凤凰海鲜广场商业综合体项目二期

凤凰海鲜广场商业综合体项目二期

经济技术指标表（旧）

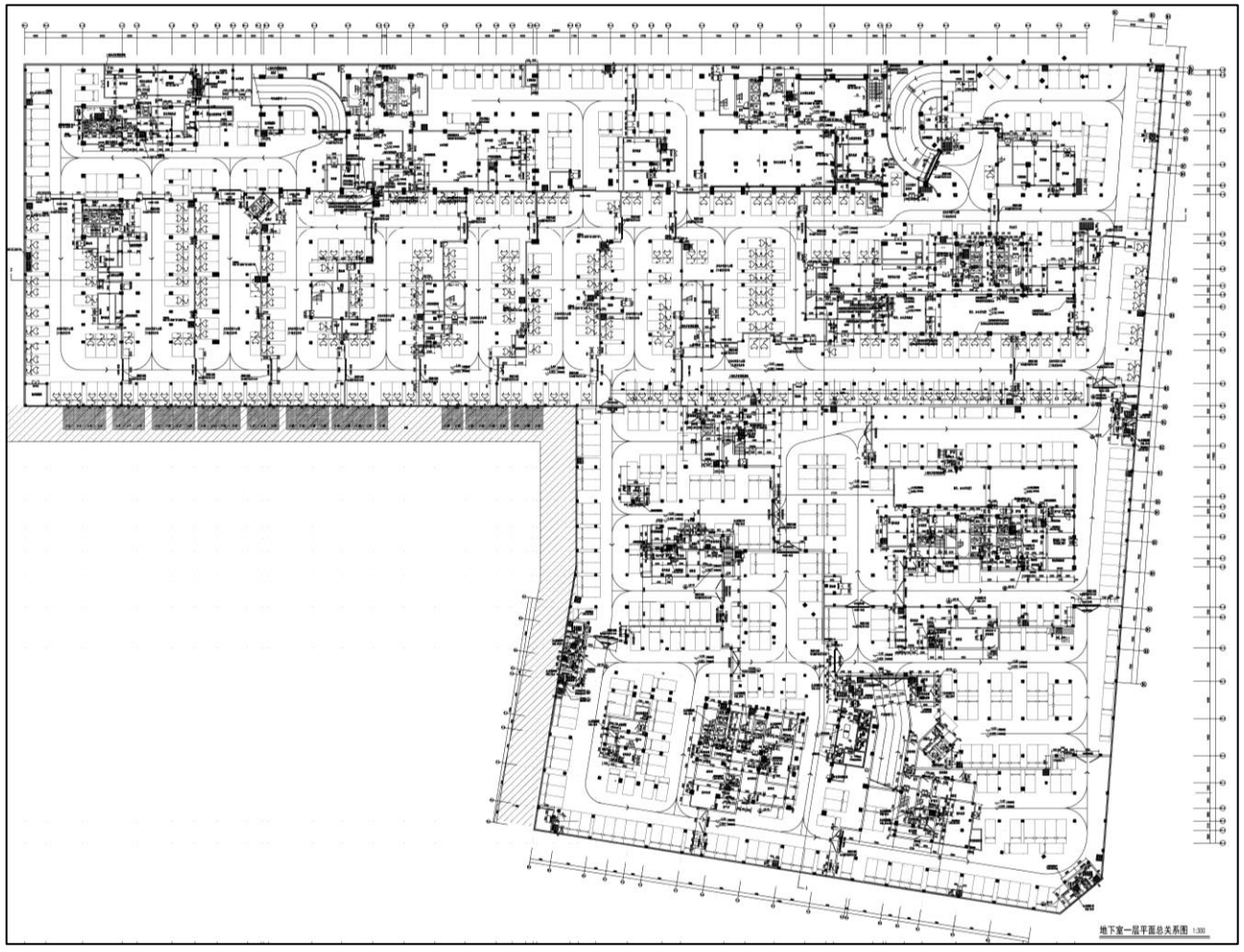
综合地块经济技术指标							
序号	类型			数量	单位	备注	
1	用地面积			53442.92	㎡		
2	总建筑面积			183801.26	㎡		
3	建筑占地面积			22993.03	㎡		
	其中	一期		3968.36	㎡		
		二期		19024.67	㎡		
4	计容建筑面积			117401.94	㎡	不含太阳能、装配式补偿	
	其中	餐饮	海鲜摊位	5280.47	㎡	（一期）	
			海鲜市场	1345.36	㎡	（一期）	12.00%
			餐饮	7487.05	㎡	（二期）	
		零售商业面积		41153.40	㎡		35.00%
		办公面积		50218.83	㎡		43.00%
		酒店面积		11920.55	㎡	客房数：140间	10.00%
5	不计容建筑面积			66399.32	㎡		
	其中	地下室面积		55179.49	㎡		
		架空层、地下室坡道		7689.44	㎡	其中地下超市：947.36㎡	
		太阳能补偿面积		206.15	㎡		
		装配式补偿面积		3324.24	㎡		
6	容积率			2.20		控规要求≤2.2	
7	建筑密度			43.02	%	控规要求≤45%	
8	绿化率			30.00	%	控规要求≥30%	
9	机动车停车位			1112	个	根据《三亚市建筑方案设计精品化管控导则（报批稿）》相关要求，机动车位数需要1112个，其中充电桩车位248个。普通车位：商业：55266.28/100=553个；办公：50218.83/100=503个；酒店：140*0.4=56个。充电桩车位：商业：553*20%=111个；办公：502*25%=126个；酒店：56*20%=11个。无障碍车位按2%计算，需3个。非机动车位数按商业、办公、超市建筑面积100㎡/1.5个，需要1761个。	
	其中	地上停车位		0	个		
		地下车库停车位		1112	个		
		一期停车位		337			
		其中	普通车位（一期）	299	个		
			无障碍车位（一期）	2	个		
			充电桩车位（一期）	36	个		
		二期停车位		775			
		其中	普通车位（二期）	497	个		
			无障碍车位（二期）	3	个		
			充电桩车位（二期）	275	个		
	非机动车位			1572	个		
	其中	一期（地上）		134	个		
		二期		1438	个		
		其中	地下	278	个		
			地上	1160	个		
10	建筑高度			53.90	米		

经济技术指标表（新）

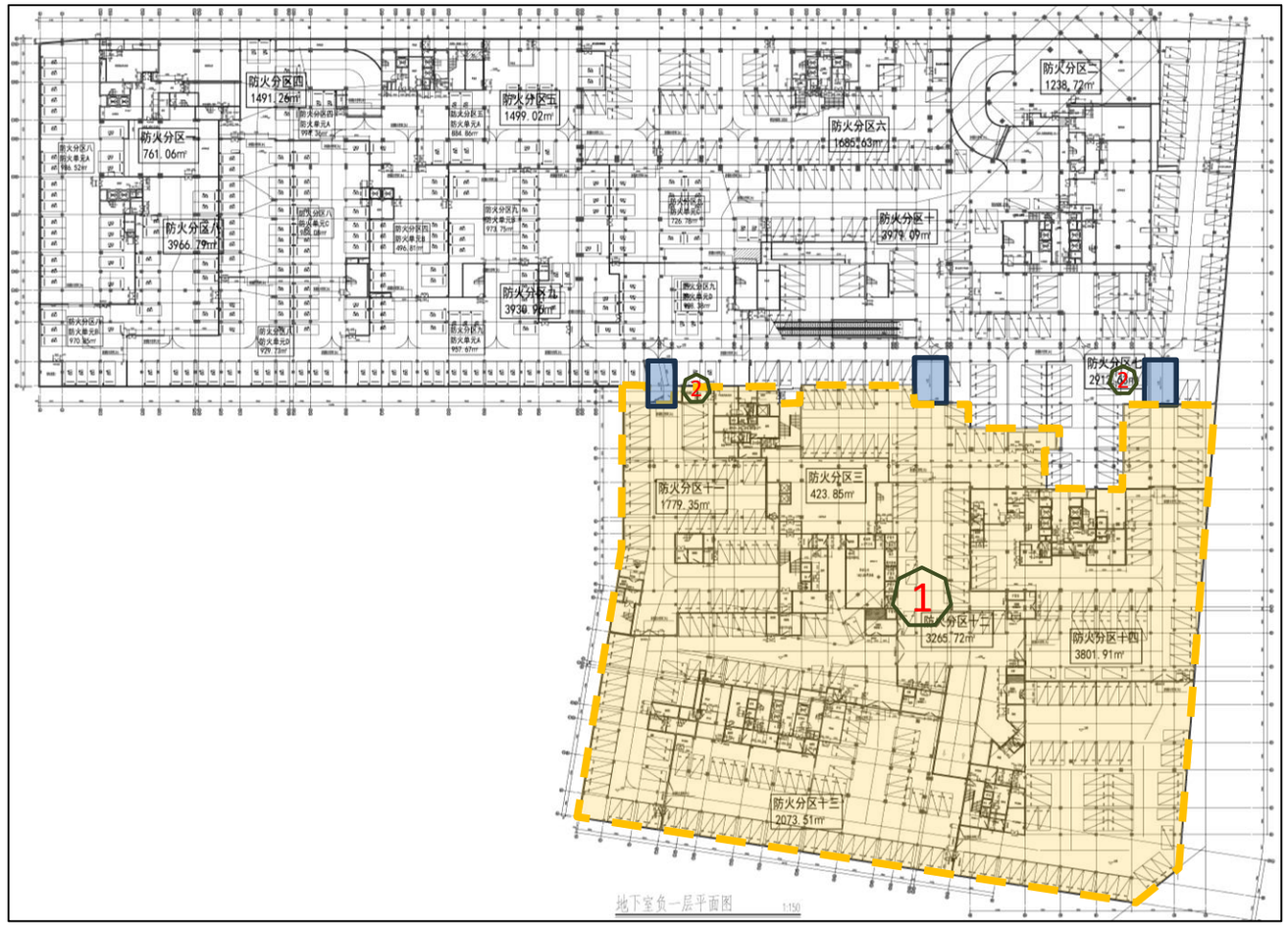
综合地块经济技术指标							
序号	类型			数量	单位	备注	
1	用地面积			53442.92	㎡		
2	总建筑面积			185394.79	㎡		
3	建筑占地面积			22948.19	㎡		
	其中	一期		3968.36	㎡		
		二期		18979.83	㎡		
4	计容建筑面积			117572.21	㎡	不含太阳能、装配式补偿	
	其中	餐饮	海鲜摊位	5280.47	㎡	（一期）	
			海鲜市场	1345.36	㎡	（一期）	12.00%
			餐饮	7487.05	㎡	（二期）	
		零售商业面积（二期）		41147.23	㎡		35.00%
		办公面积（二期）		50554.42	㎡		43.00%
		酒店面积（二期）		11757.68	㎡	客房数：140间	10.00%
5	不计容建筑面积			67822.58	㎡		
	其中	地下室面积（一期）		10960.10	㎡		
		地下室（含坡道）面积（二期）		45013.68	㎡	其中地下超市：2283.06㎡	
		架空层面积（二期）		7009.38	㎡		
		屋顶面积（二期）		1304.81	㎡		
		太阳能补偿面积（二期）		206.15	㎡		
		装配式补偿面积（二期）		3328.46	㎡		
6	容积率			2.20		控规要求≤2.2	
7	建筑密度			42.94	%	控规要求≤45%	
8	绿化率			30.00	%	控规要求≥30%	
9	机动车停车位			1137	个	根据《三亚市建筑方案设计精品化管控导则（报批稿）》相关要求，机动车位数需要1137个，其中充电桩车位253个。普通车位：商业：55178.73/100=553个；办公：50170.95/100=502个；酒店：140*0.4=56个；超市：2283.06/100=23个。充电桩车位：办公：505*25%=126个；商业：553*20%=111个；超市：23*20%=5个；酒店：56*20%=11个。无障碍车位按2%计算，需3个。非机动车位数按商业、办公、超市建筑面积100㎡/1.5个，需要1621个。	
	其中	地上停车位		0	个		
		地下车库停车位		1137	个		
		一期停车位		337			
		其中	普通车位（一期）	299	个		
			无障碍车位（一期）	2	个		
			充电桩车位（一期）	36	个		
		二期停车位		800			
		其中	普通车位（二期）	580	个		
			无障碍车位（二期）	3	个		
			充电桩车位（二期）	217	个		
	非机动车位			1621	个		
	其中	一期（地上）		430	个		
		二期		1191	个		
		其中	地下	284	个		
			地上	907	个		
10	建筑高度			55.885	米		

