

附件1：规划批准的规划设计方案总平面



玉溪万领房地产开发有限公司五玠坊项目位于红塔区珊瑚路以东，南北大街以西，凤凰路以北。该项目因市政道路分为两个地块，1号地块位于珊瑚路以东，南北大街以西，凤凰路以北，用地面积42711.85平方米（64.07亩），拟建9栋高层住宅（17F-32F），1栋商业建筑（2F），临街面设置沿街商业（1F-2F），地下1层，总建筑面积159828.78平方米，其中地上建筑面积133342.66平方米，地下建筑面积26486.12平方米；2号地块位于珊瑚路与玉带路交叉口以北，用地面积21469.91平方米（32.2亩），拟建6栋高层住宅（26F-33F），临街面设置沿街商业（2F），总建筑面积136387.92平方米，其中地上建筑面积108030.76平方米，地下建筑面积28357.16平方米。

项目于2021年1月26日核发建设用地规划许可证（地字第530402202100005）；7月26日核发建设工程规划许可证号（建字第红塔区202100015）。

附件1：规划批准的规划设计方案指标表

五玦坊项目1号地块总体经济技术指标									
项目		面积	单位	规划要求	是否满足	备注			
净用地总面积		42711.85				64.07亩			
总建筑面积		159828.78							
其中 (含)	(一) 地上建筑面积		133342.66						
	其中 (含)	1.地上计容建筑面积		132406.49	≤132406.74	满足			
		其中 (含)	其中 (含)	住宅建筑面积	118752.90	≥70%	满足	89.69%	
				商业建筑面积	10038.82				
				社区配套建筑面积	2831.69				
				社区卫生服务	1号地块：128.79 2号地块：105.89 合计：234.68	235.68		满足	与2号地块合建
					生鲜超市	1号地块：643.96 2号地块：529.44 合计：1173.40	615.73		满足
				社区用房	1号地块：257.58 2号地块：211.77 合计：469.35	486.61		满足	与2号地块合建
					物业管理用房	405.19	386.38	满足	
					公共卫生间	169.43	160.00	满足	
					老年人服务设施	400.82	386.38	满足	
				垃圾房		17.28			
		社区体育活动场地（室内）	295.79		257.28	满足			
		社区文化活动场地（室内）	205.16	193.19	满足				
	车库坡道	188.43							
	其他（风井、烟道、出地面楼梯间、檐廊等）	594.65							
	2.地上不计容建筑面积		936.17						
	架空层、走廊		936.17						
	(二) 地下建筑面积（不计容）		26486.12						
	其中 (含)	1.地下机动车库面积		24102.51					
2.地下非机动车库面积		1788.66							
3.地下生鲜超市面积		594.95	1号地块：643.96 2号地块：529.44 合计：1173.40	满足	与2号地块合建 地上配置：615.73 地下配置：594.95				
机动车位数		916							
其中 (含)	地面车位	146	885	885	满足	2号地块飘移31个车位至1号地块地面布置			
	地下车位	770							
地下非机动车位数		885							
容积率		3.10		≤3.10	满足				
建筑密度		24.91%		≤35%	满足				
建筑占地面积		10638.71	平方米	≤14949.15	满足				
绿地率		30.02%		≥30%	满足				
绿地面积		12821.10	平方米	≥12813.56	满足				
社区体育活动场地（室外）		779.40	平方米	771.84	满足				
社区文化活动场地（室外）		649.71	平方米	643.96	满足				
总户数		804	户						
总人数		2573	人			每户3.2人			
备注：限高100M									

五玦坊项目2号地块总体经济技术指标									
项目		面积	单位	规划要求	是否满足	备注			
净用地总面积		21469.91				32.20亩			
总建筑面积		136387.92							
其中 (含)	(一) 地上建筑面积		108030.76						
	其中 (含)	1.地上计容建筑面积		107348.93	≤107349.55	满足			
		其中 (含)	其中 (含)	住宅建筑面积	98423.45	≥70%	满足	91.69%	
				商业建筑面积	7463.10				
				社区配套建筑面积	1095.91				
				社区卫生服务	1号地块：128.79 2号地块：105.89 合计：234.68	0.00			合建于1号地块
					生鲜超市	1号地块：643.96 2号地块：529.44 合计：1173.40	0.00		合建于1号地块
				社区用房	1号地块：257.58 2号地块：211.77 合计：469.35	0.00			合建于1号地块
					物业管理用房	168.78	158.83	满足	
					公共卫生间	127.12	120.00	满足	
					老年人服务设施	344.30	317.66	满足	
				垃圾房		27.90			
		社区体育活动场地（室内）	259.31		263.36	满足			
		社区文化活动场地（室内）	168.50	158.83	满足				
	车库坡道	167.24							
	其他（风井、烟道、出地面楼梯间、檐廊等）	199.23							
	2.地上不计容建筑面积		681.83						
	架空层、走廊		681.83						
	(二) 地下建筑面积（不计容）		28357.16						
	其中 (含)	1.地下机动车库面积		26910.27					
2.地下非机动车库面积		1287.86			地面配置非机动车停车位303m ² ，合计1590.86m ² 。				
3.地下物业管理用房面积		159.03							
机动车位数		852							
其中 (含)	地面车位	89	883	883	满足	2号地块飘移31个车位至1号地块地面布置			
	地下车位	763							
地下非机动车位数		715				地面配置非机动车位168个，合计883个。			
容积率		5.00		≤5.00	满足				
建筑密度		28.27%		≤35%	满足				
建筑占地面积		6068.87	平方米	≤7514.49	满足				
绿地率		30.02%		≥30%	满足				
绿地面积		6445.27	平方米	≥6440.91	满足				
社区体育活动场地（室外）		790.08	平方米	790.08	满足				
社区文化活动场地（室外）		539.28	平方米	529.43	满足				
总户数		823	户						
总人数		2634	人			每户3.2人			
备注：限高100M									

