



# 万年城·雷州万达广场半岛华府项目规划设计方案

上海申标建筑设计有限公司

2022年1月

鸟瞰效果图



北入口效果图



沿街夜景效果图



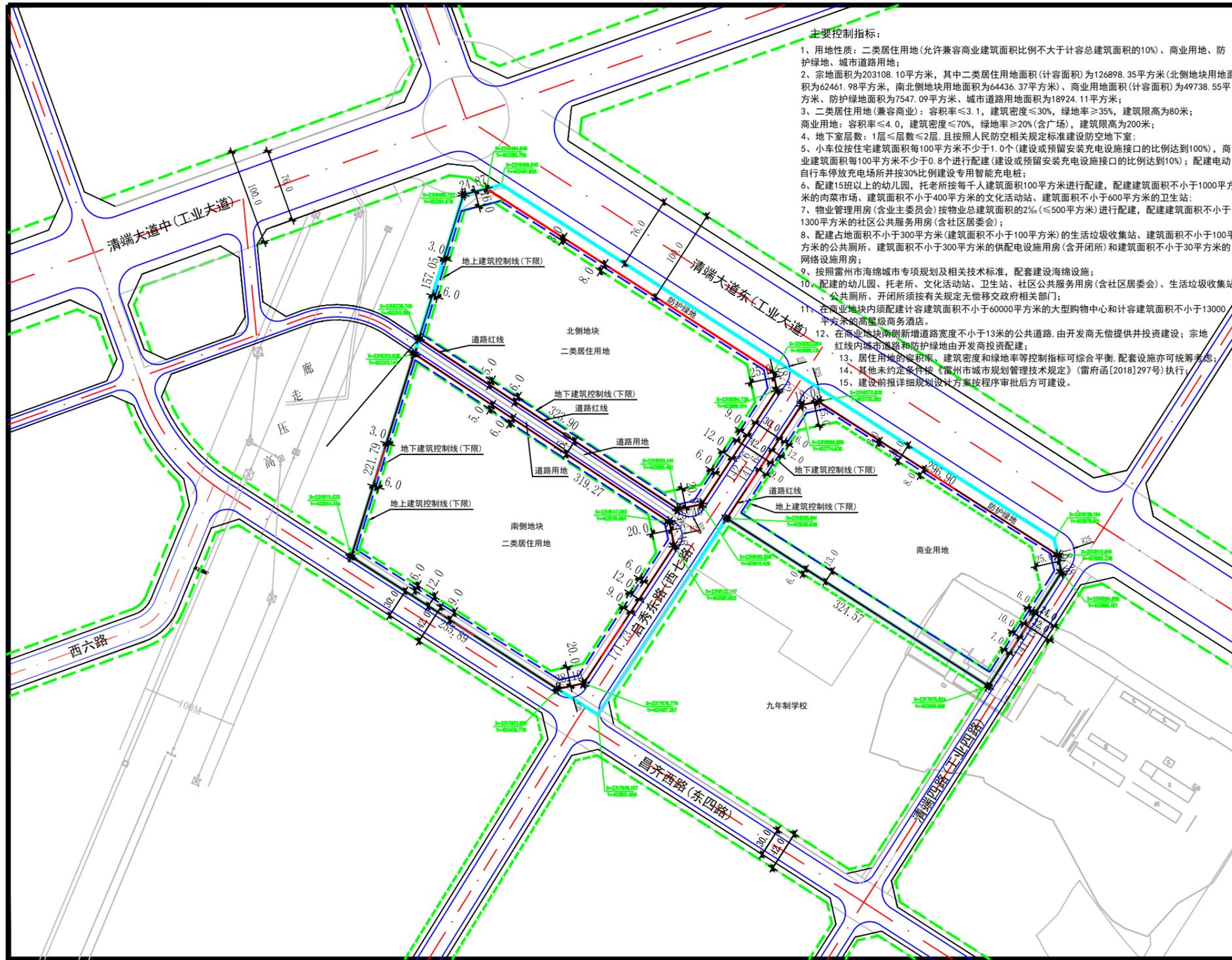
东入口效果图



南区效果图

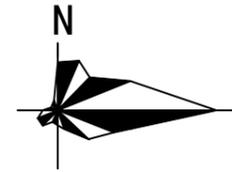


## 雷州市清端大道中与清端大道东交叉处东南侧地块用地规划

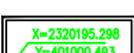


- 主要控制指标:**
1. 用地性质: 二类居住用地(允许兼容商业建筑面积比例不大于计容总建筑面积的10%)、商业用地、防护绿地、城市道路用地;
  2. 宗地面积为203108.10平方米, 其中二类居住用地面积(计容面积)为126898.35平方米(北侧地块用地面积为62461.98平方米, 南侧地块用地面积为64436.37平方米)、商业用地面积(计容面积)为49738.55平方米、防护绿地面积为7547.09平方米、城市道路用地面积为18924.11平方米;
  3. 二类居住用地(兼容商业): 容积率 $\leq 3.1$ , 建筑密度 $\leq 30\%$ , 绿地率 $\geq 35\%$ , 建筑限高为80米; 商业用地: 容积率 $\leq 4.0$ , 建筑密度 $\leq 70\%$ , 绿地率 $\geq 20\%$ (含广场), 建筑限高为200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;
  6. 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平方米的菜市场、建筑面积不小于400平方米的文化活动室、建筑面积不小于600平方米的卫生站;
  7. 物业管理用房(含业主委员会)按物业总建筑面积的2%( $\leq 500$ 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);
  8. 配建占地面积不小于300平方米(建筑面积不小于100平方米)的生活垃圾收集站, 建筑面积不小于100平方米的公厕所, 建筑面积不小于300平方米的供电设施用房(含开闭所)和建筑面积不小于30平方米的网络设施用房;
  9. 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;
  10. 配建的幼儿园、托老所、文化活动站、卫生站、社区公共服务用房(含社区居委会)、生活垃圾收集站、公厕所, 开闭所须按有关规定无偿移交政府相关部门;
  11. 在商业地块内须配建计容建筑面积不小于60000平方米的大型购物中心和计容建筑面积不小于13000平方米的高星级酒店;
  12. 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投资建设; 宗地红线内城市道路和防护绿地由开发商投资配建;
  13. 居住用地的容积率、建筑密度和绿地率等控制指标可综合平衡, 配套设施亦可统筹考虑;
  14. 其他未约定条件按《雷州市城市规划管理技术规定》(雷府函[2018]297号)执行;
  15. 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

