



江东新区·汇泽园
(安置房6#地块项目)

变更对比文本

设计单位：广州市设计院集团有限公司

建设单位：海口江东新居第壹置业有限公司

2022-12

设计单位和设计人员

项目名称: 江东新区·汇泽园(安置房6#地块项目)变更对比文本
建设单位: 海口江东新居第壹置业有限公司
设计单位: 广州市设计院集团有限公司

项目负责人: 李德民 高级工程师, 一级注册建筑师

建筑专业负责人: 黄秋彬 工程师, 一级注册建筑师

建筑设计: 徐喜求 助理工程师 张杏燕 工程师

周文 工程师 符淑玲 助理工程师

周一宇 工程师

结构专业负责人: 李泽栋 高级工程师

结构设计: 汤华 助理工程师 颜国立 助理工程师

电气专业负责人: 林命斯 高级工程师 张少杰 高级工程师

电气设计: 黄振超 助理工程师 王晓洁 助理工程师

给排水专业负责人: 梁冰 高级工程师

给排水设计: 甘起东 助理工程师 梁桂欢 助理工程师

暖通空调专业负责人: 欧阳翠芳 高级工程师

暖通空调设计: 曾庆钱 助理工程师

广州市设计院集团有限公司

设计资质: 建筑行业甲级 证书号: A144007371-6/1

2022年12月

Contents 目录

一、方案变更对比说明

总平面图彩图对比

总平面图对比

指标对比

负二层地下室对比

负一层地下室对比

1#住宅首层平面对比

2#住宅首层平面对比

3#住宅首层平面对比

4#住宅首层平面对比

5#住宅首层平面对比

5#住宅标准层平面对比

5#住宅屋面层平面对比

6#住宅首层平面对比

7#住宅首层平面对比

住宅立面对比

8#商业平面对比

二、变更图集

方案变更对比说明

方案修改前



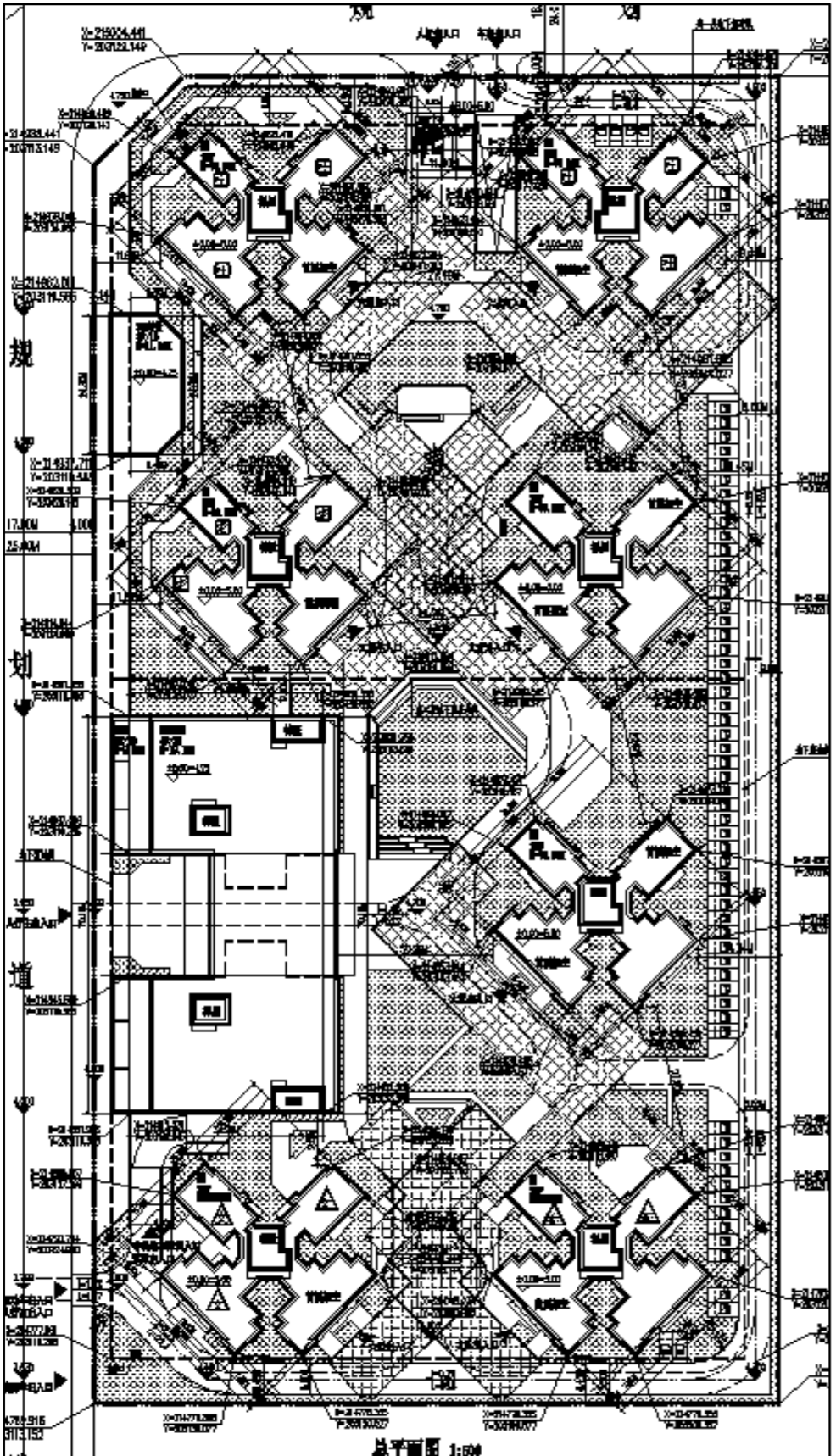
方案修改后



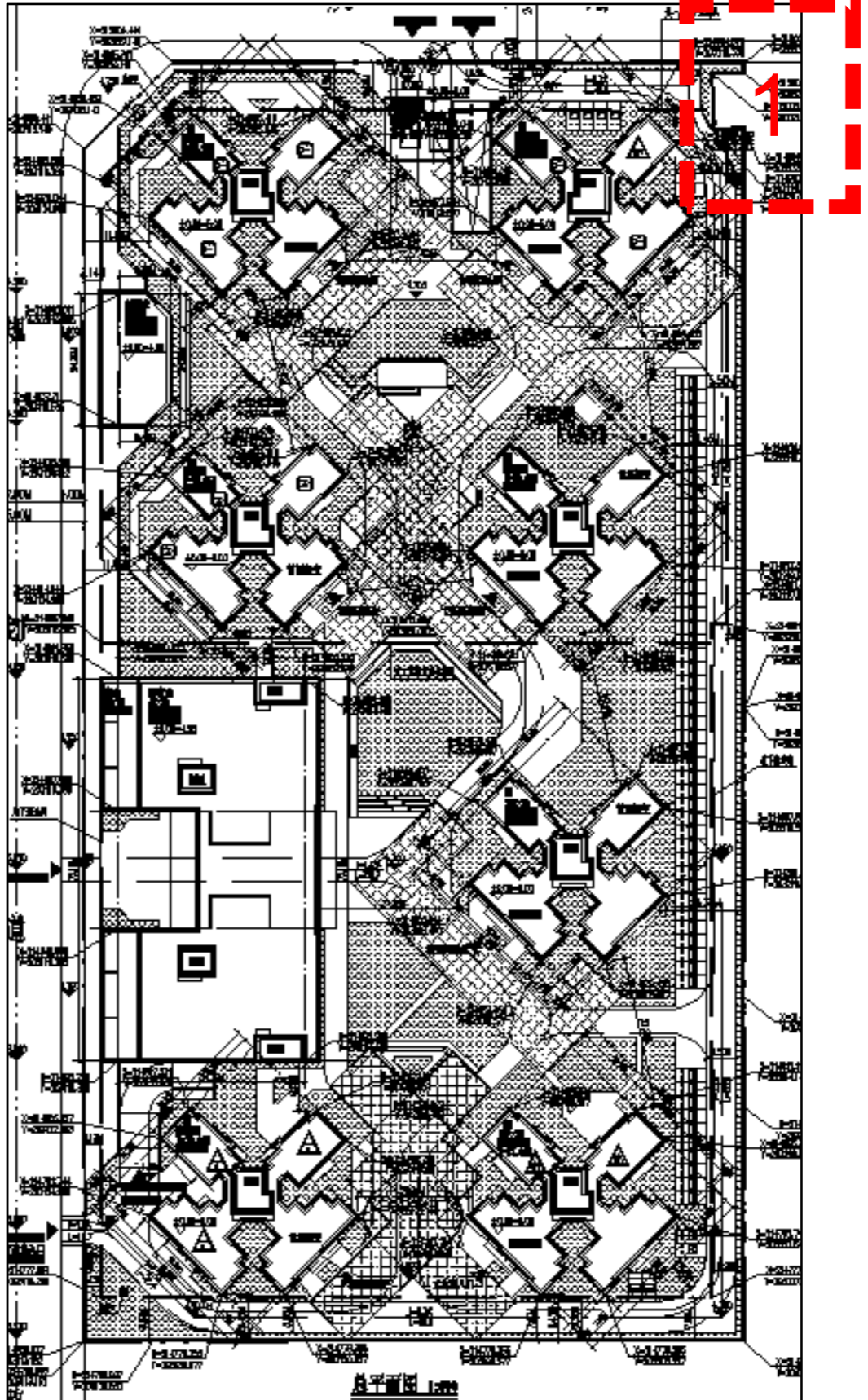
1、根据“出让宗地平面界址图—海口江东新居第壹置业有限公司使用权出让合同附图460108101007 GB02037”所示，本项目地块东北角存在缺口。项目用地红线按文件做出调整，用地面积由28203.04m²调整为28126.80m²。调整该位置红线、地下室边线、绿化、道路。

总平面图对比

方案修改前



方案修改后



1、根据“出让宗地平面界址图—海口江东新居第壹置业有限公司使用权出让合同附图460108101007 GB02037”所示，本项目地块东北角存在缺口。项目用地红线按文件做出调整，用地面积由28203.04m²调整为28126.80m²。调整该位置红线、地下室边线、绿化、道路。

方案修改前

综合技术经济指标表					
项目	数值	单位	备注		
总用地面积	28203.04	平方米			
建设用地面积	28203.04	平方米			
总建筑面积	165454.93	平方米			
其中	地上	127566.26	平方米		
	地下	37888.67	平方米		
地上建筑面积(计容)	124622.04	平方米			
其中	住宅	113798.11	平方米		
	商业	8736.44	平方米		
	公共配套用房	1508.39	平方米		
	其中	社区服务站	745.14	平方米	控规要求：建筑面积控制在600-1000m²
		老年人日间照料中心	377.34	平方米	控规要求：建筑面积控制在350-750m²
		文化活动站	385.91	平方米	控规要求：建筑面积控制在250-1200m²
	小区配套用房	579.10	平方米		
	其中	物业用房	211.99	平方米	
		门卫室	86.42	平方米	
		消防控制室	64.00	平方米	
		开闭所	61.16	平方米	
		其它	155.53	平方米	风井、人防报警间
	地上建筑面积(不计容)	2944.22	平方米		
其中	架空层	1857.31	平方米		
	梯屋	1086.91	平方米		
地下建筑面积(不计容)	37888.67	平方米			
住宅户数	1050.00	户			
容积率	4.42		控规要求：≤4.6		
建筑密度	26.11	%	控规要求：≤35%		
绿地率	30.59	%	控规要求：≥30%		
机动车停车位	907.00	泊			
其中	地上停车位	65.00	泊		
	地下停车位	842.00	泊		
非机动车停车位	500.00	泊	地下		

方案修改后

综合技术经济指标表					
项目	数值	单位	备注		
总用地面积	28126.80	平方米			
建设用地面积	28126.80	平方米			
总建筑面积	164497.48	平方米			
其中	地上	127513.22	平方米		
	地下	36984.26	平方米		
地上建筑面积(计容)	124556.22	平方米			
其中	住宅	113798.11	平方米		
	商业	8647.55	平方米		
	公共配套用房	1415.76	平方米		
	其中	社区服务站	652.51	平方米	控规要求：建筑面积控制在600-1000m² 位于1#、2#首层
		老年人日间照料中心	377.34	平方米	控规要求：建筑面积控制在350-750m² 位于3#首层
		文化活动站	385.91	平方米	控规要求：建筑面积控制在250-1200m² 位于6#首层
	小区配套用房	694.80	平方米		
	其中	物业用房	368.62	平方米	≥总建筑面积2% 位于2#、7#、8#首层
		门卫室	22.42	平方米	位于10#
		消防控制室	64.00	平方米	位于8#首层
		开闭所	85.57	平方米	位于8#首层
		其它	154.19	平方米	出地面风井、烟井
	地上建筑面积(不计容)	2957.00	平方米		
其中	架空层	1857.31	平方米		
	梯屋	1099.69	平方米		
地下建筑面积(不计容)	36984.26	平方米			
住宅户数	1050	户			
容积率	4.43		≤4.6		
建筑密度	26.36%	%	≤35%		
绿地率	30%	%	≥30%		
机动车停车位	958.00	泊			
其中	地上停车位	65.00	泊		
	地下停车位	893.00	泊		
非机动车停车位	500.00	泊	地下		

