

三亚国际免税城一期二号地酒店项目

方案变更对比图册

建设单位：中免（海南）投资发展有限公司
设计单位：北京市建筑设计研究院有限公司
奥雷舍人建筑事务所

2025年6月

变更说明:

为了满足酒店运营需要,现该公司申请在不突破允许最大计容建筑面积、建筑层数、高度效果的前提下,拟对酒店局部平面功能、墙体位置等进行调整优化,具体为:

一、与面积指标、效果相关事项:

- 1、为响应三亚“清凉城市”要求,并解决人行和车行流线交叉问题,提升酒店客人到免税城的舒适性,增设链接免税商业C栋到酒店落客平台的风雨连桥。
- 2、配合精装深化设计,对F1层中餐厅厨房、丽晶和英迪格后勤区进行功能优化。
- 3、配合精装深化设计,对F2层丽晶大堂挑空区和旋转楼梯进行优化微调。
- 4、为完善功能,11层增加卫生间、并将1#核心筒原未明确功能房间调整为瑜伽室。16层结合精装优化餐厅布局、局部调整扩大幕墙轮廓。
- 5、为避免遮挡酒店大堂视线,降低丽晶中餐厅屋面高度。

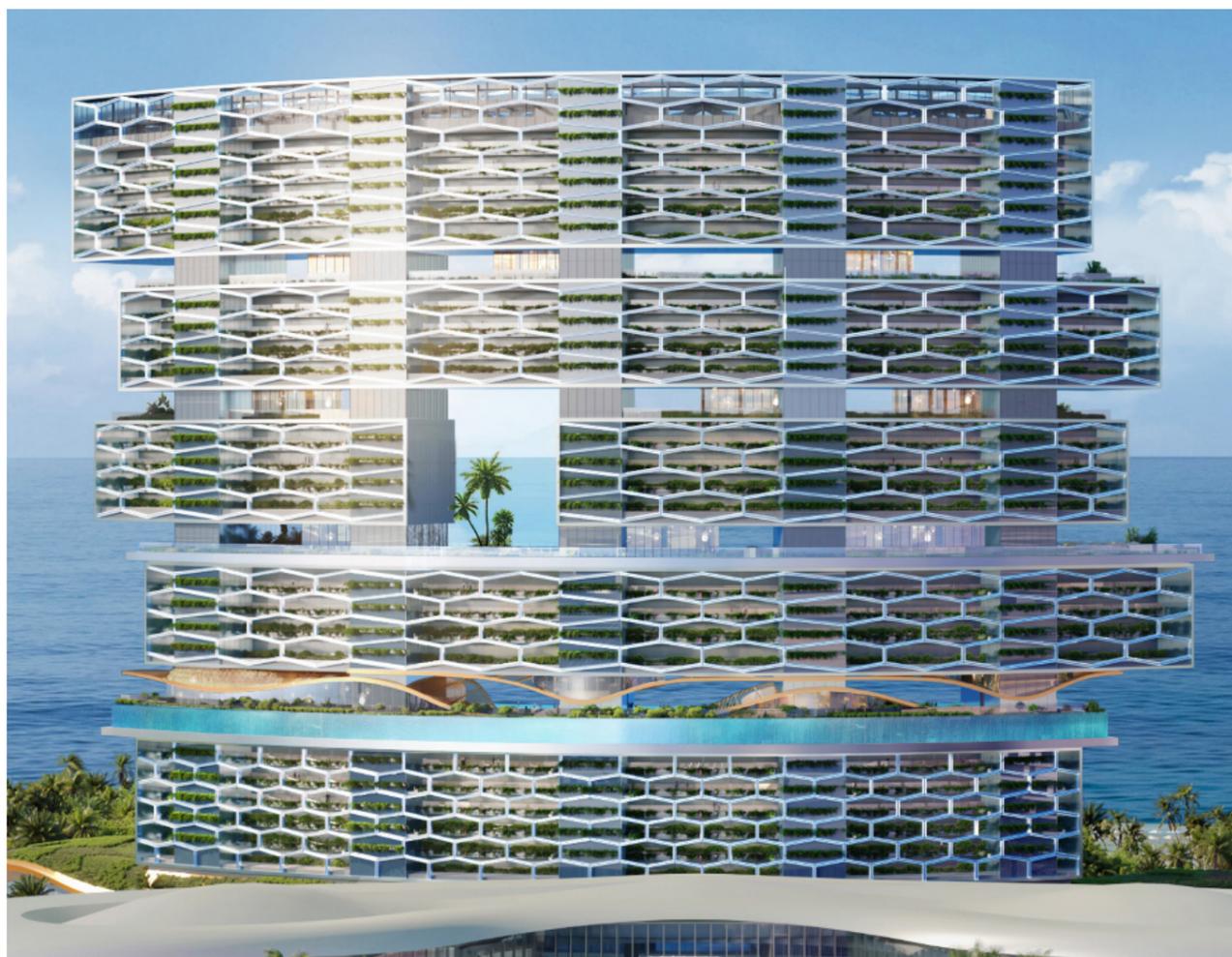
二、其他调整优化事项:

- 1、配合精装设计调整装饰楼梯造型、客房分隔墙、套房位置、客房联通门位置。
- 2、配合燃气卸爆要求,增加燃气检修平台、检修口、调整消防通道位置避让燃气管线、增加燃气卸爆天窗。
- 3、二十一层及二十六层将部分预留房间功能调整为客房。
- 4、根据电梯厂家检修方式变化优化电梯检修门。
- 5、根据施工深化要求,机房层局部机房微调、机房门微调位置、调整检修口位置。
- 6、在幕墙高度不变前提下调低背海侧女儿墙高度。
- 7、在塔楼右上角增加丽晶酒店标识。

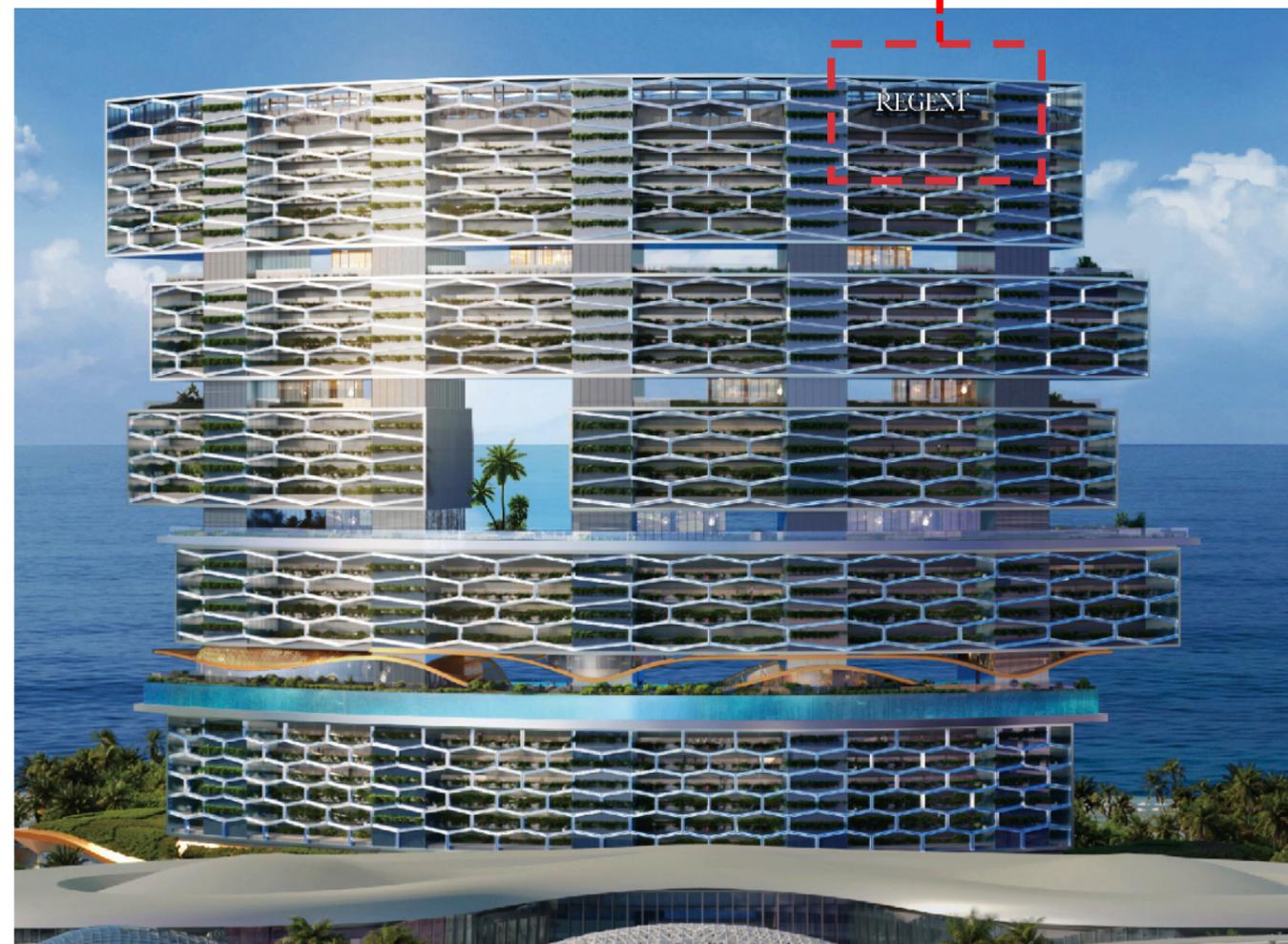
上述调整后,项目总建筑面积由原审批139694.31平方米调整为140053.62平方米,增加359.31平方米。计容积率面积由原审批61850.93平方米调整为62537.62平方米,增加686.69平方米。在幕墙和建筑效果不变前提下女儿墙高度由156米调整为154.6米(仅调整女儿墙的土建部分,建筑整体高度不变)。

