

# 诚德花园

## 地下室车位调整设计变更



建设单位：湛江保利饲料有限公司

设计单位：广州博厦建筑设计研究院有限公司



建设单位：湛江保利饲料有限公司

工程项目：诚德花园

地下室车位数量调整  
设计变更

法定代表人：喻继芳

项目负责人：高达华

专业负责人：

建 筑 高达华

结 构 何永强

给排水 徐飞

电 气 于兰霞

暖 通 李旺

出图专用章：

注册执业章：

2026年8月



广州博厦建筑设计研究院有限公司

建筑工程设计甲级  
给水、排水、桥梁、道路、园林、人防工程设计乙级证书编号：A244007828  
城乡规划编制甲级资质证书编号：自资规甲字 21440265



# 房地产开发企业资质证书

证书编号：粤房开证字贰1510295

企业名称：湛江保利饲料有限公司

统一社会信用代码：91440823617799625G

法定代表人：肖明顺

注册地 址：遂溪县遂城镇遂廉路口（一照多址：湛江经济技术开发区人民大道北3号盛和园36号楼2201房）

有效 期：至2029年02月04日

资 质 等 级：二级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码查验

发证机关：湛江市住房和城乡建设局

发证日期：2026年02月04日





编号: S0612018008903G(30-1)

统一社会信用代码

914401067418583113

营业执照

扫描二维码登录  
国家企业信用  
信息公示系统  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息。

登记机关

2025年03月26日

名称

广州博厦建筑设计研究院有限公司

注册资本

壹仟万元(人民币)

类型

有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期

2002年07月31日

法定代表人

喻继芳

住所

广州市天河区兴民路222号之三4909房

经营范围

专业技术服务业(具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系统查询,网址: <http://www.gsxt.gov.cn/>。依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过  
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

|                        |                      |         |             |
|------------------------|----------------------|---------|-------------|
| 企业名称                   | 广州博厦建筑设计研究院有限公司      |         |             |
| 详细地址                   | 广州市天河区兴民路222号之三4909房 |         |             |
| 建立时间                   | 2002年07月31日          |         |             |
| 注册资本金                  | 1000万元人民币            |         |             |
| 统一社会信用代码<br>(或营业执照注册号) | 914401067418583113   |         |             |
| 经济性质                   | 有限责任公司(自然人投资或控股)     |         |             |
| 证书编号                   | A144055561-6/1       |         |             |
| 有效期                    | 至2030年05月12日         |         |             |
| 法定代表人                  | 喻继芳                  | 职务      | 执行董事        |
| 单位负责人                  | 喻继芳                  | 职务      | 企业负责人(全权处理) |
| 技术负责人                  | 辛乐                   | 职称或执业资格 | 一级注册建筑师     |
| 备注:                    |                      |         |             |

业务范围

建筑行业(建筑工程)甲级。  
可承担建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计和消防设施工程设计相应范围的甲级专项工程设计业务。  
\*\*\*\*\*

发证机关:  2025年05月12日  
No.AF 0553260

城乡规划(国土空间规划)编制资质证书

证书编号: 自资规甲字21440265

单位名称: 广州博厦建筑设计研究院有限公司

承担业务范围: 业务范围不受限制

统一社会信用代码: 914401067418583113

有效期限: 自2021年10月18日至2031年2月3日

证书等级: 甲级

扫描二维码登录“城乡规划编制单位公示系统”了解更多信息

发证机关:  2026年2月3日

中华人民共和国自然资源部印制

工程设计资质证书

证书编号: A244007828

企业名称: 广州博厦建筑设计研究院有限公司

统一社会信用代码: 914401067418583113

法定代表人: 喻继芳

注册地址: 广州市天河区兴民路222号之三4909房

有效期至: 至2030年01月17日  
(请扫码查看各项资质有效期)

