

# 关于惠州信兴房地产开发有限公司玉璟府、雍璟园总平面方案的公示

我局收到惠州信兴房地产开发有限公司提出办理位于博罗县罗阳街道办虾埗村彭田（土名）地段的玉璟府、雍璟园总平面方案审查的申请。依照《中华人民共和国城乡规划法》第四十条、《广东省城乡规划条例》第二十九条的规定，现对相关事项公布如下：

建设项目名称：惠州信兴房地产开发有限公司玉璟府、雍璟园总平面方案  
 建设项目内容：惠州信兴房地产开发有限公司报审玉璟府、雍璟园总平面方案位于博罗县罗阳街道办虾埗村彭田（土名）地段，项目为两个地块组成，宗地一为玉璟府，不动产权证编号为粤（2020）博罗县不动产权第0060649号，用地面积3276平方米，用途为其它商服用地、城镇住宅用地；宗地二为雍璟园，不动产权证编号为粤（2019）博罗县不动产权第0025561号，用地面积18119平方米，用途为其它商服用地、城镇住宅用地。

宗地一《规划设计条件告知书》于2015年4月22日经第十五届县政府城市规划委员会第三十次会议（2015-2次）审议通过，地块编号为博罗联运机动车检测有限公司，控制指标为：规划用地性质为居住/商业服务业设施用地，用地面积3276平方米，容积率≤3.0，计算容积率总建筑面积≤9828平方米（商业建筑面积占10%），建筑密度≤20%，绿地率≥30%，层数≤18层，高度≤60米。

宗地二《规划设计条件告知书》于2018年2月7日经第十六届县政府城市规划委员会第十次会议（2018-2次）审议通过，地块编号为博罗县2016（储备）3号，控制指标为：规划用地性质为二类居住兼容商业服务业设施用地，用地面积18119平方米，计算指标用地面积18119平方米，容积率≤3.0，计算容积率总建筑面积≤54357平方米（商业建筑面积≤5436平方米），建筑密度≤30%，绿地率≥30%，层数≤32层，高度≤100米。

玉璟府总平面方案（宗地一）主要内容为：该项目由1栋18层商住楼（首层裙楼）和地下室组成，技术经济指标如下：用地面积3276平方米，计算指标用地面积3276平方米，总建筑面积12545.04平方米，计算容积率建筑面积9828平方米[其中住宅9203.37平方米，商业359.04平方米，物业用房51.08平方米，社区公共服务用房151.27平方米（含居家养老服务中心100平方米），门卫室12.48平方米，配电房50.76平方米]，不计容积率建筑面积2717.04平方米，建筑占地面积652.92平方米，建筑密度19.93%，绿地率30%，容积率3.0，机动车停车位98个（其中地上23个，地下75个）。

