

# **盈江县城 1E120、1E121 地块 控规调整论证报告**

云南省设计院集团有限公司

2020 年 5 月

## 目 录

<b>第一章 项目概况</b> .....	1
一、 项目情况说明.....	1
二、 评估依据.....	1
三、 项目位置.....	1
四、 项目控规实施评估范围和面积.....	4
<b>第二章 地块现行控规实施评估</b> .....	4
一、 规划情况.....	4
二、 用地实施情况评估.....	5
<b>第三章 调整的必要性研究</b> .....	7
一、 城市总体发展战略.....	7
二、 现行控规实施情况.....	8
三、 在市场需求和政策变化下优化商业和居住用地结构和比例..	9
<b>第四章 评估结论与建议</b> .....	9
一、 评估结论.....	9
二、 评估建议.....	9
<b>附 件</b> .....	17

# 第一章 项目概况

## 一、项目情况说明

本次控规实施评估范围为盈江县城控制性详细规划中的 1E120、1E121 地块，其中：1E120 地块用地性质为 G2 防护绿地，1E121 地块为 B14 旅馆用地。

《盈江县县城控制性详细规划》总用地面积 31.67 平方公里，其中规划城市建设用地面积为 19.53 平方公里，由广州市城市规划勘测设计研究院西南分院编制，已通过盈江县人民政府批复实施，文号：盈政复【2016】60 号。

## 二、评估依据

1. 《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）；
2. 《德宏州城乡规划管理技术规定》（德宏州人民政府公告第 55 号）；
3. 《云南省盈江县城市总体规划（2006-2020）》；
4. 《盈江县县城控制性详细规划》；
5. 其它相关法律、法规、规范和文件。

## 三、项目位置

本次控规实施评估的地块位于允燕大道与勐町路交叉口北侧，地块东西宽约 310 米，南北长约 290 米。地块为原盈江县文化旅游盈龙商业广场项目西片区（地块一）。该用地属于盈江南部新城，地块周

边交通便利，城市生活配套功能相对齐全。盈江县第二中学距用地 1.1 公里，第一中学距用地 2 公里，民族中学距用地 1.5 公里，第一小学距用地 1.3 公里。南侧沿大盈江拟建体育馆，文化馆会展中心等大型体育文化设施。