开发强度控制图

# 规划调整总图对比

10.08 规委会版彩色总平面图



调整后彩色总平面图

(与原规划基本一致，仅更新指标及整理图面。)



# 主要调整内容

一、对原规委会意见进行落实；

原托老所 1200 平方米置于南地块，按意见，调整为南北地块各 600 平方米；

二、对《雷州技术规定》的细节咨询并落实；

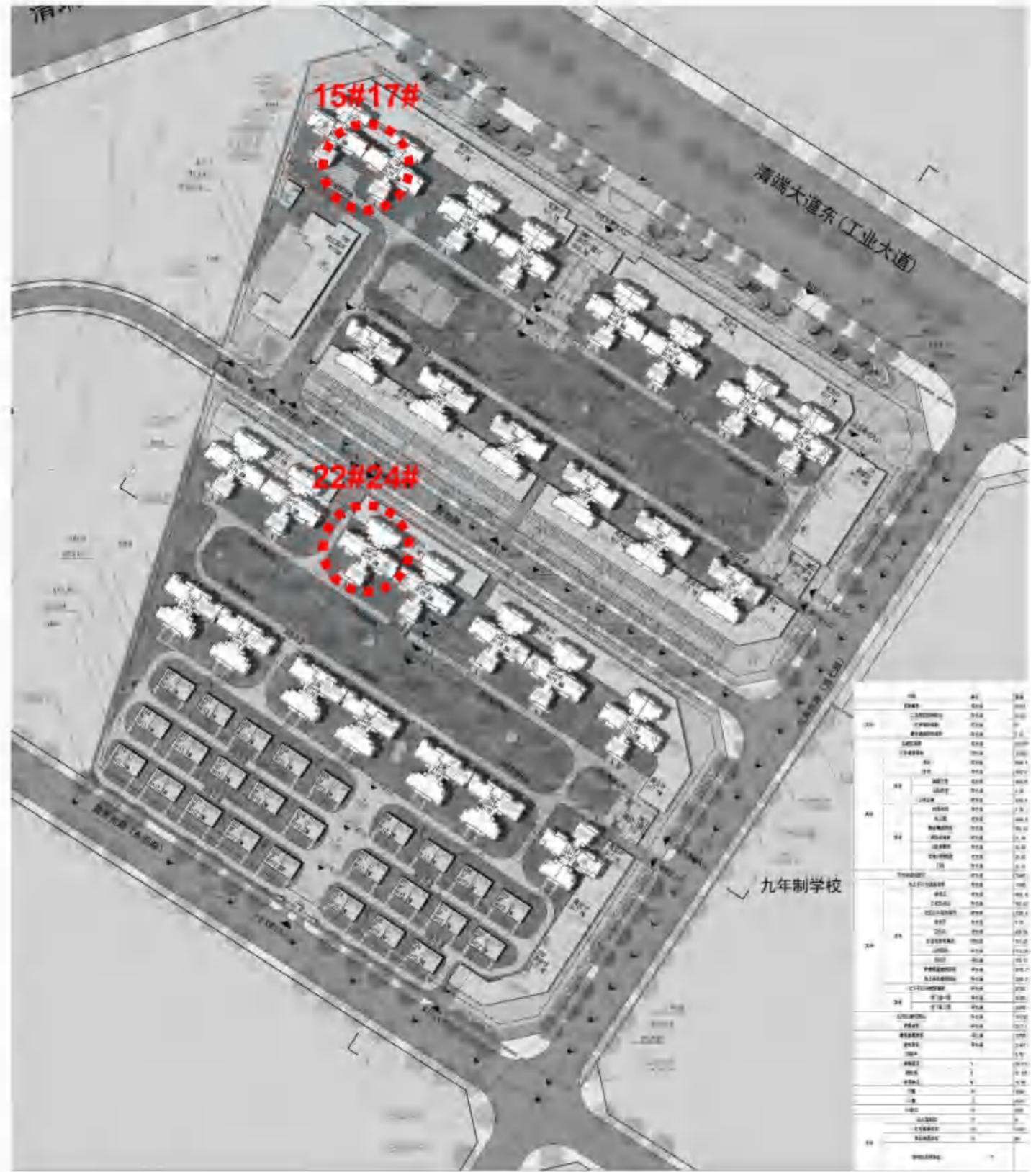
规委会通过后，与相关部门对《雷州技术规定》中面积的计算方式进行沟通，并落实更新；

三、方案进一步深化，进行单体更新；

四、项目名称更改为“万年城·雷州万达广场半岛华府”；

# (1) 托老所

按规委会意见，将 600 平米托老所移至 15#17#;

