

江津人民广场改造暨遗爱池商圈项目方案修改的公示图（一）

重庆市江津区规划和自然资源局
关于江津人民广场改造暨遗爱池商圈项目
方案修改的公示

商圈项目业主及有关利害人：

江津人民广场改造暨遗爱池商圈项目位于重庆市江津区东门转盘附近，西面是在建市郊铁路江跳线，北面是滨江路。为提升小区品质，建设业主重庆宝奥房地产开发有限公司申请对项目经依法审定的设计方案进行修改，修改的主要内容如下：

一、降低B-2#楼及附属商业建筑高度和建筑规模。B-2#楼及附属商业原建筑高度为195.5米，总建筑面积为65000平方米；修改后B-2#楼及附属商业建筑高度为99.9米，总建筑面积为31600平方米。

二、项目停车位整体平衡。该项目分为一、二期建设，修改前应配置2887个停车位，修改后应配置2546个停车位，目前该项目已配置了2041个停车位，本次新增设505个停车位，增设后符合相关规范要求。

三、C-1#楼及商业附属用房方案待定。

具体修改内容详见附图。

重庆市江津区规划和自然资源局对申请修改的内容进行公示，公开征询意见。公示期为2025年5月29日至2025年6月4日。

若单位或个人有意见和建议，请注明身份（单位名称、机构代码证及法定代表人身份证明/个人姓名及身份证复印件）、联系电话和邮寄地址，于2025年6月11日下午6点前将书面意见和建议、不动产权证书（或购房合同）复印件等证明涉及其利害关系材料邮寄或直接提交至重庆市江津区规划和自然资源局。逾期未提出的，视为自动放弃权利和视为无意见。

重庆宝奥房地产开发有限公司、相关利害关系人可自公示期满之日起五个工作日内向重庆市江津区规划和自然资源局提出书面听证申请，并提交不动产权证书（或购房合同）复印件等证明涉及

其重大利害关系材料。逾期未提出的，视为自动放弃听证权利。

联系单位：重庆市江津区规划和自然资源局

联系地址：重庆市江津区鼎山街道元帥大道36号

邮 编：402260

联 系 人：彭先生 联系电话：023-47696252

电子邮箱：375460167@qq.com

重庆市江津区规划和自然资源局

2025年5月28日

申请书

关于江津人民广场改造暨
遗爱池商圈项目方案调整申请

重庆市江津区规划和自然资源局：

由我司开发建设的江津人民广场改造暨遗爱池商圈项目，位于江津几江老城区，西面是几江长江大桥及在建市郊铁路江跳线，北邻滨江大道。

鉴于目前房地产市场低迷，加之江津市场对传统超高层住宅的接受度较低，超高层住宅销售困难；同时响应重庆推进高品质生活宜居地，减少项目建筑体量，提高项目品质，特申请对该项目方案进行调整。

本次调整的主要内容：一是降低B-2#楼及附属商业建筑高度和建筑规模；二是增设停车位505个，以保证该项目本次调整后的配套停车位满足规范要求；三是C-1#楼及商业附属用房方案待定。

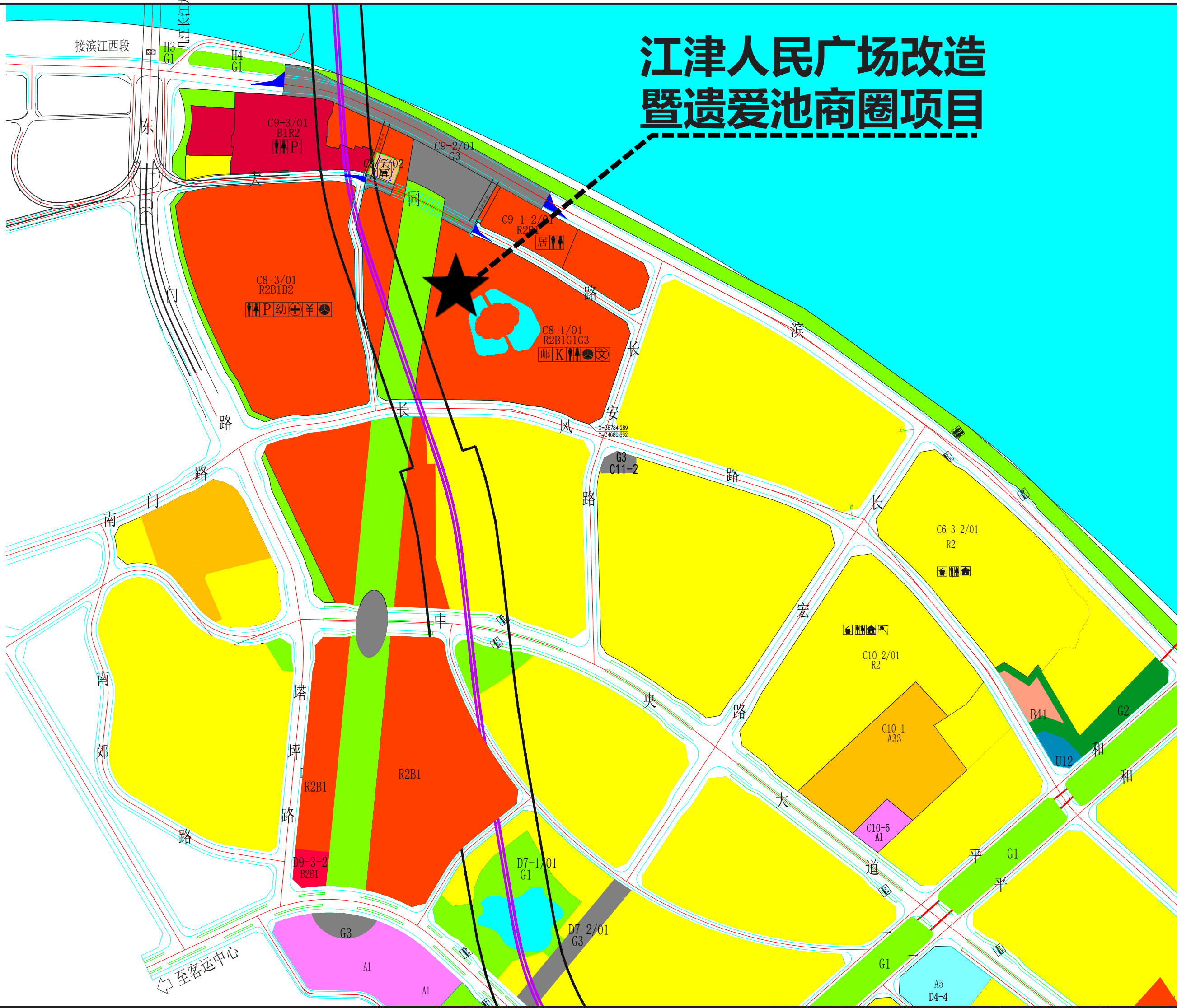
为打造更加宜居的品质楼盘，特请贵局对该项目方案调整同意支持办理为感。

重庆宝奥房地产开发有限公司

2025年5月23日

区位图

江津人民广场改造
暨遗爱池商圈项目



修改前总图



修改后总图



江津人民广场改造暨遗爱池商圈项目方案修改的公示图（二）

修改前鸟瞰效果图



- 1. 规划控规指标，修改前用地面积 107452.00 平方米，容积率不得大于 4.58，建筑密度不得大于 50%，绿地率不得小于 10%，建筑限高 250 米
- 2. 建筑布局：修改前规划 10 栋住宅和 10 栋商业建筑，以人民广场为轴线，两边布局。
- 3. 建筑方案：修改前户数 3763 户，总建筑面积 601121.24 平方米，建筑密度 43.34%，绿地率 10.50%，停车位 2887 个。

修改后鸟瞰效果图



- 1. 规划控规指标，修改后用地面积 107452.00 平方米，容积率不得大于 4.58，建筑密度不得大于 50%，绿地率不得小于 10%，建筑限高 250 米。
- 2. 建筑布局：修改后规划 10 栋住宅和 10 栋商业建筑，以人民广场为轴线，两边布局。
- 3. 建筑方案：修改后户数 3107 户，总建筑面积 490392.01 平方米，建筑密度 42.35%，绿地率 10.50%，停车位 2546 个。

