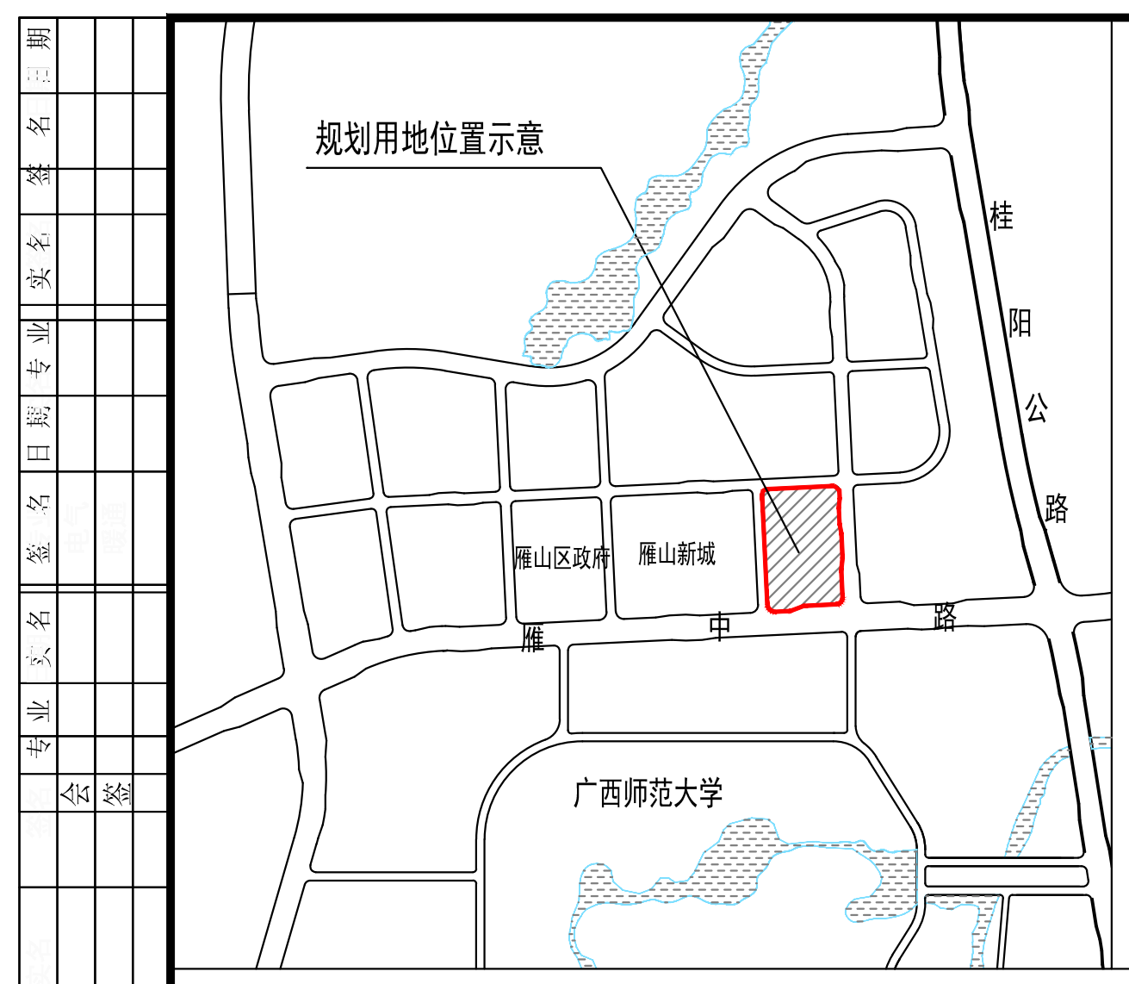
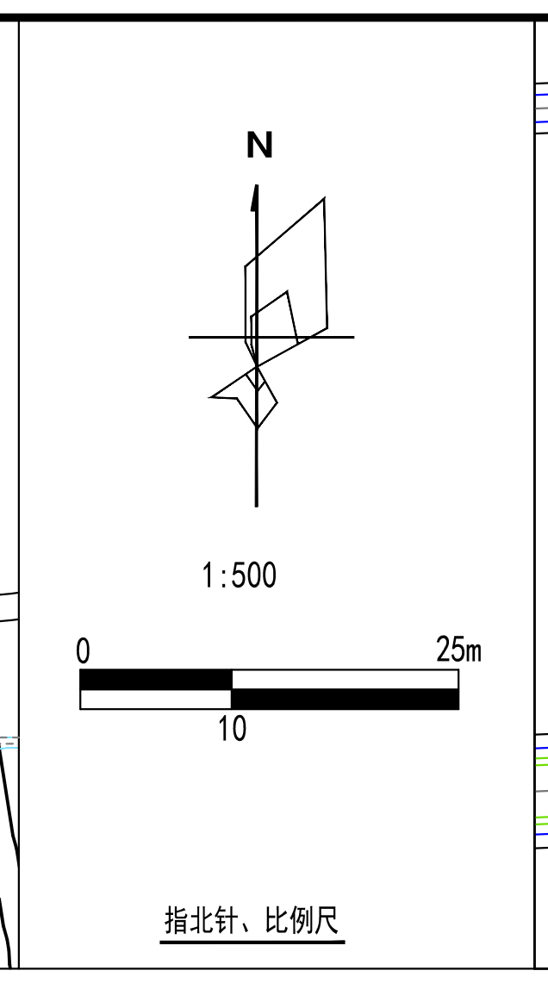
