



万年城·雷州万达广场项目规划设计方案

2021 年 8 月

住宅鸟瞰效果图



住宅北入口效果图



住宅沿街夜景效果图



住宅东入口效果图



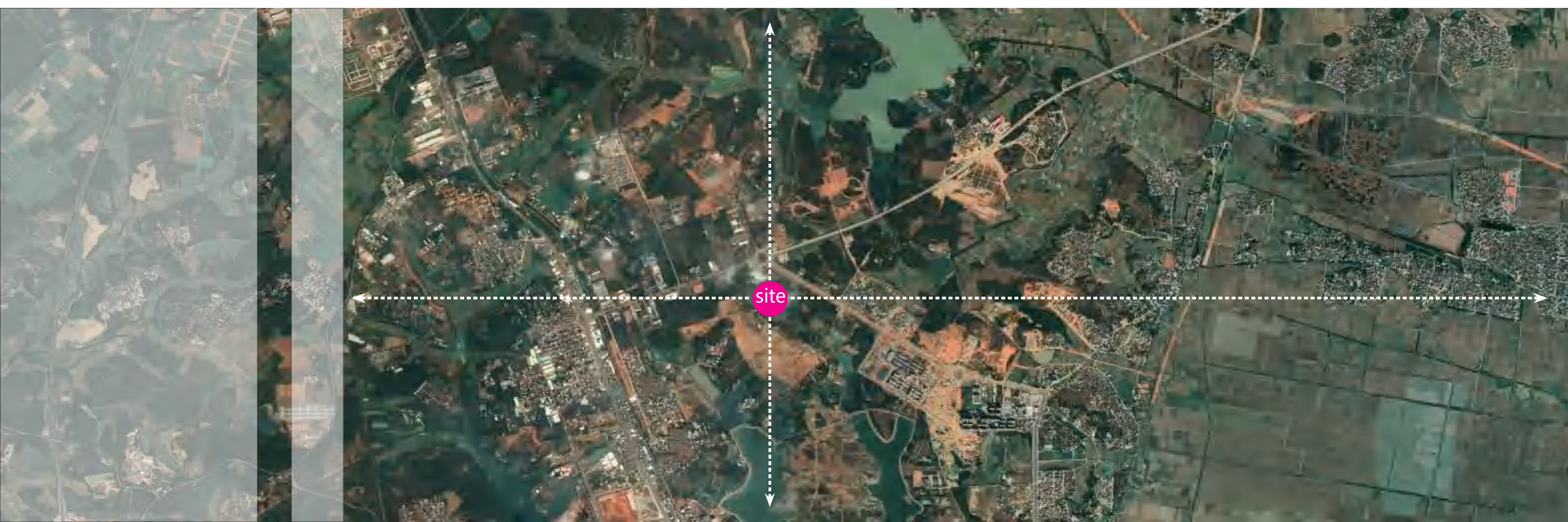
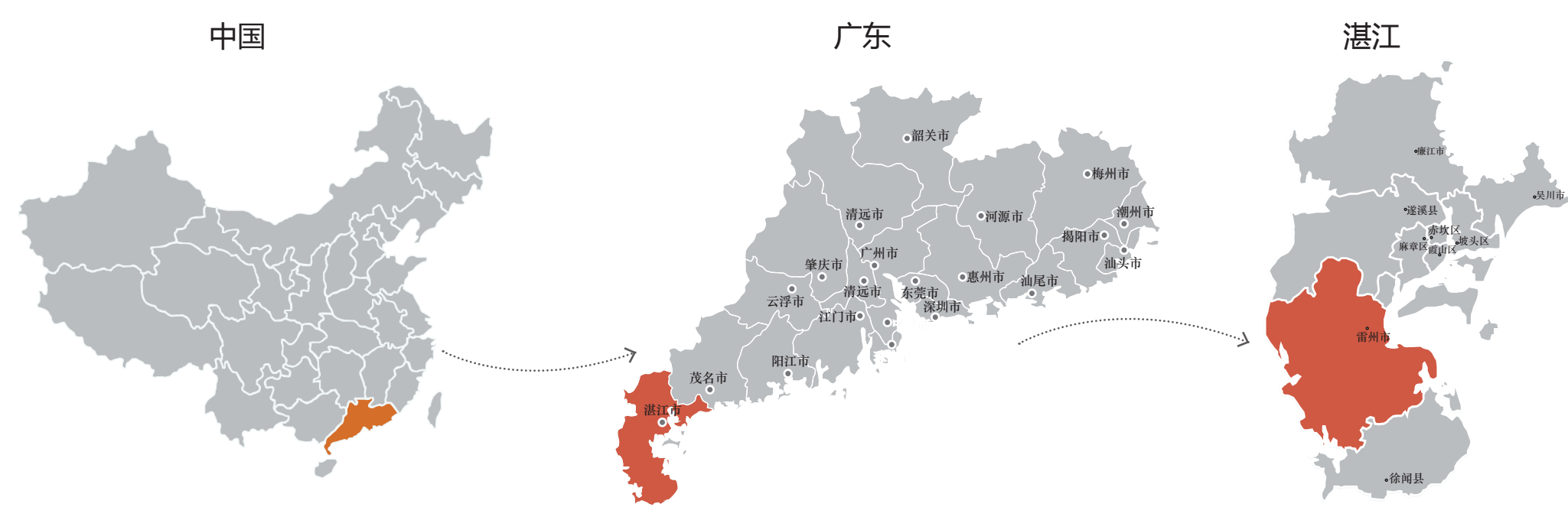
住宅南区效果图



区位分析

雷州，广东省辖县级市，由湛江市代管，建市前称海康县，位于中国大陆最南端的雷州半岛中部。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。总面积 3664.44 平方公里。

雷州位居中国边陲，历史上为封建王朝势力薄弱之地，容易保留土著文化；但雷州又处在南海交通要冲，历史上海陆交通和贸易兴旺，人员和物资往来频繁，文化信息丰富，多种因素相结合，构成以闽潮文化、中原汉文化、海外文化为特色的雷州文化是广东省四大民系文化之一。



