

三亚国际免税城三期A区项目 | 建筑设计优化方案

January 2026

建设单位: 三亚棠畔投资发展有限公司

设计单位: Snøhetta/WT/广州市设计院集团有限公司/Aecom/MVA

Snøhetta



广州市设计院集团有限公司
GUANGZHOU DESIGN INSTITUTE GROUP CO., LTD.

AECOM

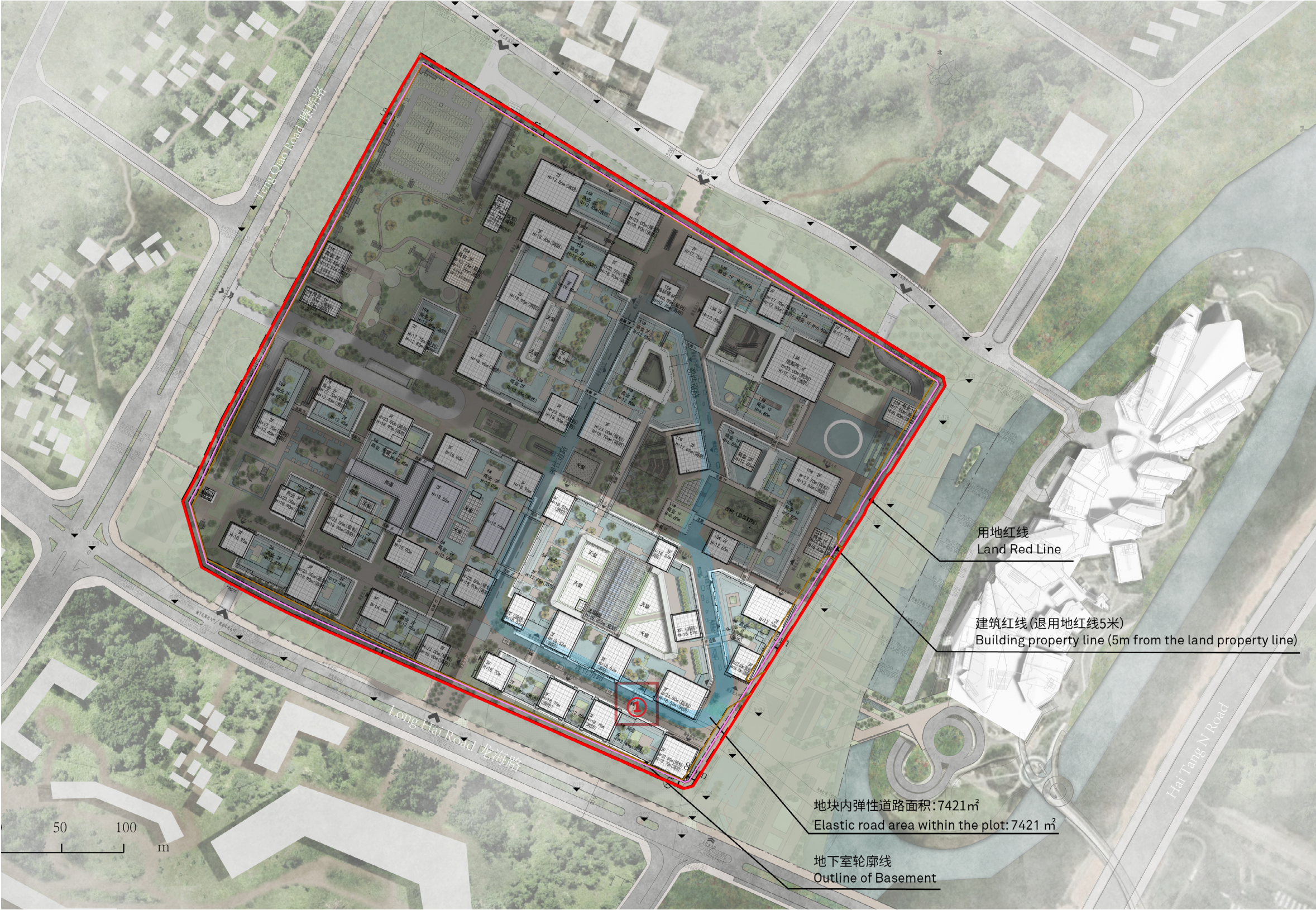
SYSTRA
MVA

总平面图对比

调整原因：功能及招商需求

①取消1#和5#的右侧连桥

调整前



总平面图对比

调整原因：功能及招商需求

①取消1#和5#的右侧连桥

调整后



指标前后对比

调整原因：功能及招商需求

指标前后对比

三亚国际免税城三期A区项目前后对比技术经济指标总表						
序号	名称		调整前指标	调整后指标	差值（调整后-调整前）	
1	总用地面积（㎡）		207488.44	207488.44	0	
2	总建筑面积（㎡）		268446.23	268160.2	-286.03	
	其中	地上建筑面积	57897.57	57611.54	-286.03	
		地下建筑面积	210548.66	210548.66	0	
	其中	应计容建筑面积		74223.73	73655.24	-568.49
		不计容建筑面积		194222.5	194504.96	282.46
		其中	商业	19517.31	19816.82	299.51
			地下车库及设备用房	173078.48	173078.48	0
			装配式补偿	1626.71	1609.66	-17.05

