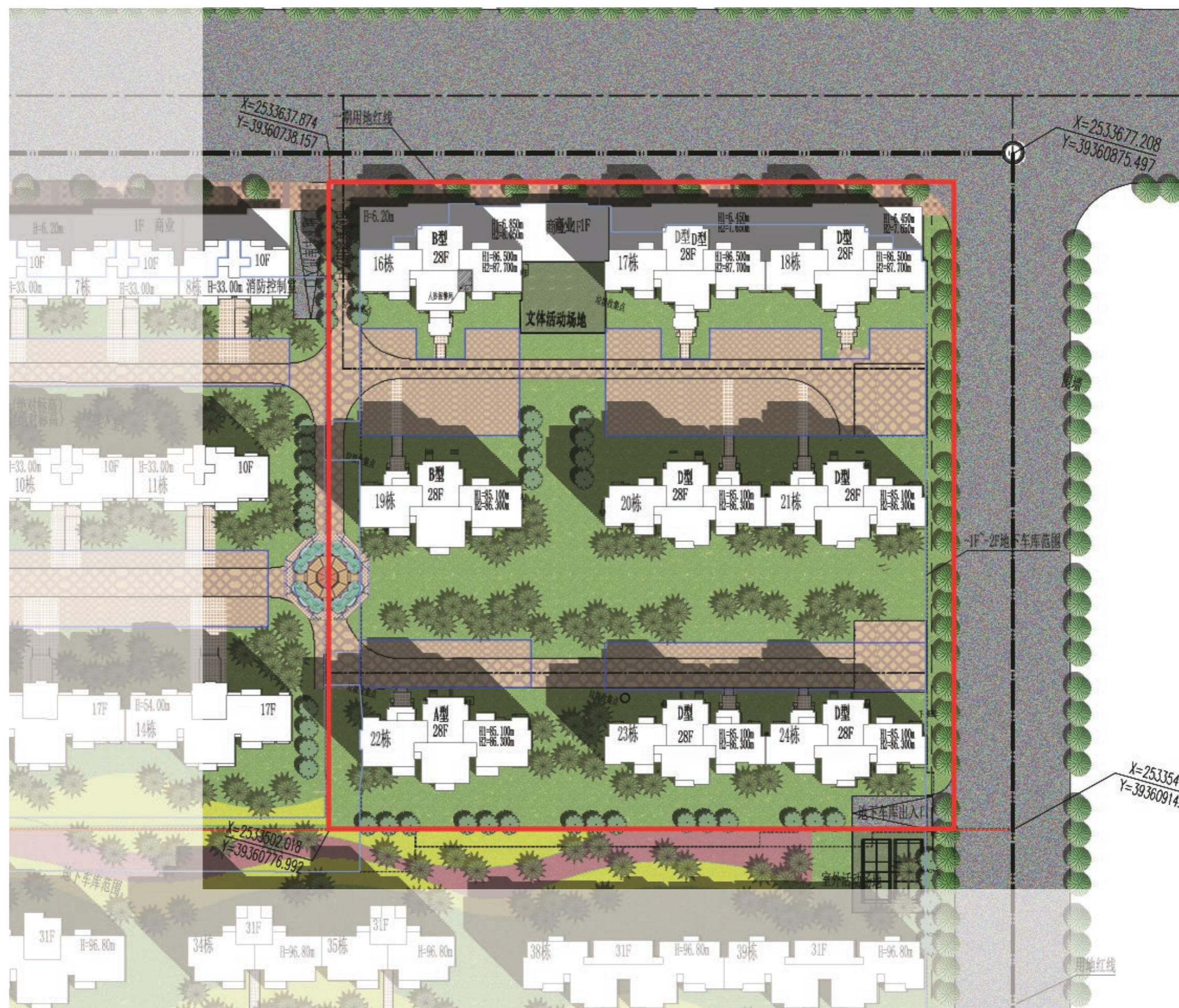






二期经济技术指标			
	数值	单位	备注
规划用地面积	20195.66	平方米	
总建筑面积	129825.31	平方米	
计容建筑面积	97815	平方米	
其中			
住宅面积	96526.76	平方米	
商业面积	1288.24	平方米	
不计容建筑面积	32010.31	平方米	
其中			
地下车库面积	30834.82	平方米	
天面水池	61.62	平方米	
架空层面积	1113.87	平方米	
容积率	4.84		
建筑占地面积	4717.59	平方米	
建筑密度	23.36	%	
绿地面积	6058.7	平方米	
绿地率	30	%	
最大层数	28	层	
户数	741	户	
总人数	2371	人	3.2人/户
机动车停车位	783	个	1.2个/户, 本期应配890个, 实配783个, 剩余107个由其他组团统筹
备注: 充电桩车位数量按总车位数10%设置, 共89辆			