资质等级: 建筑行业人防工程乙级  
市政行业道路工程乙级  
市政行业给水工程乙级  
风景园林工程设计专项乙级  
\*\*\*\*\*



先关注广东省住房和城乡建设厅  
微信公众号, 进入“粤建办事”  
扫码查验

发证机关:  广东省住房和城乡建设厅

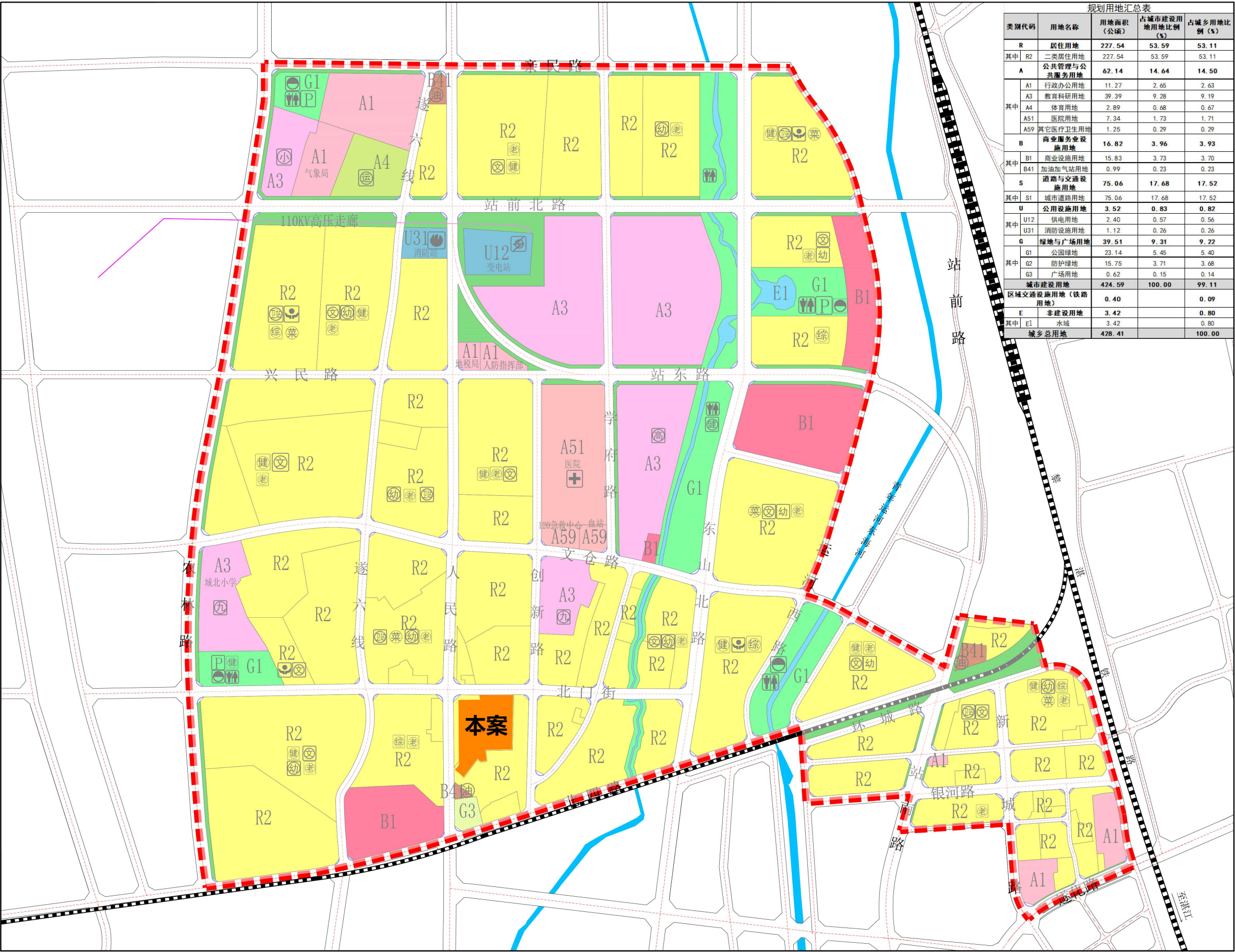
发证日期: 2025年06月19日

全国建筑市场监管公共服务平台查询网址: <http://jzsc.mohurd.gov.cn>  
广东省建设行业数据开放平台查询网址: <https://skrypt.gdcl.net>

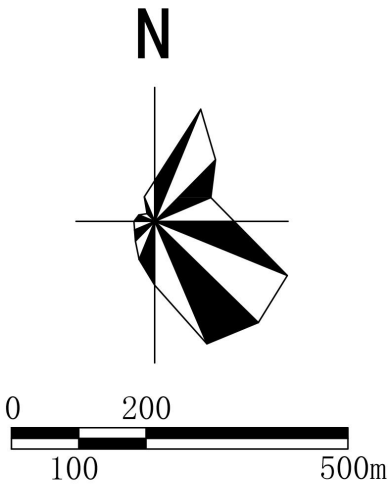


# 遂溪县中心城区北门片区控制性详细规划局部调整

## 土地利用规划图



| 规划用地汇总表            |                 |              |                        |                 |
|--------------------|-----------------|--------------|------------------------|-----------------|
| 类别代码               | 用地名称            | 用地面积<br>(公顷) | 占城市建设用<br>地用地比例<br>(%) | 占城乡用地比<br>例 (%) |
| R                  | 居住用地            | 227.54       | 53.59                  | 53.11           |
| 其中 R2              | 二类居住用地          | 227.54       | 53.59                  | 53.11           |
| A                  | 公共管理与公共<br>服务用地 | 62.14        | 14.64                  | 14.50           |
| 其中 A1              | 行政办公用地          | 11.27        | 2.65                   | 2.63            |
| A3                 | 教育科研用地          | 39.39        | 9.28                   | 9.19            |
| A4                 | 体育用地            | 2.89         | 0.68                   | 0.67            |
| A51                | 医院用地            | 7.34         | 1.73                   | 1.71            |
| A59                | 其它医疗卫生用地        | 1.25         | 0.29                   | 0.29            |
| B                  | 商业服务业设<br>施用地   | 16.82        | 3.96                   | 3.93            |
| 其中 B1              | 商业设施用地          | 15.83        | 3.73                   | 3.70            |
| B41                | 加油加气站用地         | 0.99         | 0.23                   | 0.23            |
| S                  | 道路与交通设<br>施用地   | 75.06        | 17.68                  | 17.52           |
| 其中 S1              | 城市道路用地          | 75.06        | 17.68                  | 17.52           |
| U                  | 公用设施用地          | 3.52         | 0.83                   | 0.82            |
| 其中 U12             | 供电用地            | 2.40         | 0.57                   | 0.56            |
| U31                | 消防用地            | 1.12         | 0.26                   | 0.26            |
| G                  | 绿地与广场用地         | 39.51        | 9.31                   | 9.22            |
| 其中 G1              | 公园绿地            | 23.14        | 5.45                   | 5.40            |
| G2                 | 防护绿地            | 15.75        | 3.71                   | 3.68            |
| G3                 | 广场用地            | 0.62         | 0.15                   | 0.14            |
| 城市建设用地             |                 | 424.59       | 100.00                 | 99.11           |
| 区域交通设施用地(铁路<br>用地) |                 | 0.40         |                        | 0.09            |
| E                  | 非建设用地           | 3.42         |                        | 0.80            |
| 其中 E1              | 水域              | 3.42         |                        | 0.80            |
| 城乡总用地              |                 | 428.41       |                        | 100.00          |

