



# 三亚崖州湾深海科技城棚户区安置项目(二期)

工程变更说明

2025.05.27



## 一、项目背景

三亚崖州湾深海科技城棚户区安置项目(二期)位于三亚市崖州湾崖州区。本项目于2023年05月16日,由三亚崖州湾科技城管理核发三亚崖州湾深海科技城棚户区安置项目(二期)《建设工程规划许可证》(建字第465204202320018号)。项目一标已进入竣工验收阶段、一标段已进入施工后期阶段,1、根据村名的诉求,三亚崖州湾科技城管理局出了《关于调整三亚崖州湾科教城安置区(二期)项目设计的通知》(三科技城便函[2024]469号)中的第一条:考虑崖州当地居民现状,非机动车使用量较高,建议增加非机动车车位。因此增加地上非机动车车位。2、综合考虑三亚当地人群的使用习惯和篮球场噪声较大,一标段的篮球场修改为排球场;

## 二、调整范围

本次设计调整只对地上园林景观的布置调整。

## 三、调整内容

- 一标段和二标段增加地上非机动车车位数量,相应的景观布置调整。
- 一标段地上的篮球场修改为排球场;
- 二标道路开口大小根据景观图纸更新;

## 四、经济技术指标变化

本次设计调整内容,主要是调整地上景观的活动场地功能的调整和地上非机动车数量的调整。

一标段:篮球场修改为排球场;

一标段:地上非机动车库停车位由251辆调整为1000辆;

二标段:地上非机动车库停车位由364辆调整为1000辆;

### 三亚崖州湾科技城管理局

三科技城便函〔2024〕469号

#### 关于调整三亚崖州湾科教城安置区(二期) 项目设计的通知

三亚崖州湾科技城开发建设有限公司:

为提升居民生活便利度,满意度,建议你司对三亚崖州湾科教城安置区(二期)下列事宜在合规且经济的情况下酌情考虑调整:

一、考虑崖州当地居民现状,非机动车使用量较高,建议增加非机动车车位。

二、考虑崖州当地降雨量较大且时间降雨较密集,建议考虑为地下车库出入口增加遮雨设施。

三、为便利后期管理,建议增加或优化监控摄像头覆盖范围。

四、考虑前期部分安置区存在居民二次装修用电不规范导致多户跳电情况,建议酌情增加漏保。

五、建议对内开入户门增加门吸,提升居民后期使用便利性。

六、结合目前使用情况,部分卫生间木质门存在受潮情况,建议酌情调整部分卫生间门材质。

特此通知。

三亚崖州湾科技城管理局

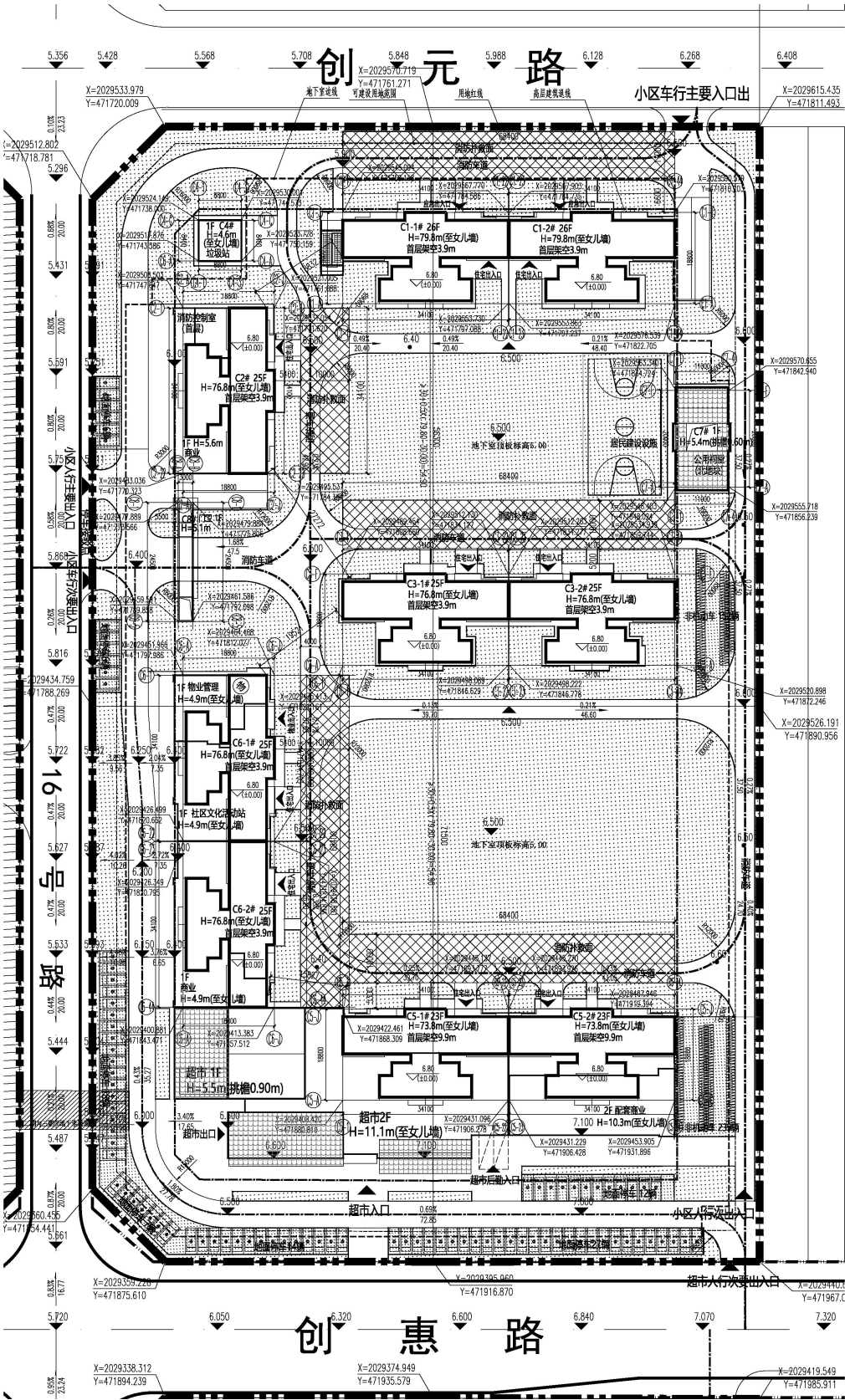
2024年11月17日

(联系人: 郑宇翔, 联系电话: 15714225640)

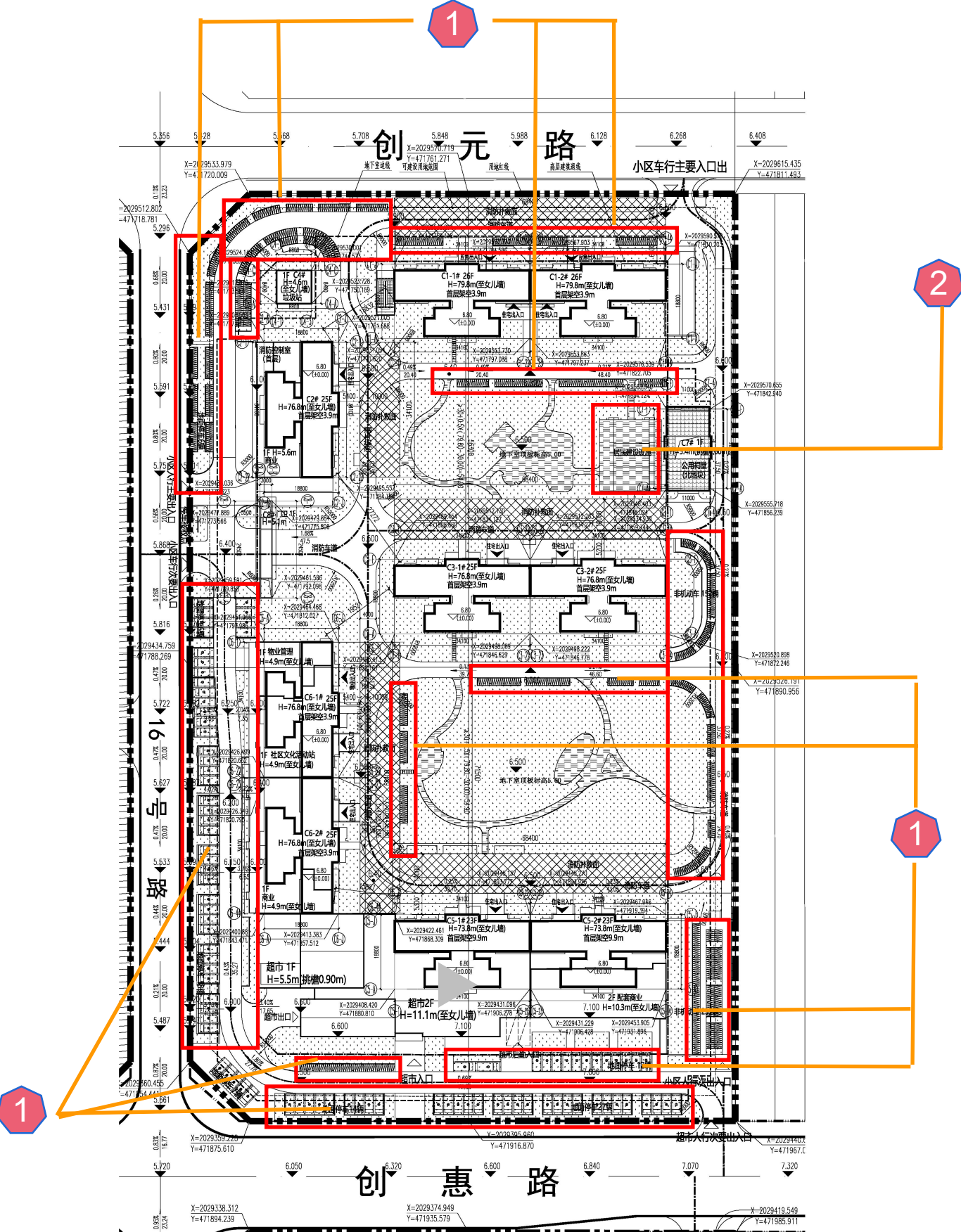
(此件不公开)



