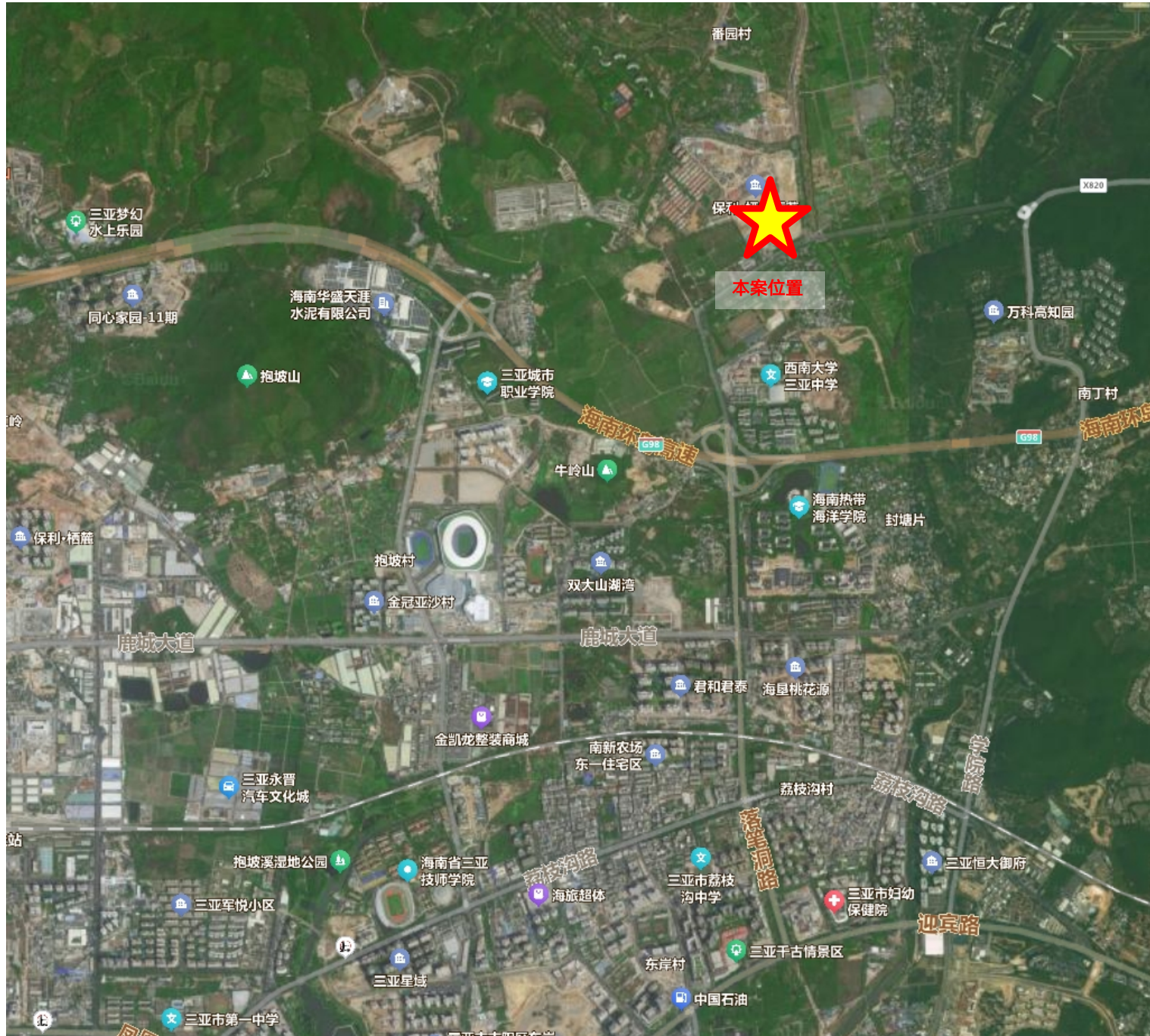


# 区位图



设计单位：上海天华建筑设计有限公司

# 总平面调整对比图

上轮总平面图



拟调整总平面图



## 规划调整说明

因方案优化升级及完善建筑使用功能:

(1-3#住宅综合楼、4#门岗、5-12#住宅楼、15-17#住宅楼、22#物业用房、地下室一单元、地下室二单元已竣备, 非本次报建, 无调整)

1. 住宅楼栋调整: 为适应市场需求, 改善楼宇间通风效果, 故对13#住宅楼位置调整、对18#-21#住宅楼栋户型及位置调整。

2. 其他调整: 在21#楼南侧新增小区出入口门楼; 南侧地库出入口因住宅楼梯位置调整而变化位置并一体化打造。

3. 内部道路调整: 调整21#楼附近的内部道路。

4. 门岗调整: 调整南侧门岗位置, 由原21#楼西侧调整为21#楼南侧小区入口门楼内, 且由成品门岗调整为门岗。

设计单位: 上海天华建筑设计有限公司

# 总指标调整对比图

## 上轮总指标

BL-04-08地块项目经济技术总指标表			
名称	单位	数量	备注
总用地面积	m <sup>2</sup>	68756.63	
总建筑面积	m <sup>2</sup>	240018.24	
地上建筑面积	m <sup>2</sup>	183584.93	
地上计容面积	m <sup>2</sup>	171891.58	
其中			
住宅建筑面积	m <sup>2</sup>	170127.47	
商业面积	m <sup>2</sup>	697.38	
其中			
其它街坊商业	m <sup>2</sup>	484.73	≥20m <sup>2</sup>
便利店	m <sup>2</sup>	212.65	50m <sup>2</sup> /千人m <sup>2</sup> 且≥50m <sup>2</sup>
社区配套面积	m <sup>2</sup>	1066.73	
物业管理用房	m <sup>2</sup>	490.95	≥总建筑面积的2%，且≥100m <sup>2</sup> （含社区服务站）
老年服务站	m <sup>2</sup>	300.38	≥60m <sup>2</sup>
社区卫生健康服务站	m <sup>2</sup>	199.62	
开闭所	m <sup>2</sup>	64.03	满足供电局要求
文化活动室	m <sup>2</sup>	11.75	出地面电梯间
地上不计容面积	m <sup>2</sup>	11693.35	
其中			
装配式建筑申请奖励面积	m <sup>2</sup>	5156.75	≤总计容的3%，装配式建筑申请奖励面积设置在1#~3#住宅综合楼2层、5#~13#住宅楼2层及15#~21#住宅楼2层
地上架空面积	m <sup>2</sup>	4862.81	
出地面风井面积	m <sup>2</sup>	275.64	
门岗面积	m <sup>2</sup>	4.07	
屋顶楼梯间、机房	m <sup>2</sup>	1394.08	
地下不计容面积	m <sup>2</sup>	56433.31	其中地下室一单元面积：24143.03m <sup>2</sup> ；地下室二单元面积：18222.63m <sup>2</sup> ；地下室三单元面积：14067.65m <sup>2</sup>
其中			
地下商业网点	m <sup>2</sup>	389.29	仅对小区业主开放使用
地下文化活动室	m <sup>2</sup>	364.04	仅对小区业主开放使用
普通车库	m <sup>2</sup>	42548.12	
非机动车库	m <sup>2</sup>	0.00	
人防车库	m <sup>2</sup>	12850.00	
地下业主食堂	m <sup>2</sup>	281.86	仅对小区业主开放使用
容积率		2.50	
建筑高度最高	米	53.50	
总户数	户	1407	
居住人数	人	4503	3.2人/户
建筑占地面积	m <sup>2</sup>	13571.86	
建筑密度	%	19.74%	≤22%
绿地率	%	40.0%	≥40%
机动车停车位	辆	1738	住宅>144m <sup>2</sup> 按1.5车位/户，≤144m <sup>2</sup> 按1.2车位/户，社区配套按1.0车位/100m <sup>2</sup> ，零售商业按1.2车位/100m <sup>2</sup> ，社区医疗按1.0车位/100m <sup>2</sup> ，均为充电车位
其中			
地上停车位	辆	204	所有车位均预留充电条件
地下停车位	辆	1534	所有车位均预留充电条件，其中196个达到投入使用条件
非机动车位	辆	2951	住宅按2.0个/户，社区配套按2.0个/100m <sup>2</sup> ，零售商业按5.0车位/100m <sup>2</sup> ，社区医疗按3.0车位/100m <sup>2</sup>
其中			
地上非机动车停车位	辆	2951	

