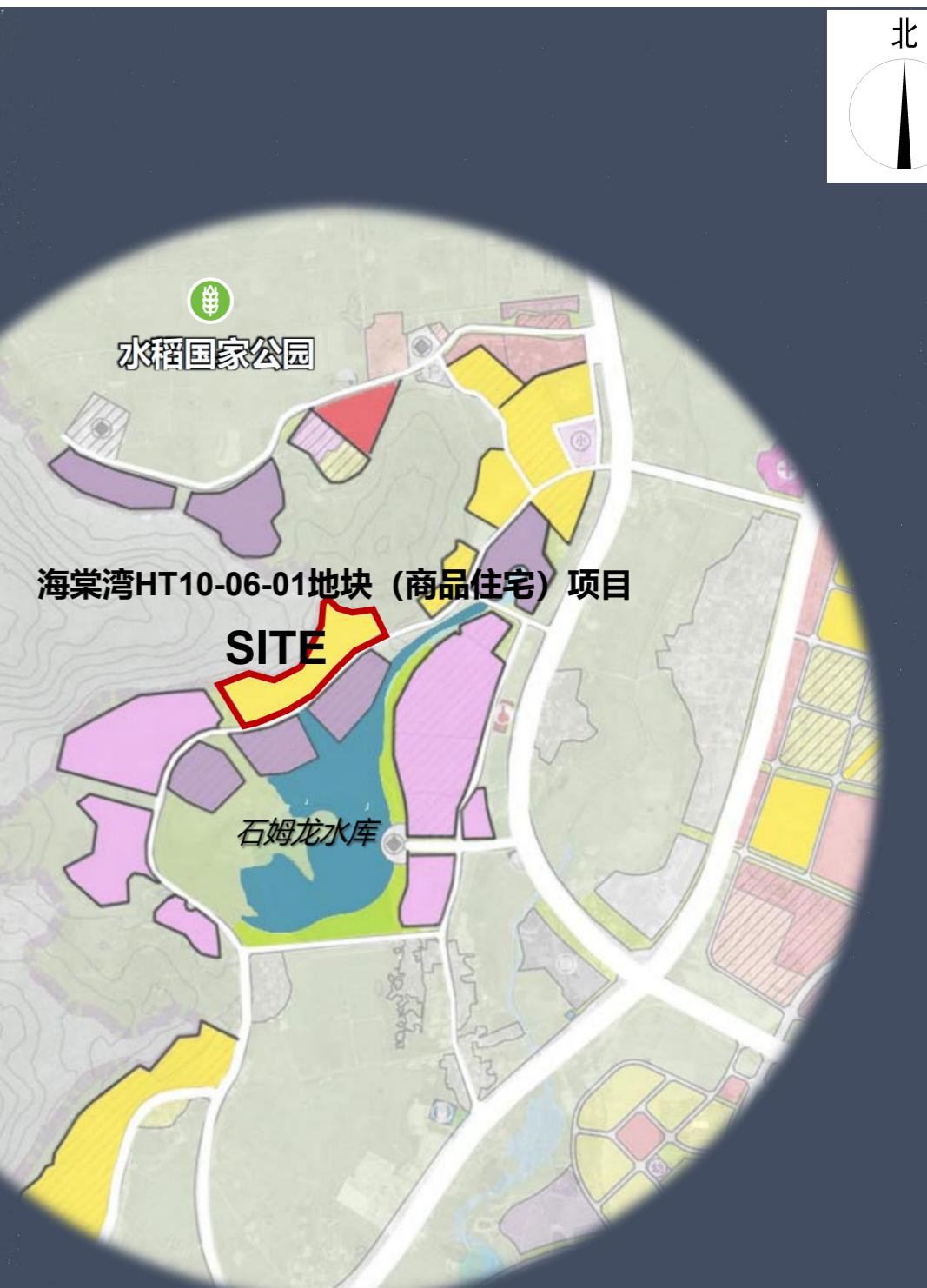


# 海棠湾HT10-06-01地块项目优化前后方案对比图

纸

# 区位图

三亚市区位图



海棠湾区位图



# 规划优化调整内容

## 优化调整前总平面图



海棠湾HT10-06-01地块(商品住宅)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	m <sup>2</sup>	82682.31	不动产权证号:
	总建筑面积	m <sup>2</sup>	143735.09	详见附表1
	其中	地上建筑面积	m <sup>2</sup>	95227.09
		地下建筑面积	m <sup>2</sup>	48508.00
	应计容建筑面积	m <sup>2</sup>	93679.05	含装配式补偿面积
		m <sup>2</sup>	90950.54	不含装配式补偿面积
	不计容建筑面积	m <sup>2</sup>	52784.55	
		m <sup>2</sup>	423.75	
	其中	m <sup>2</sup>	533.58	
		m <sup>2</sup>	449.57	
2	其中	m <sup>2</sup>	98.51	
		m <sup>2</sup>	42.63	
		m <sup>2</sup>	48508.00	
		m <sup>2</sup>	2728.51	不超过地上采用装配式建造的建筑面积3%
		-	1.10	
		m <sup>2</sup>	21456.08	详见附表1
		%	25.95	≤35%
		m <sup>2</sup>	33076.79	
		%	40.00	≥40%
		m	20.00	详见附表1
3	住宅户数	户	547	详见附表1
	人数	个	2600	详见附表1
	商业、公共配套设施表		m <sup>2</sup>	1746.52
	其中	m <sup>2</sup>	423.75	不计容, 分别位于38#变配电房、39#变配电房
		m <sup>2</sup>	351.44	60m <sup>2</sup> /1000人且不小于350m <sup>2</sup> , 位于12#住宅楼首层
		m <sup>2</sup>	39.24	15m <sup>2</sup> /1000人, 位于12#住宅楼首层
		m <sup>2</sup>	78.25	30m <sup>2</sup> /1000人, 位于12#住宅楼首层
		m <sup>2</sup>	52.22	20m <sup>2</sup> /1000人, 位于12#住宅楼首层
		m <sup>2</sup>	132.27	50m <sup>2</sup> /1000人, 位于12#住宅楼首层、二层
		m <sup>2</sup>	130.40	50m <sup>2</sup> /1000人, 位于12#住宅楼首层
		m <sup>2</sup>	288.21	未超过25万m <sup>2</sup> 的, 按照不少于物业总建筑面积的2%, 位于12#住宅楼首层、二层
		m <sup>2</sup>	165.22	30m <sup>2</sup> /百户, 位于12#住宅楼首层、二层
		m <sup>2</sup>	85.52	位于12#住宅楼首层
4	机动车位	个	905	充电桩停车位91个车位, 其余全部预留充电桩设施
	其中	地上	35	
		地下	870	
	非机动车位	个	574	其中电动自行车287辆
	其中	地上	140	均为电动自行车
		地下	434	其中电动自行车147辆

# 规划优化调整内容

## 优化调整后总平面图



海棠湾HT10-06-01地块(商品住宅)项目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	m <sup>2</sup>	82682.31	
其中	总建筑面积	m <sup>2</sup>	143933.19	
	地上建筑面积	m <sup>2</sup>	95230.98	
	地下建筑面积	m <sup>2</sup>	48702.21	
	应计容建筑面积	m <sup>2</sup>	93679.05	含装配式补偿面积
	实际计容建筑面积	m <sup>2</sup>	90950.54	不含装配式补偿面积
	不计容建筑面积	m <sup>2</sup>	52982.65	
	变配电房	m <sup>2</sup>	443.49	
	架空层	m <sup>2</sup>	533.7	
	大门	m <sup>2</sup>	433.6	
	景观构架	m <sup>2</sup>	98.51	
其中	地下室出地面楼梯间及风井	m <sup>2</sup>	42.63	
	地下车库及设备用房	m <sup>2</sup>	48702.21	
	装配式补偿	m <sup>2</sup>	2728.51	不超过地上采用装配式建造的建筑面积3%
3	容积率	-	1.10	
4	基底建筑面积	m <sup>2</sup>	21392.40	
5	建筑密度	%	25.87%	≤35%
6	绿地面积	m <sup>2</sup>	33076.79	
7	绿地率	%	40.00	≥40%
8	最高建筑高度	m	20.00	
9	住宅户数	户	547	
10	人数	个	2600	
其中	商业、公共配套设施表	m <sup>2</sup>	1766.26	
	变配电房	m <sup>2</sup>	443.49	不计容, 分别位于38#变配电房、39#变配电房
	老年人日间照料中心	m <sup>2</sup>	351.44	60m <sup>2</sup> /1000人且不小于350m <sup>2</sup> , 位于12#住宅楼首层
	邮件和快递送达设施	m <sup>2</sup>	39.24	15m <sup>2</sup> /1000人, 位于12#住宅楼首层
	文化活动站	m <sup>2</sup>	78.25	30m <sup>2</sup> /1000人, 位于12#住宅楼首层
	社区商业网点	m <sup>2</sup>	52.22	20m <sup>2</sup> /1000人, 位于12#住宅楼首层
	社区服务站	m <sup>2</sup>	132.27	50m <sup>2</sup> /1000人, 位于12#住宅楼首层、二层
	便利店	m <sup>2</sup>	130.40	50m <sup>2</sup> /1000人, 位于12#住宅楼首层
	物业管理用房	m <sup>2</sup>	288.21	未超过25万m <sup>2</sup> 的, 按照不少于物业总建筑面积的2%, 位于12#住宅楼首层、二层
	社区服务中心	m <sup>2</sup>	165.22	30m <sup>2</sup> /百户, 位于12#住宅楼首层、二层
其中	消控室	m <sup>2</sup>	85.52	位于12#住宅楼首层
	机动车位	个	905	充电桩停车位91个车位, 其余全部预留充电桩设施
	地上	个	35	
	地下	个	870	
	非机动车位	个	574	其中电动自行车287辆
其中	地上	个	140	均为电动自行车
	地下	个	434	其中电动自行车147辆

# 规划优化调整内容

优化调整前鸟瞰图



# 规划优化调整内容

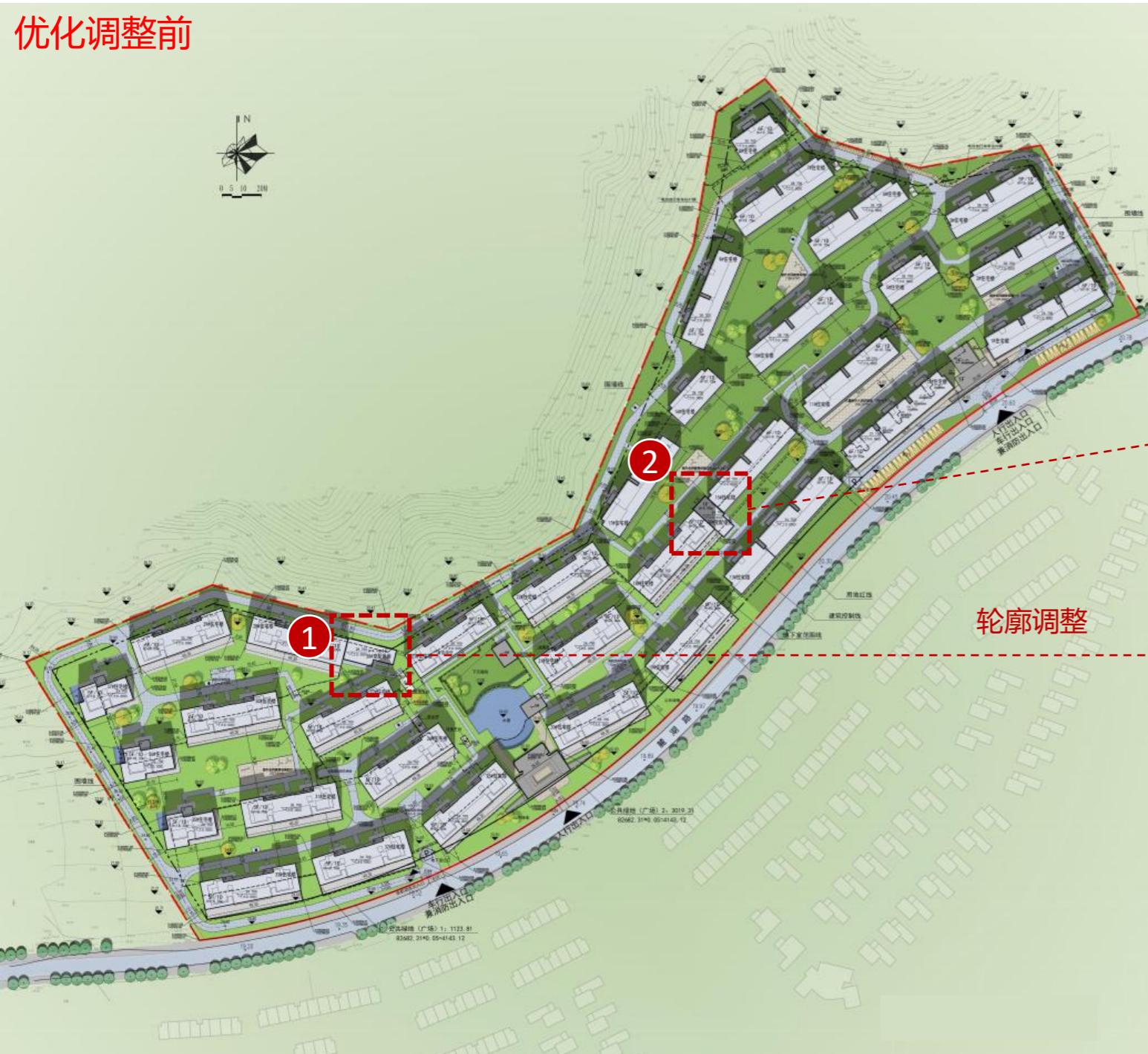
优化调整后鸟瞰图



# 优化调整内容：1、总图配电房（38#、39#号楼）位置优化调整

- ①电气专业设备排布深化，配电房轮廓调整。
- ②配电房与两侧住宅山墙面相接，有噪音、震动等影响，位置优化调整。
- ③报规版面积：423.75m<sup>2</sup>；现面积：443.49m<sup>2</sup>，面积增加：19.74m<sup>2</sup>。