# 一标段总图车位布置调整前后对比



调整前



调整后

调整说明：1、一标段地上非机动车停车位由251辆调整为1000辆；非机动车位和景观布置调整，绿化指标不变；  
2、一标段篮球场调整为排球场

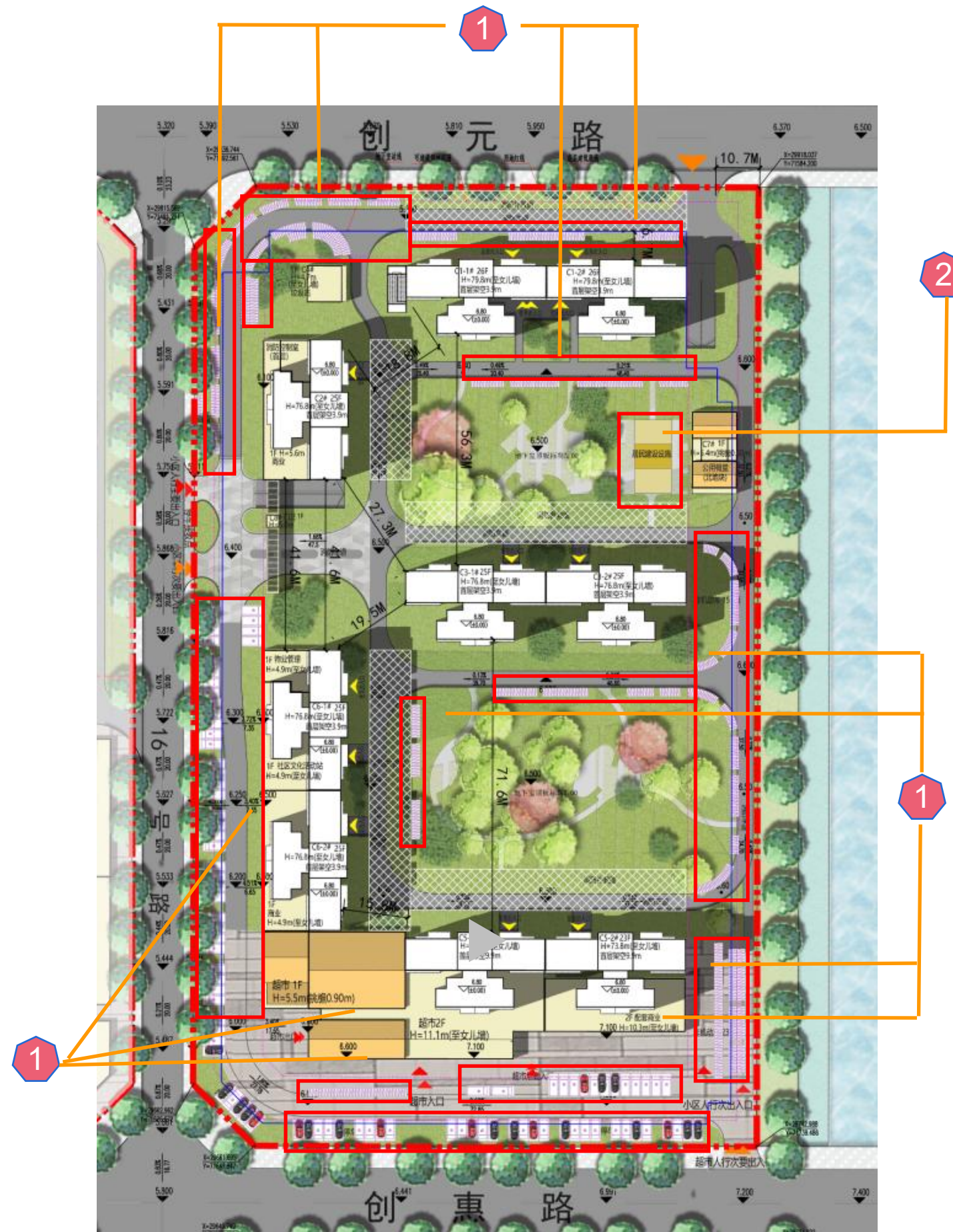


# 一标段总彩平图车位布置调整前后对比



总彩平图调整前

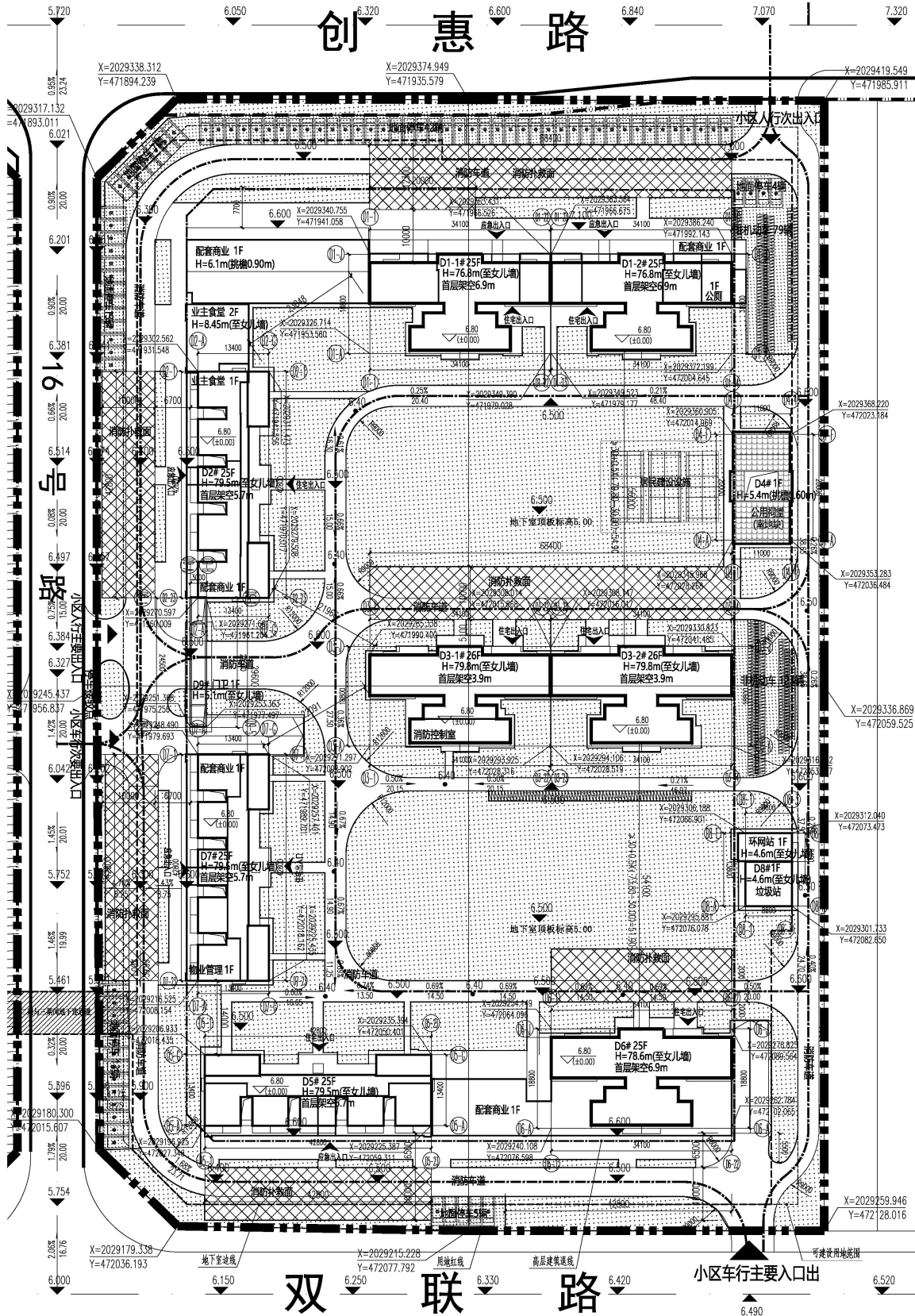
- 调整说明:
- 1、一标段地上非机动车停车位由251辆调整为1000辆；非机动车位和景观布置调整，绿化指标不变；
  - 2、一标段篮球场调整为排球场



