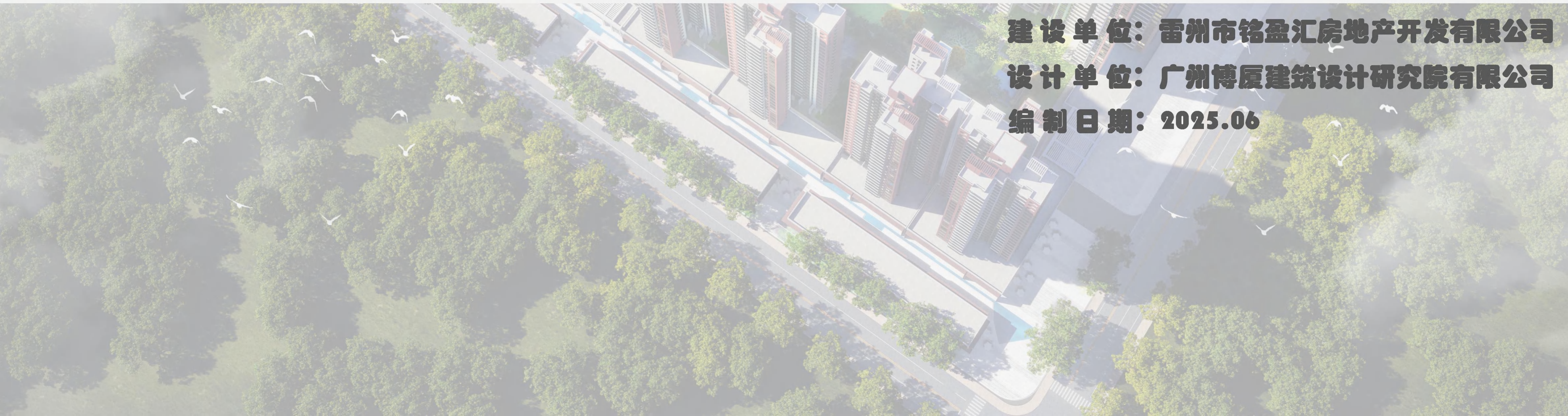




# 金海华府(一期、二期)

项目规划及建筑设计方案(调整)



建设单位: 雷州市铭盈汇房地产开发有限公司

设计单位: 广州博厦建筑设计研究院有限公司

编制日期: 2025.06



建设单位：雷州市铭盈汇房地产开发有限公司

工程项目：金海华府（一期、二期）

方案设计报审文件

法定代表人：喻继芳

项目负责人：高达华

专业负责人：

建 筑高达华

结 构何永强

给排水陆伟明

电 气蔡有社

暖 通李 旺

规 划郑海涛

出图专用章：

广东省城市规划设计出图专用章  
单位名称：广州博厦建筑设计研究院有限公司  
业务范围：不受限制  
资质证书编号：自资规甲字21440265号  
有效期至：2025年12月31日

注册执业章：

中华人民共和国一级注册建筑师  
姓 名：高达华  
注册号：4400782-009  
有效期：至2025年10月

2025年06月



广州博厦建筑设计研究院有限公司



建筑工程设计甲级  
给水、排水、桥梁、道路、园林、人防工程设计乙级证书编号：A244007828  
城乡规划编制甲级资质证书编号：自资规甲字 21440265





编号: S0612018008903G(30-1)

统一社会信用代码

914401067418583113

# 营业执照

(副本)



扫描二维码登录  
'国家企业信用  
信息公示系统'  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息。

名称 广州博厦建筑设计研究院有限公司

注册资本 壹仟万元(人民币)

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2002年07月31日

法定代表人 喻继芳

住所 广州市天河区兴民路222号之三4909房

经营范围 专业技术服务业(具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系统查询,网址: <http://www.gsxt.gov.cn/>。依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)

登记机关







# 工程设计资质证书

证书编号: A244007828

企业名称: 广州博厦建筑设计研究院有限公司

统一社会信用代码: 914401067418583113

法定代表人: 喻继芳

注册地址: 广州市天河区兴民路222号之三4909房

有效期: 至 2028年12月22日

资质等级: 建筑行业人防工程乙级  
市政行业桥梁工程乙级  
风景园林工程设计专项乙级

市政行业排水工程乙级  
建筑行业建筑工程甲级  
市政行业给水工程乙级  
市政行业道路工程乙级  
\*\*\*\*\*



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: 2024年02月19日





# 城乡规划编制资质证书

证书编号：自资规甲字21440265

证书等级：甲级

单位名称：广州博厦建筑设计研究院有限公司



承担业务范围：业务范围不受限制

扫码登录“城乡规划编制单位信息公示系统”了解更多信息

统一社会信用代码：914401067418583113

有效期限：自2021年10月18日至2025年12月31日





# 目录

## CONTENTS

### 第一部分:综合文件

- 01-01 不动产权证
- 01-02 国有建设用地使用权出让合同
- 01-03 开工延期批文
- 01-04 规划条件
- 01-05 规划及建筑设计方案调整批复
- 01-06 金海学校规划及建筑设计方案的批复
- 01-07 项目调整及说明原因
- 01-08 结构板说明
- 01-09 建设用地规划许可证
- 01-10 建设用地规划条件图
- 01-11 宗地图
- 01-12 地形图
- 01-13 立项文件（项目备案证）

### 第二部分:设计说明书

- 02-01 规划总说明
- 02-02 建筑设计说明
- 02-03 结构设计说明
- 02-04 给排水设计说明
- 02-05 电气设计说明
- 02-06 暖通空调设计说明
- 02-07 燃气设计说明
- 02-08 消防设计说明
- 02-09 人防设计说明
- 02-10 节能设计说明
- 02-11 环境保护设计说明
- 02-12 海绵城市设计专篇
- 02-13 绿色建筑专篇
- 02-14 夜景灯光设计说明

### 第三部分:设计图纸

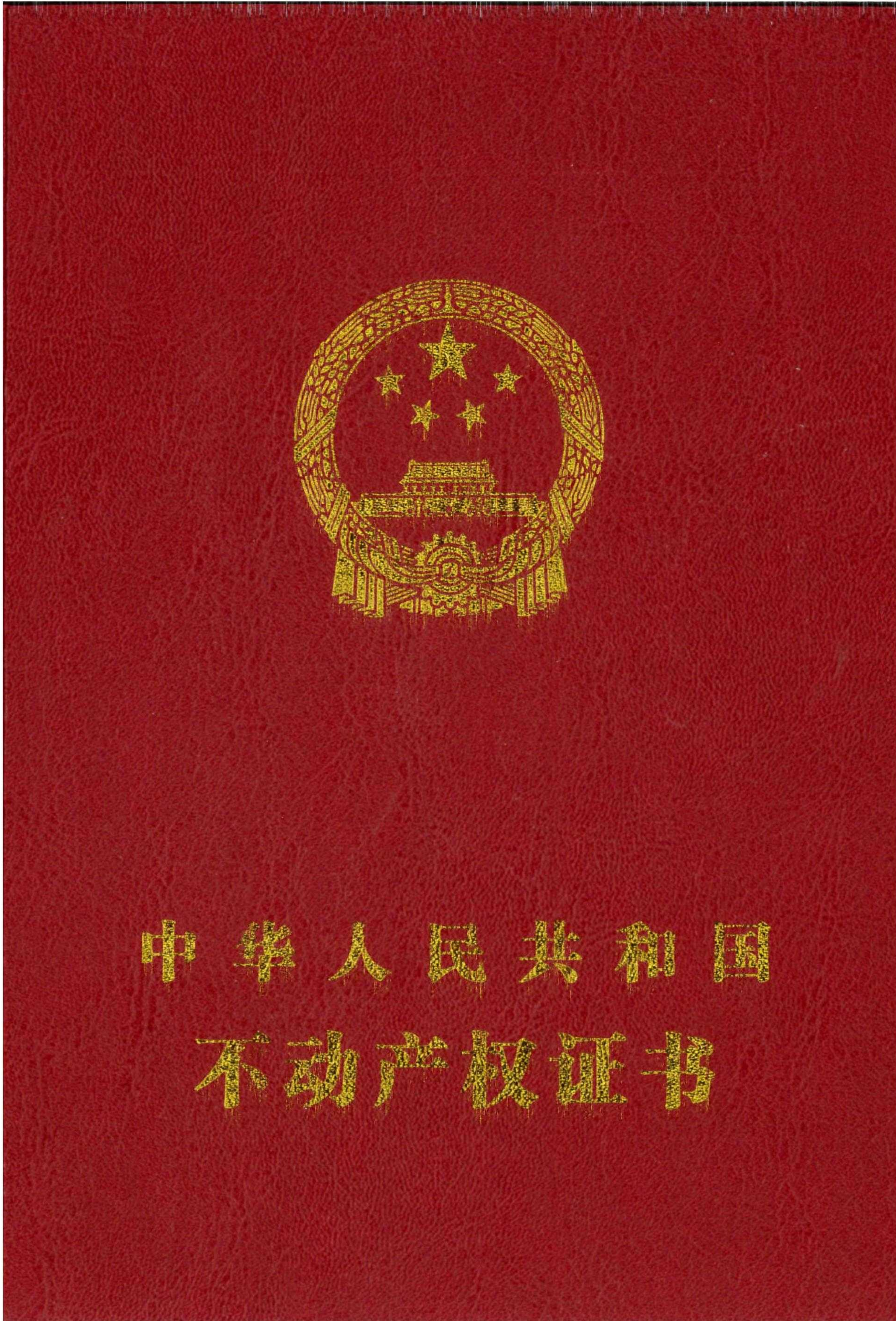
- 03-01 区位分析
- 03-02 周边交通、配套分析
- 03-03 现状分析
- 03-04 国空图
- 03-05 规划总平面图
- 03-06 经济技术指标表
- 03-07 彩色总平面图
- 03-08 鸟瞰图
- 03-09 沿街透视图
- 03-10 夜景透视图
- 03-11 营销中心效果图
- 03-12 外立面色彩、材质分析图
- 03-13 场地竖向分析图
- 03-14 配套服务设施平面分析图
- 03-15 日照分析图
- 03-16 交通组织平面分析图
- 03-17 消防安全平面分析图
- 03-18 绿地平面分析图
- 03-19 给排水管线布置图
- 03-20 强弱电管线布置图
- 03-21 燃气管线布置图
- 03-22 管线综合分析图
- 03-23 负一层地下室平面图
- 03-24 负一层地下室剖面图
- 03-25 1-26#（首层-1A层-标准层-屋面层-立面-剖面）





# 第一部分： 综合文件





|                            |                                         |                                                                                              |  |
|----------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| (粤 2025 雷州市 不动产第 0002472号) |                                         | 附 记                                                                                          |  |
| 权 利 人                      | 雷州市铭盈汇房地产开发有限公司<br>(91440882MACCN1KT2U) | 城镇住宅用地：面积84797.29平方米，土地使用时间2024年3月5日至2094年3月4日；公园与绿地：面积4500.89平方米，土地使用时间2024年3月5日至2074年3月4日。 |  |
| 共有情况                       | 单独所有                                    |                                                                                              |  |
| 坐 落                        | 雷州市清端五路与鸣泉路交叉处东南侧地块                     |                                                                                              |  |
| 不动产单元号                     | 440882 007006 GB00010 W000000000        |                                                                                              |  |
| 权利类型                       | 国有建设用地使用权                               |                                                                                              |  |
| 权利性质                       | 出让                                      |                                                                                              |  |
| 用 途                        | 城镇住宅用地                                  |                                                                                              |  |
| 面 积                        | 89298.18 m²                             |                                                                                              |  |
| 使用期限                       | 2024年03月05日 起 2094年03月04日 止             |                                                                                              |  |
| 权利其他状况                     | 国有建设用地使用权<br>用地面积： 89298.18平方米          |                                                                                              |  |







## 国有建设用地使用权出让合同补充协议

(延长项目开发建设期限)

甲方（出让人）：雷州市自然资源局

地址：雷州市雷南大道自然资源局

乙方：（受让人）：雷州市铭盈汇房地产开发有限公司

地址：雷州市清端五路与鸣泉路交叉处东南侧地块

乙方以公开挂牌方式竞得雷州市清端五路与鸣泉路交叉处东南侧 89298.18 平方米地块土地使用权，2023 年 6 月 1 日与甲方签订《国有土地使用权出让合同》，约定宗地项目于 2024 年 6 月 26 日前开工，2027 年 6 月 26 日前竣工；如属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的，按《闲置土地处置办法》相关规定执行。现地块上有一条 10KV 高压线横穿地块西北侧且尚未搬迁及市政府未履行出让合同约定的上述有关条款，属于政府原因造成未能开工。依照《国有建设用地使用权出让合同》第十六条规定，经报市人民政府批准（雷州市人民政府办公室公文处理表办文编号：240303），现甲、乙双方就延长项目开发建设期限有关事项补充协议如下：

第一条 同意乙方位于雷州市清端五路与鸣泉路交叉处东南侧 89298.18 平方米国有建设用地项目，按市政府批准之日起延期一年处理，即在 2025 年 6 月 24 日之前开工（从签订补充协议约定的动工开发日期起，延长动工开发期限最长不得超过一年），在 2028 年 6 月 24 日前竣工。逾期不动工和竣工的，甲

方将依照《闲置土地处置办法》等有关规定处置。

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

第三条 本协议自双方签字盖章之日起生效。

第四条 本协议一式叁份，甲方持有壹份、乙方持有贰份，均具有同等法律效力。

甲方（盖章）：



法定代表人或

授权代表人（签字）：

乙方（盖章）：



法定代表人或

授权代表人（签字）：

签订时间：2024 年 7 月 3 日



雷州市自然资源局

雷自然资函〔2022〕1394号

关于要求重新下达雷州市清端五路与鸣泉路交叉处东南侧地块89298.18平方米建设用地土地规划条件的复函

雷州市土地储备管理中心：

你中心送来《关于要求重新下达雷州市清端五路与鸣泉路交叉处东南侧地块89298.18平方米建设用地土地规划条件的函》（雷土储函〔2022〕171号）及相关材料收悉。根据雷规委办函〔2021〕34号文的批复、市政府第十六届128次常务会议的精神、雷府办函〔2021〕398号文的批复和参照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五路与鸣泉路交叉处东南侧地块89298.18平方米用地规划条件如下：

一、地块规划设计条件（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%）、公园绿地、防护绿地；
- 2. 宗地面积为89298.18平方米，其中二类居住用地面积（计容面积）为84797.29平方米、公园绿地面积为3445.50

平方米、防护绿地面积为1055.39平方米；

3. 容积率≤2.8，建筑密度≤30%，绿地率≥35%，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1.5个（建设或预留安装充电设施接口的比例达到10%）进行配建；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9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2000平方米的卫生服务中心、建筑面积不小于750平方米的社区服务中心、建筑面积不小于100平方米的社区居委会、建筑面积不小于400平方米的文化活动站、建筑面积不小于300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%（≤500平方米）进行配建；

8. 配建占地面积不小于120平方米（建筑面积不小于60平方米）的生活垃圾收集站、建筑面积不小于50平方米的公共厕所、建筑面积不小于200平方米的供配电设施用房（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. 配建的社区服务中心、卫生服务中心、幼儿园、托老所、文化活动站、卫生站、社区居委会、公共厕所、开闭所须按有关规定无偿移交政府相关部门；

11. 宗地红线内的公园绿地和防护绿地，由开发商无偿提供并无偿投资建设；地块东侧的九年制学校（一期）由开发商投资建设并无偿移交给教育部门；

12. 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；

13. 建设前报详细规划设计方案按程序审批后方可建设。

二、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）。

特此函复

附件：雷州市清端五路与鸣泉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

雷自然资函〔2025〕118号

关于同意雷州市铭盈汇房地产开发有限公司金海华府（一期、二期）项目规划及建筑设计方案的批复

雷州市铭盈汇房地产开发有限公司：

你司报来的《雷州市铭盈汇房地产开发有限公司金海华府（一期、二期）项目规划及建筑设计方案》及相关图纸资料收悉。雷州市铭盈汇房地产开发有限公司金海华府（一期、二期）项目位于雷州市高铁新城清端五路东侧。经专家论证会评审通过，我局局长办公会议研究同意，报市城市规划委员会2025年第1次会议审议同意，在市政府网站进行公示无反馈意见。根据《雷州市人民政府办公室关于雷州市铭盈汇房地产开发有限公司金海华府（一期、二期）项目规划及建筑设计方案的批复》（雷府办函〔2025〕11号），现批复如下：

