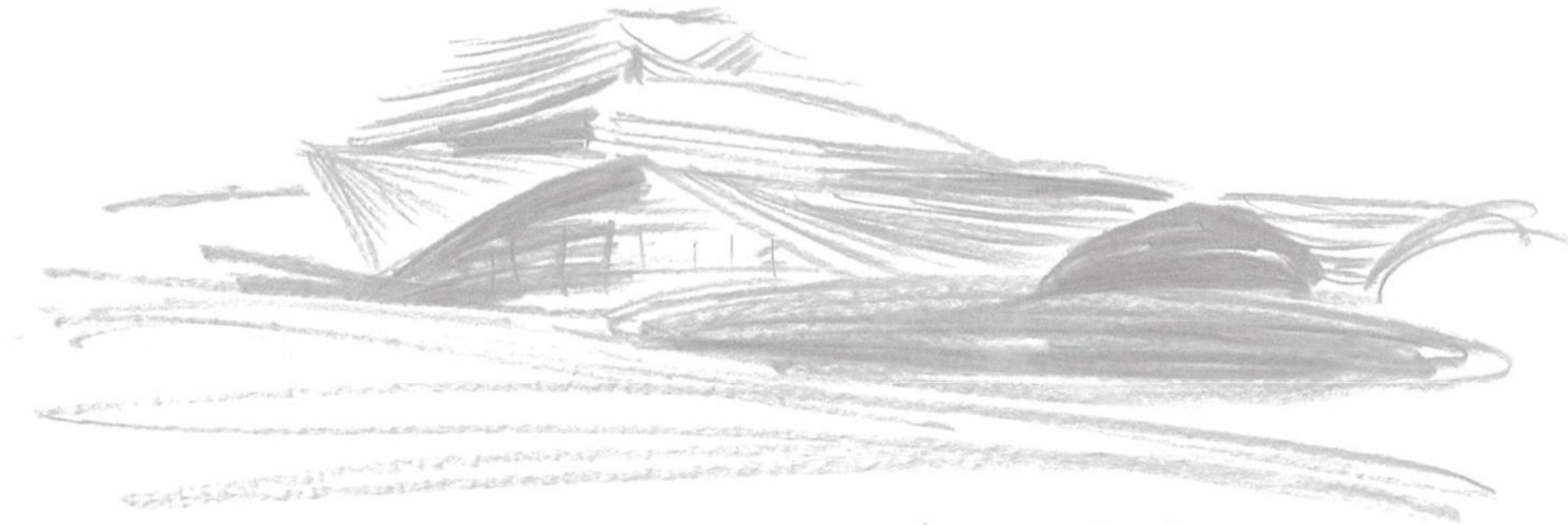




HAITANG'S STORY

海棠故事

三亚海棠湾HT06-06-01地块（海棠故事）

项目建筑设计优化方案

SANYA HAITANG STORY PROJECT SCHEME PROPOSAL



2025.08



优化理由：为顺应区域消费升级趋势，推动夜间经济发展，提升项目整体招商竞争力和商业品质，并结合重点意向商户的功能需求，在不突破规划指标、不改变土地性质及使用功能的前提下，拟对项目部分建筑及公共空间进行优化调整。

主要包括：拆除北区5-1#楼及17-4#楼地上建筑部分，以释放更多公共活动空间，打造专属夜间经济活动区，提升商业区整体开放性与活力；结合重点招商业态的功能需求，适度调整部分组团的局部层高，以满足品牌商户对空间标准的要求，保障招商落位的顺利推进；在公共区域新增三部公共垂直电梯，进一步完善垂直交通体系，优化地上与地下商业空间的衔接效率；同时对部分商业疏散方式进行优化调整，健全安全疏散体系，提升项目整体运营的安全性和合理性。

通过上述措施，项目将有效增强高品质业态的承载能力，形成独具特色的夜间经济示范场景，推动商户集聚与客流增长，全面提升市场竞争力与区域商业价值，为区域经济和社会发展注入新活力。

变更内容| Change content

- 1、为增加商业公区活动区域，取消北区5-1#、17-4#两栋建筑；
- 2、为增强地上地下交通联通效率，北区公共区域增设三部公共电梯；
- 3、为满足招商业态需求，北区5#、6#、17#、18#商业组团局部优化；
- 4、优化疏散方式，北区5#、17#、18#商业组团地下室消防疏散形式变更。

变更前



变更后



总图变更内容| Change content

变更内容：增加商业公区活动区域，取消北区5-1#、17-4#两栋建筑。
建筑面积减少：770平米

变更前

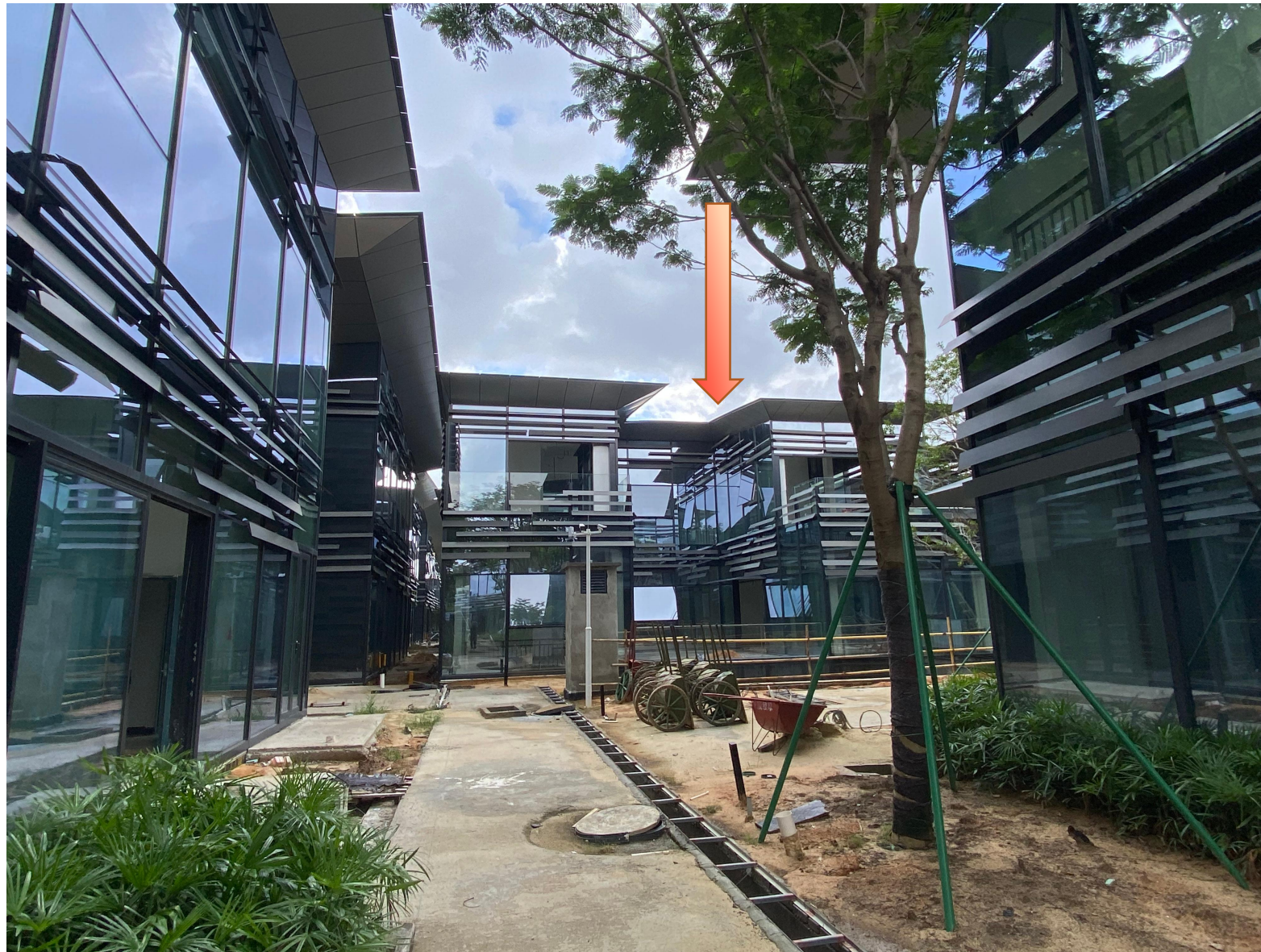


变更后



变更内容：增加商业公区活动区域，取消北区5-1#、17-4#已施工完成两栋建筑。

5-1#楼现状



17-4#楼现状



总图变更内容| Change content

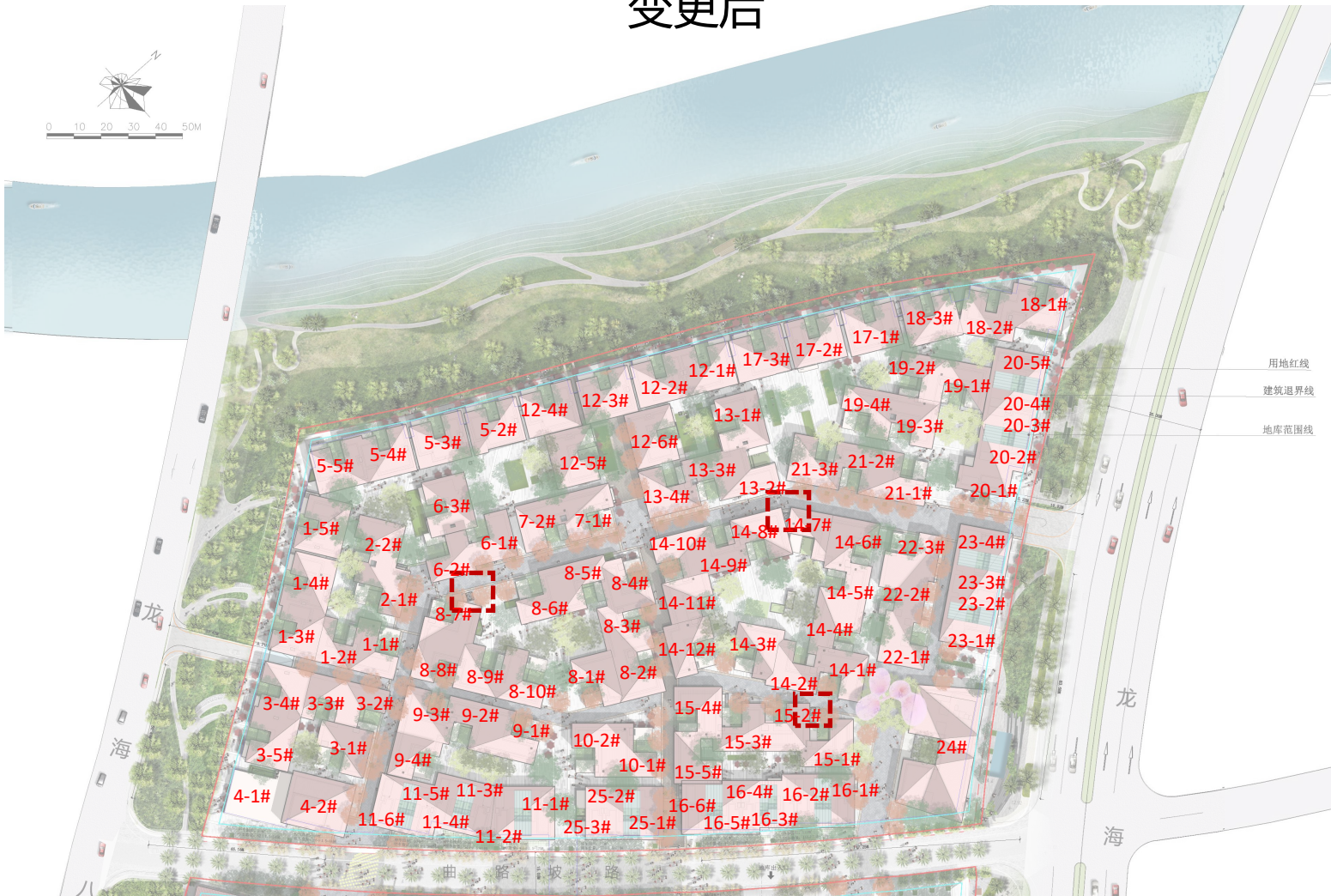
变更内容：增加北区地上地下交通联通，提升交通效率，北区公共区域增设3部公共电梯；

原建筑方案未设计公区公共电梯。现新增3部公共电梯，每部电梯增加建筑面积：9.83平米；合计增加建筑面积：29.49平米。

变更前



变更后



总图变更内容| Change content

增加电梯效果



单体变更内容| Change content

变更内容:

