

# 科大讯飞海南自由贸易港科研中心项目（一期）

## 规划调整方案

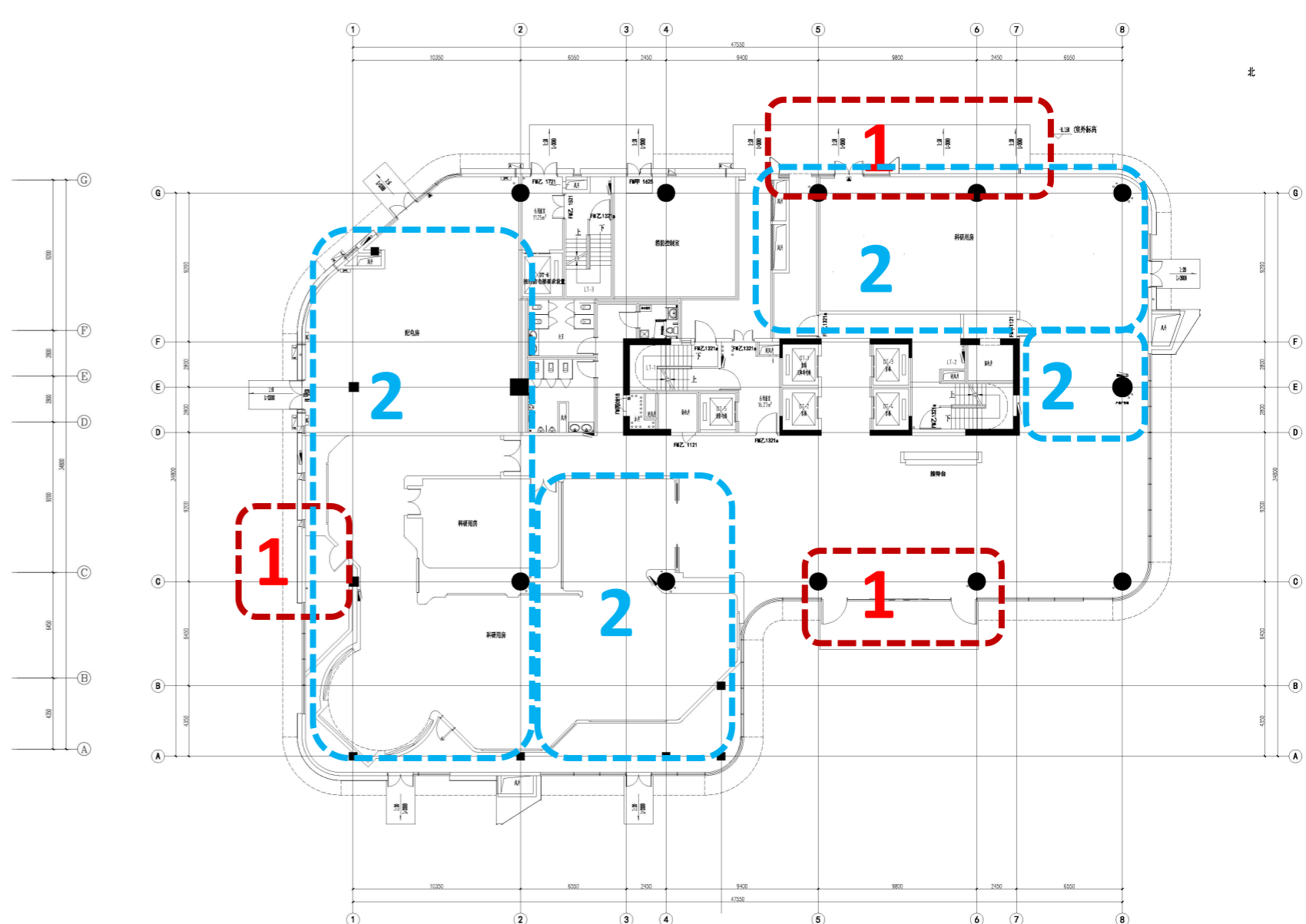
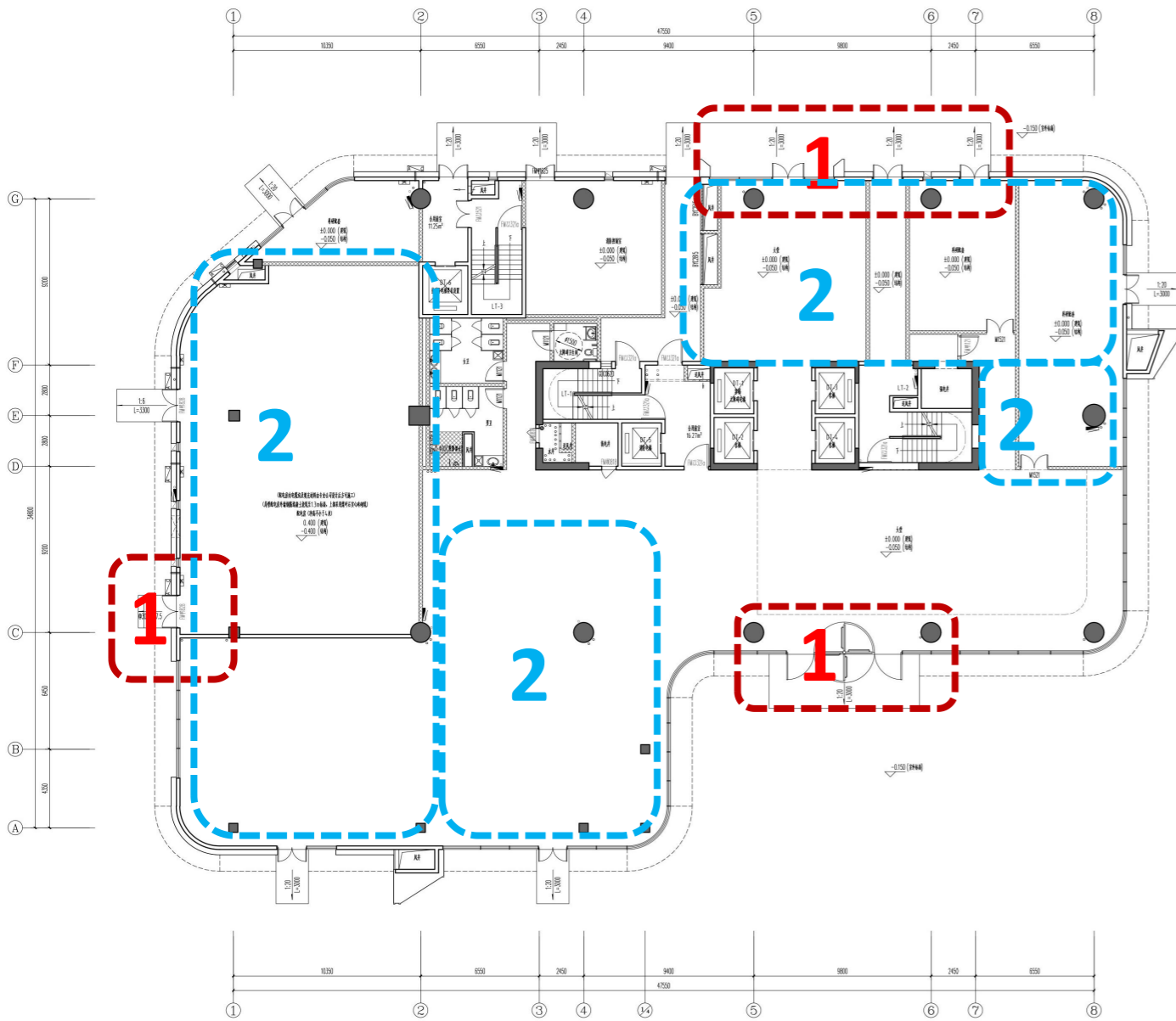
2025.01

# SCHEME COMPARISON 方案对比

## 1#楼各层调整前后对比

### 调整前一层平面

### 调整后一层平面



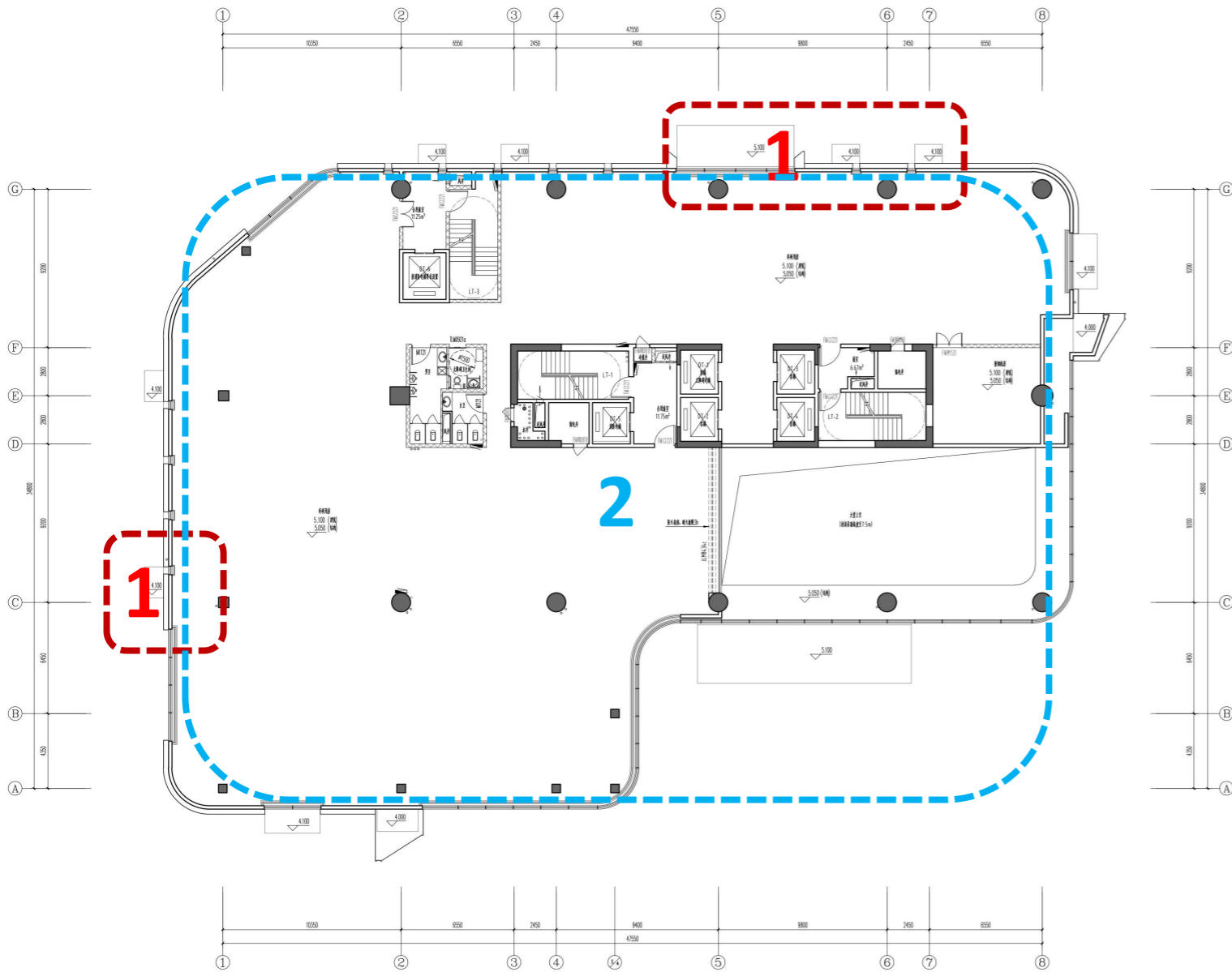
### 调整内容:

1. 首层主入口旋转门改为电动平开门；北侧原设计各次入口开门进行规整合，以保证立面的完整性和统一性；西侧结合原设计配电房的尺寸调整，优化一道防火门（已审图备案）；
2. 内部房间功能布局调整；

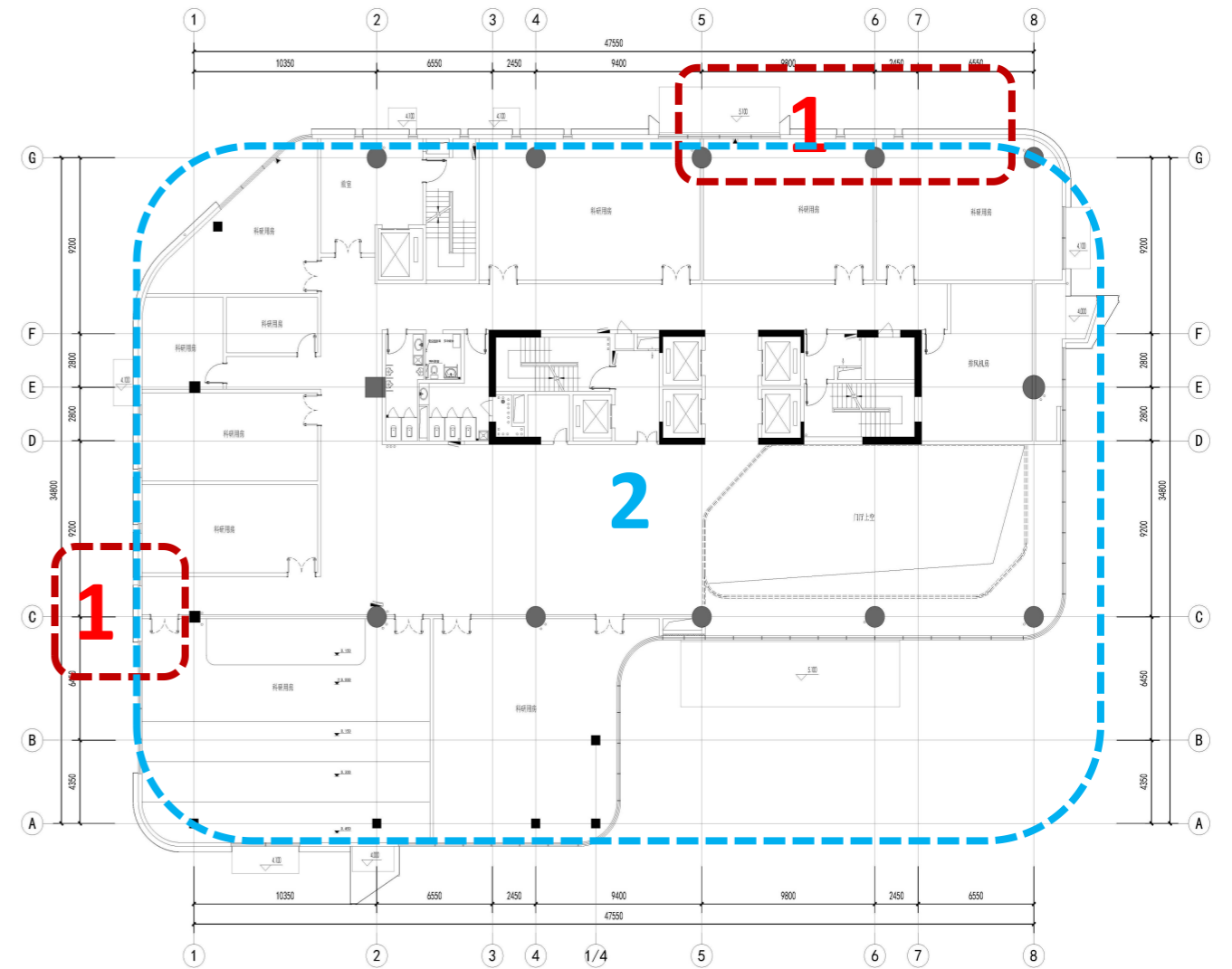
# SCHEME COMPARISON 方案对比

## 1#楼各层调整前后对比

### 调整前二层平面



### 调整后二层平面



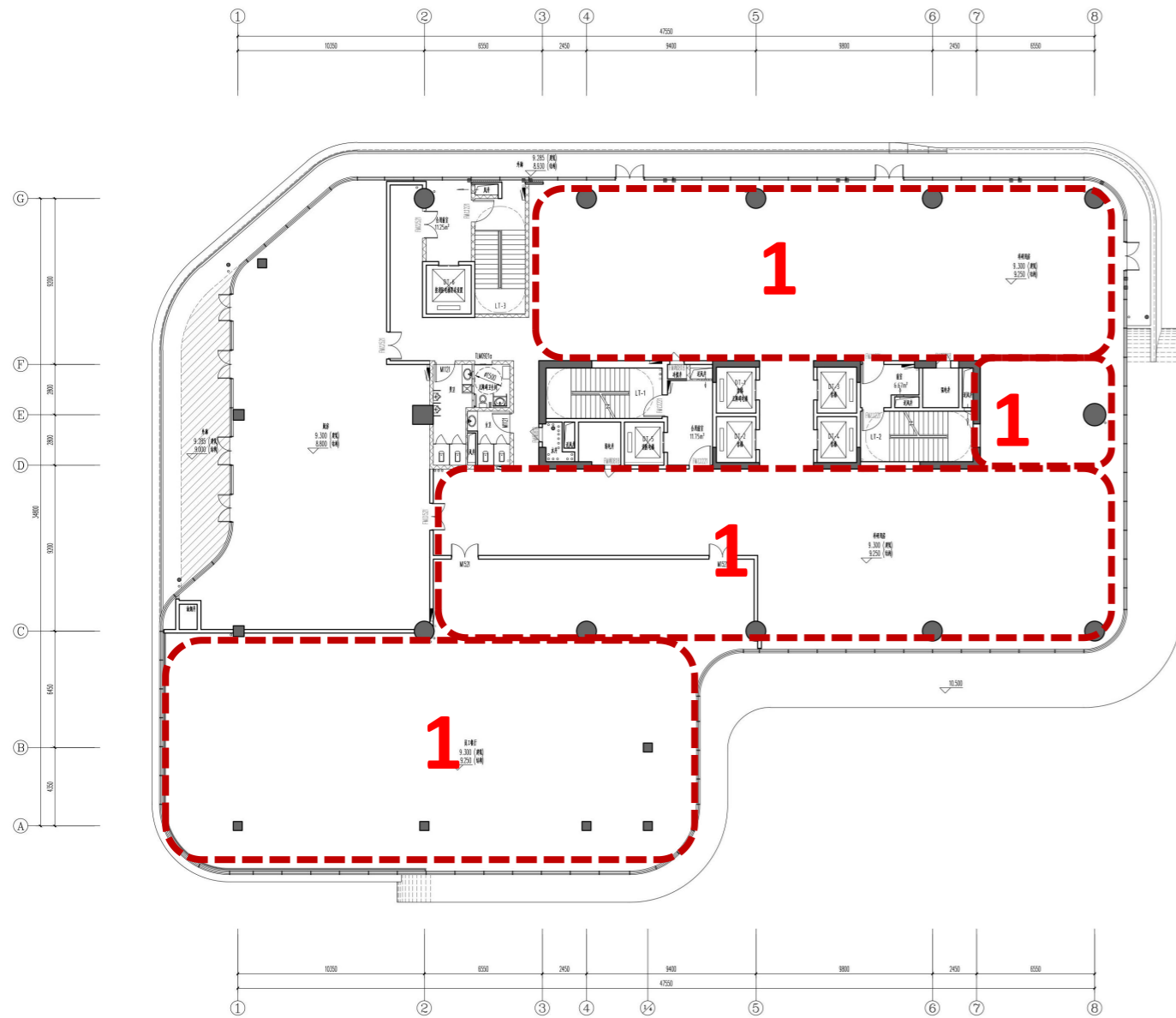
### 调整内容:

1. 配合一层外门修改二层雨篷位置及数量;
2. 二层内部平面布局调整;

