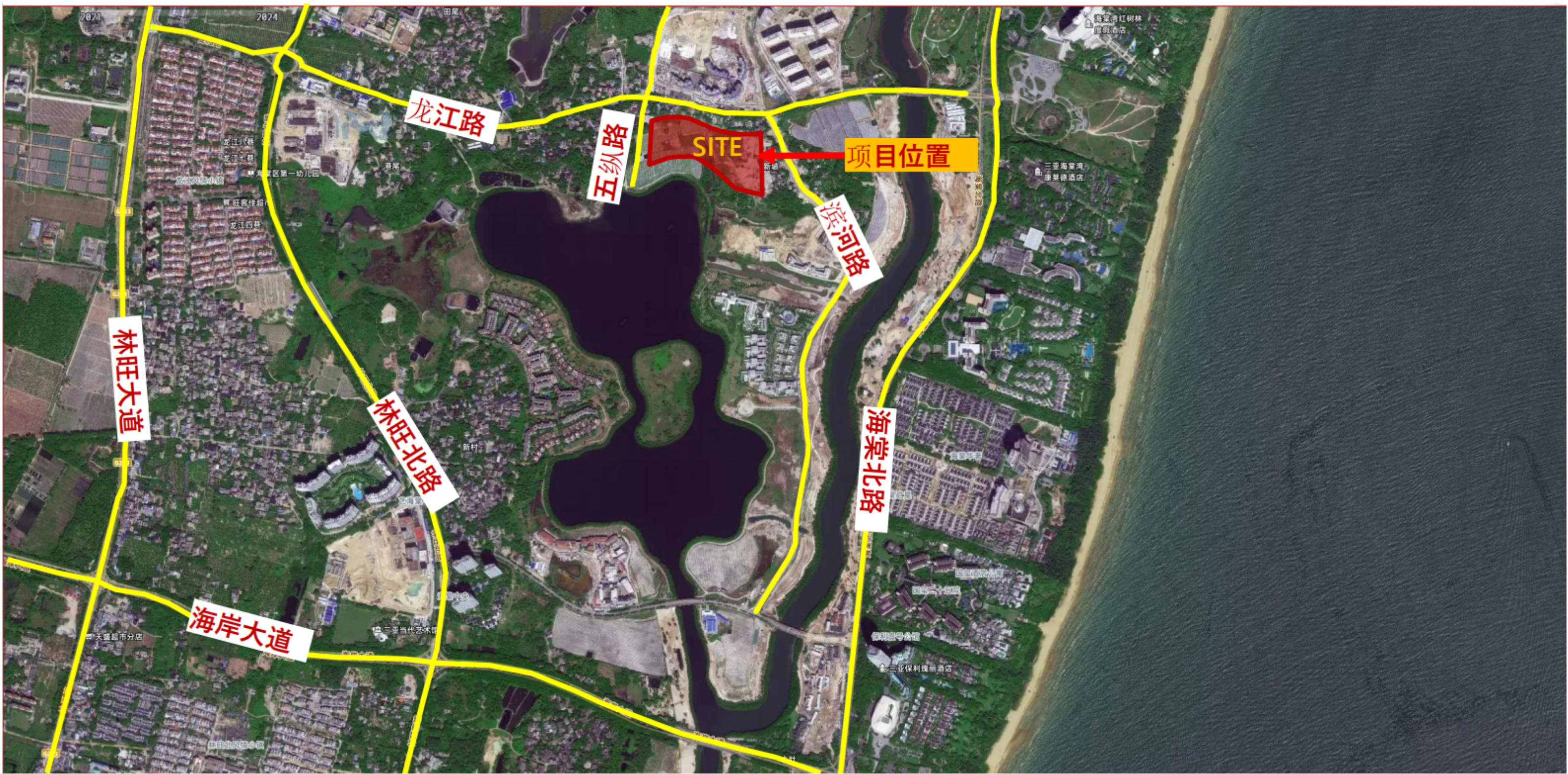


三亚无忧·海棠序项目建设工程设计变更方案

SANYA WUYOU · HAITANG SEQUENCE PLANNING AND DESIGN PROPOSAL

区域交通图



总平面调整前后效果对比



项目总平面布局未调整，1#办公楼高度由36.45米调整为36.85米、4#办公楼高度由36.45米调整为36.85米、5#办公楼高度由32.95米调整为33.35米，2#3#办公楼合并原一二层为架空层后，建筑高度不变，建筑层数由11层调整为10层，基底建筑面积由19451.86 m²调整为19478.56 m²，建筑密度由27.77%调整为27.81%，绿地率维持原报批数据。

调整后总平面图



三亚无忧·海棠序项目技术经济指标总表			
序号	名称	指标	备注
1	总用地面积 (m²)	70037.07	
2	总建筑面积 (m²)	132827.49	
	其中		
	地上建筑面积	76180.30	
	地下建筑面积	56647.19	
	应计容建筑面积	70037.07	商务金融用地/零售商业用地(商务金融55%、零售商业45%)
	不计容建筑面积	62790.42	
	其中		
	架空层	4044.64	
	地下车库及设备用房	56647.19	
	装配式补偿	2098.59	采用装配式方式建造的商品房，建设单位可申请不超过地上采用装配式建造的建筑面积3%(不超过规划地上建筑面积的3%)的奖励。奖励部分的建筑面积不计入容积率。
3	容积率	1.00	≤1.0
4	基底建筑面积 (m²)	19478.56	
5	建筑密度	27.81%	≤30%
6	绿地面积 (m²)	28090.74	
7	绿地率	40.11	≥40%
8	最高建筑高度 (m)	39.95	
9	办公套数	149	
10	机动车位 (个)	1051	其中办公充电车位比例25% (145辆)，商业充电车位比例20% (95辆)，均位于地下
	其中		
	地上	10	
	地下	1041	
11	非机动车位 (个)	2219	电动自行车比例不小于非机动车比例30%，均位于地下
	其中		
	非电动自行车	1552	
	电动自行车	667	

鸟瞰图调整前后效果对比

调整前：大面积白色屋面构架，色彩对比强烈、易产生视线反射眩光；

调整后：大部分改为棕红色坡屋顶，弱化了白色构架，整体色调更统一、更协调。暖棕色的屋面构架，带有自然、温润的质感，更偏向低饱和度的自然度假风，屋面轮廓和建筑体块的融合度更高，弱化了冰冷的边界感，强化了与滨水生态环境的适配性。



调整前



调整后

办公楼调整后效果对比

- (1) 首层办公用房取消，调整为架空层；
- (2) 1#、4#、5#原首层层高为3.5米，局部7.0米，层高需提高400mm，满足架空层3.9米层高要求，1#4#5#建筑高度提高400mm，其中1#建筑高度由36.45m调整为36.85m、4#建筑高度由36.45m调整为36.85m、5#建筑高度由32.95m调整为33.35m；
- (3) 优化外立面效果，取消外立面花池。



商业楼调整前后效果对比



- (1) 外立面优化线条形式，丰富外立面细节。
- (2) 局部调整为木纹铝板，局部灰色石材调整为白色石材，增显建筑立面丰富层次感；

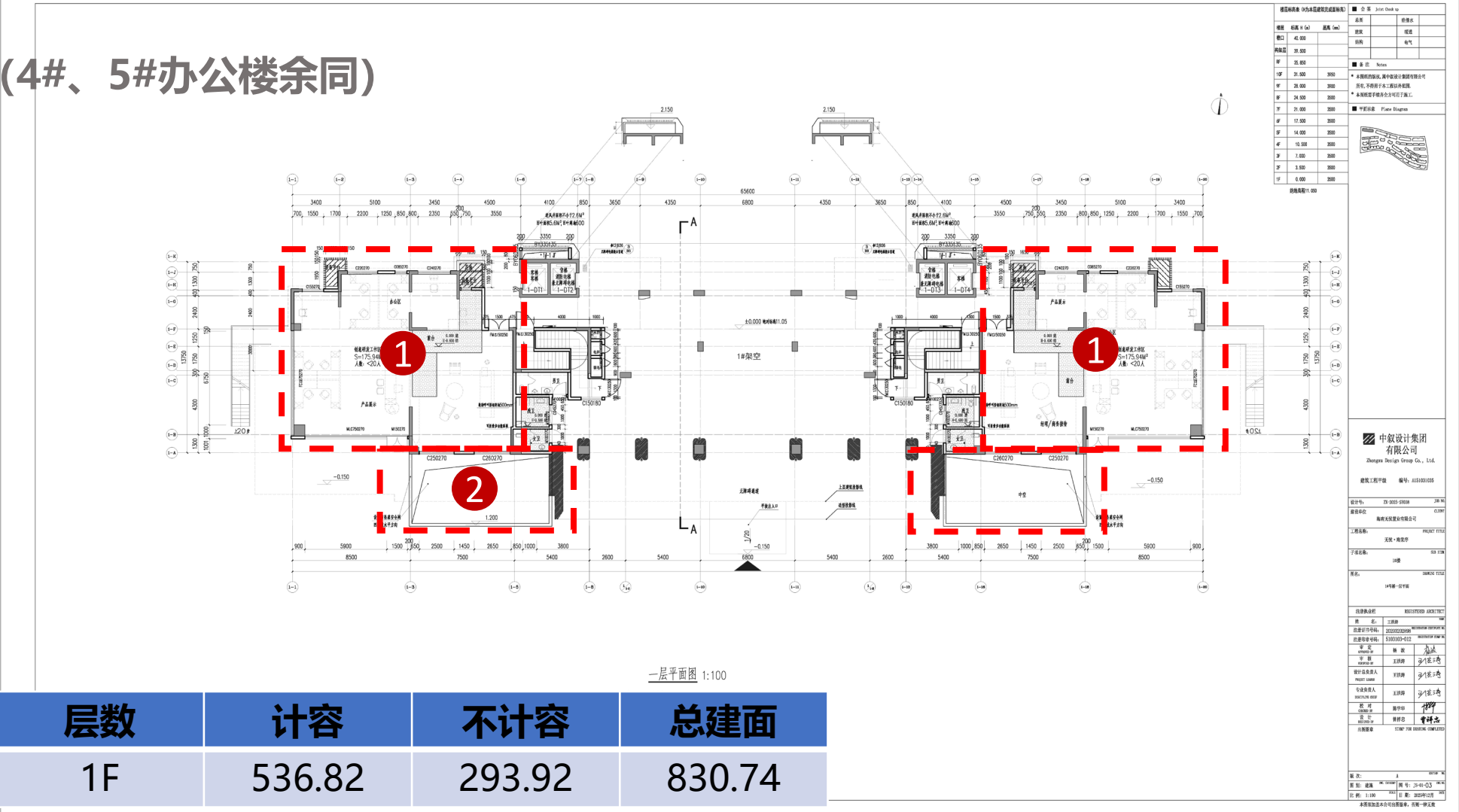


1#办公楼调整前后对比图纸 (4#、5#办公楼余同)

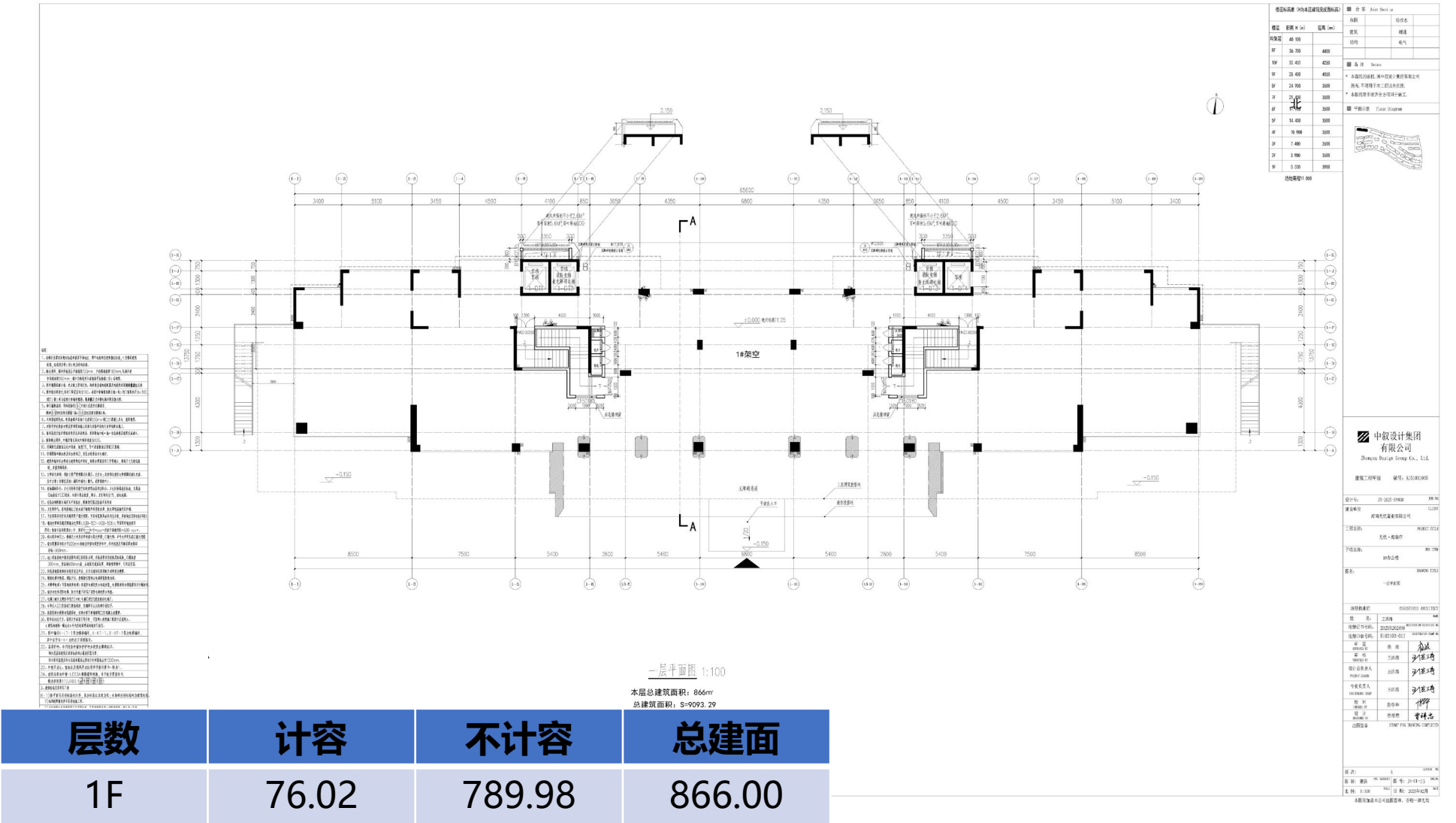
修改内容：

- (1) 取消首层两侧办公用房，调整为架空层；
- (2) 取消该处下沉式庭院（右侧余同）；
- (3) 首层层高由3.5米增加0.4米后为3.9米，满足架空层高度要求；

取消首层两侧办公用房后，首层计容面积由536.82平方米调整为76.02平方米，减少460.80平方米。不计容面积（架空层）由293.92平方米调整为789.98平方米，增加496.06平方米。总建筑面积由830.74平方米调整为866.00平方米。



层数	计容	不计容	总建面
1F	536.82	293.92	830.74



层数	计容	不计容	总建面
1F	76.02	789.98	866.00

修改前

修改后

修改后

1#办公楼调整前后对比图纸 (4#、5#办公楼余同)

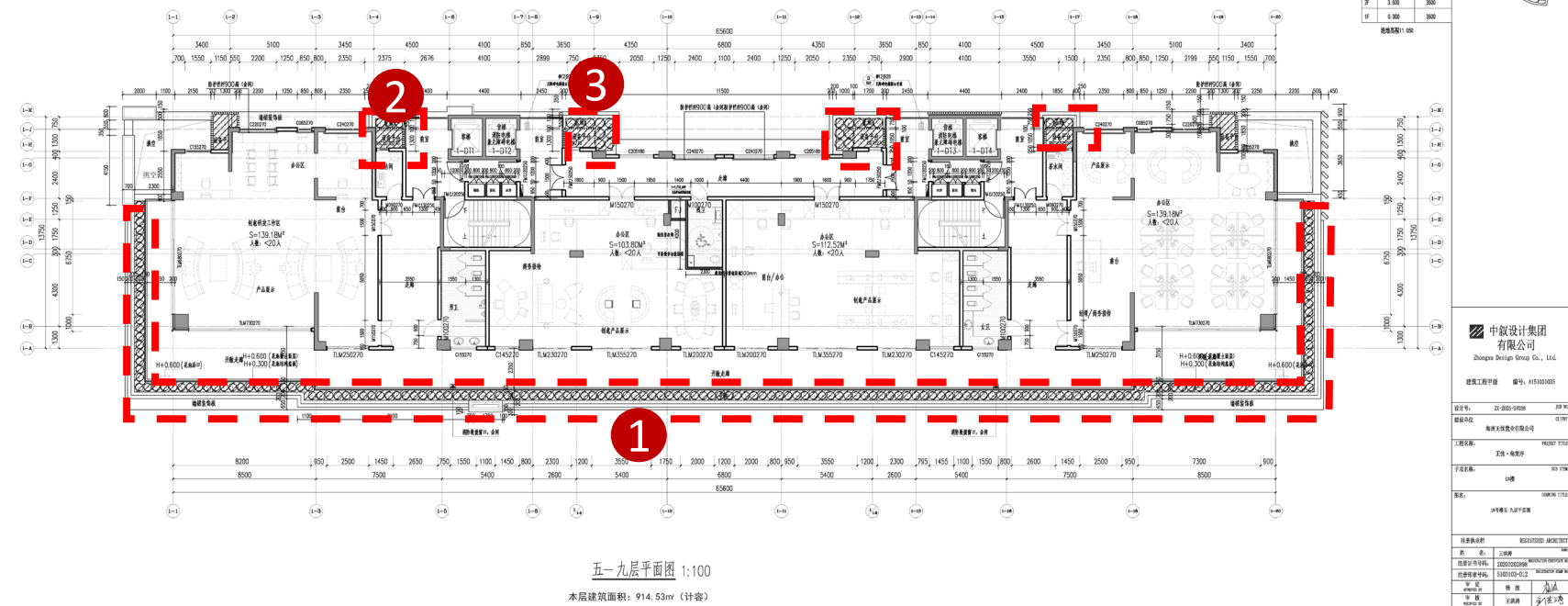
修改内容:

(1) 提升整体外立面效果，花池后期维护成本高，养护不佳影响建筑立面品质，本次取消花池，优化外廊尺寸；

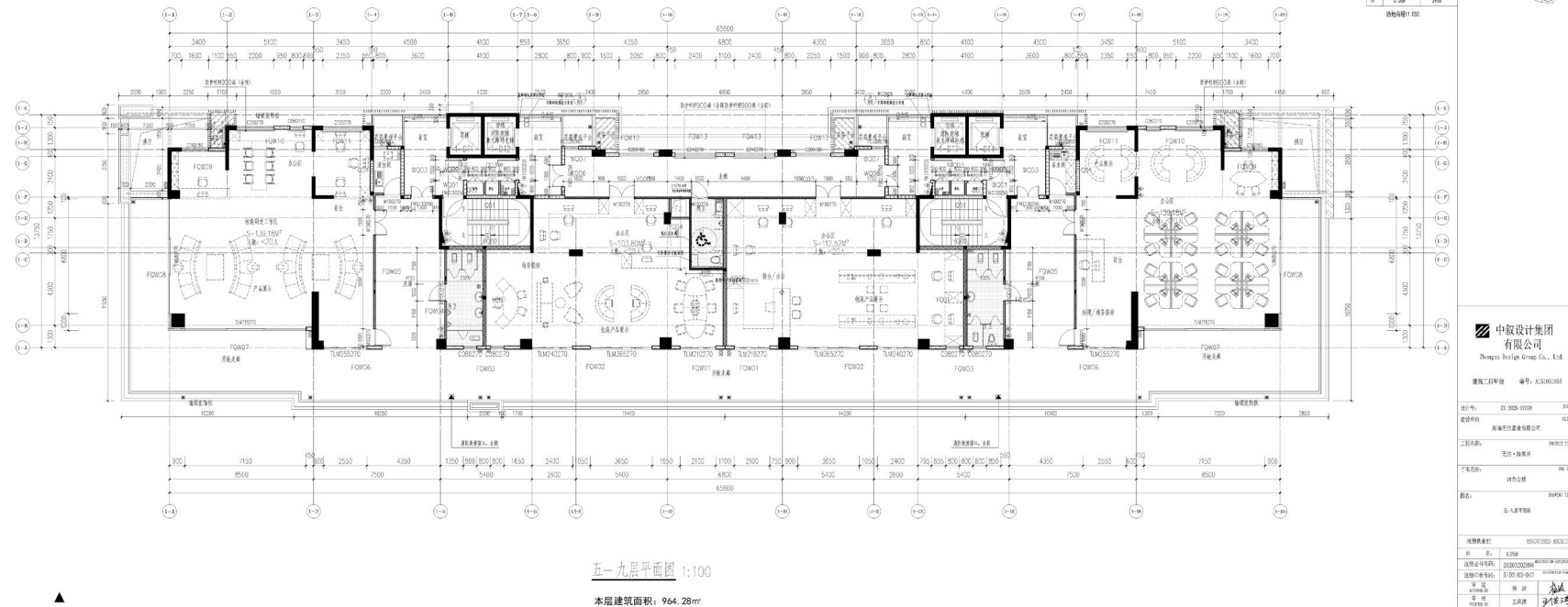
(2) 经空调负荷计算可取消此处设备平台，此处取消设备平台及花池，优化外廊尺寸；（右侧余同）