## 拟调整总指标

BL-04-08地块项目经济技术总指标表			
名称	单位	数量	备注
总用地面积	m <sup>2</sup>	68756.63	
总建筑面积	m <sup>2</sup>	243078.09	
地上建筑面积	m <sup>2</sup>	185830.29	
地上计容面积	m <sup>2</sup>	171891.58	
其中			
住宅建筑面积	m <sup>2</sup>	170127.47	
商业面积	m <sup>2</sup>	697.38	
其中			
其它街坊商业	m <sup>2</sup>	484.73	≥20m <sup>2</sup>
便利店	m <sup>2</sup>	212.65	50m <sup>2</sup> /千人m <sup>2</sup> 且≥50m <sup>2</sup>
社区配套面积	m <sup>2</sup>	1066.73	
物业管理用房	m <sup>2</sup>	490.95	≥总建筑面积的2%，且≥100m <sup>2</sup> （含社区服务站）
老年服务站	m <sup>2</sup>	300.38	≥60m <sup>2</sup>
社区卫生健康服务站	m <sup>2</sup>	199.62	
开闭所	m <sup>2</sup>	64.03	满足供电局要求；无偿移交
文化活动室	m <sup>2</sup>	11.75	出地面电梯间
地上不计容面积	m <sup>2</sup>	13938.71	
其中			
装配式建筑申请奖励面积	m <sup>2</sup>	5156.75	≤总计容的3%，装配式建筑申请奖励面积设置在1#~3#住宅综合楼2层、5#~13#住宅楼2层及15#~21#住宅楼2层
地上架空面积	m <sup>2</sup>	7046.95	
出地面风井面积	m <sup>2</sup>	280.24	
门岗面积	m <sup>2</sup>	13.95	门岗分为南北2处；北侧门岗面积4.07m <sup>2</sup> 、南侧门岗面积9.88m <sup>2</sup>
屋顶楼梯间、机房	m <sup>2</sup>	1440.82	
地下不计容面积	m <sup>2</sup>	57247.80	其中地下室一单元面积：24143.03m <sup>2</sup> ；地下室二单元面积：18198.86m <sup>2</sup> ；地下室三单元面积：14905.91m <sup>2</sup>
其中			
地下商业网点	m <sup>2</sup>	389.29	仅对小区业主开放使用
地下文化活动室	m <sup>2</sup>	364.04	仅对小区业主开放使用
普通车库	m <sup>2</sup>	44967.61	
非机动车库	m <sup>2</sup>	0.00	
人防车库	m <sup>2</sup>	11245.00	
地下食堂	m <sup>2</sup>	281.86	仅对小区业主开放使用
容积率		2.50	
建筑高度最高	米	53.85	
总户数	户	1423	
居住人数	人	4554	3.2人/户
建筑占地面积	m <sup>2</sup>	13819.64	
建筑密度	%	20.10%	≤22%
绿地率	%	40.0%	≥40%
机动车停车位	辆	1750	住宅>144m <sup>2</sup> 按1.5车位/户，≤144m <sup>2</sup> 按1.2车位/户，社区配套按1.0车位/100m <sup>2</sup> ，零售商业按1.2车位/100m <sup>2</sup> ，社区医疗按1.0车位/100m <sup>2</sup> ，均为充电车位
其中			
地上停车位	辆	204	所有车位均预留充电条件
地下停车位	辆	1546	所有车位均预留充电条件，其中196个达到投入使用条件
非机动车位	辆	2951	住宅按2.0个/户，社区配套按2.0个/100m <sup>2</sup> ，零售商业按5.0车位/100m <sup>2</sup> ，社区医疗按3.0车位/100m <sup>2</sup>
其中			
地上非机动车停车位	辆	2951	地上室外非机动车停车位209辆，地上架空层非机动车停车位854辆

## 规划调整说明

### 总指标变化说明：

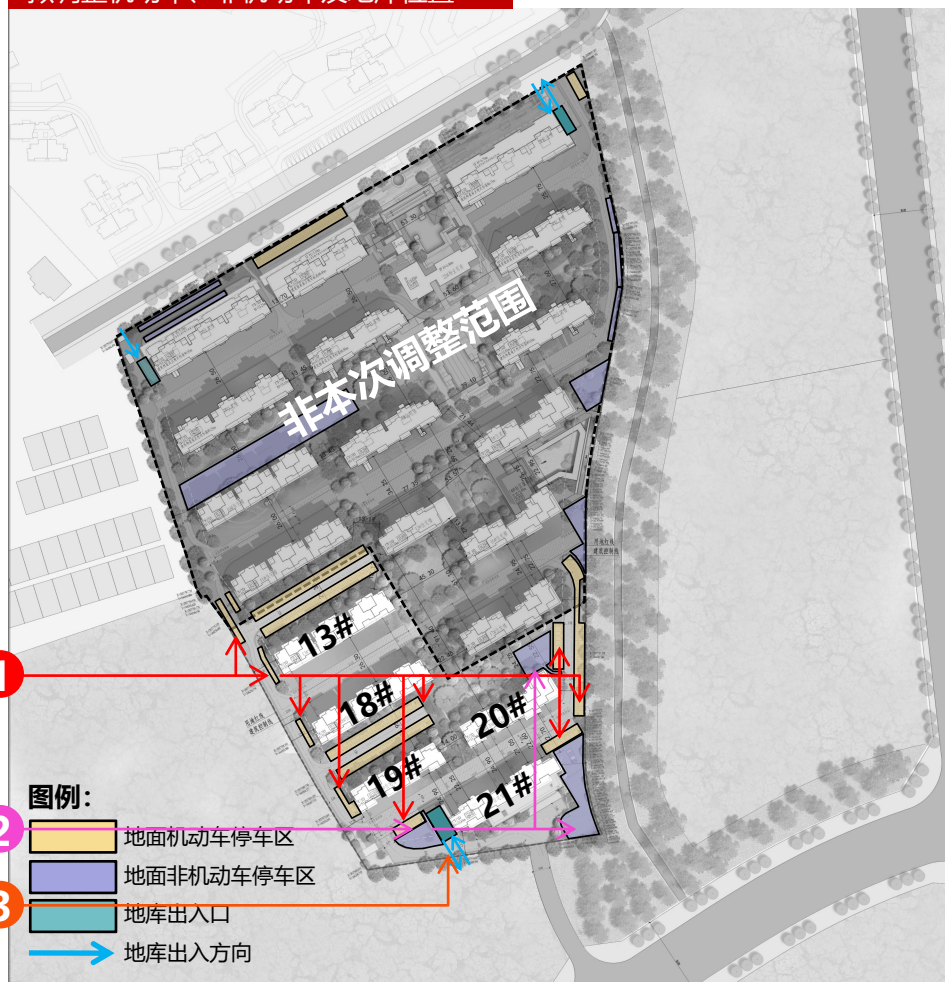
1. 总户数由原1407户调整为1423户，增加16户。
2. 总建筑面积由原240018.24m<sup>2</sup>调整为243078.09m<sup>2</sup>；其中地上计容面积不变；不计容面积由原68126.66m<sup>2</sup>调整为71186.51m<sup>2</sup>。
3. 总机动车车位数量由原1738辆调整为1750辆；其中地上机动车车位数量不变；地下机动车位数量由原1534辆调整为1546辆。
4. 建筑高度最高由原53.50米调整为53.85米。
5. 建筑密度由原19.74%调整为20.10%。

