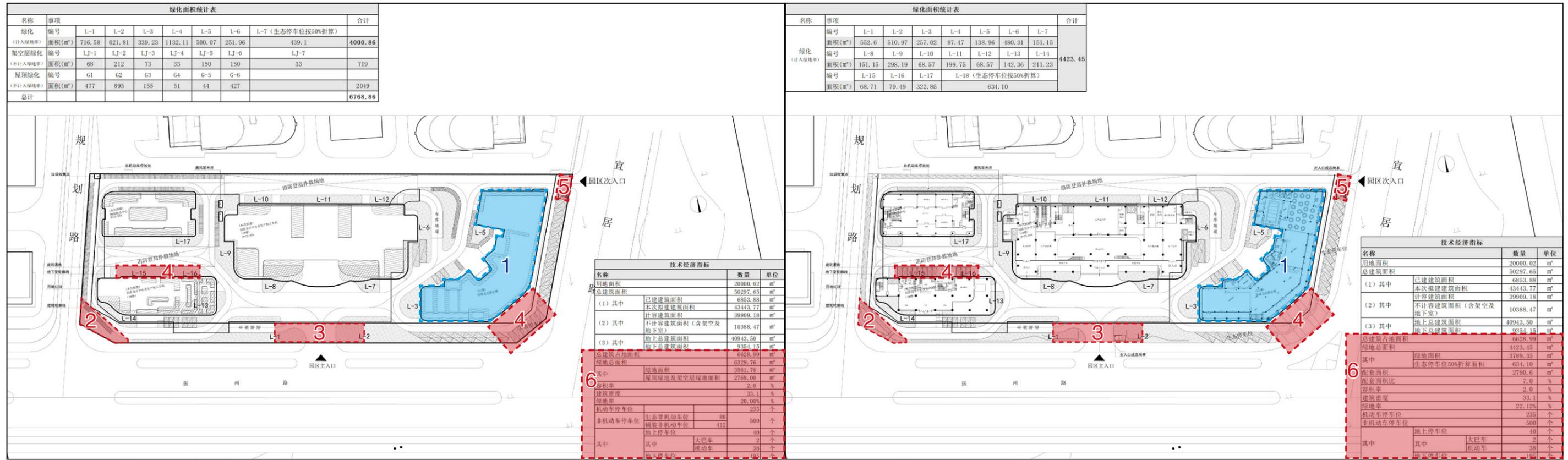


## 总平面变更对比:



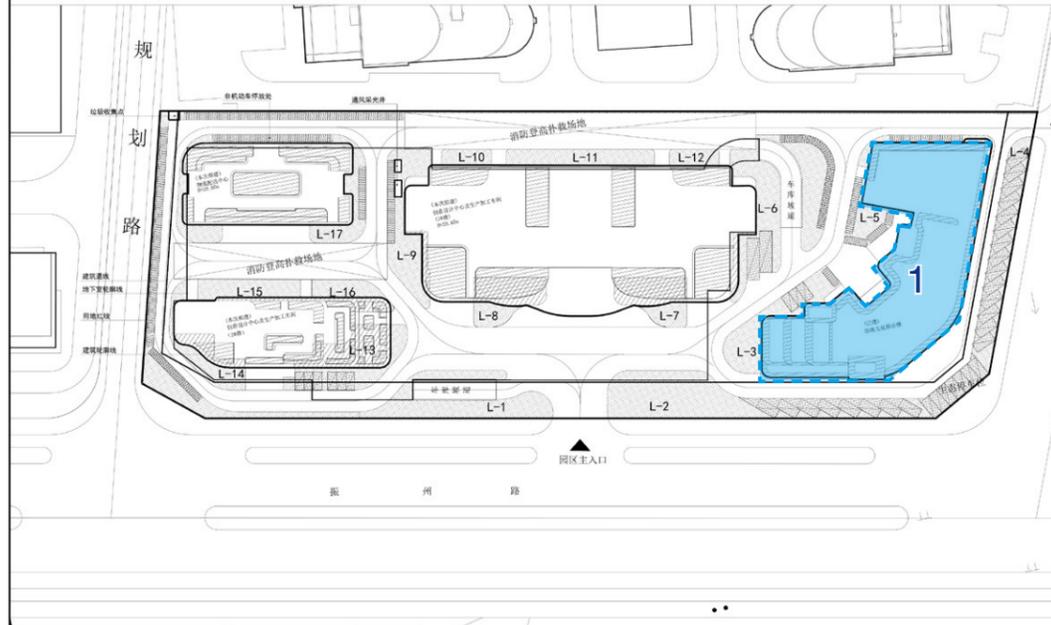
(2021年原方案 CAD 总平面图)

(2024年变更方案 CAD 总平面图)