凤凰海鲜广场商业综合体项目二期

地下室平面图（旧）

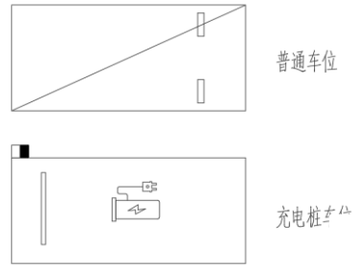


地下室平面图（新）



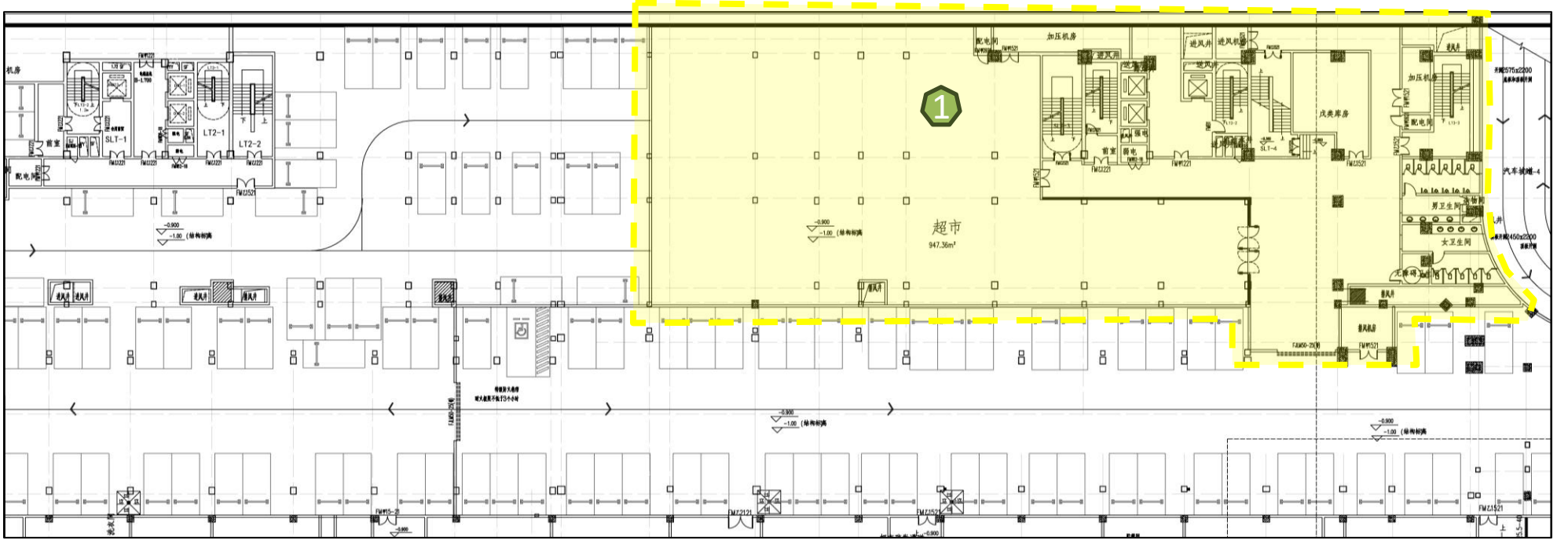
修改内容：

1. 调整地下室设备用房、停车位平面布局，增加普通车位，调整后，地下总停车位数量由787个调整为800个（含充电桩车位217个）。
2. 区域1：该部分地下室底板抬高1米，标高由-5.6调整为-4.6。
3. 区域2：该部分为地下室抬高1米的坡道。

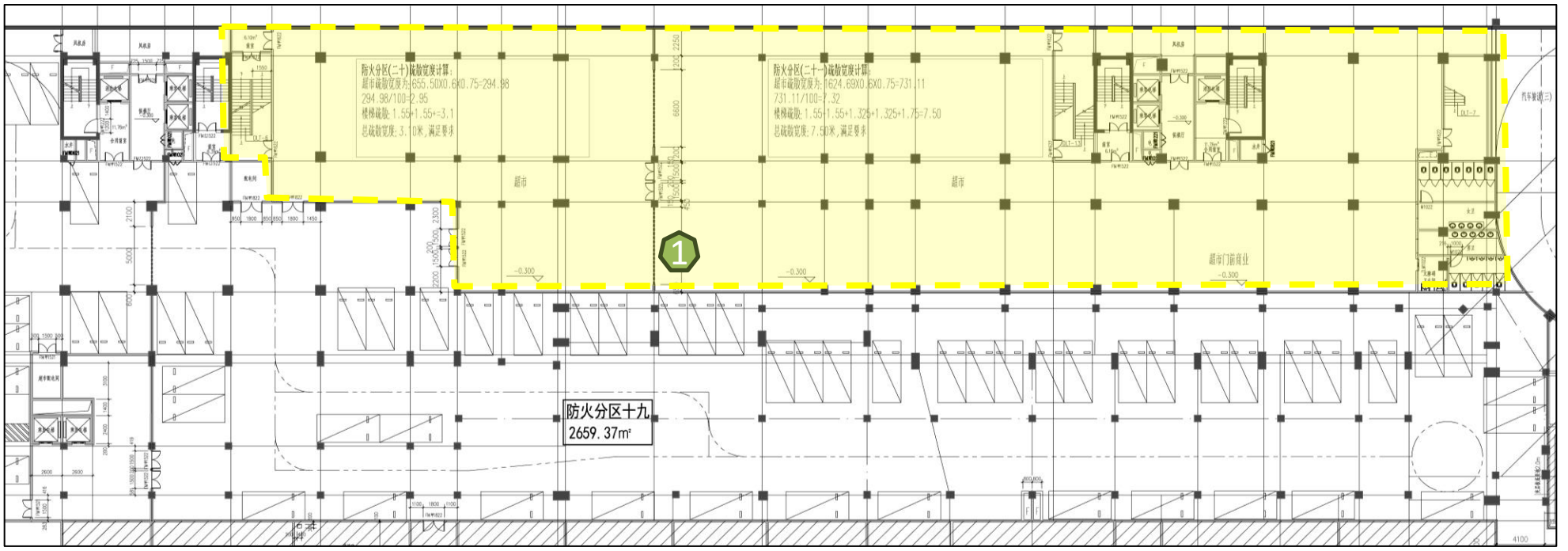


凤凰海鲜广场商业综合体项目二期

一层平面图及局部地下室平面图



修改前



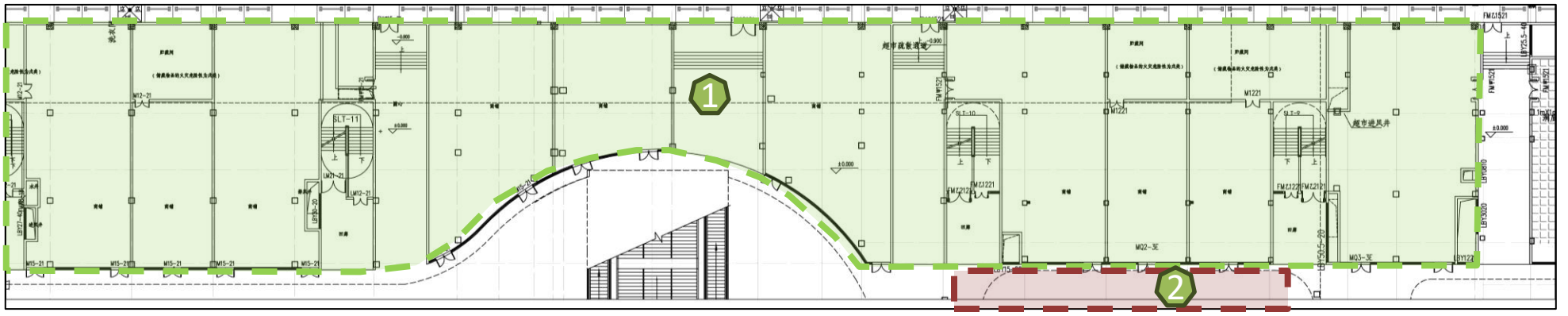
修改后

调整内容:

