建 设 工 程 规 划 许 可 批 前 公 示

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:　汕尾市裕邦房地产开发有限公司

建设项目:裕邦·汇盈湾

项目地址:汕尾市区香胡路北侧、体育中心西侧

公示内容:总平面规划图、指标、效果图

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11月4日

附图:

总体主要经济技术指标:

项目				原方案数值	调整后数值	差值	单位	备注
总用地面积				45750				
总建筑面积				261066.38	260842.95	-223.43		
其中	计容建筑面积			182906.09	182198.47	-707.62		
	其中	住宅面积		91487.73	91485.13	-2.60		
		商业面积		91418.36	90713.34	-705.02		
		其中	商铺面积	5041.40	5342.10	+300.70	㎡	
			服务型公寓面积	28214.75	28233.79	+19.04		
			酒店总面积	56652.03	55636.90	-1015.13		
			其中 酒店客房面积	26555.40	26555.40	0		
			酒店配套面积	30096.63	29081.50	-1015.13		含地下室酒店后勤
		公共配套总面积		1510.18	1500.55	-9.63		
		其中	开关房	108.65	108.65	0		
			便利店	69.04	69.04	0		
			物管用房	300.08	323.45	+23.37		
			社区公共服务用房	303.17	299.31	-3.86		
			文化活动站	348.46	321.51	-26.95		
			社区养老服务用房	86.28	86.73	+0.45		
			家政服务网点设施	42.99	31.83	-11.16		
			社区卫生服务站	81.59	82.16	+0.57		
			消控室	38.47	43.70	+5.23		
			门卫房	25.33	25.33	0		
			垃圾收集房	52.26	52.26	0		
			公厕	53.86	56.58	+2.72		
	不计容建筑面积			78160.29	78644.48	+484.19		
	其中	不计容地下室面积		71780.56	71780.56	0		地下室总面积72827.92（含地下室酒店后勤）
		其中	住宅部分地下室	35162.72	35162.72	0		
			公建部分地下室（酒店后勤除外）	36617.84	36617.84	0		
		架空面积		6379.73	6863.92	+484.19		
		其中	住宅架空面积	1269.45	1134.67	-134.78		
			公建架空及避难区面积	5110.28	5729.25	+618.97		
容积率				4.00	4.00			
建筑基底面积				14972.56	14993.47	+20.91	㎡	
建筑密度				32.73	32.77	+0.04	%	裙房<50%、塔楼<25%
绿地面积				13809.34	13763.32	-46.02	㎡	
绿地率				30.18	30.08	-0.10	%	
住宅总户数				428	428	0	户	
机动车总停车位				1830	1830	0		
其中	架空停车库			34	34	0	个	
	地面停车位			124	124	0		
	地下停车位			1672	1672	0		

服务配套设施表

名　称	用地面积	建筑面积	数量	位置	图 例	备　注
便利店	69.04平方米	69.04平方米	1	设于5#楼一层	便	计容
物业管理用房	323.45平方米	323.45平方米	1	设于5#楼一层	物	计容
消控室	43.70平方米	43.70平方米	1	设于4#楼一层	消	计容
社区公共服务用房	299.31平方米	299.31平方米	1	设于3#楼一层	服	计容
文化活动站	321.51平方米	321.51平方米	1	设于4#楼一层	文	计容
社区养老服务用房	86.73平方米	86.73平方米	1	设于5#楼一层	老	计容
家政服务网点设施	31.83平方米	31.83平方米	1	设于5#楼一层	政	计容
社区卫生服务站	82.16平方米	82.16平方米	1	设于5#楼一层	卫	计容
公共厕所	56.58平方米	56.58平方米	1	设于6#楼一层	厕	计容
垃圾收集房	52.26平方米	52.26平方米	1	设于6#楼一层	垃	计容
门卫房	25.33平方米	25.33平方米	1	设于8#楼一层	门	计容
开关房	108.65平方米	108.65平方米	1	设于8#楼一层	开	计容

计容配套设施总建筑面积1500.55平方米

计容用地红线		非机动车停车区	
建筑控制线		配套用房	
地下室轮廓线		垃圾收集点	
建筑物		临时停车位	
建筑层数	19F	临时大巴车停车位	
建筑高度	H=99.8M	地面停车位	
道路		电动自行车停车位	
室外设计标高	5.000	5G基站	
室内设计标高	±0.000(6.100)		
排水坡向			
坐标	X=2422007.529 Y=598037.580		
消防操作场地			
消防车道			
停车场绿地			
宅旁绿地			
公共绿地			
屋顶绿地			
硬质铺地			