优化调整前



优化调整后



## 优化调整内容：2、总图活动场地位置优化调整

①活动场地面积不变。

优化调整前



优化调整后



# 优化调整内容：3、总图电动自行车位位置优化调整

①电动自行车位数量未变。

优化调整前



优化调整后



## 优化调整内容：4、总图景观优化调整

①景观方案优化，增强空间层次感。

②面积不变。

优化调整前



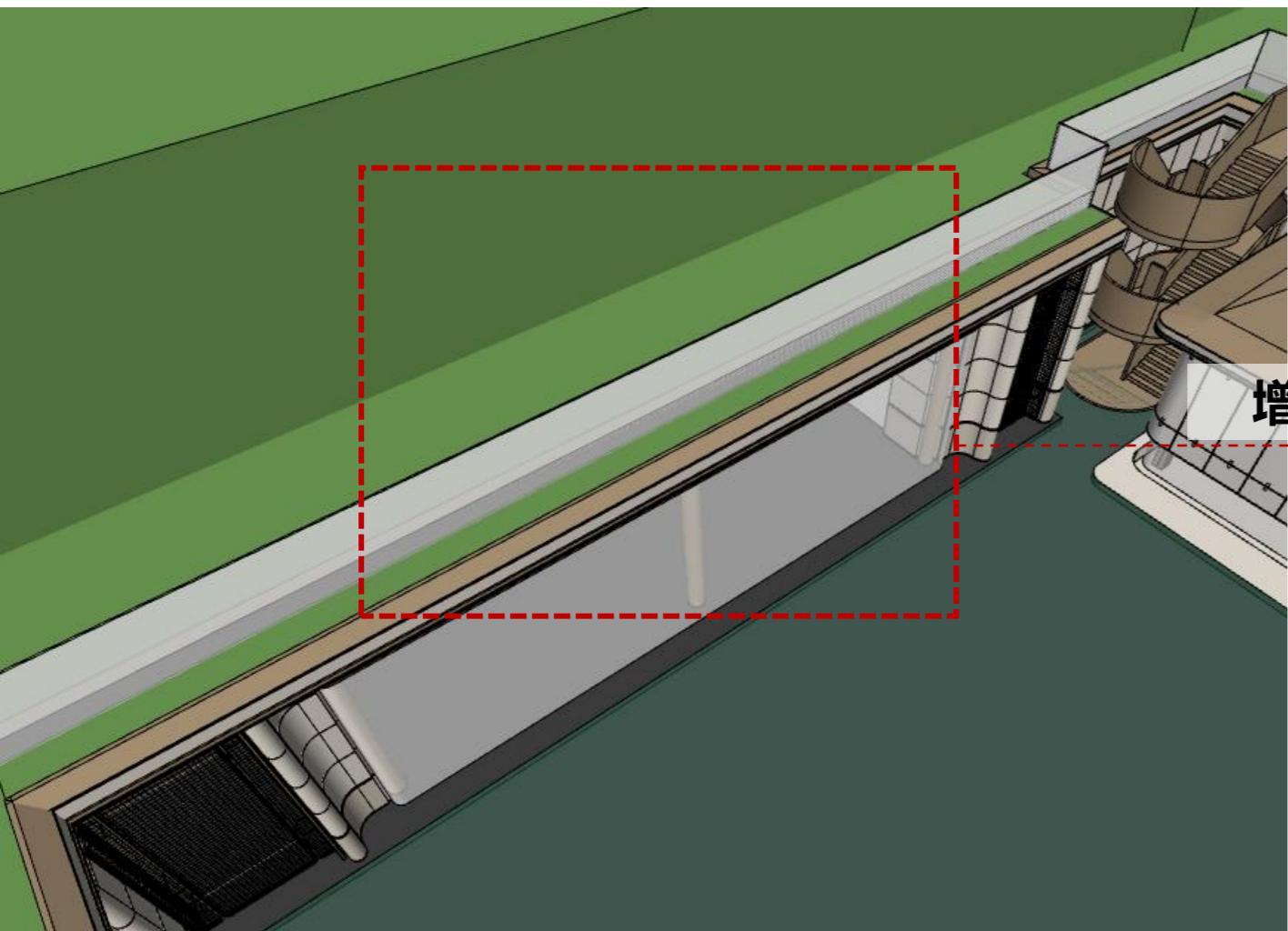
优化调整后



## 优化调整内容：4、总图景观优化调整

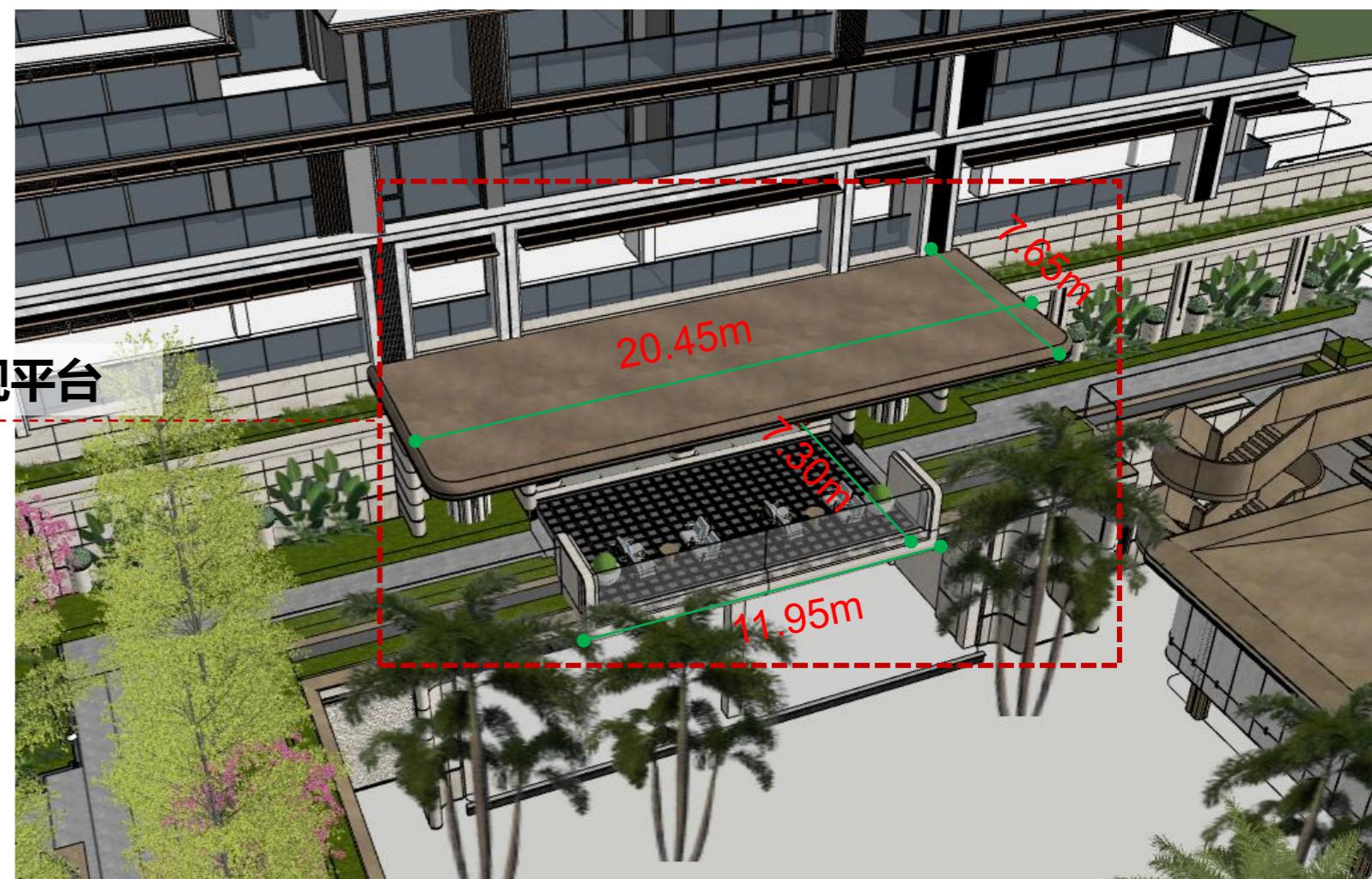
- ①景观方案优化，增强空间层次感。
- ②**面积不变。**

优化调整前



增加景观平台

优化调整后



# 优化调整内容：5、主入口大门造型优化调整

- ①大门造型优化调整，提升整体视觉效果。  
②报规版面积：449.57m<sup>2</sup>；现面积：433.60m<sup>2</sup>，面积减少：15.97m<sup>2</sup>。

优化调整前



优化调整后



## 优化调整内容：5、主入口大门造型优化调整

- ①大门造型优化调整，提升整体视觉效果。
- ②报规版面积：**449.57m<sup>2</sup>**；现面积：**433.60m<sup>2</sup>**，**面积减少：15.97m<sup>2</sup>**。