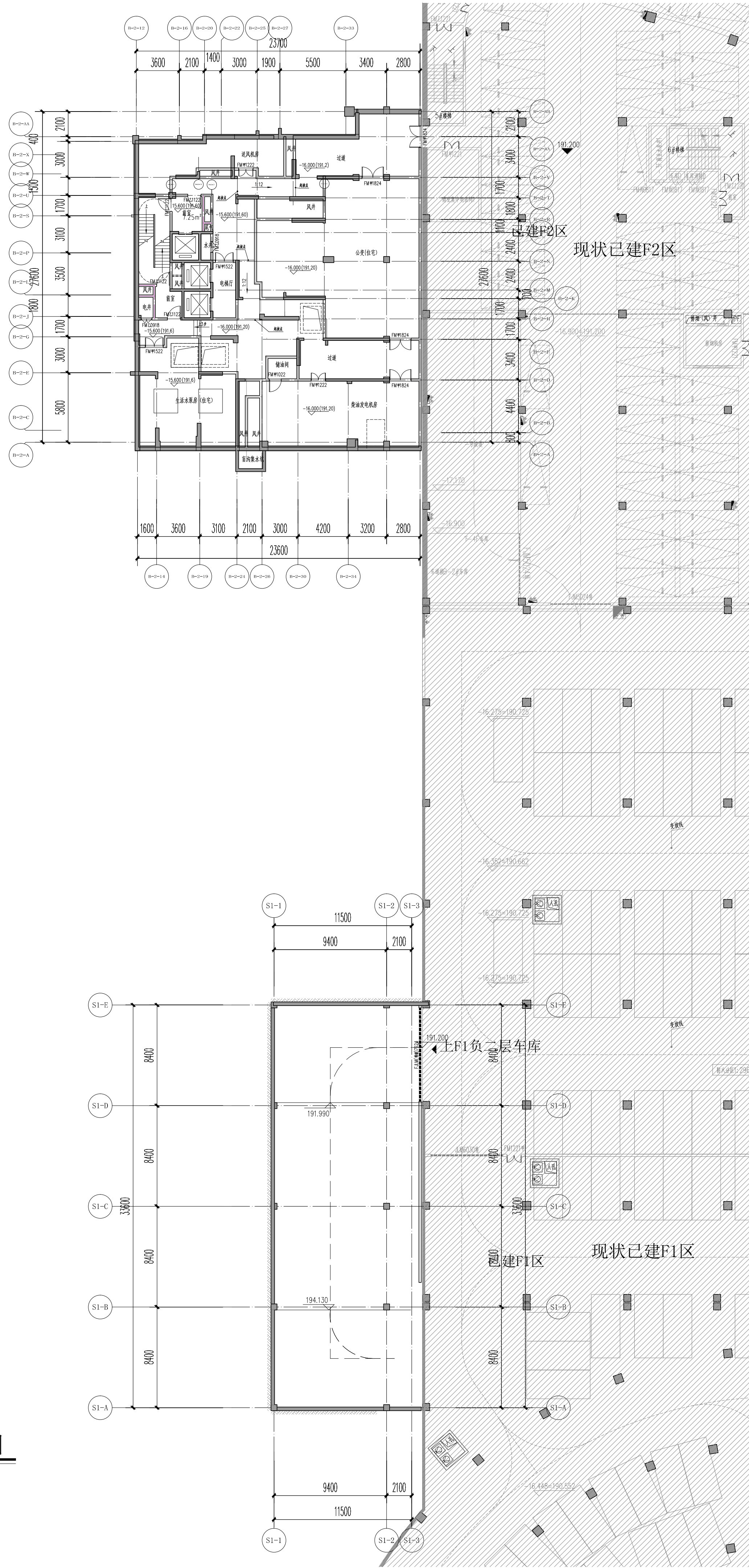
江津人民广场改造暨遗爱池商圈项目方案修改的公示图（三）

本次配置 505 辆地面停车位示意图



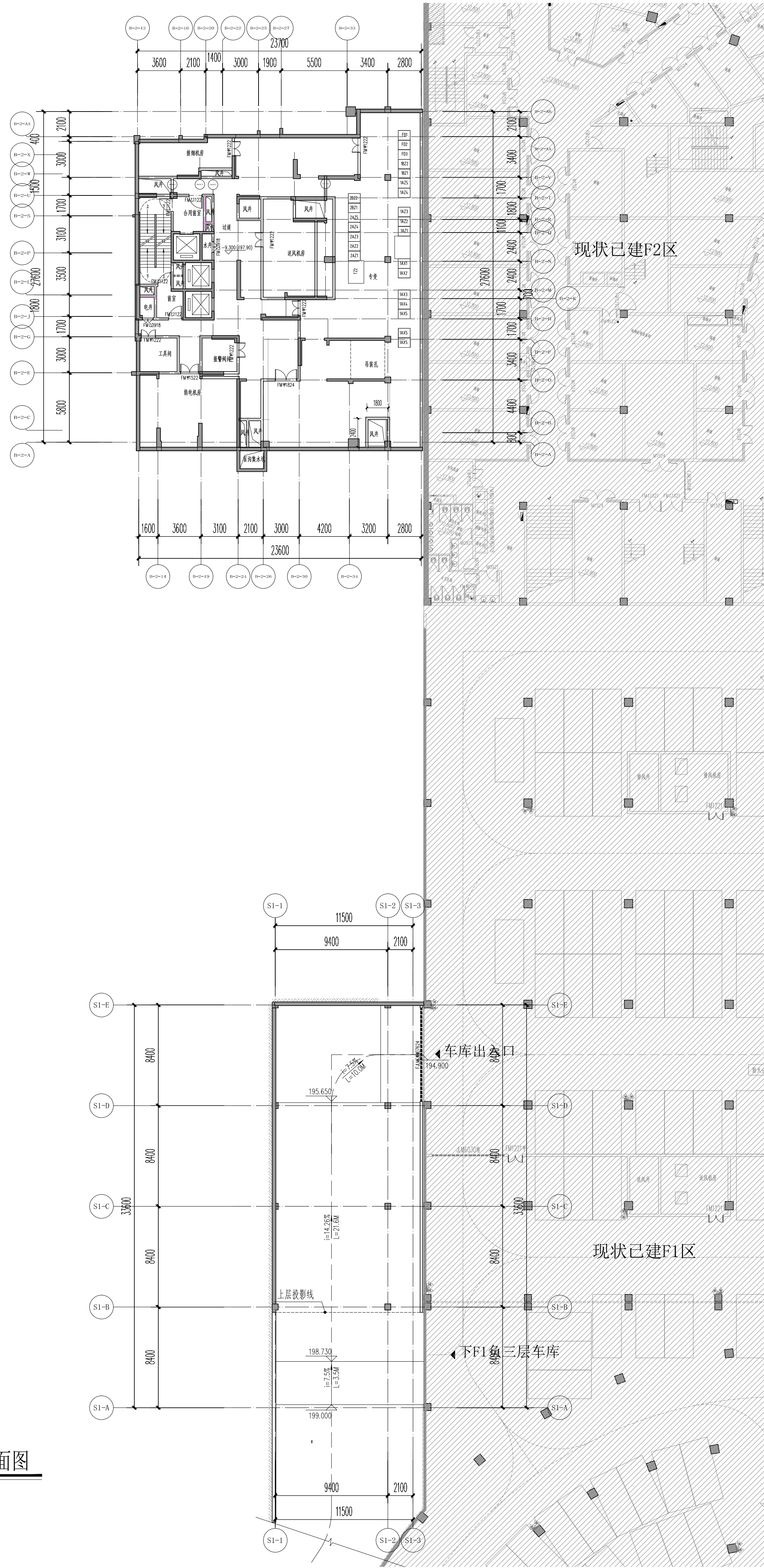
江津人民广场改造暨遗爱池商圈项目方案修改的公示图（四）

B-2# 楼负 3 层平面图



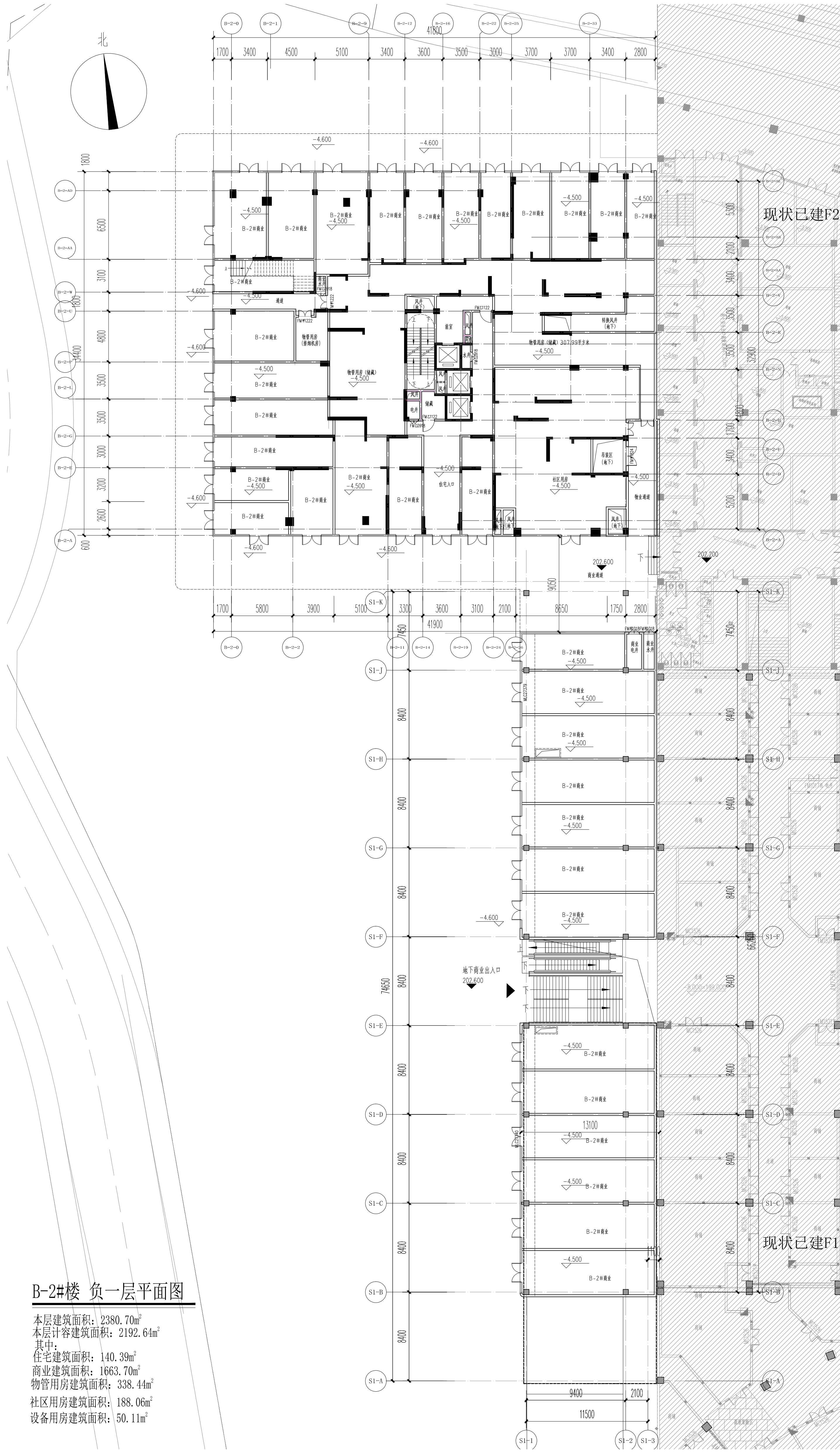
B-2#楼 负三层平面图
本层建筑面积：1080.54㎡
其中：
设备用房建筑面积：649.17㎡
车道建筑面积：431.37㎡