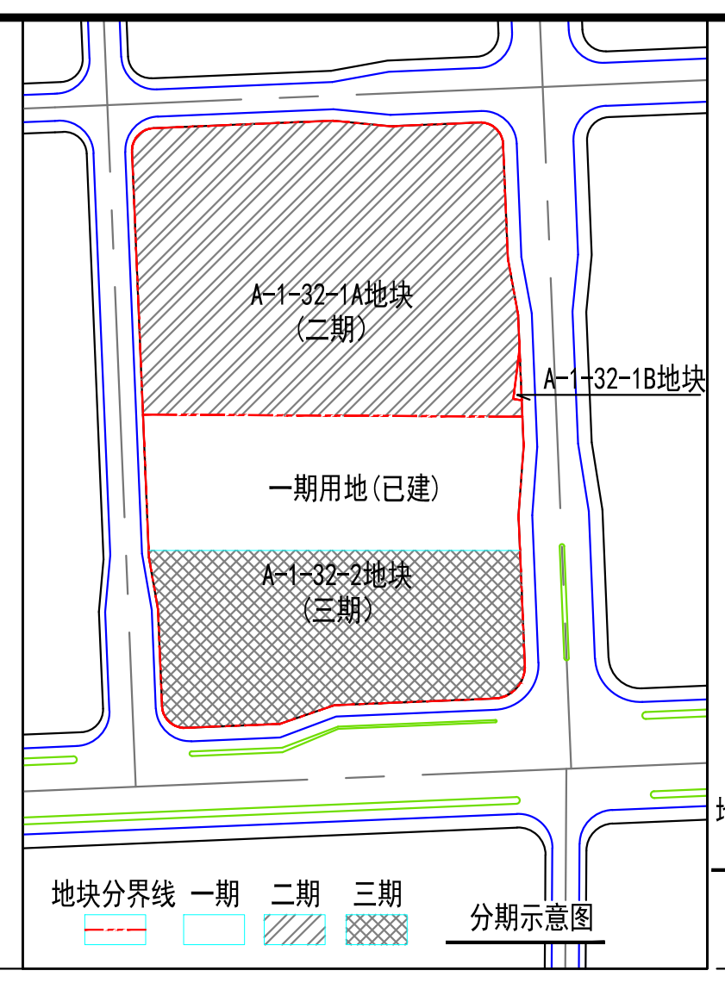
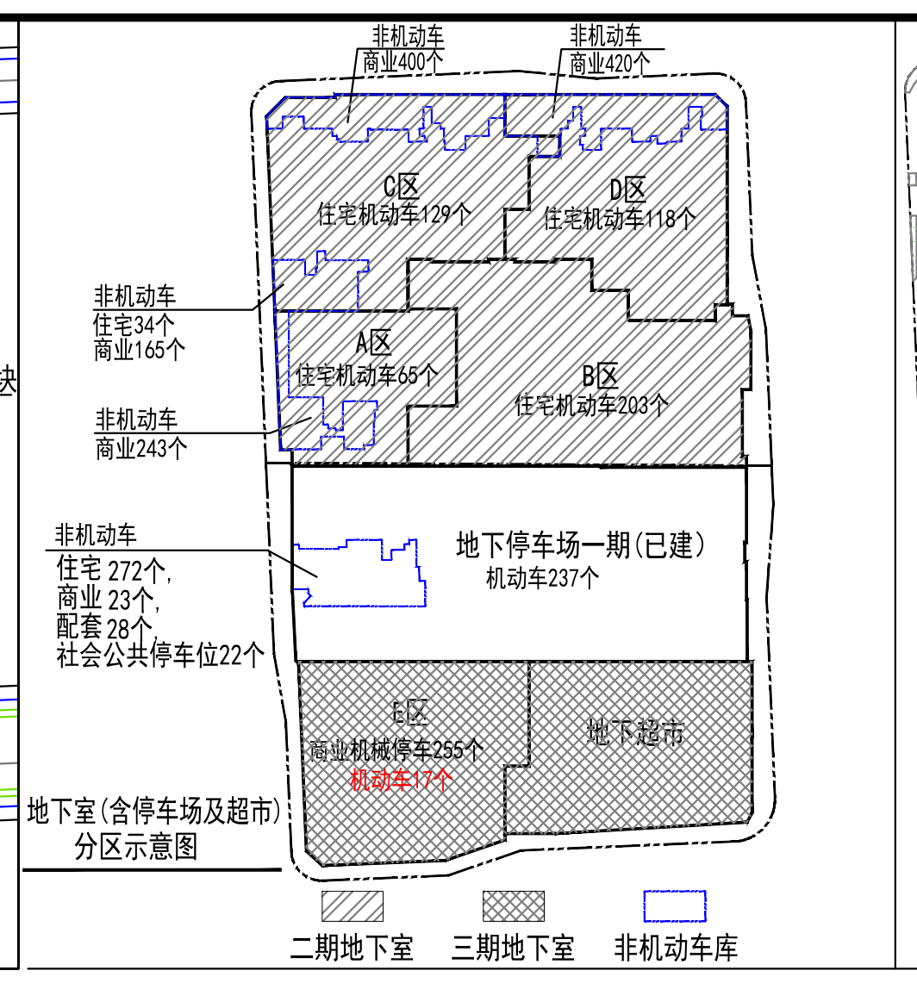




