

昆明市官渡区自然资源局
关于举行《东福佳园（云南省军区经济适用
住房 3 号地块）1 号楼附图变更》听证会

听 证 报 告

昆明市官渡区自然资源局

二〇二二年四月十九日



关于《东福佳园（云南省军区经济适用住房 3 号地块）1 号楼附图变更》 听证会听证报告

为保障人民群众的知情权、表达权、参与权、监督权，广泛听取意见，根据《昆明市重大决策听证制度实施细则》等相关规定的要求，2022 年 4 月 14 日下午。昆明市官渡区自然资源局在国投大厦 2 号楼 6 楼 2601 会议室举行了《东福佳园（云南省军区经济适用住房 3 号地块）1 号楼附图变更》听证会，直接听取社会公众意见和建议，现将听证会情况报告如下：

一、听证事由

对《东福佳园（云南省军区经济适用住房 3 号地块）1 号楼附图变更》是否符合规划、是否科学合理，听取社会各方面的意见和建议。

二、听证会举行的时间、地点

时间：2022 年 4 月 14 日（星期四）14:30 - 17:00

地点：国投大厦 2 号楼 6 楼 2601 会议室举行

三、听证准备情况

我局于 2022 年 3 月 30 日在昆明市官渡区人民政府官网上发布了《关于举行东福佳园（云南省军区经济适用住房 3 号地块）1 号楼附图变更听证会的公告（第 1 号）》，公告中包含听证事项、听证时间、听证代表名额及其产生方式、报名办法等相关内容。并按照《昆明市重大决策听证制度实施

细则》，我局从报名人员中遴选了听证会代表，确定了听证主持人、听证委员和听证监察人等，并于 2022 年 4 月 2 日在昆明市官渡区人民政府官网上发布了《关于举行东福佳园（云南省军区经济适用住房 3 号地块）1 号楼附图变更听证会的公告（第 2 号）》，公布确定了听证会举行的具体时间、地点和听证主持人、决策发言人、听证监察人、听证代表、听证旁听人、听证记录人等事项，同时按时将听证会资料送达听证代表。

四、听证会有关参会人员名单

（一）听证主持人

汤恬恬（官渡区自然资源局专职副总督查）

（二）听证委员

汤恬恬（官渡区自然资源局专职副总督查）

杨春梅（官渡区城市更新改造局征迁办副主任）

任 洁（云南省城乡规划设计研究院副院长）

（三）决策发言人

单思逸（官渡区自然资源局详细规划科科长）

（四）听证监察人

徐建绒（官渡区司法局科长）

潘浩清（官渡区自然资源局党群办负责人）

（五）听证记录人

杨 伟（昆明云奕速记有限公司）

（六）听证代表（15 人）

张明辉（昆明市官渡区人大代表）

李吉琼（昆明市官渡区政协委员）
张 博（建纬昆明律师事务所律师）
胡 云（官渡区住房和城乡建设局科长）
汪 喜（官渡区城市管理局科长）
梁永林（官渡区水务局科长）
施至坚（官渡区矣六街道办事处）
杨燕琴（注册建造师）
焦利豪（东福佳园小区业主）
文 豪（东福佳园小区业主）
李会芳（东福佳园小区业主）
聂达成（东福佳园小区业主）
孙祥安（东福佳园小区业主）
李 杰（官渡区矣六街道五腊社区居民）
张 政（官渡区矣六街道五腊社区居民）

（七）听证旁听人

林广春(官渡区矣六街道五腊社区居民)
徐永强（官渡区矣六街道五腊社区居民）

五、各方听证代表提出的主要观点、理由、意见和建议

在会上，决策发言人就东福佳园（云南省军区经济适用住房 3 号地块）1 号楼附图变更规划办理的有关情况作了详实说明，15 位听证代表分别作了发言、充分表达了各自的意见和建议，共发表了 15 条建议，主要包括以下 2 个方面：

