

湛江市自然资源局批前公示

根据《广东省城乡规划条例》规定，
现将以下行政案件进行批前公示，公开征
询意见。

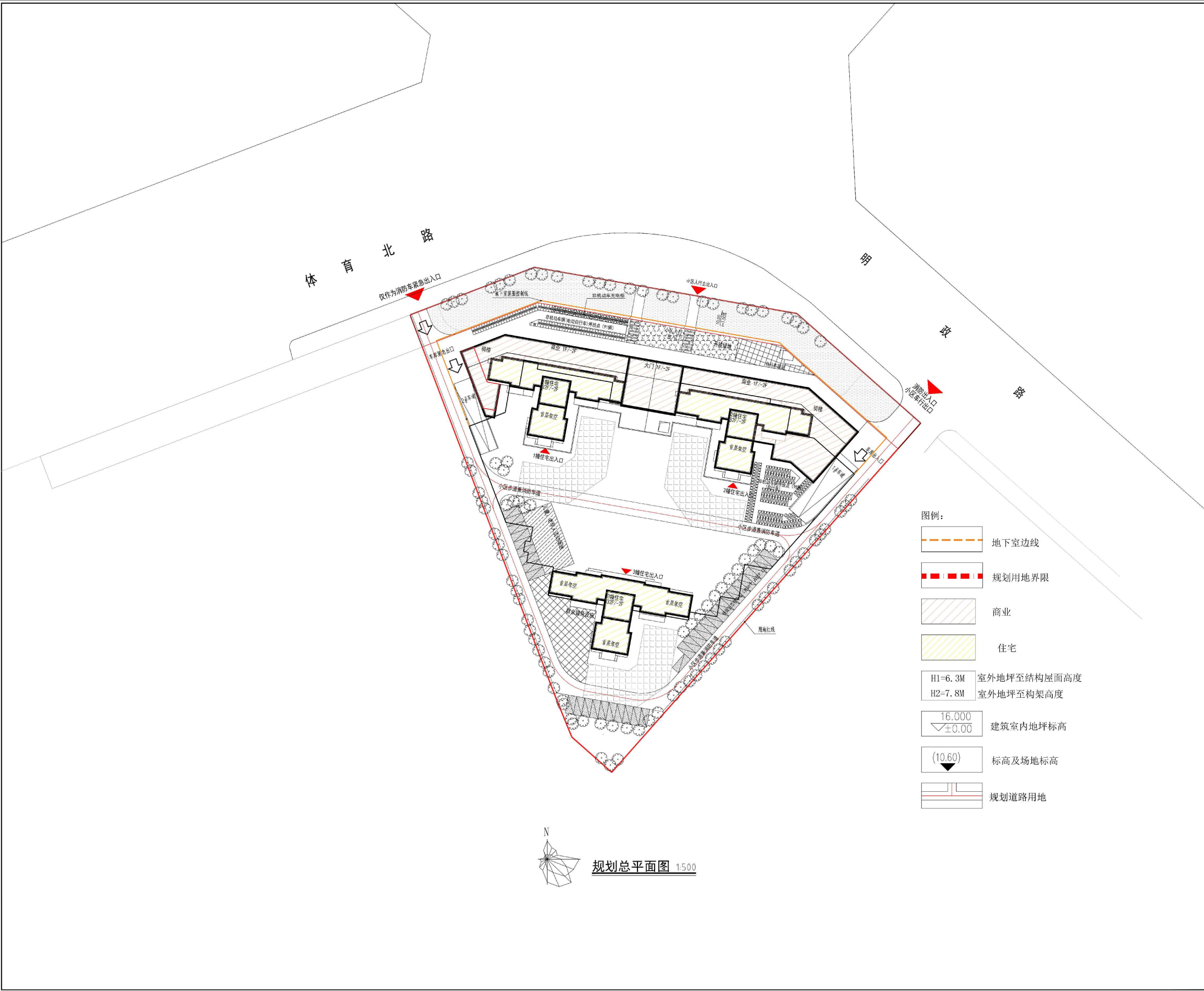
案件编号：建26-3
申请人：湛江核建投资发展有限公司
项目位置：湛江市赤坎区海滨六路4号。
申请内容：核发核美家园项目
《建设工程规划许可证》

一、公示时间：2026年01月23日至2026年02月02日
二、公示方式：地块现场和湛江市自然资源局网站
<https://www.zhanjiang.gov.cn/nr/>