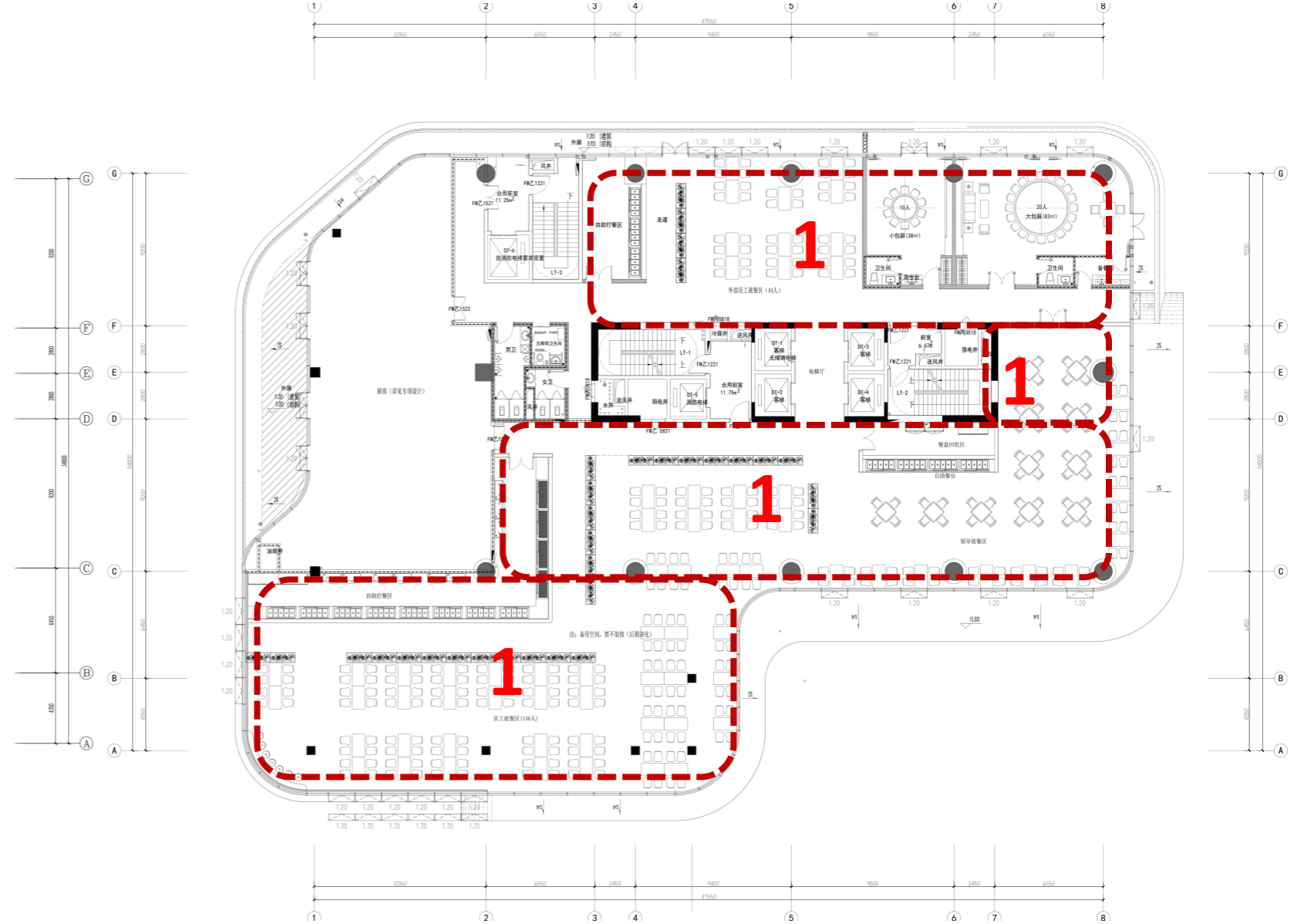
# SCHEME COMPARISON 方案对比

## 1#楼各层调整前后对比

### 调整前三层平面



### 调整后三层平面



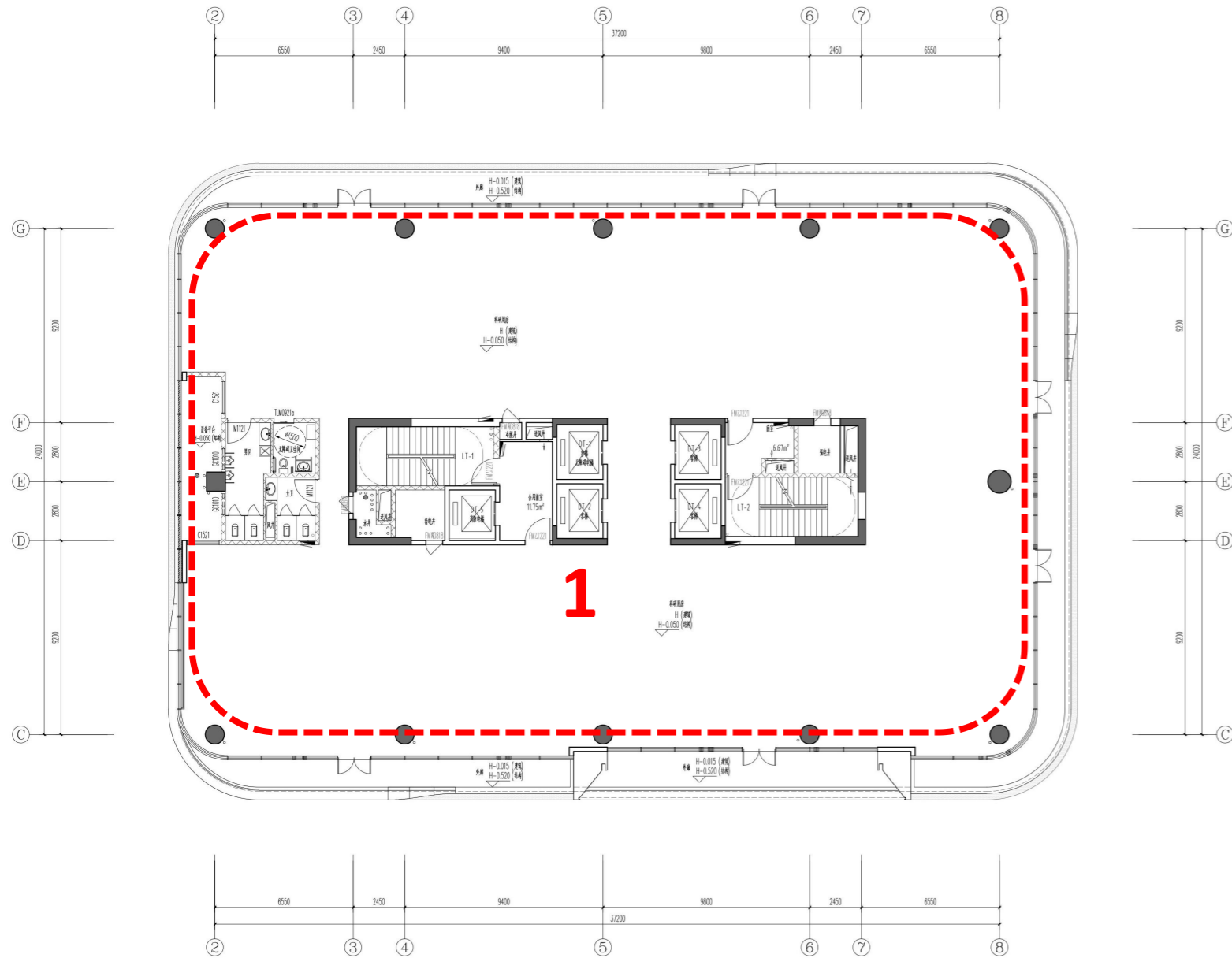
### 调整内容:

1. 三层整层调整为厨房及餐厅（原厨房位置不变，原科研用房全部改为餐厅）。

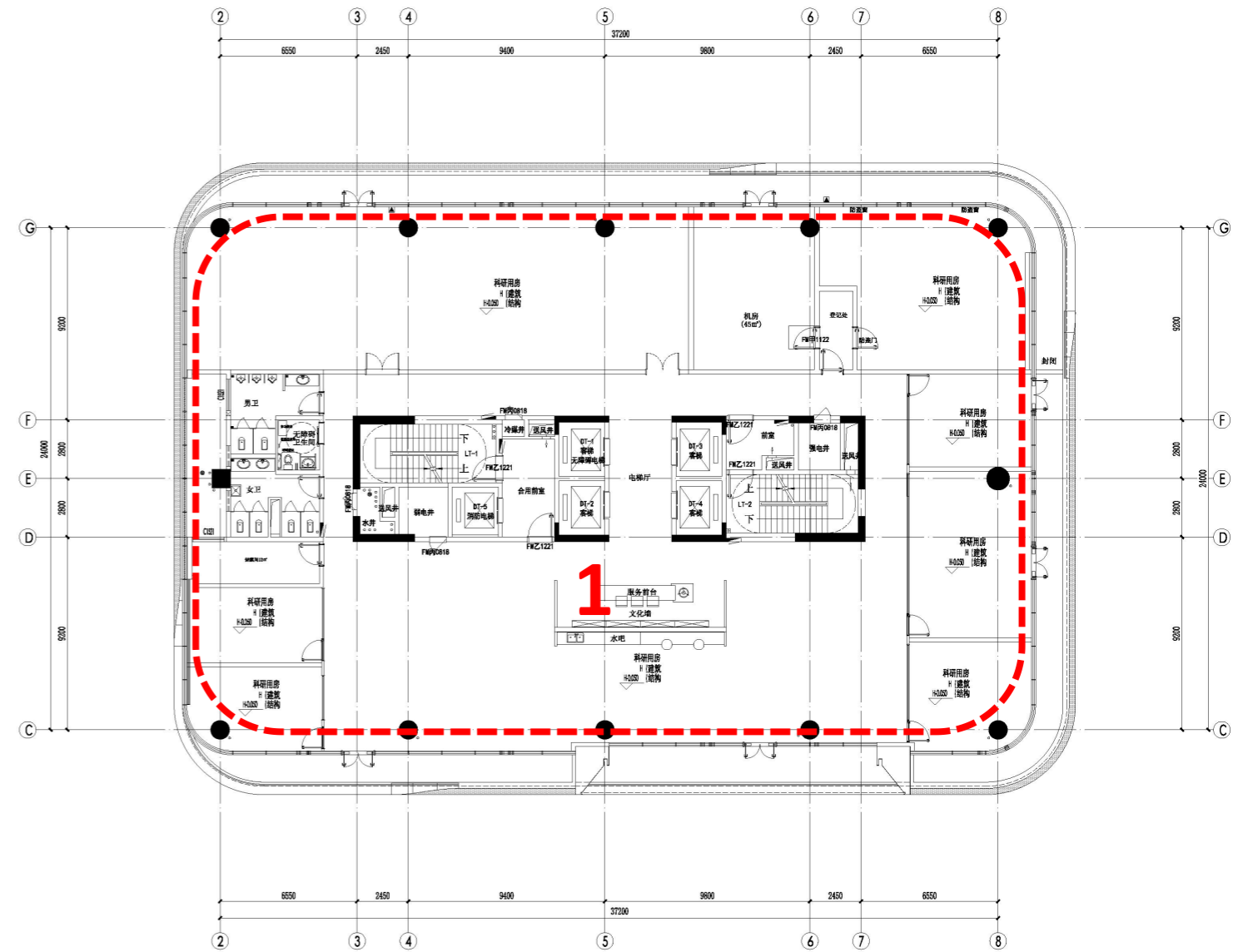
# SCHEME COMPARISON 方案对比

## 1#楼各层调整前后对比

### 调整前九层平面



### 调整后九层平面



### 调整内容：

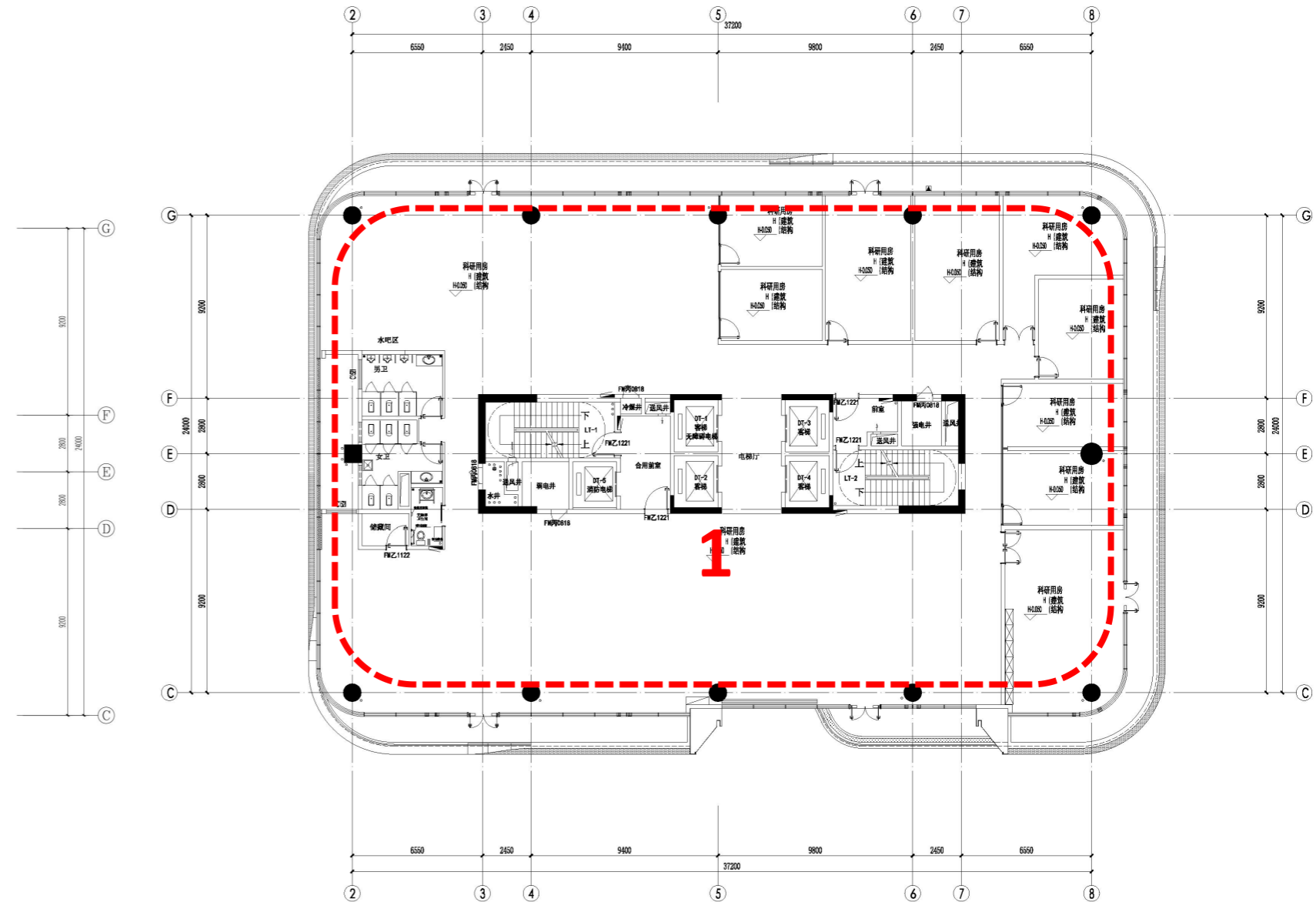
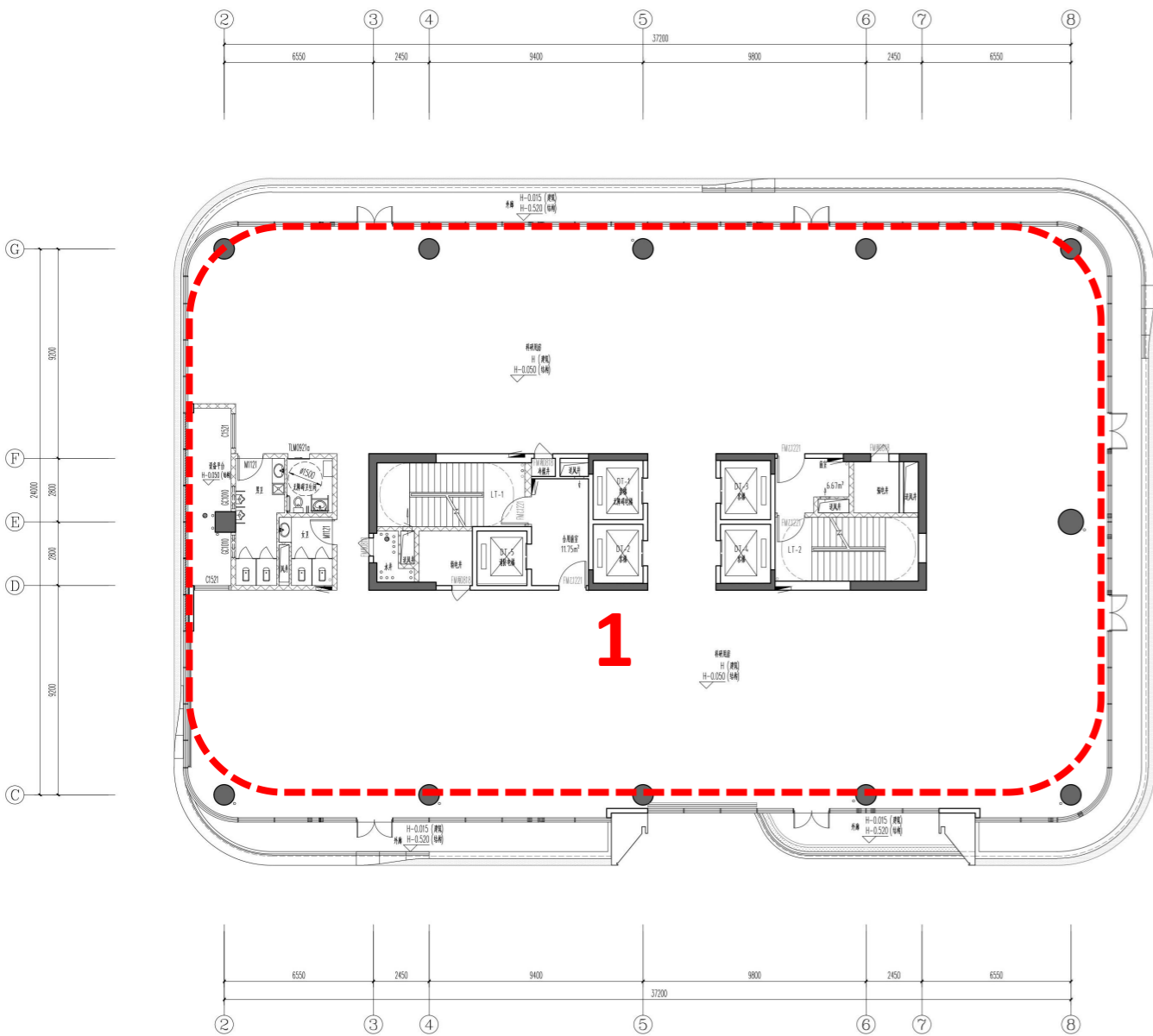
1. 九层功能布局调整；

# SCHEME COMPARISON 方案对比

## 1#楼各层调整前后对比

### 调整前十层平面

### 调整后十层平面



### 调整内容：

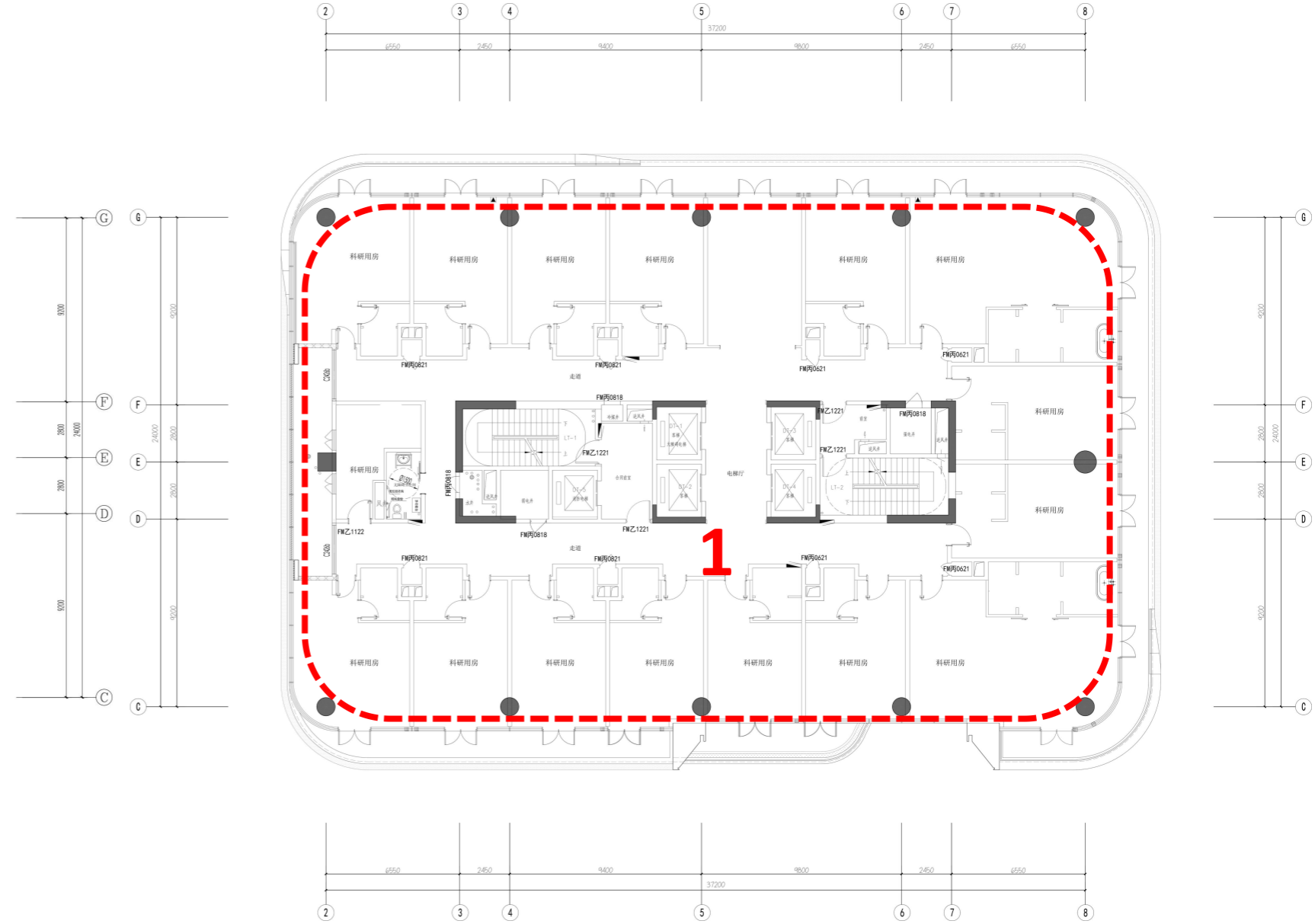
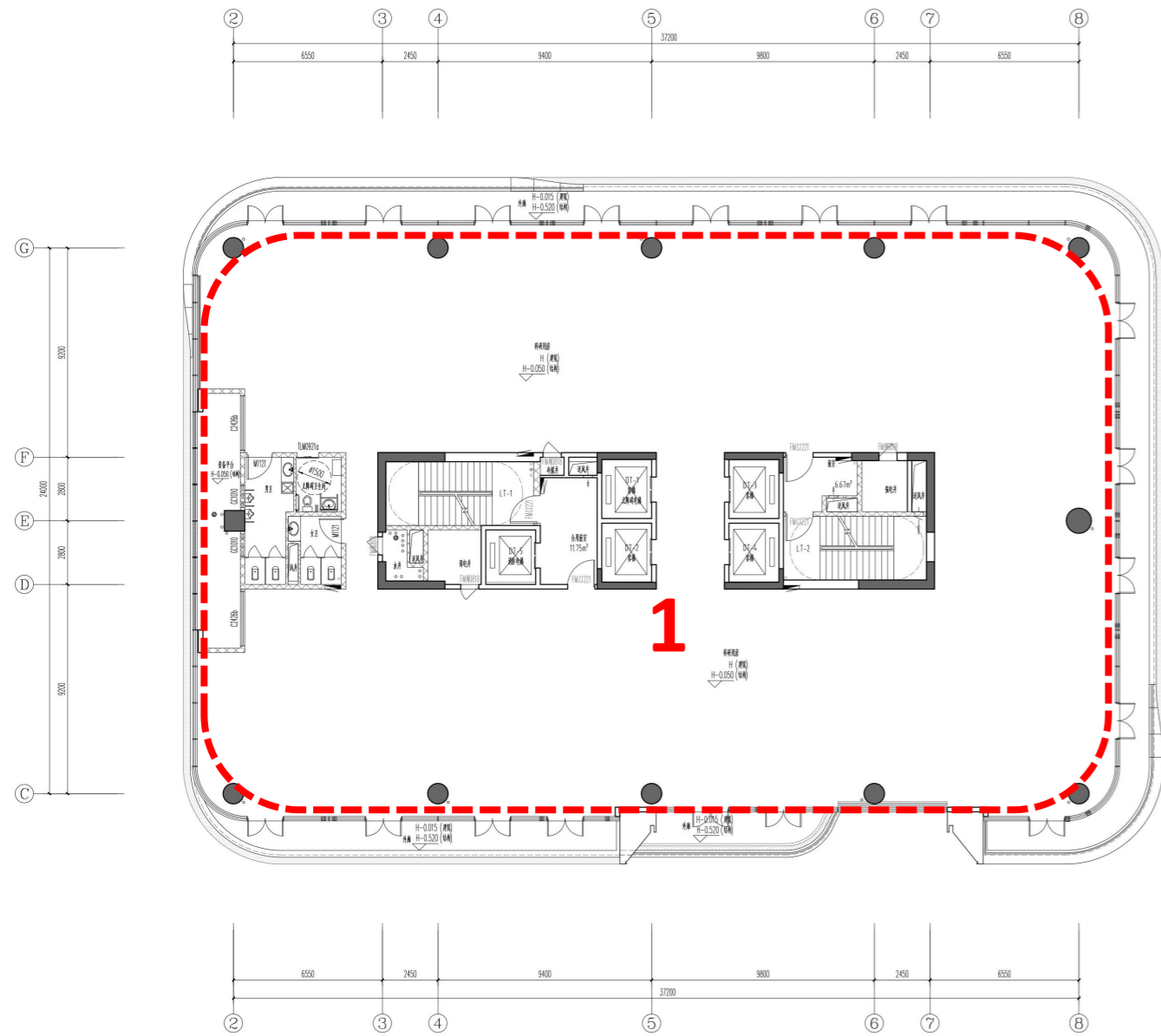
1. 十层功能布局调整；