附件2：申请分三期规划核实总图



项目	面积	单位	规划要求	备注	
净用地总面积	17721.21			26.58亩	
总建筑面积	81952.93				
其中(含)	(一) 地上建筑面积				
	1.地上计容建筑面积	54947.63	平方米		
	2.地上不计容建筑面积	519.18			
	架空层、走廊	519.18			
	(二) 地下建筑面积 (不计容)		26486.12		
	其中(含)	1.地下机动车库面积	24102.51		
	2.地下非机动车库面积	1788.66			
	3.地下生鲜超市面积	594.95			
机动车位数	824				
其中(含)	地面车位	54	辆		
	地下车位	770			
地下非机动车位数	885				
容积率	3.1		≤3.10		
建筑密度	27.60%		≤35%		
建筑占地面积	4891.65	平方米			
绿地率	27.77%		≥30%		
绿地面积	4921.12	平方米			
社区体育活动场地 (室外)	0.00	平方米			
社区文化活动场地 (室外)	0.00	平方米			
总户数	340	户			
总人数	1088	人		每户3.2人	
备注: 限高100M					

项目	面积	单位	规划要求	备注	
净用地总面积	24990.64			37.49亩	
总建筑面积	77875.85				
其中(含)	(一) 地上建筑面积				
	1.地上计容建筑面积	77458.86	平方米		
	2.地上不计容建筑面积	416.99			
	架空层、走廊	416.99			
	(二) 地下建筑面积 (不计容)		0.00		
	其中(含)	1.地下机动车库面积	0.00		
	2.地下非机动车库面积	0.00			
	3.地下生鲜超市面积	0.00			
机动车位数	92				
其中(含)	地面车位	92	辆		
	地下车位	0			
地下非机动车位数	0				
容积率	3.1		≤3.10		
建筑密度	23.00%		≤35%		
建筑占地面积	5747.06	平方米			
绿地率	31.61%		≥30%		
绿地面积	7899.98	平方米			
社区体育活动场地 (室外)	779.40	平方米			
社区文化活动场地 (室外)	649.71	平方米			
总户数	464	户			
总人数	1485	人		每户3.2人	
备注: 限高100M					

附件2：申请分三期规划核实指标表

五玠坊项目1号地块总体经济技术指标									
项目		面积	单位	规划要求	是否满足	备注			
净用地总面积		42711.85				64.07亩			
总建筑面积		159828.78							
其中 (含)	(一) 地上建筑面积		133342.66						
	其中 (含)	1.地上计容建筑面积		132406.49	≤132406.74	满足			
		其中 (含)	住宅建筑面积		118752.90	≥70%	满足	89.69%	
			商业建筑面积		10038.82				
			社区配套建筑面积		2831.69				
		其中 (含)	其中 (含)	社区卫生服务		235.68	1号地块：128.79 2号地块：105.89 合计：234.68	满足	与2号地块合建
				生鲜超市		615.73	1号地块：643.96 2号地块：529.44 合计：1173.40	满足	与2号地块合建 地上配置：615.73 地下配置：594.95
				社区用房		486.61	1号地块：257.58 2号地块：211.77 合计：469.35	满足	与2号地块合建
			物业管理用房		405.19	386.38	满足		
			公共卫生间		169.43	160.00	满足		
			老年人服务设施		400.82	386.38	满足		
			垃圾房		17.28				
			社区体育活动场地（室内）		295.79	257.28	满足		
			社区文化活动场地（室内）		205.16	193.19	满足		
	车库坡道		188.43						
	其他（风井、烟道、出地面楼梯间、檐廊等）		594.65						
	2.地上不计容建筑面积		936.17						
	架空层、走廊		936.17						
	(二) 地下建筑面积（不计容）		26486.12						
	其中 (含)	1.地下机动车库面积		24102.51					
2.地下非机动车库面积		1788.66							
3.地下生鲜超市面积		594.95	1号地块：643.96 2号地块：529.44 合计：1173.40	满足	与2号地块合建 地上配置：615.73 地下配置：594.95				
机动车位数		916							
其中 (含)	地面车位		146	885	满足	2号地块飘移31个车位至1号地块地面布置			
	地下车位		770						
地下非机动车位数		885	885	满足					
容积率		3.10	≤3.10	满足					
建筑密度		24.91%	≤35%	满足					
建筑占地面积		10638.71 平方米	≤14949.15	满足					
绿地率		30.02%	≥30%	满足					
绿地面积		12821.10 平方米	≥12813.56	满足					
社区体育活动场地（室外）		779.40 平方米	771.84	满足					
社区文化活动场地（室外）		649.71 平方米	643.96	满足					
总户数		804 户							
总人数		2573 人				每户3.2人			
备注：限高100M									