(3) 此处取消花池，优化外廊尺寸，调整设备平台位置至外侧；（右侧余同）

标准层取消花池，增加外廊尺寸后计容面积由914.53平方米调整为964.28平方米，增加49.75平方米。



层数	计容	不计容	总建面
3F~9F	914.53	0	914.53



层数	计容	不计容	总建面
3F~9F	964.28	0	964.28

修改前

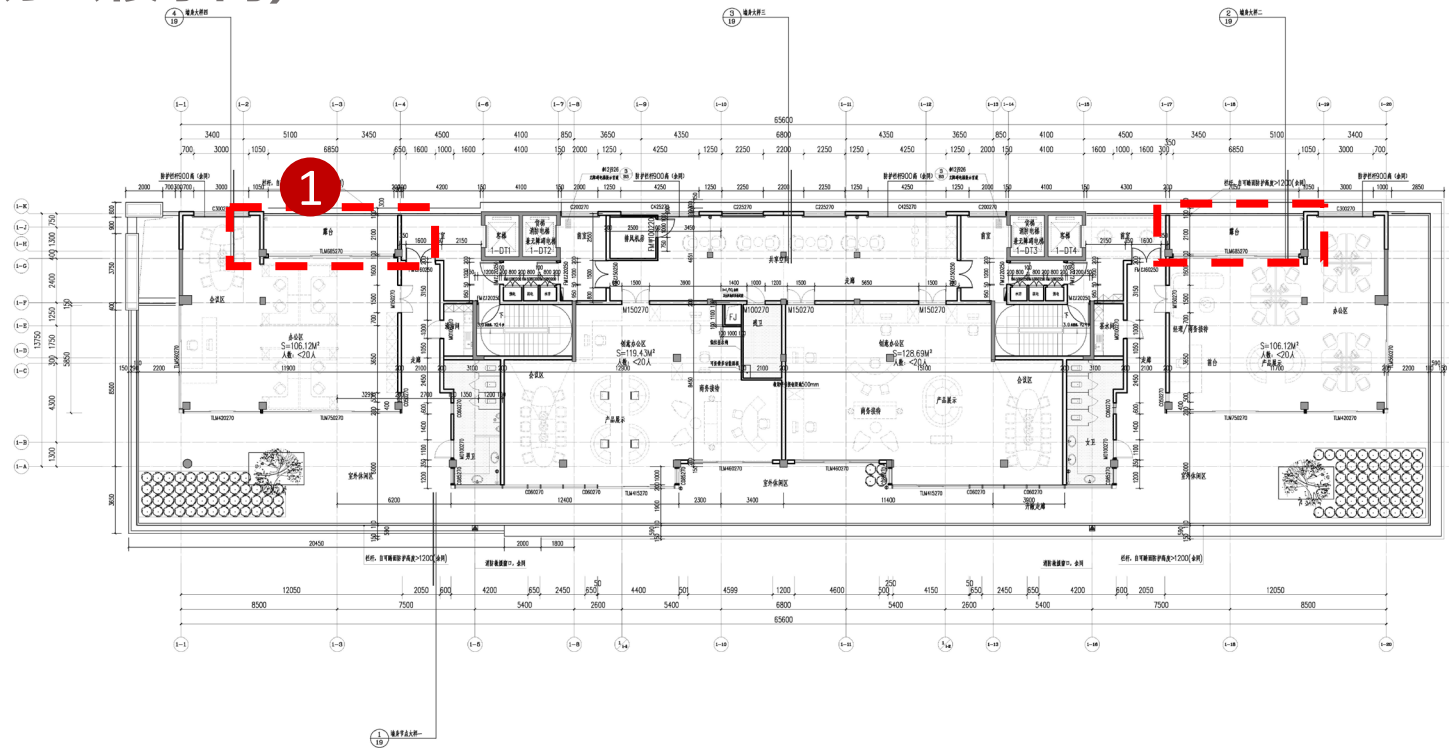
修改后

1#办公楼调整前后对比图纸 (4#、5#办公楼余同)

修改内容:

(1) 此处露台上方仅为上空格栅，在风雨天气不利于对雨水进行阻隔，存在安全隐患，本次上方增加屋面盖板，相应增加面积计算。

顶层增加露台盖板后计容面积由810.26平方米调整为827.58平方米，增加17.32平方米。



十层平面图 1:100

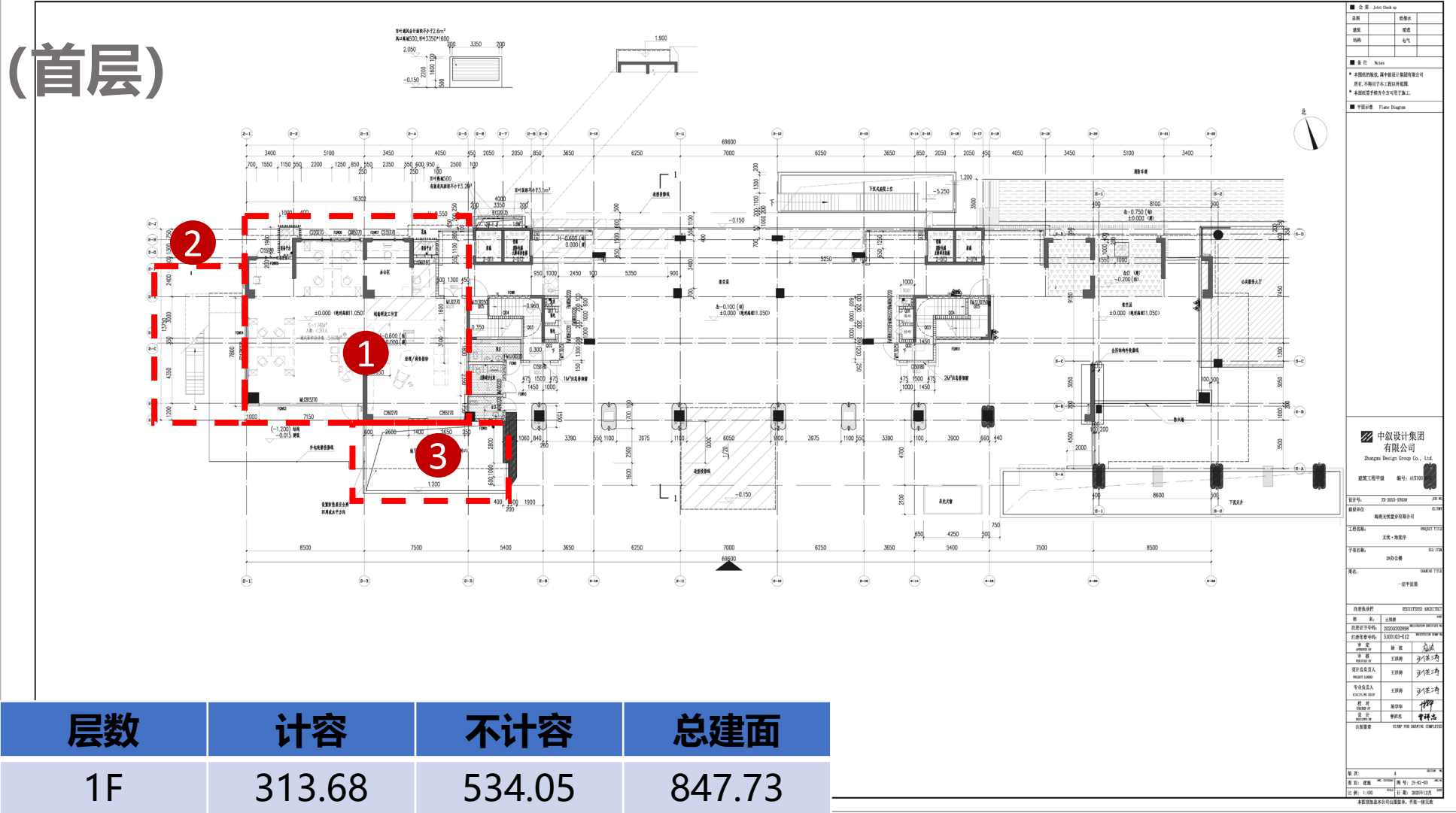
层数	计容	不计容	总建面
10F	810.26	0	810.26

楼层标高 (m) 楼层高度 (m) 总高 (m)		■ 备注		Drawn Date	
楼层	标高 (m)	高度 (m)	备注	说明	
10F	41.500	3.000			
9F	38.500	3.000			
8F	35.500	3.000			
7F	32.500	3.000			
6F	29.500	3.000			
5F	26.500	3.000			
4F	23.500	3.000			
3F	20.500	3.000			
2F	17.500	3.000			
1F	14.500	3.000			
0F	11.500	3.000			
-1F	8.500	3.000			
-2F	5.500	3.000			
-3F	2.500	3.000			
-4F	-0.500	3.000			
-5F	-3.500	3.000			
-6F	-6.500	3.000			
-7F	-9.500	3.000			
-8F	-12.500	3.000			
-9F	-15.500	3.000			
-10F	-18.500	3.000			
-11F	-21.500	3.000			
-12F	-24.500	3.000			
-13F	-27.500	3.000			
-14F	-30.500	3.000			
-15F	-33.500	3.000			
-16F	-36.500	3.000			
-17F	-39.500	3.000			
-18F	-42.500	3.000			
-19F	-45.500	3.000			
-20F	-48.500	3.000			
-21F	-51.500	3.000			
-22F	-54.500	3.000			
-23F	-57.500	3.000			
-24F	-60.500	3.000			
-25F	-63.500	3.000			
-26F	-66.500	3.000			
-27F	-69.500	3.000			
-28F	-72.500	3.000			
-29F	-75.500	3.000			
-30F	-78.500	3.000			
-31F	-81.500	3.000			
-32F	-84.500	3.000			
-33F	-87.500	3.000			
-34F	-90.500	3.000			
-35F	-93.500	3.000			
-36F	-96.500	3.000			
-37F	-99.500	3.000			
-38F	-102.500	3.000			
-39F	-105.500	3.000			
-40F	-108.500	3.000			
-41F	-111.500	3.000			
-42F	-114.500	3.000			
-43F	-117.500	3.000			
-44F	-120.500	3.000			
-45F	-123.500	3.000			
-46F	-126.500	3.000			
-47F	-129.500	3.000			
-48F	-132.500	3.000			
-49F	-135.500	3.000			
-50F	-138.500	3.000			
-51F	-141.500	3.000			
-52F	-144.500	3.000			
-53F	-147.500	3.000			
-54F	-150.500	3.000			
-55F	-153.500	3.000			
-56F	-156.500	3.000			
-57F	-159.500	3.000			
-58F	-162.500	3.000			
-59F	-165.500	3.000			
-60F	-168.500	3.000			
-61F	-171.500	3.000			
-62F	-174.500	3.000			
-63F	-177.500	3.000			
-64F	-180.500	3.000			
-65F	-183.500	3.000			
-66F	-186.500	3.000			
-67F	-189.500	3.000			
-68F	-192.500	3.000			
-69F	-195.500	3.000			
-70F	-198.500	3.000			
-71F	-201.500	3.000			
-72F	-204.500	3.000			
-73F	-207.500	3.000			
-74F	-210.500	3.000			
-75F	-213.500	3.000			
-76F	-216.500	3.000			
-77F	-219.500	3.000			
-78F	-222.500	3.000			
-79F	-225.500	3.000			
-80F	-228.500	3.000			
-81F	-231.500	3.000			
-82F	-234.500	3.000			
-83F	-237.500	3.000			
-84F	-240.500	3.000			
-85F	-243.500	3.000			
-86F	-246.500	3.000			
-87F	-249.500	3.000			
-88F	-252.500	3.000			
-89F	-255.500	3.000			
-90F	-258.500	3.000			
-91F	-261.500	3.000			
-92F	-264.500	3.000			
-93F	-267.500	3.000			
-94F	-270.500	3.000			
-95F	-273.500	3.000			
-96F	-276.500	3.000			
-97F	-279.500	3.000			
-98F	-282.500	3.000			
-99F	-285.500	3.000			
-100F	-288.500	3.000			
-101F	-291.500	3.000			
-102F	-294.500	3.000			
-103F	-297.500	3.000			
-104F	-300.500	3.000			
-105F	-303.500	3.000			
-106F	-306.500	3.000			
-107F	-309.500	3.000			
-108F	-312.500	3.000			
-109F	-315.500	3.000			
-110F	-318.500	3.000			
-111F	-321.500	3.000			
-112F	-324.500	3.000			
-113F	-327.500	3.000			
-114F	-330.500	3.000			
-115F	-333.500	3.000			
-116F	-336.500	3.000			
-117F	-339.500	3.000			
-118F	-342.500	3.000			
-119F	-345.500	3.000			
-120F	-348.500	3.000			
-121F	-351.500	3.000			
-122F	-354.500	3.000			
-123F	-357.500	3.000			
-124F	-360.500	3.000			
-125F	-363.500	3.000			
-126F	-366.500	3.000			
-127F	-369.500	3.000			
-128F	-372.500	3.000			
-129F	-375.500	3.000			
-130F	-378.500	3.000			
-131F	-381.500	3.000			
-132F	-384.500	3.000			
-133F	-387.500	3.000			
-134F	-390.500	3.000			
-135F	-393.500	3.000			
-136F	-396.500	3.000			
-137F	-399.500	3.000			
-138F	-402.500	3.000			
-139F	-405.500	3.000			
-140F	-408.500	3.000			
-141F	-411.500	3.000			
-142F	-414.500	3.000			
-143F	-417.500	3.000			
-144F	-420.500	3.000			
-145F	-423.500	3.000			
-146F	-426.500	3.000			
-147F	-429.500	3.000			
-148F	-432.500	3.000			
-149F	-435.500	3.000			
-150F	-438.500	3.000			
-151F	-441.500	3.000			
-152F	-444.500	3.000			
-153F	-447.500	3.000			
-154F	-450.500	3.000			
-155F	-453.500	3.000			
-156F	-456.500	3.000			
-157F	-459.500	3.000			
-158F	-462.500	3.000			
-159F	-465.500	3.000			
-160F	-468.500	3.000			
-161F	-471.500	3.000			
-162F	-474.500	3.000			
-163F	-477.500	3.000			
-164F	-480.500	3.000			
-165F	-483.500	3.000			
-166F	-486.500	3.000			
-167F	-489.500	3.000			
-168F	-492.500	3.000			
-169F	-495.500	3.000			
-170F	-498.500	3.000			
-171F	-501.500	3.000			
-172F	-504.500	3.000			
-173F	-507.500	3.000			
-174F	-510.500	3.000			
-175F	-513.500	3.000			
-176F	-516.500	3.000			
-177F	-519.500	3.000			
-178F	-522.500	3.000			
-179F	-525.500	3.000			
-180F	-528.500	3.000			
-181F	-531.500	3.000			
-182F	-534.500	3.000			
-183F	-537.500	3.000			
-184F	-540.500	3.000			
-185F	-543.500	3.000			
-186F	-546.500	3.000			
-187F	-549.500	3.000			
-188F	-552.500	3.000			
-189F	-555.500	3.000			
-190F	-558.500	3.000			
-191F	-561.500	3.000			
-192F	-564.500	3.000			
-193F	-567.500	3.000			
-194F	-570.500	3.000			
-195F	-573.500	3.000			
-196F	-576.500	3.000			
-197F	-579.500	3.000			
-198F	-582.500	3.000			
-199F	-585.500	3.000			
-200F	-588.500	3.000			
-201F	-591.500	3.000			
-202F	-594.500	3.000			
-203F	-597.500	3.000			
-204F	-600.500	3.000			
-205F	-603.500	3.000			
-206F	-606.500	3.000			
-207F	-609.500	3.000			
-208F	-612.500	3.000			
-209F	-615.500	3.000			
-210F	-618.500	3.000			
-211F	-621.500	3.000			
-212F	-624.500	3.000			
-213F	-627.500	3.000			
-214F	-630.500	3.000			
-215F	-633.500	3.000			
-216F	-636.500	3.000			
-217F	-639.500	3.000			
-218F	-642.500	3.000			
-219F	-645.500	3.000			
-220F	-648.500	3.000			
-221F	-651.500	3.000			
-222F	-654.500	3.000			
-223F	-657.500	3.000			
-224F	-660.500	3.000			
-225F	-663.500	3.000			
-226F	-666.500	3.000			
-227F	-669.500	3.000			
-228F	-672.500	3.000			
-229F	-675.500	3.000			
-230F	-678.500	3.000			
-231F	-681.500	3.000			
-232F	-684.500	3.000			
-233F	-687.500	3.000			
-234F	-690.500	3.000			
-235F	-693.500	3.000			
-236F	-696.500	3.000			
-237F	-699.500	3.000			
-238F	-702.500	3.000			
-239F	-705.500	3.000			
-240F	-708.500	3.000			
-241F	-711.500	3.000			
-242F	-714.500	3.000			
-243F	-717.500	3.000			
-244F	-720.500	3.000			
-245F	-723.500	3.000			
-246F	-726.500	3.000			
-247F	-729.500	3.000			
-248F	-732.500	3.000			
-249F	-735.500	3.000			
-250F	-738.500	3.000			
-251F	-741.500	3.000			
-252F	-744.500	3.000			
-253F	-747.500	3.000			
-254F	-750.500	3.000			