一、原则同意雷州市铭盈汇房地产开发有限公司金海华府（一期、二期）项目规划及建筑设计方案。

二、严格按照下列主要技术经济指标执行：

| 雷州市金海华府项目（一期、二期）项目技术经济指标表 |    |          |          |    |
|---------------------------|----|----------|----------|----|
| 名称                        | 单位 | 规划条件指标   | 数值       | 备注 |
| 宗地面积                      | m² | 89298.18 | 89298.18 |    |
| 其中 住宅用地面积                 | m² | 84797.29 | 84797.29 |    |

|         |                |    |                                       |           |                                                 |
|---------|----------------|----|---------------------------------------|-----------|-------------------------------------------------|
|         | 公园绿地用地面积       | m² | 3445.50                               | 3445.50   | 由发展商建设并无偿移交给政府相关部门                              |
|         | 防护绿地用地面积       | m² | 1055.39                               | 1055.39   | 由发展商建设并无偿移交给政府相关部门                              |
| 总建筑面积   |                | m² |                                       | 364987.03 |                                                 |
| 计容建筑面积  |                | m² | ≤237432.41                            | 237432.41 | 不含奖励面积                                          |
| 其中      | 住宅             | m² |                                       | 223855.44 | 不含奖励面积                                          |
|         | 商业             | m² | 允许兼容商业建筑面积比例不大于计容总建筑面积的10%            | 13576.97  | 商业建筑面积占总计容面积比例为5.9%                             |
| 不计容建筑面积 |                | m² |                                       | 127554.62 |                                                 |
| 其中      | 物业管理用房（含业主委员会） | m² | 按物业总建筑面积（含业主委员会）2‰（≤500平方米）配建         | 500.00    | 布置在23栋二层（含业主委员会50平方米）                           |
|         | 消防控制中心         | m² |                                       | 74.34     | 布置在15栋一层                                        |
|         | 开闭所、配电房等       | m² | 建筑面积不小于200平方米的供配电设施用房（含开闭所）           | 1261.95   | 布置在2栋、6栋、9栋、10栋、11栋、12栋、14栋、15栋一层（含开闭所81.30平方米） |
|         | 垃圾收集站          | m² | 配建占地面积不小于120平方米（建筑面积不小于60平方米）的生活垃圾收集站 | 60.16     | 布置在17栋、21栋一层（占地面积122.39平方米）                     |
|         | 屋顶楼梯间、电梯机房等    | m² |                                       | 1411.66   |                                                 |
|         | 卫生服务中心         | m² | 配建不小于2000平方米的卫生服务中心                   | 2000.75   | 布置在15栋一层和二层、24栋二层，由发展商建设并无偿移交给政府相关部门            |
|         | 社区服务中心         | m² | 配建不小于750平方米的社区服务中心                    | 750.41    | 布置在1栋一层和2栋一层，由发展商建设并无偿移交给政府相关部门                 |
|         | 幼儿园            | m² | 配建9班幼儿园                               | 3212.59   | 幼儿园用地面积为2700m²，由发展商建设并无偿移交给政府相关部门               |
|         | 卫生站            | m² | 配建不小于300平方米的卫生站                       | 307.86    | 布置在5栋一层和6栋一层，由发展商建设并无偿移交给政府相关部门                 |
|         | 公共厕所           | m² | 配建不小于50平方米的公共厕所                       | 54.42     | 布置在17栋一层，由发展商建设并无偿移交给政府相关部门                     |
|         | 社区居委会          | m² | 配建不小于100平方米的社区居委会                     | 102.21    | 布置在3栋一层，由发展商建设并无偿移交给政府相关部门                      |



|        |      |                       |    |                                                     |            |                                                                             |
|--------|------|-----------------------|----|-----------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------|
|        |      | 文化活动的站                | m² | 配建不小于 400 平方<br>米的文化活动的站                            | 402. 10    | 布置在 1 栋二层,由发展商建设并无<br>偿移交给政府相关部门                                            |
|        |      | 托老所                   | m² | 按每千人建筑面积<br>100 平方米进行配建<br>(638. 1)                 | 642. 35    | 布置在 7 栋、9 栋、10 栋一层                                                          |
|        |      | 架空层                   | m² |                                                     | 3879. 91   | 布置在 1-7 栋、9-22 栋、24 栋首层、<br>门楼                                              |
|        |      | 商业烟道奖<br>励面积          | m² |                                                     | 456. 56    | 按照技术规定 7. 2. 3 条规定专业烟道<br>每层最高奖励 1 平方米建筑面积, 奖<br>励的面积可不纳入容积率计算, 奖励<br>用于住宅  |
|        |      | 地下室 (含<br>网络设施用<br>房) | m² | 地下室层数: 1 层≤<br>层数≤2 层; 网络设<br>施用房建筑面积不<br>小于 30 平方米 | 75843. 15  | 30 平方米的网络设施用房, 布置在 4<br>栋负一层                                                |
|        |      | 骑楼奖励面<br>积            | m² |                                                     | 7609. 26   | 按照技术规定 6. 5. 2 条规定骑楼建筑<br>面积的 1. 5 倍计算奖励面积, 奖励用<br>于住宅                      |
|        |      | 结构板                   | m² |                                                     | 21292. 50  |                                                                             |
|        |      | 设备平台面<br>积            | m² |                                                     | 6028. 00   |                                                                             |
|        |      | 服务阳台建<br>筑面积          | m² |                                                     | 1313. 75   | 不计算容积率建筑面积                                                                  |
|        |      | 其它                    | m² |                                                     | 350. 69    | 地面风井、发电机房烟井、配电间等                                                            |
|        |      | 住宅总建筑面<br>积           | m² |                                                     | 231921. 26 | 含骑楼奖励面积、含商业烟道奖励面<br>积                                                       |
|        |      | 容积率                   | -  | ≤2. 8                                               | 2. 80      |                                                                             |
|        |      | 绿地面积                  |    | ≥29679. 05                                          | 29679. 05  |                                                                             |
|        |      | 绿地率                   | %  | ≥35%                                                | 35. 00     |                                                                             |
|        |      | 建筑密度                  | %  | ≤30%                                                | ≤30%       |                                                                             |
|        |      | 建筑基底面积                | m² | ≤25439. 18                                          | 23802. 73  |                                                                             |
|        |      | 建筑高度                  | m  | 建筑限高 80 米                                           | 80. 00     |                                                                             |
|        |      | 机动车车位                 | 辆  | 住宅建筑面积 1. 0 车<br>位/100 m²、商业建筑<br>面积 1. 5 车位/100 m² | 2523       | 按照住宅建筑面积 1. 0 车位/100 m²、<br>商业建筑面积 1. 5 车位/100 m²                           |
| 其<br>中 | 地上车位 | 辆                     |    | 253                                                 |            |                                                                             |
|        | 地下车位 | 辆                     |    | 2270                                                |            |                                                                             |
|        |      | 非机动车位                 | 辆  | 住宅建筑面积 1. 0 车<br>位/100 m²、商业建筑<br>面积 1. 0 车位/100 m² | 2455       | 按照住宅建筑面积 1. 0 车位/100 m²、<br>商业建筑面积 1. 0 车位/100 m², 其中<br>电动自行车专用智能充电桩 737 个 |
|        |      | 户数                    | 户  |                                                     | 1933       | 每户 120 m²住宅建筑面积作为 1 个标<br>准户 (实际套数: 2175)                                   |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |   |  |      |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--|------|---------------|
| 人数                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 人 |  | 6381 | 标准户取户均 3. 3 人 |
| 备注:<br>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<br>标准, 配套建设海绵设施。<br>2、住宅配建小车位建设或预留安装充电设施接口的比例达到 100%, 商业配建<br>小车位建设或预留安装充电设施接口的比例达到 10%。配建电动自行车停放充电<br>场所并按 30%比例建设专用智能充电桩, 电动自行车专用智能充电桩布置在负一<br>层。<br>3、按照政府相关部门的规定预留通信设备用房和设施 (含移动通讯 5G 基站),<br>预留燃气设备或设施的安装条件与运营管理条件。<br>4、临城市道路骑楼首层设计架空廊道作为城市公共开放空间, 架空廊道进深 4-5<br>米, 进深净宽和梁底高度均不小于 3. 6 米 (消防车入口净高不小于 4. 0 米),<br>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<br>奖励面积, 奖励面积用于住宅。<br>5、配建的社区服务中心、卫生服务中心、幼儿园、托老所、文化活动的站、卫生<br>站、社区居委会、公共厕所、开闭所须按有关规定无偿移交政府部门。<br>6、宗地红线内的公园绿地和防护绿地, 由开发商无偿提供并无偿投资建设; 地<br>块东侧的九年制学校 (一期) 由开发商投资建设并无偿移交给教育部门。 |   |  |      |               |

三、本规划应向社会公开, 主动接受社会监督。

四、规划方案已审核通过, 不得擅自变更。规划批复后  
两年内未开工的, 应按程序报我局重新审核。

此复。

附件: 1、雷州市铭盈汇房地产开发有限公司金海华府 (一  
期、二期) 项目规划及建筑设计方案总平面图

2、雷州市铭盈汇房地产开发有限公司金海华府  
(一期、二期) 项目规划及建筑设计方案文本









雷州市自然资源局

雷自然资函〔2025〕117号

关于同意雷州市第十二小教育集团金海学校规划及建筑设计方案的批复

雷州市铭盈汇房地产开发有限公司：

你司报来的《雷州市第十二小教育集团金海学校规划及建筑设计方案》及相关图纸资料收悉。雷州市第十二小教育集团金海学校项目位于雷州市高铁新城塘边水库南路与鸣泉路交汇处。经专家论证会评审通过，我局局长办公会议研究同意，报市城市规划委员会2025年第1次会议审议同意，在市政府网站进行公示无反馈意见。根据《雷州市人民政府办公室关于雷州市第十二小教育集团金海学校规划及建筑设计方案的批复》（雷府办函〔2025〕12号），现批复如下：

一、原则同意雷州市第十二小教育集团金海学校规划及建筑设计方案。

二、严格按照下列主要技术经济指标执行：

| 雷州市第十二小教育集团金海学校项目技术经济指标表 |         |    |          |         |
|--------------------------|---------|----|----------|---------|
| 名称                       |         | 单位 | 数值       | 备注      |
| 规划用地面积                   |         | m² | 25992.37 |         |
| 总建筑面积                    |         | m² | 16207.72 |         |
| 其                        | 1栋（报告厅） | m² | 1654.60  | 包含垃圾收集点 |

|       |            |    |          |                                |
|-------|------------|----|----------|--------------------------------|
| 中     | 2栋（教学楼）    | m² | 14178.32 | 包含半地下室建筑面积488.83 m²，<br>配电设施用房 |
|       | 3栋（舞台）     | m² | 169.60   |                                |
|       | 4栋（游泳池）    | m² | 159.00   |                                |
|       | 5栋A、B（门卫室） | m² | 46.2     |                                |
| 基底面积  |            | m² | 4336.64  |                                |
| 建筑密度  |            | %  | 16.68%   | 规划条件：≤26%                      |
| 容积率   |            | —  | 0.59     | 规划条件：≤1.8                      |
| 绿地率   |            | %  | 35.00    | 规划条件：≥35                       |
| 绿地面积  |            | m² | 9097.33  |                                |
| 建筑高度  |            | m  | 20.4     | 规划条件：建筑限高24米                   |
| 机动车车位 |            | 辆  | 31       | 建筑面积0.2车位/100 m²               |

三、本规划应向社会公开，主动接受社会监督。

四、规划方案已审核通过，不得擅自变更。规划批复后两年内未开工的，应按程序报我局重新审核。

此复。

- 附件：1、雷州市铭盈汇房地产开发有限公司雷州市第十二小学教育集团金海学校规划总平面图  
2、雷州市第十二小教育集团金海学校规划及建筑设计方案文本





## 金海华府一期二期项目调整说明及原因

金海华府（一期二期）项目规划及建筑设计方案在 2025 年 2 月报雷州市城市规划委员会，且规划及建筑方案已经过雷州市相关审批部门审批通过。

### 雷州市自然资源局

雷自然资函〔2025〕118 号

#### 关于同意雷州市铭盈汇房地产开发有限公司 金海华府（一期、二期）项目规划及建筑 设计方案的批复

雷州市铭盈汇房地产开发有限公司：

你司报来的《雷州市铭盈汇房地产开发有限公司金海华府（一期、二期）项目规划及建筑设计方案》及相关图纸资料收悉。雷州市铭盈汇房地产开发有限公司金海华府（一期、二期）项目位于雷州市高铁新城区清端五路东侧。经专家论证会评审通过，我局局长办公会议研究同意，报市城市规划委员会2025年第1次会议审议同意，在市政府网站进行公示无反馈意见。根据《雷州市人民政府办公室关于雷州市铭盈汇房地产开发有限公司金海华府（一期、二期）项目规划及建筑设计方案的批复》（雷府办函〔2025〕11号），现批复如下：

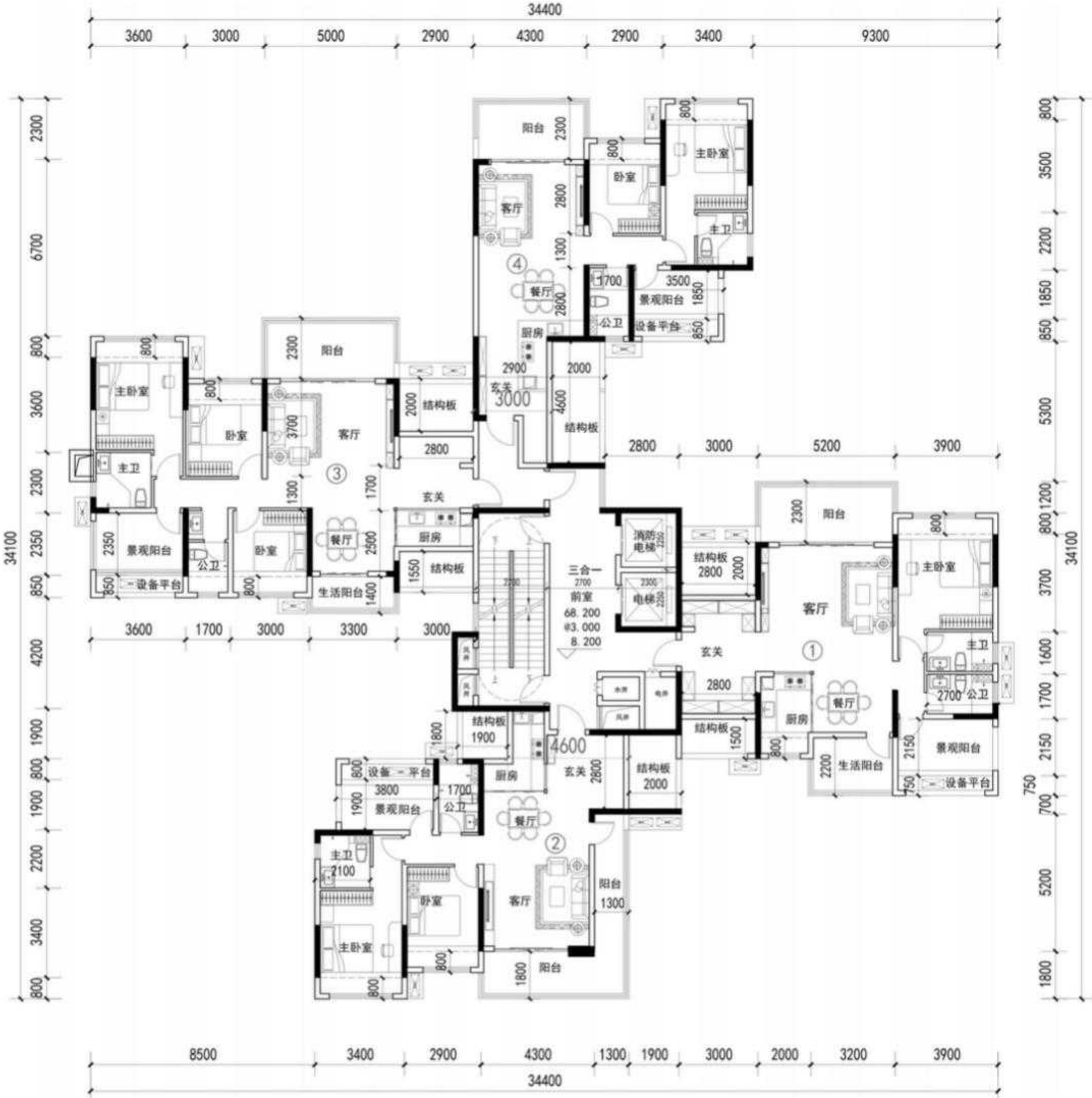
一、原则同意雷州市铭盈汇房地产开发有限公司金海华府（一期、二期）项目规划及建筑设计方案。

因金海华府（一期二期）项目南侧地块原为住宅用地，现在调整为医疗卫生用地，调整后存在噪音、空气污染，卫生隐患等情况，对本项目的房产市场有影响，损害了部分住宅的利益，故对原方案进行修改调整以尽量降低不利影响，主要调整内容为建筑朝向等等调整修改。



金海华府一期二期结构增设结构板说明

关于金海华府一期二期户型图如下：



建筑平面应在核心筒相连部位增设**结构板**以满足**结构抗震需求**，理由如下：

1.根据《高层混凝土结构设计规程》JGJ3-2010 第 3.4.4 条要求，

中华人民共和国一级注册结构工程师  
姓名：何永强  
注册号：4400782-S012  
有效期：至 2025 年 12 月

- 3.4.3 抗震设计的混凝土高层建筑,其平面布置宜符合下列规定:
- 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;