- 1、北区5#、6#、17#、18#商业组团局部优化;
- 2、北区沿河地下室变更为下沉疏散通道;
- 3、5#、6#、17#、18#地下室平面变更



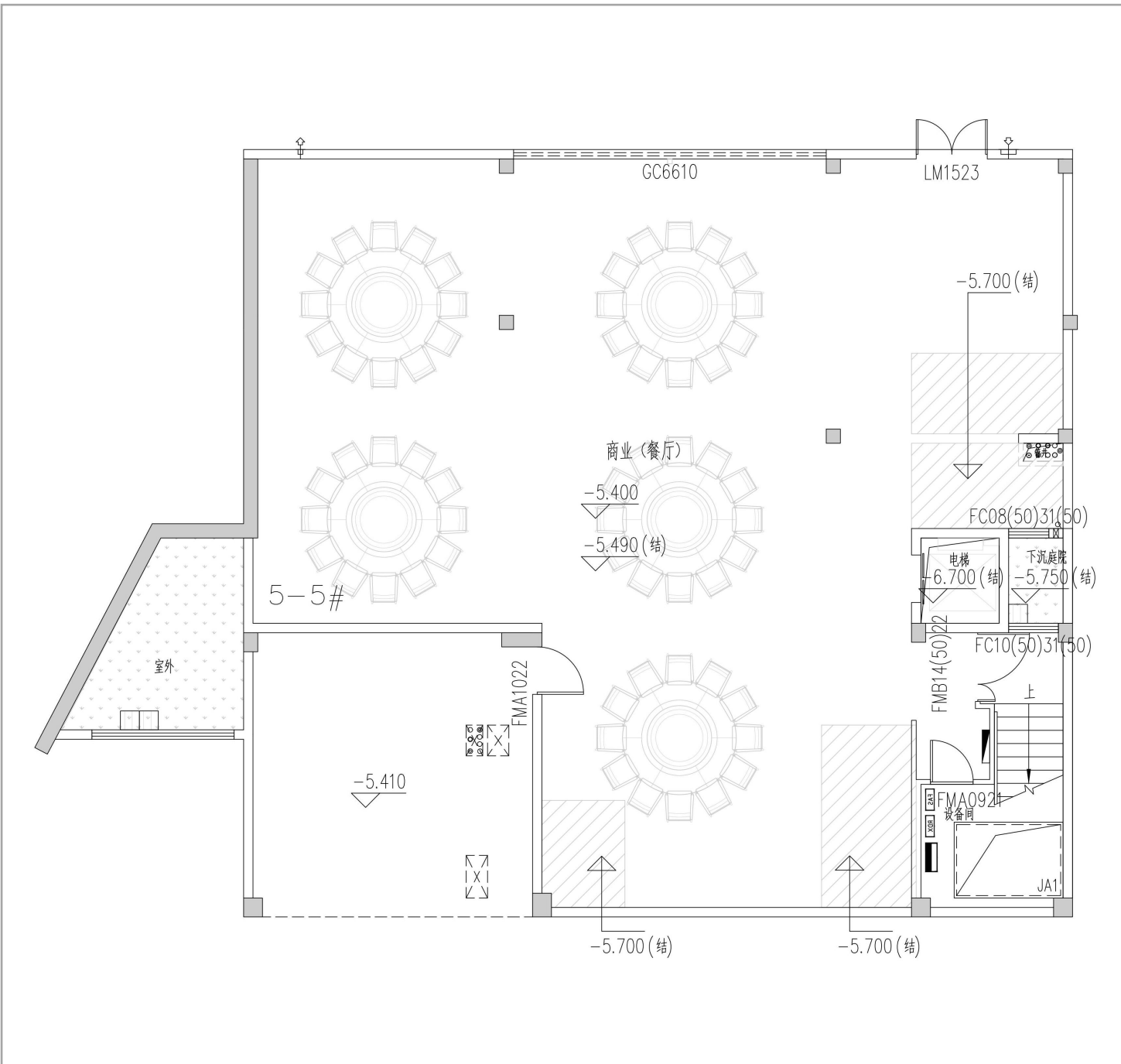
建筑单体变更-局部空间层高调整

变更内容：北区沿河5#商业组团，根据招商要求，部分业态层高要求超过原设计层高，现调整部分空间层高，精装修交付，示意如下。

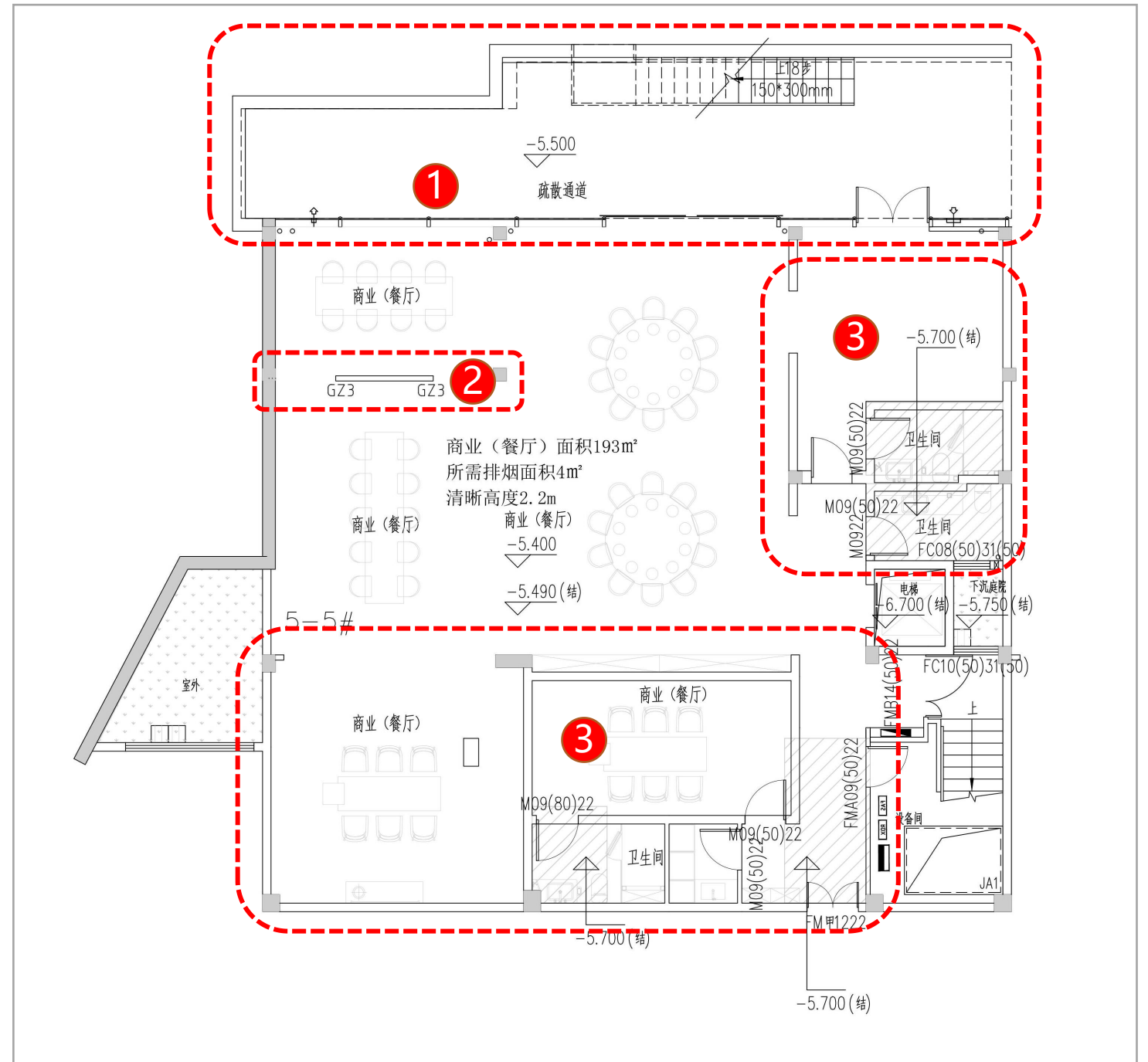
5#楼地下一层平面图

- 1、增加下沉庭院及疏散楼梯;
- 2、增加隔墙;
- 3、地下室轮廓变更, 增加隔墙及卫生间;

变更前



变更后

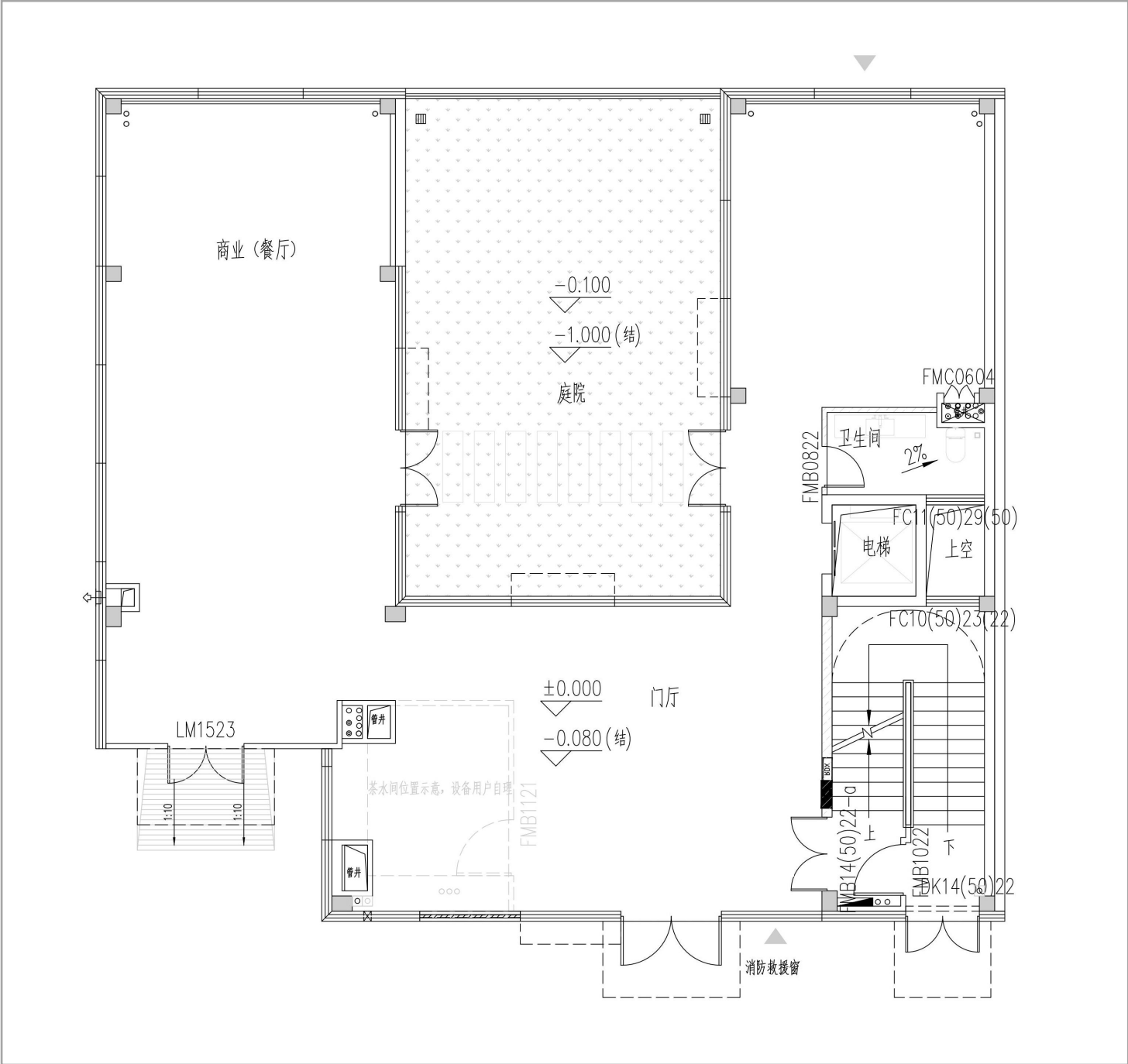


建筑单体变更-局部空间层高调整

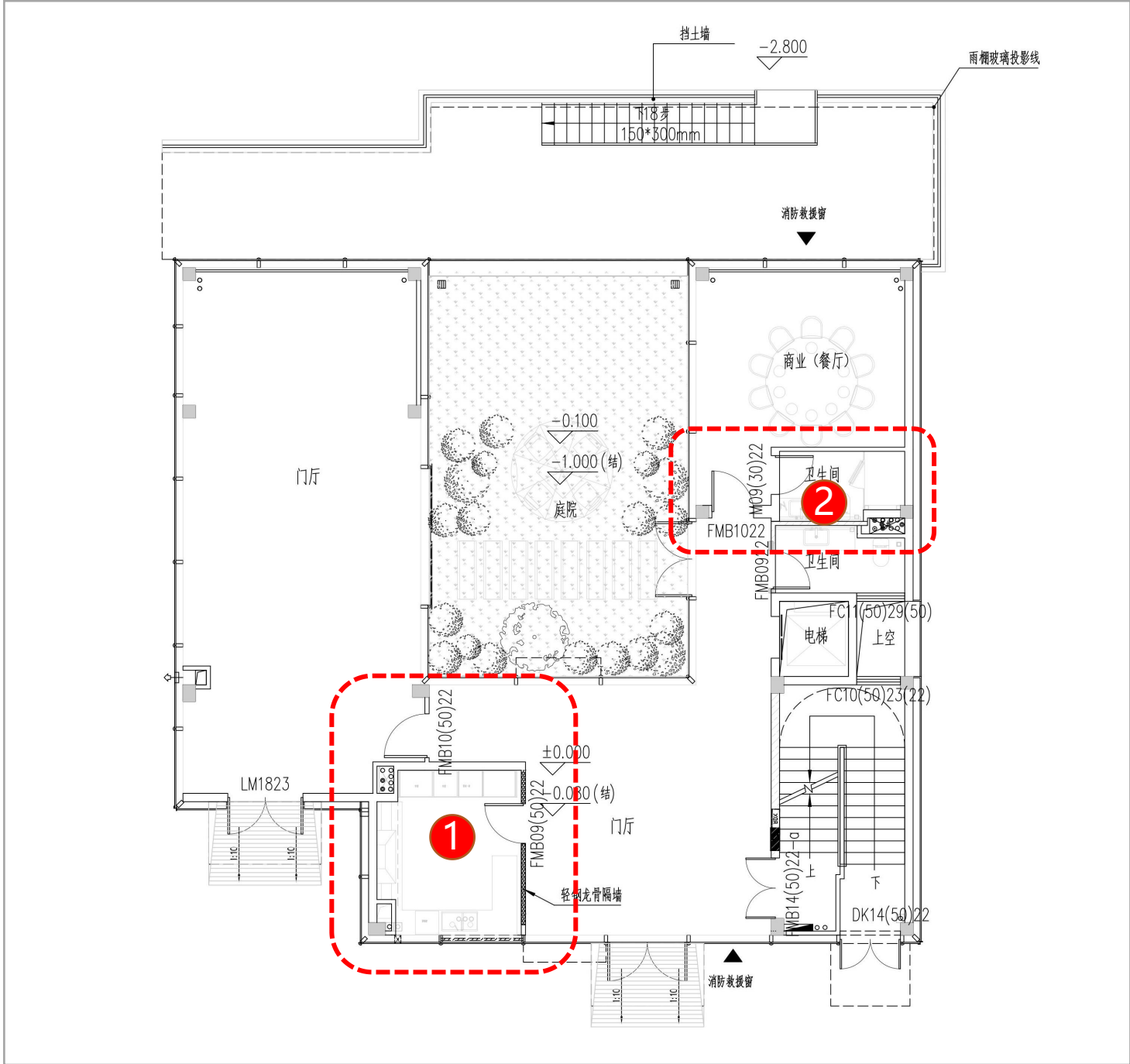
变更内容：北区沿河5#商业组团，根据招商要求，部分业态层高要求超过原设计层高，现调整部分空间层高，精装修交付，示意如下。

