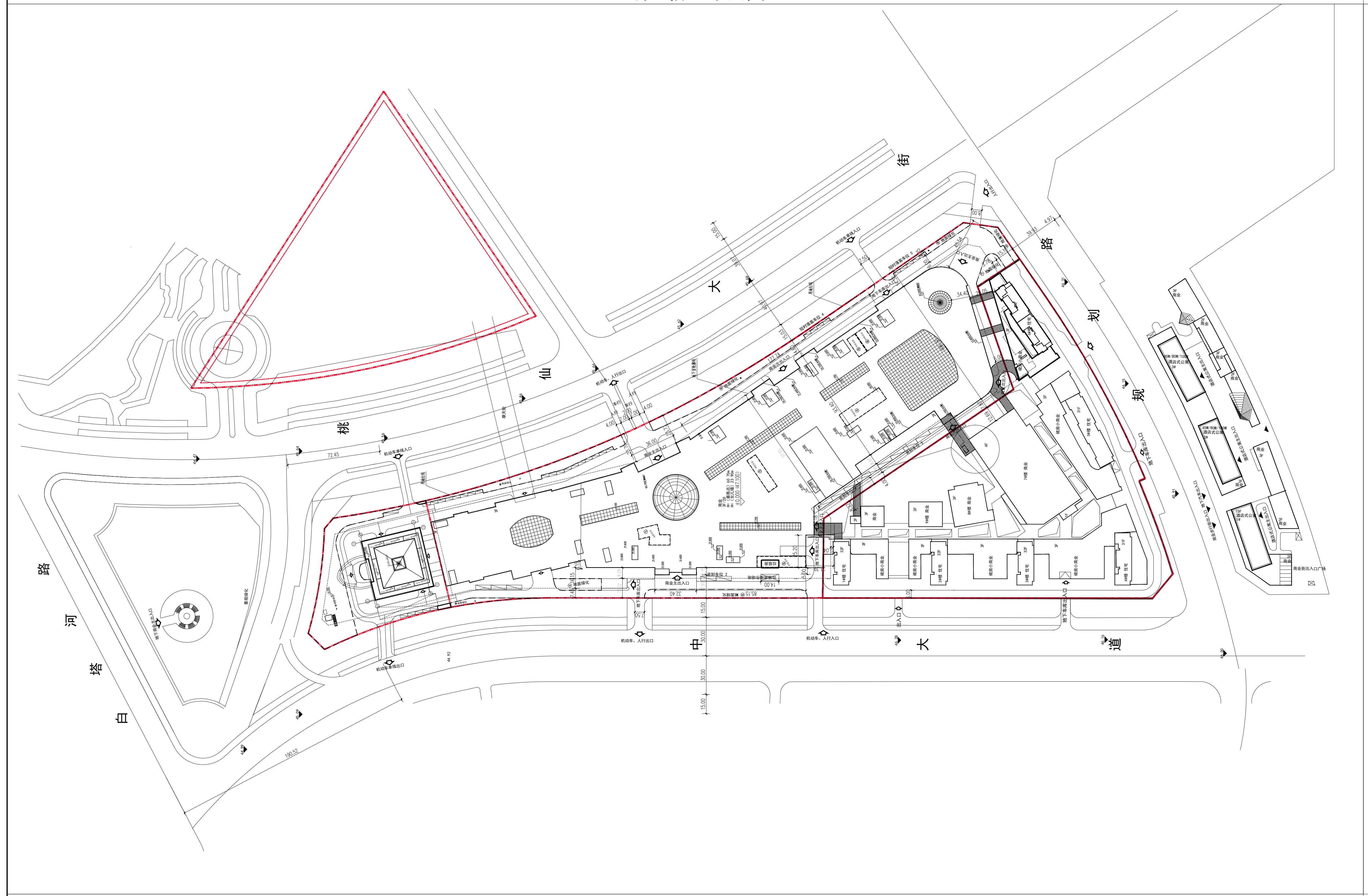
