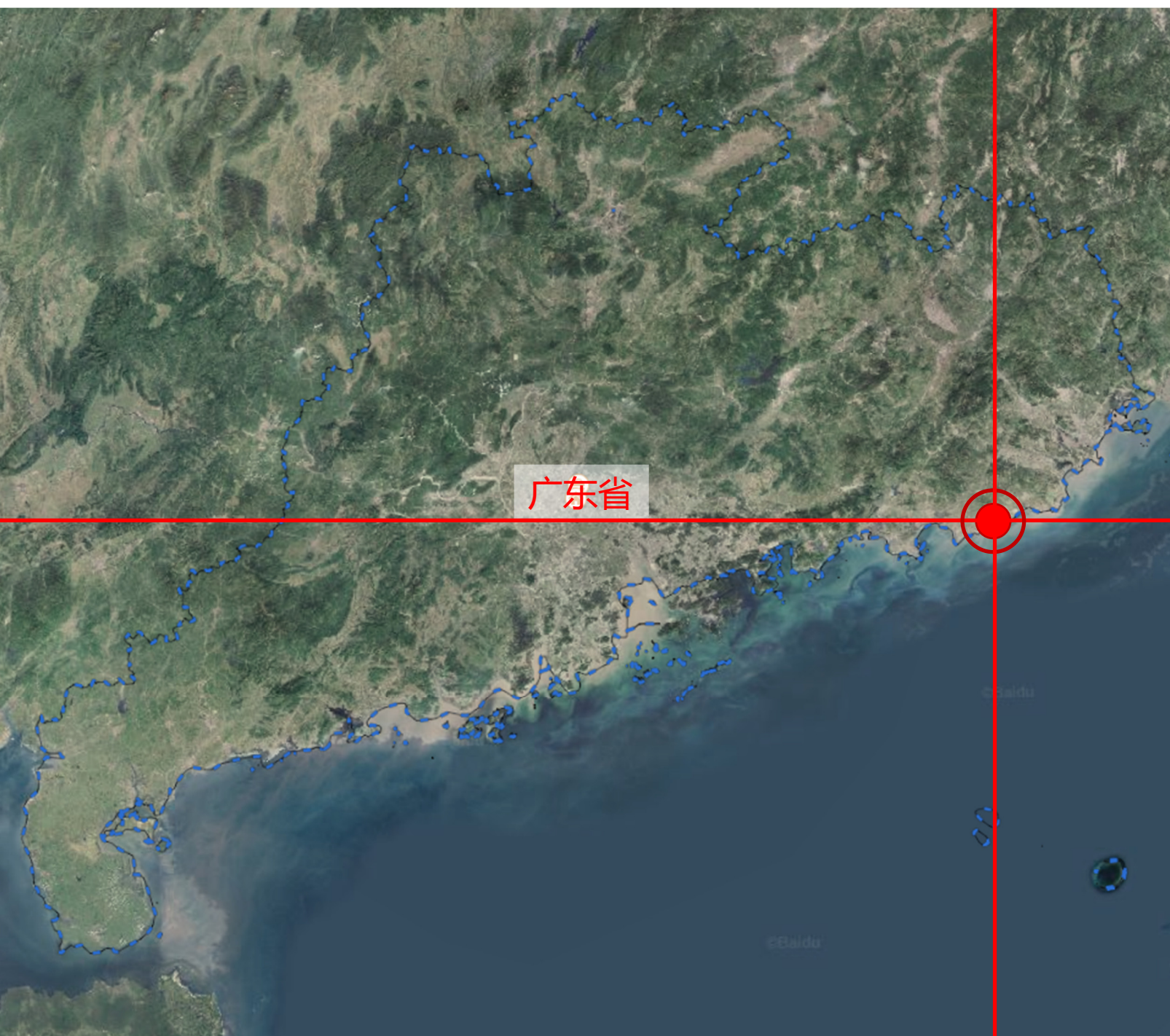
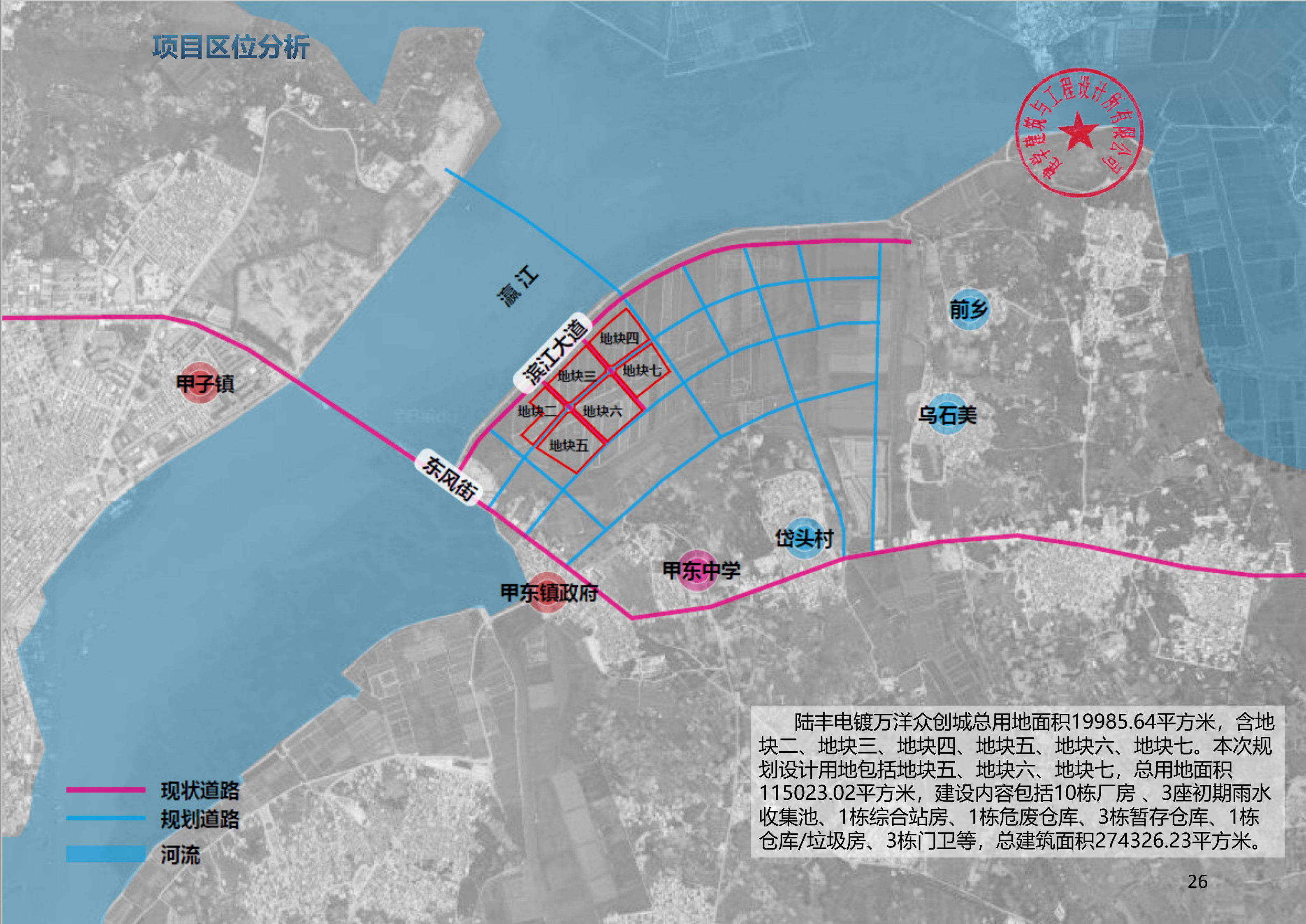