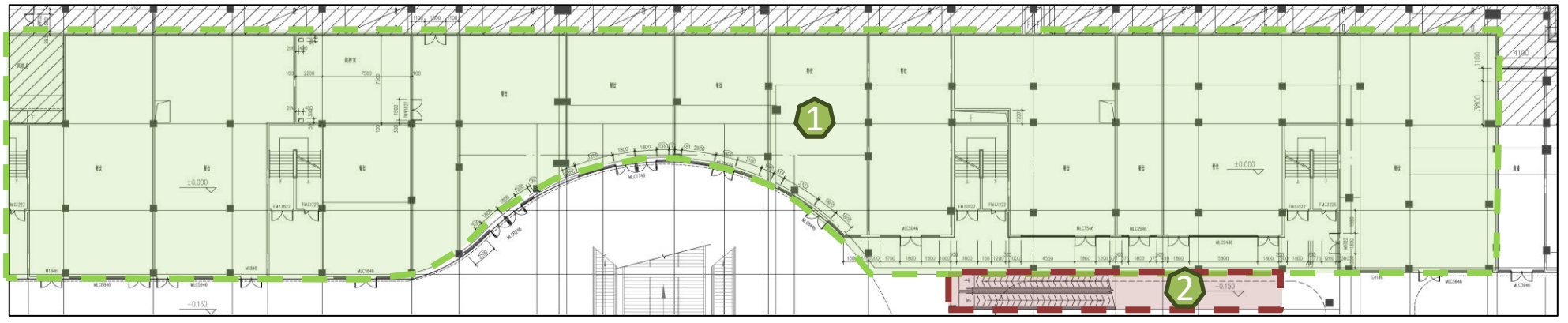
1. 取消部分车位，扩大地下超市平面布局。

凤凰海鲜广场商业综合体项目二期

一层局部平面图



修改前

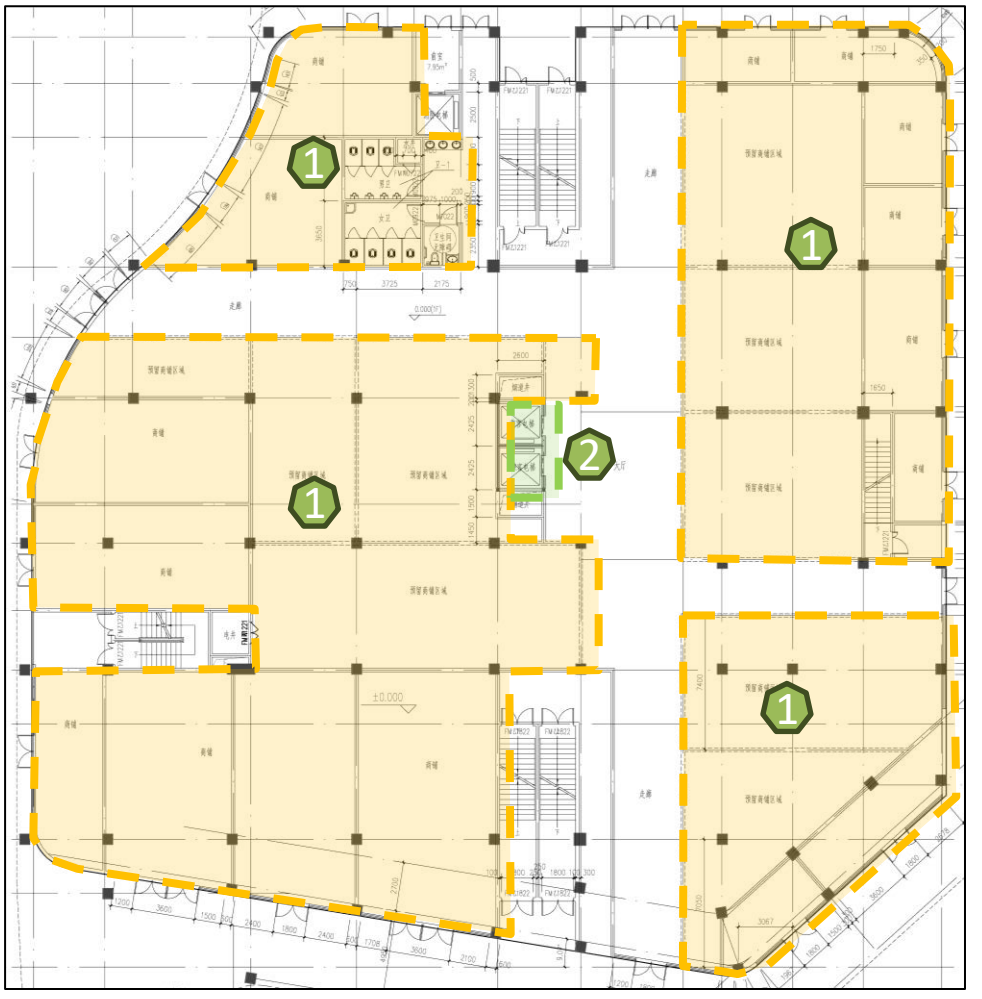


修改后

调整内容：

1. 调整商铺开间平面布局。
2. 增加自行扶梯下地下室。

修改前



修改后

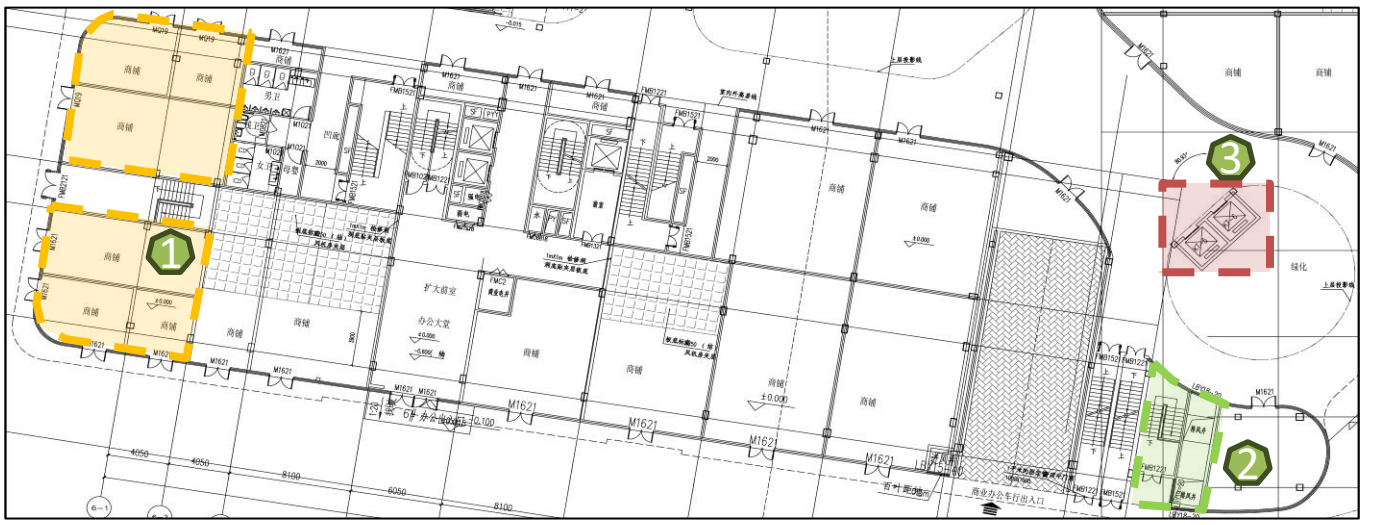
调整内容：

1. 调整商铺开间平面布局。
2. 调整电梯位置。

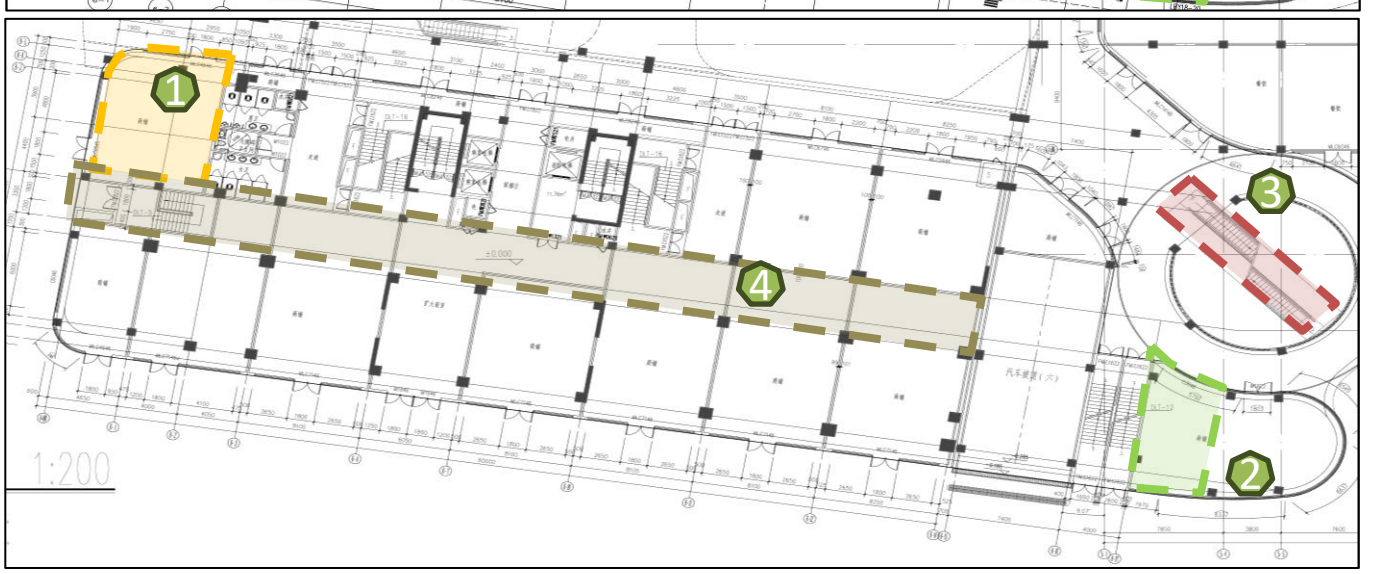
凤凰海鲜广场商业综合体项目二期

一层局部平面图

修改前

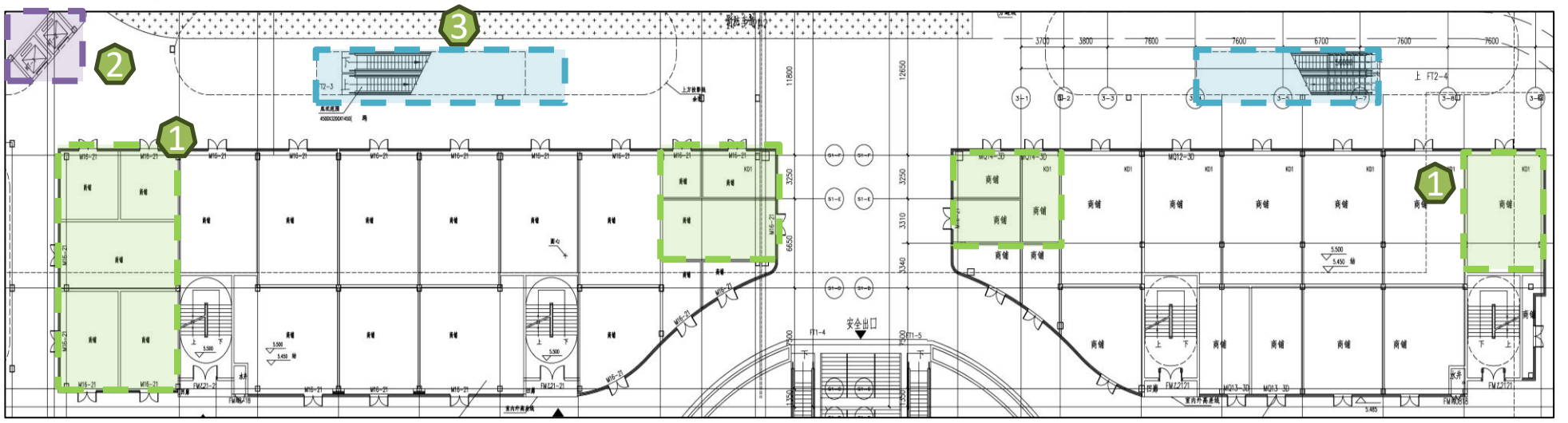