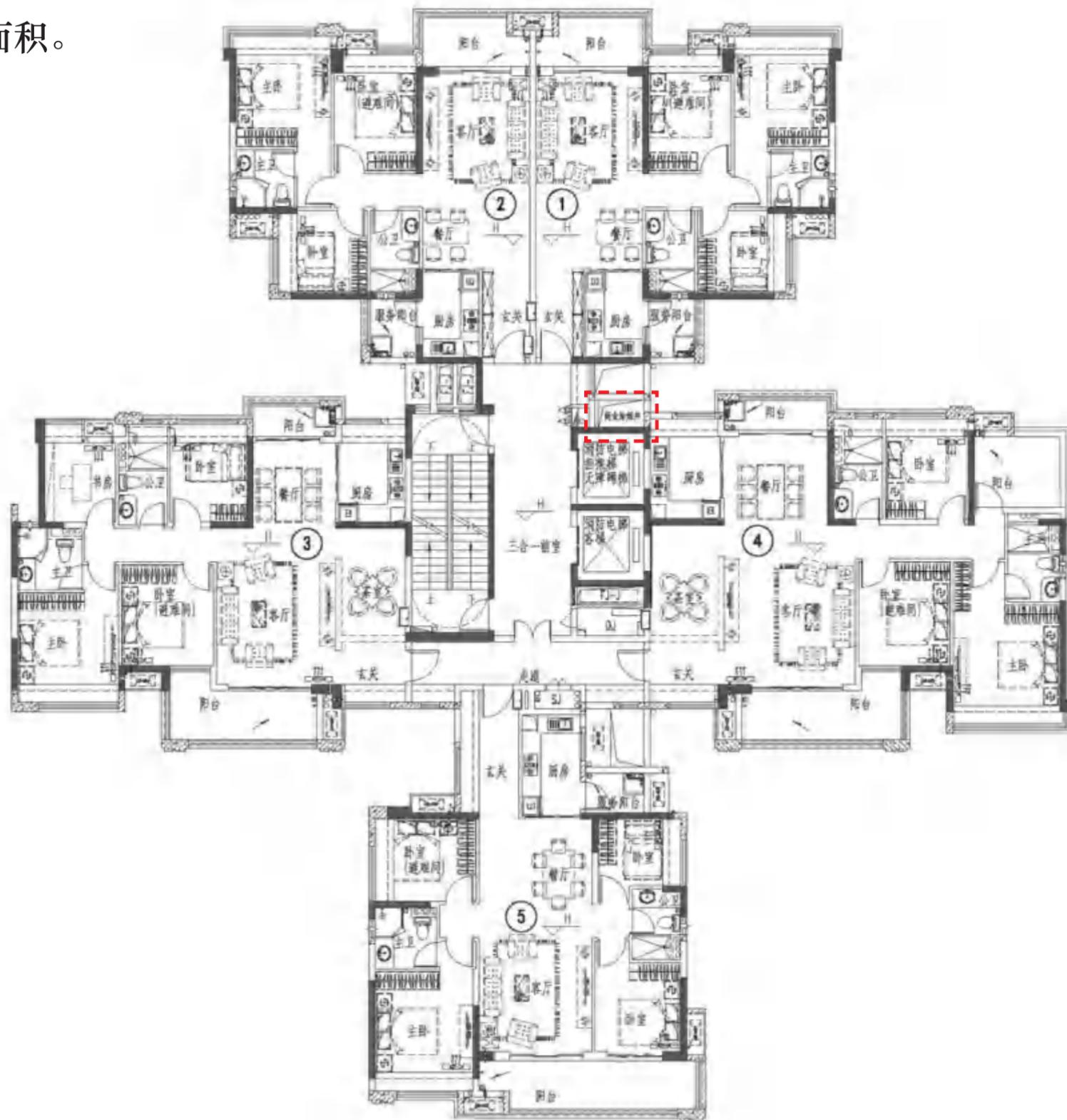


## (2) 烟道赠送

原商业烟道按标准层计算住宅面积，沟通后更新为商业面积。  
且按《规定》每层烟道赠送 1 平米面积。

### 7.2.3 配套设施环境控制要求

1 居住配套服务设施和商业建筑应设置或预留商业餐饮专用烟道。在建筑塔楼设置商业餐饮专用烟道（烟道排放口应设在塔楼屋顶面）的，按设置专用烟道的建筑面积予以奖励，但最高每层奖励不超过 1 平方米建筑面积，奖励的建筑面积可不纳入容积率计算。严格控制在配套服务设施中设置娱乐等对居住环境有较大影响的项目。

