

古港新居 · 千帆归航

安置房二期规划指标综合论证

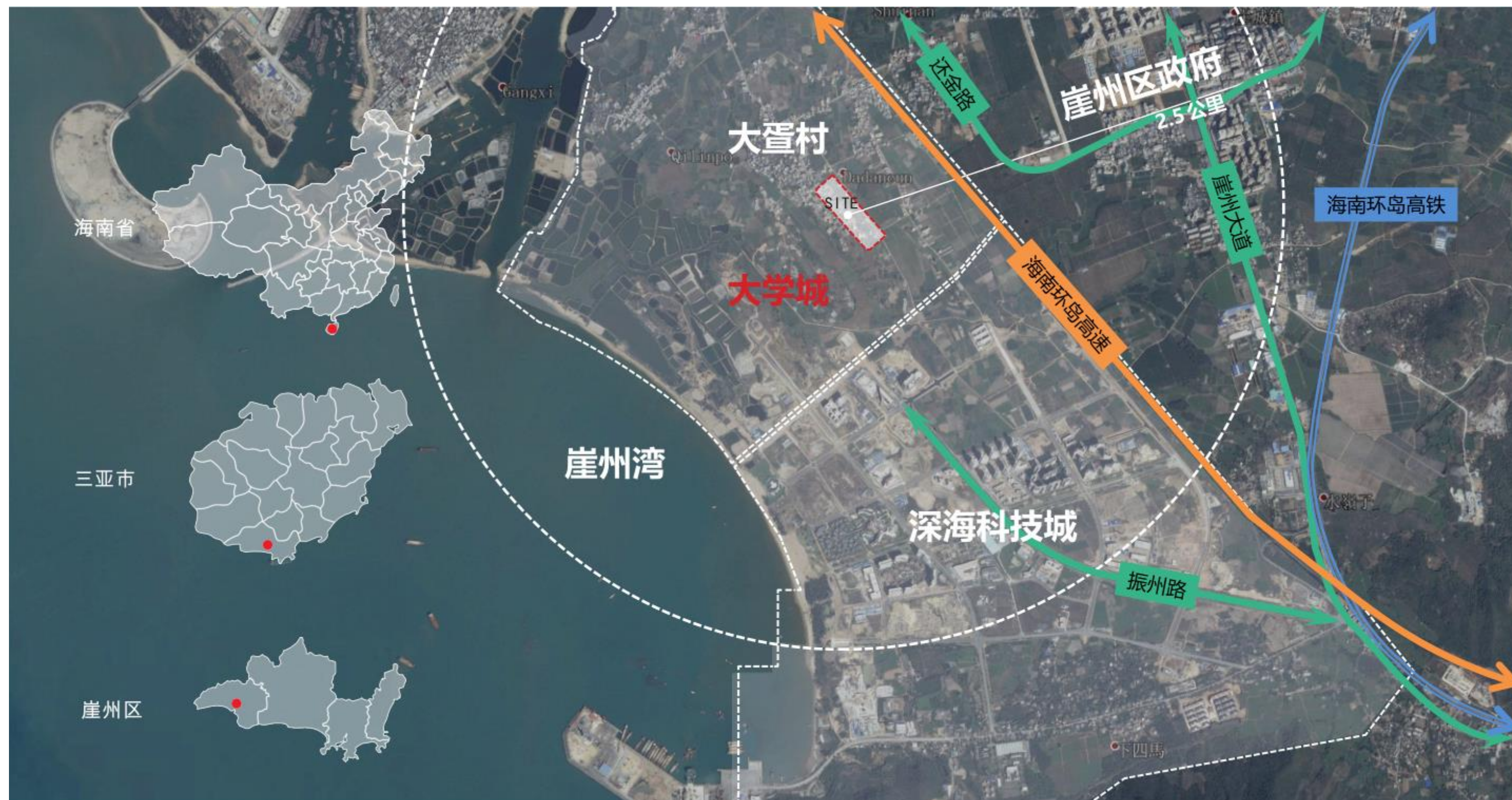
海南三亚崖州湾科教城安置区（二期）方案项目

项目区位

海南省·三亚市·崖州区

三亚崖州湾深海科技城内的大学城片区

毗邻崖州湾，距崖州区政府约 2.5 公里，距三亚凤凰机场约 30 分钟车程

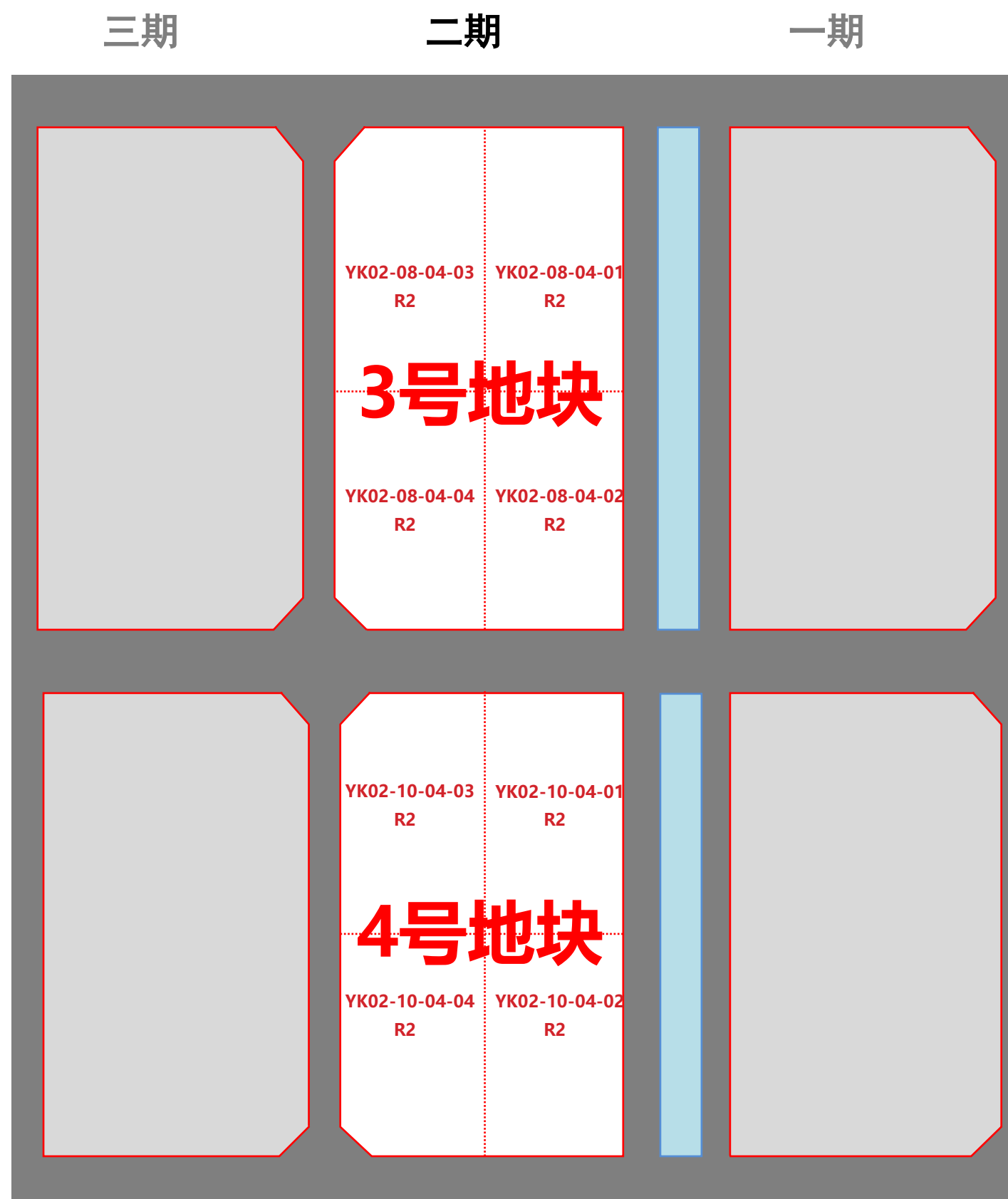


原控规概况

本次指标平衡论证范围为《三亚崖州湾科技城控制性详细规划》的YK02-08-04-01、YK02-08-04-02、YK02-08-04-03、YK02-08-04-04、YK02-10-04-01、YK02-10-04-02、YK02-10-04-03、YK02-10-04-04等8个小地块（即3、4号地块），该控规已为其制定了相应的开发强度。

- 容积率：3.0
- 建筑密度：不大于25%
- 绿地率：不小于40%
- 建筑限高：80.0米

用地性质代码	用地性质	地块编码	地块面积 (m ²)	容积率 (≤)	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)	配建停车位 (辆)	配套设施
R2	二类居住用地	YK02-08-04-01	8036	3.0	25	80	40	1.0车位/户	——
		YK02-08-04-02	7700	3.0	25	80	40	1.0车位/户	——
		YK02-08-04-03	8280	3.0	25	80	40	1.0车位/户	——
		YK02-08-04-04	8280	3.0	25	80	40	1.0车位/户	——
		YK02-10-04-01	7450	3.0	25	80	40	1.0车位/户	养老院
		YK02-10-04-02	6927	3.0	25	80	40	1.0车位/户	——
		YK02-10-04-03	7685	3.0	25	80	40	1.0车位/户	——
		YK02-10-04-04	7123	3.0	25	80	40	1.0车位/户	社区卫生服务中心



指标平衡缘起

本项目**已通过专家评审会评审**，涉及指标平衡，**需要补充项目指标平衡的论证报告**。

专家评审意见：

2020年11月05日，三亚崖州湾科技城管理局组织召开了“海南三亚崖州湾大学城安置二期规划及建筑设计方案”线上专家评审会。来自全国规划、建筑等方面的专家进行了评审。市自然资源局和规划局、三亚市崖州区人民政府派代表参加了会议。会议听取了广州亚泰建筑设计院有限公司汇报后，在充分讨论和评议的基础上，形成以下评审意见：

