

湛江市自然资源局

湛自然资（详规）核〔2026〕23号

湛江市自然资源局关于润樾府 1-4 号楼、营销中心建设工程竣工规划核实的意见

湛江润泽房地产有限公司：

你司申请对位于湛江市霞山区湖光快线以南的润樾府 1-4 号楼、营销中心建设工程进行规划核实的资料收悉。根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十五条和《广东省城乡规划条例》第四十六条的规定，经核实，意见如下：

一、规划审批与实际建设情况

2024 年 4 月 23 日，我局核发《建设工程规划许可证》（建字第 4408032024GG0018430 号、建字第 4408032024GG0019453 号、建字第 4408032024GG0020430 号、建字第 4408032024GG0021474 号、建字第 4408032024GG0023418 号）批准了星悦瑞花园 1-4 号楼、营销中心的建设，其证载附件为《湛江市自然资源局关于星悦瑞花园 1-4、9 号楼、营销中心及一期地下室建筑方案的批复》（湛自然资（建管）〔2024〕224 号）及各工规证所附方案图。

2024 年 8 月 28 日，我局核发《湛江市自然资源局关于润樾府项目名称变更的批复》，同意位于湛江市霞山区湖光快线以南的星悦瑞花园项目名称变更为润樾府，我局之前核发的规划、建筑

等批文及许可证中的名称相应变更，本批复作为补充文件使用，不再对应每一份批文及许可证进行名称变更。

2024年12月10日，我局核发《湛江市自然资源局关于润樾府1-4、9号楼及一期地下室建筑方案调整的批复》（湛自然资源（建管）〔2024〕574号）及所附方案图，批准了润樾府1-4、9号楼及一期地下室建筑方案调整，该批复及附图为《建设工程规划许可证》（建字第4408032024GG0018430、0019453、0020430、0021474、0022419、0024412号）的补充文件。

（一）建筑面积、层数及高度

1、1号楼

规划批准：1号楼建筑基底面积为417.81平方米，地上建筑面积为8342.29平方米，其中计容面积为住宅建筑面积（扣减奖励）7029.42平方米，不计容面积为1312.87平方米（结构板620.8平方米、架空156.64平方米、托儿所279.39平方米），地上21层，地下1层，建筑高度66.2米（室外地面至屋面面层）。

实际建设：1号楼建筑基底面积为417.81平方米，地上建筑面积为8342.29平方米，其中计容面积为住宅建筑面积（扣减奖励）7029.42平方米，不计容面积为1312.87平方米（结构板620.8平方米、架空156.64平方米、托儿所279.40平方米），地上21层，地下1层（非本次核实），建筑高度66.2米（室外地面至屋面面层），实际建设基本符合规划批准要求。

2、2号楼

规划批准：2号楼建筑基底面积为483.86平方米，地上建筑

面积为 9861.11 平方米，其中计容面积为住宅建筑面积（扣减奖励）8751.62 平方米，不计容面积为 1109.49 平方米（物业管理 339.04 平方米、结构板 306.27 平方米、架空 162.04 平方米），地上 25 层，地下 1 层，建筑高度 78.2 米（室外地面至屋面面层）。

实际建设：2 号楼建筑基底面积为 483.86 平方米，地上建筑面积为 9861.11 平方米，其中计容面积为住宅建筑面积（扣减奖励）8751.62 平方米，不计容面积为 1109.49 平方米（物业管理 339.04 平方米、结构板 306.24 平方米、架空 162.04 平方米），地上 25 层，地下 1 层（非本次核实），建筑高度 78.2 米（室外地面至屋面面层），实际建设基本符合规划批准要求。

3、3 号楼

规划批准：3 号楼建筑基底面积为 333.78 平方米，地上建筑面积为 9514.75 平方米，其中计容面积为住宅建筑面积（扣减奖励）8701.43 平方米，不计容面积为 813.32 平方米（结构板 301.7 平方米、架空 210.97 平方米），地上 25 层，地下 1 层，建筑高度 78.2 米（室外地面至屋面面层）。

实际建设：3 号楼建筑基底面积为 333.78 平方米，地上建筑面积为 9514.75 平方米，其中计容面积为住宅建筑面积（扣减奖励）8701.43 平方米，不计容面积为 813.32 平方米（结构板 301.68 平方米、架空 210.97 平方米），地上 25 层，地下 1 层（非本次核实），建筑高度 78.2 米（室外地面至屋面面层），实际建设基本符合规划批准要求。

