短的港口城市，湛江还是中国海军南海舰队司令部所在地。辖区：吴川市、雷州市、廉江市（三个县级市和徐闻县、遂溪县（二县），以及赤坎区、霞山区、坡头区、麻章区、经济开发区。

**雷州** 别称：海康，广东省湛江市辖县级市，东濒南海，西靠北部湾，北与湛江市郊、遂溪县接壤，南与徐闻县毗邻，是广东省唯一的一个县级的“国家历史文化名城”，辖共辖3个街道、18个镇。属亚热带湿润性季风气候，雷州交通较为发达，铁路有粤海铁路，拥有专业运输机帆船或铁壳船185艘，货运国内航线有海康至海南、北海、湛江、广州、珠海、深圳、汕头、厦门、南京、汕尾、阳江、水东、天津、上海、宁波、香港、澳门等。

**项目位置** 位于位置处于新城大道与原G207道路交汇处十字路口东北侧，项目基地周边市政道路均已通车，周边交通便捷。



**项目位置**

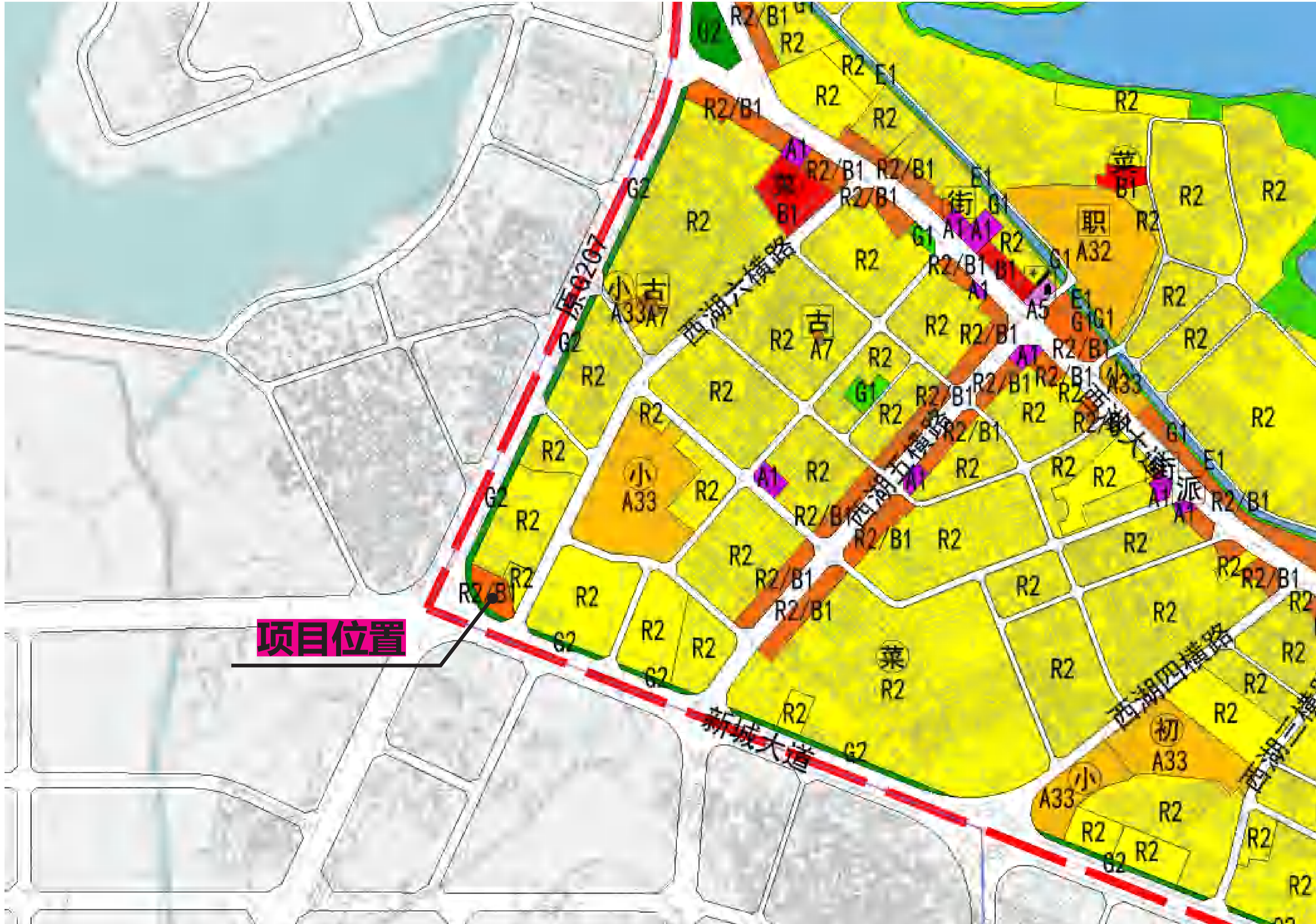


### 图例

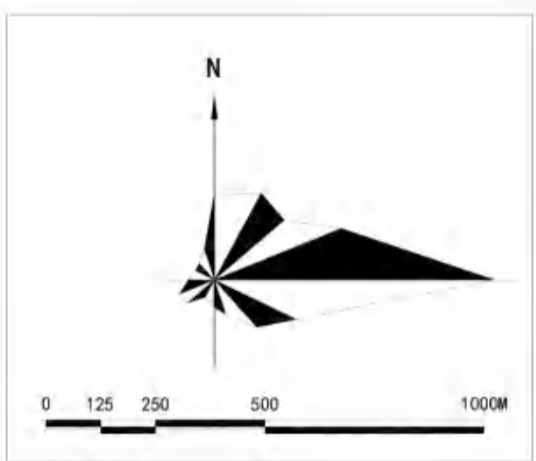
	二类居住/商业混合用地		体育用地
	商业/商务混合用地		医疗卫生用地
	二类居住用地		文化设施用地
	服务设施用地		中等专业学校用地
	行政办公用地		中小学用地
	文化设施用地		体育用地
	中等专业学校用地		医疗卫生用地
	中小学用地		社会福利用地
	体育用地		文物古迹用地
	医疗卫生用地		宗教用地
	社会福利用地		商业用地
	文物古迹用地		商务用地
	宗教用地		加油加气站用地
	商业用地		其它公用设施营业网点用地
	商务用地		公共交通场站用地
	加油加气站用地		社会停车场用地
	其它公用设施营业网点用地		供水用地
	公共交通场站用地		供电用地
	社会停车场用地		供燃气用地
	供水用地		通信用地
	供电用地		广播电视用地
	供燃气用地		环卫用地
	通信用地		消防用地
	广播电视用地		防洪用地
	环卫用地		公园绿地
	消防用地		防护绿地
	防洪用地		村庄建设用地
	公园绿地		特殊用地
	防护绿地		水域
	村庄建设用地		农林用地
	特殊用地		220KV高压线路
	水域		110KV高压线路
	农林用地		铁路
	220KV高压线路		规划范围
	110KV高压线路		
	铁路		
	规划范围		

	市民服务中心		敬老院
	街道办事处		文物古迹
	派出所		宗教活动场所
	文化馆		农贸市场
	综合文化活动中心		加油加气充电站
	职业学校		公交首末站
	独立高中		社会停车场/库
	独立初中		供水泵站
	完全中学		变电站
	九年制学校		燃气供应站
	小学		微波站
	幼儿园		基站机房
	群众运动场馆		邮政支局
	综合医院		有线电视分中心
	疾病预防控制中心		垃圾转运站
	卫生服务中心		消防站



项目位置



图例

<span style="background-color: #FFD700; border: 1px solid black; padding: 2px;">R2</span>	二类居住/商业混合用地	<span style="background-color: #FFA500; border: 1px solid black; padding: 2px;">A33</span>	九年制学校
<span style="background-color: #FF4500; border: 1px solid black; padding: 2px;">E1</span>	商业/商务混合用地	<span style="background-color: #FF8C00; border: 1px solid black; padding: 2px;">A33</span>	小学
<span style="background-color: #FFD700; border: 1px solid black; padding: 2px;">R2</span>	二类居住用地	<span style="background-color: #FF8C00; border: 1px solid black; padding: 2px;">A33</span>	幼儿园
<span style="background-color: #FFD700; border: 1px solid black; padding: 2px;">R2/B1</span>	服务设施用地	<span style="background-color: #FF8C00; border: 1px solid black; padding: 2px;">A33</span>	健身运动场馆
<span style="background-color: #FF69B4; border: 1px solid black; padding: 2px;">A1</span>	行政办公用地	<span style="background-color: #FF8C00; border: 1px solid black; padding: 2px;">A33</span>	综合医院
<span style="background-color: #800080; border: 1px solid black; padding: 2px;">G1</span>	文化设施用地	<span style="background-color: #FF8C00; border: 1px solid black; padding: 2px;">A33</span>	疾病预防控制中心
<span style="background-color: #FF8C00; border: 1px solid black; padding: 2px;">A32</span>	中等专业学校用地	<span style="background-color: #FF8C00; border: 1px solid black; padding: 2px;">A33</span>	卫生服务中心
<span style="background-color: #FF8C00; border: 1px solid black; padding: 2px;">A33</span>	中小学用地	<span style="background-color: #FF8C00; border: 1px solid black; padding: 2px;">A33</span>	
<span style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; padding: 2px;">G2</span>	体育用地	<span style="background-color: #FF8C00; border: 1px solid black; padding: 2px;">A33</span>	
<span style="background-color: #FF69B4; border: 1px solid black; padding: 2px;">A1</span>	医疗卫生用地	<span style="background-color: #FF8C00; border: 1px solid black; padding: 2px;">A33</span>	
<span style="background-color: #FF69B4; border: 1px solid black; padding: 2px;">A1</span>	社会福利用地	<span style="background-color: #FF8C00; border: 1px solid black; padding: 2px;">A33</span>	
<span style="background-color: #FF4500; border: 1px solid black; padding: 2px;">E1</span>	文物古迹用地	<span style="background-color: #FF8C00; border: 1px solid black; padding: 2px;">A33</span>	
<span style="background-color: #FF4500; border: 1px solid black; padding: 2px;">E1</span>	宗教用地	<span style="background-color: #FF8C00; border: 1px solid black; padding: 2px;">A33</span>	
<span style="background-color: #FF4500; border: 1px solid black; padding: 2px;">E1</span>	商业用地	<span style="background-color: #FF8C00; border: 1px solid black; padding: 2px;">A33</span>	
<span style="background-color: #FF4500; border: 1px solid black; padding: 2px;">E1</span>	商务用地	<span style="background-color: #FF8C00; border: 1px solid black; padding: 2px;">A33</span>	
<span style="background-color: #FFD700; border: 1px solid black; padding: 2px;">R2/B1</span>	加油加气站用地	<span style="background-color: #FF8C00; border: 1px solid black; padding: 2px;">A33</span>	
<span style="background-color: #FFD700; border: 1px solid black; padding: 2px;">R2/B1</span>	其它公用设施营业网点用地	<span style="background-color: #FF8C00; border: 1px solid black; padding: 2px;">A33</span>	
<span style="background-color: #FFD700; border: 1px solid black; padding: 2px;">R2/B1</span>	公共交通场站用地	<span style="background-color: #FF8C00; border: 1px solid black; padding: 2px;">A33</span>	
<span style="background-color: #FFD700; border: 1px solid black; padding: 2px;">R2/B1</span>	社会停车场用地	<span style="background-color: #FF8C00; border: 1px solid black; padding: 2px;">A33</span>	
<span style="background-color: #FFD700; border: 1px solid black; padding: 2px;">R2/B1</span>	供水用地	<span style="background-color: #FF8C00; border: 1px solid black; padding: 2px;">A33</span>	
<span style="background-color: #FFD700; border: 1px solid black; padding: 2px;">R2/B1</span>	供电用地	<span style="background-color: #FF8C00; border: 1px solid black; padding: 2px;">A33</span>	
<span style="background-color: #FFD700; border: 1px solid black; padding: 2px;">R2/B1</span>	供燃气用地	<span style="background-color: #FF8C00; border: 1px solid black; padding: 2px;">A33</span>	
<span style="background-color: #FFD700; border: 1px solid black; padding: 2px;">R2/B1</span>	通信用地	<span style="background-color: #FF8C00; border: 1px solid black; padding: 2px;">A33</span>	
<span style="background-color: #FFD700; border: 1px solid black; padding: 2px;">R2/B1</span>	广播电视用地	<span style="background-color: #FF8C00; border: 1px solid black; padding: 2px;">A33</span>	
<span style="background-color: #FFD700; border: 1px solid black; padding: 2px;">R2/B1</span>	环卫用地	<span style="background-color: #FF8C00; border: 1px solid black; padding: 2px;">A33</span>	
<span style="background-color: #FFD700; border: 1px solid black; padding: 2px;">R2/B1</span>	消防用地	<span style="background-color: #FF8C00; border: 1px solid black; padding: 2px;">A33</span>	
<span style="background-color: #FFD700; border: 1px solid black; padding: 2px;">R2/B1</span>	防洪用地	<span style="background-color: #FF8C00; border: 1px solid black; padding: 2px;">A33</span>	
<span style="background-color: #FFD700; border: 1px solid black; padding: 2px;">R2/B1</span>	公园绿地	<span style="background-color: #FF8C00; border: 1px solid black; padding: 2px;">A33</span>	
<span style="background-color: #FFD700; border: 1px solid black; padding: 2px;">R2/B1</span>	防护绿地	<span style="background-color: #FF8C00; border: 1px solid black; padding: 2px;">A33</span>	
<span style="background-color: #FFD700; border: 1px solid black; padding: 2px;">R2/B1</span>	村庄建设用地	<span style="background-color: #FF8C00; border: 1px solid black; padding: 2px;">A33</span>	
<span style="background-color: #FFD700; border: 1px solid black; padding: 2px;">R2/B1</span>	特殊用地	<span style="background-color: #FF8C00; border: 1px solid black; padding: 2px;">A33</span>	
<span style="background-color: #FFD700; border: 1px solid black; padding: 2px;">R2/B1</span>	水域	<span style="background-color: #FF8C00; border: 1px solid black; padding: 2px;">A33</span>	
<span style="background-color: #FFD700; border: 1px solid black; padding: 2px;">R2/B1</span>	农林用地	<span style="background-color: #FF8C00; border: 1px solid black; padding: 2px;">A33</span>	
<span style="border-bottom: 2px solid red; width: 20px; display: inline-block;"></span>	220KV高压线路	<span style="border-bottom: 2px solid red; width: 20px; display: inline-block;"></span>	
<span style="border-bottom: 2px solid orange; width: 20px; display: inline-block;"></span>	110KV高压线路	<span style="border-bottom: 2px solid orange; width: 20px; display: inline-block;"></span>	
<span style="border-bottom: 2px dashed black; width: 20px; display: inline-block;"></span>	铁路	<span style="border-bottom: 2px dashed black; width: 20px; display: inline-block;"></span>	
<span style="border-bottom: 2px dashed red; width: 20px; display: inline-block;"></span>	规划范围	<span style="border-bottom: 2px dashed red; width: 20px; display: inline-block;"></span>	
<span style="font-size: 12px;">立</span>	市民服务中心	<span style="font-size: 12px;">老</span>	敬老院
<span style="font-size: 12px;">街</span>	街道办事处	<span style="font-size: 12px;">古</span>	文物古迹
<span style="font-size: 12px;">派出所</span>	派出所	<span style="font-size: 12px;">宗</span>	宗教活动场所
<span style="font-size: 12px;">文化宫</span>	文化宫	<span style="font-size: 12px;">农</span>	农贸市场
<span style="font-size: 12px;">文</span>	综合文化活动中心	<span style="font-size: 12px;">加</span>	加油加气充电站
<span style="font-size: 12px;">职</span>	职业学校	<span style="font-size: 12px;">公</span>	公交首末站
<span style="font-size: 12px;">高</span>	独立高中	<span style="font-size: 12px;">P</span>	社会停车场/库
<span style="font-size: 12px;">初</span>	独立初中	<span style="font-size: 12px;">水</span>	供水站
<span style="font-size: 12px;">全</span>	完全中学	<span style="font-size: 12px;">变</span>	变电站
<span style="font-size: 12px;">九</span>	九年制学校	<span style="font-size: 12px;">气</span>	燃气供应站
<span style="font-size: 12px;">小</span>	小学	<span style="font-size: 12px;">微</span>	微凉站
<span style="font-size: 12px;">幼</span>	幼儿园	<span style="font-size: 12px;">机</span>	局站机房
<span style="font-size: 12px;">健</span>	群众运动场馆	<span style="font-size: 12px;">邮</span>	邮政支局
<span style="font-size: 12px;">+</span>	综合医院	<span style="font-size: 12px;">视</span>	有线电视分中心
<span style="font-size: 12px;">疾</span>	疾病预防控制中心	<span style="font-size: 12px;">转</span>	垃圾转运站
<span style="font-size: 12px;">+</span>	卫生服务中心	<span style="font-size: 12px;">消</span>	消防站

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

本项目周边配套较为完善与相对成熟适当增加商业配套设施建设。



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 |

现状分析

项目用地东南至西北长约 113米，西南至东北宽约 56米；用地南面临新城大道，北面为住宅用地邻城建雅居商住楼及恒冠假日酒店，西面临原 G207道路，东面为西湖六横路邻在建住宅区。项目用地所处位置交通便捷，周边配套相对较为完善。



**图例**

				供电设施用房
				垃圾收集房
				消防控制室兼控制室
				社会公共服务用房
				网络设施用房
				消防水池

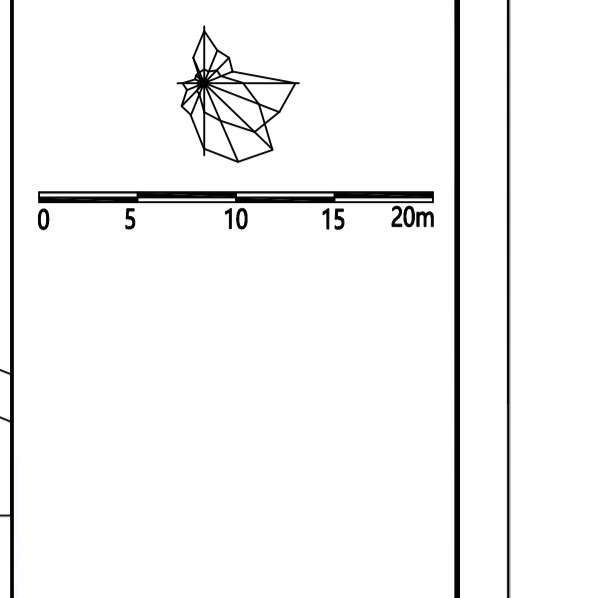
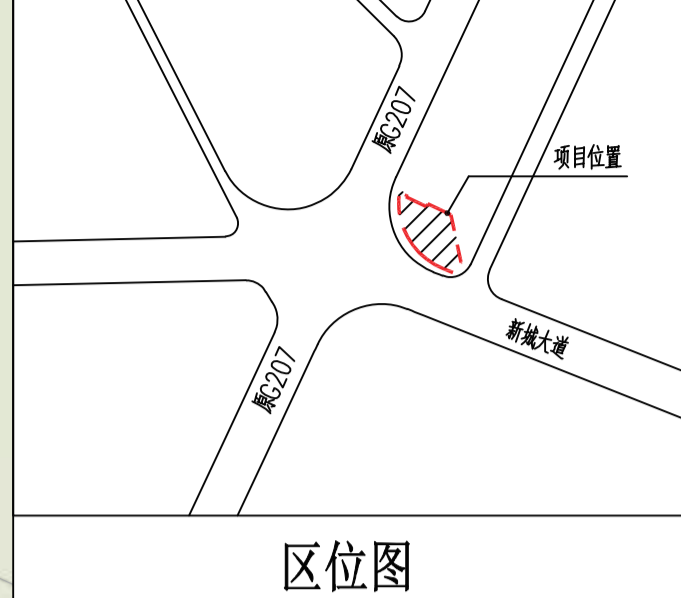
**说明:**

- 1、本图所注尺寸、标高均以米为单位。
- 2、本图中 h 为建筑物室外设计地面至其屋面面层的消防高度  
H 为建筑物室外设计地面至其女儿墙顶的规划高度
- 3、本图设计依据:  
《雷州市城市规划设计技术规定》(2018年)  
关于印发《湛江市促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》的通知《湛建房[2024]118 号文件》
- 4、小区内消防道路净宽4m,不得设置妨碍消防车登高的树木及架空管线。
- 5、本工程坐标系采用2000国家大地坐标系,高程系统为1985 国家高程基准。

