


阳光湖樾23#地块 修建性详细规划

安徽阳光半岛文化发展有限公司

 安徽寰宇建筑设计院
Anhui Huanyu Architectural Design Institute

 PLUS
CONSULTING Plus 8 consulting

2026年6月



城乡规划（国土空间规划） 编制资质证书

证书编号：自资规甲字21340238

证书等级：甲级

单位名称：安徽寰宇建筑设计院



承担业务范围：业务范围不受限制

扫码登录“城乡规划编制单位公示系统”了解更多信息

统一社会信用代码：91340100148960278K



有效期限：自2021年10月18日至2031年1月10日

2026年10月9日

中华人民共和国自然资源部印制



工程设计资质证书

企业名称：安徽寰宇建筑设计院

详细地址：安徽省合肥市包河区淝河镇牯牛降路139号中寰科技中心A座601室

统一社会信用代码：91340100148960278K

法定代表人：吴国保

注册资本：1200万元人民币

经济性质：其他有限责任公司

证书编号：A234008031

有效期：2030年05月13日

资质类别及等级：

建筑行业人防工程乙级
电力行业变电工程乙级
电力行业送电工程乙级



营业执照

统一社会信用代码
91340100148960278K(2-6)



扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统'
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

(副本)

名称 安徽寰宇建筑设计院

注册资本 壹仟贰佰万圆整

类型 其他有限责任公司

成立日期 1994年06月29日

法定代表人 吴国保

住所 安徽省合肥市包河区望江东路149号寰宇
上都大厦601室

经营范围 许可项目：建设工程设计；国土空间规划编制；建设工程施工；人防工程设计；建筑智能化系统设计（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：工程管理服务；专业设计服务；消防技术服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；工程造价咨询业务；信息技术咨询服务；住房租赁；非居住房地产租赁（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

登记机关



2023年05月12日



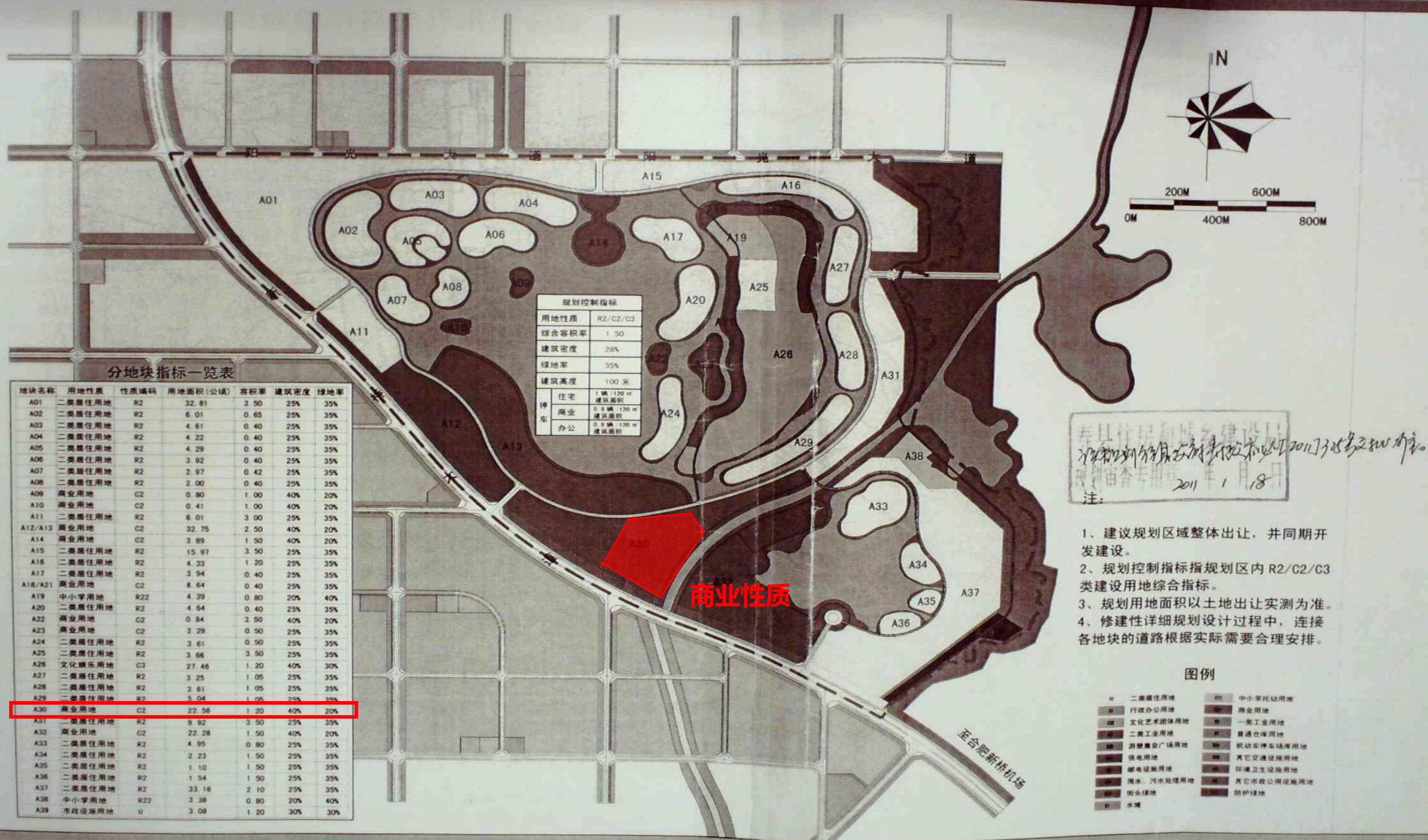
工程设计企业电子证照查询

发证机关：



2025年11月6日

寿县新桥国际产业园新桥大道与阳光大道交叉口东南侧地段控制性详细规划



分地块指标一览表

地块名称	用地性质	性质编码	用地面积(公顷)	容积率	建筑密度	绿地率
A01	二类居住用地	R2	32.81	3.50	25%	35%
A02	二类居住用地	R2	6.01	0.65	25%	35%
A03	二类居住用地	R2	4.61	0.40	25%	35%
A04	二类居住用地	R2	4.22	0.40	25%	35%
A05	二类居住用地	R2	4.29	0.40	25%	35%
A06	二类居住用地	R2	3.92	0.40	25%	35%
A07	二类居住用地	R2	2.97	0.42	25%	35%
A08	二类居住用地	R2	2.00	0.40	25%	35%
A09	商业用地	C2	0.80	1.00	40%	20%
A10	商业用地	C2	0.41	1.00	40%	20%
A11	二类居住用地	R2	6.01	3.00	25%	35%
A12/A13	商业用地	C2	32.75	2.50	40%	20%
A14	商业用地	C2	3.89	1.50	40%	20%
A15	二类居住用地	R2	15.97	3.50	25%	35%
A16	二类居住用地	R2	4.33	1.20	25%	35%
A17	二类居住用地	R2	3.94	0.40	25%	35%
A18/A21	商业用地	C2	8.64	0.40	25%	35%
A19	中小学用地	R22	4.39	0.80	20%	40%
A20	二类居住用地	R2	4.64	0.40	25%	35%
A22	商业用地	C2	0.84	3.50	40%	20%
A23	商业用地	C2	2.29	0.50	25%	35%
A24	二类居住用地	R2	3.61	0.50	25%	35%
A25	二类居住用地	R2	3.66	3.50	25%	35%
A26	文化娱乐用地	C3	27.46	1.20	40%	30%
A27	二类居住用地	R2	3.25	1.05	25%	35%
A28	二类居住用地	R2	3.61	1.05	25%	35%
A29	二类居住用地	R2	5.04	1.05	25%	35%
A30	商业用地	C2	22.56	1.20	40%	20%
A31	二类居住用地	R2	9.92	3.50	25%	35%
A32	商业用地	C2	22.28	1.50	40%	20%
A33	二类居住用地	R2	4.95	0.80	25%	35%
A34	二类居住用地	R2	2.23	1.50	25%	35%
A35	二类居住用地	R2	1.10	1.50	25%	35%
A36	二类居住用地	R2	1.54	1.50	25%	35%
A37	二类居住用地	R2	33.16	2.10	25%	35%
A38	中小学用地	R22	3.38	0.80	20%	40%
A39	市政设施用地	U	3.08	1.20	30%	30%

规划控制指标	
用地性质	R2/C2/C3
综合容积率	1.50
建筑密度	28%
绿地率	35%
建筑高度	100米
住宅	1.5辆/120㎡建筑面积
商业	0.8辆/120㎡建筑面积
办公	0.8辆/120㎡建筑面积

寿县住房和城乡建设局
 2011年1月18日
 注:

- 1、建议规划区域整体出让，并同期开发建设。
- 2、规划控制指标指规划区内 R2/C2/C3 类建设用地综合指标。
- 3、规划用地面积以土地出让实测为准。
- 4、修建性详细规划设计过程中，连接各地块的道路根据实际需要合理安排。

图例

■ 二类居住用地	■ 中小学托幼用地
■ 行政办公用地	■ 商业用地
■ 文化艺术团体用地	■ 一类工业用地
■ 二类工业用地	■ 普通仓储用地
■ 游憩集会广场用地	■ 机动车停车场用地
■ 供电用地	■ 其它交通设施用地
■ 邮电设施用地	■ 环境卫生设施用地
■ 雨水、污水处理用地	■ 其它市政公用设施用地
■ 街头绿地	■ 防护绿地
■ 水域	

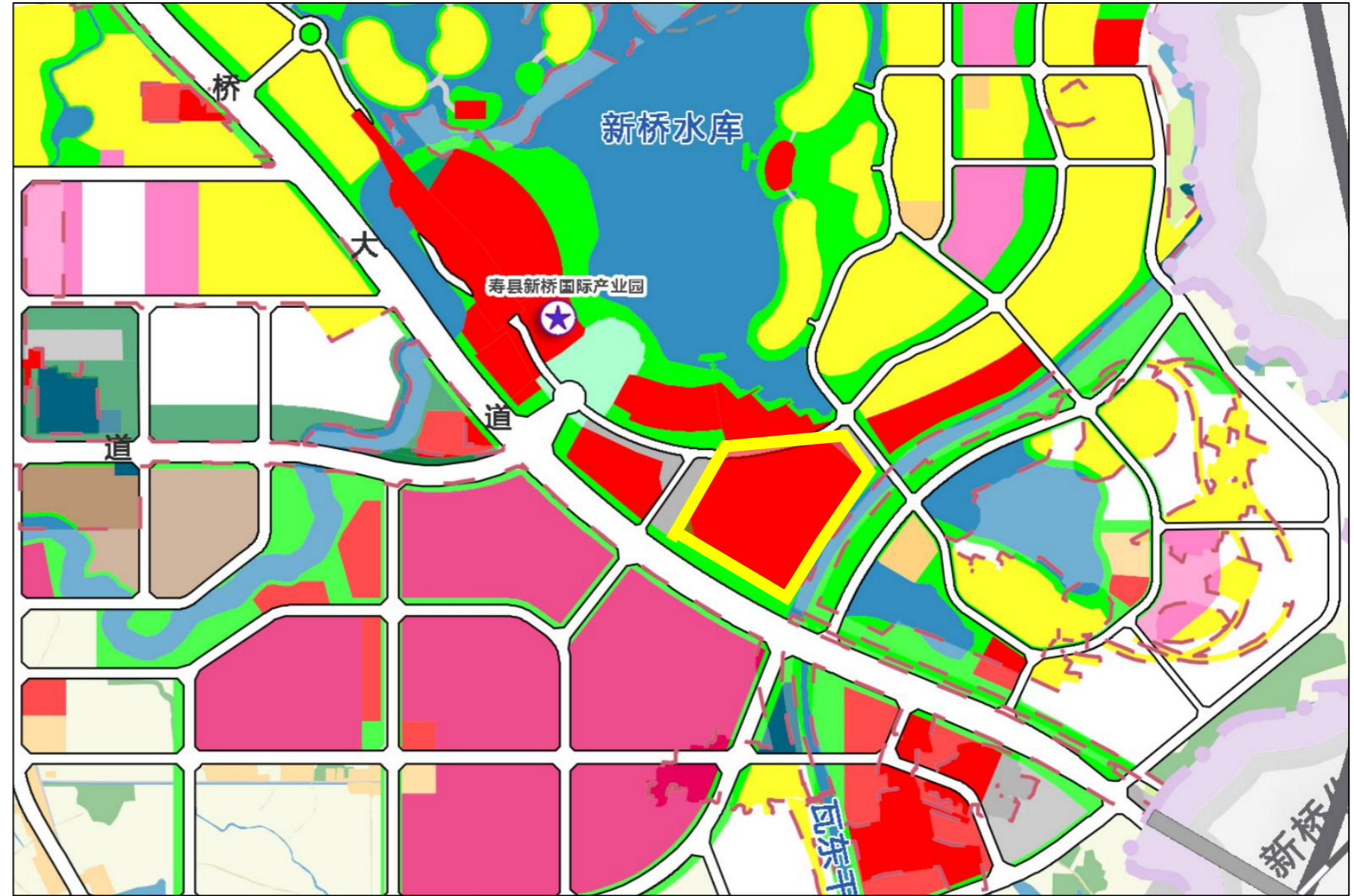
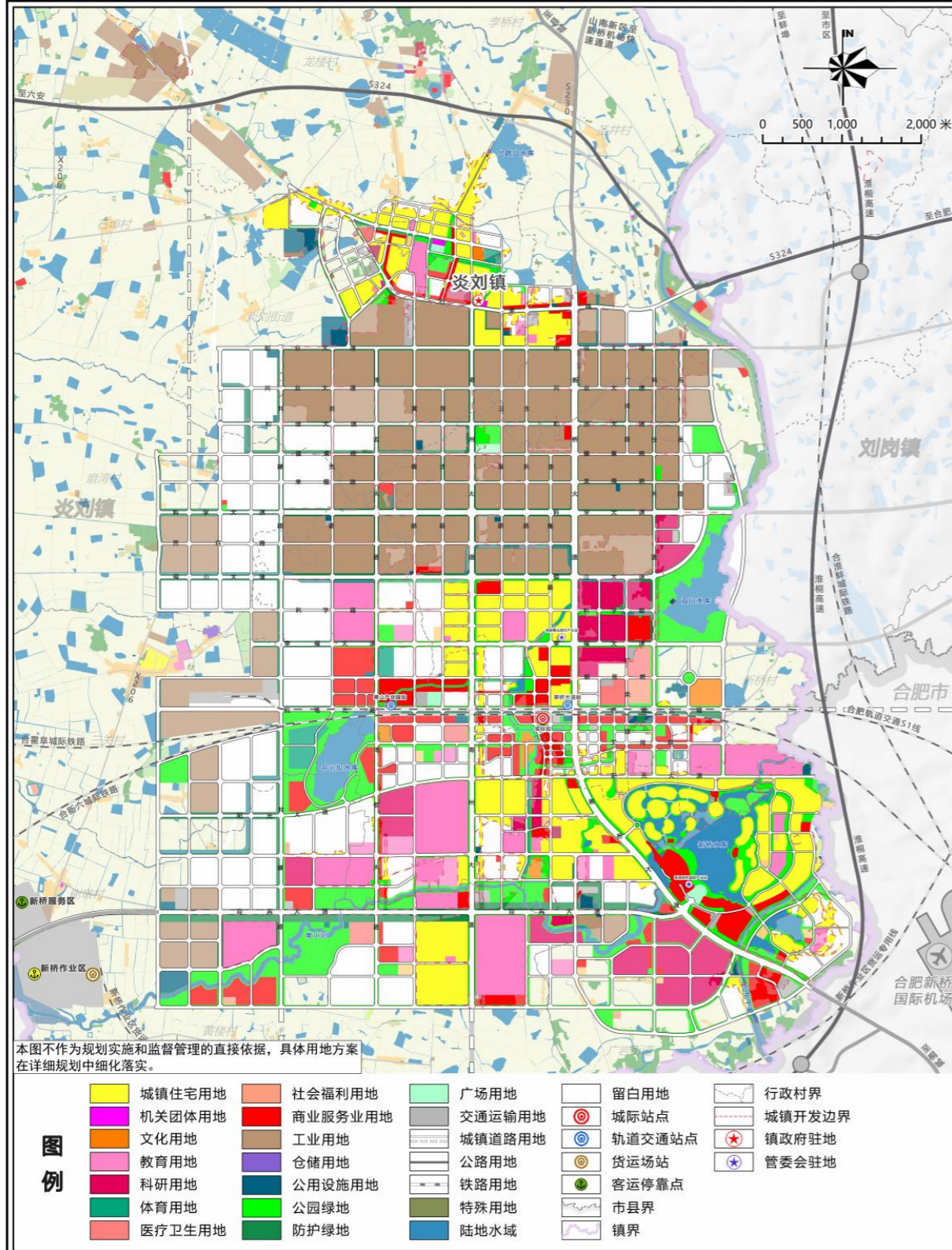
项目概况与背景分析

Project Background 项目背景

最新批复国土空间规划图

炎刘镇国土空间总体规划（2021-2035年）

图12 镇政府驻地用地布局规划图



项目概况与背景分析

Project Background 项目背景

土地证及规划设计条件

寿 国用(2012)第12406-1号

土地使用权人	安徽省阳光半岛文化发展有限公司		
座 落	寿县新桥国际产业园		
地 号	图 号		
地类(用途)	商业	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2051年06月21日
使用权面积	115555 M ²	其中	
		独用面积	115555 M ²
		分摊面积	

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

寿县人民政府 (章)
2012年10月23日

登记机关 证书监制机关

寿县国土资源局(地籍) 骑缝印

2012年10月23日

关于出具寿县新桥国际产业园文化旅游居住综合项目五宗地块规划条件的函

县国土局:

你局来函收悉。根据寿县新桥国际产业园总体规划和有关会议要求，经审查出具规划条件如下:

一、区域位置
该地段位于炎刘镇南部，新桥大道东北侧。

二、五宗用地开发强度及有关控制要求见下表

地块名称	用地面积(平方米)	容积率(FAR)	用地性质	建筑密度(D)	绿地率(G)	控高	建筑退让
1#	19973	1.05	二类居住用地(R2)	26%	38%	满足机场净空要求	满足相关技术规范要求
2#	29732	1.05	二类居住用地(R2)	26%	38%		
18#	11703	2.1	旅馆业用地(C25)	26%	38%		
23#	115554	1.2	商业用地(C21)	26%	38%		
24#	24759	1.2	商业用地(C21)	26%	38%		

中华人民共和国
建设工程规划许可证

建字第 341521201120080 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

寿县住房和城乡建设局

日期

2011年11月28日

此复印件仅限用办证。
张工许可。
2011.11.18.

