

中铁建设集团（湛江）投资有限公司

湛江投资函〔2024〕15号

中铁建设集团（湛江）投资有限公司关于补偿房屋部分设计资料及精装交楼标准的函

湛江市坡头区南油片区（首期）“三旧”改造项目领导小组：

根据贵小组2024年10月19日召开的湛江市坡头区南油片区（首期）“三旧”改造项目工作会议精神，我司根据规划条件，结合2023年7月开展的业主意见征询工作中征询的意见，编制了《湛江市坡头区南油片区（首期）“三旧”改造项目05地块规划设计方案批准文件与补偿房屋部分设计资料》（附件1）及《湛江市坡头区南油片区（首期）“三旧”改造项目05地块补偿房屋精装交楼标准》（附件2），现反馈于贵小组。

因05地块规划设计方案尚未下发建设工程规划许可证，附件中涉及的总平面图及户型图，最终以政府相关审批部门审查通过的规划设计平面图为准。附件2所示室内精装交楼的单价不低于850元/平方米。

顺祝商祺。

附件：1. 湛江市坡头区南油片区（首期）“三旧”改造项

目 05 地块规划设计方案批准文件与补偿房屋部分设计资料

2. 湛江市坡头区南油片区（首期）“三旧”改造项目

目 05 地块补偿房屋精装交楼标准

中铁建设集团（湛江）投资有限公司

2024 年 10 月 22 日

抄送：存档

附件 1

湛江市坡头区南油片区（首期）“三旧”改造项目
05 地块规划设计方案批准文件与补偿房屋部分设计资料

一、05 地块规划方案批复文件

湛江市城市更新局

湛更新〔规划〕〔2023〕28号

关于《湛江市坡头区南油片区（首期）“三旧”改造项目5号地单元规划方案》的批复

坡头区自然资源局：
《关于审批湛江市坡头区南油片区（首期）“三旧”改造项目5号地单元规划方案（报批文件）的请示》（湛坡自然资源〔更新〕〔2023〕53号）及相关材料收悉，经研究，批复如下：
同意《湛江市坡头区南油片区（首期）“三旧”改造项目5号地单元规划方案》，项目实施时应贯彻生态文明思想，做好历史文化保护传承工作，对涉及迁移或砍伐树木的，应征询市城市管理和综合执法局意见。
本批复有效期为2年，自批复之日起算。

湛江市城市更新局
2023年6月10日

湛江市自然资源局批前公示

根据《广东省城乡规划条例》规定，现将以下行政案件进行批前公示，公开征求意见。

案件编号：建24-200
申请人：中铁建设集团（湛江）投资有限公司
项目位置：湛江市坡头区南油片区（首期）“三旧”改造项目5号地
申请内容：湛江市坡头区南油片区（首期）“三旧”改造项目5号地建设工程规划许可证

总平面图

鸟瞰效果图

内庭低点效果图

一、公示时间：2024年5月22日至2024年5月31日
二、公示方式：地现场和湛江市自然资源局网站
<https://www.zhanjiang.gov.cn/>
三、申请人、利害关系人享有陈述权、申辩权和听证权。
异议反馈方式：
1、信函反馈：送至湛江市坡头区南油片区（首期）“三旧”改造项目5号地单元规划方案（报批文件）收件人处。
2、网络反馈：发送至项目批前公示意见反馈信箱（24132324013）。
四、反馈须知：
1、有效反馈期限：2024年5月22日至2024年5月31日。
信件反馈截止时间不应超过反馈期限最后一天24:00，逾期不予受理。
2、反馈须知：必须注册案件编号和实名姓名，联系电话、联系地址、邮箱等，如反馈信息不准确或不完整，导致无法核实有关情况，视为无效。

