



金海府

一期二期规划及建筑设计文本

设计单位: 广州博厦建筑设计研究院有限公司
建设单位: 雷州市铭盈汇房地产开发有限公司

2024. 06

建设单位：雷州市铭盈汇房地产开发有限公司

工程项目：雷州市金海华府项目（一期、二期）

方案设计报审文件

法定代表人：	喻继芳	喻继芳
项目负责人：	高达华	高达华
专业负责人：		
建 筑	高达华	高达华
结 构	何永强	何永强
给排水	江海波	江海波
电 气	胡 敏	胡敏
暖 通	韩宇涛	韩宇涛

出图专用章：

注册执业章：

2024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



2023年02月10日



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

壹

政府相关批文、综合文件

贰

设计说明

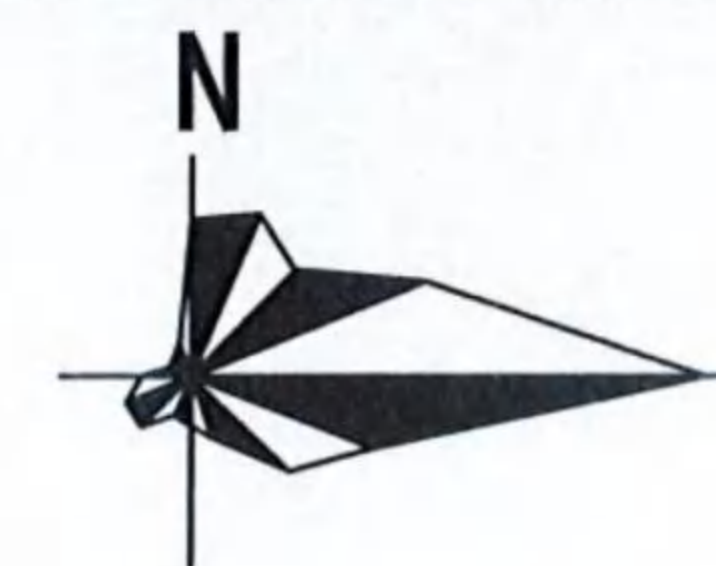
叁

设计图纸

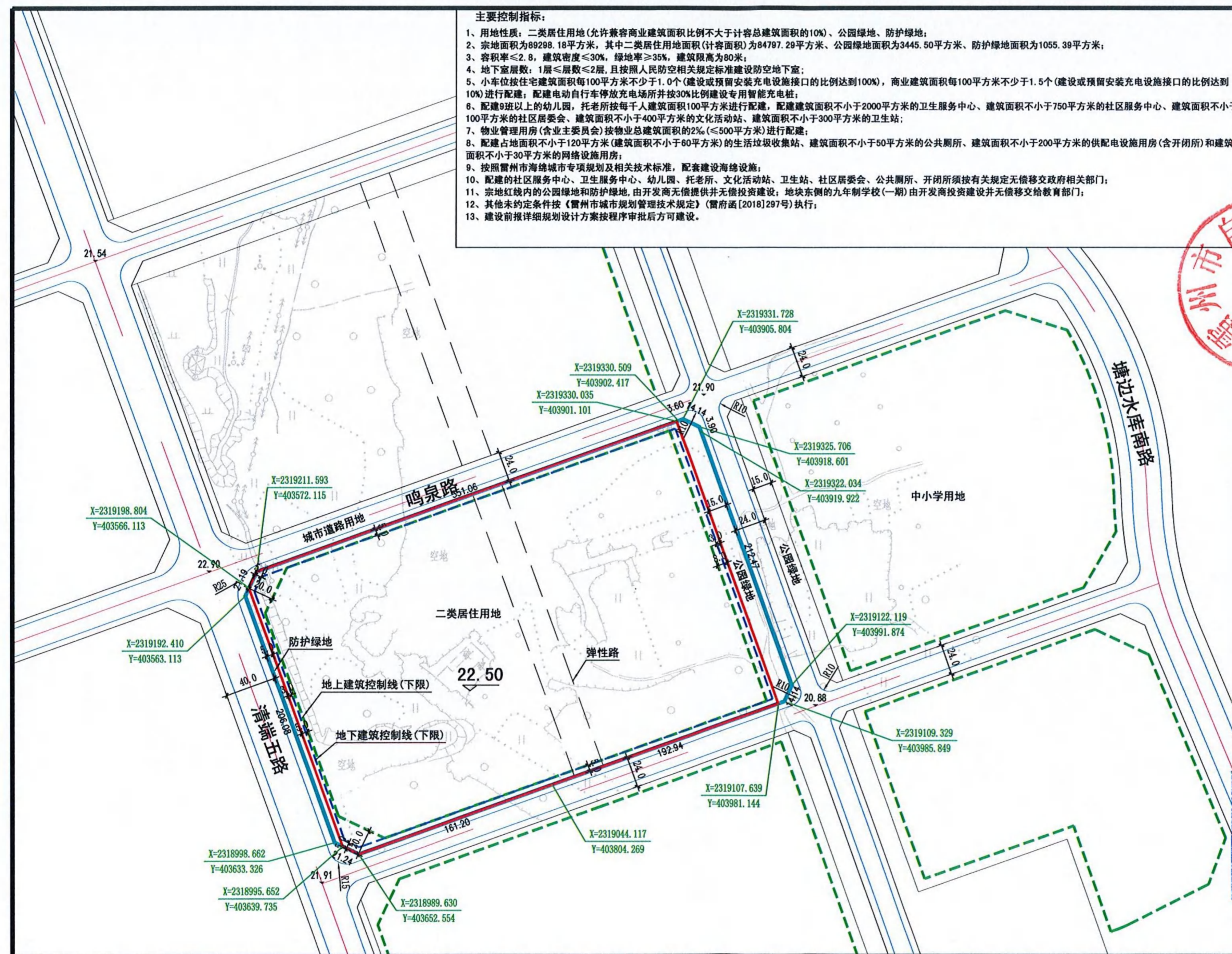


政府相关批文 综合文件

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

X=2320195.298
Y=401000.493

地上建筑控制线

 地下建筑控制线

广东省城市规划设计出图专用章

单位名称:	雷州市城乡规划设计室
-------	------------

业务范围：城乡规划

资质证书编号: 143050(丙级)

有效期至: 2019年12月30日

开发强度控制图

雷州市城乡规划设计室 2022.11

图号: 01

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函的复函

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）：

- 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；
- 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 $\leq 30\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，建筑限高为80米；

4. 地下室层数：1层 $\leq$ 层数 ≤ 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
2022年11月15日

项目代码:2311-440882-04-01-679483

广东省企业投资项目备案证



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

项目名称:雷州市金海华府项目(一期)

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口东南侧地块

建设类别: ☒基建 ☐技改 ☐其他

建设性质: ☒新建 ☐扩建 ☐改建 ☐迁建 ☐其他

建设规模及内容:

总建筑面积220000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

项目总投资: 90000.00 万元(折合

万美元) 项目资本金: 18000.00 万元

其中:土建投资: 66666.00 万元

设备及技术投资: 3500.00 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:雷州市发展和改革委员会

备案日期:2023年11月30日

行政审批专用章

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。

查询网址: <https://gd.tzxm.gov.cn>

广东省发展和改革委员会监制

项目代码:2403-440882-04-01-902518

广东省企业投资项目备案证



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

项目名称:雷州市金海华府项目(二期)

建设地点:湛江市雷州市附城镇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 ☐迁建 ☐其他

建设规模及内容:

