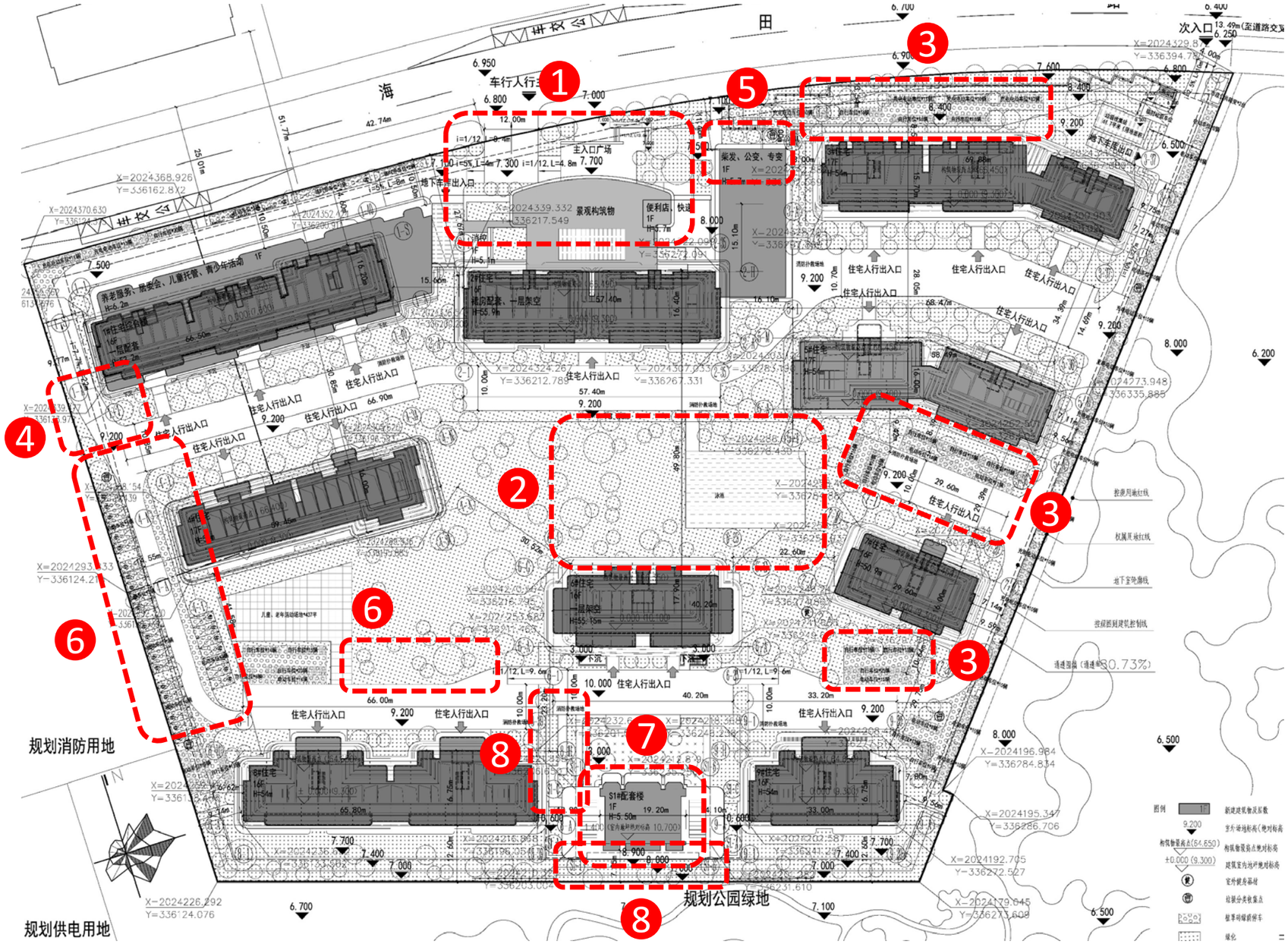
总图主要变更内容

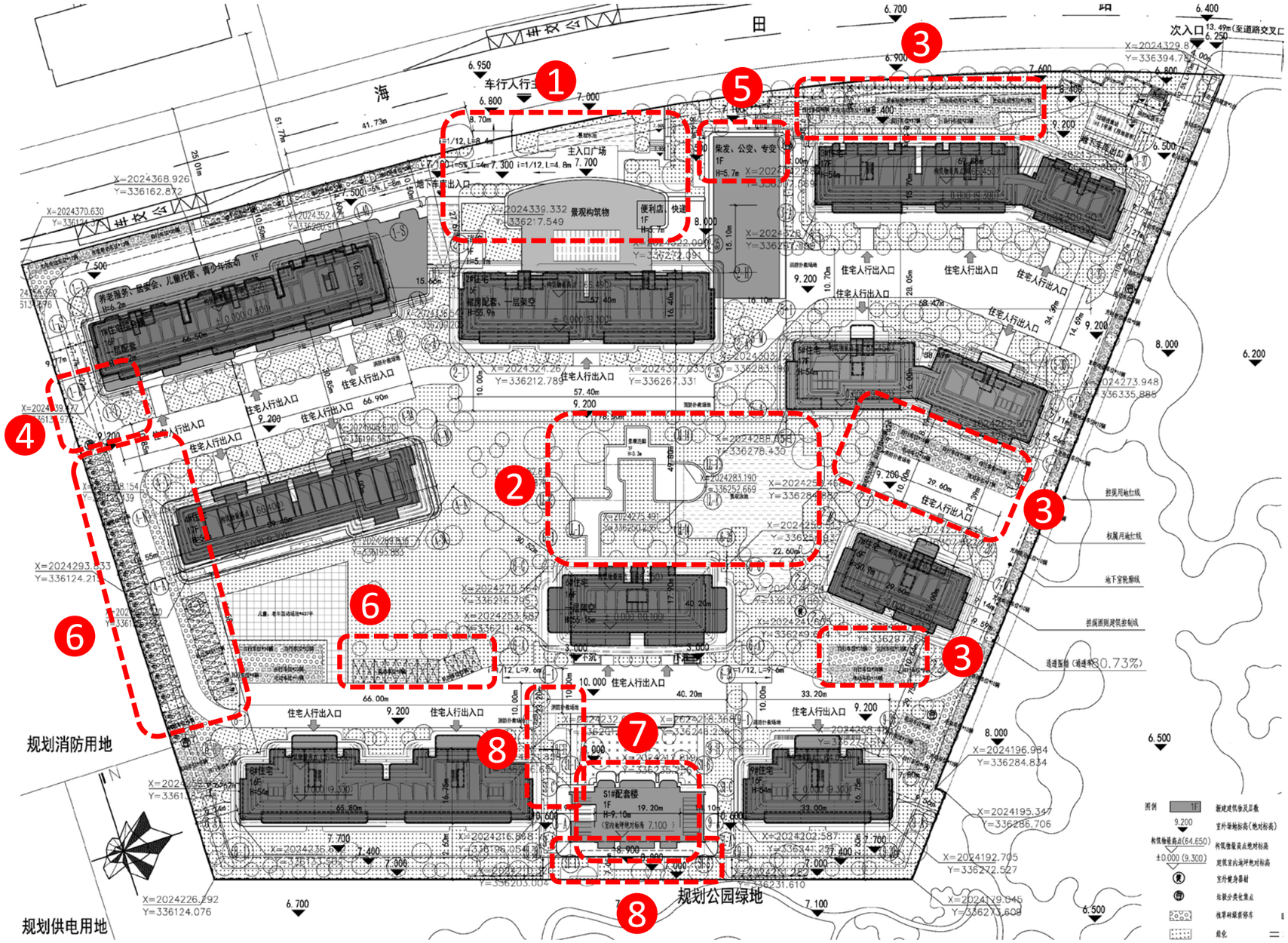
1、因景观深化，主入口场地调整更新，局部取消雨棚。
2、因景观深化，中心花园的泳池形状调整，增加局部景观风雨连廊。
3、因景观深化，非机动车停车区布置调整，停车数量不变。
4、因景观深化，局部车行道路形状调整，转弯半径满足消防车道要求。
5、配合电力设计深化需要，2号楼东侧配电房形状调整，场地相应调整。调整后建筑退线距离满足规范要求。
6、配合地下室功能调整，地面增加19辆机动车位。
7、S1#楼轮廓调整，建筑标高及建筑高度更新。
8、S1#楼局部人行通道调整。



总图-变更前

总图主要变更内容

1、因景观深化，主入口场地调整更新，局部取消雨棚。
2、因景观深化，中心花园的泳池形状调整，增加局部景观风雨连廊。
3、因景观深化，非机动车停车区布置调整，停车数量不变。
4、因景观深化，局部车行道路形状调整，转弯半径满足消防车道要求。
5、配合电力设计深化需要，2号楼东侧配电房形状调整，场地相应调整。调整后建筑退线距离满足规范要求。
6、配合地下室功能调整，地面增加19辆机动车位。
7、S1#楼轮廓调整，建筑标高及建筑高度更新。
8、S1#楼局部人行通道调整。



总图-变更后

经济指标主要变更内容

1、 总建筑面积由124663.22平米调整为124997.84平米。
2、 地上总建筑面积由93767.64平米调整为94102.26平米。
3、 计容建筑面积由89001.07平米调整为89001.39平米。
4、 不计容建筑面积由4766.57平米调整为5100.87平米。
5、 建筑占地面积由8652.33平米调整为8778.51平米。
6、 建筑密度由24.30%调整为24.66% 。
7、 绿地面积由14326.24平米调整为14389.95平米。
8、 绿地率由40.24%调整为40.42%。
9、 地面停车由32辆调整为51辆 。
10、 地下停车由747辆调整为728辆。