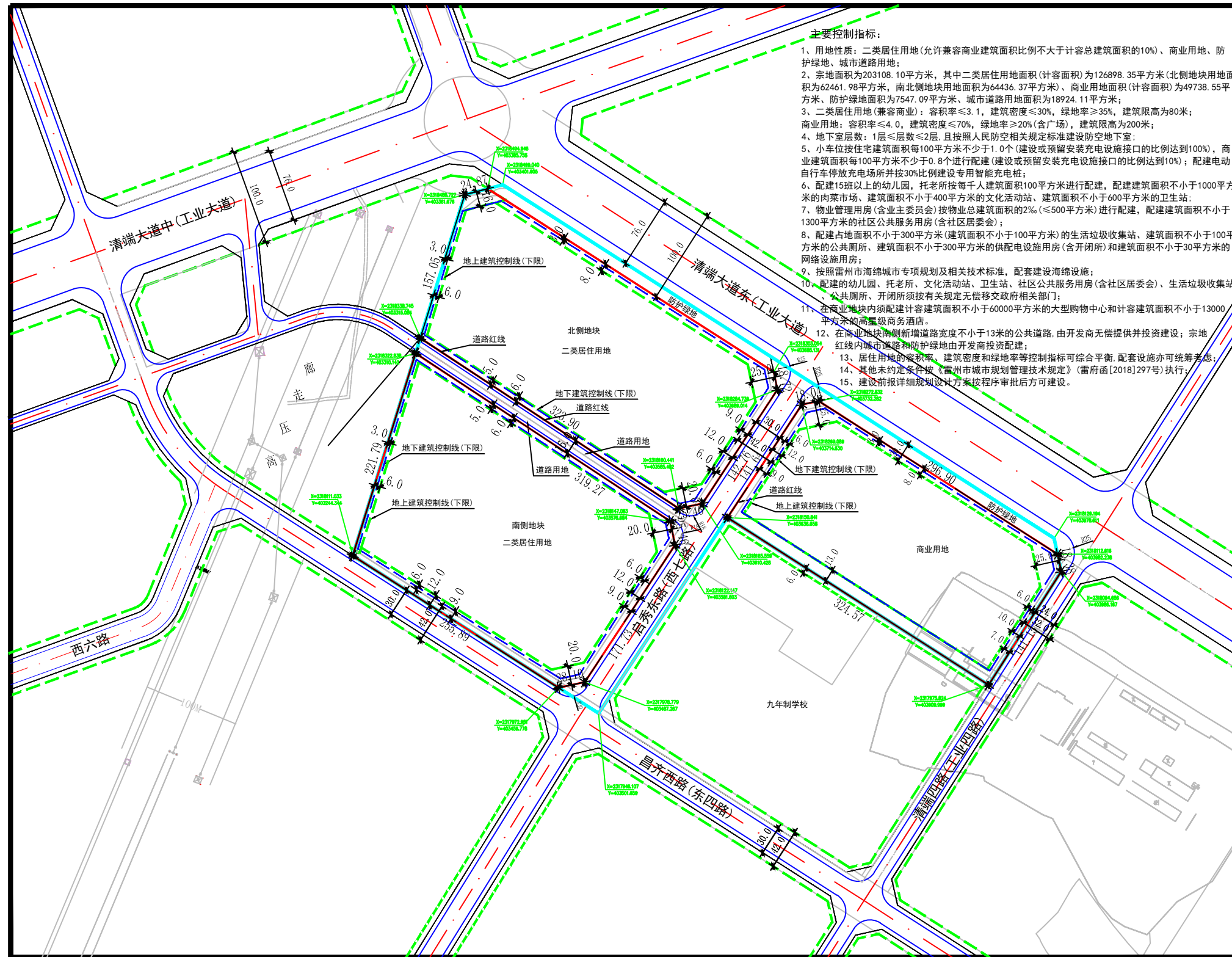
用地现状分析

该项目位于雷州市清端大道中与清端大道东交叉处东南侧。北面临 88M 清端大道，南临 30M 昌齐西路规划路，东临 36M 规划路，西临高压走廊。用地分为南北两个地块，中间以 16M 规划道路分隔，地块整体平整，三面环路，交通便利，地域条件比较优越。

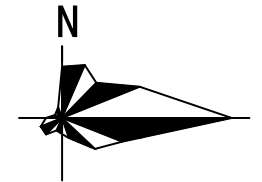


地块规划图

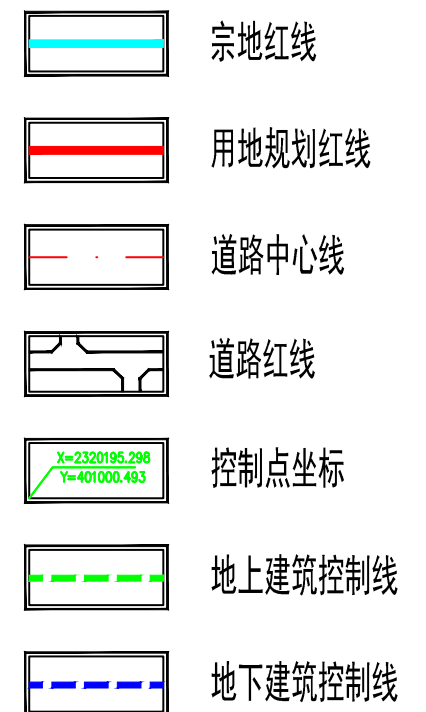
雷州市清端大道中与清端大道东交叉处东南侧地块用地规划



风玫瑰图



图例



开发强度控制图

雷州市自然资源局

雷自然资函〔2021〕195号

关于下达雷州市清端大道中与清端大道东交叉处东南侧地块用地规划条件的通知

雷州市土地储备管理中心：

根据雷规委办函〔2021〕17号文批准的和参照2018年12月7日雷府函〔2018〕297号文批准的《雷州市城市规划管理技术规定》，下达位于雷州市清端大道中与清端大道东交叉处东南侧203108.10平方米用地规划条件如下：

一、土地使用要求

（一）用地位置、范围：雷州市清端大道中与清端大道东交叉处东南侧。北面临清端大道，南临昌齐西路，东临清端四路，西临高压走廊。

（二）用地性质及面积：

总用地面积：203108.10平方米。其中：

1、二类居住用地（计容面积）为126898.35平方米，（北侧地块用地面积为62461.98平方米，南侧地块用地面积为64436.37平方米），商业用地（计容面积）为49738.55平方米，城市道路用地面积18924.11平方米；防护绿地面积为7547.09平方米。

2、商业地块配建成一处计容建筑面积不低于60000平方

米的大型购物中心；商业地块配建成一处建筑面积不低于13000平方米的高星级商务酒店。

3、在商业地块南侧新增道路宽度不小于13米的公共道路，由开发商无偿提供并无偿投资建设；宗地红线内城市道路和防护绿地由开发商无偿提供并无偿投资建设；

4、城市道路用地面积不纳入本地块各项经济技术指标平衡。

二、土地开发强度要求

（一）二类居住用地：建筑密度≤30%，容积率≤3.1，可兼容商业用地，兼容的商业用地面积不大于项目地块计容总建筑面积的10%。

（二）位于清端大道与启秀东路交叉处东南侧的商业用地：面积49738.55平方米，容积率≤4.0，建筑密度≤70%。

（三）、各地块建筑用地使用性质及用地控制指标：

控制性详细规	03-01-10	03-01-13	03-02-02
用地面积（平	62461.98	64436.37	49738.55
规划土地使用	二类居住用地	二类居住用	商业用地
容积率	≤3.1	≤3.1	≤4.0
绿地率	≥35%	≥35%	≥20%（含广场）
建筑密度	≤30%	≤30%	≤70%
建筑限高	≤80米	≤80米	≤200米

三、建筑物高度控制

（一）建筑物限高：二类居住用地建筑限高≤80米，商业用地建筑限高≤200米。

建筑高度应符合城市设计的要求。

四、建设项目配建设施

规划条件

（一）配建绿地配置要求：

- 1、二类居住用地绿地率 $\geq 35\%$ 。
- 2、位于清端大道与启秀东路交叉处东南侧商业用地绿地率 $\geq 20\%$ (含广场)。
- 3、居住区绿地布置宜采用集中与分散相结合，居住区中心绿地设置应至少有一边与相应级别的道路相临。2 公顷以上居住用地应设置不少于建设用地面积 2%(旧城区不少于用地面积 1%) 对外开放的组团式附属绿地（大于 800 平方米的应分散点状布局），作为公众休憩使用。
- 4、用地的绿地设置应符合《雷州市城市规划管理技术规定》。

（二）配建公区服务设施配置要求：

- 1、配建15班以上的幼儿园，托老所按每千人建筑面积100平方米进行配建，配建建筑面积不小于1000平方米的肉菜市场、建筑面积不小于400平方米的文化活动站、建筑面积不小于600平方米的卫生站。
- 2、物业管理用房(含业主委员会)按物业总建筑面积的2‰ (≤ 500 平方米)进行配建，配建建筑面积不小于1300平方米的社区公共服务用房(含社区居委会)。
- 3、根据用地内居住人口规模，严格按《雷州市城市规划管理技术规定》及相关规范要求配置公共服务设施，并按相关规定移交管理。

（三）配建停车位设置要求：

- 1、小车位按住宅建筑面积每100平方米不少于1.0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0.8个进行配建(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；
- 2、停车位和停车场出入口设置应符合《雷州市城市规划管

理技术规定》要求。

（四）用地内配套的各项设施应与主体建筑同步规划、同步建设、同步规划核实、同步交付使用。

五、建筑空间及退让要求

（一）建筑间距：

建筑间距应符合《雷州市城市规划管理技术规定》第 5.1—5.6 条要求。

（二）建筑退让地界：

建筑退让用地界线应满足《雷州市城市规划管理技术规定》第 5.7 第要求。

（三）建筑退让道路红线：

建筑退让道路红线最小距离应符合《雷州市城市规划管理技术规定》第 5.8 条要求。

（四）地下建筑退让地界及道路红线：

- 1、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。
- 2、地下室建筑退让应满足《雷州市城市规划管理技术规定》第 5.9 条要求。