1. 将珍珠文化展示楼外立面效果中真石漆墙面横向勾缝线取消，只保留层间处勾缝线。
2. 西侧原方案该处与市政转角广场会存在较大的垂直挡墙；变更方案利用阶梯花池消化高差，用绿植减少挡墙对于风貌的影响。
3. 南侧主入口原方案缺少岗亭与道闸管控；变更方案中新增一个成品岗亭、道闸、景墙与引导性的精神堡垒，成品岗亭面积控制在 6m<sup>2</sup> 内。
4. 东南侧原方案设置生态停车位，由于该处现状已经被市政人行道侵入，导致该处空间减少了 11 个停车位。变更方案提出人行道结合内部广场一体化设计，在不影响现状人行道的使用的基础上协调人行道被侵占的问题，在红线内设置水景消化内外高差；减少的 11 个车位在 2# 楼北侧绿地补充。
5. 东侧的次入口原方案缺少岗亭与道闸管控；变更方案中增设一个成品岗亭、道闸与标识景墙，岗亭面积控制在 4m<sup>2</sup> 内。
6. 原方案计算绿地总面积为 6329.76m<sup>2</sup>，其中包含绿地面积为 3561.76m<sup>2</sup>，屋顶绿地及架空层绿地面积 2768m<sup>2</sup>；地上停车位共计 40 个，其中包含 2 个大巴车停车位，38 个生态机动车停车位；绿地率为 20%（屋顶绿化及架空层绿化未计入绿地率）。变更方案计算绿地总面积为 4423.45m<sup>2</sup>，其中包含绿地面积为 3789.35m<sup>2</sup>，生态停车位面积 634.10m<sup>2</sup>（按总面积 50% 折算）；地上停车位共计 40 个，其中包含 2 个大巴车停车位，38 个生态机动车停车位；绿地率为 22.12%。

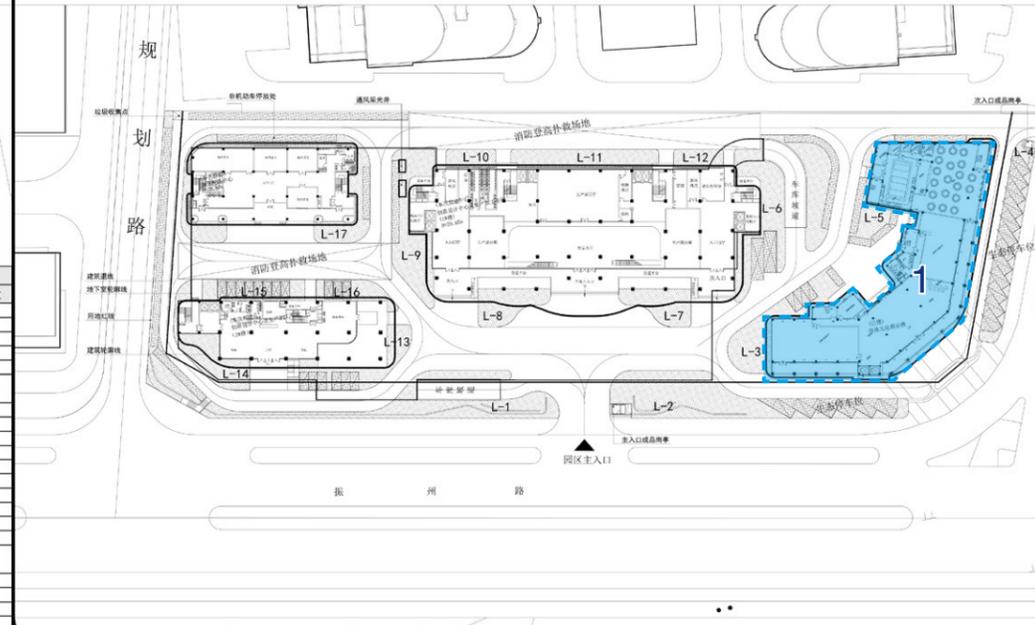
# 1 效果变更对比:

绿化面积统计表								合计
名称	事项	L-1	L-2	L-3	L-4	L-5	L-6	L-7 (生态停车位按50%折算)
绿化	编号	L-1	L-2	L-3	L-4	L-5	L-6	L-7
(计入绿地率)	面积(m <sup>2</sup> )	716.58	621.81	339.23	1132.11	500.07	251.96	439.1
架空层绿化	编号	LJ-1	LJ-2	LJ-3	LJ-4	LJ-5	LJ-6	LJ-7
(不计入绿地率)	面积(m <sup>2</sup> )	68	212	73	33	150	150	33
屋顶绿化	编号	G-1	G-2	G-3	G-4	G-5	G-6	
(不计入绿地率)	面积(m <sup>2</sup> )	477	895	155	51	44	427	
总计								
								6768.86



技术经济指标		
名称	数量	单位
用地面积	20000.02	m <sup>2</sup>
总建筑面积	50297.65	m <sup>2</sup>
(1) 其中		
已建建筑面积	6853.88	m <sup>2</sup>
本次拟建筑面积	43443.77	m <sup>2</sup>
计容建筑面积	39909.18	m <sup>2</sup>
(2) 其中		
不计容建筑面积(含架空及地下室)	10388.47	m <sup>2</sup>
(3) 其中		
地上总建筑面积	40943.50	m <sup>2</sup>
地下总建筑面积	9354.15	m <sup>2</sup>
总建筑面积	6628.99	m <sup>2</sup>
绿地总面积	6329.76	m <sup>2</sup>
其中		
绿地面积	3561.76	m <sup>2</sup>
屋顶绿地及架空层绿地面积	2768.00	m <sup>2</sup>
容积率	2.0	%
建筑密度	33.1	%
绿地率	20.00	%
机动车停车位	235	个
非机动车停车位		
生态停车位	88	个
普通非机动车位	412	个
其中		
地上停车位	40	个
其中		
大巴车	2	个
机动车	38	个
地下停车位	195	个