项目	单位	规划技术指标表	数值	备注
宗地面积	m <sup>2</sup>	3763.76	3763.76	
其中:一类居住、商业混合用地面积	m <sup>2</sup>	3757.18	3757.18	计算用地面积
城市道路用地面积	m <sup>2</sup>	6.58	6.58	
总建筑面积	m <sup>2</sup>	≤15028.72	21434.27	不含奖励面积
其中:住宅	m <sup>2</sup>		15028.17	不含奖励面积
商业	m <sup>2</sup>	商业建筑面积比例不大于计算总建筑面积的20%	2024.90	商业建筑面积占计算总建筑面积的13.48%
其他	m <sup>2</sup>		139.16	疏散走道和发电机房等
不计容建筑面积	m <sup>2</sup>		6408.11	
地下室	m <sup>2</sup>	地下室层数:1层≤层数≤2层,配建建筑面积不小于15平方米的消防设施用房	4603.06	地下室2层:含网络设施用房(通信设备用房)建筑面积40.66m <sup>2</sup> ,位于负一层
结构板	m <sup>2</sup>		352	
设备平台	m <sup>2</sup>		144.32	
服务阳台不计容部分	m <sup>2</sup>		46.20	
骑楼奖励面积	m <sup>2</sup>	按照技术规定2.5.6条规定按骑楼面积的1.5倍奖励建筑面积,奖励的建筑面积可不纳入容积率计算,奖励用于住宅	378.89	
商业烟道奖励面积	m <sup>2</sup>	按照技术规定7.2.3条规定商业专用烟道每层最高奖励1平方米建筑面积,奖励的建筑面积可不纳入容积率计算,奖励用于住宅(商业烟道每层超出1m <sup>2</sup> 的总建筑面积为23.76m <sup>2</sup> )	22.00	
屋顶梯屋及设备设施用房等	m <sup>2</sup>	含人防报警间建筑面积12.22m <sup>2</sup> ,位于天面层	85.75	
结构转换层	m <sup>2</sup>	转换层高小于2.2m,不纳入容积率计算	274.71	结构层高为2.1米,小于2.2米,建筑面积按一半计
配套用房	m <sup>2</sup>		501.18	
物业管理用房(含业主委员会)	m <sup>2</sup>	配建建筑面积不小于50平方米的物业管理用房(含业主委员会)	52.14	位于首层,含业主委员会建筑面积14.50m <sup>2</sup>
垃圾收集点	m <sup>2</sup>	配建建筑面积不小于18平方米的垃圾收集点	21.56	位于首层
邮政快递末端服务用房	m <sup>2</sup>	配建建筑面积不小于40平方米的邮政快递末端服务用房	41.97	位于首层,按有关规定无偿移交政府相关部门
消防控制室	m <sup>2</sup>	配建建筑面积不小于60平方米的消防控制室	43.60	位于首层
供电设施用房	m <sup>2</sup>	配建建筑面积不小于100平方米的供电设施用房	84.52	位于首层
社区服务公共用房(托老所)	m <sup>2</sup>	按每千人建筑面积不小于100平方米	257.39	位于二层,按有关规定无偿移交政府相关部门
住宅总建筑面积	m <sup>2</sup>		13394.95	含住宅计容建筑面积、骑楼奖励面积、商业烟道奖励面积、屋面层不计容面积、服务阳台不计容部分
骑楼面积	m <sup>2</sup>		252.59	
首层建筑面积	m <sup>2</sup>		1199.78	
容积率	-	≤4.0	4.00	
建筑基底面积	m <sup>2</sup>		1199.78	
建筑密度	%	≤40	31.93	
绿地面积	m <sup>2</sup>		1135.76	
绿地率	%	≥30	30.23	
建筑高度	m	建筑限高80米	79.20	
住宅套数	套	每户120m <sup>2</sup> 住宅建筑面积作为一个标准户,总标准户数为111户	110	
人数	人	按每标准户4人计算	444	
小车位	个	住宅建筑面积每100平方米不少于0.6个,商业建筑面积每100平方米不少于0.9个	100	停车位均位于地下;住宅小车位81个,位于地下室负一层及负二层;商业小车位19个,位于地下室负一层
电动自行车位	个	住宅建筑面积每100平方米不少于0.5个,商业建筑面积每100平方米不少于1.0个	88	位于地面;电动自行车专用智能充电桩27个,位于地面

**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,配建海绵设施。
2. 住宅配建小汽车建设或预留安装充电桩接口的比例达到100%;商业配建小汽车建设或预留安装充电桩接口的比例达到100%;配建电动自行车充电场所并按30%比例建设专用智能充电桩。
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设置条件与运营条件。
4. 配建社区公共服务用房(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. 骑楼架空廊道进深4~5米,进深净宽和梁底净高均不小于3.6米,并满足行人通行安全和舒适度要求(人行空间不得设置空调外机,店门不得向外开启,合理设置照明);满足以上条件的骑楼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,奖励建筑面积用于住宅的,应配套公共配套设施。
6. 在建筑塔楼设置商业餐饮专用烟道(烟道排出口设在塔楼屋顶面)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,奖励的建筑面积不纳入容积率计算。
7. 按相关规范标准要求进行绿色建筑、住宅绿色等级按基本级及以上执行。



**注册师签章**

**城乡规划技术文件专用章**

单位名称	中地设计集团有限公司		
证书编号	辽自资规乙字	资质等级	乙级
业务范围	城乡规划编制		

本图未加盖中地设计集团有限公司  
出图专用章无效

**中地设计集团有限公司**  
ZHONGDI DESIGN GROUP CO., L.TD.

地址:中国·大连·沙河口区  
中山路351号中地集团总部  
ADD: Zhongdi group  
No.351, Zhongshan Road, Shahekou  
District · Dalian · China

证书编号: A121008522 [建筑行业(甲级)] 邮编(P.O.): 116021  
证书编号: 23210778 [自然资源(甲级)] 电话(TEL): 0411-82356789  
证书编号: A221008529 [风景园林(市政工程)] 办 公 公 司: 0411-82356789  
E-mail: zdgroup@163.com (乙级)

业 主	雷州市隆基房地产开发有限公司		
CUSTOMER	雷州市隆基房地产开发有限公司		
工程名称	雷州市盛华府项目		
PROJECT	雷州市盛华府项目		
子项目名称	规划总平面图		
SUB-PROJECT	规划总平面图		
图名	规划总平面图		
DRAWING	规划总平面图		
项目负责人	于峰	项目审核	于峰
专业负责人	于峰	专业审核	于峰
审 定	于峰	审 核	于峰
AUTHORIZED BY	于峰	CHECKED BY	于峰
校 对	苗树林	校 对	苗树林
CHECKED BY	苗树林	制 图	贾金峰
DRAWING BY	贾金峰	设计编号	---
PROJECT NO.	---	比 例	1:100
SCALE	1:100	设计阶段	规划
DESIGN STAGE	规划	日 期	202603
DATE	202603	图 号	---
DRAWING NO.	---	版本号	01
VERSION NO.	01		

**规划总平面图 1:500**

**图例**

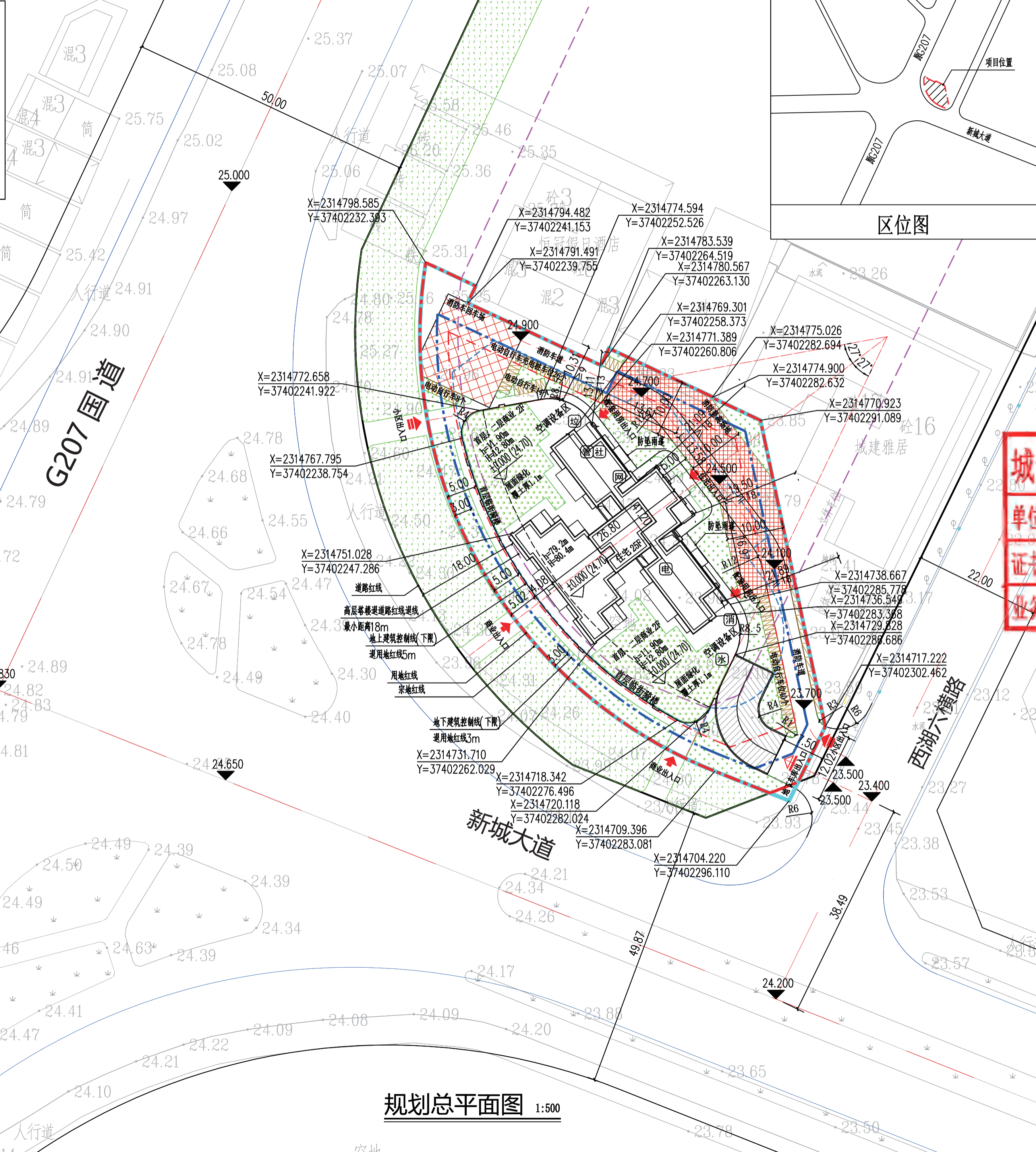

**说明:**

- 1、本图所注尺寸、标高均以米为单位。
- 2、本图中 h 为建筑物室外设计地面至其屋面面层的消防高度  
H 为建筑物室外设计地面至其女儿墙顶的规划高度
- 3、本图设计依据:  
《雷州市城市规划设计技术规定》(2018年)  
关于印发《湛江市促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》的通知《湛建房[2024]118 号文件》
- 4、小区内消防道路净宽4m,不得设置妨碍消防车登高的树木及架空管线。
- 5、本工程坐标系采用2000国家大地坐标系,高程系统为1985 国家高程基准。

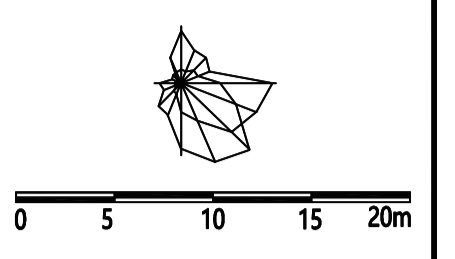
项目	单位	主要经济技术指标表	数值	备注
宗地面积	m <sup>2</sup>	规划条件指标及技术要求	3763.76	
其中一类居住、商业混合用地面积	m <sup>2</sup>		3757.18	计入用地面积
城市道路用地面积	m <sup>2</sup>		6.58	
总建筑面积	m <sup>2</sup>		21434.27	不含奖励面积
其中住宅	m <sup>2</sup>	≤15028.72	15028.17	不含奖励面积
商业	m <sup>2</sup>	商业建筑面积比例不大于计入总建筑面积的20%	2024.90	商业建筑面积计入总建筑面积的13.48%
其他	m <sup>2</sup>		139.16	疏散走道和发电机机房等
不计容建筑面积	m <sup>2</sup>		6408.11	
地下室	m <sup>2</sup>	地下室层数:1层≤层数≤2层,配建建筑面积不小于15平方米的消防设施用房	4603.06	地下室2层:含网络设施用房(通信设备用房)建筑面积40.66m <sup>2</sup> ,位于负一层
结构板	m <sup>2</sup>		352	
设备平台	m <sup>2</sup>		144.32	
服务阳台不计容部分	m <sup>2</sup>		46.20	
骑楼奖励面积	m <sup>2</sup>	按照技术规定2.5.6条规定按骑楼面积的1.5倍奖励建筑面积,奖励的建筑面积可计入容积率计算,奖励用于住宅	378.89	
商业烟道奖励面积	m <sup>2</sup>	按照技术规定7.2.3条规定商业专用烟道每层最高奖励1平方米建筑面积,奖励的建筑面积可计入容积率计算,奖励用于住宅(商业烟道面积为45.76m <sup>2</sup> ,商业烟道每层超出1m <sup>2</sup> 的总建筑面积为23.76m <sup>2</sup> )	22.00	
屋顶梯屋及设备设施用房等	m <sup>2</sup>	含人防报审间建筑面积12.22m <sup>2</sup> ,位于天面层	85.75	
结构转换层	m <sup>2</sup>	转换层层高小于2.2m,不纳入容积率计算	274.71	结构层高为2.1米,小于2.2米,建筑面积按一半计算
配套用房	m <sup>2</sup>		501.18	
物业管理用房(含业主委员会)	m <sup>2</sup>	配建建筑面积不小于50平方米的物业管理用房(含业主委员会)	52.14	位于首层,含业主委员会建筑面积14.50m <sup>2</sup>
垃圾收集点	m <sup>2</sup>	配建建筑面积不小于18平方米的垃圾收集点	21.56	位于首层
邮政快递末端服务用房	m <sup>2</sup>	配建建筑面积不小于40平方米的邮政快递末端服务用房	41.97	位于首层,按有关规定无偿移交政府相关部门
消防控制室	m <sup>2</sup>		43.60	位于首层
供电设施用房	m <sup>2</sup>	配建建筑面积不小于60平方米的供电设施用房	84.52	位于首层
社区服务公共用房(托老所)	m <sup>2</sup>	按每千人建筑面积不小于100平方米	257.39	位于二层,按有关规定无偿移交政府相关部门
住宅总建筑面积	m <sup>2</sup>		13394.95	含住宅计容建筑面积、骑楼奖励面积、商业烟道奖励面积、屋面层不计容面积、服务阳台不计容部分
骑楼面积	m <sup>2</sup>		252.59	
首层建筑面积	m <sup>2</sup>		1199.78	
容积率	-	≤4.0	4.00	
建筑基底面积	m <sup>2</sup>		1199.78	
建筑密度	%	≤40	31.93	
绿地面积	m <sup>2</sup>		1135.76	
绿地率	%	≥30	30.23	
建筑高度	m	建筑限高80米	79.20	
住宅套数	套	每户120m <sup>2</sup> 住宅建筑面积作为1个标准户,总标准户数	110	
人数	人	按每标准户4人计算	444	
小车位	个	住宅建筑面积每100平方米不少于0.6个,商业建筑面积每100平方米不少于0.9个	100	停车位均位于地下;住宅小车位81个,位于地下室负一层及负二层;商业小车位19个,位于地下室负一层
电动自行车位	个	住宅建筑面积每100平方米不少于0.5个,商业建筑面积每100平方米不少于1.0个	88	位于地面;电动自行车专用智能充电桩27个,位于地面

**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,配建建设海绵设施。
2. 住宅配建小汽车建设或预留安装充电设施接口的比例达到100%;商业配建小汽车建设或预留安装充电设施接口的比例达到100%;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。
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设置条件与运营维护条件。
4. 配建社区公共服务用房(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. 骑楼架空廊道进深4~5米,进深净宽和梁底净高均不小于3.6米,并满足行人通行安全和舒适度要求(人行空间不得设置空调外机,配门不得向外开启,合理设置照明);满足以上条件的骑楼架空廊道面积不纳入建筑面积和建筑密度计算,并按架空层水平面积的1.5倍奖励建筑面积,奖励的建筑面积不纳入容积率计算,奖励建筑面积用于住宅的,应配套公共配套设施。
6. 在建筑塔楼设置商业餐饮专用烟道(烟道排风口设在塔楼屋顶面)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,奖励的建筑面积不纳入容积率计算。
7. 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。



区位图



**城乡规划技术文件专用章**

单位名称: 中地设计集团有限公司

证书编号: 22210003

业务范围: 城乡规划编制

本图未加盖中地设计集团有限公司出图专用章无效

**中地设计集团有限公司**  
ZHONGDI DESIGN GROUP CO., LTD.

地址: 中国·大连·沙河口区  
中山路351号中地集团总部  
ADD: Zhongdi group  
No.351, Zhongshan Road, Shahekou District · Dalian · China

证书编号: A121008522 [建筑行业(甲级)] 邮编(P.O): 116021  
证书编号: 23210778 [自然资源(甲级)] 电话(TEL):  
证书编号: A221008529 [风景园林(市政工程)] 办 公 会: 0411-8236789  
E-mail: zdgroup@zdgroup.cn (乙级)

业 主: 雷州市隆盛房地产开发有限公司  
CUSTOMER: 雷州市隆盛房地产开发有限公司

工程名称: 雷州市盛华府项目  
PROJECT: 雷州市盛华府项目

子项目名称: 规划总平面图  
SUB-PROJECT: 规划总平面图

图名: 规划总平面图  
DRAWING: 规划总平面图

项目负责人: 于峰  
专业负责人: 于峰  
审 定: 于峰  
审 核: 于峰  
校 对: 苗树林  
制 图: 贾金峰

设计编号: --- 比 例: 1:100  
PROJECT NO.: --- SCALE: 1:100  
设计阶段: 规划 日 期: 202603  
FIGURE: 规划 DATE: 202603  
图 号: --- 版 本 号: 01  
DRAWING NO.: --- VERSION NO.: 01

规划总平面图 1:500



城乡规划技术文件专用章			
单位名称	中地设计集团有限公司		
证书编号	辽省规划乙字 22210003	资质等级	乙级
业务范围	城乡规划编制		



城乡规划技术文件专用章			
单位名称	中地设计集团有限公司		
证书编号	辽省规划乙字 22210003	资质等级	乙级
业务范围	城乡规划编制		

西面低点效果图

南面低点效果图



东南面低点效果图



西北面低点效果图



东北正面低点效果图

西北面低点商业效果图







城乡规划技术文件专用章

单位名称	中地设计集团有限公司		
证书编号	辽自资规乙字 22210003	资质等级	乙级
业务范围	城乡规划编制		

# 外立面色彩材质分析图

注：图中所示色彩编号标准为《中国建筑色卡 GSB16-1517-2008》

1321  
米色外墙漆

0473  
浅蓝灰玻璃

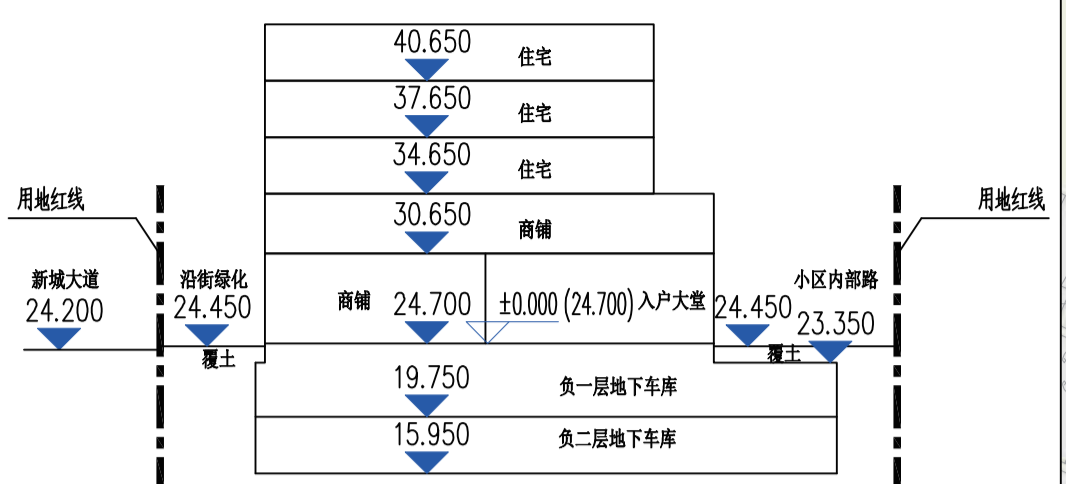
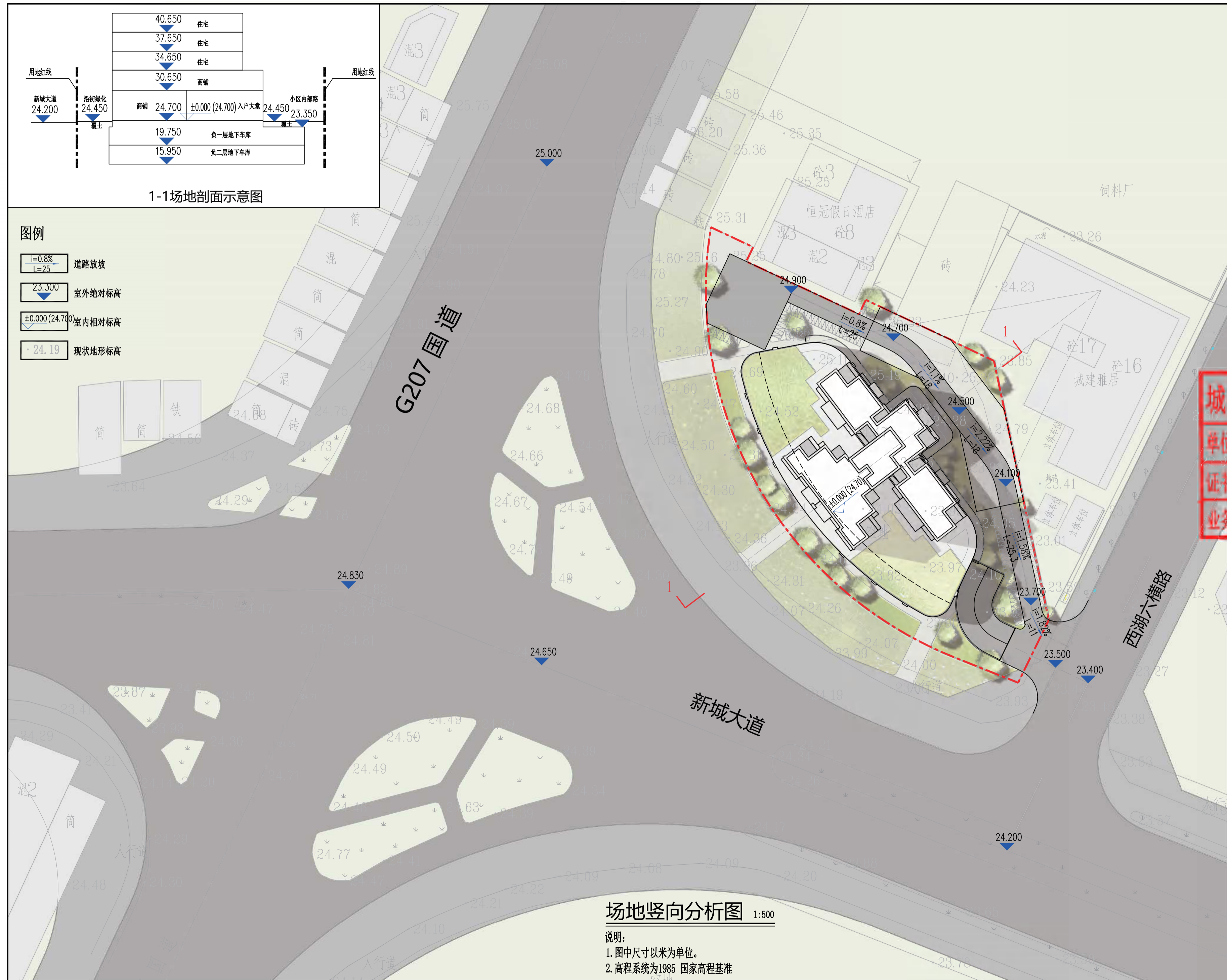
1063  
咖色外墙漆