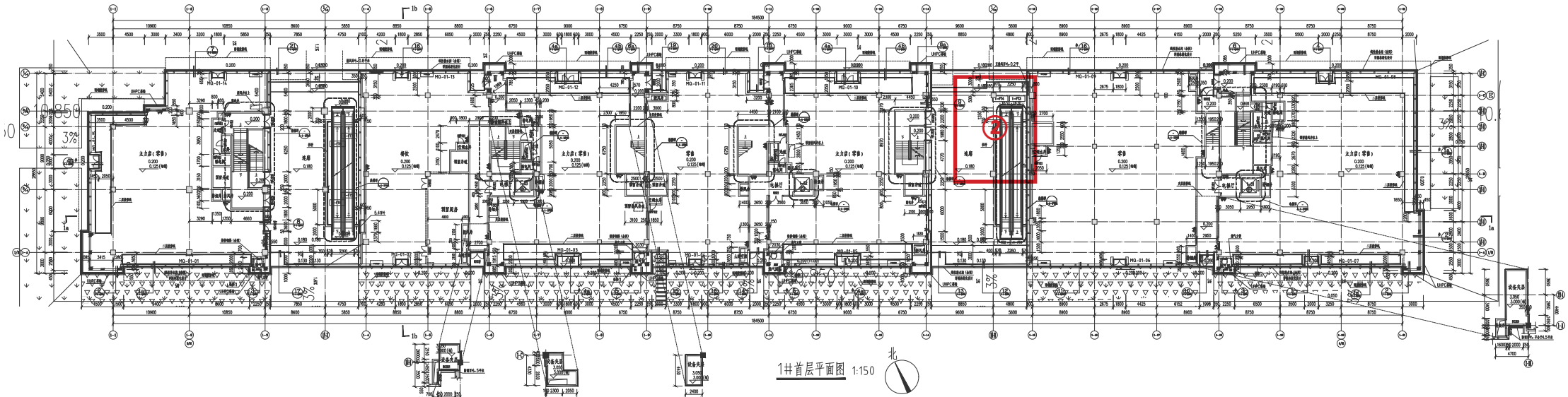
1#楼调整后对比

1#首层平面对比

调整原因：功能及招商需求

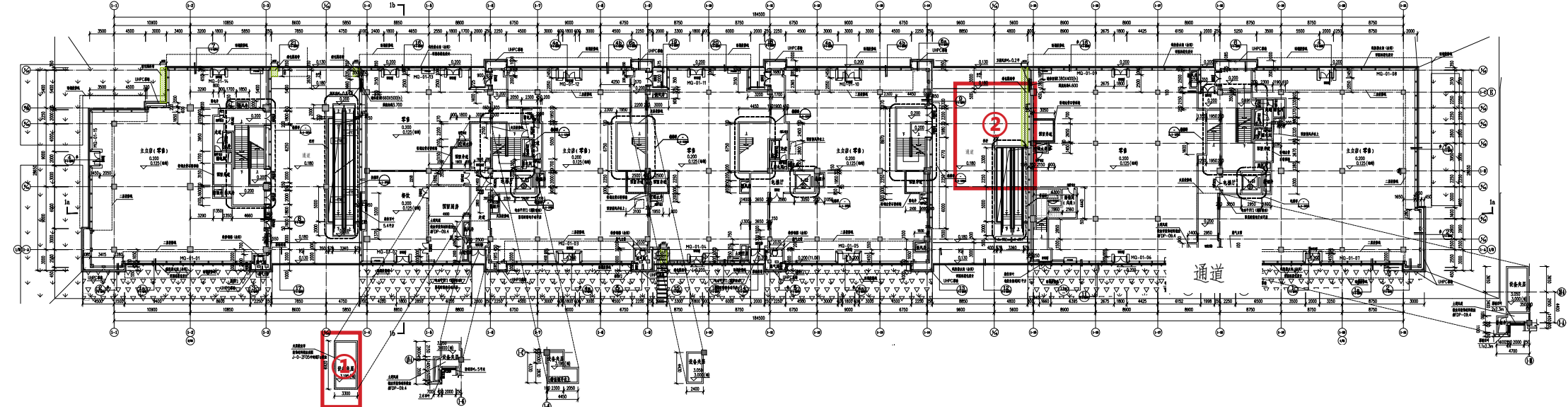
- ①增加楼梯设备夹层
- ②取消上二层扶梯，板边线修改

调整前



1#首层平面图

调整后



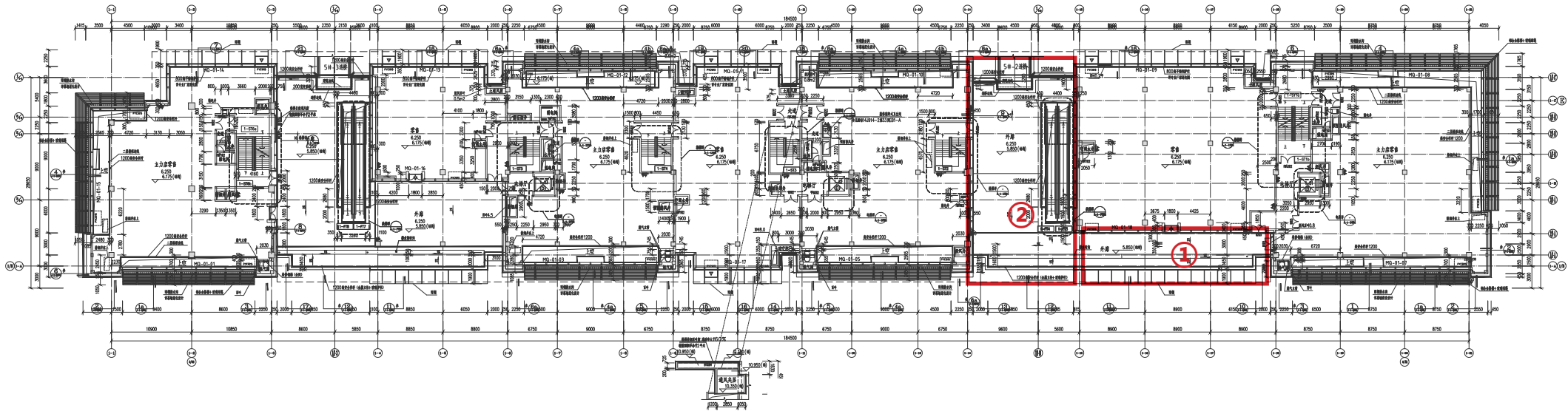
1#首层平面图

1#二层平面对比

调整原因：功能及招商需求

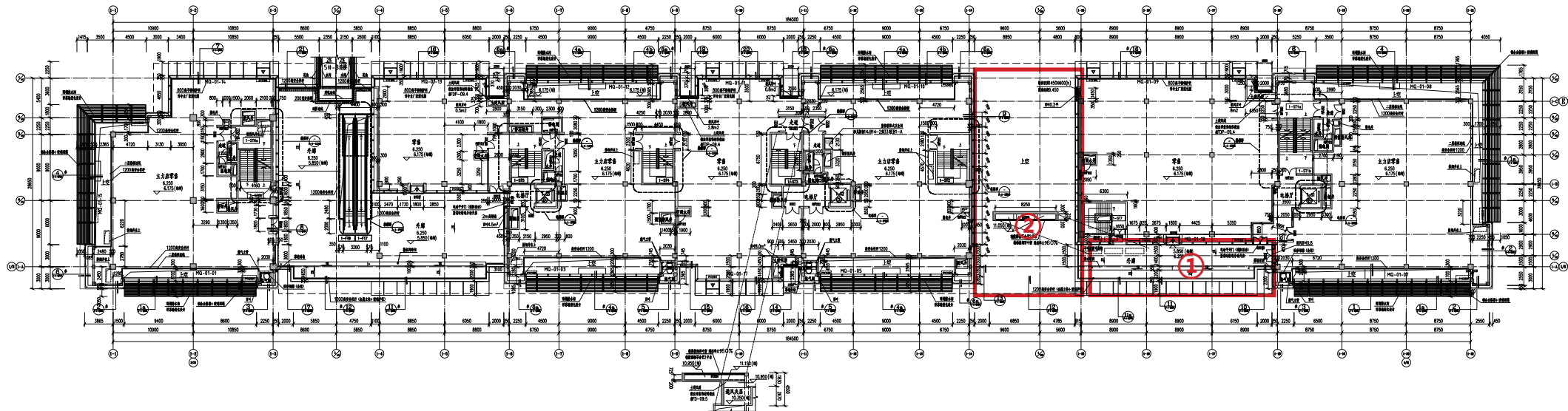
- ①外廊调整
- ②取消连廊

调整前



1#二层平面图

调整后



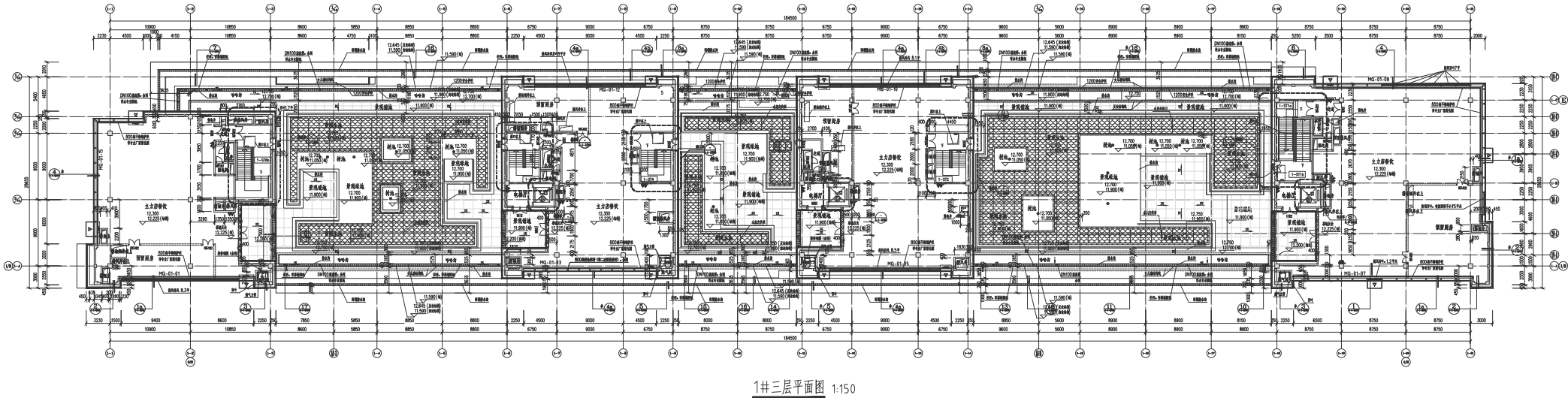
1#二层平面图

1#三层平面对比

调整原因：功能及招商需求

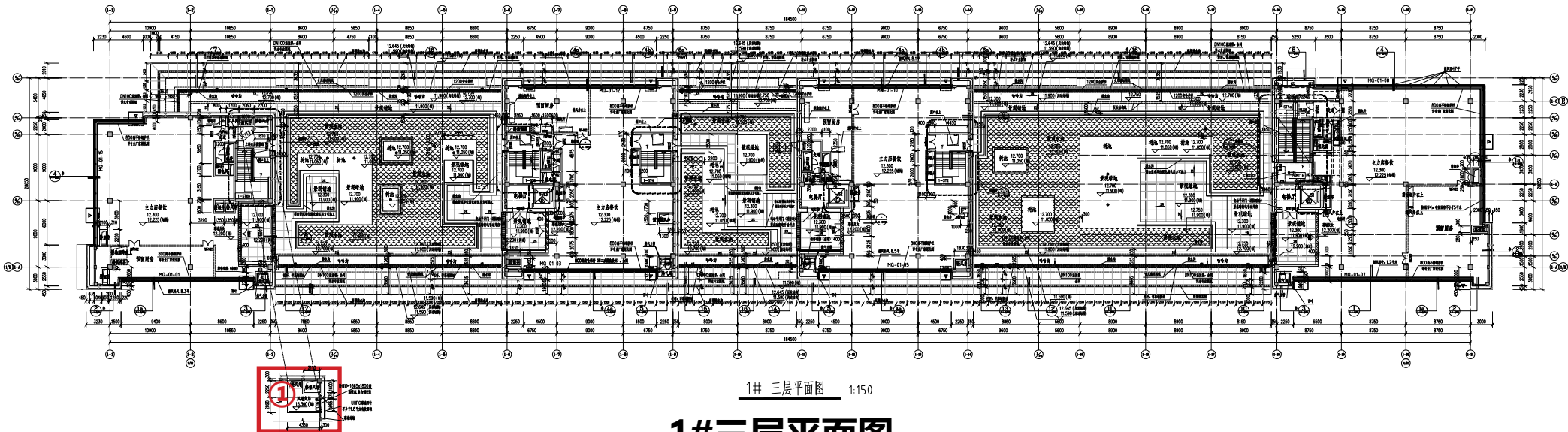
①增加设备夹层

调整前



1#三层平面图

调整后



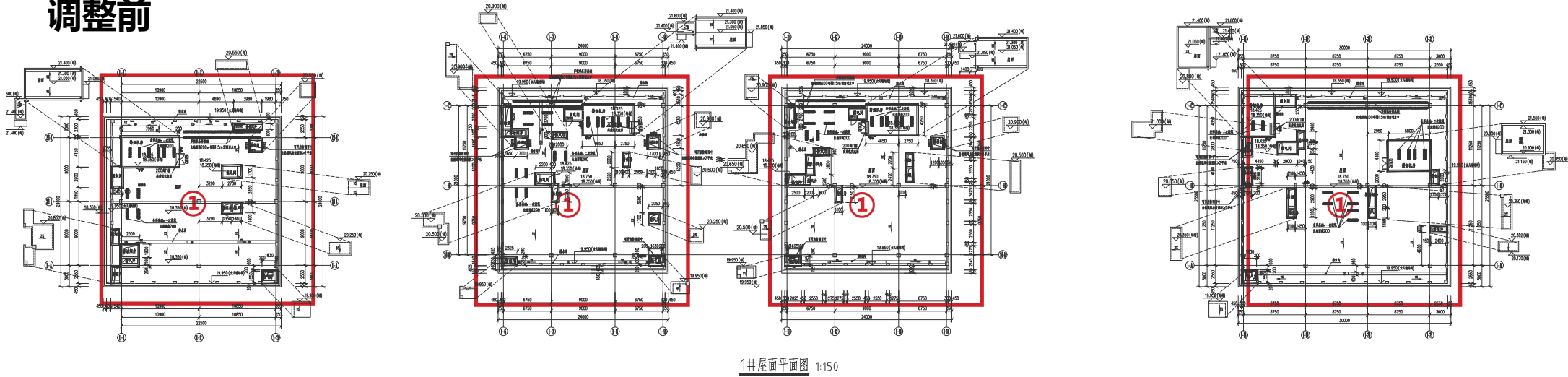
1#三层平面图

1#屋面层平面对比

调整原因：功能需求

①屋顶设备机房微调

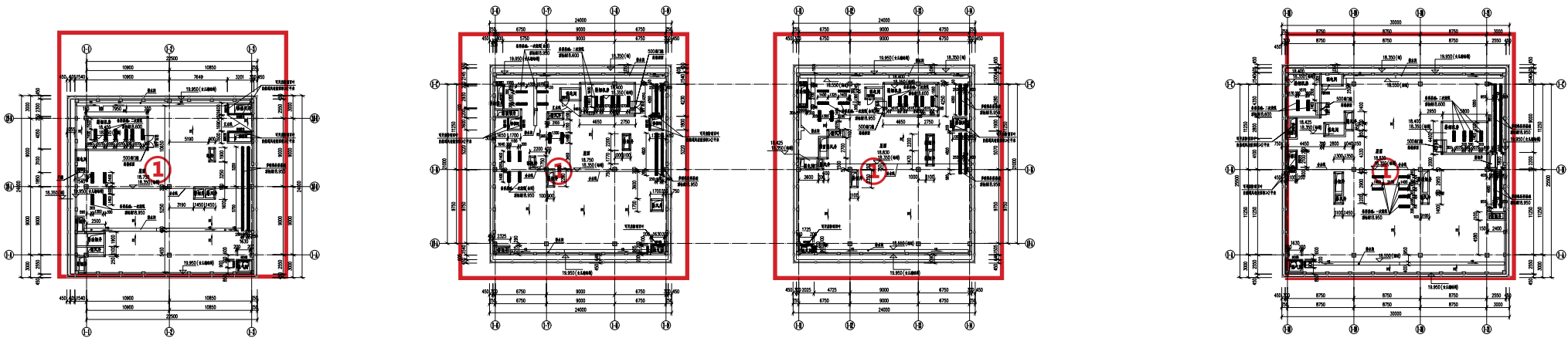