B-2# 楼负 2 层平面图



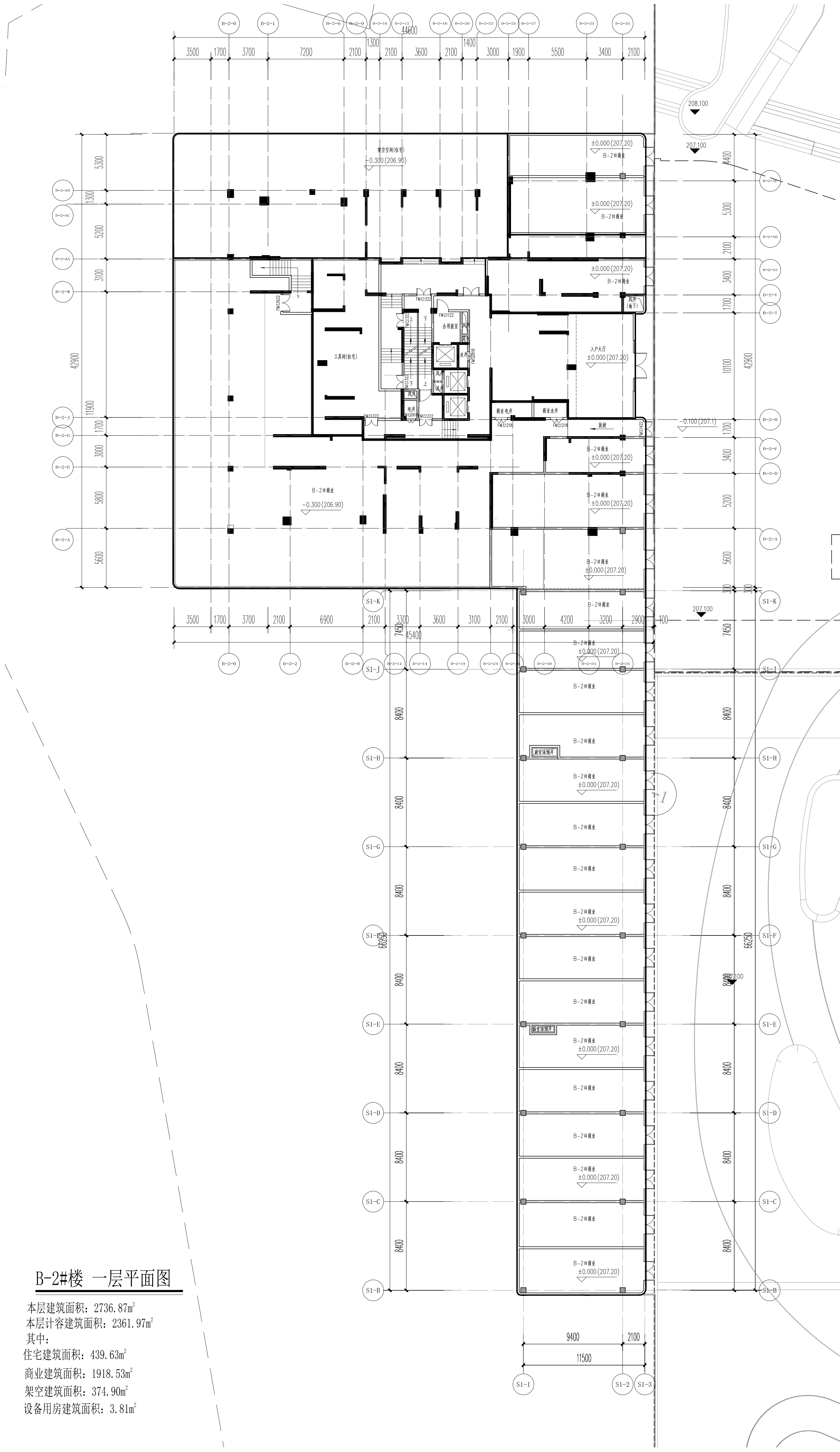
B-2#楼 负二层平面图
本层建筑面积：973.96㎡
其中：
设备用房建筑面积：646.32㎡
车道建筑面积：327.64㎡

B-2# 楼及附属商业负 1 层平面



B-2#楼 负一层平面图
本层建筑面积：2380.70㎡
本层计容建筑面积：2182.61㎡
其中：
住宅建筑面积：140.39㎡
商业建筑面积：1683.70㎡
物业管理用房建筑面积：338.41㎡
社区用房建筑面积：188.06㎡
设备用房建筑面积：50.11㎡

