

An aerial photograph of a modern city skyline, featuring several prominent glass skyscrapers. The central focus is a tall, dark glass building with the text '天利中央广场' and 'TILEY CENTRAL PLAZA' visible on its upper facade. To its right is another tall glass building. In the background, other skyscrapers and a body of water are visible under a blue sky with scattered clouds. A wide road with green trees and a pedestrian walkway runs through the foreground, separating the buildings from the viewer.

海口·天利雅苑项目介绍

——天利地产集团

天利雅苑

天利雅苑项目位于海口秀英区长彤路东侧，**临近海口五源河文化体育中心。**

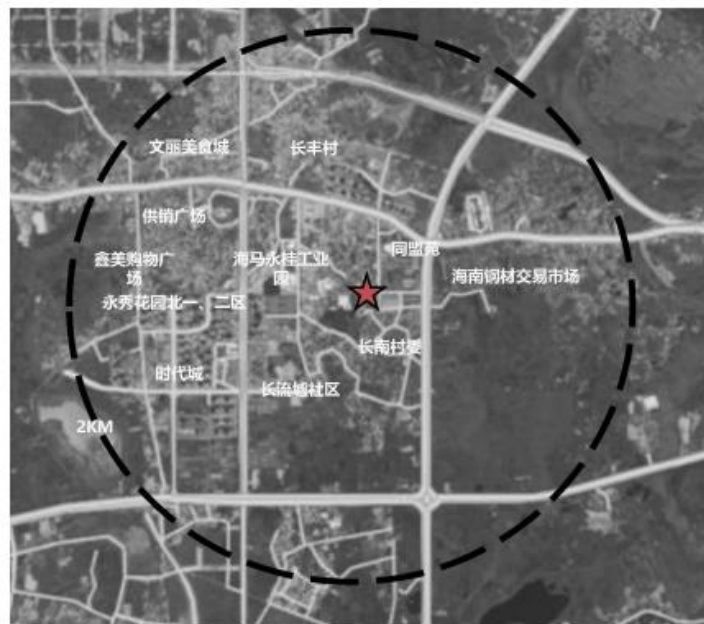
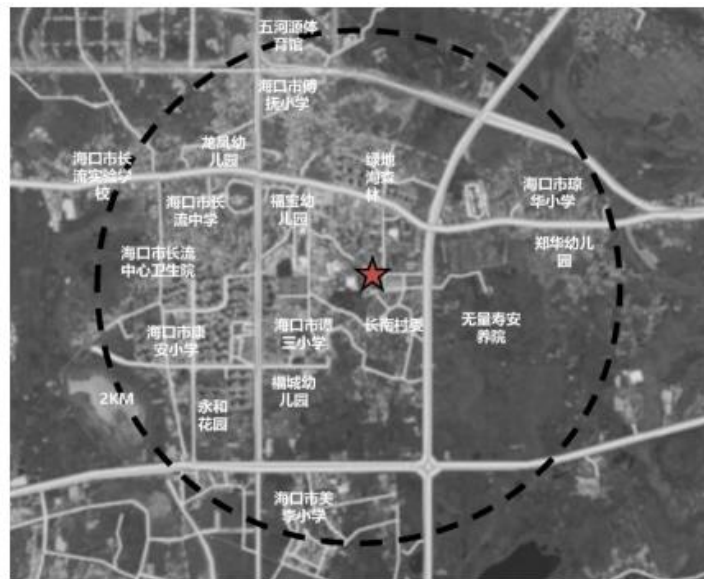
项目周边尚处于开发阶段，周边生活、教育等各类配套相对完善。

**周边竞品售价约
15000~17000元/m²。**

项目概况
Overview of Project



■ 用地位于五源河片区南区，用地周边尚处于开发阶段，周边配套相对完善。



天利雅苑

项目概况
Overview of Project

项目北侧为现状道路，东西两侧为规划道路，南侧临接其他用地。

项目上建有两栋宿舍楼，建面约10285平，后续需拆除。

交通较为便利，距离市中心仅15-20分钟车程，距离高铁长流站仅6分钟。



天利雅苑

33 亩现状控规图
(2023年5月更新)