# SCHEME COMPARISON 方案对比

## 1#楼各层调整前后对比

### 调整前十一层平面

### 调整后十一层平面



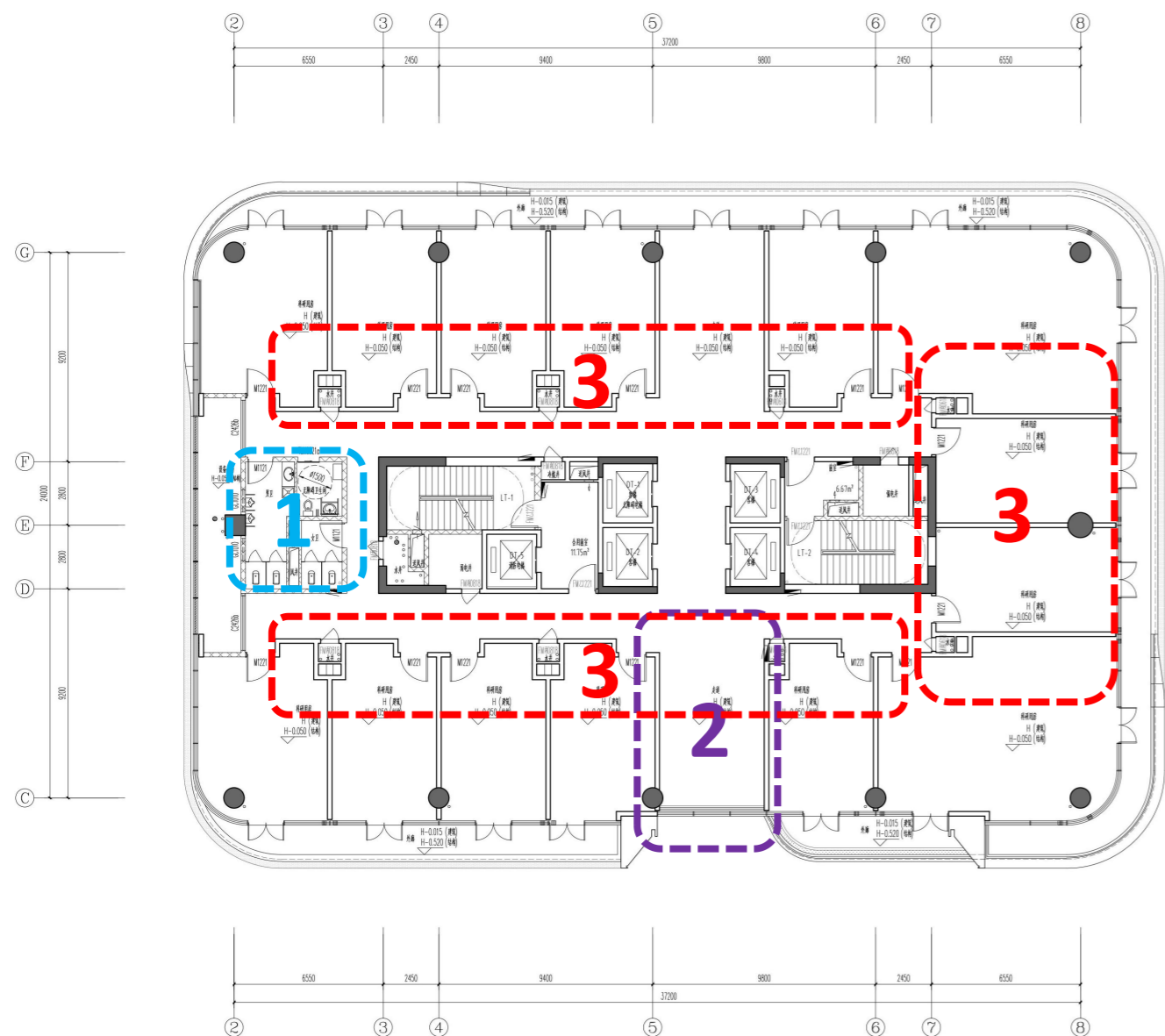
### 调整内容：

1. 十一层功能布局调整；

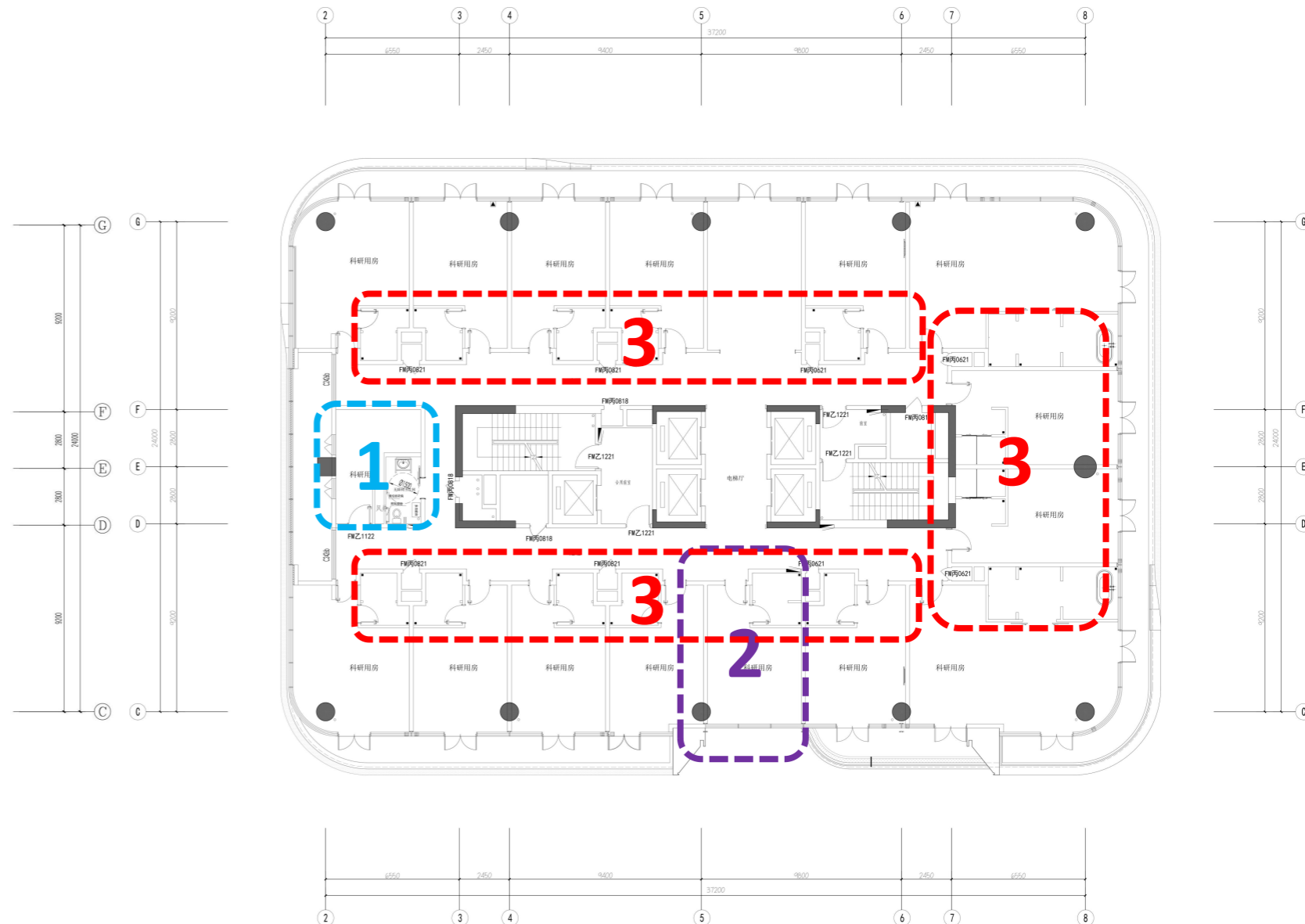
# SCHEME COMPARISON 方案对比

## 1#楼各层调整前后对比

### 调整前十二层平面



### 调整后十二层平面



### 调整内容:

1. 卫生间布局调整;
2. 增加房间;
3. 增加墙体;

