建设工程规划变更方案公示

近期，我局收到汕尾保利时代18地块项目建设工程规划变更的申请，依照《中华人民共和国城乡规划法》、《广东省城乡规划条例》等有关规定,现对相关事项公示如下：

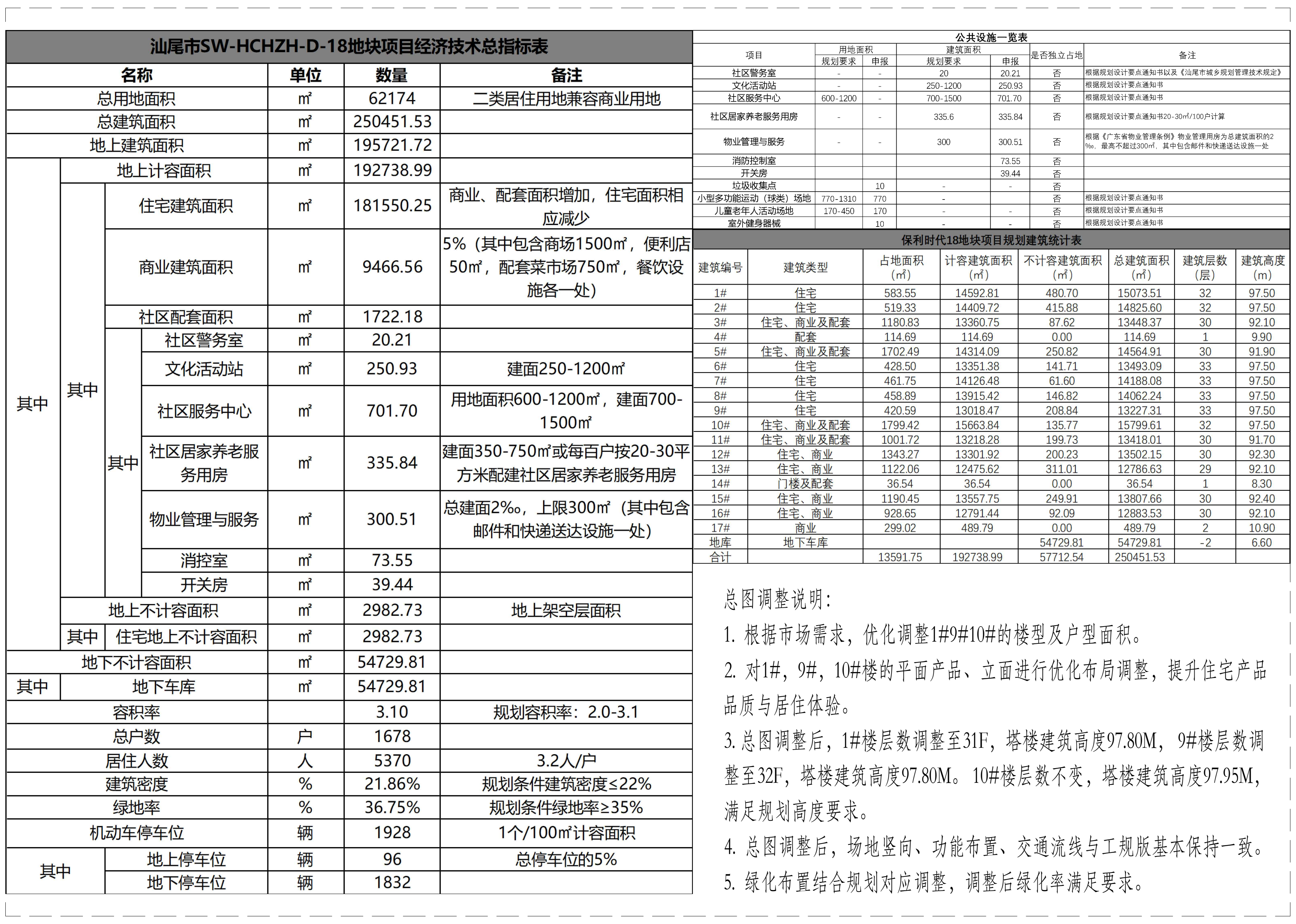
申请人：　汕尾市保利房地产开发有限公司
建设项目：汕尾保利时代18地块项目
项目地址：汕尾市区站前东二路东侧、站前横二路以北
公示内容：总平面规划图、指标、各层平面图、立面图、剖面图

附图为示意图，关于项目图纸等具体内容，可到我局咨询。申请人和利害关系人享有要求听证的权利，利害关系人如有异议，可在公示之日起10日内，依照有关规定向我局提出书面申述，申述材料应注明真实联系人姓名等身份信息、联系电话、联系地址并提供与项目有关的利害关系证明（如产权证书），明确异议内容及异议依据。如反馈意见信息不准确或不完整导致无法及时进一步核对有关情况的视为无效意见；逾期未提出异议的，视为放弃上述权利。

联系电话：0660-3396606
地址：广东省汕尾市城区政和路6号

汕尾市自然资源局
2026年06月04日

附图：



汕尾市SW-HCHZH-D-18地块项目经济技术总指标表

名称				单位	数量	备注
总用地面积				㎡	62174	二类居住用地兼容商业用地
总建筑面积				㎡	250451.53	
地上建筑面积				㎡	195721.72	
其中	地上计容面积			㎡	192738.99	
	其中	住宅建筑面积		㎡	181550.25	商业、配套面积增加，住宅面积相应减少
		商业建筑面积		㎡	9466.56	5%（其中包含商场1500㎡，便利店50㎡，配套菜市场750㎡，餐饮设施各一处）
		社区配套面积		㎡	1722.18	
		其中	社区警务室	㎡	20.21	
			文化活动站	㎡	250.93	建面250-1200㎡
			社区服务中心	㎡	701.70	用地面积600-1200㎡，建面700-1500㎡
			社区居家养老服务用房	㎡	335.84	建面350-750㎡或每百户按20-30平方米配建社区居家养老服务用房
			物业管理与服务	㎡	300.51	总建面2‰，上限300㎡（其中包含邮件和快递送达设施一处）
			消控室	㎡	73.55	
			开关房	㎡	39.44	
	地上不计容面积			㎡	2982.73	地上架空层面积
	其中	住宅地上不计容面积		㎡	2982.73	
地下不计容面积				㎡	54729.81	
其中	地下车库			㎡	54729.81	
容积率					3.10	规划容积率：2.0-3.1
总户数				户	1678	
居住人数				人	5370	3.2人/户
建筑密度				%	21.86%	规划条件建筑密度≤22%
绿地率				%	36.75%	规划条件绿地率≥35%
机动车停车位				辆	1928	1个/100㎡计容面积
其中	地上停车位			辆	96	总停车位的5%
	地下停车位			辆	1832	

公共设施一览表

项目	用地面积		建筑面积		是否独立占地	备注
	规划要求	申报	规划要求	申报		
社区警务室	-	-	20	20.21	否	根据规划设计要点通知书以及《汕尾市城乡规划管理技术规定》
文化活动站	-	-	250-1200	250.93	否	根据规划设计要点通知书
社区服务中心	600-1200	-	700-1500	701.70	否	根据规划设计要点通知书
社区居家养老服务用房	-	-	335.6	335.84	否	根据规划设计要点通知书20-30㎡/100户计算
物业管理与服务	-	-	300	300.51	否	根据《广东省物业管理条例》物业管理用房为总建筑面积的2‰，最高不超过300㎡，其中包含邮件和快递送达设施一处
消防控制室				73.55	否	
开关房				39.44	否	
垃圾收集点		10	-	-	否	
小型多功能运动（球类）场地	770-1310	770	-		否	根据规划设计要点通知书
儿童老年人活动场地	170-450	170	-	-	否	根据规划设计要点通知书
室外健身器械		10	-	-	否	根据规划设计要点通知书

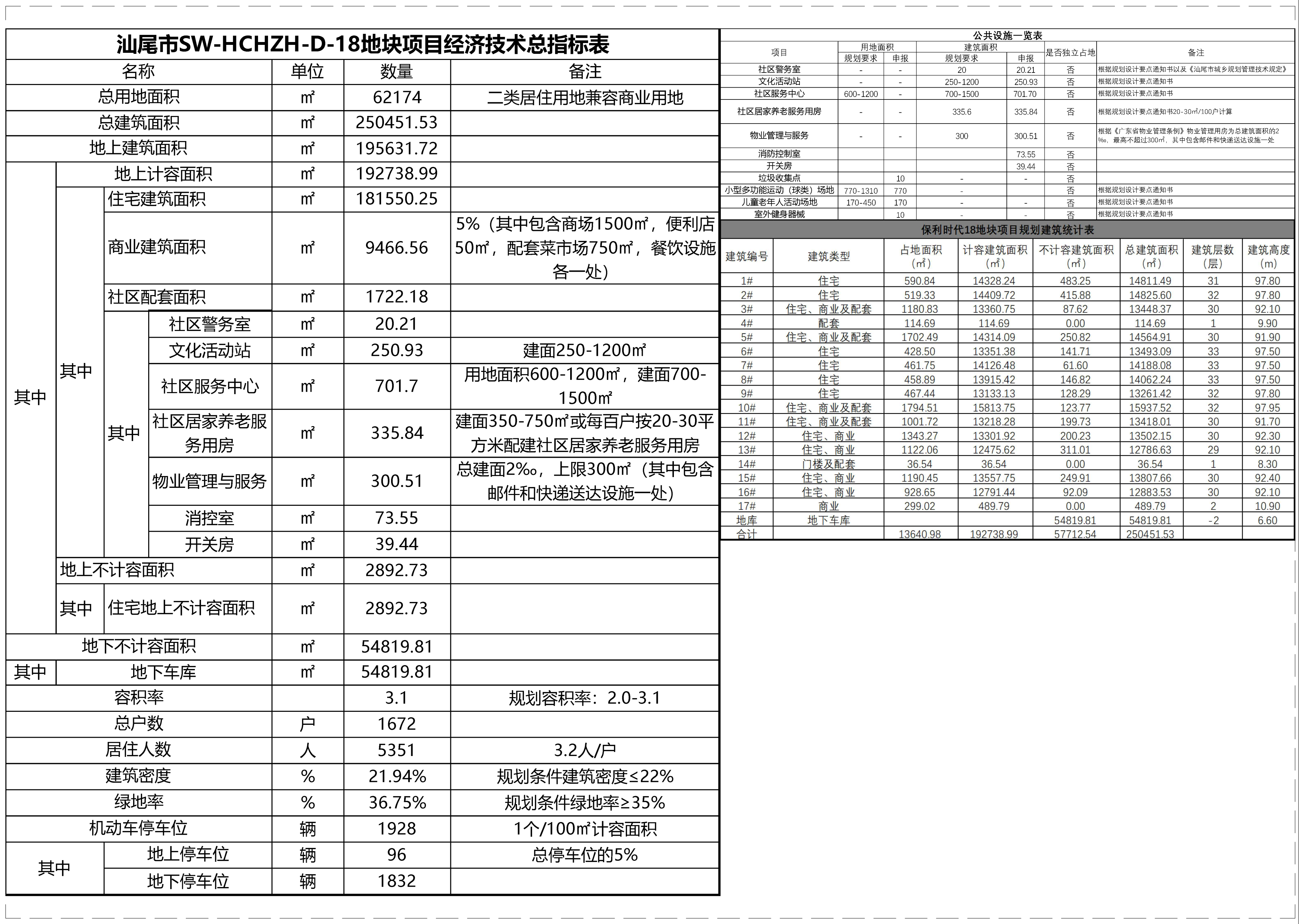
保利时代18地块项目规划建筑统计表

建筑编号	建筑类型	占地面积（㎡）	计容建筑面积（㎡）	不计容建筑面积（㎡）	总建筑面积（㎡）	建筑层数（层）	建筑高度（m）
1#	住宅	583.55	14592.81	480.70	15073.51	32	97.50
2#	住宅	519.33	14409.72	415.88	14825.60	32	97.50
3#	住宅、商业及配套	1180.83	13360.75	87.62	13448.37	30	92.10
4#	配套	114.69	114.69	0.00	114.69	1	9.90
5#	住宅、商业及配套	1702.49	14314.09	250.82	14564.91	30	91.90
6#	住宅	428.50	13351.38	141.71	13493.09	33	97.50
7#	住宅	461.75	14126.48	61.60	14188.08	33	97.50
8#	住宅	458.89	13915.42	146.82	14062.24	33	97.50
9#	住宅	420.59	13018.47	208.84	13227.31	33	97.50
10#	住宅、商业及配套	1799.42	15663.84	135.77	15799.61	32	97.50
11#	住宅、商业及配套	1001.72	13218.28	199.73	13418.01	30	91.70
12#	住宅、商业	1343.27	13301.92	200.23	13502.15	30	92.30
13#	住宅、商业	1122.06	12475.62	311.01	12786.63	29	92.10
14#	门楼及配套	36.54	36.54	0.00	36.54	1	8.30
15#	住宅、商业	1190.45	13557.75	249.91	13807.66	30	92.40
16#	住宅、商业	928.65	12791.44	92.09	12883.53	30	92.10
17#	商业	299.02	489.79	0.00	489.79	2	10.90
地库	地下车库			54729.81	54729.81	-2	6.60
合计		13591.75	192738.99	57712.54	250451.53		

总图调整说明：

1. 根据市场需求，优化调整1#9#10#的楼型及户型面积。
2. 对1#，9#，10#楼的平面产品、立面进行优化布局调整，提升住宅产品品质与居住体验。
3. 总图调整后，1#楼层数调整至31F，塔楼建筑高度97.80M，9#楼层数调整至32F，塔楼建筑高度97.80M。10#楼层数不变，塔楼建筑高度97.95M，满足规划高度要求。
4. 总图调整后，场地竖向、功能布置、交通流线与工规版基本保持一致。
5. 绿化布置结合规划对应调整，调整后绿化率满足要求。