住宅地块彩色总平面图



常州半岛华府项目(合步地块)用地综合经济技术指标表				
项目	单位	数值	备注	
宗地面积	平方米	136783.64		
二类居住用地面积	平方米	125888.25		
其中				
防护绿地面积	平方米	4219.27		
城市道路用地面积	平方米	5666.12		
总建筑面积	平方米	545410.35		
计容建筑面积	平方米	393364.89	减去奖励面积	
其中				
商业	平方米	13615.43		
住宅	平方米	374348.67	减去奖励面积	
其中				
高层住宅	平方米	364806.43		
低层住宅	平方米	9542.44		
公共配套	平方米	5385.56		
其中				
肉菜市场	平方米	1050.00		
幼儿园	平方米	3600.00	15班幼儿园	
物业管理用房	平方米	500.00	总建筑面积的2%	
消防控制室	平方米	148.99		
人防指挥所	平方米	60.00		
发电机房	平方米	50.60		
不计容建筑面积	平方米	150045.47		
地上不计容建筑面积	平方米	230775.85		
其中				
架空层	平方米	7849.21		
文化站	平方米	400.00	100m²/千人, 不计容, 位于1#	
社区公共服务中心	平方米	1300.00	位于3#2#楼之间, 对外开放	
托老所	平方米	1200.00	位于15#17#楼	
卫生站	平方米	600.00	位于15#17#楼	
生活垃圾分类站	平方米	100.00	占地300m², 建筑面积100m²	
公厕	平方米	100.00	位于15#17#楼	
开闭所	平方米	318.14	位于1#楼底, 12#楼底, 22#楼底, 30#楼底	
楼梯奖励建筑面积	平方米	7712.95	按奖励面积*1.5计算, 奖励给住宅	
地上其他建筑面积	平方米	2494.50	商业建筑奖励, 服务用房不计容等	
地下不计容建筑面积	平方米	12069.67		
其中				
地下室一层	平方米	75700.00	网络用房30m², 配电房位于负一层	
地下室二层	平方米	51269.67		
住宅总建筑面积	平方米	382562.81		
裙楼面积	平方米	5142.42		
建筑基底面积	平方米	38005.51		
绿地面积	平方米	44014.42		
容积率		3.10		
建筑密度	%	30.00%		
绿化率	%	35.00%		
建筑高度	m	80.00	室外地坪至屋面结构完成面	
户数	户	3095		
人数	人	12380	按4人/户计算	
小车位	个	3939	其中地面车位304个, 地下车位3635个	
其中				
幼儿园车位	个	8	幼儿园100m²/0.2个	
住宅普通车位	个	3821	住宅100m²/0.2个	
商业普通车位	个	110	商业100m²/0.8个	
非机动车停车位	个	3090	住宅100个(按100m²/0.5个), 商业100个(按100m²/0.5个), 幼儿园4个(按100m²/1个)	
符号	项目	建筑面积(m²)	用地面积(m²)	设置位置
	物业管理用房	500.00	-	1#楼
	社区公共用房	1300.00	-	3#5#楼首层
	幼儿园	3600.00	4050.00	-
	垃圾站	100.00	300.00	-
	消防控制室	150.00	-	2#楼首层, 31#楼首层
	开关房	340.00	-	3#楼首层, 12#楼首层, 22#楼首层, 30#楼首层
	文化站	400.00	-	1#楼
	卫生站	600.00	-	15#17#楼首层
	肉菜市场	1000.00	-	18#20#楼首层
	托老所	600.00	-	15#17#楼首层, 2#2#楼首层
	总计	8590.00	-	-

常州半岛华府项目(南地块)用地综合经济技术指标表				
项目	单位	数值	备注	
宗地面积	平方米	64736.37		
二类居住用地面积	平方米	64736.37		
其中				
防护绿地面积	平方米	0.00		
城市道路用地面积	平方米	0.00		
总建筑面积	平方米	278237.78		
计容建筑面积	平方米	199752.75	减去奖励面积	
其中				
商业	平方米	4460.07		
住宅	平方米	194152.78	减去奖励面积	
其中				
高层住宅	平方米	184612.34		
低层住宅	平方米	9540.44		
公共配套	平方米	1139.90		
其中				
肉菜市场	平方米	1000.00		
幼儿园	平方米	0.00		
物业管理用房	平方米	9.00		
消防控制室	平方米	75.60		
人防指挥所	平方米	30.00		
发电机房	平方米	25.30		
不计容建筑面积	平方米	78485.03		
地上不计容建筑面积	平方米	9515.36		
其中				
架空层	平方米	3883.76		
文化站	平方米	0.00		
社区公共服务中心	平方米	0.00		
托老所	平方米	600.00	位于22#24#楼	
卫生站	平方米	0.00		
生活垃圾分类站	平方米	0.00		
公厕	平方米	0.00		
开闭所	平方米	147.38	位于22#楼, 30#楼	
楼梯奖励建筑面积	平方米	3150.24	按奖励面积*1.5计算, 奖励给住宅	
地上其他建筑面积	平方米	1733.98	商业建筑奖励, 服务用房不计容等	
地下不计容建筑面积	平方米	68969.67		
其中				
地下室一层	平方米	45700.00	网络用房30m², 配电房位于负一层	
地下室二层	平方米	23269.67		
住宅总建筑面积	平方米	197303.02		
裙楼面积	平方米	2100.16		
建筑基底面积	平方米	19330.91		
绿地面积	平方米	22527.73		
容积率		3.10		
建筑密度	%	30.00%		
绿化率	%	35.00%		
建筑高度	m	79.80	室外地坪至屋面结构完成面	
户数	户	1587		
人数	人	6348	按4人/户计算	
小车位	个	2009		
其中				
幼儿园车位	个	0	幼儿园100m²/0.2个	
住宅普通车位	个	1973	住宅100m²/0.2个	
商业普通车位	个	36	商业100m²/0.8个	
非机动车停车位	个	1029	住宅100个(按100m²/0.5个), 商业100个(按100m²/0.5个), 幼儿园0个(按100m²/1个)	

常州半岛华府项目(北地块)用地综合经济技术指标表				
项目	单位	数值	备注	
宗地面积	平方米	62461.98		
二类居住用地面积	平方米	62461.98		
其中				
防护绿地面积	平方米	0.00		
城市道路用地面积	平方米	0.00		
总建筑面积	平方米	245192.57		
计容建筑面积	平方米	193602.14	减去奖励面积	
其中				
商业	平方米	9215.36		
住宅	平方米	180195.09	减去奖励面积	
其中				
高层住宅	平方米	180195.09		
低层住宅	平方米	0.00		
公共配套	平方米	4220.69		
其中				
肉菜市场	平方米	0.00		
幼儿园	平方米	3600.00	15班幼儿园	
物业管理用房	平方米	491.60	总建筑面积的2%	
消防控制室	平方米	74.29		
人防指挥所	平方米	30.00		
发电机房	平方米	25.30		
不计容建筑面积	平方米	71560.44		
地上不计容建筑面积	平方米	13640.44		
其中				
架空层	平方米	3960.45		
文化站	平方米	400.00	100m²/千人, 不计容, 位于1#	
社区公共服务中心	平方米	1300.00	位于3#5#楼之间, 对外开放	
托老所	平方米	600.00	位于15#17#楼	
卫生站	平方米	600.00	位于15#17#楼	
生活垃圾分类站	平方米	100.00	占地300m², 建筑面积100m²	
公厕	平方米	100.00	位于15#17#楼	
开闭所	平方米	170.76	位于3#楼, 12#楼	
楼梯奖励建筑面积	平方米	4563.71	按奖励面积*1.5计算, 奖励给住宅	
地上其他建筑面积	平方米	1740.52	商业建筑奖励, 服务用房不计容等	
地下不计容建筑面积	平方米	58000.00		
其中				
地下室一层	平方米	30000.00	网络用房30m², 配电房位于负一层	
地下室二层	平方米	28000.00		
住宅总建筑面积	平方米	184759.79		
裙楼面积	平方米	3042.47		
建筑基底面积	平方米	16738.59		
绿地面积	平方米	21861.69		
容积率		3.10		
建筑密度	%	30.00%		
绿化率	%	35.00%		
建筑高度	m	79.80	室外地坪至屋面结构完成面	
户数	户	1508		
人数	人	6032	按4人/户计算	
小车位	个	1930		
其中				
幼儿园车位	个	8	幼儿园100m²/0.2个	
住宅普通车位	个	1948	住宅100m²/0.2个	
商业普通车位	个	74	商业100m²/0.8个	
非机动车停车位	个	1021	住宅100个(按100m²/0.5个), 商业100个(按100m²/0.5个), 幼儿园0个(按100m²/1个)	