# 机动车、非机动车及地库出入口调整对比图

## 上轮机动车、非机动车及地库位置



## 拟调整机动车、非机动车及地库位置



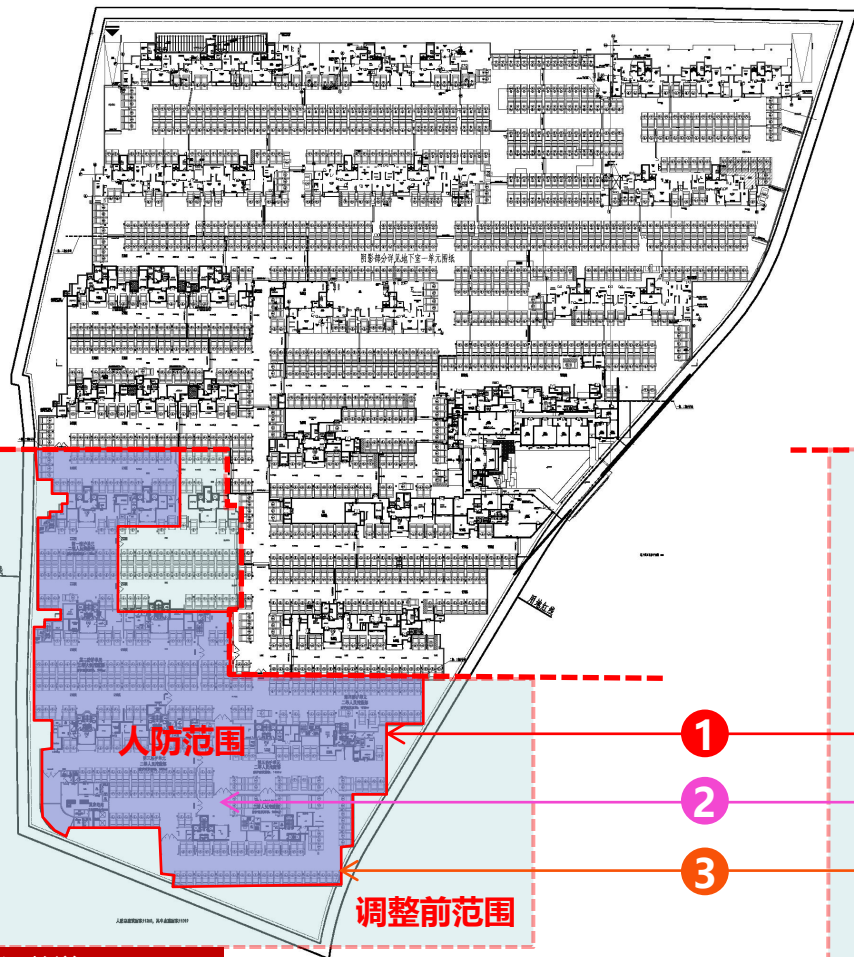
## 规划调整说明

地上机动车、非机动车及地库出入口调整说明:

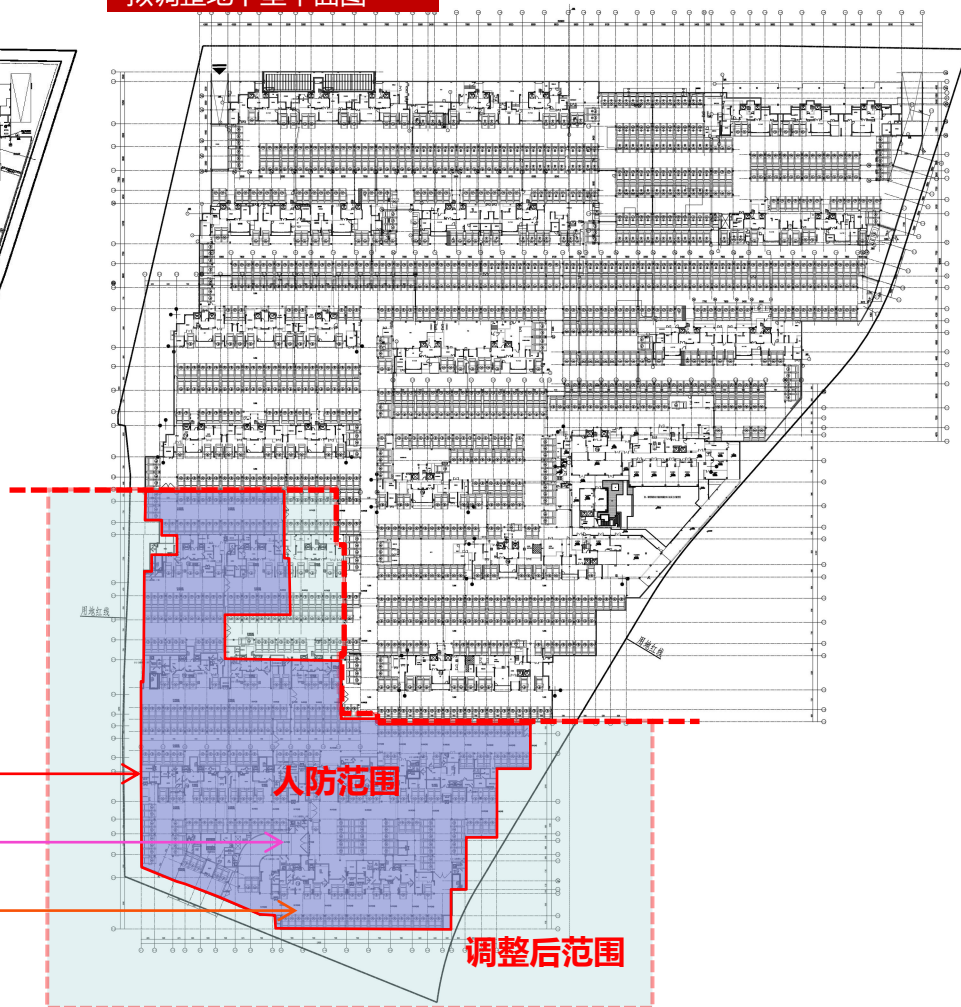
1. 机动车调整: 调整13#楼栋西侧的机动车停车区, 调整18#楼栋南侧及西侧的机动车停车区, 调整19#楼栋西侧的机动车停车区, 调整20#楼栋东侧的机动车停车区, 调整21#楼栋西侧及东侧的机动车停车区(地上机动车车位数量不变)。
2. 非机动车调整: 调整20#楼栋南侧的非机动车停车区, 调整21#楼栋西侧及东侧的非机动车停车区(非机动车车位数量不变)。
3. 地库出入口调整: 南侧地库出入口位置和走向调整。

# 地下室调整对比图

上轮地下室平面图



拟调整地下室平面图



- 1
- 2
- 3

## 规划调整说明

地下室调整说明:

1. 地下室面积调整: 地下室面积由原 $56433.31\text{m}^2$ 调整为 $57247.80\text{m}^2$ , 增加 $814.49\text{m}^2$ 。
2. 地下机动车停车位调整: 地下机动车位数量由原 $1534$ 辆调整为 $1546$ 辆, 增加 $12$ 辆。。
3. 人防调整: 人防范围及位置调整。

