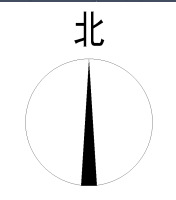


海棠湾HT10-06-01地块项目优化前后方案对比图

纸

区位图

三亚市区位图



海棠湾区位图

海棠湾HT10-06-01地块 (商品住宅) 项目

SITE



优化调整前总平面图



海棠湾HT10-06-01地块(商品住宅)项目技术经济指标汇总表						
序号	名称		单位	指标	备注	
1	总用地面积		m²	82682.31	不动产权证号：	
2	总建筑面积		m²	143735.09	详见附表1	
	其中	地上建筑面积	m²	95227.09		
		地下建筑面积	m²	48508.00		
		应计容建筑面积	m²	93679.05	含装配式补偿面积	
	实际计容建筑面积		m²	90950.54	不含装配式补偿面积	
	不计容建筑面积		m²	52784.55		
	其中	其中	变配电房	m²	423.75	
			架空层	m²	533.58	
			大门	m²	449.57	
			景观构架	m²	98.51	
			地下室出地面楼梯间及风井	m²	42.63	
			地下车库及设备用房	m²	48508.00	
			装配式补偿	m²	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		m²	21456.08	详见附表1	
5	建筑密度		%	25.95	≤35%	
6	绿地面积		m²	33076.79		
7	绿地率		%	40.00	≥40%	
8	最高建筑高度		m	20.00	详见附表1	
9	住宅户数		户	547	详见附表1	
10	人数		个	2600	详见附表1	
11	商业、公共配套设施表		m²	1746.52	用于住宅项目，详见附表2	
	其中	变配电房	m²	423.75	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	m²	351.44	60m²/1000人且不小于350m²，位于12#住宅楼首层	
		邮件和快递送达设施	m²	39.24	15m²/1000人，位于12#住宅楼首层	
		文化活动站	m²	78.25	30m²/1000人，位于12#住宅楼首层	
		社区商业网点	m²	52.22	20m²/1000人，位于12#住宅楼首层	
		社区服务站	m²	132.27	50m²/1000人，位于12#住宅楼首层、二层	
		便利店	m²	130.40	50m²/1000人，位于12#住宅楼首层	
		物业管理用房	m²	288.21	未超过25万m²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	m²	165.22	30m²/百户，位于12#住宅楼首层、二层	
消控室	m²	85.52	位于12#住宅楼首层			
12	机动车位		个	905	充电桩停车位91个车位，其余全部预留充电设施	
	其中	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	㎡	82682.31	
2	总建筑面积	㎡	143933.19	
	其中			
	地上建筑面积	㎡	95230.98	
	地下建筑面积	㎡	48702.21	
	应计容建筑面积	㎡	93679.05	含装配式补偿面积
	实际计容建筑面积	㎡	90950.54	不含装配式补偿面积
	不计容建筑面积	㎡	52982.65	
	其中			
	变配电房	㎡	443.49	
	架空层	㎡	533.7	
	大门	㎡	433.6	
其中	景观构架	㎡	98.51	
	地下室出地面楼梯间及风井	㎡	42.63	
	地下车库及设备用房	㎡	48702.21	
	装配式补偿	㎡	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	㎡	21392.40	
5	建筑密度	%	25.87%	≤35%
6	绿地面积	㎡	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	
11	商业、公共配套设施表		㎡	1766.26
	其中			
	变配电房	㎡	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	㎡	351.44	60㎡/1000人且不小于350㎡, 位于12#住宅楼首层
	邮件和快递送达设施	㎡	39.24	15㎡/1000人, 位于12#住宅楼首层
	文化活动站	㎡	78.25	30㎡/1000人, 位于12#住宅楼首层
	社区商业网点	㎡	52.22	20㎡/1000人, 位于12#住宅楼首层
	社区服务站	㎡	132.27	50㎡/1000人, 位于12#住宅楼首层、二层
	便利店	㎡	130.40	50㎡/1000人, 位于12#住宅楼首层
	物业管理用房	㎡	288.21	未超过25万㎡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
12	其中			
	消控室	㎡	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, 其余全部预留充电设施
	其中			
	地上	个	35	
	地下	个	870	
其中	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

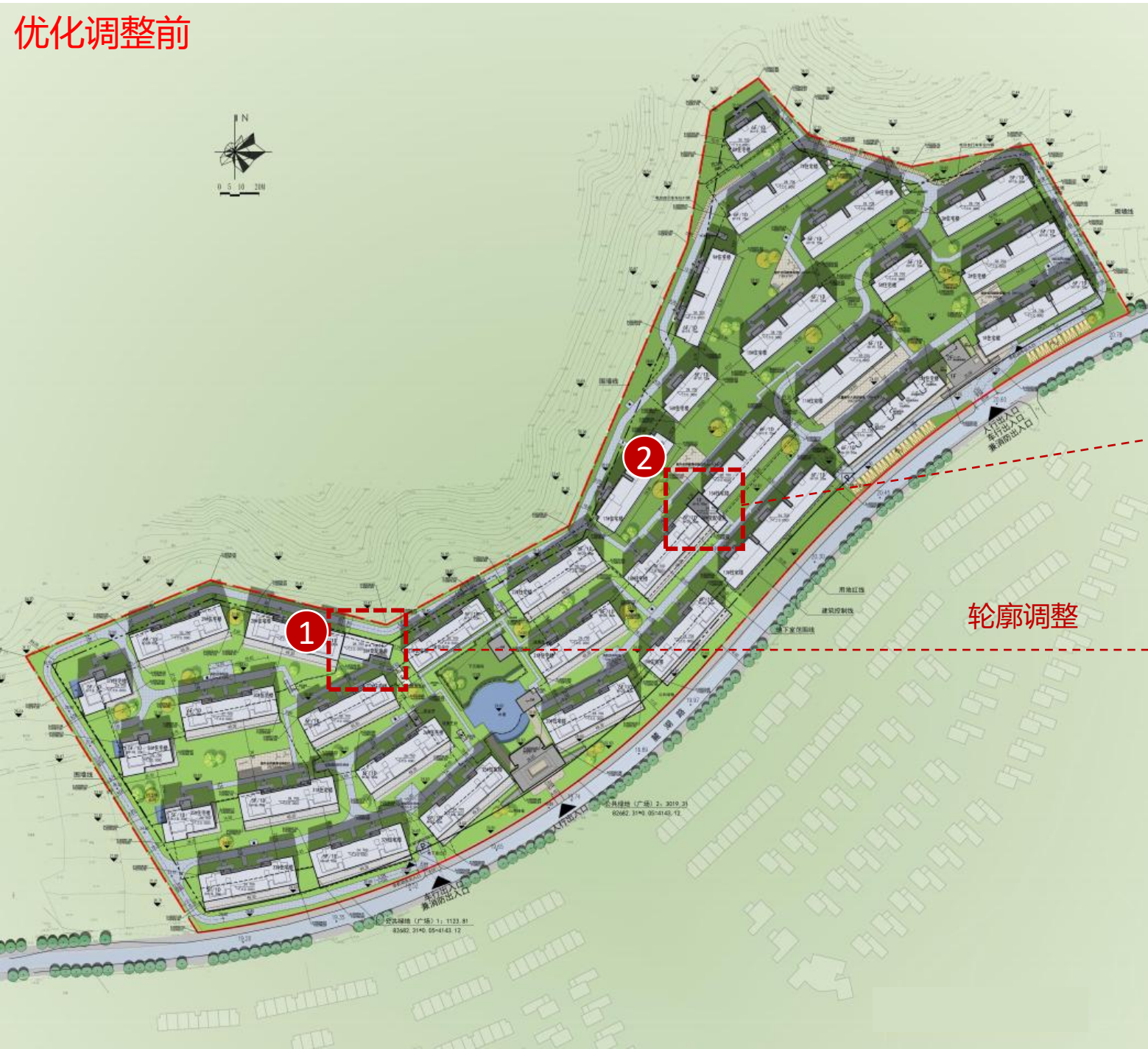
优化调整后鸟瞰图



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：**423.75m²**；现面积：**443.49m²**，**面积增加：19.74m²**。