经济指标表

雷州半岛华府项目（合并地块）用地综合经济技术指标表					
项目		单位	数值	备注	
宗地面积		平方米	136783.64		
其中	二类居住用地面积	平方米	126898.35		
	防护绿地面积	平方米	4219.27		
	城市道路用地面积	平方米	5666.02		
总建筑面积		平方米	543430.35		
计容建筑面积		平方米	393384.89	减去奖励面积	
其中	商业	平方米	13675.43		
	住宅	平方米	374348.87	减去奖励面积	
	其中	高层住宅	平方米	364808.43	
		低层住宅	平方米	9540.44	
	公共配套		平方米	5360.59	
	其中	肉菜市场	平方米	1000.00	
		幼儿园	平方米	3600.00	15班幼儿园
		物业管理用房	平方米	500.00	总建筑面积的2‰
		消防控制室	平方米	149.99	
		人防报警间	平方米	60.00	
		发电机排烟道	平方米	50.60	
不计容建筑面积		平方米	150045.47		
其中	地上不计容建筑面积		平方米	23075.80	
	其中	架空层	平方米	7849.21	
		文化活动站	平方米	400.00	100m²/千人，不计容，位于1#
		社区公共服务用房	平方米	1300.00	位于3#5#架空层，对外开放
		托老所	平方米	1200.00	位于15#17# 、22#24#首层
		卫生站	平方米	600.00	位于15#17#首层
		生活垃圾收集站	平方米	100.00	占地300m²，建面100m²
		公共厕所	平方米	100.00	位于15#17#首层
		开闭所	平方米	318.14	位于3#首层、12#首层、22#首层、30#首层
		骑楼奖励建筑面积	平方米	7713.95	按骑楼面积*1.5计算，奖励给住宅
	地上其他建筑面积	平方米	3494.50	商业烟道奖励、服务阳台不计容等	
	地下不计容建筑面积		平方米	126969.67	
	其中	地下室一层	平方米	75700.00	网络用房30m²、配电房位于负一层
		地下室二层	平方米	51269.67	
住宅总建筑面积		平方米	382062.81		
骑楼面积		平方米	5142.63		
建筑基底面积		平方米	38069.51		
绿地面积		平方米	44414.42		
容积率		-	3.10		
建筑密度		%	30.00%		
绿化率		%	35.00%		
建筑高度		M	80.00	室外地坪至屋面结构完成面	
户数		户	3095		
人数		人	12380	按4人/户计算	
小车位		个	3939	其中地面车位394个，地下车位3545个	
其中	幼儿园车位	个	8	幼儿园按100m²/0.2个	
	住宅普通车位	个	3821	住宅按100m²/个	
	商业普通车位	个	110	商业按100m²/0.8个	
	非机动车停车位	个	2050	住宅1909个（按100m²/0.5个），	
				商业137个（按100m²/个）	
幼儿园4个（100m²0.1个）					

雷州半岛华府项目（北地块）用地综合经济技术指标表					
项目		单位	数值	备注	
宗地面积		平方米	62461.98		
其中	二类居住用地面积	平方米	62461.98		
	防护绿地面积	平方米	0		
	城市道路用地面积	平方米	0.00		
总建筑面积		平方米	265192.57		
计容建筑面积		平方米	193632.14	减去奖励面积	
其中	商业		平方米	9215.36	
	住宅		平方米	180196.09	减去奖励面积
	其中	高层住宅	平方米	180196.09	
		低层住宅	平方米	0.00	
	公共配套		平方米	4220.69	
	其中	肉菜市场	平方米	0.00	
		幼儿园	平方米	3600.00	15班幼儿园
		物业管理用房	平方米	491.00	总建筑面积的2‰
		消防控制室	平方米	74.39	
		人防报警间	平方米	30.00	
		发电机排烟道	平方米	25.30	
不计容建筑面积		平方米	71560.44		
其中	地上不计容建筑面积		平方米	13560.44	
	其中	架空层	平方米	3965.45	
		文化活动站	平方米	400.00	100㎡/千人，不计容，位于1#
		社区公共服务用房	平方米	1300.00	位于3#5#架空层，对外开放
		托老所	平方米	600.00	位于15#17#首层
		卫生站	平方米	600.00	位于15#17#首层
		生活垃圾收集站	平方米	100.00	占地300㎡，建面100㎡
		公共厕所	平方米	100.00	位于15#17#首层
		开闭所	平方米	170.76	位于3#首层、12#首层
		骑楼奖励建筑面积	平方米	4563.71	按骑楼面积*1.5计算，奖励给住宅
	地上其他建筑面积	平方米	1760.52	商业烟道奖励、服务阳台不计容等	
	地下不计容建筑面积		平方米	58000.00	
其中	地下室一层	平方米	30000.00	网络用房30㎡、配电房位于负一层	
	地下室二层	平方米	28000.00		
住宅总建筑面积		平方米	184759.79		
骑楼面积		平方米	3042.47		
建筑基底面积		平方米	18738.59		
绿地面积		平方米	21861.69		
容积率		-	3.10		
建筑密度		%	30.00%		
绿化率		%	35.00%		
建筑高度		M	79.80	室外地坪至屋面结构完成面	
户数		户	1508		
人数		人	6032	按4人/户计算	
小车位		个	1930		
其中	幼儿园车位	个	8	幼儿园按100㎡/0.2个	
	住宅普通车位	个	1848	住宅按100㎡/个	
	商业普通车位	个	74	商业按100㎡/0.8个	
	非机动车停车位	个	1021	住宅924个（按100㎡/0.5个），	
				商业93个（按100㎡/个）	
				幼儿园4个（100㎡0.1个）	

雷州半岛华府项目（南地块）用地综合经济技术指标表					
项目		单位	数值	备注	
宗地面积		平方米	64436.37		
其中	二类居住用地面积	平方米	64436.37		
	防护绿地面积	平方米	0		
	城市道路用地面积	平方米	0.00		
	总建筑面积		平方米	278237.78	
计容建筑面积		平方米	199752.75	减去奖励面积	
其中	商业	平方米	4460.07		
	住宅	平方米	194152.78	减去奖励面积	
	其中	高层住宅	平方米	184612.34	
		低层住宅	平方米	9540.44	
	公共配套		平方米	1139.90	
	其中	肉菜市场	平方米	1000.00	
		幼儿园	平方米	0.00	
		物业管理用房	平方米	9.00	
		消防控制室	平方米	75.60	
		人防报警间	平方米	30.00	
		发电机排烟道	平方米	25.30	
不计容建筑面积		平方米	78485.03		
其中	地上不计容建筑面积		平方米	9515.36	
	其中	架空层	平方米	3883.76	
		文化活动站	平方米	0.00	
		社区公共服务用房	平方米	0.00	
		托老所	平方米	600.00	位于22#24#首层
		卫生站	平方米	0.00	
		生活垃圾收集站	平方米	0.00	
		公共厕所	平方米	0.00	
		开闭所	平方米	147.38	位于22#首层、30#首层
		骑楼奖励建筑面积	平方米	3150.24	按骑楼面积*1.5计算，奖励给住宅
	地上其他建筑面积	平方米	1733.98	商业烟道奖励、服务阳台不计容等	
	地下不计容建筑面积		平方米	68969.67	
	其中	地下室一层	平方米	45700.00	网络用房30㎡、配电房位于负一层
		地下室二层	平方米	23269.67	
住宅总建筑面积		平方米	197303.02		
骑楼面积		平方米	2100.16		
建筑基底面积		平方米	19330.91		
绿地面积		平方米	22552.73		
容积率		—	3.10		
建筑密度		%	30.00%		
绿化率		%	35.00%		
建筑高度		M	79.80%	室外地坪至屋面结构完成面	
户数		户	1587		
人数		人	6348	按4人/户计算	
小车位		个	2009		
其中	幼儿园车位	个	0	幼儿园按100㎡/0.2个	
	住宅普通车位	个	1973	住宅按100㎡/个	
	商业普通车位	个	36	商业按100㎡/0.8个	
	非机动车停车位	个	1029	住宅985个（按100㎡/0.5个），	
				商业44个（按100㎡/个）	
幼儿园0个（100㎡0.1个）					