建筑面积120000平方米占地面积29766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

项目总投资: 45000.00 万元(折合 万美元) 项目资本金: 45000.00 万元

其中: 土建投资: 38000.00 万元

设备及技术投资: 2000.00 万元; 进口设备用汇: 0.00 万美元

计划开工时间:2025年01月

计划竣工时间:2027年01月

备案机关:雷州市发展和改革委员会

备案日期:2024年03月29日

行政审批专用章

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。

查询网址: <https://gd.tzxm.gov.cn>

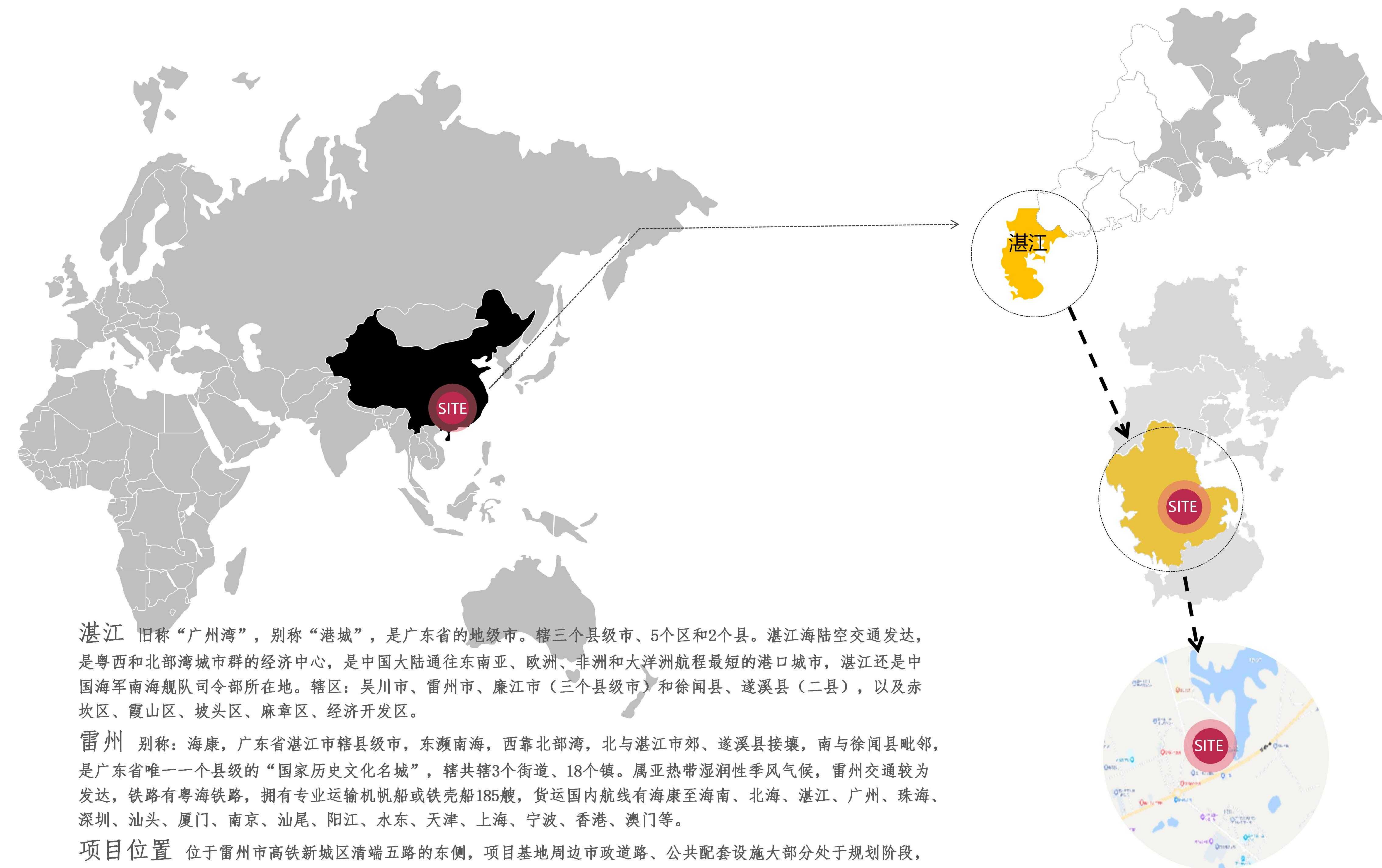
广东省发展和改革委员会监制

5：结论。

项目	绿色生物滞留设施			屋顶花园	透水铺装
	下凹式绿地	雨水花园	蓄水池		
面积	432.39	4922.15	/	0	3992.18
控制容积（m³）	48.64	953.10	165.00	/	/
用地类型比例	0.79%	9.03%	/	0.00%	7.33%
	合计	9.82%			
雨量径流系数	0.633				
设计控制容积（m³）	1107.38				
实际控制容积（m³）	1166.74				
年径流总控制率	71.65%				
面源污染控制率	54.67%				
透水铺装率	16.05%				
下沉式绿地率	32.75%				