湛江市自然资源局
2024年5月22日

二、补偿房屋户型面积表、楼栋落位图及户型平面图等设计资料

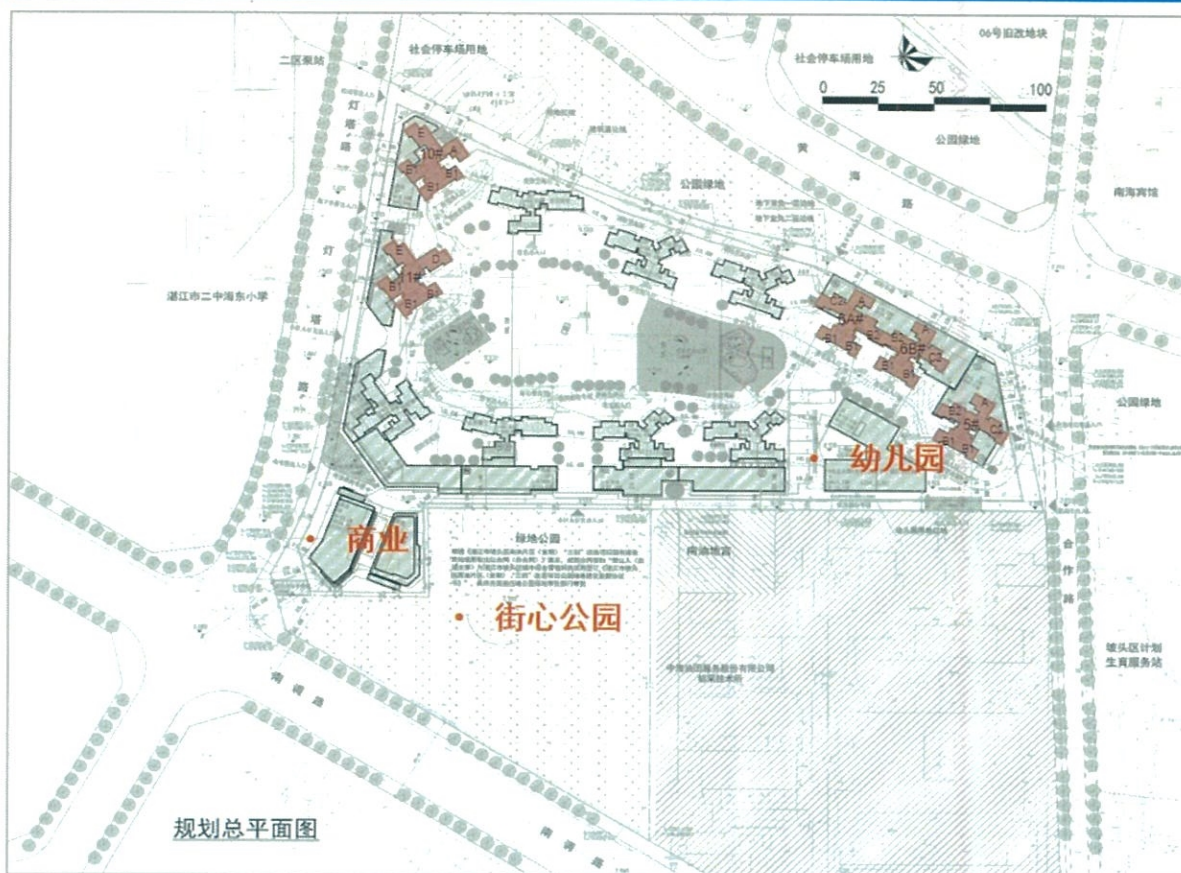
(一) 补偿房屋户型面积表

户型面积表							
类别与序号		套 数	征收套内 面积	应补套内 面积	实补套内 面积	产权登记 建筑面	实补减去 应补面积
A户型	1	1	48.36	53.20	70.5	85.98	17.3
	2	1	58.63	64.49			6.01
	3	100	62.15	68.37			2.13
	4	1	62.77	69.05			1.45
	5	1	63.00	69.30			1.2
	6	1	64.69	71.16			-0.66
	7	1	64.70	71.17			-0.67
B1/B2户 型	8	1	65.05	71.56	79	96.34	7.44
	9	1	66.15	72.77			6.23
	10	25	66.27	72.90			6.1
	11	5	67.24	73.96			5.04
	12	137	70.28	77.31			1.69
	13	1	71.28	78.41			0.59
	14	60	71.29	78.42			0.58
	15	1	71.76	78.94			0.06
	16	215	71.99	79.19			-0.19
C2户型	17	1	74.53	81.98	87	106.10	5.02
	18	53	76.10	83.71			3.29
	19	5	77.08	84.79			2.21
	20	35	79.06	86.97			0.03
E户型	20	2	79.06	86.97	95	115.85	8.03
	21	1	79.40	87.34			7.66
	22	1	79.60	87.56			7.44
	23	10	81.67	89.84			5.16
	24	1	81.76	89.94			5.06
	25	1	81.77	89.95			5.05
	26	1	81.87	90.06			4.94
	27	6	81.94	90.13			4.87
	28	12	83.25	91.58			3.42
	29	1	83.40	91.74			3.26
	30	6	83.42	91.76			3.24
	31	15	83.78	92.16			2.84
	32	1	84.73	93.20			1.8
D户型	33	1	84.91	93.40	105	128.05	11.6
	34	5	85.80	94.38			10.62
	35	1	88.08	96.89			8.11
	36	6	93.54	102.89			2.11
	37	6	95.79	105.37			-0.37
合计		723					

（二）补偿房屋楼栋落位图

南油二区即润泽阁 1 栋至 26 栋楼共 723 户（套）私人房屋。根据《补偿方案》第六条“二区的选址于 5 号地块”，拟安排在 5 号地块的规划 5 号楼、6A 号楼、6B 号楼、10 号楼、11 号楼（暂命名）。