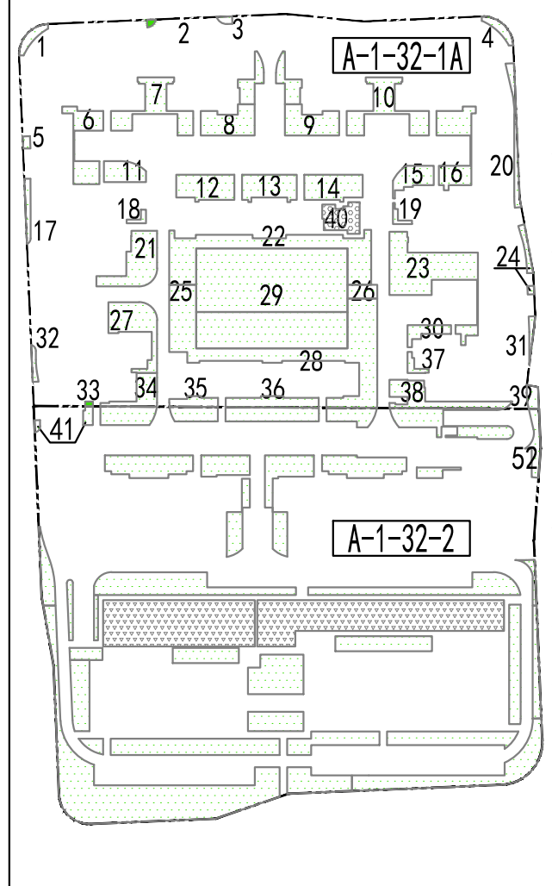
指北针、比例尺



分期示意图



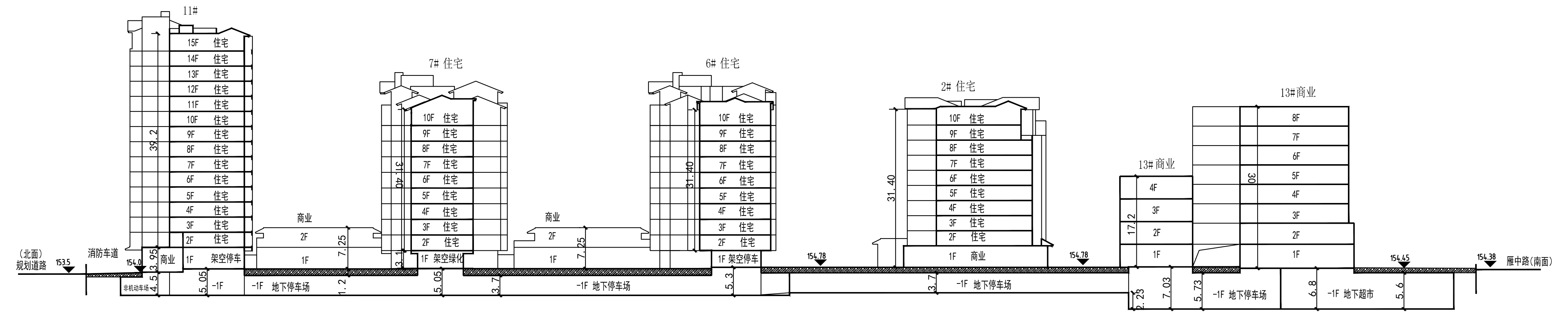
地下室（含停车场及超市）分区示意图



地块绿地率算法说明：
A-1-32-1A地块绿地面有1-40构成合计6414.17平方米（其中40号为一层架空绿化，面积106.12平方米；位于7#），根据《桂林市城市规划管理技术规定（2019版）》及其他相关文件计算要求，该地块的绿地率满足30%的要求。