设计图纸



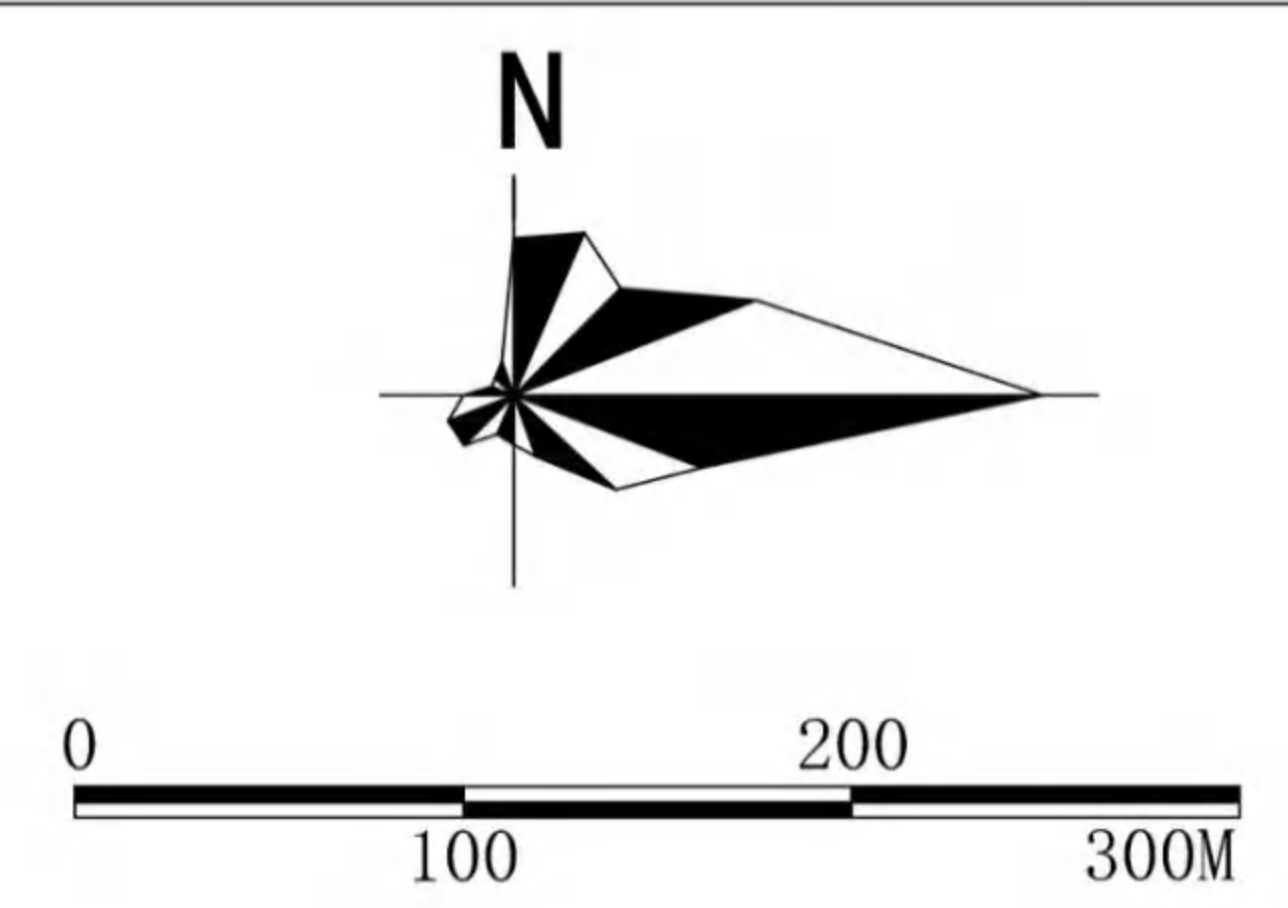


配套较为齐全
应增加商业配套建设

- 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 |

雷州市高铁站片区控制性详细规划(08-01管理单元)局部调整

风玫瑰图

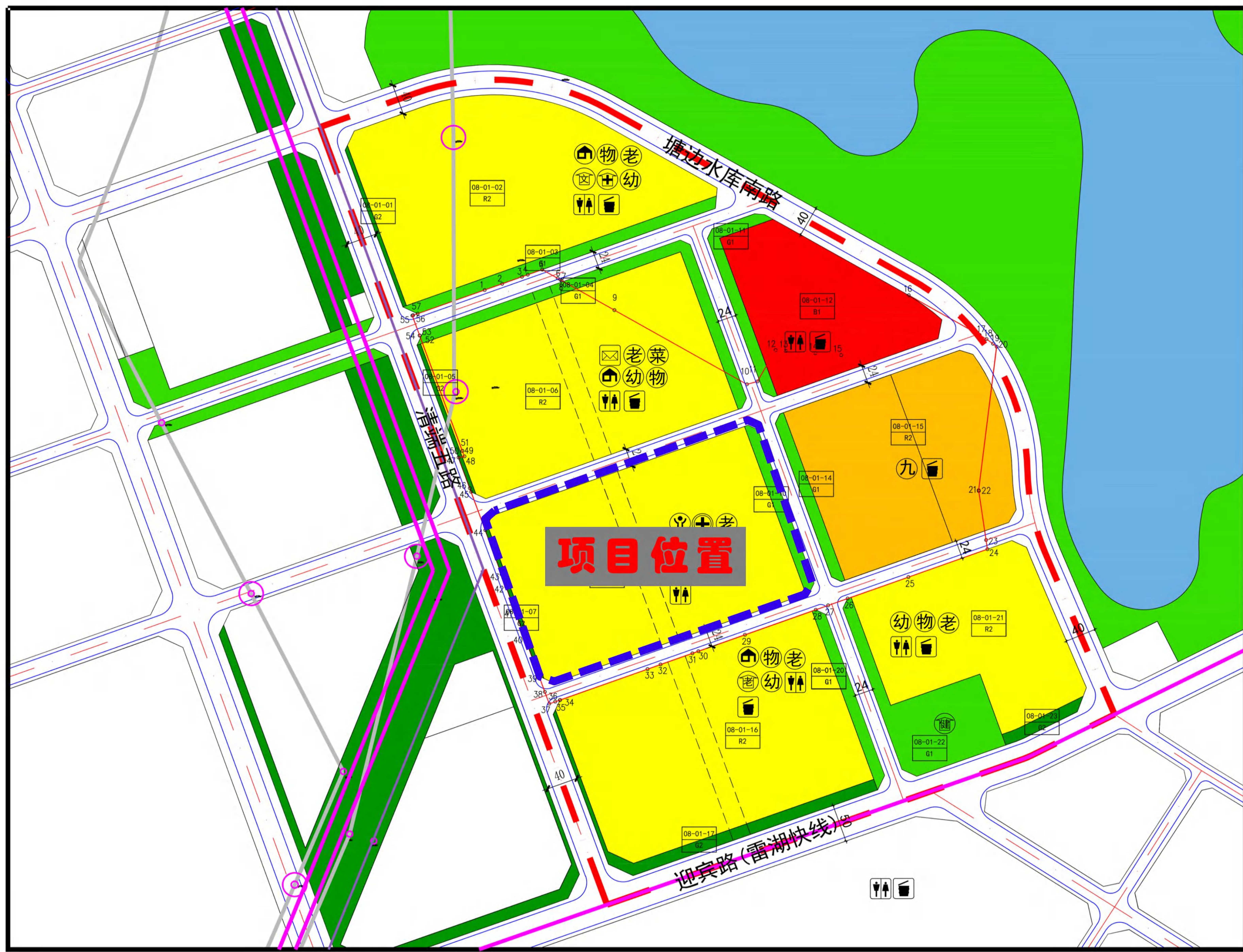


图例

- (R2) 二类居住用地
- (A33) 中小学用地
- (B1) 商业用地
- (G1) 公园绿地
- (G2) 防护绿地
- (E1) 水域
- 道路用地
- 110KV高压线
- 220KV高压线
- 调整范围

- 社区服务中心
- 社区居委会
- 文化活动站
- 九年制学校
- 幼儿园
- 卫生服务中心
- 卫生站
- 托老所
- 农贸市场
- 邮政电信营业所
- 群众健身设施
- 老年人活动中心
- 物业管理(含业主委员会)
- 垃圾收集站(点)
- 公共厕所

