



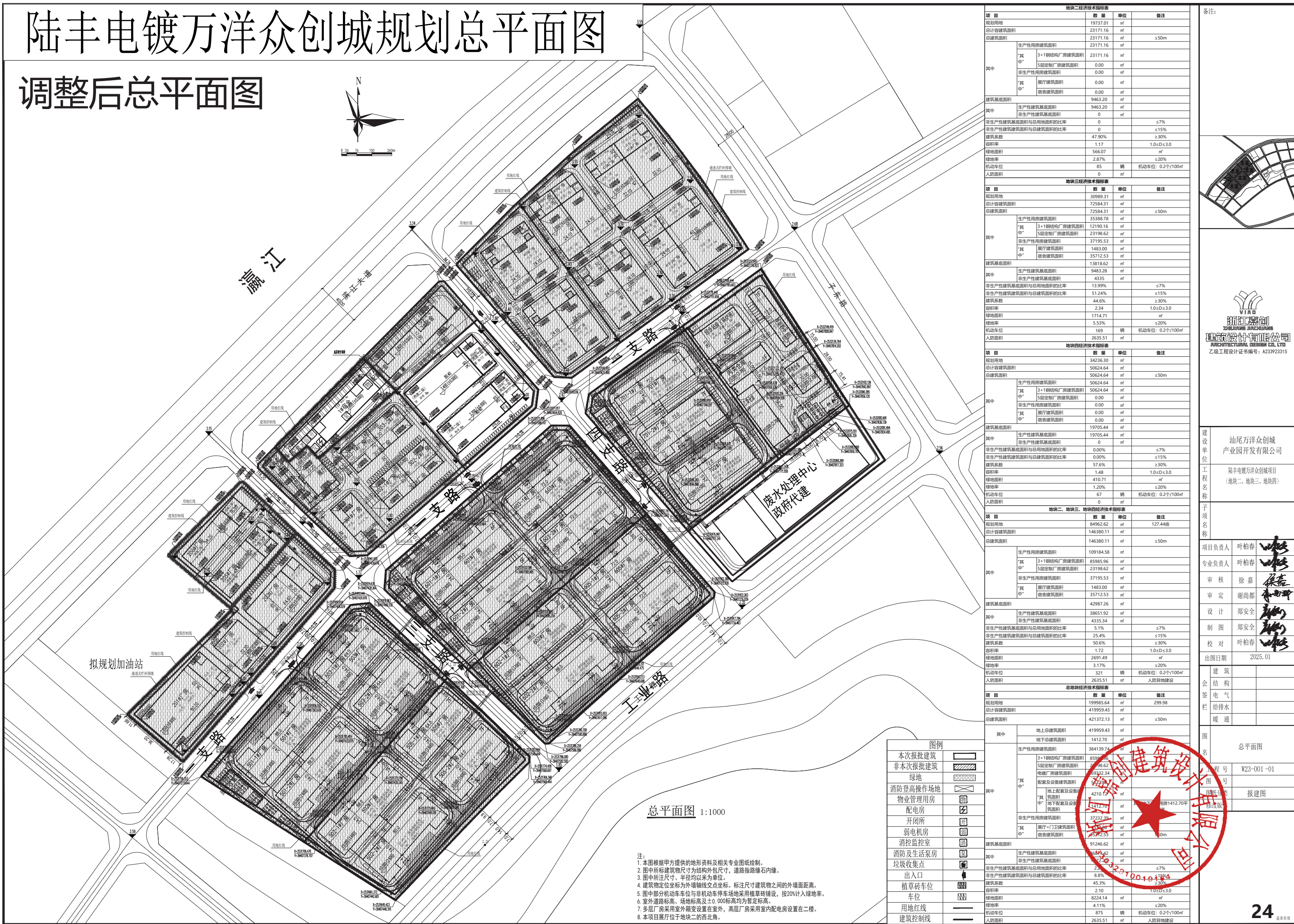
1.1 拟开发建设土地概况

本项目位于陆丰市甲东镇瀛江大道东南侧（陆丰市五金配件产业园），规划开发用地共有六个地块，用地性质均为 M3 三类工业用地。本次规划设计方案优化设计调整范围为地块二、地块三、地块四。



陆丰电镀万洋众创城规划总平面图

调整后总平面图



总平面图 1:1000

- 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。

地块二经济技术指标表			
项 目	数 量	单 位	备 注
规划用地	19737.01	㎡	
总计容建筑面积	23171.16	㎡	
总建筑面积	23171.16	㎡	≤50m
其中	生产性用房建筑面积	23171.16	㎡
	“其中” 3+1钢结构厂房建筑面积	23171.16	㎡
	5层定制厂房建筑面积	0.00	㎡
	非生产性用房建筑面积	0.00	㎡
“其中”	展厅建筑面积	0.00	㎡
	宿舍建筑面积	0.00	㎡
建筑基底面积	9463.20	㎡	
其中	生产性建筑基底面积	9463.20	㎡
	非生产性建筑基底面积	0	㎡
非生产性建筑基底面积与总用地面积的比率	0		≤7%
非生产性建筑面积与总建筑面积的比率	0		≤15%
建筑系数	47.90%		≥30%
容积率	1.17		1.0≤D≤3.0
绿地率	566.07	㎡	
绿地率	2.87%		≥20%
机动车位	85	辆	机动车位: 0.2个/100㎡
人防面积	0	㎡	

