

一期经济技术指标表		
项目	总量 (m <sup>2</sup> )	规划控制指标
规划用地面积	6556.9	9.826(亩)
总建筑面积	42317.33	
计容建筑面积	42866.77	
酒店式公寓(原商业服务型公寓1栋)	40488.12	
消防控制室	27.30	
疏散楼梯及排烟井道	25.91	
公共配电用房	268.15	
商务服务配套用房、娱乐康体	892.17	
商铺(原公寓1栋商铺)	1145.12	
不计容建筑面积	571.37	
架空层	571.37	
容积率	6.54	
总建筑面积	30.44%	
总建筑面积	1993.93	
塔楼建筑面积	19.12%	
塔楼建筑面积	1253.44	
建筑高度	99.28	
绿地面积	917.95	
绿化率	14.01%	

二期经济技术指标表		
项目	总量 (m <sup>2</sup> )	规划控制指标
规划用地面积	26012.7	39.019(亩)
总建筑面积	13093.53	
计容建筑面积	13092.53	
酒店式公寓(原商业服务型公寓4栋)	5873.29	
消防控制室	41.19	
疏散楼梯及排烟井道	3708.69	
公共配电用房	2970.36	
商务服务配套用房、娱乐康体	8.52	
不计容建筑面积	31.91%	
总建筑面积	8300.06	
总建筑面积	4798.84	
塔楼建筑面积	18.42%	
塔楼建筑面积	10.08%	
建筑高度		

三期经济技术指标表		
项目	总量 (m <sup>2</sup> )	规划控制指标
规划用地面积	5320.36	7.981(亩)
总建筑面积	5490.56	
计容建筑面积	5490.56	
酒店式公寓(原商业服务型公寓1栋)	4009.18	
消防控制室	3.94	
疏散楼梯及排烟井道	1345.85	
公共配电用房	110.69	
商务服务配套用房、娱乐康体	330.79	
不计容建筑面积	235.73	
架空层	235.73	
容积率	1.03	
总建筑面积	40.12%	
总建筑面积	2134.55	
塔楼建筑面积	12.7%	
塔楼建筑面积		
建筑高度		

四期经济技术指标表		
项目	总量 (m <sup>2</sup> )	规划控制指标
规划用地面积	5791.79	8.688(亩)
总建筑面积	4206.42	
计容建筑面积	4188.66	
酒店式公寓(原商业服务型公寓3栋)	4009.18	
消防控制室	3.94	
疏散楼梯及排烟井道	1345.85	
公共配电用房	110.69	
商务服务配套用房、娱乐康体	330.79	
不计容建筑面积	235.73	
架空层	235.73	
容积率	7.23	
总建筑面积	23.60%	
总建筑面积	1366.65	
塔楼建筑面积	21.69%	
塔楼建筑面积	1208.97	
建筑高度	98.58	
绿地面积	3278.91	
绿化率	56.27%	