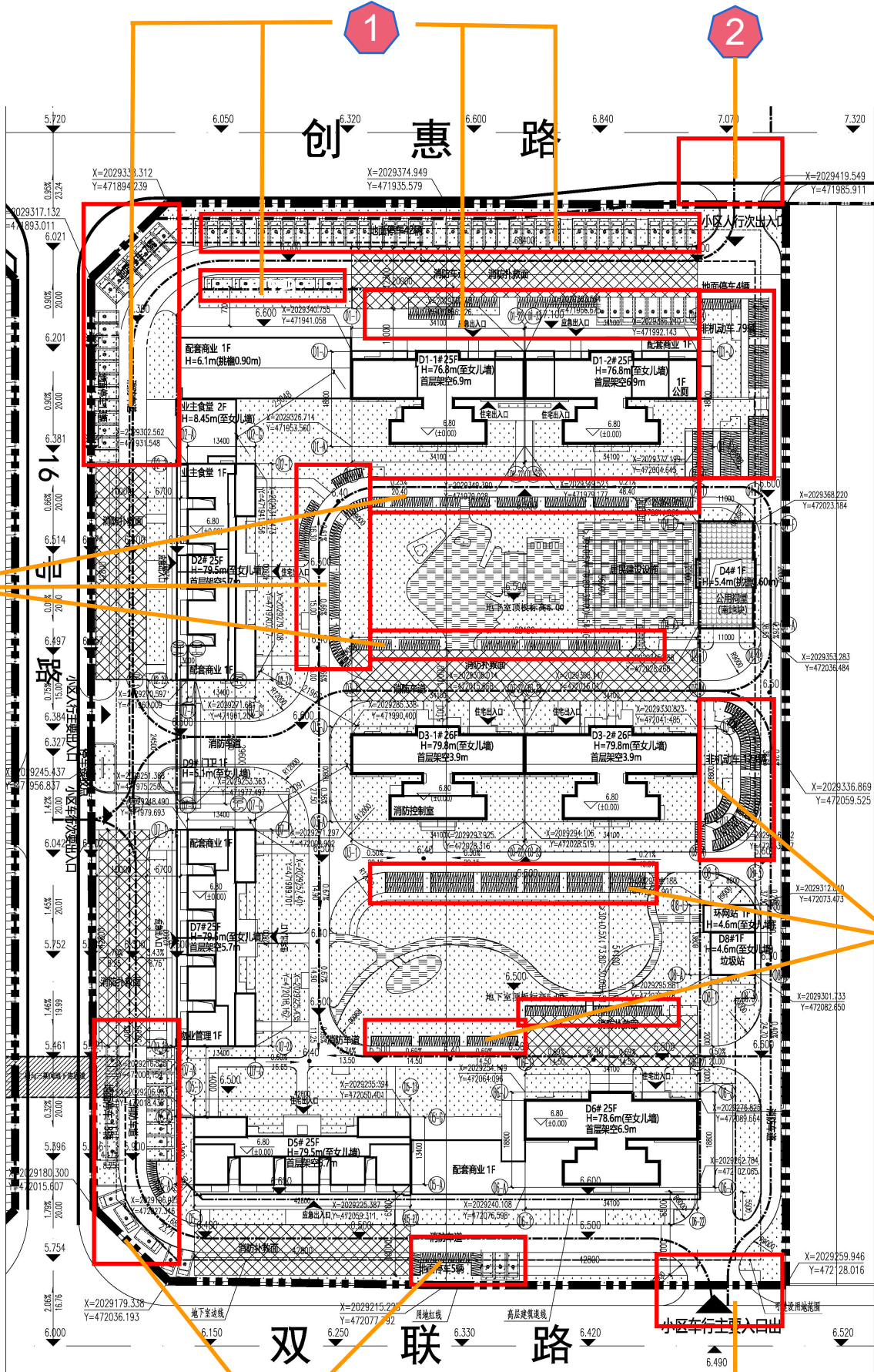
总彩平图调整后



二标段总图车位布置调整前后对比



调整前



调整后

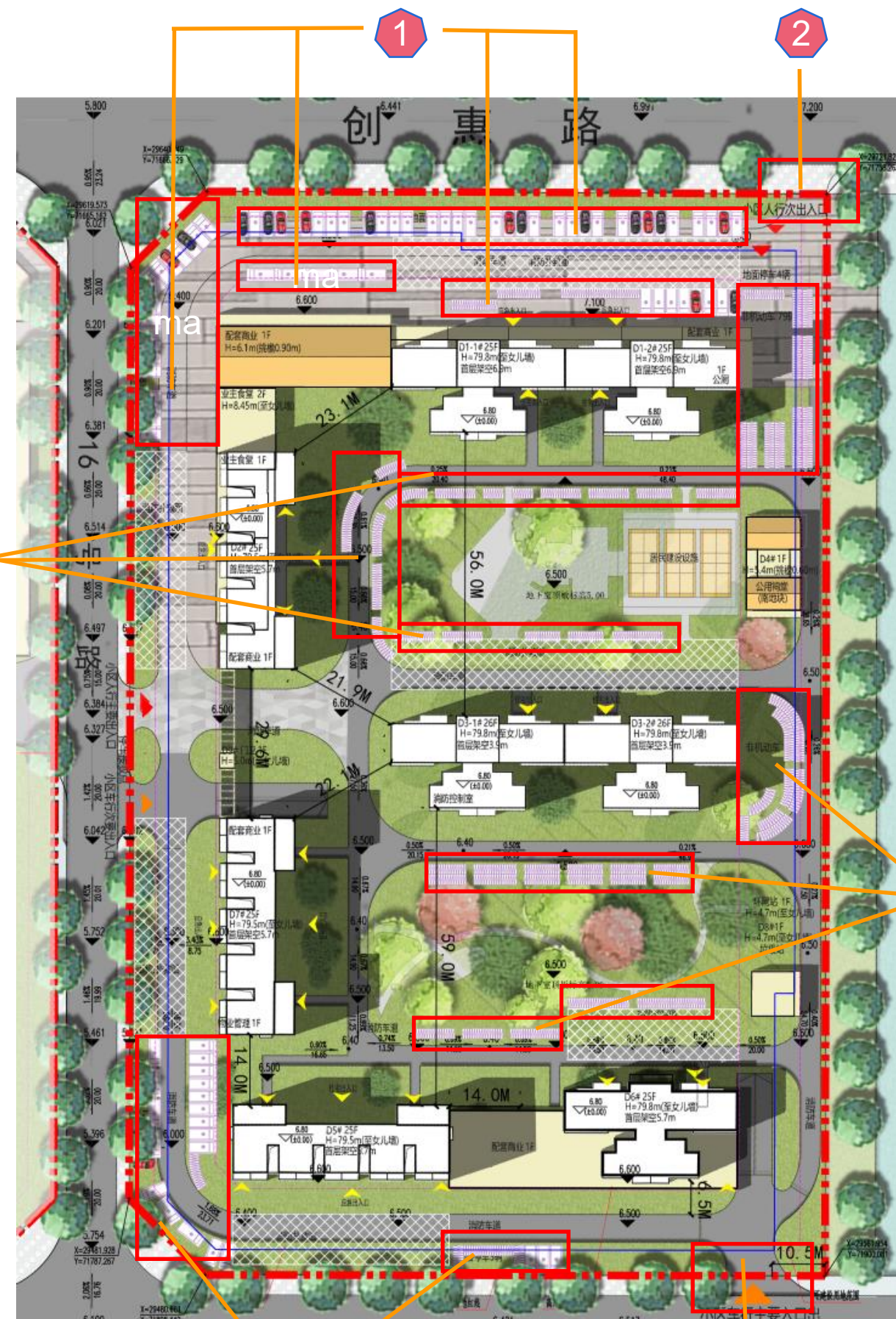
调整说明：1、二标段地上非机动车停车位由364辆调整为1000辆；非机动车位和景观布置调整，绿化指标不变；  
2、道路开口范围大小根据景观图纸更新；



## 二标段总彩平图车位布置调整前后对比



调整前



调整后

调整说明：1、二标段地上非机动车停车位由364辆调整为1000辆；非机动车位和景观布置调整，绿化指标不变；  
2、道路开口范围大小根据景观图纸更新；



一标段调整前后指标对比

| 3号地块（YK02-08-04-01、YK02-08-04-02、YK02-08-04-03、YK02-08-04-04）综合技术经济指标表 |          |           |                                                 |
|------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|-------------------------------------------------|
| 项目                                                                     | 单位       | 数值        | 备注                                              |
| 总用地面积                                                                  | m2       | 31946.22  |                                                 |
| 总建筑面积                                                                  | m2       | 125402.04 |                                                 |
| 其中                                                                     | 计容建筑面积   | m2        | 95838.63 按规划要求3.0容积率为95838.66㎡                  |
|                                                                        | 住宅建筑面积   | m2        | 90370.23                                        |
|                                                                        | 配套公建面积   | m2        | 1368.89 含物业管理服务用房255.18㎡                        |
|                                                                        | 配套商业面积   | m2        | 4016.34                                         |
|                                                                        | 消防控制室    | m2        | 67.01                                           |
|                                                                        | 开闭所      | m2        | 0.00                                            |
|                                                                        | 其他       | m2        | 16.16 包含公共檐廊、消防通道与地库烟道                          |
|                                                                        | 不计容建筑面积  | m2        | 29563.41                                        |
|                                                                        | 地下室建筑面积  | m2        | 26142.76                                        |
|                                                                        | 架空层建筑面积  | m2        | 2441.88                                         |