1396  
浅咖色铝板

1211  
白色铝板



城乡规划技术文件专用章			
单位名称	中地设计集团有限公司		
证书编号	辽办管证字 22210003	资质等级	乙级
业务范围	城乡规划编制		



1-1场地剖面示意图

- 图例**
- $i=0.8\%$   
 $L=25$  道路放坡
  - 23.300 室外绝对标高
  - ±0.000 (24.700) 室内相对标高
  - 24.19 现状地形标高

注册师签章

**城乡规划技术文件专用章**

单位名称	中地设计集团有限公司		
证书编号	辽自资规乙字	资质证书	乙级
业务范围	城乡规划编制		

本图未加盖中地设计集团有限公司  
出图专用章无效

**中地设计集团有限公司**  
ZHONGDI DESIGN GROUP Co., L.TD.

地址：中国·大连·沙河口区  
中山路351号中地集团总部  
ADD: Zhongdi group  
No.351, Zhongshan Road, Shahekou  
District · Dalian · China

证书编号: A121008522【建筑工程】(甲级) 邮编(P.O): 116021  
证书编号: 23210778【自然资源甲字】(甲级) 电话(TEL):  
证书编号: A221008529【风景园林/市政工程】(乙级) 办 公 室: 0411-82356789  
E-mail: zdgroup@zdgroup.cn

业 主 CUSTOMER	雷州市隆基房地产开发有限公司		
工程名称 PROJECT	雷州市盛华府项目		
子项名称 SUB-PROJECT			
图纸名称 DRAWING	场地竖向分析图		
项目负责人 PROJECT MANAGER	于峰		
专业负责人 SPECIALTY MANAGER	于峰		
审 定 AUTHORISED BY	于峰		
审 核 CHECKED BY	于峰		
校 对 CHECKED BY	苗树林		
设 计 DESIGNED BY	贾金峰		
制 图 DRAWING BY	贾金峰		
设计编号 PROJECT NO.	---	比 例 SCALE	1:100
设计阶段 PHASE	规划	日 期 DATE	202603
图 号 DRAWING NO.		版 本 号 VERSION NO.	01

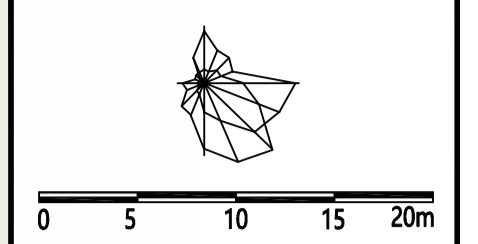
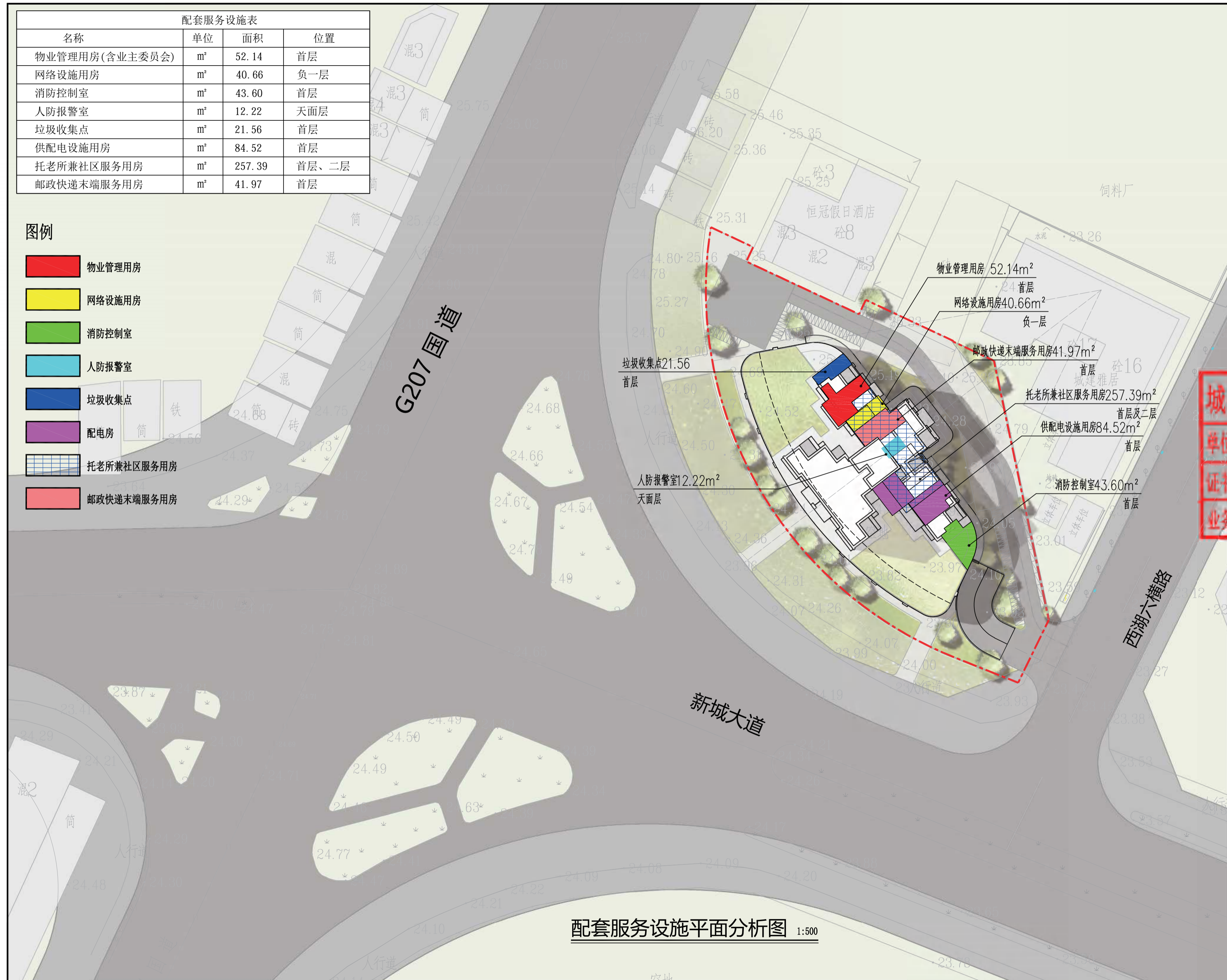
场地竖向分析图 1:500

- 说明:**
- 图中尺寸以米为单位。
  - 高程系统为1985 国家高程基准

配套服务设施表			
名称	单位	面积	位置
物业管理用房(含业主委员会)	m <sup>2</sup>	52.14	首层
网络设施用房	m <sup>2</sup>	40.66	负一层
消防控制室	m <sup>2</sup>	43.60	首层
人防报警室	m <sup>2</sup>	12.22	天面层
垃圾收集点	m <sup>2</sup>	21.56	首层
供配电设施用房	m <sup>2</sup>	84.52	首层
托老所兼社区服务用房	m <sup>2</sup>	257.39	首层、二层
邮政快递末端服务用房	m <sup>2</sup>	41.97	首层

### 图例

- 物业管理用房
- 网络设施用房
- 消防控制室
- 人防报警室
- 垃圾收集点
- 配电房
- 托老所兼社区服务用房
- 邮政快递末端服务用房



注册师签章

城乡规划技术文件专用章

单位名称	中地设计集团有限公司
证书编号	辽自资规乙字 22210003
业务范围	城乡规划编制

本图未加盖中地设计集团有限公司出图专用章无效

<b>中地设计集团有限公司</b> ZHONGDI DESIGN GROUP Co., L.TD.	
地址: 中国·大连·沙河口区 中山路351号中地集团总部 ADD: Zhongdi group No.351, Zhongshan Road, Shahekou District · Dalian · China	
证书编号: A121008522 [建筑工程] (甲级) 邮编 (P. O): 116021	电话 (TEL.):
证书编号: 23210778 [风景园林] (甲级) 办 公 室: 0411-82356789	电 话 (TEL.):
证书编号: A221008529 [风景园林/市政工程] (乙级) E-mail: zdgrou@zdgrou.cn	传 真: 0411-82356789
业 主 CUSTOMER	雷州市隆基房地产开发有限公司
工程名称 PROJECT	雷州市盛华府项目
子项名称 SUB-PROJECT	
图纸名称 DRAWING	配套服务设施平面分析图
项目负责人 PROJECT DIRECTOR	于峰
专业负责人 SPECIALTY DIRECTOR	于峰
审 定 AUTHORISED BY	于峰
审 核 CHECKED BY	于峰
校 对 CHECKED BY	苗树林
设 计 DESIGNED BY	贾金峰
制 图 DRAWING BY	贾金峰
设计编号 PROJECT NO.	---
设计阶段 DESIGN STAGE	规划
图 号 DRAWING NO.	
比 例 SCALE	1:100
日 期 DATE	202603
版 本 号 VERSION NO.	01

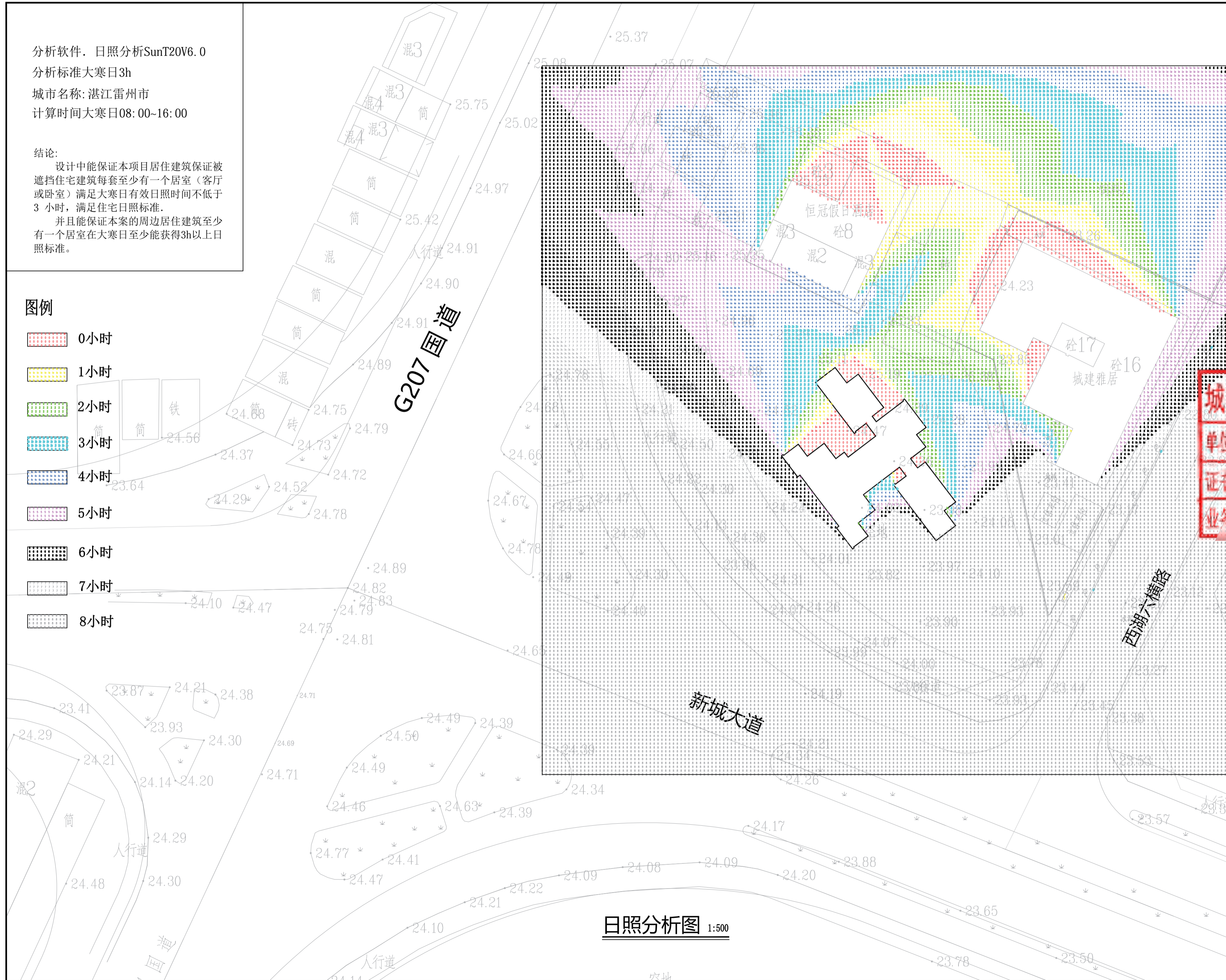
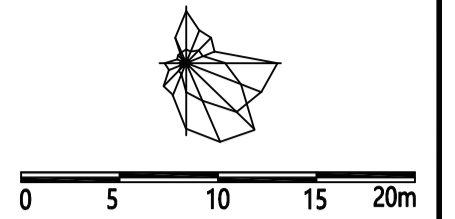
**配套服务设施平面分析图** 1:500

分析软件: 日照分析SunT20V6.0  
 分析标准大寒日3h  
 城市名称: 湛江雷州市  
 计算时间大寒日08:00~16:00

结论:  
 设计中能保证本项目居住建筑保证被遮挡住宅建筑每套至少有一个居室(客厅或卧室)满足大寒日有效日照时间不低于3小时, 满足住宅日照标准。  
 并且能保证本案的周边居住建筑至少有一个居室在大寒日至少能获得3h以上日照标准。

### 图例

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



注册师签章

**城乡规划技术文件专用章**

单位名称	中地设计集团有限公司		
证书编号	22210003	资质等级	乙级
业务范围	城乡规划编制		

本图未加盖中地设计集团有限公司  
 出图专用章无效

**中地设计集团有限公司**  
 ZHONGDI DESIGN GROUP Co., L.TD.








地址: 中国·大连·沙河口区  
 中山路351号中地集团总部  
 ADD: Zhongdi group  
 No.351, Zhongshan Road, Shahekou  
 District · Dalian · China

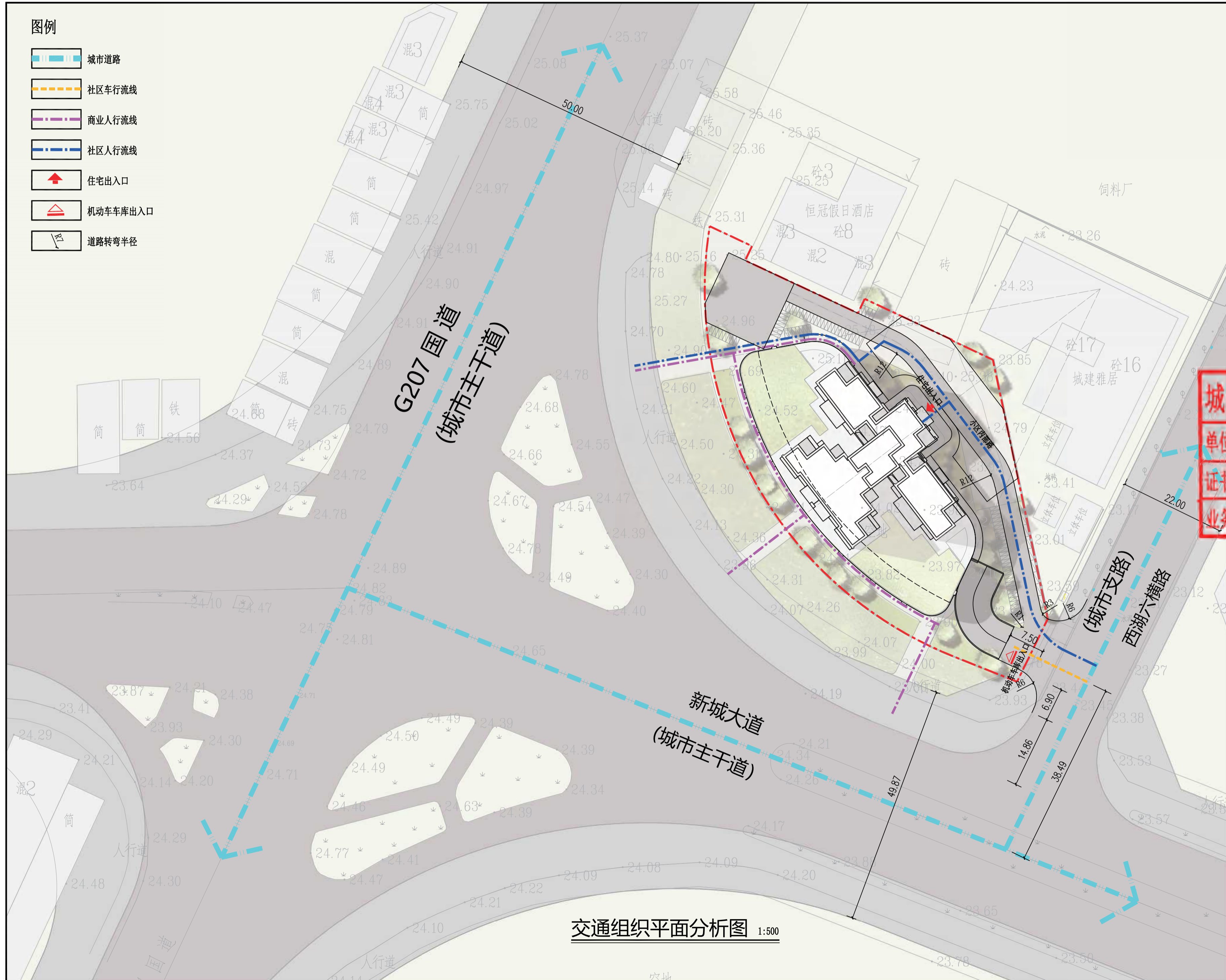
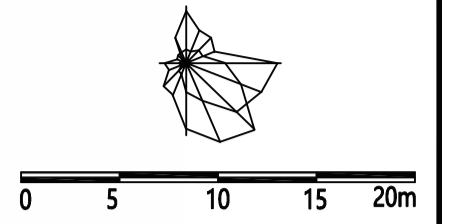
证书编号: A121008522【建筑工程】(甲级) 邮编(P.O): 116021  
 证书编号: 23210778【风景园林】(甲级) 电话(TEL):  
 证书编号: A221008529【风景园林/市政工程】(乙级) 办 公: 0411-82356789  
 证书编号: 办 公: 0411-82356789  
 传 真: 0411-82356789  
 E-mail: zdgroup@zdgroup.cn