优化调整前



优化调整后



优化调整内容：2、总图活动场地位位置优化调整

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



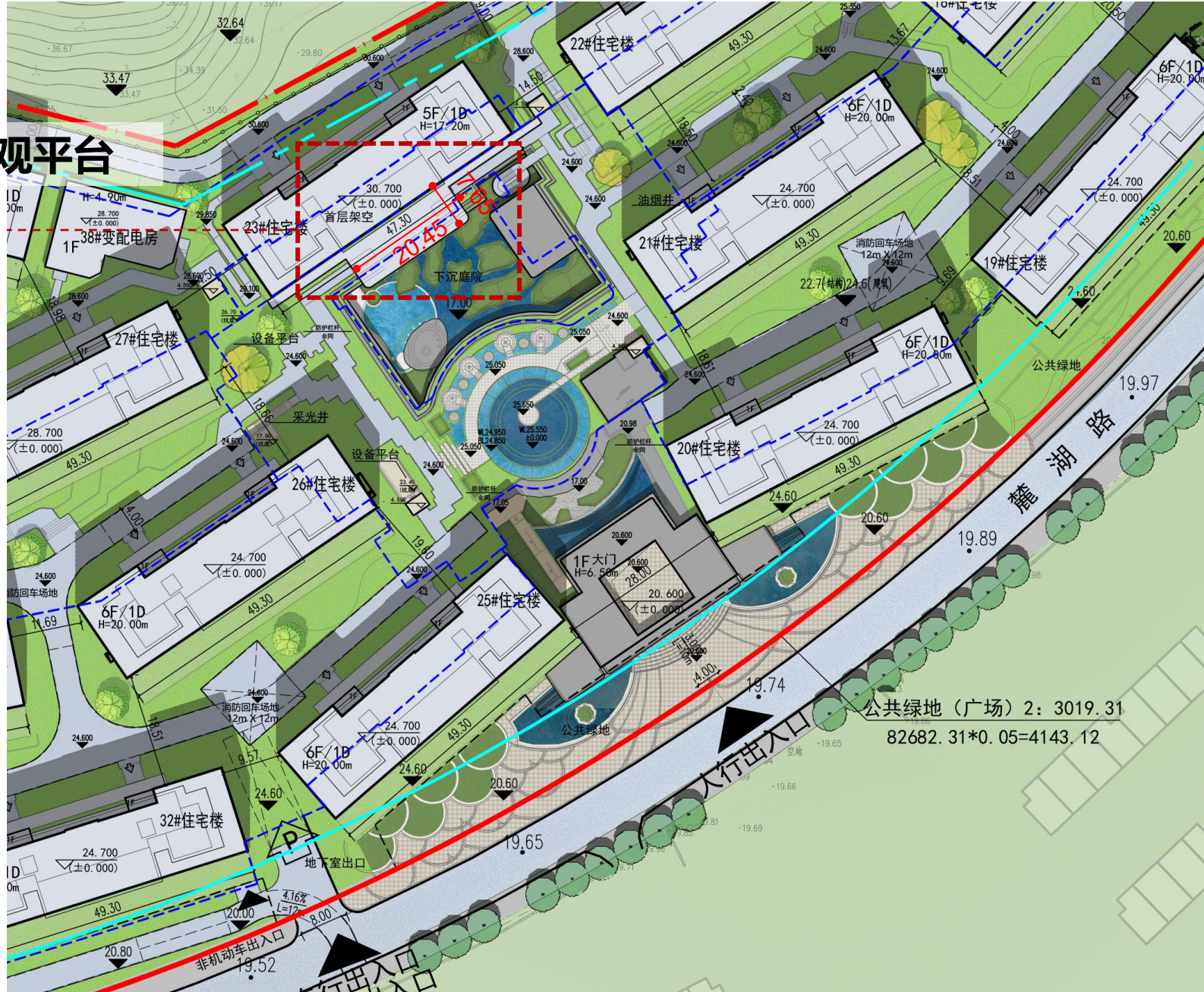
优化调整内容：4、总图景观优化调整

- ①景观方案优化，增强空间层次感。
- ②**面积不变。**

优化调整前



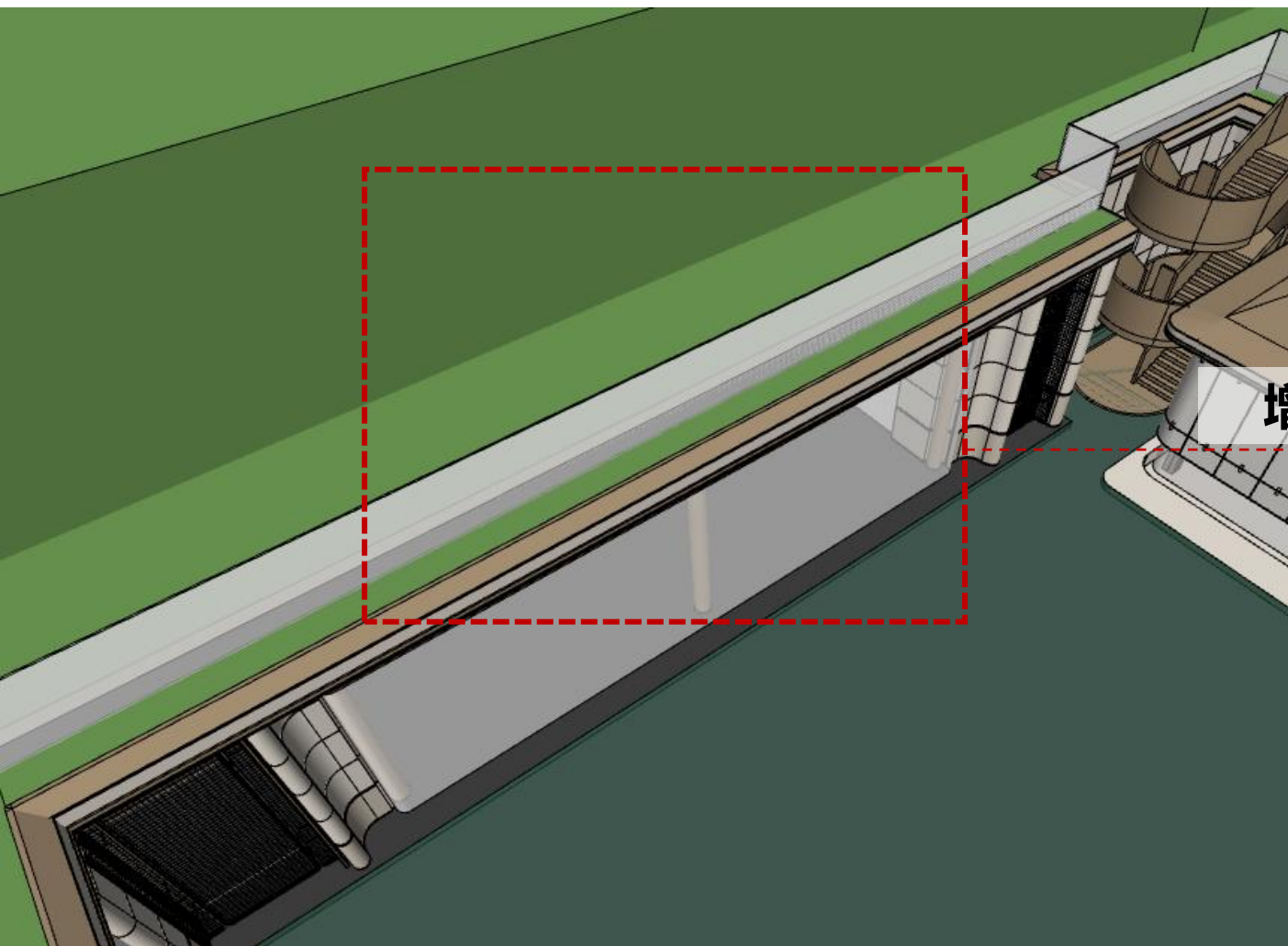
优化调整后



优化调整内容：4、总图景观优化调整

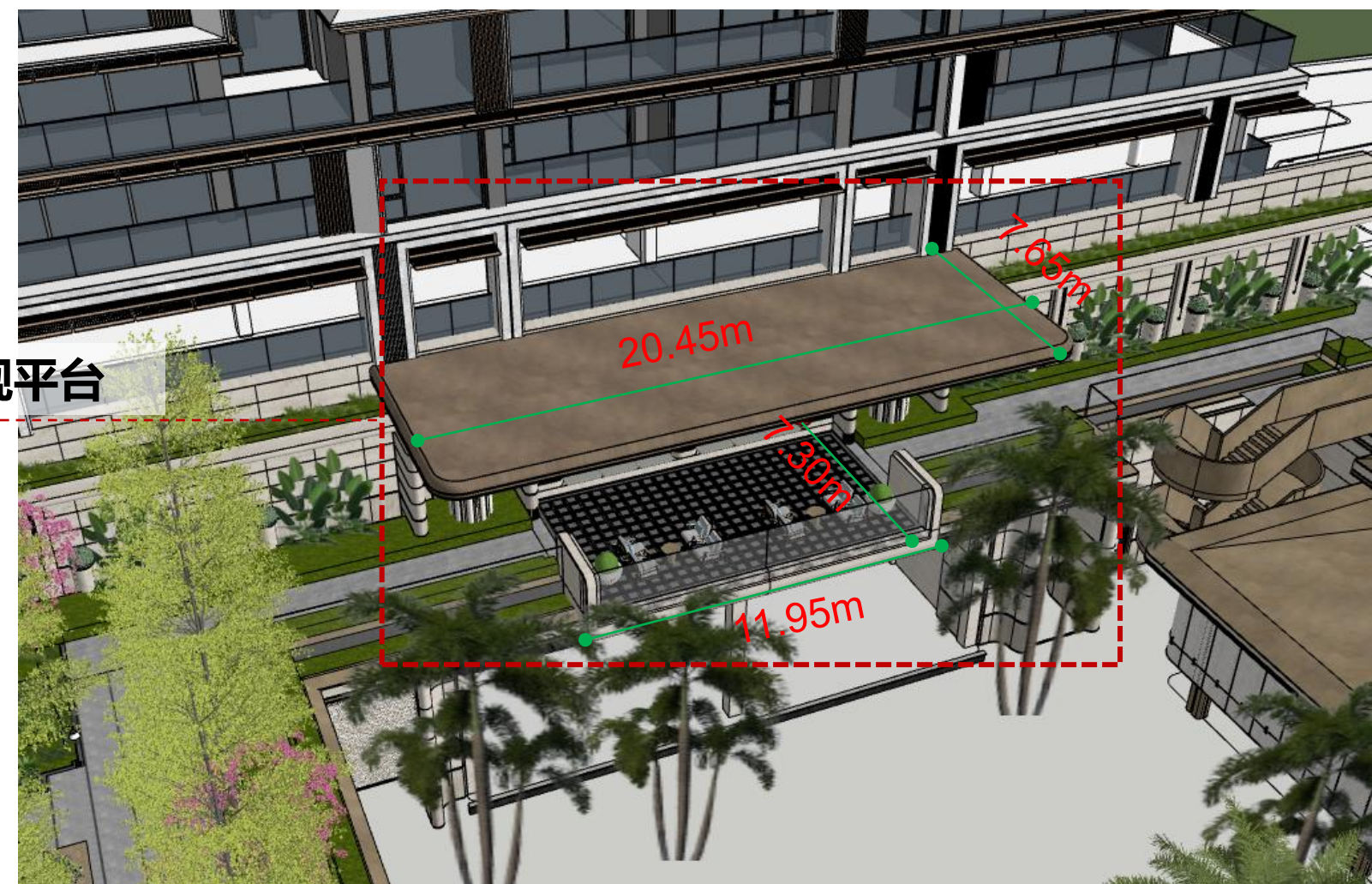
- ①景观方案优化，增强空间层次感。
- ②**面积不变。**

优化调整前



增加景观平台

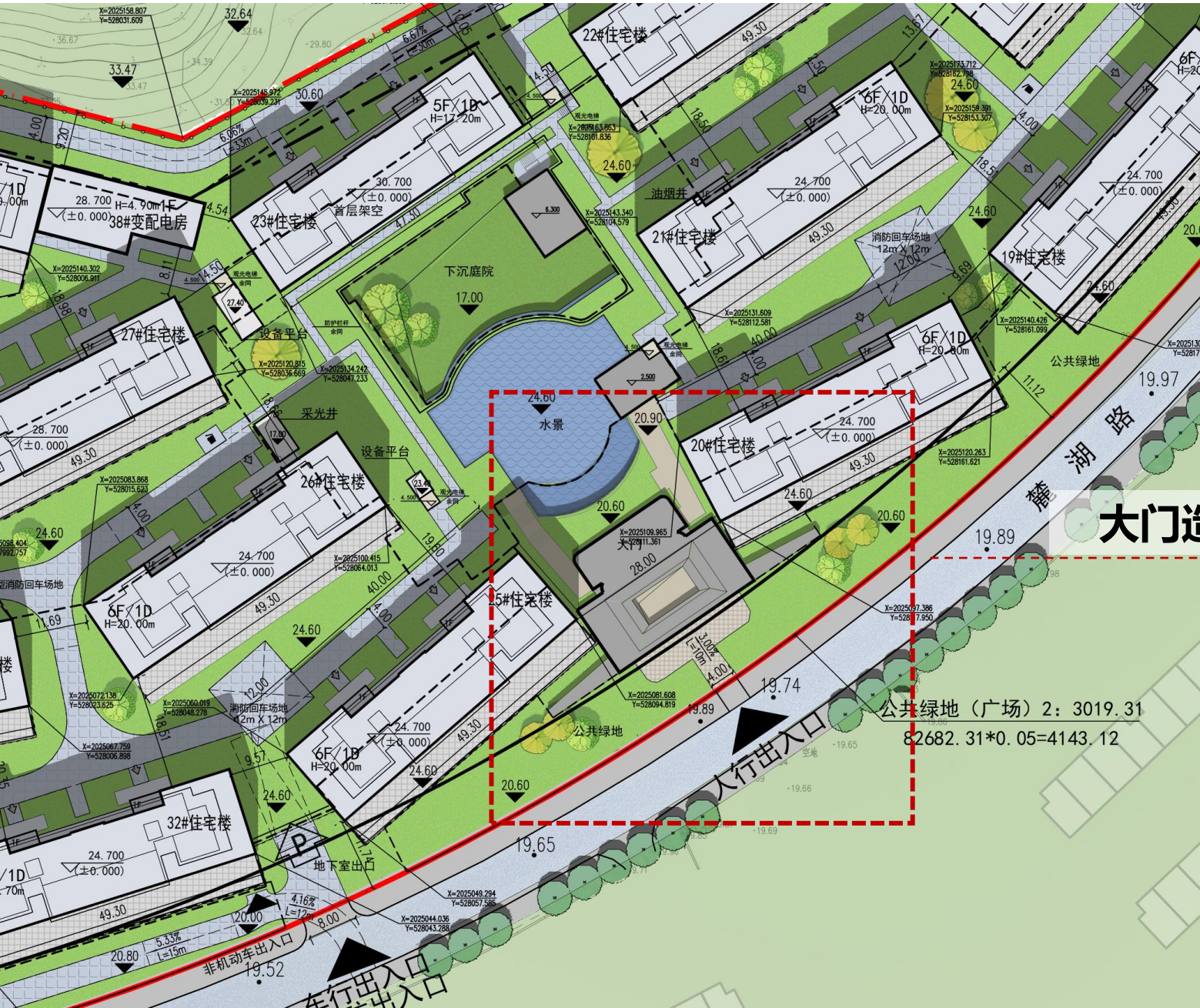
优化调整后



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：**449.57m²**；现面积：**433.60m²**，面积减少：**15.97m²**。

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：**449.57m²**；现面积：**433.60m²**，面积减少：**15.97m²**。