|                                                                        | 风井建筑面积   | m2        | 81.61                                           |
|                                                                        | 屋顶机房建筑面积 | m2        | 888.16                                          |
|                                                                        | 门卫室建筑面积  | m2        | 9.00                                            |
|                                                                        | 建筑占地面积   | m2        | 6677.56                                         |
| 建筑密度                                                                   | %        | 20.90%    | 不大于25.0%                                        |
| 总绿地面积                                                                  | m2       | 12781.68  |                                                 |
| 绿地率                                                                    | %        | 40.01%    | 不小于40.0%                                        |
| 容积率                                                                    |          | 3.00      |                                                 |
| 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        | 848       |                                                 |
| 居住总人口                                                                  | 人        | 2714      | 按3.2人/户计算                                       |
| 机动车总停车位                                                                |          | 个         | 902 住宅：1.0个/户（其中，小户型：1.0个/100㎡）<br>商业：1.0个/100㎡ |
| 其中                                                                     | 地上       | 个         | 90                                              |
|                                                                        | 地下       | 个         | 812                                             |
| 非机动车停车位                                                                |          | 个         | 504                                             |
| 其中                                                                     | 地上       | 个         | 251                                             |
|                                                                        | 地下       | 个         | 253                                             |
| 人防工程建筑面积                                                               |          | m2        | 4045.21                                         |