住宅地块技术总平面图



清端大道东(工业大道)

✓² 九年制学校

		常州市居住区规划(含居住区)规划综合经济技术标准				
		项目	单位	数值	备注	
其中		消防站面积	平方米	136703.14		
		人防使用用地面积	平方米	152696.35		
		市政公用设施	平方米	4779.77		
		城市道路用地面积	平方米	566.52		
其中		总建筑面积	平方米	542430.35		
	住宅	住宅建筑面积	平方米	393384.89	减去菜场面积	
		商业	平方米	15075.43		
		住宅	平方米	234348.87	减去菜场面积	
	公共配套	高层住宅	平方米	24880.43		
		多层住宅	平方米	9546.44		
		幼儿园	平方米	3560.59		
	其中	托儿所	平方米	1000.00		
		幼儿园	平方米	3600.00	19班幼儿园	
		物业管理用房	平方米	500.00	总建筑面积的2.0%	
		消防控制室	平方米	148.99		
	其中	人防管理用房	平方米	60.00		
		发电站管理用房	平方米	50.40		
		变电所管理用房	平方米	10000.47		
		总建筑面积	平方米	230775.80		
	其中		地上不计容积率面积	平方米	7848.21	
公共配套		架空层	平方米	400.00	1000m ² 以下, 不计容, 位于1#	
		文化休闲站	平方米	1500.00	位于2#架空层, 对外开放	
		社区公共健身场所	平方米	1200.00	位于1#架空层, 对外开放	
		托老所	平方米	400.00	位于1#架空层	
		220V变电所	平方米	100.00	位于1#架空层	
		生活垃圾管理用房	平方米	900.00	位于1#架空层	
		公共厕所	平方米	318.14	位于2#架空层, 229班, 229班管理室, 309班管理室	
		开闭所	平方米	7713.91	位于2#架空层, 110kV变, 配电站位于1#	
其中		垃圾收集站管理用房	平方米	3484.50	地上总建筑面积, 属于配套设施不计容	
		地上不计容积率面积	平方米	12688.67		
		住宅	地下第一层	平方米	20700.00	规划停车位304个, 配电站位于1#
			地下第二层	平方米	35258.40	
其中		住宅总建筑面积	平方米	305565.81		
		总建筑面积	平方米	51432.43		
		建筑基底面积	平方米	38069.51		
	绿线面积	平方米	44414.42			
	容积率	-	3.10			
	建筑密度	%	32.20%			
	绿化率	%	24.20%			
	日照	h	45.00	常州特定时段日照标准日照线		
	户数	户	3095			
	人口数	人	12380	按人口、户计算		
其中	小学区	小学	个	2939	其中新建小学294个, 撤并小学24个	
		幼儿园	个	8	幼儿园100m ² 以上2个	
	托儿所管理用房	个	3821	托儿所管理用房2个		
		变电所管理用房	个	116	变电所100m ² 以上2个	
	其中		住宅	180m ² 以上2个	住宅180m ² 以上2个, 100m ² 以上2个	
			非住宅管理用房	个	2050	商业12个(180m ² 以上2个)

常州丰华医药项目（北地块）用地综合经济技术指标表				序号	备注	说明	
	项目	单位	数值				
其中	占地面积	平方米	62461.98				
	二类居住用地面积	平方米	62461.98				
	防护绿地面积	平方米	0				
	城市道路用地面积	平方米	0.00				
总建筑面积		平方米	265192.57				
计容建筑面积		平方米	193632.14		减去奖励面积		
其中	商业	平方米	9215.35				
	住宅	平方米	180196.09		减去奖励面积		
	高层住宅	平方米	180196.09				
	低层住宅	平方米	0.00				
其中	公共配套	平方米	4220.49				
	农贸市场	平方米	0.00				
	幼儿园	平方米	3600.00		15班幼儿园		
	物业管理用房	平方米	491.00		总建筑面积的2%		
其中	消防控制室	平方米	74.39				
	人防预留间	平方米	30.00				
	发电机排烟道	平方米	25.30				
	不计容建筑面积		平方米	71560.44			
其中	地上不计容建筑面积		平方米	13560.44			
	其中	架空层	平方米	3945.45			
		文化活动站	平方米	400.00		100m²/千人，不计容，位于1#	
		社区公共服务用房	平方米	1300.00		位于3#5#架空层，对外开放	
		托老所	平方米	600.00		位于15#17#首层	
		卫生站	平方米	600.00		位于15#17#首层	
		生活垃圾分类站	平方米	100.00		占地300m²，建面100m²	
	公厕厕所	平方米	100.00		位于15#17#首层		
	开闭所	平方米	175.76		位于3#首层、12#首层		
	裙楼奖励建筑面积	平方米	4603.71		按裙楼面积×1.5计算。奖励给住宅		
	地上其他建筑面积	平方米	1760.53		商业裙楼奖励、服务用房不计容等		
	地下不计容建筑面积		平方米	58000.00			
	其中	地下室一层	平方米	30000.00		网球场用房300m²、配电房位于一层	
		地下室二层	平方米	28000.00			
住宅总建筑面积		平方米	184599.79				
裙楼面积		平方米	3042.47				
建筑基底面积		平方米	18738.59				
绿地面积		平方米	21861.69				
容积率		-	3.10				
建筑密度		%	35.00%				
绿化率		%	35.00%				
建筑高度		m	79.80		室外地坪至顶层结构完成面		
户数		户	1508				
人数		人	6032		按4人/户计算		
小车位		个	1930				
其中	幼儿园座位	个	8		幼儿园按100m²/0.2个		
	住宅普通车位	个	1848		住宅按100m²/1个		
	商业车位	个	74		商业按100m²/0.5个		
	商务普通车位	个	74		住宅92个（按100m²/0.5个）		
	非机动车停车位	个	1021		商业92个（按100m²/0.5个）		
					幼儿园9个（按100m²/0.2个）		