业 主 CUSTOMER	雷州市隆基房地产开发有限公司		
工程名称 PROJECT	雷州市盛华府项目		
子项名称 SUB-PROJECT			
图纸名称 DRAWING	日照分析图		
项目负责人 PROJECT MANAGER	于峰		
专业负责人 SPECIALTY DIRECTOR	于峰		
审 定 AUTHORISED BY	于峰		
审 核 CHECKED BY	于峰		
校 对 CHECKED BY	苗树林		
设 计 DESIGNED BY	贾金峰		
制 图 DRAWING BY	贾金峰		
设计编号 PROJECT NO.	---	比 例 SCALE	1:100
设计阶段 PHASE	规划	日 期 DATE	202603
图 号 DRAWING NO.		版 本 号 VERSION NO.	01

日照分析图 1:500

## 图例

-  城市道路
-  社区车行流线
-  商业人行流线
-  社区人行流线
-  住宅出入口
-  机动车车库出入口
-  道路转弯半径



注册师 签章

**城乡规划技术文件专用章**

单位名称	中地设计集团有限公司		
证书编号	辽自资规乙字 22210003	资质等级	乙级
业务范围	城乡规划编制		

本图未加盖中地设计集团有限公司  
出图专用章无效

**中地设计集团有限公司**  
ZHONGDI DESIGN GROUP Co., L.TD.

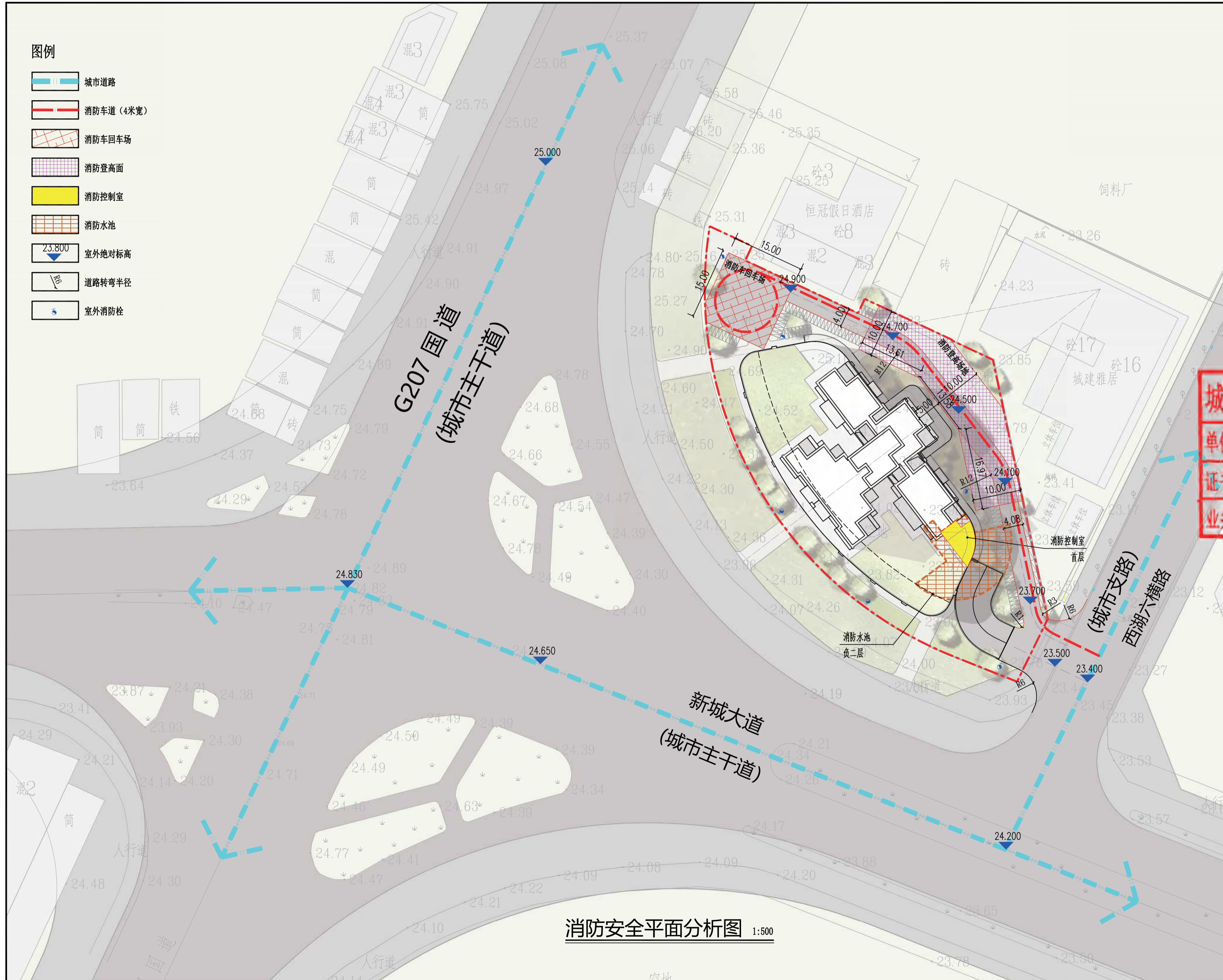
地址：中国·大连·沙河口区  
中山路351号中地集团总部  
ADD: Zhongdi group  
No.351, Zhongshan Road, Shahekou  
District · Delian · China

证书编号: A121008522【建筑工程】(甲级) 邮编(P.O): 116021  
证书编号: 23210778【自然资源甲字】(甲级) 电话(TEL):  
证书编号: A221008529【风景园林/市政工程】(乙级) 办 公 室: 0411-82356789  
E-mail: zdgrou@zdgrou.cn

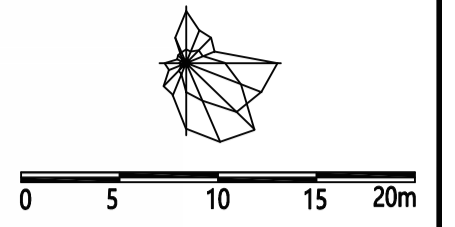
业 主 CUSTOMER	雷州市隆基房地产开发有限公司		
工程名称 PROJECT	雷州市盛华府项目		
子项名称 SUB-PROJECT			
图纸名称 DRAWING	交通组织平面分析图		
项目负责人 PROJECT MANAGER	于峰		
专业负责人 SPECIALTY MANAGER	于峰		
审 定 AUTHORISED BY	于峰		
审 核 CHECKED BY	于峰		
校 对 CHECKED BY	苗树林		
设 计 DESIGNED BY	贾金峰		
制 图 DRAWING BY	贾金峰		
设计编号 PROJECT NO.	---	比 例 SCALE	1:100
设计阶段 DESIGN PHASE	规划	日 期 DATE	202603
图 号 DRAWING NO.		版 本 号 VERSION NO.	01

**交通组织平面分析图** 1:500

# 消防安全平面分析图



- 图例**
- 城市道路
  - 消防车道 (4米宽)
  - 消防车回车场
  - 消防登高面
  - 消防控制室
  - 消防水池
  - 室外绝对标高
  - 道路转弯半径
  - 室外消防栓



注册师签章	
城乡规划技术文件专用章	
单位名称	中地设计集团有限公司
证书编号	辽自资规乙字 22210003 资质等级 乙级
业务范围	城乡规划编制

本图未加盖中地设计集团有限公司  
出图专用章无效

**中地设计集团有限公司**  
ZHONGDI DESIGN GROUP Co., L.TD.

地址: 中国·大连·沙河口区  
中山路351号中地集团总部  
ADD: Zhongdi group  
No. 351, Zhongshan Road, Shahekou  
District · Dalian · China

证书编号: A121008522 [建筑工程] (甲级) 邮编 (P. O): 116021  
证书编号: 23210778 [自然资源甲字] (甲级) 电话 (TEL):  
证书编号: A221008529 [风景园林/市政工程] (乙级) 办公: 0411-82356789  
E-mail: zdgrou@zdgrou.cn

业主  
CUSTOMER: 雷州市隆基房地产开发有限公司

工程名称  
PROJECT: 雷州市盛华府项目

子项名称  
SUB-PROJECT: 消防安全平面分析图

图纸名称  
DRAWING: 消防安全平面分析图

项目负责人  
PROJECT MANAGER: 于峰

专业负责人  
SPECIALTY MANAGER: 于峰

审定  
AUTHORISED BY: 于峰

审核  
CHECKED BY: 于峰

校对  
CHECKED BY: 苗树林

设计  
DESIGNED BY: 贾金峰

制图  
DRAWING BY: 贾金峰

设计编号  
PROJECT NO.: --- 比例  
SCALE: 1:100

设计阶段  
DESIGN STAGE: 规划 日期  
DATE: 202603

图号  
DRAWING NO.: --- 版本号  
VERSION NO.: 01

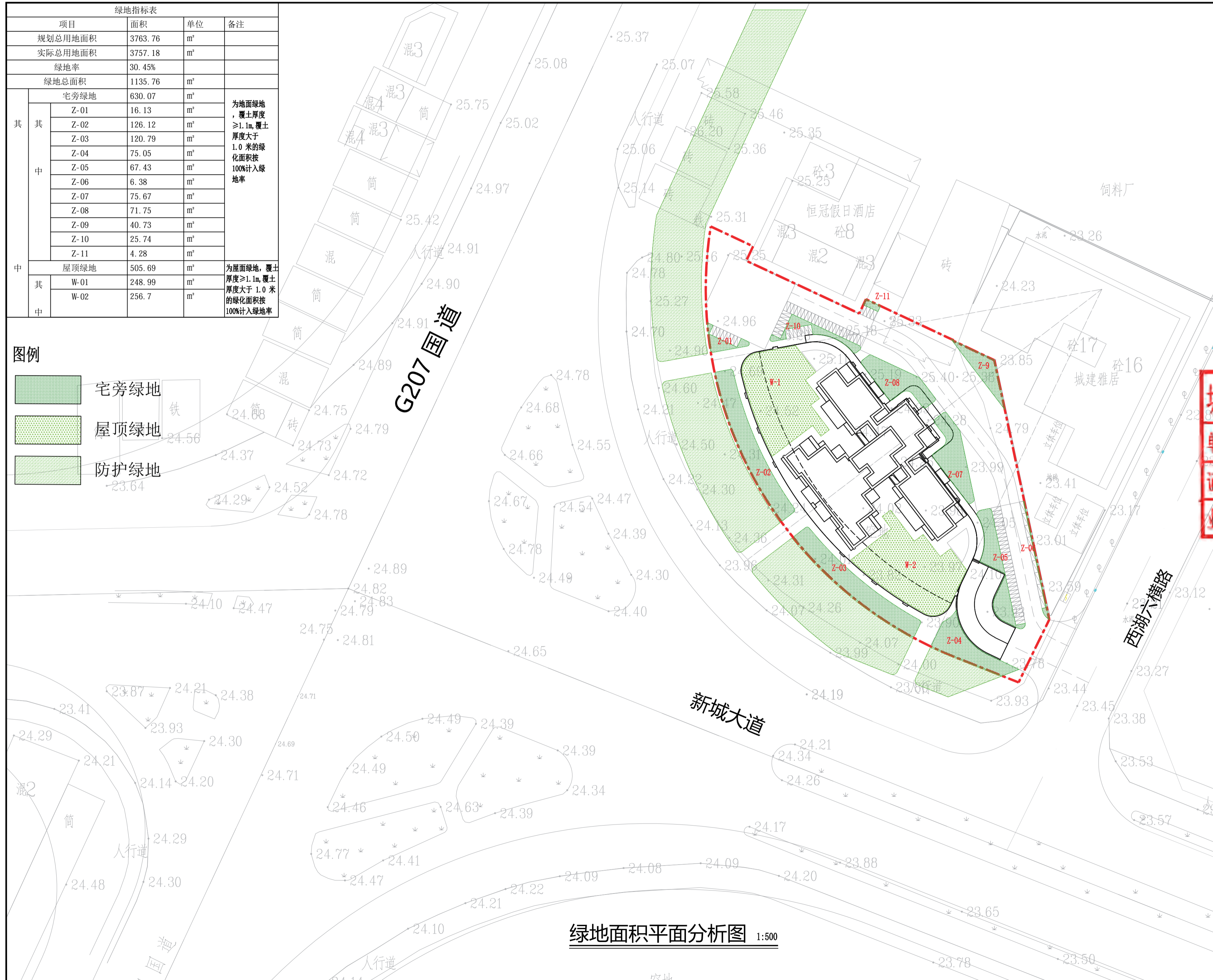
消防安全平面分析图 1:500

# 绿地面积平面分析图

绿地指标表			
项目	面积	单位	备注
规划总用地面积	3763.76	m <sup>2</sup>	
实际总用地面积	3757.18	m <sup>2</sup>	
绿地率	30.45%		
绿地总面积	1135.76	m <sup>2</sup>	
宅旁绿地	630.07	m <sup>2</sup>	为地面绿地，覆土厚度≥1.1m，覆土厚度大于1.0米的绿化面积按100%计入绿地率
Z-01	16.13	m <sup>2</sup>	
Z-02	126.12	m <sup>2</sup>	
Z-03	120.79	m <sup>2</sup>	
Z-04	75.05	m <sup>2</sup>	
Z-05	67.43	m <sup>2</sup>	
Z-06	6.38	m <sup>2</sup>	
Z-07	75.67	m <sup>2</sup>	
Z-08	71.75	m <sup>2</sup>	
Z-09	40.73	m <sup>2</sup>	
Z-10	25.74	m <sup>2</sup>	
Z-11	4.28	m <sup>2</sup>	
屋顶绿地	505.69	m <sup>2</sup>	为屋面绿地，覆土厚度≥1.1m，覆土厚度大于1.0米的绿化面积按100%计入绿地率
W-01	248.99	m <sup>2</sup>	
W-02	256.7	m <sup>2</sup>	

**图例**

	宅旁绿地
	屋顶绿地
	防护绿地



绿地面积平面分析图 1:500

注册师签章			
城乡规划技术文件专用章			
单位名称	中地设计集团有限公司		
证书编号	22210003	资质等级	乙级
业务范围	城乡规划编制		

本图未加盖中地设计集团有限公司  
出图专用章无效

**中地设计集团有限公司**  
ZHONGDI DESIGN GROUP Co., L.TD.





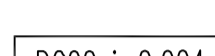

地址：中国·大连·沙河口区  
中山路351号中地集团总部  
ADD: Zhongdi group  
No.351, Zhongshan Road, Shahekou  
District · Dalian · China

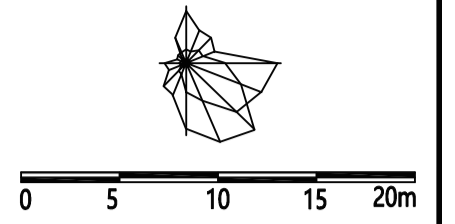
证书编号: A121008522 [建筑工程] (甲级) 邮编 (P.O): 116021  
证书编号: 23210778 [风景园林] (甲级) 电话 (TEL):  
证书编号: A221008529 [风景园林/市政工程] (乙级) 办公: 0411-82356789  
E-mail: zdgroup@zggroup.cn

业主 CUSTOMER	雷州市隆基房地产开发有限公司		
工程名称 PROJECT	雷州市盛华府项目		
子项名称 SUB-PROJECT			
图纸名称 DRAWING	绿地面积平面分析图		
项目负责人 PROJECT MANAGER	于峰		
专业负责人 SPECIALTY DIRECTOR	于峰		
审定 AUTHORISED BY	于峰		
审核 CHECKED BY	于峰		
校对 CHECKED BY	苗树林		
设计 DESIGNED BY	贾金峰		
制图 DRAWING BY	贾金峰		
设计编号 PROJECT NO.	---	比例 SCALE	1:100
设计阶段 PHASE	规划	日期 DATE	202603
图号 DRAWING NO.		版本号 VERSION NO.	01

# 给水总平面图

## 图例

-  规划雨水管
-  规划污水管
-  规划给水管
-  室外消火栓
-  给水管径
-  管径、坡度
-  排水方向



注册师签章

**城乡规划技术文件专用章**

单位名称	中地设计集团有限公司		
证书编号	辽自管规乙字 22210003	资质等级	乙级
业务范围	城乡规划编制		

本图未加盖中地设计集团有限公司  
出图专用章无效

**中地设计集团有限公司**  
ZHONGDI DESIGN GROUP Co., L.TD.





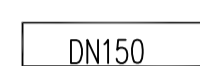
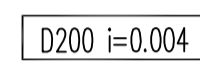

地址：中国·大连·沙河口区  
中山路351号中地集团总部  
ADD: Zhongdi group  
No.351, Zhongshan Road, Shahekou  
District · Dalian · China

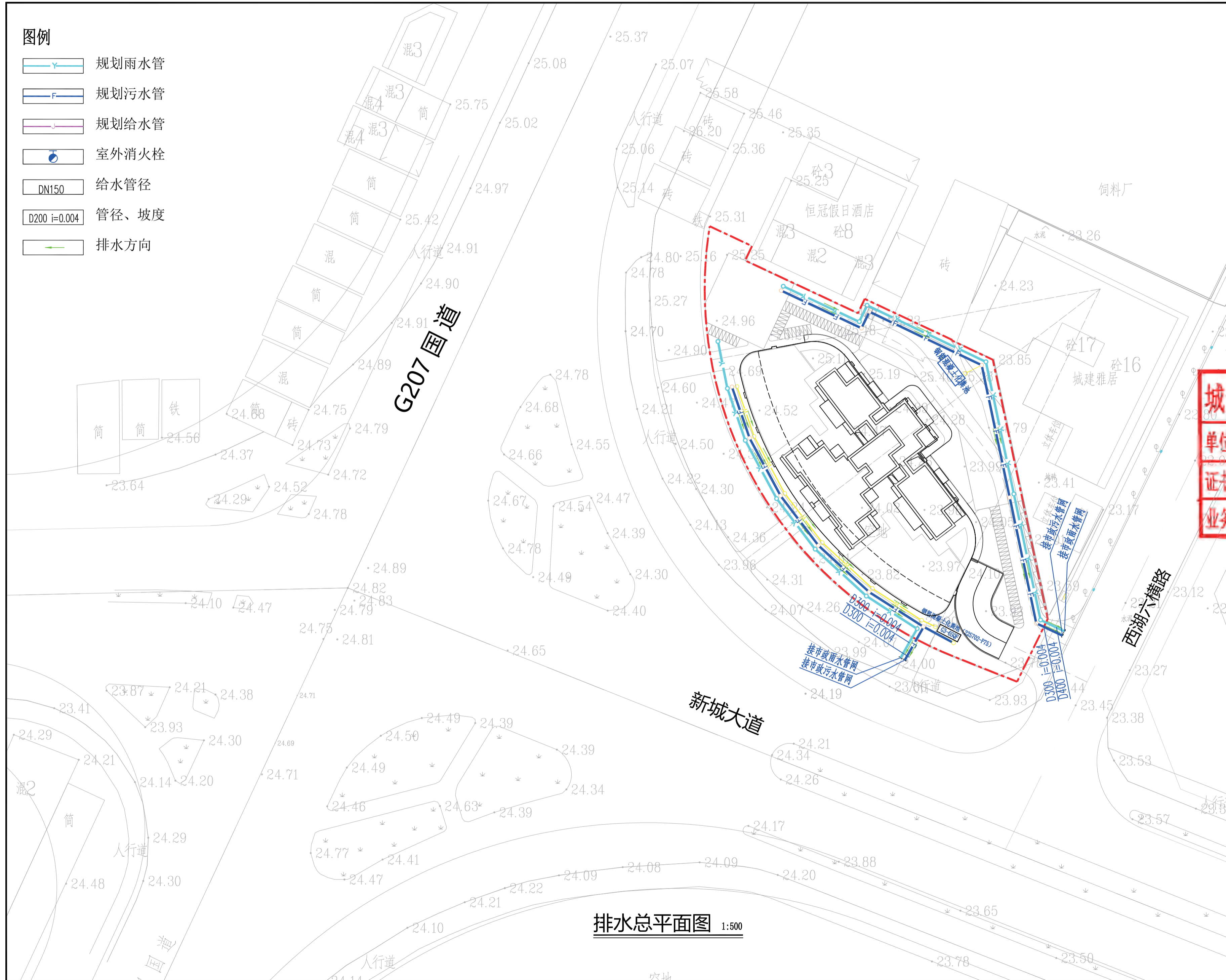
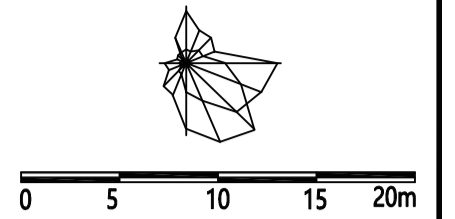
证书编号: A121008522【建筑工程】(甲级) 邮编(P.O): 116021  
证书编号: 23210778【风景园林工程】(甲级) 电话(TEL):  
证书编号: A221008529【风景园林/市政工程】(乙级) 办公: 0411-82356789  
E-mail: zdgrou@zdgrou.cn

业主 CUSTOMER	雷州市隆基房地产开发有限公司		
工程名称 PROJECT	雷州市盛华府项目		
子项名称 SUB-PROJECT			
图纸名称 DRAWING	给水总平面图		
项目负责人 PROJECT MANAGER	于峰		
专业负责人 SPECIALITY INCHIEF	于峰		
审定 AUTHORIZED BY	于峰		
审核 CHECKED BY	于峰		
校对 CHECKED BY	苗树林		
设计 DESIGNED BY	贾金峰		
制图 DRAWING BY	贾金峰		
设计编号 PROJECT NO.	---	比例 SCALE	1:100
设计阶段 DESIGN STAGE	规划	日期 DATE	202603
图号 DRAWING NO.		版本号 VERSION NO.	01

**给水总平面图** 1:500

## 图例

-  规划雨水管
-  规划污水管
-  规划给水管
-  室外消火栓
-  给水管径
-  管径、坡度
-  排水方向



注册师签章

**城乡规划技术文件专用章**

单位名称	中地设计集团有限公司		
证书编号	22210003	资质等级	乙级
业务范围	城乡规划编制		

中地设计集团有限公司  
ZHONGDI DESIGN GROUP Co., L.TD.