HP04-07-01/02/03A地块主要经济技术指标

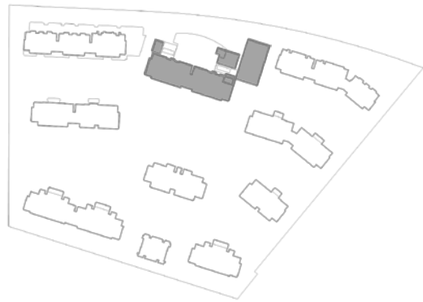
编号	项目						数值	单位	备注
1	总用地面积						35600.64	平方米	
2	总建筑面积						124663.22	平方米	
3	其中	地上总建筑面积					93767.64	平方米	
		其中	计容建筑面积				89001.07	平方米	
			其中	住宅部分			87216.60	平方米	
				配套部分			1784.47	平方米	
				其中	物业管理与服务		258.84	平方米	25万平米以内，不少于物业总建筑面积的2‰；其中业委会面积不低于20平米
					便利店		128.76	平方米	50平米/千人
					邮政综合服务点		38.72	平方米	15平米/千人
					消控室		42.38	平方米	
					青少年活动中心		500.59	平方米	按控规要求配建
					养老服务设施		350.04	平方米	参《城市社区嵌入式服务设施建设导则(试行)》要求；人均用地面积约0.14平米
					居委会		264.90	平方米	参《三亚市城市规划管理技术规定》五分钟生活圈标准，社区便民服务103平米/千人
					儿童托管		200.24	平方米	参《城市社区嵌入式服务设施建设导则(试行)》要求，供6-18岁儿童使用
			不计容建筑面积				4766.57	平方米	
			其中	装配式奖励			2670.03	平方米	不超过实施装配式部分建筑面积的3%
				供配电设施			489.86	平方米	总建筑面积40000平米以上的，设置1~2个开闭所与变配电房，1个柴发机房
				架空空间			1505.57	平方米	
				屋顶机房层			101.11	平方米	
		地下总建筑面积					30895.58	平方米	其中人防面积5626.3平米。另含便民配套功能998.26平米，仅对小区业主内部开放使用。
4	容积率						2.50		规划要求上限：2.5
5	规划总户数						542	户	
6	居住人数						2569	人	按照人均住房建筑面积35平米确定
7	建筑高度						55.90	米	规划要求上限：60米（海拔66.5米）
8	建筑占地面积						8652.33	平方米	
9	建筑密度						24.30%		规划要求上限：25%
10	绿地面积						14326.24	平方米	
11	绿地率						40.24%		规划要求下限：40%；其中集中绿地1284.5平米（0.5平米/人）
12	机动车总停车位						779	辆	另设5个地面临时停车位，不计入配建指标
	其中	住宅停车					761	辆	住宅144以下户型192户，停车位1.2车位/户； 住宅144以上户型350户，停车位1.5车位/户；
		配套停车					18	辆	配套停车位1.0车位/100平米
	其中	地面停车					32	辆	不超过住宅总套数的10%
		地下停车					747	辆	
	其中	普通停车位					693	辆	预留充电桩条件
		充电停车位					78	辆	总停车位的10%，其中地上32辆、地下46辆
		无障碍停车位					8	辆	总停车位的1%
13	非机动车总停车位						580	辆	
	其中	住宅停车					545	辆	住宅非机动车位1.0车位/户
		配套停车					35	辆	配套非机动车位2.0车位/100平米
	其中	地面停车					580	辆	
		地下停车					0	辆	
	其中	普通自行车位					290	辆	
		电动自行车位					290	辆	电动自行车位不低于总数的50%；电动自行车位100%预留充电条件，50%充电设施（145辆）安装到位。

经济指标-变更前

HP04-07-01/02/03A地块主要经济技术指标

编号	项目						数值	单位	备注
1	总用地面积						35600.64	平方米	
2	总建筑面积						124997.84	平方米	
3	其中	地上总建筑面积					94102.26	平方米	
		其中	计容建筑面积				89001.39	平方米	
			其中	住宅部分			87216.76	平方米	
				配套部分			1784.63	平方米	
				其中	物业管理与服务		259.00	平方米	25万平米以内，不少于物业总建筑面积的2‰；其中业委会面积不低于20平米
					便利店		128.76	平方米	50平米/千人
					邮政综合服务点		38.72	平方米	15平米/千人
					消控室		42.38	平方米	
					青少年活动中心		500.59	平方米	按控规要求配建
					养老服务设施		350.04	平方米	参《城市社区嵌入式服务设施建设导则(试行)》要求；人均用地面积约0.14平米
					居委会		264.90	平方米	参《三亚市城市规划管理技术规定》五分钟生活圈标准，社区便民服务103平米/千人
					儿童托管		200.24	平方米	参《城市社区嵌入式服务设施建设导则(试行)》要求，供6-18岁儿童使用
			不计容建筑面积				5100.87	平方米	
			其中	装配式奖励			2670.03	平方米	不超过实施装配式部分建筑面积的3%
				供配电设施			534.26	平方米	总建筑面积40000平米以上的，设置1~2个开闭所与变配电房，1个柴发机房
				架空空间及风雨连廊			1728.70	平方米	其中景观连廊247.12平米
				屋顶机房层			101.42	平方米	
				地下室出地面楼电梯			66.46	平方米	
		地下总建筑面积					30895.58	平方米	其中人防面积5626.3平米。另含便民配套功能998.26平米，仅对小区业主内部开放使用。
4	容积率						2.50		规划要求上限：2.5
5	规划总户数						542	户	
6	居住人数						2569	人	按照人均住房建筑面积35平米确定
7	建筑高度						55.90	米	规划要求上限：60米（海拔66.5米）
8	建筑占地面积						8778.51	平方米	
9	建筑密度						24.66%		规划要求上限：25%
10	绿地面积						14389.95	平方米	
11	绿地率						40.42%		规划要求下限：40%；其中集中绿地1284.5平米（0.5平米/人）
12	机动车总停车位						779	辆	另设5个地面临时停车位，不计入配建指标
	其中	住宅停车					761	辆	住宅144以下户型192户，停车位1.2车位/户； 住宅144以上户型350户，停车位1.5车位/户；
		配套停车					18	辆	配套停车位1.0车位/100平米
	其中	地面停车					51	辆	不超过住宅总套数的10%
		地下停车					728	辆	
	其中	普通停车位					693	辆	预留充电桩条件
		充电停车位					78	辆	总停车位的10%，其中地上32辆、地下46辆
		无障碍停车位					8	辆	总停车位的1%
13	非机动车总停车位						580	辆	
	其中	住宅停车					545	辆	住宅非机动车位1.0车位/户
		配套停车					35	辆	配套非机动车位2.0车位/100平米
	其中	地面停车					580	辆	
		地下停车					0	辆	
	其中	普通自行车位					290	辆	
		电动自行车位					290	辆	电动自行车位不低于总数的50%；电动自行车位100%预留充电条件，50%充电设施（145辆）安装到位。