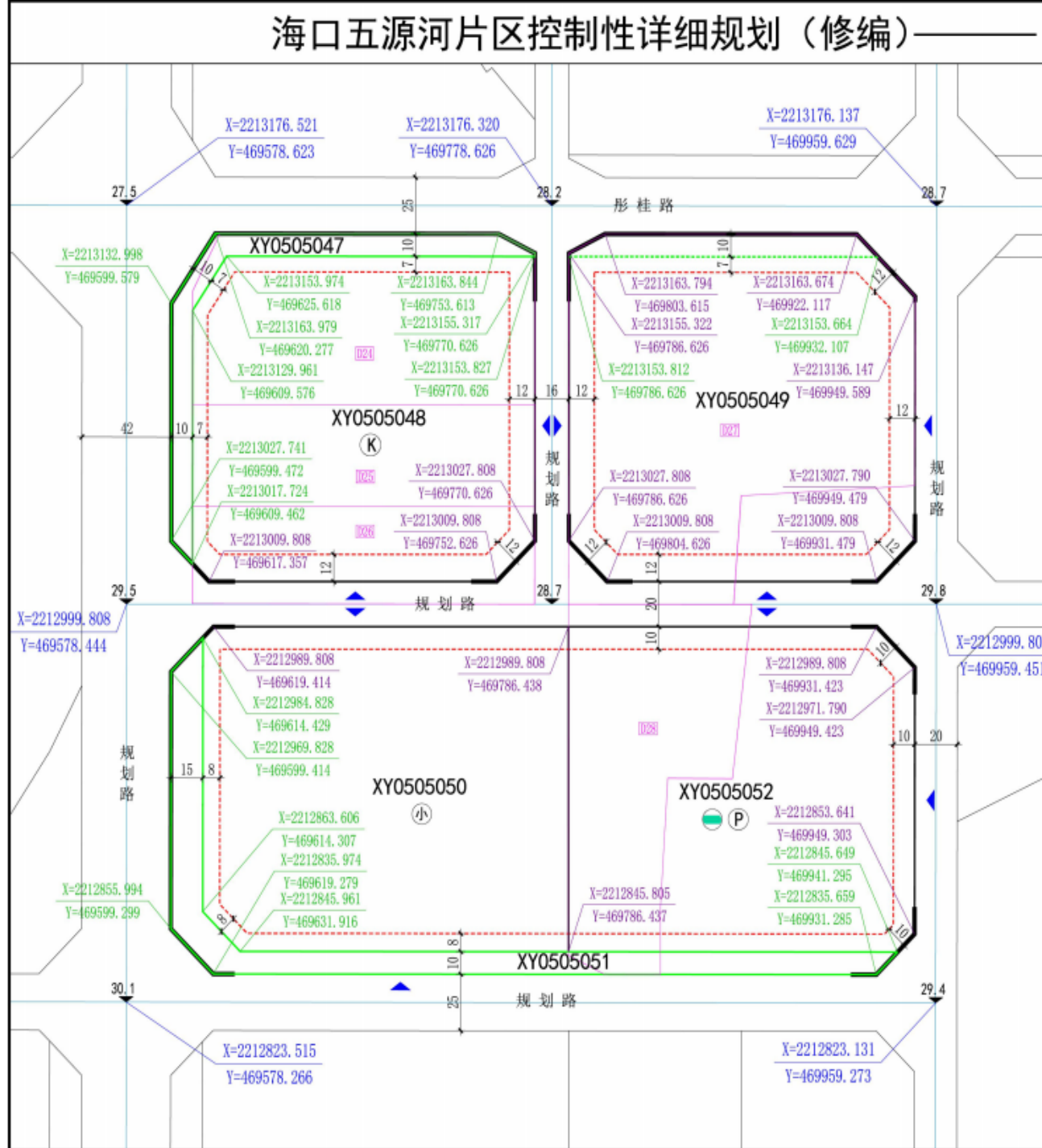


海口五源河片区控制性详细规划（修编）——地块控制分图则

天利雅苑

地块控制规划指标为二类住宅用地，
地块编码XY0505049

用地现状权属“
海南国际会展中心有
限责任公司-D27”