立面增加LOGO效果图前后对比：

● 调整前



● 调整后



修改说明：

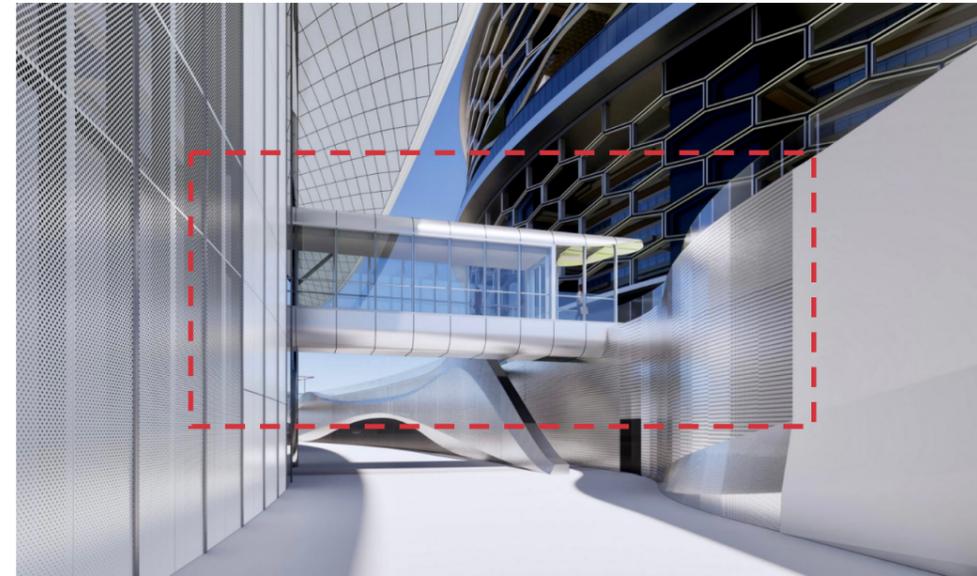
在塔楼右上角增加丽晶酒店标识。

落客平台增加连廊效果图前后对比：

● 调整前



● 调整后

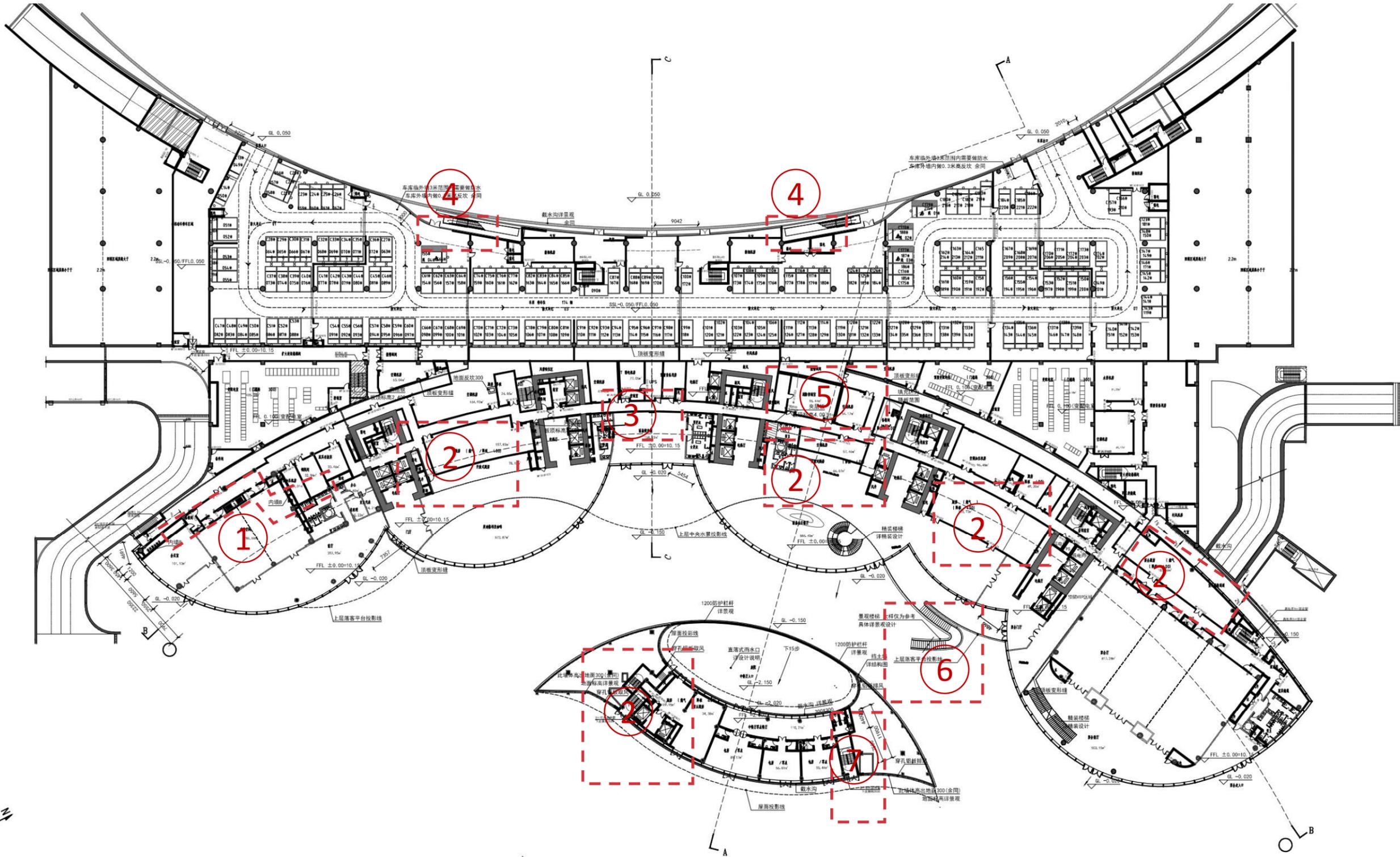


修改说明：

为响应三亚“清凉城市”要求，并解决人行和车行流线交叉问题，提升酒店客人到免税城的舒适性，增设链接免税商业C栋到酒店落客平台的风雨连桥。

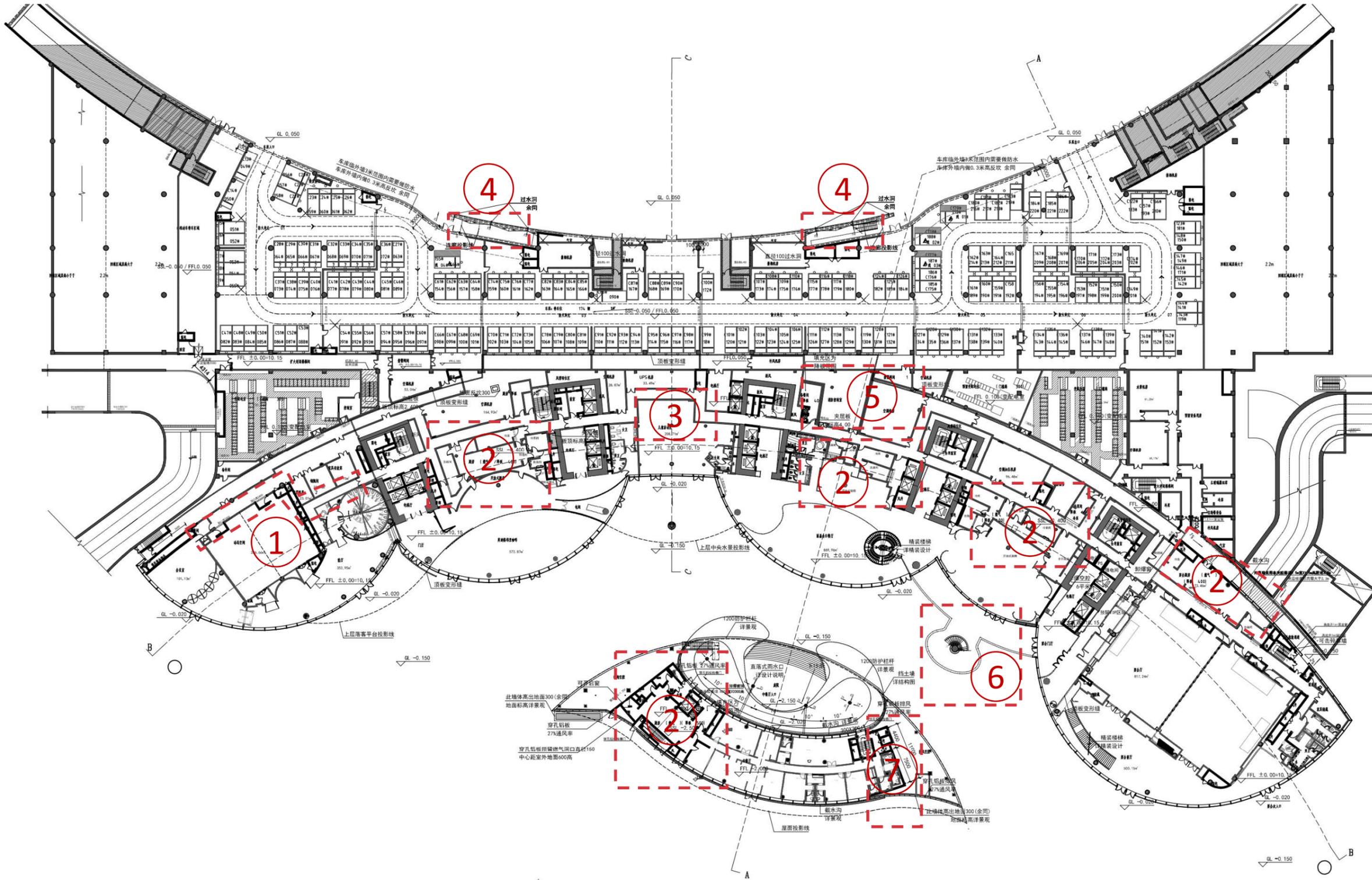
一层平面图

● 调整前



一层平面图

● 调整后

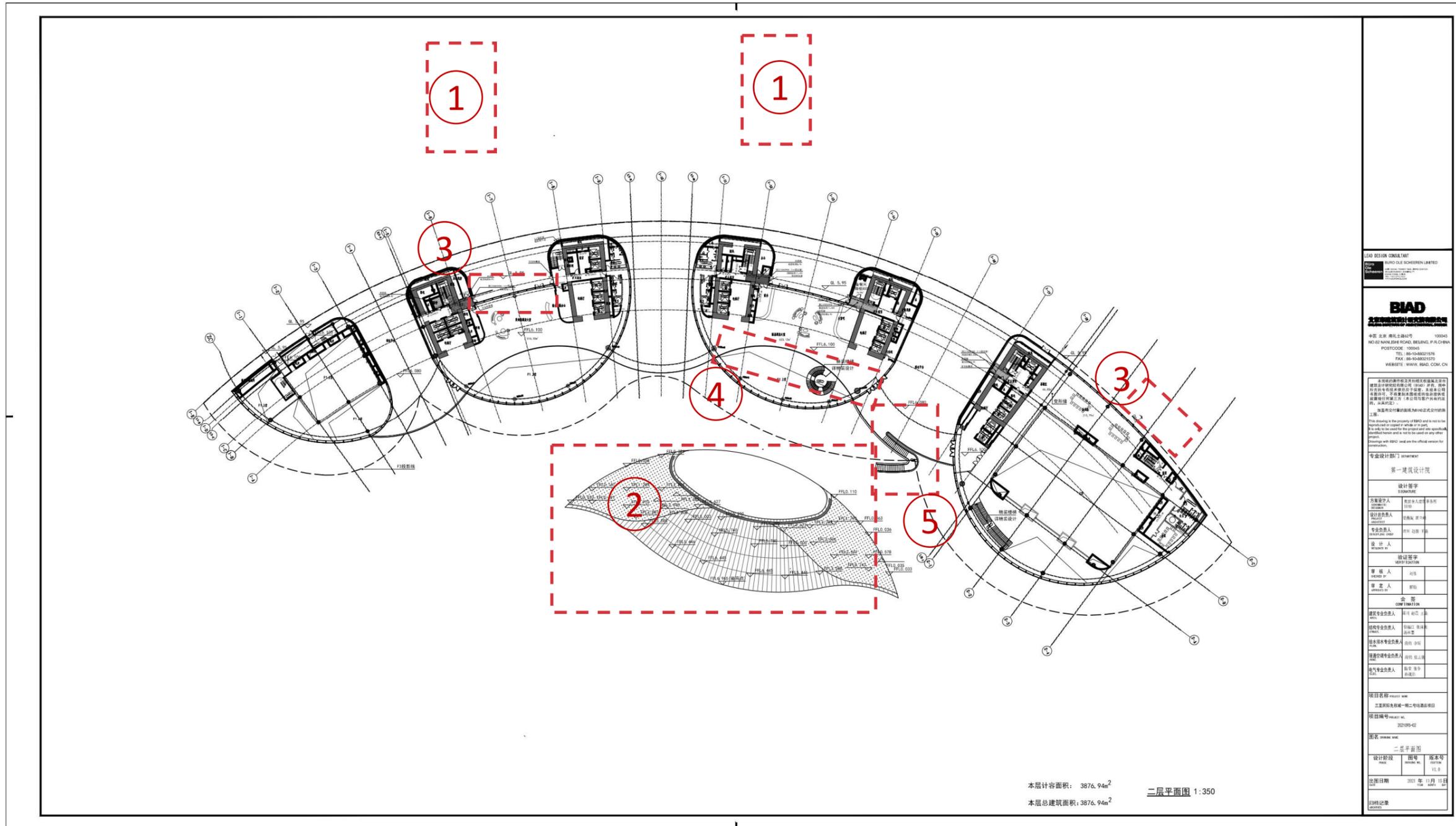


修改说明:

1. 调整后勤功能及机房布置。
2. 调整英迪格厨房、丽晶厨房、宴会厨房、中餐厅厨房布置。
3. 调整丽晶健身房为儿童活动区。
4. 增加与商业连廊后取消两部自动扶梯，增设一步楼梯。
5. 调整消防控制室及空调机房。
6. 调整室外楼梯样式。
7. 调整中餐厅卫生间及楼梯布置。

二层平面图

● 调整前



100 TOWER CONSULTING
 BUNDO-DLE SCHEEREN LIMITED

BIAD
 北京建筑大学建筑设计研究院
 中国 北京 朝北土路2号 100042
 NO.2 HANKUO ROAD, BEIJING, P.R.CHINA
 POSTCODE: 100042
 TEL: 86-10-88021018
 FAX: 86-10-88021070
 WEBSITE: WWW.BIAD.COM.CN

本项目的所有设计文件均归建筑设计研究院所有，未经许可，不得复制或传播。如有违反，本设计院将依法追究。本设计院保留对本项目设计文件进行修改的权利。如有需要，请及时联系本设计院。本设计院不承担因设计文件使用不当而产生的任何责任。本设计院不承担因设计文件使用不当而产生的任何责任。本设计院不承担因设计文件使用不当而产生的任何责任。

专业设计部门: 建筑
 第一建筑设计院

设计签字: [Signature]

项目负责人: [Name]
 设计负责人: [Name]
 专业负责人: [Name]
 设计人: [Name]

审核签字: [Signature]

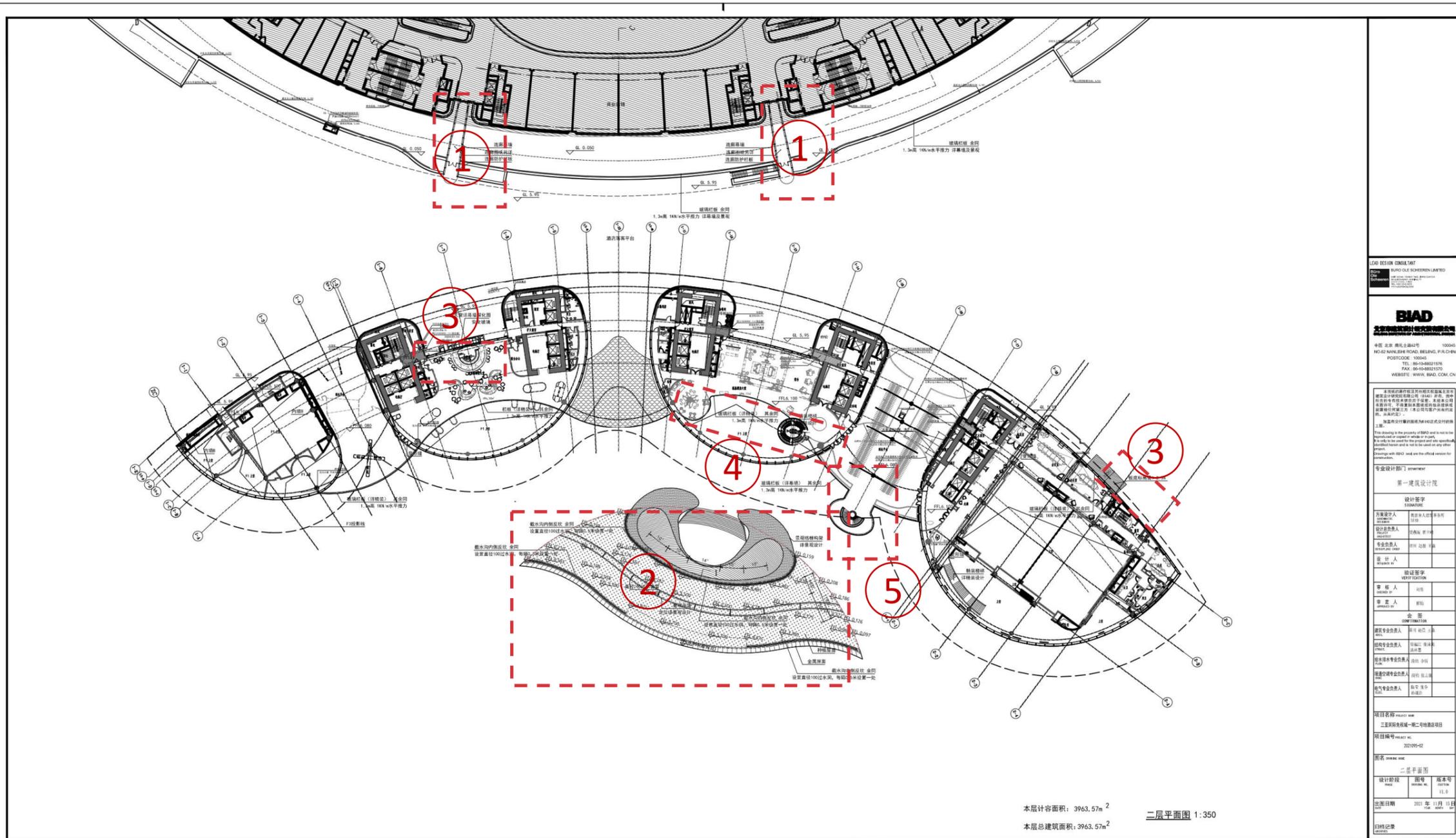
审核人: [Name]
 审定人: [Name]
 会签: [Name]

建筑专业负责人: [Name]
 结构专业负责人: [Name]
 给排水专业负责人: [Name]
 暖通专业负责人: [Name]
 电气专业负责人: [Name]

项目名称: [Name]
 二期国际及机械一期二号楼项目
 项目编号: [Number]
 图名: [Name]
 二层平面图
 设计阶段: [Stage]
 设计日期: 2011年11月11日
 出图日期: [Date]

二层平面图

● 调整后



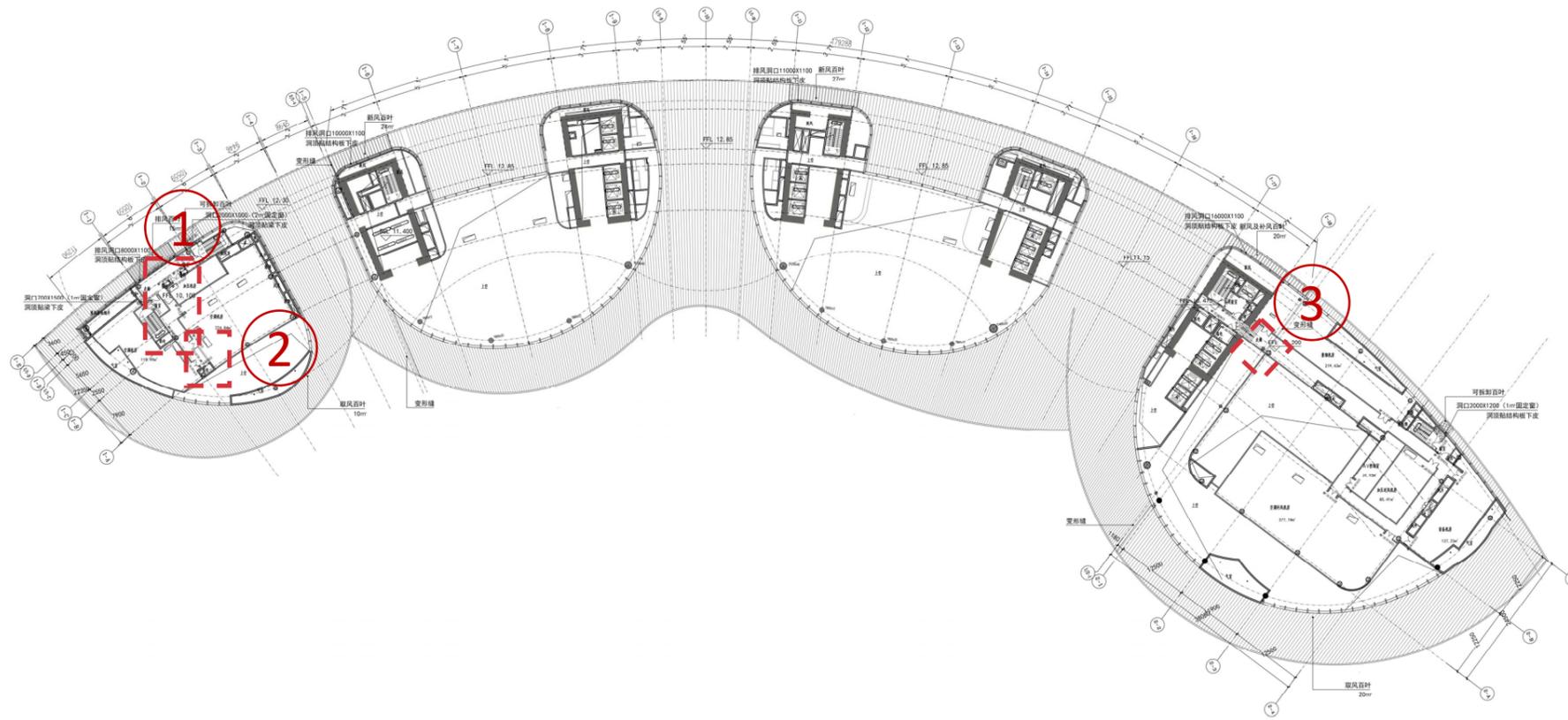
修改说明:

- 1.为响应三亚“清凉城市”要求，并解决人行和车行流线交叉问题，增设链接免税商业C栋到酒店落客平台的风雨连桥。
- 2.为避免遮挡酒店大堂视线，降低丽晶中餐厅屋面高度。
- 3、配合燃气进线和泄爆需要调整
- 4、丽晶大堂挑空区和旋转楼梯优化微调
- 5、调整楼梯样式

设计单位 BIAD 北京建筑大学建筑设计研究院有限公司 地址: 北京 崇文门东大街 100012 1012 NIANJIE ROAD BEIJING, P.R.CHINA POSTCODE: 100045 TEL: 86-10-88211100 FAX: 86-10-88211170 WEBSITE: WWW.BIAD.COM.CN	
设计阶段 方案设计 图号 02-11-01	
设计日期 2023年11月15日	
设计人 张宇 审核人 张宇	
项目负责人 张宇	
专业负责人 张宇	
校对 张宇	
出图日期 2023年11月15日	