一、该方案设计功能合理，符合相关要求，原则通过该设计方案。

二、针对设计方案，提出以下修改优化意见：

1、补充项目指标平衡的论证报告；

2、进一步推敲和提炼当地建筑文化元素，注意裙房部分的风格协调问题；

3、补充说明整体教育设施的服务半径及配套条件；

4、进一步梳理社区常住户与租赁住户的配套共享关系。

三、按以上意见修改完善后按程序报批，修改时参见专家个人意见。

指标平衡背景

本项目是大蛋村村民拆迁安置住房项目，为支持建设三亚崖州湾深海科技城。

- 一、二期户型要和一期一致，避免因户型不同引发分配不均的问题；
- 二、一期加二期要满足1420户大户型刚需安置，若满足不了每家每户大户型分配，恐难顺利完成回迁安置任务；
- 三、为了适应户型分配需求，增加了85m²居住性产品和42.5m²租赁性产品。

产品类型		户数	户数比	建筑面积 (m ²)	面积比
户型	面积 (m ²)				
三房两厅两卫	127.5	628	29.0%	81132.17	46.2%
两房两厅一卫	85.0	628	29.0%	54088.12	30.8%
一房一厅一卫	42.5	910	42.0%	40457.55	23.0%
合计		2166	100.0%	175677.84	100.0%

产品类型		户数	户数比	建筑面积 (m ²)	面积比
户型	面积 (m ²)				
三房两厅两卫	127.5	792	49.1%	102564	66.8%
两房两厅一卫	85.0	342	21.2%	29412	19.1%
一房一厅一卫	42.5	480	29.7%	21624	14.1%
合计		1614	100.0%	153600	100.0%

村庄需安置户数：1420 户

其中三房两厅两卫127.5m²户型
一期+二期1420户

三亚崖州湾科技城管理局 局长办公会议纪要

三亚崖州湾科技城管理局

2019年6月4日

研究深海科技城、大学城重点项目推进工作

2019年5月27日下午，崖州湾科技城管理局（以下简称管理局）常务副局长林海在管理局二楼会议室主持召开了深海科技城、大学城重点项目推进工作会议。会议听取了招商三亚深海科技城开发有限公司关于大学城安置区等项目的初步设计方案汇报，并对下一阶段的工作进行部署。会议纪要如下：

一、大学城安置区项目

(一) 大学城安置区采取高层公寓建设，人均安置总面积为85m²（其中人均住宅面积为35m²，出租面积为50m²）。户型设计尽可能提高得房率，避免在设计上形成临空栏杆、内天井等安全隐患；