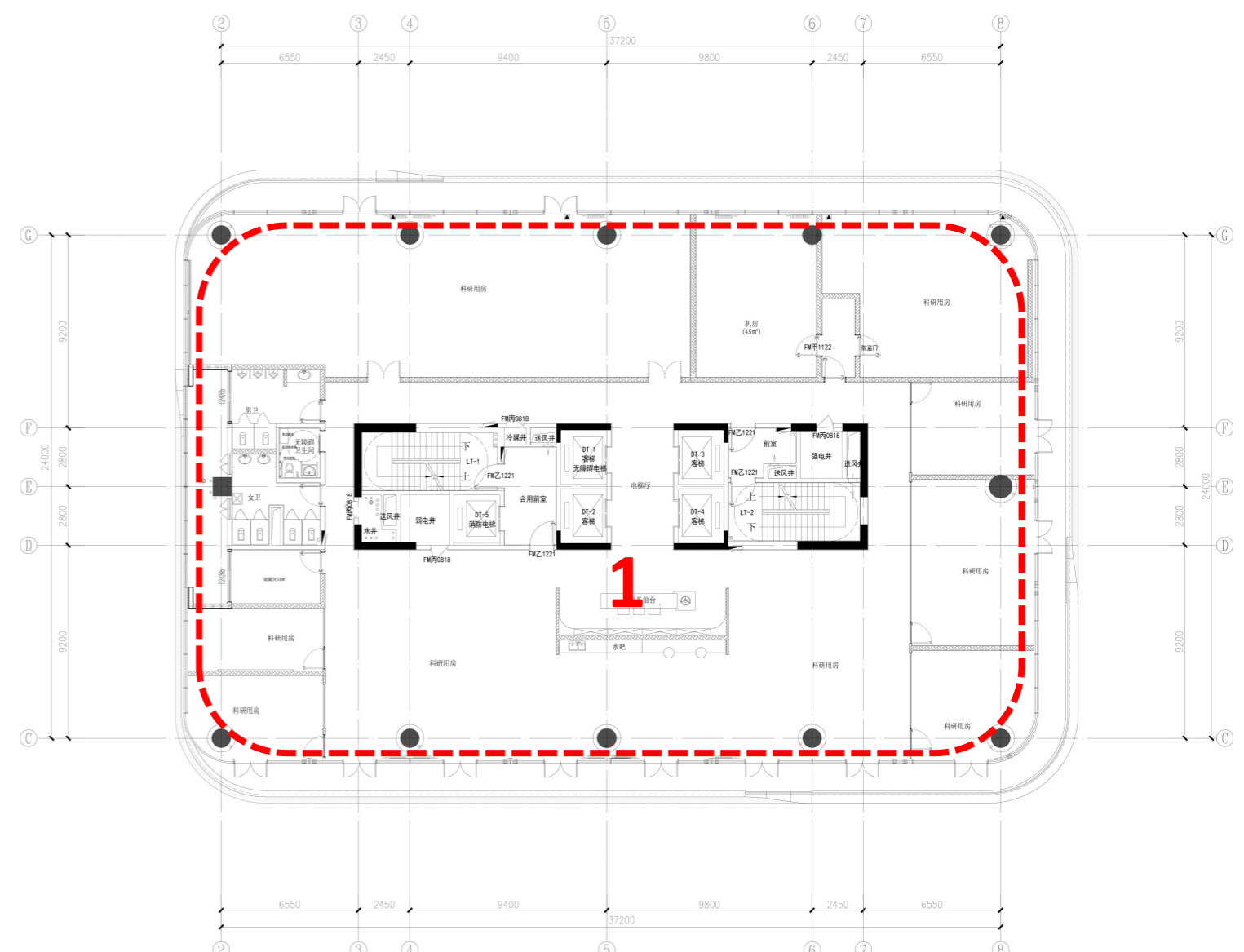
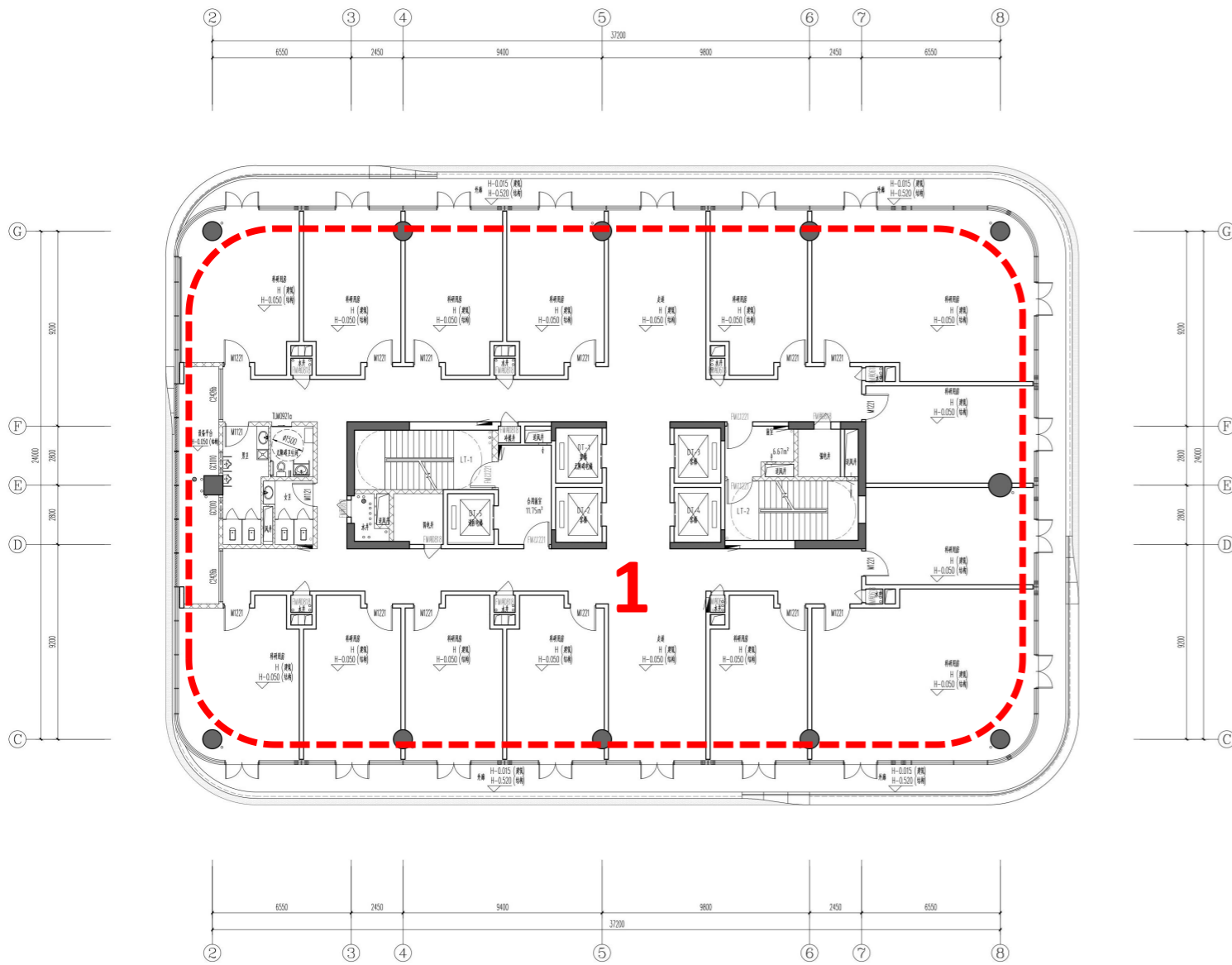