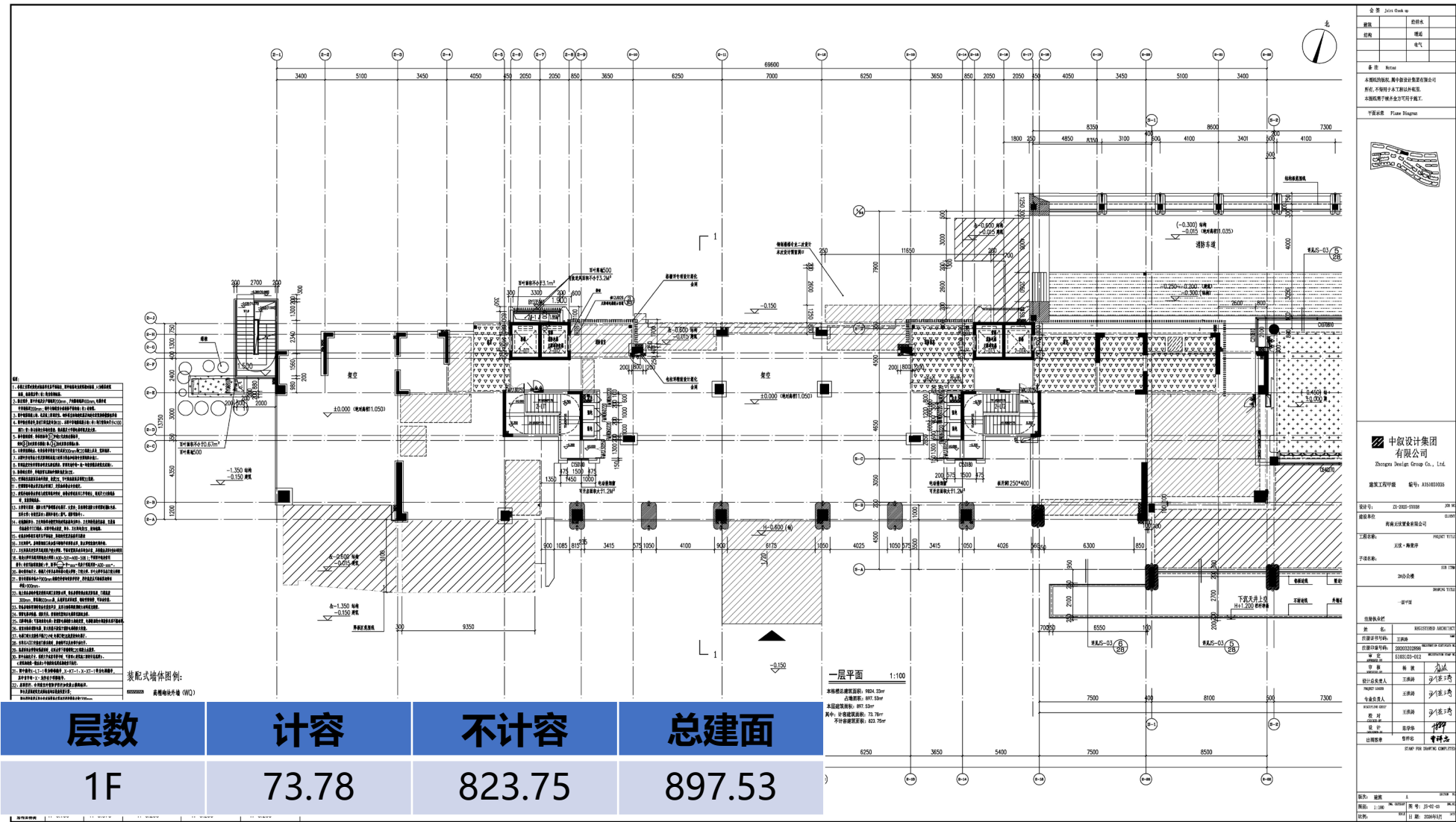
2#办公楼调整前后对比图纸 (首层)

修改内容:

- (1) 取消首层西侧办公用房，调整为架空层;
- (2) 主楼西侧室外楼梯取消，增加地下室出地面楼梯间;
- (3) 取消该处下沉式庭院;



修改前

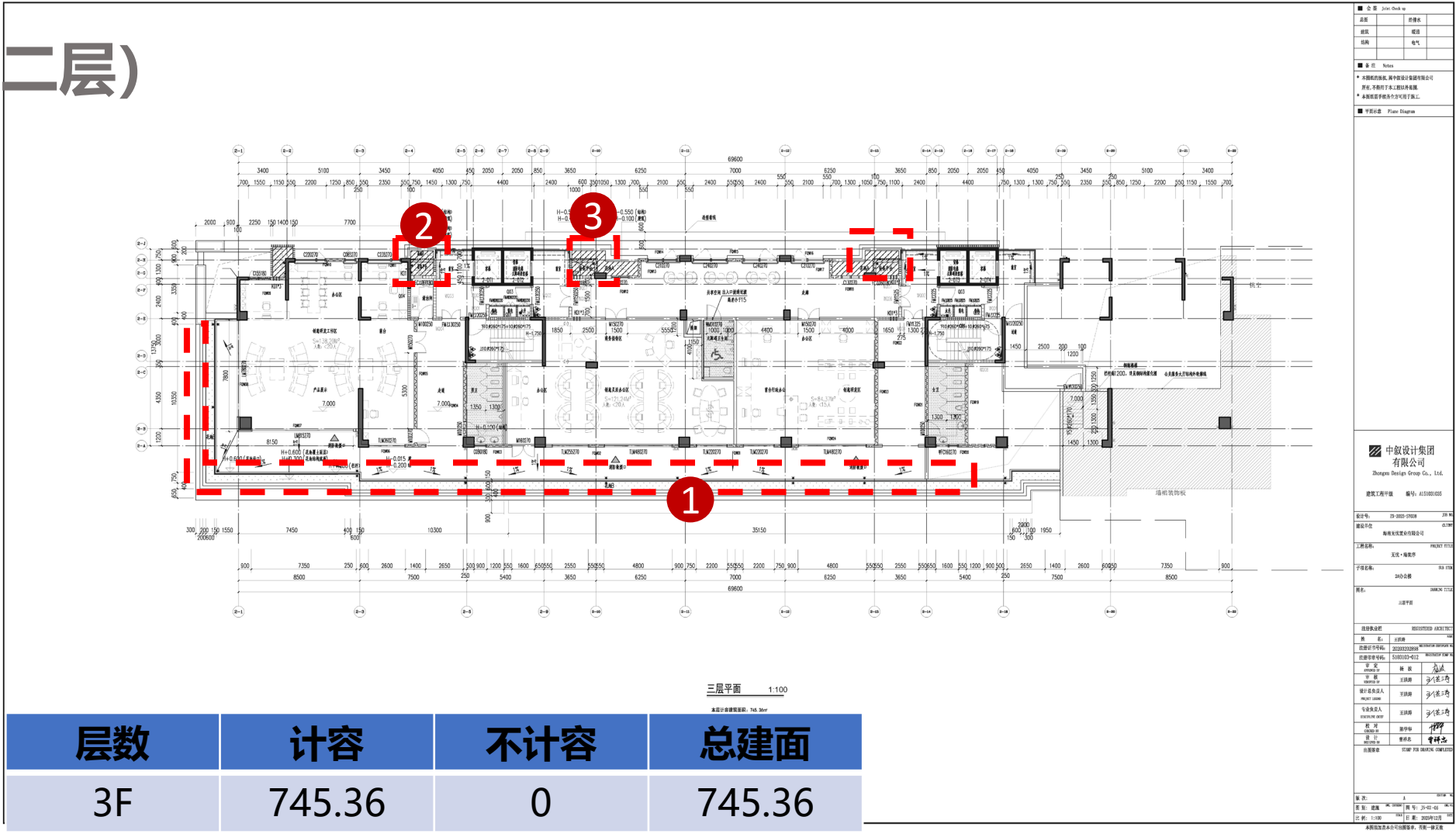


修改后

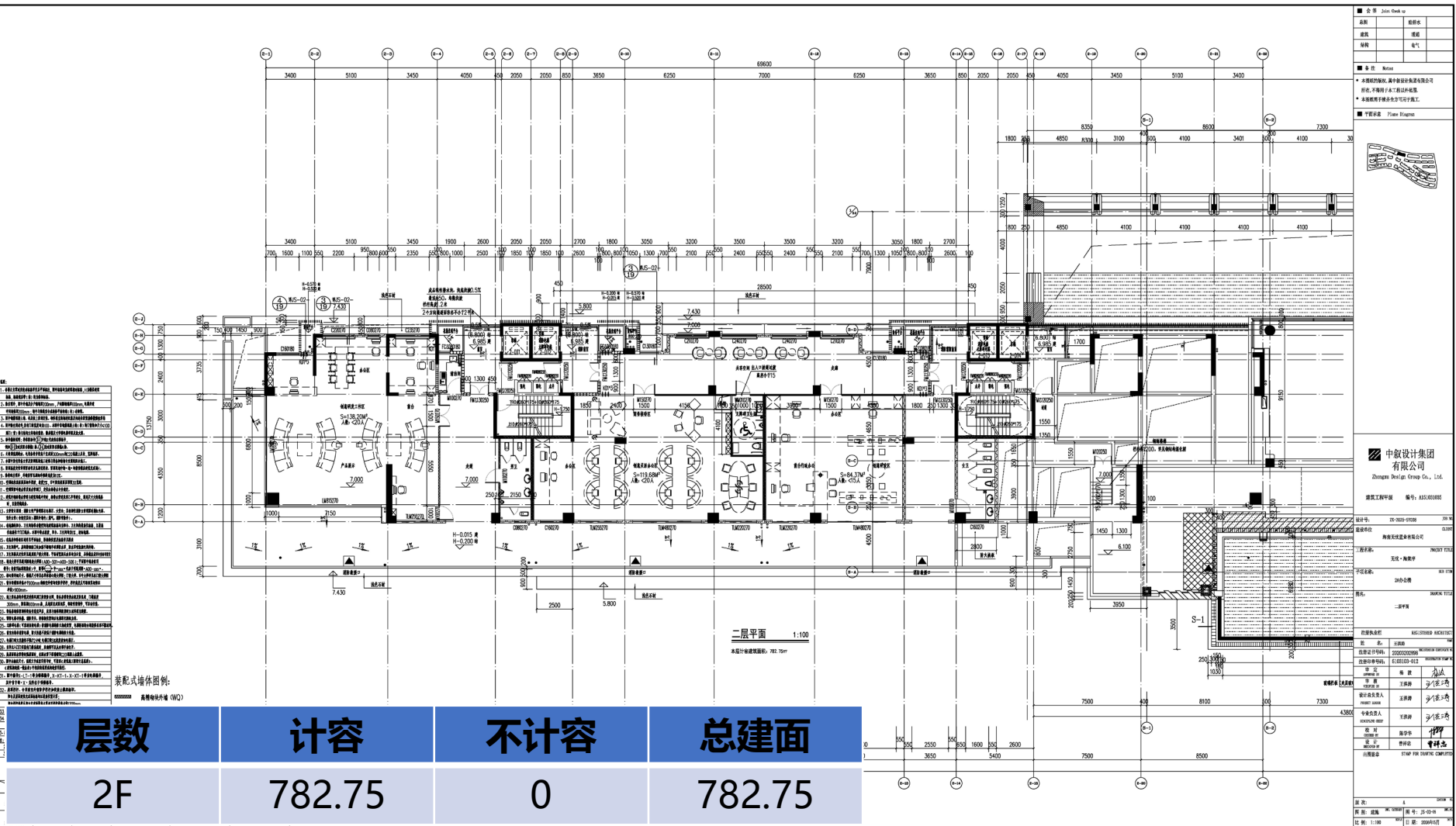
2#办公楼调整前后对比图纸（二层）

修改内容：

- (1) 提升整体外立面效果，花池后期维护成本高，养护不佳影响建筑立面品质，本次取消花池，优化外廊尺寸；
- (2) 经空调负荷计算可取消此处设备平台，此处取消设备平台及花池，优化外廊尺寸；
- (3) 此处取消花池，优化外廊尺寸，调整设备平台位置至外侧；（右侧余同）



修改前

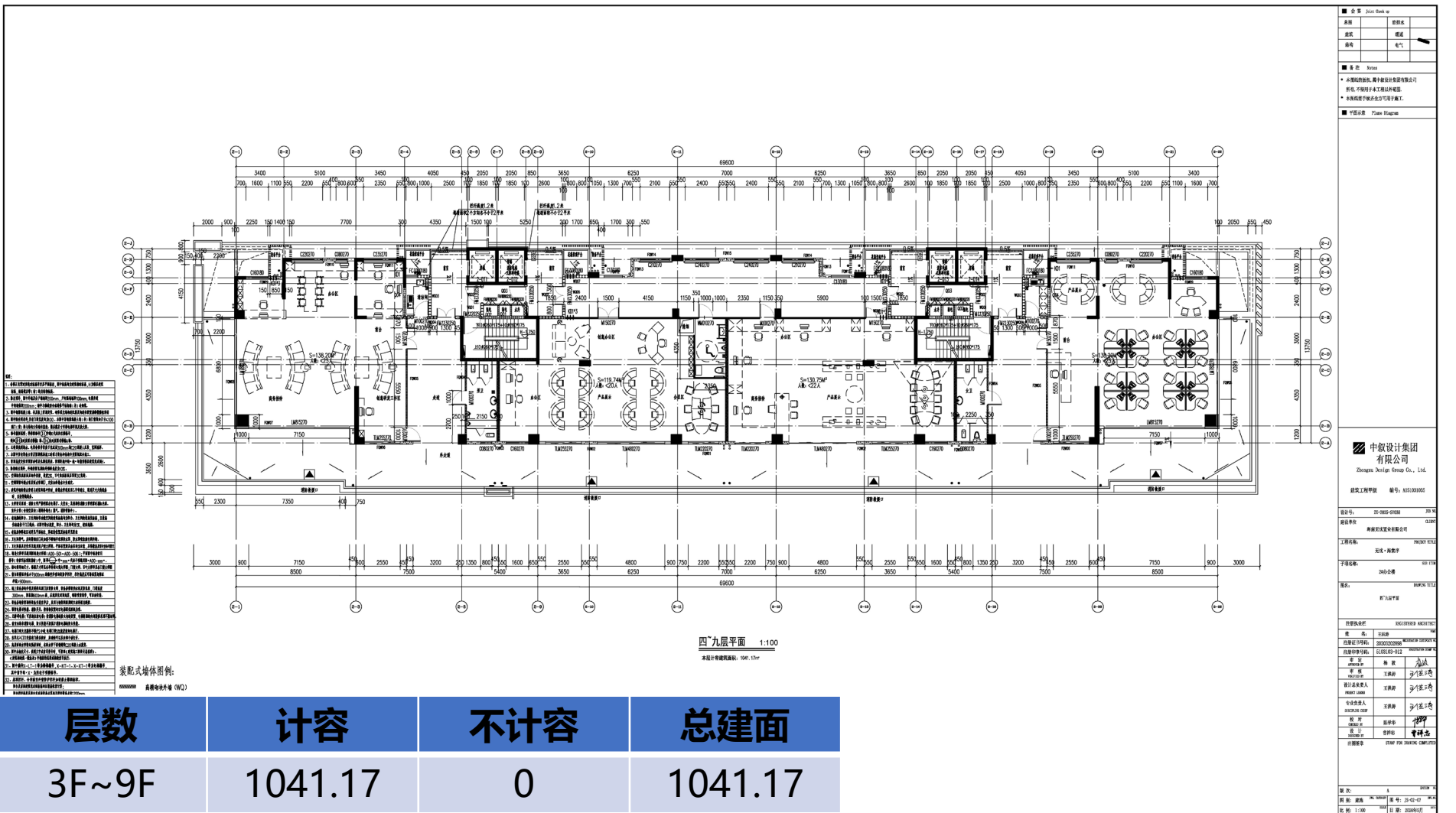
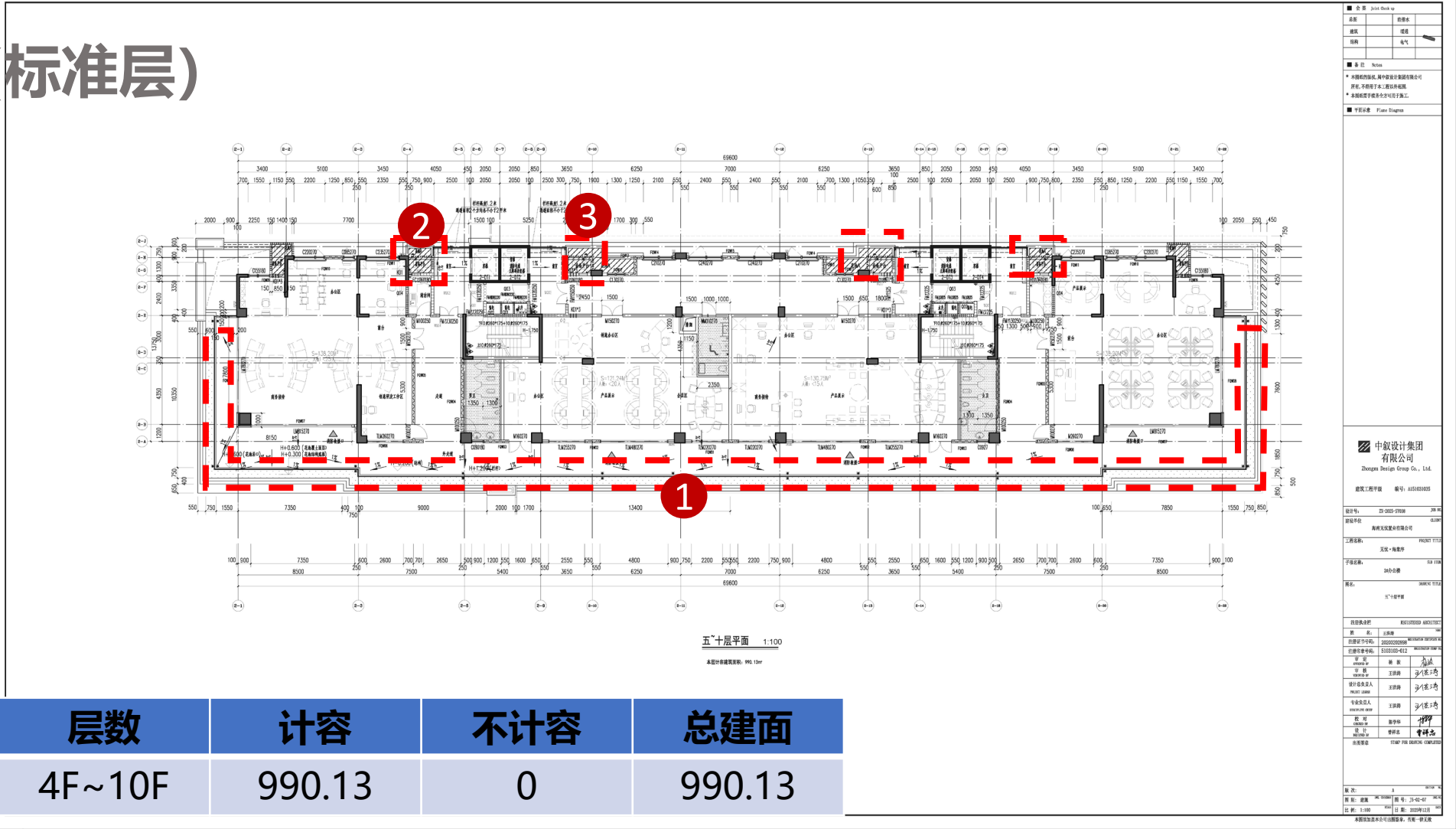


修改后

2#办公楼调整前后对比图纸（标准层）

修改内容：

- (1) 提升整体外立面效果，花池后期维护成本高，养护不佳影响建筑立面品质，本次取消花池，优化外廊尺寸；
- (2) 经空调负荷计算可取消此处设备平台，此处取消设备平台及花池，优化外廊尺寸；（右侧余同）
- (3) 此处取消花池，优化外廊尺寸，调整设备平台位置至外侧；（右侧余同）



