遂溪县主城区中心地下停车场项目
与建筑设计方案（停车位调整)

建设单位：遂溪县交通投资建设有限公司
设计单位：广东省建科建筑设计院有限公司
日　　期：2026.08

广东省建科建筑设计院有限公司

建筑行业（建筑工程）甲级	A144A02355	市政行业 （道路工程） 专业甲级	A144A02355
市政行业（桥梁工程）专业甲级	A144A02355	市政行业 （城市隧道工程）专业甲级	A144A02355
市政行业（排水工程）专业甲级	A144A02355	风景园林工程设计专项甲级	A144A02355
城乡规划编制甲级	自资规甲字21440262		

工程勘察专业类 （岩土工程（勘察））甲级	B144000271-6/1
工程勘察专业类（岩土工程（设计））乙级	B244000278
工程勘察专业类（岩土工程（物探测试验监测监测））乙级	B244000278
生产建设项目水土保持方案编制单位水平评价证书 5 星	水保方案（粤）字第 0007 号
生产建设项目水土保持检测单位水平评价证书 3 星	水保监测（粤）字第 0005 号

建设单位：遂溪县交通投资建设有限公司

项目名称：遂溪县主城区中心地下停车场项目

项目阶段：方案

广东省建设工程勘察设计出图专用章
单位名称：广东省建科建筑设计院有限公司
业务范围：建筑行业(建筑工程)甲级
资质证书编号：A144000271
有效期至：2030年01月07日

中华人民共和国一级注册建筑师
姓 名：郭俊杰
注册号：4400027-002
有效期至：2027年3月

设计总负责：郭俊杰

建筑专业负责：郑经纬

给排水专业负责：李浩

暖通专业负责：祝景

结构专业负责：梁亮山

电气专业负责：罗欣荣

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21440262　　**证书等级：**甲级

单位名称：广东省建科建筑设计院有限公司

承担业务范围：业务范围不受限制

扫码登录“城乡规划编制单位信息公示系统”了解更多信息

统一社会信用代码：91440000190382109J

有效期限：自2021年 10 月 18 日　至2030年 9 月 4 日

发证机关

2025 年 9 月 5 日

中华人民共和国自然资源部印制

仅限遂溪县主城区中心地下停车场项目使用

营业执照

（副本）

编号：S0612019208722G(8-1)

统一社会信用代码

91440000190382109J

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。

名　　称 广东省建科建筑设计院有限公司

类　　型 有限责任公司(法人独资)

法定代表人 郭俊杰

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。）

注册资本 叁仟伍佰万元（人民币）

成立日期 1996年04月26日

住　　所 广州市白云区兴湖街1号C栋805单元

登记机关

2025年 01月 22日

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

仅限遂溪县主城区中心地下停车场项目使用

使用有效期：2026年07月29日 - 2027年01月25日

工程设计资质证书

企业名称：广东省建科建筑设计院有限公司

详细地址：广州市白云区兴湖街1号C栋805单元

统一社会信用代码（或营业执照注册号）：91440000190382109J　**经济性质：**有限责任公司（法人独资）

证书编号：A144A02355

资质类别及等级：

市政行业（城市隧道工程）专业甲级2030年01月07日；建筑行业（建筑工程）甲级2030年01月07日；市政行业（道路工程）专业甲级2030年01月07日；市政行业（排水工程）专业甲级2030年01月07日；市政行业（桥梁工程）专业甲级2030年01月07日；风景园林工程设计专项甲级2031年02月11日

发证机关：

2026 年 02 月 11 日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

全国建筑市场监管公共服务平台查询网址：http://jzsc.mohurd.gov.cn

仅限遂溪县主城区中心地下停车场项目使用

目录
CONTENT

一、修改前后方案对比篇

1、规划总平面图【调整前后对比图】

2、规划总指标表【调整前后对比图】

3、东圩东北侧 (地块一) 平面图【调整前后对比图】

4、东圩东北侧 (地块二) 平面图【调整前后对比图】

5、旧中心市场 (地块三) 平面图【调整前后对比图】

6、调整可行性分析图

7、调整说明及调整可行性论证

8、专家评审意见及意见回复

二、项目概况篇

1、项目在控规中的位置

2、区位分析

3、周边道路环境分析

4、基地现状

5、土地证

三、设计方案篇

1、效果图

2、规划总平面图

3、流线分析图

4、竖向分析图

5、功能分析图

6、东圩东北侧 (地块一) 平面图

7、东圩东北侧 (地块二) 平面图

8、旧中心市场 (地块三) 平面图

9、设计说明

一、调整前后方案对比篇

1、规划总平面图【调整前后对比图】
2、规划总指标表【调整前后对比图】
3、东圩东北侧（地块一）平面图【调整前后对比图】
4、东圩东北侧（地块二）平面图【调整前后对比图】
5、旧中心市场（地块三）平面图【调整前后对比图】
6、调整可行性分析图
7、调整说明及调整可行性论证
8、专家评审意见及意见回复

规划总平面图【调整前后对比图】

一、东圩东北侧（西侧）地块（地块一）

1. 地上机动车停车位由 44 个普通车位调整到 41 个普通车位。
2. 地下机动车停车位由 138 个调整到 96 个，其中：普通车位由 1 个调整到 42 个，充电车位保持 54 个不变，机械停车位由 83 个调整到 0 个。

调整影响：总建筑面积保持不变，总车位数由 182 个调整至 137 个（地上 41 个，地下 96 个）。

2、东圩东北侧（东侧）地块（地块二）

1. 地上机动车停车位由 59 个普通车位调整到 50 个普通车位。
2. 地下机动车停车位由 100 个调整到 64 个，其中：普通车位由 3 个调整到 35 个，充电车位保持 29 个不变，机械停车位由 68 个调整到 0 个。

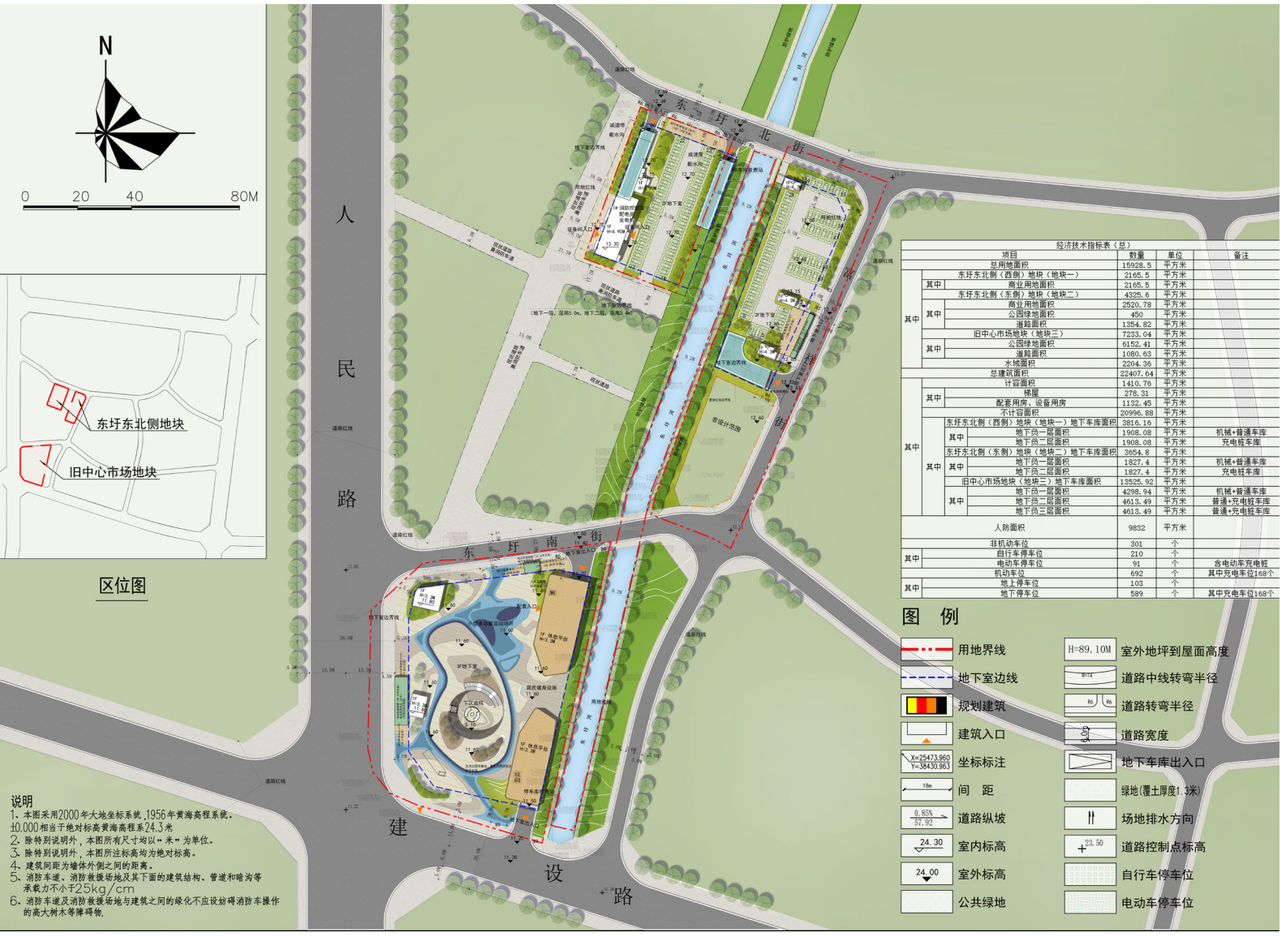
调整影响：总建筑面积保持不变，总车位数由 159 个调整至 114 个（地上 50 个，地下 64 个）。

3、旧中心市场地块（地块三）

1. 地下机动车停车位由 351 个调整到 295 个，其中：普通车位由 131 个调整到 208 个，充电车位由 85 个调整到 87 个，机械停车位由 135 个调整到 0 个。

调整影响：总建筑面积保持不变，总车位数由 351 个调整至 295 个。

总结：三个地块总建筑面积不变，总车位数由 692 个停车位减少到 546 个停车位（普通车位由 238 个增加到 376 个，充电车位由 168 个增加到 170 个，取消机械停车位 286 个）



调整前



调整后

规划总指标【调整前后对比图】

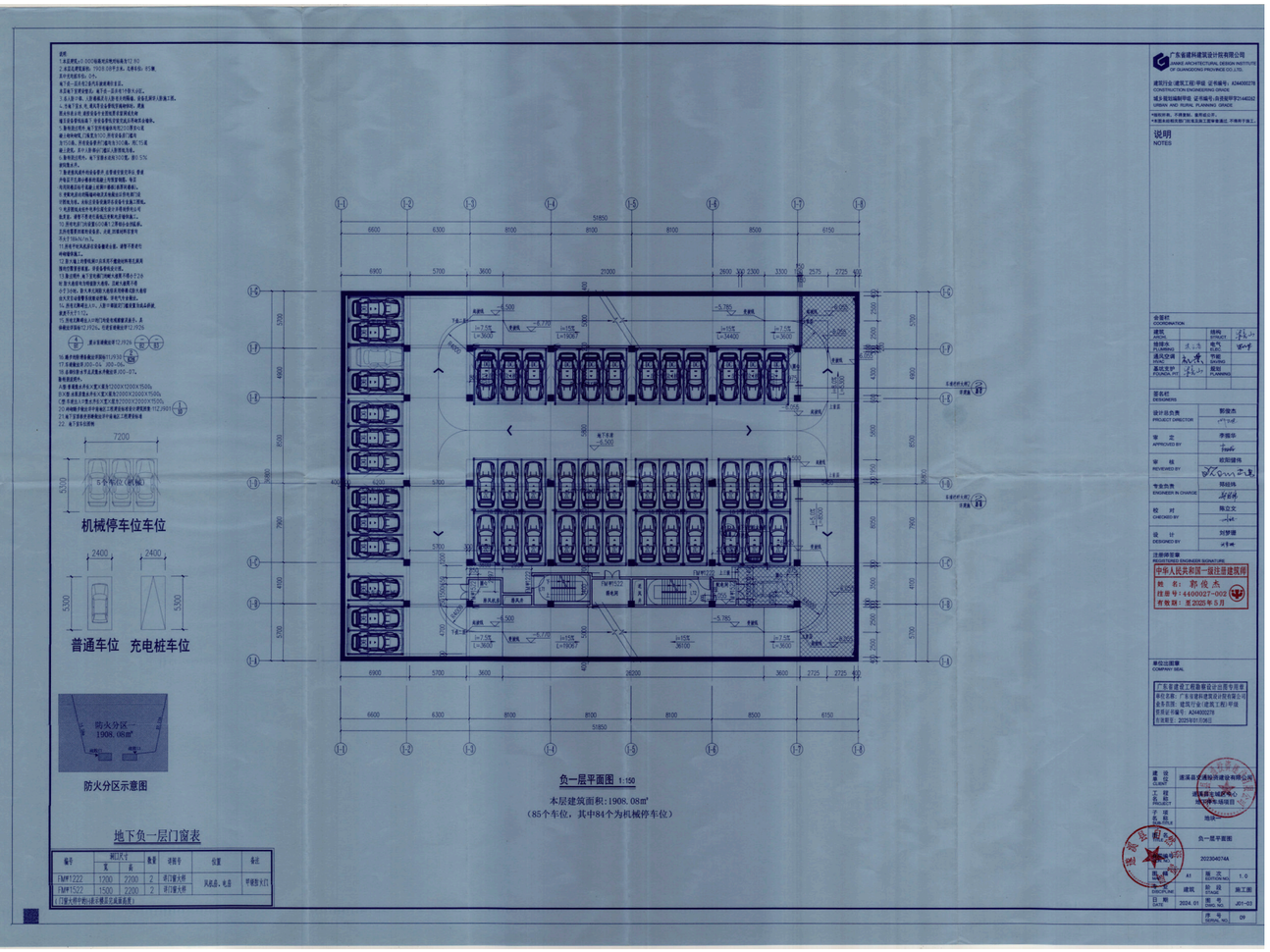
经济技术指标表（总）					
项目				数量	单位	备注
总用地面积				15928.5	平方米	
其中	东圩东北侧（西侧）地块（地块一）			2165.5	平方米	
	其中	商业用地面积		2165.5	平方米	
	东圩东北侧（东侧）地块（地块二）			4325.6	平方米	
	其中	商业用地面积		2520.78	平方米	
		公园绿地面积		450	平方米	
		道路面积		1354.82	平方米	
	旧中心市场地块（地块三）			7233.04	平方米	
	其中	公园绿地面积		6152.41	平方米	
		道路面积		1080.63	平方米	
	水域面积			2204.36	平方米	
总建筑面积				22407.64	平方米	
其中	计容面积			1410.76	平方米	
	其中	梯屋		278.31	平方米	
		配套用房、设备用房		1132.45	平方米	
	不计容面积			20996.88	平方米	
	其中	东圩东北侧（西侧）地块（地块一）地下车库面积		3816.16	平方米	
		其中	地下负一层面积	1908.08	平方米	机械+普通车库
			地下负二层面积	1908.08	平方米	充电桩车库
		东圩东北侧（东侧）地块（地块二）地下车库面积		3654.8	平方米	
		其中	地下负一层面积	1827.4	平方米	机械+普通车库
			地下负二层面积	1827.4	平方米	充电桩车库
		旧中心市场地块（地块三）地下车库面积		13525.92	平方米	
		其中	地下负一层面积	4298.94	平方米	机械+普通车库
			地下负二层面积	4613.49	平方米	普通+充电桩车库
			地下负三层面积	4613.49	平方米	普通+充电桩车库
人防面积				9832	平方米	
非机动车位				301	个	
其中	自行车停车位			210	个	
	电动车停车位			91	个	含电动车充电桩
机动车位				692	个	
其中	地上停车位			103	个	普通停车位
	地下停车位			589	个	其中普通停车位135，充电车位168个，机械停车位286个

