

# 天正山河玺院项目

## 地下室调整修改对比图



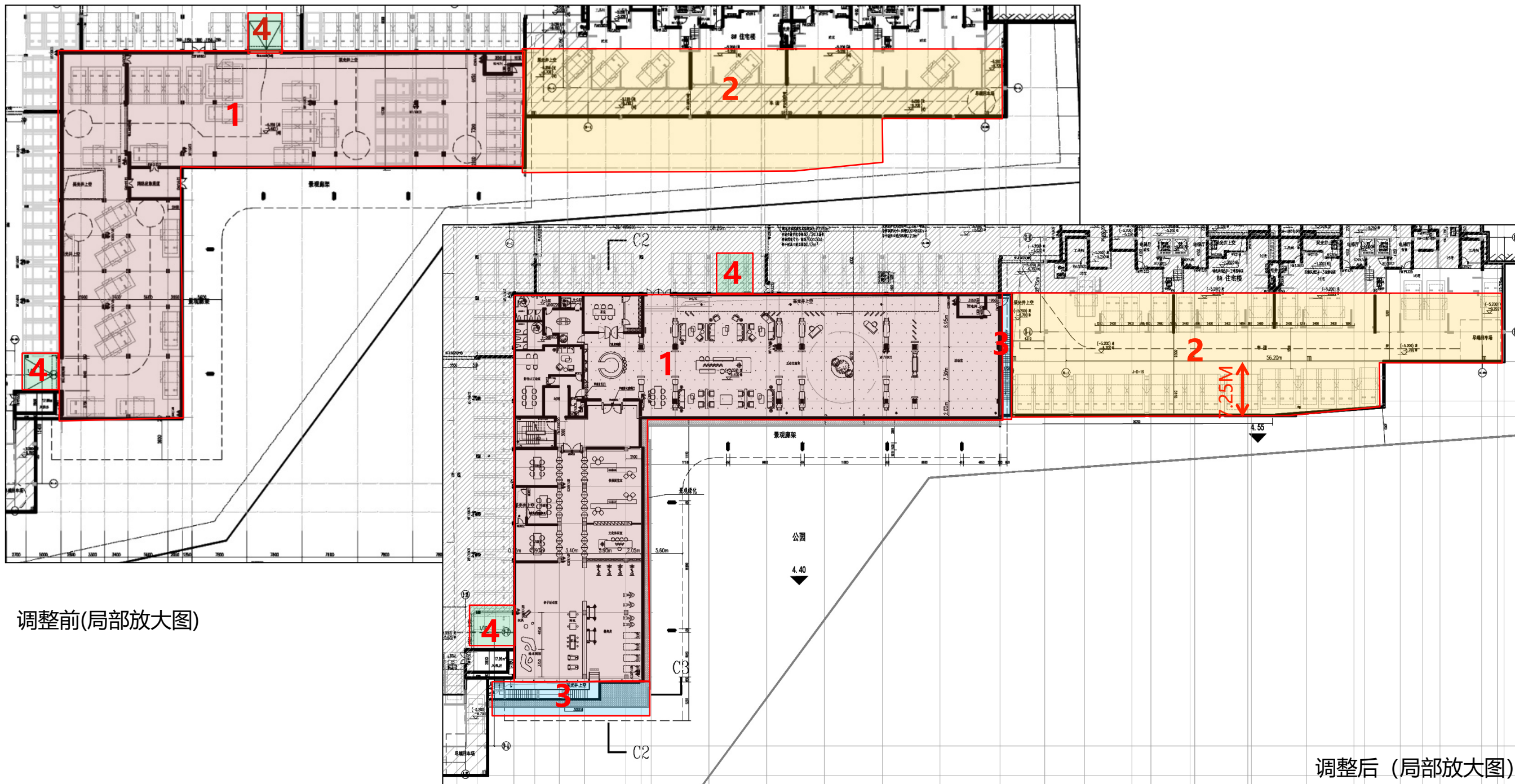
调整前

调整后

- 修改说明：1、地下层局部功能由车库调整为公共活动中心(活动室、健身房、卫生间等功能)，平面布置相应调整；
- 2、8#楼地下室车位布局优化，地下室外墙往南侧偏移7.25米；
- 3、地下室调整公共活动中心后需增加疏散楼梯，南侧及东侧增加室外露天采光井及室外疏散楼梯，满足疏散及无障碍要求；
- 4、原部分地库门洞封堵，调整为车位；
- 5、地下总车位减少，由827辆调整为819辆，减少8个车位需在地面解决，确保车位总数与原报批一致。
- 本层修改建筑面积由30491.06m<sup>2</sup>调整为30893.48 m<sup>2</sup>，较原审批地下室面积增加402.42 m<sup>2</sup>；

# 天正山河玺院项目

## 地下室调整修改对比图(放大图)



- 修改说明: 1、地下层局部功能由车库调整为公共活动中心(活动室、健身房、卫生间等功能), 平面布置相应调整;
- 2、8#楼地下室车位布局优化, 地下室外墙往南侧偏移7.25米;
- 3、地下室调整公共活动中心后需增加疏散楼梯, 南侧及东侧增加室外露天采光井及室外疏散楼梯, 满足疏散及无障碍要求;
- 4、原部分地库门洞封堵, 调整为车位;
- 5、地下总车位减少, 由827辆调整为819辆, 减少8个车位需在地面解决, 确保车位总数与原报批一致。
- 本层修改建筑面积由30491.06m<sup>2</sup>调整为30893.48 m<sup>2</sup>, 较原审批地下室面积增加402.42 m<sup>2</sup>;

