

# 三亚崖州湾科技城南繁育种科技服务中心项目 变更说明

# 总体指标

# 三亚崖州湾科技城南繁育种科技服务中心项目

## 调整前

(用地面积、容积率、建筑密度、绿地率分大小地块计算)

南繁育种科技服务中心经济技术指标(小地块可研批复用地)			
	指标	备注	
南繁育种科技服务中心			
用地面积 (m <sup>2</sup> )	11766	可研批复用地面积	
总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	33139.88	南繁育种科技服务中心项目总建筑面积 (包含门卫不计容建筑面积7.92m <sup>2</sup> )	
其中	地上建筑面积 (m <sup>2</sup> )	24203.84	南繁育种科技服务中心项目地上建筑面积 (包含门卫不计容建筑面积7.92m <sup>2</sup> )
	其中		
	地上计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	22404.76	南繁育种科技服务中心项目地上计容建筑面积 (包含门卫不计容建筑面积7.92m <sup>2</sup> )
	地上不计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	1799.08	南繁育种科技服务中心项目地上不计容建筑面积 (包含门卫不计容建筑面积7.92m <sup>2</sup> )
	地下建筑面积 (m <sup>2</sup> )	8936.04	南繁育种科技服务中心项目地下建筑面积
总计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	22404.76	南繁育种科技服务中心项目总计容建筑面积	
总不计容面积 (m <sup>2</sup> )	10735.12	南繁育种科技服务中心项目总不计容建筑面积 (包含门卫不计容建筑面积7.92m <sup>2</sup> )	
容积率	1.90	容积率≤2.0	
建筑占地面积 (m <sup>2</sup> )	2579.85		
建筑密度	21.93%	建筑密度≤35%	
绿地面积 (m <sup>2</sup> )	4961.16	可研批复用地范围内总绿地面积	
其中	地面绿化面积 (m <sup>2</sup> )	4961.16	
	屋顶绿化面积 (m <sup>2</sup> )	0	
	绿地率	42.2%	整体绿地率≥40%
建筑高度 (m)	51.55	含室内外高差0.3m	
机动车停车位(个)	193		
其中	地上小型车停车位(个)	6	6个均为小型车快充充电车位
	地下小型车停车位(个)	187	其中小型车机械车位125个, 小型车普通车位17个, 小型车充电车位43个, 小型车无障碍车位2个;
非机动车停车位(个)	364		

南繁育种科技服务中心经济技术指标(大地块红线)		
	指标	备注
南繁育种科技服务中心		
用地面积 (m <sup>2</sup> )	41113.81	规划红线用地面积
容积率	0.55 (本次南繁育种科技服务中心)	整体容积率≤2.0
建筑密度	6.27% (本次南繁育种科技服务中心)	整体建筑密度≤35%
绿地率	40% (整体)	整体绿地率≥40%
机动车位(个)	193	按照机动车配建标准: 按地上建筑面积1.0车位/100平方米, 南繁育种科技服务中心项目实际需要243辆, 停车位差额50辆, 与北侧地块的车库停车位统筹平衡。

## 调整后

(用地面积、容积率、建筑密度、绿地率统一按大地块计算, 并对容积率、建筑密度、绿地率分阶段拆分)

南繁育种科技服务中心经济技术指标 (YK05-02-09-01地块)				
	指标		备注	
南繁育种科技服务中心				
用地面积 (m <sup>2</sup> )	41068.13	3	用地面积依据《国有建设用地划拨决定书》编号SYHB2024-72	
总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	33297.50	3	南繁育种科技服务中心项目总建筑面积 (包含门卫不计容建筑面积7.92m <sup>2</sup> )	
其中	地上建筑面积 (m <sup>2</sup> )	24361.46	3	
	其中			
	地上计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	22562.38	1	南繁育种科技服务中心项目地上计容建筑面积 (包含门卫不计容建筑面积7.92m <sup>2</sup> )
	地上不计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	1799.08	1	南繁育种科技服务中心项目地上不计容建筑面积 (包含门卫不计容建筑面积7.92m <sup>2</sup> )
	地下建筑面积 (m <sup>2</sup> )	8936.04		南繁育种科技服务中心项目地下建筑面积
总计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	22562.38		南繁育种科技服务中心项目总计容建筑面积	
总不计容面积 (m <sup>2</sup> )	10735.12		南繁育种科技服务中心项目总不计容建筑面积 (包含门卫不计容建筑面积7.92m <sup>2</sup> )	
容积率	0.55		YK05-02-09-01地块容积率≤2.0, 其中本次建设南繁育种科技服务中心容积率0.55, 拟建综合实验室容积率≤1.03, 拟建国际交流合作及高层次人才培养基地容积率≤0.42;	
建筑占地面积 (m <sup>2</sup> )	2579.85			
建筑密度	6.28%		YK05-02-09-01地块建筑密度≤35%, 其中本次建设南繁育种科技服务中心建筑密度6.28%, 拟建综合实验室建筑密度≤17.07%, 拟建国际交流合作及高层次人才培养基地建筑密度≤11.66%;	
绿地面积 (m <sup>2</sup> )	4801.05		南繁育种科技服务中心项目绿地面积	
其中	地面绿化面积 (m <sup>2</sup> )	4801.05		
	屋顶绿化面积 (m <sup>2</sup> )	0		
	绿地率	11.7%	2	YK05-02-09-01地块绿地率≥40%, 其中本次建设南繁育种科技服务中心绿地率11.7%, 拟建综合实验室绿地率≥17.31%, 拟建国际交流合作及高层次人才培养基地≥10.99%;
建筑高度 (m)	51.55		南繁育种科技服务中心项目建筑高度, 含室内外高差0.3m	
机动车停车位(个)	193		按照机动车配建标准: 按地上建筑面积1.0车位/100平方米, 南繁育种科技服务中心项目实际需要243辆, 停车位差额50辆, 与北侧地块的车库停车位统筹平衡。	
其中	地上小型车停车位(个)	6	6个均为小型车快充充电车位	
	地下小型车停车位(个)	187	其中小型车机械车位125个, 小型车普通车位17个, 小型车充电车位43个, 小型车无障碍车位2个;	
非机动车停车位(个)	364		南繁育种科技服务中心项目非机动车停车位	