绿化面积统计表								合计
名称	事项	L-1	L-2	L-3	L-4	L-5	L-6	L-7
绿化	编号	L-1	L-2	L-3	L-4	L-5	L-6	L-7
(计入绿地率)	面积(m <sup>2</sup> )	552.6	510.97	257.02	87.47	138.96	480.31	151.15
	编号	L-8	L-9	L-10	L-11	L-12	L-13	L-14
	面积(m <sup>2</sup> )	151.15	298.19	68.57	199.75	68.57	142.36	211.23
	编号	L-15	L-16	L-17	L-18 (生态停车位按50%折算)			
	面积(m <sup>2</sup> )	68.71	79.49	322.85	634.10			
总计								
								4423.45



技术经济指标		
名称	数量	单位
用地面积	20000.02	m <sup>2</sup>
总建筑面积	50297.65	m <sup>2</sup>
(1) 其中		
已建建筑面积	6853.88	m <sup>2</sup>
本次拟建筑面积	43443.77	m <sup>2</sup>
计容建筑面积	39909.18	m <sup>2</sup>
(2) 其中		
不计容建筑面积(含架空及地下室)	10388.47	m <sup>2</sup>
(3) 其中		
地上总建筑面积	40943.50	m <sup>2</sup>
地下总建筑面积	9354.15	m <sup>2</sup>
总建筑面积	6628.99	m <sup>2</sup>
绿地总面积	4423.45	m <sup>2</sup>
其中		
绿地面积	3789.35	m <sup>2</sup>
生态停车位50%折算面积	634.10	m <sup>2</sup>
配套面积	2790.6	m <sup>2</sup>
容积率	2.0	%
建筑密度	2.0	%
建筑密度	33.1	%
绿地率	22.12	%
机动车停车位	235	个
非机动车停车位	500	个
其中		
地上停车位	40	个
其中		
大巴车	2	个
机动车	38	个
地下停车位	195	个



(2021年原方案主立面效果图)

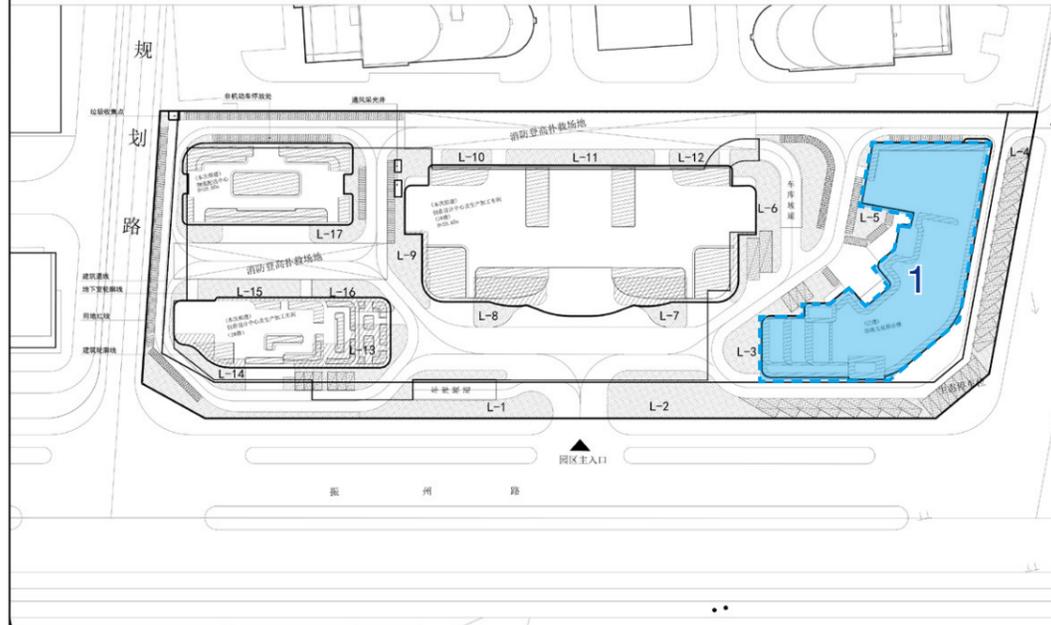


(2024年变更方案主立面效果图)