陆丰市，广东省辖县级市，由汕尾市代管。是广东省直管县财政改革试点。地处粤东沿海碣石湾畔，介于深圳和汕头两个经济特区之间，陆地总面积1687.7平方千米。本项目位于陆丰市甲东镇西部，东临沿河路，南、西至122 县道，北靠瀛江，规划总用地面积约173.56 公顷。

项目区位分析



陆丰电镀万洋众创城总用地面积19985.64平方米，含地块二、地块三、地块四、地块五、地块六、地块七。本次规划设计用地包括地块五、地块六、地块七，总用地面积115023.02平方米，建设内容包括10栋厂房、3座初期雨水收集池、1栋综合站房、1栋危废仓库、3栋暂存仓库、1栋仓库/垃圾房、3栋门卫等，总建筑面积274326.23平方米。



总地块主要技术经济指标表					
项目		数量	单位	规划要求	规划条件附表
其中	规划用地	19986.64	m ²		
	总计建筑用地	4524.94	m ²		
	总建筑面积	45579.94	m ²	653m	
	生产性建筑用地	4117.92	m ²		
	1.轻工业用地	5109.30	m ²		
	2.轻工业+房地产业	8744.38	m ²		
	3.轻工业+房地产业	10899.99	m ²		
	4.轻工业+房地产业	14655.51	m ²		
	5.轻工业+房地产业	1412.70	m ²		
	6.轻工业+房地产业	675.00	m ²		
	7.轻工业+房地产业	1732.00	m ²		
	8.轻工业+房地产业	1170.00	m ²		
其中	住宅+轻工业	684.02	m ²		
	非生产性建筑用地	4204.62	m ²	653m	
	1.商业用地	1083.33	m ²		
	住宅+轻工业	4108.76	m ²		
	2.住宅	54.86	m ²		
	3.住宅	8992.32	m ²		
	4.住宅	84045.46	m ²		
	5.住宅	4290.49	m ²		
	非生产性用地与商住用地与公共用地	2.15%		67%	根据规划要求，商住用地、公共用地等，满足住宅用地要求。
	非生产性建筑用地与总建筑用地之比	9.36%		61.5%	根据规划要求，商住用地、公共用地等，满足住宅用地要求。
	建筑系数	44.27%	33.8%~50%	满足规划条件要求	
	容积率	99.46	100.0~9.0	满足规划条件要求	
建筑密度	69.36%	≤	满足规划条件要求		
绿地率	6.97%	≥21%	满足规划条件要求		
机动车位	918	辆	≥2.0个/100m ²	满足规划条件要求	
人防面积	2686.12	m ²		满足规划条件要求	