因西侧汽车坡道增加雨棚及北侧、东侧消防车道调整, 部分建筑指标调整, 具体为:

- 西侧汽车坡道顶部增加雨棚, 地上计容建筑面积增加157.62m<sup>2</sup>, 地上建筑面积、总计容建筑面积、总建筑面积均相应增加157.62m<sup>2</sup>。
- 根据要求, 本项目需与北侧综合实验室共用消防车道, 调整北侧、东侧消防车道, 东侧室外非机动车停车场地及景观绿化相应调整; 同时西北角增加室外环网柜。绿化面积由原来4961.16m<sup>2</sup>调整为4801.05m<sup>2</sup>, 绿化面积减少160.11m<sup>2</sup>。
- 用地面积根据《国有建设用地划拨决定书》(编号SYHB2024-72)由41113.81 m<sup>2</sup>调整为41068.13m<sup>2</sup>。

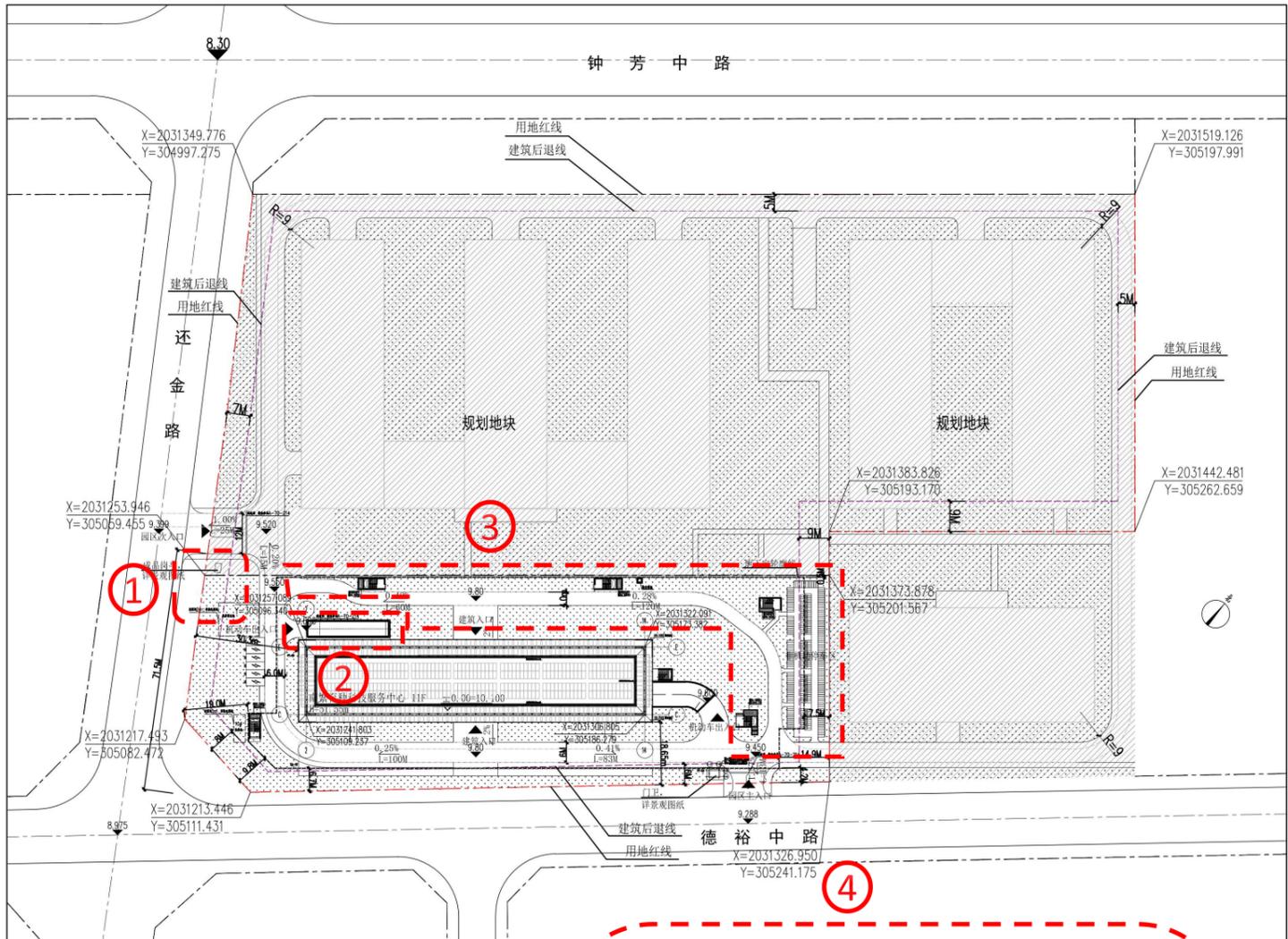
注: 调整后的容积率、绿地率、建筑密度均按红线YK05-02-09-01地块面积计算。