建设单位(个人)	安徽省阳光半岛投资有限公司
建设项目名称	奥特莱斯商业区(A、B、C、D、E、F)
建设位置	新桥国际产业园内
建设规模	十六幢二层(局部三层)141001.5m ² (其中地下3173.23m ²)

附图及附件名称

- 1、申请表、承诺函等；
- 2、土地使用证复印件寿县后2011(012406)号；

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

项目概况与背景分析

Project Background 项目背景

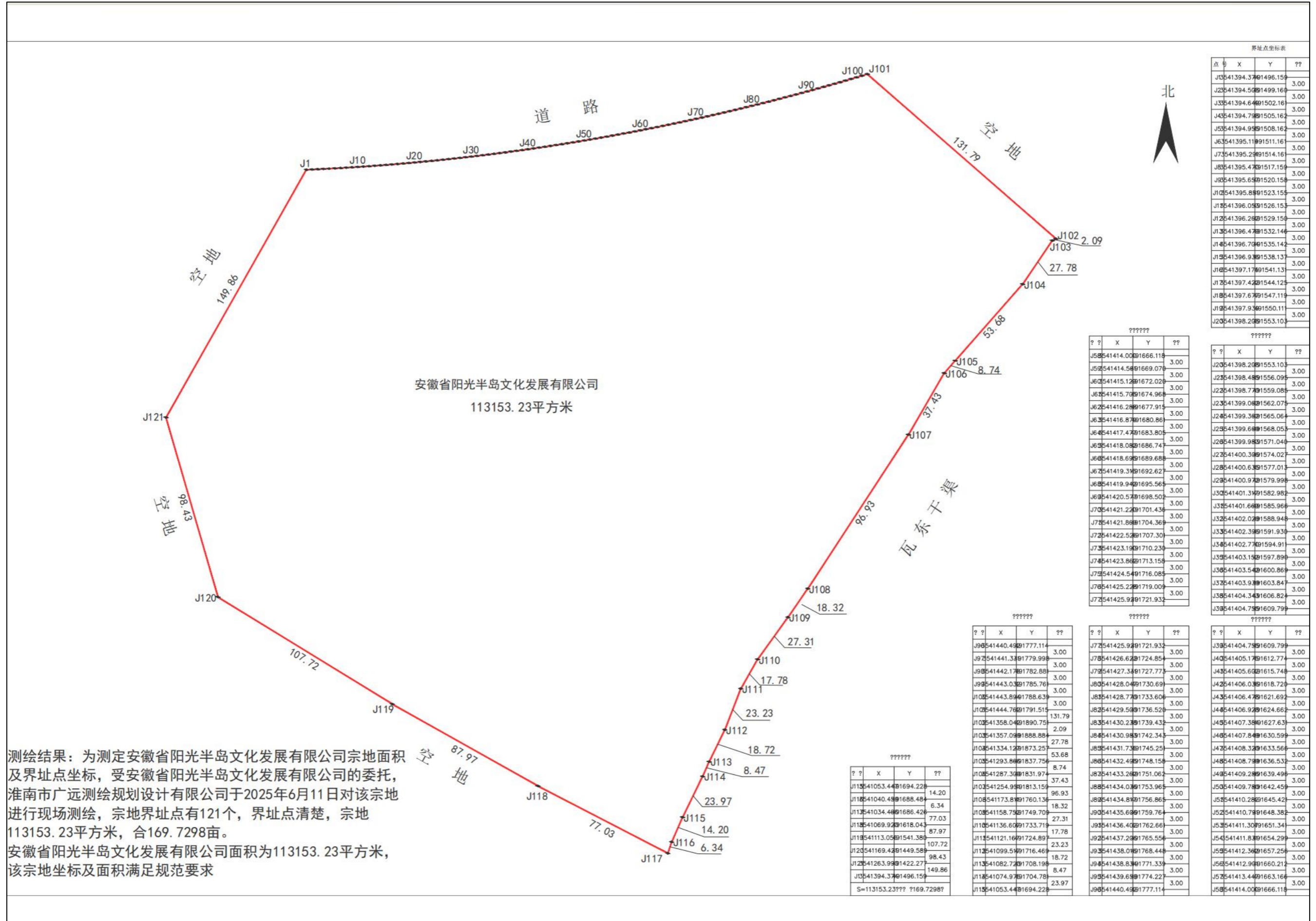
已取得证照信息

房地产权证 字第 寿县00020911 号
登记号 2013001995

房地产权利人	安徽省阳光半岛文化发展有限公司				
共有情况					
房地坐落	寿县新桥国际产业园奥特莱斯商业街F区2标段				
登记时间	2013-2-6 22:08:34				
房屋性质	/				
规划用途	商业				
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	3	钢筋混凝土	12587	/	第1-3层
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限		
		出让	至 止		

房地产权证 字第 寿县00020912 号
登记号 2013001994

房地产权利人	安徽省阳光半岛文化发展有限公司				
共有情况					
房地坐落	寿县新桥国际产业园奥特莱斯商业街F区1标段				
登记时间	2013-2-6 22:08:43				
房屋性质	/				
规划用途	商业				
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	3	钢筋混凝土	12616.11	/	第1-3层
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限		
		出让	至 止		



附表一：

地块编号	土地证用地范围面积 (单位: m ²)	土地证出 让容积率	土地证应计容面积 (单位: m ²)	实际计容面积 (单位: m ²)	差值	现容积率	备注
19#	29435.00	1.50	44152.50	14313.00	-29839.50	0.49	售楼部(已竣工)
23#	115555.00	1.20	138666.00	141632.45	2966.45	1.22	奥特莱斯(本次报批)
18#	11702.00	2.10	24574.20	39094.73	14520.53	3.34	政务中心(已批复)
24#	24759.00	1.20	29710.80	0.00	-108360.68	0.00	滨水商业(历史遗留)
40-1#	31203.90	1.25	39004.88				商业用地(现状已建停 车场, 参与指标平衡)
45#	26430.00	1.50	39645.00				商业用地(现状已建绿 地, 参与指标平衡)
合计	239084.90	1.32	315753.38	195040.18	-120713.20	0.82	

参照《寿县城镇建设项目容积率指标管理规定(试行)》“第四条第(五)款规定:普通商业建筑标准层层高大于或等于6.1米时,不论层内是否有隔层,建筑面积按该层水平投影面积的2倍计算;普通商业建筑标准层层高大于或等于10.0米时,不论层内是否有隔层,建筑面积按该层水平投影面积的3倍计算。”和《建筑设计防火规范(GB50016-2014,2018年版)》“附录A.0.1:坡屋面建筑高度=室外设计地面至檐口与屋脊的平均高度($H=(h_{檐口}+h_{屋脊})/2$)”。根据此算法,三层层高超过6.1米,不超过10米按照投影面积2倍计算计容面积,计容建筑面积141632.45平方米。安徽省阳光半岛文化发展有限公司、合肥众智软件有限公司、江苏新亚勘测设计有限公司安徽分公司、安徽寰宇建筑设计院均同意以上计算方式。

主要经济技术指标				
项目	数值	单位	规划设计条件	备注
规划用地面积	115555.00	m ²		约173.51亩
可建设用地面积	113153.23	m ²		
总建筑面积	129105.20	m ²		
建筑占地面积	57326.84	m ²		
地上建筑面积	126741.73	m ²		
其中	商业面积	125185.21	m ²	
	公厕	291.70	m ²	
	配电间	1107.70	m ²	
	消控室	157.12	m ²	
地下建筑面积	2363.47	m ²		
建筑密度	49.61%		≤26%	按现状编制
计容建筑面积	141632.45	m ²		
容积率	1.226		≤1.2	超出部分相同性质地块平衡
绿地率	3.46%		≥38%	缺39912.7m ² ，在19#、45#地块现状绿化补齐，
机动车停车位	46	辆	501辆	普通零售按照0.4辆/百平米本地块剩余455辆车在40-1#地块补齐
其中	地下车位	46	辆	
	地面车位	0		
非机动车停车位	6259	辆	6259辆	其中充电非机动车停车位3130辆，借用40-2#、23-2#地块补齐

(二) 主要问题

1. 原施工许可证已超过十年有效期，原各方责任主体无法正常履职，需参照42#地块模式办理A区、C区的验收及登记。

2. 地块内部分楼栋间距不满足现行控规通则要求，存在建筑退让不足、停车位配置不足、绿地率及建筑密度不达标、无地下车库导致人防工程缺失等问题。

3. 建筑原始资料缺失，无法按常规路径办理验收和登记。

(三) 会议决定

1. 关于规划指标问题：A-F区之间建筑间距满足《建筑设计防火规范》不小于6米要求即可；停车位不足部分可在40-1#地块内统筹补建；绿地率不足部分由县经开区监督实施就近异地补植；人防工程在邻近17#地块内合并配建。建筑退让问题，以不超出用地红线、不侵占河湖控制线为符合要求。蓝线退让事宜需

由建设单位承诺负责后期相关安全责任问题，并出具承诺函。待项目未来具体业态明确后，按现状编制修建性详细规划报县规委会审批。

不少于30天，签订合同时必须明确告知购房户，且该类住宅户数不超过总规划户数的10%。2. 阳台面积计算执行住建部《建筑工程建筑面积计算规范》。3. 层高计算和架空层计算执行《淮南市控制性详细规划通则》。4. 住宅内部客厅挑高在满足挑高面积不超过套内较大一层建筑面积的30%，高度不超过2个自然层，开间不超过2跨，同时保留套内南向卧室等居住空间的情况下，可不参与住宅层高折算。5. 超容积率处理继续执行对于超规划容积率3%以内，不严重影响规划的，补交规费和土地出让金后视为验收合格；超出3%，由县城管局依法处理。6. 从2016年11月1日起，开始参照执行《淮南市控制性详细规划通则》（具体以土地挂牌出让交易日计算，之前仍按《寿县城镇建设项目容积率指标管理规定（试行）》（建城〔2012〕109号）执行），同时废止《寿县城镇建设项目容积率指标管理规定（试行）》（建城〔2012〕109号）。会议强调，1. 各有关部门要认真研究政策，积极做好政策衔接，全力支持配合。2. 因增加电子校核、规划验收测绘等需要聘请第三方专业机构开展的业务完善工作请县委常委、常务副县长张来宾同志统筹协调，给予必要保障。

三、会议审议并原则通过《寿县推进义务教育均衡发展工作实施方案》。会议指出，制定和出台我县推进义务教育均衡发展

原23#地块规划设计条件：容积率≤1.2，建筑密度≤26%，绿化率≥38%

依据《寿县房地产市场平稳健康发展工作推进领导小组会议纪要》，23#地块建筑密度按照现状报规。人防工程在临近17#地块内配建，绿化率不足部分在就近19#、45#地块补植。

依据《寿县人民政府常务会议纪要》【第59号】（寿县人民政府办公室第六十次政府常务会议纪要）本地块与2012年取得土地，按照《寿县城镇建设项目容积率指标管理规定(试行)》(建城〔2012〕109号)执行)商业层高按照5.4米进行折算。



依据会议纪要，23#地块红线内配备不足455辆停车位在40-1#地块内补齐。
绿化率不足部分在临近19#、45#地块补植。



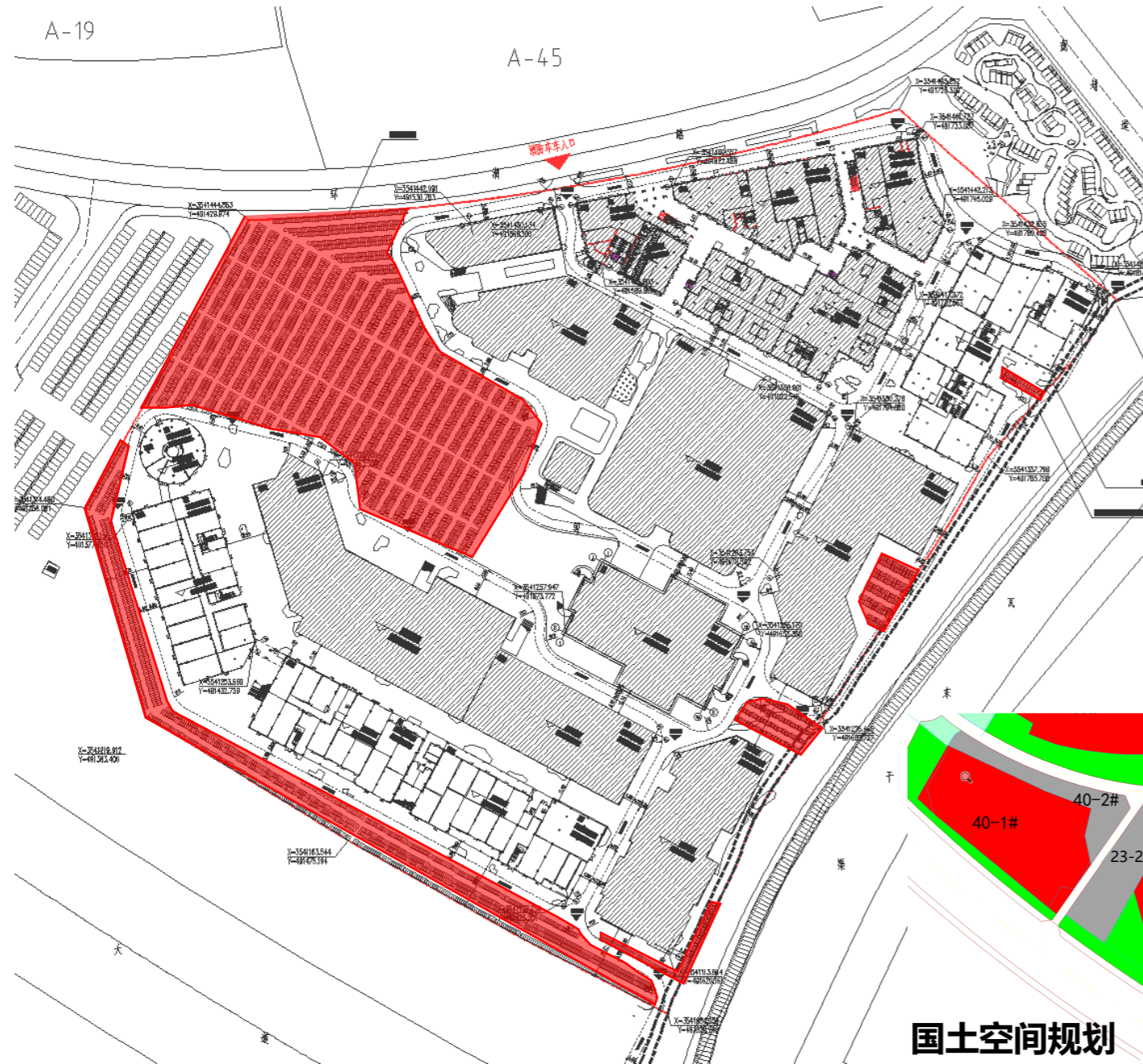
答复：依据规划设计条件，23#地块绿化率不低于38%，绿地面积：43910.9m²。其中已获取19#、45#地块现状绿地面积：39912.7m²，23#地块绿地面积：3998.20m²。依据会议纪要该地块绿化不足部分可异地补植满足要求。

项目概况与背景分析

Project Background 项目背景

停车位及绿化率梳理

调整前



调整后



国土空间规划

答复：依据淮南市通则要求，本项目按照5辆/百平方米配置非机动车停车位，共需6259辆，因本项目用地红线内现状建筑几乎占满红线。考虑整体商业街区品质我司待炎刘镇国土空间规划批复后，获取40-2#地块和23-2#地块后，将非机动车停车位布置在40-2#地块与23-2#地块内。

经济技术指标 Retail GFA

总图布局 Masterplan

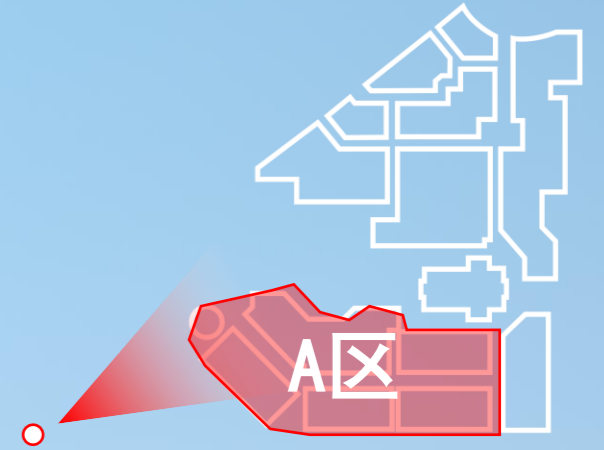
主要经济技术指标			
项目	数值	单位	备注
规划用地面积	115555.00	m ²	约173.51亩
可建设用地面积	113153.23	m ²	
总建筑面积	129105.20	m ²	
建筑占地面积	57326.84	m ²	
地上建筑面积	126741.73	m ²	
其中	商业面积	125185.21	m ²
	公厕	291.70	m ²
	配电间	1107.70	m ²
	消控室	157.12	m ²
地下建筑面积	2363.47	m ²	
建筑密度	49.61%		
计容建筑面积	141632.45	m ²	
容积率	1.226		
绿地率	3.46%		
机动车停车位	46	辆	
其中	地下车位	46	辆
	地面车位	0	