5号地现方案安置房屋楼栋落位设计图



最终以政府相关审批部门审查通过的规划设计平面图为准。

(三) 补偿房屋户型平面图

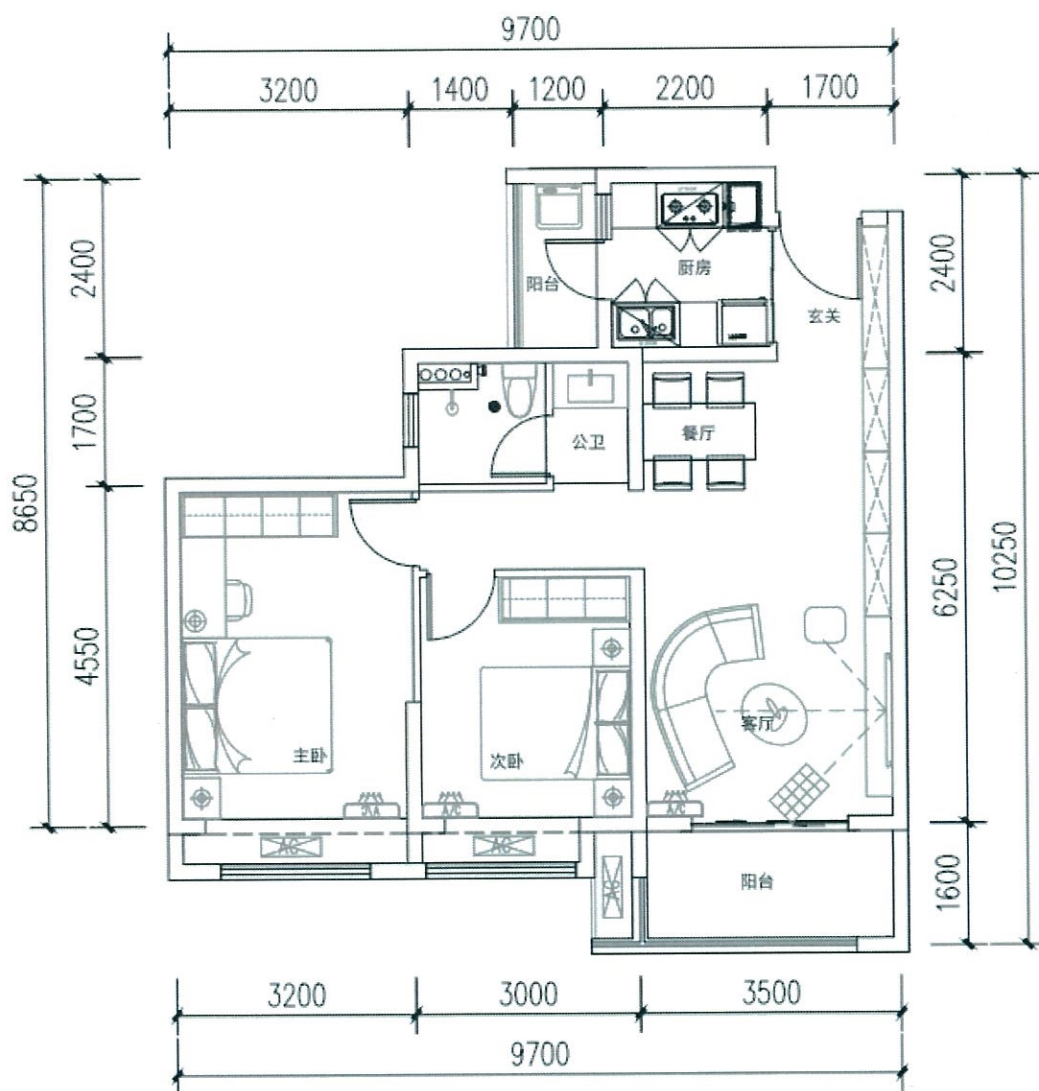
A 户型

位于 5 号楼、6A 号楼、6B 号楼、10 号楼（暂命名）

建筑面积(产权面积)约 85.98 m²

套内面积约 70.5 m²

(最终以实测面积为准)



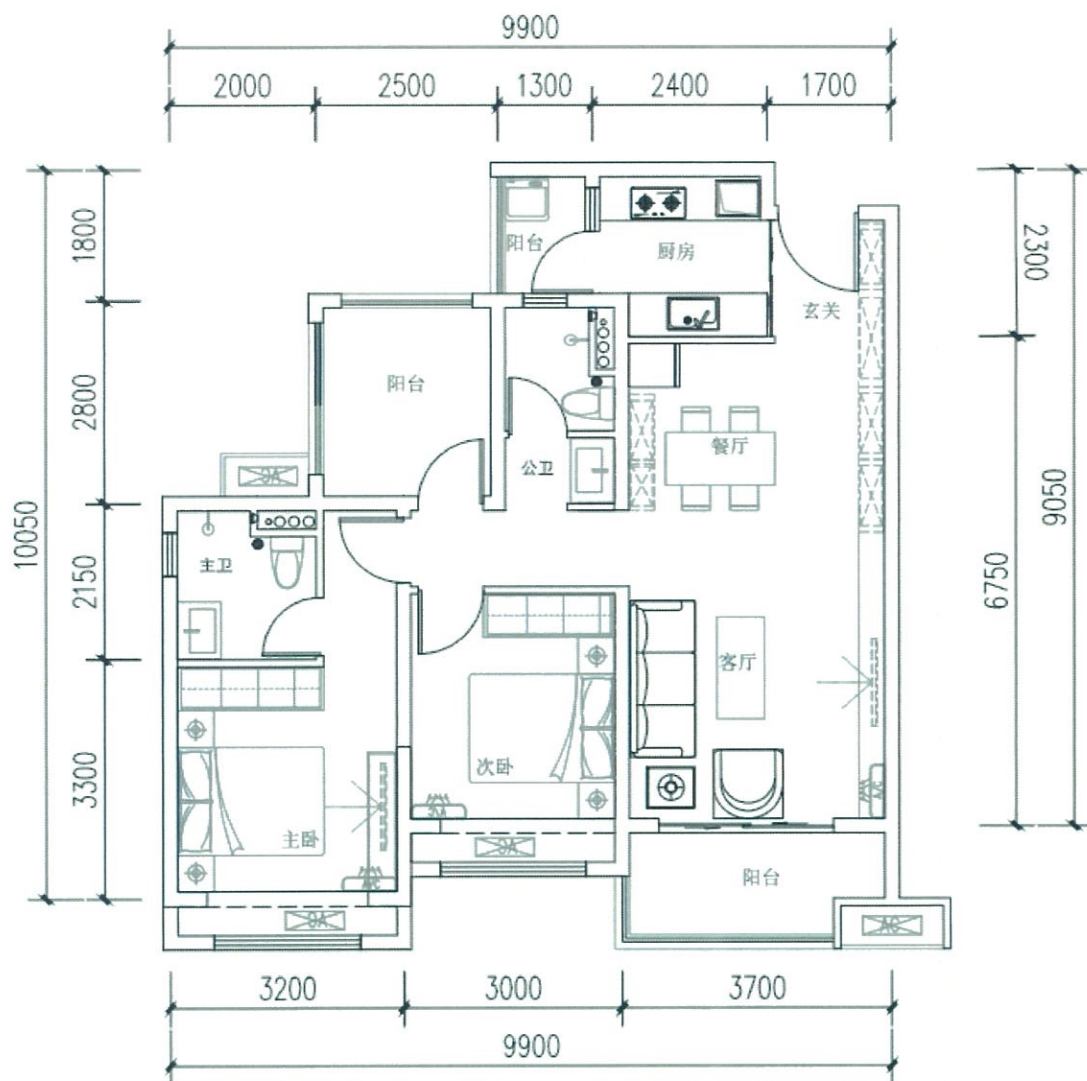
户型最终以政府相关审批部门审查通过的规划设计平面图为准，装饰装修以实体样板间展示为准。

B1 户型

位于 5 号楼、6A 号楼、6B 号楼、10 号楼、11 号楼（暂命名）

建筑面积(产权面积)约 96.34 m²

套内面积约 79 m²
(最终以实测面积为准)