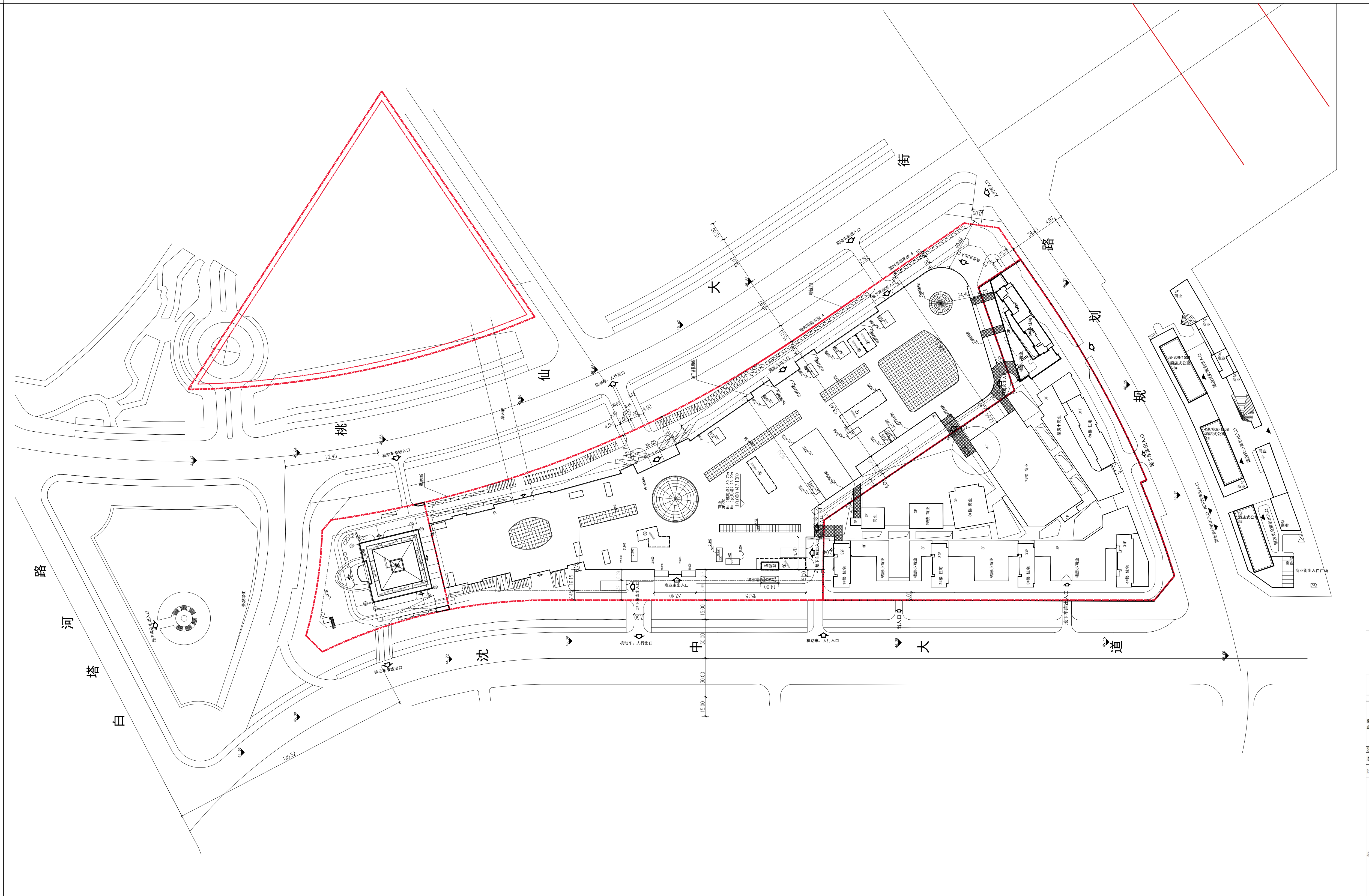
沈阳市建设工程规划许可变更批前公示板