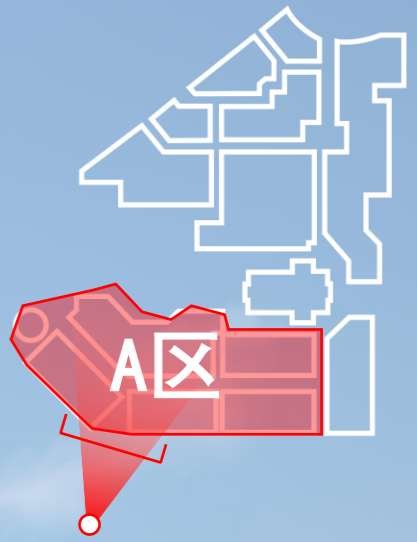
沿环岛路总体鸟瞰图



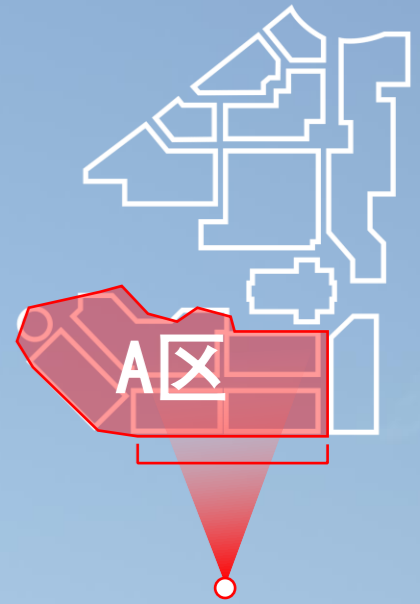
A1沿新桥大道效果图



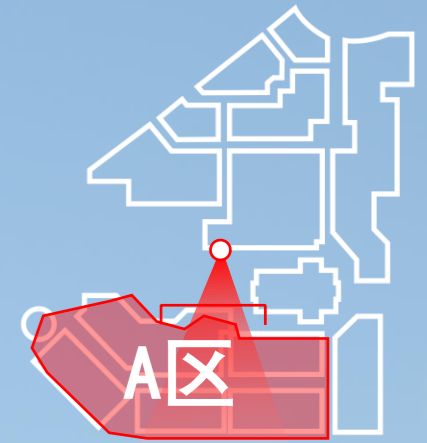
A2沿新桥大道效果图



A3、A5沿新桥大道效果图



A7A6沿广场效果图



B区沿广场效果图



B区沿广场效果图



C区沿环湖路效果图



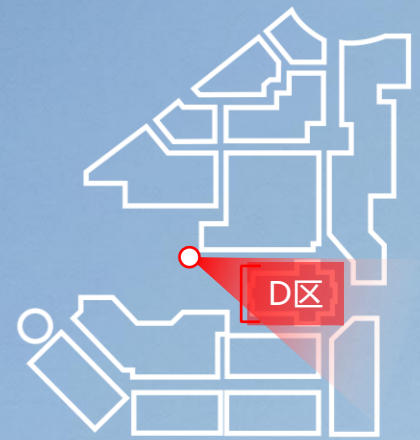
C区沿环湖路效果图



C区内街效果图



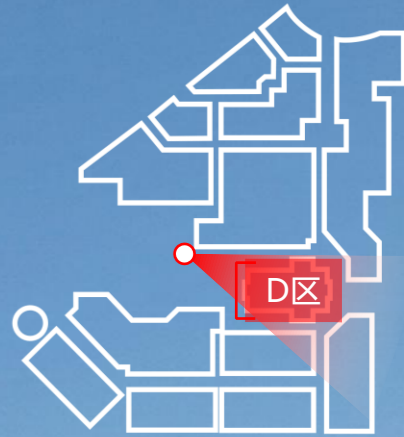