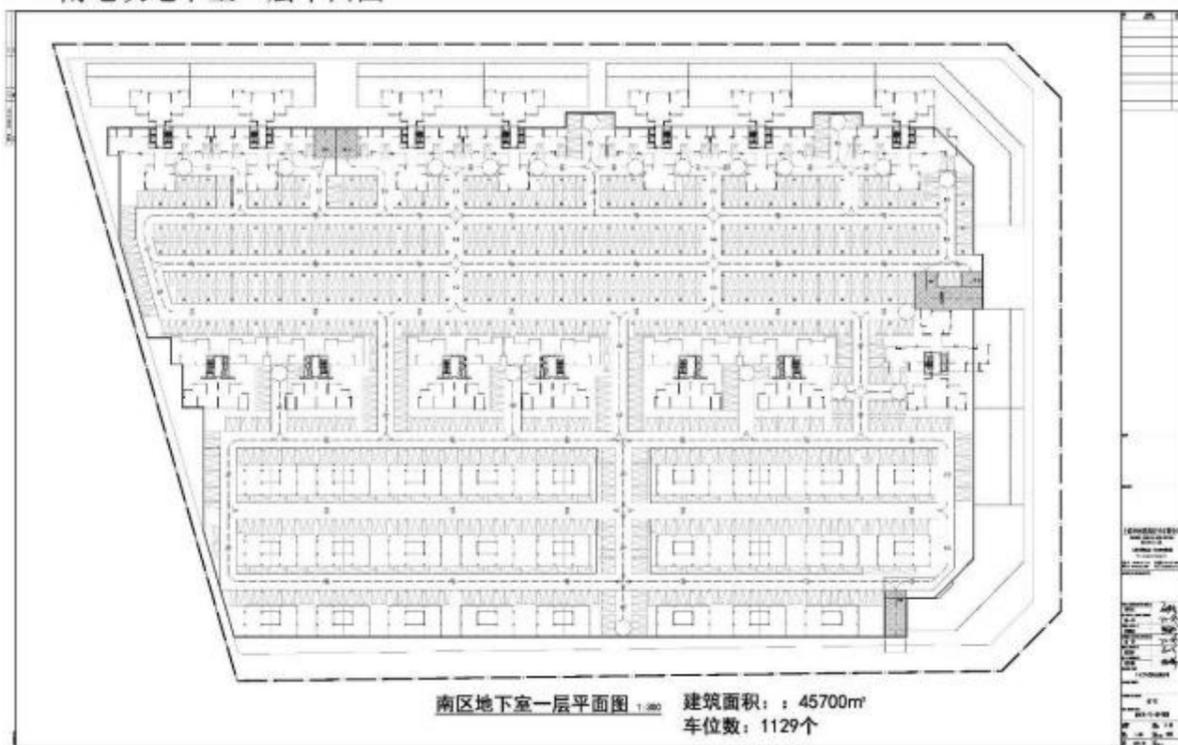


# (3) 方案深化

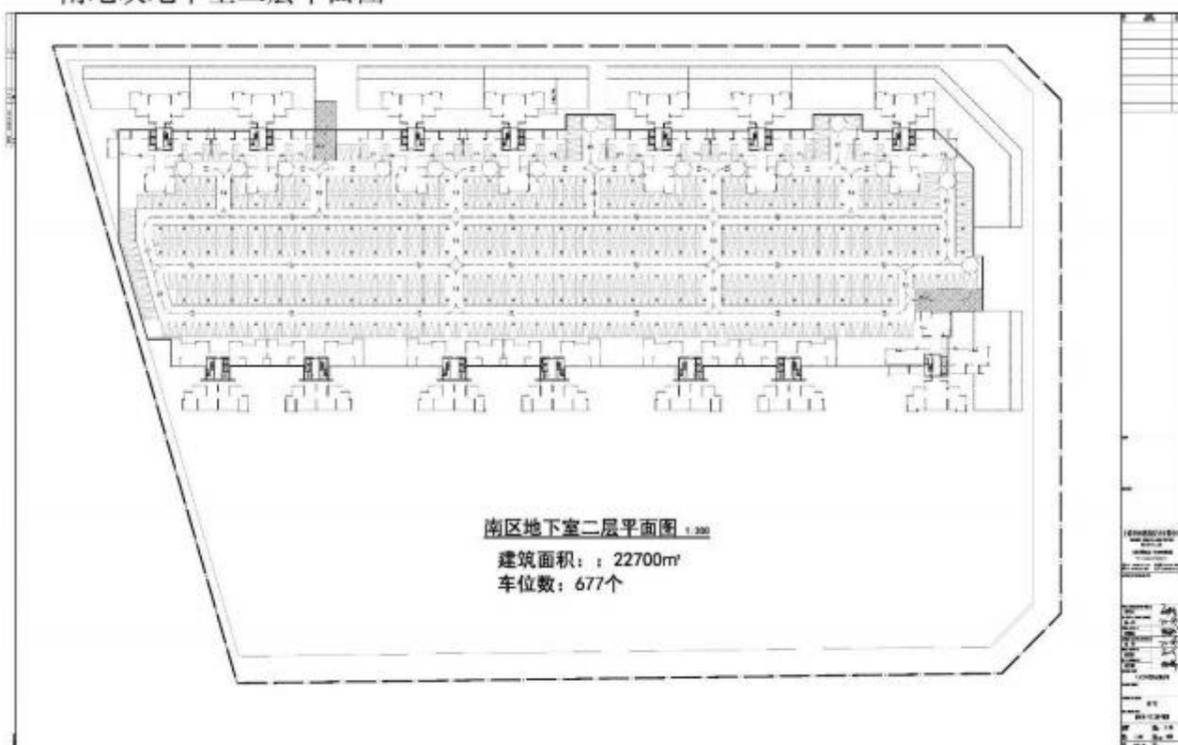
原方案：各设备专业未介入，停车指标基本满足规划要求。

调整方案：设备介入，地库进一步深化设计，轮廓微调，但仍保证停车指标满足要求。

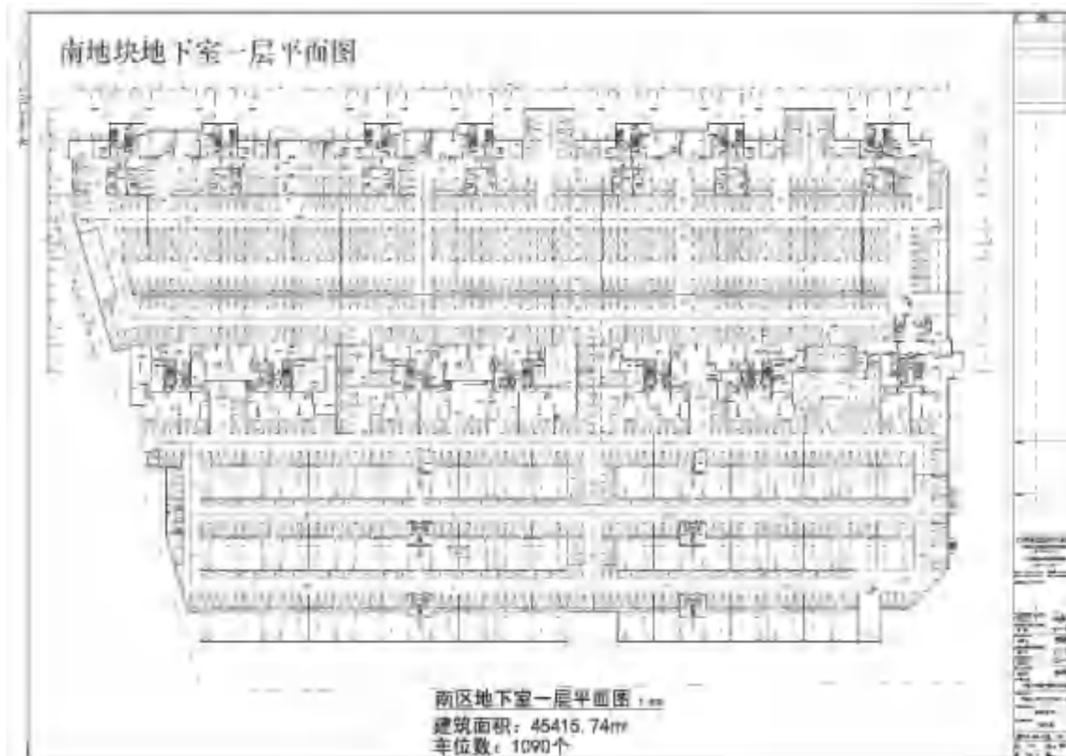