修改后

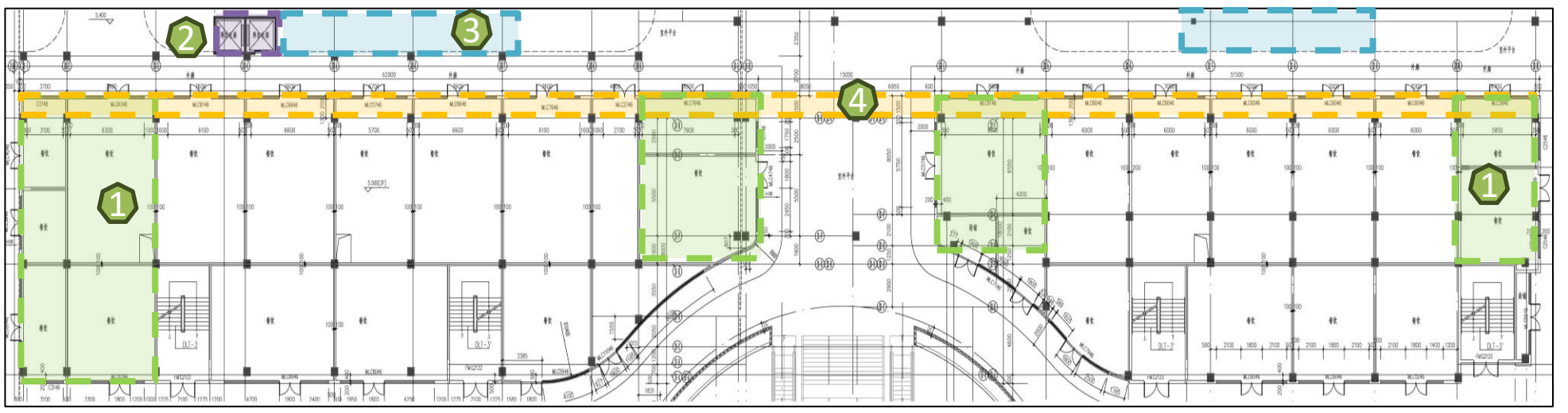


调整内容：
1. 调整商铺开间平面布局。
2. 取消楼梯间、排风井。
3. 取消电梯，调整为自行扶梯
4. 原柱网间距3300调整为4500。

二层局部平面图



修改前



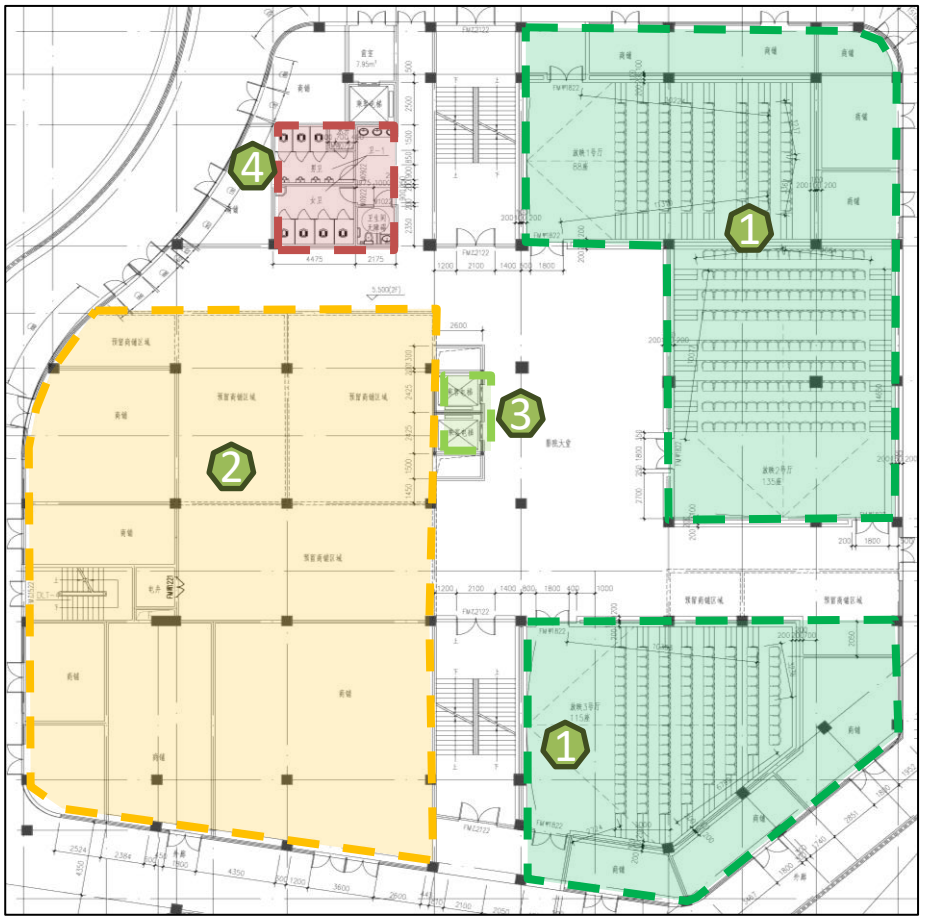
修改后

调整内容：
1. 调整商铺开间平面布局。2. 调整电梯位置。3. 取消自行扶梯。4. 外墙调整外扩一米。

凤凰海鲜广场商业综合体项目二期

二层局部平面图

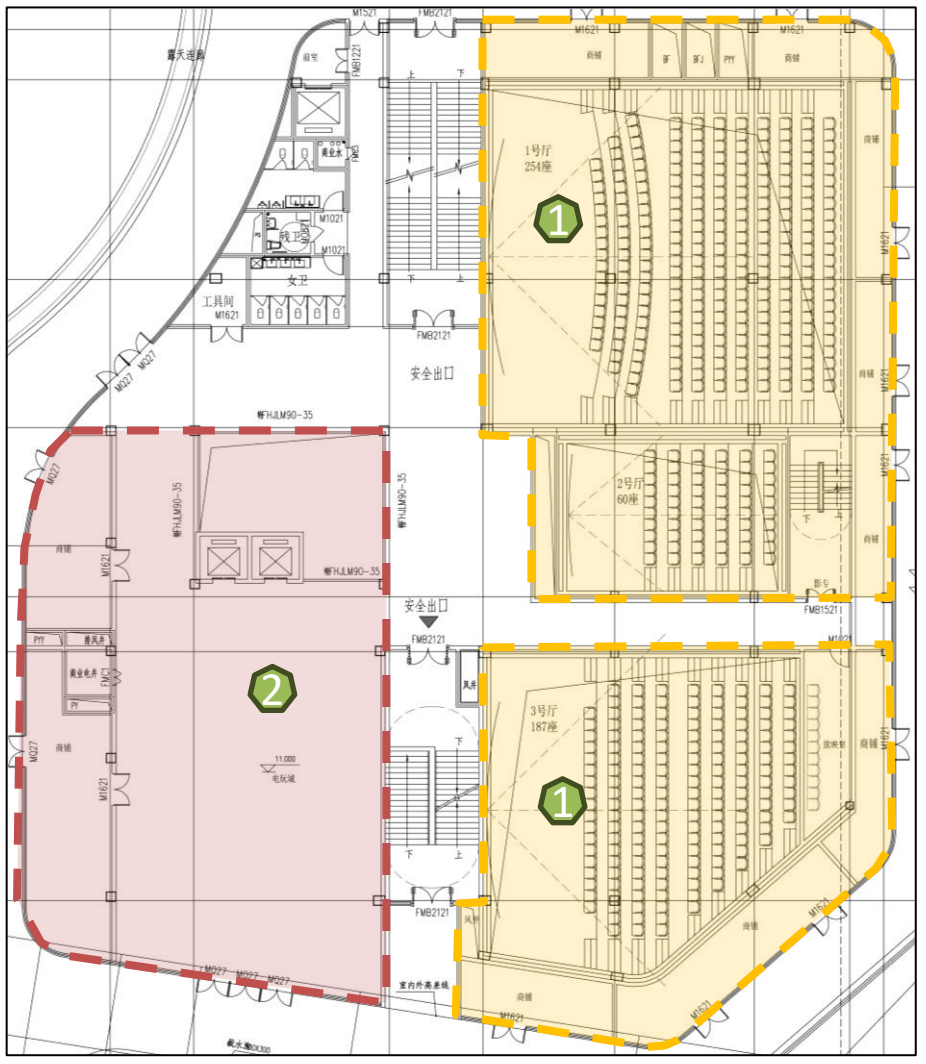
修改前



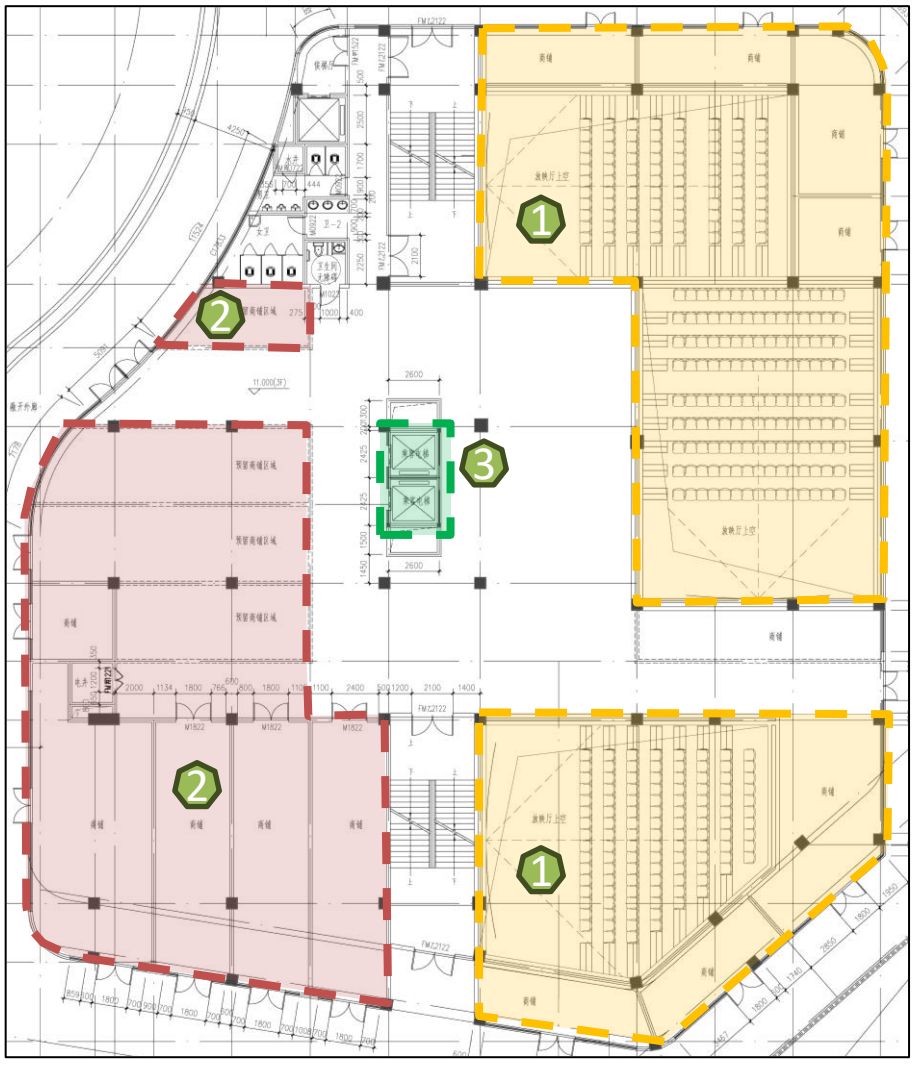
修改后

