

庄自然勘2025-267地块、2025-268地块项目规划选址论证报告
(花园口267地块、268地块商业楼项目)

庄自然勘2025-267地块、2025-268地块项目规划选址论证报告



城乡规划编制资质证书

证书编号：辽自资规乙字23210018

证书等级：乙级

单位名称：大连百利川建设规划设计有限公司

承担业务范围：(1) 镇、20万现状人口以下城市总体规划的编制；(2) 镇、登记注册所在地城市和100万现状人口以下城市相关专项规划的编制；(3) 详细规划的编制；(4) 乡、村庄规划的编制；(5) 建设工程项目规划选址的可行性研究。



统一社会信用代码：91210246661134022R

有效期限：自2023年01月06日至2027年12月31日

发证机关 辽宁省自然资源厅

2023年01月06日





大连百利川
建设规划设计有限公司

设计号:[辽]城规编第(083089)号 电话 (0411) 83165151
地址:普兰店市商业大街130-30号 传真 (0411) 83165151

未加盖 出图专用章 无效

项目名称: 庄自然勘2025-267.268地块选址论证报告

设计编号: BLC2025-0712

编制单位: 大连百利川建设规划设计有限公司

编制时间: 2025年8月

院 长: 宋金莎

总规划师: 胡泉

所 长: 孙长兵

审核人员: 姜英

校对人员: 潘思琪

项目负责人: 王晓东

主要设计人: 石忠洋、田野、冷金福

《庄自然勘 2025-267.268 地块选址论证报告》
专家评审会评审意见

庄河市自然资源局于 2025 年 8 月 8 日组织召开《庄自然勘 2025-267.268 地块选址论证报告》专家评审会，会议由庄河市自然资源局主持。经开区经济发展局、经开区规建局（消防、市政、规划）、北黄海实业发展集团（花园口污水）、大连花园供水有限公司等部门领导参加会议，会议邀请五位专家组成专家组（名单附后）。会议听取了设计单位的技术报告成果汇报，专家组通过提问答疑、征求相关部门意见、集中讨论，一致认为报告分析较为深入，内容较为全面，原则同意通过本次评审。提出意见及建议如下：

- 1、进一步加强现状建设情况分析；
- 2、补充区域上位规划用地布局图；
- 3、优化规划设计条件；
- 4、根据选址论证要求，进一步优化报告成果。

专家签名：

李昭群 张树河 潘丽英 邱伟红 王宇

2025 年 8 月 8 日

评审意见采纳修改情况如下：

- 1.采纳。已补充相关内容。（P10）
- 2.采纳。已补充。（P12）
- 3.采纳。已优化。（P44-47）
- 4.采纳。已优化。（P5-P16）

目录

CONTENTS

- Part1 区域分析**
- Part2 相关规划及政策分析**
- Part3 项目方案分析**
- Part4 拟定规划设计条件**
- Part5 建议下一步工作**
- Part6 符合性审查表**
- Part7 附图与附件**

CHAPTER

01

区域分析

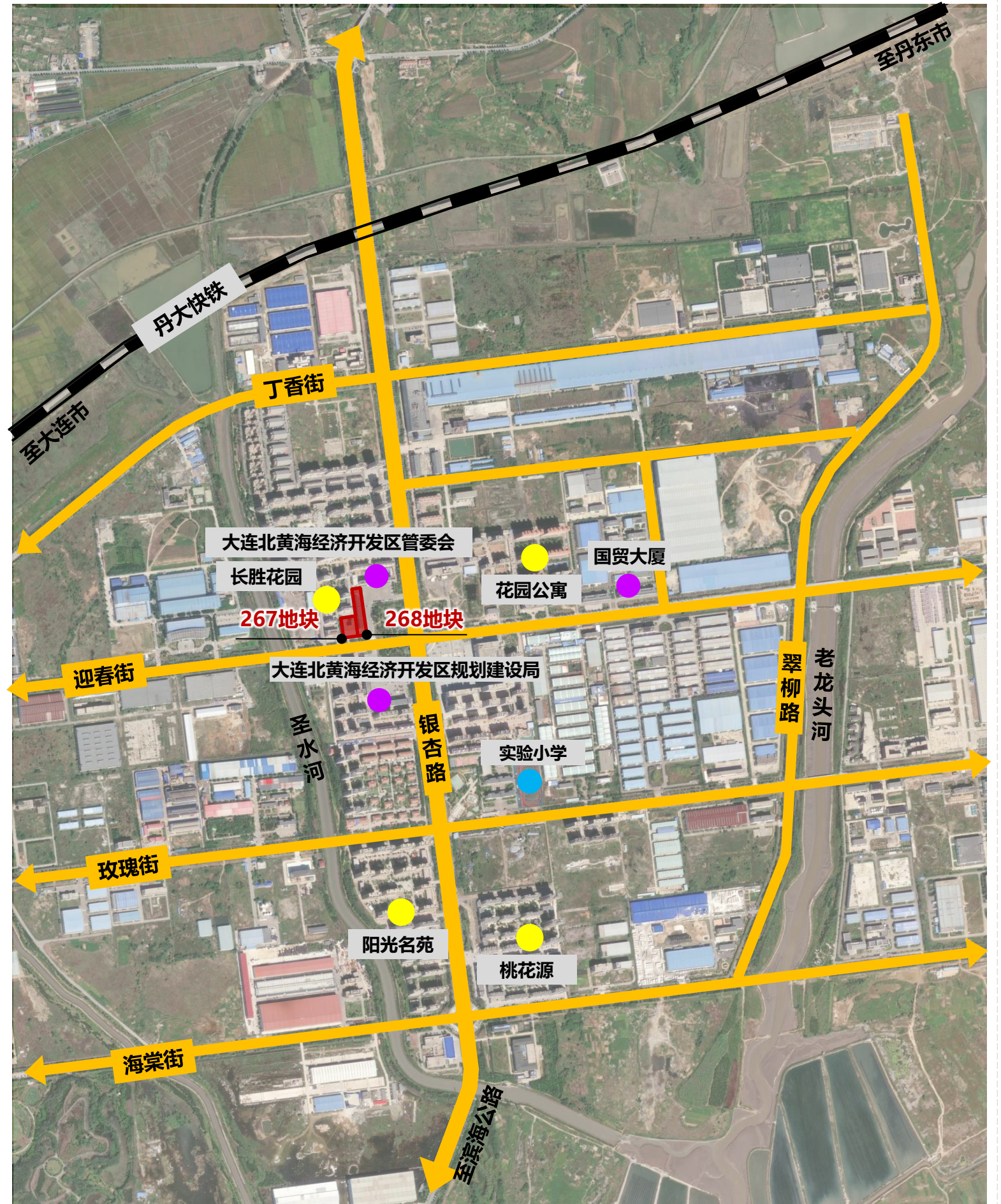
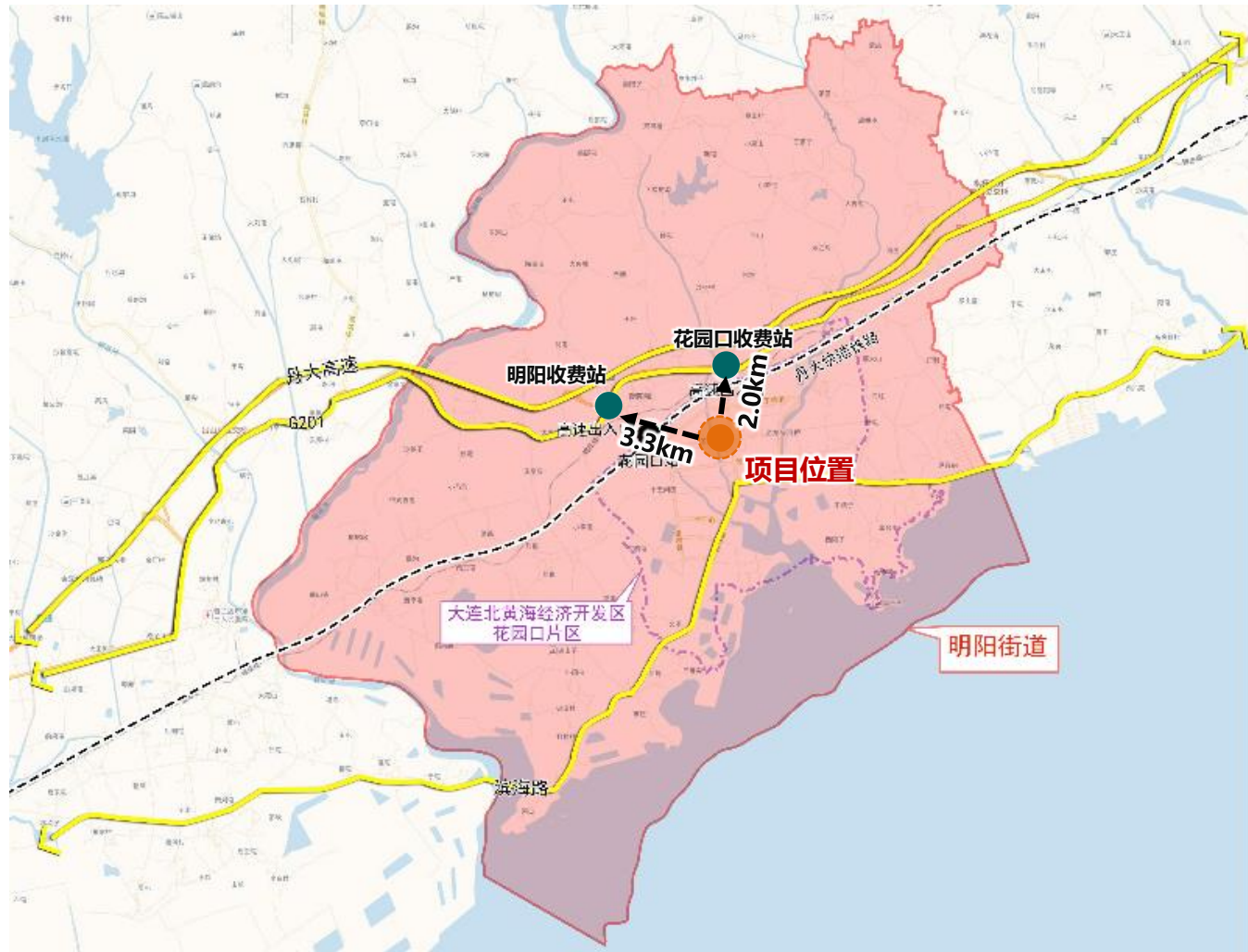
- 1.1 项目区域位置
- 1.2 区域现状概况
- 1.3 区域交通分析
- 1.4 区域基础设施概况
- 1.5 项目建设情况

■ 区域位置：

本项目位于**大连北黄海经济开发区花园口片区、庄河市明阳街道核心地段**。项目距离G11鹤大高速的明阳收费站约3.3公里，距离花园口收费站约2.0公里，区域位置较为便捷。

项目用地位于迎春街以北，银杏路以西，紧邻大连北黄海经济开发区管委会。

267地块用地面积为2446.63平方米，268地块用地面积为4247.01平方米。



■ 所在片区现状概况

项目用地位于迎春街北侧，银杏路西侧。267地块项目用地面积为2446.63平方米，268地块项目用地面积为4247.01平方米。项目用地东侧为社会停车场、西侧为长胜花园居住区，南侧为城市道路迎春街，北侧为大连北黄海经济开发区管委会。

