雷州市保障性租赁住房（一期）规划及建筑设计方案

雷州市代建项目管理中心

景森设计股份有限公司

2022.06

项目名称：　雷州市保障性租赁住房项目（一期）规划及建筑设计方案

建设单位：　雷州市代建项目管理中心

设计单位：　景森设计股份有限公司

设计资质号：　建筑工程设计甲级：A144014193　　[粤]城规编第证书等级乙级：（162004）号

单位负责人：　袁　颖　（一级注册建筑师）

总建筑师：　梁志标　（一级注册建筑师）

项目负责人：　梁志标　（一级注册建筑师）

建筑设计：　罗耀华　（建筑师）　黄晓东　（建筑师）

梁锋　（建筑师）　刘晓静　（建筑师）

赖雯燕　（建筑师）　王昭艺　（助理建筑师）

水电设计：　冼真强　（电气工程师）

黄土泉　（给排水工程师）

结构设计：　周宜同　（高级结构师、一级注册结构师）

林晓伟　（结构师）

一级注册建筑师

工程设计出图专用章

中华人民共和国一级注册建筑师
姓　名：梁志标
注册号：4401419-003
有效期：至2022年6月

广东省建设工程勘察设计出图专用章
单位名称：景森设计股份有限公司
业务范围：建筑行业（建筑工程）甲级
资质证书编号：A144014193
有效期至：2024年11月15日

工程设计资质证书

证书编号：A244074514

企业名称：景森设计股份有限公司

统一社会信用代码：91440101729903335E

法定代表人：袁颖

注册地址：广州市天河区燕岭路133号自编2号楼1区-A区

有效期：至2024年11月15日

资质等级：建筑行业建筑工程甲级
******

先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2021年09月03日

全国建筑市场监管公共服务平台查询网址：http://jzsc.mohurd.gov.cn
广东省建设行业数据开放平台查询网址：http://data.gdcic.net/dop

仅限于雷州市保障性租赁住房项目报建使用

城乡规划编制资质证书

证书编号 (粤)城规编(192009)号　　**证书等级** 乙级

单位名称 景森设计股份有限公司

承担业务范围 在全国承担下列业务：（一）镇、20 万现状人口以下城市总体规划的编制；（二）镇、登记注册所在地城市和 100 万现状人口以下城市相关专项规划的编制；（三）详细规划的编制；（四）乡、村庄规划的编制；（五）建设工程项目规划选址的可行性研究。

发证机关

2019 年 05 月 14 日

（有效期限：自 2019年 05月 14日至2019年12月30日）

中华人民共和国一级注册建筑师
姓　名：梁志标
注册号：4401419-003
有效期：至2022年6月

广东省建设工程勘察设计出图专用章
单位名称：景森设计股份有限公司
业务范围：建筑行业(建筑工程)甲级
资质证书编号：A144014193
有效期至：2024年11月15日

广东省住房和城乡建设厅

中华人民共和国住房和城乡建设部印制

仅限于雷州市保障性租赁住房项目报建使用

广东省自然资源厅关于国土空间规划编制单位资质有关事项的通知

时间：2020-12-25 19:01:20　　来源：本网

各地级以上市自然资源主管部门：

根据《自然资源部办公厅关于国土空间规划编制资质有关问题的函》（自然资办函〔2019〕2375号）的有关精神以及我省的实际情况，现就有关问题进一步明确如下：

按照《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发〔2019〕18号）的有关规定，国土空间规划包括国土空间总体规划、详细规划（原控制性详细规划及村庄规划）和相关专项规划。自然资源部关于国土空间规划编制单位资质管理规定出台之前，我省对于承接国土空间规划编制工作的单位资质暂不作强制要求，原有的规划资质可作为参考。

广东省自然资源厅

2020年12月25日

仅限于雷州市保障性租赁住房项目报建使用

PART 1 规划条件

Planning Condition

雷州市自然资源局

雷自然资函〔2022〕725号

关于下达雷州市清端大道与清端一路交叉处东南侧地块用地规划条件的批复

雷州市土地储备管理中心:

根据《关于关于雷州市西湖片区控制性详细规划(05-01-10、05-02-06地块)局部调整必要性论证及调整方案的批复》(雷规委办函〔2022〕1号)、市政府第十七届5次常务会议的精神、《雷州市人民政府办公室关于雷州市西湖片区控制性详细规划(05-01-10、05-02-06地块)局部调整的批复》(雷府办函〔2022〕35号)、雷州市人民政府办公室公文处理表(办文编号:220617)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与清端一路交叉处东南侧地块用地规划条件如下:

一、原则通过下达雷州市清端大道与清端一路交叉处东南侧地块用地规划条件。

二、严格按照下列规划设计条件(主要控制指标)执行:

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20%);

2、宗地面积为13114.28平方米,用地规划红线面积(计容面积)为13114.28平方米;

3、容积率≤3.8,建筑密度≤35%,绿地率≥20%,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0.5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1.5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、物业管理用房(含业主委员会)按物业总建筑面积的2‰进行配建，配建建筑面积不小于200平方米的托老所；

7、配建建筑面积不小于38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20平方米的网络设施用房；

8、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；

9、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；

10、建设前报详细规划设计方案按程序审批后方可建设。

三、本用地规划条件有效期：

本用地规划条件自发文之日起壹年内有效（如需延期使用，应按程序申请）。

此复

附件：雷州市清端大道与清端一路交叉处东南侧地块用地规划开发强度控制图

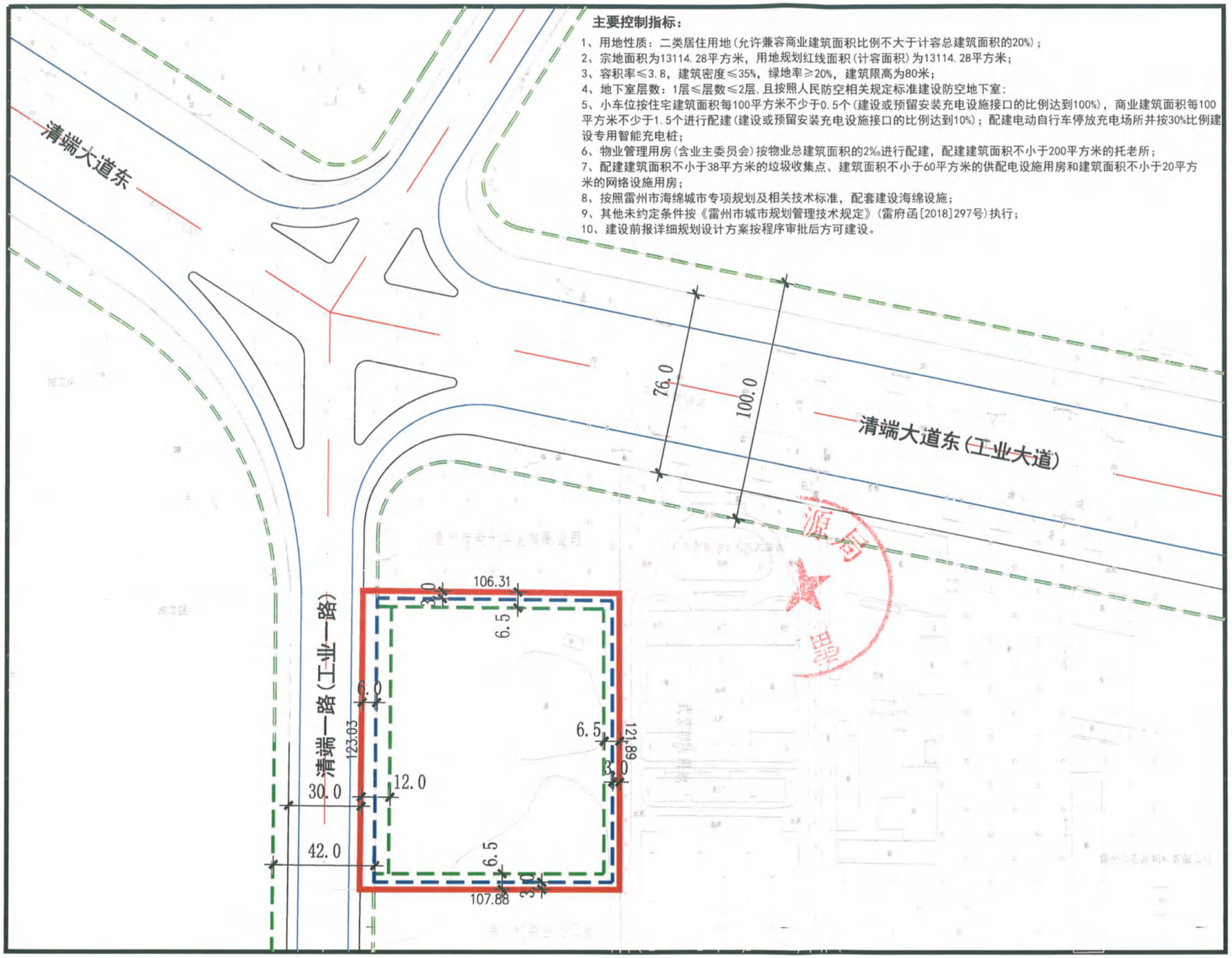
雷州市自然资源局

2022年6月10日

雷州市清端大道与清端一路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20%）；
2、宗地面积为13114.28平方米，用地规划红线面积（计容面积）为13114.28平方米；
3、容积率≤3.8，建筑密度≤35%，绿地率≥20%，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0.5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1.5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、物业管理用房（含业主委员会）按物业总建筑面积的2‰进行配建，配建建筑面积不小于200平方米的托老所；
7、配建建筑面积不小于38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20平方米的网络设施用房；
8、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；
9、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；
10、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