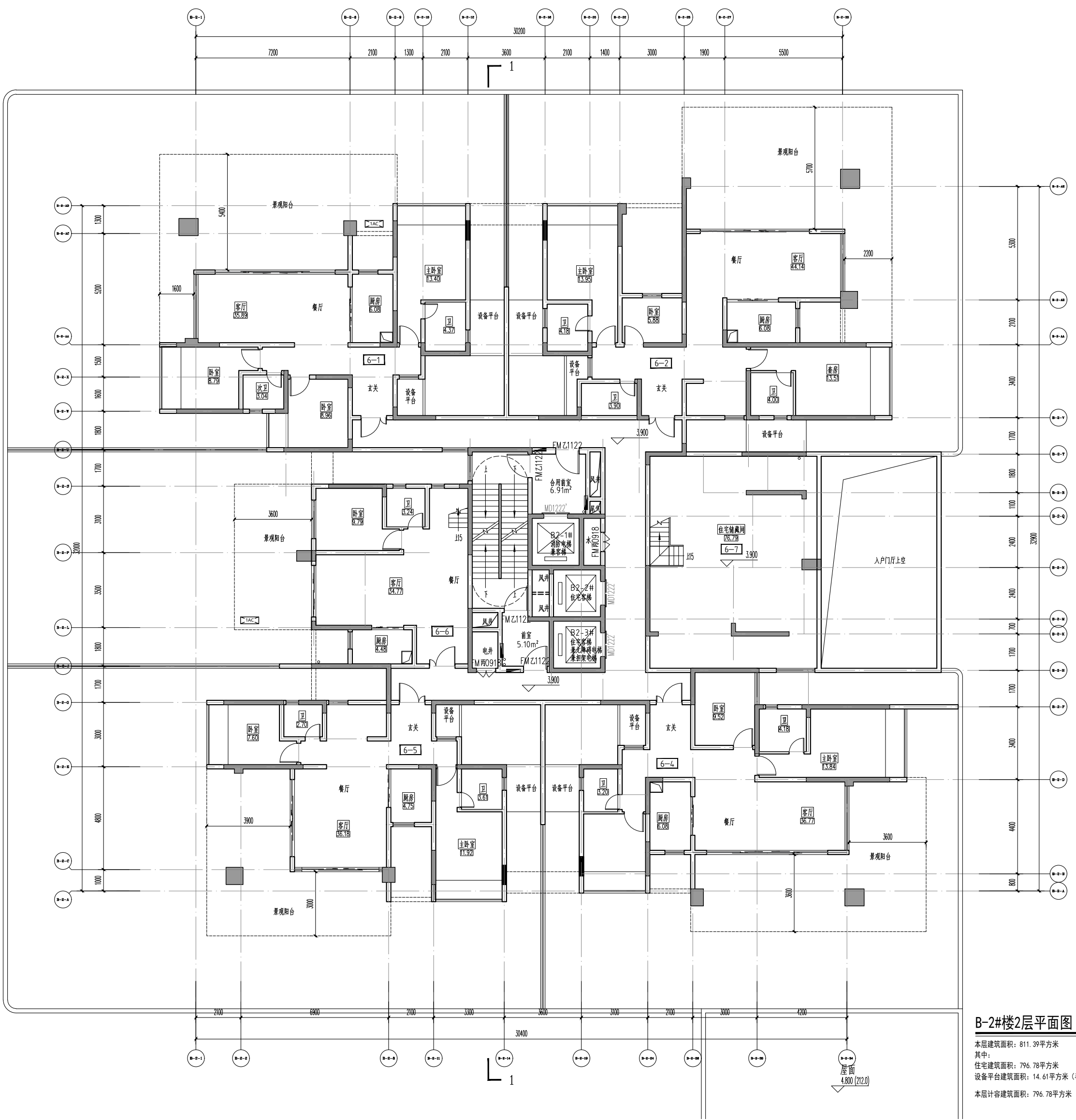
B-2# 楼及附属商业 1 层平面



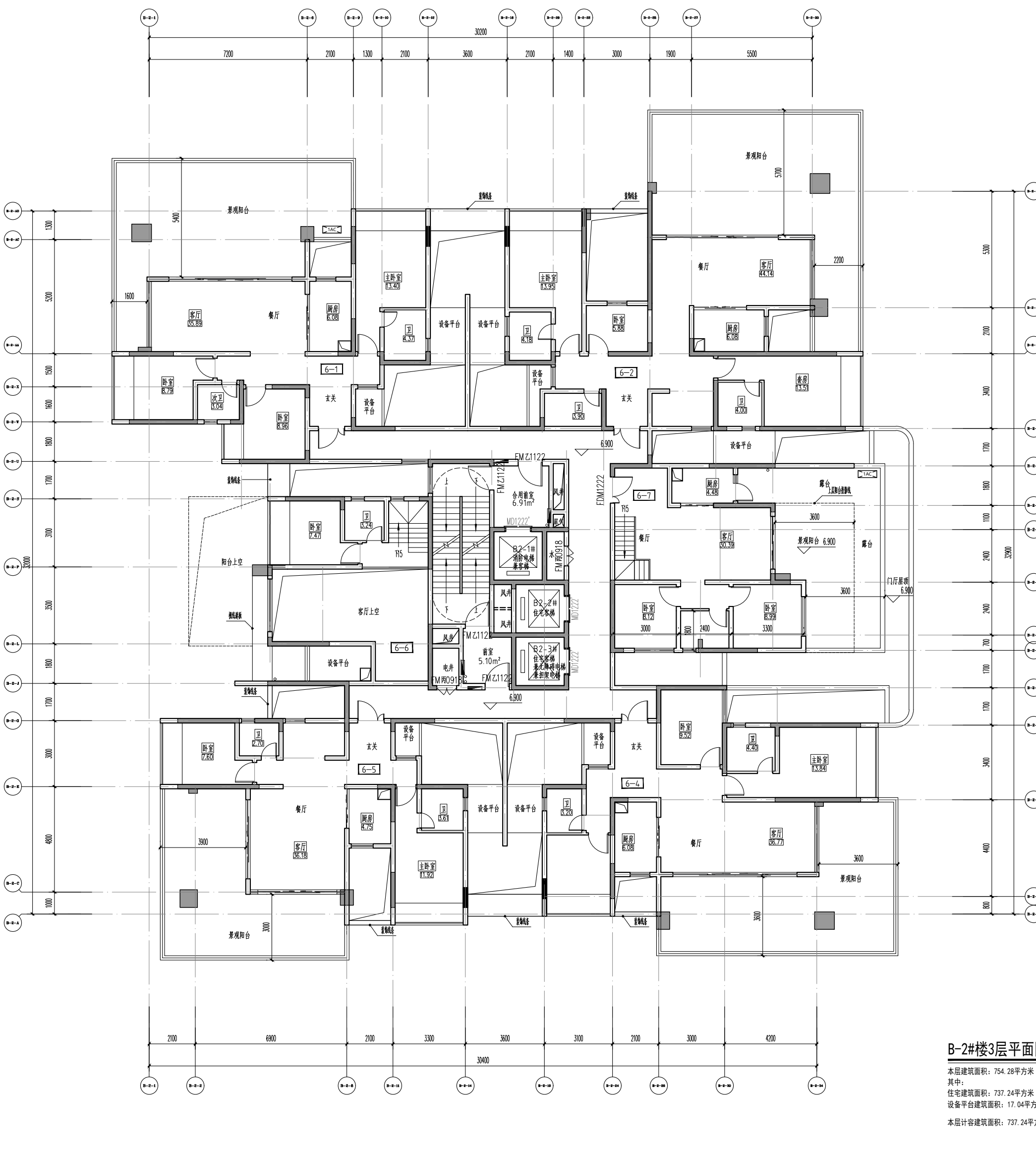
B-2#楼 一层平面图
本层建筑面积：2736.87㎡
本层计容建筑面积：2261.97㎡
其中：
住宅建筑面积：439.62㎡
商业建筑面积：1918.53㎡
架空建筑面积：571.90㎡
设备用房建筑面积：3.81㎡

