

关于汾阳市泽中房地产开发有限公司建设的
汾阳市文峰东街棚户区改造东方国际城文昌府安置住房及
普通商品住房项目修建性详细规划调整
批后公布

申请事项：修建性详细规划（由中建中原建筑设计院有限公司进行设计《汾阳市文峰
东街棚户区改造东方国际城文昌府安置住房及普通商品住房项目修建性
详细规划调整》）

建设单位：汾阳市泽中房地产开发有限公司

公示单位：汾阳市自然资源局

项目名称：汾阳市文峰东街棚户区改造东方国际城文昌府安置住房及
普通商品住房项目

公示时间：自 2025 年 7 月 28 日公示到该建设项目规划核实合格为止

调整理由：根据《吕梁市进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施》和市场需求，
建设单位申请调整修建性详细规划，优化户型面积、层数、层高及户型配
比等。

调整内容：主要包括：

1、楼栋户型面积、层高、配套用房、商业用房优化调整，景观设计、
机动车停车位、非机动车停车位等配套设施相应调整,其中：楼栋数由原
16 栋住宅建筑调整为 19 栋住宅建筑，原 5 栋商业及配套建筑调整为 6 栋
商业及配套建筑，楼栋布局相应调整。除已建成三栋住宅建筑（1#、2#
为 27 层，3#为 26 层）以及三栋 S1#、S2#、S3#（包含 S3-1#、S3-2#）商
业配套建筑外，原规划方案中未建楼栋为 2 栋 27 层住宅、6 栋 26 层住宅、
1 栋 20 层住宅、4 栋 6 层住宅建筑及 S5#S6#商业配套建筑，现调整为 2
栋 17 层、14 栋 11 层住宅建筑及 3 栋商业配套建筑。

2、公共服务设施调整,其中：补充配建养老服务用房建筑面积为
391.92 平方米，补充配建托育服务设施建筑面积为 215.23 平方米。本次
调整后仍符合地块出让合同约定的规划设计条件。

调整前：



调整后:



原批准方案指标

技术经济指标						
序号	名称		数量	单位	备注	
1	用地性质		居住用地	/		
2	建设用地面积		81250.84	m²	西地块30728.05平方米，东地块50522.79平方米	
3	总建筑面积		271292.58	m²		
4	地上建筑面积		222545.69	m²		
	其中	住宅	205660.32	m²		
		商业	14628.10	m²	占地上建筑面积6.6%（菜市场、银行、邮政、电信营业厅位于S6#一层局部）	
		配套用房	1762.42	m²		
		社区卫生服务站	128.99	m²	位于S5#楼一层局部	
			社区服务站	609.19	m²	位于S5#楼一、二层局部
			物业管理用房	590.02	m²	位于S5#楼一、三层局部
			老年人日间照料设施	404.15	m²	位于S6#楼一二层局部
		公厕	30.07	m²	位于S3-2#楼一层局部	
机动车库坡道及风井		494.85	m²			
5	地下建筑面积		48746.89	m²		
	其中	文化活动站	654.36	m²	位于S6#楼地下一层	
		地下非机动车库	4531.99	m²		
		地下储藏室	9903.06	m²	耐火等级为一级	
		地下机动车库	33657.48	m²	其中约10290 m²人防车库位于9#、10#、11#、12#楼及周边车库区域，具体面积以人防施工图为准	
6	总户数		1708	户		
7	总人数		5466	人	3.2人/户	
8	容积率		2.74	/	满足控规要求≤ 2.9	
9	绿地面积		29550.18	m²	其中集中绿地4263.58平方米,占居住用地总面积的5.25%	
10	绿地率		36.37%	%	满足控规要求≥ 35%	
11	建筑基底面积		18207.90	m²		
12	建筑密度		22.41%	%	满足控规要求≤ 25%	
13	室外综合健身场地 (含老年人户外活动场地)		252.94	m²	位于8#、9#楼之间	
14	小型多功能运动（球类）场地		803.52	m²	位于7#、8#楼北侧	
15	垃圾分类收集处		120.59	m²	位于2楼南侧	
16	机动车停车位		1790	个	停车位配建要求：按照控规要求1.0个/户，《汾阳市城市规划管理技术规定》0.5个/百平方米配套商业设施，《城市居住区规划设计标准》0.45个/百平方米配套服务设施标准配建	
	其中	地上停车位	170	个	不超总户数的10%	
		地下停车位	1620	个	局部为机械停车，含270个充电车位，占总车位数的15%	
17	非机动车停车位		3416	个	非机动车停车位配建要求：按照2个/户标准配建	
	其中	地上停车位	1708	个		
		地下停车位	1708	个		

