

平顶山九州通医药产业园项目 修建性详细规划优化

2025年7月28日

2025 年第二次平顶山市国土空间规划委员会原则通过了九州通医药产业园项目修建性详细规划优化方案。

一、项目位置

本项目位于平顶山市新城区冬勤路以东、秋实路以西、复兴路以北、滙水路以南。

二、优化背景

该地块于 2018 年 8 月由平顶山九州通物流有限公司取得国有土地使用权，2019 年 12 月由市规委会通过（平规划委[2019]16 号）原修建性详细规划方案。由于企业发展模式改变，原方案功能布局已无法满足新的产业发展需求。

三、优化内容

园区功能主要分为科研研发区、生活区、生产区和仓储区四个区组成，本次调整优化共计 6 栋楼以及 2 处地下车库和配套设施建筑，其中包含：1 栋 6 层科研楼(含地下车库)、 2 栋 9 层员工宿舍楼(含地下车库)、2 栋 3 层库房原料仓、1 栋 3 层厂房，配套设施建筑：2 栋门卫室、1 栋变电所。

配套设施用房位置主要有：门卫室位于滙水路上，变电所位于 3#仓库端头。

本地块共计规划出入口 4 处（含 1 个预留出入口），其中：园区主出入口位于基地北侧滙水路上，货物出入口位于基地东侧秋实路上，在基地西北角设置园区次出入口，基地南侧预留次出入口，内部道路采用环道，满足消防及行车要求。

本地块建筑退东侧秋实路道路红线最近处 17.85 米，退南侧用地红线最近处 10.50 米，退西侧用地红线最近处 12.55 米，退北侧湓水路道路红线最近处 21.85 米。

四、建筑风貌及色彩变化

原方案建筑整体采用现代建筑风格，建筑色彩以“灰白”为基调。现方案建筑整体主要色彩以”米白色”为主，”浅灰色”为辅，建筑立面采用现代简约风格，整体建筑外观明快、简单大方，具有现代感。