五玠坊项目2号地块总体经济技术指标									
项目		面积	单位	规划要求	是否满足	备注			
净用地总面积		21469.91				32.20亩			
总建筑面积		136387.92							
其中 (含)	(一) 地上建筑面积		108030.76						
	其中 (含)	1.地上计容建筑面积		107348.93	≤107349.55	满足			
		其中 (含)	住宅建筑面积		98423.45	≥70%	满足	91.69%	
			商业建筑面积		7463.10				
			社区配套建筑面积		1095.91				
		其中 (含)	其中 (含)	社区卫生服务		0.00	1号地块：128.79 2号地块：105.89 合计：234.68		合建于1号地块
				生鲜超市		0.00	1号地块：643.96 2号地块：529.44 合计：1173.40		合建于1号地块
				社区用房		0.00	1号地块：257.58 2号地块：211.77 合计：469.35		合建于1号地块
			物业管理用房		168.78	158.83	满足		
			公共卫生间		127.12	120.00	满足		
			老年人服务设施		344.30	317.66	满足		
			垃圾房		27.90				
			社区体育活动场地（室内）		259.31	263.36	满足		
			社区文化活动场地（室内）		168.50	158.83	满足		
	车库坡道		167.24						
	其他（风井、烟道、出地面楼梯间、檐廊等）		199.23						
	2.地上不计容建筑面积		681.83						
	架空层、走廊		681.83						
	(二) 地下建筑面积（不计容）		28357.16						
	其中 (含)	1.地下机动车库面积		26910.27					
2.地下非机动车库面积		1287.86			地面配置非机动车停车位303m ² ，合计1590.86m ² 。				
3.地下物业管理用房面积		159.03							
机动车位数		852							
其中 (含)	地面车位		89	883	满足	2号地块飘移31个车位至1号地块地面布置			
	地下车位		763						
地下非机动车位数		715	883	满足	地面配置非机动车位168个，合计883个。				
容积率		5.00	≤5.00	满足					
建筑密度		28.27%	≤35%	满足					
建筑占地面积		6068.87 平方米	≤7514.49	满足					
绿地率		30.02%	≥30%	满足					
绿地面积		6445.27 平方米	≥6440.91	满足					
社区体育活动场地（室外）		790.08 平方米	790.08	满足					
社区文化活动场地（室外）		539.28 平方米	529.43	满足					
总户数		823 户							
总人数		2634 人				每户3.2人			
备注：限高100M									