# 总平面

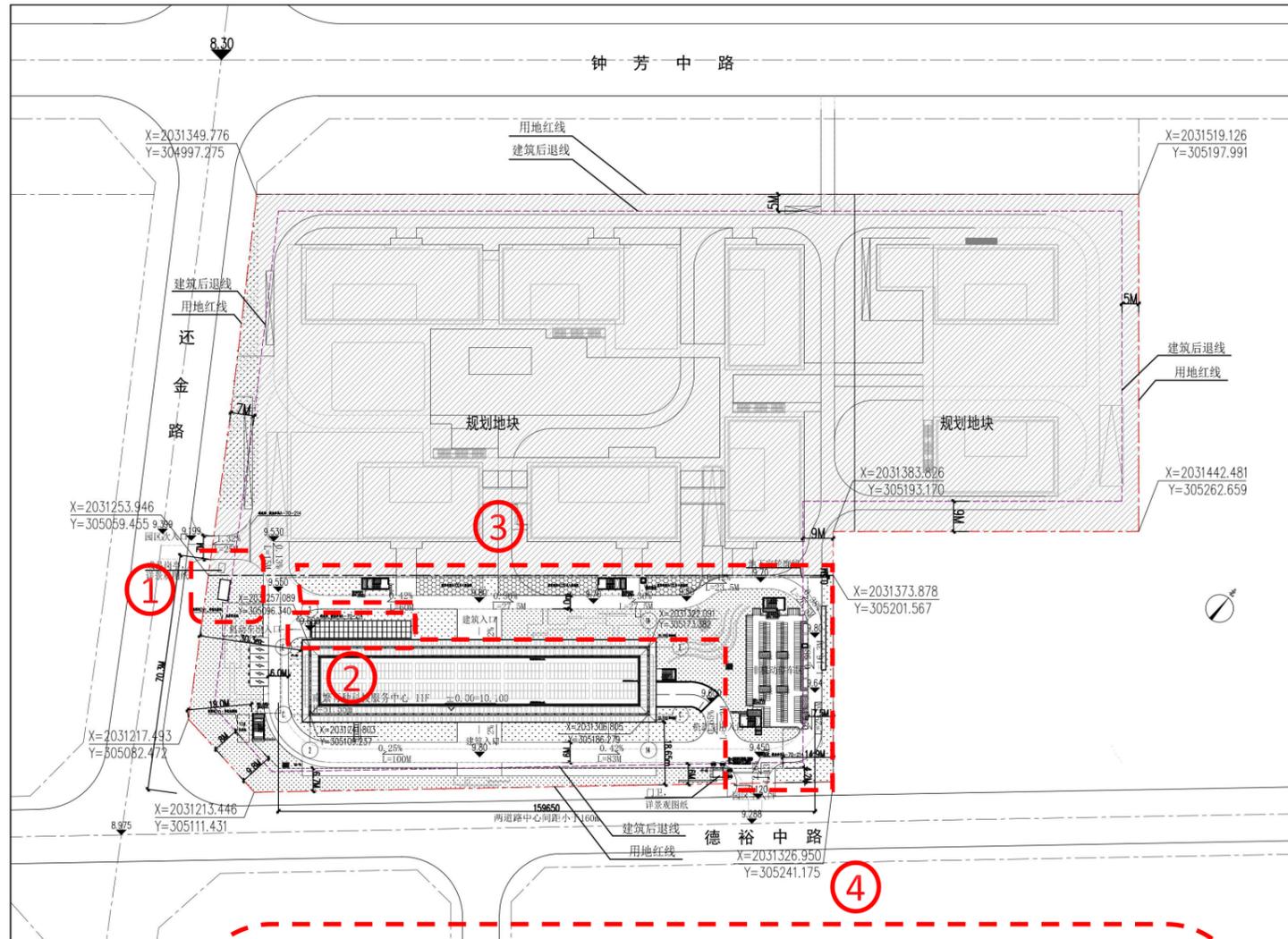
# 三亚崖州湾科技城南繁育种科技服务中心项目

三亚崖州湾科技城南繁育种科技服务中心项目 修改内容: 1. 西北角增加室外环网柜 2. 西侧汽车坡道顶部增加雨棚 3. 调整北侧, 东侧消防车道, 并相应调整东侧室外非机动车停车场地及景观绿化 4. 更新指标表

修改前



修改后



南繁育种科技服务中心经济技术指标(小地块可研批复用地)		
指标	数值	备注
南繁育种科技服务中心		
用地面积 (m <sup>2</sup> )	11766	可研批复用地面积
总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	33139.88	南繁育种科技服务中心总建筑面积 (包含门卫不计容建筑面积7.92m <sup>2</sup> )
其中		
地上建筑面积 (m <sup>2</sup> )	24203.84	南繁育种科技服务中心项目地上建筑面积 (包含门卫不计容建筑面积7.92m <sup>2</sup> )
其中		
地上计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	22404.76	南繁育种科技服务中心项目地上计容建筑面积
地上不计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	1799.08	南繁育种科技服务中心项目地上不计容建筑面积 (包含门卫不计容建筑面积7.92m <sup>2</sup> )
地下建筑面积 (m <sup>2</sup> )	8936.04	南繁育种科技服务中心项目地下建筑面积
总计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	22404.76	南繁育种科技服务中心项目总计容建筑面积
总不计容面积 (m <sup>2</sup> )	10735.12	南繁育种科技服务中心项目总不计容建筑面积 (包含门卫不计容建筑面积7.92m <sup>2</sup> )
容积率	1.90	容积率≤2.0
建筑占地面积 (m <sup>2</sup> )	2579.85	建筑密度≤35%
建筑密度	21.93%	建筑密度≤35%
绿地面积 (m <sup>2</sup> )	4961.16	可研批复用地范围内总绿地面积
其中		
地面绿化面积 (m <sup>2</sup> )	4961.16	
原顶绿化面积 (m <sup>2</sup> )	0	
绿地率	42.2%	整体绿地率≥40%
建筑高度 (m)	31.55	室内室外高差0.3m
机动车停车位(个)	193	
其中		
地上小型车停车位(个)	6	6个均为小型车快充充电车位
地下小型车停车位(个)	187	其中小型车机械车位125个, 小型车普通车位17个, 小型车充电车位43个, 小型车无障碍车位2个
非机动车停车位(个)	364	
南繁育种科技服务中心经济技术指标(大地块红线)		
南繁育种科技服务中心		
用地面积 (m <sup>2</sup> )	41113.81	规划红线用地面积
容积率	0.55 (本次南繁育种科技服务中心)	规划容积率≤2.0
建筑密度	6.27% (本次南繁育种科技服务中心)	整体建筑密度≤35%
绿地率	40% (整体)	整体绿地率≥40%
机动车位(个)	193	按照机动车配建标准: 按地上建筑面积1.0车位/100平方米, 南繁育种科技服务中心项目实际需要243辆, 停车位差50辆, 与北侧地块的车库停车位统筹平衡。