建设用地面积由28203.04m²变更为28126.80m²，减少76.24m²。总建筑面积由165454.93m²变更为164497.48m²，减少957.45m²。计容面积由124622.04m²变更为124556.22m²，减少65.82m²。其中：商业计容面积由8736.44m²变更为8647.55m²，减少88.89m²。公共配套用房由1508.39m²变更为1415.76m²，减少92.63m²。小区配套由579.1m²变更为694.80m²，增加115.7m²。地上不计容面积由2944.22m²变更为2957.00m²，增加12.78m²。地下建筑面积由37888.67m²变更为36984.26m²，减少904.41m²。容积率由4.42变更为4.43。建筑密度由26.11%变更为26.36%。绿地率由30.59%变更为30.0%。机动车停车位由907泊变更为958泊。变更后指标符合规划要求。

方案修改前

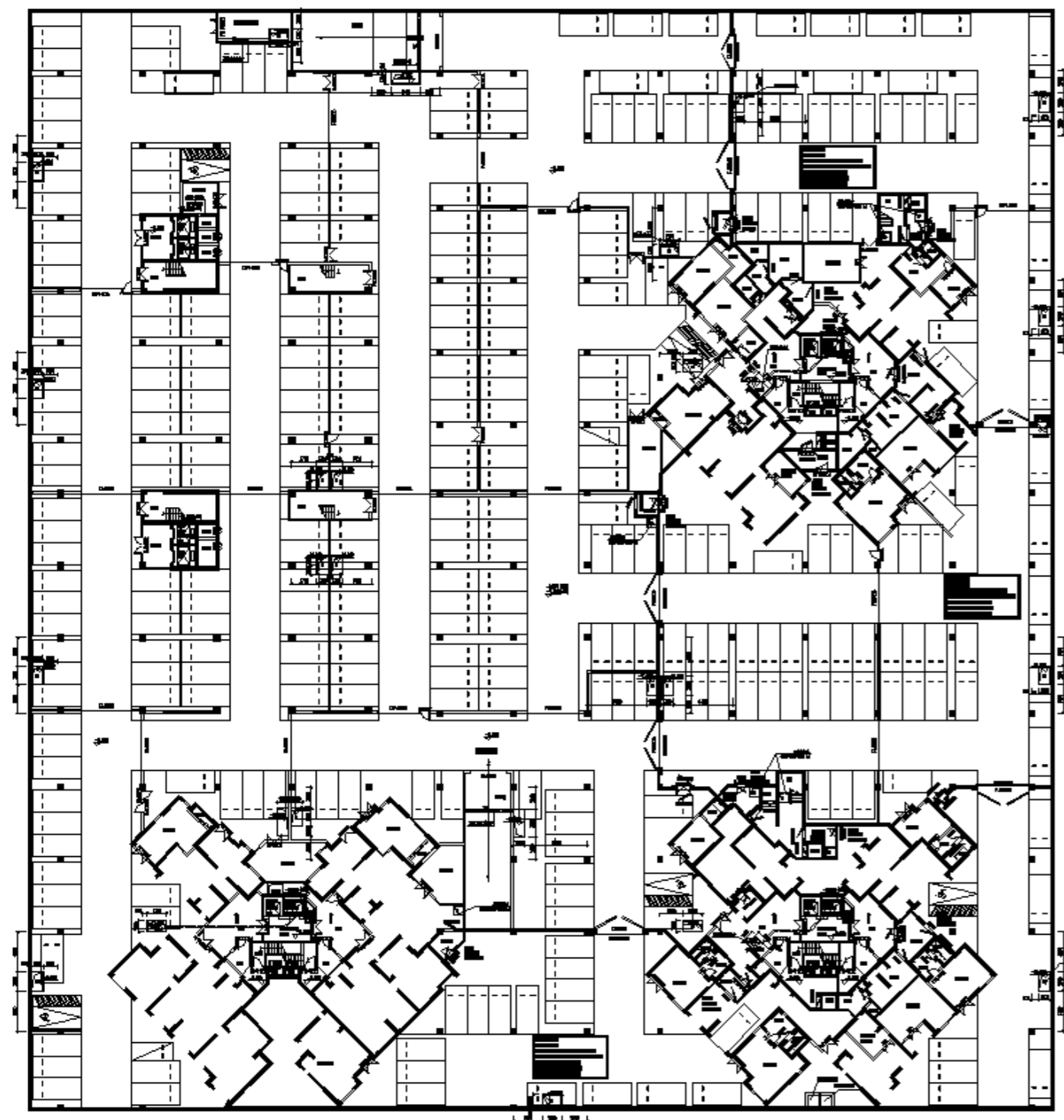


方案修改后