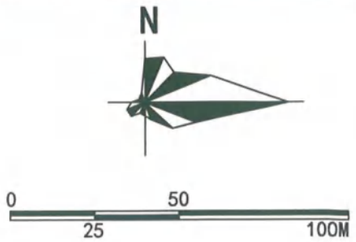


图 例

- 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

雷州市城乡规划设计室　2022.03

图号：01

PART 2 效果篇

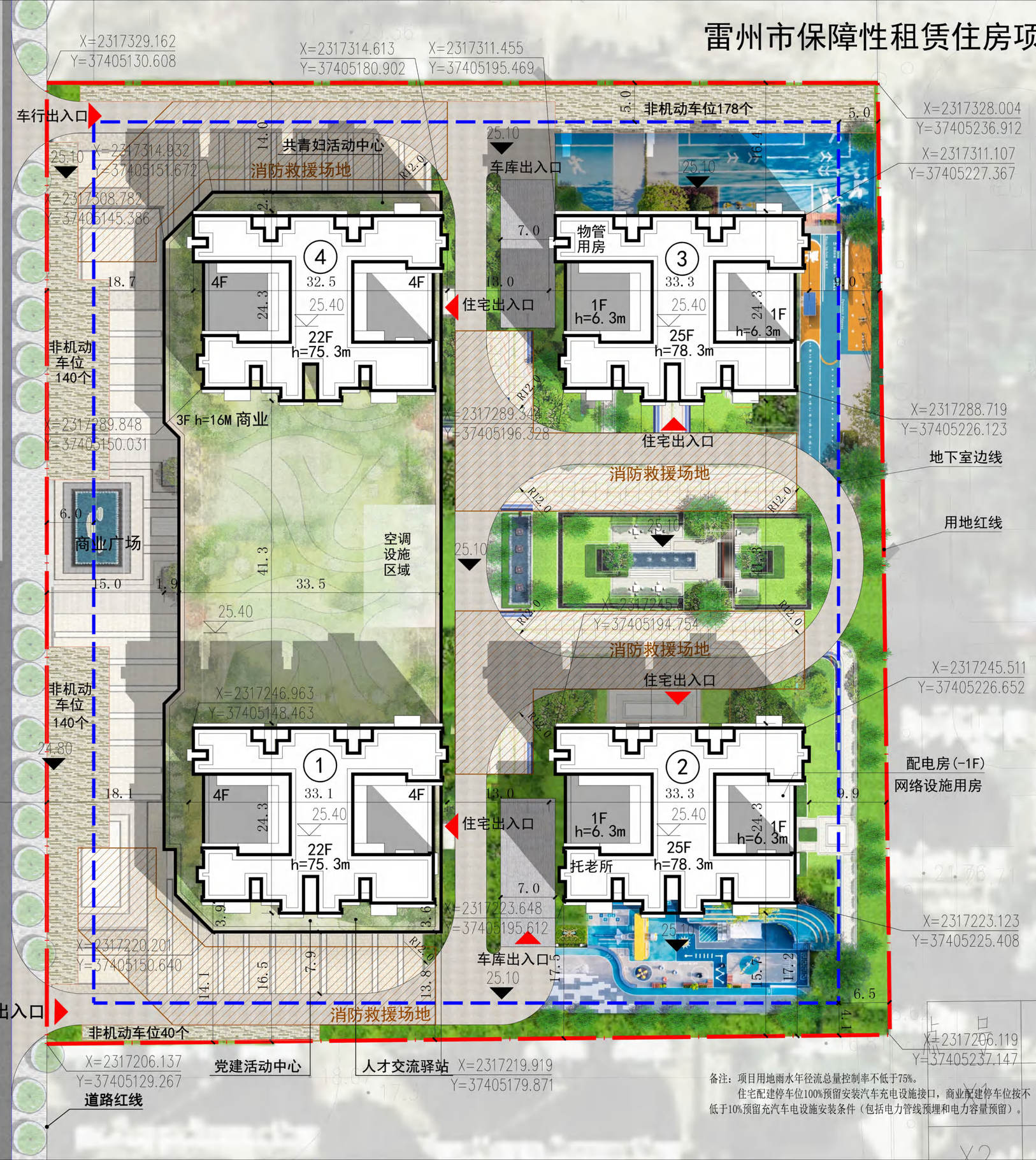
Renderings

雷州市保障性租赁住房项目（一期）

主要经济技术指标表

名称		单位	面积	备注
宗地面积		㎡	13114.28	
其中	二类居住用地面积	㎡	13114.28	计容面积
计算指标面积		㎡	13114.28	
总建筑面积		㎡	73066.28	
计容建筑面积		㎡	49834.26	减去奖励面积
其中	住宅	㎡	41073.81	减去奖励面积
	商业	㎡	8484.47	占总计容面积17.03%
	公共配套	㎡	275.98	
	其中 物业管理用房	㎡	150.34	位于住宅3号楼首层
	其中 开闭所	㎡	87.64	位于住宅1号楼首层
	其中 垃圾收集站	㎡	38.00	地下一层
不计容建筑面积		㎡	23232.02	
其中	架空层	㎡	1823.94	
	地下室	㎡	20327.00	含网络用房30㎡、配电房60㎡位于负一层
	其中 地下一层	㎡	10163.50	机动车167辆
	其中 地下二层	㎡	10163.50	机动车167辆
	公共配套	㎡	805.88	
	其中 托老所	㎡	200.00	位于住宅2号楼首层(公共配套用房)
	其中 人才交流驿站	㎡	54.12	位于住宅1号楼首层(公共配套用房)
	其中 党建活动中心	㎡	39.58	位于住宅1号楼首层(公共配套用房)
	其中 工青妇活动中心	㎡	70.80	位于住宅4号楼首层(公共配套用房)
	其中 社区服务用房	㎡	441.38	位于住宅2、3号楼首层(公共配套用房)
	阳台建筑面积	㎡	235.20	
	商业烟道奖励面积	㎡	40.00	奖励给住宅
住宅总建筑面积		㎡	41349.01	
建筑基底面积		㎡	4590.00	
绿地面积		㎡	2622.86	
建筑密度			35.00%	
绿地率			20.00%	
容积率		-	3.80	
建筑高度		m	80.00	室外地坪至屋面结构完成面
地下机动车车位		个	334	住宅按100㎡/0.5个，商业按100㎡/1.5个
地上非机动车位		个	498	住宅按100㎡/1.0个，商业按100㎡/1.0个
户数		户	840	标准户343户
人数		人	1379	按标准户/4人计算

项目名称	单位	建筑面积	是否计容	位置
物管用房	㎡	150.34	计容	位于住宅3号楼首层
开闭所	㎡	87.64	计容	位于住宅1号楼首层
垃圾收集点	㎡	38	计容	地下一层
人才交流驿站	㎡	54.12	不计容	位于住宅1号楼首层
党建活动中心	㎡	39.58	不计容	位于住宅1号楼首层
共青妇活动中心	㎡	70.8	不计容	位于住宅4号楼首层
托老所	㎡	200	不计容	位于住宅2号楼首层
社区服务用房	㎡	441.38	不计容	位于住宅2、3号楼首层
配电房	㎡	60	不计容	地下一层
网络设施用房	㎡	20	不计容	地下一层



图例

- 拟建住宅
- 拟建商业
- 规划用地界线
- 地下室边线
- 道　路
- h=80M 屋面高度

备注：项目用地雨水年径流总量控制率不低于75%。

住宅配建停车位100%预留安装汽车充电设施接口，商业配建停车位按不低于10%预留充汽车电设施安装条件（包括电力管线预埋和电力容量预留）。

鸟瞰效果图

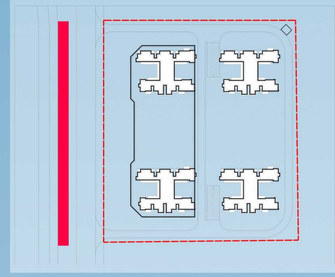
夜景效果图

沿街低点效果图

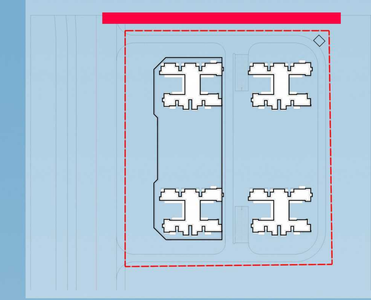
平时夜景效果图

重大节日夜景效果图

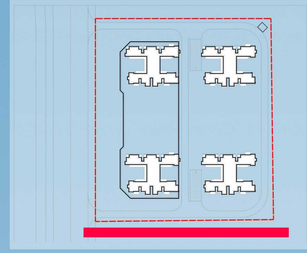
Paradox
Paradox
Paradox
Paradox
CHANEL
H&M
CHANEL
Paradox
Lenovo
SEIKO
Lenovo