南繁育种科技服务中心经济技术指标 (YK05-02-09-01地块)		
指标	数值	备注
南繁育种科技服务中心		
用地面积 (m <sup>2</sup> )	41068.13	用地面积依据《国有建设用地划拨决定书》编号YHB2024-72
总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	33297.50	南繁育种科技服务中心项目总建筑面积 (包含门卫不计容建筑面积7.92m <sup>2</sup> )
其中		
地上建筑面积 (m <sup>2</sup> )	24361.46	南繁育种科技服务中心项目地上建筑面积 (包含门卫不计容建筑面积7.92m <sup>2</sup> )
其中		
地上计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	22562.38	南繁育种科技服务中心项目地上计容建筑面积
地上不计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	1799.08	南繁育种科技服务中心项目地上不计容建筑面积 (包含门卫不计容建筑面积7.92m <sup>2</sup> )
地下建筑面积 (m <sup>2</sup> )	8936.04	南繁育种科技服务中心项目地下建筑面积
总计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	22562.38	南繁育种科技服务中心项目总计容建筑面积
总不计容面积 (m <sup>2</sup> )	10735.12	南繁育种科技服务中心项目总不计容建筑面积 (包含门卫不计容建筑面积7.92m <sup>2</sup> )
容积率	0.55	YK05-02-09-01地块容积率≤2.0, 其中本次建设南繁育种科技服务中心容积率0.55, 拟建综合实验室建筑密度≤1.03, 拟建国际交流合作及高层次人才培训基地容积率≤0.42;
建筑占地面积 (m <sup>2</sup> )	2579.85	
建筑密度	6.28%	YK05-02-09-01地块建筑密度≤35%, 其中本次建设南繁育种科技服务中心建筑密度6.28%, 拟建综合实验室建筑密度≤17.07%, 拟建国际交流合作及高层次人才培训基地建筑密度≤11.66%;
绿地面积 (m <sup>2</sup> )	4801.05	南繁育种科技服务中心项目绿地面积
其中		
地面绿化面积 (m <sup>2</sup> )	4801.05	
景观绿化面积 (m <sup>2</sup> )	0	
绿地率	11.7%	YK05-02-09-01地块绿地率≥10%, 其中本次建设南繁育种科技服务中心绿地率11.7%, 拟建综合实验室绿地率≥17.31%, 拟建国际交流合作及高层次人才培训基地≥10.59%;
建筑高度 (m)	51.55	南繁育种科技服务中心项目建筑高度, 含室内外高差0.3m
机动车停车位(个)	193	按照机动车配建标准, 按地上建筑面积1.0车位/100平方米, 南繁育种科技服务中心项目实际需要243辆, 停车位差50辆, 与北侧地块的车库停车位统筹平衡。
其中		
地上小型车停车位(个)	6	6个均为小型车快充充电车位
地下小型车停车位(个)	187	其中小型车机械车位125个, 小型车普通车位17个, 小型车充电车位43个, 小型车无障碍车位2个;
非机动车停车位(个)	364	南繁育种科技服务中心项目非机动车停车位

# 绿化分析

# 三亚崖州湾科技城南繁育种科技服务中心项目

三亚崖州湾科技城南繁育种科技服务中心项目  
总体绿化分析图

调整内容：  
根据要求，本项目需与北侧综合实验室共用消防车道，调整北侧、东侧消防车道，东侧室外非机动车停车场地及景观绿化相应调整；  
同时西北角增加室外环网柜。