附件3：分两期办理规划核实总图



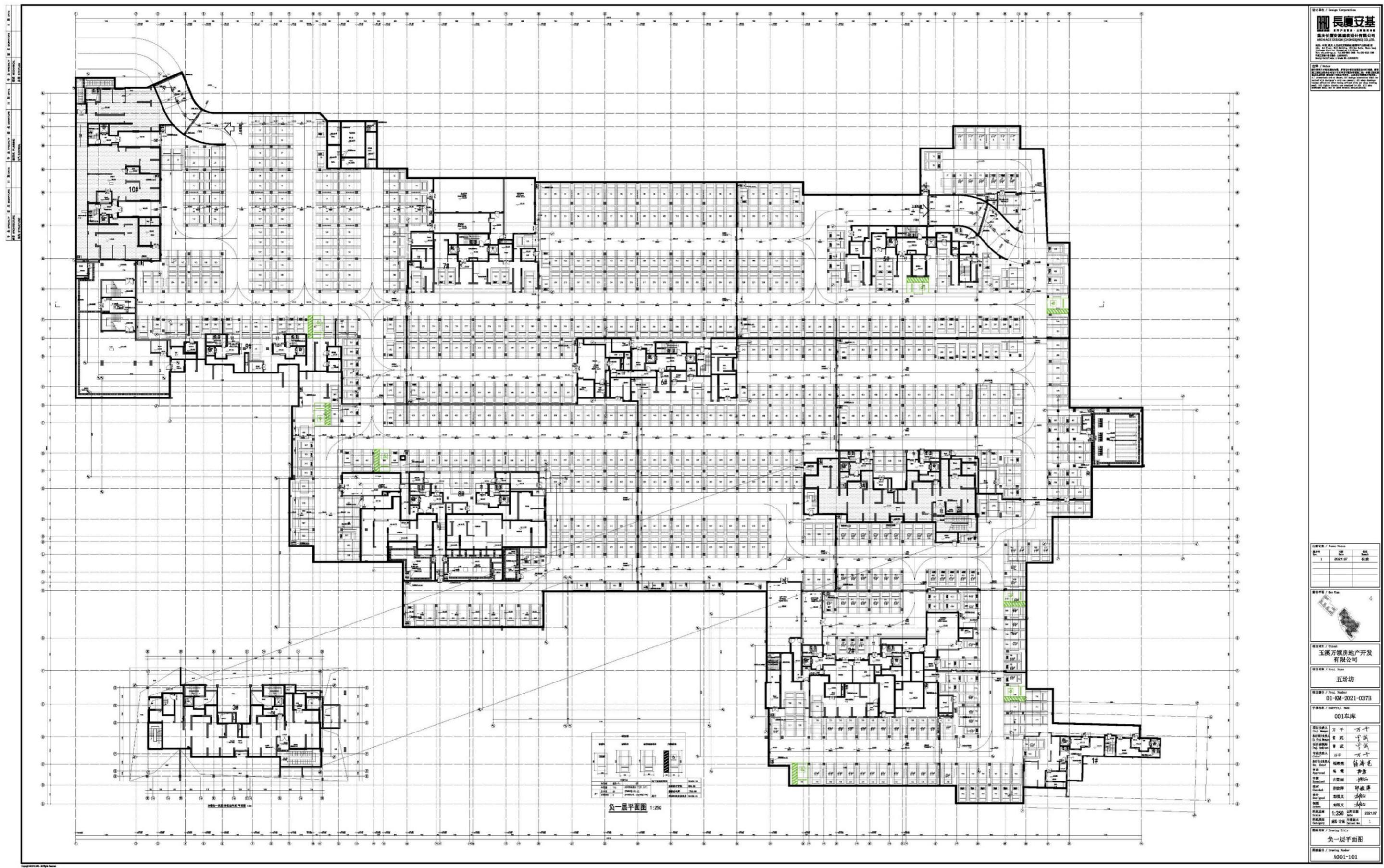
五玠坊项目一期经济技术指标

项目	面积	单位	规划要求	备注
净用地总面积	39191.12			58.79亩
总建筑面积	218243.80			
其中(含)	(一) 地上建筑面积		163400.52	平方米
	其中(含)	1.地上计容建筑面积	162199.51	
		2.地上不计容建筑面积 架空层、走廊	1201.01	
	(二) 地下建筑面积 (不计容)		54843.28	
	其中(含)	1.地下机动车库面积	51012.78	
		2.地下非机动车库面积	3076.52	
3.地下生鲜超市面积		594.95		
4.地下物业用房面积		159.03		
机动车位数	1676			
其中(含)	地面车位	143	辆	
	地下车位	1533		
地下非机动车位数	1600			
容积率	4.1		≤3.10	
建筑密度	27.97%		≤35%	
建筑占地面积	10960.52	平方米		
绿地率	29.00%		≥30%	
绿地面积	11366.39	平方米		
社区体育活动场地 (室外)	0.00	平方米		
社区文化活动场地 (室外)	0.00	平方米		
总户数	1163	户		
总人数	3722	人		每户3.2人
备注: 限高100M				

五玠坊项目二期经济技术指标

项目	面积	单位	规划要求	备注
净用地总面积	24990.64			37.49亩
总建筑面积	77972.90			
其中(含)	(一) 地上建筑面积		77972.90	平方米
	其中(含)	1.地上计容建筑面积	77555.91	
		2.地上不计容建筑面积 架空层、走廊	416.99	
	(二) 地下建筑面积 (不计容)		0.00	
	其中(含)	1.地下机动车库面积	0.00	
		2.地下非机动车库面积	0.00	
3.地下生鲜超市面积		0.00		
机动车位数	92			
其中(含)	地面车位	92	辆	
	地下车位	0		
地下非机动车位数	0			
容积率	3.1		≤3.10	
建筑密度	23.00%		≤35%	
建筑占地面积	5747.06	平方米		
绿地率	31.61%		≥30%	
绿地面积	7899.98	平方米		
社区体育活动场地 (室外)	779.40	平方米		
社区文化活动场地 (室外)	649.71	平方米		
总户数	464	户		
总人数	1485	人		每户3.2人
备注: 限高100M				