D区沿广场效果图



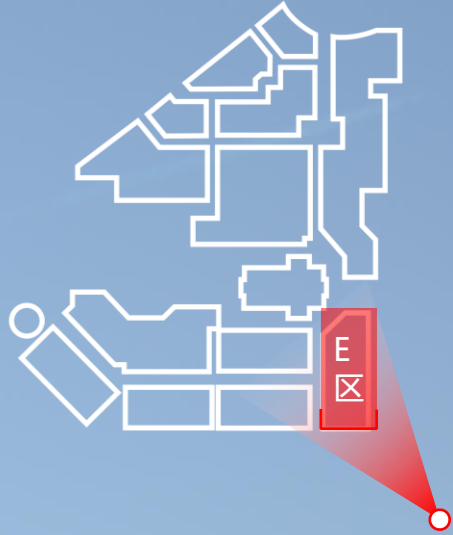
D区东立面效果图



D区南立面效果图



E区沿新桥大道效果图

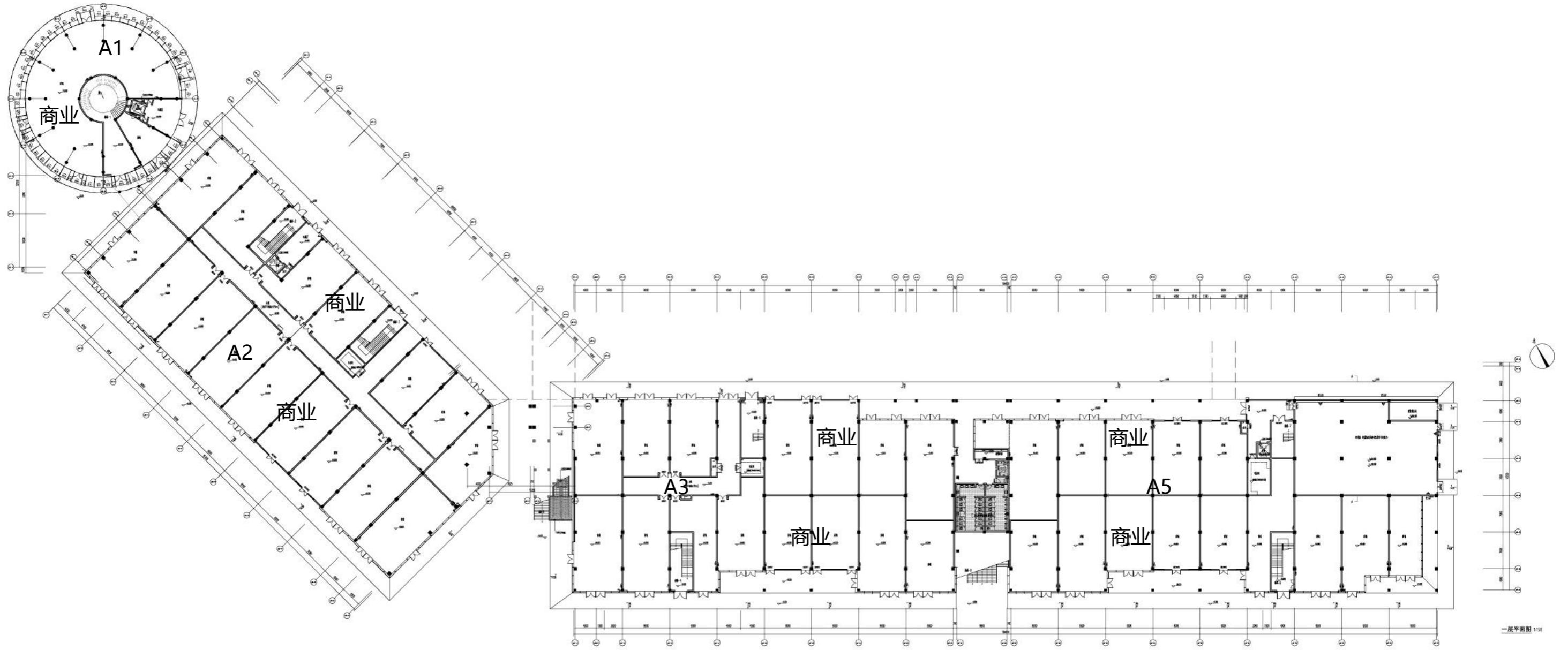


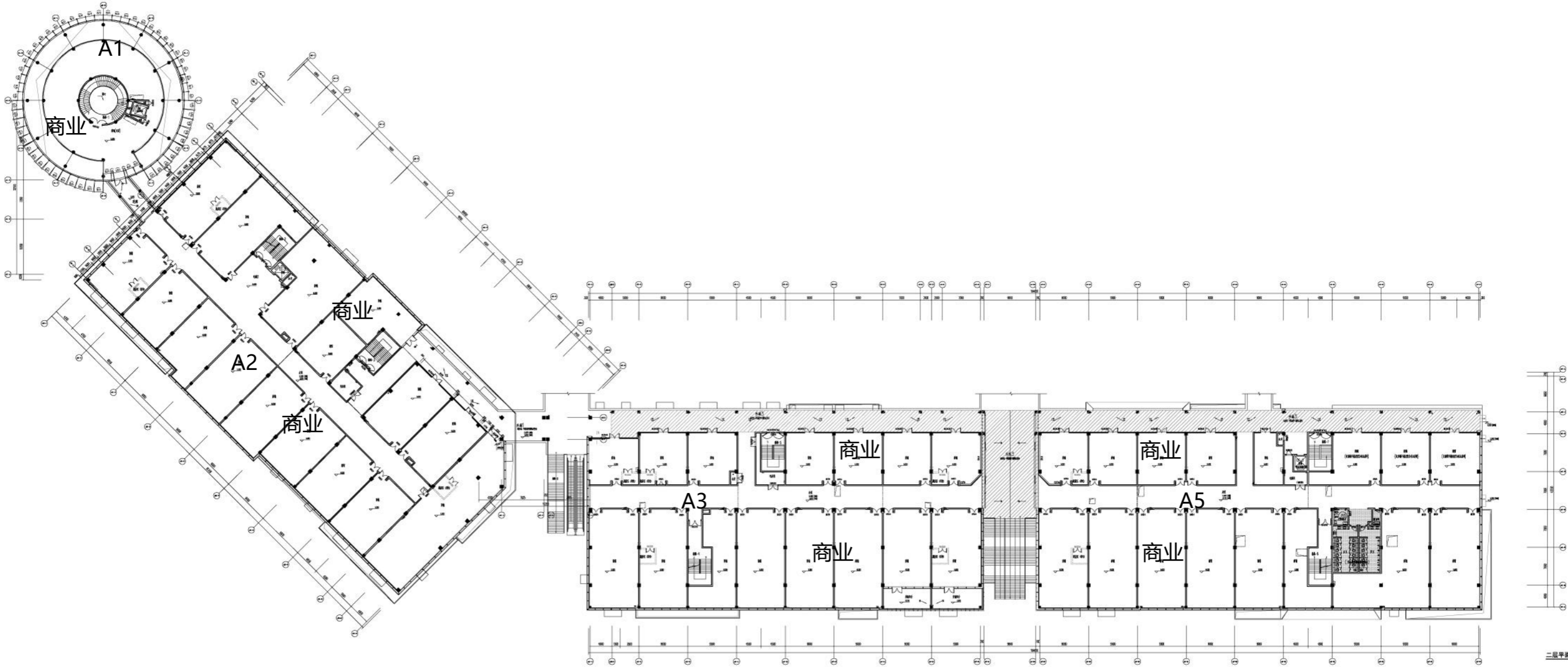
E区沿瓦东干渠效果图

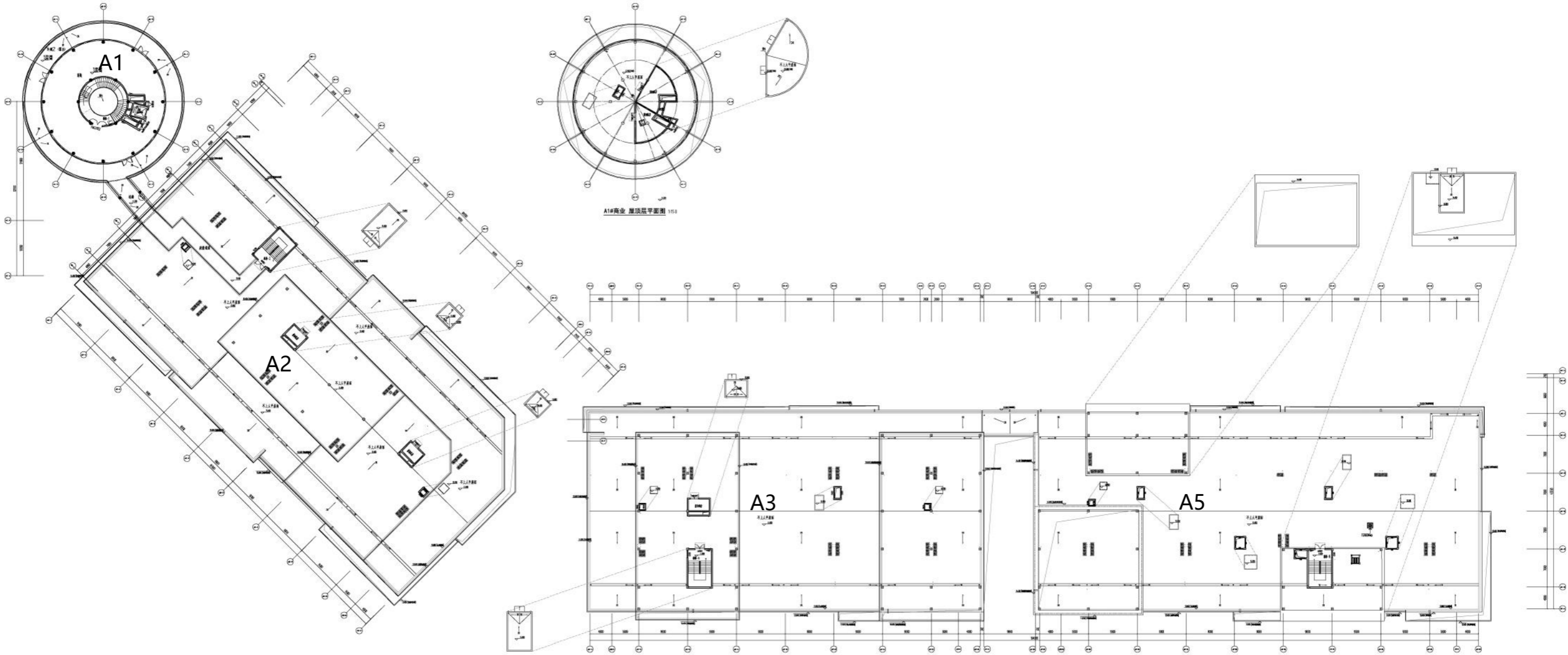


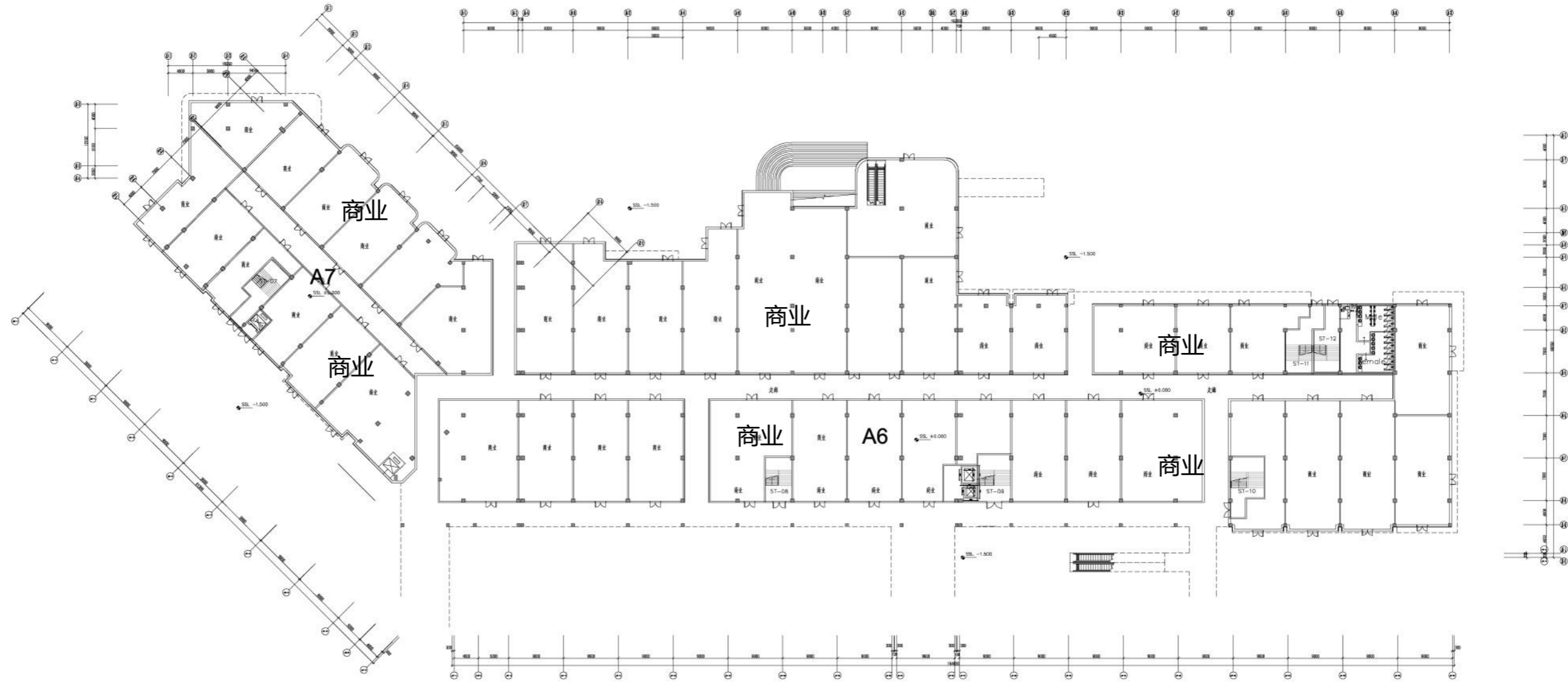
F区内街效果图

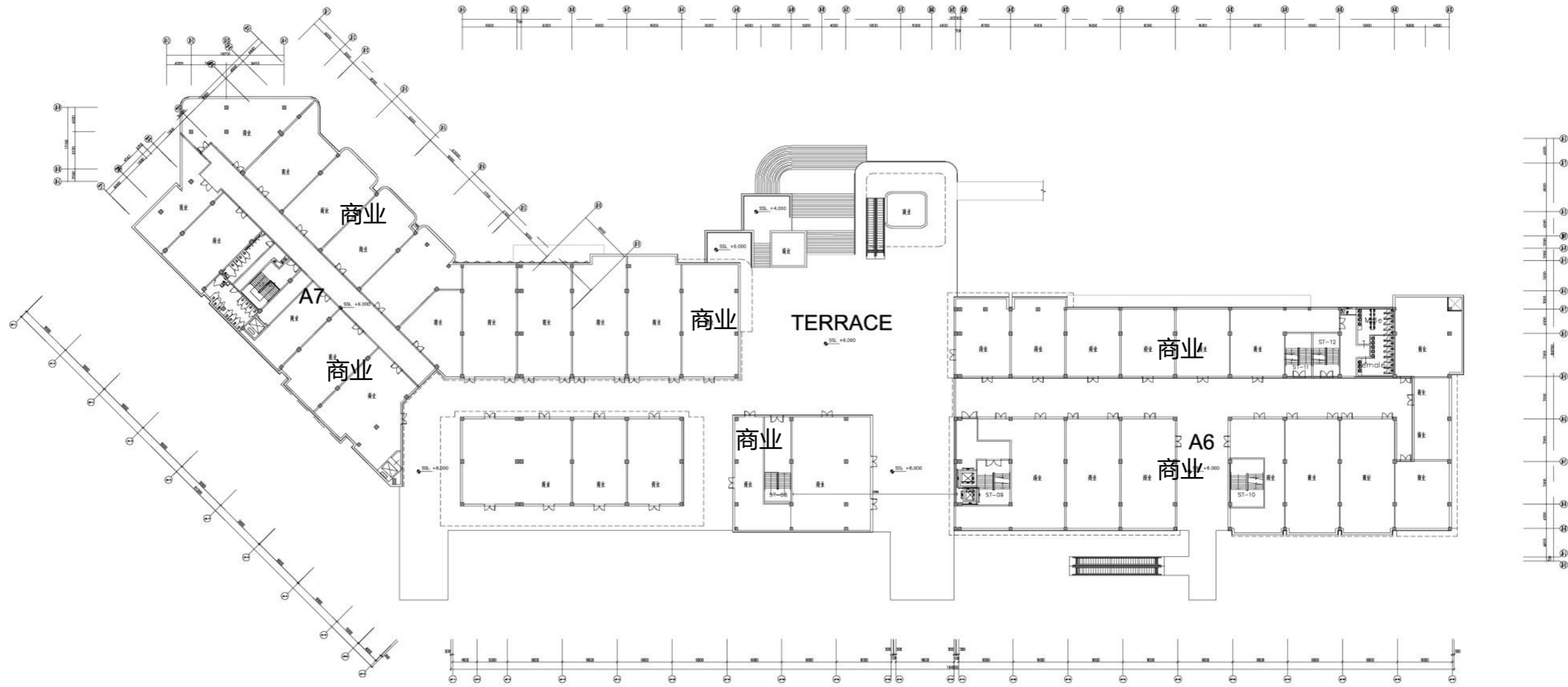