地块三经济技术指标表			
项 目	数 量	单 位	备 注
规划用地	30989.31	㎡	
总计容建筑面积	72584.31	㎡	
总建筑面积	72584.31	㎡	≤50m
其中	生产性用房建筑面积	35388.78	㎡
	“其中” 3+1钢结构厂房建筑面积	12190.16	㎡
	5层定制厂房建筑面积	23198.62	㎡
	非生产性用房建筑面积	37195.53	㎡
“其中”	展厅建筑面积	1483.00	㎡
	宿舍建筑面积	35712.53	㎡
建筑基底面积	13818.62	㎡	
其中	生产性建筑基底面积	9483.28	㎡
	非生产性建筑基底面积	4335	㎡
非生产性建筑基底面积与总用地面积的比率	13.99%		≤7%
非生产性建筑面积与总建筑面积的比率	51.24%		≤15%
建筑系数	44.6%		≥30%
容积率	2.34		1.0≤D≤3.0
绿地率	1714.71	㎡	
绿地率	5.53%		≥20%
机动车位	169	辆	机动车位: 0.2个/100㎡
人防面积	2635.51	㎡	

地块四经济技术指标表			
项 目	数 量	单 位	备 注
规划用地	34236.30	㎡	
总计容建筑面积	50624.64	㎡	
总建筑面积	50624.64	㎡	≤50m
其中	生产性用房建筑面积	50624.64	㎡
	“其中” 3+1钢结构厂房建筑面积	50624.64	㎡
	5层定制厂房建筑面积	0.00	㎡
	非生产性用房建筑面积	0.00	㎡
“其中”	展厅建筑面积	0.00	㎡
	宿舍建筑面积	0.00	㎡
建筑基底面积	19705.44	㎡	
其中	生产性建筑基底面积	19705.44	㎡
	非生产性建筑基底面积	0	㎡
非生产性建筑基底面积与总用地面积的比率	0.00%		≤7%
非生产性建筑面积与总建筑面积的比率	0.00%		≤15%
建筑系数	57.6%		≥30%
容积率	1.48		1.0≤D≤3.0
绿地率	410.71	㎡	
绿地率	1.20%		≥20%
机动车位	67	辆	机动车位: 0.2个/100㎡
人防面积	0	㎡	

地块二、地块三、地块四经济技术指标表			
项 目	数 量	单 位	备 注
规划用地	84962.62	㎡	127.44亩
总计容建筑面积	146380.11	㎡	
总建筑面积	146380.11	㎡	≤50m
其中	生产性用房建筑面积	109184.58	㎡
	“其中” 3+1钢结构厂房建筑面积	85985.96	㎡
	5层定制厂房建筑面积	23198.62	㎡
	非生产性用房建筑面积	37195.53	㎡
“其中”	展厅建筑面积	1483.00	㎡
	宿舍建筑面积	35712.53	㎡
建筑基底面积	42987.26	㎡	
其中	生产性建筑基底面积	38651.92	㎡
	非生产性建筑基底面积	4335.34	㎡
非生产性建筑基底面积与总用地面积的比率	5.1%		≤7%
非生产性建筑面积与总建筑面积的比率	25.4%		≤15%
建筑系数	50.6%		≥30%
容积率	1.72		1.0≤D≤3.0
绿地率	2691.49	㎡	
绿地率	3.17%		≥20%
机动车位	321	辆	机动车位: 0.2个/100㎡
人防面积	2635.51	㎡	人防异地建设

总地块经济技术指标表			
项 目	数 量	单 位	备 注
规划用地	199985.64	㎡	299.98
总计容建筑面积	419959.43	㎡	
总建筑面积	421372.13	㎡	≤50m
其中	地上总建筑面积	419959.43	㎡
	地下总建筑面积	1412.70	㎡
	生产性用房建筑面积	384139.74	㎡
	“其中” 3+1钢结构厂房建筑面积	85985.96	㎡
“其中”	5层定制厂房建筑面积	23198.62	㎡
	电镀厂房建筑面积	69332.34	㎡
	配套及设备用房	37195.53	㎡
“其中”	地上配套及设备用房	4210.12	㎡
	地下配套及设备用房	1412.70	㎡
	非生产性用房建筑面积	37232.39	㎡
“其中”	展厅+门卫建筑面积	1483.00	㎡
	宿舍建筑面积	35712.53	㎡
建筑基底面积	91246.62	㎡	
其中	生产性建筑基底面积	86511.92	㎡
	非生产性建筑基底面积	4734.70	㎡
非生产性建筑基底面积与总用地面积的比率	2.3%		≤7%
非生产性建筑面积与总建筑面积的比率	8.8%		≤15%
建筑系数	45.3%		≥30%
容积率	2.10		1.0≤D≤3.0
绿地率	8224.14	㎡	
绿地率	4.11%		≥20%
机动车位	875	辆	机动车位: 0.2个/100㎡
人防面积	2635.51	㎡	人防异地建设