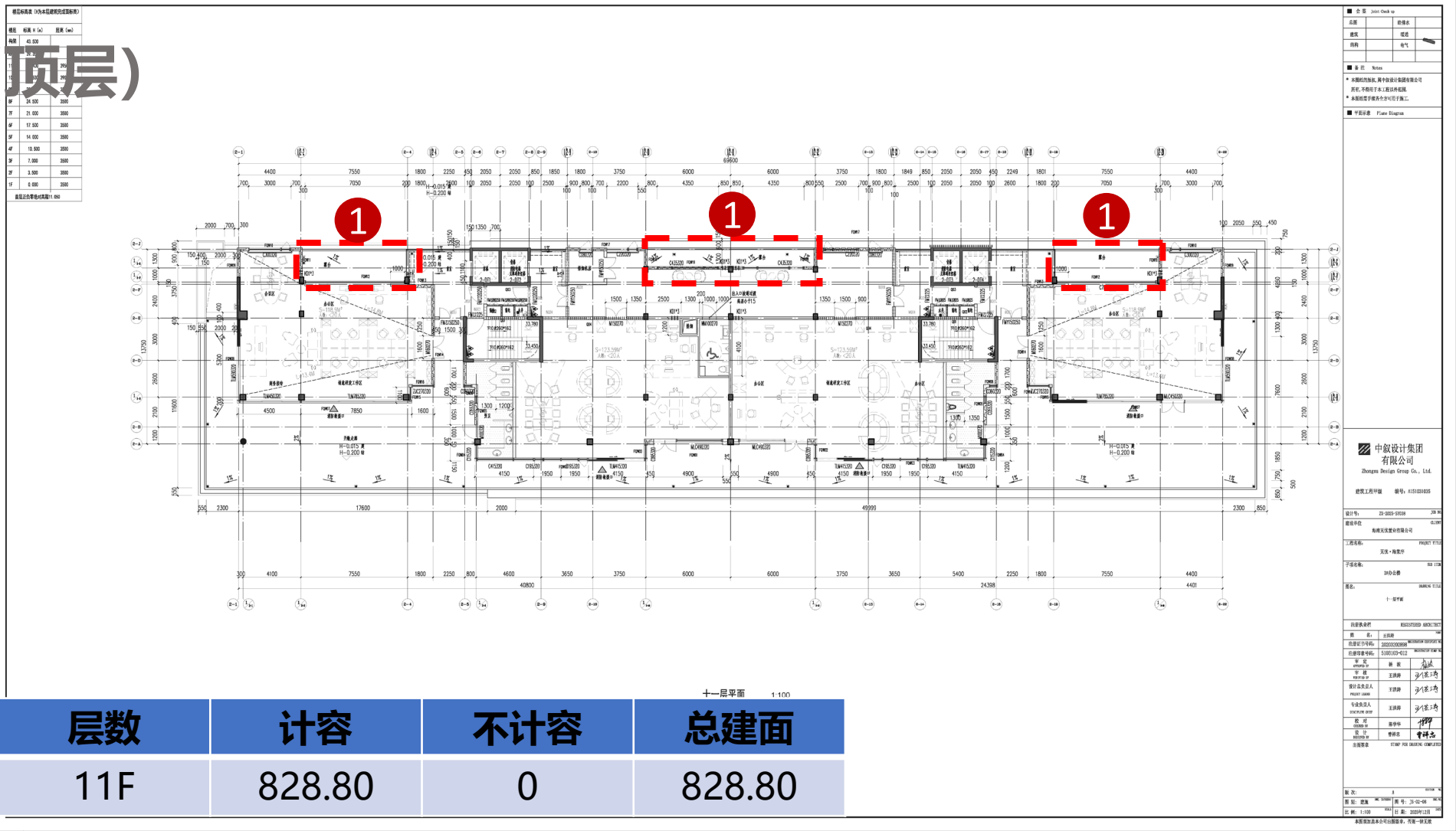
修改前

修改后

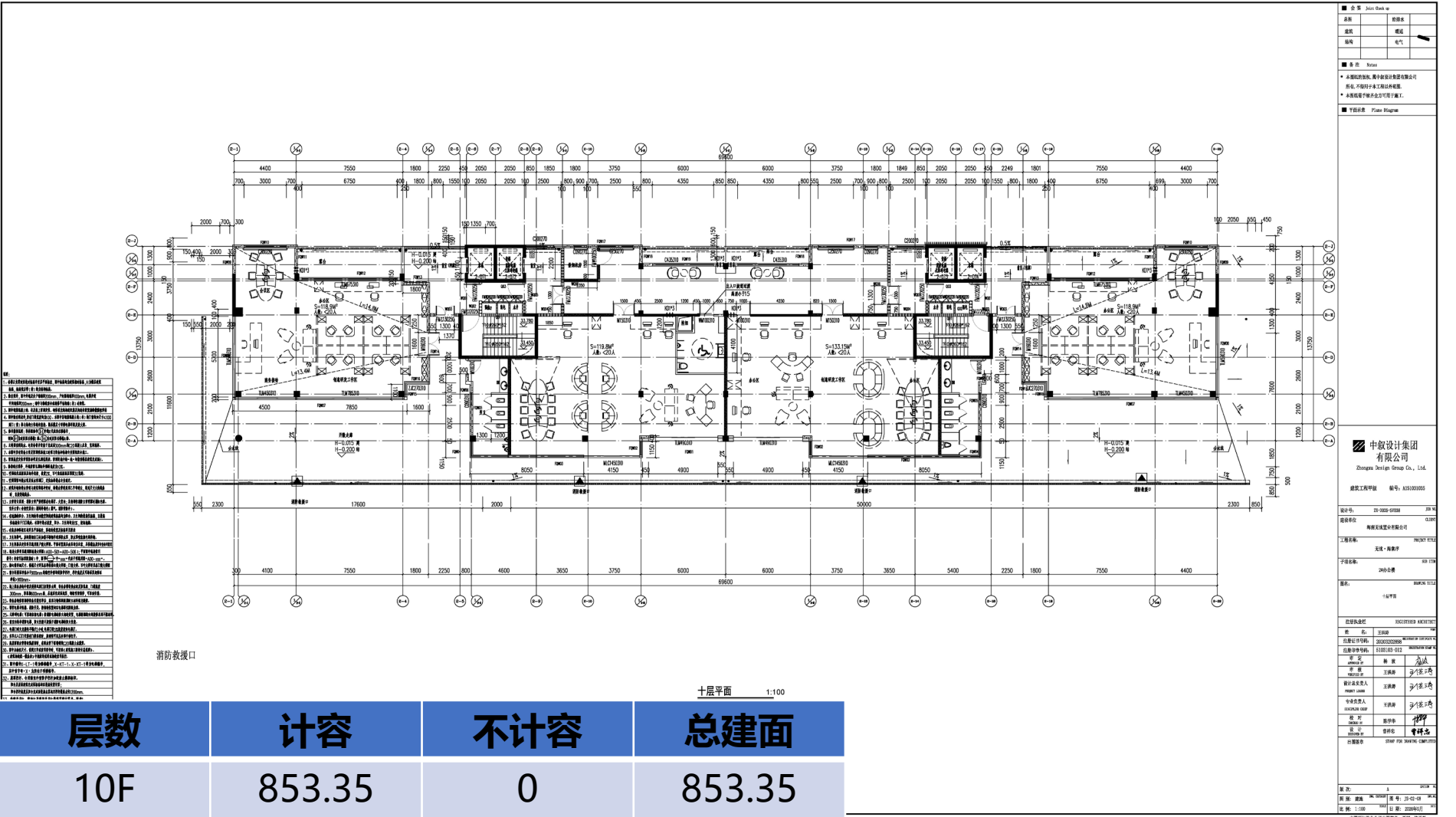
2#办公楼调整前后对比图纸（顶层）

修改内容：

(1) 此处露台上方仅为上空格栅，在风雨天气不利于对雨水进行阻隔，存在安全隐患，本次上方增加屋面盖板，相应增加面积计算，本层建筑面积由828.80平方米调整为853.35平方米；



修改前



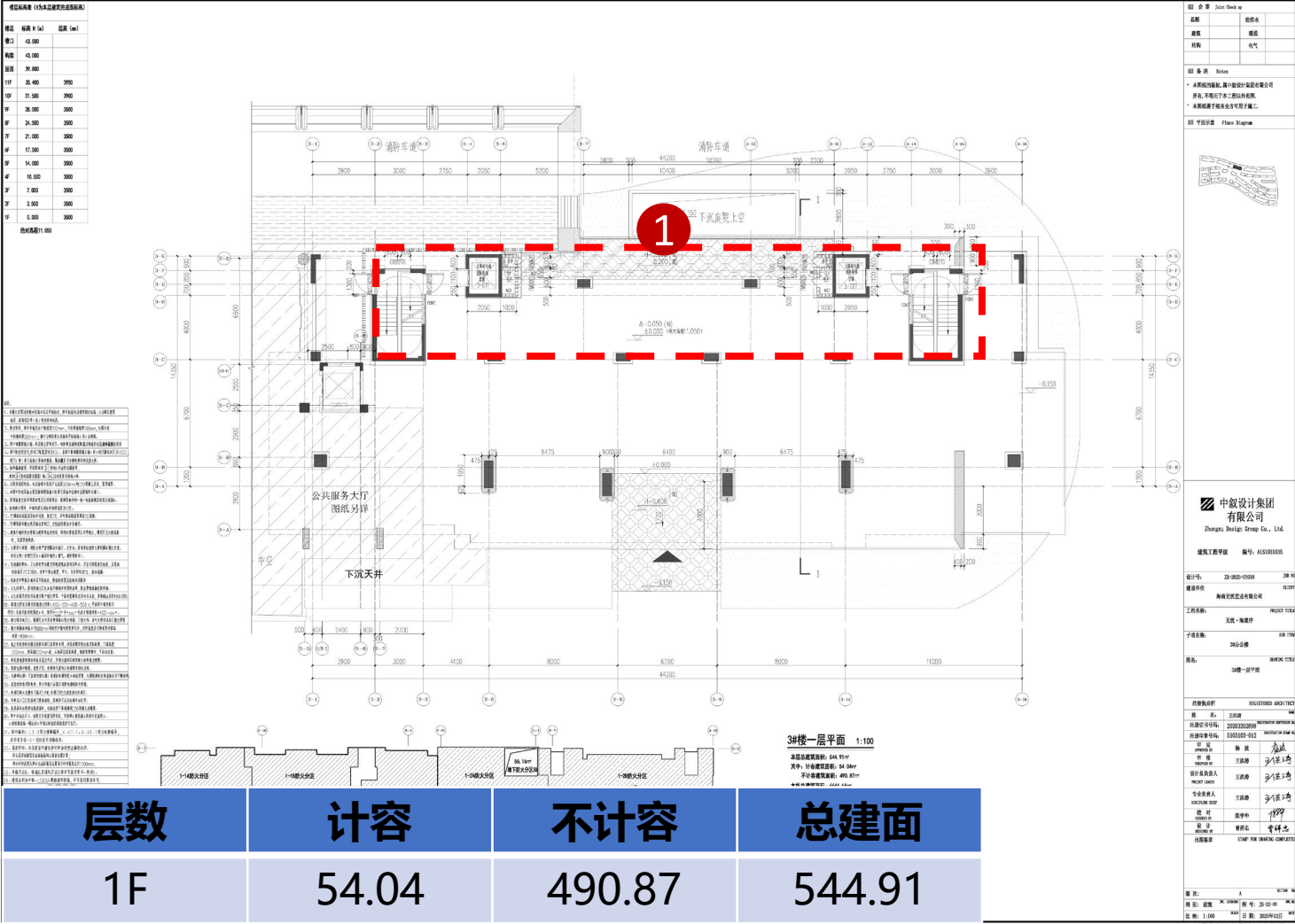
修改后

3#办公楼调整前后对比图纸（首层）

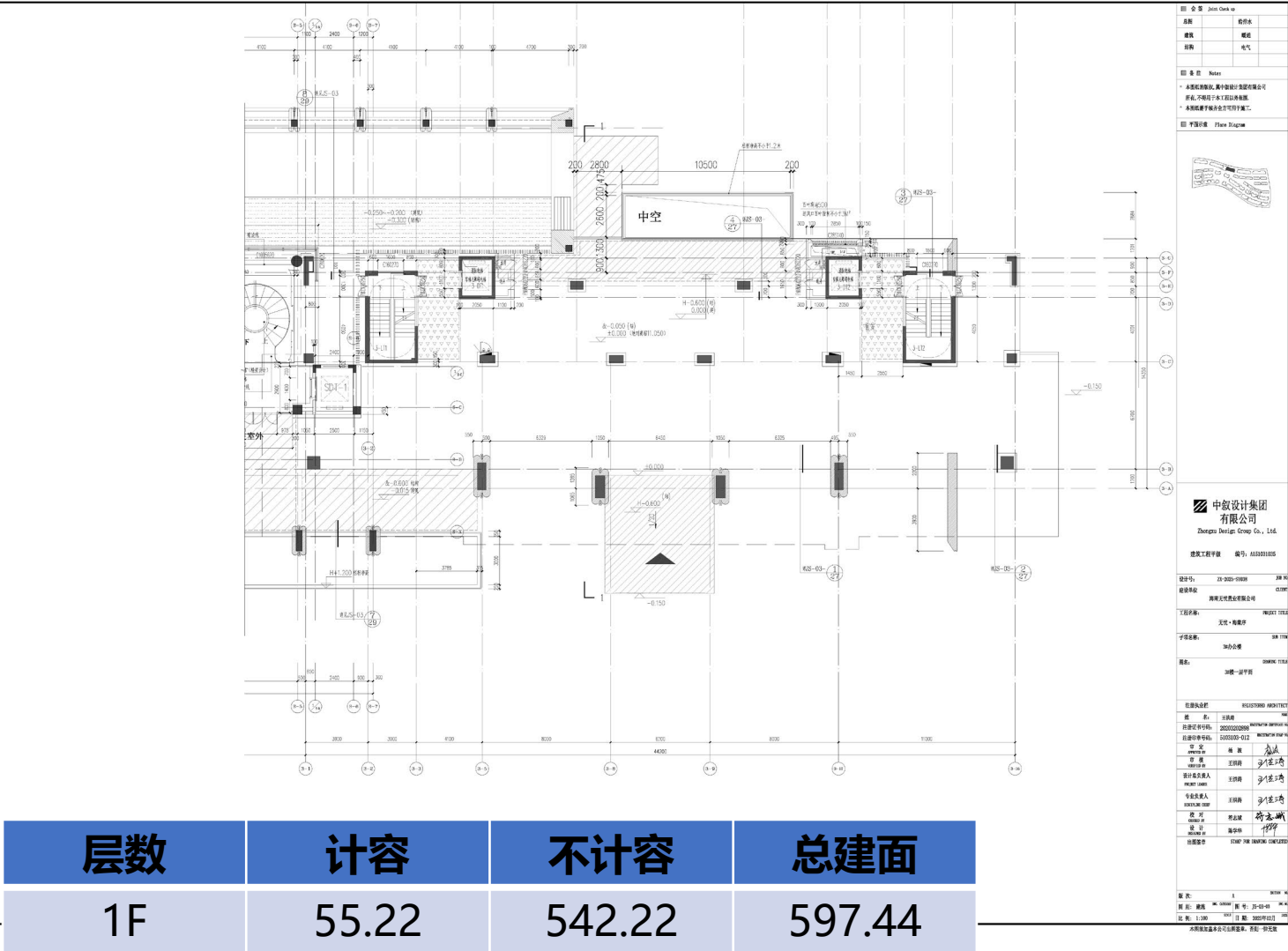
修改内容：

(1) 首层核心筒墙体增厚，架空层计算边界调整；

首层核心筒墙体增厚，首层计容面积由54.04平方米调整为55.22平方米，增加1.18平方米。不计容面积（架空层）由490.87平方米调整为542.22平方米，增加51.35平方米。总建筑面积由544.91平方米调整为597.44平方米。



修改前



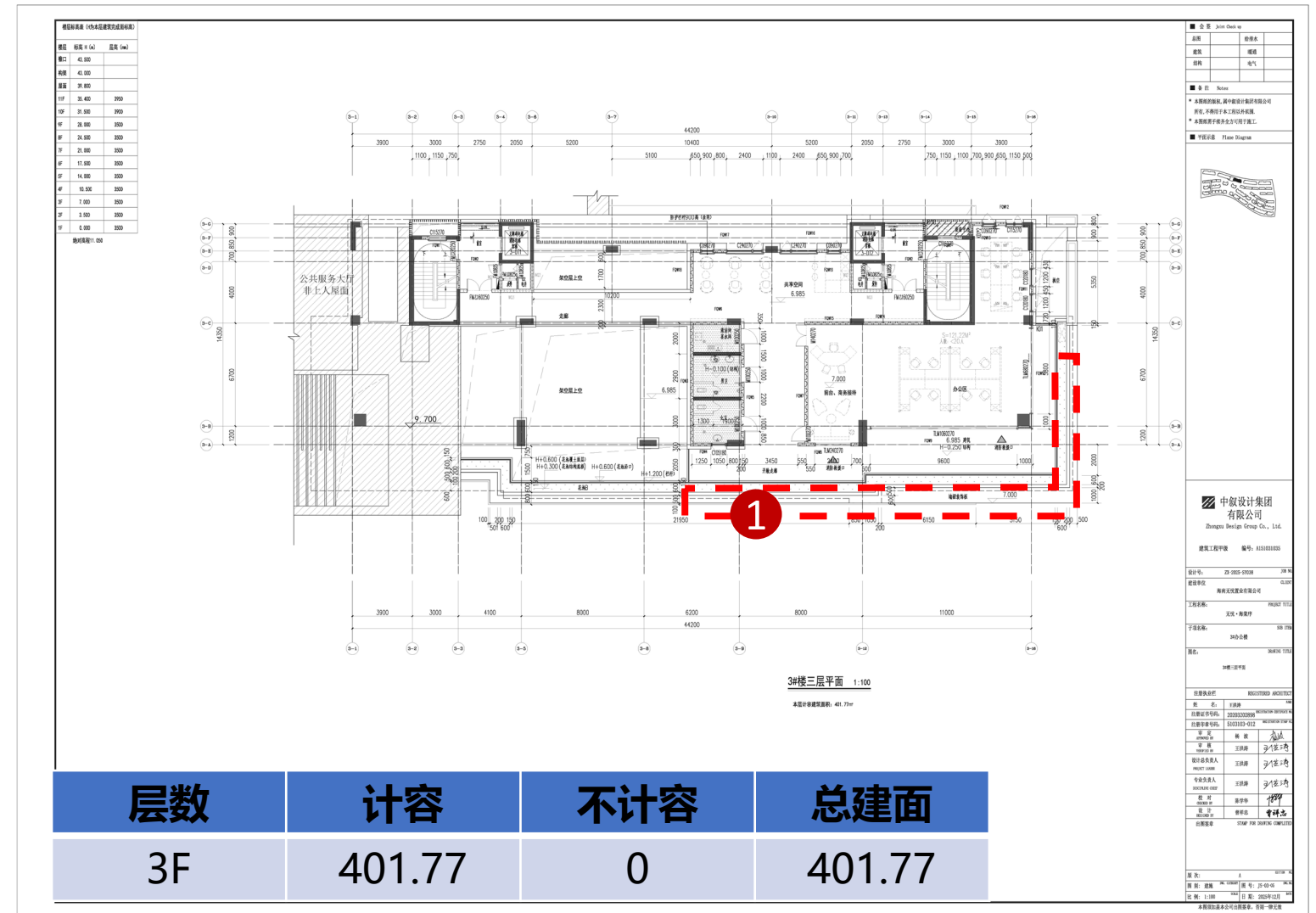
修改后

3#办公楼调整前后对比图纸 (二层)