地块位置示意图

地块编码

XY050547-XY050552

地块编码	用地代码	用地性质	用地面积 (m²)	容积率 (≤)	建筑密度 (≤%)	建筑高度 (≤m)	绿地率 (≥%)	配建公共配套设施
XY0505047	1401	公园绿地	2823	—	—	—	—	—
XY0505048	070102-0901	二类城镇住宅-商业混合用地	23829	2.5	28	60	35	(K)
XY0505049	070102	二类城镇住宅用地	24302	3.0	22	75	40	—
XY0505050	080403	中小学用地	24597	1.0	25	24	40	(P)
XY0505051	1401	公园绿地	5296	—	—	—	—	—
XY0505052	0805/120903	体育/社会停车场混合用地	22382	1.0	30	24	30	(P)

权属编号	用地单位	用地面积 (公顷)	目前状况
D21	海口官利食品有限公司	1.20	工业用地
D22	海口官利食品有限公司	0.73	工业用地
D23	海口官利食品有限公司	0.70	工业用地
D24	海南国际会展中心有限责任公司	2.21	城镇住宅用地
D25	海口投资实业开发有限公司	1.01	城镇住宅用地

规划设计要求

- XY0505048地块为二类城镇住宅-商业混合用地，地块以居住功能为主导，地内商业建筑量占比不大于15%。
- XY0505048地块权属证用途为工业的用地，结合现有产业政策要求，仅可作为除商业建筑量占比以外的住宅项目（含安置房、租赁住房）开发建设。
- XY0505048地块配建开闭式1处，建筑面积为300m²。
- XY0505049地块北侧沿城市道路规划控制10米公共绿带，宜采用乔木、花卉、草坪相结合的丰富绿化形式，其用地参与海绵城市海绵系统建设。
- XY0505050地块为规划一所新建小学。
- XY0505052地块为体育/社会停车场混合用地，地内体育设施用地作为片区体育场馆用地进行建设，地内除配建满足自身停车标准外，同时结合地下空间设置面向社会公众服务的地下停车场，停车位200个。
- 允许在XY0505050地块的合项目建筑实际需求，在XY0505051地块的公园绿地内设置机动车出入口。

城市设计引导

社区级公共服务建筑

- 建筑风格：建议采用现代主义建筑风格，以简练为主，辅以少量形态规则的商业楼宇。
- 建筑布局：应考虑沿街界面的完整性和层次性。
- 建筑色彩：以红色系、黄色系以及白色系为主，应当体现较强的生活氛围，与周边居住区、产业等组团相协调。
- 建筑材料：以石材、健康环保涂料、木材等为主，辅以必要的玻璃幕墙。

居住建筑

- 建筑风格：建议采用现代主义建筑风格，建筑形体应规整秩序，沿街界面完整，注重实用功能。
- 建筑布局：以板式、板式高层住宅为主，辅以点状建筑。
- 建筑色彩：应用简洁明快，以白、米黄、暖灰等暖色调为主。
- 建筑材料：以现代化的、符合地域特征的材料和饰部，如合金、涂料、石材、实木板等，建议使用防锈钢玻璃、镀膜玻璃等新型材料。

备注

- 本图则坐标系为海南海口平面坐标系，高程为1985国家基准高程，图中尺寸以米为单位。
- 配套设施标准按国家有关规定。
- 本图则标定的建筑间距均按最大建筑间距控制，最终以实际建筑高度进行退线管控，原则上需满足《海口市城市规划设计管理技术规定》，特殊地块可结合实际情况进行确定，但已建和其他特殊规定的除外。
- 机动车辆的配建要求按照《海口市城市规划设计管理技术规定》中的相关规定执行。
- 如多个地块统一建设，地块之间建筑后退，可根据实际情况统一考虑。
- 本图则未涉及的其他要求，由规划主管部门根据相关规定确定并执行。
- 本图则图例与规范文本及其它规划图件保持一致，其内容作为规划控制管理依据。