西立面图



北立面图



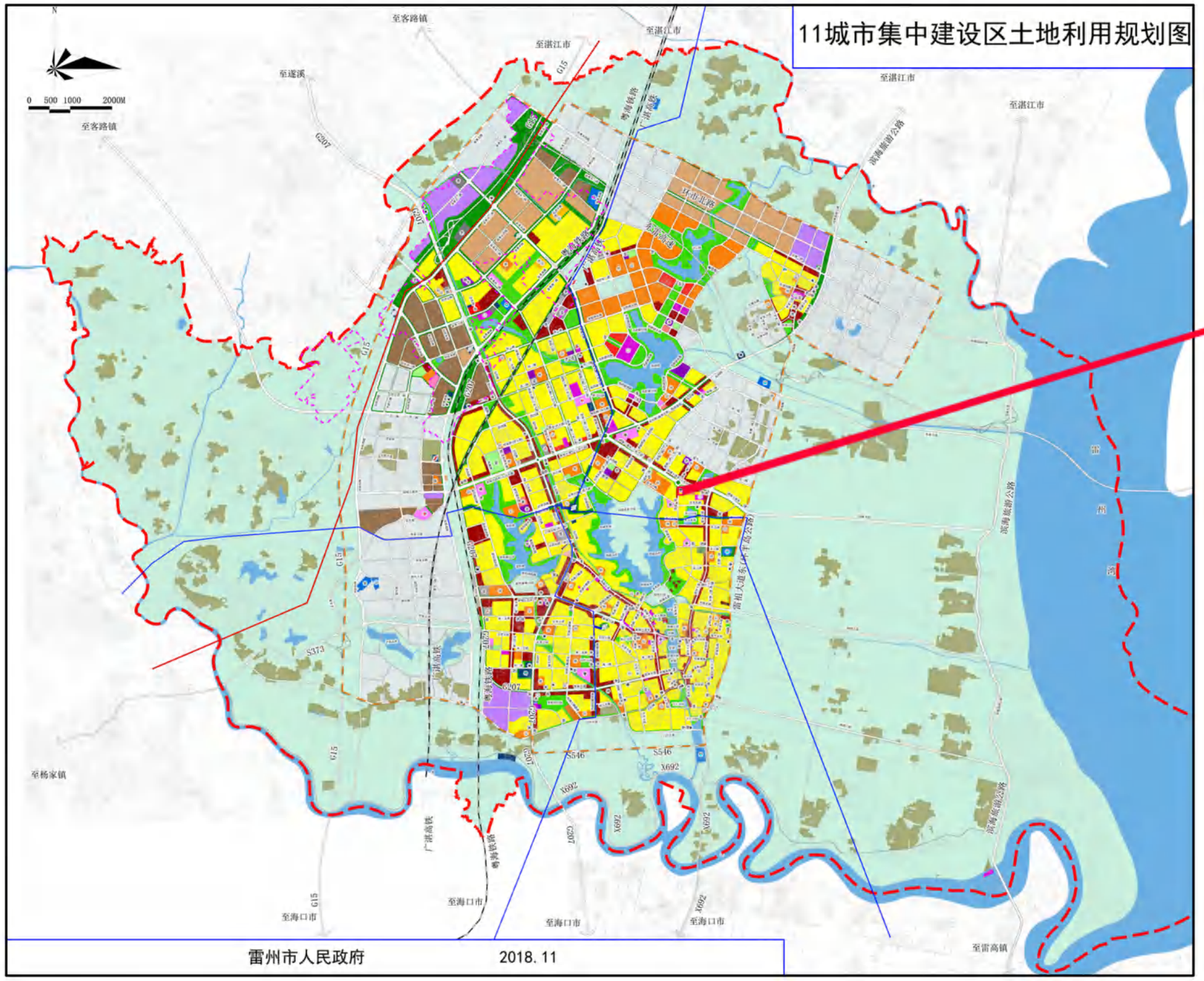
南立面图

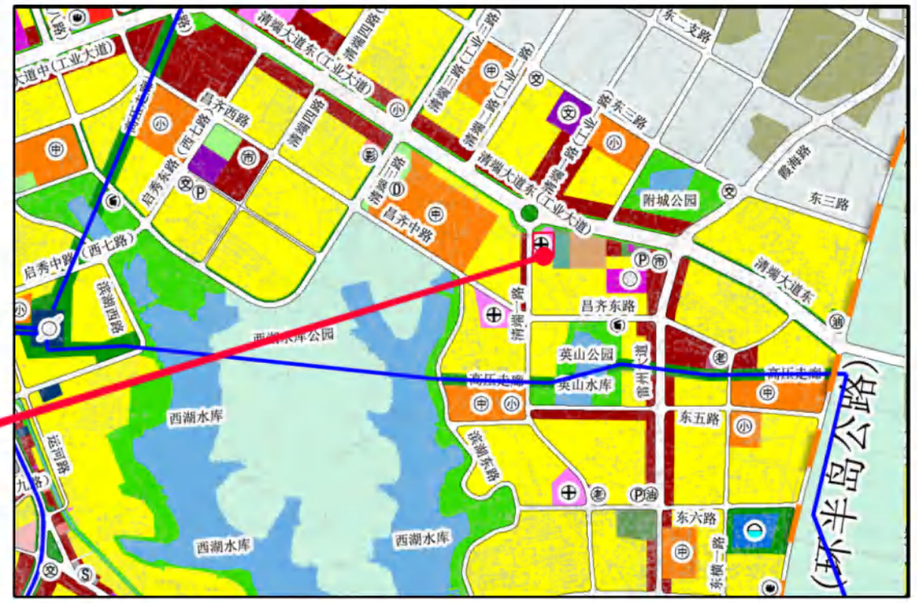
东立面图

PART 3 规划篇

Planning Chapter

项目在总规中的位置





项目位于湛江雷州市清端大道东以南，清端一路以东，昌齐东路以北。

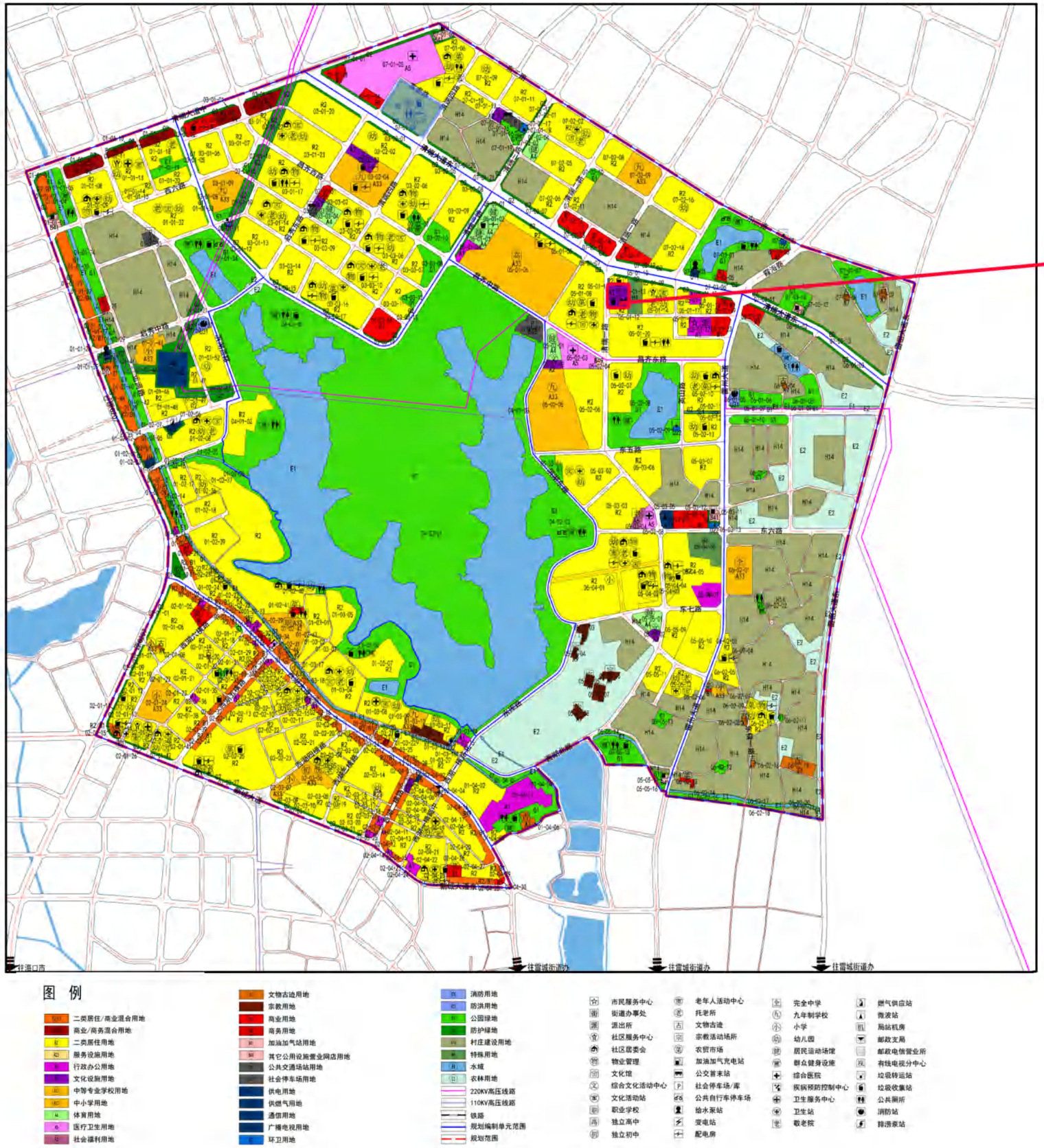
图　例

- 二类居住用地
- 行政办公用地
- 文化设施用地
- 高等院校用地
- 中小学用地
- 科研用地
- 体育用地
- 医疗卫生用地
- 社会福利用地
- 文物古迹用地
- 宗教用地
- 商业设施用地
- 商务设施用地
- 娱乐康体设施用地
- 公用设施营业网点用地
- 一类工业用地
- 二类工业用地
- 三类工业用地
- 一类物流仓储用地
- 二类物流仓储用地
- 城市道路用地
- 交通枢纽用地
- 交通场站用地
- 供应设施用地
- 环境设施用地
- 安全设施用地
- 公园绿地
- 防护绿地
- 广场用地
- 村庄建设用地
- 铁路用地
- 公路用地
- 特殊用地
- 水域
- 农林用地
- 城市开发建设控制区
- 华侨农场奋勇高新区范围
- 城市集中建设区规划范围

图　标

- 市民服务中心
- 中小学
- 医院
- 文化中心
- 科技中心
- 图书馆
- 会展中心
- 影剧院
- 博物馆
- 市场
- 体育运动场
- 公交站场
- 社会停车场
- 广场
- 长途客运站
- 港口
- 给水厂
- 污水厂
- 变电站
- 敬老院
- 货运站
- 燃气调压站
- 垃圾处理场
- 垃圾转运站
- 消防站
- 特殊学校
- 垃圾焚烧厂

项目在控规中的位置



项目用地北侧是清端大道，西侧是昌齐路，是城市干道的交界处，项目拥有成熟交通资源，交通便利。

区位分析

水体景观
往遂溪
往霞山
学校
2.0km
雷湖快线
207国道
公交客运
雷州汽车总站
工业大道
1.0km
S373省道
工业大道（清端大道）
方圆雅颂御府
雷州第一中学
学校
SITE
工业大道
方圆小城
碧桂园
4.0km
锡海线
鼎能君临天玺
水体景观
城内村
景点
黄雷公路
樟树湾半岛首府
奥园世耀中心城
卓越御湖湾
市区
往雷州市区
雷州市区
往海南
市区
新城
雷州站

- 北侧为工业大道（清端大道东）
- 东侧为雷州市人民武装部
- 南侧临水体
- 西侧为清端一路
- 地块现为水体，尚未填平

周边资源分析

往遂溪
往霞山
雷湖快线
207国道