■ 周边主要功能

居住用地：长胜花园、海科家园、美岸星城二期、金色布拉格、丽景芳洲、锦源学府。

公共设施：大连北黄海经济开发区管委会、大连北黄海经济开发区规划建设局、迎春幼儿园、大连花园口实验小学、社会停车场。

商业用地：金玛广场、餐饮、小型超市等。

工业用地：美瑞德科技（大连）有限公司、大连珍品堂生物科技有限公司、新材料孵化园、大连轮胎有限公司、大连融科储能集团股份有限公司、永旭线缆制造集团花园口生产基地。



周边现状：配套设施齐全，周边用地以居住用地和商业商务用地为主。

■ 区域交通系统

主干路：南北向的银杏路。

次干路：东西向的迎春街和玫瑰街。

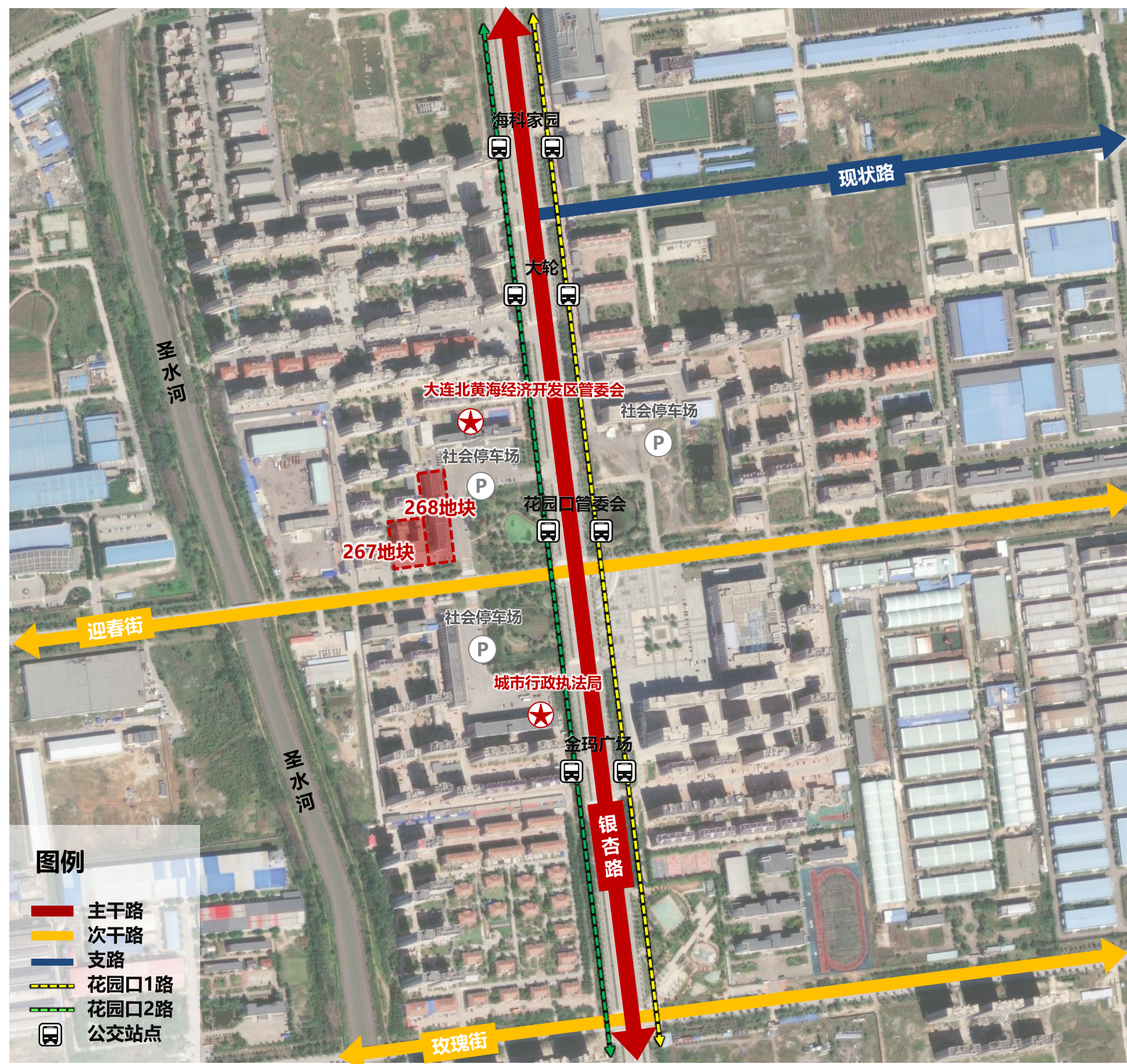
■ 公共交通：

主要交通线路：花园口1路、花园口2路。

主要公交站点：海科家园、大轮、花园口管委会、金玛广场。

■ 停车场：

大连北黄海经济开发区管委会南侧停车场；
大连北黄海经济开发区规划建设局北侧停车场。



交通现状：交通系统框架基本形成，路面状况良好，公交贯穿城市主干路。

■ 区域市政基础设施

供水：引自现状花园口自来水厂。

污水：排至花园口第一污水处理厂。

再生水：引自花园口第一污水处理厂。

电力：引自现状66KV变电站。

邮政电信：现状邮政局所和现状电信局。

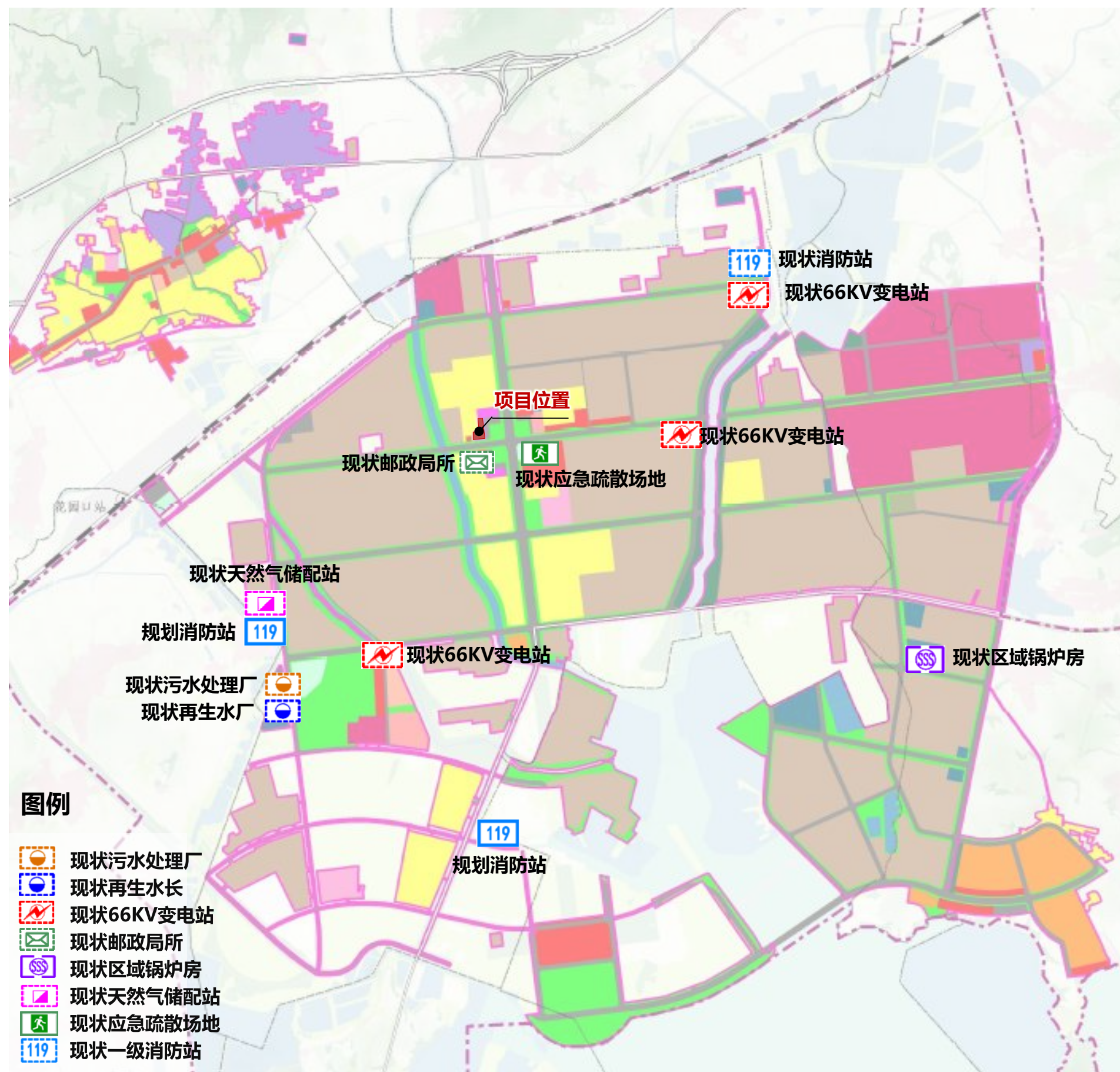
通信：现状移动通信基站。

热力：现状区域锅炉房。。

燃气：现状花园口天然气储配站。

避难：金玛广场门前广场。

消防：现状一级消防站。



基础设施：区域级周边市政基础设施满足地块开发建设需求。

■ 场地现状用地条件

267地块项目占地面积为2446.63平方米，268地块项目占地面积为4247.01平方米。项目已建设完成。



■ 项目建设情况

267地块项目

项目总建筑面积3167.84平方米,建筑为地上4层建筑。

268地块项目

项目总建筑面积4305.51平方米,建筑为地上4层建筑。

■ 存在的问题

267地块与268地块无土地、规划和不动产权证。

■ 解决诉求

办理267地块与268地块的土地使用证及不动产权证。



CHAPTER

02

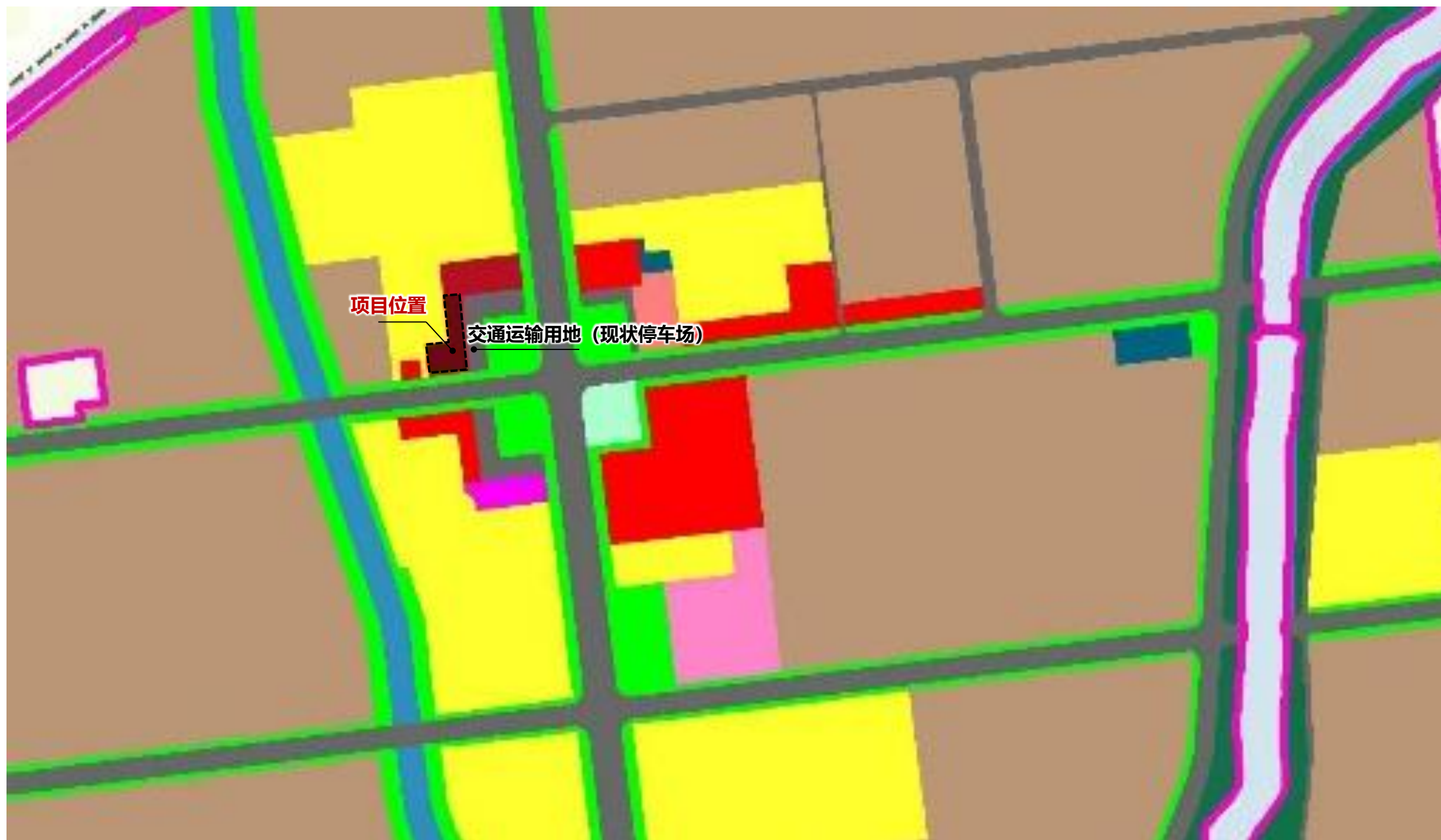
相关规划及政策分析

- 2.1 上位规划分析
- 2.2 相关政策分析
- 2.3 编制的必要性
- 2.4 选址论证依据

■ 《大连市庄河市明阳街道国土空间总体规划（2021-2035年）》：

项目总用地面积：267地块项目用地面积为2446.63平方米，368地块项目用地面积为4247.01平方米。

项目用地性质：红线内用地性质为商务金融用地，**用地性质符合上位规划要求**。用地东侧为交通运输用地。



■ 手续办理相关政策依据：

2022年5月25日，国务院办公厅发布《关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发[2022]19号）提出：

对产权不明晰的项目，依法依规理顺产权关系，完成产权界定，加快办理相关产权登记。对项目前期工作手续不齐全的项目，按照有关规定补办相关手续，加快履行竣工验收、收费标准核定等程序。对项目盘活过程中遇到的难点问题，探索制定合理解决方案并积极推动落实。依法依规指导拟盘活的存量项目，完善规划、用地用海、产权登记、土地分宗等手续，积极协助妥善解决土地和海域使用相关问题，涉及手续办理或开具证明的积极予以支持。

中华人民共和国中央人民政府
www.gov.cn

首页 > 政策 > 国务院政策文件库 > 国务院文件

索引号：000014349/2022-00059
发文机关：国务院办公厅
标 题：国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见
发文文号：国办发〔2022〕19号

主题分类：国民经济管理、国有资产监管\其他
成文日期：2022年05月19日
发布日期：2022年05月25日

国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见

国办发〔2022〕19号

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

经过多年投资建设，我国在基础设施等领域形成了一大批存量资产，为推动经济社会发展提供了重要支撑。有效盘活存量资产，形成存量资产和新增投资的良性循环，对于提升基础设施运营管理水平、拓宽社会投资渠道、合理扩大有效投资以及降低政府债务风险、降低企业负债水平等具有重要意义。为深入贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，推动高质量发展，经国务院同意，现就进一步盘活存量资产、扩大有效投资提出以下意见。

一、聚焦盘活存量资产重点方向

（一）重点领域。一是重点盘活存量规模较大、当前收益较好或增长潜力较大的基础设施项目资产，包括交通、水利、清洁能源、保障性租赁住房、水电气热等市政设施、生态环保、产业园区、仓储物流、旅游、新型基础设施等。二是统筹盘活存量和改扩建有机结合的项目资产，包括综合交通枢纽改造、工业企业退城进园等。三是有序盘活长期闲置但具有较大开发利用价值的项目资产，包括老旧厂房、文化体育场馆和闲置土地等，以及国有企业开办的酒店、餐饮、疗养院等非主业资产。

（二）重点区域。一是推动建设任务重、投资需求强、存量规模大、资产质量好的地区，积极盘活存量资产，筹集建设资金，支

（九）挖掘闲置低效资产价值。推动闲置低效资产改造与转型，依法依规合理调整规划用途和开发强度，开发用于创新研发、卫生健康、养老托育、体育健身、休闲旅游、社区服务或作为保障性租赁住房等新功能。支持金融资产管理公司、金融资产投资公司以及国有资本投资、运营公司通过不良资产收购处置、实质性重组、市场化债转股等方式盘活闲置低效资产。

（十）支持兼并重组等其他盘活方式。积极探索通过资产证券化等市场化方式盘活存量资产。在符合反垄断等法律法规前提下，鼓励行业龙头企业通过兼并重组、产权转让等方式加强存量资产优化整合，提升资产质量和规模效益。通过混合所有制改革、引入战略投资方和专业运营管理机构等，提升存量资产项目的运营管理能力。

三、加大盘活存量资产政策支持

（十一）积极落实项目盘活条件。针对存量资产项目具体情况，分类落实各项盘活条件。对产权不明晰的项目，依法依规理顺产权关系，完成产权界定，加快办理相关产权登记。对项目前期工作手续不齐全的项目，按照有关规定补办相关手续，加快履行竣工验收、收费标准核定等程序。对项目盘活过程中遇到的难点问题，探索制定合理解决方案并积极推动落实。

（十二）有效提高项目收益水平。完善公共服务和公共产品价格动态调整机制，依法依规按程序合理调整污水处理收费标准，推动县级以上地方人民政府建立完善生活垃圾处理收费制度。建立健全与投融资体制相适应的水利工程水价形成机制，促进水资源节约利用和水利工程良性运行。对整体收益水平较低的存量资产项目，完善市场化运营机制，提高项目收益水平，支持开展资产重组，为盘活存量资产创造条件。研究通过资产合理组合等方式，将准公益性、经营性项目打包，提升资产吸引力。

（十三）完善规划和用地用海政策。依法依规指导拟盘活的存量项目完善规划、用地用海、产权登记、土地分宗等手续，积极协助妥善解决土地和海域使用相关问题，涉及手续办理或开具证明的积极予以支持。坚持先规划后建设，对盘活存量资产过程中确需调整相关规划或土地、海域用途的，应充分开展规划实施评估，依法依规履行相关程序，确保土地、海域使用符合相关法律法规和国土空间用途管制要求。

（十四）落实财税金融政策。落实落细支持基础设施REITs有关税收政策。对符合存量资产盘活条件、纳税金额较大的重点项目，各级税务机关做好服务和宣传工作，指导企业依法依规纳税，在现行税收政策框架下助力盘活存量资产。支持银行、信托、保险、金融资产管理、股权投资基金等机构，充分发挥各自优势，按照市场化原则积极参与盘活存量资产。鼓励符合条件的金融资产管理公司、金融资产投资公司通过发行债券融资，解决负债久期与资产久期错配等问题。加强投融资合作对接，积极向有关金融机构推介盘活存量资产项目。

■ 手续办理相关政策依据：

2025年6月30日，大连市政府办公厅发布《大连市人民政府办公厅关于印发大连市支持盘活存量土地若干政策的通知》（大政办发〔2025〕18号）提出：

充分利用和盘活现有存量建设用地，加强自然资源要素保障，进一步提高我市存量土地节约集约利用水平，全面促进全市经济高质量发展.....