地块五、地块六、地块七总平面图



- 注：
1. 本图根据甲方提供的地形资料及相关专业图纸绘制。
 2. 图中所标建筑物尺寸为结构外包尺寸，道路指路缘石内缘。
 3. 图中所注尺寸、半径均以米为单位。
 4. 建筑物定位坐标为外墙轴线交点坐标。标注尺寸建筑物之间的外墙面距离。
 5. 图中部分机动车车位与非机动车停车场采用植草砖铺设，按20%计入绿地率。
 6. 室外道路标高、场地标高及±0.000标高均为暂定标高。
 7. 多层厂房采用室外箱变设置在室外，高层厂房采用室内配电房设置在二楼。
 8. 本项目展厅位于地块二的西北角。
 9. 甲类仓库的储存物品类别与储量：甲类储存物品第1、2、5、6项，储量>10t。

建、构筑物一览表——地块五、地块六、地块七

地块五项目建、构筑物一览表							
编号	项 目	占地面积m²	建筑面积m²	计算容积率面积m²	建筑层数	建筑高度m	备注
01	501# 厂房	5078.39	34110.92	34110.92	7	49.90	
02	502# 厂房	5122.64	33003.17	33003.17	7	49.90	
03	503# 厂房	3922.64	26043.17	26043.17	7	49.90	
04	505# 厂房	3922.64	26043.17	26043.17	7	49.90	
05	雨水收集池1	0.00	487.25	0.00	-1		
06	门卫一	9.00	9.00	9.00	1	5.30	
	合 计	18055.31	119696.68	119209.43			

地块六项目建、构筑物一览表							
编号	项 目	占地面积m²	建筑面积m²	计算容积率面积m²	建筑层数	建筑高度m	备注
01	601# 厂房	5233.64	29506.78	29506.78	6	45.10	
02	602# 厂房	5080.64	29353.78	29353.78	6	44.80	
03	603# 厂房	4312.64	24745.78	24745.78	6	44.90	
04	605# 厂房	4546.64	24989.65	24989.65	6	45.10	
05	雨水收集池2	0.00	478.44	0.00	-1		
06	门卫二	36.86	36.86	36.86	1	5.30	
	合 计	19210.42	109111.29	108632.85			

地块七项目建、构筑物一览表							
编号	项 目	占地面积m²	建筑面积m²	计算容积率面积m²	建筑层数	建筑高度m	备注
01	701# 厂房	4065.82	26960.24	26960.24	7	49.90	
02	702# 厂房	2082.15	14294.42	14294.42	7	49.90	
03	雨水收集池3	0.00	447.01	0.00	-1		
04	危废暂存库	675.00	675.00	675.00	1	6.10	
05	暂存仓库1	250.00	250.00	250.00	1	5.80	
06	暂存仓库2	450.00	450.00	450.00	1	6.00	
07	暂存仓库3	1032.00	1032.00	1032.00	1	6.00	
08	综合站房（锅炉房）	1170.00	1170.00	1170.00	1	8.95	
09	仓库/垃圾房	684.02	684.02	684.02	1	5.85	
10	门卫三	9.00	9.00	9.00	1	5.30	
	合 计	10417.99	45971.69	45524.68			

经济技术指标表——地块五、地块六、地块七

地块五主要技术经济指标表			
项 目	单 位	数 量	备 注
规划总用地面积	m²	40986.93	
建筑物占地面积	m²	18055.31	
建筑系数	%	44.05	≥30%
总建筑面积	m²	119696.68	
其中	地上总建筑面积	m²	119209.43
	地下总建筑面积	m²	487.25
计算容积率建筑面积	m²	119209.43	
容积率		2.91	1.0≤容积率<3.0
构筑物面积	m²		
绿地面积	m²	1951.18	
绿地率	%	4.76	≤20%
非生产性用房用地面积	m²	9.00	
非生产性用房用地占比	%	0.05	
非生产性用房建筑面积	m²	9.00	
非生产性用房建筑面积占比	%	0.01	
机动车停车位	个	160	
其中	地上停车位	个	160
	地下停车位	个	

地块六主要技术经济指标表			
项 目	单 位	数 量	备 注
规划总用地面积	m²	45250.41	
建筑物占地面积	m²	19210.42	
建筑系数	%	42.45	≥30%
总建筑面积	m²	109111.29	
其中	地上总建筑面积	m²	108632.85
	地下总建筑面积	m²	478.44
计算容积率建筑面积	m²	108632.85	
容积率		2.40	1.0≤容积率<3.0
构筑物面积	m²		
绿地面积	m²	2312.21	
绿地率	%	5.11	≤20%
非生产性用房用地面积	m²	38.70	
非生产性用房用地占比	%	0.2	
非生产性用房建筑面积	m²	38.70	
非生产性用房建筑面积占比	%	0.04	
机动车停车位	个	290	
其中	地上停车位	个	290
	地下停车位	个	