雷州汽车总站
工业大道
工业大道
项目位置
方圆雅颂御府
雷州第一中学
工业大道
方圆小城
人民武装部
碧桂园
鼎能君临天玺
锡海线
黄雷公路
往雷州市区
往海南
雷州市区

碧桂园

雷州市人民武装部

鼎能君临天玺

雷州市汽车总站

雷州市第一中学新校区

方圆小城

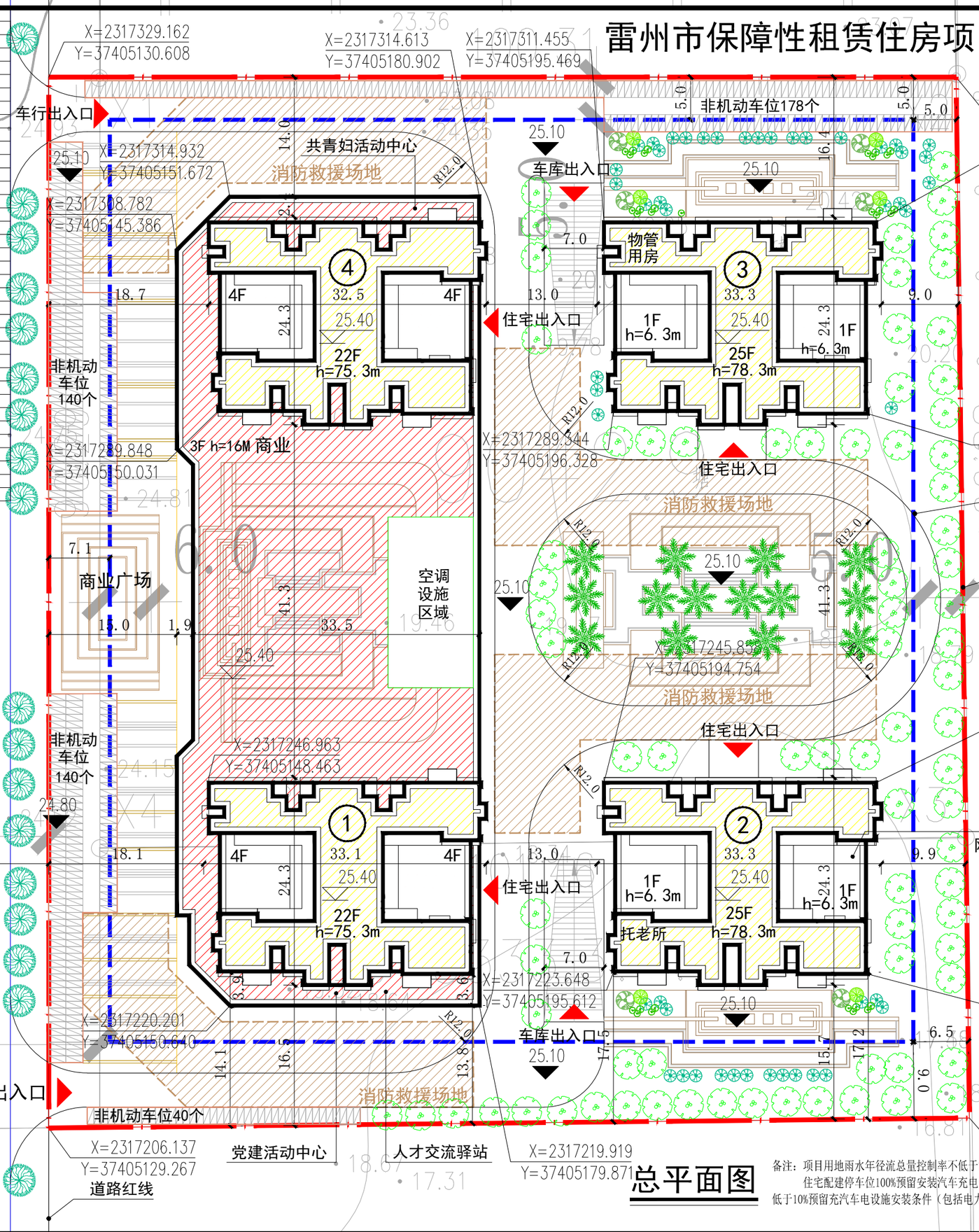
雷州市保障性租赁住房项目（一期）

JSD 景森設計

主要经济技术指标表

名称		单位	面积	备注
宗地面积		㎡	13114.28	
其中	二类居住用地面积	㎡	13114.28	计容面积
计算指标面积		㎡	13114.28	
总建筑面积		㎡	73066.28	
计容建筑面积		㎡	49834.26	减去奖励面积
其中	住宅	㎡	41073.81	减去奖励面积
	商业	㎡	8484.47	占总计容面积17.03%
	公共配套	㎡	275.98	
	其中 物业管理用房	㎡	150.34	位于住宅3号楼首层
	其中 开闭所	㎡	87.64	位于住宅1号楼首层
	其中 垃圾收集站	㎡	38.00	地下一层
不计容建筑面积		㎡	23232.02	
其中	架空层	㎡	1823.94	
	地下室	㎡	20327.00	含网络用房30㎡、配电房60㎡位于负一层
	其中 地下一层	㎡	10163.50	机动车167辆
	其中 地下二层	㎡	10163.50	机动车167辆
	公共配套	㎡	805.88	
	其中 托老所	㎡	200.00	位于住宅2号楼首层（公共配套用房）
	其中 人才交流驿站	㎡	54.12	位于住宅1号楼首层（公共配套用房）
	其中 党建活动中心	㎡	39.58	位于住宅1号楼首层（公共配套用房）
	其中 工青妇活动中心	㎡	70.80	位于住宅4号楼首层（公共配套用房）
	其中 社区服务用房	㎡	441.38	位于住宅2、3号楼首层（公共配套用房）
	阳台建筑面积	㎡	235.20	
	商业烟道奖励面积	㎡	40.00	奖励给住宅
住宅总建筑面积		㎡	41349.01	
建筑基底面积		㎡	4590.00	
绿地面积		㎡	2622.86	
建筑密度			35.00%	
绿地率			20.00%	
容积率		-	3.80	
建筑高度		m	80.00	室外地坪至屋面结构完成面
地下机动车车位		个	334	住宅按100㎡/0.5个，商业按100㎡/1.5个
地上非机动车位		个	498	住宅按100㎡/1.0个，商业按100㎡/1.0个
户数		户	840	标准户343户
人数		人	1379	按标准户/4人计算