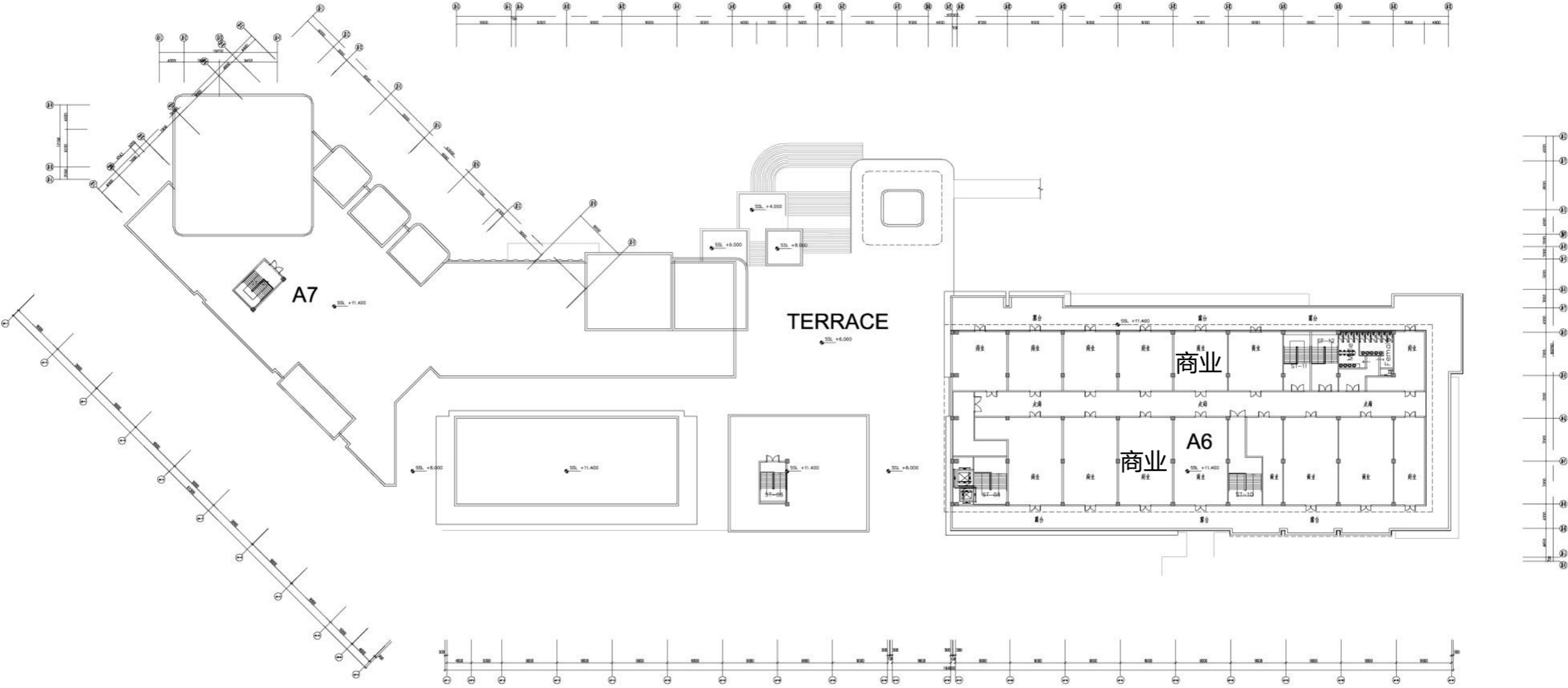


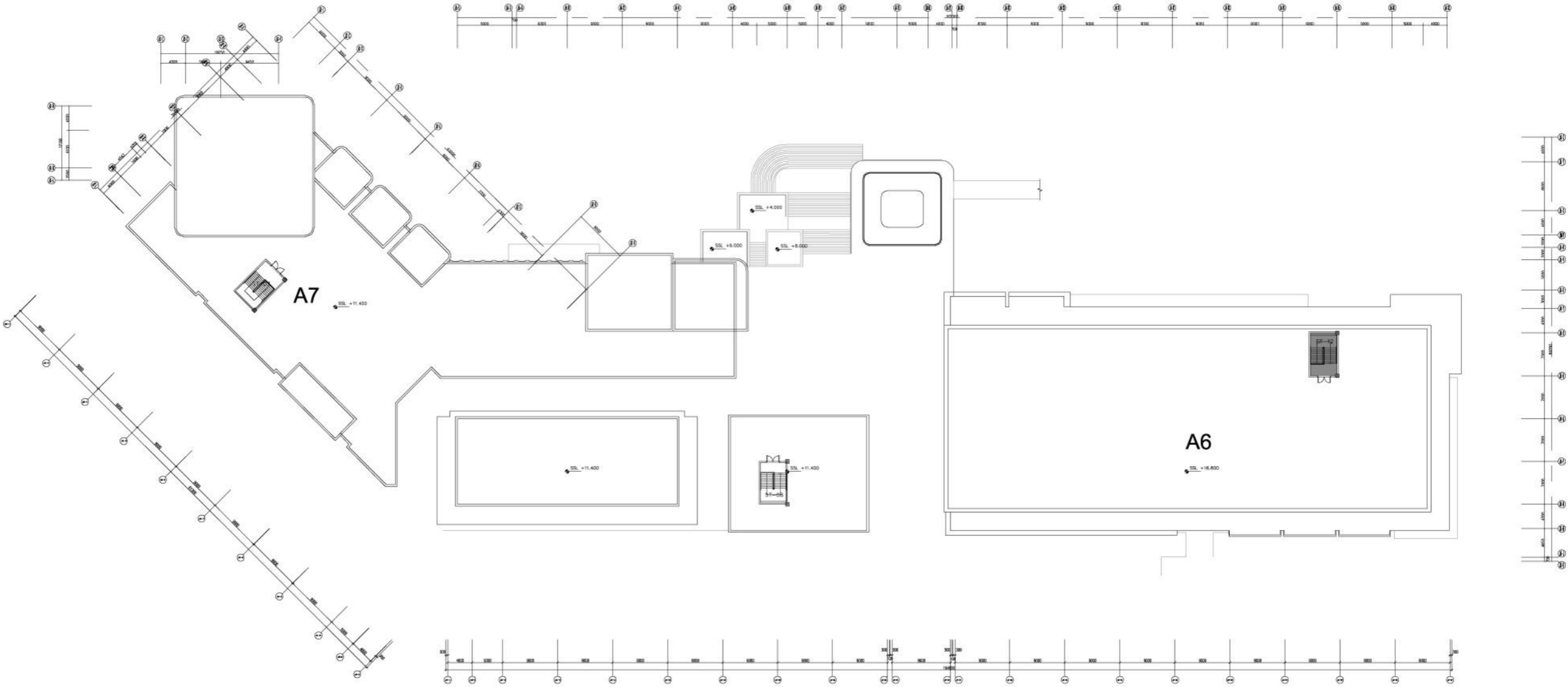


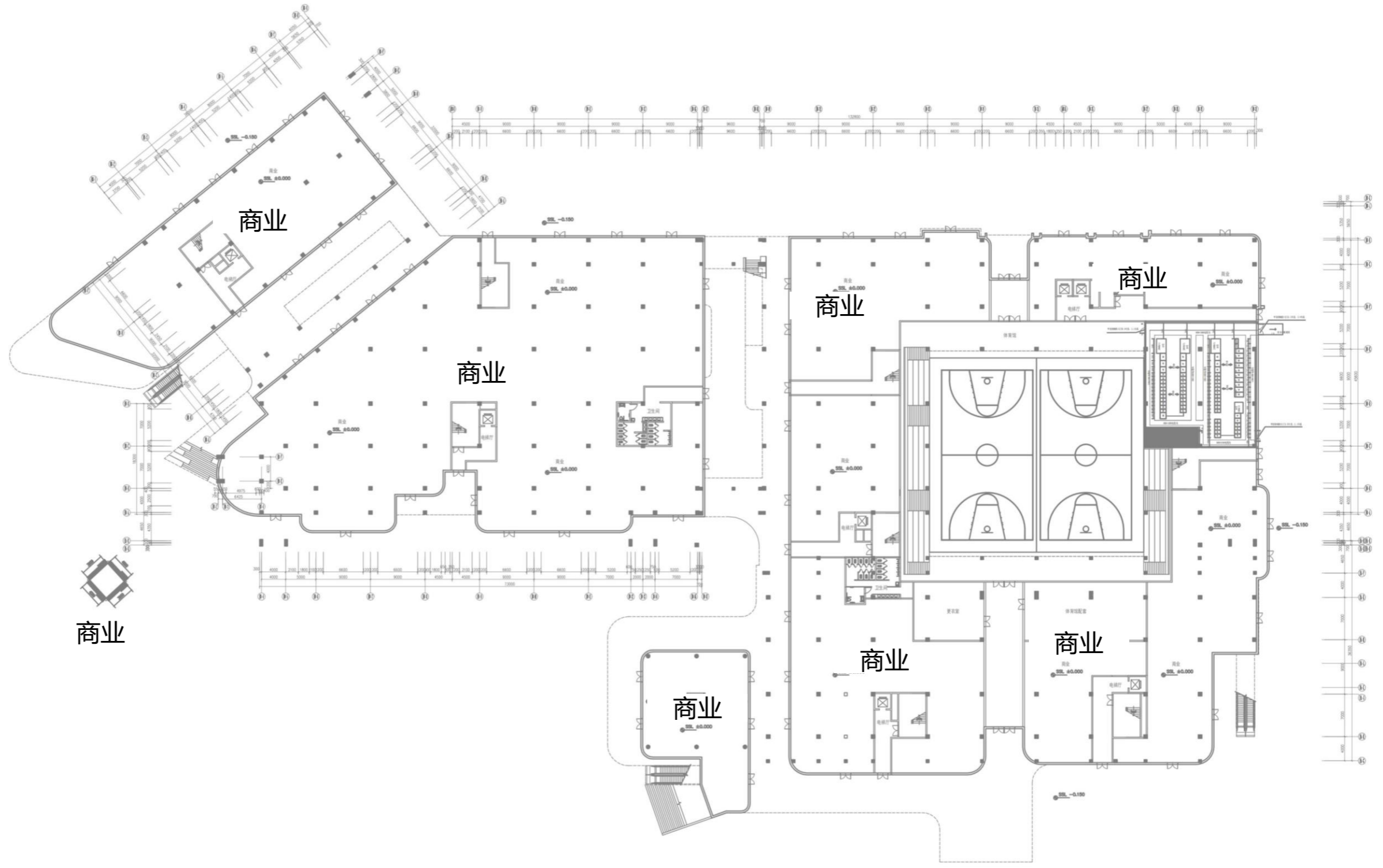


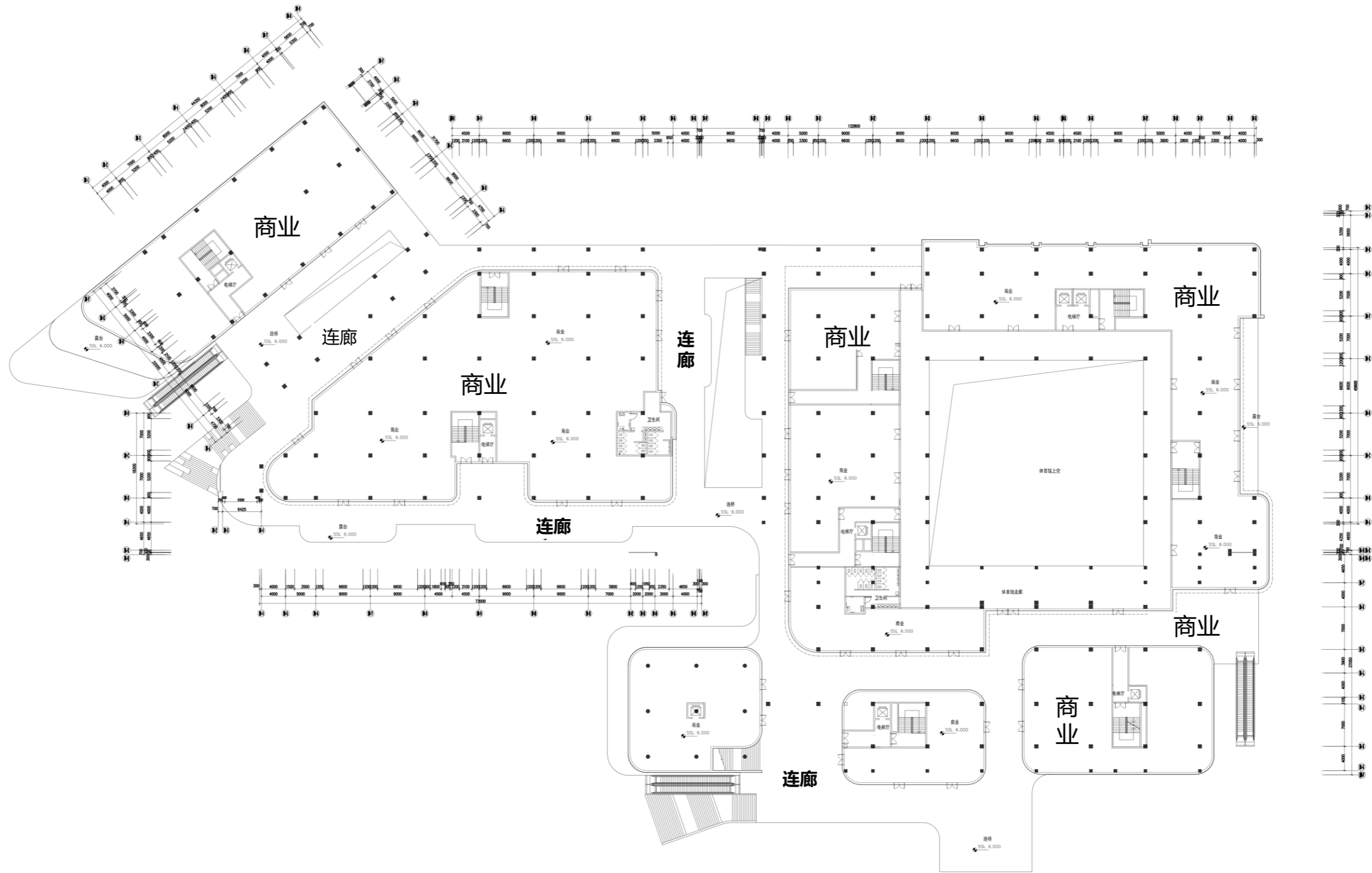


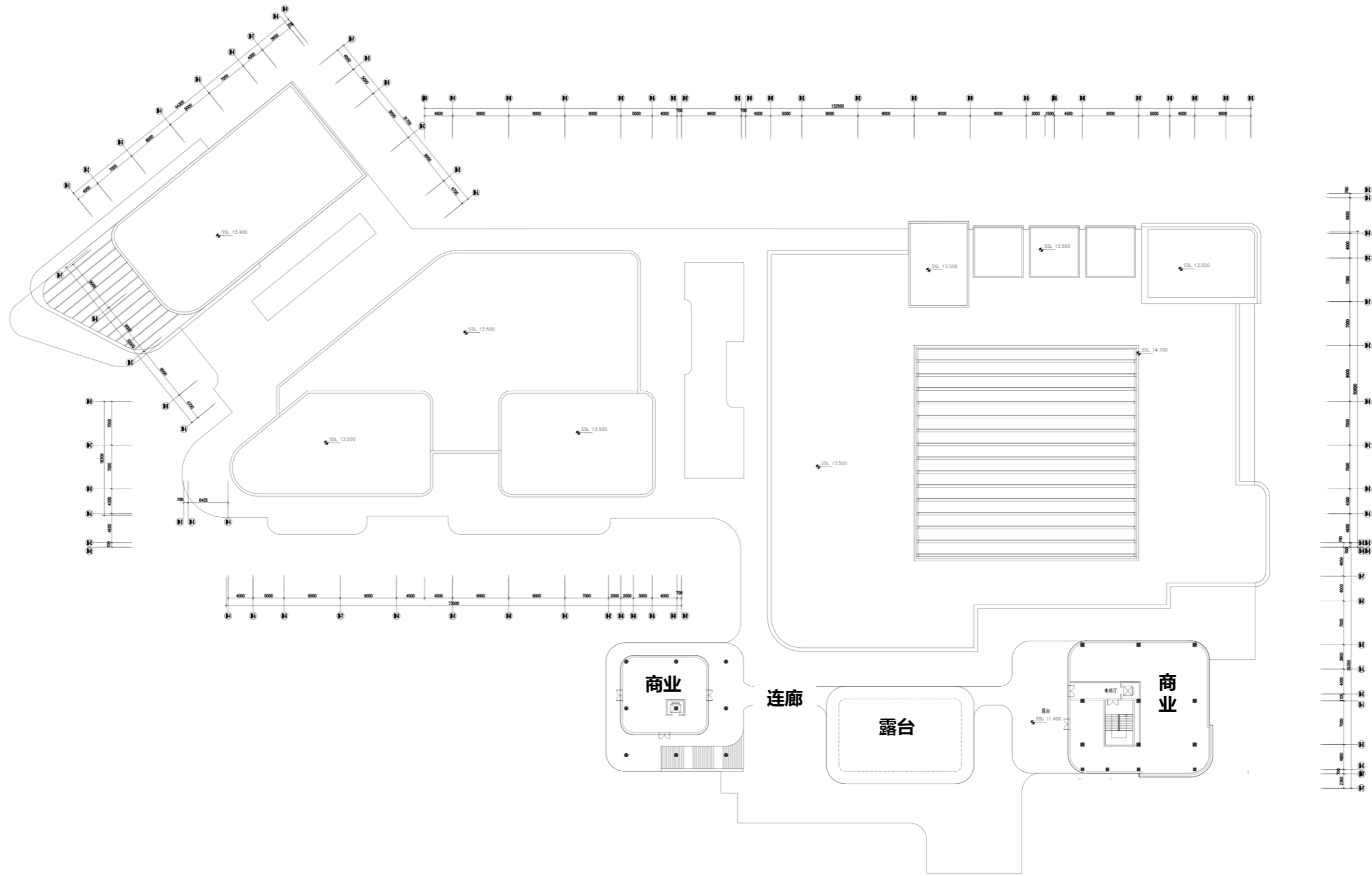


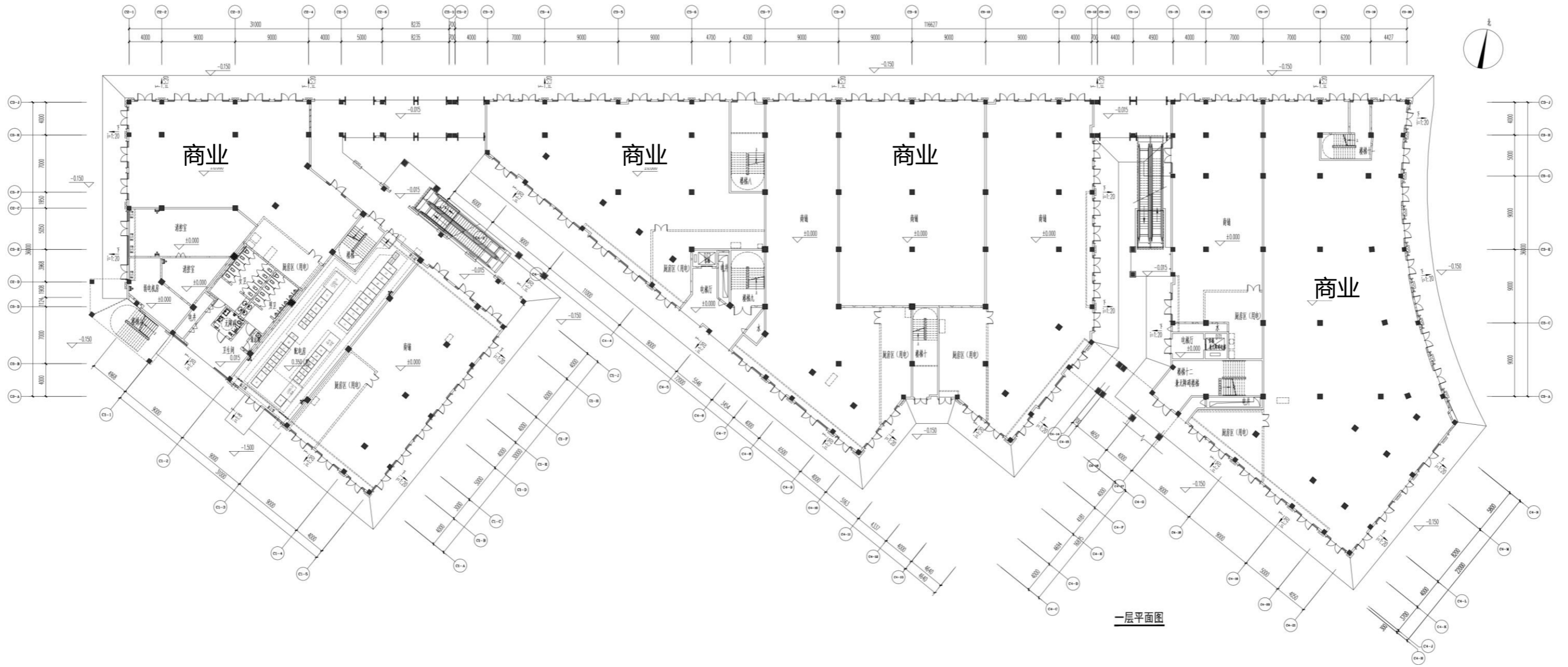


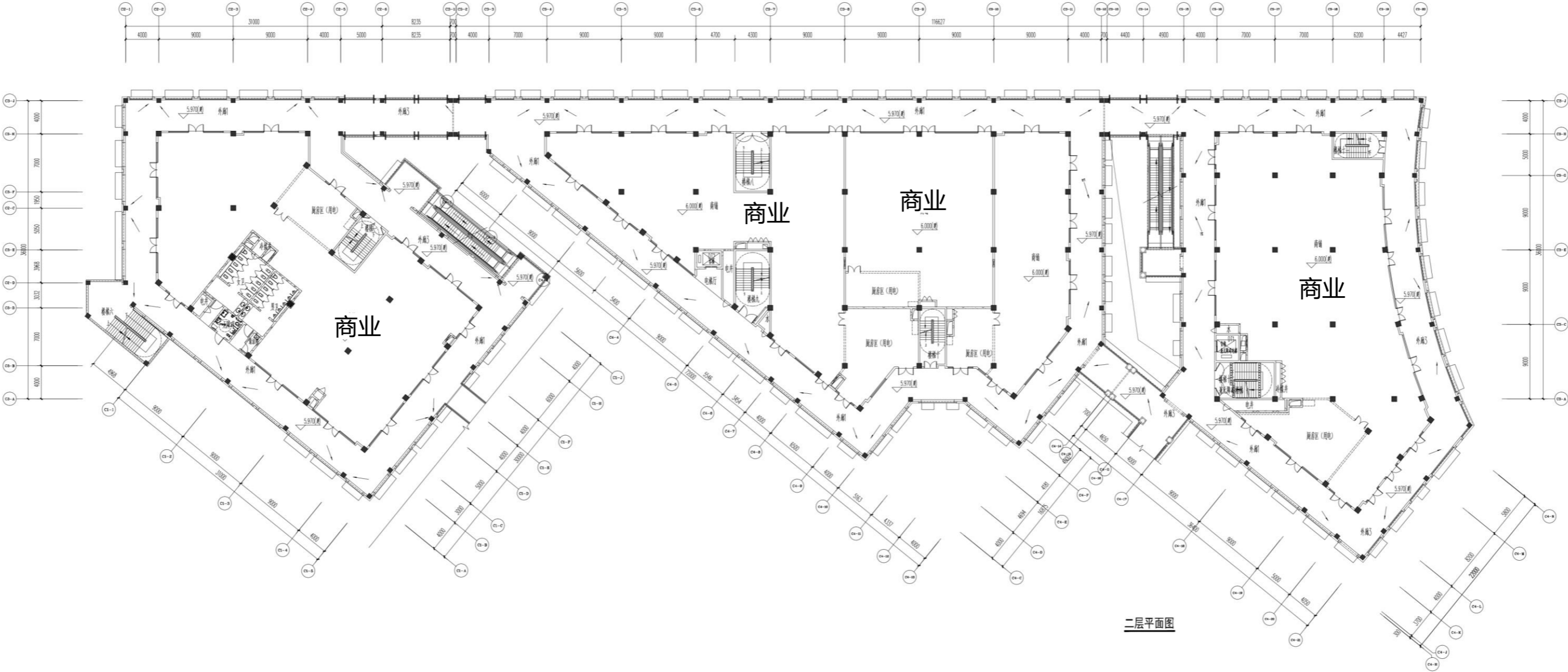


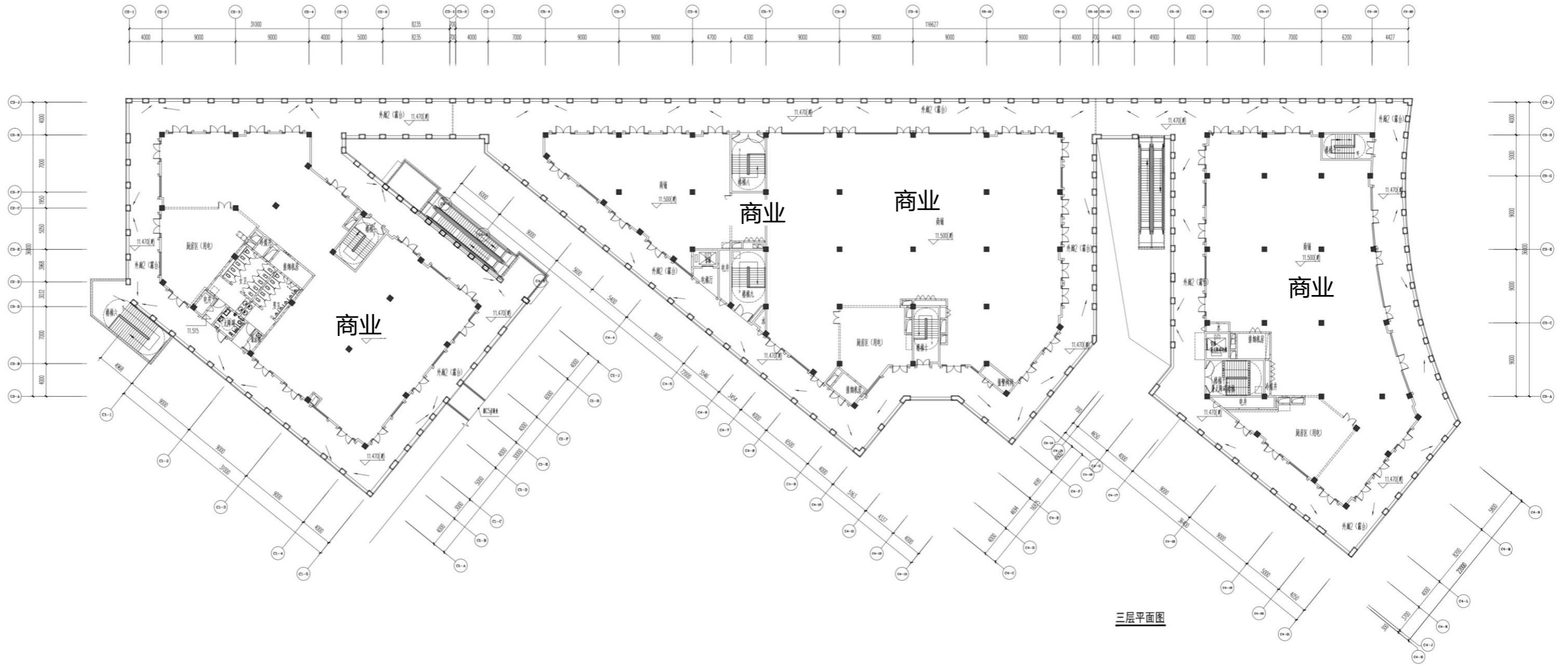


