

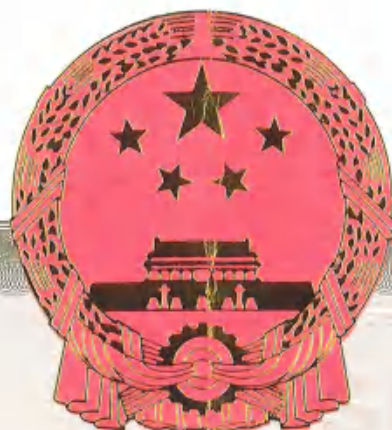


万年城·雷州万达广场半岛华府项目规划设计方案（优化调整）

2025 年 2 月

建设单位：雷州万年城地产投资有限公司

设计单位：上海申标建筑设计有限公司



营业执照

统一社会信用代码

91310109133154433G

证照编号:06000000202009010098



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 上海申标建筑设计有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 邱天宝

经营范围 许可项目：建设工程设计；各类工程建设活动。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：工程管理服务；建筑装饰材料销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本 人民币1000.0000万元整

成立日期 1993年08月10日

营业期限 1993年08月10日至 不约定期限

住所 上海市静安区场中路1988弄2-5、8-11号401室

登记机关

2020 年 09 月 01 日





工程设计资质证书

企业名称: 上海申标建筑设计有限公司

注册地址: 上海市静安区场中路1988弄2-5、8-11号401室

统一社会信用代码: 91310109133154433G
营业执照注册号: 91310109133154433G

法定代表人: 邱天宝

注册资本: 1000.0000万人民币

经济性质: 有限责任公司

证书编号: A231004020

有效期: 至2024年09月17日

资质类别及等级: 建筑行业(建筑工程专业)甲级

本使用件仅用于: 报建报批

使用期限 2021-07-19至2022-07-19



企业最新信息可通过微信服务号“上海建筑业”扫描二维码查询。

发证机关:

批准日期: 2021年07月17日



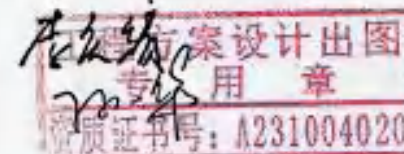
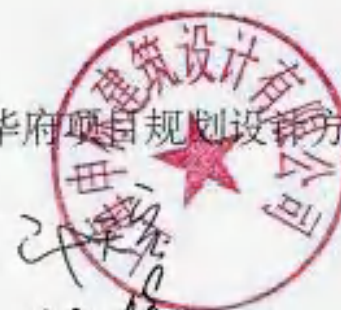
万年城·雷州万达广场半岛华府项目规划设计方案

法人代表: 邱天宝

一级注册建筑师: 孙一华

一级注册结构师: 李庆靖

项目负责人: 孙一华



主要设计人员:

建筑: 林文懿 (建筑师)

结构: 李健力

给排水: 易辉霞

电气: 周欣

通风: 陈述权

林文懿
李健力
易辉霞
周欣
陈述权

本次优化调整内容

- 1、依据《不动产权证》调整用地范围；
- 2、依据新规划条件和控规图调整建筑退线、配套用房、绿地、停车位等；
- 3、原方案 3#5# 楼配有 1304.2 m² 社区公共服务用房，新规划条件要求只需配 600 m²，为避免浪费，本次调整在首层增加一道隔墙，将原部分社区公共服务用房功能调整为托老所；
- 4、6# 楼首层局部商铺调整为生活垃圾收集点和公共厕所，以满足配套要求；
- 5、8# 楼首层西侧根据新用地红线建筑退线要求取消两间商铺，并在此处增设消防车出入口；
- 6、为满足新用地范围内的绿化率，在 2#、4#、6# 裙房屋面增加屋顶绿化；
- 7、地下室西侧根据新用地红线建筑退线要求调整地下室轮廓，并增加一条负一层下负二层车道，局部车位优化调整等；
- 8、取消原小区北大门。

1、规划总图优化调整对比

原方案彩色总平面图



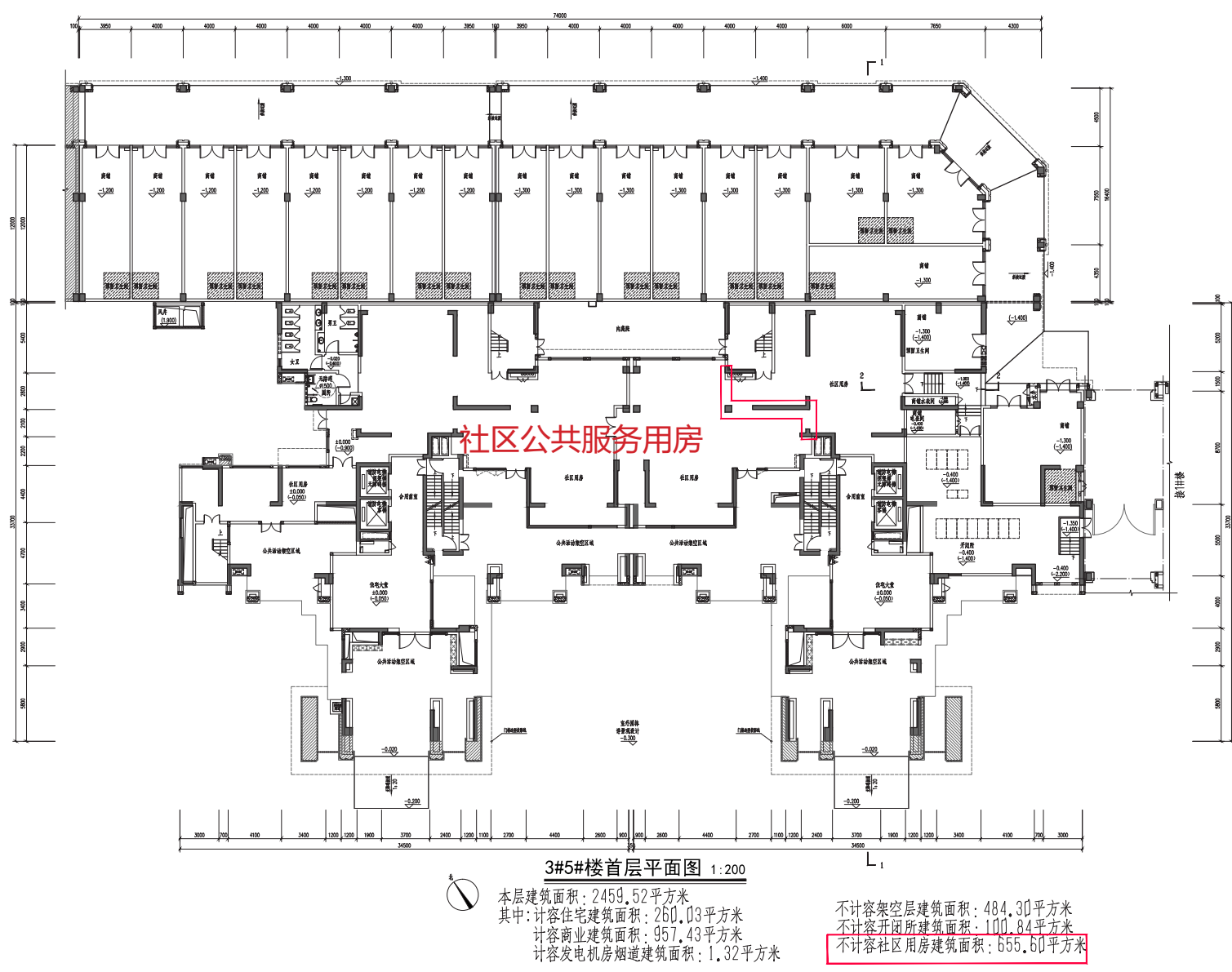
优化调整后彩色总平面图



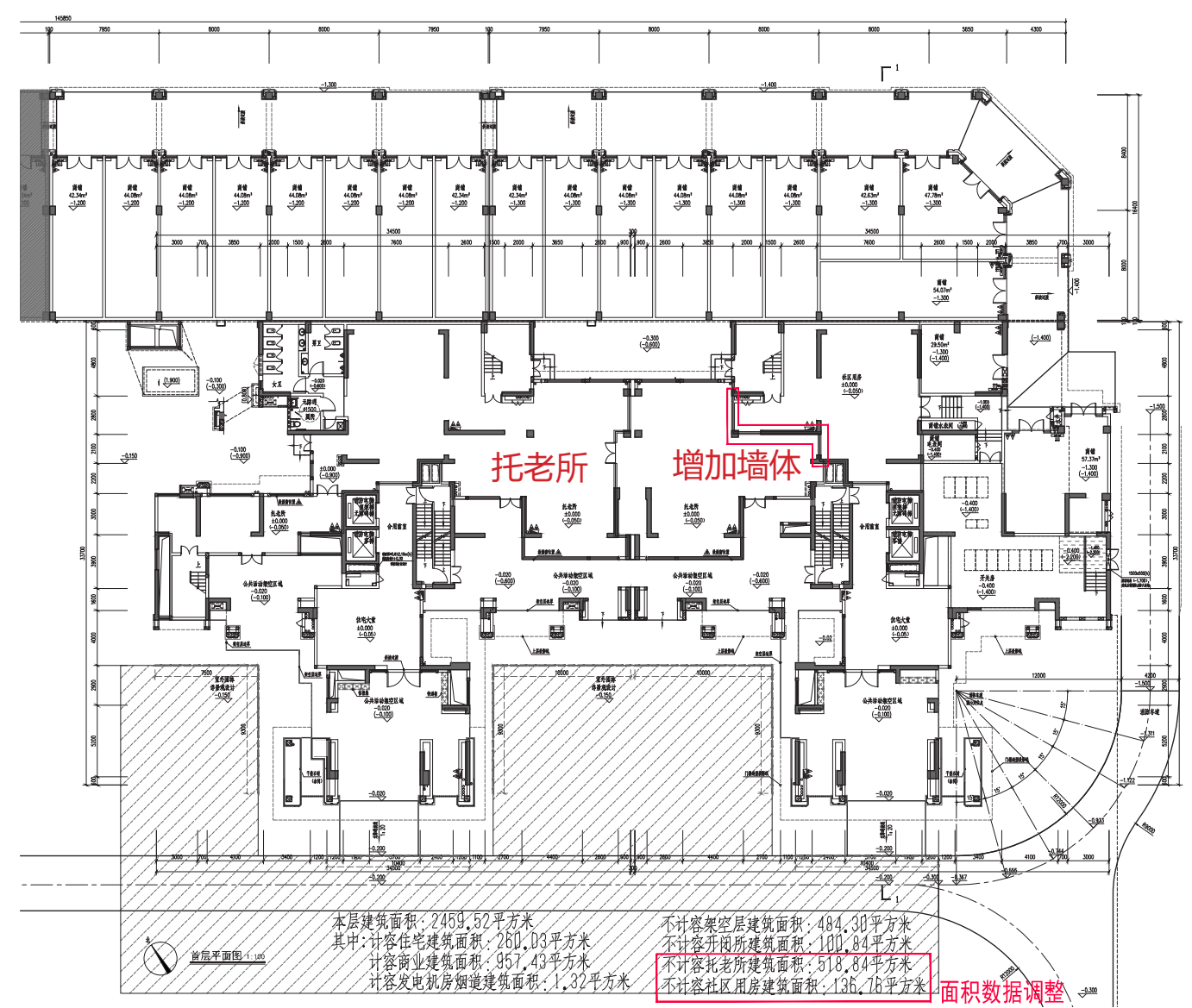
- a、用地范围调整；
- b、西侧新用地红线建筑退线要求取消 8# 楼两间商铺并增设消防车出入口；
- c、2#、4#、6# 楼裙楼屋面增加屋顶绿化；
- d、取消原方案的北大门；
- e、地面车位微调；
- f、经济技术指标表更新

2、原方案 3#5# 楼配有 1304.2 m²社区公共服务用房，新规划条件要求只需配 600 m²，为避免浪费，本次调整在首层增加一道隔墙，将原部分社区公共服务用房功能调整为托老所