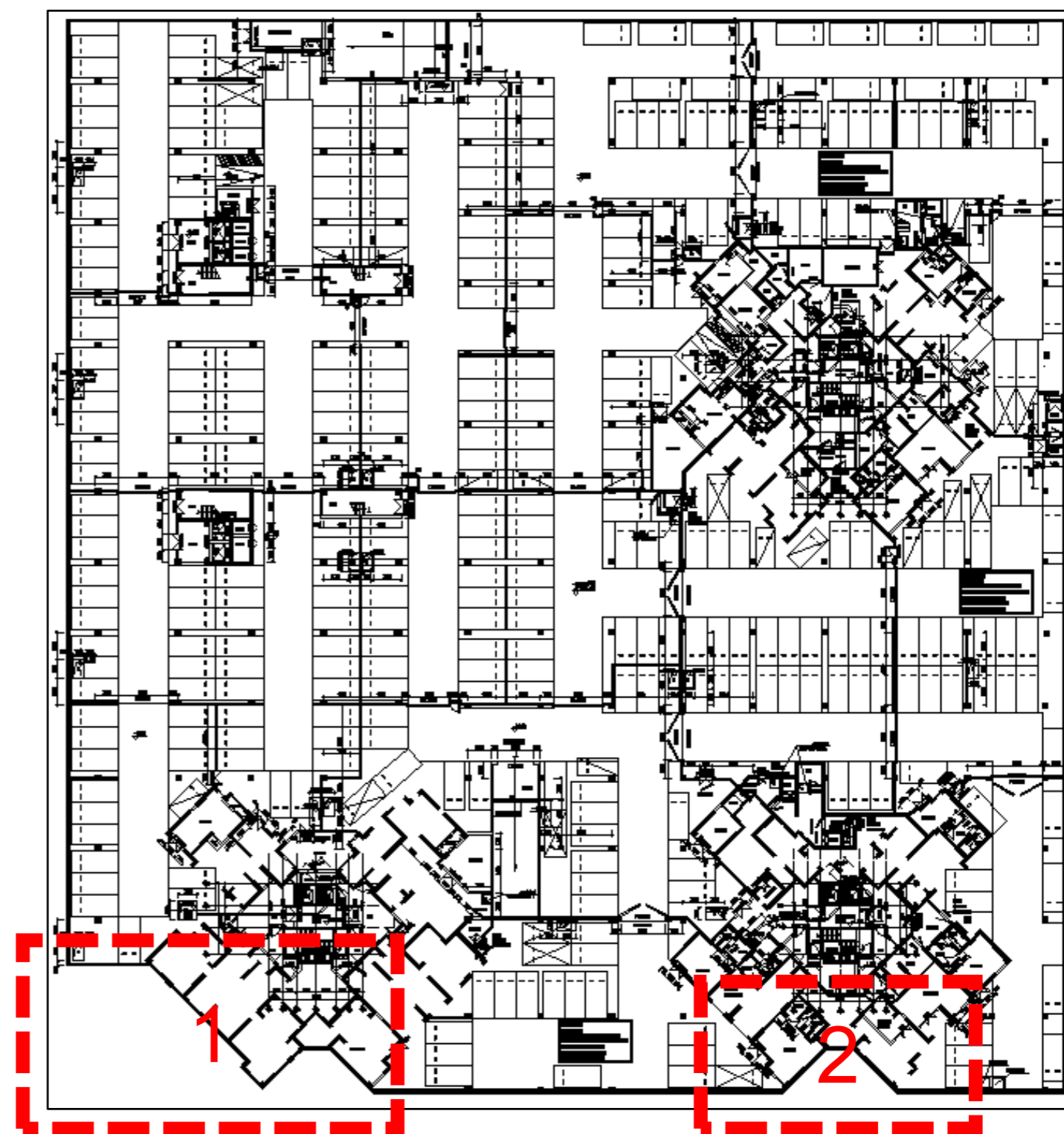


1、取消屋面绿化。

方案修改前



方案修改后

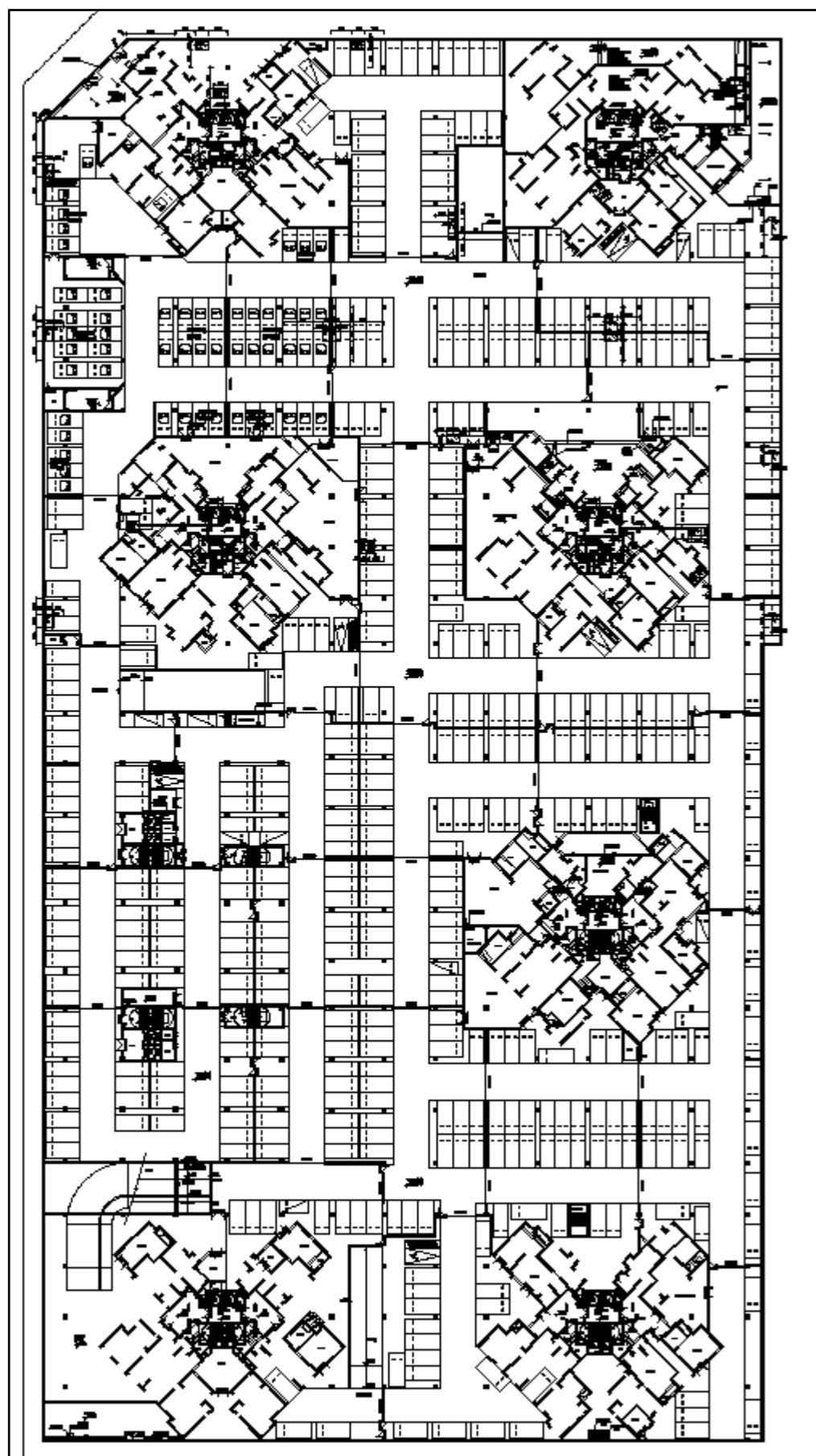


修改说明：

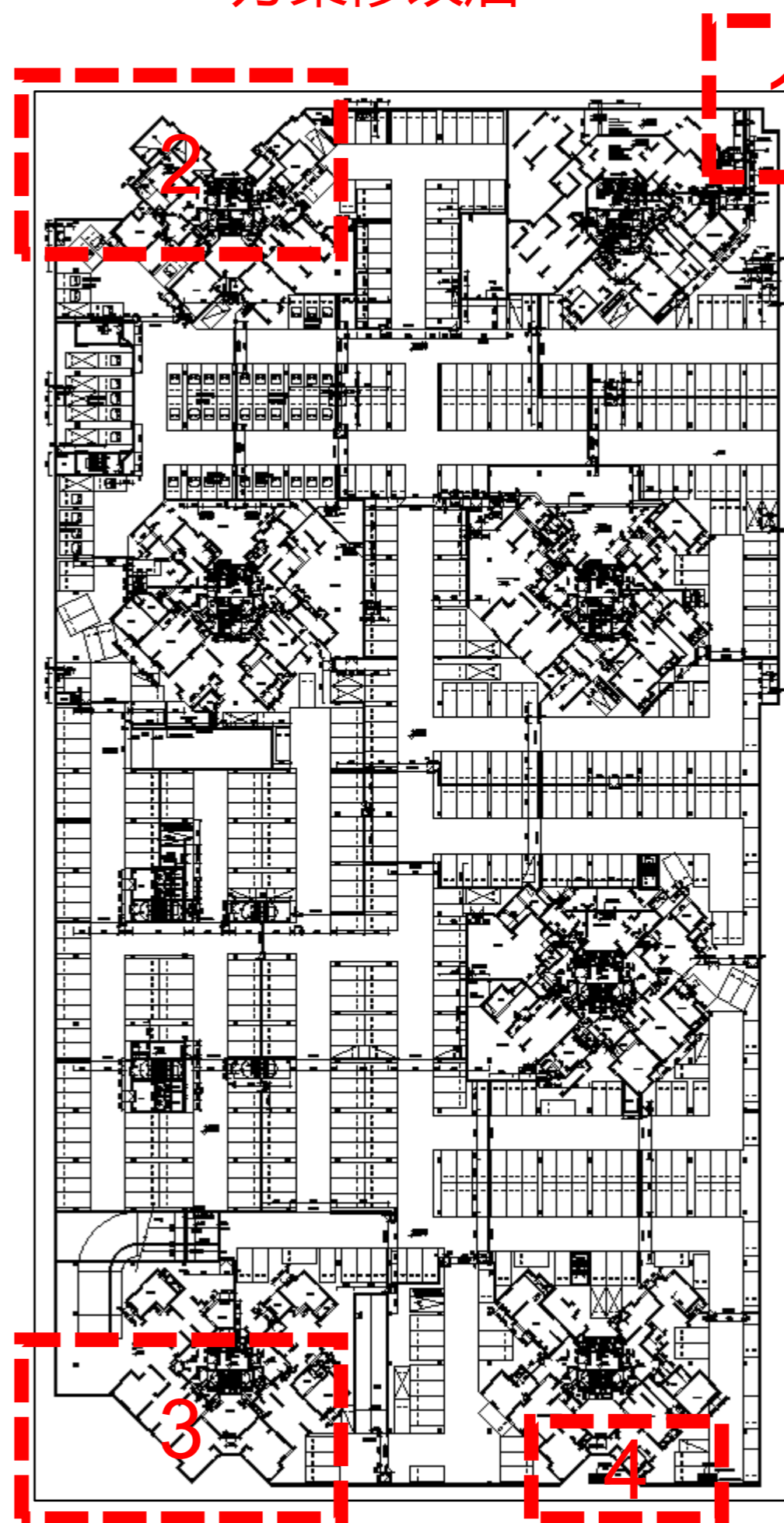
- 1、优化车位布局，提高停车效率，减少西南角部分21米×14米。
- 2、优化车位布局，提高停车效率，减少东南角部分12.7米×4.8米。

负一层地下室平面对比

方案修改前



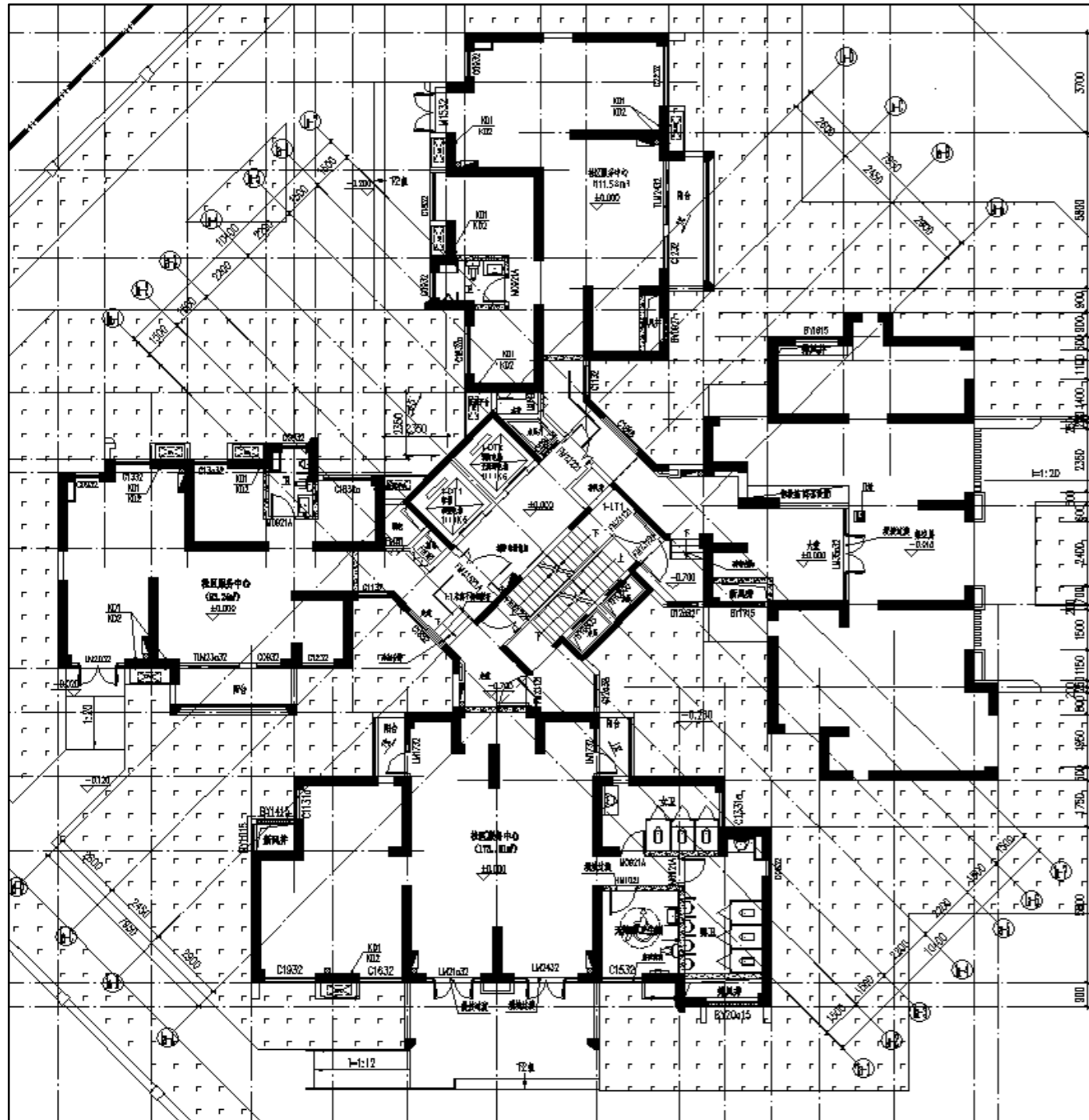
方案修改后



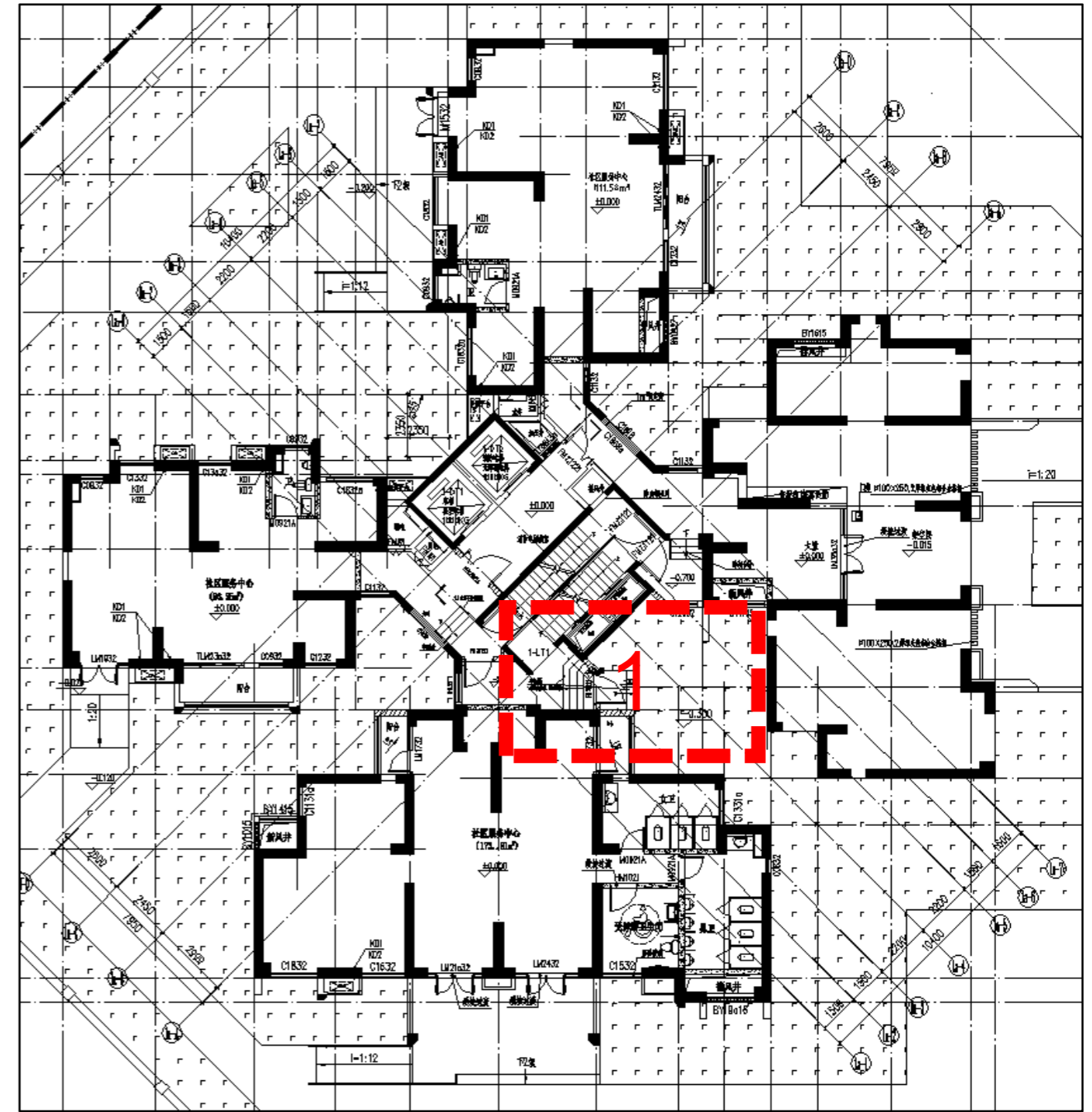
修改说明：

- 1、根据用地红线减少东北角部分2.5米×3.5米。
- 2、优化车位布局，提高停车效率，减少西北角部分40米×17.5米。
- 3、优化车位布局，提高停车效率，减少西南角部分21米×14米。
- 4、优化车位布局，提高停车效率，减少东南角部分12.7米×4.8米。

