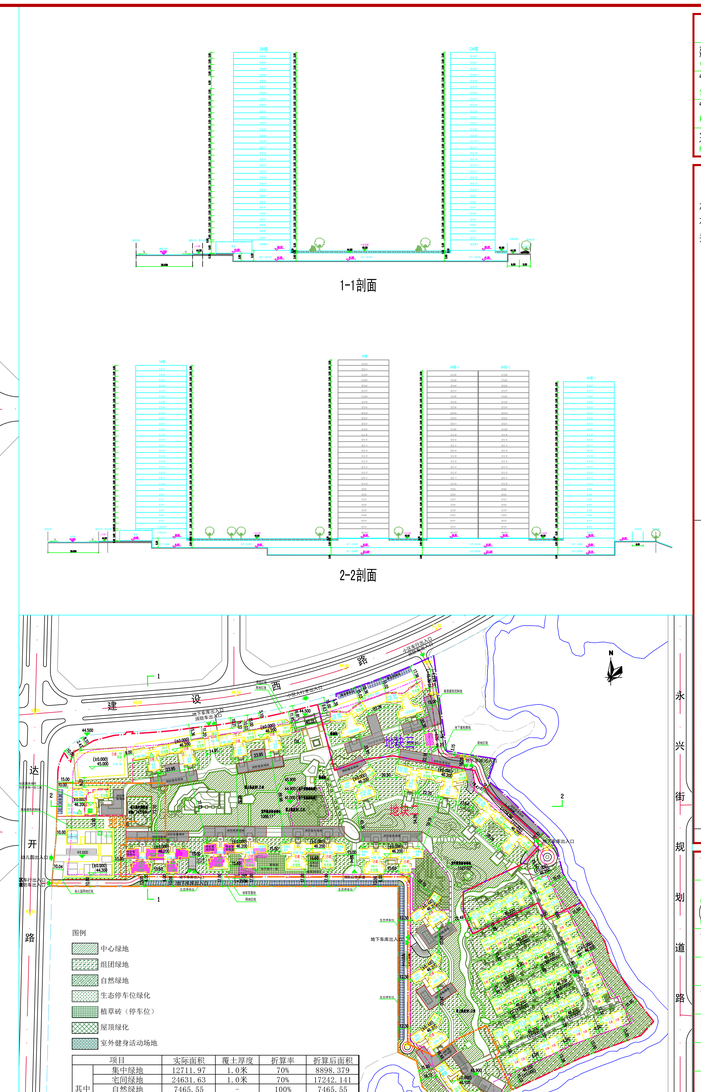
桂（2024）贵港市不动产权第0019809号宗地（鑫炎·桃花源项目）分割方案图

原则同意该分割方案进行分割前公示。
建设单位已承诺分割后使用功能不调整，且
按已批复的总平面图及设计方案文本规划建设。

贵港市自然资源局
2024年11月7日

总平面图 1:1000



项目		实际面积	覆土厚度	折算率	折算后面积
其中	集中绿地	12711.97	1.0米	70%	8898.379
	宅间绿地	24631.63	1.0米	70%	17242.141
	自然绿地	7465.55	-	100%	7465.55
	生态停车绿地	2551.79	1.5米	100%	2551.79
	植草砖（停车位）	1145.05	1.5米	50%	572.525
绿地面积		48505.99			
折算后绿地面积		36730.39			
规划总用地		120174.95			
绿地率		30.56%			

绿地示意图

会 ? COORDINATION	
建 筑 ARCHI.	? ? ELEC.
? ? STRUCT.	弱 ? AUTOMATION
?排水 PLUMBING	燃 气 GAS
采暖通? HVAC	? ? SITE

附 注
DESCRIPTIONS
本?版??深?市城建工程??有限公司所有，
不得翻印，??本公司?可及加盖出?章，
并?政府起?都??造?方可?能。

建筑后退最小距离	27.60(±0.00) 室内地坪标高
用地界线	15.000 道路控制点标高
地下室轮廓线	13.560 室外地坪标高
建筑控制线	人行主要出入口位置
道路红线	地下车库出入口
车流导线	建筑物入行出入口
坐标	消防车道
消防车登高操作场地	室外健身活动场地
配电房	地面非机动停车区
消防控制室	垃圾收集站
物业及社区服务用房	建筑物轮廓线
XF 建筑层数	H=99.20 建筑高度
健身活动场所	幼儿园
社区服务场所	公共厕所
物业管理用房	垃圾收集站
警车室	