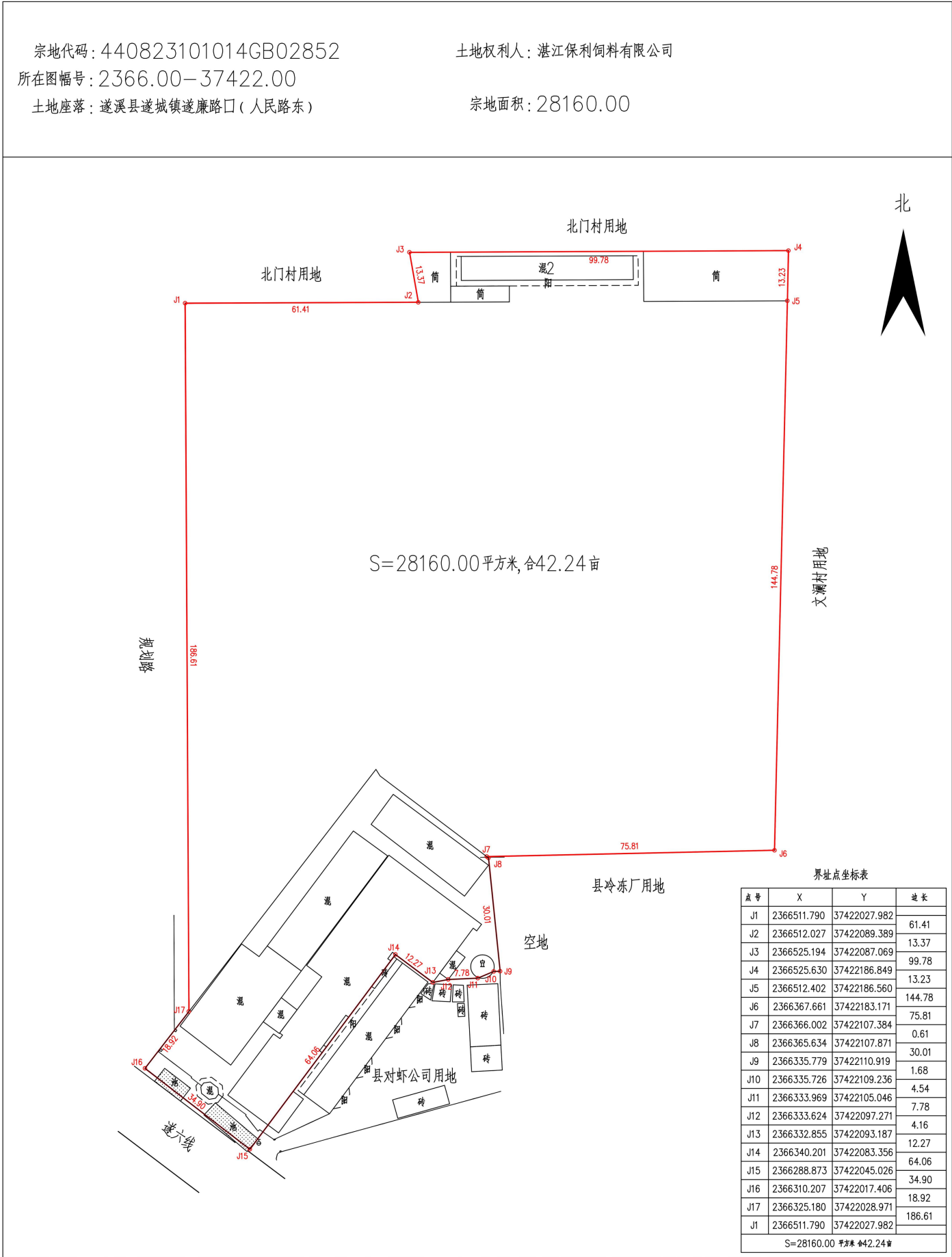


图例

- R2 二类居住用地
- A1 行政办公用地
- A3 教育科研用地
- A4 体育用地
- A51 医院用地
- A59 其它医疗卫生用地
- B1 商业设施用地
- B41 加油加气站用地
- U12 供电用地
- U31 消防用地
- G1 公园绿地
- G2 防护绿地
- G3 广场用地
- E1 水域
- 110KV高压线
- 规划道路
- 规划范围线

- 高中
- 九年一贯制学校
- 小学
- 幼儿园
- 群众健身设施
- 居民运动场馆
- 肉菜市场
- 垃圾转运站
- 公共厕所
- 文化活动站
- 社区服务中心(街道级)
- 医院
- 卫生服务中心
- 老年人日间照料中心
- 综合文化活动中心
- 消防站
- 110KV变电站
- 社会停车场
- 加油站