方案修改前



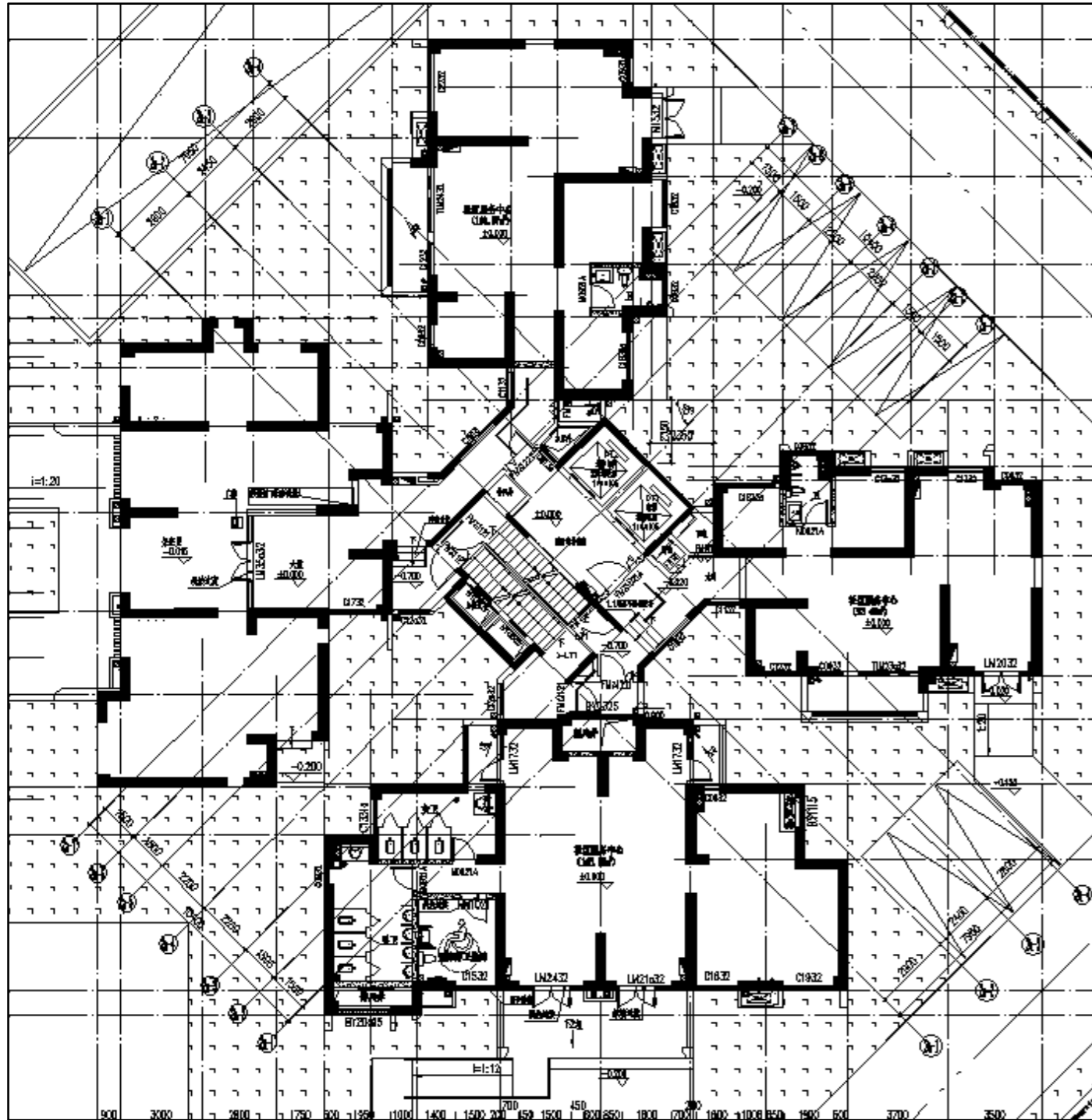
方案修改后



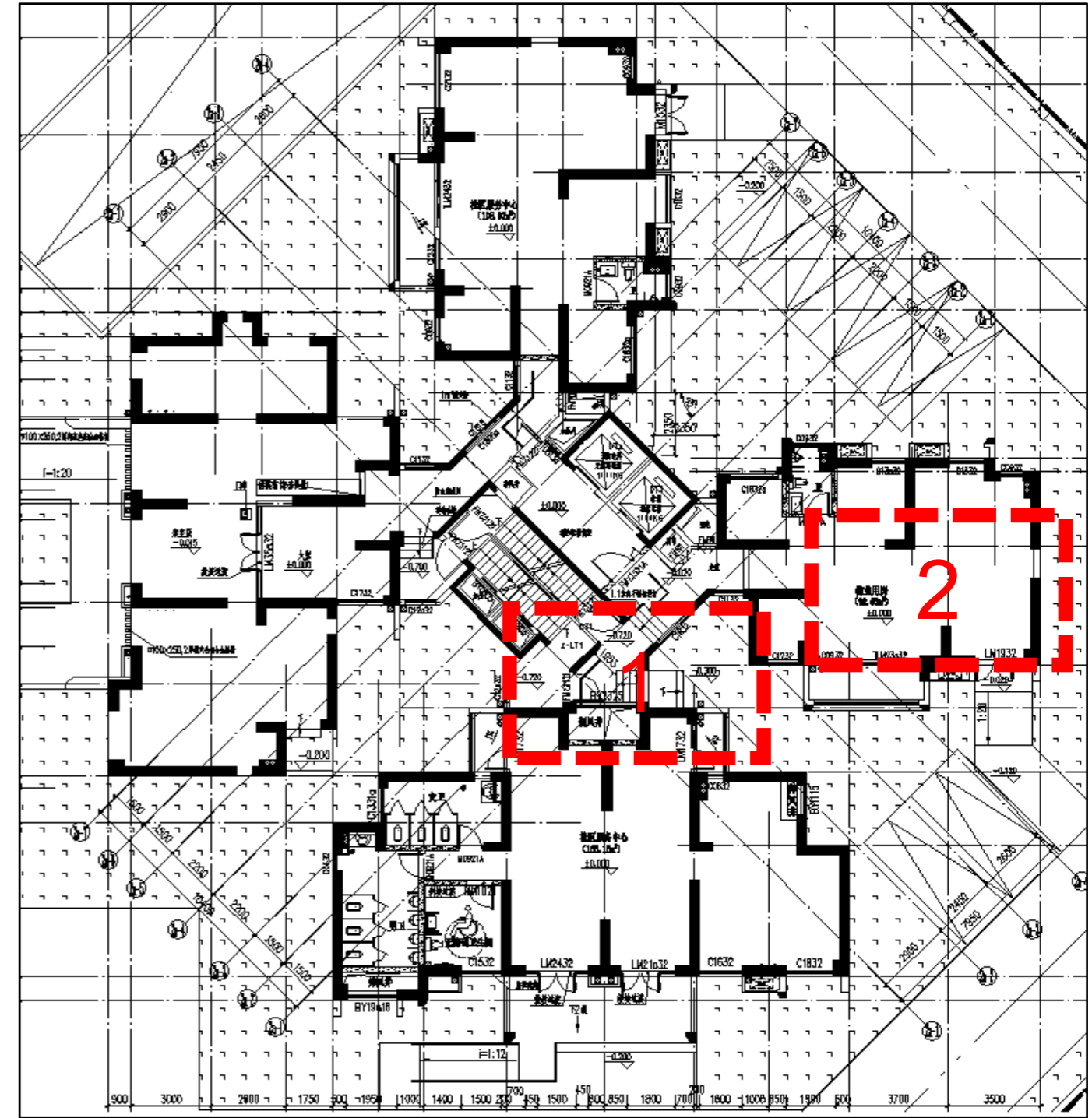
修改说明：

- 1、根据消防审查意见，增加楼梯间直接对外疏散口。

方案修改前



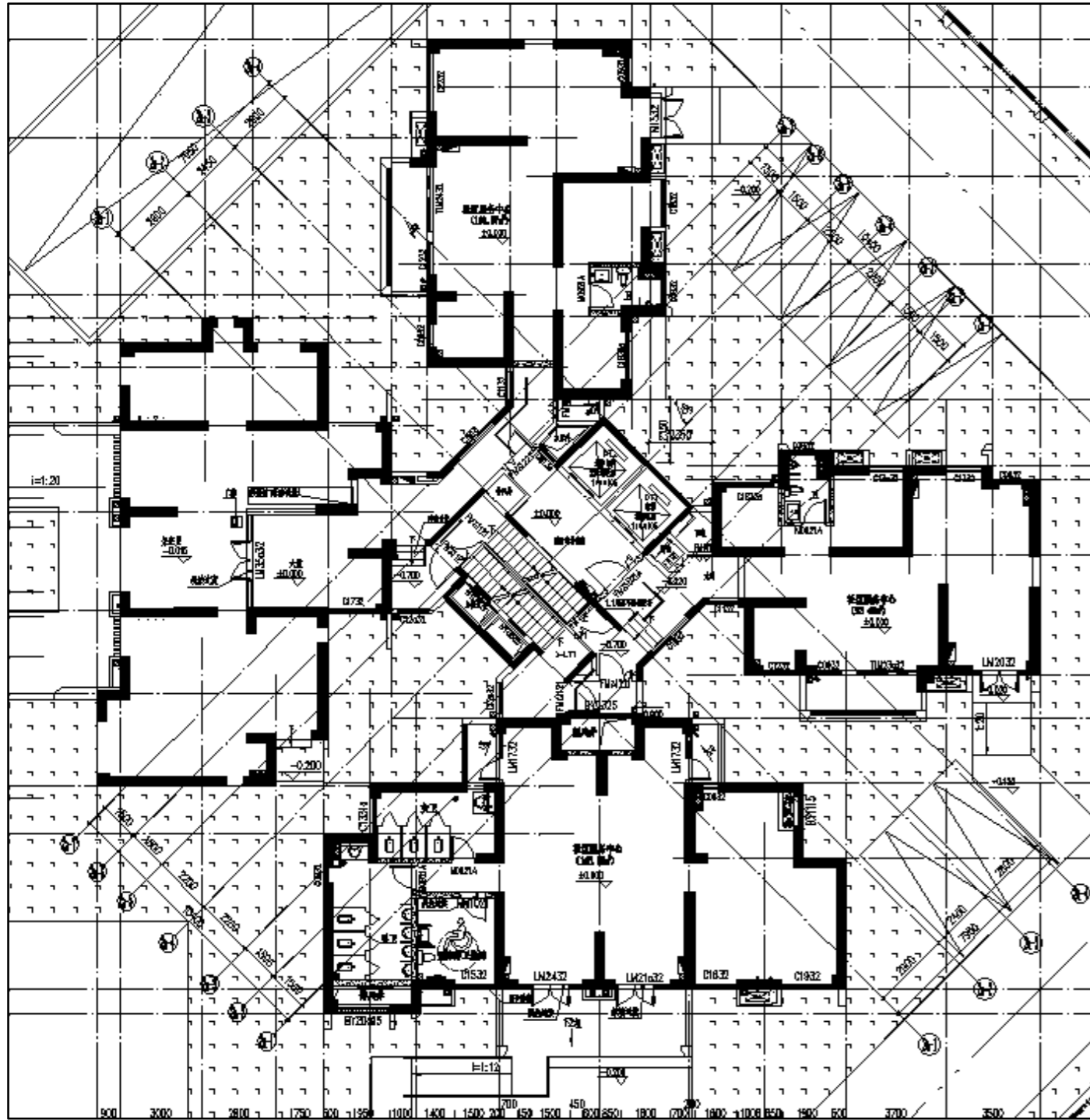
方案修改后



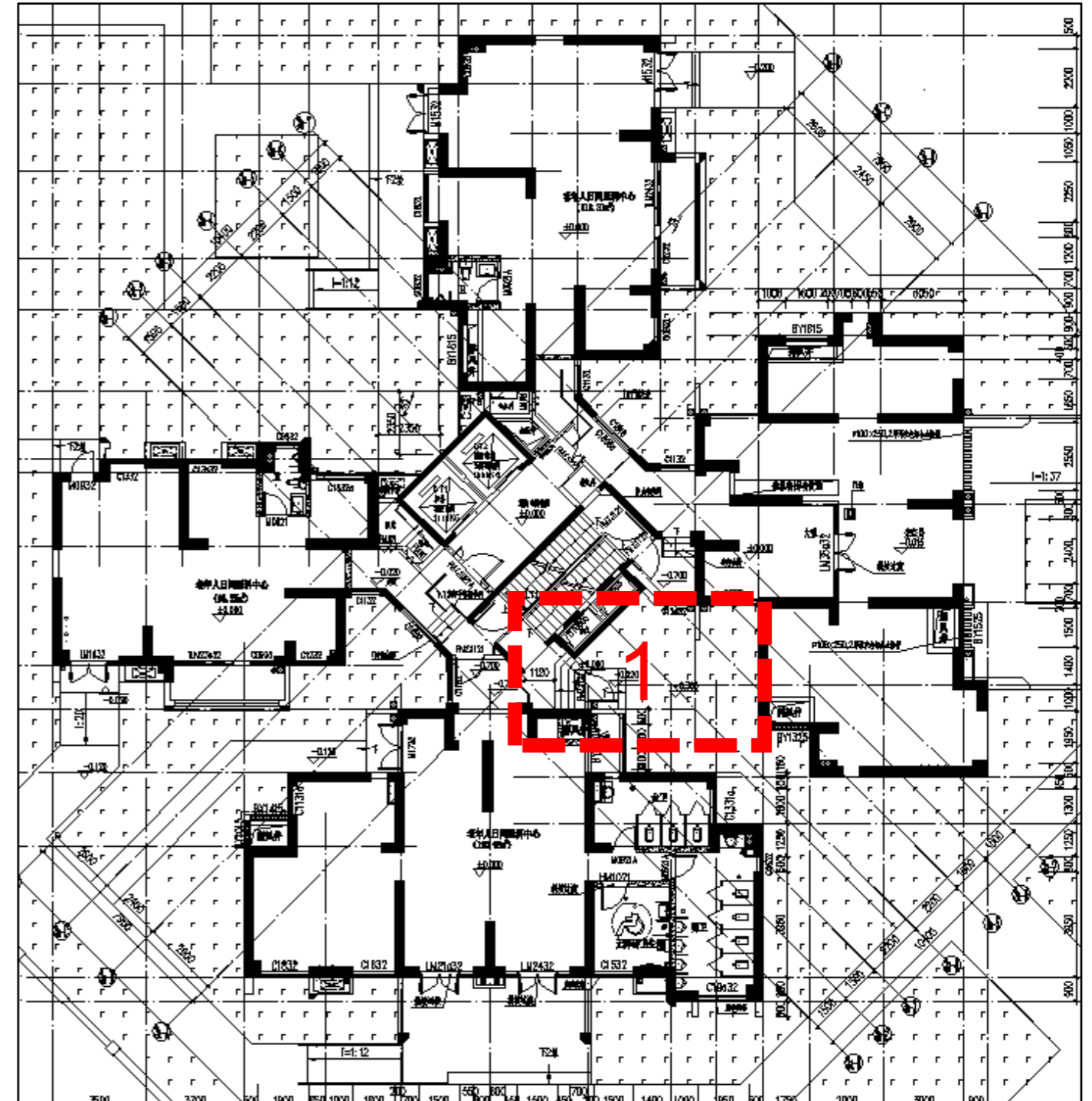