# 鸟瞰效果图调整对比图

上轮鸟瞰效果图



拟调整鸟瞰效果图



# 19#楼效果图调整对比图

上轮19#楼效果图



拟调整19#楼效果图



# 20#楼效果图调整对比图

上轮20#楼效果图

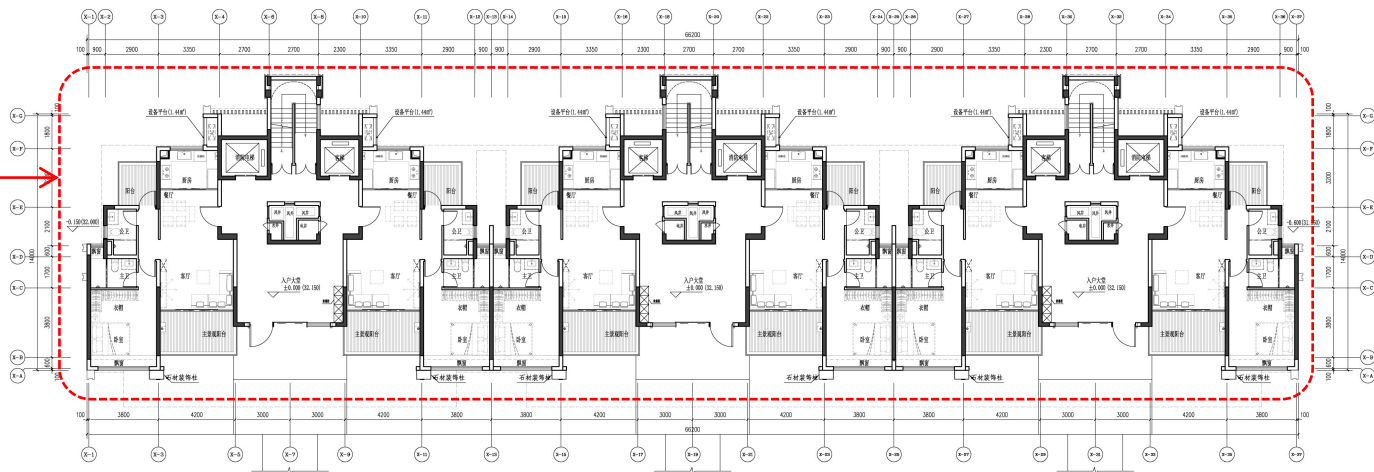


拟调整20#楼效果图



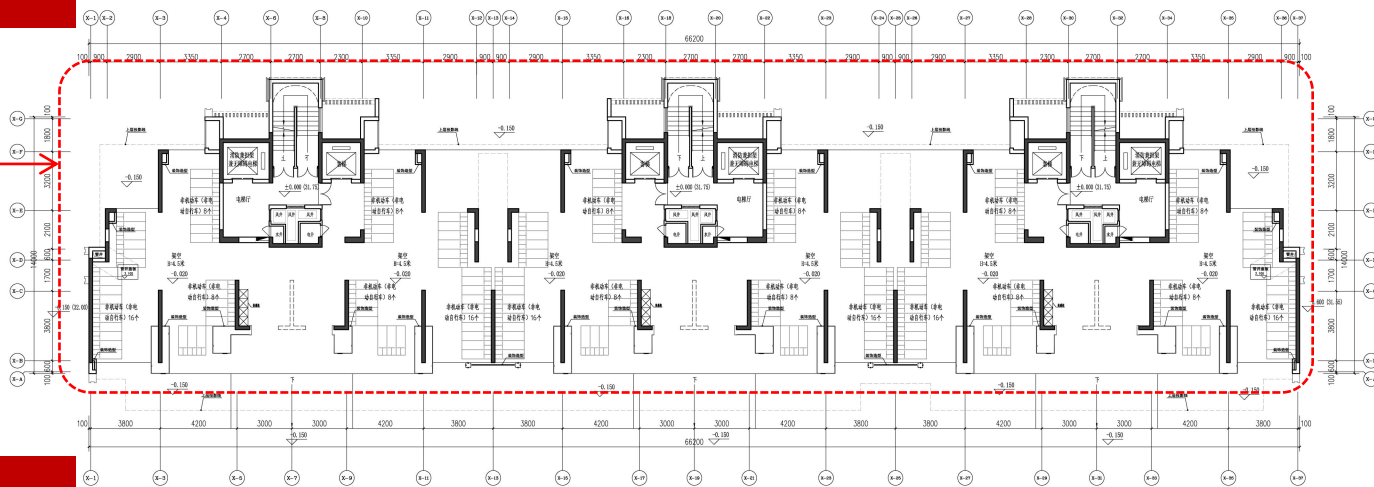
# 13#楼首层平面对比图

调整前户型



原13#楼首层  
首层面积688.84m<sup>2</sup>

调整后户型



2

调整后13#楼首层  
首层面积782.32m<sup>2</sup>

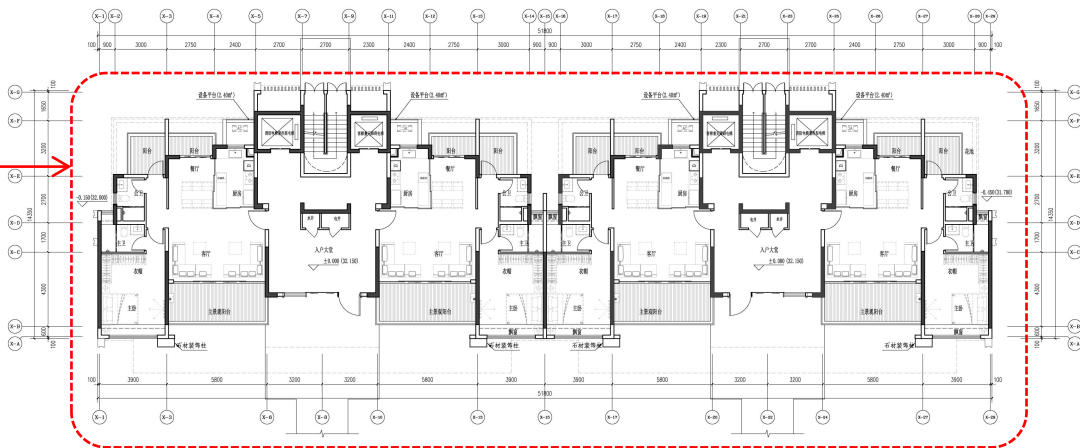
规划调整说明

13#楼调整说明:

1. 13#楼首层由原6户落地户型调整为全架空; 部分装饰造型有调整且首层增加非机动车(非电动自行车)停车。
2. 13#楼首层面积由原688.84m<sup>2</sup>调整为782.32m<sup>2</sup>。