户型最终以政府相关审批部门审查通过的规划设计平面图为准，装饰装修以实体样板间展示为准。

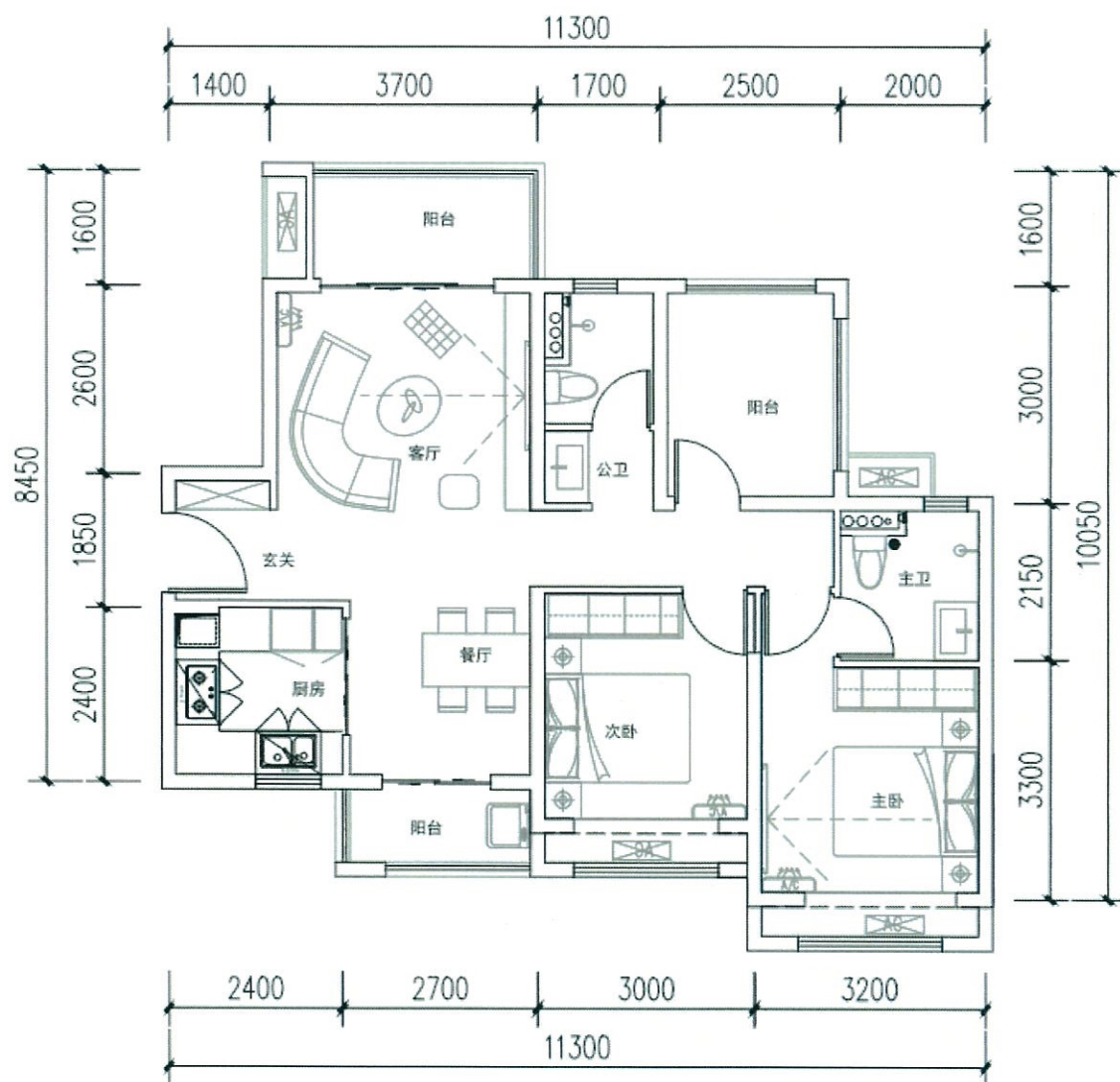
B2 户型

位于 5 号楼、6A 号楼、6B 号楼（暂命名）

建筑面积(产权面积)约 96.34 m²

套内面积约 79 m²

(最终以实测面积为准)