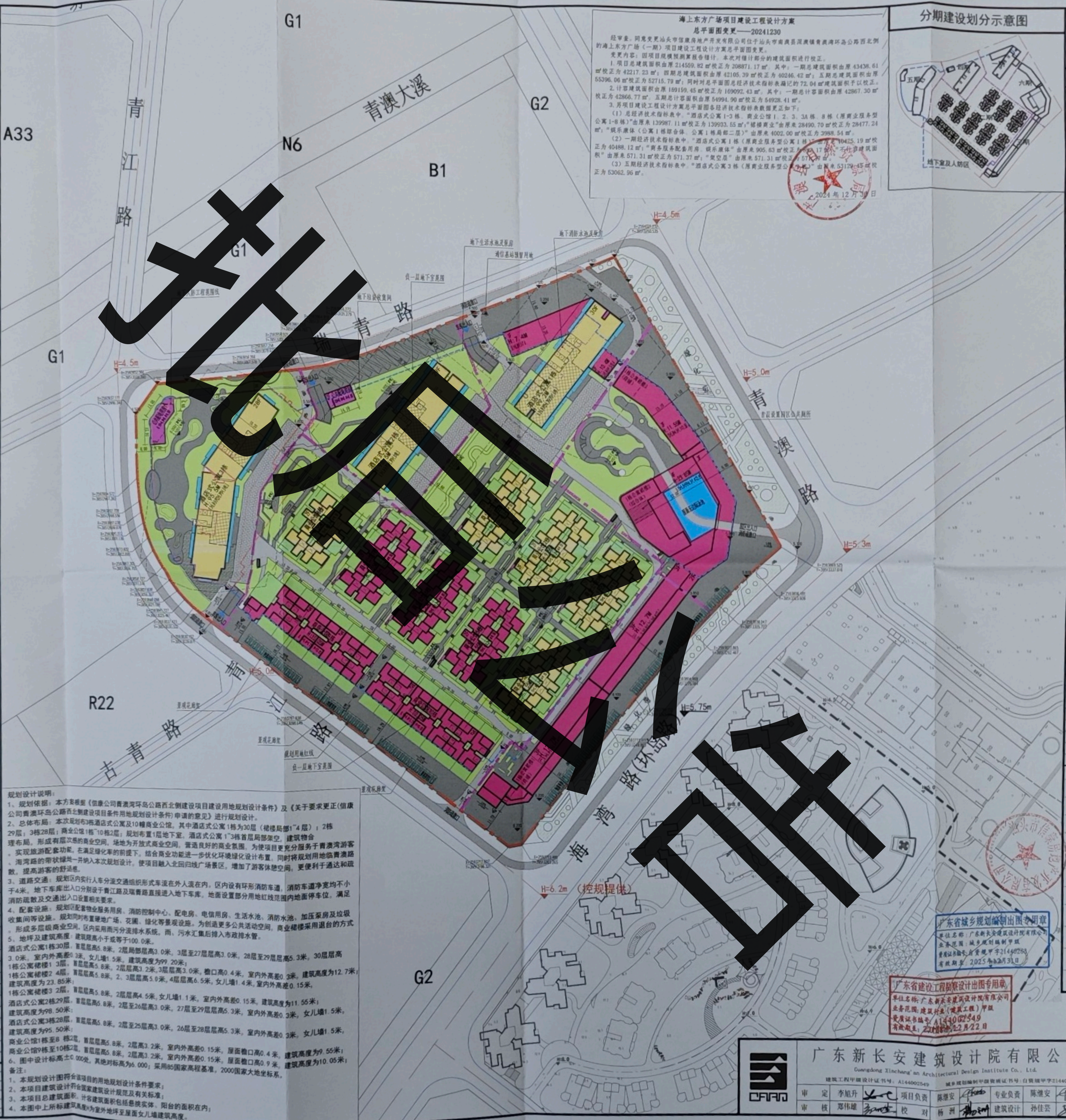
五期经济技术指标表		
项目	总量 (m <sup>2</sup> )	规划控制指标
规划用地面积	8233.39	12.35(亩)
总建筑面积	52715.79	
计容建筑面积	54978.41	
酒店式公寓(原商业服务型公寓3栋)	53062.96	
消防控制室	16.82	
疏散楼梯及排烟井道	1660.99	
公共配电用房	187.64	
商务服务配套用房、娱乐康体	401.16	
不计容建筑面积	401.16	
架空层	401.16	
容积率	6.48	
总建筑面积	73.59%	
总建筑面积	1942.60	
塔楼建筑面积	21.32%	
塔楼建筑面积	1754.96	
建筑高度	5740.57(商住楼50.57m)	
绿地面积		
绿化率		

六期经济技术指标表		
项目	总量 (m <sup>2</sup> )	规划控制指标
规划用地面积	8511.4	12.767(亩)
总建筑面积	11246.43	
计容建筑面积	10343.50	
酒店式公寓(原商业服务型公寓1栋)	1406.89	
消防控制室	8864.56	
疏散楼梯及排烟井道	72.05	
公共配电用房	830.89	
商务服务配套用房、娱乐康体	830.89	
不计容建筑面积	830.89	
架空层	830.89	
容积率	1.22	
总建筑面积	39.79%	
总建筑面积	3386.95	
塔楼建筑面积	23.88%	
塔楼建筑面积	1483.62	
建筑高度		
绿地面积		
绿化率	16.49%	

地下室及人防区		
项目	总量 (m <sup>2</sup> )	规划控制指标
规划用地面积	60420.46	90.63(亩)
总建筑面积	43361.22	
计容建筑面积	43361.22	
酒店式公寓(原商业服务型公寓1栋)	43361.22	
消防控制室		
疏散楼梯及排烟井道		
公共配电用房		
商务服务配套用房、娱乐康体		
不计容建筑面积		
地下室及人防区	43361.22	商业人防工程14600m <sup>2</sup>