(二) 安置房建设标准含简装，简装标准不应高于1000元/m²；



结论：二期大户型127.5 m² 应安排628套以满足安置需求

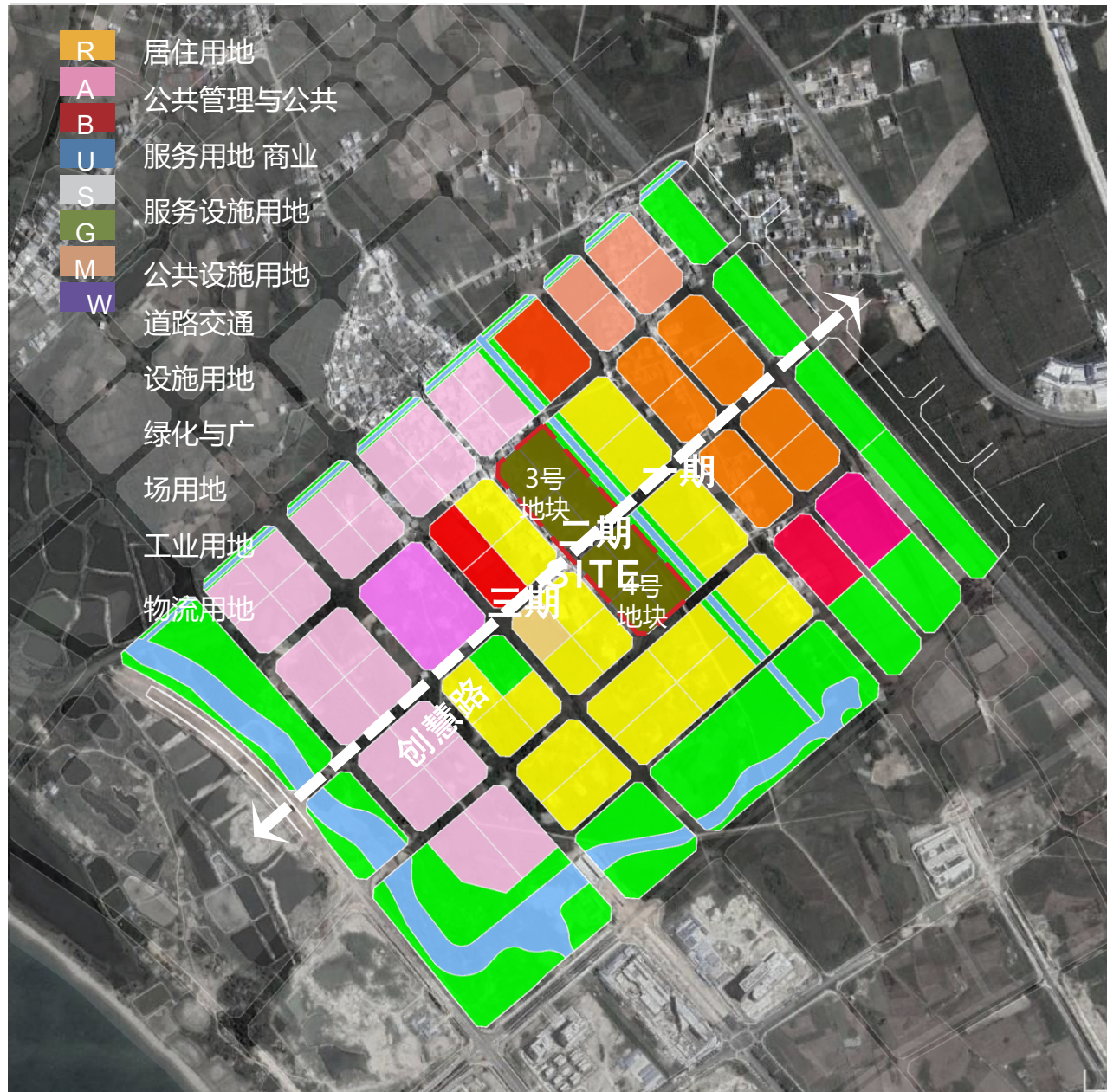
指标平衡背景

四、二期布局模式与一期呼应，打开景观视线通廊，建设风格与一期保持一致，利于村民回迁。



指标平衡背景

五、创惠路是城市干道，断面宽度28米，连接安置区一二三期和其它城市区域，配套设施适合在该道路布置，为一二三期共6个地块及周边地区提供高品质、有效覆盖的配套服务。**整体商业布置均以创惠路为中轴，两侧均匀布置。**



规划指标综合论证

指标平衡方案

安置区（二期）综合技术经济指标表

项目	单位	数值	备注
总用地面积	m ²	61134.00	
总建筑面积	m ²	238610.17	
计容建筑面积	m ²	183402.00	按规划要求3.0容积率为183402.00m ²
其中			
住宅建筑面积	m ²	175857.03	
配套公建面积	m ²	1759.33	
配套商业面积	m ³	5252.66	
其他			
屋顶消防水池	m ⁴	27.22	3、4号地块各设置一个
消防控制室	m ⁵	147.30	3、4号地块各设置一个
门卫室	m ⁶	18.00	3、4号地块各设置一个
地下室通风井	m ²	42.90	
其他（通道与檐廊）	m ²	297.56	
不计容建筑面积	m ²	55208.17	
其中			
地下室建筑面积	m ²	50507.59	
架空层建筑面积	m ²	4700.58	
建筑占地面积	m ²	11664.47	
建筑密度	%	19.08%	不大于25.0%
总绿地面积	m ²	24546.51	
绿地率	%	40%	不小于40.0%
容积率		3.00	3、4号地块互相平衡
建筑高度	M	79.80	最高楼栋建筑高度
建筑层数	层	26	最高楼栋建筑层数
居住总户数	户	2166	
居住总人口	人	6931	按3.2人/户计算
机动车总停车位	个	1722	住宅：1.0个/户（其中，小户型：1.0个/100m ² ）商业：1.0个/100m ² （其中，餐饮：2.0个/100m ² ）其中无障碍停车位9个
其中			
地上	个	172	
地下	个	1550	
非机动车停车位	个	1166	
其中			
地上	个	657	
地下	个	509	
人防工程建筑面积	m ²	7653.77	

安置区（二期）公共服务配套设施一览表

分类	项目	建筑面积（单位：m ² ）	备注
公共管理与公共服务	社区文化活动站	608.48	3号地块设置
	居委会	323.01	3号地块设置
	物业管理服务	238.14	3、4号地块各设置一个
商业服务业	综合超市	3023.27	3号地块设置
	业主食堂（含厨房）	523.72	4号地块设置
	配套商业服务	1944.82	3、4号地块均有设置
市政公用	小型垃圾收集站（含再生资源回收站）	139.10	3、4号地块各设置一个
	公共厕所	68.88	4号地块设置
其他	公用祠堂	320.32	3、4号地块各设置一个