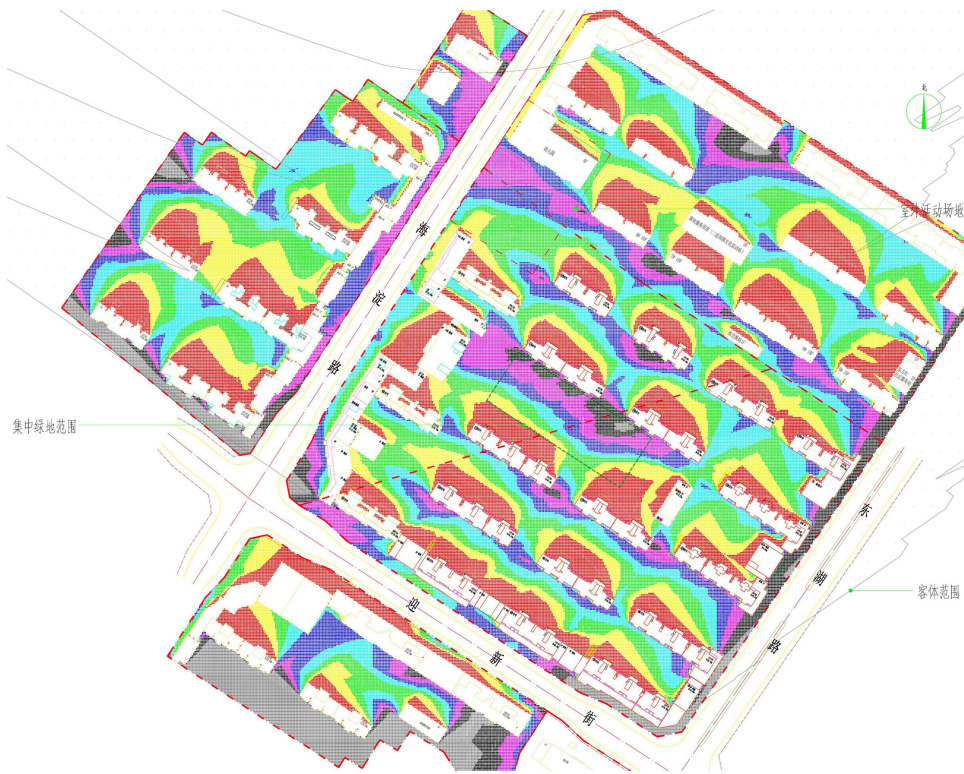
注：根据《住宅设计规范》GB50096-2011规定， 6.10：住宅建筑内严禁存放和使用甲、乙类火灾危险性物品；根据《建筑设计防火规范》GB50016-2014（2018年版）3.1.5规定:设计要求可燃包装重量不应大于物品本身重量的1/4或者可燃包装的体积小于存放物品本身体积的1/2