调整前



1#屋面平面图 1:150

1#屋面层平面图

调整后



1# 屋面平面图 1:150

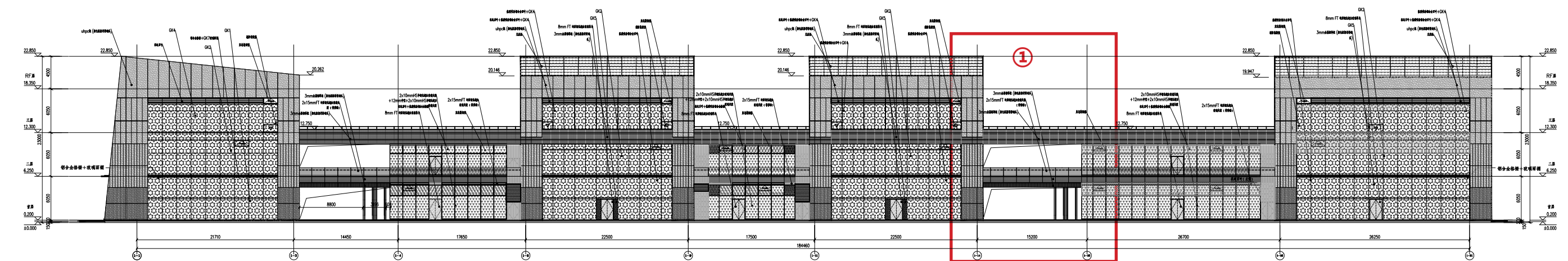
1#屋面层平面图

1#立面对比

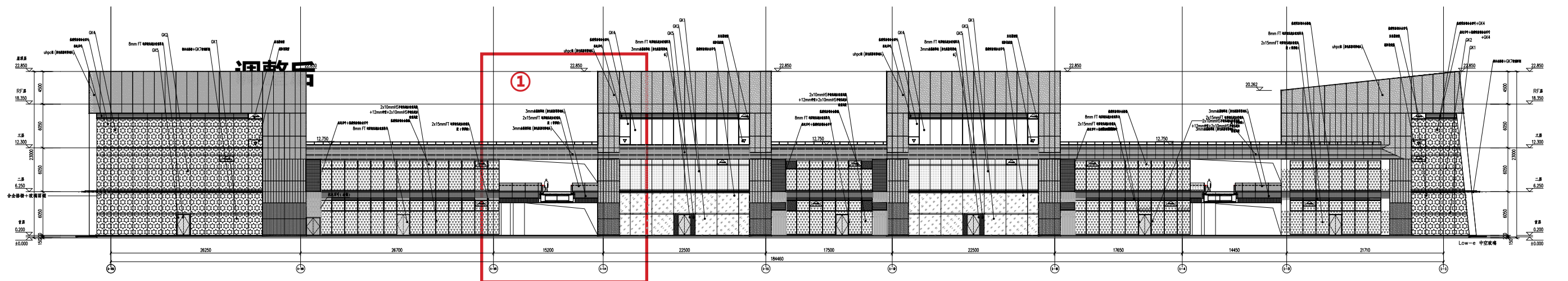
调整原因：功能及招商需求

①取消连桥，立面调整

调整前



1#楼 ①-② 轴南立面图 1:150



1#楼 ①-② 轴北立面图 1:150

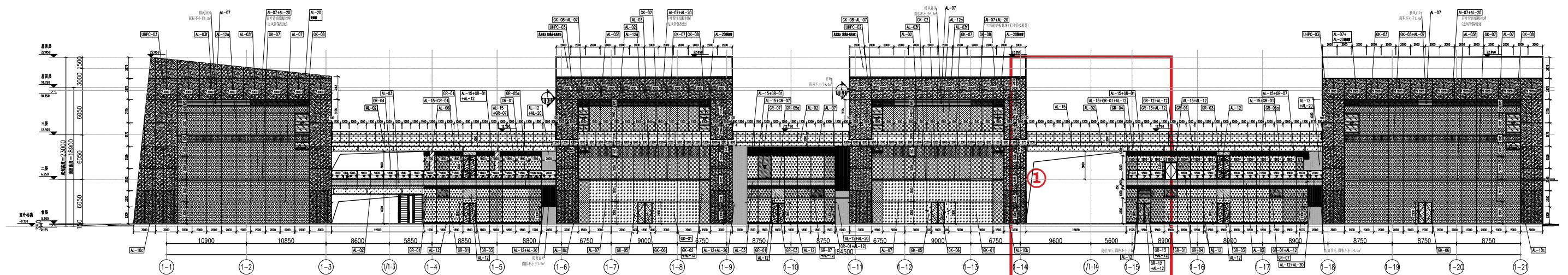
1#立面图

1#立面对比

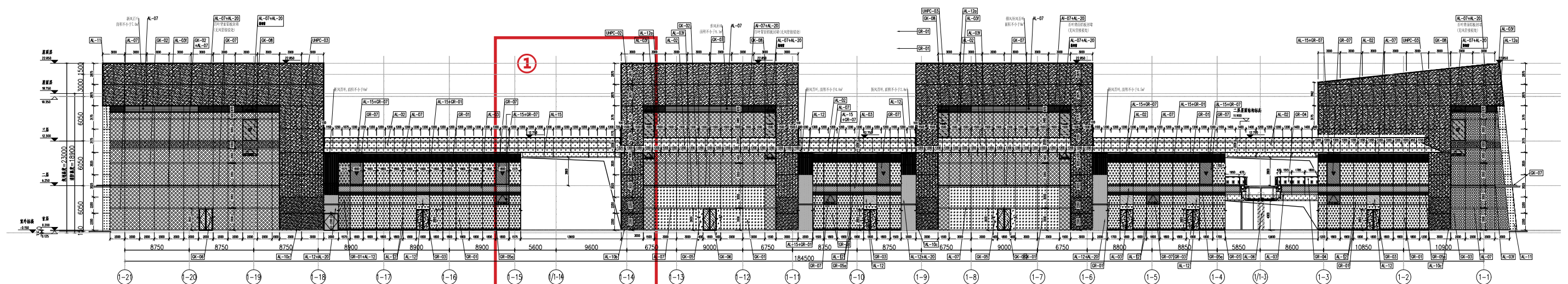
调整原因：功能及招商需求

①取消连桥，立面调整

调整后



1#楼 ①~② 轴南立面图 1:200



1#楼 ②~① 轴北立面图 1:200

1#立面图

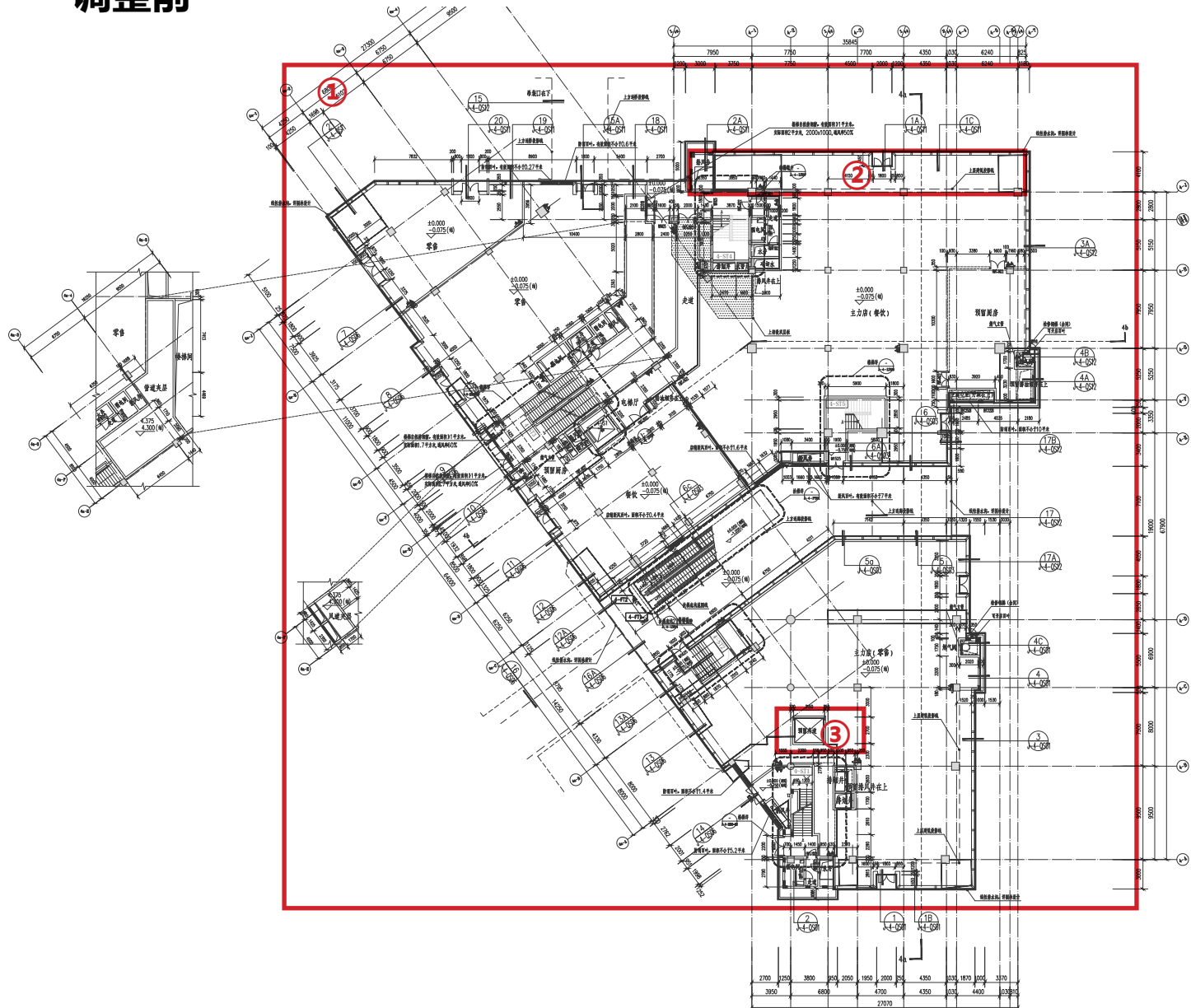
4#楼调整前后对比

4#首层平面对比

调整原因：功能及招商需求

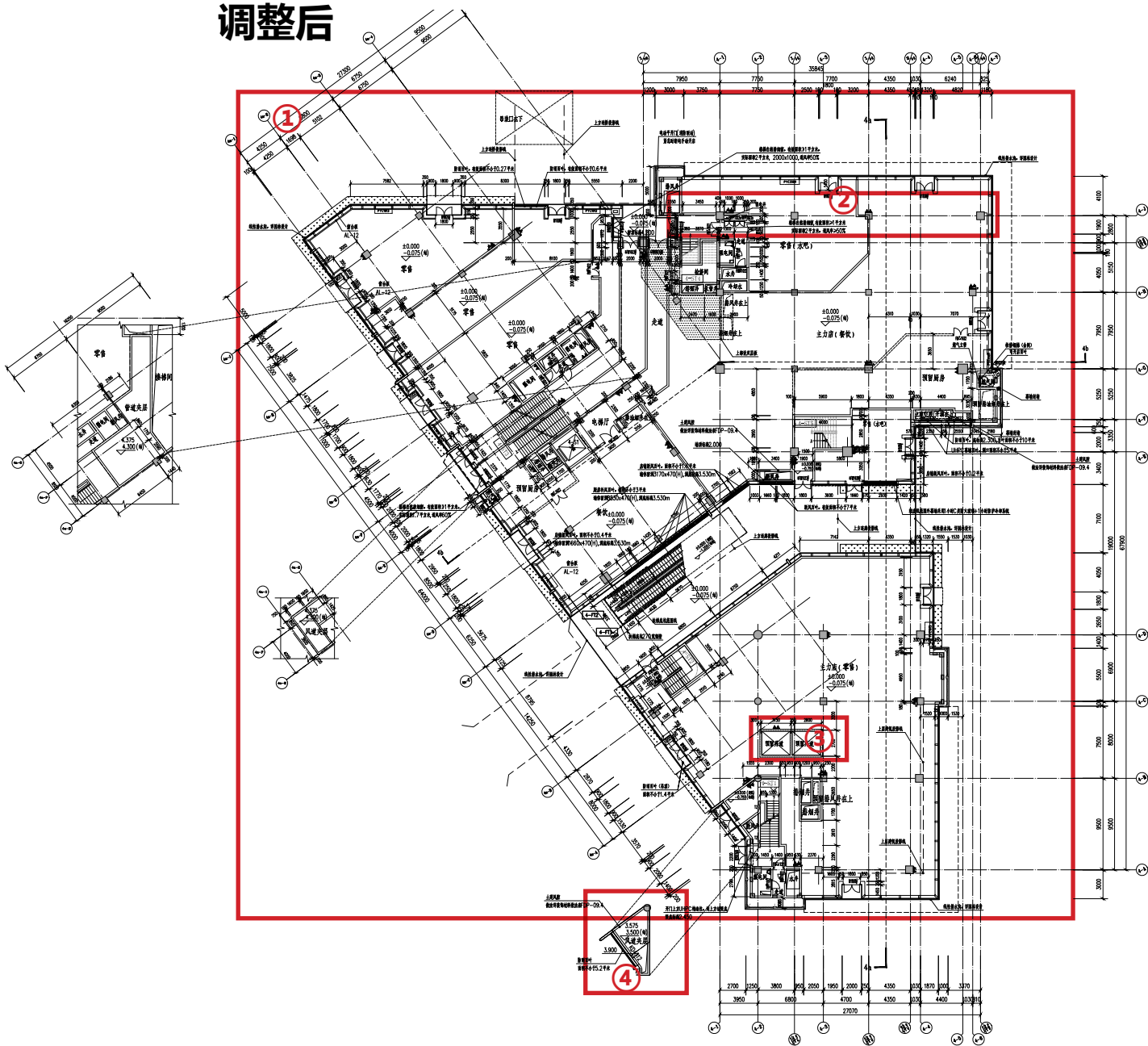
- ①平面布局调整
- ②取消二层挑空区域
- ③店铺增加电梯预留井道
- ④增设楼梯设备夹层