修改前

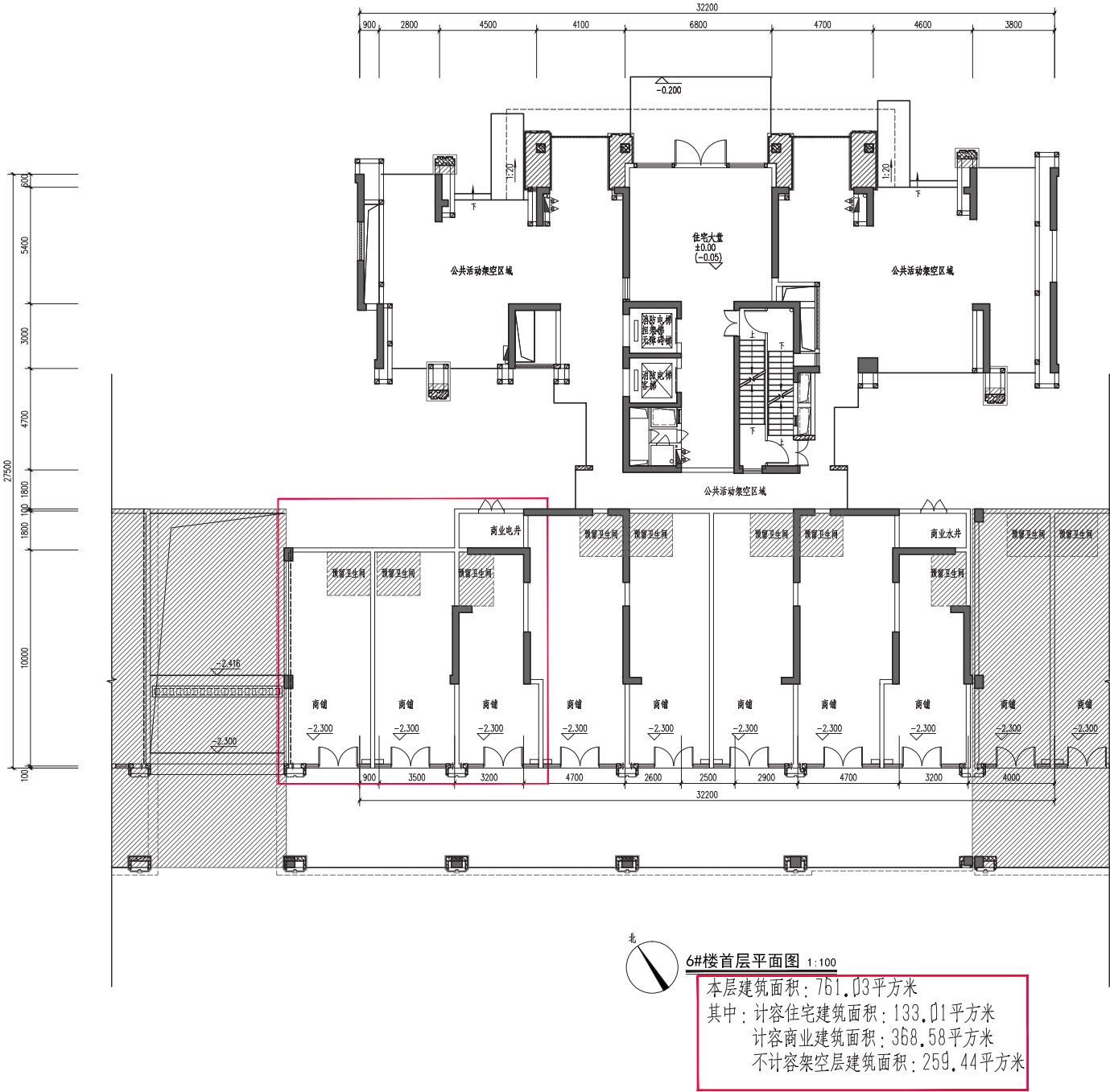


修改后

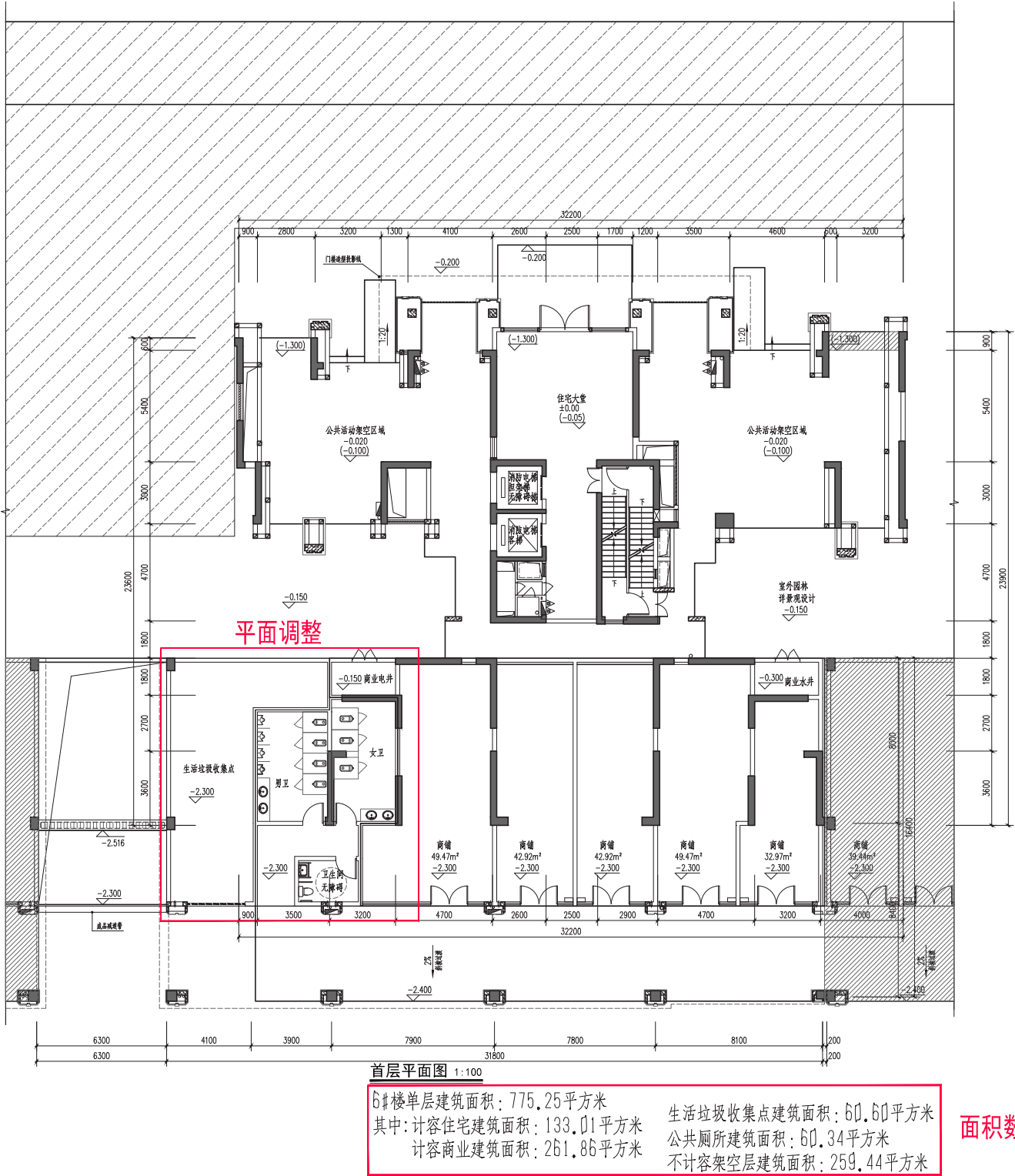


3、6# 楼首层局部商铺调整为生活垃圾收集点和公共厕所，以满足配套要求

修改前

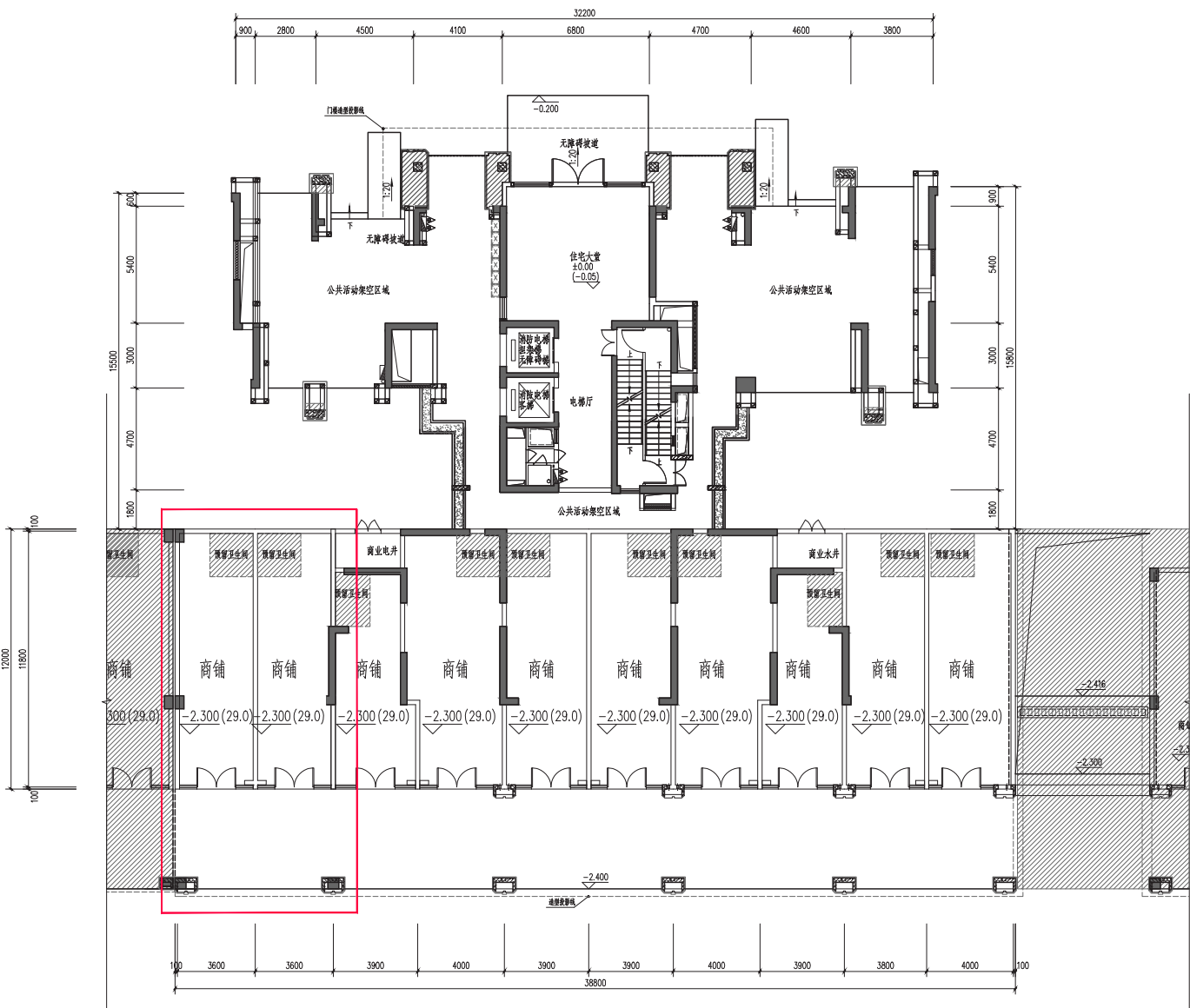


修改后



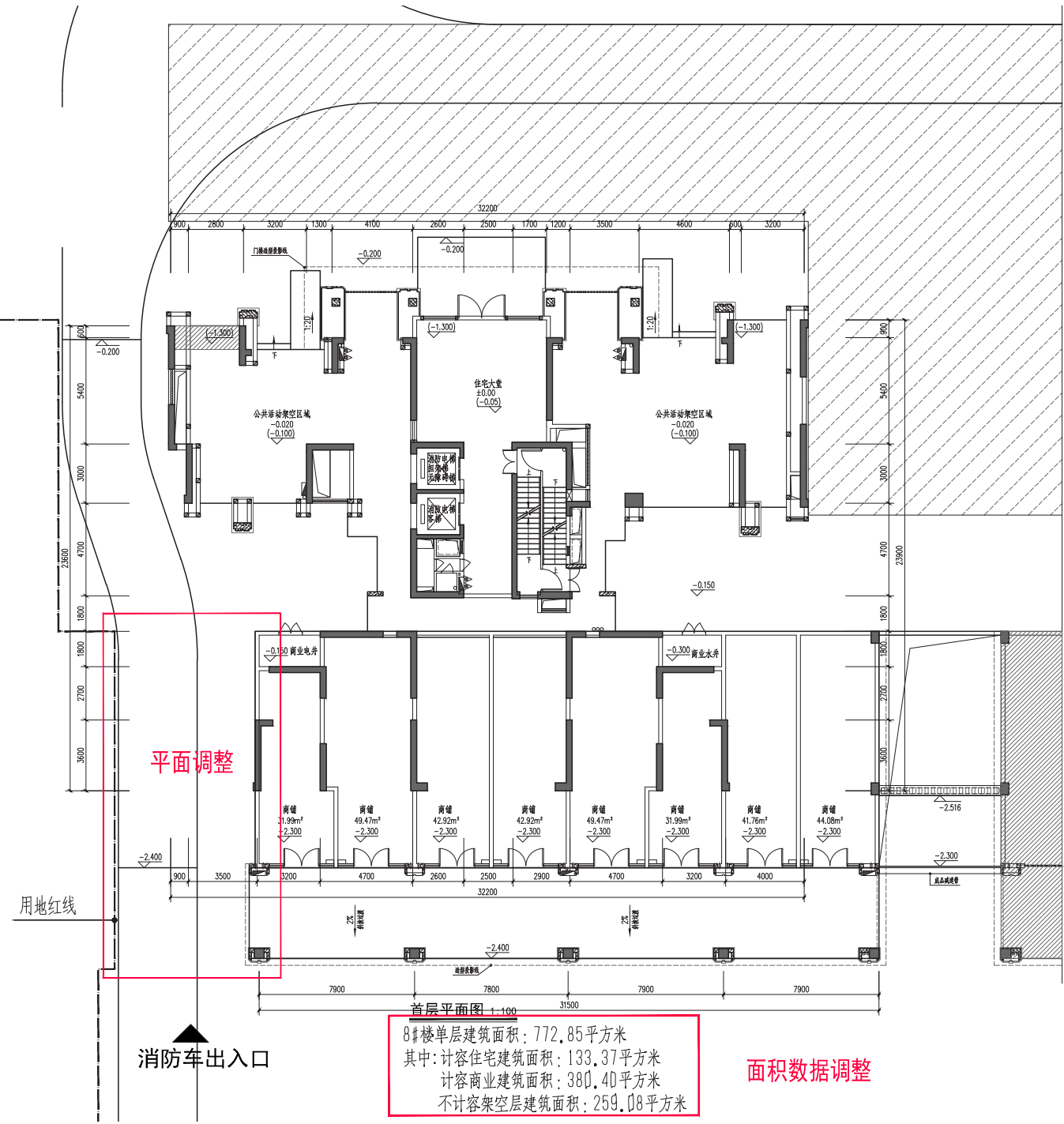
4、8# 楼首层西侧根据新用地红线建筑退线要求取消两间商铺，并在此处增设消防车出入口