调整内容：1. 调整放映厅。2. 调整商铺开间平面布局。3. 调整电梯位置。

三层局部平面图



修改前



修改后

调整内容：1. 调整放映厅。2. 调整商铺开间平面布局。3. 调整电梯位置。

凤凰海鲜广场商业综合体项目二期

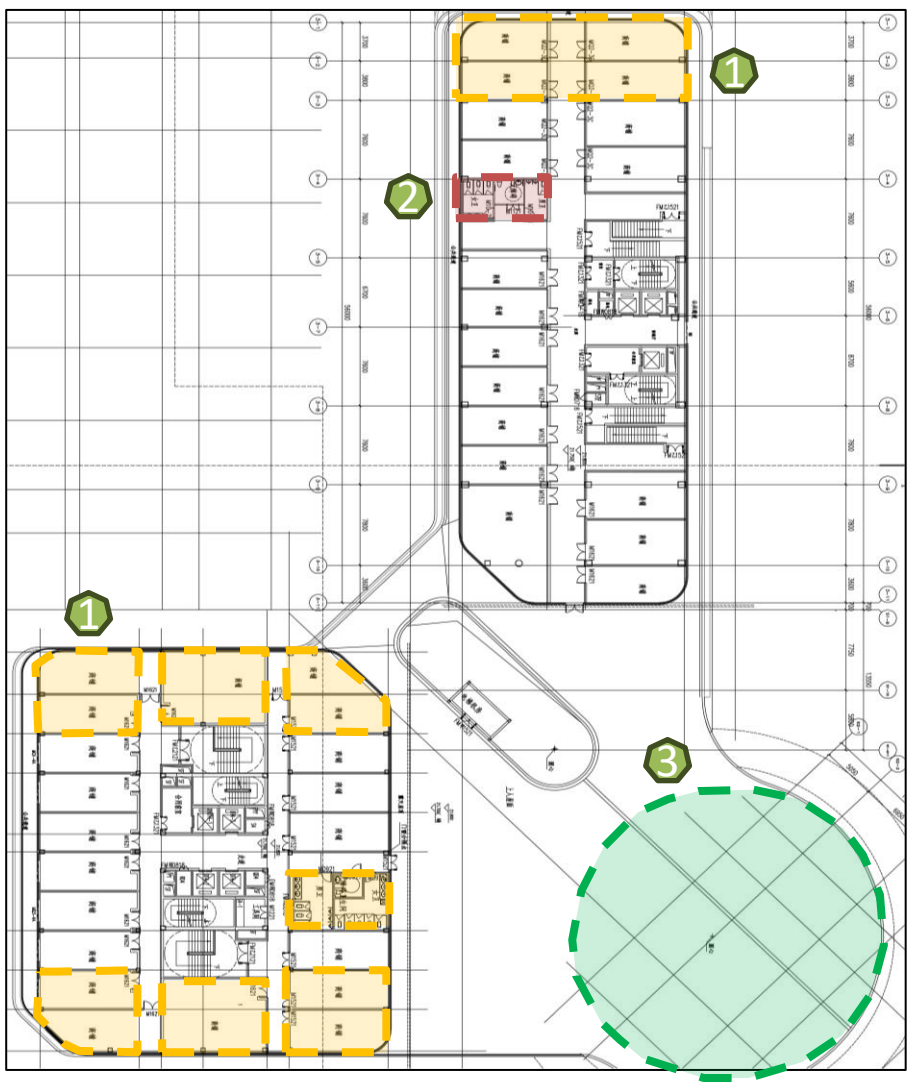
四层局部平面图

修改前

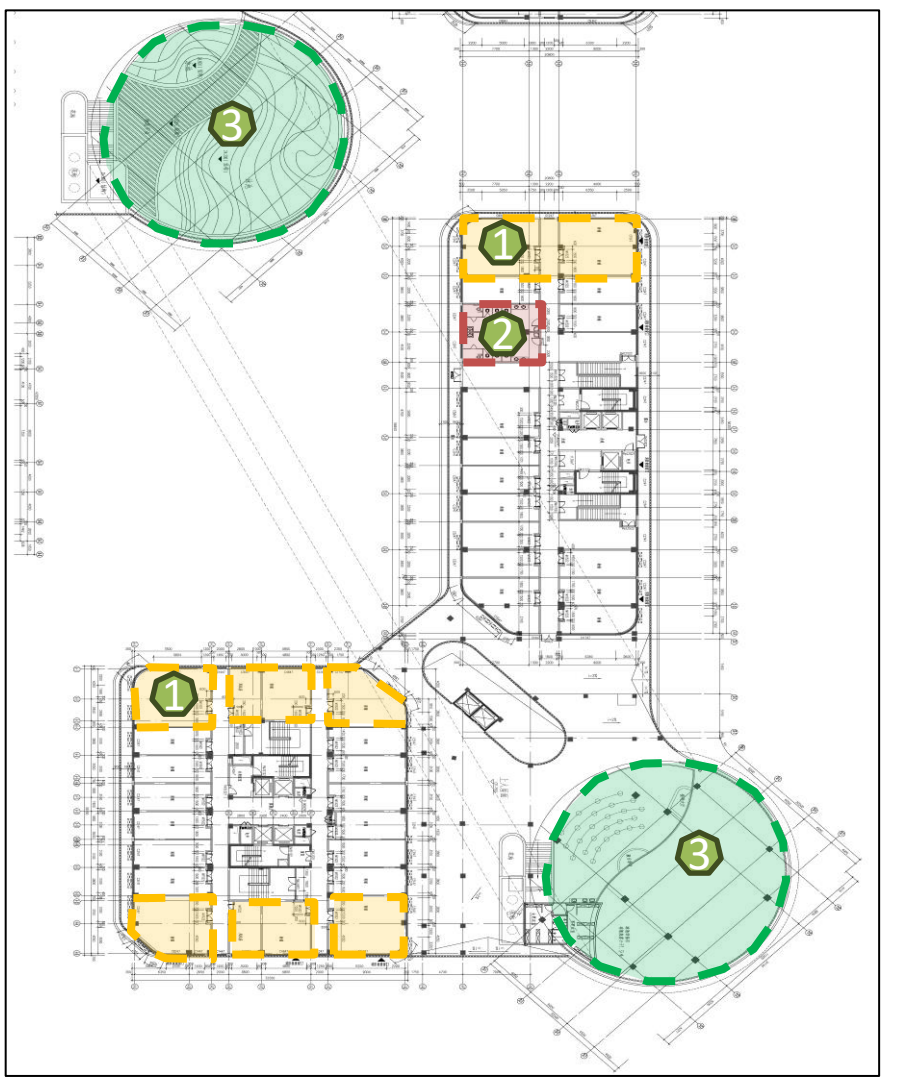
修改后

调整内容：1. 调整放映厅平面布局。2. 调整商铺开间平面布局。3. 调整卫生间平面布局。4. 调整电梯位置。

五层局部平面图



修改前

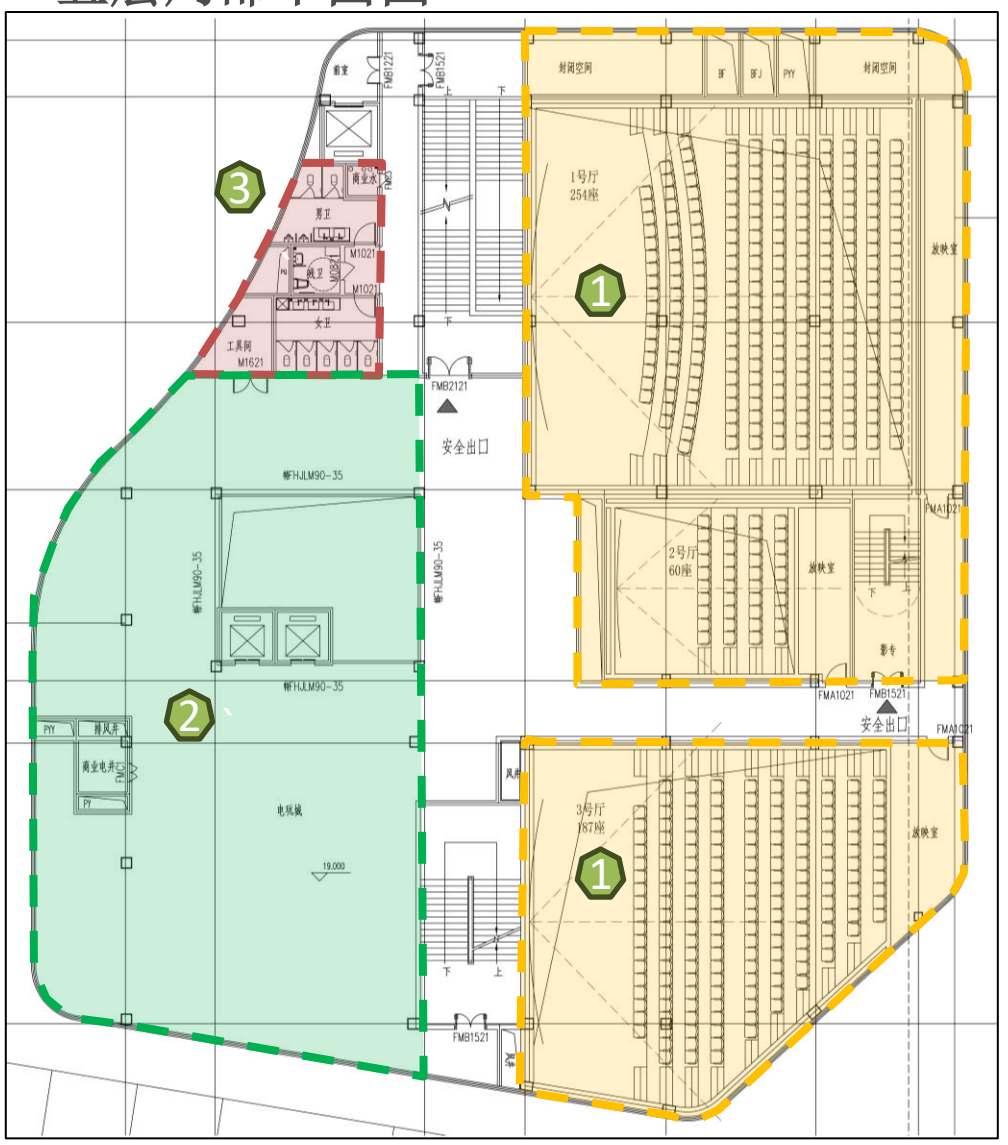


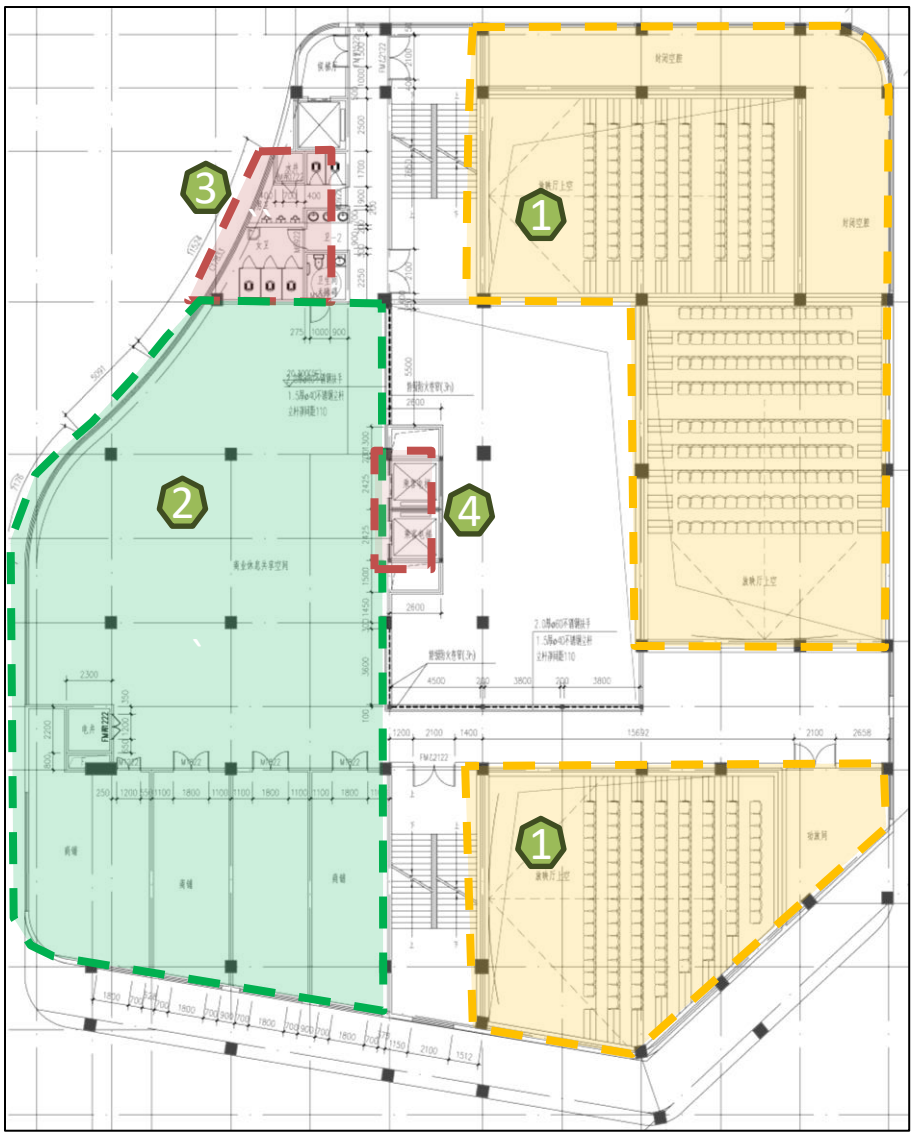
修改后

