

湛江市自然资源局

湛自然资（建管）〔2025〕81号

湛江市自然资源局关于竣汇花园1幢、2幢、3幢、4幢、5幢、6幢、7幢、8幢及地下室项目建筑方案的批复

湛江市鑫汇置业有限公司：

报来位于湛江市经济技术开发区文东路以南、规划永平北路以西竣汇花园1幢、2幢、3幢、4幢、5幢、6幢、7幢、8幢、地下室建筑设计方案及建设工程规划许可证的申请资料收悉。经审核，批复如下：

一、建设工程设计方案审核情况

报来的建筑设计方案符合我局下达的湛江经济技术开发区文东路以南、规划永平北路以西39974.57平方米用地规划条件[湛自然资（规管）〔2024〕8号]和规划管理技术规定的要求，原则同意所报建筑设计方案总平面图（见附图）。

二、单体建筑方案审核情况

依据《湛江市建设项目经济技术指标申报表技术审查报告》（编号20240313012-2024041001）审查，指标如下：

（一）单体方案审查情况

1.1 幢住宅楼，地上 25 层，地下 2 层；室内外高差 0.25 米，建筑高度 79.70 米；沿街商业二层，商业首层层高 6.0 米，二层层高 4.3 米；住宅首层建筑层高 6.0 米、二层层高 3.30 米、3 至 25 层层高为 3.0 米；基底面积 1203.15 平方米，建筑面积 16394.65 平方米，其中计容建筑面积为 6973.56 平方米（住宅建筑面积（扣减奖励面积）5568.71 平方米、商业建筑面积 1375.99 平方米、商业烟道 28.86 平方米），不计容建筑面积为 9421.09 平方米【设备层 160.47 平方米、开闭所 121.33 平方米、结构板 1734.72 平方米、骑楼奖励面积(奖励给住宅) 326.70 平方米、商业烟道奖励面积(奖励给住宅)24.00 平方米、物业管理 354.28 平方米、住宅设备平台 139.36 平方米、其他公建架空 231.67 平方米、天面层 108.60 平方米、服务阳台 117.50 平方米、防护绿地奖励面积 6102.46 平方米】。

2.2 幢住宅楼，地上 21 层，地下 2 层；室内外高差 0.25 米，建筑高度 67.70 米；沿街商业二层，商业首层层高 6.0 米，二层层高 4.3 米；住宅首层建筑层高 6.0 米、设备层层高 1.15 米、二层层高 3.30 米、3 至 21 层层高为 3.0 米；基底面积 1137.33 平方米，建筑面积 13869.78 平方米，其中计容建筑面积为 10633.65 平方米（住宅建筑面积 9675.63 平方米、商业 933.96 平方米、商业烟道 24.06 平方米），不计容建筑面积为 3236.13 平方米【设备层 160.47 平方米、文化活动站 437.37 平方米、结构板 1427.95 平方米、商业烟道奖励面积(奖励给住宅)20.00 平

平方米、骑楼奖励面积(奖励给住宅) 295.50 平方米、住宅设备平台 115.64 平方米、架空 231.19 平方米、通信基站机房 22.04 平方米、水箱间 15.68 平方米、邮政快递末端服务用房 70.42 平方米、天面层 70.88 平方米、公共厕所 59.32 平方米、服务阳台 97.50 平方米、社区居委会 212.17 平方米】。

3.3 幢住宅楼，地上 25 层，地下 2 层；室内外高差 0.25 米，建筑高度 79.70 米；沿街商业二层，商业首层层高 6.0 米，二层层高 4.30 米；住宅首层建筑层高 6.0 米、设备层层高 1.15 米、二层层高 3.30 米、3 至 25 层层高为 3.0 米；基底面积 1645.12 平方米，建筑面积 16693.89 平方米，其中计容建筑面积为 12839.25 平方米（住宅建筑面积（扣减奖励面积）10955.95 平方米、商业 1883.30 平方米），不计容建筑面积为 3854.64 平方米【老年人日间照料中心 250.85 平方米、设备层 149.63 平方米、托老所 357.21 平方米、结构板 1746.18 平方米、骑楼奖励面积(奖励给住宅)554.01 平方米、住宅（设备平台）138.18 平方米、其他公建架空 252.20 平方米、天面层 98.97 平方米、托儿所 307.41 平方米】。