# 18#楼首层平面对比图

调整前户型

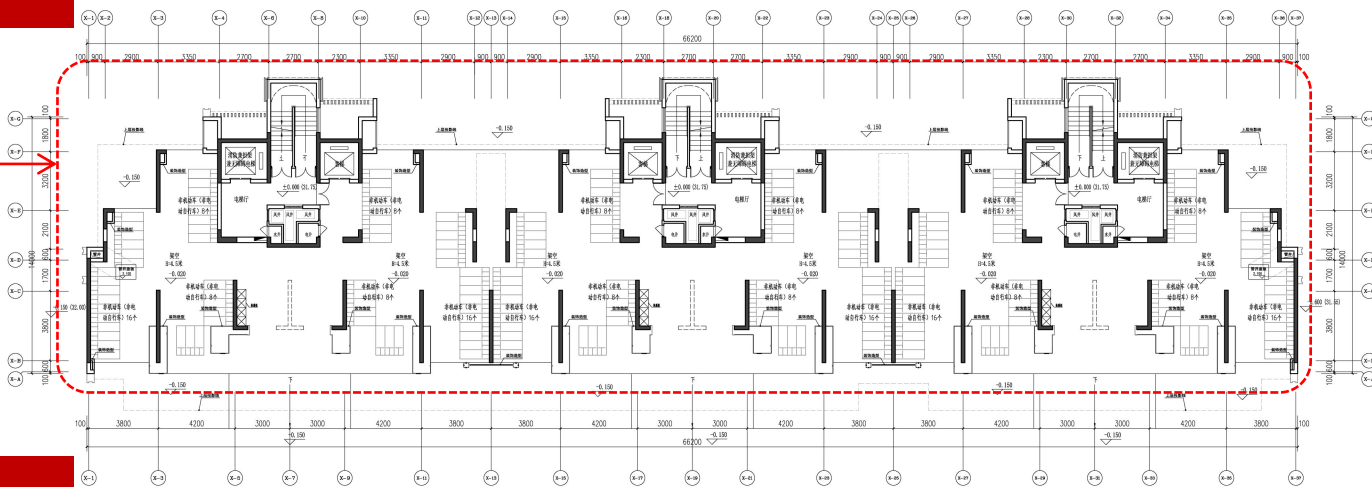


原18#楼首层

首层面积518.06m<sup>2</sup>



调整后户型



调整后18#楼首层

首层面积782.32m<sup>2</sup>

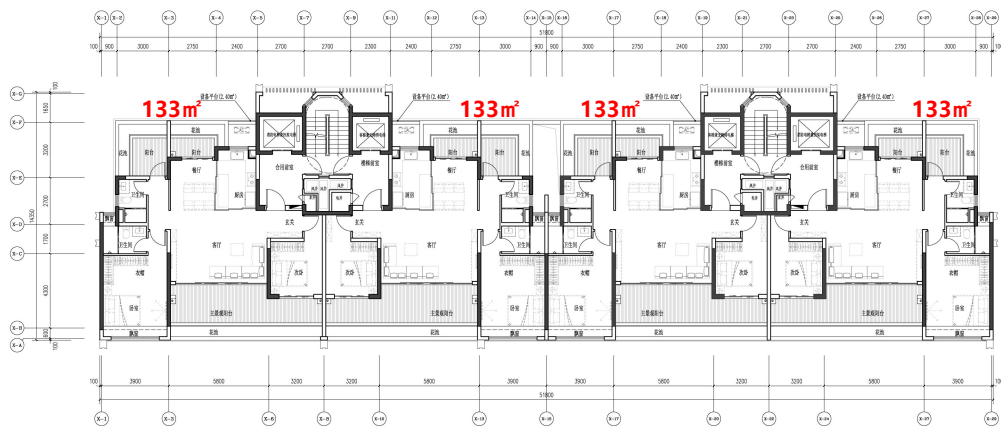
规划调整说明

18#楼调整说明:

1. 18#楼首层由原4户落地户型调整为全架空; 部分装饰造型有调整且首层增加非机动车(非电动自行车)停车。
2. 18#楼首层面积由原518.06m<sup>2</sup>调整为782.32m<sup>2</sup>。

# 18#楼标准层平面对比图

调整前户型

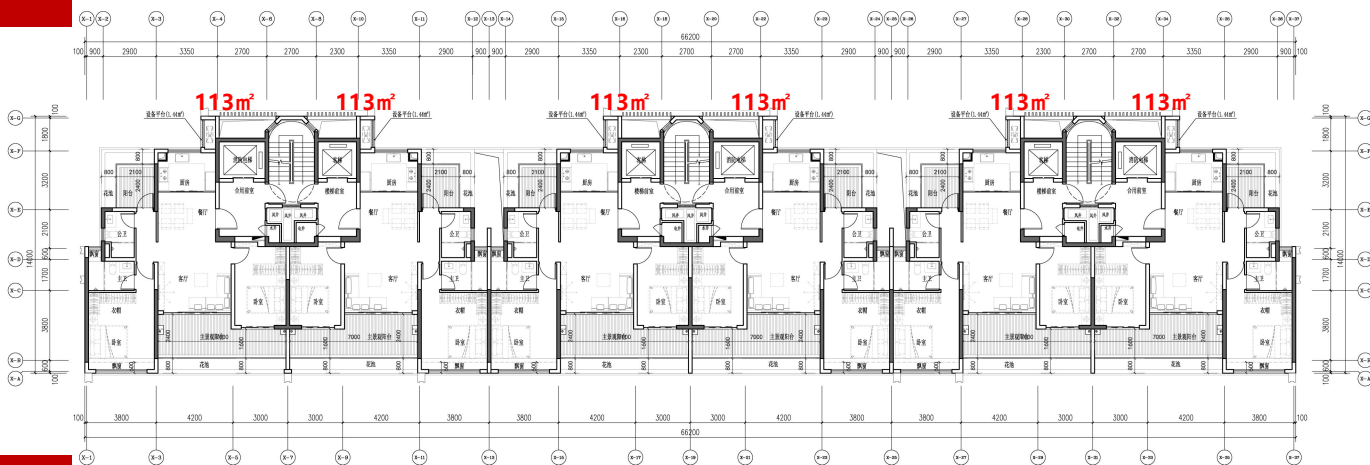


原18#楼标准层

(133m<sup>2</sup>户型)

标准层面积517.02m<sup>2</sup>

调整后户型



1

2

调整后18#楼标准层

(113m<sup>2</sup>户型)

标准层面积668.36m<sup>2</sup>

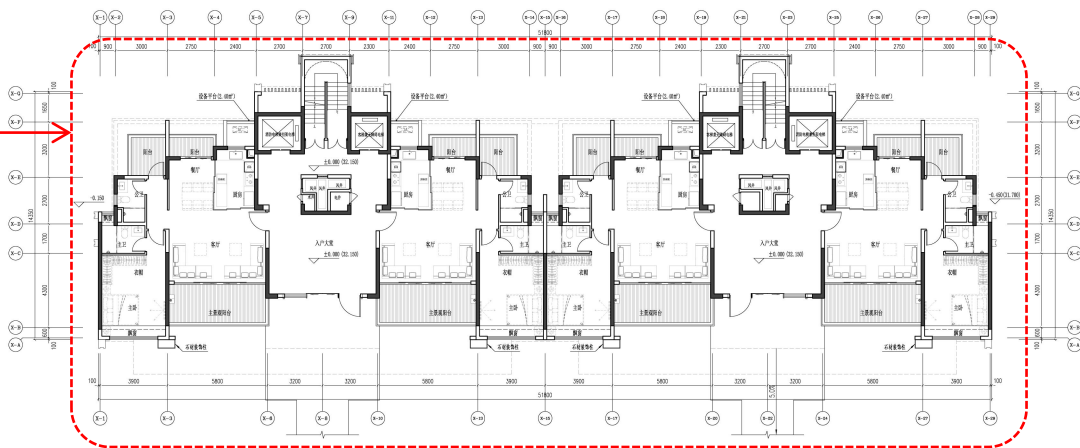
规划调整说明

18#楼调整说明:

1. 18#楼标准层由原133m<sup>2</sup>户型调整为113m<sup>2</sup>户型。
2. 18#楼标准层面积由原517.02m<sup>2</sup>调整为668.36m<sup>2</sup>。

