

# 复地抚仙湖明日之滇生态旅居项目

CTC(2022)18号地块公示文本

建设单位：澄江复灿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

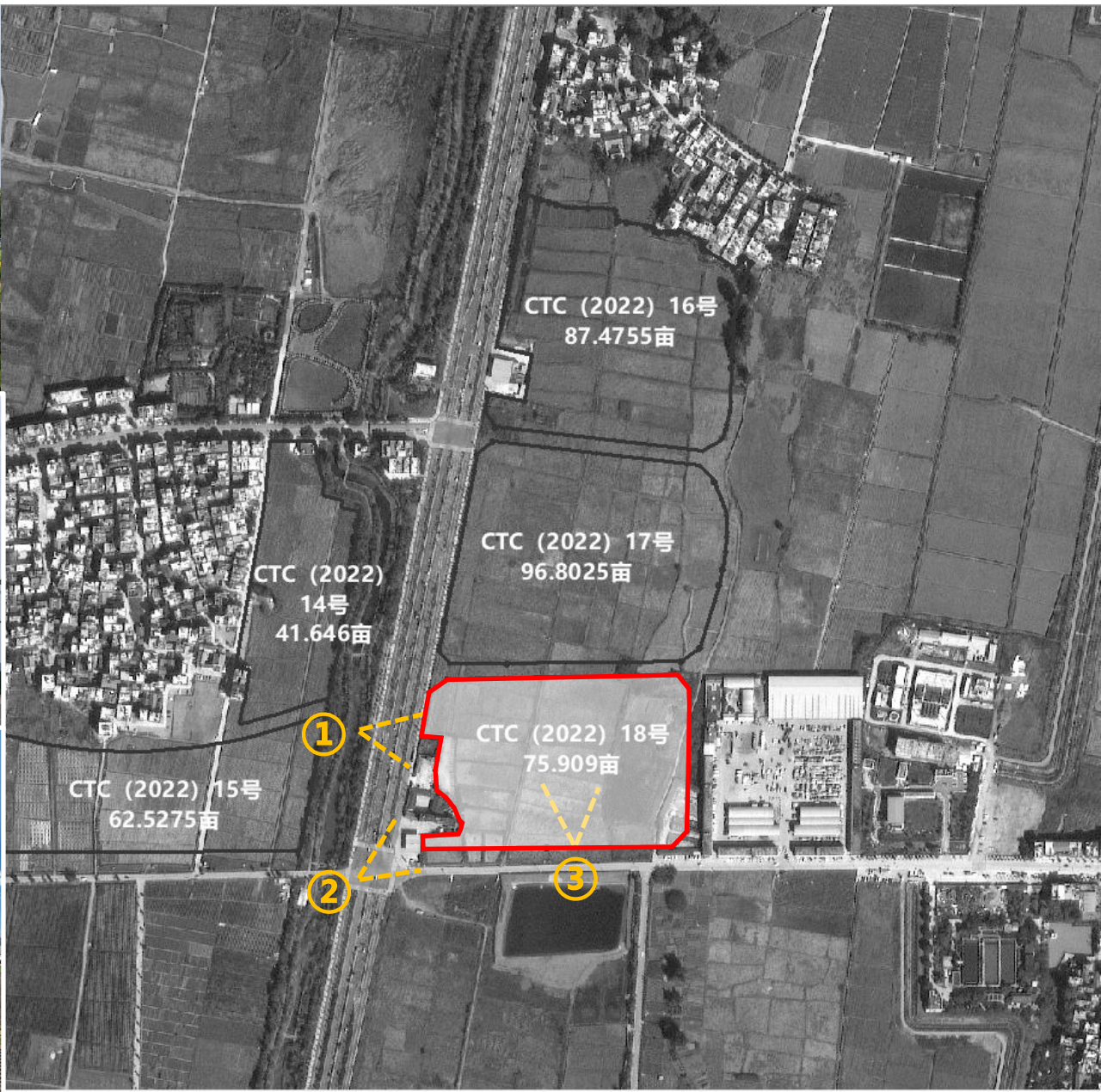
 本次报规地块



## 周边现状

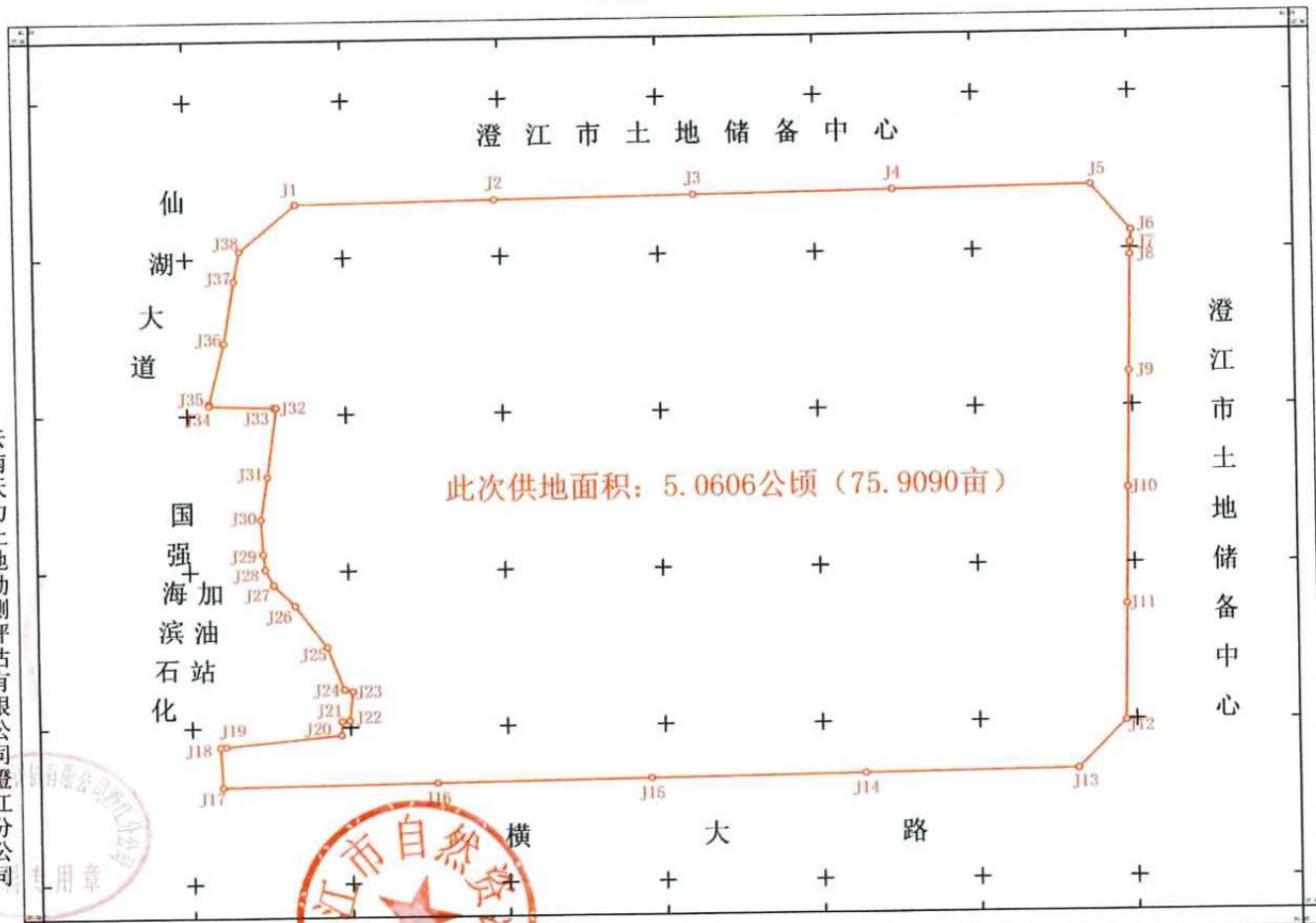
项目地块周边现状以农田及村镇为主。通过一条城市主干道（仙湖大道）连接市区与抚仙湖。