修改前



8#楼首层平面图 1:100
 本层建筑面积：858.65平方米
 其中：计容住宅建筑面积：133.37平方米
 计容商业建筑面积：466.20平方米
 不计容架空层建筑面积：259.08平方米

修改后



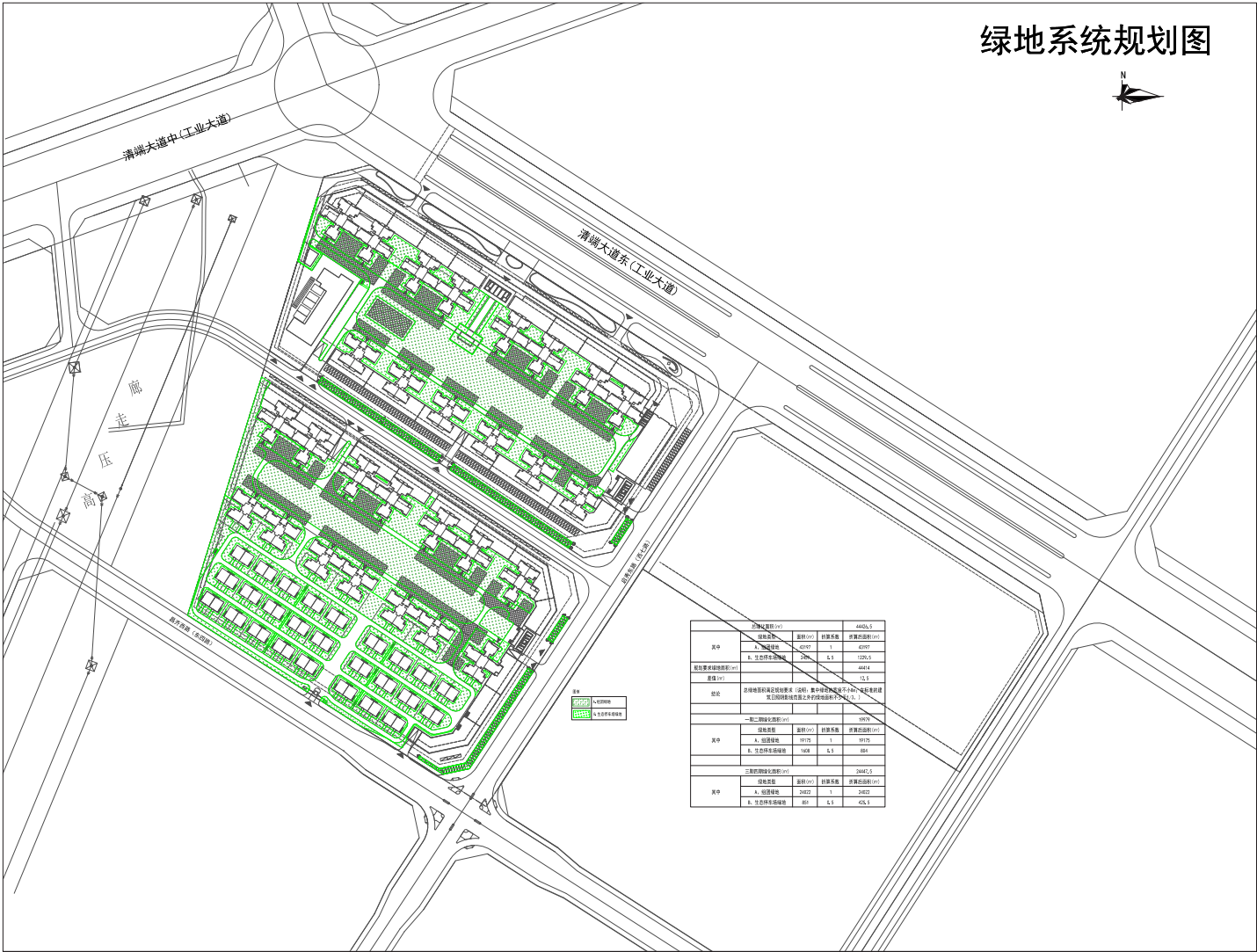
8#楼单层建筑面积：772.85平方米
 其中：计容住宅建筑面积：133.37平方米
 计容商业建筑面积：380.40平方米
 不计容架空层建筑面积：259.08平方米