遂溪县不动产调查规划测绘队

2021年1月解析法测绘界址点, 2000国家大地坐标系.  
制图日期: 2021年1月26日  
审核日期: 2021年1月27日

1:1000

制图者: 吴迪

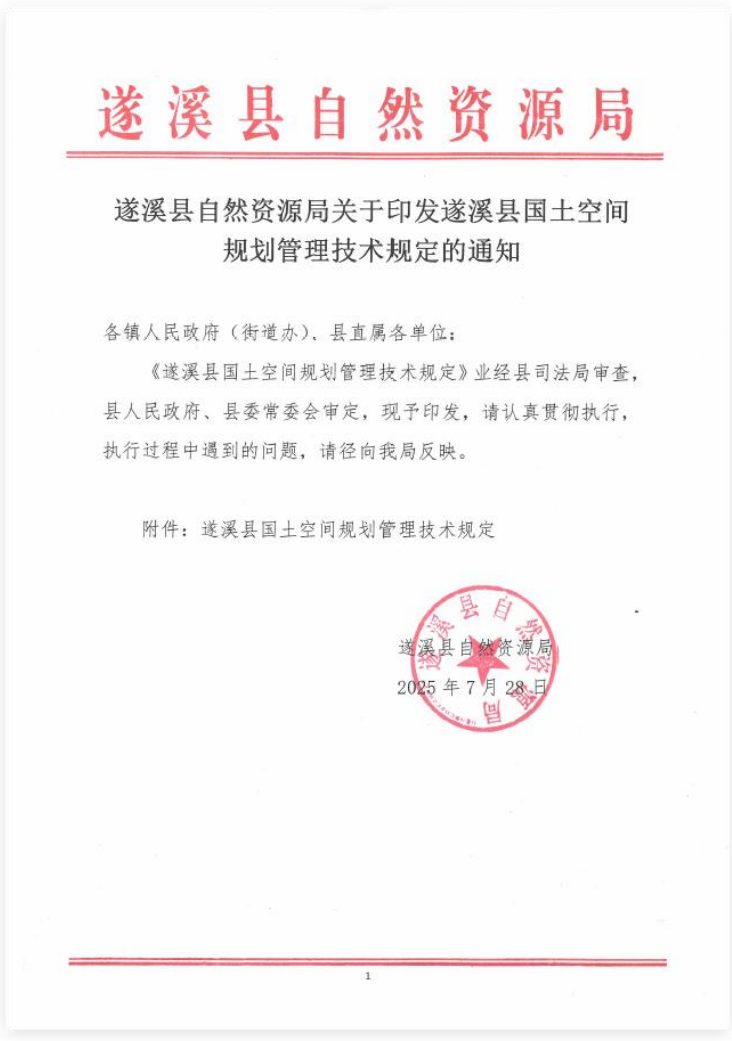
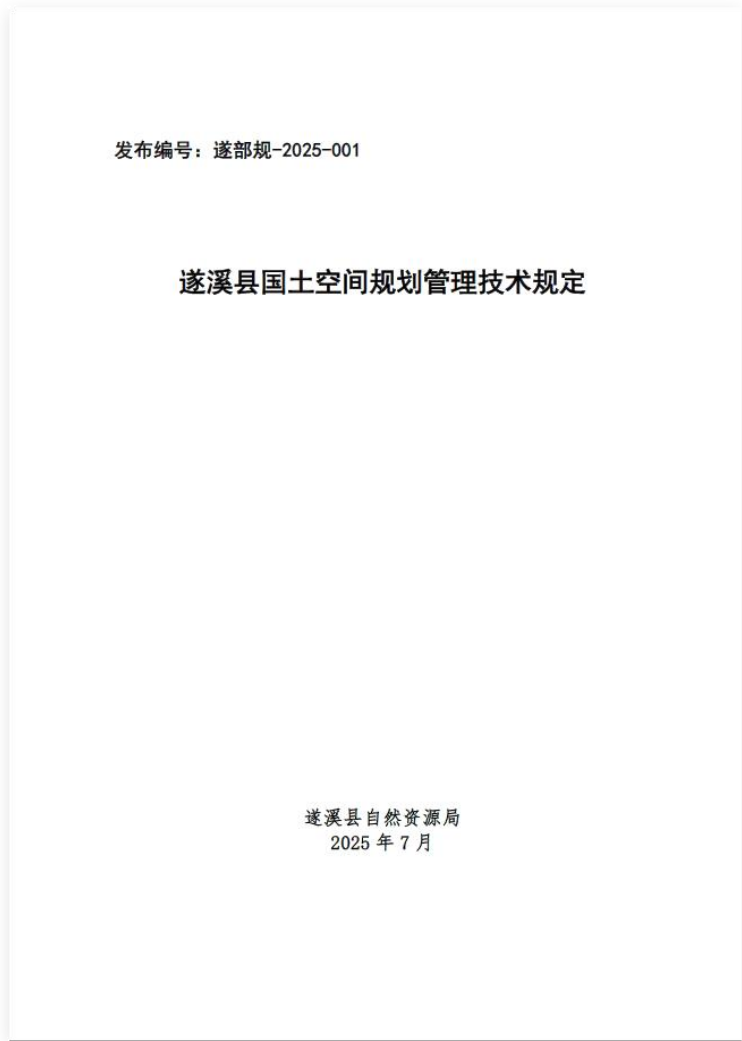
审核者: 陈贤