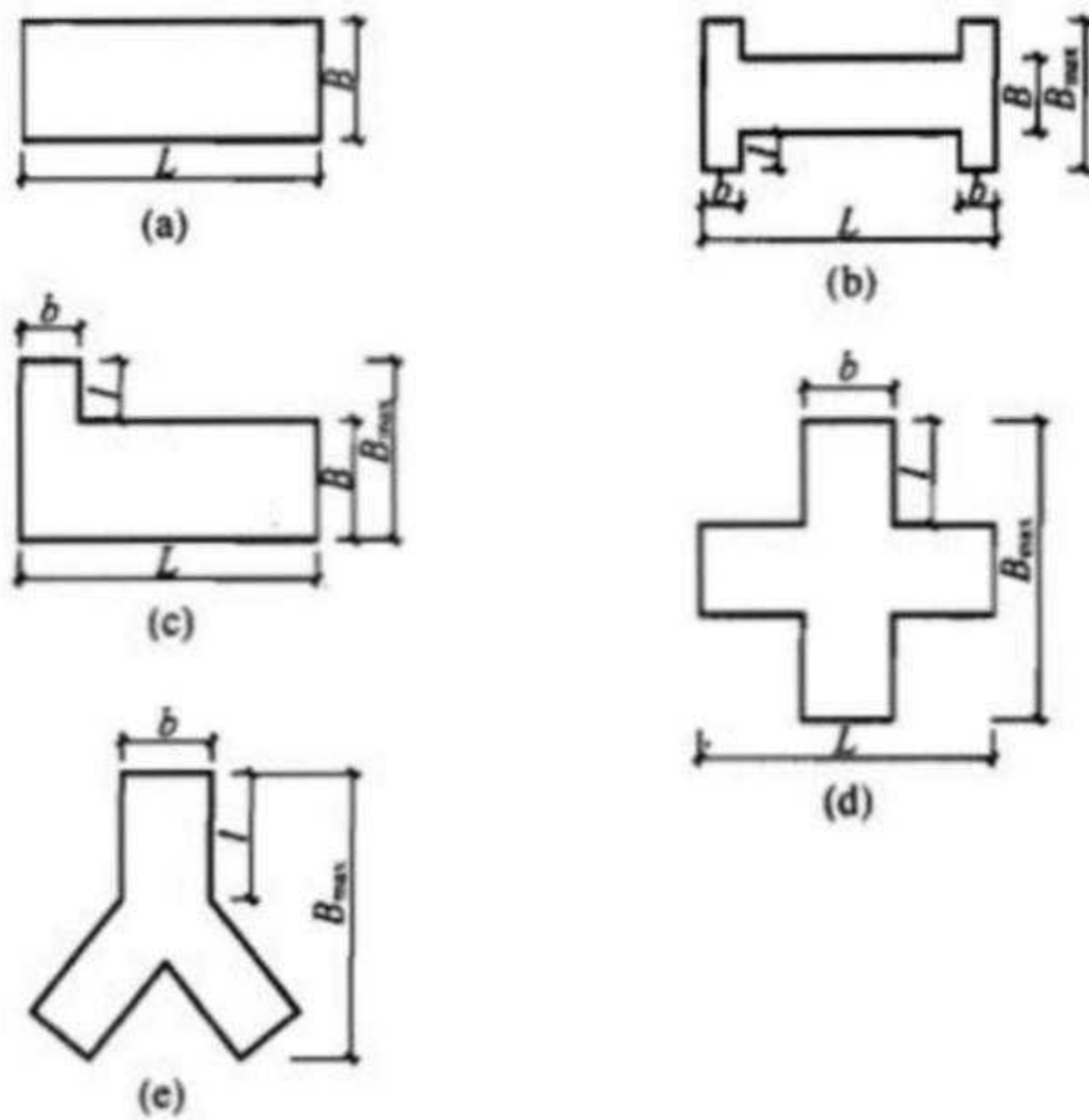


图 3.4.3 建筑平面示意

11

中华人民共和国一级注册结构工程师  
姓名：何永强  
注册号：4400782-S012  
有效期：至 2025 年 12 月

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。→ 超限项 214 有图

采用这种户型图设计时,  $l/B=12/24=0.5$ , 超过表 3.4.3 7 度小于等于 0.35 要求, 属于平面凹凸不规则。

2. 根据《高层混凝土结构设计规程》JGJ3-2010 第 3.4.5 条要

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  $T_1$  与平动为主的第一自振周期  $T_2$  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。**

求:

经计算机软件计算, 结构扭转位移比为 1.3, 大于 1.2, 本结构属于扭转不规则结构。

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

中华人民共和国一级注册结构工程师  
姓名：何永强  
注册号：4400782-S012  
有效期：至 2025 年 12 月

均值的比值可适当放松, **但不应大于 1.6。**

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

如不设结构板, 核心筒处楼板宽度小于 5 米, 属于楼板不连续不规则结构。

结构有三项一般不规则后属于超过国家规范项目, 必须进行超限认证, 结构专业建议在核心筒相连部位增设结构板保证结构安全。

广州博厦建筑设计研究院有限公司  
2025 年 5 月 26 日





中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第 4408822024G0011 号

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

发证机关

日期 二〇二四年八月十三日



|        |                                                                                   |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 用地单位   | 雷州市铭盈汇房地产开发有限公司                                                                   |
| 项目名称   | 雷州市金海华府项目(一期、二期)                                                                  |
| 批准用地机关 | 雷州市人民政府                                                                           |
| 批准用地文号 | 国有建设用地使用权出让合同(电子监管号:4408822023B00561)                                             |
| 用地位置   | 雷州市清端五路与鸣泉路交叉处东南侧地块                                                               |
| 用地面积   | 宗地面积为89298.18平方米,其中二类居住用地面积(计容面积)为84797.29平方米、公园绿地面积为3445.50平方米、防护绿地面积为1055.39平方米 |
| 土地用途   | 二类居住用地、公园绿地、防护绿地                                                                  |
| 建设规模   | ——                                                                                |
| 土地取得方式 | 出让                                                                                |

附图及附件名称

- 1、关于要求重新下达雷州市清端五路与鸣泉路交叉处东南侧地块89298.18平方米建设用地土地规划条件的函的复函(雷自然资函(2022)1394号)壹份(复印件)。
- 2、广东省企业投资项目备案证(项目代码:2403-440882-04-01-902518)壹份(复印件)。
- 3、广东省企业投资项目备案证(项目代码:2311-440882-04-01-679483)壹份(复印件)。
- 4、本证有效期为1年,有效期从证上载明的发证日期开始计算。逾期未申请用地且未办理延期手续的,本证自行失效。需要办理延期手续的,应当在有效期届满30日前提出申请。

遵守事项

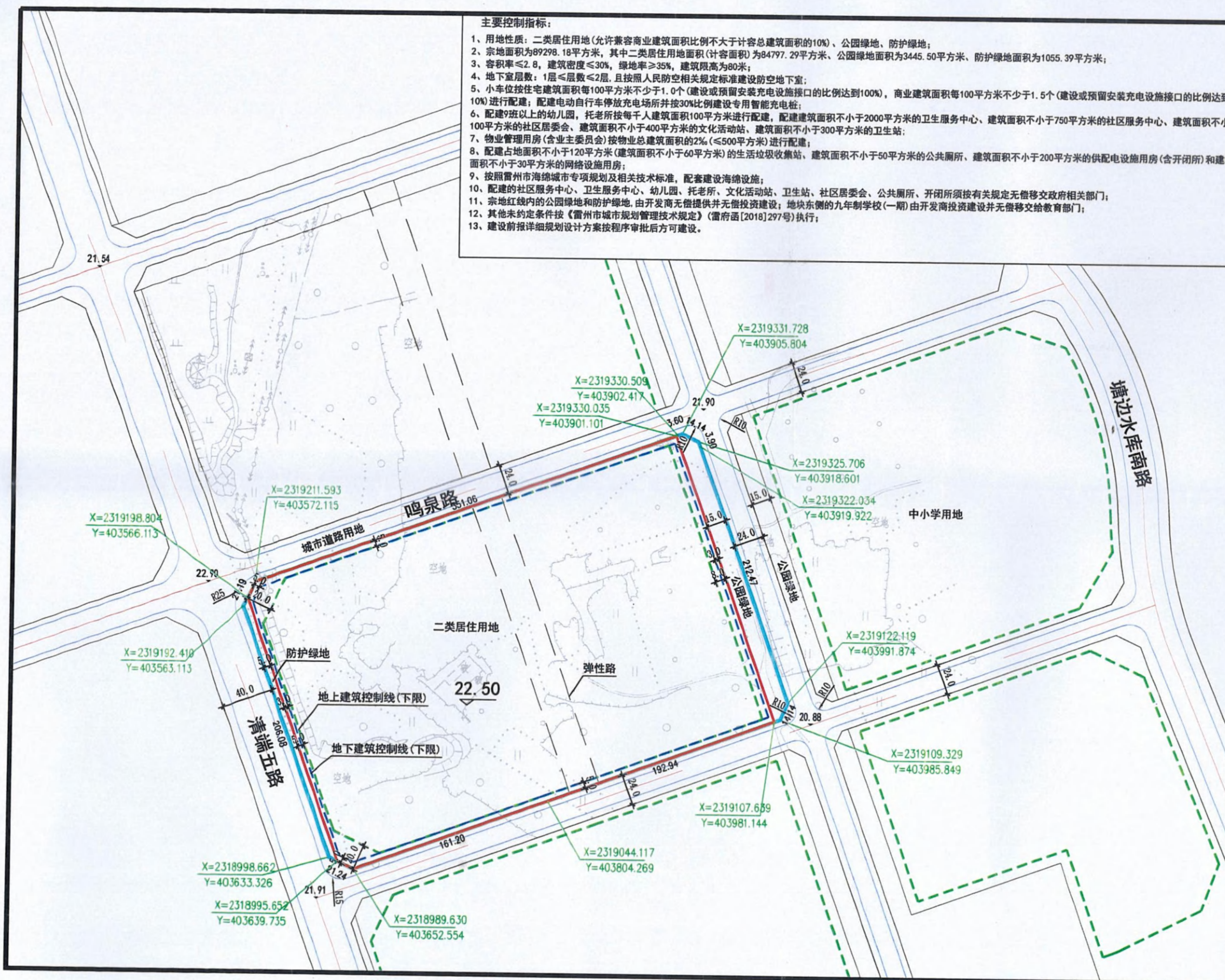
- 一、本证是经自然资源主管部门依法审核,建设用地符合国土空间规划和用途管制要求,准予使用土地的法律凭证。
- 二、未取得本证而占用土地的,属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意,本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图及附件由发证机关依法确定,与本证具有同等法律效力。



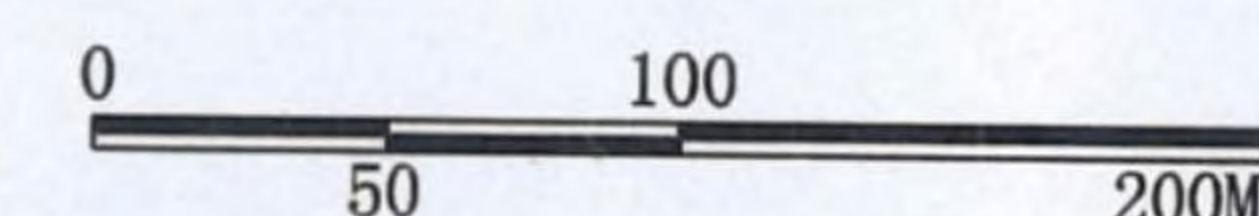
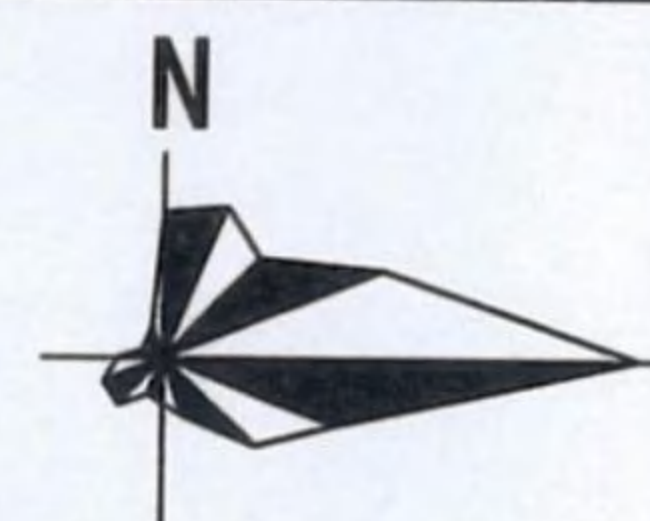
## 雷州市清端五路与鸣泉路交叉口东南侧地块用地规划

### 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%)、公园绿地、防护绿地;
- 2、宗地面积为89298.18平方米,其中二类居住用地面积(计容积率)为84797.29平方米、公园绿地面积为3445.50平方米、防护绿地面积为1055.39平方米;
- 3、容积率 $\leq 2.8$ ,建筑密度 $\leq 30\%$ ,绿地率 $\geq 35\%$ ,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1.5个(建设或预留安装充电设施接口的比例达到10%)进行配建;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9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2000平方米的卫生服务中心、建筑面积不小于750平方米的社区服务中心、建筑面积不小于100平方米的社区居委会、建筑面积不小于400平方米的文化活动站、建筑面积不小于300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;
- 8、配建占地面积不小于120平方米(建筑面积不小于60平方米)的生活垃圾收集站、建筑面积不小于50平方米的公共厕所、建筑面积不小于200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、配建的社区服务中心、卫生服务中心、幼儿园、托老所、文化活动站、卫生站、社区居委会、公共厕所、开闭所须按有关规定无偿移交政府相关部门;
- 11、宗地红线内的公园绿地和防护绿地,由开发商无偿提供并无偿投资建设;地块东侧的九年制学校(一期)由开发商投资建设并无偿移交教育部门;
- 12、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;
- 13、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 2022.11