三亚崖州湾大学城安置区二期总平面规划图

规划指标综合论证

指标平衡方案

项目	单位	数值	备注			
总用地面积	m ²	31949.00				
总建筑面积	m ²	127597.50				
其中	其中	计容建筑面积	m ²	98730.55	按规划要求3.0容积率为95847.00m ²	
		其他	住宅建筑面积	m ²	93027.29	
			配套公建面积	m ²	1269.99	
			配套商业面积	m ³	4202.93	
			屋顶消防水池	m ⁴	13.61	
			消防控制室	m ⁵	65.55	
			门卫室	m ⁶	9.00	
			地下室通风井	m ²	38.20	
			其他 (通道与檐廊)	m ²	103.98	
		不计容建筑面积	m ²	28866.95		
其中	地下室建筑面积	m ²	26462.23			
	架空层建筑面积	m ²	2404.72			
建筑占地面积	m ²	6791.39				
建筑密度	%	21.26%	不大于25.0%			
总绿地面积	m ²	12848.83				
绿地率	%	40%	不小于40.0%			
容积率		3.09				
建筑高度	M	79.80	最高楼栋建筑高度			
建筑层数	层	26	最高楼栋建筑层数			
居住总户数	户	864				
居住总人口	人	2765	按3.2人/户计算			
机动车总停车位	个	895	住宅: 1.0个/户 (其中, 小户型: 1.0个/100m ²) 商业: 1.0个/100m ² (其中, 餐饮: 2.0个/100m ²)			
其中	地上	个	81			
	地下	个	814	其中无障碍停车位5个		
非机动车停车位	个	644				
其中	地上	个	391			
	地下	个	253			
人防工程建筑面积	m ²	3996.41				

项目	单位	数值	备注			
总用地面积	m ²	29185.00				
总建筑面积	m ²	111012.67				
其中	其中	计容建筑面积	m ²	84671.45	按规划要求3.0容积率为87555.00m ²	
		其他	住宅建筑面积	m ²	82650.55	
			配套公建面积	m ²	427.94	
			配套商业面积	m ³	1288.88	
			屋顶消防水池	m ⁴	13.61	
			消防控制室	m ⁵	74.11	
			门卫室	m ⁶	9.00	
			地下室通风井	m ²	36.21	
			其他 (通道与檐廊)	m ²	171.15	
		不计容建筑面积	m ²	26341.22		
其中	地下室建筑面积	m ²	24045.36			
	架空层建筑面积	m ²	2295.86			
建筑占地面积	m ²	4980.42				
建筑密度	%	17.06%	不大于25.0%			
总绿地面积	m ²	11736.57				
绿地率	%	40%	不小于40.0%			
容积率		2.90				
建筑高度	M	79.80	最高楼栋建筑高度			
建筑层数	层	26	最高楼栋建筑层数			
居住总户数	户	1302				
居住总人口	人	4166	按3.2人/户计算			
机动车总停车位	个	827	住宅: 1.0个/户 (其中, 小户型: 1.0个/100m ²) 商业: 1.0个/100m ² (其中, 餐饮: 2.0个/100m ²)			
其中	地上	个	91			
	地下	个	736	其中无障碍停车位4个		
非机动车停车位	个	522				
其中	地上	个	266			
	地下	个	256			
人防工程建筑面积	m ²	3657.36				

指标平衡方案

3号地块公共服务配套及其他面积统计			
分类	项目	计容 (m ²)	备注
公共管理与公共服务	社区文化活动站	680.56	
	居委会	320.91	
	物业管理服务	99.19	
商业服务业	综合超市	3016.49	
	业主食堂 (含食堂、烟道)	0.00	
	配套商业服务 (含烟道)	954.38	
市政公用	35#小型垃圾转运站	69.55	
	公共厕所	0.00	
文化配套	33#公用祠堂	160.16	
其他	消防控制室	67.83	
	37#门卫	9.00	
	公共通道与檐廊	126.50	
	屋顶消防水池	13.61	
总计		5518.18	

4号地块公共服务配套及其他面积统计			
分类	项目	计容 (m ²)	备注
公共管理与公共服务	社区文化活动站	0.00	
	居委会	0.00	
	物业管理服务	130.37	
商业服务业	综合超市	0.00	
	业主食堂 (含食堂、烟道)	517.15	
	配套商业服务 (含烟道)	758.52	
市政公用	36#小型垃圾转运站	69.55	
	公共厕所	68.88	
文化配套	34#公用祠堂	160.16	
其他	消防控制室	79.47	
	38#门卫	9.00	
	公共通道与檐廊	174.12	
	屋顶消防水池	13.61	
总计		1980.83	

超市、业主食堂及社区商业服务网点总建筑面积：5246.5m²

配套总建筑面积：2252.47m²

占总计容面积：4.09%

配套+社区商业服务网点总建筑面积压至最低，首先保证安置人员利益!!!

规划指标综合论证

指标平衡方案

现推荐方案总计容建筑面积与控规总计容建筑面积差值 **0m²**，即总计容建筑面积保持不变；

综合多种因素，将4号地块**2653.69m²**建筑面积**腾挪**到3号地块。

控规计容建筑面积

- 3号地块 计容面积：95847m² 容积率：3.0
- 4号地块 计容面积：87555 m² 容积率：3.0
- 二期地块 总计容面积：183402 m² 容积率：3.0

现推荐方案计容建筑面积

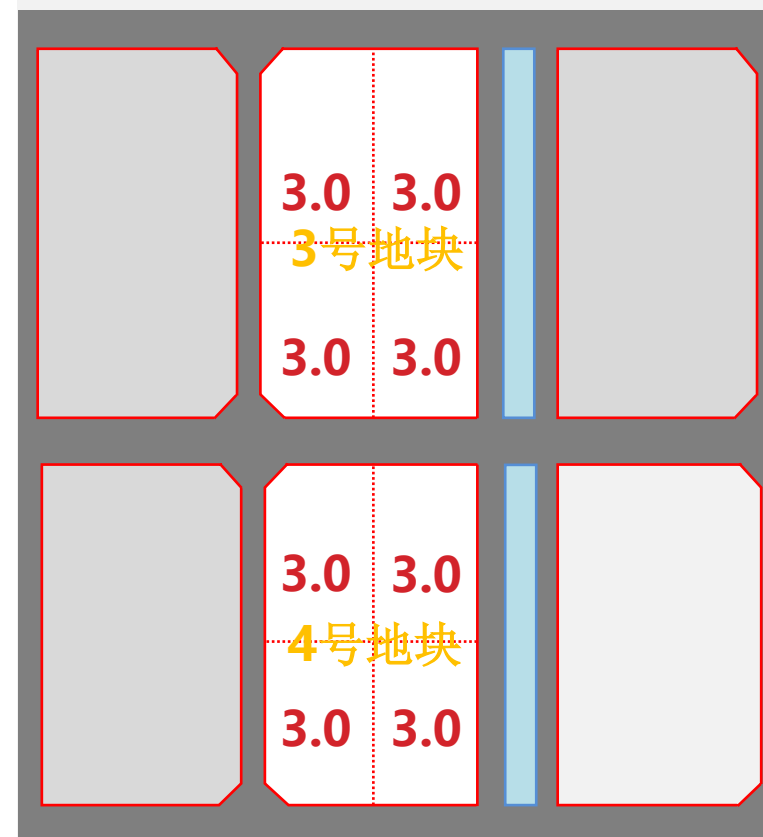
- 3号地块 计容面积：98500.69m² 容积率：3.08
- 4号地块 计容面积：84901.31m² 容积率：2.91
- 二期地块 总计容面积：183402 m² 容积率：3.0

