

复地抚仙湖明日之滇生态旅居项目

CTC(2022)17号地块公示文本

建设单位：澄江复卓房地产开发有限公司

设计单位：基准方中建筑设计股份有限公司

2025年6月

区域位置

项目基地位于澄江市南侧，位于澄江市与抚仙湖之间，距离城市配套较远，稀缺滨湖地段，景观优势明显。

交通区位:

距离澄江市政府 3.1 km，
距离澄江客运中心 2.9 km，
距离马房村生态湿地公园 2.0 km。




城市路网


项目南临横大路，中间通过仙湖大道连接市区与澄川路，具备良好的出行条件。

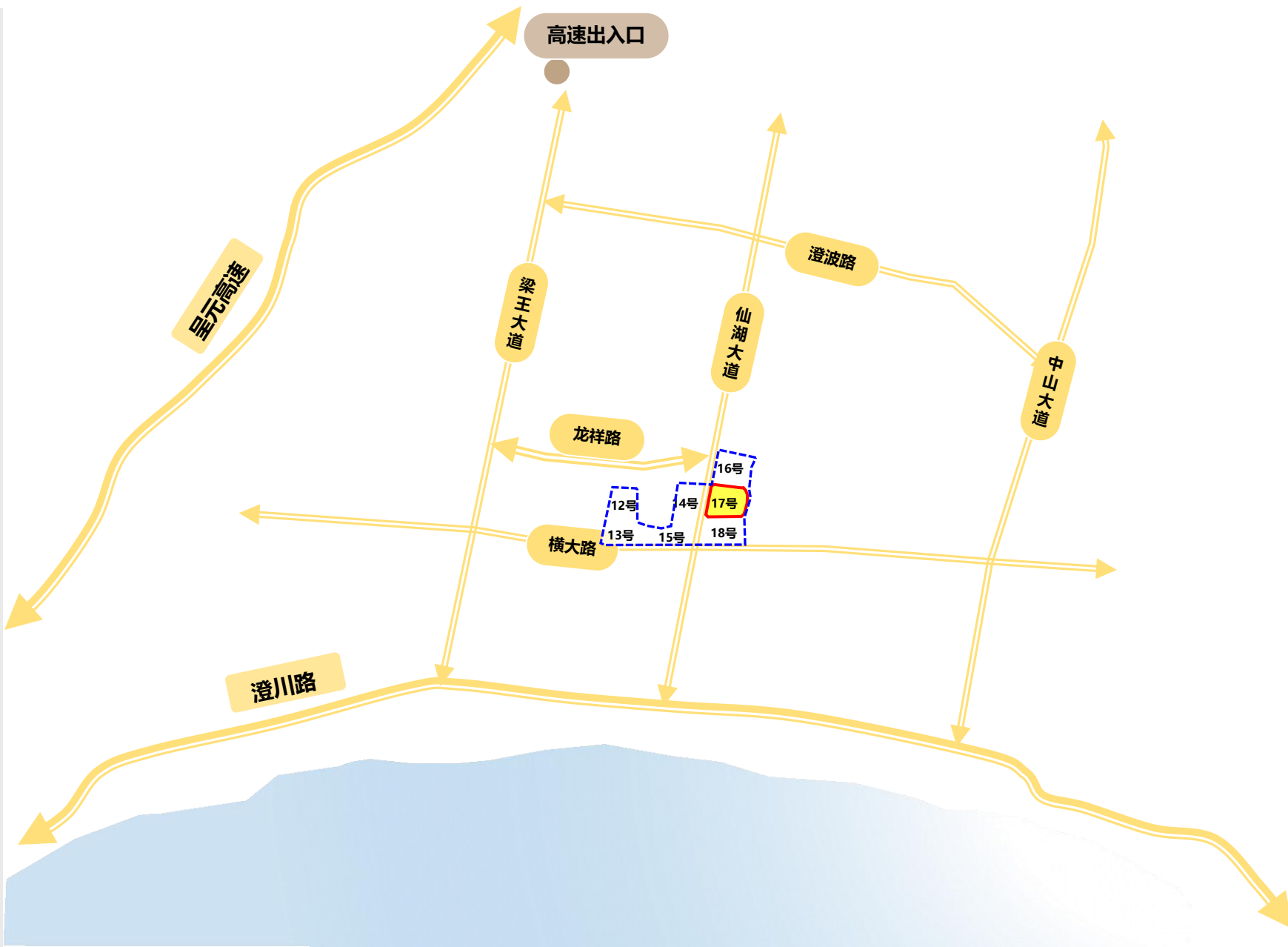
周边路网成熟，交通便捷：

周边南临横大路，通过横大路（规划俞元路）连接梁王大道及中山大道两条城市主干道，西临仙湖大道，通过仙湖大道连接市区与澄川路；路网成熟，交通便捷。

图例：

 复地俞元路项目范围

 本次报规地块



区域核心资源


项目位于市区与抚仙湖中段，周边以村镇及农田为主，政府机构、教育、医疗、商业资源相对匮乏，但是景观资源优质。

景观资源优质：

场地西侧紧邻抚澄河；南侧现状为基本农田，未来会打造成为滨湖田园景观走廊；场地往南约两公里便可通过景观走廊连接到达抚仙湖北岸，并连接多个湿地公园，景观资源优越。

图例：

 复地俞元路项目范围

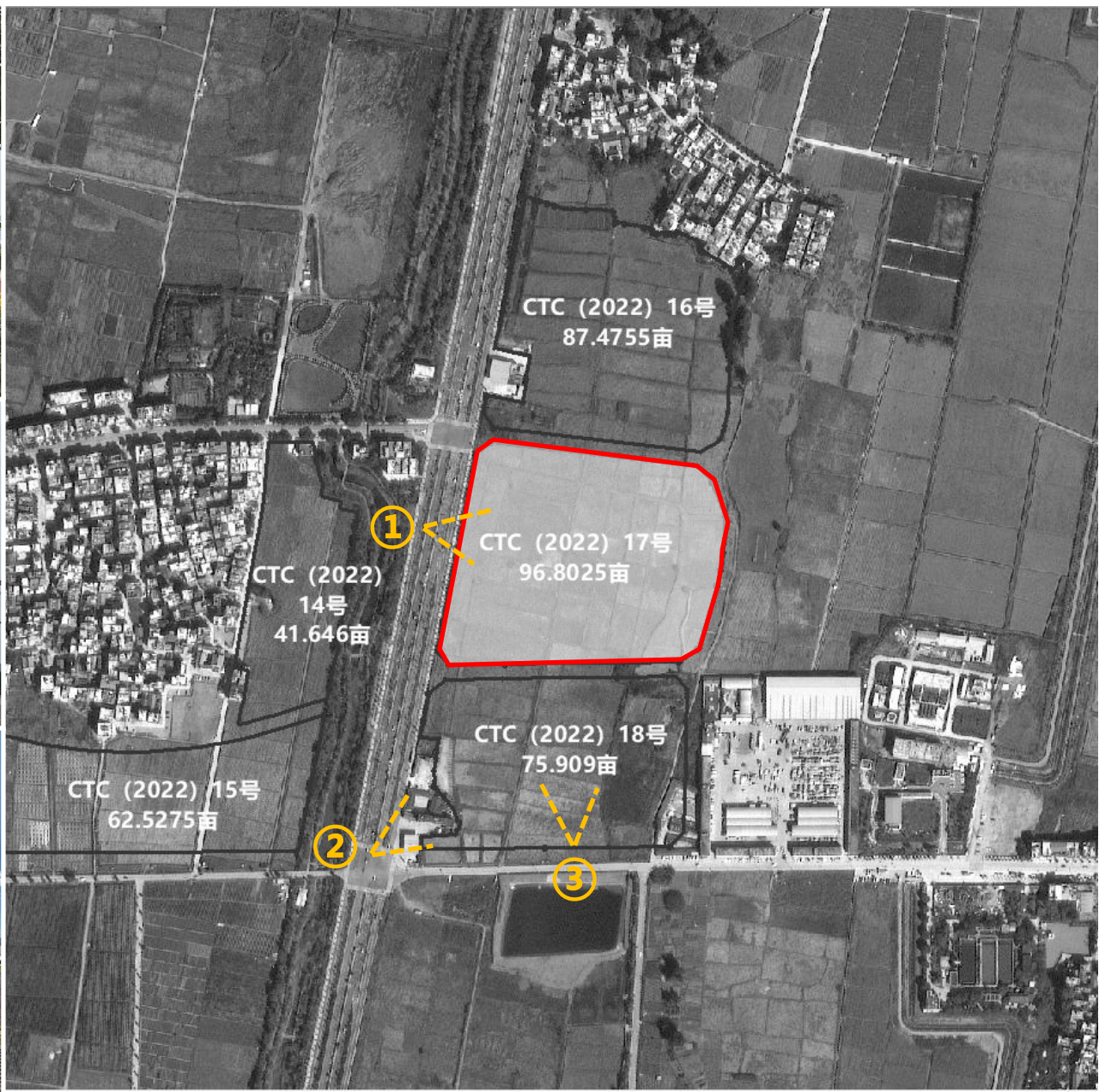
 本次报规地块



周边现状

项目地块周边现状以农田及村镇为主。通过一条城市主干道（仙湖大道）连接市区与抚仙湖。

基地位于澄江市中轴主干道仙湖大道以东，西临龙街镇，东临右所镇，周边均为村镇及农田，地势平坦视野开阔，建设条件良好。