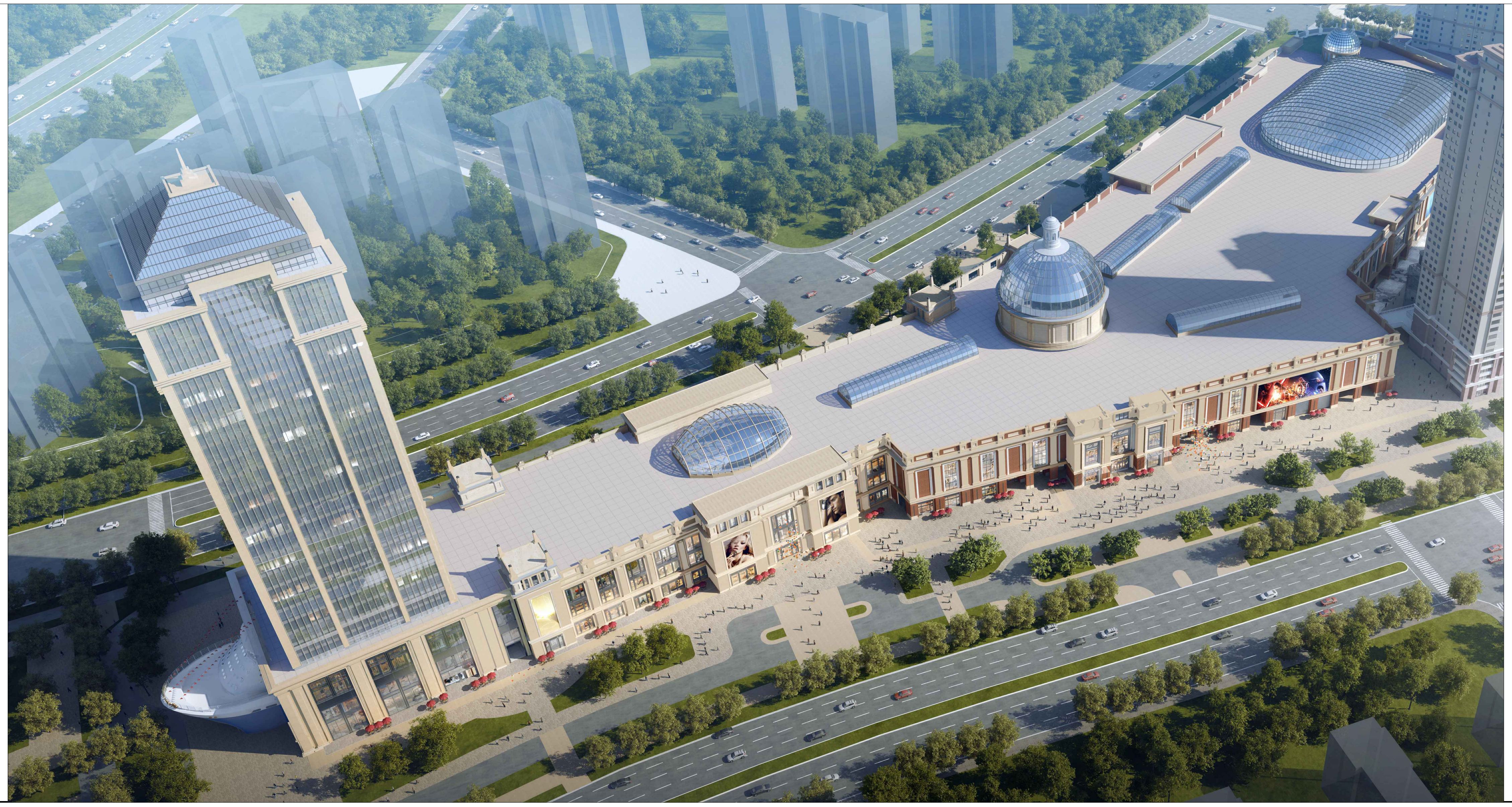
调整前总平面图



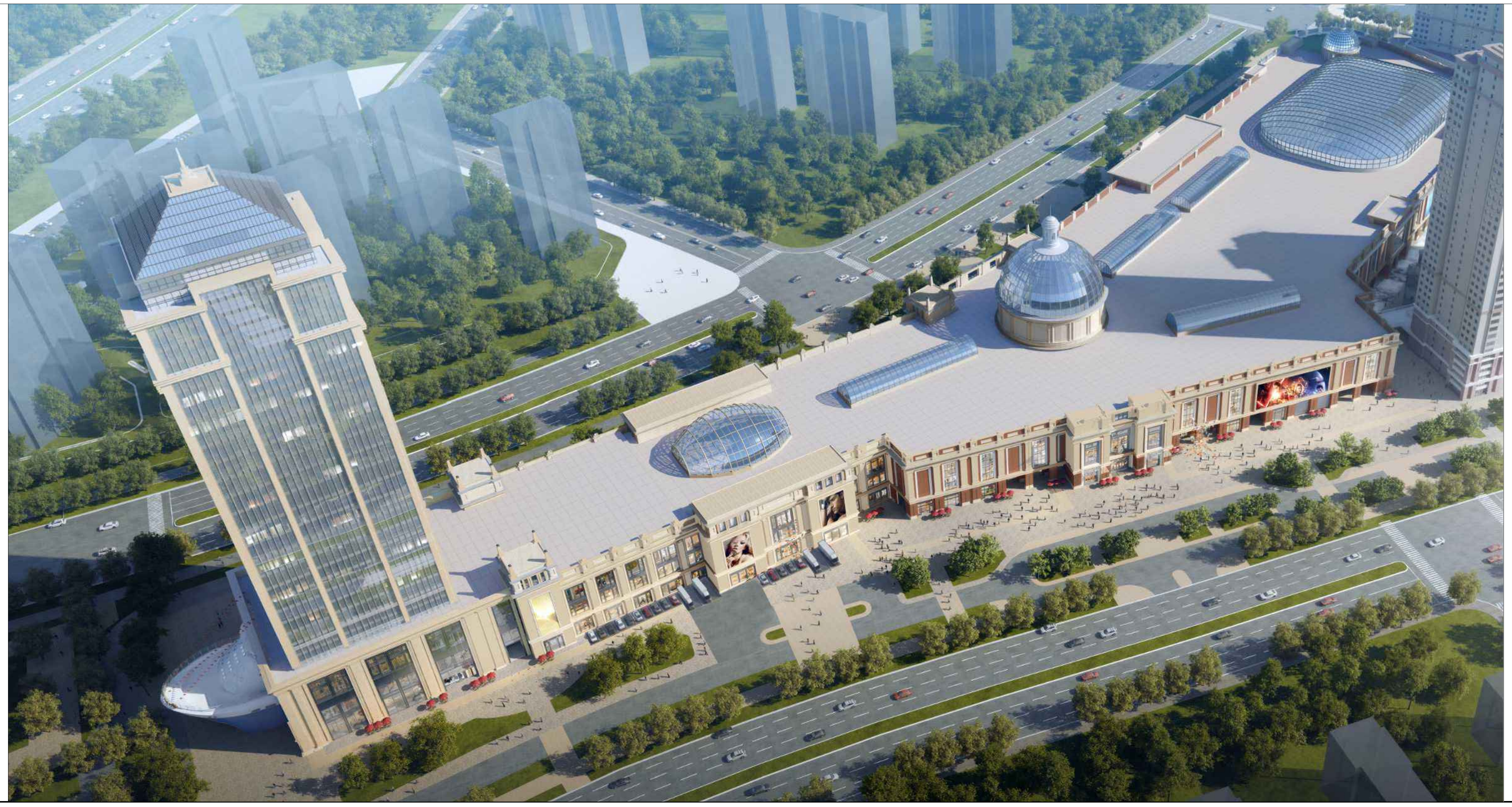
调整后总平面图



调整前鸟瞰图



调整后鸟瞰图



公示信息

沈阳星港地产投资有限公司位于浑南区沈中大街1号的月星国际城A1区项目

规划许可变更批前公示

沈阳星港地产投资有限公司开发的位于浑南区沈中大街1号的月星国际城A1区项目，规划用地性质为商业用地，面积为70549.55平方米。

建设单位申请规划变更，主要为建筑功能类别，车位数量等调整。建设单位现已委托设计单位按照相关技术标准和规范完成建设工程规划设计方案，现予以公示并公开征求意见。

1、公示及收集意见日期：2026年9月15日-2026年9月22日（公示期7个工作日）

2、利害关系人可在公示有效期内通过以下途径咨询或提出意见：

①咨询电话：

审批部门：沈阳市自然资源局浑南分局，024-24820973；

建设单位：沈阳星港地产投资有限公司，024-31696200；

设计单位：中国建筑东北设计研究院有限公司，024-81978000；

②信函请邮寄至；沈阳市浑南区全运路109号（创新天地H座9楼）沈阳市自然资源局浑南分局审批科（以邮戳日期为准）邮编：110167；

③电子邮箱：hnspk-zrzyj@shenyang.gov.cn

3、反馈意见请注明联系人真实姓名、电话、地址等信息；如因信息不完整或不真实导致无法核对相关情况的，视为无效意见。

4、本方案涉及的利害关系人依法享有陈述、申辩以及申请听证等权利，逾期未申请则视为放弃上述权利。

沈阳星港地产投资有限公司
沈阳市自然资源局

2026年9月15日