修改说明：

- 1、根据消防审查意见，增加楼梯间直接对外疏散口。
- 2、社区服务中心调整为物业用房（92.63平方米）

方案修改前

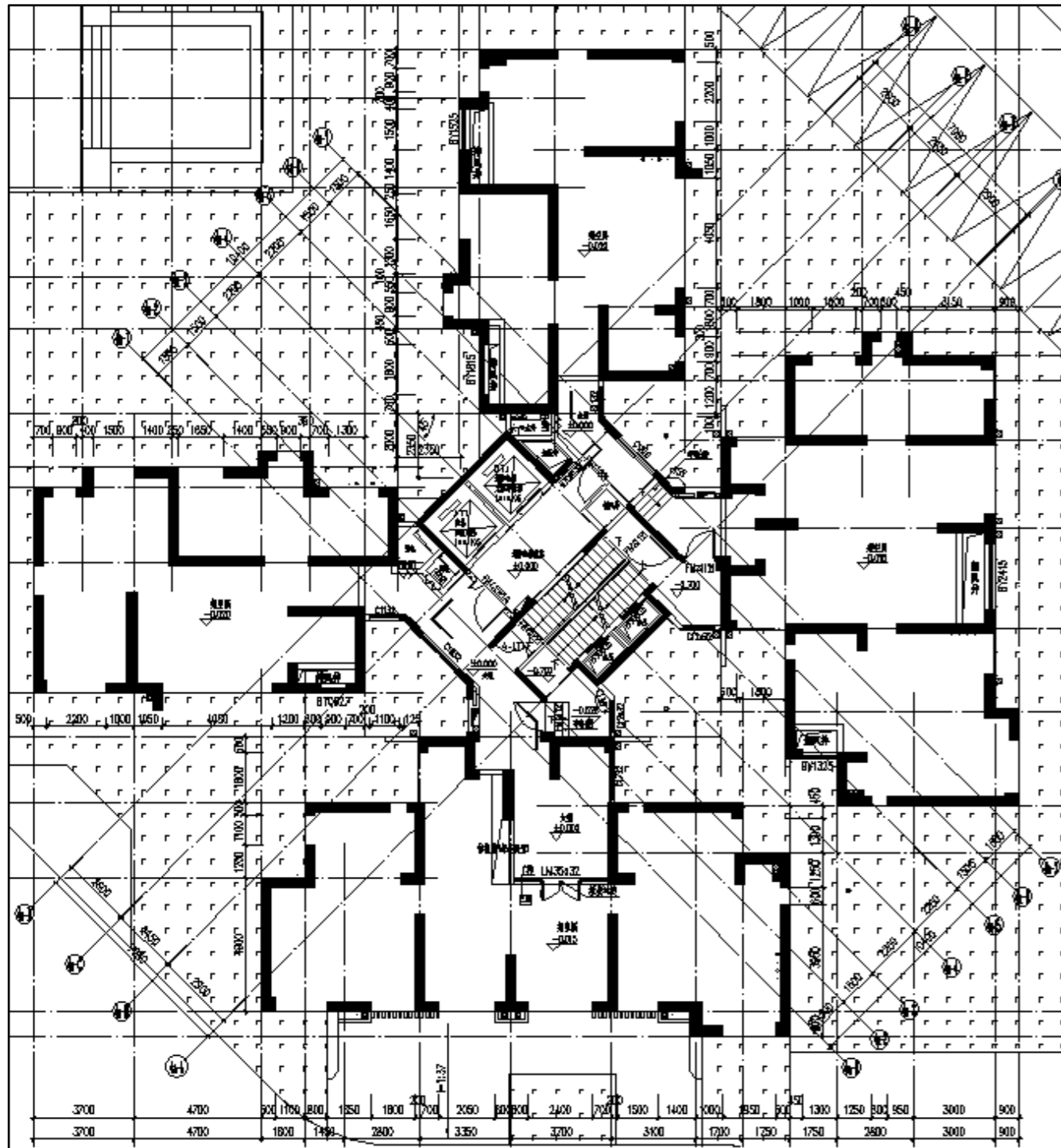


方案修改后

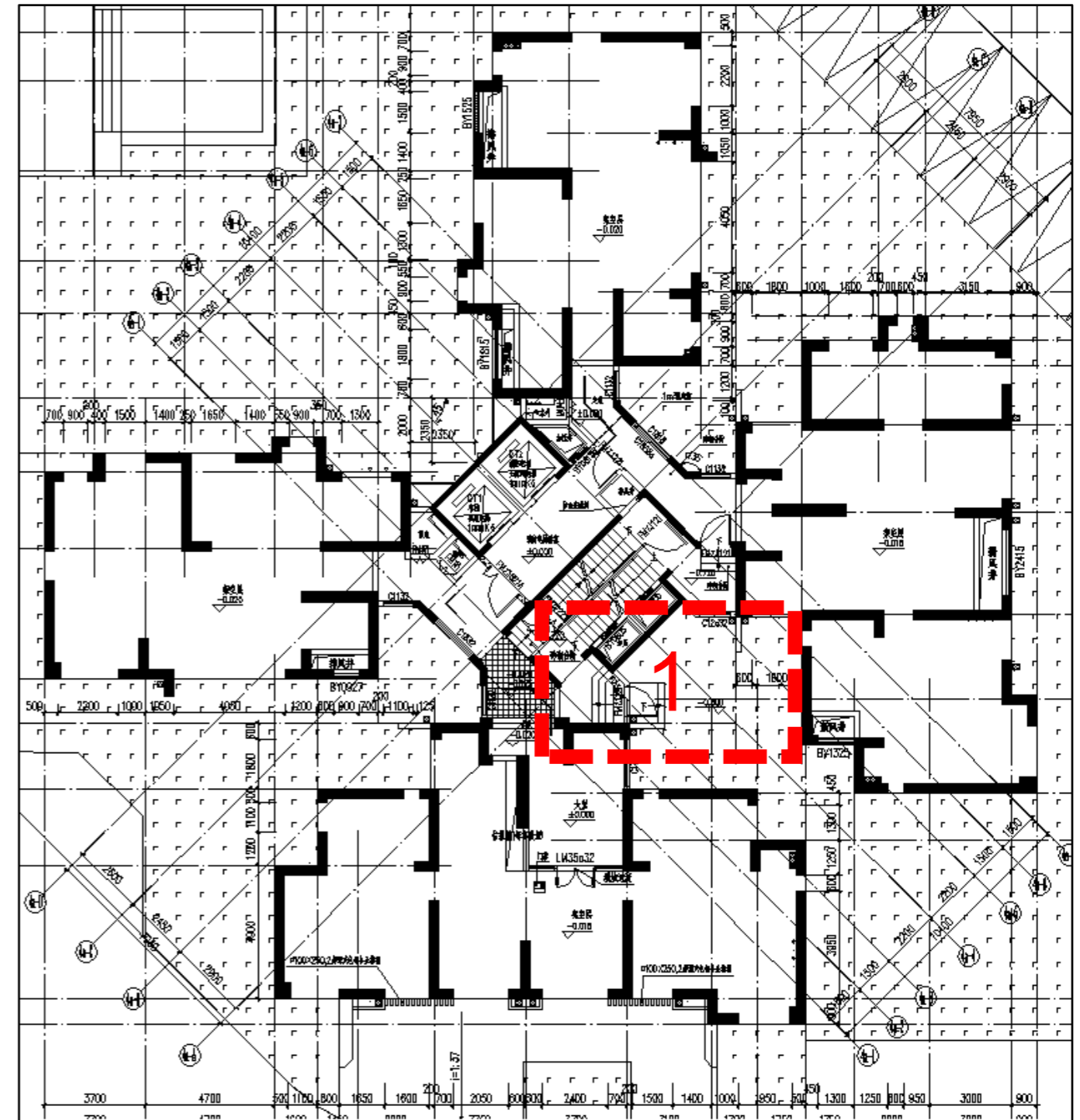


修改说明：
1、根据消防审查意见，增加楼梯间直接对外疏散口。

方案修改前