调整前

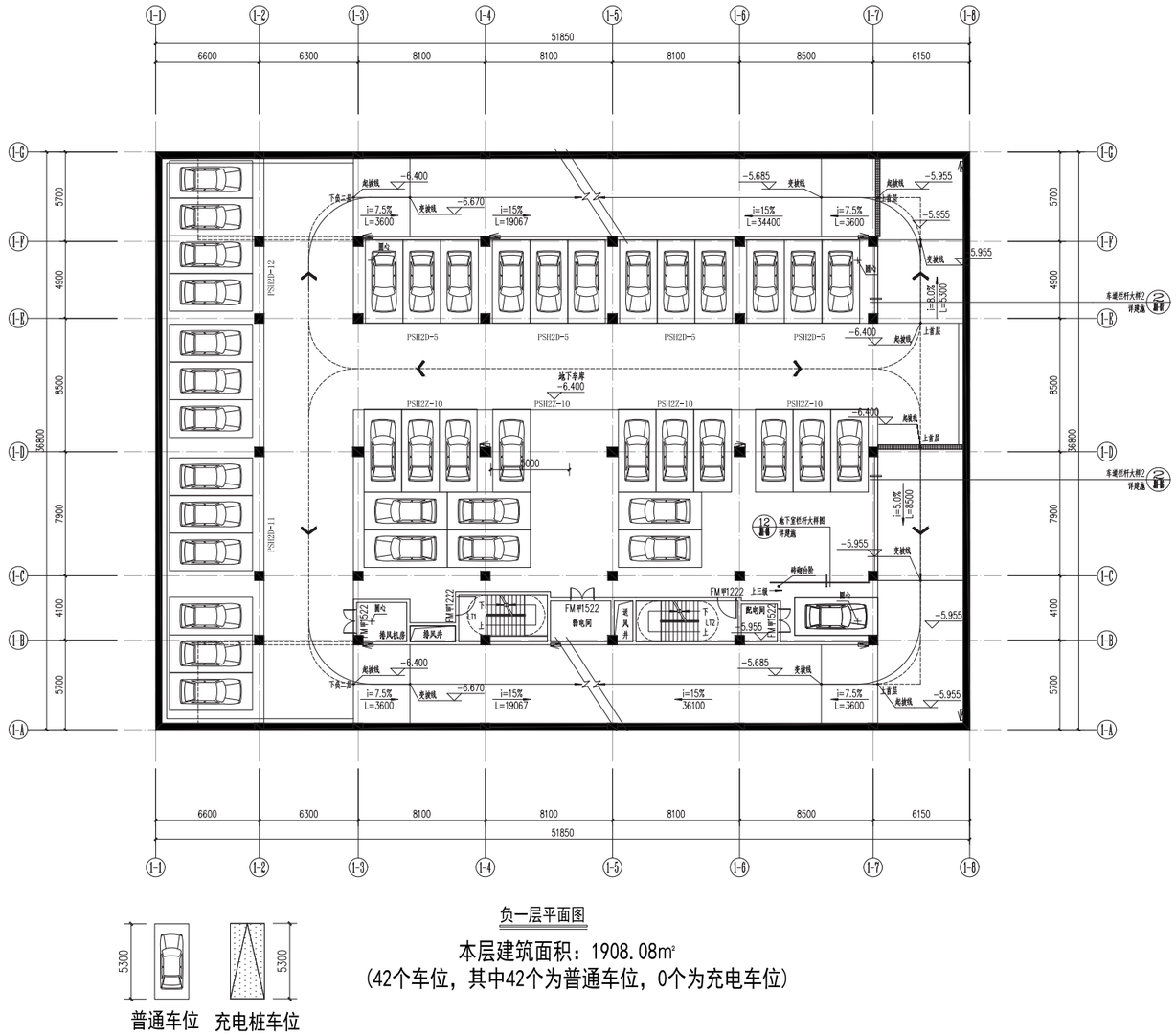
经济技术指标表（总）					
项目				数量	单位	备注
总用地面积				15928.5	平方米	
其中	东圩东北侧（西侧）地块（地块一）			2165.5	平方米	
	其中	商业用地面积		2165.5	平方米	
	东圩东北侧（东侧）地块（地块二）			4325.6	平方米	
	其中	商业用地面积		2520.78	平方米	
		公园绿地面积		450	平方米	
		道路面积		1354.82	平方米	
	旧中心市场地块（地块三）			7233.04	平方米	
	其中	公园绿地面积		6152.41	平方米	
		道路面积		1080.63	平方米	
	水域面积			2204.36	平方米	
总建筑面积				22407.64	平方米	
其中	计容面积			1410.76	平方米	
	其中	梯屋		278.31	平方米	
		配套用房、设备用房		1132.45	平方米	
	不计容面积			20996.88	平方米	
	其中	东圩东北侧（西侧）地块（地块一）地下车库面积		3816.16	平方米	
		其中	地下负一层面积	1908.08	平方米	普通车库
			地下负二层面积	1908.08	平方米	充电桩车库
		东圩东北侧（东侧）地块（地块二）地下车库面积		3654.8	平方米	
		其中	地下负一层面积	1827.4	平方米	普通车库
			地下负二层面积	1827.4	平方米	充电桩车库
		旧中心市场地块（地块三）地下车库面积		13525.92	平方米	
		其中	地下负一层面积	4298.94	平方米	普通车库
			地下负二层面积	4613.49	平方米	普通+充电桩车库
			地下负三层面积	4613.49	平方米	普通+充电桩车库
人防面积				9832	平方米	
非机动车位				301	个	
其中	自行车停车位			210	个	
	电动车停车位			91	个	含电动车充电桩
机动车位				546	个	
其中	地上停车位			91	个	普通停车位
	地下停车位			455	个	其中普通停车位285，充电车位170个

