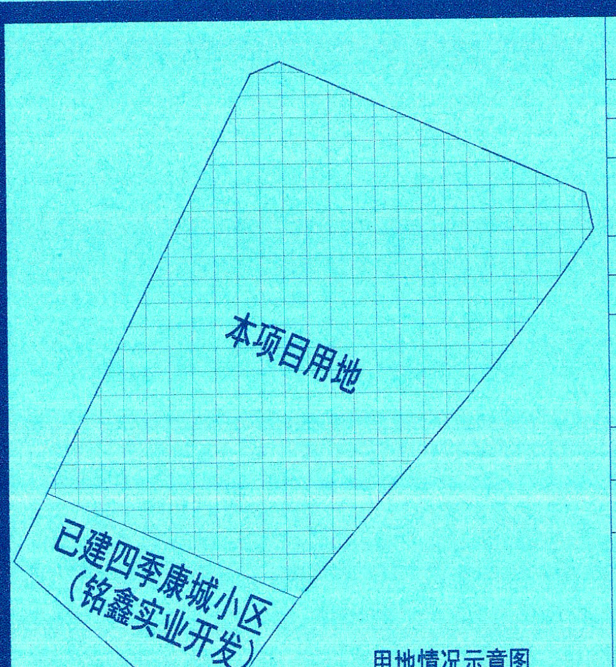
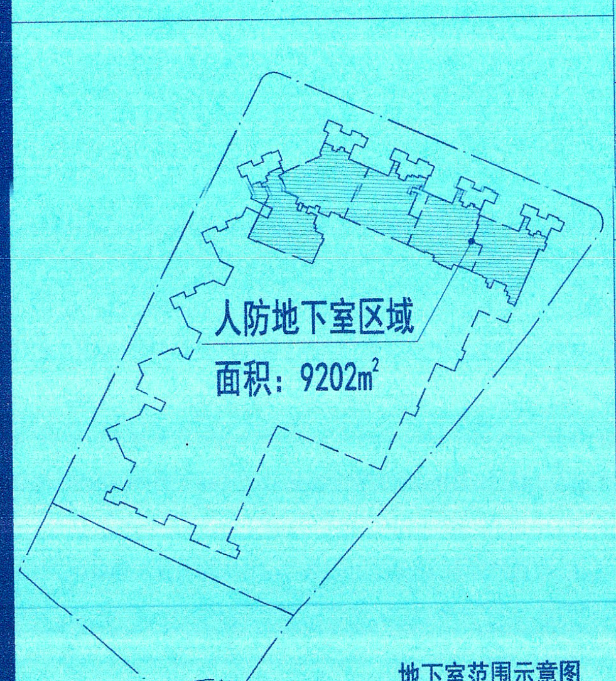