变更理由、变更前指标



汕尾市SW-HCHZH-D-18地块项目经济技术总指标表

名称				单位	数量	备注
总用地面积				㎡	62174	二类居住用地兼容商业用地
总建筑面积				㎡	250451.53	
地上建筑面积				㎡	195631.72	
其中	地上计容面积			㎡	192738.99	
	其中	住宅建筑面积		㎡	181550.25	
		商业建筑面积		㎡	9466.56	5%（其中包含商场1500㎡，便利店50㎡，配套菜市场750㎡，餐饮设施各一处）
		社区配套面积		㎡	1722.18	
		其中	社区警务室	㎡	20.21	
			文化活动站	㎡	250.93	建面250-1200㎡
			社区服务中心	㎡	701.7	用地面积600-1200㎡，建面700-1500㎡
			社区居家养老服务用房	㎡	335.84	建面350-750㎡或每百户按20-30平方米配建社区居家养老服务用房
			物业管理与服务	㎡	300.51	总建面2‰，上限300㎡（其中包含邮件和快递送达设施一处）
			消控室	㎡	73.55	
			开关房	㎡	39.44	
	地上不计容面积			㎡	2892.73	
	其中	住宅地上不计容面积		㎡	2892.73	
地下不计容面积				㎡	54819.81	
其中	地下车库			㎡	54819.81	
容积率					3.1	规划容积率：2.0-3.1
总户数				户	1672	
居住人数				人	5351	3.2人/户
建筑密度				%	21.94%	规划条件建筑密度≤22%
绿地率				%	36.75%	规划条件绿地率≥35%
机动车停车位				辆	1928	1个/100㎡计容面积
其中	地上停车位			辆	96	总停车位的5%
	地下停车位			辆	1832	

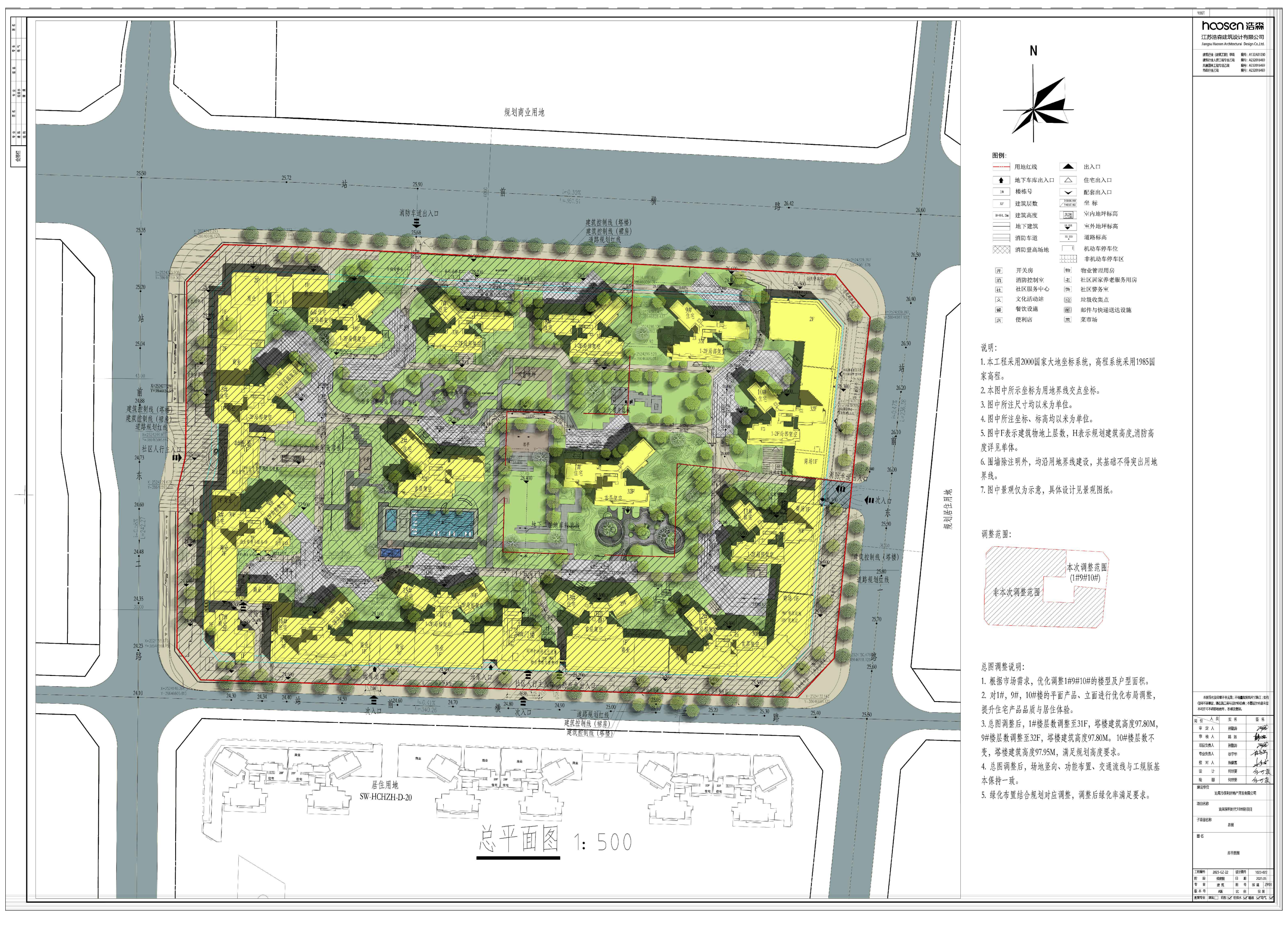
公共设施一览表

项目	用地面积		建筑面积		是否独立占地	备注
	规划要求	申报	规划要求	申报		
社区警务室	-	-	20	20.21	否	根据规划设计要点通知书以及《汕尾市城乡规划管理技术规定》
文化活动站	-	-	250-1200	250.93	否	根据规划设计要点通知书
社区服务中心	600-1200	-	700-1500	701.70	否	根据规划设计要点通知书
社区居家养老服务用房	-	-	335.6	335.84	否	根据规划设计要点通知书20-30㎡/100户计算
物业管理与服务	-	-	300	300.51	否	根据《广东省物业管理条例》物业管理用房为总建筑面积的2‰，最高不超过300㎡，其中包含邮件和快递送达设施一处
消防控制室				73.55	否	
开关房				39.44	否	
垃圾收集点		10	-	-	否	
小型多功能运动（球类）场地	770-1310	770	-		否	根据规划设计要点通知书
儿童老年人活动场地	170-450	170	-	-	否	根据规划设计要点通知书
室外健身器械		10	-	-	否	根据规划设计要点通知书

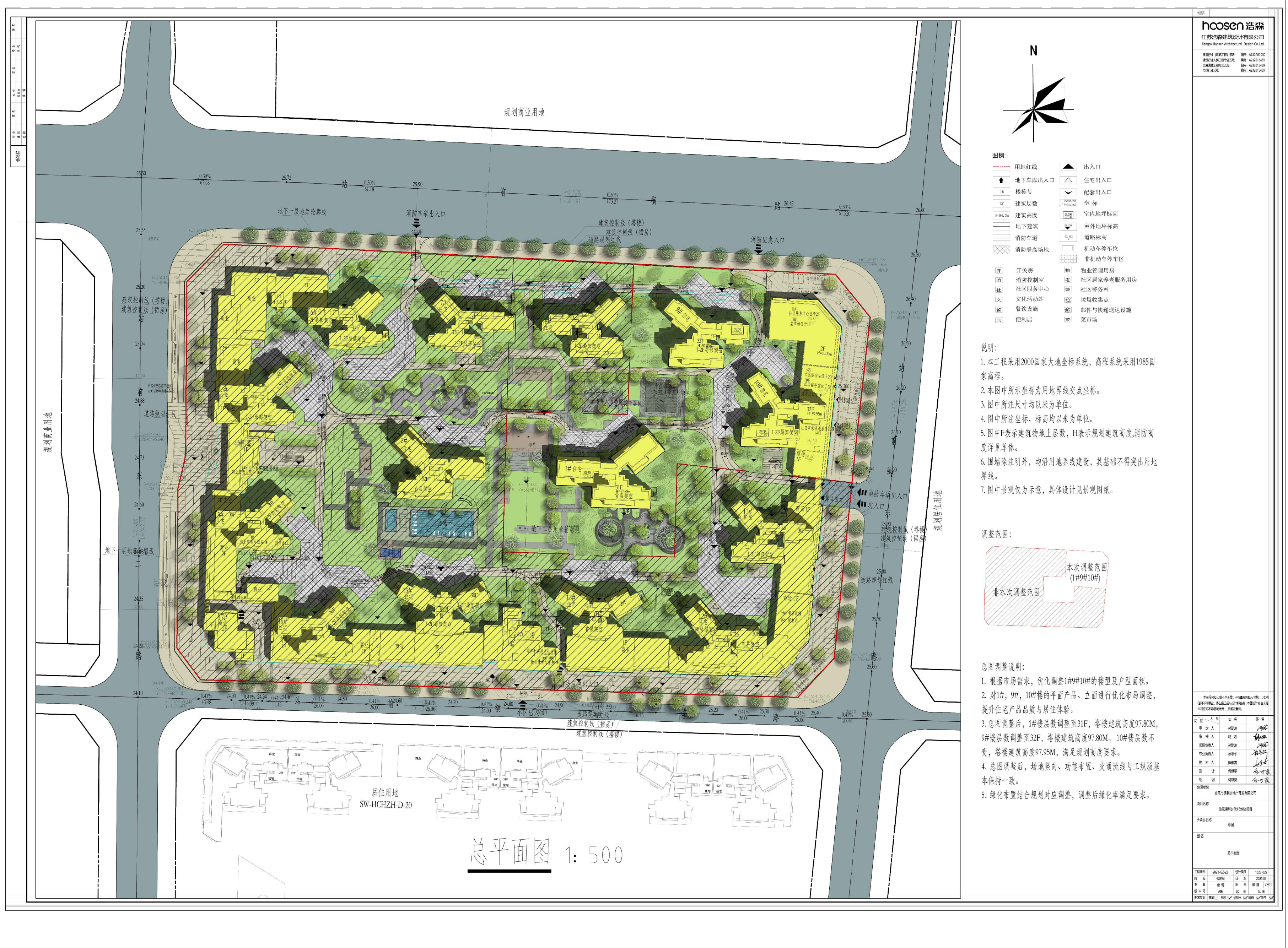
保利时代18地块项目规划建筑统计表

建筑编号	建筑类型	占地面积（㎡）	计容建筑面积（㎡）	不计容建筑面积（㎡）	总建筑面积（㎡）	建筑层数（层）	建筑高度（m）
1#	住宅	590.84	14328.24	483.25	14811.49	31	97.80
2#	住宅	519.33	14409.72	415.88	14825.60	32	97.80
3#	住宅、商业及配套	1180.83	13360.75	87.62	13448.37	30	92.10
4#	配套	114.69	114.69	0.00	114.69	1	9.90
5#	住宅、商业及配套	1702.49	14314.09	250.82	14564.91	30	91.90
6#	住宅	428.50	13351.38	141.71	13493.09	33	97.50
7#	住宅	461.75	14126.48	61.60	14188.08	33	97.50
8#	住宅	458.89	13915.42	146.82	14062.24	33	97.50
9#	住宅	467.44	13133.13	128.29	13261.42	32	97.80
10#	住宅、商业及配套	1794.51	15813.75	123.77	15937.52	32	97.95
11#	住宅、商业及配套	1001.72	13218.28	199.73	13418.01	30	91.70
12#	住宅、商业	1343.27	13301.92	200.23	13502.15	30	92.30
13#	住宅、商业	1122.06	12475.62	311.01	12786.63	29	92.10
14#	门楼及配套	36.54	36.54	0.00	36.54	1	8.30
15#	住宅、商业	1190.45	13557.75	249.91	13807.66	30	92.40
16#	住宅、商业	928.65	12791.44	92.09	12883.53	30	92.10
17#	商业	299.02	489.79	0.00	489.79	2	10.90
地库	地下车库			54819.81	54819.81	-2	6.60
合计		13640.98	192738.99	57712.54	250451.53		

