

# 项目区位



现状道路  
规划道路  
河流

## 2.3 调整前后效果图对比



原批准方案效果图



调整后效果图

1. 地块四 D13# 由原钢构厂房变成多层厂房后，建筑面积减少、新的建筑形态更符合客户生产工艺流线的使用。丰富园区内产品
2. 地块四 D05# 宿舍及配套由原来的 9F 调整为 8F，高度降低，优化沿街建筑高度，园区更加具有整体性。

## 2.4 调整前后总平面图对比



- 地块四 D13# 由原钢构厂房变成多层厂房后，建筑面积减少、整体建筑高度增加，新的建筑形态更符合客户生产工艺流线的使用。  
丰富园区内产品
- 地块四 D05# 宿舍及配套由原来的 9F 调整为 8F，临近街道，高度降低，优化沿街建筑高度，园区更加具有整体性。

原方案地块四指标

地块4经济技术指标表				
项目		指标	单位	备注
规划用地		84697.6	m <sup>2</sup>	约127.05亩
总建筑面积		131305.70	m <sup>2</sup>	
其中	生产性用房建筑面积	110404.96	m <sup>2</sup>	
	3+1厂房建筑面积	109020.40	m <sup>2</sup>	
	多层厂房	0.00	m <sup>2</sup>	
	设备房+开闭所建筑面积	1384.56	m <sup>2</sup>	
	非生产性用房建筑面积	20900.74	m <sup>2</sup>	
	宿舍及配套建筑面积	20900.74	m <sup>2</sup>	
	门卫建筑面积	0	m <sup>2</sup>	
计容面积		131305.7	m <sup>2</sup>	
其中	生产性用房计容面积	110404.96	m <sup>2</sup>	
	3+1厂房计容面积	109020.4	m <sup>2</sup>	一层双倍计容
	多层厂房	0	m <sup>2</sup>	
	设备房+开闭所计容面积	1384.56	m <sup>2</sup>	
	非生产性用房计容面积	20900.74	m <sup>2</sup>	
	宿舍及配套计容面积	20900.74	m <sup>2</sup>	
	门卫建筑面积	0.00	m <sup>2</sup>	
建筑占地面积		46973.86	m <sup>2</sup>	
其中	生产性用房占地面积	43845.44	m <sup>2</sup>	
	3+1厂房	42891.06	m <sup>2</sup>	
	多层厂房	0.00	m <sup>2</sup>	
	设备房+开闭所	954.38	m <sup>2</sup>	
	非生产性用房占地面积	3128.42	m <sup>2</sup>	
	宿舍及配套	3128.42	m <sup>2</sup>	
	门卫建筑面积	0.00%	m <sup>2</sup>	
行政办公及生活服务设施用地面积占总用地面积的比率		7.40%	/	行政办公及生活服务设施用地面积: 6271.07m <sup>2</sup>
行政办公及生活服务设施建筑面积占总建筑面积的比率		15.92%	/	
建筑系数		55.46%	/	
容积率		1.55	/	
绿地面积		5132.95	/	
绿地率		6%	/	≤20%
机动车停车位		177	个	机动车: 0.2辆/100m <sup>2</sup>