地块七主要技术经济指标表			
项 目	单 位	数 量	备 注
规划总用地面积	m²	28785.68	
建筑物占地面积	m²	10417.99	
建筑系数	%	36.19	≥30%
总建筑面积	m²	45971.69	
其中	地上总建筑面积	m²	45524.68
	地下总建筑面积	m²	447.01
计算容积率建筑面积	m²	45524.68	
容积率		1.58	1.0≤容积率<3.0
构筑物面积	m²		
绿地面积	m²	1269.27	
绿地率	%	4.41	≤20%
非生产性用房用地面积	m²	9.00	
非生产性用房用地占比	%	0.09	
非生产性用房建筑面积	m²	9.00	
非生产性用房建筑面积占比	%	0.02	
机动车停车位	个	104	
其中	地上停车位	个	104
	地下停车位	个	

地块五、地块六、地块七主要技术经济指标表			
项 目	单 位	数 量	备 注
规划总用地面积	m²	115023.02	
建筑物占地面积	m²	47683.72	
建筑系数	%	41.46	≥30%
总建筑面积	m²	274779.66	
其中	地上总建筑面积	m²	273366.96
	地下总建筑面积	m²	1412.70
计算容积率建筑面积	m²	273366.96	
容积率		2.38	1.0≤容积率<3.0
构筑物面积	m²		
绿地面积	m²	5532.65	
绿地率	%	4.81	≤20%
非生产性用房用地面积	m²	56.70	
非生产性用房用地占比	%	0.12	
非生产性用房建筑面积	m²	56.70	
非生产性用房建筑面积占比	%	0.02	
机动车停车位	个	554	不少于0.2个/100平方米计容建筑面积
其中	地上停车位	个	554
	地下停车位	个	



经济技术指标表——地块二至地块七指标

总地块主要技术经济指标表						
项 目		数 量	单位	规划要求	规划条件回复	
规划用地		199985. 64	m²			
总计容建筑面积		454378. 94	m²			
总建筑面积		455791. 64	m²	≤50m		
其中	生产性用房建筑面积		413175. 02	m²		
	其中	3+1钢结构厂房建筑面积	51009. 84	m²	超过8米层高的 厂房双倍计容	
		5层定制厂房建筑面积	87440. 38	m²		
		6层定制厂房建筑面积	108595. 99	m²		
		7层定制厂房建筑面积	160455. 09	m²		
		雨水收集池建筑面积	1412. 70	m²		
		危废暂存库	675. 00	m²		
		暂存仓库	1732. 00	m²		
		综合站房（锅炉房）	1170. 00	m²		
		仓库/垃圾房	684. 02	m²		
	非生产性用房建筑面积		42616. 62	m²	≤50m	
	其中	展厅建筑面积	1483. 00	m²		
		宿舍建筑面积	41078. 76	m²		
		门卫	54. 86	m²		
建筑占地面积		88942. 35	m²			
其中	生产性建筑占地面积	84651. 46	m²			
	非生产性建筑占地面积	4290. 89	m²			
非生产性建筑占地面积与总用地面积的比率		2. 15%		≤7%	根据投资协议，指标可整个地块统筹考虑，满足规划条件要求	
非生产性建筑建筑面积与总建筑面积的比率		9. 36%		≤15%	根据投资协议，指标可整个地块统筹考虑，满足规划条件要求	
建筑系数		44. 47%		30%≤D	满足规划条件要求	
容积率		2. 27		1. 0≤D≤3. 0	满足规划条件要求	
绿地面积		9937. 35		m		
绿地率		4. 97%		≤20%	满足规划条件要求	
机动车位		918	辆	机动车位： 0. 2个/100m²	需要配置911个， 实际配置918个	
人防面积		2686. 12	m²		人防异地建设	



地块五总平面图及指标



地块五主要技术经济指标表			
项 目	单 位	数 量	备 注
规划总用地面积	m²	40986.93	
建筑物占地面积	m²	18055.31	
建筑系数	%	44.05	≥30%
总建筑面积	m²	119696.68	
其中	地上总建筑面积	m²	119209.43
	地下总建筑面积	m²	487.25
计算容积率建筑面积	m²	119209.43	
容积率		2.91	1.0≤容积率<3.0
构筑物面积	m²		
绿地面积	m²	1951.18	
绿地率	%	4.76	≤20%
非生产性用房用地面积	m²	9.00	
非生产性用房用地占比	%	0.05	
非生产性用房建筑面积	m²	9.00	
非生产性用房建筑面积占比	%	0.01	
机动车停车位	个	160	
其中	地上停车位	个	160
	地下停车位	个	