土地利用规划图(调整后)















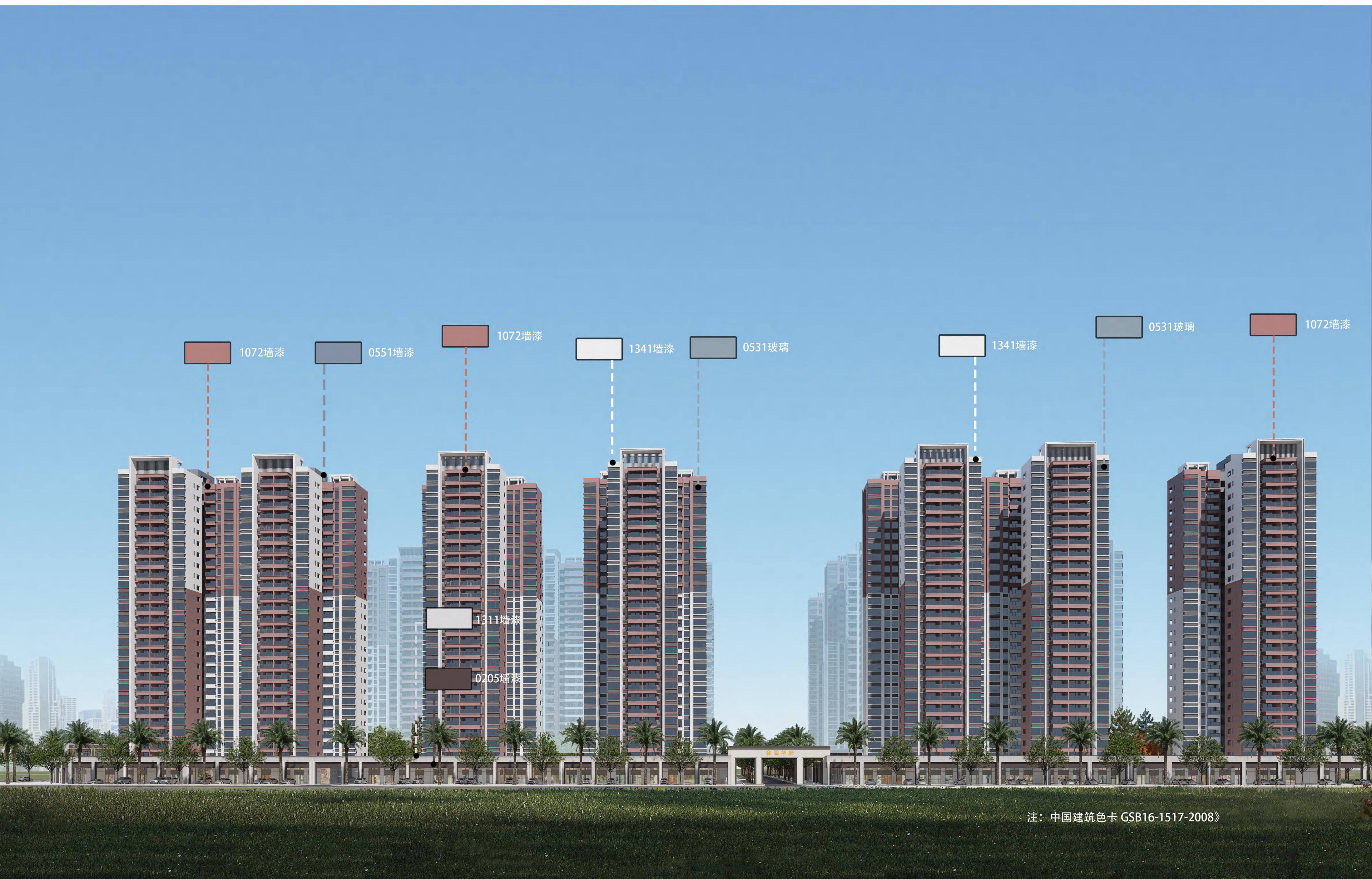


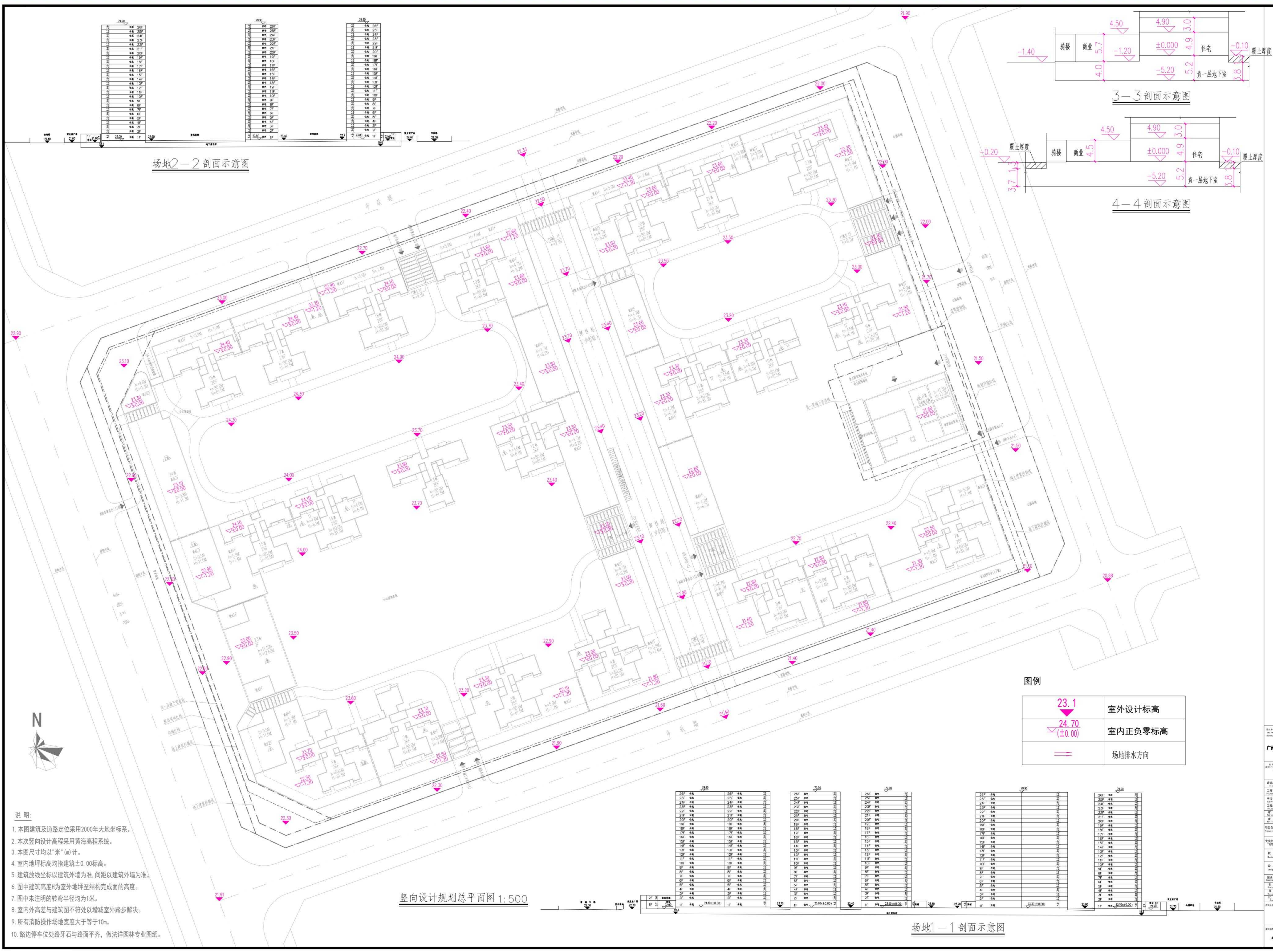












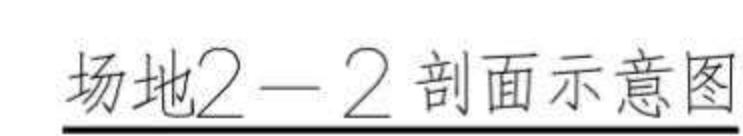
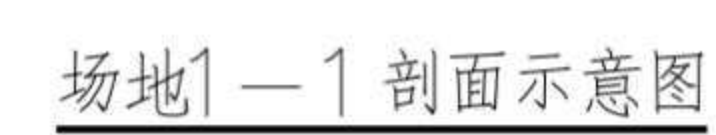
广州城建设计研究院有限公司