图号: 01



宗地图

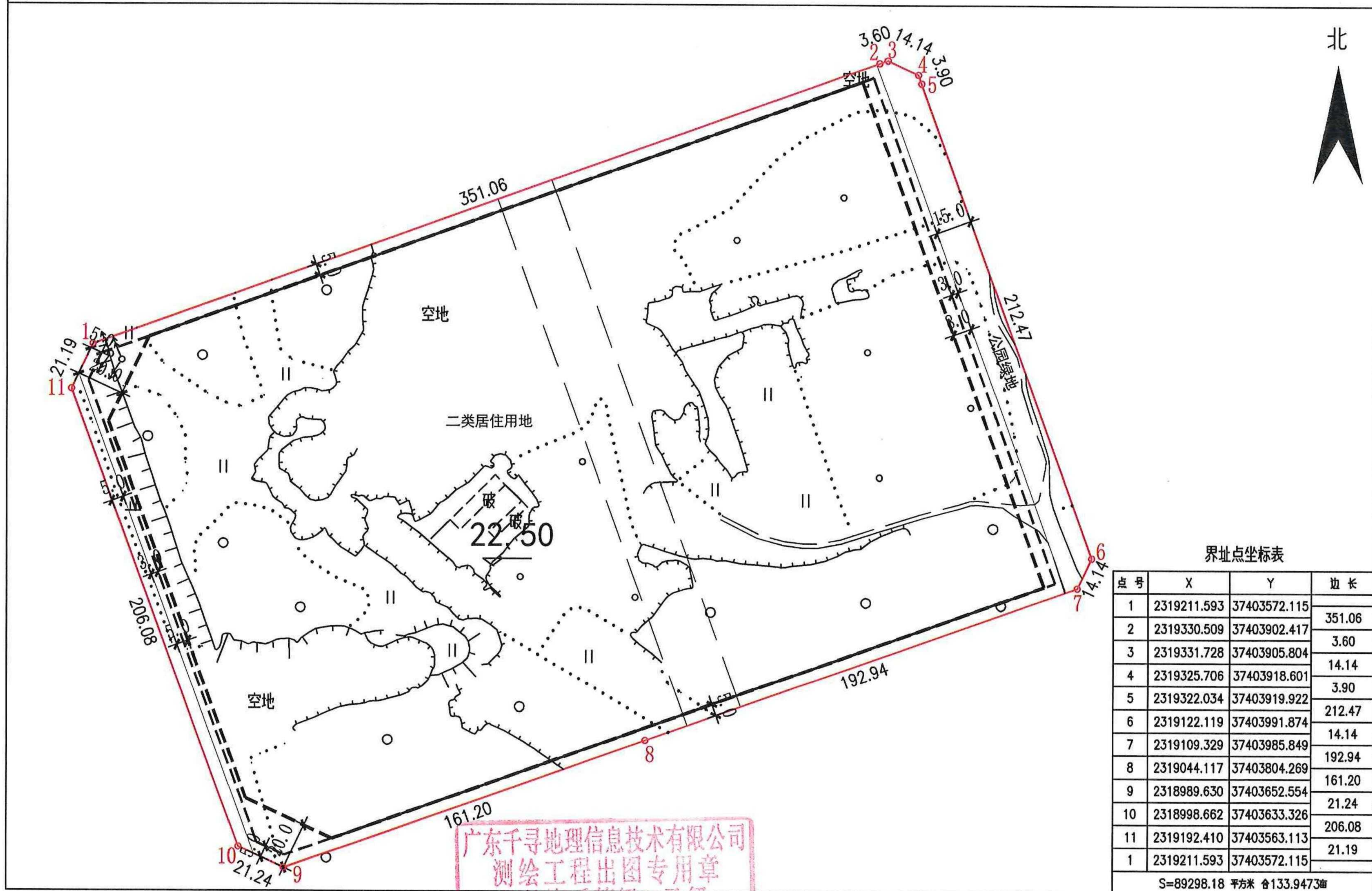
单位：m.m<sup>2</sup>

宗地编号：

委托单位：雷州市土地储备管理中心

宗地座落：雷州市清端五路与鸣泉路交叉处东南侧地块

坐标系：2000国家大地坐标系

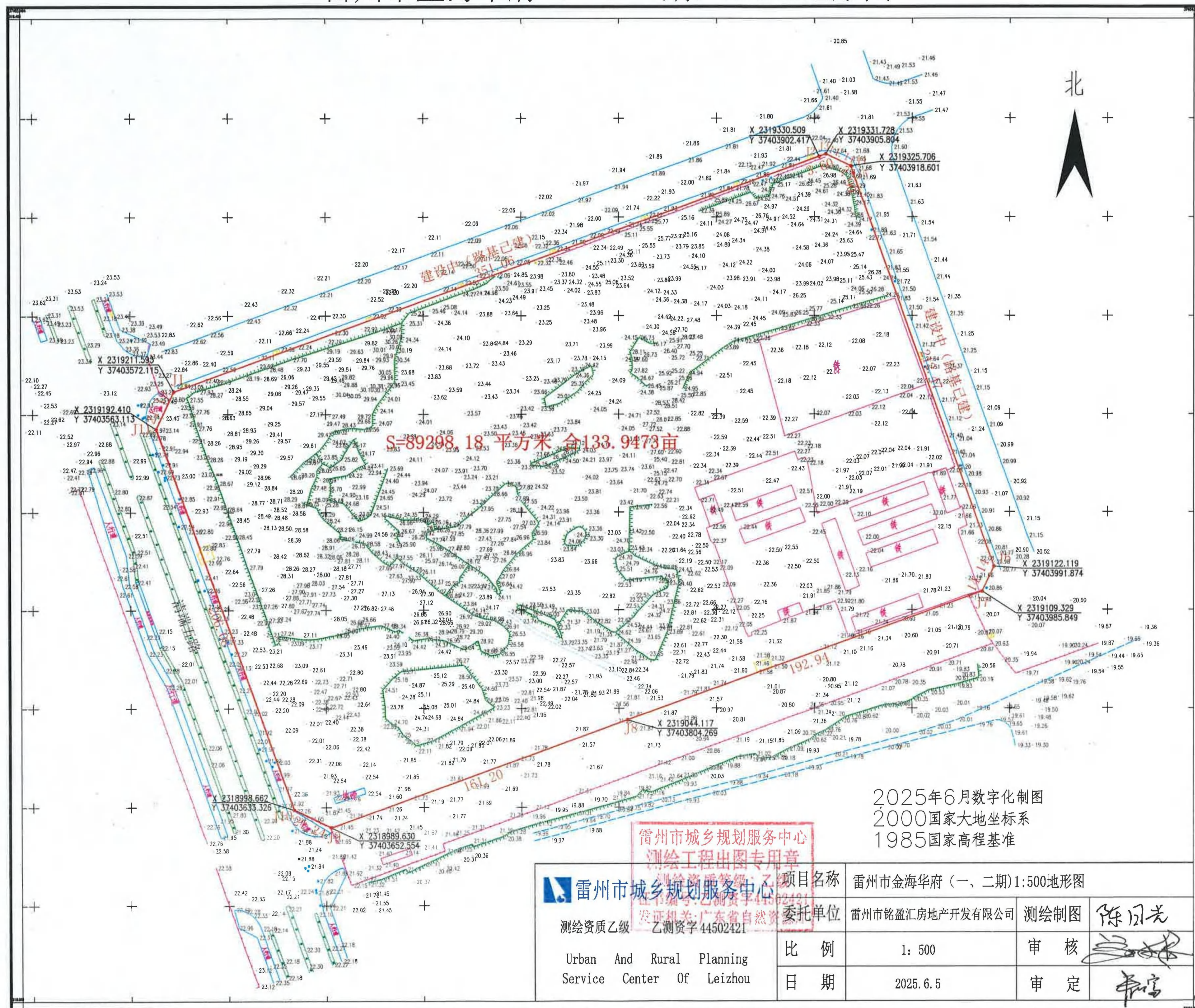


广东千寻地理信息技术有限公司  
绘图日期：2022年11月10日  
审核日期：2022年11月10日

测量员：张升  
绘图员：李秋  
审核员：李超



雷州市金海华府（一、二期）1:500地形图





项目代码：2311-440882-04-01-679483

## 广东省企业投资项目备案证



防伪二维码

申报企业名称：雷州市铭盈汇房地产开发有限公司 经济类型：私营合伙  
司

项目名称：雷州市金海华府项目（一期、二期） 建设地点：湛江市雷州市附城镇雷州市清端五路与  
鸣泉路交叉处东南侧地块

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：

总建筑面积340000平方米；主要内容商品房、商铺、地下室、幼儿园、物业管理用房、社区公共服  
务用房等一期建筑面积22万平方米，二期建筑面积12万平方米。

项目总投资：135000.00 万元（折合 万美元） 项目资本金：63000.00 万元

其中：土建投资：104666.00 万元

设备及技术投资：5500.00 万元； 进口设备用汇：0.00 万美元

计划开工时间：2024年03月

计划竣工时间：2028年12月

备案机关：雷州市发展和改革局

备案日期：2023年11月30日

更新日期：2025年02月28日

延期至：2027年02月28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

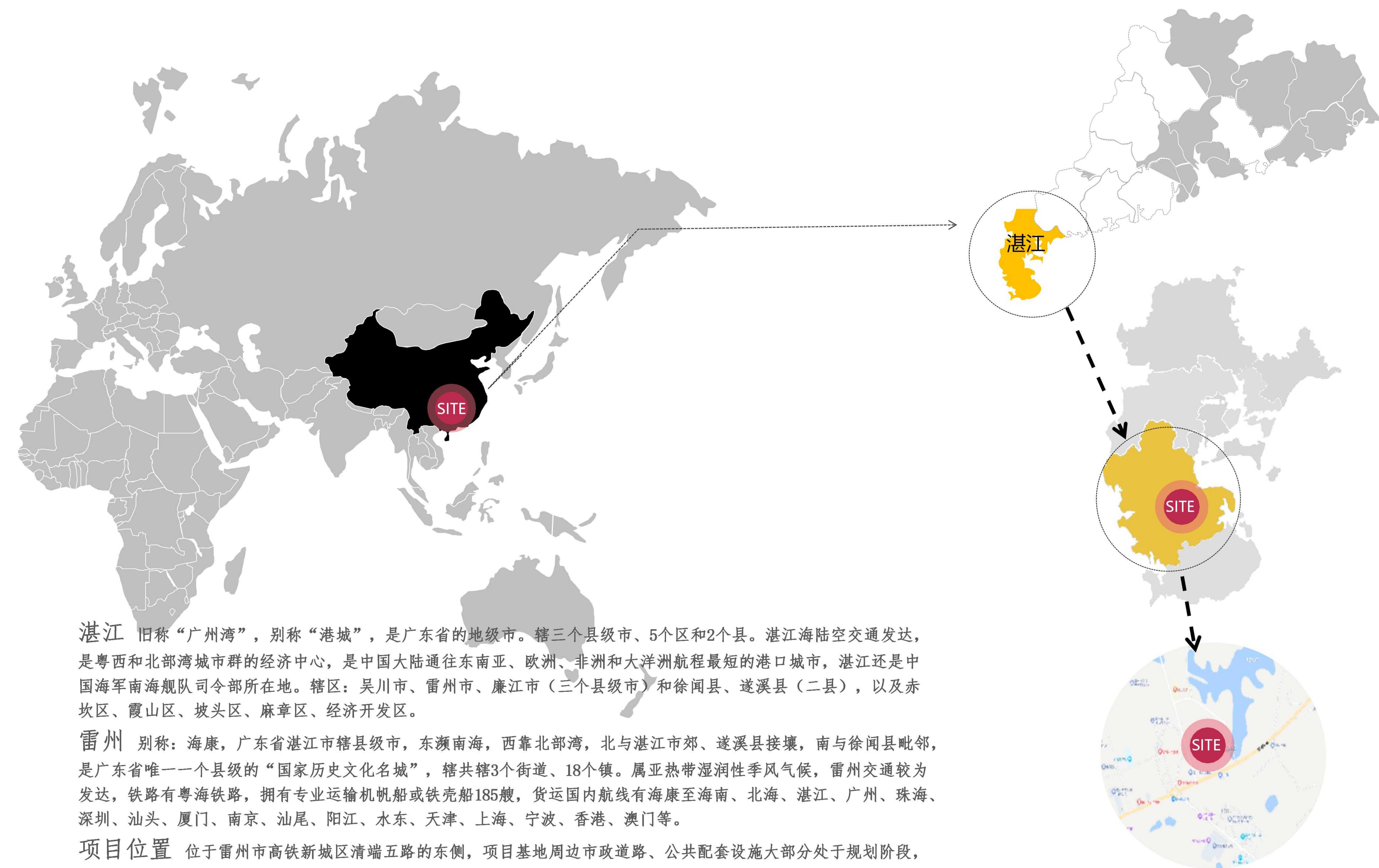




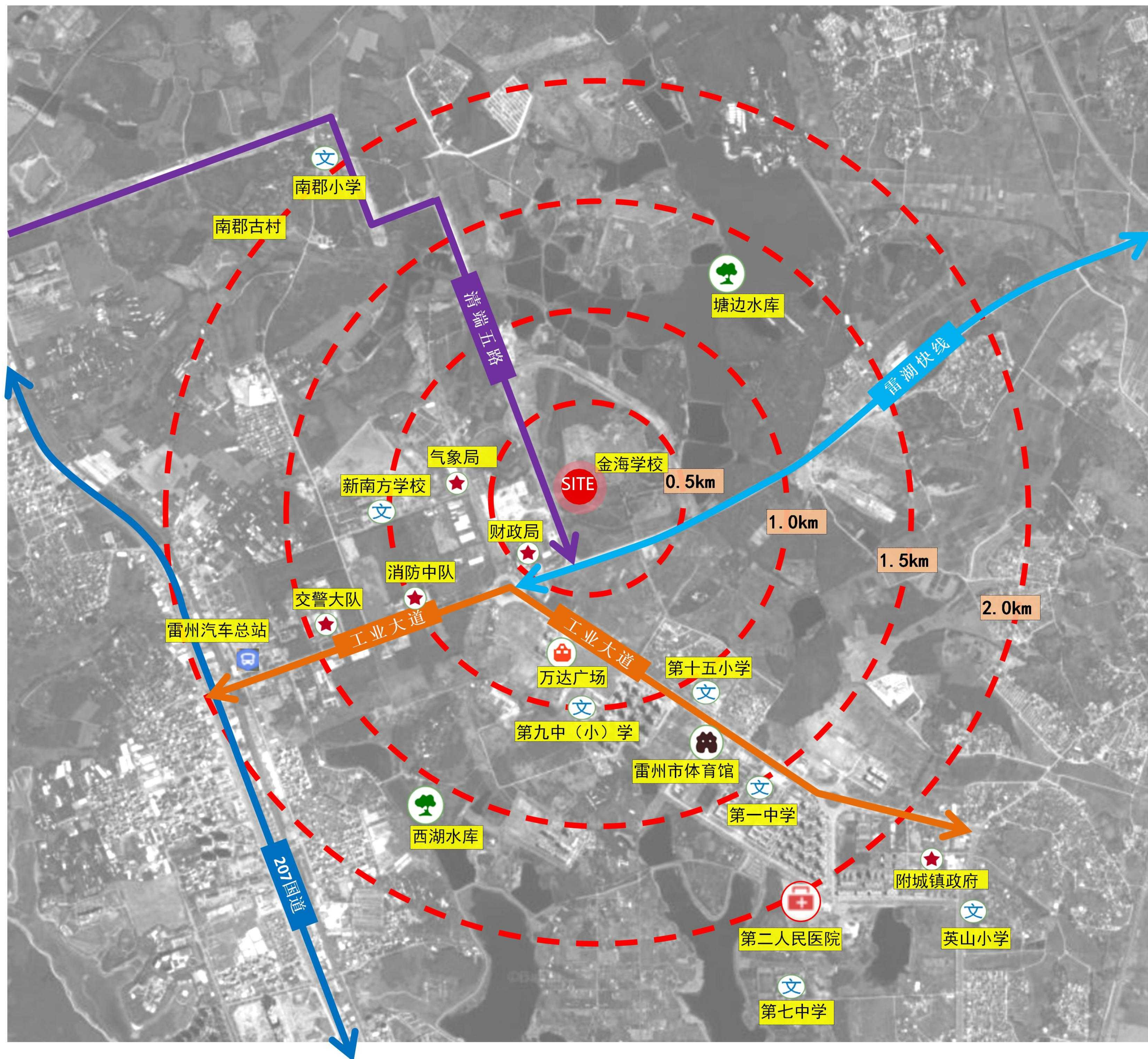
第三部分：

设计图纸









配套较为齐全  
应增加商业配套建设

图例:

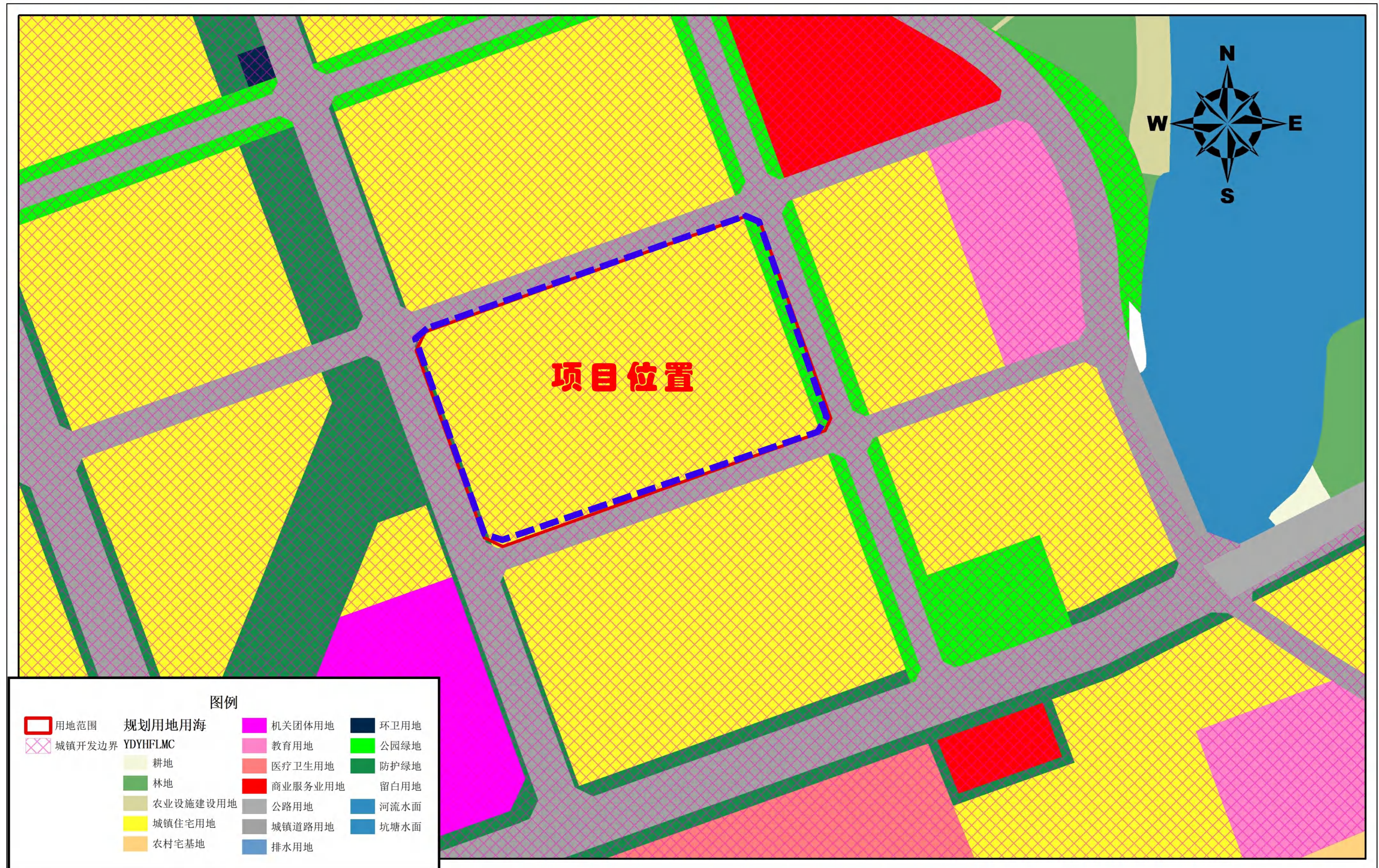
- |      |      |
|------|------|
| 教育配套 | 政府机构 |
| 医疗配套 | 商业配套 |
| 酒店配套 | 人文配套 |
| 公园配套 | 公共交通 |







