

一期  
(本次修编未做修改)

本修建性详细规划修改仅针对“港龙城”项目二期进行修编，原一期内容未做更改。



因上海公路未纳入市政道路规划，结合市政道路规划及项目周边情况，出于出行的便利性和安全性考虑，取消了西侧人行入口及部分商业

塔楼间最小间距为13.3m，没有改变

依照新的建筑方案合理调整消防道路以及内部庭院

新方案根据目前市场情况调整户型面积段后，塔楼形态相应调整，从T2改为T3+T4



按照陆丰规划部门要求及《城市居住区规划设计规范》新方案增设一所六班制幼儿园，独立占地约2000 平米

北侧单车道入口与南侧单车道入口合并设置，成为南侧双车道入口

根据新户数要求，部分塔楼增加一层，高度统一为99.9m

## 港龙城2018年修详规方案总指标表

## 港龙城2023年修详规方案总指标表

新方案增设加相关配套设施面积后，计容面积等设计指标相应调整，其中住宅面积减少 2540.44 平米，商业面积减少 266.93 平米；

港龙城总指标表				
项目	数值	单位		
用地面积	51318.99	m <sup>2</sup>		
计算指标用地面积	51318.99	m <sup>2</sup>		
总建筑面积	293858.27	m <sup>2</sup>		
计容建筑面积	230935.46	m <sup>2</sup>		
其中	住宅	222340.09	m <sup>2</sup>	
	商业	7656.34	m <sup>2</sup>	
	烟井	69.76	m <sup>2</sup>	
	配套	垃圾收集点	不计建筑面积	
		公共厕所	80	m <sup>2</sup>
		警务室	20	m <sup>2</sup>
		居委会	180.00	m <sup>2</sup>
		物业管理用房	589.27	m <sup>2</sup>
不计容建筑面积	62922.81	m <sup>2</sup>		
其中	架空层	4326.13	m <sup>2</sup>	
	地下室	58596.68	m <sup>2</sup>	
建筑基底面积	12379.16	m <sup>2</sup>		
绿地面积	15395.70	m <sup>2</sup>		
容积率	4.5			
绿地率	30	%		
建筑密度	40	%		
建筑高度	100.00	m		
总户数	1416	户		
车位数	1753	辆		

港龙城总指标表			
项目	数值	单位	备注
用地面积	51302.99	m <sup>2</sup>	
计算指标用地面积	51302.99	m <sup>2</sup>	
总建筑面积	296198.05	m <sup>2</sup>	
计容建筑面积	230863.46	m <sup>2</sup>	
住宅	219749.64	m <sup>2</sup>	
商业	7439.42	m <sup>2</sup>	
垃圾收集点	不计建筑面积		
社区服务站	619.20	m <sup>2</sup>	
文化活动的站	295.60	m <sup>2</sup>	
老年人日间照料中心	369.20	m <sup>2</sup>	
公共厕所	32.40	m <sup>2</sup>	
便利店	100.00	m <sup>2</sup>	结合商业布置
小型多功能活动场地	—	—	用地面积800m <sup>2</sup> 庭院内布置
室外综合健身场地	—	—	用地面积150m <sup>2</sup> 庭院内布置
幼儿园	1958.00	m <sup>2</sup>	用地面积1800m <sup>2</sup> ，建筑面积1958m <sup>2</sup>
物业管理用房	300.00	m <sup>2</sup>	
不计容建筑面积	65334.59	m <sup>2</sup>	
其中	架空层	2930.83	m <sup>2</sup>
	地下室	62403.76	m <sup>2</sup>
	建筑基底面积	16418.06	m <sup>2</sup>
绿地面积	15390.90	m <sup>2</sup>	
容积率	4.50		一期容积率为4.13，二期容积率为4.81
绿地率	30.00	%	
建筑密度	40.00	%	
建筑高度	100.00	m	
住宅总户数	1620	户	
车位数	2006	辆	