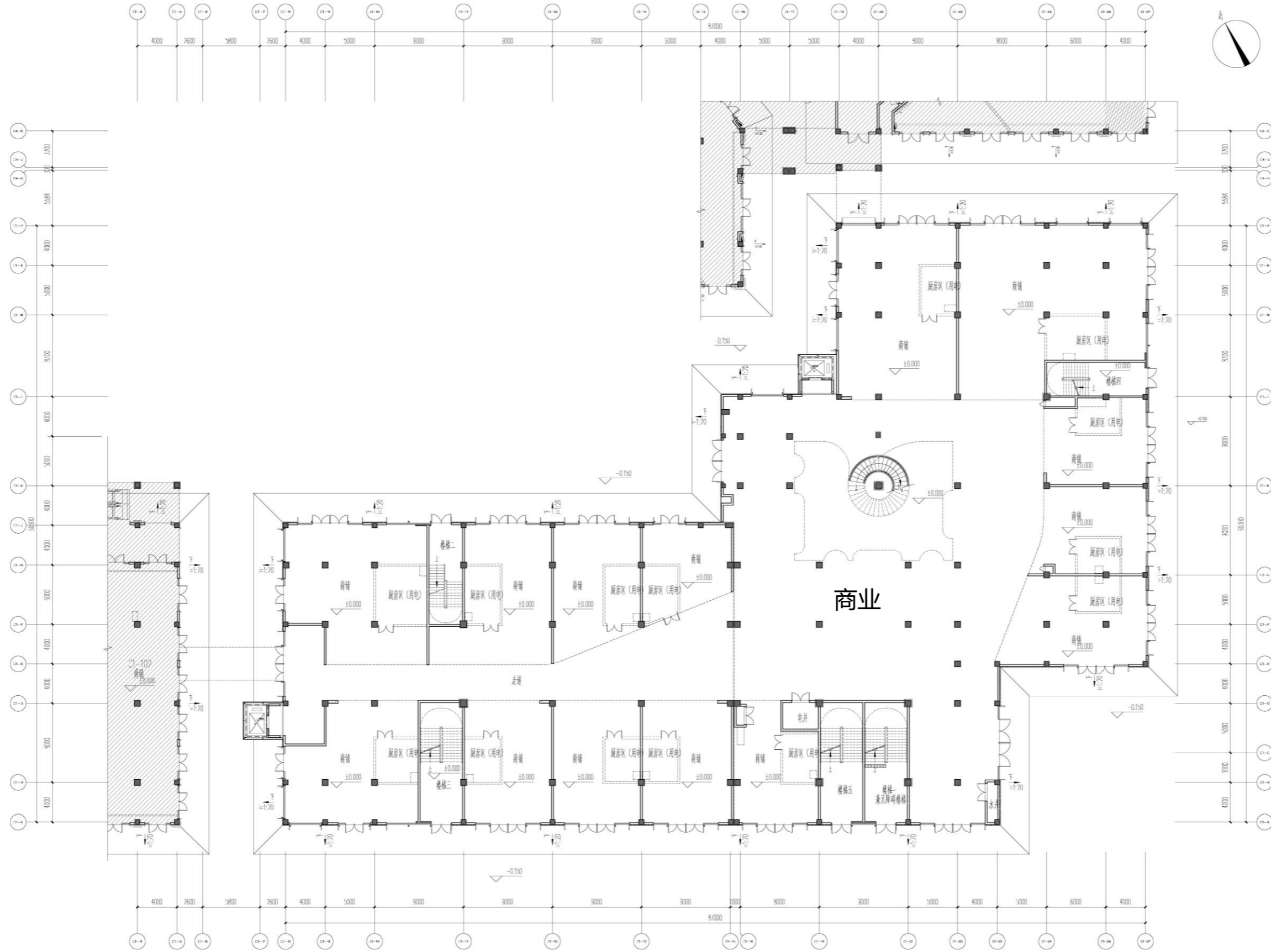




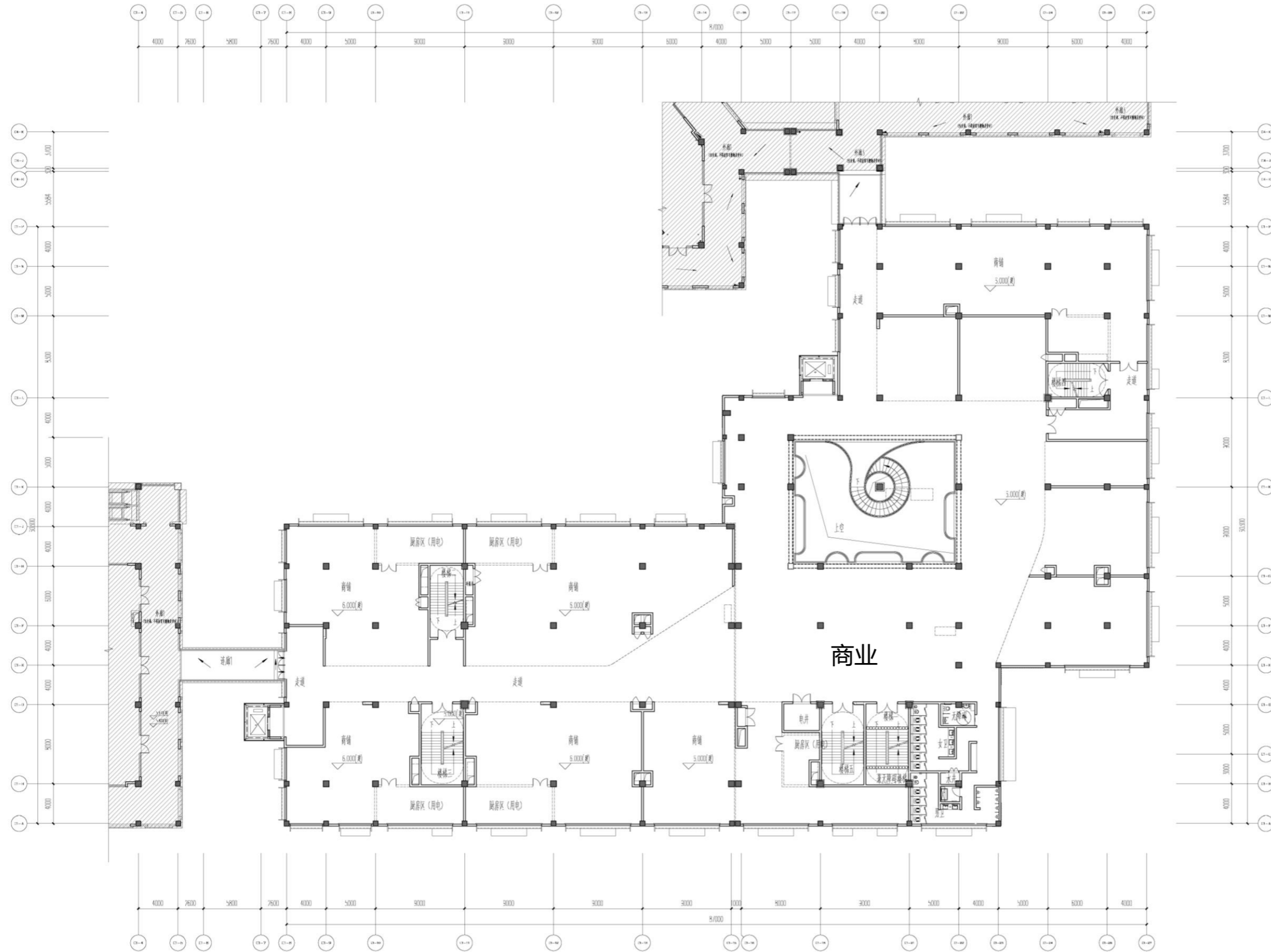




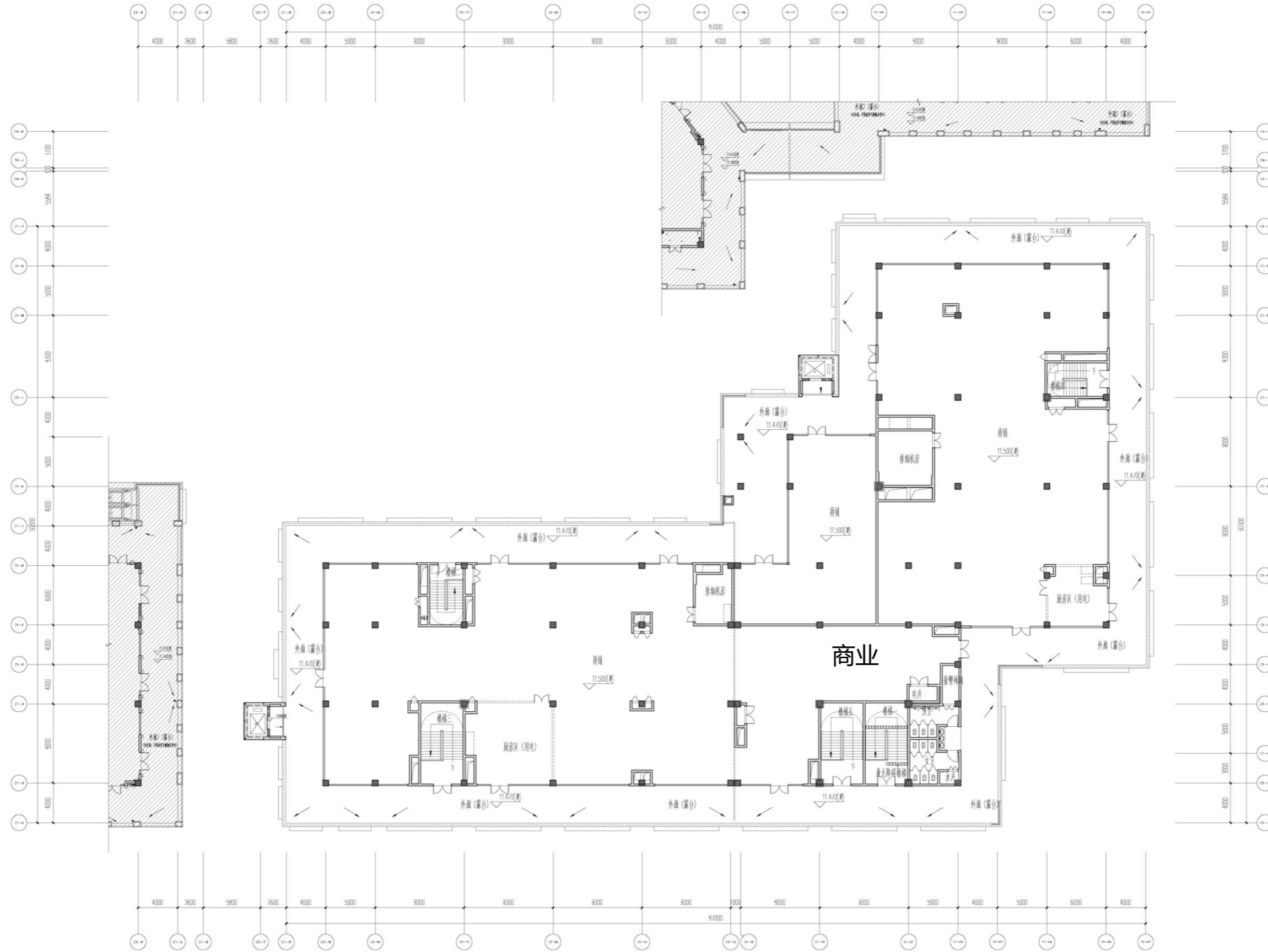




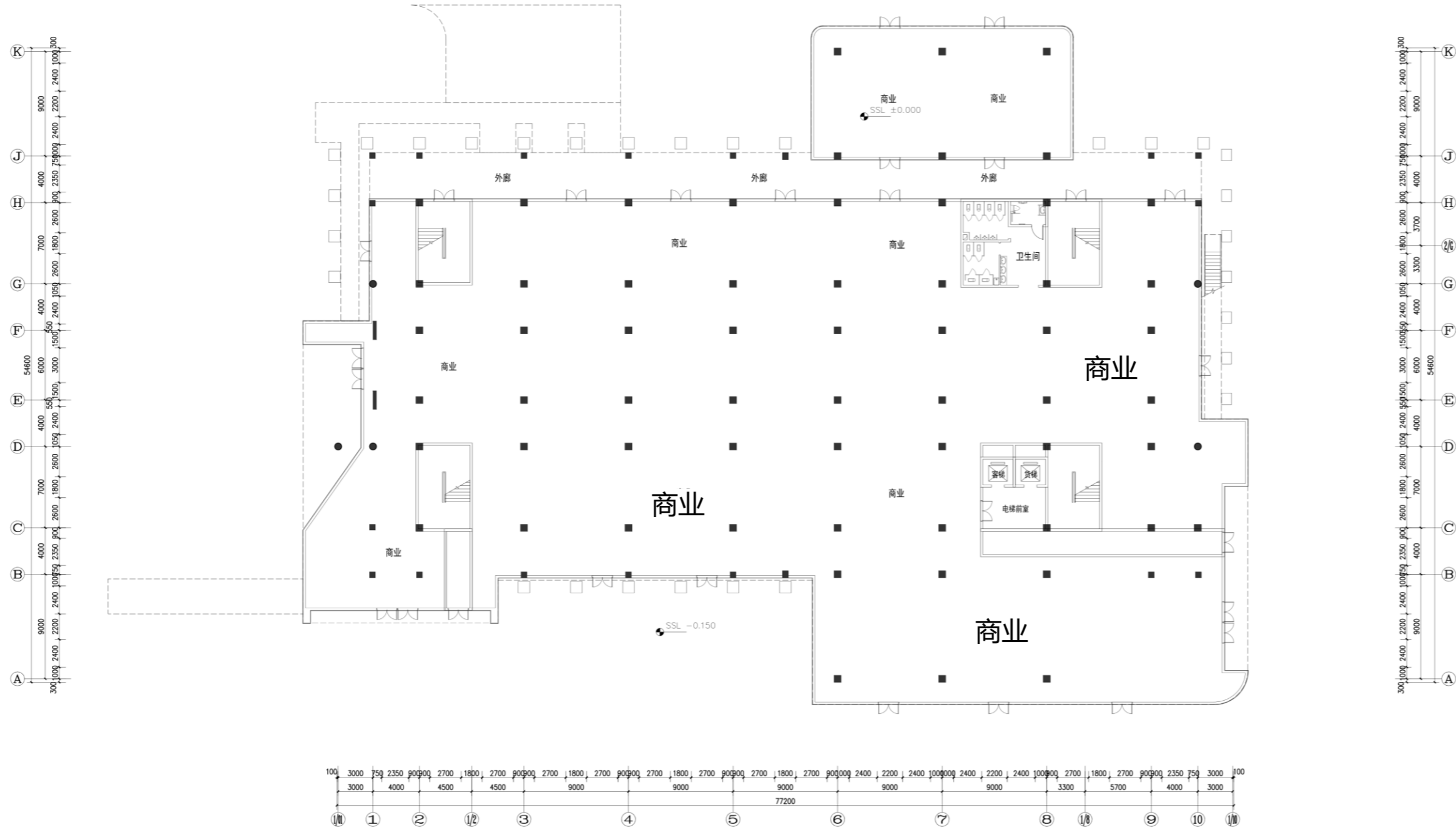
一层平面图

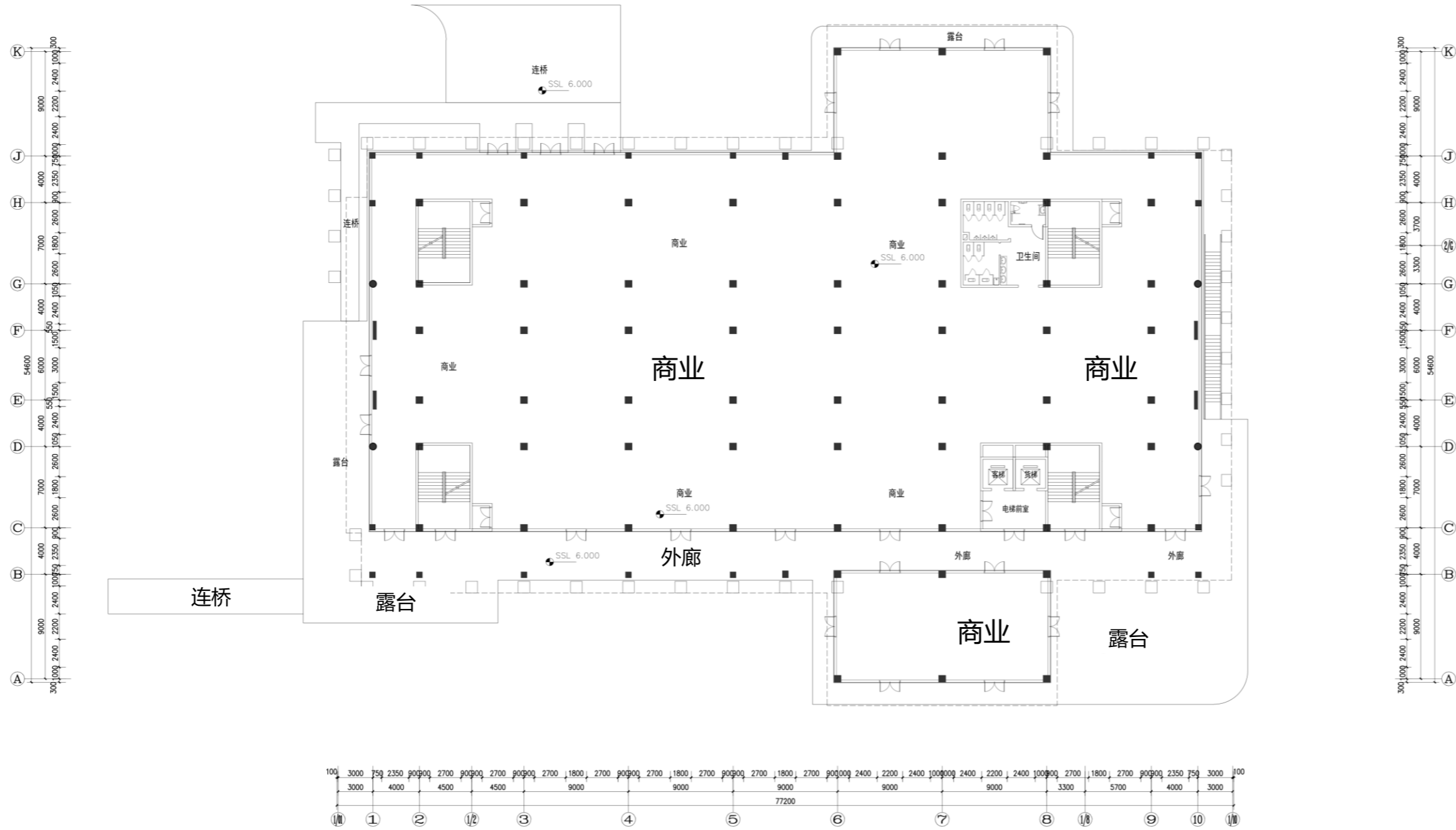


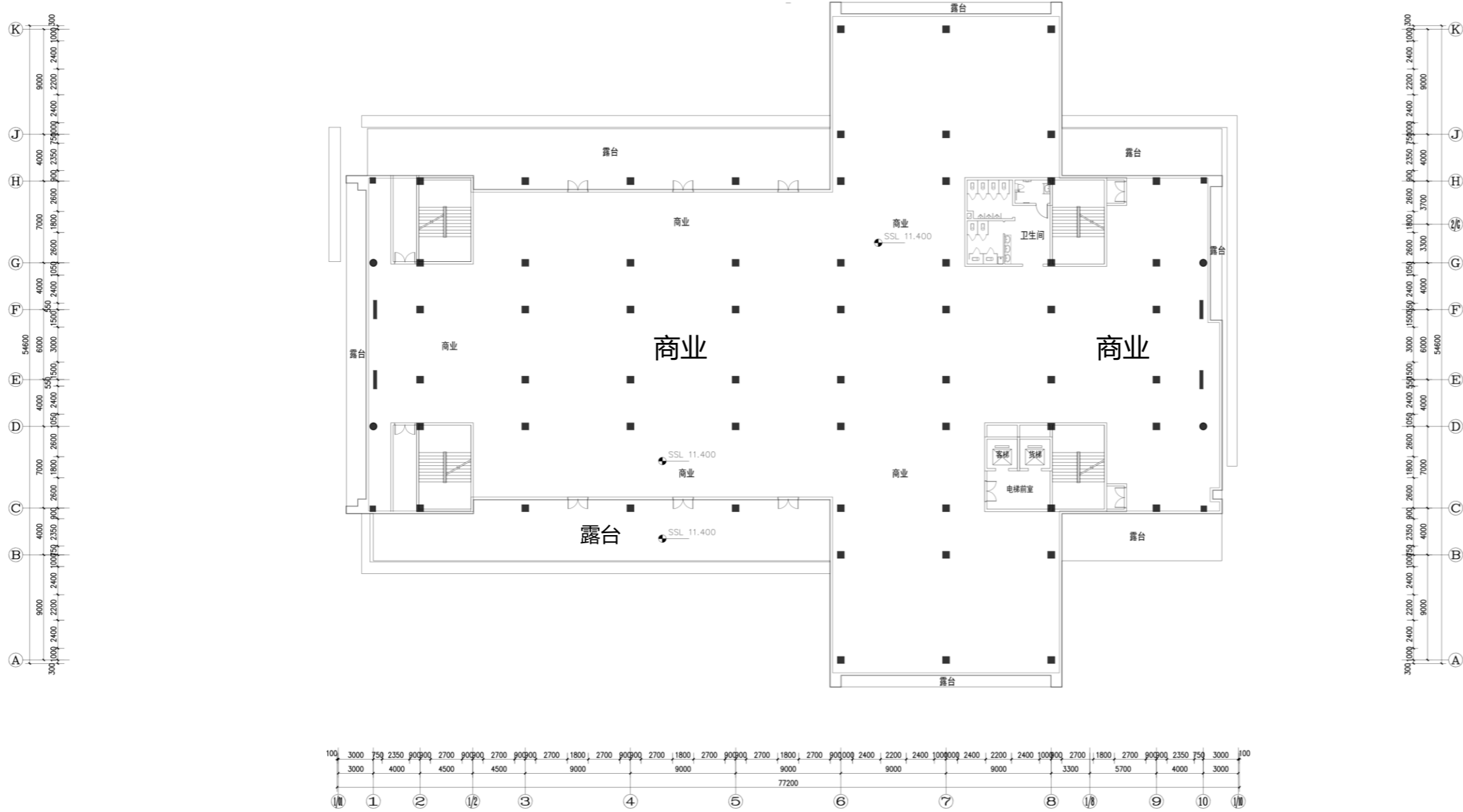
二层平面图



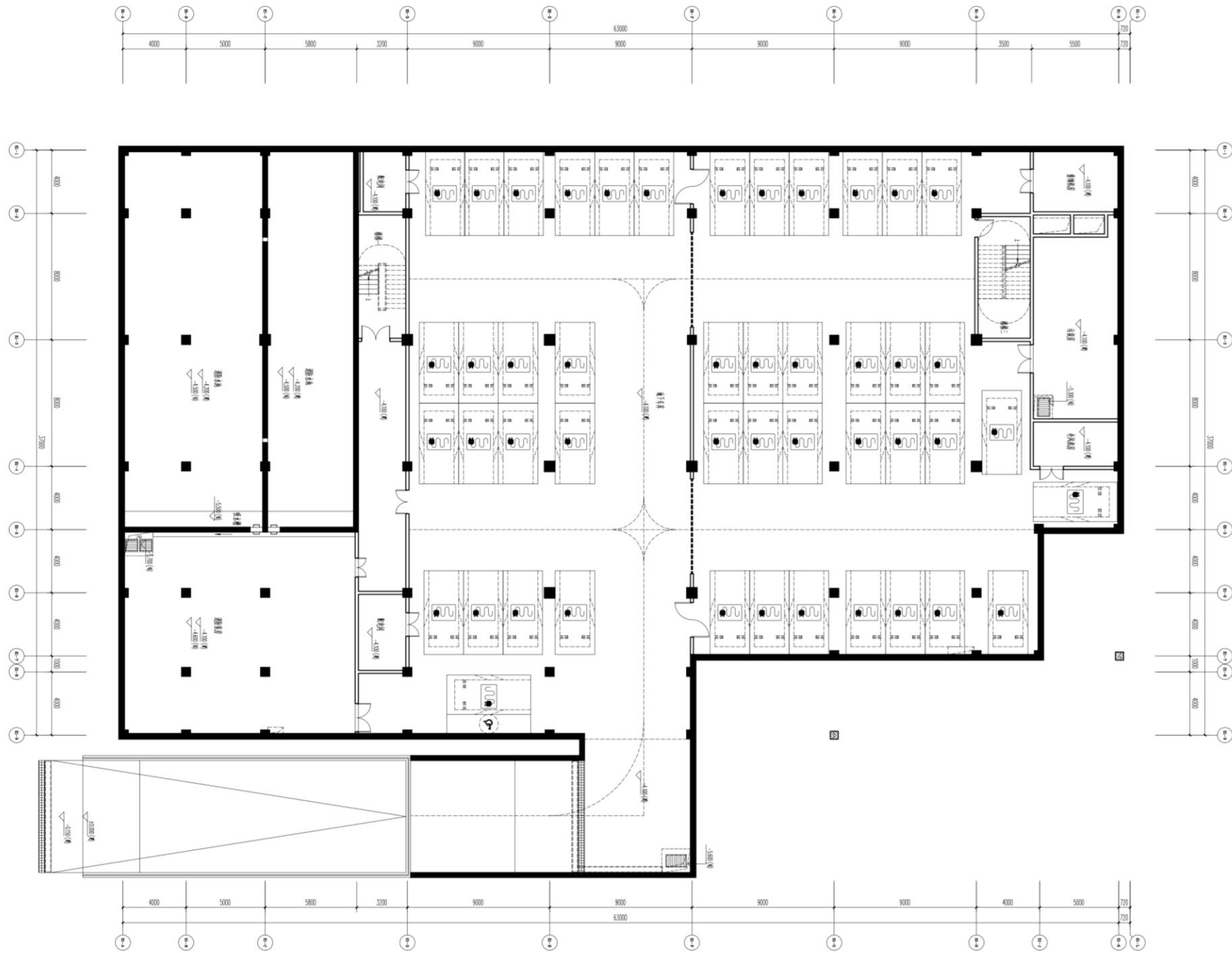
三层平面图