优化调整前



优化调整后

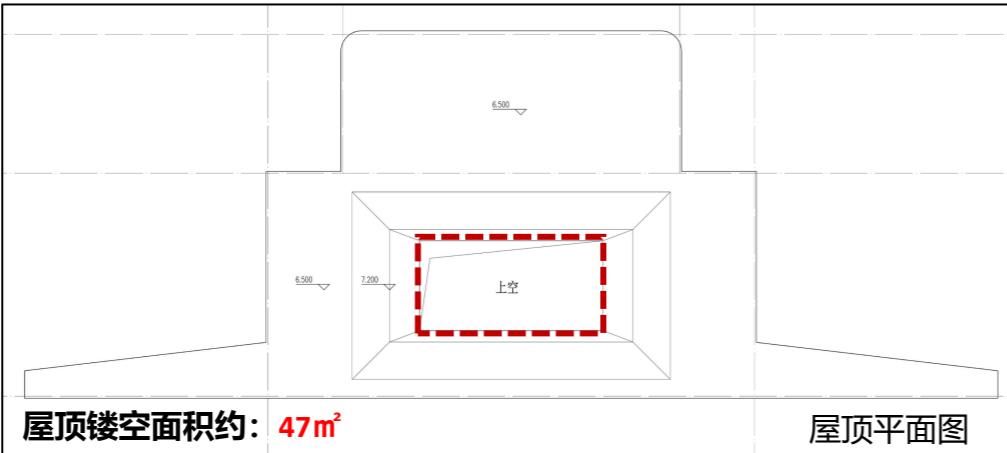


## 优化调整内容：5、主入口大门造型优化调整

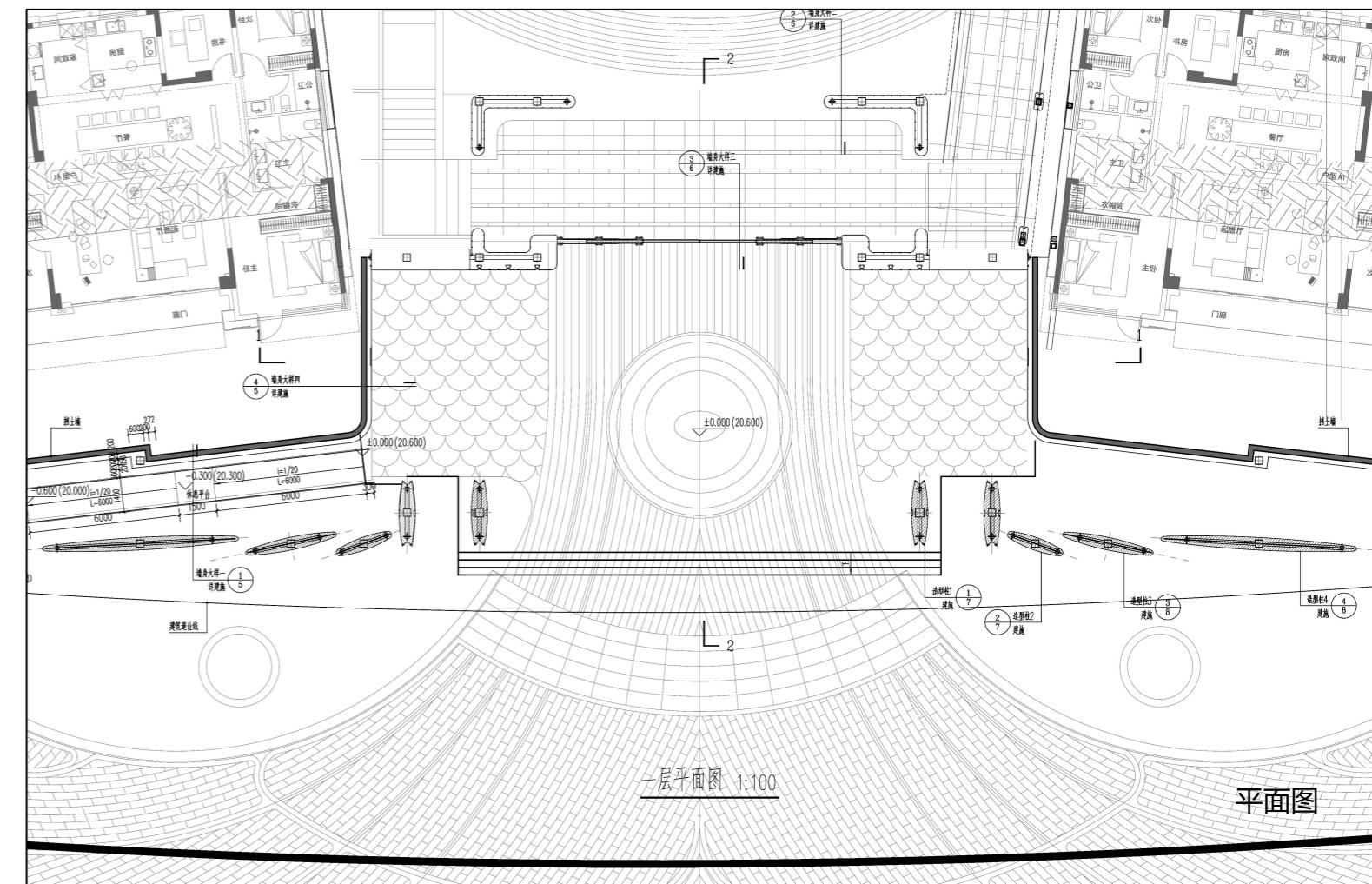
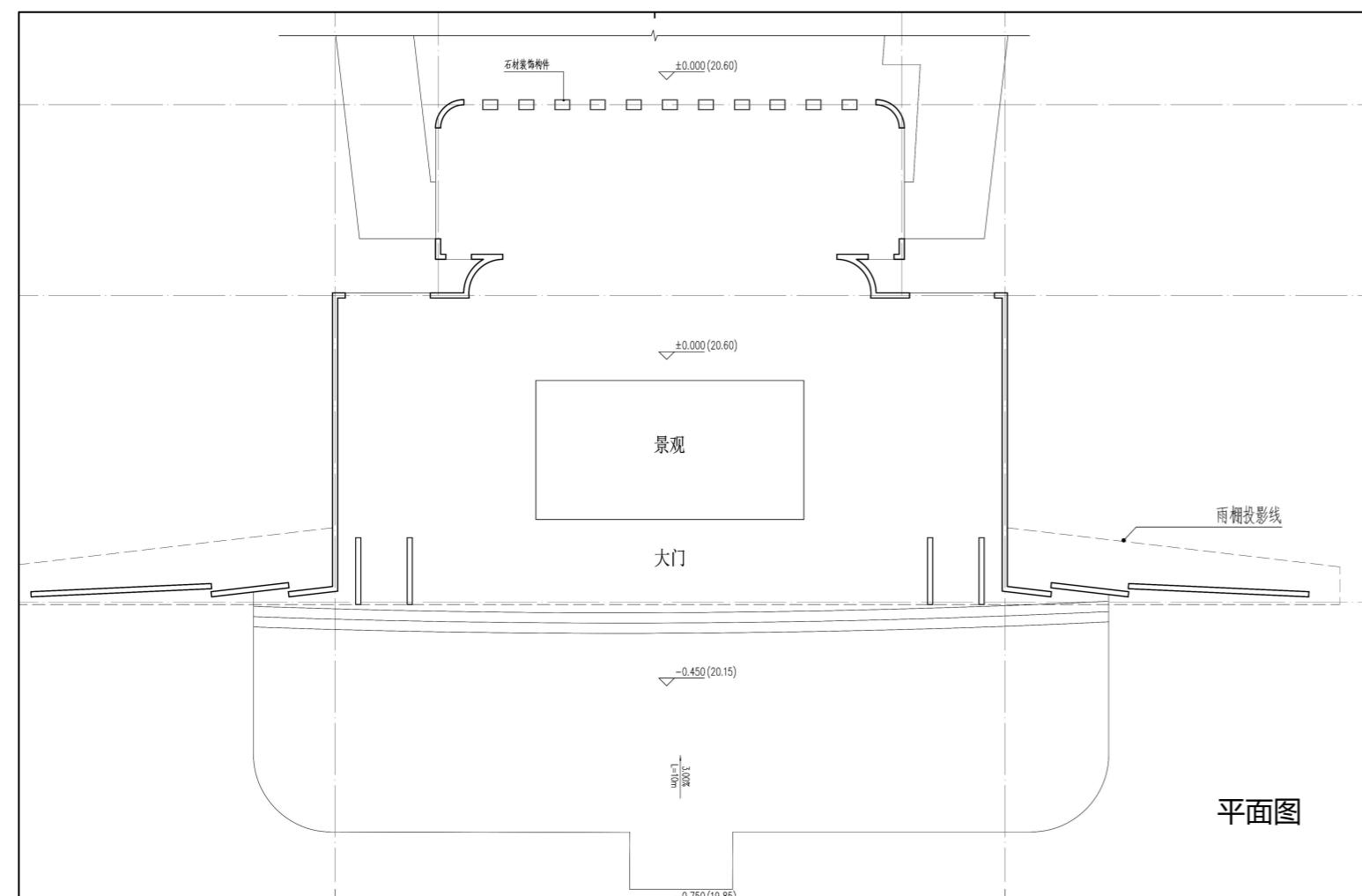
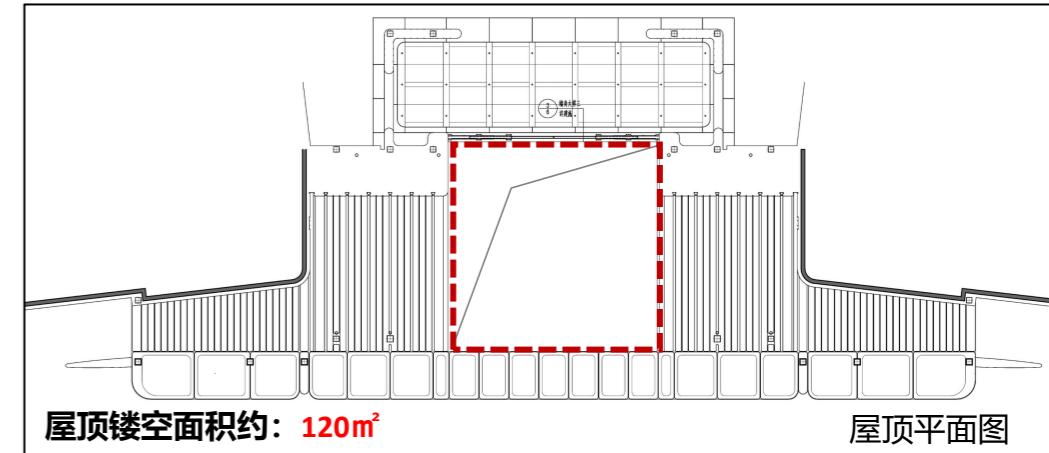
①大门造型优化调整，提升整体视觉效果。