调整前经济技术指标

建设项目经济技术指标统计表（A1地块）

填表日期：2020年07月22日

建设单位	名称（公章）	沈阳星港地产投资有限公司			设计单位	名称（公章）	中国建筑东北设计研究院有限公司			
	项目地址	沈中大街1#	联系人	王鹏		资质等级（建筑、规划）	建筑甲级、规划乙级		联系人	苏昕
	开发资质证号	210116201203130-5491	联系电话	15840166373		设计资质证号	甲级工程设计证书A121002254 乙级规划编制证书<辽>城规编第142005		联系电话	13478851629
建设用地面积（㎡）		70549.55			公寓面积（㎡）	24240.00	公寓比（%）	8.18%		
总建设面积（㎡）	293667.72	地上（㎡）	180786.88		基底面积（㎡）	43751.00	建筑密度（%）	62.01		
		地下（㎡）	112880.84		绿地面积（㎡）	7055.10	绿地率（%）	10.00		
计容建设面积（㎡）	295868.35	地上（㎡）	265675.20		容积率	4.19	停车位（个）	1928	地上（个）	42
		地下（㎡）	30192.94		栋数(地上)	2			地下（个）	1886
总建筑面积（㎡）	地上建筑面积（㎡）	180786.88	商业建筑面积（㎡）		127795.30		物业用房、垃圾用房、公厕的位置及绿化信息			
			酒店式公寓面积（㎡）		24240.00		