经济指标-变更后



2#楼主要变更内容

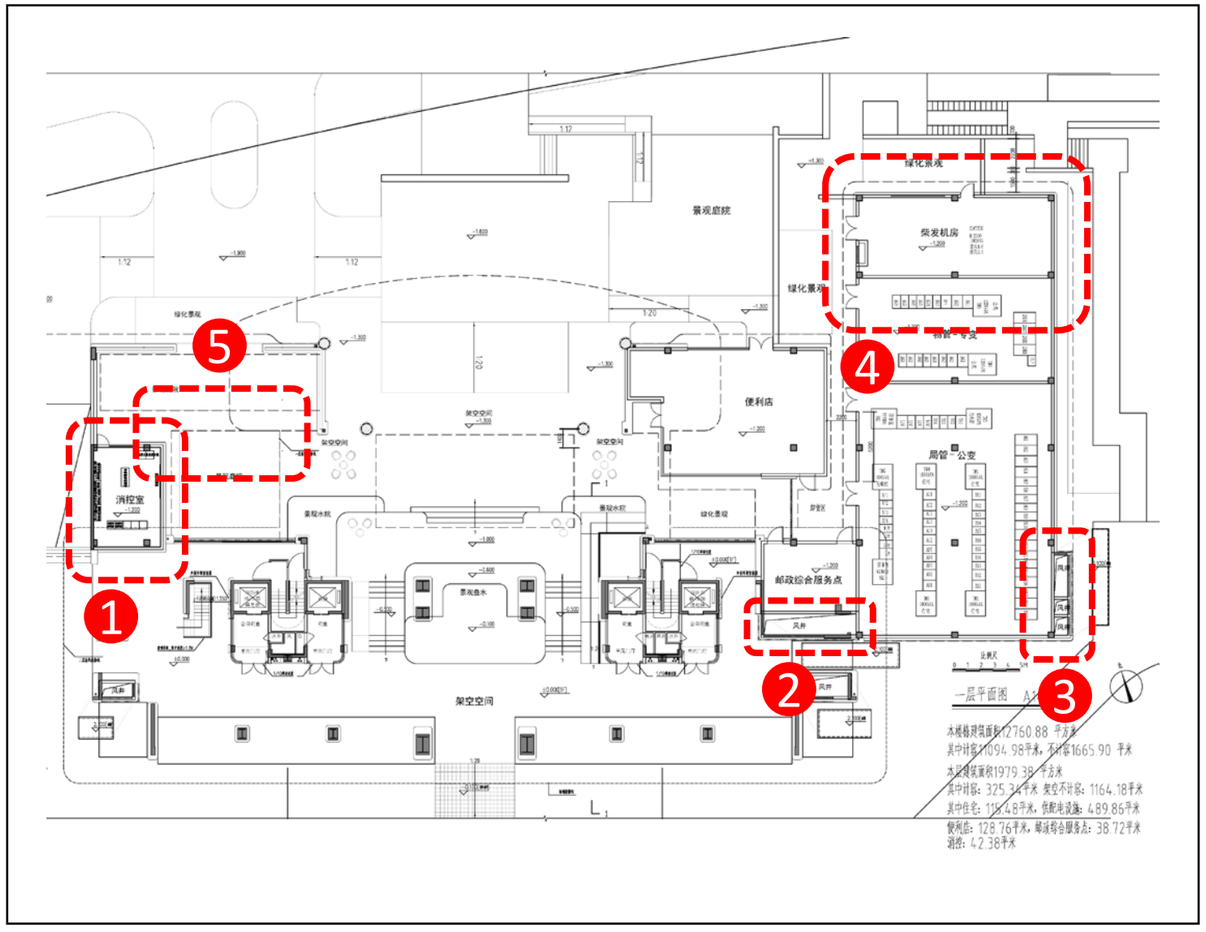
1、首层消控室门位置调整。

2、架空层首层个别风井取消。

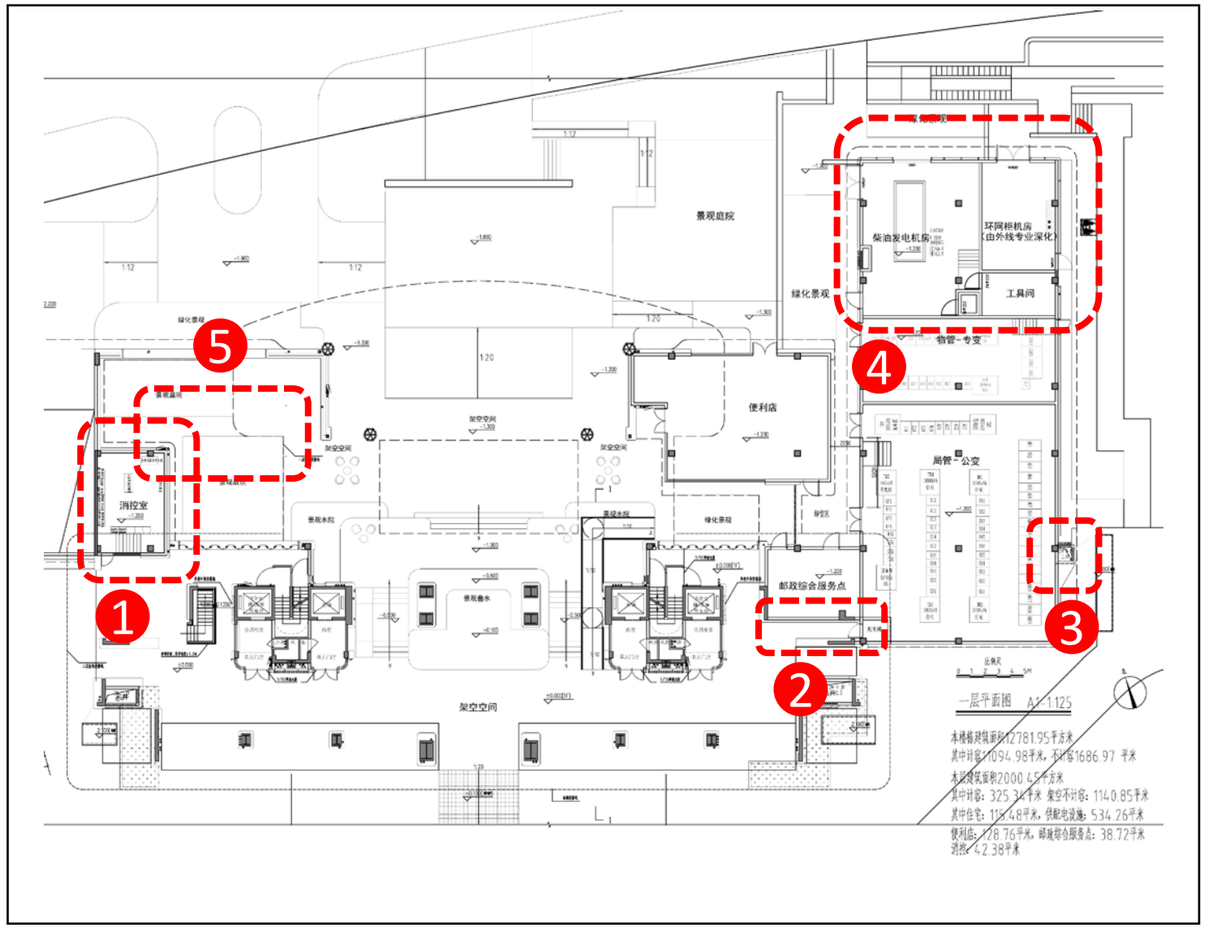
3、供配电设施个别风井变小。

4、供配电设施用房轮廓调整，建筑面积由489.86平米调整为534.26平米。

5、架空层处取消局部雨棚，架空层面积由1164.18平米调整为1140.85平米。



2#楼首层平面-变更前



2#楼首层平面-变更后

4#楼主要变更内容

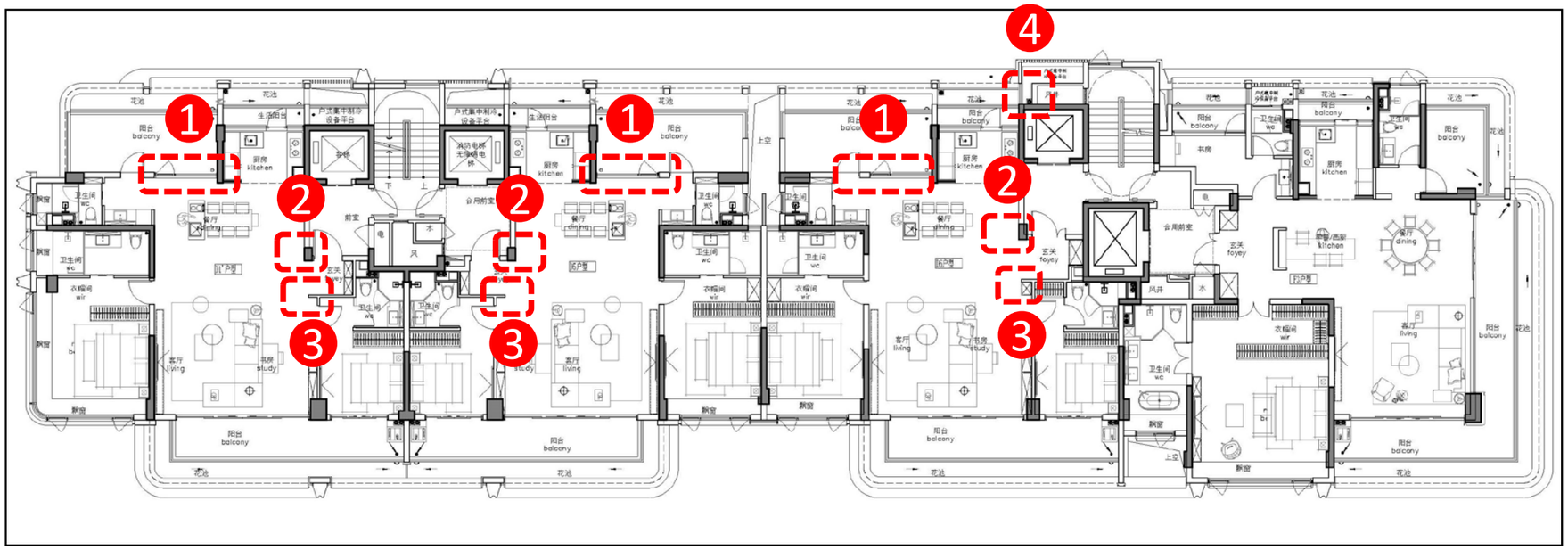
1、1-16层 D1’ 户型、 D5户型、 D6户型餐厅处铝合金外窗调整为砌体墙。