②报规版面积：449.57m<sup>2</sup>；现面积：433.60m<sup>2</sup>，面积减少：15.97m<sup>2</sup>。

优化调整前



优化调整后



## 优化调整内容：6、住宅楼单元门厅造型优化调整

- ①单元门厅造型优化调整。
- ②**面积不变。**

优化调整前



优化调整后

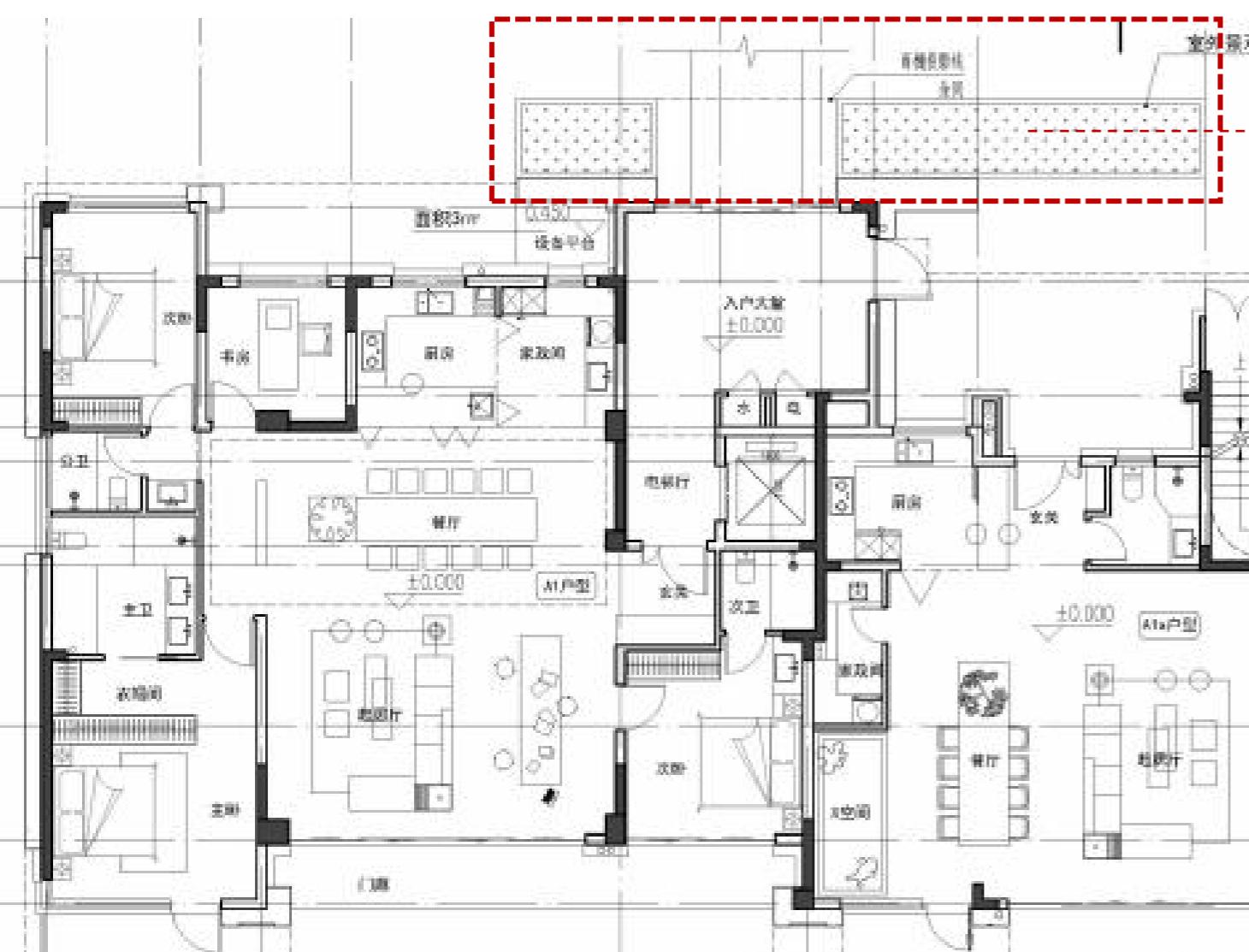


## 优化调整内容：6、住宅楼单元门厅造型优化调整

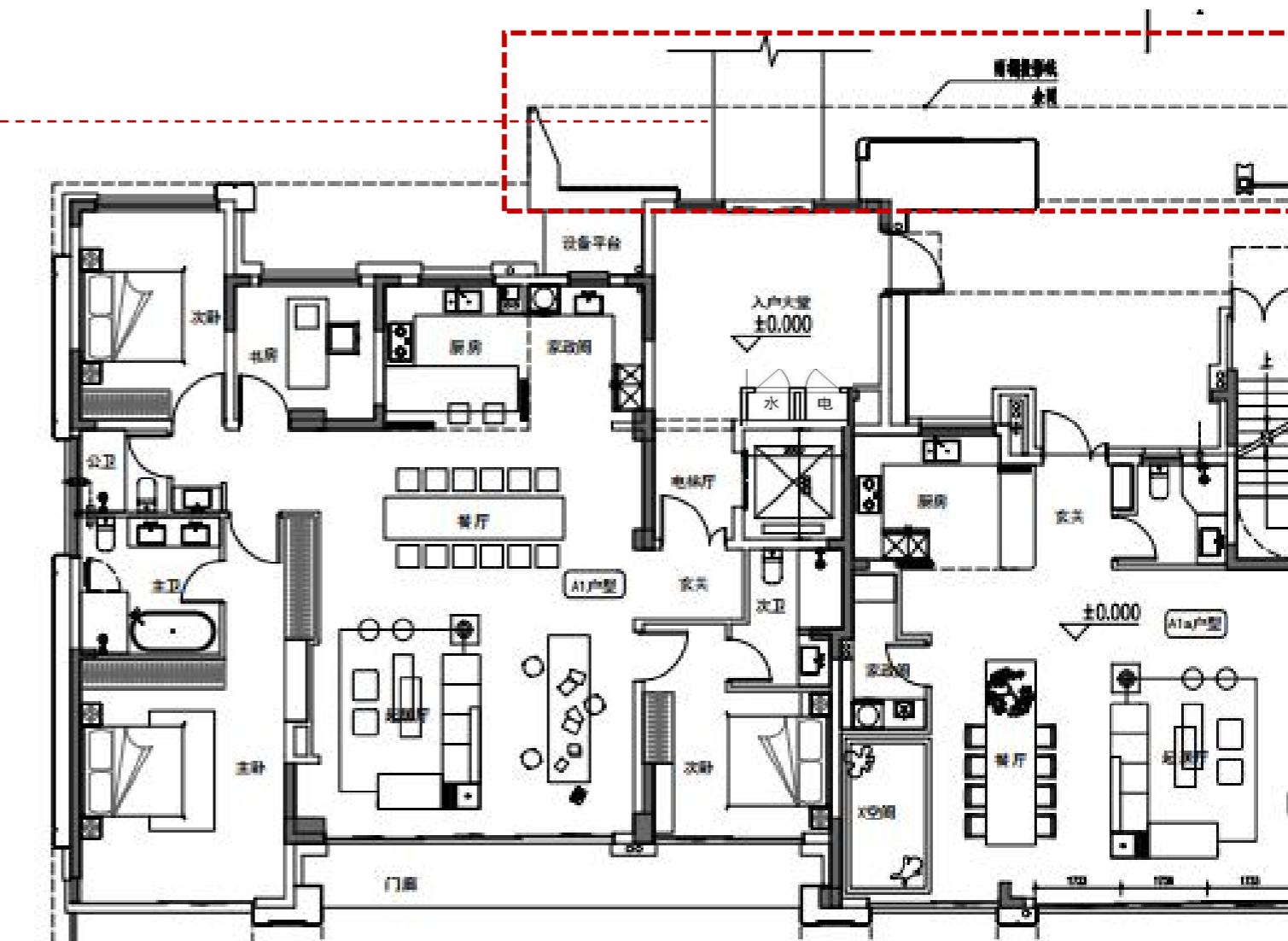
①单元门厅造型优化调整。

②**面积不变。**

优化调整前



优化调整后



# 优化调整内容：7、住宅楼局部立面造型优化调整

18#~23#住宅楼、25#~33#住宅楼

①建筑造型优化调整，增加细节处理。

②**面积不变。**

优化调整前



优化调整后



# 优化调整内容：7、住宅楼局部立面造型优化调整

35#~37#住宅楼

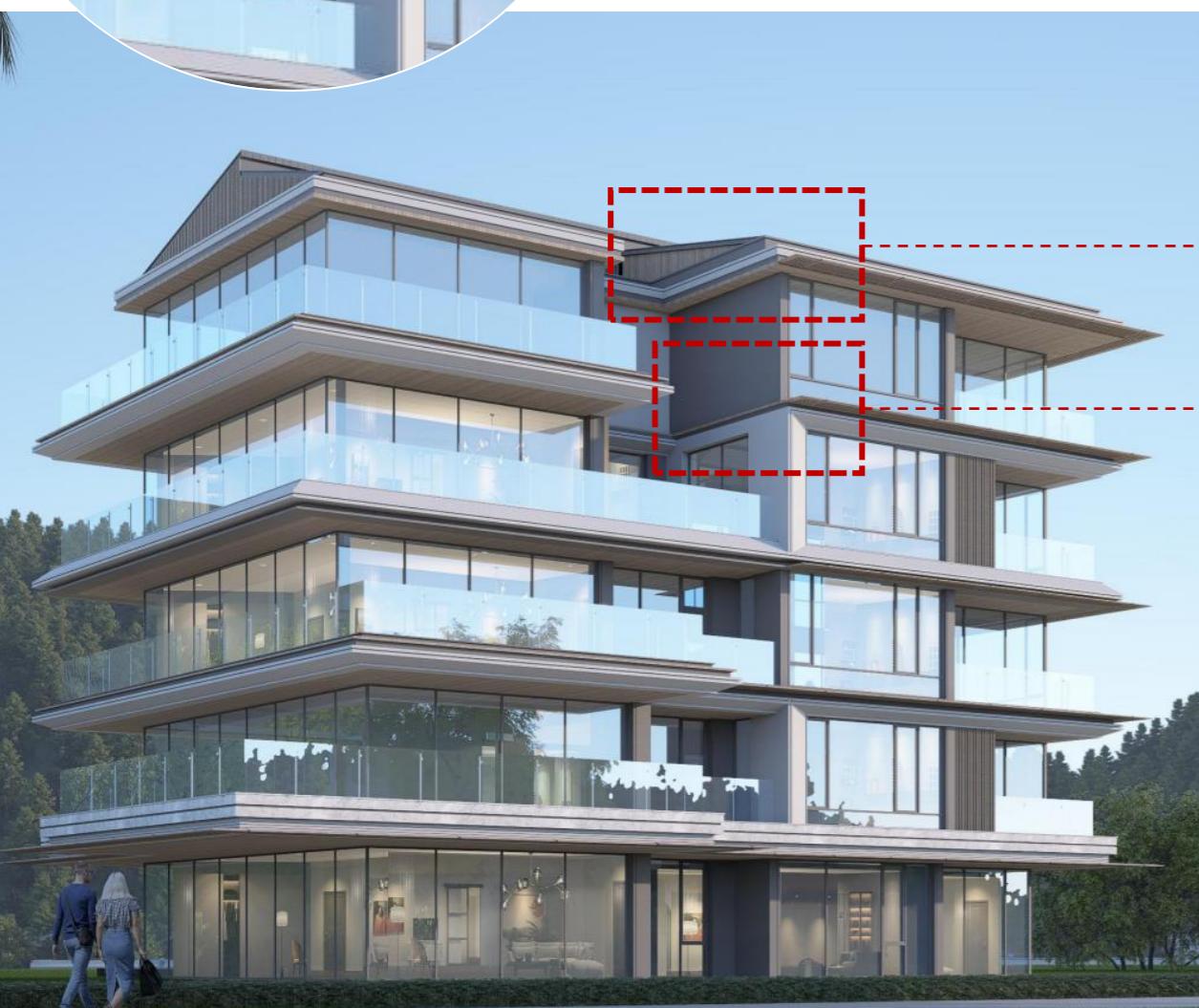
①建筑造型优化调整，增加细节处理。

②**面积不变。**



优化调整前

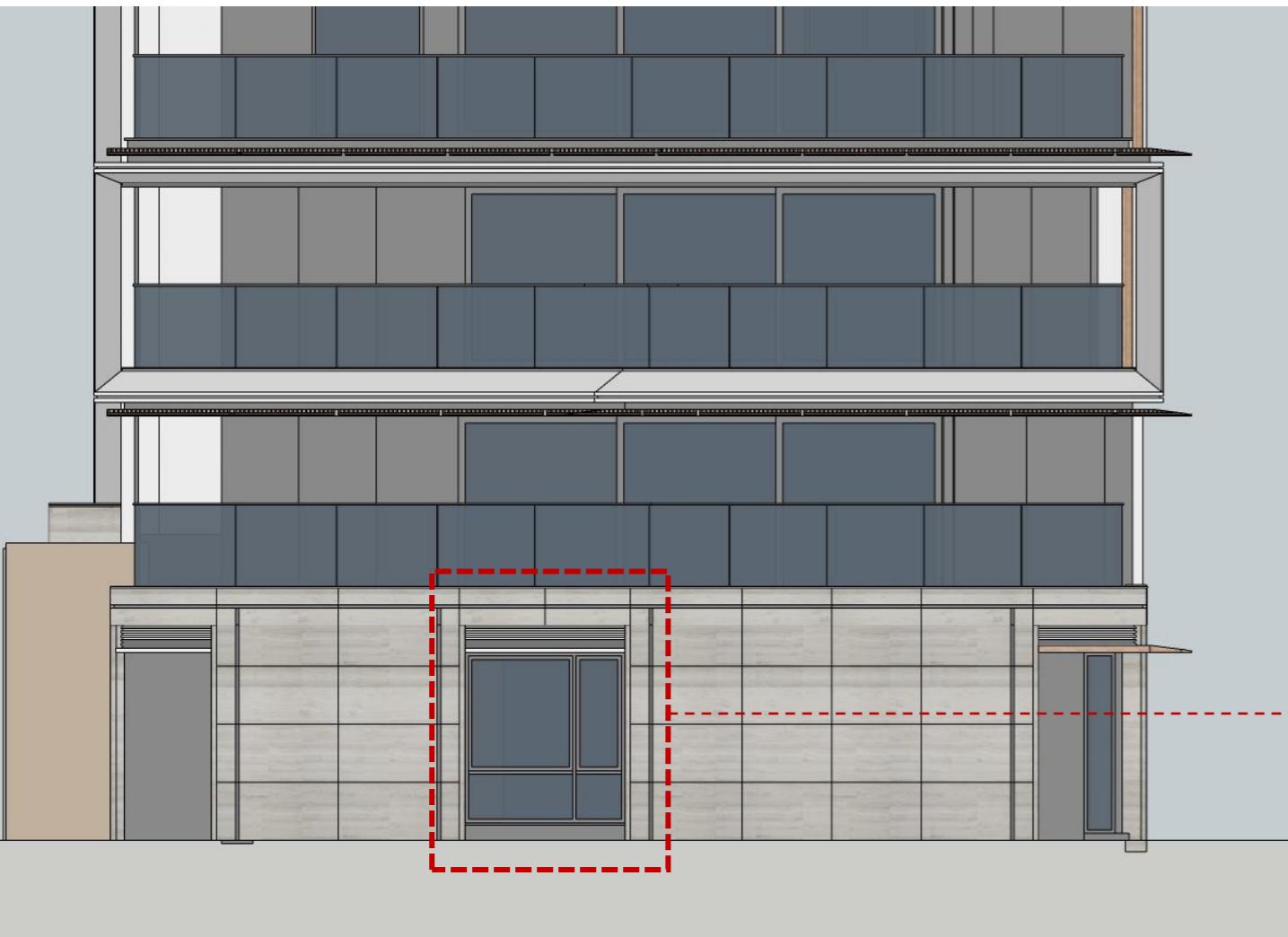