本项目用地
已建四季康城小区（铭鑫实业开发）

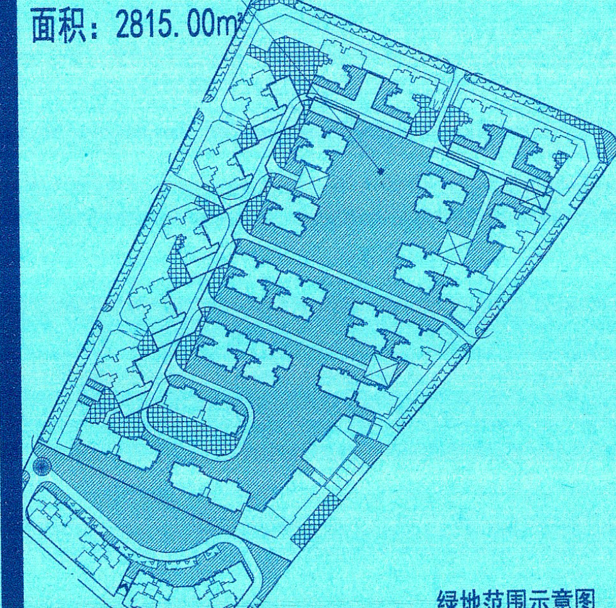
用地情况示意图


人防地下室区域
面积：9202m²

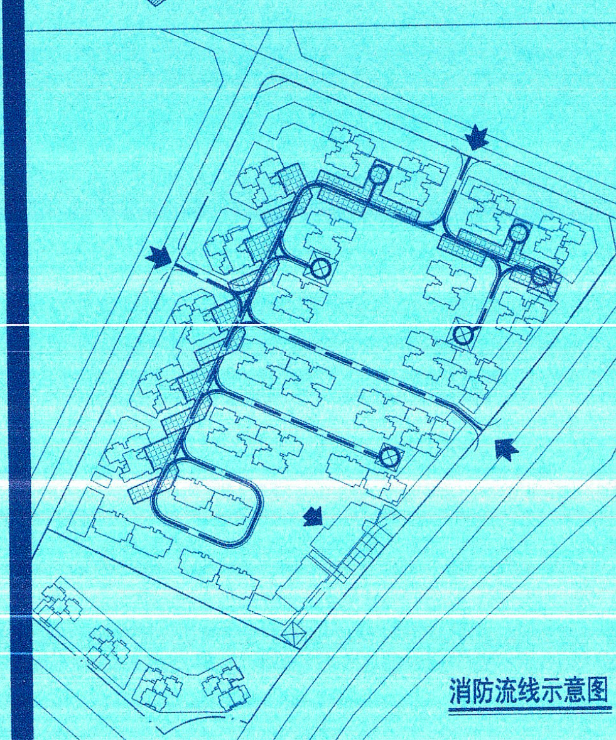
地下室范围示意图

集中绿地(群众健身设施)

面积：2815.00m²



绿地范围示意图



消防流线示意图

绿化面积指标表

绿化类型		绿化面积(m²)	覆土厚度(m)	折算系数	折后面积(m²)	总绿地面积(m²)	项目用地面积(m²)	绿化率
普通绿化		23247.69	1.00	1.00	23247.69	27123.27	77482.72	35.01%
屋顶绿化		0.00	0.45	0.20	0.00			
		0.00	0.60	0.40	0.00			
机动停车位绿化		4089.80	——	0.50	2044.90			
非机动停车位绿化		6102.26	——	0.30	1830.68			