A-1-32-2地块绿地面有41-73构成合计6356.4平方米（其中72、73号为12#、13#的屋顶绿地，覆土厚度0.6米），根据《桂林市城市规划管理技术规定（2019版）》及其他相关文件计算要求，该地块的绿地率满足30%的要求。

绿地位置示意图



A-A剖面示意图

一、主要技术经济指标表

A-1-32-1A地块技术经济指标表：

项目				原规划	规划调整	单位	备注
规划净用地面积				21113	21113	m²	—
总建筑面积(计容+不计容)				73214.06	73170.68	m²	—
其中	计容总建筑面积			52709.84	52666.46	m²	—
	其中	商业		2694.18	2694.18	m²	5%<商业≤10%
		住宅		49685.16	49641.78	m²	1/2阳台及超15%全面积阳台计容建筑面积
		公共服务配套		276.49	276.49	m²	其中,文化活动站81.58m²(位于8#)、养老服务设施186.33m²(位于3#)、门卫室8.58m²(位于16#)
		地下停车场出入口		54.01	54.01	m²	分别位于3#、5#、10#、11#
	不计容建筑面积			20504.22	20504.22	m²	—
	其中	二期地下停车场面积		18692.67	18692.67	m²	—
		其中	A区	2694.41	2694.41	m²	住宅机动车65个、商业非机动车243个；
			B区	6248.54	6248.54	m²	住宅机动车203个
			C区	5240.79	5240.79	m²	住宅机动车129个、住宅非机动车34个；商业非机动车565个
			D区	4508.93	4508.93	m²	住宅机动车118个、商业非机动车420个
		地下停车场风井面积		88.19	84.55	m²	—
		一层架空绿化面积		106.12	106.12	m²	位于7#
		一层架空公共非机动车停车面积		1617.24	1620.88	m²	分别位于5#、6#、7#、8#、9#、10#、11#架空层
建筑占地面积				5270.65	5270.65	m²	—
建筑密度				25%	25%	—	—
容积率				2.5	2.494	—	—
绿地率				30%	30%	—	—
规划户数				434	462	户	—
规划机动车停车位				536	536	个	—
其中	地面机动车停车位			21	21	个	其中商业停车位11个、社会公共停车位8个、公共服务配套停车位2个
	地下机动车停车位			515	515	个	均为住宅停车位
规划非机动车停车位				2412	2471	个	—
其中	地面非机动车停车位			259	318	个	56个为住宅停车位，社会公共停车位3个,259个为商业停车位
	地下非机动车停车位			1262	1262	个	分别位于地下室A、C、D区，其中住宅34个位于C区地下非机动车停车库；商业1228个位于A、C、D区地下非机动车停车库
	一层架空非机动车停车位			891	891	个	分别位于5#、6#、7#、8#、9#、10#、11#架空层，其中公共服务配套停车位6个和社会公共停车位51个均位于5#架空层；其余834个均为住宅停车位
儿童、老年人活动场地200m²分别位于7#和9#的南侧，老年人活动场地30m²位于3#东侧；室外综合建设场地（含老年人户外活动场地）180m²位于12#南侧、居民健身设施环绕6#和7#面积552.44m²，集中绿地位于6#与7#间1050m²							

A-1-32-2地块技术经济指标表：

项目			原规划	规划调整	单位	备注
规划净用地面积			21188	21188	m²	—
总建筑面积(计容+不计容)			68209.08	68209.08	m²	—
计容总建筑面积			52969.98	52969.98	m²	—
其中	住宅		14610.34	14610.34	m²	1/2阳台计容建筑面积，已建，为1#2#
	公共服务配套		1395.82	1395.82	m²	已建，分别是物业管理用房311.77m²、婴幼儿照护场地143.19m²、文化活动站320.89m²、养老服务设施121.67m²，消防控制中心32.9m²、公共厕所61.16m²、社区卫生服务站224.42m²、社区办公用房123.23m²、便利店56.59m²；位于1#、2#。
	商业		36963.82		m²	—
	其中	商业（含餐饮）	2028.81	2028.81	m²	已建位于1#、2#
		商业	9043.14	9043.14	m²	位于12#,13#,15#
		餐饮	250	250	m²	位于12#
		旅馆	198	198	m²	位于13#
		批发市场	21200.61	21200.61	m²	位于12#13#
		地下超市	4243.26	4243.26	m²	位于A-1-32-2地下室东南侧
不计容建筑面积			15239.1	15239.1	m²	—
其中	一期地下停车场总建筑面积		9701.3	9701.3	m²	已建
	一期地下非机动车停车库坡道及风井面积		87.52	87.52	m²	—
	一期地下停车库疏散出口室外楼梯面积		30.39	30.39	m²	—
	三期地下停车场E区		4720.14	4720.14	m²	均为机械停车位255个,用于商业
	一层架空公共通道		699.75	699.75	m²	位于12#,13#
建筑占地面积			8474.39	8474.39	m²	—
建筑密度			40%	40%	—	—
容积率			2.5	2.5	—	—
绿地率			30%	30%	—	—
建筑限高			30	30	米	—
规划户数			136	136	户	—
规划机动车停车位			492	509	个	均位于地下；509个(含机械停车位255个)分别为住宅停车位204个、商业停车位269个、公共配套停车位7个、社会公共停车位29个
规划非机动车停车位			526	526	个	—
其中	地面非机动车停车位		181	181	个	均为商业停车位，位于2#南面地面
	地下非机动车停车位		345	345	个	位于一期地下停车场，其中住宅停车位272个，商业停车位23个，公共配套停车位28个、社会公共停车位22个