优化调整后



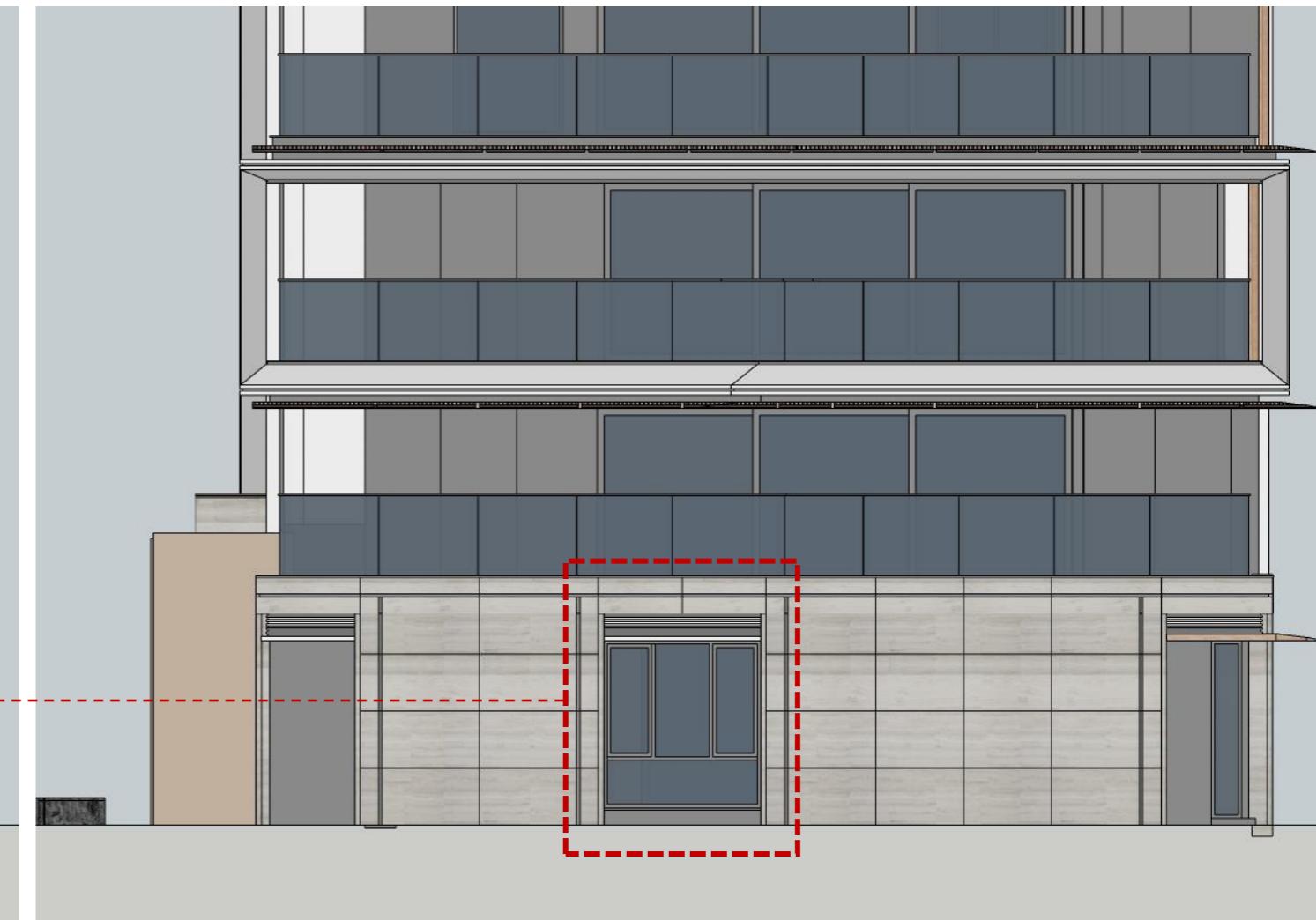
## 优化调整内容：7、住宅楼局部立面造型优化调整

18#~22#住宅楼、25#~33#住宅楼首层两侧山墙面外窗的分隔形式优化调整

优化调整前



优化调整后



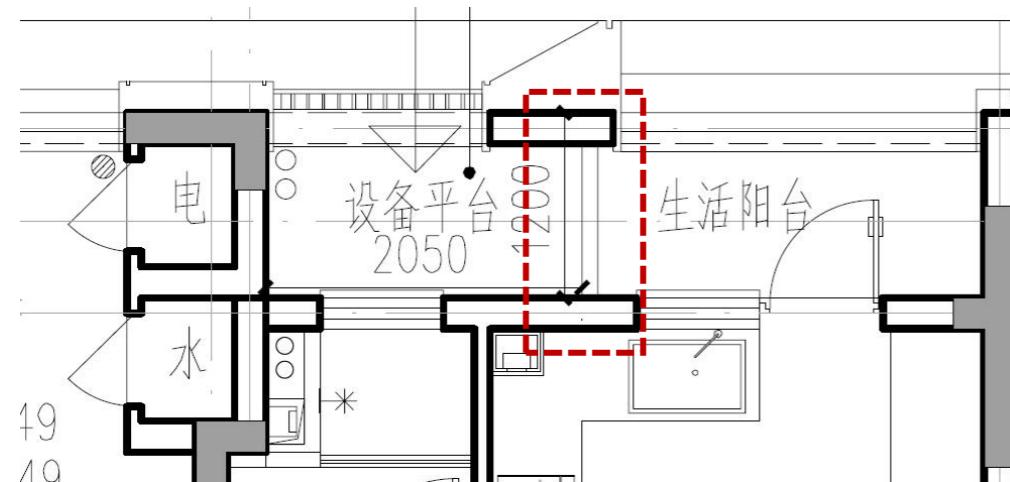
## 优化调整内容：8、住宅楼局部平面优化调整

1#~3#住宅楼、5#~13#住宅楼、15#~17#住宅楼

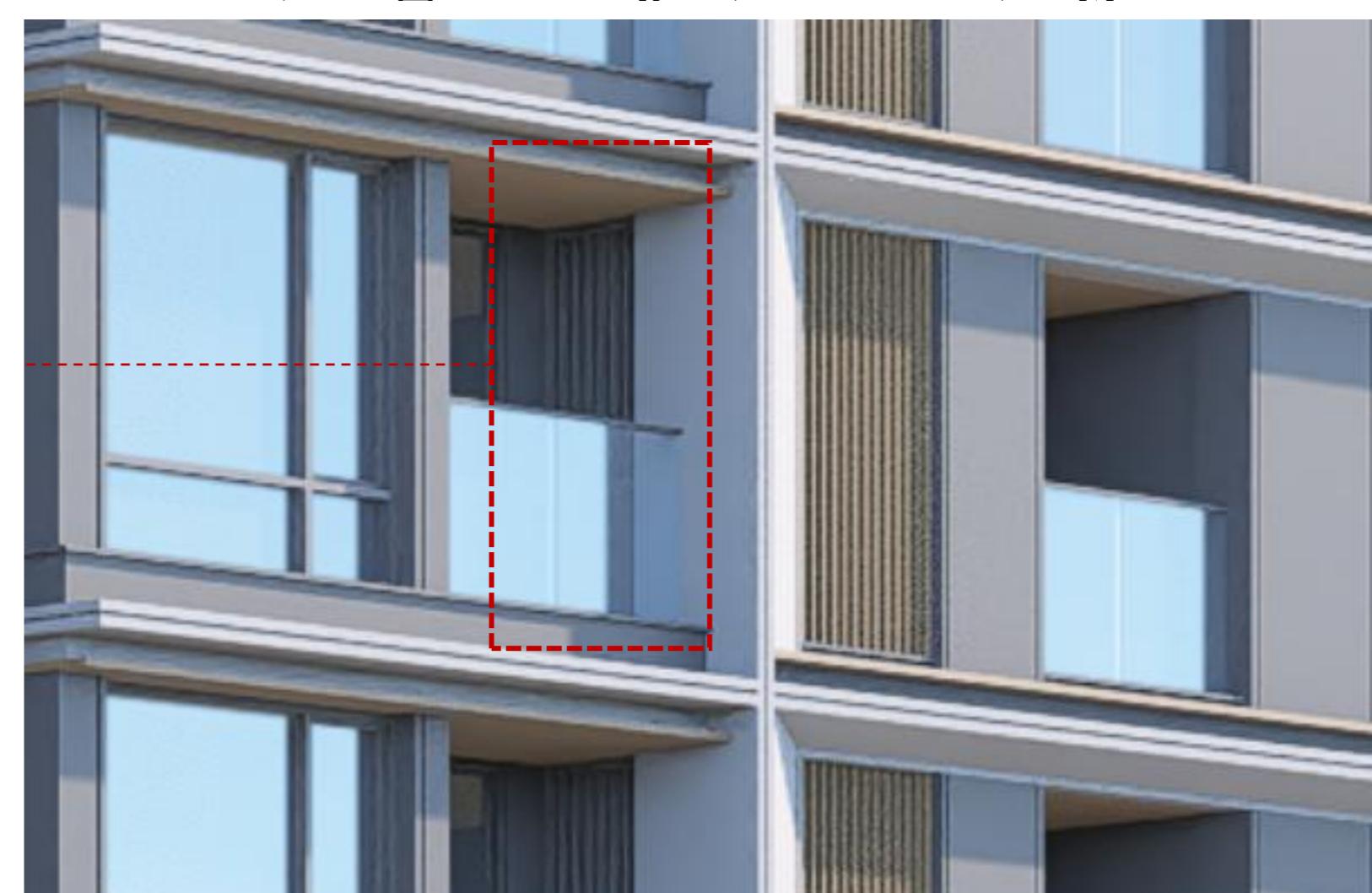
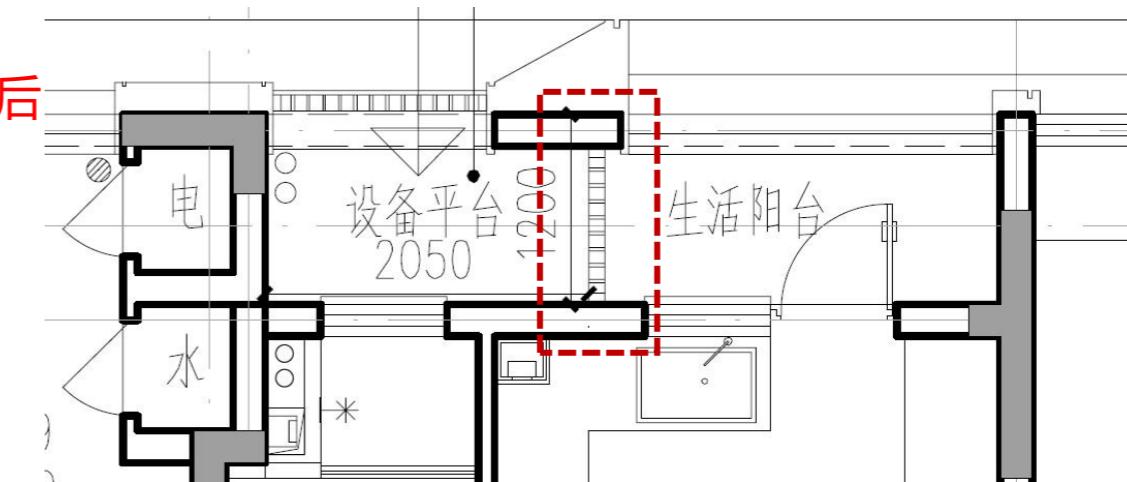
①为减少设备引起的视觉干扰，设备平台与阳台之间矮墙上部增加格栅分隔（格栅可打开，方便检修）。

②面积不变。

优化调整前



优化调整后



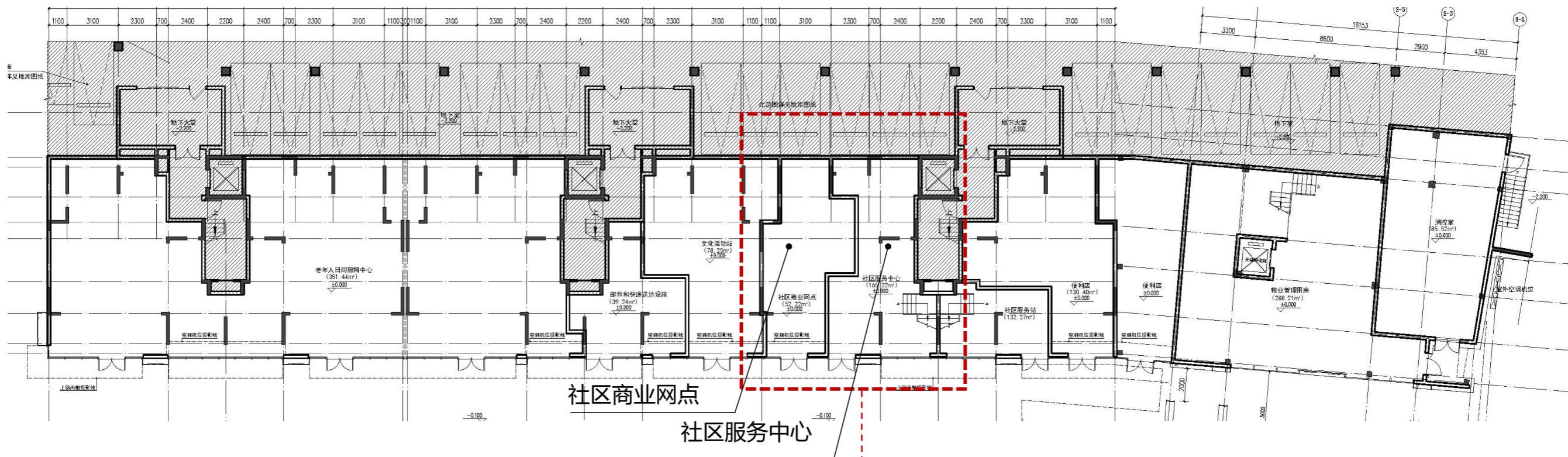
## 优化调整内容：8、住宅楼局部平面优化调整

## 12#住宅楼配套位置调整

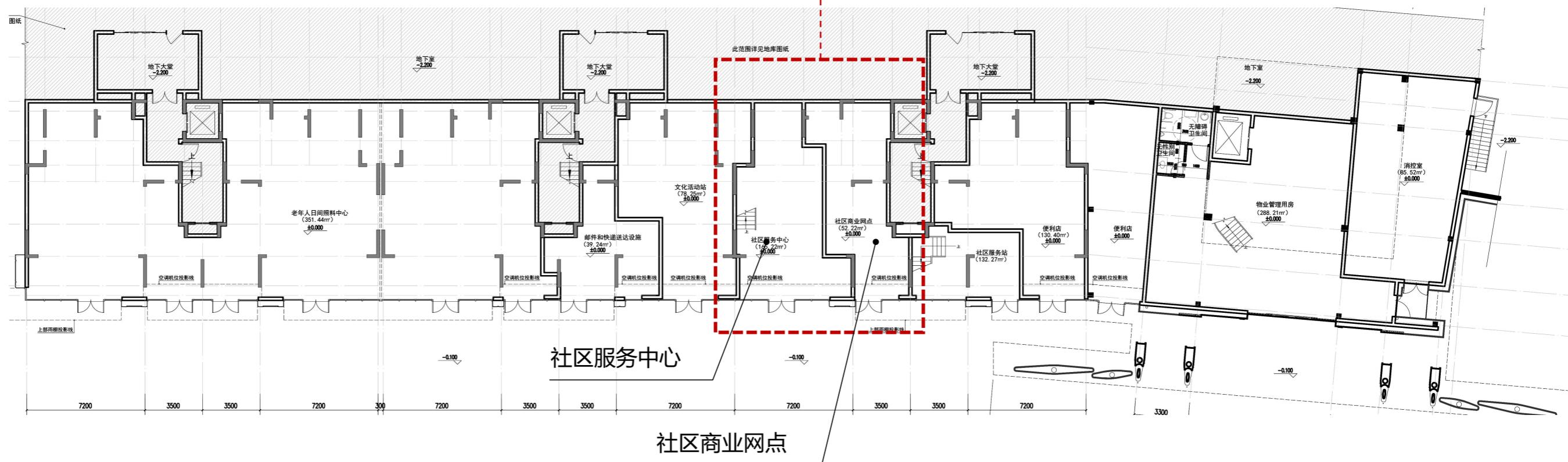
①施工图深化设计后，因为管线排布需求，社区服务中心与社区商业网点位置需对调，面积仍满足相关要求。