调整前



4#首层平面图

调整后



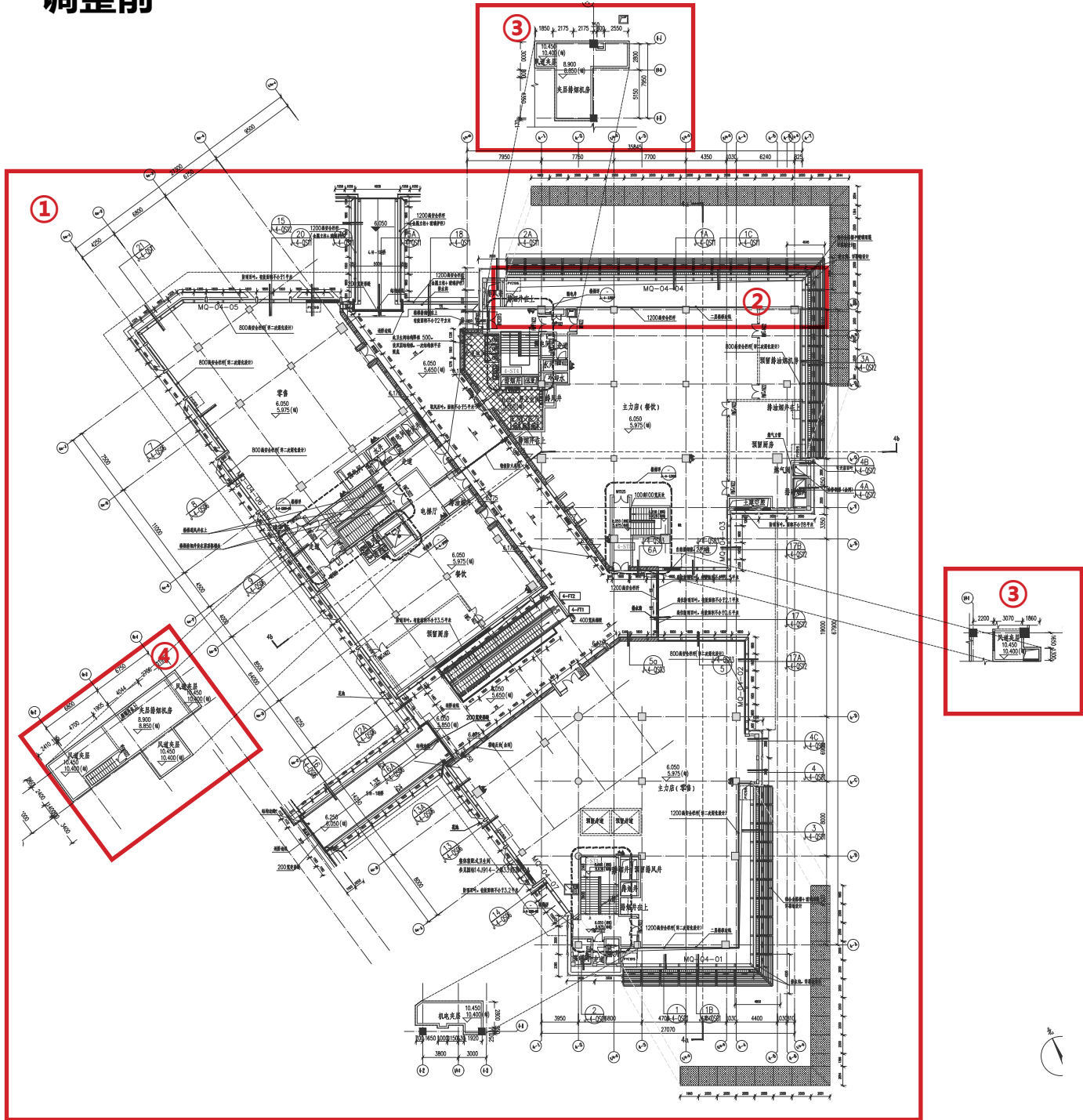
4#首层平面图

4#二层平面对比

调整原因：功能及招商需求

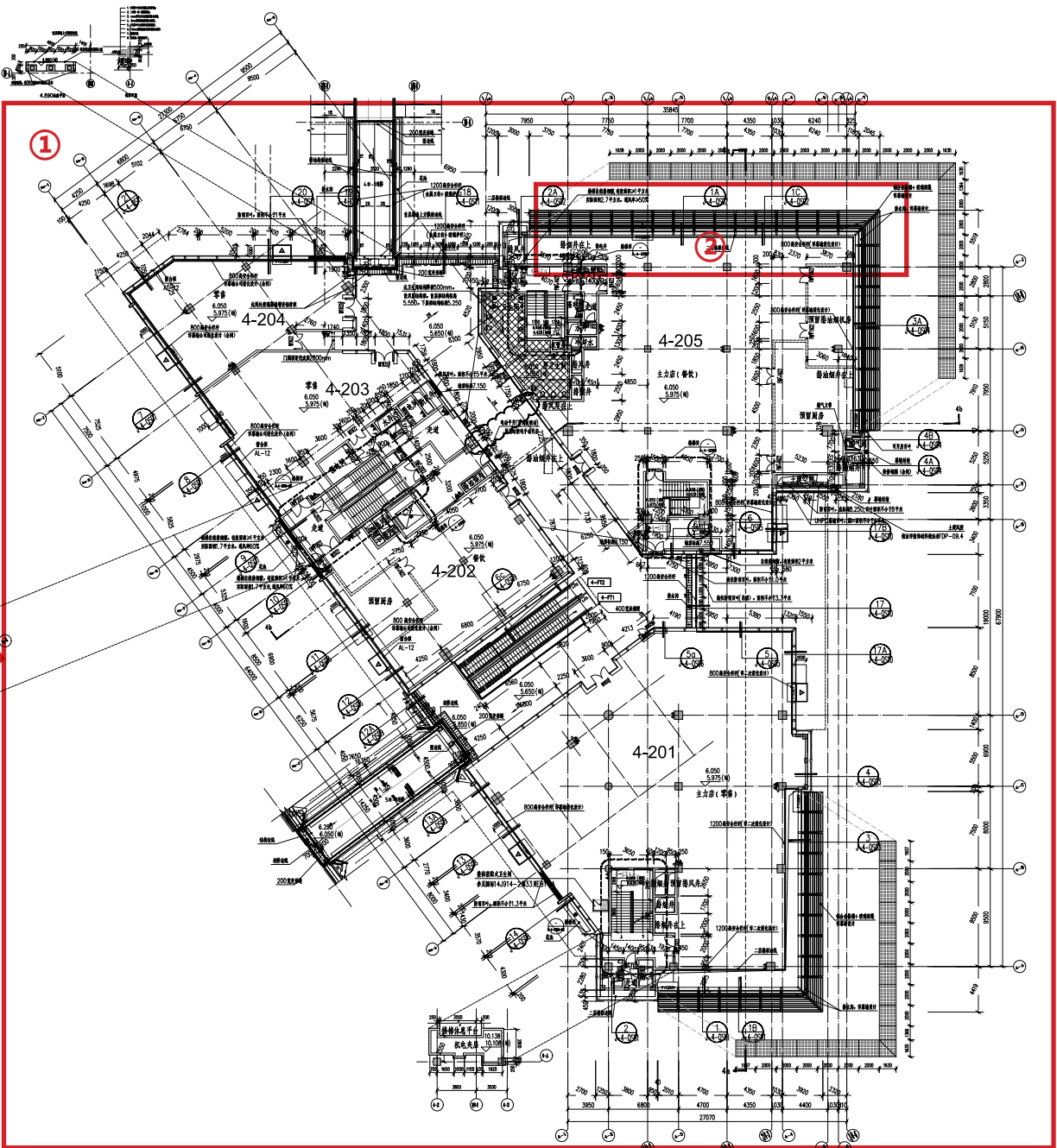
- ①建筑布局调整
- ②取消二层挑空区域
- ③取消楼梯设备夹层
- ④调整楼梯夹层轮廓，增加夹层

