

# 《罗江区金山镇镇区嘉禾庄园项目用地容积率调整 论证报告》公示资料

《罗江区金山镇镇区嘉禾庄园项目用地容积率调整论证报告》已由中城科泽工程设计集团有限责任公司编制完成，并于 2025 年 1 月 17 日通过专家评审，现即将上报罗江区人民政府审批实施。在上报审批前，为促进下阶段报告的编制完善，指导嘉禾庄园的发展建设，现依法向社会公示，欢迎广大市民积极发表意见和建议。

## 一、项目基本情况

### 1. 项目名称

嘉禾庄园

### 2. 建设单位

德阳嘉禾产业发展有限公司

### 3. 项目地块位置

本次容积率调整涉及嘉禾庄园项目所属的 14 个地块，包括金山 201910 号地块、金山 201911 号地块、金山 201912 号地块、金山 201913 号地块、金山 201929 号地块、金山 201930 号地块、金山 201931 号地块、金山 202054 号地块、金山 202055 号地块、金山 202056 号地块、金山 202057 号地块、金山 202058 号地块、金山 202060 号地块和金山 202061 号地块。14 个地块位于罗江区金山镇东北侧，西邻 G108 国道，东靠 G93 京昆高速，总用地面积为 135219.68 m<sup>2</sup>。项目现状用地呈半圆形，用地中西部较为平坦，北侧、南侧及东侧有一定坡度，用地范围主要为农田及荒地，据现场观察了解地质条件较为稳定，利于项目建设（见图 1）。

金山 201910 号地块：位于罗家湾水库西北侧，用地面积为 1391.16 m<sup>2</sup>。

金山 201911 号地块：位于罗家湾水库西北侧，用地面积为 5461.36 m<sup>2</sup>。  
金山 201912 号地块：位于罗家湾水库西北侧，用地面积为 296.28 m<sup>2</sup>。  
金山 201913 号地块：位于罗家湾水库北侧，用地面积为 23431.78 m<sup>2</sup>。  
金山 201929 号地块：位于罗家湾水库西南侧，用地面积为 20981.84 m<sup>2</sup>。  
金山 201930 号地块：位于罗家湾水库西南侧，用地面积为 30995.2 m<sup>2</sup>。  
金山 201931 号地块：位于罗家湾水库南侧，用地面积为 22742.03 m<sup>2</sup>。  
金山 202054 号地块：位于罗家湾水库西北侧，用地面积为 2324.56 m<sup>2</sup>。  
金山 202055 号地块：位于罗家湾水库西北侧，用地面积为 348.97 m<sup>2</sup>。  
金山 202056 号地块：位于罗家湾水库西北侧，用地面积为 24828.11 m<sup>2</sup>。  
金山 202057 号地块：位于罗家湾水库西北侧，用地面积为 512.27 m<sup>2</sup>。  
金山 202058 号地块：位于罗家湾水库西北侧，用地面积为 95.82 m<sup>2</sup>。  
金山 202060 号地块：位于罗家湾水库西北侧，用地面积为 1618.48 m<sup>2</sup>。  
金山 202061 号地块：位于罗家湾水库西北侧，用地面积为 191.82 m<sup>2</sup>。



图1 项目地块位置分布图

## 二、 调整目标

本次调整将原规划设计条件中的下限条件容积率 $\geq 1.0$ 取消，其他各项指标条件不变，最终形成的规划设计条件和《罗江区金山镇镇区控制性详细规划》中的容积率及其他各项指标条件保持一致，