## ② 面积不变。

## 优化调整前



## 优化调整后



# 优化调整内容：8、住宅楼局部平面优化调整

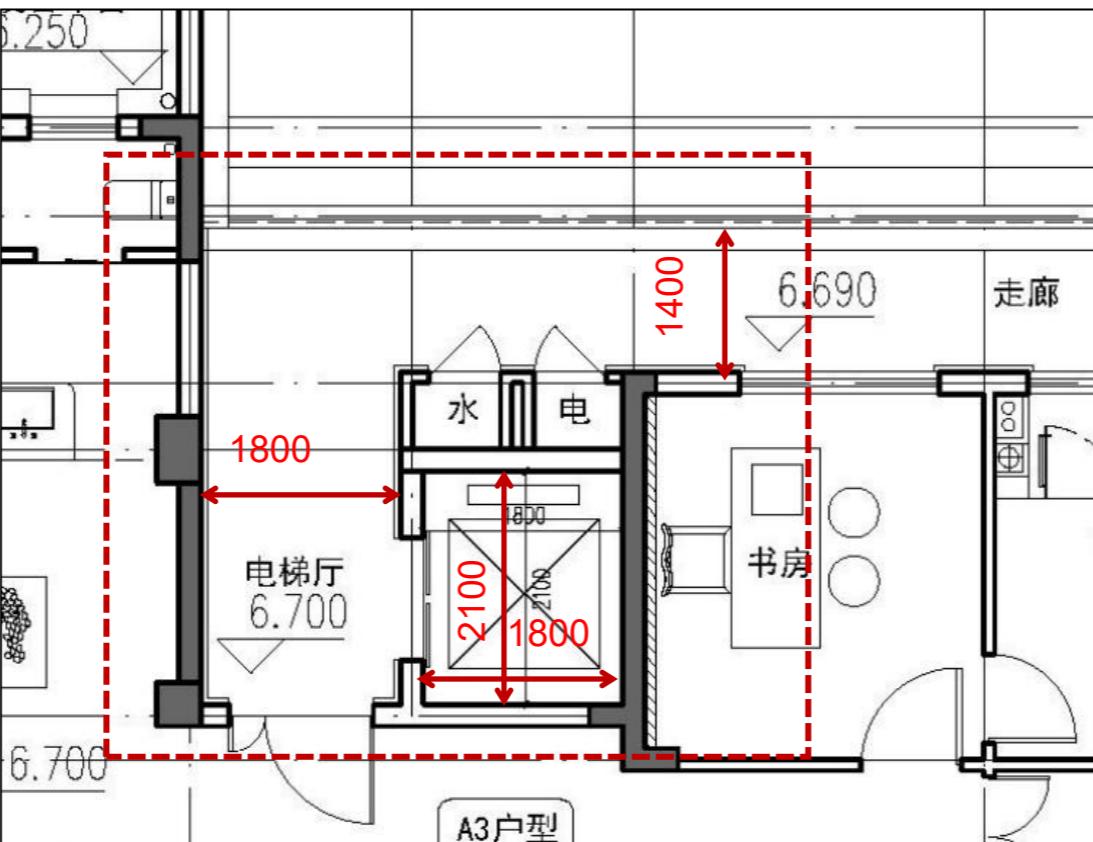
## 电梯井道扩大相关调整说明

### ①18#~23#住宅楼、25#~33#

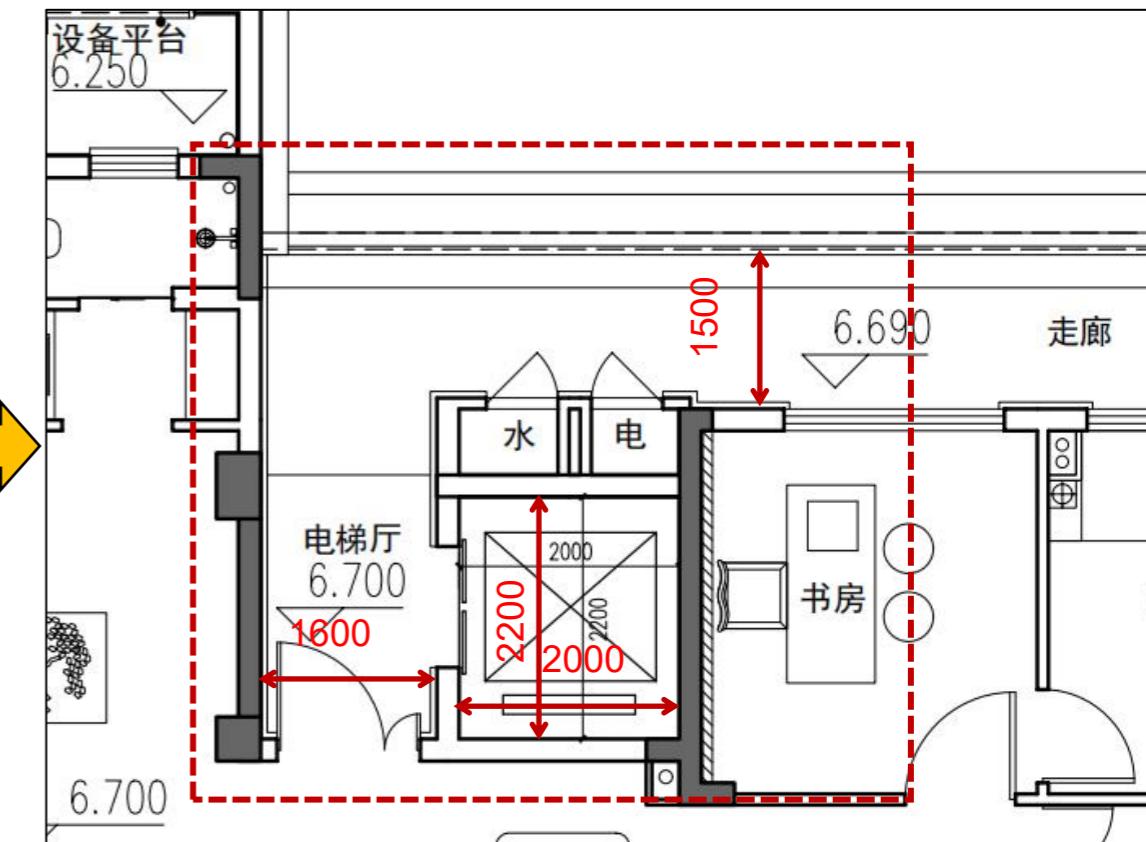
**住宅楼：**为提升品质增加乘梯舒适感，所有电梯井道由原先2100mmX1800mm，调整为2200mmX2000mm，水电井尺寸相应调整，走廊外扩100mm。

**35#~37#住宅楼：**为提升品质增加乘梯舒适感，电梯井道由原先2100mmX1800mm，调整为2200mmX1800mm。

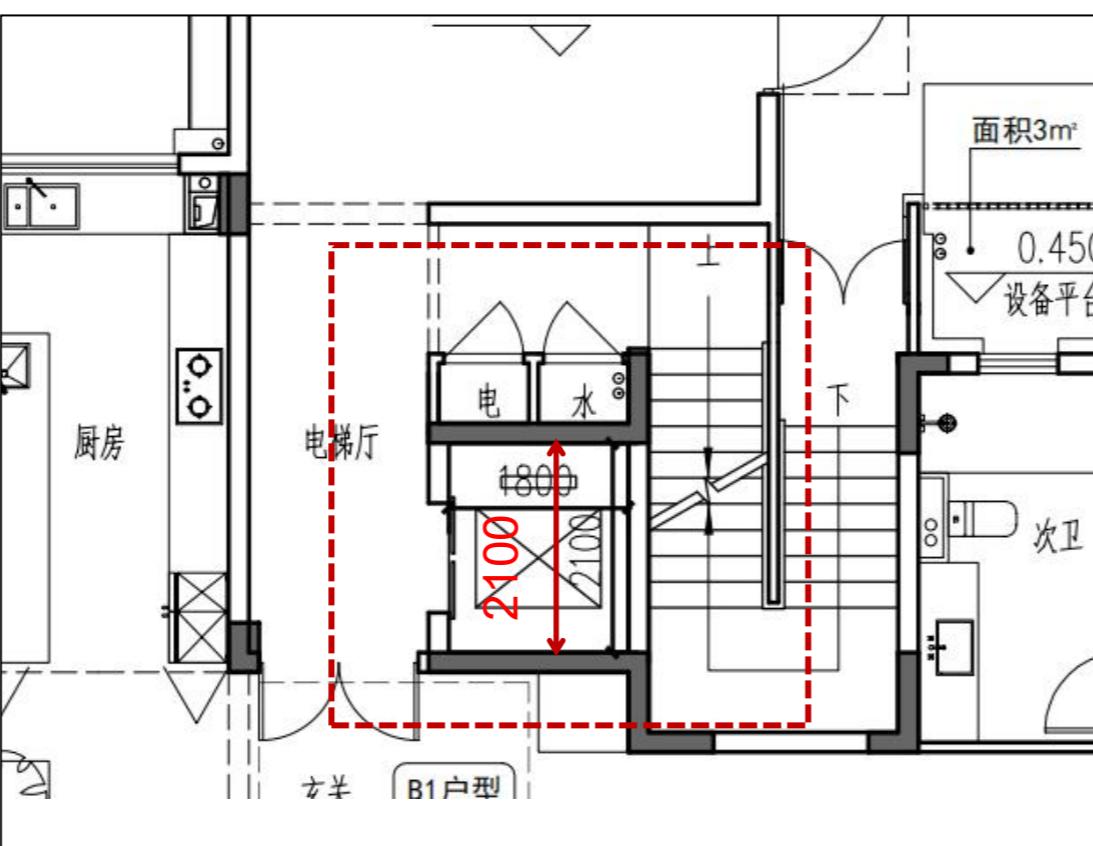
优化调整前 (18#~23#住宅楼、25#~33#住宅楼)



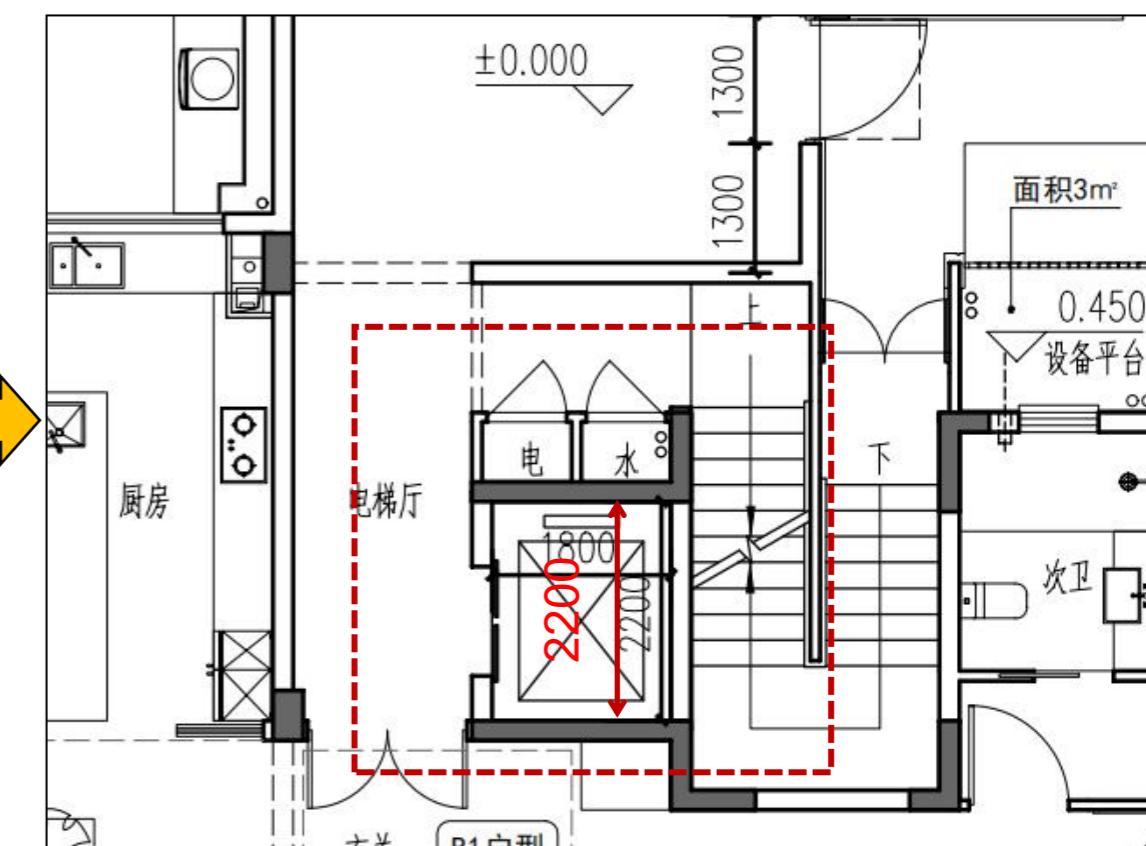
优化调整后 (18#~23#住宅楼、25#~33#住宅楼)



优化调整前 (35#~37#住宅楼)



优化调整后 (35#~37#住宅楼)



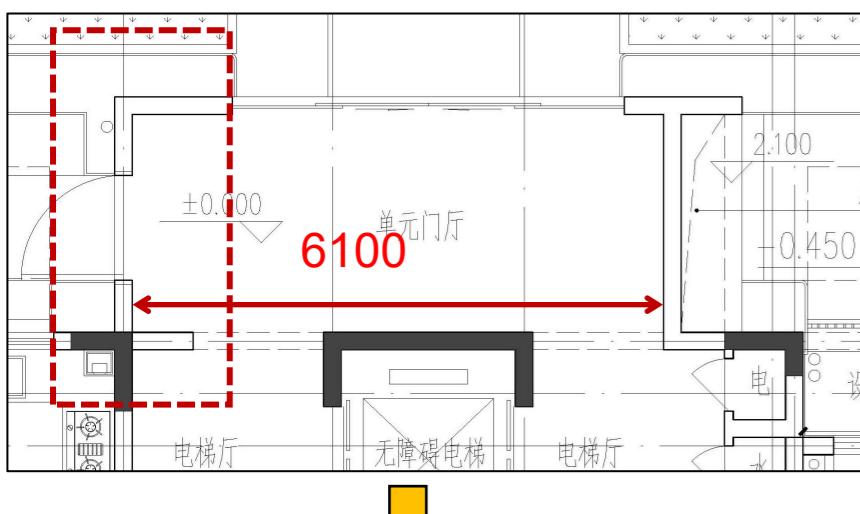
# 优化调整内容：8、住宅楼局部平面优化调整

## 电梯井道扩大相关调整说明

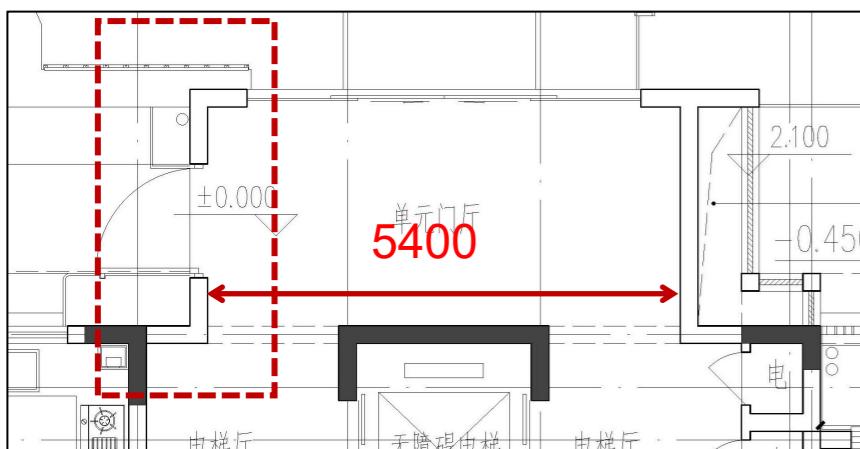
②走廊外扩100mm引起面积增约98m<sup>2</sup>左右，面积需要整体平衡，各住宅单元门厅尺度缩小。