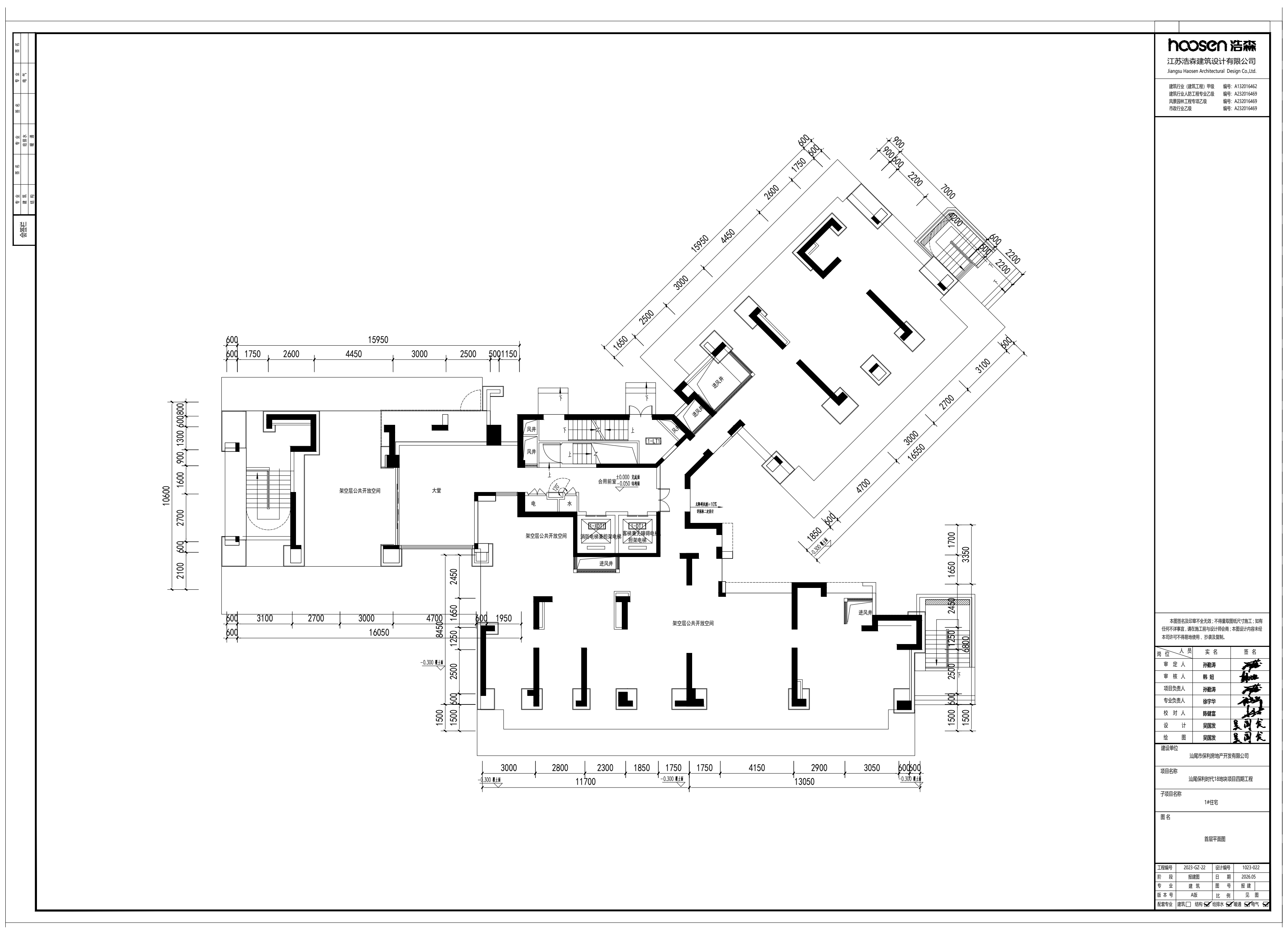
变更后指标



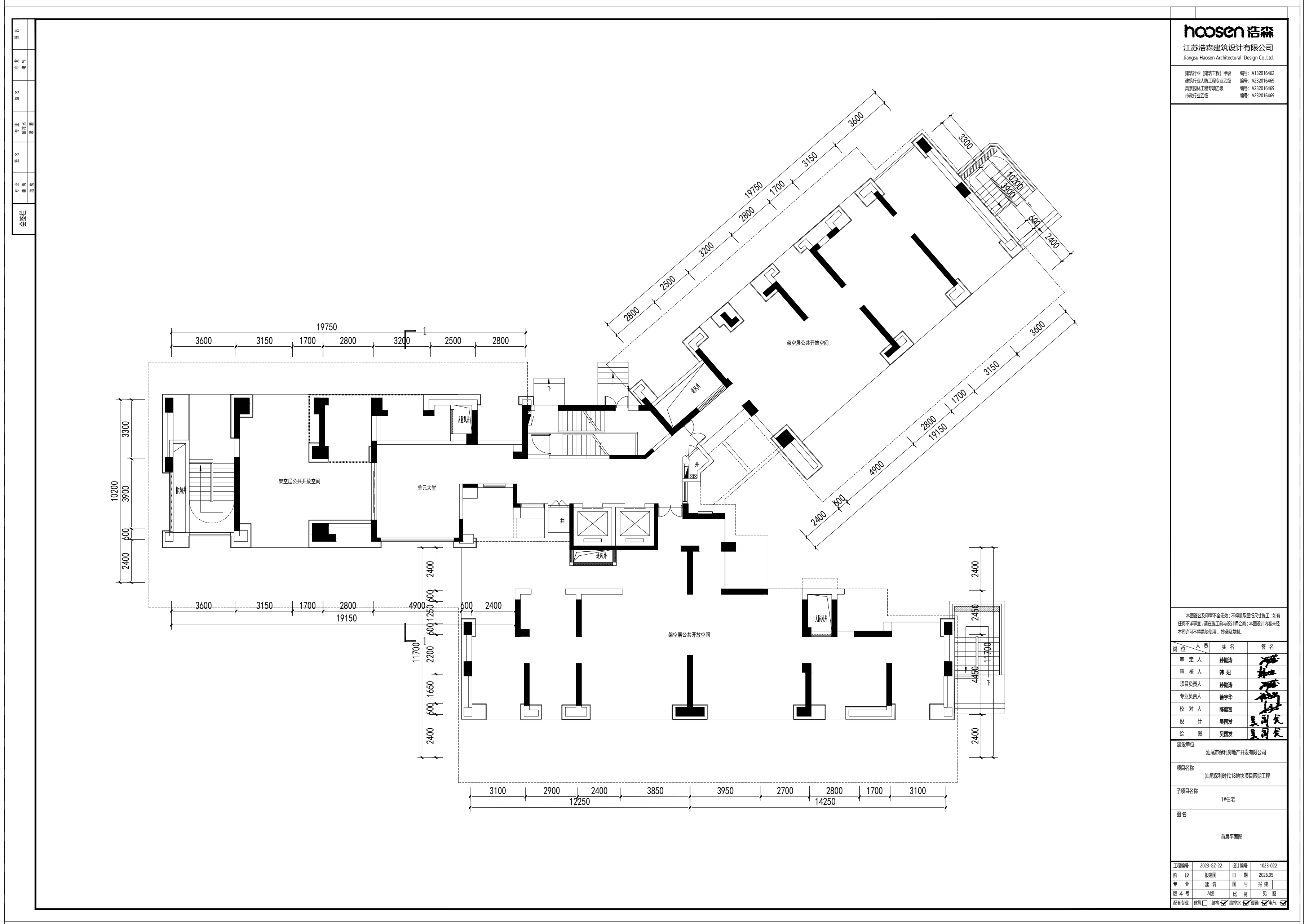
变更前总平面规划图



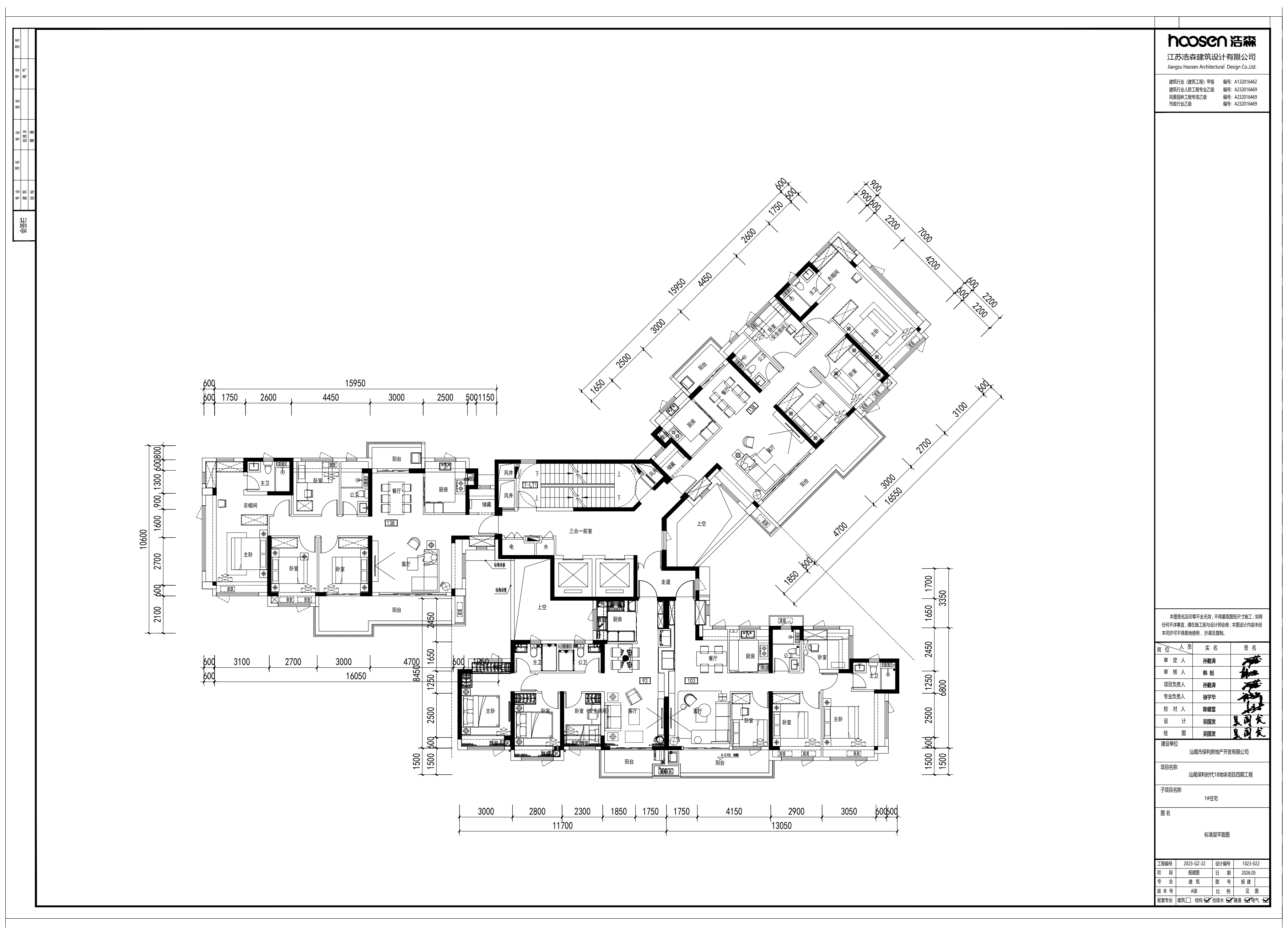
变更后总平面规划图


hoosen 浩森
江苏浩森建筑设计有限公司

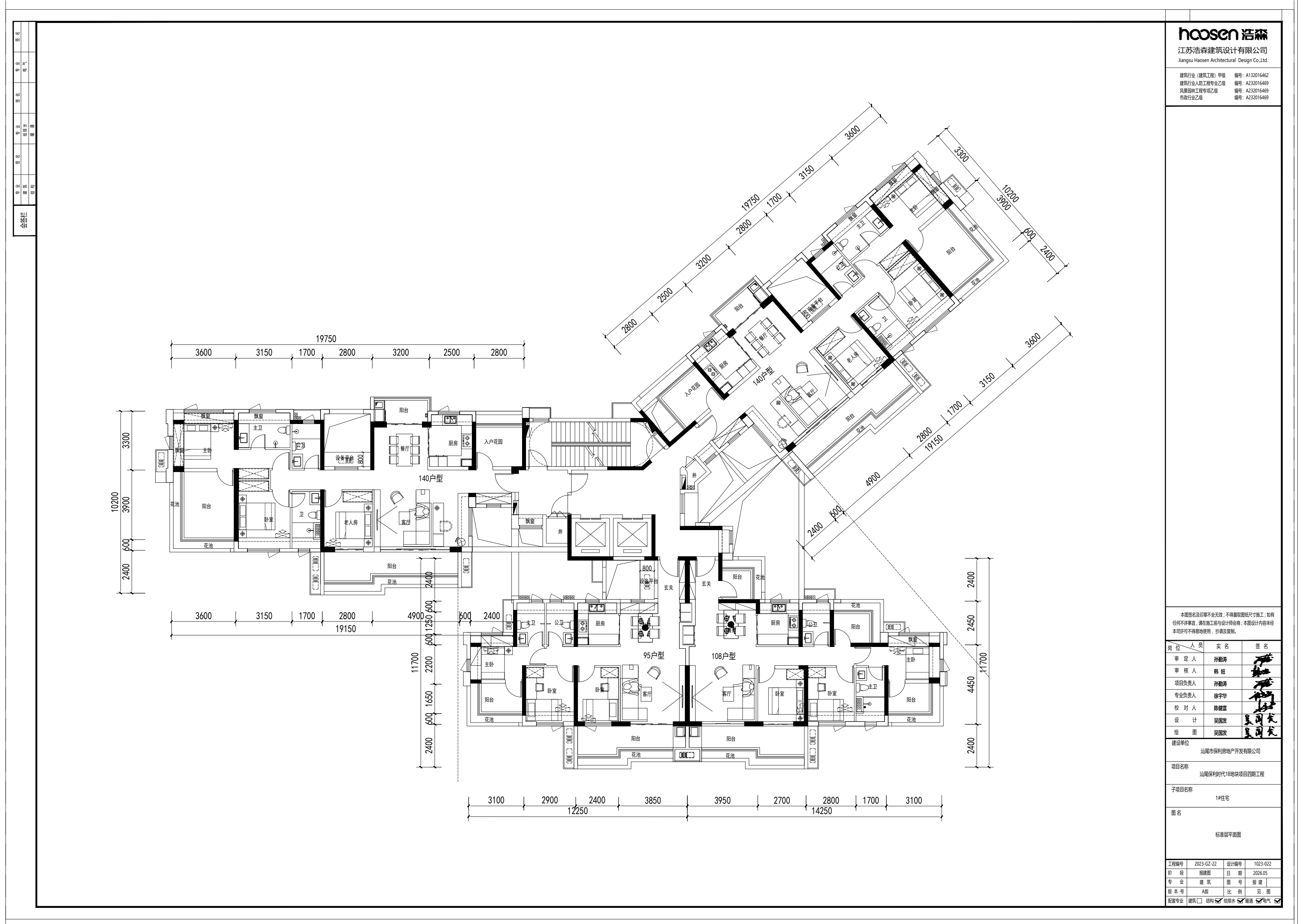
变更前1#首层平面图


hoosen 浩森
江苏浩森建筑设计有限公司