地址：中国·大连·沙河口区  
中山路351号中地集团总部  
ADD: Zhongdi group  
No.351, Zhongshan Road, Shahekou  
District · Delian · China

证书编号: A121008522【建筑工程】(甲级) 邮编(P.O): 116021  
证书编号: 23210778【风景园林】(甲级) 电话(TEL):  
证书编号: A221008529【风景园林/市政工程】(乙级) 办 公 室: 0411-82356789  
E-mail: zdgroup@zggroup.cn

业 主 CUSTOMER	雷州市隆基房地产开发有限公司		
工程名称 PROJECT	雷州市盛华府项目		
子项名称 SUB-PROJECT			
图纸名称 DRAWING	排水总平面图		
项目负责人 PROJECT MANAGER	于峰		
专业负责人 SPECIALTY DIRECTOR	于峰		
审 定 AUTHORIZED BY	于峰		
审 核 CHECKED BY	于峰		
校 对 CHECKED BY	苗树林		
设 计 DESIGNED BY	贾金峰		
制 图 DRAWING BY	贾金峰		
设计编号 PROJECT NO.	---	比 例 SCALE	1:100
设计阶段 DESIGN PHASE	规划	日 期 DATE	202603
图 号 DRAWING NO.		版 本 号 VERSION NO.	01

**排水总平面图** 1:500

**说明:**

根据用地性质和容积率等,参考《城市电力规划规范》,采用单位建筑面积负荷密度指标法,规划住宅部分单位建筑面积负荷指标为60W/m<sup>2</sup>,公共建筑部分单位建筑面积负荷指标为100W/m<sup>2</sup>,预测本工程用电负荷为住宅部分749.7kW、公共建筑部分781.5kW。

规划在首层设两个变配电房,建筑面积分别约50m<sup>2</sup>净高不小于4.3m,其中一个内部设置一台1000KVA干式变压器,供住宅部分用电;另一个内部设置一台1000KVA干式变压器,供公共建筑部分用电。单台变压器负荷率控制在70—85%,低压侧无功自动补偿后功率因数达0.9以上,兼顾技术可靠及经济合理。变配电房按尽量接近负荷中心的原则设置。

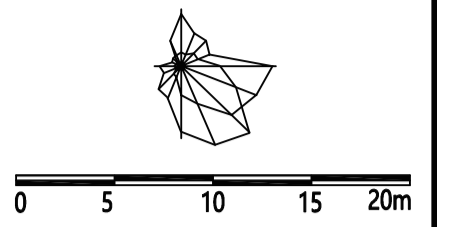
变电站高压进线接10kV市政电力线路,采用管井敷设;低压出线一律采用低压电力电缆经室内桥架明敷或埋地管道暗敷。电力线路与其他专业管道、道路交叉处设钢管保护并满足规范要求的最小间距。

道路照明采用节能型LED路灯,从配电箱引专用线路。地块内道路配合景观选用各种庭院灯具和草坪灯具。

机动车充电桩数量按照不低于总停车位数量100%的比例预留充电用电,非机动车按总停车位数量100%的比例预留充电用电。

**图例:**

- 规划10/0.4kV电力变压器
- 规划10kV电力电缆路由
- 规划0.4kV电力电缆路由
- 规划电信设备箱
- 规划电信(弱电)电缆路由
- 电力电缆手孔井
- 电信电缆手孔井
- 规划室外调压箱



注册师签章

**城乡规划技术文件专用章**

单位名称	中地设计集团有限公司		
证书编号	22210003	资质等级	乙级
业务范围	城乡规划编制		

本图未加盖中地设计集团有限公司  
出图专用章无效

**中地设计集团有限公司**  
ZHONGDI DESIGN GROUP Co., L.TD.

地址: 中国·大连·沙河口区  
中山路351号中地集团总部  
ADD: Zhongdi group  
No.351, Zhongshan Road, Shahekou  
District · Dalian · China



证书编号: A121008522 [建筑工程] (甲级) 邮编(P.O): 116021  
证书编号: 23210778 [风景园林] (甲级) 电话(TEL):  
证书编号: A221008529 [风景园林/市政工程] (乙级) 办 公: 0411-82356789  
E-mail: zdgroup@zdgroup.cn

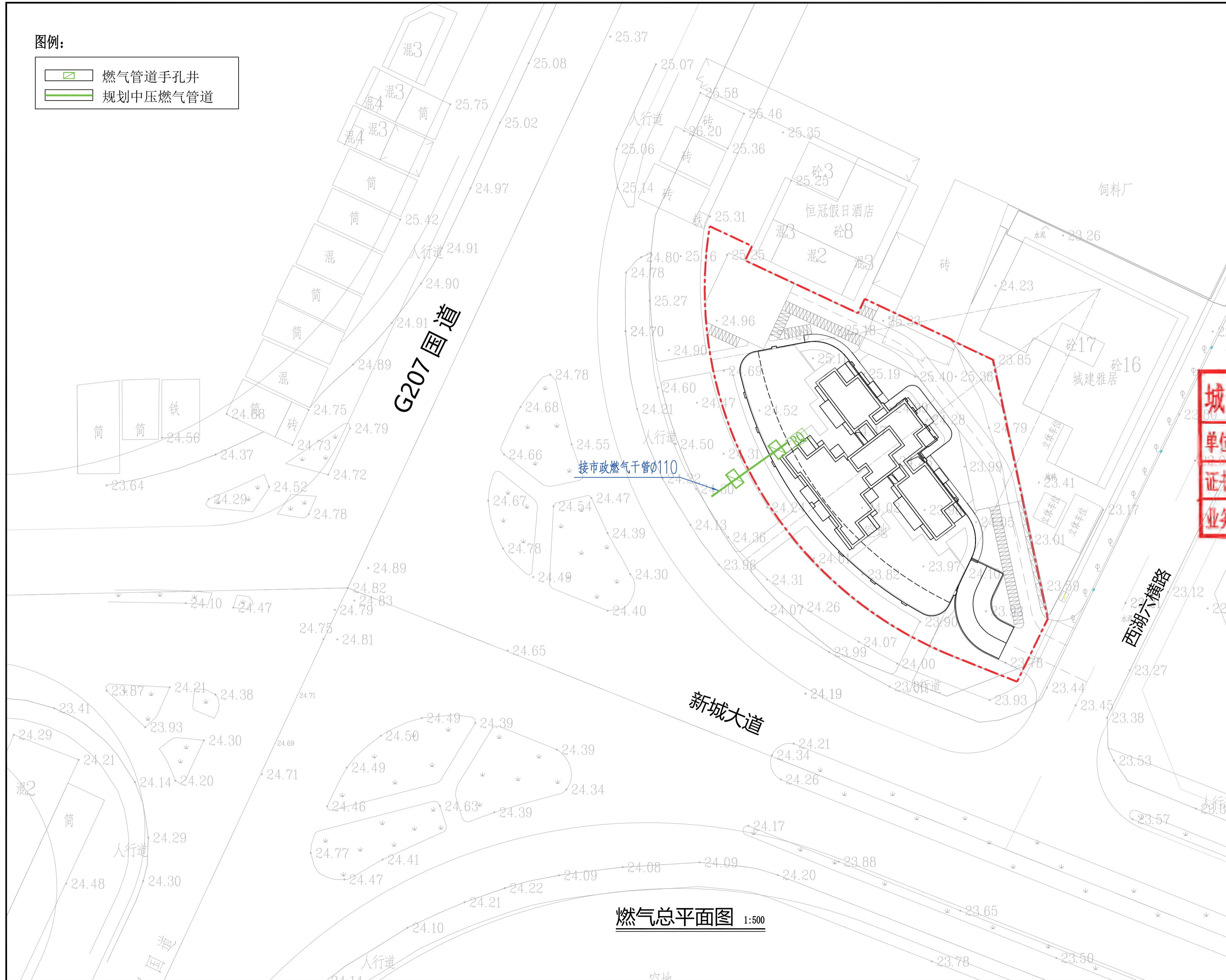
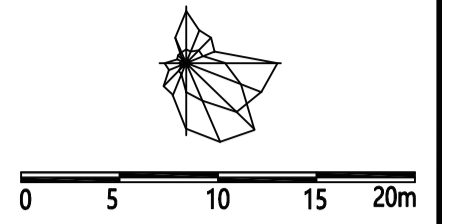
业 主 CUSTOMER	雷州市隆基房地产开发有限公司		
工程名称 PROJECT	雷州市盛华府项目		
子项名称 SUB-PROJECT			
图纸名称 DRAWING	电力电信总平面图		
项目负责人 PROJECT MANAGER	于峰		
专业负责人 SPECIALTY MANAGER	于峰		
审 定 AUTHORIZED BY	于峰		
审 核 CHECKED BY	于峰		
校 对 CHECKED BY	苗树林		
设 计 DESIGNED BY	贾金峰		
制 图 DRAWING BY	贾金峰		
设计编号 PROJECT NO.	---	比 例 SCALE	1:100
设计阶段 DESIGN PHASE	规划	日 期 DATE	202603
图 号 DRAWING NO.		版 本 号 VERSION NO.	01

**电力电信总平面图 1:500**

# 燃气总平面图

图例:

-  燃气管道手孔井
-  规划中压燃气管道



注册师签章

**城乡规划技术文件专用章**

单位名称	中地设计集团有限公司		
证书编号	辽省规划乙字 22210003	资质等级	乙级
业务范围	城乡规划编制		

本图未加盖中地设计集团有限公司  
出图专用章无效

**中地设计集团有限公司**  
ZHONGDI DESIGN GROUP Co., L.TD.

地址: 中国·大连·沙河口区  
中山路351号中地集团总部  
ADD: Zhongdi group  
No.351, Zhongshan Road, Shahekou  
District · Dalian · China

证书编号: A121008522 [建筑工程] (甲级) 邮编 (P. O): 116021  
证书编号: 23210778 [风景园林] (甲级) 电话 (TEL):  
证书编号: A221008529 [风景园林/市政工程] (乙级) 办 公: 0411-82356789  
E-mail: zdgroup@zggroup.cn

业 主 CUSTOMER	雷州市隆基房地产开发有限公司		
工程名称 PROJECT	雷州市盛华府项目		
子项名称 SUB-PROJECT			
图纸名称 DRAWING	燃气总平面图		
项目负责人 PROJECT MANAGER	于峰		
专业负责人 SPECIALTY DIRECTOR	于峰		
审 定 AUTHORIZED BY	于峰		
审 核 CHECKED BY	于峰		
校 对 CHECKED BY	苗树林		
设 计 DESIGNED BY	贾金峰		
制 图 DRAWING BY	贾金峰		
设计编号 PROJECT NO.	---	比 例 SCALE	1:100
设计阶段 DESIGN PHASE	规划	日 期 DATE	202603
图 号 DRAWING NO.		版 本 号 VERSION NO.	01

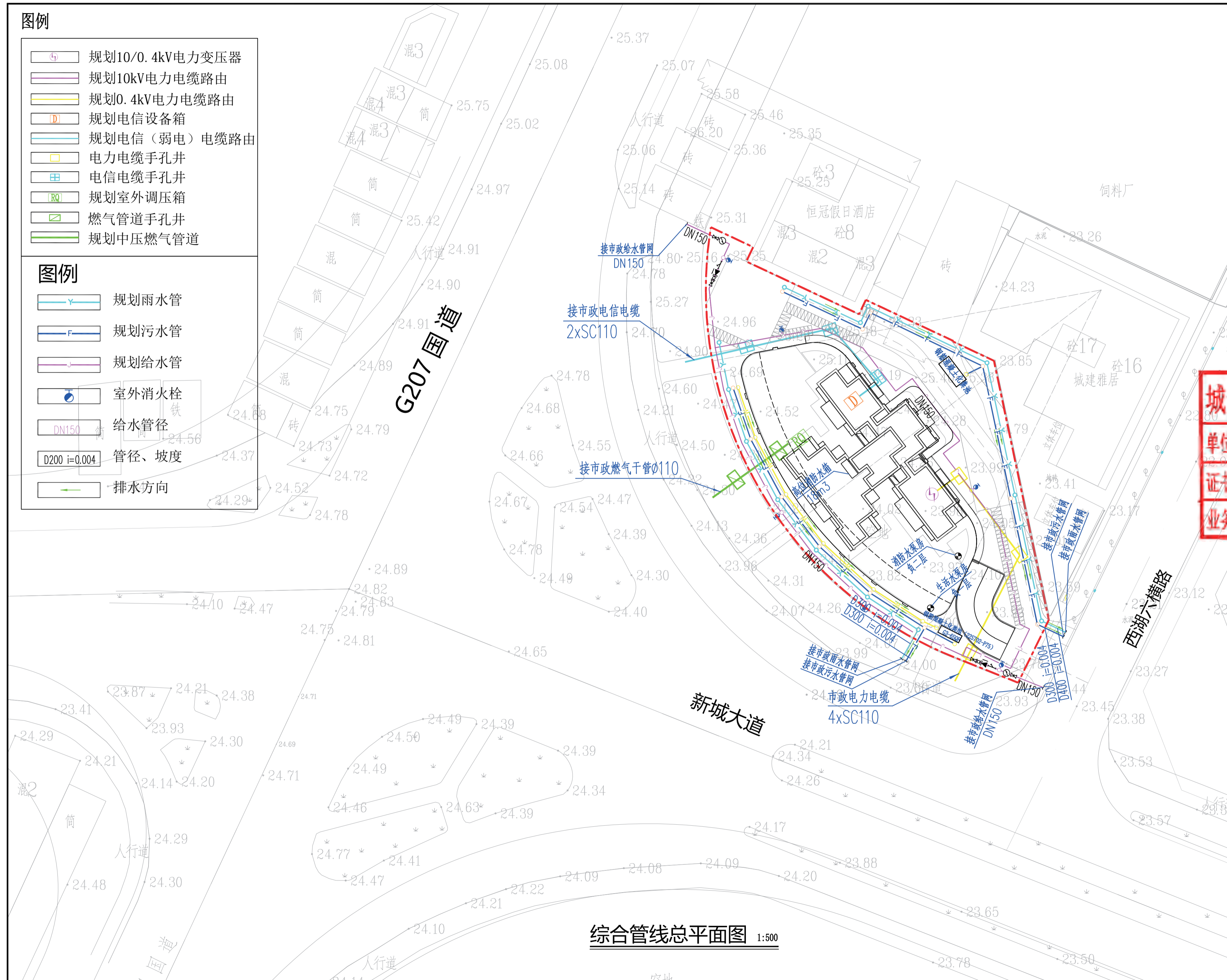
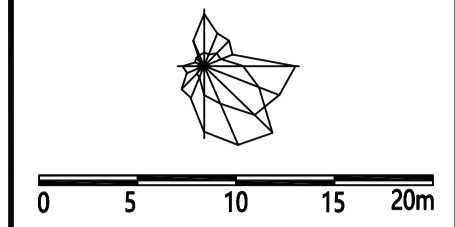
**燃气总平面图** 1:500

## 图例

- 规划10/0.4kV电力变压器
- 规划10kV电力电缆路由
- 规划0.4kV电力电缆路由
- 规划电信设备箱
- 规划电信(弱电)电缆路由
- 电力电缆手孔井
- 电信电缆手孔井
- 规划室外调压箱
- 燃气管道手孔井
- 规划中压燃气管道

## 图例

- 规划雨水管
- 规划污水管
- 规划给水管
- 室外消火栓
- 给水管径
- 管径、坡度
- 排水方向



注册师签章

**城乡规划技术文件专用章**

单位名称	中地设计集团有限公司
证书编号	22210003
业务范围	城乡规划编制

本图未加盖中地设计集团有限公司  
出图专用章无效

**中地设计集团有限公司**  
ZHONGDI DESIGN GROUP Co., L.TD.

地址：中国·大连·沙河口区  
中山路351号中地集团总部  
ADD: Zhongdi group  
No.351, Zhongshan Road, Shahekou  
District · Dalian · China

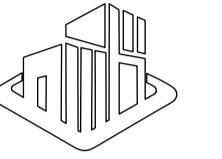
证书编号: A121008522 [建筑工程] (甲级) 邮编(P.O): 116021  
证书编号: 23210778 [风景园林] (甲级) 电话(TEL):  
证书编号: A221008529 [风景园林/市政工程] (乙级) 办 公: 0411-82356789  
E-mail: zdggroup@zdggroup.cn

业 主 CUSTOMER	雷州市隆基房地产开发有限公司	
工程名称 PROJECT	雷州市盛华府项目	
子项名称 SUB-PROJECT		
图纸名称 DRAWING	综合管线总平面图	
项目负责人 PROJECT MANAGER	于峰	
专业负责人 SPECIALTY INCHARGE	于峰	
审 定 AUTHORIZED BY	于峰	
审 核 CHECKED BY	于峰	
校 对 CHECKED BY	苗树林	
设 计 DESIGNED BY	贾金峰	
制 图 DRAWING BY	贾金峰	
设计编号 PROJECT NO.	---	比 例 SCALE: 1:100
设计阶段 DESIGN PHASE	规划	日 期 DATE: 202603
图 号 DRAWING NO.		版 本 号 VERSION NO.: 01

**综合管线总平面图** 1:500







艺卓卓创 建筑设计  
ARTISTIC EXCELLENCE DESIGN CREATION  
艺卓卓创工程设计有限公司  
YI ZHUO ZHUO CHUO ENGINEERING DESIGN CO., LTD

说明:

中华人民共和国一级注册建筑师  
姓名: 刘欣  
注册号: 5200797-013  
有效期至: 至2027年07月

贵州省建设工程设计出图专用章  
艺卓卓创工程设计有限公司  
资质等级: 建筑行业(建筑工程)甲级  
资质证书编号: A23000973 有效期至: 2028年7月7日

备注:  
1. 本图未经过设计审核, 不得随意复制或翻印, 否则, 追究法律责任。  
2. 设计变更须经原设计单位同意, 并由原设计单位出具变更单。  
3. 本图所有尺寸, 均以建筑专业设计为准。  
4. 本图所有尺寸, 均以建筑专业设计为准。  
5. 本图所有尺寸, 均以建筑专业设计为准。