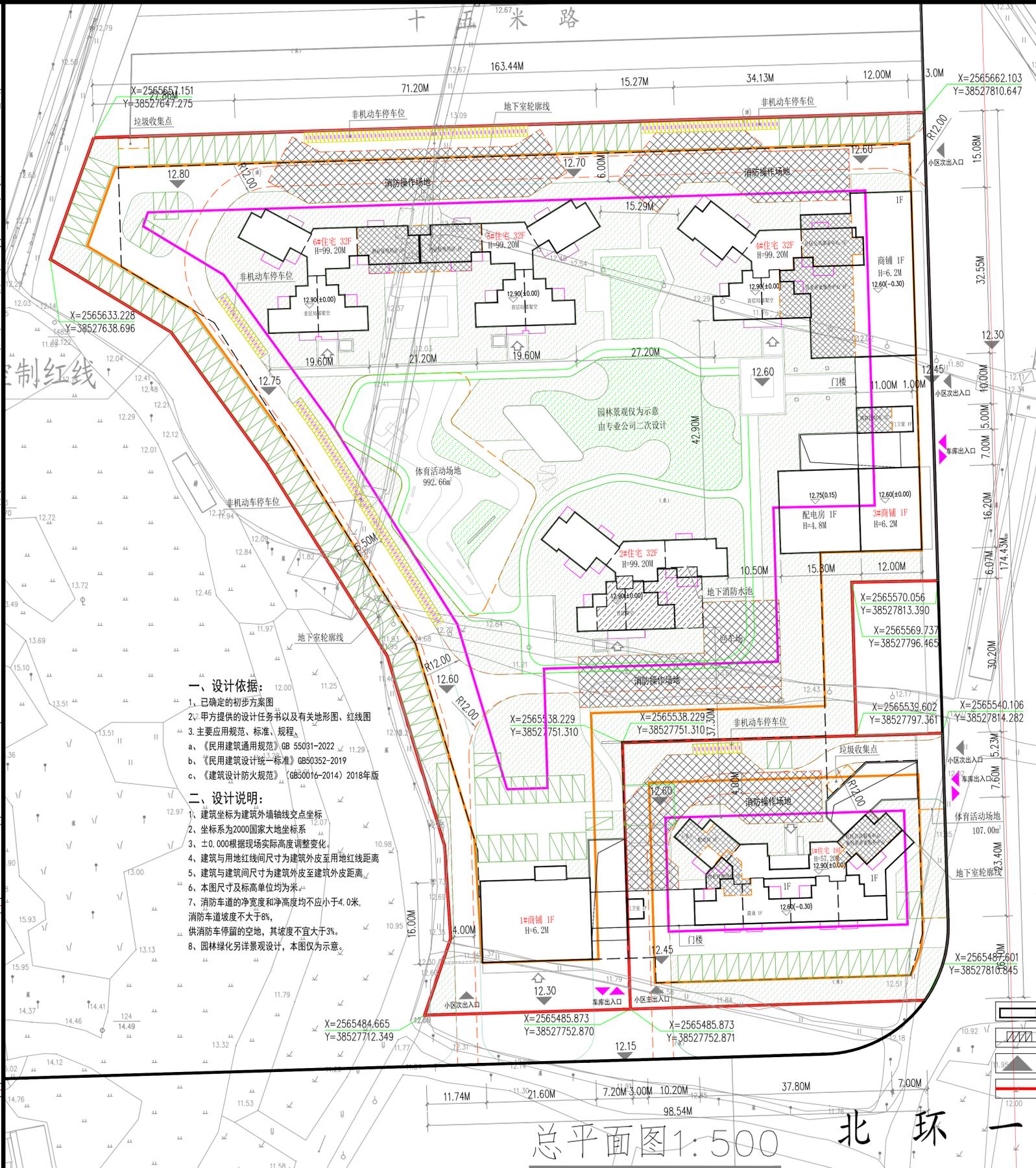
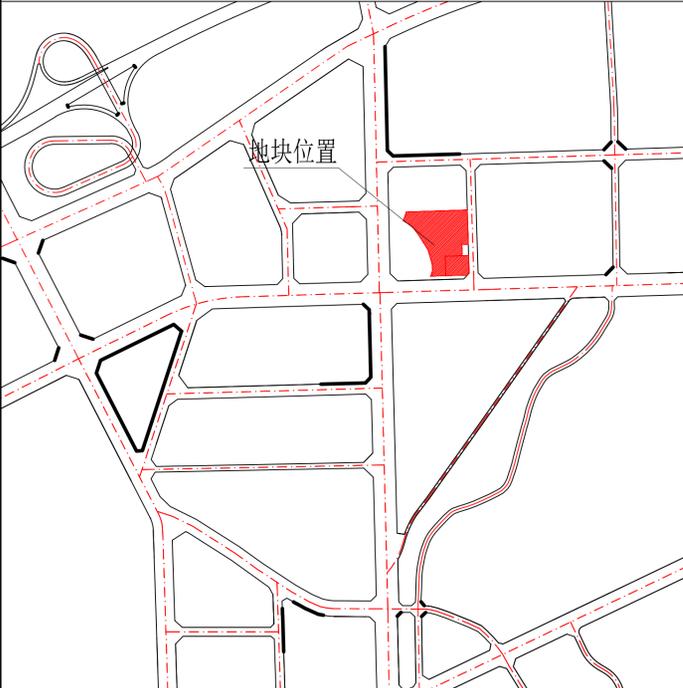
雍璟园总平面方案（宗地二）主要内容为：该项目由4栋32层住宅楼、沿街商铺及配套用房和地下室组成，技术经济指标如下：用地面积18119平方米，计算指标用地面积18119平方米，总建筑面积70547.12平方米，计算容积率建筑面积54357平方米[其中住宅52279.38平方米，商业953.34平方米，物业用房171.52平方米，社区公共服务用房641.48平方米（含居家养老服务中心222.27平方米），门卫室（含消控室）55平方米，配电房256.28平方米]，不计容积率建筑面积16190.12平方米，建筑占地面积3209.71平方米，建筑密度17.71%，绿地率30%，容积率3.0，机动车停车位544个（其中地上108个，地下436个）。