第一，该项目附图变更符合法律法规规定，并充分保障了相关权益人的合法权益。

第二，该项目附图变更总体上提升了片区商业配套功能，听证会同意附图变更事项，外立面推荐方案一，同时对方案二、三外立面无意见，外立面结合专家意见最终以审定方案为准。

六、决策发言人的陈述和答辩

（一）项目总体情况

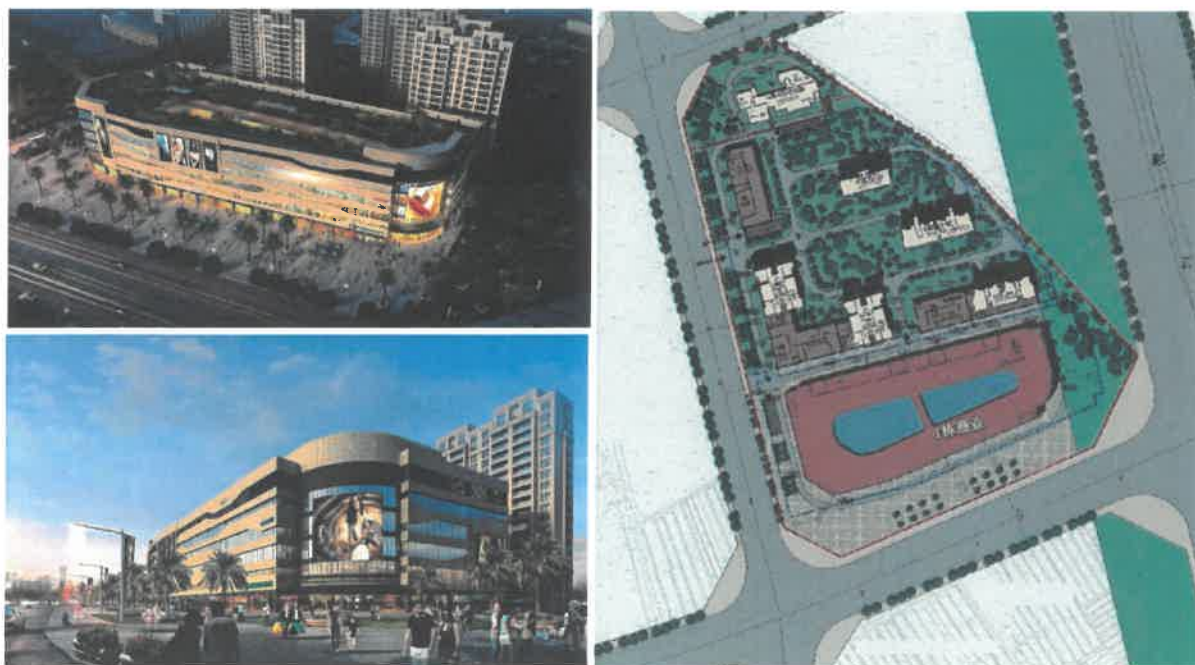
云南金色之源房地产开发有限公司开发建设的“东福佳园项目（云南省军区经济适用住房3号地块）”，该项目位于昆明市官渡区广卫片区矣六街道办事处，彩云北路与先锋路交叉口西北侧，项目用地面积76.04亩。经核《昆明城市总体规划（2011-2020）》（修编），用地性质为R-居住用地、G2-防护绿地。经核2015年市政府批准的官渡区控规梳理成果，该项目位于广卫片区，用地性质为R2-二类居住用地、G1-公园绿地、H-水域。

项目净用地面积：50696.04 m²（76.04亩），建筑面积：158790 m²，（其中地上建筑面积：101391 m²，地下建筑面积：57399 m²），容积率：2.0，建筑密度：34.22%，绿地率：22.75%。项目共10个建筑单体，东福佳园项目为经济适用住房项目，当时2-10栋住宅已完成工程建设具备交房条件，建设单位申请对项目进行分期核实。分期核实之后项目分为两期，分期界限为1栋与2-10栋间的道路中线，与建筑单体范围无重合。一期（包括2-10栋）为住宅及配套，净用地面积：28987.14 m²，总建筑面积：82669 m²，（其中地上建筑面积：56632 m²，地下建筑面积：26037 m²），该一期2-10栋住宅部分已于2019

年 11 月 20 日交付使用；二期（包括 1 栋）为集中商业，净用地面积：21708.9 m²，总建筑面积：76121 m²，（其中地上建筑面积：44759 m²，地下建筑面积：31362 m²），目前该部分商业仍处于停工状态。

（二）原方案情况

项目原规划用途为社区批发式商业市场，设计方案为 5 层商业盒形态，计划打造成为批发零售商城以作为螺蛳湾片区社区型商业配套。由于项目停工时间较久，项目又毗邻新螺蛳湾国际商贸城批发市场，近年来，互联网电商直播等新型营销方式严重冲击整体批发市场业态发展，加之疫情常态化背景，项目周边如清溪渡及大都摩天购物中心等常规化购物中心在新商业发展态势下举步维艰，原方案商业定位已不满足现行商业市场需求。



（三）项目周边情况：



同时对项目周边情况进行调查和分析后，项目基地东侧为新螺蛳湾国际商贸城，是建筑体量很大的一个批发零售商业，作为城市级别的批发零售型商业，新螺蛳湾国际商贸城规划总建筑面积为 1500 万平方米，其中商贸城占地面积 5705 亩，主体市场建筑面积 314 万平方米；小商品生产加工区占地面积 2100 亩，建筑面积 255 万平方米；物流仓储区占地面积 535 亩，建筑面积 60 万平方米，已拥有相当充足的配套设施满足功能。