备注:

建设
单位
工程
名称
子项
名称

汕尾万洋众创城
产业园开发有限公司
陆丰电镀万洋众创城项目
(地块二、地块三、地块四)

项目负责人 叶柏春
专业负责人 叶柏春
审 核 徐 嘉
审 定 谢尚都
设 计 郑安全
制 图 郑安全
校 对 叶柏春
出图日期 2025.01

建 筑
会 结
签 电
栏 气
给排水
暖 通

图 名 总平面图
工程号 W23-001-01
图 号
图 纸 类 别 报建图
修 改 版

24
盖章有效

公司地址: 浙江省温州市龙湾区温州瓯江58号 万洋集团 联系电话: 0577-85551300 A1



原批准方案总图					优化调整方案总图								
总地块经济技术指标表					总地块经济技术指标表								
项 目		数 量	单 位	备 注	项 目		数 量	单 位	备 注				
规划用地		199985.64	m²	299.98	规划用地		199985.64	m²	299.98				
总计容建筑面积		433263.11	m²		总计容建筑面积		419959.43	m²					
总建筑面积		434675.81	m²	≤50m	总建筑面积		421372.13	m²	≤50m				
其中	地上总建筑面积		433263.11	m²	其中	地上总建筑面积		419959.43	m²				
	地下总建筑面积		1412.70	m²		地下总建筑面积		1412.70	m²				
其中	生产性用房建筑面积		392599.58	m²	其中	生产性用房建筑面积		384139.74	m²				
	其中	3+1钢结构厂房建筑面积		73795.80		m²	其中	3+1钢结构厂房建筑面积		85985.96	m²		
		5层定制厂房建筑面积		44078.98		m²		5层定制厂房建筑面积		23198.62	m²		
		电镀厂房建筑面积		269051.08		m²		电镀厂房建筑面积		269332.34	m²		
		配套及设备建筑面积		5673.72		m²		配套及设备建筑面积		5622.82	m²		
		其中	地上配套及设备建筑面积			4261.02		m²	其中	地上配套及设备建筑面积		4210.12	m²
			地下配套及设备建筑面积			1412.70		m²		地下配套及设备建筑面积		1412.70	m²
			其中地下设备用房1412.70平方米					其中地下设备用房1412.70平方米					
	非生产性用房建筑面积		42076.23	m²		非生产性用房建筑面积		37232.39	m²				
	其中	展厅+门卫建筑面积		1537.86		m²	其中	展厅+门卫建筑面积		1519.86	m²		
宿舍建筑面积		40538.37	m²	宿舍建筑面积		35712.53		m²	≤50m				
建筑占地面积		89776.30	m²		建筑占地面积		91246.62	m²					
其中	生产性建筑占地面积		85386.10	m²	其中	生产性建筑占地面积		86874.42	m²				
	非生产性建筑占地面积		4390.20	m²		非生产性建筑占地面积		4372.20	m²				
非生产性建筑占地面积与总用地面积的比率		2.2%		≤7%	非生产性建筑占地面积与总用地面积的比率		2.2%		≤7%				
非生产性建筑建筑面积与总建筑面积的比率		9.7%		≤15%	非生产性建筑建筑面积与总建筑面积的比率		8.8%		≤15%				
建筑系数		44.9%		≥30%	建筑系数		45.6%		≥30%				
容积率		2.17		1.0≤D≤3.0	容积率		2.10		1.0≤D≤3.0				
绿地面积		8228.64	m²	m²	绿地面积		8224.14	m²	m²				
绿地率		4.11%		≤20%	绿地率		4.11%		≤20%				
机动车位		868	辆	机动车位：0.2个/100m²	机动车位		875	辆	机动车位：0.2个/100m²				
人防面积		2635.51	m²	人防异地建设	人防面积		2635.51	m²	人防异地建设				
最高建筑高度		49.60	m	建筑高度≤50m	最高建筑高度		49.60	m	建筑高度≤50m				

1. 总建筑面积由 434675.81 m²调整为 421372.13 m²（减少 13303.68 m²）；
2. 计容总建筑面积由 433263.11 m²调整为 419959.43 m²（减少 13303.68 m²）；
3. 绿地面积由 8228.64 m²调整为 8224.14 m²（减少 4.5 m²）
4. 容积率由 2.17 调整为 2.10（减少 0.7）