现调整方案指标

技术经济指标表					
序号	名称		数量	单位	备注
1	用地性质		居住用地	/	
2	建设用地面积		81250.84	m²	西地块30728.05平方米,东地块50522.79平方米
3	总建筑面积		239730.86	m²	
4	地上建筑面积		189033.78	m²	
	其中	住宅	171711.18	m²	
		商业	15371.67	m²	占总建筑面积6.41%(菜市场、银行、邮政、电信营业厅位于S5#一层局部)
		配套用房	1492.23	m²	
		物业管理用房	722.47	m²	不低于开发建设总建筑面积的3%,位于S6#楼1(1)层层部、1(2)局部、2层。
	中	社区养老服务设施	391.92	m²	350-750m²,不低于30m²/百户,位于21#楼一层裙房局部。
		托幼所	215.23	m²	二级完整居住社区建设不低于200m²,位于15#楼一层裙房局部。
		社区卫生服务站	122.00	m²	120-270m²,位于S6#楼1(2)层层部,设置在建筑首层并设专用出入口。
		公厕	40.61	m²	30-80m²,位于S6#楼1(1)层层部。
机动车库坡道及风井		458.70	m²		
5	地下建筑面积		50697.08	m²	
	其中	消防控制室	55.00	m²	位于S2#楼地下一层
		设备夹层	9045.73	m²	
		地下非机动车库	3188.64	m²	
		戊类工具间	9497.85	m²	耐火等级为一级
		地下机动车库	28909.86	m²	其中约12502.46m²人防车库位于8#、9#、10#、11#、12#、13#楼及周边车库区域,具体面积以汾阳市人防部门批准文件为准。
6	社区服务站		610.00	m²	600-1000m²,位于东方国际城D区东方红党群服务中心一层二层。
7	文化活动站		255.00	m²	250-1200m²,位于东方国际城D区商业服务用房二层局部。
8	总户数		1274	户	
9	总人数		4077	人	3.2人/户
10	容积率		2.33	/	满足控规要求≤2.9
11	绿地面积		28478.42	m²	其中集中绿地4340.00平方米,不低于0.5m²/人,地面停车位折算绿地面积:599.90m²(20%折算)。
12	绿地率		35.05%	%	满足控规要求≥35%
13	建筑基底面积		20272.17	m²	
14	建筑密度		24.95%	%	满足控规要求≤25%
15	室外综合健身场地(含老年人户外活动场地)		193.80	m²	150-750m²,位于16#南侧。
16	小型多功能运动(球类)场地		803.52	m²	770-1310m²,位于16#、17#北侧。
17	再生垃圾回收点		6.00	m²	位于6#北侧
18	垃圾分类收集处		120.59	m²	位于S3-2#北侧
19	机动车停车位		1360	个	机动车停车位配建要求:按照控规要求1.0个/户标准配建(≥1274个) 《汾阳市城市规划管理技术规定》:0.5个/百平方米配套商业设施标准配建(≥77个) 《城市居住区规划设计标准》:0.45个/百平方米配套服务设施标准配建(≥7个) 所有机动车停车位100%预留充电设施安装条件
	其中	地上机动车停车位	127	个	不超总户数的10%(占比9.97%),含48个充电车位。
		地下机动车停车位	1233	个	局部为机械停车,含158个充电车位,地上及地下总充电车位206个,充电车位占总车位的15.15%(≥15.00%)
20	非机动车停车位		3584	个	非机动车停车位配建要求:按照控规要求2.0个/户标准配建(≥2548个) 《城市停车规划规范》:6.0个/百平方米配套商业设施标准配建(≥1012个) 地上非机动车停车位占总非机动车停车位的76.31%(≥50.00%)
	其中	地上电动自行车充电停车位	478	个	电动自行车按照不低于0.75个/户标准配建(≥956个),停车位面积不低于2.0m²/车位计算,配置电动自行车
		地上自行车停车位	2257	个	充电设施的车位不少于总电动自行车停车位的50%(≥478个),自行车停车场面积按照不低于1.0m²/车位计算。
		地下电动自行车停车位	478	个	停车库面积不低于1.5m²/车位计算
		地下自行车停车位	371	个	

注:根据《住宅设计规范》GB50096-2011规定,6.10:住宅建筑内严禁存放和使用甲、乙类火灾危险性物品;
根据《建筑设计防火规范》GB50016-2014(2018年版)3.1.5规定:设计要求可燃包装重量不应大于物品本身重量的1/4或者可燃包装的体积小于存放物品本身体积的1/2

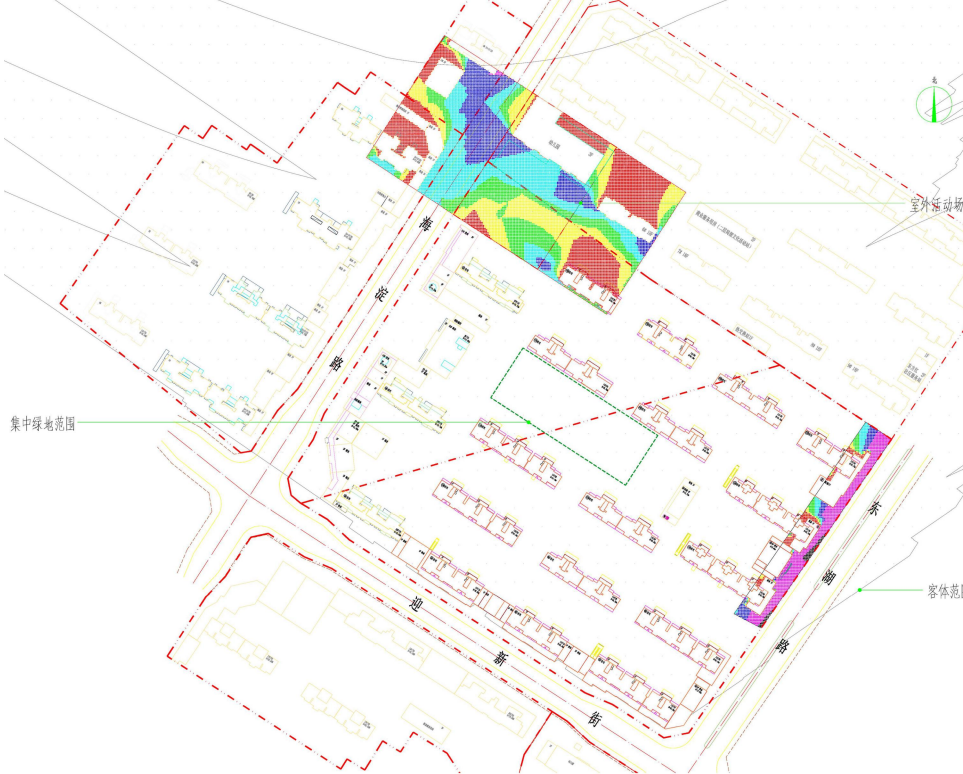
变更说明：总建筑面积减少**31561.72m²**，地上建筑面积减少**33511.91m²**，地下建筑面积增加**1950.19m²**，商业建筑面积增加**743.57m²**，容积率减少**0.41**，户数减少**434户**，地面机动车位减少**43辆**，地面非机动车停车位增加了**1027辆**，地下机动车位减少**387辆**，地下非机动车停车位减少**859辆**，建筑密度及绿地率等内容调整后均满足规划设计条件及控规要求，同时满足国家、山西省及汾阳市现行相关规范要求。