审定	刘欣	刘欣
审核	刘欣	刘欣
项目负责人	刘欣	刘欣
专业负责人	刘欣	刘欣
校对	刘欣	刘欣
设计	刘欣	刘欣
绘图	刘欣	刘欣

建设单位: 贵州中盛房地产开发有限公司

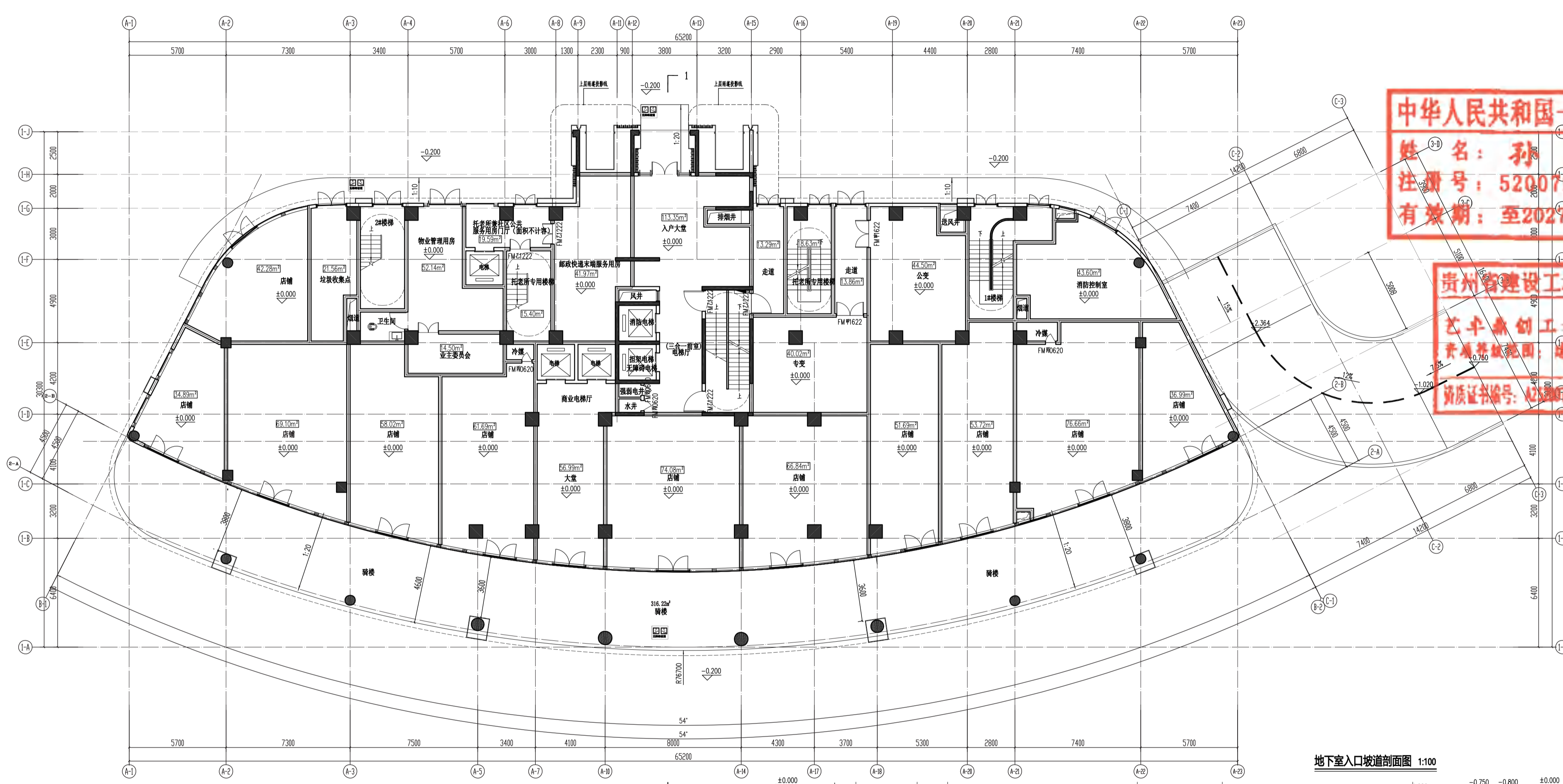
工程名称: 贵州中盛华府项目

图名: 首层平面图

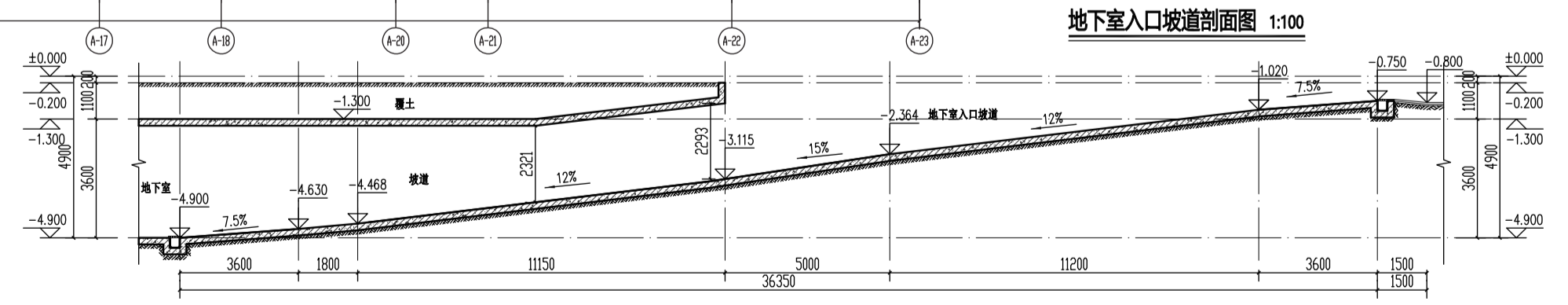
项目编号	建筑
设计阶段	规划
日期	2026.03
版次	01
图号	JS-03

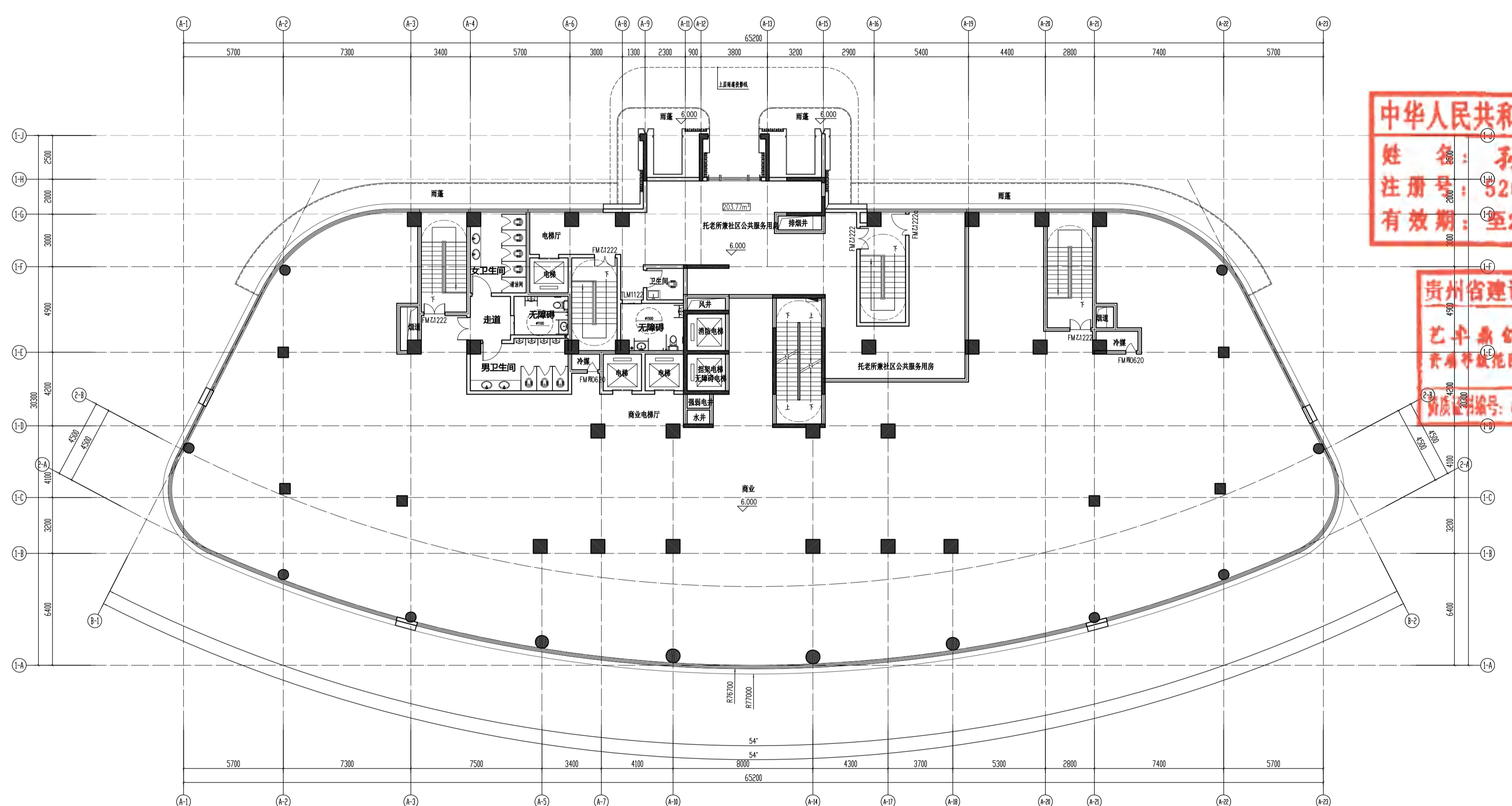
(公司出图专用章盖处)

(审图专用章盖处)



首层平面图 1:100  
 本层建筑面积: 1199.78㎡ 注: ±0.00设计高程为24.65  
 建筑基底面积: 1199.78㎡  
 本层不计容建筑面积: 922.37㎡  
 本层不计容建筑面积: 297.41㎡  
 骑楼面积: 282.59㎡  
 层数: 6a

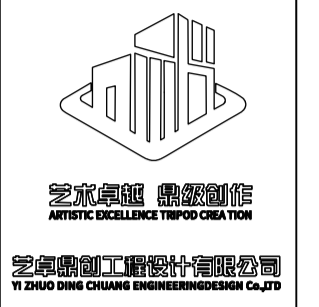




二层平面图 1:100  
 本层建筑面积: 1516.41m<sup>2</sup>  
 本层计容建筑面积: 1312.64m<sup>2</sup>  
 本层不计容建筑面积: 203.77m<sup>2</sup>  
 层高: 4.5m

中华人民共和国一级注册建筑师  
 姓名: 孙欣  
 注册号: 5200797-013  
 有效期至: 至2027年07月

贵州省建设工程设计出图专用章  
 艺卓鼎创工程设计有限公司  
 资质等级范围: 建筑行业(建筑工程)甲级  
 资质证书编号: A252007873 有效期至: 2028年7月7日



说明:

- 备注:
1. 本图未经过设计审核, 不得随意修改, 修改须经设计负责人同意。
  2. 本图所有尺寸, 均以标注的尺寸为准。
  3. 本图所有尺寸, 均以标注的尺寸为准, 且施工过程中如有变更, 须经设计负责人同意。
  4. 本图以最新之版本为准, 其它版本自行作废。
  5. 本图所有尺寸, 均以标注的尺寸为准, 且施工过程中如有变更, 须经设计负责人同意。

审	定	孙欣	孙欣
审	核	孙欣	孙欣
项目	负责人	孙欣	孙欣
专业	负责人	孙欣	孙欣
校	对	戴军	戴军
设	计	王永安	王永安
绘	图	王永安	王永安

建设单位: 贵阳市隆基房地产开发有限公司

工程名称: 贵阳市隆基项目

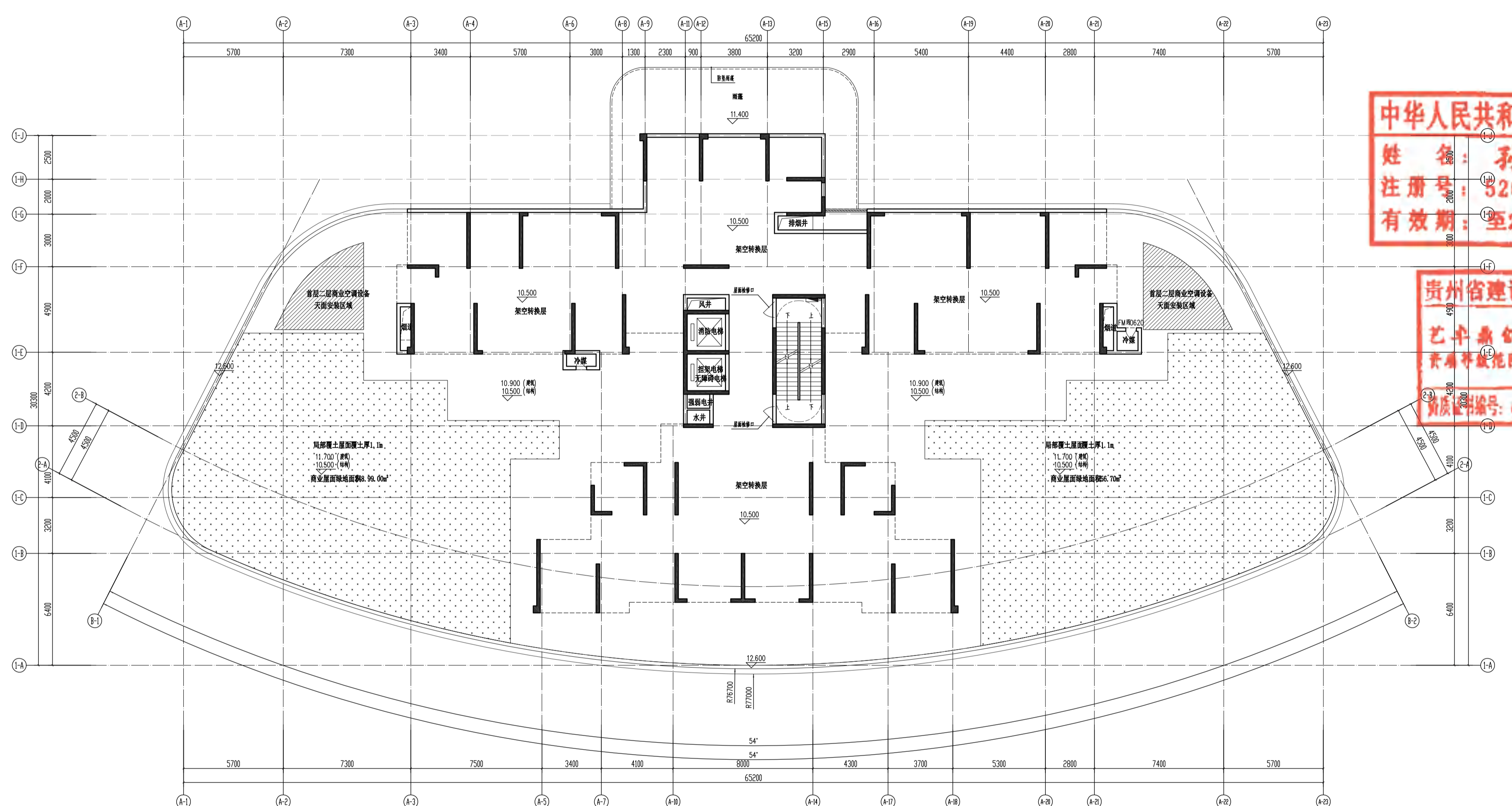
图名: 二层平面图

项目编号	建筑
设计阶段	规划
日期	2026.03
版次	01
图号	JS-04

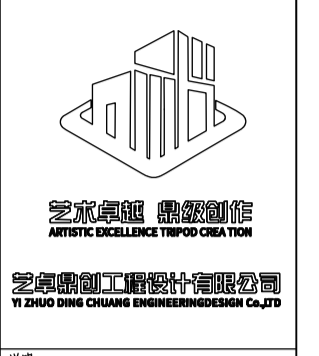
(公司出图专用章)

(审图专用章)

# 结构转换层平面图、商业屋面层平面图



三层结构转换层平面图 1:100  
 商业屋面层平面图 1:100  
 本层建筑面积: 301.27m<sup>2</sup>  
 本层不计容建筑面积: 274.71m<sup>2</sup>  
 本层计容建筑面积: 26.56m<sup>2</sup>  
 层高: 2.1m



中华人民共和国一级注册建筑师  
 姓名: 孙欣  
 注册号: 5200797-013  
 有效期至: 至2027年07月

贵州省建设工程设计出图专用章  
 艺卓鼎创工程设计有限公司  
 资质等级: 建筑行业(建筑工程)甲级  
 资质证书编号: A252007873 有效期至: 2028年7月7日

- 备注:
1. 本图未经项目设计人签字, 不得用于任何工程, 修改、变更、
  2. 本图比例尺为1:100, 如与实际不符, 以实际为准。
  3. 本图所有尺寸, 均以轴线为准, 除非另有说明。
  4. 本图所有尺寸, 均以轴线为准, 除非另有说明。
  5. 本图所有尺寸, 均以轴线为准, 除非另有说明。

审核	孙欣	孙欣
项目负责	孙欣	孙欣
专业负责	孙欣	孙欣
校对	孙欣	孙欣
设计	王永安	王永安
绘图	王永安	王永安

建设单位: 贵阳市盛华房地产开发有限公司

工程名称: 贵阳市盛华府项目

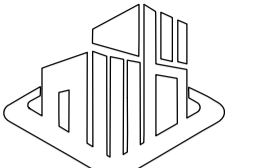
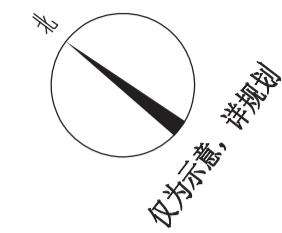
图名: 三层结构转换层平面图  
商业屋面层平面图

项目编号	建筑
设计阶段	规划
日期	2026.03
版次	01
图号	JS-05

(公司出图专用章盖章处)

(审图专用章盖章处)

# 四~二十五层标准层平面图



艺术卓越 鼎级创作  
ARTISTIC EXCELLENCE TRIPOD CREATION  
艺卓鼎创工程设计有限公司  
YI ZHUO DING CHUANG ENGINEERING DESIGN CO., LTD

说明:

中华人民共和国一级注册建筑师  
姓名: 孙欣  
注册号: 5200797-013  
有效期至: 至2027年07月

贵州省建设工程设计制图专用章

艺卓鼎创工程设计有限公司  
制图等级范围: 建筑行业(建筑工程)甲级

资质证书编号: A252007197 有效期至: 2028年7月7日

备注:  
1. 本图未经我司设计师之批准, 不得随意修改或翻印, 违者必究。  
2. 须以比例量度视图, 一切应依图内数字所示为准。  
3. 本图所有涉及梁、柱、墙、板等结构专业设计均须具备专业资质设计单位或结构工程师复核后方可实施。  
4. 本图以最后更正之版本为准, 其它版本自动作废。  
5. 本图须加盖本取图章, 否则一律无效。

审 定	孙欣	孙欣
审 核	孙欣	孙欣
项目负责人	孙欣	孙欣
专业负责人	孙欣	孙欣
校 对	成军	成军
设 计	王永宏	王永宏
绘 图	王永宏	王永宏

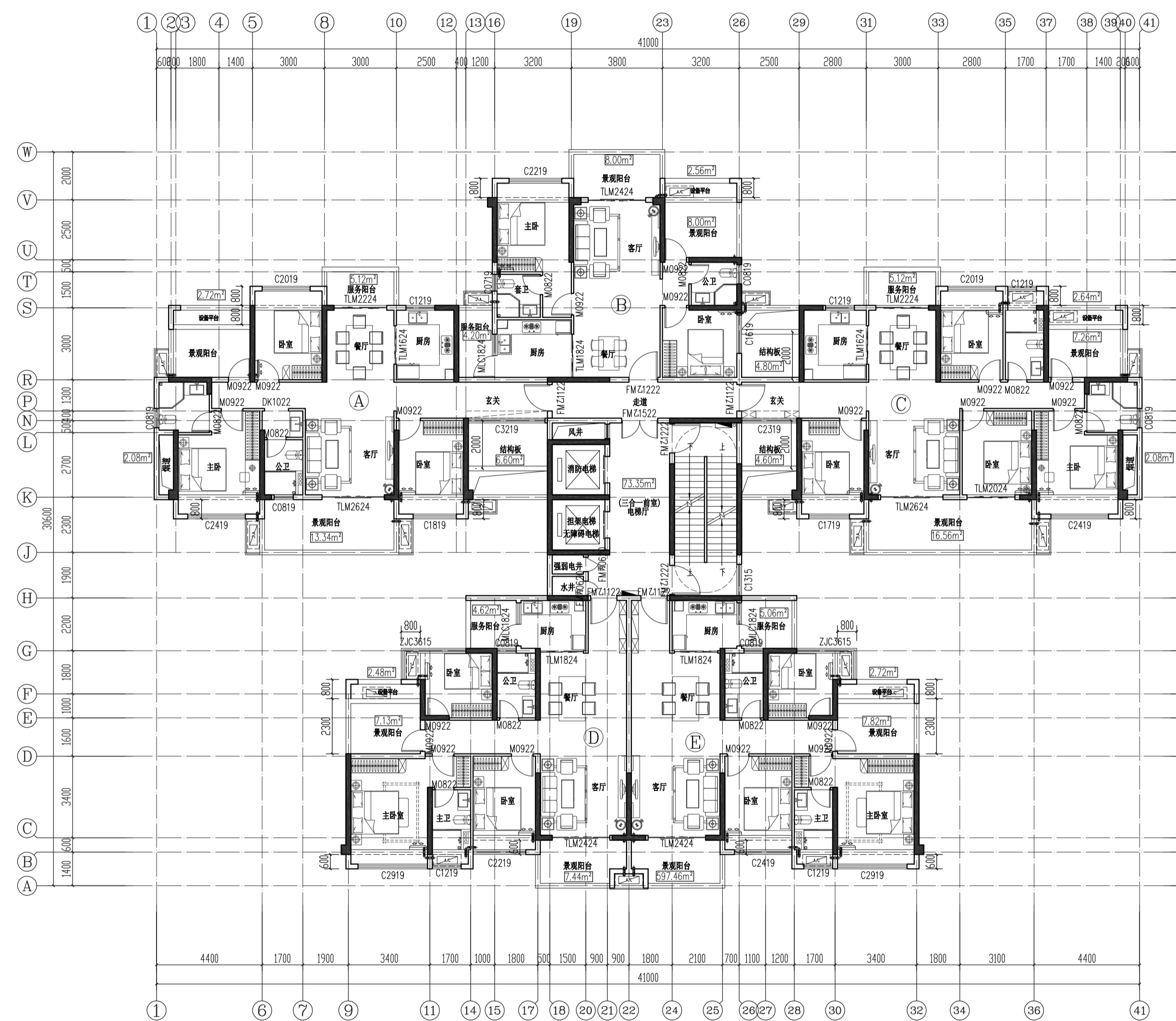
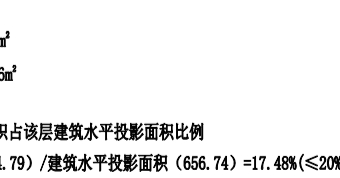
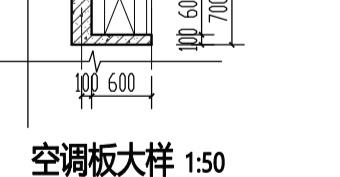
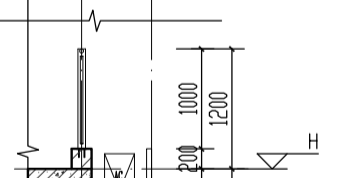
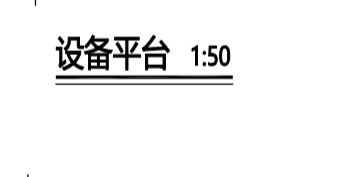
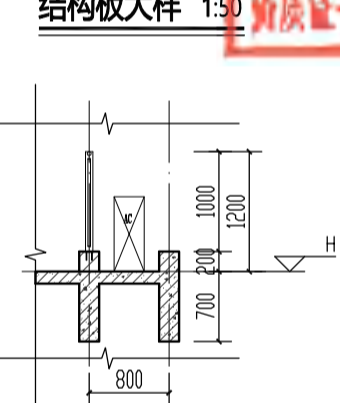
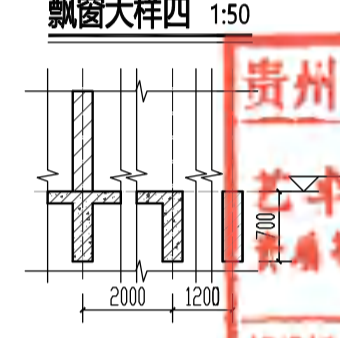
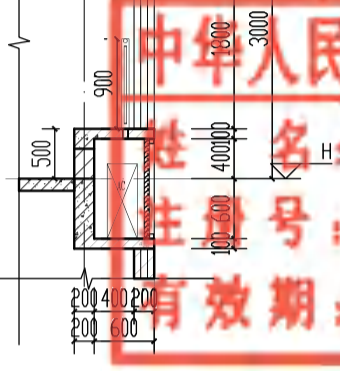
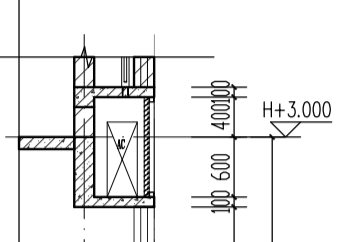
建设单位  
雷州市隆基房地产开发有限公司