另外随着城市的不断更新发展，自 2017 年以来该片区已新增大量住宅人群，如俊发·观云海、万科·公园里、宏仁裕苑等住宅小区。在拥有大量住宅人口的同时，该片区却缺少社区的商业 MALL 来满足居民的日常购物、娱乐、生活。因此考虑该片区 2km 的生活圈范围内需要一个社区型商业 MALL。

基于以上分析得出本次调整必要性的依据如下：

1.原来 1 栋商业定位作为批发零售型商业使用，随着城市周边不断发展以及新螺蛳湾商贸城体量的扩大，对于批发市场型商业的需求已饱和，对于本项目 1 栋商业再按批发市场型设计已不适宜。

2.本项目周边聚集大量住宅，以及螺蛳湾商贸城这样大体量的批发型商业，无法满足平时市民娱乐、消费、购物的需求；该片区周边一公里半径内也缺乏一个商业综合体项目，因而对于 1 栋商业的方案调整为集中型商业可服务于周边住宅居民。

（四）规划方案变更情况：

1.附图拟变更情况：

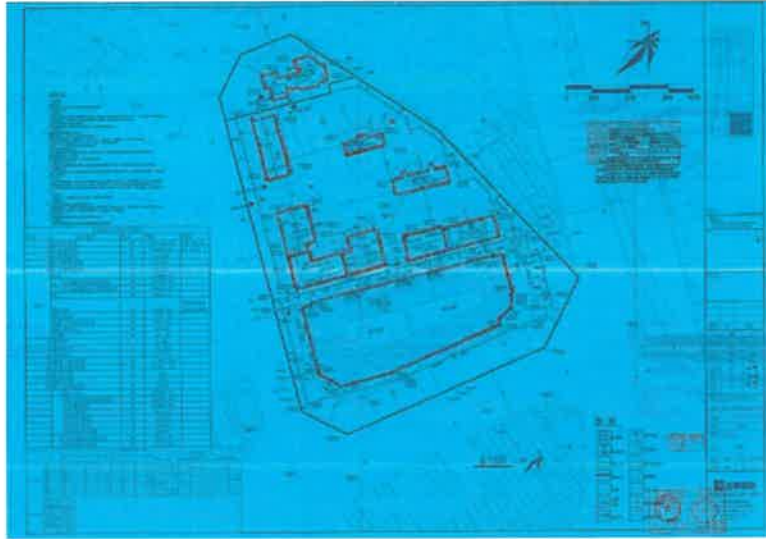
（1）考虑住宅小区已独立使用，为满足商业消防要求在基地南侧临先锋路增加消防出入口。

（2）优化西侧现状车库出入口位置交通流线组织，同时考虑实际车库宽度不满足功能需求，在 1 栋商业北面新增一个车库出口。

（3）基地东侧临彩云北路，考虑公共绿地位于项目用地范围内，结合城市公共绿地整体打造景观绿化，增加对外公共开放的活动广场及下沉广场空间。

（4）1 号楼配套商业建筑高度由 23.95m 调整为 34.30m，建筑层数由原来 5 层变为 6 层。

（5）对 1 号楼商业建筑外立面做了优化调整，并结合外立面形态对建筑外轮廓进行局部调整，均满足建筑退线要求。



原许可总平面图



拟调整总平面图

2.建筑单体拟变更情况:

(1) 1 栋商业建筑在保持建筑平面基本一致情况下对外立面重新优化设计, 考虑了三版方案进行比选。

方案一建筑外立面整体以简洁、现代为基调, 通过富有韵律的横向线条的变化突出建筑力量感, 同时结合石材大面、铝板线条以及玻璃幕墙的搭配产生虚实交错的建筑外立面风格。