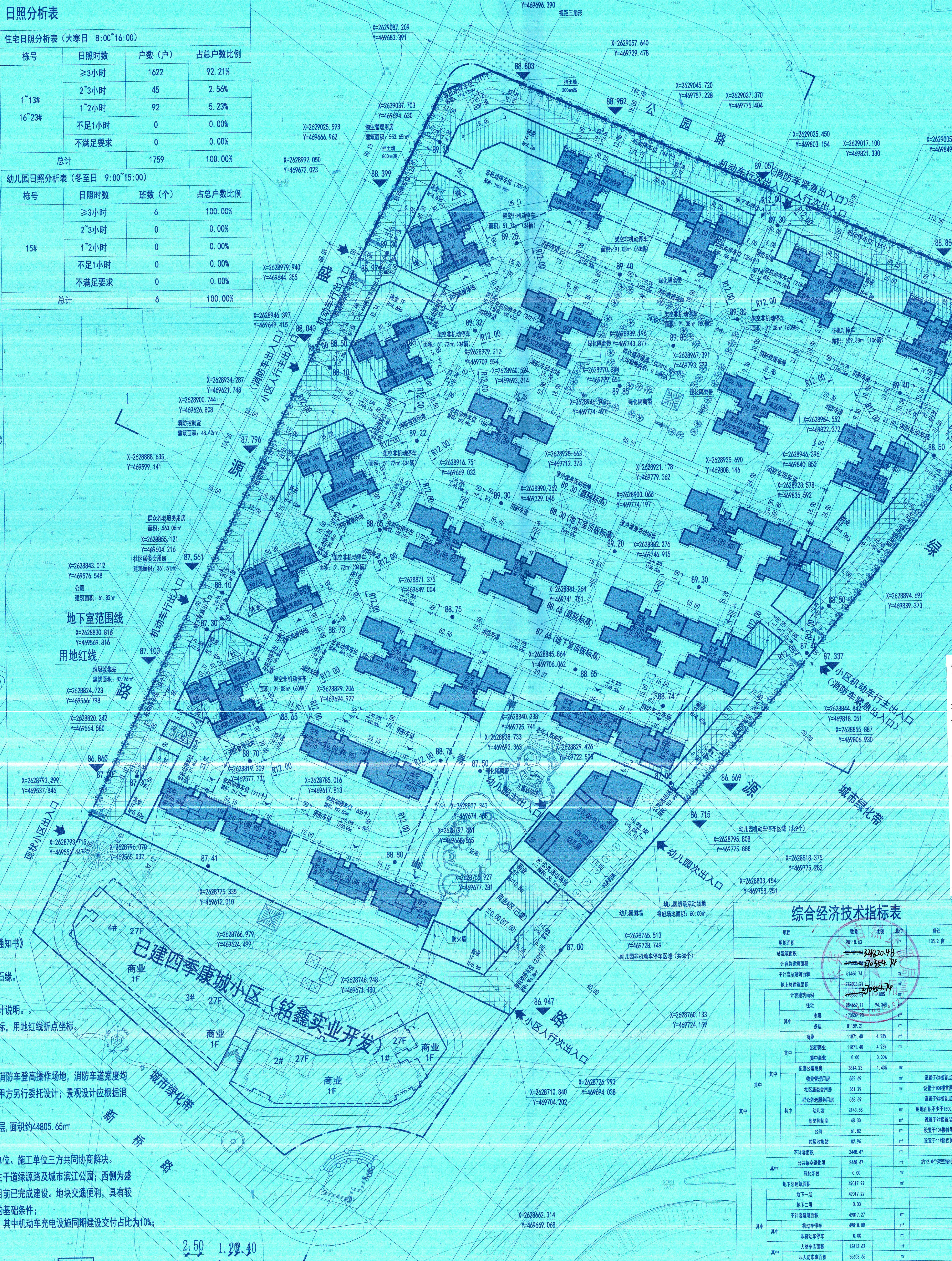
日照分析表

住宅日照分析表（大寒日 8:00~16:00）

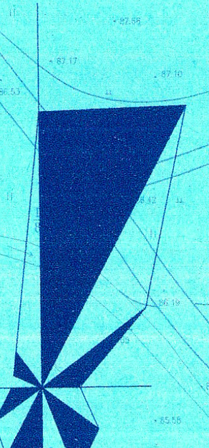
栋号	日照时数	户数（户）	占总户数比例
1~13# 16~23#	≥3小时	1622	92.21%
	2~3小时	45	2.56%
	1~2小时	92	5.23%
	不足1小时	0	0.00%
	不满足要求	0	0.00%
总计		1759	100.00%

幼儿园日照分析表（冬至日 9:00~15:00）

栋号	日照时数	班数（个）	占总户数比例
15#	≥3小时	6	100.00%
	2~3小时	0	0.00%
	1~2小时	0	0.00%
	不足1小时	0	0.00%
	不满足要求	0	0.00%
总计		6	100.00%


N
公园路
盛源路
绿源路
新桥路
城市绿化带
机动车行次出入口（消防车紧急出入口）人行次出入口
地下车库出入口
机动车行出入口
小区人行主出入口（消防车出入口）
小区人行主出入口
小区机动车行主出入口（消防车紧急出入口）
小区人行次出入口
现状小区出入口
幼儿园主出入口
幼儿园次出入口
幼儿园机动车停车区域（共9个）
幼儿园非机动车停车区域（共30个）
幼儿园班级活动场地 每班场地面积：60.00m²
幼儿园围墙
已建四季康城小区（铭鑫实业开发）
视距三角形
挡土墙 200mm高
挡土墙 800mm高
物业管理用房 建筑面积：553.65m²
消防控制室 建筑面积：48.42m²
群众养老服务用房 面积：563.06m²
社区居委会用房 建筑面积：361.51m²
公厕 建筑面积：61.82m²
垃圾收集站 建筑面积：82.96m²
地下室范围线
用地红线
群众健身设施（供2815.00m²）（人均绿地面积：0.5m²/人）
室外健身活动场地
89.30（庭院标高）
88.30（地下室顶板标高）
88.65（庭院标高）
87.65（地下室顶板标高）
老年人活动区
儿童活动区
泳池
15#(已建) 幼儿园
商业A区(已建)
防火墙
首层为公共架空层 公共架空层高度：3.90m
架空非机动停车
消防救援场地
消防车道
消防车回车场
绿化隔离带
非机动停车位
机动停车位
X=2629091.919 Y=469696.390
X=2629087.209 Y=469683.391
X=2629057.640 Y=469729.478
X=2629045.720 Y=469757.228
X=2629037.370 Y=469775.404
X=2629025.450 Y=469803.154
X=2629017.100 Y=469821.330
X=2629005.180 Y=469849.079
X=2628996.830 Y=469867.255
X=2628984.910 Y=469895.005
X=2628995.521 Y=469914.800
X=2628977.797 Y=469919.879
X=2628951.862 Y=469886.353
X=2628933.557 Y=469869.945
X=2628894.691 Y=469839.373
X=2628844.842 Y=469818.051
X=2628855.887 Y=469806.930
X=2628795.808 Y=469775.888
X=2628818.375 Y=469775.282
X=2628803.154 Y=469758.251
X=2628765.513 Y=469728.749
X=2628760.133 Y=469724.159
X=2628726.993 Y=469694.038
X=2628710.840 Y=469704.202
X=2628662.314 Y=469669.068
X=2628655.729 Y=469613.946
X=2628746.263 Y=469514.555
X=2628793.715 Y=469551.447
X=2628796.070 Y=469565.032
X=2628793.299 Y=469537.846
X=2628820.242 Y=469564.580
X=2628824.723 Y=469566.798
X=2628830.816 Y=469569.816
X=2628843.012 Y=469576.548
X=2628855.121 Y=469604.216
X=2628888.635 Y=469599.141
X=2628900.744 Y=469626.808
X=2628934.287 Y=469621.748
X=2628946.397 Y=469649.415
X=2628979.940 Y=469644.355
X=2628992.050 Y=469672.023
X=2629025.593 Y=469666.962
X=2629037.703 Y=469694.630
88.803
88.952
89.057
88.885
89.182
88.359
87.337
86.669
86.715
86.947
86.860
87.100
87.561
87.796
88.040
88.399
2
1