优化调整前



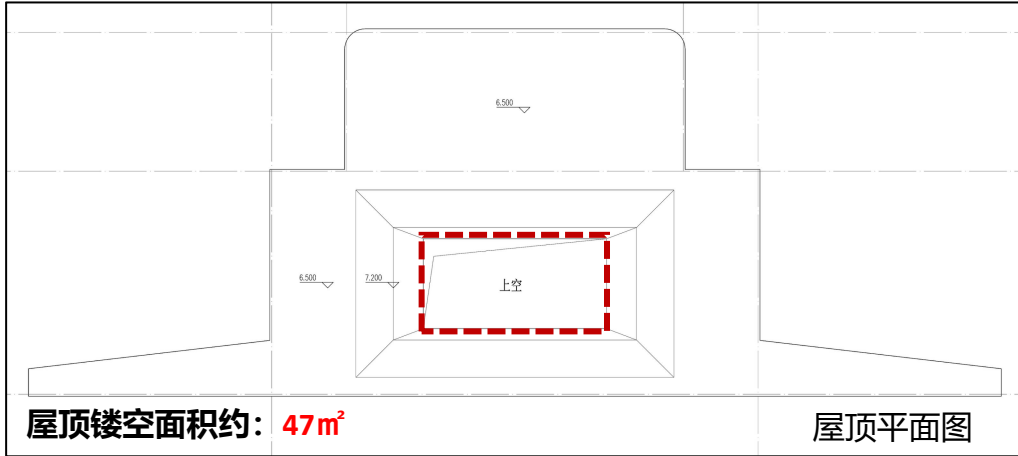
优化调整后



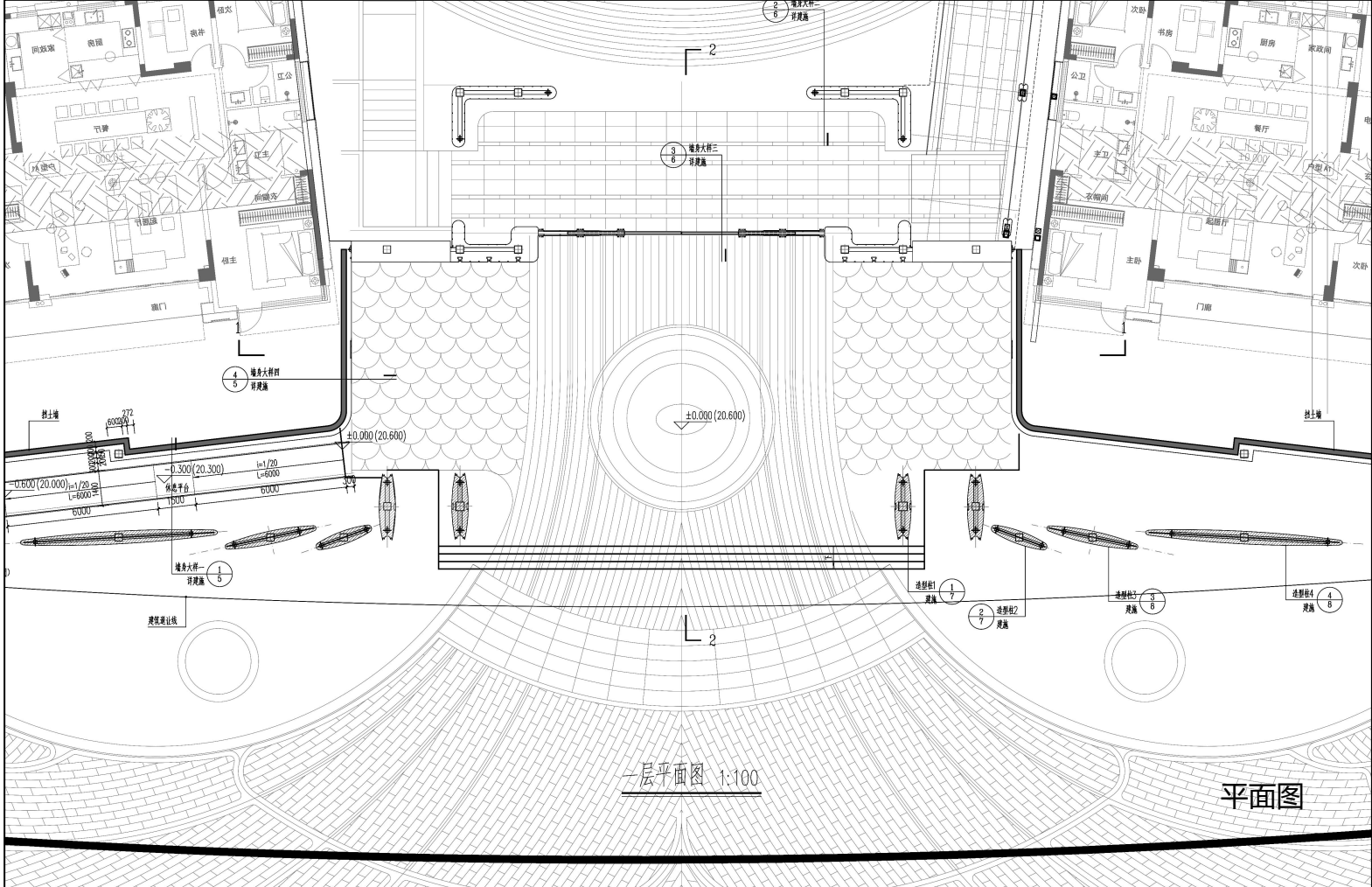
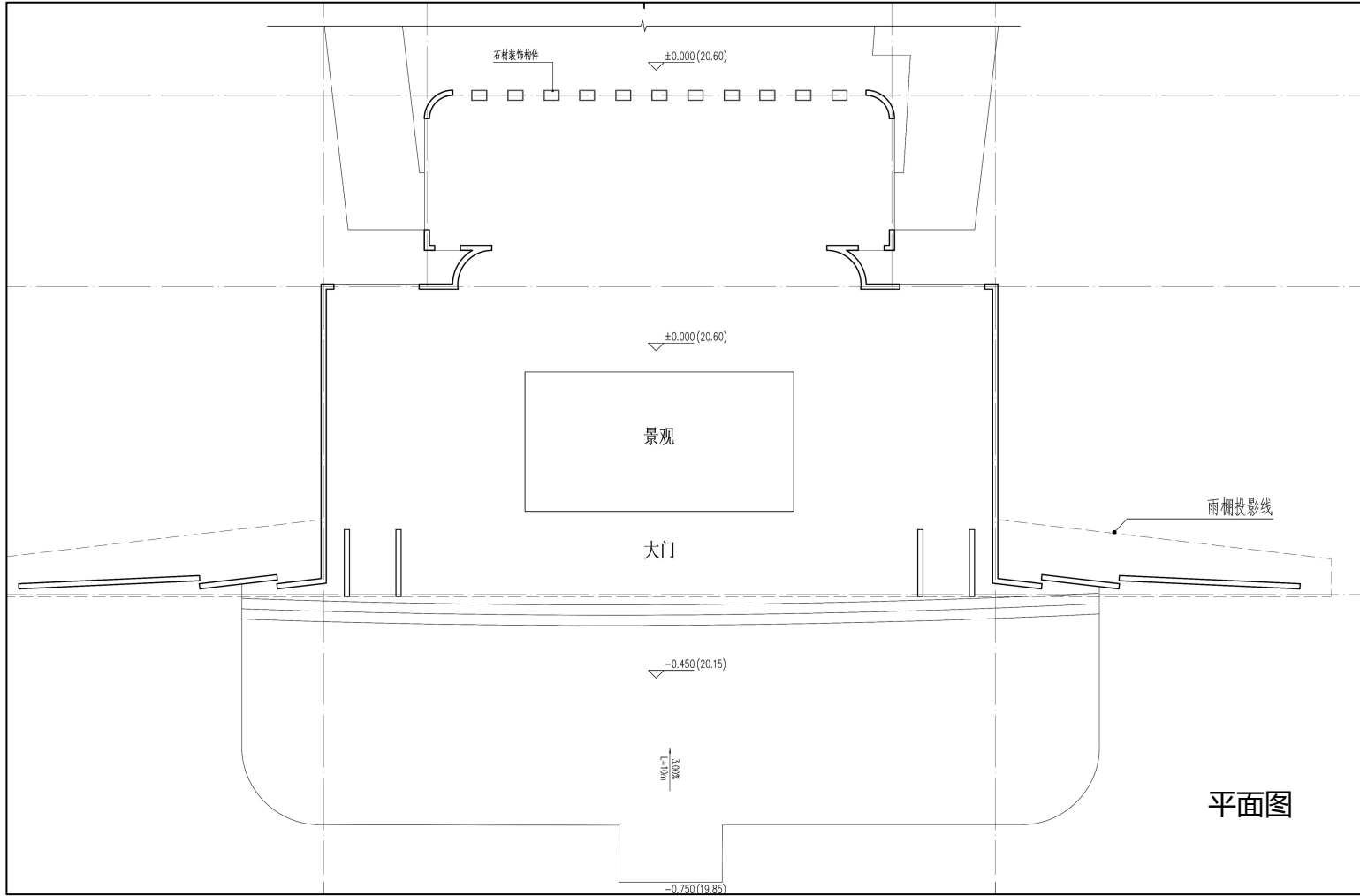
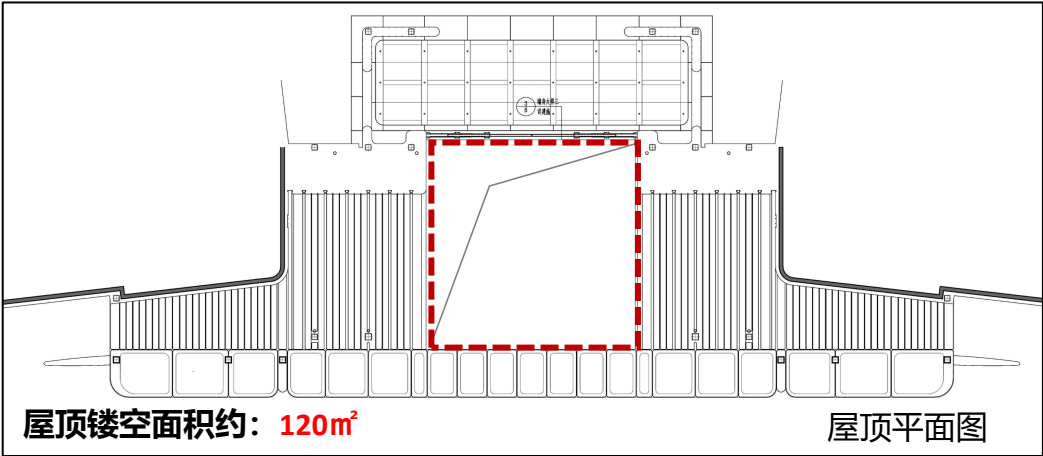
优化调整内容：5、主入口大门造型优化调整