? 定 APPROVED BY	?展帆
?建筑? CHIEF ARCHITECT (?工程?) CHIEF DRAWER)	?展帆
?目?? CAPTAIN	?展帆
? 核 EXAMINED BY	?英
???? CHIEF ENGI.	莫?明
校 ? CHECKED BY	莫?明
? ? DESIGNED BY	叶?郴
制 ? DRAWN BY	叶?郴
建筑方案?? SCHEMATIC DESIGN	

建??位
CLIENT
广西壮族自治区?港市食品有限公司

工程名称
PROJECT
?炎?桃花源

子?名称
MEMBRA PROJECT
?平面?

? 名
TITLE
?平面?

? ? 方 案 DRAWING TYPE	? 号 DRAWING No.
版 次 1 EDITION No.	日 期 2024.04 DATE
工程?号 CONTRACT No.	2018-04-12

EXPANDER
深圳市城建工程设计有限公司
SHENZHEN ARCHITECTURE & URBANISM DESIGN CO.Ltd
国家甲?工程?????号 :A144019635
NATIONAL ARCHITECTURAL DESIGN LICENSE No.A144019635

主要技术经济指标表

项目			数量	计量单位	备注
总用地面积			120174.95	m^2	
总建筑面积			464789.40	m^2	
其中	计容建筑面积		393544.82	m^2	≥355427.216
	其中	住宅建筑面积	323287.77	m^2	
		已建住宅建筑面积	213185.20	m^2	已建住宅楼栋1#20#2#3#10#11#12#13#17#18#19#22#23#25#26#27#28#31#32#33#35#36#37#
		拟建住宅建筑面积	110102.57	m^2	拟建住宅楼栋5#5#6#7#8#9#20#21#29#30#
	其中	商业建筑面积	5714.49	m^2	
		已建商业建筑面积	4130.37	m^2	已建商业楼层2#3#16#楼
		拟建商业建筑面积	1584.12	m^2	拟建商业楼层14#5#6#楼
		配套建筑面积	6342.36	m^2	
		15思幼儿园	4962.49	m^2	占地面积5156.35㎡
	其中	社区管理用房（已建）	154.74	m^2	位于12#楼首层
		物业管理用房（已建）	1005.1	m^2	位于12#、13#楼首层，面积不低于总建筑面积0.2%
		公厕	120.03	m^2	分别位于14#、64#楼西侧
		垃圾收集站	100	m^2	位于6#、8#楼之间独立设置
	不计容建筑面积		129444.78	m^2	
	其中	社区服务场所（地上）	1007.51	m^2	按每100户不低于20平方且不小于1000平米，建成后无偿交给市级社会管理使用
		社区党团活动中心	601.55	m^2	位于14#二层
		社区医疗卫生服务中心	166.67	m^2	位于11#楼首层
		养老服务中心	201.29	m^2	位于11#楼首层
		警务室	38.00	m^2	位于64#楼首层
		地下车库面积（含设备用房面积）	121306.03	m^2	含配电房372平米，人防区位于地下二层，人防面积为18865.31平方米
		架空层面积	6829.5	m^2	
		屋顶机房面积	301.74	m^2	
		容积率	2.7905		
		建筑占地面积	22639.61	m^2	
		建筑密度	18.84%	%	
		绿地面积	36730.39	m^2	
		绿地率	30.56%	%	
		总户数	2487	套	
		总人数	8705	人	3.5人/户
		室外健身活动场地	2615.20	m^2	≥0.3平米/人
		非机动车停车位	6730	个	2个车位/100㎡建筑面积
		机动车停车位	3365	个	1个车位/100㎡建筑面积
	其中	地面停车位	206	个	充电桩车位32个，占总停车位10.16%，其余车位预留充电桩安装条件
		地下停车位	3159	个	