总平面图 1:1000



附注：

1、本规划设计依据：

(1)根据甲方提供的地形图（电子文件）

(2)《来宾市城市规划管理技术规定》

(3)《来宾市规划管理局建设项目规划设计条件通知书》

(4)现行的国家有关建筑设计规范、规程和规定

2、本图所注距离：建筑指外墙，道路指路牙内石缘。

3、图中所注坐标、尺寸、标高均以米为单位。

4、本工程采用的坐标系及高程系统另详建筑设计说明。。

5、图中所注坐标：建筑坐标指外墙边线交点坐标，用地红线折点坐标。

6、架空层、首层层高详剖面示意图。

7、商铺层高均不大于5.6m。

8、、本图仅表示建筑定位、相关的消防车道及消防车登高操作场地，消防车道宽度均为4m，转弯半径不小于12m；景观、道路设计由甲方另行委托设计；景观设计应根据消防车道及消防车登高操作场地的要求进行设计。

9、本工程防空地下室设置在地块北侧地下负一层，面积约44805.65m²

10、本图中 X.XX 为完成面标高。

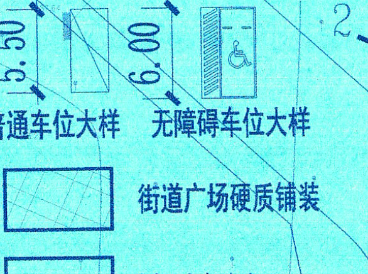
11、现场情况如与图纸不符，应由业主、设计单位、施工单位三方共同协商解决。

12、项目用地周边情况：项目用地东侧为城市主干道绿源路及城市滨江公园；西侧为盛源路；北侧为公园路；南侧为项目一期范围，目前已完成建设。地块交通便利，具有较好的景观优势，为打造高端住宅小区提供优质的基础条件；

