

关于河西区解放南路（东侧一区）36号西地块项目的说明

河西区解放南路（东侧一区）36号西地块项目由天津中海海豪地产有限公司开发建设，天津天咨拓维建筑设计有限公司开展建设工程方案设计工作。

该项目报审的建设工程设计方案包括但不限于用地面积、用地性质、容积率（建设规模）、建筑密度、绿地率、建筑高度、服务设施、建筑间距及日照影响满足《规划条件通知书》及《建筑类建设工程规划许可证规划设计方案规范》、《建筑工程规划管理技术规范》等天津市地方相关设计规范标准。

关于该地块设计方案情况如下：

根据《天津市建筑工程规划管理技术规范 DB12T 1040-2021》第11.1.3条：“依据建筑高度分类确定建筑最小间距，建筑高度按以下标准进行分类：a)低层建筑为高度小于或等于12m的建筑；b)多层建筑为高度大于12m，小于或等于24m的公共建筑和小于或等于27m的居住建筑；c)高层建筑为高度大于24m的公共建筑和大于27m的居住建筑。”

经核实，本项目1,2,4,6-14,17,18,21号楼为高度大于27米的高层建筑,3,5,15,16,19,20号楼为高度小于或等于27米的多层建筑。

1. 与北侧仁恒公园世纪间距

根据规范第 11.2.7 条：“多、低层居住建筑与相邻多、低层建筑间距不应小于 8m，与相邻高层建筑间距不应小于 14m；高层居住建筑与相邻建筑间距不应小于 14m。

经核实，本项目 7 号楼与北侧仁恒公园世纪配建间距为 40.40 米 ≥ 14 米，符合规范要求。”

根据规范第 11.1.1 条：“当有日照需求的建筑处于被遮挡状态时，应控制该建筑与周边建筑的间距；需对该建筑进行日照影响分析时，该建筑与周边建筑的间距应同时满足最小日照时数的需求。”

根据规范第 11.2.6 条：“高层建筑的间距计算应考虑高宽比影响。遮挡建筑高度与建筑遮挡面宽度的比值大于 1:1 的高层建筑与其被遮挡的朝向为南偏东或南偏西不大于 30 度居住建筑的计算间距为高层建筑在被遮挡朝向方向的遮挡面宽度的 1.2 倍。”

经核实，本项目 8 号楼楼栋面宽 21.69 米，与北侧北侧仁恒公园世纪住宅楼栋间距为 73.00 米 $> 21.69 \times 1.2 = 26.03$ 米，符合规范要求，同时应对该建筑进行日照影响分析。

2. 与西侧中海时光之镜间距

根据规范第 11.1.1 条：“当有日照需求的建筑处于被遮挡状态时，应控制该建筑与周边建筑的间距；需对该建筑进行日照影响分析时，该建筑与周边建筑的间距应同时满足最小日照时数的需求。”

根据规范第 11.2.7 条：多、低层居住建筑与相邻多、低层建筑间距不应小于 8m，与相邻高层建筑间距不应小于 14m；高层居住建筑与相邻建筑间距不应小于 14m。

本项目 1 号楼与中海时光之镜最东侧楼栋间距 67.30 米 $\geq$ 14 米，符合规范要求，同时应对该建筑进行日照影响分析。

本项目 2 号楼与中海时光之镜最东侧楼栋间距 63.80 米 $\geq$ 14 米，符合规范要求，同时应对该建筑进行日照影响分析。

本项目 18 楼与中海时光之镜最东侧楼栋间距 70.60 $\geq$ 14 米，符合规范要求，同时应对该建筑进行日照影响分析。

本项目 21 与中海时光之镜最东侧楼栋间距 70.30 $\geq$ 14 米，符合规范要求，同时应对该建筑进行日照影响分析。

3. 日照影响分析说明

根据规范第 11.4.3 条：“建筑有效日照时数应满足下列要求：a) 住宅建筑的每户至少一个居住空间在大寒日的有效日照不低于 2 小时；当超过四个居住空间时至少两个居住空间在大寒日的有效日照不低于 2 小时。”

本项目日照影响分析由第三方咨询单位星际空间(天津)科技发展有限公司出具《日照分析报告》，符合规范要求（详见附件一）。

附件一：日照分析结论及主客体范围
特此说明。



天津中海海豪地产有限公司
天津天咨拓维建筑设计有限公司

2025 年 10 月 18 日