地块一技术经济指标表

项目			数量	计量单位	备注
总用地面积			20257.19	m^2	
总建筑面积			33519.25	m^2	
其中	计容建筑面积		25122.44	m^2	
	其中	拟建住宅建筑面积	19827.11	m^2	拟建住宅楼栋1#20#
		拟建商业建筑面积	286.30	m^2	拟建商业楼栋11#楼
		配套建筑面积	5009.03	m^2	
	其中	15思幼儿园	4962.49	m^2	占地面积5156.35㎡
		公厕	46.54	m^2	位于11#楼西侧
	不计容建筑面积		8396.81	m^2	
	其中	社区服务场所（地上）	969.51	m^2	按每100户不低于20平方且不小于1000平米，建成后无偿交给市级社会管理使用
		社区党团活动中心	601.55	m^2	位于11#二层
		社区医疗卫生服务中心	166.67	m^2	位于11#楼首层
		养老服务中心	201.29	m^2	位于11#楼首层
		地下车库面积（含设备用房面积）	7265.02	m^2	
		架空层面积	6241.47	m^2	
		屋顶机房面积	119.21	m^2	
	容积率		1.2402		
	建筑占地面积		16177.66	m^2	
	建筑密度		19.37%	%	
	绿地面积		25638.90	m^2	
	绿地率		30.70%	%	
	总户数		2124	套	
	总人数		7434	人	3.5人/户
	室外健身活动场地		2615.20	m^2	≥0.3平米/人
	非机动车停车位		4938	个	2个车位/100㎡建筑面积
	机动车停车位		2469	个	1个车位/100㎡建筑面积
	其中	地面停车位	0	个	充电桩车位207个，其余车位预留充电桩安装条件
		地下停车位	2469	个	

说 明

1、本项目是参照《贵港市城市规划管理技术规定》，甲方提供的宗地规划设计条件，宗地图，界址点坐标资料，设计任务书，以及最新相关设计规范进行设计的；
2、本图坐标系为1954北京坐标系；
3、图中建筑为建筑外轮廓线，地下车库为负一层外墙轮廓线；
4、图中所注坐标同距及标高等标注均以米为单位；
5、图中住宅，沿街商业室内标高详见图中标注；
6、挡墙高度高于0.6m时应设置围栏等防护措施；
7、图示景观园林等仅为规划，详后期专业设计；
8、本图建，构筑物与道路的距离以外墙线计；
9、地下室顶板绿化部分覆土厚度为1.0m；
10、一类高层建筑，耐火等级一级；
11、±0.000对应的绝对标高为46.20；
12、小区内道路兼作消防车道，商业建筑、幼儿园利用室外广场或城市道路做消防车道；
13、建筑退让道路红线后，留出用地做铺装及绿化处理。
14、室外健身活动场所具体位置由景观深化设计，保证面积不变。
15、其中已建设并完成规划核实的楼栋为：2#3#10#11#12#13#16#17#18#19#22#23#25#26#27#28#31#32#33#35#36#37#楼。
16、建筑高度的计算：（1）H是根据《民用建筑通用规范》GB55031-2022的3.2.1；平屋顶建筑高度应按室外设计地坪至建筑物女儿墙顶点的高度计算；（2）h是根据《建筑设计防火规范》GB50016-2014（2018年版）的附录A.0.1：建筑屋面为平屋面（包括有女儿墙的平屋面）时，建筑高度应为建筑室外设计地面至其屋面面层的高度。