调整前

| 3号地块（YK02-08-04-01、YK02-08-04-02、YK02-08-04-03、YK02-08-04-04）综合技术经济指标表 |          |           |                                                 |
|------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|-------------------------------------------------|
| 项目                                                                     | 单位       | 数值        | 备注                                              |
| 总用地面积                                                                  | m2       | 31946.22  |                                                 |
| 总建筑面积                                                                  | m2       | 125402.04 |                                                 |
| 其中                                                                     | 计容建筑面积   | m2        | 95838.63 按规划要求3.0容积率为95838.66㎡                  |
|                                                                        | 住宅建筑面积   | m2        | 90370.23                                        |
|                                                                        | 配套公建面积   | m2        | 1368.89 含物业管理服务用房255.18㎡                        |
|                                                                        | 配套商业面积   | m2        | 4016.34                                         |
|                                                                        | 消防控制室    | m2        | 67.01                                           |
|                                                                        | 开闭所      | m2        | 0.00                                            |
|                                                                        | 其他       | m2        | 16.16 包含公共檐廊、消防通道与地库烟道                          |
|                                                                        | 不计容建筑面积  | m2        | 29563.41                                        |
|                                                                        | 地下室建筑面积  | m2        | 26142.76                                        |
|                                                                        | 架空层建筑面积  | m2        | 2441.88                                         |
|                                                                        | 风井建筑面积   | m2        | 81.61                                           |
|                                                                        | 屋顶机房建筑面积 | m2        | 888.16                                          |
|                                                                        | 门卫室建筑面积  | m2        | 9.00                                            |
|                                                                        | 建筑占地面积   | m2        | 6677.56                                         |
| 建筑密度                                                                   | %        | 20.90%    | 不大于25.0%                                        |
| 总绿地面积                                                                  | m2       | 12781.68  |                                                 |
| 绿地率                                                                    | %        | 40.01%    | 不小于40.0%                                        |
| 容积率                                                                    |          | 3.00      |                                                 |
| 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        | 848       |                                                 |
| 居住总人口                                                                  | 人        | 2714      | 按3.2人/户计算                                       |
| 机动车总停车位                                                                |          | 个         | 902 住宅：1.0个/户（其中，小户型：1.0个/100㎡）<br>商业：1.0个/100㎡ |
| 其中                                                                     | 地上       | 个         | 90                                              |
|                                                                        | 地下       | 个         | 812                                             |
| 非机动车停车位                                                                |          | 个         | 1253                                            |
| 其中                                                                     | 地上       | 个         | 1000                                            |
|                                                                        | 地下       | 个         | 253                                             |
| 人防工程建筑面积                                                               |          | m2        | 4045.21                                         |

调整后

调整说明：一标段修改地上非机动车数量



二标段调整前后指标对比

| 4号地块（YK02-10-04-01、YK02-10-04-02、YK02-10-04-03、YK02-10-04-04）综合技术经济指标表 |         |          |           | YK02-10-04-04                                                           |                       |
|------------------------------------------------------------------------|---------|----------|-----------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 项目                                                                     |         | 单位       | 数值        | 备注                                                                      |                       |
| 总用地面积                                                                  |         | m2       | 29114.94  |                                                                         |                       |
| 总建筑面积                                                                  |         | m2       | 114234.56 |                                                                         |                       |
| 其中                                                                     | 计容建筑面积  |          | m2        | 87344.82                                                                | 按规划要求3.0容积率为87344.82㎡ |
|                                                                        | 其中      | 住宅建筑面积   | m2        | 83721.66                                                                |                       |
|                                                                        |         | 配套公建面积   | m2        | 528.31                                                                  | 含物业管理服务用房231.52㎡      |
|                                                                        |         | 配套商业面积   | m2        | 2730.37                                                                 |                       |
|                                                                        |         | 消防控制室    | m2        | 77.83                                                                   |                       |
|                                                                        |         | 环网站      | m2        | 54.06                                                                   |                       |
|                                                                        |         | 其他       | m2        | 232.59                                                                  | 包含公共檐廊、消防通道与地库烟道      |
|                                                                        | 不计容建筑面积 |          | m2        | 26889.74                                                                |                       |
|                                                                        | 其中      | 地下室建筑面积  | m2        | 24421.94                                                                |                       |
|                                                                        |         | 架空层建筑面积  | m2        | 1623.75                                                                 |                       |
|                                                                        |         | 风井建筑面积   | m2        | 67.69                                                                   |                       |
|                                                                        |         | 屋顶机房建筑面积 | m2        | 767.36                                                                  |                       |
|                                                                        |         | 门卫室建筑面积  | m2        | 9.00                                                                    |                       |
|                                                                        | 建筑占地面积  |          | m2        | 5595.80                                                                 |                       |
|                                                                        | 建筑密度    |          | %         | 19.22%                                                                  | 不大于25.0%              |
|                                                                        | 总绿地面积   |          | m2        | 11648.89                                                                |                       |
|                                                                        | 绿地率     |          | %         | 40.01%                                                                  | 不小于40.0%              |
| 容积率                                                                    |         |          | 3.00      |                                                                         |                       |
| 建筑高度                                                                   |         | M        | 79.85     | 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        | 1112      |                                                                         |                       |
| 居住总人口                                                                  |         | 人        | 3558      | 按3.2人/户计算                                                               |                       |
| 机动车总停车位                                                                |         | 个        | 845       | 住宅：1.0个/户（其中，小户型：1.0个/100㎡）<br>商业：1.0个/100㎡<br>(4号地块需配建1145辆车，不够的部分在三期设 |                       |
| 其中                                                                     | 地上      | 个        | 84        |                                                                         |                       |
|                                                                        | 地下      | 个        | 761       |                                                                         |                       |
| 非机动车停车位                                                                |         | 个        | 606       |                                                                         |                       |
| 其中                                                                     | 地上      | 个        | 364       |                                                                         |                       |
|                                                                        | 地下      | 个        | 242       |                                                                         |                       |
| 人防工程建筑面积                                                               |         | m2       | 3699.00   |                                                                         |                       |