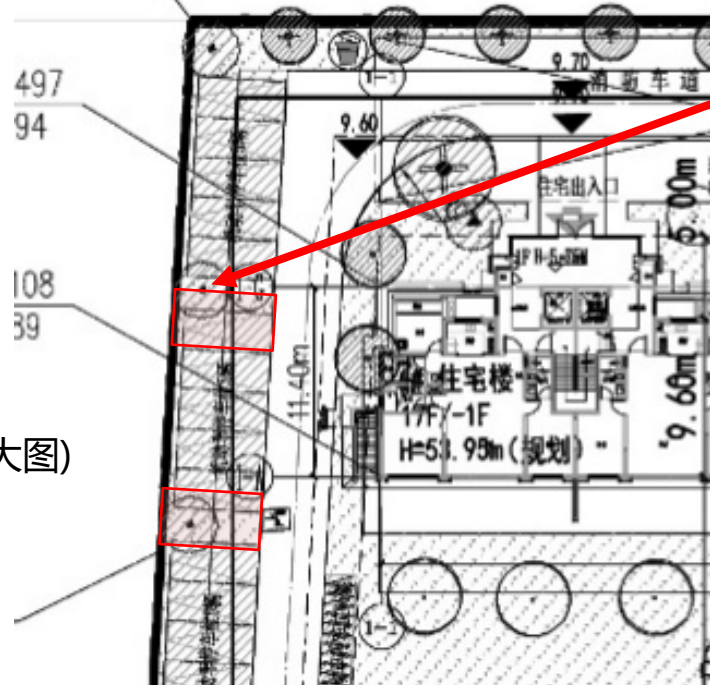
# 天正山河玺院项目

## 总图调整修改对比

