

三亚海棠湾HT07-05-06地块项目建筑设计方案优化的 批前公示

三亚市区位图

[illegible]

规划变更调整内容

变更前总平面图



海棠悦府二期项目技术经济指标总表				
序号	名称	单位	指标	备注
1	总用地面积	㎡	92107.46	不动产权证号：
2	总建筑面积	㎡	263256.00	详见附表1
	其中			
	地上建筑面积	㎡	201906.66	
	地下建筑面积	㎡	61349.34	
	应计容建筑面积	㎡	191941.37	含装配式补偿面积
	实际计容面积	㎡	184214.92	不含装配式补偿面积
	不计容建筑面积	㎡	79041.08	
	其中			
	设备管井	㎡	272.86	
	通风井道管井	㎡	119.91	
	屋顶机房	㎡	1838.19	
	架空层	㎡	7309.17	
	地下室楼梯	㎡	162.44	
	幼儿园地下室	㎡	379.58	
	景观构架	㎡	85.61	
	B区地下室	㎡	16207.20	
	A区地下室	㎡	23696.72	
	D区地下室	㎡	11213.47	
	C区地下室	㎡	10029.48	
	装配式补偿	㎡	7726.45	3%PC奖励面积(可售住宅)+一期PC奖励2200
3	容积率		2.00	≤2.0
4	基底建筑面积	㎡	18474.87	详见附表1
5	建筑密度	%	20.06	≤30%
6	绿地面积	㎡	37010.40	≥36842.984
7	绿地率	%	40.18	≥40%
8	最高建筑高度	m	50.00	≤50
9	住宅户数	户	950	3.2人/户
12	商业、公共配套设施表	㎡	7578.21	用于住宅项目，详见附表2
	菜市场	㎡	757.29	1#楼首层（十分钟生活圈）
	物业管理与服务	㎡	526.22	2#楼首层363.88，14#楼162.34
	便利店	㎡	158.14	2#楼首层（居住街坊）
	消防控制室	㎡	80.65	2#楼首层
	邮政快递综合服务点	㎡	46.89	3#楼首层（居住街坊）
	文化活动站	㎡	202.18	3#楼首层（五分钟生活圈）
	幼儿园	㎡	2932.95	4#楼（五分钟生活圈）
	社区商业网点	㎡	1850.19	6#楼首层810.16，12#楼首层1040.03（五分钟生活圈）
	老年人日间照料中心	㎡	355.72	5#楼首层（五分钟生活圈）
	社区便民服务	㎡	161.22	5#楼首层（居住街坊）
	社区卫生服务站	㎡	413.87	5#楼首层（五分钟生活圈）
	景观电梯	㎡	7.28	14#楼北侧
	景观构架	㎡	85.61	14#楼北侧（不计容）
13	机动车位	个	1843	土地出让指标（100%预留充电基础设施）
	其中			
	地上	个	157	住宅总套数的16.5%
	地下	个	1686	充电桩停车位185个，布置于地下负一层
备注：1、本表格及附表的内容不宜改动，填写项目信息即可；如确需改动，需征得同意。 2、单位精确到小数点后两位。				

规划变更调整内容

变更后总平面图



海棠悦府二期项目技术经济指标总表				
序号	名称	单位	指标	备注
1	总用地面积 (㎡)	㎡	92107.46	不动产权证号:
2	总建筑面积 (㎡)	㎡	263519.96	详见附表1
	其中			
	地上建筑面积	㎡	202086.78	
	地下建筑面积	㎡	61433.18	
	应计容建筑面积	㎡	191934.84	含装配式补偿面积
	实际计容建筑面积	㎡	184208.39	不含装配式补偿面积
	不计容建筑面积	㎡	79311.57	
	其中			
	设备管井	㎡	271.57	
	通风井道管井	㎡	119.91	
	屋顶机房	㎡	1838.19	
	架空层	㎡	7481.94	
	地下室楼梯	㎡	162.44	
	幼儿园地下室	㎡	379.58	
	景观构架	㎡	100.78	
其中	B区地下室	㎡	16207.20	
	A区地下室	㎡	23780.56	
	D区地下室	㎡	11213.47	
	C区地下室	㎡	10029.48	
	装配式补偿	㎡	7726.45	3%PC奖励面积(可售住宅)+一期PC奖励2200
3	容积率		2.00	≤2.0
4	基底建筑面积 (㎡)	㎡	18497.69	详见附表1
5	建筑密度	%	20.08	≤30%
6	绿地面积 (㎡)	㎡	37010.40	≥36842.984
7	绿地率	%	40.18	≥40%
8	最高建筑高度 (m)	m	50.00	≤50
9	住宅户数	户	954	3.2人/户
12	商业、公共配套设施表	㎡	7601.03	用于住宅项目, 详见附表2
	其中			
	菜市场	㎡	757.29	1#楼首层 (十分钟生活圈)
	物业管理与服务	㎡	526.22	2#楼首层363.88, 14#楼162.34
	便利店	㎡	158.14	2#楼首层 (居住街坊)
	消防控制室	㎡	80.65	2#楼首层
	邮政快递综合服务点	㎡	46.89	3#楼首层 (居住街坊)
	文化活动站	㎡	202.18	3#楼首层 (五分钟生活圈)
	幼儿园	㎡	2932.95	4#楼 (五分钟生活圈)
	老年人日间照料中心	㎡	355.72	5#楼首层 (五分钟生活圈)
	社区便民服务	㎡	161.22	5#楼首层 (居住街坊)
	社区卫生服务站	㎡	413.87	5#楼首层 (五分钟生活圈)
	社区商业网点	㎡	1850.19	6#楼首层810.16, 12#楼首层1040.03 (五分钟生活圈)
13	景观电梯	㎡	14.93	14#楼北侧
	景观构架	㎡	100.78	14#楼北侧 (不计容)
	机动车位 (个)	个	1843	土地出让指标 (100%预留充电基础设施)
其中	地上	个	157	住宅总套数的16.5%
	地下	个	1686	充电桩停车位185个, 布置于地下负一层
备注: 1、本表格及附表的内容不宜改动, 填写项目信息即可; 如确需改动, 需征得同意。 2、单位精确到小数点后两位。				