- ①大门造型优化调整，提升整体视觉效果。
- ②报规版面积：**449.57m²**；现面积：**433.60m²**，面积减少：**15.97m²**。

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



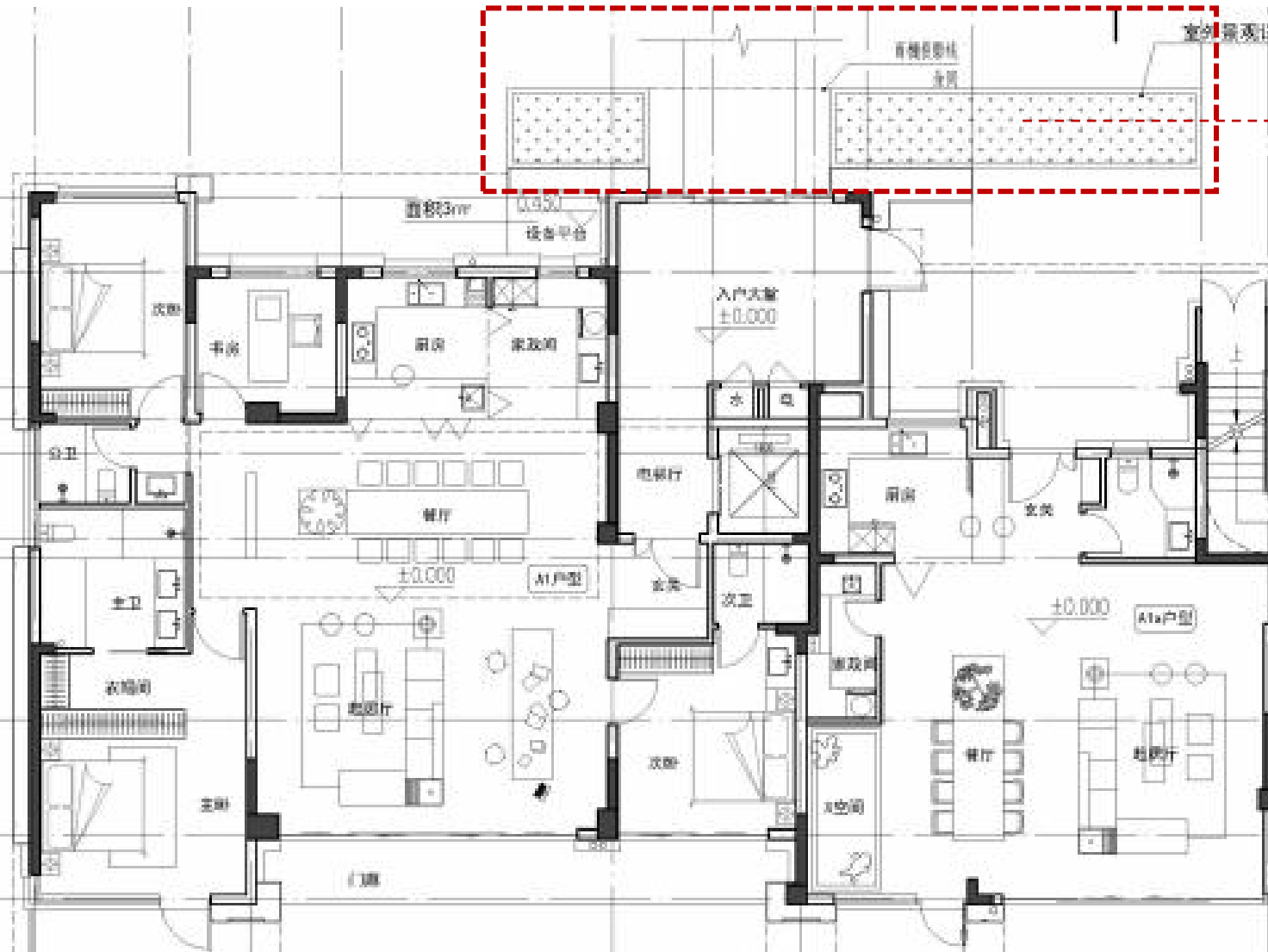
优化调整后



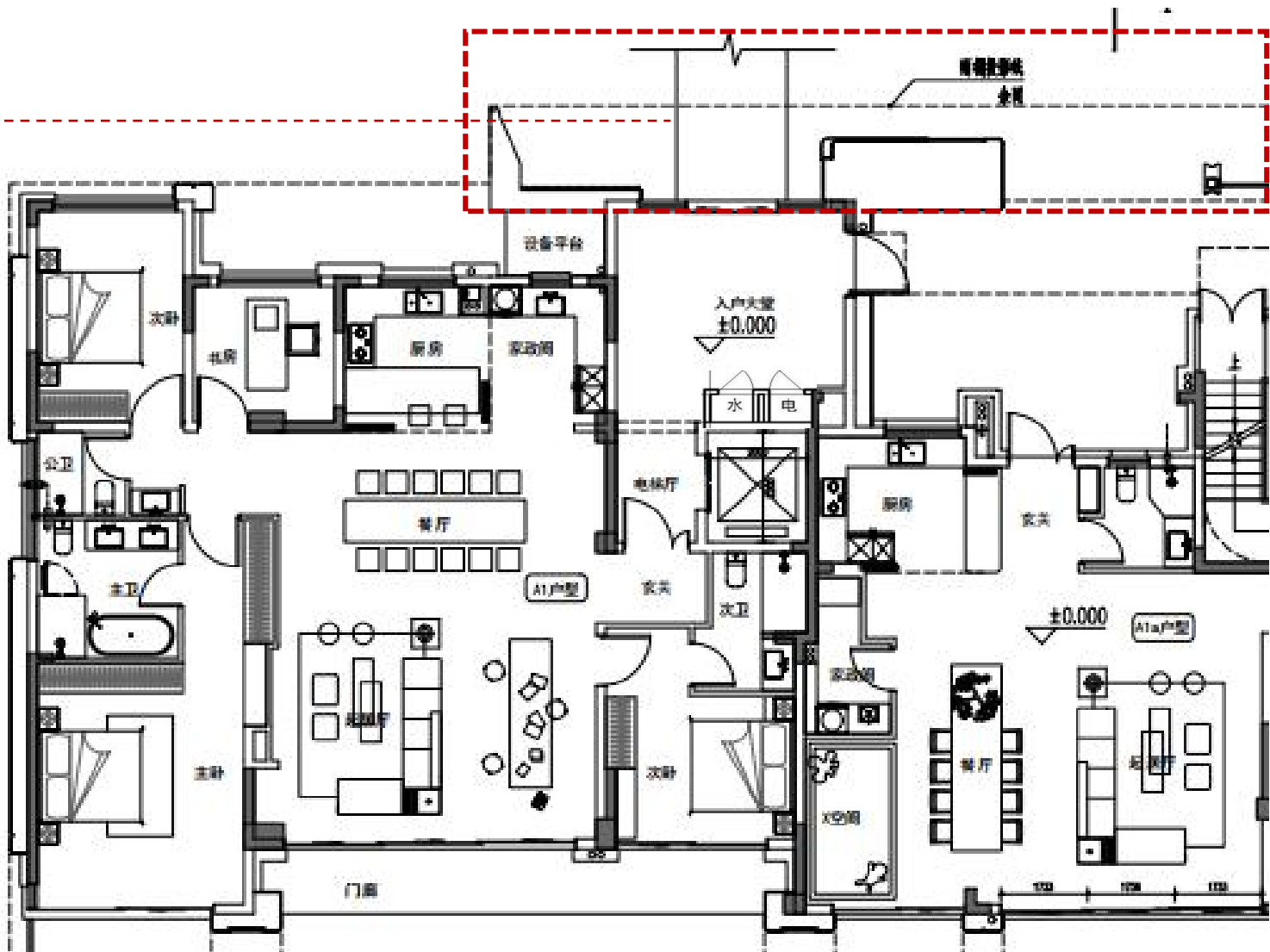
优化调整内容：6、住宅楼单元门厅造型优化调整

- 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

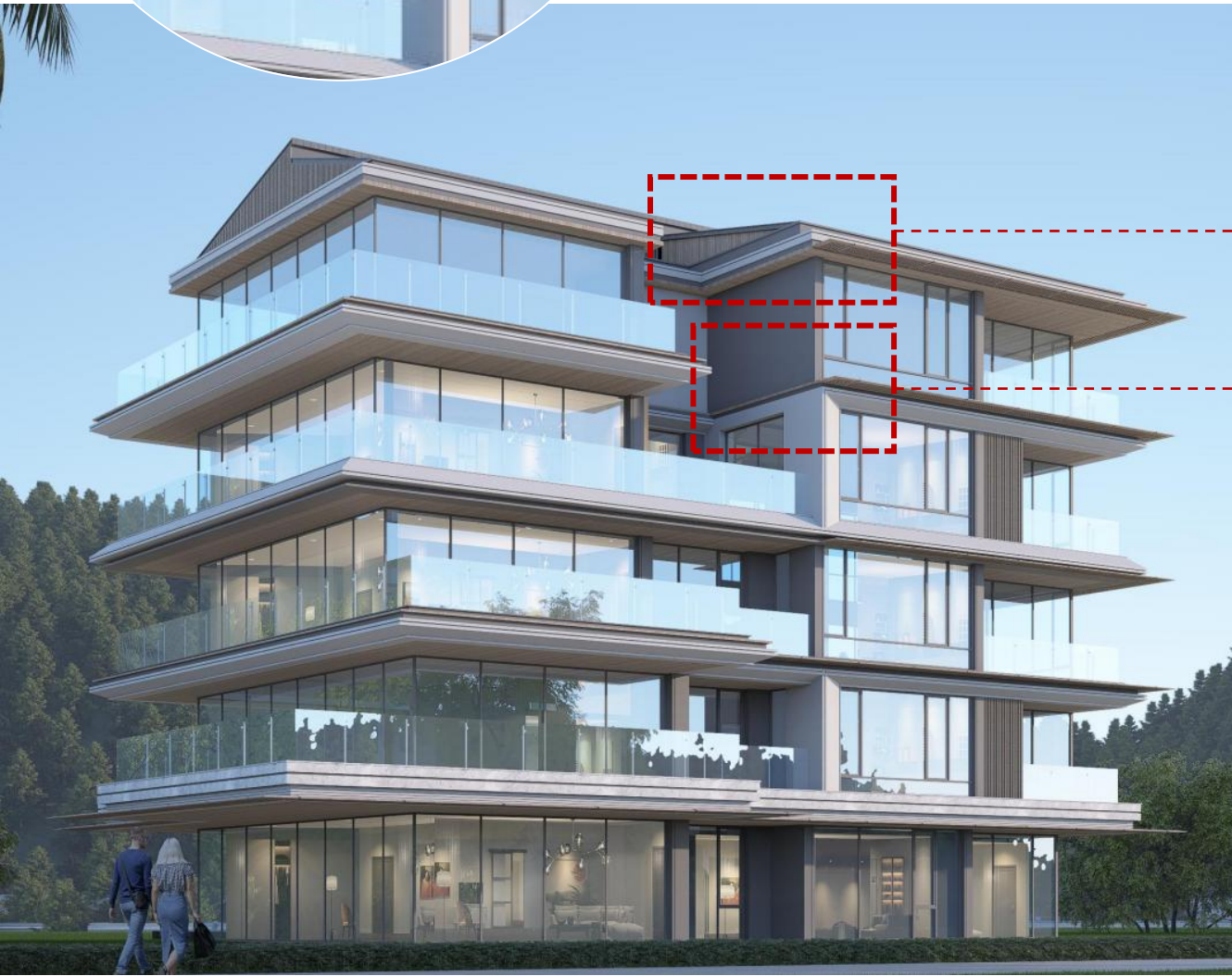
- ①建筑造型优化调整，增加细节处理。
- ②面积不变。



优化调整前



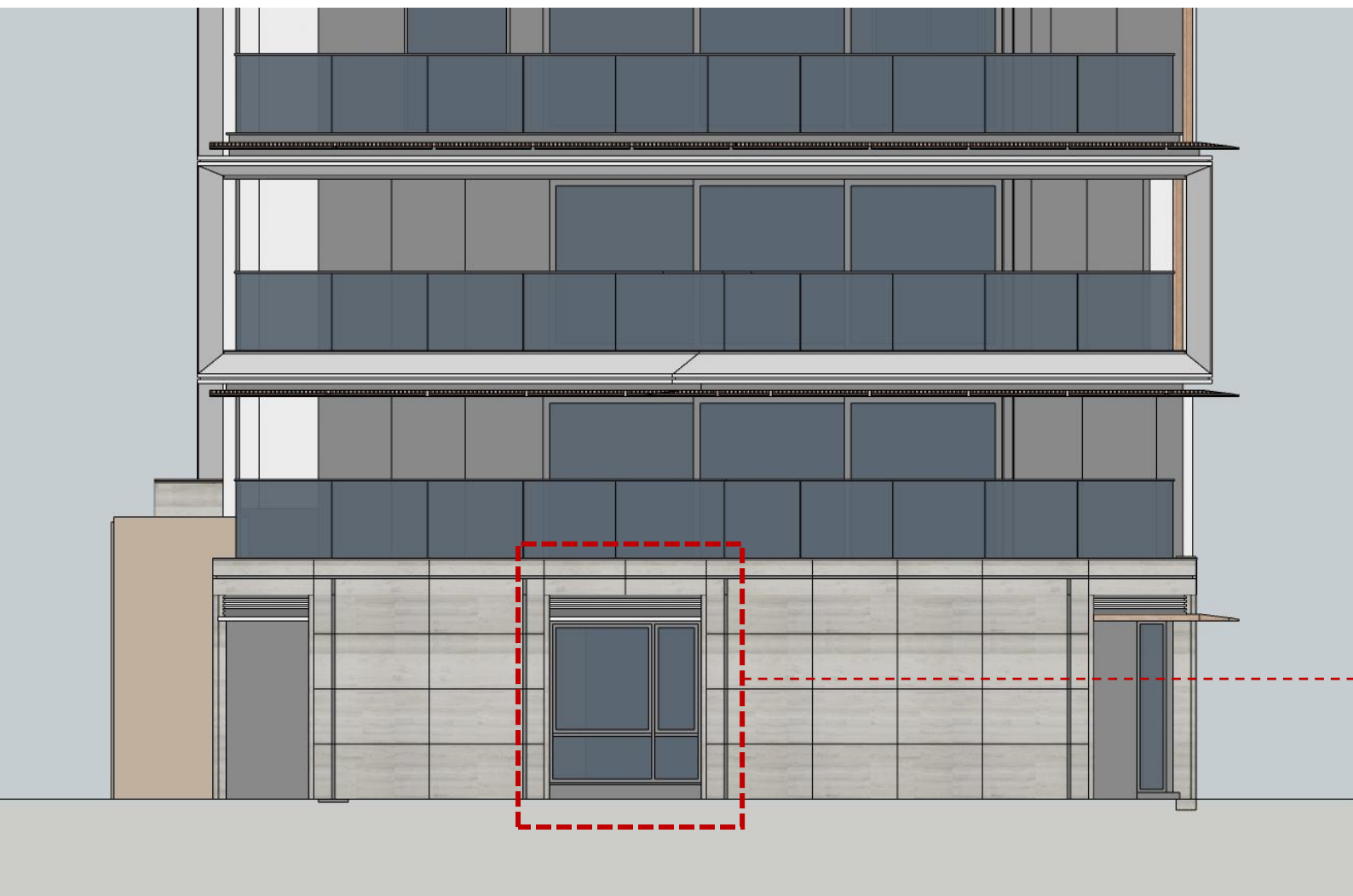
优化调整后



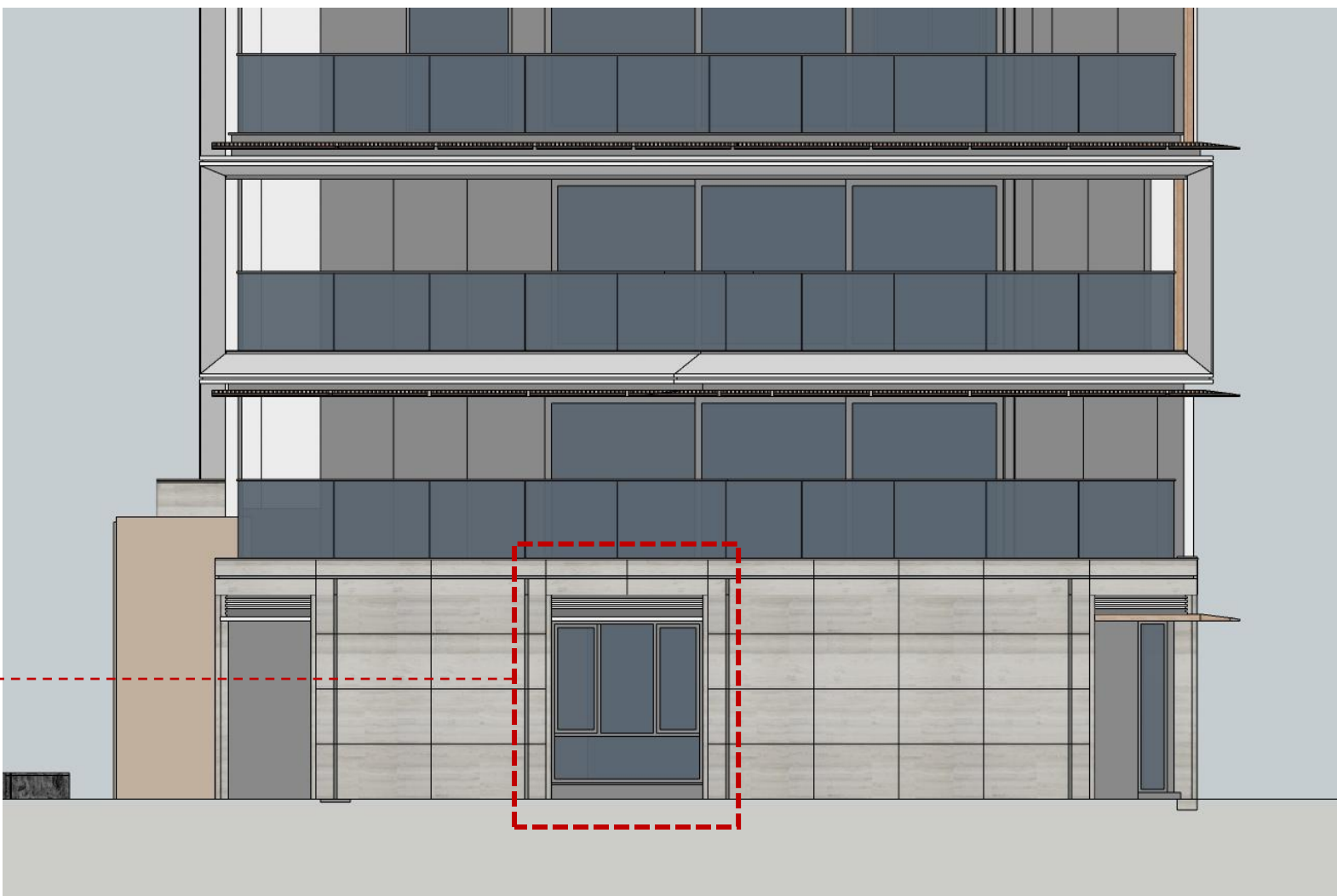
优化调整内容：7、住宅楼局部立面造型优化调整

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