首页>政务公开>政府信息公开>法定主动公开内容>履职依据>市政府办公厅文件>大政办发

索引号:	2102000003/2025-17358	文件编号:	大政办发〔2025〕18号
成文日期:	2025-06-30	发布机构:	大连市政府办公厅
发布日期:	2025-06-30	有效性:	有效

大连市人民政府办公厅关于印发大连市支持盘活存量土地若干政策的通知

发布日期：2025-06-30 字号：【大 中 小】

(九)“保交楼”项目所在地块免于追究未按期开工责任。为“保民生、保稳定”，支持保障“保交楼”项目实现交付，对列入“保交楼”的项目，如土地使用权人主动承担主体责任，完成“保交楼”任务，经属地政府同意后，免于追究“保交楼”项目所在地块土地使用权人未按期开工的违约责任。

(十)调整未按期开工违约金标准。土地出让合同未按期开、竣工违约金标准调整为国有建设用地使用权出让价款总额日0.2‰。对于已签订土地出让合同但未约定开、竣工违约责任或约定不明的建设项目，在办理后续土地补充手续时，未按期开、竣工违约金标准按照国有建设用地使用权出让价款总额日0.2‰执行。

三、强化土地要素支撑

(十一)支持利用闲置存量土地合作开发建设。支持企业利用土地、资本和技术联合开发，充分发挥优势，合作共赢。支持企业依法通过兼并重组、引入第三方资金等方式处置闲置存量土地，推动项目建设和风险化解。企业以存量土地出资（入股），或引入投资方共同成立新公司的，经属地政府批准，自然资源主管部门可按照自愿、公平、不损害公共利益的原则，与原建设用地使用权人、新成立的公司依法签订协议，重新约定土地使用权期限，以新公司作为土地使用权人办理开发建设手续。根据属地政府嘱托，不动产登记机构办理相应登记手续。

(十二)鼓励零散用地集中使用。产业用地需要拓展用地空间的，在符合产业发展和集约节约用地要求的前提下，可适当使用相邻存量国有建设用地及边角地、夹心地、插花地等难以独立成宗的零星土地，增加的土地面积原则上不得超过自有存量建设用地总面积的10%，可采取协议方式办理有偿用地手续。

(十三)支持异地置换。对属地政府明确需异地搬迁改造的城区商品批发市场等流通业用地以及工业项目符合国家产业政策及国土空间规划的，在收回原国有建设用地使用权后，为原土地使用权人安排原用途用地，可采取协议方式出让。

(十四)违法用地建筑物及构筑物处置。对违法土地上按规定没收的建筑物及构筑物在符合国土空间规划、环境保护、产业发展、消防及建筑物质量安全等要求的前提下，可通过划拨方式供应的，在确定没收建筑物及构筑物划转方案及相关部门职责任务后，依法办理划拨手续；按规定须采取有偿方式供应的，可附带建筑物及构筑物出让。

(十五)鼓励实施地上地下分层立体开发。以下方式可以采取协议出让（租赁）方式供应：1.地表国有建设用地使用权人利用自有用地开发建设地下空间项目的；2.与城市地下公共交通设施配套同步建设且不能分割实施的经营性地下空间；3.宗地内及宗地间的地下连廊。

(十六)建设用地过渡期政策。利用具有合法手续的存量房产和土地资源，发展国家政策文件明确支持的创客空间、文化创意、科技服务业、养老、流通、服务、医养结合、线上线下商贸、互联网+等产业的，可享受在5年内按原用途和权利类型使用土地的过渡期支持政策。

(十七)差别化办理存量土地有偿使用手续。存量土地办理有偿使用时，按照不同情况差别化办理。1.对于原批准用途符合国土空间规划的，可根据申请按原用途办理法定最高年期出让、弹性年期出让或5年期短期租赁手续；2.对于原批准用途不符合国土空间规划的，可根据申请按原用途办理5年期短期租赁或不超过20年期的出让手续；3.对于原批准用途符合国土空间规划的，可根据申请按新用途办理法定最高年期出让、弹性年期出让或5年期短期租赁手续。

本项目的推进符合相关政策要求。

为保证项目手续办理工作的顺利实施，推进帝宝丝项目土地证和不动产权证办理，加强庄河市建设用地规划条件管理，进而进行项目选址论证规划编制。

自然资源部文件

自然资发〔2021〕1号

自然资源部关于加快解决不动产登记 若干历史遗留问题的通知

各省、自治区、直辖市及计划单列市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源局，部机关相关司局：

为落实以人民为中心的发展思想，解决因历史遗留问题导致的不动产“登记难”，切实维护群众权益，现就加快化解国有土地上已经出售的城镇住宅的历史遗留问题，通知如下：

一、关于用地手续不完善的问题。由政府主导的安置房、棚改房、经济适用房等项目，可按照划拨、协议出让等方式补办用地手续；国家机关、企事业单位利用自有土地建设房改房、集资房的，可按划拨方式补办用地手续。

对于其他建设项目，可以按照地方实际情况，分不同时间

■ 相关政策文件:

1. 《大连市建设项目（用地）选址论证管理规程（试行）》。

■ 相关规划文件:

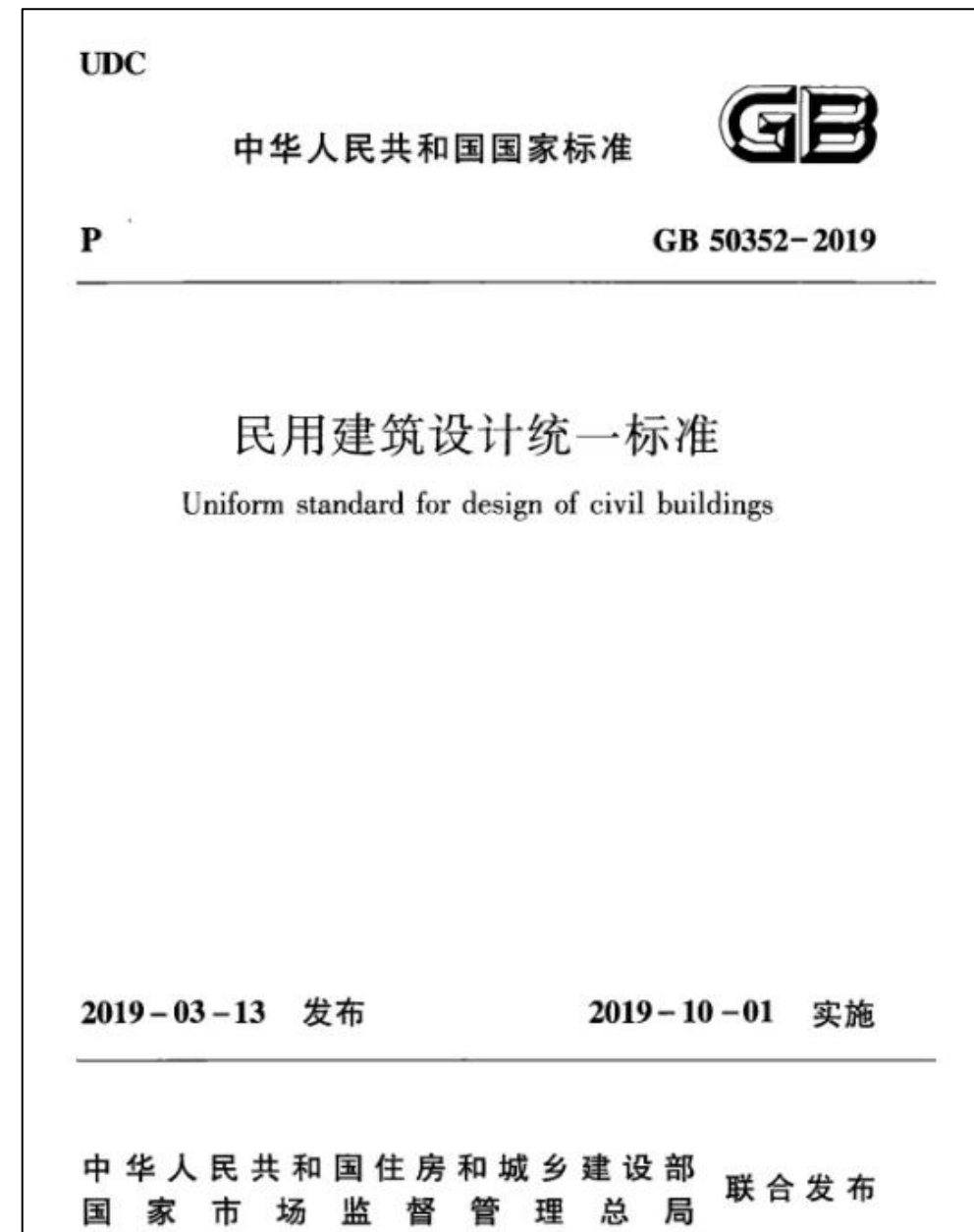
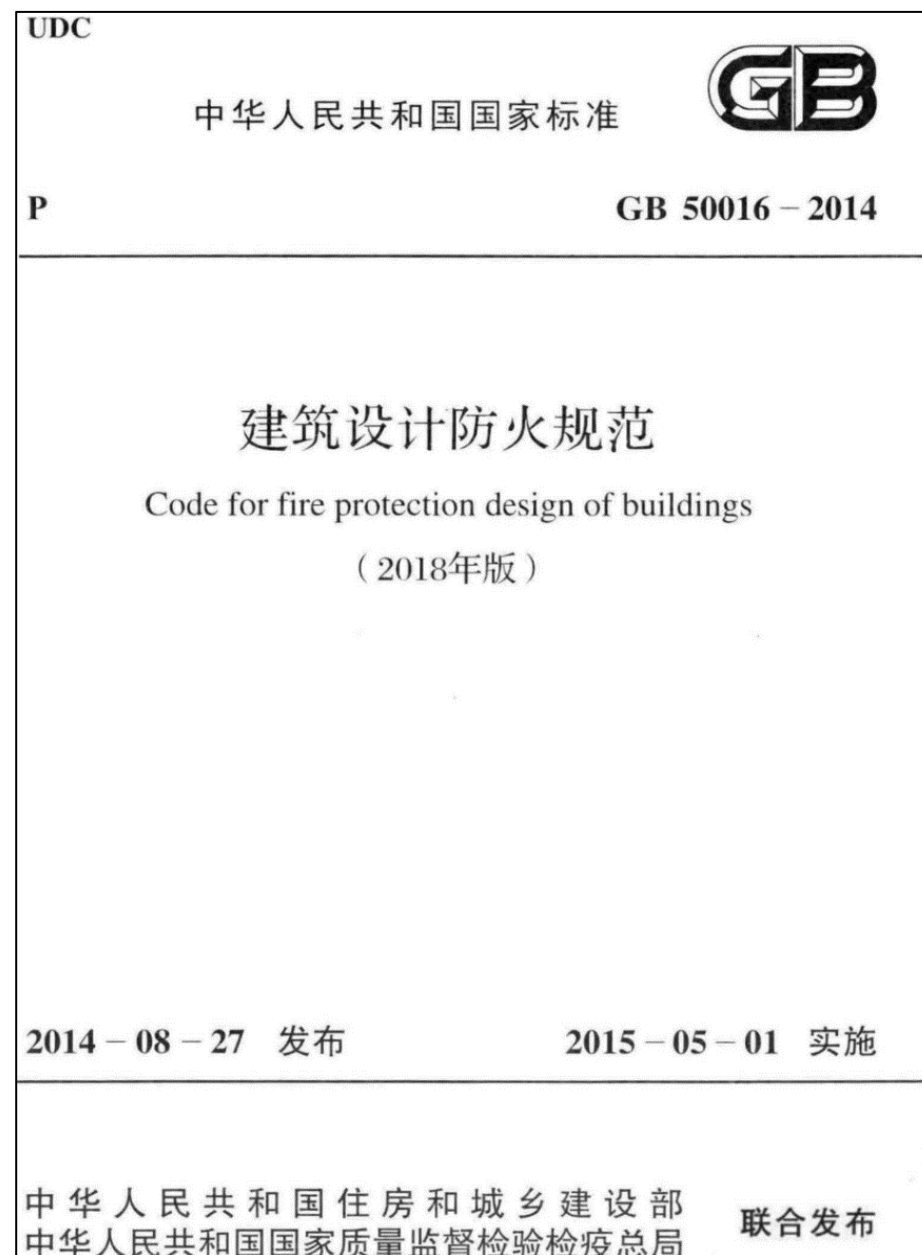
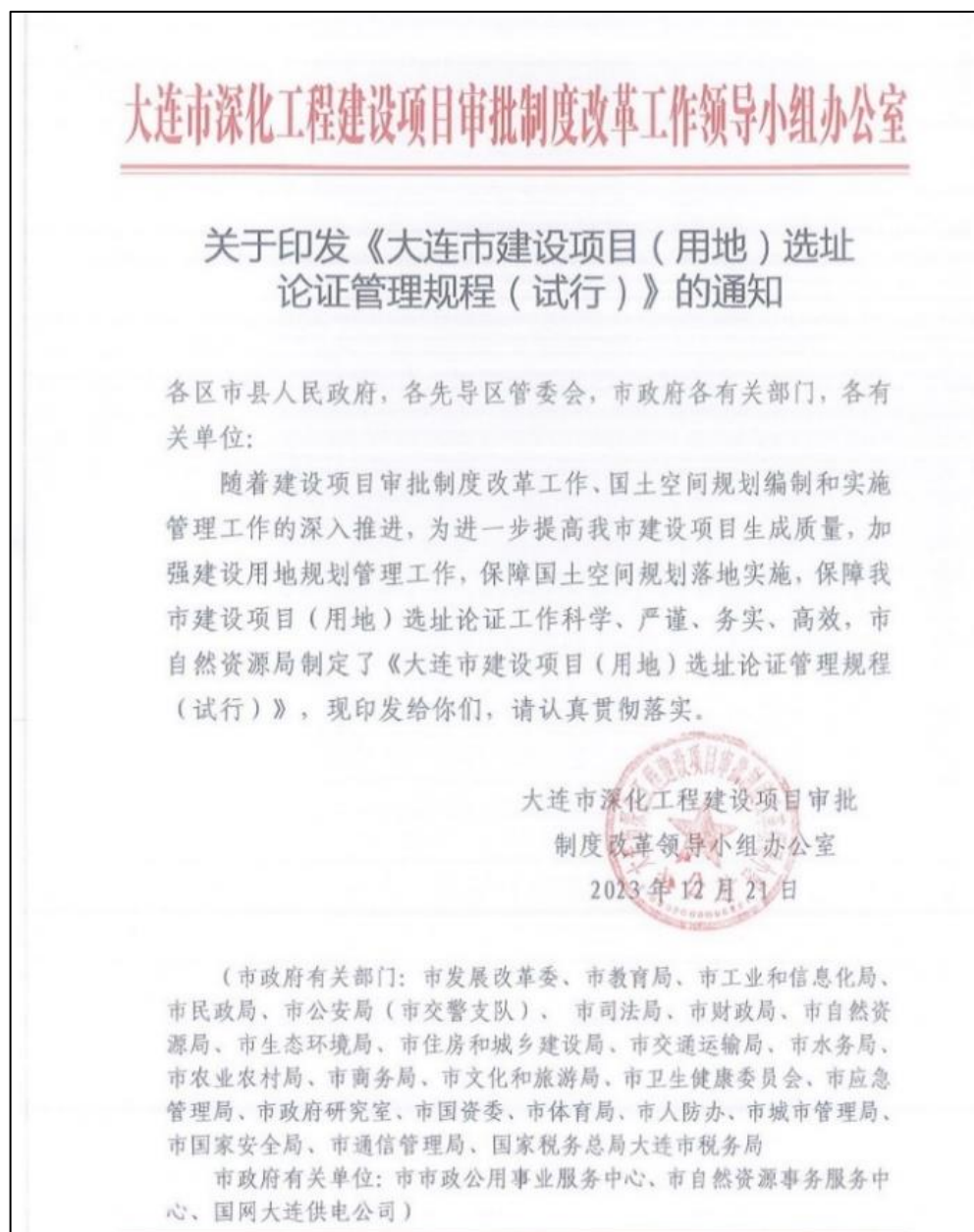
1. 《大连市庄河市明阳街道国土空间总体规划（2021-2035年）》。