- 5#楼一层平面
- 1、增加隔墙
 - 2、增加隔墙及卫生间；

变更前



变更后



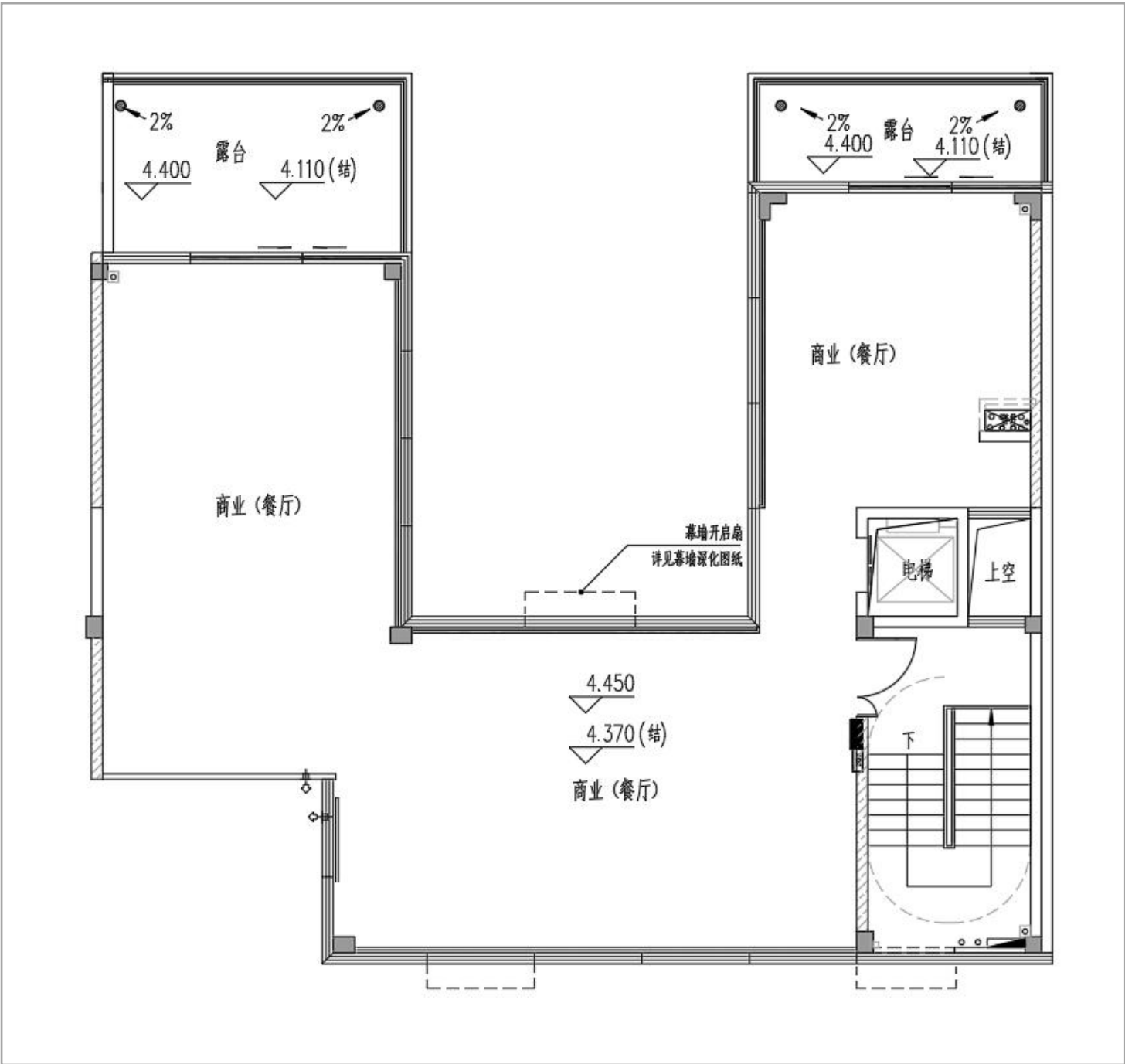
建筑单体变更-局部空间层高调整

变更内容：北区沿河5#商业组团，根据招商要求，部分业态层高要求超过原设计层高，现调整部分空间层高，精装修交付，示意如下。

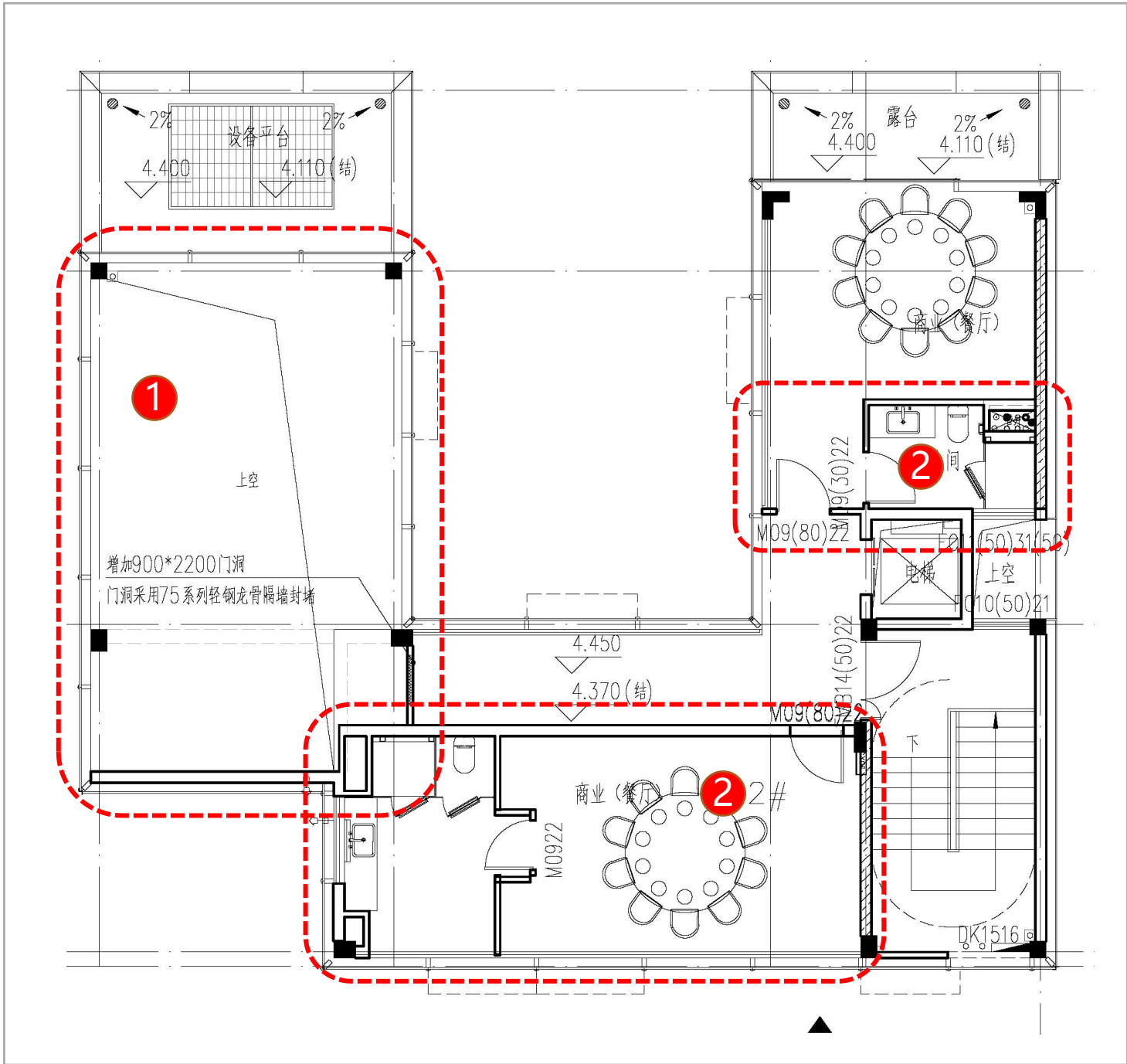
5#楼二层平面图

- 1、拆除楼板；
- 2、增加隔墙及卫生间；

变更前



变更后



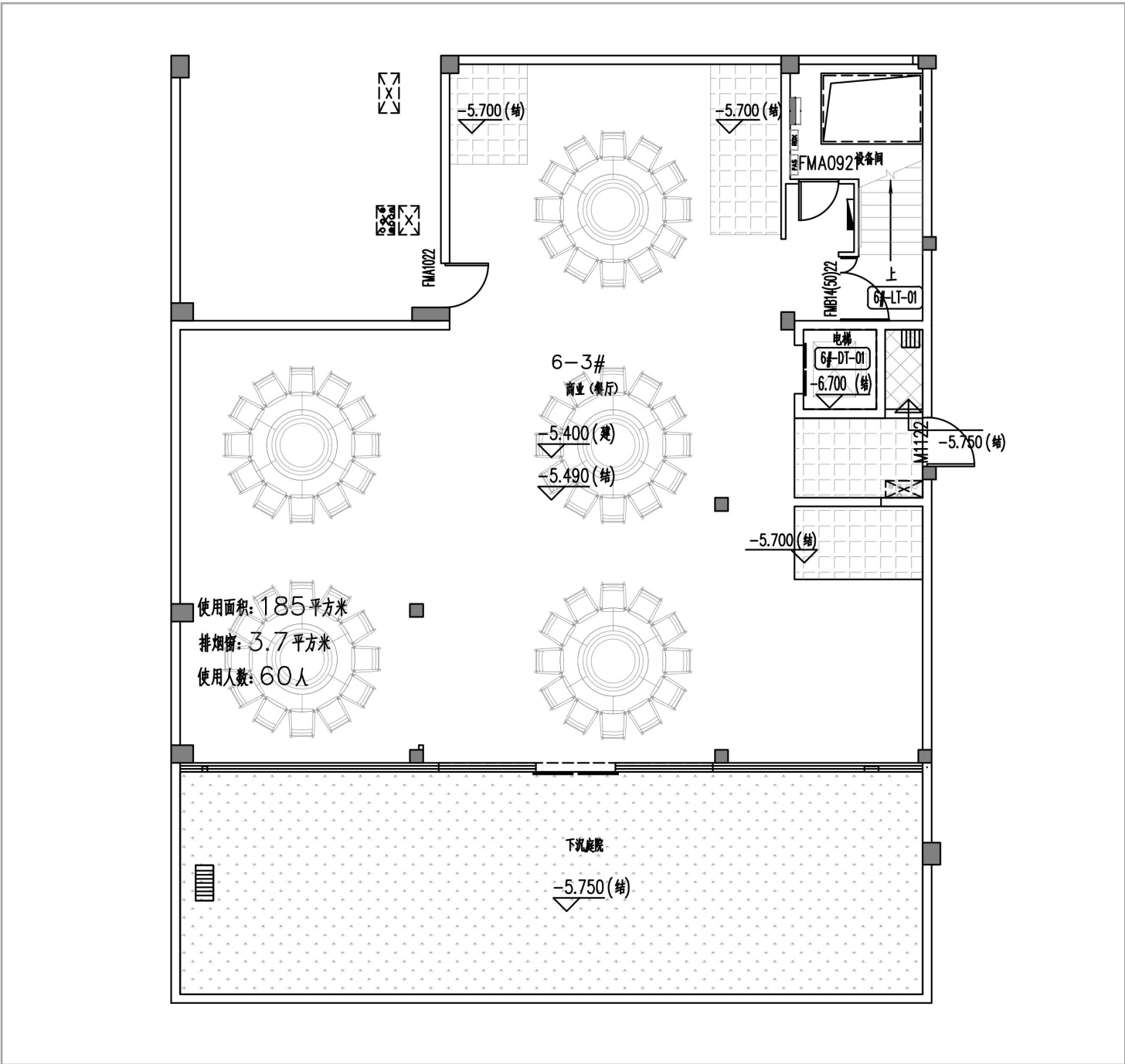
建筑单体变更-局部空间层高调整