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) 18号供地宗地图  
27.29-91.55



云南天力土地勘测评估有限公司澄江分公司



2022年11月数字化成图；  
2000国家大地坐标系；  
1985国家高程基准；  
全国第三次土地调查图示、图例。

1:500

**CTC(2022)18号地块**  
**规划建设用地面积：50606平方米，约75.91亩(商业用地)**  
**容积率：R≤1.3**  
**建筑密度：≤42%**  
**绿化率：≥25%**  
**建筑限高：≤24M**

# 方案展示 | 鸟瞰图



# 方案展示 | 沿街商业效果图



# 方案展示 | 沿街商业效果图



# 方案展示 | 沿街透视效果图



芬里街区

花艺空间

GLAMPING PARADOX

GRILLMASTER

咖啡  
DE LATO COFFEE

方案展示 | 沿街透视效果图



BRIDGER

IN SITU COFFEE

百地  
咖啡  
IN SITU COFFEE

GLAMPING  
PARADOX

GLAMPING

YUYUAN ROAD

YUYUAN ROAD

YUYUAN ROAD

方案展示 | 沿街透视效果图





PRADA



稿定咖啡

LOUIS VUITTON

SAMSUNG

DOLCE & GABBANA

璀璨时光 PARK

growth business park

方案展示 | 组团商业效果图



# 规划设计 | 总图+指标



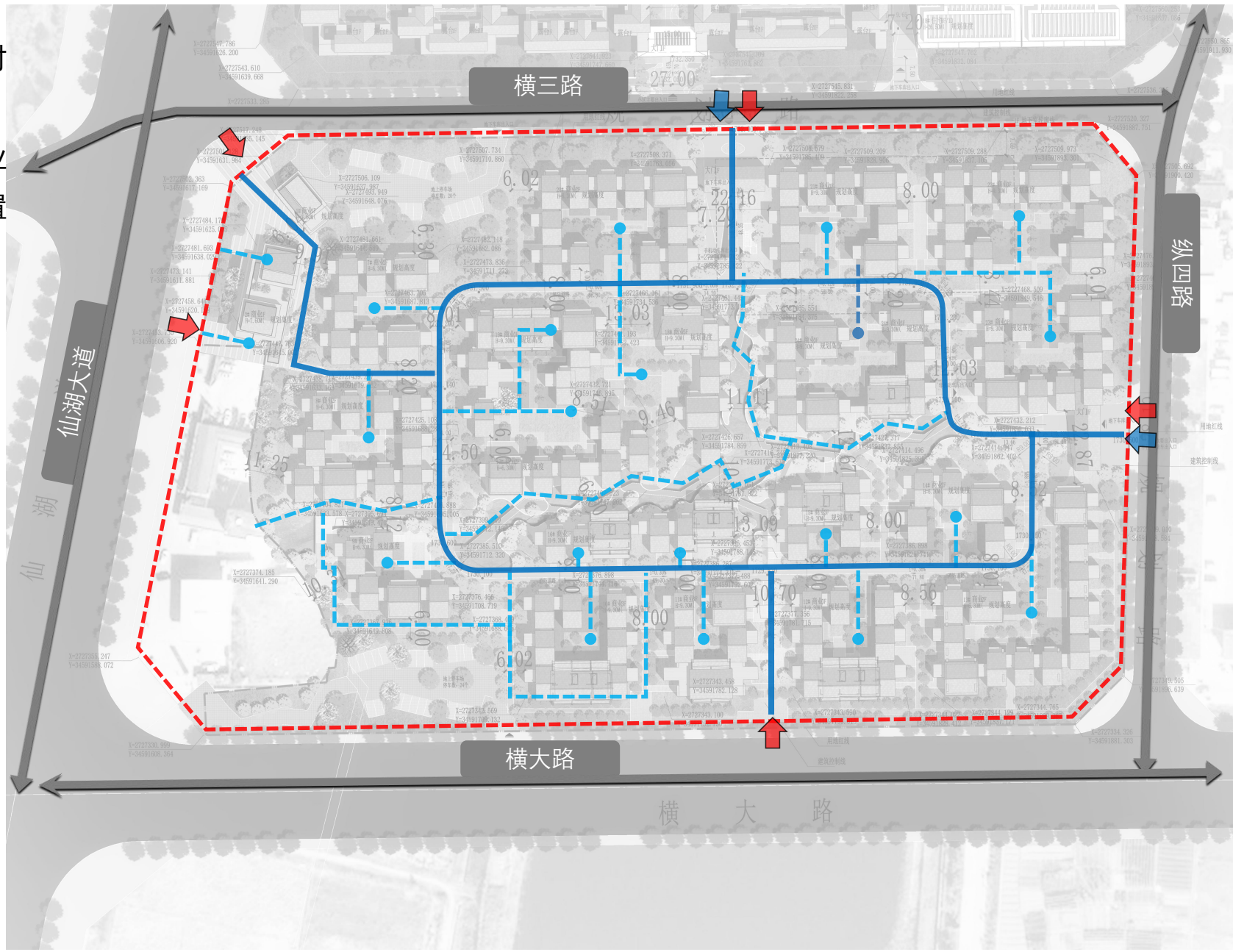