江津人民广场改造暨遗爱池商圈项目方案修改的公示图（五）

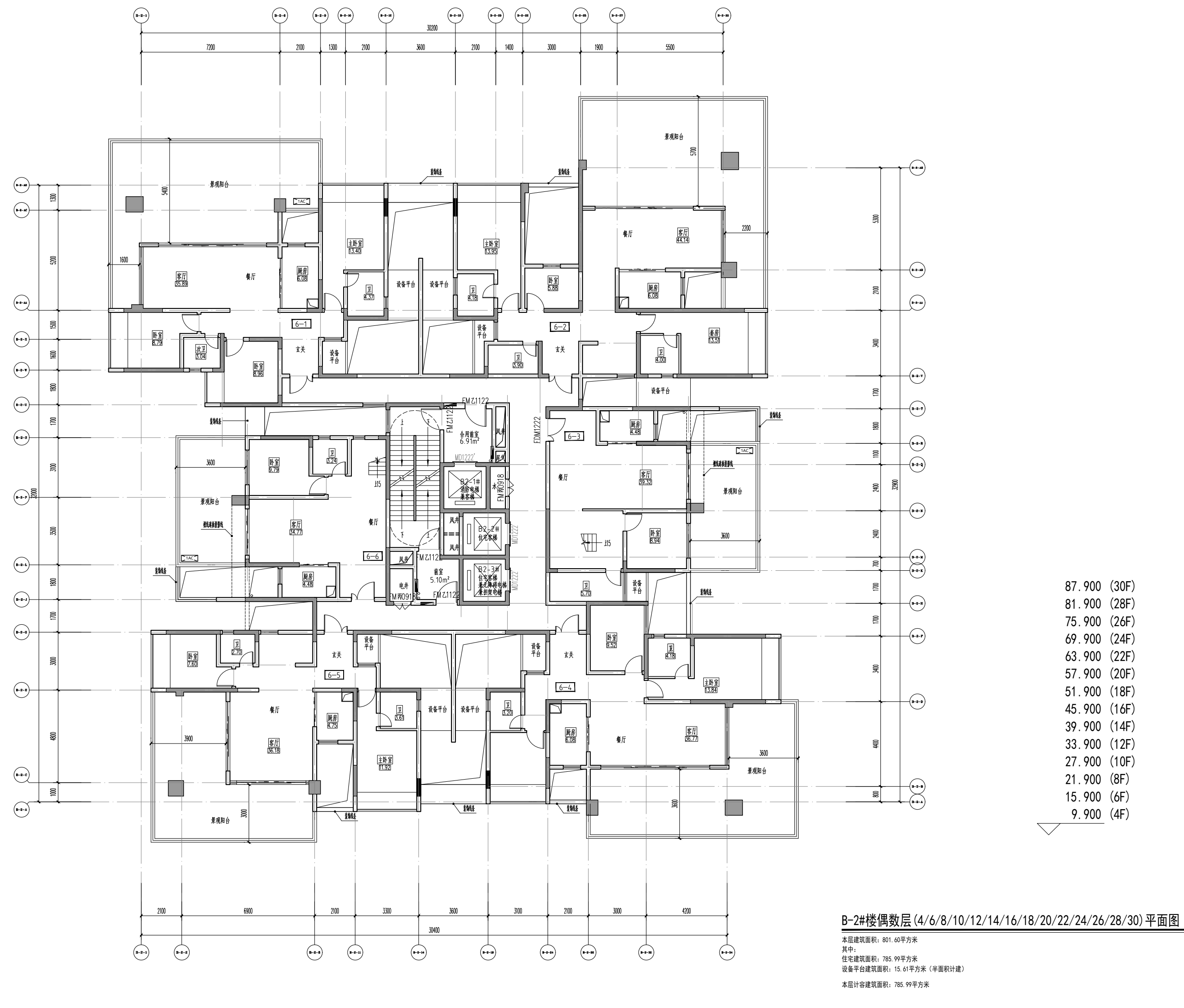
B-2# 楼 2 层平面图



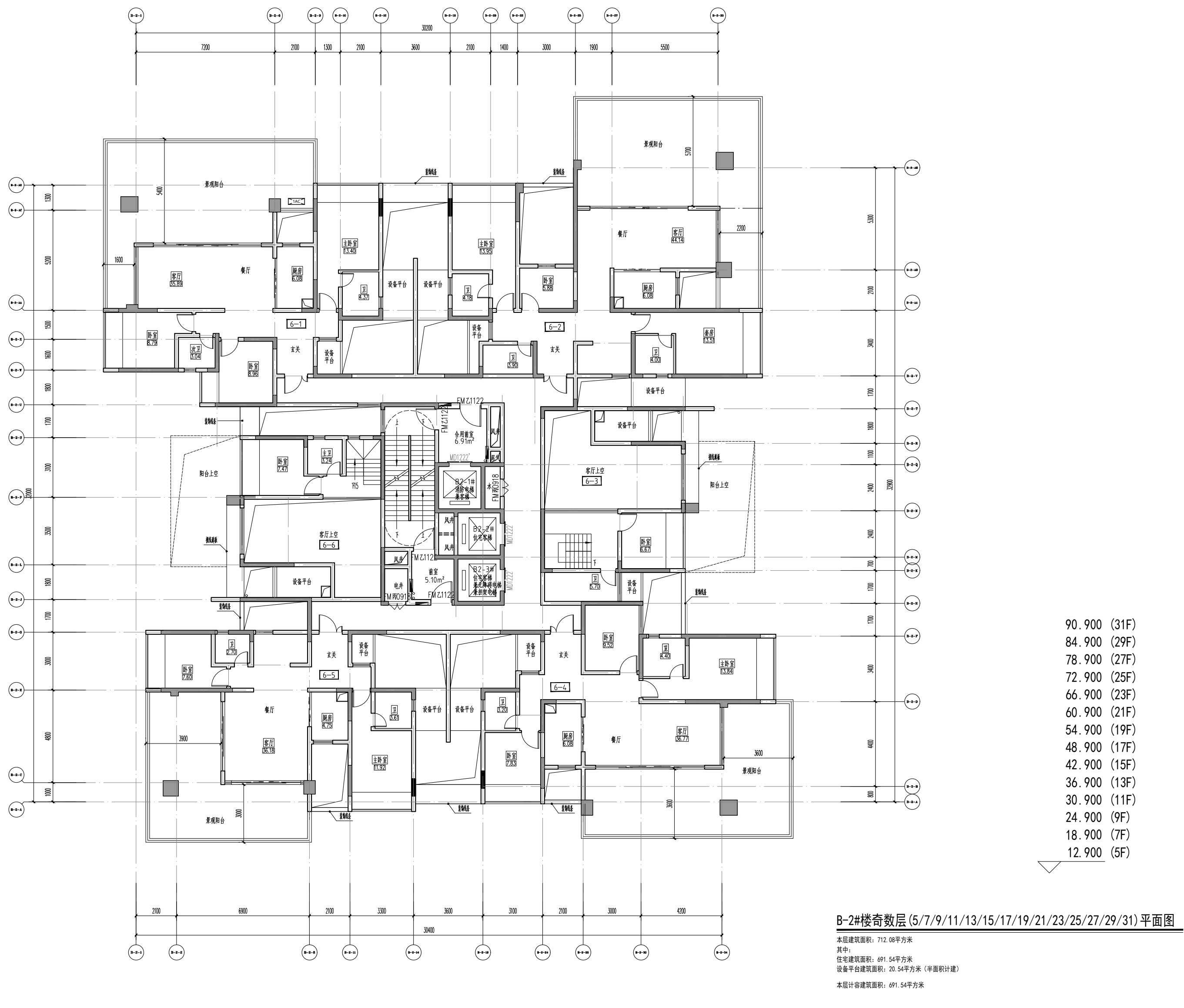
B-2# 楼负 3 层平面图



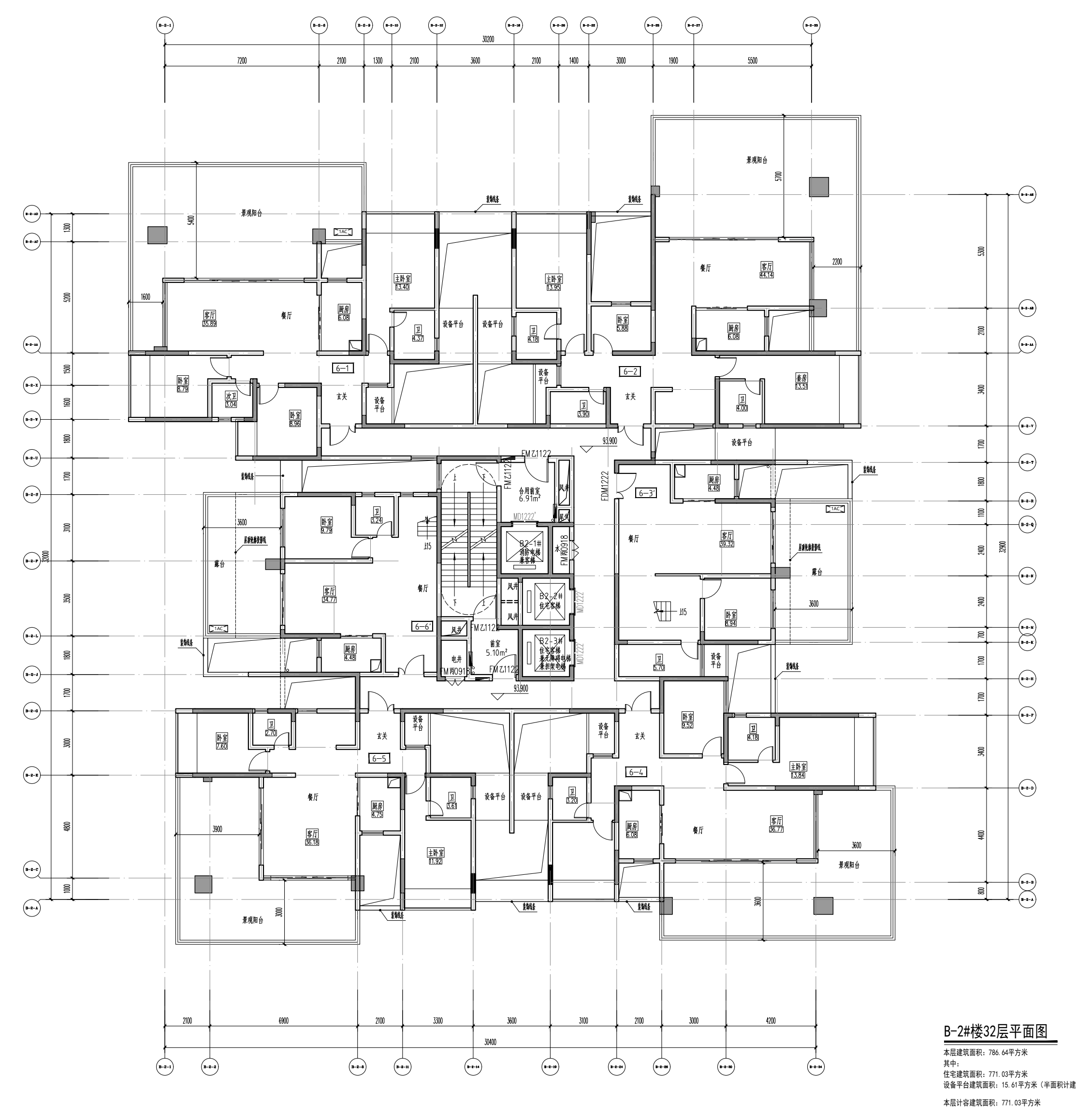