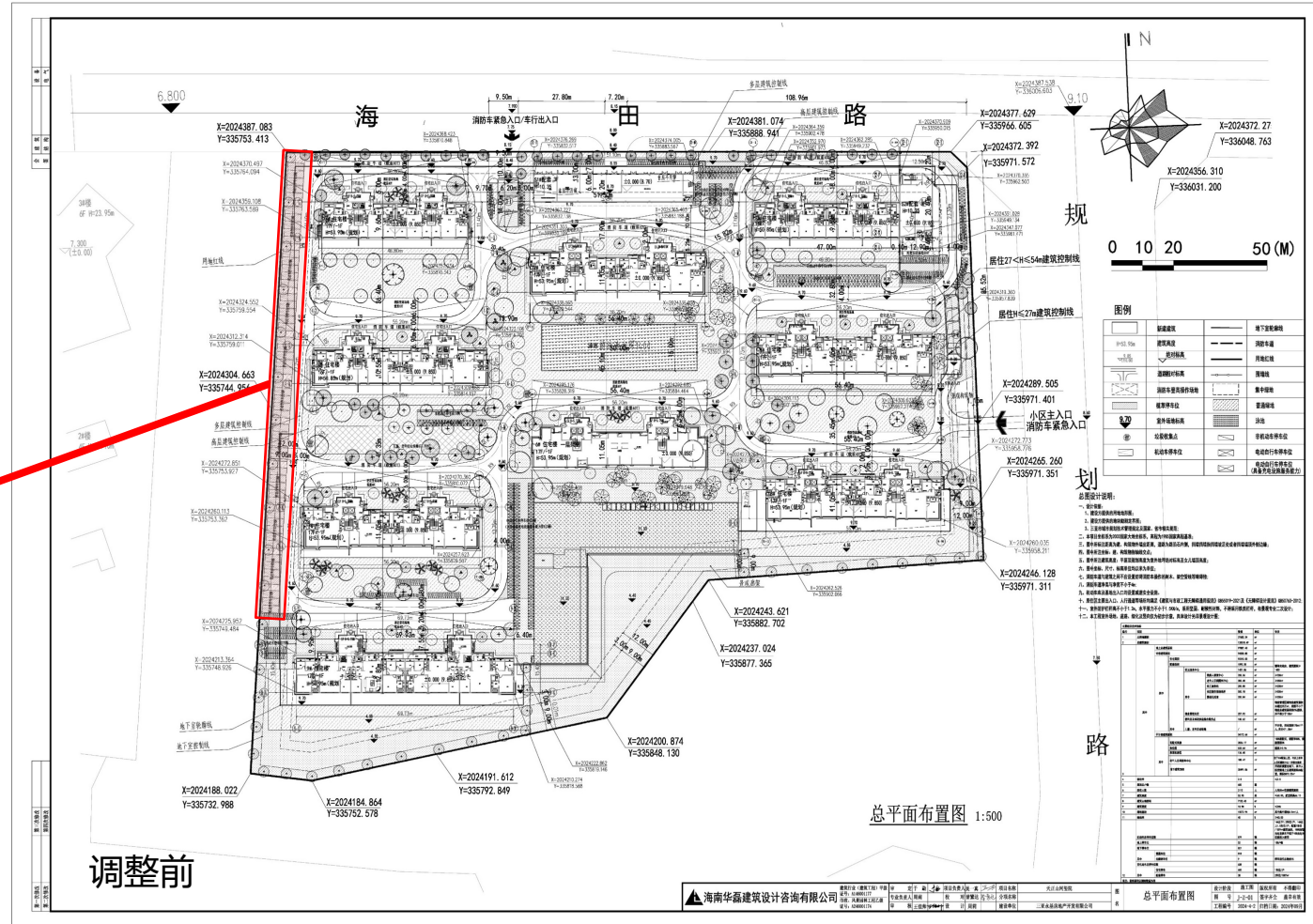
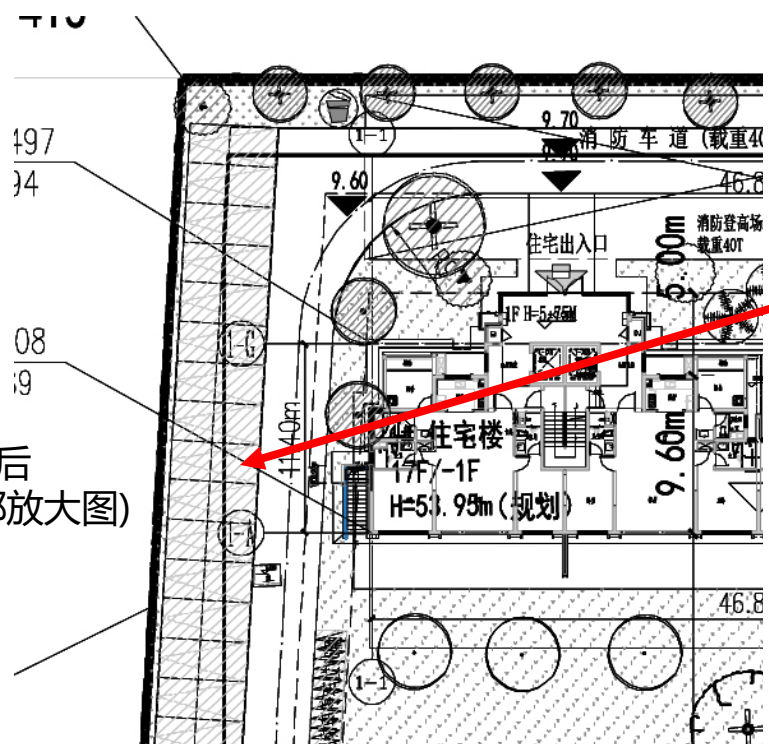
### 修改说明:

- 1、优化原用地西侧停车位布置，取消部分车位间绿地调整为植草砖停车位，地面停车位由52辆调整为60辆，取消局部绿地在其余位置增补，确保绿地率满足原报批数据。
- 2、用地西南角增加埋地式成品消防水池及设备。

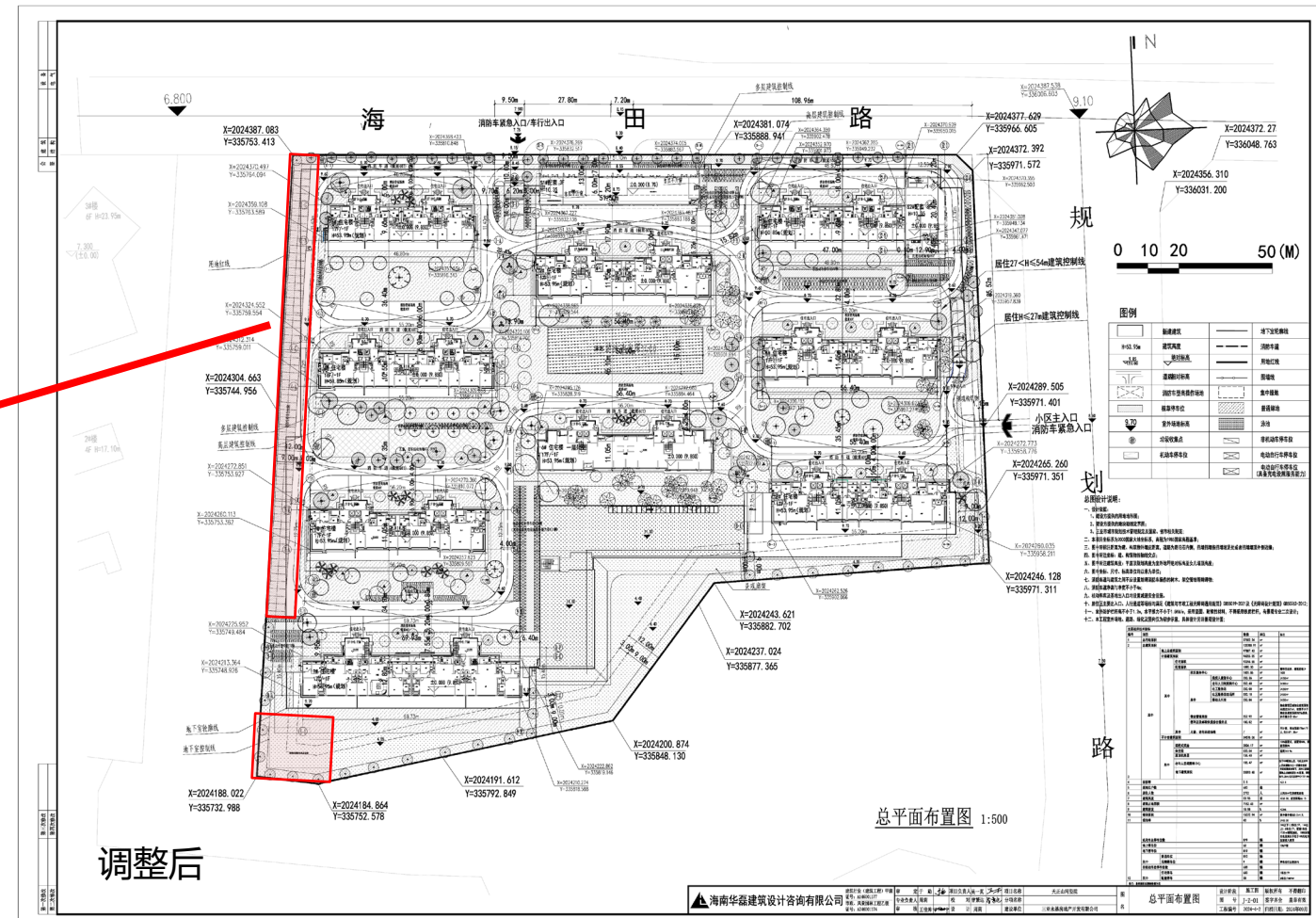
调整前  
(局部放大图)