面积数据调整

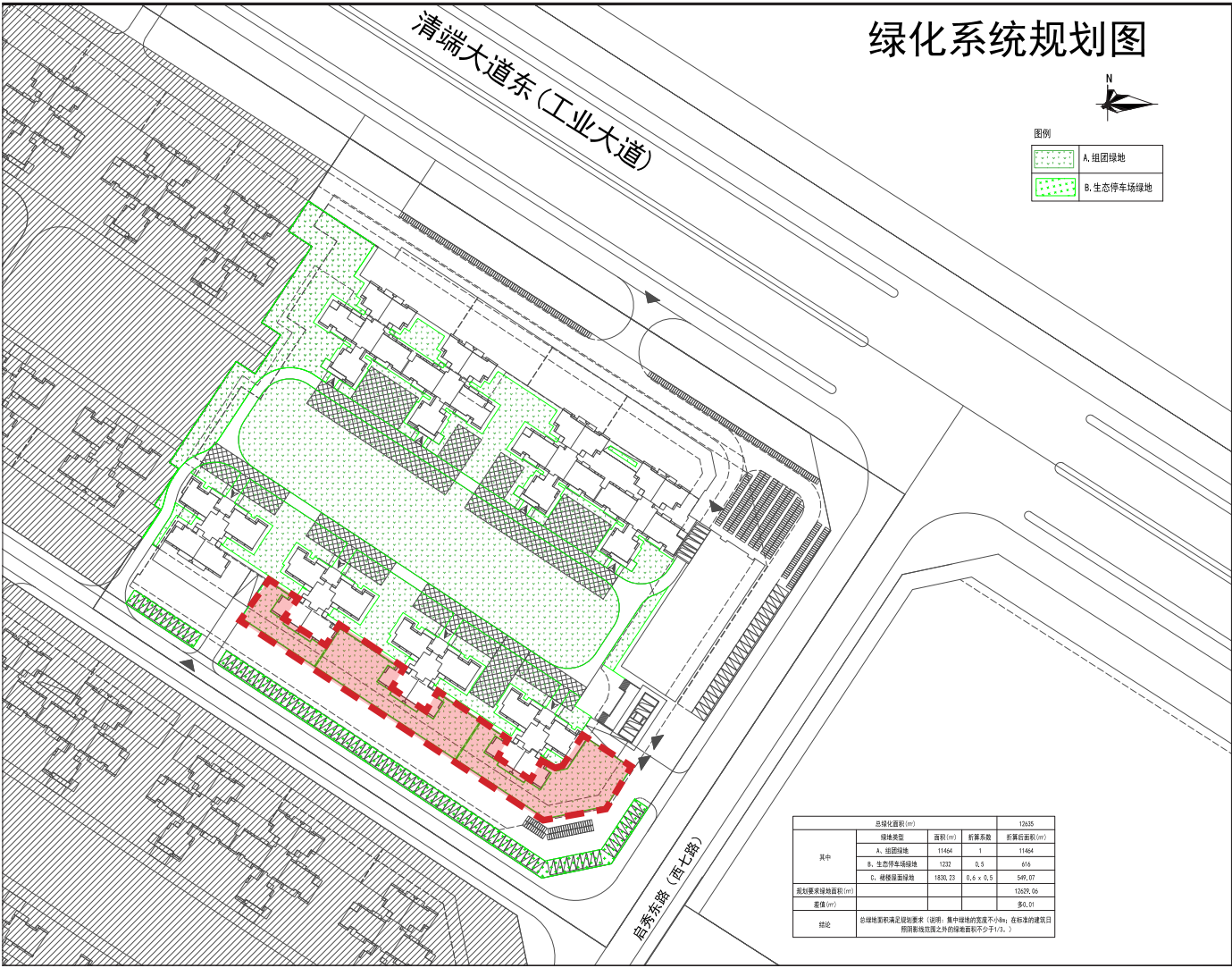
5、为满足新用地范围内的绿化率，在 2#、4#、6# 裙房屋面增加屋顶绿化

按设计条件 35% 的绿化率，绿地面积需约 12629 m²，原方案此区域内绿地面积不足，故而在裙房屋面增加屋顶绿化

修改前

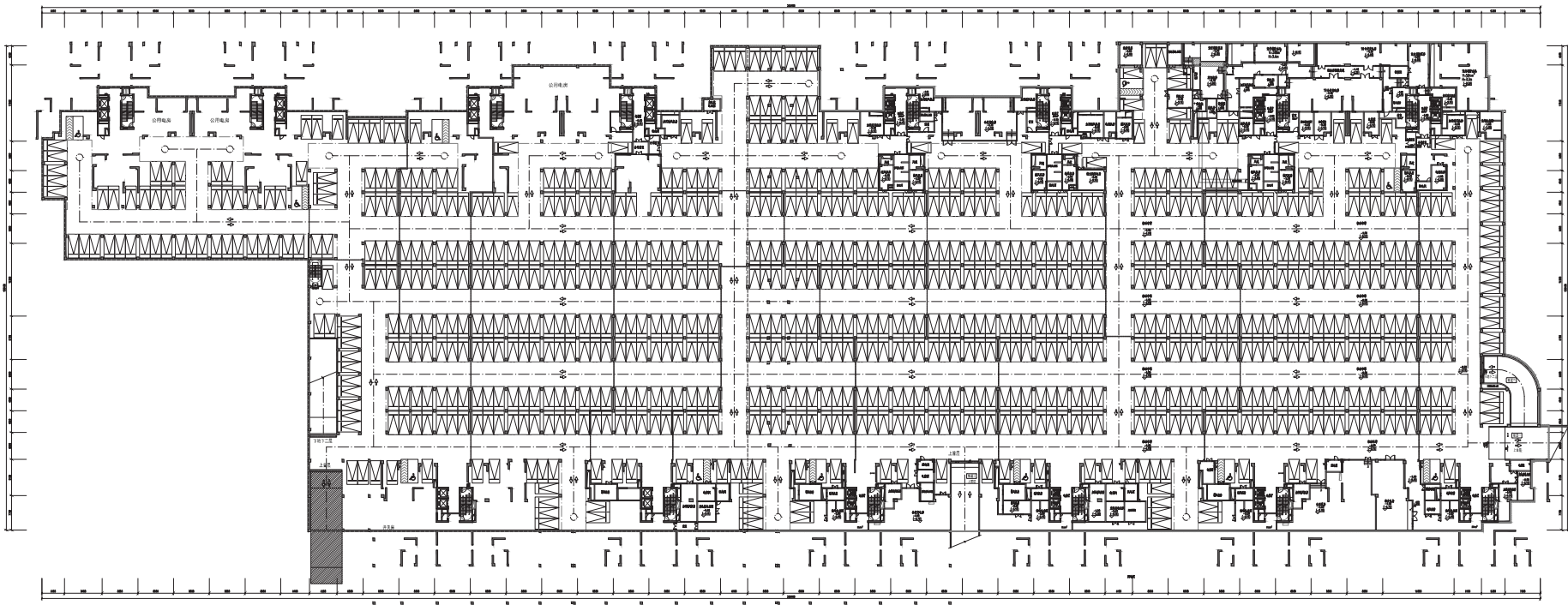


修改后



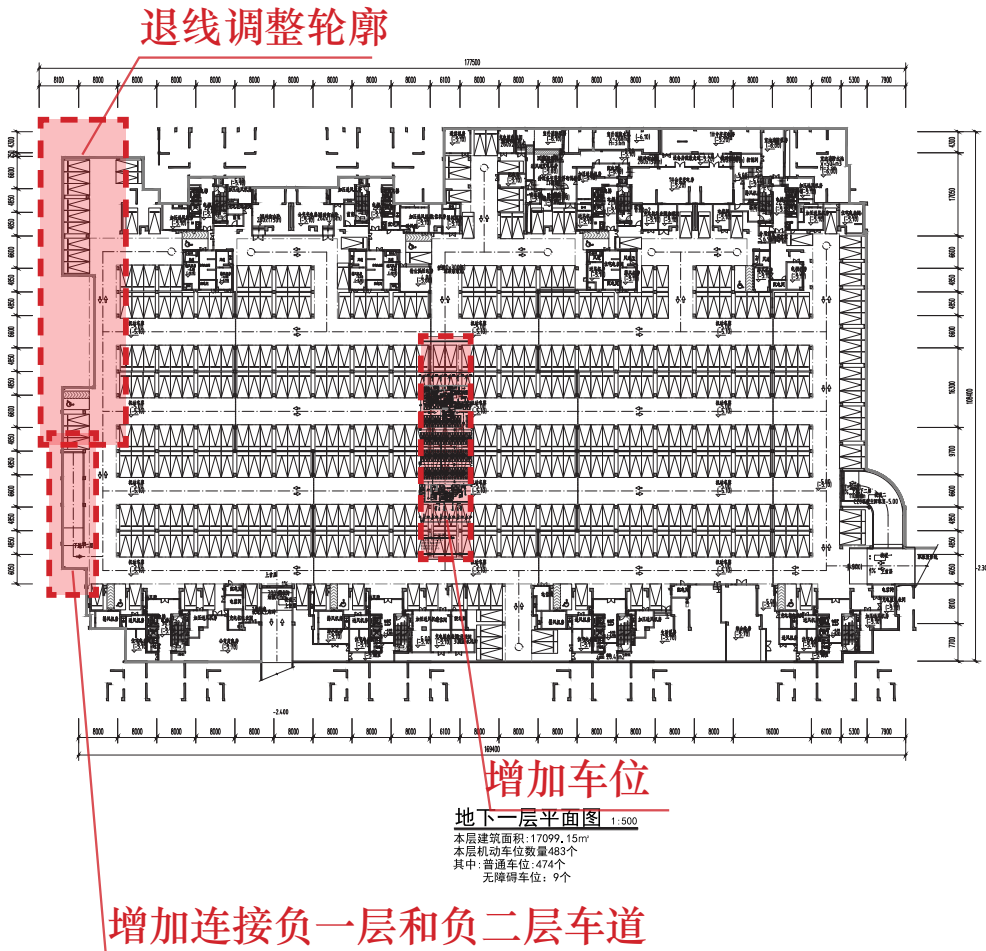
7、地下室西侧根据新用地红线建筑退线要求调整地下室轮廓，并增加一条负一层下负二层车道，局部车位优化调整等

地下一层修改前



一期、二期地下一层平面图 1:300
本层建筑面积:29684.50m²
本层机动车位数量:852个
其中:普通车位:841个
无障碍车位:11个

地下一层修改后

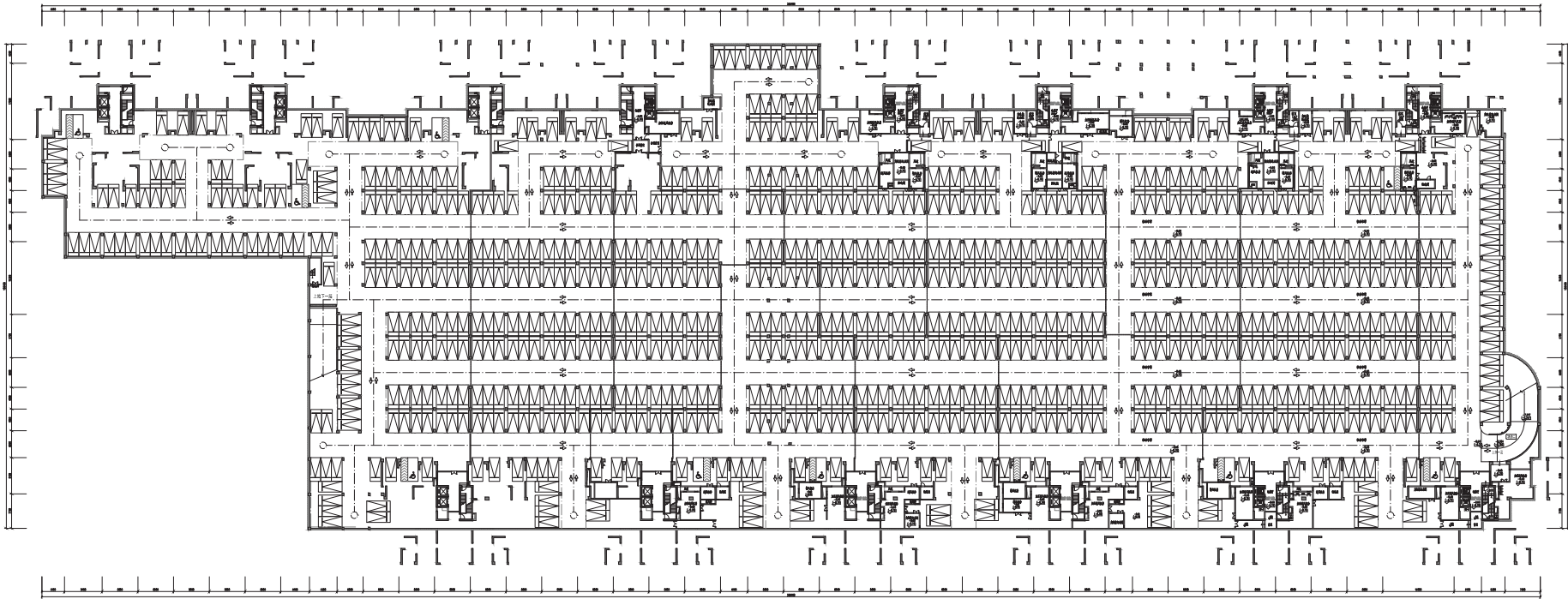


地下一层平面图 1:500
本层建筑面积:17099.15m²
本层机动车位数量483个
其中:普通车位:474个
无障碍车位:9个

增加连接负一层和负二层车道

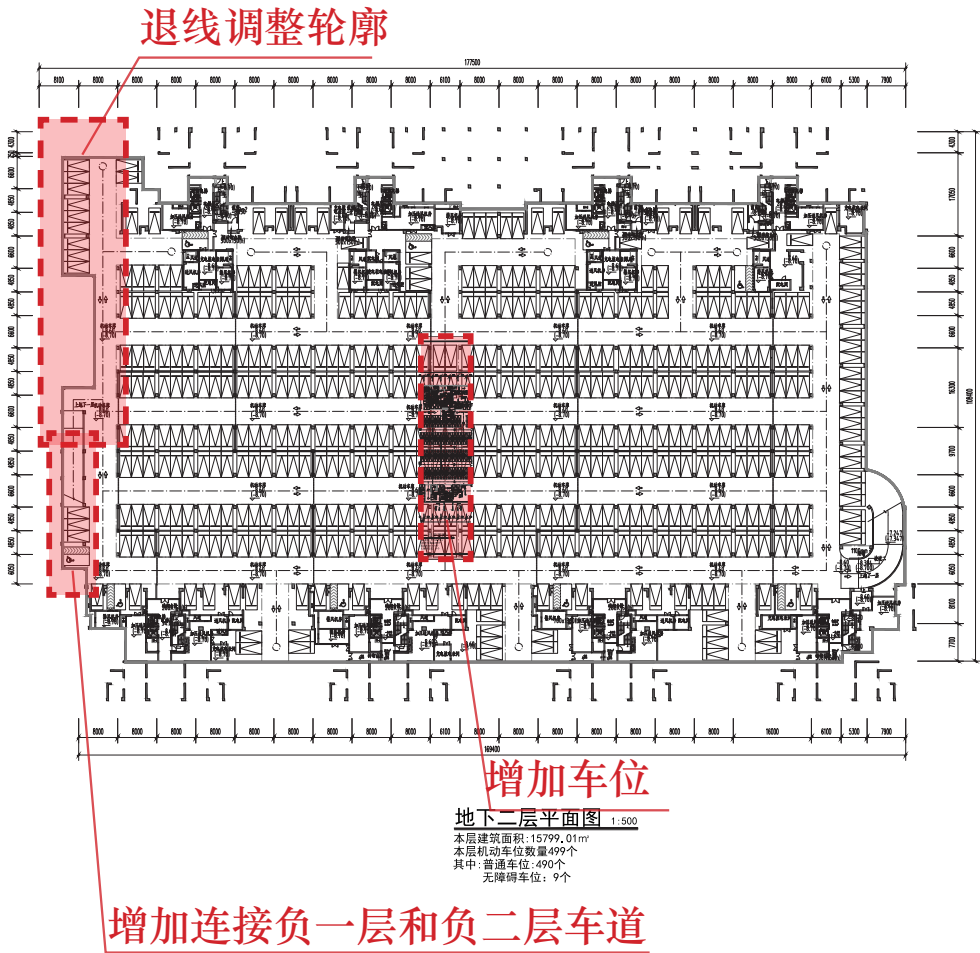
地下室西侧根据新用地红线建筑退线要求调整地下室轮廓，并增加一条负一层下负二层车道，局部车位优化调整等

地下二层修改前



一期、二期地下二层平面图 1:300
本层建筑面积:28053.40m²
本层机动车位数量:888个

地下二层修改后



8、优化调整前后主要经济技术指标变动分析表

万年城·雷州万达广场半岛华府项目用地综合经济技术指标表									
项目		单位	原方案此用地范围内指标	优化调整后指标	调整前后差值 (调整前减调整后)	规划条件要求	是否满足规划要求	调整说明	
宗地面积		平方米	43542.69	43542.69	0.00				
其中	二类居住用地面积	平方米	36083.03	36083.03	0.00				
	防护绿地面积	平方米	2422.12	2422.12	0.00				
	城市道路用地面积	平方米	5037.54	5037.54	0.00				
	总建筑面积		平方米	149600.07	148305.37	1294.70			
计容建筑面积		平方米	108114.36	107898.53	215.83	≤111857.39	是		
其中	商业		平方米	6428.82	6236.30	192.52			取消了8#楼两间商铺；6#楼局部商铺调整为生活垃圾收集点和公共厕所
	住宅		平方米	101087.03	101087.03	0.00			
	公共配套		平方米	598.51	575.20	23.31			
	其中	物业管理用房	平方米	498.11	474.80	23.31	总建筑面积的0.2%， 296.51m²	是	原小区北大门已取消，减少门卫室面积23.31m²
		消防控制室	平方米	75.10	75.10	0.00			
		发电机排烟道	平方米	25.30	25.30	0.00			
不计容建筑面积		平方米	41485.71	40406.84	1078.87				
其中	地上不计容建筑面积		平方米	7434.33	7508.68	-74.35			
	其中	架空层	平方米	2515.30	2515.30	0.00			
		文化活动站	平方米	435.86	435.86	0.00		是	
		社区公共服务用房	平方米	1304.20	785.36	518.84	600.00	是	调整方案在3#5#楼首层增设隔墙将原方案部分社区用房调整为托老所
		托老所	平方米	0.00	518.84	-518.84	340.00	是	原方案此区域内未设托老所，调整方案在3#5#楼首层增加隔墙将部分社区用房功能调整为托老所
		生活垃圾收集点	平方米	0.00	60.60	-60.60	60.00	是	原方案此用地范围内未配置，调整方案在6#楼首层增设
		公共厕所	平方米	0.00	60.34	-60.34	50.00	是	原方案此用地范围内未配置，调整方案在6#楼首层增设
		开闭所	平方米	100.84	100.84	0.00	100.00	是	
		骑楼奖励建筑面积	平方米	2882.13	2835.54	46.59			因用地红线建筑退线取消了8#两间商铺及其对应的骑楼，骑楼面积减少
		烟道奖励建筑面积	平方米	196.00	196.00	0.00			
	地下不计容建筑面积		平方米	34051.38	32898.16	1153.22			
	其中	地下室一层	平方米	17675.58	17099.15	576.43			根据用地红线建筑退线调整了地下室轮廓
		地下室二层	平方米	16375.80	15799.01	576.79			根据用地红线建筑退线调整了地下室轮廓
住宅总建筑面积		平方米	104118.57	104118.57	0.00				
骑楼面积		平方米	1921.42	1890.36	31.06			因用地红线建筑退线取消了8#两间商铺及其对应的骑楼，骑楼面积减少	
建筑基底面积		平方米	9936.90	9869.40	67.50			8#西侧取消两间商铺，增加一个消防出入口，基底面积减少	
绿地面积		平方米	11047.00	12629.07	-1582.07	12629.06	是	原批复范围内绿地面积不满足，因此方案调整，在2#、4#、6#屋顶增加了屋顶绿化	
容积率		-	2.996	2.990	0.006	≤3.1	是		
建筑密度		%	27.54%	27.35%	0.19%	≤30%	是		
绿地率		%	30.62%	35.00%	-4.38%	≥35%	是		
建筑高度		M	79.80	79.80	0.00	≤80	是		
住宅户数		户	846	846	0.00				
人数		人	3384	3384	0.00				
小车位		个	1093	1091	2.00	住宅按100m²/个， 商业按100m²/0.8个	是	车位局部优化调整	
其中	住宅普通车位	个	1041	1041	0.00				
	商业普通车位	个	52	50	2.00				
	非机动车停车位	个	585	583	2.00	住宅按100m²/0.5个， 商业按100m²/个	是	车位局部优化调整	

鸟瞰效果图



东入口效果图



沿街夜景效果图



庭院效果图 1



庭院效果图 2



住宅塔楼立面材质信息

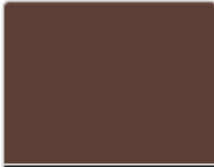
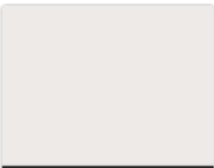