设计依据：2020年09月11号崖州管理局会议纪要，管理局参会人何国华、林玉婷，代建方参会人沈竞、杨若、许晨、王帮才，设计单位人员。

会议上确定了“总图排布不受地块内分成小地块的红线影响，可压内部红线设计”地块之间指标可相互平衡的规划调整意见。

控规设计条件下的分地块容积率

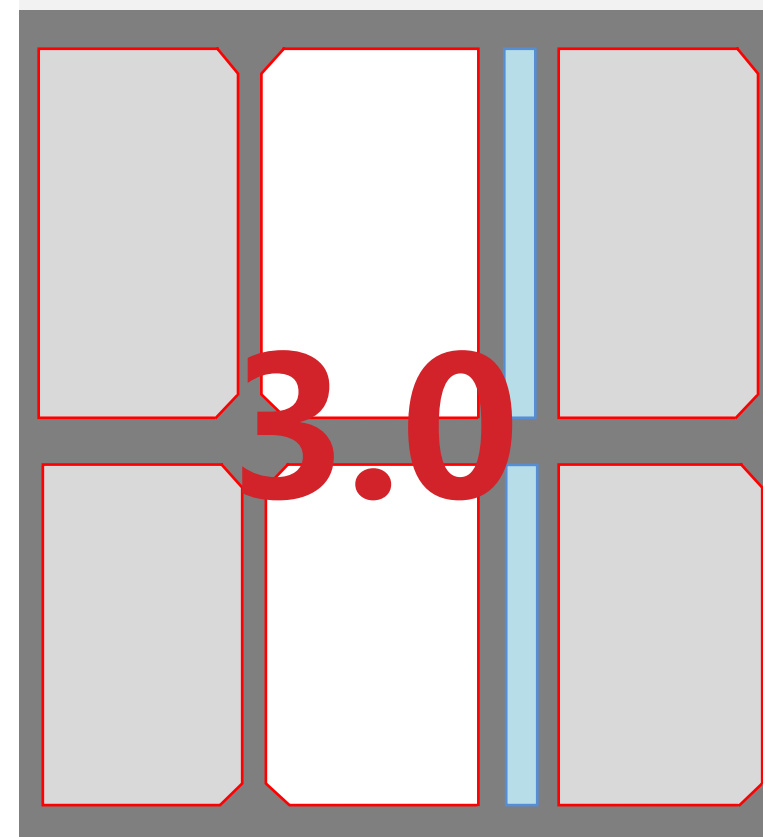
三期 二期 一期



控规的地块容积率

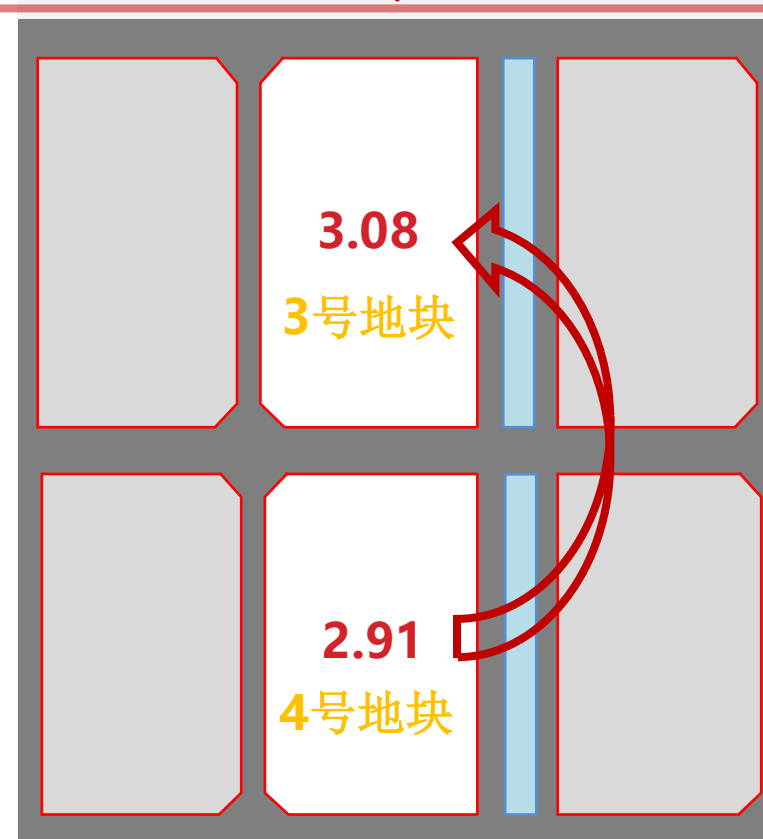
控规设计条件下的地块总容积率

三期 二期 一期

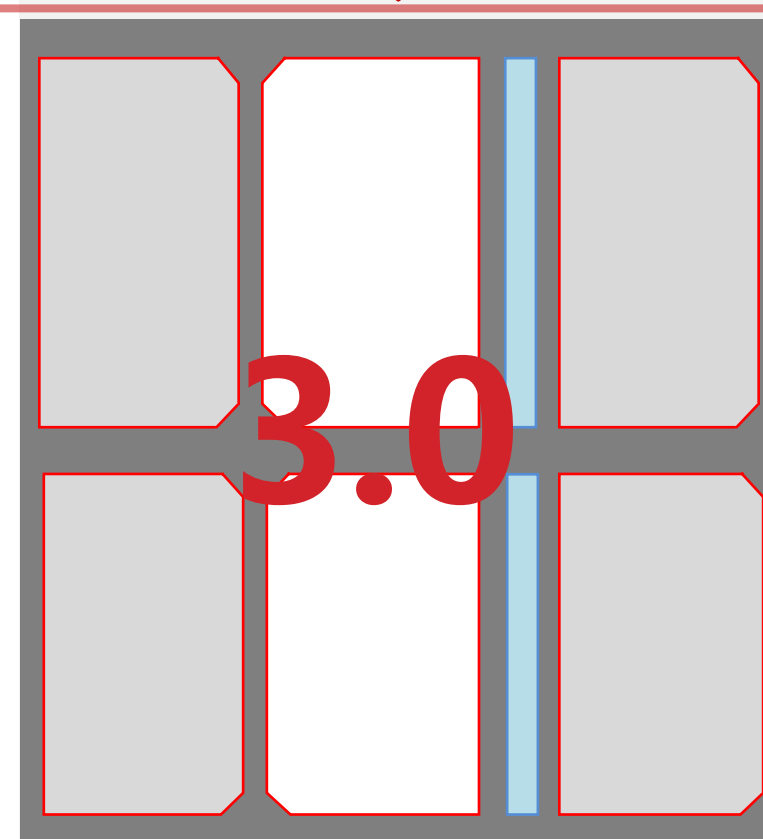


推荐方案的地块容积率

三期 二期 一期



三期 二期 一期



规划指标综合论证

必要性及可行性论证

控制指标：用地面积、建筑限高、建筑后退、机动车停车位、非机动车停车位等均保持不变，建筑密度变小，绿地率增加，建筑面积和容积率仅是3、4号地块之间小规模腾挪，整体保持不变，本次方案调整可行。