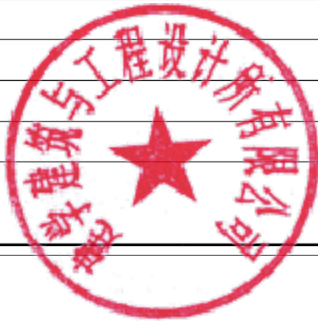


地块六总平面图及指标



地块六主要技术经济指标表

项 目	单 位	数 量	备 注
规划总用地面积	m²	45250.41	
建筑物占地面积	m²	19210.42	
建筑系数	%	42.45	≥30%
总建筑面积	m²	109111.29	
其中	地上总建筑面积	m²	108632.85
	地下总建筑面积	m²	478.44
计算容积率建筑面积	m²	108632.85	
容积率		2.40	1.0≤容积率<3.0
构筑物面积	m²		
绿地面积	m²	2312.21	
绿地率	%	5.11	≤20%
非生产性用房用地面积	m²	38.70	
非生产性用房用地占比	%	0.2	
非生产性用房建筑面积	m²	38.70	
非生产性用房建筑面积占比	%	0.04	
机动车停车位	个	290	
其中	地上停车位	个	290
	地下停车位	个	



地块七总平面图及指标

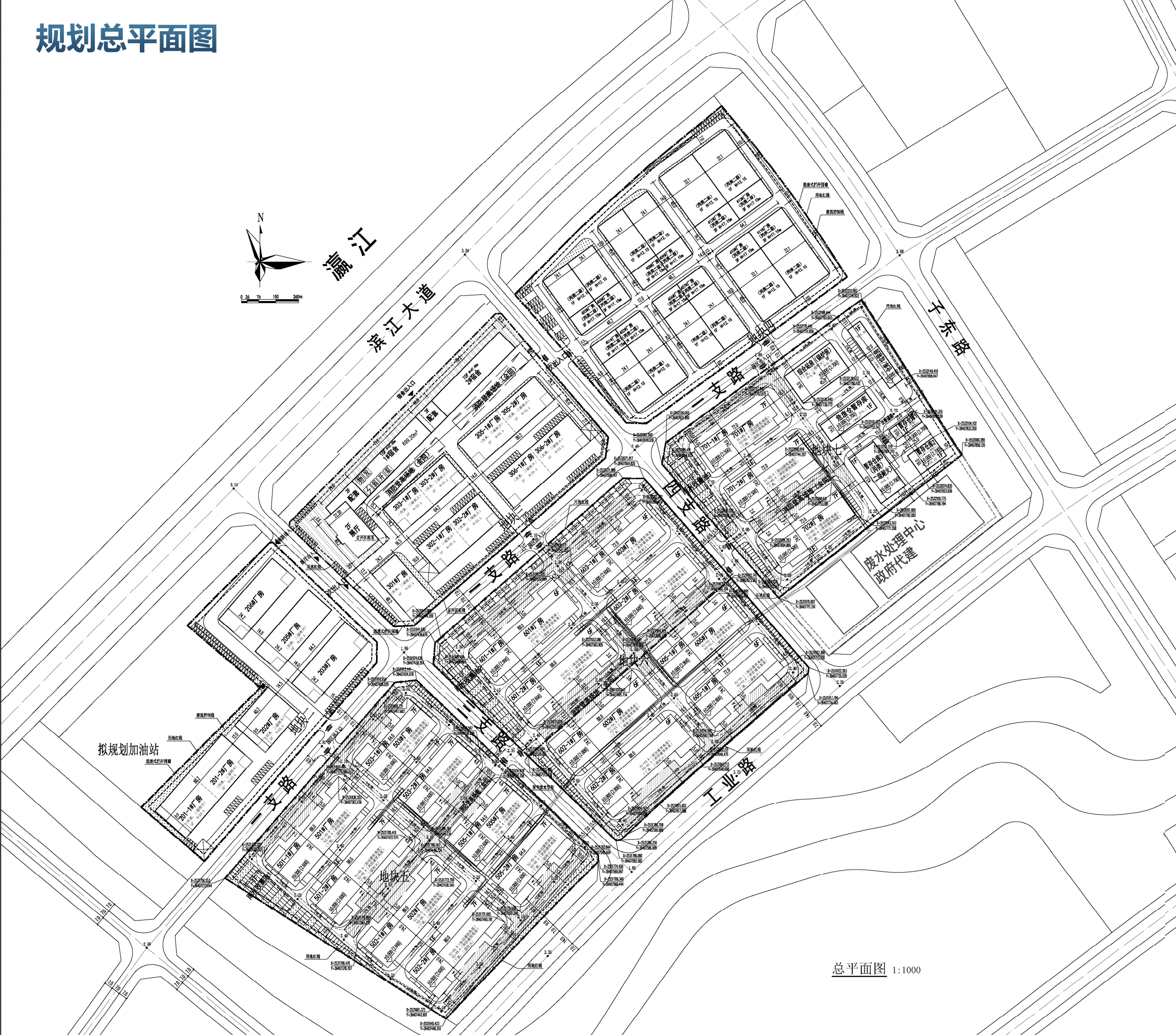


地块七主要技术经济指标表

项 目	单 位	数 量	备 注
规划总用地面积	m²	28785.68	
建筑物占地面积	m²	10417.99	
建筑系数	%	36.19	≥30%
总建筑面积	m²	45971.69	
其中			
地上总建筑面积	m²	45524.68	
地下总建筑面积	m²	447.01	
计算容积率建筑面积	m²	45524.68	
容积率		1.58	1.0≤容积率<3.0
构筑物面积	m²		
绿地面积	m²	1269.27	
绿地率	%	4.41	≤20%
非生产性用房用地面积	m²	9.00	
非生产性用房用地占比	%	0.09	
非生产性用房建筑面积	m²	9.00	
非生产性用房建筑面积占比	%	0.02	
机动车停车位	个	104	
其中			
地上停车位	个	104	
地下停车位	个		