深咖色立面分缝

米白色质感涂料

浅咖色分缝

浅咖色质感涂料

雷州万达广场·半岛华府住宅塔楼色卡		
颜色	色卡	使用位置
深咖色	 CBCC 0244 10R3/2.8	 深咖色立面分缝
米白色	 CBCC 1471 8.8YR9/1	 米白色质感涂料
浅咖色	 CBCC 0161 1.3Y6.5/2.4	 腰线以下浅咖色缝

住宅门楼立面材质索引

材料 1：西班牙米黄石材

材料 3：天花构件

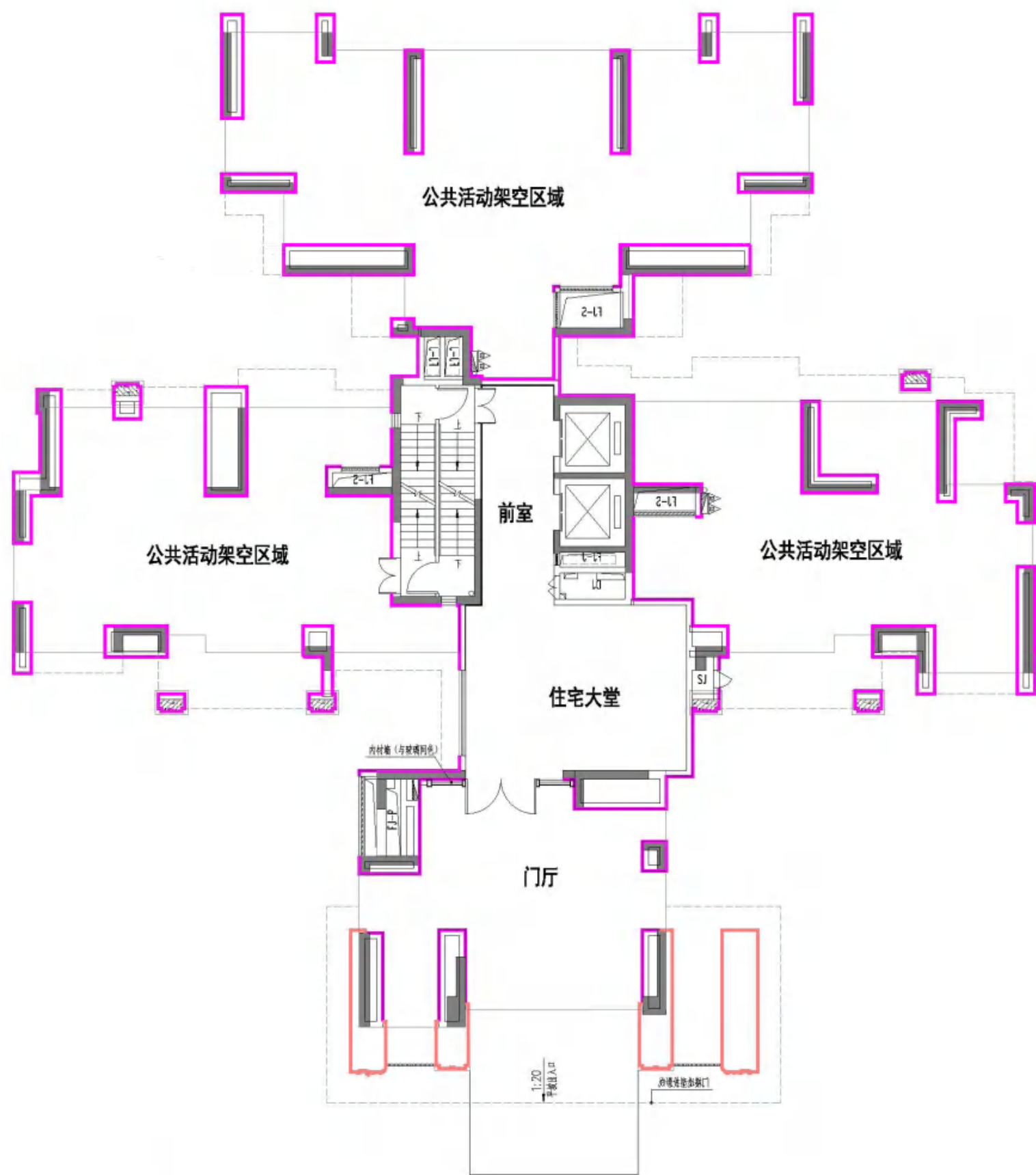
材料 5：深咖色石材

材料 2：仿西班牙米黄真石漆

材料 4：中式构件



住宅门楼平面材质索引



- 架空层包柱及做法指引:
- 1. 外装材料于外墙内侧粉刷 200 进行材料收口;
 - 2. 架空层 400 以下墙体皆需包柱处理

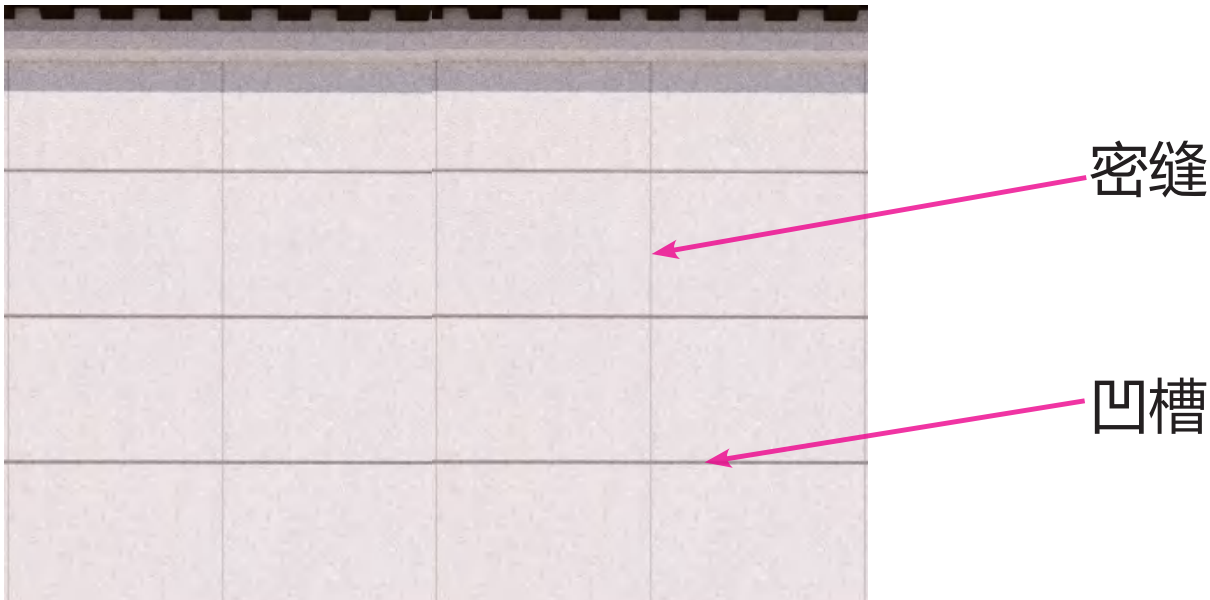
- 西班牙米黄石材
- 仿西班牙米黄真石漆

材料清单				
编号	名称	部位	色卡 (参考样板)	备注
1	西班牙米黄石材	住宅出入口		
2	仿西班牙米黄真石漆	首层架空层		
3	天花构件	门楼入口		
4	中式构件	住宅出入口		
5	深咖色石材	住宅出入口基座		