■ 相关规范标准:

1. 《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018年版）；

2. 《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）；

3. 其他相关规范、标准等。



CHAPTER

03

项目方案分析

- 3.1 地块各类情况查询
- 3.2 总平面图
- 3.3 总平面相关分析
- 3.4 建筑相关分析
- 3.5 建设项目环境影响
- 3.6 结论

■ 用地性质：

该项目用地性质为商务金融用地。

■ 城镇开发边界情况：

该项目红线范围均位于城镇开发边界之内。

■ 生态保护红线情况：

该项目红线范围均位于生态保护红线之外。

■ 永久基本农田情况：

该项目红线范围内不涉及永久基本农田。

■ 林地情况：

该项目红线范围均不涉及三调新增林地。

■ 湿地情况：

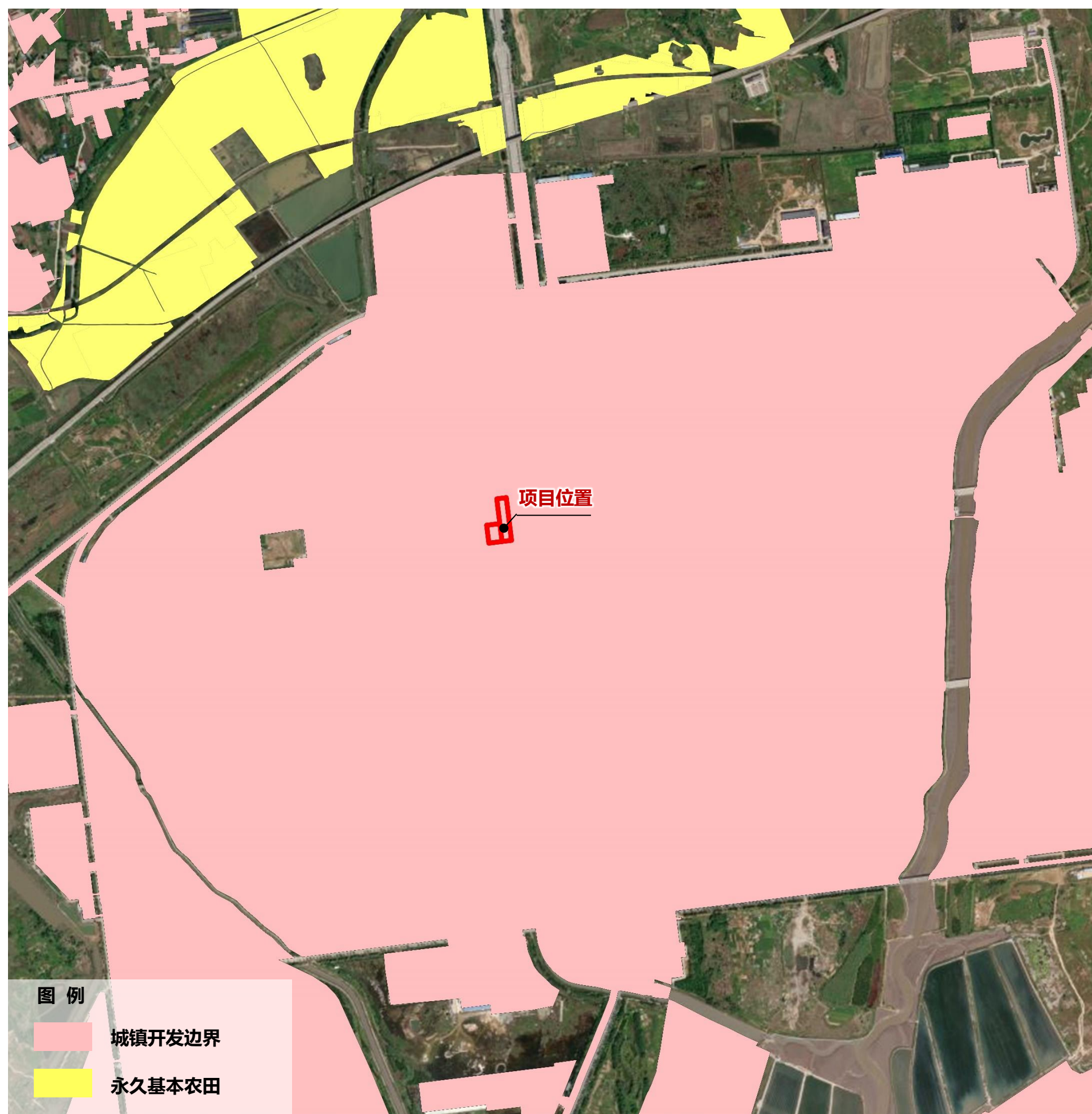
该项目红线范围内均不涉及湿地。

■ 自然保护地情况：

该项目红线范围内均不涉及自然保护地。

■ 风貌区情况：

该项目红线范围内均不涉及风貌区。



■ 实测总平面图彩图

267地块项目

项目总用地面积为2446.63平方米，总建筑面积3167.84平方米，容积率为1.29。

建筑为地上4层建筑，建筑高度为16.24米。

268地块项目

项目总用地面积为4247.01平方米，总建筑面积4305.51平方米，计容面积为5277.51平方米，容积率为1.24。

建筑为地上4层建筑，建筑高度为20.06米。

■ 地块指标

267地块项目综合技术经济指标表

项目	单位	数值	备注
规划用地面积	m ²	2446.63	具体以实测面积为准
总建筑面积	m ²	3167.84	全部计入容积率
建筑密度	%	32.34	
容积率	-	1.29	
绿地率	%	30.20	
总停车位	个	16	按0.5个/每100m ² 建筑面积计算。

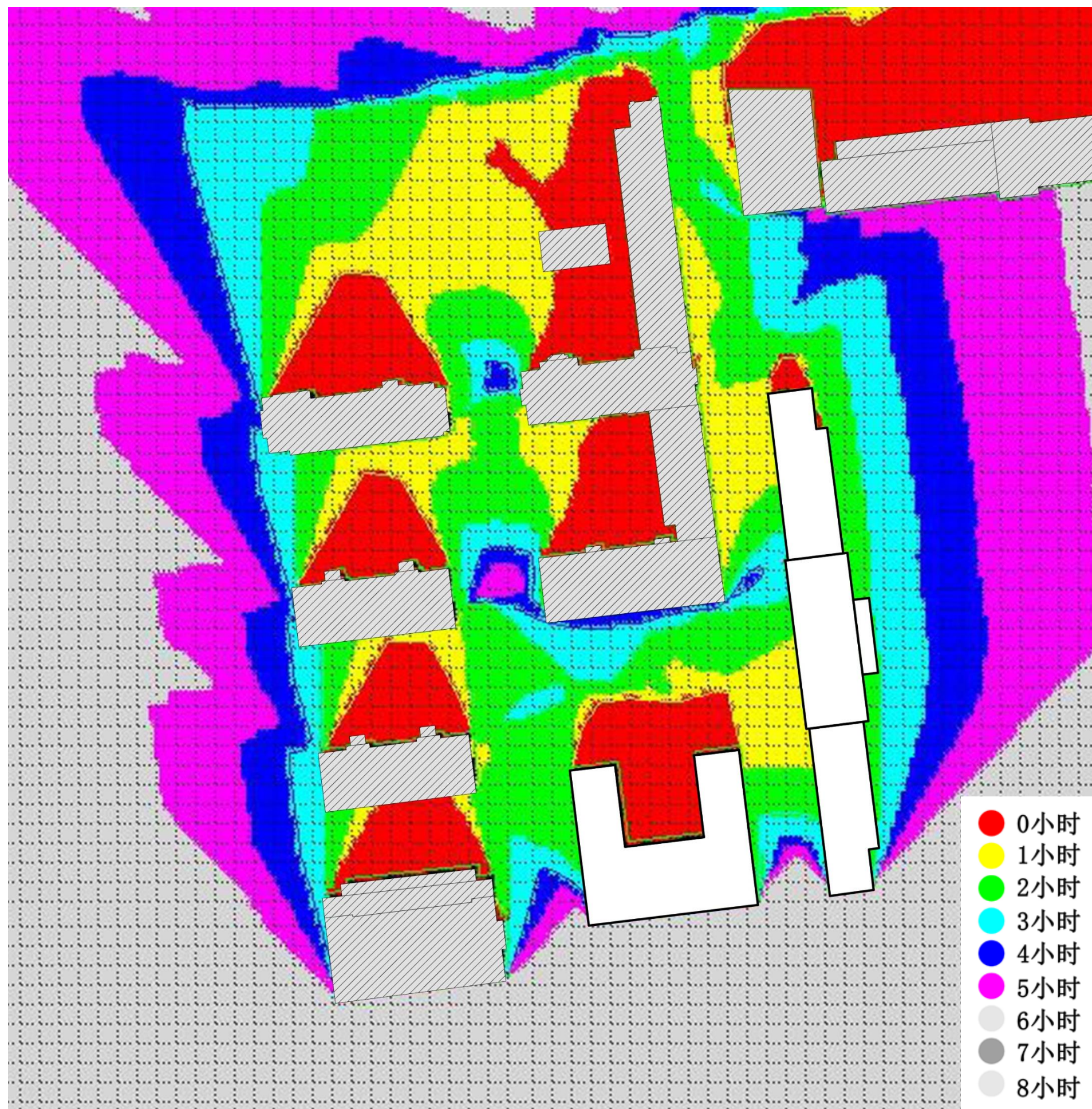
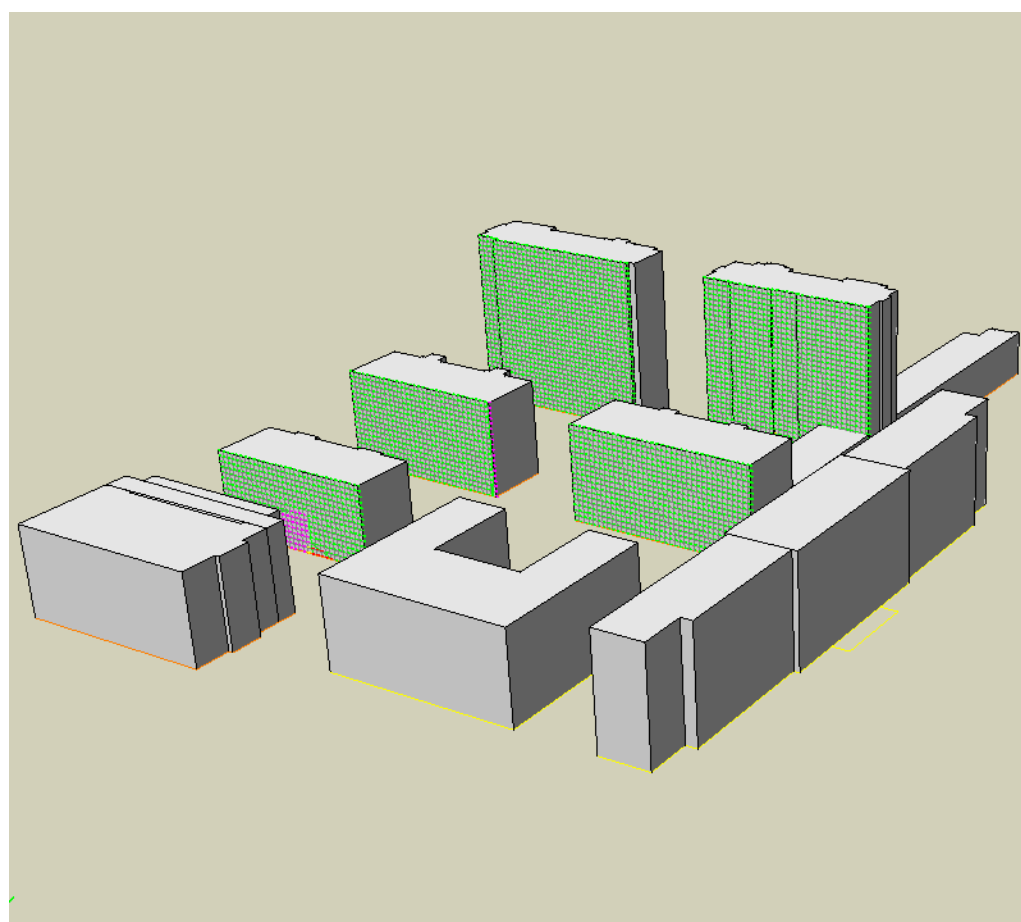
268地块项目综合技术经济指标表