依据：

- 1.本次日照分析采用天正8.0日照分析软件
- 2.日照有效时间段：
大寒日8：00-16：00
- 3.规范依据：
《住宅项目规范》GB 55038-2025
《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）
《建筑日照计算参数标准》（GB/T 50947-2014）
《汾阳市文峰街扩宽片区控制性详细规划》
《汾阳市城市规划管理技术规定》
- 4.日照起算高度：住宅首层窗台面，窗台高900mm.
- 5.日照采用累计日照，满窗计算
- 6.采用汾阳市经纬度：经度：111°29 纬度：37°27
- 7.拟建建筑高度详见分析平面及建筑单体图
- 8.本次日照计算采用统一标高法。
- 9.目前项目南侧及东侧现状为空地
- 10.测试结果：
周边现状建筑参与日照计算前提下，经软件分析得出以下结论：
1.对拟建住宅建筑通过采用大寒日进行有关窗户计算分析，在周边现状建筑参与计算的情况下，本项目拟建住宅建筑满足每户至少有一个卧室或者居室（厅）满足大寒日日照3小时的标准；当一套住宅中居住空间总数超过4个时，满足其中有2个及以上居住空间满足采光系数标准要求，日照时间标准为有效时间段内的累计时间。
2.集中绿地满足至少1/3面积位于标准日照阴影范围之外。
3.项目北侧为现状住宅，西侧为现状住宅，在本项目拟建住宅建筑参与计算的情况下，经过测算周边现状建筑满足每户至少有一个卧室或者居室（厅）满足大寒日日照3小时的标准；当一套住宅中居住空间总数超过4个时，满足其中有2个及以上居住空间满足采光系数标准要求，日照时间标准为有效时间段内的累计时间。
4.项目东侧在国土空间规划中为城镇开发边界外，且部分为基本农田，无需进行方案模拟。

图例：
0.00-1.00小时
1.00-2.00小时
2.00-3.00小时
3.00-4.00小时
4.00-5.00小时
5.00-6.00小时
6.00-7.00小时
7.00-8.00小时



依据：

- 1.本次日照分析采用天正8.0日照分析软件
- 2.日照有效时间段：
冬至日9：00-15：00
- 3.规范依据：
《住宅项目规范》GB 55038-2025
《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）
《建筑日照计算参数标准》（GB/T 50947-2014）
《汾阳市文峰街扩宽片区控制性详细规划》
《汾阳市城市规划管理技术规定》
- 4.日照起算高度：住宅首层窗台面，窗台高900mm.
- 5.日照采用累计日照，满窗计算
- 6.采用汾阳市经纬度：经度：111°29 纬度：37°27
- 7.拟建建筑高度详见分析平面及建筑单体图
- 8.本次日照计算采用统一标高法。
- 9.目前项目南侧及东侧现状为空地
- 10.测试结果：
周边现状建筑参与日照计算前提下，经软件分析得出以下结论：
1.项目外幼儿园生活用房满足冬至日底屋满窗日照不少于3小时日照标准要求，室外活动场地满足有1/2以上的面积在标准建筑日照阴影线之外。
2.项目内社区养老服务设施用房满足冬至日不低于2小时日照标准要求。
3.项目内托幼所满足冬至日不低于3小时日照标准要求。

图例：
0.00-1.00小时
1.00-2.00小时
2.00-3.00小时
3.00-4.00小时
4.00-5.00小时
5.00-6.00小时
6.00-7.00小时
7.00-8.00小时