附件3：分两期办理规划核实1号地块地下室一层平面图



设计单位 / Design Corporation

长盛安基

重庆长盛安基建筑设计有限公司
 CHONGQING CHANGSHENG ANJI ARCHITECTURAL DESIGN CO., LTD.
 地址: 重庆市南岸区海棠溪正街1号
 电话: 023-86088888
 网址: www.cqcsaj.com

工程名称 / Project Name
 五环万领房地产开发有限公司
 五环万领房地产开发有限公司
 五环万领房地产开发有限公司

图名 / Title	图号 / No.	日期 / Date
地下室一层平面图	01-KM-2021-037B	2021.07

姓名 / Name	职务 / Position
项目负责人	项目负责人
设计负责人	设计负责人
审核人	审核人
制图人	制图人

单位名称 / Unit Name	姓名 / Name
五环万领房地产开发有限公司	五环万领房地产开发有限公司
设计单位	长盛安基

图名 / Title	图号 / No.
地下室一层平面图	01-KM-2021-037B

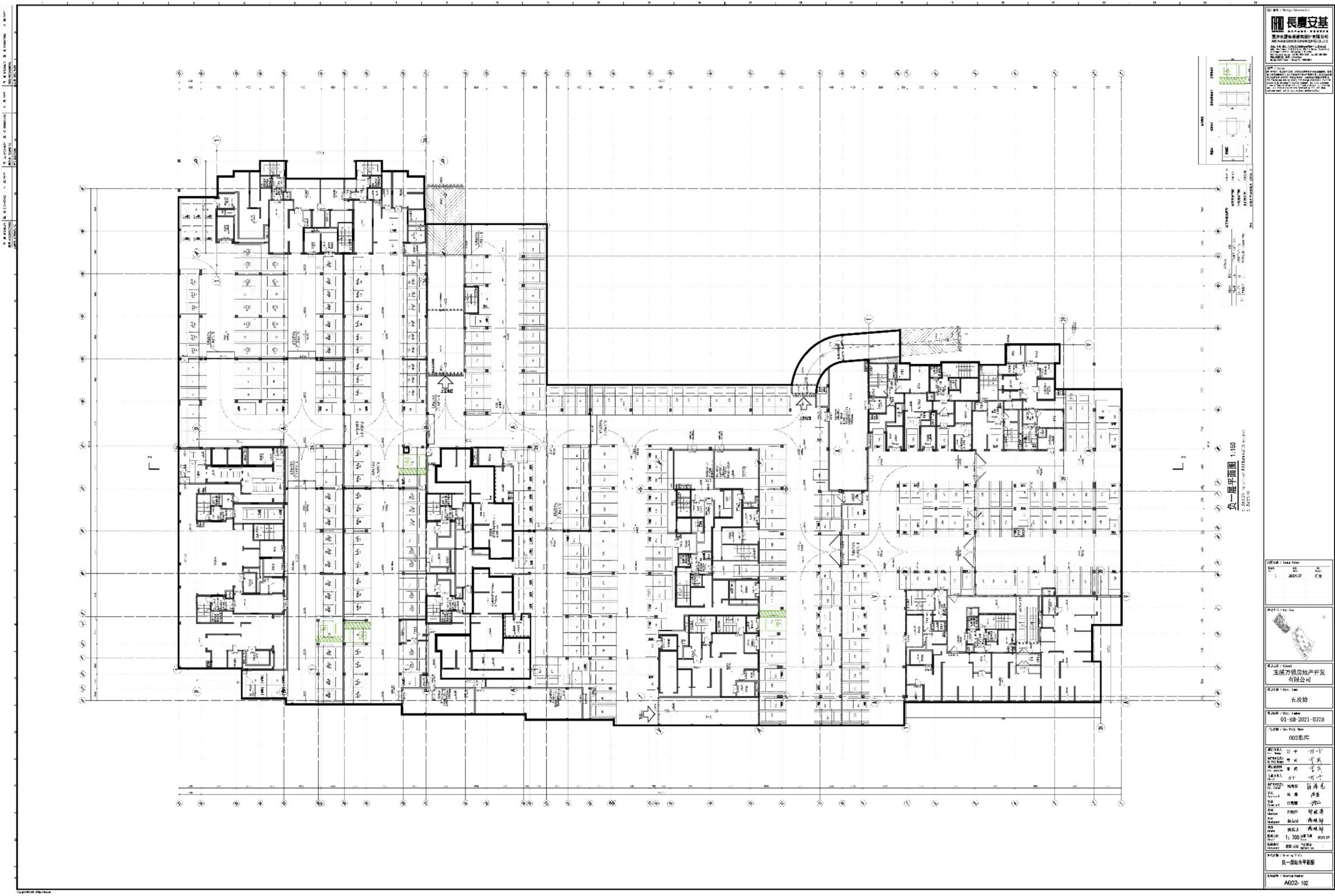
姓名 / Name	职务 / Position
项目负责人	项目负责人
设计负责人	设计负责人
审核人	审核人
制图人	制图人