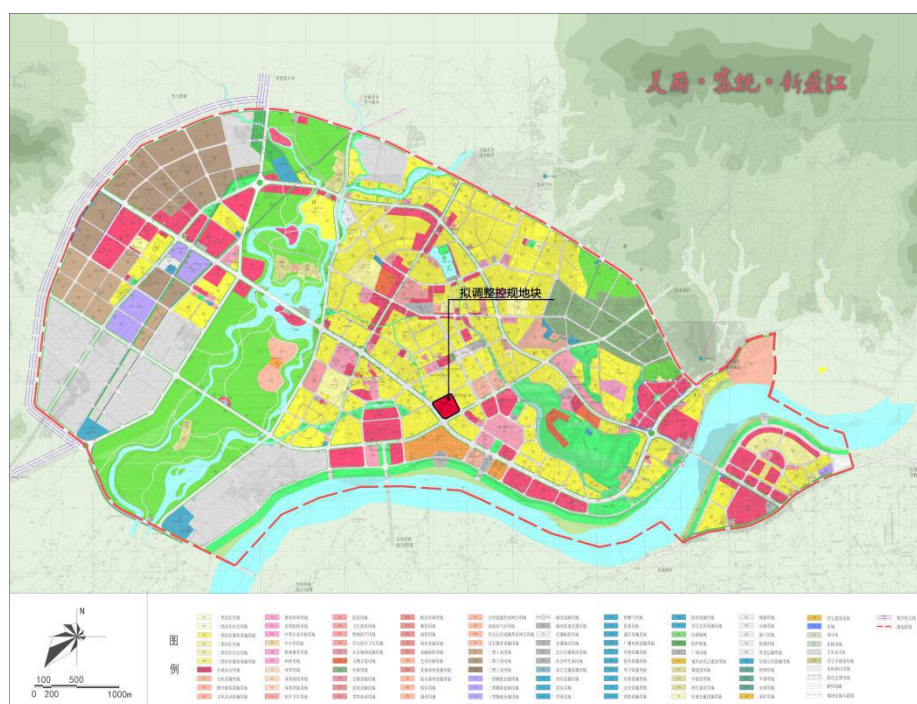


图 1-1 拟调整地块在盈江县城的位置

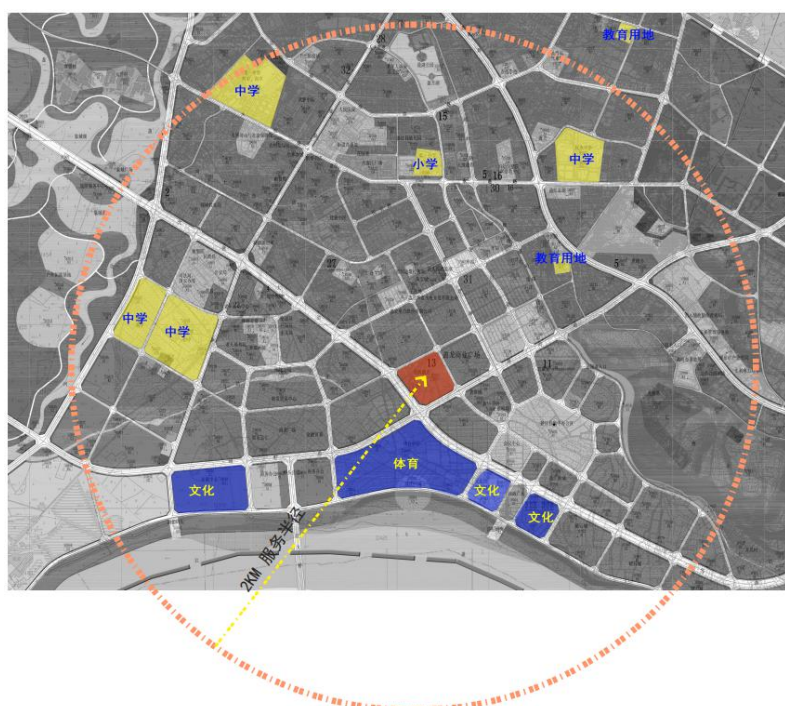


图 1-2 拟调整地块周边配套商业情况

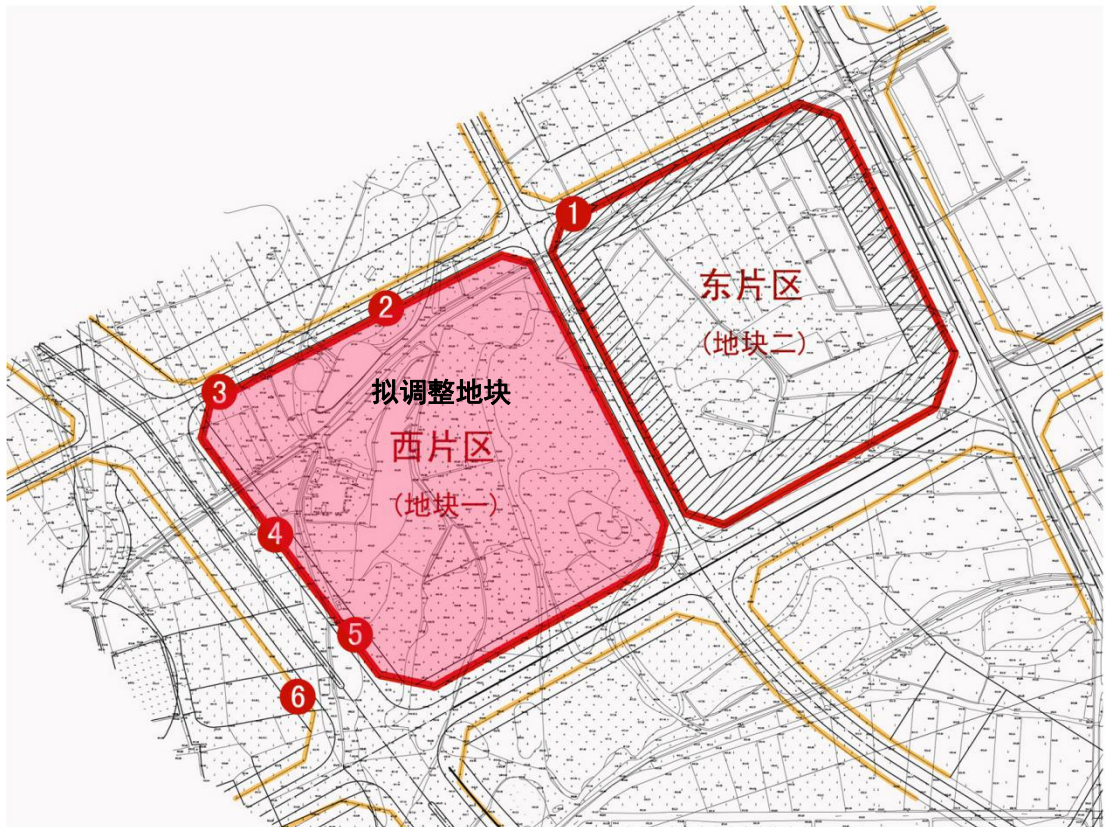


图 1-3 拟调整地块与原盈江县文化旅游盈龙商业广场项目的关系



图 1-4 原盈江县文化旅游盈龙商业广场项目规划方案

## 四、项目控规实施评估范围和面积

### 1. 规划范围

1E120、1E121 地块，北至棒桑响路，西至允燕大道，南至勐町路，东侧为现状道路。

### 2. 规划面积

总用地面积约 55048 平方米，其中：1E120 地块用地面积 3746 平方米，1E121 地块用地面积 51302 平方米。

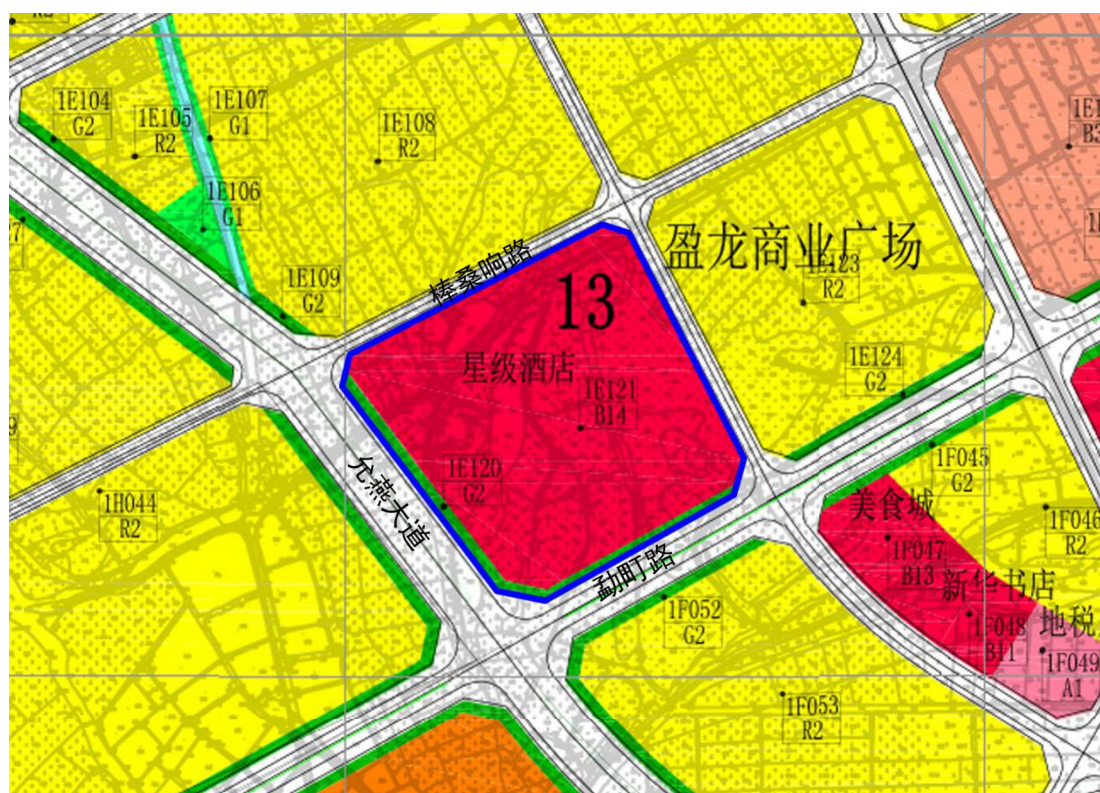


图 1-5 评估地块与控制地块位置关系图

## 第二章 地块现行控规实施评估

### 一、规划情况

根据《盈江县县城控制性详细规划》，1E120 地块用地性质为 G2

防护绿地，无具体指标要求。1E121 地块用地性质为 B14 旅馆用地，容积率 $\leq 4.0$ ，建筑密度 $\leq 25\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ，建筑限高 100 米。