A-1-32-1A地块停车位配建总指标

项目类型	户数/面积	机动车(个)	非机动车(个)	备注
住宅	462户	515	927	⑴新建居民住宅小区配建停车位应100%建设充电设施或预留安装条件（电力管沟、变压器容量预留，低压主干线、配电箱安装到位并预留接口），其中不少于10%的停车位应与住宅项目同步完成配套充电设施建设，A-1-32-1A地块机动车位含充电车位63个，无障碍车位11个。 ⑵根据《国有建设用地使用权出让合同（补充合同）》（[2023]补4号）A-1-32-1A地块和A-1-32-2地块的受让人均为桂林利森投资有限公司。按照《关于雁山区科教园控制线详细规A-1-32-1A、A-1-32-1B、A-1-32-2地块规划设计指标》（市自然资规条[2023]8号）“若相邻地块由同一业主竞得，则地块出入口可整体考虑；同时地块相关配套设施可合并设置、配套设施总面积不得小于各分地块配套设施面积之和；并且配套设施类型不得减少且符合相关规范要求。”的要求，现A-1-32-1A地块和A-1-32-2地块的机动车停车位和非机动车停车位整体平衡。规划总机动车停车位和规划总非机动车停车位配建符合《桂林市城市规划管理技术规定（2019版）》的相关要求。
商业	2694.18m²	11	1487	
公共服务配套	276.49m²	2	6	
社会公共停车位	—	8	51	
合计	—	536	2471	

A-1-32-2地块停车位配建总指标

项目类型	户数/面积	机动车(个)	非机动车(个)	备注	
商业	8973.45m²	108	102	位于12#、13#楼	(1) 大型城市综合体按不低于停车位20%的比例进行配置充电基础设施，A-1-32-2地块充电车位共计65个。 ⑵根据《国有建设用地使用权出让合同（补充合同）》（[2023]补4号）A-1-32-1A地块和A-1-32-2地块的受让人均为桂林利森投资有限公司。按照《关于雁山区科教园控制线详细规A-1-32-1A、A-1-32-1B、A-1-32-2地块规划设计指标》（市自然资规条[2023]8号）“若相邻地块由同一业主竞得，则地块出入口可整体考虑；同时地块相关配套设施可合并设置、配套设施总面积不得小于各分地块配套设施面积之和；并且配套设施类型不得减少且符合相关规范要求。”的要求，现A-1-32-1A地块和A-1-32-2地块的机动车停车位和非机动车停车位整体平衡。 规划总机动车停车位和规划总非机动车停车位配建符合《桂林市城市规划管理技术规定（2019版）》的相关要求。
餐饮	250m²	8	0	位于12#楼	
旅馆	198m²	2	0	位于13#楼	
批发市场	21200.61m²	149	0	—	
地下超市	4243.26m²	43	0	—	
小计（一）	—	310	102	—	
小计（二）	—	248	82	12#13#楼为城市综合体，其应配建机动车停车位、非机动车停车位不低于各种性质建筑物需配建停车位规模总量的80%	
住宅	136户	204	272	—	
公共服务配套	1395.82m²	7	28	—	
1#、2#商业（含餐饮）	2028.81m²	13	122	—	
小计（三）	—	224	422	—	
15#商业	69.69m²	8	0	—	
社会公共停车位	—	29	22	—	
合计	—	509	526	小计（二）+小计（三）+15#商业+社会公共停车位	