姓名 / Name	职务 / Position
项目负责人	项目负责人
设计负责人	设计负责人
审核人	审核人
制图人	制图人

姓名 / Name	职务 / Position
项目负责人	项目负责人
设计负责人	设计负责人
审核人	审核人
制图人	制图人

姓名 / Name	职务 / Position
项目负责人	项目负责人
设计负责人	设计负责人
审核人	审核人
制图人	制图人

附件3：分两期办理规划核实2号地块地下室一层平面图



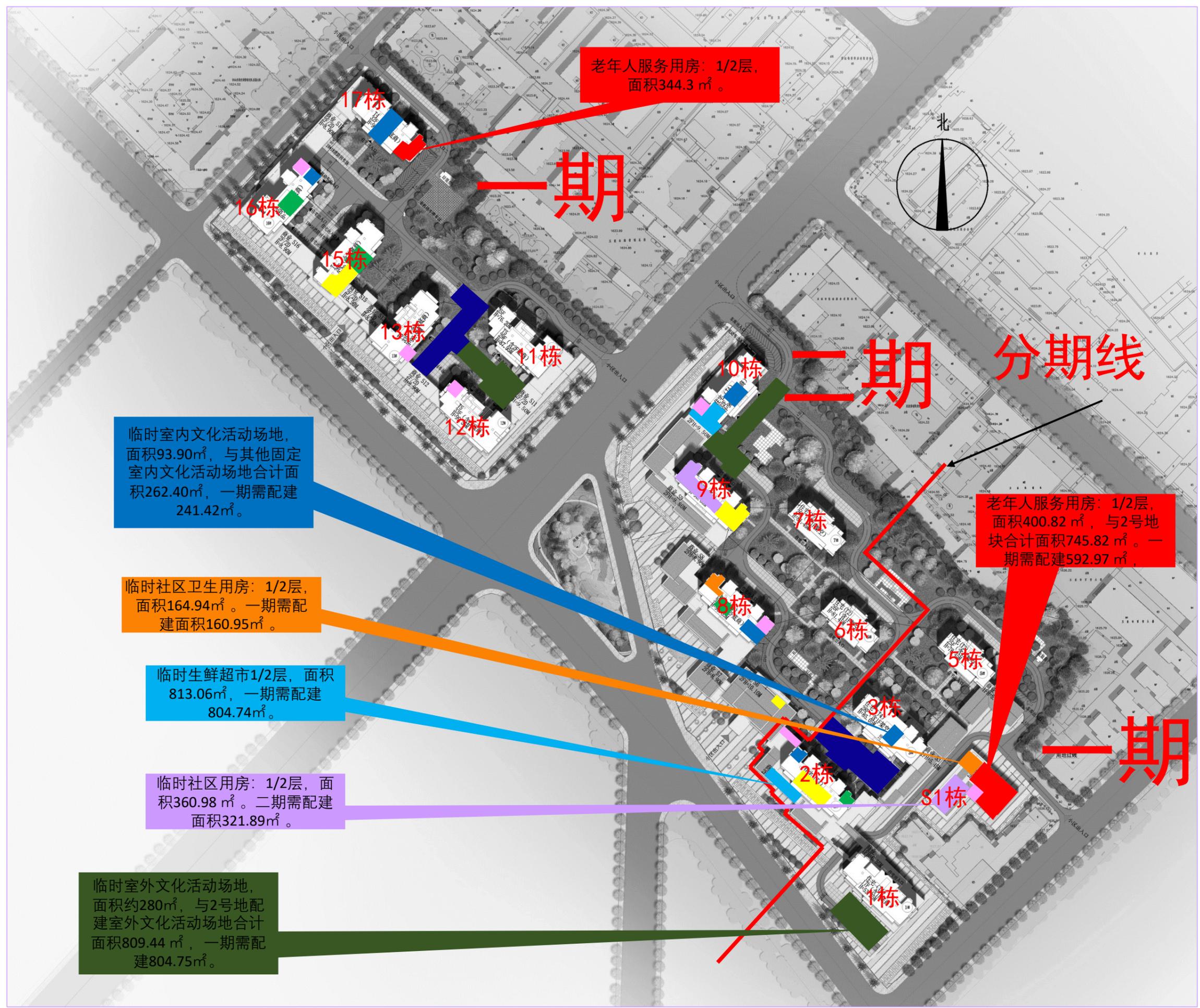
長慶安基
 重庆长庆安基建筑设计有限公司
 重庆长庆安基建筑设计有限公司
 地址：重庆两江新区...
 电话：...
 网址：...