地块二技术经济指标表

项目			数量	计量单位	备注
总用地面积			83521.34	m^2	
总建筑面积			381019.46	m^2	
其中	计容建筑面积		278491.24	m^2	
	其中	住宅建筑面积	273201.03	m^2	住宅楼栋2#3#7#8#9#10#11#12#13#16#17#18#19#22#23#25#26#27#28#29#31#32#33#35#36#37#
		商业建筑面积	4130.37	m^2	商业建筑楼栋2#3#16#
		配套建筑面积	1159.84	m^2	
	其中	社区管理用房	154.74	m^2	位于12#楼首层
		物业管理用房	1005.10	m^2	位于12#、13#楼首层，面积不低于总建筑面积0.2%
	不计容建筑面积		102528.22	m^2	
	其中	地下车库面积（含设备用房面积）	96195.92	m^2	含配电房372平米，人防区位于地下二层，人防面积为18865.31平方米
		架空层面积	6241.47	m^2	
		屋顶机房面积	90.83	m^2	
	容积率		3.3344		
	建筑占地面积		16177.66	m^2	
	建筑密度		19.37%	%	
	绿地率		30.70%	%	
	总户数		2124	套	
	总人数		7434	人	3.5人/户
	室外健身活动场地		2615.20	m^2	≥0.3平米/人
	非机动车停车位		4938	个	2个车位/100㎡建筑面积
	机动车停车位		2469	个	1个车位/100㎡建筑面积
	其中	地面停车位	0	个	充电桩车位207个，其余车位预留充电桩安装条件
		地下停车位	2469	个	

建筑名称	建筑面积（㎡）	公共配套设施位置
15思幼儿园	4962.49	位于24#西侧
社区管理用房	154.74	位于12#楼首层
物业管理用房	1005.1	位于12#、13#楼首层
公厕	120.03	分别位于14#、64#楼首层
垃圾收集站	100	位于6#、8#楼之间独立设置
社区党团活动中心	601.55	位于14#二楼
社区医疗卫生服务中心	166.67	位于11#楼首层
养老服务中心	201.29	位于11#楼首层
警务室	38	位于64#楼首层
室外健身活动场地	1379.87	位于12#北面及8#楼南侧

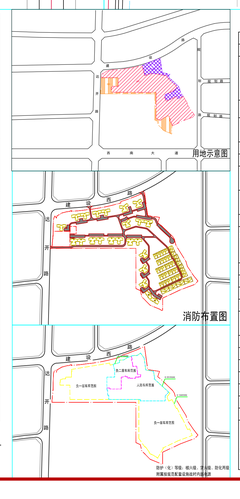
地块三技术经济指标表

项目		数量	计量单位	备注
总用地面积		163596.42	m^2	
总建筑面积		50250.69	m^2	
其中	计容建筑面积	31730.94	m^2	
	其中	拟建住宅建筑面积	30259.63	m^2	拟建住宅楼栋5#6#21#30#
		拟建商业建筑面积	1297.82	m^2	拟建商业楼栋楼栋5#6#
		配套建筑面积	173.49	m^2	
	其中	公厕	73.49	m^2	位于6#楼首层
		垃圾收集站	100.00	m^2	位于6#、8#楼之间独立设置
	不计容建筑面积		185179.75	m^2	
	其中	地下车库面积（含设备用房面积）	178845.09	m^2	
		架空层面积	544.96	m^2	
		屋顶机房面积	91.7	m^2	
	警务室		38.00	m^2	位于6#楼首层
容积率			1.9352		
建筑占地面积			2995.28	m^2	
建筑密度			18.27%	%	
绿地面积			3806.18	m^2	
绿地率			23.21%	%	
总户数			232	套	
总人数			812	人	3.5人/户
非机动车停车位		1026	个	2个车位/100㎡建筑面积
机动车停车位		513	个	1个车位/100㎡建筑面积
其中	地面停车位	31	个	充电桩车位207个，其余车位预留充电桩安装条件
	地下停车位	482	个	