## 三、 调整的主要内容

### 1. 原用地规划设计条件

表 1 原用地规划设计条件

编号	地块编号	土地用途	总用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度	绿地率	建筑高度 (m)
1	201910 地块	其他商服用地	1391.16	1.0-2.0	$\leq 50\%$	$\geq 15\%$	$\leq 30$
2	201911 地块	其他商服用地	5461.36	1.0-2.0	$\leq 50\%$	$\geq 15\%$	$\leq 30$
3	201912 地块	其他商服用地	296.28	1.0-2.0	$\leq 50\%$	$\geq 15\%$	$\leq 30$
4	201913 地块	其他商服用地	23431.78	1.0-2.0	$\leq 50\%$	$\geq 15\%$	$\leq 30$
5	201929 地块	其他商服用地	20981.84	1.0-2.0	$\leq 50\%$	$\geq 15\%$	$\leq 36$
6	201930 地块	其他商服用地	30995.2	1.0-2.0	$\leq 50\%$	$\geq 15\%$	$\leq 36$
7	201931 地块	其他商服用地	22742.03	1.0-2.0	$\leq 50\%$	$\geq 15\%$	$\leq 36$
8	202054 地块	其他商服用地	2324.56	1.0-2.0	$\leq 50\%$	$\geq 15\%$	$\leq 30$
9	202055 地块	其他商服用地	348.97	1.0-2.0	$\leq 50\%$	$\geq 15\%$	$\leq 30$
10	202056 地块	其他商服用地	24828.11	1.0-1.5	$\leq 50\%$	$\geq 15\%$	$\leq 24$
11	202057 地块	其他商服用地	512.27	1.0-1.5	$\leq 50\%$	$\geq 15\%$	$\leq 24$
12	202058 地块	其他商服用地	95.82	1.0-1.5	$\leq 50\%$	$\geq 15\%$	$\leq 24$
13	202060 地块	其他商服用地	1618.48	1.0-2.0	$\leq 50\%$	$\geq 15\%$	$\leq 36$
14	202061 地块	其他商服用地	191.82	1.0-2.0	$\leq 50\%$	$\geq 15\%$	$\leq 36$

综合上表，则原规划设计条件中容积率下限为 1.0。

## 2. 控制性详细规划设计条件

表 2 控制性详细规划设计条件

编号	地块编号	土地用途	总用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度	绿地率	建筑高度 (m)
1	201910 地块	其他商服用地	1391.16	≤2.0	≤50%	≥15%	≤30
2	201911 地块	其他商服用地	5461.36	≤2.0	≤50%	≥15%	≤30
3	201912 地块	其他商服用地	296.28	≤2.0	≤50%	≥15%	≤30
4	201913 地块	其他商服用地	23431.78	≤2.0	≤50%	≥15%	≤30
5	201929 地块	其他商服用地	20981.84	≤2.0	≤50%	≥15%	≤36
6	201930 地块	其他商服用地	30995.2	≤2.0	≤50%	≥15%	≤36
7	201931 地块	其他商服用地	22742.03	≤2.0	≤50%	≥15%	≤36
8	202054 地块	其他商服用地	2324.56	≤2.0	≤50%	≥15%	≤30
9	202055 地块	其他商服用地	348.97	≤2.0	≤50%	≥15%	≤30
10	202056 地块	其他商服用地	24828.11	≤1.5	≤50%	≥15%	≤24
11	202057 地块	其他商服用地	512.27	≤1.5	≤50%	≥15%	≤24
12	202058 地块	其他商服用地	95.82	≤1.5	≤50%	≥15%	≤24
13	202060 地块	其他商服用地	1618.48	≤2.0	≤50%	≥15%	≤36
14	202061 地块	其他商服用地	191.82	≤2.0	≤50%	≥15%	≤36

### 3. 调整后嘉禾庄园用地各项指标

表 3 调整后用地各项指标

编号	地块编号	土地用途	总用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度	绿地率	建筑高度 (m)
1	201910 地块	其他商服用地	1391.16	≤2.0	≤50%	≥15%	≤30
2	201911 地块	其他商服用地	5461.36	≤2.0	≤50%	≥15%	≤30
3	201912 地块	其他商服用地	296.28	≤2.0	≤50%	≥15%	≤30
4	201913 地块	其他商服用地	23431.78	≤2.0	≤50%	≥15%	≤30
5	201929 地块	其他商服用地	20981.84	≤2.0	≤50%	≥15%	≤36
6	201930 地块	其他商服用地	30995.2	≤2.0	≤50%	≥15%	≤36
7	201931 地块	其他商服用地	22742.03	≤2.0	≤50%	≥15%	≤36
8	202054 地块	其他商服用地	2324.56	≤2.0	≤50%	≥15%	≤30
9	202055 地块	其他商服用地	348.97	≤2.0	≤50%	≥15%	≤30
10	202056 地块	其他商服用地	24828.11	≤1.5	≤50%	≥15%	≤24
11	202057 地块	其他商服用地	512.27	≤1.5	≤50%	≥15%	≤24
12	202058 地块	其他商服用地	95.82	≤1.5	≤50%	≥15%	≤24
13	202060 地块	其他商服用地	1618.48	≤2.0	≤50%	≥15%	≤36
14	202061 地块	其他商服用地	191.82	≤2.0	≤50%	≥15%	≤36

本次调整将 14 个地块的容积率 ≥1.0 的下限统一取消，调整为和现行控规条件一样，其他各项指标保持不变。

附图 1：建设项目位置示意图