规划调整前后建筑控制指标对比

3号地块			
	控规指标	方案指标	差值
总用地	31949.00	31949.00	
容积率	3.00	3.08	
总计容	95847.00	98500.69	2653.69
绿地率	40.00%	40%	
绿地面积	12779.60	12809.94	30.34
建筑密度	25.00%	20.97%	
基底面积	7987.25	6699.57	-1287.68
户数	840	864	24
人数	2688	2765	77
车位	871	895	24

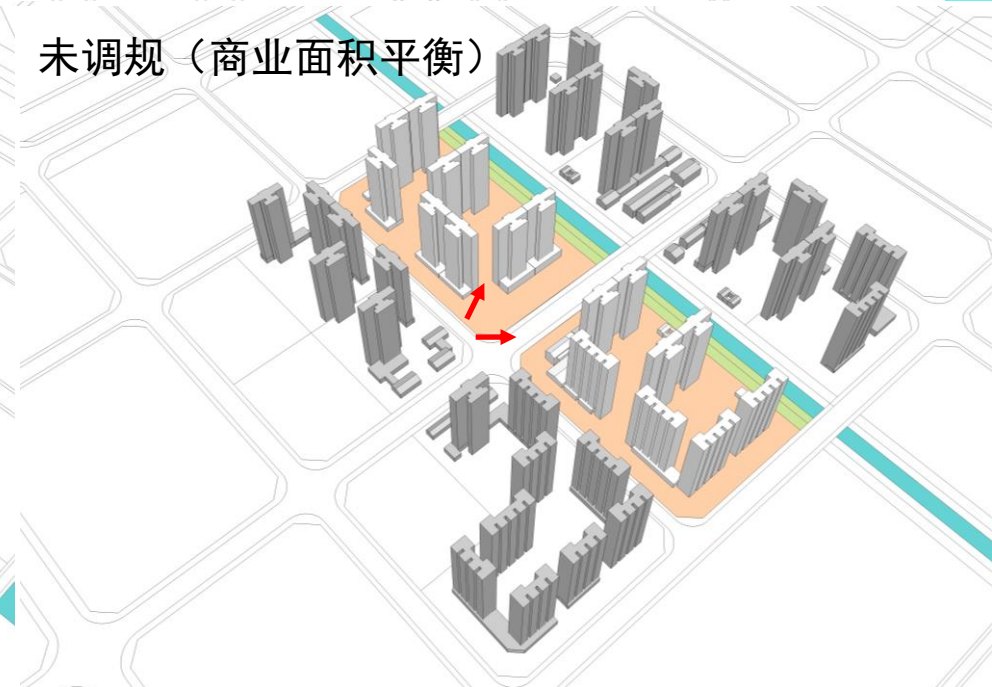
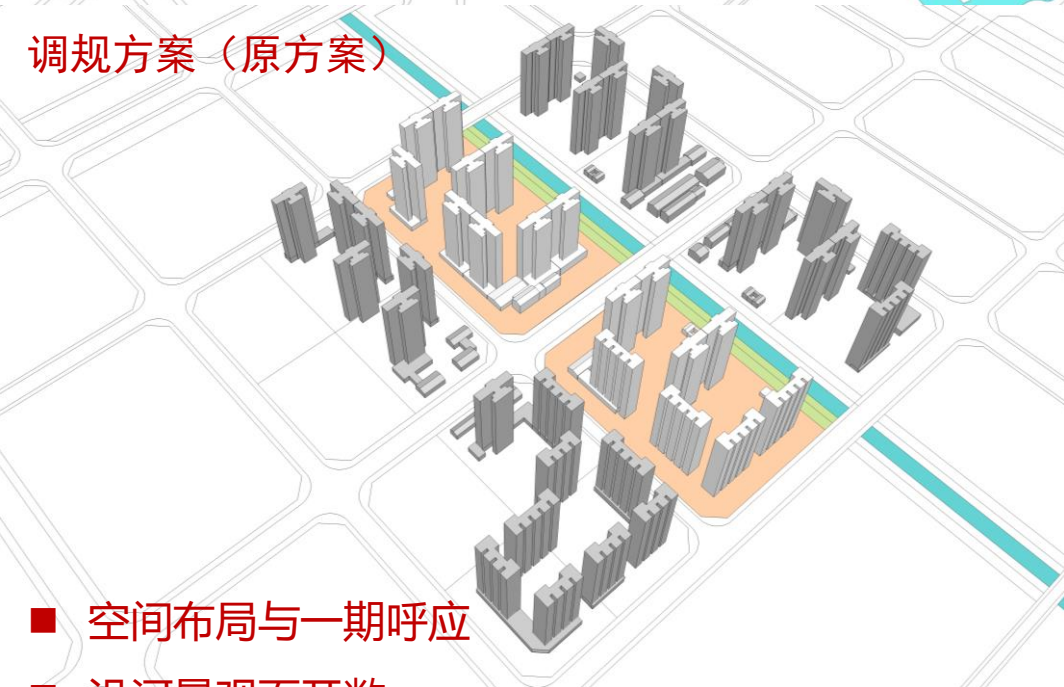
