

广东金雕食品有限公司  
雷州市新建果蔬食品加工厂建设项目规划及建筑设计方案

建 设 单 位：广东金雕食品有限公司  
规划设计单位：雷州市城乡规划服务中心  
建筑设计单位：五湖工程技术集团有限公司  
编 制 日 期：2025年06月

项目名称：雷州市新建果蔬食品加工厂建设项目

建设单位：广东金雕食品有限公司

规划设计单位：雷州市城乡规划服务中心(规划乙级，证书编号：粤自资规乙字23440075)

审 定：曹智富（主任 城乡规划高级工程师）

审 核：郑丕捷（副主任 风景园林设计高级工程师）

规划设计：吴碧娇（城乡规划高级工程师）

蔡尚志（建筑学高级工程师）

规划设计出图专用章：

建筑设计单位：五湖工程技术集团有限公司(建筑行业建筑工程乙级，资质证书编号：A352013290)

单位负责人：吴华远

项目负责人：冯文欣

专业负责人：

建 筑：仰军华

结 构：陈卫平

电 气：王帅奇

给排水：王邵辉

暖 通：李义桥

工程设计出图专用章：

工程设计注册执业章：



# 事业单位法人证书

统一社会信用代码 1244088276655922X3

|         |                              |       |          |
|---------|------------------------------|-------|----------|
| 名称      | 雷州市城乡规划服务中心                  | 法定代表人 | 曹智富      |
| 宗旨和业务范围 | 负责测绘、城乡规划技术审查、乡规划及可行性研究报告编制。 |       |          |
| 经费来源    | 财政补助二类                       | 开办资金  | ¥144万元   |
| 住所      | 雷州市雷湖南路47号                   | 举办单位  | 雷州市自然资源局 |
| 登记管理机关  | 雷州市自然资源局                     |       |          |

有效期 自 2021年08月16日 至 2026年08月15日



1244088276655922X3

国家事业单位登记管理局监制



# 城乡规划编制资质证书

(副本)

|          |                                                                                                                               |      |           |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------|
| 证书编号     | 粤自资规乙字 23440075                                                                                                               | 证书等级 | 乙级        |
| 单位名称     | 雷州市城乡规划服务中心                                                                                                                   |      |           |
| 承担业务范围   | 乙级城乡规划编制单位可以在全国承担下列业务：（一）镇、20万现状人口以下城市总体规划的编制；（二）镇、登记注册所在地城市和100万现状人口以下城市专项规划的编制；（三）详细规划的编制；（四）乡、村庄规划的编制；（五）建设工程项目规划选址的可行性研究。 |      |           |
| 统一社会信用代码 | 1244088276655922X3                                                                                                            | 发证机关 | 广东省自然资源厅  |
| 有效期限     | 自2023年 5 月 4 日至 2028 年 5 月 3 日                                                                                                |      | 2023年5月4日 |



(1)

中华人民共和国自然资源部印制



市城市体检定于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统开展公示年度公示。

国家市场监督管理总局监制



# 目 录

## 01 综合文件

|          |                   |
|----------|-------------------|
| 01-2     | 不动产权证             |
| 01-3-5   | 出让合同              |
| 01-6     | 宗地图               |
| 01-7-8   | 建设用地规划许可证         |
| 01-9-10  | 建设用地土地规划条件有关事宜的复函 |
| 01-11-12 | 国有建设用地交地确认书       |
| 01-13    | 备案证               |

## 02 设计说明

|          |         |
|----------|---------|
| 02-1-4   | 规划总说明   |
| 02-5-8   | 建筑设计说明  |
| 02-9-10  | 结构设计说明  |
| 02-10-13 | 给排水设计说明 |
| 02-13-18 | 电气设计说明  |
| 02-18-21 | 暖通设计说明  |
| 02-21-24 | 消防设计说明  |
| 02-24-26 | 节能设计说明  |
| 02-26-27 | 环保设计说明  |
| 02-27-28 | 绿色建筑设计  |

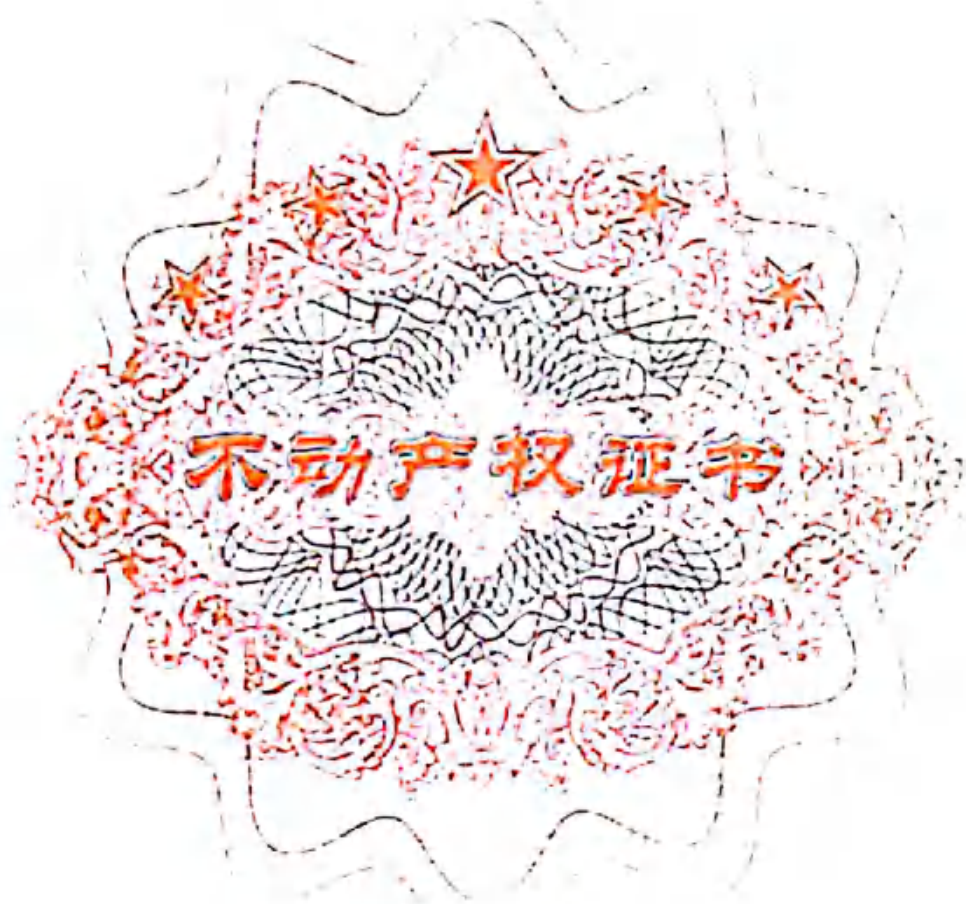
## 03 设计图纸

|          |                     |
|----------|---------------------|
| 03-1-5   | 区位图                 |
| 03-6     | 总平面规划图              |
| 03-7-15  | 效果图                 |
| 03-16-21 | 立面材质分析图             |
| 03-22    | 道路竖向规划图             |
| 03-23    | 配套服务设施分布图           |
| 03-24    | 日照分析图               |
| 03-25    | 交通分析图               |
| 03-26    | 消防分析图               |
| 03-27    | 绿地规划图               |
| 03-28    | 给排水规划图              |
| 03-29    | 电气规划图               |
| 03-30    | 管线综合分析图             |
| 03-31-36 | 研发楼单体建筑图            |
| 03-37-41 | 辅助用房单体建筑图           |
| 03-42-45 | 加工生产车间单体建筑图         |
| 03-46-49 | 冷冻仓库单体建筑图           |
| 03-50-53 | 消防水池、水泵房、供配电设施单体建筑图 |
| 03-54-57 | 锅炉房、值班室、卫生间单体建筑图    |
| 03-58    | 主入口大门单体建筑图          |
| 03-59    | 次入口大门单体建筑图          |

# 01 综合文件

## 01 综合文件

- 01-2 不动产权证
- 01-3-5 出让合同
- 01-6 宗地图
- 01-7-8 建设用地规划许可证
- 01-9-10 建设用地土地规划条件有关事宜的复函
- 01-11-12 国有建设用地交地确认书
- 01-13 备案证



根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2024 年 11 月 01 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号NQ D44750058887

|        |                                  |
|--------|----------------------------------|
| 权利人    | 广东金雕食品有限公司 (91440882MADW6MQP29)  |
| 共有情况   | 单独所有                             |
| 坐 落    | 雷州市英利镇现代农业产业园兴农大道与茶油路交叉口东北侧地块    |
| 不动产单元号 | 440882 016100 GB00010 W000000000 |
| 权利类型   | 国有建设用地使用权                        |
| 权利性质   | 出让                               |
| 用 途    | 工业用地                             |
| 面 积    | 13684.94 m <sup>2</sup>          |
| 使用期限   | 2024年11月01日 起 2074年10月31日 止      |
| 权利其他状况 | 国有建设用地使用权<br>用地面积: 13684.94平方米   |

13684.94



电子监管号: 4408822024B000075

## 国有建设用地使用权出让合同



中华人民共和国自然资源部

中华人民共和国国家市场监督管理总局

制定

— 1 —

5500

合同编号: 2024-GP0009

## 国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人:

出让方: 雷州市自然资源局

通讯地址: 雷州市雷南大道 55 号

邮政编码: 524200

电话: 0759-8853382

传真: 0759-8853382

开户银行: /

账号: /

受让方: 广东金雕食品有限公司

通讯地址: 雷州市英利镇英利现代产业园茶油路一号

邮政编码: 524200

电话: /

传真: /

开户银行: /

账号: /

— 2 —

平面界址图见附件 1。

本合同项下出让宗地的竖向界限以\_\_\_/\_\_\_为上界限，以\_\_\_/\_\_\_为下界限，高差为\_\_\_/\_\_\_米。出让宗地竖向界限见附件 2。

出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围。

**第五条** 本合同项下出让宗地的用途为二类工业用地面积：1.368494 公顷。

**第六条** 出让人同意在2024 年 11 月 15 日 前将出让宗地交付给受让人，出让人同意在交付土地时该宗地应达到本条第(一)项规定的土地条件：

(一) 场地平整达到场地平整；

周围基础设施达到宗地周围基础设施达到三通；

(二) 现状土地条件/。

**第七条** 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为二类工业用地 50 年，按本合同第六条约定的交付土地之日起算；原划拨（承租）国有建设用地使用权补办出让手续的，出让年期自合同签订之日起算。

**第八条** 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币大写肆佰零贰万元（小写4020000.00元），每平方米人民币大写贰佰玖拾叁点柒伍元（小写293.75元）。

案金额人民币大写叁仟零柒拾玖点壹壹壹伍万元（小写3079.11万元），投资强度不低于每平方米人民币大写贰仟贰佰伍拾元（小写2250.00元）。本合同项下宗地建设项目的固定资产投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等。

(二) 本合同项下宗地用于非工业项目建设，受让人承诺本合同项下宗地的开发投资总额不低于人民币大写万元（小写/万元）。

**第十三条** 受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的，应符合市（县）政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件（见附件 3）。其中：

主体建筑物性质工业建筑；

附属建筑物性质/；

建筑总面积27369.88平方米；

建筑容积率不高于/不低于0.80；

建筑限高不高于50.00不低于/；

建筑密度不高于/%不低于30.00%；

绿化率不高于20.00%不低于/%；

其他土地利用要求1. 地块建设必须严格按照《关于对下达雷州市英利镇现代农业产业园兴农大道与茶油路交叉处东北侧地块 13684.94 平方米建设用地土地规划条件有关事宜的