新方案根据目前市场情况调整户型面积段后，增加户数204户，车位增加 253 辆，车位配比达到 1 : 1.2；

按照陆丰规划部门要求及《城市居住区规划设计规范》新方案增设加社区服务站、文化活动的站等配套设施，新增面积 2805.13 平米；

### 港龙城2018年修详规方案二期指标表

### 港龙城2023年修详规方案二期指标表

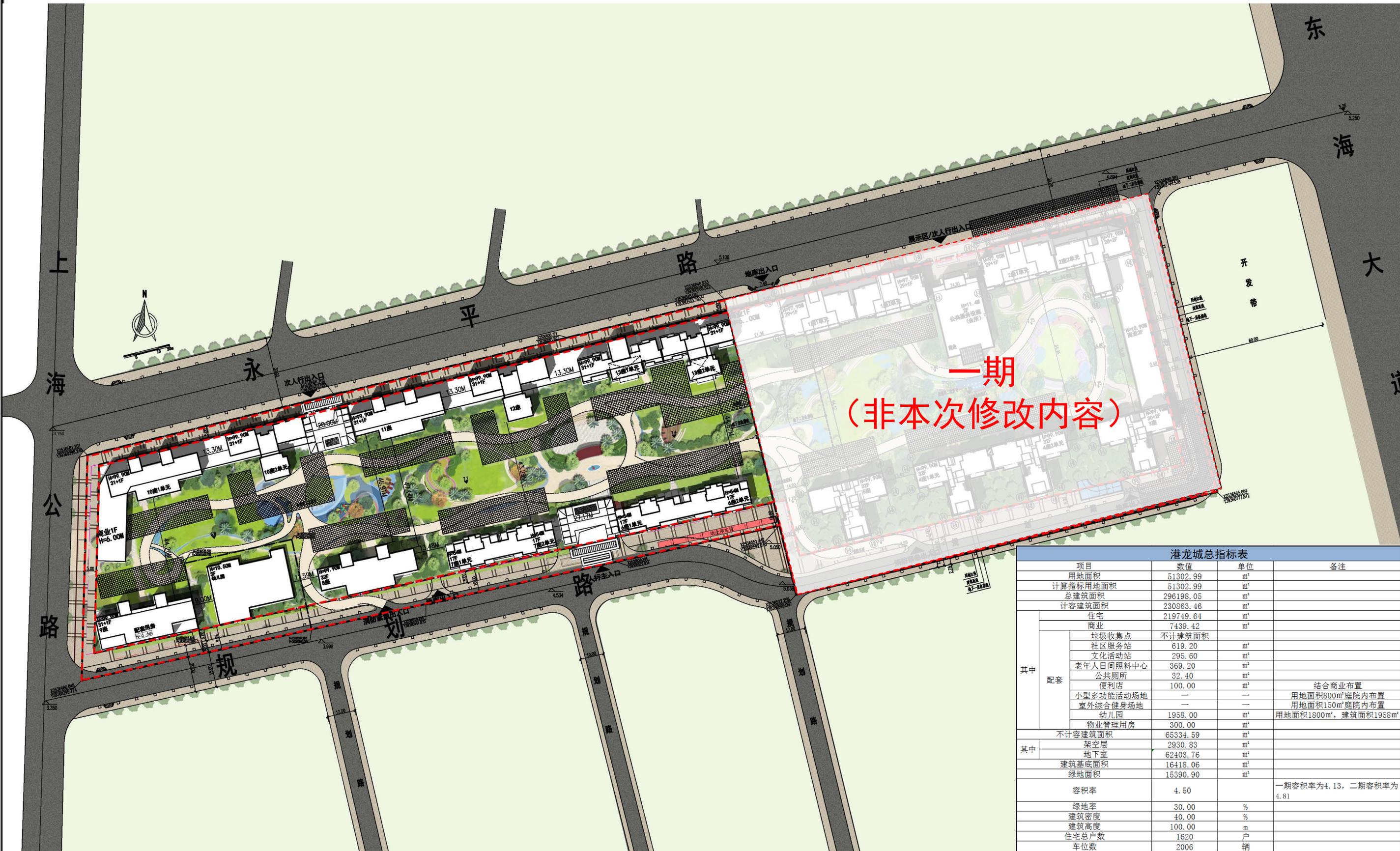
新方案增设加相关配套设施面积后，计容面积等设计指标相应调整，其中住宅面积减少 2540.44 平方米，商业面积减少 266.93 平方米；