项目背景| 规划条件分析

CTC (2022) 17号供地宗地图
27.51-91.60



- CTC(2022)17号地块
- 规划建设用地面积: 64535平方米, 约96.80亩(居住用地)
- 容积率: $1.0 < R \leq 1.6$
- 建筑密度: $\leq 32\%$
- 绿化率: $\geq 40\%$
- 建筑限高: $\leq 27M$

方案展示 | 鸟瞰图



方案展示 | 低层住宅效果图



方案展示 | 低层住宅效果图



方案展示 | 洋房效果图



规划设计 | 总图+指标



澄江市CTC(2022)17号地块经济技术指标表				
项目	单位	数值	备注	
二、用地面积	m ²	64534.62	约63.71亩	
容积率		1.02	大于1.0小于等于1.6	
三、总建筑面积	m ²	82011.13		
四、地上建筑面积	m ²	66080.57		
其中	1、计容地上面积			
	其中	(1)、住宅建筑面积		m ² 64949.66
		洋房住宅	m ² 46379.58	
		低层住宅	m ² 18570.08	
	(2)、商业		m ² 0.00	
	(3)、公共服务配套建筑面积		m ² 1034.25	
	其中	地上物业管理用房	m ² 120.73	不小于地上建筑面积的千分之三,且不小于50平方米
		邮件及快件送达设施	m ² 18.57	每个地块至少设置一处,面积不少于15m ²
		门卫室	m ² 30.00	
		养老服务设施	m ² 331.54	每100户不小于20m ²