复函》(雷自然资函〔2024〕719号)要求执行。

**第十四条** 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第(一)项规定执行:

(一)本合同项下宗地用于工业项目建设,根据规划部门确定的规划设计条件,本合同受让宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的7.00%,即不超过958.00平方米,建筑面积不超过1916.00平方米。受让人同意不在受让宗地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施;

(二)本合同项下宗地用于住宅项目建设,根据规划建设管理部门确定的规划建设条件,本合同受让宗地范围内住宅建设总套数不少于1套。其中,套型建筑面积90平方米以下住房套数不少于1套,住宅建设套型要求为1。本合同项下宗地范围内套型建筑面积90平方米以下住房面积占宗地开发建设总面积的比例不低于1%。本合同项下宗地范围内配套建设的经济适用住房、廉租住房等政府保障性住房,受让人同意建成后按本项下第1种方式履行:

1. 移交给政府;
2. 由政府回购;
3. 按政府经济适用住房建设和销售管理的有关规定执行;
4. 1。

12. 如属非经营性用地或政府储备土地,必须经雷州市自然资源局批准后方可(盖章)后由受让人开发公司。

13. 受让人应将《国有建设用地使用权出让合同》和相关资料,报请自然资源局审批后执行。

转让人:



法定代表人(委托代理人):

(盖章):

王强



法定代表人(委托代理人):

王强

二〇二四年十月十日

崇基圖

单位: m.m<sup>2</sup>

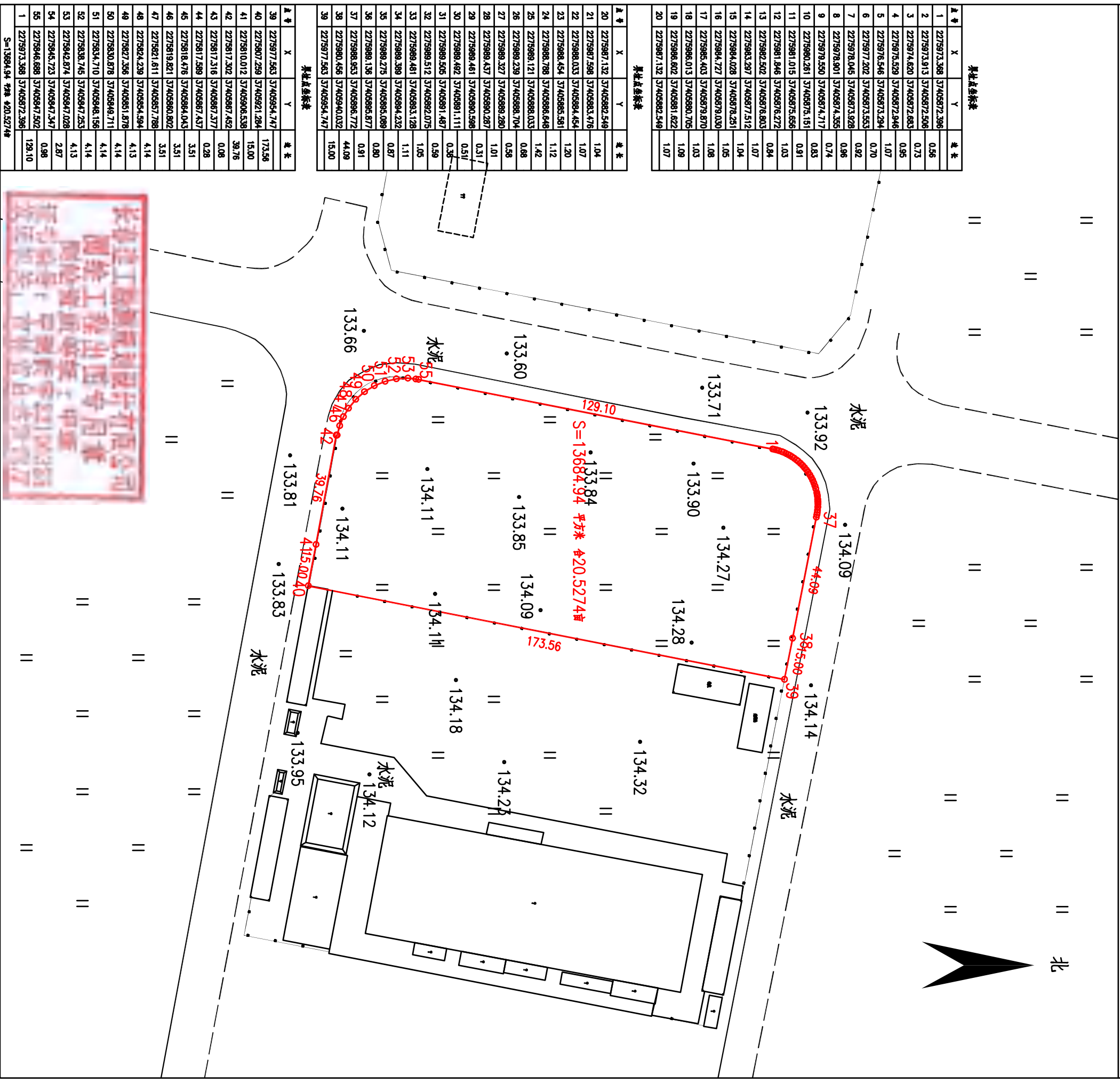
宗地编号:

委托单位：雷州市土地储备管理中心

宗地座落：雷州市英利镇现代农业产业园

坐标系: 2000 国家大地坐标系

兴农大道与茶油路交叉口东北侧地块



长春建工勘测规划设计有限公司

绘图日期: 2025年4月29日

1:2000

绘图员：周振宇

审核日期：2025年4月29日

审核员：袁树琳

中华人民共和国



建设用地  
规划许可证

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第 4408821132025G003 号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。



发证机关

日期 二〇二五年一月二十六日



|        |                                                 |
|--------|-------------------------------------------------|
| 用地单位   | 广东金雕食品有限公司                                      |
| 项目名称   | 雷州市新建果蔬食品加工厂建设项目                                |
| 批准用地机关 | 雷州市人民政府                                         |
| 批准用地文号 | 国有建设用地使用权出让合同（电子监管号:4408822024B000075）          |
| 用地位置   | 雷州市英利镇现代农业产业园兴农大道与茶油路交叉处东北侧地块                   |
| 用地面积   | 宗地面积为 13684.94 平方米，用地规划红线面积(计容面积)为 13684.94 平方米 |
| 土地用途   | 二类工业用地                                          |
| 建设规模   | ——                                              |
| 土地取得方式 | 出让                                              |

附图及附件名称

- 1、国有建设用地交地确认书壹份(复印件)。
- 2、广东省企业投资项目代码:2412-440882-04-01-346268 壹份(复印件)。
- 3、关于对下达雷州市英利镇现代农业产业园兴农大道与茶油路交叉处东北侧地块 13684.94 平方米建设用地土地规划条件有关事宜的复函(雷自然资函[2024]719 号)壹份(复印件)。
- 4、粤(2024)雷州市不动产权第 0021394 号壹份(复印件)。
- 5、本证有效期为 1 年，有效期从证上载明的发证日期开始计算。逾期未申请用地且未办理延期手续的，本证自行失效。需要办理延期手续的，应当在有效期届满 30 日前提出申请。

守事项

- 、本证是经自然资源主管部门依法审核，建设用地符合国土空间规划和用途管制要求，准予使用土地的法律凭证。
- 、未取得本证而占用土地的，属违法行为。
- 、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 、本证所需附图及附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第 4408821320250003 号

根据《中华人民共和国土地管理法》（中  
华人民共和国城乡规划法）和国家有关规定，  
经审核，本建设用地符合国土空间规划和用途  
管制要求，颁发此证。

发证机关

日 期 二〇二五年一月二十六日



|        |                                                 |
|--------|-------------------------------------------------|
| 用地单位   | 广东金雕食品有限公司                                      |
| 项目名称   | 雷州市新建果蔬食品加工厂建设项目                                |
| 批准用地机关 | 雷州市人民政府                                         |
| 批准用地文号 | 国有建设用地使用权出让合同（电子监管号:4408822024B000075）          |
| 用地位置   | 雷州市英利镇现代农业产业园兴农大道与茶油路交叉处东北侧地块                   |
| 用地面积   | 宗地面积为 13684.94 平方米，用地规划红线面积(计容面积)为 13684.94 平方米 |
| 土地用途   | 二类工业用地                                          |
| 建设规模   | ——                                              |
| 土地取得方式 | 出让                                              |

雷州市现代农业产业园兴农大道与茶油路交叉处东北侧地块用地规划



# 雷州市自然资源局

雷自然资函〔2024〕719号

## 关于对下达雷州市英利镇现代农业产业园兴农大道与茶油路交叉处东北侧地块13684.94平方米建设用地土地规划条件有关事宜的复函

雷州市土地储备管理中心：

你中心送来《关于要求下达雷州市英利镇现代农业产业园兴农大道与茶油路交叉处东北侧地块13684.94平方米建设用地土地规划条件的函》〔雷土储函〔2024〕114号〕及相关资料收悉。根据《雷州市人民政府办公室关于雷州市现代农业产业园控制性详细规划（XD-03-18等地块）局部调整必要性论证及调整方案的批复》（雷府办函〔2024〕86号）和参照《雷州市城市规划管理技术规定》，下达雷州市英利镇现代农业产业园兴农大道与茶油路交叉处东北侧地块13684.94平方米建设用地土地规划条件如下：

### 一、地块用地规划条件（主要控制指标）

- 1、用地性质：二类工业用地；
- 2、宗地面积为13684.94平方米，用地规划红线面积（计容面积）为13684.94平方米；
- 3、容积率： $\geq 0.8$ ，建筑系数： $\geq 30\%$ ，绿地率： $\leq 20\%$ ，建筑限高为50米；
- 4、小车位按厂房、仓库建筑面积每100平方米不少于0.1个