项目名称	单位	建筑面积	是否计容	位置
物管用房	㎡	150.34	计容	位于住宅3号楼首层
开闭所	㎡	87.64	计容	位于住宅1号楼首层
垃圾收集点	㎡	38	计容	地下一层
人才交流驿站	㎡	54.12	不计容	位于住宅1号楼首层
党建活动中心	㎡	39.58	不计容	位于住宅1号楼首层
共青妇活动中心	㎡	70.8	不计容	位于住宅4号楼首层
托老所	㎡	200	不计容	位于住宅2号楼首层
社区服务用房	㎡	441.38	不计容	位于住宅2、3号楼首层
配电房	㎡	60	不计容	地下一层
网络设施用房	㎡	20	不计容	地下一层



图例

- 拟建住宅
- 拟建商业
- 规划用地界线
- 地下室边线
- 道　路
- h=80M 屋面高度

总平面图

备注：项目用地雨水年径流总量控制率不低于75%。

住宅配建停车位100%预留安装汽车充电设施接口，商业配建停车位按不低于10%预留充汽车电设施安装条件（包括电力管线预埋和电力容量预留）。

区位示意图：

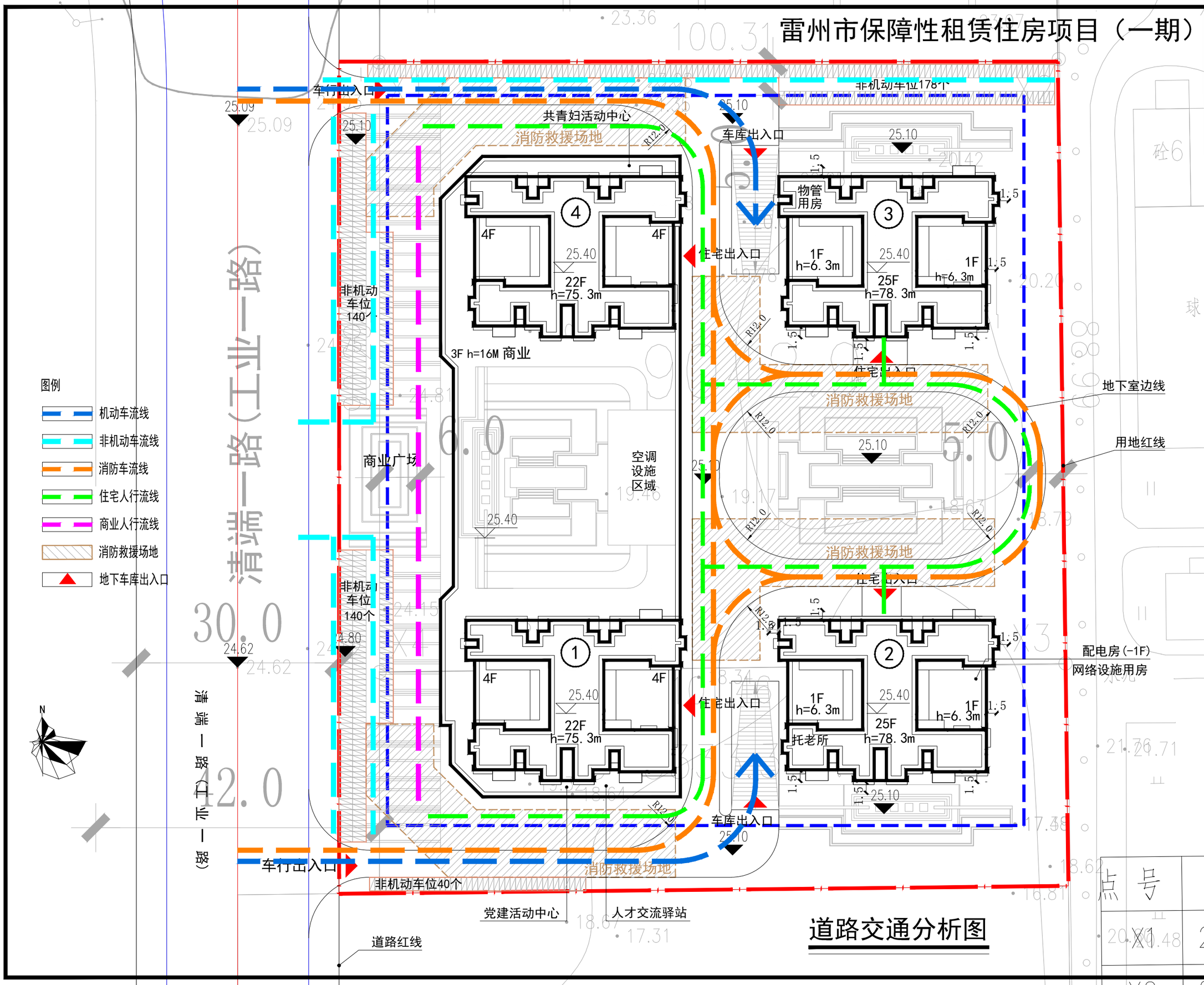
附 注：

项目名称:	
建设单位:	
审　定	
项目负责	
专业负责	
审　核	
校　对	
设　计	
制　图	
图名:	
图纸比例	阶段
工程编号	专业
图　号	日期

景森设计股份有限公司
JINGSEN DESIGN CO.,LTD.
建筑工程设计甲级：A144014193

雷州市保障性租赁住房项目（一期）

JSD 景森設計



道路交通分析图

区位示意图：

附 注：

项目名称：	
建设单位：	
审 定	
项目负责	
专业负责	
审 核	
校 对	
设 计	
制 图	
图名：	
图纸比例	阶段
工程编号	专业
图 号	日期

景森设计股份有限公司
JINGSEN DESIGN CO., LTD.