		社区综合服务用房	m ² 226.66	每100户不小于30m ²
		生活垃圾分类收集点	m ² 12.36	每个地块至少设置一处,面积不少于10m ²
		公共卫生间	m ² 67.90	每个地块至少设置一处,超过6万m ² 增加一处,每处最小60m ²
		社区文化体育活动场所(室内)	m ² 226.49	室内人均建筑面积不小于0.1平方米
社区文化体育活动场所(室外)	m ² 679.47	室内人均建筑面积不小于0.3平方米		
(4)、出地面楼梯、风井		m ² 96.66		
2、不计容地上面积		m ² 0.00		
其中	架空层建筑面积	m ² 0.00		
五、地下建筑面积	m ²	15930.56		
其中	机动车库	m ² 14454.38		
	非机动车库	m ² 1102.64		
	设备用房	m ² 286.51		
	物管用房	m ² 87.03		
六、绿地面积	m ²	25820.88		
七、绿地率	%	40.01%	≥40%	
八、建筑占地面积	m ²	19570.51		
九、建筑密度	%	30.33%	≤32%	
十、住宅套(户)数	户	684		
其中	洋房住宅	户	517	
	低层住宅	户	167	
十一、居住人数	人	2189	暂按3.2人/户估算	
十二、机动车停车位	泊位	353	住宅按0.5个/户,配套按1个/100m ²	
其中	地上机动车位		泊位 0	
	地下机动车位		泊位 353	
	其中	人防车位	泊位 220	
非人防车位		泊位 133		
十三、非机动车停车位	泊位	539		
其中	地上非机动车位		泊位 0	
	地下非机动车位		泊位 539	