常州平遥华府项目 (南地位) 用地综合经济技术指标表				
项目	单位	数值	备注	
宗地面积	平方米	64436.37		
二类居住用地面积	平方米	64436.37		
防护绿地面积	平方米	0		
城市道路用地面积	平方米	0.00		
总建筑面积	平方米	278237.78		
计容建筑面积	平方米	199752.75	减少奖励面积	
商业	平方米	4460.07		
住宅	平方米	194152.78	减少奖励面积	
高层住宅	平方米	184612.34		
低层住宅	平方米	9540.44		
公共配套	平方米	1129.90		
菜市场	平方米	1000.00		
幼儿园	平方米	0.00		
物业管理用房	平方米	9.00		
消防控制室	平方米	75.00		
人防预留库	平方米	25.00		
发电机排风道	平方米	25.00		
不计容建筑面积	平方米	77485.03		
地上不计容建筑面积	平方米	9514.36		
架空层	平方米	3863.74		
公共活动站	平方米	0.00		
社区公共服务用房	平方米	9.00		
养老所	平方米	600.00	位于22824#首层	
卫生间	平方米	6.00		
生活垃圾分类站	平方米	0.00		
12班小学用地	平方米	0.00		
12班小学用地	平方米	147.38	位于22#首层、20#首层	
幼儿园用地	平方米	3150.24	皮诺城堡馆*1.5万平, 英雄娃住宅	
幼儿园用地	平方米	2763.98	商业+暖通设备、厨房台不计容等	
地上不计容建筑面积	平方米	68949.89		
地下室一层	平方米	45700.00	储藏用房30m², 配电房位于负一层	
地下室二层	平方米	23329.67		
住宅总建筑面积	平方米	197303.02		
容积率	无	2100.16		
建筑基底面积	平方米	19740.91		
绿地面积	平方米	22562.72		
容积率	-	3.10		
建筑密度	%	30.05%		
绿化率	%	35.05%		
建筑高度	m	75.80m	室外地坪至顶层结构完成面	
户数	户	1284		
车位	个	4348		
车位	个	20%	按4人/户计算	
幼儿园座位	个	0	幼儿园按100m²/0.2个	
住宅普通停车位	个	1273	住宅按100m²/0.2个	
商业普通停车位	个	36	商业按100m²/0.8个	
非机动车停车位	个	1029	住宅0.6个(按40m²/0.5个), 商业0.4个(按100m²/个)	

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

28.60

车位

		住宅总绿化面积 (m²)		44773
其中	绿地类型	面积 (m²)	折算系数	折算后面积 (m²)
	A、组团绿地	42681	1	42681
	B、生息停车场绿地	2620	0.5	1310
	C、幼儿园绿地	782	1	782
规划要求绿地面积 (m²)				44614
差值 (m²)				359
结论		总绿地面积满足规划要求		
		北地块总绿化面积 (m²)		20972.5
其中	绿地类型	面积 (m²)	折算系数	折算后面积 (m²)
	A、组团绿地	19359	1	19359
	B、生息停车场绿地	1665	0.5	832.5
	C、幼儿园绿地	782	1	782
		南地块总绿化面积 (m²)		23799.5
其中	绿地类型	面积 (m²)	折算系数	折算后面积 (m²)
	A、组团绿地	23322	1	23322
	B、生息停车场绿地	955	0.5	477.5

符号	项目	建筑面积 (m²)	用地面积 (m²)	设施标准
	物业管理用房	500	-	1楼
	社区公共用房	1300	-	3#5#楼首层
	幼儿园	3600	4050.00	-
	垃圾站	100.00	200.00	-
	消防控制室	150.00	-	2#楼首层、31#楼首层
	文化用房	340.00	-	3#楼首层、12#楼首层、22#楼首层、30#楼首层
	公共活动室	400.00	-	1#楼
	卫生站	600.00	-	15#17#楼首层
	肉菜市场	1000.00	-	18#20#楼首层
	托老所	600.00	-	15#17#楼首层、20#28#楼首层
总计		8590.00	-	-

[illegible]

总平面图 1:1000

说明:

1. 本图设计依据:《厦门市城市总体规划设计规范》0850180-2018
2. 厦门市城市技术管理规定(2014年版)
3. 厦门市城市近期建设及旧城改造规划技术要点
4. 厦门市城市近期建设及旧城改造规划技术规定(2010年版)
5. 建筑规划面积计算规范(《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T50854-2013))执行
6. 本土采用规范:外塘北岸片区1954年北京坐标系、高程为黄海高程
7. 本土标注说明:外塘指外地,道路指道路与立交
8. 图中所注坐标:建筑角点指用地块点坐标,用地红线点坐标
9. 图中所注坐标:尺寸、标高均以米为单位

图例

上海申标建筑设计有限公司
SHANGHAI SHENBIAO ARCHITECTURAL
DESIGN CO., LTD.
上海市静安区场中路2028号2栋4楼
2020 CHANGZHONG RD. SHANGHAI P.R.C.

Tel: +86-021-5515 3181 Fax: +86-021-5515 3197
E-mail: sales@ss4j.com.cn

Country	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020	2030	2040	2050
Japan	7	8	10	12	14	16	18	20	22	24	26
Germany	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
France	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
Italy	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Spain	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
Sweden	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
United Kingdom	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
United States	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
Canada	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
South Korea	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
China	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
India	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Brazil	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
South Africa	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
Indonesia	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
Nigeria	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
Kenya	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
Uganda	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
Zambia	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37
Malawi	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
Mozambique	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
Botswana	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
South Africa	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41
Swaziland	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42
Lesotho	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43
Madagascar	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44
Senegal	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45
Gambia	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46
Sierra Leone	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47
Liberia	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48
Ivory Coast	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49
Ghana	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
Benin	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51
Niger	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52
Chad	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53
Cameroon	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54
Cote d'Ivoire	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55
Guinea	46	47	48	49	50						

Year	U.S. Population (%)	U.S. White Population (%)
1950	~7.5	~7.5
1960	~8.5	~8.5
1970	~10.0	~10.0
1980	~12.0	~11.5
1990	~14.0	~13.0
2000	~16.0	~14.5
2010	~18.0	~15.5
2020	~20.0	~16.5
2030	~22.0	~17.5
2040	~24.0	~18.5
2050	~26.0	~19.5

[illegible]