4.4 幢住宅楼，地上 25 层，地下 2 层；室内外高差 0.25 米，建筑高度 79.70 米；沿街商业二层，商业首层层高 6.0 米，二层层高 4.30 米；住宅首层建筑层高 6.0 米、二层层高 3.30 米、3 至 25 层层高为 3.0 米；基底面积 944.57 平方米，建筑面积 14371.69 平方米，其中计容建筑面积为 11687.36 平方米（住宅

建筑面积（扣减奖励面积）10753.82 平方米、肉菜市场 400.41 平方米、商业 492.19 平方米、商业烟道 40.94 平方米），不计容建筑面积为 2684.33 平方米【设备层 143.69 平方米、消防控制室 172.62 平方米、结构板 1675.50 平方米、骑楼奖励面积(奖励给住宅) 254.06 平方米、商业烟道奖励面积(奖励给住宅)24.00 平方米、住宅（设备平台）133.14 平方米、其他公建架空 166.73 平方米、天面层 114.59 平方米】。

5.5 幢住宅楼，地上 25 层，地下 2 层；室内外高差 0.25 米，建筑高度 79.70 米；沿街商业二层，商业首层层高 6.0 米，二层层高 4.30 米；住宅首层建筑层高 6.0 米、设备层层高 1.15 米、二层层高 3.30 米、3 至 25 层层高为 3.0 米；基底面积 942.83 平方米，建筑面积 14370.67 平方米，其中计容建筑面积为 11793.00 平方米（住宅建筑面积（扣减奖励面积）10753.86 平方米、肉菜市场 599.97 平方米、商业 398.23 平方米、商业烟道 40.94 平方米），不计容建筑面积为 2577.67 平方米【设备层 143.69 平方米、结构板 1675.50 平方米、骑楼奖励面积(奖励给住宅) 254.05 平方米、商业烟道奖励面积(奖励给住宅)24.00 平方米、住宅（设备平台）133.14 平方米、其他公建架空 232.70 平方米、天面层 114.59 平方米】。

6.6 幢住宅楼，地上 25 层，地下 2 层；室内外高差 0.20 米，建筑高度 78.20 米；住宅首层建筑层高 6.0 米、2 至 25 层层高为 3.0 米；基底面积 781.86 平方米，建筑面积 16072.51 平方米，

其中计容建筑面积为 13227.46 平方米（住宅建筑面积（扣减奖励面积）13227.46 平方米），不计容建筑面积为 2845.05 平方米【结构板 1787.28 平方米、住宅（设备平台）142.32 平方米、其他公建架空 696.57 平方米、天面层 98.88 平方米、服务阳台 120.00 平方米】。

7.7 幢住宅楼，地上 25 层，地下 2 层；室内外高差 0.20 米，建筑高度 78.20 米；住宅首层建筑层高 6.0 米、2 至 25 层层高为 3.0 米；基底面积 706.25 平方米，建筑面积 15002.14 平方米，其中计容建筑面积为 12256.62 平方米，不计容建筑面积为 2745.52 平方米【结构板 1763.51 平方米、住宅（设备平台）142.32 平方米、其他公建架空 611.13 平方米、天面层 108.56 平方米、服务阳台 120.00 平方米】。

8. 8 幢住宅楼，地上 25 层，地下 2 层；室内外高差 0.25 米，建筑高度 79.70 米；沿街商业二层，商业首层层高 6.0 米，二层层高 5.0 米；住宅首层建筑层高 6.0 米、设备层层高 1.15 米、二层层高 3.30 米、3 至 25 层层高为 3.0 米；基底面积 831.24 平方米，建筑面积 14798.03 平方米，其中计容建筑面积为 12096.59 平方米（住宅建筑面积 11250.16 平方米、商业 846.43 平方米），不计容建筑面积为 2701.44 平方米【设备层 138.30 平方米、结构板 1746.16 平方米、骑楼奖励面积（奖励给住宅）252.00 平方米、住宅（设备平台）138.18 平方米、其他公建架空 316.18 平方米、天面层 110.62 平方米】。

9.地下室，地下2层；负一层层高为4.2米，局部5.20米、5.40米、6.85米、6.95米，负二层层高为4.2米、；建筑面积为52650.37平方米，其中计容建筑面积为1001.42平方米（肉菜市场1001.42平方米），不计容建筑面积为51648.95平方米（再生资源回收点12.90平方米、垃圾收集点36.98平方米、地下建筑51599.07平方米）。本项目共设置机动车位1400个，均设置在地下；自行车位、电动车位为575个，均设置在地下。