规划变更调整内容

变更前鸟瞰图



规划变更调整内容

变更后鸟瞰图



规划变更调整内容



修改前



修改后

8#楼调整说明

1.由原来13层调整为15层。

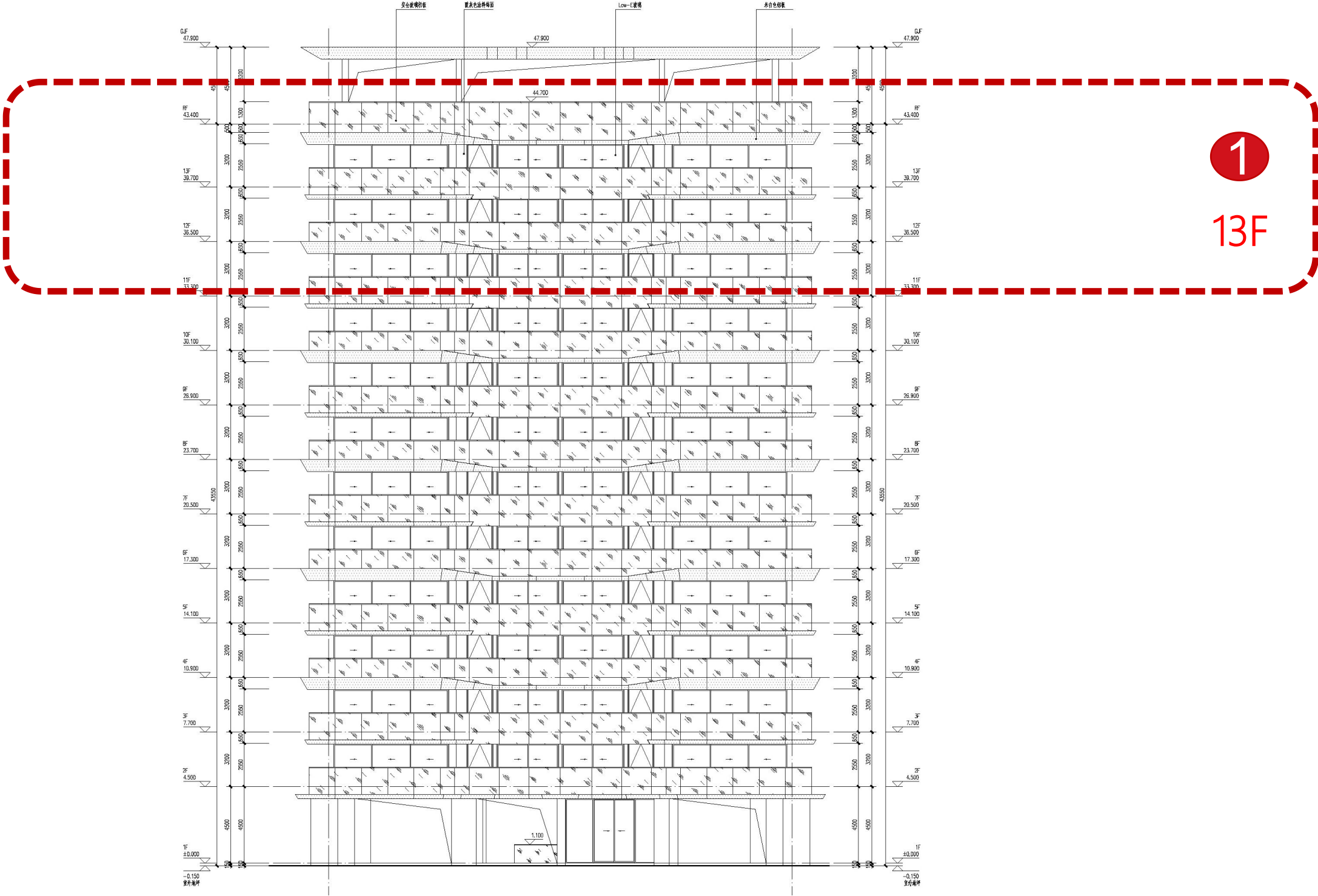
规划变更调整内容

9#楼调整说明

1.由原来13层调整为12层。

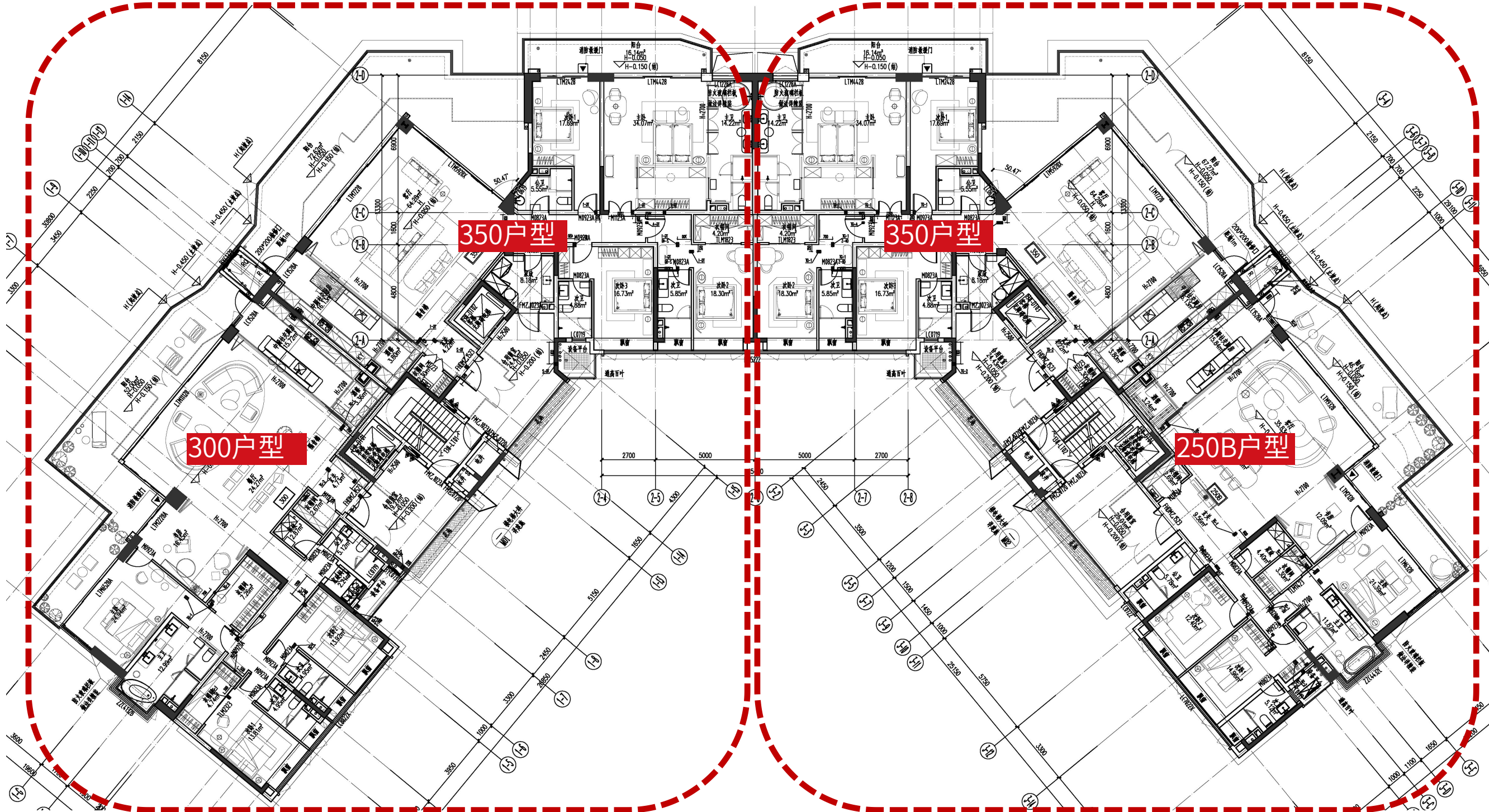