进行配建：

5、行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的7%；

6、配建建筑面积不小于18平方米的垃圾收集点和建筑面积不小于60平方米的供配电设施用房；

7、其他未约定条件按《雷州市城市规划管理技术规定》执行；

8、建设前报详细规划设计方案按程序审批后方可建设。

二、严格按照上列规划设计条件（主要控制指标）执行。

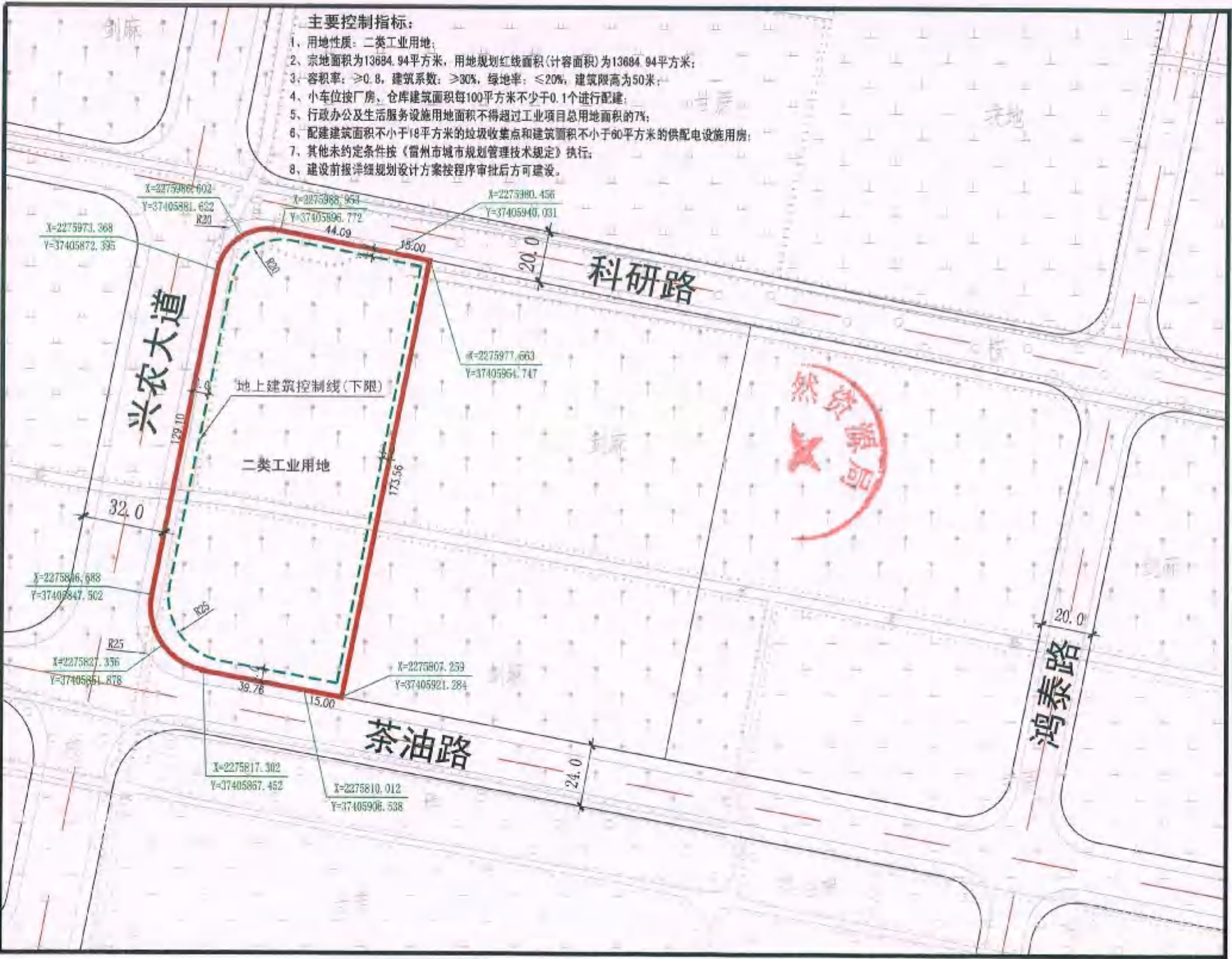
三、本用地规划条件为审批规划设计方案的依据，编制规划设计方案应满足本用地规划条件外，还应当满足国家、广东省、湛江市和雷州市制定的相关规范、规定要求。

四、本用地规划条件应纳入土地出让合同。本项目用地须按本规划条件确定的容积率等经济指标、用地性质以及其它规定完善国有土地有关手续，补齐相关增容费或税费后，方可实施建设。此复。

附件：雷州市现代农业产业园兴农大道与茶油路交叉口东北侧地块用地规划开发强度图



# 雷州市现代农业产业园兴农大道与茶油路交叉口东北侧地块用地规划



风玫瑰图



图例

- 宗地红线
- 用地规划红线
- 道路中心线
- 道路红线
- 控制点坐标
- 建筑控制线

广东省城市规划设计出图专用章  
单位名称: 雷州市城乡规划设计服务中心  
业务范围: 城乡规划编制  
资质证书编号: 粤自资规乙字23440075(乙级)  
有效期至: 2029年05月04日

开发强度控制图

# 雷州市土地储备管理中心

## 国有建设用地交地确认书

根据国有建设用地使用权出让合同（宗地编号：LWGC2024009；电子监管号：4408822024B000075），广东金雕食品有限公司（接收方）取得位于雷州市英利镇现代农业产业园兴农大道与茶油路交叉处东北侧地块 13684.94 平方米土地的国有建设用地使用权。雷州市土地储备管理中心（交地方）于 2024 年 11 月 1 日将该宗地交付给广东金雕食品有限公司（接收方），广东金雕食品有限公司（接收方）同意接收。

本确认书一式伍份，广东金雕食品有限公司（接收方）执贰份，雷州市土地储备管理中心（交地方）执叁份。自双方签名盖章确认之日起生效。

特此确认。



交地方（盖章）

法人代表（签名）

经办人（签名）

接收方（盖章）

法人代表（签名）

经办人（签名）

签订时间：2024 年 11 月 1 日

# 雷州市人民政府办公室

雷府办函〔2024〕135 号

## 雷州市人民政府办公室关于雷州市英利镇现代农业产业园兴农大道与茶油路交叉处东北侧地块 13684.94 平方米建设用地网上竞价出让方案的批复

市自然资源局：

《关于要求审批雷州市英利镇现代农业产业园兴农大道与茶油路交叉处东北侧地块 13684.94 平方米建设用地网上竞价出让方案的请示》（雷自然资〔2024〕976 号）收悉。经市政府第十七届 82 次常务会议研究，会议原则同意该出让方案，同时将该地块网上竞价出让的起始价按照 19.58 万元/亩的均价进行调整。

请市自然资源局及市有关部门按规定和程序办理。



公开方式：依申请公开

抄送：英利镇政府，市农业农村局、市投促中心、市投储中心。

# 雷州市农业农村局

雷农农函(2024)101号

## 关于《关于要求出具雷州市英利镇现代农业产业园兴农大道与茶油路交叉处东北侧地块13684.94平方米建设用地产业方向、投资强度、产出强度及税收强度等有关意见的函》的复函

雷州市土地储备管理中心:

您中心转来的《关于要求出具雷州市英利镇现代农业产业园兴农大道与茶油路交叉处东北侧地块13684.94平方米建设用地产业方向、投资强度、产出强度及税收强度等有关意见的函》(雷土储函(2024)119号)收悉,根据我市《雷州市省级(菠萝)现代农业产业园核心区项目准入暂行办法》和我市招商引资实际情况,现将相关地块产业方向、投资强度、产出强度及税收强度的意见说明如下:

一、产业方向:项目应符合国家、省、湛江市相关法律、法规、规章及规范性文件的要求,符合雷州市省级(菠萝)现代农业产业园核心区的产业发展规划、国土空间规划、生态环境保护规划和其他相关规划要求。

二、投资强度:项目用地范围内单位土地面积的固定资

产投资额(包括厂房、设备投资和地价款)。农业产业项目原则上要求不低于150万元/亩,仓储物流项目原则上要求不低于50万元/亩。项目一次性完成投资,如确需分期建设的,首期投资额不低于项目总投资的50%。

三、产出强度:项目达产后用地范围内单位土地面积的年度产值(或营业收入),原则上要求不低于200万元/亩。

四、税收强度:项目用地范围内单位土地面积年度缴纳的税收额,要求实际入库税额原则上不少于8万元/亩。

五、其他指标条件:项目的环保、安全、能耗等指标应当达到国家标准,符合雷州市省级(菠萝)现代农业产业园核心区有关管控要求。

六、其他未说明条件按《雷州市省级(菠萝)现代农业产业园核心区项目准入暂行办法》执行。

此复



项目代码: 2412-440882-04-01-346268

## 广东省企业投资项目备案证



防伪二维码

申报企业名称: 广东金雕食品有限公司

经济类型: 个体合伙

项目名称: 雷州市新建果蔬食品加工厂建设项目 建设地点: 湛江市雷州市英利镇现代农业产业园兴农大道与茶油路交叉处东北侧

建设类别: ☒ 基建 ☐ 技改 ☐ 其他

建设性质: ☒ 新建 ☐ 扩建 ☐ 改建 ☐ 其他

### 建设规模及内容:

项目规划用地面积13684.94m<sup>2</sup>,总建筑面积11000m<sup>2</sup>。主要建设内容有:厂房一层建筑面积3500m<sup>2</sup>,研发楼三层建筑面积800m<sup>2</sup>,辅助用房三层建筑面积:720m<sup>2</sup>,仓库、冷库共建二层,建筑面积合计3600m<sup>2</sup>,锅炉房:一层建筑面积:200m<sup>2</sup>,电机房:一层建筑面积:80m<sup>2</sup>,维修房:一层建筑面积:80m<sup>2</sup>,停车场:80m<sup>2</sup>,堆果场:钢架结构1940m<sup>2</sup>。及生产设备有:洗瓶机、鼓泡清洗机、全自动称重灌装机、玻璃瓶封口机、铁罐封口机、杀菌机、贴标机、码垛机、卸垛机、冷库、速冻生产线。项目建设完成投产后,年产水果罐头约5000吨。

项目总投资: 4180.00 万元(折合 万美元) 项目资本金: 4180.00 万元

其中:土建投资: 2860.00 万元

设备及技术投资: 1320.00 万元; 进口设备用汇: 0.00 万美元

计划开工时间: 2024年12月

计划竣工时间: 2026年05月

备案机关: 雷州市发展和改革委员会

备案日期: 2024年12月03日

备注:

提示: 1. 备案证明文件仅代表备案机关确认收到建设单位项目备案信息的证明, 不具备行政许可效力。  
2. 备案有效期为两年。项目两年内未开工建设且未办理延期的, 备案证自动失效。项目在备案证有效期内开工建设的, 备案证长期有效。