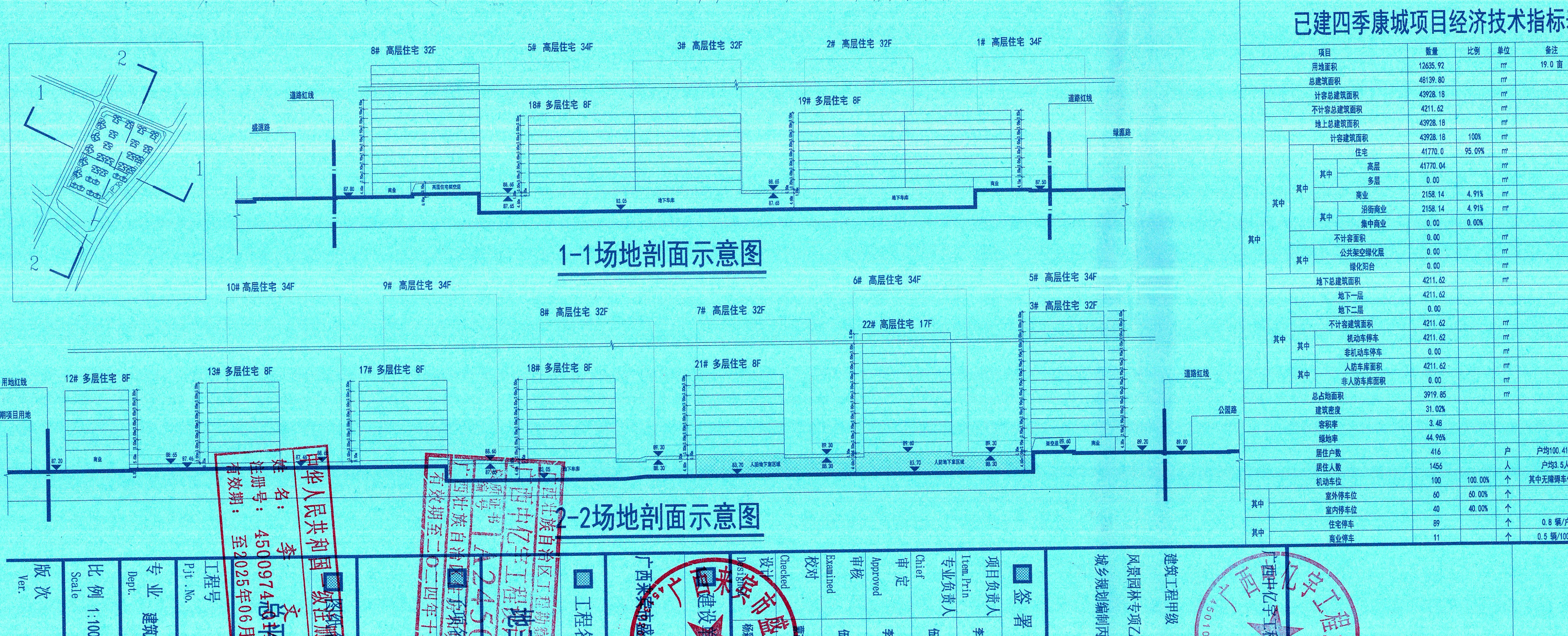
13、机动车、非机动车停车位均预留充电条件，其中机动车充电设施同期建设交付占比为10%；

图例：

▬ ▬ ▬	用地红线	▨	小区绿化	▨	小区道路		
- - - -	地下室范围线	▨	水景	▲	地下车库出口		
▭	已建建筑	▨	生态停车位	▼	住宅楼出入口	▨	街道广场硬质铺装
▨	拟建建筑	▨	地下汽车库坡道	▨	绿地范围	▲	非机动车出入口
▨	消防救援场地	▨	物业管理用房	▨	非机动车停车	▨	垃圾收集站
▨	消防控制室	▨	公共厕所	▨	社区居委会用房	▨	群众养老服务用房


2.50
1.20
2.40
5.50
6.00

普通车位大样　无障碍车位大样


1
2
8# 高层住宅 32F
5# 高层住宅 34F
3# 高层住宅 32F
2# 高层住宅 32F
1# 高层住宅 34F
18# 多层住宅 8F
19# 多层住宅 8F
道路红线
盛源路
绿源路
地下车库
10# 高层住宅 34F
9# 高层住宅 34F
8# 高层住宅 32F
7# 高层住宅 32F
6# 高层住宅 34F
5# 高层住宅 34F
3# 高层住宅 32F
22# 高层住宅 17F
12# 多层住宅 8F
13# 多层住宅 8F
17# 多层住宅 8F
18# 多层住宅 8F
21# 多层住宅 8F
用地红线
一期项目用地
人防地下室区域
公园路
商业

1-1场地剖面示意图

2-2场地剖面示意图

审定意见：

一、经上报审查，同意按此总平方案进行建设工程设计，并作为建设工程规划许可证核发、施工图设计、规划核实的依据，不经许可，不得变更。

二、机动车停车位数量、尺寸必须满足规划设计条件及设计规范要求。

三、地下室规划机械停车位如因通风管道、消防喷淋系等设备的设计安装，导致不能满足审定规划机械停车位设置的，应及时调整设计方案以保证停车位数量、尺寸满足规划设计条件及设计规范要求。