2、1-16层 D1’ 户型、 D5户型、 D6户型餐厅边取消墙垛。

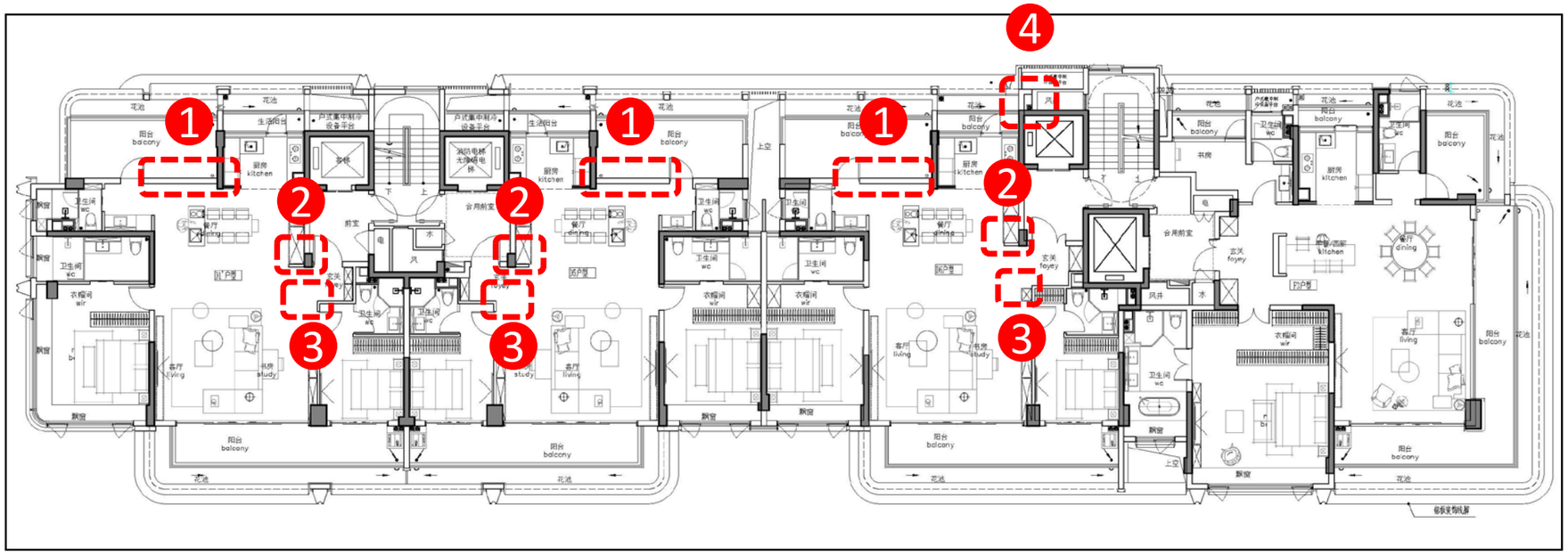
3、1-16层 D1’ 户型、 D5户型、 D6户型客厅边增加墙垛。

4、3-16层2单元增加管井。





4#楼标准层平面-变更前

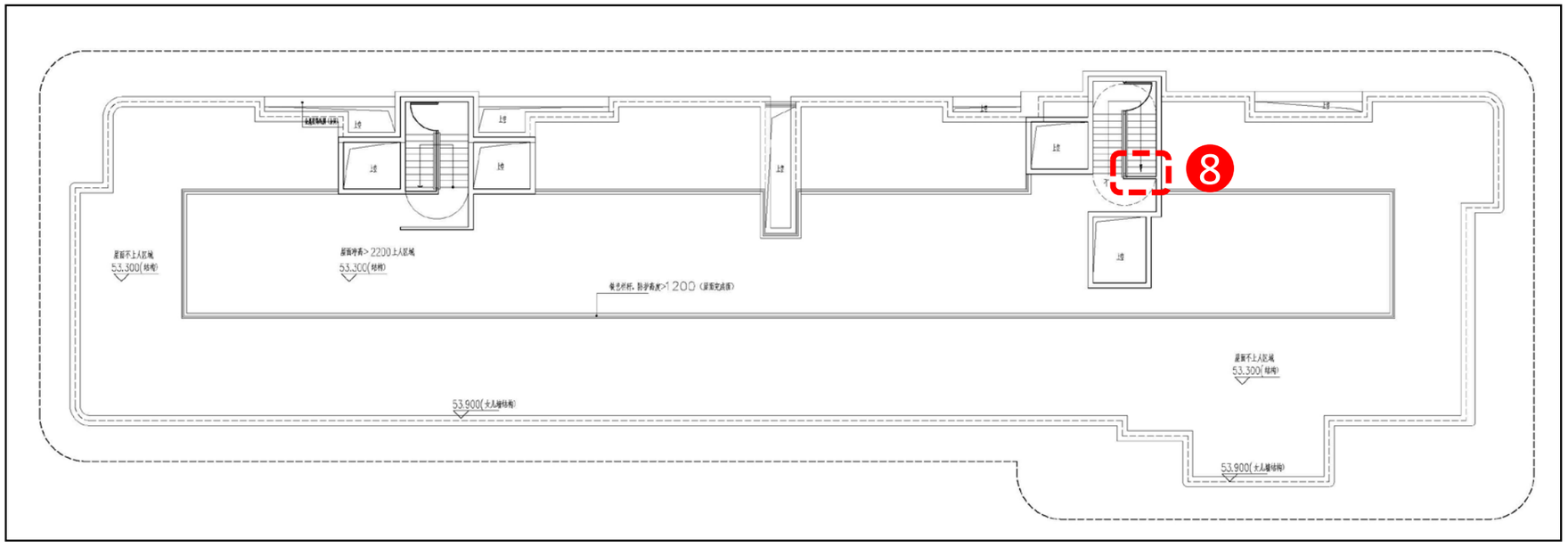


4#楼标准层平面-变更后

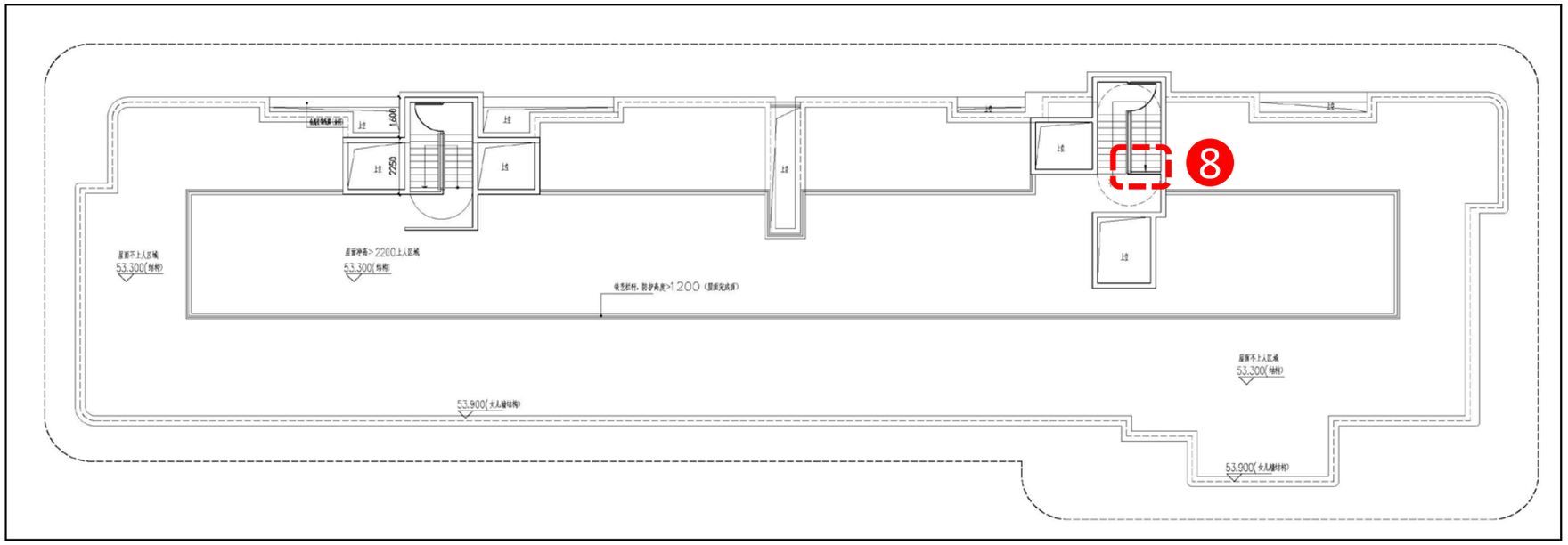
4#楼主要变更内容

8、屋顶面层第2单元楼梯间，进深减小0.2米。





4#楼屋顶面层平面-变更前



4#楼屋顶面层平面-变更后