## 二、用地实施情况评估

1E120、1E121 地块于 2012 年进行出让，土地使用权归云南省昊润华泰房地产开发有限公司所有，该地块土地总面积为 55048.8 平方米，被划分为两宗土地进行出让，分别为盈国用（2012）第 529 号土地，地类（用途）为商业住宅用地，土地面积 46823.0 平方米；盈国用（2012）第 686 号土地，地类（用途）为商业用地，土地面积 8225.8 平方米。盈国用（2012）第 529 号土地规划设计条件通知书中对指标要求为：使用性质为旅馆用地（商业用地），容积率 $\leq 4.0$ ，建筑高度 $\leq 60$  米，建筑密度 $\leq 35\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ，机动车停车位为 0.75 车位/100 平方米建筑面积，自行车停车位为 2 车位/100 平方米建筑面积。

该地块为原盈江县文化旅游盈龙商业广场项目的西片区（地块一），该项目于 2013 年 9 月取得投资项目备案证，2014 年 3 月 12 日《盈江县人民政府关于盈龙商业广场项目用地规划设计条件综合平衡出具的批复》（盈政复[2014]19 号）中提出“同意项目各项经济技术指标综合平衡为建筑密度 $\leq 40\%$ 、容积率 $\leq 2.5$ 、绿地率 $\geq 20\%$ ，停车位为住宅 1 个车位/户、商业 0.5 个车位/100 平方米建筑面积，建筑退让为临 50 米道路退让 $\geq 12$  米、临 36 米道路退让 $\geq 10$  米、临 16 米道路退让 $\geq 3$  米。”2014 年 4 月该项目取得建设用地规划许可

证，2015年7月取得建筑工程施工许可证，9月取得商品房预售许可证明。项目开始施工后因资金不足造成项目停滞，至今未完成施工。东片区未开展建设工作，西片区作为该项目的启动片区开展了部分建筑的建设工作，原规划商业别墅1至7栋、10、11、13栋现状已建设完成，原规划中东北角12栋公寓楼建筑未建设，原规划中东南侧为14栋购物中心，现状该建筑已建成三层但未完工，原规划中西南角为33栋酒店、32栋娱乐中心及8、9栋商业别墅，该区域现状为部分建设但未完工。



图 2-1 拟调整地块现状建设情况

2019年7月16日至8月18日，州委第二巡察组对盈江县开展了重大项目落地见效专项巡察。11月22日，州委第二巡察组向盈江县委反馈了巡察情况，指出了巡察发现的问题，有针对性提出了改进工作的意见建议。在《盈江县整改落实州委第二巡察组重大项目落地见效专项巡察反馈意见的情况通报》第三项目关于“研究化解房地产遗留问题工作不到位，及时组织化解房地产项目遗留问题办法不多，

收效甚微”问题的整改落实情况中提到，盈龙商业广场项目开发公司已将二期用地拍卖（即原项目东片区），用于解决项目欠缺资金问题，并准备调整规划方案及筹集建设资金，待资金准备完善后将启动规划方案调整，继续开发建设。

目前，在相关部门的持续关注和推动下，盈龙商业广场项目开发公司已筹备盘活该项目，在现有建设的基础上对位建设土地进行新建，对未完工区域进行改建，本次控规调整论证报告在此背景下开展。



图 2-2 地块现状情况

### 第三章 调整的必要性研究

#### 一、城市总体发展战略

随着城市建设的快速发展，中心城区的土地资源日趋匮乏。如何最大限度的合理的利用城市土地资源，是符合盈江县土地利用规划中

提出的“集约利用土地资源，弹性控制，紧凑开发，完善城市功能，保证城市持续、健康、有序发展”的原则。此次控规调整论证报告旨在盘活盈江县城为开发完的存量土地，解决房地产遗留问题，建议开展控规调整工作。

## 二、现行控规实施情况

### 1. 人口规模与用地规模之间的矛盾

2019年盈江县城建成区面积9.52平方公里，常住人口122514人，人均建设用地面积为77.7平方米，居住用地约占总用地的40%，人均居住用地面积约为31平方米。现行控规中远期人口发展目标为13.5万人，然而建设用地方面却远未达到远期19.53平方公里的规模，人口规模的快速增长使得各项人均用地指标与预期出现了较大的偏差。

### 2. 城市用地结构需要优化

土地发展效率的提升速度滞后于土地开发建设的速度。城市内部用地比例不够合理，居住用地人均指标从数值上接近了规划指标，但从实质上来看，大量用地仍然属于村镇居住用地，与规划的二类居住用地有一定的差距。

盈江地处我国西南边陲，与邻国缅甸接壤，是典型的边远地区城市，未来的建设和发展中应调整城区各类建设用地比例，提升城市人居环境，补足配套设施短板，完善城市功能，打造“干净、宜居、特色”的盈江美丽县城。

### 三、在市场需求和政策变化下优化商业和居住用地结构和比例

根据行业测算，城市发展程度的不同，对于商业用地面积的需求也不一样，合理人均商业用地面积在一线城市为 1 平方米，二线城市 0.75 平方米，三线城市 0.5 平方米。

根据盈江县城控规可计算得出，规划商业用地面积共计 238.97 万平方米，规划人口 13.5 万人，人均商业用地面积达 17.7 平方米，商业面积过大，远远超出合理水平。

为积极应对盈江县城商业过剩、去库存压力大的新形势，应降低区域内商业用地的供应，调整商住比例，进一步促进盈江商业和经济的健康发展。

## 第四章 评估结论与建议

### 一、评估结论

在盈江县城市发展战略和美丽县城建设等背景下，应推进盈江县城新区土地的合理开发，塑造城市风貌，完善城市功能。

为了进一步落实新的发展形势和上位规划对本次控规调整地块的相关要求，将加快新区风貌塑造，更好的发挥片区土地效益，实现土地价值最大化，建议开展控规调整工作。

### 二、评估建议

#### （一）相关程序

按照城市规划听证事项的规定相关程序，举行《盈江县城 1E120、1E121 地块控制性详细规划调整》规划地段内利害关系人利益相关听证会，听取规划地段内利害关系人利益相关意见，并进行控制性详细规划技术修正批前公示和批后公布。