变更内容：北区沿河6#商业组团，根据招商要求，部分业态层高要求超过原设计层高，现调整部分空间层高，精装修交付，示意如下。

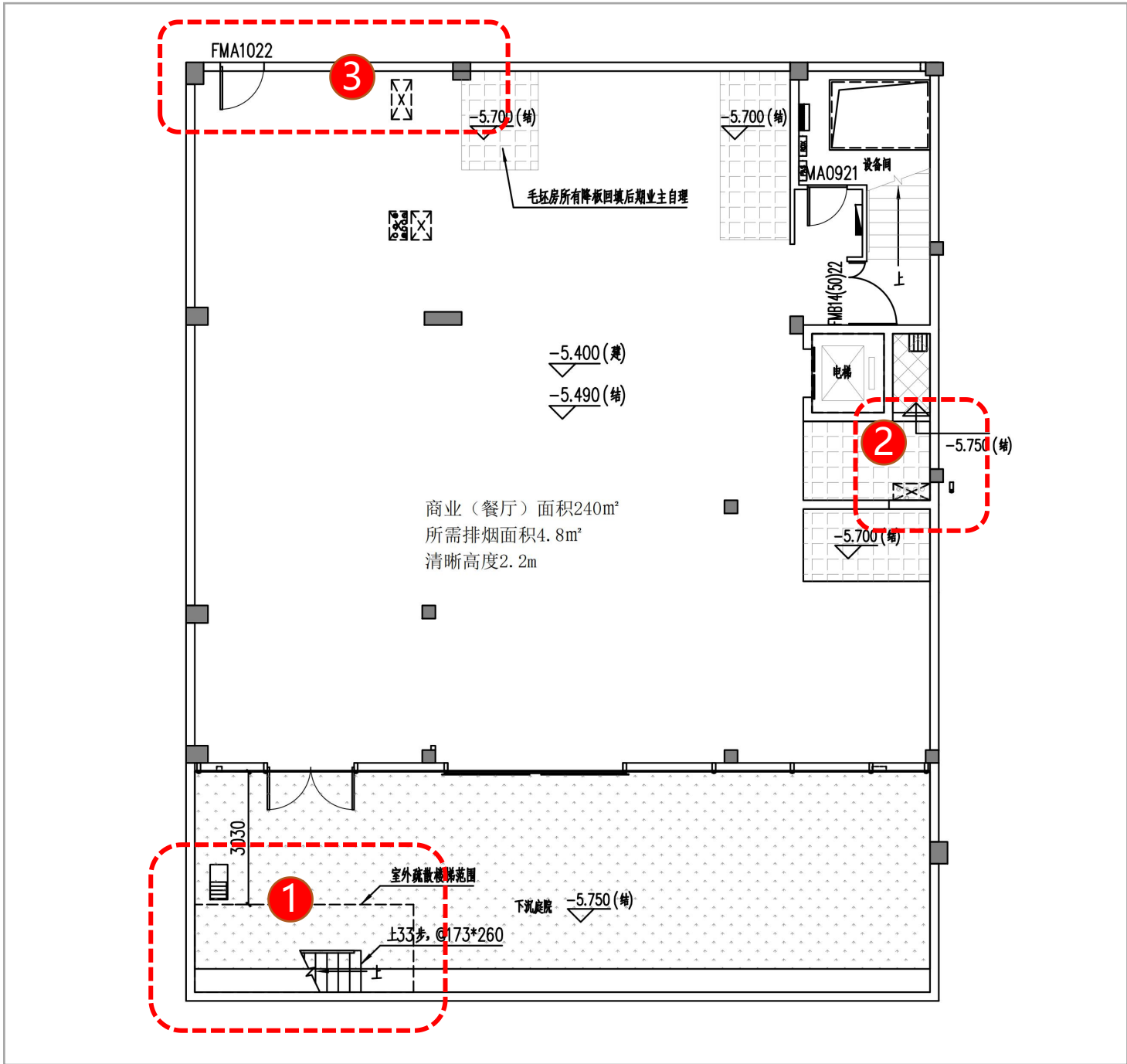
6#楼地下一层平面图

- 1、增加疏散楼梯；
- 2、取消疏散门；
- 3、地下室轮廓调整；

变更前



变更后

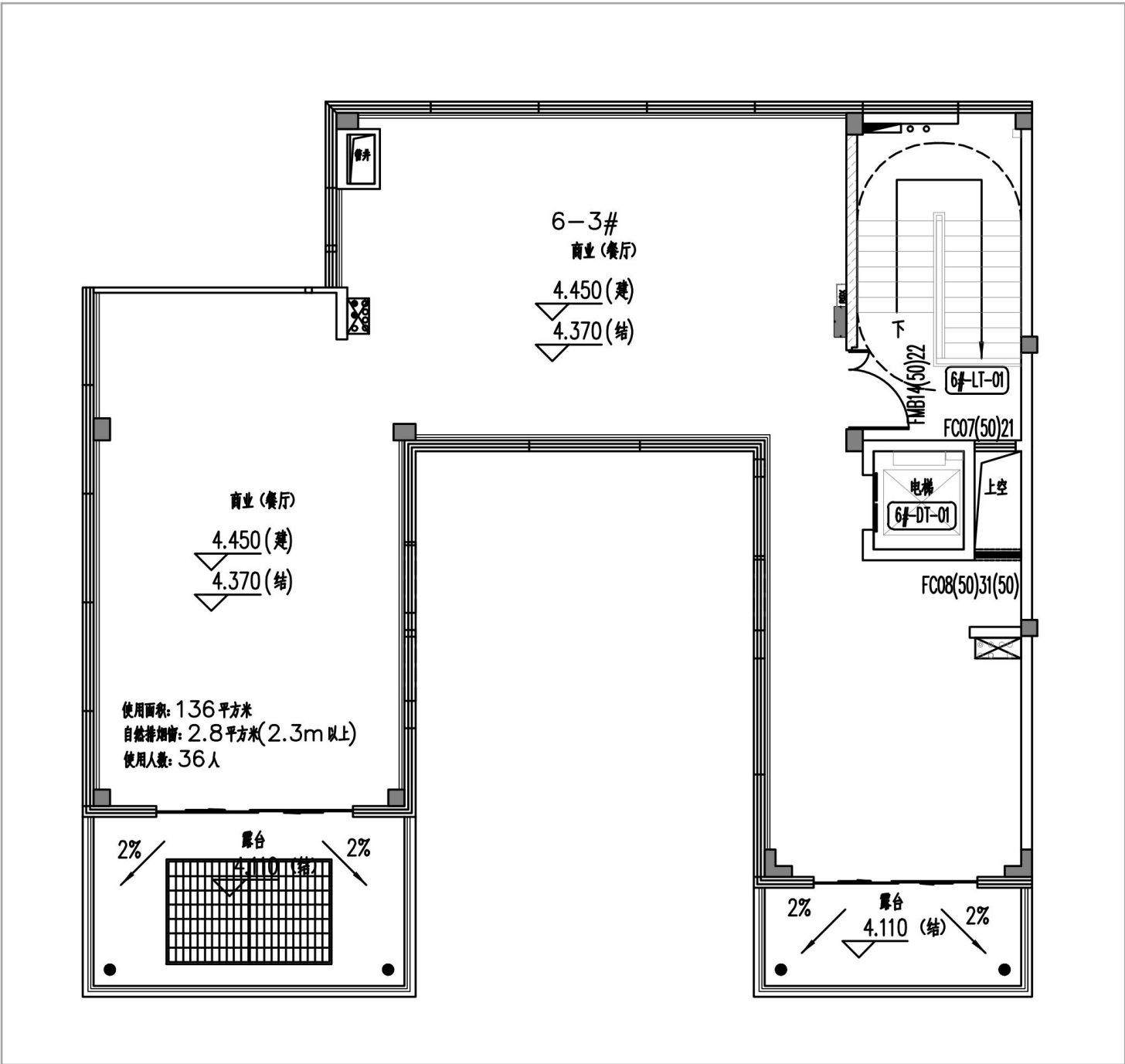


建筑单体变更-局部空间层高调整

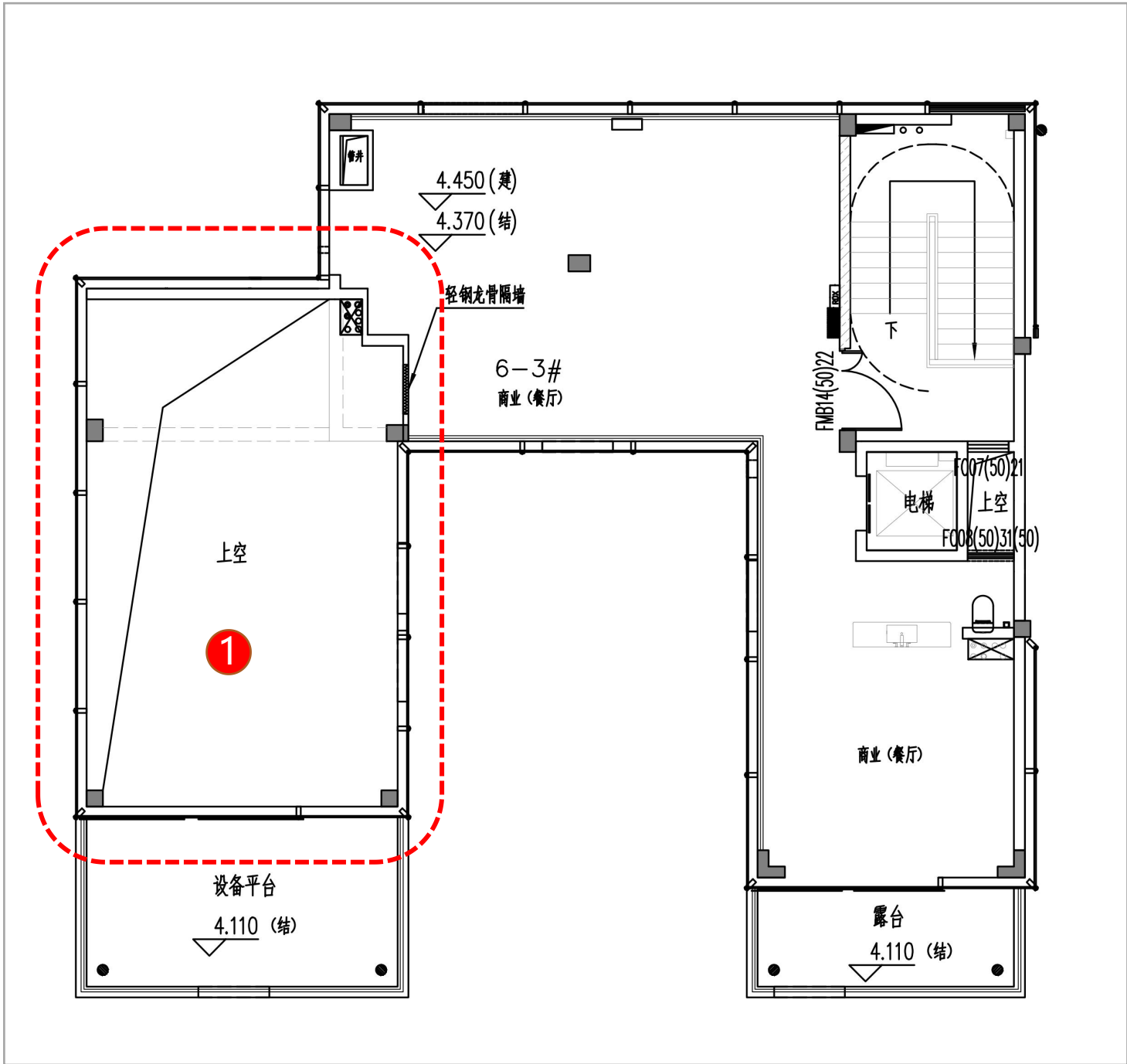
变更内容：北区沿河6#商业组团，根据招商要求，部分业态层高要求超过原设计层高，现调整部分空间层高，精装修交付，示意如下。