③总计容面积不变。

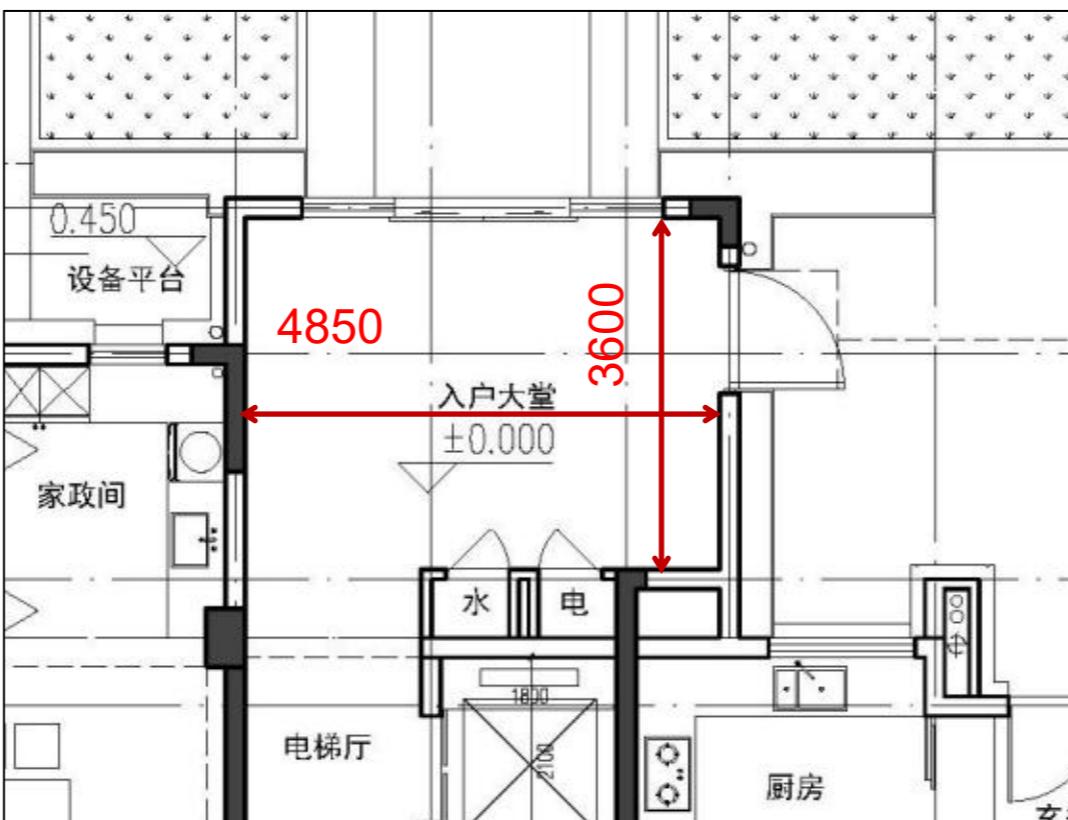
优化调整前 (1#~3#住宅楼、5#~13#住宅楼、15#~17#住宅楼)



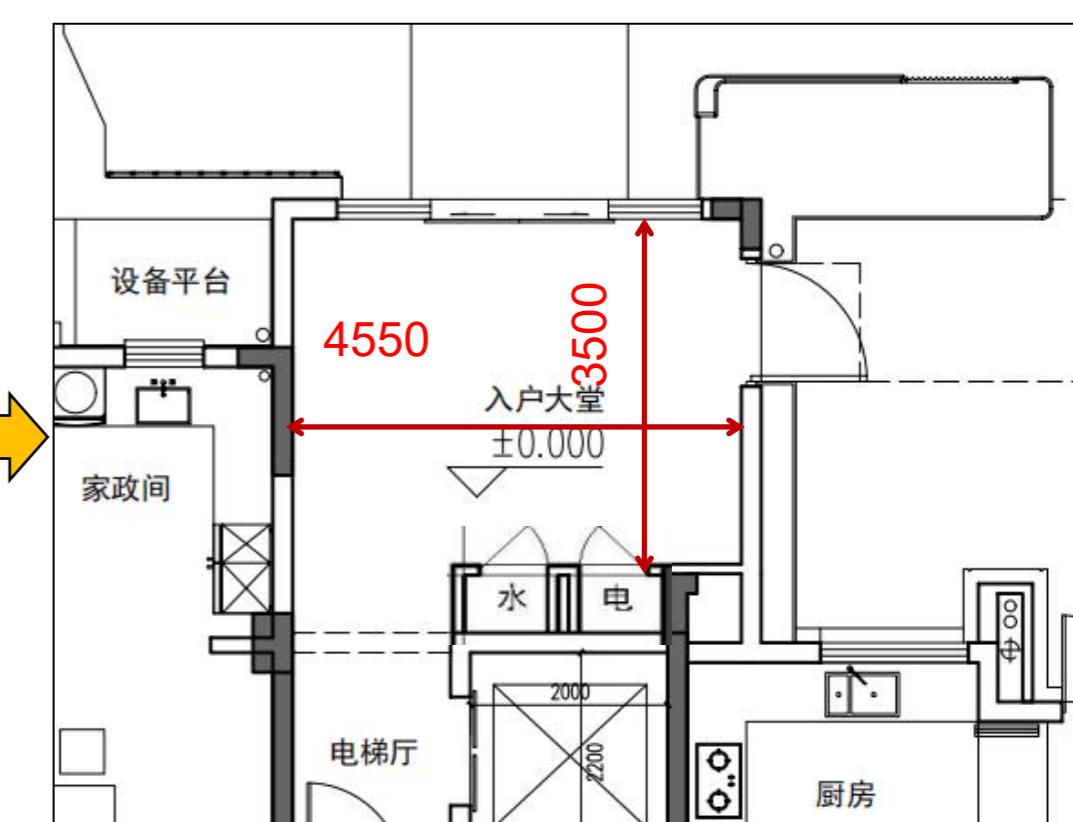
优化调整后 (1#~3#住宅楼、5#~13#住宅楼、15#~17#住宅楼)



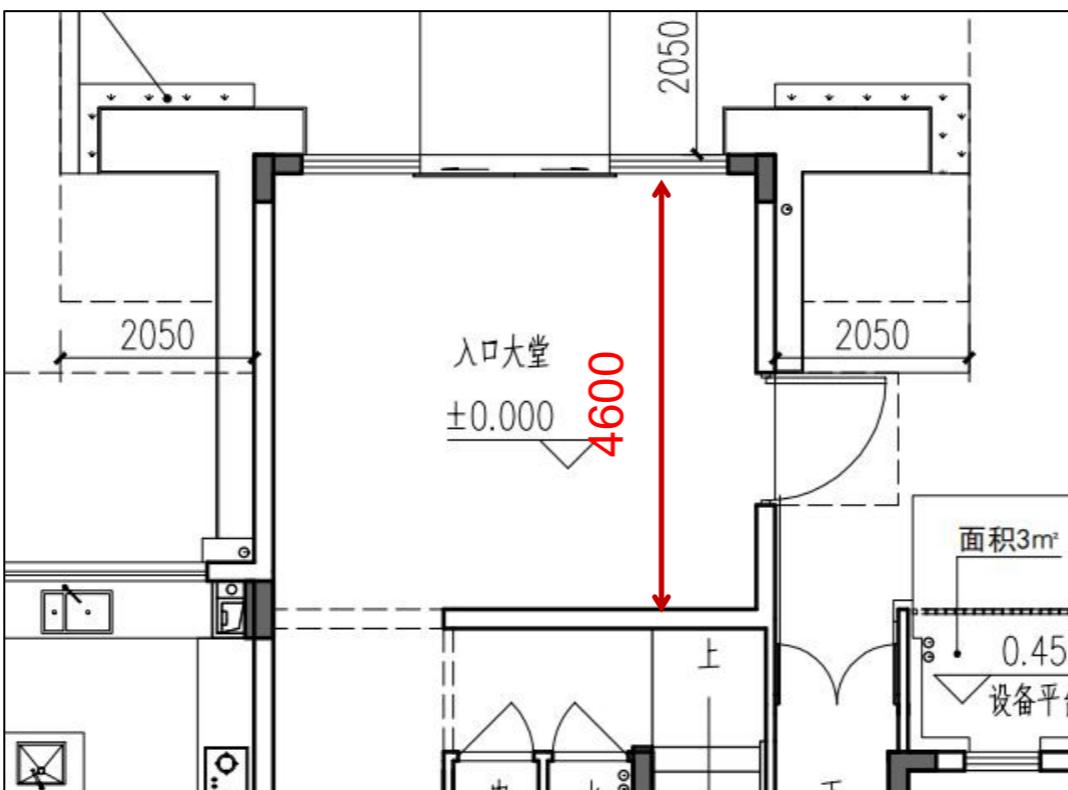
优化调整前 (18#~23#住宅楼、25#~33#住宅楼)



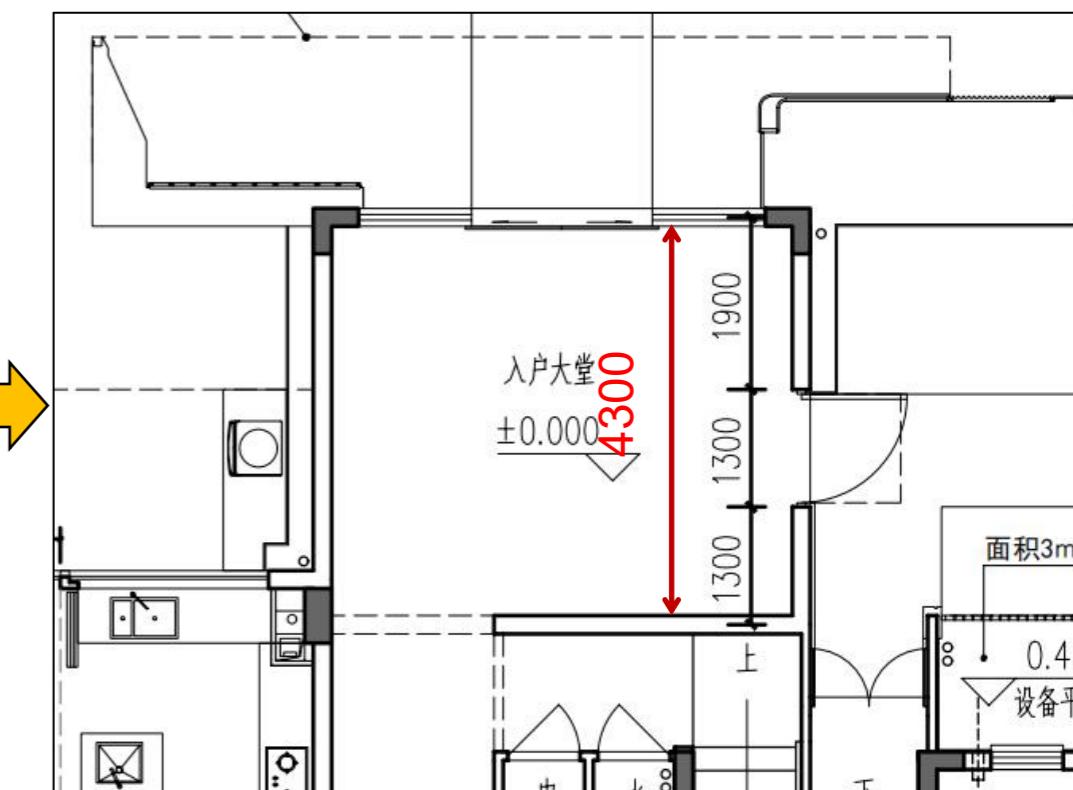
优化调整后 (18#~23#住宅楼、25#~33#住宅楼)



优化调整前 (35#~37#住宅楼)



优化调整后 (35#~37#住宅楼)