调整后  
(局部放大图)



调整前



调整后

# 设计方案指标表修改对比

主要经济技术指标								
编号	项目	数值	单位	备注				
1	总用地面积	37682.34	m <sup>2</sup>					
2	总建筑面积	128378.49	m <sup>2</sup>					
3	其中	地上总建筑面积	97887.43	m <sup>2</sup>				
		计容建筑面积	94205.85	m <sup>2</sup>				
		其中	住宅面积	住宅面积	92315.55	m <sup>2</sup>		
				配套面积	1890.30	m <sup>2</sup>	需移交政府，建筑面积≥1400	
			其中	其中	社区服务中心	1451.86	m <sup>2</sup>	≥200m <sup>2</sup>
					残疾人康复中心	200.36	m <sup>2</sup>	≥350m <sup>2</sup>
					老年人日间照料中心	350.48	m <sup>2</sup>	≥200m <sup>2</sup>
					社工服务站	200.00	m <sup>2</sup>	≥500m <sup>2</sup>
					社区服务活动场所	500.18	m <sup>2</sup>	≥200m <sup>2</sup>
					婴幼儿托育	200.84	m <sup>2</sup>	物业管理区域物业建筑面积未超过25万m <sup>2</sup> ，按照不小于物业总建筑面积的2%提供，并不得少于100m <sup>2</sup>
			物业管理用房	257.92	m <sup>2</sup>			
			便利店及邮政快递综合服务点	180.52	m <sup>2</sup>			
		儿童、老年活动场地	/	m <sup>2</sup>	不计容，用地面积170m <sup>2</sup> /千人，共计471.38m <sup>2</sup>			
		不计容建筑面积	34172.64	m <sup>2</sup>				
		其中	其中	装配式奖励	2826.17	m <sup>2</sup>	100%装配式，装配率50%，奖励面积3%	
				架空层	533.54	m <sup>2</sup>	层高≥3.9m	
				屋顶机房层	136.40	m <sup>2</sup>		
老年人日间照料中心	185.47			m <sup>2</sup>	位于S2#配套三层，与以上老年人日间照料中心一并移交政府			
地下建筑面积	30491.06			m <sup>2</sup>	开闭所搁置在地下，其中人防按照地上总建筑面积6%配置，面积5873.25m <sup>2</sup>			
4	容积率	2.5		≤2.5				
5	规划总户数	600	套					
6	居住人数	2772	人	人均35m <sup>2</sup> 住房建筑面积				
7	建筑高度	53.95	米	≤60.00，航空限高66.15				
8	建筑占地面积	7152.43	m <sup>2</sup>					
9	建筑密度	18.98	%	≤25%				
10	绿地面积	15072.94	m <sup>2</sup>	其中集中绿地0.5m <sup>2</sup> /人				
11	绿地率	40	%	≥40.00				
12	其中	机动车总停车位	879	辆	144以下1.2车位/户，144以上1.5车位/户，配套1车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积，100%预留充电设施且不低于10%充电车位能投入使用			
		地上停车位	52	辆	10%户数			
		地下停车位	827	辆				
		其中	普通车位	818	辆			
			无障碍车位	9	辆	停车泊位总数的1%		
		非机动车总停车位	638	辆				
		住宅停车	600	辆	1车位/户			
配套停车	38	辆	2车位/100m <sup>2</sup>					