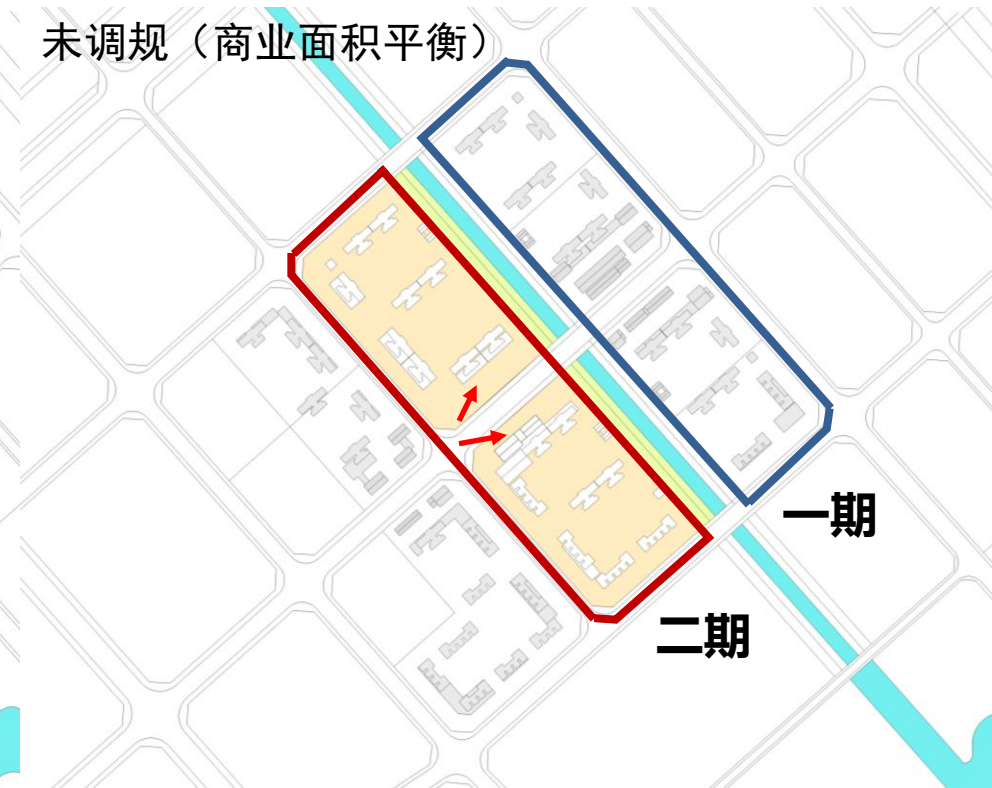
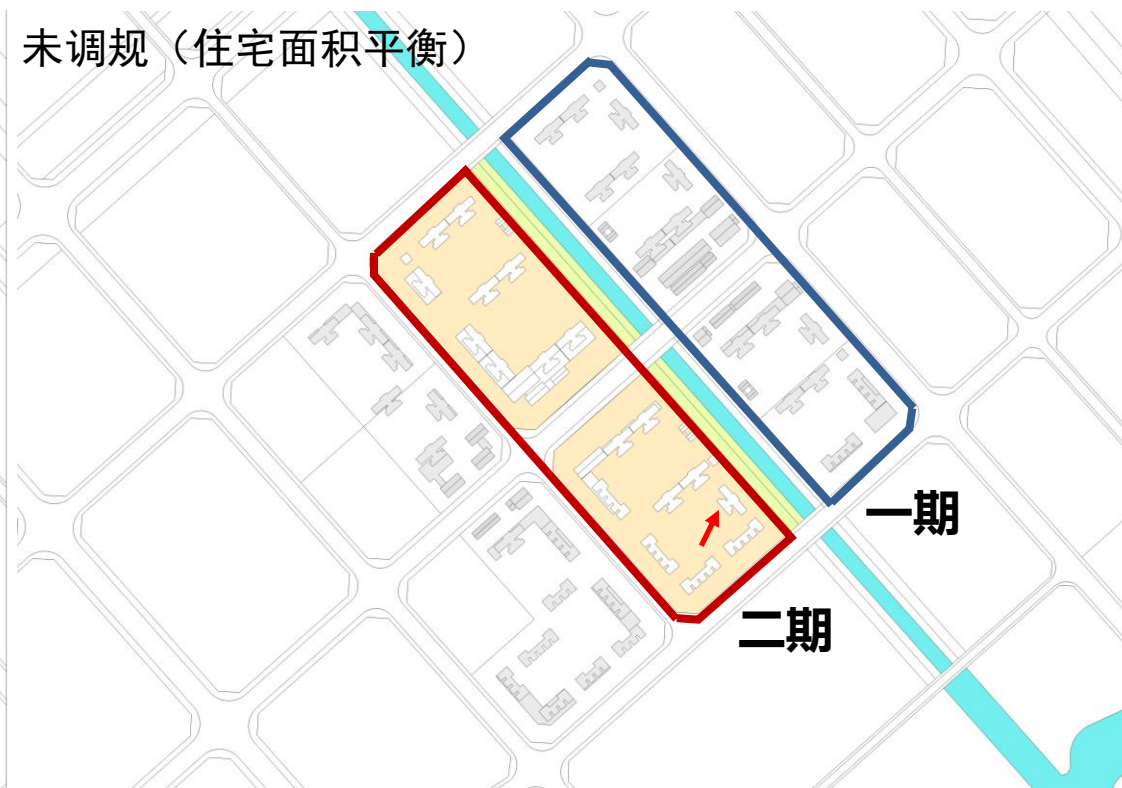
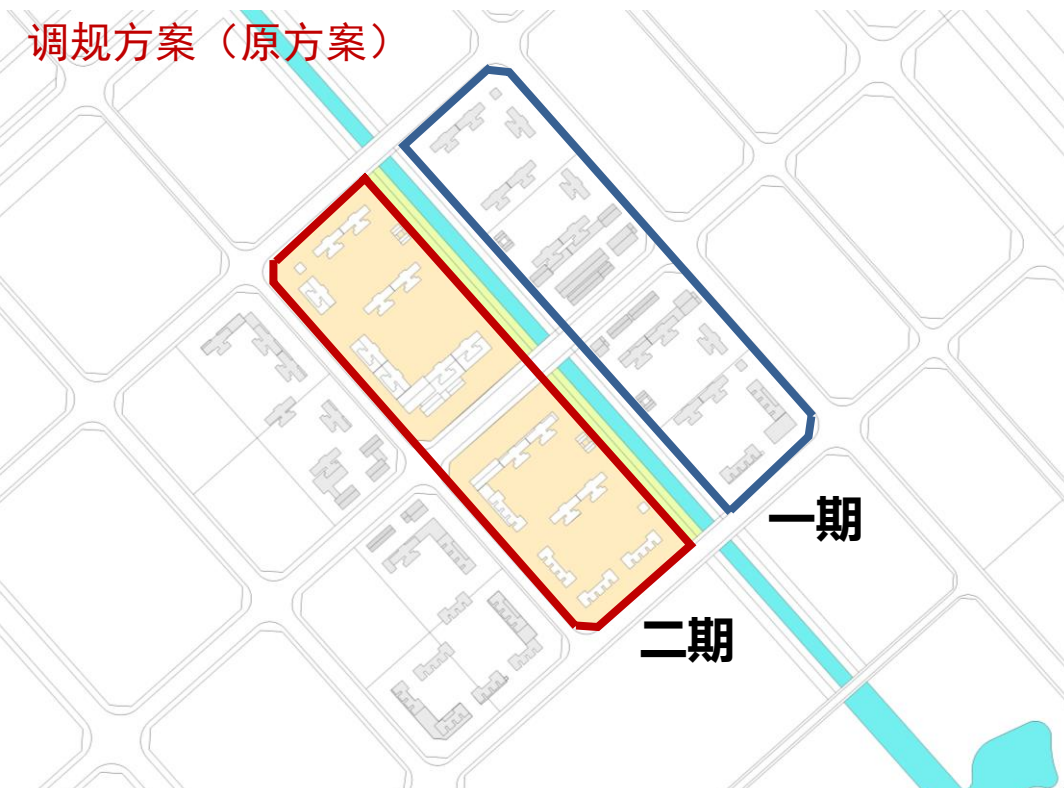
4号地块			
	控规指标	方案指标	差值
总用地	29185.00	29185.00	
容积率	3.00	2.91	
总计容	87555.00	84901.31	-2653.69
绿地率	40.00%	40%	
绿地面积	11674.00	11736.57	62.57
建筑密度	25.00%	17.01%	
基底面积	7296.25	4964.90	-2331.35
户数	1326	1302	-24
人数	4243	4166	-77
车位	851	827	-24