6#楼二层平面图
1、拆除楼板；

变更前



变更后



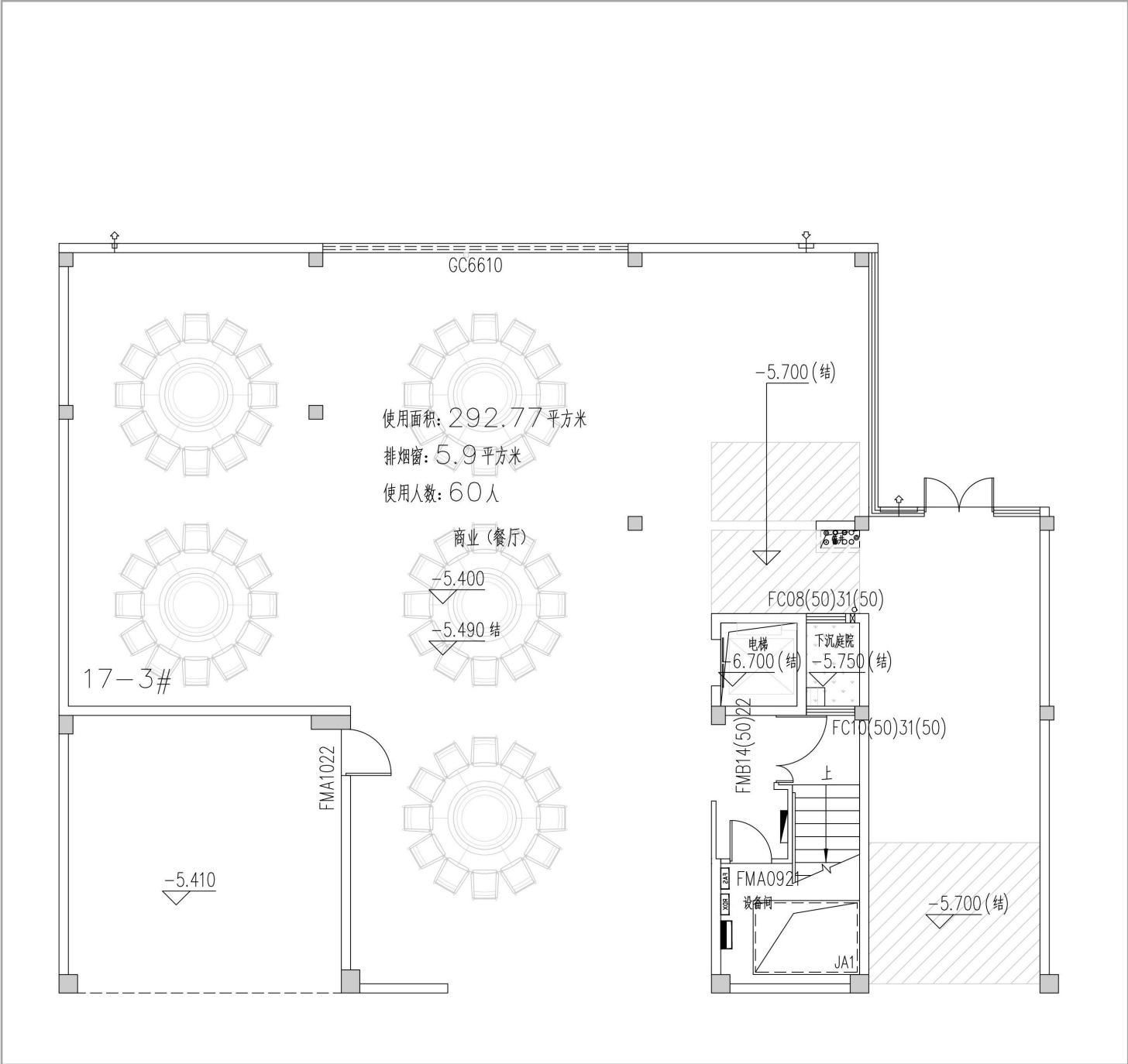
建筑单体变更-局部空间层高调整

变更内容：北区沿河17#商业组团，根据招商要求，部分业态层高要求超过原设计层高，现调整部分空间层高，精装修交付，示意如下。

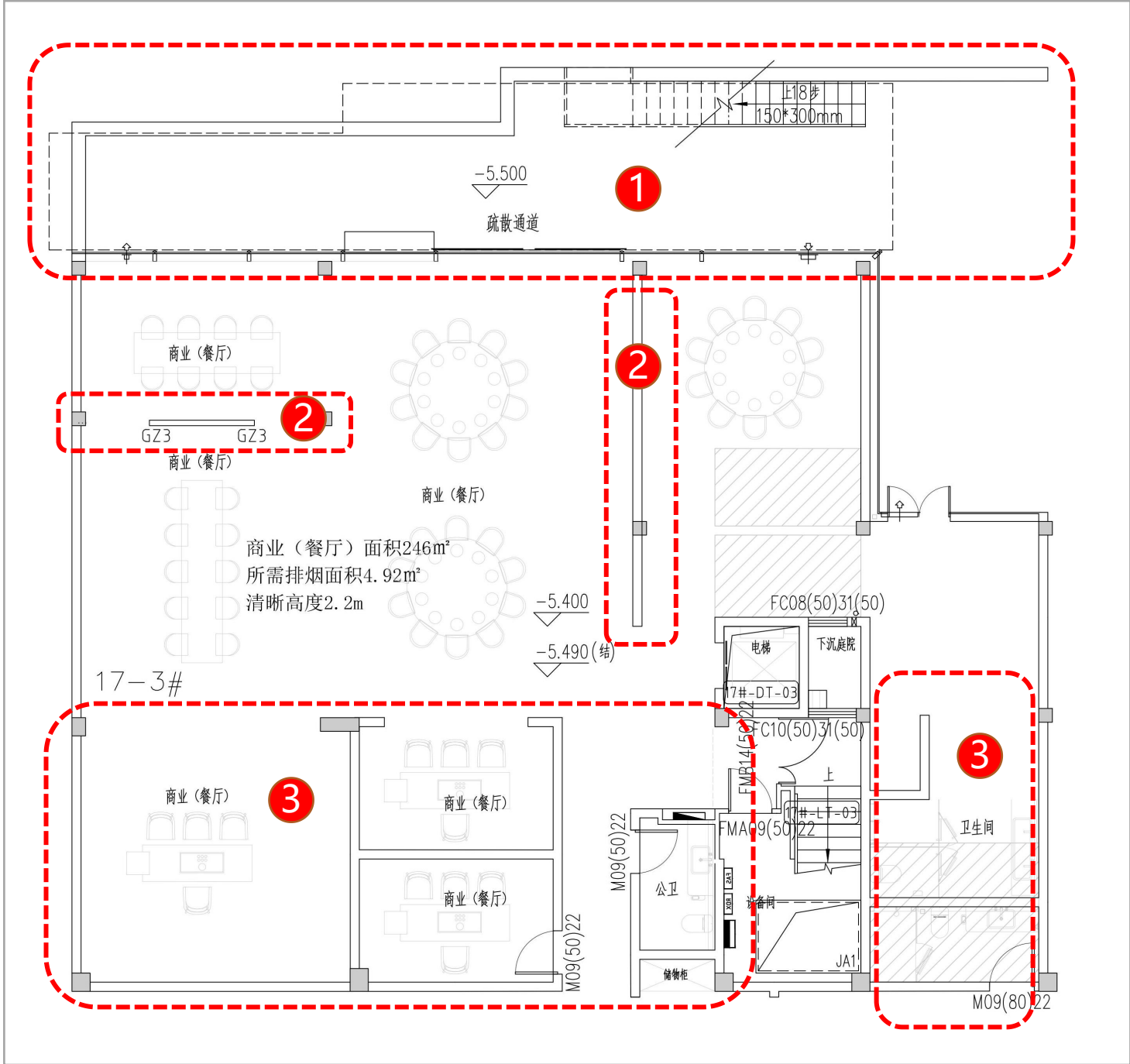
17#楼地下一层平面图

- 1、增加下沉庭院及疏散楼梯；
- 2、增加隔墙；
- 3、地下室轮廓变更，增加隔墙及卫生间；

变更前



变更后

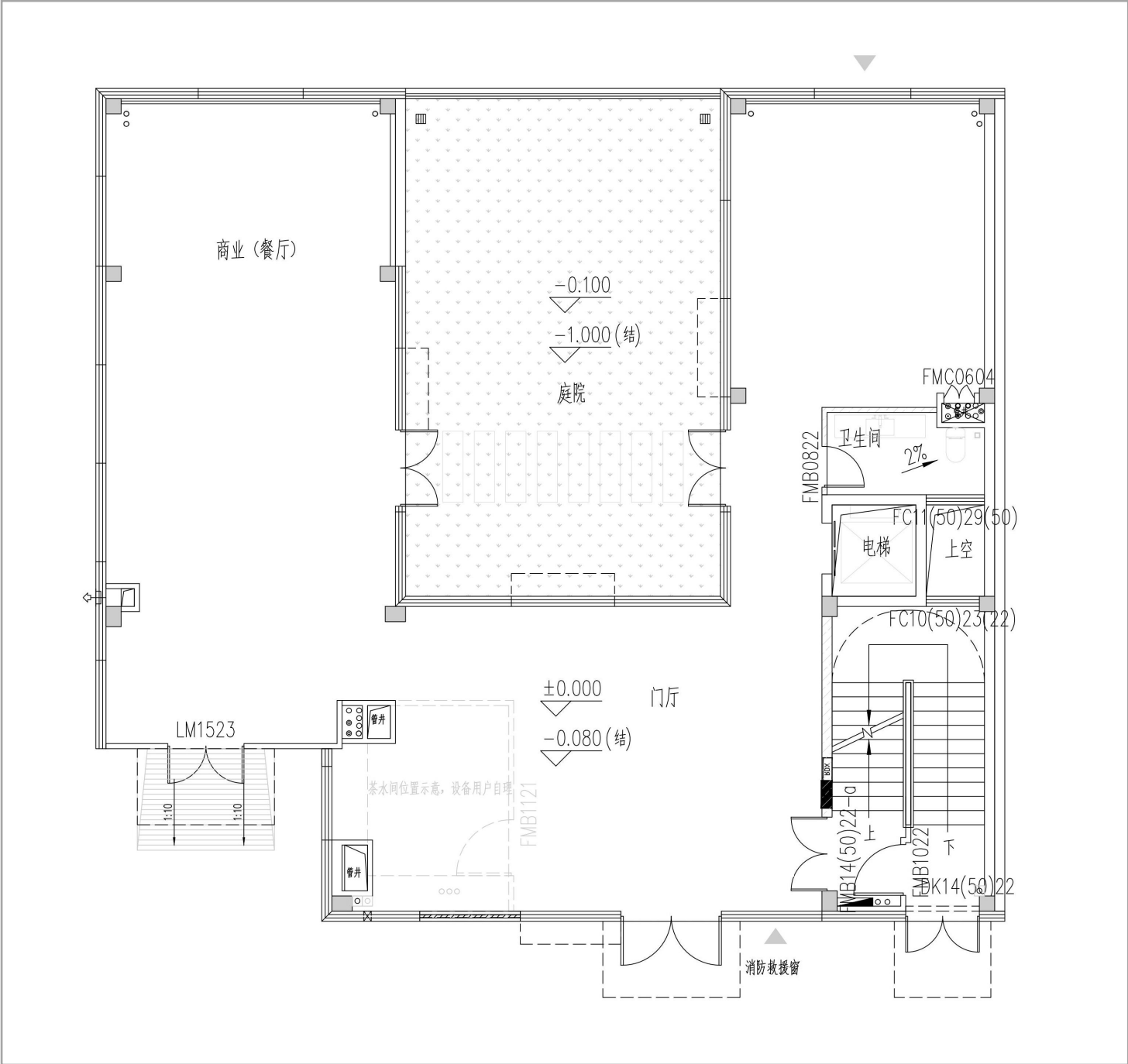


建筑单体变更-局部空间层高调整

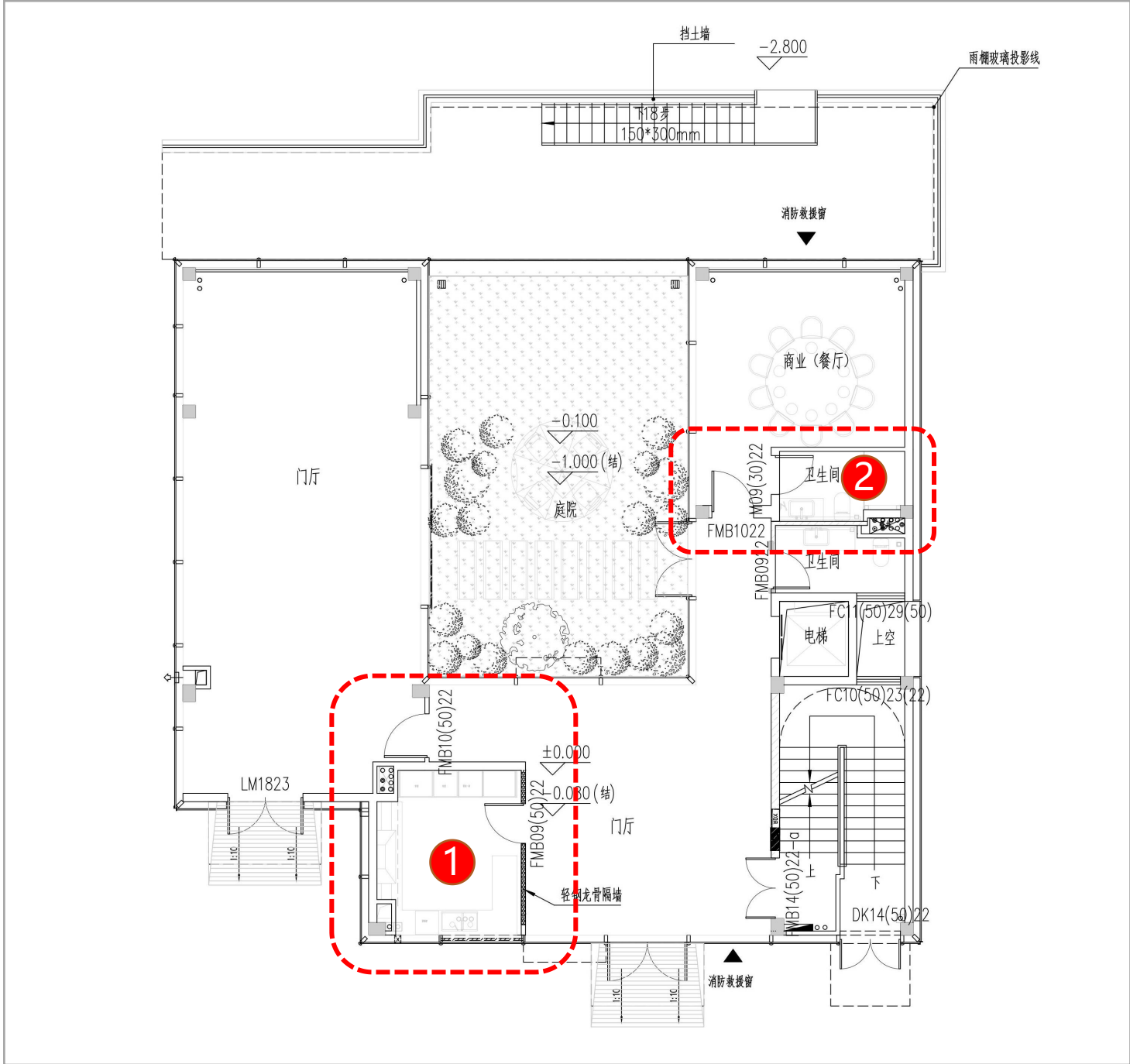
变更内容：北区沿河17#商业组团，根据招商要求，部分业态层高要求超过原设计层高，现调整部分空间层高，精装修交付，示意如下。