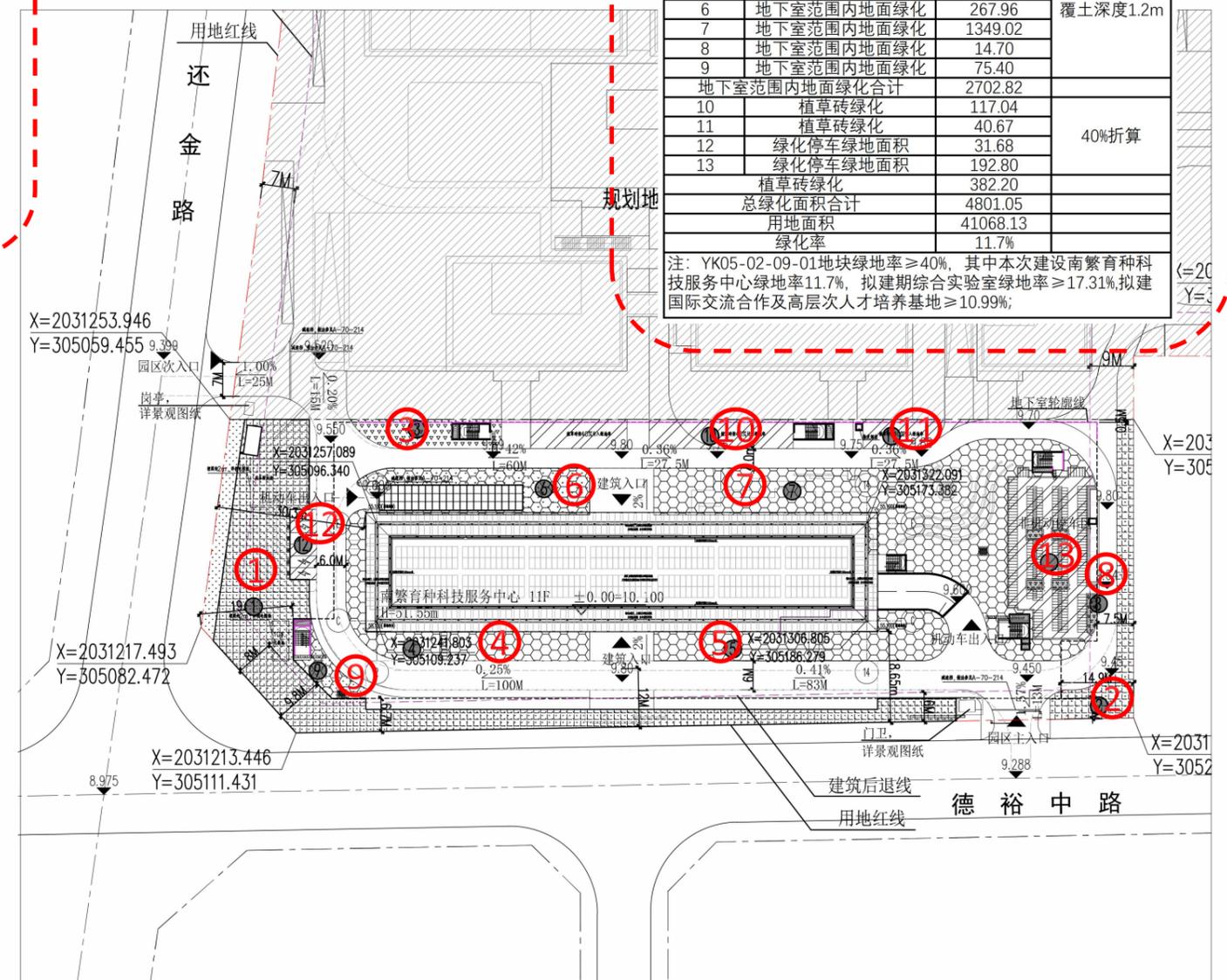