楼号	户型图	户型	户数	占比
5# 24层	2-2-0-0户 2-2-0-0户	90	2个"2"2-2-0-0户 (1-1-1-1)	100.00%
	2-2-0-0户 2-2-0-0户	98	1个"2"2-2-0-0户 (1-1-1-1)	50.12%
	2-2-0-0户 2-2-0-0户	98	1个"2"2-2-0-0户 (1-1-1-1)	50.12%
2# 24层	2-2-0-0户	176	1个"2"2-2-0-0户 1个"3"3-2-0-0户 1个"4"4-2-0-0户	50.73%
	2-2-0-0户	173	1个"2"2-2-0-0户 1个"3"3-2-0-0户 1个"4"4-2-0-0户	49.88%
	2-2-0-0户 2-2-0-0户	8	1个"2"2-2-0-0户 (1-1-1-1)	4.59%
3# 24层	2-2-0-0户 2-2-0-0户	184	1个"2"2-2-0-0户 1个"3"3-2-0-0户 1个"4"4-2-0-0户	98.92%
	2-2-0-0户 2-2-0-0户	2	1个"2"2-2-0-0户 (1-1-1-1)	1.08%
4# 24层	2-2-0-0户 2-2-0-0户	102	1个"2"2-2-0-0户 1个"3"3-2-0-0户 1个"4"4-2-0-0户	56.70%
	2-2-0-0户 2-2-0-0户	78	1个"2"2-2-0-0户 (1-1-1-1)	43.30%
5# 24层	2-2-0-0户 2-2-0-0户	166	1个"2"2-2-0-0户 1个"3"3-2-0-0户 1个"4"4-2-0-0户	92.22%
	2-2-0-0户 2-2-0-0户	14	1个"2"2-2-0-0户 (1-1-1-1)	7.78%
6# 24层	2-2-0-0户 2-2-0-0户	15	1个"2"2-2-0-0户 1个"3"3-2-0-0户 1个"4"4-2-0-0户	13.89%
	2-2-0-0户 2-2-0-0户	93	1个"2"2-2-0-0户 (1-1-1-1)	86.11%
7# 24层	2-2-0-0户 2-2-0-0户	130	1个"2"2-2-0-0户 1个"3"3-2-0-0户 1个"4"4-2-0-0户	86.67%
	2-2-0-0户 2-2-0-0户	20	1个"2"2-2-0-0户 (1-1-1-1)	13.33%
8# 24层	2-2-0-0户 2-2-0-0户	150	1个"2"2-2-0-0户 1个"3"3-2-0-0户 1个"4"4-2-0-0户	83.33%
	2-2-0-0户 2-2-0-0户	30	1个"2"2-2-0-0户 (1-1-1-1)	16.67%
9# 24层	2-2-0-0户 2-2-0-0户	180	1个"2"2-2-0-0户 1个"3"3-2-0-0户 1个"4"4-2-0-0户	88.24%
	2-2-0-0户 2-2-0-0户	24	1个"2"2-2-0-0户 (1-1-1-1)	11.76%
10# 24层	2-2-0-0户 2-2-0-0户	180	1个"2"2-2-0-0户 1个"3"3-2-0-0户 1个"4"4-2-0-0户	88.24%
	2-2-0-0户 2-2-0-0户	24	1个"2"2-2-0-0户 (1-1-1-1)	11.76%
11# 24层	2-2-0-0户 2-2-0-0户	217	2个"2"2-2-0-0户 (1-1-1-1)	100.00%
12# 24层	2-2-0-0户 2-2-0-0户	217	2个"2"2-2-0-0户 (1-1-1-1)	100.00%
13# 24层	2-2-0-0户 2-2-0-0户	217	2个"2"2-2-0-0户 (1-1-1-1)	100.00%
14# 24层	2-2-0-0户 2-2-0-0户	217	2个"2"2-2-0-0户 (1-1-1-1)	100.00%
15# 24层	2-2-0-0户 2-2-0-0户	124	1个"2"2-2-0-0户 (1-1-1-1)	100.00%
16# 24层	2-2-0-0户 2-2-0-0户	217	2个"2"2-2-0-0户 (1-1-1-1)	100.00%
17# 24层	2-2-0-0户 2-2-0-0户	124	1个"2"2-2-0-0户 (1-1-1-1)	100.00%

说 明

本项目两房面积240户，其中不足1小时日照的0户，1-2小时的为56户，占32.35%，2~3小时日照的为112户，占65.1.4%，3小时以上的为2三1户，占93.61%，满足贵港日照要求。