调整后

东圩东北侧（地块一）负一层平面图【调整前后对比图】

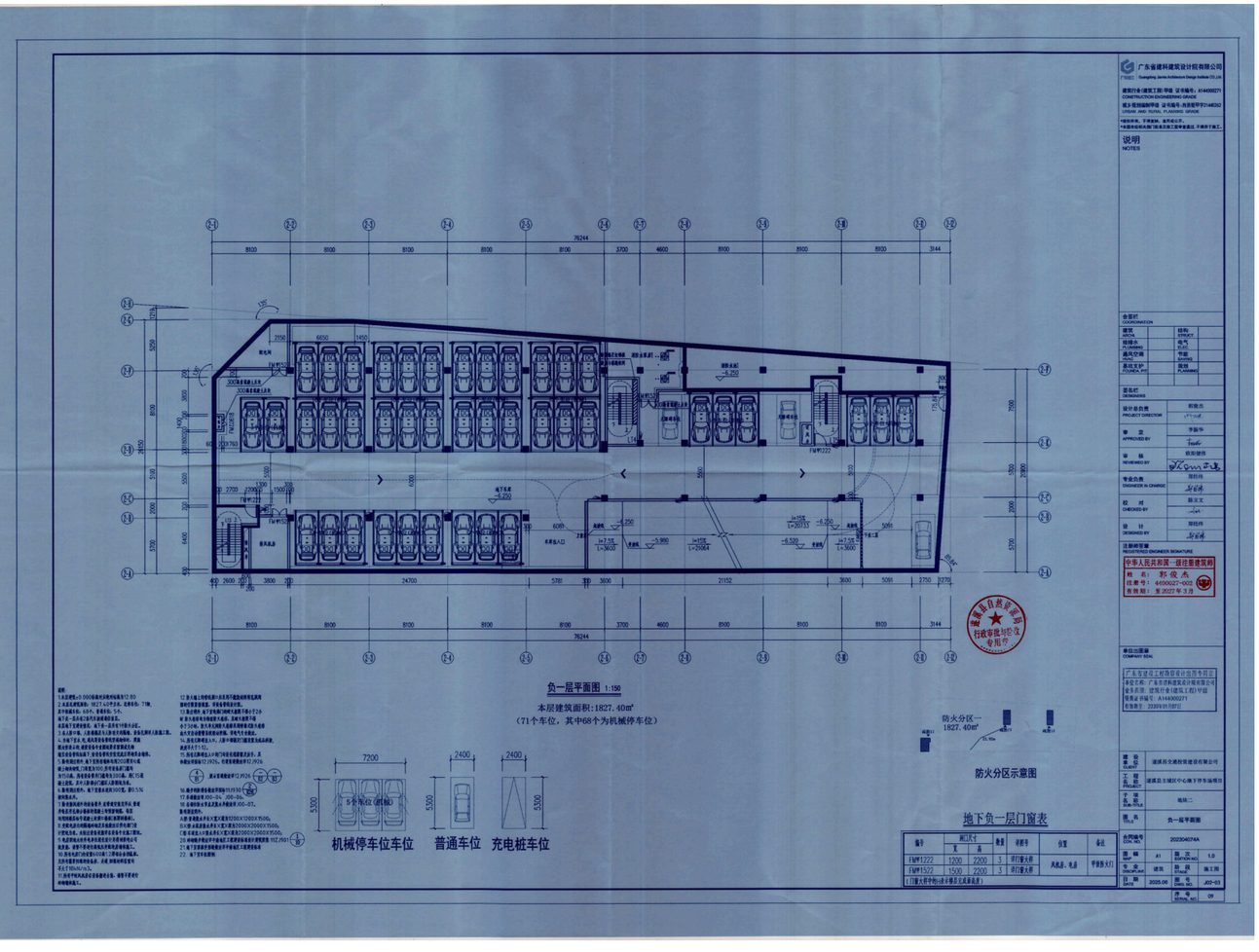


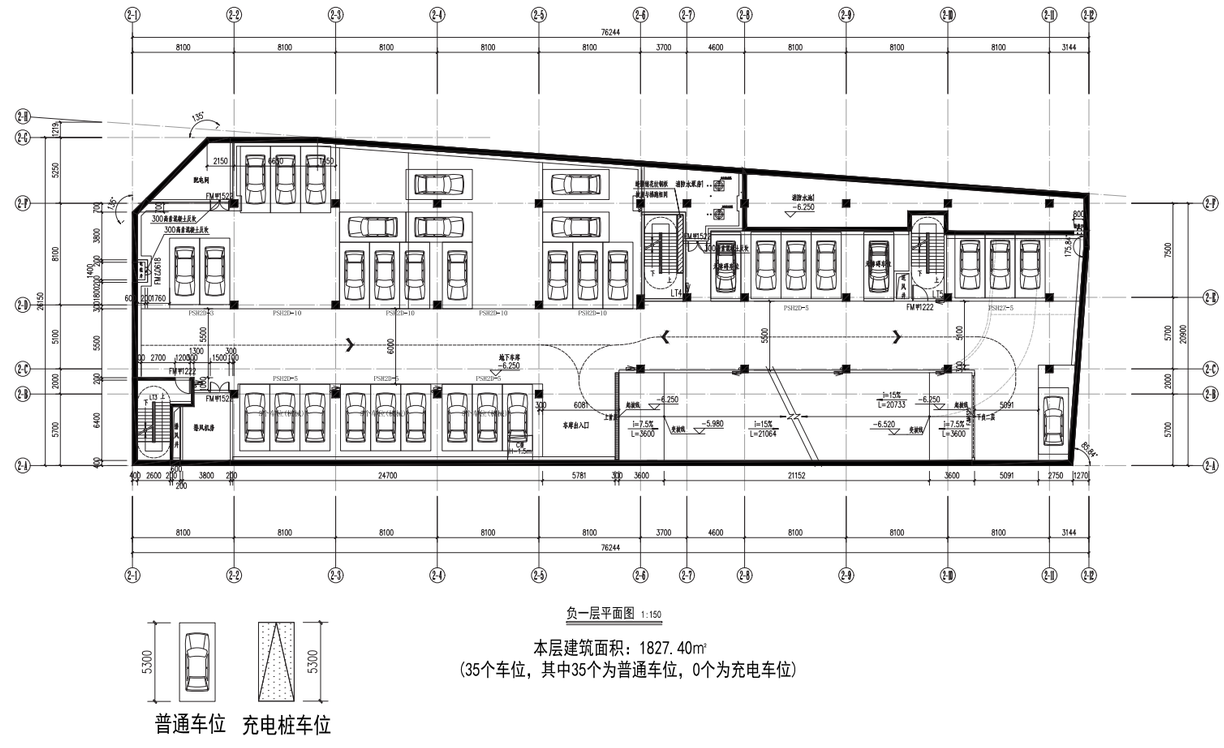
调整前



调整后

东圩东北侧（地块二）负一层平面图【调整前后对比图】

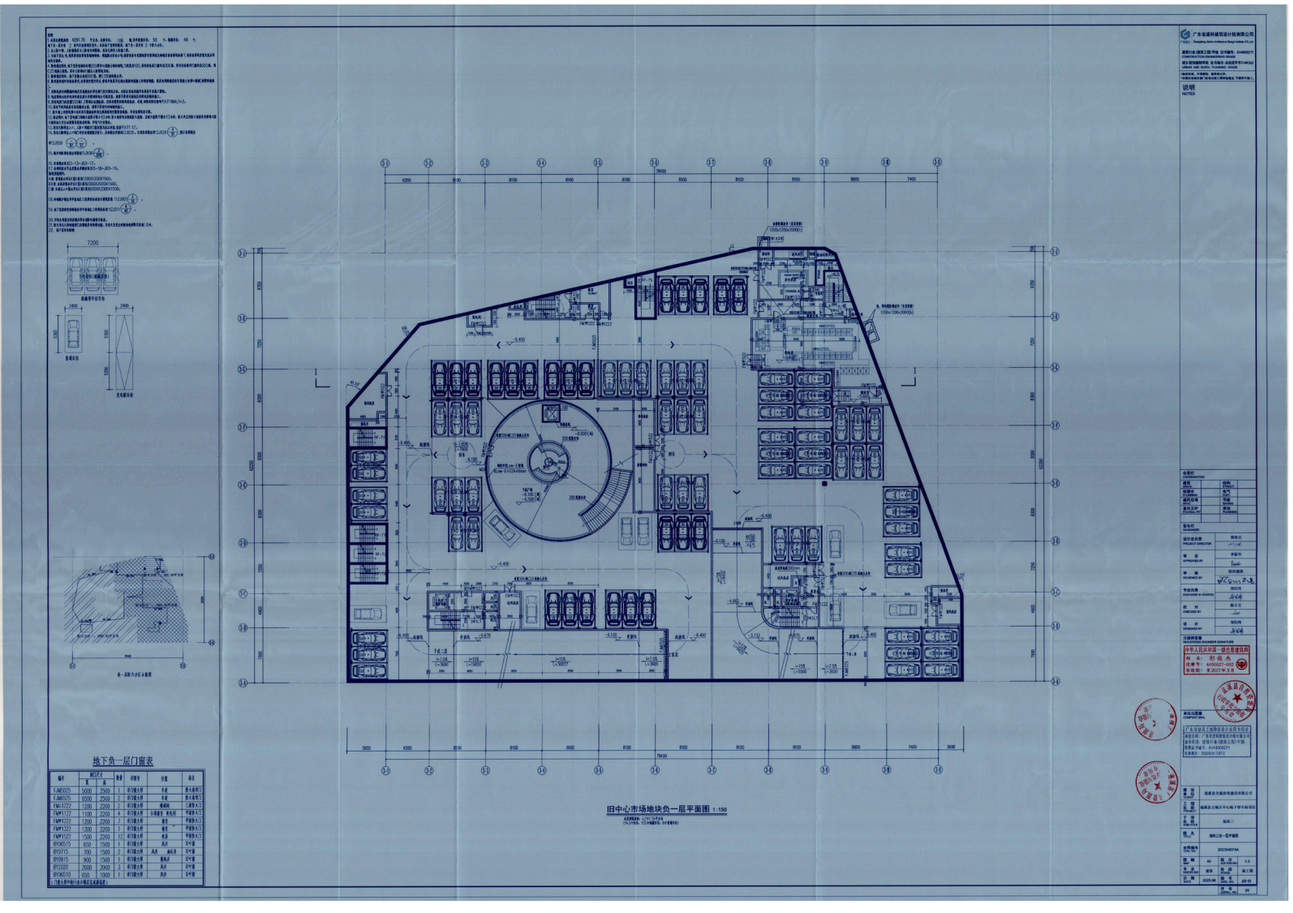




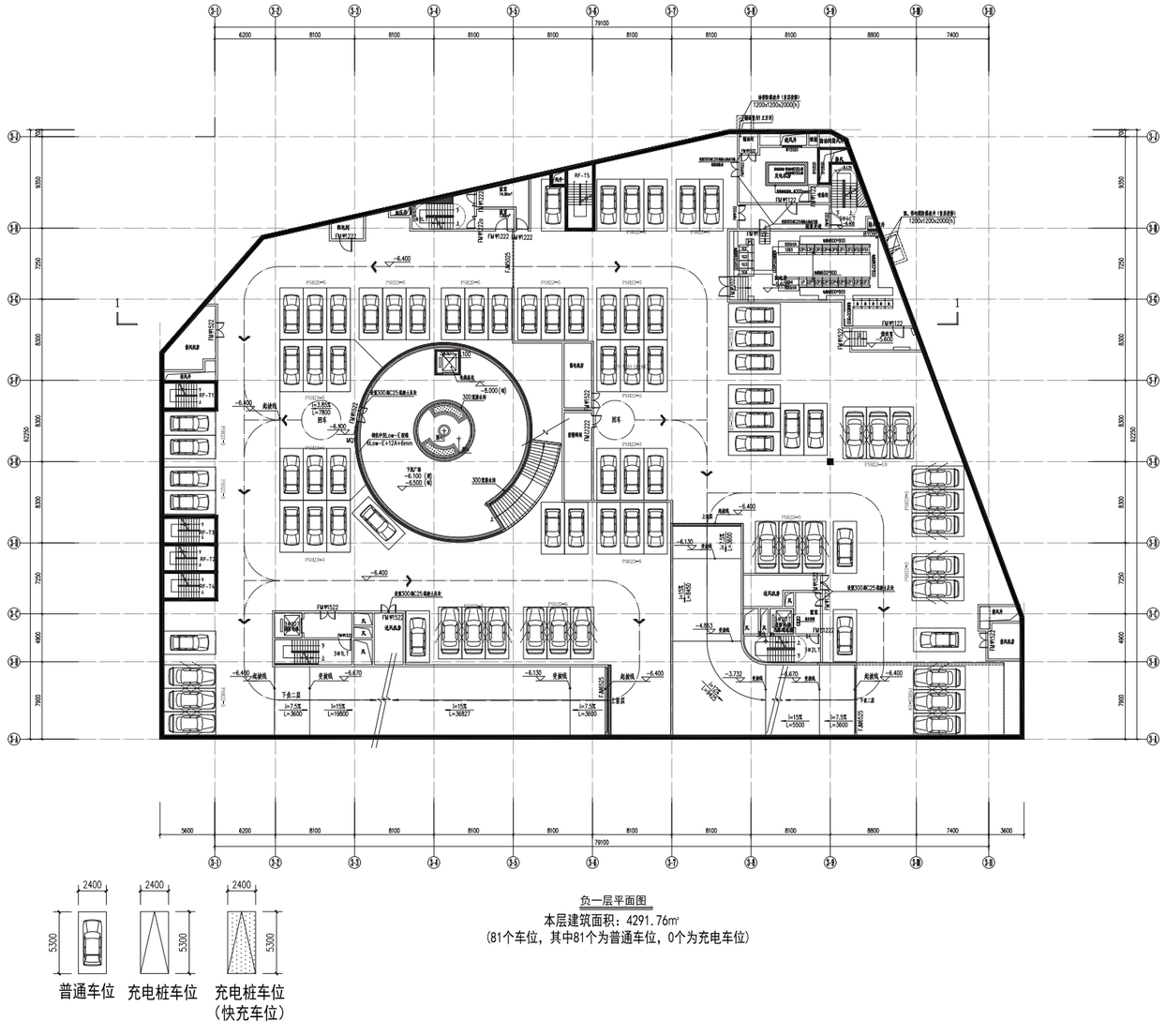
调整前

调整后

旧中心市场（地块三）负一层平面图【调整前后对比图】



调整前



调整后

调整可行性分析图

本项目的可行性报告明确，项目旨在解决其 500 米范围内的停车难题。本次取消全部机械车位，正是对《湛江市城市规划管理技术规定》中“配建停车位设置应以单层平面停车方式为主”技术要求的积极响应。调整后总车位由 692 个调减至 546 个，净减少 146 个。

与此同时，周边同步实施的遂溪县公共智慧停车系统及公共充电基础设施建设项目，同样以解决附近停车需求为目标，配建地面停车泊位：人民路 71 个、建设路 159 个、文东路 167 个，合计 397 个。

在本项目有效服务半径约 500 米范围内可统筹利用周边的停车泊位：人民路泊位 71 个、建设路泊位 73 个、文东路泊位 110 个，合计 254 个。

片区整体停车供给能力充足，可有效填补本次调减带来的缺口，区域停车服务功能不受影响。



修改说明及调整可行性论证

关于取消遂溪县主城区中心地下停车场项目立体机械车位的说明及调整可行性论证

一、调整原因

1、全生命周期成本控制需要

立体机械车位单方建设成本较高，且在运营期需持续承担特种设备检测、专业维修、高额电费及专人值守等维保费用。相较平面车位，其全生命周期经济性明显偏低。取消机械车位，可大幅降低项目总投资及后期运维成本。

2、提升公共服务效能与用户体验

据本市同类项目运营反馈，机械式停车库普遍存在存取车操作繁琐、耗时长、易引发车辆刮蹭等问题，实际使用率低且市民投诉较多。改为平面车位后，可有效简化操作流程、消除安全隐患，切实提升公共停车场的便民服务水平。。

3、保障资金平衡与缓解资金压力

当前地方政府专项债券资金下达困难，机械车位方案因投资规模大、运维费用高，导致项目预期收益难以覆盖本息，严重制约资金申请与项目实施。取消机械车位可有效压缩总投资规模，相应减少融资额度，有利于缓解资金压力、保障项目可持续推进。

4、契合湛江规划政策导向，片区泊位供给充足

本项目的可行性报告明确，项目旨在解决其500米范围内的停车难题。本次取消全部机械车位，既是对《湛江市城市规划管理技术规定》中“配建停车位设置应以单层平面停车方式为主”技术要求的积极响应。

与此同时，周边同步实施的遂溪县公共智慧停车系统及公共充电基础设施建设项目，同样以解决附近停车需求为目标，配套建设397个地面停车泊位。片区整体停车供给能力充足，可有效填补本次调减带来的缺口，区域停车服务功能不受影响。

二、调整内容（车位布置调整）

调整前：总停车位692个停车位；

1、东圩东北侧（西侧）地块（地块一）停车位总数为182个，其中普通车位：45个，机械车位83个，充电桩车位：54个；

2、东圩东北侧（东侧）地块（地块二）停车位总数为159个，其中普通车位：62个，机械车位68个，充电桩车位：29个；

3、旧中心市场地块（地块三）地下三层停车库车位总数为：351个，其中普通车位：131个，机械车位135个，充电桩车位：85个；

调整后：总停车位546个停车位；

1、东圩东北侧（西侧）地块（地块一）停车位总数为137个，其中普通车位：83个，充电桩车位：54个；

2、东圩东北侧（东侧）地块（地块二）停车位总数为114个，其中普通车位：85个，充电桩车位：29个；

3、旧中心市场地块（地块三）地下三层停车库车位总数为：295个，其中普通车位：208个，充电桩车位：87个；

三、总结

本次调整取消全部机械车位，总车位由692个调减至546个，净减少146个。虽然泊位数量有所下降，但基于以下三方面分析，本次调整方案科学合理、风险可控：

一、是政策合规有力：

调整严格遵循《湛江市城市规划管理技术规定》关于“配建停车位设置应以单层平面停车方式为主”的技术要求，符合地方规划导向，具备充分的政策依据。

二、是外部资源充足：

在本项目有效服务半径约500米范围内，周边同步建设的智慧停车系统及充电基础设施项目已提供397个地面泊位，远超本次调减数量，片区整体停车供给能力充裕。

三、是综合效益更优：

取消机械车位后，项目投资成本、运维费用大幅降低，用户体验显著改善，资金平衡压力有效缓解，实现了经济效益、社会效益与政策合规性的统一。

综上所述，本次车位优化调整具备充足的内外部资源支撑，不会降低片区整体停车服务能力，完全满足区域静态交通配套需求，调整方案合理可行、风险可控，建议按此方案推进实施。

专家评审意见及意见回复

《遂溪县主城区中心地下停车场项目与建筑设计方案（停车位调整）》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《遂溪县主城区中心地下停车场项目与建筑设计方案（停车位调整）》（以下简称《调整》）专家评审会。参加会议的有县住建局、城综局、消防救援大队、交通局、发改局、财政局、遂城街道办、遂发集团等相关部门代表，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《调整》的详细汇报，审阅了相关文件，经充分讨论与质询，认为该《调整》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《调整》通过评审，并提出以下修改意见：

1、补充完善调整依据，加强调整的充分性、必要性及可行性分析；

2、加强与《遂溪县公共智慧停车系统和公共充电基础设施建设项目》衔接；

3、进一步优化调整后的交通流线及车位方案布置。

专家组成员（签名）：

2026 年 08 月 26 日

专家意见回复：

1、按意见完善依据，加强调整充分性、必要性、和可行性。

2、按意见加强与《遂溪县公共智慧停车系统和公共充电基础设施建设项目》的衔接。

3、按意见优化交通流线和车位方案布置。

二、项目概况篇

1、项目在控规中的位置
2、区位分析
3、周边道路环境分析
4、基地现状
5、土地证

项目在控规中的位置



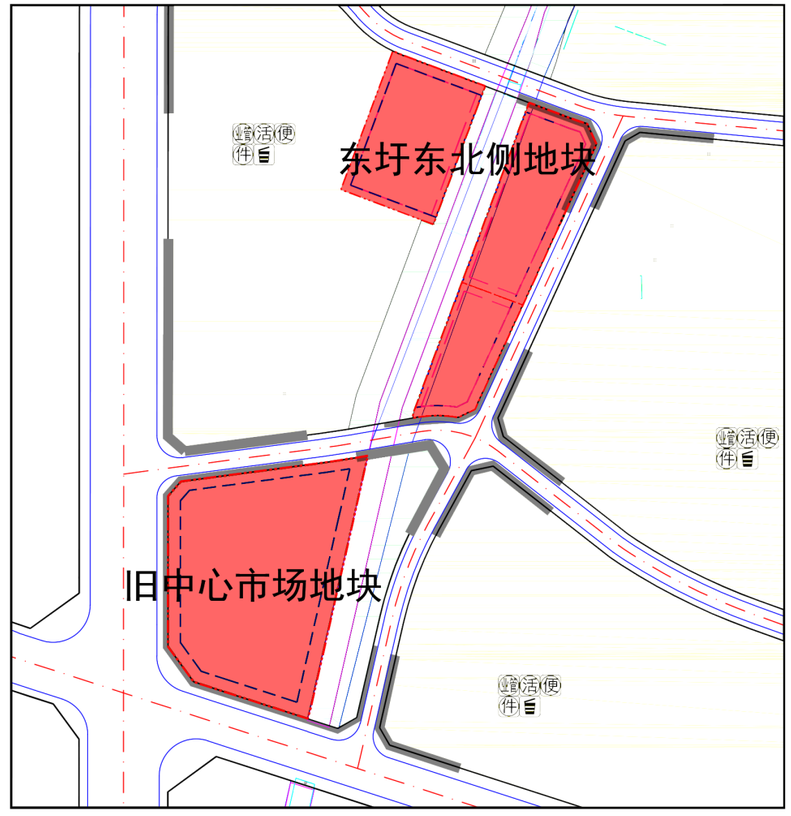
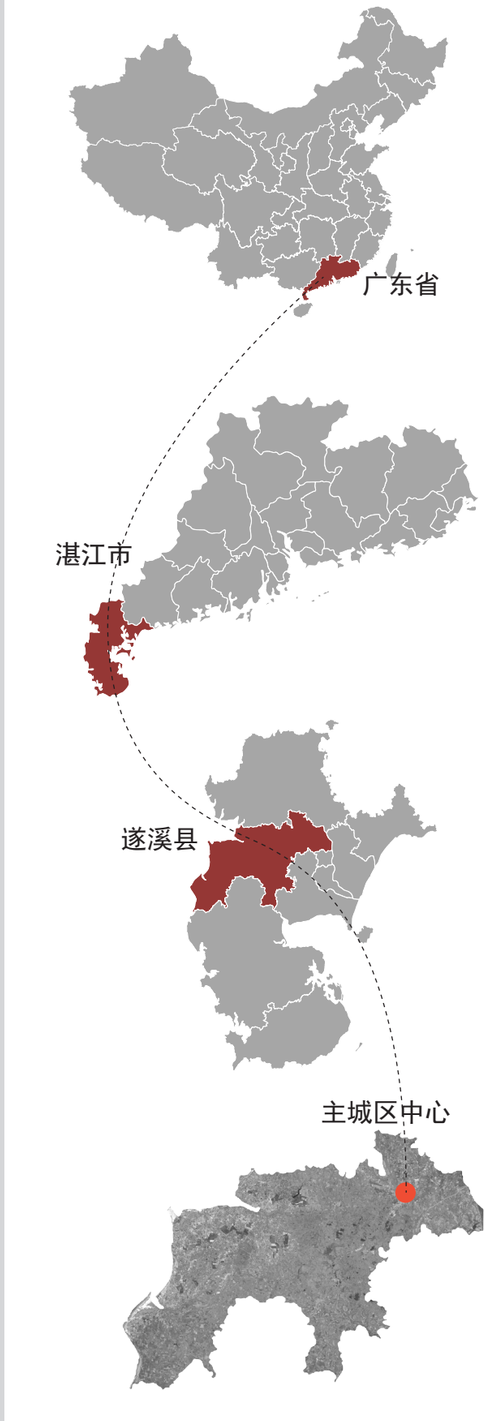


图　例

R2	二类居住用地	垃	生活垃圾收集站
A1	行政办公用地	再	再生资源回收点
A5	医疗卫生用地		公共厕所
B1	商业用地	健	群众健身设施
G1	公园绿地		小型多功能运动场地
E1	水域	P	社会停车场
★	镇人民政府	菜	农贸市场
✚	卫生院	业管	物业管理
幼	幼儿园	活	儿童、老年人活动场地
托	托儿所	便	便利店
社	社区居委会	件	邮件和快件送达设施
文	文化活动站		生活垃圾收集点
卫站	卫生服务站	C80101 B1	规划地块编码 规划用地代码
老	老年人日间照料中心		道路红线
派	派出所		规划范围线
变	变电室		

区位分析



湛江市 湛江，旧称“广州湾”，别称“港城”，是广东省辖的地级市，辖 3 个县级市、5 个区和 2 个县。地处北回归线以南的低纬地区，属热带和亚热带季风气候，终年受海洋气候调节，冬无严寒，夏无酷暑。

遂溪县遂城镇 遂城镇，隶属于广东省湛江市遂溪县，地处遂溪县东北部，东邻黄略镇，南至岭北镇，西毗洋青镇，北接廉江市。

项目基地位于遂溪县遂城镇中心，建设路北侧、人民路东侧。

周边道路环境分析



1、项目周边现状路网情况

项目周边现状骨干路网尚未形成，主要以支路及巷道为主。现状主要道路有东山路、建设路、农林路、人民路、文东路及中山路，其中文东路、东山路为主干路，人民路为次干路，其余为支路。

2、项目周边现状交通特征

根据对项目周边主要道路的交通调查，片区主要集散通道主要是人民路、建设路、文东路及中山路。

在晚高峰时段，人民路断面交通流量为669pcu/h，建设路为421pcu/h，文东路为677pcu/h，中山路为638pcu/h，片区整体交通运行情况良好，道路饱和度在0.5-0.7之间，人民路－建设路交叉口、人民路－中山路交叉口出现轻微拥堵情况。

3、项目周边路网规划研究

项目周边主要道路有人民路、文东路、东山路及中山路。其中文东路及东山路为主干路，规划红线为40m；人民路为次干路，规划红线为36m；建设路为支路，规划红线分别为26m。

基地现状















1、旧中心市场正在拆除，现状成为机动车和非机动车临时停车场；东圩东北侧地块现状为空地；项目建成后按遂溪县城市总体规划的要求回复地面的用途。

2、项目周边均为多层混合结构居民楼，现已做好房屋鉴定工作。

土地证（地块一）



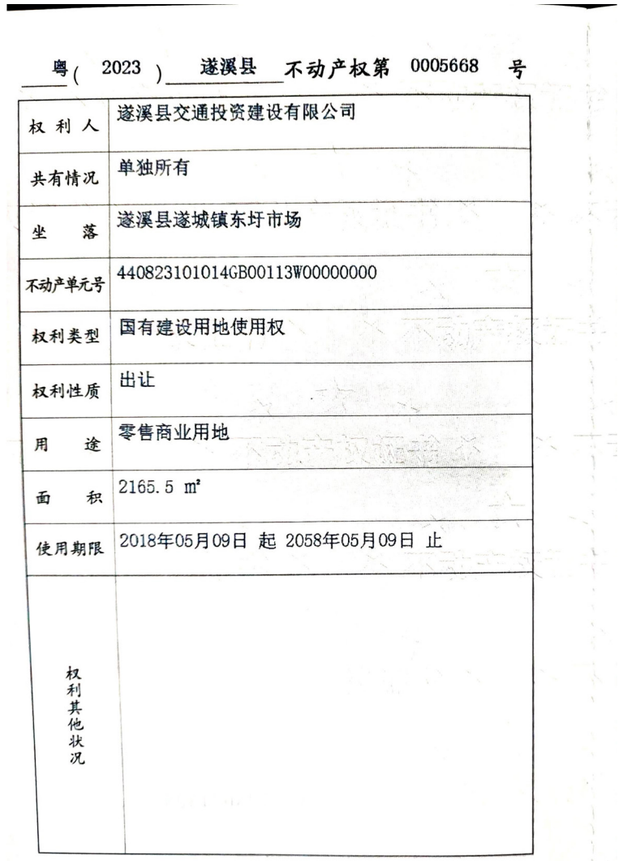
根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构（章）