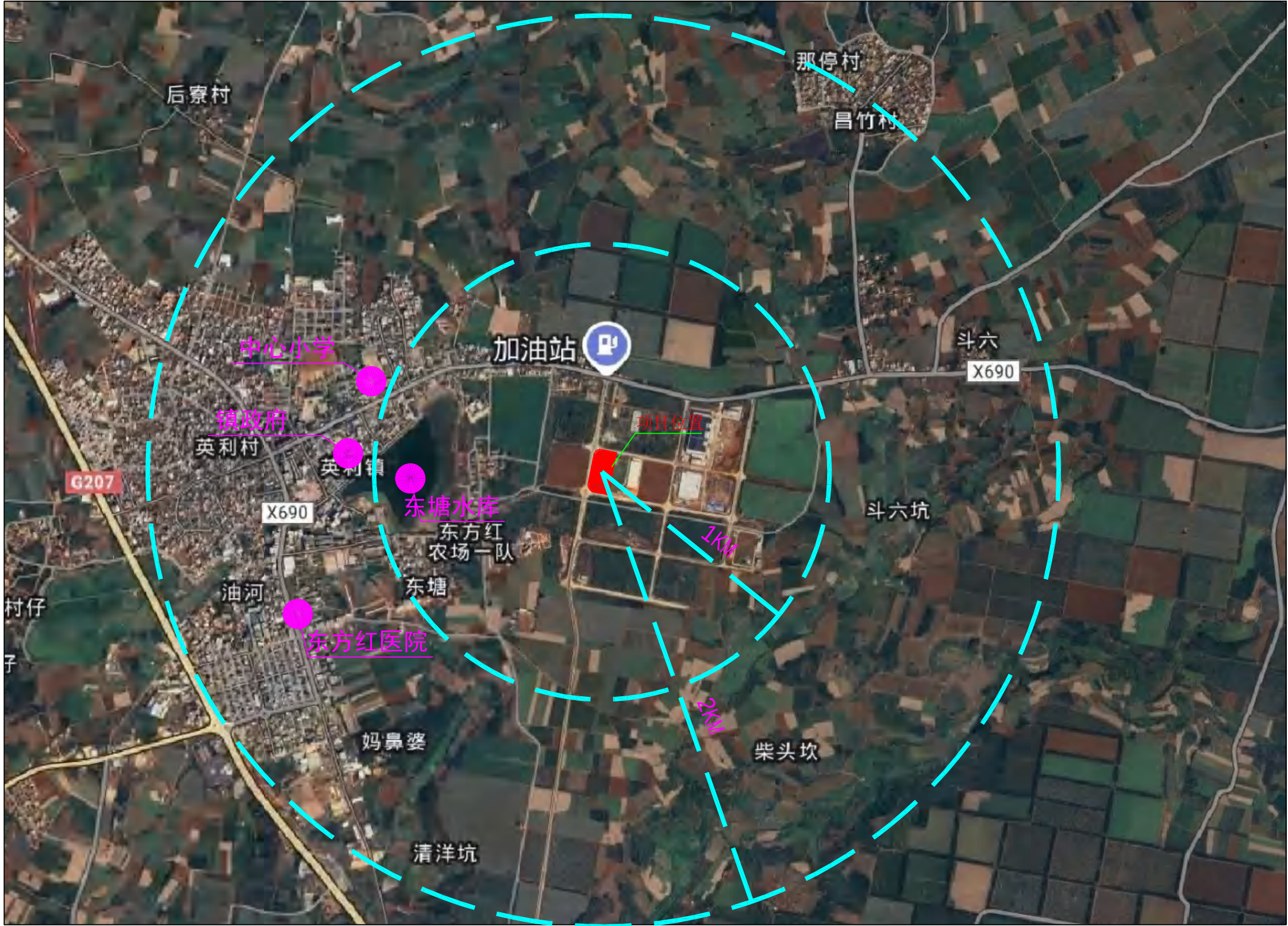
# 03 设计图纸

## 03 设计图纸

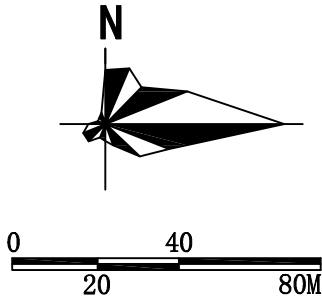
03-1-5 区位图  
03-6 总平面规划图  
03-7-15 效果图  
03-16-21 立面材质分析图  
03-22 道路竖向规划图  
03-23 配套服务设施分布图  
03-24 日照分析图  
03-25 交通分析图  
03-26 消防分析图  
03-27 绿地规划图  
03-28 给排水规划图  
03-29 电气规划图  
03-30 管线综合分析图

03-31-36 研发楼单体建筑图  
03-37-41 辅助用房单体建筑图  
03-42-45 加工生产车间单体建筑图  
03-46-49 冷冻仓库单体建筑图  
03-50-53 消防水池、水泵房、供配电设施单体建筑图  
03-54-57 锅炉房、值班室、卫生间单体建筑图  
03-58 主入口大门单体建筑图  
03-59 次入口大门单体建筑图

# 雷州市新建果蔬食品加工厂建设项目规划设计方案



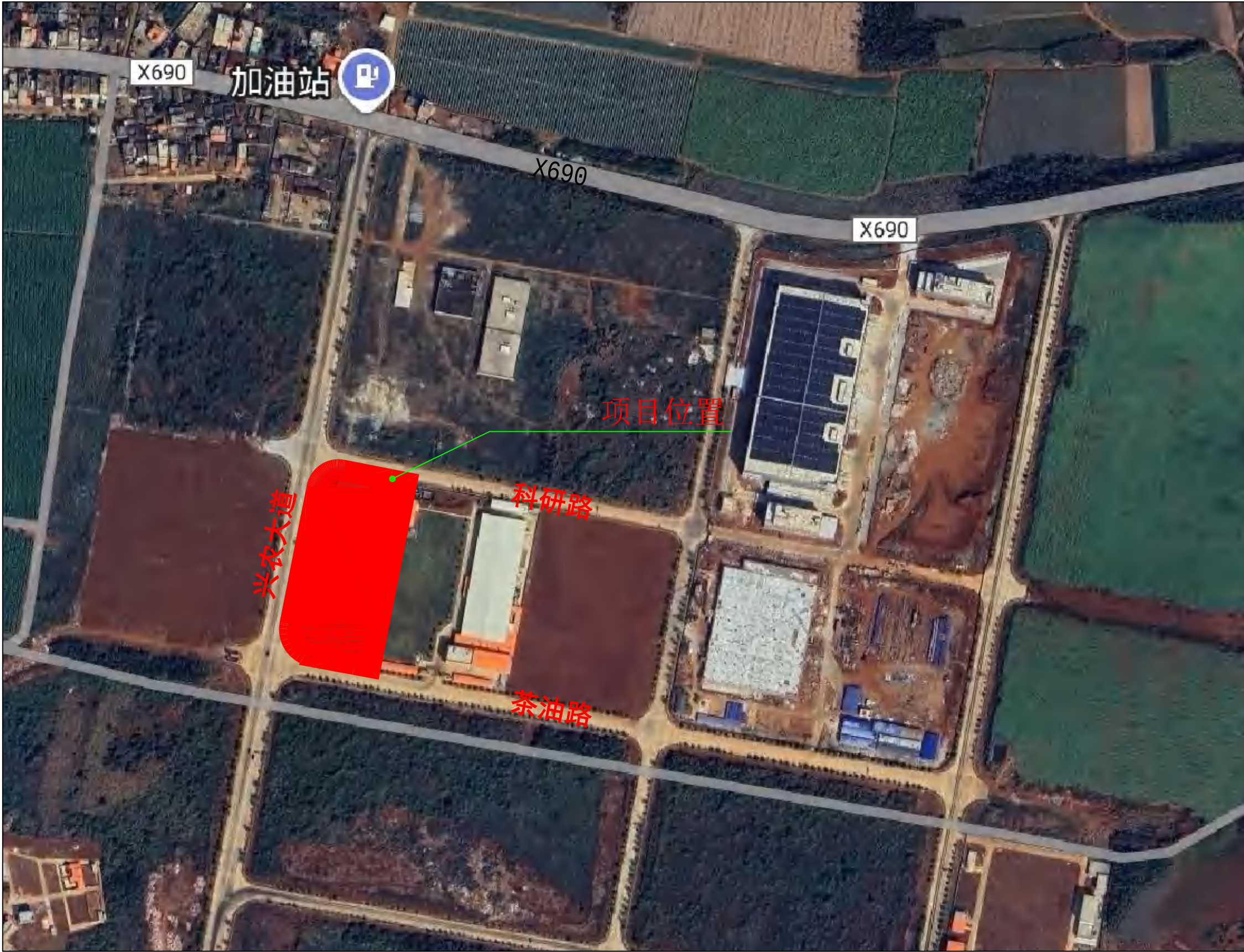
风玫瑰图



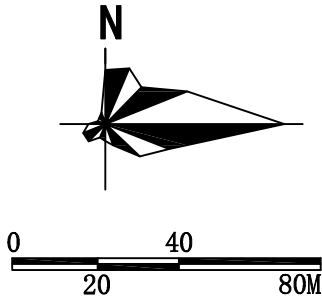
图例

区位图一

# 雷州市新建果蔬食品加工厂建设项目规划设计方案



风玫瑰图



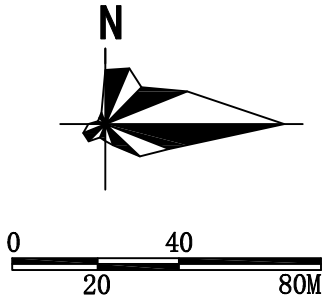
图例

区位图二

# 雷州市新建果蔬食品加工厂建设项目规划设计方案



风玫瑰图



图例

区位图三

# 雷州市国土空间总体规划用地用海分类图（2021-2035年）（局部）



2000国家大地坐标  
1985国家高程基准

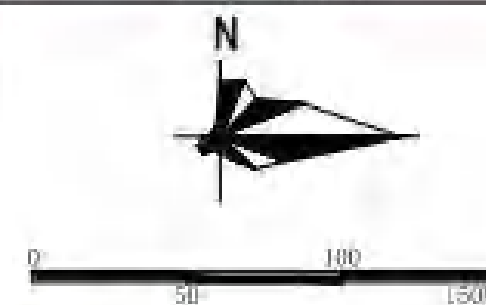
制图人：

制图单位：雷州市自然资源局  
制图时间：2025年7月22日

# 雷州市现代农业产业园控制性详细规划(XD-03-18等地块)局部调整



风玫瑰图

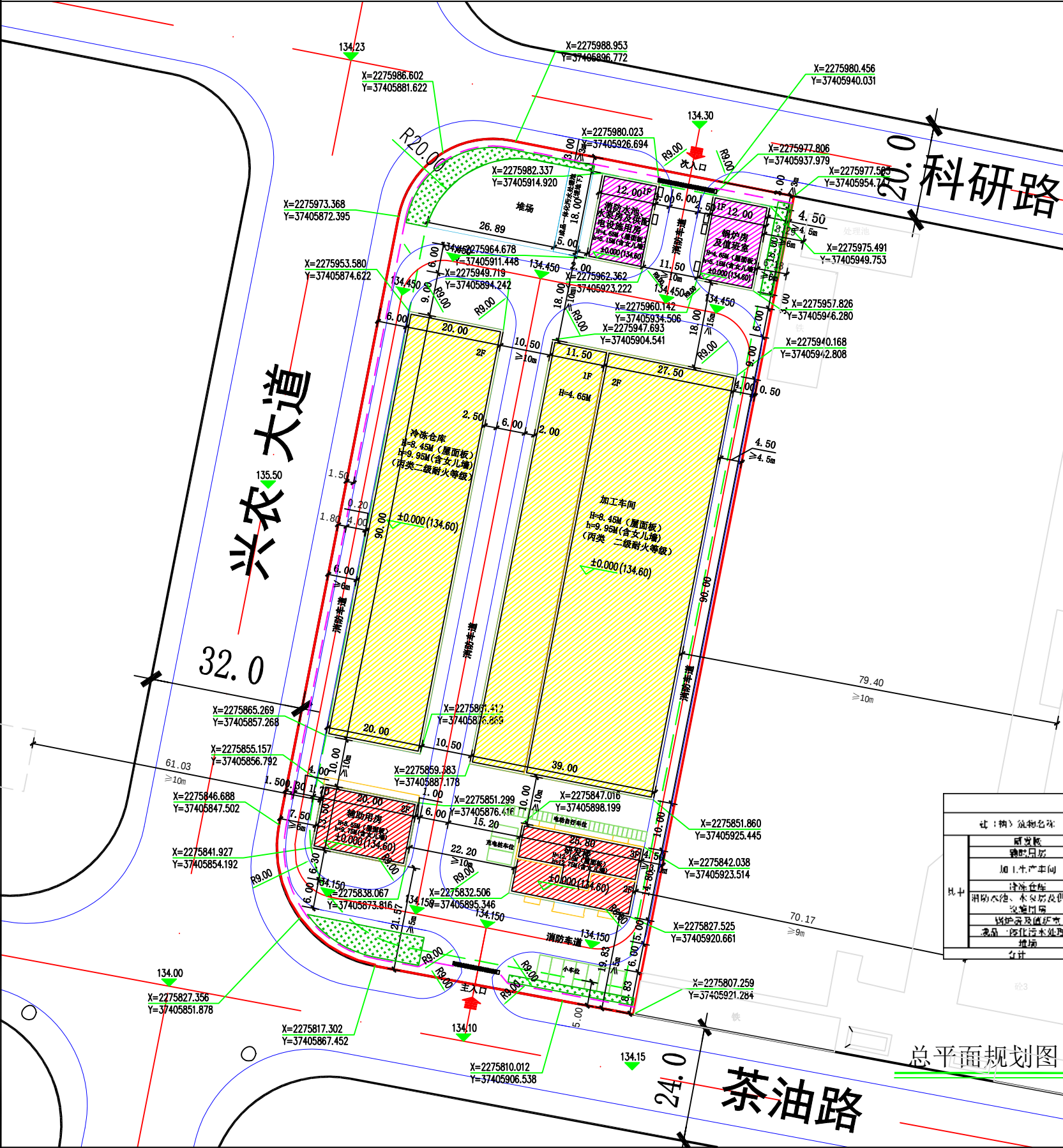


图例

- M2 二类工业用地
- 道路用地
- 调整范围

土地利用规划图(调整后)