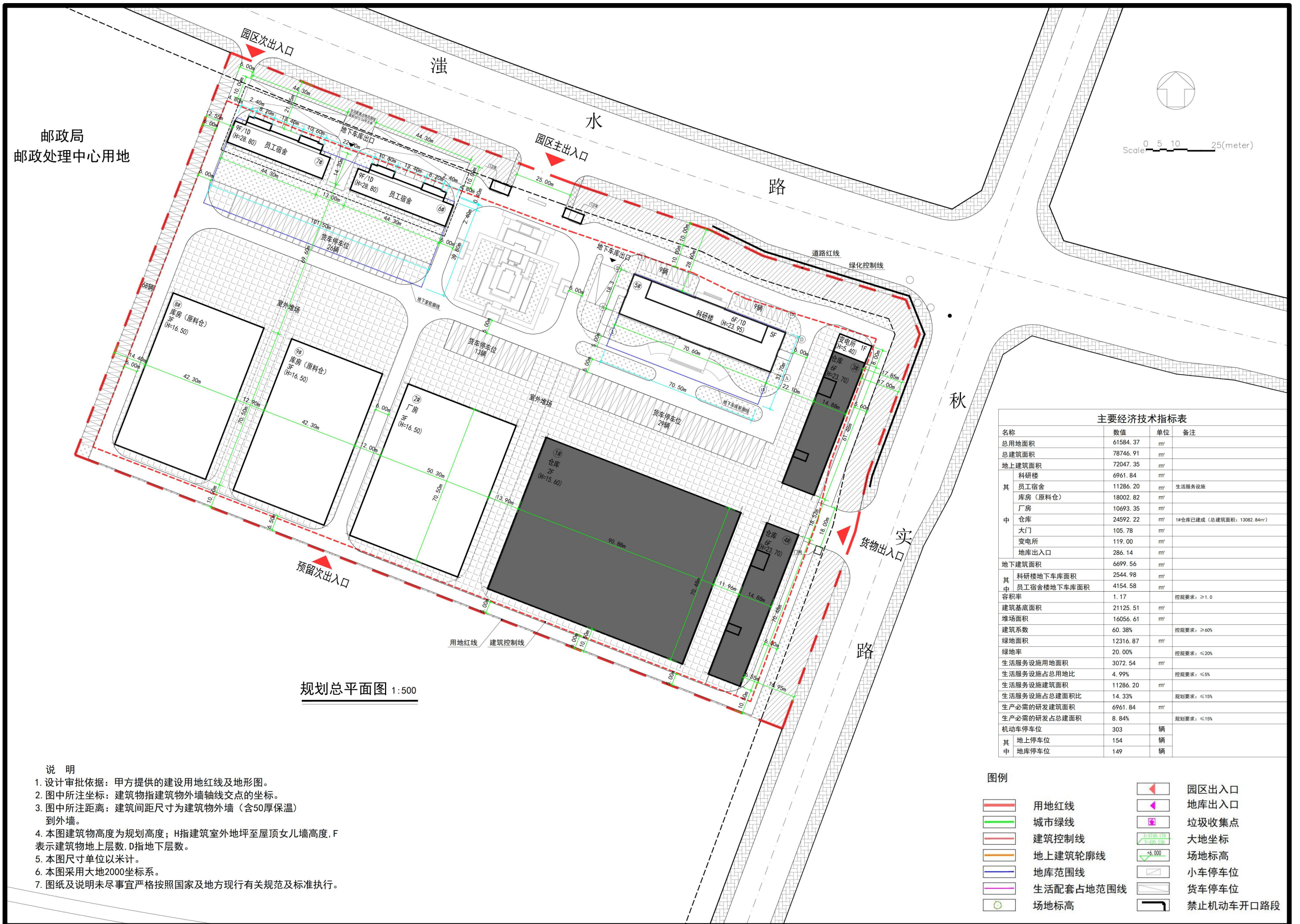
五、优化前后经济技术指标对比

主 要 经 济 指 标 对 比						
名称		单位	数值（优化后方案）	数值（原方案）	差值	备注
总用地面积		m²	61584.37	61584.37		
总建筑面积		m²	78746.91	74004.5	4742.41	
地上建筑面积		m²	72047.35	71681.24	366.11	
其中	科研楼	m²	6961.84	3207.3	3754.54	原办公楼(含宿舍)调整为科研楼
	员工宿舍	m²	11286.2	12919.73	-1633.53	
	实验楼	m²	0	6752.05	-6752.05	现实验楼取消
	库房（原料仓）	m²	18002.82	16127.03	1875.79	
	厂房	m²	10693.35	32603.63	2681.94	原库房调整为厂房
	仓库	m²	24592.22			
	大门	m²	105.78	71.5	34.28	
	变电所	m²	119			
地库出入口		m²	286.14			
地下建筑面积		m²	6699.56	2323.26	4376.3	
其中	科研楼地下车库	m²	2544.98			
	宿舍楼地下车库	m²	4154.58			
容积率			1.17	1.16	0.01	控规要求：≥1.0
建筑基底面积		m²	21125.51	27270.83	-6145.32	
堆场面积		m²	16056.61	7446.04	8610.57	
建筑系数		%	60.38%	60.10%	0.28%	控规要求：≥60%
绿地面积		m²	12316.87			
绿地率		%	20.00%	11.20%	8.80%	控规要求：≤20%

生活服务设施用地面积		m²	3072.54	2504.17	568.37	
生活服务设施占总用地比		%	4.99%	4.80%	0.19%	控规要求：≤5%
生活服务设施建筑面积		m²	11286.2			
生活服务设施占总建筑面积比		%	14.33%			规划要求：≤15%
生产必需的研发建筑面积		m²	6961.84			
生产必需的研发占总建筑面积比		%	8.84%			规划要求：≤15%
机动车停车位		辆	303	144	159	
其中	地上停车位	辆	154			
	地库停车位	辆	149			