修改前

修改后



规划变更调整内容

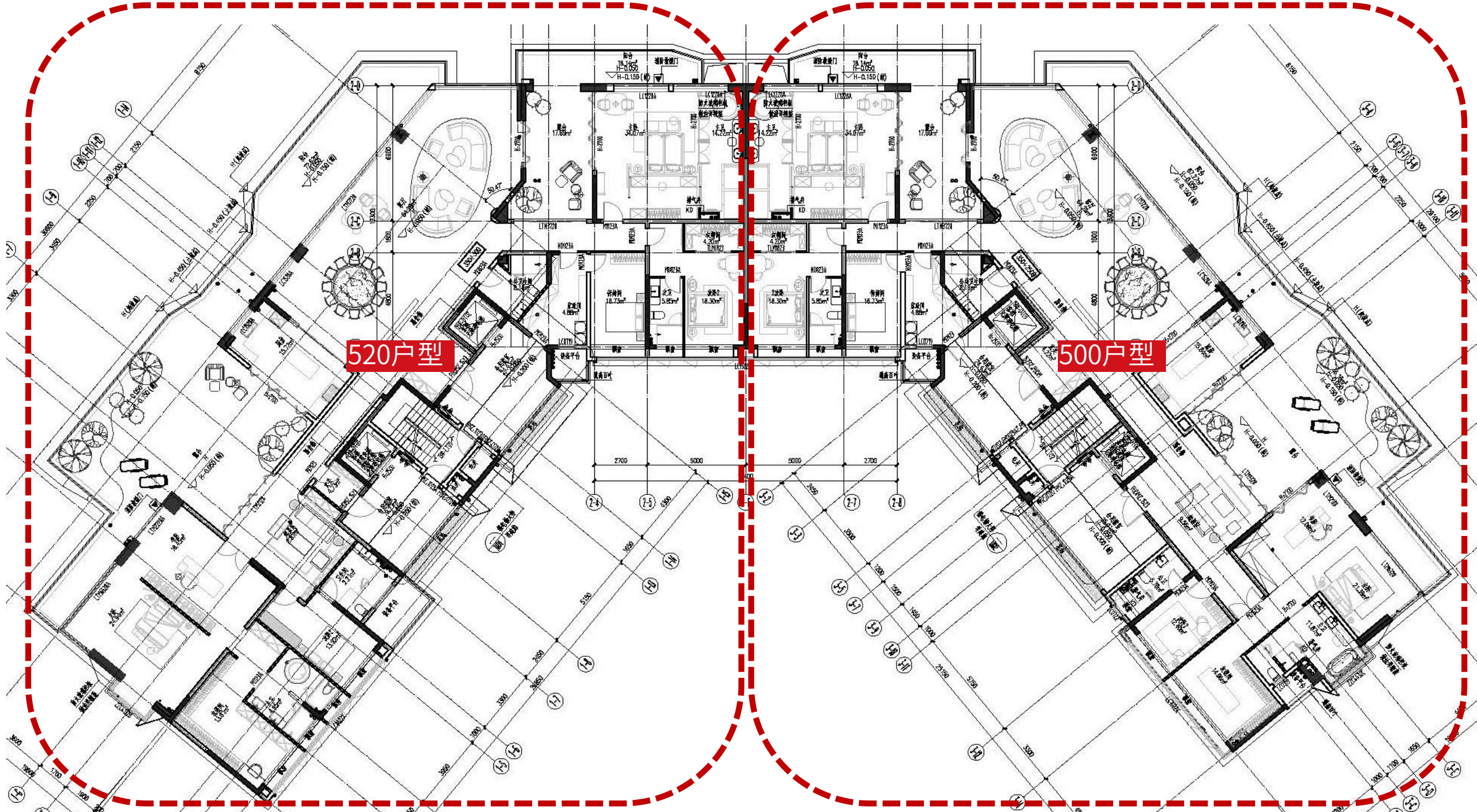
修改前



13#楼调整说明

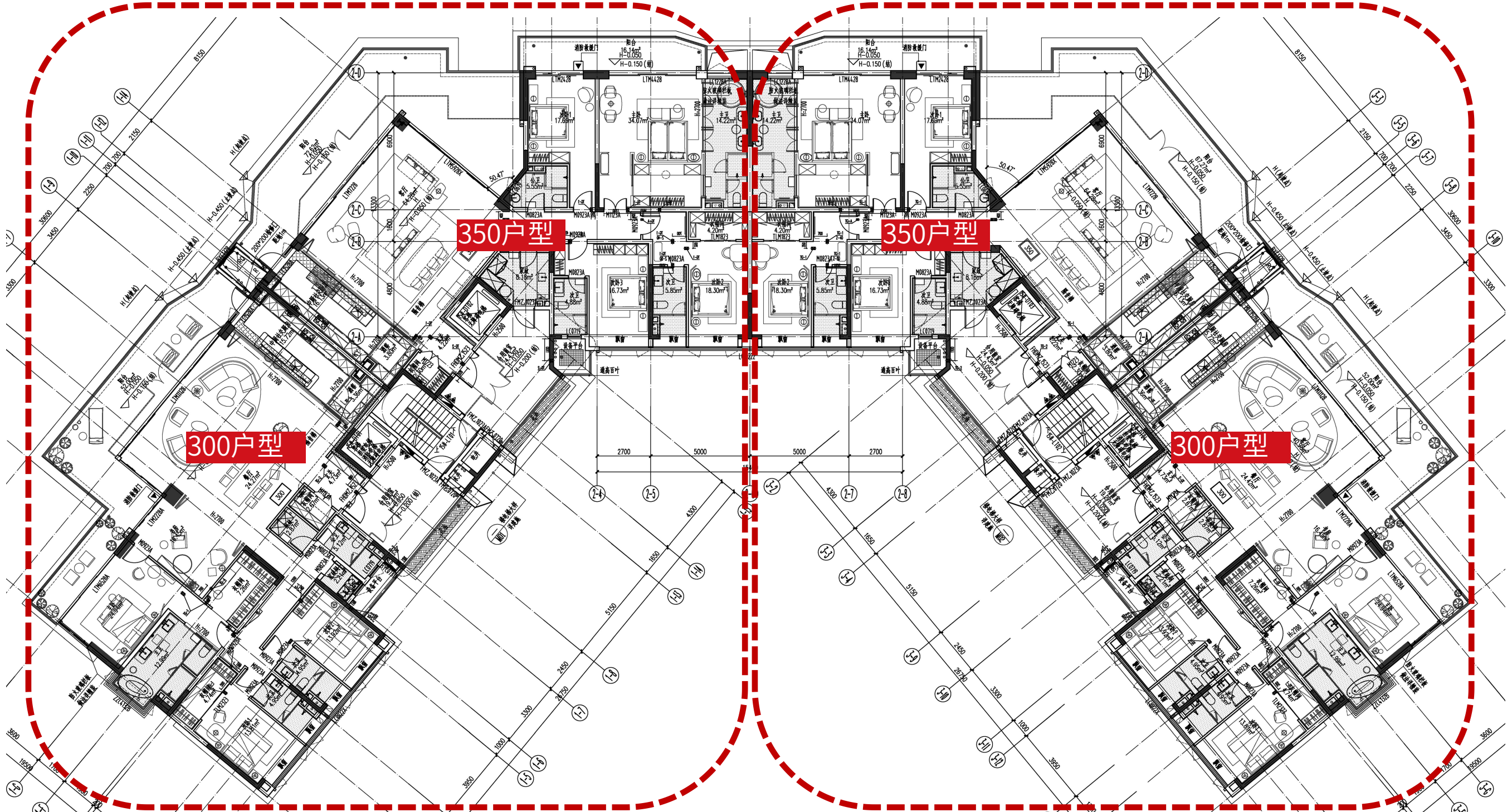
1.顶层住宅由原来两户合并为一户。

修改后



规划变更调整内容

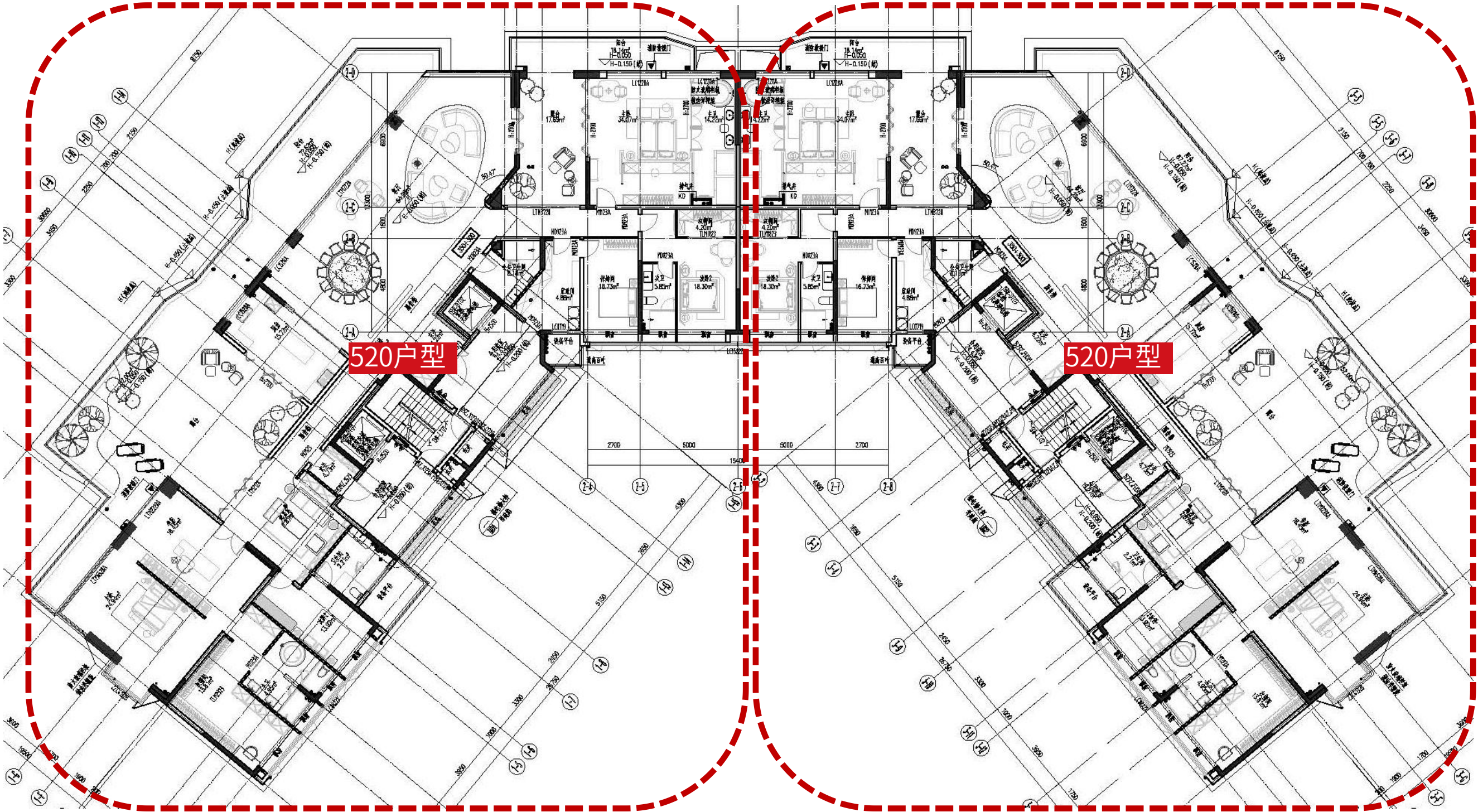