小一华	陈一华
人 ADDED BY	陈一华
李德龙	陈一华

負責人 DISCIPLINE RESPONSIBLE	孙一华
人 CHECKED BY	孙一华

蘇秀芬	
人 DESIGNED BY	
林立微	

广州万年置业有限公司

名称 PROJECT
万年城·雷州万达广场

名称: SUB PRODUCT

NAME	DATE	CHARGE
JOHN D. SMITH	10/15/2000	100.00
JANE E. DOE	10/15/2000	50.00
ROBERT L. GARCIA	10/15/2000	75.00
MICHAEL A. BROWN	10/15/2000	120.00
SARAH K. WILSON	10/15/2000	90.00
DAVID L. MILLER	10/15/2000	60.00
EMILY R. JONES	10/15/2000	85.00
CHRISTOPHER M. HARRIS	10/15/2000	110.00
AMANDA J. CLARK	10/15/2000	40.00
ANTHONY P. ROY	10/15/2000	95.00
STEPHANIE L. KING	10/15/2000	70.00
KEVIN T. WRIGHT	10/15/2000	130.00
LAURENCE M. GREEN	10/15/2000	55.00
ANDREW S. ADAMS	10/15/2000	80.00
HELEN N. BAKER	10/15/2000	65.00
JOSEPH R. NELSON	10/15/2000	105.00
CHARLOTTE E. HILL	10/15/2000	45.00
WILLIAM D. SCOTT	10/15/2000	115.00
OLIVIA K. GREENE	10/15/2000	78.00
BENJAMIN F. CAMPBELL	10/15/2000	125.00
MARIA G. PETERSON	10/15/2000	58.00
DAVID A. COOPER	10/15/2000	88.00
ELIZABETH L. REED	10/15/2000	68.00
CHRISTOPHER M. BARNES	10/15/2000	108.00
AMANDA J. CLARK	10/15/2000	48.00
ANTHONY P. ROY	10/15/2000	98.00
STEPHANIE L. KING	10/15/2000	78.00
KEVIN T. WRIGHT	10/15/2000	138.00
LAURENCE M. GREEN	10/15/2000	58.00
ANDREW S. ADAMS	10/15/2000	88.00
HELEN N. BAKER	10/15/2000	68.00
JOSEPH R. NELSON	10/15/2000	108.00
CHARLOTTE E. HILL	10/15/2000	48.00
WILLIAM D. SCOTT	10/15/2000	118.00
OLIVIA K. GREENE	10/15/2000	78.00
BENJAMIN F. CAMPBELL	10/15/2000	128.00
MARIA G. PETERSON	10/15/2000	58.00
DAVID A. COOPER	10/15/2000	88.00
ELIZABETH L. REED	10/15/2000	68.00
CHRISTOPHER M. BARNES	10/15/2000	108.00
AMANDA J. CLARK	10/15/2000	48.00
ANTHONY P. ROY	10/15/2000	98.00
STEPHANIE L. KING	10/15/2000	78.00
KEVIN T. WRIGHT	10/15/2000	138.00
LAURENCE M. GREEN	10/15/2000	58.00
ANDREW S. ADAMS	10/15/2000	88.00
HELEN N. BAKER	10/15/2000	68.00
JOSEPH R. NELSON	10/15/2000	108.00
CHARLOTTE E. HILL	10/15/2000	48.00
WILLIAM D. SCOTT	10/15/2000	118.00
OLIVIA K. GREENE	10/15/2000	78.00
BENJAMIN F. CAMPBELL	10/15/2000	128.00
MARIA G. PETERSON	10/15/2000	58.00
DAVID A. COOPER	10/15/2000	88.00
ELIZABETH L. REED	10/15/2000	68.00
CHRISTOPHER M. BARNES	10/15/2000	108.00
AMANDA J. CLARK	10/15/2000	48.00
ANTHONY P. ROY	10/15/2000	98.00
STEPHANIE L. KING	10/15/2000	78.00
KEVIN T. WRIGHT	10/15/2000	138.00
LAURENCE M. GREEN	10/15/2000	58.00
ANDREW S. ADAMS	10/15/2000	88.00
HELEN N. BAKER	10/15/2000	68.00
JOSEPH R. NELSON	10/15/2000	108.00
CHARLOTTE E. HILL	10/15/2000	48.00
WILLIAM D. SCOTT	10/15/2000	118.00
OLIVIA K. GREENE	10/15/2000	78.00
BENJAMIN F. CAMPBELL	10/15/2000	128.00
MARIA G. PETERSON	10/15/2000	58.00
DAVID A. COOPER	10/15/2000	88.00
ELIZABETH L. REED	10/15/2000	68.00
CHRISTOPHER M. BARNES	10/15/2000	108.00
AMANDA J. CLARK	10/15/2000	48.00
ANTHONY P. ROY	10/15/2000	98.00
STEPHANIE L. KING	10/15/2000	78.00
KEVIN T. WRIGHT	10/15/2000	138.00
LAURENCE M. GREEN	10/15/2000	58.00
ANDREW S. ADAMS	10/15/2000	88.00
HELEN N. BAKER	10/15/2000	68.00
JOSEPH R. NELSON	10/15/2000	108.00
CHARLOTTE E. HILL	10/15/2000	48.00
WILLIAM D. SCOTT	10/15/2000	118.00
OLIVIA K. GREENE	10/15/2000	78.00
BENJAMIN F. CAMPBELL	10/15/2000	128.00
MARIA G. PETERSON	10/15/2000	58.00
DAVID A. COOPER	10/15/2000	88.00

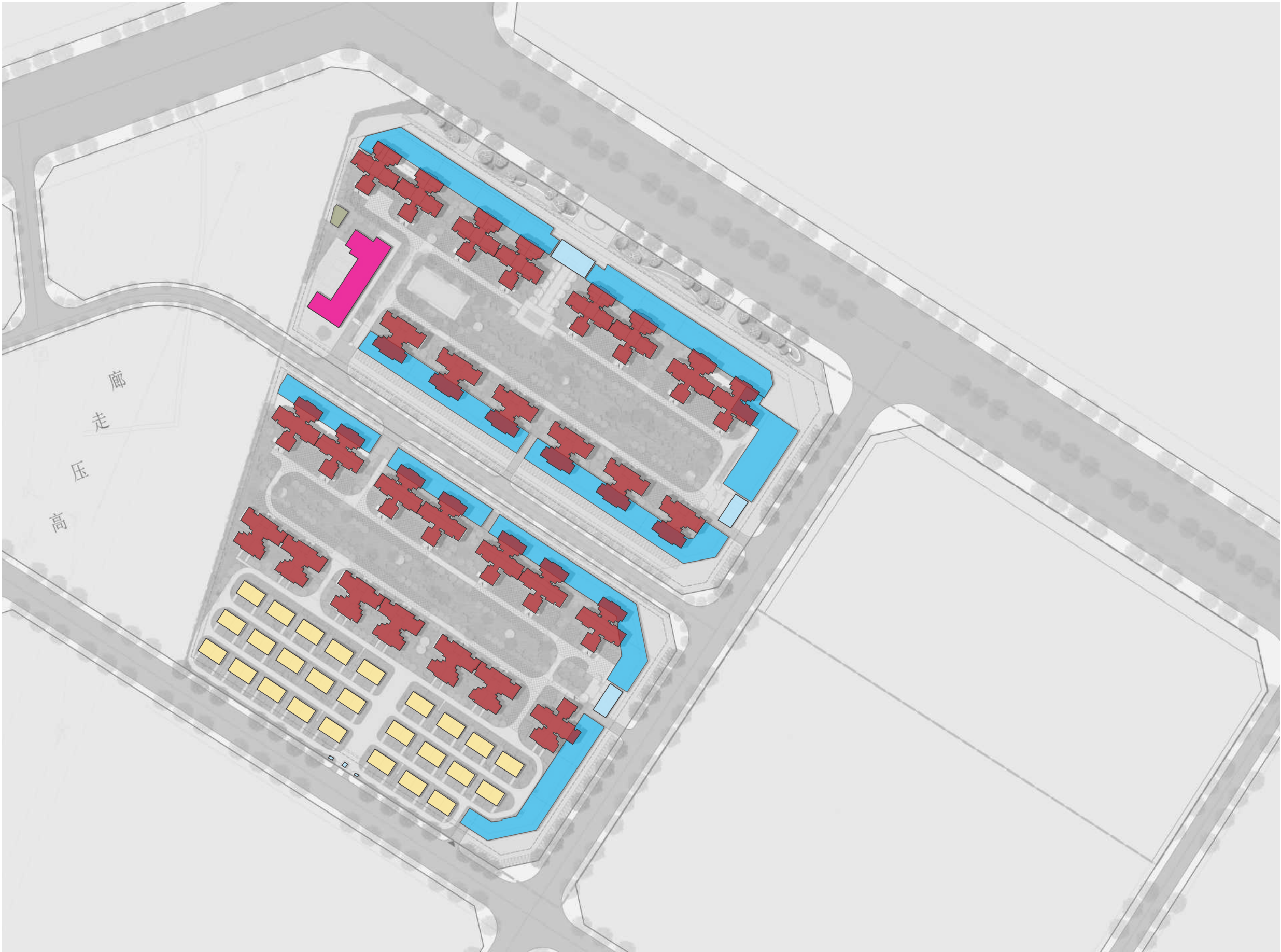
编号 NO.	2021-XXX-XX	阶段 STATES	方案
专业 E		专业 DISCIPLINE	建筑