户型最终以政府相关审批部门审查通过的规划设计平面图为准，装饰装修以实体样板间展示为准。

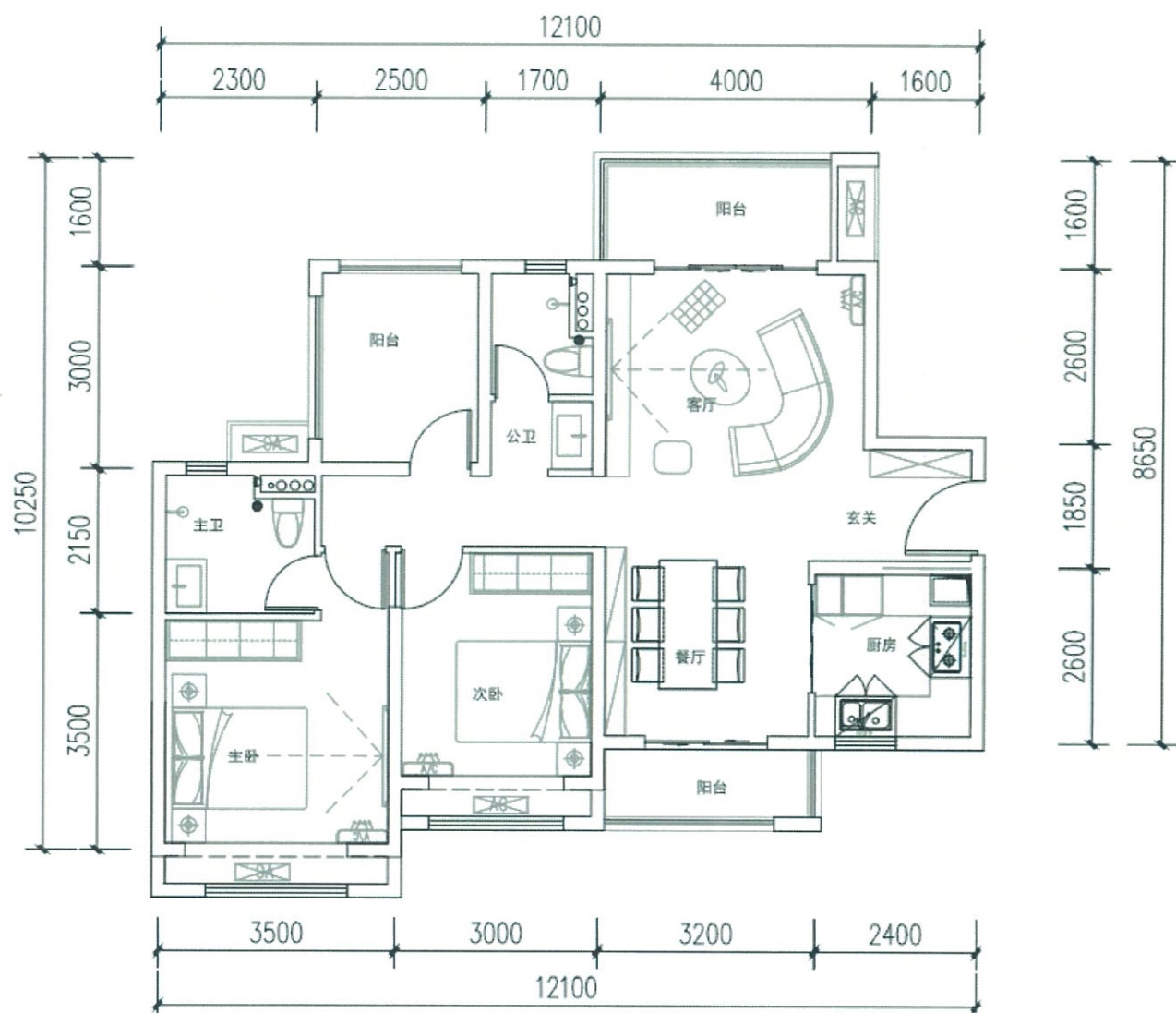
C2 户型

位于 5 号楼、6A 号楼、6B 号楼（暂命名）

建筑面积(产权面积)约 106.10 m²

套内面积约 87 m²

(最终以实测面积为准)



户型最终以政府相关审批部门审查通过的规划设计平面图为准，装饰装修以实体样板间展示为准。

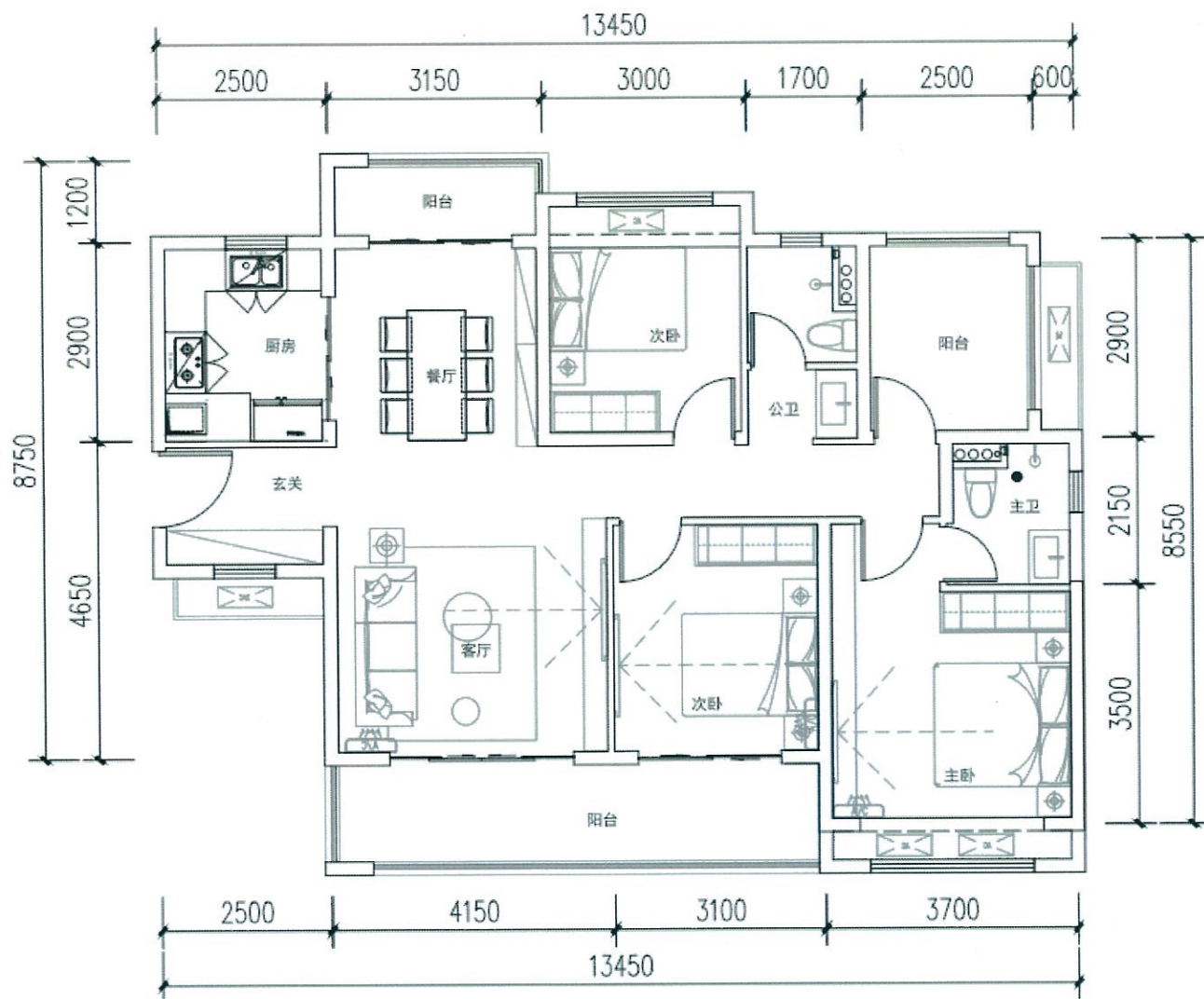
D 户型

位于 11 号楼 (暂命名)

建筑面积 (产权面积) 约 128.05 m²

套内面积约 105 m²

(最终以实测面积为准)