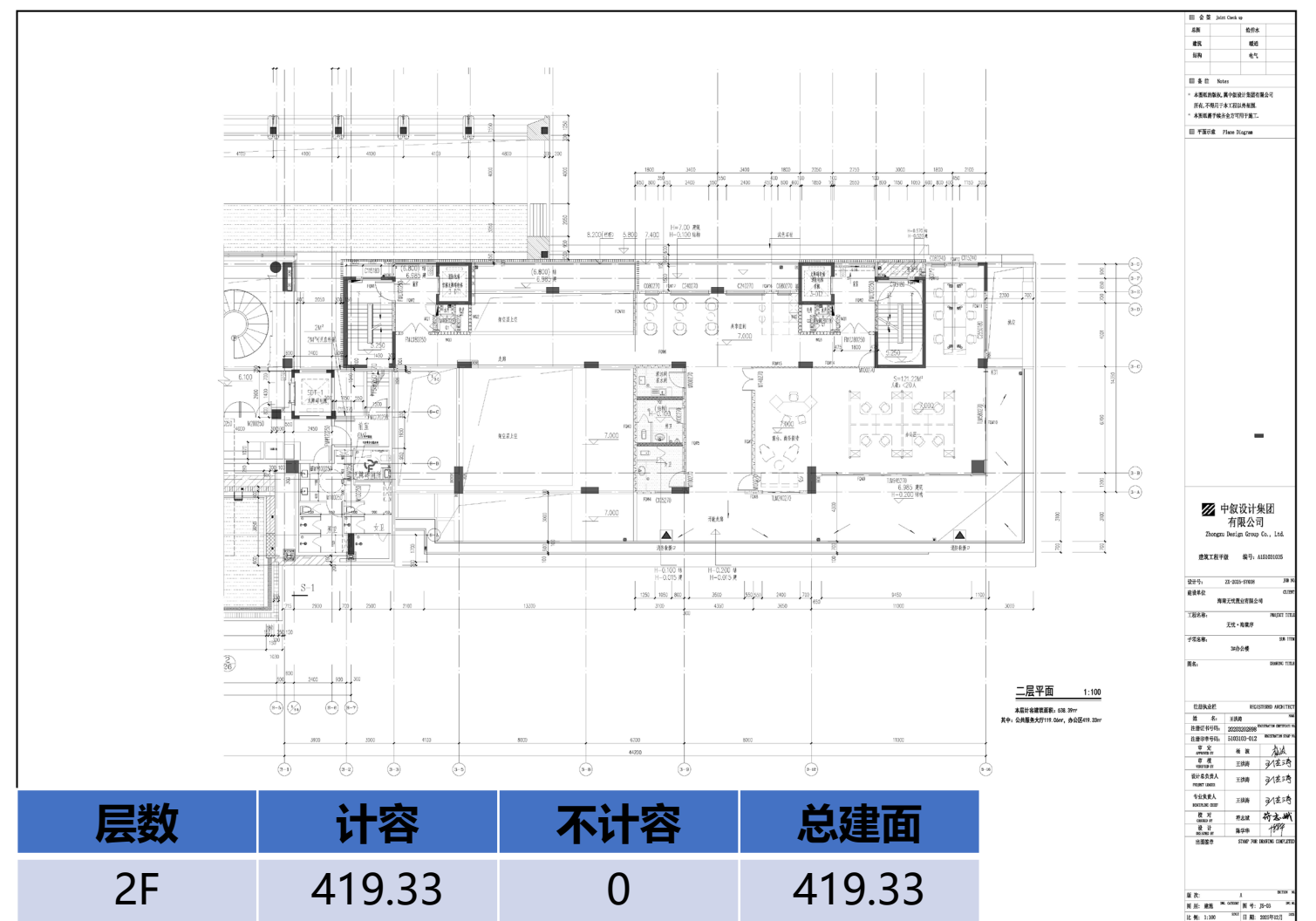
修改内容：

(1) 提升整体外立面效果，花池后期维护成本
高，养护不佳影响建筑立面品质，本次取消花
池，优化外廊尺寸；

二层取消花池，增加外廊尺寸后计容面积由401.77平方米调整为419.33平方米，增加17.56平方米。



层数	计容	不计容	总建面
3F	401.77	0	401.77



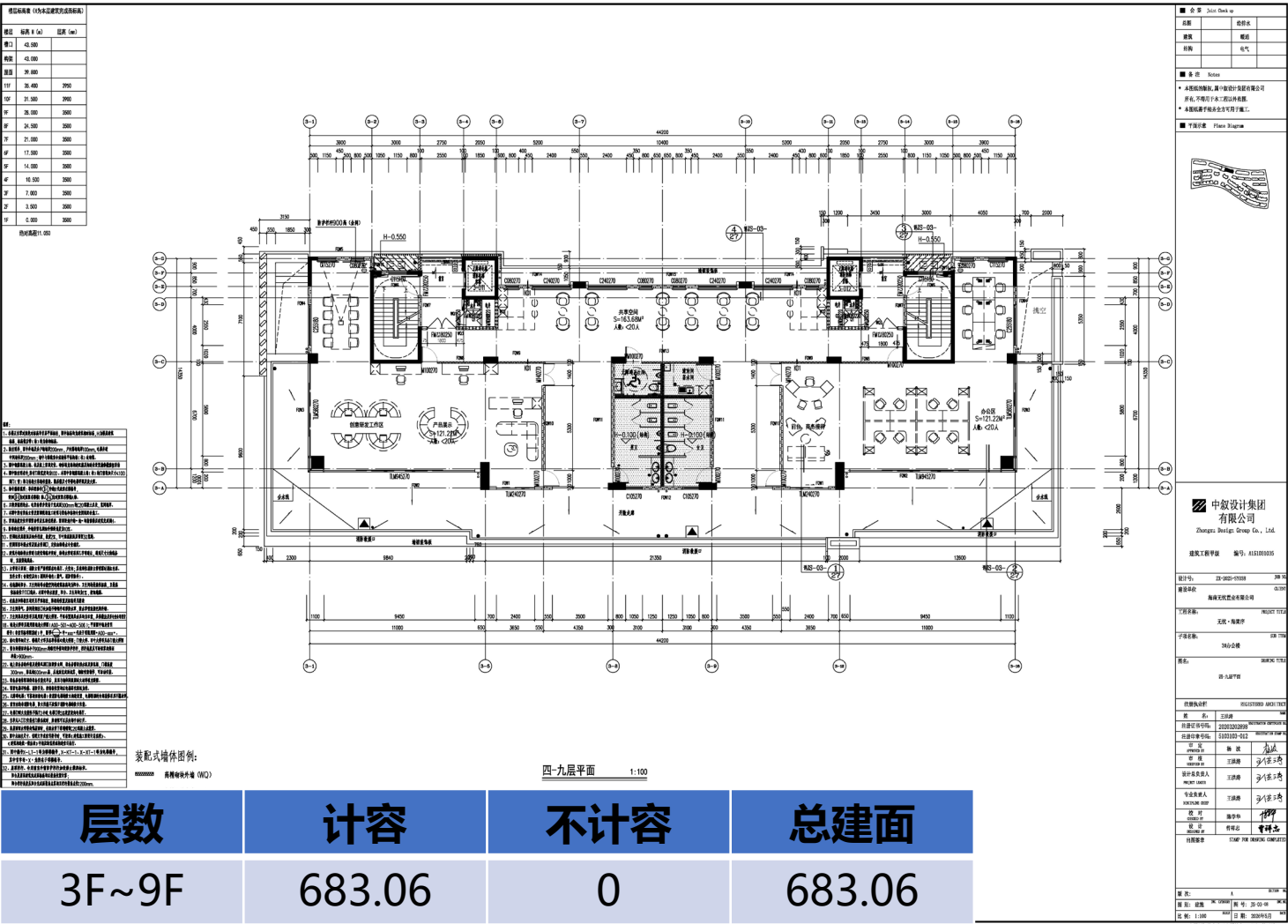
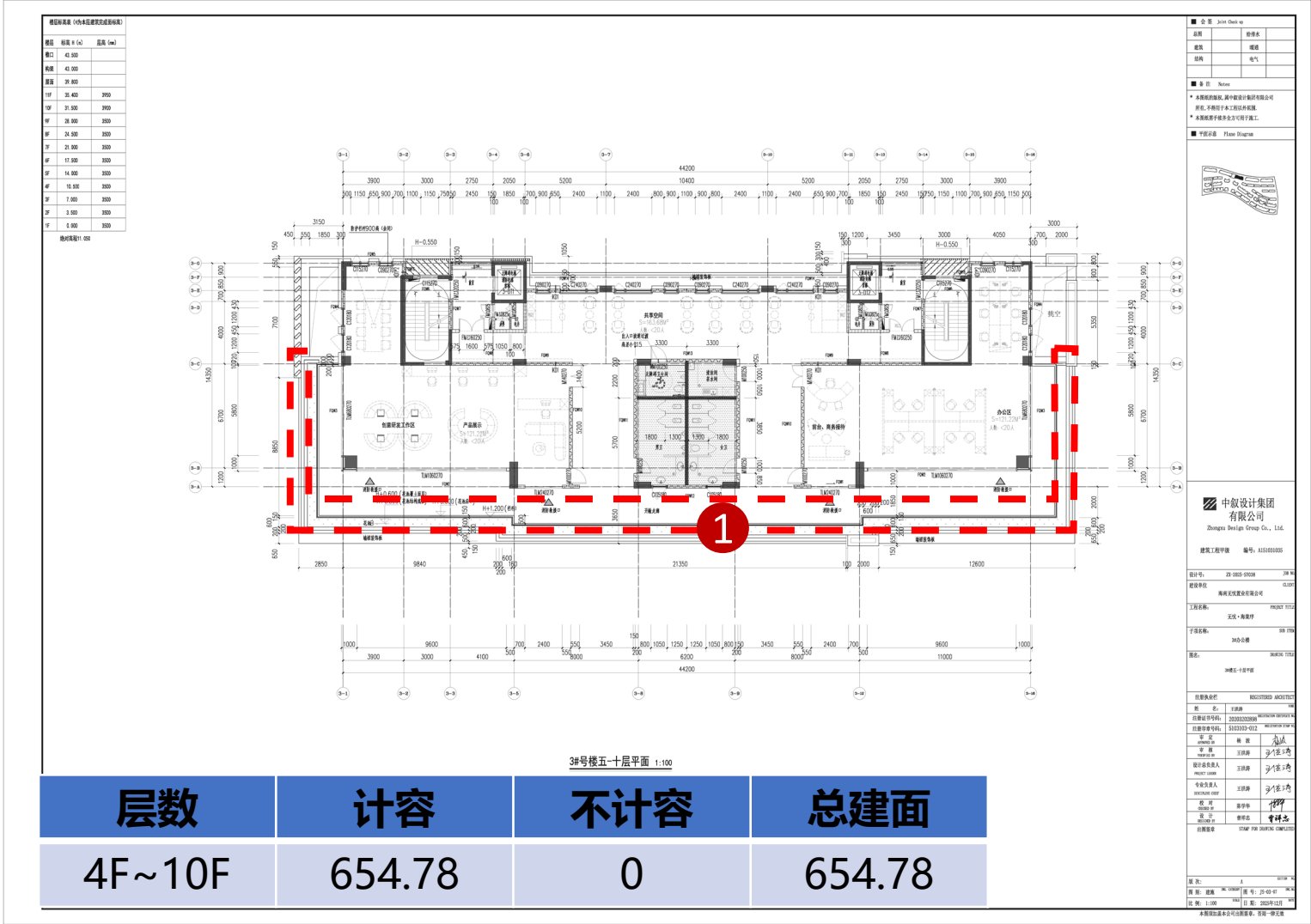
层数	计容	不计容	总建面
2F	419.33	0	419.33