3和4号地块			
	控规指标	方案指标	差值
总用地	61134.00	61134.00	
容积率	3.00	3.00	
总计容	183402.00	183402	0.00
绿地率	40.00%	40%	
绿地面积	24453.60	24546.51	92.91
建筑密度	25.00%	19.08%	
基底面积	15283.5	11664.47	-3619.03
户数	2166	2166	0
人数	6931	6931	0
车位	1722	1722	0

规划指标综合论证

调规方案（原方案）与未调规方案对比

结论：调规方案（原方案）空间形态与一期布局相呼应，且进一步优化，本次方案调整更优。



- 空间布局与一期呼应
- 沿河景观面开敞
- 建筑间距合理
- 配套设施布局合理
- 创惠路商业沿街界面比例均衡
- 符合日照要求

- 3、4号地分别满足3.0容积率
- 4号地空间布局不合理
- 沿河开敞面有阻挡
- 建筑间距不合理
- 不符合日照要求

- 3、4号地分别满足3.0容积率
- 配套设施布局不合理
- 创惠路商业沿街界面比例不均衡

规划指标综合论证

必要性及可行性论证

控制指标：用地面积、建筑限高、建筑后退、机动车停车位、非机动车停车位等均保持不变，建筑密度变小，绿地率增加，**建筑面积和容积率仅是3、4号地块之间小规模腾挪，整体保持不变，本次方案调整可行。**

控制指标	与控规相比	必要性及可行性分析
建筑控制指标	<ul style="list-style-type: none">■ 用地面积：各用地面积未改变，3号地块总用地面积仍是31949m²，4号地块总用地面积仍是29185m²；■ 建筑面积：总计容建筑面积保持不变，仍是183402.00m²，仅将4号地块2653.69m²建筑面积腾挪到3号地块，占总计容建筑面积的1.45%，腾挪规模、比例较小；■ 容积率：总的容积率仍保持3.0，没有发生变化，仅因小规模建筑面积腾挪带来3、4号地块容积率产生微小变化，3号地块容积率由3.0调为3.08，4号地块容积率由3.0调为2.91，容积率变化幅度均控制在3%之内，较小；■ 建筑密度：建筑密度均减小，3号地块基底面积不变，建筑密度仅为20.97%，比控规要求25%减少4.03%，4号地块基底面积减小，建筑密度仅为17.01%，比控规要求25%减少7.99%，空间效果更佳，且符合《三亚市城市规划管理技术规定》的相关要求；■ 绿地率：绿地率均增加，3、4号地块绿地率分别为40%和40%，都满足控规要求的40%，环境效果更好，且符合《三亚市城市规划管理技术规定》的相关要求；■ 建筑限高：建筑限高未超过80m，且符合《三亚市城市规划管理技术规定》的相关要求；■ 建筑后退：原控规建筑后退距离未改变；■ 建筑间距：3号地块建筑间距不变，4号地块局部建筑间距有所增加，空间效果更佳，且符合《三亚市城市规划管理技术规定》的相关要求；■ 机动车停车位：总停车位保持1722个不变，并且满足3、4号地块的各自车位需求，且符合《三亚市城市规划管理技术规定》的相关要求；■ 非机动车停车位：总停车位未改变，仍保持为1166个，且符合《三亚市城市规划管理技术规定》的相关要求；	可行

综合效益分析

综合效益：经济效益进一步提升，户型、建筑形式、色彩、风格与一期保持一致，避免引发社会问题，空间形态与一期布局相呼应，且进一步优化，建筑密度减小、绿化面积增加，进一步提升其环境品质，本次方案调整可行。



经济效益

在相关数据总和不发生改变的基础上，对空间布局进行进一步优化。其中3号地块未发生较大变化，4号地块的居住品质有了大幅度提升，从而增加了其地块价值，实现了经济效益进一步提升。因此本次方案调整可行。



社会效益

二期的户型沿用一期户型，建筑形式、色彩、风格亦与一期保持一致，避免因不同引发分配不均等问题，空间形态与一期布局相呼应，且进一步优化，因此本次方案调整可行。



环境效益

项目指标平衡后，方案整体空间效果更佳，4号地块基底面积减小，且绿化面积增加，进一步提升其环境品质，因此本次方案调整可行。

论证结论

- 本项目是大蛋村村民拆迁安置住房项目，为支持建设三亚崖州湾深海科技城，**已通过专家评审会评审；**
- **控制指标：**用地面积、建筑限高、建筑退距、机动车停车位、非机动车停车位等均保持不变，建筑密度变小，绿地率增加，**建筑面积和容积率仅是3、4号地块之间小规模腾挪，整体保持不变，本次方案调整可行；**
- **控制要素：**用地性质、人口规模、文物保护等未改变，道路交通格局未改变，交通流量仅是3、4号地块之间的略微调配，变化量对道路交通影响微小，户型、建筑形式、色彩、风格与一期保持一致，空间形态与一期布局相呼应，且进一步优化，本次方案调整可行；
- **综合效益：**经济效益进一步提升，户型、建筑形式、色彩、风格与一期保持一致，避免引发社会问题，空间形态与一期布局相呼应，且进一步优化，建筑密度减小、绿化面积增加，进一步提升其环境品质，本次方案调整可行。

综上所述，本次方案调整可行。