三、申请人、利害关系人享有陈述权、申辩权和
听证权。异议反馈方式：
1、信函反馈，请至件湛江市赤坎区军民路29号
湛江市自然资源局（邮编524043）。
2、网络反馈，请发送邮件到我局批前公示意见
反馈信箱(zjszyj_jgk@zhanjiang.gov.cn)。

四、反馈须知：
1、有效反馈期限：2026年01月23日至2026年
02月02日。信件邮戳日或电子邮件提交时
间不应超过反馈期限最后一天的24:00，
逾期视为无效，不予参考。
2、反馈须知：必须注明案件编号和真实姓
名、联系电话、联系地址、邮政编码，如
反馈信息不准确或不完整，导致无法核实
有关情况的视为无效。

湛江市自然资源局
2026年01月23日



鸟瞰效果图



主要经济技术指标如下：

- 1、1号楼，地上32层，地下2层，建筑基底面积824.48平方米，地上建筑面积14166.32平方米，建筑高度未99.55米（室外地面至屋面）。
 - 2、2号楼，地上32层，地下2层，建筑基底面积948.37平方米，地上建筑面积14325.14平方米，建筑高度未99.55米（室外地面至屋面）。
 - 3、3号楼，地上32层，地下2层，建筑基底面积475.77平方米，地上建筑面积14278.18平方米，建筑高度未99.10米（室外地面至屋面）。
- 注：以最终批准方案为准。

表4 用地经济指标表				
20251117042-2025122501				
序号	项目	计幢 单位	规划条 件批复	备注
1	规划总用地面积	m²	12000.00	12000.00
	二类居住用地面积	m²	10418.53	10418.53
	防护绿地面积	m²	1581.47	1581.47
	不计容奖励面积	m²	376.16	不计入项目用地 经济技术指标计算
2	总建筑面积(A)+(B)	m²	56010.35	
	计容建筑面积(A)	m²	34377.34	
	商业	m²	33933.99	扣减奖励面积
	住宅	m²	65.19	不移交
	公棚	m²	≤50.00	
	不计容建筑面积(B)	m²	21633.01	
	架空	m²	1050.28	技术规范附录4 第1.0.7点， 位于首层
	物业管理	m²	总建筑面积的 0.2%	附录1第1.0.6第11点
	消防控制室、配电房	m²	115.27	
	托老所	m²	100.18	
	托儿所	每千人100m²	100.45	附录1第1.0.6第11点
	邮政快递末端服务用房	m²	51.74	
	生活垃圾收集点	m²	10.08	
	服务阳台	m²	367.82	技术规范6.4.1第4点
3	地下室	m²	669.42	技术规范6.4.3
	住宅天窗层	m²	13240.71	技术规范附录1 第1.0.7点
	结构板	m²	3948.30	技术规范6.4.1第3点
	换楼面积	m²	598.74	技术规范6.5.2第1点
	商业裙楼奖励面积	m²	29.76	技术规范7.4.3第1点， 奖励面积
	骑楼奖励面积	m²	898.12	奖励给住宅， 技术规范6.5.2第1点
	地上建筑面积	m²	42769.64	
	地下建筑面积	m²	13240.71	
	实际住宅面积	m²	35834.25	含计容住宅、服务阳台、 住宅天窗层、骑楼奖励
	容积率		≤3.30	3.30
	基底面积	m²	≤2604.63	2248.62
	密度	%	≤25.00	21.58
	绿地总面积	m²	≥3125.56	
	宅旁绿地	m²		
7	生态车位绿地	m²		
	绿地率	%	≥30.00	
8	规划总人数	人		279
9	户数	户		32
10	最大层数	层		
11	建筑物高度	m	≤100.00	
	其中			
	建筑高度 (室外地坪至屋面)	m		99.10
	建筑高度 (室外地坪至女儿墙)	m		100.55
12	机动车停车位	个	住宅1.00个 /100㎡、商业 1.30个/100㎡	370
	其中			
	地上停车位	个		36
	地下停车位	个		334
13	自行车停车位(及面积)	个	住宅0.50个 /100㎡、商业 1.00个/100㎡	189
	其中			
	地上停车位	个		189
	地下停车位	个		
14	地下车库出入口数量	个		2
15	配建值			位于2号楼楼顶

沿街低点效果图



沿街低点重大节日夜景效果图



沿街低点夜景效果图