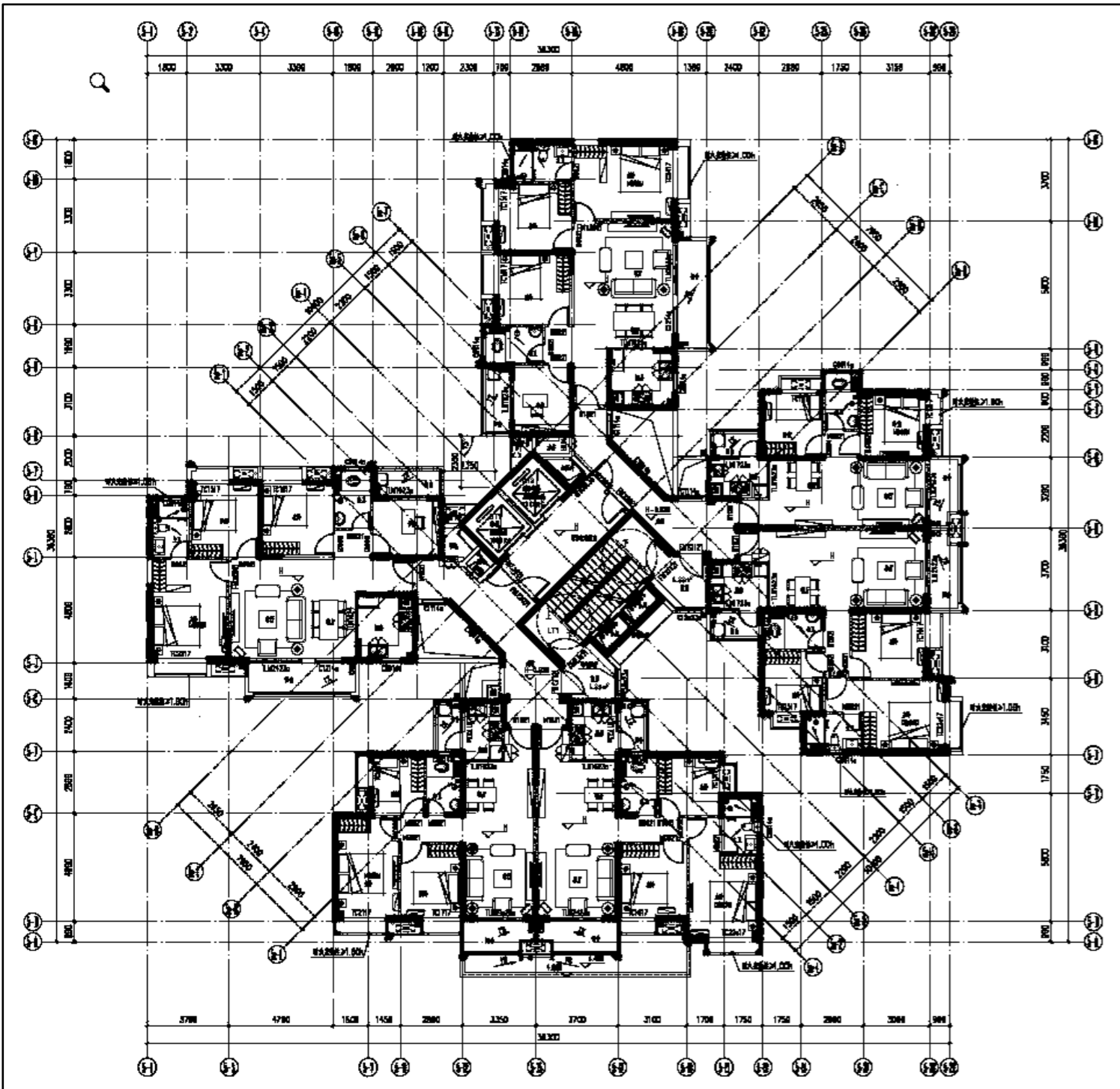


方案修改后

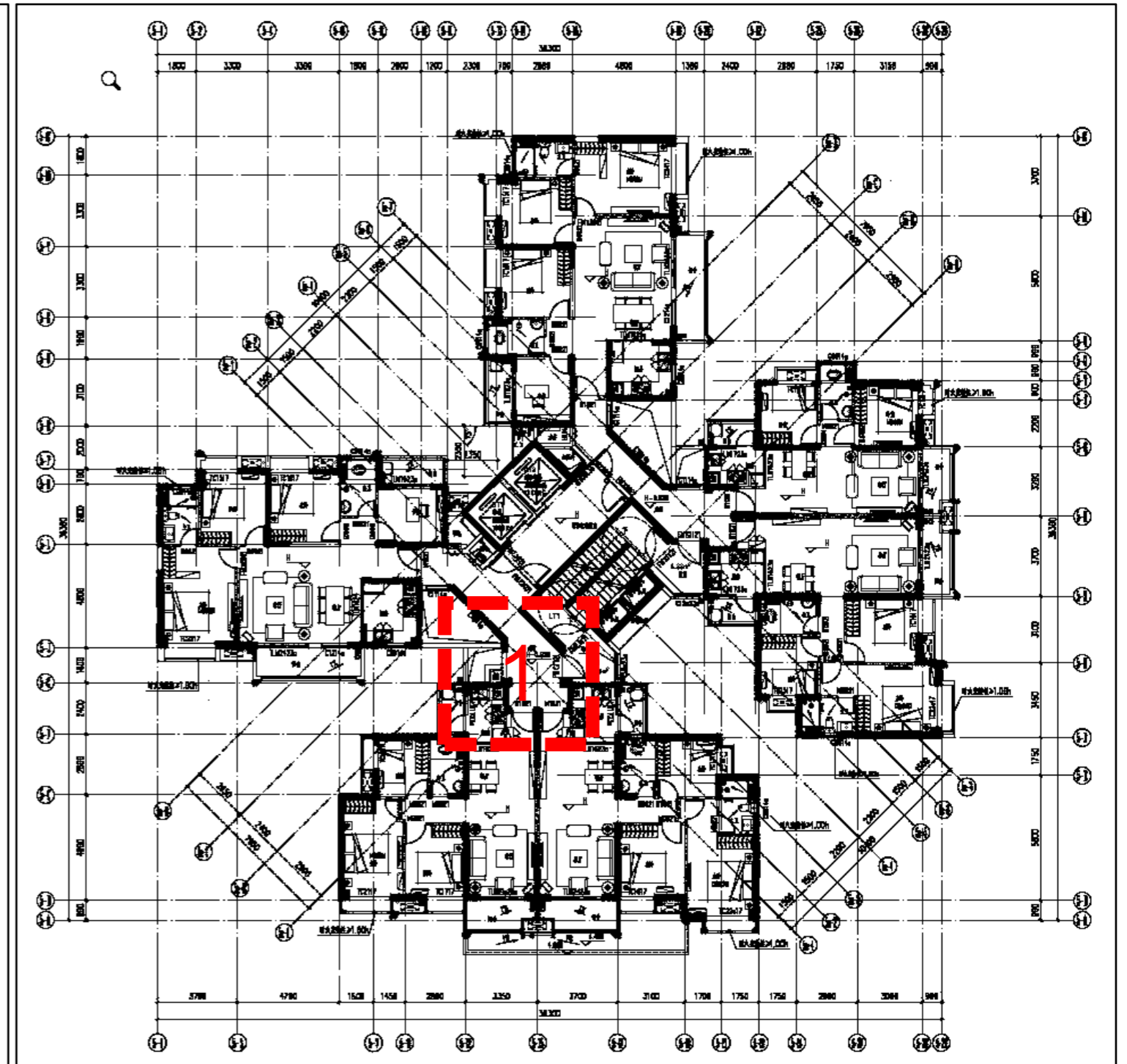


修改说明：
1、根据消防审查意见，增加楼梯间直接对外疏散口。

方案修改前



方案修改后

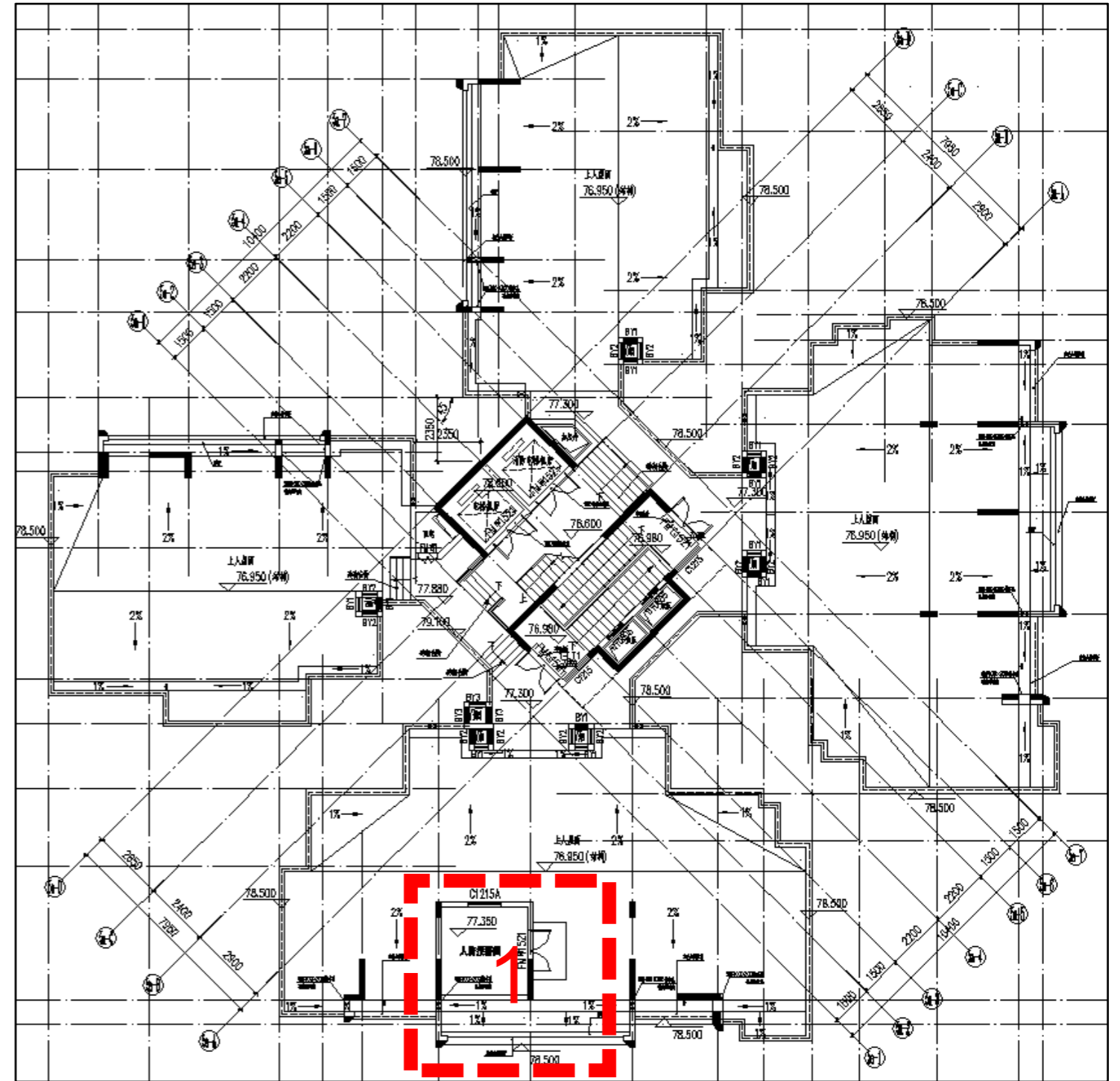
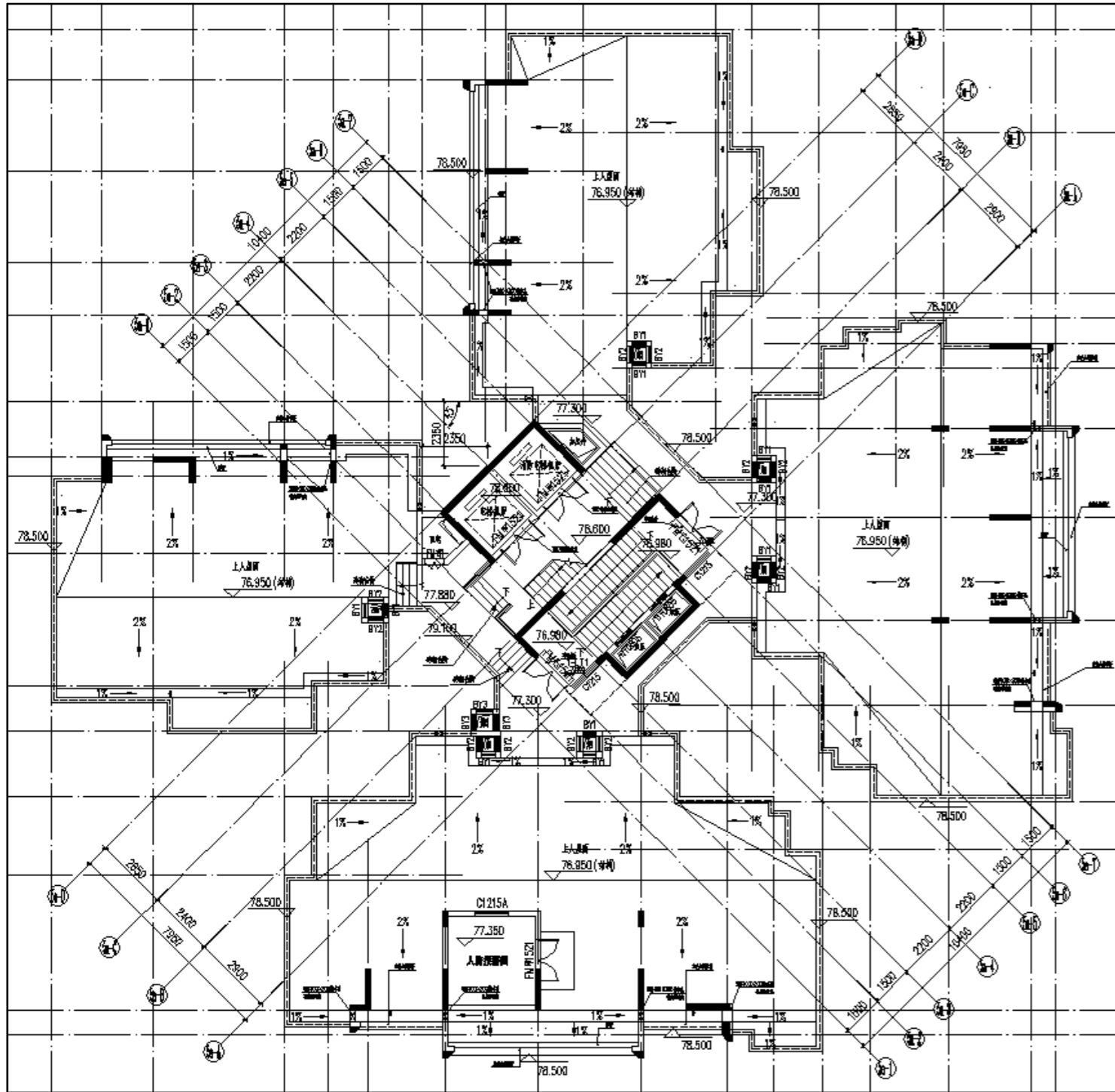