# SCHEME COMPARISON 方案对比

## 1#楼各层调整前后对比

### 调整前十三层平面

### 调整后十三层平面



### 调整内容：

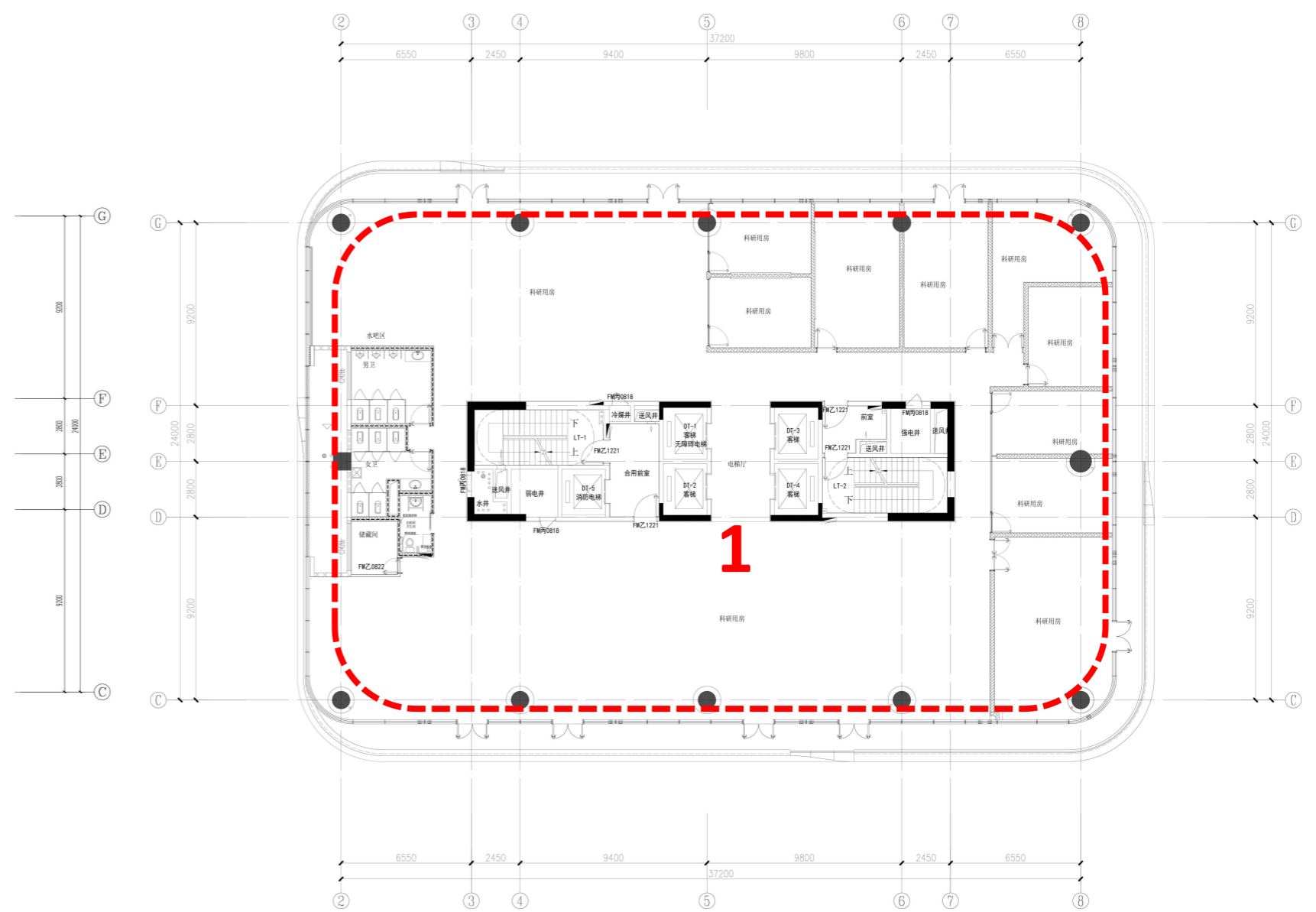
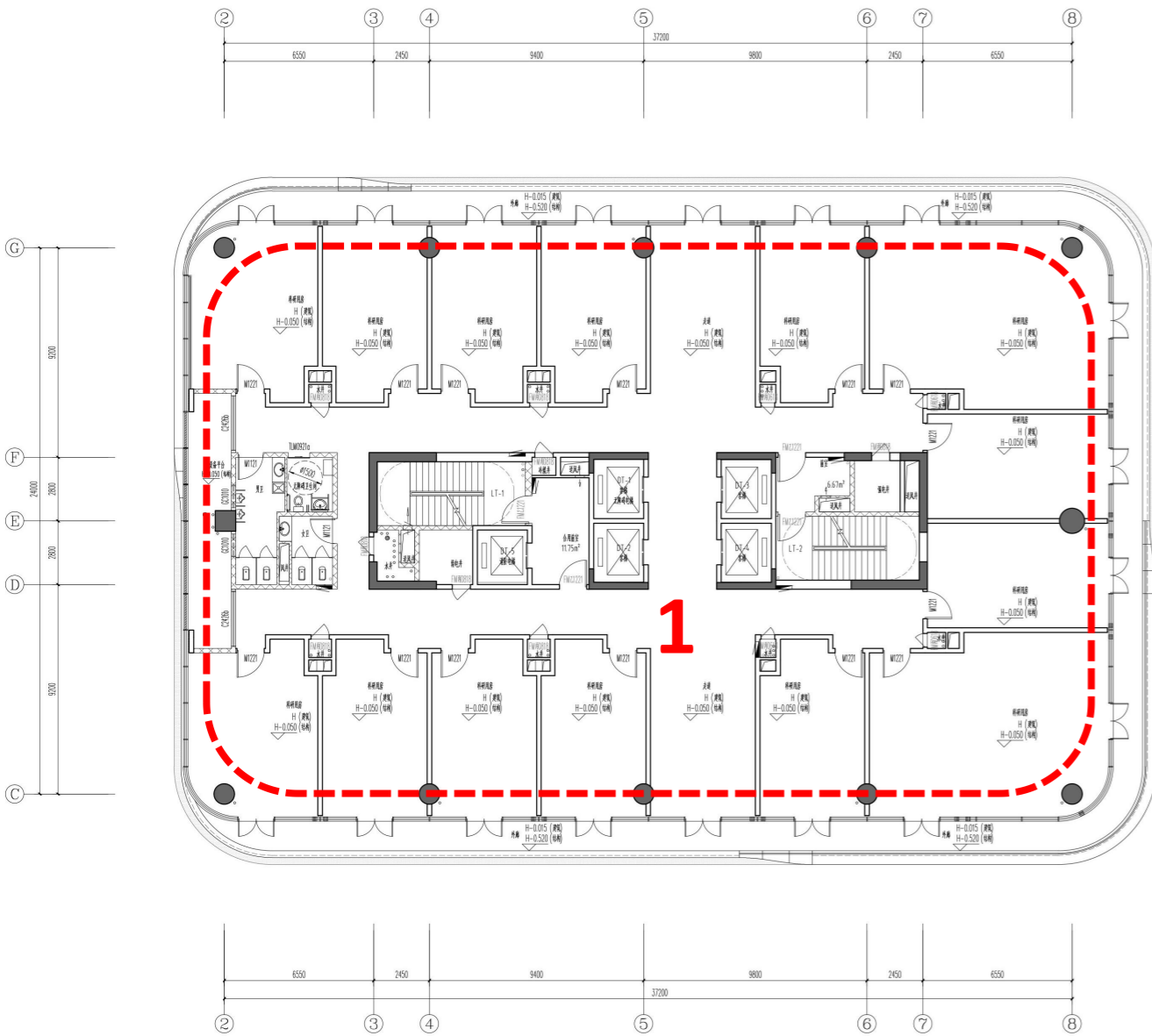
1. 十三层功能布局调整；

# SCHEME COMPARISON 方案对比

## 1#楼各层调整前后对比

### 调整前十四层平面

### 调整后十四层平面



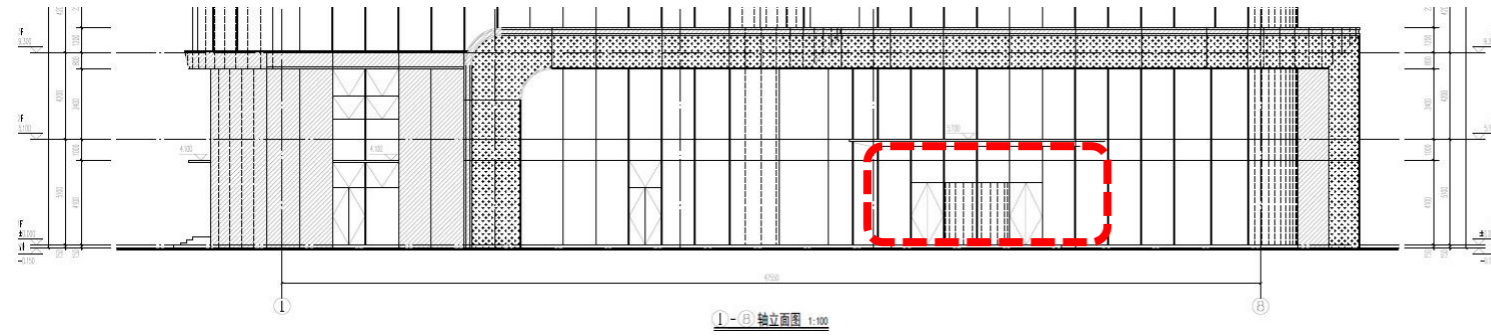
### 调整内容:

1. 十四层功能布局调整;