相对尺寸图





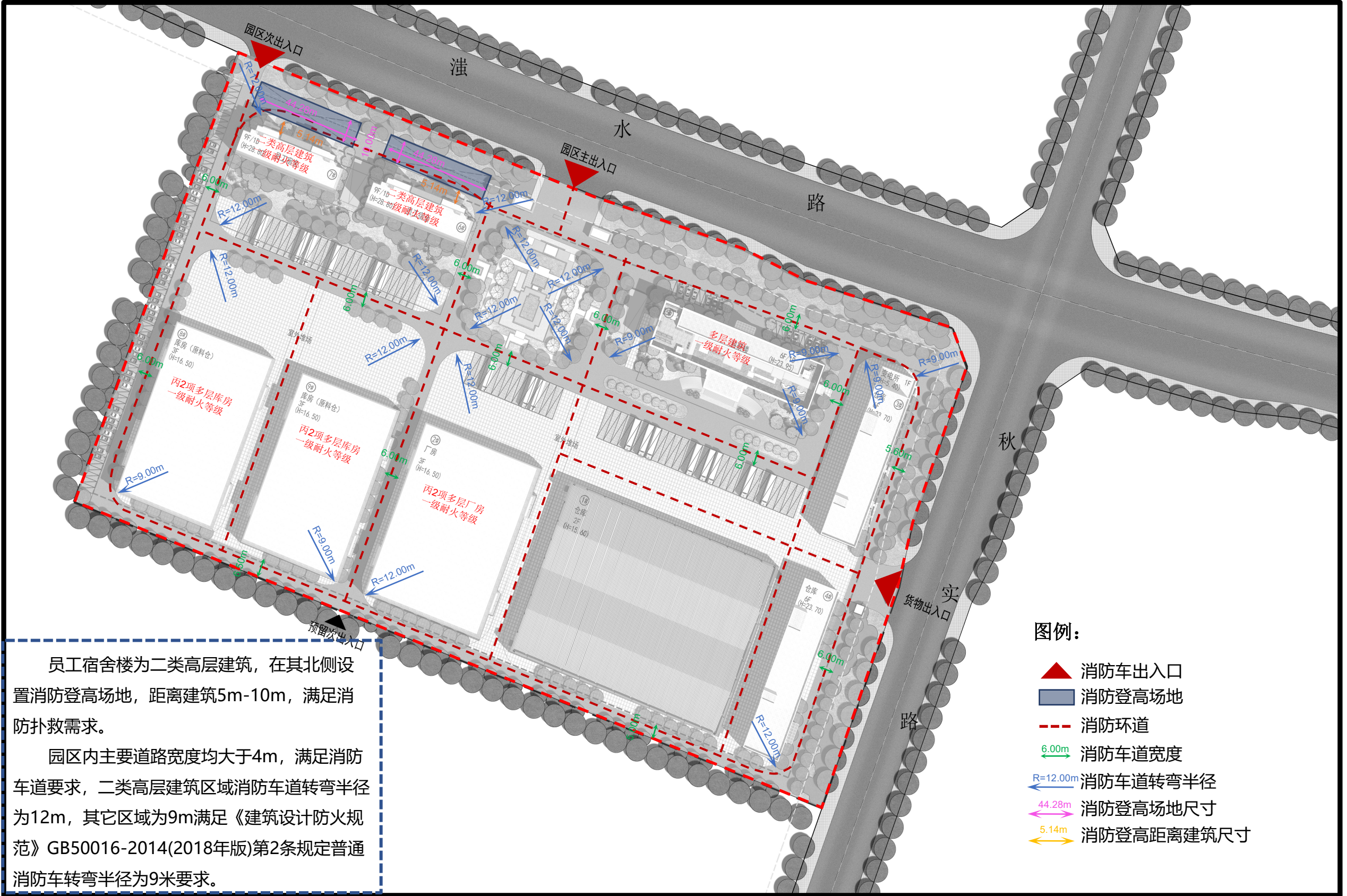


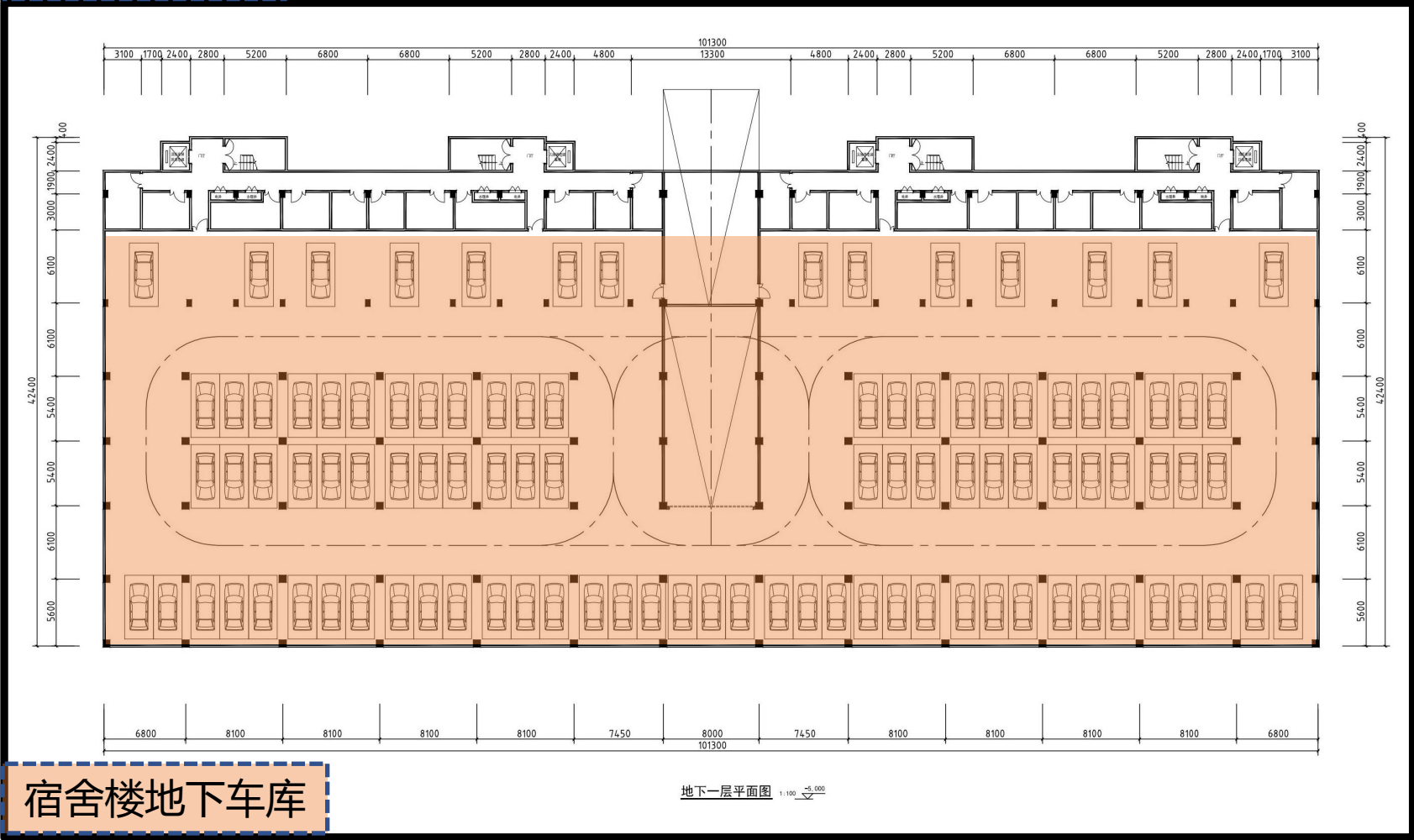
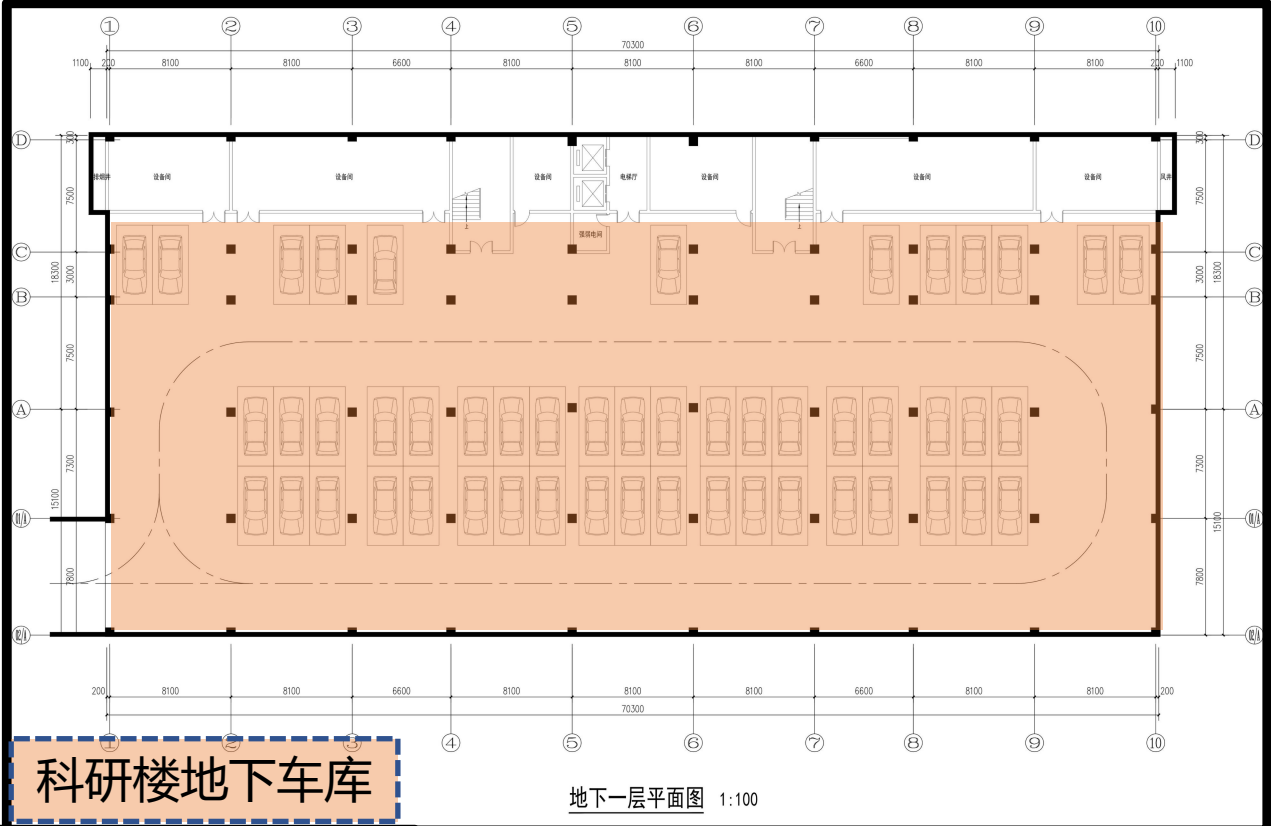