1. 将珍珠文化展示楼外立面效果中真石漆墙面横向勾缝线取消，只保留层间处勾缝线。

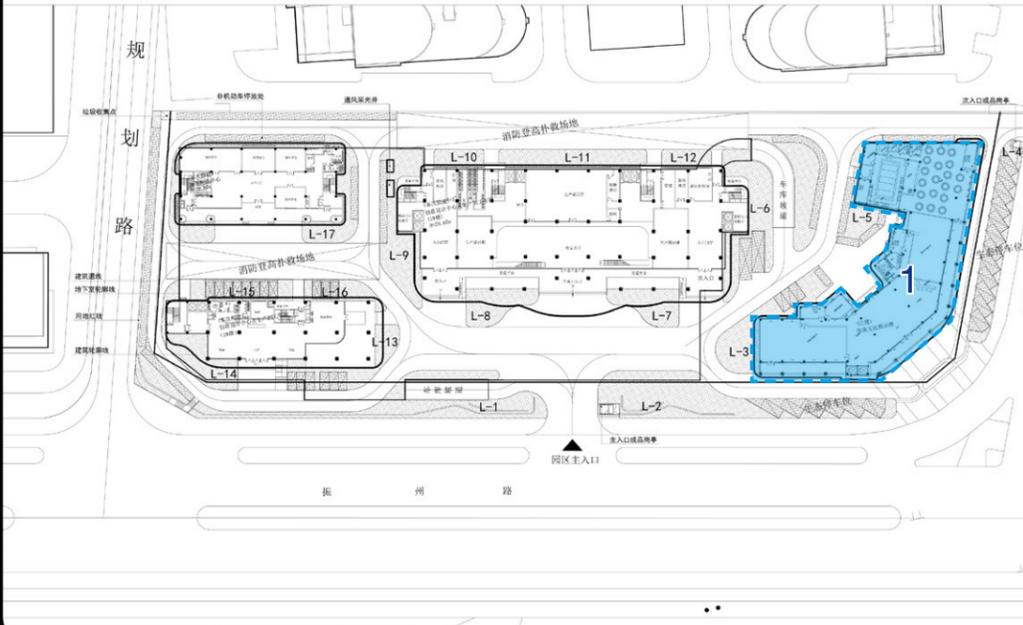
# 1 效果变更对比:

名称	事项	L-1	L-2	L-3	L-4	L-5	L-6	L-7 (生态停车位按50%折算)	合计
绿化	编号	L-1	L-2	L-3	L-4	L-5	L-6	L-7	
(计入绿地率)	面积(m²)	716.58	621.81	339.23	1132.11	500.07	251.96	439.1	4000.86
架空层绿化	编号	LJ-1	LJ-2	LJ-3	LJ-4	LJ-5	LJ-6	LJ-7	
(不计入绿地率)	面积(m²)	68	212	73	33	150	150	33	719
屋顶绿化	编号	G-1	G-2	G-3	G-4	G-5	G-6		
(不计入绿地率)	面积(m²)	477	895	155	51	44	427		2049
总计									6768.86



名称	数量	单位
用地面积	20000.02	m²
总建筑面积	50297.65	m²
(1) 其中		
已建建筑面积	6853.88	m²
本次拟建筑面积	43443.77	m²
计容建筑面积	39909.18	m²
(2) 其中		
不计容建筑面积(含架空及地下室)	10388.47	m²
(3) 其中		
地上总建筑面积	40943.50	m²
地下总建筑面积	9354.15	m²
总建筑面积	6628.99	m²
绿地总面积	6329.76	m²
其中		
绿地面积	3561.76	m²
屋顶绿地及架空层绿地面积	2768.00	m²
容积率	2.0	%
建筑密度	33.1	%
绿地率	20.00	%
机动车停车位	235	个
非机动车停车位		
生态非机动车位	88	个
辅助非机动车位	412	个
其中		
地上停车位	40	个
其中		
大巴车	2	个
机动车	38	个
地下停车位	195	个

名称	事项	L-1	L-2	L-3	L-4	L-5	L-6	L-7	合计
绿化	编号	L-1	L-2	L-3	L-4	L-5	L-6	L-7	
(计入绿地率)	面积(m²)	552.6	510.97	257.02	87.47	138.96	480.31	151.15	4423.45
	编号	L-8	L-9	L-10	L-11	L-12	L-13	L-14	
	面积(m²)	151.15	298.19	68.57	199.75	68.57	142.36	211.23	
	编号	L-15	L-16	L-17	L-18 (生态停车位按50%折算)				
	面积(m²)	68.71	79.49	322.85	634.10				



名称	数量	单位
用地面积	20000.02	m²
总建筑面积	50297.65	m²
(1) 其中		
已建建筑面积	6853.88	m²
本次拟建筑面积	43443.77	m²
计容建筑面积	39909.18	m²
(2) 其中		
不计容建筑面积(含架空及地下室)	10388.47	m²
(3) 其中		
地上总建筑面积	40943.50	m²
地下总建筑面积	9354.15	m²
总建筑面积	6628.99	m²
绿地总面积	4423.45	m²
其中		
绿地面积	3789.35	m²
生态停车位50%折算面积	634.10	m²
配套面积	2790.6	m²
容积率	2.0	%
建筑密度	33.1	%
绿地率	22.12	%
机动车停车位	235	个
非机动车停车位	500	个
其中		
地上停车位	40	个
其中		
大巴车	2	个
机动车	38	个
地下停车位	195	个