方案一



方案二建筑外立面设计以突出形体变化为主，通过不同材质对建筑体量的区分来表现建筑形态的丰富变化。

方案二



方案三建筑外立面设计以错落线条为主，通过活跃线条肌理变化，来变现建筑的风格，体现出整体建筑商业氛围丰富、活跃、现代。

方案三



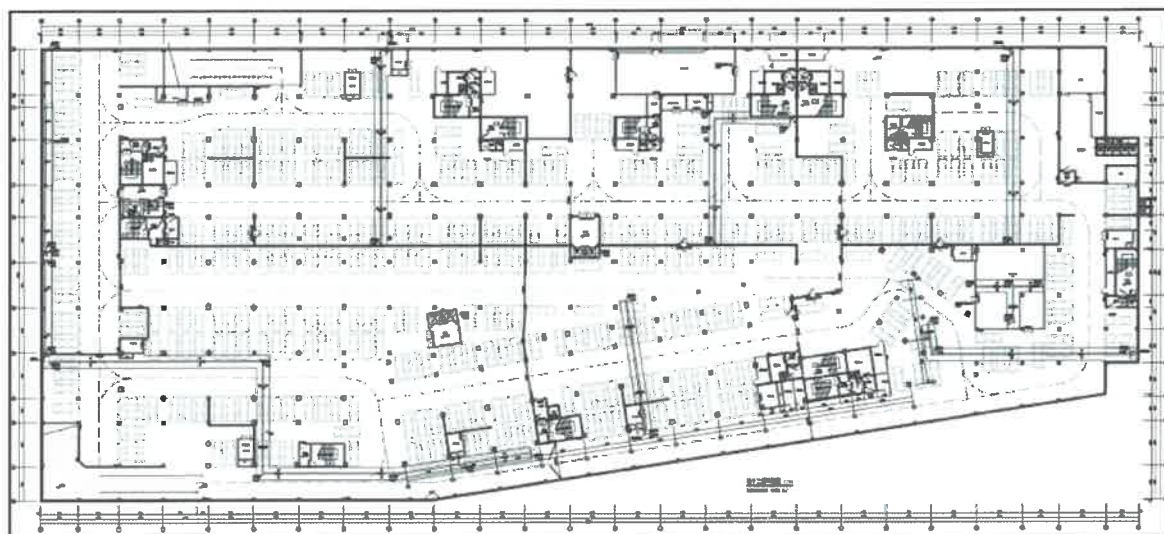
(2) 地下室平面布局优化调整, 车位配比数与原规划许可方案指标数据要求保持一致。

(3) 1 栋平面布局调整, 由原来批发市场布局调整为商业 MALL 布局。

(4) 考虑新的商业业态, 建筑层高由原来 1F: 5.4m, 2-4F: 4.8m; 5F: 4.1m 调整为 1F: 5.4m, 2-6 层: 5.1m。

拟变更前后建筑单体对比

原规划许可方案 (地下二层)



拟调整方案 (地下二层)