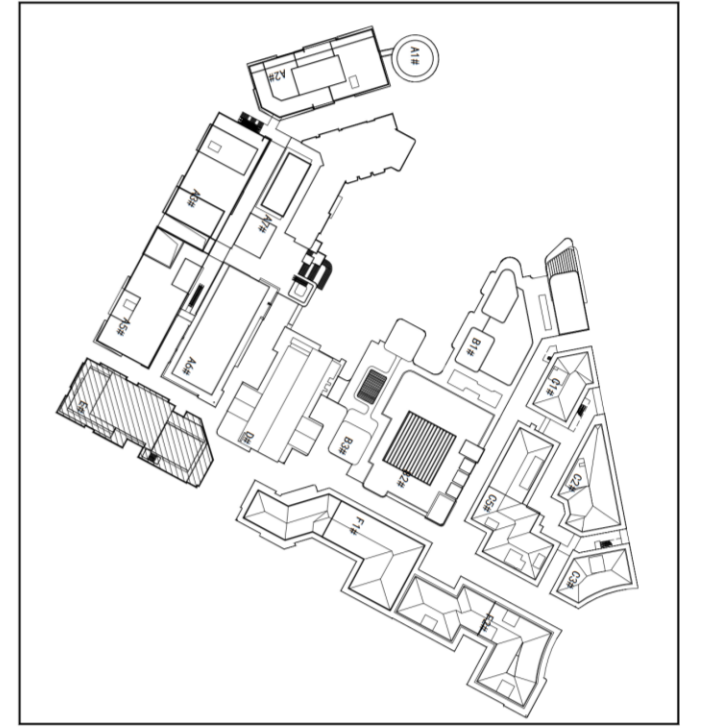


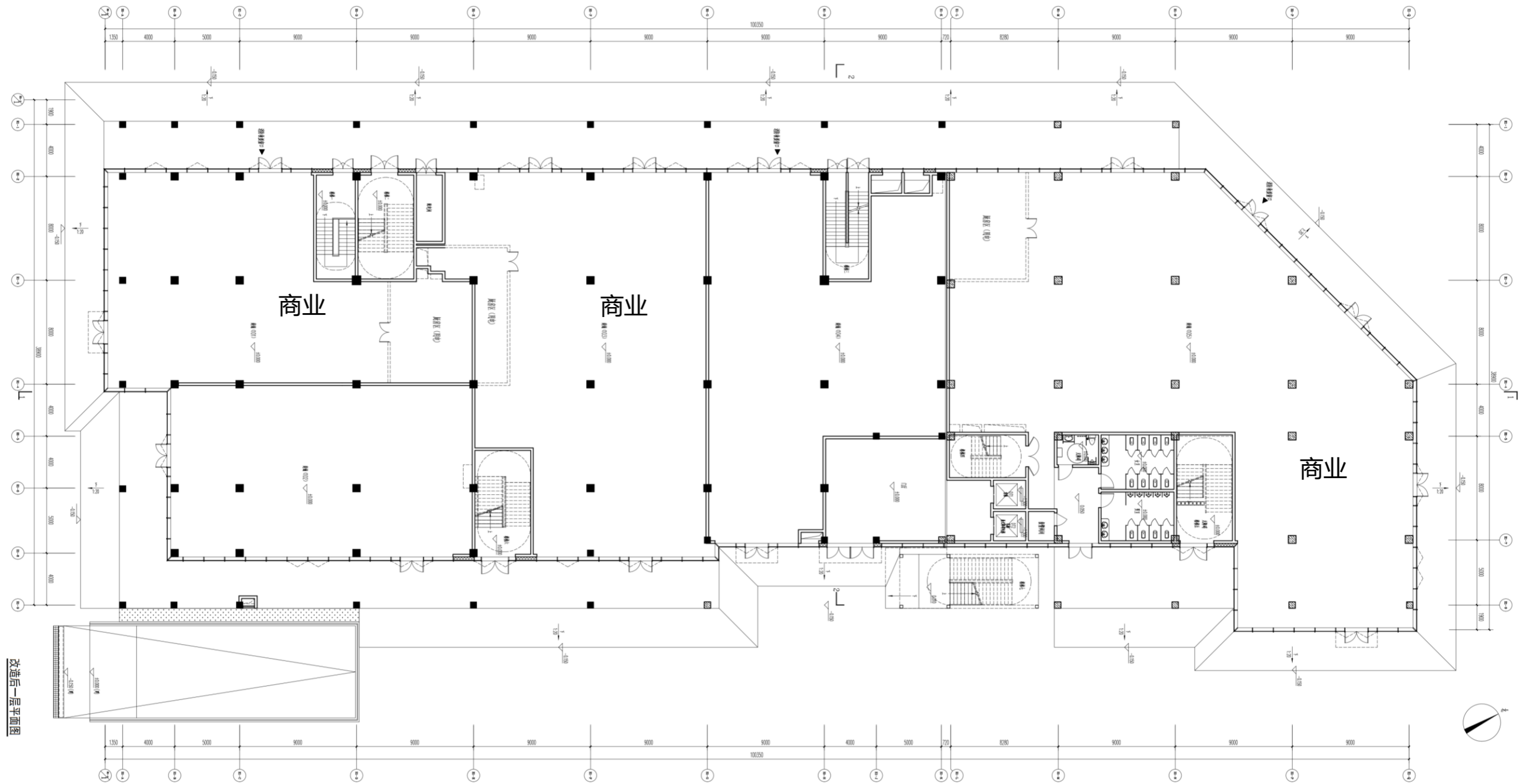


改造后负一层平面图

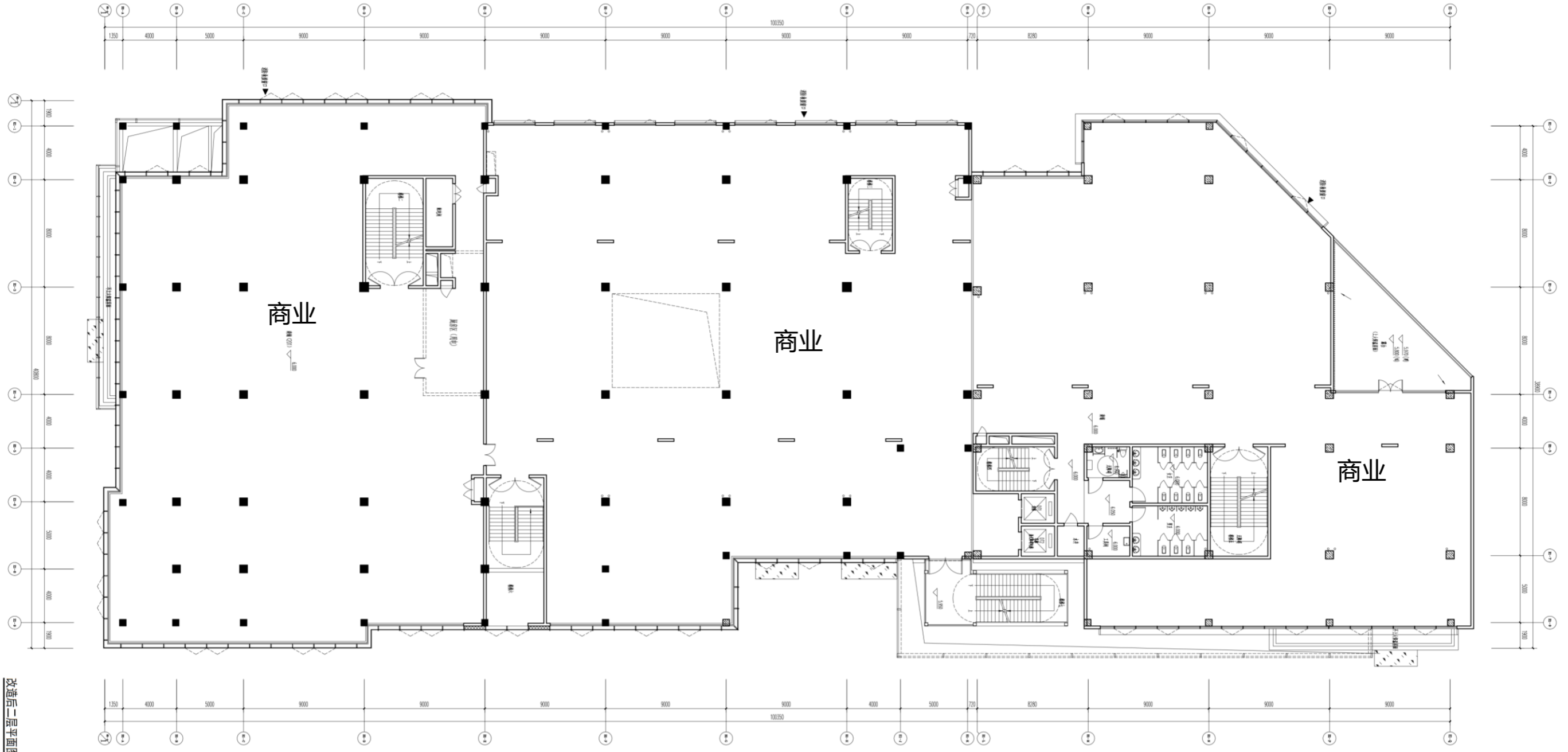


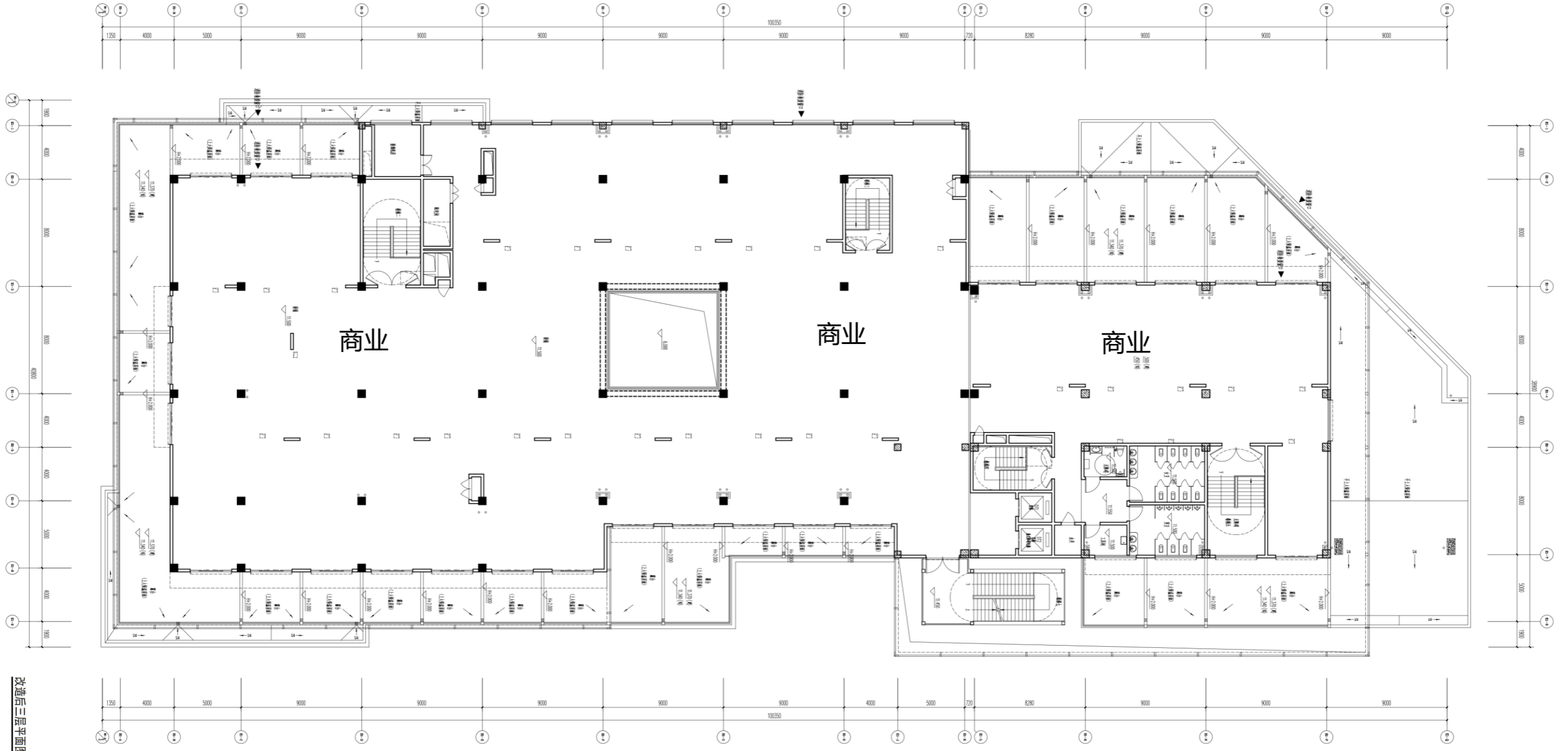
单体位置示意图 1:100





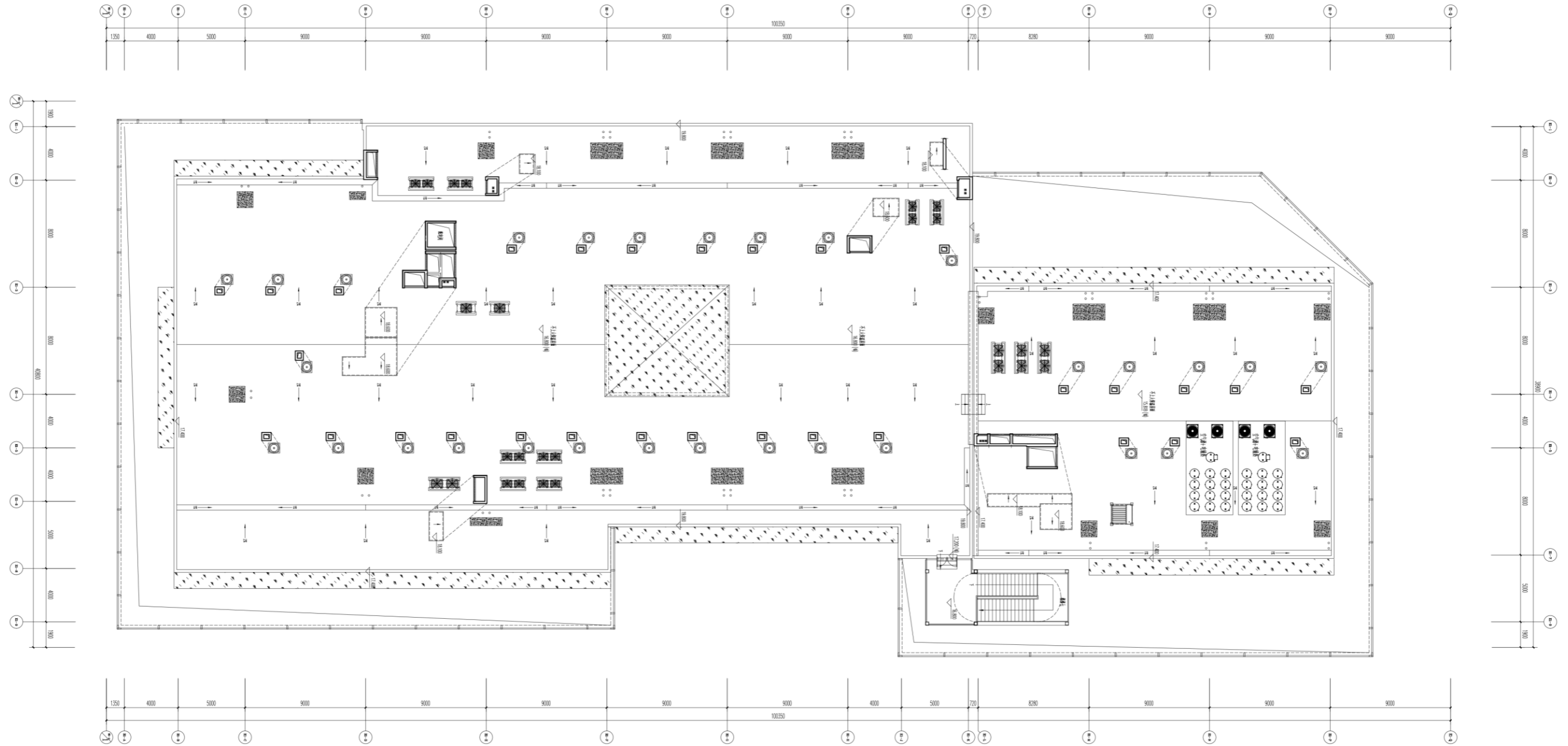
改造后一层平面图

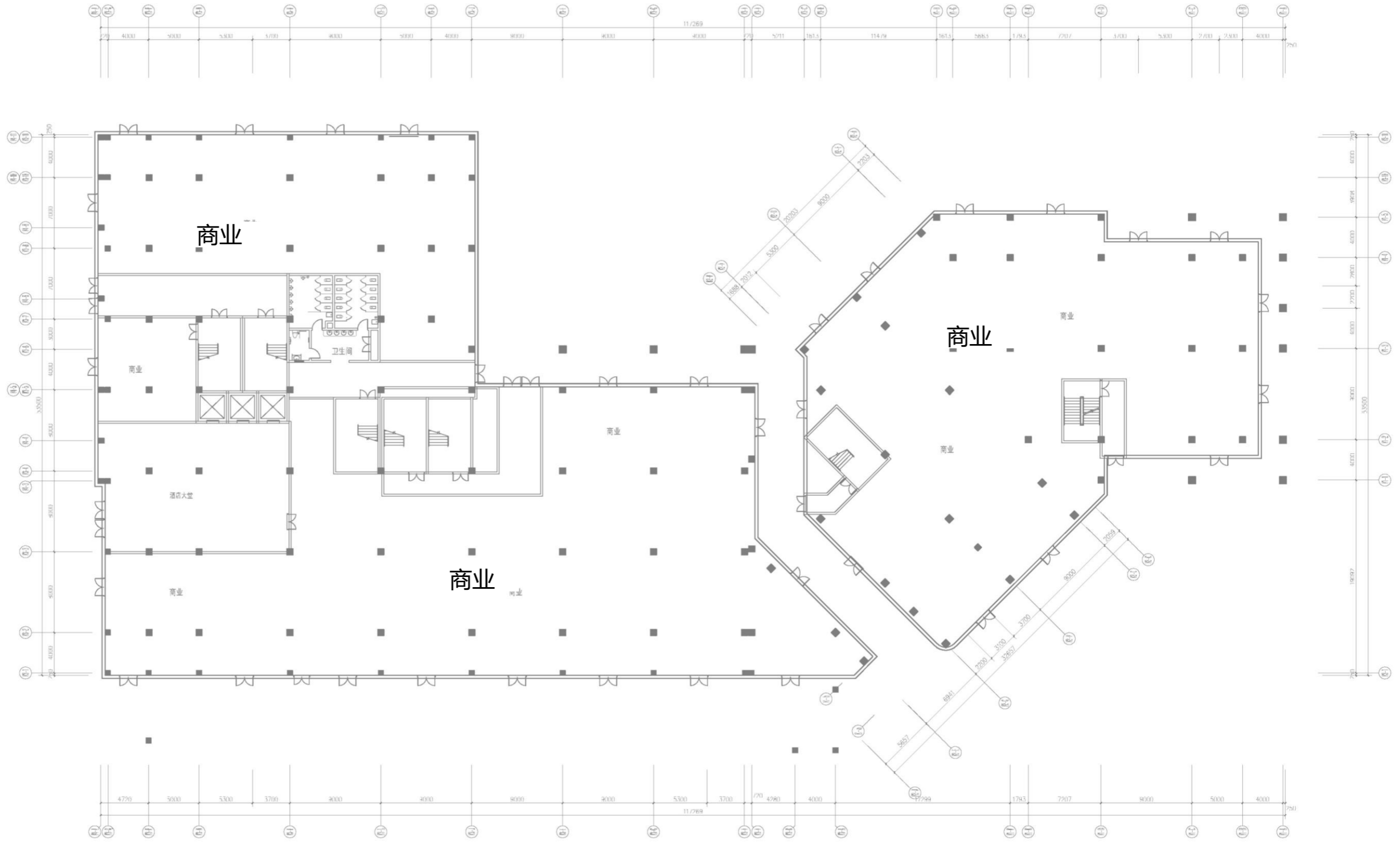


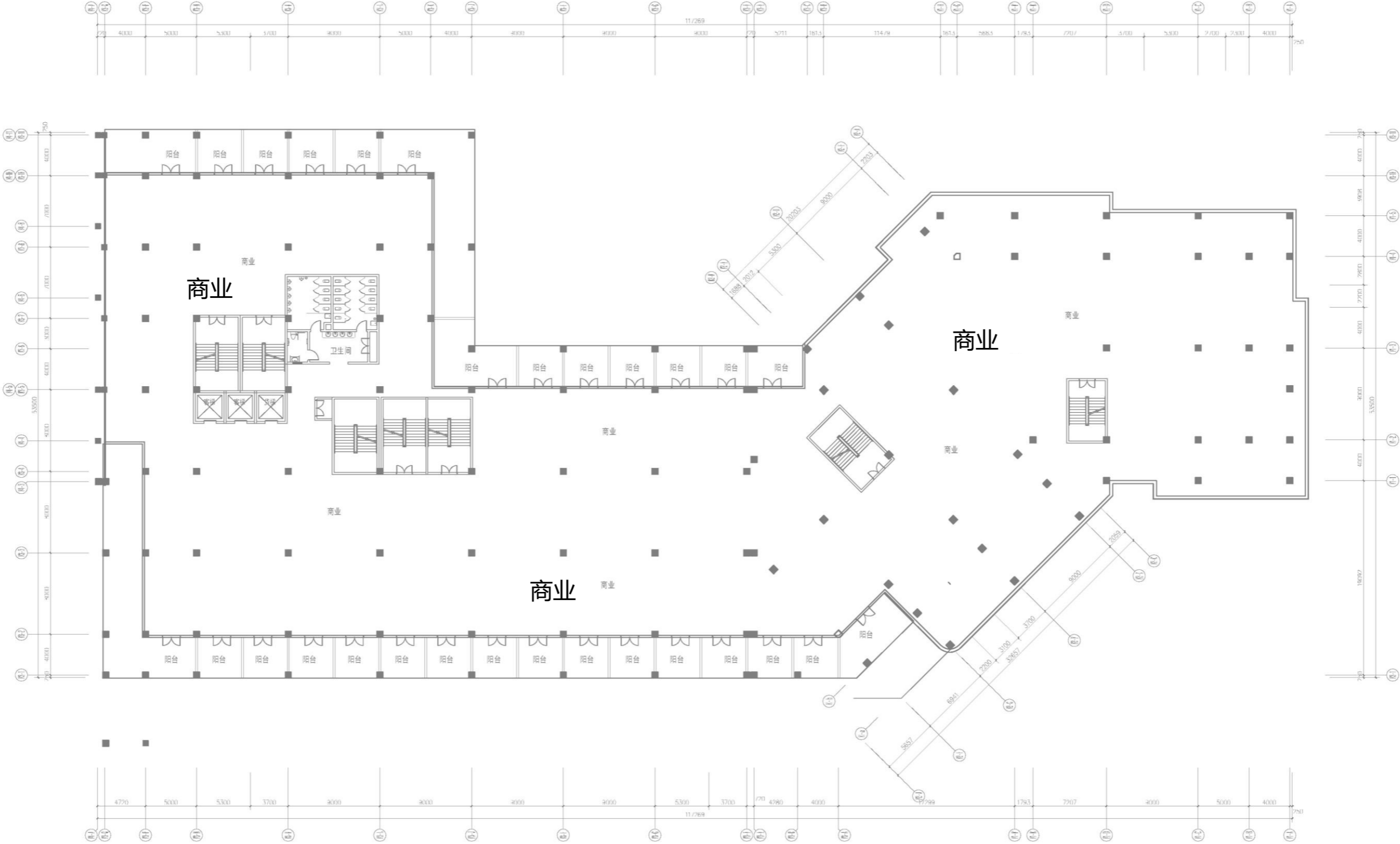


改造后三层平面图