户型最终以政府相关审批部门审查通过的规划设计平面图为准，装饰装修以实体样板间展示为准。

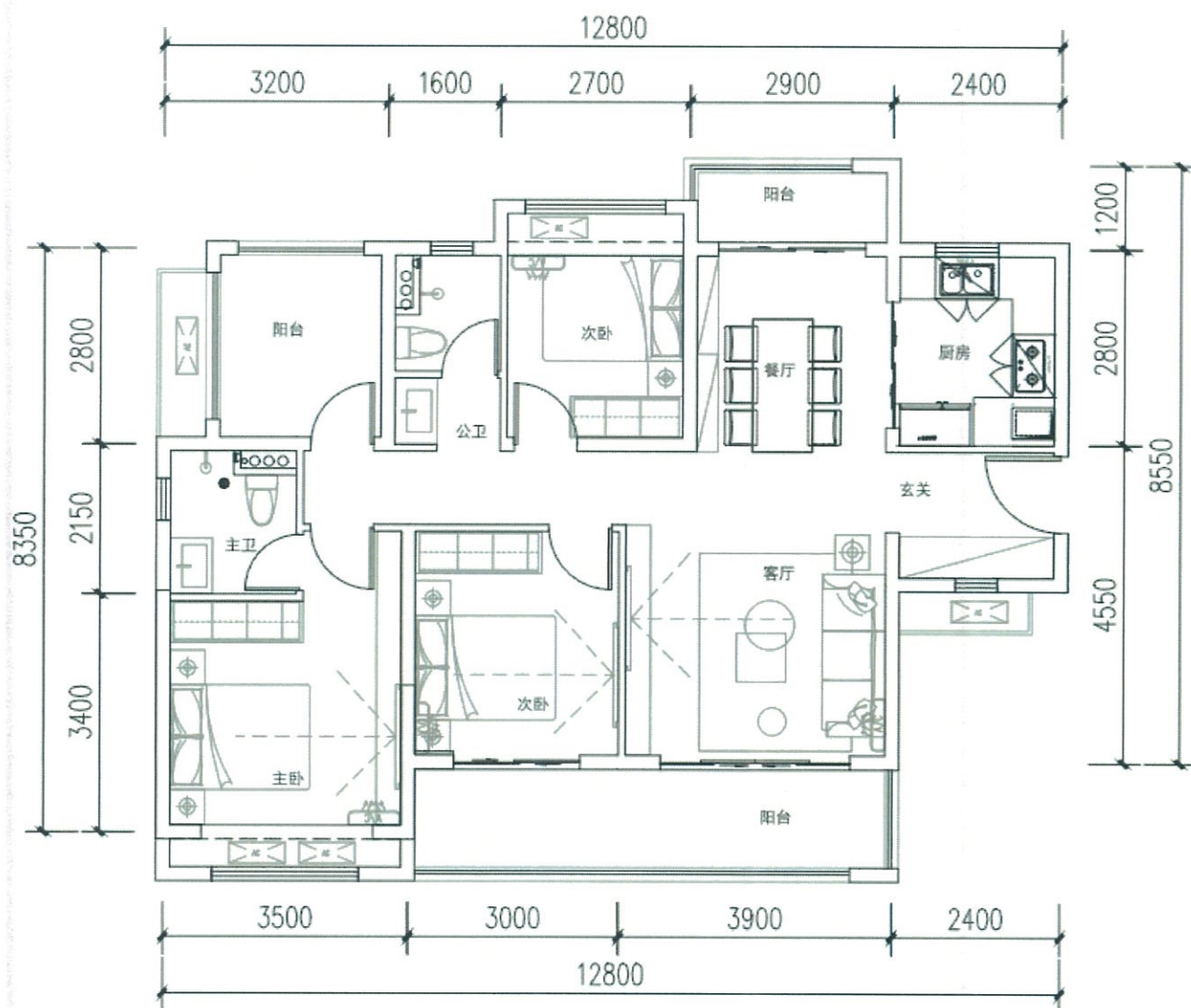
E 户型

位于 10 号楼、11 号楼（暂命名）

建筑面积(产权面积)约 115.85 m²

套内面积约 95 m²

(最终以实测面积为准)



户型最终以政府相关审批部门审查通过的规划设计平面图为准，装饰装修以实体样板间展示为准。

附件 2

湛江市坡头区南油片区（首期）“三旧”改造项目 05 地块补偿房屋精装交楼标准

一、室内装饰标准

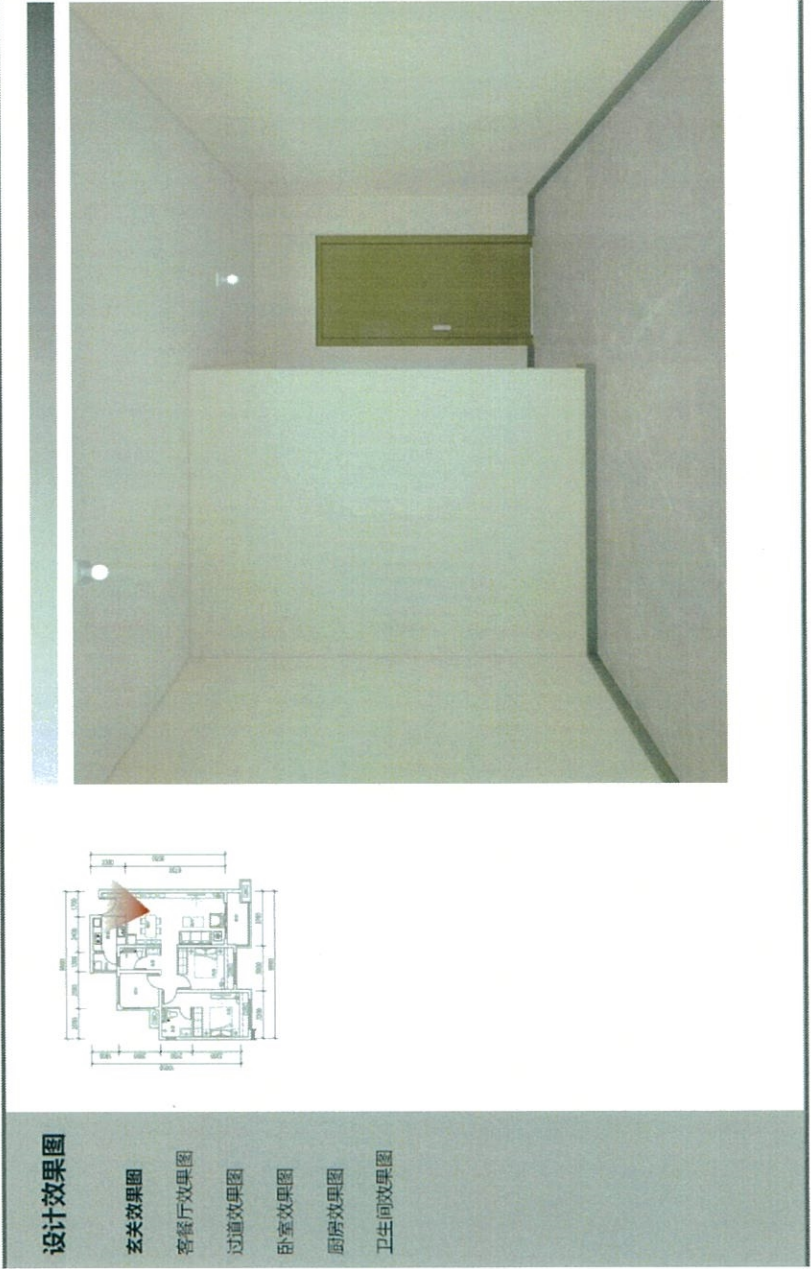
序号	位置	内容			材料（品牌、规格）
1	玄关	天花	主面材	建筑楼板底刷乳胶漆	立邦、三棵树、嘉宝莉、多乐士、亚士
		地面	主面材	瓷砖	东鹏、金意陶、斯米克、马可波罗、罗马利奥、亚细亚、蒙娜丽莎，规格 800x800mm
		墙面	主面材	乳胶漆	立邦、三棵树、嘉宝莉、多乐士、亚士
			踢脚	金属踢脚线	以实体样板间为准
2	客厅	天花	主面材	建筑楼板底刷乳胶漆	立邦、三棵树、嘉宝莉、多乐士、亚士
			照明	白炽灯	欧普、品上、西蒙、美智光电、公牛
		地面	主面材	瓷砖	东鹏、金意陶、斯米克、马可波罗、罗马利奥、亚细亚、蒙娜丽莎，规格 800x800mm
		墙面	主面材	乳胶漆	立邦、三棵树、嘉宝莉、多乐士、亚士
			踢脚	金属踢脚线	以实体样板间为准
3	餐厅	天花	主面材	建筑楼板底刷乳胶漆	立邦、三棵树、嘉宝莉、多乐士、亚士
			照明	白炽灯	欧普、品上、西蒙、美智光电、公牛
		地面	主面材	瓷砖	东鹏、金意陶、斯米克、马可波罗、罗马利奥、亚细亚、蒙娜丽莎，规格 800x800mm
		墙面	主面材	乳胶漆	立邦、三棵树、嘉宝莉、多乐士、亚士
			踢脚	金属踢脚线	以实体样板间为准
4	过道	天花	主面材	建筑楼板底刷乳胶漆	立邦、三棵树、嘉宝莉、多乐士、亚士
		地面	主面材	瓷砖	东鹏、金意陶、斯米克、马可波罗、罗马利奥、亚细亚、蒙娜丽莎
		墙面	主面材	乳胶漆	立邦、三棵树、嘉宝莉、多乐士、亚士