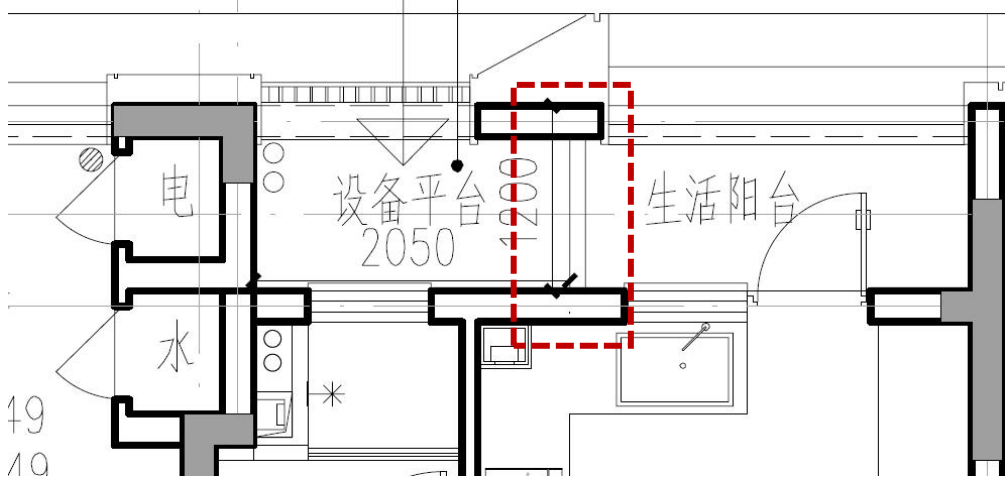


优化调整内容：8、住宅楼局部平面优化调整

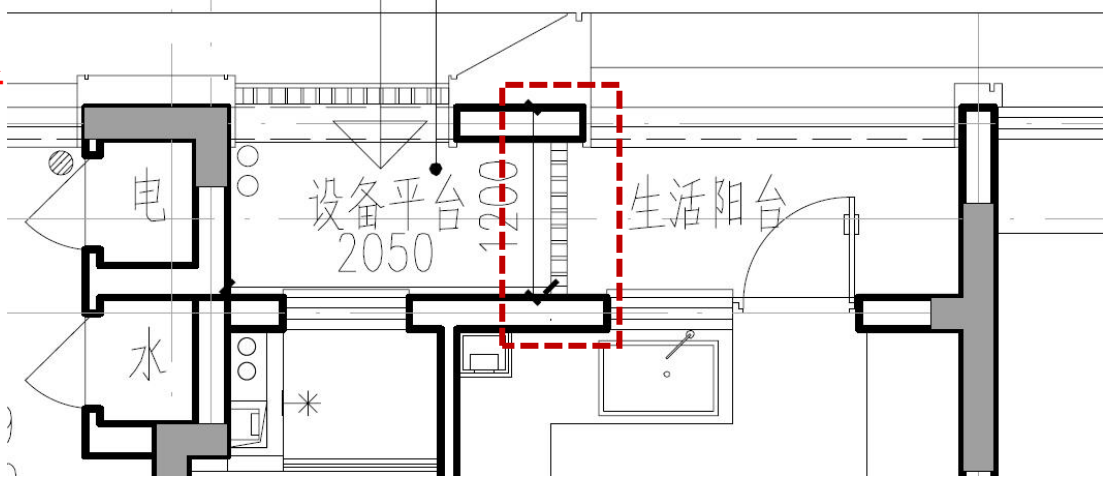
1#~3#住宅楼、5#~13#住宅楼、15#~17#住宅楼

- 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

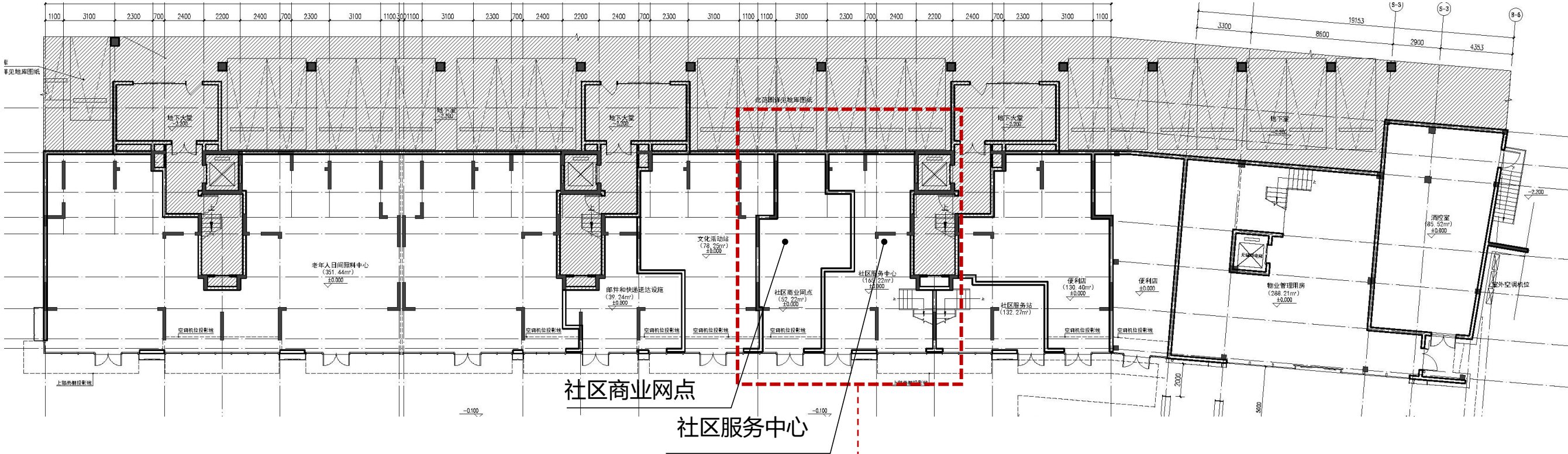


优化调整内容：8、住宅楼局部平面优化调整

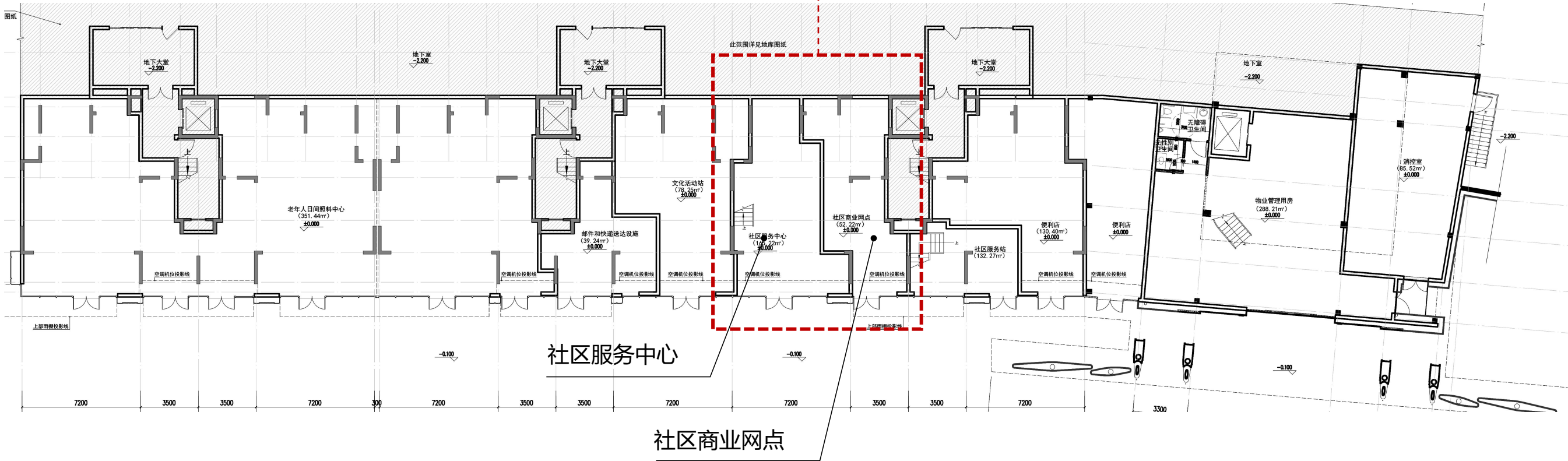
12#住宅楼配套位置调整

- 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

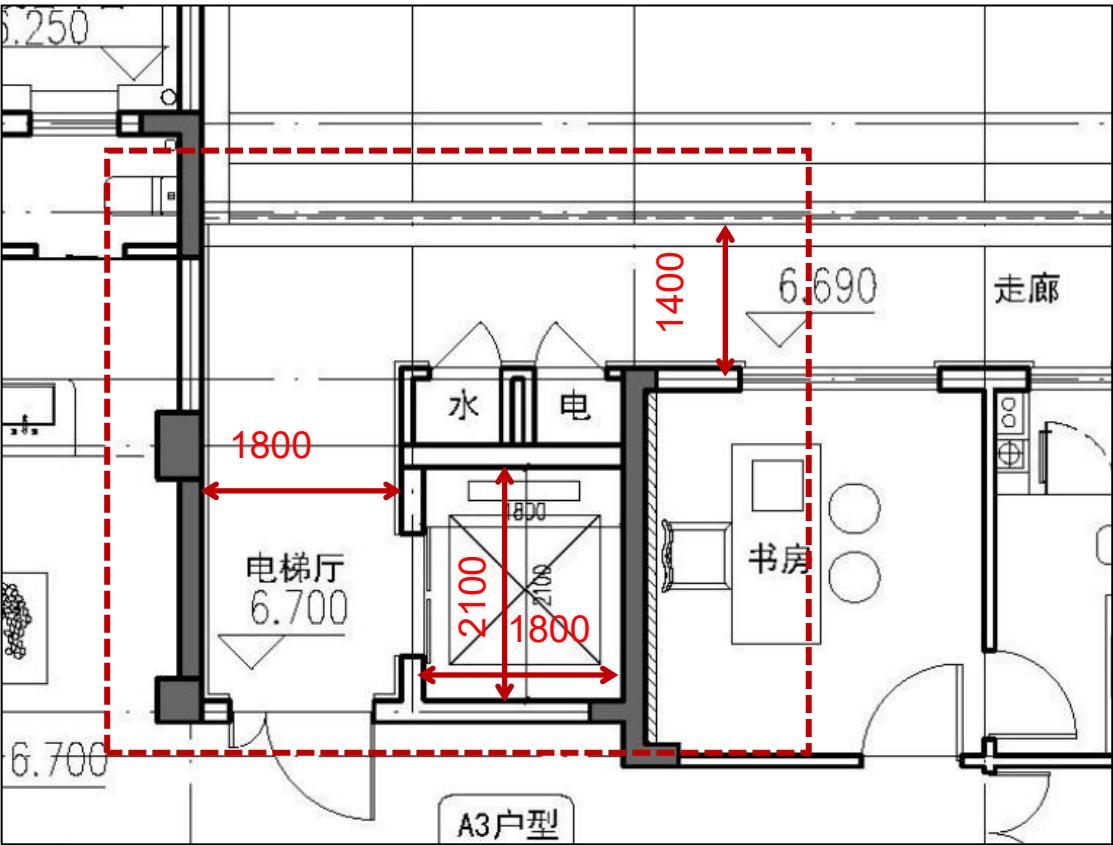
电梯井道扩大相关调整说明

①18#~23#住宅楼、25#~33#住宅楼

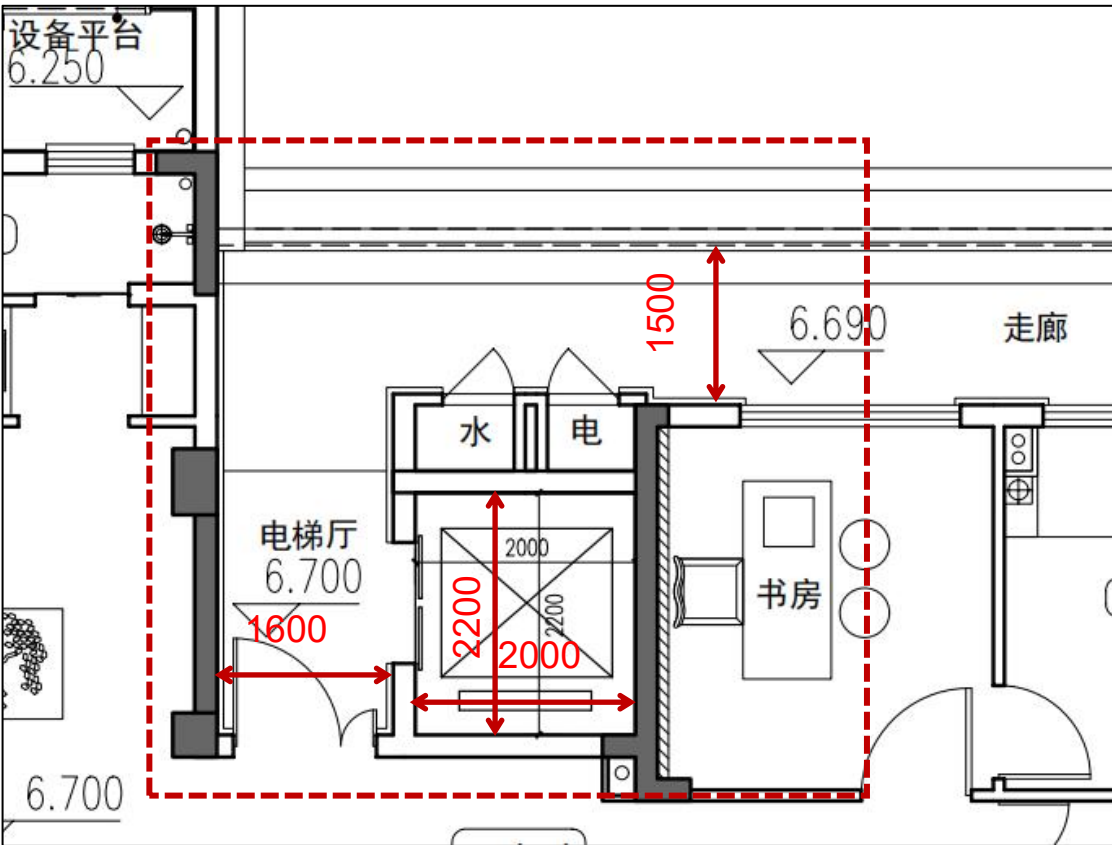
住宅楼：为提升品质增加乘梯舒适感，所有电梯井道由原先2100mmX1800mm，调整为2200mmX2000mm，水电井尺寸相应调整，走廊外扩100mm。