“利森•红悦城”项目(A-1-32-1A地块) 建筑单体明细

楼栋编号	总建筑面积(m²)	计容建筑面积 (m²)				计容总建筑面积(m²)	不计容建筑面积(m²)			不计容总建筑面积(m²)	占地面积(m²)	地上层数	户数(户)	建筑高度(M)	建筑性质
		住宅	商业	公服配套	地下停车场出入口		二期地下车场风井	一层架空公共绿化	一层架空非机动车位						
3#	4508.52	4064.09	253.09	186.33	1.82	4505.33	3.19	—	—	3.19	498.01	11F	36	33.90M	住宅、商业、配套(养老服务设施186.33m²)
5#	4781.32	4261.90	327.23	—	—	4589.13	4.89	—	187.30	192.19	582.91	11F	37	33.80M	住宅、商业
6#	5115.86	4743.76	—	—	8.91	4752.67	13.79	—	349.40	363.19	467.92	10F	36	33.30M	住宅
7#	5566.12	5136.92	—	—	11.86	5148.78	11.44	106.12	299.78	417.34	511.86	10F	36	33.10M	住宅
8#	4771.25	4071.67	443.31	81.58	2.8	4599.36	6.72	—	165.17	171.89	657.28	11F	36	33.90M	住宅、商业、配套（文化活动站81.58m²）
9#	4931.72	4261.90	443.9	—	—	4705.8	4.13	—	221.79	225.92	636.59	11F	37	33.80M	住宅、商业
10#	12357.07	11572.46	547.71		14.31	12134.48	25.13	—	197.46	222.59	891.81	15F	108	44.95M	住宅、商业
11#	12313.69	11529.08	555.06	—	14.31	12098.45	15.26	—	199.98	215.24	891.81	15F	136	44.95M	住宅、商业
16#	132.46	—	123.88	8.58	—	132.46	—	—	—	—	132.46	1F	—	5.45M	商业、配套（门卫室8.58m²）
合计	54478.01	49641.78	2694.18	276.49	54.01	52666.46	84.55	106.12	1620.88	1811.55	5270.65	—	462	—	—
二期地下停车场	18692.67	—	—	—	—	—	—	—	—	18692.67	—	-1F	—	—	地下停车场
合计	73170.68	49641.78	2694.18	276.49	54.01	52666.46	84.55	106.12	1620.88	20504.22	5270.65	—	462	—	—

“利森•红悦城”项目(A-1-32-2地块) 规划楼栋及地下建筑单体明细

楼栋编号	总建筑面积(m²)	计容建筑面积(m²)					计容总建筑面积(m²)	不计容建筑面积(m²)	不计容总建筑面积(m²)	占地面积(m²)	地上层数	户数(户)	建筑高度(M)	建筑性质
		商业	餐饮	旅馆	批发市场	地下超市		一层架空公共通道						
12#	13049.48	4472.89	250	—	8207.33	—	12930.22	119.26	119.26	1983.41	4-8F	—	30M	商业
13#	18272.33	4500.56	—	198	12993.28	—	17691.84	580.49	580.49	3376.75	4-8F	—	30M	商业
15#	69.69	69.69	—	—	—	—	69.69	—	—	69.69	1F	—	5.65M	商业
小计	31391.5	9043.14	250	198	21200.61	—	30691.75	699.75	699.75	5429.85	—	136	—	—
地下超市	4243.26	—	—	—	—	4243.26	4243.26	—	—	—	-1F	—	—	商业
三期E区	4720.14	—	—	—	—	—	—	—	4720.14	—	-1F	—	—	地下停车场
总计	40354.9	9043.14	250	198	21200.61	4243.26	34935.01	699.75	5419.89	5429.85	—	—	—	—

规划说明：

一、项目概况

（一）本项目为利森•红悦城调整，项目位于雁山区雁中路北侧、雁山新城东侧，《雁山区科教园控制性详细规划调整A-1片区调整》中的A-1-32-1、A-1-32-2地块。规划设计条件中A-1-32-1A地块用地性质为二类居住用地（兼容商业，5%<商业≤10%），用地面积21113平方米、计容建筑面积≤52780平方米、容积率≤2.5、建筑密度≤25%、绿地率≥30%、建筑高度≤34米（局部45米）； A-1-32-2地块用地性质为商业用地（兼容住宅，5%<住宅≤30%），用地面积21188平方米、计容建筑面积≤52970平方米、容积率≤2.5、建筑密度≤40%、绿地率≥30%、建筑高度≤30米。

该项目为A-1-32-1、A-1-32-2两个地块，共分为三期，一期为A-1-32-2内北侧地块，现已建设完成；二期为A-1-32-1A地块，目前正在 建设中；三期为A-1-32-2内南侧地块，建设工程设计方案尚未报审。

（二）项目整体批复情况

2021年10月9日，批复利森•红悦城一期建设工程设计方案（市自然资规建审[2021]77号）

2021年11月9日，依企业申请，批复利森·红悦城一期项目调整（1#、2#楼）建设工程设计方案（市自然资规建审〔2021〕85号）

2022年3月31日，依企业申请，批复利森•红悦城1#楼、2#楼、地下室停车库调整（市自然资规建审[2022]37号）

2024年1月3日，批复利森•红悦城（3#、5#-11#、15#、16#楼及地下停车场A区-D区）市自然资规建审[2024]3号

（三）调整内容

（1）11#楼由原批复方案一梯四户改为一梯五户，住宅总户数由108户增加为136户，共增加28户；建筑外轮廓和建筑高度不变，总建筑面积减少，单体指标修改详单体明细表。