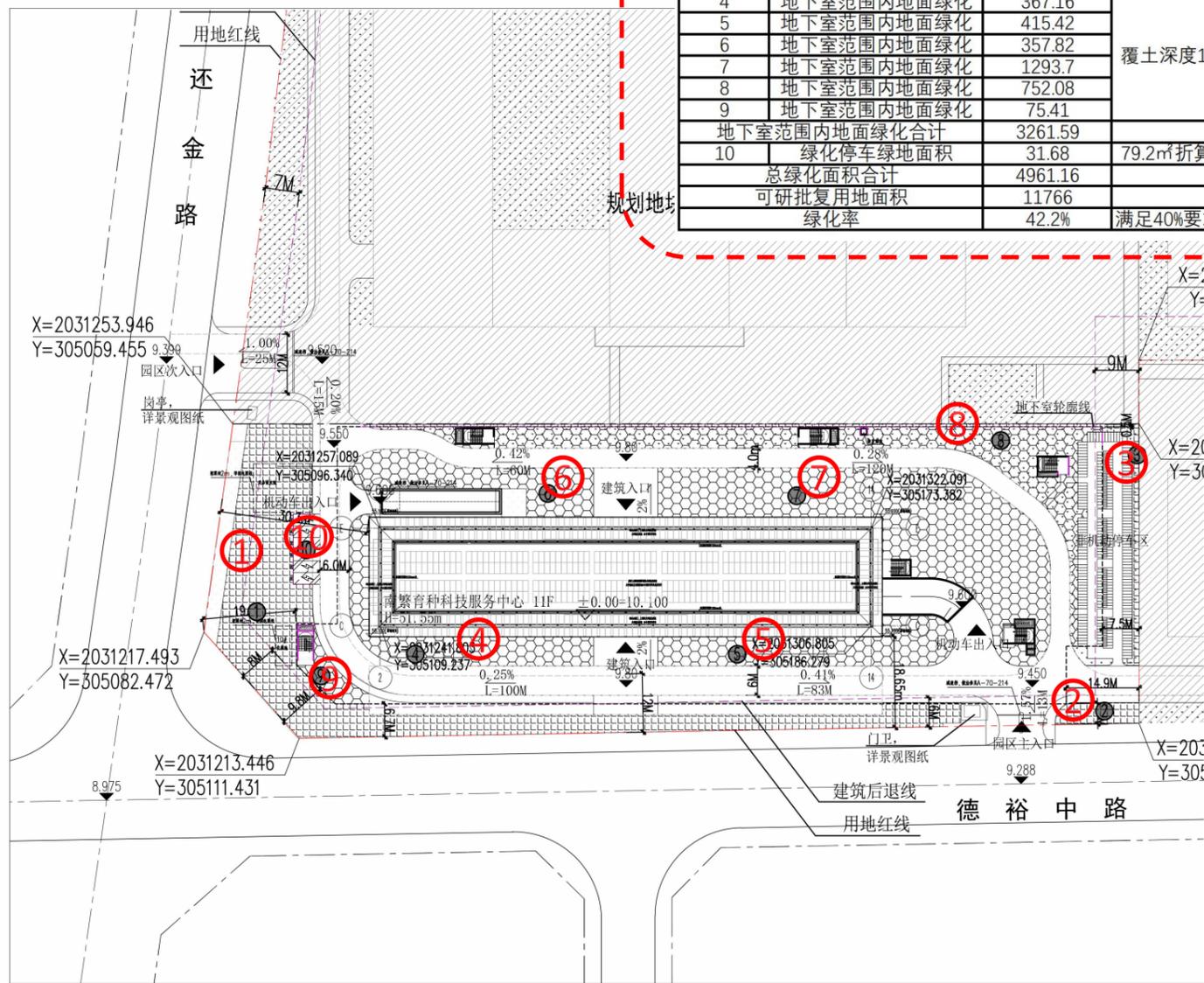
修改前