- 1、根据建设方发住户业主公开征求意见书要求机械车位改为普通停车位。
- 2、机械停车位依赖后期维护和保养，维护不当，会影响正常使用。
- 3、使用机械停车位需要通过机械按钮操作，对停车技术要求较高。
- 4、机械停车位对车辆的尺寸有一定的要求，太长和太高的车辆无法适应标准的机械停车位，使用存在一定的限制和不便。
- 5、机械停车位在使用过程中，容易发生机械故障或操作不当，会导致车辆碰撞，存在安全隐患等。



根据2025年7月28日发出关于印发遂溪县国土空间规划技术管理规定的通知（发布编号：遂部规—2025—001）的停车场和停车设置9.4.6新建项目配建停车位指标为100m²住宅建筑面积0.6个和100m²商业建筑面积1.0个规定的要求。



9.4.6 新建项目配建停车位指标应符合表 9.4.6 规定。

表 9.4.6 各类建设项目配建停车位指标

| 建筑类别 |          | 计算单位            | 小汽车位                         | 自行车（含电动自行车）车位 |
|------|----------|-----------------|------------------------------|---------------|
| 住宅   | 普通住宅     | 车位/100 m²住宅建筑面积 | 县城为 0.6；中心镇为 0.5；其他建制镇为 0.4。 | 0.5           |
|      | 保障性住房    | 车位/100 m²住宅建筑面积 | 0.4                          | 0.8           |
| 办公设施 | 行政办公     | 具有对外服务功能        | 1.5                          | 0.5           |
|      |          | 其他              | 0.8                          | 0.5           |
|      | 商务办公     |                 | 0.8                          | 0.5           |
| 教育科研 | 中小学、幼儿园  |                 | 0.2                          | 0.3           |
|      | 大专院校     |                 | 0.3                          | 0.2           |
|      | 科研       |                 | 0.5                          | 0.2           |
| 文体设施 | 运动场馆     |                 | 3.0                          | 5             |
|      | 图书展览文化场所 |                 | 1.0                          | 2.0           |
| 医疗卫生 | 综合性医院    |                 | 1.5                          | 1.0           |
|      | 社区医疗门诊   |                 | 0.8                          | 1.5           |
| 商业市场 | 商业、餐饮    |                 | 1.0                          | 1.0           |
|      | 大型超市     |                 | 1.0                          | 0.3           |
|      | 农贸、批发市场  |                 | 0.8                          | 1.5           |
| 宾馆旅店 | 酒店、宾馆    |                 | 1.0                          | 0.3           |
| 娱乐设施 | 影剧院、歌舞厅  |                 | 2.0                          | 2.0           |
| 工业仓储 | 新型产业用地   |                 | 0.3                          | 0.3           |
|      | 厂房、仓库    |                 | 0.2                          | 0.2           |
| 交通枢纽 | 车站、码头    |                 | 5.0                          | 3.0           |
| 广场绿地 | 公园、城市广场  |                 | 5~10                         | 5~10          |

注：1 广场绿地配建停车位指标为上、下限值。其他建筑类别配建停车位指标为下限值。未列建筑类别可参照本表相近建筑类型执行。停车位设计需满足《城市停车规划规范》和《车库建筑设计规范》《广东省自然资源厅关于印发新建居住项目电动自行车相关配建指标的通知》，其中机动车车位尺寸设置不小于 2.4\*5.3 米，电动自行车位尺寸设置不小于 2.0\*0.8 米。

78



诚德花园地下室车位调整设计变更  
征求业主意见结果的报告

根据遂溪县自然资源局 2026 年 8 月 25 日组织召开的《诚德花园地下室车位调整设计变更》专家评审会提出修改意见第三点《征得预售三分之二以上业主的同意》的要求。为充分尊重业主意愿、保障业主共同权益，诚德花园售楼部发起意见征求，就“是否取消机械车位、全部改为普通平面车位”一事，向全体预售准业主公开征求意见。经向业主发出征求意见书，共发放 168 份，回收 168 份。经统计业主同意有 168 户，不同意 0 户，占已预售 168 户的 100%。已超预售业主的三分之二以上，符合有关程序。

附：客户签约明细表及向业主意见征求书。

湛江保利饲料有限公司  
2026 年 8 月 28 日





# 《诚德花园地下室车位调整设计变更》 专家评审意见

2026年08月25日，遂溪县自然资源局在局五楼会议室组织召开了《诚德花园地下室车位调整设计变更》（以下简称《变更》）专家评审会。参加会议的有县住建局、城综局、消防救援大队等相关部门代表，会议邀请了规划、交通、建筑三位专家组成专家组。与会人员认真听取了规划编制单位对该《变更》的详细汇报，审阅了相关文件，经充分讨论与质询，认为该《变更》现状基础资料较详实，调整方案较合理，符合相关法律法规、文件政策及规划规范标准要求，同意《变更》通过评审，并提出以下修改意见：