原规划许可方案（地下一层）



拟调整方案（地下一层）



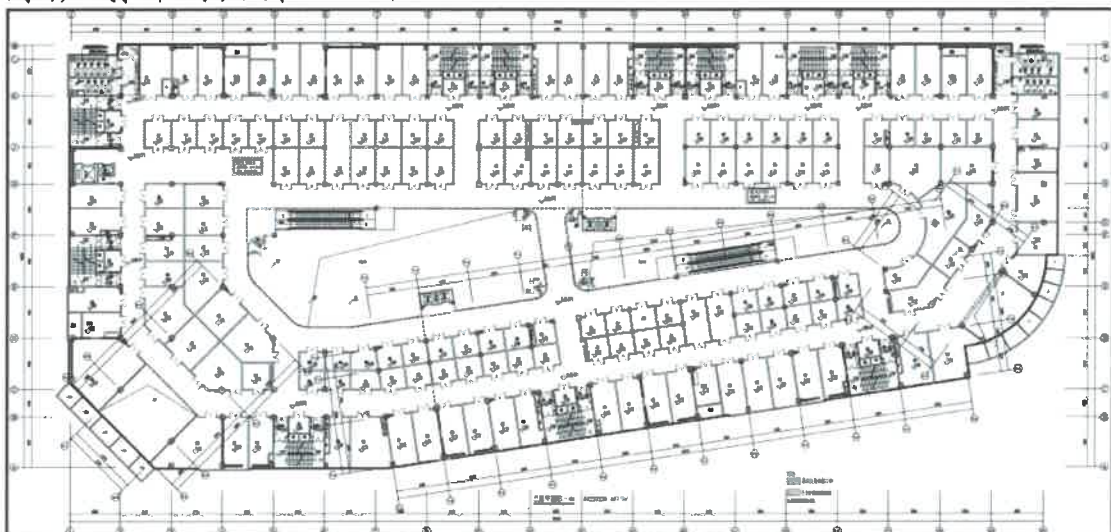
原规划许可方案（一层）



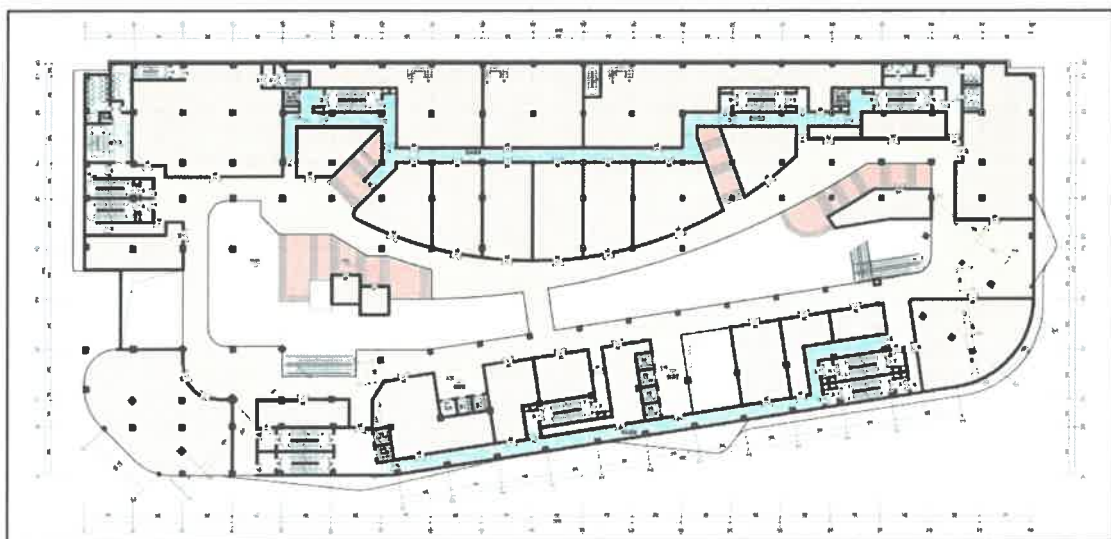
拟调整方案（一层）



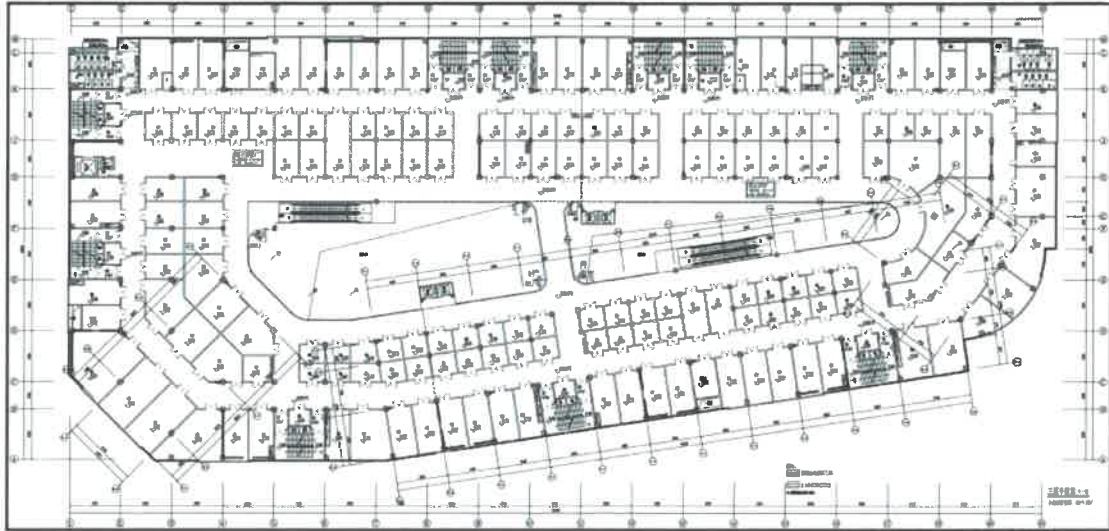
原规划许可方案（二层）



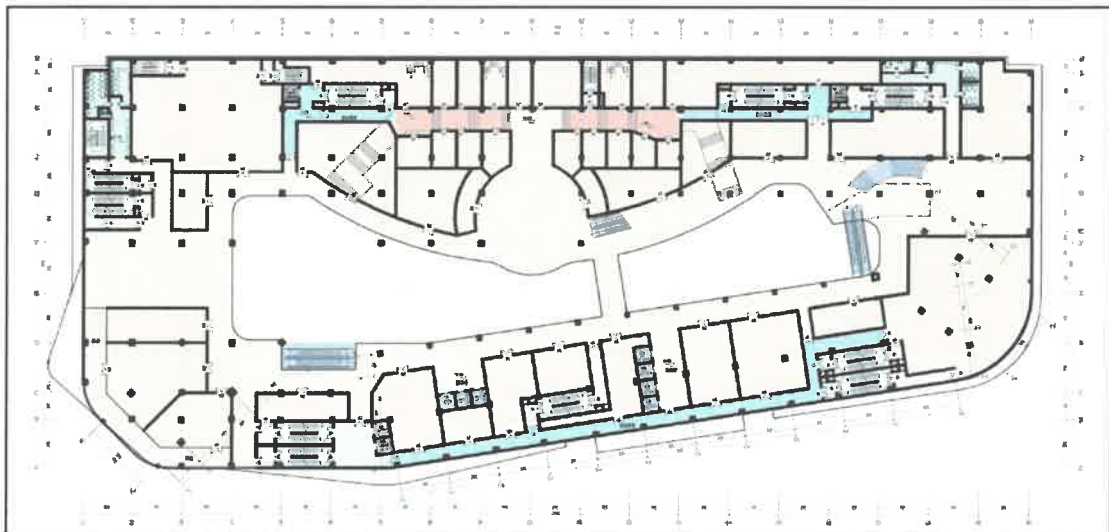
拟调整方案（二层）



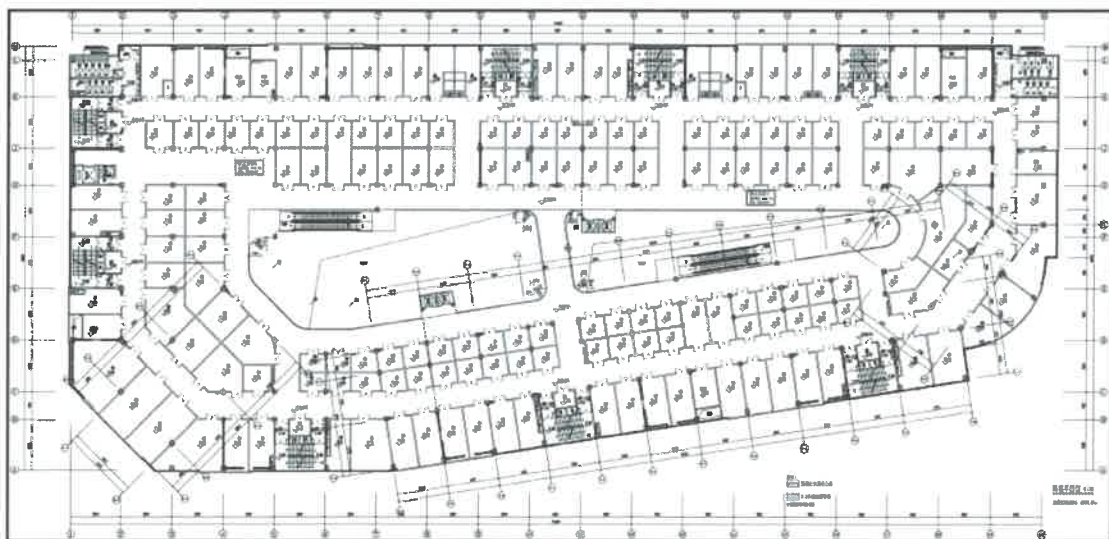
原规划许可方案（三层）



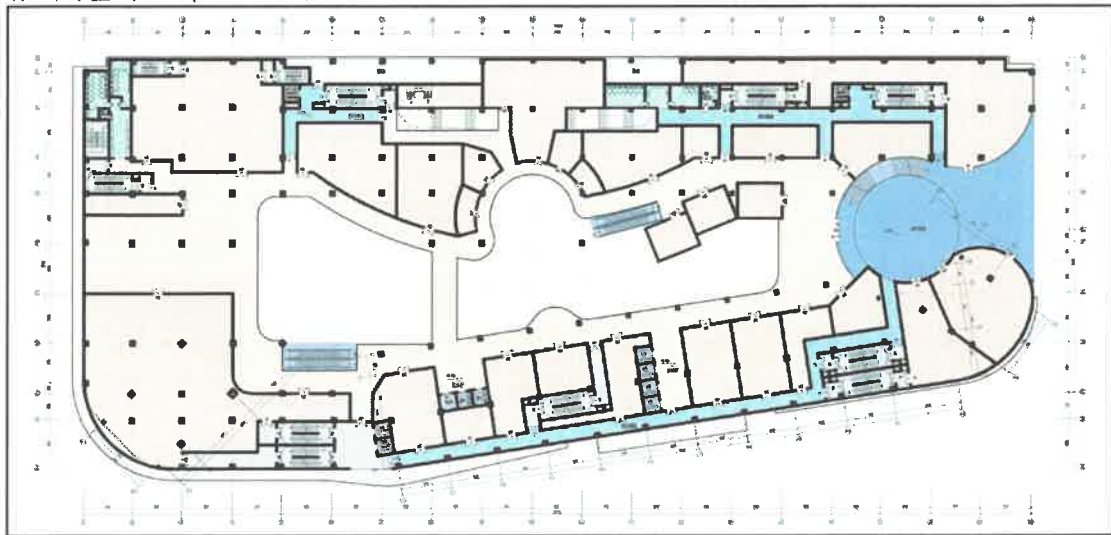
拟调整方案（三层）



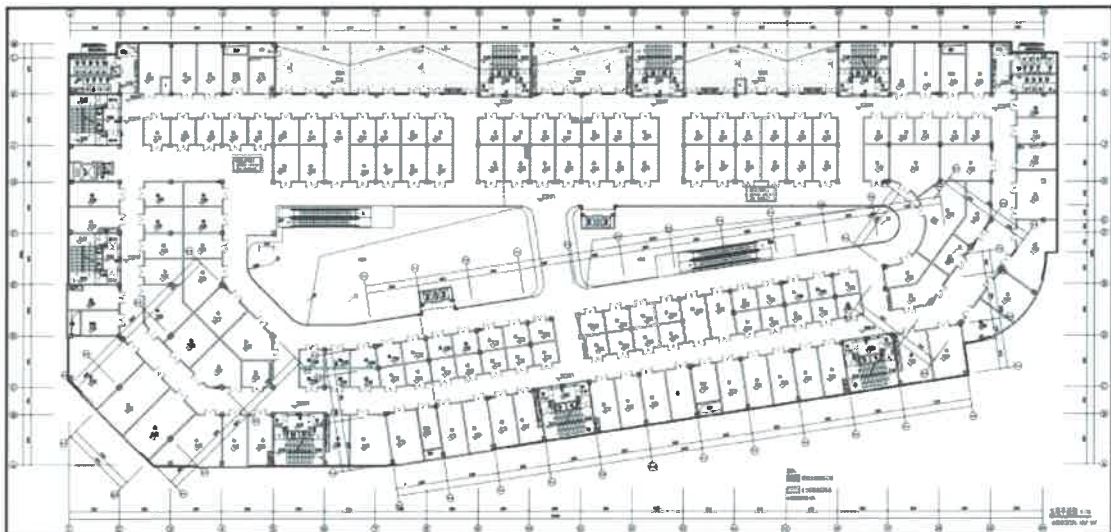
原规划许可方案（四层）