来宾市自然资源局

2024 年 10 月 17 日

经上报审查，同意按此总平方案进行建设工程设计，并作为建设工程规划许可证核发、施工图设计、规划核实的依据，不经许可，不得变更。

综合经济技术指标表

项目				数量	比例	单位	备注
用地面积				90118.63		m²	135.2 亩
总建筑面积				~~321931.54~~ 321820.48		m²	
其中	计容总建筑面积			~~317666.86~~ 270354.74		m²	
	不计容总建筑面积			51465.74		m²	
	地上总建筑面积			272803.21		m²	
	其中	计容建筑面积		~~270355.69~~ 270354.74	100%	m²	
		其中	住宅	254669.11	94.34%	m²	
			其中 高层	173509.90		m²	
			其中 多层	81159.21		m²	
			商业	11871.40	4.23%	m²	
			其中 沿街商业	11871.40	4.23%	m²	
			其中 集中商业	0.00	0.00%		
			配套公建用房	3814.23	1.43%	m²	
			其中 物业管理用房	552.69		m²	设置于6#楼首层
			其中 社区居委会用房	361.29		m²	设置于10#楼首层
			其中 群众养老服务用房	563.59			设置于9#楼首层
			其中 幼儿园	2143.58		m²	用地面积不少于1500.00m²
			其中 消防控制室	48.30		m²	设置于9#楼首层
			其中 公厕	61.82		m²	设置于10#楼首层
			其中 垃圾收集站	82.96		m²	设置于11#楼西侧
		不计容面积		2448.47		m²	
		其中	公共架空绿化层	2448.47		m²	约12.0个架空绿化层
			绿化阳台	0.00		m²	
	地下总建筑面积			49017.27		m²	
	其中	地下一层		49017.27			
		地下二层		0.00			
		不计容建筑面积		49017.27		m²	
		其中	机动车停车	49018.00		m²	
			非机动车停车	0.00		m²	
		其中	人防车库面积	13413.62		m²	
			非人防车库面积	35603.65		m²	
总占地面积				26625.56		m²	
建筑密度				29.55%			
容积率				3.00			
绿地率				35.01%			
居住户数				2175		户	户均117.27m²
居住人数				7085		人	户均3.2人
机动车位				2385	100.03%	个	其中无障碍车位48个
其中	室外停车位			318	13.33%	个	
	室内停车位			2067	86.70%	个	其中：机械停车位数量1637个
其中	住宅停车			2200		个	1.2 辆/户
	商业停车			185		个	1.5 辆/100m²
非机动车位				5018	100.00%	个	
其中	地上停车位			5018	50.00%	个	
	地下停车位			0	50.00%	个	
其中	住宅停车			4725		个	2.0 辆/100m²
	商业停车			293		个	2.0 辆/100m²

拟建地王华府项目经济技术指标表

项目				数量	比例	单位	备注
用地面积				77482.71		m²	116.2 亩
总建筑面积				273680.68		m²	
其中	计容总建筑面积			226426.56		m²	
	不计容总建筑面积			47254.12		m²	
	地上总建筑面积			228875.03		m²	
	其中	计容建筑面积		226426.56	100.00%	m²	
		其中	住宅	212899.07	94.19%	m²	
			其中 高层	131739.86		m²	
			其中 多层	81159.21		m²	
			商业	9713.26	4.10%	m²	
			其中 沿街商业	9713.26	4.10%	m²	
			其中 集中商业	0.00	0.00%	m²	
			配套公建用房	3814.23	1.71%	m²	
			其中 物业管理用房	552.69		m²	不少于总建筑面积的千分之二，且不少于80m²，设置于6#楼首层
			其中 社区居委会用房	361.29		m²	20m²/100户，设置于10#楼首层
			其中 群众养老服务用房	563.59		m²	0.1m²/人，设置于9#楼首层
			其中 幼儿园	2143.58		m²	用地面积不少于1500.00m²
			其中 消防控制室	48.30		m²	设置于9#楼首层
			其中 公厕	61.82		m²	设置于10#楼首层
			其中 垃圾收集站	82.96		m²	设置于11#楼西侧
		不计容面积		2448.47		m²	
		其中	公共架空层	2448.47		m²	约12.0个架空绿化层
			绿化阳台	0.00		m²	
	地下总建筑面积			44805.65		m²	
	其中	地下一层		44805.65		m²	
		地下二层		0.00		m²	
		不计容建筑面积		44805.65		m²	
		其中	机动车停车	44805.65		m²	
			非机动车停车	0.00		m²	
		其中	人防车库面积	9202.00		m²	
			非人防车库面积	35603.65		m²	
总占地面积				22705.71		m²	因已建四季康城容积率为3.48，故本项目与四季康城项目容积率平衡，综合容积率控制在3.0以内
建筑密度				29.30%			
容积率				2.92			
绿地率				35.01%			集中绿地面积：2815.00m²（0.5m²/人）
居住户数				1759		户	户均121.25m²
居住人数				5629		人	户均3.2人
机动车位				2285	100.00%	个	其中无障碍车位46个
其中	室外停车位			258	11.29%	个	其中无障碍车位5个
	室内停车位			2027	88.80%	个	其中：机械停车位数量1878个，无障碍车位41个
其中	住宅停车			2111		个	1.2 辆/户
	商业停车			174		个	1.5 辆/100m²
非机动车位				4578	100.00%	个	
其中	地上停车位			4578	100.00%	个	
	地下停车位			0	0.00%	个	
其中	住宅停车			4307		个	2.0 辆/100m²
	商业停车			271		个	2.0 辆/100m²