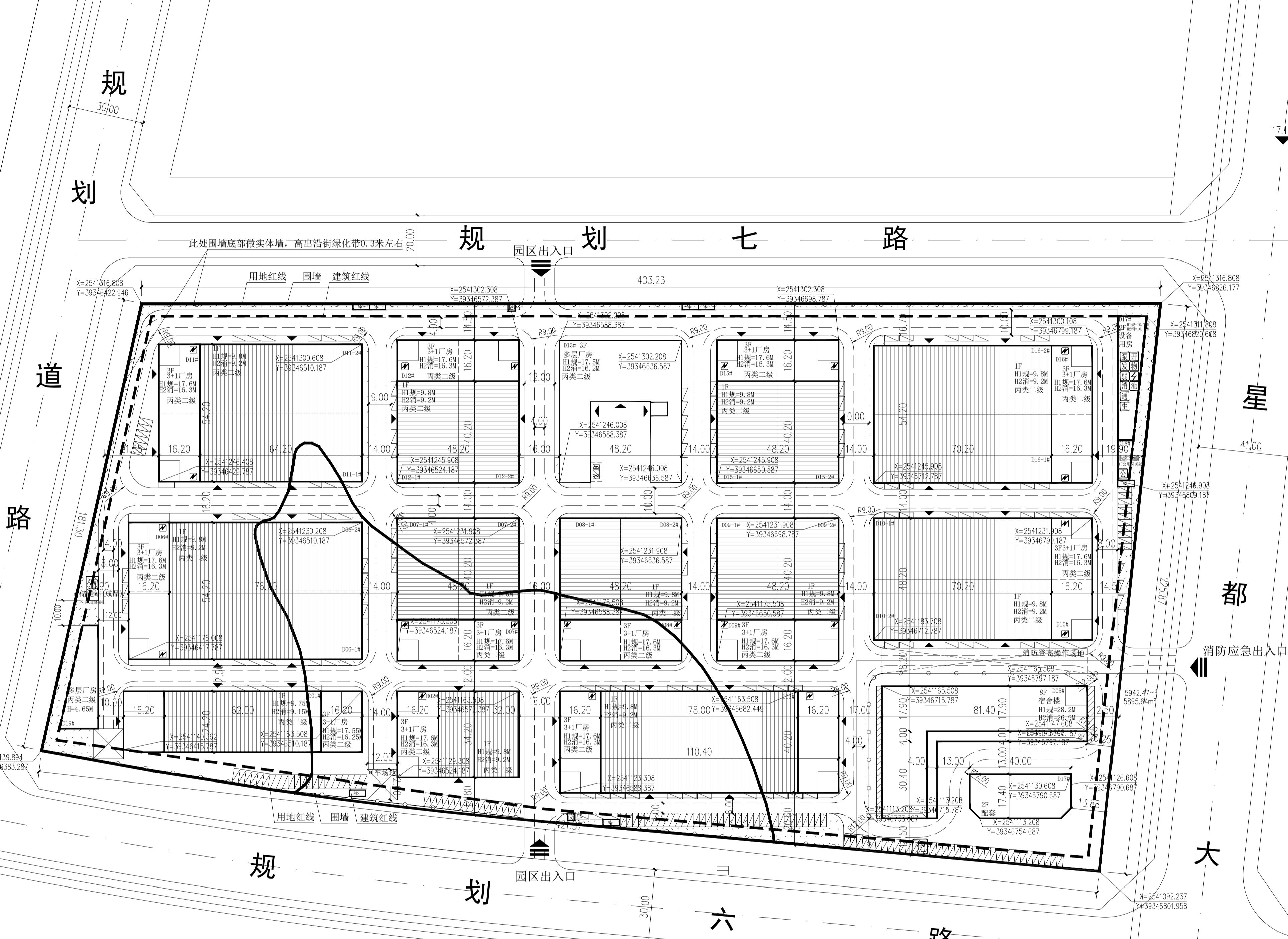
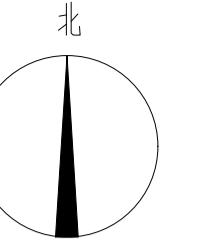
调整后地块四指标

地块4经济技术指标表				
项目		指标	单位	备注
规划用地		84697.6	m <sup>2</sup>	约127.05亩
总建筑面积		127977.66	m <sup>2</sup>	
其中	生产性用房建筑面积	109149.74	m <sup>2</sup>	
	3+1厂房建筑面积	101887.28	m <sup>2</sup>	
	多层厂房	5877.90	m <sup>2</sup>	
	设备房+开闭所建筑面积	1384.56	m <sup>2</sup>	
	非生产性用房建筑面积	18827.92	m <sup>2</sup>	
	宿舍及配套建筑面积	18827.92	m <sup>2</sup>	
	门卫建筑面积	0	m <sup>2</sup>	
计容面积		127977.66	m <sup>2</sup>	
其中	生产性用房计容面积	109149.74	m <sup>2</sup>	
	3+1厂房计容面积	101887.28	m <sup>2</sup>	一层双倍计容
	多层厂房	5877.9	m <sup>2</sup>	
	设备房+开闭所计容面积	1384.56	m <sup>2</sup>	
	非生产性用房计容面积	18827.92	m <sup>2</sup>	
	宿舍及配套计容面积	18827.92	m <sup>2</sup>	
	门卫建筑面积	0.00	m <sup>2</sup>	
建筑占地面积		46202.62	m <sup>2</sup>	
其中	生产性用房占地面积	43074.20	m <sup>2</sup>	
	3+1厂房	40172.58	m <sup>2</sup>	
	多层厂房	1947.24	m <sup>2</sup>	
	设备房+开闭所	954.38	m <sup>2</sup>	
	非生产性用房占地面积	3128.42	m <sup>2</sup>	
	宿舍及配套	3128.42		
	门卫建筑面积	0.00		
行政办公及生活服务设施用地面积占总用地面积的比率		3.69%	/	
行政办公及生活服务设施建筑面积占总建筑面积的比率		14.71%	/	
建筑系数		54.55%	/	
容积率		1.51	/	
绿地面积		5086.62	/	
绿地率		6%	/	≤20%
机动车停车位		256	个	机动车: 0.2辆/100m <sup>2</sup>