绿地编号	绿化形式	绿化面积(m <sup>2</sup> )	备注	
1	地面绿化	1426.35		
2	地面绿化	71.77		
3	地面绿化	169.77		
地面绿化面积合计		1667.89		
4	地下室范围内地面绿化	367.16	覆土深度1.2m	
5	地下室范围内地面绿化	415.42		
6	地下室范围内地面绿化	357.82		
7	地下室范围内地面绿化	1293.7		
8	地下室范围内地面绿化	752.08		
9	地下室范围内地面绿化	75.41		
地下室范围内地面绿化合计		3261.59		
10	绿化停车绿地面积	31.68		79.2m <sup>2</sup> 折算0.4
总绿化面积合计		4961.16		
可研批复用地面积		11766		
绿化率		42.2%	满足40%要求	

修改后

绿地编号	绿化形式	绿化面积(m <sup>2</sup> )	备注
1	地面绿化	1407.15	
2	地面绿化	308.88	
地面绿化面积合计		1716.03	
3	地下室范围内地面绿化	136.24	覆土深度1.2m
4	地下室范围内地面绿化	367.16	
5	地下室范围内地面绿化	492.34	
6	地下室范围内地面绿化	267.96	
7	地下室范围内地面绿化	1349.02	
8	地下室范围内地面绿化	14.70	
9	地下室范围内地面绿化	75.40	
地下室范围内地面绿化合计		2702.82	
10	植草砖绿化	117.04	
11	植草砖绿化	40.67	
12	绿化停车绿地面积	31.68	
13	绿化停车绿地面积	192.80	
植草砖绿化		382.20	
总绿化面积合计		4801.05	
用地面积		41068.13	
绿化率		11.7%	

注：YK05-02-09-01地块绿地率≥40%，其中本次建设南繁育种科技服务中心绿地率11.7%，拟建综合实验室绿地率≥17.31%拟建国际交流合作及高层次人才培训基地≥10.99%；