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。

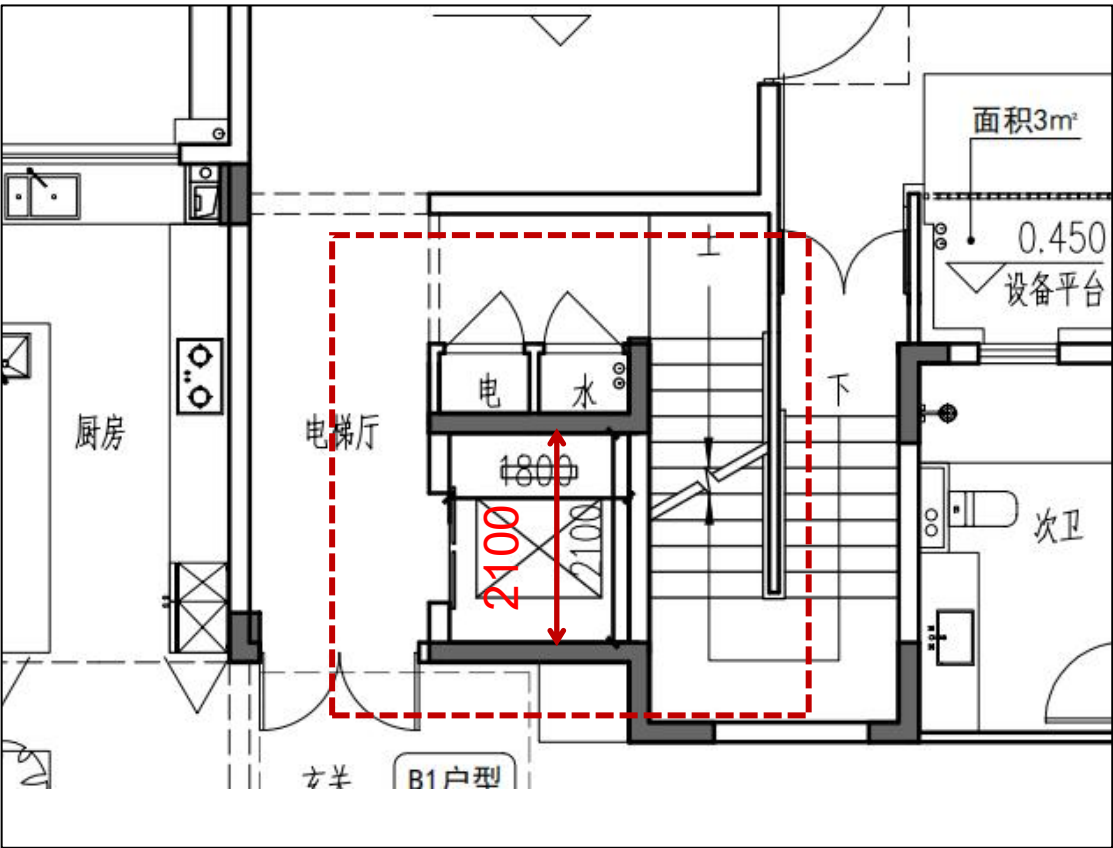
优化调整前（18#~23#住宅楼、25#~33#住宅楼）



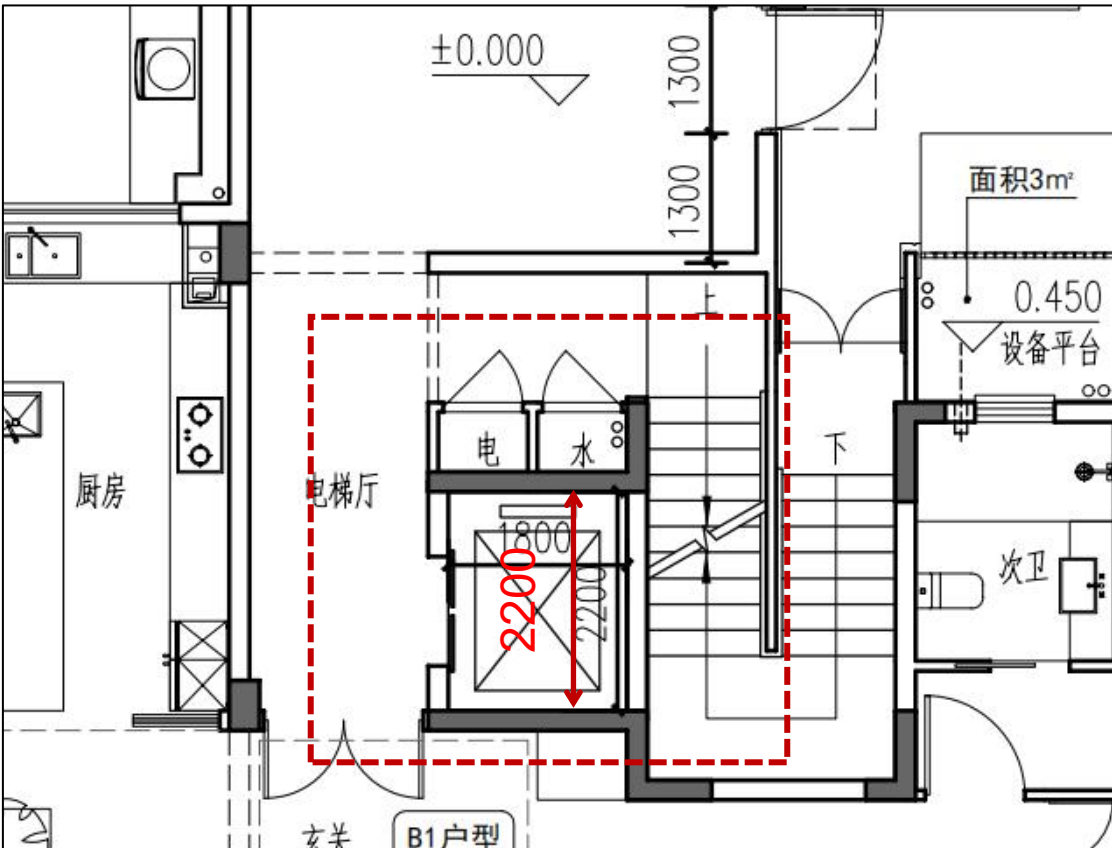
优化调整后（18#~23#住宅楼、25#~33#住宅楼）



优化调整前（35#~37#住宅楼）



优化调整后（35#~37#住宅楼）



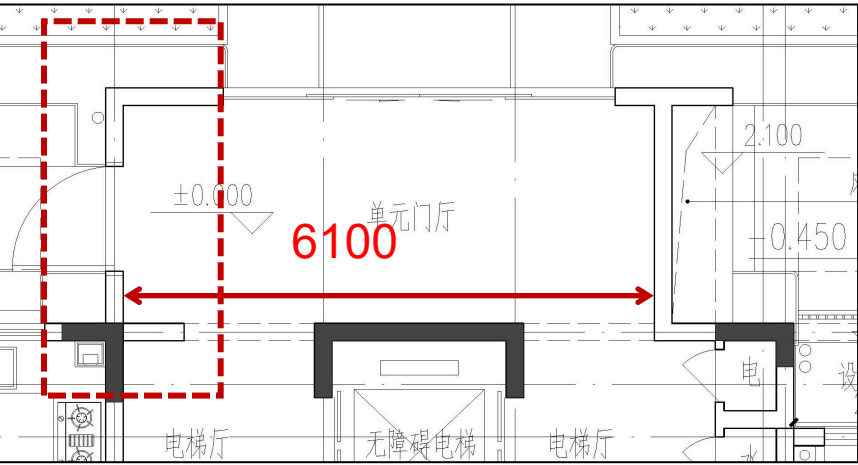
优化调整内容：8、住宅楼局部平面优化调整

电梯井道扩大相关调整说明

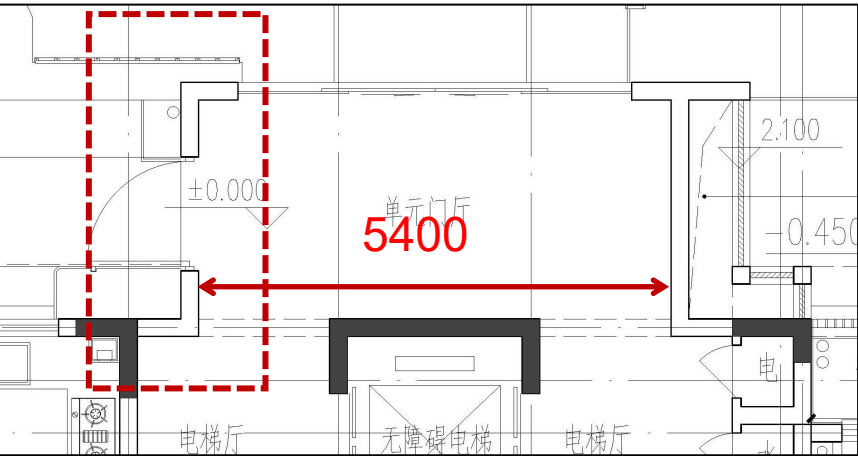
②走廊外扩100mm引起面积增约98m²左右，面积需要整体平衡，各住宅单元门厅尺度缩小。