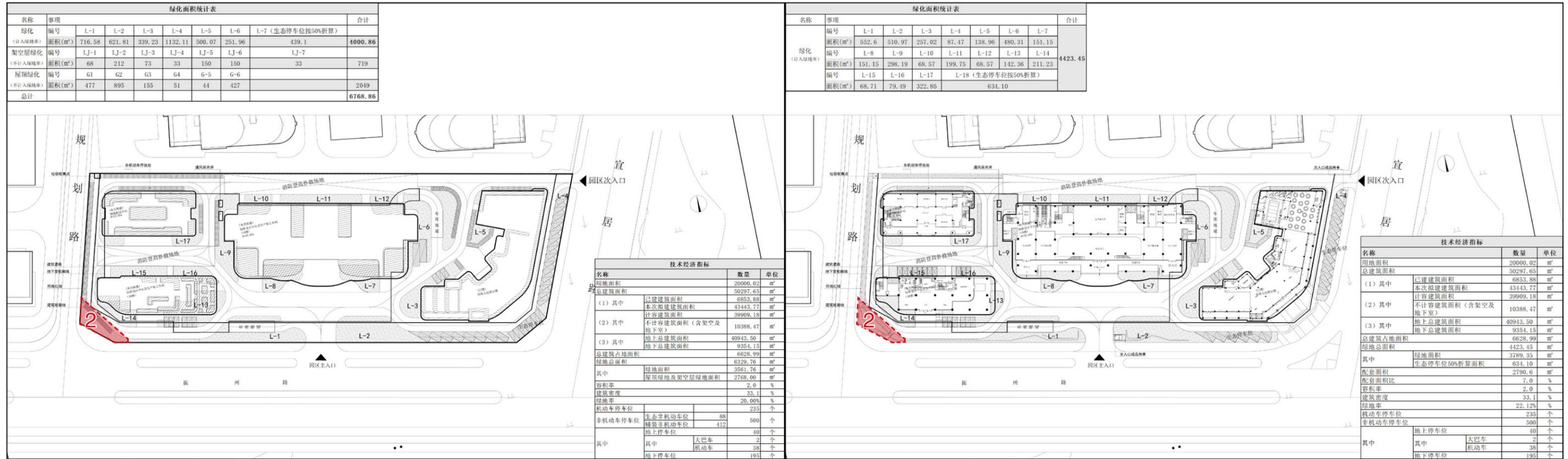
(2021年原方案背立面效果图)



(2024年变更方案背立面效果图)

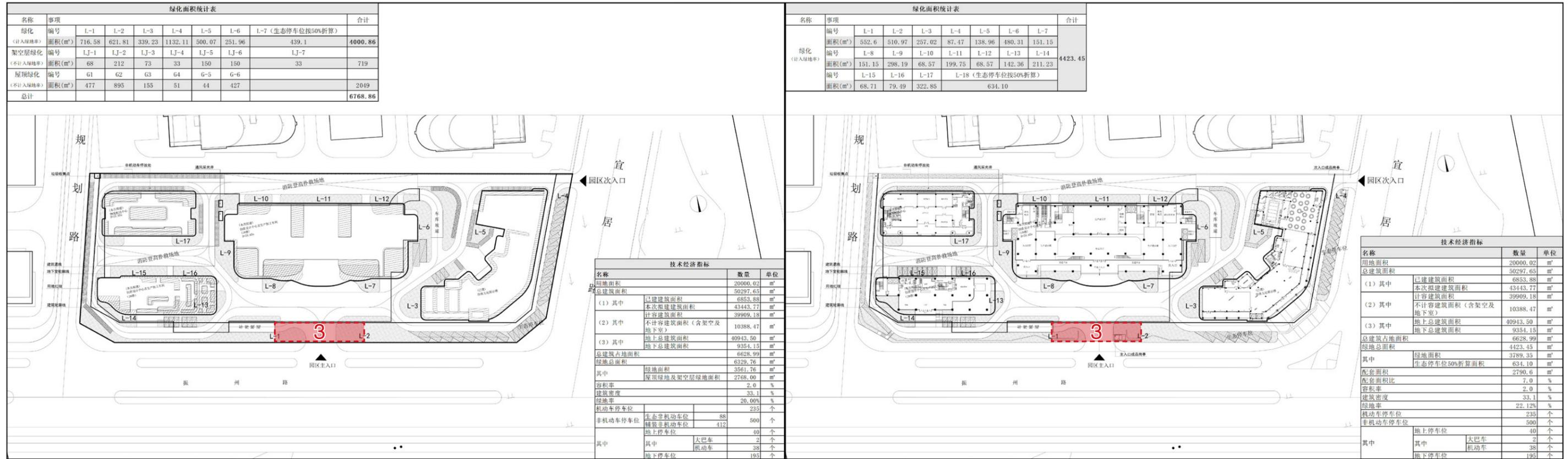
1. 将珍珠文化展示楼外立面效果中真石漆墙面横向勾缝线取消，只保留层间处勾缝线。