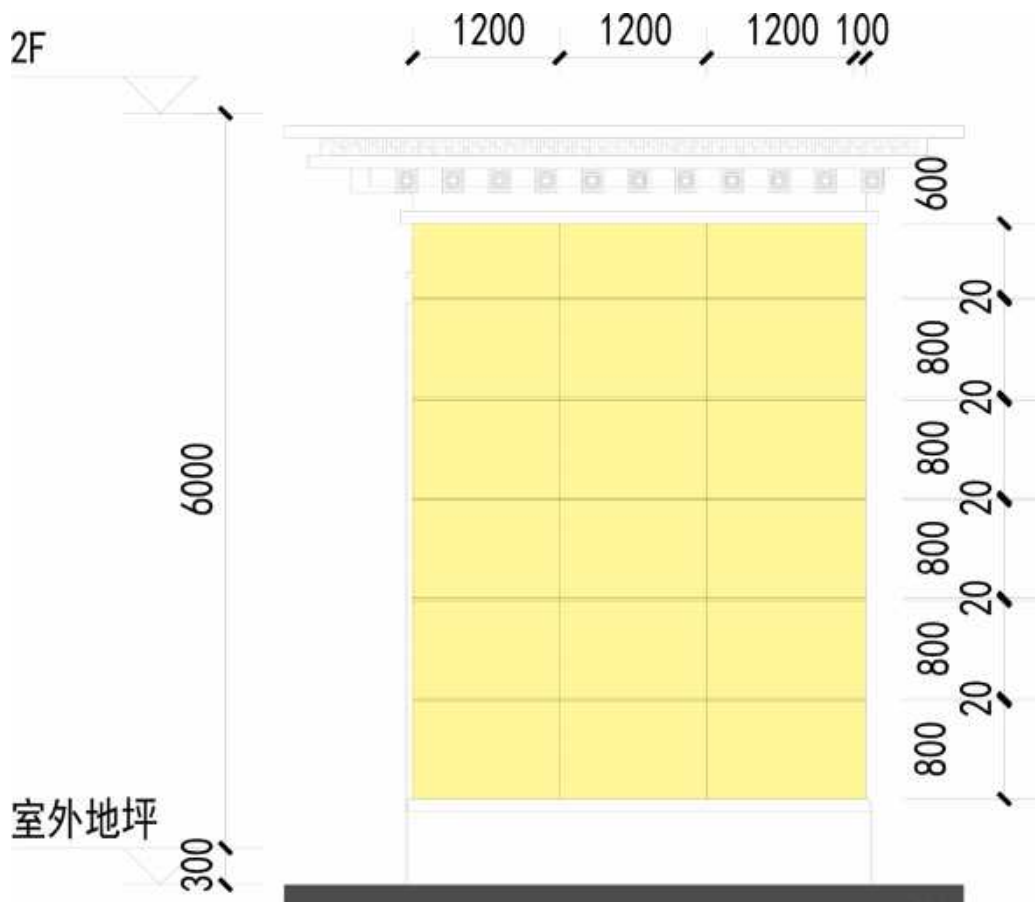
材料详细做法

材料 1：西班牙米黄石材

石材使用 800*1200mm 规格，使用横向凹槽 + 密缝拼贴



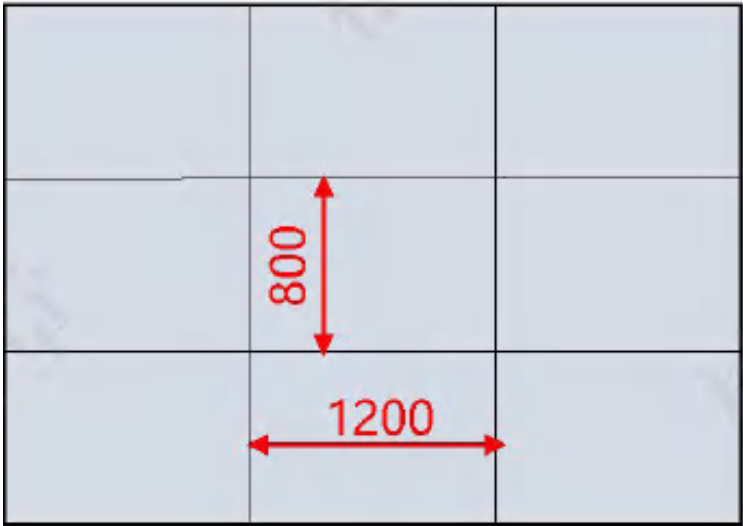
门楼效果



石材划分尺寸

材料 2：仿西班牙米黄真石漆

真石漆采用 800*1200mm 划分，使用 20mm 横向压缝 + 5mm 竖向同色勾缝



真石漆划分尺寸

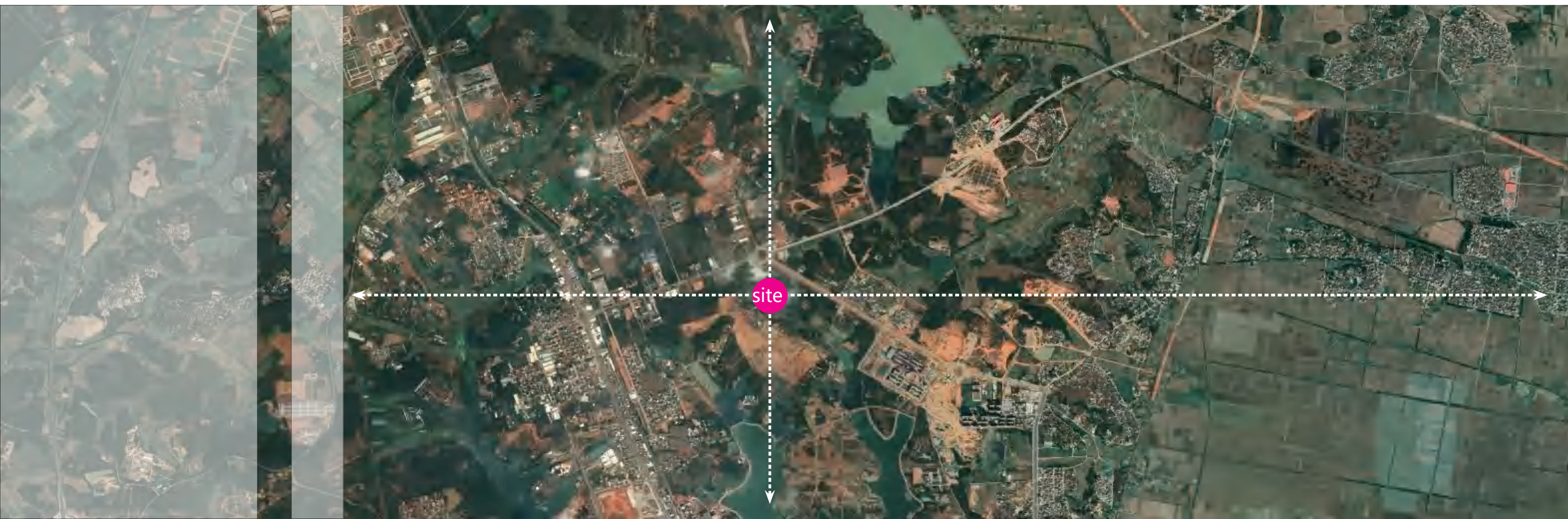
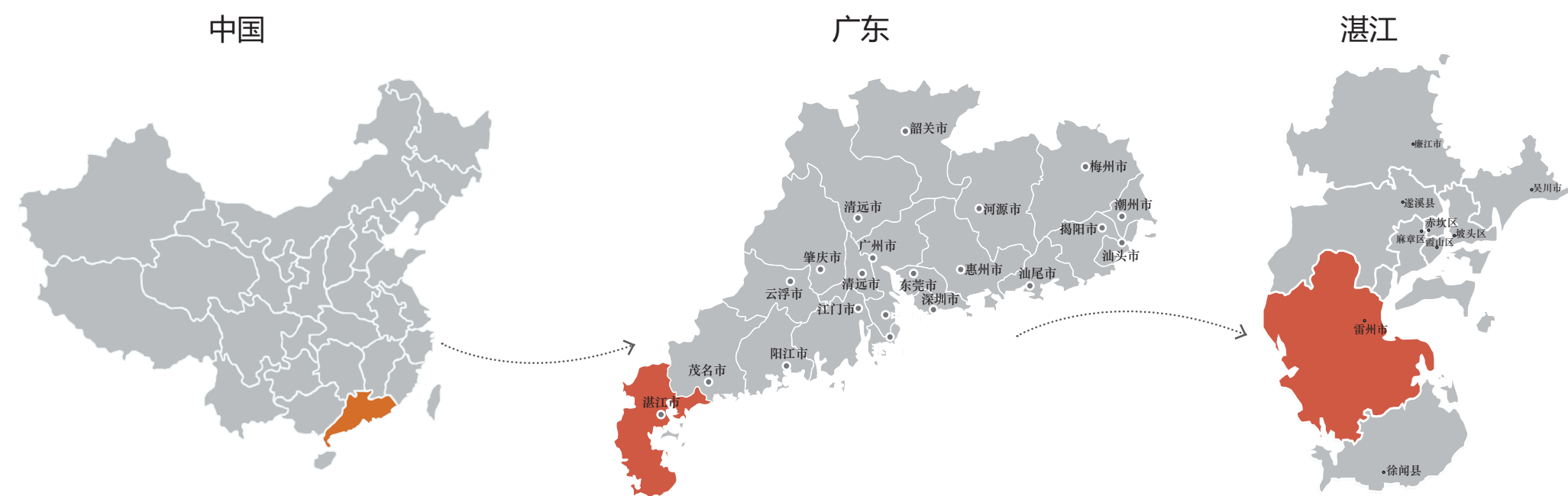


架空层效果

区位分析 1

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。



区位分析 2

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，1km 范围内有雷州市第九中学，万年城雷州万达广场等，2km 范围内有雷州汽车总站，雷州市第一中学，雷州市第十五小学等，教育、生活交通资源便利。



区位分析 3

该项目北面临 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。地块整体平整，三面环路，交通便利，地域条件比较优越。



彩色总平面图



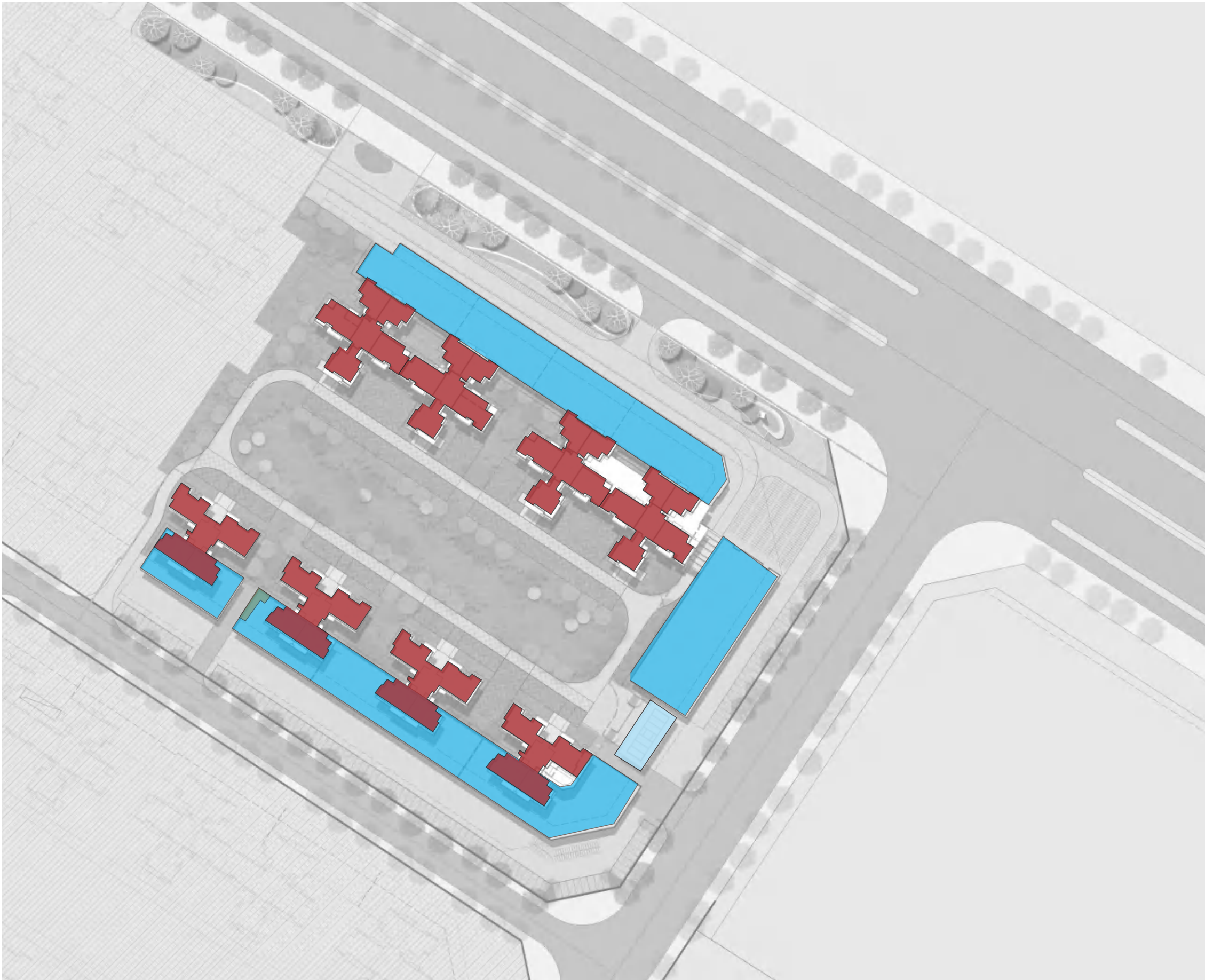
经济指标表

万年城·雷州万达广场半岛华府项目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	43542.69			
其中	二类居住用地面积		平方米	36083.03		
	防护绿地面积		平方米	2422.12		
	城市道路用地面积		平方米	5037.54		
总建筑面积		平方米	148305.37			
计容建筑面积		平方米	107898.53	减去奖励面积		
其中	商业		平方米	6236.30		
	住宅		平方米	101087.03		
	公共配套		平方米	575.20		
	其中	物业管理用房		平方米	总建筑面积的2‰	
		消防控制室		平方米	75.10	
		发电机排烟道		平方米	25.30	
不计容建筑面积		平方米	40406.84			
其中	地上不计容建筑面积		平方米	7508.68		
	其中	架空层		平方米	2515.30	位于各楼栋首层
		文化活动站		平方米	435.86	100m²/千人，不计容，位于1#
		社区公共服务用房		平方米	785.36	位于3#5#架空层，对外开放
		托老所		平方米	518.84	100m²/千人，不计容，位于3#5#首层
		生活垃圾收集点		平方米	60.60	位于6#商业
		公共厕所		平方米	60.34	位于6#商业
		开闭所		平方米	100.84	位于3#首层
		骑楼奖励建筑面积		平方米	2835.54	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	196.00	商业烟道奖励（每层奖励1m²），奖励给住宅	
	地下不计容建筑面积		平方米	32898.16		
	其中	地下室一层		平方米	17099.15	网络用房30m²、配电房位于负一层
		地下室二层		平方米	15799.01	
住宅总建筑面积		平方米	104118.57	包括计容住宅面积和奖励的不计容住宅面积		
骑楼面积		平方米	1890.36			
建筑基底面积		平方米	9869.40			
绿地面积		平方米	12629.07			
容积率		—	2.990			
建筑密度		%	27.35%			
绿地率		%	35.00%			
建筑高度		M	79.80	室外地坪至屋面结构完成面		
住宅户数		户	846			
人数		人	3384	按4人/户计算		
小车位		个	1091	其中地面车位109个，地下车位982个		
其中	住宅普通车位		个	1041	住宅按100m²/个	
	商业普通车位		个	50	商业按100m²/0.8个	
	非机动车停车位		个	583	住宅按100m²/0.5个 商业按100m²/个	