凡与以上申请事项有重大利益关系的关系人（单位），可依照《广东省城乡规划条例》的规定，在公示之日起十日内向本局提出申述。逾期未提出的视为放弃上述权利。

该公示文件仅为批前公示，后续核发各类工程许可应以审批的总平面图为准。

联系人：罗工  
 联系电话：0752-6260623

博罗县自然资源局  
 2025年5月27日



- 一、设计依据：**
- 1、已确定的初步方案图
  - 2、甲方提供的设计任务书以及有关地形图、红线图
  - 3、主要应用规范、标准、规程、
    - a、《民用建筑通用规范》GB 55031-2022
    - b、《民用建筑设计统一标准》GB50352-2019
    - c、《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）2018年版
- 二、设计说明：**
- 1、建筑坐标为建筑外墙轴线交点坐标
  - 2、坐标系为2000国家大地坐标系
  - 3、±0.000根据现场实际高度调整变化
  - 4、建筑与用地红线间尺寸为建筑外皮至用地红线距离
  - 5、建筑与建筑间尺寸为建筑外皮至建筑外皮距离
  - 6、本图尺寸及标高单位均为米
  - 7、消防车道的净宽度和净高度均不应小于4.0米，消防车道坡度不大于8%，供消防车停留的空地，其坡度不宜大于3%。
  - 8、园林绿化作景观设计，本图仅为示意。

北

宗地一（玉璟府）主要技术经济指标			
项目	单位	数值	备注
权属总用地面积	m <sup>2</sup>	3276	
计算指标用地面积	m <sup>2</sup>	3276	
总建筑面积	m <sup>2</sup>	12545.04	
其中			
计容积率建筑面积	m <sup>2</sup>	9828.00	
住宅	m <sup>2</sup>	9203.37	
商业	m <sup>2</sup>	359.04	
物业用房	m <sup>2</sup>	51.08	
社区公共服务中心	m <sup>2</sup>	151.27	含居家养老服务中心100.00m <sup>2</sup>
门卫室	m <sup>2</sup>	12.48	
配电房	m <sup>2</sup>	50.76	
不计容积率建筑面积	m <sup>2</sup>	2717.04	
地下室建筑面积	m <sup>2</sup>	2588.81	
架空层建筑面积	m <sup>2</sup>	128.23	
容积率		3.00	
基底面积	m <sup>2</sup>	652.92	
建筑密度		19.93%	≤20%
绿地率		30.00%	
住宅户数	户	102	
体育活动场地面积	m <sup>2</sup>	107.00	
机动车停车位	个	98	
其中			
地上机动车停车位	个	23	
地下机动车停车位	个	75	
非机动车停车位	个	12	
最高建筑层数	层	18	
最高建筑高度	m	57.20	建筑高度 < 60m

宗地二（雍璟园）主要技术经济指标			
项目	单位	数值	备注
权属总用地面积	m <sup>2</sup>	18119	
计算指标用地面积	m <sup>2</sup>	18119	
总建筑面积	m <sup>2</sup>	70547.12	
其中			
计容积率建筑面积	m <sup>2</sup>	54357.00	
住宅	m <sup>2</sup>	52279.38	
商业	m <sup>2</sup>	953.34	
物业用房	m <sup>2</sup>	171.52	
社区公共服务中心	m <sup>2</sup>	641.48	含居家养老服务中心222.27m <sup>2</sup>
门卫室(含消控室)	m <sup>2</sup>	55.00	
配电房	m <sup>2</sup>	256.28	
不计容积率建筑面积	m <sup>2</sup>	16190.12	
地下室建筑面积	m <sup>2</sup>	14945.55	
架空层建筑面积	m <sup>2</sup>	1244.57	
容积率		3.00	
基底面积	m <sup>2</sup>	3209.71	
建筑密度		17.71%	≤22%
绿地率		30.00%	
住宅户数	户	496	
体育活动场地面积	m <sup>2</sup>	520.80	
机动车停车位	个	544	
其中			
地上机动车停车位	个	108	
地下机动车停车位	个	436	
非机动车停车位	个	169	
最高建筑层数	层	32	
最高建筑高度	m	99.20	建筑高度 < 100m

图例：

- 规划建筑
- 地面停车场
- 出入口
- 规划用地红线
- 距离标注
- 多层建筑控制线
- 高层建筑控制线
- 室外地坪设计标高
- 建筑出入口
- 消防车道
- 绿地

总平面图 1:500 北环一路