- 17#楼一层平面
- 1、增加隔墙
 - 2、增加隔墙及卫生间；

变更前



变更后



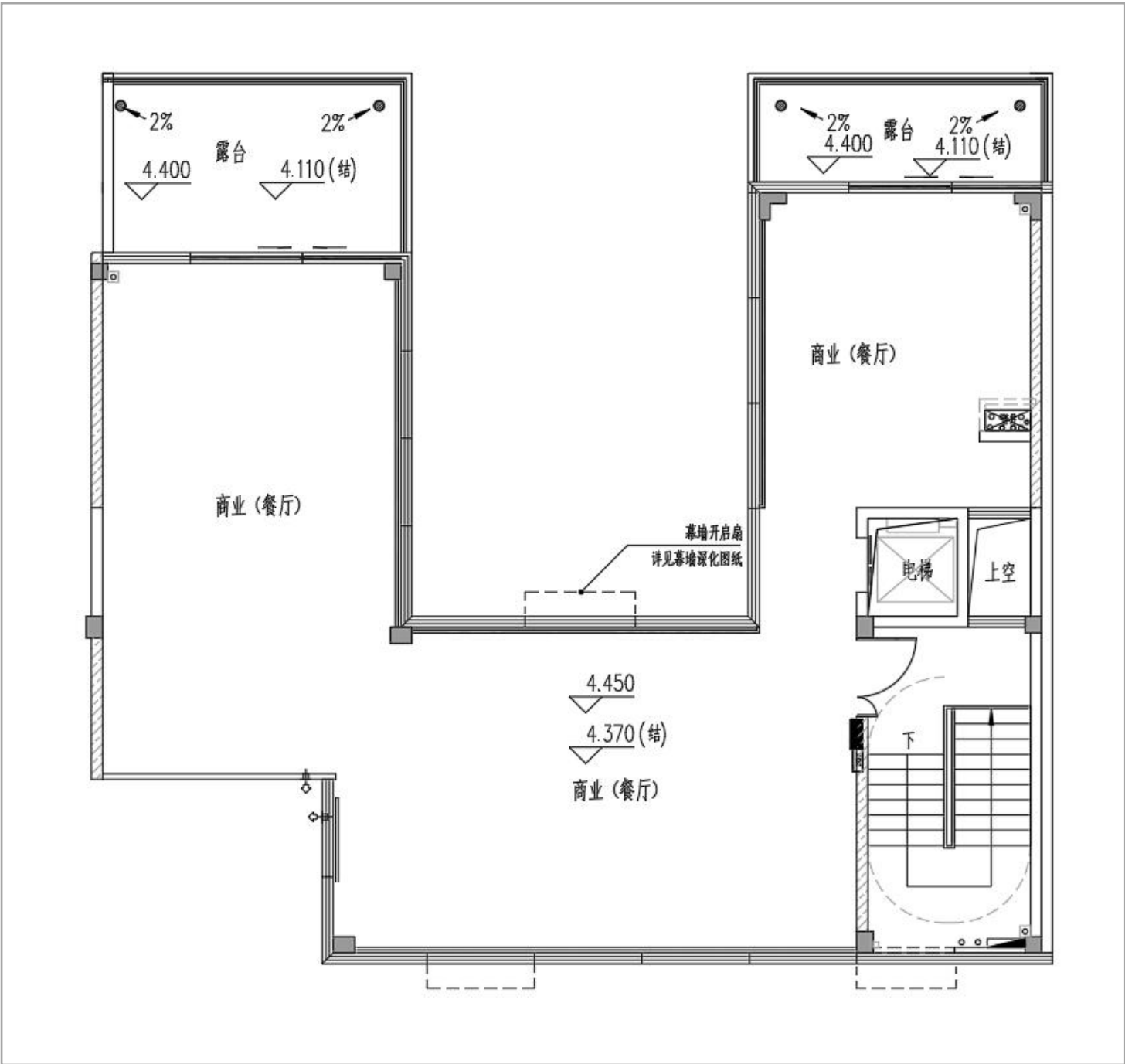
建筑单体变更-局部空间层高调整

变更内容：北区沿河17#商业组团，根据招商要求，部分业态层高要求超过原设计层高，现调整部分空间层高，精装修交付，示意如下。

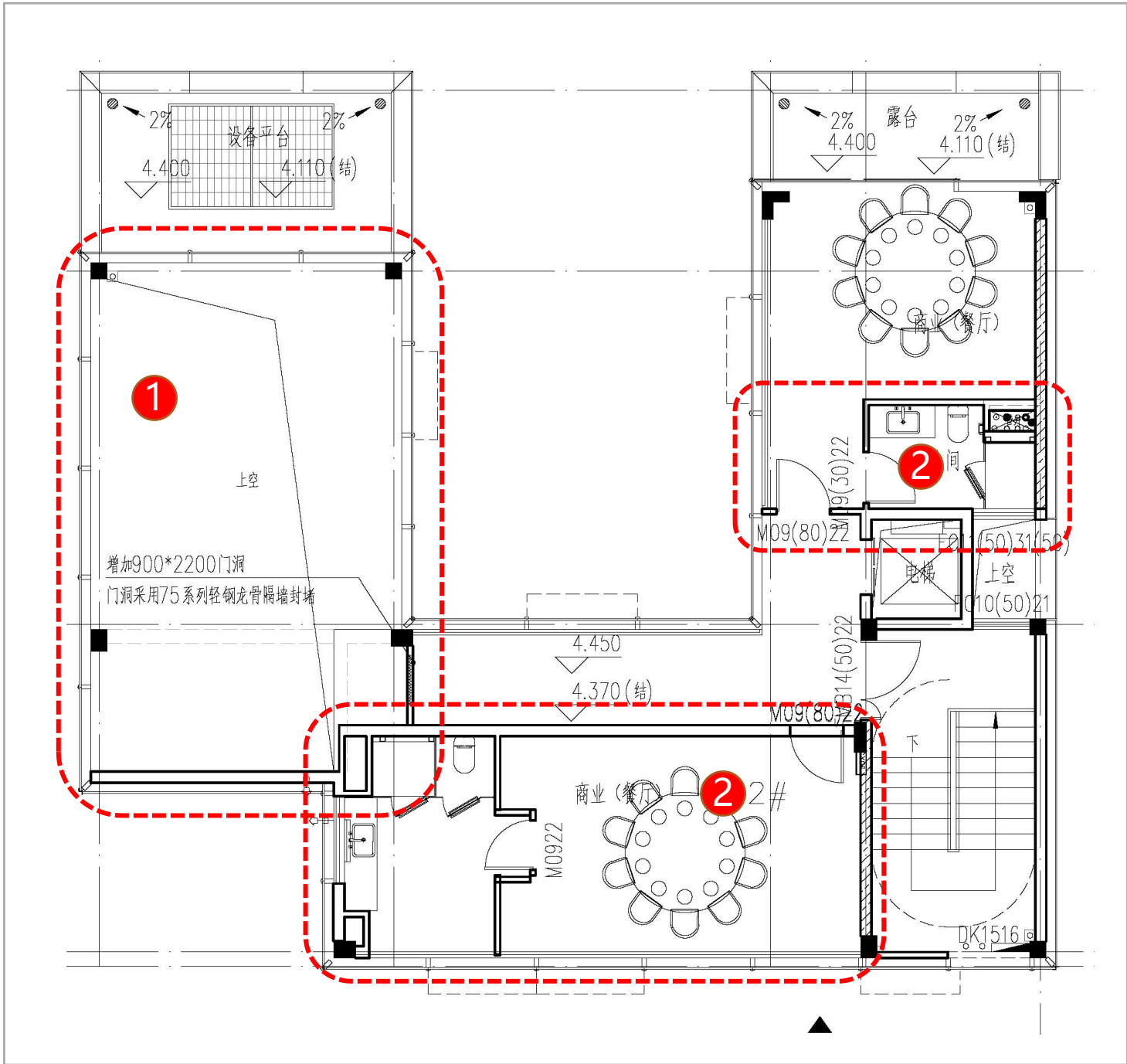
17#楼二层平面图

- 1、拆除楼板；
- 2、增加隔墙、卫生间；

变更前



变更后

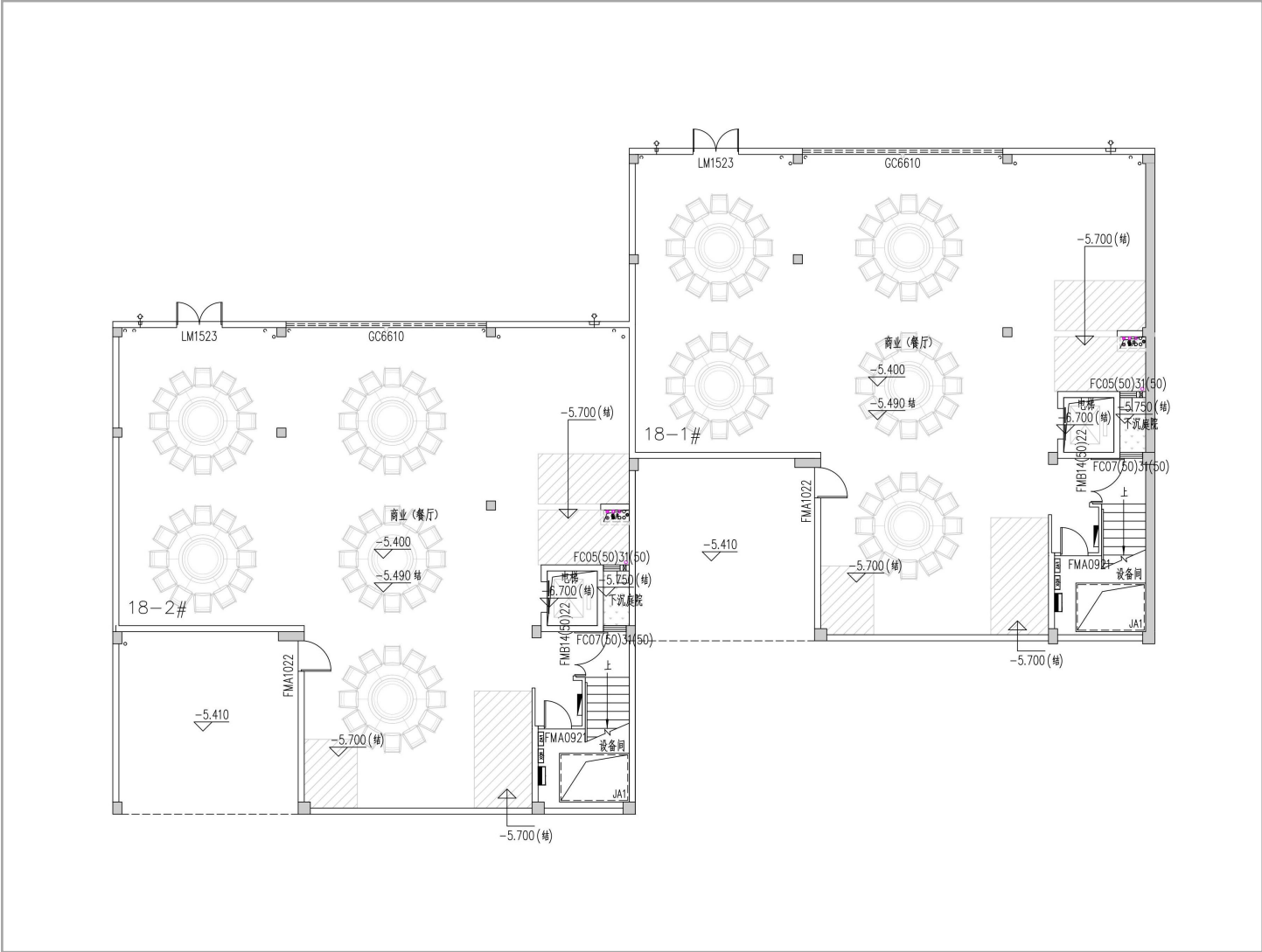


建筑单体变更-局部空间层高调整

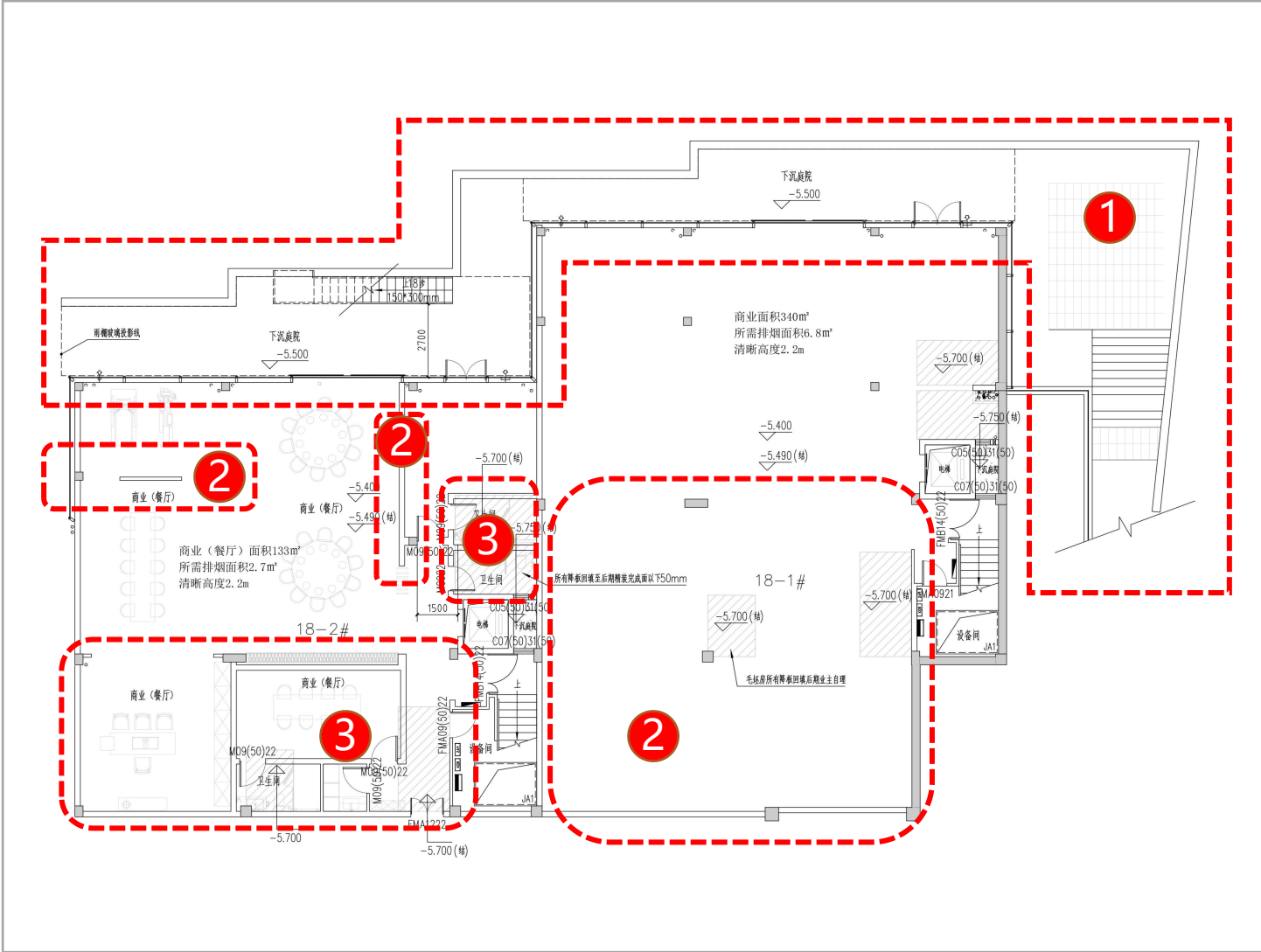
变更内容：北区沿河18#商业组团，根据招商要求，部分业态层高要求超过原设计层高，现调整部分空间层高，精装修交付，示意如下。