B-2# 楼 4-30 偶数层平面图



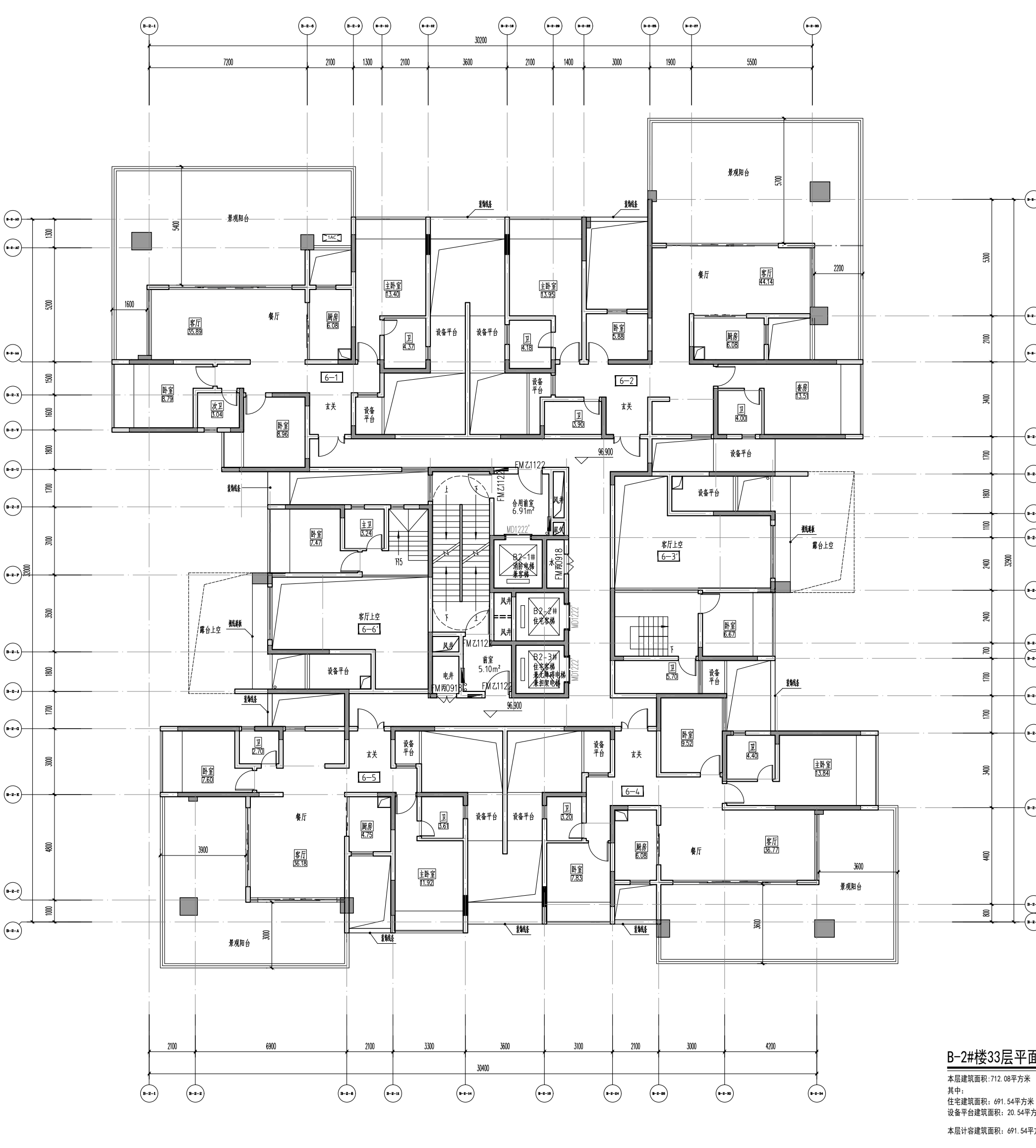
B-2# 楼 5-31 奇数层平面图



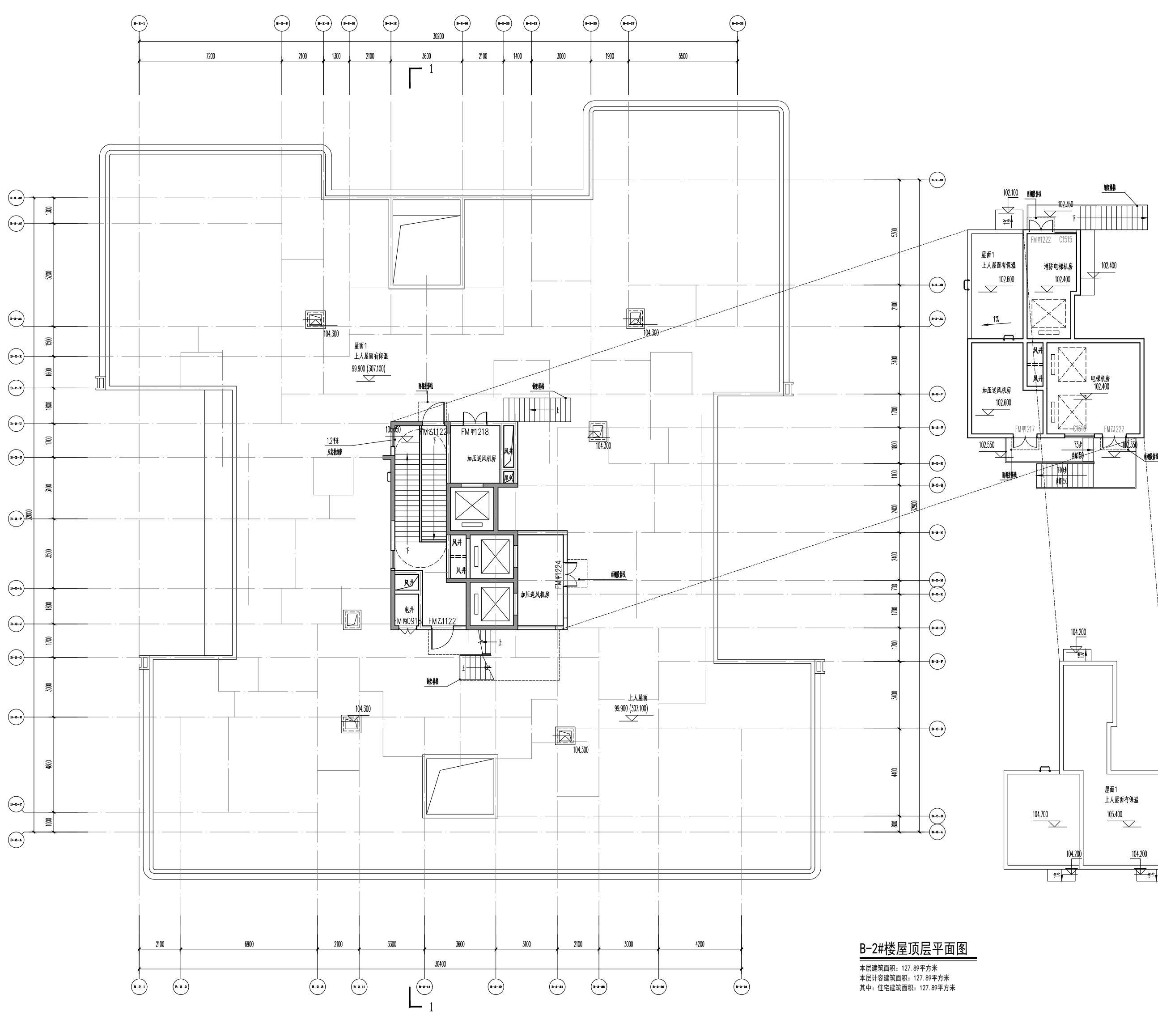
B-2# 楼 32 层平面图



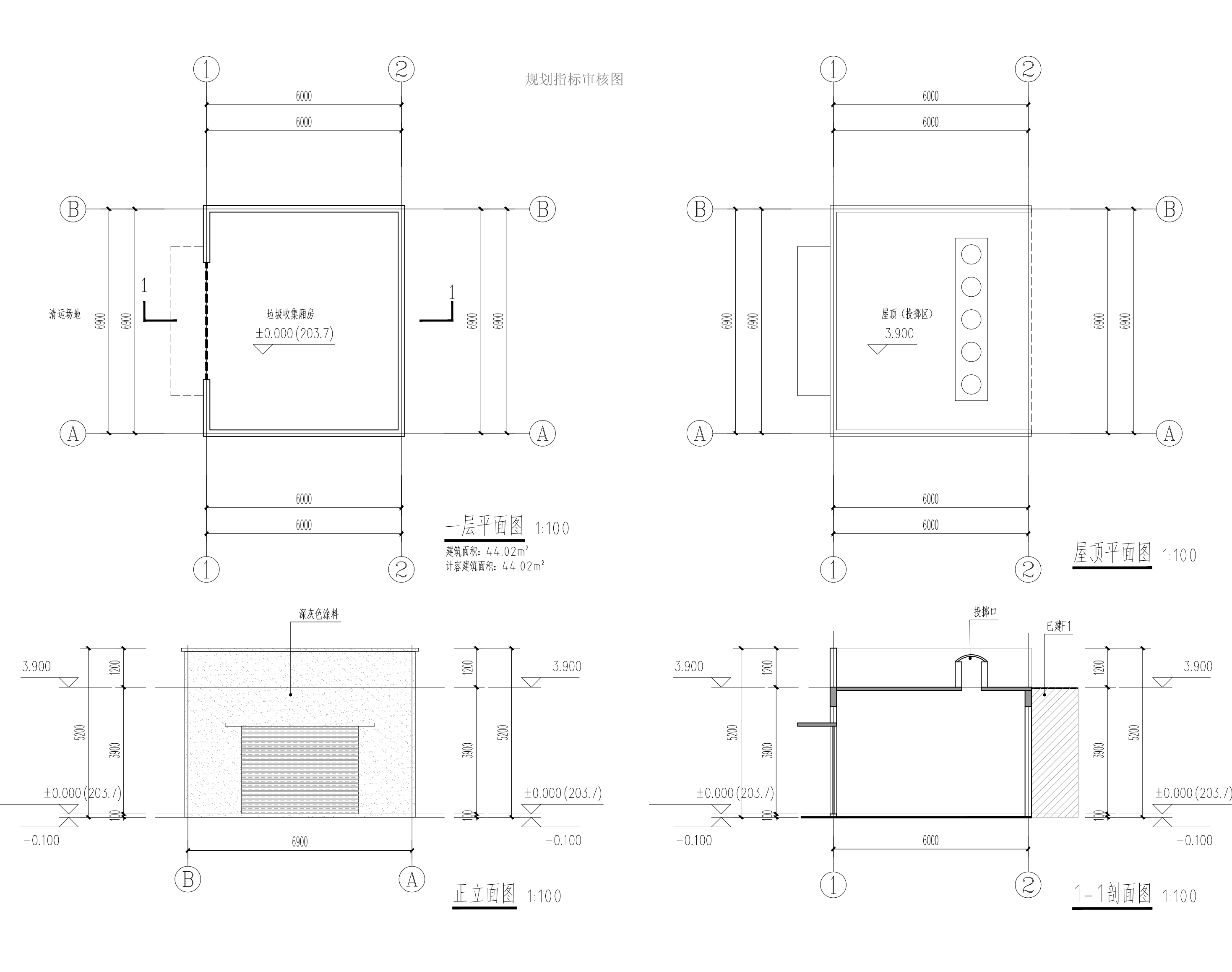