修改前



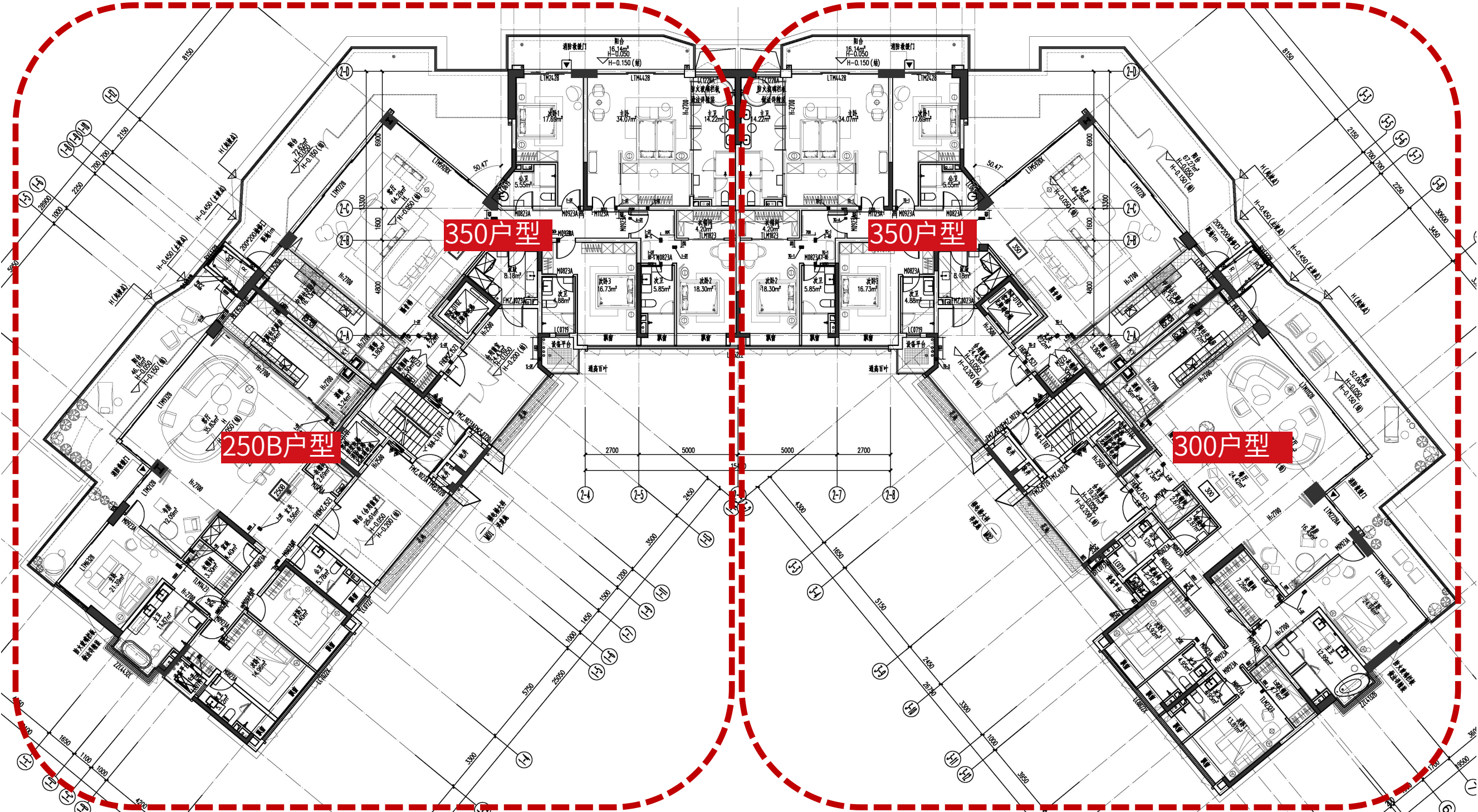
15#楼调整说明

1.顶层住宅由原来两户合并为一户。

修改后



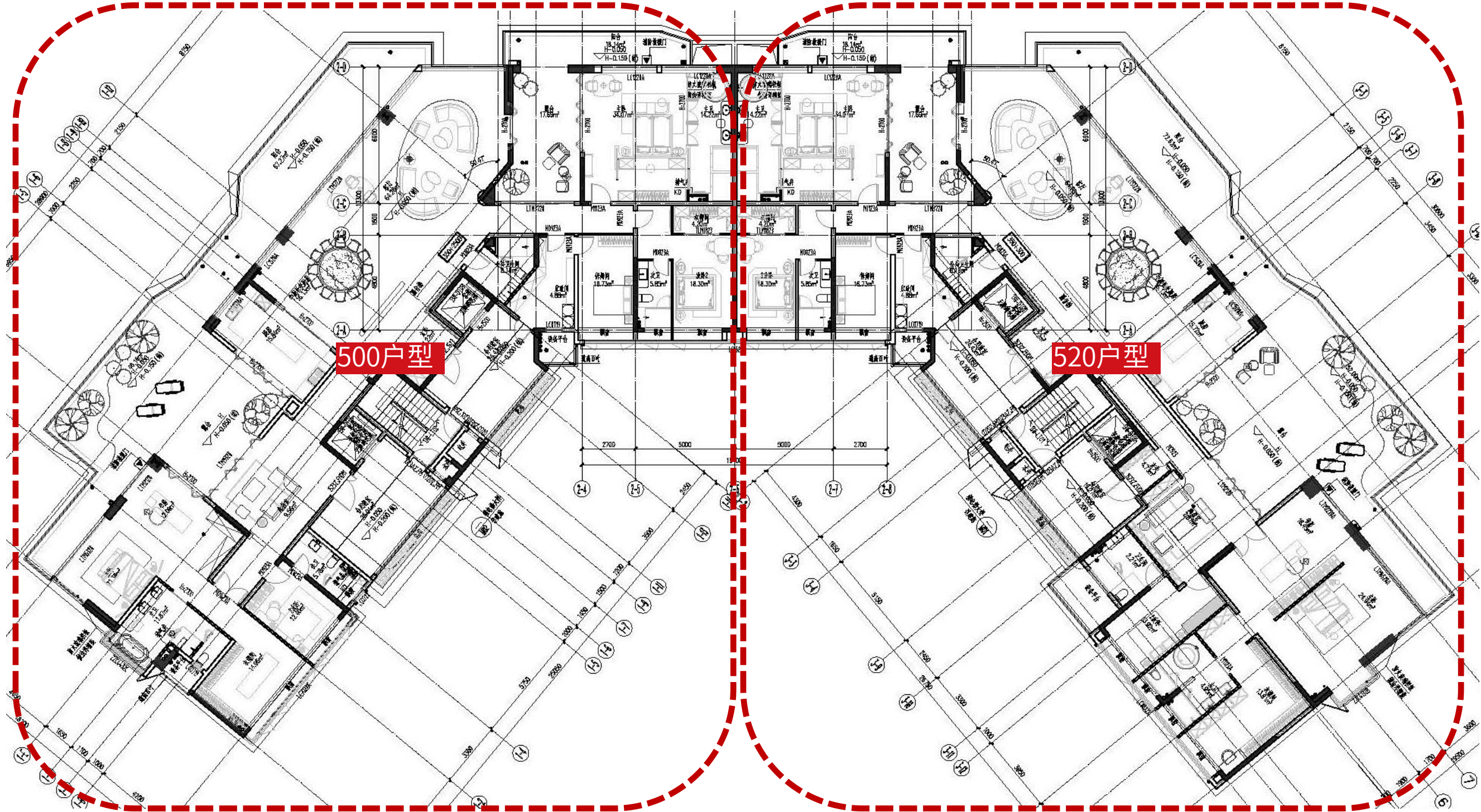
规划变更调整内容



修改前

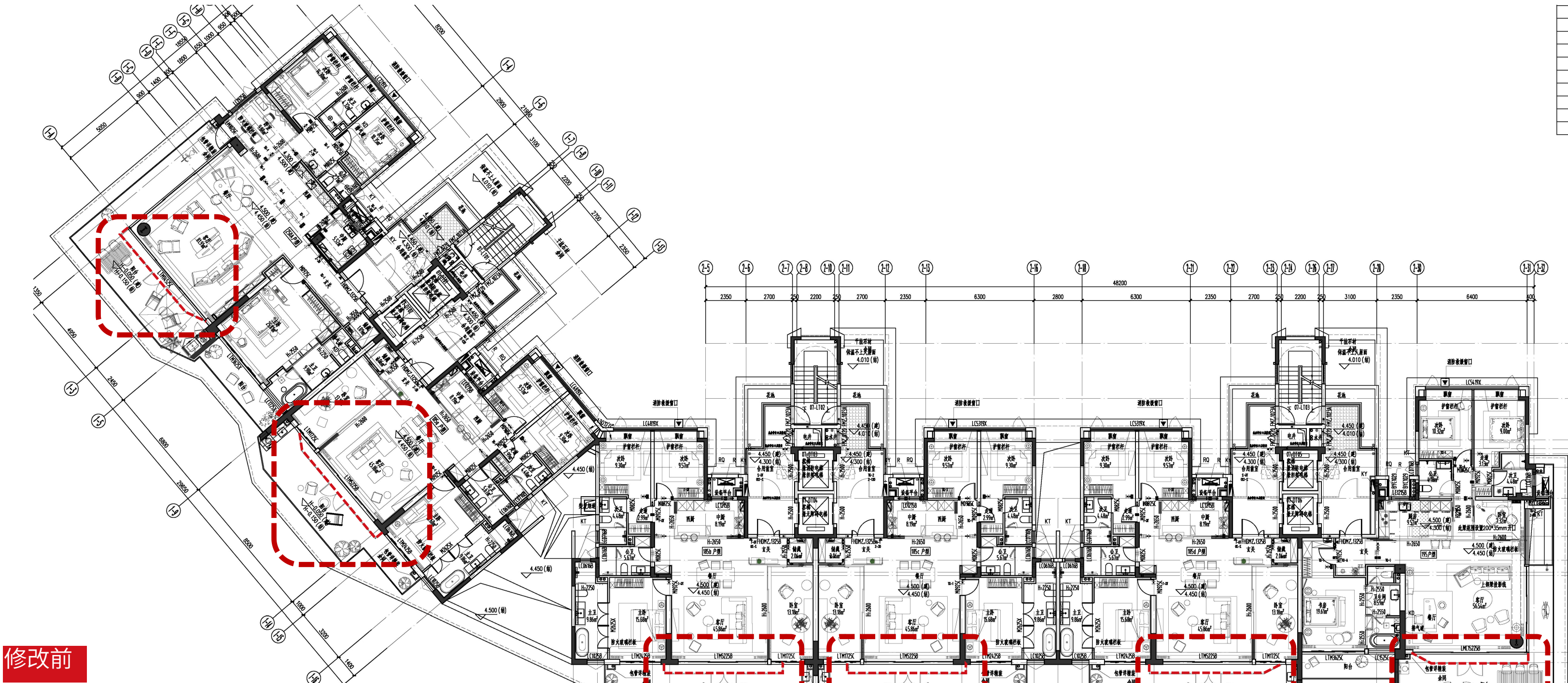