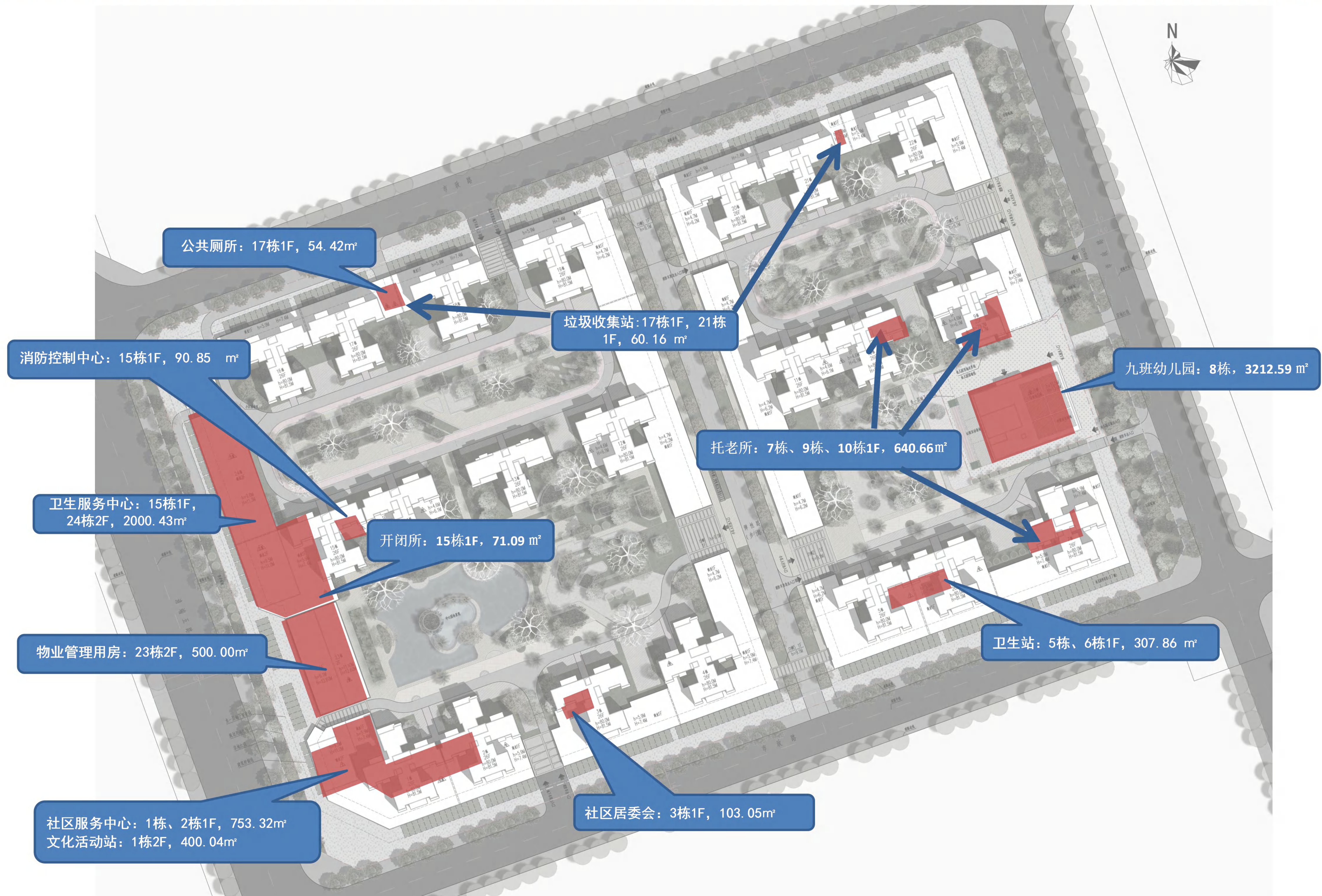
项目: 某项目

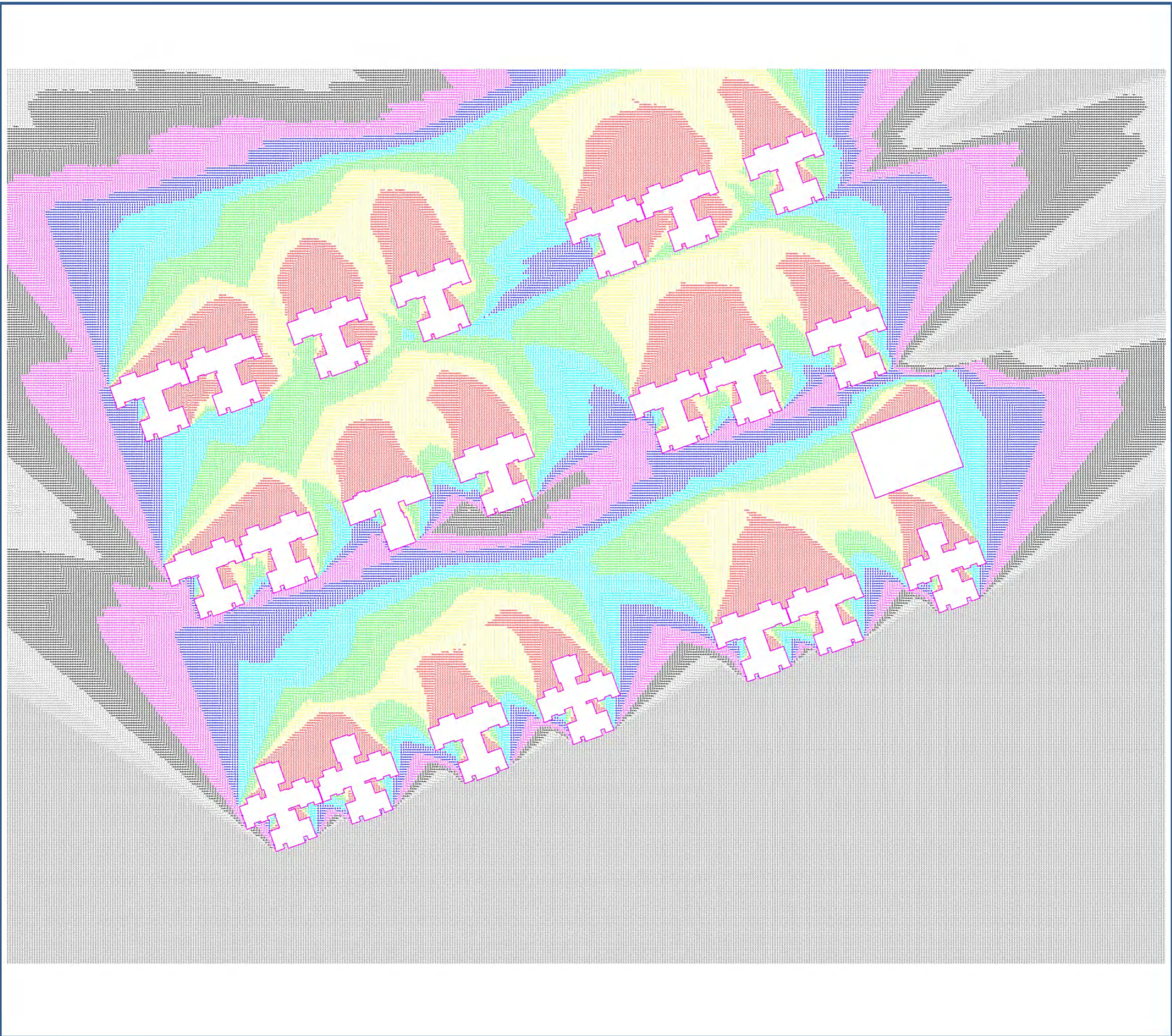
设计: 高洁华

审核: 高洁华

日期: 2024.03







说明:

日照要求: 《雷州市城市规划管理技术规定》

分析软件: 众智日照分析软Tsun12.0

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

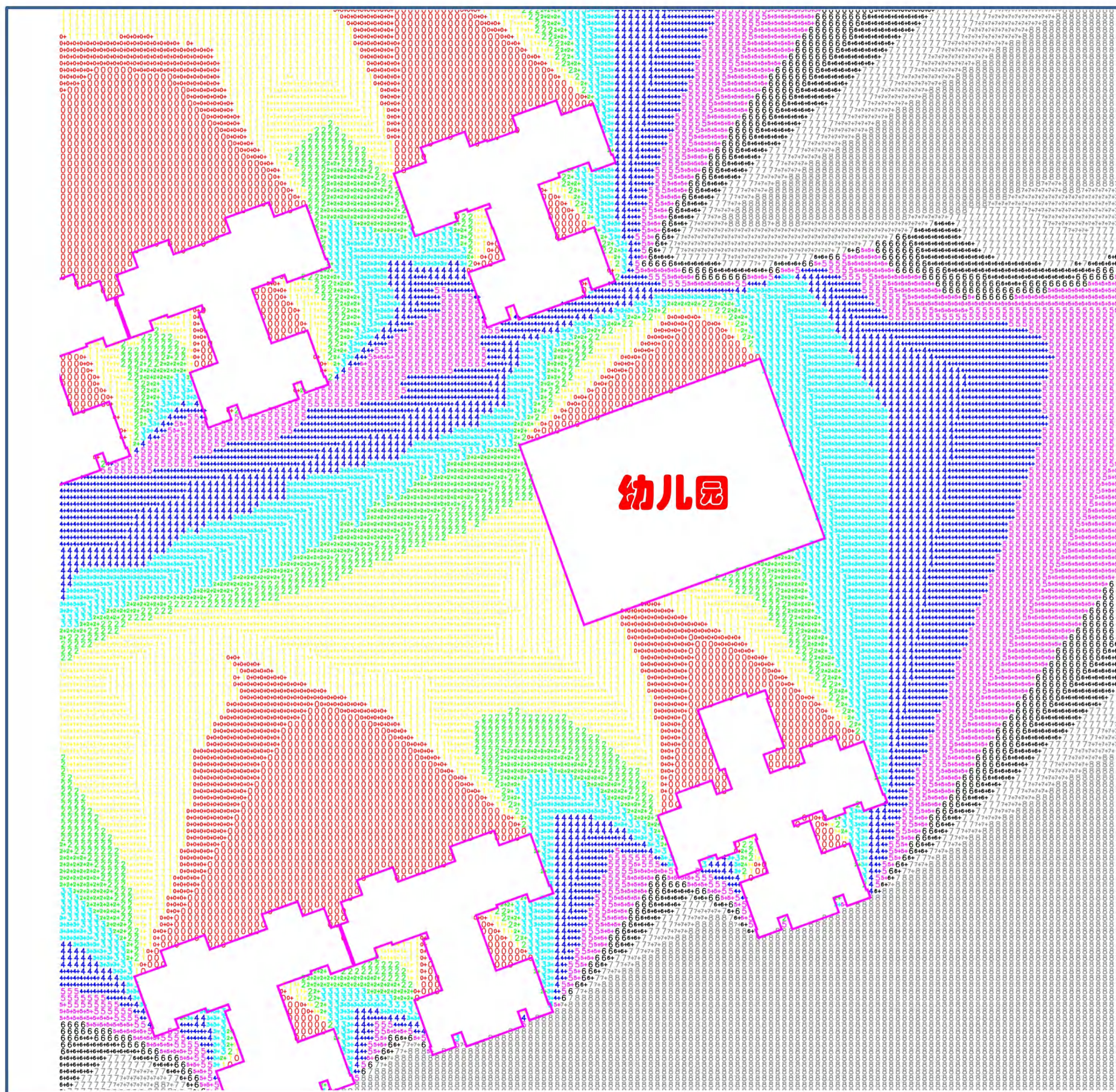
计算精度: 1分钟

时间累积方式: 累积日照

日照分析结论: 在8: 00-16:00,大部分户型
均满足日照要求

图例:

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



说明:

日照要求: 《雷州市城市规划管理技术规定》

日照准则: 生活用房满足冬至日底层满窗日

照不小于3小时

分析软件: 众智日照分析软Tsun12.0

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: 能满足生活用房冬至日底层

满窗日照不小于3小时.

图例:

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