规划总平面图

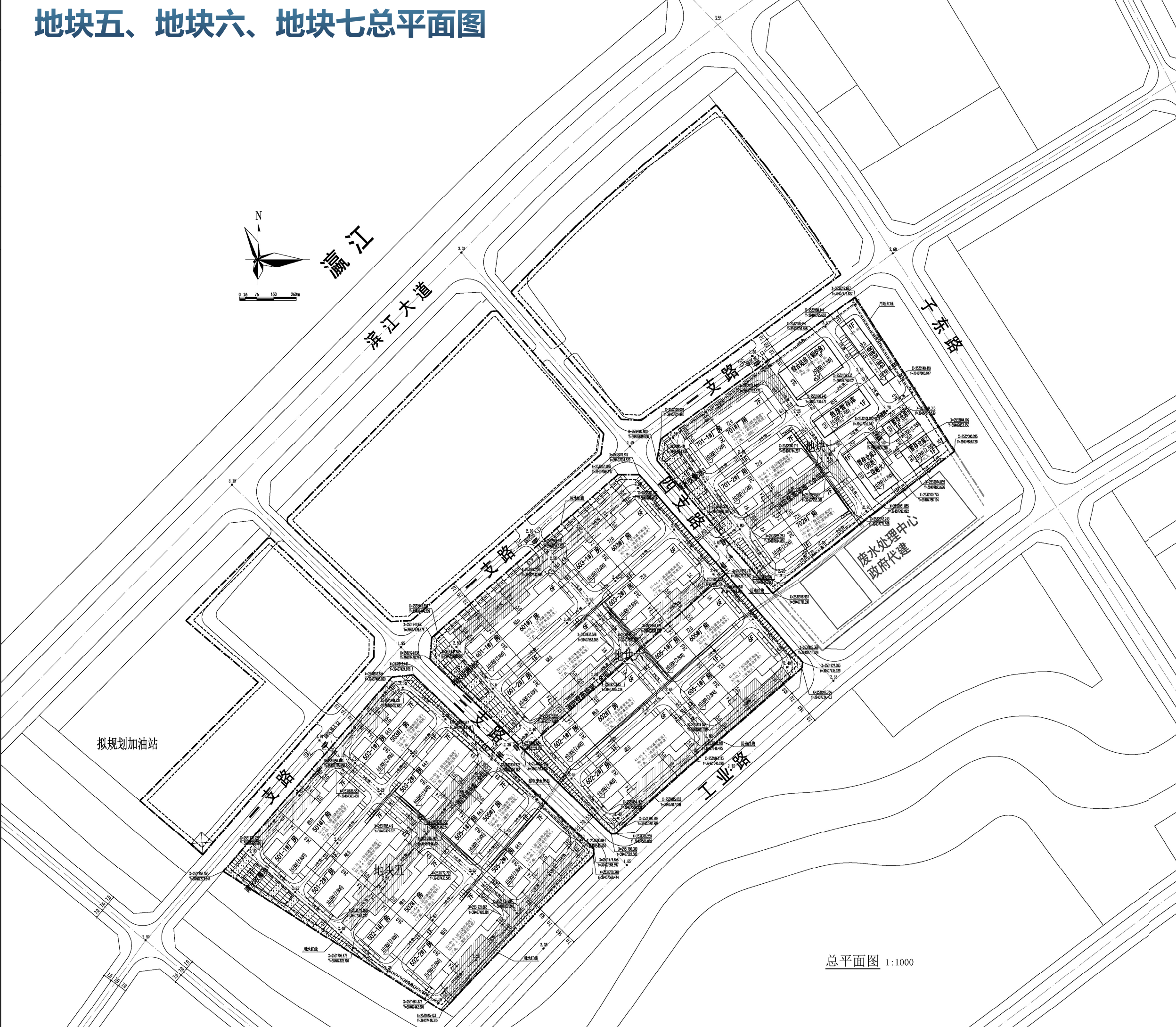


地块五项目建、构筑物一览表						
序号	项目	占地面积/m²	建筑面积/m²	层数	备注	备注
01	302-1H	302.38	302.38	1		
02	302-2H	302.38	302.38	1		
03	302-3H	302.38	302.38	1		
04	302-4H	302.38	302.38	1		
05	302-5H	302.38	302.38	1		
06	302-6H	302.38	302.38	1		
07	302-7H	302.38	302.38	1		
08	302-8H	302.38	302.38	1		
09	302-9H	302.38	302.38	1		
10	302-10H	302.38	302.38	1		
11	302-11H	302.38	302.38	1		
12	302-12H	302.38	302.38	1		
13	302-13H	302.38	302.38	1		
14	302-14H	302.38	302.38	1		
15	302-15H	302.38	302.38	1		
16	302-16H	302.38	302.38	1		
17	302-17H	302.38	302.38	1		
18	302-18H	302.38	302.38	1		
19	302-19H	302.38	302.38	1		
20	302-20H	302.38	302.38	1		
21	302-21H	302.38	302.38	1		
22	302-22H	302.38	302.38	1		
23	302-23H	302.38	302.38	1		
24	302-24H	302.38	302.38	1		
25	302-25H	302.38	302.38	1		
26	302-26H	302.38	302.38	1		
27	302-27H	302.38	302.38	1		
28	302-28H	302.38	302.38	1		
29	302-29H	302.38	302.38	1		
30	302-30H	302.38	302.38	1		
31	302-31H	302.38	302.38	1		
32	302-32H	302.38	302.38	1		
33	302-33H	302.38	302.38	1		
34	302-34H	302.38	302.38	1		
35	302-35H	302.38	302.38	1		
36	302-36H	302.38	302.38	1		
37	302-37H	302.38	302.38	1		
38	302-38H	302.38	302.38	1		
39	302-39H	302.38	302.38	1		
40	302-40H	302.38	302.38	1		
41	302-41H	302.38	302.38	1		
42	302-42H	302.38	302.38	1		
43	302-43H	302.38	302.38	1		
44	302-44H	302.38	302.38	1		
45	302-45H	302.38	302.38	1		
46	302-46H	302.38	302.38	1		
47	302-47H	302.38	302.38	1		
48	302-48H	302.38	302.38	1		
49	302-49H	302.38	302.38	1		
50	302-50H	302.38	302.38	1		
51	302-51H	302.38	302.38	1		
52	302-52H	302.38	302.38	1		
53	302-53H	302.38	302.38	1		
54	302-54H	302.38	302.38	1		
55	302-55H	302.38	302.38	1		
56	302-56H	302.38	302.38	1		
57	302-57H	302.38	302.38	1		
58	302-58H	302.38	302.38	1		
59	302-59H	302.38	302.38	1		
60	302-60H	302.38	302.38	1		
61	302-61H	302.38	302.38	1		
