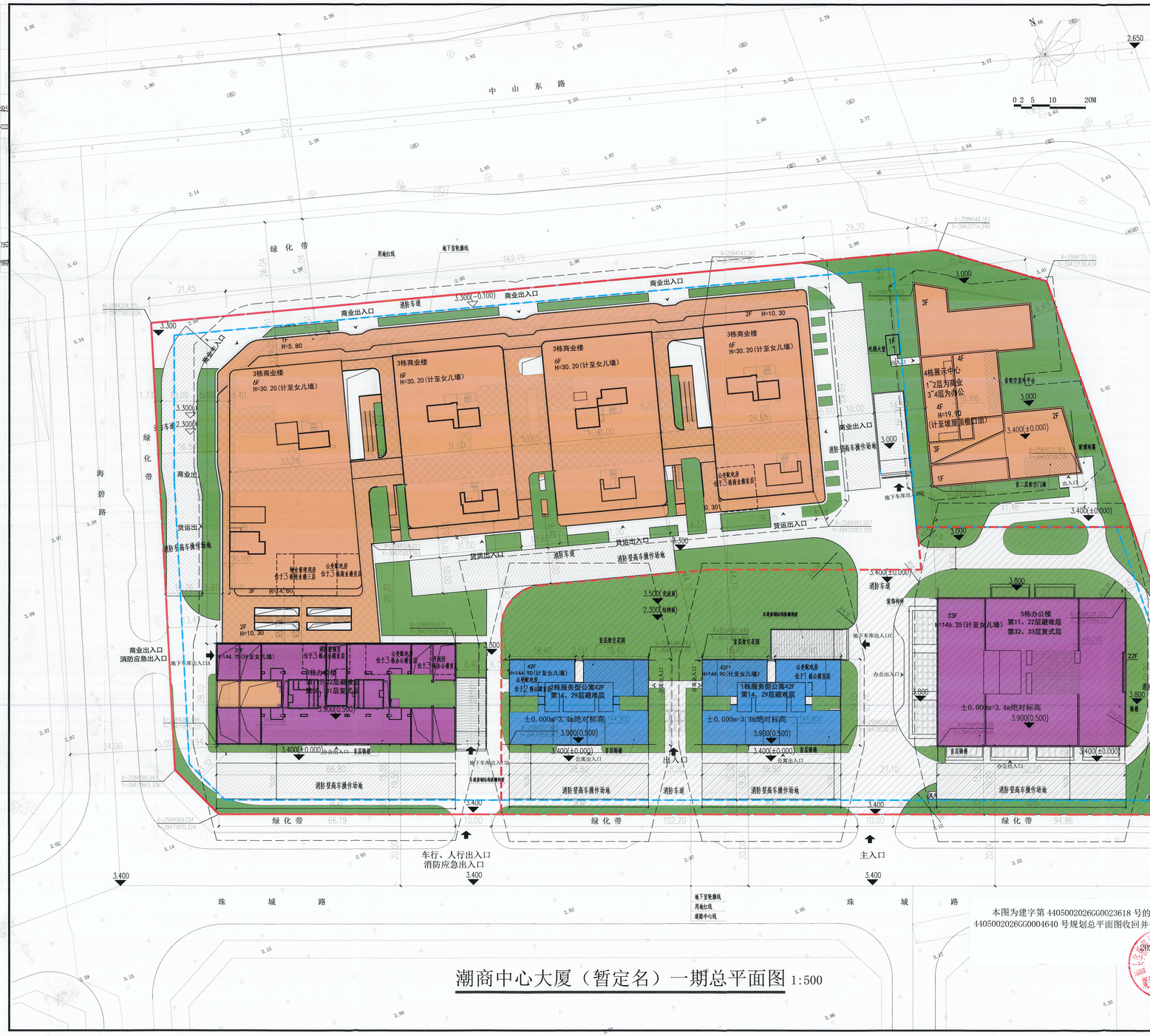

潮商中心大厦（暂定名）一期总平面图 1:500

区域位置示意图

图例：

- 规划建筑轮廓线
- 地下室轮廓线
- 用地红线
- H=160.40m 建筑高度
- 3.30 场地绝对标高
- 160.40 建筑高度标高
- 规划办公
- 规划公寓
- X=84204.622 Y=75043.967 控制点坐标
- 消防登高场地
- 架空层
- 骑楼
- 规划商业
- 规划绿地

本项目分三期开发建设：
一期开发3栋商业楼、3栋办公楼、商业独立电梯、4栋展示中心、项目全地下室；
二期开发1栋公寓、2栋公寓；
三期开发5栋办公楼。

潮商中心大厦（暂定名）一期技术经济指标表

项目	指标	单位	备注
建筑（含地下室）总面积		平方米	
总建筑面积	1977258.47	平方米	
计容总建筑面积	1447258.47	平方米	
其中	商业总面积	429715.51	平方米
	公寓	210850.36	平方米
	五星酒店	21893.15	平方米
	办公	490505.12	平方米
	消防控制室	176.52	平方米
	公寓配套用房	3445.16	平方米
	物业	877.35	平方米
	物业管理用房	199.20	平方米
	车库入口（包括室外）	10.13	平方米
	计容总建筑面积	108676.93	平方米
其中	地下室面积	100195.78	平方米
	物业用房	3044.00	平方米
	公寓社区中心	5437.15	平方米
容积率（计容建筑面积/建筑（净）面用面积）			
普通高层建筑面积		12667.78	平方米
普通建筑地面（基底建筑面积/建筑（净）面用面积）			
高层高层建筑面积		2614.58	平方米
普通建筑地面（基底建筑面积/建筑（净）面用面积）			
地下室面积		2115.93	平方米
绿地率（绿地面积/建筑（净）面用面积）			
停车面积		346698.51	平方米
停车率（停车面积/计容建筑面积）		1.56	
非居建筑面积		3366.90	平方米