- 1、补充完善变更依据，加强变更的充分性、必要性及可行性分析；
- 2、进一步优化调整后的交通流线及车位方案布置；
- 3、征得已预售三分之二以上业主的同意。

专家组成员（签名）：

（此处为专家组成员的签名，包括潘永华、何志良、莫瑞、陈永华、陈诗婷、梁卷、陈日升、叶日强、黄成、朱志杰、姚清珺、何俊毅、全玲珠、周文斌等）

2026年08月26日

## 专家评审意见

（此处为专家评审意见的详细内容，包括多位专家的姓名和意见，如：吴振华、梁勇、郭浩怡、潘永华、何志良、莫瑞、陈永华、陈诗婷、梁卷、陈日升、叶日强、黄成、朱志杰、姚清珺、何俊毅、全玲珠、周文斌等）





规划总平面图 1:500

根据后建《2017》15号函,该项目范围军用机场限高是66.7米(黄海高程)  
按黄海高程核算建筑物最高点(黄海高程)是26.30+0.10+37.30+2.60+0.35=66.65米,  
建筑高度符合军用机场限高要求。



调整前指标表

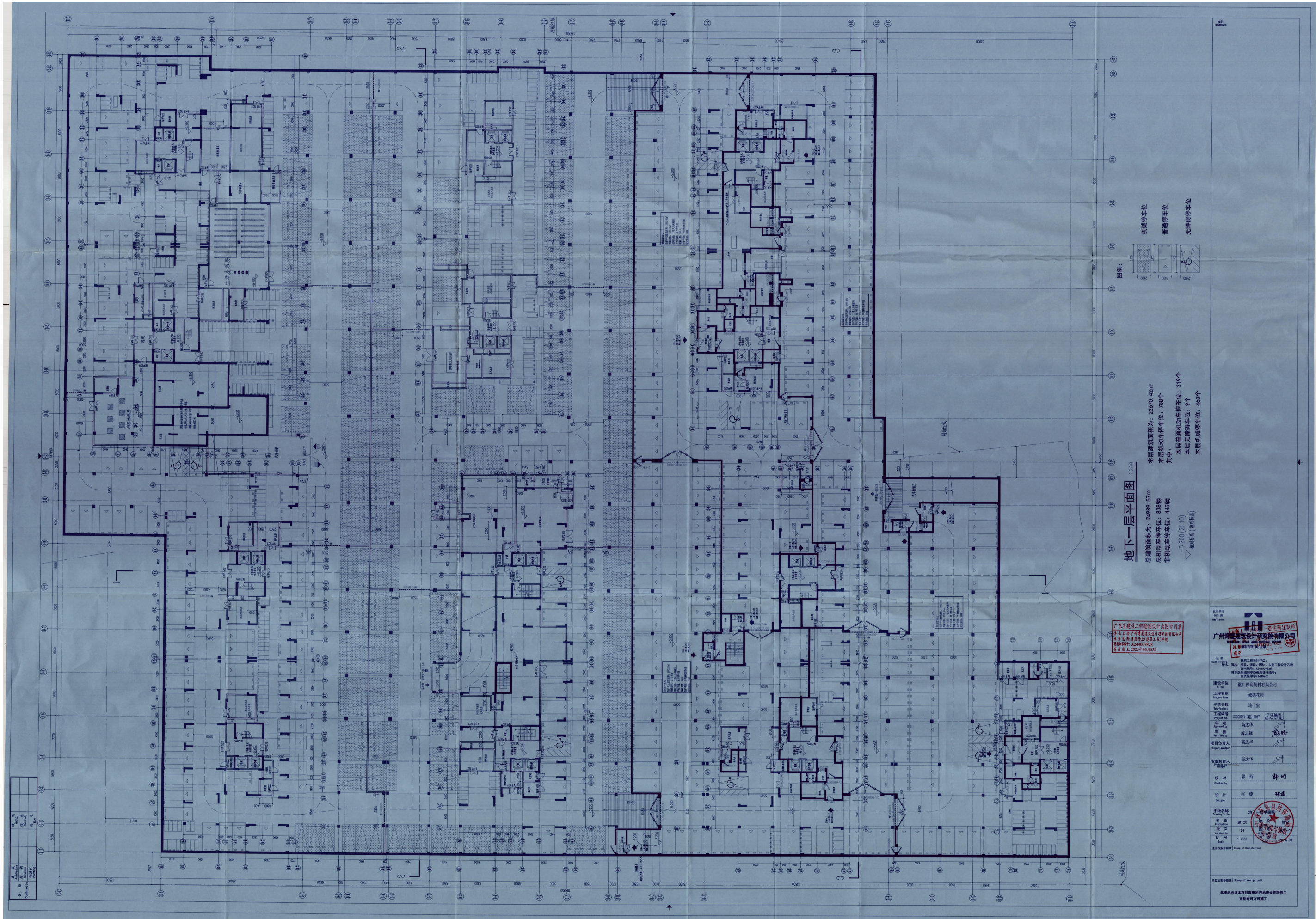
| 诚德花园项目技术经济指标 |        |         |           |                                                                        |          |
|--------------|--------|---------|-----------|------------------------------------------------------------------------|----------|
| 名称           |        | 单位      | 面积        | 备注                                                                     |          |
| 规划用地面积       |        | m²      | 28160.00  |                                                                        |          |
| 总建筑面积        |        | m²      | 108353.45 |                                                                        |          |
| 计容建筑面积       |        | m²      | 82913.16  |                                                                        |          |
| 其中           | 住宅     |         | m²        | 76238.16                                                               |          |
|              | 商业     |         | m²        | 6344.98                                                                |          |
|              | 公共配套   |         | m²        | 330.02                                                                 |          |
|              | 其中     | 物业管理用房  |           | m²                                                                     | 237.61   |
|              |        | 消防控制室   |           | m²                                                                     | 40.66    |
|              |        | 开闭所     |           | m²                                                                     | 51.75    |
|              |        |         |           |                                                                        |          |
| 不计容建筑面积      |        | m²      | 25440.29  |                                                                        |          |
| 其中           | 架空层    |         | m²        | 177.25                                                                 |          |
|              | 公共配套   |         | m²        | 273.47                                                                 |          |
|              | 其中     | 社区服务用房  |           | m²                                                                     | 131.44   |
|              |        | 文化活动站   |           | m²                                                                     | 101.23   |
|              |        | 再生资源回收点 |           | m²                                                                     | 6.48     |
|              |        | 公共厕所    |           | m²                                                                     | 34.32    |
|              |        | 地下室     |           | m²                                                                     | 24989.57 |
|              |        |         |           | 地下室共两层，配电房、垃圾收集点（面积：57.36m²）、网络设施用房和5G移动基站位于负一层                        |          |
| 建筑基底面积       |        | m²      | 9471.41   |                                                                        |          |
| 绿地面积         |        | m²      | 9856      |                                                                        |          |
| 其中           | 集中绿地面积 |         | m²        | 873                                                                    |          |
|              | 宅旁绿地面积 |         | m²        | 8388                                                                   |          |
|              | 屋顶绿化面积 |         | m²        | 595                                                                    |          |
|              |        |         |           | 1号楼裙楼屋顶绿化面积102m²，4号楼裙楼屋顶绿化面积72m²，7号楼裙楼屋顶绿化面积421m²（覆土厚度为1.0米，按60%计入绿地率） |          |
| 建筑密度         |        | %       | <35%      |                                                                        |          |
| 绿地率          |        | %       | 35.00     |                                                                        |          |
| 容积率          |        | -       | 2.94      | 规划设计要点规定的容积率为4.2                                                       |          |
| 建筑高度         |        | m       | 37.40     | 室外地坪至屋面结构上表面的高度,建筑最高点绝对标高为66.65                                        |          |
| 地下机动车车位      |        | 个       | 838       |                                                                        |          |
| 其中           | 住宅车位   |         | 个         | 763                                                                    |          |
|              | 商业车位   |         | 个         | 75                                                                     |          |
|              |        |         |           |                                                                        |          |
| 地下非机动车车位     |        | 个       | 445       |                                                                        |          |
| 其中           | 住宅车位   |         | 个         | 381                                                                    |          |
|              | 商业车位   |         | 个         | 64                                                                     |          |
| 户数           |        | 户       | 635       | 实际户数643户                                                               |          |
| 人数           |        | 人       | 2097      | 按标准户/3.3人计算                                                            |          |