工程名称  
雷州市盛华府项目

图名  
四~二十五层标准层平面图

项目编号	建筑
专业	建筑
设计阶段	规划
比 例	
日 期	2026.03
版 次	01
图 号	JS-06

(公司出图专用章盖处)  
(审图专用章盖处)

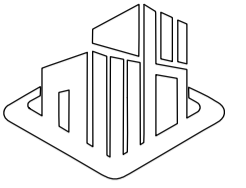


四~二十五层标准层平面图 1:100

本层建筑面积: 624m<sup>2</sup>  
本层计容建筑面积: 599.34m<sup>2</sup>  
本层不计容建筑面积: 24.66m<sup>2</sup>  
层高: 3m  
注: 自然层阳台水平投影面积占该层建筑水平投影面积比例  
阳台水平投影面积 (114.79) / 建筑水平投影面积 (656.74) = 17.48% (<20%)

楼号	型号	套型	套数	套内面积	阳台面积 (半计容)	自然层阳台水平投影面积	公摊面积	标准层公摊面积	阳台面积占套内使用面积比例	空调位面积	套型面积	得房率
	户型-A	3房二厅二卫一厨	1	96.98	12.97	114.79	15.46	73.35	13.4%		125.41	87.68%
	户型-B	2房二厅二卫一厨	1	71.26	10.1		11.44		14.2%		92.80	
	户型-C	4房二厅二卫一厨	1	107.19	14.47		17.10		13.5%		138.76	
	户型-D	2房二厅二卫一厨	1	94.02	9.595		14.56		10.2%		118.18	
	户型-E	3房二厅二卫一厨	1	94.98	10.26		14.79		10.8%		120.03	
	合计		5	464.43	57.40				标准层计容面积		595.18	

# 屋面层平面图



艺术卓越 鼎级创作  
ARTISTIC EXCELLENCE TROPO CREATION

艺卓鼎创工程设计有限公司  
YI ZHUO DING CHUANG ENGINEERING DESIGN CO., LTD

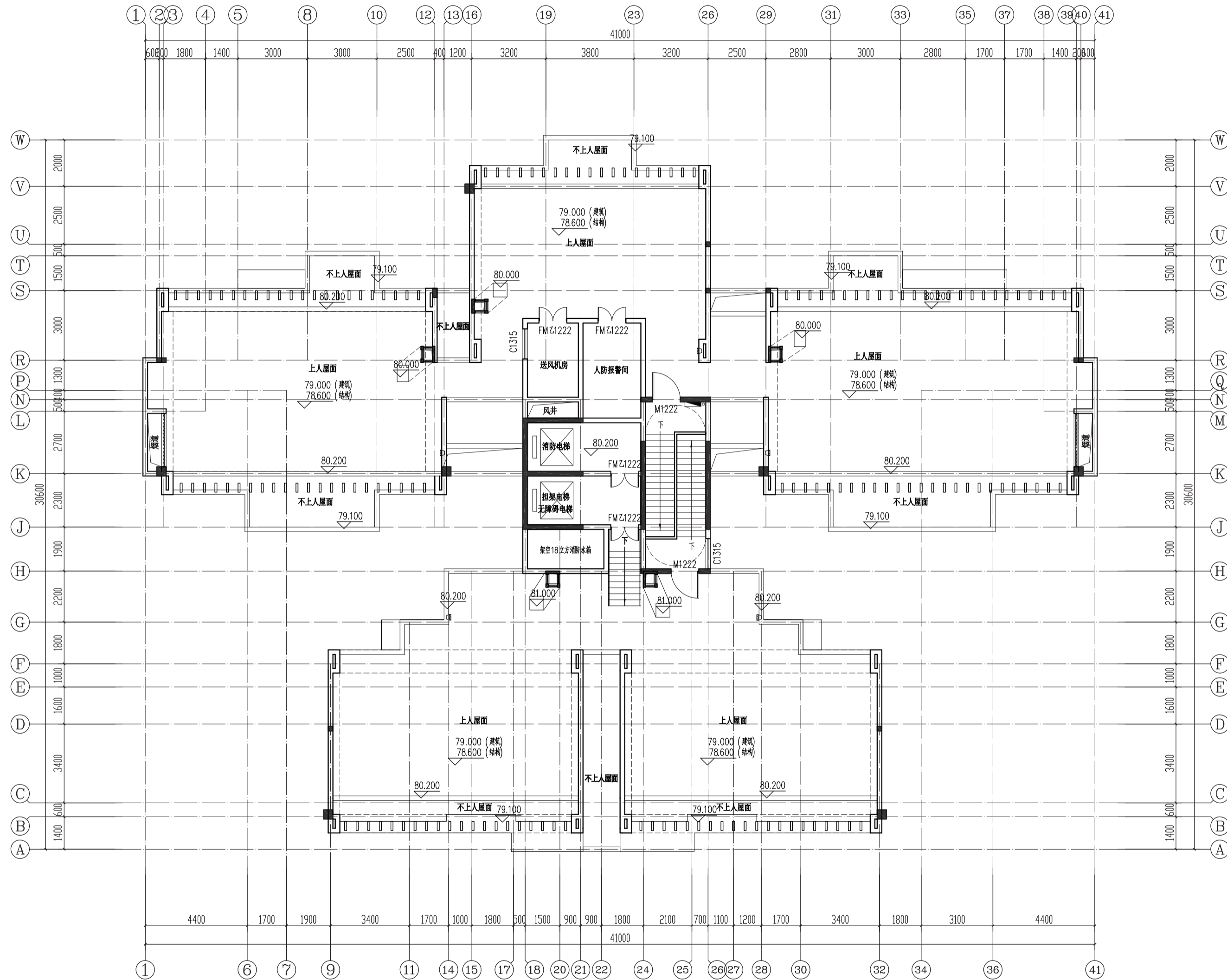
说明:

中华人民共和国一级注册建筑师  
姓名: 孙欣  
注册号: 5200797-013  
有效期: 至2027年07月

贵州省建设工程设计出图专用章

艺卓鼎创工程设计有限公司  
资质等级范围: 建筑行业(建筑工程)甲级

资质证书编号: A252007873 有效期至: 2028年7月7日



屋面层平面图 1:100

本层建筑面积: 85.75m<sup>2</sup> (含烟道)  
本层计容建筑面积: 0m<sup>2</sup>  
注: 梯屋及设备用房占建筑水平投影面积比例  
屋面层建筑面积 (85.75) / 建筑水平投影面积 (656.74) = 13.06% (≤25%)

备注:

1. 本图未经我司设计师之批准, 不得随意作任何修改、变动, 违者必究。
2. 须以比例量度此图, 一切应依据图中数字所示为准。
3. 本图所有涉及梁、柱、墙、土墙等构造均须符合相关专业设计规范要求, 专业资质设计单位或结构工程师复核无误后方可实施。
4. 本图以最后更正之版本为准, 其它版本自动作废。
5. 本图须加盖本图出图章, 否则一律无效。

审 定	孙欣	孙欣
审 核	孙欣	孙欣
项目负责人	孙欣	孙欣
专业负责人	孙欣	孙欣
校 对	戚军	戚军
设 计	王永宏	王永宏
绘 图	王永宏	王永宏

建设单位  
雷州市隆基房地产开发有限公司

工程名称  
雷州市盛华府项目

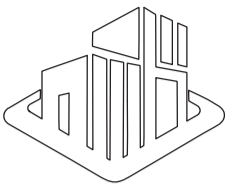
图名  
屋面层平面图

项目编号	
专 业	建筑
设计阶段	规划
比 例	
日 期	2026.03
版 次	01
图 号	JS-07

(公司出图专用章盖此处)

(审图专用章盖此处)

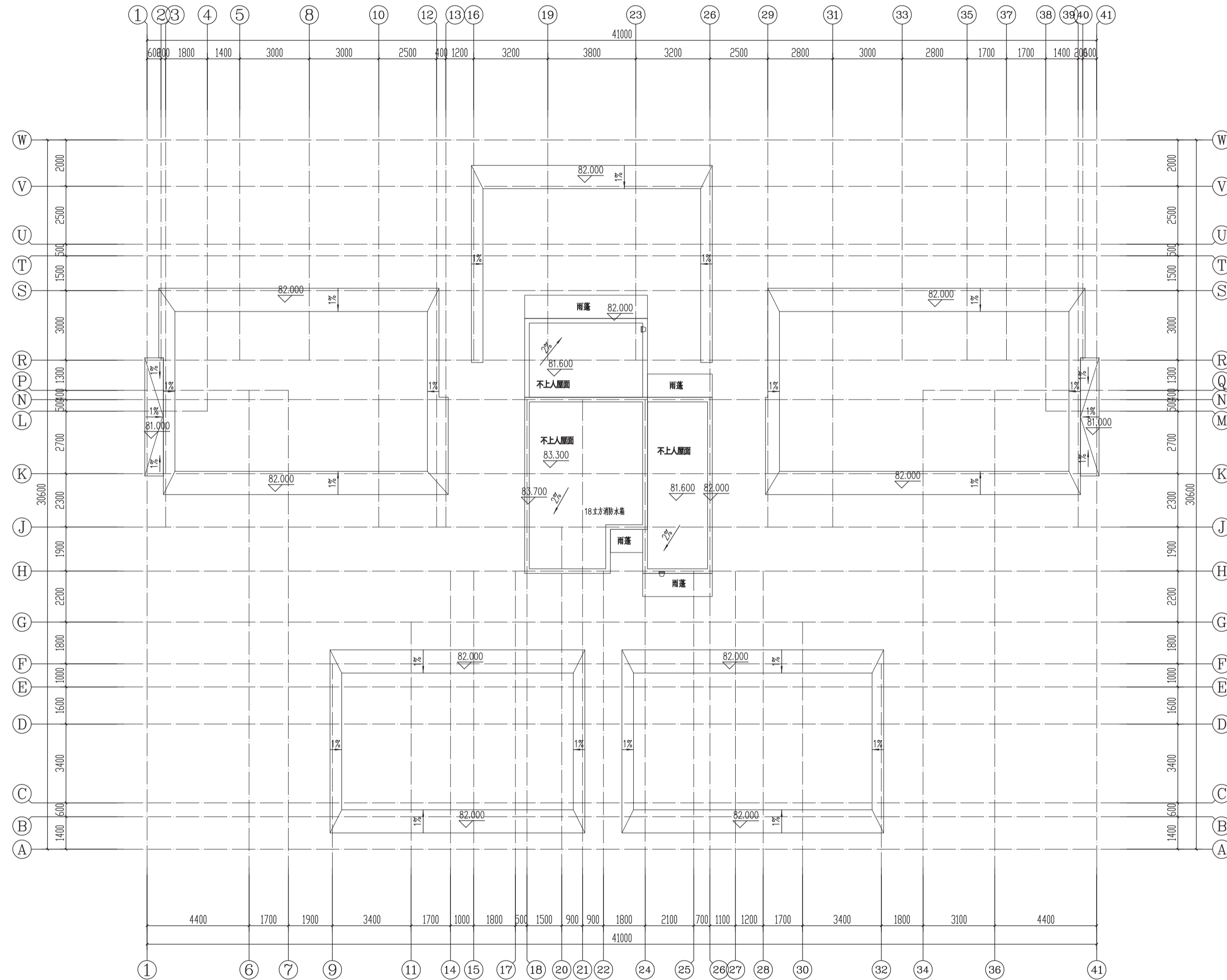
# 梯屋及花架屋面平面图



艺术卓越 卓越创作  
ARTISTIC EXCELLENCE TRIPPO CREATION

艺卓鼎创工程设计有限公司  
YI ZHUO DING CHUANG ENGINEERING DESIGN CO., LTD

说明:



梯屋及花架屋面平面图 1:100

中华人民共和国一级注册建筑师  
姓名: 孙欣  
注册号: 5200797-013  
有效期: 至2027年07月

贵州省建设工程设计出图专用章  
艺卓鼎创工程设计有限公司  
资质等级范围: 建筑行业(建筑工程)甲级  
资质证书编号: A252007873 有效期至: 2028年7月7日

备注:

1. 本图未经我司设计师之批准, 不得随意将任何部分翻印、改动、违者必究。
2. 须以比例量度此图, 一切应依图内数字所示为准。
3. 本图所有涉及梁、柱、挡土墙等构造物专业设计均需具备专业资质设计单位或结构工程师复核后方可实施。
4. 本图以最后更正之版本为准, 其它版本自动作废。
5. 本图须加盖本图出图章, 否则一律无效。

审 定	孙欣	孙欣
审 核	孙欣	孙欣
项目负责人	孙欣	孙欣
专业负责人	孙欣	孙欣
校 对	戚军	戚军
设 计	王永宏	王永宏
绘 图	王永宏	王永宏

建设单位  
雷州市隆基房地产开发有限公司

工程名称  
雷州市盛华府项目

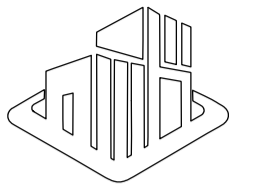
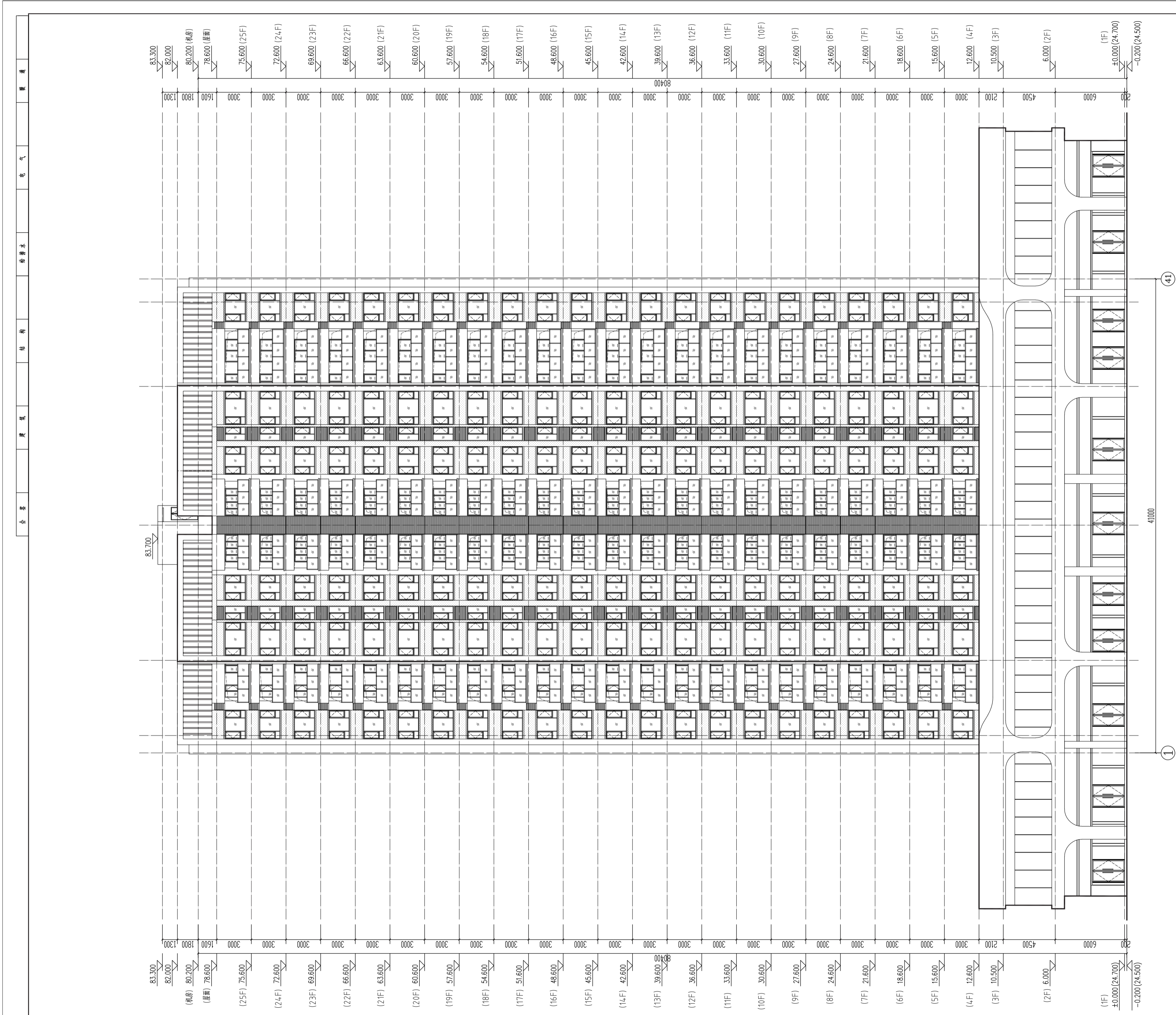
图名  
梯屋及花架屋面平面图

项目编号	
专 业	建筑
设计阶段	规划
比 例	
日 期	2026.03
版 次	01
图 号	JS-08

(公司出图专用章盖此处)

(审图专用章盖此处)

# 西南向正立面图



艺术卓越 鼎级创作  
ARTISTIC EXCELLENCE TROPOD CREATION

艺卓鼎创工程设计有限公司  
YI ZHUO DING CHUANG ENGINEERING DESIGN CO., LTD

说明:

中华人民共和国一级注册建筑师  
姓名: 孙欣  
注册号: 5200797-013  
有效期: 至2027年07月

贵州省建设工程设计出图专用章  
艺卓鼎创工程设计有限公司  
资质等级范围: 建筑行业(建筑工程)甲级  
资质证书编号: A252007873 有效期至: 2028年7月7日

西南向正立面图 1:150

- 备注:
1. 本图未经我司设计师之批准, 不得随意作任何修改、变动、违者必究。
  2. 须以比例量度视图, 一切应依图内数字所示为准。
  3. 本图所有涉及梁、柱、墙、土墙等构造均须由专业设计人员具备专业资质设计单位或结构工程师复核无误后方可实施。
  4. 本图以最后更正之版本为准, 其它版本自动作废。
  5. 本图须加盖本出图章, 否则一律无效。

