

智能选址报告

1 选址信息

项目名称	东岸卓越城项目选址	项目类型	商业用地
用地性质	商业用地	用地面积	3386.05 亩
建设单位		分析时间	2024-06-22
影响因子			
因子名称	计算方法	因子约束	
永久基本农田保护目标	不相交		
城镇开发边界内	包含于		
面积		>=18 亩	
面积		<=60 亩	

2 选址范围现状分析

输入的选址范围共 3386.05 亩，其中：公共管理与公共服务用地 1017.42 亩，占比 30.04%；工矿用地 58.27 亩，占比 1.72%；公用设施用地 123.59 亩，占比 3.34%；交通运输用地 555.21 亩，占比 16.4%；绿地与开敞空间用地 330.2 亩，占比 9.75%；留白用地 72.8 亩，占比 2.14%；陆地水域 26.75 亩，占比 0.79%；商业服务业用地 505.44 亩，占比 15.0%；园地 157.81 亩，占比 4.66%；林地 8.95 亩，占比 0.26%；居住用地 128.63 亩，占比 12.6%；

情如下：

一级地类		二级地类		面积（亩）	占比（%）
01	耕地			85.80	2.53
08	公共管理与公共 服务用地	0805	体育用地	451.44	30.04
		0802	科研用地	280.37	
		0803	文化用地	11.53	
		0804	教育用地	274.08	

10	工矿用地	1001	工业用地	58.27	1.72
13	公用设施用地	1303	供电用地	7.93	3.34
		1313	其他公用设施用地	104.97	
		1309	环卫用地	10.69	
12	交通运输用地	1208	交通场站用地	19.29	16.4
		1207	城镇道路用地	535.93	
14	绿地与开敞空间用地	1401	公园绿地	112.3	9.75
		1403	广场用地	23.84	
		1402	防护绿地	194.06	
16	留白用地			72.8	2.14
17	陆地水域			26.75	0.79
09	商业服务业用地	0904	其他商业服务业用地	112.01	15.0
		0902	商务金融用地	104.65	
		0901	商业用地	288.78	
02	园地			157.81	4.66
03	林地			8.95	0.26
07	居住用地	0702	城镇社区服务设施用地	10.84	12.6
		0701	城镇住宅用地	417.79	

3 选址方案分析

按照项目选址要求和影响因子，通过对分析范围内的规划地块进行筛选，符合要求的方案共 4 个。

3.1 方案一

地块编码	BP08-06	县级行政区	吉阳区/天涯区
地块用地类别代码	0902/090104/090101	地块用地类别名称	商务金融 混合旅馆 混合零售 商业用地
用地面积（亩）	52.69	建筑面积（亩）	131.74
容积率上限	2.5	容积率下限	0
建筑密度上限（%）	30	建筑密度下限（%）	0
绿地率上限（%）	0	绿地率下限（%）	30
建筑限高上限（米）	100	建筑限高下限（米）	0
配建机动车位（个）	无	配建非机动车位(个)	无
配建机动车位说明	商务办公、零售商业：1.5 车位/100m²建筑面积 旅馆：0.6 车位/客房		
基准地价预估（万元）	10420.15		
地块位置			



3.2 方案二

地块编码	BP08-11	县级行政区	吉阳区 /天涯区
地块用地类别代码	0902/090104/09010 1	地块用地类别名称	商务金融混 合旅馆混合 零售商业用 地
用地面积（亩）	52.02	建筑面积（亩）	130.06
容积率上限	2.5	容积率下限	0
建筑密度上限（%）	30	建筑密度下限 （%）	0
绿地率上限（%）	0	绿地率下限（%）	30
建筑限高上限（米）	80	建筑限高下限 （米）	0
配建机动车位（个）	无	配建非机动车位 （个）	无
配建机动车位说明	商务办公、零售商业：1.5 车位/100m²建筑面积旅馆： 0.6 车位/客房		
基准地价预估(万元)	10287.27		
地块位置			



3.3 方案三

地块编码	BP08-04	县级行政区	吉阳区 / 天涯区
地块用地类别代码	090101/090104	地块用地类别名称	零售商业混合旅馆用地
用地面积（平方米）	22.03	建筑面积（平方米）	55.08
容积率上限	2.5	容积率下限	0
建筑密度上限（%）	30	建筑密度下限（%）	0
绿地率上限（%）	0	绿地率下限（%）	30
建筑限高上限（米）	50	建筑限高下限（米）	0
配建机动车位（个）	无	配建非机动车位（个）	无
配建机动车位说明	零售商业：1.5 车位/100m ² 建筑面积旅馆：0.6 车位/客房		
基准地价预估（万元）	4356.46		
地块位置			



3.4 方案四

地块编码	BP08-26	县级行政区	吉阳区/天涯区
地块用地类别代码	070102/090101	地块用地类别名称	二类城镇住宅混合零售商业用地
用地面积（平方米）	40.92	建筑面积（平方米）	108.44
容积率上限	0	容积率下限	0
建筑密度上限（%）	30	建筑密度下限（%）	0
绿地率上限（%）	0	绿地率下限（%）	30
建筑限高上限（米）	60	建筑限高下限（米）	0
配建机动车位（个）	无	配建非机动车位(个)	无
配建机动车位说明	1.0 车位/100m ² 建筑面积		
基准地价预估（万元）	150.81		
地块位置			