修改说明：

1、补充烟井面积，首层至天面层，每层 0.44m^2 ， $0.44 \times 27 = 11.88\text{m}^2$ ，功能轮廓不涉及修改。

方案修改前

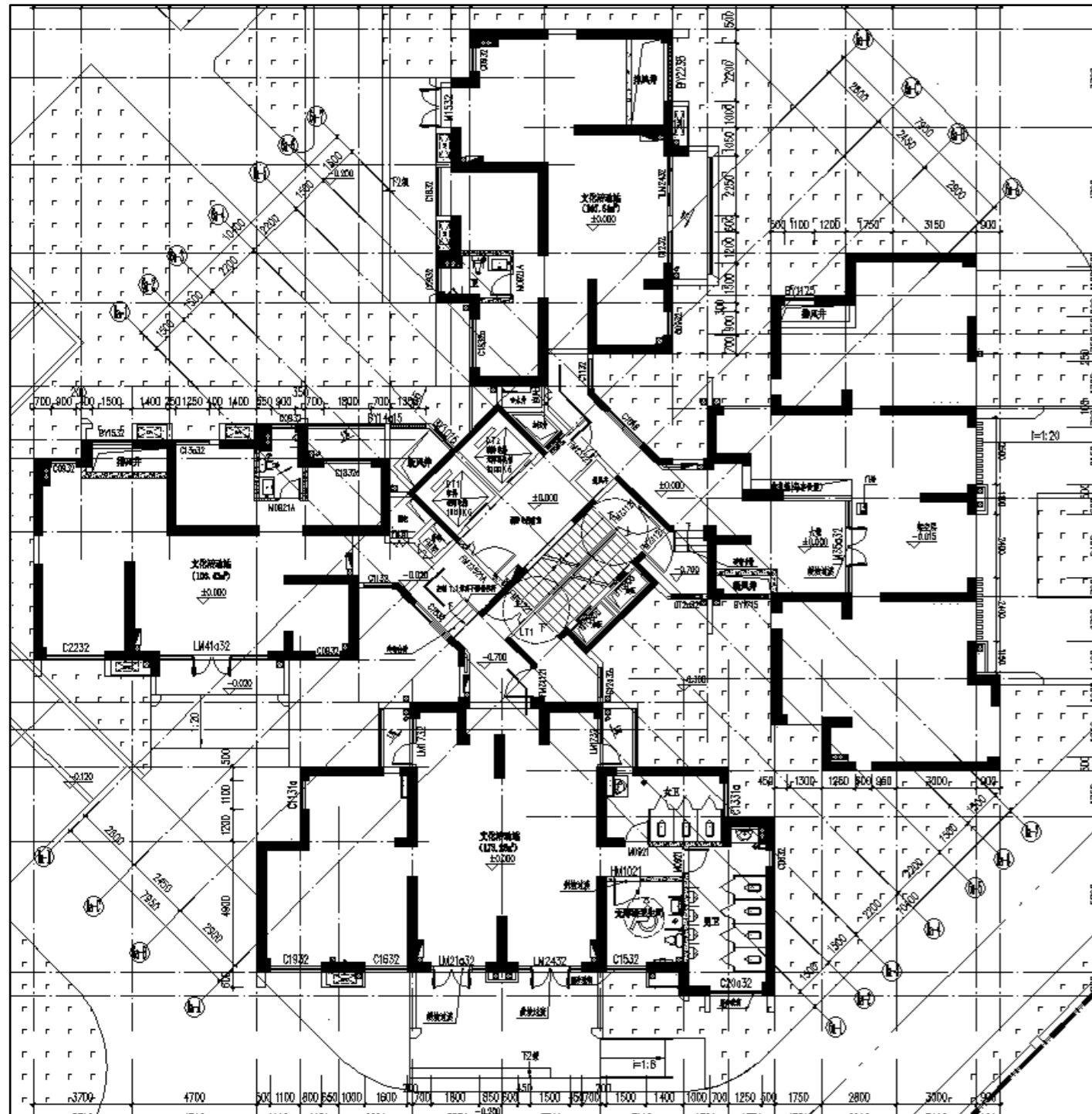
方案修改后



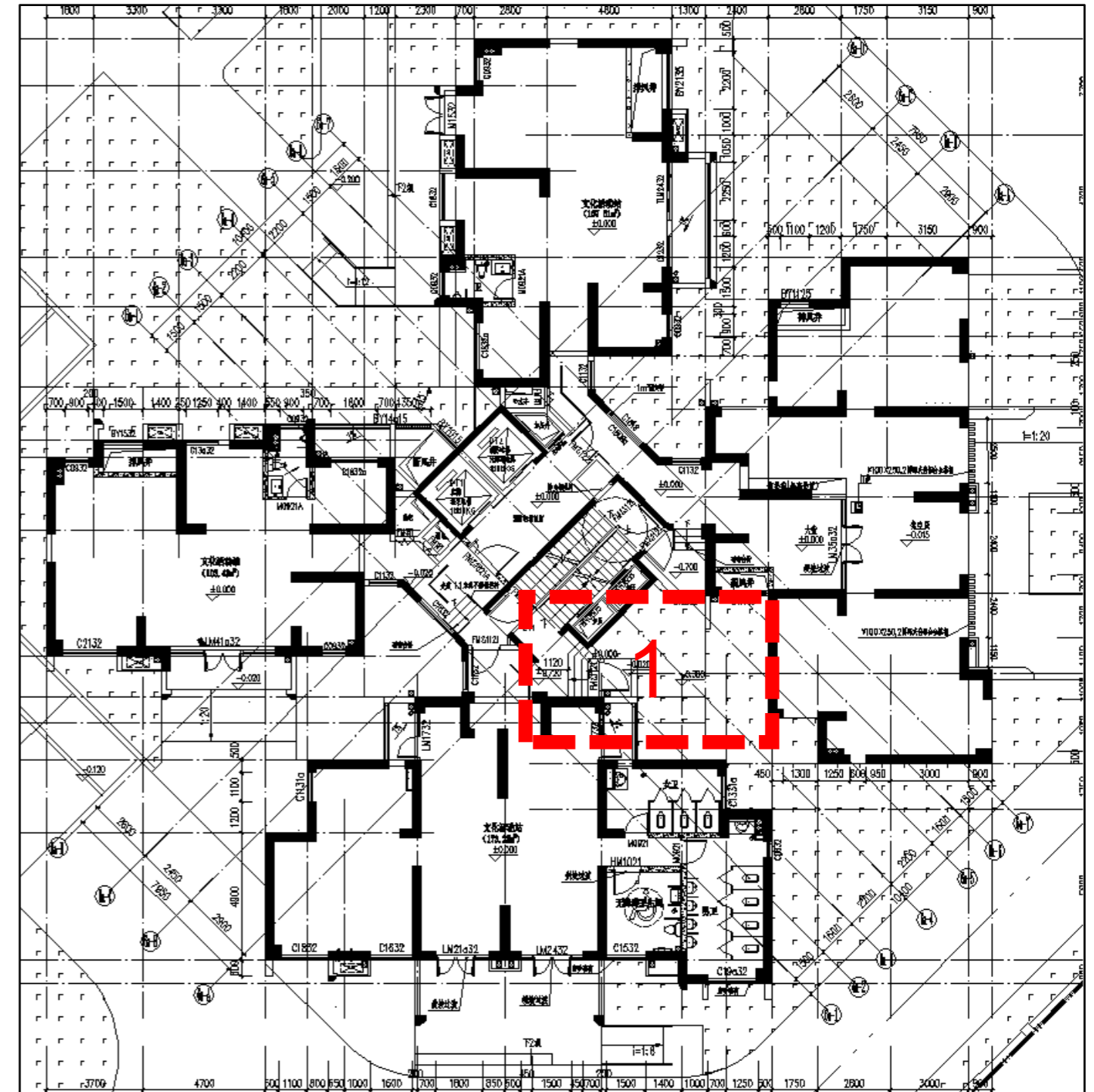
修改说明：

1、天面人防报警间不计容，该部分面积计入梯屋面积。本层仅面积计算修改，功能轮廓不涉及修改。

方案修改前

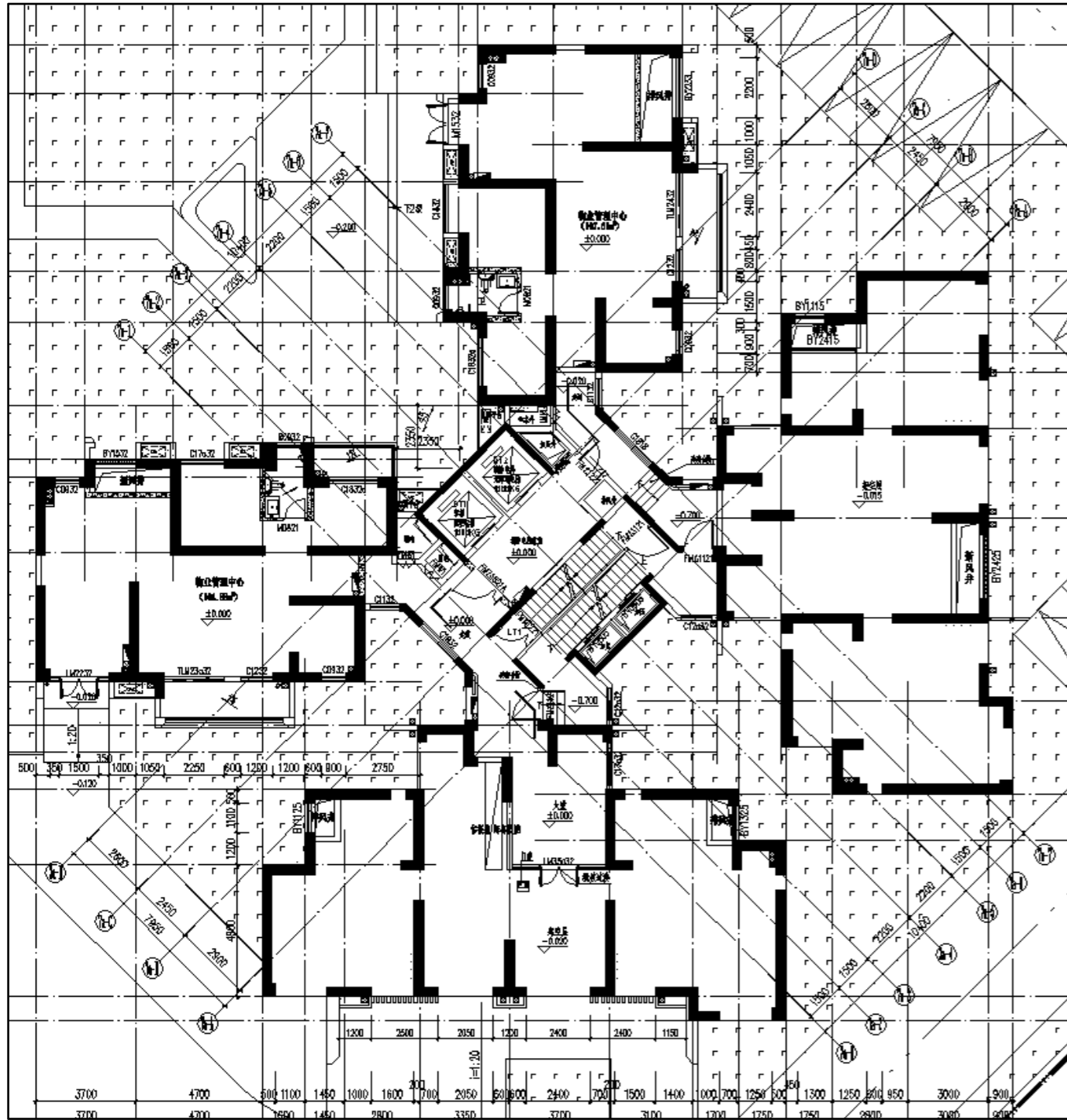


方案修改后

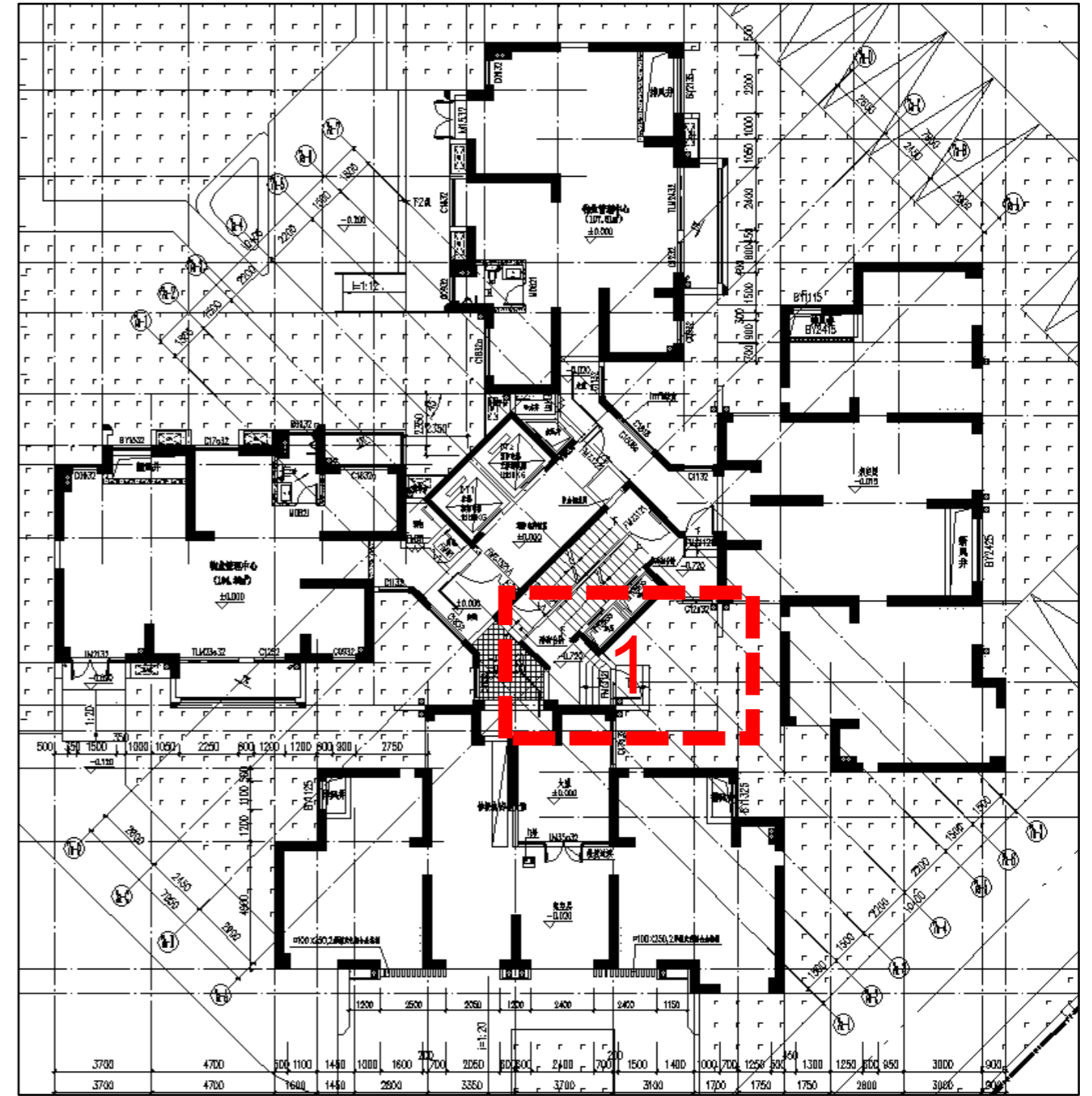