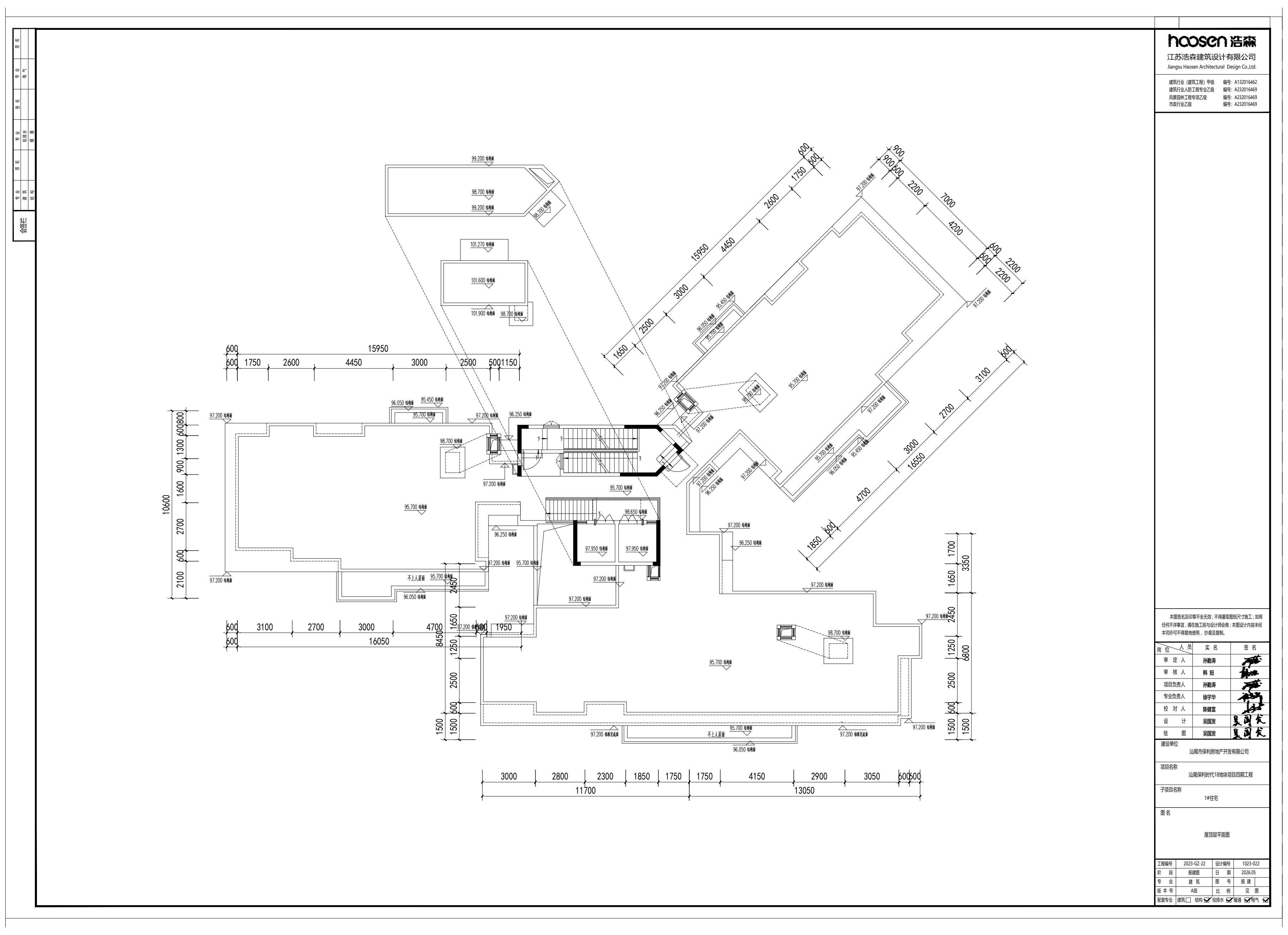
变更后1#首层平面图


hoosen 浩森
江苏浩森建筑设计有限公司

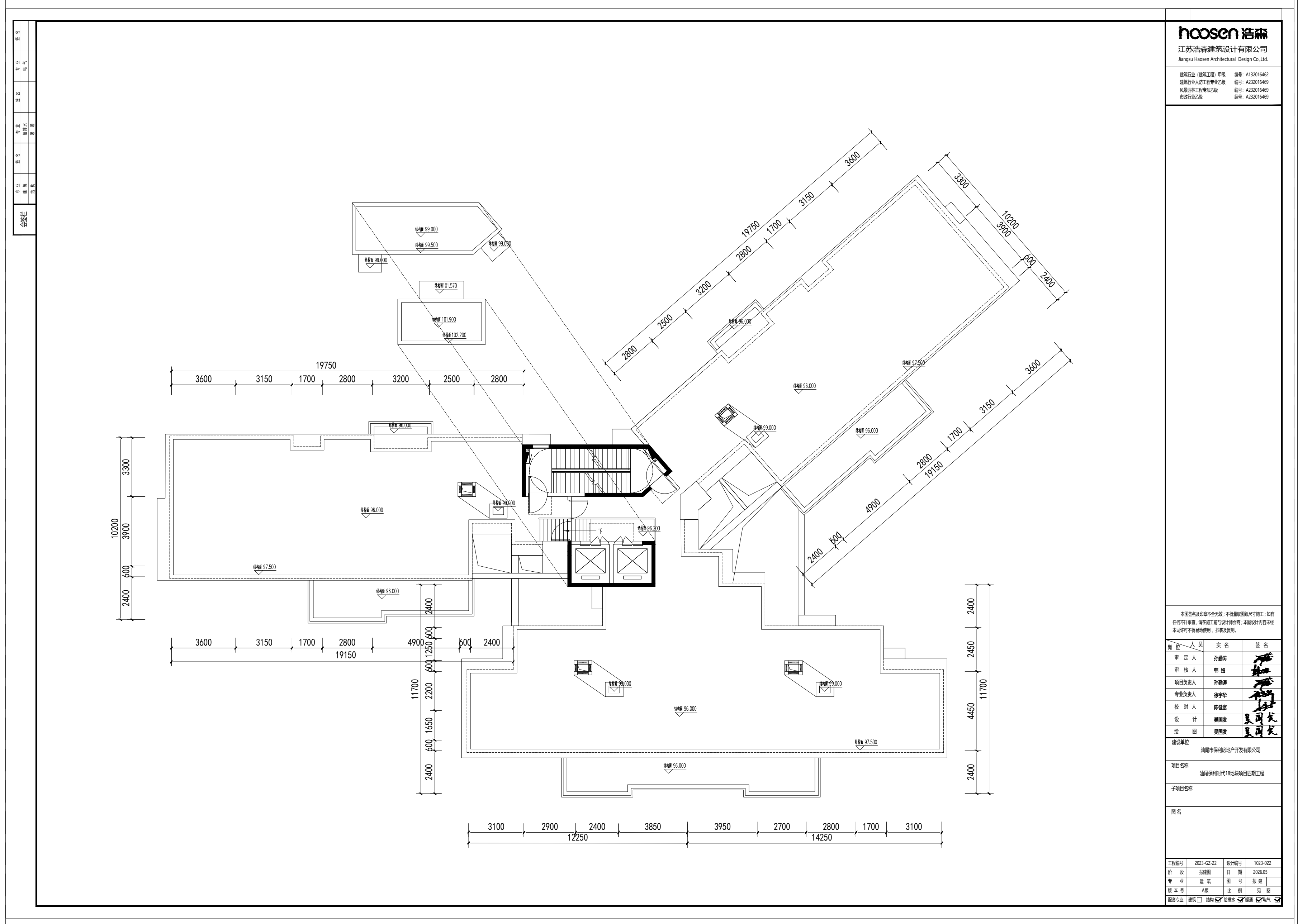
变更前1#标准层平面图


hoosen 浩森
江苏浩森建筑设计有限公司

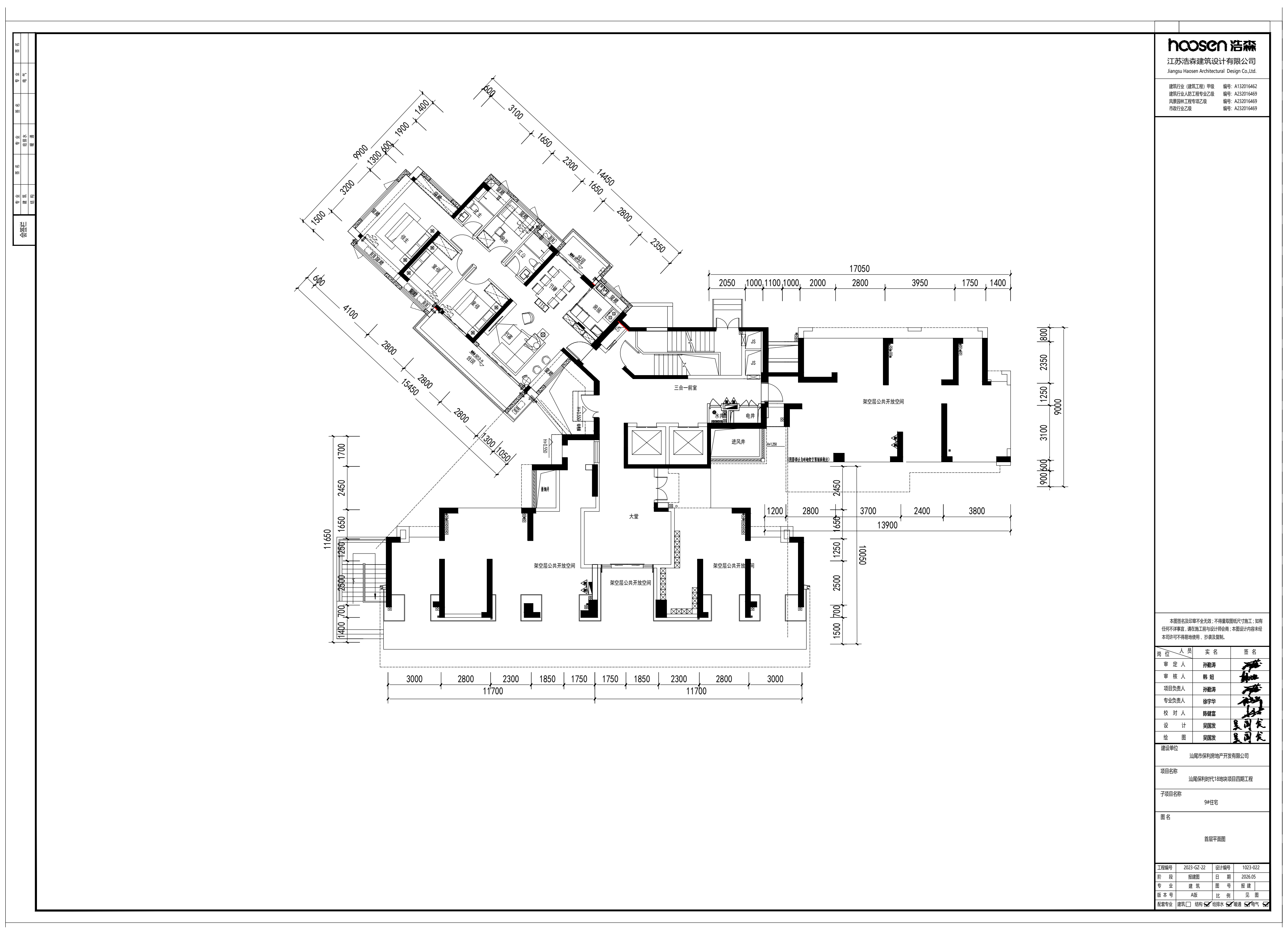
变更后1#标准层平面图


hoosen 浩森
江苏浩森建筑设计有限公司

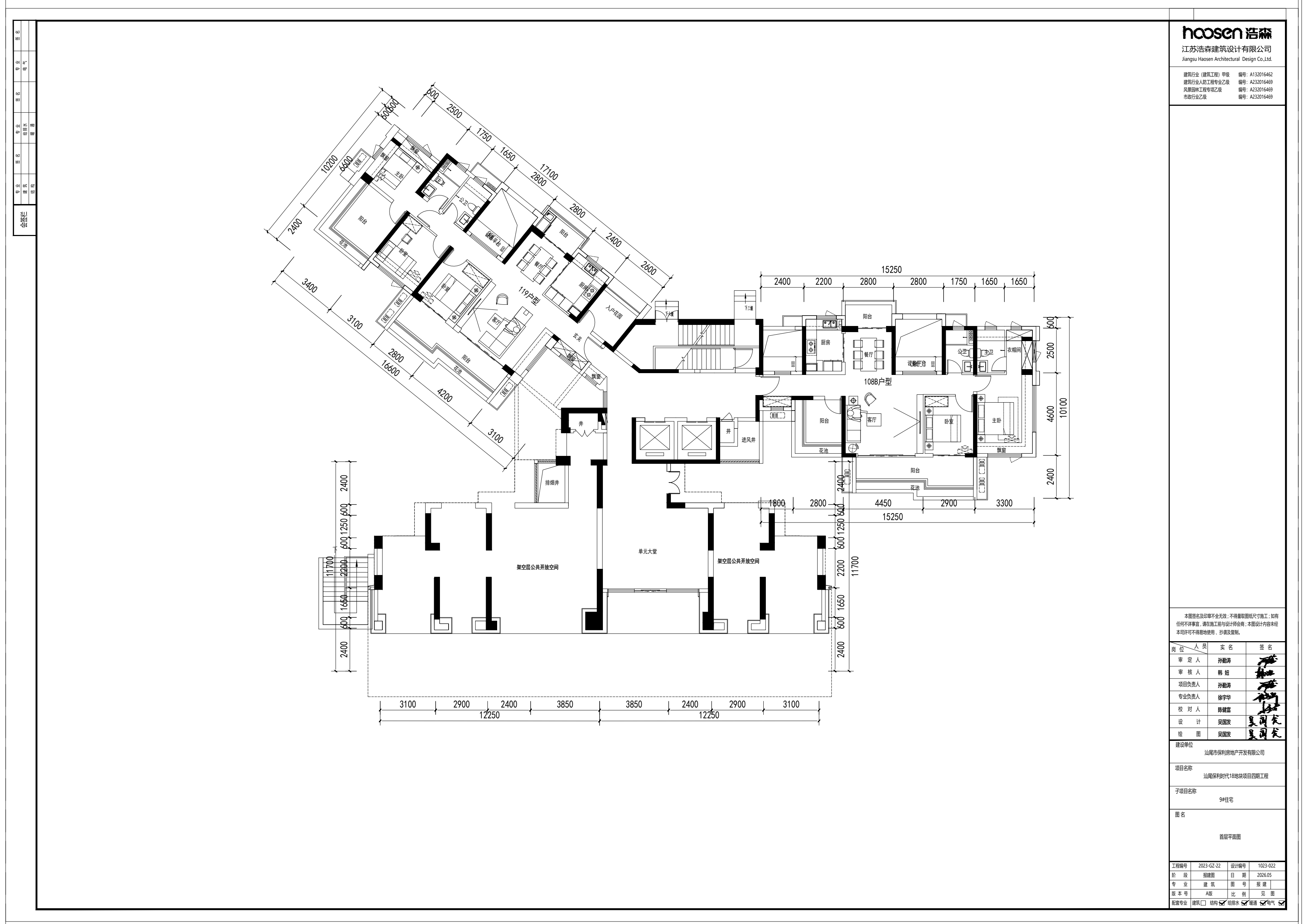
变更前1#屋顶层平面图