备注：最终面积以测绘数据为准

调整前

项目原报批总建筑面积128378.49m<sup>2</sup>，其中计容建筑面积94205.85m<sup>2</sup>，不计容建筑面积34172.64 m<sup>2</sup>，本次项调整目总建筑面积增加402.42m<sup>2</sup>后为128780.91m<sup>2</sup>，其中计容建筑面积维持不变，不计容建筑面积地下室增加402.42m<sup>2</sup>后为30893.48m<sup>2</sup>。

主要经济技术指标								
编号	项目	数值	单位	备注				
1	总用地面积	37682.34	m <sup>2</sup>					
2	总建筑面积	128780.91	m <sup>2</sup>					
3	其中	地上总建筑面积	97887.43	m <sup>2</sup>				
		计容建筑面积	94205.85	m <sup>2</sup>				
		其中	住宅面积	住宅面积	92315.55	m <sup>2</sup>		
				配套面积	1890.30	m <sup>2</sup>	需移交政府，建筑面积≥1400	
			其中	其中	社区服务中心	1451.86	m <sup>2</sup>	≥200m <sup>2</sup>
					残疾人康复中心	200.36	m <sup>2</sup>	≥350m <sup>2</sup>
					老年人日间照料中心	350.48	m <sup>2</sup>	≥200m <sup>2</sup>
					社工服务站	200.00	m <sup>2</sup>	≥500m <sup>2</sup>
					社区服务活动场所	500.18	m <sup>2</sup>	≥200m <sup>2</sup>
					婴幼儿托育	200.84	m <sup>2</sup>	物业管理区域物业建筑面积未超过25万m <sup>2</sup> ，按照不小于物业总建筑面积的2%提供，并不得少于100m <sup>2</sup>
			物业管理用房	257.92	m <sup>2</sup>			
			便利店及邮政快递综合服务点	180.52	m <sup>2</sup>			
		儿童、老年活动场地	/	m <sup>2</sup>	不计容，用地面积170m <sup>2</sup> /千人，共计471.38m <sup>2</sup>			
		不计容建筑面积	34575.06	m <sup>2</sup>				
		其中	其中	装配式奖励	2826.17	m <sup>2</sup>	100%装配式，装配率50%，奖励面积3%	
				架空层	533.54	m <sup>2</sup>	层高≥3.9m	
				屋顶机房层	136.40	m <sup>2</sup>		
老年人日间照料中心	185.47			m <sup>2</sup>	位于S2#配套三层，与以上老年人日间照料中心一并移交政府			
地下建筑面积	30893.48			m <sup>2</sup>	开闭所搁置在地下，其中人防按照地上总建筑面积6%配置，面积5873.25m <sup>2</sup> ，公共活动中心1737.60m <sup>2</sup>			
4	容积率	2.5		≤2.5				
5	规划总户数	600	套					
6	居住人数	2772	人	人均35m <sup>2</sup> 住房建筑面积				
7	建筑高度	53.95	米	≤60.00，航空限高66.15				
8	建筑占地面积	7152.43	m <sup>2</sup>					
9	建筑密度	18.98	%	≤25%				
10	绿地面积	15072.94	m <sup>2</sup>	其中集中绿地0.5m <sup>2</sup> /人				
11	绿地率	40	%	≥40.00				
12	其中	机动车总停车位	879	辆	144以下1.2车位/户，144以上1.5车位/户，配套1车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积，100%预留充电设施且不低于10%充电车位能投入使用			
		地上停车位	60	辆	10%户数			
		地下停车位	819	辆				
		其中	普通车位	810	辆			
			无障碍车位	9	辆	停车泊位总数的1%		
		非机动车总停车位	638	辆				
		住宅停车	600	辆	1车位/户			
配套停车	38	辆	2车位/100m <sup>2</sup>					

备注：最终面积以测绘数据为准

调整后