调整前



4#二层平面图

调整后



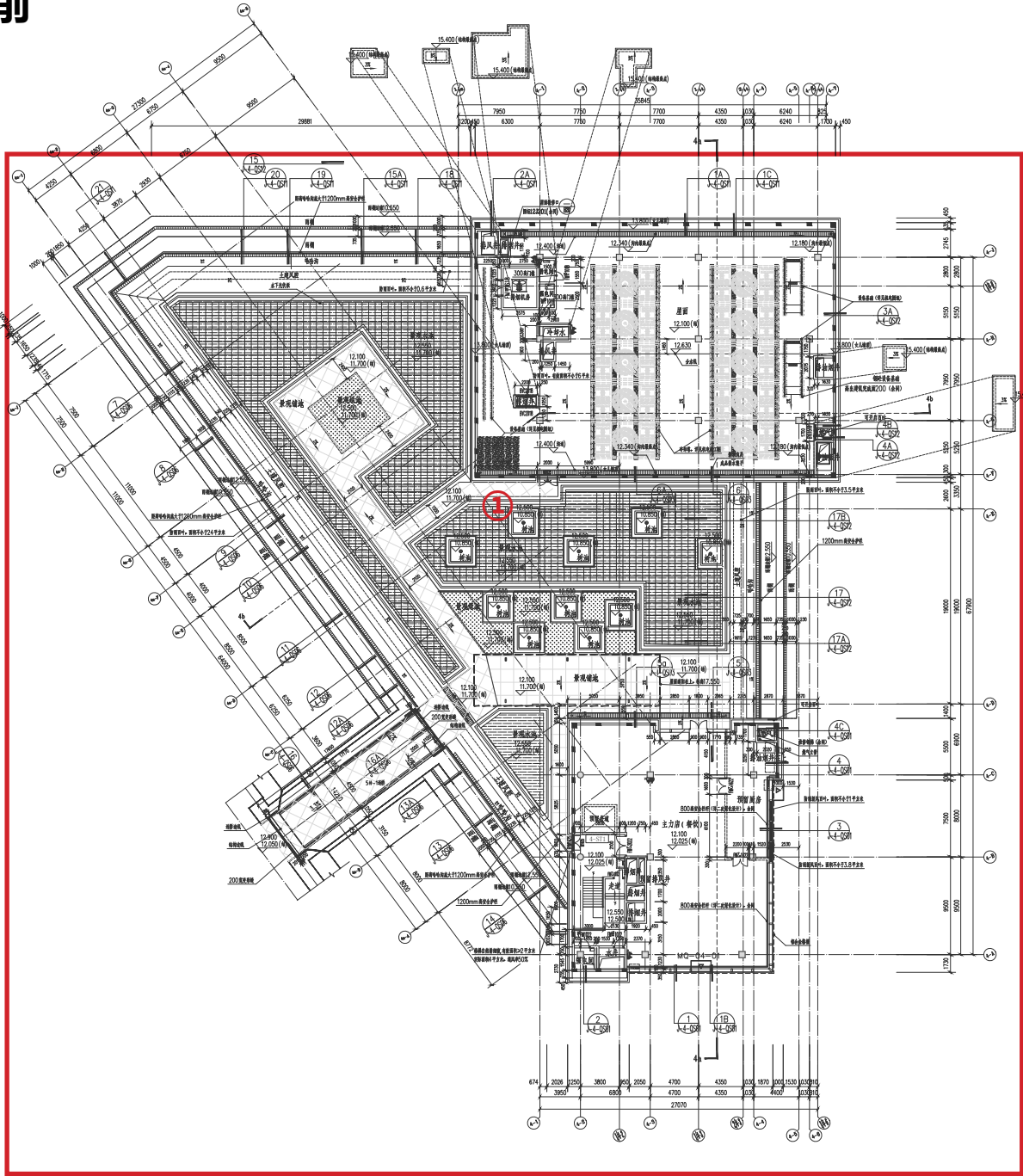
4#二层平面图

4#三层平面对比

调整原因：功能及招商需求

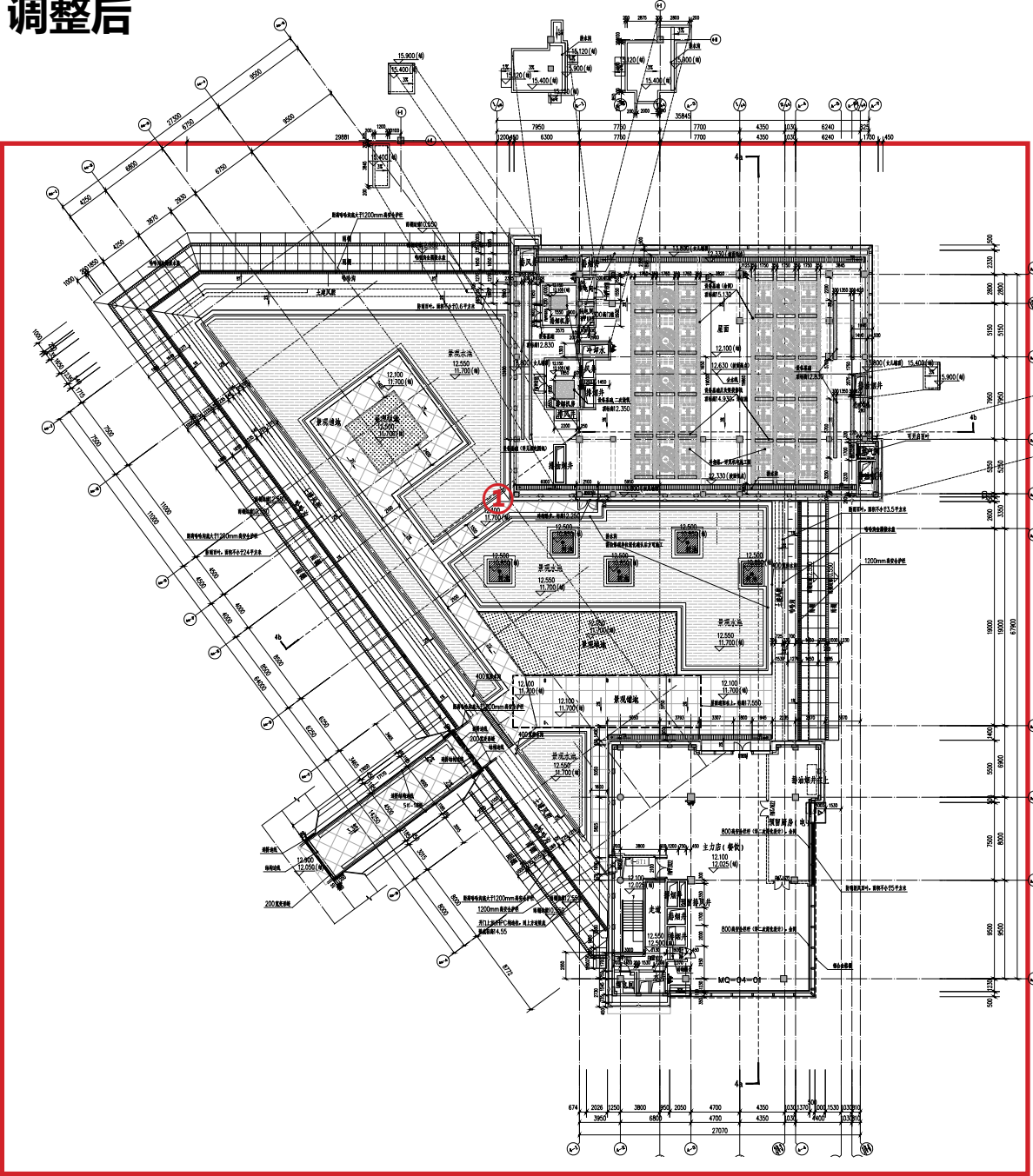
①屋面管井大小及位置调整

调整前



4#三层平面图

调整后



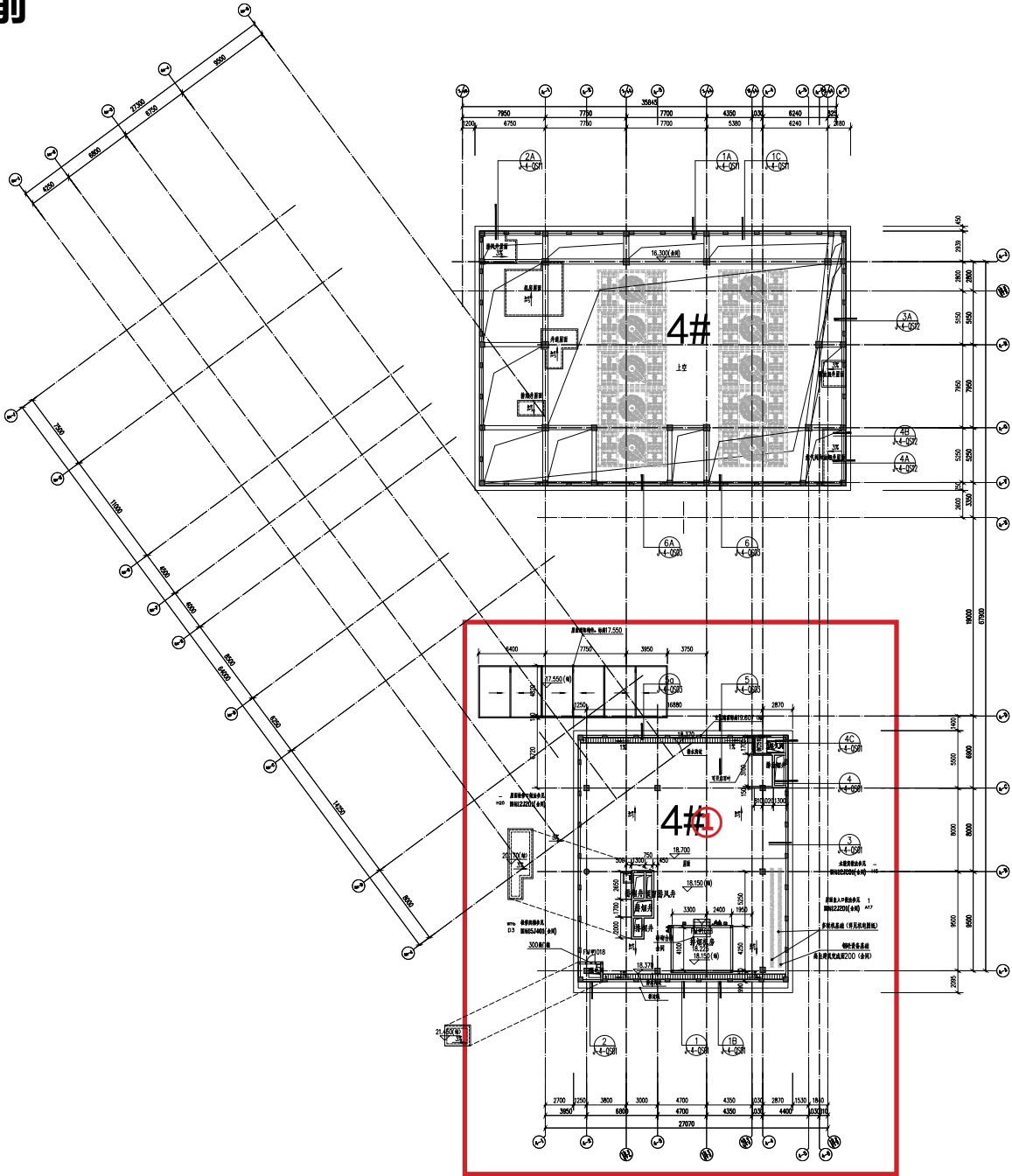
4#三层平面图

4#屋面层平面对比

调整原因：功能及招商需求