南地块地下室一层平面图



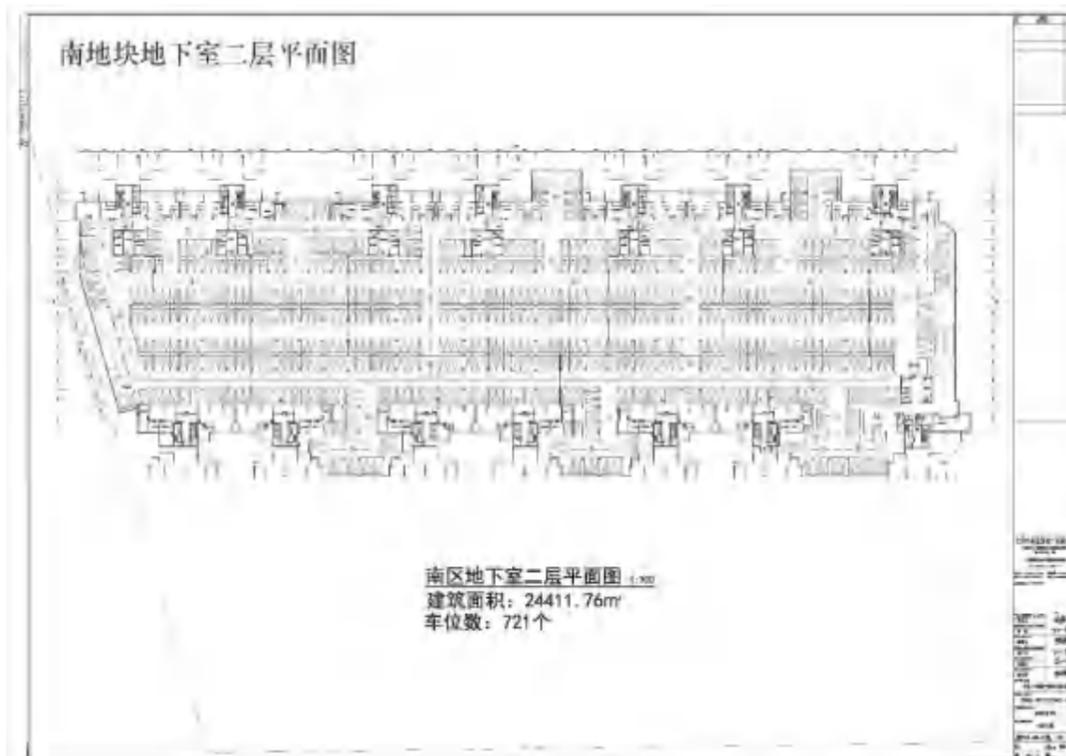
南地块地下室二层平面图



南地块地下室一层平面图



南地块地下室二层平面图



# 小结:

1. 方案计容建筑面积与批复基本一致，仅因面积计算方式不同，在商业及住宅数值上进行面积置换。
2. 方案总建筑面积少于原批复总建筑面积，经与相关部门沟通调整后，现方案指标并未超出原批复总值。