调整前

| 4号地块（YK02-10-04-01、YK02-10-04-02、YK02-10-04-03、YK02-10-04-04）综合技术经济指标表 |         |          |           |           |                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------|---------|----------|-----------|-----------|-------------------------------------------------------------------------|
| 项目                                                                     |         | 单位       | 数值        | 备注        |                                                                         |
| 总用地面积                                                                  |         | m2       | 29114.94  |           |                                                                         |
| 总建筑面积                                                                  |         | m2       | 114234.56 |           |                                                                         |
| 其中                                                                     | 计容建筑面积  |          | m2        | 87344.82  | 按规划要求3.0容积率为87344.82㎡                                                   |
|                                                                        | 其中      | 住宅建筑面积   | m2        | 83721.66  |                                                                         |
|                                                                        |         | 配套公建面积   | m2        | 528.31    | 含物业管理服务用房231.52㎡                                                        |
|                                                                        |         | 配套商业面积   | m2        | 2730.37   |                                                                         |
|                                                                        |         | 消防控制室    | m2        | 77.83     |                                                                         |
|                                                                        |         | 环网站      | m2        | 54.06     |                                                                         |
|                                                                        |         | 其他       | m2        | 232.59    | 包含公共檐廊、消防通道与地库烟道                                                        |
|                                                                        | 不计容建筑面积 |          | m2        | 26889.74  |                                                                         |
|                                                                        | 其中      | 地下室建筑面积  | m2        | 24421.94  |                                                                         |
|                                                                        |         | 架空层建筑面积  | m2        | 1623.75   |                                                                         |
|                                                                        |         | 风井建筑面积   | m2        | 67.69     |                                                                         |
|                                                                        |         | 屋顶机房建筑面积 | m2        | 767.36    |                                                                         |
|                                                                        |         | 门卫室建筑面积  | m2        | 9.00      |                                                                         |
|                                                                        | 建筑占地面积  |          | m2        | 5595.80   |                                                                         |
|                                                                        | 建筑密度    |          | %         | 19.22%    | 不大于25.0%                                                                |
|                                                                        | 总绿地面积   |          | m2        | 11648.89  |                                                                         |
|                                                                        | 绿地率     |          | %         | 40.01%    | 不小于40.0%                                                                |
| 容积率                                                                    |         |          | 3.00      |           |                                                                         |
| 建筑高度                                                                   |         | M        | 79.85     | 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        | 1112      |           |                                                                         |
| 居住总人口                                                                  |         | 人        | 3558      | 按3.2人/户计算 |                                                                         |
| 其中                                                                     | 机动车总停车位 |          | 个         | 845       | 住宅：1.0个/户（其中，小户型：1.0个/100㎡）<br>商业：1.0个/100㎡<br>(4号地块需配建1145辆车，不够的部分在三期设 |
|                                                                        | 地上      | 个        | 84        |           |                                                                         |
|                                                                        | 地下      | 个        | 761       |           |                                                                         |
| 非机动车停车位                                                                |         | 个        | 1242      |           |                                                                         |
| 其中                                                                     | 地上      | 个        | 1000      |           |                                                                         |
|                                                                        | 地下      | 个        | 242       |           |                                                                         |
| 人防工程建筑面积                                                               |         | m2       | 3699.00   |           |                                                                         |

调整后

调整说明：二标段修改地上非机动车数量



**THANKS!**