二夹层平面图

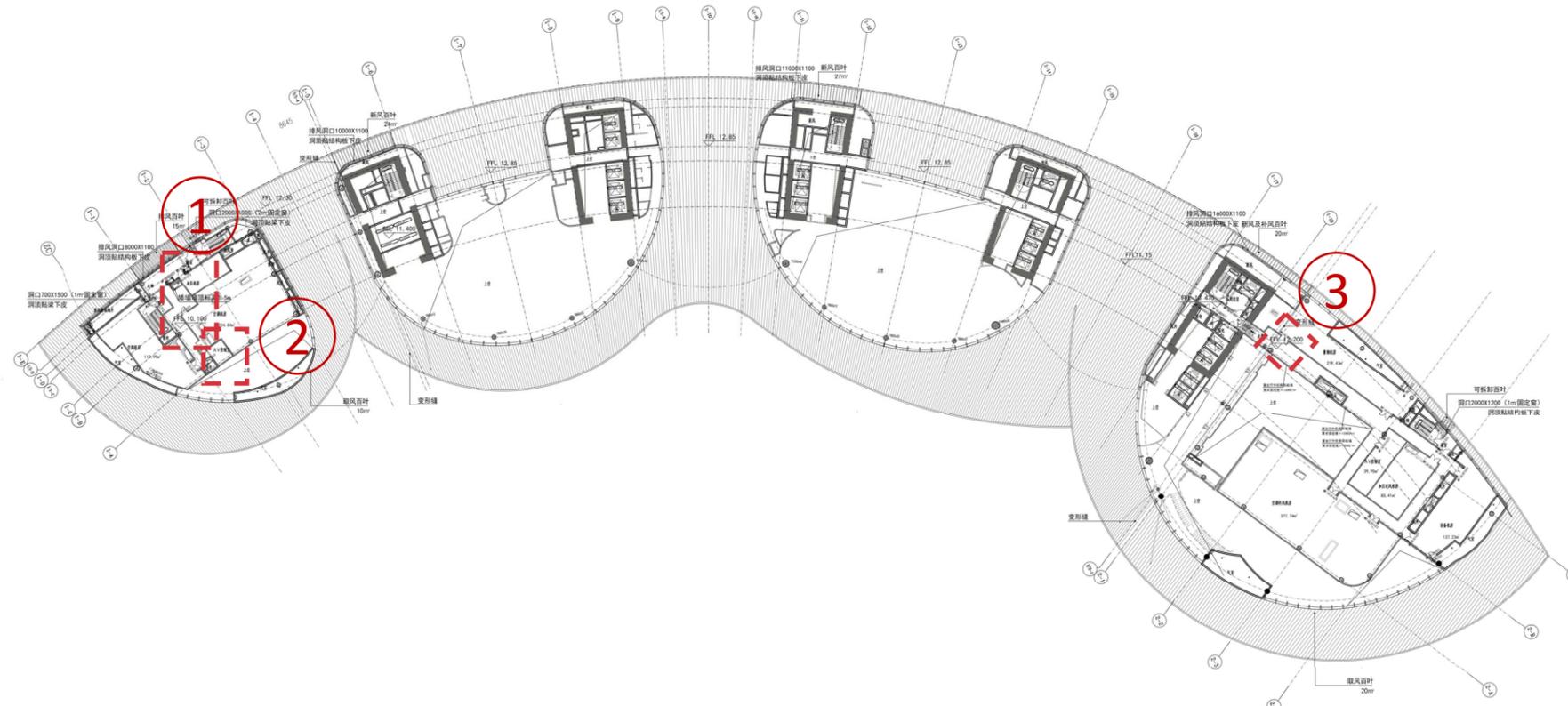
● 调整前



修改说明:

- 1.调整机房轮廓。
- 2.增加AV控制室。
- 3.调整机房门位置。

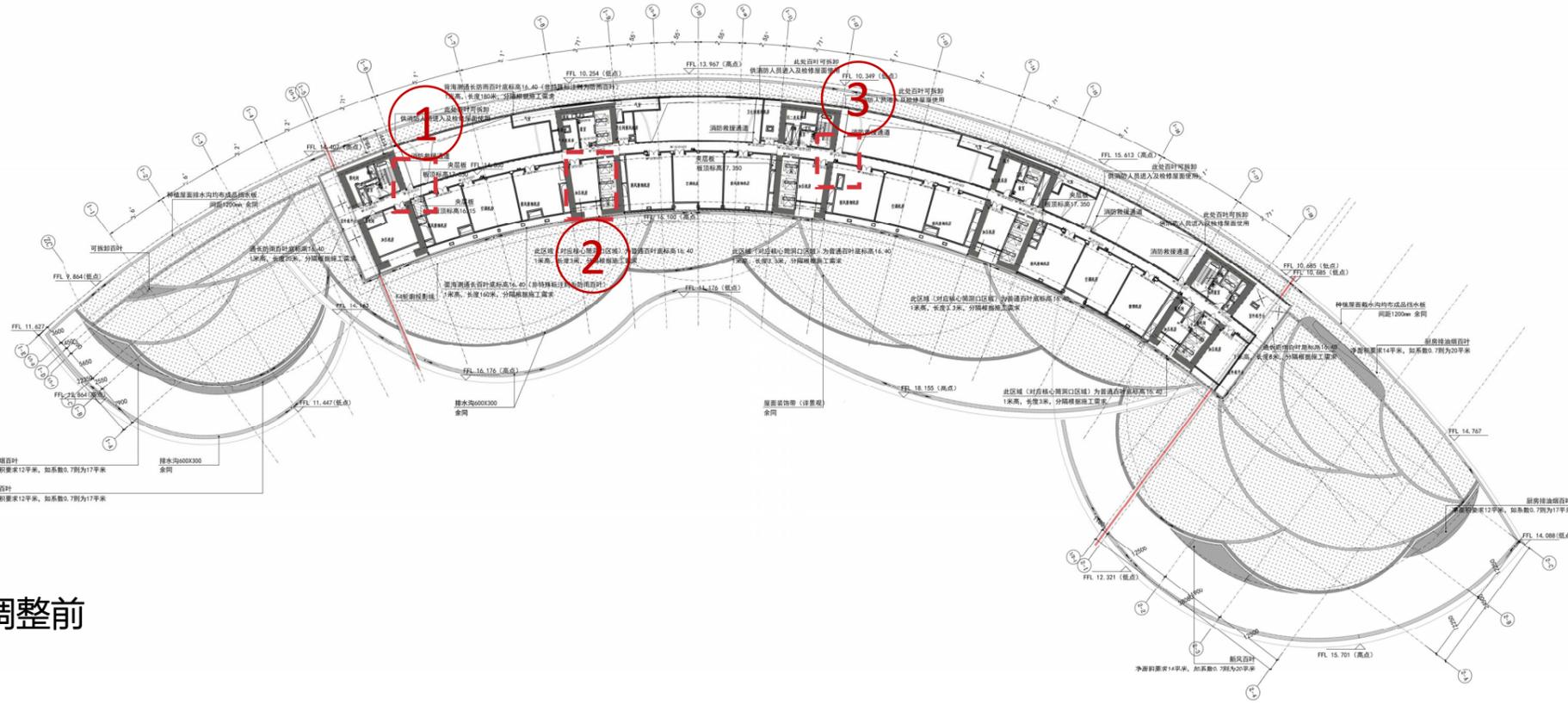
● 调整后



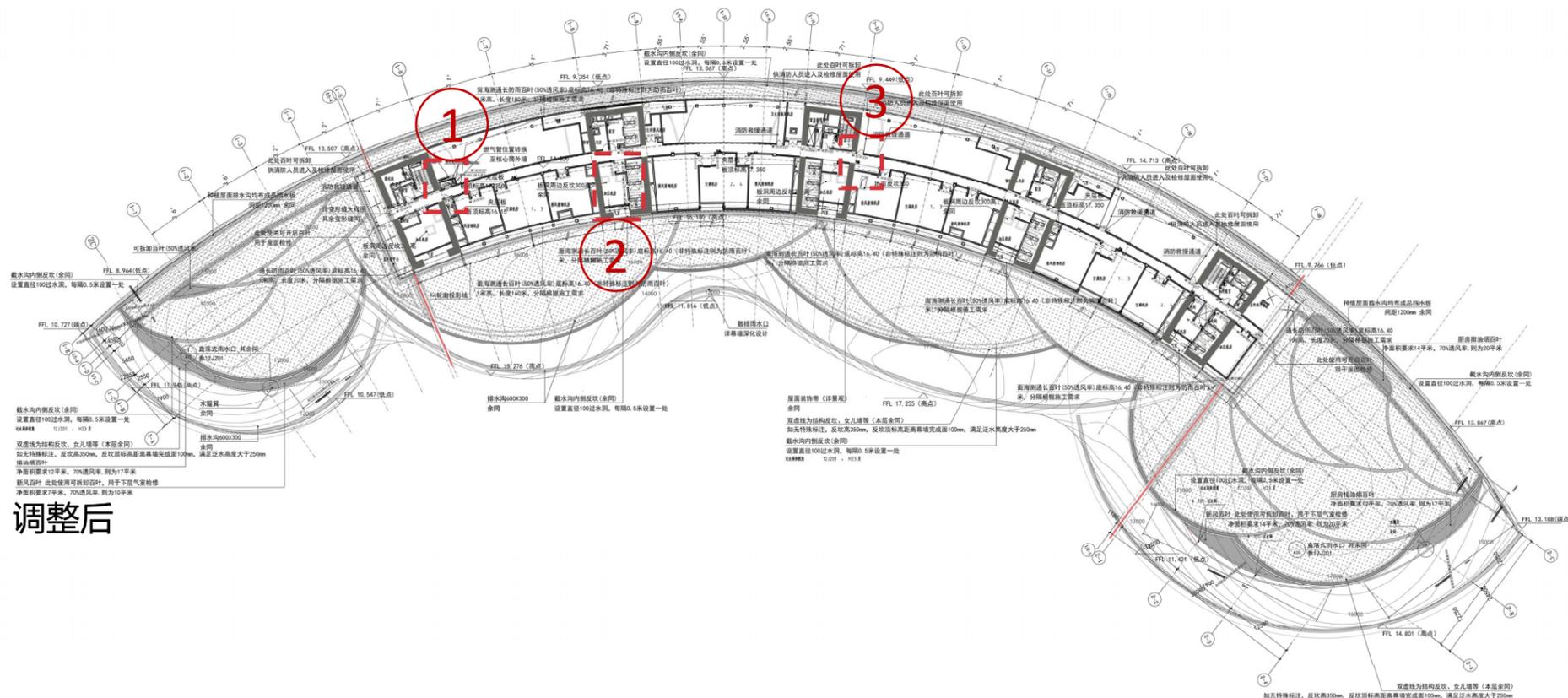
三层平面图

修改说明:

- 1.增加燃气检修平台。
- 2.增加电梯逃生门。
- 3.调整机房布置。



调整前



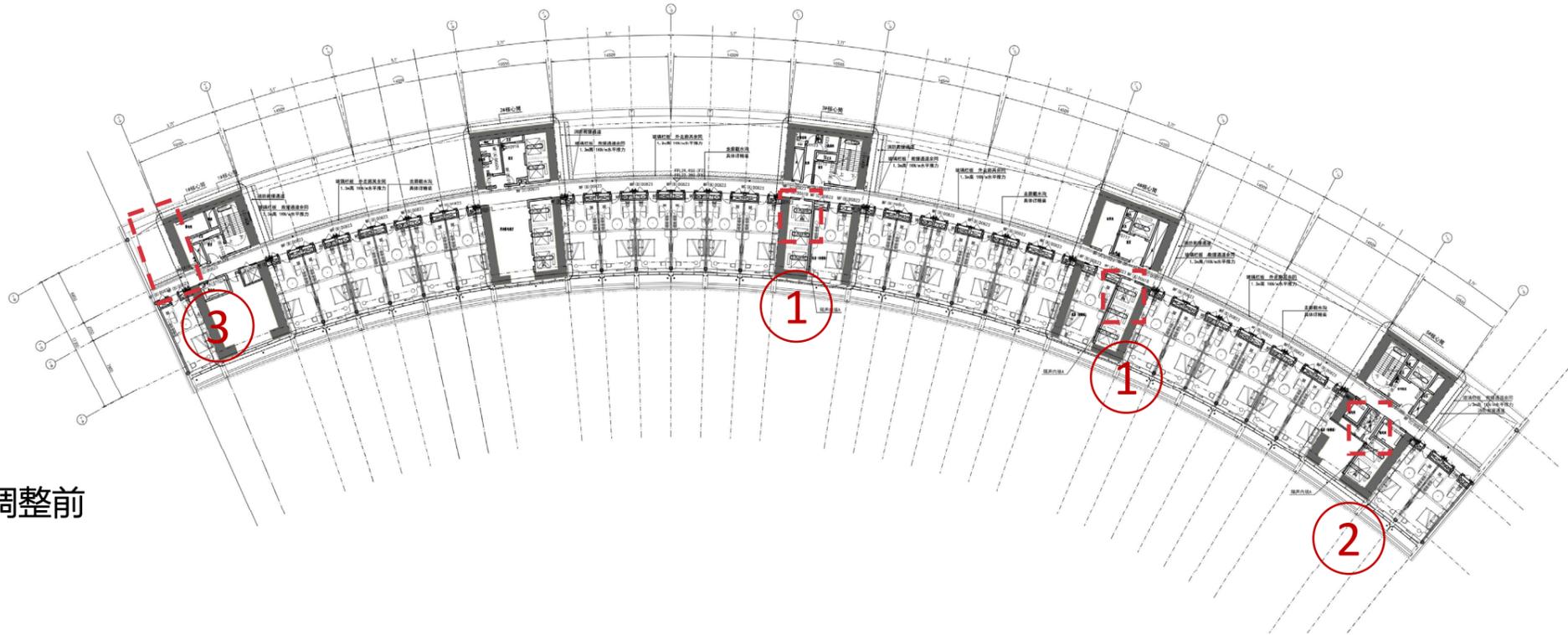
调整后

四层—八层平面图

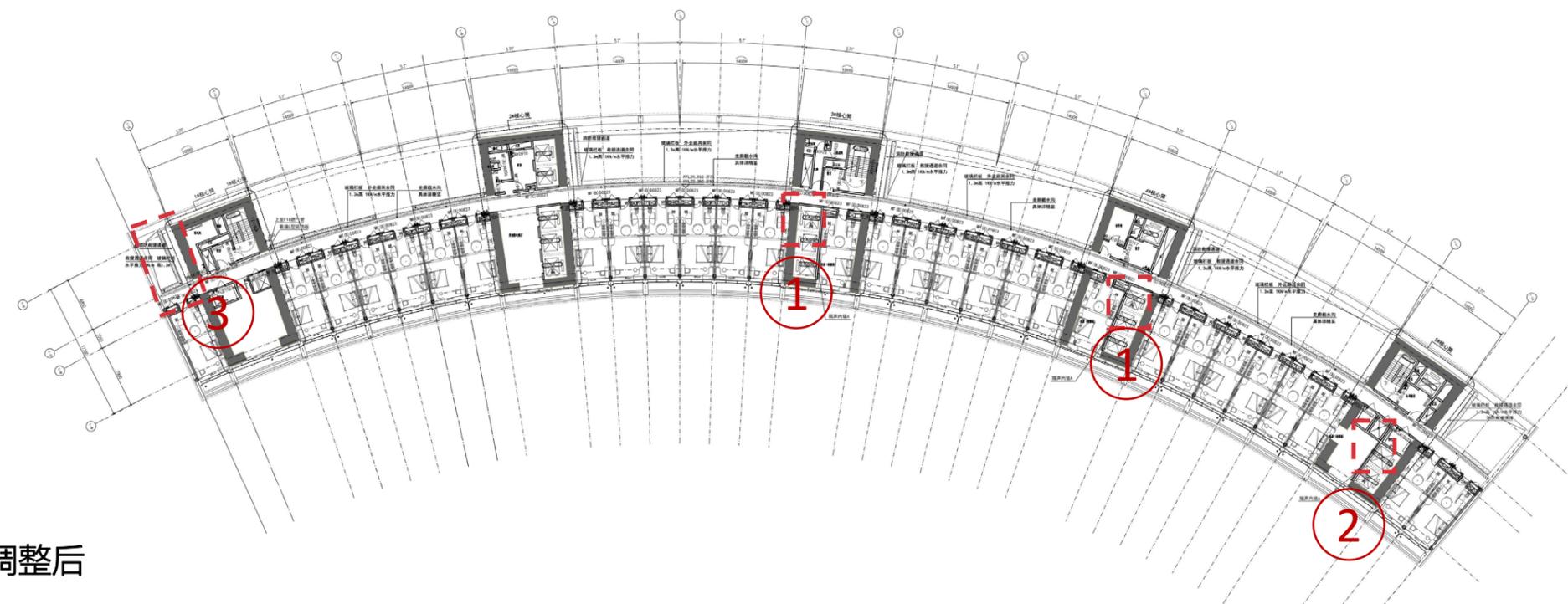
修改说明：

1. 优化电梯逃生门。
2. 调整管井布置。
3. 调整消防救援通道位置（仅5、7层存在此项调整内容）。

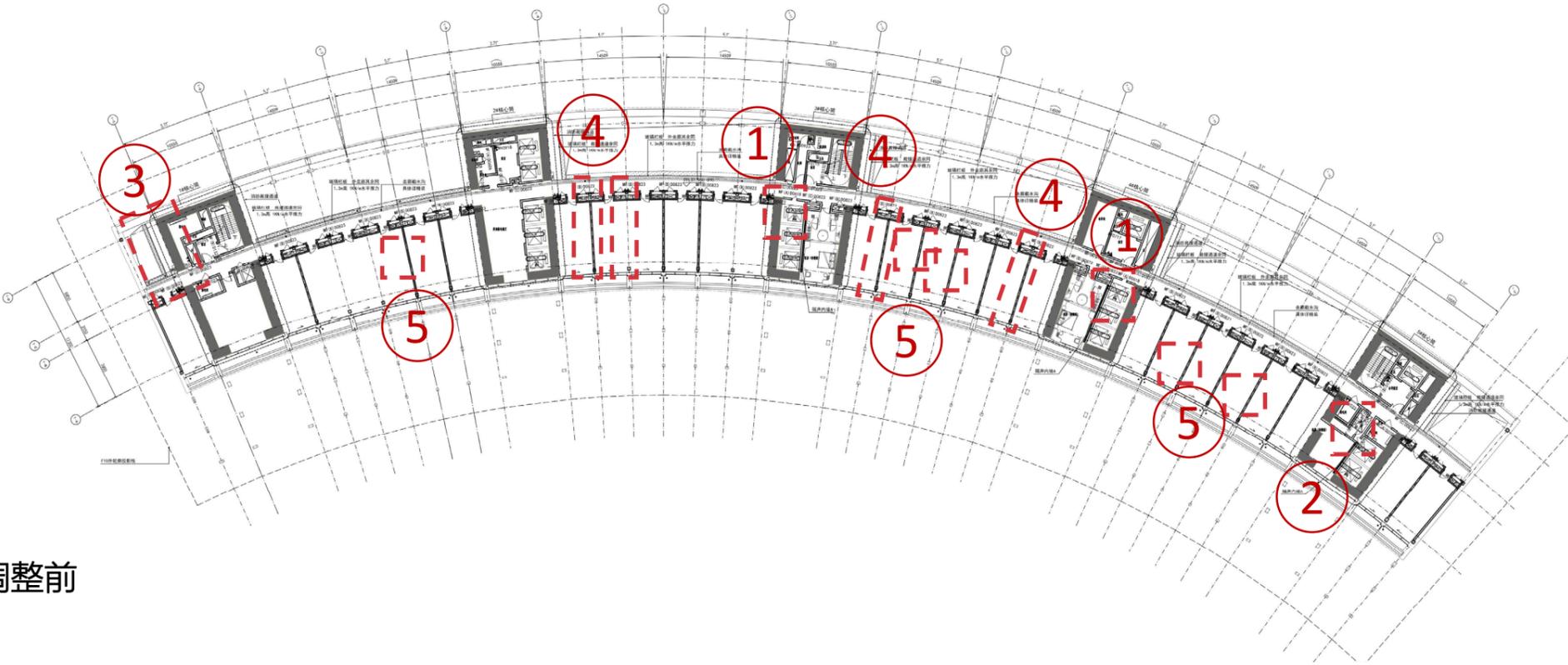
● 调整前



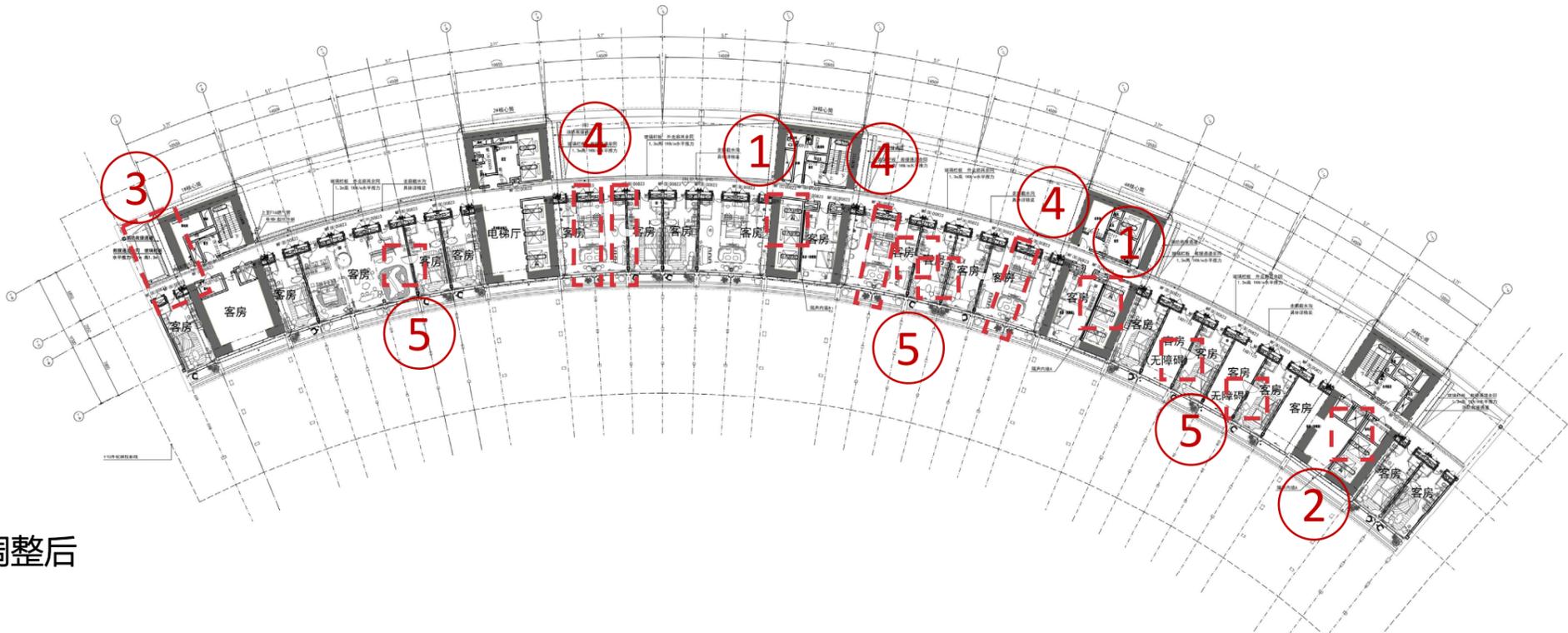
● 调整后



九层平面图



● 调整前

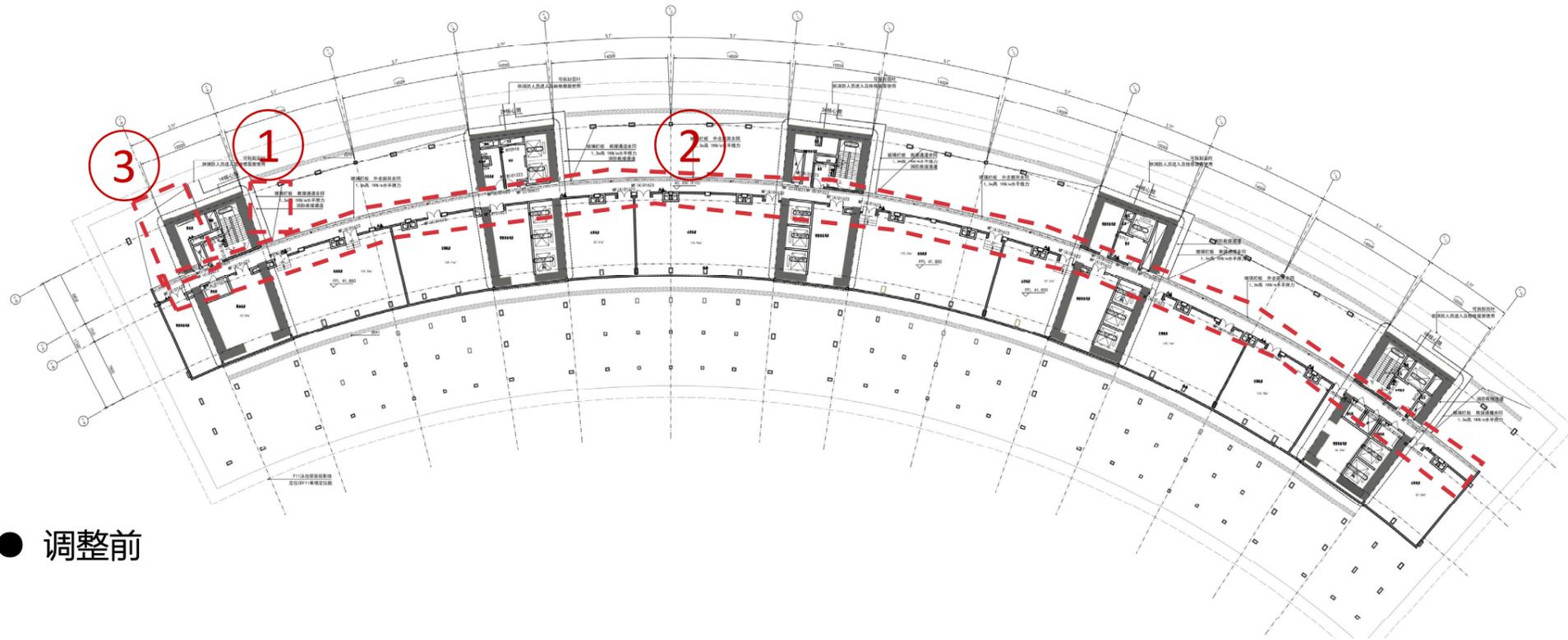


● 调整后

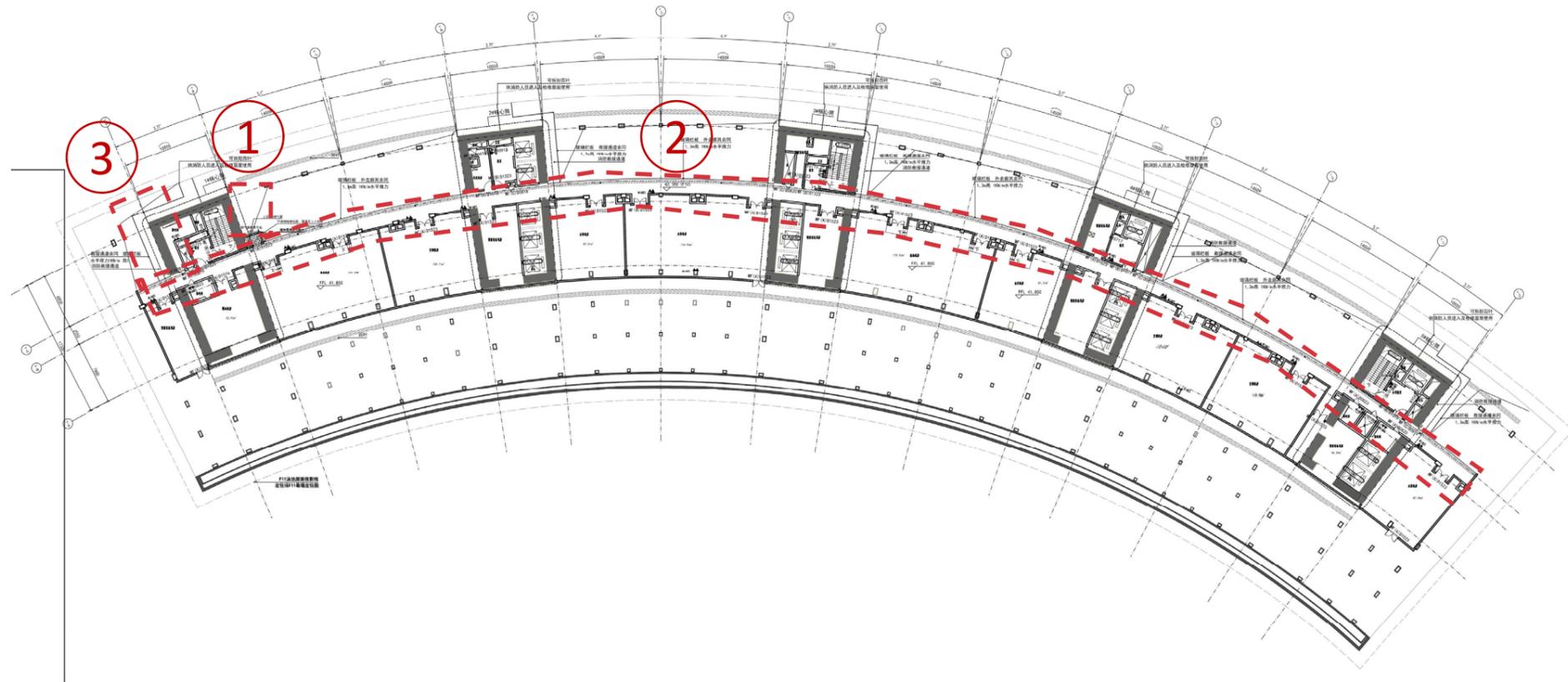
修改说明:

1. 优化电梯逃生门。
2. 调整管井布置。
3. 调整消防救援通道位置。
4. 合并标准客房为套房。
5. 调整客房隔墙位置, 增加客房联通门

十层平面图



● 调整前



● 调整后

修改说明：

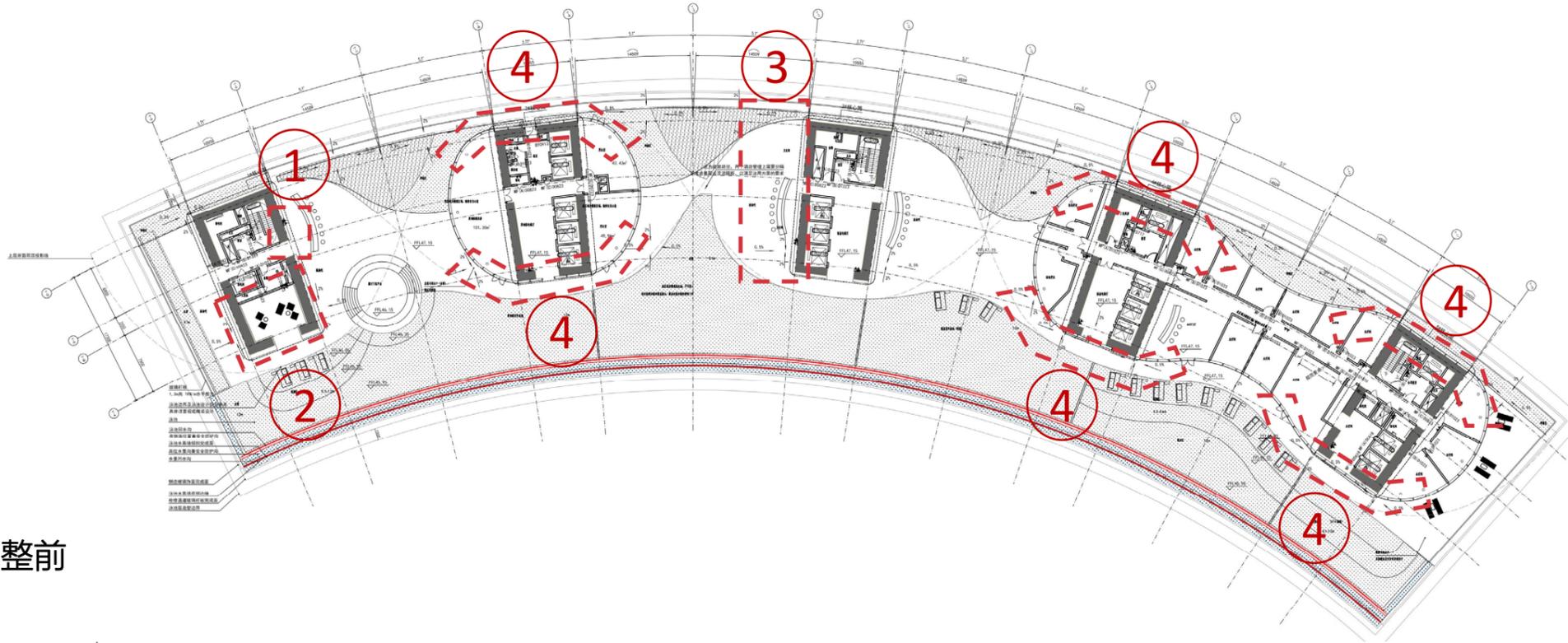
- 1.增加燃气检修平台。
- 2.调整机房门位置。
- 3.调整消防救援通道位置。

