

湛江市自然资源局

湛自然资（详规）核〔2026〕28号

湛江市自然资源局关于凤和广场二期1号楼、 2号楼地上部分竣工规划核实的意见

湛江市朗日志远房地产开发有限公司：

你司申请对位于湛江市赤坎区寸金路26号凤和广场项目二期1号楼、2号楼地上部分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

2015年4月29日，原湛江市城市规划局下达《湛江市城市规划局关于凤和广场项目建筑及配套绿化工程方案的批复》（湛城规（建管）〔2015〕119号）。

2020年4月13日，我局核发《建设工程规划许可证》（建字第4408012020J0170号）批准了凤和广场二期（1号、2号楼及相应部分地下室、开闭所）的建设，其证载附件为《湛江市城市规划局关于凤和广场项目建筑及配套绿化工程方案的批复》（湛城规（建管）〔2015〕119号）及《建设工程规划许可证》所附图。

2023年12月6日，我局核发《湛江市自然资源局关于凤和广场二期1、2号楼屋面层、天面层建筑方案更正的批复》（湛自然资（建管）〔2023〕484号）；2024年1月18日，我局核发《湛江市自然资源局关于凤和广场二期1号楼公共租赁住房建筑方案调整的批复》（湛自然资（建管）〔2024〕26号）；上述两批复及调整后的图纸均作为《建设工程规划许可证》（建字第4408012020J0170号）的附件，与湛城规（建管）〔2015〕119号文及所附图纸同时使用。

2025年12月17日，我局核发《湛江市自然资源局关于凤和广场二期地下室、裙楼建筑方案调整的批复》（湛自然资（建管）〔2025〕382号），上述批复作为《建设工程规划许可证》（建字第4408012020J0170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1151.48平方米，地上建筑面积21843.82平方米（地下建筑面积另计），其中计算容积率建筑面积20291.66平方米（包括住宅、商业、酒店、公共租赁住房等），不计算容积率建筑面积1552.16平方米（包括骑楼、骑楼奖励、设备转换层、楼顶间等），地上25层，地下2层（局部设夹层）（地下层非本次核实），第9至22层（3至8户型）为公共租赁住房（建筑面积3612.56平方米）；建筑高度82.3米（室外地面至屋面高度）。

实际建设：1号楼建筑基底面积 1151.48 平方米，地上建筑面积 21843.82 平方米（地下建筑面积另计），其中计算容积率建筑面积 20291.66 平方米（包括住宅、商业、酒店、公共租赁住房等），不计算容积率建筑面积 1552.16 平方米（包括骑楼、骑楼奖励、设备转换层、楼顶间等），地上 25 层，地下 2 层（局部设夹层）（地下层非本次核实），第 9 至 22 层（3 至 8 户型）为公共租赁住房（建筑面积 3612.56 平方米）；建筑高度 82.3 米（室外地面至屋面高度），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 1496.18 平方米，地上建筑面积 17132.68 平方米（地下建筑面积另计），其中计算容积率建筑面积 16443.85 平方米（包括住宅、商业、电影院、消防控制室等），不计算容积率建筑面积 688.83 平方米（包括设备转换层、楼顶间等），地上 27 层，地下 2 层（局部设夹层）（地下层非本次核实）；建筑高度 86.4 米（室外地面至屋面高度）。

实际建设：2 号楼建筑基底面积 1496.18 平方米，地上建筑面积 17132.68 平方米（地下建筑面积另计），其中计算容积率建筑面积 16443.85 平方米（包括住宅、商业、电影院、消防控制室等），不计算容积率建筑面积 688.83 平方米（包括设备转换层、楼顶间等），地上 27 层，地下 2 层（局部设夹层）（地下层非本次核实）；建筑高度 86.4 米（室外地面至屋面高度），实际建设基本符合规划批准要求。

（二）建筑退让

规划批准：1号楼退让南侧用地红线 20.10 米、退让东侧用地红线 9.61 米、退让西侧用地红线 10.10 米；2号楼退让东侧用地红线 13.48 米、退让西侧用地红线 10.60 米。

实际建设：1号楼退让南侧用地红线 20.10 米、退让东侧用地红线 9.61 米、退让西侧用地红线 10.10 米；2号楼退让东侧用地红线 13.48 米、退让西侧用地红线 10.60 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号楼紧邻 2 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：1-2 号楼内外地台高差 0.3 米。

实际建设：1-2 号楼内外地台高差 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：1-2 号楼采用黄色搭配灰色、白色外墙砖，部分采用黄锈石仿石漆，实际建设基本符合规划批准要求。

二、核实意见

综上，风和广场项目二期建设工程基本符合《建设工程规划许可证》（建字第 4408012020J0170 号）、《湛江市城市规划局关于风和广场项目建筑及配套绿化工程方案的批复》（湛城规（建

管)〔2015〕119号)、《湛江市自然资源局关于凤和广场二期12号楼屋面层、天面层建筑方案更正的批复》(湛自然资(建管)〔2023〕484号)、《湛江市自然资源局关于凤和广场二期1号楼公共租赁住房建筑方案调整的批复》(湛自然资(建管)〔2024〕26号)等批复及所附方案图以及《湛江市自然资源局关于凤和广场二期地下室、裙楼建筑方案调整的批复》(湛自然资(建管)〔2025〕382号)批复的规划要求,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3月16日