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

制图人:

制图单位：雷州市自然资源局  
制图时间：2025年4月28日







| 雷州市金海华府（一期、二期）项目技术经济指标表 |              |        |                                       |                            |                                                                                                      |
|-------------------------|--------------|--------|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名称                      |              | 单位     | 规划条件指标                                | 数值                         | 备注                                                                                                   |
| 宗地面积                    |              | m²     | 89298. 18                             | 89298. 18                  |                                                                                                      |
| 其中                      | 住宅用地面积       | m²     | 84797. 29                             | 84797. 29                  | 计容用地面积                                                                                               |
|                         | 公园绿地用地面积     | m²     | 3445. 50                              | 3445. 50                   | 由发展商建设并无偿移交给政府相关部门                                                                                   |
|                         | 防护绿地用地面积     | m²     | 1055. 39                              | 1055. 39                   | 由发展商建设并无偿移交给政府相关部门                                                                                   |
| 总建筑面积                   |              | m²     |                                       | 329408. 44                 |                                                                                                      |
| 计容建筑面积                  |              | m²     | ≤237432. 41                           | 237432. 41                 | 不含奖励面积                                                                                               |
| 其中                      | 住宅           |        | m²                                    | 222841. 04                 | 不含奖励面积                                                                                               |
|                         | 商业           |        | m²                                    | 允许兼容商业建筑面积比例不大于计容总建筑面积的10% | 商业建筑面积占总计容面积比例为6. 03%                                                                                |
|                         | 公共配套         |        | m²                                    | 142. 19                    | 发电机房烟井及风井                                                                                            |
|                         | 其中           | 发电机房烟井 | m²                                    | 42. 19                     | 布置在3栋                                                                                                |
|                         |              | 风井     | m²                                    | 100. 00                    | 布置在1-21栋首层                                                                                           |
| 不计容建筑面积                 |              | m²     |                                       | 91976. 03                  |                                                                                                      |
| 其中                      | 物业管理用房（含业主委员 | m²     | 按物业总建筑面积（含业主委员会）2‰（≤500平方米）配建         | 500. 0                     | 布置在1、2、3栋首层（含业主委员会100. 89平方米）                                                                        |
|                         | 消防控制中心       | m²     |                                       | 67. 32                     | 布置在2栋首层                                                                                              |
|                         | 开闭所、配电房等     | m²     | 建筑面积不小于200平方米的供配电设施用房（含开闭所）           | 1668. 36                   | 布置在3栋、4栋、7栋、11栋、14栋、15栋、17栋、20栋首层（含开闭所95. 58平方米）                                                     |
|                         | 垃圾收集站        | m²     | 配建占地面积不小于120平方米（建筑面积不小于60平方米）的生活垃     | 64. 90                     | 布置在18栋首层                                                                                             |
|                         | 屋顶楼梯间、电梯机房等  | m²     |                                       | 1381. 04                   |                                                                                                      |
|                         | 卫生服务中心       | m²     | 配建不小于2000平方米的卫生服务中心                   | 2000. 95                   | 布置在7栋、8栋首层和二层, 由发展商建设并无偿移交给政府相关部门(在负一层统筹不需移交给政府相关部门的20个小车位)                                          |
|                         | 社区服务中心       | m²     | 配建不小于750平方米的社区服务中心                    | 750. 38                    | 布置在7栋、8栋首层和1A层, 由发展商建设并无偿移交给政府相关部门(在负一层统筹不需移交给政府相关部门的15个小车位)                                         |
|                         | 幼儿园          | m²     | 配建9班幼儿园                               | 3218. 18                   | 幼儿园用地面积为2705. 54m²， 由发展商建设并无偿移交给政府相关部门(在地面及负一层统筹不需移交给政府相关部门的16个小车位)                                  |
|                         | 卫生站          | m²     | 配建不小于300平方米的卫生站                       | 300. 83                    | 布置在20栋、21栋首层, 由发展商建设并无偿移交给政府相关部门(在负一层统筹不需移交给政府相关部门的3个小车位)                                            |
|                         | 公共厕所         | m²     | 配建不小于50平方米的公共厕所                       | 50. 38                     | 布置在21栋首层, 由发展商建设并无偿移交给政府相关部门                                                                         |
|                         | 社区居委会        | m²     | 配建不小于100平方米的社区居委会                     | 102. 41                    | 布置在6栋首层, 由发展商建设并无偿移交给政府相关部门(在负一层统筹不需移交给政府相关部门的2个小车位)                                                 |
|                         | 文化活动站        | m²     | 配建不小于400平方米的文化活动站                     | 415. 76                    | 布置在1栋首层和二层, 由发展商建设并无偿移交给政府相关部门(在负一层统筹不需移交给政府相关部门的4个小车位)                                              |
|                         | 托老所          | m²     | 按每千人建筑面积100平方米进行配建                    | 626. 42                    | 布置在17栋、18栋、19栋首层                                                                                     |
|                         | 架空层          | m²     |                                       | 3801. 50                   | 布置在1-8栋、9-21栋                                                                                        |
|                         | 商业烟道奖励面积     | m²     |                                       | 355. 88                    | 按照技术规定7. 2. 3条规定专业烟道每层最高奖励1平方米建筑面积，奖励的面积可不纳入容积率计算，奖励用于住宅(商业烟道面积为384. 28m²，商业烟道每层超出1m²的总建筑面积为28. 4m²) |
|                         | 地下室（含网络设施用房） | m²     | 地下室层数：1层≤层数≤2层； 网络设施用房建筑面积不小于30平方     | 51600. 63                  | 含网络设施用房(通信设备用房)30. 12平方米，布置在3栋负一层                                                                    |
|                         | 骑楼奖励面积       | m²     |                                       | 3331. 58                   | 按照技术规定6. 5. 2条规定骑楼建筑面积的1. 5倍计算奖励面积，奖励用于住宅                                                            |
|                         | 结构板          | m²     |                                       | 18726. 44                  |                                                                                                      |
|                         | 设备平台面积       | m²     |                                       | 2903. 07                   |                                                                                                      |
|                         | 服务阳台建筑面积     | m²     |                                       | 110. 00                    | 不计算容积率建筑面积                                                                                           |
| 住宅总建筑面积                 |              | m²     |                                       | 228019. 54                 | 含住宅计容面积、住宅奖励面积、服务阳台建筑面积、屋面层不计容面积                                                                     |
| 骑楼面积                    |              | m²     |                                       | 2221. 05                   |                                                                                                      |
| 建筑基底面积                  |              | m²     | ≤25439. 18                            | 24368. 99                  |                                                                                                      |
| 绿地面积                    |              |        | ≥29679. 05                            | 29679. 05                  |                                                                                                      |
| 容积率                     |              | -      | ≤2. 8                                 | 2. 80                      |                                                                                                      |
| 建筑密度                    |              | %      | ≤30                                   | 28. 74                     |                                                                                                      |
| 绿地率                     |              | %      | ≥35                                   | 35. 00                     |                                                                                                      |
| 建筑高度                    |              | m      | 建筑限高80米                               | 79. 90                     |                                                                                                      |
| 其中                      | 小车位          | 辆      | 住宅建筑面积1. 0车位/100m²、商业建筑面积1. 5车位/100m² | 2497                       | 按技术规定需配建2497个小车位，其中住宅车位2280个，商业车位217个，设置于地面及地下负一层                                                    |
|                         | 地上车位         | 辆      |                                       | 200                        |                                                                                                      |
|                         | 地下车位         | 辆      |                                       | 2297                       |                                                                                                      |
| 电动自行车位                  |              | 辆      | 住宅建筑面积1. 0车位/100m²、商业建筑面积1. 0车位/100m² | 2425                       | 按技术规定需配建2425个电动自行车位，其中电动自行车专用智能充电桩728个，位于7栋、8栋、9栋、10栋、15栋、16栋、17栋、21栋负一层                             |
| 户数                      |              | 户      |                                       | 1901                       | 按每户120m²住宅建筑面积作为1个标准户计算（实际套数：2000）                                                                   |
| 人数                      |              | 人      |                                       | 6274                       | 标准户取按户均3. 3人计算                                                                                       |

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、住宅配建小车位建设或预留安装充电设施接口的比例达到100%，商业配建小车位建设或预留安装充电设施接口的比例达到10%。配建电动自行车停放充电场所并按30%比例建设专用智能充电桩，电动自行车专用智能充电桩布置在负一层。
- 3、按规划和规范要求预留通信设备用房(建筑面积不小于30平方米) 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、临城市道路骑楼首层设计架空廊道作为城市公共开放空间，架空廊道进深4-5米，进深净宽和梁底高度均不小于3. 6米（消防车道入口净高不小于4. 0米），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倍奖励面积，奖励面积用于住宅。
- 5、配建的社区服务中心、卫生服务中心、幼儿园、托老所、文化活动站、卫生站、社区居委会、公共厕所、开闭所须按有关规定无偿移交政府部门。
- 6、宗地红线内的公园绿地和防护绿地，由开发商无偿提供并无偿投资建设；地块东侧的九年制学校（一期）由开发商投资建设并无偿移交给教育部门。