- 18#楼地下一层平面图
- 1、增加下沉庭院及疏散楼梯；
 - 2、增加隔墙；
 - 3、地下室轮廓变更，增加隔墙及卫生间；

变更前



变更后



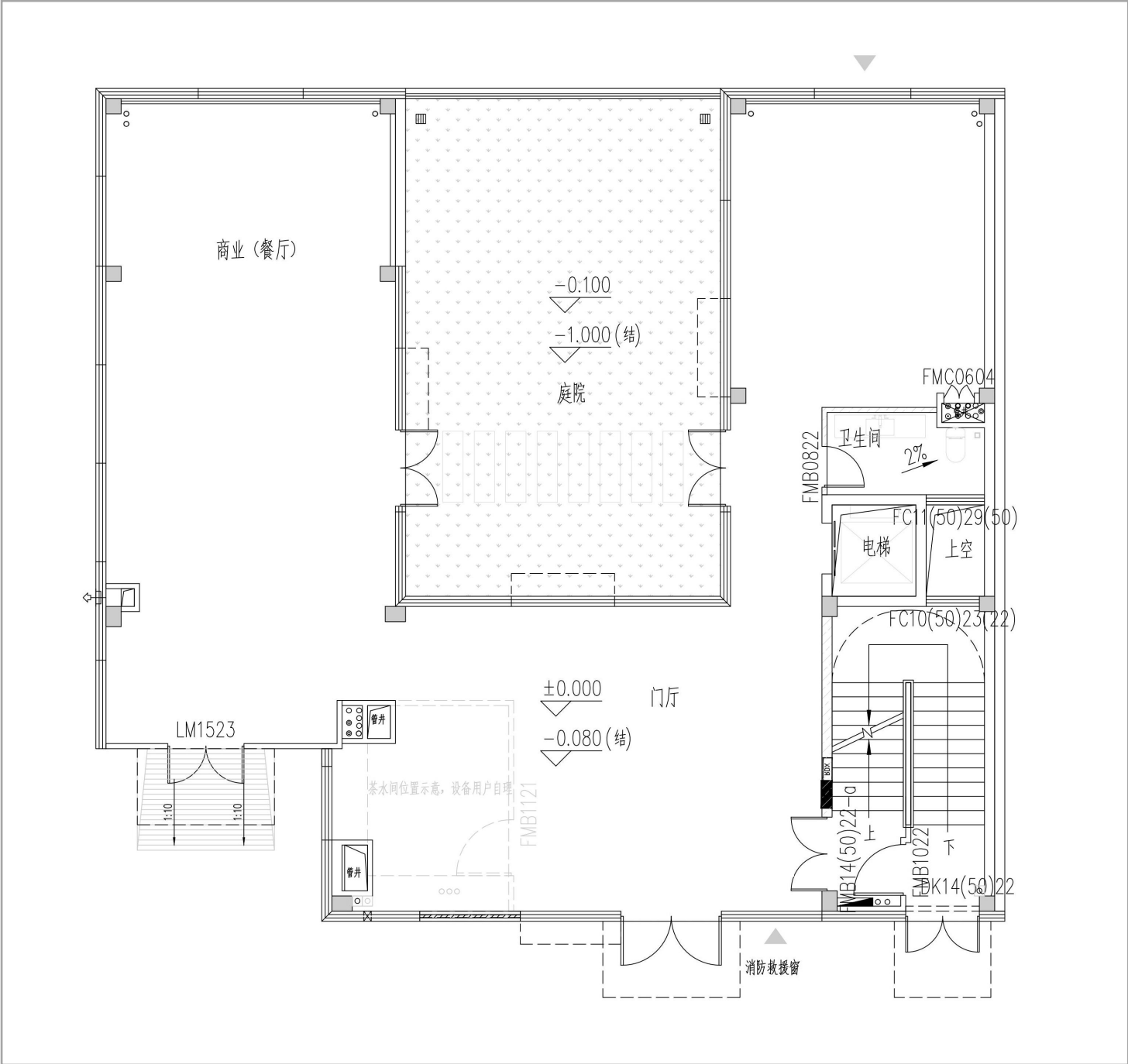
建筑单体变更-局部空间层高调整

变更内容：北区沿河18#商业组团，根据招商要求，部分业态层高要求超过原设计层高，现调整部分空间层高，精装修交付，示意如下。

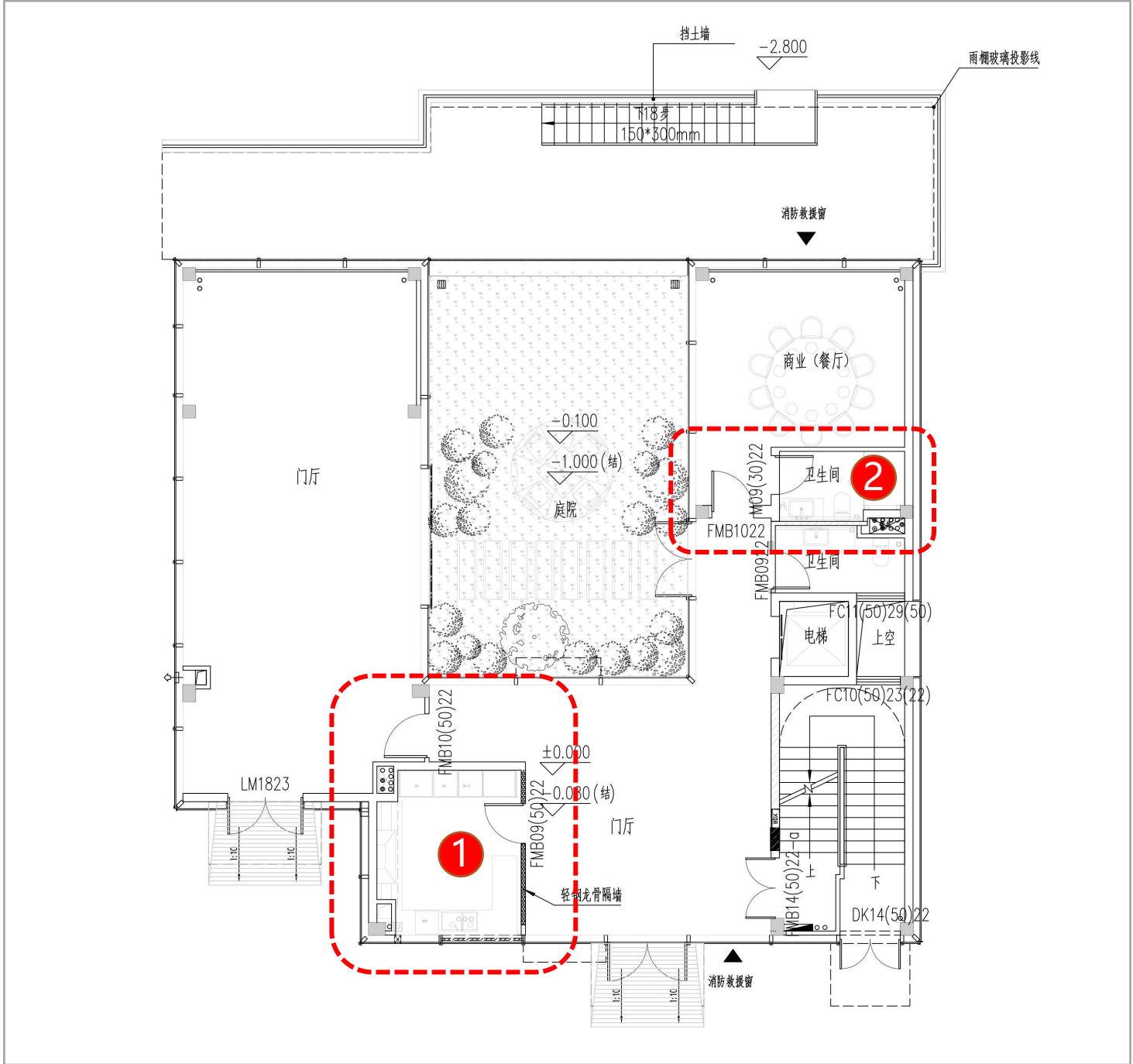
18#楼一层平面

- 1、增加隔墙
- 2、增加隔墙及卫生间；

变更前



变更后



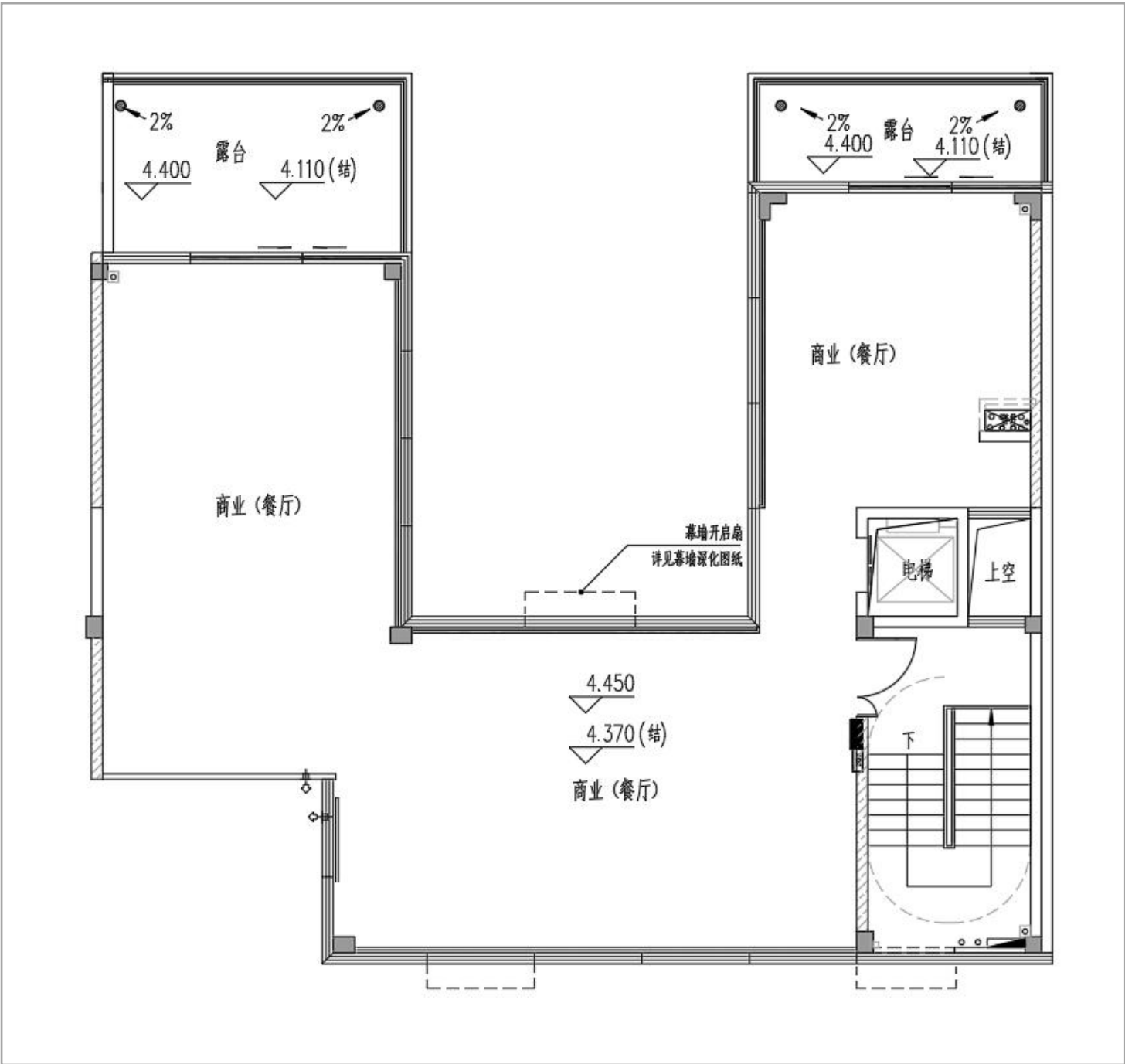
建筑单体变更-局部空间层高调整

变更内容：北区沿河18#商业组团，根据招商要求，部分业态层高要求超过原设计层高，现调整部分空间层高，精装修交付，示意如下。

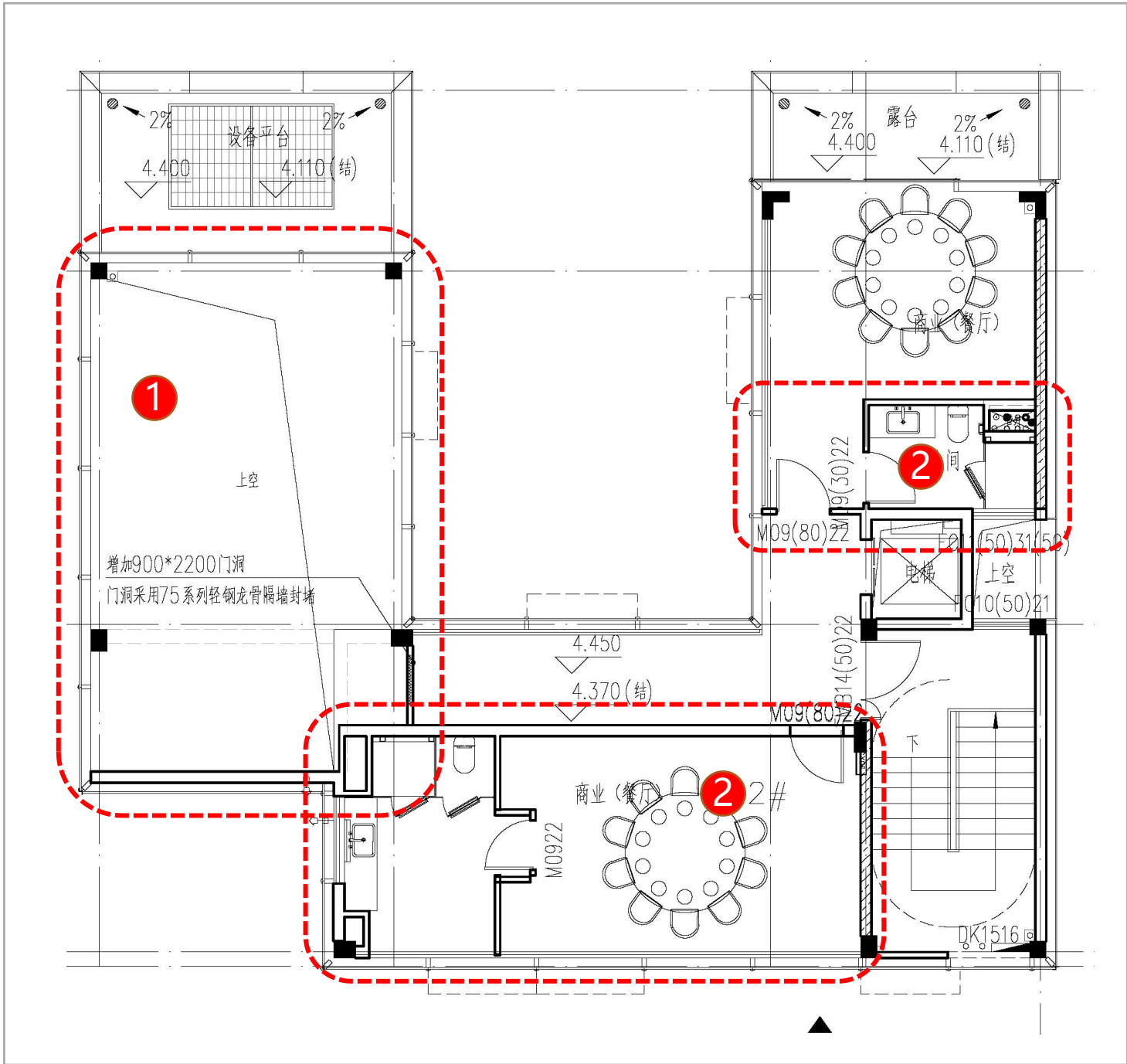
18#楼二层平面图

- 1、拆除楼板；
- 2、增加隔墙、卫生间；

变更前



变更后

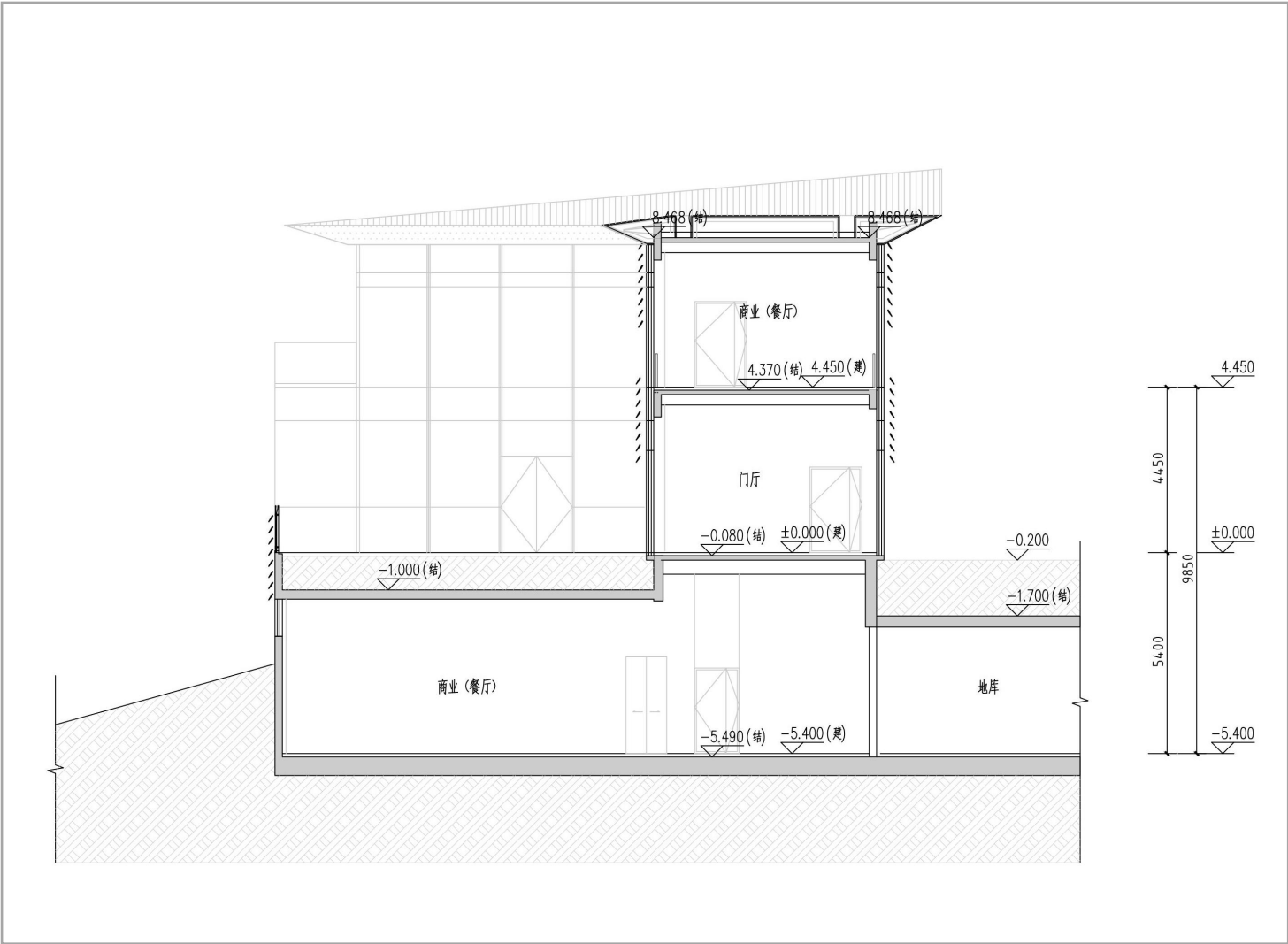


建筑单体变更-地下室改下沉疏散通道

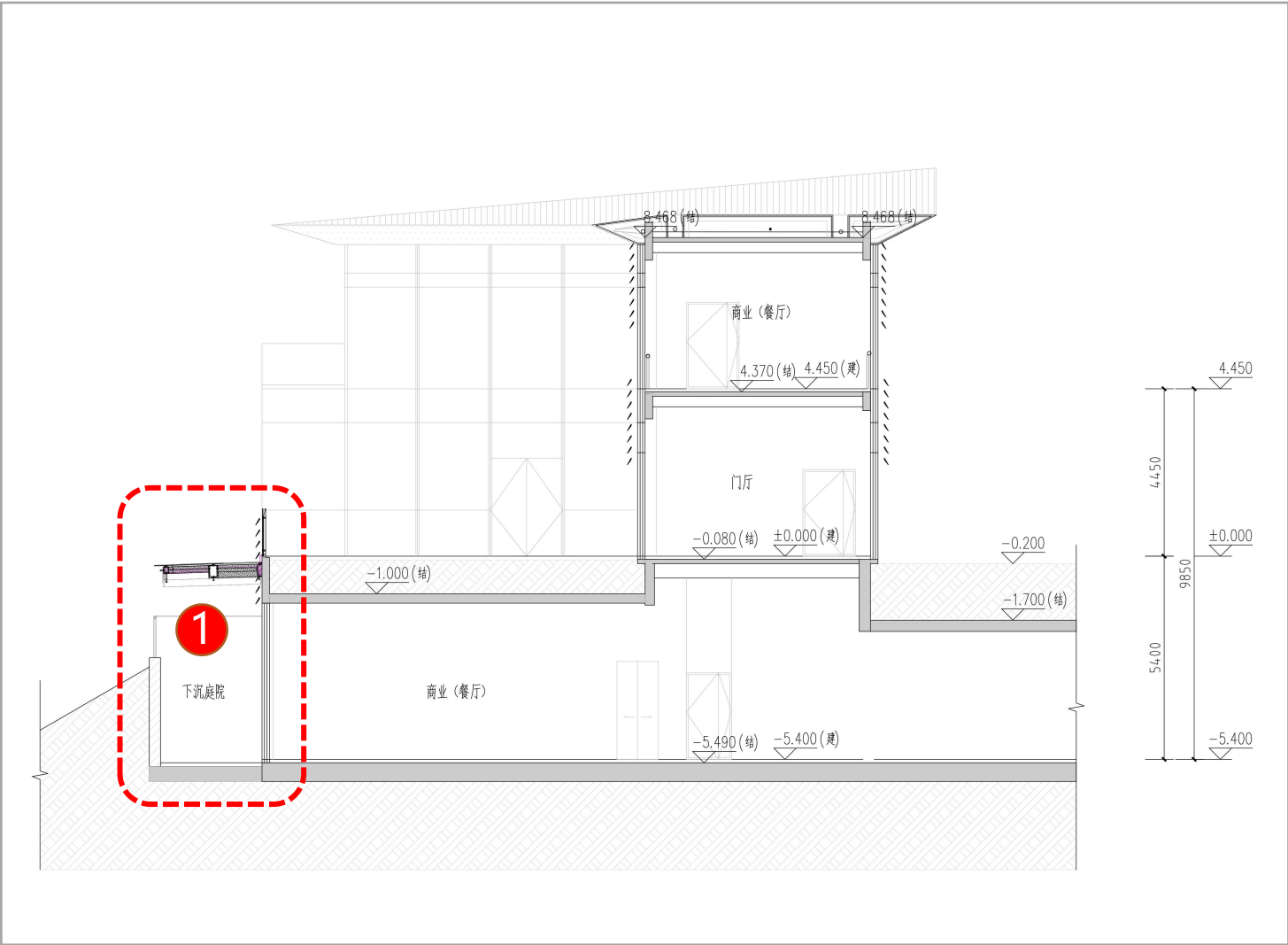
变更内容：优化疏散形式，原设计的疏散形式不满足实际使用需求。

5#楼、17#楼、18#楼剖面图
1、增加下沉庭院

变更前



变更后



变更内容| Change content

指标

变更前

海棠故事						
总体经济技术指标表						
项目			指标	单位	备注	
规划用地面积	总计		101708.26	平方米		
	其中	净用地面积	97334.23	平方米		
		中间道路	4374.03	平方米	规划保留现状道路，不参与指标计算	
总建筑面积			162912.39	平方米		
地上建筑面积			60832.61	平方米		
其中	地上计容面积		58400.53	平方米		
	其中	北区	34008.30	平方米		
		商业	33213.39	平方米		
		招商中心	621.95	平方米		
		物业办公	172.96	平方米	大于北区总建筑面积的千分之二	
	其中	南区	24392.23	平方米		
		商业	24087.01	平方米		
		物业办公	168.28	平方米	大于南区总建筑面积的千分之二	
		公共卫生间	136.94	平方米		
	地上不计容面积		2432.08	平方米		
	其中	北区	1020.25	平方米		
		其中	装配式附赠	1020.25	平方米	地上计容建筑面积的3%
		南区	1411.83	平方米		
		其中	室外连廊	166.97	平方米	公共开放空间，计建筑面积，不计容
		屋顶设备机房	513.09	平方米	突出建筑屋顶层楼梯间建筑面积不计容	
		装配式附赠	731.77	平方米	地上计容建筑面积的3%	
地下建筑面积			102079.78	平方米		
其中	其中	北区	44015.32	平方米		
		车库及设备	21162.87	平方米		
		商业	22817.76	平方米		
		出地面风井面积	34.69	平方米		
	南区		58064.46	平方米		
	南区	地下一层	40191.61	平方米		
		其中	商业及辅助	11872.37	平方米	
		后勤及储藏	1653.97	平方米		
		车库及设备	22725.29	平方米		
		非机动车库夹层	3939.98	平方米		
地下二层		17872.85	平方米			
容积率			0.60			
建筑基底面积			38747.64	平方米		
建筑密度			39.81%			
绿地面积			24333.56	平方米		
绿地率			25%			