			踢脚	金属踢脚线	以实体样板间为准
5	主卧室	天花	主面材	建筑楼板底刷乳胶漆	立邦、三棵树、嘉宝莉、多乐士、亚士
			照明	白炽灯	欧普、品上、西蒙、美智光电、公牛
		地面	主面材	瓷砖	东鹏、金意陶、斯米克、马可波罗、罗马利奥、亚细亚、蒙娜丽莎，规格 800x800mm
		墙面	主面材	乳胶漆	立邦、三棵树、嘉宝莉、多乐士、亚士
			踢脚	金属踢脚线	以实体样板间为准
			飘窗台	瓷砖	诺东鹏、金意陶、斯米克、马可波罗、罗马利奥、亚细亚、蒙娜丽莎
6	卧室	天花	主面材	建筑楼板底刷乳胶漆	立邦、三棵树、嘉宝莉、多乐士、亚士
			照明	白炽灯	欧普、品上、西蒙、美智光电、公牛
		地面	主面材	瓷砖	东鹏、金意陶、斯米克、马可波罗、罗马利奥、亚细亚、蒙娜丽莎，规格 800x800mm
		墙面	主面材	乳胶漆	立邦、三棵树、嘉宝莉、多乐士、亚士
			踢脚	金属踢脚线	以实体样板间为准
			飘窗台	瓷砖	东鹏、金意陶、斯米克、马可波罗、罗马利奥、亚细亚、蒙娜丽莎
备注：品牌与实际交付一致，若所示品牌缺失以同等档次品牌代替。					

序号	位置	内容			材料（品牌、规格）
1	厨房	天花	主面材	铝扣板吊顶	以实体样板间为准
			照明	LED 灯盘	欧普、品上、西蒙、美智光电、公牛
		地面	主面材	防滑砖	东鹏、金意陶、斯米克、马可波罗、罗马利奥、亚细亚、规格 300x600mm 或 400x800mm
		墙面	主面材	内墙瓷片	东鹏、金意陶、斯米克、马可波罗、罗马利奥、亚细亚、规格 300x600mm 或 400x800mm
2	卫生间	天花	主面材	铝扣板吊顶	以实体样板间为准
			照明	LED 灯盘	欧普、品上、西蒙、美智光电、公牛
			排气	顶排排气扇	以实体样板间为准
		地面	主面材	防滑砖	东鹏、金意陶、斯米克、马可波罗、罗马利奥、亚细亚、规格 300x600mm 或 400x800mm
			淋浴间	防滑砖	东鹏、金意陶、斯米克、马可波罗、罗马利奥、亚细亚、规格 300x600mm 或 400x800mm
		墙面	主面材	内墙瓷片	东鹏、金意陶、斯米克、马可波罗、罗马利奥、亚细亚、规格 300x600mm 或 400x800mm
3	阳台	天花	主面材	建筑楼板底刷防水乳胶漆	立邦、三棵树、嘉宝莉、多乐士、亚士
			照明	白炽灯	欧普、品上、西蒙、美智光电、公牛
		墙面	主面材	建筑材料	建筑外立面材料(以实体样板间为准)
		地面	主面材	防滑砖	东鹏、金意陶、斯米克、马可波罗、罗马利奥、亚细亚
4	配置项	户内门	厨房门	厨房 pvc 趟门(不到顶)	以实体样板间为准
			卧室门	木门(不到顶)	以实体样板间为准
			卫生间门	pvc 卫生间门(不到顶)	以实体样板间为准
			门锁	/	以实体样板间为准
		入户门	门	钢制门	以实体样板间为准
			门锁	机械门锁	以实体样板间为准
		橱柜	地柜	三聚氰胺, 石英石	以实体样板间为准