16#楼调整说明

1.顶层住宅由原来两户合并为一户。



修改后

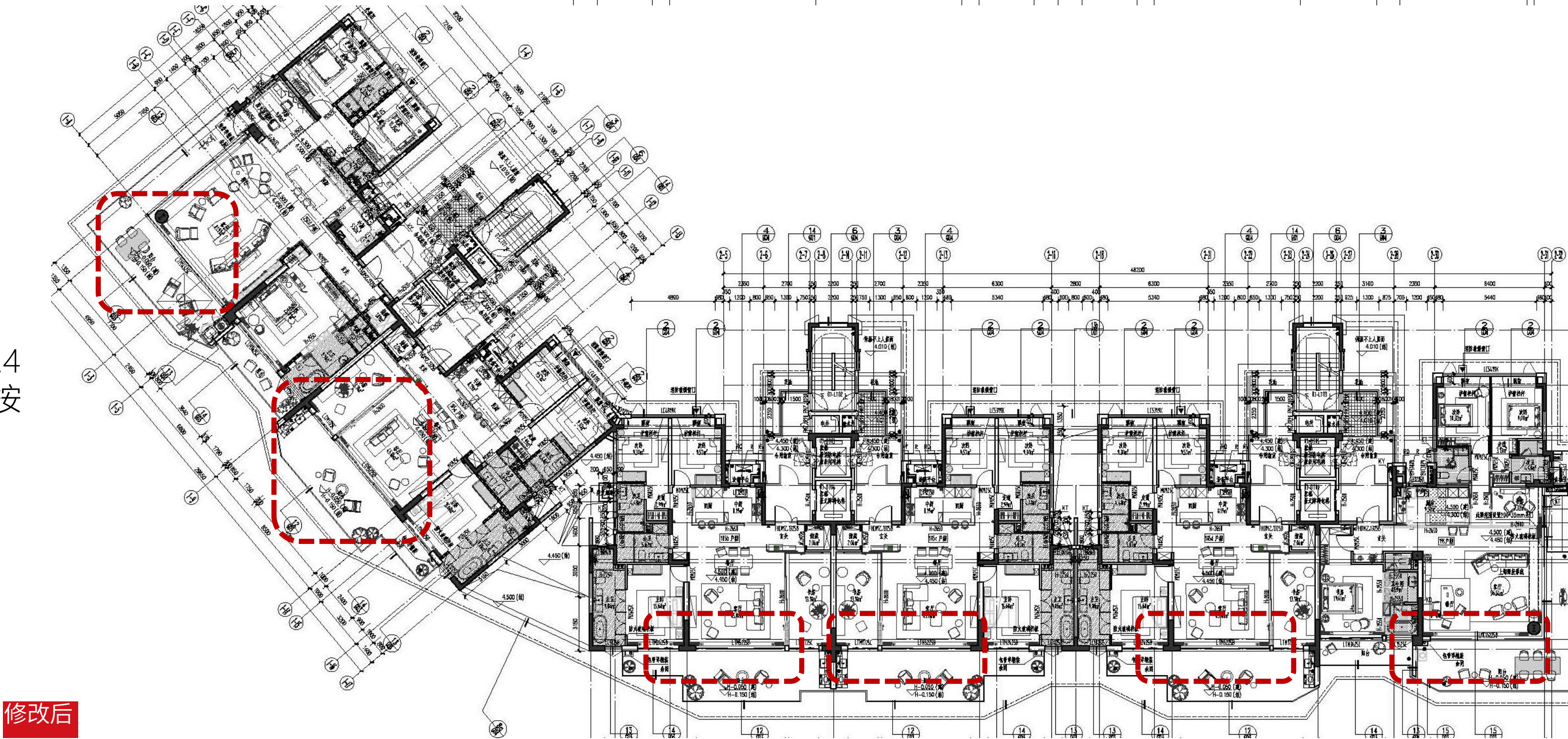
规划变更调整内容



修改前

阳台面积计算规则调整说明

1.阳台计容规则变化，原规则超过2.4米部分按全面积计算，新规调整为按半面积计算。



修改后

地面车位调整说明

修改前