说明:
1). 本项目采用1985国家高程基准、2000国家大地坐标系
2). 图中除注明外以米为单位
3). 电动汽车充电设施:
本项目全部停车位1830个，其中地面124个停车位、架空停车为34个，地下停车位1672个；居住停车位915个，按规定全部预留安装充电桩设施接口，92个车位建设充电桩，占住宅车位数的10%。公建（含商业、公寓、酒店）停车位915个，92个车位建设充电桩，占公建车位数的10%。
4). 本项目配置非机动车位428个，其中电动自行车为129个，占30.14%，同时设置充电设施接口。
5). 地下停车库面积以及高层首层架空层面积不纳入指标平衡。
6). 首层架空层除楼梯电梯间外均不得围蔽，应作公共活动空间使用。
7). 本项目小于5.5米的通道为单向通道。

总图调整说明:
由于施工图深化设计过程，局部优化调整楼栋，调整变化如下:
1、1#楼优化平面内部功能，调整避难层位置，计容面积减少952.16㎡，不计容面积增加705.71㎡，楼栋总面积减少246.45㎡。
2、2#楼微调首层商业轮廓范围，微调住宅出入口关系，计容面积增加102.30㎡，不计容面积减少102.46㎡，楼栋总面积减少0.16㎡。
3、3#楼微调首层商业轮廓范围，优化公共配套设施空间，计容面积减少1.56㎡，不计容面积增加1.63㎡，楼栋总面积增加0.07㎡。
4、4#楼微调首层商业轮廓范围，优化公共配套设施空间，计容面积增加18.54㎡，不计容面积减少15.46㎡，楼栋总面积增加3.08㎡。
5、5#楼微调首层商业轮廓范围，优化公共配套设施空间，计容面积增加21.57㎡，不计容面积减少18.49㎡，楼栋总面积增加3.08㎡。
6、6#楼优化商业范围，优化塔楼主入口关系，计容面积增加149.20㎡，不计容面积减少132.26㎡，楼栋总面积增加16.94㎡。
7、8#楼优化门楼细节，计容面积增加4.48㎡，不计容面积减少4.48㎡，楼栋总面积不变。

规划建筑统计表

建筑编号	建筑名称	建设阶段	占地面积（㎡）	计容积率建筑面积（㎡）	不计容积率建筑面积（㎡）	总建筑面积（㎡）	住宅部分总建筑面积（㎡）	公建部分总建筑面积（㎡）	建筑层数	建筑高度（M）
1#	1#楼酒店	未报建	4620.21	49921.34	3910.33	53831.67	/	53831.67	33	143.70
2#	2#楼住宅	新建	1404.42	22057.55	80.58	22138.13	20937.01	1201.12	30	99.65
3#	3#楼住宅	本次报建	1463.94	22312.41	411.74	22724.15	21796.14	928.01	31	100.90
4#	4#楼住宅	本次报建	1434.62	19725.20	157.95	19883.15	18604.34	1278.81	30	97.60
5#	5#楼住宅	新建	2156.27	32667.35	484.40	33151.75	31404.02	1747.73	31	101.20
6#	6#楼服务型公寓	未报建	1357.62	16550.48	282.54	16833.02	/	16833.02	19	98.40
7#	7#楼服务型公寓	未报建	1350.84	17339.40	908.21	18247.61	/	18247.61	19	98.40
8#	8#楼门楼	未报建	1205.55	577.38	628.17	1205.55	/	1205.55	1	13.10
	地下室	新建	/	1047.36	71780.56	72827.92	35162.72	37665.2	-2	-9.90
合计			14993.47	182198.47	78644.48	260842.95	127904.23	132938.72		

规划批复意见:
一、根据汕尾市规划委员会2023年第二次会议审议结果，原则同意裕邦·汇盈湾规划建筑设计方案，建设单位应当按照建设工程规划许可的内容进行建设，不得擅自变更;
二、停车位须按相关规范、规定建设充电设施或预留安装充电设施接口;
三、建设单位应在项目施工现场设置建设工程规划许可公告牌;
四、开工前，建设单位应委托具有相应测绘资质的单位放线，向我局申请验线，未经验线，建设工程不得开工;
五、应严格按方案图和有关规范进行施工图设计和施工;
六、若施工图设计内容与规划方案图不一致，须向我局申请办理规划设计方案变更，方案变更经批准后再办理施工许可手续。
七、本方案审核有效期一年，逾期须另行报审。

规划总平面图 1:750