万年城·雷州万达广场半岛华府项目(一、二、三、四期)用地综合经济技术指标表					
项目	单位	批复指标	修改后方案指标	差值	方案修改原因
宗地面积	m <sup>2</sup>	136783.64	136783.64	0.00	
其中					
二类居住用地面积	m <sup>2</sup>	126898.35	126898.35	0.00	
防护绿地面积	m <sup>2</sup>	4219.27	4219.27	0.00	
城市道路用地面积	m <sup>2</sup>	5666.02	5666.02	0.00	
<b>总建筑面积</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>543430.35</b>	<b>542158.41</b>	<b>-1271.94</b>	<b>地面减少3132+地下增大1860≈-1272平米</b>
计容建筑面积	m <sup>2</sup>	393384.89	393384.89	0.00	与原方案一致
其中					
商业	m <sup>2</sup>	12942.76	14096.63	1153.87	商业烟道按商业面积计算，约增加1270平米；平衡容积率商业约减少117平米；合计增加约1153平米
住宅	m <sup>2</sup>	375029.48	373962.58	-1066.90	高层减少1090，低层增加24，约减少1066
其中					
高层住宅	m <sup>2</sup>	365489.04	364397.70	-1091.34	配套87-（商业增加1153+低层住宅24）≈-1090
低层住宅	m <sup>2</sup>	9540.44	9564.88	24.44	局部计算误差约24m <sup>2</sup>
公共配套	m <sup>2</sup>	5412.65	5325.68	-86.97	增量13m <sup>2</sup> -减量100=-87m <sup>2</sup>
其中					
肉菜市场	m <sup>2</sup>	1000	1001.51	1.51	1000为要求配建最小值，1002为实际配建，满足要求
幼儿园	m <sup>2</sup>	3600	3604.09	4.09	3600为要求配建最小值，3604为实际配建，满足要求
物业管理用房	m <sup>2</sup>	500	507.11	7.11	500为要求配建最小值，507为实际配建，满足要求
消防控制室	m <sup>2</sup>	151.34	150.19	-1.15	面积计算误差约2m <sup>2</sup>
人防报警间	m <sup>2</sup>	60	12.18	-47.82	预留60平米，经过人防计算后提资约12平米满足要求
发电机排烟道	m <sup>2</sup>	60	50.60	-9.40	预留60平米，经过设备提资后实际约50平米满足要求
门岗	m <sup>2</sup>	41.31	0.00	-41.31	门岗为物管功能，计为物业面积，约41平米
不计容建筑面积	m <sup>2</sup>	150045.47	148773.52	-1271.95	地面减少3132+地下增加1860≈-1272平米
地上不计容建筑面积	m <sup>2</sup>	24345.47	21214.24	-3131.23	骑楼奖励1007+配套误差21-架空303-外阳台半算3855≈-3132m <sup>2</sup>
其中					
架空层	m <sup>2</sup>	9177.88	8874.66	-303.22	计算方式有误，合计减少约303平米
文化活动站	m <sup>2</sup>	400	435.86	35.86	400为要求配建最小值，436为实际配建，满足规划条件要求
社区公共服务用房	m <sup>2</sup>	1300	1304.20	4.20	1300为要求配建最小值，1304为实际配建，满足规划条件要求
托老所	m <sup>2</sup>	1200	1207.08	7.08	1200为要求配建最小值，1207为实际配建，满足规划条件要求
卫生站	m <sup>2</sup>	600	600.42	0.42	600为要求配建最小值，满足规划条件要求
生活垃圾收集站	m <sup>2</sup>	100	102.62	2.62	100为要求配建最小值，102为实际配建，满足规划条件要求
公共厕所	m <sup>2</sup>	100	100.70	0.70	100为要求配建最小值，满足规划条件要求
开闭所	m <sup>2</sup>	350.13	319.51	-30.62	预留350平米，设备提资后实际约320平米，优化30平米
骑楼奖励建筑面积	m <sup>2</sup>	6720.83	7728.20	1007.37	原骑楼计算方式有误，修改后增加约1007平米
烟道奖励建筑面积	m <sup>2</sup>	4396.63	541.00	-3855.63	原计算方式有误。误算外阳台计算半阳台面积，减少约3855平米。
地下不计容建筑面积	m <sup>2</sup>	125700	127559.28	1859.28	原方案设备专业并未提资，提资后停车效率降低，地库相应增大，合计面积增大约1860平米
其中					
地下室一层	m <sup>2</sup>	76700	75094.12	-1605.88	地下室轮廓优化，负一层约减少1605平米
地下室二层	m <sup>2</sup>	49000	52465.16	3465.16	地下室各设备提资，南地块负二层为人防，效率较低，约增加3465平米
住宅总建筑面积	m <sup>2</sup>	381750.31	382231.77	481.46	住宅增加482≈(骑楼赠送1007+烟道奖励541+配套87)-商业1153
骑楼面积	m <sup>2</sup>	4480.55	5152.13	671.58	原骑楼计算方式有误，两地块总差值约670m <sup>2</sup>
建筑基底面积	m <sup>2</sup>	38069.51	36473.82	-1595.69	批复指标为30%密度上限值，实际配建约28.74%，满足规划密度要求
绿地面积	m <sup>2</sup>	44414.42	44443.00	28.58	批复指标为35%绿化率下限值，实际多28.6平米，满足规划绿化要求
容积率	-	3.10	3.10	0.00	
建筑密度	%	27.83	28.74	0.91	批复指标为30%密度上限值，实际配建约28.74%，满足规划密度要求
绿地率	%	35.00	35.02	0.02	批复指标为35%绿化率下限值，实际为35.02%满足规划绿化要求
建筑高度	M	79.8	79.80	0.00	
户数	户	3086	3095	9	原面积赠送计算方式有误，面积没做满。现保证不超限高及面积情况下，补充9户，平衡计容面积。
人数	人	12344	12380	36	增加9户，每户4人，共计36人
小车位	个	3930	3945	15	因面积变动，增补车位配置，于地下
其中					
幼儿园车位	个	8	8	0	
住宅普通车位	个	3818	3823	5	因面积变动，增补车位配置，于地下
商业普通车位	个	104	114	10	因面积变动，增补车位配置，于地下
非机动车停车位	个	2043	2058	15	因面积变动，增补车位配置，于地面

# 彩色总平面图



3. 主要技术经济指标表		4. 主要技术经济指标表					
序号	名称	单位	数量	序号	名称	单位	数量
1	总用地面积	平方米	10000.00	1	总建筑面积	平方米	10000.00
2	总建筑面积	平方米	10000.00	2	地上总建筑面积	平方米	10000.00
3	地上总建筑面积	平方米	10000.00	3	地下总建筑面积	平方米	0.00
4	地上住宅总建筑面积	平方米	8000.00	4	住宅总建筑面积	平方米	8000.00
5	地上商业总建筑面积	平方米	1000.00	5	商业总建筑面积	平方米	1000.00
6	地上公共建筑总建筑面积	平方米	1000.00	6	公共建筑总建筑面积	平方米	1000.00
7	地上配套总建筑面积	平方米	1000.00	7	配套总建筑面积	平方米	1000.00
8	地上绿地面积	平方米	2000.00	8	绿地率	%	20.00
9	地上停车位	个	100	9	停车位	个	100
10	地上非机动车停车位	个	200	10	非机动车停车位	个	200
11	地上容积率		1.00	11	容积率		1.00
12	地上建筑密度	%	30.00	12	建筑密度	%	30.00
13	地上绿地率	%	20.00	13	绿地率	%	20.00
14	地上建筑高度	米	24.00	14	建筑高度	米	24.00
15	地上建筑层数	层	6	15	建筑层数	层	6
16	地上建筑间距	米	12.00	16	建筑间距	米	12.00
17	地上建筑退让	米	3.00	17	建筑退让	米	3.00
18	地上建筑日照	小时	2.00	18	日照时数	小时	2.00
19	地上建筑朝向	度	0.00	19	建筑朝向	度	0.00
20	地上建筑风向日照	小时	2.00	20	日照时数	小时	2.00
21	地上建筑日照间距	米	1.50	21	日照间距	米	1.50
22	地上建筑日照间距系数		1.50	22	日照间距系数		1.50
23	地上建筑日照间距系数		1.50	23	日照间距系数		1.50
24	地上建筑日照间距系数		1.50	24	日照间距系数		1.50
25	地上建筑日照间距系数		1.50	25	日照间距系数		1.50
26	地上建筑日照间距系数		1.50	26	日照间距系数		1.50
27	地上建筑日照间距系数		1.50	27	日照间距系数		1.50
28	地上建筑日照间距系数		1.50	28	日照间距系数		1.50
29	地上建筑日照间距系数		1.50	29	日照间距系数		1.50
30	地上建筑日照间距系数		1.50	30	日照间距系数		1.50