调整内容：1. 调整商铺开间平面布局2. 调整卫生间平面布局。3. 裙楼屋顶增加泳池。

凤凰海鲜广场商业综合体项目二期

五层局部平面图



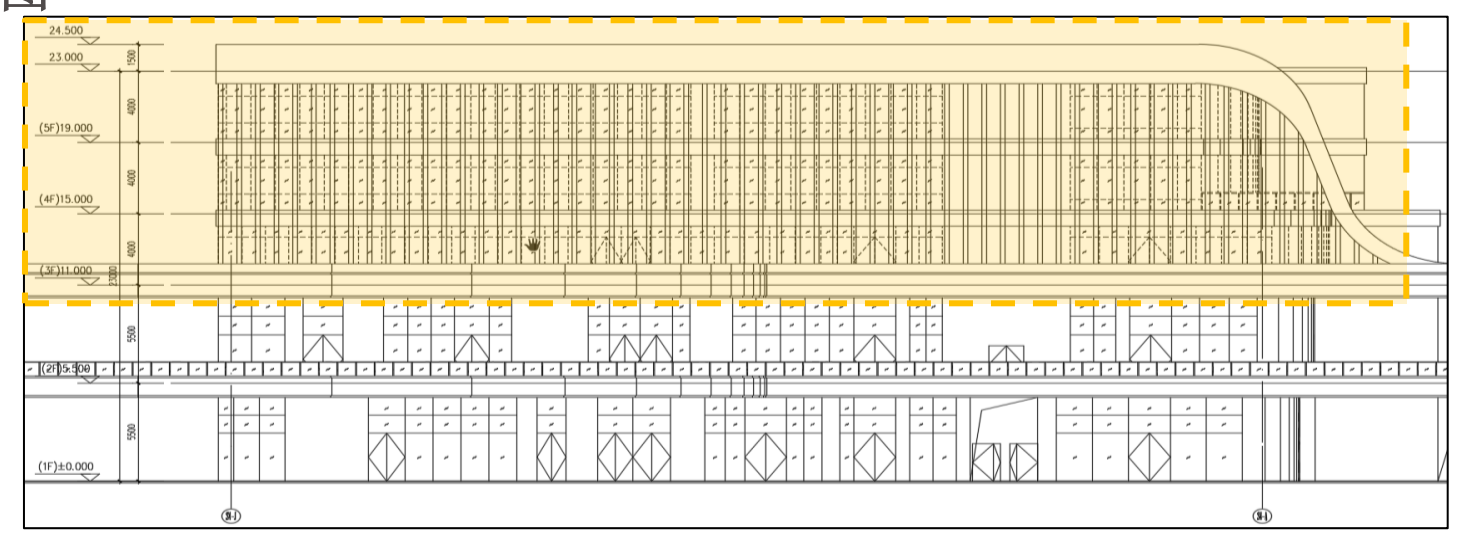


修改前 **修改后**

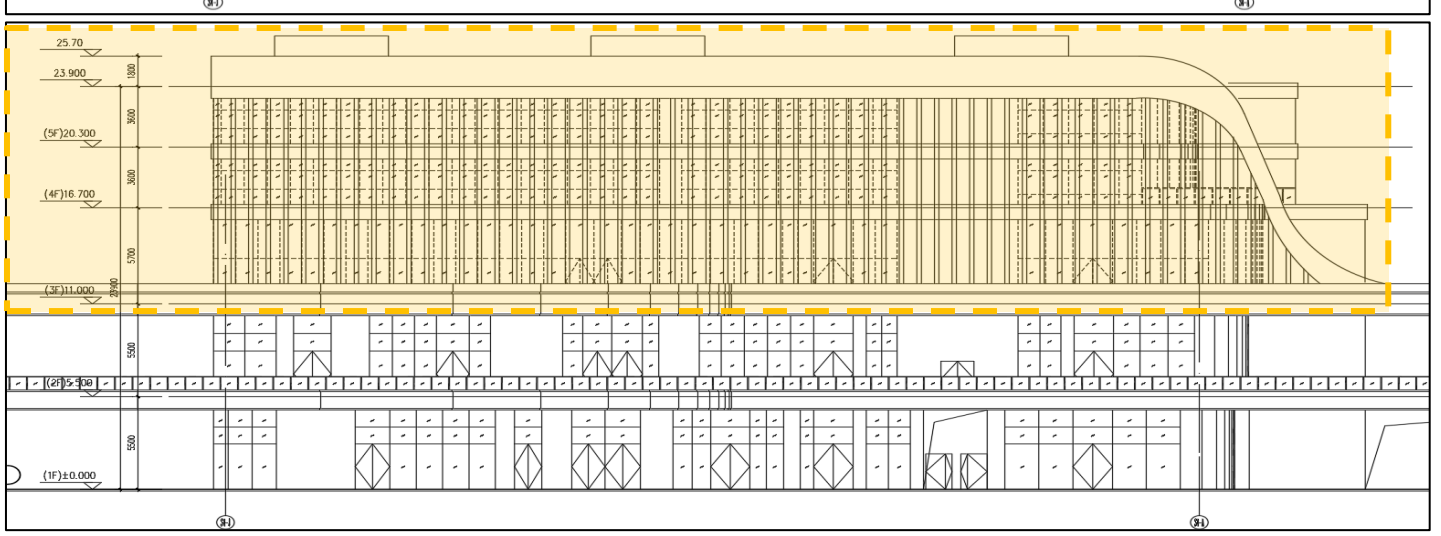
调整内容：1.调整放映厅平面布局。2.调整商铺开间平面布局。3.调整卫生间平面布局。4.调整电梯位置。

电影城立面图

修改前



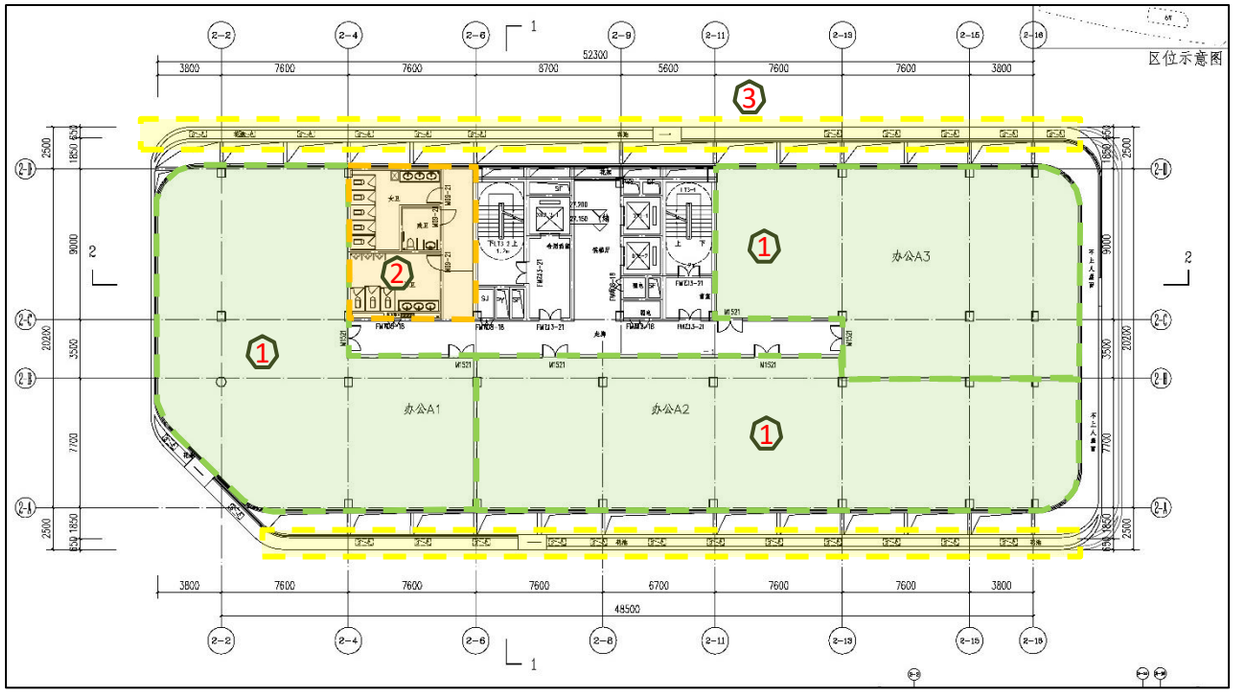
修改后



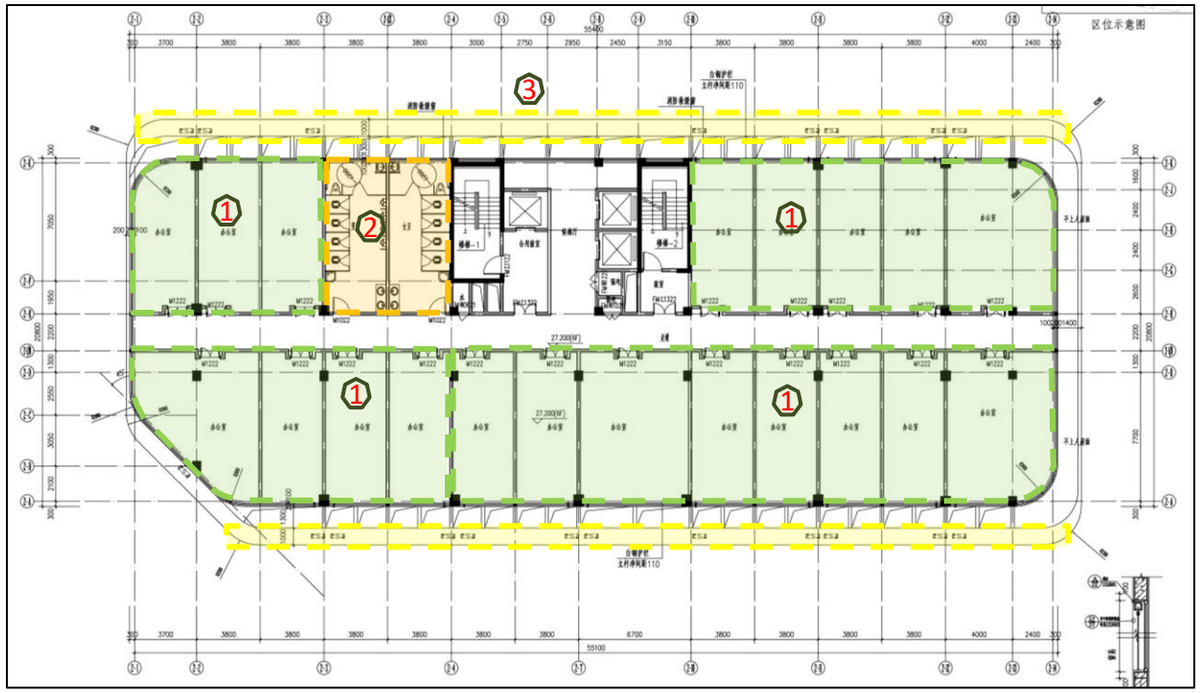
修改内容：第三层建筑层高由4.0米调整为5.7米，第四、五层建筑层高由4.0米调整为3.6米。