审 定	孙欣	孙欣
审 核	孙欣	孙欣
项目负责	孙欣	孙欣
专业负责	孙欣	孙欣
校 对	戚军	戚军
设 计	王永宏	王永宏
绘 图	王永宏	王永宏

建设单位  
雷州市隆基房地产开发有限公司

工程名称  
雷州市盛华府项目

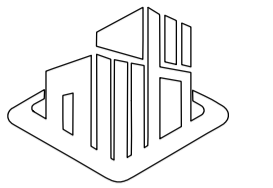
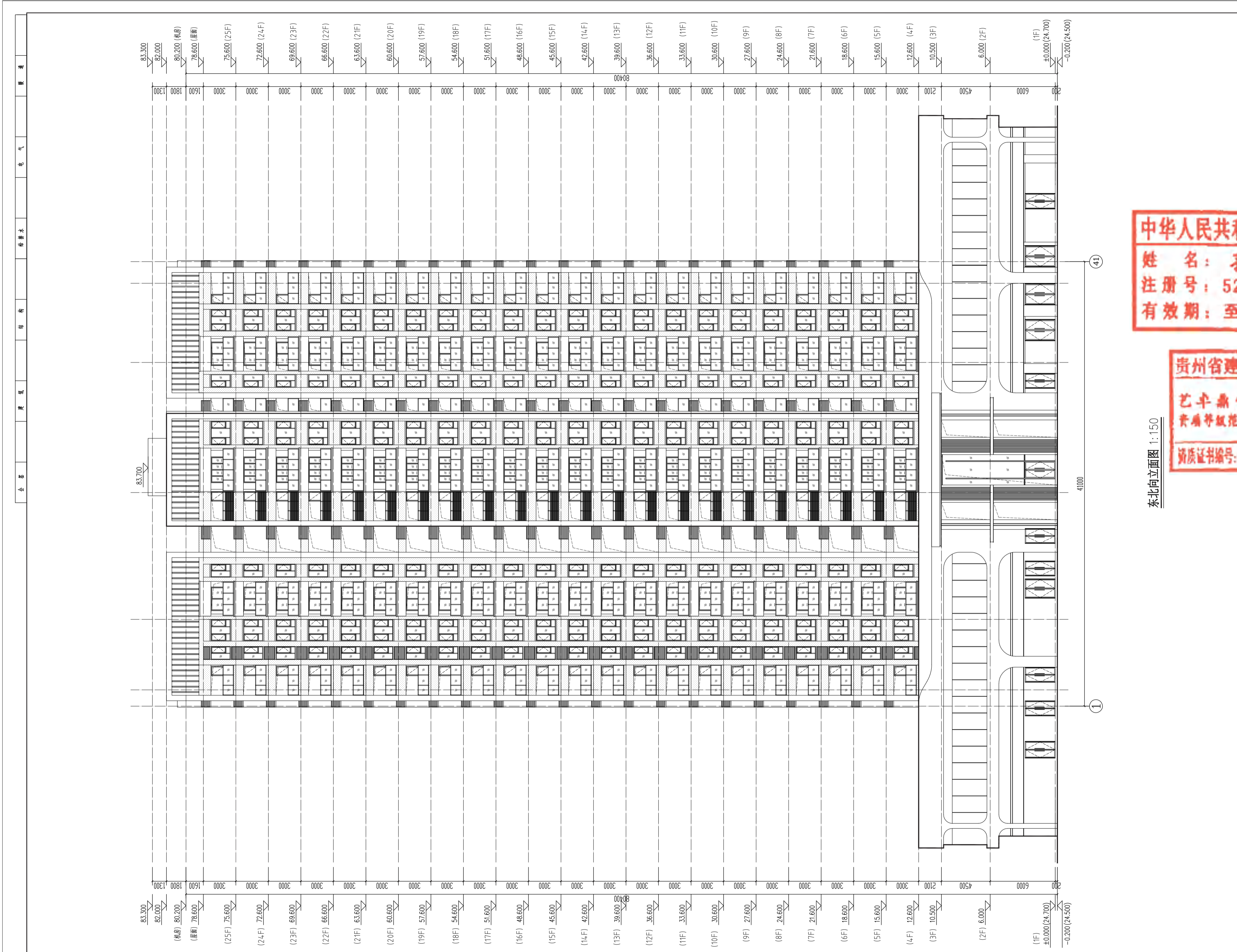
图名  
西南向正立面图

项目编号	建筑
专业	规划
设计阶段	2026.03
比 例	01
日 期	JS-09
版 次	
图 号	

(公司出图专用章盖章处)

(审图专用章盖章处)

# 东北向立面图



艺术卓越 鼎级创作  
ARTISTIC EXCELLENCE TROPOD CREATION

艺卓鼎创工程设计有限公司  
YI ZHUO DING CHUANG ENGINEERING DESIGN CO., LTD

说明:

中华人民共和国一级注册建筑师  
姓名: 孙欣  
注册号: 5200797-013  
有效期: 至2027年07月

贵州省建设工程设计出图专用章  
艺卓鼎创工程设计有限公司  
资质等级范围: 建筑行业(建筑工程)甲级  
资质证书编号: A252007873 有效期至: 2028年7月7日

东北向立面图 1:150

- 备注:
1. 本图未经我司设计师之批准, 不得随意作任何修改、变动, 违者必究。
  2. 须以比例量度此图, 一切应依图内数字所示为准。
  3. 本图所有涉及梁、柱、墙等构造结构专业设计均需具备专业资质设计单位或结构工程师复核后方可实施。
  4. 本图以最后更正之版本为准, 其它版本自动作废。
  5. 本图须加盖本图出图章, 否则一律无效。

审 定	孙欣	孙欣
审 核	孙欣	孙欣
项目负责	孙欣	孙欣
专业负责	孙欣	孙欣
校 对	戚军	戚军
设 计	王永宏	王永宏
绘 图	王永宏	王永宏

建设单位  
雷州市盛基房地产开发有限公司

工程名称  
雷州市盛华府项目

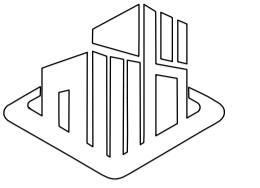
图名  
东北向立面图

项目编号	
专 业	建筑
设计阶段	规划
比 例	
日 期	2026.03
版 次	01
图 号	JS-10

(公司出图专用章盖章处)

(审图专用章盖章处)

# 东南向立面图



艺术卓越 卓越创作  
ARTISTIC EXCELLENCE TRIPUD CREATION

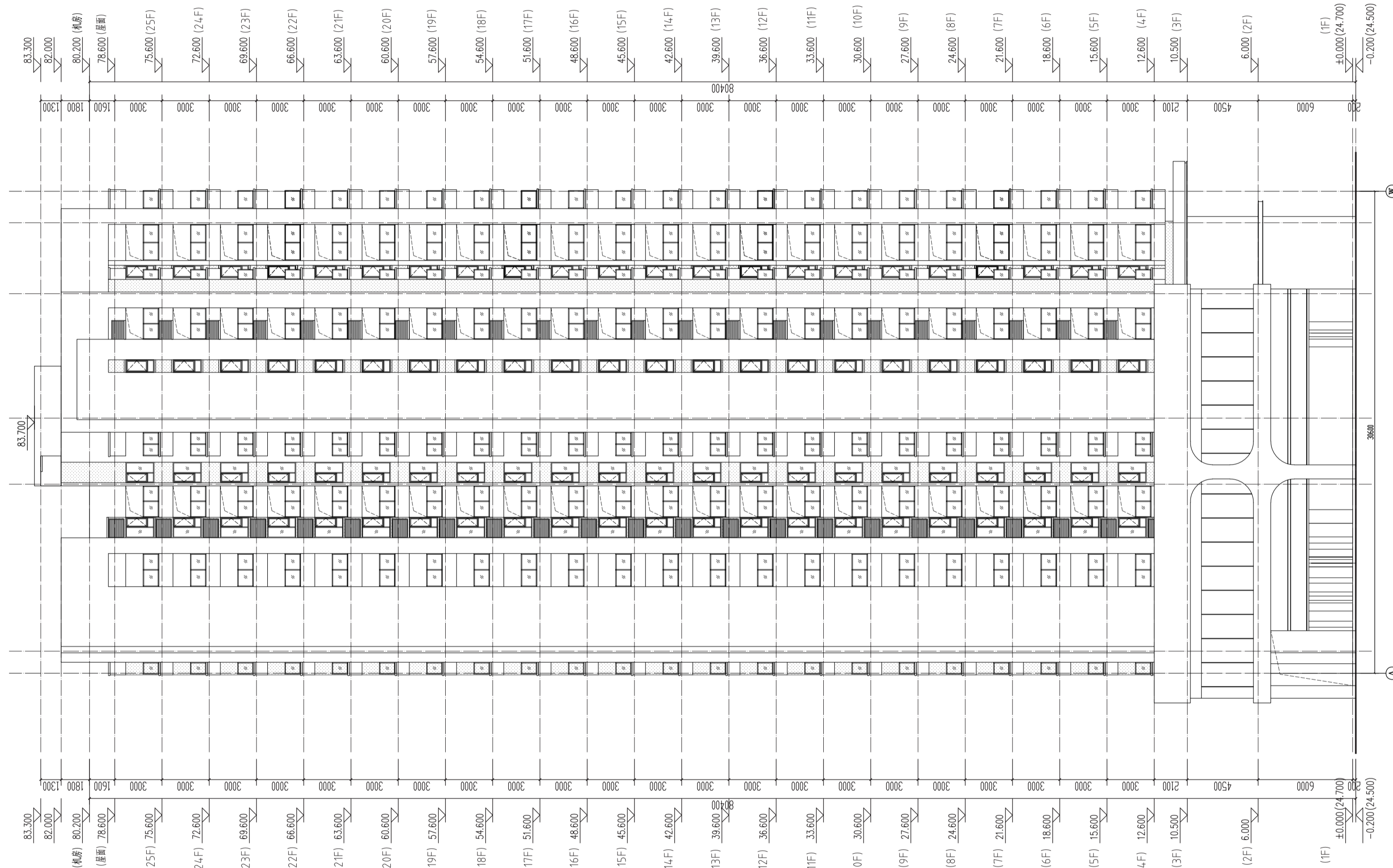
艺卓鼎创工程设计有限公司  
YI ZHUO DING CHUANG ENGINEERING DESIGN Co., LTD

说明:

中华人民共和国一级注册建筑师  
姓名: 孙欣  
注册号: 5200797-013  
有效期: 至2027年07月

贵州省建设工程设计出图专用章  
艺卓鼎创工程设计有限公司  
资质等级范围: 建筑行业(建筑工程)甲级  
资质证书编号: A252007873 有效期至: 2028年7月7日

东南向立面图 1:150



- 备注:
1. 本图未经我司设计师之批准, 不得随意作任何修改、变动, 违者必究。
  2. 须以比例量度视图, 一切应依图内数字所示为准。
  3. 本图所有涉及梁、柱、挡土墙等构造结构设计均需具备专业资质设计单位或结构工程师复核后方可实施。
  4. 本图以最后更正之版本为准, 其它版本自动作废。
  5. 本图须加盖本图出图章, 否则一律无效。

审 定	孙欣	孙欣
审 核	孙欣	孙欣
项目负责	孙欣	孙欣
专业负责	孙欣	孙欣
校 对	戚军	戚军
设 计	王永宏	王永宏
绘 图	王永宏	王永宏

建设单位  
雷州市隆基房地产开发有限公司

工程名称  
雷州市盛华府项目

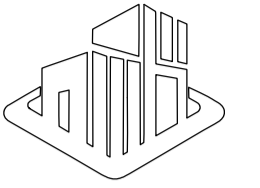
图名  
东南向立面图

项目编号	
专 业	建筑
设计阶段	规划
比 例	
日 期	2026.03
版 次	01
图 号	JS-11

(公司出图专用章盖章处)

(审图专用章盖章处)

# 西北向立面图



艺术卓越 卓越创作  
ARTISTIC EXCELLENCE TRIPPO CREATION

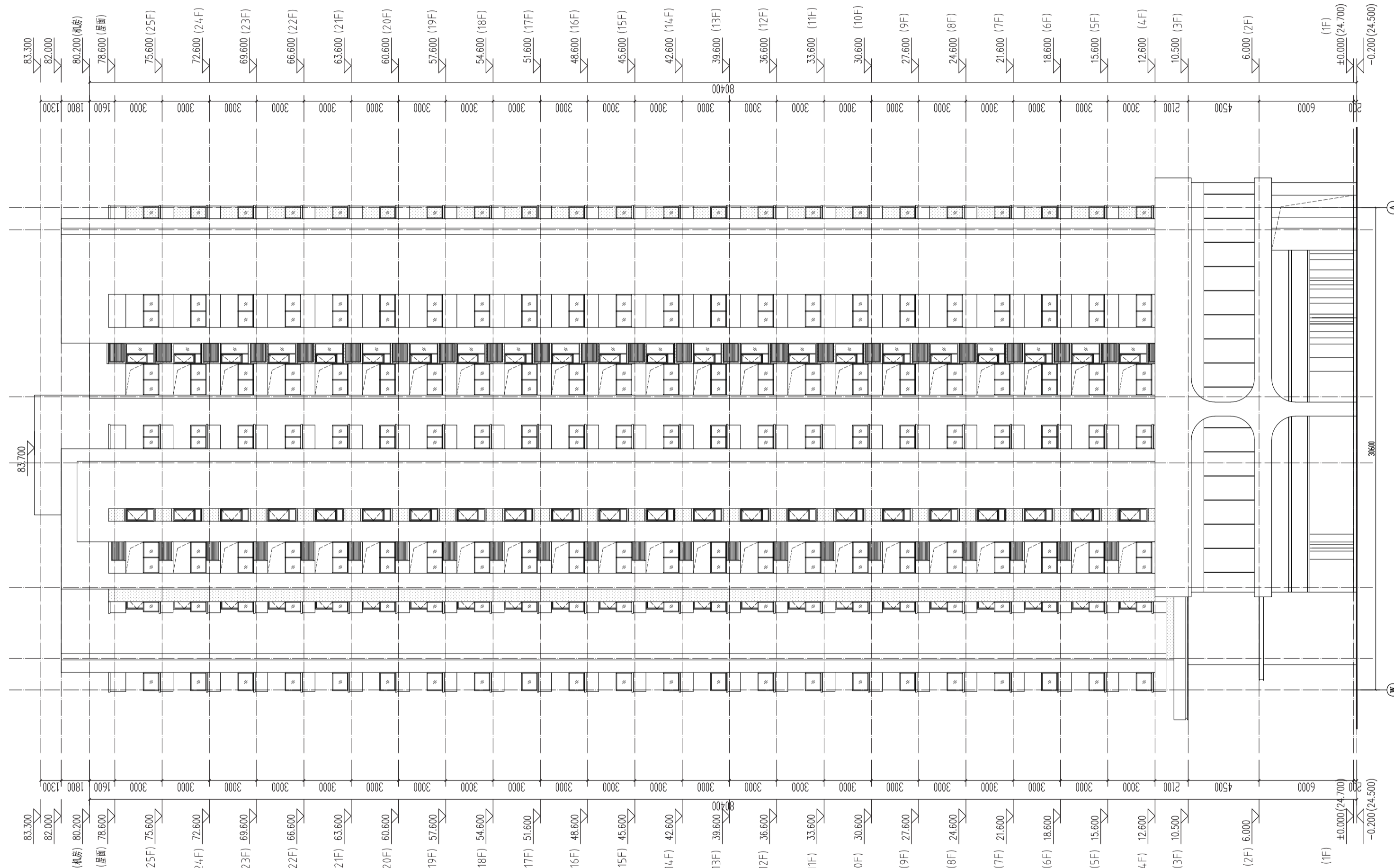
艺卓鼎创工程设计有限公司  
YI ZHUO DING CHUANG ENGINEERING DESIGN CO., LTD

说明:

中华人民共和国一级注册建筑师  
姓名: 孙欣  
注册号: 5200797-013  
有效期: 至2027年07月

贵州省建设工程设计出图专用章  
艺卓鼎创工程设计有限公司  
资质等级范围: 建筑行业(建筑工程)甲级  
资质证书编号: A252007873 有效期至: 2028年7月7日

西北向立面图 1:150



- 备注:
1. 本图未经我司设计师之批准, 不得随意作任何修改、变动, 违者必究。
  2. 须以比例量度此图, 一切应依图内数字所示为准。
  3. 本图所有涉及梁、柱、墙、土墙等构造设计均须具备专业资质设计单位或结构工程师复核后方可实施。
  4. 本图以最后更正之版本为准, 其它版本自动作废。
  5. 本图须加盖本图出图章, 否则一律无效。

审 定	孙欣	孙欣
审 核	孙欣	孙欣
项目负责	孙欣	孙欣
专业负责	孙欣	孙欣
校 对	戚军	戚军
设 计	王永宏	王永宏
绘 图	王永宏	王永宏

建设单位  
雷州市隆基房地产开发有限公司

工程名称  
雷州市盛华府项目

图名  
西北向立面图

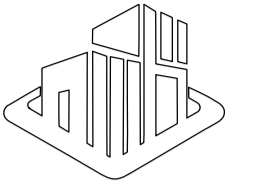
项目编号	
专 业	建筑
设计阶段	规划
比 例	
日 期	2026.03
版 次	01
图 号	JS-12

(公司出图专用章盖章处)

(审图专用章盖章处)

电 气  
给 水  
结 构  
建 筑  
公 基

# 1-1 剖面图



艺术卓越 鼎盛创作  
ARTISTIC EXCELLENCE TRIPO CREATION

艺卓鼎创工程设计有限公司  
YI ZHUO DING CHUANG ENGINEERING DESIGN CO., LTD

说明:

中华人民共和国一级注册建筑师  
姓名: 孙欣  
注册号: 5200797-013  
有效期: 至2027年07月

贵州省建设工程设计出图专用章  
艺卓鼎创工程设计有限公司  
资质等级范围: 建筑行业(建筑工程)甲级  
资质证书编号: A252007173 有效期至: 2028年7月7日

- 备注:
1. 本图未经我司设计师之批准, 不得随意将任何部分复制或、改动, 违者必究。
  2. 须以比例量度此图, 一切以视图内数字所示为准。
  3. 本图所有涉及梁、柱、挡土墙等构造物均须具备专业资质设计单位或结构工程师复核后方可实施。
  4. 本图以最后更正之版本为准, 其它版本自动作废。
  5. 本图须加盖本图出图章, 否则一律无效。

审 定	孙欣	孙欣
审 核	孙欣	孙欣
项目负责人	孙欣	孙欣
专业负责人	孙欣	孙欣
校 对	戚军	戚军
设 计	王永宏	王永宏
绘 图	王永宏	王永宏

建设单位  
雷州市隆基房地产开发有限公司

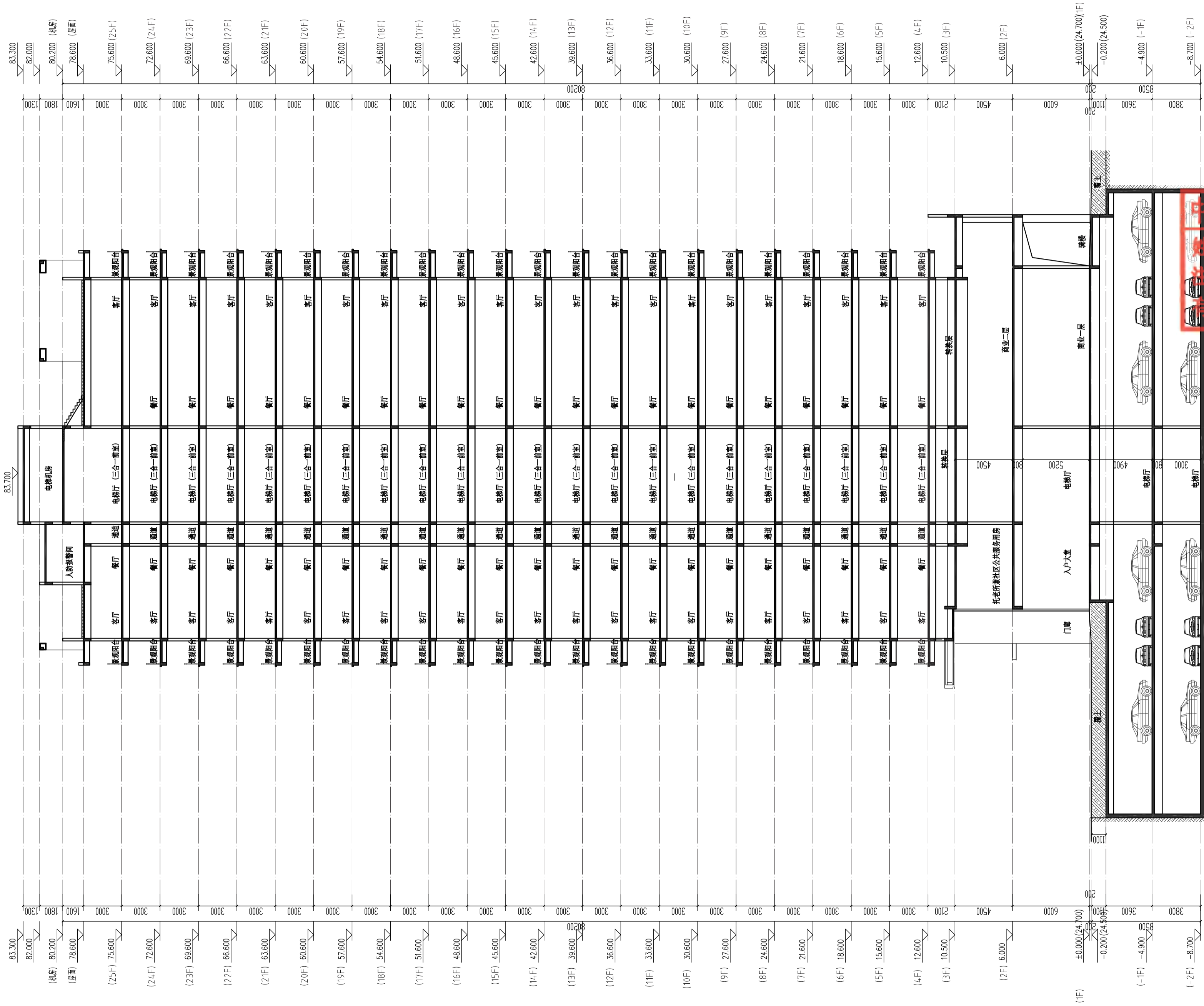
工程名称  
雷州市盛华府项目

图名  
1-1剖面图

项目编号	
专 业	建筑
设计阶段	规划
比 例	
日 期	2026.03
版 次	01
图 号	JS-13

(公司出图专用章盖此处)

(审图专用章盖此处)



1-1剖面图 1:150

合 格 建 筑 特 殊 电 气 暖 通