

关于美鑫双鹤湾项目调整方案用于补充物业管理用房和社区日间照料中心的相关申请

郑州航空港经济综合实验区自然资源和规划局：

我公司开发建设的美鑫双鹤湾项目，位于实验区岗李乡办事处，北临淮海路以南、电子科技七街以东。为城镇住宅用地，总用地面积 101370.29 m²。项目于 2021 年 2 月取得由尉氏县核发的《建设工程规划许可证》，总建筑面积 307770.52 m²（地上 263800.22 m²，地下 43970.3 m²），共计 25 栋住宅楼（2428 户），4 栋配套用房。目前项目住宅楼桩基已经施工完毕，所有配套用房楼均未施工，未达到预售条件，不存在利害关系人。

我公司在进行物业招标时，建设局提出该项目物业管理用房面积不满足《河南省物业管理条例》中“总建筑面积 2 万 m²以下的，物业管理用房面积不低于 80 m²；超过 2 万至 20 万 m²部分，按照 4‰的比例配置；超过 20 万 m²至 30 万 m²部分，按照 3‰的比例配置，超过 30 万 m²以上部分，按照 2‰的比例配置”的要求。须补齐物业管理用房缺少的面积 796.38 m²。同时，该项目未落实居家养老服务设施相关要求，须增加居家养老服务设施。故申请调整原规划方案，具体调整方案如下：

一、物业管理用房：

根据《河南省物业管理条例》配建物业管理用房面积计算方法，该项目应配建物业管理用房建筑面积为 1115.54 m²。



原审批方案物业管理用房位于 26#楼二层，建筑面积 319.16 m²。因项目其余配套均按照标准配建的，无多余空间可用于物业配套用房。因此，现申请将 26#楼由 2 层调整为 4 层，建筑高度由 8.25m 调整为 15.45m，建筑面积由 511.06 m²调整为 1022.12 m²。其中物业用房建筑面积 830.22 m²，位于 26#楼二层、三层、四层。同时，20#楼一层部分平面由社区便民店调整为物业管理用房，建筑面积 72.72 m²。另 22#楼地下一层部分平面由地下室调整为物业管理用房，建筑面积 223.11 m²。调整后物业管理用房总建筑面积 1126.05 m²，满足相关规定要求。

原 20#楼社区便民店建筑面积由 777.50 m²调整为 704.78 m²，项目配建社区便民店总建筑面积由 1135.06 m²调整为 1062.34 m²，仍满足控规指标要求。

二、社区日间照料中心

根据全省住宅小区配建养老服务设施专项工作方案要求，该项目与相邻荣鑫双鹤湾项目（848 户）按照 30 m²/百户的标准，应补充配建社区日间照料中心 982.80 m²。

原审批方案中 32#楼为社区卫生服务中心，现申请将 32#楼由 2 层调整为 3 层，建筑高度由 8.25m 调整为 11.85m，建筑面积由 2130.20 m²调整为 3195.30 m²。其中社区日间照料中心建筑面积 1015.02 m²，位于 32#楼一层。其余面积为社区卫生服务中心。

以上调整后，方案中建筑间距、消防、日照与原审批方案保持一致，调整后指标满足控制性详细规划要求。涉及申请调整变