雷州市新建果蔬食品加工厂建设项目规划设计方案

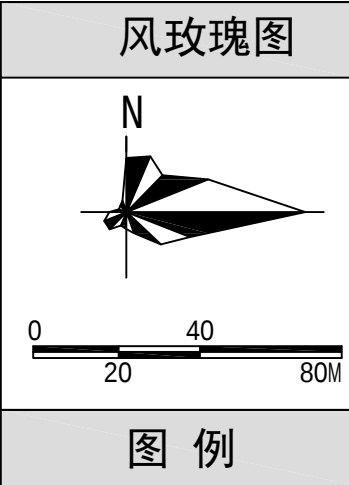


| 主要技术经济指标        |                 |                              |          |                                                            |
|-----------------|-----------------|------------------------------|----------|------------------------------------------------------------|
| 名称              | 单位              | 规划条件                         | 数值       | 备注                                                         |
| 宗地面积            | m²              | 13684.94                     | 13684.94 |                                                            |
| 用地规划红线面积        | m²              | 13684.94                     | 13684.94 | 计容面积                                                       |
| 总建筑面积           | m²              |                              | 9479.22  |                                                            |
| 其中              | 研发楼             | m²                           | 1006.22  | 在首层配建26.27m²的消防控制室和17.67m²的通信设备用房                          |
|                 | 辅助用房            | m²                           | 586.53   |                                                            |
|                 | 加工生产车间          | m²                           | 3738.85  |                                                            |
|                 | 冷冻仓库            | m²                           | 3695.62  |                                                            |
|                 | 消防水池、水泵房及配电设施用房 | m²                           | 216.00   | 在首层配建72.00m²的配电设施用房                                        |
|                 | 锅炉房及值班室         | m²                           | 216.00   | 在首层配建18.00m²的垃圾收集点                                         |
| 计容建筑面积          |                 | m²                           | 11705.37 |                                                            |
| 其中              | 研发楼             | m²                           | 1006.22  | 用地面积664.95m²，占工业总用地面积的4.86%，计容建筑面积1592.75m²，占总计容建筑面积13.61% |
|                 | 辅助用房            | m²                           | 586.53   |                                                            |
|                 | 加工生产车间          | m²                           | 5985.00  | 局部层高超过8米，计容建筑面积加权计算                                        |
|                 | 冷冻仓库            | m²                           | 3695.62  |                                                            |
| 消防水池、水泵房及配电设施用房 |                 | m²                           | 216.00   |                                                            |
| 锅炉房及值班室         |                 | m²                           | 216.00   |                                                            |
| 绿地面积            |                 | m²                           | 341.21   |                                                            |
| 建(构)筑物占地面积      |                 | m²                           | 6896.90  | 其中：建筑物占地面积6406.95m²，构筑物占地面积489.95m²                        |
| 容积率             |                 | 0.8≤容积率≤2.0                  | 0.86     |                                                            |
| 建筑系数            |                 | ≥30                          | 50.40    |                                                            |
| 用地率             |                 | ≤20                          | 2.49     |                                                            |
| 建筑密度            |                 | ≤50                          | 12.15    |                                                            |
| 小车位             |                 | 按厂房、仓库建筑面积每100平方米不少于0.1个进行配建 | 10       | 其中设置3个充电停车位，7个普通车位                                         |
| 电动自行车位          |                 | 按厂房、仓库建筑面积每100平方米不少于0.3个进行配建 | 30       |                                                            |

备注：1. 根据《工业项目用地控制指标》（2023），建筑物层数不超过8层，在计算容积率时该层建筑面积不计容；  
2. 小车位按不小于总停车位10%的比例配建充电桩或预留充电桩接口；  
3. 按照规划和用地要求预留通信设备用房（含移动通信基站），预留燃气设备或管道的安装条件与运营维护条件。

| 建(构)筑物一览表       |    |                |          |            |         |           |                     |
|-----------------|----|----------------|----------|------------|---------|-----------|---------------------|
| 建(构)筑物名称        | 层数 | 建(构)筑物占地面积(m²) | 建筑面积(m²) | 计容建筑面积(m²) | 地面高度(m) | 高度含女儿墙(m) | 备注                  |
| 研发楼             | 3  | 384.95         | 394.55   | 1006.22    | 12.15   | 12.75     | 占地面积，总用地面积          |
| 辅助用房            | 2  | 270.00         | 270.00   | 586.53     | 8.55    | 9.75      | 占地面积，总用地面积          |
| 加工生产车间          | 2  | 3510.00        | 3510.00  | 3738.85    | 9.15    | 9.95      | 局部层高超过8米，计容建筑面积加权计算 |
| 冷冻仓库            | 2  | 1800.00        | 1800.00  | 3695.62    | 9.15    | 9.95      |                     |
| 消防水池、水泵房及配电设施用房 | 1  | 216.00         | 216.00   | 216.00     | 4.65    | 5.15      |                     |
| 锅炉房及值班室         | 1  | 216.00         | 216.00   | 216.00     | 1.85    | 2.15      |                     |
| 危险品临时堆放处        | 1  | 90.00          |          |            |         |           | 仅占地面计入容积率，不计容       |
| 堆场              |    | 364.95         |          |            |         |           | 仅占地面计入容积率           |
| 合计              |    | 6896.90        | 6406.95  | 11705.37   |         |           |                     |

注：1. 本图是根据建设单位提供的实测地形图及相关资料进行设计。  
2. 图中坐标和标高系统与用地红线坐标系统和地形图标高一致。  
3. 图中尺寸、坐标和标高均以米为单位。  
4. 项目绿地内的具体设计内容仅为示意。  
5. 建筑标高为规划标高，室外地坪至实体屋面高度。  
6. 本图采用大地2000坐标系。  
7. 本图采用1985国家高程基准。  
8. 消防扑救场地均无妨碍消防车操作的树木、架空管线等障碍物。



| 图例          |           |
|-------------|-----------|
| 5.45        | 室外设计标高    |
| ±0.000(5.6) | 室内地坪标高    |
| ↑           | 园区出入口     |
| ——          | 建筑控制线     |
| ——          | 用地红线      |
| ——          | 绿地        |
| ——          | 首层建筑轮廓线   |
| ——          | 建筑轮廓线     |
| ——          | 道路        |
| ——          | 仓库、加工生产车间 |
| ——          | 后勤用房      |
| ——          | 设备用房      |

| 建(构)筑物一览表       |    |                |          |            |         |           |                     |
|-----------------|----|----------------|----------|------------|---------|-----------|---------------------|
| 建(构)筑物名称        | 层数 | 建(构)筑物占地面积(m²) | 建筑面积(m²) | 计容建筑面积(m²) | 地面高度(m) | 高度含女儿墙(m) | 备注                  |
| 研发楼             | 3  | 384.95         | 394.55   | 1006.22    | 12.15   | 12.75     | 占地面积，总用地面积          |
| 辅助用房            | 2  | 270.00         | 270.00   | 586.53     | 8.55    | 9.75      | 占地面积，总用地面积          |
| 加工生产车间          | 2  | 3510.00        | 3510.00  | 3738.85    | 9.15    | 9.95      | 局部层高超过8米，计容建筑面积加权计算 |
| 冷冻仓库            | 2  | 1800.00        | 1800.00  | 3695.62    | 9.15    | 9.95      |                     |
| 消防水池、水泵房及配电设施用房 | 1  | 216.00         | 216.00   | 216.00     | 4.65    | 5.15      |                     |
| 锅炉房及值班室         | 1  | 216.00         | 216.00   | 216.00     | 1.85    | 2.15      |                     |
| 危险品临时堆放处        | 1  | 90.00          |          |            |         |           | 仅占地面计入容积率，不计容       |
| 堆场              |    | 364.95         |          |            |         |           | 仅占地面计入容积率           |
| 合计              |    | 6896.90        | 6406.95  | 11705.37   |         |           |                     |

- 注：1. 本图是根据建设单位提供的实测地形图及相关资料进行设计。  
2. 图中坐标和标高系统与用地红线坐标系统和地形图标高一致。  
3. 图中尺寸、坐标和标高均以米为单位。  
4. 项目绿地内的具体设计内容仅为示意。  
5. 建筑标高为规划标高，室外地坪至实体屋面高度。  
6. 本图采用大地2000坐标系。  
7. 本图采用1985国家高程基准。  
8. 消防扑救场地均无妨碍消防车操作的树木、架空管线等障碍物。