**图例**

- 1. 建筑红线
- 2. 建筑退让线
- 3. 建筑间距线
- 4. 建筑日照间距线
- 5. 建筑日照间距系数
- 6. 建筑日照间距系数
- 7. 建筑日照间距系数
- 8. 建筑日照间距系数
- 9. 建筑日照间距系数
- 10. 建筑日照间距系数
- 11. 建筑日照间距系数
- 12. 建筑日照间距系数
- 13. 建筑日照间距系数
- 14. 建筑日照间距系数
- 15. 建筑日照间距系数
- 16. 建筑日照间距系数
- 17. 建筑日照间距系数
- 18. 建筑日照间距系数
- 19. 建筑日照间距系数
- 20. 建筑日照间距系数
- 21. 建筑日照间距系数
- 22. 建筑日照间距系数
- 23. 建筑日照间距系数
- 24. 建筑日照间距系数
- 25. 建筑日照间距系数
- 26. 建筑日照间距系数
- 27. 建筑日照间距系数
- 28. 建筑日照间距系数
- 29. 建筑日照间距系数
- 30. 建筑日照间距系数

**总平面图**

1. 本图由设计单位、监理单位、建设单位共同编制，具有法律效力。

2. 本图由设计单位、监理单位、建设单位共同编制，具有法律效力。

3. 本图由设计单位、监理单位、建设单位共同编制，具有法律效力。

4. 本图由设计单位、监理单位、建设单位共同编制，具有法律效力。

5. 本图由设计单位、监理单位、建设单位共同编制，具有法律效力。

6. 本图由设计单位、监理单位、建设单位共同编制，具有法律效力。

7. 本图由设计单位、监理单位、建设单位共同编制，具有法律效力。

8. 本图由设计单位、监理单位、建设单位共同编制，具有法律效力。

9. 本图由设计单位、监理单位、建设单位共同编制，具有法律效力。

10. 本图由设计单位、监理单位、建设单位共同编制，具有法律效力。

11. 本图由设计单位、监理单位、建设单位共同编制，具有法律效力。

12. 本图由设计单位、监理单位、建设单位共同编制，具有法律效力。

13. 本图由设计单位、监理单位、建设单位共同编制，具有法律效力。

14. 本图由设计单位、监理单位、建设单位共同编制，具有法律效力。

15. 本图由设计单位、监理单位、建设单位共同编制，具有法律效力。

16. 本图由设计单位、监理单位、建设单位共同编制，具有法律效力。

17. 本图由设计单位、监理单位、建设单位共同编制，具有法律效力。

18. 本图由设计单位、监理单位、建设单位共同编制，具有法律效力。

19. 本图由设计单位、监理单位、建设单位共同编制，具有法律效力。

20. 本图由设计单位、监理单位、建设单位共同编制，具有法律效力。

21. 本图由设计单位、监理单位、建设单位共同编制，具有法律效力。

22. 本图由设计单位、监理单位、建设单位共同编制，具有法律效力。

23. 本图由设计单位、监理单位、建设单位共同编制，具有法律效力。

24. 本图由设计单位、监理单位、建设单位共同编制，具有法律效力。

25. 本图由设计单位、监理单位、建设单位共同编制，具有法律效力。

26. 本图由设计单位、监理单位、建设单位共同编制，具有法律效力。

27. 本图由设计单位、监理单位、建设单位共同编制，具有法律效力。

28. 本图由设计单位、监理单位、建设单位共同编制，具有法律效力。

29. 本图由设计单位、监理单位、建设单位共同编制，具有法律效力。

30. 本图由设计单位、监理单位、建设单位共同编制，具有法律效力。

# 经济指标表

万年城·雷州万达广场半岛华府项目(一、二、三、四期)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	542158.41		
计容建筑面积		平方米	393384.89	减去奖励面积	
其中	商业	平方米	14096.63		
	住宅	平方米	373962.58	减去奖励面积	
	其中	高层住宅	平方米	364397.70	
		低层住宅	平方米	9564.88	
	公共配套		平方米	5325.68	
	其中	肉菜市场	平方米	1001.51	
		幼儿园	平方米	3604.09	15班幼儿园
		物业管理用房	平方米	507.11	总建筑面积的2%
		消防控制室	平方米	150.19	
		人防报警间	平方米	12.18	
发电机排烟道	平方米	50.60			
不计容建筑面积		平方米	148773.52		
地上不计容建筑面积		平方米	21214.24		
其中	架空层	平方米	8874.66	位于各楼栋首层	
	文化活动站	平方米	435.86	100m <sup>2</sup> /千人, 不计容, 位于1#	
	社区公共服务用房	平方米	1304.20	位于3#5#架空层, 对外开放	
	托老所	平方米	1207.08	位于15#17#22#24#首层	
	卫生站	平方米	600.42	位于15#17#首层	
	生活垃圾收集站	平方米	102.62	占地300m <sup>2</sup> , 建面100m <sup>2</sup>	
	公共厕所	平方米	100.70	位于17#首层	
	开闭所	平方米	319.51	位于3#12#18#30#首层	
	骑楼奖励建筑面积	平方米	7728.20	按骑楼面积*1.5计算, 奖励给住宅	
	烟道奖励建筑面积	平方米	541.00	商业烟道奖励	
地下不计容建筑面积		平方米	127559.28		
其中	地下室一层	平方米	75094.12	网络用房30m <sup>2</sup> 、配电房位于负一层	
	地下室二层	平方米	52465.16		
住宅总建筑面积		平方米	382231.77		
骑楼面积		平方米	5152.13		
建筑基底面积		平方米	36473.82		
绿地面积		平方米	44443.00		
容积率		-	3.10		
建筑密度		%	28.74%		
绿地率		%	35.02%		
建筑高度		M	79.80	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	3945	其中地面车位394个, 地下车位3551个	
其中	幼儿园车位	个	8	幼儿园按100m <sup>2</sup> /0.2个	
	住宅普通车位	个	3823	住宅按100m <sup>2</sup> /个	
	商业普通车位	个	114	商业按100m <sup>2</sup> /0.8个	
	非机动车停车位	个	2058	住宅1912个(按100m <sup>2</sup> /0.5个),	
				商业142个(按100m <sup>2</sup> /个)	
			幼儿园4个(100m <sup>2</sup> 0.1个)		