项目	单位	数值	备注
规划用地面积	m ²	4247.01	具体以实测面积为准
总建筑面积	m ²	4305.51	
计容建筑面积	m ²	5277.51	
建筑密度	%	27.20	
容积率	-	1.24	
绿地率	%	21.76	
总停车位	个	24	按1个/每100m ² 建筑面积计算，需24个。



日照分析

运用日照分析软件进行方案及周边现状建筑建模，对现状建筑及方案拟建建筑日照影响情况进行模拟。项目建设后周边住宅满足国家规定的大寒日三小时日照要求。



交通分析

道路框架

项目内道路结合外部道路形成环状布局，道路通畅。

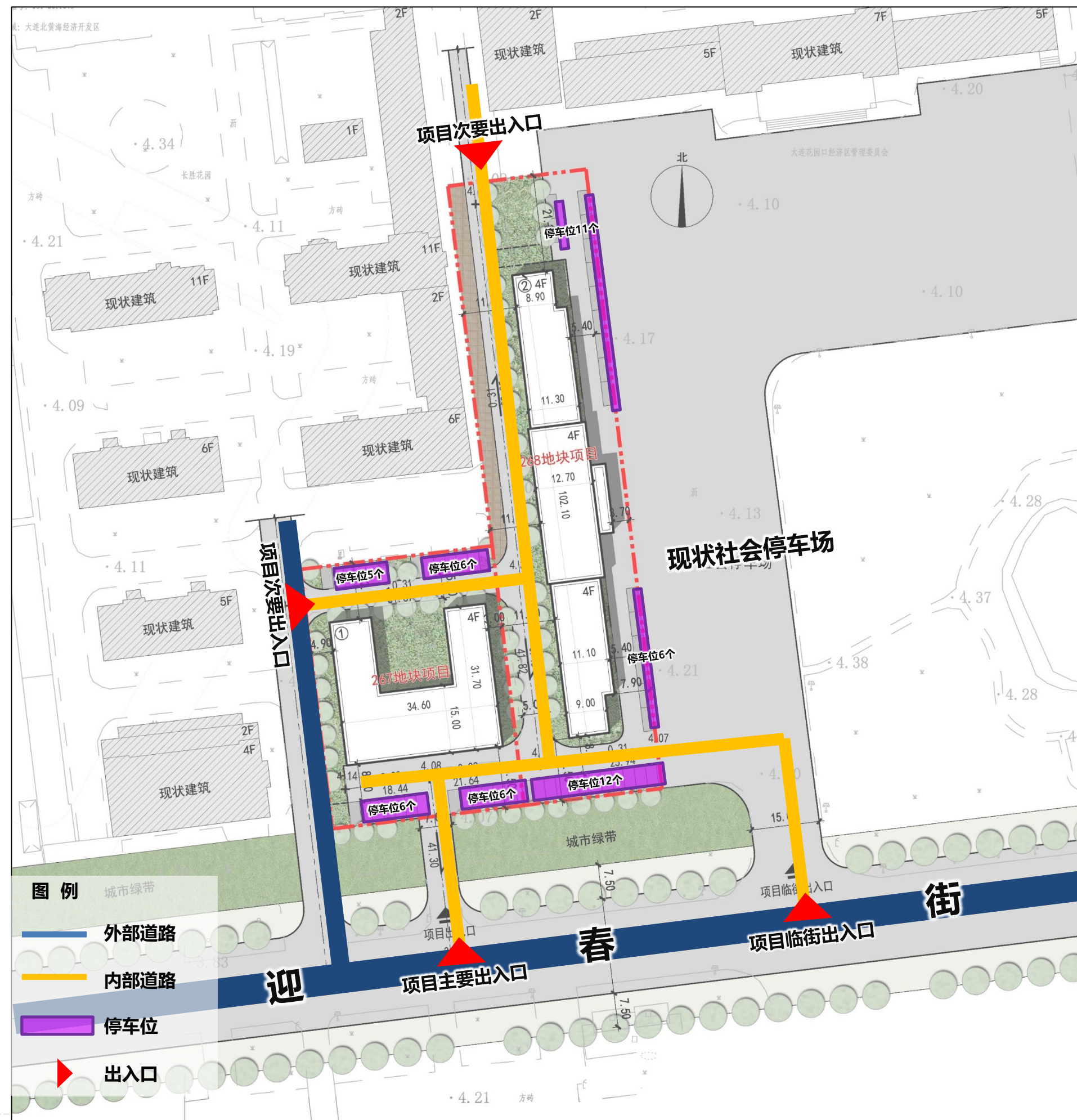
交通配套设施

项目主要出入口位于用地南侧迎春街上，次要出入口分别位于用地西侧及北侧。

停车泊位

项目停车位按0.5个/100平方米建筑面积进行计算。其中267地块项目需停车位16个。268地块项目需停车位24个。

(注：267地块项目西侧与小区共用道路为本项目消防应急车道，非主要使用道路，不影响小区行车)



■ 消防分析

消防设施

本项目场地内设有简易消防设施及火灾预警系统，并设置相应数量规模的室内消火栓、灭火器等设施，项目城市消防任务由花园口消防大队负责。

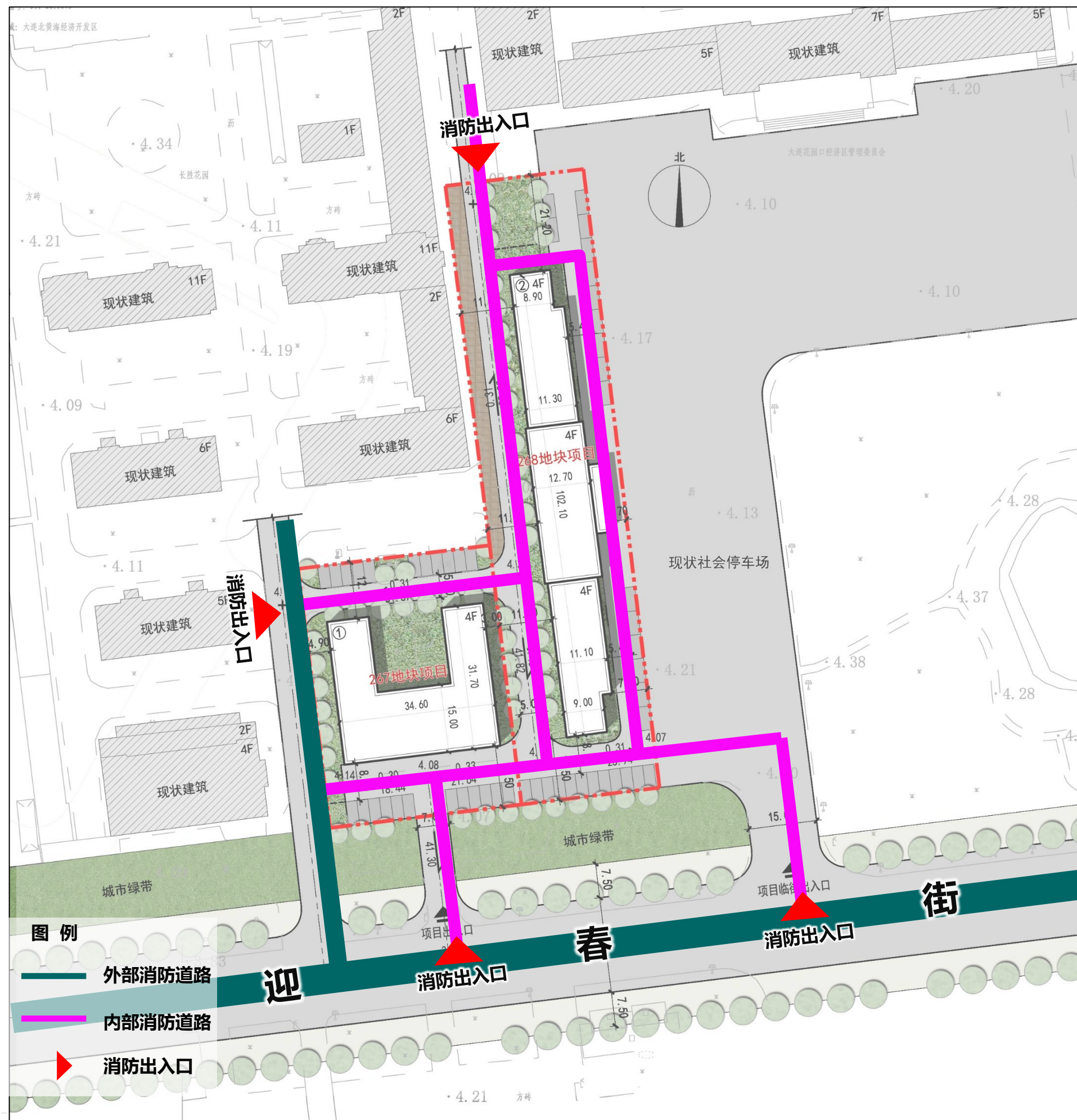
消防车道

本项目消防出入口设置在用地南侧迎春街及用地西侧与北侧，项目内部设置环形消防车道（部分借助现状绿地），宽度及转弯半径满足相关规范及法律要求。

防火间距

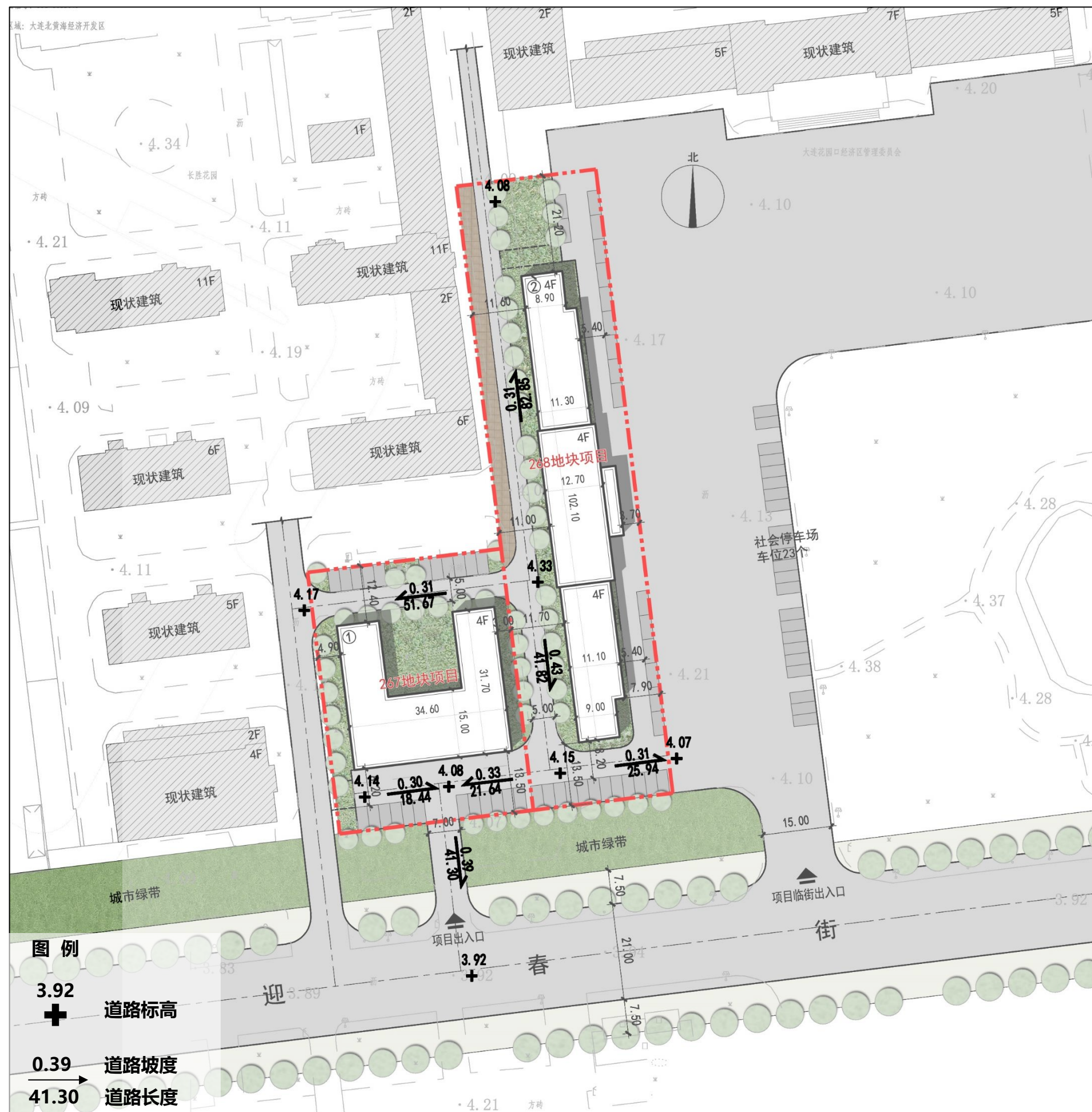
本项目用地内间距均能满足相关的防火间距要求。

本项目已按照消防检测和评估机构要求进行改造。现已改造完成。



■ 竖向分析

本项目场地内部地势相对平缓，场地内最高点位于场地中间区域，标高为4.33米；最低点位于场地东南角，标高为4.07米。确保地块内雨水能够顺畅排至用地范围外。



■ 地块内配套市政设施分析

267地块项目配套市政设施分析

类别	用量	市政配套设施	管线接口
自来水	42.38m ³ /d	--	迎春街现状管线
雨水	--	--	迎春街现状管线
污水	33.90m ³ /d	--	迎春街现状管线
电力	173.68kw	--	迎春街现状管线
通信	--	--	迎春街现状管线
热力	189.54kw (采暖)	--	迎春街现状管线
燃气	--	--	迎春街现状管线
环卫	--	周边生活垃圾收集点	--