十一层平面图

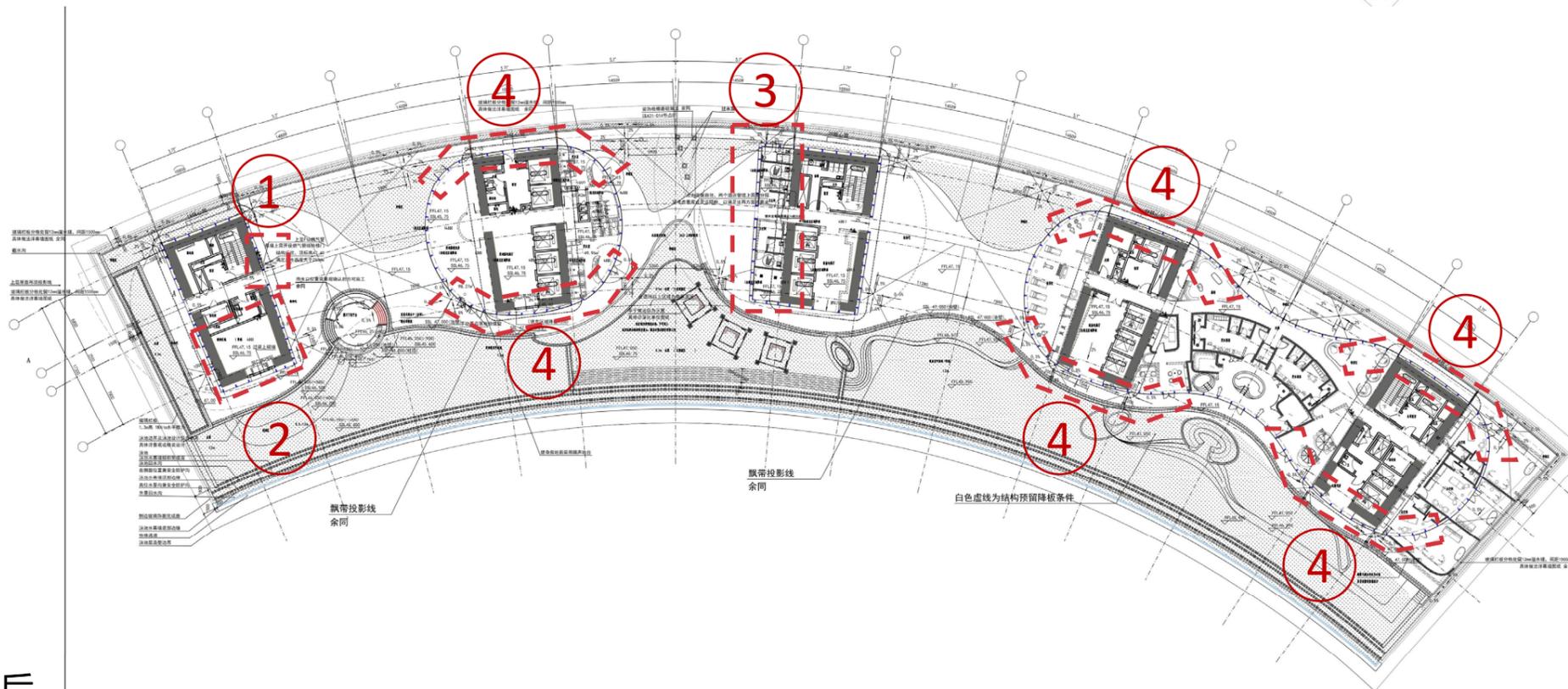
修改说明:

- 1.增加燃气检修口。
- 2.1#核心筒未定义空间调整为瑜伽室。
- 3.为完善功能增加卫生间。
- 4.为优化效果微调幕墙墙轮廓。

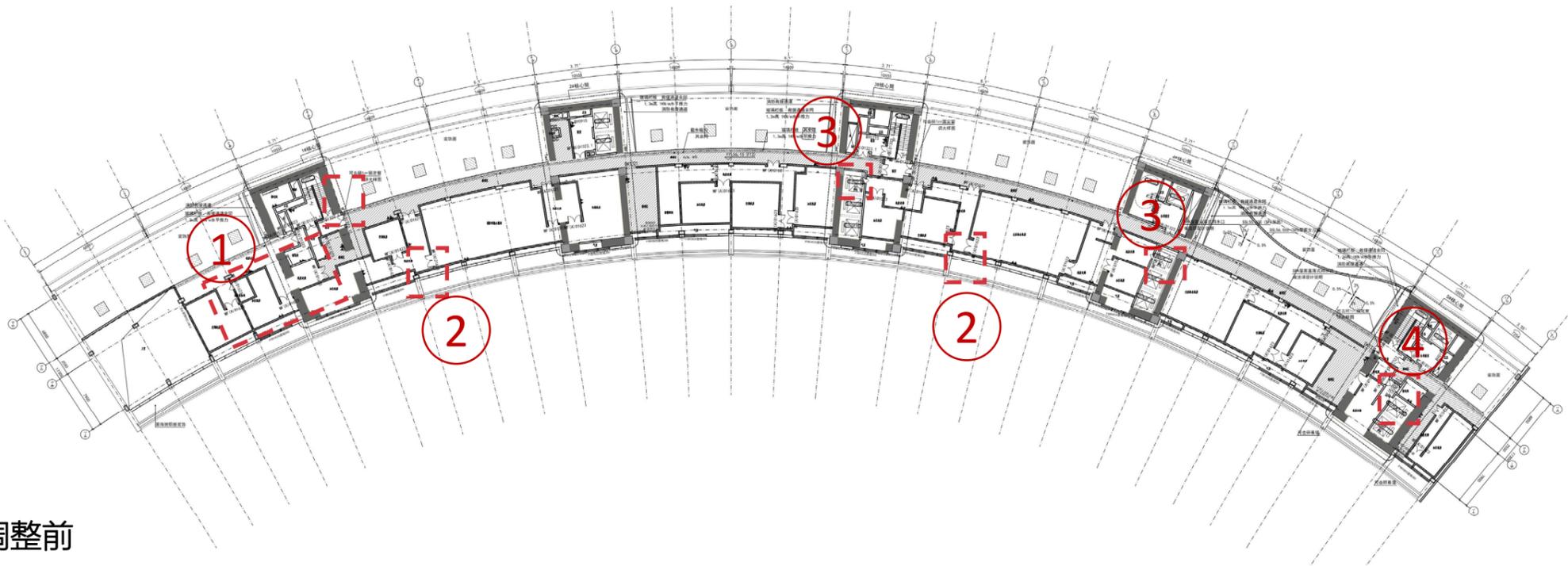
● 调整前



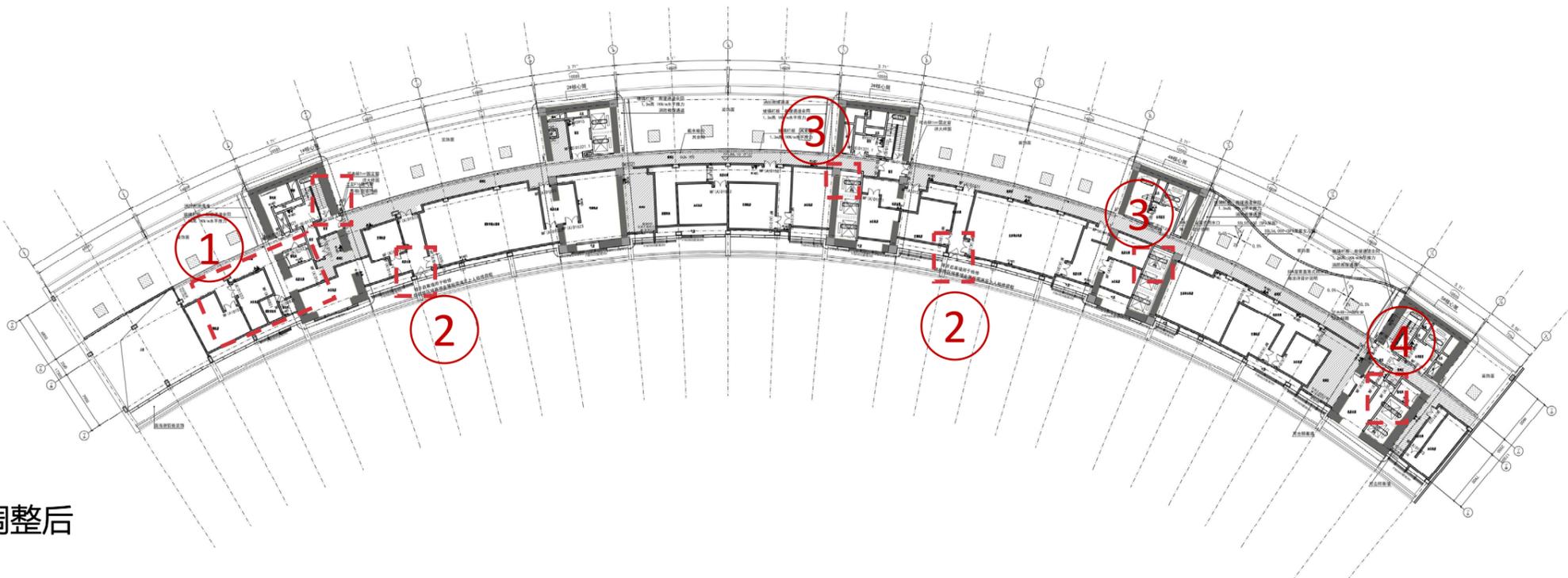
● 调整后



十二层平面图



● 调整前

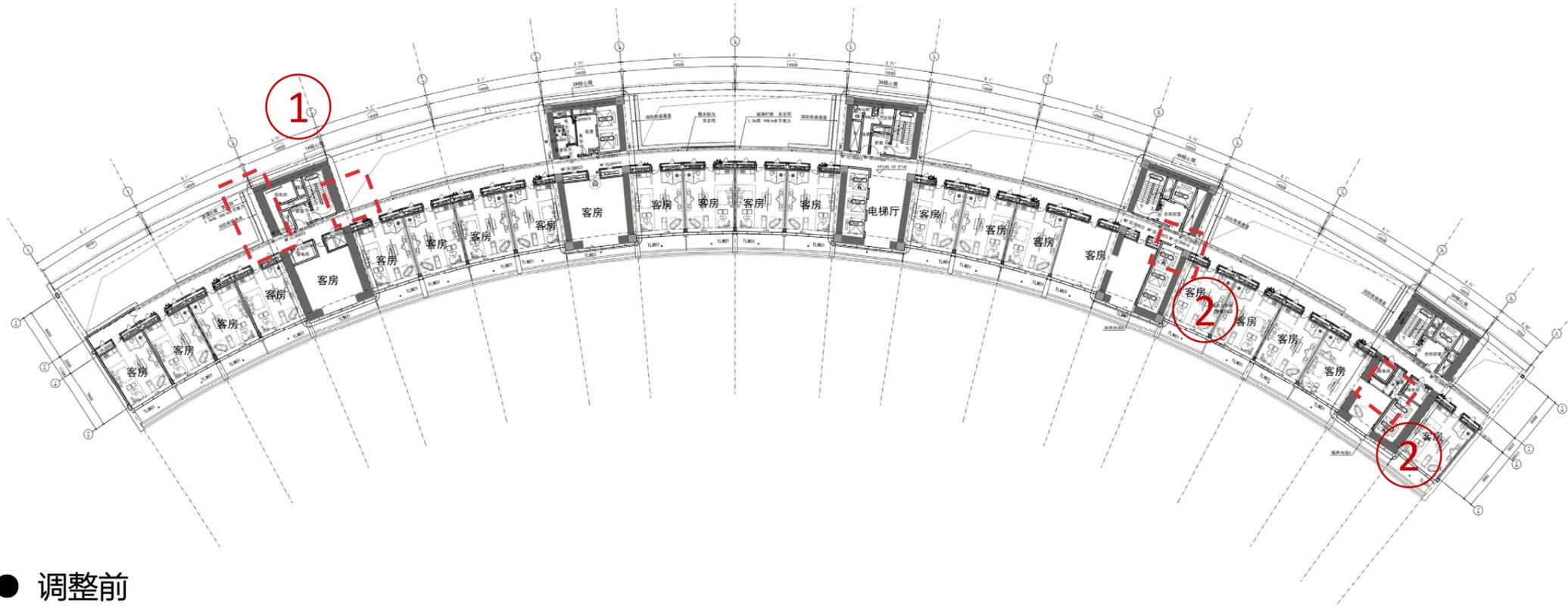


● 调整后

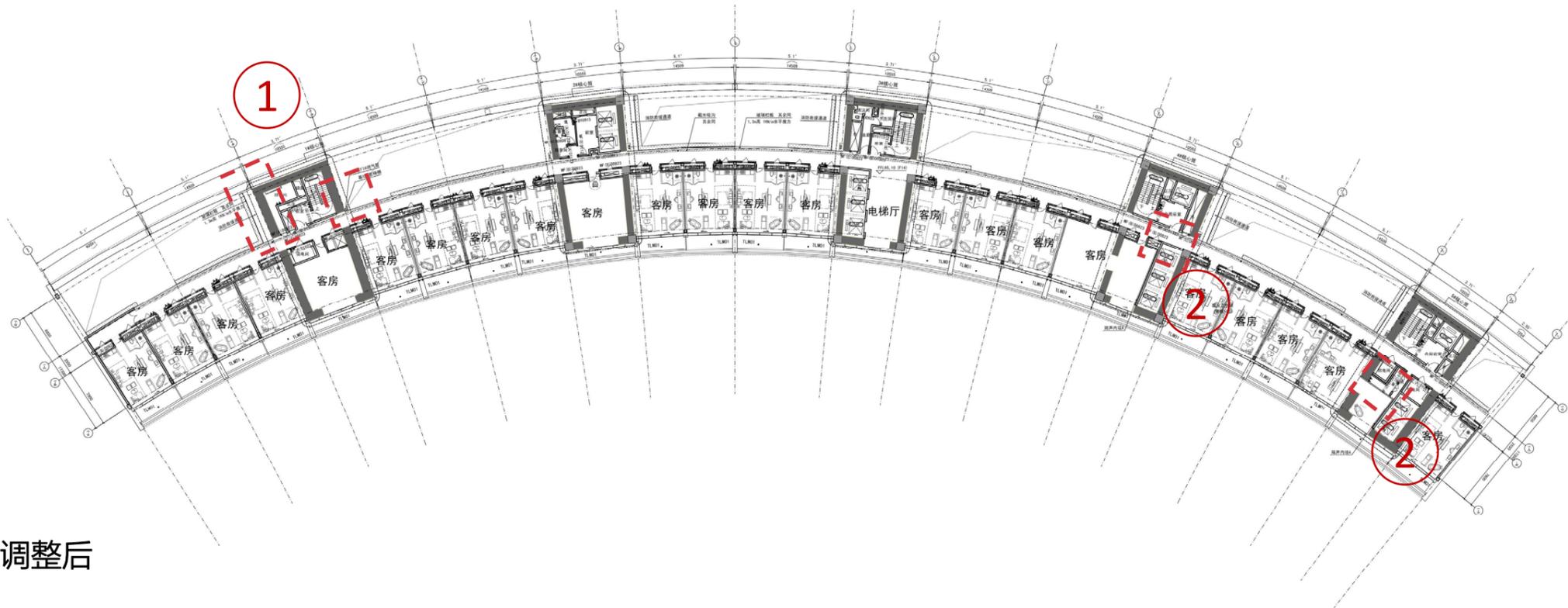
修改说明:

- 1.调整机房布置。
- 2.增加检修通道。
- 3.优化电梯逃生门。
- 4.调整管井布置

十三层 — 十五层平面图



● 调整前

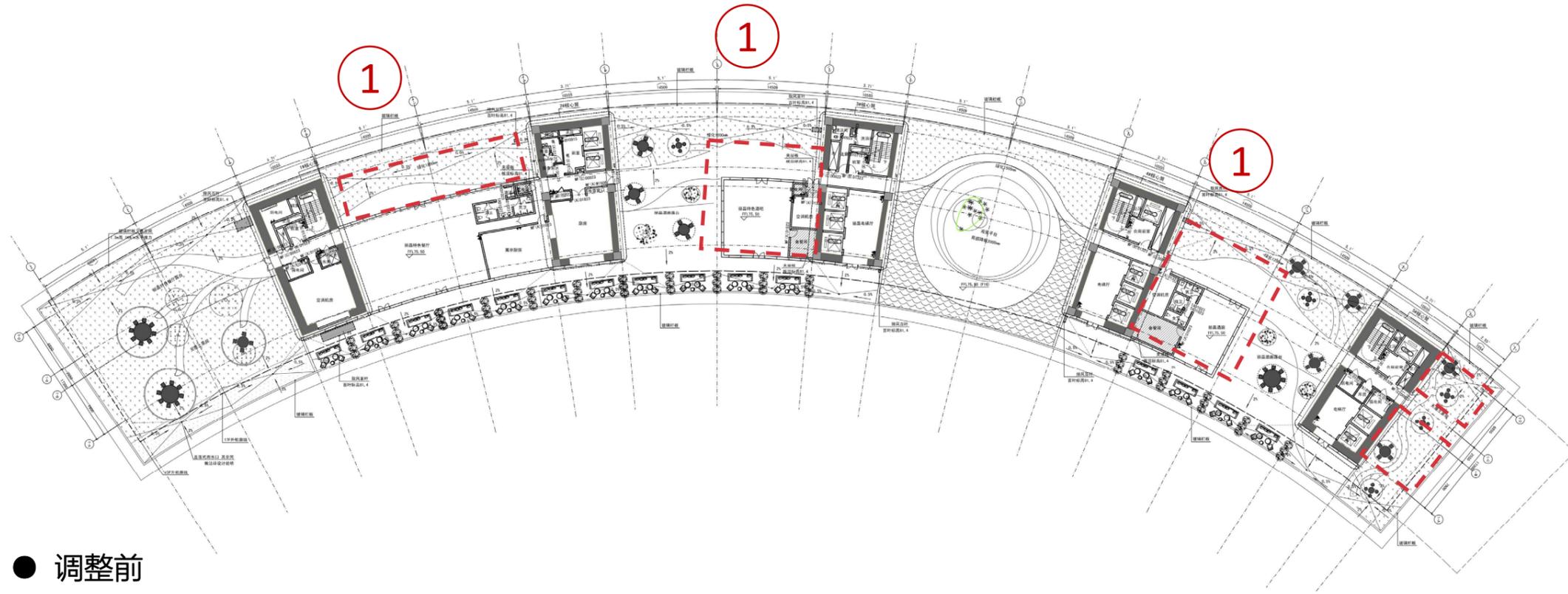


● 调整后

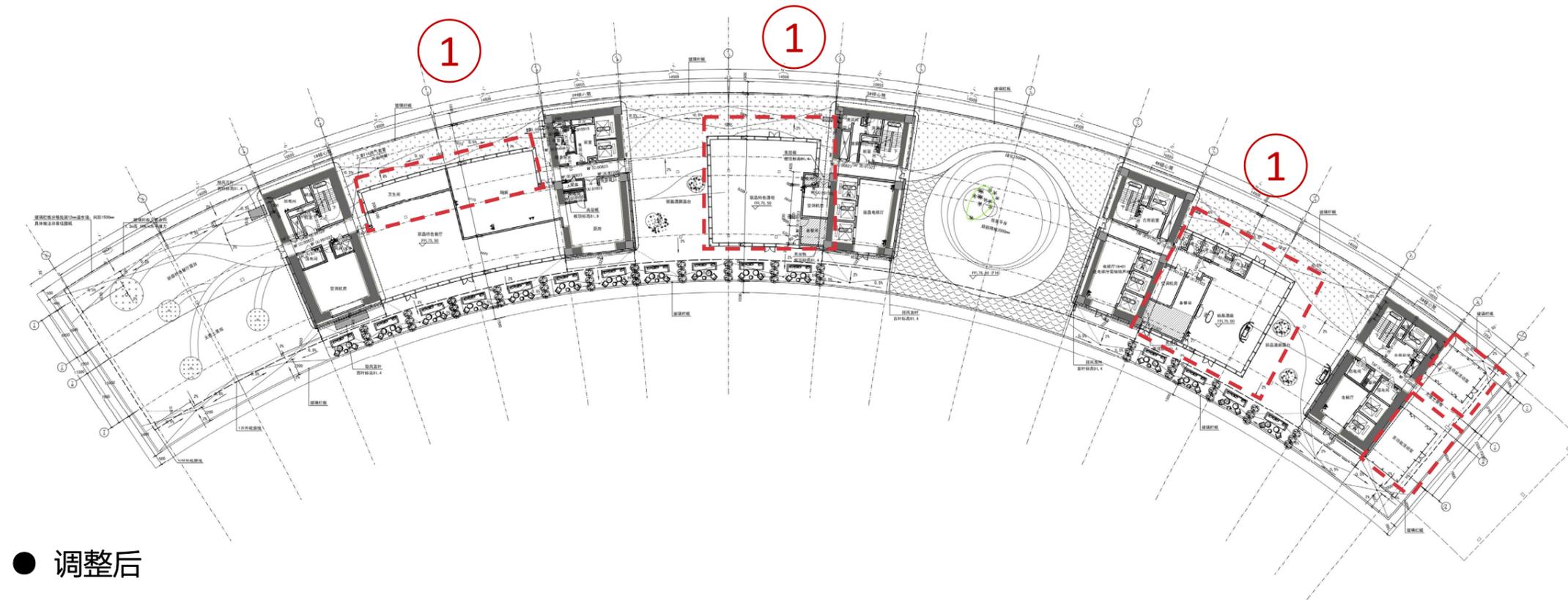
修改说明：

- 1.增加燃气管，调整消防救援通道位置。
- 2.优化电梯逃生门（此项仅14层）。

十六层平面图



● 调整前



● 调整后

修改说明:

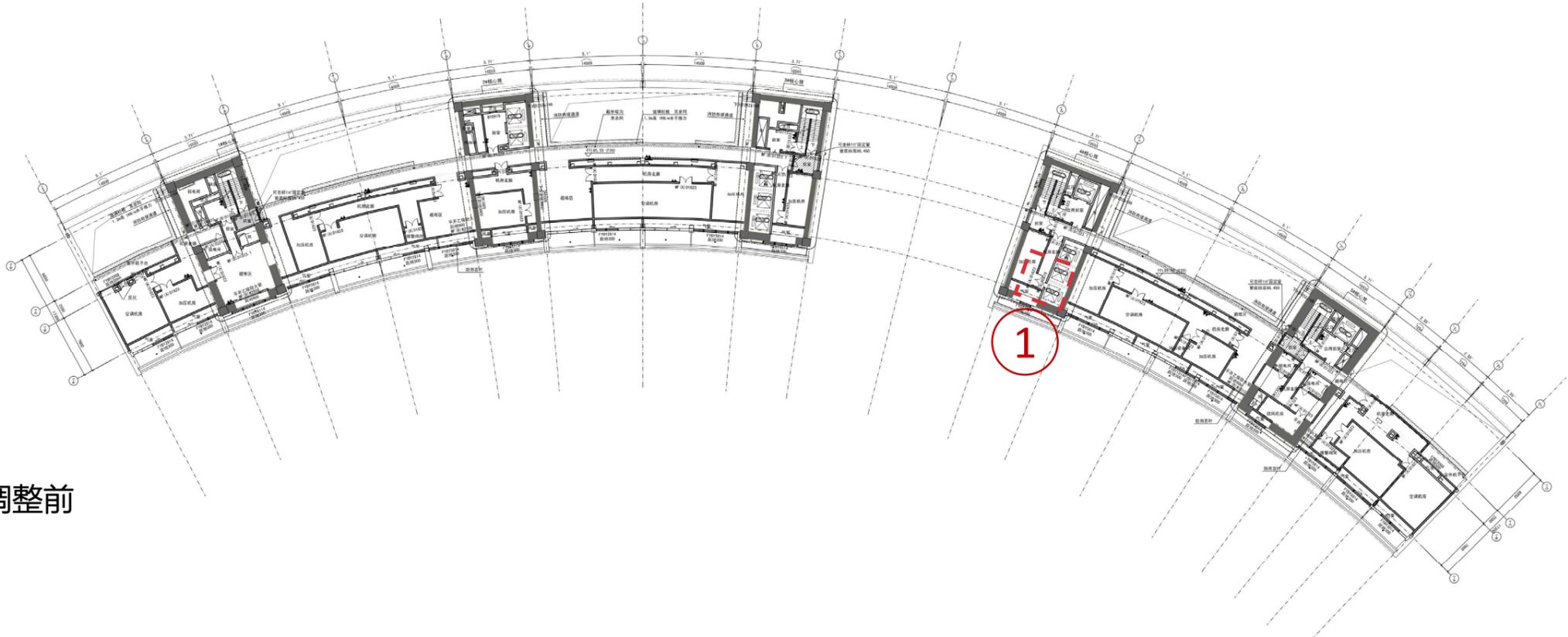
1.结合精装优化餐厅布局、局部调整扩大幕墙轮廓。

二十层平面图

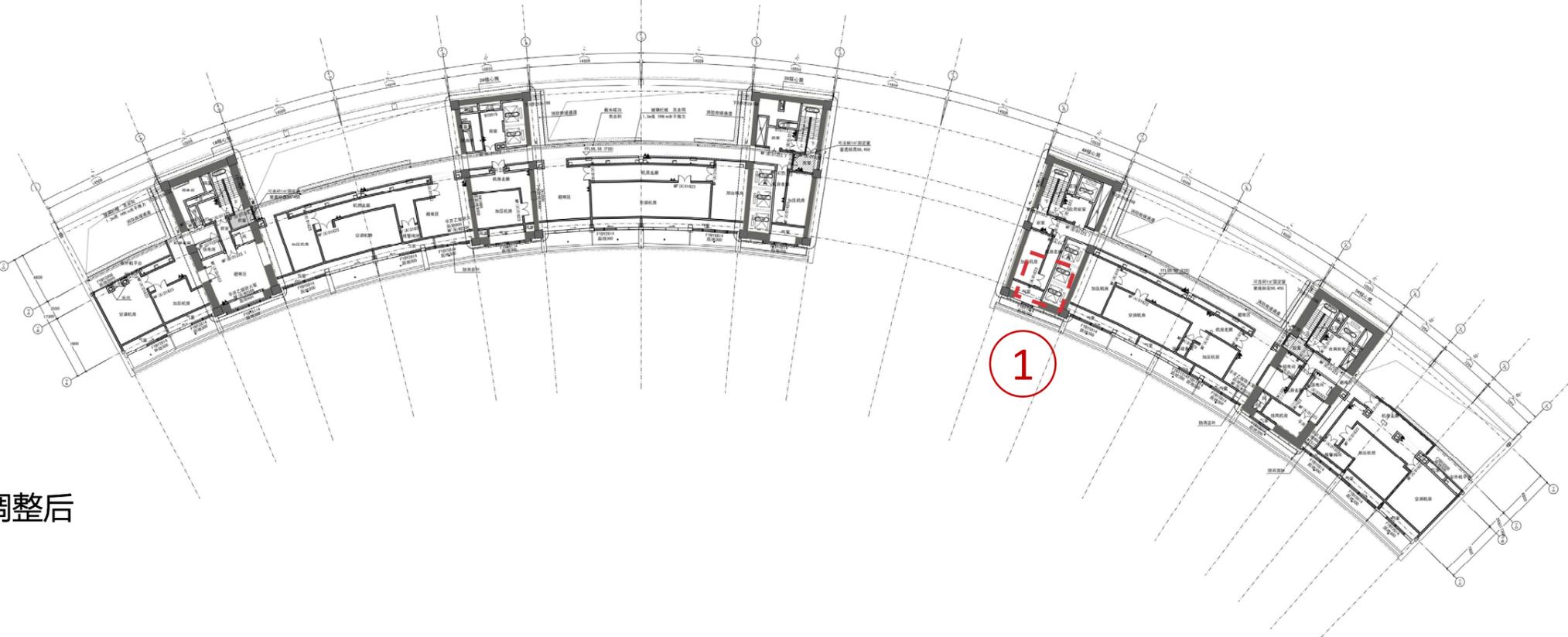
修改说明:

1.优化电梯逃生门。

● 调整前



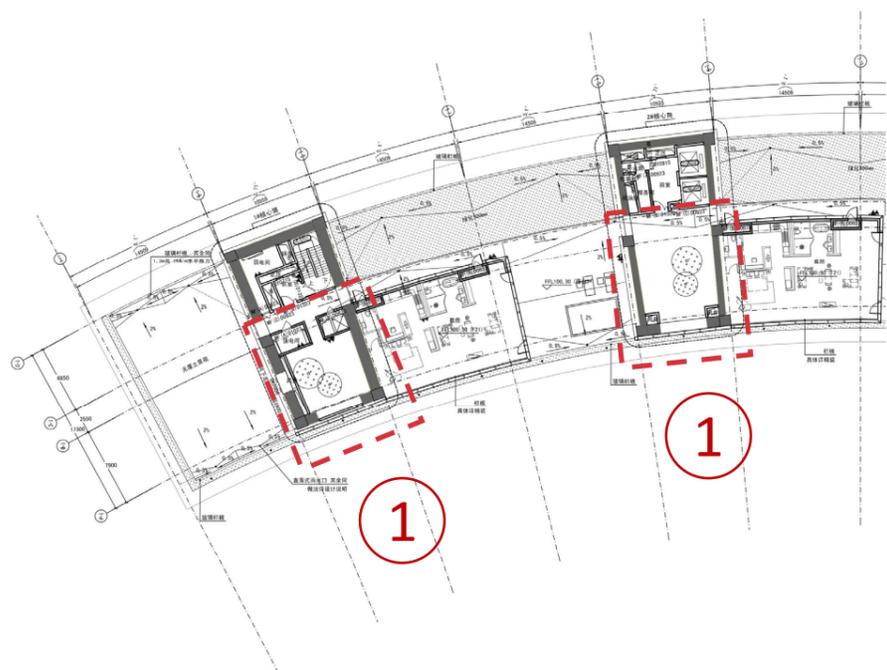
● 调整后



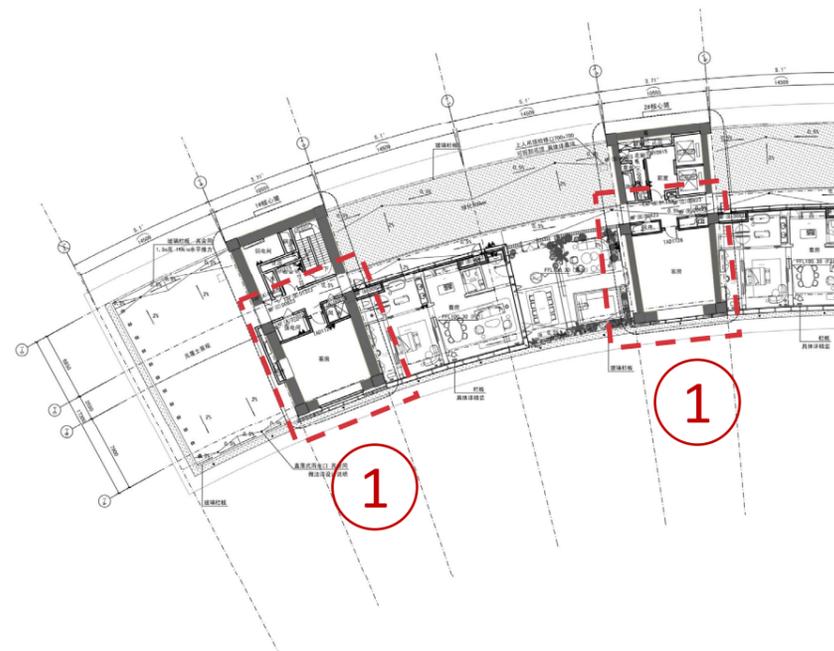
二十一层平面图 (二十六层调整内容一致)

修改说明:

1.优化电梯逃生门。



● 调整前



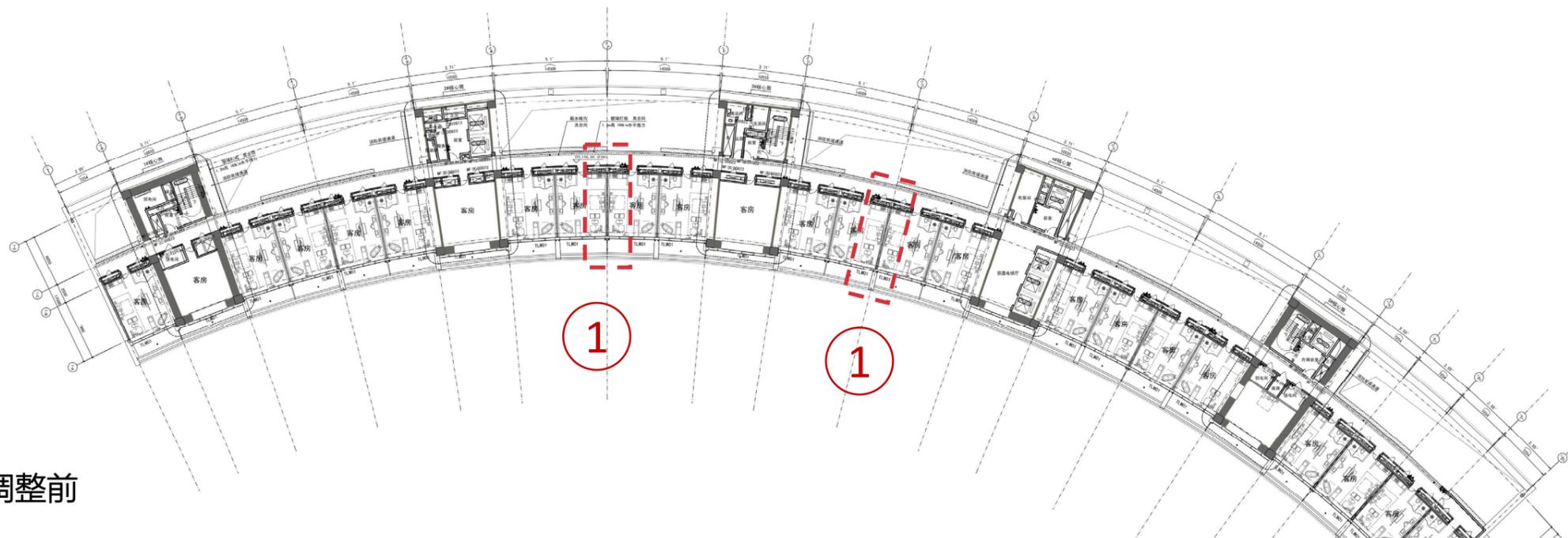
● 调整后

二十八层、二十九层平面图

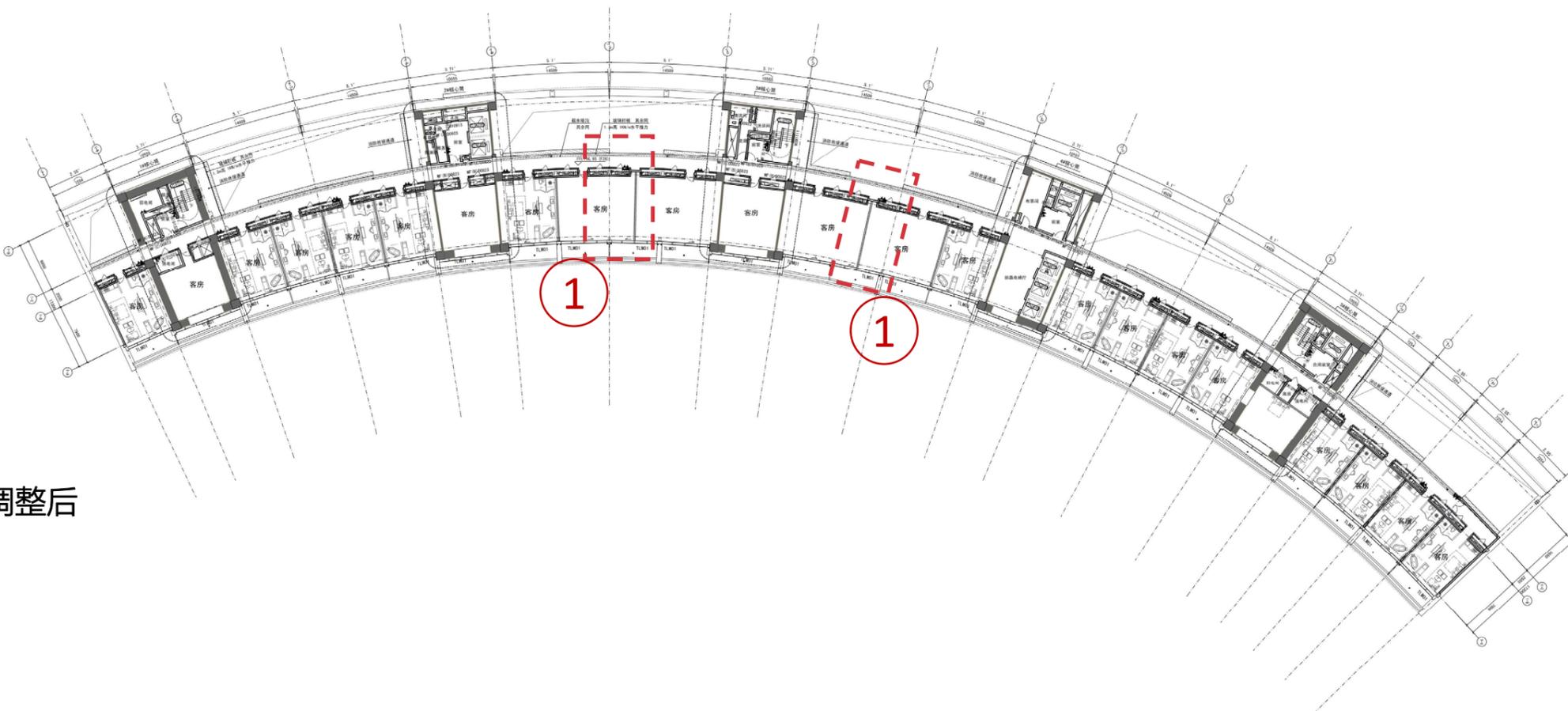
修改说明:

1.客房内墙体位置调整。

● 调整前



● 调整后

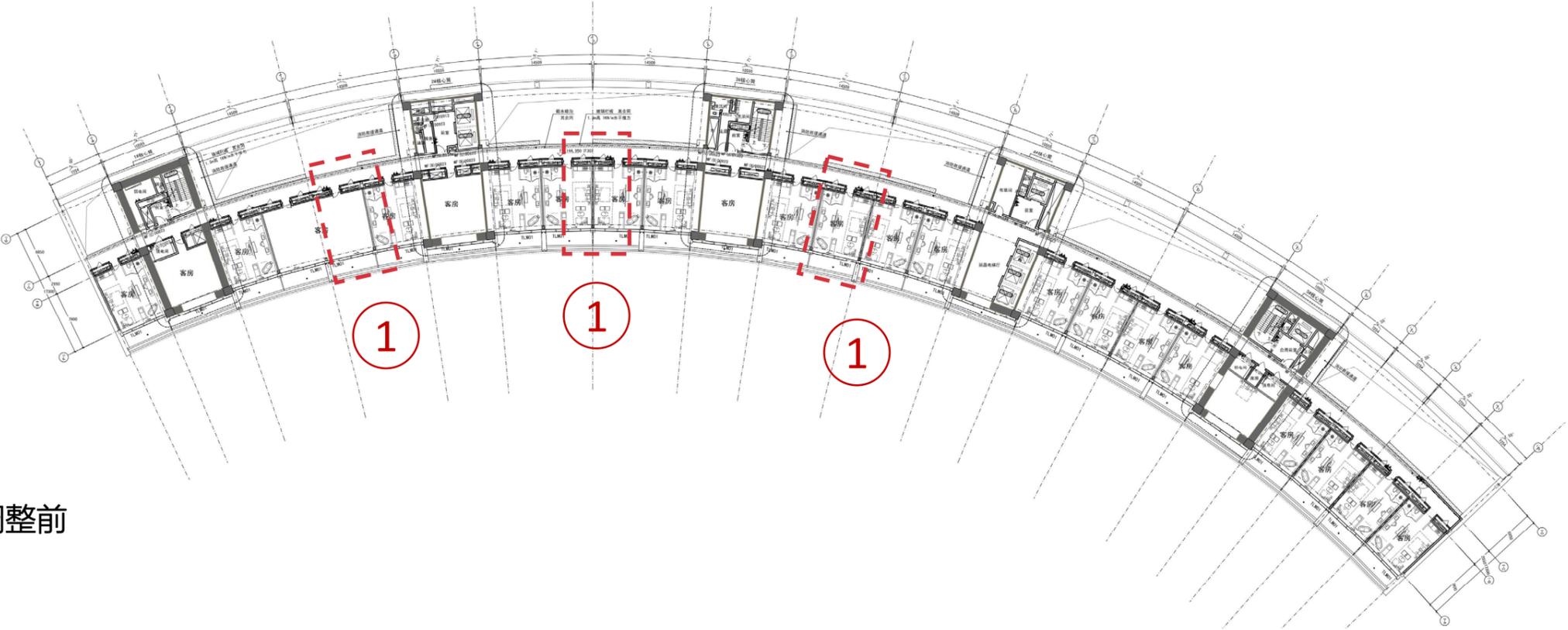


三十层平面图

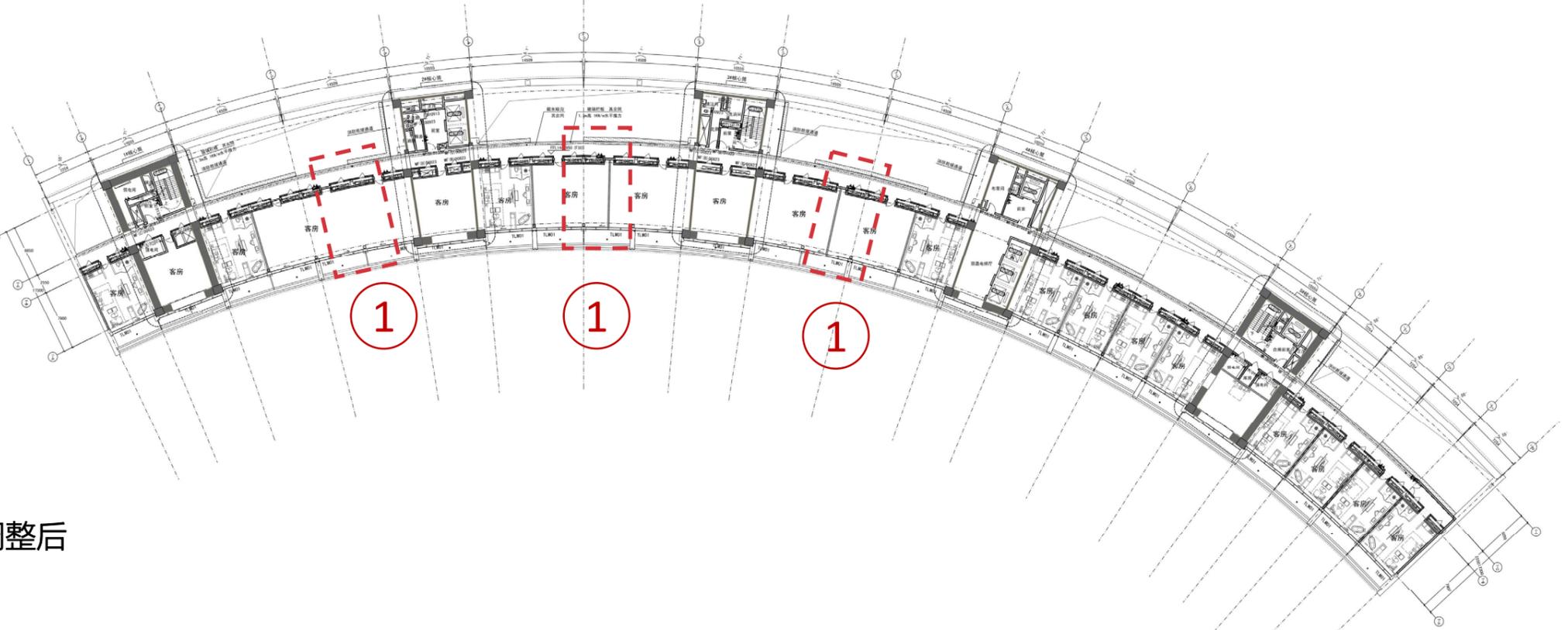
修改说明：

1.客房内墙体位置调整。

● 调整前

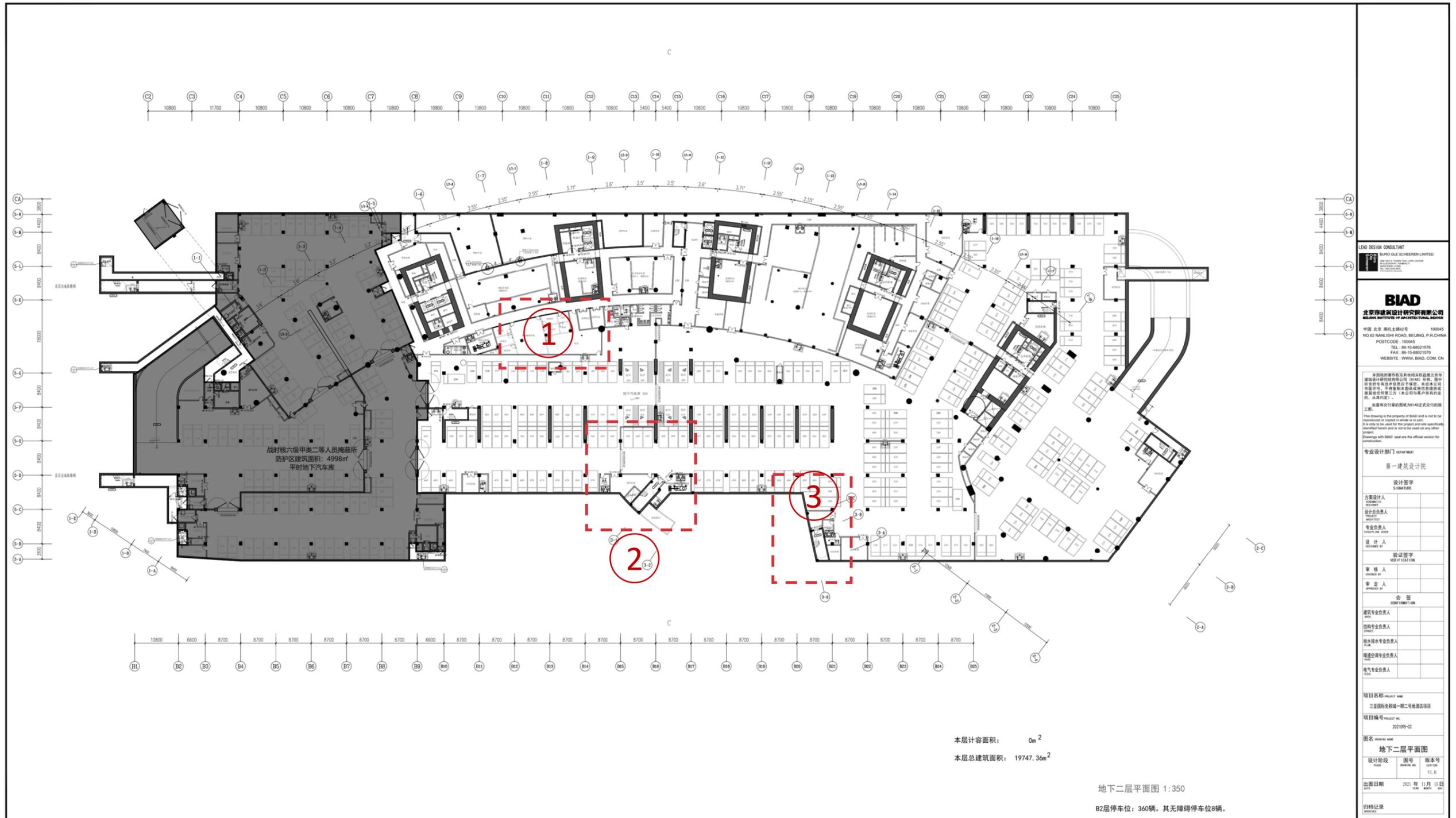


● 调整后



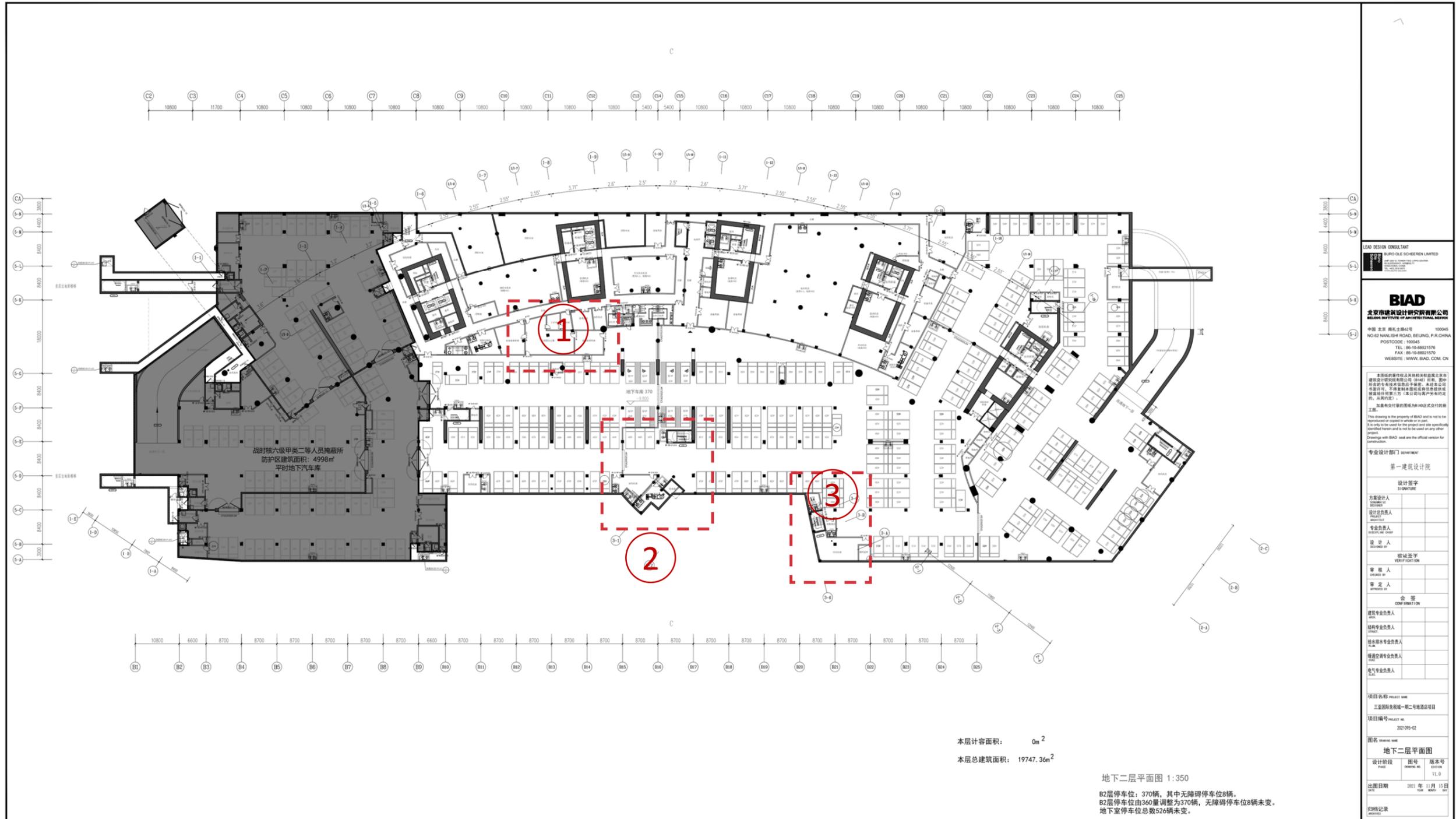
地下二层平面图

● 调整前



地下二层平面图

● 调整后

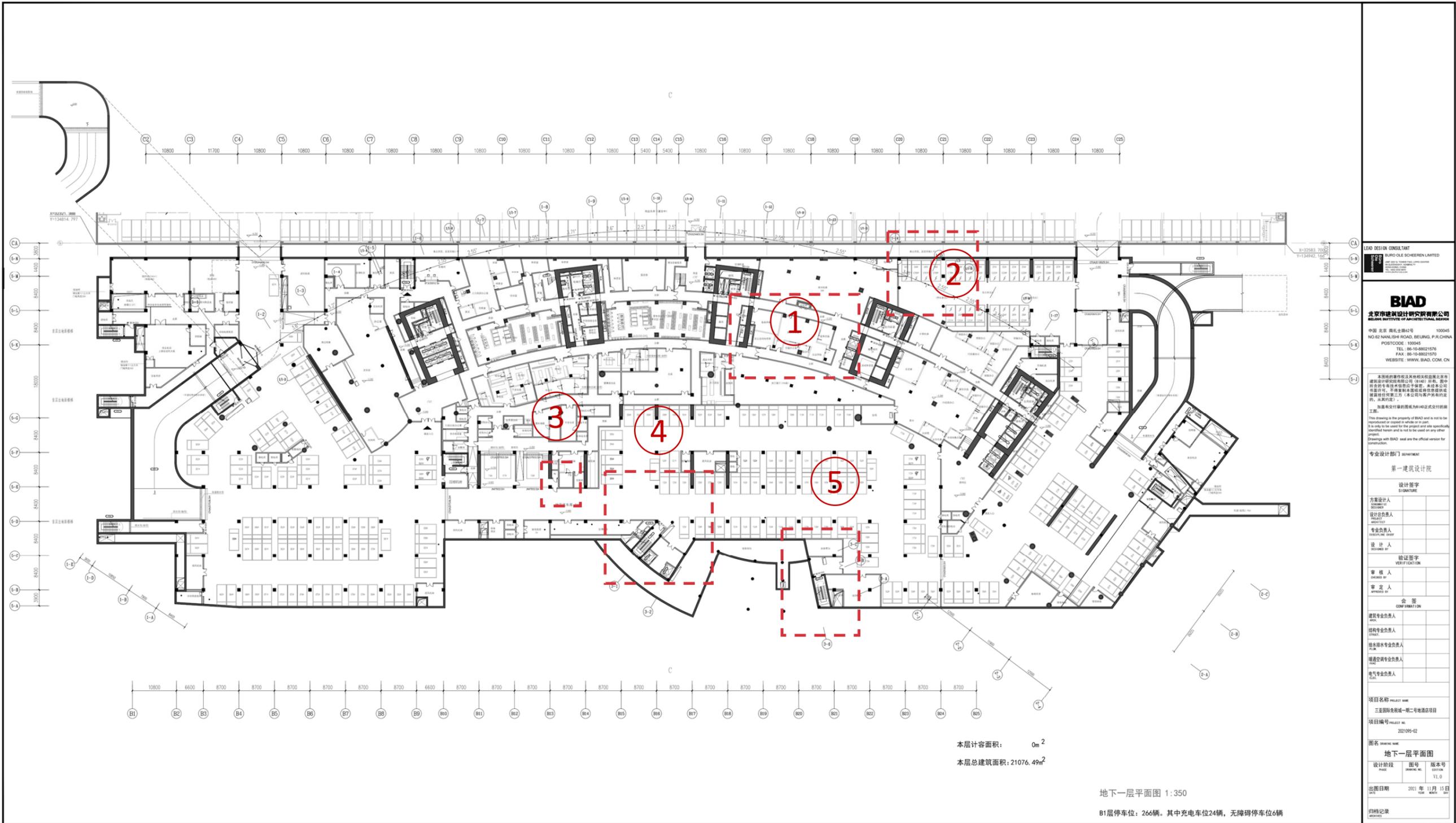


修改说明:

1. 工程部房间隔墙调整。
2. 楼梯ST09位置调整
3. 楼梯ST10位置调整

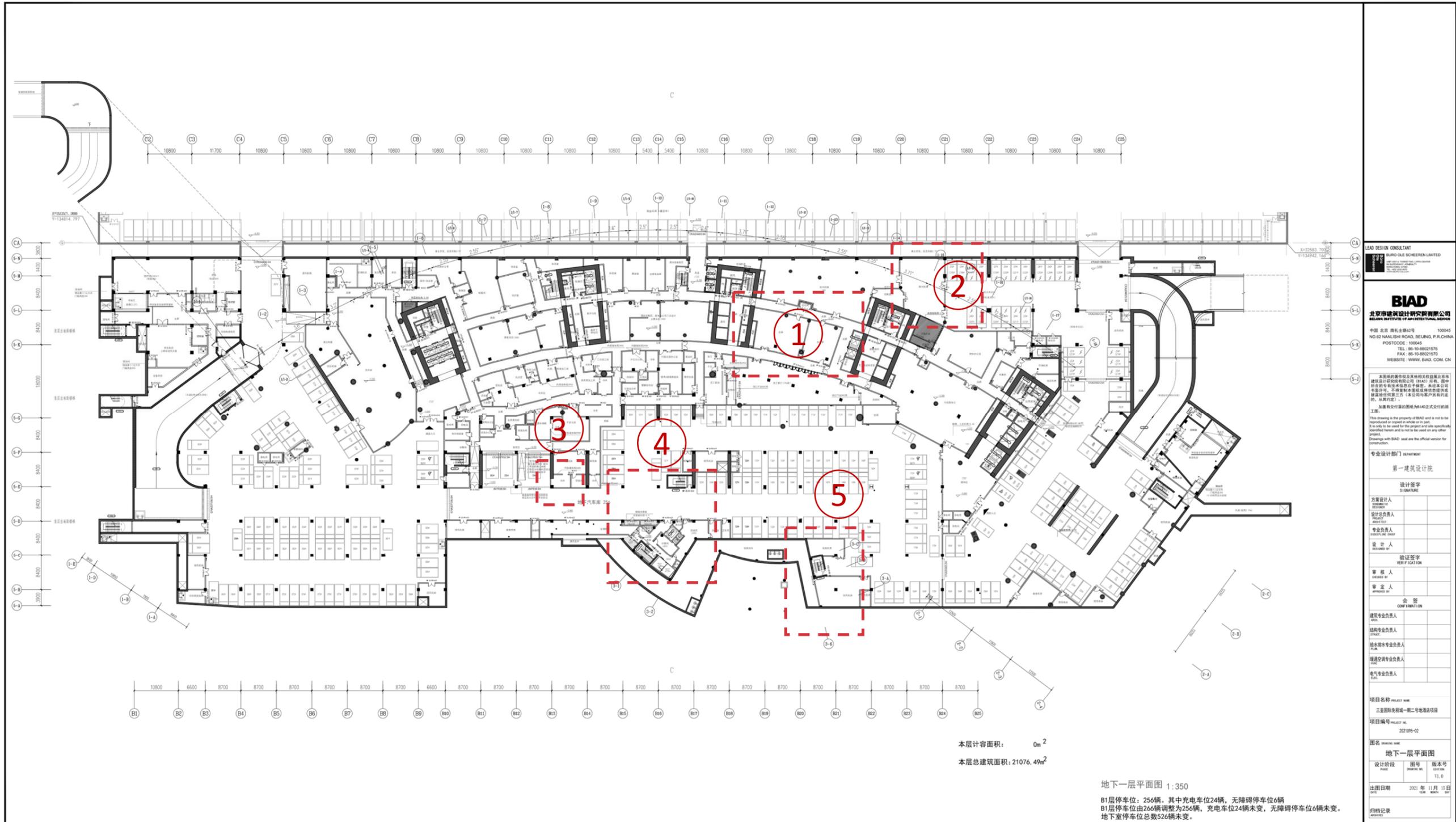
地下一层平面图

● 调整前



地下一层平面图

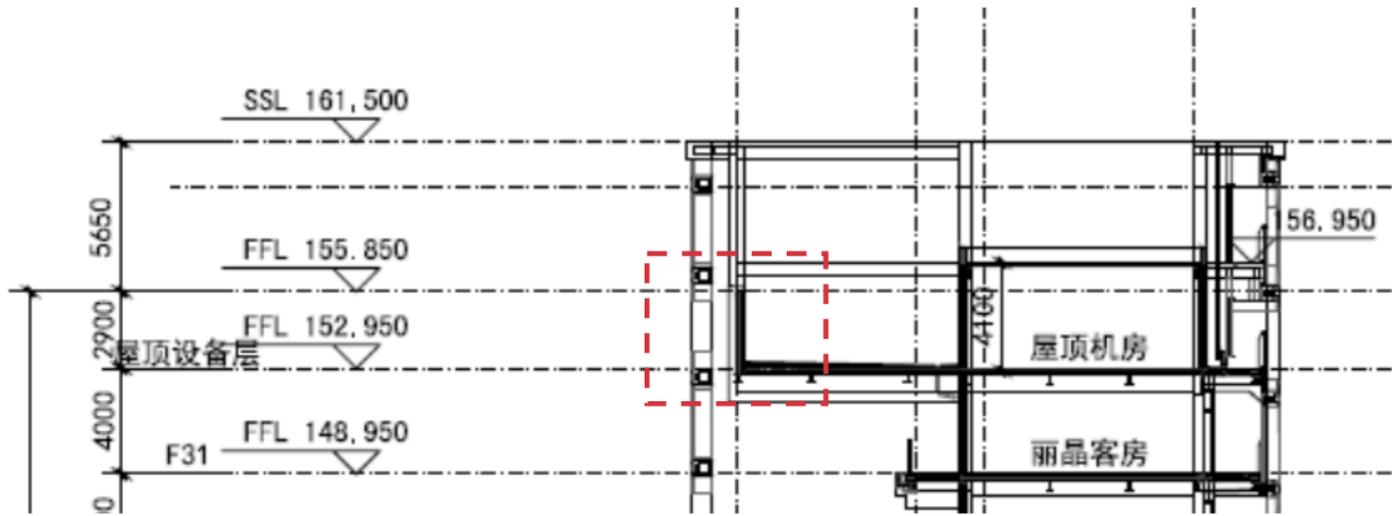
● 调整后



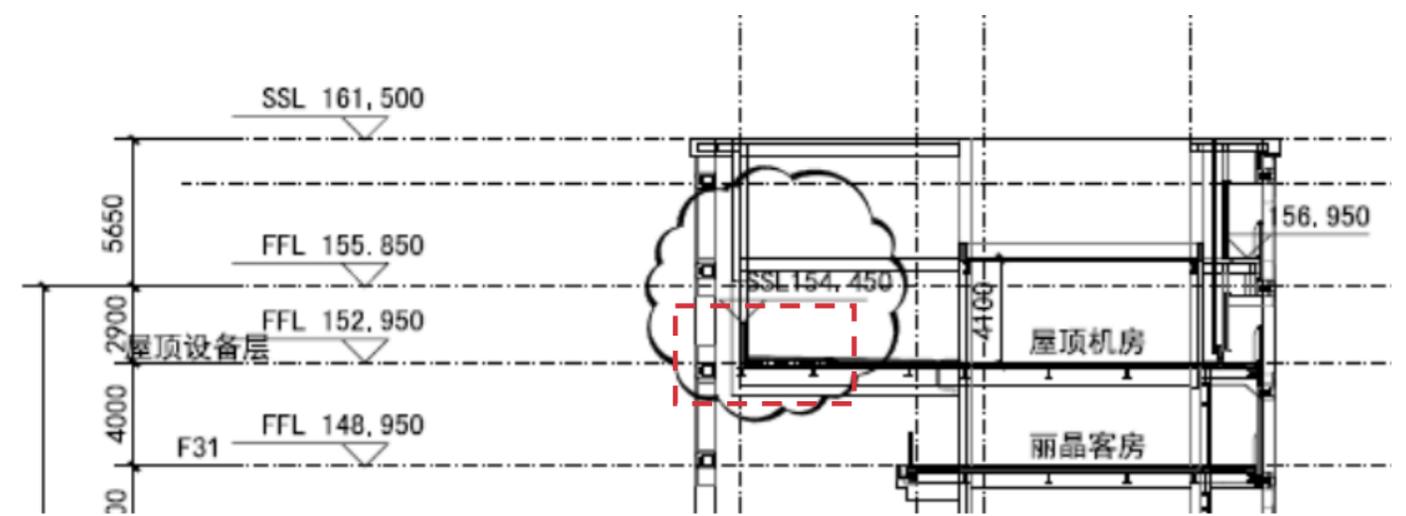
修改说明:

- 1.财务办公用房调整为总库。
- 2.局部车库调整为设备机房。
- 3.垃圾房局部房间隔墙调整, 取消卫生间
- 4.ST09楼梯位置调整; 周边楼电梯数量及位置调整; 局部调整为粗加工厨房。
- 5.ST10楼梯位置调整。

背海侧土建女儿墙高度



● 调整前



● 调整后

修改说明:

1. 为避免过高的土建女儿墙影响建筑屋顶部分的通透效果, 引起建筑立面不协调, 在幕墙高度不变前提下调低背海侧女儿墙高度。

经济技术指标指标

● 调整前

经济技术指标（三亚国际免税城一期二号地酒店项目经济技术指标）					
序号	项目	单位	数值	备注	
1	总用地面积（红线）	m ²	108799.48		
2	总建筑面积	m ²	139694.31		
	其中	地上建筑面积	m ²	98870.46	
		地下建筑面积	m ²	40823.85	
	其中	计容建筑面积	m ²	61850.93	
		不计容建筑面积	m ²	77843.38	地下1层、地下2层、首层车库、首层机房区及后勤区、设备层、避难层、空中花园
		其中	地上不计容	m ²	32826.00
	地下室装配式补偿		m ²	4193.53	商业补偿面积：1227.42m ² ，酒店补偿面积：98870.46*0.03=2966.11 1227.42+2966.11=4193.53m ²
3	容积率		0.57		
4	绿地率	%	-	商业和酒店整体平衡后，满足不小于40%绿化率的规划要求	
5	绿化面积	m ²	-		
6	密度	%	19.66		
7	基底面积	m ²	21387.50		
8	建筑高度	M	156	建筑高度为室外地坪至平屋面女儿墙顶高度	
9	客房间数	间	483		
10	机动车停车位	辆	860	地上234辆，地下626辆，其中5辆为大巴车位，按照2.5换算当量，即12辆计入地上机动车停车位总量。充电车位地上194辆，地下24辆，总计218辆。无障碍车位18辆	

● 调整后

经济技术指标（三亚国际免税城一期二号地酒店项目经济技术指标）					
序号	项目	单位	数值	备注	
1	总用地面积（红线）	m ²	108799.48		
2	总建筑面积	m ²	140053.62		
	其中	地上建筑面积	m ²	99229.77	
		地下建筑面积	m ²	40823.85	
	其中	计容建筑面积	m ²	62537.62	
		不计容建筑面积	m ²	77516.00	地下1层、地下2层、首层车库、首层机房区及后勤区、设备层、避难层、空中花园
		其中	地上不计容	m ²	32498.62
	地下室装配式补偿		m ²	4193.53	商业补偿面积：1227.42m ² ，酒店补偿面积：98870.46*0.03=2966.11 1227.42+2966.11=4193.53m ²
3	容积率		0.57		
4	绿地率	%	-	商业和酒店整体平衡后，满足不小于40%绿化率的规划要求	
5	绿化面积	m ²	-		
6	密度	%	19.74		
7	基底面积	m ²	21480.27		
8	建筑高度	M	154.6	建筑高度为室外地坪至平屋面女儿墙顶高度	
9	客房间数	间	479		
10	机动车停车位	辆	860	地上234辆，地下626辆，其中5辆为大巴车位，按照2.5换算当量，即12辆计入地上机动车停车位总量。充电车位地上194辆，地下24辆，总计218辆。无障碍车位18辆	

调整前后面积变化情况如下：

	调整前	调整后	差值
总建筑面积	139694.31	140053.62	增加359.31
地上建筑面积	98870.46	99229.77	增加359.31
计容建筑面积	61850.93	62537.62	增加686.69
容积率	0.85（含商业）	0.86（含商业）	增加0.01
建筑密度	30.86%（含商业）	30.94%（含商业）	增加0.08%
基底面积	21387.50	21480.27	增加92.77

计容面积剩余情况如下：

用地报规总计容面积	商业计容面积	调整后酒店计容面积	剩余计容面积
108799.48X0.86=93567.55	30880	62537.62	93567.55-30880-62537.62=149.93