## （二）指标调整建议

控规调整要落实上位规划及技术标准，完善配套设施。本次论证建议对控规用地性质、容积率、建筑密度、绿地率、建筑限高和停车泊位进行调整，调整建议如下：

### （1）用地性质调整

根据《盈江县县城控制性详细规划》，地块用地性质旅馆用地，结合县城发展实际及解决该项目房地产遗留问题的特殊情况，促进存量土地的合理开发，推动该项目的快速盘活，建议将地块用地性质调整为居住用地兼容商业用地，其中商业用地比例不超过 30%，保留沿街的保护绿地。

### （2）容积率、建筑密度、绿地率、建筑限高、停车泊位调整

该地块虽位于盈江新城，但因该项目属于烂尾项目，同时为州委巡查组关注的重点项目之一，考虑此特殊情况，该项目指标参考《德宏州城乡规划管理技术规定》中旧区标准进行控制。

《德宏州城乡规划管理技术规定》对旧区商业用地中商场建筑的指标控制为：建筑容积率 $\leq 4.0$ 。旧区低层住宅建筑容积率 $\leq 1.2$ ，旧区多层住宅建筑容积率 $\leq 1.8$ ，旧区高层住宅建筑的指标控制为：建筑容积率 $\leq 3.5$ ，建筑密度 $\leq 25\%$ ，绿地率 $\geq 25\%$ 。

结合地块的特殊情况，指标体系的建立应充分考虑已建设部分进行统筹计算。对于已完成建筑主体工程的部分应按照实际建筑面积核算，未完成建设部分结合用地性质进行核算。现状建设情况详见下表：

表 4-1 现状建设情况统计表

建筑栋号	建设完成情况	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建筑占地面积 (m <sup>2</sup> )	用地面积 (m <sup>2</sup> )
1 至 7 栋、10、11、13 栋	主体工程完工	41291.43	8584.56	22625
14 栋 (购物中心)	主体工程未完 工	-	5531.46	11394
8、9、32、33 栋 (酒店片区)	主体工程未完 工	-	7225.63	14747
12 栋	未建设	-	-	2536
合计		-	21414.65	51302

### ①容积率调整：

1E121 地块：用地性质调整后商业用地部分为 30%，居住用地部分为 70%，参考《德宏州城乡规划管理技术规定》中旧区商场建筑和住宅建筑的指标控制标准，考虑居住用地部分有低层、多层和高层三种形式组合而成，故居住用地部分的建筑容积率取中间值 2.2，根据用地面积计算地块综合容积率如下：

$$(51302 \times 30\% \times 4.0 + 51302 \times 70\% \times 2.2) \div 51302 = 2.74$$

结合《盈江县人民政府关于盈龙商业广场项目用地规划设计条件综合平衡出具的批复》容积率 $\leq 2.5$ 的控制要求，考虑地块整体开发强度不变的情况下，最终确定地块控制容积率指标为 FAR $\leq 2.5$ 。

### ②建筑密度调整：

1E121 地块：建筑密度的调整充分结合地块现状建设情况及用地性质调整对地块的影响，对已不符合用地性质的酒店片区采取拆除重建的模式，购物中心部分可结合现有基础进行改建，指标计算对东北

角未建设部分进行统筹考虑,新建部分用地面积为 14747+2536=17283 m<sup>2</sup>。结合用地面积计算建筑面积指标,参考《德宏州城乡管理技术规定》中旧区高层住宅建筑的指标控制标准,根据用地面积计算地块综合建筑密度如下:

$$(8584.56+5531.46+17283 \times 25\%) \div 51302 \times 100\%=35.94\%$$

最终确定地块控制建筑密度最大值为 35.94%。

### ③绿地率调整:

1E121 地块:参考《德宏州城乡管理技术规定》中旧区住宅建筑的指标控制标准,确定地块控制绿地率最小值为 25%。

### ④建筑限高调整:

结合地块规划设计条件通知书中建筑高度≤60 米的控制要求调整控规限高,最终确定地块控制建筑限高最大值为 60 米。

### ⑤停车泊位调整:

结合《盈江县人民政府关于盈龙商业广场项目用地规划设计条件综合平衡出具的批复》停车位为住宅 1 个车位/户、商业 0.5 个车位/100 平方米建筑面积的控制要求进行控制,该控制指标符合控规中停车位住宅 0.75-1 个车位/户、商业 0.5-1 个车位/100 平方米建筑面积的控制要求。

调整后的建议控制指标如下:

表 4-2 调整前后建议控制指标对照表

调整情况	地块编号	用地性质	用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (米)	停车泊位
控	1E120	G2 防护绿	3746	-	-	-	-	-

调整情况	地块编号	用地性质	用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (米)	停车泊位
指标	1E121	B14 旅馆用地	51302	≤4.0	≤25	≥30	≤100	770 个
拟调整方案	1E120	G2 防护绿地	3746	-	-	-	-	-
	1E121	R2 居住用地 (兼容商业用地)	51302	≤2.5	≤35.94	≥25	≤60	住宅 1 个车位/户、商业 0.5 个车位/100 平方米建筑面积

### (三) 其他建议

1. 按照《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018) 中居住街坊的要求配置相应配套设施。具体要求详见下表:

表 4-3 居住街坊配套设施规划建设控制要求

设施名称	单项规模		服务内容	设置要求
	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用地面积 (m <sup>2</sup> )		
物业管理与服务	-	-	物业管理与服务	宜按照不低于物业总建筑面积的 2% 配置物业管理用房
儿童、老年人活动场地	-	170-450	儿童活动及老年人休憩设施	(1) 宜结合集中绿地设置, 并宜设置休憩设施; (2) 用地面积不应小于 170 m <sup>2</sup>
便利店	50-100	-	居民日常生活用品销售	1000-3000 人设置 1 处
邮件和快件送达设施	-	-	智能快件箱、智能信包箱等可接收邮件和快件的设施或场所	应结合物业管理设施或在居住街坊内设置
生活垃圾收集点 *	-	-	居民生活垃圾投放	(1) 服务半径不应大于 70m, 生活垃圾收集点应采用分类收集, 宜采用密闭方式; (2) 生活垃圾收集点可采用放置垃圾容器或建造垃圾容器间的方式; (3) 采用混合收集垃圾容器间时, 建筑面积不宜小于 5 m <sup>2</sup> ;