hoosen 浩森
江苏浩森建筑设计有限公司

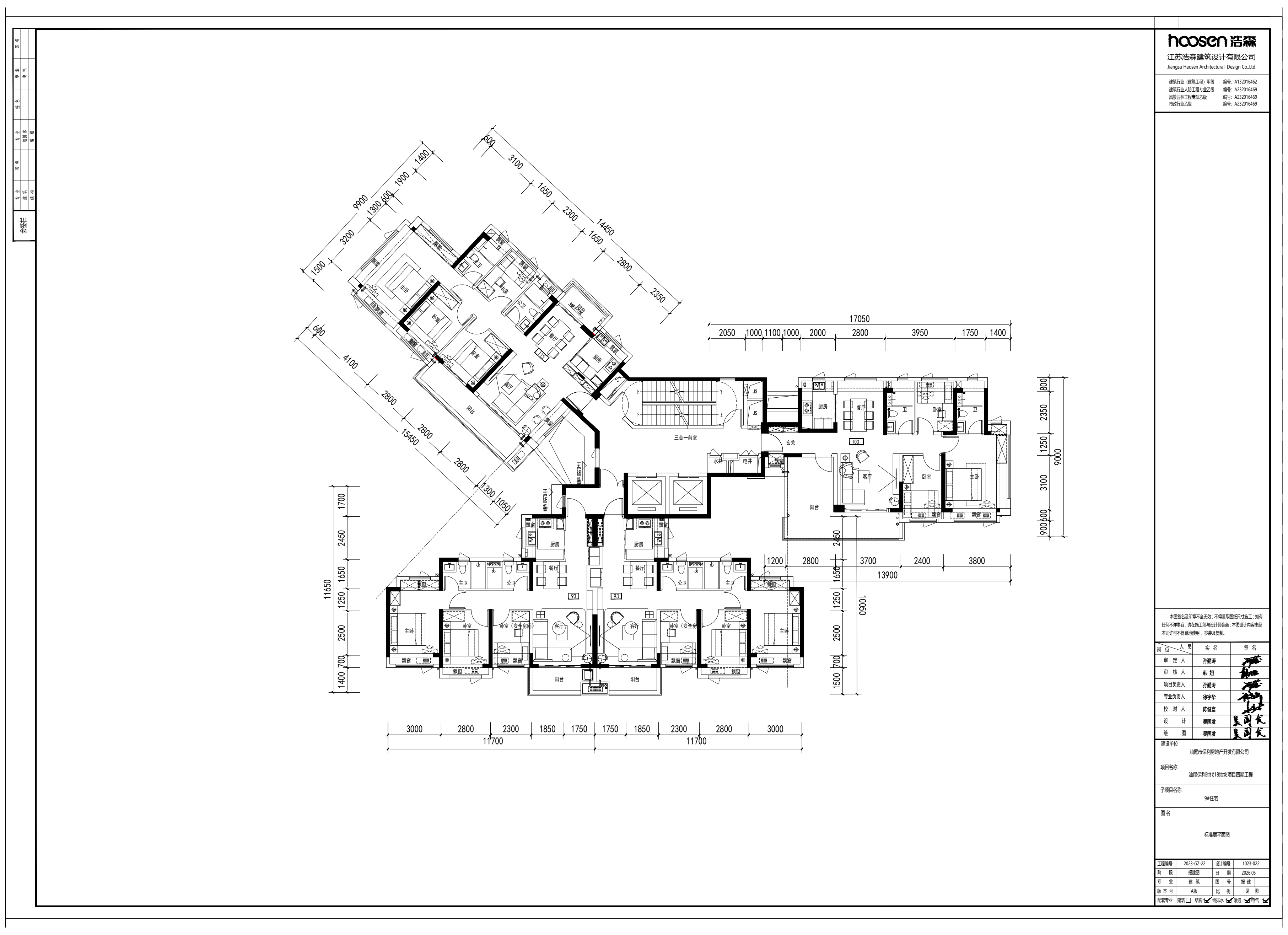
变更后1#屋顶层平面图


hoosen 浩森
江苏浩森建筑设计有限公司
17050
11700
11700
13900

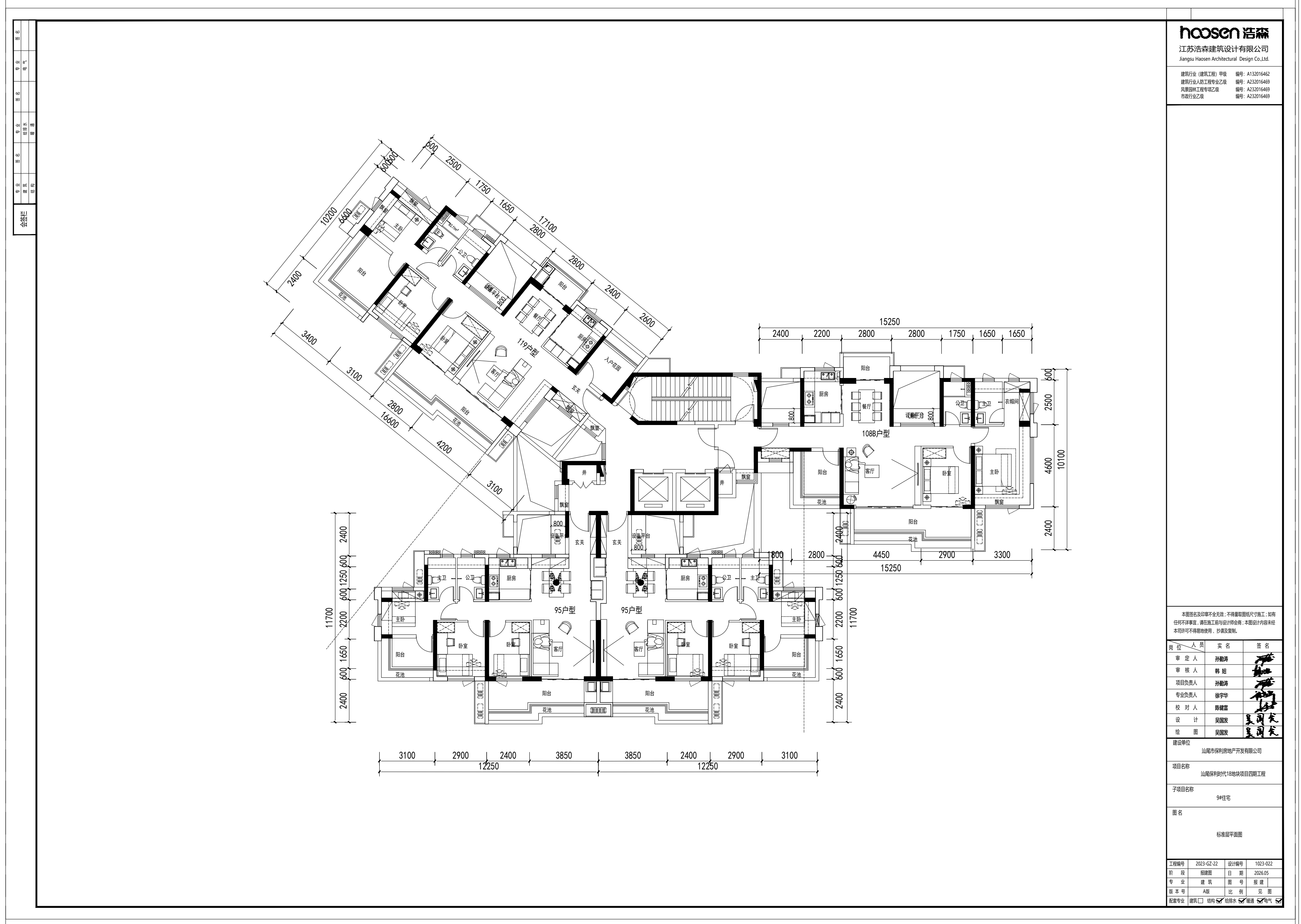
变更前9#首层平面图


hoosen 浩森
江苏浩森建筑设计有限公司
15250
12250
12250

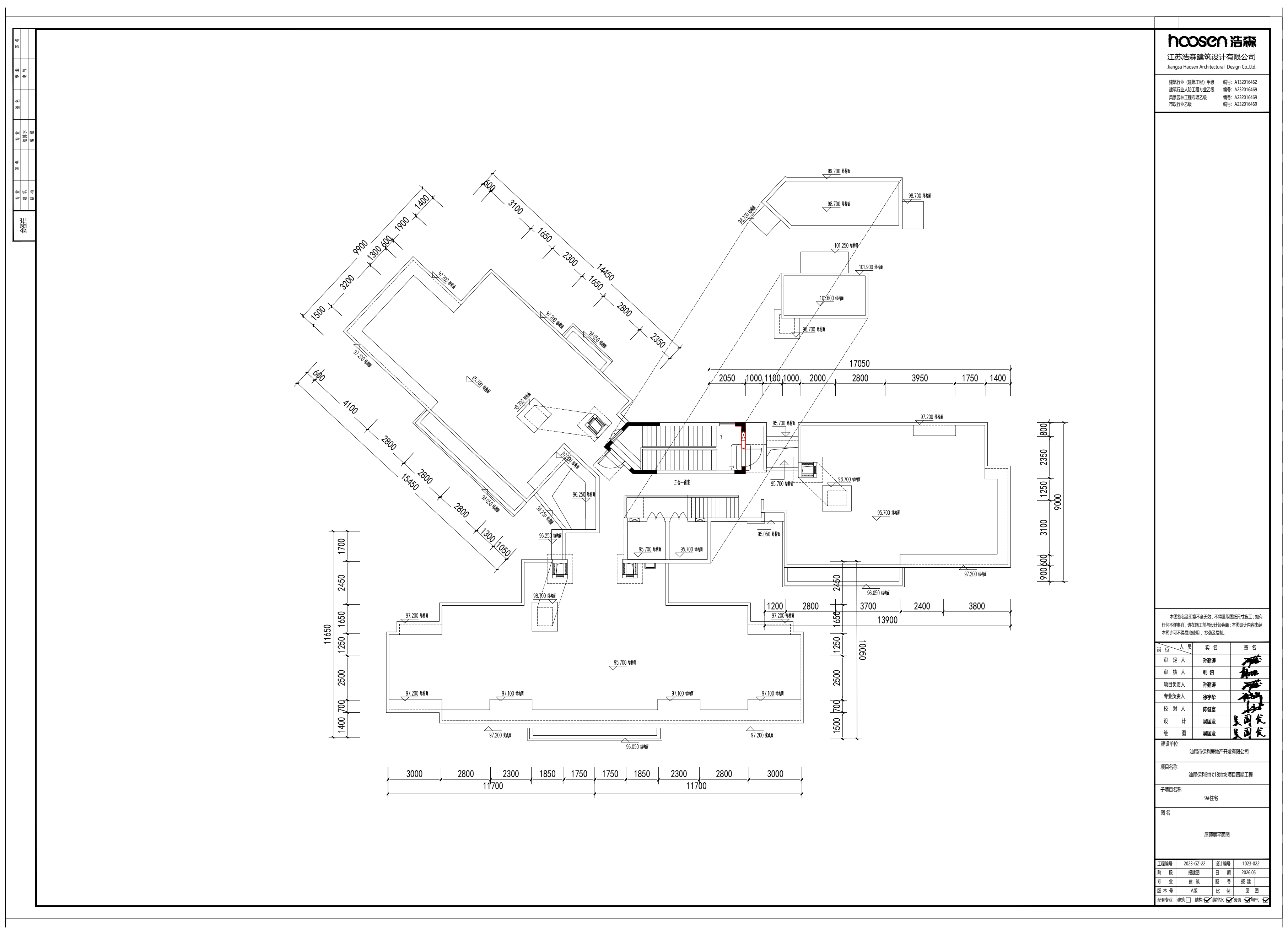
变更后9#首层平面图