(2) 因11#楼户数增加28户，依据《桂林市城市规划管理技术规定（2019版）》要求，机动车车位应增加34个、非机动车位应增加56个。原规划地下室方案有17个机动车位富余（位于A-1-32-2地块地下室一期中），在地下室三期中增加17个机动车位，共计34个；非机动车增加59个，位于9#、11#楼东侧室外地面，车位总数满足规划要求。

(3) 根据《国有建设用地使用权出让合同（补充合同）》（〔2023〕补4号）、《关于雁山区科教园控制线详细规A-1-32-1A、A-1-32-1B、A-1-32-2地块规划设计指标》（市自然资规条〔2023〕8号）要求，A-1-32-1A地块和A-1-32-2地块的机动车停车位和非机动车停车位合并设置、整体平衡。为保障住宅配套机动车位就近原则，调整地下室停车布局，将部分地下室一期和二期商业停车位、公共服务配套停车位调整为住宅停车位，该部分商业、公共服务配套停车位腾挪至地下室三期。

(4) 该项目三期规划、地下室暂未报审，当前功能布局仅为示意。三期规划、地下室报审阶段需对利森•红悦城项目整体方案进行统筹总结，各项经济技术指标须严格符合规划要求。

(5) 未调整内容以原批复方案（市自然资规建审〔2021〕77号、市自然资规建审〔2021〕85号、市自然资规建审〔2022〕37号、市自然资规建审〔2024〕3号）为准。

二、设计依据

（一）《关于雁山区科教园控制性详细规划调整A-1-32-1A、A-1-32-1B、A-1-32-2地块规划设计指标》（市自然资规条[2023]8号）

（二）市自然资规建审[2021]77号、市自然资规建审〔2021〕85号、和市自然资规建审[2022]37号,市自然资规建审[2024]3号

（三） 国家及地方相关法律法规及规范和标准。

三、其他

（一）根据《国有建设用地使用权出让合同（补充合同）》（[2023]补4号）A-1-32-1A地块和A-1-32-2地块的受让人均为桂林利森投资有限公司。按照《关于雁山区科教园控制线详细规A-1-32-1A、A-1-32-1B、A-1-32-2地块规划设计指标》（市自然资规条[2023]8号）“若相邻地块由同一业主竞得，则地块出入口可整体考虑；同时地块相关配套设施可合并设置、配套设施总面积不得小于各分地块配套设施面积之和；并且配套设施类型不得减少且符合相关规范要求。”的要求，现A-1-32-1A地块和A-1-32-2地块的机动车停车位和非机动车停车位整体平衡。规划总机动车停车位和规划总非机动车停车位配建符合《桂林市城市规划管理技术规定（2019版）》的相关要求。

（二）新建居民住宅小区配建停车位应100%建设充电设施或预留安装条件（电力管沟、变压器容量预留，低压主干线、配电箱安装到位并预留接口），其中不少于10%的停车位应与住宅项目同步完成配套充电设施建设;大型城市综合体、商场、超市、文体场馆、医院、宾馆以及交通枢纽（包括高铁站、机场、公交和出租站场、道路客货运站场、港口码头）、驻车换乘（P+R）、城市道路等公共停车场按不低于停车位20%的比例进行配置充电基础设施；新建园区应按不低于车位15%的比例同步规划建设充电基础设施。并满足《电动汽车分散充电设施技术规范》。