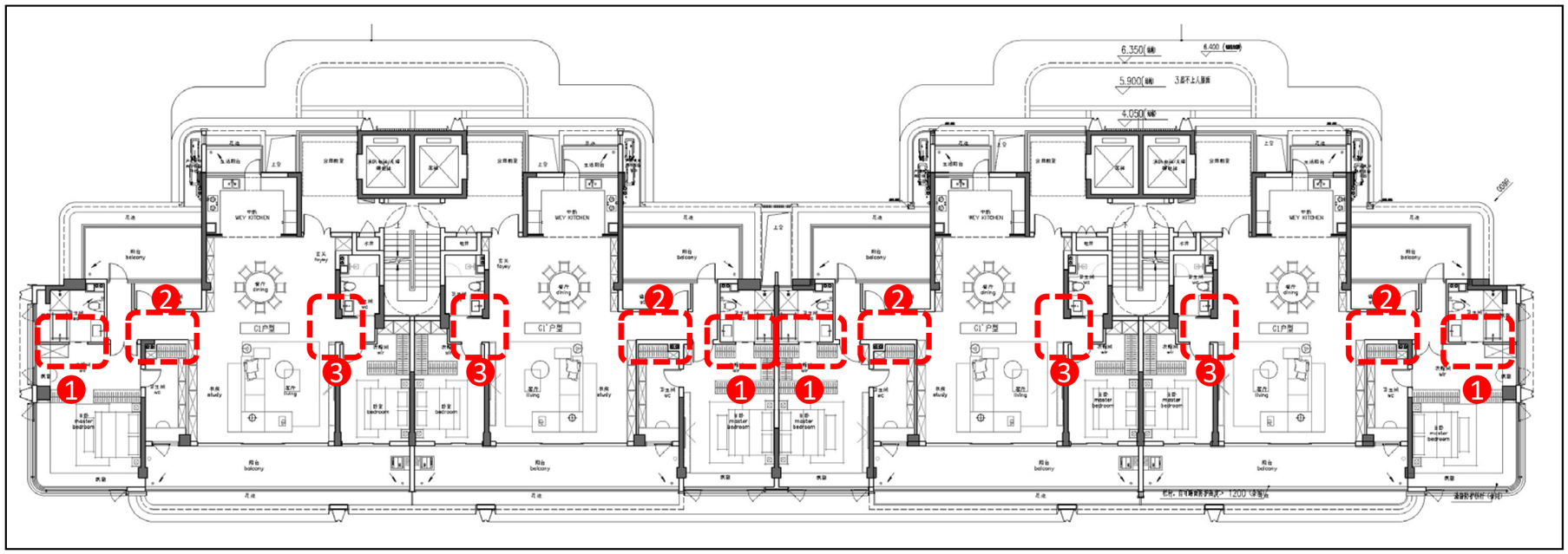


8#楼主要变更内容

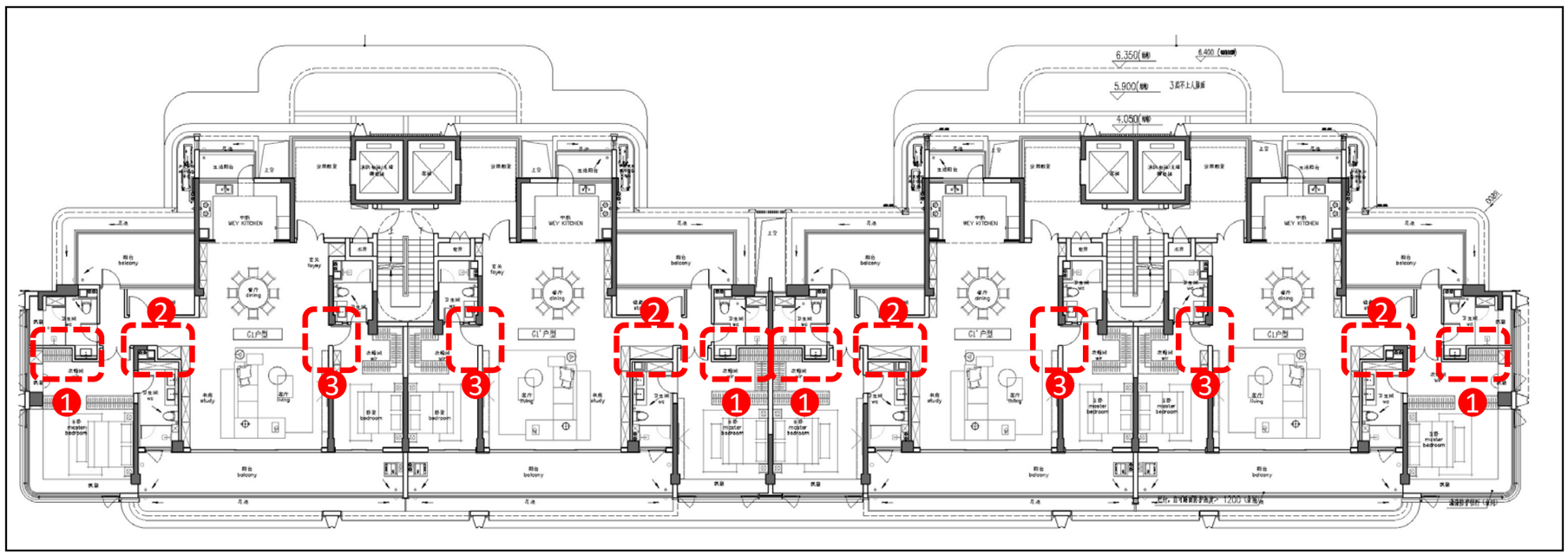
1、标准层G1户型、 G1’ 户型主卫处墙体调整。

2、标准层G1户型、 G1’ 户型过道处墙体调整。

3、标准层G1户型、 G1’ 户型衣帽间处墙体调整。



8#楼标准层平面-变更前



8#楼标准层平面-变更后

屋面层主要变更内容（以3#楼为例）

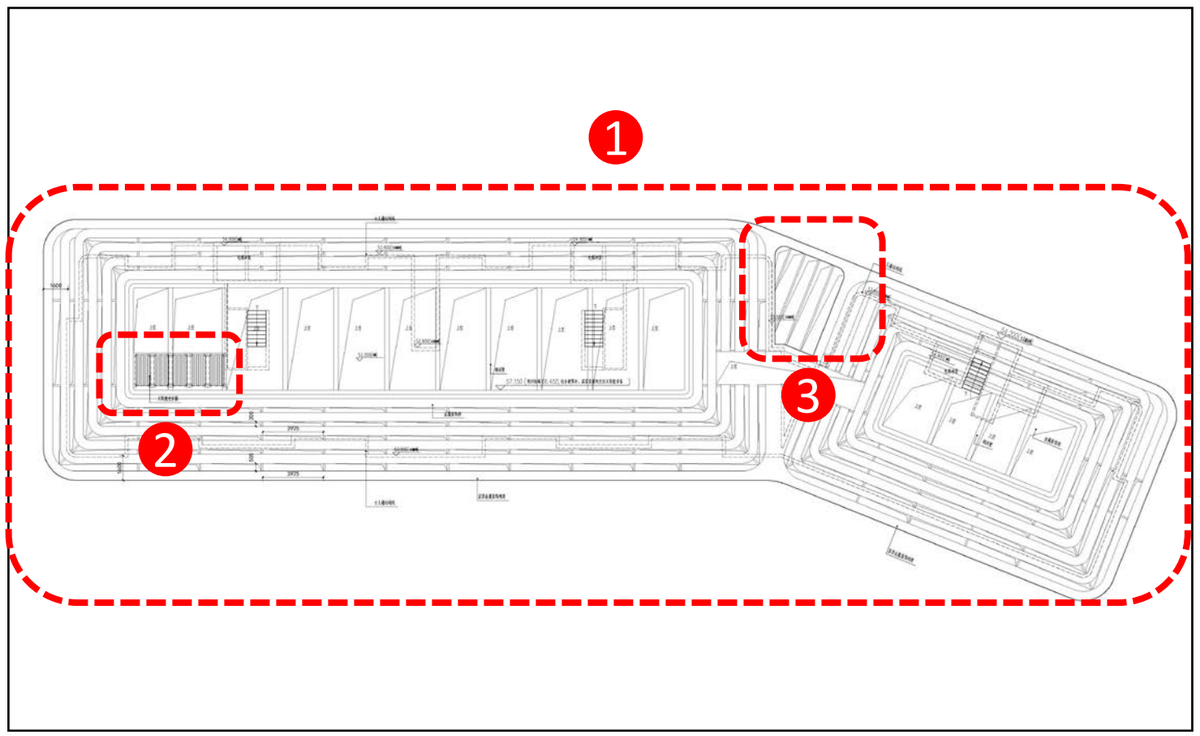
1、综合考虑海南台风情况和安全可靠性，屋顶构架的结构形式由钢结构调整为混凝土结构，金属装饰线条及屋面尺寸不变。