图例: ——— 二期规划红线

○ 垃圾收集点



# 2018年修详规批复的二期方案与调整后二期方案对比:

项目	单位	2018年修详规批复 指标数值	调整后方案 指标数值	差值 (调整后-修详规)	备注	
规划用地面积	m <sup>2</sup>	20195.66	20195.66	0.00	与修详规指标一致	
总建筑面积	m <sup>2</sup>	138989.00	129825.31	-9163.69	调整后,较修详规指标减少	
计容建筑面积	m <sup>2</sup>	107594.00	97815.00	-9779.00	调整后,较修详规指标减少	
其中	住宅面积	m <sup>2</sup>	105949.00	96450.93	-9498.07	调整后,较修详规指标减少
	商业及其他面积	m <sup>2</sup>	1645.00	1364.07	-280.93	调整后,较修详规指标减少
不计容建筑面积	m <sup>2</sup>	31395.00	32010.31	615.31	根据自来水公司要求,地下室增加水泵房,面积较修详规指标略有增加	
建筑密度	%	30.00	23.36	-6.64	调整后,较修详规指标减少	
绿地率	%	30.00	30.00	0.00	与修详规指标一致	
容积率		5.33	4.84	-0.49	调整后,较修详规指标减少	
最大层数	层	28.00	28.00	0.00	与修详规指标一致	
居住户数	户	747.00	741.00	-6.00	调整后,较修详规指标减少	
总人数(3.5/户)	人	2615.00	2371.00	-244.00	调整后,较修详规指标减少。按3.2/户计算	
机动车停车数	辆	897.00	783.00	-114.00	调整后,较修详规指标减少。	
停车比		1.20	1.20	0.00	与修详规指标一致	

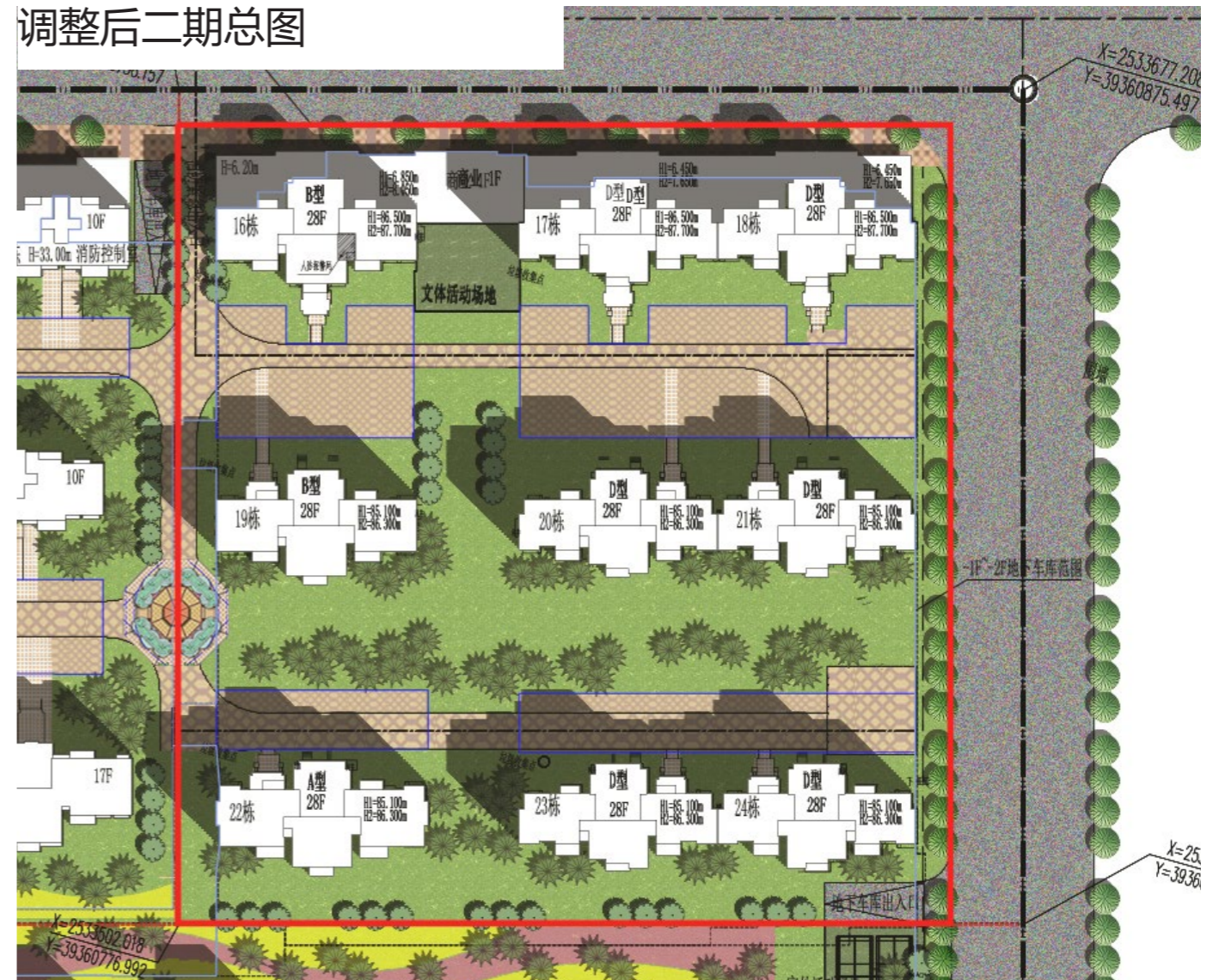
### 对比说明:

1. 二期调整后方案与原批复的修详规二期方案总图基本一致;
2. 用地面积、绿地率、最大层数和停车比都调整前后一致,其它指标(除地下室)都有所减少;
3. 根据自来水公司要求,地下室在原方案基础上增加水泵房,面积较修详规指标略有增加。

修详规二期总图



调整后二期总图





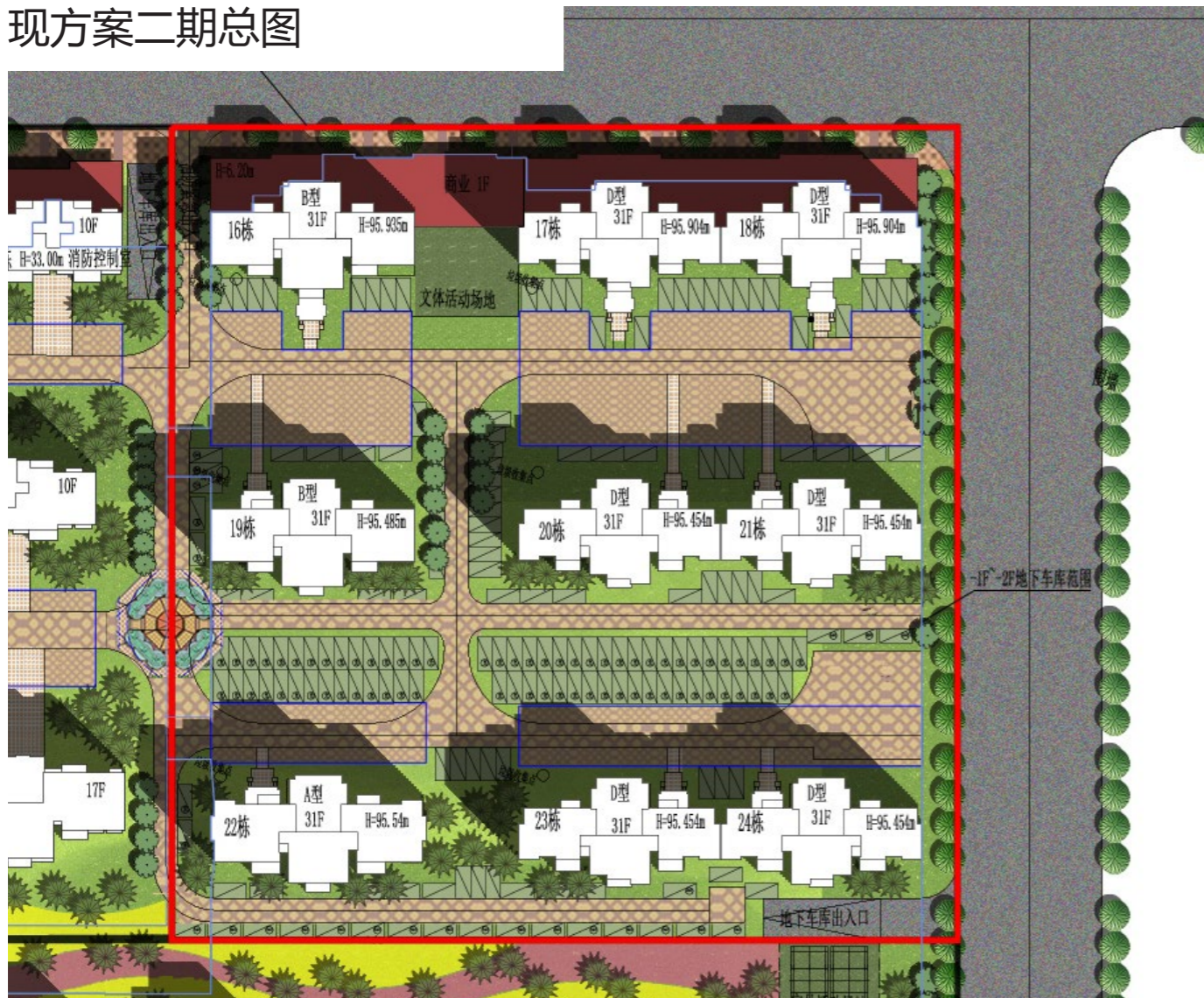
# 2019 年批复的二期方案与调整后二期方案对比:

项目	单位	2019年二期批复即 现方案指标数值	调整后方案 指标数值	差值 (调整后-现方案)	备注	
规划用地面积	m <sup>2</sup>	20195.66	20195.66	0.00	与原方案一致	
总建筑面积	m <sup>2</sup>	139762.92	129825.31	-9937.61	调整后, 较原方案指标减少	
计容建筑面积	m <sup>2</sup>	108405.00	97815.00	-10590.00	调整后, 较原方案指标减少	
其中	住宅面积	m <sup>2</sup>	106975.54	96450.93	-10524.61	调整后, 较原方案指标减少
	商业及其他面积	m <sup>2</sup>	1429.46	1364.07	-65.39	调整后, 较原方案指标减少
不计容建筑面积	m <sup>2</sup>	31357.92	32010.31	652.39	根据自来水公司要求, 地下室增加水泵房, 面积较修详规指标略有增加	
建筑密度	%	23.51	23.36	-0.15	调整后, 较原方案指标减少	
绿地率	%	30.00	30.00	0.00	与原方案一致	
容积率		5.37	4.84	-0.53	调整后, 较原方案指标减少	
最大层数	层	31.00	28.00	-3.00	调整后, 较原方案指标减少	
居住户数	户	822.00	741.00	-81.00	调整后, 较原方案指标减少	
总人数 (3.5/户)	人	2630.00	2371.00	-259.00	调整后, 较原方案指标减少	
机动车停车数	辆	987.00	783.00	-204.00	调整后, 需配车位890个, 较原方案指标减少。现方案二期地下室两层全部布满为783个车位, 其余107车位在其它区补齐, 实现分区平衡, 整体满足。	
停车比		1.20	1.20	0.00	与原方案一致	