功能分析

图例：

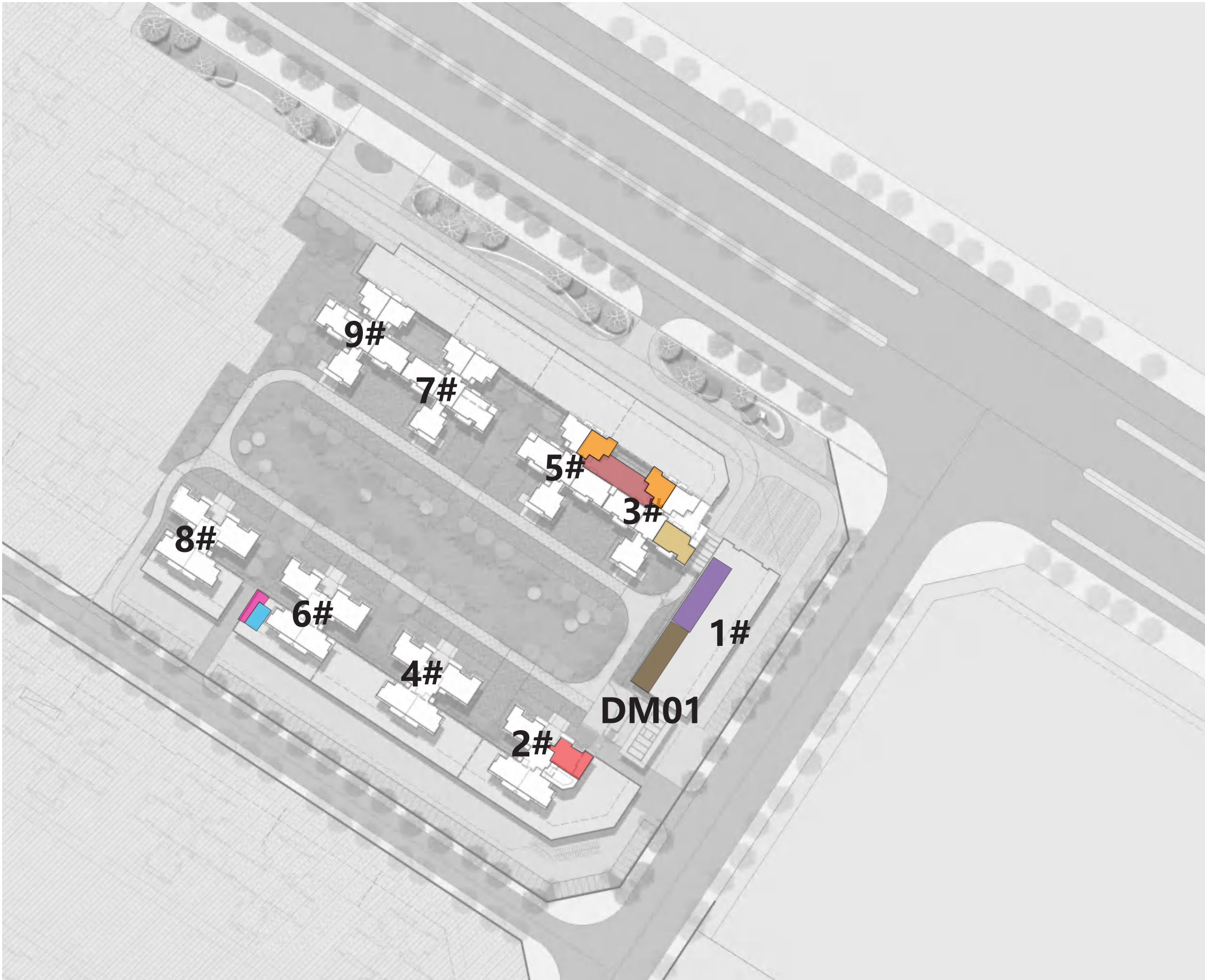
- 高层住宅
- 商业
- 入口门楼
- 生活垃圾收集点



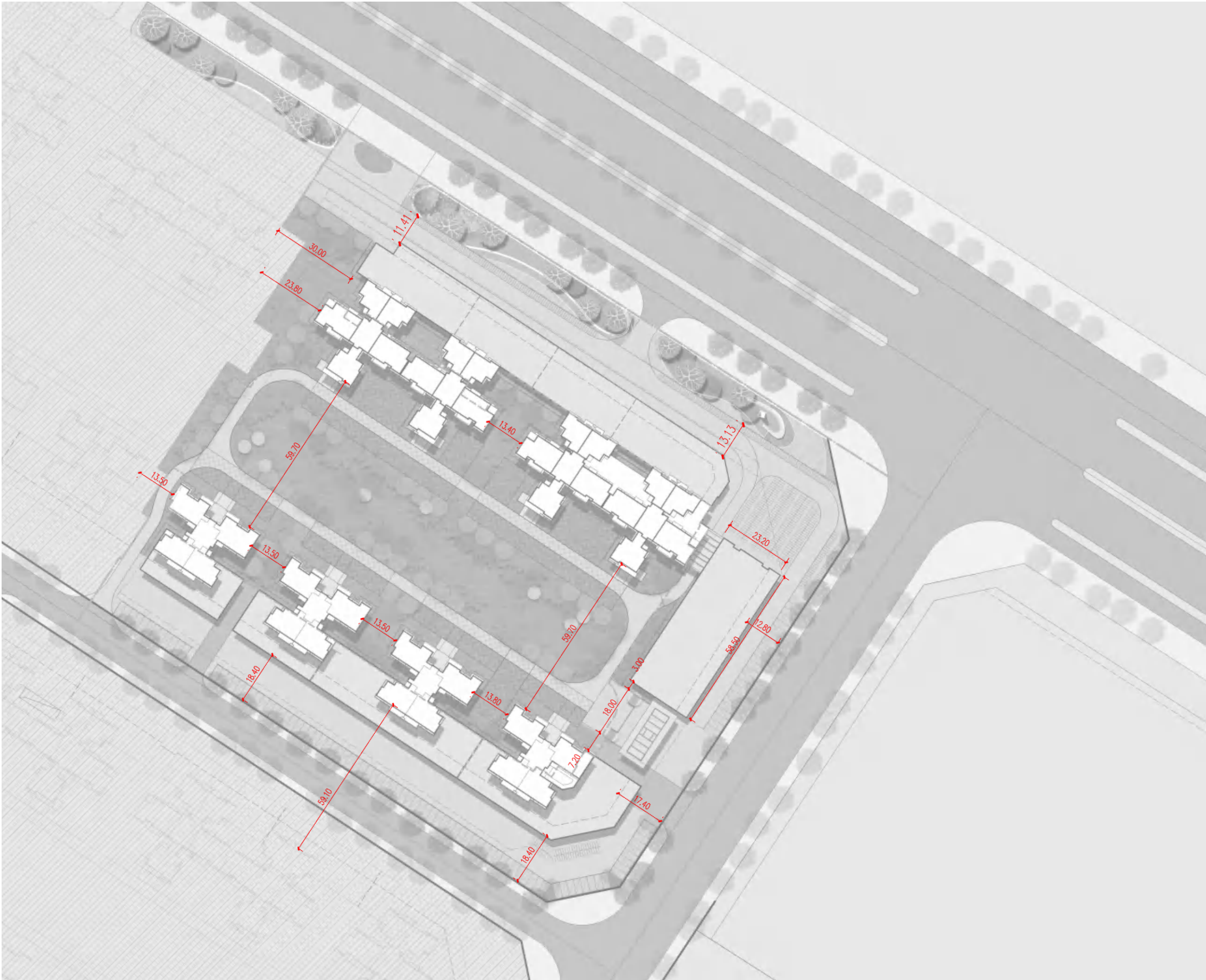
配套分析

图例:

- 物业用房
(位于 1#、DM01, 面积为 474.80 m²)
- 文化活动站
(位于 1# 首层二层, 面积为 435.86 m²)
- 社区公共服务用房
(位于 3#5# 首层夹层, 面积为 785.36 m²)
- 公共厕所
(位于 6# 首层, 面积为 60.34 m²)
- 生活垃圾收集点
(位于 6# 首层, 面积为 60.60 m²)
- 托老所
(位于 3#5# 首层, 面积为 518.84 m²)
- 消防控制室
(位于 2# 首层, 面积为 75.10 m²)
- 开闭所
(位于 3#5# 首层, 面积为 100.86 m²)



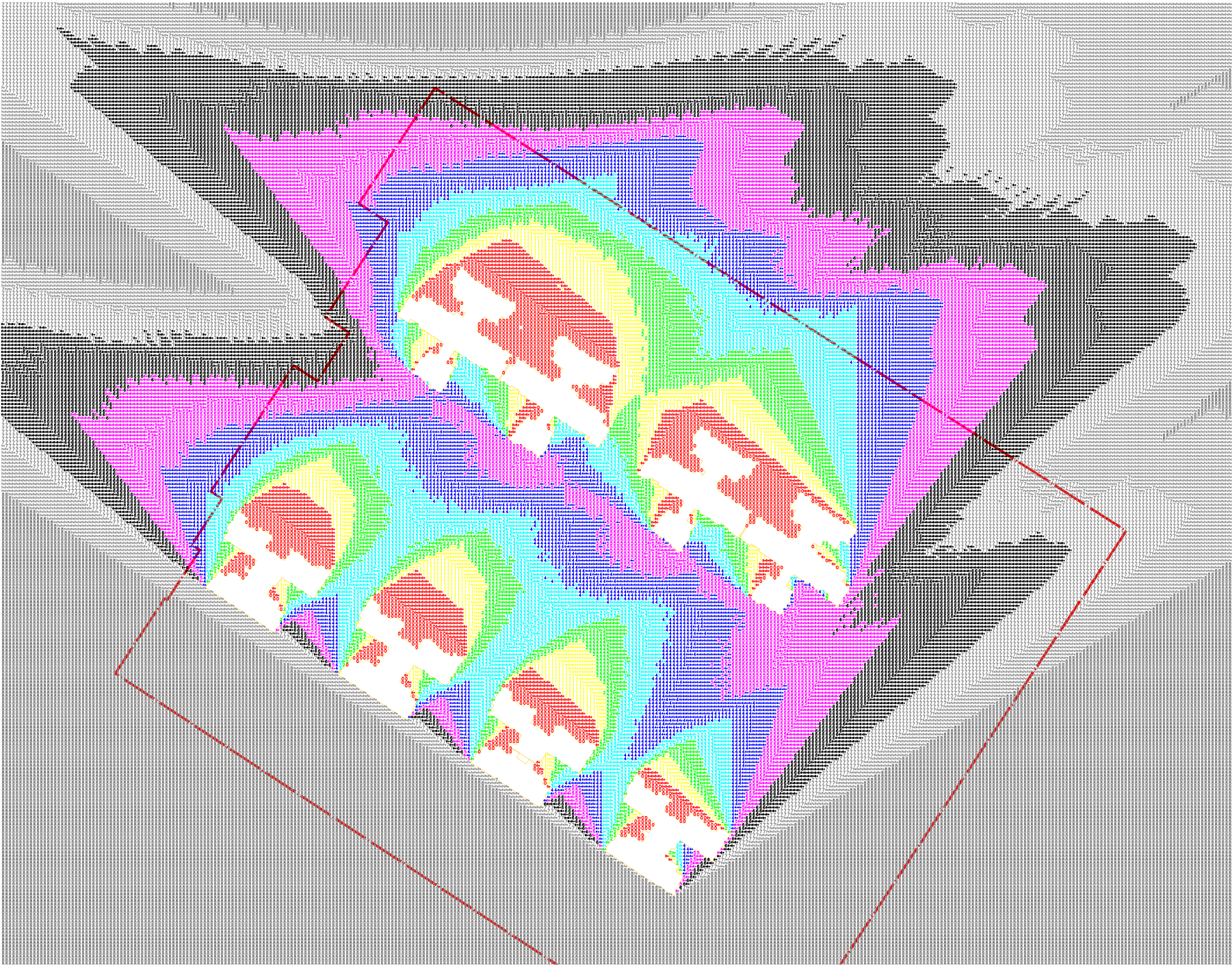
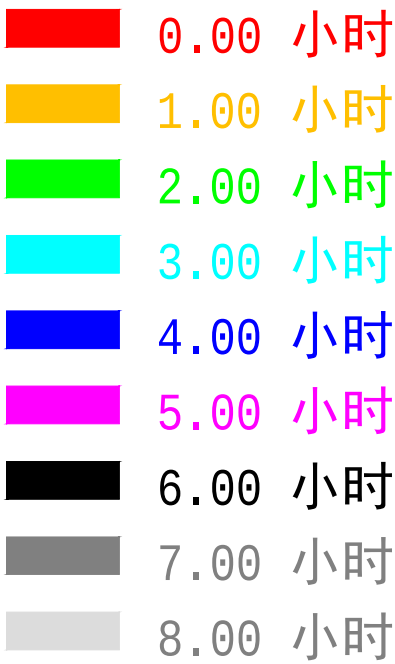
建筑间距分析



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。

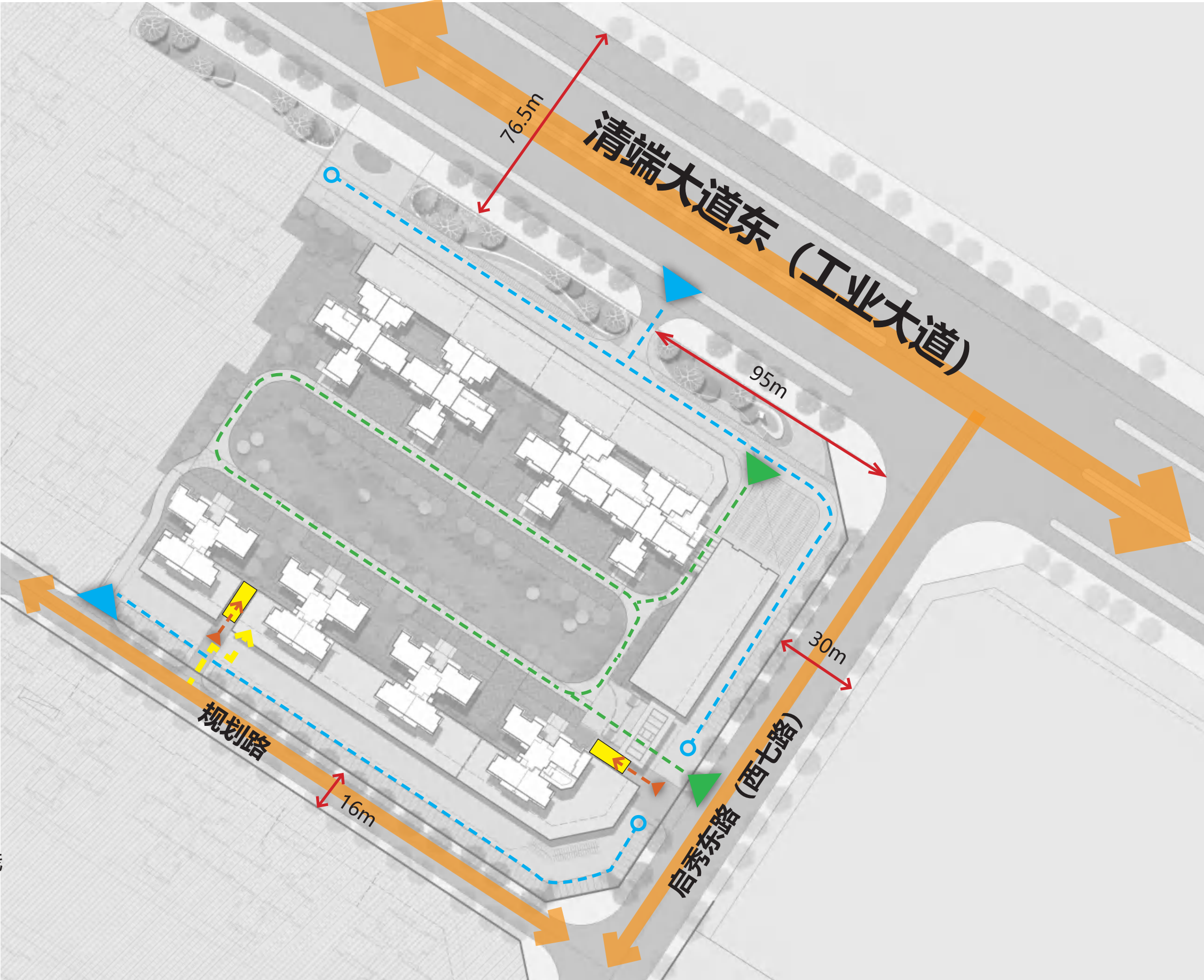
拟建居住建筑均满足不少于一个居住空间满足大寒日三个小时的日照标准，拟建幼儿园教室均满足冬至日 3 小时日照标准。