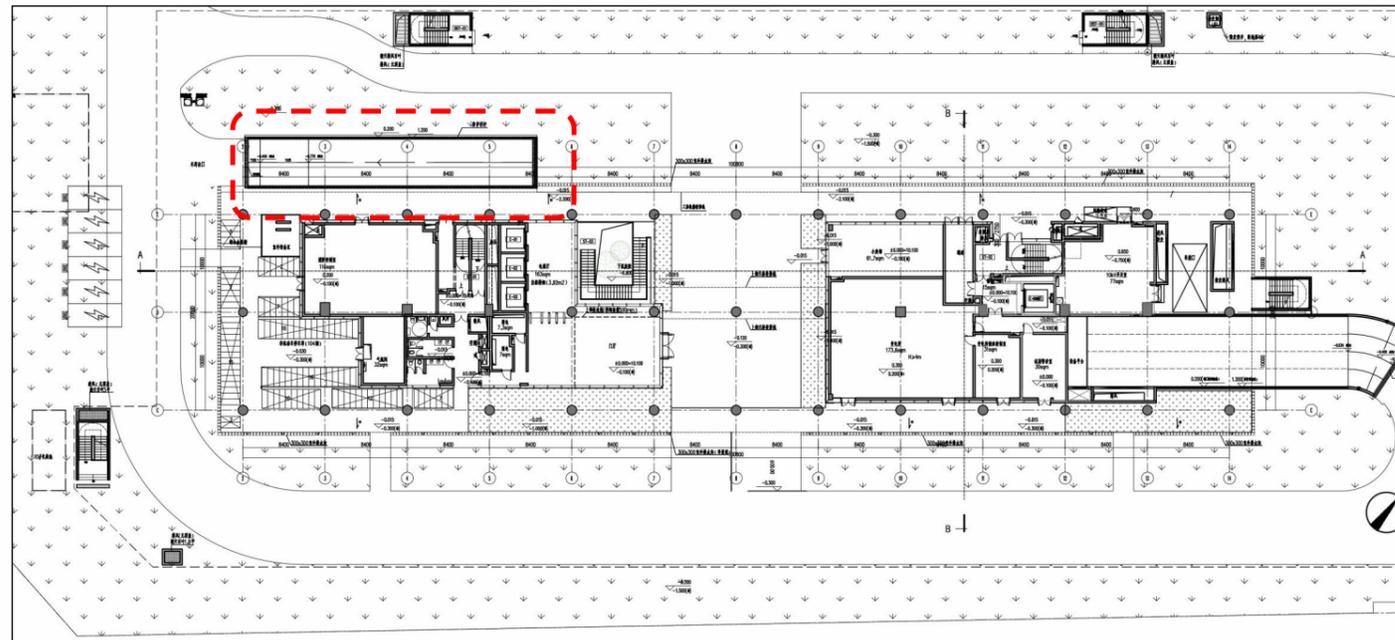
# 一层平面

# 三亚崖州湾科技城南繁育种科技服务中心项目

三亚崖州湾科技城南繁育种科技服务中心项目  
一层平面图

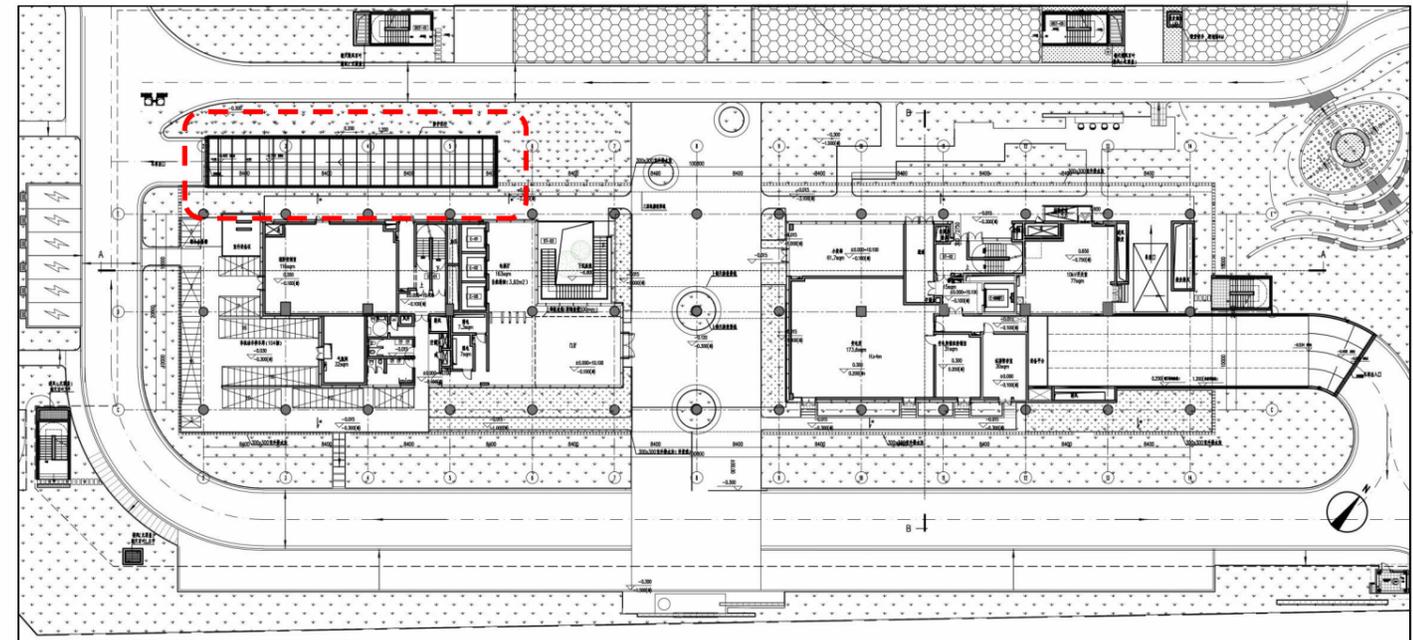
修改内容  
西侧汽车坡道顶部增加雨棚，建筑指标更新

## 修改前



本层不计容面积: 1479.84m <sup>2</sup> (含门卫)	本栋不计容面积: 10735.12m <sup>2</sup> (含门卫)
本层计容面积: 1100.69m <sup>2</sup>	本栋计容面积: 22404.76m <sup>2</sup>
本层总建筑面积: 2580.53m <sup>2</sup> (含门卫)	本栋总建筑面积: 33131.96m <sup>2</sup>
门卫建筑面积: 7.92m <sup>2</sup> (不计容)	本栋地上建筑面积: 24195.92m <sup>2</sup>
	本栋地下建筑面积: 8936.04m <sup>2</sup>
	门卫建筑面积: 7.92m <sup>2</sup> (不计容)

## 修改后



本层不计容面积: 1479.84m <sup>2</sup> (含门卫)	本栋不计容面积: 10735.12m <sup>2</sup> (含门卫)
本层计容面积: 1258.31m <sup>2</sup>	本栋计容面积: 22562.38m <sup>2</sup>
本层总建筑面积: 2738.15m <sup>2</sup> (含门卫)	本栋总建筑面积: 33292.50m <sup>2</sup>
门卫建筑面积: 7.92m <sup>2</sup> (不计容)	本栋地上建筑面积: 24361.46m <sup>2</sup>
	本栋地下建筑面积: 8936.04m <sup>2</sup>
	门卫建筑面积: 7.92m <sup>2</sup> (不计容)

三亚崖州湾科技城南繁育种科技服务中心项目  
北立面图

修改内容  
西侧汽车坡道顶部增加雨棚，北立面更新。

修改前



修改后