2、太阳能板位置调整。

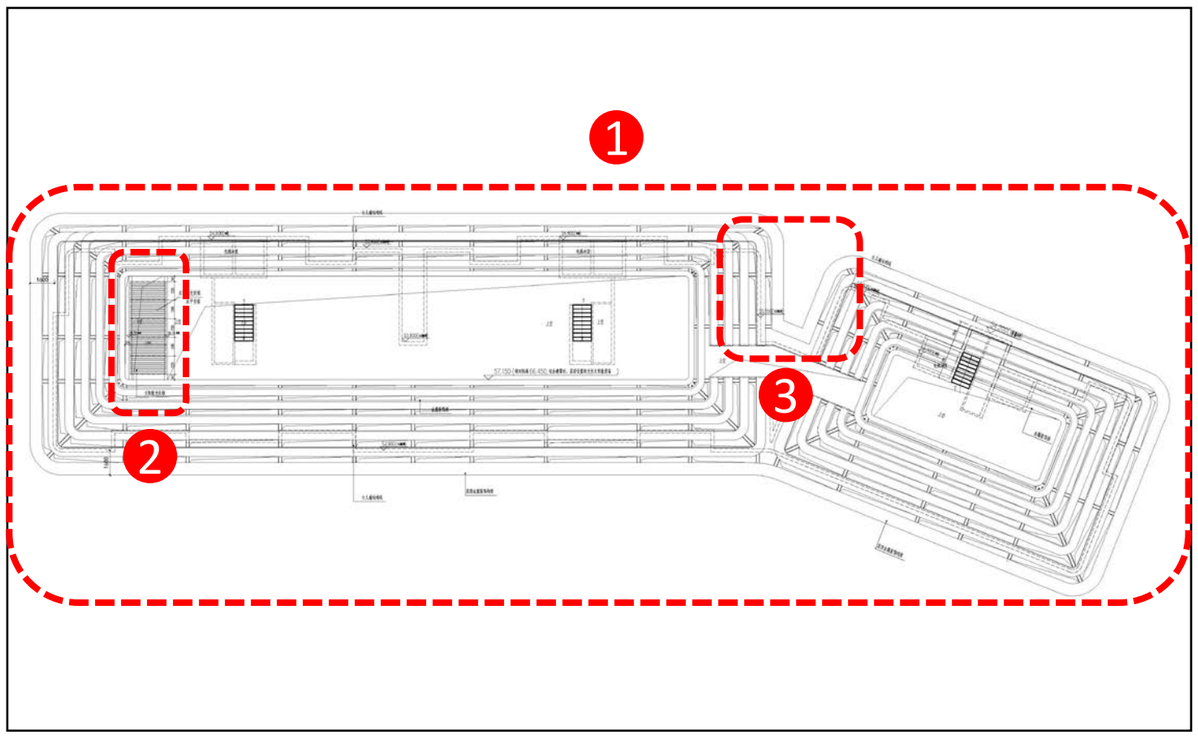
3、屋顶轮廓调整。

备注：以上屋面层调整涉及1#、2#、3#、4#、5#、6#、7#、8#、9#楼。





3#楼屋顶构架层平面-变更前



3#楼屋顶构架层平面-变更后



立面主要变更内容（以7#楼为例）

1、飘窗窗间墙装饰线脚优化。

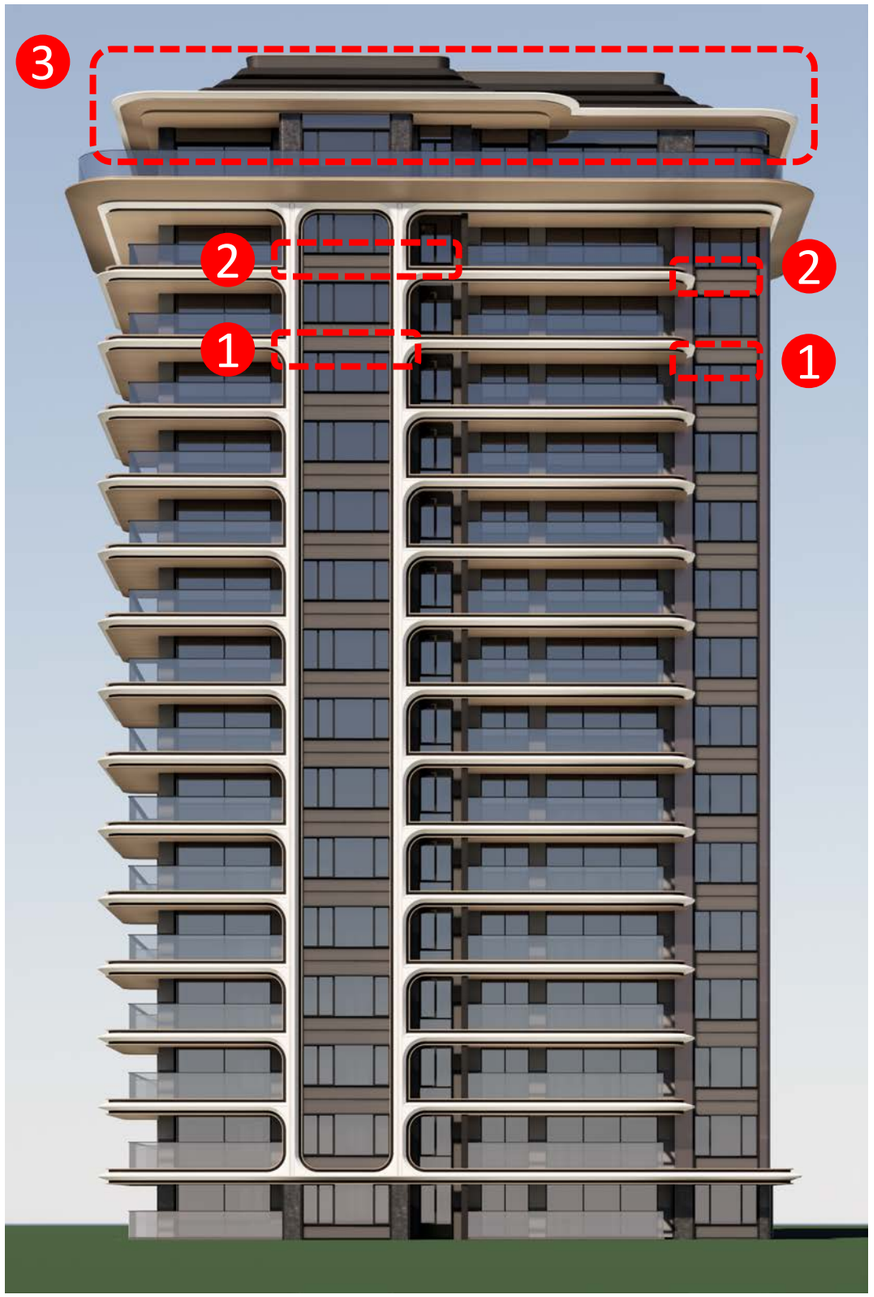
2、飘窗窗间墙装饰玻璃取消改为深灰色涂料。

3、屋顶构架钢结构改为混凝土结构，立面更新。

备注：以上立面调整涉及1#、2#、3#、4#、5#、6#、7#、8#、9#楼。



7#楼完整南立面-变更前

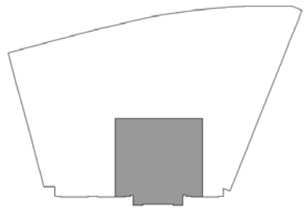


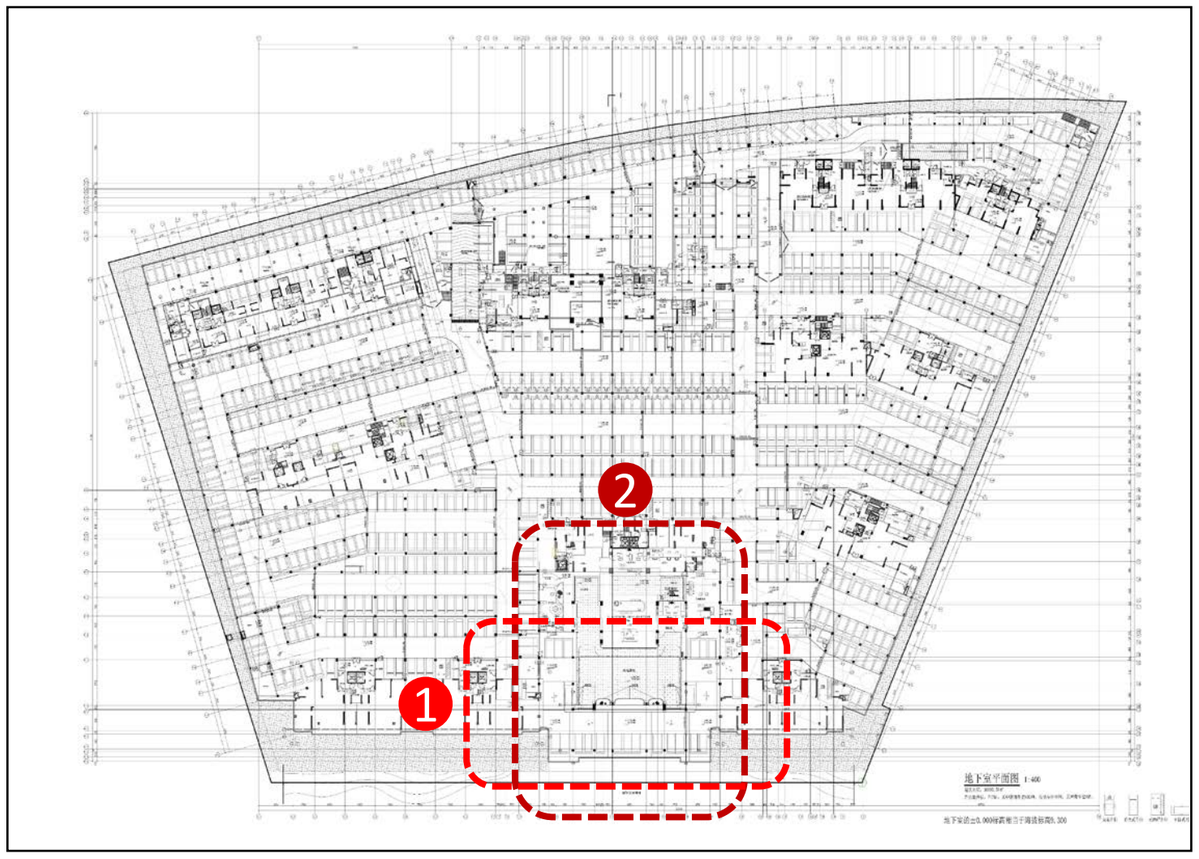
7#楼完整南立面-变更后

地下室变更内容