62	302-62H	302.38	302.38	1		
63	302-63H	302.38	302.38	1		
64	302-64H	302.38	302.38	1		
65	302-65H	302.38	302.38	1		
66	302-66H	302.38	302.38	1		
67	302-67H	302.38	302.38	1		
68	302-68H	302.38	302.38	1		
69	302-69H	302.38	302.38	1		
70	302-70H	302.38	302.38	1		
71	302-71H	302.38	302.38	1		
72	302-72H	302.38	302.38	1		
73	302-73H	302.38	302.38	1		
74	302-74H	302.38	302.38	1		
75	302-75H	302.38	302.38	1		
76	302-76H	302.38	302.38	1		
77	302-77H	302.38	302.38	1		
78	302-78H	302.38	302.38	1		
79	302-79H	302.38	302.38	1		
80	302-80H	302.38	302.38	1		
81	302-81H	302.38	302.38	1		
82	302-82H	302.38	302.38	1		
83	302-83H	302.38	302.38	1		
84	302-84H	302.38	302.38	1		
85	302-85H	302.38	302.38	1		
86	302-86H	302.38	302.38	1		
87	302-87H	302.38	302.38	1		
88	302-88H	302.38	302.38	1		
89	302-89H	302.38	302.38	1		
90	302-90H	302.38	302.38	1		
91	302-91H	302.38	302.38	1		
92	302-92H	302.38	302.38	1		
93	302-93H	302.38	302.38	1		
94	302-94H	302.38	302.38	1		
95	302-95H	302.38	302.38	1		
96	302-96H	302.38	302.38	1		
97	302-97H	302.38	302.38	1		
98	302-98H	302.38	302.38	1		
99	302-99H	302.38	302.38	1		
100	302-100H	302.38	302.38	1		

地块五主要技术经济指标表						
项目	单位	数量	备注	备注	备注	备注
规划总用地面积	mm	42986.93				
建筑物占地面积	mm	18055.31				
建筑系数	%	44.05				
总建筑面积	mm	119696.68				
其中：地上总建筑面积	mm	119209.43				
地下总建筑面积	mm	487.25				
计算容积率建筑面积	mm	119209.43				
容积率		2.71				
绿地率	%	1951.18				
绿地率	%	4.76				
非生产性用地面积	mm	9.00				
非生产性用地占比	%	0.05				
非生产性用地建筑系数	%	0.01				
非生产性用地建筑系数占比	%	0.01				
机动车停车位	个	160				
其中：地上停车位	个	160				
地下停车位	个					

地块六项目建、构筑物一览表						
序号	项 目	占地面积(m²)	建筑面积(m²)	层数	建筑层数	建筑高度(m)
01	303H 厂房	3233.65	28939.76	28939.76	1	45.10
02	303H 厂房	5581.64	20333.78	20333.78	1	44.40
03	303H 厂房	4732.46	24745.78	24745.78	1	44.90
04	305H 厂房	4546.68	28899.65	28899.65	1	45.10
05	雨水收集池2	5.00	476.44	5.00	-1	
06	门卫室	36.86	36.86	36.86	1	5.30
合 计		19210.42	109131.29	106832.65		