物业用房位于1#楼二层局部及2#楼三层局部：垃圾用房在1#楼地下一层、2楼西侧一层及地下一层（共计3处，计容）：公房位于2#楼西侧二层局部：绿地面积7055.10平米，共中屋项绿化面积1410.00平米，按I/2计入绿地面积，占总绿地面积10%；根据社区协议，社区用房配建于C2地块：层高大于4.8米且小于等于6.0米的商业部分面积，地上为26801.81米米：地下为7607.00半米：层商大于6.0米且小于等于7.8米的商业部分面积，地上为25872.10平米：层高大于7.8米的商业部分面积，地上为17834.11平米。 层高大于5.1米且小于 将于6.6米的酒店部分面积，地上为5007.21平米：层高大于6.6米的酒店部分面积，地上为2469.91平米： 地上特车位包含：大巴车位：1个； 短时落客车位：22个；访客车位：5个；装卸车位：14个			
			旅馆面积（㎡）		243199.36					
			物业用房面积（㎡）		393.20					
			垃圾用房（㎡）		80.24					
			公厕（㎡）		132.46					
			设备夹层（㎡）		789.26					
			避难层（㎡）		3157.06					
	地下建筑面积（㎡）	112880.84	地下商业建筑面积（㎡）		22934.56（计容）					
			旅馆配套用房建筑面积（㎡）		2200（计容）					
			地下停车建筑面积（㎡）		76258.88					
			地下设备用房建筑面积（㎡）		11332.52					
			地下垃圾用房建筑面积（㎡）		154.88（计容）					
建筑区间		S建≤60㎡	60㎡<S建≤90㎡		90㎡<S建≤144㎡		物业建筑面积		商业建筑面积	
酒店式公寓户数		296	64				839.50		151335.76	
酒店客房数		202								
配建停车位（个）		300	64				8		1514	