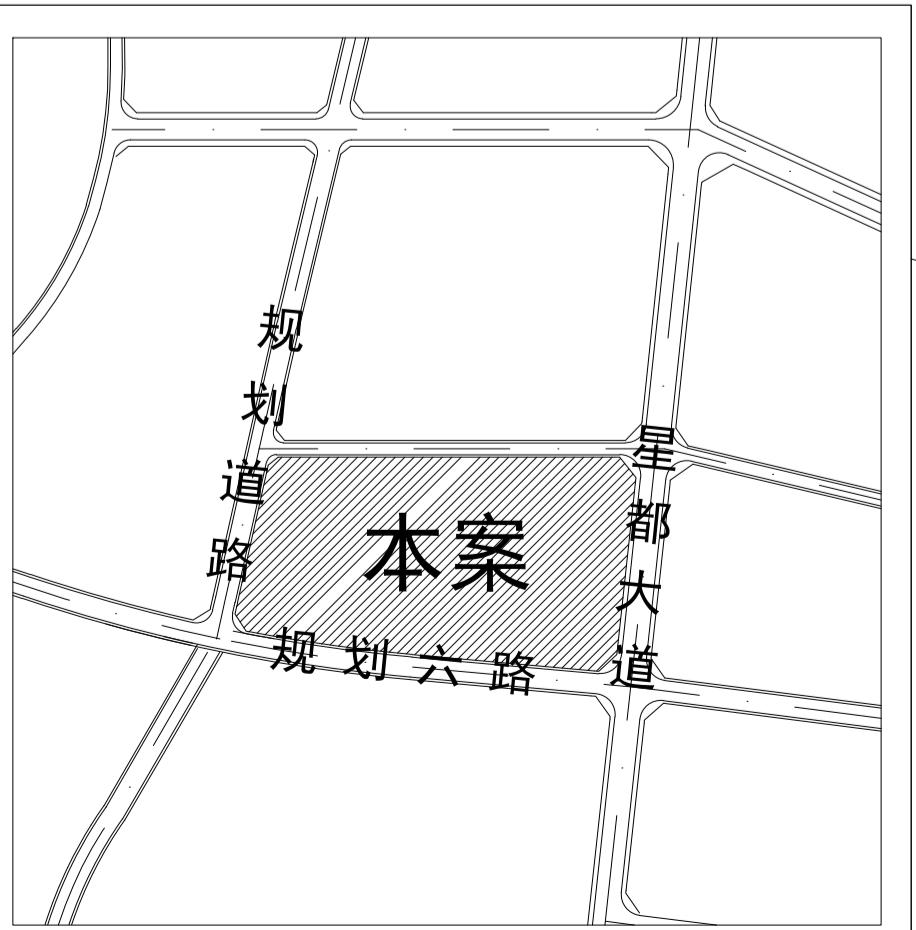
1. 地块四总建筑面积由 131305.70 m<sup>2</sup> 调整到 127977.66 m<sup>2</sup>，增加多层厂房面积: 5877.90 m<sup>2</sup>。
2. 宿舍及配套面积由 20900.74 m<sup>2</sup> 调整为 18827.92 m<sup>2</sup>。
3. 容积率由 1.55 调整为 1.51，绿地面积由 5132.95 m<sup>2</sup> 调整为 5086.62 m<sup>2</sup>。
4. 停车位数量由 177 个调整为 256 个。

备注:

# 广东陆丰万洋众创城总平面图



## 区位图



地块4经济技术指标表			
项 目	指 标	单 位	备 注
规划用地	84697.6	m <sup>2</sup>	约127.05亩
总建筑面积	127977.66	m <sup>2</sup>	
生产性用房建筑面积	109149.74	m <sup>2</sup>	
其中	3+1厂房建筑面积	101887.28	m <sup>2</sup>
	多层厂房	5877.9	m <sup>2</sup>
	设备房+开闭所建筑面积	1384.56	m <sup>2</sup>
非生产性用房建筑面积	18827.92	m <sup>2</sup>	
其中	宿舍及配套建筑面积	18827.92	m <sup>2</sup>
	门卫建筑面积	0	m <sup>2</sup>
	计容面积	127977.66	m <sup>2</sup>
生产性用房计容面积	109149.74	m <sup>2</sup>	
其中	3+1厂房计容面积	101887.28	m <sup>2</sup>
	多层厂房	5877.9	m <sup>2</sup>
	设备房+开闭所计容面积	1384.56	m <sup>2</sup>
非生产性用房计容面积	18827.92	m <sup>2</sup>	
其中	宿舍及配套计容面积	18827.92	m <sup>2</sup>
	门卫建筑面积	0.00	m <sup>2</sup>
	建筑占地面积	46202.62	m <sup>2</sup>
生产性用房占地面积	43074.20	m <sup>2</sup>	
其中	3+1厂房	40172.58	m <sup>2</sup>
	多层厂房	1947.24	m <sup>2</sup>
	设备房+开闭所	954.38	m <sup>2</sup>
非生产性用房占地面积	3128.42	m <sup>2</sup>	
其中	宿舍及配套	3128.42	m <sup>2</sup>
	门卫建筑面积	0.00	m <sup>2</sup>
行政办公及生活服务设施用地面积占总用地面积的比率	3.69%		
行政办公及生活服务设施建筑面积占总建筑面积的比率	14.71%		
建筑系数	54.55%		
容积率	1.51		
绿地面积	5086.62		
绿地率	6%		≤20%
机动车停车位	256	个	机动车: 0.2辆/100m <sup>2</sup>
图例			
绿地		消防登高操作场地	
物业管理用房		配电房	
消控监控室		弱电机房	
开闭所		箱变	
垃圾收集点		水泵房	
发电机房		机动车停车位	
出入口		园区道路线	
消防车道		围墙	
用地红线		建筑控制线	
总图说明:			
1、本图根据业主提供的地形图进行设计。图中建筑定位坐标为轴线交点坐标。			
2、图中所注距离: 建筑物为标注到外墙皮, 道路为标注到路缘石靠近道路一侧。			
3、图中 3F 表示建筑地上层数 3 层, H1规=17.6M 表示规划高度(室外地坪至女儿墙)			
H2消=16.3M 表示消防高度(室外地坪至屋面檐口)			
4、标高符号之上标高为相对标高括号内标高为绝对标高, 基地内道路标高±0.000 标高为设计暂定标高。			
5、地块内原有建筑物、构筑物未注明保留的, 均应于施工前拆除。			
6、多层建筑消防车道转弯半径均不小于 9 米, 高层建筑消防车道转弯半径均不小于 12 米			
消防登高操作场地及消防车道地面均为硬质地面。			
7、图中所注建筑物定位坐标为轴线交点。本工程建筑耐火等级均为二级。			
8、本工程消控室、监控室位于东侧设备用房, 此幢功能为设备房。			
9、如遇与现场实际情况不符, 请及时联系我司处理。			
10、消防车道和登高场地的路面构造应满足消防车荷载。消防车通道及消防登高操作			
场地标识标志需满足应急消〔2019〕334号的相关要求, 具体设计详附属深化设计图纸。			
盖章有效			
公司地址: 浙江省温州市龙湾区蒲州街道灵江路58号 万洋集团 联系电话: 0577-85551300			
浙江嘉创 ZHEJIANG JIACUANG 建筑设计有限公司 ARCHITECTURAL DESIGN CO., LTD. 乙级工程设计证书编号: A233923315			
建设单位 汕尾万洋众创科技有限公司			
工程名称 广东陆丰万洋众创项目 地块四			
子项名称 总图			
项目负责人 冯小伟			
专业负责人 冯小伟			
设计 冯小伟			
制图 谢尚都			
校对 包华成			
审核 包华成			
审定 朱明少			
出图日期 2025 年 12 月			
建筑 会 签 栏			
结构 电 气 给排水			
暖通			
图名 总平面图			
工程号 图号 建方-01			
图纸分类 修改版本			