2021.08	册号 043059 NO.
---------	------------------

功能分析

图例：

- 高层住宅
- 低层住宅
- 商业
- 幼儿园
- 入口门楼
- 垃圾站



配套分析

图例：

- 物业用房
- 文化活动站
- 首（夹）层社区服务用房
- 首（夹）层卫生站
- 首层公共厕所
- 肉菜市场
- 托老所
- 消防控制室
- 开闭所

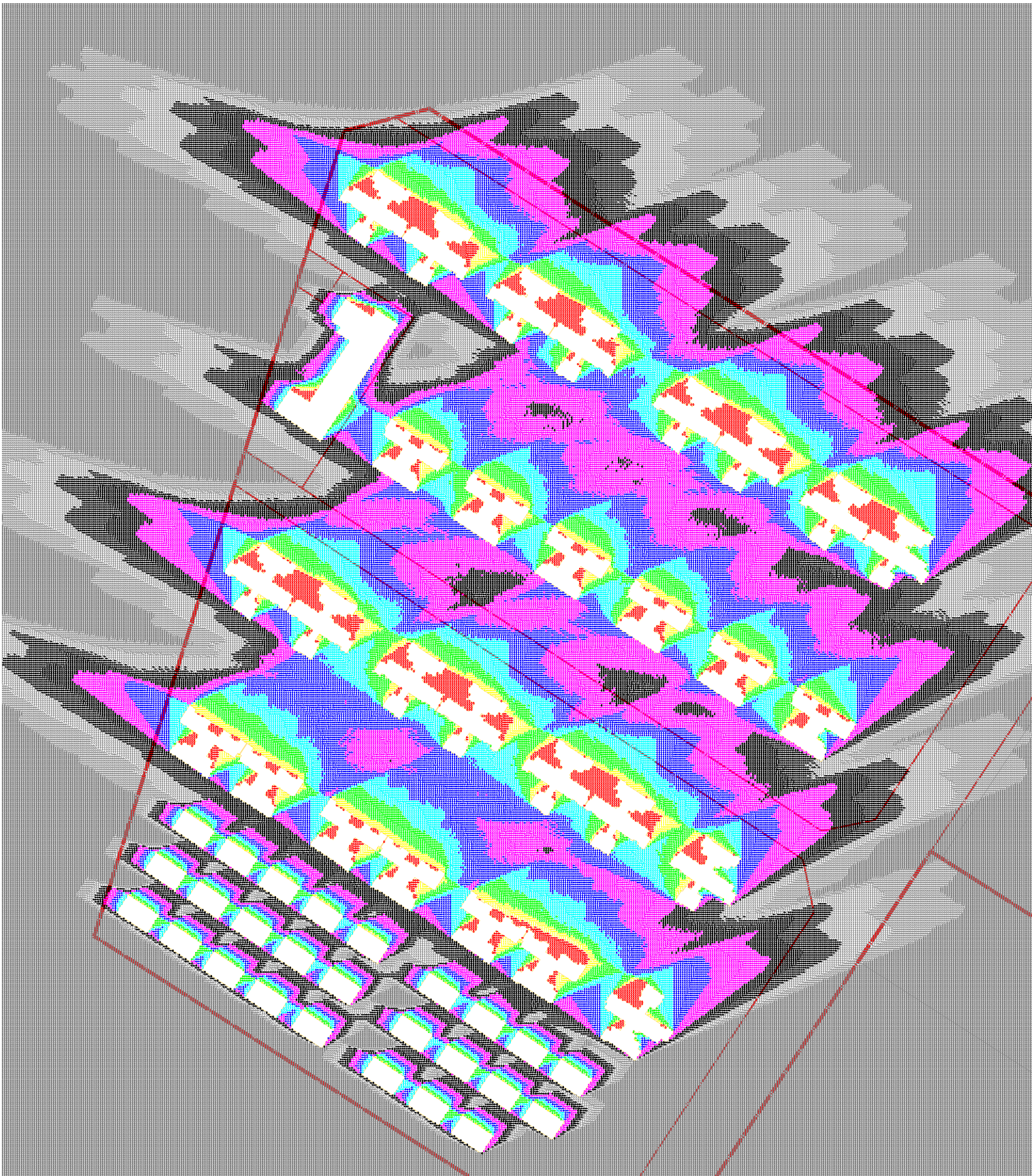
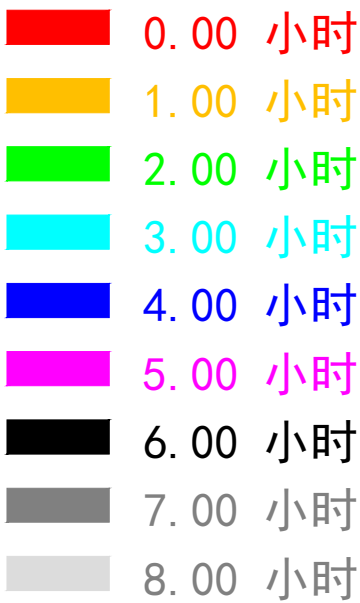


This architectural site plan illustrates a residential development layout. The plan features several rows of houses, each with a distinct roofline. Red dimension lines are overlaid on the plan, indicating various measurements such as lot widths, setbacks, and building footprints. The development is situated within a larger context that includes roads, parking areas, and surrounding land. The plan is oriented with a north arrow in the top right corner.

日照分析（大寒日）

本日照分析报告的标准依据《中华人民共和国国家标准城市居住区规划设计规范》GB50180-93（2002年版）规定的受遮挡的学校建筑的居室冬至日满窗日照有效时间不小于3小时的标准和《住宅建筑设计规范GB50096-1999》(2003)相关条文第5.1.1条每套住宅至少应有一个居住空间能获得日照的标准。

拟建居住建筑均满足不少于一个居住空间满足大寒日三个小时的日照标准，拟建幼儿园教室均满足冬至日3小时日照标准。



交通分析

图例：

- 市政道路
- 人行流线
- 小区内部车行流线
- 垃圾车行流线
- 广场车行流线
- 地下车库入口



消防分析



- 图例：
- ↔ 市政道路
 - 消防登高面
 - 消防车道

停车布局分析

- 图例：
- 机动车停车位
(394 个)
 - 非机动车停车位
(2050 个)



景观规划分析



图例：

- 景观轴线
- 景观节点

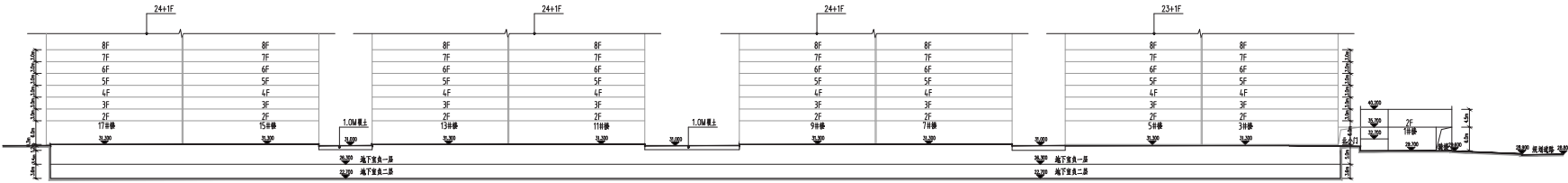
绿地系统分析



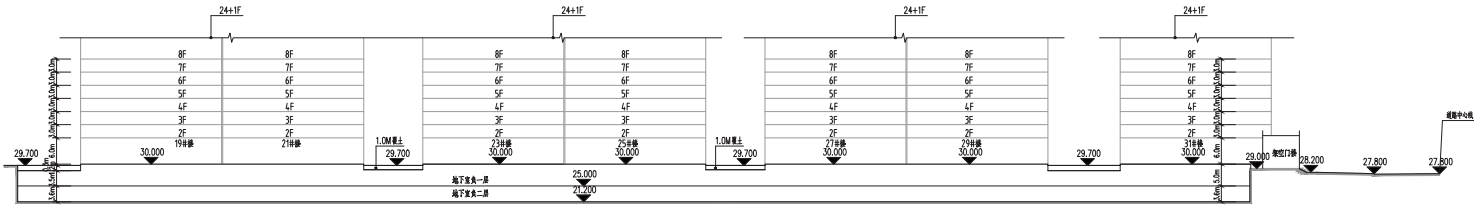
竖向分析



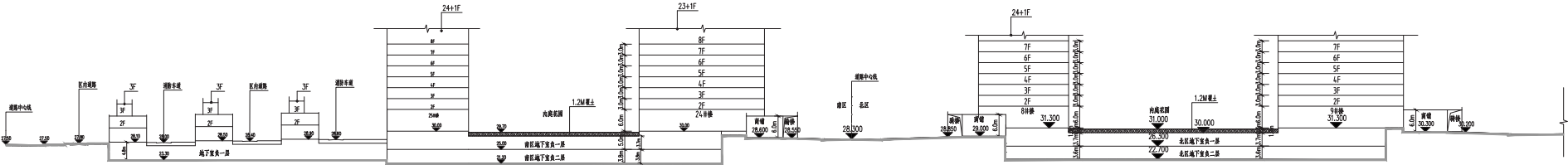
场地剖面图



1-1剖面图 1:500



2-2剖面图 1:500



3-3剖面图 1:500

综合管线规划图