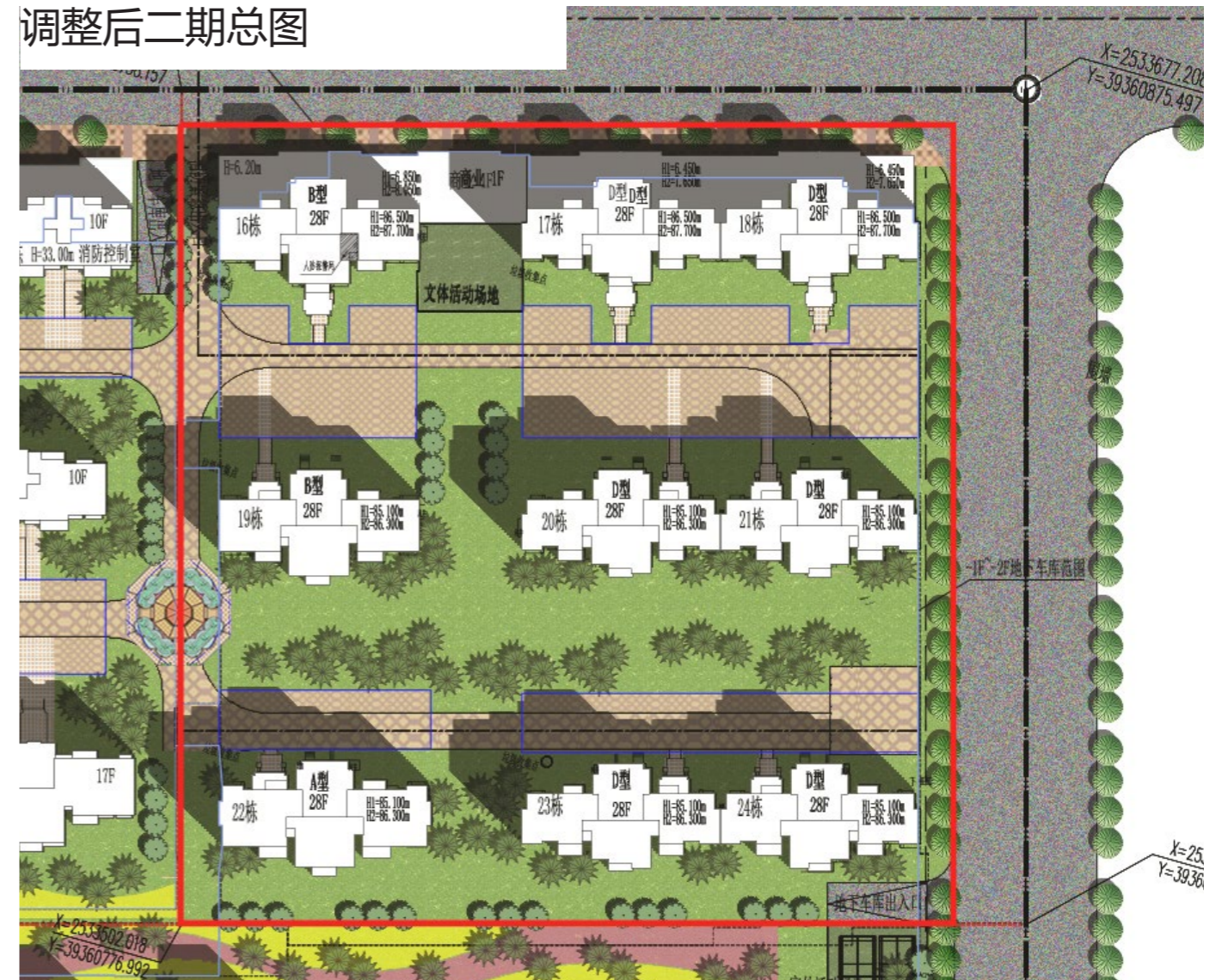
## 对比说明:

1. 调整后方案取消原批复的二期方案总图中的车位, 与修详规一致;
2. 用地面积、绿地率和停车比指标调整前后一致, 其它指标 (除地下室) 都有所减少;
3. 根据自来水公司要求, 地下室在原方案基础上增加水泵房, 面积较修详规指标略有增加;
4. 调整后, 需配车位 890 个, 较原方案指标减少。现方案二期地下室两层全部布满为 783 个车位, 其余 107 车位在其它区补齐, 实现分区平衡, 整体满足。
5. 以上调整都属于正向调整。

现方案二期总图



调整后二期总图





项目位于东海镇龙湖路南侧，邻里中心东侧。用地平坦，高速横穿全境，交通便利。项目西侧为陆丰市的母亲河“螺河”，南侧为碣石湾，靠近金厢滩，水文资源丰富。本项目可打造为东海镇标杆项目，有利于提高东海镇的城市形象。项目周边社会配套设施尚不完善，道路形象较弱。