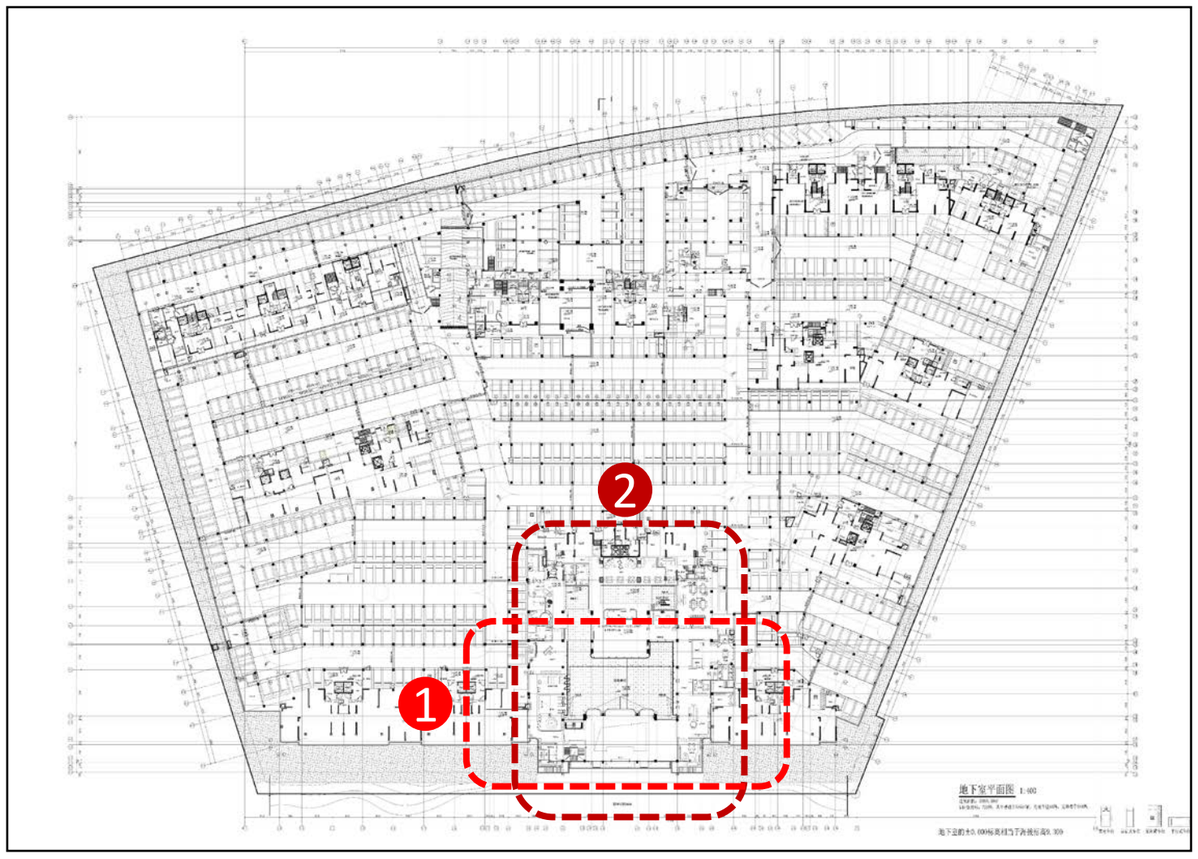
1、地下室车位调整，总车位数减少19辆，增加疏散楼梯间。

2、地下配套服务设施范围和布局调整。





地下室-变更前



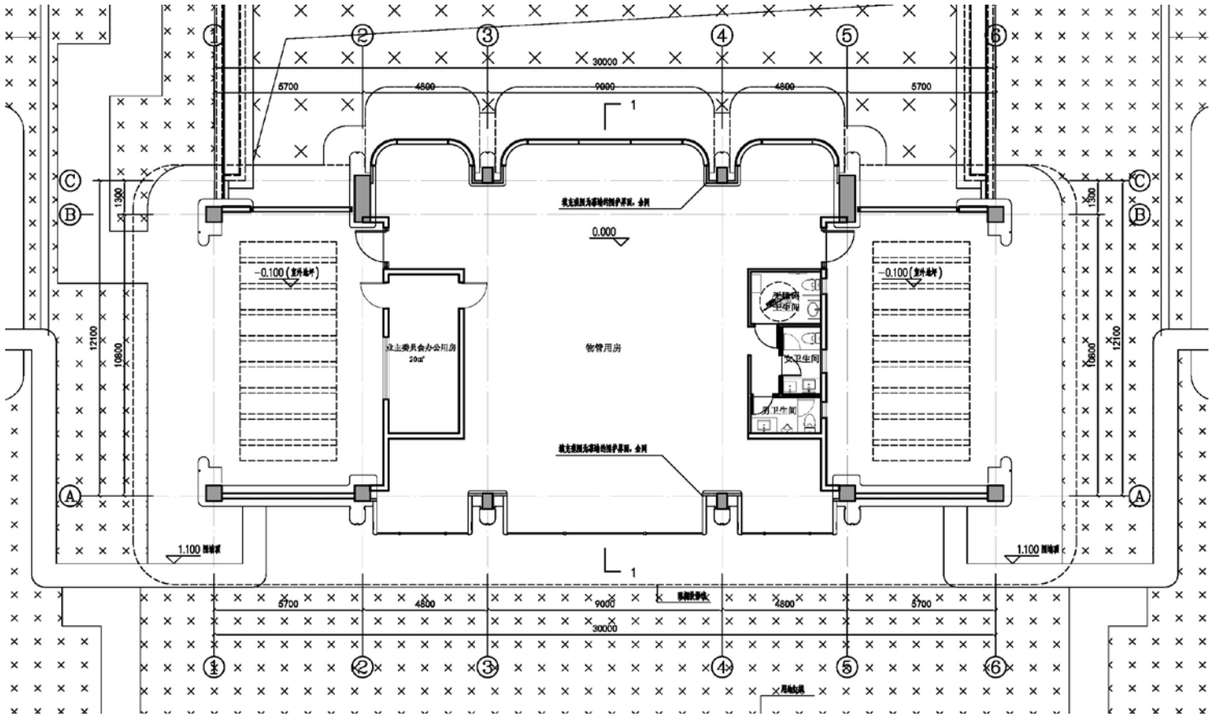
地下室-变更后

S1#楼主要变更内容

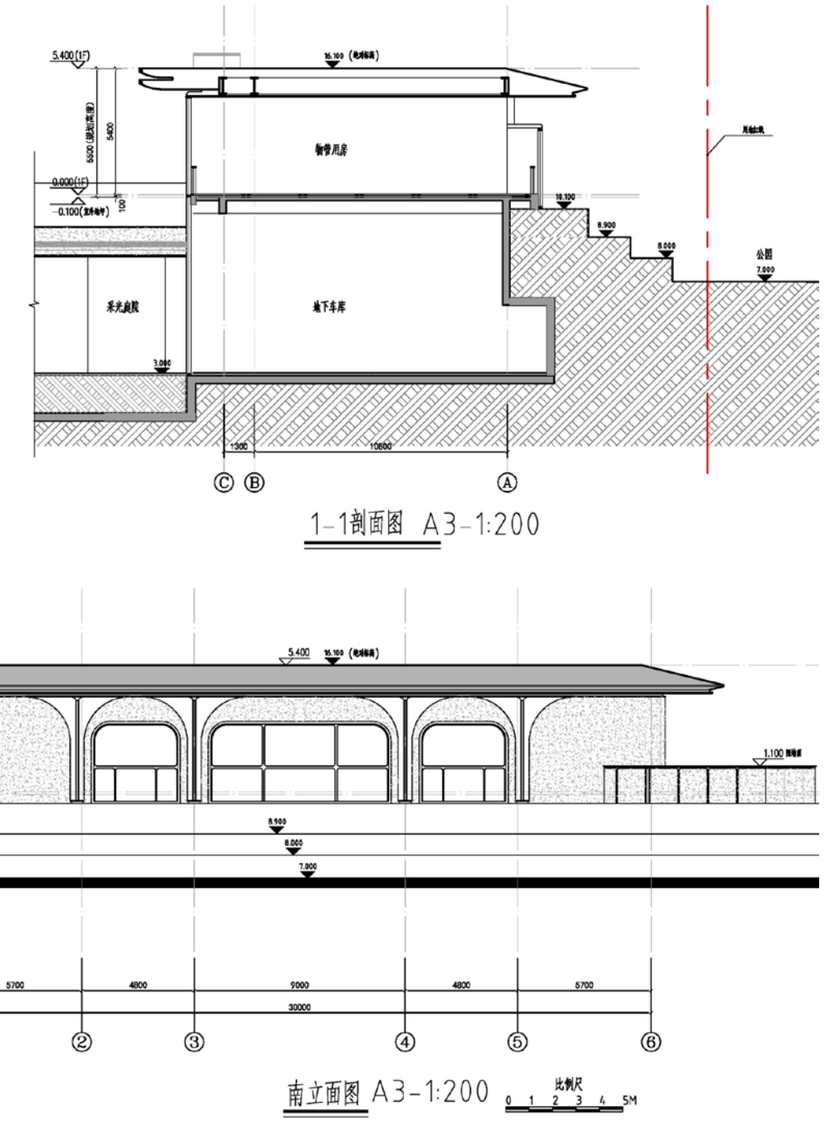
S1#楼平面布置调整，建筑面积相应更新，计容面积由258.84平米调整为259平米；

新增不计容面积66.46平米（地下室出地面楼梯间和电梯）。





S1#楼一层平面图-变更前



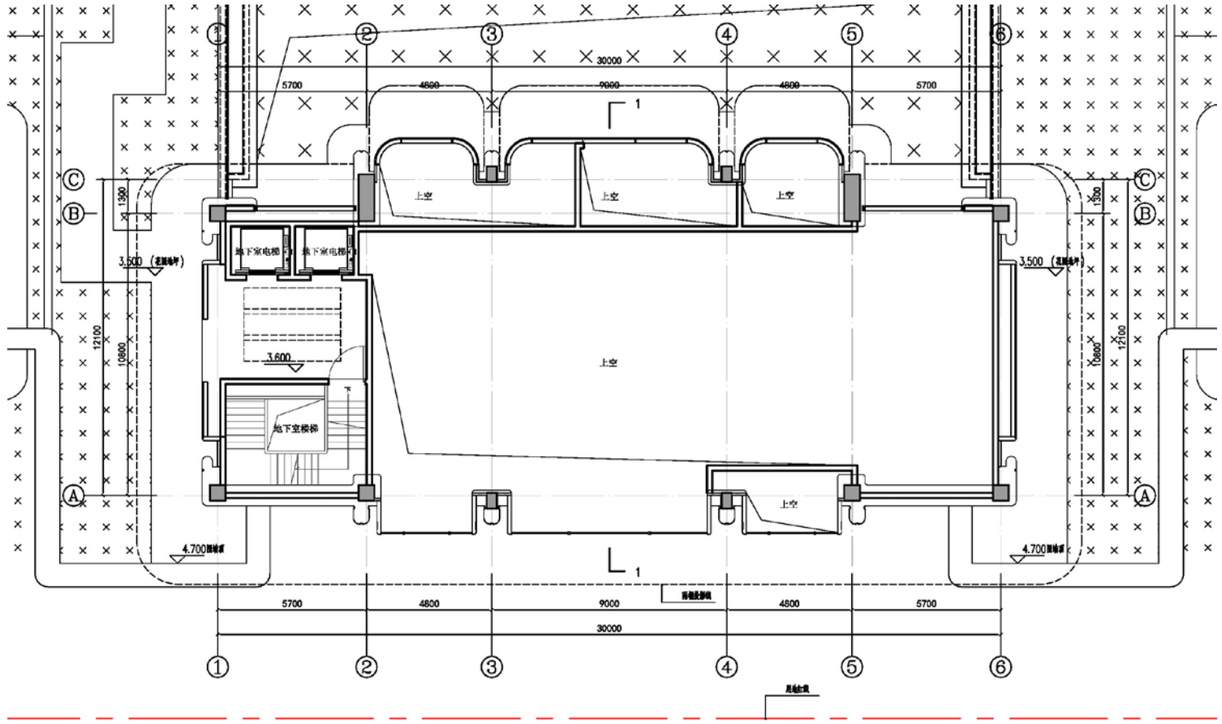
S1#楼剖面、南立面-变更前

S1#楼主要变更内容

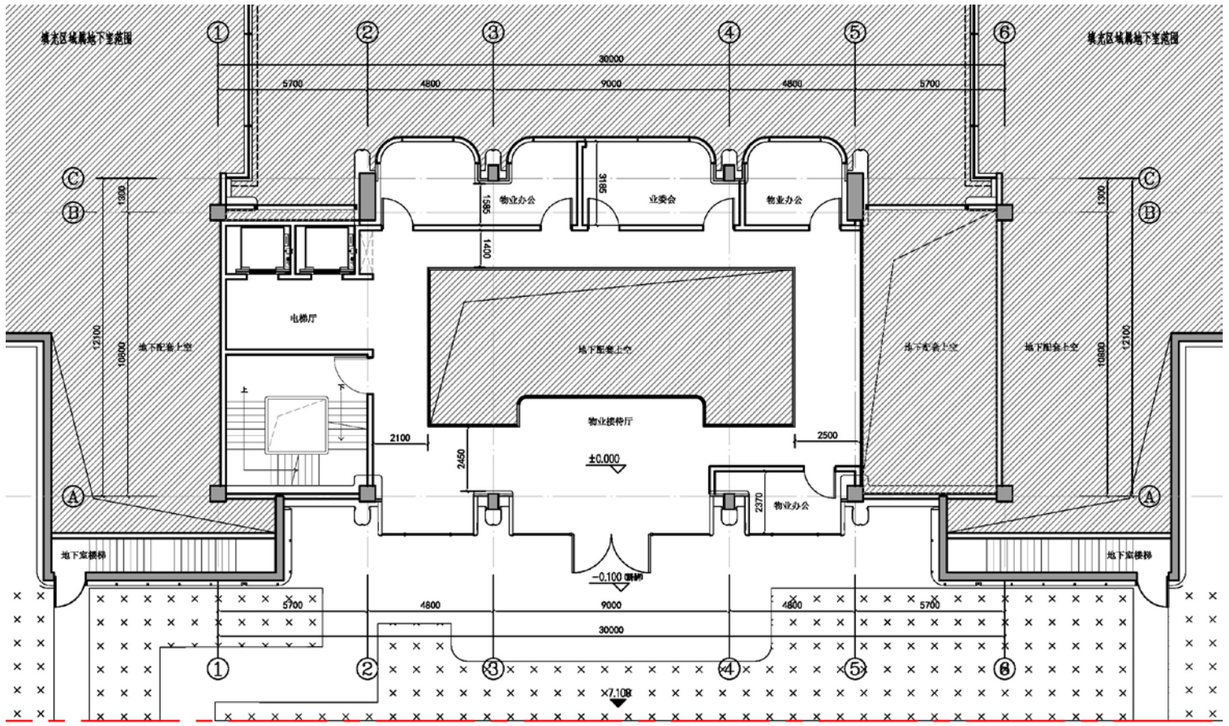
S1#楼平面布置调整，建筑面积相应更新，计容面积由258.84平米调整为259平米；