268地块项目配套市政设施分析

类别	用量	市政配套设施	管线接口
自来水	57.59m ³ /d	--	迎春街现状管线
雨水	--	--	迎春街现状管线
污水	46.07m ³ /d	--	迎春街现状管线
电力	236.01kw	--	迎春街现状管线
通信	--	--	迎春街现状管线
热力	257.61kw (采暖)	--	迎春街现状管线
燃气	--	--	迎春街现状管线
环卫	--	周边生活垃圾收集点	--

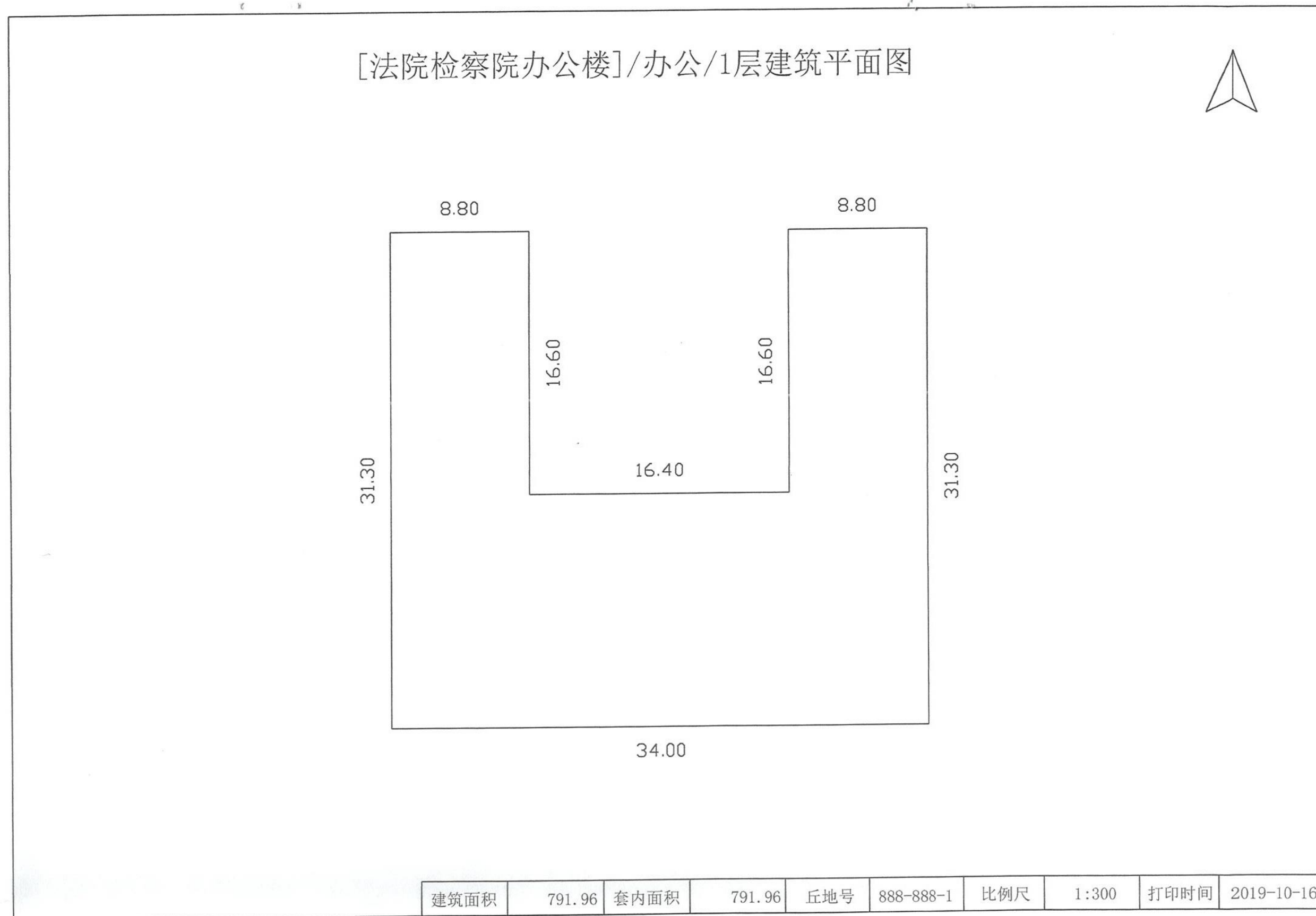


■ 1-267地块项目——建筑实景

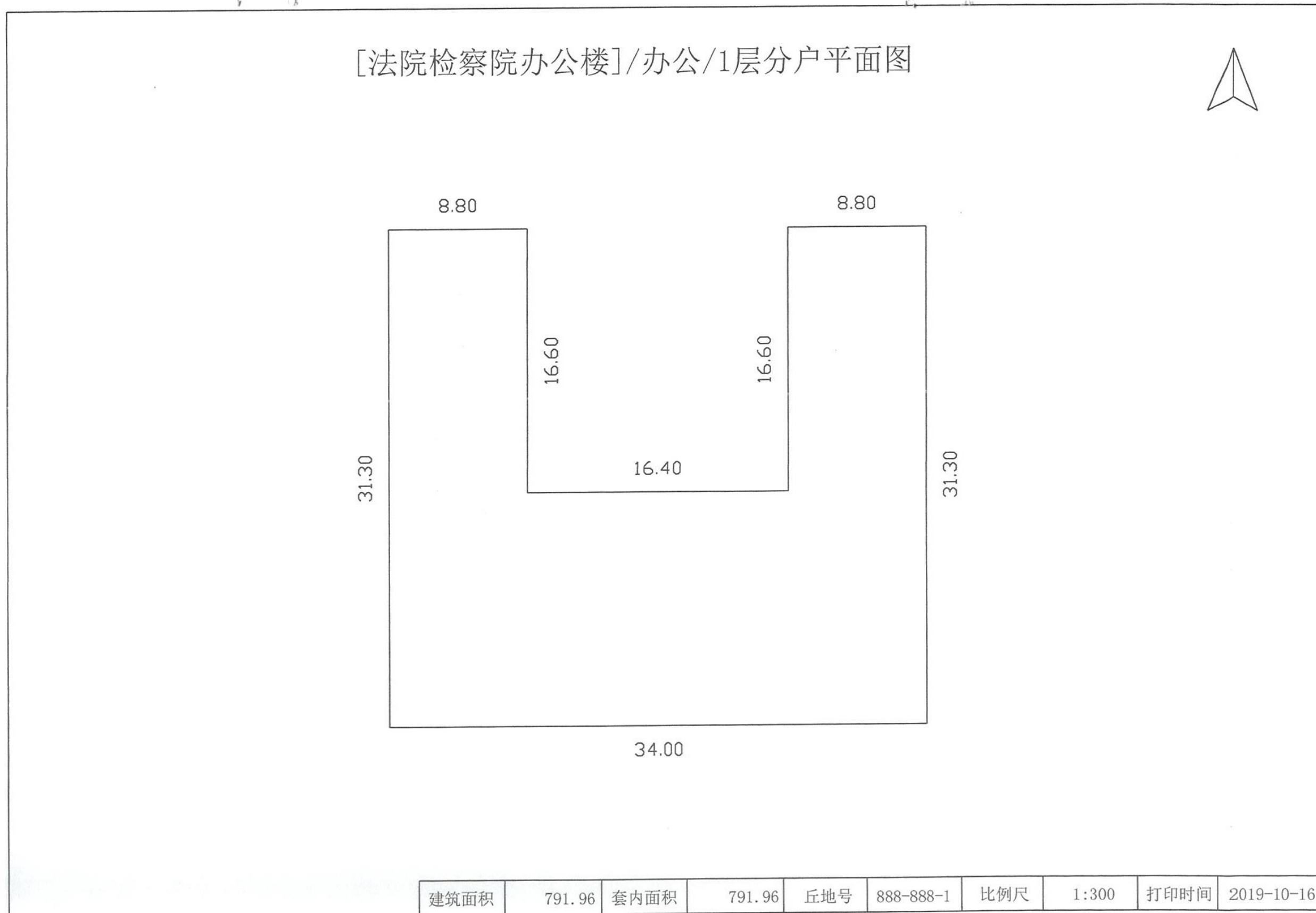
建筑风格为现代简约风格。



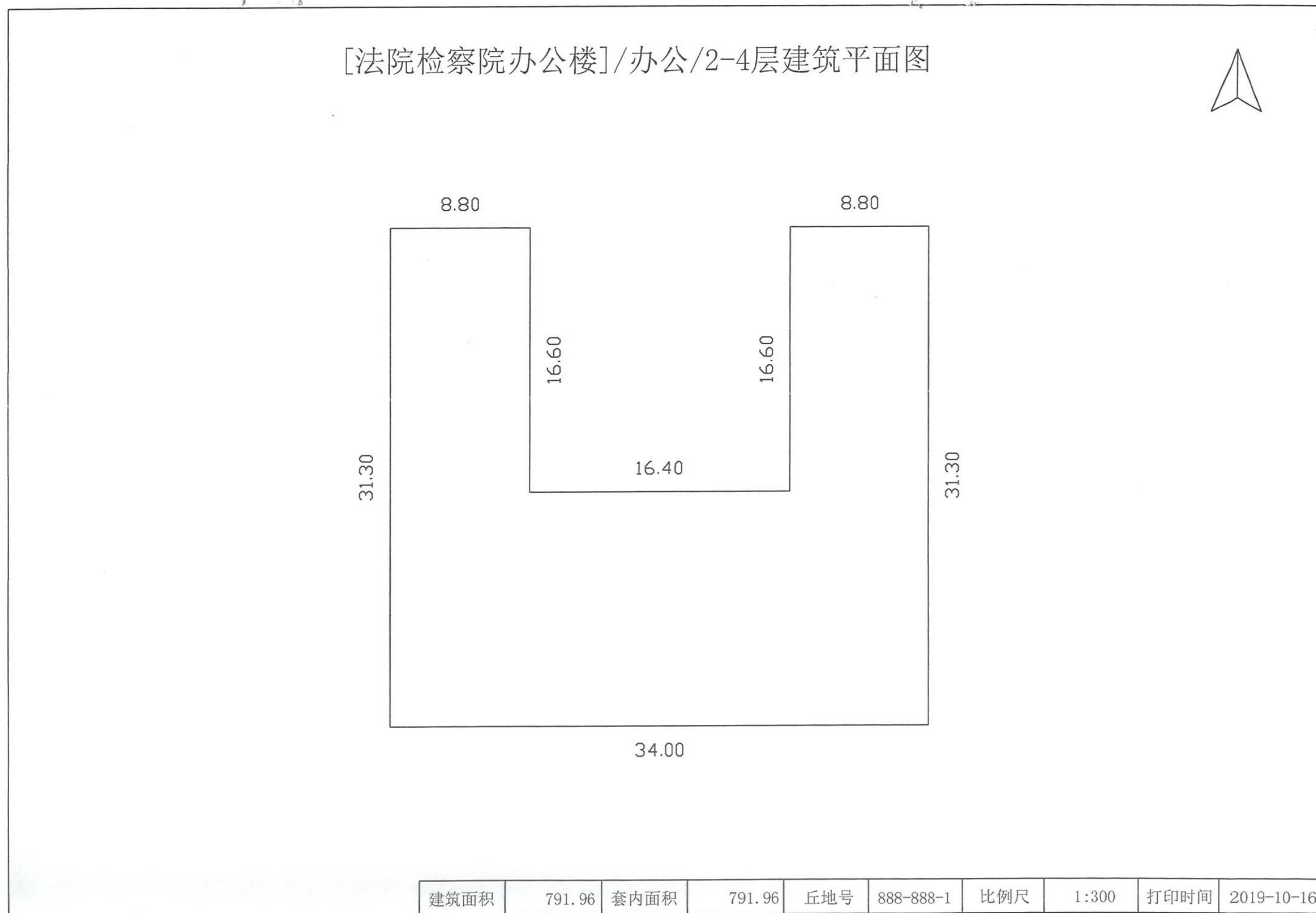
■ 1-267地块项目——建筑平面图



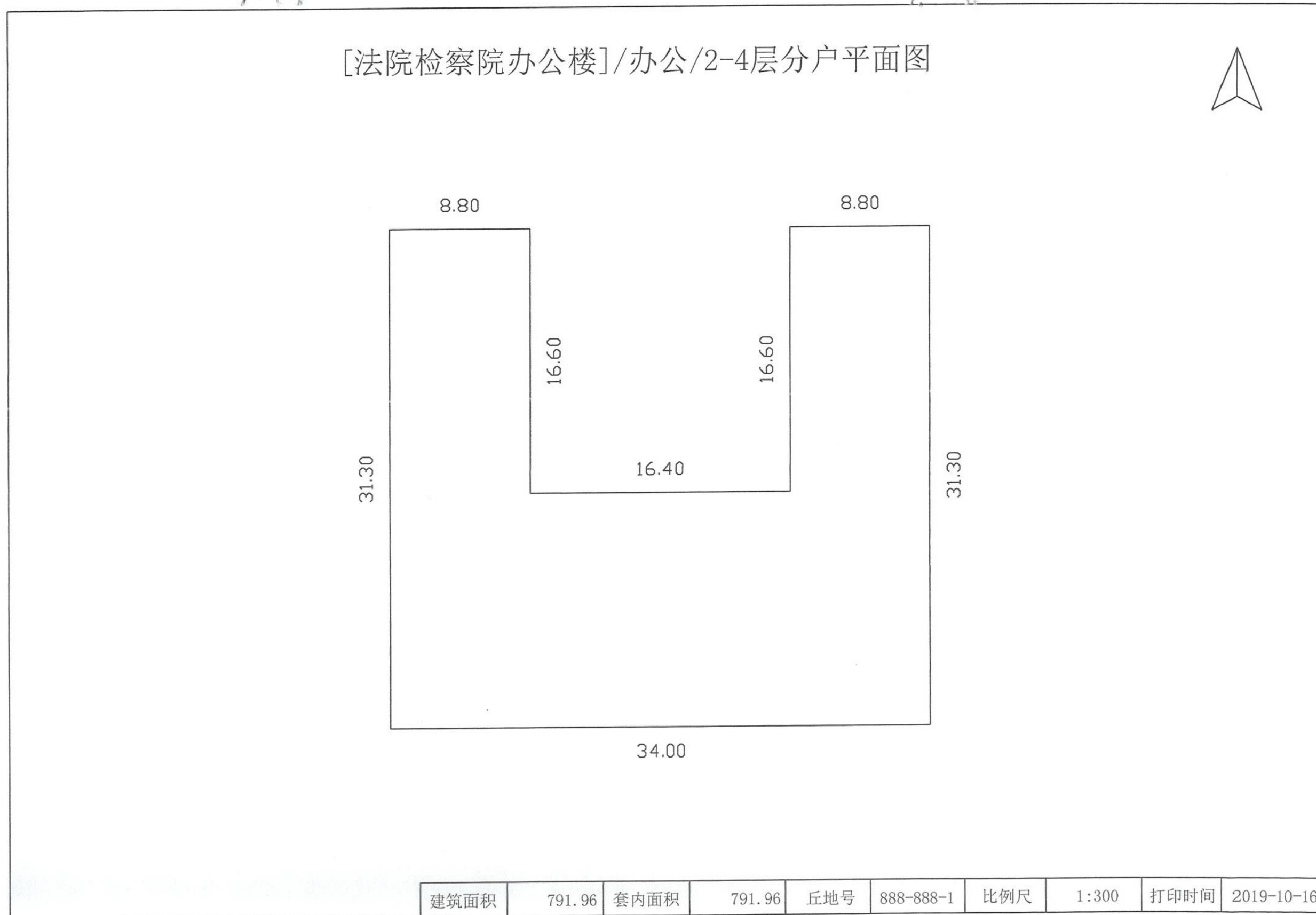
■ 1-267地块项目——建筑平面图



■ 1-267地块项目——建筑平面图



■ 1-267地块项目——建筑平面图



■ 2-268地块项目——建筑实景

项目建筑风格为现代简约风格。



■ 2-268地块项目——建筑实景

项目建筑风格为现代简约风格。



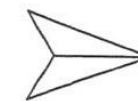
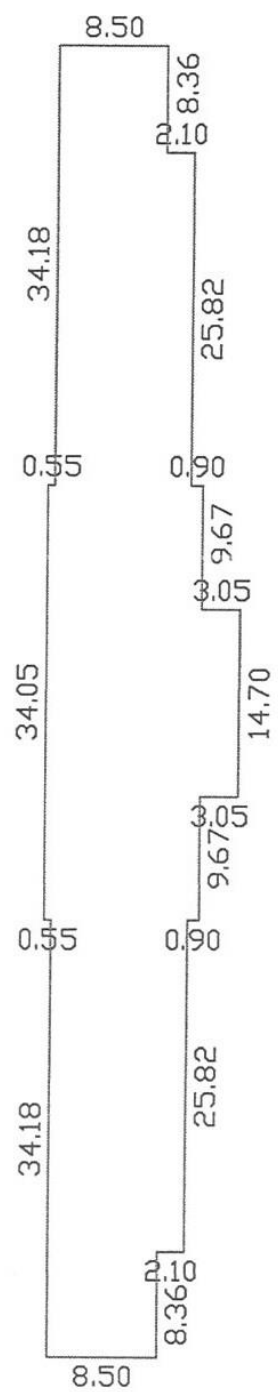
■ 2-268地块项目——建筑实景

项目建筑风格为现代简约风格。



■ 2-268地块项目——建筑平面图

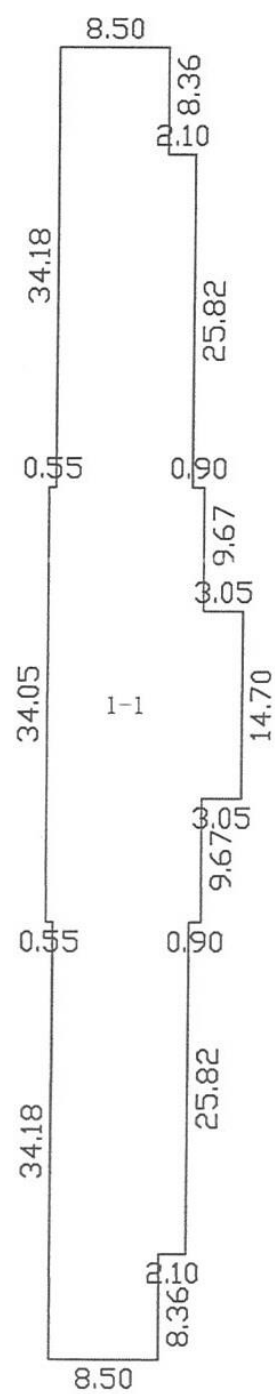
[公安局办公楼]/办公/1层建筑平面图



建筑面积	1144.53	套内面积	1144.53	丘地号	888-888-2	比例尺	1:700	打印时间	2019-10-16
------	---------	------	---------	-----	-----------	-----	-------	------	------------

■ 2-268地块项目——建筑平面图

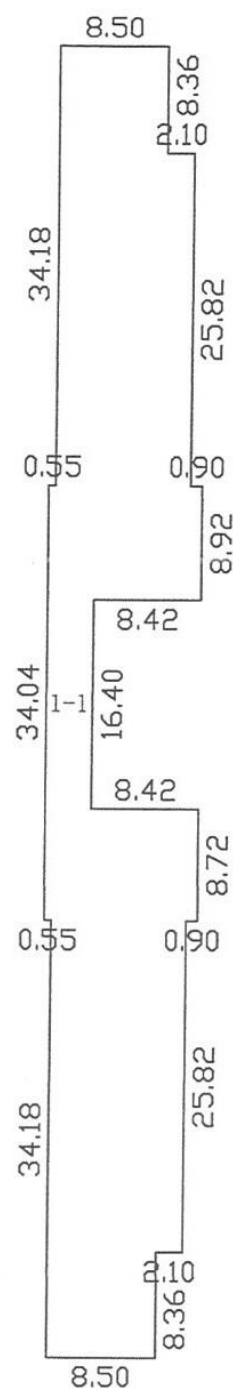
[公安局办公楼]/办公/1层分户平面图



建筑面积	1144.53	套内面积	1144.53	丘地号	888-888-2	比例尺	1:700	打印时间	2019-10-16
------	---------	------	---------	-----	-----------	-----	-------	------	------------

■ 2-268地块项目——建筑平面图

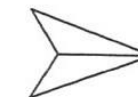
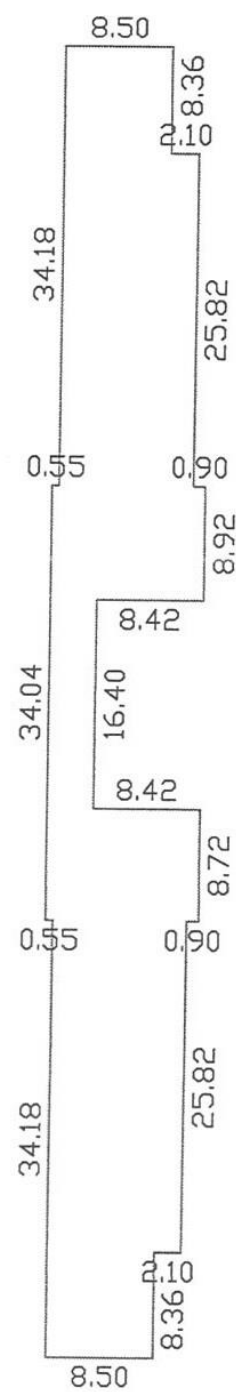
[公安局办公楼]/办公/2层分户平面图



建筑面积	961.60	套内面积	961.60	丘地号	888-888-2	比例尺	1:700	打印时间	2019-10-16
------	--------	------	--------	-----	-----------	-----	-------	------	------------

■ 2-268地块项目——建筑平面图

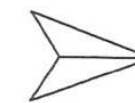
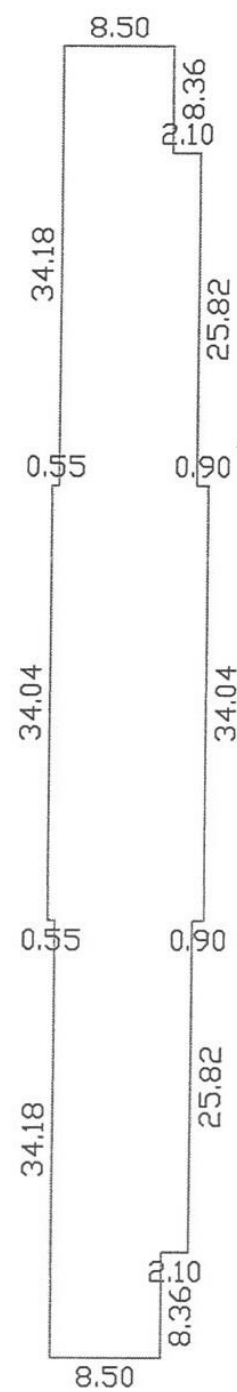
[公安局办公楼]/办公/2层建筑平面图



建筑面积	961.60	套内面积	961.60	丘地号	888-888-2	比例尺	1:700	打印时间	2019-10-16
------	--------	------	--------	-----	-----------	-----	-------	------	------------

■ 2-268地块项目——建筑平面图

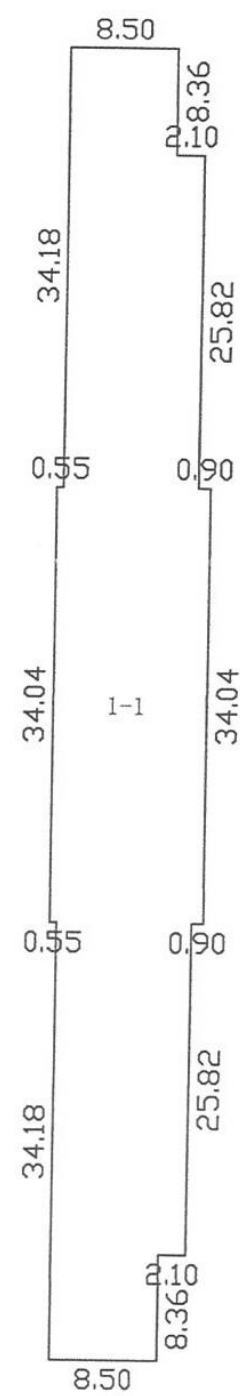
[公安局办公楼]/办公/3-4层建筑平面图