图例

XY0505051	地块编码	红线控制线控制	商业、社区商业网点	中低多功能混合用地
XY0505052	地块边界	地块绿线控制线	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行
XY0505053	用地编码及编号	蓝线控制线控制	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行
XY0505054	建筑退让控制线	黄线控制线控制	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行
XY0505055	尺寸标注 (米)	水线	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行
XY0505056	建议机动车出入口	文化设施点	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行
XY0505057	禁止开口路段	高中、初中	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行
XY0505058	道路控制点坐标	小学、九年制学校	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行
XY0505059	道路控制点坐标	幼儿园、托儿所	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行
XY0505060	道路控制点坐标	社区卫生服务中心、门诊部	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行
XY0505061	道路控制点坐标	社区卫生服务站	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行
XY0505062	道路控制点坐标	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行
XY0505063	道路控制点坐标	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行
XY0505064	道路控制点坐标	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行
XY0505065	道路控制点坐标	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行
XY0505066	道路控制点坐标	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行
XY0505067	道路控制点坐标	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行
XY0505068	道路控制点坐标	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行
XY0505069	道路控制点坐标	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行
XY0505070	道路控制点坐标	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行
XY0505071	道路控制点坐标	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行
XY0505072	道路控制点坐标	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行
XY0505073	道路控制点坐标	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行
XY0505074	道路控制点坐标	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行
XY0505075	道路控制点坐标	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行
XY0505076	道路控制点坐标	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行
XY0505077	道路控制点坐标	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行
XY0505078	道路控制点坐标	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行
XY0505079	道路控制点坐标	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行
XY0505080	道路控制点坐标	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行
XY0505081	道路控制点坐标	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行
XY0505082	道路控制点坐标	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行
XY0505083	道路控制点坐标	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行
XY0505084	道路控制点坐标	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行
XY0505085	道路控制点坐标	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行
XY0505086	道路控制点坐标	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行
XY0505087	道路控制点坐标	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行
XY0505088	道路控制点坐标	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行
XY0505089	道路控制点坐标	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行
XY0505090	道路控制点坐标	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行
XY0505091	道路控制点坐标	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行
XY0505092	道路控制点坐标	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行
XY0505093	道路控制点坐标	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行
XY0505094	道路控制点坐标	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行
XY0505095	道路控制点坐标	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行
XY0505096	道路控制点坐标	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行
XY0505097	道路控制点坐标	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行
XY0505098	道路控制点坐标	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行
XY0505099	道路控制点坐标	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行
XY0505100	道路控制点坐标	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行	步行、骑行、骑行