负一层平面图 1:150
 2. 地下室一层平面图

图名	负一层平面图
日期	2021.07
设计	...
审核	...
批准	...
设计单位	重庆长庆安基建筑设计有限公司
项目名称	五外坊
项目编号	01-KM-2021-037B
图号	002-建筑
设计人	...
审核人	...
批准人	...
设计日期	2021.07
比例	1:150
图例	...
备注	...
图名	负一层平面图
图号	A002-102



附件4：临时服务点位置规模



- 室内文化场地
- 室内体育场地
- 物业管理用房
- 社区用房
- 社区卫生服务
- 生鲜超市
- 老年人服务用房
- 公共卫生间
- 室外文化场地
- 室外体育场地

附件4：临时服务点指标

设置内容	1号地块基本公共服务设施设置情况				2号地块基本公共服务设施设置情况		
	设置要求 (m ²)	报规方案 (m ²)	临时设置		设置要求 (m ²)	报规方案 (m ²)	临时设置说明
			规模面积 (m ²)	位置			
社区卫生服务	54.83		164.94	S1栋一、二层	105.89	0.00	首期指标合并，临时设置1号地块
生鲜超市	274.17		813.06	S2栋一、二层	492.12	0.00	首期指标合并，临时设置1号地块
社区用房	109.67		360.98	S1栋一、二层	211.77	0.00	首期指标合并，临时设置1号地块
物业管理	164.50	405.19	首期已满足		317.66	327.81	首期已满足
老年人服务设施	386.38	400.82	首期已满足		317.60	344.30	首期已满足
公共卫生间	40.00	81.58	首期已满足		120.00	127.12	首期已满足
垃圾收集点	10.00	17.28	首期已满足		10.00	27.90	首期已满足
社区文化活动（室外）	274.17		280	1栋前	529.43	539.28	首期已满足
社区文化活动（室内）	82.25		93.9	3栋一层	158.83	168.50	
社区体育活动场所（室内）	108.80	143.72	首期已满足		263.40	259.31	首期指标合并，不足面积1号地块补足
社区体育活动场所（室外）	326.40	779.4	首期已满足		790.20	790.08	首期指标合并，不足面积2号地块补足