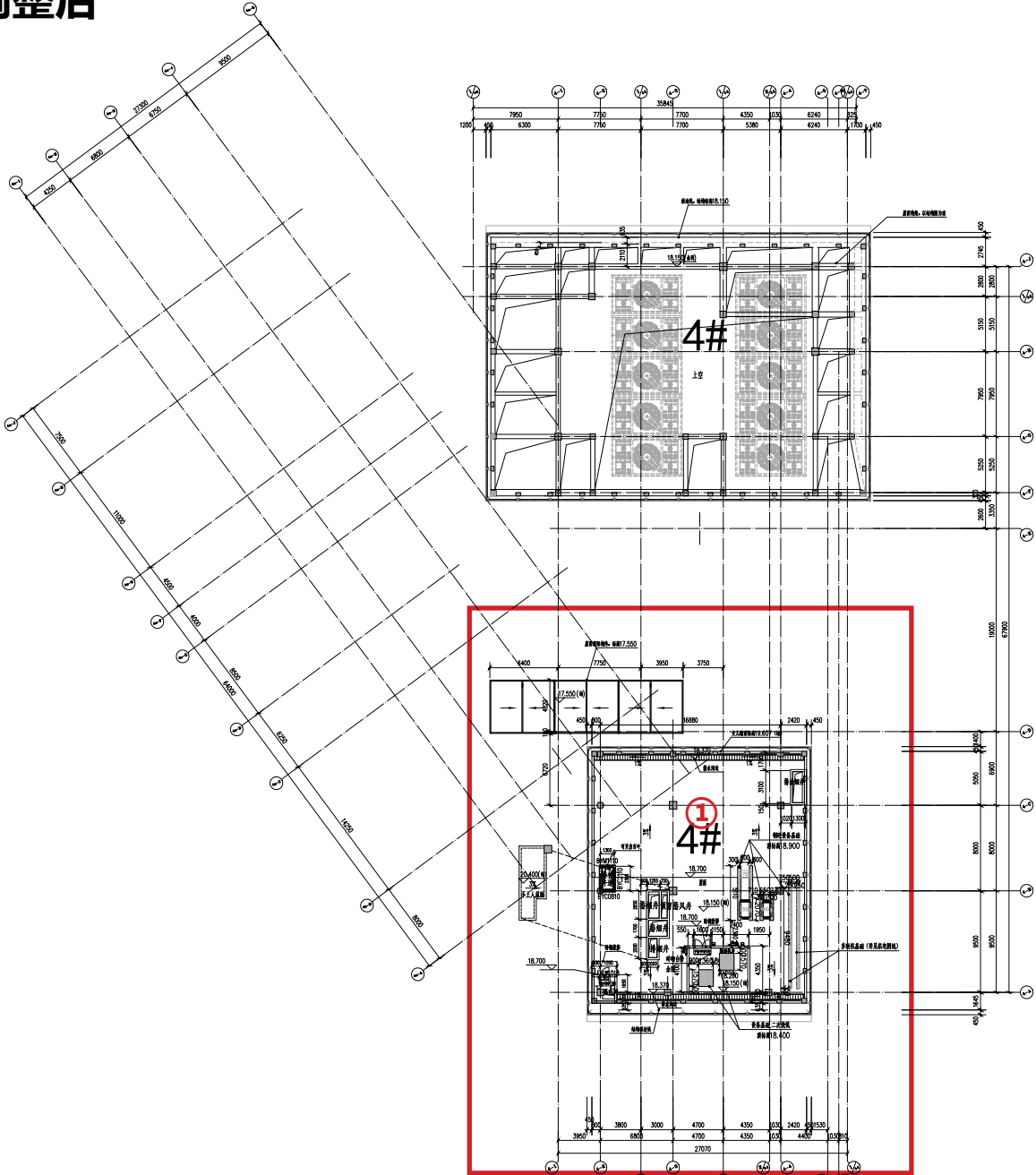
①屋面管井大小及位置调整

调整前



4#屋面层平面图

调整后



4#屋面层平面图

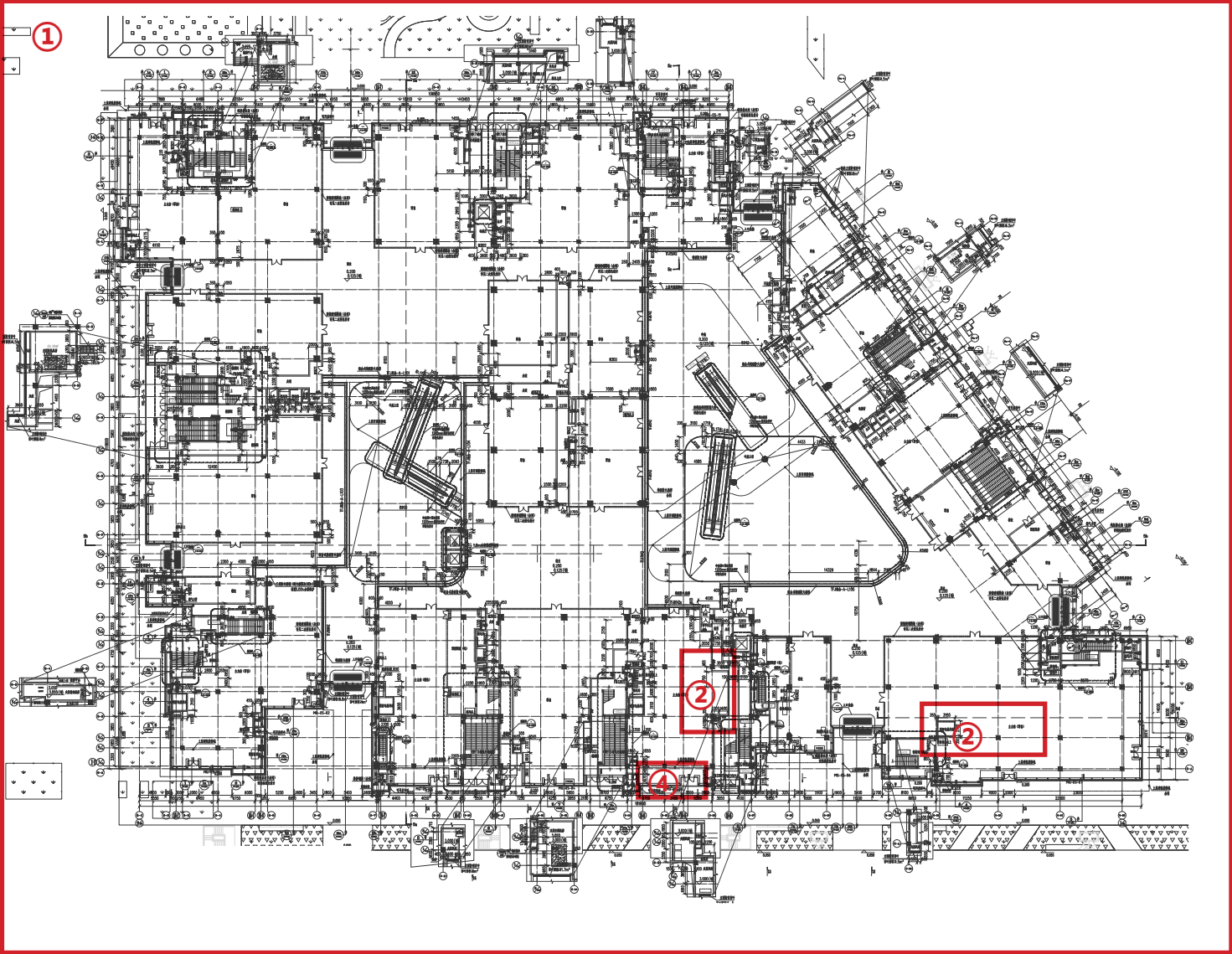
5#楼调整前后对比

5#首层平面对比

调整原因：功能及招商需求

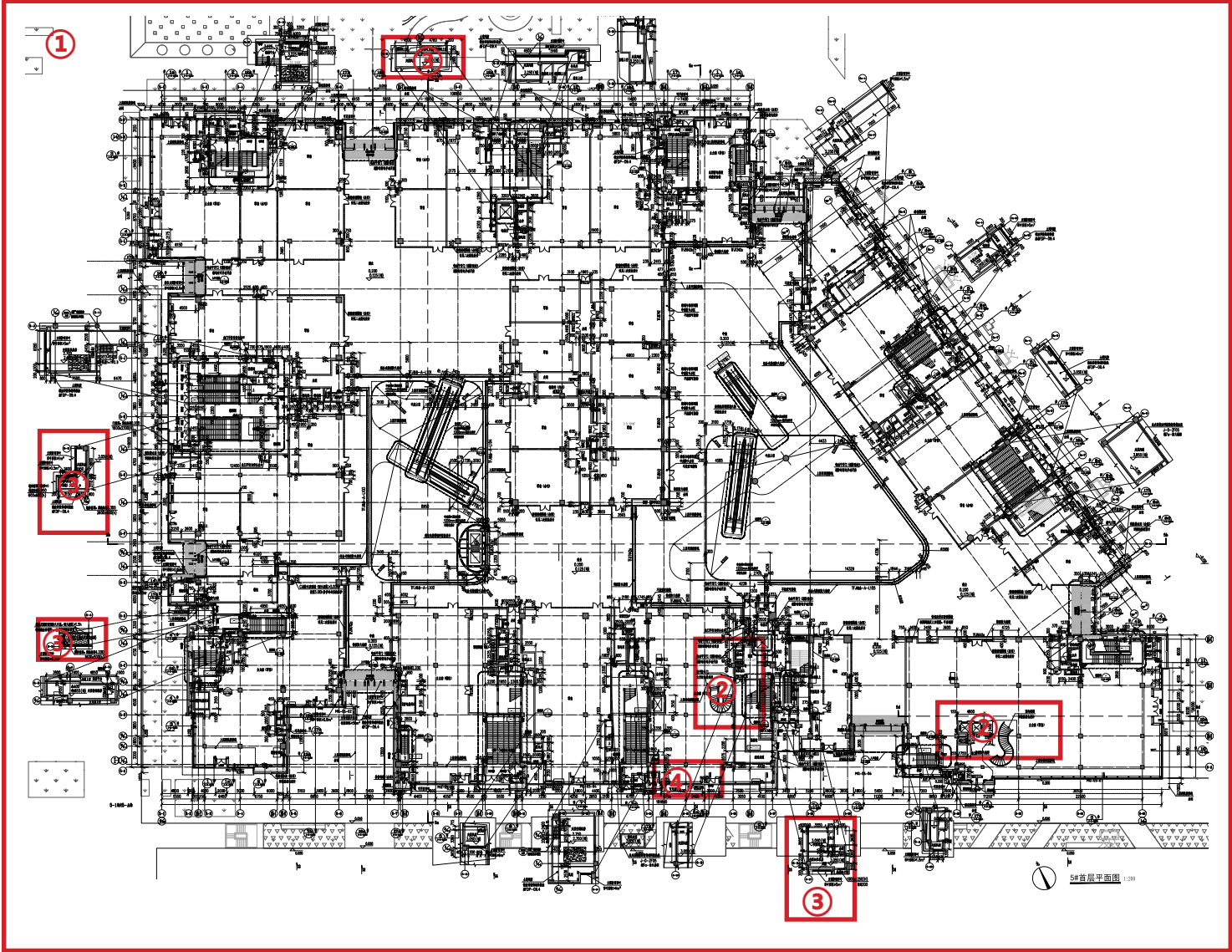
- ①建筑平面布局调整
- ②店铺内增加楼梯
- ③增设楼梯设备夹层
- ④取消二层挑空区域投影线