上海东方广场项目建设工程设计方案  
总平面图变更——20241230

经审查，同意变更汕头市信康房地产开发有限公司位于汕头市南澳县深澳镇青澳湾环岛公路西北侧的上海东方广场(一期)项目建设工程设计方案总平面图变更。

变更内容：因项目现状规划调整，本次对部分建筑进行调整。

1. 项目总建筑面积由原21450.92m<sup>2</sup>调整为20887.17m<sup>2</sup>，其中：一期总建筑面积由原43438.61m<sup>2</sup>调整为42127.23m<sup>2</sup>；二期总建筑面积由原42105.39m<sup>2</sup>调整为40246.42m<sup>2</sup>；三期总建筑面积由原55396.06m<sup>2</sup>调整为52715.79m<sup>2</sup>；四期总建筑面积由原72.04m<sup>2</sup>调整为72.04m<sup>2</sup>；五期总建筑面积由原189159.45m<sup>2</sup>调整为189292.43m<sup>2</sup>；六期总建筑面积由原42867.30m<sup>2</sup>调整为42866.77m<sup>2</sup>。五期总计容面积由原59994.90m<sup>2</sup>调整为54928.41m<sup>2</sup>。

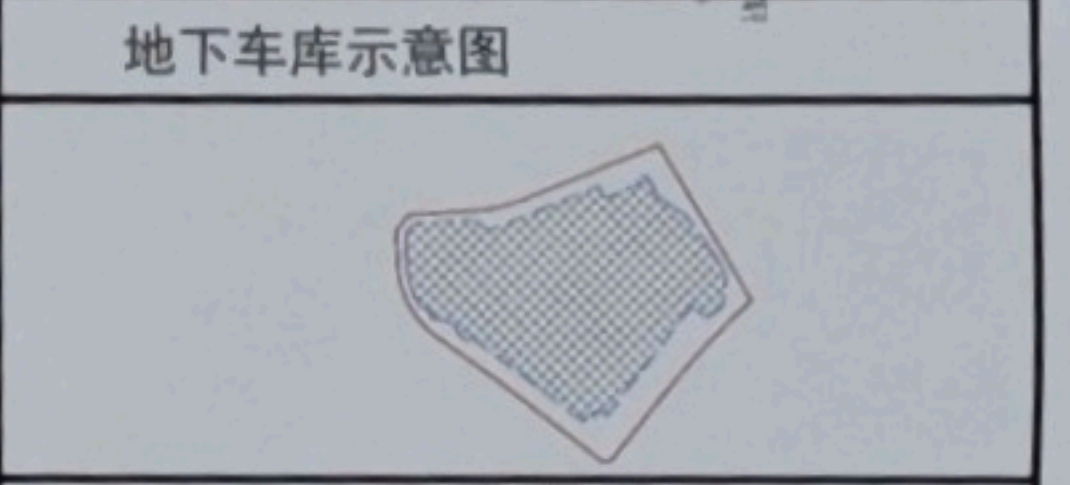
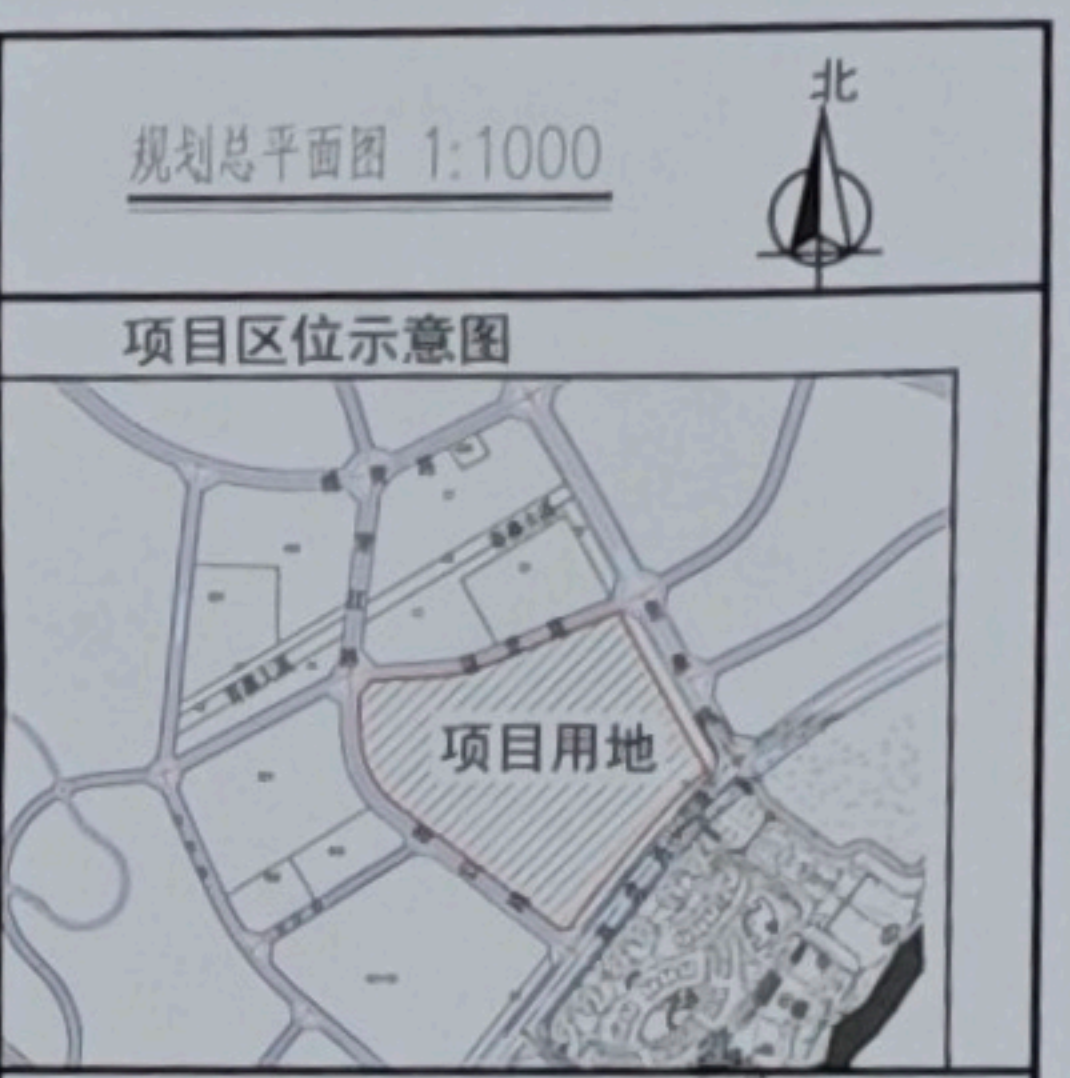
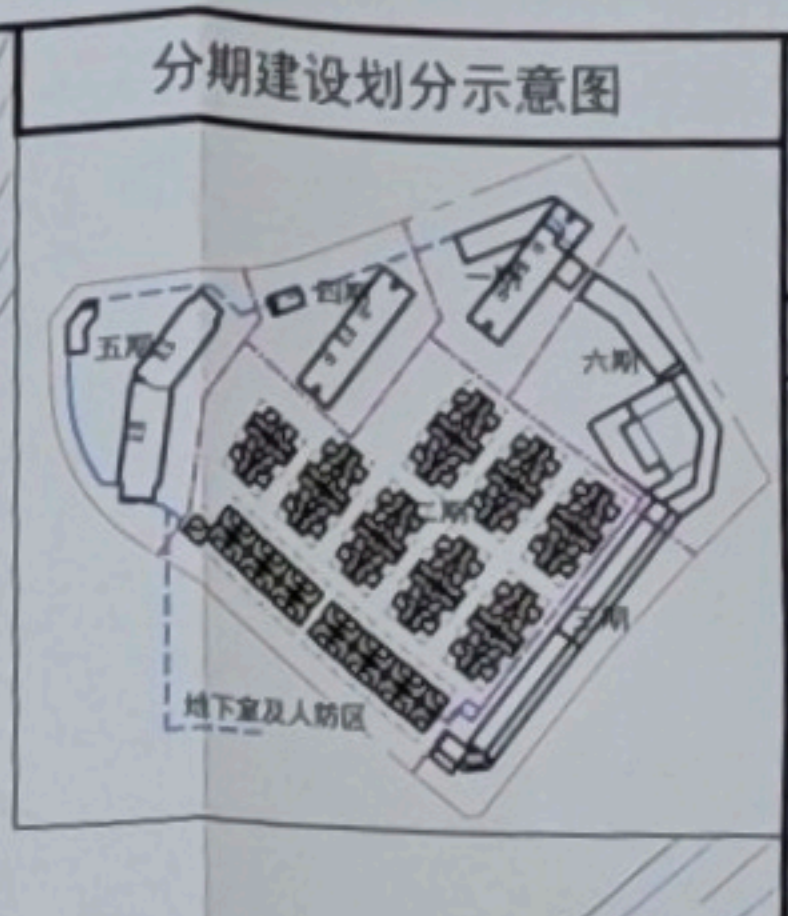
2. 另项目建设工程设计方案总平面图经济技术指标数据变更如下：