总平面规划图

鸟瞰效果图



主入口效果图



研发楼效果图



辅助用房效果图



加工生产车间效果图



研发楼外立面材质分析图



1.1701 外墙砖



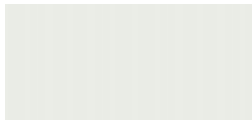
2.1712 外墙砖



3.1716 外墙砖

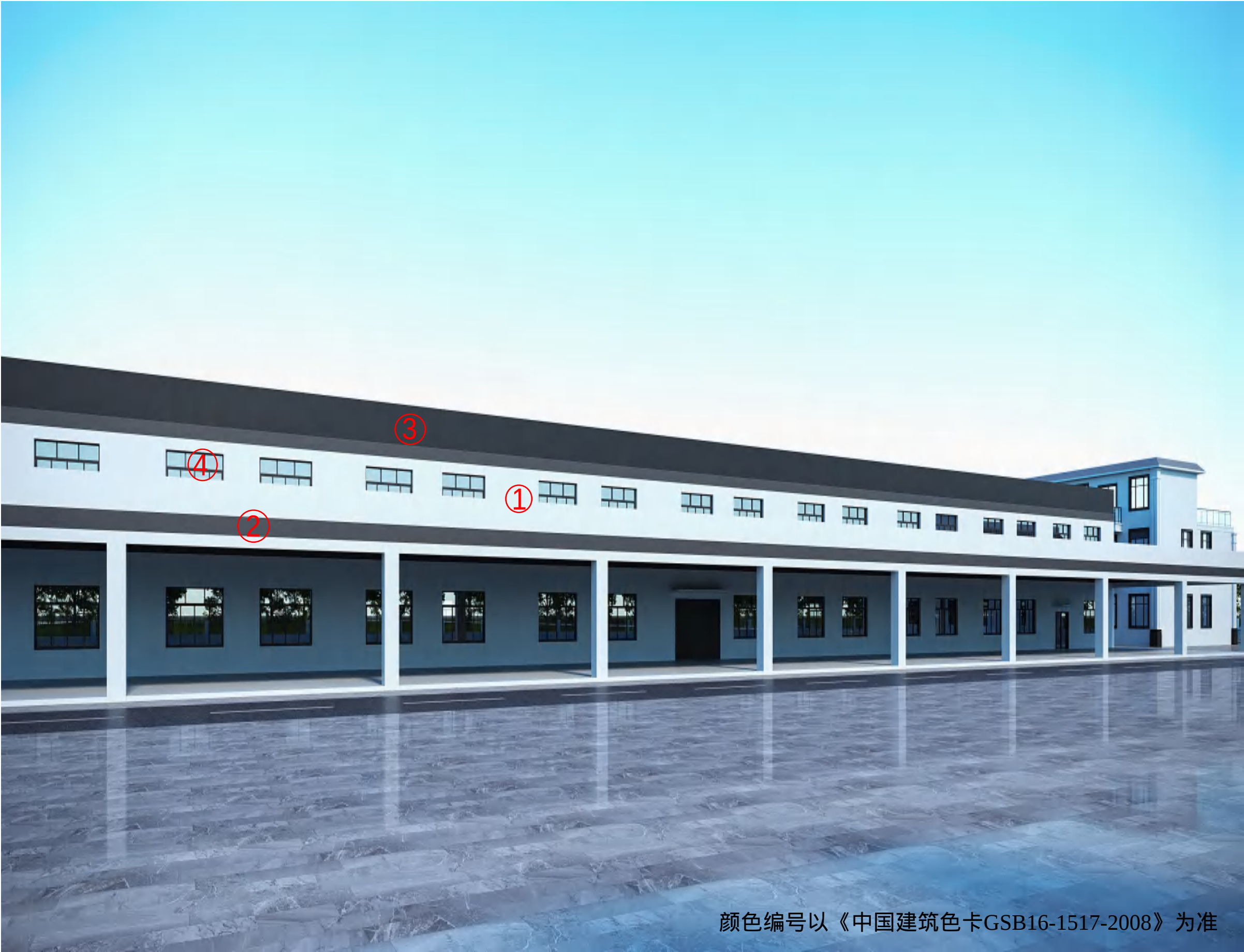


4.1631 玻璃

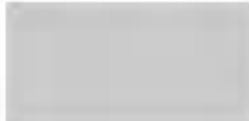


颜色编号以《中国建筑色卡GSB16-1517-2008》为准

加工生产车间外立面材质分析图



1. 1701 外墙砖



2. 1712 外墙砖



3. 1716 外墙砖



4. 1631 玻璃



颜色编号以《中国建筑色卡GSB16-1517-2008》为准

辅助用房外立面材质分析



1. 1701 外墙砖



2. 1712 外墙砖



3. 1716 外墙砖



4. 1631 玻璃



颜色编号以《中国建筑色卡GSB16-1517-2008》为准

锅炉房及值班室外立面材质分析图



- 1. 1701 外墙砖  

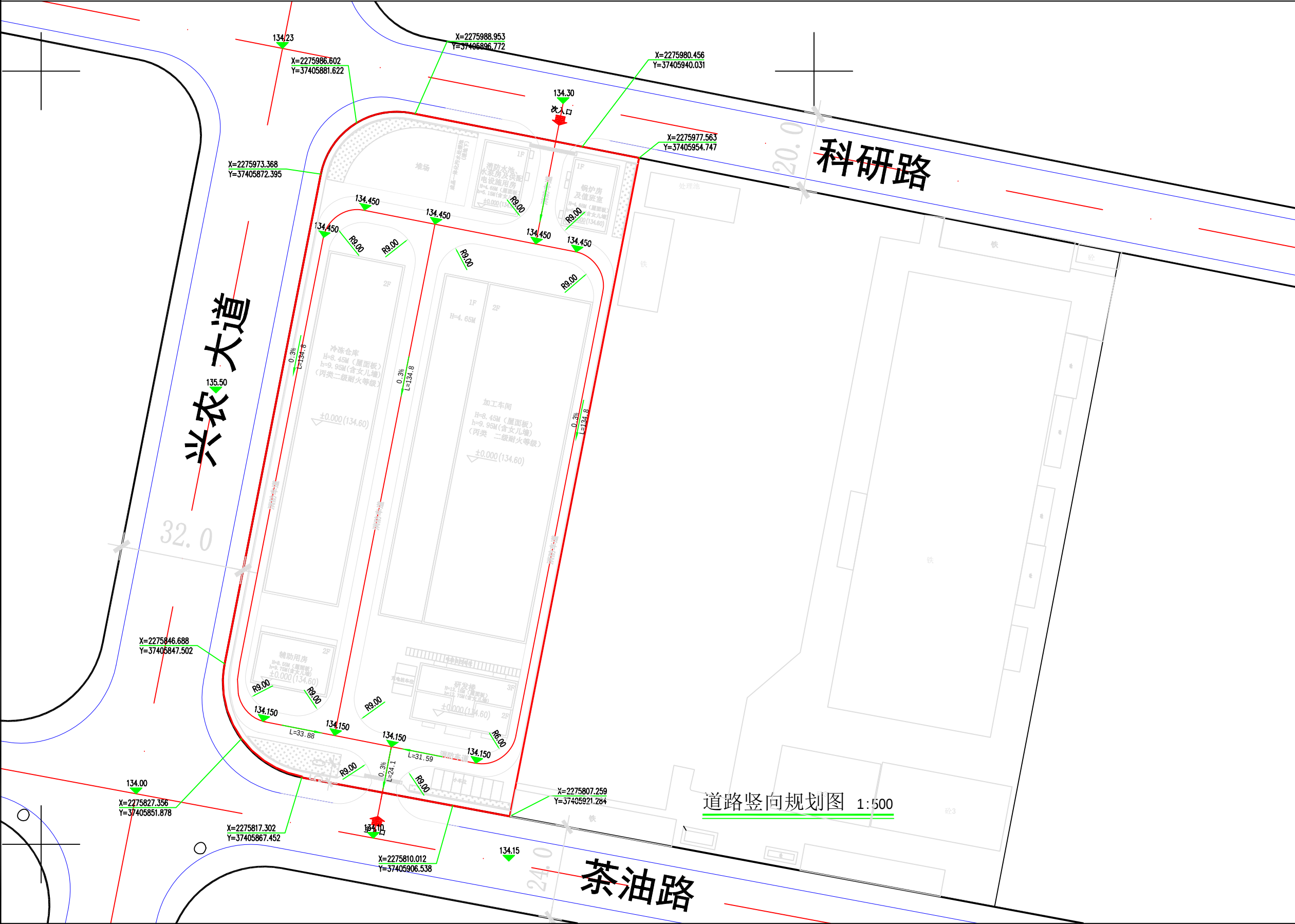
- 2. 1712 外墙砖  

- 3. 1716 外墙砖  

- 4. 1631 玻璃  


颜色编号以《中国建筑色卡GSB16-1517-2008》为准

# 雷州市新建果蔬食品加工厂建设项目规划设计方案



风玫瑰图

N

0 20 40 80M

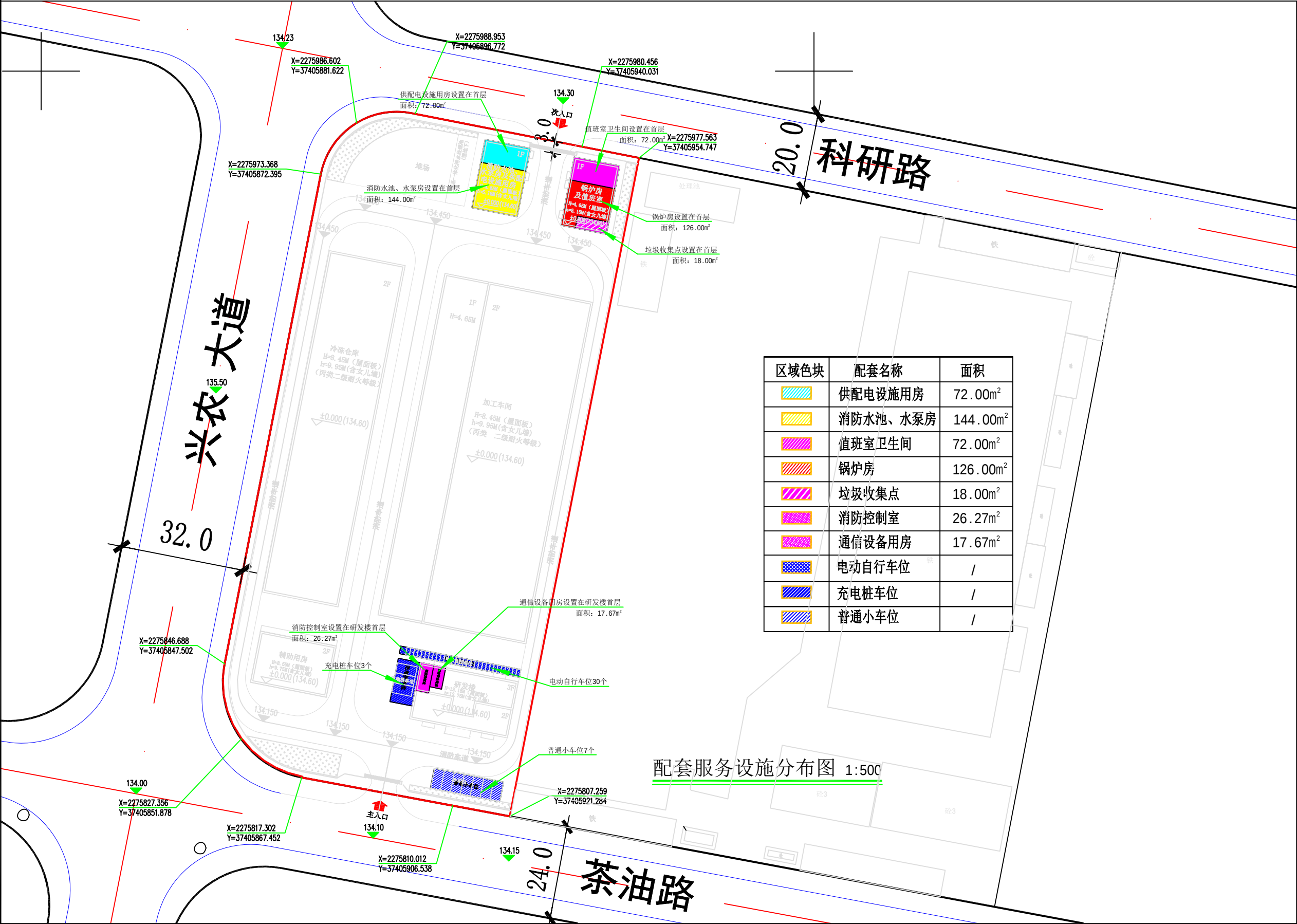
图例

- i=9.2‰ 坡度 (%)
- 坡度方向
- L=48 坡长 (m)
- X 纵坐标
- Y 横坐标
- 设计路面标高
- 室内地台标高 (m)
- 规划用地界线

道路竖向规划图 1:500

道路竖向规划图

# 雷州市新建果蔬食品加工厂建设项目规划设计方案



| 区域色块 | 配套名称     | 面积       |
|------|----------|----------|
|      | 供配电设施用房  | 72.00m²  |
|      | 消防水池、水泵房 | 144.00m² |
|      | 值班室卫生间   | 72.00m²  |
|      | 锅炉房      | 126.00m² |
|      | 垃圾收集点    | 18.00m²  |
|      | 消防控制室    | 26.27m²  |
|      | 通信设备用房   | 17.67m²  |
|      | 电动自行车位   | /        |
|      | 充电桩车位    | /        |
|      | 普通小车位    | /        |