（三）居住区道路边缘至建筑物距离满足《城市居住区规划设计标准》要求。

（四）绿地率按《城市居住区规划设计标准》相关要求计算，其中景观小品、水景设计等不在本图中进行表示。

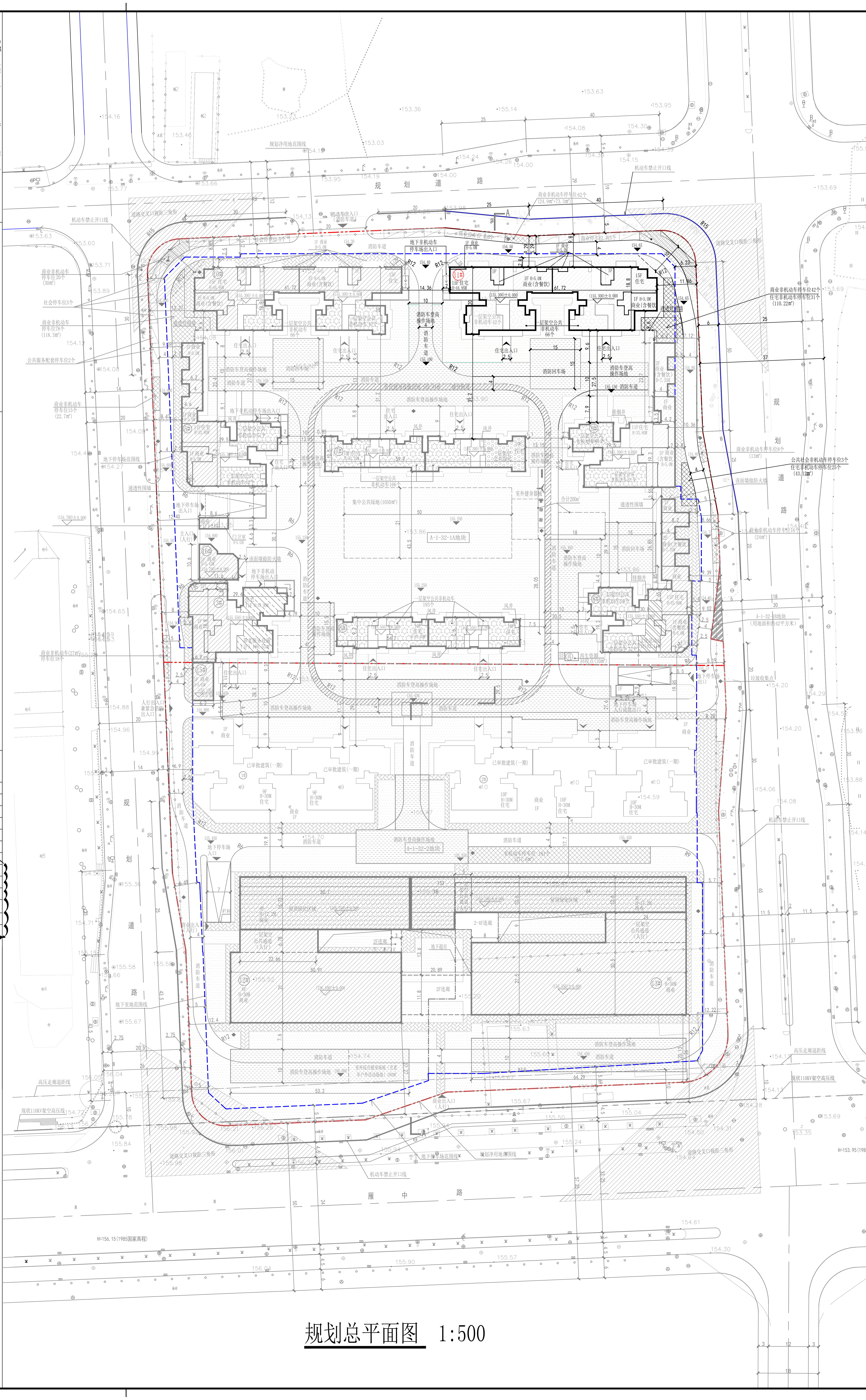
（五）本图地面停车位尺寸为2.4米*6米。

（六）在规定退让道路规划红线的范围内，不得设置零星建筑物、室外箱式变（配）电站、燃气调压箱、电信电视中继箱等。

（七）按《桂林市海绵城市专项规划（2021-2030）》落实海绵城市建设要求,满足年径流量控制率(75%)和年SS（悬浮物）总量去除率(55%)等强制性指标的要求。

（八）本项目满足《无障碍设计规范》的相关要求。

（九）本图采用2000国家大地坐标系及1985高程系，图中所标注的尺寸均以米为单位。图中尺寸标注为建筑外墙线，坐标标注点为建筑基底角点。



规划总平面图 1:500

图例

▨	规划商业
☐	规划住宅
☐	现状建筑
▨	文化活动站
▨	养老服务设施
☐	规划绿地
🟩	屋顶绿化
☐	一层架空绿化
☐	一层架空非机动车停车位
▨	地面非机动车停车位
155.450 ▼	室外场地标高
◆	垃圾收集点
再	再生资源回收点
☐	消防登高场地
- - -	地下停车场范围线
-·-·-	地下超市范围线
-·-·-	规划净用地范围线
┘	机动车禁止开口线
▶	出入口
☐	地面机动车停车位
─□─□─	通透性围墙
▨	硬质地面

桂林建筑规划设计集团有限公司
GUILIN ARCHITECTURAL AND PLANNING DESIGN GROUP CO.,LTD
自然筑就自然
工程设计证书：A145A00494、A245005143
城乡规划编制甲级(自资规甲字24450834)

实名	签名
秦丽珍	
贲维春	
贲维春	
贲维春	
贲维春	
贲维春	
邓彬	
李松蔚	
庞彬彬	

个人执业专用章

单位出图专用章(未盖出图专用章无效)

桂林利森投资有限公司

利森・红悦城调整

规划总平面图

阶段	规划	专业	建筑
比例	1:500	图号	修1
版本	第一版	日期	2026.03