4、4号楼

规划批准：4号楼建筑基底面积为645.05平方米，地上建筑面积为10328.22平方米，其中计容面积为9233.52平方米，不计容面积1094.70平方米（开闭所133.76平方米、结构板306.89平方米、架空80.43平方米、托老所124.49平方米），地上25层，地下1层（非本次核实），建筑高度78.2米（室外地面至屋面面层）。

实际建设：4号楼建筑基底面积为645.05平方米，地上建筑面积为10328.22平方米，其中计容面积为9233.52平方米，不计容面积1094.70平方米（开闭所133.76平方米、结构板306.89平方米、架空80.43平方米、托老所124.49平方米），地上25层，地下1层（非本次核实），建筑高度78.2米（室外地面至屋面面层），实际建设基本符合规划批准要求。

5、营销中心

规划批准：营销中心建筑基底面积为812.28平方米，地上建筑面积为1391.62平方米，全部为计容的商业面积（扣减奖励），地上2层，地下1层，建筑高度10.2米（室外地面至屋面面层）。

实际建设：营销中心建筑基底面积为812.28平方米，地上建筑面积为1391.62平方米，全部为计容的商业面积（扣减奖励），地上2层，地下1层（非本次核实），建筑高度10.2米（室外地面至屋面面层）。实际建设基本符合规划批准要求。

（二）建筑退让

规划批准：1号楼退让规划横一路 15.70 米，退让站前大道 19.82 米，退让道路交叉口 17.50 米，退让北侧用地红线 15.70 米，退让西侧用地红线 19.82 米；2号楼退让规划横一路 10.72 米，退让北侧用地红线 10.72 米；3号楼退让规划横一路 10.00-10.72 米，退让北侧用地红线 10.72 米；4号楼退让屋山西路 10.00-10.65 米，营销中心退让屋山西路 10.00 米，退让道路交叉口 12.00 米，退让北侧用地红线 10.00 米。

实际建设：1号楼退让规划横一路 15.70 米，退让站前大道 19.82 米，退让道路交叉口 17.50 米，退让北侧用地红线 15.70 米，退让西侧用地红线 19.82 米；2号楼退让规划横一路 10.72 米，退让北侧用地红线 10.72 米；3号楼退让规划横一路 10.00-10.72 米，退让北侧用地红线 10.72 米；4号楼退让屋山西路 10.00-10.65 米，营销中心退让屋山西路 10.00 米，退让道路交叉口 12.00 米，退让北侧用地红线 10.00 米。实际建设基本符合规划批准要求。

（三）建筑间距

规划批准：1号楼与2号楼间距 15.80 米，与9号楼间距 13.11 米；2号楼紧邻3号楼；3号楼与4号楼间距 21.60 米；4号楼与5号楼间距 37.20 米；营销中心紧邻3号楼、4号楼。

实际建设：1号楼与2号楼间距 15.80 米，与9号楼间距 13.11 米；2号楼紧邻3号楼；3号楼与4号楼间距 21.60 米；4号楼与5号楼间距 37.20 米；营销中心紧邻3号楼、4号楼。实际建设基本符合规划批准要求。

（四）内外地台高差

规划批准: 1-4 号楼内外地台高差 0.2 米, 营销中心内外地台高差 0.3 米。

实际建设: 1-4 号楼内外地台高差 0.2 米, 营销中心内外地台高差 0.3 米。实际建设基本符合规划批准要求。

(五) 建筑色彩

规划批准: 1-4 号楼采用米白色、蓝灰色搭配褐色外墙仿石漆, 营销中心采用银灰色铝板搭配白色、深灰色玻璃。

实际建设: 1-4 号楼采用米白色、蓝灰色搭配褐色外墙仿石漆, 营销中心采用银灰色铝板搭配白色、深灰色玻璃, 实际建设基本符合规划批准要求。

二、核实意见

综上, 润樾府 1-4 号楼、营销中心建设工程基本符合《建设工程规划许可证》(建字第 4408032024GG0018430 号、建字第 4408032024GG0019453 号、建字第 4408032024GG0020430 号、建字第 4408032024GG0021474 号、建字第 4408032024GG0023418 号) 及证载附件附图文件、《湛江市自然资源局关于润樾府 1-4、9 号楼及一期地下室建筑方案调整的批复》(湛自然资(建管)[2024]574 号) 及所附方案图的规划要求, 竣工规划核实合格。

三、其他事项

1、请你司在建设工程竣工验收六个月内, 必须向湛江市城建档案馆报送一套有关竣工验收资料。

2、已完成竣工规划核实的建筑物, 不得擅自加建、改建, 也不得擅自减少公共配套设施。

3、建设非机动车充电设施必须严格执行《湛江市电动自行车集中停放充电场所消防规范化建设指导意见》的各项要求。

湛江市自然资源局

2026年2月22日