万年城·雷州万达广场半岛华府项目(一、二期)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	264310.54		
计容建筑面积		平方米	193632.14	减去奖励面积	
其中	商业	平方米	9573.73		
	住宅	平方米	179855.81	减去奖励面积	
	其中	高层住宅	平方米	179855.81	
		低层住宅	平方米	0.00	
	公共配套		平方米	4202.60	
	其中	肉菜市场	平方米	0.00	
		幼儿园	平方米	3604.09	15班幼儿园
		物业管理用房	平方米	498.11	总建筑面积的2%
		消防控制室	平方米	75.10	
		人防报警间	平方米	0.00	
发电机排烟道	平方米	25.30			
不计容建筑面积		平方米	70678.41		
地上不计容建筑面积		平方米	12946.63		
其中	架空层	平方米	4700.51	位于各楼栋首层	
	文化活动站	平方米	435.86	100m <sup>2</sup> /千人, 不计容, 位于1#	
	社区公共服务用房	平方米	1304.20	位于3#5#架空层, 对外开放	
	托老所	平方米	606.78	位于15#17#首层	
	卫生站	平方米	600.42	位于15#17#首层	
	生活垃圾收集站	平方米	102.62	占地300m <sup>2</sup> , 建面100m <sup>2</sup>	
	公共厕所	平方米	100.70	位于17#首层	
	开闭所	平方米	174.05	位于3#12#首层	
	骑楼奖励建筑面积	平方米	4577.49	按骑楼面积*1.5计算, 奖励给住宅	
	烟道奖励建筑面积	平方米	344.00	商业烟道奖励	
地下不计容建筑面积		平方米	57731.78		
其中	地下室一层	平方米	29678.38	网络用房30m <sup>2</sup> 、配电房位于负一层	
	地下室二层	平方米	28053.40		
住宅总建筑面积		平方米	184777.30		
骑楼面积		平方米	3051.66		
建筑基底面积		平方米	18153.69		
绿地面积		平方米	19984.00		
容积率		-	3.10		
建筑密度		%	29.06%		
绿地率		%	31.99%		
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	1933	其中地面车位193个, 地下车位1740个	
其中	幼儿园车位	个	8	幼儿园按100m <sup>2</sup> /0.2个	
	住宅普通车位	个	1848	住宅按100m <sup>2</sup> /个	
	商业普通车位	个	77	商业按100m <sup>2</sup> /0.8个	
	非机动车停车位	个	1024	住宅924个(按100m <sup>2</sup> /0.5个),	
				商业96个(按100m <sup>2</sup> /个)	
			幼儿园4个(100m <sup>2</sup> 0.1个)		

万年城·雷州万达广场半岛华府项目(三、四期)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	277847.86		
计容建筑面积		平方米	199752.75	减去奖励面积	
其中	商业	平方米	4522.90		
	住宅	平方米	194106.77	减去奖励面积	
	其中	高层住宅	平方米	184541.89	
		低层住宅	平方米	9564.88	
	公共配套		平方米	1123.08	
	其中	肉菜市场	平方米	1001.51	
		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	75.09	
		人防报警间	平方米	12.18	
发电机排烟道	平方米	25.30			
不计容建筑面积		平方米	78095.12		
地上不计容建筑面积		平方米	8267.62		
其中	架空层	平方米	4174.15	位于各楼栋首层	
	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	600.30	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	145.46	位于18#30#首层	
	骑楼奖励建筑面积	平方米	3150.71	按骑楼面积*1.5计算, 奖励给住宅	
	烟道奖励建筑面积	平方米	197.00	商业烟道奖励	
地下不计容建筑面积		平方米	69827.50		
其中	地下室一层	平方米	45415.74	网络用房30m <sup>2</sup> 、配电房位于负一层	
	地下室二层	平方米	24411.76		
住宅总建筑面积		平方米	197454.47		
骑楼面积		平方米	2100.47		
建筑基底面积		平方米	18320.13		
绿地面积		平方米	24459.00		
容积率		-	3.10		
建筑密度		%	28.43%		
绿地率		%	37.96%		
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	2012	其中地面车位201个, 地下车位1811个	
其中	幼儿园车位	个	0	幼儿园按100m <sup>2</sup> /0.2个	
	住宅普通车位	个	1975	住宅按100m <sup>2</sup> /个	
	商业普通车位	个	37	商业按100m <sup>2</sup> /0.8个	
	非机动车停车位	个	1034	住宅988个(按100m <sup>2</sup> /0.5个),	
				商业46个(按100m <sup>2</sup> /个)	
			幼儿园0个(100m <sup>2</sup> 0.1个)		