海绵城市设计

项目所在地	贵港
年径流量控制率对应的设计降雨量	36.2mm(80%)

目标调蓄量计算

下垫面类型	汇水面积（m^2）	雨量径流系数设计取值（ψc）	设计降雨量（mm）	目标调蓄量（m3）
混凝土屋面	22639.61	0.85	36.2	696.62
绿化屋面	0	0.3	36.2	0.00
块石等铺砌路面及广场	0	0.5	36.2	0.00
混凝土和沥青路面	28940.24	0.85	36.2	890.49
透水铺装地面	17909.10	0.3	36.2	194.49
绿化（顶板覆土厚度≥500mm）	44809.15	0.15	36.2	243.31
生态停车场	3696.84	0.3	36.2	40.15
景观水体	2171.5	1	36.2	78.61
合计	120166.44	0.493		2143.67

采用的海绵城市措施

类型	数量	单位	下沉深度（mm）	设计调蓄雨水量（m3）
下沉式绿地	2903.01	m^2	200	372.97
雨水花园	4337.28	m^2	350	1204.8
雨水回收系统	400	m3	/	400.0
透水铺装	19714.3	m^2	/	/
景观水体	2171.5	m^2	400	217.2
合计	/	/	/	2194.9

实际调蓄量计算

本项目用地面积120166.44平方米，根据80%的年径流量控制率对应的设计降雨量计算，则需调蓄2143.67m3的目标雨水量。本项目通过海绵化设计后，实际调蓄雨水量为2194.9m3，大于2143.67m3的目标值，满足海绵城市的要求。

海绵城市设计说明：
一、国家、省、市颁布、制定的相关规范、规定、标准：
（1）《海绵城市建设技术指南）—低影响开发雨水系统构建（试行）
（2）《贵港市中心城区海绵城市专项规划》（2015-2030）
（3）《建筑与小区雨水利用工程技术规范》（GB 50400-2016）
（4）《室外排水设计规范》（GB 50014-2006（2016年版））
（5）《贵港市城市规划管理技术规定》（2018年版）
（6）《建筑给水排水设计规范》（GB 50015-2019）
（7）《低影响开发雨水控制及利用工程设计规范》（DBJ/T45-013-2016）
（8）《雨水控制与利用工程设计规范》（DB11/685-2013）
（9）《广西低影响开发雨水控制及利用工程》（桂15TJ004）
二、本项目包含住宅及配套设施。
三、海绵城市设计：
（一）多年平均径流总量控制率：
根据贵港市规划管理技术规定，在新建的居住项目中，地块年径流总量控制率不应小于80%，故本项目要求地块年径流总量控制率达到80%。
在80%控制率指标下，控制雨水量总计2194.9立方米，根据雨水径流量计算公式：W=10×ψc×h×F（m3），总复蓄需要雨水蓄量为97.05mm，通过内插法估算，实际场地年径流总量控制率约为80.55%，满足海绵城市雨水年径流总量控制率不低于80%的要求。
（二）年径流污染削减率：
年径流污染削减率35按《海绵城市建设技术指南—低影响开发雨水系统构建》试行的表4-1，可知项目各类下垫面的年径流污染削减率55如上表所示，整个场地的综合年径流污染削减率=场地年径流总量控制率×总污染物去除率=80.55%×0.75=60.41%，满足海绵城市年径流污染削减率不低于50%的要求。
（三）雨水调蓄总容积：
本项目利用下沉式绿地、雨水花园、透水铺装、雨水回收系统、景观水体等低影响开发设施进行径流雨水渗透、储存、转输与截留净化，实现径流总量减排、内涝防治、径流污染、雨水资源化利用等多重目标。本项目在项目设计过程内进行海绵化设计，可调蓄的雨水总量为2194.9m3，本项目场地年径流量控制率达到80%以上。
（四）贵港市多年平均径流总量控制率对应的设计降雨量：

各年平均径流总量控制率(%)	70	75	80	85	90	95
设计降雨量(mm)	30.40	36.20	42.80	53.19	64.48	78.00