2023年03月26日

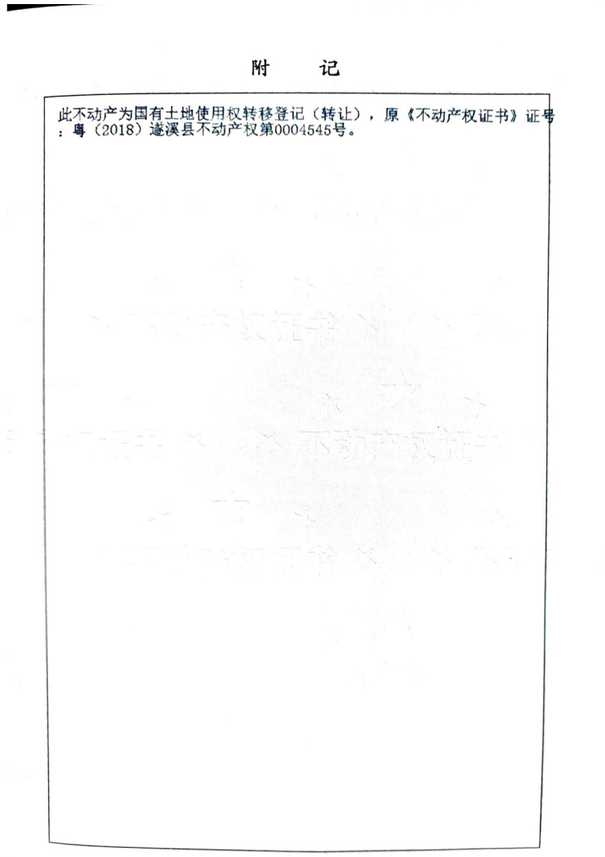
中华人民共和国自然资源部监制

编号NO D 44725071538



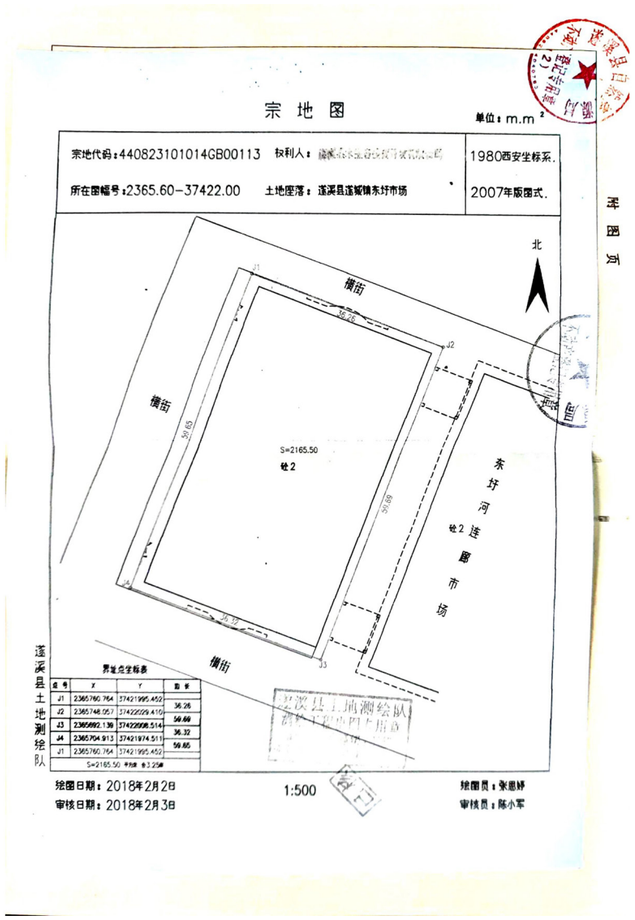
粤（2023）遂溪县 不动产权第 0005668 号

权利人	遂溪县交通投资建设有限公司
共有情况	单独所有
坐落	遂溪县遂城镇东圩市场
不动产单元号	440823101014GB00113W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	零售商业用地
面积	2165.5 ㎡
使用期限	2018年05月09日 起 2058年05月09日 止
权利其他状况	



附 记

此不动产为国有土地使用权转移登记（转让），原《不动产权证书》证号：粤（2018）遂溪县不动产权第0004545号。



宗地图

单位：m.m²

宗地代码：440823101014GB00113 权利人：

所在图幅号：2365.60-37422.00 土地座落：遂溪县遂城镇东圩市场

1980西安坐标系.

2007年版图式.

北

横街

横街

S=2165.50

地2

东圩河

地2连廊市场

备街

界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	2365790.764	37421995.452	
J2	2365748.057	37422029.410	36.26
J3	2365692.136	37422008.514	59.69
J4	2365704.913	37421974.511	36.32
J1	2365760.764	37421995.452	59.85

S=2165.50 平方米 0.2166

遂溪县土地测绘队

绘图日期：2018年2月2日

审核日期：2018年2月3日

1:500

绘图员：张思婷

审核员：陈小军

土地证（地块二）

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构（章）

2024 05 23

年 月 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号№ D 44725074473

粤（2024）遂溪县 不动产权第 0004305 号

权利人	遂溪县交通投资建设有限公司
共有情况	单独所有
坐落	遂溪县遂城街道东圩河东（地块二）
不动产单元号	440823101014GB03350W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	划拨
用途	其他商服用地
面积	4325.6 ㎡
使用期限	
权利其他状况	

附 记

此不动产为国有土地范围内面积减少登记，由原 土地面积：5328.6 平方米 变更为 4325.6平方米，原《不动产权证书》证号：粤（2023）遂溪县不动产权第0005669号。

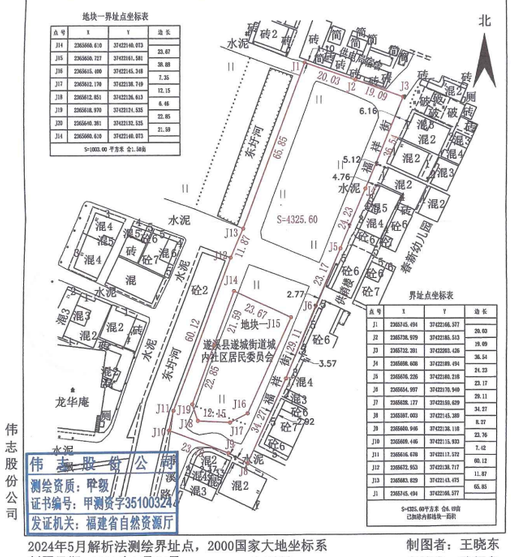
宗地图

单位：m.m²

宗地代码：440823101014GB03350　土地权利人：遂溪县交通投资建设有限公司

所在图幅号：2365.60-37422.00　土地坐落：遂溪县遂城街道东圩河东（地块二）

宗地面积：4325.60



伟志股份公司

2024年5月解析法测绘界址点，2000国家大地坐标系　制图者：王晓东

制图日期：2024年5月21日　1:1000　审核者：陈银象

审核日期：2024年5月21日

土地证（地块三）

不动产权证书

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

遂溪县自然资源局登记专用章 2025年01月27日

中华人民共和国自然资源部监制

编号№ D44725171263

粤（2025）遂溪县 不动产权第0005224 号

权利人	遂溪县交通投资建设有限公司
共有情况	单独所有
坐落	遂溪县遂城街道东圩街
不动产单元号	440823101014GB03355W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	划拨
用途	公园与绿地、城镇村道路用地
面积	36.61 ㎡
使用期限	
权利其他状况	

附记

此不动产为划拨国有建设用地使用权首次登记，其中公园绿地8.79平方米，道路用地27.82平方米。

宗地图

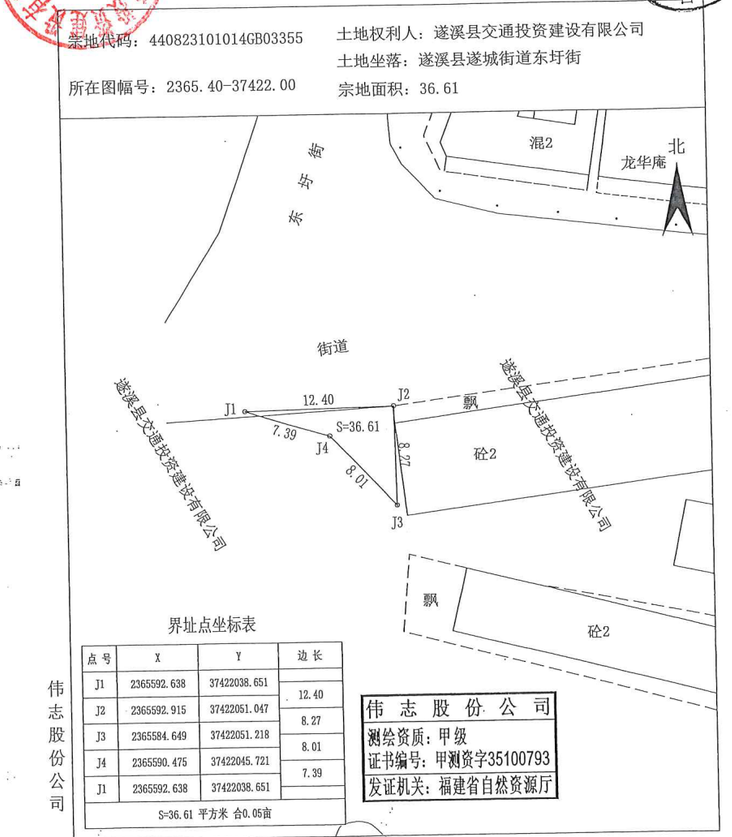
单位：米

遂溪县自然资源局不动产登记专用章（2）

宗地代码：440823101014GB03355　土地权利人：遂溪县交通投资建设有限公司

所在图幅号：2365.40-37422.00　土地坐落：遂溪县遂城街道东圩街

宗地面积：36.61



界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	2365592.638	37422038.651	
J2	2365592.915	37422051.047	12.40
J3	2365584.649	37422051.218	8.27
J4	2365590.475	37422045.721	8.01
J1	2365592.638	37422038.651	7.39
S=36.61 平方米 合0.05亩			

伟志股份公司

伟志股份公司
测绘资质：甲级
证书编号：甲测资字35100793
发证机关：福建省自然资源厅

2024年10月解析法测绘界址点，2000国家大地坐标系　1:300

制图日期：2024年10月31日　制图者：罗海星

审核日期：2024年10月31日　审核者：陈小军

土地证（地块三）

不动产权证书

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构（签章）
2025 01 21 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号№ D44725171279

粤（ 2025 ）遂溪县 不动产权第 0005487 号

权利人	遂溪县交通投资建设有限公司
共有情况	单独所有
坐落	遂溪县遂城街道东圩河面连西侧
不动产单元号	440823101014GB03357W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	划拨
用途	公园与绿地
面积	463.93 ㎡
使用期限	
权利其他状况	

附记

此不动产为划拨国有建设用地使用权首次登记，其中公园绿地462.15平方米，道路用地1.78平方米。

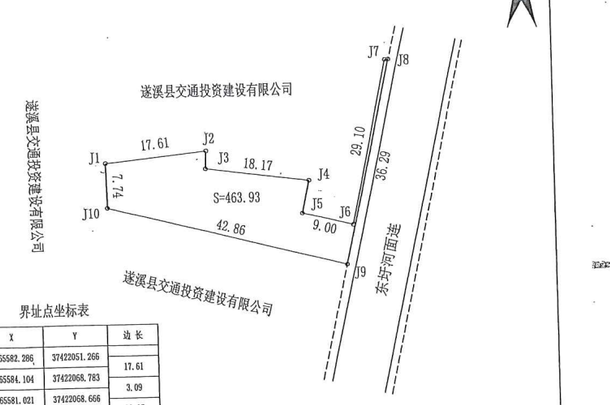
宗地图

单位：m.㎡

宗地代码：440823101014GB03357　　土地权利人：遂溪县交通投资建设有限公司

所在图幅号：2365.44-37422.00　　土地坐落：遂溪县遂城街道东圩河面连西侧

宗地面积：463.93



界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	2365582.286	37422051.266	
J2	2365584.104	37422068.783	17.61
J3	2365581.021	37422068.666	3.09
J4	2365578.666	37422086.685	18.17
J5	2365573.017	37422085.448	5.78
J6	2365570.829	37422094.178	9.00
J7	2365599.242	37422100.449	29.10
J8	2365599.317	37422101.034	0.59
J9	2365563.942	37422092.948	36.29
J10	2365574.550	37422051.426	42.86
J1	2365582.286	37422051.266	7.74

S=463.93 平方米 合0.70亩

伟志股份公司

测绘资质：甲级
证书编号：甲测资字35100793
发证机关：福建省自然资源厅

2024年10月解析法测绘界址点，2000国家大地坐标系　　1:600

制图日期：2024年10月31日　　制图者：罗海星

审核日期：2024年10月31日　　审核者：陈小军

土地证（地块三）

不动产权证书

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

遂溪县自然资源局不动产登记专用章（2）

2025 年 07 月 07 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号№ D44725171277

粤（2025）遂溪县 不动产权第0005489 号

权 利 人	遂溪县交通投资建设有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	遂溪县遂城街道东圩河面连西侧
不动产单元号	440823101014GB03356W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	划拨
用 途	公园与绿地
面 积	185.03 ㎡
使用期限	
权利其他状况	

附 记

此不动产为划拨国有建设用地使用权首次登记。

遂溪县自然资源局不动产登记专用章

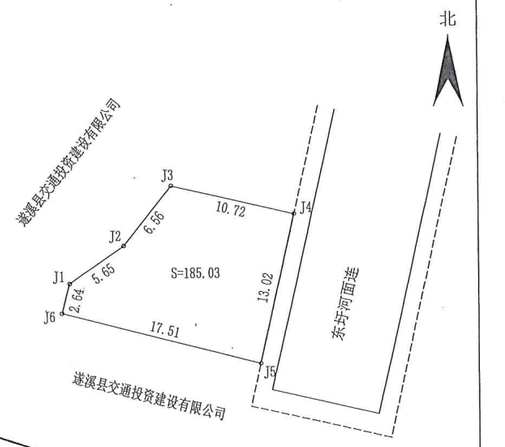
宗 地 图

单位：m

宗地代码：440823101014GB03356　　土地权利人：遂溪县交通投资建设有限公司

所在图幅号：2365.44-37422.00　　土地坐落：遂溪县遂城街道东圩河面连西侧

宗地面积：185.03



界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	2365503.072	37422061.154	5.65
J2	2365506.247	37422065.824	6.56
J3	2365511.356	37422069.932	10.72
J4	2365508.950	37422080.380	13.02
J5	2365496.256	37422077.476	17.51
J6	2365500.516	37422060.495	2.64
J1	2365503.072	37422061.154	

S=185.03 平方米 合0.28亩

伟志股份公司

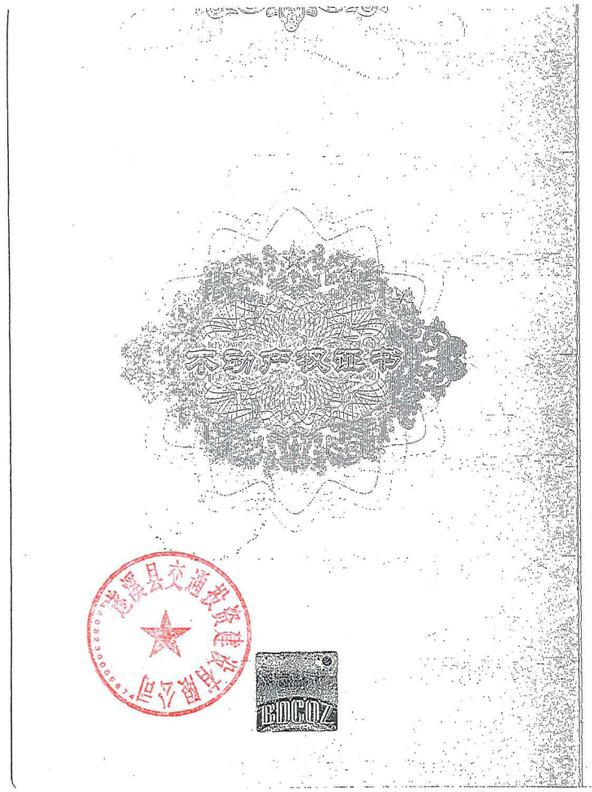
伟志股份公司
测绘资质：甲级
证书编号：甲测资字35100793
发证机关：福建省自然资源厅