编制单位 广州市设计院集团有限公司
海口市城市规划设计研究院有限公司

图号 37
日期 2023.2

天利雅苑

设计分析 — 总平面图

项目用地面积22072m²，
容积率3.0，计容面积66216m²，
规划建设6栋21-26层高层住宅，
首层为商铺。

规划总建筑面积约87805
m²，建筑高度为79.9米（最终
以批复的建筑方案为准）。

规划住宅总套数568套，
其中100m²284套，占比50%，
120m²167套，占比29%，140
m²117套，占比21%。

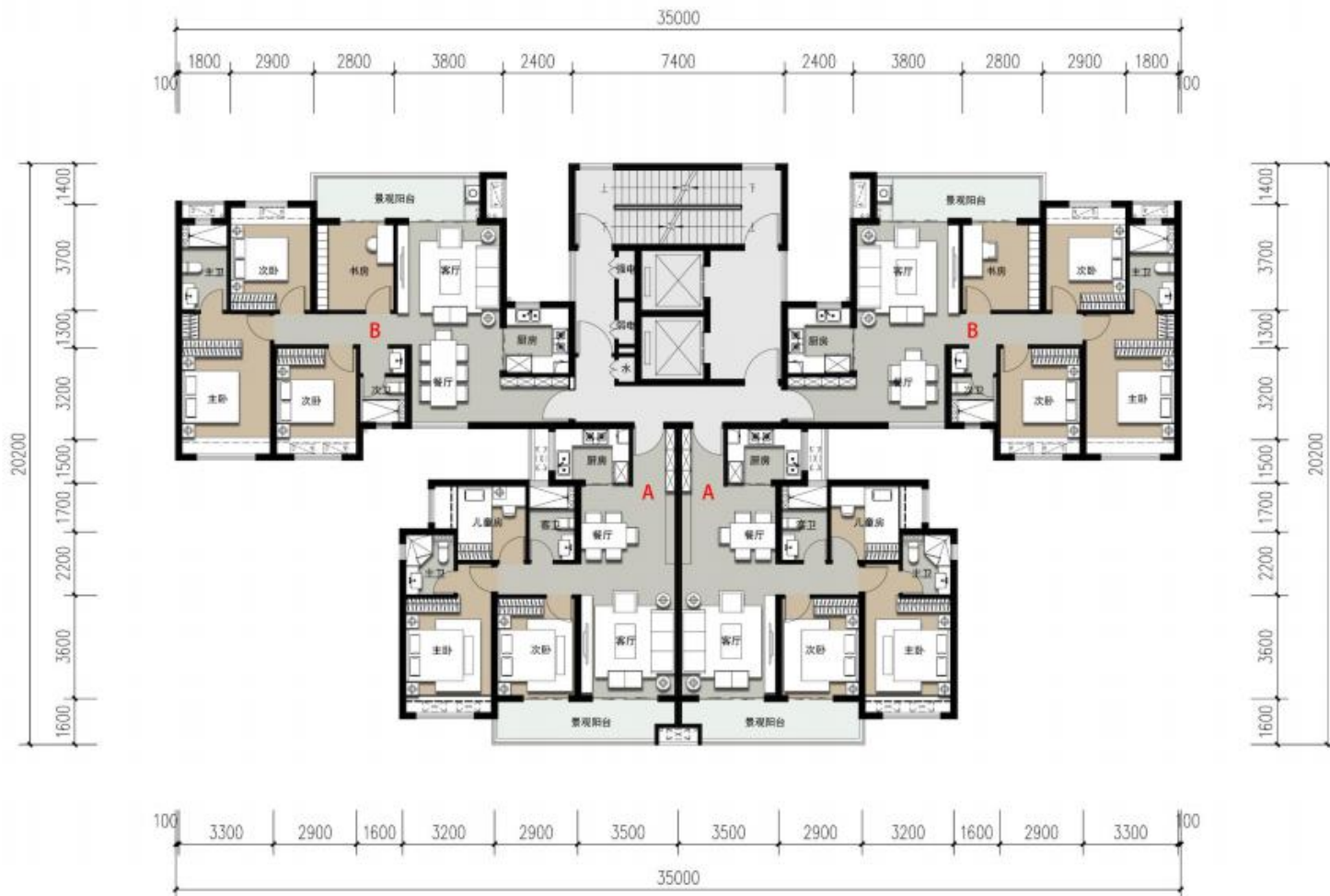
【详见右图指标表】



天利雅苑

项目拟建设3种楼型。

A楼型：100m²+120m²



A 户型：100 m²

B 户型：120 m²

A楼型 120X2+100X2 26F						
	户型	套内面积(m ²)	实用率(%)	阳台面积(半面积)	建筑面积(m ²)	户/层
A户型(100)	三房两厅两卫	83.69	81.94%	4.24	102.14	2
B户型(120)	四房两厅两卫	98.695	81.94%	4.575	120.45	2
总					445.19	4

B楼型: 100m²+120m²
+140m²



A 户型: 100 m²
B 户型: 120 m²
C 户型: 140 m²

B楼型 140X2+100X3						
户型	套内面积(m2)	实用率(%)	阳台面积(半面积)	建筑面积(m2)	户/层	
A户型(100)	83.79	82.52%	4.34	101.54	2	
B户型(120)	98.695	82.52%	4.575	119.61	1	
C户型(140)	117.12	82.52%	4.65	141.94	1	
总				464.64	4	

C楼型: 100m²+140m²



A 户型: 100 m²
C 户型: 140 m²

C楼型 140X2+100X2						
	户型	套内面积(m ²)	实用率(%)	阳台面积(半面积)	建筑面积(m ²)	户/层
A户型(100)	三房两厅两卫	83.79	82.81%	4.34	101.19	2
C户型(140)	五房两厅两卫	117.12	82.81%	4.65	141.44	2
总					485.25	4

天利雅苑

国土证