设施名称	单项规模		服务内容	设置要求
	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用地面积 (m <sup>2</sup> )		
				(4) 采用分类收集垃圾容器间时, 建筑面积不宜小于 10 m <sup>2</sup>
非机动车停车场 (库)	-	-	-	宜设置于居住街坊出入口附近; 并按照每套住宅配建 1 辆~2 辆配置; 停车场面积按照 0.8 m <sup>2</sup> /辆~1.2 m <sup>2</sup> /辆配置, 停车库面积按照 1.5 m <sup>2</sup> /辆~1.8 m <sup>2</sup> /辆配置; 电动自行车较多的城市, 新建居住街坊宜集中设置电动自行车停车场, 并宜配置充电控制设施
机动车停车场 (库)	-	-	-	根据所在地城市规划有关规定配置, 服务半径不宜大于 150m

注: 加\*的配套设施, 其建筑面积与用地面积规模应满足国家相关规划标准有关规定。

2. 拟调整地块为商业用地调整为居住用地, 需考虑区域范围内配套设施的设置情况, 尤其是小学和幼儿园的配建。该地块调整后的居住用地面积为 51302 m<sup>2</sup>, 居住用地比例为 70%。按照《城市居住区规划设计标准》V 类气候区, 结合地块实际情况, 取人均居住用地面积指标 27 m<sup>2</sup>/人, 估算该地块未来的人口规模为  $51302 \times 70\% \div 27 \approx 1330$  人。参照《德宏州城乡规划管理技术规定》中对小学的配置要求, 1 万人需配置一所 18 班小学, 该地块需配套小学  $18 \div 10000 \times 1330 = 2.4$  班。根据《云南省教育厅云南省自然资源厅云南省住房和城乡建设厅关于印发云南省城镇小区配套幼儿园建设管理办法的通知》中的要求, 5000 人需配置一所 9 班幼儿园, 该地块需配套幼儿园  $9 \div 5000 \times 1330 = 2.4$  班。所需小学、幼儿园配套班级数量需结合周边现有小学和幼儿园统筹解决。

3. 加强对建筑风貌的控制引导, 下一阶段修建性详细规划强调建

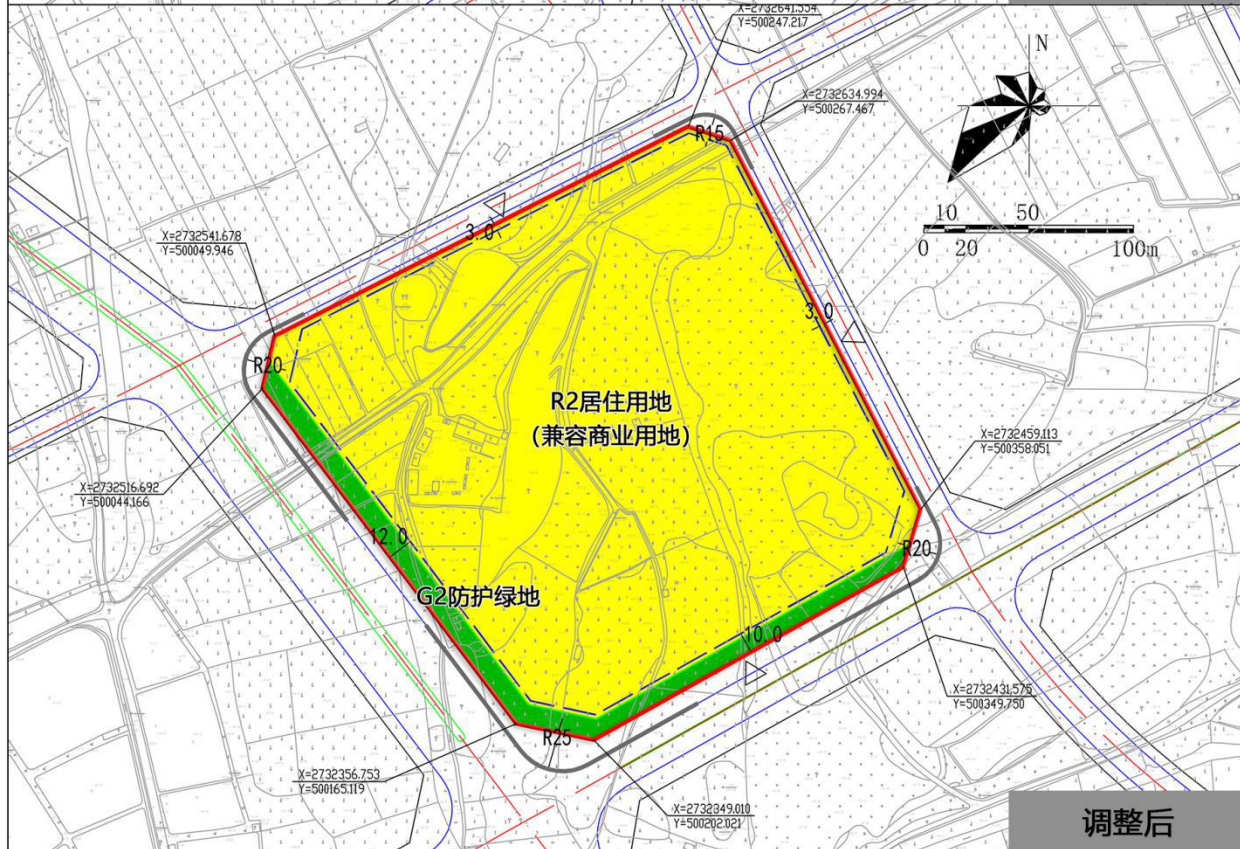
筑风格、色彩、立面等需展示盈江新城风貌，并与周边城市风貌相协调。

4. 退线控制以《盈江县人民政府关于盈龙商业广场项目用地规划设计条件综合平衡出具的批复》中的要求进行控制。

# 盈江县城1E120、1E121地块控规调整论证报告



调整前 (原控规)



调整后

## 图例

- 拟调整地块范围
- 控规地块边界线
- 禁止开口路段
- 建筑后退红线
- 规划道路
- A1 用地性质
- 坐标
- 道路转弯半径

## 调整前后建议控制指标对照表

调整情况	地块编号	用地性质	用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (米)	停车位
控规指标	1E120	G2防护绿地	3746	-	-	-	-	-
	1E121	B14旅馆用地	51302	≤4.0	≤25	≥30	≤100	770个
拟调整方案	1E120	G2防护绿地	3746	-	-	-	-	-
	1E121	R2居住用地 (兼容商业用地)	51302	≤2.5	≤35.94	≥25	≤60	住宅1个车位/户、商业0.5个车位/100平方米建筑面积