调整后指标表

| 诚德花园项目技术经济指标 |         |         |           |                                                                        |        |
|--------------|---------|---------|-----------|------------------------------------------------------------------------|--------|
| 名称           |         | 单位      | 面积        | 备注                                                                     |        |
| 规划用地面积       |         | m²      | 28160.00  |                                                                        |        |
| 总建筑面积        |         | m²      | 108353.45 |                                                                        |        |
| 计容建筑面积       |         | m²      | 82913.16  |                                                                        |        |
| 其中           | 住宅      |         | m²        | 76238.16                                                               |        |
|              | 商业      |         | m²        | 6344.98                                                                |        |
|              | 公共配套    |         | m²        | 330.02                                                                 |        |
|              | 其中      | 物业管理用房  |           | m²                                                                     | 237.61 |
|              |         | 消防控制室   |           | m²                                                                     | 40.66  |
|              |         | 开闭所     |           | m²                                                                     | 51.75  |
|              | 不计容建筑面积 |         | m²        | 25440.29                                                               |        |
| 其中           | 架空层     |         | m²        | 177.25                                                                 |        |
|              | 公共配套    |         | m²        | 273.47                                                                 |        |
|              | 其中      | 社区服务用房  |           | m²                                                                     | 131.44 |
|              |         | 文化活动站   |           | m²                                                                     | 101.23 |
|              |         | 再生资源回收点 |           | m²                                                                     | 6.48   |
|              |         | 公共厕所    |           | m²                                                                     | 34.32  |
|              | 地下室     |         | m²        | 24989.57                                                               |        |
|              | 建筑基底面积  |         | m²        | 9471.41                                                                |        |
| 绿地面积         |         | m²      | 9856      |                                                                        |        |
| 其中           | 集中绿地面积  |         | m²        | 873                                                                    |        |
|              | 宅旁绿地面积  |         | m²        | 8388                                                                   |        |
|              | 屋顶绿化面积  |         | m²        | 595                                                                    |        |
| 建筑密度         |         | %       | <35%      | 1号楼裙楼屋顶绿化面积102m²，4号楼裙楼屋顶绿化面积72m²，7号楼裙楼屋顶绿化面积421m²（覆土厚度为1.0米，按60%计入绿地率） |        |
| 绿地率          |         | %       | 35.00     |                                                                        |        |
| 容积率          |         | -       | 2.94      | 规划设计要点规定的容积率为4.2                                                       |        |
| 建筑高度         |         | m       | 37.40     | 室外地坪至屋面结构上表面的高度,建筑最高点绝对标高为66.65                                        |        |
| 地下机动车车位      |         | 个       | 522       |                                                                        |        |
| 其中           | 住宅车位    |         | 个         | 458                                                                    |        |
|              | 商业车位    |         | 个         | 64                                                                     |        |
| 地下非机动车车位     |         | 个       | 445       |                                                                        |        |
| 其中           | 住宅车位    |         | 个         | 381                                                                    |        |
|              | 商业车位    |         | 个         | 64                                                                     |        |
| 户数           |         | 户       | 635       | 实际户数643户                                                               |        |
| 人数           |         | 人       | 2097      | 按标准户/3.3人计算                                                            |        |