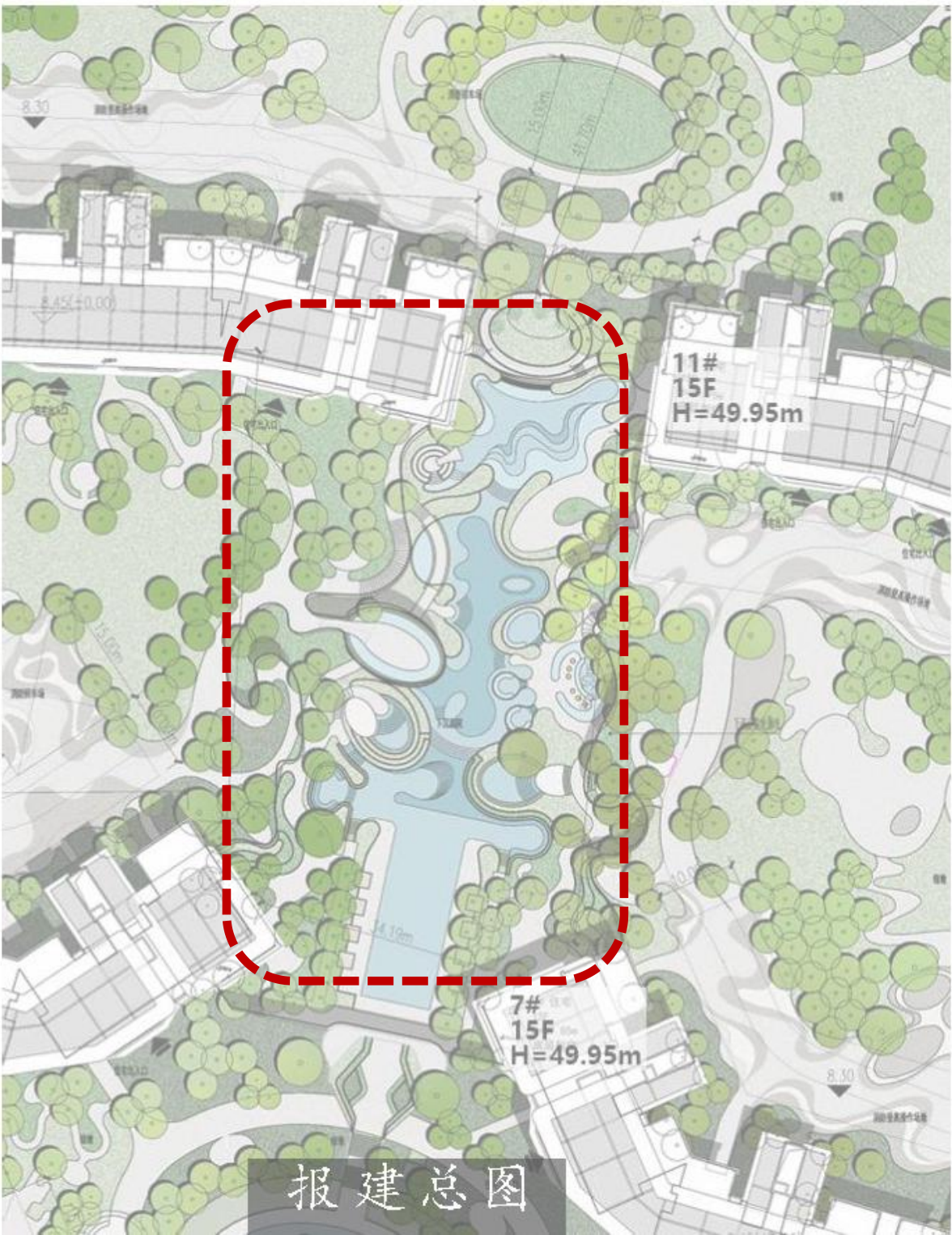


规划变更调整内容

下沉庭院调整说明

下沉庭院布置优化，优化水景布置与路径关系。

修改前



修改后

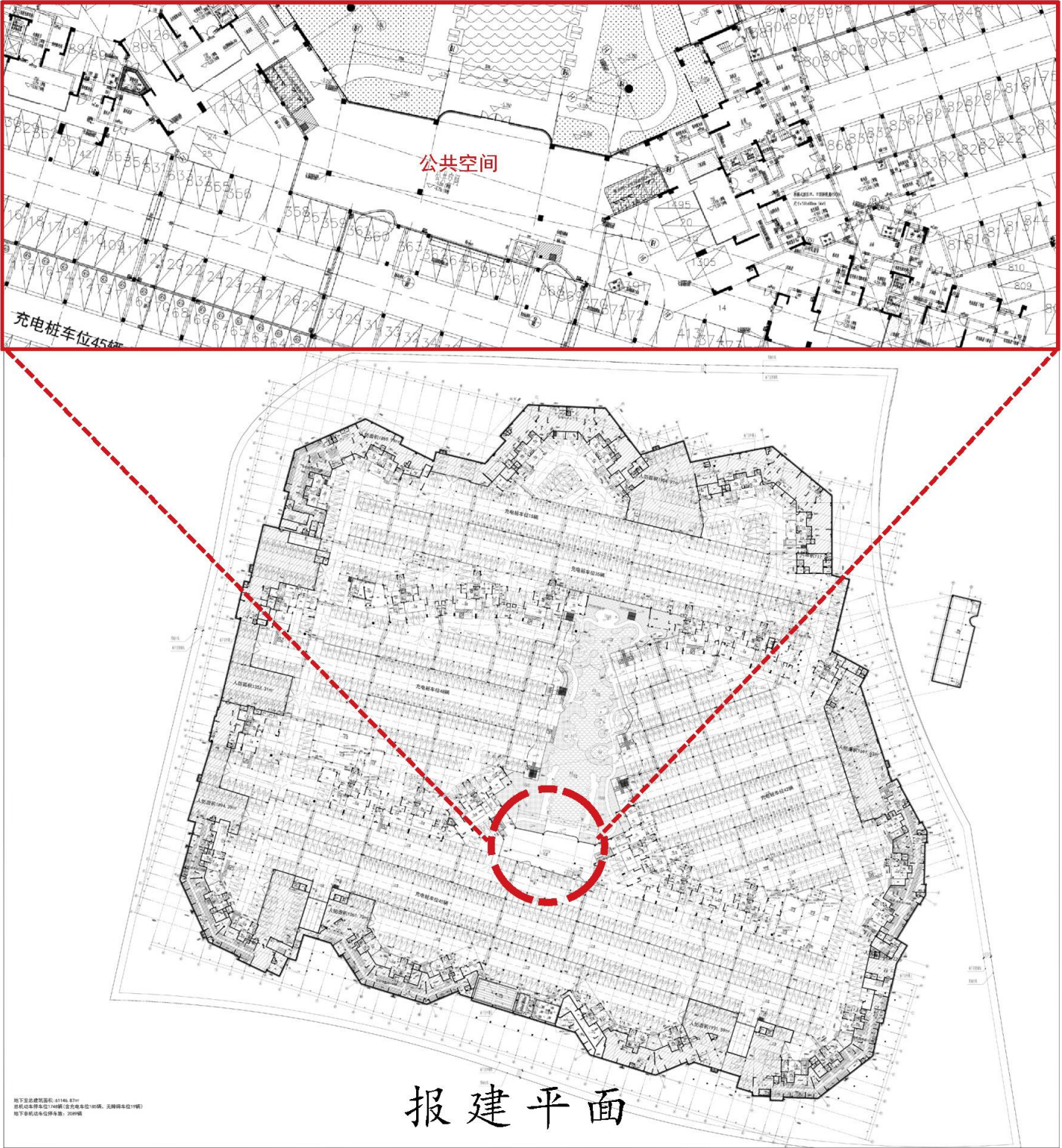


规划变更调整内容

地下室功能空间调整说明

地下室对公共活动空间内部功能布局细化，增加内部隔墙。

修改前



修改后



规划变更调整内容

13#15#16#立面调整说明

- 1.山墙面此处有凹凸，通过增加竖向线条来规整形体关系
- 2.端户飘窗外侧统一为小线条，整体视觉效果更加简洁
- 3.核心筒花池外侧统一改为大线条和竖向线条交接，整体视觉效果更加简洁
- 4.中间户飘窗外侧大线条改为宽窄变化效果，适当提升立面的丰富性
- 5.屋顶构架统一高度，整体性加强
- 6.统一改为小线条，整体更加简洁