# 附件



盈 国用 (2012) 第 686 号

土地使用权人	云南昊润华泰房地产开发有限公司		
座 落	盈江县平原镇赏建路		
地 号	H-(42)-1	图 号	2732.25-499.75
地类(用途)	商业用地	取得价格	
使用权类型	出 让	终止日期	2052年6月4日
使用权面积	8225.8 M <sup>2</sup>	其中	独用面积 8225.8 M <sup>2</sup>
			分摊面积 M <sup>2</sup>

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。

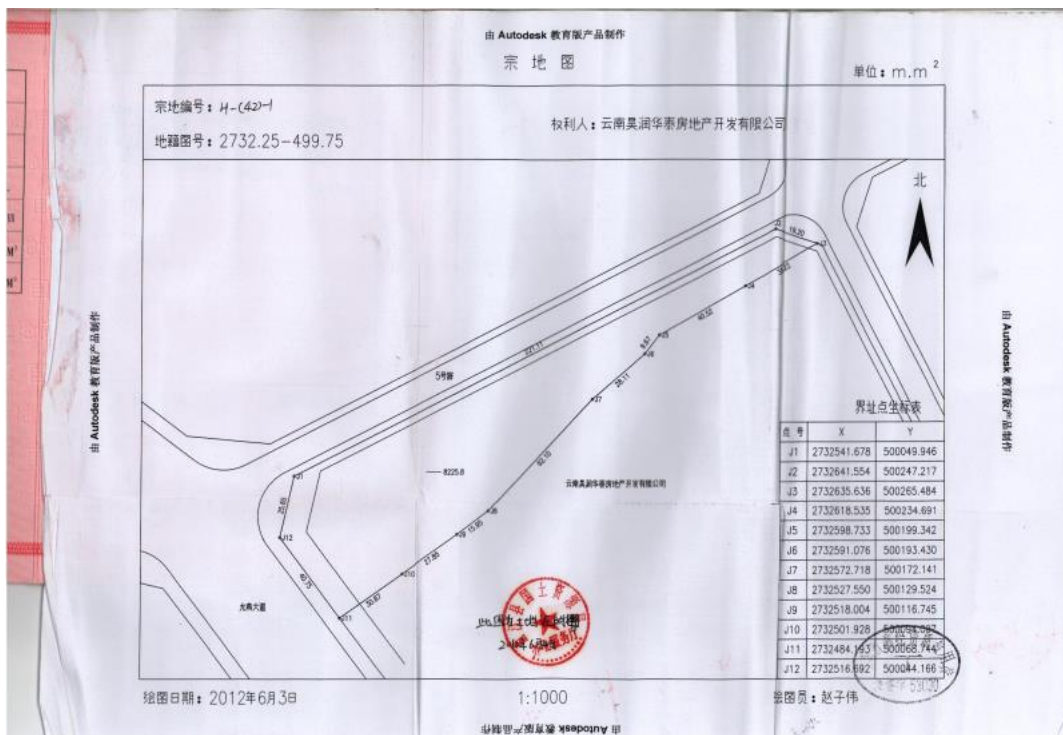
盈 记 事  
抵押合同设定抵押权。广发银行股份有限公司  
抵押贷款金额：400005元(肆仟玖佰伍拾元)  
抵押贷款期限：2012年9月28日-2014年9月28日  
押 面 积：59238.8m<sup>2</sup>(同宗地面积)  
2012年9月28日

登 记 机 关                      证 书 监 制 机 关

盈江县人民政府 (章)  
2012年6月4日

盈江县国土资源局  
2012年06月04日

中华人民共和国国土资源局  
土地证书管理专用章  
No. 110492249



## 德宏州城市规划设计条件通知书

云南昊润华泰房地产开发有限公司：

你单位于2012年8月1日提交关于开具规划设计条件申请已收悉，根据申请申报的盈江县2011-28号国有土地，经研究，同意该用地在盈江县平原镇南部新区按下列规划设计条件进行设计。

### 一、用地情况

(一) 规划建设用地面积约：46823 m<sup>2</sup>（范围详见附件）。

其中：原有建设用地面积约     /      m<sup>2</sup>。

新征（占）建设用地面积约：46823 m<sup>2</sup>。

(二) 容积率：≤4.0。

(三) 建筑密度：≤35 %。

(四) 建设用地控制高程：参照现状路面标高 M。

### 二、建设规划要求

(一) 使用性质：旅馆用地（商业用地）。

可兼容性质：    。

(二) 建筑规模：以审定方案为准。

(三) 建筑高度：≤60 M。

(四) 建筑层数：高层。

其中，地上：√ 地下：结合人防工程设计。

(五) 建筑退让距离：

退让规划用地边界线距离：退足日照间距满足《德宏州城镇规划管理技术规定》 M。

退让规划道路红线距离：临允燕大道（50米）退让≥12米，临勐町路（36米）退让≥10米（退让土地均做为防护绿地），临16米道路退让≥3米。

退让高压线距离：按照国家规范执行 M。

退让河道线距离：保护好现状沟渠 M。

(六) 建筑间距：

满足《德宏州城镇规划管理技术规定》及国家相关规范。

### 三、交通规划要求

(一) 交通入口方位：临道路一侧。

(二) 机动车：0.75 车位/100 平方米建筑面积；自行车：2 车位/100 平方米建筑面积。

(三) 交通组织方式：修规中确定。

### 四、绿化

绿地率：≥30 %；绿地位置：用地范围内（注意保护和利用好原有地面独立树和景观植被）。

### 五、城市设计要求

建筑风格符合德宏州州委、州政府的相关文件精神，体现当地少数民族建

筑特色风格(以傣式民族风格为主,屋顶颜色采用稻草黄三叠重檐,墙体采用乳黄色)。

#### 六、市政设计要求

场地标高高于相邻道路最低处0.2米,设计上要保护市政公用设施不受破坏。

#### 七、其他规划要求

(一)下阶段向规划部门申报内容为用地现状图、用地规划平面图;如设计方案在土地使用性质、建筑控制高度等方面超出本意见书要求时,应先按有关规定进行专题论证,待批准后再行申报。

(二)满足环保、消防、人防、园林、交通、文物、保密、通讯、水利(河湖)、市政、教育、体育等各项法规、规章、规范、规定的要求,并按有关规定与相关行政主管部门联系,因涉及其他部门问题,请取得相关部门的意见或单位协议。