规划总平面图 1:500

























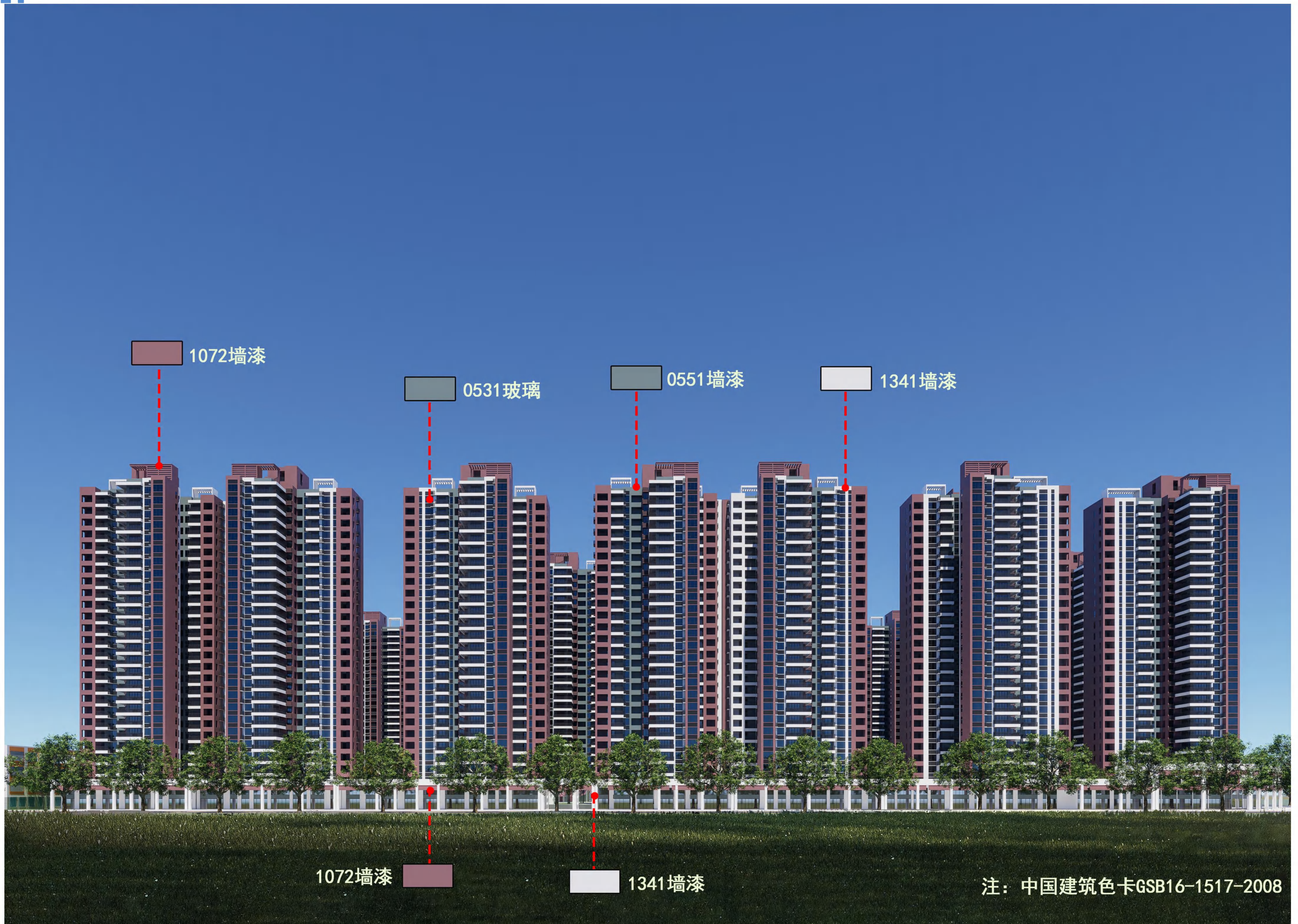




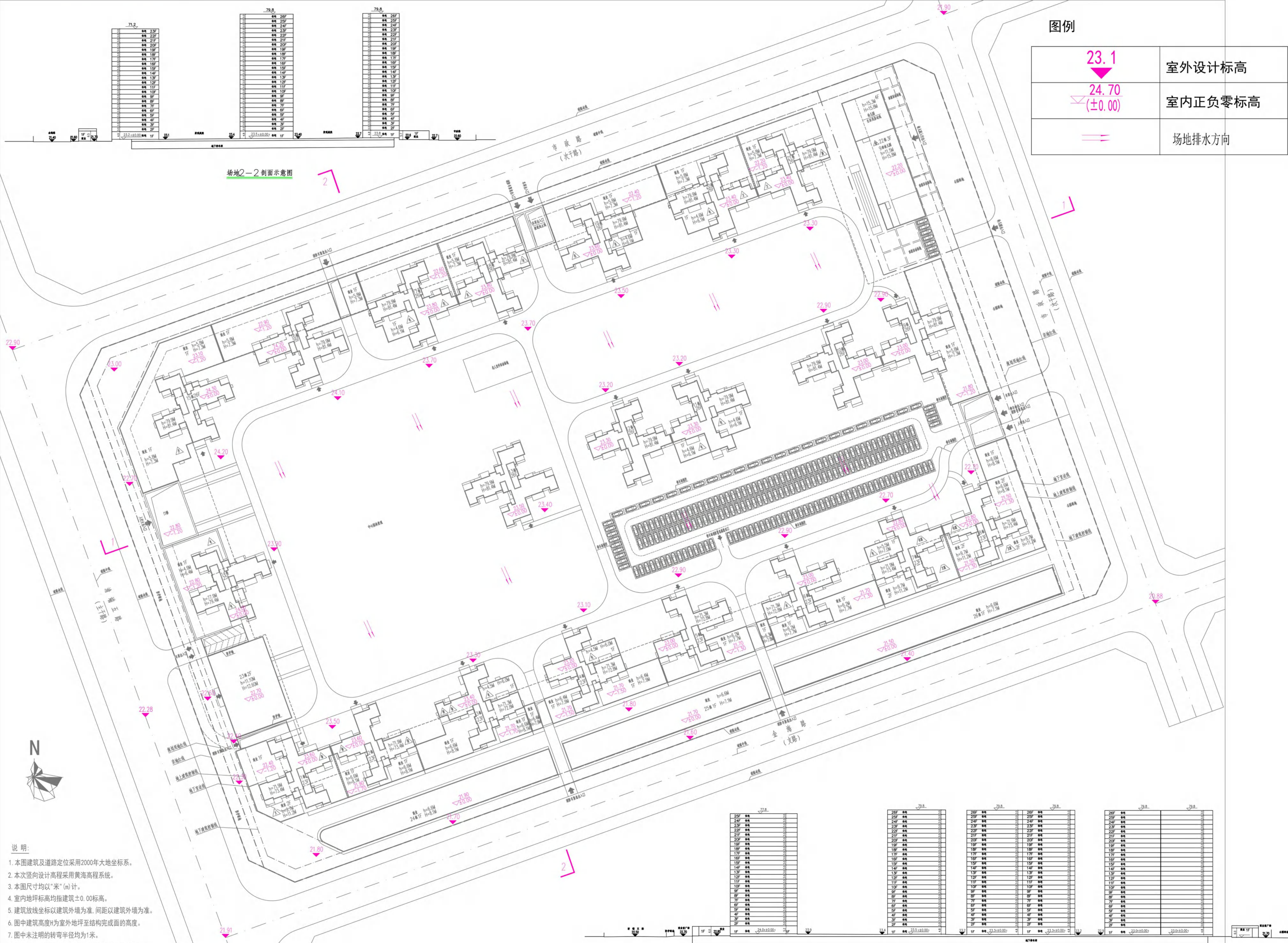




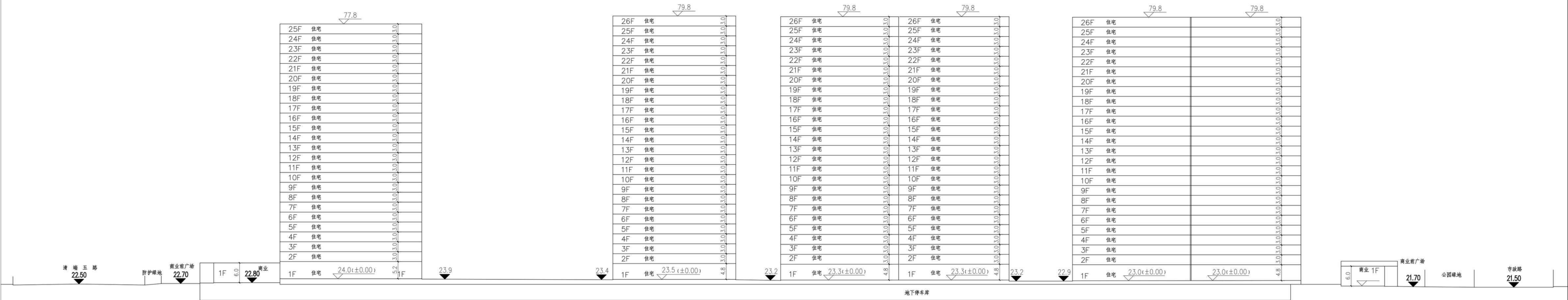




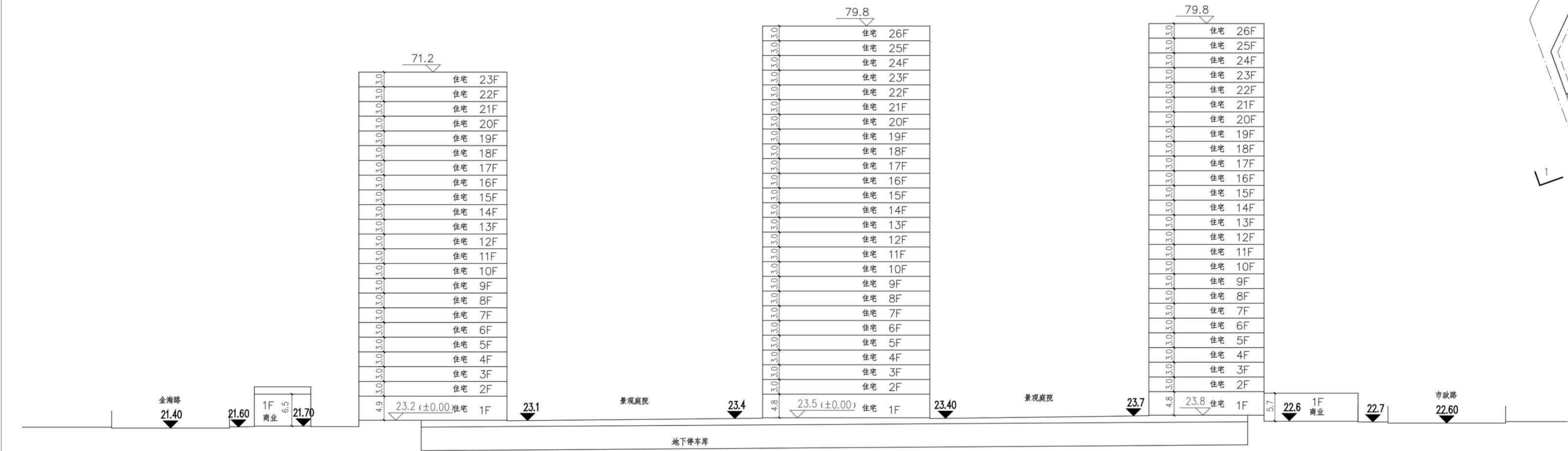




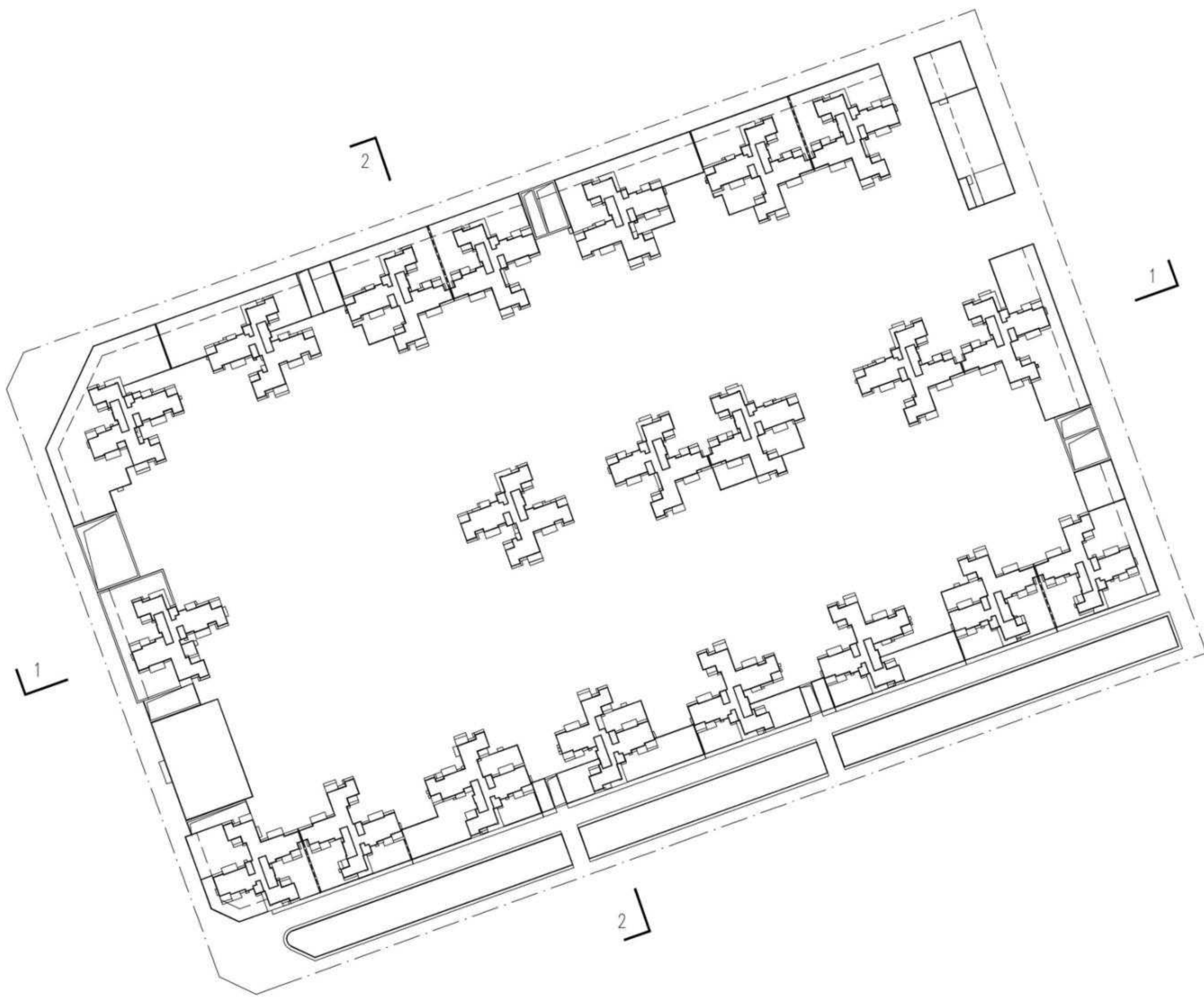




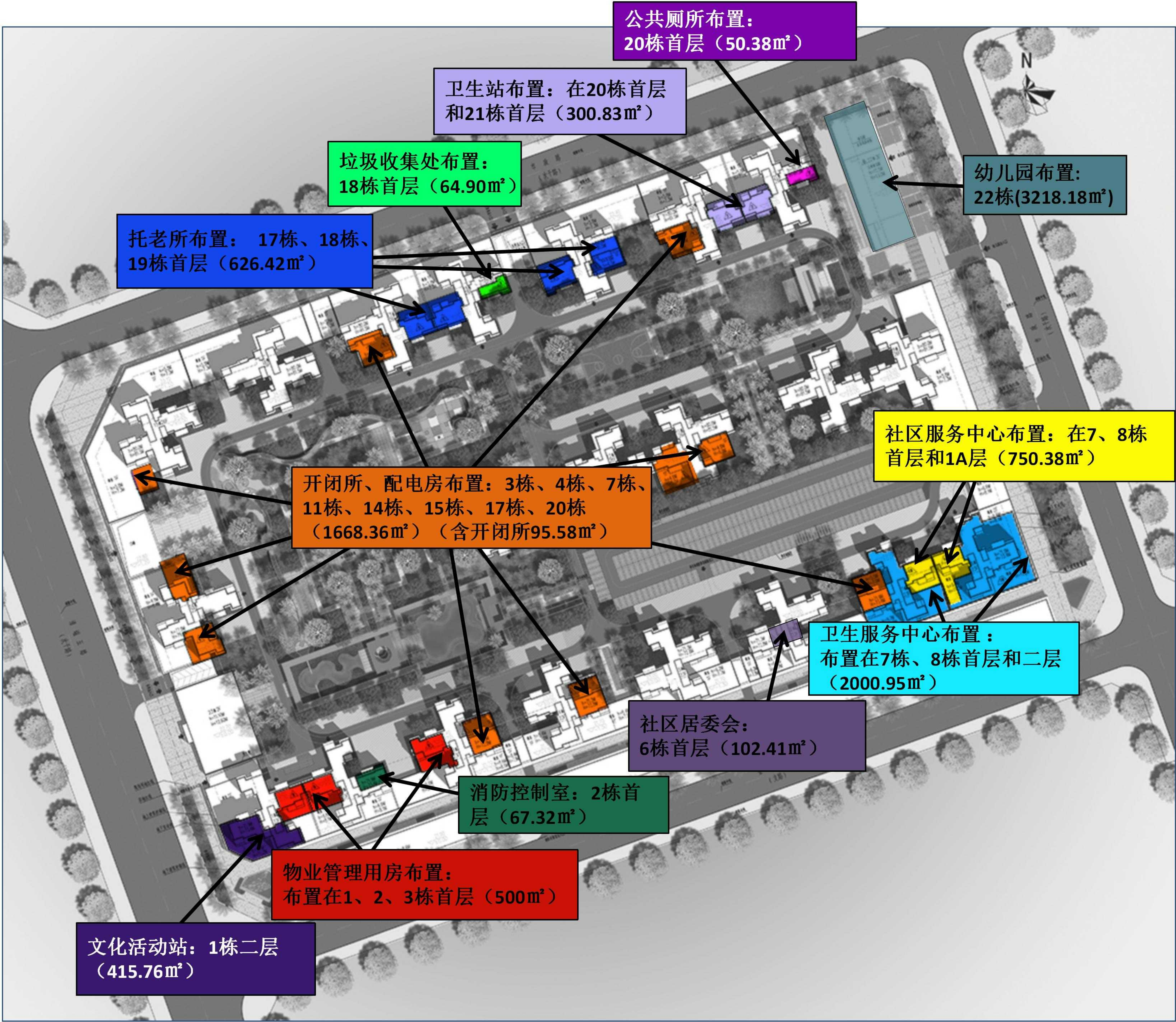
场地1—1剖面示意图



场地2—2剖面示意图



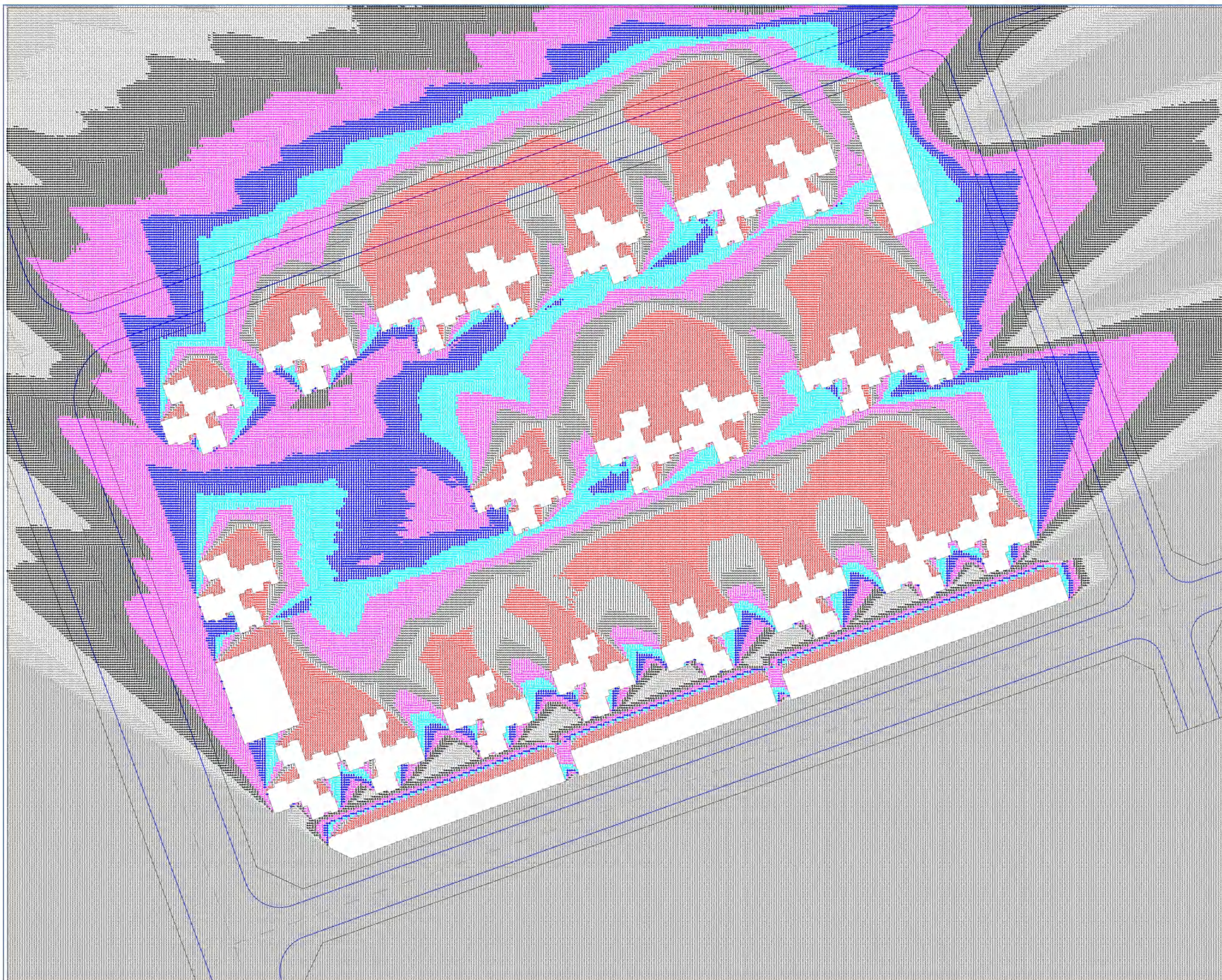




| 配套名称    | 数值      | 区域色块 |
|---------|---------|------|
| 物业管理用房  | 500.00  | ■    |
| 消防控制中心  | 67.32   | ■    |
| 开闭所、配电房 | 1668.36 | ■    |
| 垃圾收集点   | 64.90   | ■    |
| 卫生服务中心  | 2000.95 | ■    |
| 社区服务中心  | 750.38  | ■    |
| 幼儿园     | 3218.18 | ■    |
| 卫生站     | 300.83  | ■    |
| 公共厕所    | 50.38   | ■    |
| 社区居委会   | 102.41  | ■    |
| 文化活动站   | 415.76  | ■    |
| 托老所     | 626.42  | ■    |