修改前



修改后

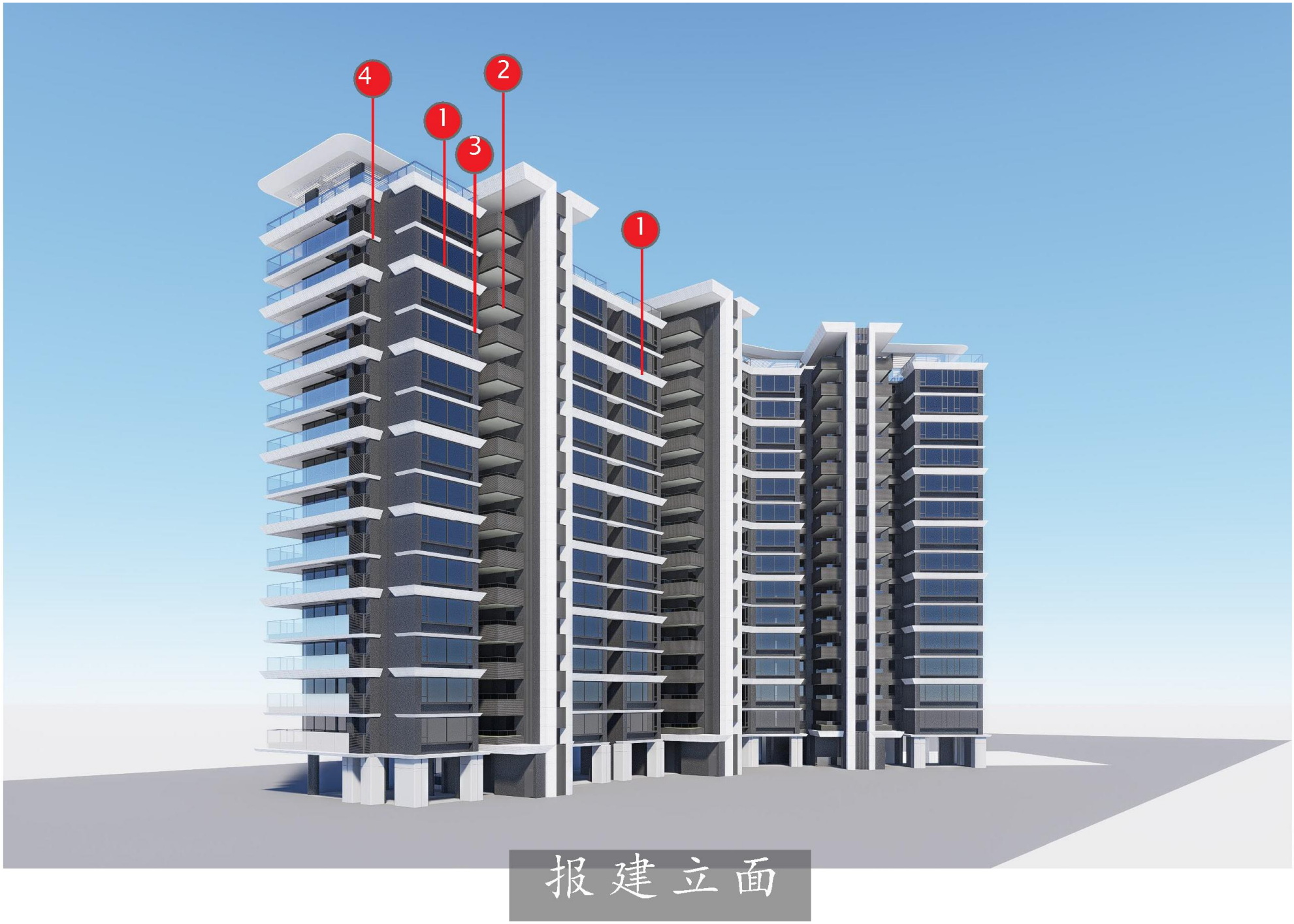


规划变更调整内容

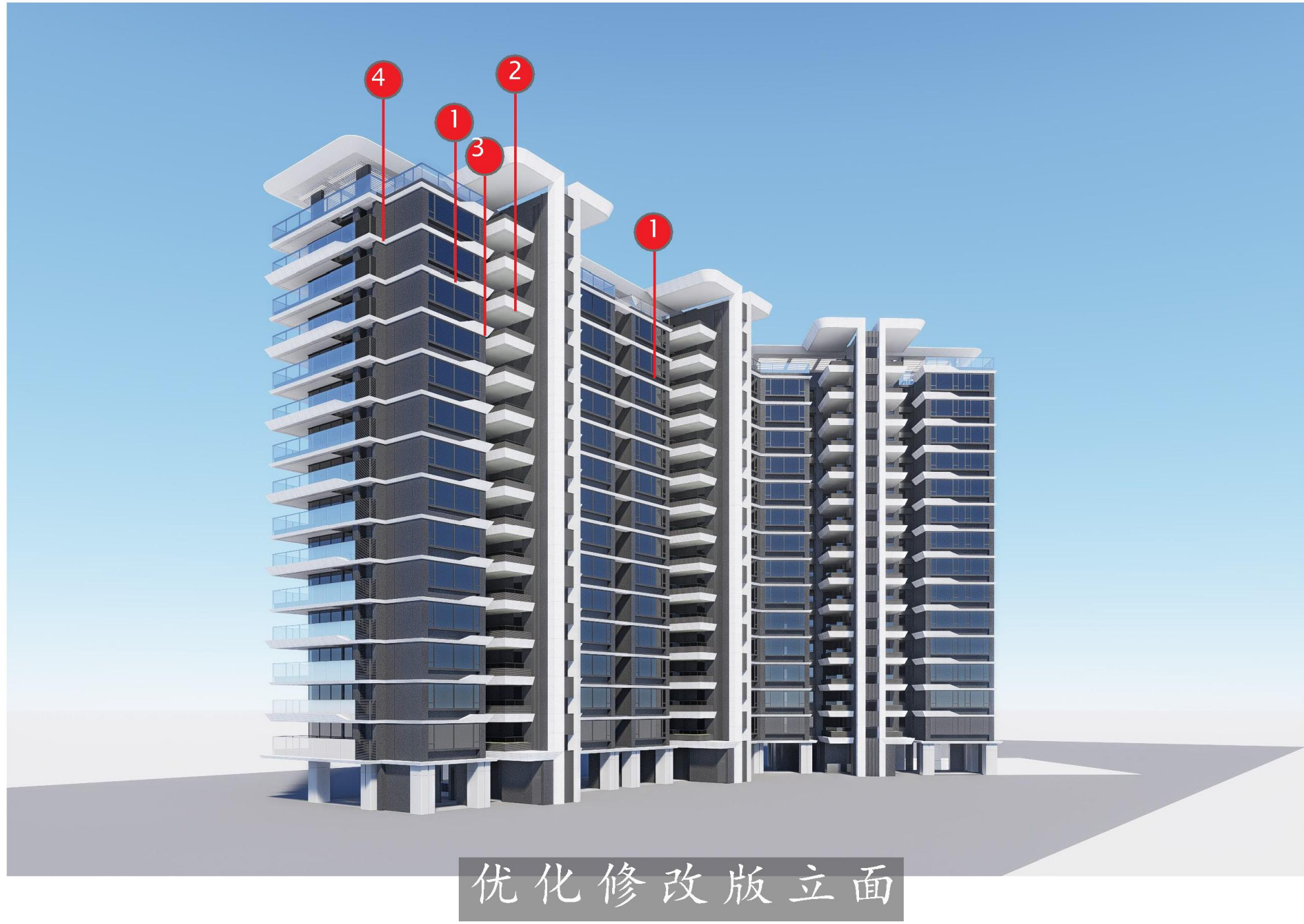
7#楼立面调整说明(8#9#10#11#12#楼参)

- 1.北立面大小线条统一改为小线条，整体更加简洁
- 2.核心筒花池外侧统一为大线条，强化水平舒展效果
- 3.小线条和核心筒交接部位结合渐变改为大线条，进一步强化水平舒展效果
- 4.山墙面线条改为连续效果，增强水平舒展的感受

修改前



修改后



规划变更调整内容

5#楼立面调整说明(2#3#6#楼参)

- 1.端户GRC线条和核心筒连接，强化水平舒展效果
- 2.核心筒外侧统一改为大线条，强化水平舒展效果

修改前



报建立面

修改后



优化修改版立面