建筑面积	1099.69	套内面积	1099.69	丘地号	888-888-2	比例尺	1:700	打印时间	2019-10-16
------	---------	------	---------	-----	-----------	-----	-------	------	------------

■ 2-268地块项目——建筑平面图

[公安局办公楼]/办公/3-4层分户平面图



建筑面积	1099.69	套内面积	1099.69	丘地号	888-888-2	比例尺	1:700	打印时间	2019-10-16
------	---------	------	---------	-----	-----------	-----	-------	------	------------

267地块项目建设项目环境影响登记表


建设项目环境影响登记表备案系统(辽宁省)
touzigongsi 修改信息 修改密码 退出

建设项目环境影响登记表

填表日期: 2020-05-21

项目名称	大连花园口经济区法院检察院办公楼		
建设地点	辽宁省大连市庄河市花园口经济区迎春街北侧、银杏路西侧	建筑面积(平方米)	3167.84
建设单位	大连花园口投资有限公司	法定代表人	孔德生
联系人	蒋丽萍	联系电话	0411-89169059
项目投资(万元)	639.2	环保投资(万元)	4
拟投入生产运营日期	2020-05-21		
建设性质	新建		
备案依据	该项目属于《建设项目环境影响评价分类管理名录》中应当填报环境影响登记表的建设项目,属于第106房地产开发、宾馆、酒店、办公用房、标准厂房等项中其他。		
建设内容及规模	建设内容: 法院、检察院办公楼 建设规模: 3167.84平方米		
主要环境影响	废水 生活污水	采取的环保措施及排放去向	生活污水 其他措施: 生活污水排放至城市污水管网,最终排放至污水处理厂
<p>承诺: 大连花园口投资有限公司 孔德生承诺所填写各项内容真实、准确、完整,建设项目符合《建设项目环境影响登记表备案管理办法》的规定。如存在弄虚作假、隐瞒欺骗等情况及由此导致的一切后果由 大连花园口投资有限公司, 孔德生 承担全部责任。</p> <p style="text-align: right;">法定代表人或主要负责人签字: _____</p>			
备案回执: 该项目环境影响登记表已经完成备案,备案号: 202021028300000143.			

打印
返回

版权所有©中华人民共和国生态环境部

268地块项目建设项目环境影响登记表


建设项目环境影响登记表备案系统(辽宁省)
touzigongsi 修改信息 修改密码 退出

建设项目环境影响登记表

填表日期: 2020-05-21

项目名称	大连花园口经济区公安局办公楼		
建设地点	辽宁省大连市庄河市迎春街北侧,银杏路西侧	建筑面积(平方米)	4305.51
建设单位	大连花园口投资有限公司	法定代表人	孔德生
联系人	蒋丽萍	联系电话	0411-89169059
项目投资(万元)	849.8	环保投资(万元)	5
拟投入生产运营日期	2020-05-21		
建设性质	新建		
备案依据	该项目属于《建设项目环境影响评价分类管理名录》中应当填报环境影响登记表的建设项目,属于第106房地产开发、宾馆、酒店、办公用房、标准厂房等项中其他。		
建设内容及规模	建设内容: 公安局办公楼 建设规模: 4305.51平方米		
主要环境影响	废水 生活污水	采取的环保措施及排放去向	生活污水 其他措施: 生活污水排放至城市污水管网,最终排放至污水处理厂
<p>承诺: 大连花园口投资有限公司 孔德生承诺所填写各项内容真实、准确、完整,建设项目符合《建设项目环境影响登记表备案管理办法》的规定。如存在弄虚作假、隐瞒欺骗等情况及由此导致的一切后果由 大连花园口投资有限公司, 孔德生 承担全部责任。</p> <p style="text-align: right;">法定代表人或主要负责人签字: _____</p>			
备案回执: 该项目环境影响登记表已经完成备案,备案号: 202021028300000142.			