# 优化调整内容：9、地下室局部平面优化调整

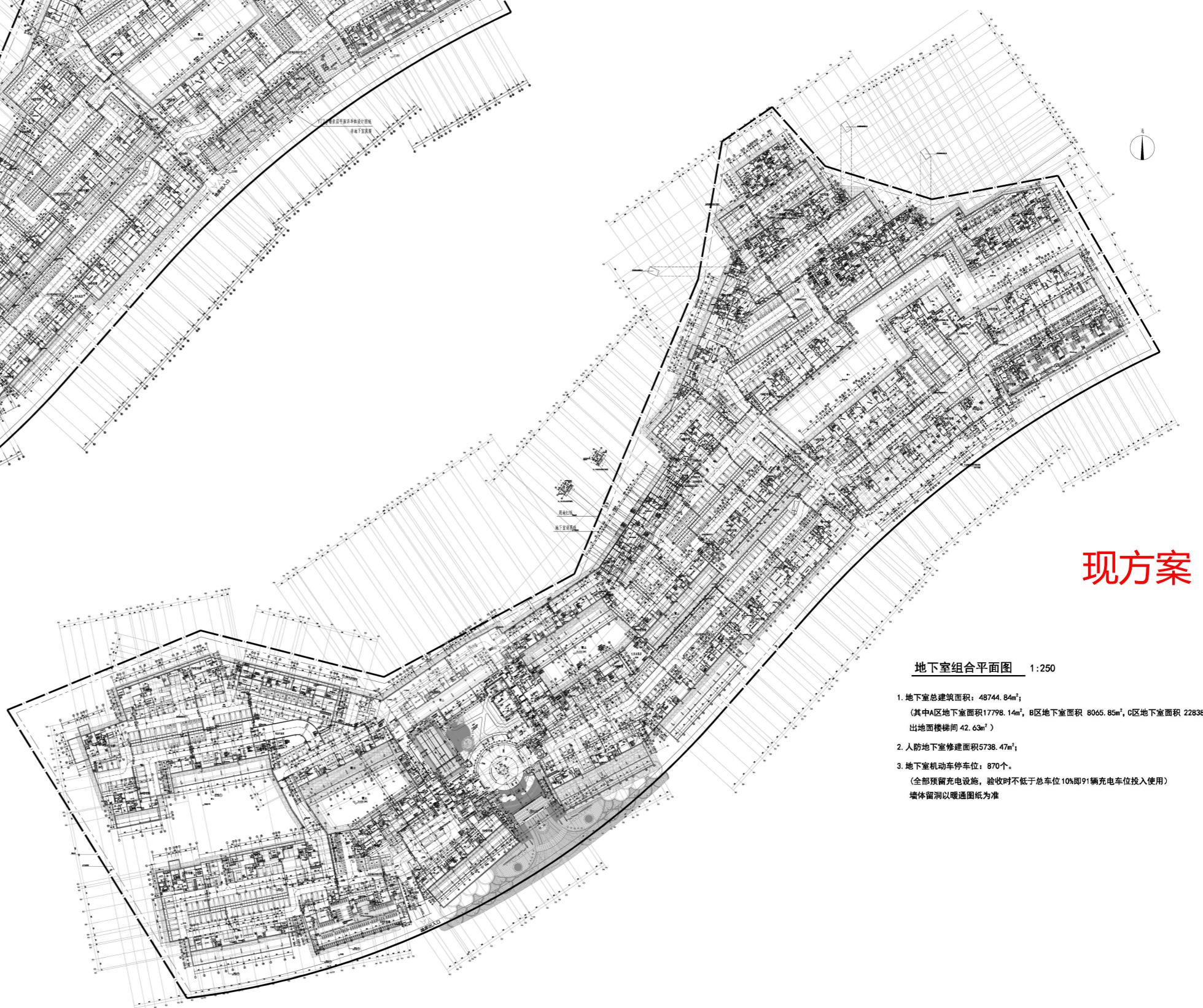
总车位不变。

报规版方案



A区地下室组合平面图

1. 地下室总建筑面积: 48508.00m<sup>2</sup>;  
(其中机动车库面积42400.35m<sup>2</sup>, 非机动车库面积1592.56m<sup>2</sup>,  
主要设备用房面积650.10m<sup>2</sup>, 地下会所面积3864.99m<sup>2</sup>)
2. 人防地下室修建面积5713.62m<sup>2</sup>;
3. 地下室机动车停车位: 870个;  
(充电桩停车位91个车位, 其余全部预留充电设施)
4. 地下室非机动车停车位: 434个 (其中电动自行车147辆)。



地下室组合平面图 1:250

1. 地下室总建筑面积: 48744.84m<sup>2</sup>;  
(其中A区地下室面积17798.14m<sup>2</sup>, B区地下室面积 8065.85m<sup>2</sup>, C区地下室面积 22838.22m<sup>2</sup>  
出地面楼梯间 42.63m<sup>2</sup>)
2. 人防地下室修建面积5738.47m<sup>2</sup>;
3. 地下室机动车停车位: 870个。  
(全部预留充电设施, 验收时不低于总车位10%即91辆充电车位投入使用)  
墙体留洞以暖通图纸为准

# 优化调整内容：9、地下室局部平面优化调整

优化设备房布置，图纸深化过程中增加电信间、配电房等设备用房布置；(以2#住宅楼为例)



报规版方案

现方案



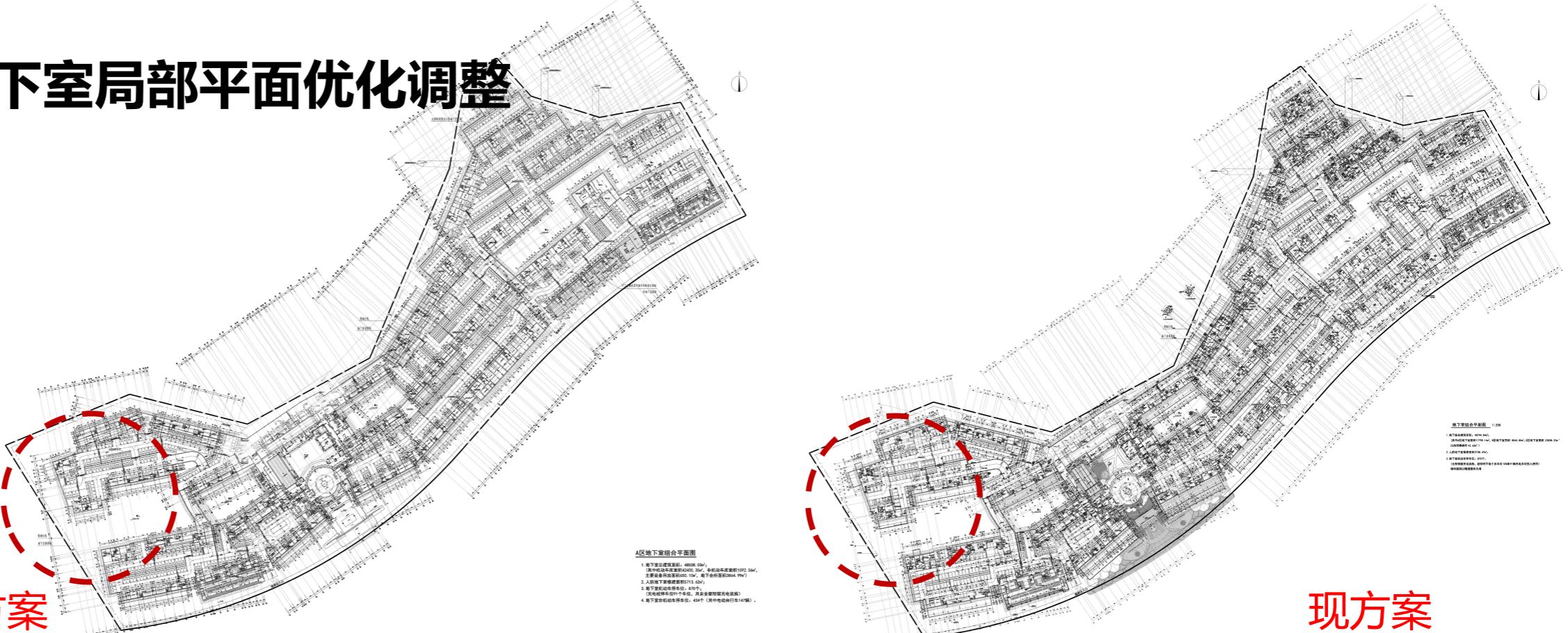
报规版方案



现方案

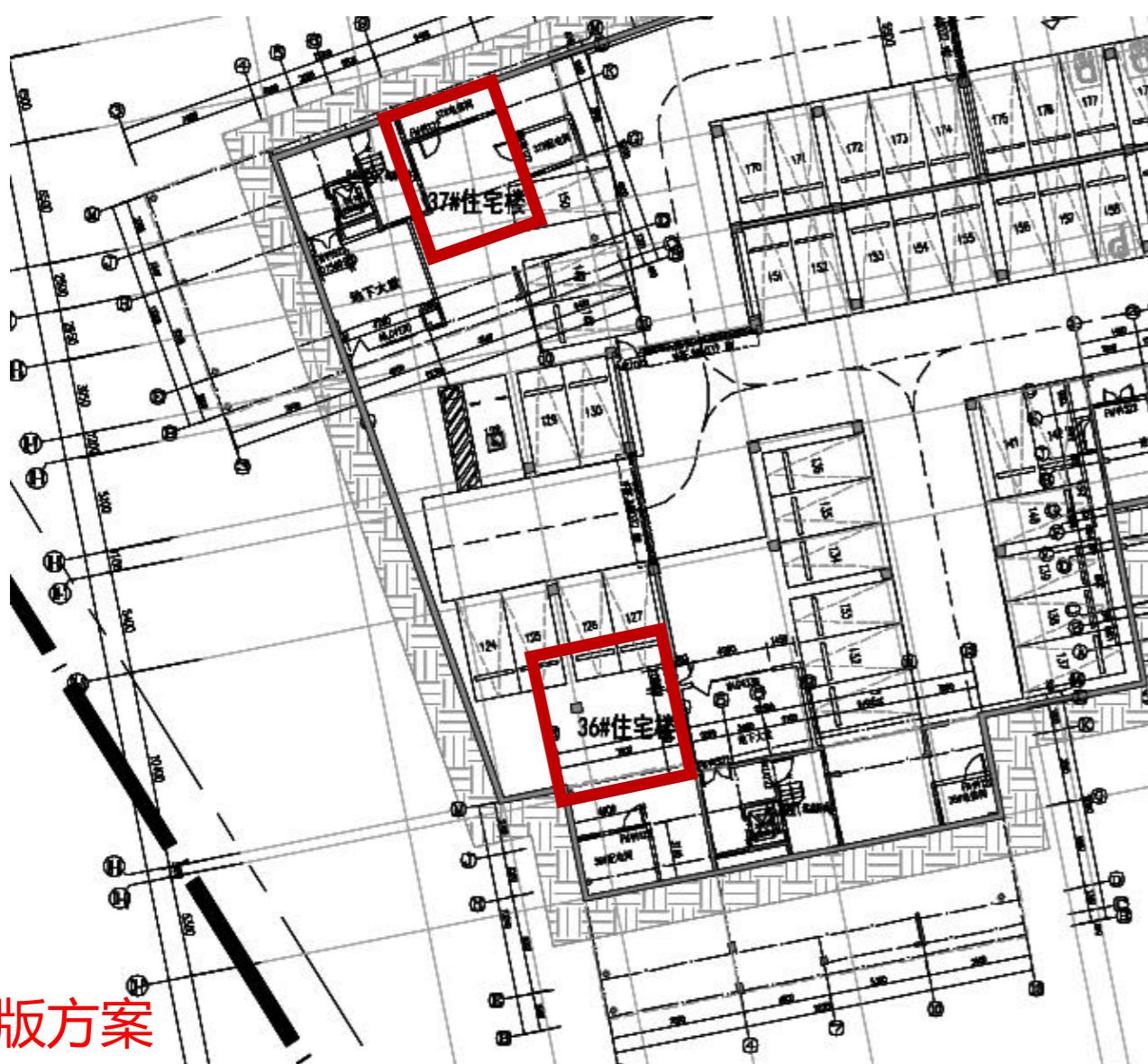
## 优化调整内容：9、地下室局部平面优化调整

35#36#37#楼地下室增设泳池机房。



报规版方案

现方案



报规版方案



现方案

## 技术经济指标对比

- ①、②、③由于配电房、架空层、大门的面积调整，不计容建筑面积增加3.89m<sup>2</sup>，从而地上建筑面积、总建筑面积都增加3.89m<sup>2</sup>
- ④变配电房由于轮廓修改，面积增大：19.74m<sup>2</sup>
- ⑤架空层由于单元门厅尺度修改，增大：0.12m<sup>2</sup>
- ⑥大门造型调整，面积减少：15.97m<sup>2</sup>
- ⑦地下室优化局部边界调整，面积增加194.21 m<sup>2</sup>
- ⑧由于单元门头造型修改，建筑基底面积减少：70.8m<sup>2</sup>
- ⑨建筑密度根据建筑基底面积改变

### 报规版指标

海棠湾HT10-06-01地块(商品住宅)项目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	m <sup>2</sup>	82682.31	
2	总建筑面积	m <sup>2</sup>	143735.09	
3	其中 地上建筑面积	m <sup>2</sup>	95227.09	
4	其中 地下建筑面积	m <sup>2</sup>	48508.00	
5	其中 应计容建筑面积	m <sup>2</sup>	93679.05	含装配式补偿面积
6	其中 实际计容建筑面积	m <sup>2</sup>	90950.54	不含装配式补偿面积
7	其中 不计容建筑面积	m <sup>2</sup>	52784.55	
8	其中 变配电房	m <sup>2</sup>	423.75	
9	其中 架空层	m <sup>2</sup>	533.58	
10	其中 大门	m <sup>2</sup>	449.57	
11	其中 景观构架	m <sup>2</sup>	98.51	
12	其中 地下室出地面楼梯间及风井	m <sup>2</sup>	42.63	
13	其中 地下车库及设备用房	m <sup>2</sup>	48508.00	
14	其中 装配式补偿	m <sup>2</sup>	2728.51	不超过地上采用装配式建造的建筑面积3%
15	容积率	-	1.10	
16	基底建筑面积	m <sup>2</sup>	21456.08	
17	建筑密度	%	25.95	≤35%

### 现方案指标

海棠湾HT10-06-01地块(商品住宅)项目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	m <sup>2</sup>	82682.31	
2	总建筑面积	m <sup>2</sup>	143933.19	
3	其中 地上建筑面积	m <sup>2</sup>	95230.98	
4	其中 地下建筑面积	m <sup>2</sup>	48702.21	
5	其中 应计容建筑面积	m <sup>2</sup>	93679.05	含装配式补偿面积
6	其中 实际计容建筑面积	m <sup>2</sup>	90950.54	不含装配式补偿面积
7	其中 不计容建筑面积	m <sup>2</sup>	52982.65	
8	其中 变配电房	m <sup>2</sup>	443.49	
9	其中 架空层	m <sup>2</sup>	533.70	
10	其中 大门	m <sup>2</sup>	433.60	
11	其中 景观构架	m <sup>2</sup>	98.51	
12	其中 地下室出地面楼梯间及风井	m <sup>2</sup>	42.63	
13	其中 地下车库及设备用房	m <sup>2</sup>	48702.21	
14	装配式补偿	m <sup>2</sup>	2728.51	不超过地上采用装配式建造的建筑面积3%
15	容积率	-	1.10	
16	基底建筑面积	m <sup>2</sup>	21392.40	
17	建筑密度	%	25.87	≤35%