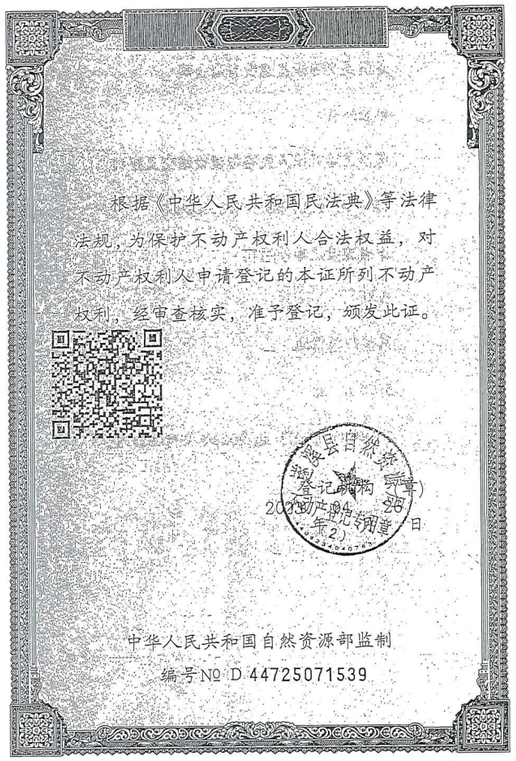
2024年10月解析法测绘界址点，2000国家大地坐标系　　1:300

制图日期：2024年10月31日　　制图者：罗海星

审核日期：2024年10月31日　　审核者：陈小军

土地证（地块三）



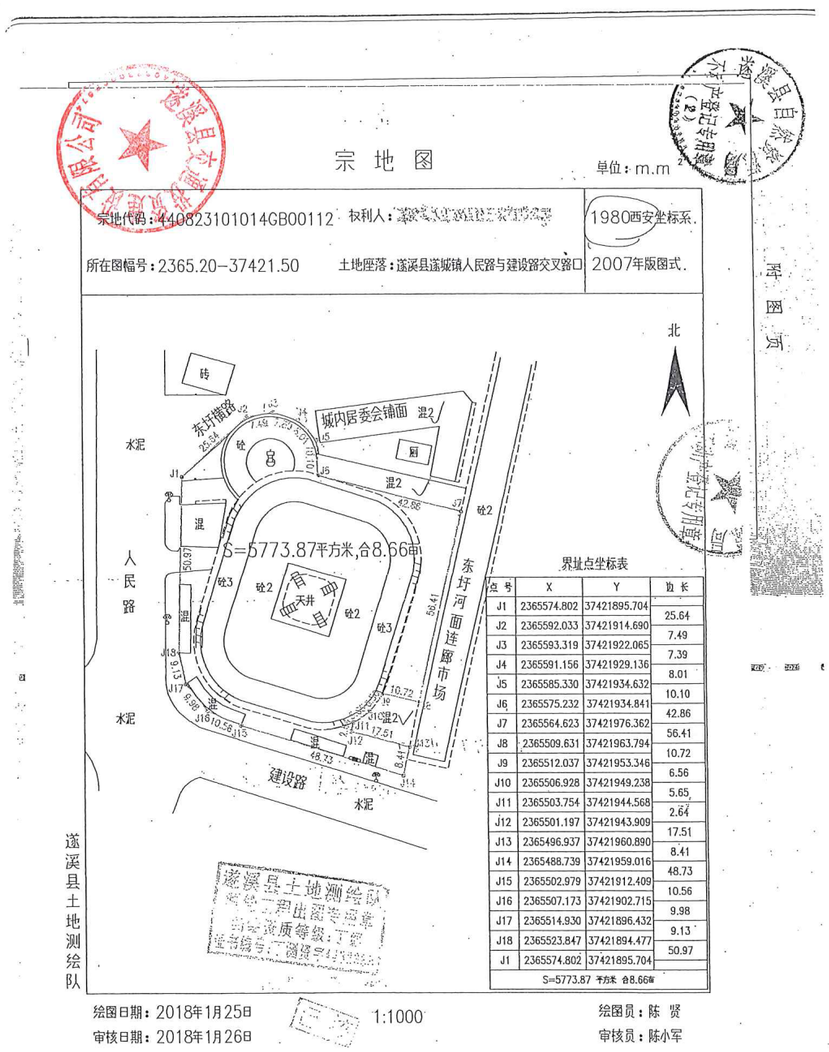


粤（ 2023 ） 遂溪县 不动产权第 0005667 号

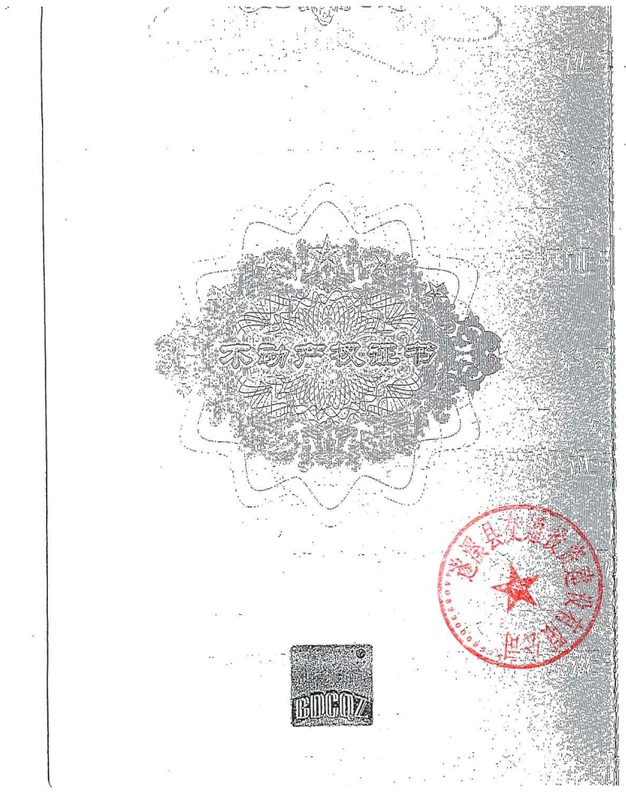
权利人	遂溪县交通投资建设有限公司
共有情况	单独所有
坐落	遂溪县遂城镇人民路与建设路交叉路口
不动产单元号	4408231010l4GB00112W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	其他商服用地
面积	5773.87 ㎡
使用期限	2018年05月09日 起 2058年05月09日 止
权利其他状况	

附 记

此不动产为国有土地使用权转移登记（转让），原《不动产权证书》证号：粤（2018）遂溪县不动产权第0004546号。



土地证（地块三）



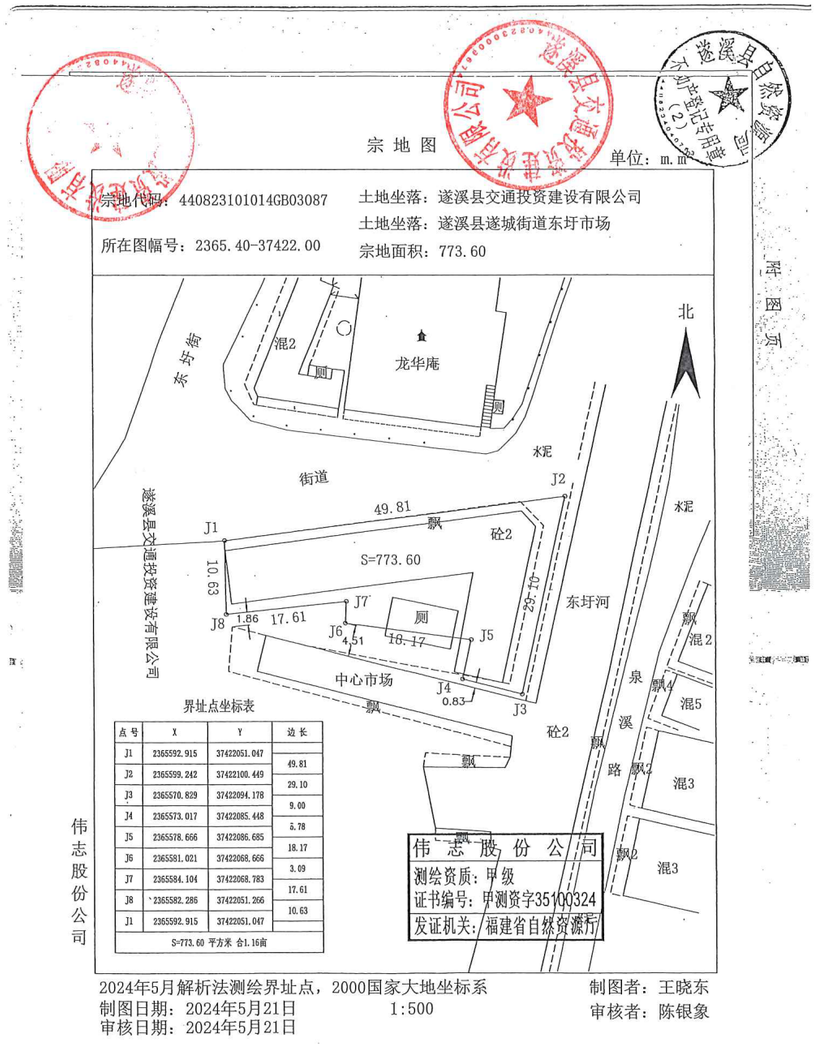


粤（2024）遂溪县 不动产权第 0004308 号

权利人	遂溪县交通投资建设有限公司
共有情况	单独所有
坐落	遂溪县遂城街道东圩市场
不动产单元号	440823101014GB03087W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	划拨
用途	城镇住宅用地
面积	773.6 ㎡
使用期限	
权利其他状况	

附记

此不动产国有土地使用权转移登记（互换），原《国有土地使用证》证号：遂府国用（2003）字第001038号。



点号	X	Y	边长
J1	2365592.915	37422051.047	
J2	2365599.242	37422100.449	49.81
J3	2365570.829	37422094.178	29.10
J4	2365573.017	37422085.448	9.00
J5	2365578.666	37422086.685	5.78
J6	2365581.021	37422068.666	18.17
J7	2365584.104	37422068.783	3.09
J8	2365582.286	37422051.266	17.61
J1	2365592.915	37422051.047	10.63
S=773.60 平方米 合1.16亩			

三、设计方案篇

1、整体鸟瞰效果图
2、规划总平面图
3、流线分析图
4、竖向分析图
5、功能分析图
6、东圩东北侧（地块一）平面图
7、东圩东北侧（地块二）平面图
8、旧中心市场（地块三）平面图
9、设计说明

整体鸟瞰效果图



规划总平面图



经济技术指标表（总）					
项目			数量	单位	备注
总用地面积			15928.5	平方米	
其中	东圩东北侧（西侧）地块（地块一）		2165.5	平方米	
	其中	商业用地面积	2165.5	平方米	
	东圩东北侧（东侧）地块（地块二）		4325.6	平方米	
	其中	商业用地面积	2520.78	平方米	
		公园绿地面积	450	平方米	
		道路面积	1354.82	平方米	
	旧中心市场地块（地块三）		7233.04	平方米	
	其中	公园绿地面积	6152.41	平方米	
		道路面积	1080.63	平方米	
	水域面积		2204.36	平方米	
总建筑面积			22407.64	平方米	
其中	计容面积		1410.76	平方米	
	其中	梯屋	278.31	平方米	
		配套用房、设备用房	1132.45	平方米	
	不计容面积		20996.88	平方米	
	其中	东圩东北侧（西侧）地块（地块一）地下车库面积	3816.16	平方米	
		其中 地下负一层面积	1908.08	平方米	普通车库
		其中 地下负二层面积	1908.08	平方米	充电桩车库
		东圩东北侧（东侧）地块（地块二）地下车库面积	3654.8	平方米	
		其中 地下负一层面积	1827.4	平方米	普通车库
		其中 地下负二层面积	1827.4	平方米	充电桩车库
		旧中心市场地块（地块三）地下车库面积	13525.92	平方米	
		其中 地下负一层面积	4298.94	平方米	普通车库
		其中 地下负二层面积	4613.49	平方米	普通+充电桩车库
		其中 地下负三层面积	4613.49	平方米	普通+充电桩车库
人防面积			9832	平方米	
非机动车位			301	个	
其中	自行车停车位		210	个	
	电动车停车位		91	个	含电动车充电桩
机动车位			546	个	
其中	地上停车位		91	个	普通停车位
	地下停车位		455	个	其中普通停车位285，充电车位170个

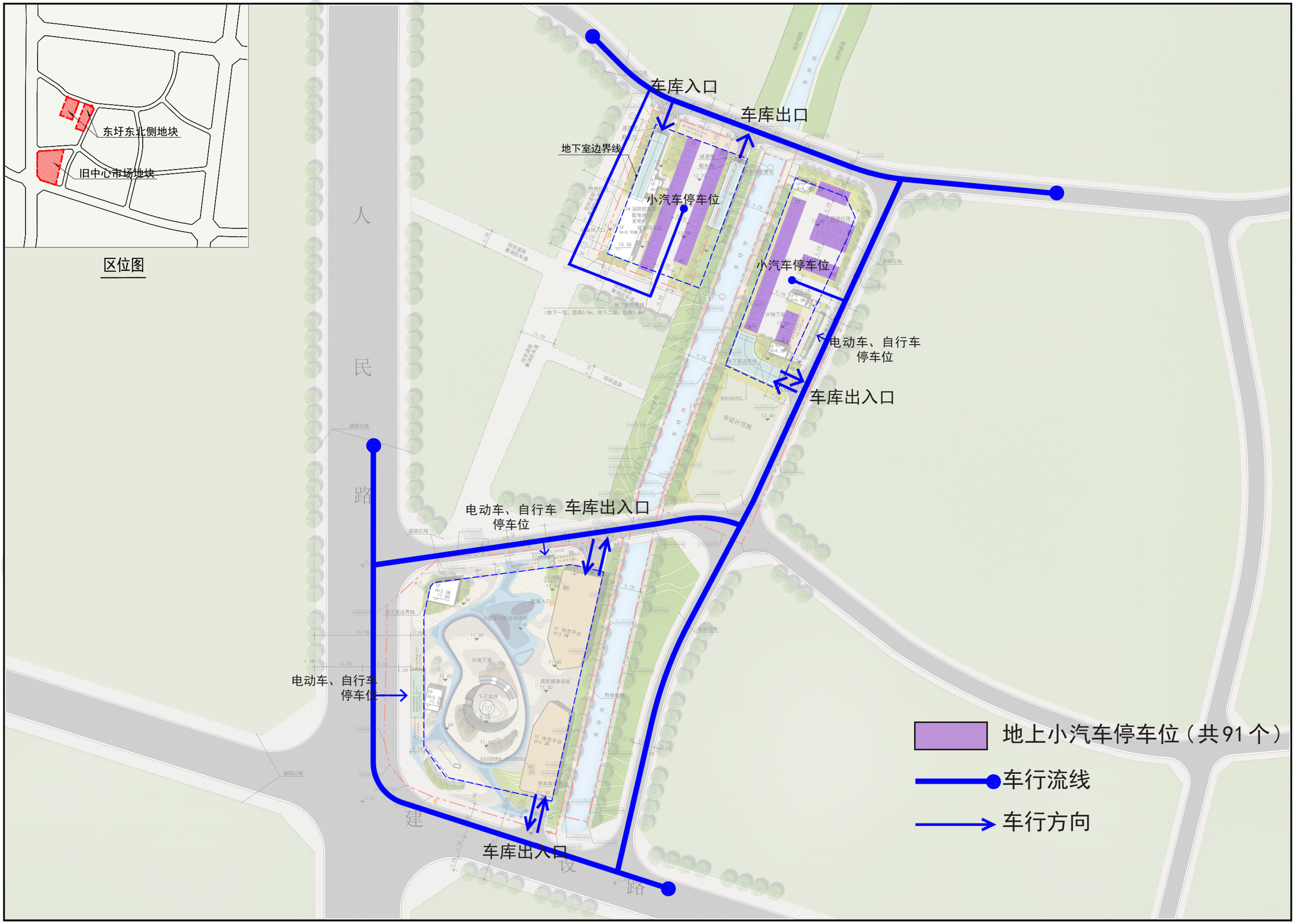
图 例

- 用地界线
- 地下室边线
- 规划建筑
- 建筑入口
- X=25473.960 Y=38430.963 坐标标注
- 18m 间 距
- 0.85% 57.92 道路纵坡
- 24.30 室内标高
- 24.00 室外标高
- 公共绿地
- H=89.10M 室外地坪到屋面高度
- R=14 道路中线转弯半径
- R6 R6 道路转弯半径
- 6.0m 道路宽度
- 地下车库出入口
- 绿地(覆土厚度1.3米)
- 场地排水方向
- 23.50 道路控制点标高
- 自行车停车位
- 电动车停车位

说明

1、本图采用2000年大地坐标系统，1956年黄海高程系统。
±0.000相当于绝对标高黄海高程系24.3米
2、除特别说明外，本图所有尺寸均以“米”为单位。
3、除特别说明外，本图所注标高均为绝对标高。
4、建筑间距为墙体外侧之间的距离。
5、消防车道、消防救援场地及其下面的建筑结构、管道和暗沟等承载力不小于25kg/cm
6、消防车道及消防救援场地与建筑之间的绿化不应设妨碍消防车操作的高大树木等障碍物.

