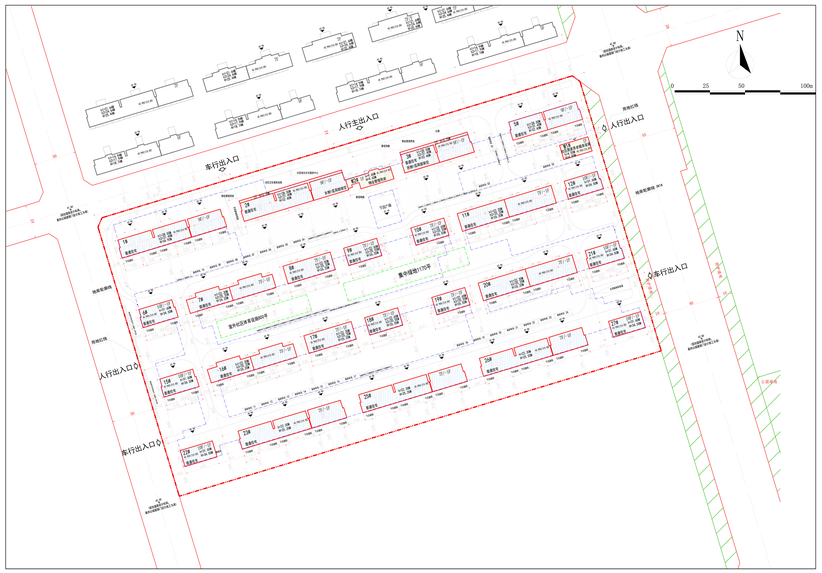
沈阳市建设工程规划许可变更批前公示

变更前总平面图



变更后总平面图



调整前鸟瞰图



调整后鸟瞰图



公示信息

中海地产（沈阳）有限公司位于浑南区美园路11号的居住（美园路南新科街东-1地块）项目规划许可变更批前公示

中海地产（沈阳）有限公司开发的浑南区美园路11号的居住（美园路南新科街东-1地块）项目，规划用地性质为居住用地，用地面积为73345.05平方米。主要变更内容为：

1）1#、2#、3#、5#-12#、15#-23#、25#-27#楼建筑面积、建筑立面调整；
2）1#、5#楼平面布局调整；
3）W1#平面布局、建筑面积、建筑高度、建筑立面调整；
4）W2#平面布局、建筑面积、建筑立面调整；
5）DX1#地下室轮廓线调整；
6）停车位位置、园区内部道路调整；
7）北侧车行出入口调整为车行入口，开口宽度由8.30m调整为10.00m；北侧人行出入口宽度由43.27m调整为44.40m；东侧车行出入口宽度由18.33m调整为18.45m；

建设单位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调整方案，现予以公示并公开征求意见。

1、公示及收集意见日期：2026年11月16日——2026年11月24日（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，024-24820955；
建设单位：中海地产（沈阳）有限公司，024-31659600；
设计单位：大连城建设计研究院集团有限公司，0411-39889926；
②信函请邮寄至：沈阳市浑南区全运路109号（创新天地B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）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。