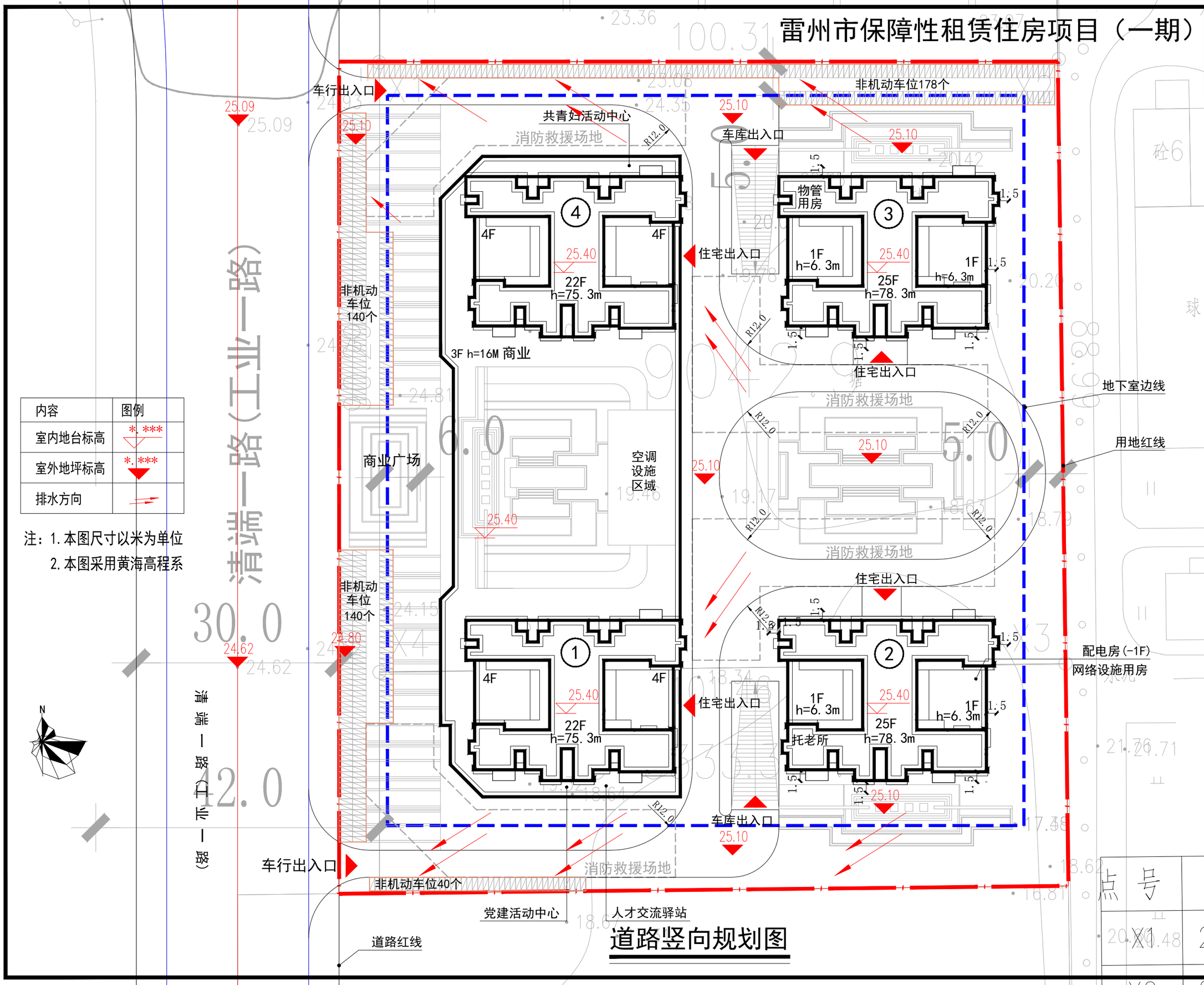
雷州市保障性租赁住房项目（一期）

JSD 景森設計

内容	图例
室内地台标高	*.***
室外地坪标高	*.***
排水方向	

注：1. 本图尺寸以米为单位

2. 本图采用黄海高程系



道路竖向规划图

区位示意图:

附 注:

项目名称:

建设单位:

审 定	
项目负责	
专业负责	
审 核	
校 对	
设 计	
制 图	

图名:

图纸比例		阶段	
工程编号		专业	
图 号		日期	

景森设计股份有限公司
JINGSEN DESIGN CO.,LTD.

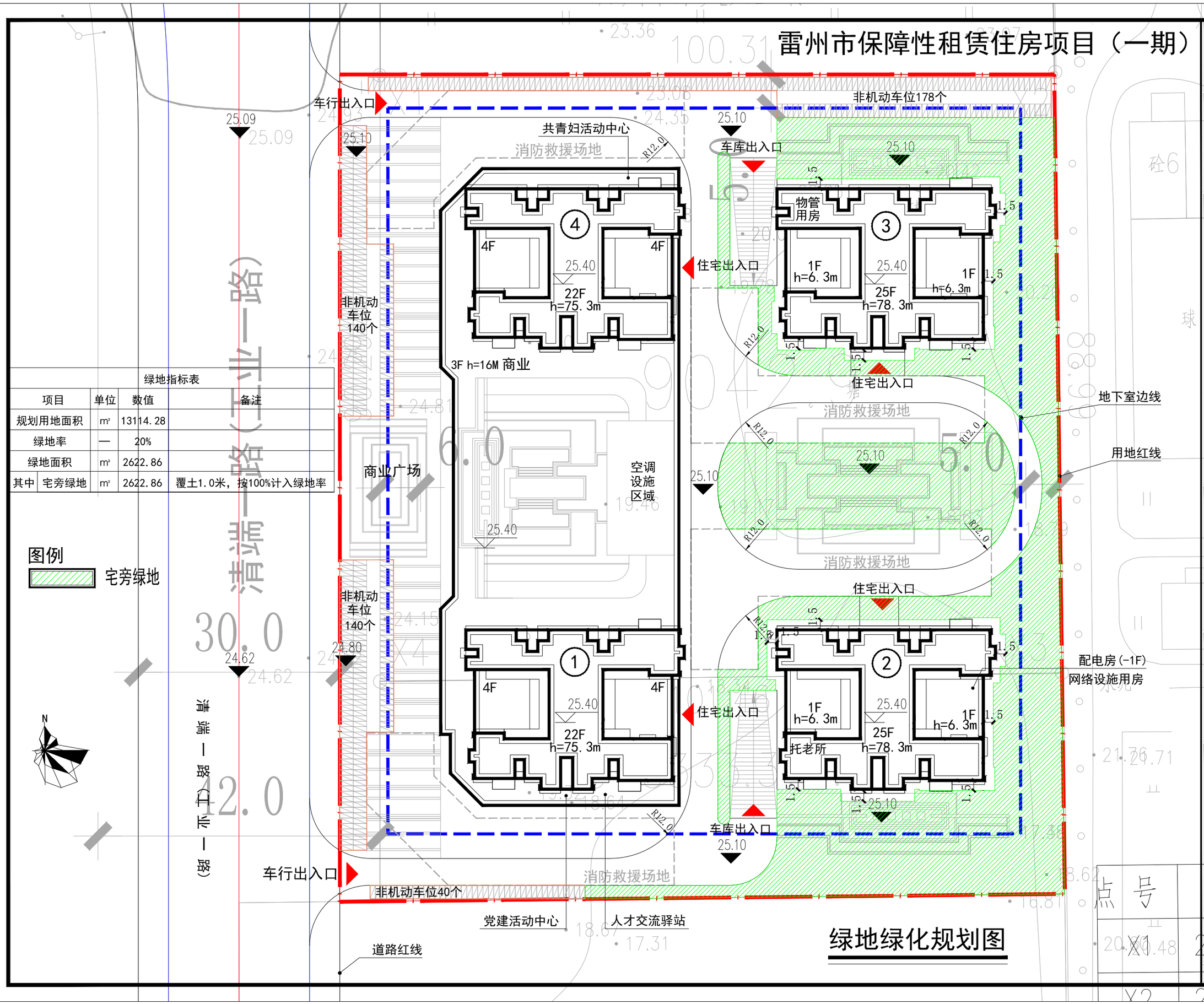
雷州市保障性租赁住房项目（一期）

JSD 景森設計

绿地指标表			
项目	单位	数值	备注
规划用地面积	m²	13114.28	
绿地率	—	20%	
绿地面积	m²	2622.86	
其中 宅旁绿地	m²	2622.86	覆土1.0米，按100%计入绿地率

图例

宅旁绿地



绿地绿化规划图

区位示意图:

附 注:

项目名称:

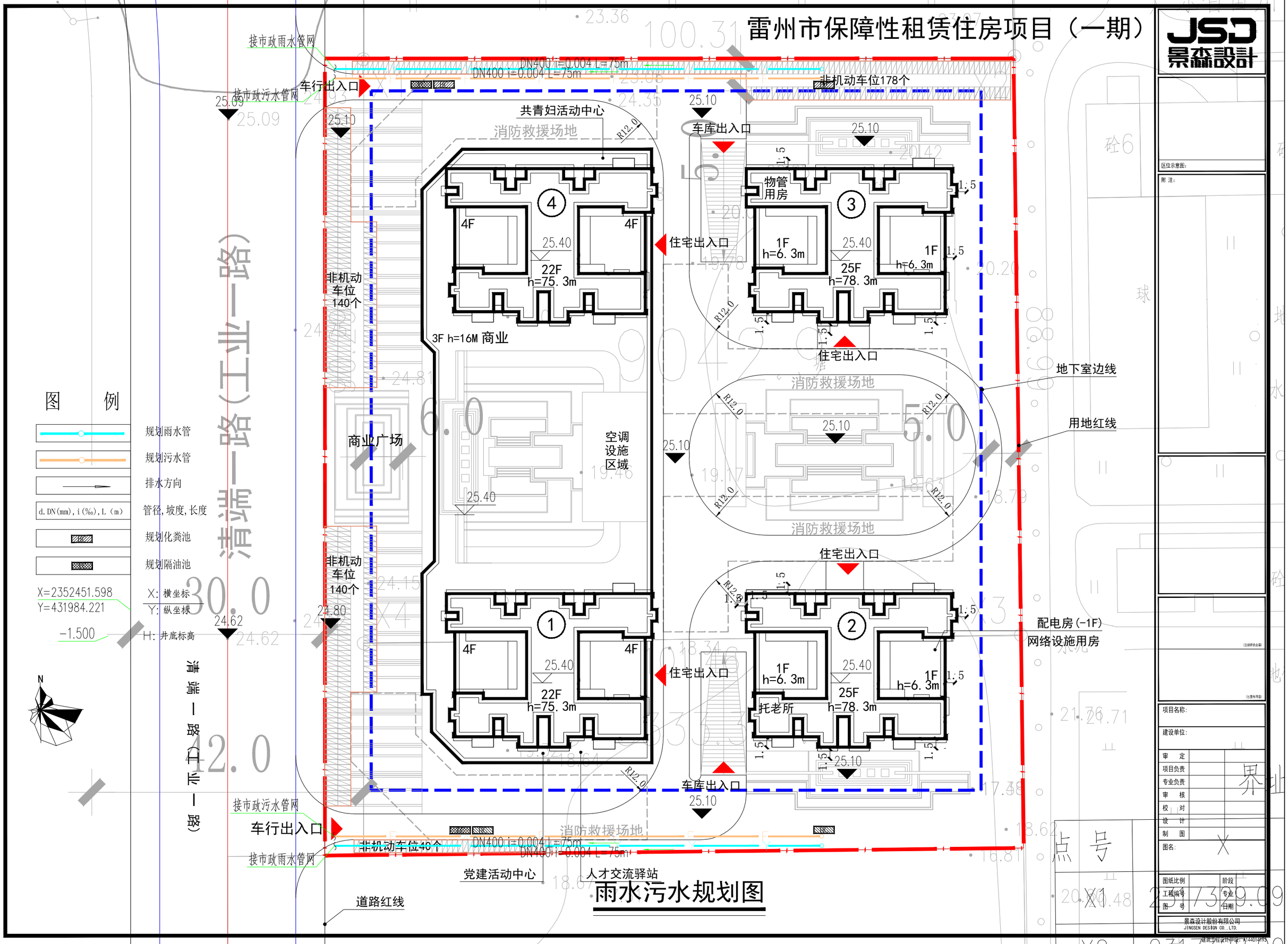
建设单位:

审 定	
项目负责	
专业负责	
审 核	
校 对	
设 计	
制 图	

图名:

图纸比例		阶段	
工程编号		专业	
图 号		日期	

景森设计股份有限公司
JINGSEN DESIGN CO., LTD.
建筑工程设计甲级: A142014193



雷州市保障性租赁住房项目（一期）
JSD 景森設計
接市政雨水管网
接市政污水管网
车行出入口
DN400 i=0.004 L=75m
非机动车位178个
共青妇活动中心
消防救援场地
车库出入口
物管用房
住宅出入口
4F
22F h=75.3m
1F h=6.3m
25F h=78.3m
非机动车位140个
3F h=16M 商业
地下室边线
用地红线
商业广场
空调设施区域
配电房(-1F)
网络设施用房
托老所
清端一路(工业一路)
图例
规划雨水管
规划污水管
排水方向
d.DN(mm),i(‰),L(m)
管径,坡度,长度
规划化粪池
规划隔油池
X=2352451.598
Y=431984.221
X:横坐标
Y:纵坐标
-1.500
H:井底标高
N
接市政污水管网
车行出入口
非机动车位40个
DN400 i=0.004 L=75m
接市政雨水管网
党建活动中心
人才交流驿站
道路红线
雨水污水规划图
区位示意图:
附注:
项目名称:
建设单位:
审定
项目负责
专业负责
审核
校对
设计
制图
图名:
图纸比例
阶段
工程编号
专业
图号
日期
景森设计股份有限公司
JINGSEN DESIGN CO.,LTD.

雷州市保障性租赁住房项目（一期）

JSD 景森設計

图例

K	开闭所	L	强电管线(室外埋地敷设)
B	公用配电房	L	强电管线(地下室线槽敷设)
Z	专用配电房	D	弱电管线(室外埋地敷设)
F	发电机房		弱电机房
XF	消防控制室		

说明：

1、设计依据

《城市工程管线综合规划规范》（GB 50289-2016）

《城市电力规划规范》（GB/T 50293-2014）

2、该规划图仅作为施工图设计依据，不能作为施工图使用。

3、本图根据甲方所提供的电源引入点进行规划。

4、电源：本项目内的10kV电源由市政路高压线引来。

5、负荷预测及变电所规划：详见负荷表。

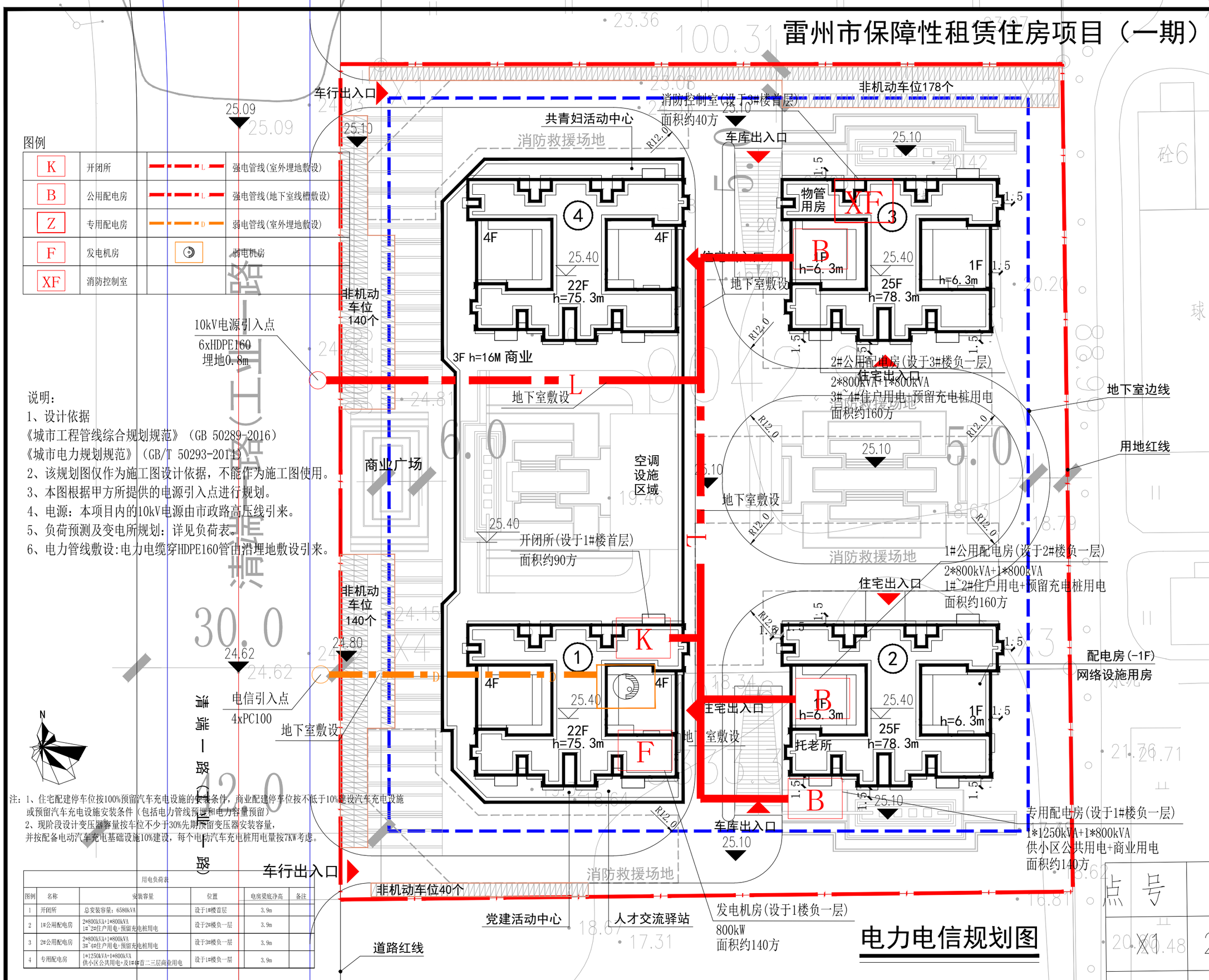
6、电力管线敷设:电力电缆穿HDPE160管由沿埋地敷设引来。

注：1、住宅配建停车位按100%预留汽车充电设施的安装条件，商业配建停车位按不低于10%建设汽车充电设施或预留汽车充电设施安装条件（包括电力管线预埋和电力容量预留）

2、现阶段设计变压器容量按车位不少于30%先期预留变压器安装容量，并按配备电动汽车充电基础设施10%建设，每个电动汽车充电桩用电量按7KW考虑。

用电负荷表

图例	名称	安装容量	位置	电房梁底净高	备注
1	开闭所	总安装容量：6580kVA	设于1#楼首层	3.9m	
2	1#公用配电房	2*800kVA+1*800kVA 1#~2#住户用电+预留充电桩用电	设于2#楼负一层	3.9m	
3	2#公用配电房	2*800kVA+1*800kVA 3#~4#住户用电+预留充电桩用电	设于3#楼负一层	3.9m	
4	专用配电房	1*1250kVA+1*800kVA 供小区公共用电+及1#~4#首二三层商业用电	设于1#楼负一层	3.9m	



电力电信规划图

区位示意图:

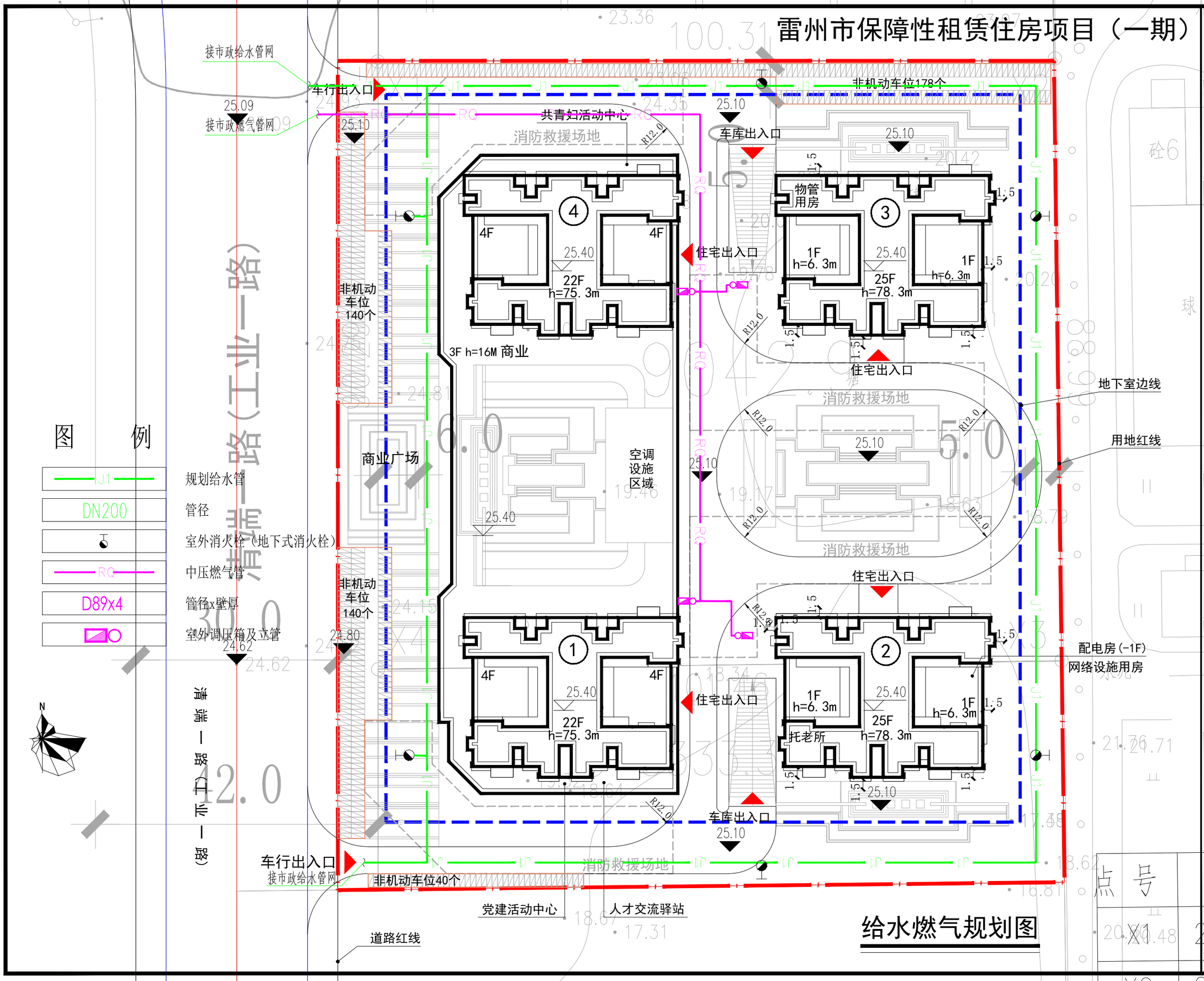
附 注:

项目名称:	
建设单位:	
审 定	
项目负责	
专业负责	
审 核	
校 对	
设 计	
制 图	
图名:	
图纸比例	阶段
工程编号	专业
图 号	日期

景森设计股份有限公司
JINGSEN DESIGN CO.,LTD.

建筑工程设计甲级: A144014193

雷州市保障性租赁住房项目（一期）



图例

J1	规划给水管
DN200	管径
T	室外消火栓（地下式消火栓）
RQ	中压燃气管
D89x4	管径x壁厚
	室外调压箱及立管

给水燃气规划图

JSD 景森設計

区位示意图:

附注:

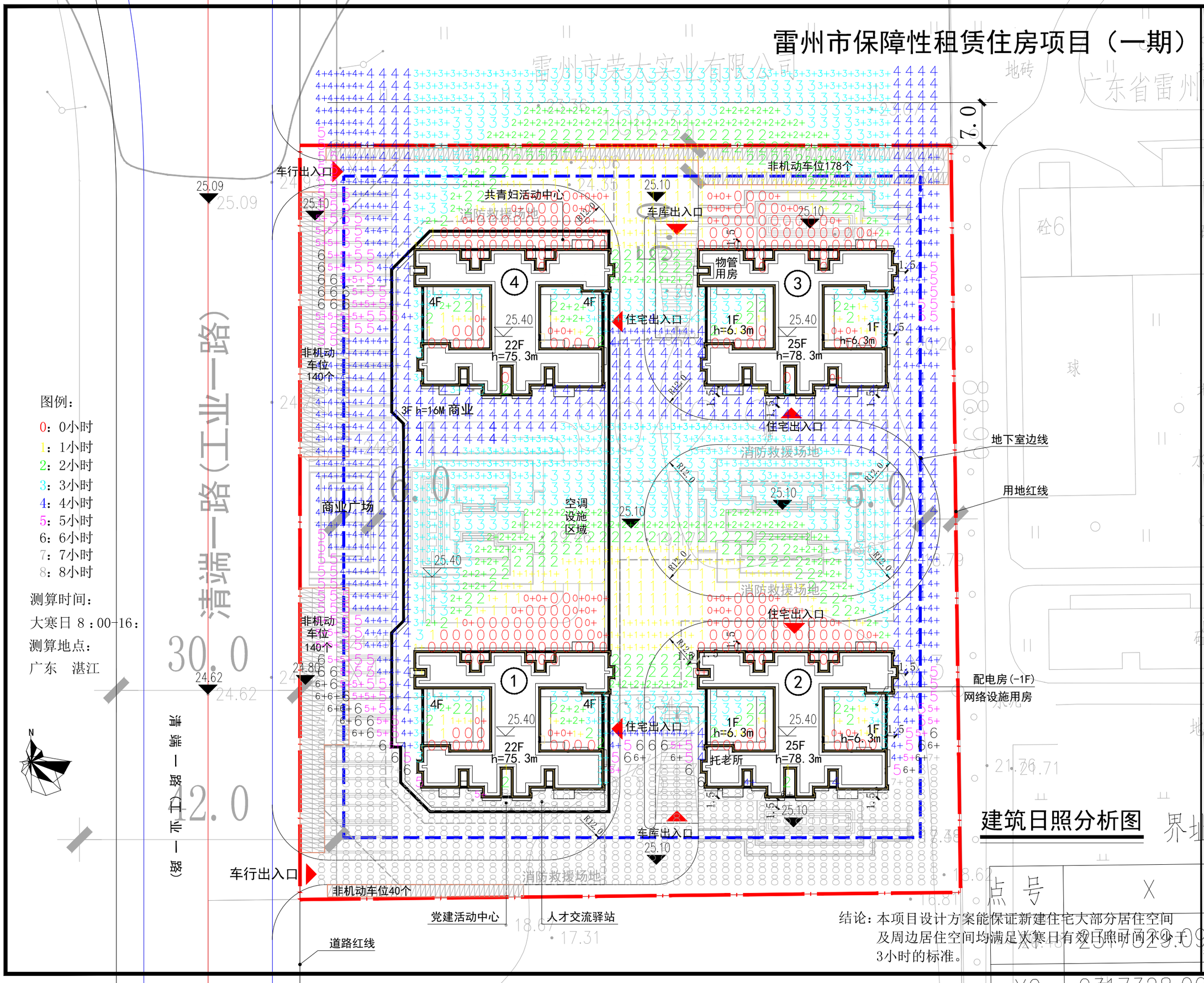
项目名称:

建设单位:

审定	
项目负责	
专业负责	
审核	
校对	
设计	
制图	
图名:	
图纸比例	阶段
工程编号	专业
图号	日期

景森设计股份有限公司
JINGSEN DESIGN CO., LTD.

雷州市保障性租赁住房项目（一期）



图例：

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

测算时间：

大寒日 8：00-16：

测算地点：

广东　湛江

建筑日照分析图

结论：本项目设计方案能保证新建住宅大部分居住空间及周边居住空间均满足大寒日有效日照时间不少于3小时的标准。

JSD 景森設計

区位示意图：

附注：

项目名称：

建设单位：

审定

项目负责

专业负责

审核

校对

设计

制图

图名：

图纸比例　阶段

工程编号　专业

图号　日期

景森设计股份有限公司
JINGSEN DESIGN CO., LTD.