改造后屋顶层平面图



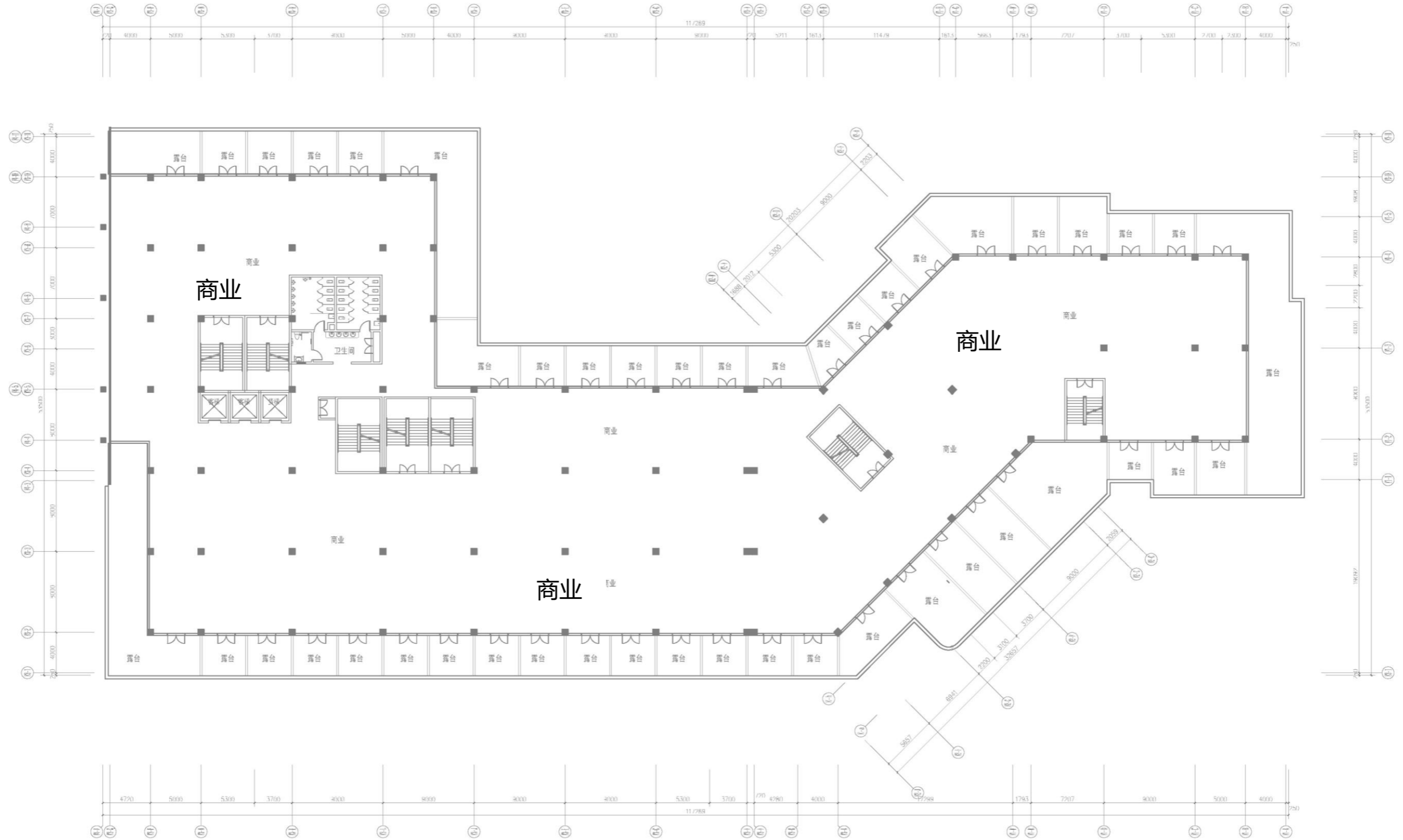


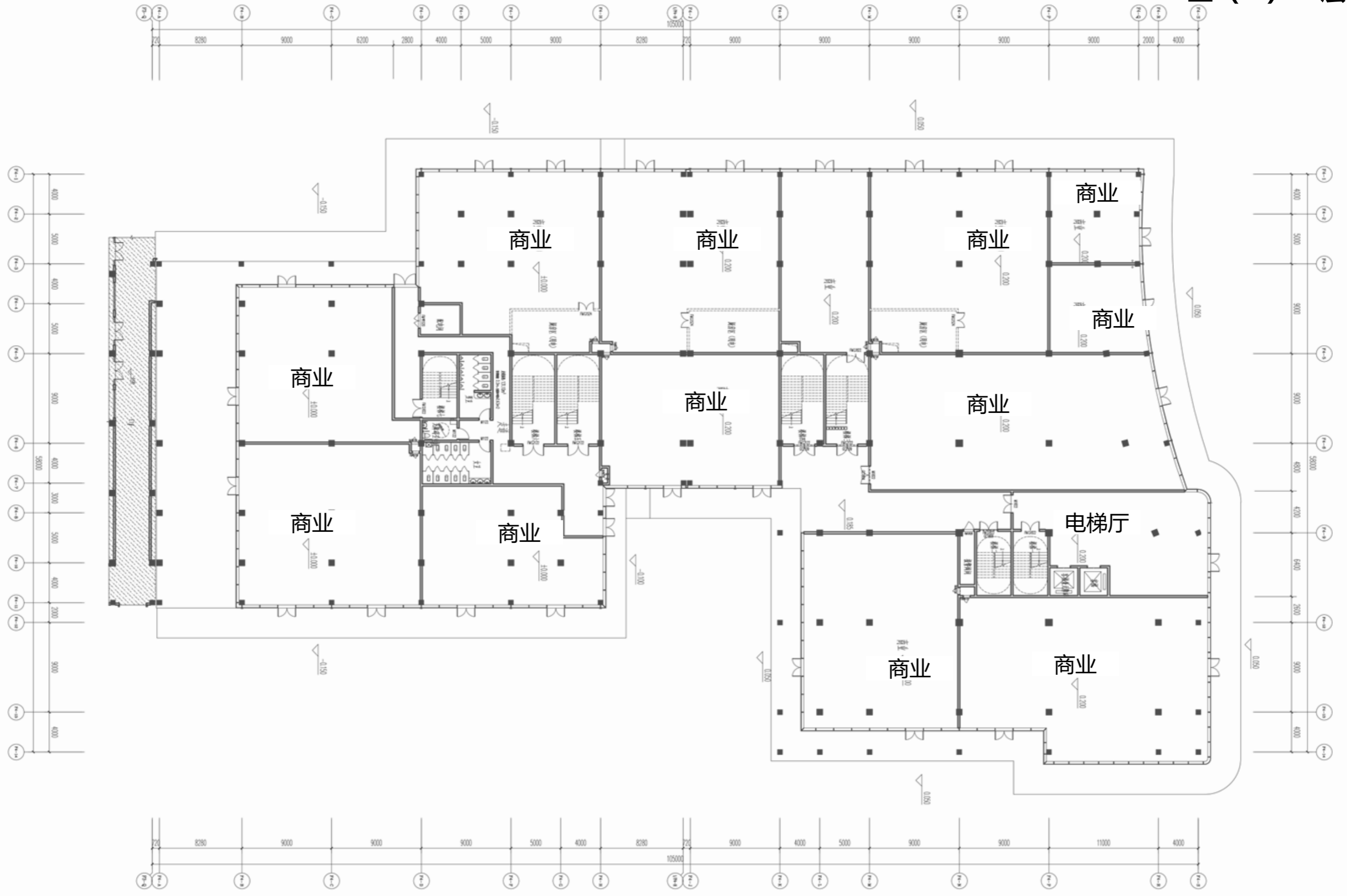


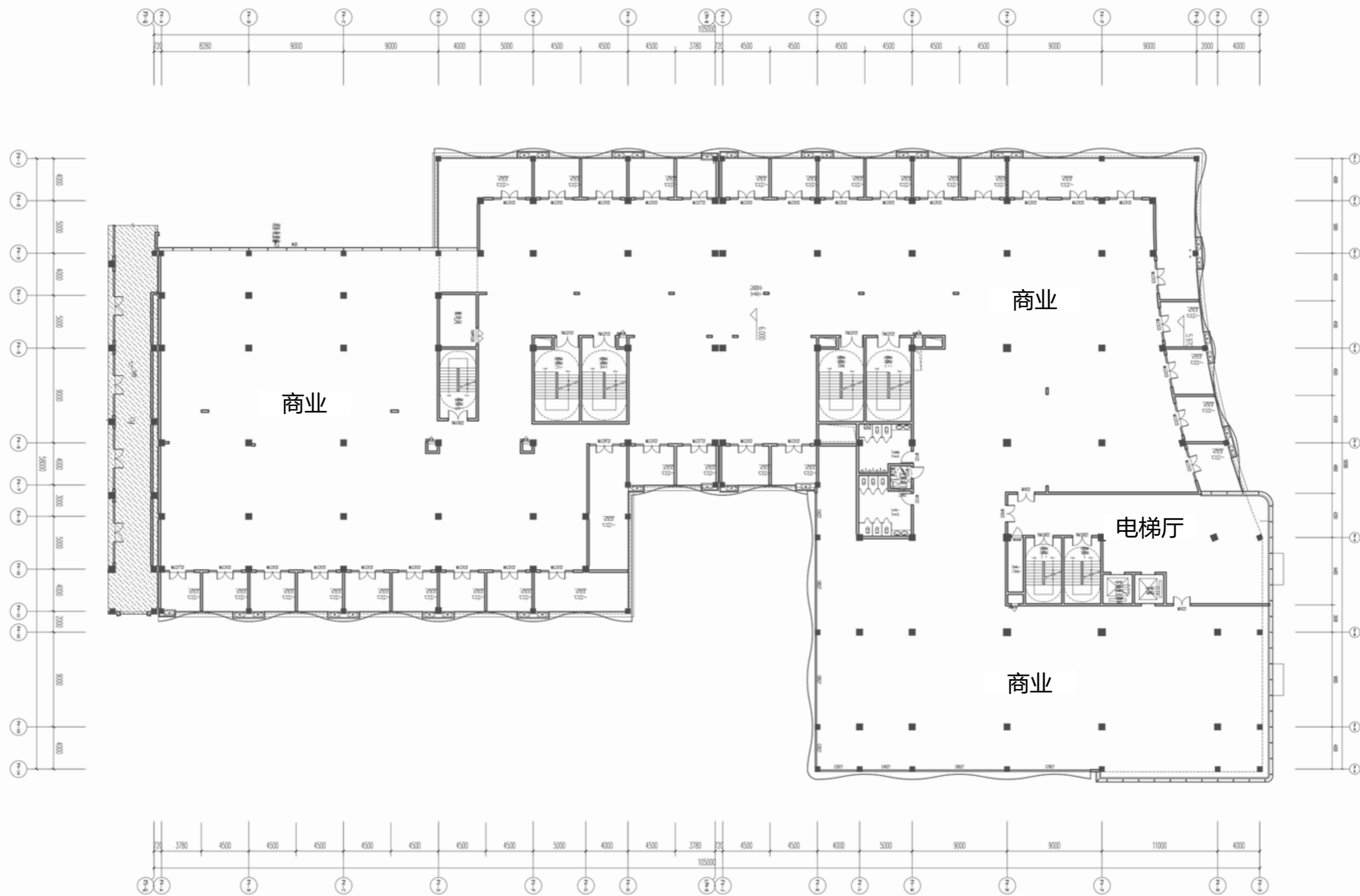
05 单体设计

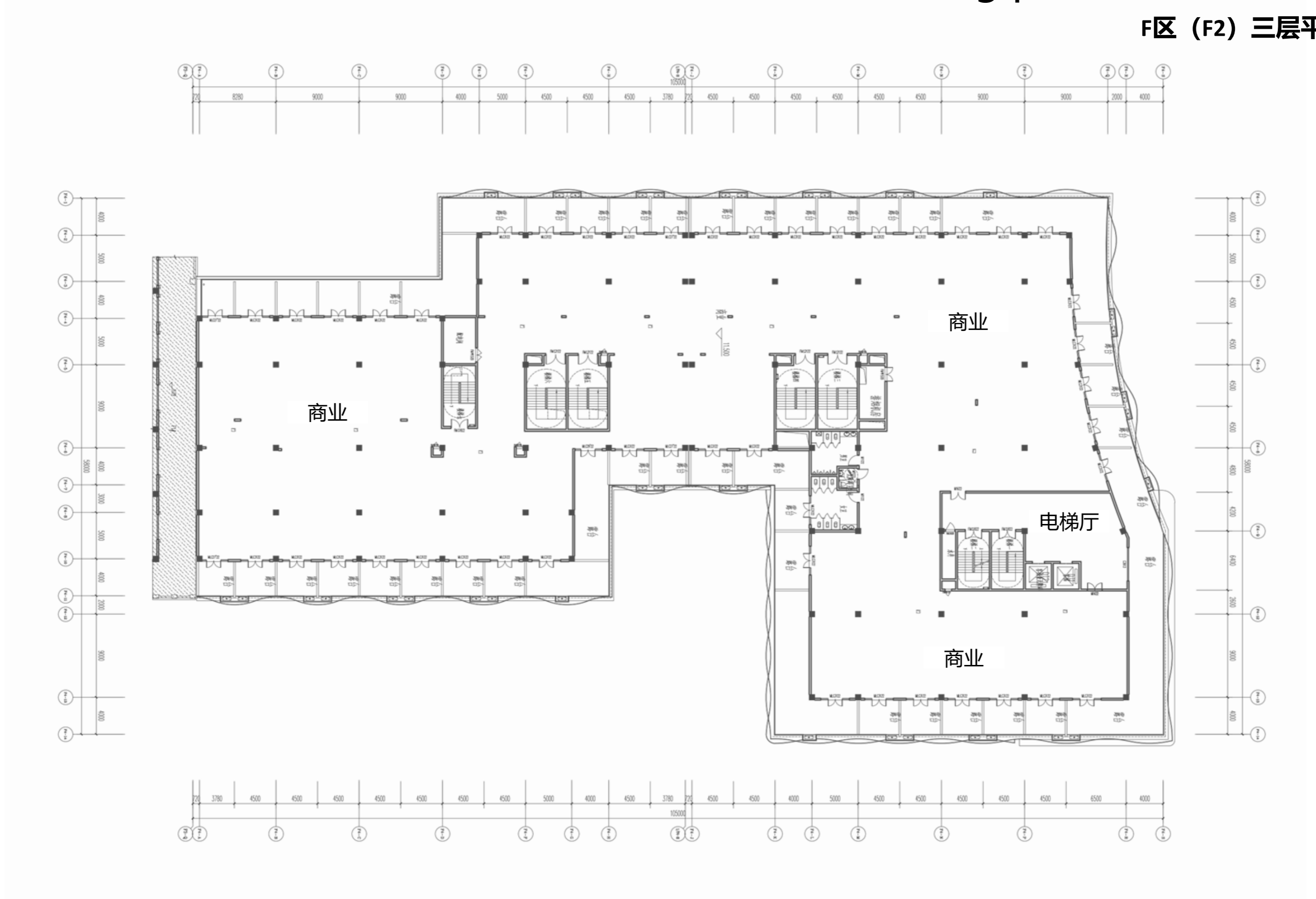
Building plan 建筑单体设计

F区 (F1) 三层平面











安徽阳光半岛文化发展有限公司

 安徽寰宇建筑设计院
Anhui Huanyu Architectural Design Institute

PLUS
CONSULTING  plus 8 consulting