规划设计 | 动态交通分析

交通流线组织依照安全性原则进行人车分流，同时依据便捷性原则，设置地块出入口。

在地块西侧临现状仙湖大道设置人行出入口、在地块北侧、南侧、东侧临规划道路设置车行主要出入口。

- ↔ 市政道路
- - - 住宅流线
- ➡ 人行出入口
- ➡ 车行出入口
- 消防回车场



规划设计| 消防分析

在地块北侧、南侧、东侧临规划道路设置共3个消防出入口。





场地设置内部消防车道，不能形成环道的道路设置尽端回车场，消防车道遵循规范要求布置。

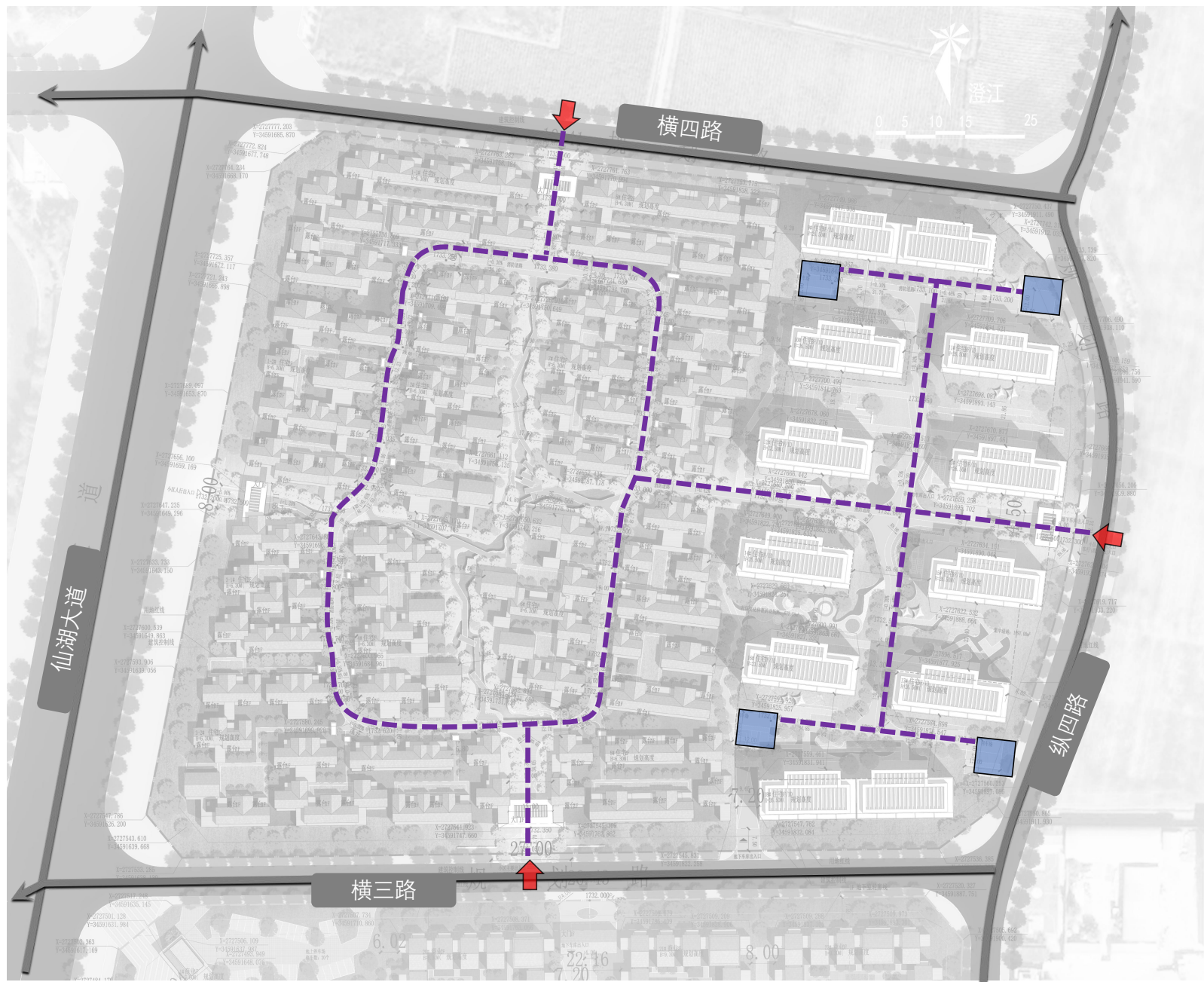
消防设计

转弯半径：9m

消防道路宽度：4m

消防回车场：12*12m

-  市政道路
-  消防流线
-  回车场
-  消防出入口



第一章 建筑设计说明

1、项目概况

1.1 项目名称：复地抚仙湖明日之滇生态旅居项目CTC(2022)17号地块

1.2 建设单位：澄江复卓房地产开发有限公司

1.3 项目位置：澄江市仙湖路与俞元路交叉口，区位优势，交通便捷。

2、规划概况

2.1 规划用地情况

(1) 总用地面积：64535m² (约96.80亩)

(2) 建设用地使用性质：居住用地 (R2)

2.2 主要规划控制指标要求

(1) 容积率：1.0 < R ≤ 1.6

(2) 限高：27米

(3) 停车位：住宅按0.5个/户，商业及配套按1个/100m²

3、设计规模

本次报批部分总建筑面积为82011.13平方米，其中地上计容建筑面积为66080.57平方米，地下不计容建筑面积为15930.56平方米，各单体面积详见经济技术指标表。