图例



**说明:**

**日照要求:** 《雷州市城市规管理技术规定》

**分析软件:** 天正日照分析

**标准名称:** 国家标准

**地理位置:** 雷州, 经度: 110度08分

纬度: 20度92分

**计算方式:** 多点沿线分析

**计算精度:** 1分钟

**时间累积方式:** 累积日照

**日照分析结论:** 在8:00-16:00,住宅和幼儿园的日照满足规范要求

**图例:**

0: 0小时

1: 1小时

2: 2小时

3: :3小时

4: :4小时

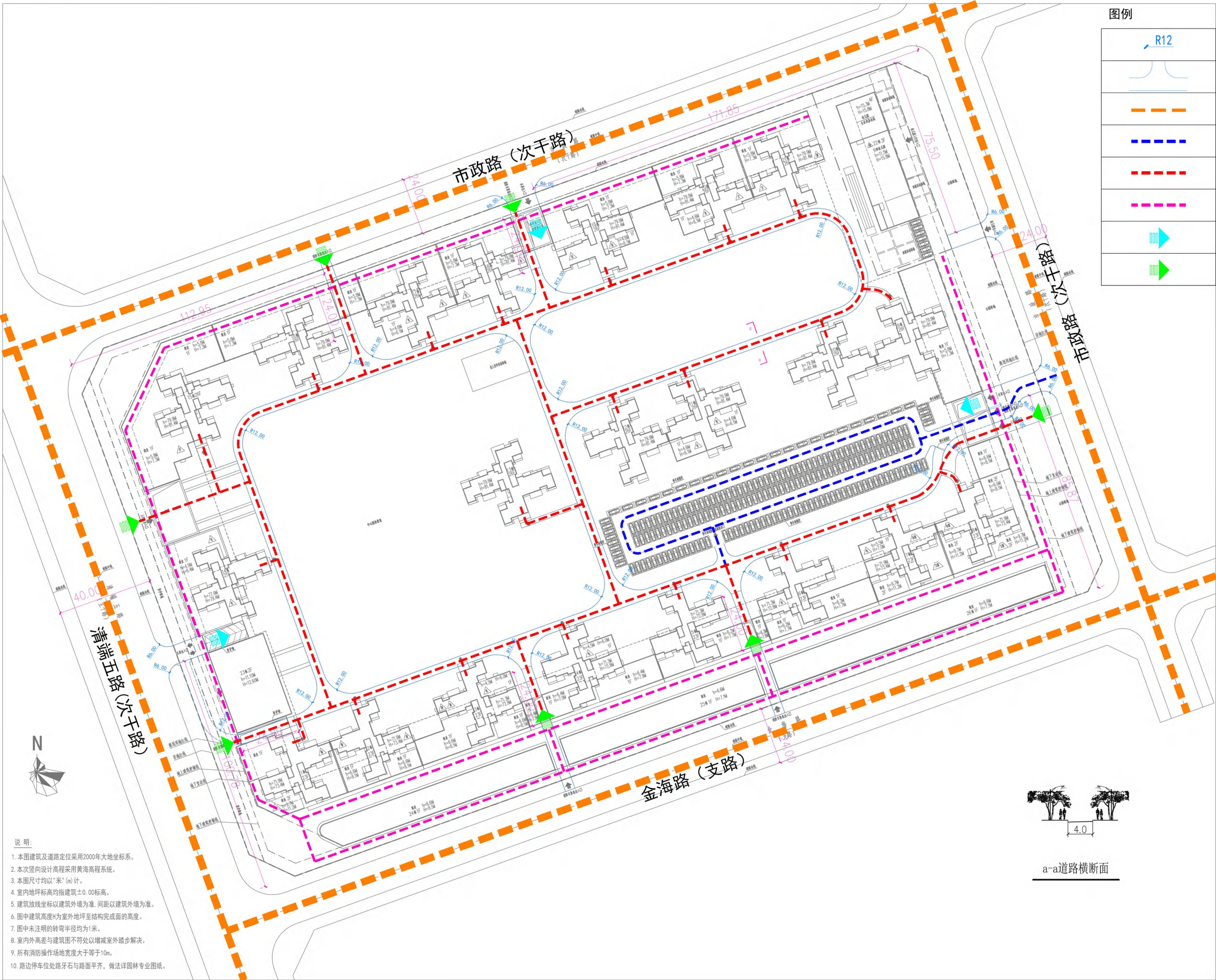
5: 5小时

6: 6小时

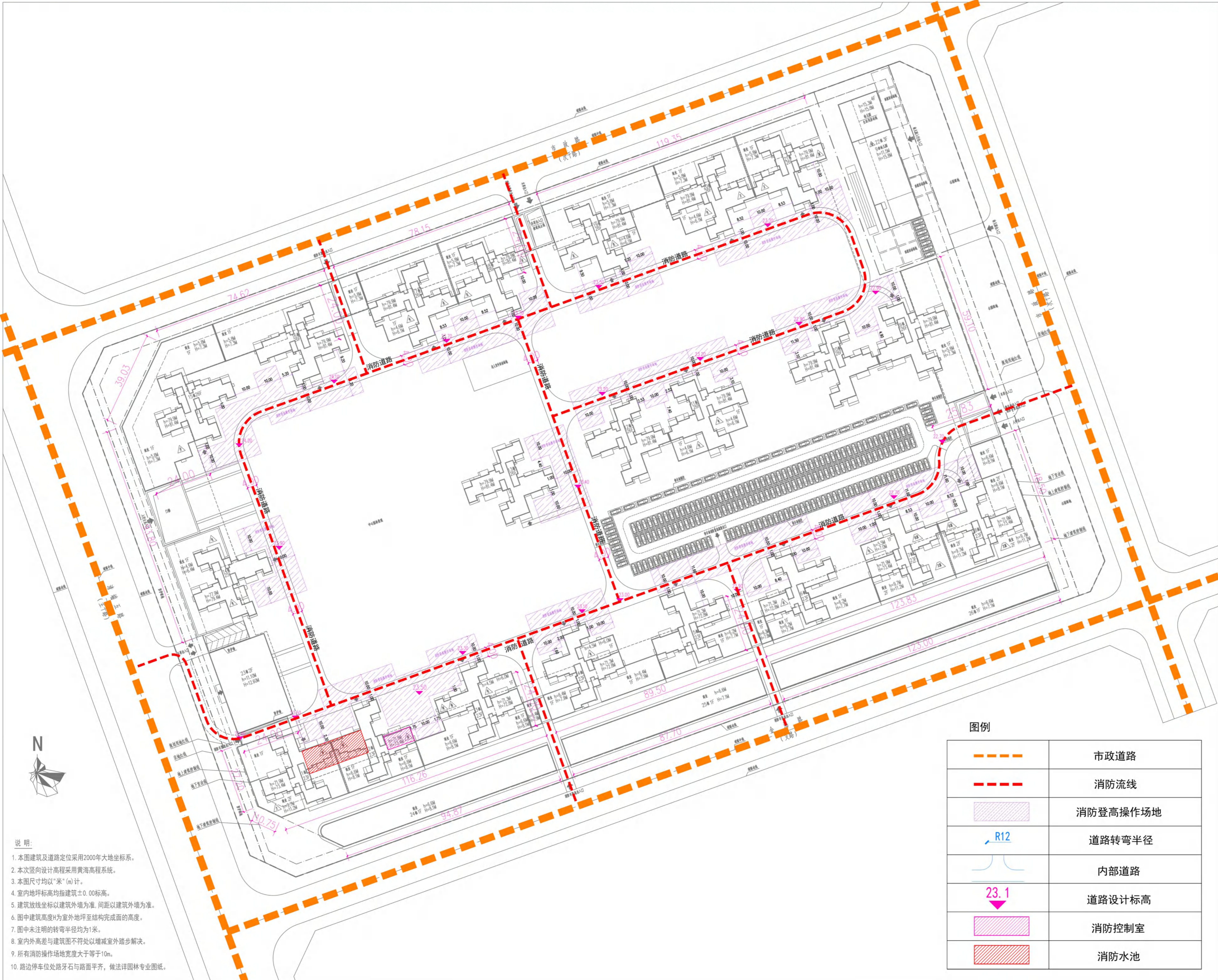
7: 7小时

8: 8小时





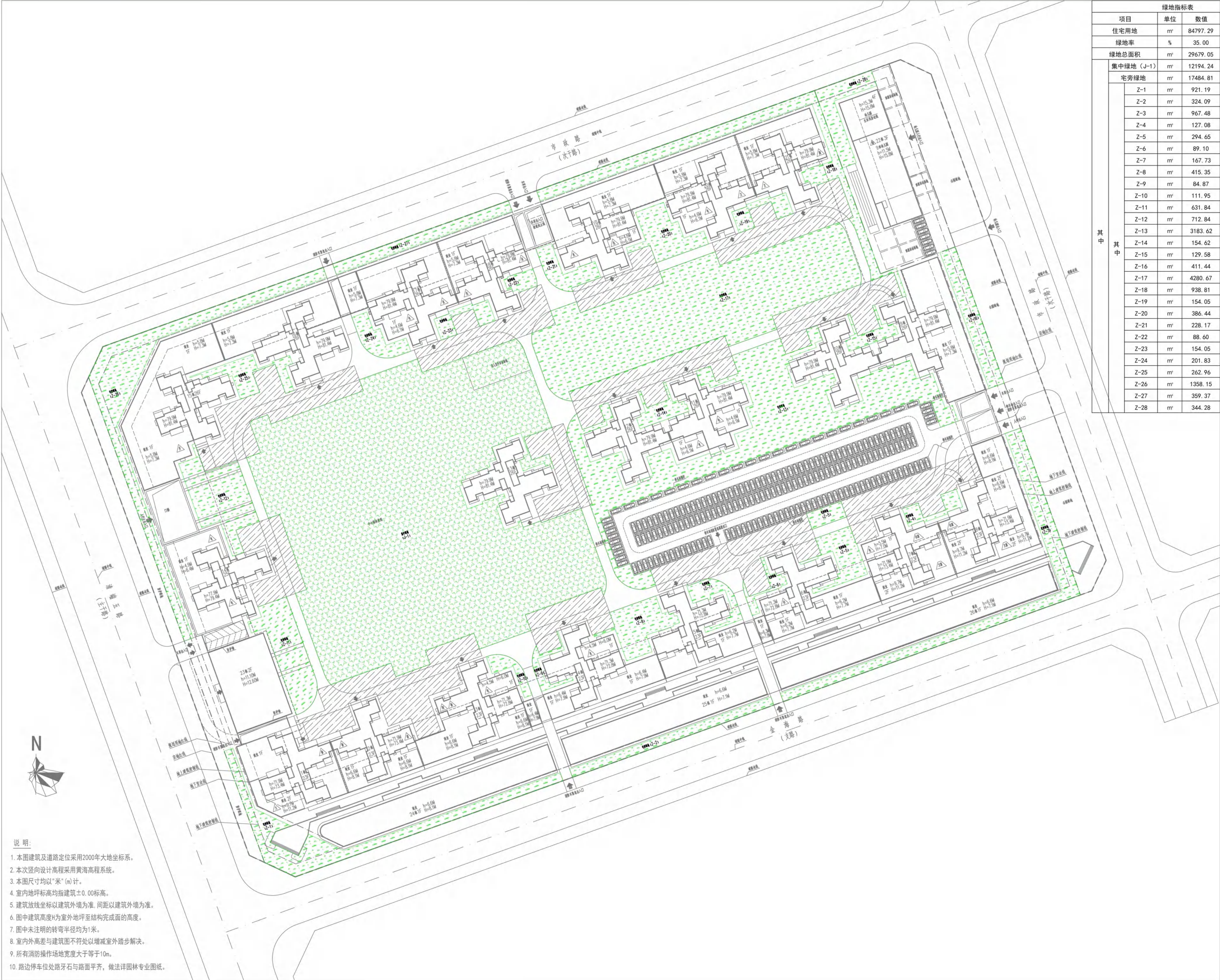




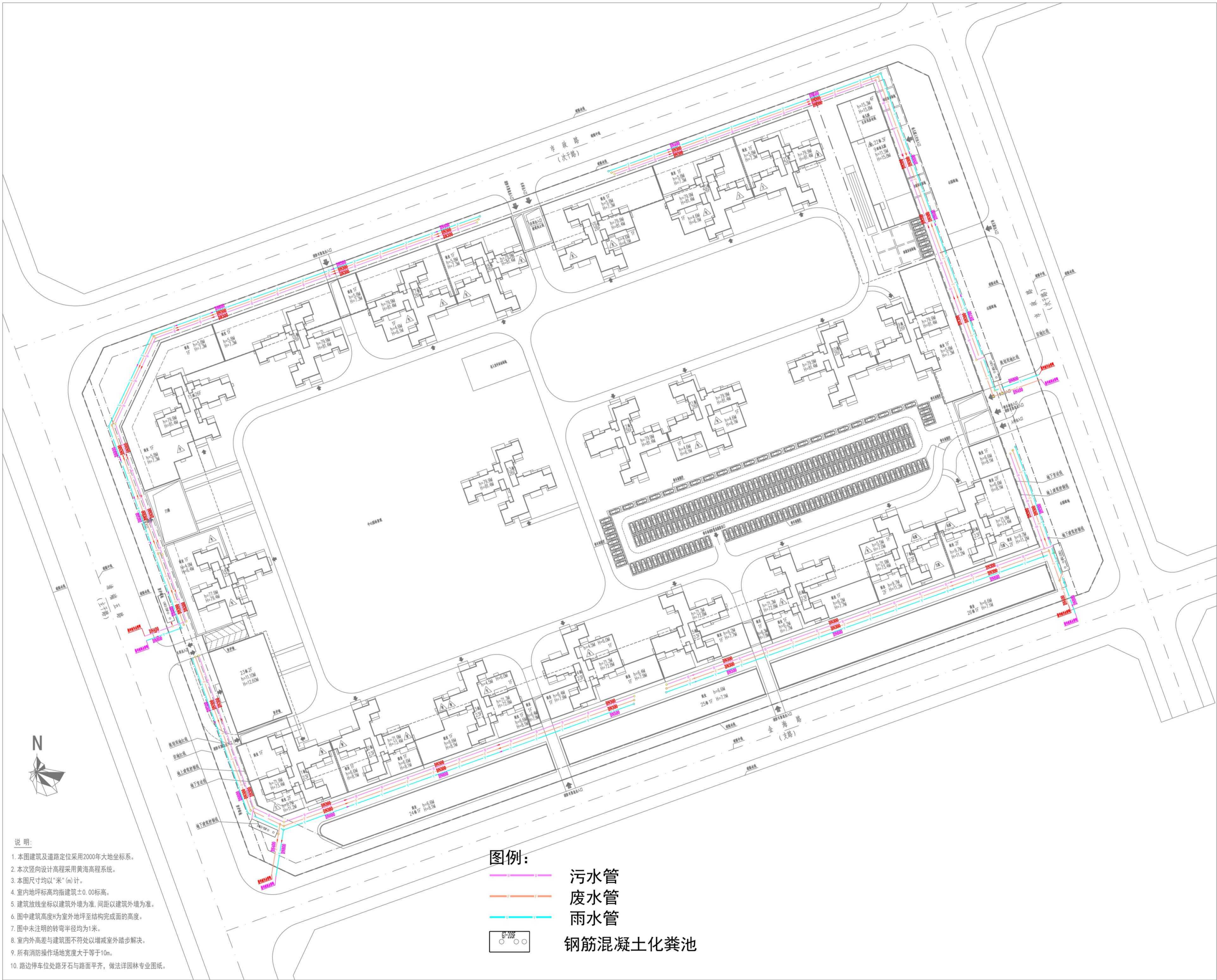


| 绿地指标表      |    |          |  | 备注                                                                                                                                                                                                                                |
|------------|----|----------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 项目         | 单位 | 数值       |  |                                                                                                                                                                                                                                   |
| 住宅用地       | m² | 84797.29 |  |                                                                                                                                                                                                                                   |
| 绿地率        | %  | 35.00    |  |                                                                                                                                                                                                                                   |
| 绿地总面积      | m² | 29679.05 |  |                                                                                                                                                                                                                                   |
| 集中绿地 (J-1) |    |          |  | 其中<br>宅旁绿地<br>Z-1<br>Z-2<br>Z-3<br>Z-4<br>Z-5<br>Z-6<br>Z-7<br>Z-8<br>Z-9<br>Z-10<br>Z-11<br>Z-12<br>Z-13<br>Z-14<br>Z-15<br>Z-16<br>Z-17<br>Z-18<br>Z-19<br>Z-20<br>Z-21<br>Z-22<br>Z-23<br>Z-24<br>Z-25<br>Z-26<br>Z-27<br>Z-28 |
| 宅旁绿地       | m² | 17484.81 |  |                                                                                                                                                                                                                                   |
| Z-1        | m² | 921.19   |  |                                                                                                                                                                                                                                   |
| Z-2        | m² | 324.09   |  |                                                                                                                                                                                                                                   |
| Z-3        | m² | 967.48   |  |                                                                                                                                                                                                                                   |
| Z-4        | m² | 127.08   |  |                                                                                                                                                                                                                                   |
| Z-5        | m² | 294.65   |  |                                                                                                                                                                                                                                   |
| Z-6        | m² | 89.10    |  |                                                                                                                                                                                                                                   |
| Z-7        | m² | 167.73   |  |                                                                                                                                                                                                                                   |
| Z-8        | m² | 415.35   |  |                                                                                                                                                                                                                                   |
| Z-9        | m² | 84.87    |  |                                                                                                                                                                                                                                   |
| Z-10       | m² | 111.95   |  |                                                                                                                                                                                                                                   |
| Z-11       | m² | 631.84   |  |                                                                                                                                                                                                                                   |
| Z-12       | m² | 712.84   |  |                                                                                                                                                                                                                                   |
| Z-13       | m² | 3183.62  |  |                                                                                                                                                                                                                                   |
| Z-14       | m² | 154.62   |  |                                                                                                                                                                                                                                   |
| Z-15       | m² | 129.58   |  |                                                                                                                                                                                                                                   |
| Z-16       | m² | 411.44   |  |                                                                                                                                                                                                                                   |
| Z-17       | m² | 4280.67  |  |                                                                                                                                                                                                                                   |
| Z-18       | m² | 938.81   |  |                                                                                                                                                                                                                                   |
| Z-19       | m² | 154.05   |  |                                                                                                                                                                                                                                   |
| Z-20       | m² | 386.44   |  |                                                                                                                                                                                                                                   |
| Z-21       | m² | 228.17   |  |                                                                                                                                                                                                                                   |
| Z-22       | m² | 88.60    |  |                                                                                                                                                                                                                                   |
| Z-23       | m² | 154.05   |  |                                                                                                                                                                                                                                   |
| Z-24       | m² | 201.83   |  |                                                                                                                                                                                                                                   |
| Z-25       | m² | 262.96   |  |                                                                                                                                                                                                                                   |
| Z-26       | m² | 1358.15  |  |                                                                                                                                                                                                                                   |
| Z-27       | m² | 359.37   |  |                                                                                                                                                                                                                                   |
| Z-28       | m² | 344.28   |  |                                                                                                                                                                                                                                   |