已建四季康城项目经济技术指标表

项目				数量	比例	单位	备注
用地面积				12635.92		m²	19.0 亩
总建筑面积				48139.80		m²	
其中	计容总建筑面积			43928.18		m²	
	不计容总建筑面积			4211.62		m²	
	地上总建筑面积			43928.18		m²	
	其中	计容建筑面积		43928.18	100%	m²	
		其中	住宅	41770.0	95.09%	m²	
			其中 高层	41770.04		m²	
			其中 多层	0.00		m²	
			商业	2158.14	4.91%	m²	
			其中 沿街商业	2158.14	4.91%	m²	
			其中 集中商业	0.00	0.00%		
		不计容面积		0.00		m²	
		其中	公共架空绿化层	0.00		m²	
			绿化阳台	0.00		m²	
	地下总建筑面积			4211.62		m²	
	其中	地下一层		4211.62			
		地下二层		0.00			
		不计容建筑面积		4211.62		m²	
		其中	机动车停车	4211.62		m²	
			非机动车停车	0.00		m²	
		其中	人防车库面积	4211.62		m²	
			非人防车库面积	0.00		m²	
总占地面积				3919.85		m²	
建筑密度				31.02%			
容积率				3.48			
绿地率				44.96%			
居住户数				416		户	户均100.41m²
居住人数				1456		人	户均3.5人
机动车位				100	100.00%	个	其中无障碍车位2个
其中	室外停车位			60	60.00%	个	
	室内停车位			40	40.00%	个	
其中	住宅停车			89		个	0.8 辆/户
	商业停车			11		个	0.5 辆/100m²