3#办公楼调整前后对比图纸（标准层）

修改内容：

（1）提升整体外立面效果，花池后期维护成本高，养护不佳影响建筑立面品质，本次取消花池，优化外廊尺寸；

标准层取消花池，增加外廊尺寸后计容面积由654.78平方米调整为683.06平方米，增加28.28平方米。



修改前

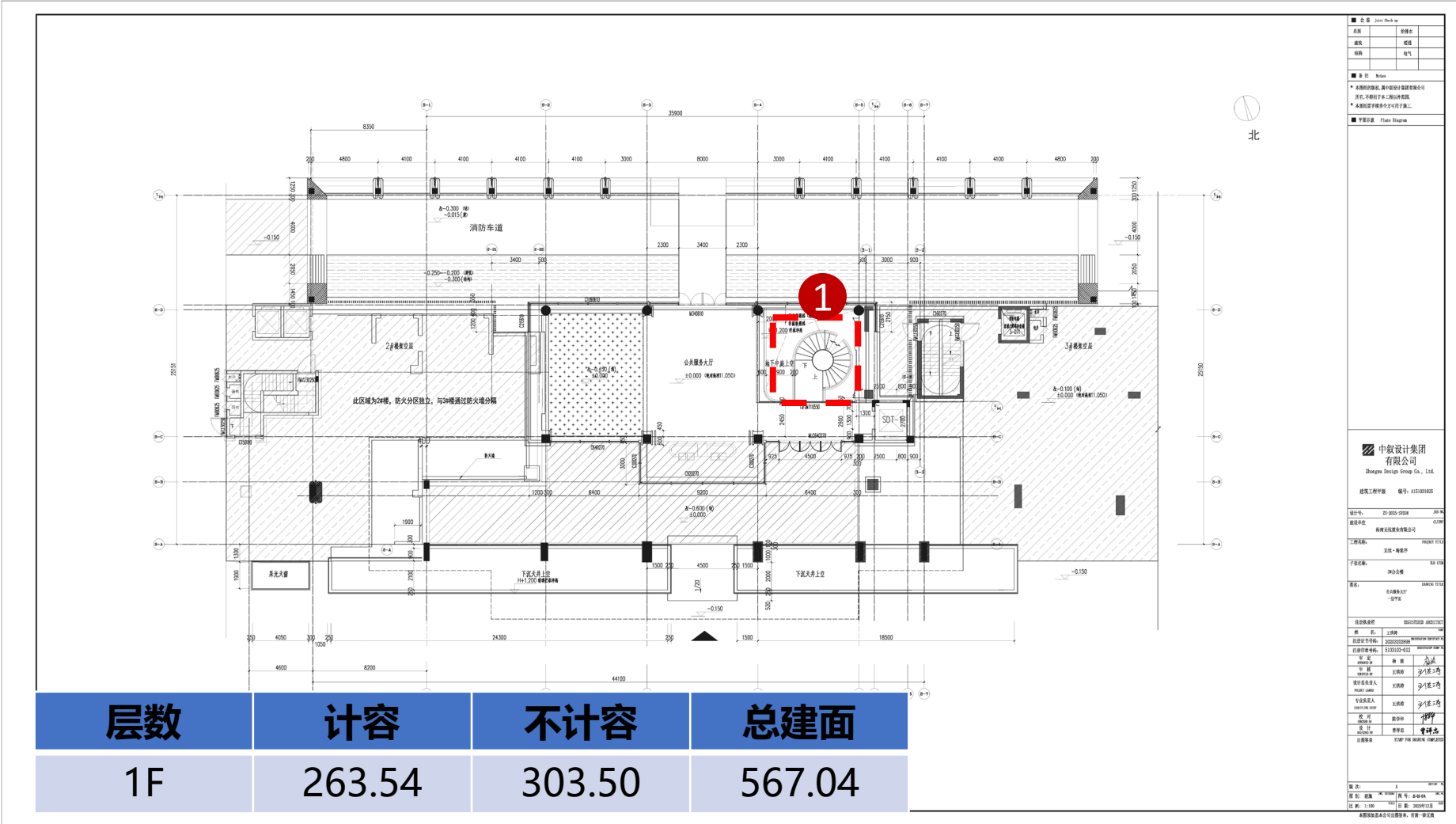
修改后

公共服务大厅调整前后对比图纸

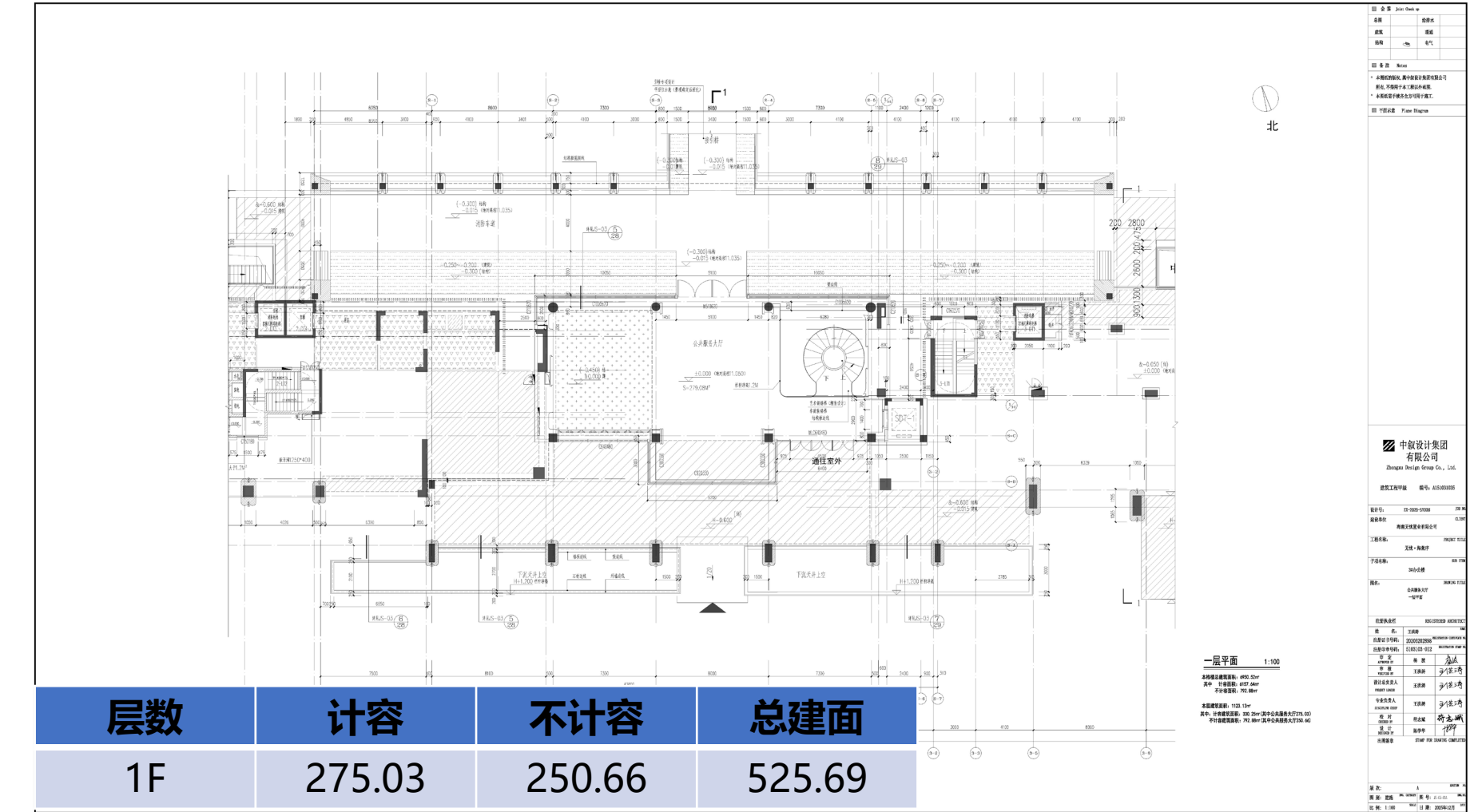
修改内容：

- (1) 调整艺术楼梯形态；
- (2) 优化架空层计算边界；

修改前



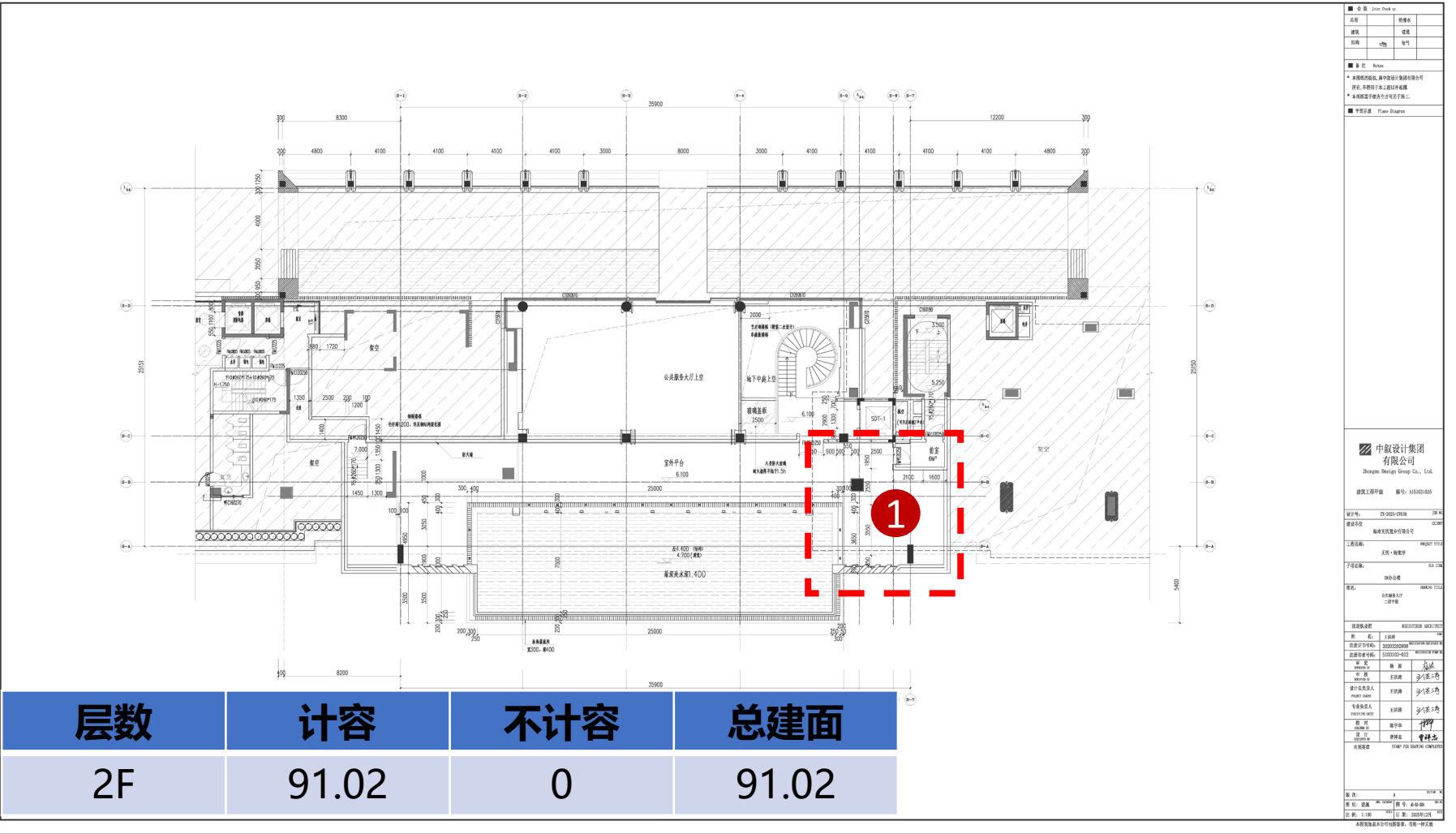
修改后



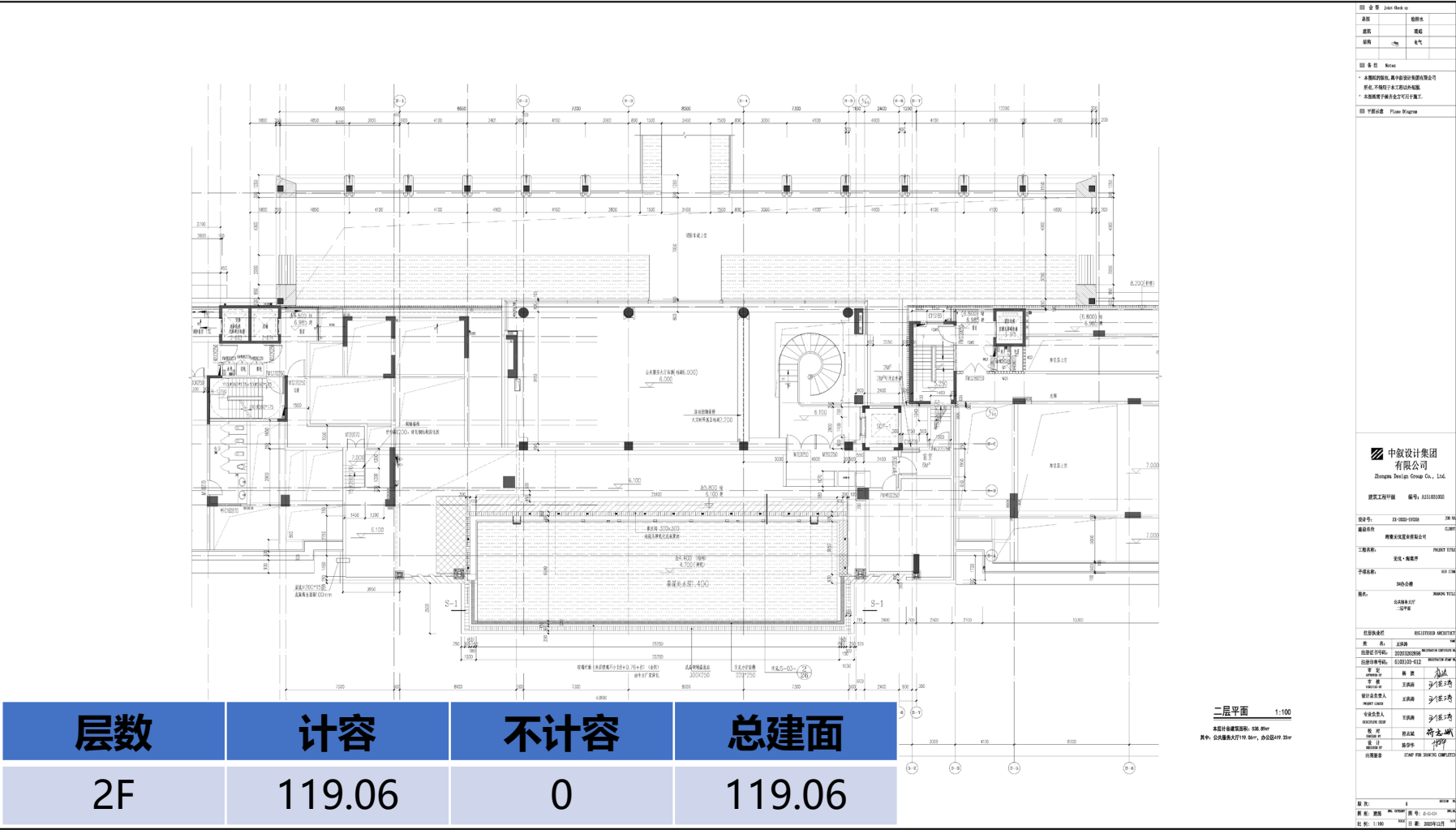
公共服务大厅调整前后对比图纸

修改内容：

- (1) 增加泳池配套房间男女更衣室，满足泳池使用需求；
- 增加泳池配套房间计容面积由91.02平方米调整为119.06平方米，增加28.04平方米。



修改前



修改后

6#商业楼调整前后对比图纸（其他楼层修改相似）

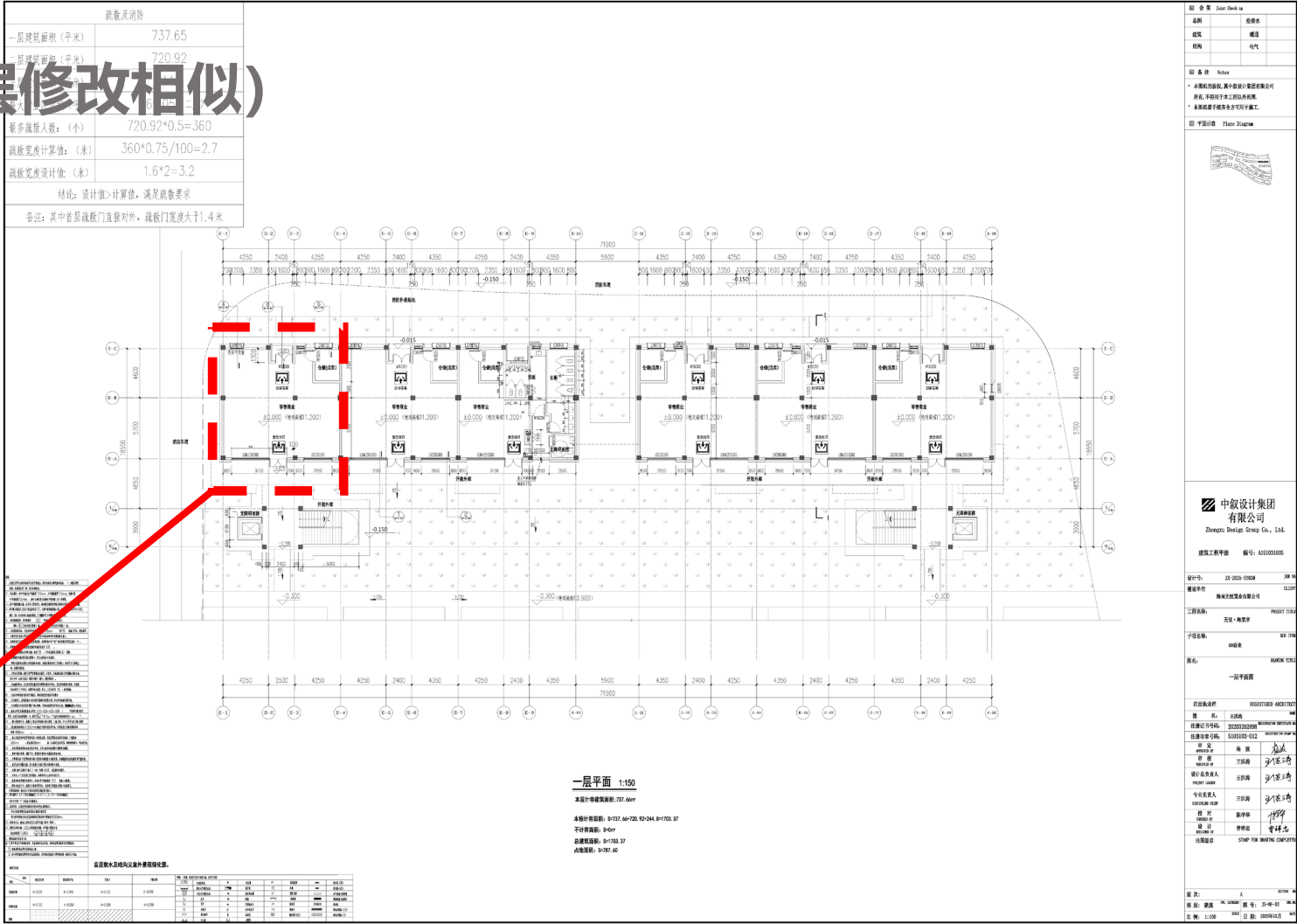
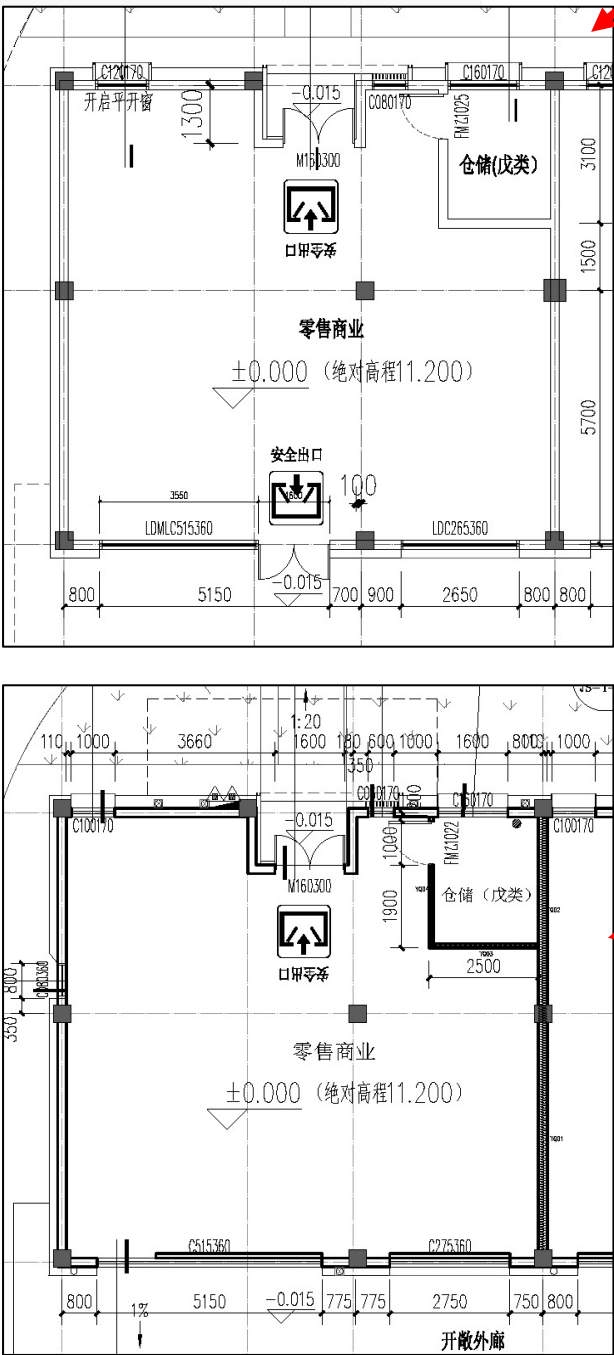
7#商业楼余同

修改内容：

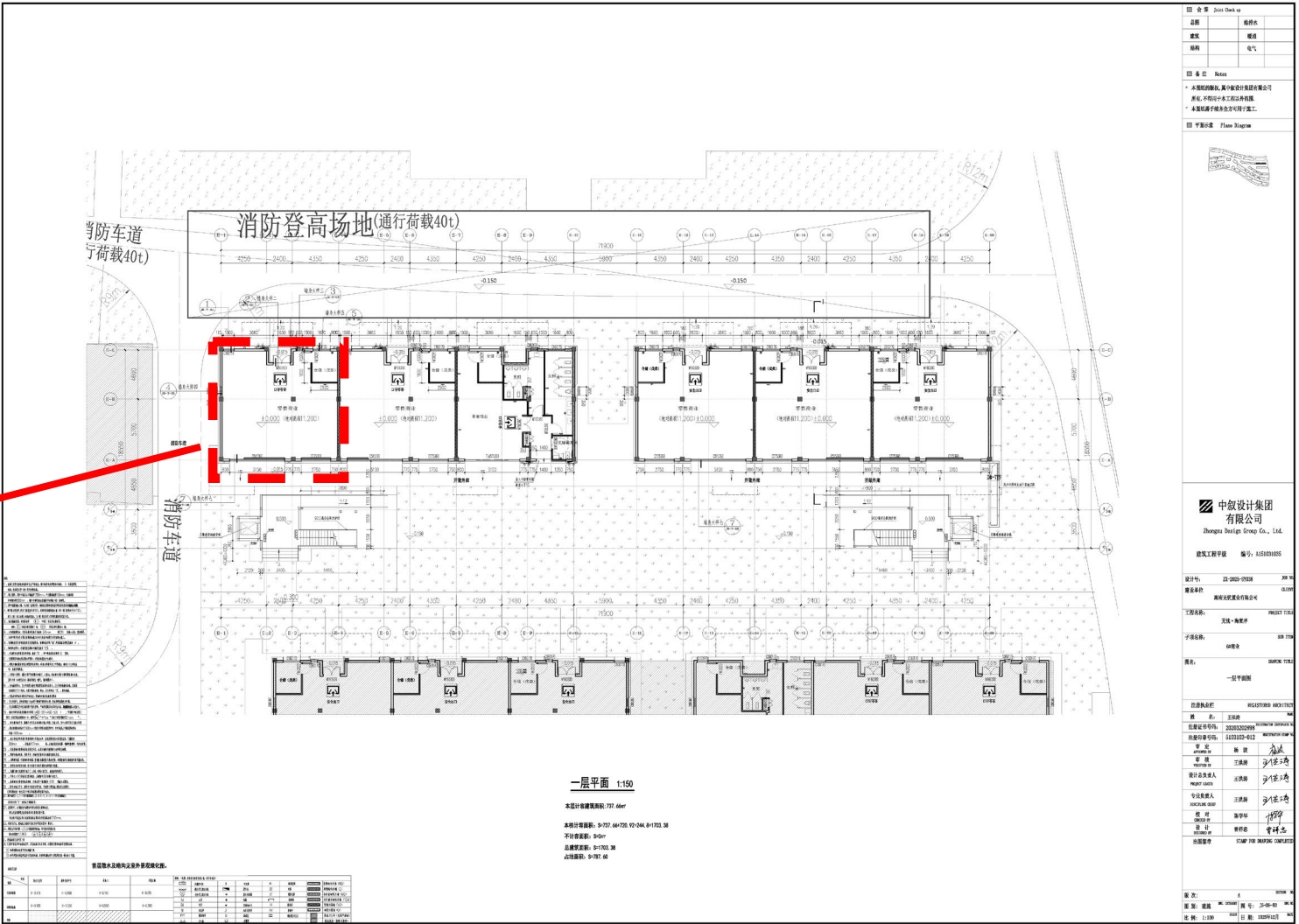
- (1) 保证功能、面积不调整的前提下，结合外立面效果，局部门窗洞口尺寸调整；
- (2) 在满足疏散要求前提下，优化门扇开启形式。

修改前（局部放大图）

修改后（局部放大图）



修改前



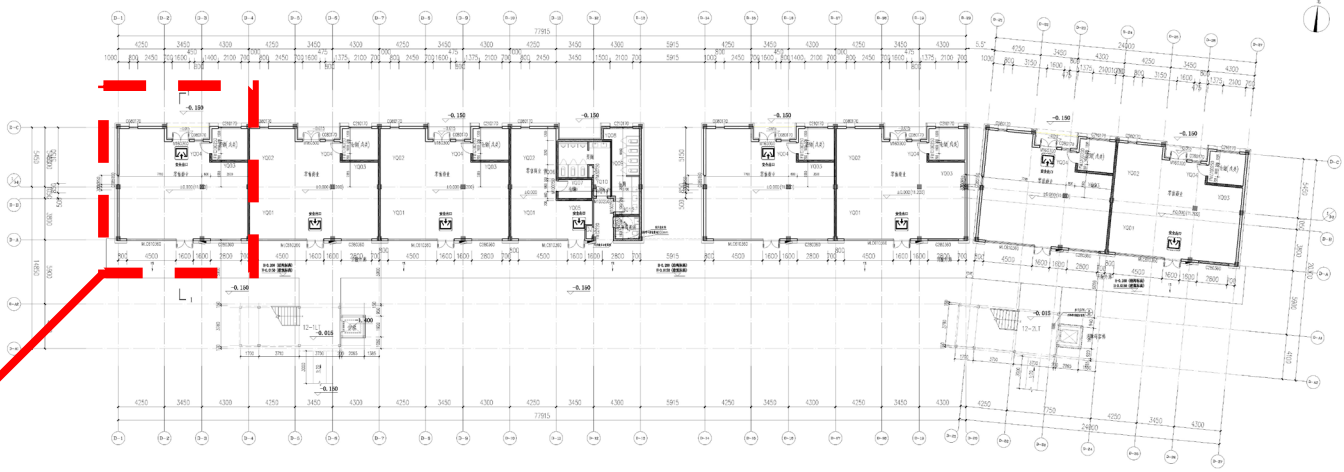
修改后

12#商业楼调整前后对比图纸（其他楼层修改相似）

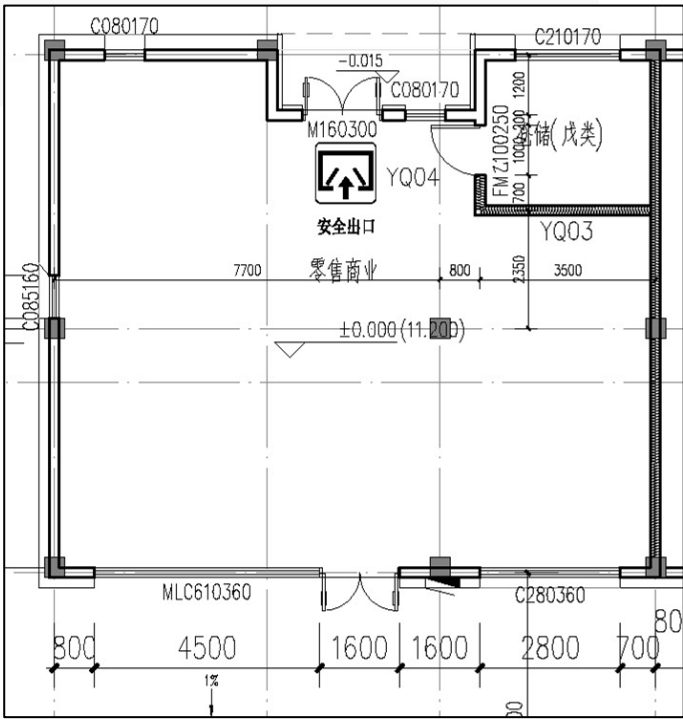
8#、9#商业楼余同

修改内容：

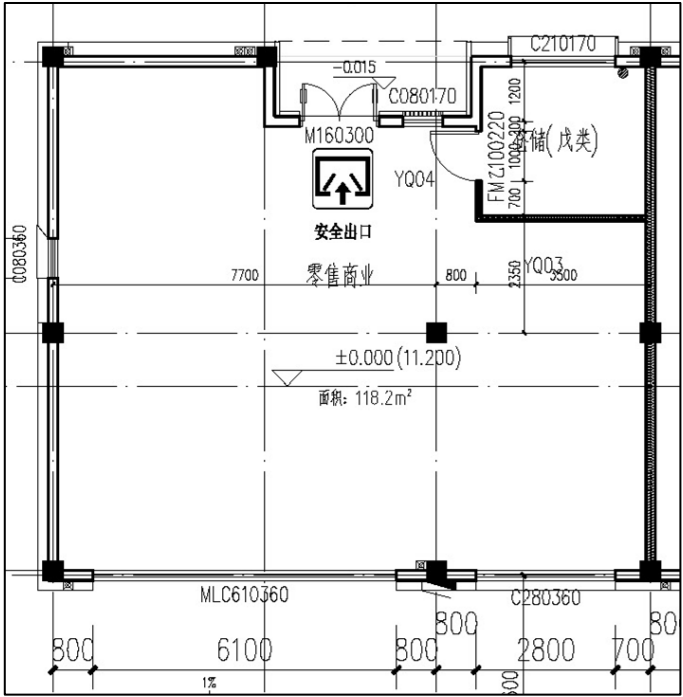
- (1) 保证功能、面积不调整的前提下，结合外立面效果，增减部分窗洞。
- (2) 在满足疏散要求前提下，优化门扇开启形式。