三、项目配套设施情况

配套设施应与住宅建筑同步规划、同步建设、同步规划核实、同步交付使用（其中配套教育设施应与住宅建筑首期同步规划、同步建设、同步规划核实、同步交付使用）。

（一）社区服务与行政管理设施。

1.托老所1处。设置在3幢裙楼首层，总建筑面积357.21平方米（无偿移交政府，不纳入项目容积率计算）。

2.托儿所1处。设置在3幢裙楼首层，总建筑面积307.41平方米（无偿移交政府，不纳入项目容积率计算）。

3.老年人日间照料中心1处，设置在3幢裙楼首层，总建筑面积250.85平方米（无偿移交政府，不纳入项目容积率计算）

4.社区居委会1处，设置在2幢楼首层，总建筑面积212.17平方米（无偿移交政府，不纳入项目容积率计算）。

5.物业管理用房（含业主委员会用房）1处。设置在1幢楼首层及二层，总建筑面积354.28平方米（不纳入项目容积率）

6. 邮政快递末端服务用房 1 处，设置在 2 号楼首层，总建筑面积为 70.42 平方米（无偿移交政府，不纳入项目容积率计算）。

（二）市政公用设施。

1. 公共厕所 1 处，设置在 2 幢裙楼首层，建筑面积 59.32 平方米（无偿移交政府，不纳入项目容积率计算）。

2. 开闭所 1 处，设置 1 幢首层，建筑面积 121.33 平方米（无偿移交政府，不纳入项目容积率计算）。

3. 生活垃圾收集点 1 处。设置在地下一层，建筑面积 36.98 平方米（不纳入项目容积率计算）。

4. 再生资源回收点，设置在地下一层，建筑面积 12.90 平方米（不纳入项目容积率计算）。

5. 公共自行车驿站 1 处，设置在地块西北侧，用地面积 100 平方米。

（三）文化体育设施。

1. 儿童、老年人活动场地 1 处，设置在 5 幢楼南侧，用地面积 170 平方米。

2. 文化活动站 1 处，设置在 2 幢裙楼二层，总建筑面积 437.37 平方米（无偿移交政府，不纳入项目容积率计算）。

（四）商业服务设施。

1. 肉菜市场 1 处，设置在 4、5 幢裙楼首层及地下一层，总建筑面积 2001.80 平方米，（纳入项目容积率计算），肉菜市场

应具有良好的通风条件，室内宽敞明亮，自然采光好，并保证首层面积不少于 1000 平方米。

（五）对外开放绿地设置情况。

对外开放附属绿地 1 处，设置在地块西北侧，绿地面积 620.84 平方米（满足不少于建设用地面积 2%配建）。

四、遵守事项

（一）建设工程开工前，建设单位或者个人必须取得建设工程规划许可证。取得建设工程规划许可证一年内尚未开工的，应在建设工程规划许可证失效前申请办理延期手续，未办理延期手续或者延期手续逾期仍未开工的，建设工程规划许可证自行失效。

（二）建设工程开工前，建设单位或者个人必须在建设项目施工现场显著地点设置建设工程规划许可公告牌，载明建设工程规划许可的主要内容和图件。

（三）建设工程开工前，建设单位或者个人必须委托具有相应测绘资质的单位放线，并以书面形式向我局申请验线，未经验线或验线不合格的，建设工程不得开工。

（四）建设单位或者个人必须按照建设工程规划许可的内容进行建设，不得擅自变更；需要变更的，须向我局申请并获得批准后方可实施。

（五）建设工程竣工后，建设单位或者个人必须向我局申请规划条件核实。建设工程未办理规划条件核实的，建设单位或者个人不得组织竣工验收。

五、特别提示

（一）未依法取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，按《广东省城乡规划条例》第八十条的规定进行处理。

（二）未按照规定设置建设工程规划许可公告牌的，按《广东省城乡规划条例》第八十一条的规定进行处理。

（三）未经验线或者验线不合格擅自开工的，按《广东省城乡规划条例》第八十三条的规定进行处理。

湛江市自然资源局

2025 年 3 月 18 日