(三)下阶段申报规划设计方案时,除常规文件图纸要求外,还应附城市设计方案。

(四)其他:附:规划设计单位资质或规划设计单位资质章。

#### 八、遵守事项

(一)持本通知书委托具有符合承担本项目城市规划设计资格,工程设计资格及业务范围的设计单位进行用地规划,建筑方案设计。

(二)本通知书所列规划设计条件是规划行政主管部门审批设计方案的依据。

(三)本通知书附有设计方案2份,涉及方案编制完成后,填写设计方案报审表和规划审批表,按要求报送有关文件和图纸、申报审批方案。

(四)本工程在申报设计方案前,应取得有关行政主管部门的审批意见或有关协议。

(五)本通知书附图1份,图文一体方为有效文件。

(六)本通知书有效期一年(从发出之日算起),逾期无效。



# 盈江县发展和改革委员会文件

盈发改投资备案〔2013〕2034号

## 投资项目备案证

申办企业：云南昊润华泰房地产开发有限公司盈江分公司

企业类型：有限责任

项目名称：盈江县文化旅游盈龙商业广场建设项目一期工程

项目建设地点：盈江县平原镇允燕大道（小树林）

项目建设性质：新建

主要建设内容：建盖五星级酒店1幢，建筑面积38543.1平方米；

项目总投资：总投资23800万元，资金来源：自筹资金18800万元，银行贷款5000万元。

计划开工时间：2013年12月

计划竣工时间：2015年12月

备案项目编码：135331237212034

同时办理相关建设手续，手续齐备后尽快开工建设。

二〇一三年八月三十一日



# 盈江县发展和改革局文件

盈发改投资备案〔2013〕2036号

## 投资项目备案证

申办企业：云南昊润华泰房地产开发有限公司盈江分公司

企业类型：有限责任

项目名称：盈江县文化旅游盈龙商业广场建设项目三期工程

项目建设地点：盈江县平原镇允燕大道（小树林）

项目建设性质：新建

主要建设内容：建盖大型购物中心1幢，建筑面积27356.45平方米。

项目总投资：总投资7399.22万元，资金来源：自筹资金5399.22万元，银行贷款2000万元。

计划开工时间：2014年2月

计划竣工时间：2015年12月

备案项目编码：135331237212036

同时办理相关建设手续，手续齐备后尽快开工建设。



二〇一三年十月三十一日

本备案证有效期二年，自发放之日起计算，逾期自动失效。

# 盈江县发展和改革局文件

盈发改投资备案〔2013〕2035号

## 投资项目备案证

申办企业：云南昊润华泰房地产开发有限公司盈江分公司

企业类型：有限责任

项目名称：盈江县文化旅游盈龙商业广场建设项目二期工程

项目建设地点：盈江县平原镇允燕大道（小树林）

项目建设性质：新建

主要建设内容：建盖商住楼 11 幢，综合楼 2 栋，独立商业楼 2 栋，建筑面积 64809.56 平方米。

项目总投资：总投资 10340 万元，资金来源：自筹资金 10340 万元。

计划开工时间：2014 年 1 月

计划竣工时间：2015 年 12 月

备案项目编号：135331237212035

同时办理相关建设手续，手续齐备后尽快开工建设。



二〇一三年九月二十五日

本备案证有效期二年，自发放之日起计算，逾期自动失效。

# 盈江县人民政府（批复）

盈政复〔2014〕19号

## 盈江县人民政府 关于盈龙商业广场项目用地 规划设计条件综合平衡出具的批复

县住房和城乡建设局：

《盈江县住房和城乡建设局关于盈江县盈龙商业广场项目用地规划设计条件综合平衡出具的请示》（盈住建发〔2014〕23号）收悉，经县人民政府研究，现批复如下：

同意项目各项经济技术指标综合平衡为建筑密度 $\leq 40\%$ 、容积率 $\leq 2.5$ 、绿地率 $\geq 20\%$ ，停车位为住宅1个车位/户、商业0.5个车位/100平方米建筑面积，建筑退让为临50米道路退让 $\geq 12$ 米、临36米道路退让 $\geq 10$ 米、临16米道路退让 $\geq 3$ 米。

- 1 -

请你局接文后，严格按照有关法律、法规和程序要求，认真做好项目规划方案报批工作，并督促云南昊润华泰房地产开发有限公司完善相关手续。



---

盈江县人民政府办公室

2014年3月12日印发

- 2 -

# 盈江县住房和城乡建设局（复）

盈住建复〔2014〕16号

## 盈江县住房和城乡建设局关于盈江县 文化旅游盈龙商业广场建设项目二期 初步设计方案的批复

云南昊润华泰房地产开发有限公司盈江分公司：

你公司报来《关于盈江县文化旅游盈龙商业广场建设项目二期初步设计方案评审请示》收悉。根据《德宏州住房和城乡建设局关于开展房屋建筑工程和市政基础设施初步设计审查管理工作通知》（德建发〔2013〕85号）要求，我局于2014年4月22日组织专家评审，同意你公司的初步设计方案。现将有关事项批复如下：

- 一、项目名称：盈江县文化旅游盈龙商业广场建设项目二期；
- 二、建设地址：盈江县平原镇允燕大道（小树林）；

**三、建设性质:** 新建

**四、建设规模:** 盈江县文化旅游盈龙商业广场二期, 共 15 栋, (其中; 3 栋及 12 栋为剪力墙结构, 十五层。31 栋为刚框结构, 一层。32 栋为框架四层。其余 11 栋为框架结构, 四层。建筑面积 63746.40 平方米。

**五、项目总投资:** 16914.74 万元

**六、项目法人代表:** 洪天生

**七、项目业主:** 云南昊润华泰房地产开发有限公司盈江分公司;

**八、资金来源:** 自筹资金。

接此批复后, 请尽快办理相关建设手续。

盈江县住房和城乡建设局

2014年4月27日

---

盈江县住房和城乡建设局

2014年4月8日

---

53

# 盈江县住房和城乡建设局(复)

盈住建复〔2014〕20号

## 盈江县住房和城乡建设局关于盈江县文化旅游 盈龙商业广场建设项目三期初步设计方案的批复

云南吴润华泰房地产开发有限公司盈江分公司：

你公司报来《关于盈江县文化旅游盈龙商业广场建设项目三期初步设计方案评审请示》收悉。根据《德宏州住房和城乡建设局关于开展房屋建筑工程和市政基础设施初步设计审查管理工作通知》(德建发〔2013〕85号)要求，我局于2014年4月22日组织专家评审，同意你公司的初步设计方案。现将有关事项批复如下：

一、项目名称：盈江县文化旅游盈龙商业广场建设项目三期；

二、建设地址：盈江县平原镇允燕大道(小树林)；

三、建设性质: 新建

四、建设规模: 盈江县文化旅游盈龙商业广场三期, 共布置 1 栋建筑物。(其中地下一层为超市, 地上一至三层为商业用房, 四层为电影院及办公房) 为框架结构。建筑面积 27566.68 平方米。