应建人防面积			3649.96	平方米	地上建筑面积的6%。实建3700米，集中配建在南区地下室	
其中	北区应建人防面积		2101.71	平方米	地上建筑面积的6%。	
	南区应建人防面积		1548.25	平方米	地上建筑面积的6%。	
停车位			1200	辆	北区按比例应设置车位699个，南区按比例应设置车位501个，因北区受地下空间技术条件限制，将北区应设置的407个车位配建在南区。南北区总计1200个。	
其中		北区地下停车位	699	辆	其中407个车位配建在南区地下室	
		南区地下停车位	501	辆	其中充电车位240辆	
非机动车位			1600	辆	其中北区932辆，分别在北区地面配建455辆，南区地下室配建477辆；南区668辆均在南区地下室配建	

变更后

海棠故事						
总体经济技术指标表						
项目		指标	单位	备注		
规划用地面积	总计		101708.26	平方米		
	其中	净用地面积	97334.23	平方米		
		中间道路	4374.03	平方米	规划保留现状道路，不参与指标计算	
总建筑面积		163227.26	平方米			
地上建筑面积		60825.50	平方米			
其中	地上计容面积		58400.30	平方米		
	其中	北区	32703.58	平方米		
		商业	31908.67	平方米		
		招商中心	621.95	平方米		
		物业办公	172.96	平方米	总指标综合平衡后满足不少于总地上建筑面积的千分之二	
	其中	南区	25696.72	平方米		
		商业	25391.50	平方米		
		物业办公	168.28	平方米	总指标综合平衡后满足不少于总地上建筑面积的千分之二	
		公共卫生间	136.94	平方米		
	地上不计容面积		2425.20	平方米		
	其中	北区	980.22	平方米		
		其中	装配式附赠	980.22	平方米	地上计容建筑面积的3%
			南区	1444.98	平方米	
		其中	室外连廊	166.97	平方米	公共开放空间，计建筑面积，不计容
			屋顶设备机房	507.11	平方米	突出建筑屋顶层楼梯间建筑面积不计容
			装配式附赠	770.90	平方米	地上计容建筑面积的3%
地下建筑面积		102401.76	平方米			
其中	其中	北区	44337.30	平方米		
		车库及设备	20877.93	平方米		
		商业	23424.69	平方米		
		出地面风井面积	34.68	平方米		
	南区		58064.46	平方米		
	南区	地下一层	40205.00	平方米		
		其中	商业及辅助	11872.37	平方米	
			后勤及储藏	1653.97	平方米	
			车库及设备	22738.68	平方米	
			非机动车库夹层	3939.98	平方米	
地下二层		17859.46	平方米			
容积率		0.60				
建筑基底面积		38358.58	平方米			
建筑密度		39.41%				
绿地面积		24335.47	平方米			
绿地率		25%				
应建人防面积		3649.53	平方米	地上建筑面积的6%。实建3700㎡，集中配建在南区地下室		
其中	北区应建人防面积	2021.03	平方米	地上建筑面积的6%。		
	南区应建人防面积	1628.50	平方米	地上建筑面积的6%。		
停车位		1200	辆	北区按比例应设置车位672个，南区按比例应设置车位528个，因北区受地下空间技术条件限制，将北区应设置的393个车位配建在南区。南北区总计1200个，无障碍车位24个		
其中	北区地下停车位	672	辆	其中393个车位配建在南区地下室		
	南区地下停车位	528	辆	其中充电车位241辆		
非机动车位		1600	辆	其中北区898辆，分别在北区地面配建455辆，南区地下室配建443辆；南区702辆均在南区地下室配建		