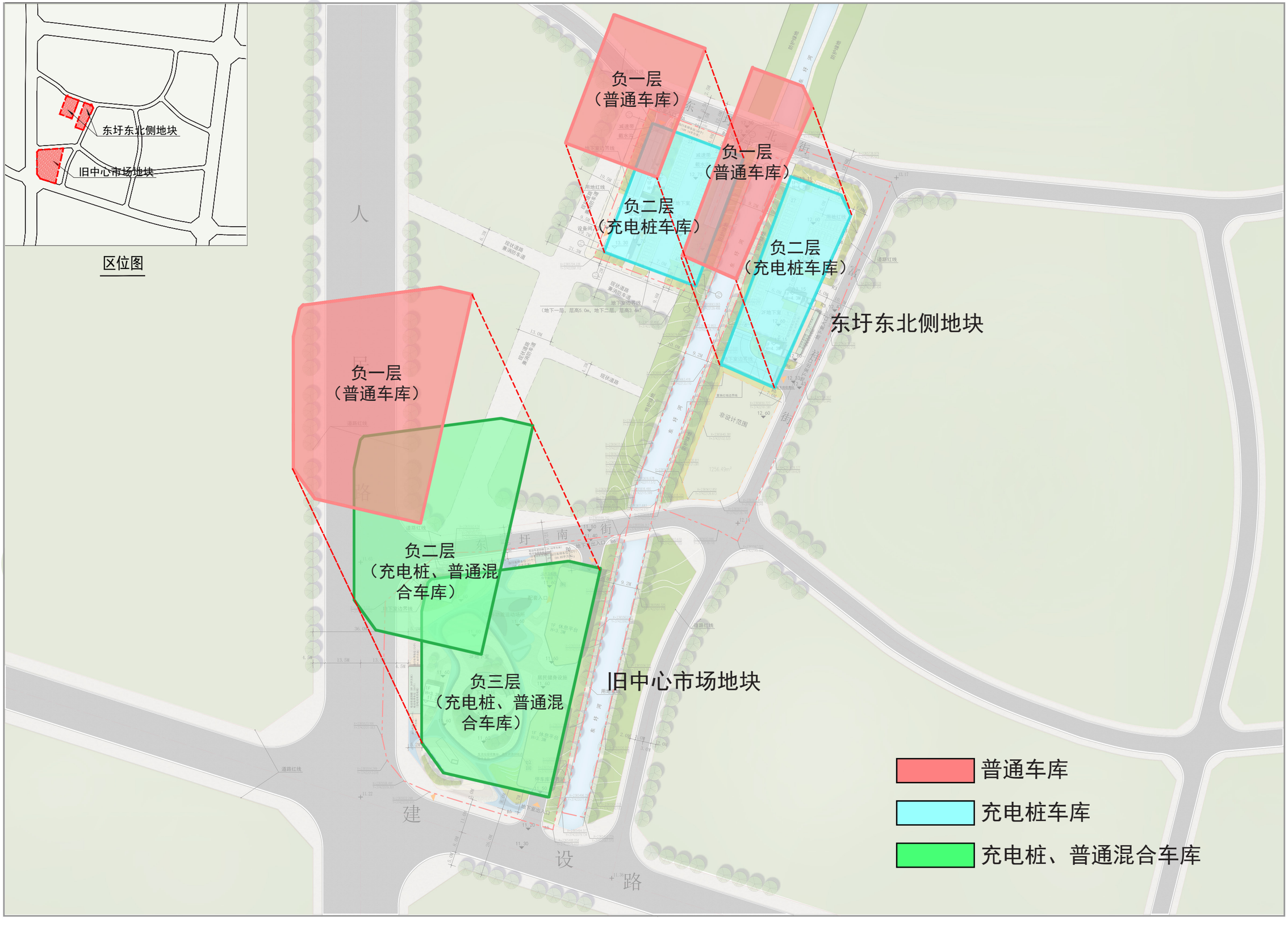
流线分析图


东圩东北侧地块
旧中心市场地块
区位图
车库入口
车库出口
地下室边界线
小汽车停车位
小汽车停车位
电动车、自行车
停车位
车库出入口
电动车、自行车
停车位
车库出入口
电动车、自行车
停车位
车库出入口
地上小汽车停车位（共91个）
车行流线
车行方向

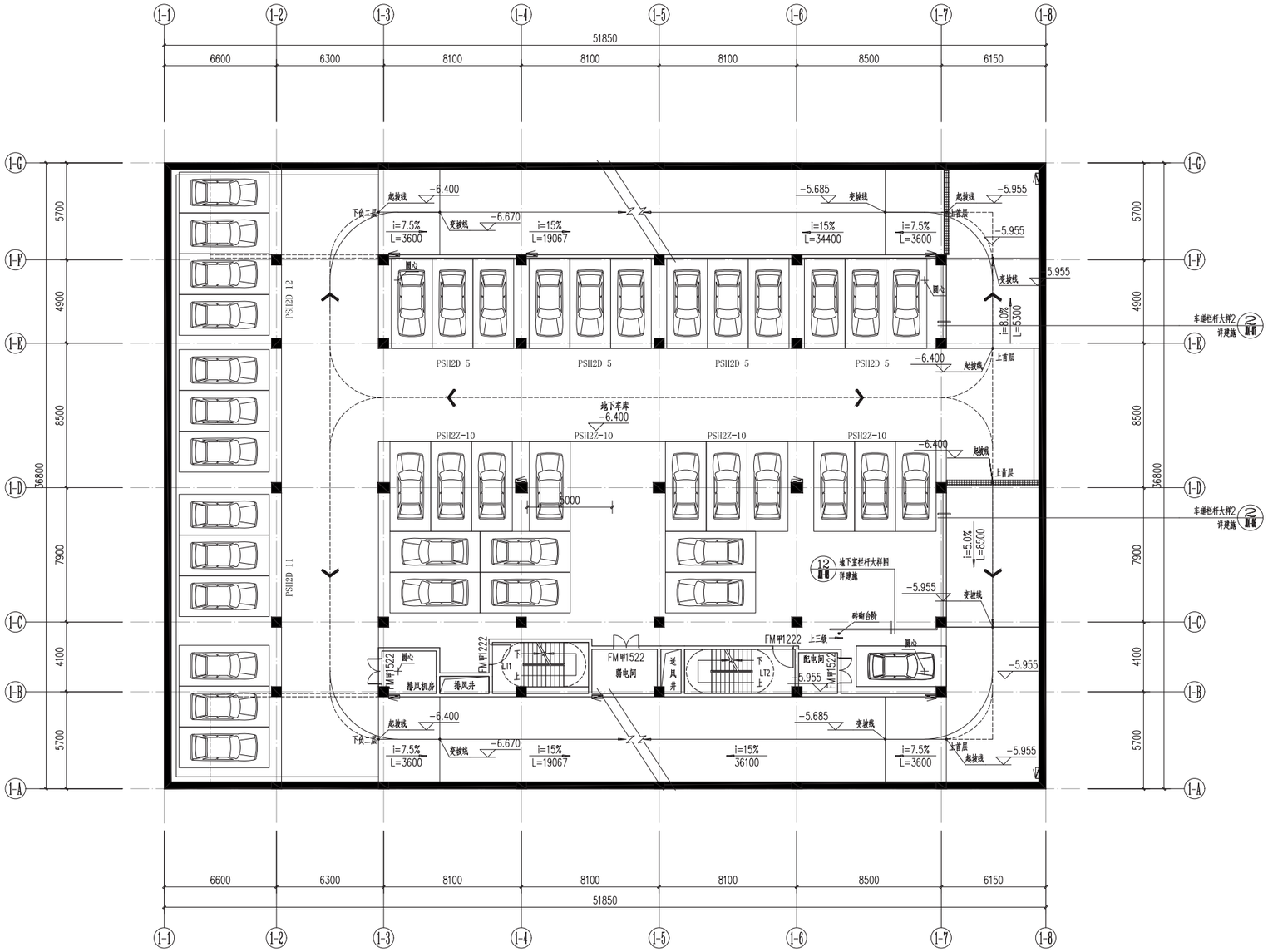
竖向分析图


东圩东北侧地块
旧中心市场地块
区位图
地下室边界线
人民路
建设路
东圩南街
东圩北街
东圩河
现状道路
道路红线
用地红线
减速带
截水沟
非设计范围
12.59
12.49
12.50
12.40
12.70
12.80
12.60
13.17
12.43
12.33
12.14
11.50
11.40
11.70
11.80
11.60
11.65
11.22
11.36
11.30
5.10
24.30
室内标高
24.00
室外标高

功能分析图


东圩东北侧地块
旧中心市场地块
区位图
负一层
（普通车库）
负一层
（普通车库）
负二层
（充电桩车库）
负二层
（充电桩车库）
东圩东北侧地块
负一层
（普通车库）
负二层
（充电桩、普通混合车库）
负三层
（充电桩、普通混合车库）
旧中心市场地块
普通车库
充电桩车库
充电桩、普通混合车库