风玫瑰图

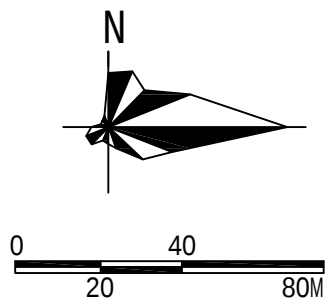
图例

|  |          |
|--|----------|
|  | 供配电设施用房  |
|  | 消防水池、水泵房 |
|  | 值班室卫生间   |
|  | 锅炉房      |
|  | 垃圾收集点    |
|  | 消防控制室    |
|  | 通信设备用房   |
|  | 电动自行车位   |
|  | 充电桩车位    |
|  | 普通小车位    |

配套服务设施分布图

# 雷州市新建果蔬食品加工厂建设项目规划设计方案

风玫瑰图



图例

## 日照分析

分析软件: T20天正日照分析软件T20-Sun V2.0

标准名称: 国家标准

地理位置: 湛江雷州, 东经E110度05分, 北纬N20度54分

建筑气候区域: 亚热带湿润性季风气候

城市规模: 大城市

日照基准年: 2025

有效时间: 大寒日

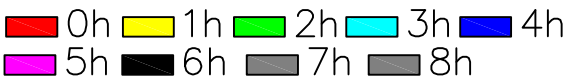
08:00-16:00 (真太阳时)

计算精度: 5分钟

扫描角: 0°

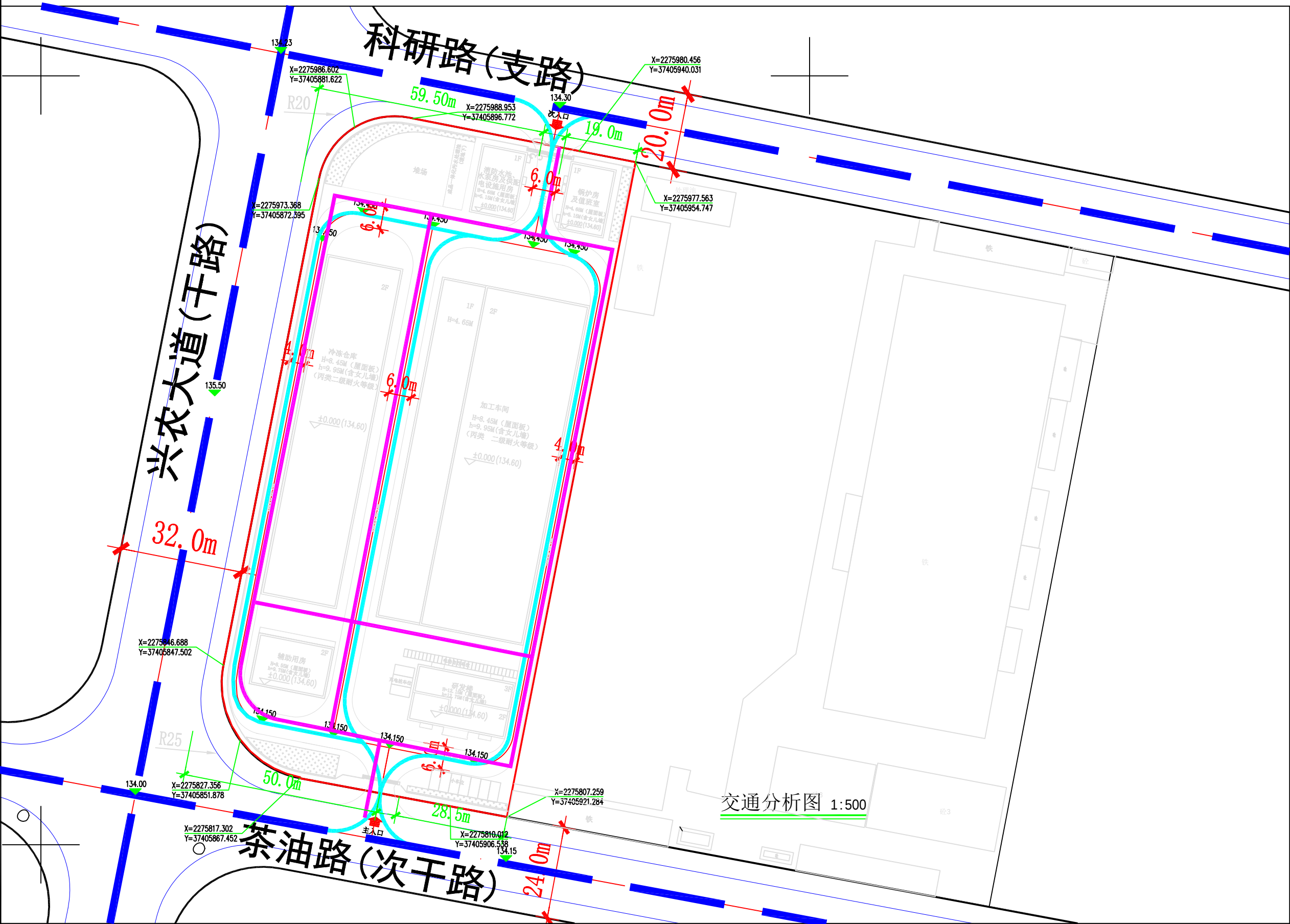
时间累计方式: 总有效日照分析, 累积所有时间段, 最长时间段不少于五分钟, 其他时间段不少于5分钟

窗户分析: 首层窗台面重点分析



日照分析图

# 雷州市新建果蔬食品加工厂建设项目规划设计方案



风玫瑰图

0 40 80M

图例

R9.84

转弯半径

人行流线

车行流线

市政道路

内部道路

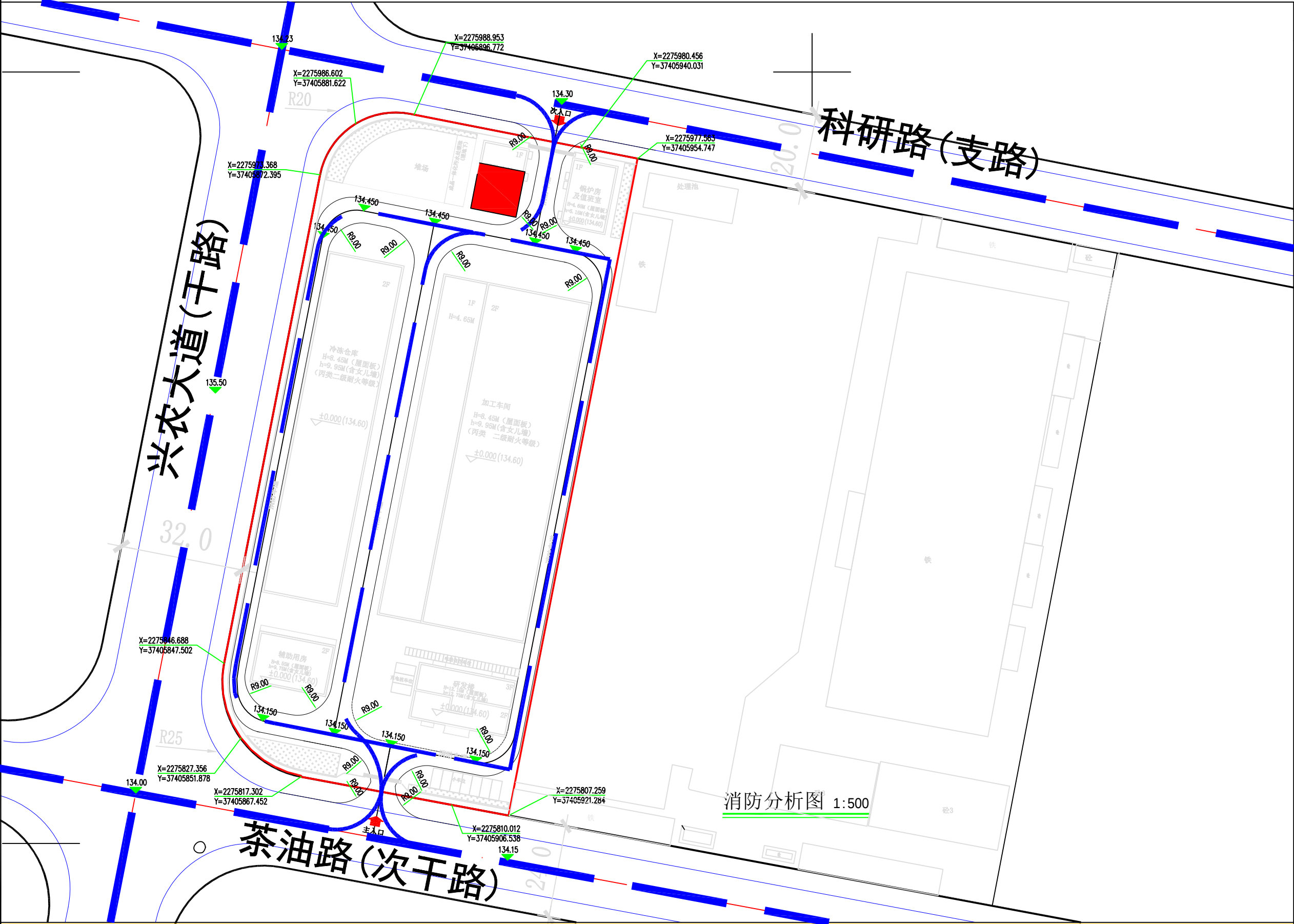
规划用地界线

道路宽度

出入口与道路  
交叉口距离

交通分析图

# 雷州市新建果蔬食品加工厂建设项目规划设计方案



风玫瑰图

0 20 40 80M

图例

- 转弯半径
- 人行流线
- 消防水池
- 消防道路
- 内部道路
- 规划用地界线

消防分析图

雷州市新建果蔬食品加工厂建设项目规划设计方案



绿化计算表

| 编号   | 面积                   | 百分比  | 可计入<br>绿地率面积           | 图例 | 备注 |
|------|----------------------|------|------------------------|----|----|
| 绿地1  | 39.66m <sup>2</sup>  | 100% | 39.66m <sup>2</sup>    |    |    |
| 绿地2  | 118.92m <sup>2</sup> | 100% | 118.92m <sup>2</sup>   |    |    |
| 绿地3  | 133.94m <sup>2</sup> | 100% | 133.94m <sup>2</sup>   |    |    |
| 绿地4  | 48.69m <sup>2</sup>  | 100% | 48.69m <sup>2</sup>    |    |    |
| 合计   |                      |      | 341.21m <sup>2</sup>   |    |    |
| 用地面积 |                      |      | 13684.94m <sup>2</sup> |    |    |
| 绿地率  |                      |      | 2.49%                  |    |    |