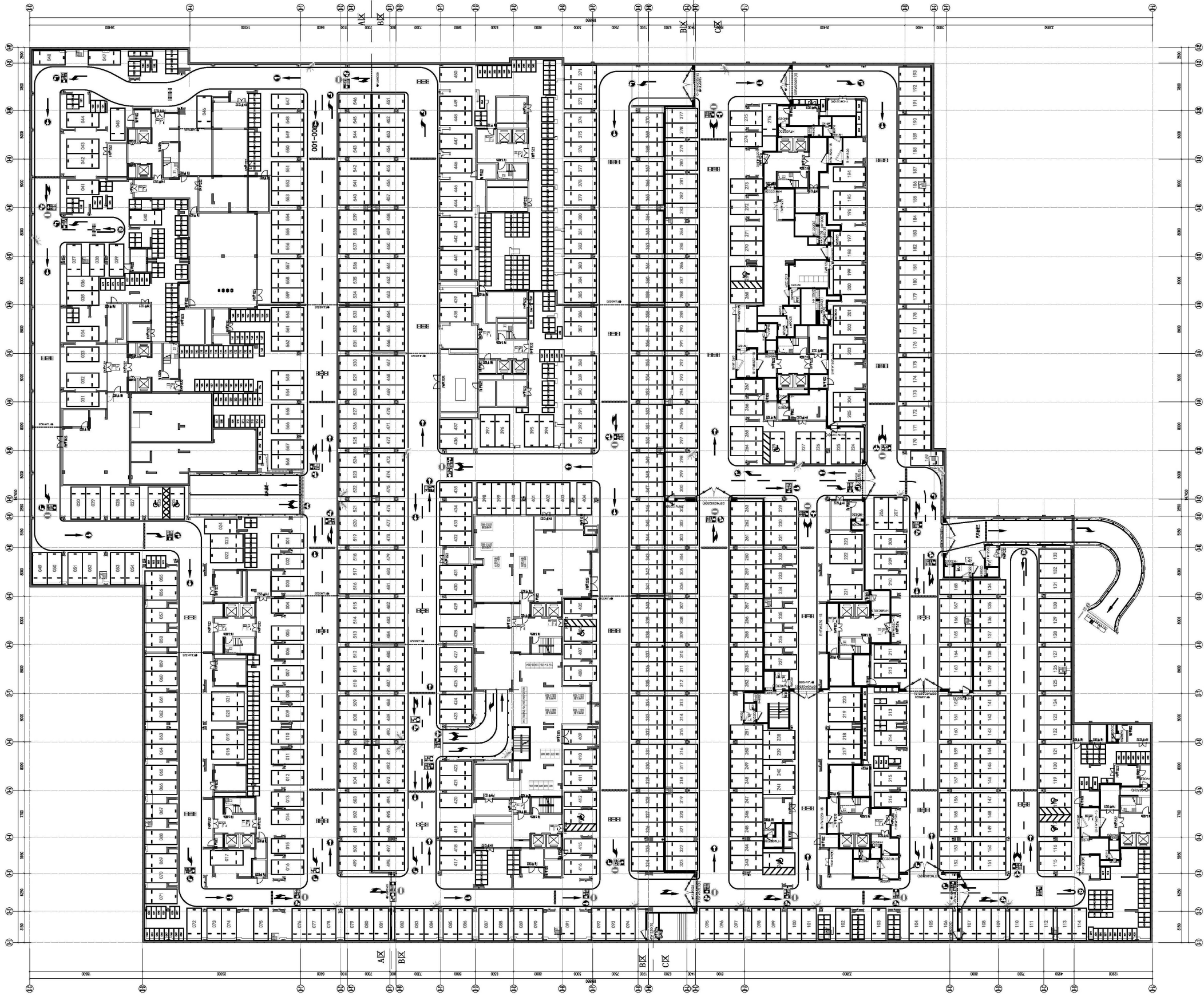
调整后总机动车位：522个。







调整后地下室一层：机械车位改为普通车位，调整后机动车位为568个。



地下室一层平面图 1:350

总建筑面积为：24989.57m²  
总机动车停车位：618个  
非机动车停车位：448个

本层建筑面积为：22670.42m²  
本层机动车停车位：568个  
其中：  
本层普通机动车停车位：559个  
本层无障碍车位：9个

|           |           |           |          |
|-----------|-----------|-----------|----------|
| 共有车位：568个 |           | 非机动车位448个 |          |
| 车位编号      | 标准车位      | 无障碍车位     | 非机动车位    |
| 车位样式      | □         | □         | □        |
| 车位规格      | 5300×2100 | 5300×2000 | 2000×800 |
| 车位数量      | 559个      | 9个        | 448个     |





地下室二层车位不调整，按原方案不变。