调整前



5#首层平面图

调整后



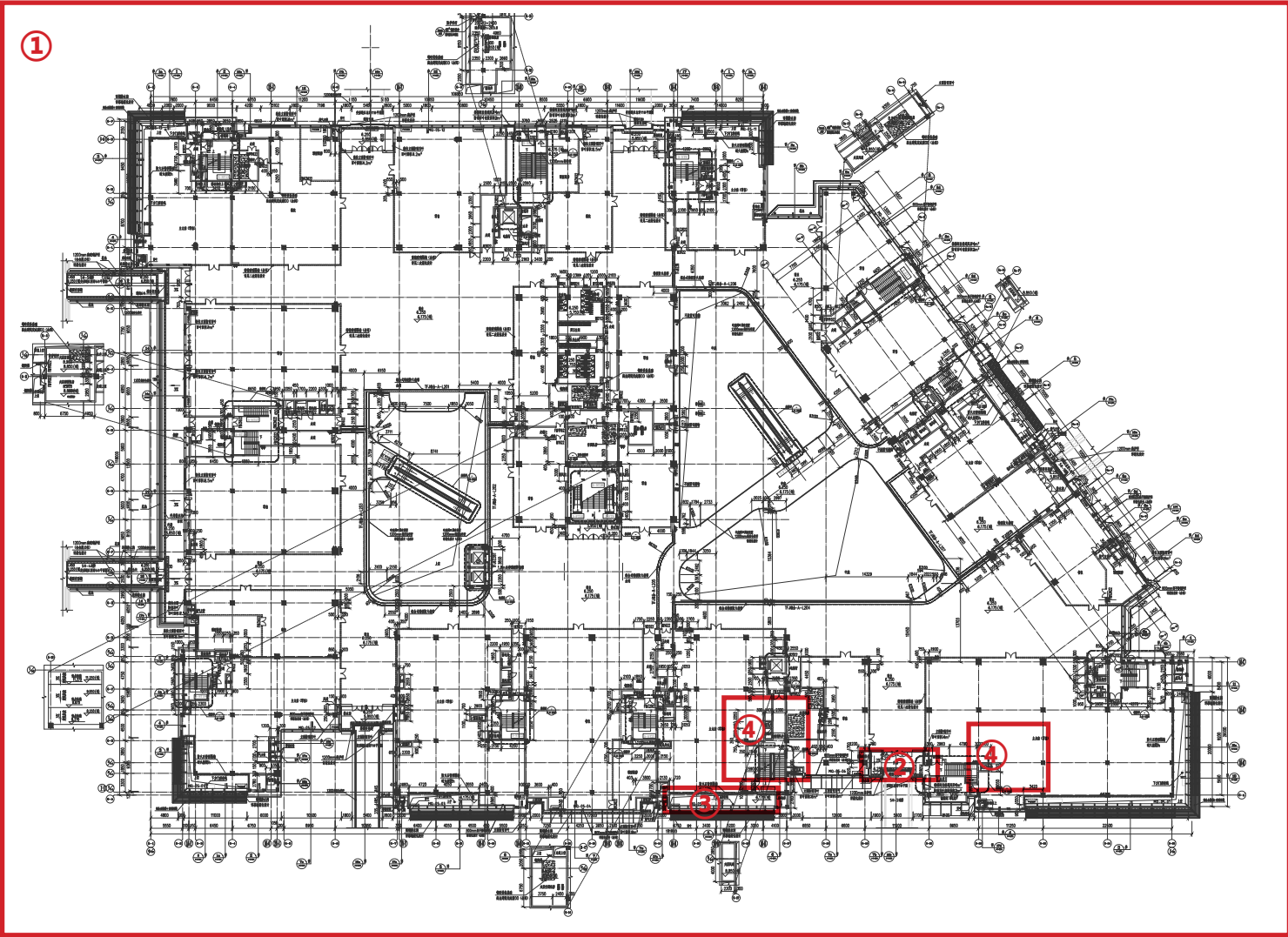
5#首层平面图

5#二层平面对比

调整原因：功能及招商需求

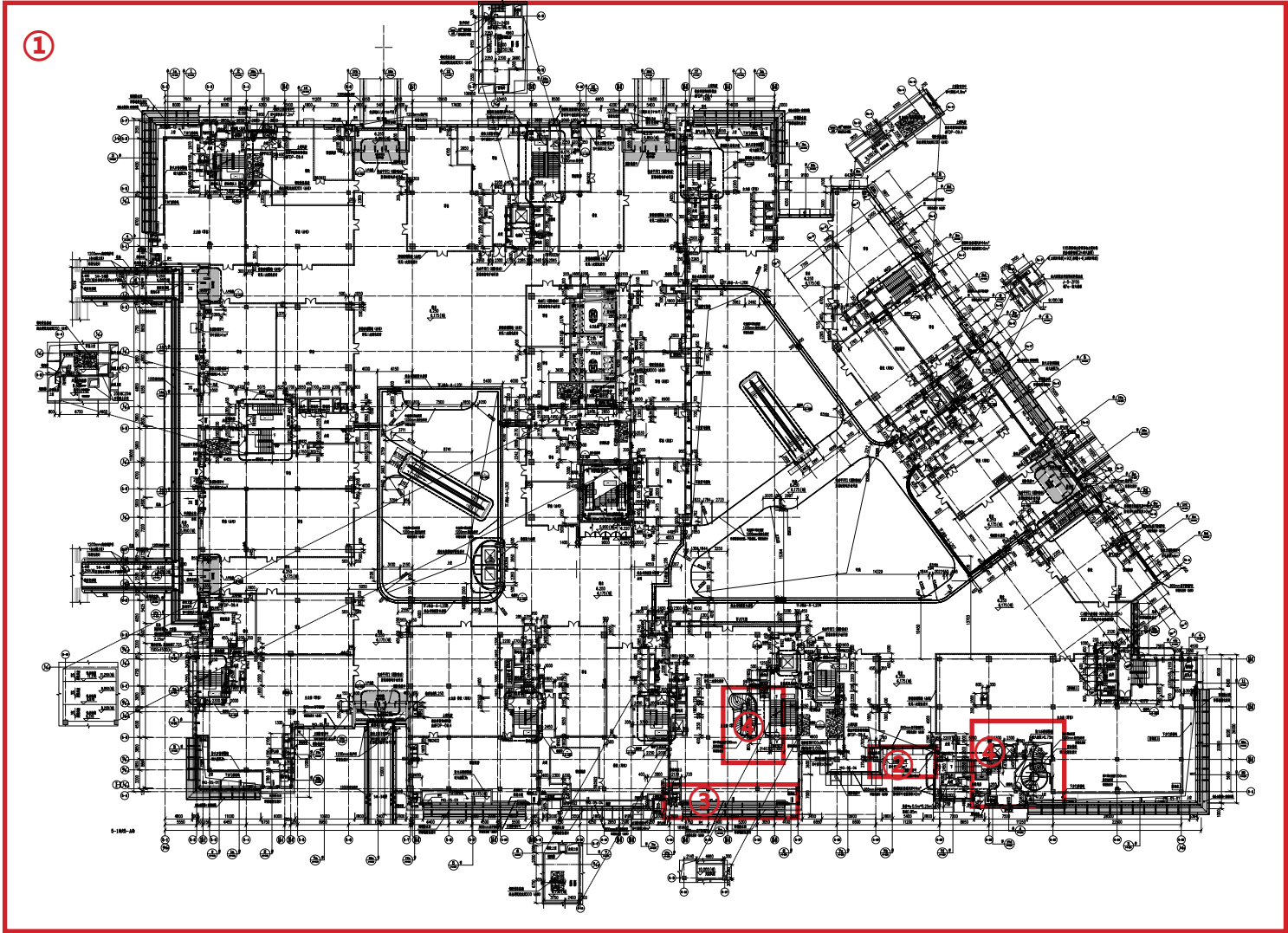
- ①建筑布局调整
- ②取消连廊
- ③取消二层挑空区域
- ④店铺内增加楼梯