(1) 总经济技术指标表中，“酒店式公寓1-3栋、商业公寓1、2、3、3A栋、8栋(原商业服务型公寓1-8栋)”由原139987.11m<sup>2</sup>调整为139933.55m<sup>2</sup>；“裙楼商业”由原28490.70m<sup>2</sup>调整为28477.24m<sup>2</sup>；“娱乐康体(公寓1栋裙楼、公寓1栋裙楼二、三层)”由原4002.00m<sup>2</sup>调整为3988.54m<sup>2</sup>。

(2) 一期经济技术指标表中，“酒店式公寓1栋(原商业服务型公寓1栋)”由原10425.19m<sup>2</sup>调整为10425.19m<sup>2</sup>；“商务服务配套用房、娱乐康体”由原905.63m<sup>2</sup>调整为871.17m<sup>2</sup>；“不计容建筑面积”由原571.31m<sup>2</sup>调整为571.37m<sup>2</sup>；“架空层”由原571.31m<sup>2</sup>调整为571.37m<sup>2</sup>。

(3) 五期经济技术指标表中，“酒店式公寓3栋(原商业服务型公寓3栋)”由原53129.45m<sup>2</sup>调整为53062.96m<sup>2</sup>。

2024年12月30日



总经济技术指标表		
项目	总量 (m <sup>2</sup> )	规划控制指标
规划用地面积	60420.46	90.63(亩)
总建筑面积	208871.17	
计容建筑面积	169092.43	≤169176m <sup>2</sup>
酒店式公寓1-2栋、商业公寓1、2、3、3A栋、8栋(原商业服务型公寓1-8栋)	139933.55	≤140000.00m <sup>2</sup>
消防控制室	27.30	
疏散楼梯及排烟井道	87.86	
公共配电用房	566.48	
裙楼商业	28477.24	≤29176.00m <sup>2</sup>
商业公寓5、6、7栋(原商业1栋-3栋)	3708.69	
商业公寓9、10栋(原商业4栋-5栋)	3970.36	≤18004.00m <sup>2</sup>
商铺(原公寓1栋商铺)	1699.61	
公寓1栋裙楼	1699.61	≤4009.00m <sup>2</sup>
公寓1栋裙楼二、三层	3940.00	≤3154.00m <sup>2</sup>
商务办公、商务服务配套用房	3107.47	≤4009.00m <sup>2</sup>
娱乐康体	3988.54	≤4009.00m <sup>2</sup>
不计容建筑面积	45400.37	
地下室及人防区	43361.22	
架空层	2039.15	
容积率	2.80	≤2.8
总建筑面积	31.66%	总建筑面积≤50%
总建筑面积	19121.27	
塔楼建筑面积	7.06%	塔楼密度≤30%
塔楼建筑面积	4264.37	5748.00m <sup>2</sup> (商住楼5633.64m <sup>2</sup> )
人防工程	99.2M	≤100M
建筑高度	12100.00	
绿地面积	20.03%	≥20%
绿地率	39892.32	
地下停车位	2412.91	共111个车位
地上停车位	25.00%	≥25%
项目总停车位配比		

图例	说明	备注
[Red Line]	规划用地红线	H:99.9M 建筑女儿墙高度
[Blue Dashed Line]	负一层范围线	坐标点控制
[Green Line]	消防登高面	4.500 室外场地绝对标高
[Red Line]	消防车通道	6.150 建筑物绝对标高
[Blue Arrow]	车库出入口	建筑退距范围线
[Green Arrow]	出入口	绿地
[Dashed Line]	建筑分期建设线	首层局部公共活动架空层范围
[Red Arrow]	垃圾分类收集点	地下人防工程范围
[Yellow Box]	公寓建筑	配套建筑
[Red Box]	商业建筑	铺砖道路
[Blue Box]	屋面泳池	