附件5：规划批准规划设计方案机动车位机动车位位置

1号地块需配建车位885个（住宅804个，商业81个）
 2号地块需配建车位813个（住宅753个，商业60个）
 合计需配建车位共1698个。

1号地块实际地面配置144个，地下配置770个（其中地下充电车位89个，占比10%，地下车位100%车位预留充电车位安装条件）。

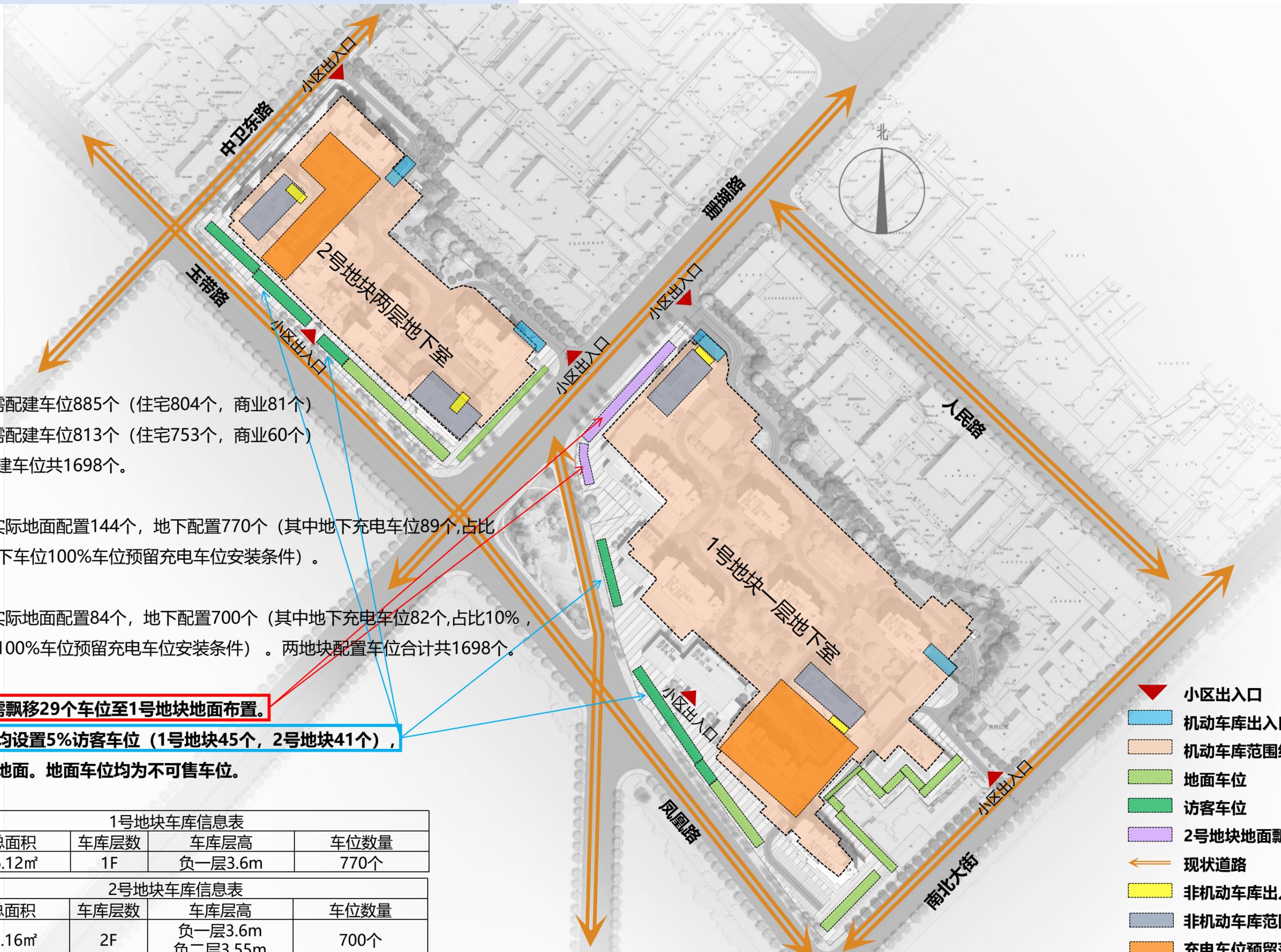
2号地块实际地面配置84个，地下配置700个（其中地下充电车位82个，占比10%，地下车位100%车位预留充电车位安装条件）。两地块配置车位合计共1698个。

2号地块需飘移29个车位至1号地块地面布置。

两个地块均设置5%访客车位（1号地块45个，2号地块41个），均设置于地面。地面车位均为不可售车位。

1号地块车库信息表			
车库总面积	车库层数	车库层高	车位数量
26486.12m ²	1F	负一层3.6m	770个

2号地块车库信息表			
车库总面积	车库层数	车库层高	车位数量
28357.16m ²	2F	负一层3.6m 负二层3.55m	700个



- ▼ 小区出入口
- 机动车库出入口
- 机动车库范围线
- 地面车位
- 访客车位
- 2号地块地面飘移车位
- ← 现状道路
- 非机动车库出入口
- 非机动车库范围线
- 充电车位预留范围

情况说明

玉溪市红塔区自然资源局：

关于贵局对万科五玠坊项目分期规划核实二号地块漂移的31个室外地上车位做以下说明，原计划二号地块31个地上车位将安置在二号地块10号楼前，但因军产楼拆迁问题我公司工程、设计各端口研讨后将31个地面车位漂移至8号楼前保障二号地块车位指标满足规划设计要求。

特此说明。

玉溪万领房地产开发有限公司

2023年2月2日



征询业主意见汇总表

序号	内容							
1	项目总户数	1627	住宅建筑面积 (m ²)	217176.35	已售住宅建筑面积 (m ²)	18686.24		
2	已售户数	136	已征询 (户)	97	规划部门核验情况			
					核验户数	44	知晓并同意 (户)	40
							知晓不明确意见 (户)	2
					核验户数占已售户数比例(%)	32.35%	不知晓不同意 (户)	1
					核验户数占已征询户数比例(%)	45.36%	不知晓不明确意见 (户)	1
					已征询占已售户数比例 (%)	71.32%	征询意见并同意户数	93
							征询同意意见占已售户数比例 (%)	68.38%
							征询同意意见占已征询户数比例 (%)	95.88%
					未征询 (户)		39	
					未征询占已售户数比例 (%)		28.68%	
					不同意或不明确意见 (户)		4	
		不同意或不明确意见占已售户数比例 (%)		2.94%				
3	未售户数	1491	未售住宅建筑面积 (m ²)	198490.11				

意见征询结果说明：

- 1、已售户数包含房管部门提供截止2023年1月11日106套，建设单位补充提供截止2月28日已售户数为136套。
- 2、参与意见征询的户数为97户，占已售户数71.32%，已超过已售总户数的2/3。
- 3、已签署意见的业主当中有超过一半签署同意。