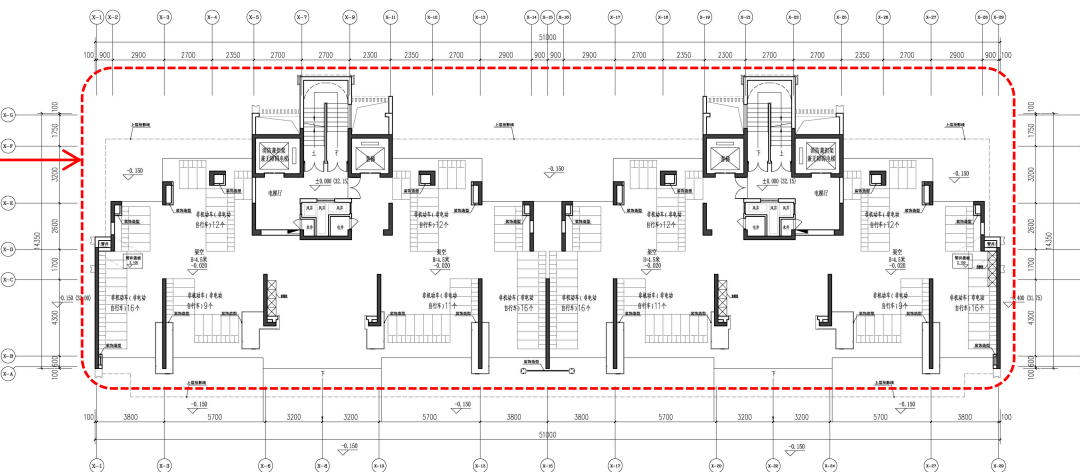
# 19#楼首层平面对比图

调整前户型



原19#楼首层  
首层面积530.11m<sup>2</sup>

调整后户型



调整后19#楼首层  
首层面积571.78m<sup>2</sup>

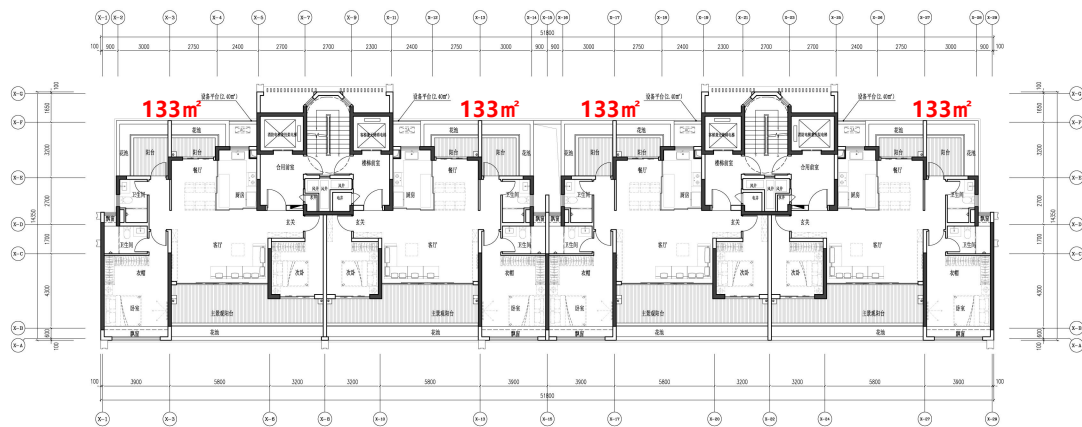
规划调整说明

19#楼调整说明:

1. 19#楼首层由原4户落地户型调整为全架空; 部分装饰造型有调整且首层增加非机动车(非电动自行车)停车。
2. 19#楼首层面积由原530.11m<sup>2</sup>调整为571.78m<sup>2</sup>。

# 19#楼标准层平面对比图

调整前户型

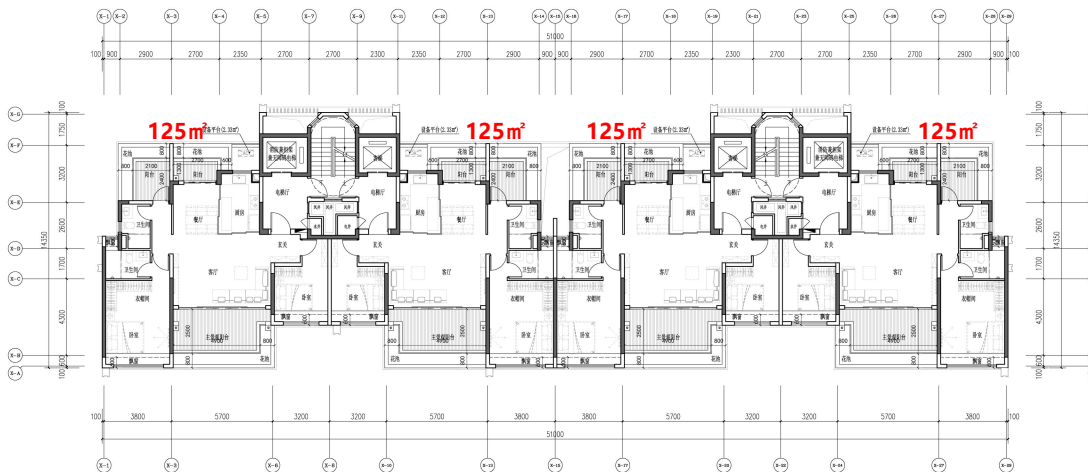


原19#楼标准层

(133m<sup>2</sup>户型)

标准层面积517.02m<sup>2</sup>

调整后户型



调整后19#楼标准层

(125m<sup>2</sup>户型)

标准层面积484.66m<sup>2</sup>

规划调整说明

19#楼调整说明:

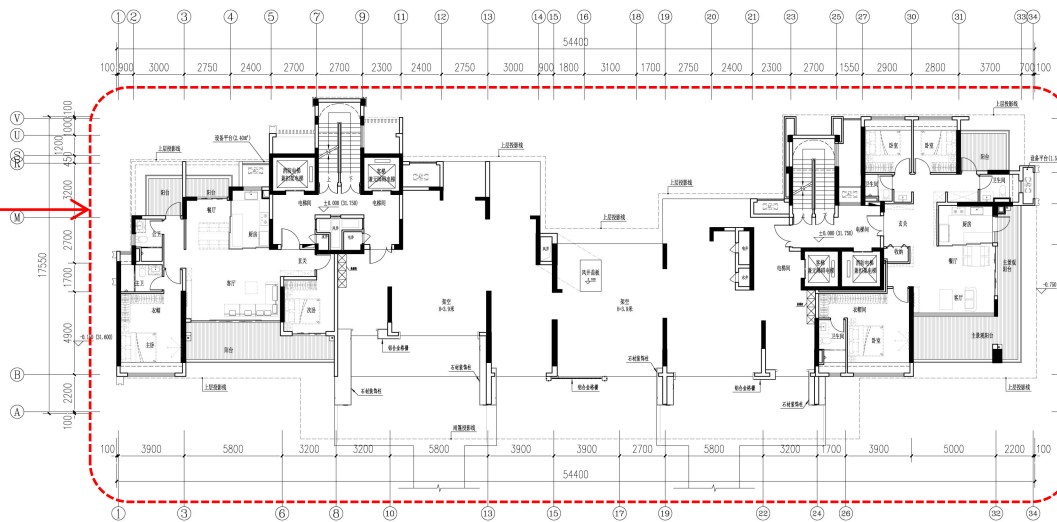
1. 19#楼标准层由原133m<sup>2</sup>户型调整为125m<sup>2</sup>户型。
2. 19#楼标准层面积由原517.02m<sup>2</sup>调整为484.66m<sup>2</sup>。