中海地产（沈阳）有限公司
沈阳市自然资源局
2026年11月16日

调整前项目主要经济技术指标

建设项目经济技术指标统计表（全期）

表1　　填表日期：2026年09月16日

建设单位	名称（公章）	中海地产(沈阳)有限公司				设计单位	名称（公章）	大连城建设计研究院集团有限公司				
	项目地址	沈阳市浑南区美园路11号	联系人	于明欣			资质等级（建筑、规划）	甲级	联系人	王晓娜		
	开发资质证号	'2101022014042840000	联系电话	024-31659600			设计资质证号	A121000824 自资规甲字22210486	联系电话	0411-39889926		
建设用地面积（㎡）		73345.05				商业面积（㎡）	0.00	商业比（%）		0.00%		
总建筑面积（㎡）		149223.85	地上（㎡）	97386.35		基底面积（㎡）	16058.00	建筑密度（%）		21.89%		
			地下（㎡）	51837.50		绿地面积（㎡）	25671.00	绿地率（%）		35%		
计容建筑面积（㎡）		80679.55	地上（㎡）	80679.55		容积率	1.10	停车位（个）	775	地上（个）	62	
			地下（㎡）	0		栋数	26栋（地上25栋、地下1栋）			地下（个）	713	
总建筑面积（㎡）	地上建筑面积（㎡）	97386.35	住宅面积（㎡）		95768.35	其中计容80679.55		物业管理用房位置：W2#楼、2#楼和 3#楼一层局部 社区居家养老服务设施：W1#楼 社区综合文化服务中心：2#楼一层局部 社区卫生服务设施：2#楼一层局部 公园：3#楼一层局部 室外社区体育设施：800㎡，位于7#、8#楼南侧 集中绿地面积：1170㎡，位于9#、10#楼南侧 机动车车位总计775个（折算后811个）。地下车位713个，全部为标准车位；地上车位62个（折算后98个，其中无障碍车位16个，装卸车位24个（按1:2.5折算为60个），短时落客车位6个，访客车位16个 电动自行车总计117个，总占地面积187.2㎡				
			商业用房面积（㎡）		0.00	0						
			物业管理用房面积（㎡）		738.00	（不计容）						
			社区居家养老服务设施（㎡）		220.00	（不计容）						
			社区综合文化服务中心（㎡）		300.00	（不计容）						
			社区卫生服务设施（㎡）		300.00	（不计容）						
			公园（㎡）		60.00	（不计容）						
	地下建筑面积（㎡）	51837.50	地下停车场建筑面积（㎡）		29250.54	（不计容）						
			地下设备间建筑面积（㎡）		8298.96	（不计容）						
			地下设备夹层建筑面积（㎡）		2146.40	（不计容）						
			地下室建筑面积（㎡）		12141.60	（不计容）						
住宅建筑区间	住宅户数		60㎡＜S建≤90㎡		90㎡＜S建≤144㎡		144㎡＜S建≤200㎡	200㎡≤S建	配套用房		其它（商业）	
					472		84	28	1618.00		0	
配建停车位（个）					567（每户1.2个车位）		126（每户1.5个车位）	56（每户2.0个车位）	9		0	

调整后项目主要经济技术指标

建设项目经济技术指标统计表（全期）

表1　　填表日期：2026年11月12日

建设单位	名称（公章）	中海地产(沈阳)有限公司				设计单位	名称（公章）	大连城建设计研究院集团有限公司				
	项目地址	沈阳市浑南区美园路11号	联系人	于明欣			资质等级（建筑、规划）	甲级	联系人	王晓娜		
	开发资质证号	'2101022014042840000	联系电话	024-31659600			设计资质证号	A121000824 自资规甲字22210486	联系电话	0411-39889926		
建设用地面积（㎡）		73345.05				商业面积（㎡）	0.00	商业比（%）		0.00%		
总建筑面积（㎡）		148679.94	地上（㎡）	97175.67		基底面积（㎡）	16058.00	建筑密度（%）		21.89%		
			地下（㎡）	51504.27		绿地面积（㎡）	25671.00	绿地率（%）		35%		
计容建筑面积（㎡）		80679.55	地上（㎡）	80679.55		容积率	1.10	停车位（个）	775	地上（个）	62	
			地下（㎡）	0		栋数	26栋（地上25栋、地下1栋）			地下（个）	713	
总建筑面积（㎡）	地上建筑面积（㎡）	97175.67	住宅面积（㎡）		95337.37	其中计容80679.55		物业管理用房位置：W2#楼、2#楼和 3#楼一层局部 社区居家养老服务设施：W1#楼 社区综合文化服务中心：2#楼一层局部 社区卫生服务设施：2#楼一层局部 公园：3#楼一层局部 室外社区体育设施：800㎡，位于7#、8#楼南侧 集中绿地面积：1170㎡，位于9#、10#楼南侧 机动车车位总计775个（折算后811个）。地下车位713个，全部为标准车位；地上车位62个（折算后98个，其中无障碍车位16个，装卸车位24个（按1:2.5折算为60个），短时落客车位6个，访客车位16个 电动自行车总计117个，总占地面积187.2㎡				
			商业用房面积（㎡）		0.00	0						
			物业管理用房面积（㎡）		876.00	（不计容）						
			社区居家养老服务设施（㎡）		220.00	（不计容）						
			社区综合文化服务中心（㎡）		327.00	（不计容）						
			社区卫生服务设施（㎡）		331.00	（不计容）						
			公园（㎡）		84.30	（不计容）						
	地下建筑面积（㎡）	51504.27	地下停车场建筑面积（㎡）		34034.91	（不计容）						
			地下设备间建筑面积（㎡）		3964.36	（不计容）						
			地下设备夹层建筑面积（㎡）		1391.45	（不计容）						
			地下室建筑面积（㎡）		12113.55	（不计容）						
住宅建筑区间	住宅户数		60㎡＜S建≤90㎡		90㎡＜S建≤144㎡		144㎡＜S建≤200㎡	200㎡≤S建	配套用房		其它（商业）	
					472		84	28	1787.30		0	
配建停车位（个）					567（每户1.2个车位）		126（每户1.5个车位）	56（每户2.0个车位）	9		0	