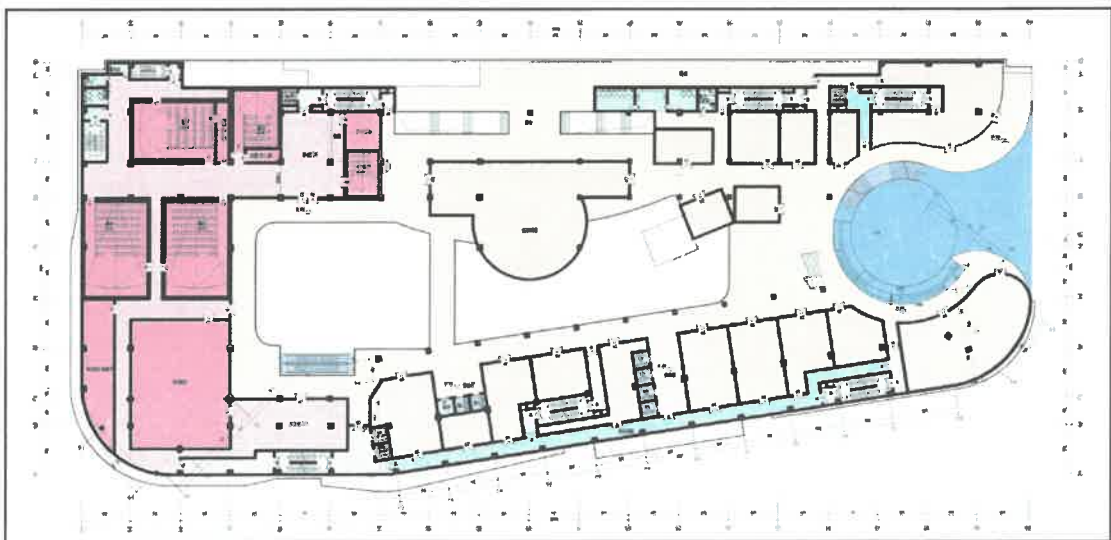
拟调整方案（四层）



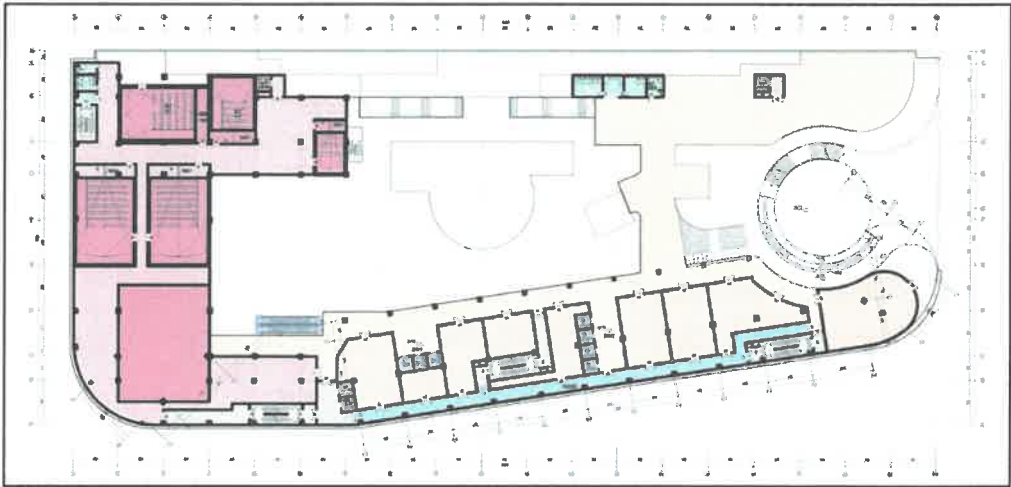
原规划许可方案（五层）



拟调整方案（五层）



拟调整方案（新增六层）



拟变更后日照分析图

多点日照

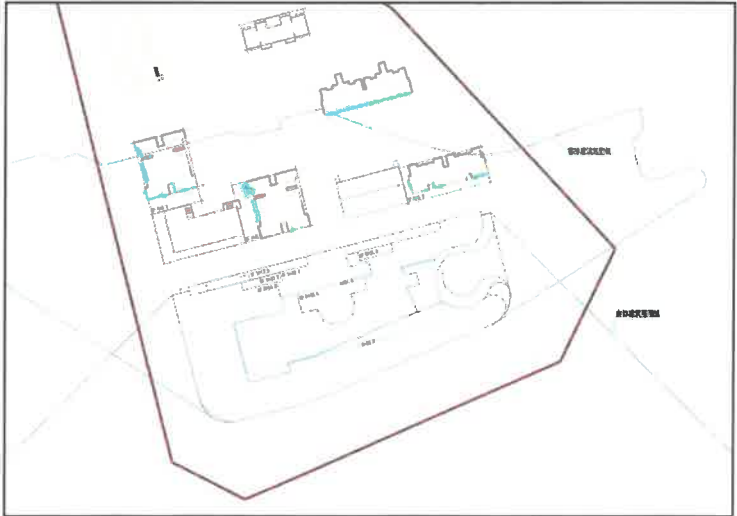


析软件: 天正日照分析软件TSUN8.0
标准名称: 新建标准
地理位置: 东经: 102°43', 北纬: 25°2'
有效时间: 冬至9:00-15:00 (真太阳时)
计算精度: 1分钟
扫描角: 8°
时间累计方式: 最长有效连照分析
窗户分析: 窗台面中点分析
计算高度: 900mm

图例:

- | | |
|-------|-------|
| ● 0小时 | ● 4小时 |
| ● 1小时 | ● 5小时 |
| ● 2小时 | ● 6小时 |
| ● 3小时 | |