绿地规划图 1:500

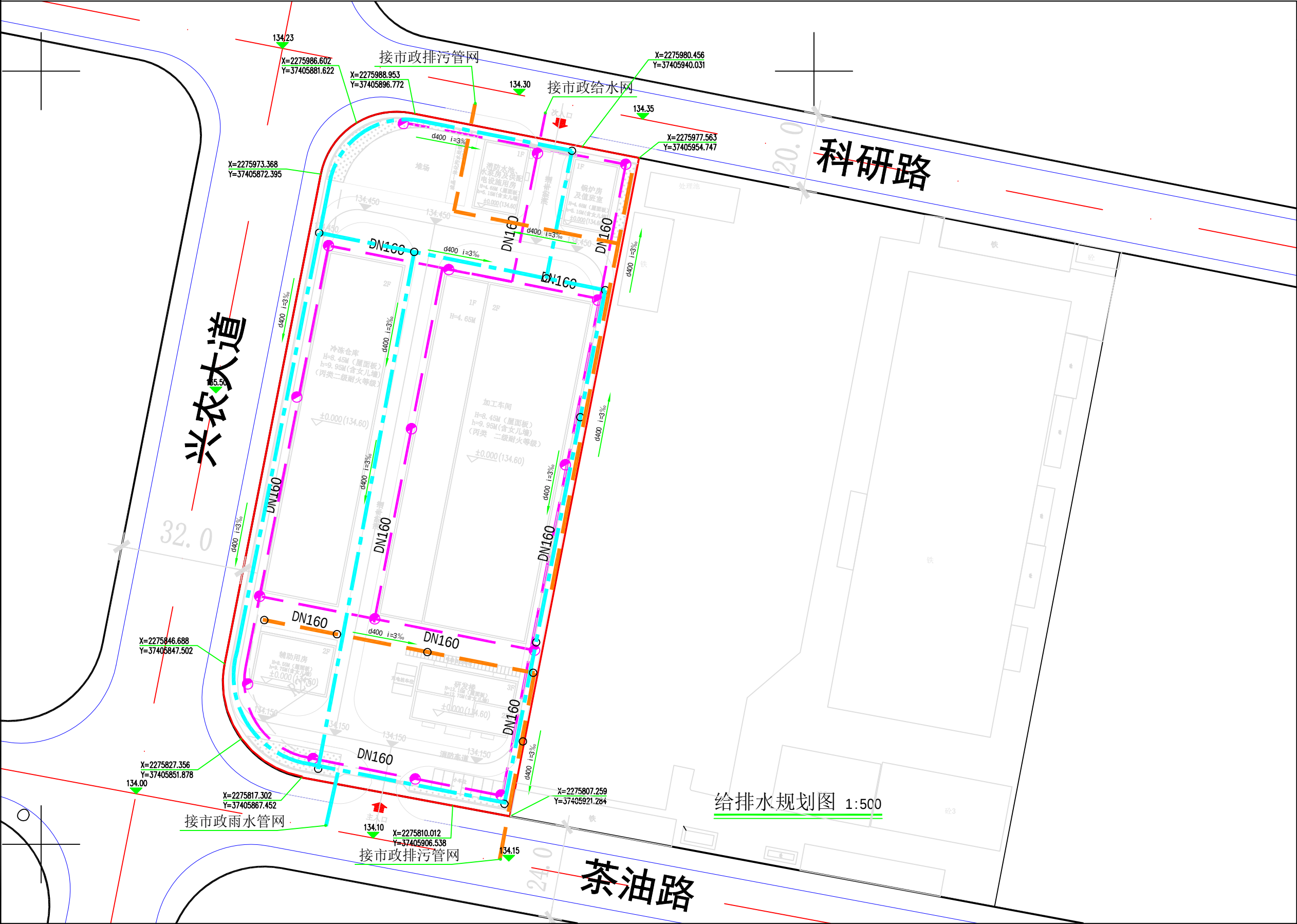
风玫瑰图

0 40 80M

图例

绿地规划图

# 雷州市新建果蔬食品加工厂建设项目规划设计方案



风玫瑰图

N

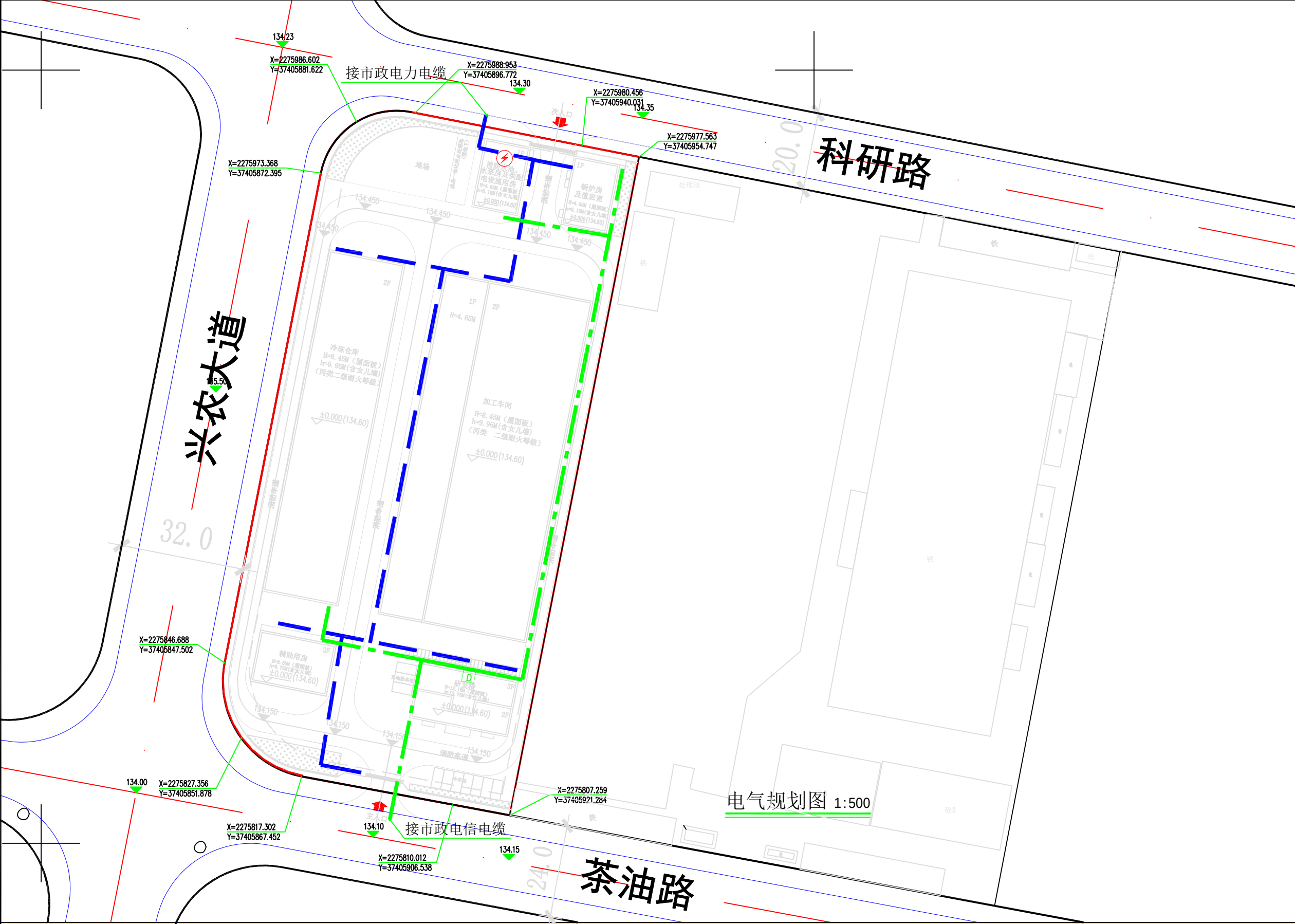
0 40 80M

图例

- 规划给水管
- 室外消火栓
- 规划道路
- 规划用地界线
- 管径(mm)
- 规划雨水管
- 规划污水管
- 排水方向

给排水规划图

# 雷州市新建果蔬食品加工厂建设项目规划设计方案



风玫瑰图

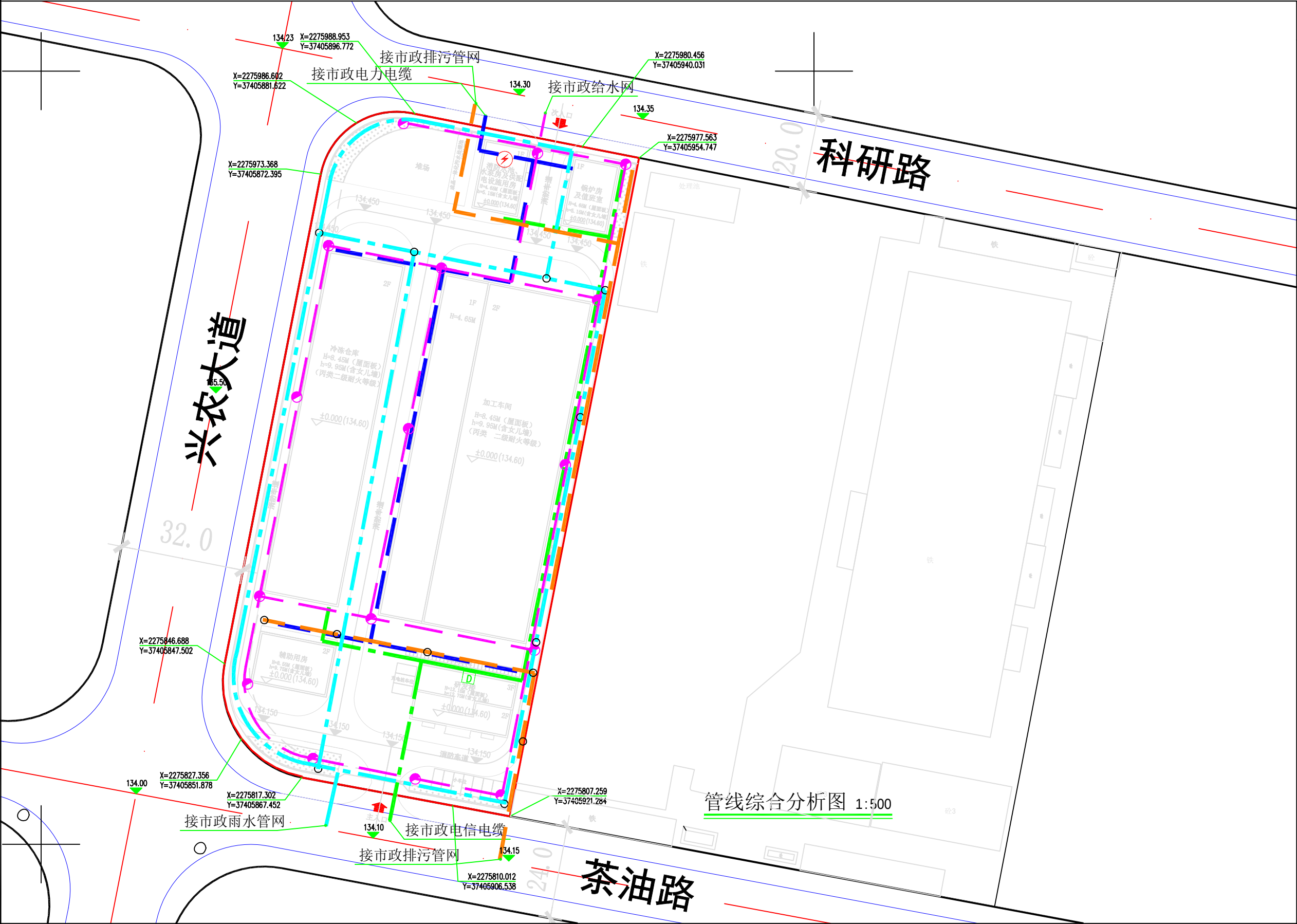
0 40 80M

图例

- 规划电力电缆路由
- 规划电信电缆路由
- 规划变配电房
- 规划电信设备箱
- 规划道路
- 规划用地界线

电气规划图

# 雷州市新建果蔬食品加工厂建设项目规划设计方案



风玫瑰图

N

0 20 40 80M

图例

- 规划给水管
- 室外消火栓
- 规划道路
- 规划用地界线
- 管径(mm)
- 规划雨水管
- 规划污水管
- 排水方向
- 规划电力电缆路由
- 规划电信电缆路由
- 规划变配电房
- 规划电信设备箱

管线综合分析图