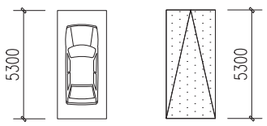
东圩东北侧（地块一）负一层平面图



负一层平面图

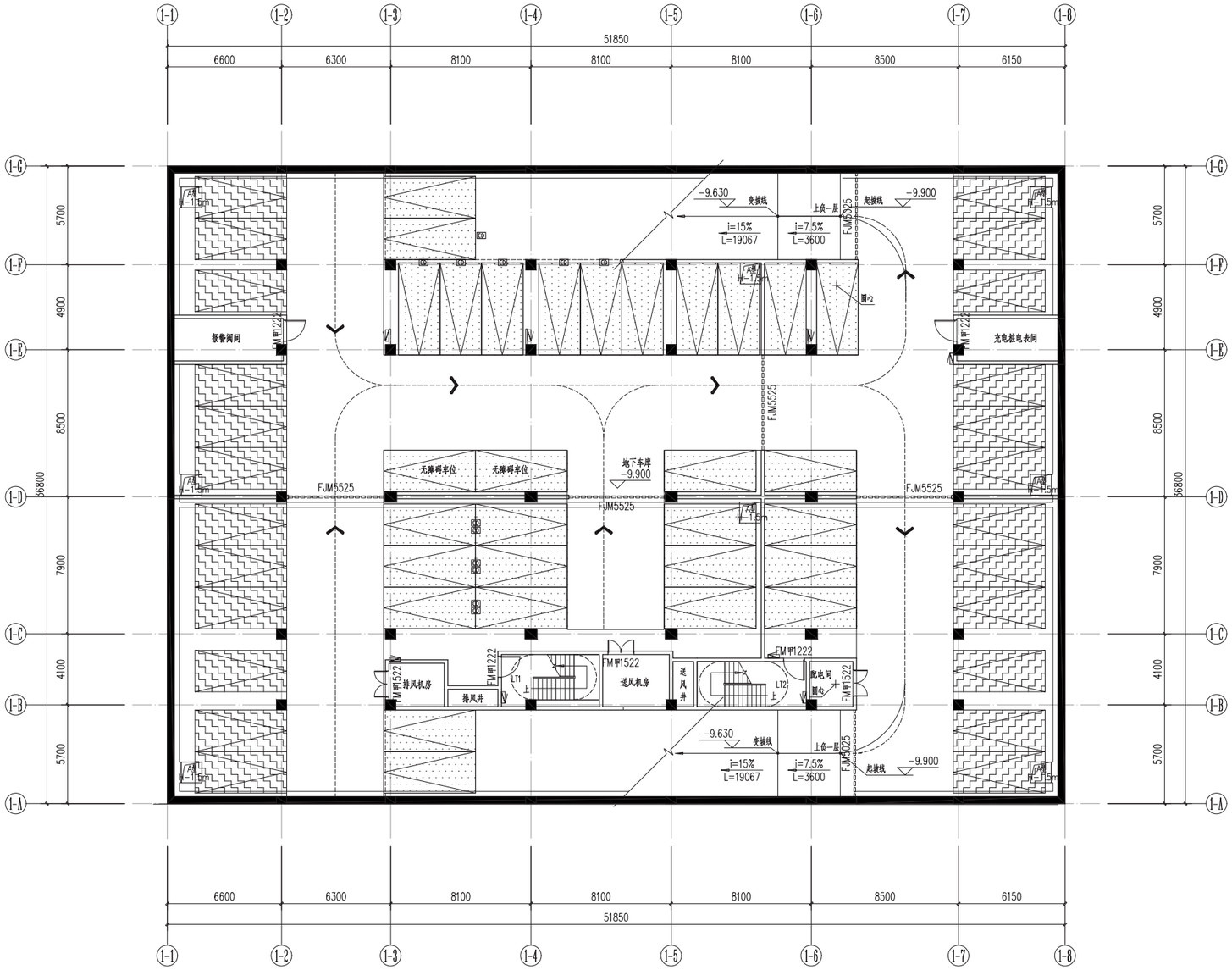
本层建筑面积：1908.08㎡

（42个车位，其中42个为普通车位，0个为充电车位）



普通车位　充电桩车位

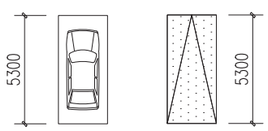
东圩东北侧（地块一）负二层平面图



负二层平面图

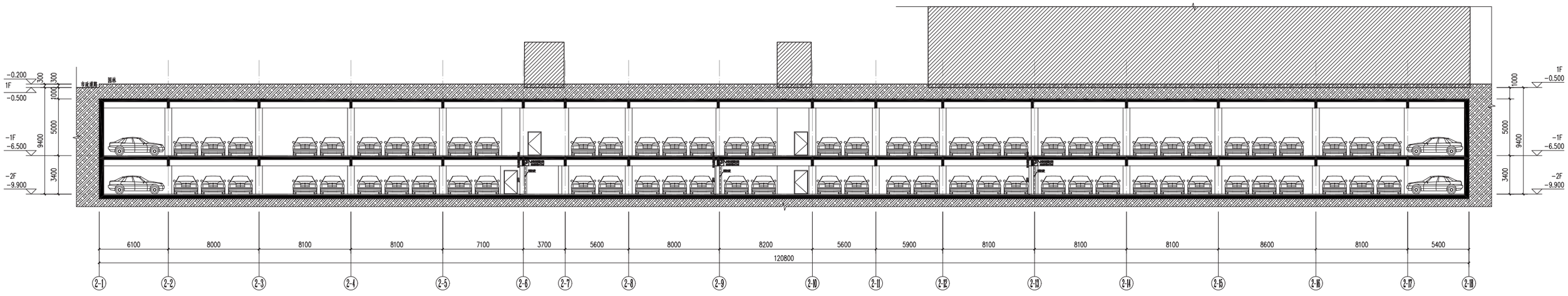
本层建筑面积：1908.08㎡

（54个车位，其中0个为普通车位，54个为充电车位）



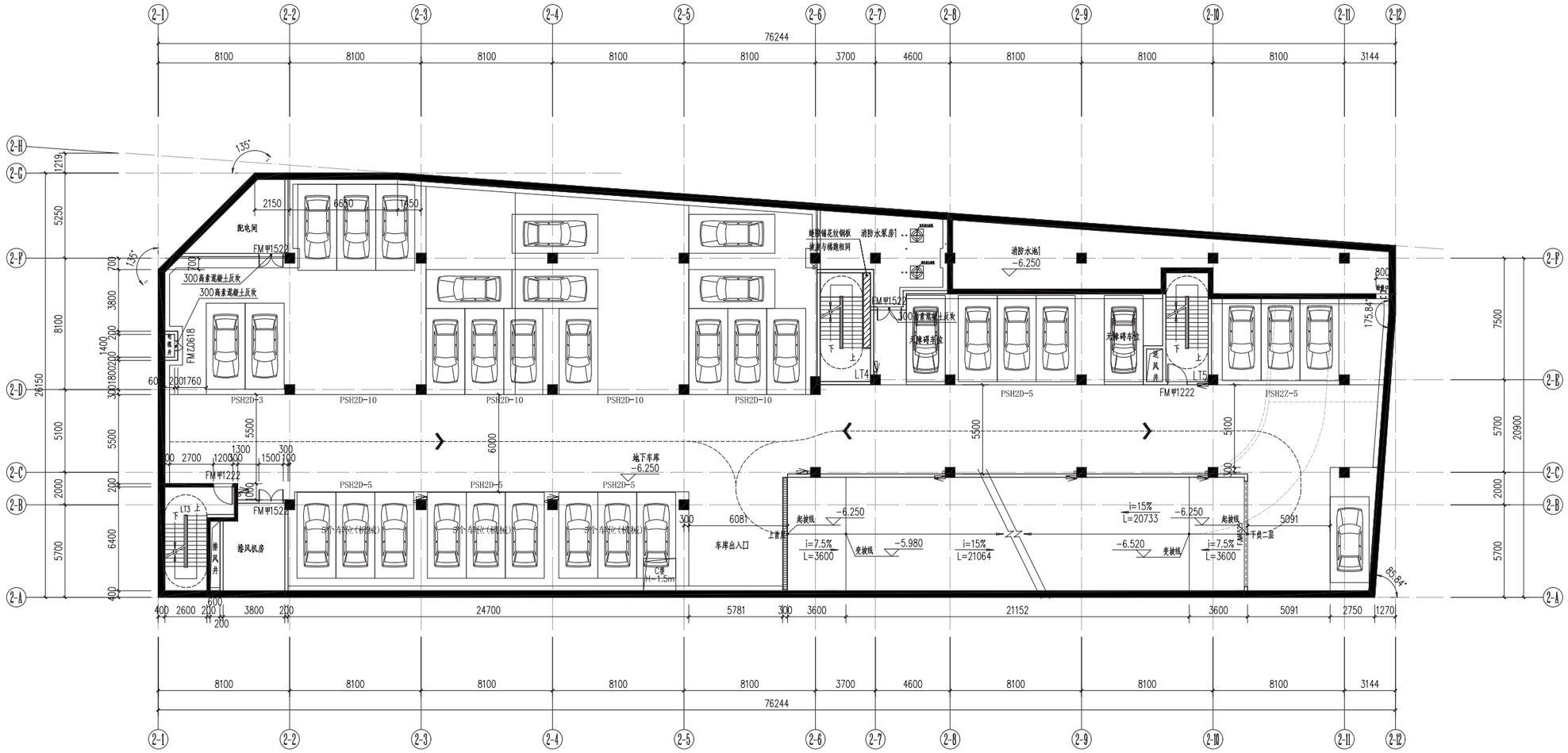
普通车位　充电桩车位

东圩东北侧（地块一）剖面大样图



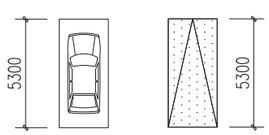
剖面大样图

东圩东北侧（地块二）负一层平面图



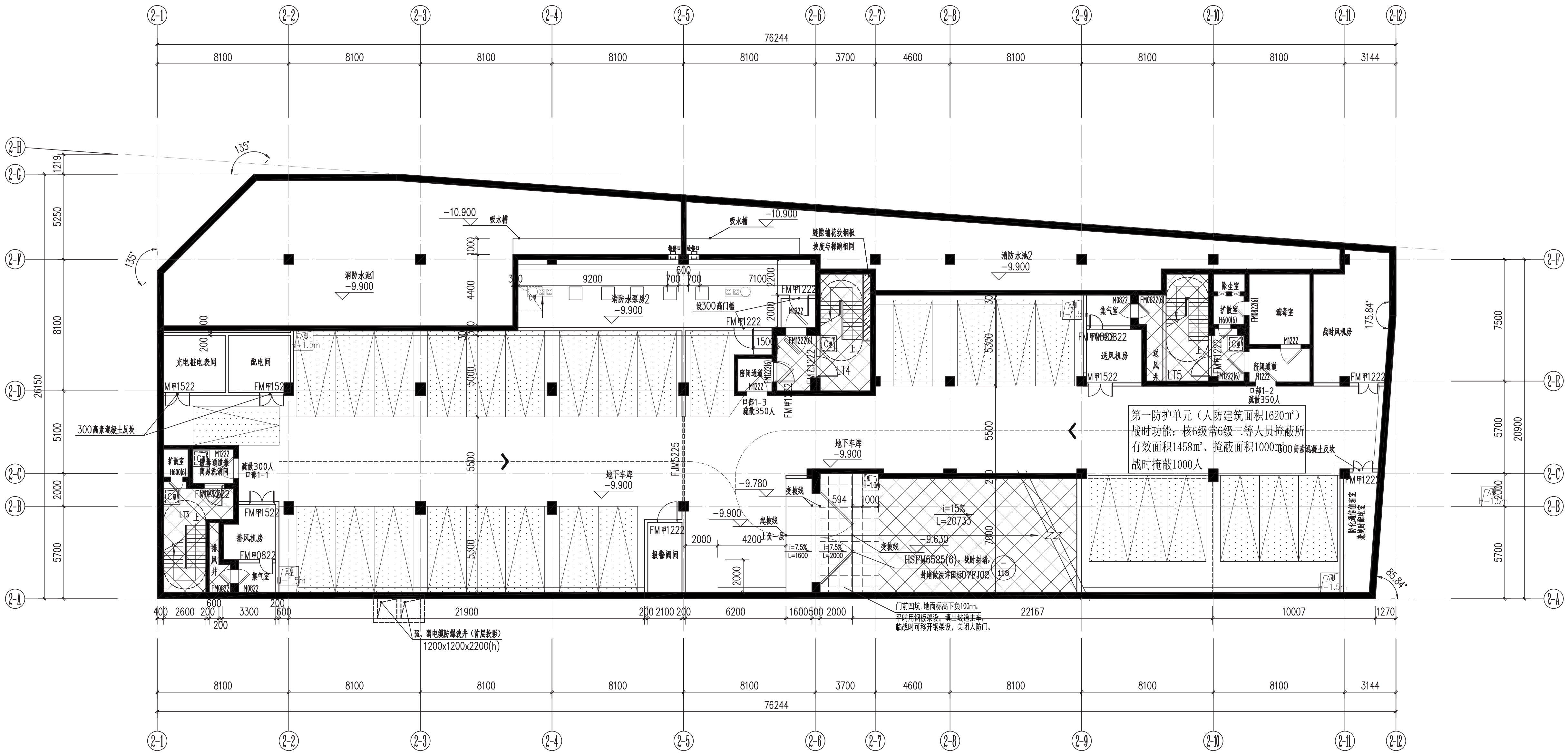
负一层平面图 1:150

本层建筑面积：1827.40㎡
（35个车位，其中35个为普通车位，0个为充电车位）



普通车位　充电桩车位

东圩东北侧（地块二）负二层平面图



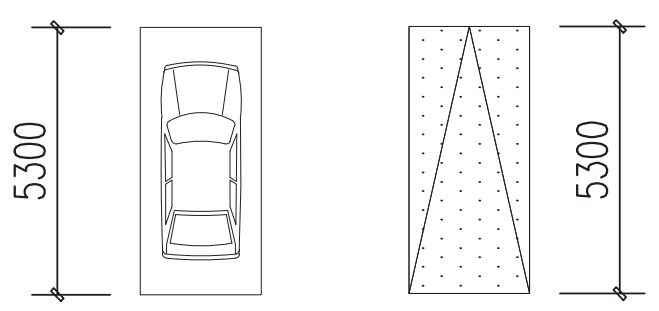
负二层平面图 1:150

本层建筑面积：1827.40m²

（29个车位，其中0个为普通车位，29个为充电车位）

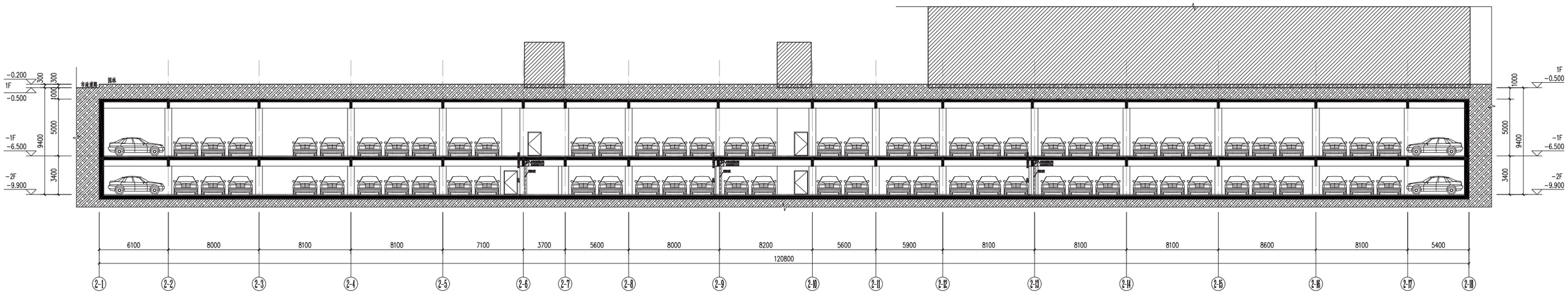
非人防区

人防集水井：C型集水井1000X1000X1000



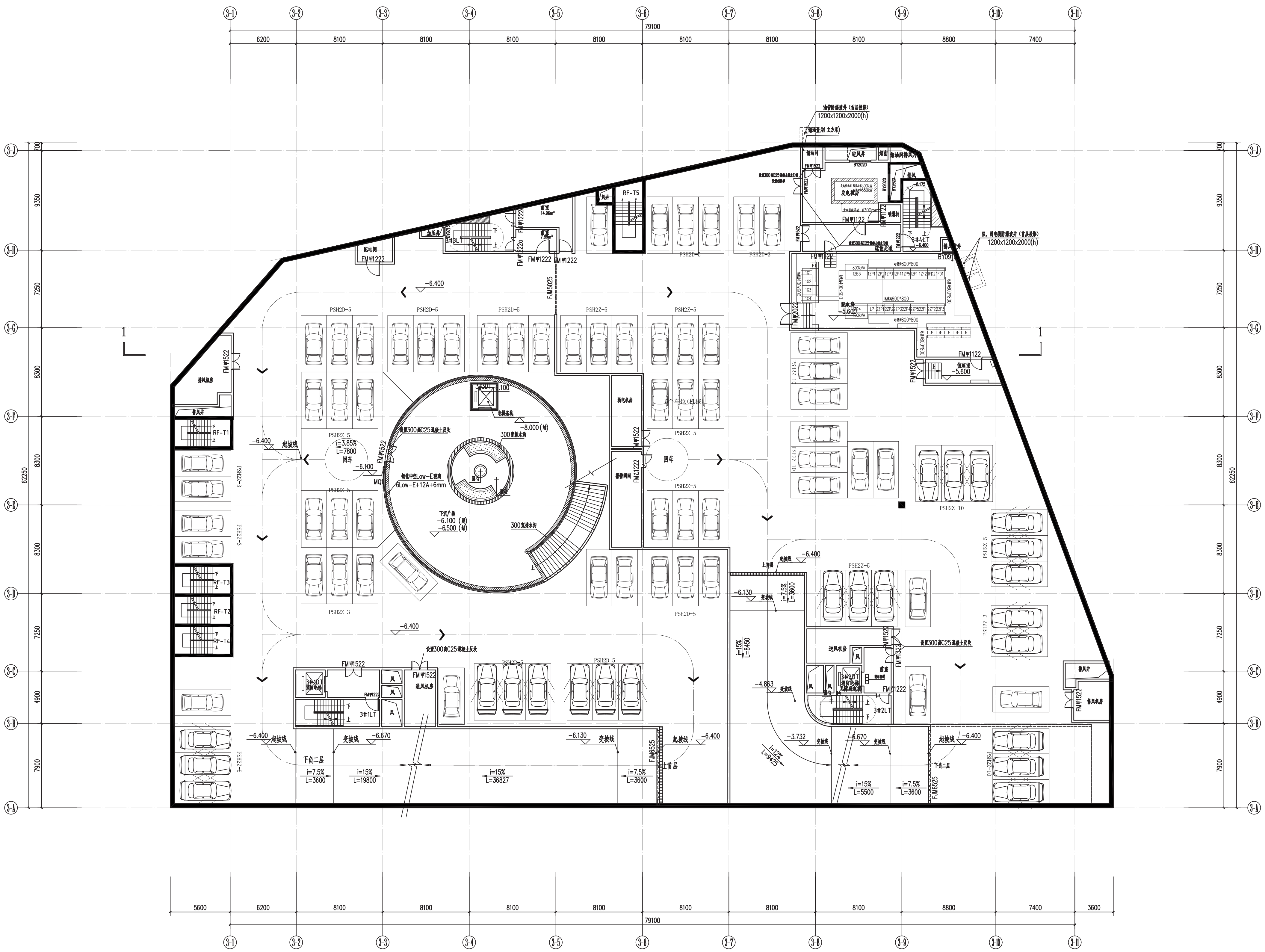
普通车位　充电桩车位

东圩东北侧（地块二）剖面大样图



剖面大样图

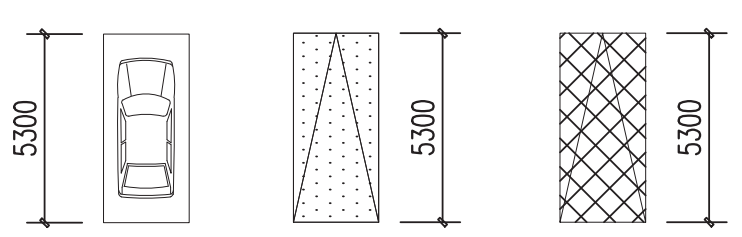
旧中心市场（地块三）负一层平面图



负一层平面图

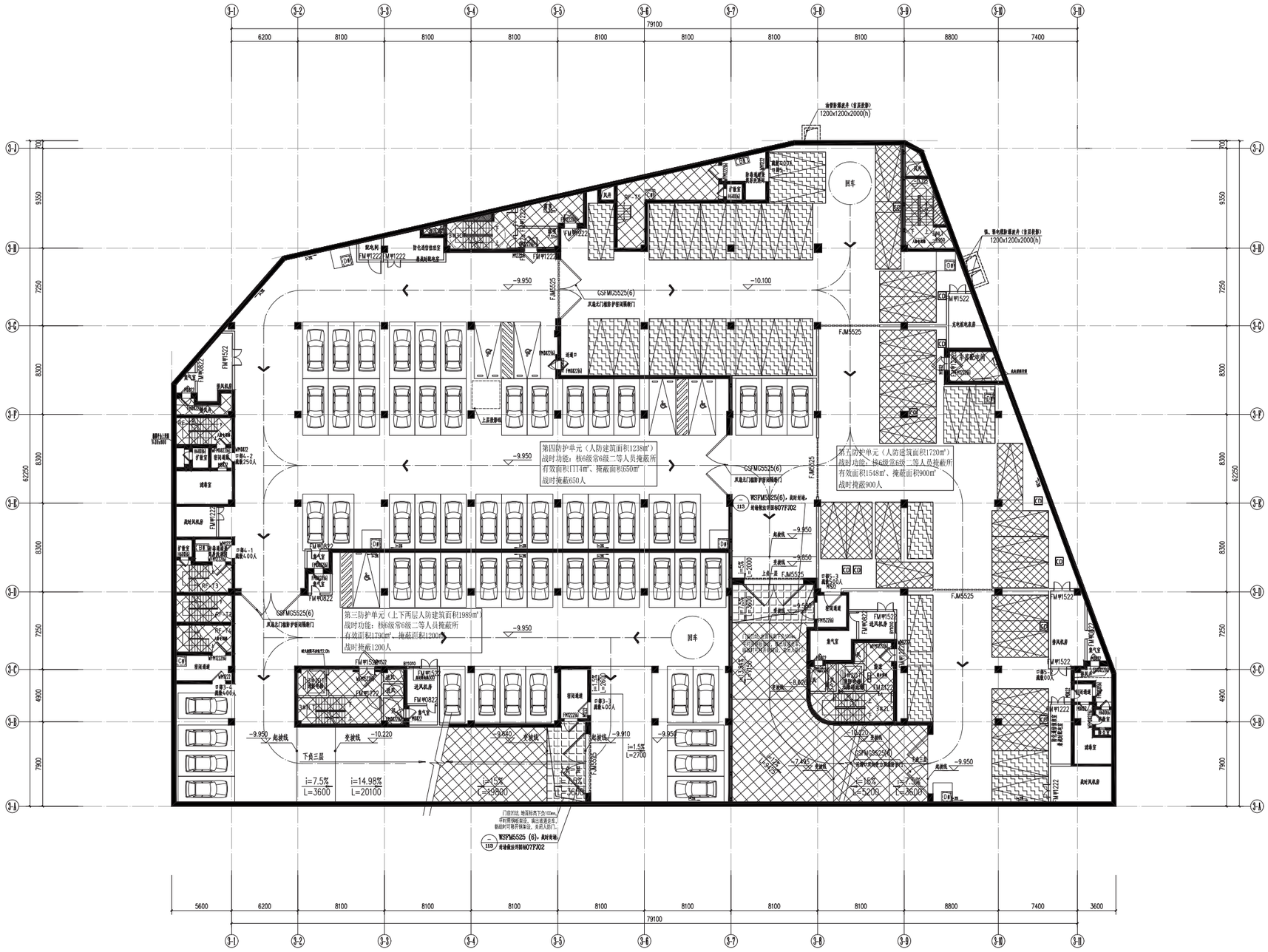
本层建筑面积：4291.76㎡

（81个车位，其中81个为普通车位，0个为充电车位）



普通车位　充电桩车位　充电桩车位（快充车位）

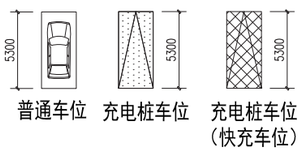
旧中心市场（地块三）负二层平面图



负二层平面图 1:150

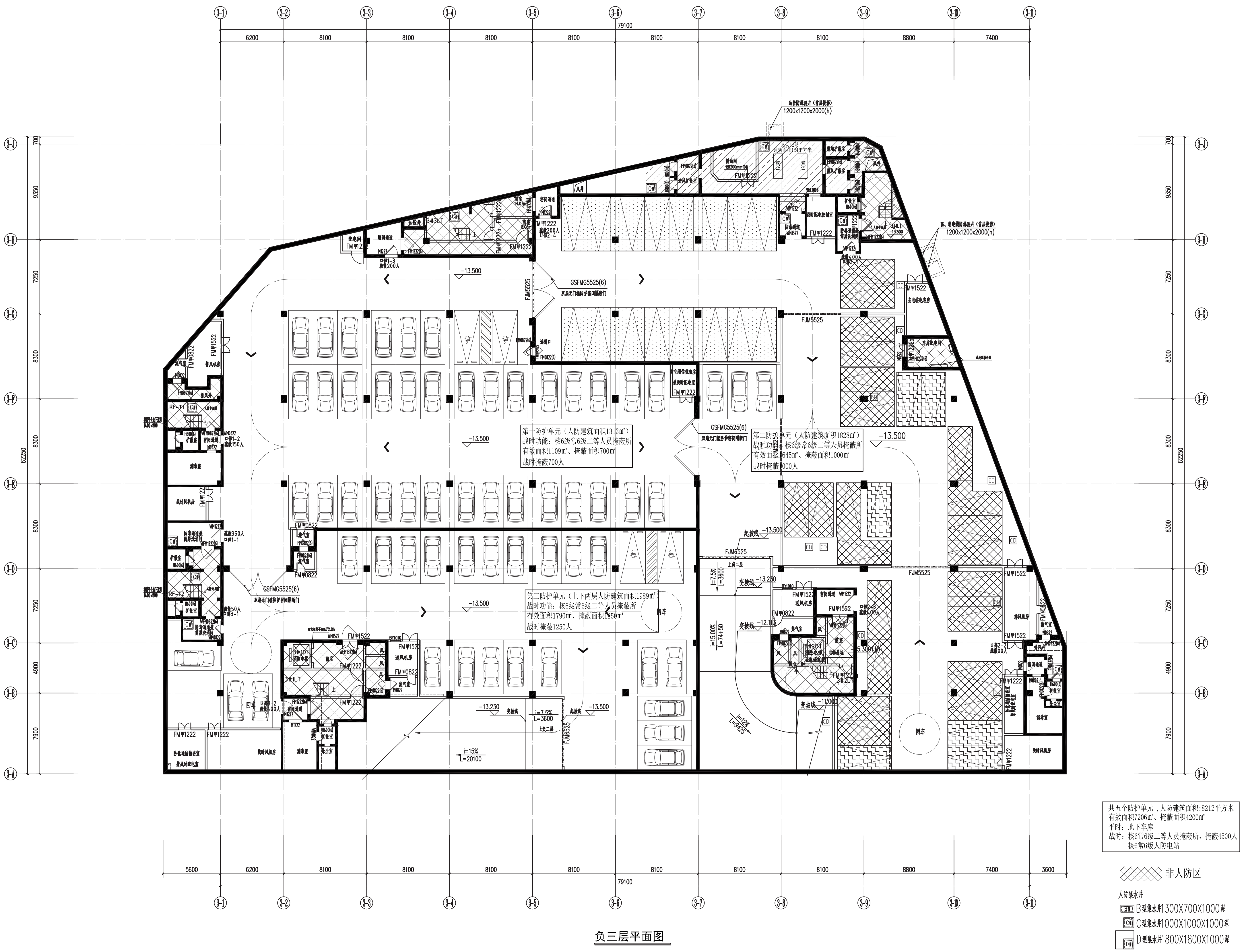
本层建筑面积：4606.30㎡

（106个车位，其中63个为普通车位，43个为充电车位）



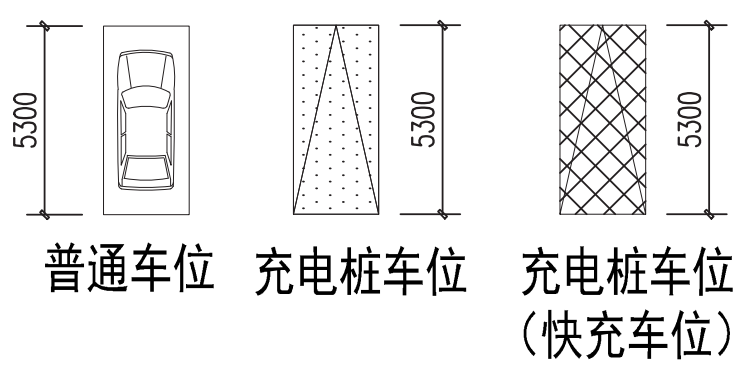
普通车位　充电桩车位　充电桩车位（快充车位）

旧中心市场（地块三）负三层平面图

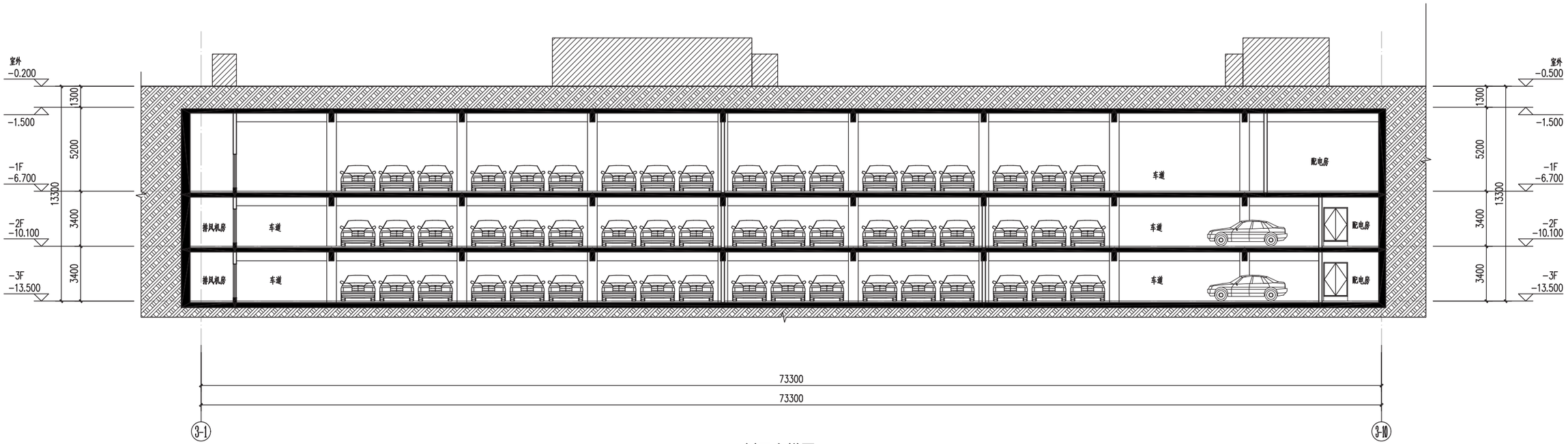


负三层平面图

本层建筑面积：4606.30㎡
（108个车位，其中64个为普通车位，44个为充电车位）



旧中心市场（地块三）剖面大样图



剖面大样图

设计说明

一、 项目区位

项目用地位于广东省湛江市遂溪县,具体位置处于建设路以北，人民路以东。

二、 项目概况

总用地面积为 15928.5 平方米；其中**东圩东北侧（西侧）地块（地块一）**用地面积为 2165.5 平方米（含商业用地：2165.5 平方米）；**东圩东北侧（东侧）地块（地块二）**用地面积为 4325.6 平方米（含商业用地：2520.78 平方米，公园绿地面积：450.00 平方米，道路用地面积：1354.82 平方米。）；**旧中心市场地块（地块三）**用地面积为 7233.04 平方米（含公园绿地面积：6152.41 平方米，道路用地面积：1080.63 平方米。）；水域用地面积为：2204.36 平方米；

总建筑面积为：22407.64 平方米，其中**东圩东北侧（西侧）地块（地块一）**地下二层停车库建筑面积：3816.16 平方米，**东圩东北侧（东侧）地块（地块二）**地下二层停车库建筑面积：3654.8 平方米；**旧中心市场地块（地块三）**地下三层停车库建筑面积为：13525.92 平方米；**其他配套**建筑面积调整为：1410.76 平方米。

总停车位 546 个停车位；

1、**东圩东北侧（西侧）地块（地块一）**停车位总数为 137 个，其中普通车位：83 个，充电桩车位：54 个；

2、**东圩东北侧（东侧）地块（地块二）**停车位总数为 114 个，其中普通车位：85 个，充电桩车位：29 个；

3、**旧中心市场地块（地块三）**地下三层停车库车位总数为：295 个，其中普通车位：208 个，充电桩车位：87 个；

非动车停车位总数共 301 个停车位(含 210 个自行车停车位；91 个电动车停车位)。

项目建设场地的地势比较平坦，与周边建筑的场地平顺相接，适合建设。项目用地的的基础设施条件比较 完善，供水、排污、用电等设施能满足项目建设的需求。

本工程坐标系统为 2000 国家大地坐标系，高程体系为 1985 年国家高程基准体系。

三、 规划依据