线上日照



结论:

每套住宅一个居室满足冬至日大于一个小时连续日照 (四个居住空间的户型每套两个居室满足冬至日大于一个小时连续日照)

计算高度: 9000mm

（三）经济指标拟变更情况：

二期各项经济指标均保持原分期指标不变，满足本项目总体经济指标不发生变化。

东福佳园（省军区经济适用住房 3 号地块）二期技术经济指标一览表				
项目		原方案指标	拟变更方案	计量单位
净用地面积		21708.9		m ²
总建筑面积		76121	76121	m ²
其中	地上建筑面积	44759	44759	m ²
	地下建筑面积	31362	31362	m ²
建筑占地面积		10109.12	10109.12	m ²
绿地面积		1182.6	1182.6	m ²
绿地率		5.45%	5.45%	%
容积率		2.06	2.06	
建筑密度		46.57%	46.57%	%
地下车库停泊车位（机动车）		237	237	辆
地下车库停泊车位（非机动车）		0	0	辆
注：本项目总指标机动车停车位数 869 个，其中一期为 632 个，二期为 237 个，本次调整机动车停车位数满足分期规划指标；非机动车停车位数 2284 个，其中一期已配建 2284 个，已满足规划指标要求。				

综上所述，《东福佳园（云南省军区经济适用房 3 号地块）1 号楼》附图变更后，总体经济指标未突破原规划条件，保持和原工程许可的相关指标一致，调整方案符合《城乡规划法》、《云南省城市规划条例》、《昆明市城乡管理技术规定》等相关要求。

七、对听证代表意见建议的采纳情况及理由

听证会后，我局对听证代表的意见和建议进行了逐条梳

理。根据《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国行政许可法》、《昆明市城乡规划管理技术规定》等相关规定，我局本着审慎的态度，严格按照法律、法规，拟通过“东福佳园（云南省军区经济适用住房 3 号地块）1 号楼附图变更”审查。