		收纳系统	洗手台柜	三聚氰胺, 一体洗手盆	以实体样板间为准
			镜柜	镜子	以实体样板间为准
		电器	燃气灶		帅康、华帝、方太、海尔、老板、美的
		智能系统	可视对讲机		以实体样板间为准
		燃气	每户设独立燃气表, 燃气只安装到手阀, 手阀至燃气用具接口之间的燃气管需由业主报装通燃气时自行安装(由业主报装后开通)		
备注: 品牌与实际交付一致, 若所示品牌缺失以同等档次品牌代替。					

二、设计效果图



注：本效果图为回迁房屋的装修参考标准，最终以实际交付标准为准。

设计效果图

玄关效果图

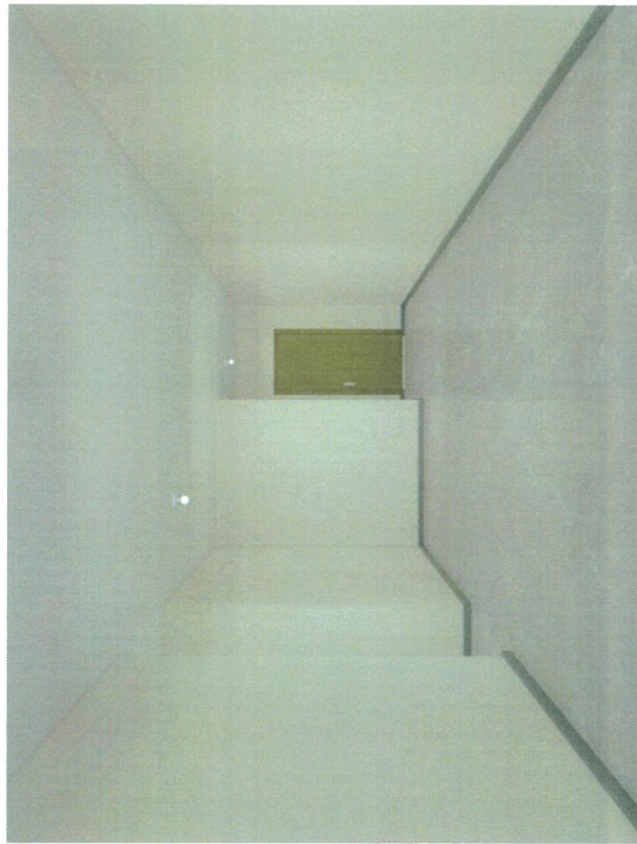
客餐厅效果图

过道效果图

卧室效果图

厨房效果图

卫生间效果图



注：本效果图为回迁房屋的装修参考标准，最终以实际交付标准为准。

设计效果图

玄关效果图

客餐厅效果图

过道效果图

卧室效果图

厨房效果图

卫生间效果图



注：本效果图为回迁房屋的装修参考标准，最终以实际交付标准为准。

设计效果图

玄关效果图

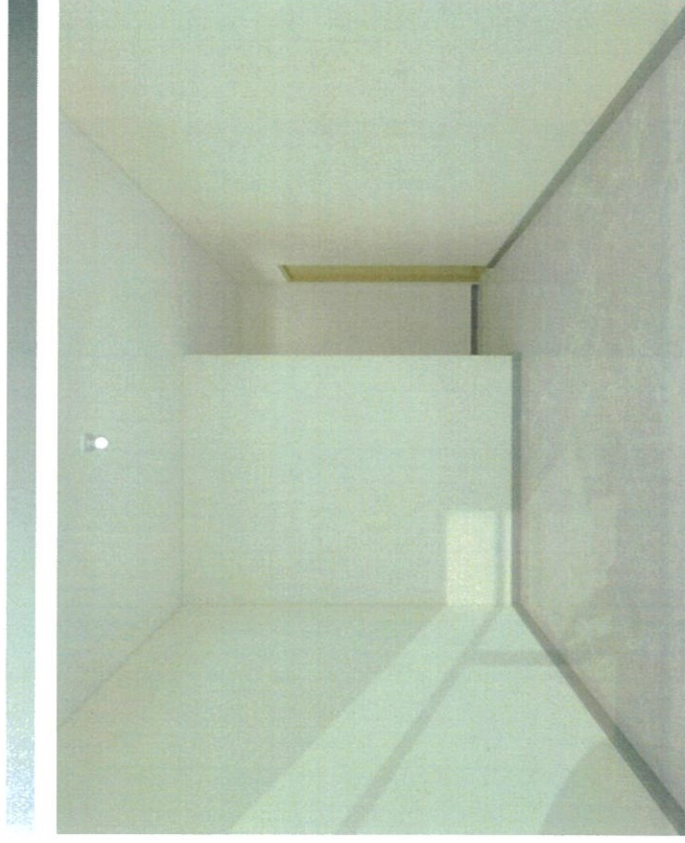
客餐厅效果图

过道效果图

卧室效果图

厨房效果图

卫生间效果图



注：本效果图为回迁房屋的装修参考标准，最终以实际交付标准为准。

设计效果图

玄关效果图

套餐厅效果图

过道效果图

卧室效果图

厨房效果图

卫生间效果图



注：本效果图为回迁房屋的装修参考标准，最终以实际交付标准为准。

设计效果图

玄关效果图

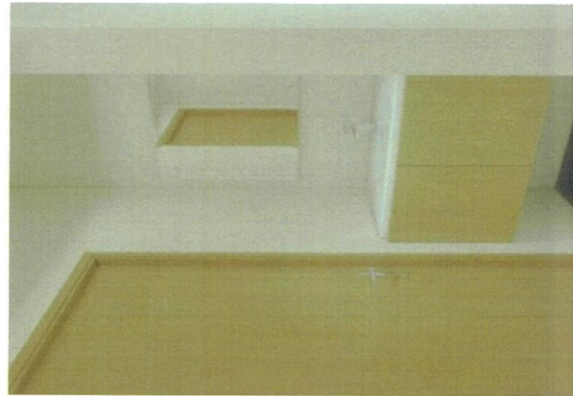
客餐厅效果图

过道效果图

卧室效果图

厨房效果图

卫生间效果图



注：本效果图为回迁房屋的装修参考标准，最终以实际交付标准为准