项目	单位	数值			
一、用地面积	m <sup>2</sup>	50606.29			
二、容积率		<b>0.51</b>			
三、总建筑面积	m <sup>2</sup>	<b>31997.51</b>			
四、地上建筑面积	m <sup>2</sup>	25972.30			
其中	1、计容地上面积	m <sup>2</sup>	<b>25972.30</b>		
	其中	商业	m <sup>2</sup>	25841.66	
		其中	公共服务配套建筑面积	m <sup>2</sup>	75.46
			公共卫生间	m <sup>2</sup>	65.46
			垃圾收集点	m <sup>2</sup>	10.00
	出地面楼梯、风井	m <sup>2</sup>	55.18		
五、地下建筑面积	m <sup>2</sup>	<b>6025.21</b>			
其中	机动车库	m <sup>2</sup>	4940.09		
	非机动车库	m <sup>2</sup>	1085.12		
	设备用房	m <sup>2</sup>	0.00		
六、绿地面积	m <sup>2</sup>	12852.62			
七、绿地率	%	25.40%			
八、建筑占地面积	m <sup>2</sup>	12621.54			
九、建筑密度	%	24.94%			
十二、机动车停车位	泊位	139			
其中	地上机动车位	泊位	13		
	地下机动车位	泊位	126		
十三、非机动车停车位	泊位	555			
其中	地上非机动车位	泊位	0.00		
	地下非机动车位	泊位	555		