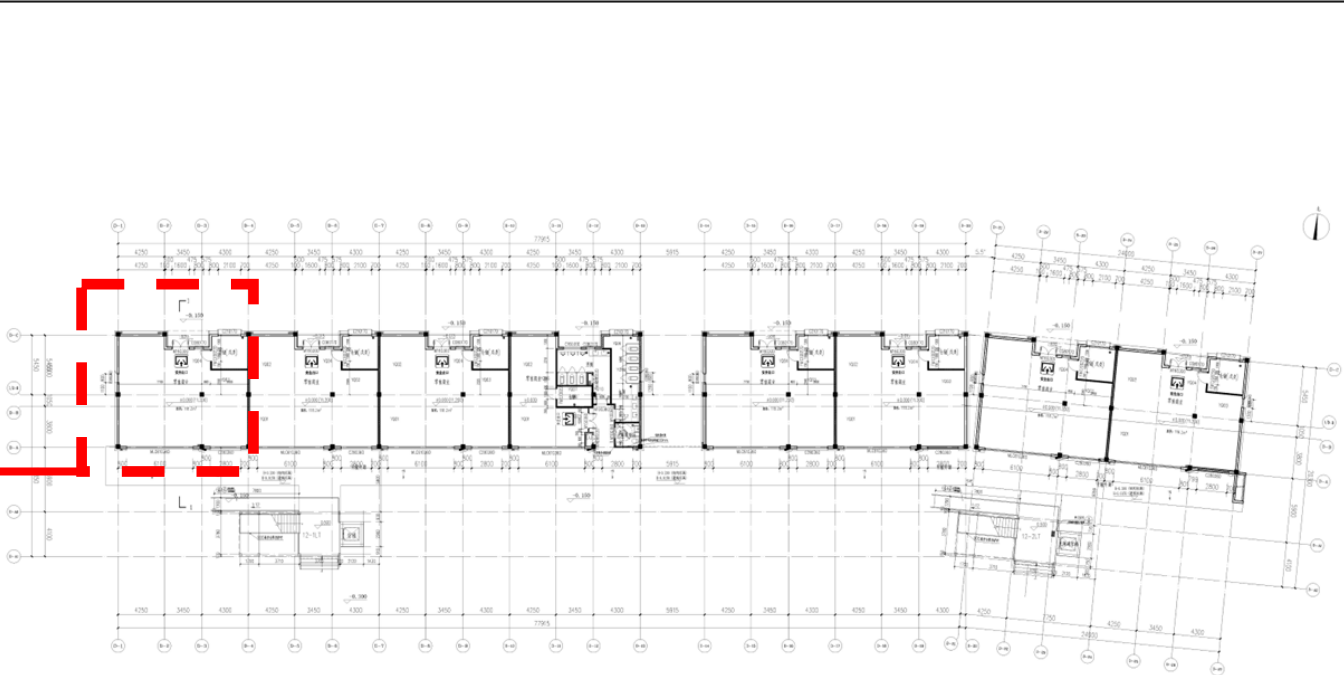
修改前



修改前（局部放大图）



修改后（局部放大图）



修改后

疏散及面积	
一层建筑面积 (平方米)	1043.54
二层建筑面积 (平方米)	1153.27
三层建筑面积 (平方米)	426
最大营业区面积 (平方米)	1153.27 (二层)
最多疏散人数 (人)	1153.27*0.5=577
疏散宽度计算值 (米)	577*0.3/100=1.731
疏散宽度设计值 (米)	1.55*2=3.1

备注：设计值>计算值，满足疏散要求

备注：其中首层疏散门直接对外，疏散门宽度大于1.4米

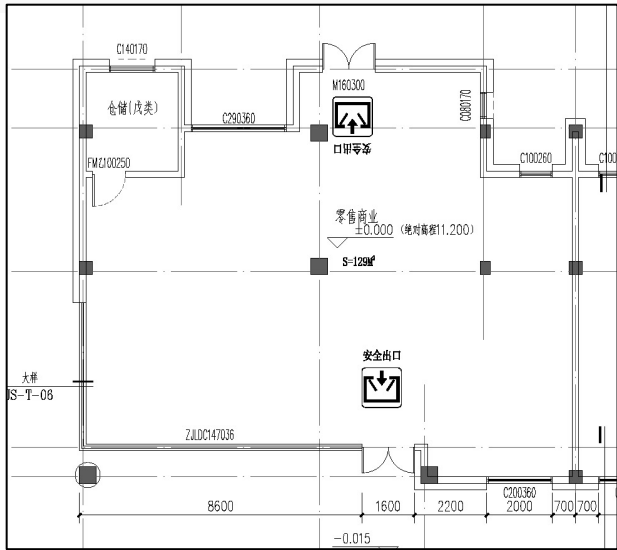
13#商业楼调整前后对比图纸 (其他楼层修改相似)

10#、11#、14#、15#商业楼余同

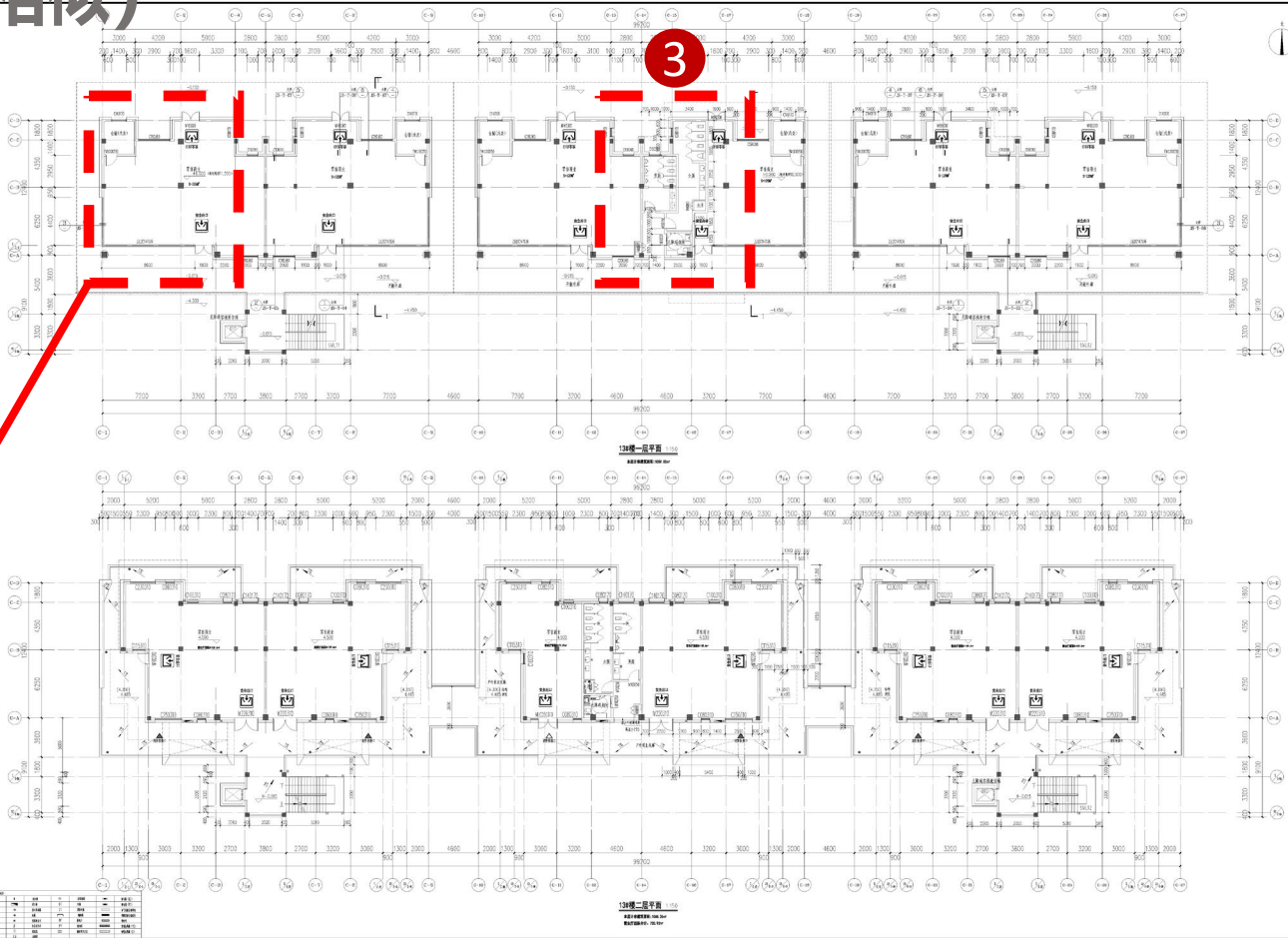
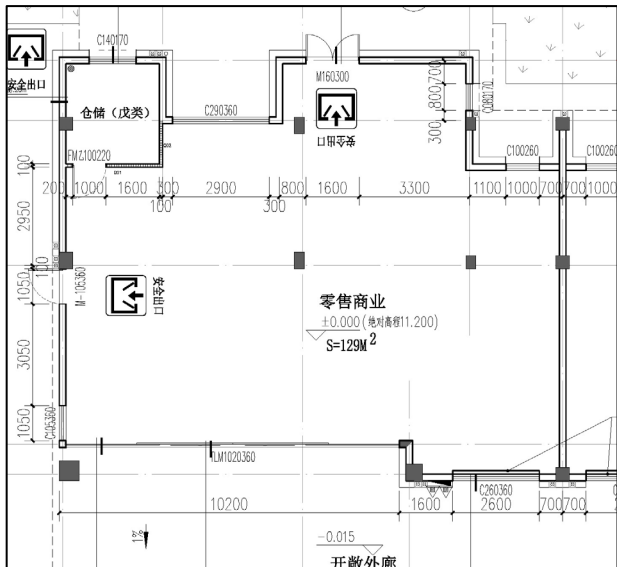
修改内容:

- (1) 在满足疏散要求前提下，优化门扇开启形式。
- (2) 结合外立面效果，局部门窗洞口尺寸、位置调整;
- (3) 13#首层卫生间为满足立管合理性，左右镜像后上下层位置一致;
- (4) 首层疏散门位置调整。

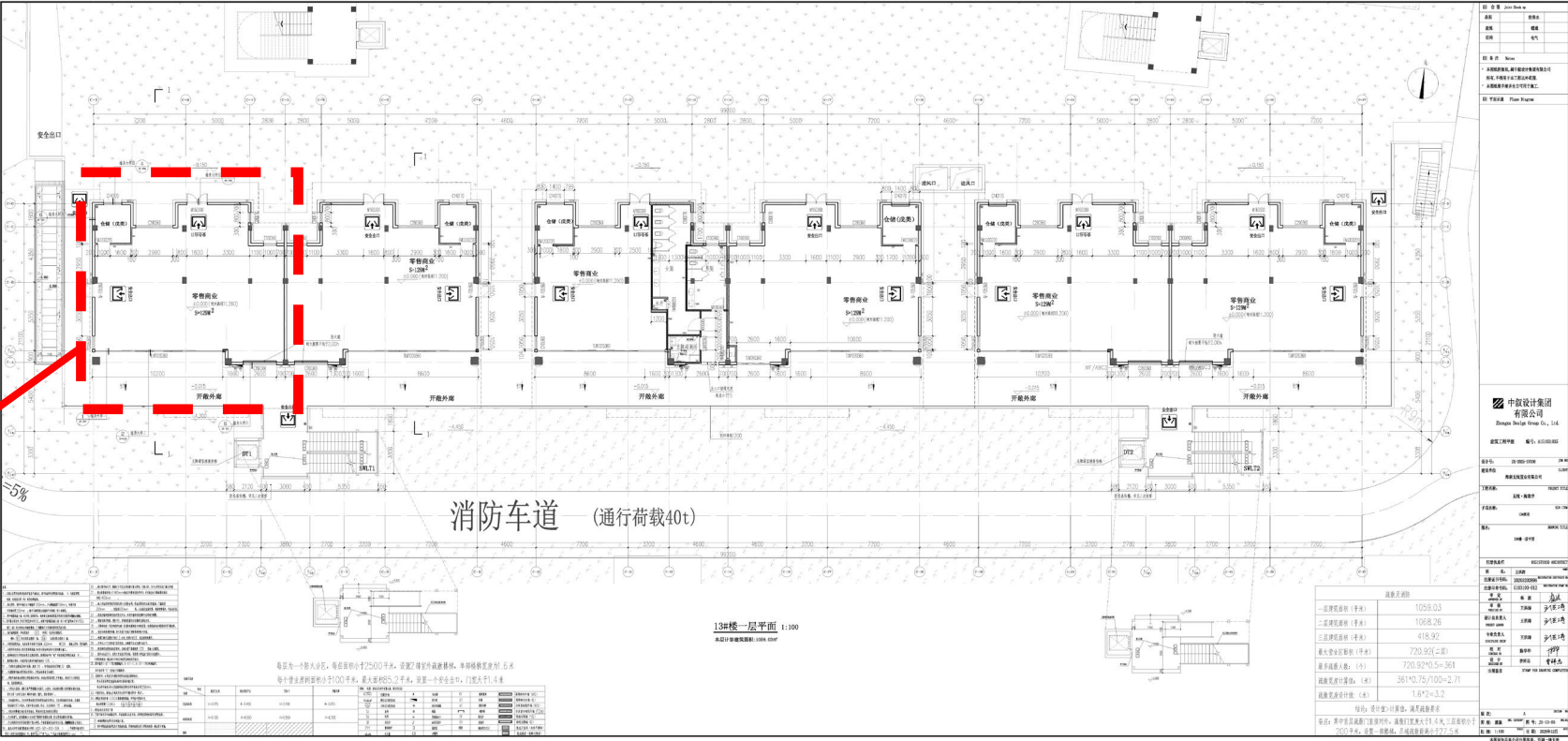
修改前 (局部放大图)



修改后 (局部放大图)



修改前



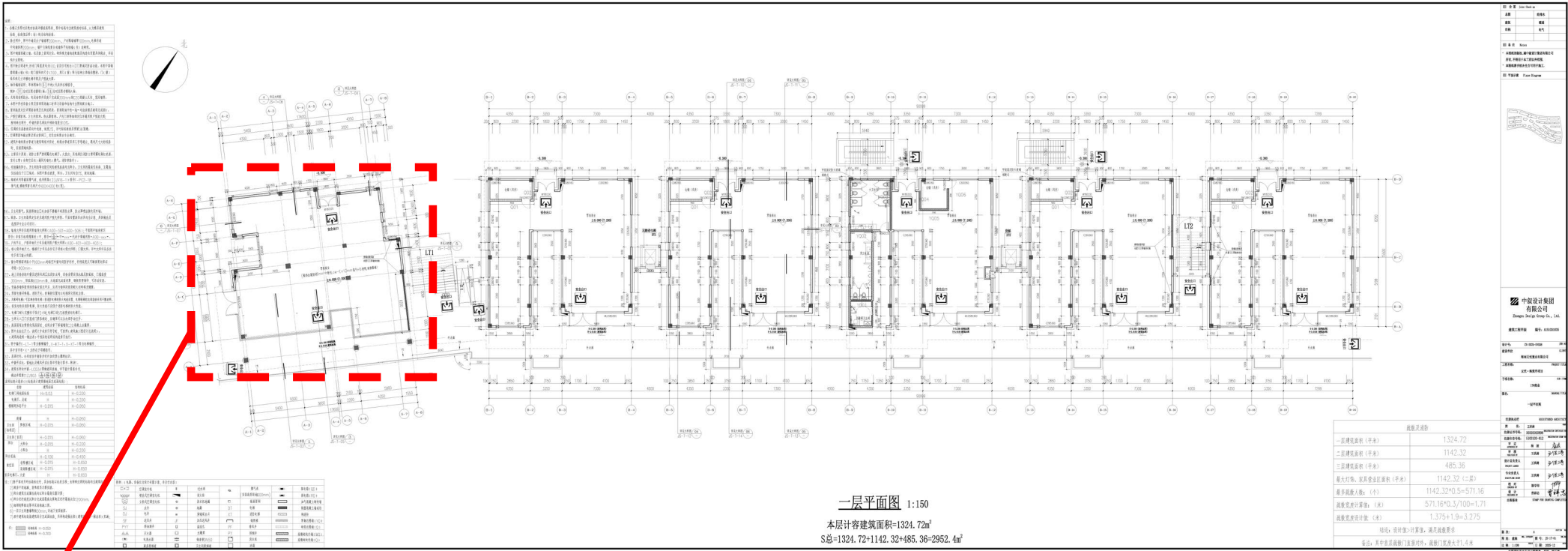
修改后

17#商业楼调整前后对比图纸 (其他楼层修改相似)

16#、18#商业楼余同

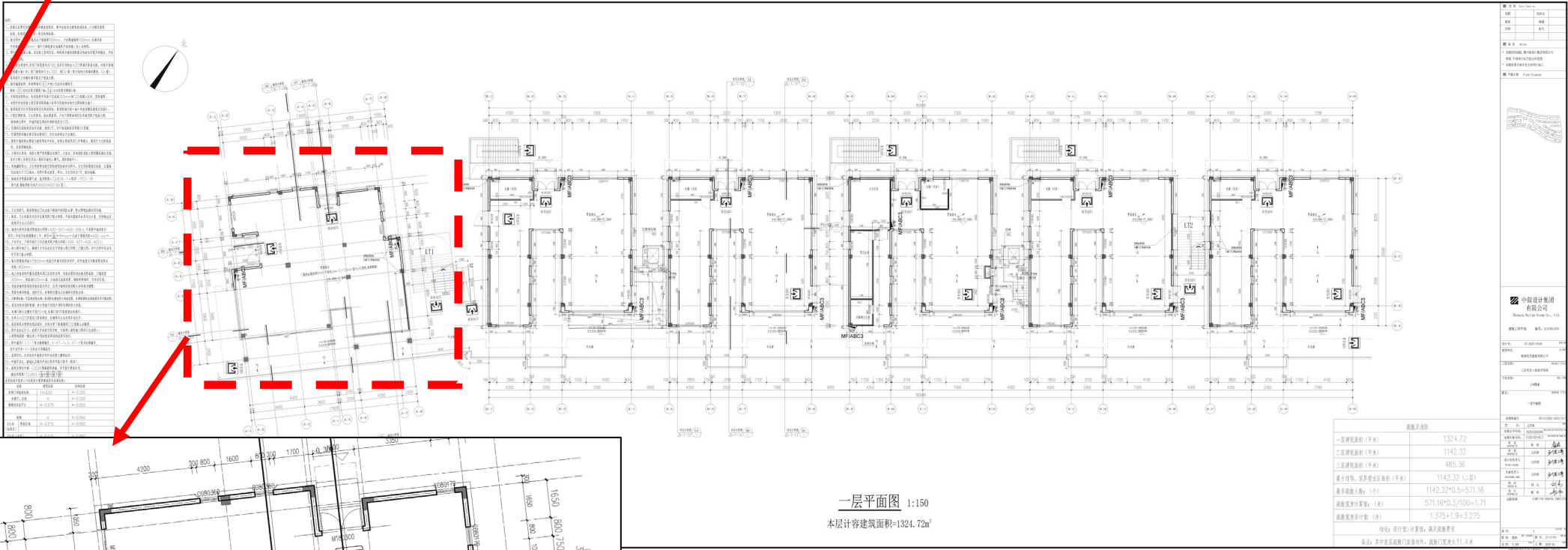
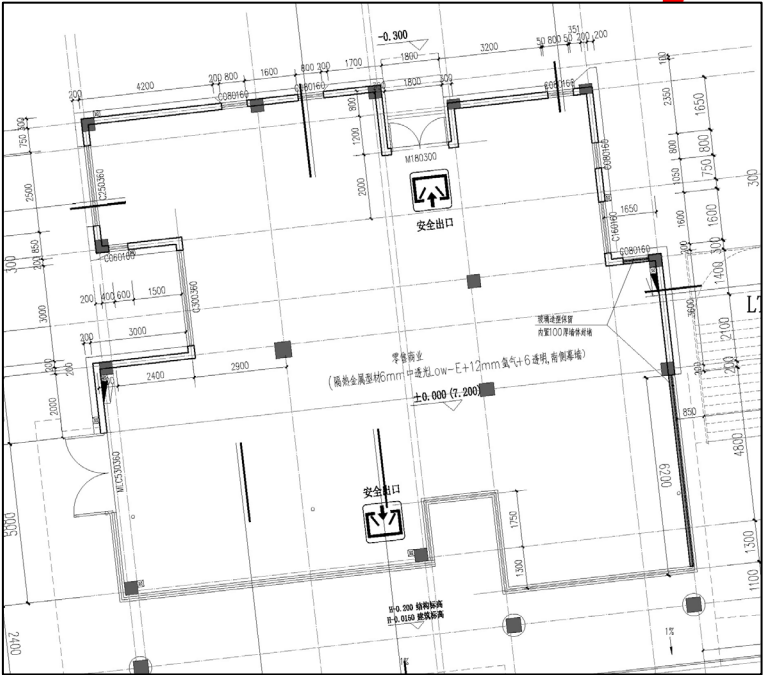
修改内容:

- (1) 保证面积功能、疏散不调整的前提下，优化门扇开启形式；
- (2) 结合外立面效果，局部门窗洞口尺寸、位置调整，增减部分窗洞。

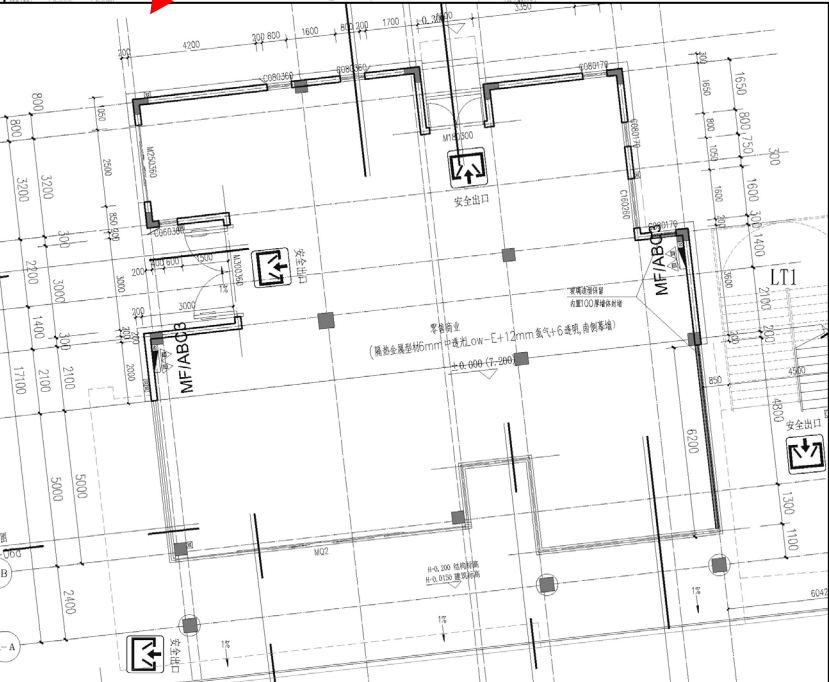


修改前

修改前 (局部放大图)



修改后

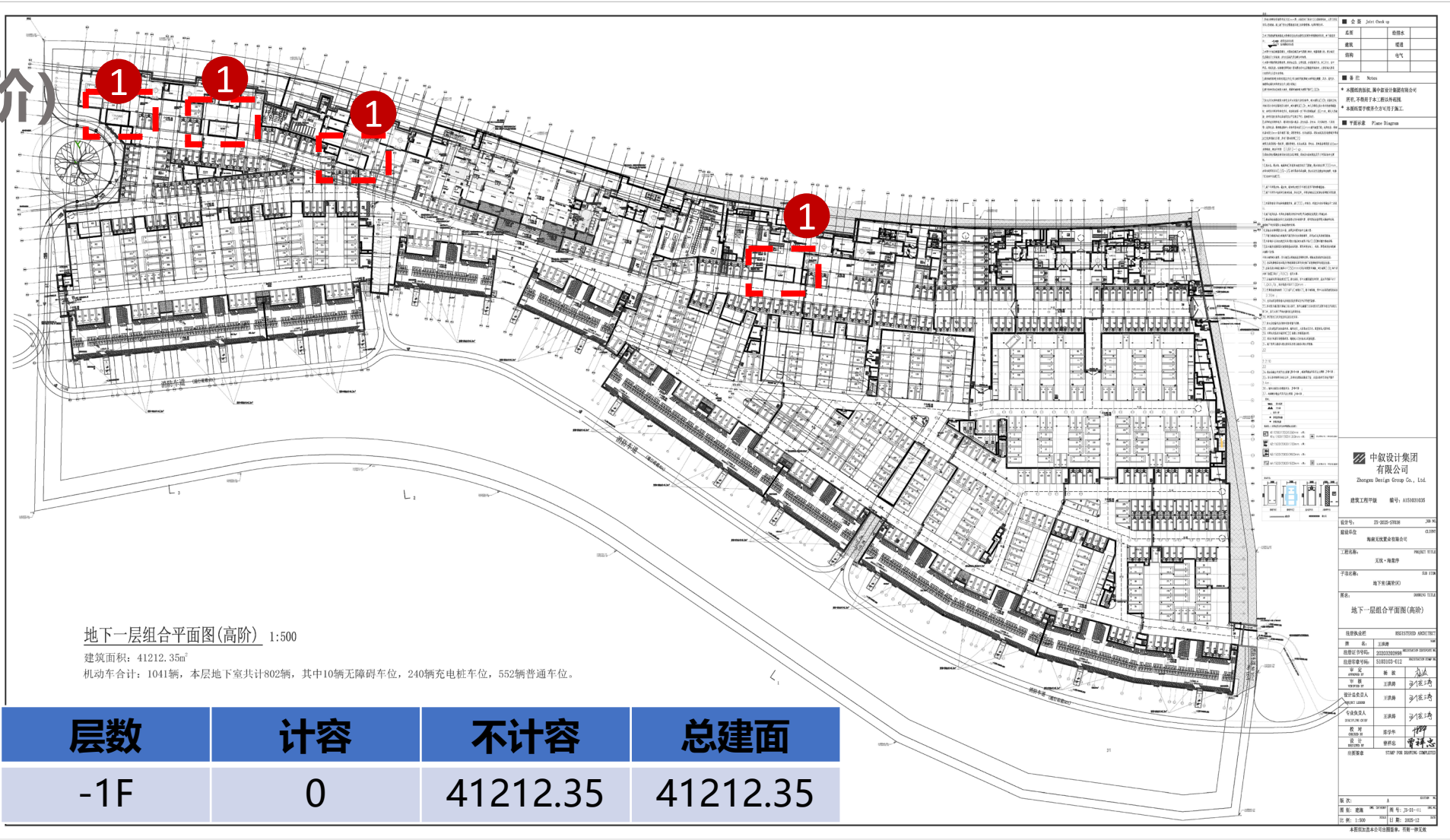


修改后 (局部放大图)

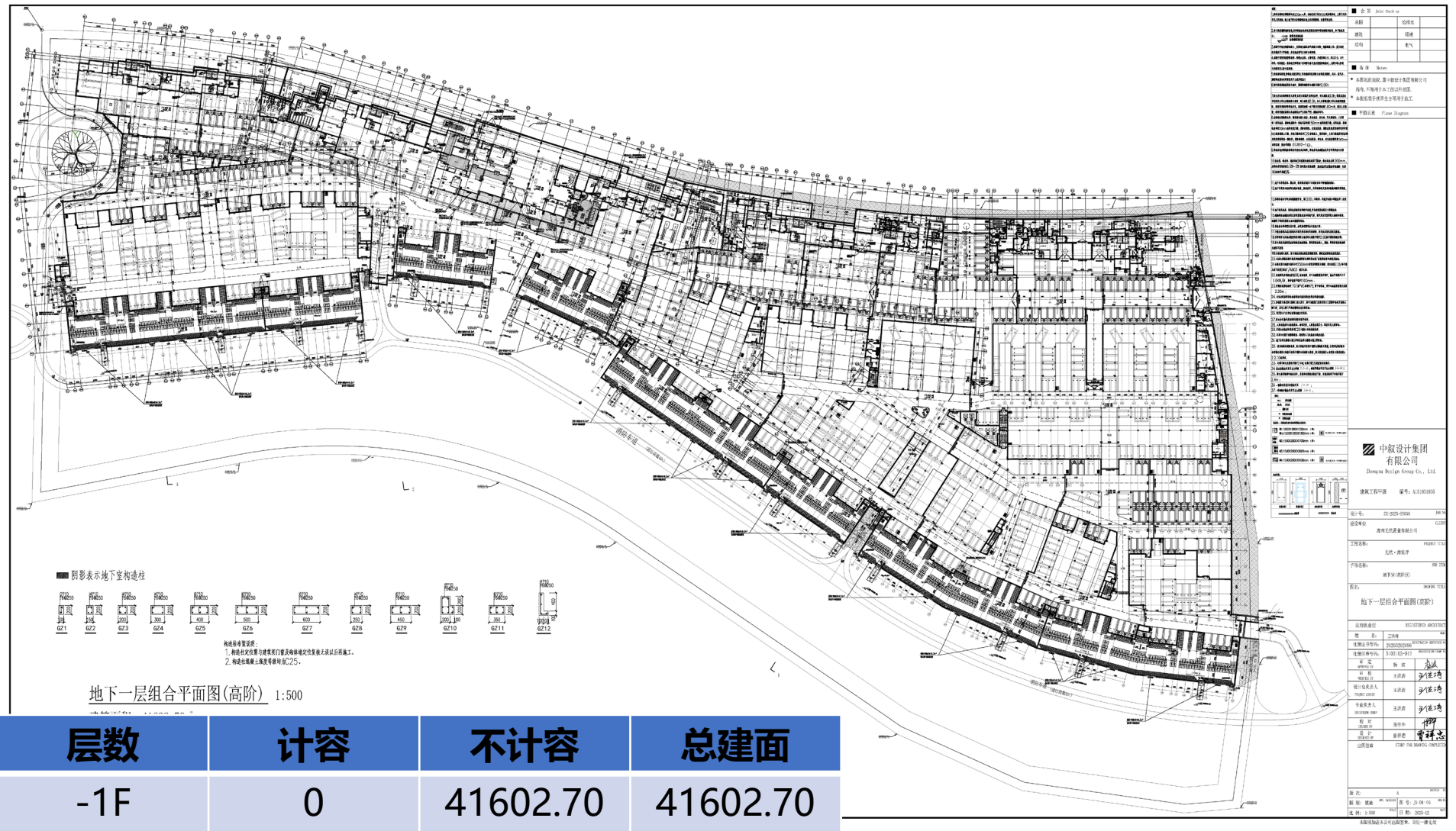
地下室调整前后对比图纸（高阶）

修改内容：

- (1) 由于新增架空层后整体地上建筑面积增加地下人防面积相应需增加
- (2) 考虑取消地下室部分开敞面积较小的下沉式庭院，优化整体人防布置，高阶地下室面积由41212.35平方米相应增加390.35平方米后为41602.70平方米；
- (3) 根据审查要求优化地下室设备房布置、车位布置，总车位数满足原报规要求；



修改前

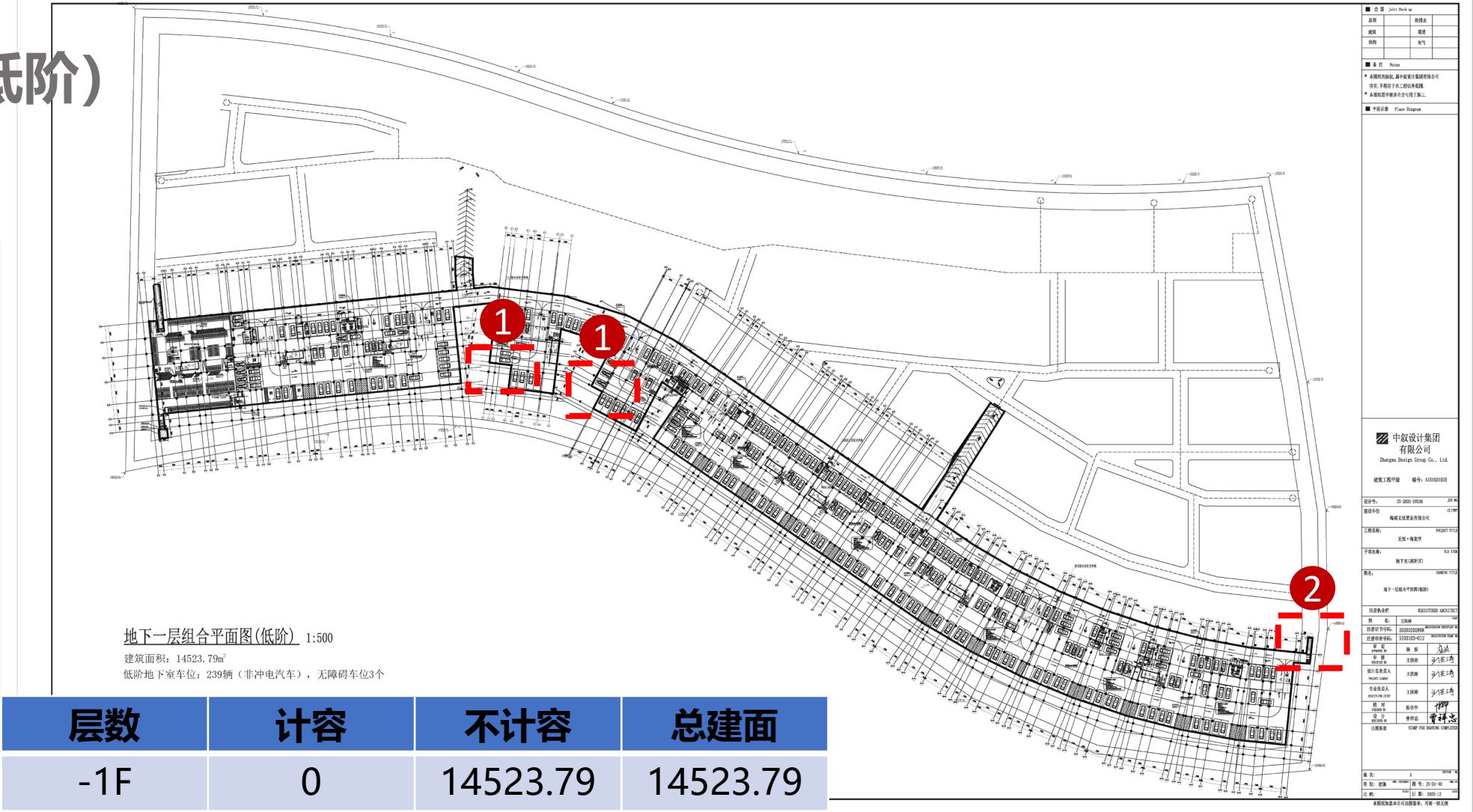


修改后

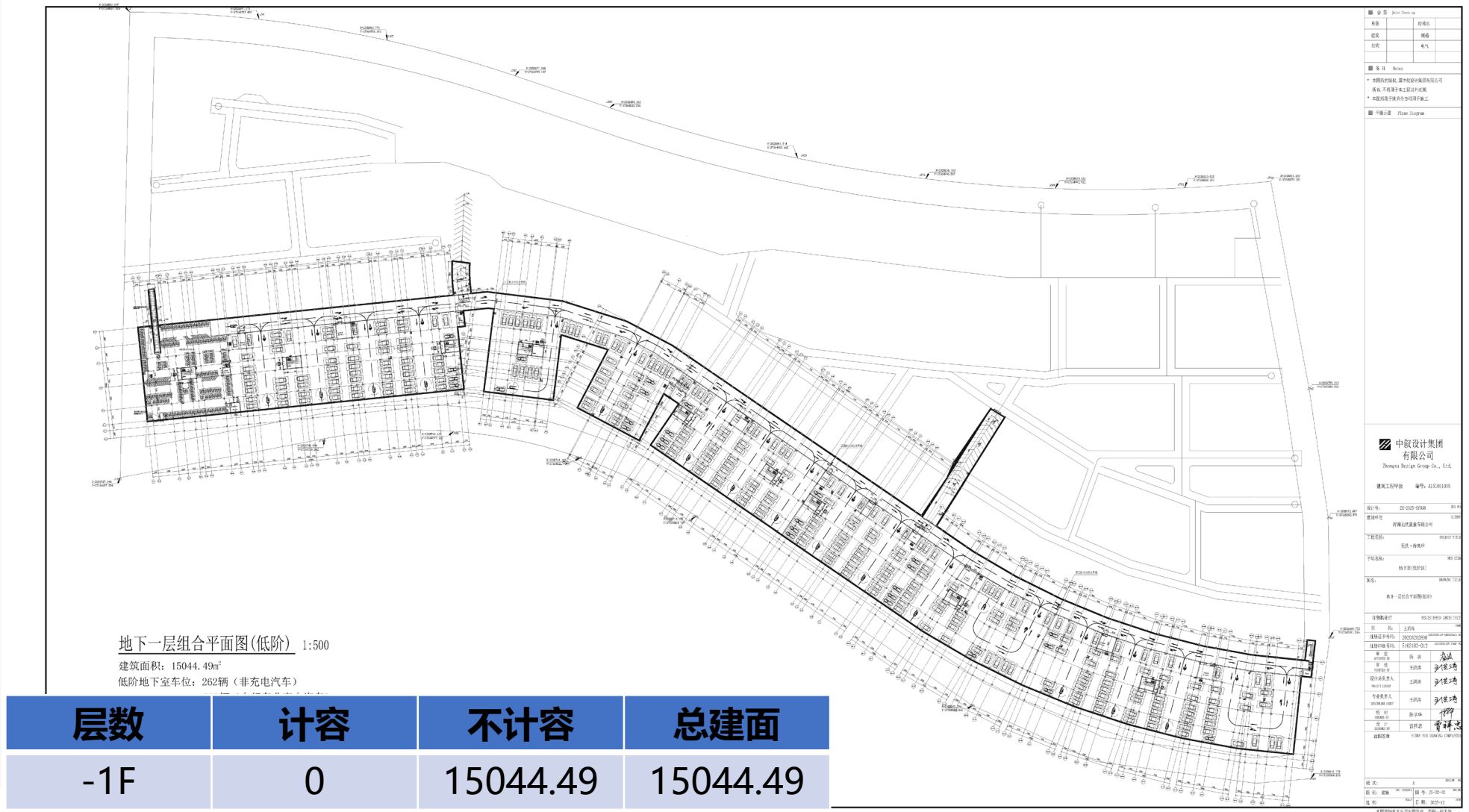
地下室调整前后对比图纸（低阶）

修改内容：

- (1) 结合使用需求，局部地下室外墙拉齐调整，面积由14523.79平方米相应增加520.70平方米后低阶地下室面积为15044.49平方米；
- (2) 局部人行疏散通道宽度调整；
- (3) 结合图审需求地下室楼梯间数量增加，宽度增加，相应车位布置调整，总车位数满足原报规要求；
- (4) 非机动车库防火分区调整。



修改前



修改后