## 2 效果变更对比:

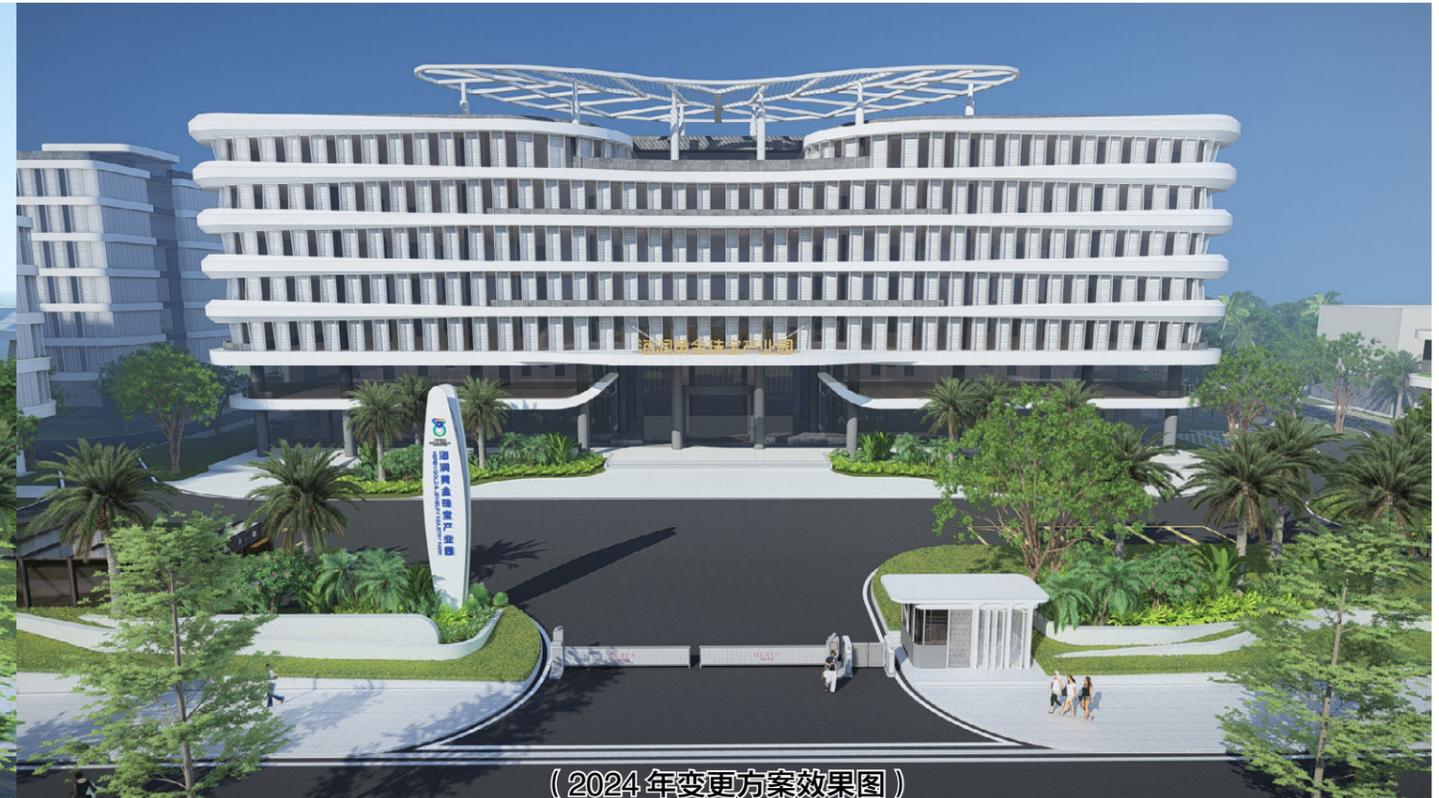


2. 西侧原方案该处与市政转角广场会存在较大的垂直挡墙；变更方案利用阶梯花池消化高差，用绿植减少挡墙对于风貌的影响。

### 3 效果变更对比:



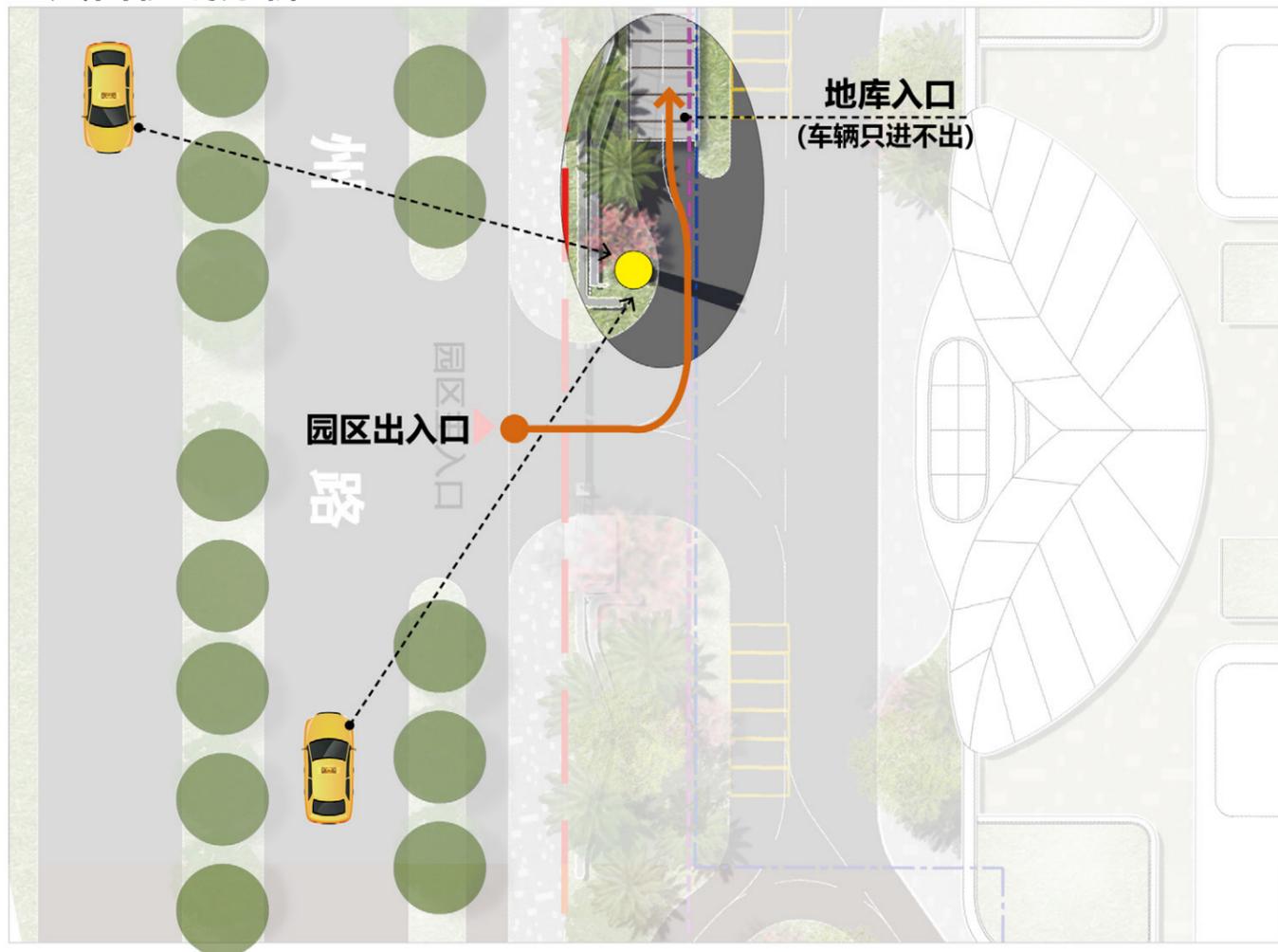
(2021年原方案效果图)