③**总计容面积不变。**

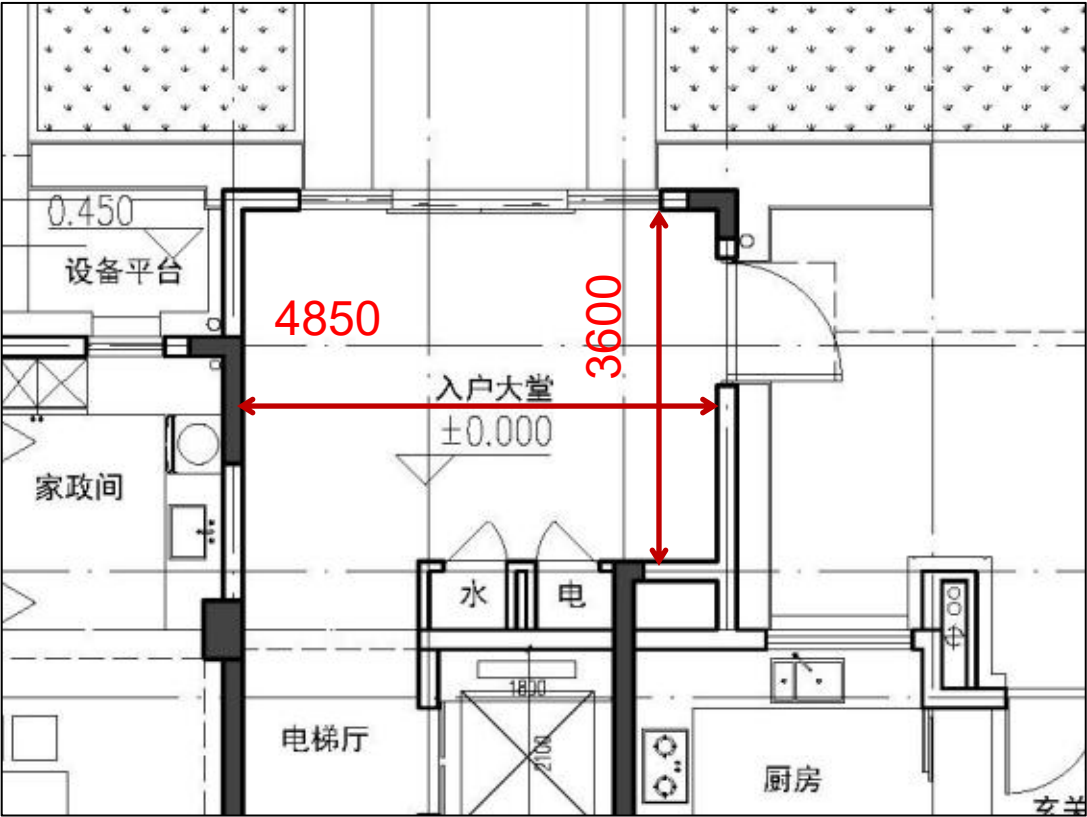
优化调整前（1#~3#住宅楼、5#~13#住宅楼、15#~17#住宅楼）



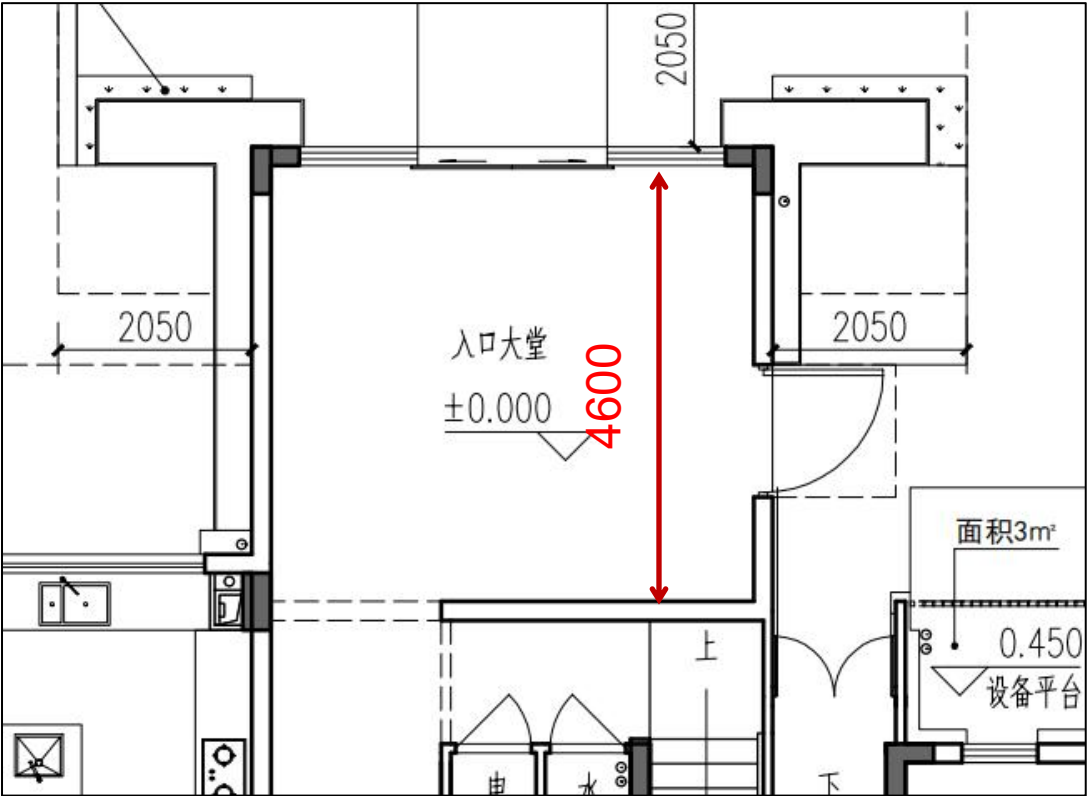
优化调整后（1#~3#住宅楼、5#~13#住宅楼、15#~17#住宅楼）



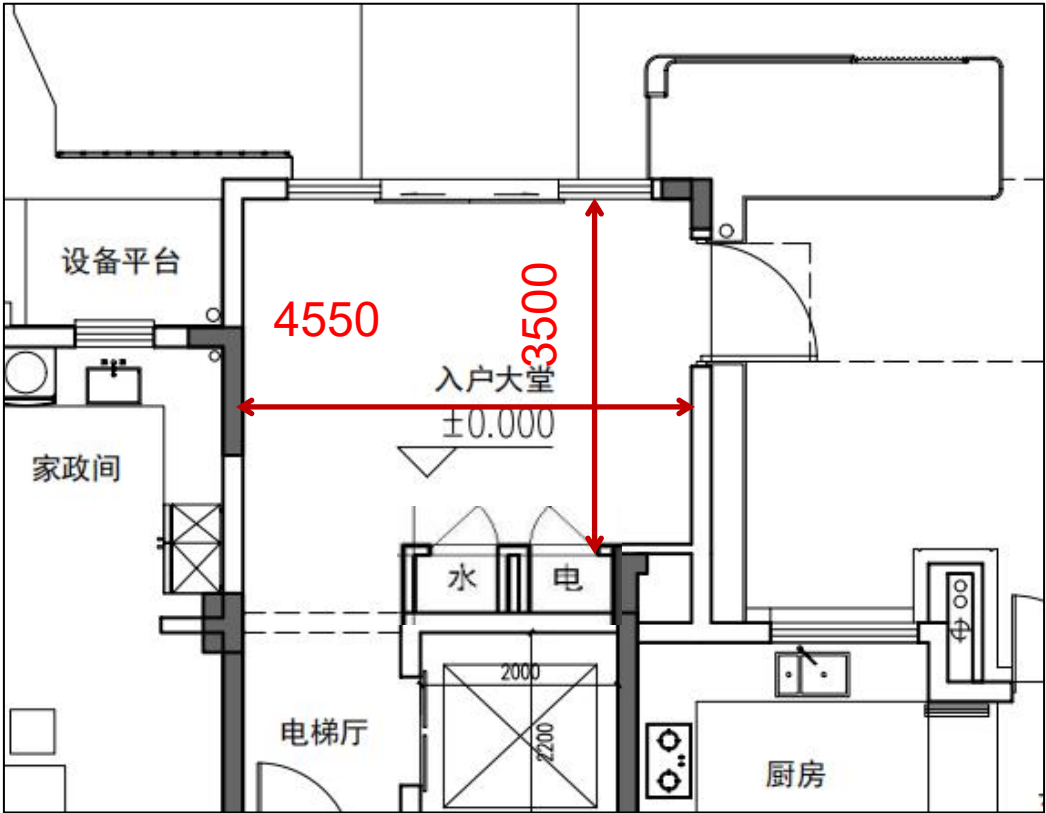
优化调整前（18#~23#住宅楼、25#~33#住宅楼）



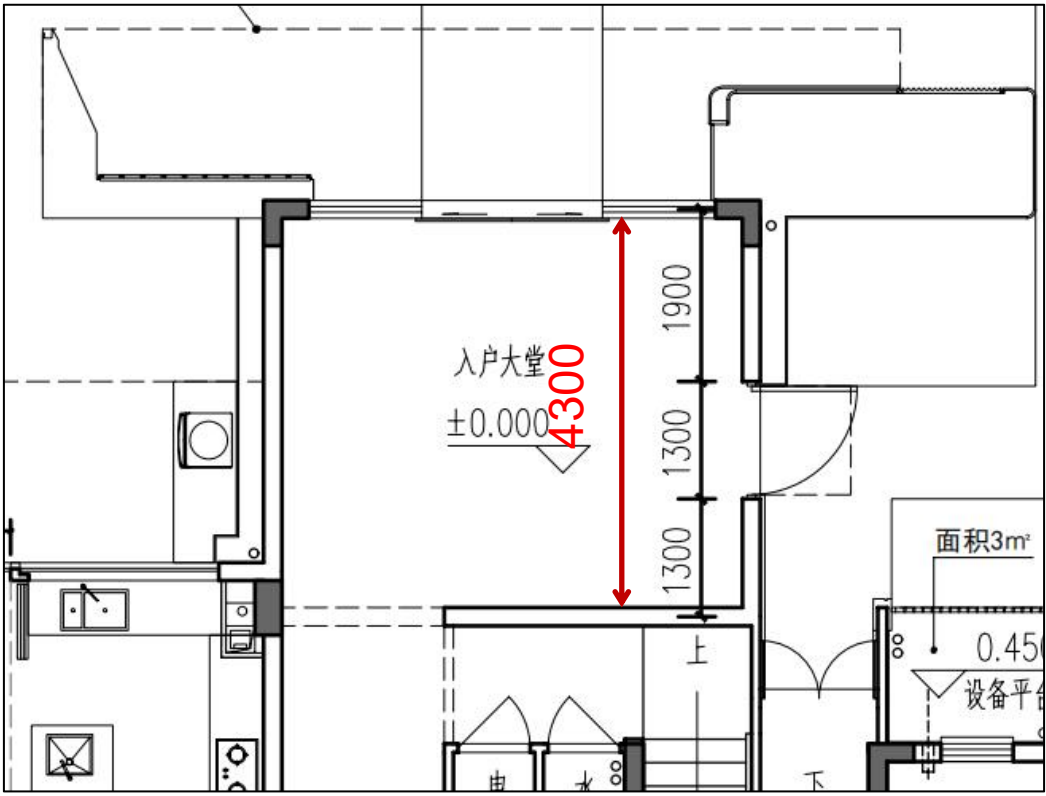
优化调整前（35#~37#住宅楼）



优化调整后（18#~23#住宅楼、25#~33#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

现方案

A区地下室组合平面图

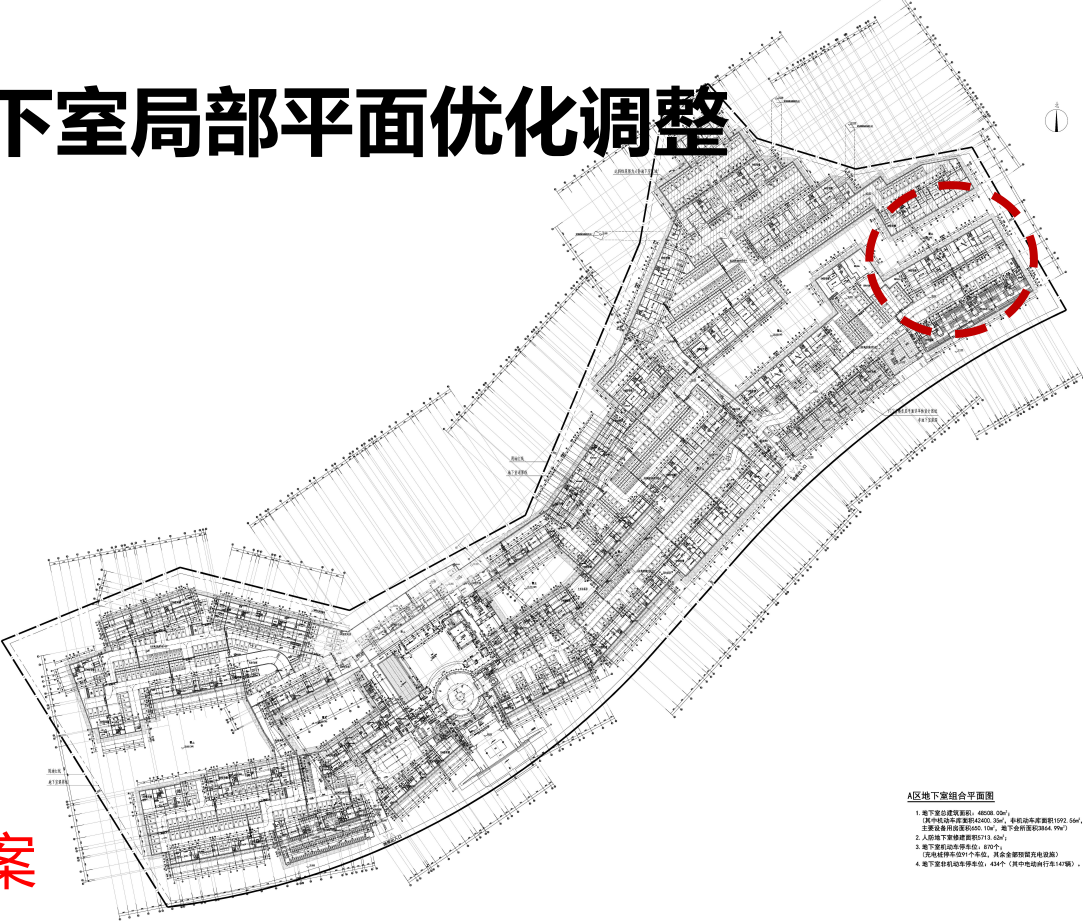
- 1. 地下室总建筑面积：48508.00m²；
（其中机动车库面积42400.35m²，非机动车库面积1592.56m²，主要设备用房面积650.10m²，地下会所面积3864.99m²）
- 2. 人防地下室修建面积5713.62m²；
- 3. 地下室机动车停车位：870个；
（充电桩停车位91个车位，其余全部预留充电设施）
- 4. 地下室非机动车停车位：434个（其中电动自行车147辆）。

地下室组合平面图 1:250

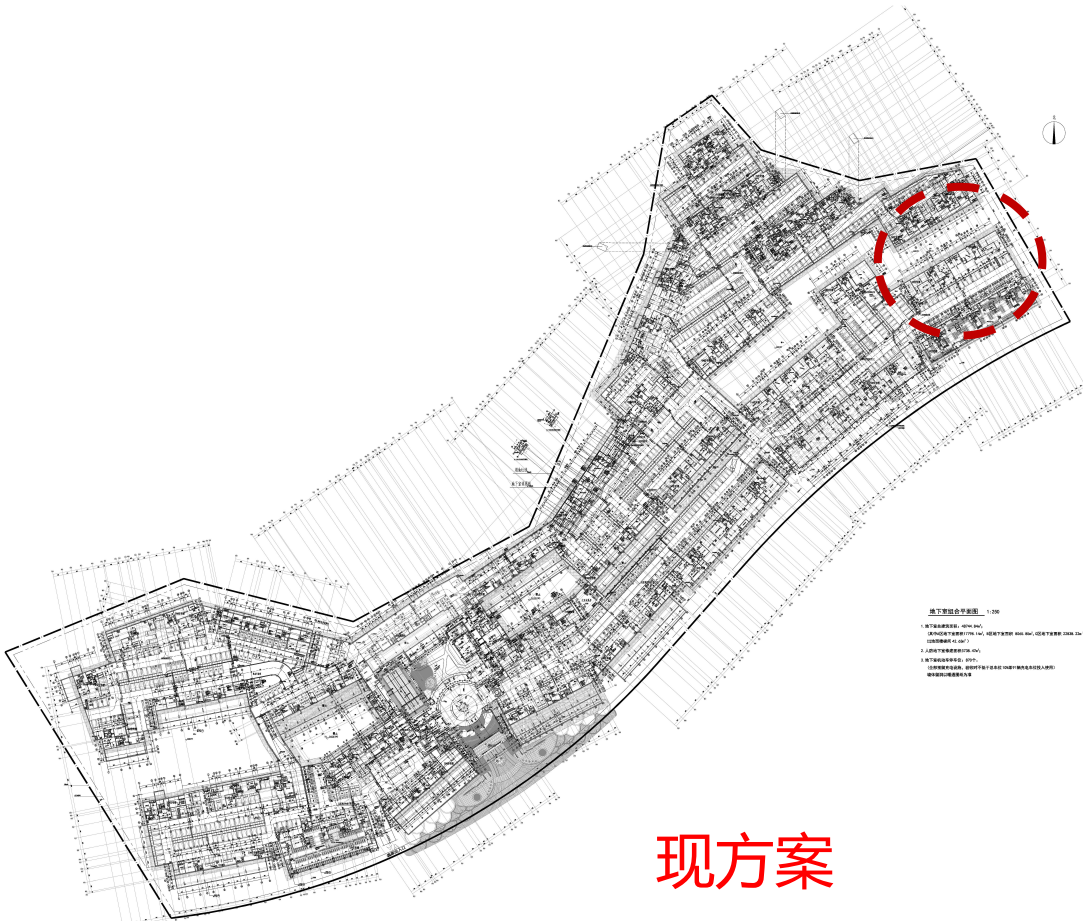
- 1. 地下室总建筑面积：48744.84m²；
（其中A区地下室面积17798.14m²，B区地下室面积 8065.85m²，C区地下室面积 22838.22m²
出地面楼梯间 42.63m²）
- 2. 人防地下室修建面积5738.47m²；
- 3. 地下室机动车停车位：870个。
（全部预留充电设施，验收时不低于总车位10%即91辆充电车位投入使用）
墙体留洞以暖通图纸为准