构筑物一览表

栋号	占地面积（m²）	总建筑面积（m²）	总计容建筑面积（m²）	地上建筑面积（m²）：计容建筑面积（m²）：商业	住宅	配套公建用房	配套公建用房细分：幼儿园	物业管理用房	社区居委会	群众养老服务用房	消防控制室	公厕	垃圾收集站	不计容建筑面积（m²）：公共架空非机动车停车	公共架空层	地下面积（m²）不计容面积（m²）：地下车库	建筑层数	消防高度（m）	规划高度（m）
1#	1052.12	16013.29	15844.00	803.91	15040.09	0.00								86.09	83.20	44805.65	34F	99.60	100.00
2#	690.67	14973.62	14804.33	668.54	14135.79	0.00								86.09	83.20		32F	94.10	95.60
3#	617.70	14900.67	14747.10	595.59	14151.51	0.00								70.37	83.20		32F	94.10	95.60
5#	1277.15	16740.48	16571.19	1531.10	15040.09	0.00								86.09	83.20		34F	99.60	100.00
6#	849.77	15943.26	15839.37	247.54	15039.14	552.69		552.69						50.07	53.82		34F	99.60	100.00
7#	825.85	15010.19	14797.99	662.22	14135.77	0.00								138.52	73.68		32F	94.10	95.60
8#	710.18	14961.32	14798.79	663.19	14135.60	0.00								86.03	76.50		32F	94.10	95.60
9#	979.85	16065.93	15942.18	299.54	15030.75	611.89				563.59	48.30			50.07	73.68		34F	99.90	101.40
10#	777.92	15866.40	15711.02	256.79	15031.12	423.11			361.29			61.82		80.82	74.56		34F	99.90	101.40
11#一单元	694.29	2978.81	2978.81	281.08	2697.73	0.00								0.00	0.00		8F	24.30	25.80
11#二单元	415.01	2697.73	2697.73	0.00	2697.73	0.00								0.00	0.00		8F	24.30	25.80
12#一单元	416.18	2697.73	2697.73	0.00	2697.73	0.00								0.00	0.00		8F	24.30	25.80
12#二单元	417.23	2697.73	2697.73	0.00	2697.73	0.00								0.00	0.00		8F	24.30	25.80
13#一单元	413.96	2697.73	2697.73	0.00	2697.73	0.00								0.00	0.00		8F	24.30	25.80
13#二单元	415.01	2697.73	2697.73	0.00	2697.73	0.00								0.00	0.00		8F	24.30	25.80
16#一单元	414.49	2697.73	2697.73	0.00	2697.73	0.00								0.00	0.00		8F	24.30	25.80
16#二单元	619.27	2918.73	2918.73	367.41	2551.32	0.00								0.00	0.00		8F	24.30	25.80
17#一单元	634.12	4101.28	4101.28	0.00	4101.28	0.00								0.00	0.00		8F	24.30	25.80
17#二单元	550.71	4101.28	4101.28	0.00	4101.28	0.00								0.00	0.00		8F	24.30	25.80
18#一单元	634.12	4101.28	4101.28	0.00	4101.28	0.00								0.00	0.00		8F	24.30	25.80
18#二单元	634.12	4101.28	4101.28	0.00	4101.28	0.00								0.00	0.00		8F	24.30	25.80
19#一单元	634.12	4101.28	4101.28	0.00	4101.28	0.00								0.00	0.00		8F	24.30	25.80
19#二单元	975.52	4472.24	4472.24	618.51	3853.73	0.00								0.00	0.00		8F	24.30	25.80
20#一单元	634.12	4101.28	4101.28	0.00	4101.28	0.00								0.00	0.00		8F	24.30	25.80
20#二单元	999.79	4478.03	4478.03	624.30	3853.73	0.00								0.00	0.00		8F	24.30	25.80
21#	639.64	4190.21	4190.21	0.00	4190.21	0.00								0.00	0.00		8F	24.30	25.80
22#	464.94	8132.40	7758.97	0.00	7758.97	0.00								0.00	373.43		17F	50.60	52.10
23#	464.94	8132.39	7748.56	0.00	7748.56	0.00								0.00	383.83		17F	50.60	52.10
25#	814.32	8476.39	8204.37	493.46	7710.91	0.00								0.00	272.02		17F	50.60	52.10
幼儿园	904.70	2143.58	2143.58	0.00	0.00	2143.58	2143.58							0.00	0.00		3F	11.10	12.60
商业A区	998.92	1600.08	1600.08	1600.08	0.00	0.00								0.00	0.00		1F	10.90	11.20
垃圾收集站	82.96	82.96	82.96	0.00	0.00	82.96							82.96	0.00	0.00		1F	5.10	5.70
地下室		44805.65	0.00	0.00	0.00	0.00								0.00	0.00	44805.65	-1F	4.50	4.50
合计	21653.69	273680.68	226426.56	9713.26	212899.07	3814.23	2143.58	552.69	361.29	563.59	48.30	61.82	82.96	734.15	1714.32	44805.65			

会签 Joint Check up

总图	规划	建筑	结构	给排水			
暖通	电气	园林	种植				

备注 Notes

*本图纸的版权,属广西中亿宇工程设计有限公司所有,不得用于本工程以外范围。

*本图纸需手续齐全方可用于施工。

单位出图章 Company Seal

广西中亿宇工程设计有限公司

建筑工程甲级　A245009747

风景园林专项乙级　A245009747

城乡规划编制丙级　143110

签署 Signature

项目负责人 Item.Prin.　李文　李文

专业负责人 Chief　伍哲陶　伍哲陶

审定 Approved　李文　李文

审核 Examined　伍哲陶　伍哲陶

校对 Checked

设计 Designed

建设单位 Client　广西来宾市盛邦投资有限公司

工程名称 Project　地王华府

图名 Title

工程号 Pjt.No.　图号 Dwg. No.

专业 Dept.　建筑　阶段 Stage　方案

比例 Scale　1:1000　日期 Date　2024.10

版次 Ver.　备注 Remark

中华人民共和国一级注册建筑师
姓名：李文
注册号：45009741
有效期：至2025年06月

广西中亿宇工程设计有限公司
A245009747
有效期至二〇二四年十二月三十一日