五、项目总投资: 7399.22 万元

六、项目法人代表: 洪天生

七、项目业主: 云南昊润华泰房地产开发有限公司盈江分公司;

八、资金来源: 自筹资金 5399.22 万元, 银行贷款 2000 万元。

接此批复后, 请尽快办理相关建设手续。

盈江县住房和城乡建设局

2014年5月30日

盈江县住房和城乡建设局

2014年5月30日印发

# 盈江县住房和城乡建设局(复)

盈住建复〔2014〕19号

## 盈江县住房和城乡建设局关于盈江县文化旅游 盈龙商业广场建设项目一期初步设计方案的批复

云南昊润华泰房地产开发有限公司盈江分公司：

你公司报来《关于盈江县文化旅游盈龙商业广场建设项目一期初步设计方案评申请示》收悉。根据《德宏州住房和城乡建设局关于开展房屋建筑工程和市政基础设施初步设计审查管理工作通知》(德建发〔2013〕85号)要求，我局于2014年4月22日组织专家评审，同意你公司的初步设计方案。现将有关事项批复如下：

一、项目名称：盈江县文化旅游盈龙商业广场建设项目一期；

二、建设地址：盈江县平原镇允燕大道(小树林)；

三、建设性质：新建

四、建设规模：盈江县文化旅游盈龙商业广场一期，33 栋（酒店）；十五层。剪力墙结构；建筑面积 41594.81 平方米。

五、项目总投资：23800 万元

六、项目法人代表：洪天生

七、项目业主：云南昊润华泰房地产开发有限公司盈江分公司；

八、资金来源：自筹资金 18800 万元，银行贷款 5000 万元。

接此批复后，请尽快办理相关建设手续。



---

盈江县住房和城乡建设局

2014年5月30日印发

中华人民共和国

## 建设用地规划许可证

地字第 <2014>011 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关  日期 2014年4月4日

云地 N° 0088617

用地单位	云南吴润华泰房地产开发有限公司
用地项目名称	盈江县文化旅游盈龙广场
用地位置	平原镇允燕大道旁(小树林)
用地性质	商业、住宅用地
用地面积	102657.90m <sup>2</sup>
建设规模	248750.83m <sup>2</sup>

**用图及附件名称**  
 1. 盈国用[2012]第 888 号、盈国用[2012]第 889 号、盈国用[2012]第 890 号、盈国用[2012]第 891 号  
 2. 宗地号  
 3. 立项批复书(发改投资[2013]2024号、[2013]2025号、[2013]2026号、[2013]2027号、[2014]1号)  
 4. 修建性详细规划方案 5. 规划设计条件通知书 6. 居住建筑[2014]25号  
 7. 盈地用[2014]222号 8. 盈地用[2014]28号 9. 盈地用[2014]29号

**遵守事项**

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、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。

中华人民共和国

## 建筑工程施工许可证

编号 53123201507064601

建设单位	盈江县文化旅游盈龙广场
工程名称	盈江县文化旅游盈龙广场
建设地址	盈江县平原镇允燕大道旁(小树林)
建设规模	132907.89m <sup>2</sup> 含“两单”楼 13089.00m <sup>2</sup>
设计单位	云南经之工程技术有限公司
监理单位	盈江县地建设集团有限公司
监理单位	盈江县地建设集团有限公司
合同工期	2014年5月1日 至 2014年12月31日

备注

- 一、本证发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
- 二、本证发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
- 三、本证发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
- 四、本证自核发之日起三个月内应开工建设，逾期应办延期手续，不办延期或延期次数，时间超过法定时间的，本证自行废止。
- 五、凡未取得本证擅自施工的属违法行为，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

发证机关  日期 2014年7月6日

中华人民共和国

## 建设工程规划许可证

建字第 <2014>040A 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  日期 二零一四年四月二十九日

建设单位	个人云南吴润华泰房地产开发有限公司盈江分公司
建设项目名称	盈江县文化旅游博览商业广场项目一期工程（五星级酒店）
建设位置	平原镇允燕大道旁（小树林）
建设规模	建面 41594.81m <sup>2</sup> 投资 23800 万元

1. 国有土地划拨用地规划许可【2012】第 528 号；注：工程动工前，需规划、监察、市政等部门实地放线确认后为可动工；工程施工时，需避让、保护和保护好市政基础设施，室内标高不得高于相邻道路 45cm；不得侵占、挤建设和施工方共同遵照执行，否则后果自负；工程竣工后，如在街面请按已审定外观效果摆饰，并提交工程竣工平面图到规划部门办理竣工检查意见书。

2. 建设工程规划许可证【2012】第 528 号

3. 建设工程规划许可证【2012】第 528 号

4. 建设工程规划许可证【2012】第 528 号

5. 建设工程规划许可证【2012】第 528 号

6. 建设工程规划许可证【2012】第 528 号

7. 建设工程规划许可证【2012】第 528 号

8. 建设工程规划许可证【2012】第 528 号

9. 建设工程规划许可证【2012】第 528 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擅自变更。

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。

中华人民共和国

## 建设工程规划许可证

建字第 <2014>040C 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  日期 二零一四年四月二十九日

建设单位	个人云南吴润华泰房地产开发有限公司盈江分公司
建设项目名称	盈江县文化旅游博览商业广场项目三期工程（购物中心）
建设位置	平原镇允燕大道旁（小树林）
建设规模	建面 27566.68m <sup>2</sup> 投资 7399.22 万元

1. 国有土地划拨用地规划许可【2012】第 528 号；注：工程动工前，需规划、监察、市政等部门实地放线确认后为可动工；工程施工时，需避让、保护和保护好市政基础设施，室内标高不得高于相邻道路 45cm；不得侵占、挤建设和施工方共同遵照执行，否则后果自负；工程竣工后，如在街面请按已审定外观效果摆饰，并提交工程竣工平面图到规划部门办理竣工检查意见书。

2. 建设工程规划许可证【2012】第 528 号

3. 建设工程规划许可证【2012】第 528 号

4. 建设工程规划许可证【2012】第 528 号

5. 建设工程规划许可证【2012】第 528 号

6. 建设工程规划许可证【2012】第 528 号

7. 建设工程规划许可证【2012】第 528 号

8. 建设工程规划许可证【2012】第 528 号

9. 建设工程规划许可证【2012】第 528 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擅自变更。

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。