hoosen 浩森
江苏浩森建筑设计有限公司
17050
11700
11700
13900

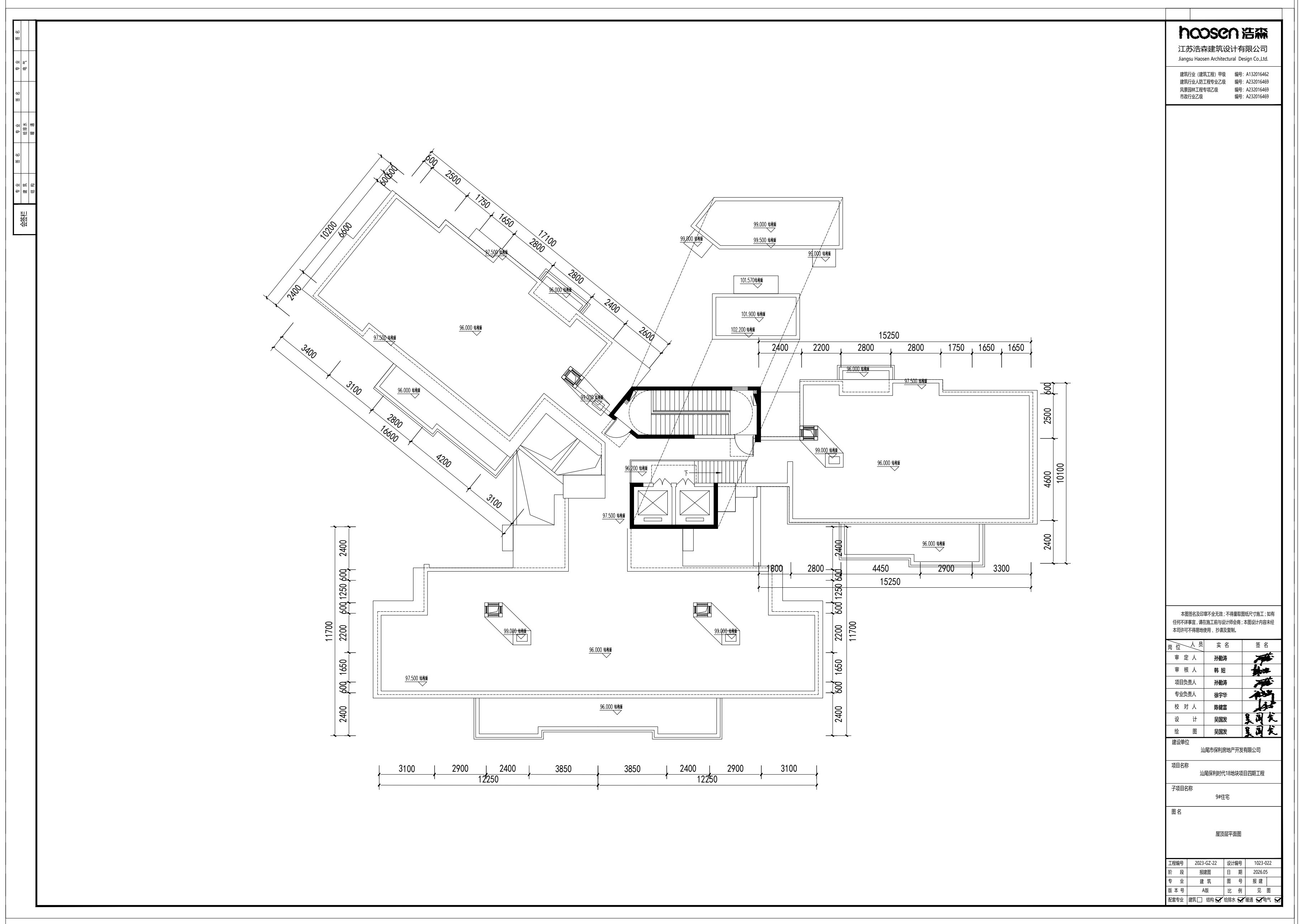
变更前9#标准层平面图


hoosen 浩森
江苏浩森建筑设计有限公司
15250
12250
12250

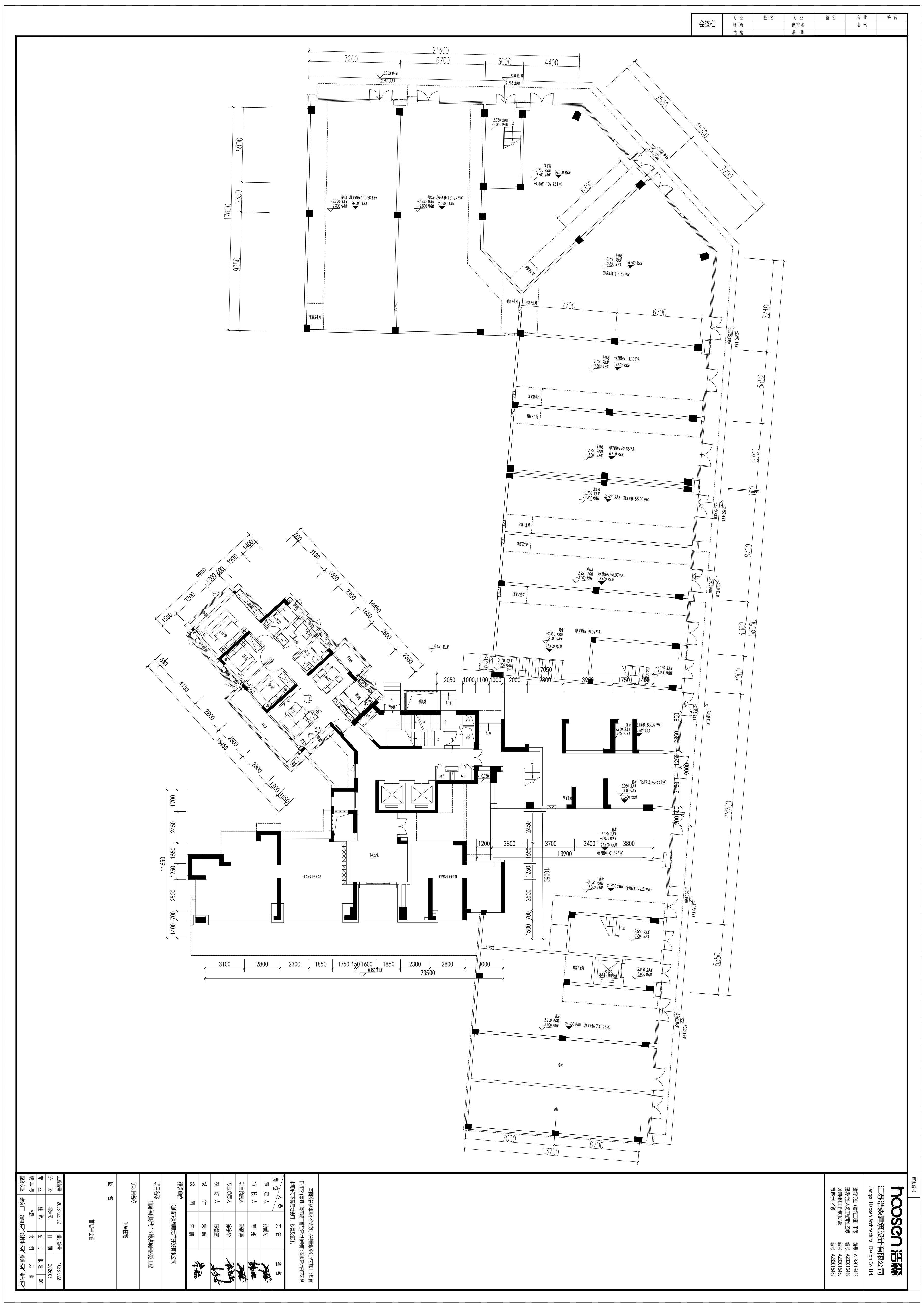
变更后9#标准层平面图


hoosen 浩森
江苏浩森建筑设计有限公司
17050
11700
11700
13900

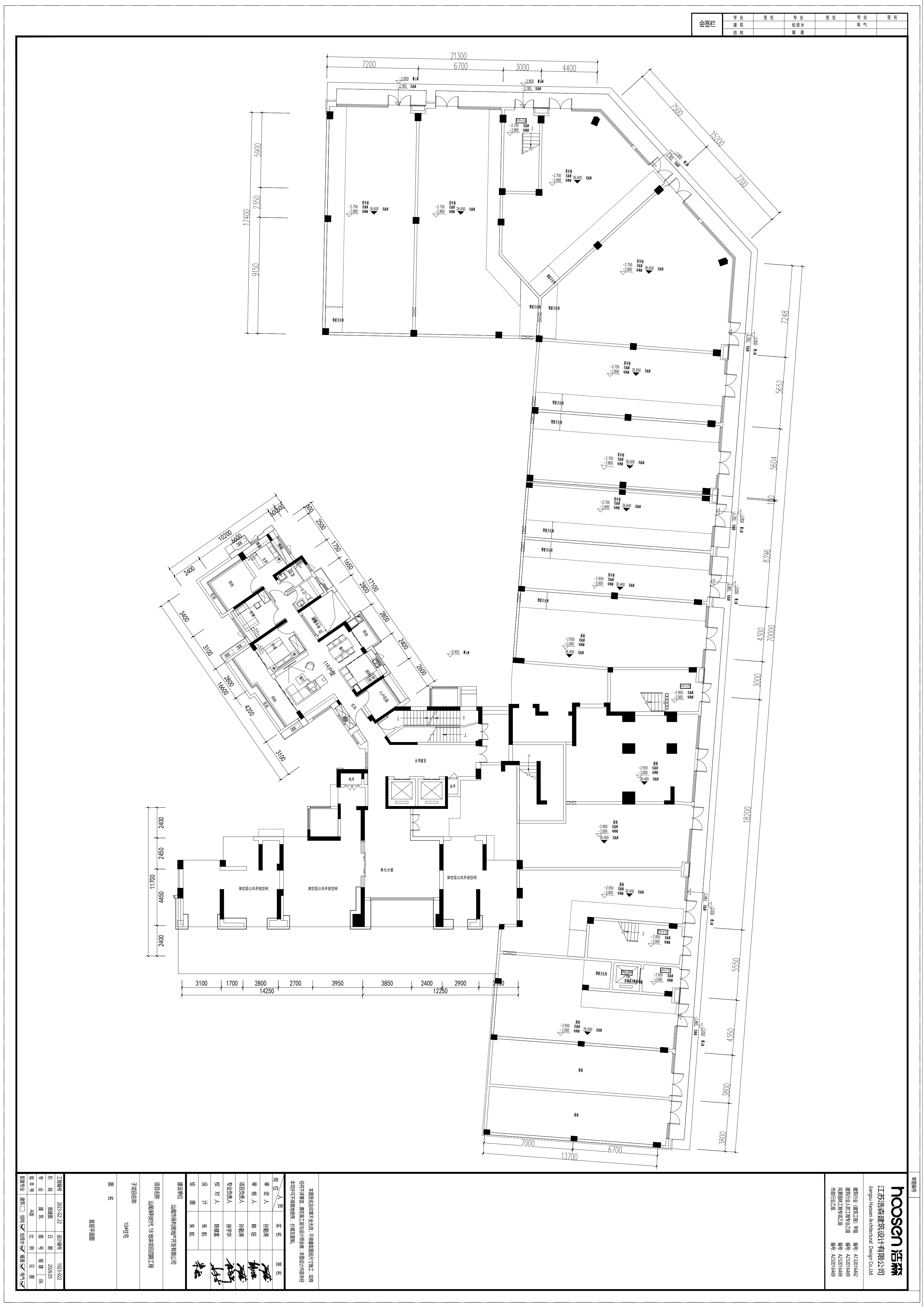