B-2# 楼负 33 层平面图



B-2# 楼屋顶层平面图

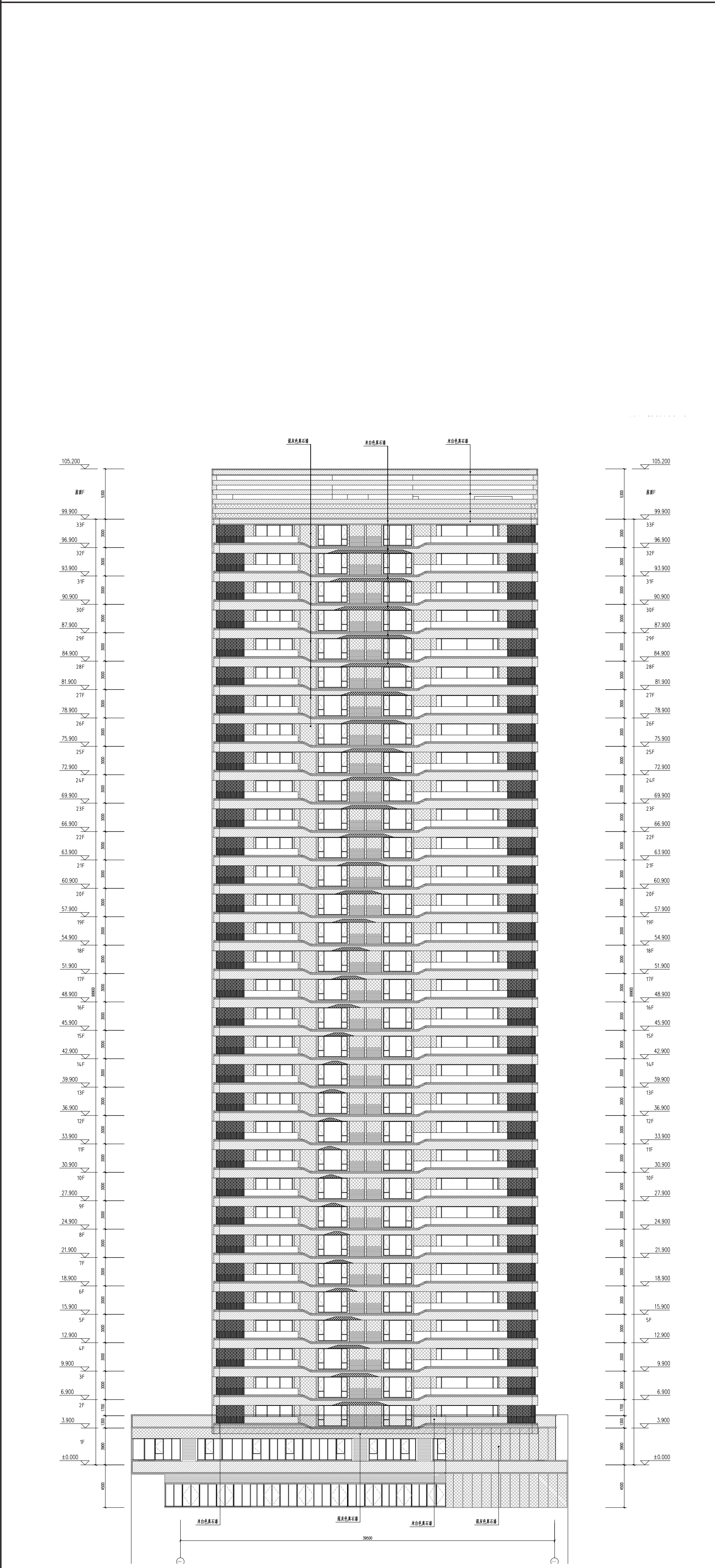


垃圾收集厢房平、立、剖面图

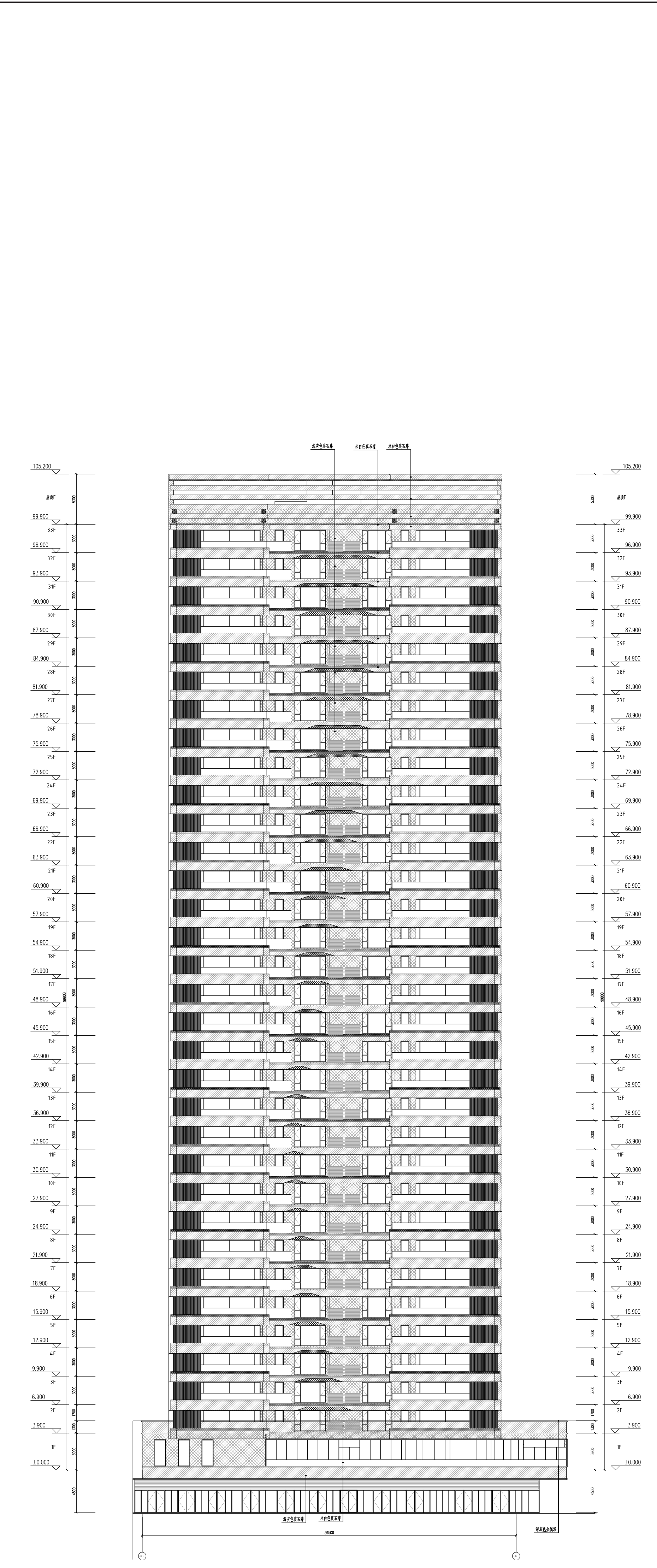


江津人民广场改造暨遗爱池商圈项目方案修改的公示图（六）