1

2

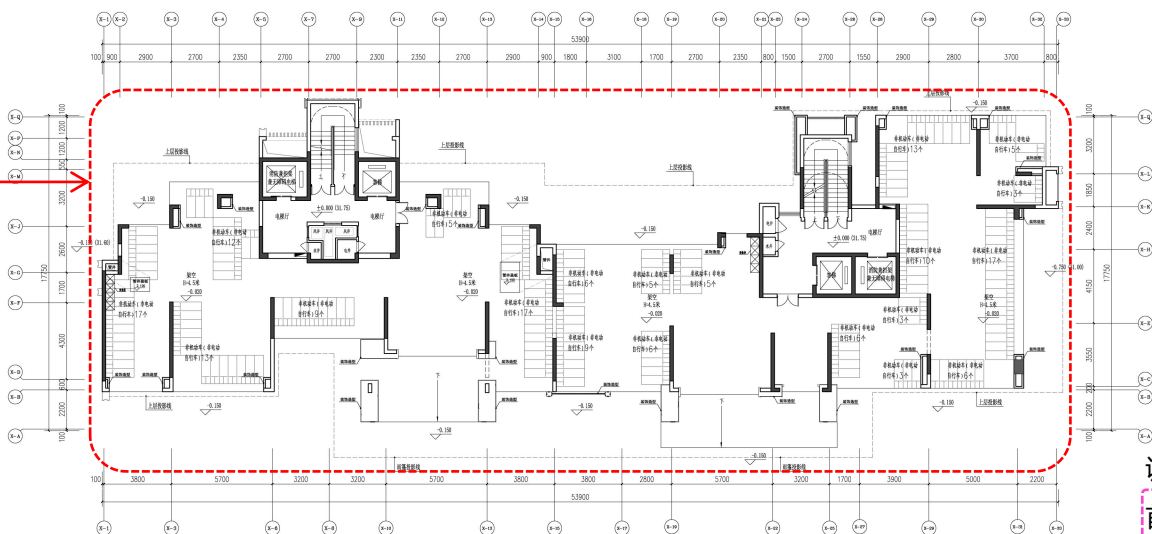
# 20#楼首层平面对比图

调整前户型



原20#楼首层  
首层面积574.86m<sup>2</sup>

调整后户型



调整后20#楼首层  
首层面积580.83m<sup>2</sup>

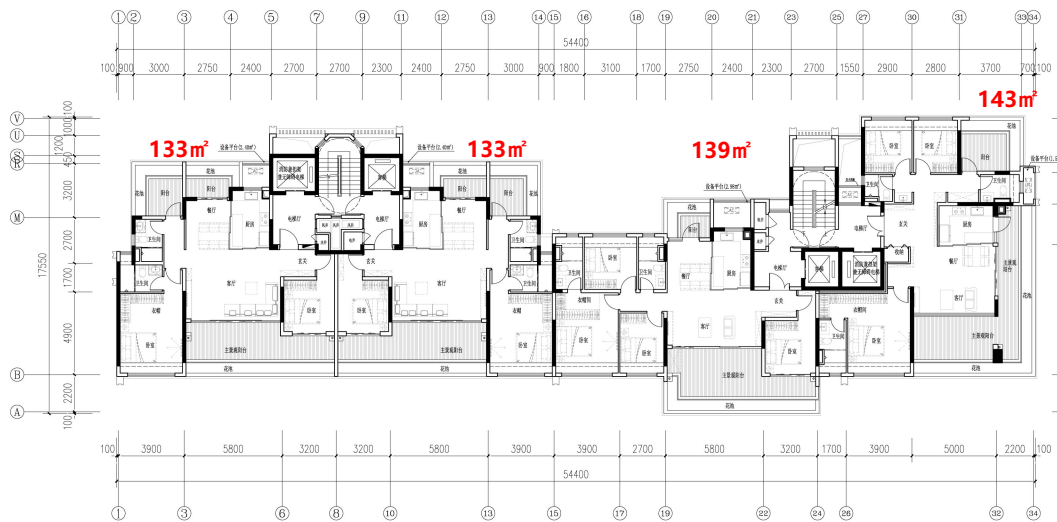
规划调整说明

20#楼调整说明:

1. 20#楼首层由原2户落地户型调整为全架空; 部分装饰造型有调整且首层增加非机动车(非电动自行车)停车。
2. 20#楼首层面积由原574.86m<sup>2</sup>调整为580.83m<sup>2</sup>。

# 20#楼标准层平面对比图

调整前户型

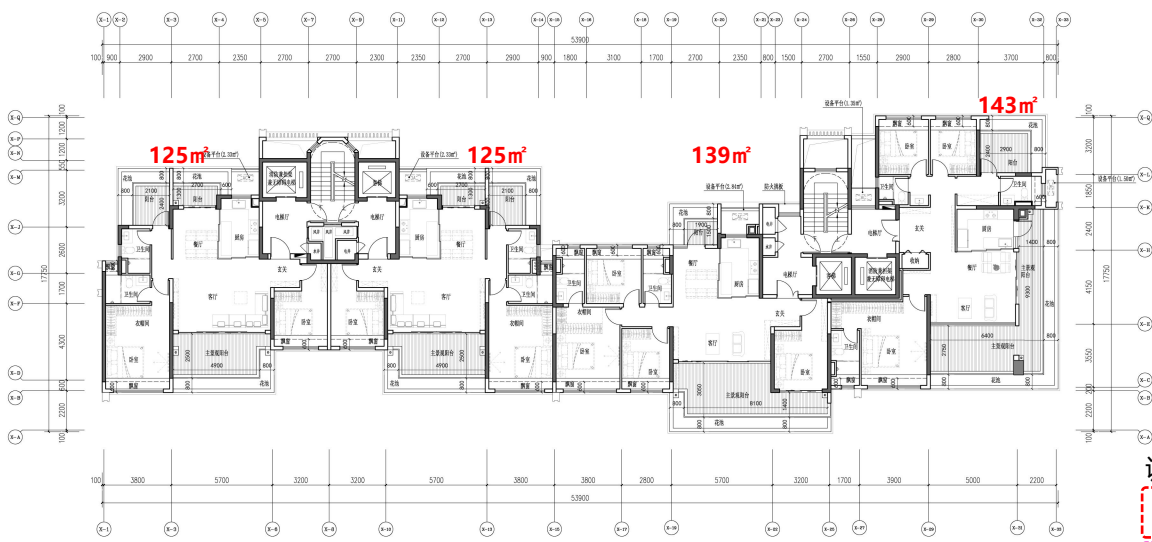


原20#楼标准层

(133m<sup>2</sup> + 133m<sup>2</sup> + 139m<sup>2</sup> + 143m<sup>2</sup>户型)

标准层面积536.97m<sup>2</sup>

调整后户型



调整后20#楼标准层

(125m<sup>2</sup> + 125m<sup>2</sup> + 139m<sup>2</sup> + 143m<sup>2</sup>户型)

标准层面积520.55m<sup>2</sup>

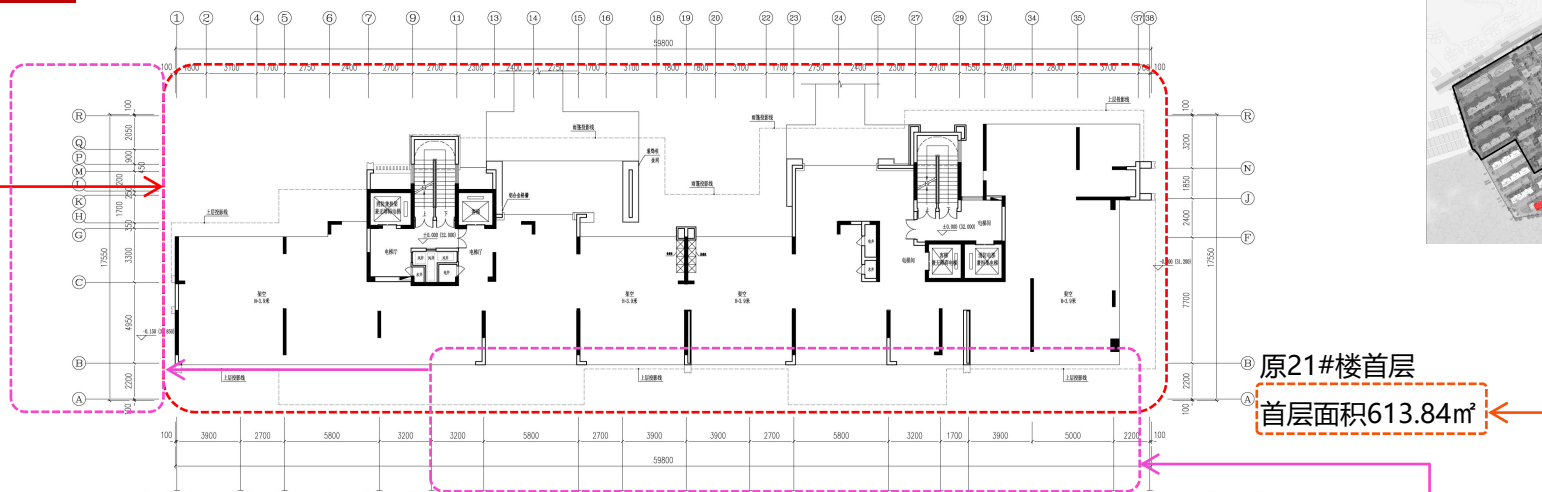
规划调整说明

20#楼调整说明:

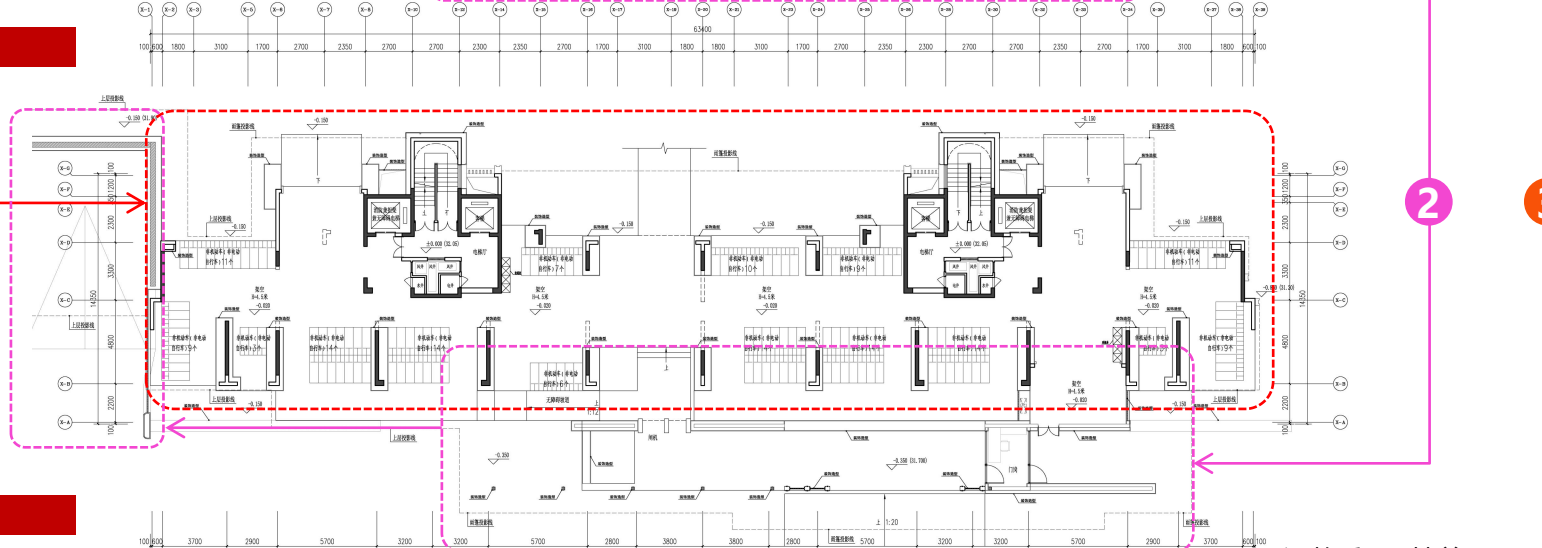
1. 20#楼标准层由原133m<sup>2</sup> + 133m<sup>2</sup> + 139m<sup>2</sup> + 143户型调整为125m<sup>2</sup> + 125m<sup>2</sup> + 139m<sup>2</sup> + 143m<sup>2</sup>户型。
2. 20#楼标准层面积由原536.97m<sup>2</sup>调整为520.55m<sup>2</sup>。

# 21#楼首层平面对比图

调整前户型



调整后户型



规划调整说明

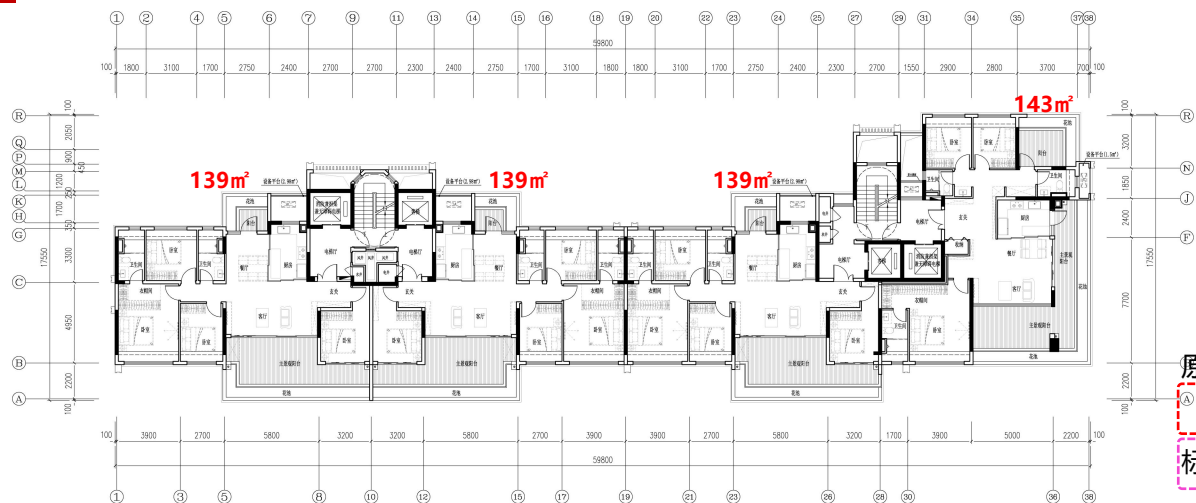
21#楼调整说明:

1. 21#楼首层部分装饰造型有调整且首层增加非机动车(非电动自行车)停车。
2. 21#楼首层南侧增加门岗, 西侧增加汽车坡道。
3. 21#楼首层面积由原613.84㎡调整为836.29㎡。

调整后21#楼首层  
首层面积836.29㎡

# 21#楼标准层平面对比图

调整前户型

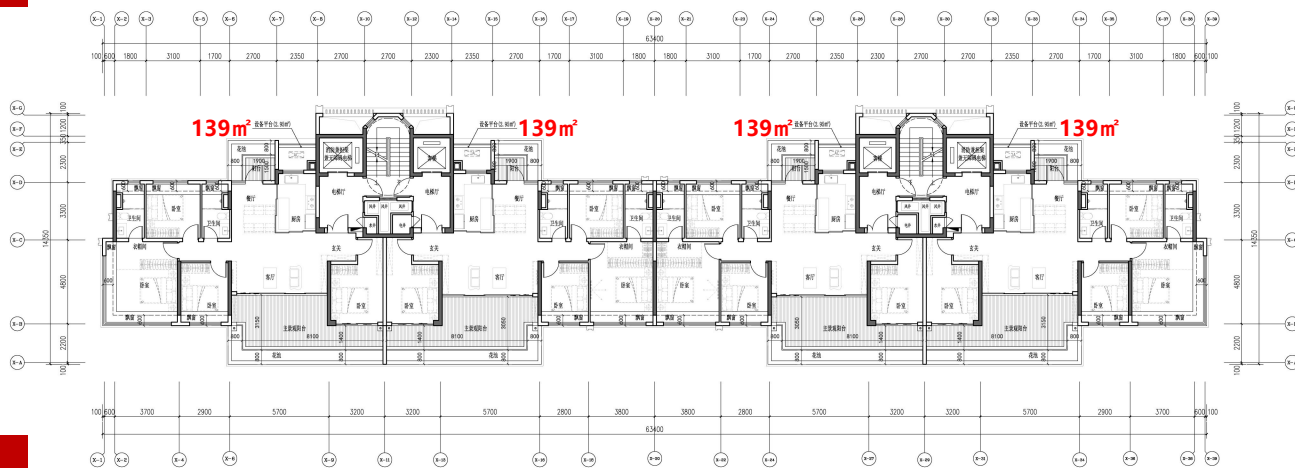


原21#楼标准层

(139m<sup>2</sup> + 139m<sup>2</sup> + 139m<sup>2</sup> + 143m<sup>2</sup> 户型)

标准层面积553.79m<sup>2</sup>

调整后户型



调整后21#楼标准层

(139m<sup>2</sup> 户型)

标准层面积549.16m<sup>2</sup>

规划调整说明

21#楼调整说明:

1. 21#楼标准层由原139m<sup>2</sup> + 139m<sup>2</sup> + 139m<sup>2</sup> + 143m<sup>2</sup>户型调整为139m<sup>2</sup>户型。
2. 21#楼标准层面积由原553.79m<sup>2</sup>调整为549.16m<sup>2</sup>。

1 2