变更前9#屋顶层平面图


hoosen 浩森
江苏浩森建筑设计有限公司
15250
12250
12250

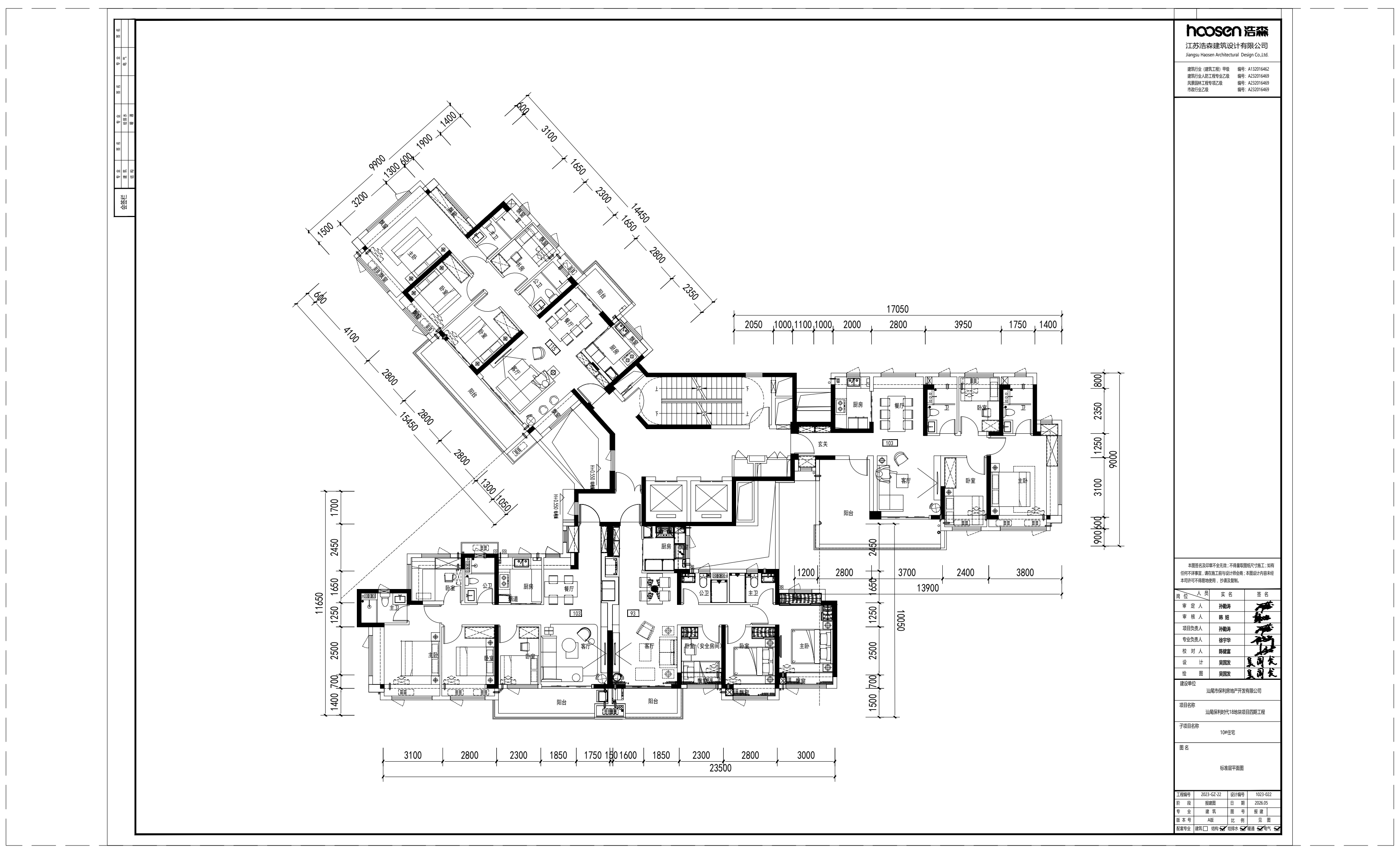
变更后9#屋顶层平面图



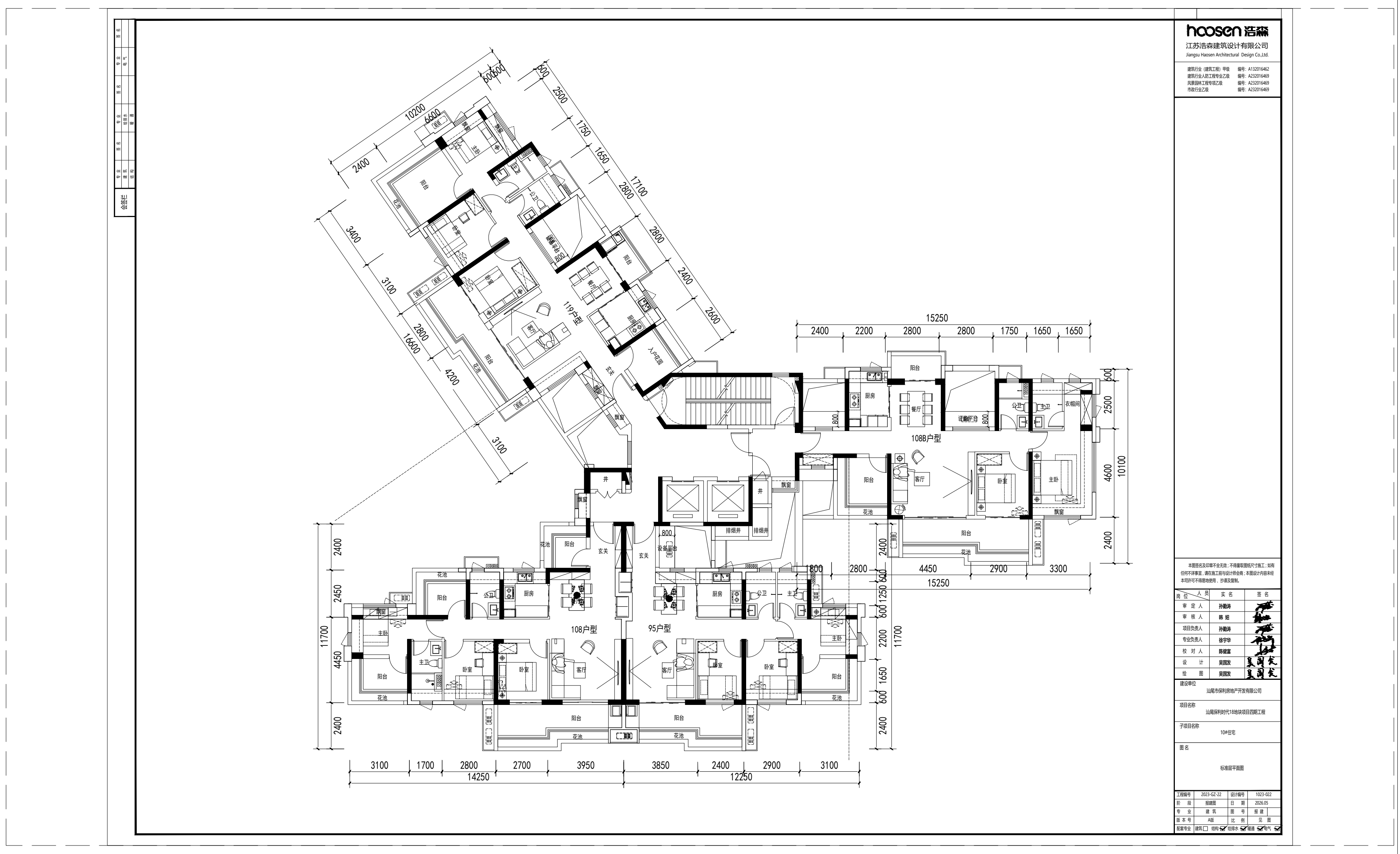
变更前10#首层平面图



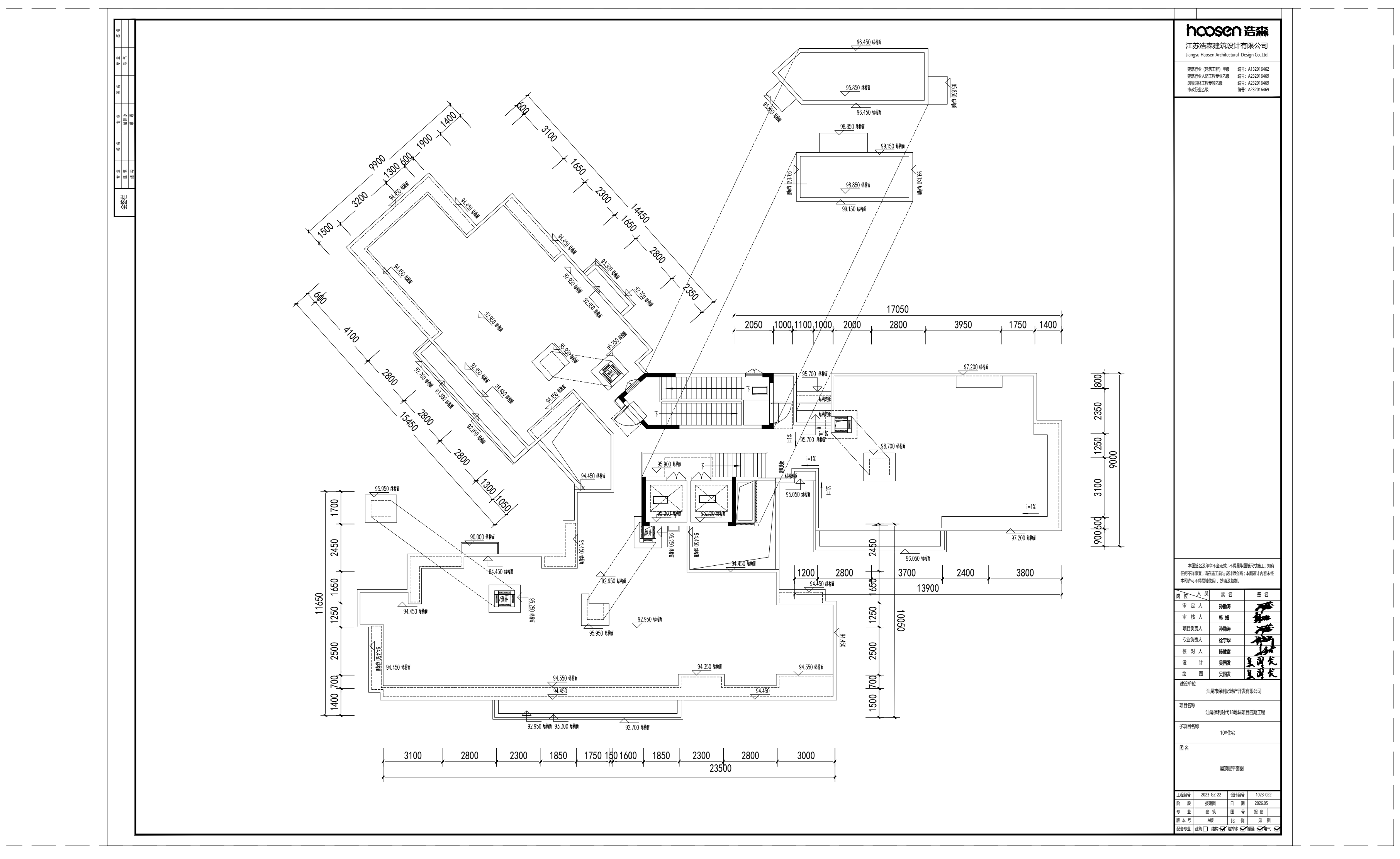
变更后10#首层平面图



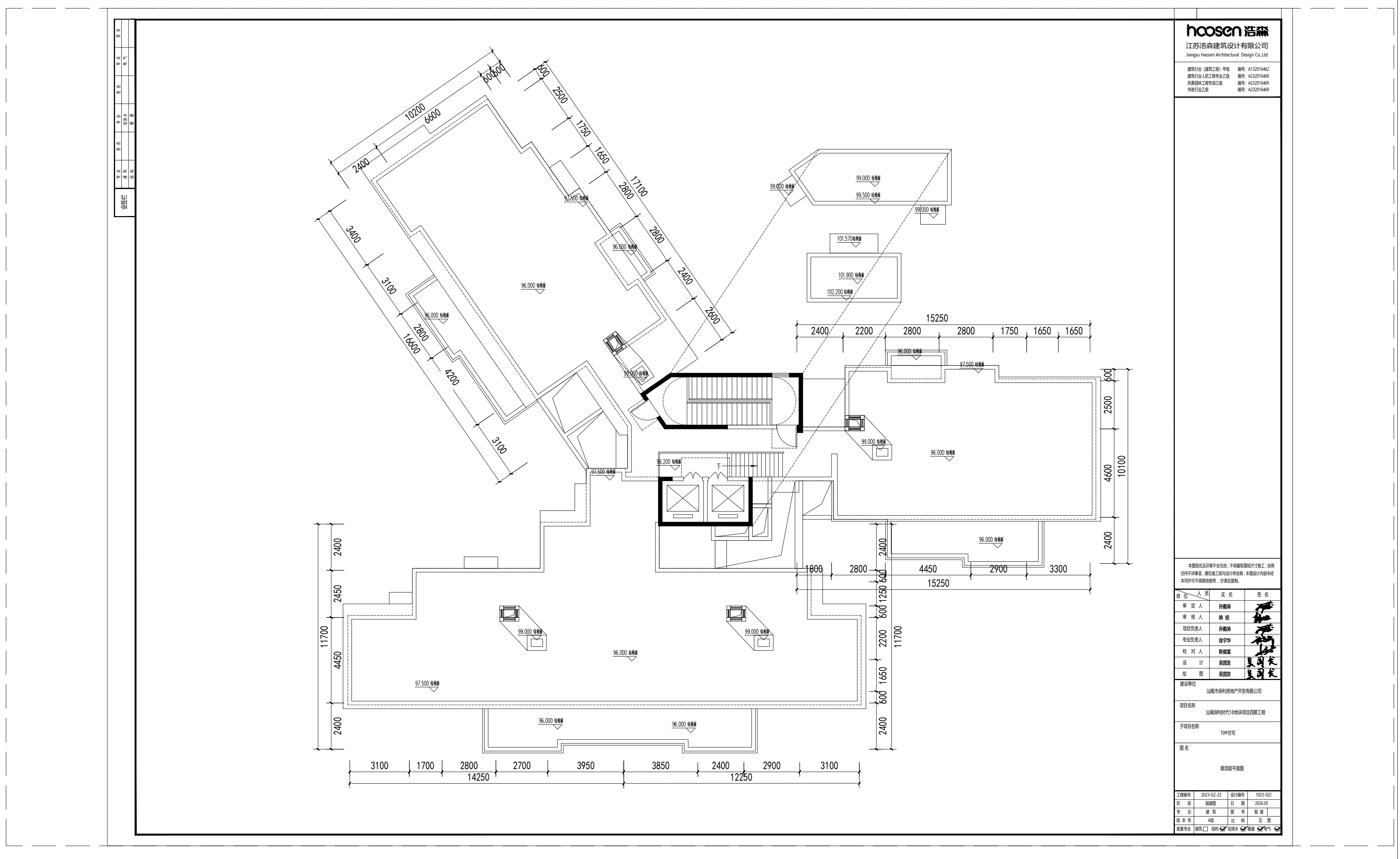