4、设计依据

4.1 甲方提供的宗地图、界址点图、测绘图一份；

4.2 甲方提供的可行性研究报告；

4.3 有关的国家和地方现行规范及规定；

4.4 规划主管部门给定的规划设计条件；

4.5 国家及地方其他现行相关设计标准、规范、规程及规定。

《住宅项目规范》GB55038-2025

《民用建筑设计统一标准》GB 50352-2019

《民用建筑通用规范》GB 55031-2022

《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018

《住宅建筑规范》GB 50368-2005

《住宅设计规范》GB 50096-2011

《商店建筑设计规范》JGJ48 - 2014

《车库建筑设计规范》 JGJ100 - 2015
《无障碍设计规范》 GB 50763-2012
《建筑与市政工程无障碍通用规范》 GB 55019-2021
《建筑设计防火规范》 GB 50016-2014 (2018年版)
《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》 GB50067 - 2014
《民用建筑工程室内环境污染控制标准》 GB50325-2020
《云南省民用建筑节能设计标准》 DBJ53/T-39-2020
《温和地区居住建筑节能设计标准》 JGJ475-2019
《民用建筑热工设计规范》 GB 50176-2016
《建筑节能与可再生能源利用通用规范》 GB55015-2021
《公共建筑节能设计标准》 GB 50189-2015
《绿色建筑评价标准》 GB/T50378-2019(2024版)
《海绵城市建设评价标准》 (GB/T 51345-2018)
《总图制图标准》 GB/T50103-2010
《建筑工程设计文件编制深度规定》 (2016年版)
《工程建设标准强制性条文·房屋建筑部分》 (2013年版)
《建筑工程建筑面积计算规范》 GB/T50353-2013

5、规划设计原则与理念

5.1 原则

(1) 本着整合资源、科学规划、节约用地、节省投资的原则，合理布置，力求把该项目建设成为实用、新颖、美观、环保的旅居示范区。

(2) 积极打造社区庭院空间，联动外部抚仙湖与内部景观资源进行景观打造。

5.2 理念

以景观融渗的思路打造绿色生态宜居社区，项目整体定位为澄江市旅居产品品质标杆，澄江城市有机生态社区样板。总体方案依据用地条件及特点进行通盘设计，力图使地块利用最合理化；以景观融渗的思路打造绿色生态宜居社区，积极打造庭院空间，形成点线面结合的生态空间，相互融渗，链接整体区域，造就生态景观。

6、总体规划

总体方案引入“里坊街区”和“溪谷岛居”的理念规整总图肌理。空间规划植入古城布局中“街、坊、巷、院”的元素形成“入口院落”、“公共院落”、“组团院落”、“私家院落”的四重院落空间体系。梳理总图退距、间距，灵动布局组团。结合景观资源和朝向考虑，提升产品与景观资源的适配性。

项目主要功能为2层的低层住宅及7-8层的多层住宅，场地以多个低层院落组团加一个洋房度假组团组成。

7.交通组织

在用地的四周共设4个小区出入口，车库出入口紧邻小区入口处设置，方便小区统一管理。在内部交通流线的组织上，小区内延建筑设置宽4米的消防车道，通达各楼栋出入口，各围合中庭设置景观绿地作为小区居民的自由交通、景观、活动空间；各汽车出入口区域均设置减速带和安全隔离措施，保证安全。

8.景观设计

项目景观形成一环·两轴·多节点的空间结构，两轴为尊贵核心轴线及归家场景轴，一环为健康活力环，两轴为溪谷秘境亲水轴，多节点为释能基地（休闲健身）、寻幽探境（林下社交），打造区域差异化、唯一化、引领感、当地人居新标杆。

9、无障碍设计

本工程无障碍通道、停车位、入口、电梯、公厕或专用侧位等无障碍设施的位置及走向，设无障碍标志牌，由二次装修实施，建筑入口、平台及门若为无障碍平坡入口，坡度不大于1:20，若为无障碍坡道入口，坡度不大于1:10. 公共厕所均设置无障碍专用厕位，所有出入口，无障碍卫生间门内外高差不大于15mm，并以斜坡过渡。无障碍住宅、无障碍电梯厅、残疾人使用的电梯轿厢、无障碍厕位、专用侧位满足《无障碍设施规范》GB50763-2012的规定要求。

10、立面设计

立面设计以“现代简洁、精致感”为核心设计理念，同时深度挖掘当地特色，实现传统与现代的巧妙融合。在材料选择上，充分贯彻就地取材的原则，选用澄江市本地丰富的石材与木材。把当地的文化底蕴进行简化提炼，以现代工艺融入立面设计中，既展现民族文化的独特魅力，又符合现代简洁的审美需求。