地块五、地块六、地块七总平面图



地块五项目建、构筑物一览表						
序号	项目	占地面积/m²	建筑面积/m²	层数	备注	备注
01	501#厂房	3028.29	34112.32	11		
02	502#厂房	5122.64	33053.17	7		
03	503#厂房	3922.64	26543.17	7		
04	504#厂房	3922.64	26543.17	7		
05	污水处理站	9.00	487.25	1		
06	门卫一	9.00	9.00	1		
合计		16505.31	119209.43			

地块五主要技术经济指标表				
项目	单位	数量	备注	
规划总用地面积	mm²	42986.93		
建筑物占地面积	mm²	18055.31		
建筑系数	%	44.05		≥30%
总建筑面积	mm²	119696.68		
其中 地上总建筑面积	mm²	119209.43		
地下总建筑面积	mm²	487.25		
计算容积率建筑面积	mm²	119209.43		
容积率		2.71		1.0≤容积率<3.0
构筑物面积	mm²			
绿地面积	mm²	1951.18		
绿地率	%	4.76		≥3.0%
非生产性用地面积	mm²	9.00		
非生产性用地占比	%	0.05		
非生产性用房建筑面积	mm²	9.00		
非生产性用房建筑面积占比	%	0.01		
机动车停车位	个	160		
其中 地上停车位	个	160		
地下停车位	个			

地块六项目建、构筑物一览表						
序号	项目	占地面积/m²	建筑面积/m²	层数	备注	备注
01	601#厂房	5233.64	29956.78	6		
02	602#厂房	4292.64	24745.78	6		
03	603#厂房	4292.64	24745.78	6		
04	604#厂房	4292.64	24745.78	6		
05	污水处理站	9.00	487.25	1		
合计		19505.42	119111.29			

地块六主要技术经济指标表				
项目	单位	数量	备注	
规划总用地面积	mm²	45250.41		
建筑物占地面积	mm²	19210.42		
建筑系数	%	42.45		≥30%
总建筑面积	mm²	109111.29		
其中 地上总建筑面积	mm²	108632.85		
地下总建筑面积	mm²	478.44		
计算容积率建筑面积	mm²	108632.85		
容积率		2.40		1.0≤容积率<3.0
构筑物面积	mm²			
绿地面积	mm²	2312.21		
绿地率	%	5.11		≥3.0%
非生产性用地面积	mm²	38.70		
非生产性用地占比	%	0.2		
非生产性用房建筑面积	mm²	38.70		
非生产性用房建筑面积占比	%	0.04		
机动车停车位	个	290		
其中 地上停车位	个	290		
地下停车位	个			

地块七项目建、构筑物一览表						
序号	项目	占地面积/m²	建筑面积/m²	层数	备注	备注
01	701#厂房	4505.83	24650.24	5		
02	702#厂房	4505.83	24650.24	5		
03	污水处理站	9.00	487.25	1		
04	门卫一	9.00	9.00	1		
05	门卫二	9.00	9.00	1		
06	门卫三	9.00	9.00	1		
07	门卫四	9.00	9.00	1		
08	门卫五	9.00	9.00	1		
09	门卫六	9.00	9.00	1		
10	门卫七	9.00	9.00	1		
合计		10511.58	50511.48			

地块七主要技术经济指标表				
项目	单位	数量	备注	
规划总用地面积	mm²	28785.68		
建筑物占地面积	mm²	10417.99		
建筑系数	%	36.46		≥30%
总建筑面积	mm²	45971.69		
其中 地上总建筑面积	mm²	45524.68		
地下总建筑面积	mm²	447.01		
计算容积率建筑面积	mm²	45524.68		
容积率		1.58		1.0≤容积率<3.0
构筑物面积	mm²			
绿地面积	mm²	1269.27		
绿地率	%	4.41		≥3.0%
非生产性用地面积	mm²	9.00		
非生产性用地占比	%	0.09		
非生产性用房建筑面积	mm²	9.00		
非生产性用房建筑面积占比	%	0.02		
机动车停车位	个	104		
其中 地上停车位	个	104		
地下停车位	个			

地块五、地块六、地块七主要技术经济指标表				
项目	单位	数量	备注	
规划总用地面积	mm²	115023.02		
建筑物占地面积	mm²	47683.72		
建筑系数	%	41.46		≥30%
总建筑面积	mm²	274779.66		
其中 地上总建筑面积	mm²	273366.96		
地下总建筑面积	mm²	1412.70		
计算容积率建筑面积	mm²	273366.96		
容积率		2.38		1.0≤容积率<3.0
构筑物面积	mm²			
绿地面积	mm²	5532.65		
绿地率	%	4.81		≥3.0%
非生产性用地面积	mm²	56.70		
非生产性用地占比	%	0.12		
非生产性用房建筑面积	mm²	56.70		
非生产性用房建筑面积占比	%	0.02		
机动车停车位	个	554		至少满足3个1000㎡为设计总建筑面积
其中 地上停车位	个	554		
地下停车位	个			

总平面图 1:1000

效果图展示——整体鸟瞰图



效果图展示——西北侧日景鸟瞰图





效果图展示——6层厂房沿街透视图





效果图展示——7层厂房沿街透视图