凤凰海鲜广场商业综合体项目二期

2#、3#、4#、5#楼六层至屋顶层平面图



标准层修改前



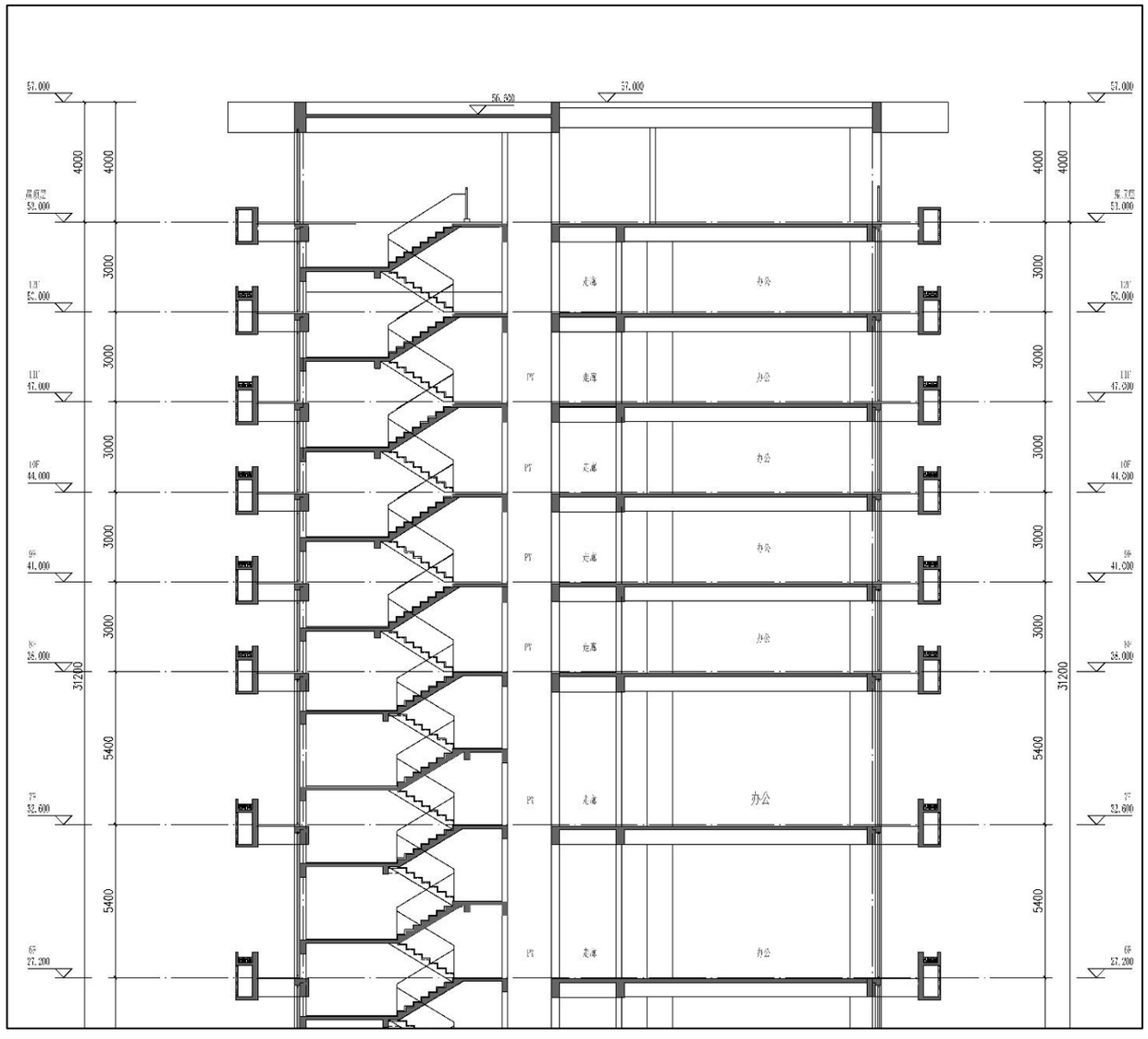
标准层修改后

修改内容:根据需求的变化，在建筑外轮廓、功能不变的情况下，办公室、卫生间格局相应调整。

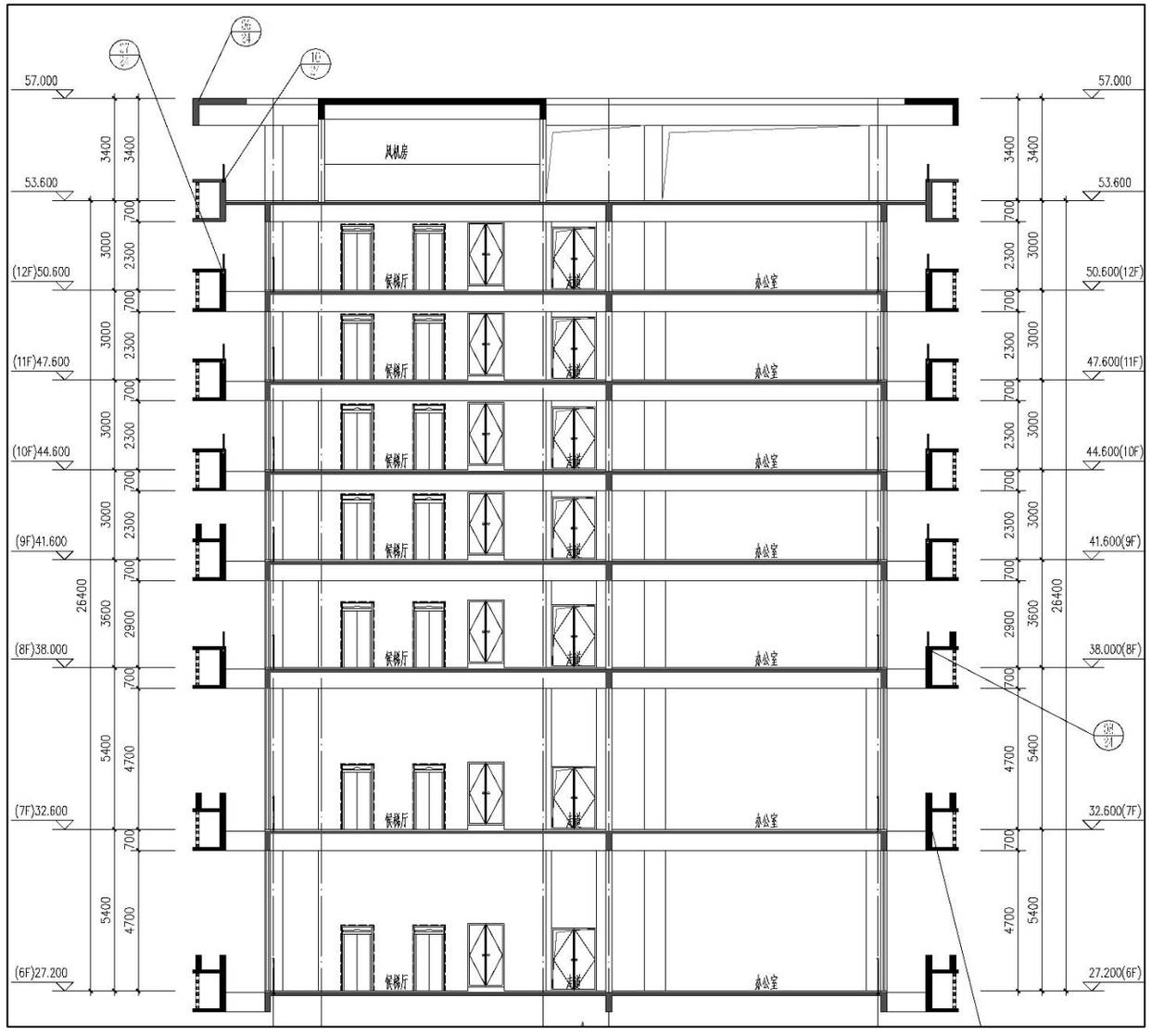
1. 区域1：大开间办公室调整为小空间办公室。
2. 区域2：调整卫生间平面布置。
3. 区域3：取消装饰栏杆、花池。

凤凰海鲜广场商业综合体项目二期

1#、2#、3#、4#、5#楼剖面图



修改前



修改后

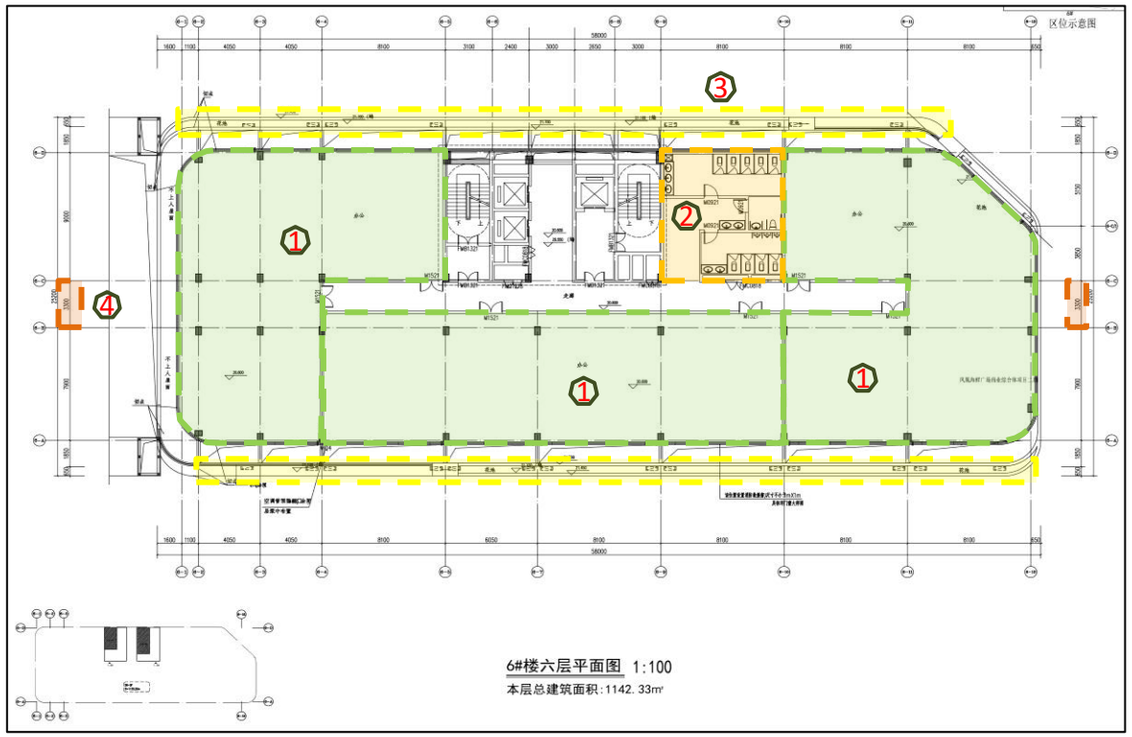
修改内容:1、1#楼第三层建筑层高由5.1米调整为5.4米，屋顶花架层建筑层高由3.1米调整为3.6米。