调整后经济技术指标

建设项目经济技术指标统计表（A1地块总表）

填表日期：2026年　月　日

建设单位	名称（公章）	沈阳星港地产投资有限公司			设计单位	名称（公章）	中国建筑东北设计研究院有限公司			
	项目地址	沈中大街1#	联系人	王鹏		资质等级（建筑、规划）	建筑甲级、规划乙		联系人	王晓岑
	开发资质证号	210116201203130-5491	联系电话	15840166373		设计资质证号	甲级工程设计证书 A121002254 乙级规划编制证书<辽>城规编第142005		联系电话	18602458410
建设用地面积（㎡）		70549.55			公寓面积（㎡）	25587.04	公寓比（%）	8.65		
总建设面积（㎡）	293667.72	地上（㎡）	180786.88		基底面积（㎡）	43751.00	建筑密度（%）	62.01		
		地下（㎡）	112880.84		绿地面积（㎡）	7055.10	绿地率（%）	10.00		
计容建设面积（㎡）	295868.14	地上（㎡）	265675.20		容积率	4.19	停车位（个）	2041	地上（个）	155
		地下（㎡）	30192.94		栋数(地上)	2			地下（个）	1886
总建筑面积（㎡）	地上建筑面积（㎡）	180786.88	商业建筑面积（㎡）		134513.05		物业用房、垃圾用房、公厕的位置及绿化信息			
			酒店式公寓面积（㎡）		25587.04		物业用房位于1#二层夹层、2#楼一层局部、二层局部、三层局部；垃圾用房在1#楼地下一层、2#楼西侧一层及地下一层（共计3处，计容）；公厕位于2#楼西侧二层局部；绿地面积7055.10平米，其中屋顶绿化面积1410.00平米，按1/2计入绿地面积，占总绿地面积10%；社区用房配建于C2地块； 1#层高大于5.4米且小于等于6.6米的商业部分面积，地上为5007.21平米；层高大于6.6米的商业部分面积，地上为2469.91平米； 2#层高大于4.8米且小于等于6.0米的商业部分面积，地上为26801.81平米；层高大于6.0米且小于等于7.8米的商业部分面积，地上为25872.10平米；层高大于7.8米的商业部分面积，地上为17834.14平米；层高大于4.8米且小于等于6.0米的商业部分面积，地下为7607.00平米；层高大于5.4米且小于等于6.6米的旅馆部分面积，地下为2200.00平米；地上特殊车位包含：短时落客车位：140个；装卸车位：15个。地下停车位包含：无障碍车位：39个；立体停车位：302个；标准停车位：1535个；装卸车位10个。			
			办公面积（㎡）		13462.73					
			旅馆建筑面积（㎡）		2225.54					
			物业用房面积（㎡）		839.50					
			垃圾用房（㎡）		80.24					
			公厕（㎡）		132.46					
			设备夹层（㎡）		789.26					
			避难层（㎡）（其中包含避难区、设备用房等（设备用房等服务全楼））		3157.06					
	地下建筑面积（㎡）	112880.84	地下商业建筑面积（㎡）		22934.56					
			旅馆配套用房建筑面积（㎡）		2200.00					
			地下停车建筑面积（㎡）		76258.88					
			地下设备用房建筑面积（㎡）		11332.52					
			地下垃圾用房建筑面积（㎡）		154.88					
建筑区间		S建≤60㎡	60㎡<S建≤90㎡		90㎡<S建≤144㎡		物业建筑面积		商业建筑面积	办公建筑面积
酒店式公寓户数		441					840.00		158053.75	13462.73
酒店客房数		6								
配建停车位（个）		269					5		1605	162

注：请在办理建筑扩初设计审定通知书及工程规划许可证时提供此表

1、计算建筑面积请严格按照《住宅设计规范》、《住宅建筑规范》、《建筑工程建筑面积计算规范》、《辽宁省住宅与公建用地容积率计算管理规定》（辽住建[2011]71号）、《民用建筑设计通则》等填写；

2、半地下室、地下商业建筑面积计入容积率。