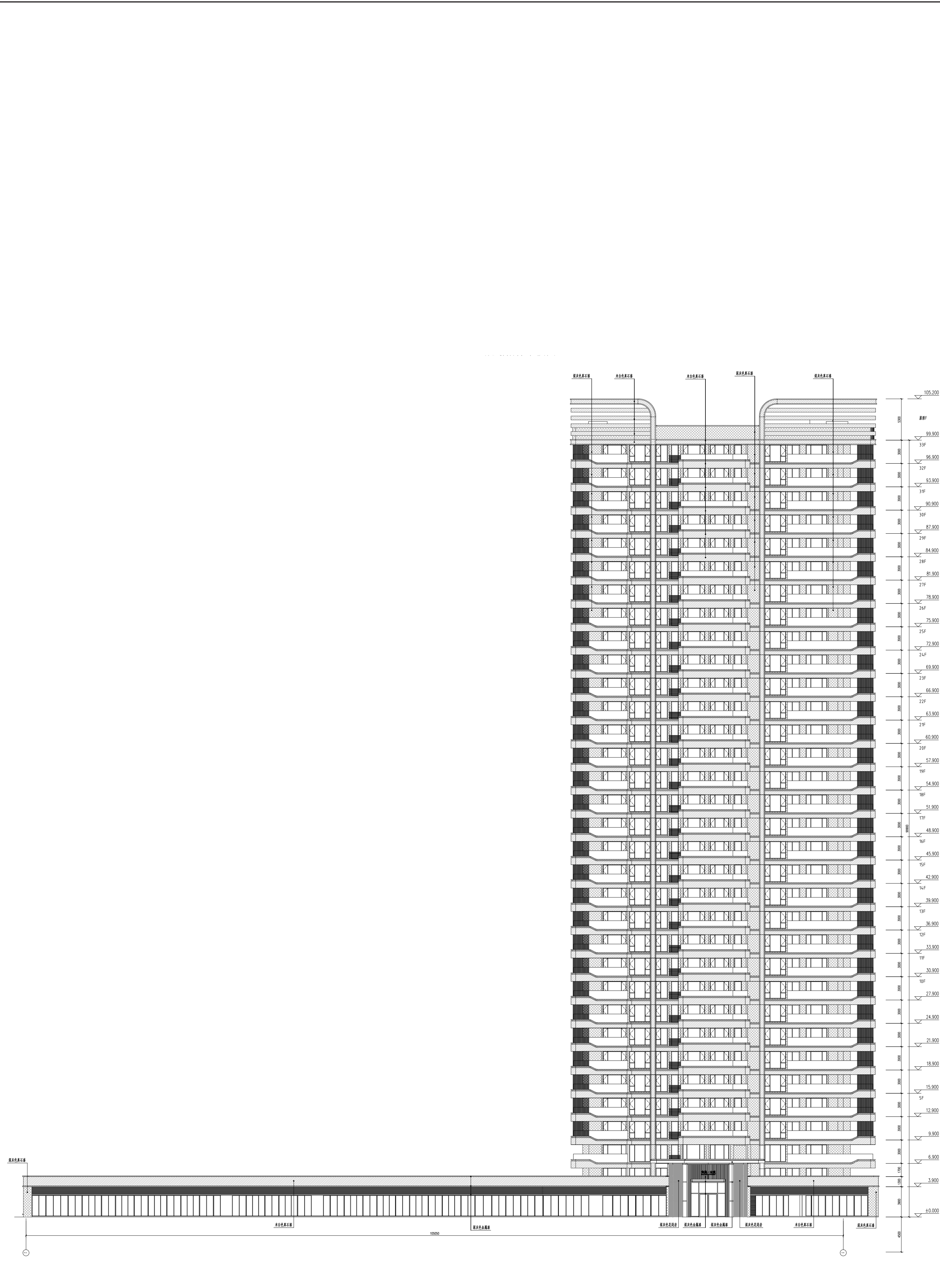
B-2# 楼及附属商业立面图 1



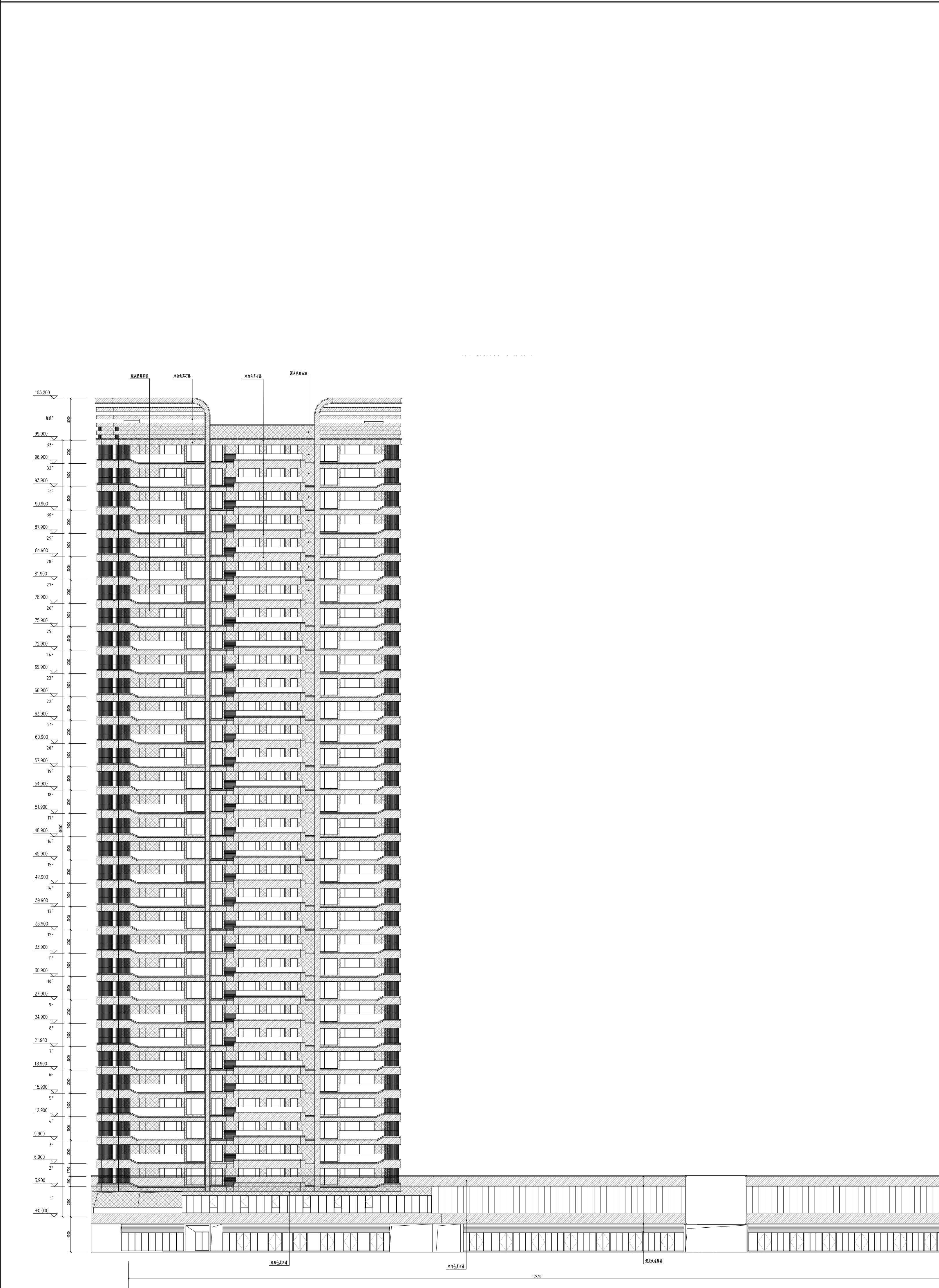
B-2# 楼及附属商业立面图 2



B-2# 楼及附属商业立面图 3



B-2# 楼及附属商业立面图 4



B-2# 楼及附属商业 1-1 剖面图