变更前10#标准层平面图



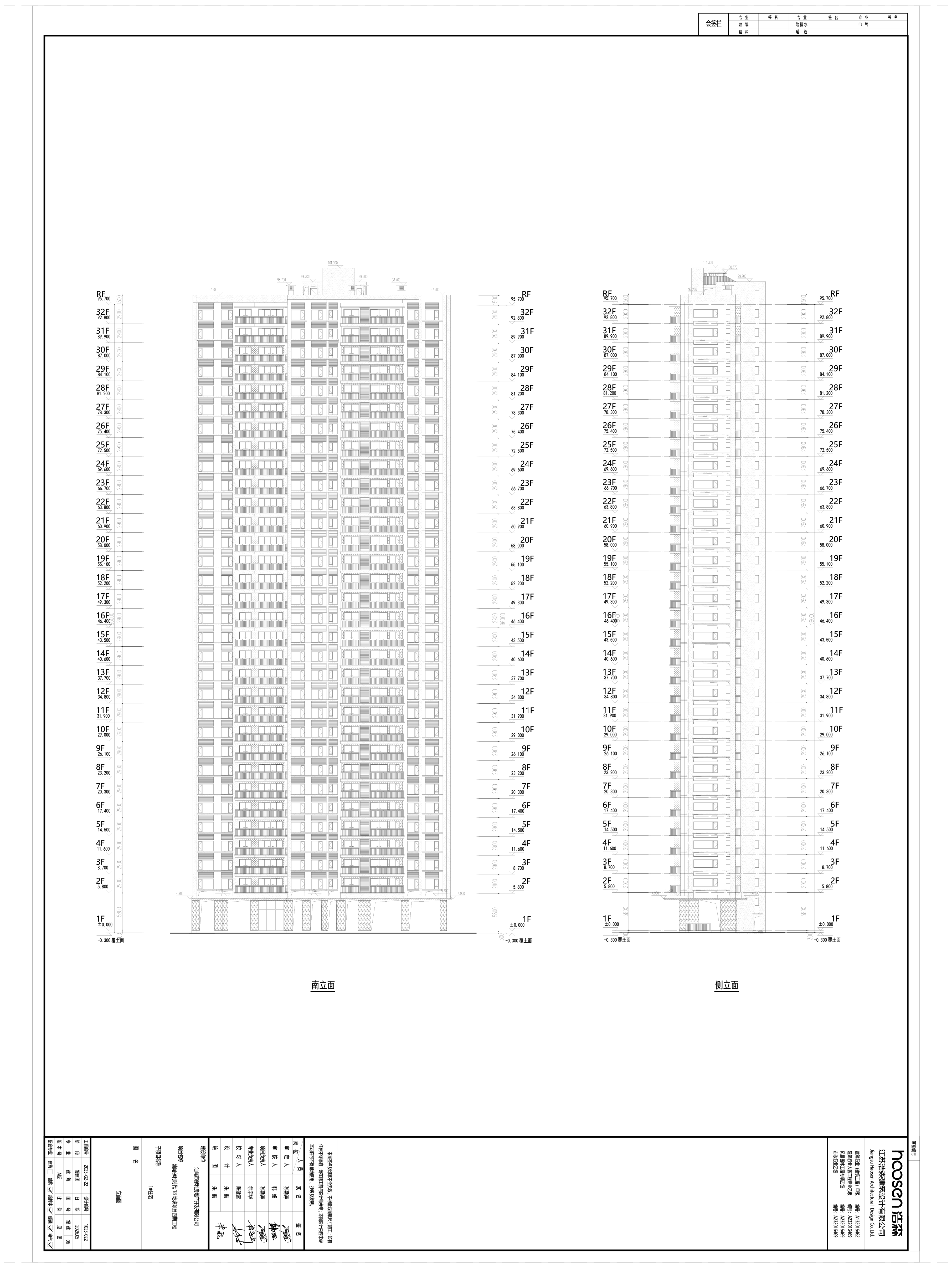
变更后10#标准层平面图



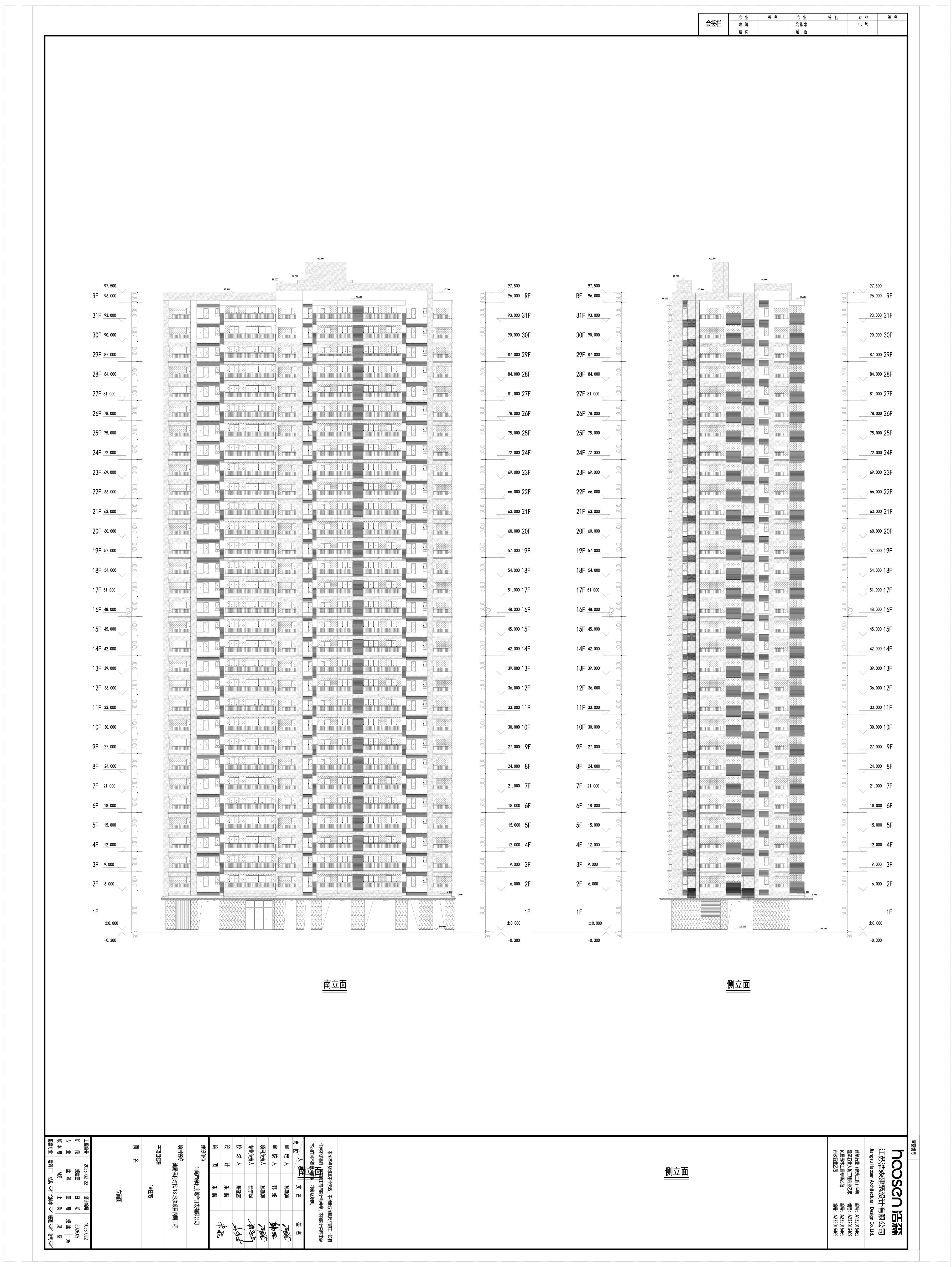
变更前10#屋顶层平面图



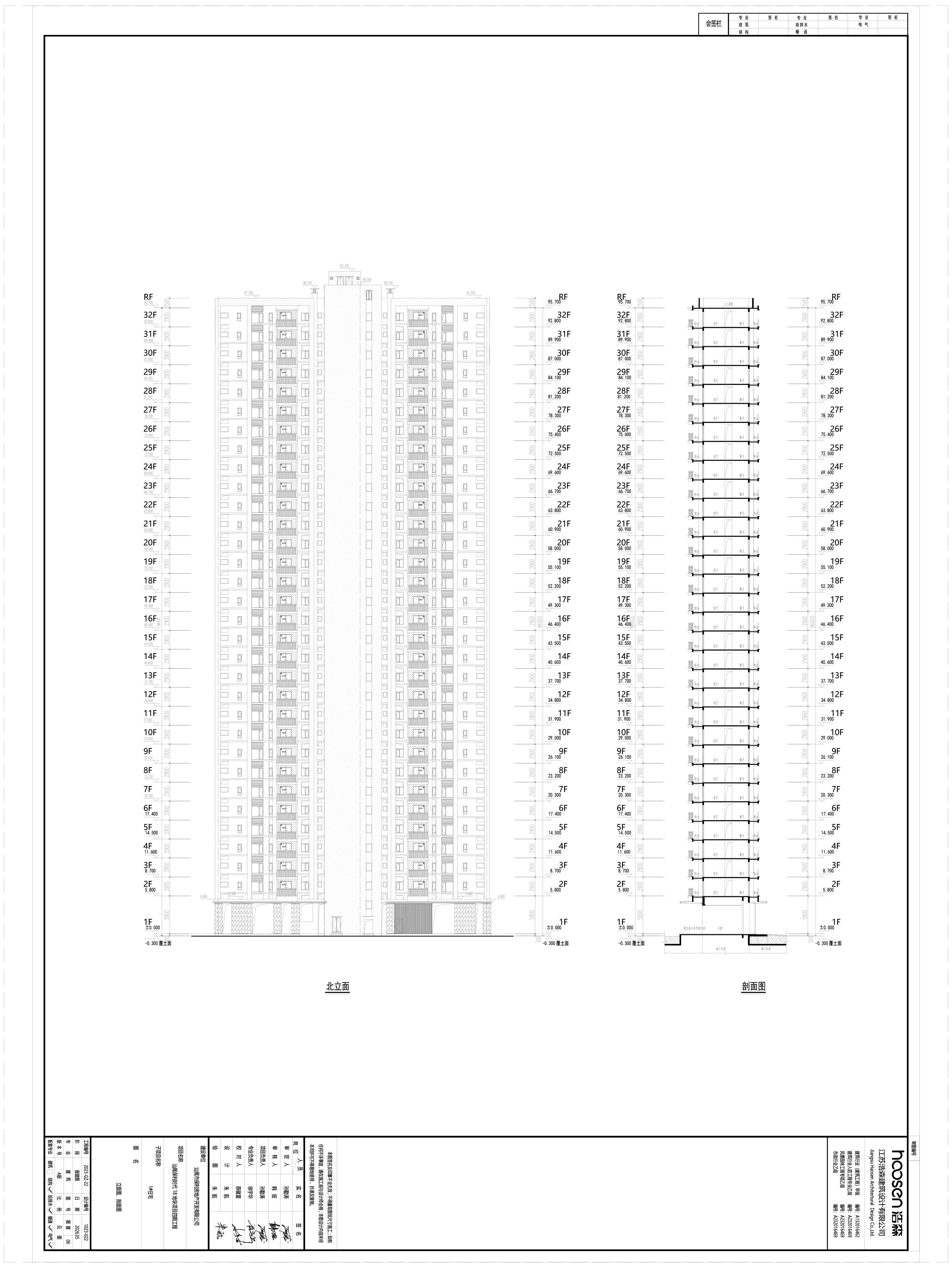
变更后10#屋顶层平面图



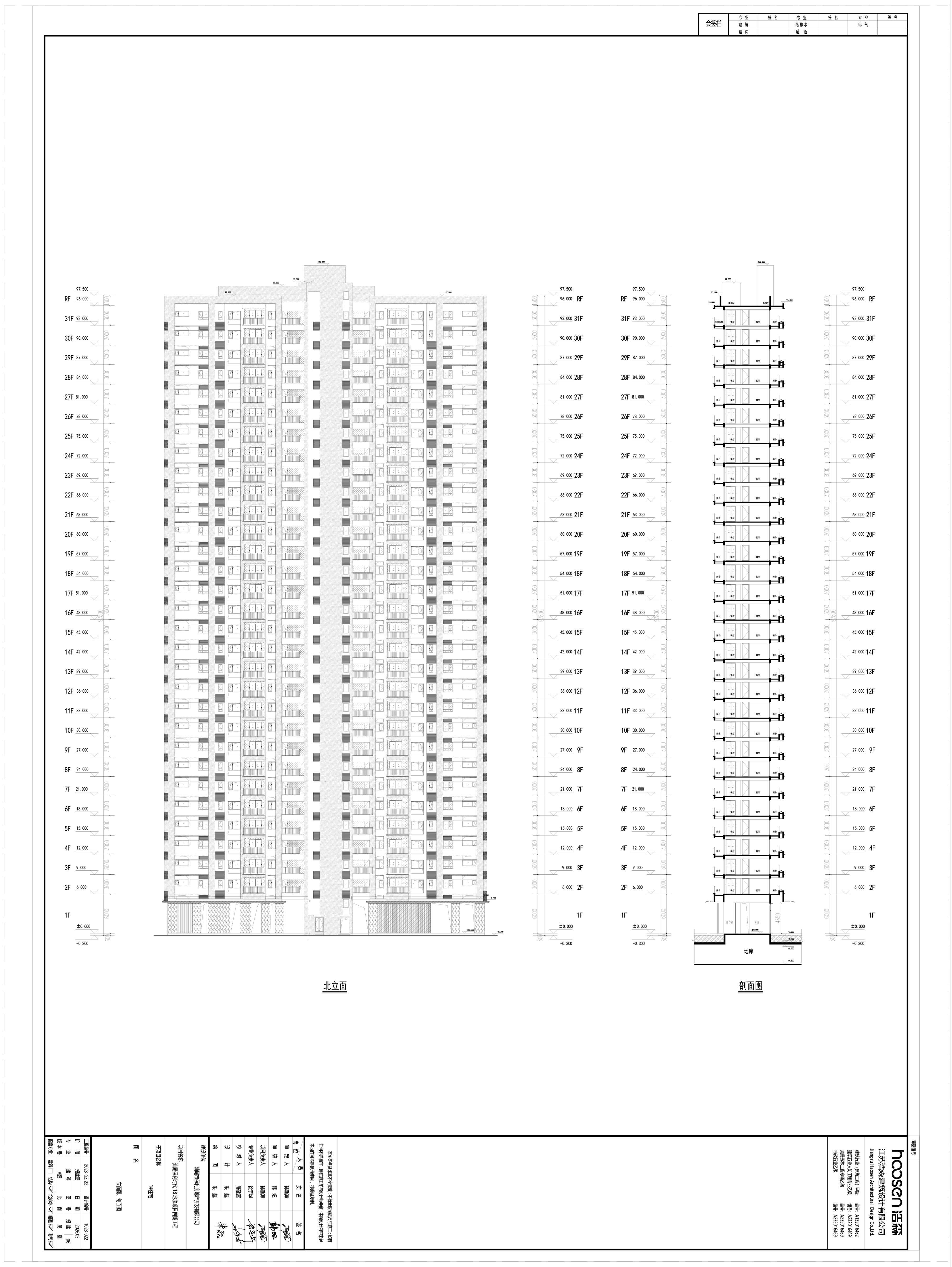
变更前1#立面图



变更后1#立面图



变更前1#立面、剖面图



变更后1#立面、剖面图