(2024年变更方案效果图)

3. 南侧主入口原方案缺少岗亭与道闸管控；变更方案中新增一个成品岗亭、道闸、景墙与引导性的精神堡垒，成品岗亭面积控制在6m<sup>2</sup>内。

### 3 主入口视线分析:



#### 分析小结:

##### 1、【视线角度内植物可遮挡】

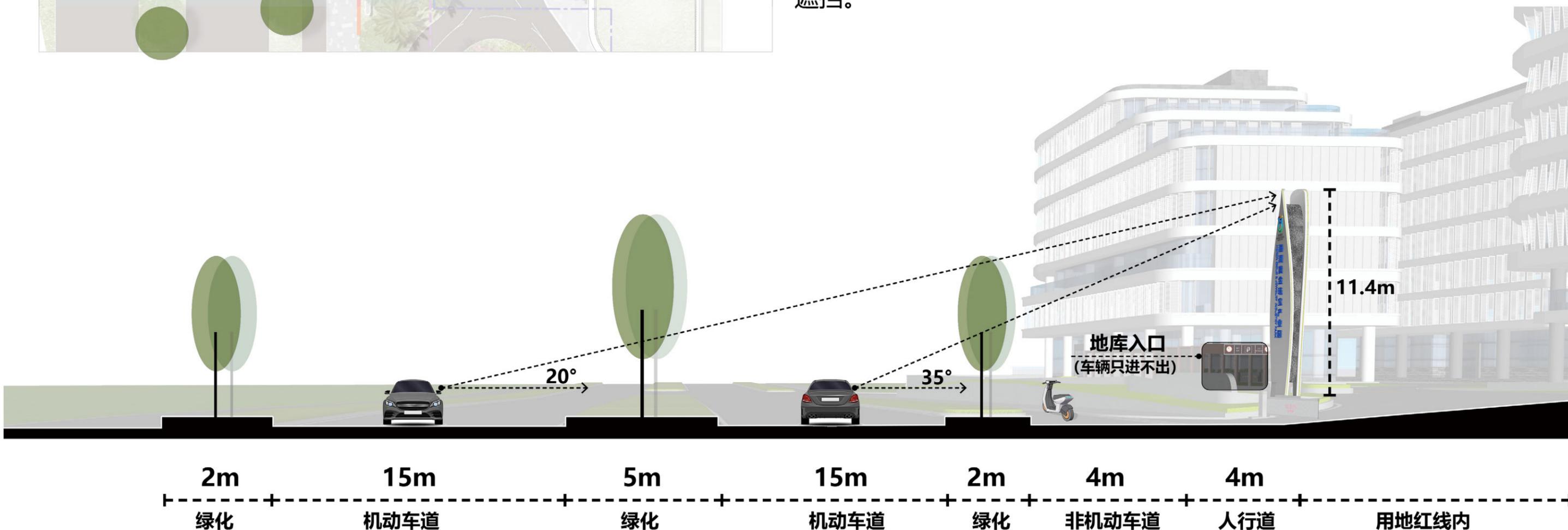
精神堡垒高度为 11.4m，行车中视线角度内有植物遮挡，不影响行车视线安全；

##### 2、【车道与精神堡垒距离适宜】

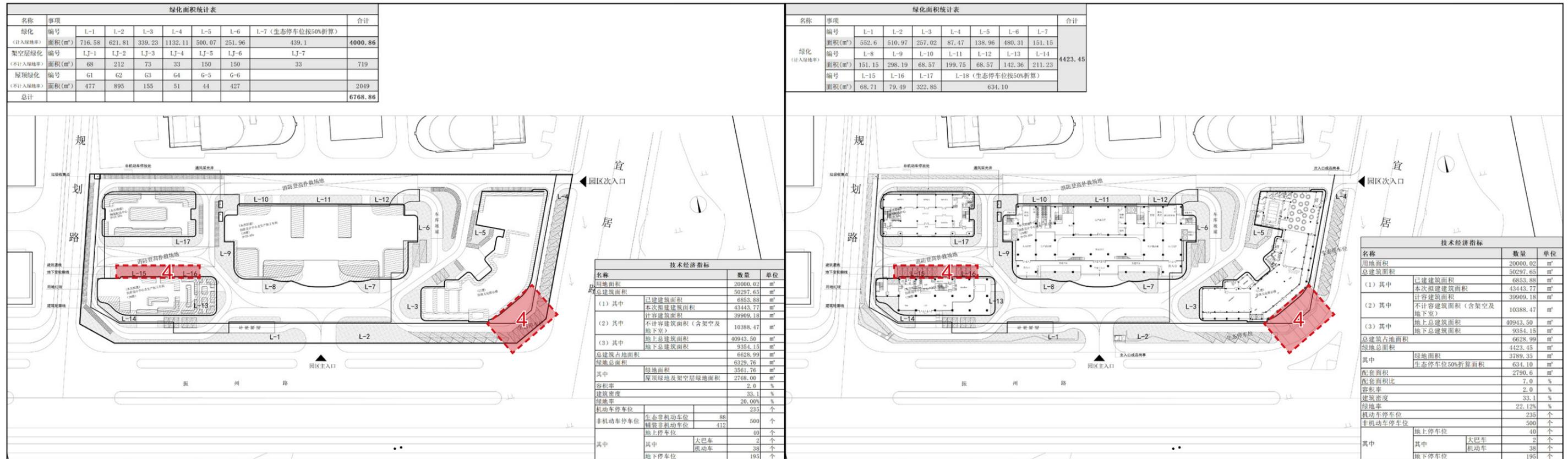
车道与精神堡垒距离适宜最小约 10m，最大可达 30m，精神堡垒位于红线内，距离适宜不影响行车视线安全。