打印
返回

版权所有©中华人民共和国生态环境部

■ 1.项目需补充建筑实测。

■ 2.项目需补充质量鉴定报告。



CHAPTER

04

拟定规划设计条件

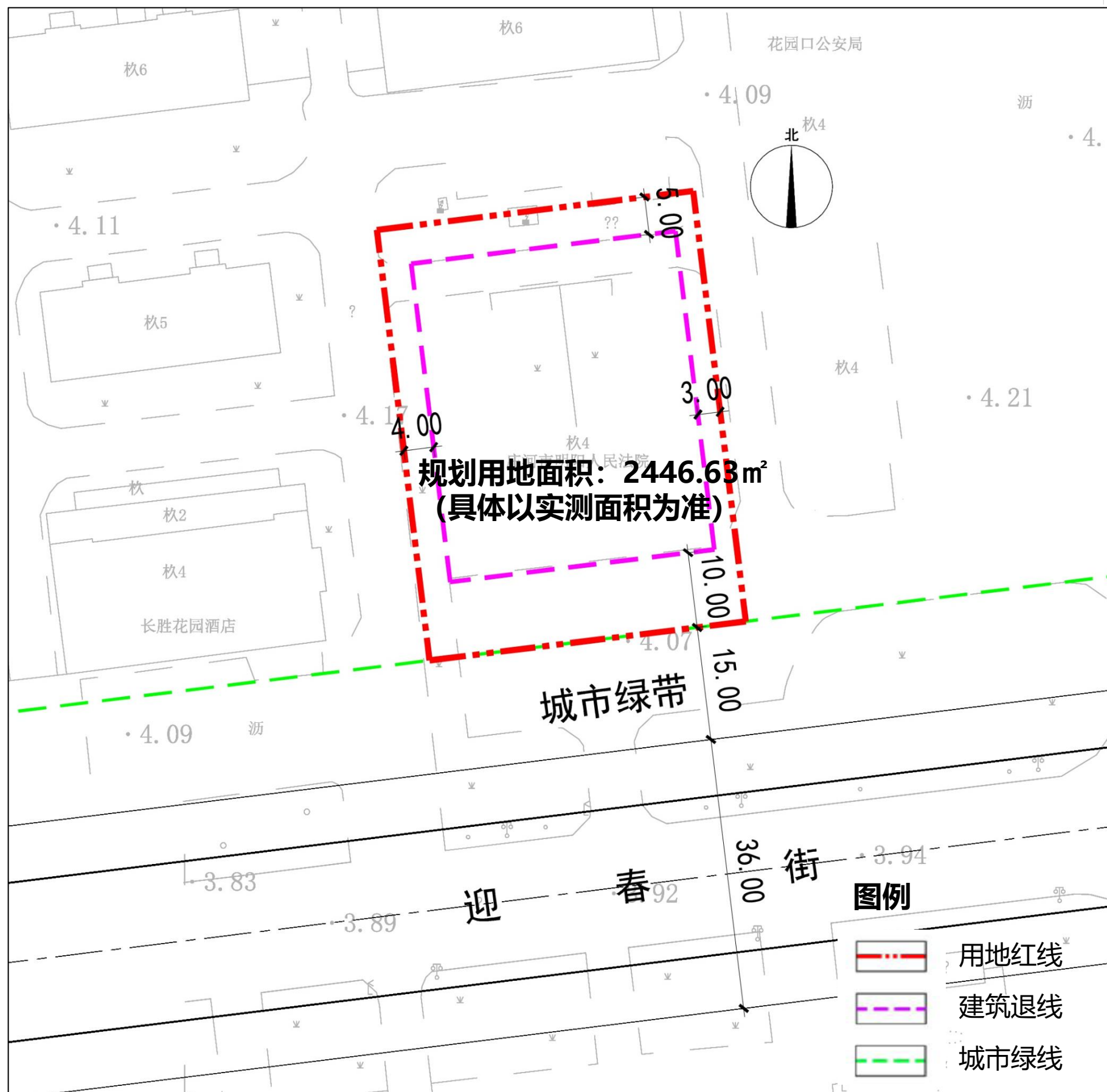
- 4.1 267地块项目规划条件拟定
- 4.2 268地块项目规划条件拟定

1 限制性条件

- 1.1 用地位置：**迎春街北侧、银杏路西侧
- 1.2 用地面积：**2446.63平方米（以实测面积为准）
- 1.3 用地性质：**商务金融用地
- 1.4 建筑面积：**核算容积率建筑面积小于等于3180.60平方米（以施工图面积为准）。
- 1.5 容积率：**≤1.30

2 指导性条件

- 2.1 建筑密度：**≤35.00%
- 2.2 绿地率：**≥20.00%
- 2.3 建筑高度：**24米以下，以高程29.00米（1985国家高程）为上界，以高程5.00米（1985国家高程）为下界，高差为24米。（建筑高度控制最大值24.00米）
- 2.4 建筑退线：**规划新建地上、地下建（构）筑物退让用地红线：东侧≥3.0米，南侧≥10.0米，西侧≥4.0米，北侧≥5.0米。与周边建筑的间距应满足相关法律法规和技术标准要求。
- 2.5 交通出入口方位：**在地块南侧、西侧设置交通出入口，与交叉口距离满足交通规范要求。
- 2.6 停车要求：**0.5个/100m²建筑面积。电动汽车充电桩比例按总停车位数量10%的比例配建电动汽车充电设施，余下90%预留充电设施建设条件。电动自行车停车应满足相关法律法规和技术标准要求。
- 2.7 城市设计及建筑控制要求：**建筑风格、高度及楼体亮化方案等以最终自然资源局审查为准。
- 2.8 共享消防车道要求：**本项目西侧道路为与小区共享消防车道，与268地块东西相连道路为共享消防车道，不得封闭。



3 其他要求

- 3.1 解决好因规划不同步实施产生的相关问题。新建建筑与周围原有建筑物间距应符合消防、安全、日照、卫生、环保等要求，并保证周边道路、市政、排水等基础设施的正常使用。
- 3.2 在工程施工前必须先修建好地块涉及到的排水沟和道路，必须满足周围地块正常排水及地块周边现状居民道路通行需要。
- 3.3 涉及可能出现的挡日照问题，由建设单位负责解决。
- 3.4 未经依法审核同意，本文的各项内容不得随意变更。
- 3.5 除上述要求外，还应符合《中华人民共和国城乡规划法》《辽宁省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》《大连市国土空间规划条例》及相关法规、技术规范要求。涉及其它相关管理部门要求的，应按规定办理相关手续。

4 说明

- 4.1 国土空间规划执法部门履行监督检查职责时，被监督检查单位和人员应当予以配合，不得妨碍和阻挠依法进行的监督检查的活动。
- 4.2 在签订国有土地使用权出让合同的同时，向自然资源主管部门申领《建设用地规划许可证》。
- 4.3 本文附图1份(规划条件附图)，图文一体配合使用，作为土地使用权出让合同组成部分。
- 4.4 本规划条件及其附图自发出之日起有效期一年。期满需要延期的，应当在有效期满三十日内依法办理延期手续。延期只能进行一次，延期的期限不得超过一年。有效期满未办理延期手续的，本规划条件及其附图自行失效。
- 4.5 本文由庄河市自然资源局负责解释。

1 限制性条件

1.1用地位置：迎春街北侧、银杏路西侧

1.2用地面积：4247.01平方米（以实测面积为准）

1.3用地性质：商务金融用地

1.4建筑面积：核算容积率建筑面积小于等于5521.10平方米（以施工图面积为准）。

1.5容积率：≤1.30

2 指导性条件

2.1建筑密度：≤35.00%

2.2绿地率：≥20.00%

2.3建筑高度：24米以下，以高程29.00米（1985国家高程）为上界，以高程5.00米（1985国家高程）为下界，高差为24米。（建筑高度控制最大值24.00米）

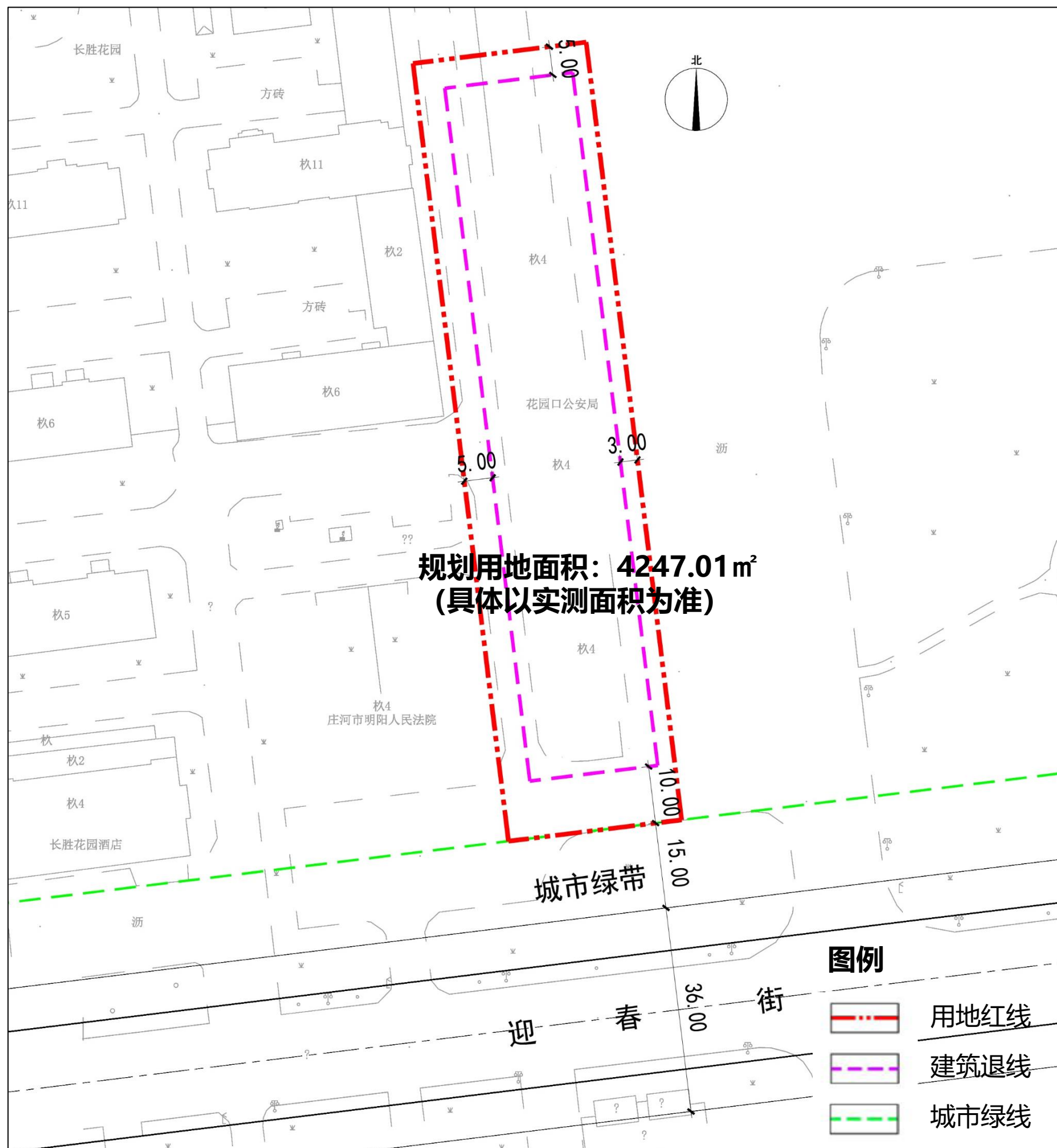
2.4建筑退线：规划新建地上、地下建（构）筑物退让用地红线：东侧≥3.0米，南侧≥10.0米，西侧≥5.0米，北侧≥5.0米。与周边建筑物的间距应满足相关法律法规和技术标准要求。

2.5交通出入口方位：在地块东侧、北侧设置交通出入口，与交叉口距离满足交通规范要求。

2.6停车要求：0.5个/100m²建筑面积。电动汽车充电桩比例按总停车位数量10%的比例配建电动汽车充电设施，余下90%预留充电设施建设条件。电动自行车停车应满足相关法律法规和技术标准要求。

2.7城市设计及建筑控制要求：建筑风格、高度及楼体亮化方案等以最终自然资源局审查为准。

2.8 共享消防车道要求：本项目与267地块东西相连道路为共享消防车道，不得封闭。



3 其他要求

- 3.1 解决好因规划不同步实施产生的相关问题。新建建筑与周围原有建筑物间距应符合消防、安全、日照、卫生、环保等要求，并保证周边道路、市政、排水等基础设施的正常使用。
- 3.2 在工程施工前必须先修建好地块涉及到的排水沟和道路，必须满足周围地块正常排水及地块周边现状居民道路通行需要。
- 3.3 涉及可能出现的挡日照问题，由建设单位负责解决。
- 3.4 未经依法审核同意，本文的各项内容不得随意变更。
- 3.5 除上述要求外，还应符合《中华人民共和国城乡规划法》《辽宁省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》《大连市国土空间规划条例》及相关法规、技术规范要求。涉及其它相关管理部门要求的，应按规定办理相关手续。

4 说明

- 4.1 国土空间规划执法部门履行监督检查职责时，被监督检查单位和人员应当予以配合，不得妨碍和阻挠依法进行的监督检查的活动。
- 4.2 在签订国有土地使用权出让合同的同时，向自然资源主管部门申领《建设用地规划许可证》。
- 4.3 本文附图1份(规划条件附图)，图文一体配合使用，作为土地使用权出让合同组成部分。
- 4.4 本规划条件及其附图自发出之日起有效期一年。期满需要延期的，应当在有效期满三十日内依法办理延期手续。延期只能进行一次，延期的期限不得超过一年。有效期满未办理延期手续的，本规划条件及其附图自行失效。
- 4.5 本文由庄河市自然资源局负责解释。

CHAPTER

05

建议下一步工作

■ 5.1 下一步工作计划

■ 1. 建筑实测

建议进行建筑实测，明确建筑使用功能及面积，对不符合要求的部分进行整改。

■ 2. 质量鉴定报告

建议完成建筑质量鉴定报告。

CHAPTER

06

符合性审查表

■ 6.1符合性审查表

城镇开发边界内不涉及新增建设用地符合性审查表

序号	事项	分事项	审查情况				备注	
1	规划符合性	核实相关规划	控制单元详细规划法定规划文件强制性内容	符合		不符合		
				符合	需引导方案实施深化			需法定规划文件局部优化
			总体规划强制性内容符合	符合		不符合		
				符合		不符合		
				✓				
2	核实自然保护地	不占用	占用类别					
		✓	国家公园	自然保护区	风景名胜区		自然公园	
3	选址合理性	核实海岸线情况	不涉及		涉及			
		✓						
4	核实林地情况	不占用	占用国家级公益林等级		占用林地保护等级			
		✓	占用一级国家公益林	占用二级国家公益林	占用 I 级保护林地	占用 II 级保护林地		

城镇开发边界内不涉及新增建设用地符合性审查表

序号	事项	分事项	审查情况			备注	
5		核实湿地保护	不占用	占用类别			
			✓	一般湿地	重要湿地		
6		核实地质灾害	不易发区	易发区			
			✓	低	中		高
7	选址合理性	核实压矿情况	评估范围不重叠	评估范围重叠(重要矿产资源矿产地、矿业权、省级财政出资勘查项目区; 非重要矿产矿业权、市县财政出资勘查项目区)			
		✓	不压覆	不做压覆处理	同意压覆	不同意压覆	
8		土壤污染状况调查	无需开展污染土调查的	需开展污染土调查的			
			✓	已调查无污染	已调查且取得污染土治理备案		

城镇开发边界内不涉及新增建设用地符合性审查表

序号	事项	分事项	审查情况		备注
9	选址合理性	考古调查勘探	不涉及	涉及	
			✓		
人防设施信息查询		不涉及	涉及		
		✓			
10		基础设施接入条件分析	具备接入条件	不具备接入条件	
			✓		
11	邻避影响分析	不涉及	涉及		
		✓			
12					