交通分析

图例：

- ↔ 市政道路
- 人行流线
- ▲ 人行出入口
- - 广场车行流线
- ▲ 车行出入口
- - 小区内车行流线
- - 垃圾车行流线
- - 地下车库入口



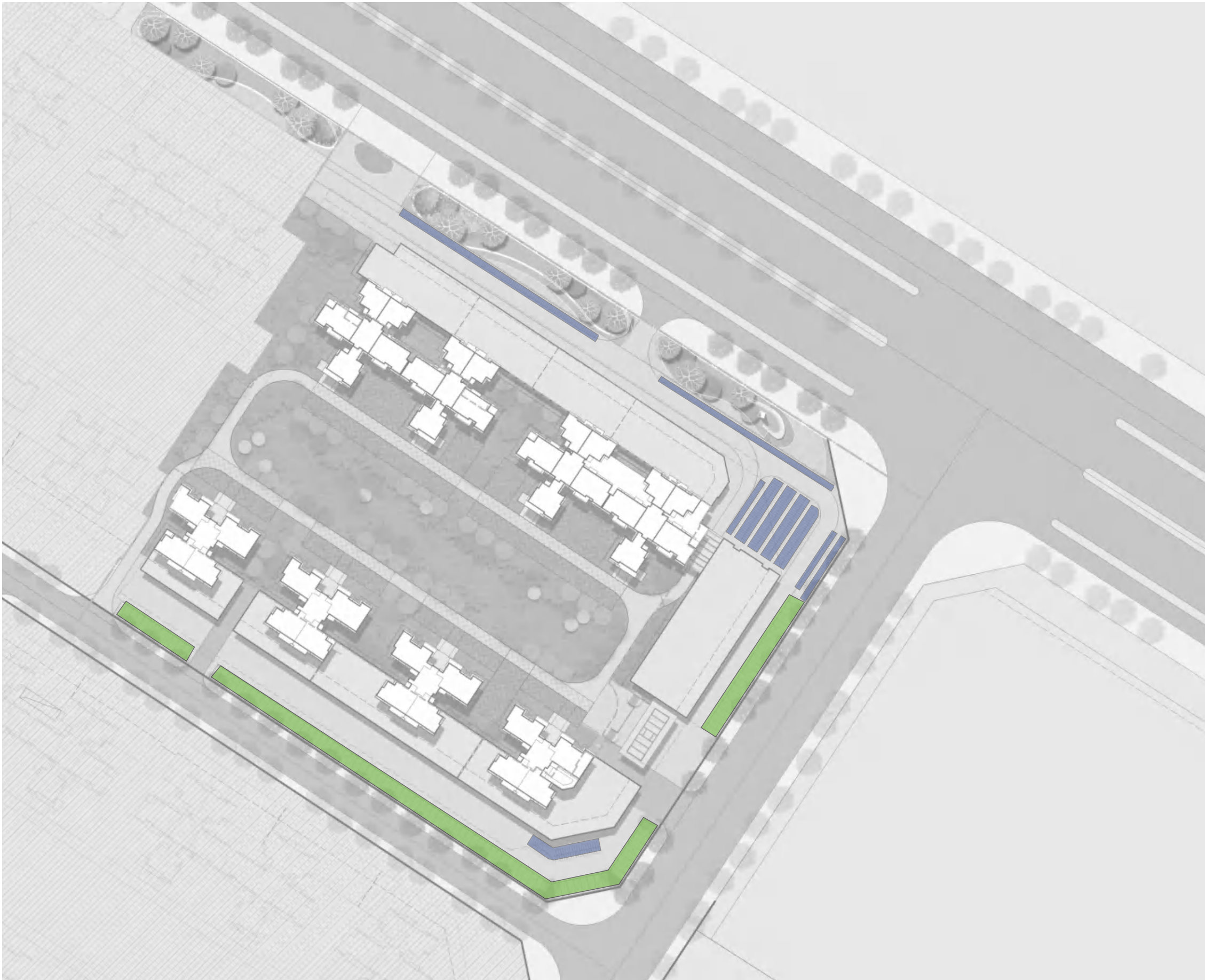
消防分析



- 图例:
- 市政道路
 - 消防登高面
 - 消防车道
 - 消防水池
 - 设计标高

停车布局分析

- 图例：
- 机动车停车位
(109 个)
 - 非机动车停车位
(583 个)



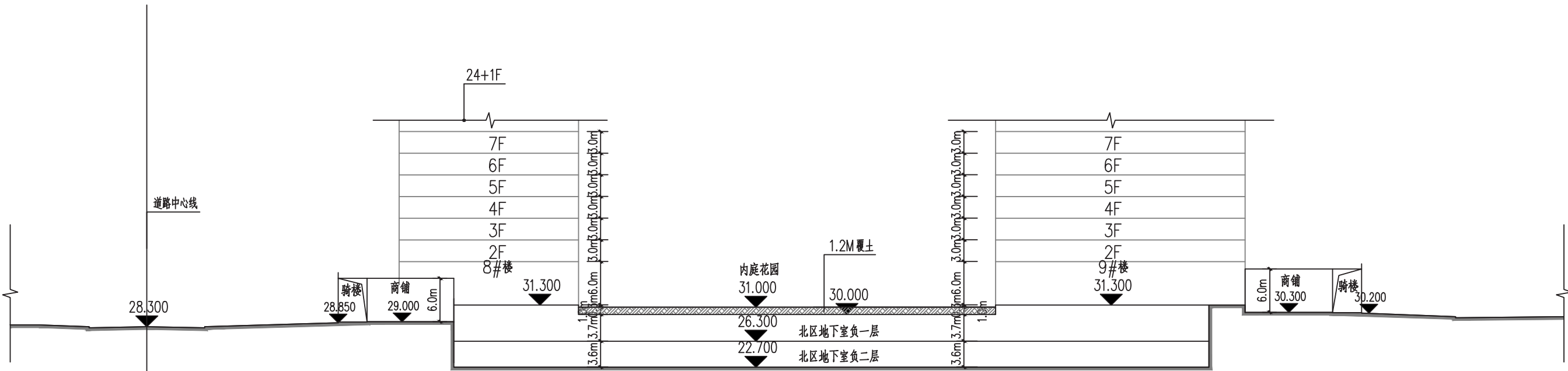
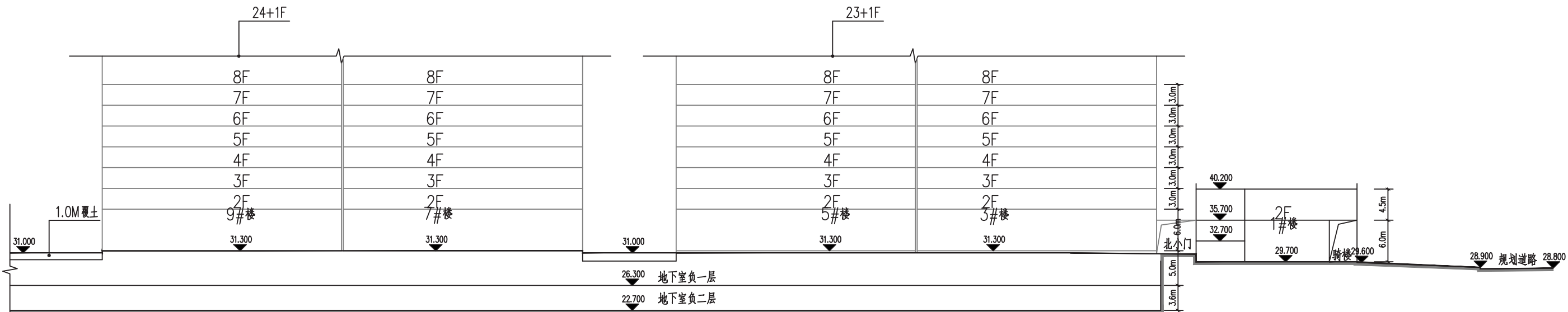
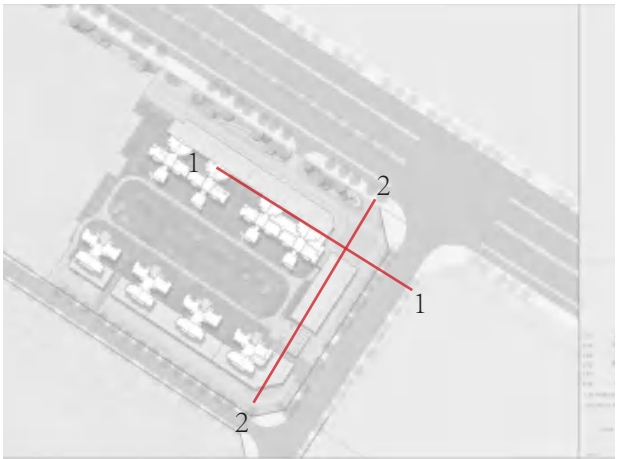
景观规划分析



图例：

- 景观轴线
- 景观节点

场地剖面图



[illegible]

道路及竖向系统规划图

图例

31.00	道路规划标高(设计条件提供)
31.00	道路设计标高
31.00	小区设计标高
±0.00(31.30)	住宅正负零标高
29.70	商业及裙楼标高
1.3% 80M	设计坡度
(Symbol)	内部道路

[illegible][illegible]

DATE	CONFIRMED BY	DATE	DATE
10/10/10	CONFIRMED BY	DATE	DATE

DATE	CONFIRMED BY	DATE	DATE
10/10/10	CONFIRMED BY	DATE	DATE

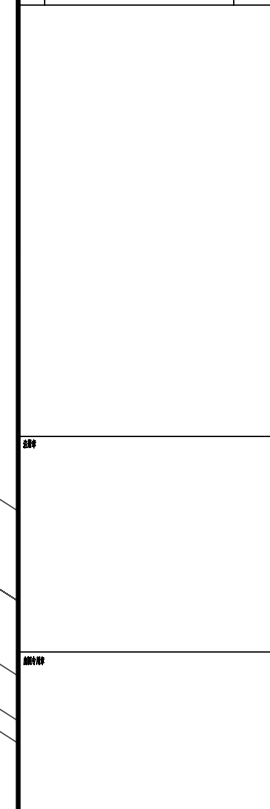
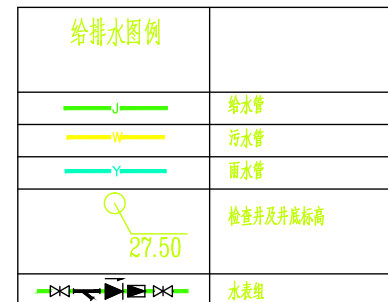


DATE	CONFIRMED BY	DATE	DATE
10/10/10	CONFIRMED BY	DATE	DATE

DATE	CONFIRMED BY	DATE	DATE
10/10/10	CONFIRMED BY	DATE	DATE

DATE	CONFIRMED BY	DATE	DATE
10/10/10	CONFIRMED BY	DATE	DATE

DATE	CONFIRMED BY	DATE	DATE
10/10/10	CONFIRMED BY	DATE	DATE

[illegible]

上海申标建筑设计有限公司
SHANGHAI SHENBIAO ARCHITECTURAL
DESIGN CO.,LTD.
上海市静安区中江路2028号2楼4楼
2028 CHANGZHONG RD. SHANGHAI P.R.C
Tel. +86 021 5515 3181 Fax +86 021 5515 3197 Email: sales@ssdi.com.cn
CO-OPERATED WITH

001. AUTHORIZED FOR ISSUE BY	刘荣木
0000A. PROJECT DIRECTOR	廖应瑜
001. AUDITED BY	李德龙
000A. DISCIPLINE RESPONSIBLE BY	廖应瑜
001. CHECKED BY	苏秀芬
001. DESIGNED BY	林文懿

雷州万年城地产投资有限公司 雷州 PROJECT 万年城·雷州万达广场·半岛华府项目	
雷州 SUB PROJECT	
雷州 DRAWING TITLE 总平面图	
雷州 JOB NO.	雷州 STATUS 报建
雷州 SCALE	雷州 DISCIPLINE 建筑
雷州 DATE 2025.02	雷州 DRAWING NO.

说明:

1. 本地块总共设有1处高压开关房、8处变电房、3处专变电房和1处发电机房。变配电房均设于负一层，发电机房设于负一层。

图 例:	
	通信机房（设在负一层）
	开关站（设在首层）
	公用配电房（设在负一层）
	专用配电房（设在负一层）
	发电机房（设在负一层）
	消控中心（设在首层）
	通讯机房（设在负一层）
	10KV高压线路 12XHDPE150
	通讯市政线路 6XHDPE110