规划设计说明：

1. 规划依据：本方案依据《信康公司青澳湾环岛公路西北侧建设项目建设用地规划设计条件》及《关于要求更正(信康公司青澳湾环岛公路西北侧建设项目用地规划设计条件)申请的意见》进行规划设计。

2. 总体布局：本次规划布设酒店式公寓及10幢商业公寓。其中酒店式公寓1栋为30层(裙楼局部1-4层)；2栋29层；3栋28层；商业公寓1栋10栋2层；规划布设1层地下室。酒店式公寓1-3栋首层局部架空，建筑物业实现旅游配套功能。在满足绿化率的前提下，结合商业功能进一步优化环境绿化设计布置，同时将规划用地临海侧、海湾侧的带状绿地一并纳入本次规划设计，使项目融入北回归线广场景区，增加了游客休憩空间，更便于通达和疏散，提高游客的舒适度。

3. 道路交通：规划区内行人车分流交通组织形式车行在外人在内，区内设有环形消防通道，消防车净宽均不小于4米。地下车库出入口分别设于青江路及瑞青路直接进入地下车库，地面设置部分用地红线范围内地面停车位，满足消防疏散及交通出入口设置相关要求。

4. 配套设施：规划区设置物业服务用房、消防控制中心、配电用房、电信用房、生活水池、消防水池、加压泵房及垃圾收集间等设施。规划同时布置地广场、花圃、绿化等景观设施。为提高更多公共活动空间，商业裙楼采用退台的方式，形成多层次商业空间。区内采用雨污分流排水系统，雨、污水汇集后排入市政排水管。

5. 地坪及建筑高度：建筑限高小于或等于100.0米。

酒店式公寓1栋30层，首层层高5.8米，2层层高3.0米，3层至27层层高3.0米，28层至29层层高5.3米，30层层高3.0米。室内外高差0.3米，女儿墙1.5米，建筑高度为99.20米；

1栋公寓裙楼1-3层，首层层高5.8米，2层层高3.2米，3层层高3.0米，檐口高0.4米，室内外高差0.3米，建筑高度为12.7米；

1栋公寓裙楼2-4层，首层层高5.8米，2、3层层高5.0米，4层层高6.5米，女儿墙1.4米，室内外高差0.15米；

1栋公寓裙楼3-2层，首层层高5.8米，2层层高4.5米，女儿墙1.1米，室内外高差0.15米，建筑高度为11.55米；

酒店式公寓2栋29层，首层层高5.8米，2层至26层层高3.0米，27层至29层层高5.3米，室内外高差0.3米，女儿墙1.5米；

酒店式公寓3栋28层，首层层高5.8米，2层至25层层高3.0米，26层至28层层高5.3米，室内外高差0.3米，女儿墙1.5米；

商业公寓9栋至10栋2层，首层层高5.8米，2层层高3.2米，室内外高差0.15米，屋面檐口高0.4米，建筑高度为9.55米；

6. 图中设计标高±0.000处，其他绝对标高为9.000；采用85国家高程基准，2000国家大地坐标系。

备注：

1. 本规划设计图符合该项目的用地规划设计条件要求；

2. 本项目建筑设计符合国家建筑设计规范及有关规定；

3. 本项目总建筑面积、计容建筑面积包括裙楼实体、阳台的面积在内；

4. 本图中上标建筑高度为室外地坪至屋面女儿墙建筑高度。

广东省城乡规划编制单位资质证书  
证书名称：广东省城乡规划编制单位资质证书  
证书编号：粤规证字第21440258  
有效期至：2025年02月31日

广东省建设工程勘察设计单位资质证书  
证书名称：广东省建设工程勘察设计单位资质证书  
证书编号：A144022549  
有效期至：2025年02月22日

广东新安建筑设计院有限公司  
Guangdong Xin'an Architectural Design Institute Co., Ltd.  
建筑工程甲级设计证书：A144002549 城乡规划编制甲级资质证书：自编证字第214400258

审定	李旭升	项目负责人	陈建安	专业负责	陈建安	建设单位	汕头市信康房地产开发有限公司	图号	方案-01
审核	郑伟雄	校对	杨新	建筑设计	孙佳慧	工程名称	上海东方广场	第	页共

业务号：2021-306  
审号：  
日期：2024.12  
图号：方案-01  
第 页 共 页

声明：本套图纸需经过国家有关部门审批后方可实施！