港龙城（二期）总指标表				
项目		数值	单位	
用地面积		51318.99	m <sup>2</sup>	
计算指标用地面积		27724.99	m <sup>2</sup>	
总建筑面积		177666.36	m <sup>2</sup>	
计容建筑面积		133475.04	m <sup>2</sup>	
其中	住宅	129484.24	m <sup>2</sup>	
	商业	3051.77	m <sup>2</sup>	
	烟井	69.76	m <sup>2</sup>	
	配套	垃圾收集点	不计建筑面积	
		公共厕所	80.00	m <sup>2</sup>
		警务室	20.00	m <sup>2</sup>
		居委会	180.00	m <sup>2</sup>
		物业管理用房	589.27	m <sup>2</sup>
		不计容建筑面积	44191.32	m <sup>2</sup>
其中	架空层	3154.36	m <sup>2</sup>	
	地下室	41036.96	m <sup>2</sup>	
建筑基底面积		(一二期合并计算)		
绿地面积				
容积率				
绿地率				
建筑高度				100.00
总户数		802	户	
车位数		1223	辆	

港龙城（二期）总指标表						
项目		数值	单位	备注		
用地面积		51302.99	m <sup>2</sup>			
计算指标用地面积		27708.99	m <sup>2</sup>			
总建筑面积		179383.25	m <sup>2</sup>			
计容建筑面积		133399.68	m <sup>2</sup>			
住宅		126874.35	m <sup>2</sup>			
商业		2850.927	m <sup>2</sup>			
其中	配套	再生资源回收点及生活垃圾收集站	不计建筑面积	非独立用地		
		社区服务站	619.2	m <sup>2</sup> 非独立用地		
		文化服务站	295.6	m <sup>2</sup> 非独立用地		
		老年人日间照料中心	369.20	m <sup>2</sup> 非独立用地		
		公共厕所	32.40	m <sup>2</sup> 非独立用地		
		社区商业网点	100.00	m <sup>2</sup> 非独立用地		
		幼儿园	1958.00	m <sup>2</sup> 用地面积1800m <sup>2</sup>		
		物业管理用房	300.00	m <sup>2</sup> 非独立用地		
		不计容建筑面积		45983.57	m <sup>2</sup>	
		其中	架空层	1331.08	m <sup>2</sup>	
地下室	44652.49		m <sup>2</sup>			
建筑基底面积		9701.486	m <sup>2</sup>			
建筑密度		35	%			
绿地面积		8312.697	m <sup>2</sup>			
容积率		4.81				
绿地率		30%				
建筑高度		100.00	m			
住宅总户数		1006	户			
车位数		1476	辆			
其中	地上	8	辆			
	地下	1468	辆			

新方案根据目前市场情况调整户型面积段后，增加户数204户，车位增加 253 辆，车位配比达到 1 : 1.2；

按照陆丰规划部门要求及《城市居住区规划设计规范》新方案增设加社区服务站、文化服务站等配套设施，新增面积 2805.13 平米；



一期  
(非本次修改内容)

项目	数值	单位	备注
用地面积	51302.99	m <sup>2</sup>	
计算指标用地面积	51302.99	m <sup>2</sup>	
总建筑面积	296198.05	m <sup>2</sup>	
计容建筑面积	230863.46	m <sup>2</sup>	
住宅	219749.64	m <sup>2</sup>	
商业	7439.42	m <sup>2</sup>	
垃圾收集点	不计建筑面积		
社区服务站	619.20	m <sup>2</sup>	
文化活动站	295.60	m <sup>2</sup>	
老年人日间照料中心	369.20	m <sup>2</sup>	
公共厕所	32.40	m <sup>2</sup>	
便利店	100.00	m <sup>2</sup>	结合商业布置
小型多功能活动场地	—	—	用地面积800m <sup>2</sup> 庭院内布置
室外综合健身场地	—	—	用地面积150m <sup>2</sup> 庭院内布置
幼儿园	1958.00	m <sup>2</sup>	用地面积1800m <sup>2</sup> , 建筑面积1958m <sup>2</sup>
物业管理用房	300.00	m <sup>2</sup>	
不计容建筑面积	65334.59	m <sup>2</sup>	
架空层	2930.83	m <sup>2</sup>	
地下室	62403.76	m <sup>2</sup>	
建筑基底面积	16418.06	m <sup>2</sup>	
绿地面积	15390.90	m <sup>2</sup>	
容积率	4.50		一期容积率为4.13, 二期容积率为4.81
绿地率	30.00	%	
建筑密度	40.00	%	
建筑高度	100.00	m	
住宅总户数	1620	户	
车位数	2006	辆	



陆丰市振海实业有限公司  
深圳华森建筑与工程设计顾问有限公司