国家及地方颁布的有关规范、标准、规定

《建筑工程设计文件编制深度规定》（2016 年版）；

《建筑工程面积计算规范》GB/T50353-2013；

《建筑制图标准》GB/T50104-2010；

《总图制图标准》GB/T50103-2010；

《工程建设标准强制性条文》城乡规划部分(2013 年版)；

《工程建设标准强制性条文》房屋建筑部分（2013 年版）；

《民用建筑设计统一标准》GB50352-2019；

《民用建筑通用规范》GB 55031-2022；

《无障碍设计规范》GB50763-2012；

《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019-2021；

《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》GB 50067-2014；

《车库建筑设计规范》JGJ 100-2015；

《建筑设计防火规范》GB50016- 2014（2018 年版）；

《建筑内部装修设计防火规范》GB50222-2017；

《城市公共厕所设计标准》CJJ14-2005

《遂溪县城市规划管理技术规定》

四、整规划分析及总平面设计

（一）总平面设计

规划原则：

1）融入城市设计手法，刻画建筑形象，注重城市景观的融合；

2）以人为本、生态优先，关注城区的生态环境和居住生活质量，绿地系统与周边环境融合，提升居住区的环境品质。建立完善的公建配套设施系统和便捷的交通系统，创造高质量、高品质的居住环境；

3）注重规划设计的市场适应性、开发性，保证开发建设实施的可行性和可操作性。

规划结构：

建筑布局紧紧结合现有地形特点，在满足退让后基本充分利用场地，结合了地形，布置 1 处三层地下室。两处两层地下室，及一栋 2 层的商业。项目人流主出入口在西侧人民路及南侧建设路上，出入通行便利。-1、-2、-3 层为地下室为车库，兼做人防和设备用房。

竖向设计：项目整体规划依据建设用地红线，结合用地周边环境现状，场地标高设计为中间高

四周低，最低点位于西南面，整个场地设计引导表面雨水汇集至周边市政排水井。

功能组成：项目主要分成地上景观公园及地下公共停车场，互相结合，在营造绿色环保健康的生活环境同时缓解社会停车压力。

（二）交通设计

旧中心市场地库出入口分别设置在东圩横路及建设路。东圩东北侧地块地库出入口也分别设置再不同道路上，避免同侧道路车辆较多，车辆进出流线清晰不交叉，避免造成交通拥堵现象。

（三）环境设计和绿化设计

负一层采用下沉式广场设计，打破以往车库灰暗呆板的印象，增加车库的舒适度。

地上景观公园采用柔和曲线的路网替代以往横平竖直的路线，与景观绿化相结合，打破感官的边界，达到真正意义上的与景互动。

（四）消防设计：

本项目按要求设置充电桩停车区，按要求不大于 2000 平方一个防火分区设置，每个防火分区设置两个疏散口；机械车库按要求设置自动灭火系统不大于 2600 平方一个防火分区、每个防火分区设置两个疏散口；普通车库按要求设置自动灭火系统不大于 4000 平方一个防火分区、每个防火分区设置两个疏散口；设备分区按要求不大于 200 平方设置一部疏散楼梯，大于 200 平方设置两部疏散楼梯。

五、综合技术经济指标

经济技术指标表（总）					
项目			数量	单位	备注
总用地面积			15928.5	平方米	
其中	东圩东北侧（西侧）地块（地块一）		2165.5	平方米	
	其中	商业用地面积	2165.5	平方米	
	东圩东北侧（东侧）地块（地块二）		4325.6	平方米	
	其中	商业用地面积	2520.78	平方米	
		公园绿地面积	450	平方米	
		道路面积	1354.82	平方米	
	旧中心市场地块（地块三）		7233.04	平方米	
	其中	公园绿地面积	6152.41	平方米	
		道路面积	1080.63	平方米	
		水域面积	2204.36	平方米	
总建筑面积			22407.64	平方米	
其中	计容面积		1410.76	平方米	
	其中	梯屋	278.31	平方米	
		配套用房、设备用房	1132.45	平方米	
	不计容面积		20996.88	平方米	
	其中	东圩东北侧（西侧）地块（地块一）地下车库面积	3816.16	平方米	
		其中 地下负一层面积	1908.08	平方米	普通车库
		其中 地下负二层面积	1908.08	平方米	充电桩车库
		东圩东北侧（东侧）地块（地块二）地下车库面积	3654.8	平方米	
		其中 地下负一层面积	1827.4	平方米	普通车库
		其中 地下负二层面积	1827.4	平方米	充电桩车库
		旧中心市场地块（地块三）地下车库面积	13525.92	平方米	
		其中 地下负一层面积	4298.94	平方米	普通车库
		其中 地下负二层面积	4613.49	平方米	普通+充电桩车库
		其中 地下负三层面积	4613.49	平方米	普通+充电桩车库
人防面积			9832	平方米	
非机动车位			301	个	
其中	自行车停车位		210	个	
	电动车停车位		91	个	含电动车充电桩
机动车位			546	个	
其中	地上停车位		91	个	普通停车位
	地下停车位		455	个	其中普通停车位 285，充电车位 170 个