规划设计说明

二、本图为汕头市潮商中心大厦（暂定名）总平面图，用地性质为商务、零售商业、餐饮、旅馆用地（B2/B11/B13/B14）。

二、本地块位于中山东路与衡山路交界西南侧。

三、规划布局：

本项目规划四座超高层塔楼及商业裙房，一栋多层展示中心。超高层塔楼沿南侧珠城路成“一”字排布。

3.01 1栋、2栋为服务型公寓，3栋与5栋为办公楼。商业裙楼成“L”形布置。多层商业位于东北角。

四、交通组织：

本项目设置三层地下停车库。南侧设置两个车行出入口与珠城路衔接，东南角出入口为主入口；西侧南边设置一个车行路口与海碧路衔接，西侧北面根据消防需求，设置消防应急出入口。场地内消防车道环通，车行顺畅，设置四个地下车库出入口。

五、建筑设计：

本项目室外地坪绝对标高3.3米，室内外高差0.1米。建筑高度算至女儿墙顶。塔楼建筑高度最高146.25米(计至女儿墙)，最高点高度146.60米（计至核心筒及屋顶造型最高点），最高点绝对标高150.00米。

1栋2栋服务型公寓：共42层，1层为大堂及商业，层高5.0米；2层为架空层，层高3.3米，3~42为公寓及避难层（其中14、29层为避难层，层高3.3米，39与40、42层为4.5m公寓），其他层层高为3.3米，建筑高度144.90米（计至女儿墙），最高点高度146.60米（计至核心筒及屋顶造型最高点）。

3栋办公及商业楼：共31层，商业楼1~6层为商业，1层层高5.8米，2到6层层高4.5米，3栋商业楼建筑高度30.20米（计至女儿墙），最高点高度37.95米（计至核心筒及屋顶造型最高点）

办公塔楼1层为商业和办公大堂，层高5.3米，2~31层为办公及避难层（2个避难层），其中2~24层高为4.5米（避难层层高4.0米），25-29层层高为5.45米,30层层高5.50米，31层层高为3m。建筑高度为144.75米（计至女儿墙），最高点高度146.55米（计至核心筒及屋顶造型最高点）。

4栋展示中心：共4层，1层层高5.8米，2~3层层高4.2米，4层层高为4.15米，其中1、2层为商业，3、4层为办公。建筑高度19.90米(计至坡屋顶檐口顶），最高点高度为21.20米（计至核心筒及屋顶造型最高点）。

5栋办公楼：共33层，1层为办公大堂，层高10.6米，2~33层为办公及避难层，其中2~22层层高4.2米（避难层层高4.5米），其中10、21层为4.5米，23~32层层高4.0米，33层层高3.7米，建筑高度146.25米（计至女儿墙），最高点高度146.60米（计至核心筒及屋顶造型最高点）。

地下建筑共三层：负1层与负3层层高3.85米，负2层层高3.75米，顶板上方覆土1.0米。以场地标高3.3米计算，埋深12.45米。

备注：

1、图中坐标系为2000国家大地坐标系，单位为米。
项目±0.000相当于黄标3.40.

2、我单位承诺计算的各项规划技术指标和图件一致、真实，若有虚报、瞒报、造假等不正当手段，愿承担法律责任。

退距说明：

1栋、2栋服务型公寓高度H=144.90M

3栋办公楼高度H=144.75M

5栋办公楼高度H=146.25M

(超100米公共建筑，按100米计算单方建筑退距)

3栋商业高度H=30.20M

4栋展示中心高度H=19.90M

1栋、2栋服务型公寓、5栋办公楼单方建筑退距：

0.9*[0.4*24+0.8*(100-24)/3]=26.87

3栋商业楼单方建筑退距：

0.9*[0.4*24+0.8*(30.20-24)/3]=10.13

主朝向：0.9*0.4*19.90=7.16

次朝向：≥4米

建筑退道路红线控制：

本项目主朝向为南北绿化带，建筑退让绿化带退距≥6米

建筑物单方间距控制线，不得与相邻建设用地红线相交；

与城市道路相邻的建筑物，其单方间距控制线不得与城市道路中线相交。

本图为建字第 4405002026GG0023618 号的附件，原建字第 4405002026GG0004640 号规划总平面图收回并作废。

2026 年 9 月 16 日

本图未经政府审批或审图公司审图通过，不得用于施工。

中华人民共和国一级注册建筑师
姓 名：徐丽光
注册号：4440224-003
有效期：至2027年04月

广东省建设工程勘察设计出图专用章
单位名称：深圳市方佳建筑设计有限公司
业务范围：建筑行业(建筑工程)甲级
资质证书编号：A144018385
有效期至：2030年05月12日

Drawing Status 设计阶段	工规报建
Client 业主	潮商集团（汕头）投资有限公司
建筑、结构、机电设计单位	深圳市方佳建筑设计有限公司 SHENZHEN FANGJIA ARCHITECTURE DESIGN CO.,LTD.
Examined 审 定	岳 龙
Checked 审 核	徐丽光
Project Approved 项目负责人	徐丽光
Special Title & Charge 专业负责人	孙倩
Design Checked 校 对	张瑞丽
Designed 设 计	韩鹰
Drawn 绘 图	孙倩
Counter Signature 会 签	
建 筑	徐丽光 强 电
结 构	弱 电
给排水	暖 调
Job Title	潮商中心大厦（暂定名）
Sub Title	总平面图
Drawing Title 图纸名称	一期总平面图
Version No. 版次	第 版 / 第 次修改
Project 工程号	JS-ZT-01
Drawing No. 图号	
Scale 比例	1:500
Date 日期	2026.08