2、2#、3#楼第八层建筑层高由3.0米调整为3.6米，屋顶花架层建筑层高由4.0米调整为3.4米。

3、4#、5#楼第七层建筑层高由3.0米调整为3.6米，屋顶花架层建筑层高由3.3米调整为2.7米。

凤凰海鲜广场商业综合体项目二期

6#楼六至十五层平面图

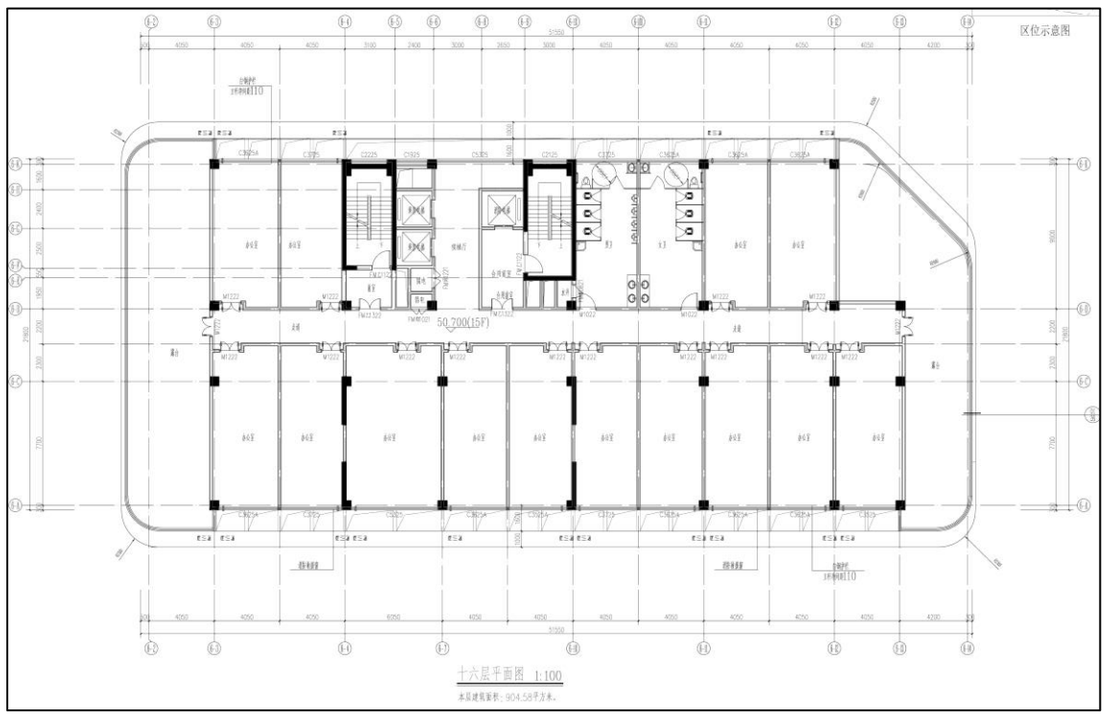


修改前

修改后

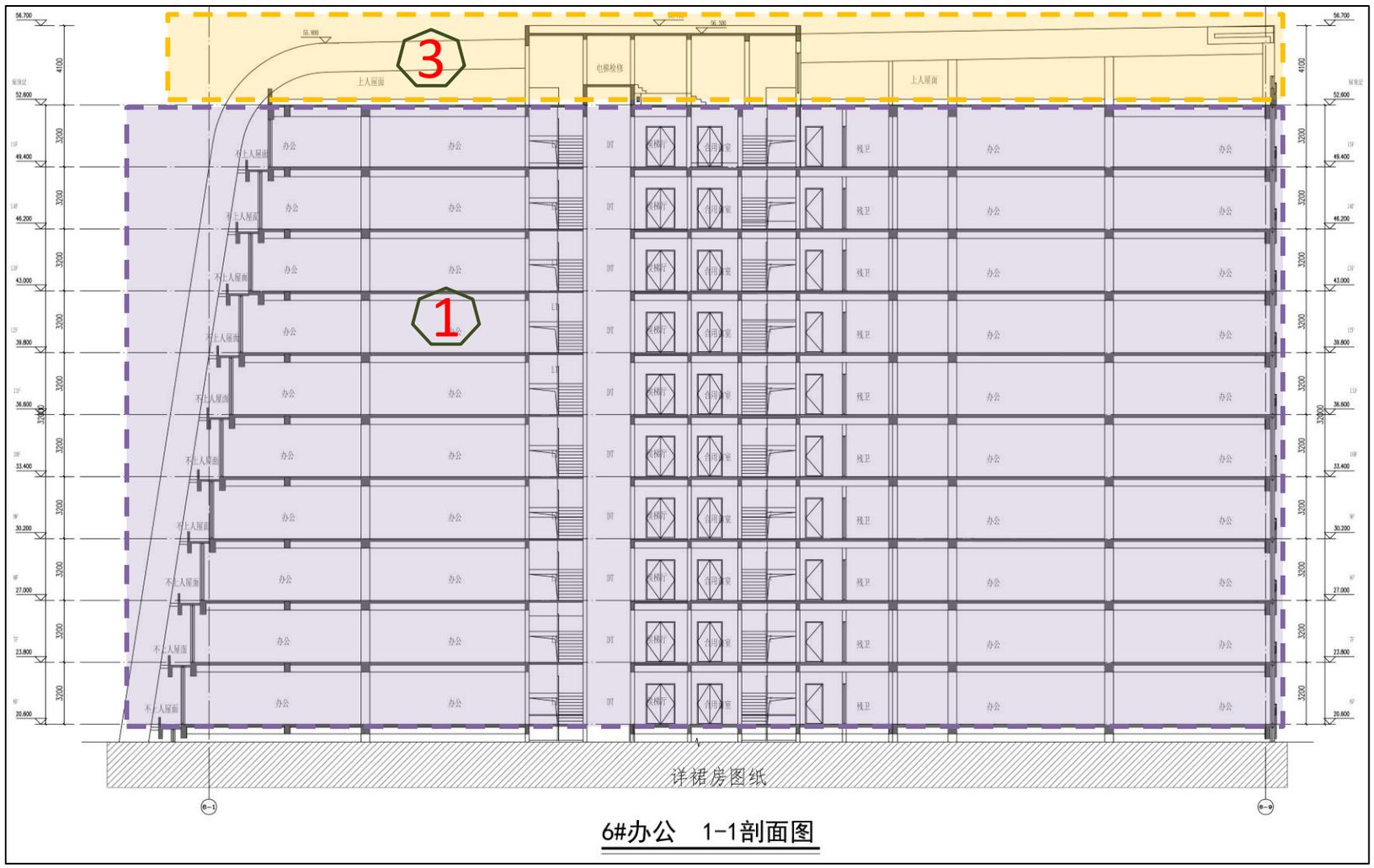
修改内容:根据需求的变化，在建筑外轮廓、功能不变的情况下，办公室、卫生间格局相应调整。
1. 区域1:大开间办公室调整为小空间办公室。2. 区域2:调整卫生间平面布置。3. 区域3：取消装饰栏杆、花池。4. 原柱网间距3300调整为4500。

6#楼 新增加第十六层平面图

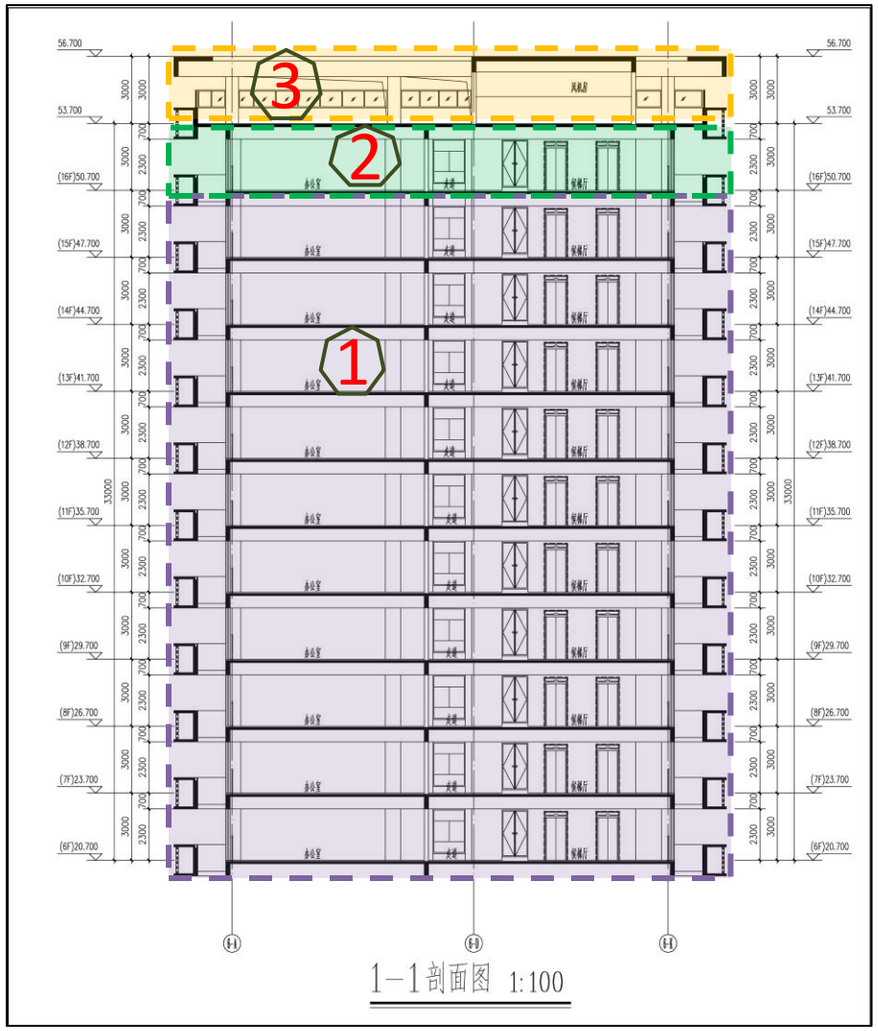


凤凰海鲜广场商业综合体项目二期

6#楼剖面图



修改前



修改后

修改内容:1. 第三层建筑层高由3.2米调整为3.7米。

2. 区域1：第四层至第十五层，层高由3.2米调整为3.0米。
3. 区域2：第十六层为新增层数，层高为3.0米。
4. 区域3：屋顶花架层建筑层高由4.1米调整为3.0米。
5. 增加第十六层后，建筑高度有变化，总海拔高度不变。

凤凰海鲜广场商业综合体项目二期

2#-6#楼立面图

修改前

修改后

修改内容:优化外立面效果