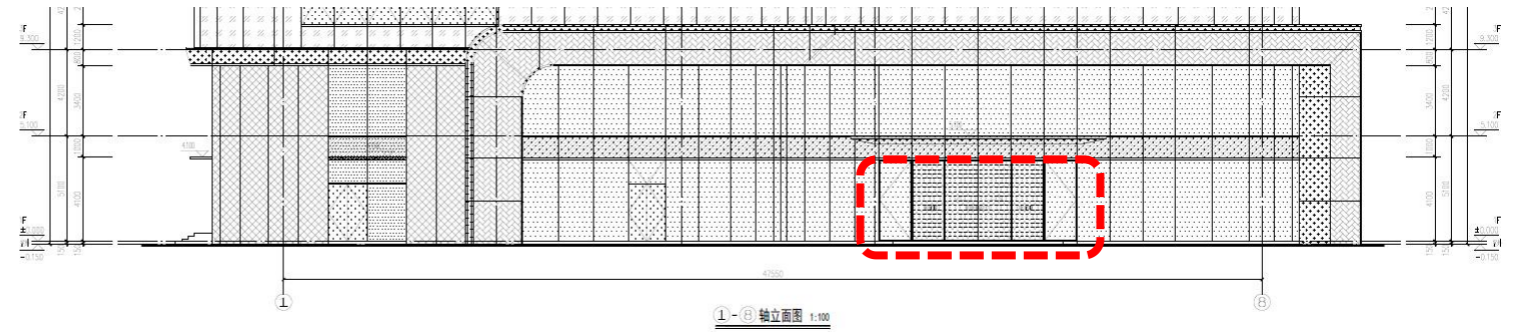
# SCHEME COMPARISON 方案对比

## 1#楼立面调整前后对比

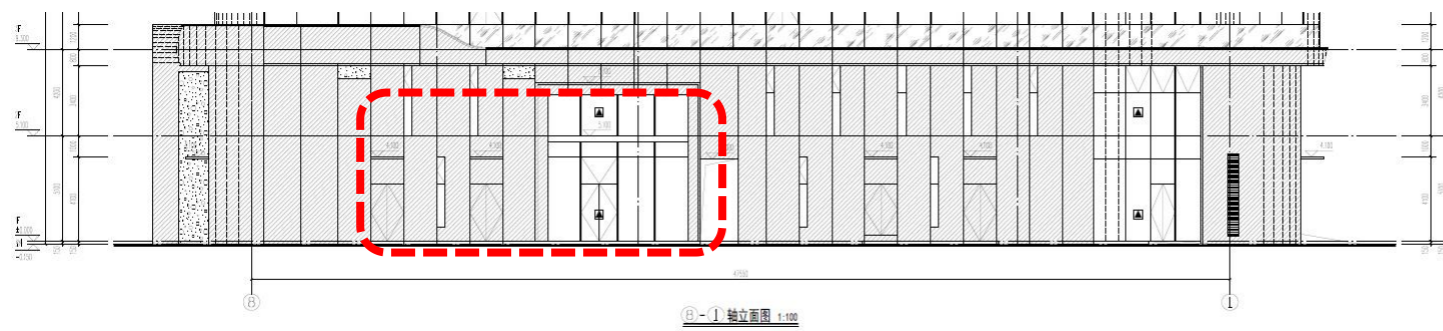
### 调整前1~8轴一层立面图



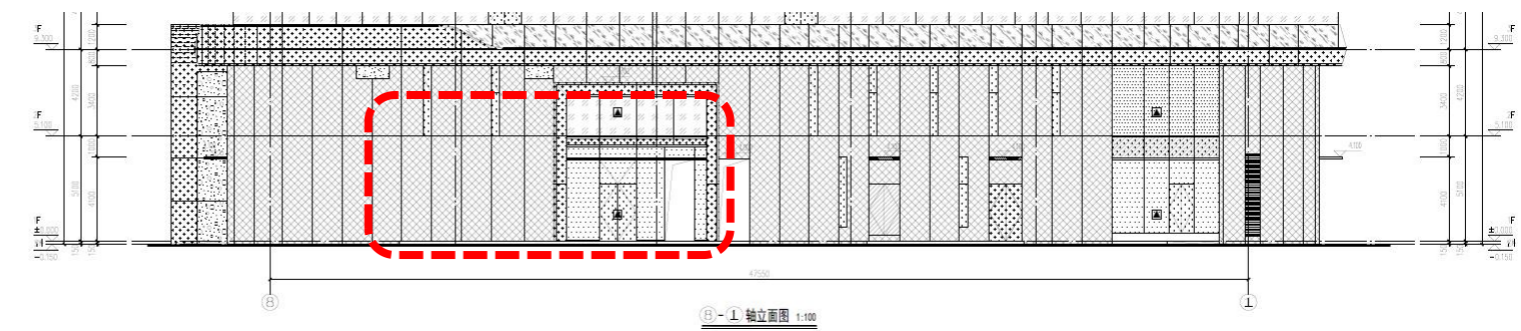
### 调整后1~8轴一层立面图



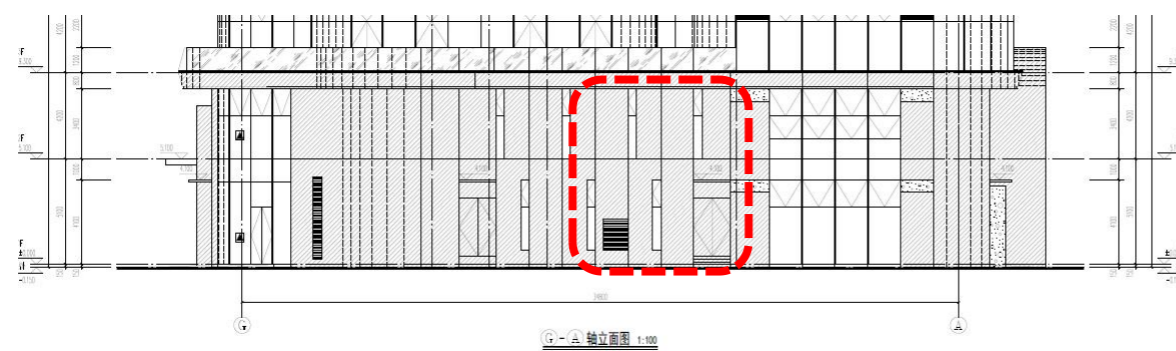
### 调整前8~1轴一层立面图



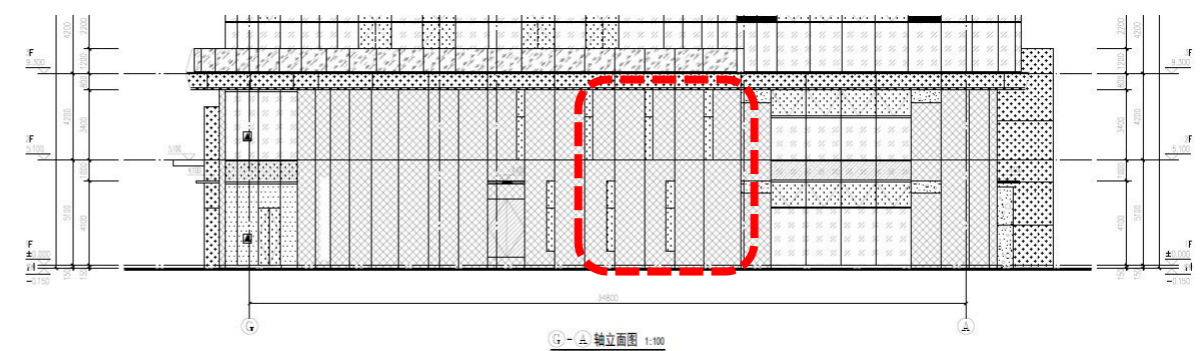
### 调整后8~1轴一层立面图



### 调整前G~A轴一层立面图



### 调整后G~A轴一层立面图



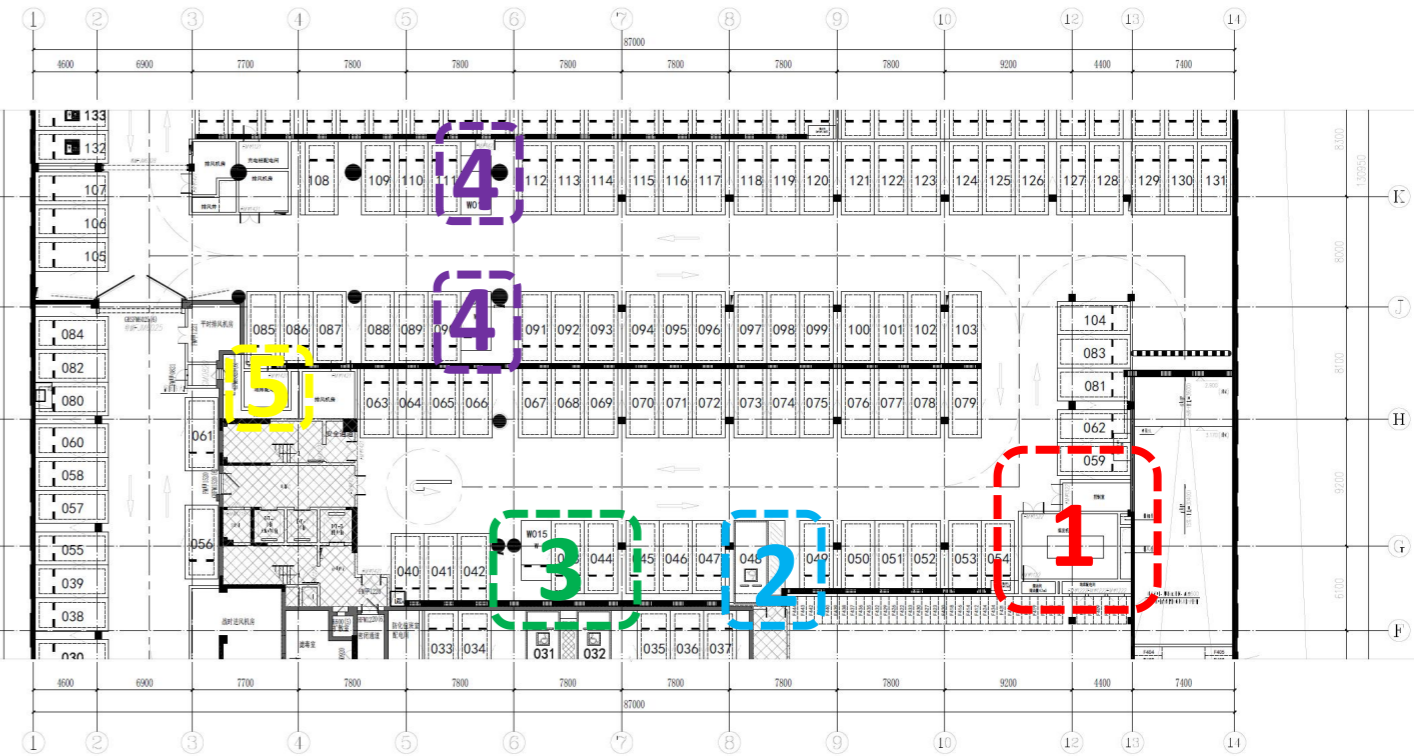
# SCHEME COMPARISON 方案对比

## 地下室局部调整前后对比

### 地下室局部 调整前 平面图



### 地下室局部 调整前 平面图



### 调整内容:

1. 删除两个标准车位及两个地库配电间，原位增设柴油发电机房；
2. 原左侧标准车位改为无障碍车位；
3. 两个无障碍车位改为两个标准车位和一个微型车位；
4. 两处分别增设一个微型车位；
5. 原设计洁具间改为地库配电间。

# SCHEME COMPARISON 方案对比

## 经济技术指标调整前后对比

### 调整前

经济技术指标表

项目	数字/面积	单位	层数	高度	备注
总用地面积	13142.53	m <sup>2</sup>			
总建筑面积	44509.23	m <sup>2</sup>			
地上建筑面积	33156.93	m <sup>2</sup>			
计容建筑面积	32856.34	m <sup>2</sup>			
其中					
其中					
科研1#楼	17505.68	m <sup>2</sup>	14	59.95m	
其中					
科研用房面积	12964.12	m <sup>2</sup>			
科研配套面积	4541.56	m <sup>2</sup>			
科研2#楼	15350.66	m <sup>2</sup>	10	44.35m	
其中					
科研用房面积	15046.16	m <sup>2</sup>			
科研配套面积	304.50	m <sup>2</sup>			
配套面积总计	4846.06	m <sup>2</sup>			
不计容建筑面积	11652.89	m <sup>2</sup>			
其中					
地上不计容建筑面积	300.60	m <sup>2</sup>			
其中					
屋顶楼梯及设备用房	300.60	m <sup>2</sup>			
地下不计容建筑面积	11352.29	m <sup>2</sup>			
容积率	2.5	/			控规要求容积率上限在2.50
绿地面积	5270.28	m <sup>2</sup>			
建筑占地面积	3503.79	m <sup>2</sup>			
建筑密度	26.66%	/			控规要求建筑密度上限为30%
绿地率	40.10%	/			控规要求绿地率下限为40%
地下建筑面积	11352.29	m <sup>2</sup>			
建筑高度	59.95	m			
科研配套面积	4846.06	m <sup>2</sup>			
科研配套占比	14.75%	/			小于15%的上限值
机动车停车位	329	辆			
其中					
地面机动车停车位	3	辆			
地下机动车充电停车位	83	辆			
地下机动车停车位	326	辆			包含人防和非人防，其中微型车位15个，折算为10个标准车位
非机动车停车位	495	辆			
其中					
地面非机动车停车位	51	辆			
地下非机动车停车位	444	辆			

### 调整后

经济技术指标表

项目	数字/面积	单位	层数	高度	备注
总用地面积	13142.530	m <sup>2</sup>			
总建筑面积	44509.225	m <sup>2</sup>			
地上建筑面积	33156.935	m <sup>2</sup>			
计容建筑面积	32856.335	m <sup>2</sup>			
其中					
其中					
科研1#楼	17505.675	m <sup>2</sup>	14	59.95m	
其中					
科研用房面积	15784.935	m <sup>2</sup>			
科研配套面积	1720.740	m <sup>2</sup>			
科研2#楼	15350.660	m <sup>2</sup>	10	44.35m	
其中					
科研用房面积	15046.160	m <sup>2</sup>			
科研配套面积	304.500	m <sup>2</sup>			
配套面积总计	2025.240	m <sup>2</sup>			
不计容建筑面积	11652.890	m <sup>2</sup>			
其中					
地上不计容建筑面积	300.600	m <sup>2</sup>			
其中					
屋顶楼梯及设备用房	300.600	m <sup>2</sup>			
地下不计容建筑面积	11352.290	m <sup>2</sup>			
容积率	2.5	/			控规要求容积率上限在2.50
绿地面积	5270.280	m <sup>2</sup>			
建筑占地面积	3503.790	m <sup>2</sup>			
建筑密度	26.66%	/			控规要求建筑密度上限为30%
绿地率	40.10%	/			控规要求绿地率下限为40%
地下建筑面积	11352.290	m <sup>2</sup>			
建筑高度	59.95	m			
科研配套面积	2025.240	m <sup>2</sup>			
科研配套占比	6.16%	/			小于15%的上限值
机动车停车位	329	辆			
其中					
地面机动车停车位	3	辆			
地下机动车充电停车位	83	辆			
地下机动车停车位	326	辆			包含人防和非人防，其中无障碍车位3辆、微型车位18辆（折算为12.6个标准车位）
非机动车停车位	495	辆			
其中					
地面非机动车停车位	51	辆			
地下非机动车停车位	444	辆			