新增不计容面积66.46平米（地下室出地面楼梯间和电梯）。





S1#楼屋面层平面图-变更后

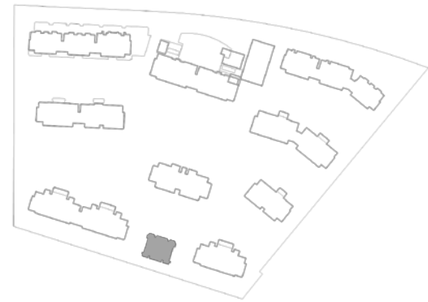


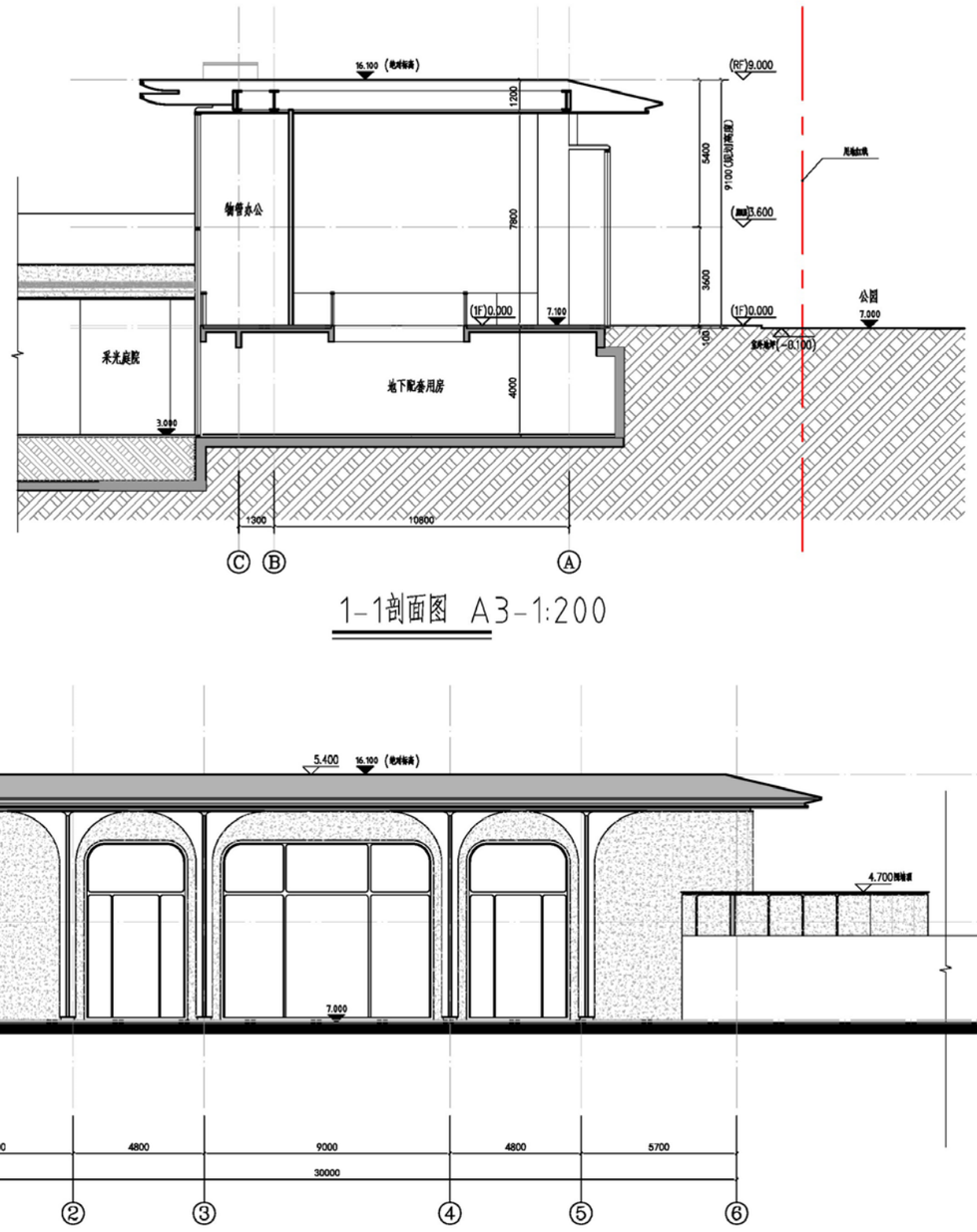
S1#楼一层平面图-变更后

S1#楼主要变更内容

S1#楼平面布置调整，建筑面积相应更新，计容面积由258.84平米调整为259平米；

新增不计容面积66.46平米（地下室出地面楼梯间和电梯）。

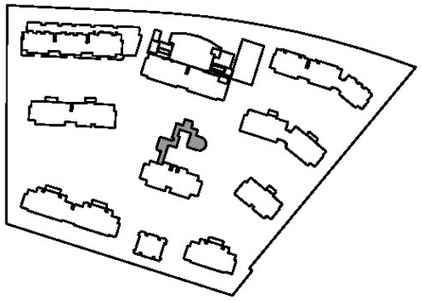


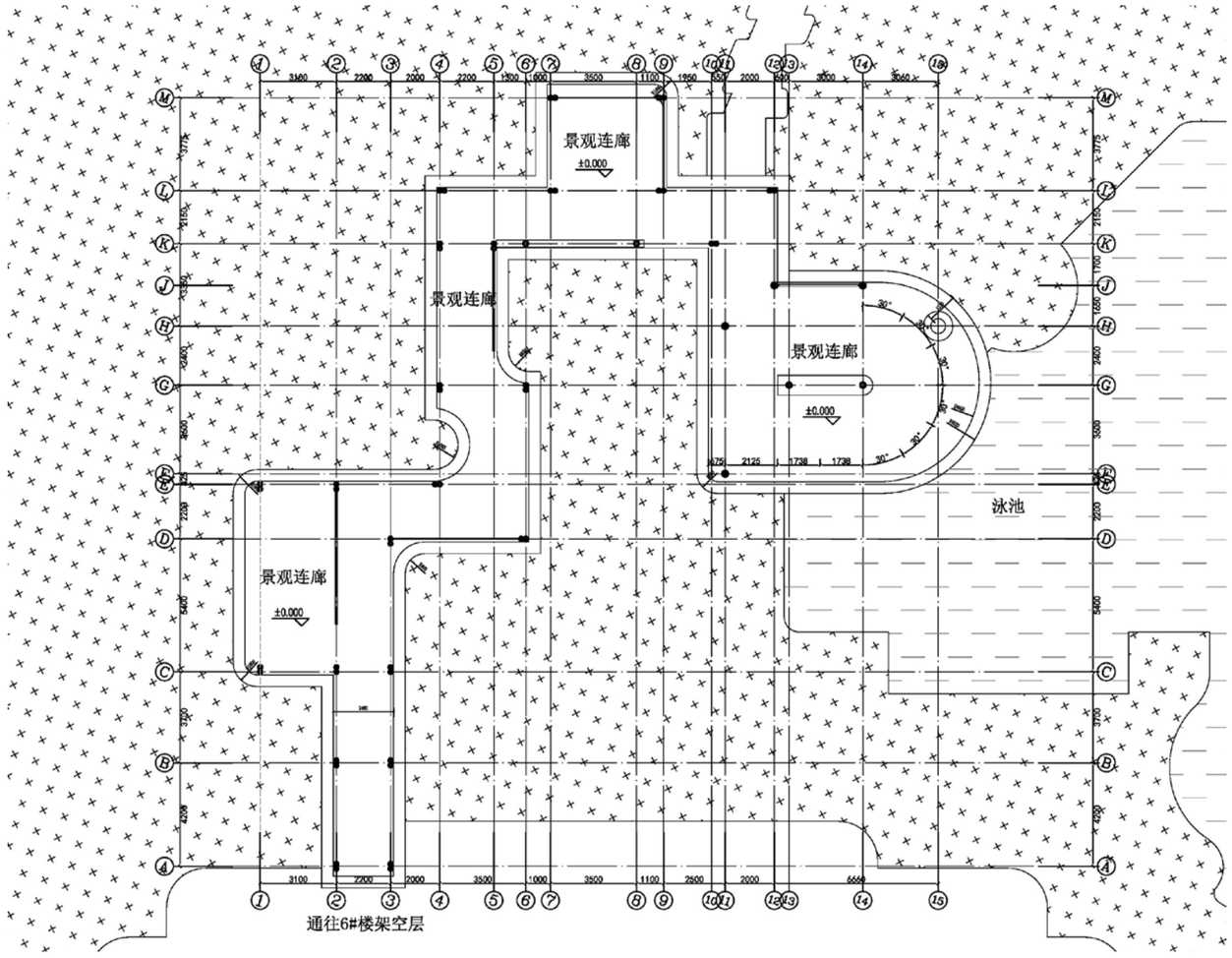


S1#楼剖面、南立面-变更后

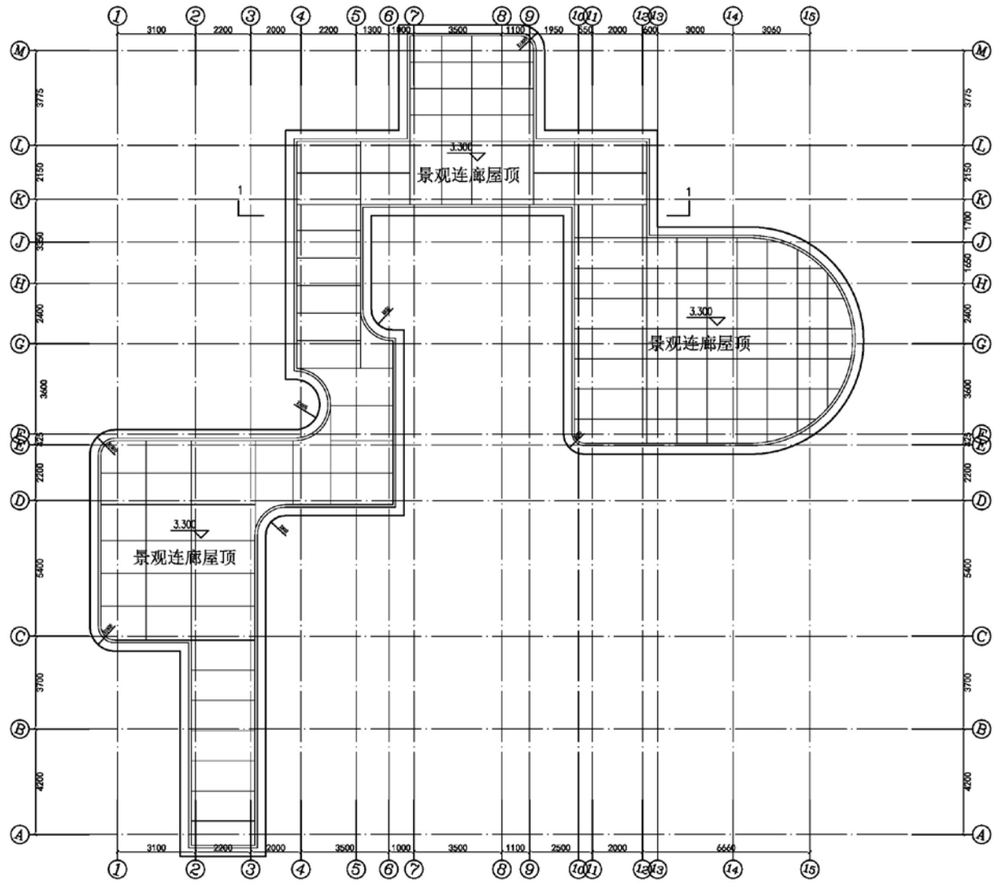
新增景观风雨连廊

新增景观风雨连廊，不计容面积相应增加247.12平米。





景观风雨连廊-一层平面图



景观风雨连廊-屋顶平面图