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



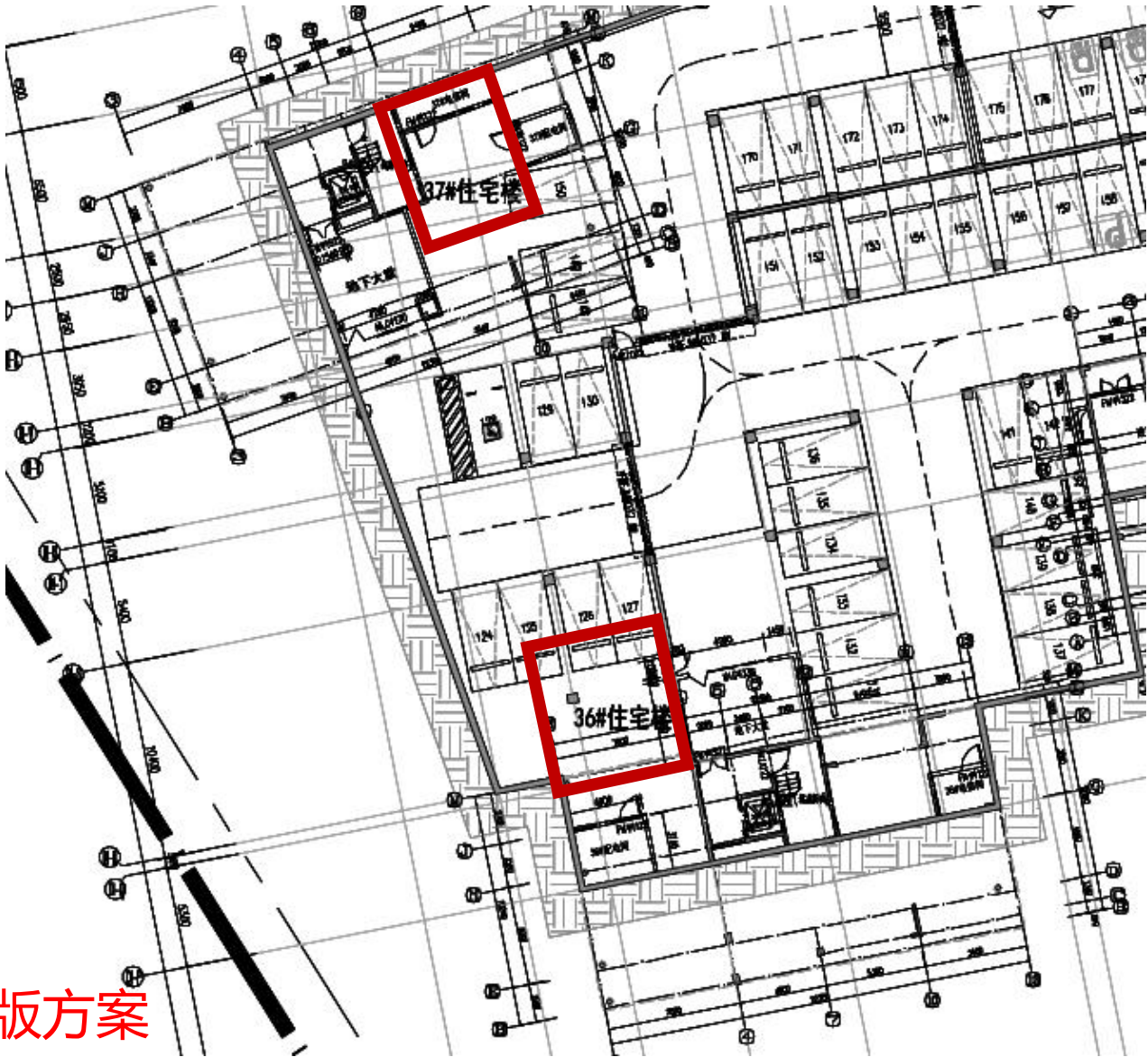
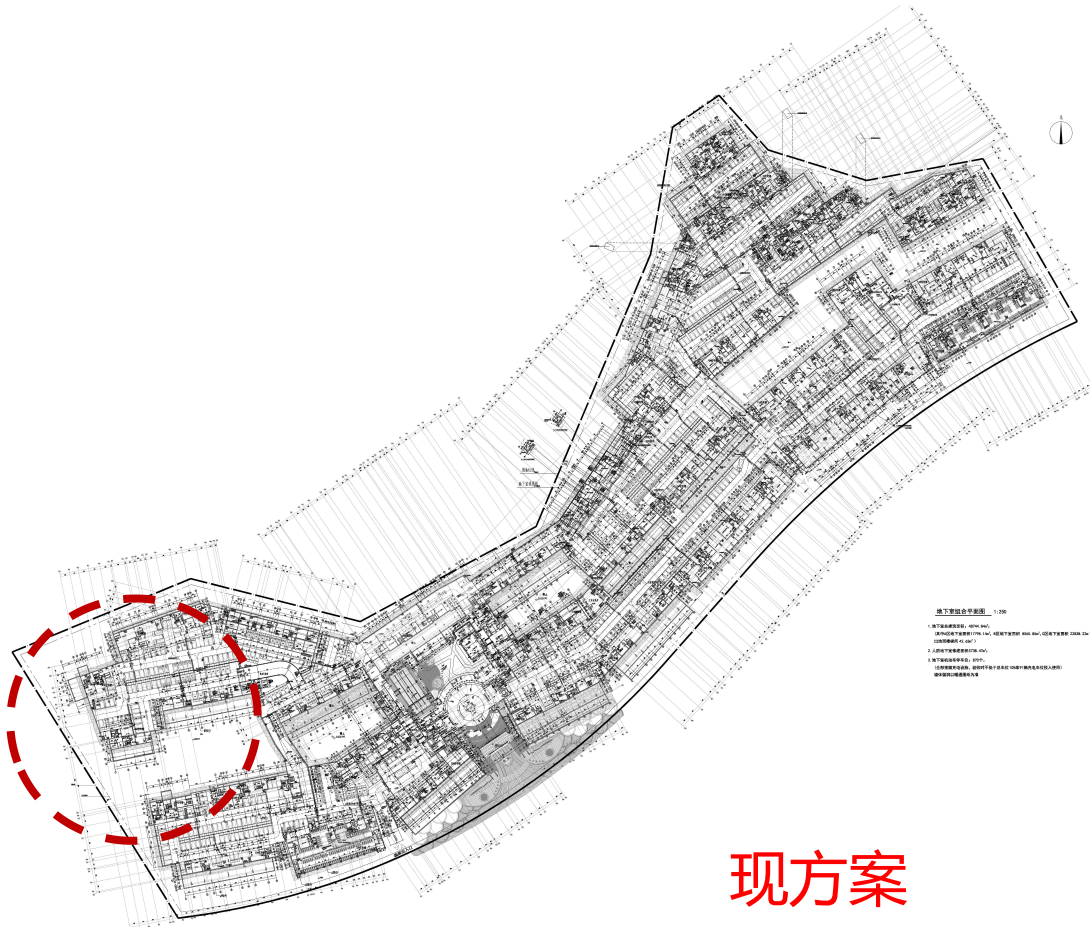
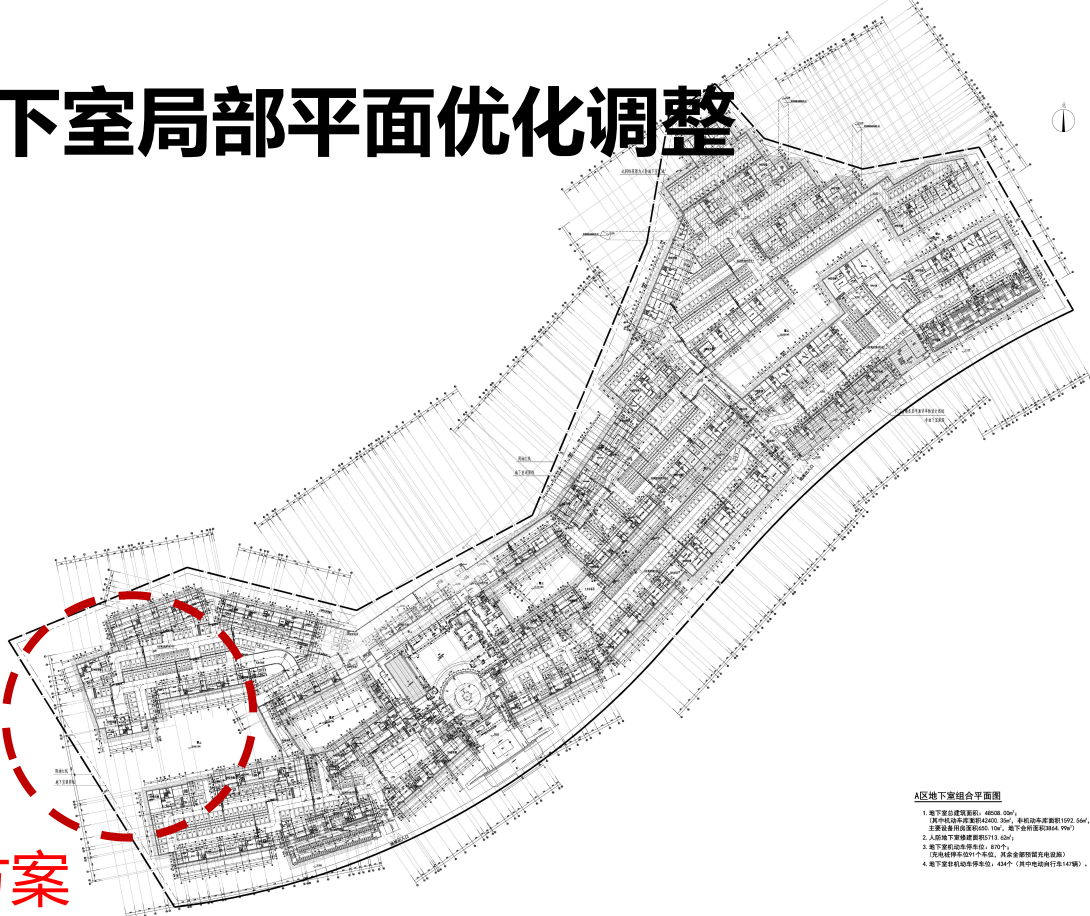
报规版方案



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。



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3.89㎡，从而地上建筑面积、总建筑面积都增加3.89㎡
- ④变配电房由于轮廓修改，面积增大：19.74㎡
- ⑤架空层由于单元门厅尺度修改，增大：0.12㎡
- ⑥大门造型调整，面积减少：15.97㎡
- ⑦地下室优化局部边界调整，面积增加194.21 ㎡
- ⑧由于单元门头造型修改，建筑基底面积减少：70.8㎡
- 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			㎡	82682.31	
2	总建筑面积			㎡	143735.09	
7	其中					
		地上建筑面积		㎡	95227.09	
		地下建筑面积		㎡	48508.00	
			应计容建筑面积	㎡	93679.05	含装配式补偿面积
			实际计容建筑面 积	㎡	90950.54	不含装配式补偿面积
			不计容建筑面积	㎡	52784.55	
2	其中					
			变配电房	㎡	423.75	
			架空层	㎡	533.58	
			大门	㎡	449.57	
			景观构架	㎡	98.51	
		其中	地下室出地面 楼梯间及风井	㎡	42.63	
			地下车库及设 备用房	㎡	48508.00	
			装配式补偿	㎡	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			㎡	21456.08	
5	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		㎡	82682.31	
	总建筑面积		㎡	143933.19	
	其中	地上建筑面积	㎡	95230.98	
		地下建筑面积	㎡	48702.21	
		应计容建筑面积	㎡	93679.05	含装配式补偿面积
		实际计容建筑面积	㎡	90950.54	不含装配式补偿面积
		不计容建筑面积	㎡	52982.65	
2	其中	变配电房	㎡	443.49	
		架空层	㎡	533.70	
		大门	㎡	433.60	
		景观构架	㎡	98.51	
		地下室出地面楼梯间及风井	㎡	42.63	
		地下车库及设备用房	㎡	48702.21	
			装配式补偿	㎡	2728.51
3	容积率		-	1.10	
4	基底建筑面积		㎡	21392.40	
5	建筑密度		%	25.87	≤35%