##### 3、【地库入口安全视线范围内通透无遮挡】

地库入口车辆只进不出，拐弯半径及相关安全行车视线范围内无遮挡。

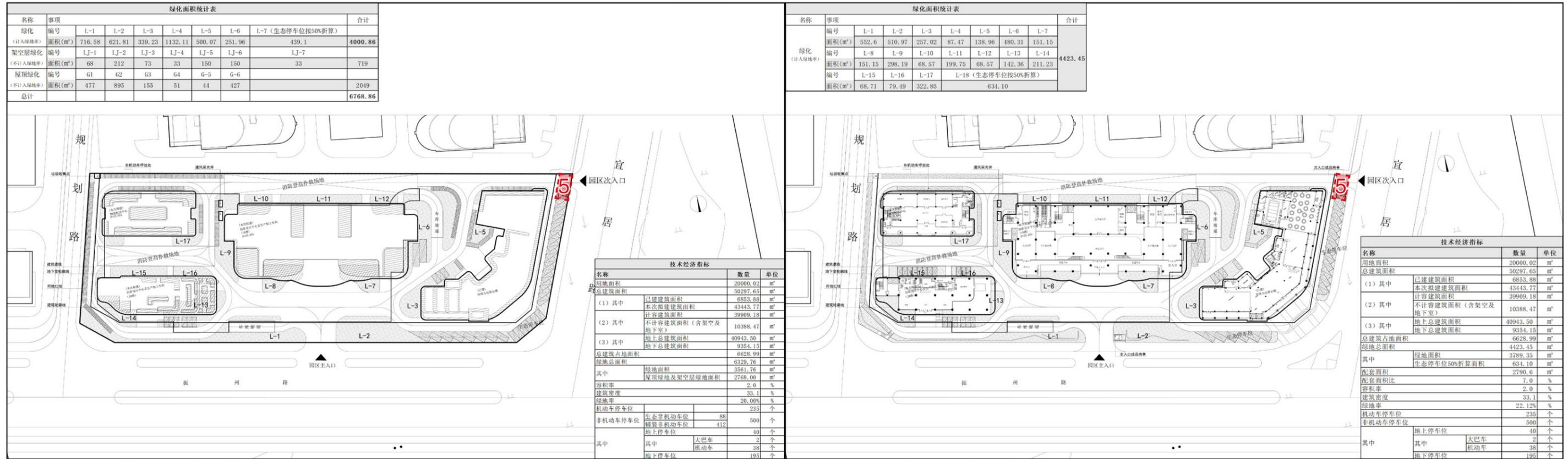


## 4 效果变更对比:



4. 东南侧原方案设置生态停车位，由于该处现状已经被市政人行道侵入，导致该处空间减少了 11 个停车位。变更方案提出人行道结合内部广场一体化设计，在不影响现状人行道的使用的基础上协调人行道被侵占的问题，在红线内设置水景消化内外高差；减少的 11 个车位在 2# 楼北侧绿地补充。

## 5 效果变更对比:



5. 东侧的次入口原方案缺少岗亭与道闸管控；变更方案中增设一个成品岗亭、道闸与标识景墙，岗亭面积控制在 4m<sup>2</sup> 内。