# 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，设置各地块出入口。

在项目场地西南侧、西北侧靠近现状道路设置商业街主要出入口，在场地北侧、东侧临规划道路设置商业组团主要出入口。

- ↔ 市政道路
- 商业主要流线
- - 商业次要流线
- ➡ 人行出入口
- ➡ 车行出入口



# 规划设计 | 消防分析

设置2个场地消防出入口

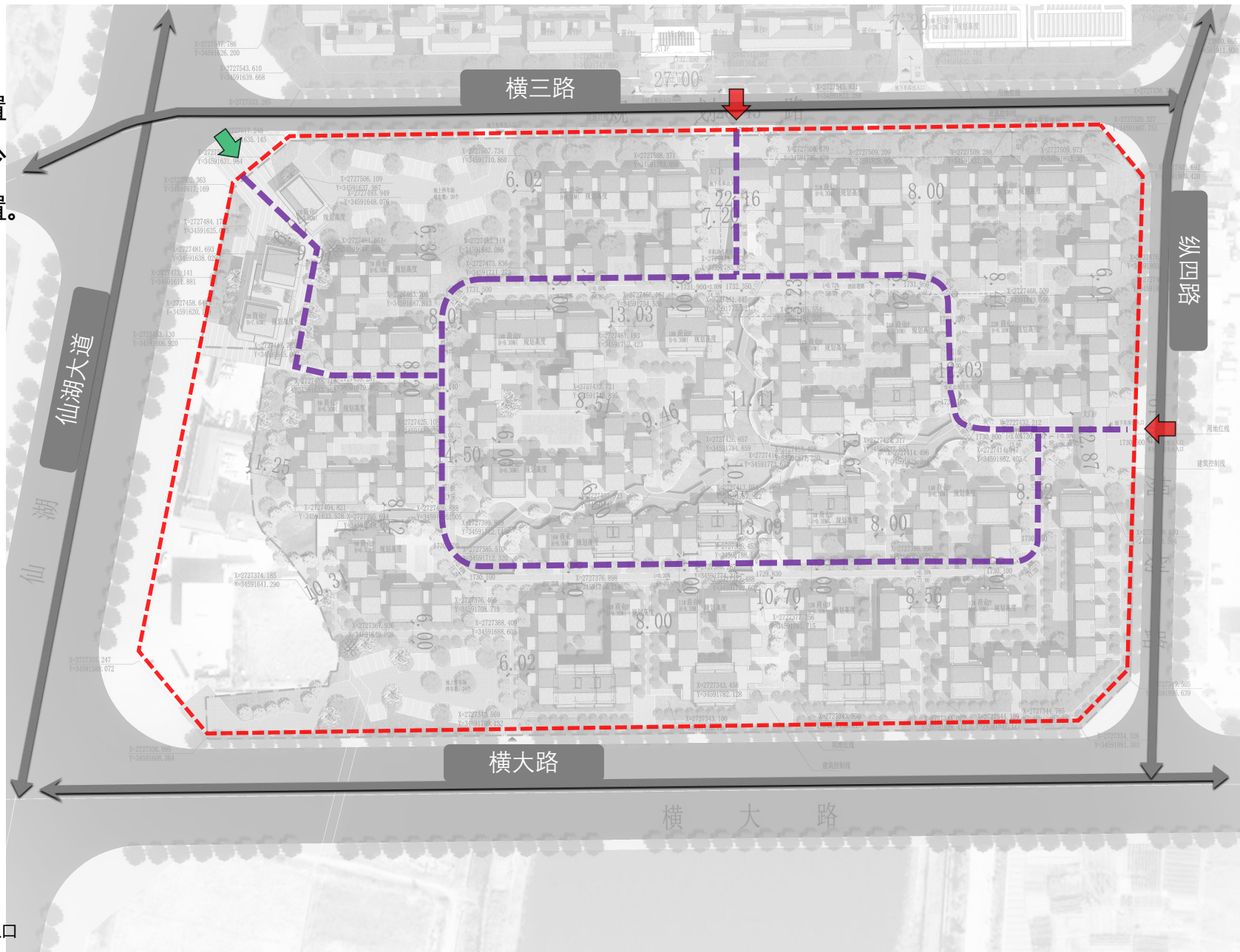
场地设置内部消防车道，不能形成环道的道路设置尽端回车场。消防扑救场地遵循规范要求，以至少沿一个长边且不小于一个长度长边的底边连续布置。

消防设计

转弯半径：9m

消防道路宽度：4m

- ↔ 市政道路
- 消防流线
- ➡ 消防出入口
- ➡ 紧急消防出入口



## 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)18号地块

1.2 建设单位：澄江复灿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：50606.29m<sup>2</sup> (约75.91亩)

(2) 建设用地使用性质：商业用地 (B1)

#### 2.2 主要规划控制指标要求

(1) 容积率：R≤1.3

(2) 限高：24米

(3) 停车位：0.5辆/100平方米地上建筑面积

### 3、设计规模

本次报批部分总建筑面积为31997.51平方米，其中地上计容建筑面积为25972.30平方米，地下不计容建筑面积为6025.21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  
《绿色建筑评价标准》 GB/T50378-2019  
《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商业街区，项目整体定位为澄江市文创商业街区品质标杆，澄江城市有机生态街区样板。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街区，积极打造公共院落空间，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”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”的院落空间体系。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1-3层的低层公共建筑。

### 7.交通组织

在用地的北侧及东侧规划道路设置消防车出入口，车库出入口紧邻消防车出入口处设置。在内部交通流线的组织上，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商业景观、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

项目景观形成一带·一环·两轴·多节点的空间结构，一带为社区商业活力带，一环为文创街区，两轴亲水商业景观轴，结合各个商业组团打造多个主题节点：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、当地商业地标。

### 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。