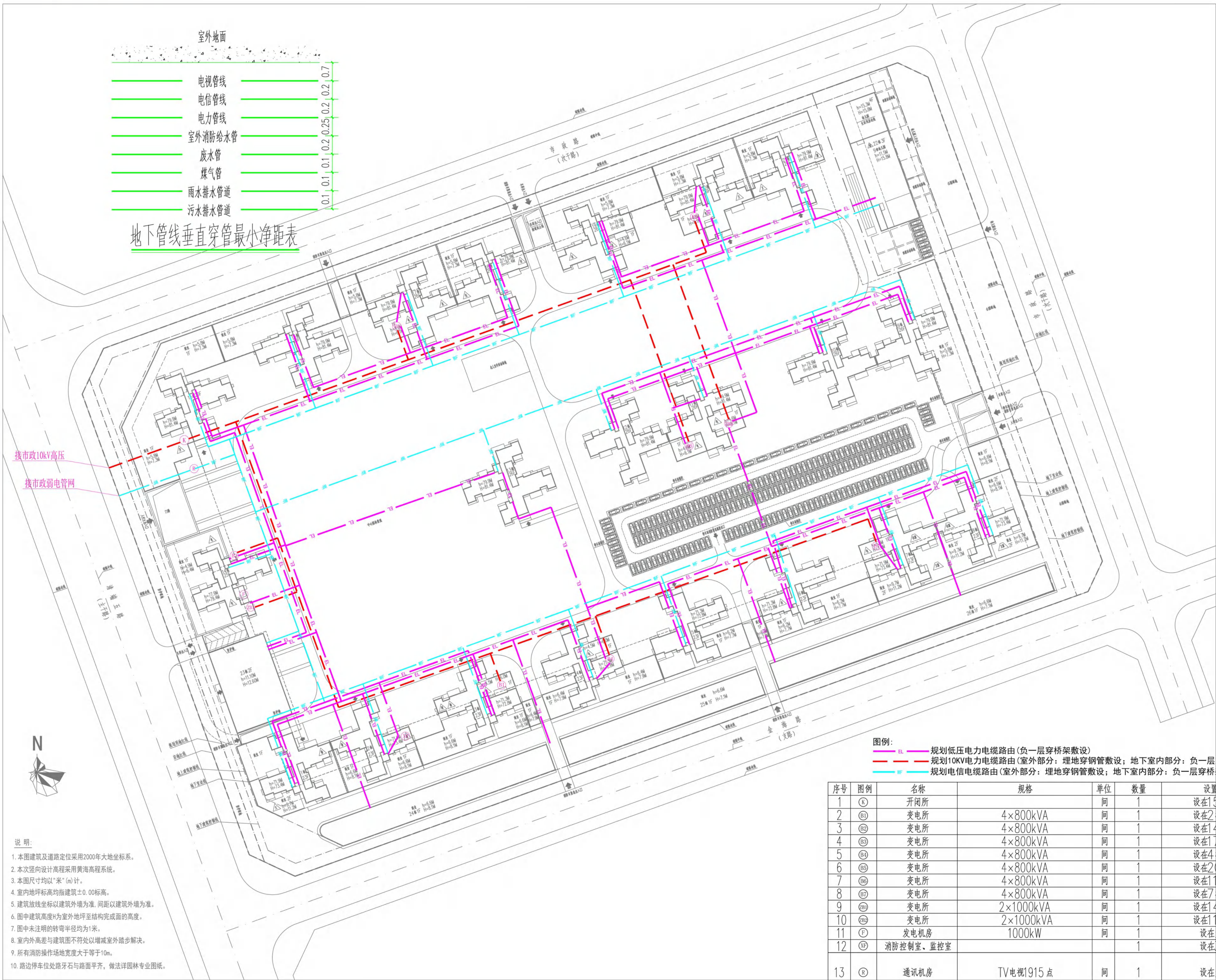
覆土1.3米



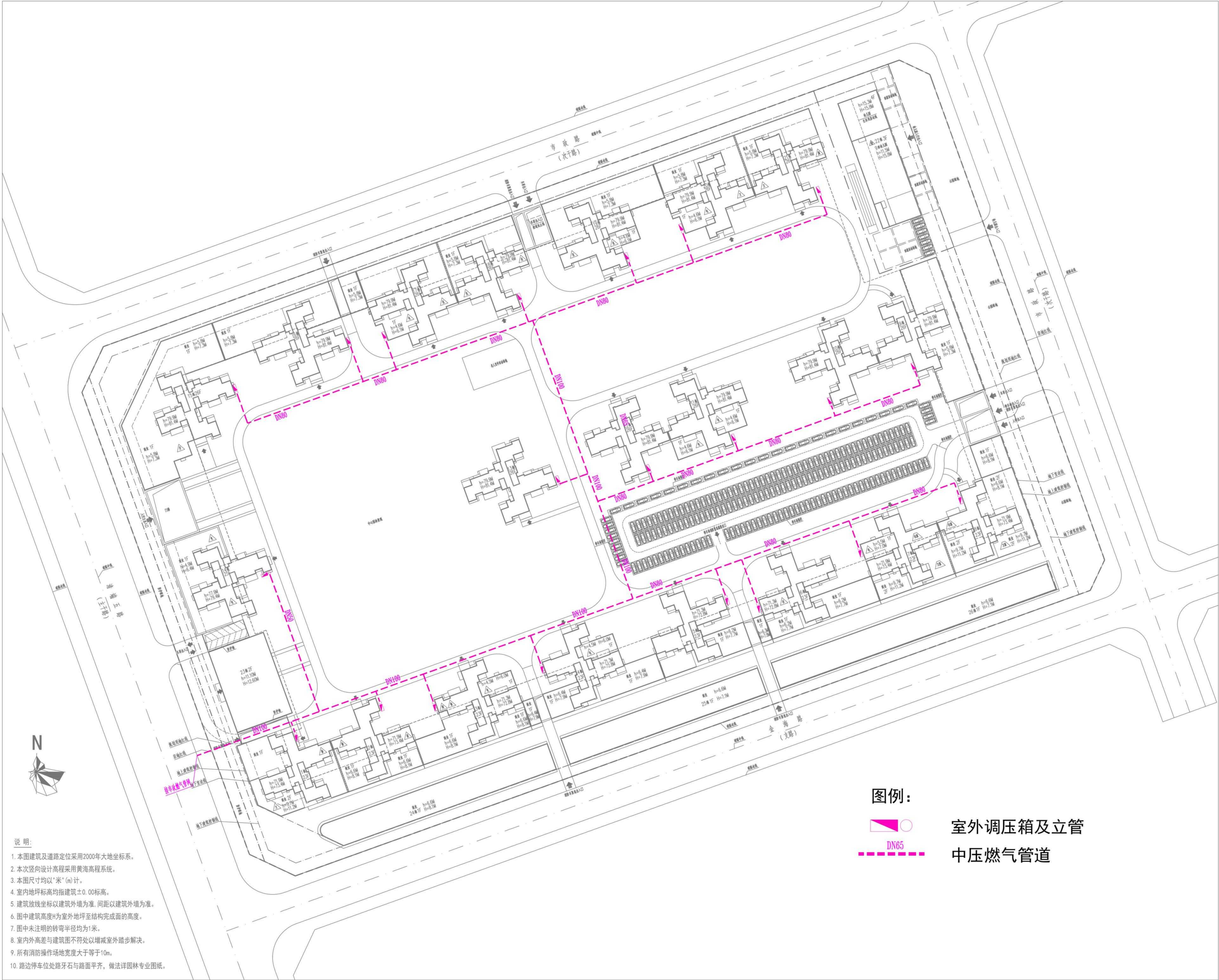




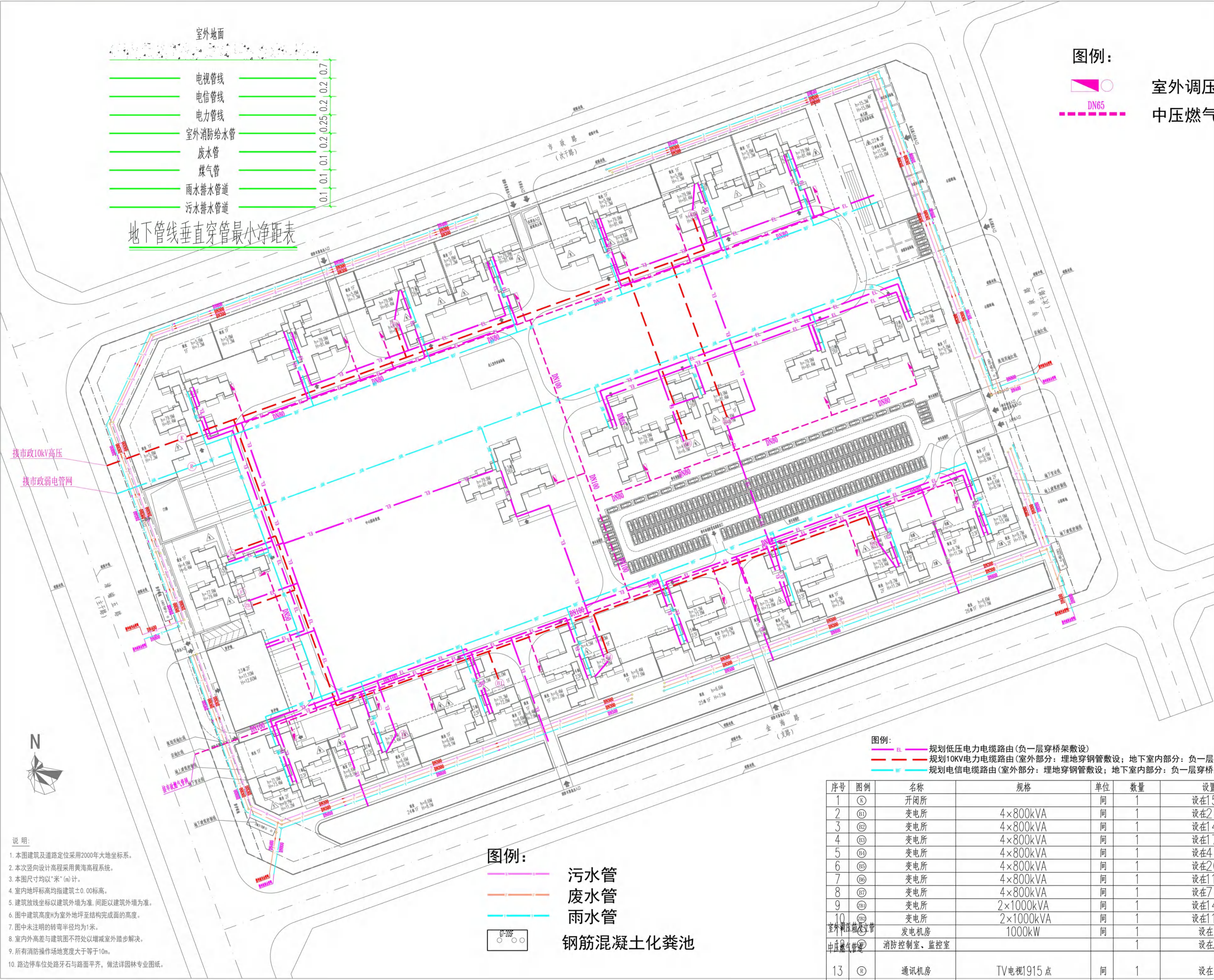












室外地面

|         |      |
|---------|------|
| 电视管线    | 0.7  |
| 电信管线    | 0.2  |
| 电力管线    | 0.2  |
| 室外消防给水管 | 0.25 |
| 废水管     | 0.2  |
| 煤气管     | 0.1  |
| 雨水排水管道  | 0.1  |
| 污水排水管道  | 0.1  |

地下管线垂直穿管最小净距表

图例：



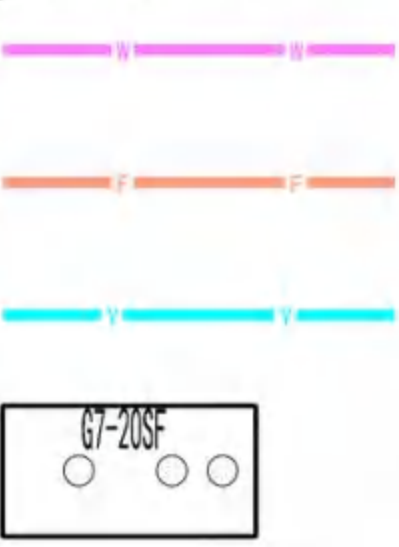
室外调压箱及立管  
中压燃气管道

图例：

- EL 规划低压电力电缆路由(负一层穿桥架敷设)
- 规划10KV电力电缆路由(室外部分：埋地穿钢管敷设；地下室内部分：负一层穿桥架敷设)
- 规划电信电缆路由(室外部分：埋地穿钢管敷设；地下室内部分：负一层穿桥架敷设)

- 说明：
1. 本图建筑及道路定位采用2000大地坐标系。
  2. 本次竖向设计高程采用黄海高程系统。
  3. 本图尺寸均以“米”(m)计。
  4. 室内地坪标高均指建筑±0.00标高。
  5. 建筑放线坐标以建筑外墙为准，间距以建筑外墙为准。
  6. 图中建筑高度H为室外地坪至结构完成面的高度。
  7. 图中未注明的转弯半径均为1米。
  8. 室内外高差与建筑图不符处以增减室外踏步解决。
  9. 所有消防操作场地宽度大于等于10m。
  10. 路边停车位处路牙石与路面平齐，做法详园林专业图纸。

图例：



污水管  
废水管  
雨水管  
钢筋混凝土化粪池

| 序号 | 图例    | 名称        | 规格        | 单位 | 数量 | 设置位置    | 备注                                                                                   |
|----|-------|-----------|-----------|----|----|---------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | (R)   | 开闭所       |           | 间  | 1  | 设在15栋一层 | 充电桩用电量：2298辆<br>x7kW/辆x0.5/0.9x0.9<br>/0.8=10054kVA 根据项目<br>特点把充电桩用电量合理分配<br>至各变配电房。 |
| 2  | (B1)  | 变电所       | 4×800kVA  | 间  | 1  | 设在2栋一层  |                                                                                      |
| 3  | (B2)  | 变电所       | 4×800kVA  | 间  | 1  | 设在14栋一层 |                                                                                      |
| 4  | (B3)  | 变电所       | 4×800kVA  | 间  | 1  | 设在17栋一层 |                                                                                      |
| 5  | (B4)  | 变电所       | 4×800kVA  | 间  | 1  | 设在4栋一层  |                                                                                      |
| 6  | (B5)  | 变电所       | 4×800kVA  | 间  | 1  | 设在20栋一层 |                                                                                      |
| 7  | (B6)  | 变电所       | 4×800kVA  | 间  | 1  | 设在11栋一层 |                                                                                      |
| 8  | (B7)  | 变电所       | 4×800kVA  | 间  | 1  | 设在7栋一层  |                                                                                      |
| 9  | (B8)  | 变电所       | 2×1000kVA | 间  | 1  | 设在14栋一层 |                                                                                      |
| 10 | (B9)  | 变电所       | 2×1000kVA | 间  | 1  | 设在11栋一层 |                                                                                      |
| 11 | (B10) | 发电机房      | 1000kW    | 间  | 1  | 设在负一层   |                                                                                      |
| 12 | (B11) | 消防控制室、监控室 |           |    | 1  | 设在3栋一层  |                                                                                      |
| 13 | (R)   | 通讯机房      | TV电视1915点 | 间  | 1  | 设在负一层   |                                                                                      |