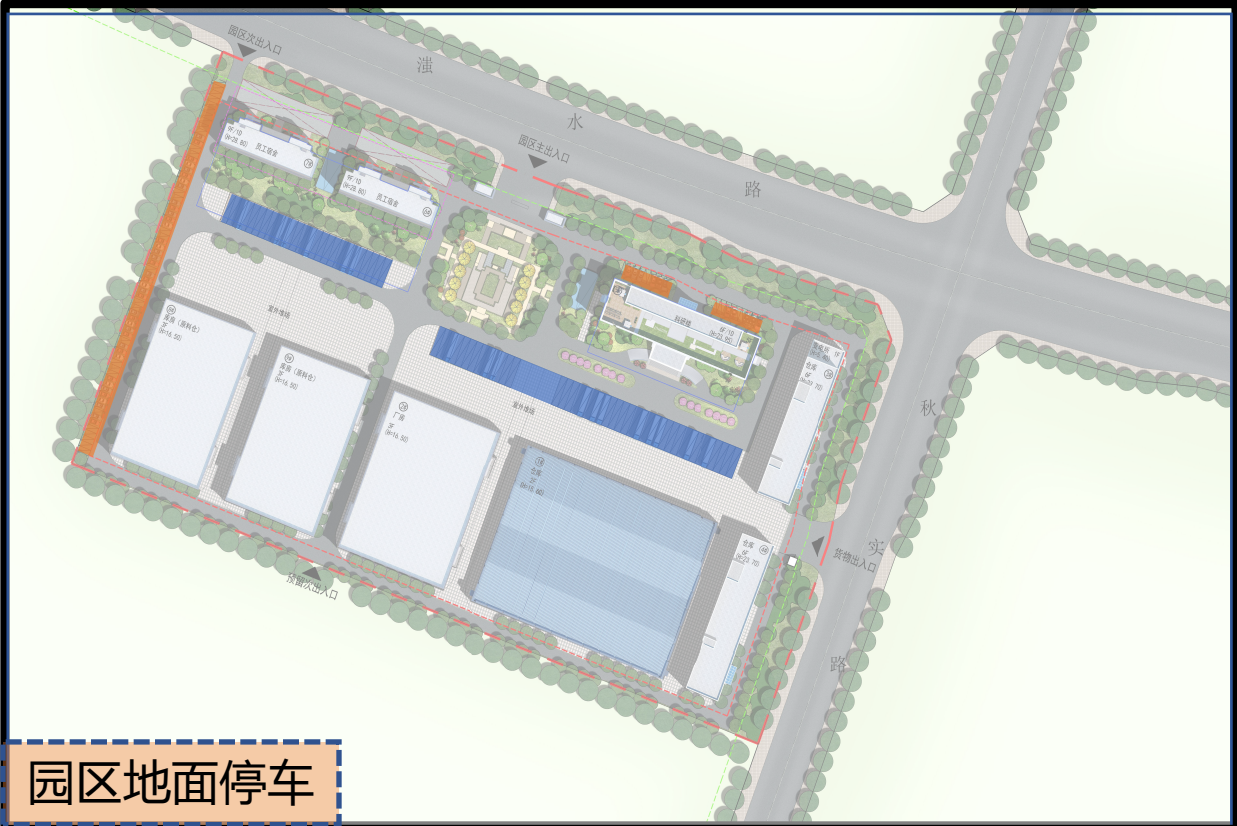


米白色真石漆 浅灰真石漆 灰色金属窗框 浅蓝色中空玻璃
CBCC CBCC CBCC CBCC
1333 6.9B/1 N7.75 1265 5PB5.5/1 0532 1.9PB8/3.2

米白色真石漆 浅蓝色中空玻璃 灰色金属窗框 浅灰真石漆
CBCC CBCC CBCC CBCC
1333 6.9B/1 0532 1.9PB8/3.2 1265 5PB5.5/1 N7.75







园区共计需要停车位**303辆**。

地面停车：园区内地面小汽车停车位86辆，货车停车位68辆，地面共计停车位**154辆**。

地下停车：科研楼地库小汽车停车位50辆，宿舍楼地库小汽车停车位99辆，地面共计停车位**149辆**。

图例：

- 小汽车停车位
- 大货车停车位