调整前



5#二层平面图

调整后



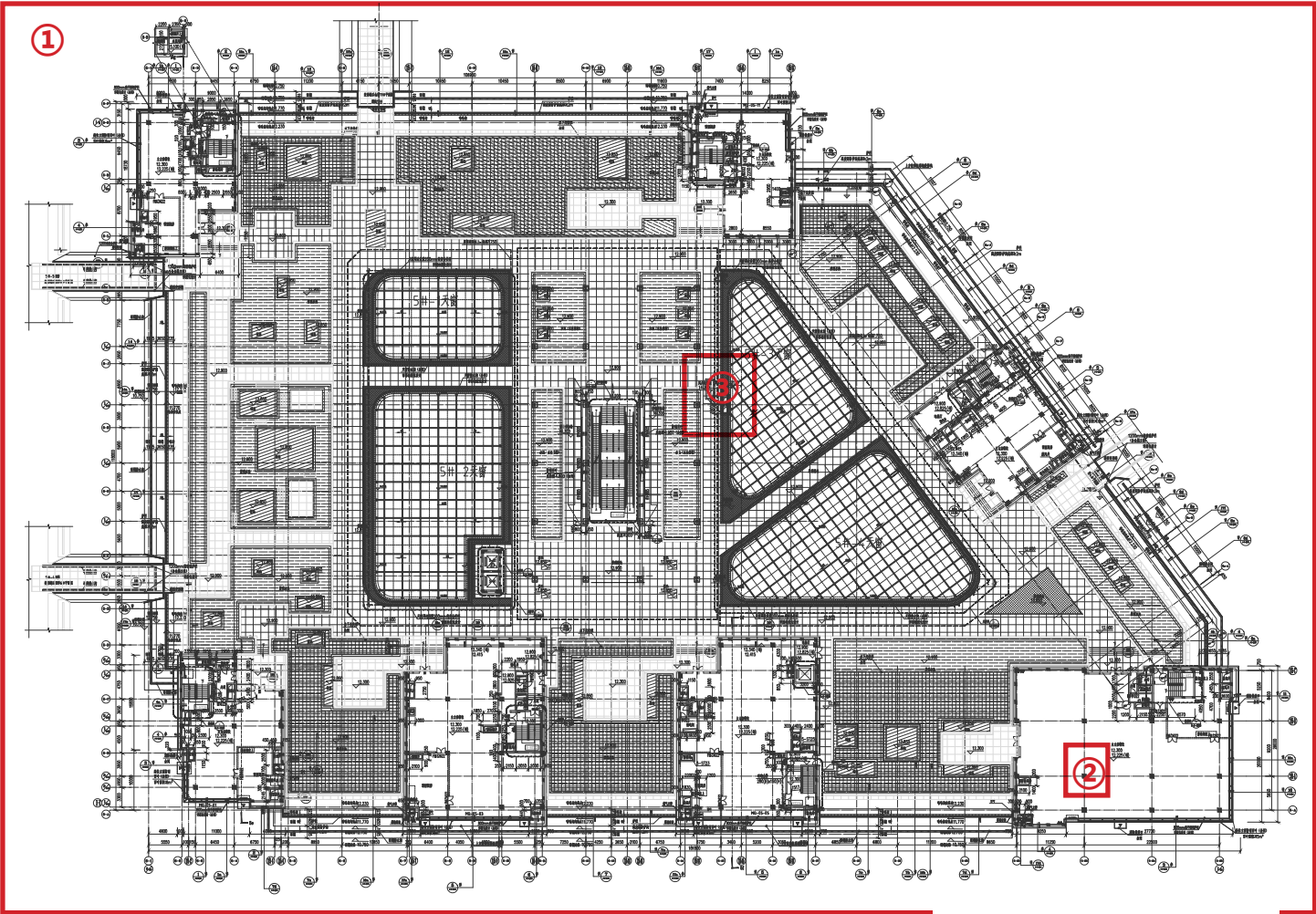
5#二层平面图

5#三层平面对比

调整原因：招商需求

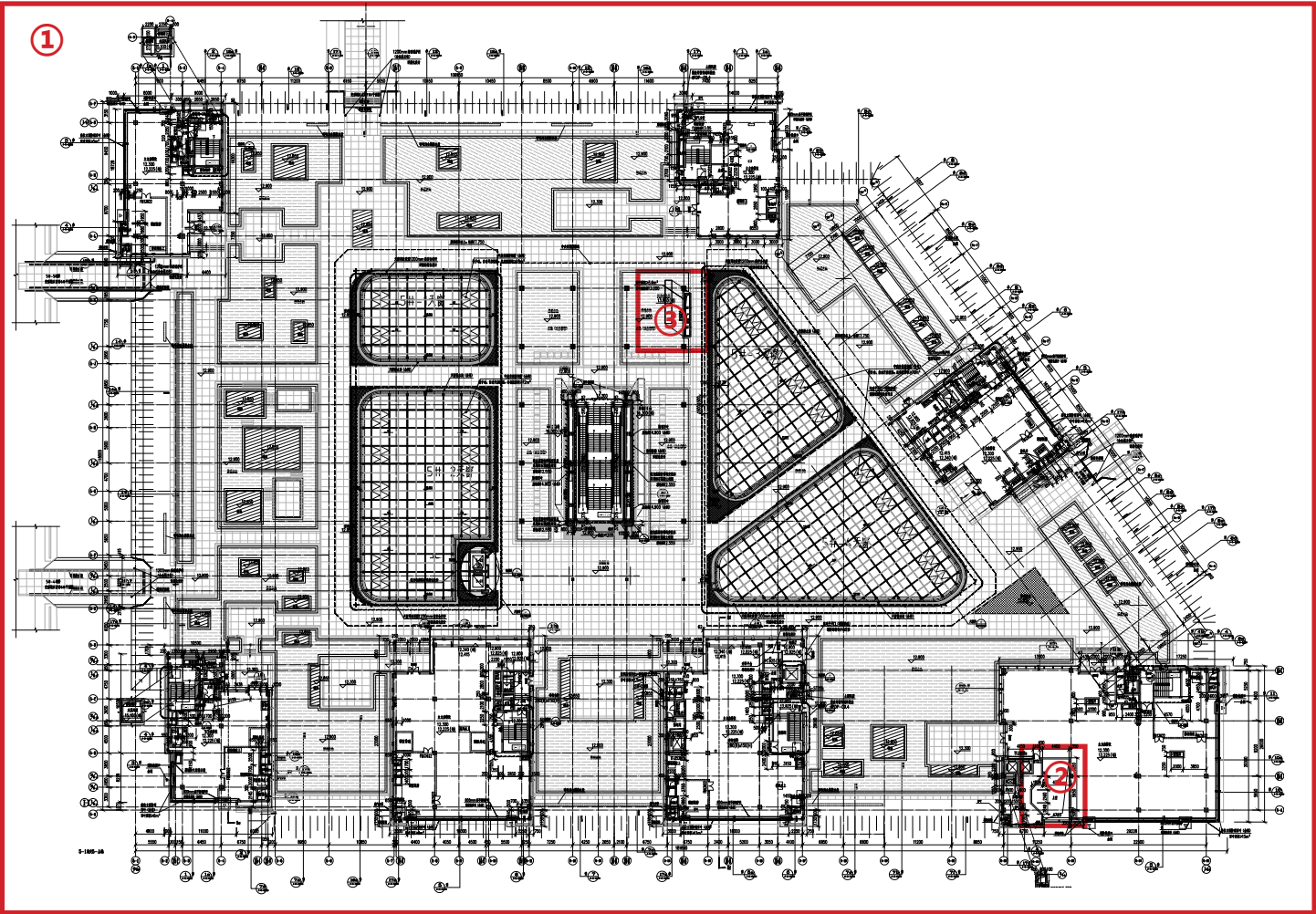
- ①建筑布局调整
- ②增加挑空区域
- ③排烟井位置及轮廓调整

调整前



5#三层平面图

调整后



5#三层平面图

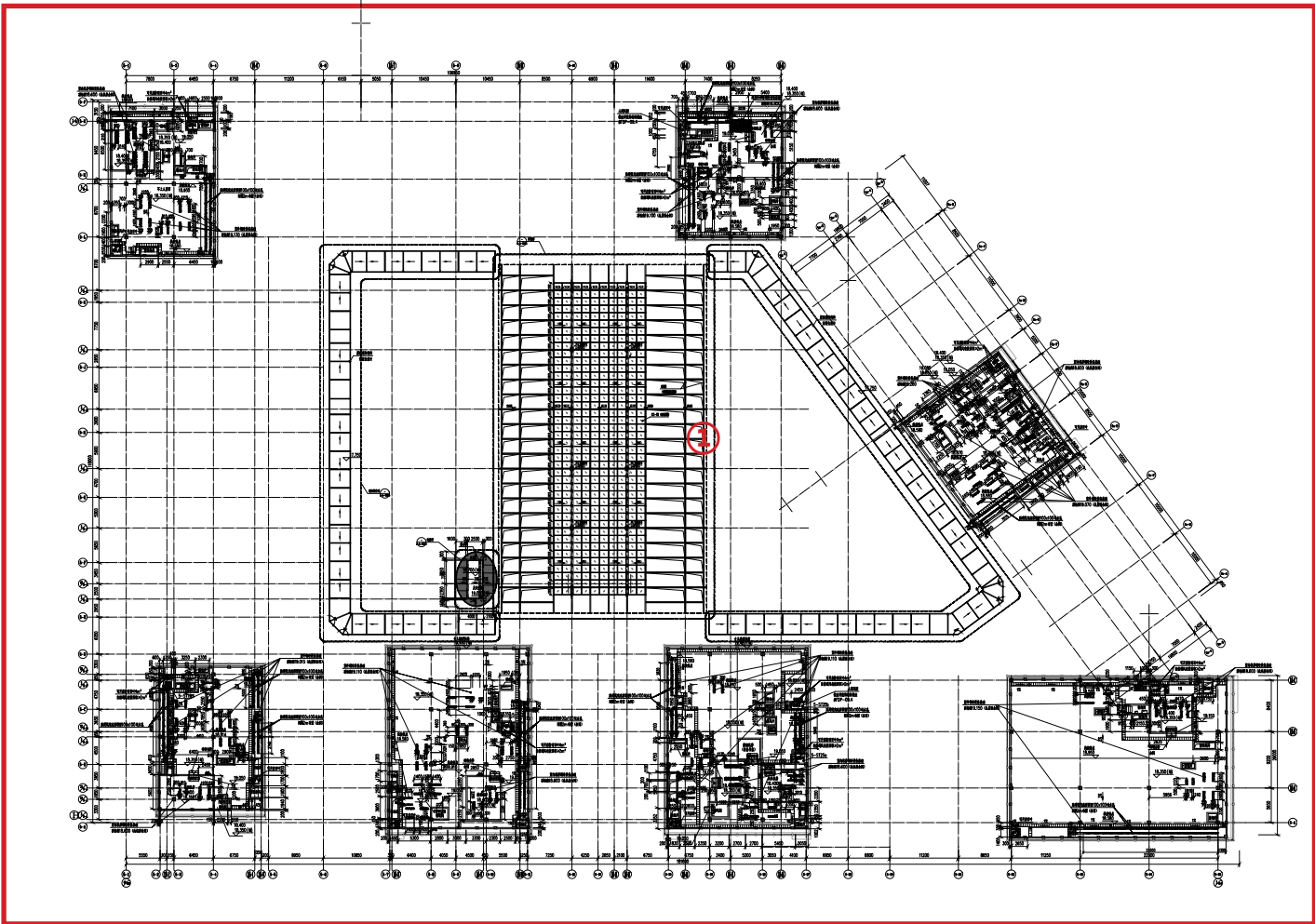
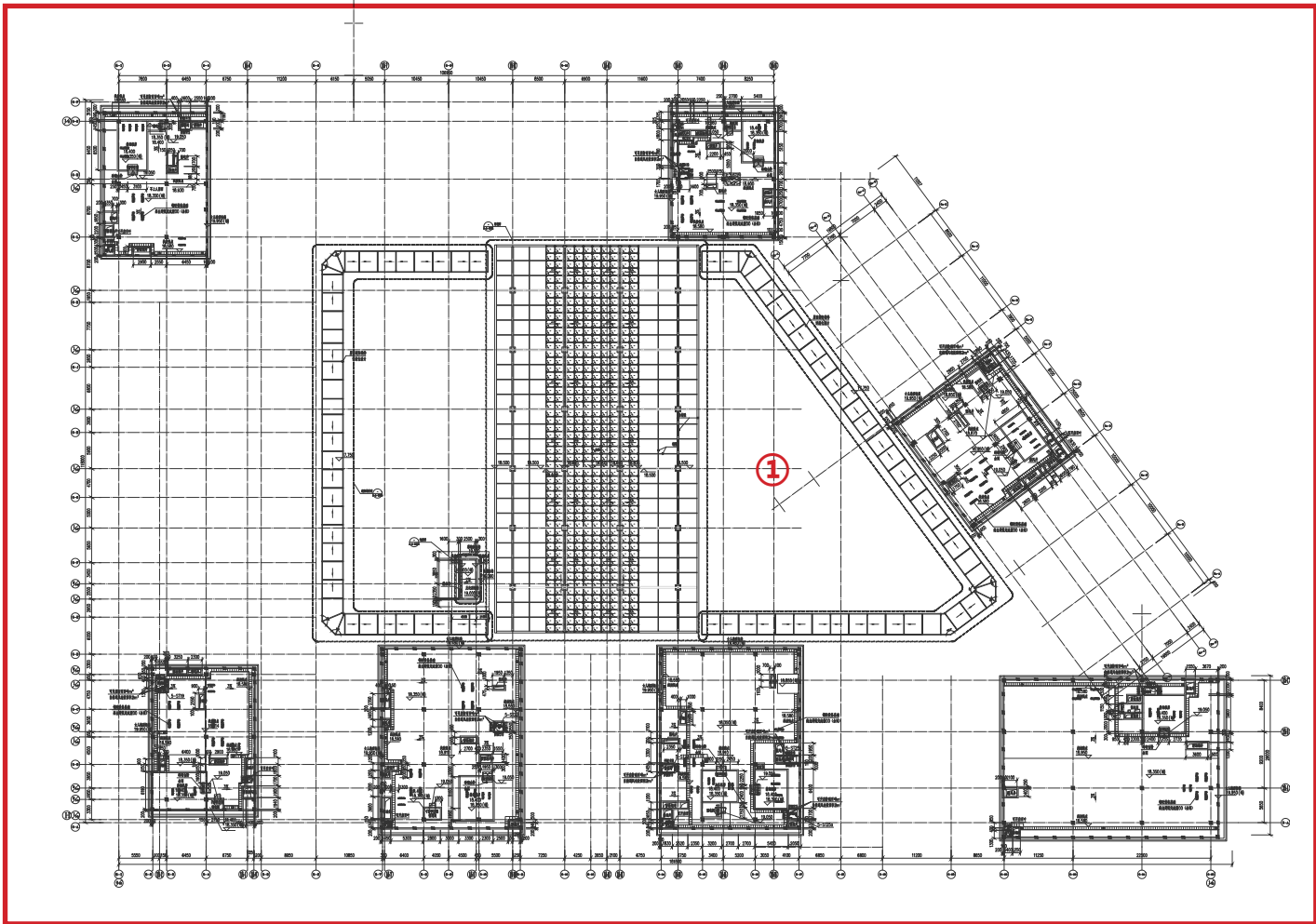
5#屋面层平面对比

调整原因：功能需求

- ① 机电调整
 - a. 屋顶机房大小调整
 - b. 屋面管井大小及位置调整

调整前

调整后



5#屋面层平面图

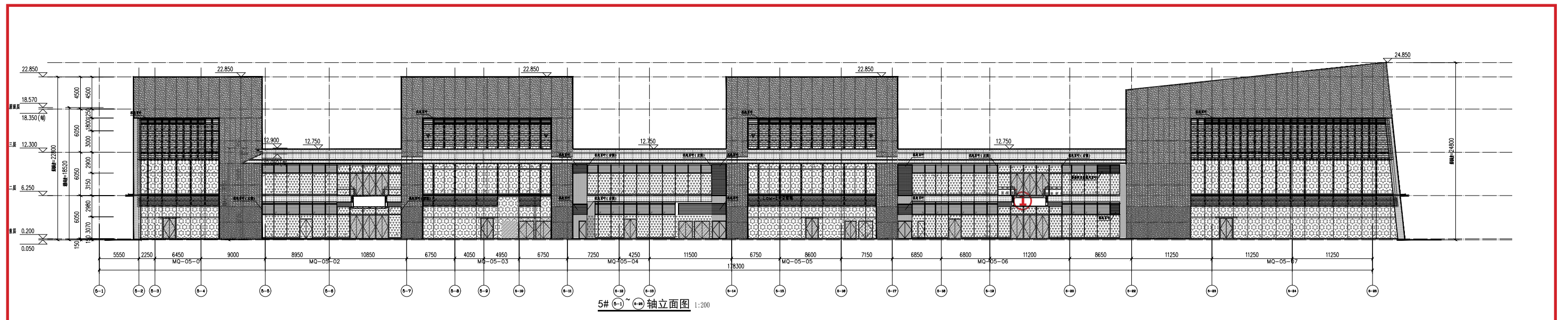
5#屋面层平面图

5#立面对比

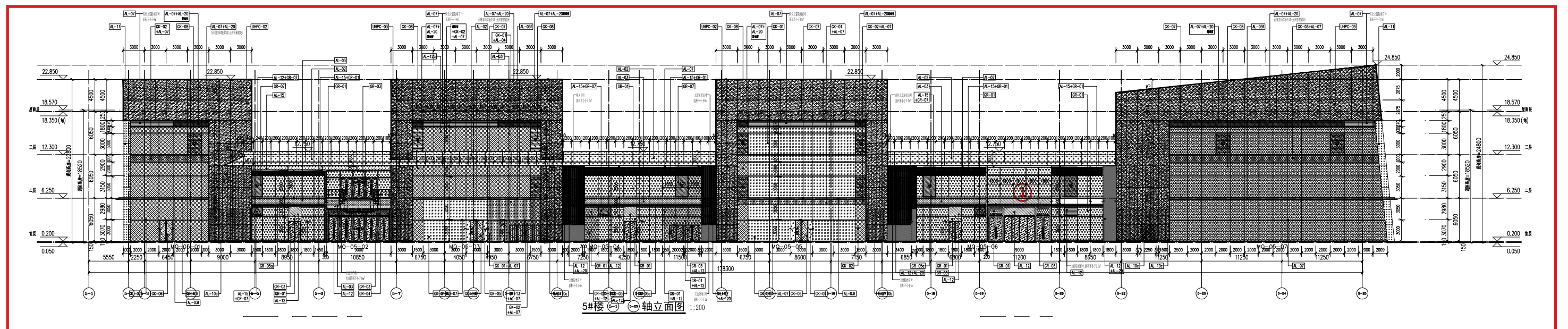
调整原因：功能及招商需求

①取消连桥，立面调整

调整前



调整后



5#立面图



用地红线
Land Red Line

建筑红线 (退用地红线5米)
Building property line (5m from the land property line)

地块内弹性道路面积: 7421m²
Elastic road area within the plot: 7421 m²

地下室轮廓线
Outline of Basement