修改说明：
1、根据消防审查意见，增加楼梯间直接对外疏散口。

方案修改前



方案修改后



修改说明：
1、根据消防审查意见，增加楼梯间直接对外疏散口。

方案修改前



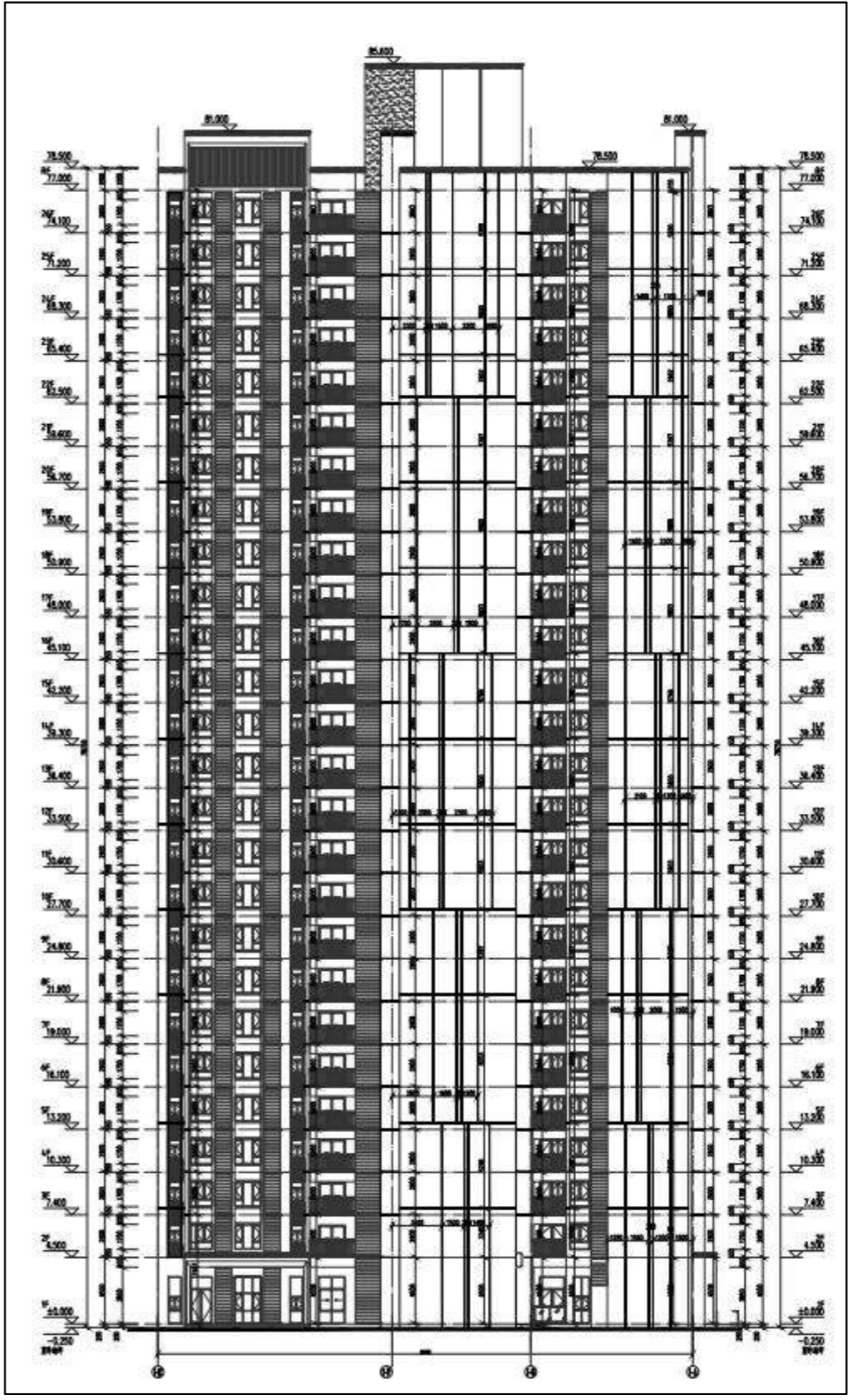
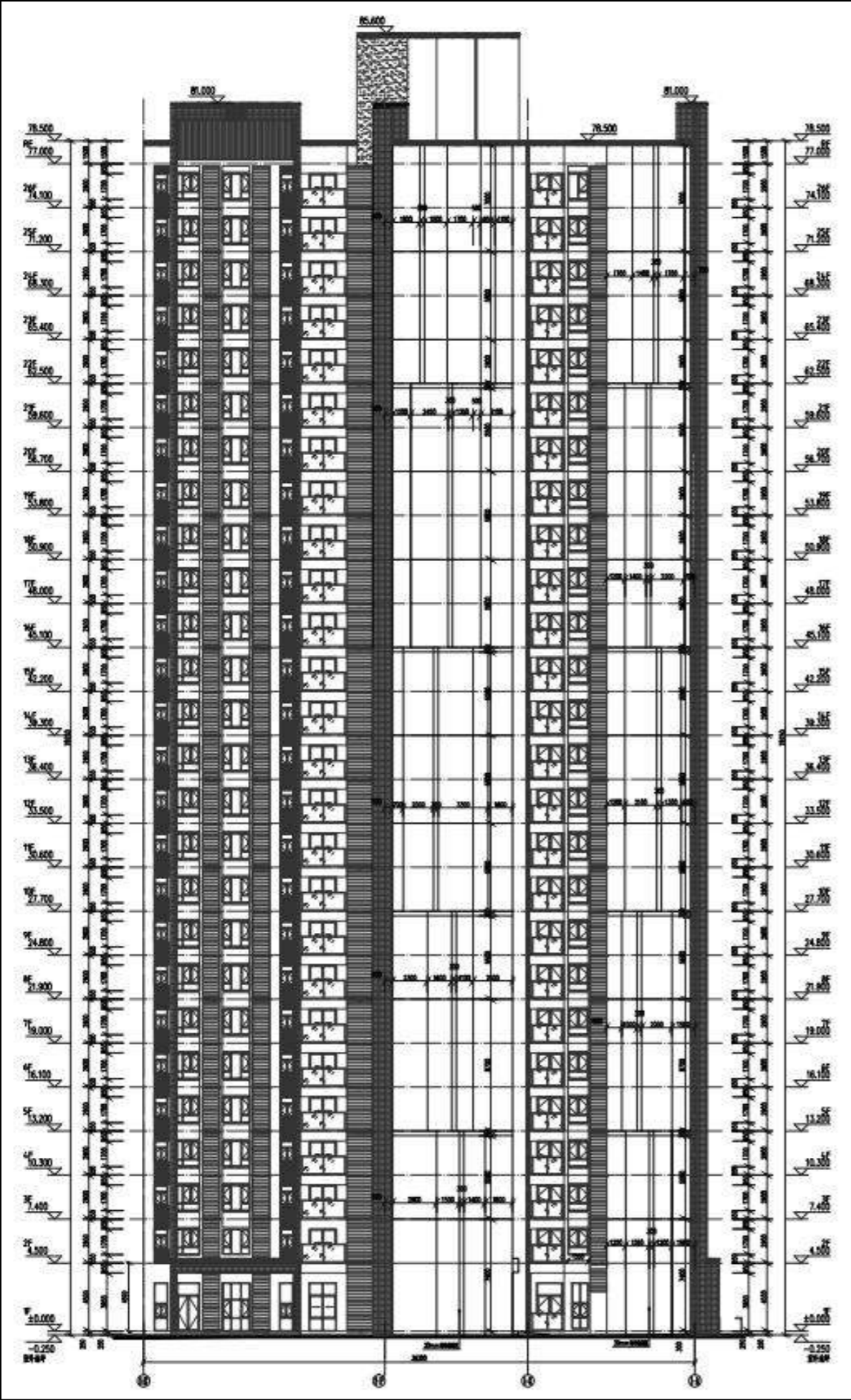
方案修改后



修改说明：
1、生活阳台
玻璃栏杆修改
为锌钢栏杆，
各栋各立面均
同样修改。

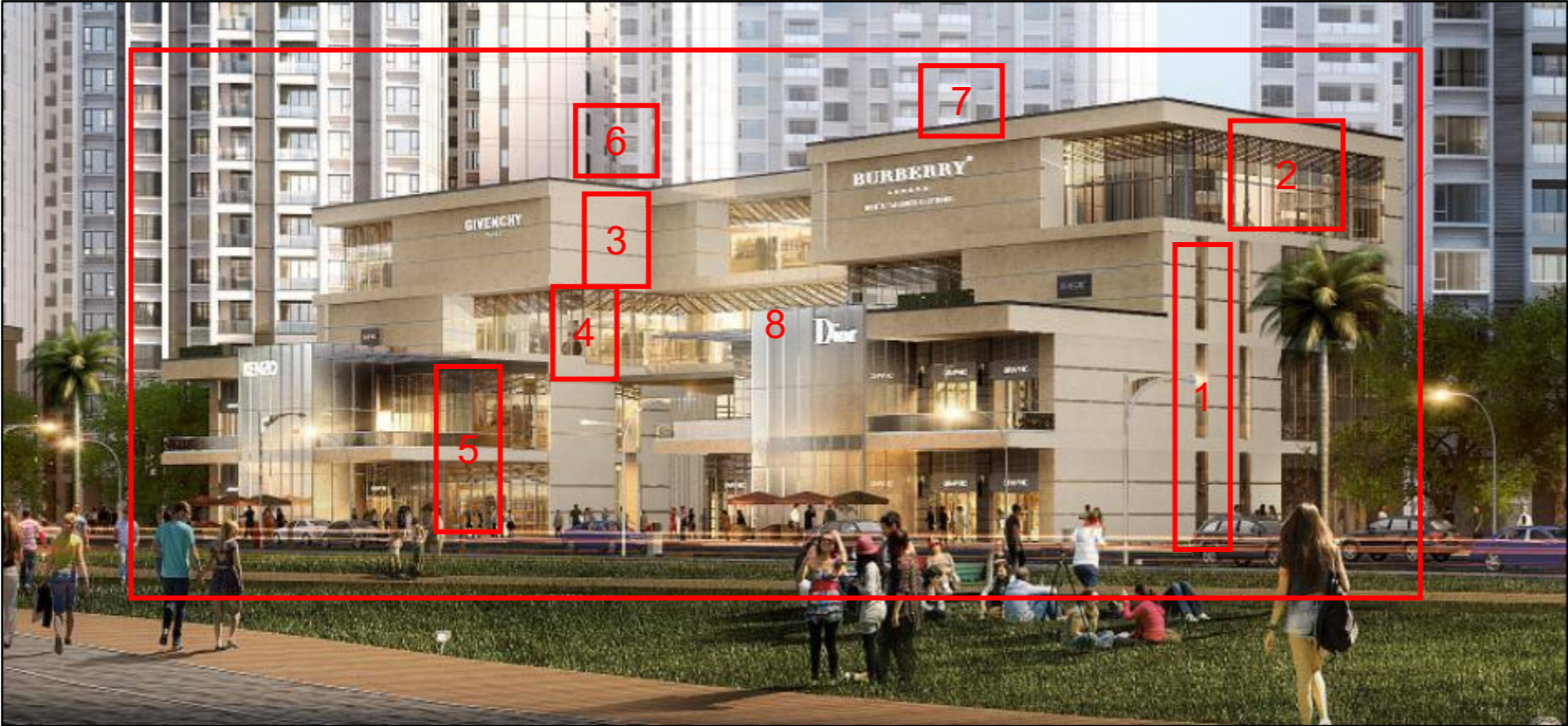
方案修改前

方案修改后



修改说明：
1、生活阳台
玻璃栏杆修改
为锌钢栏杆，
各栋各立面均
同样修改。

方案修改前

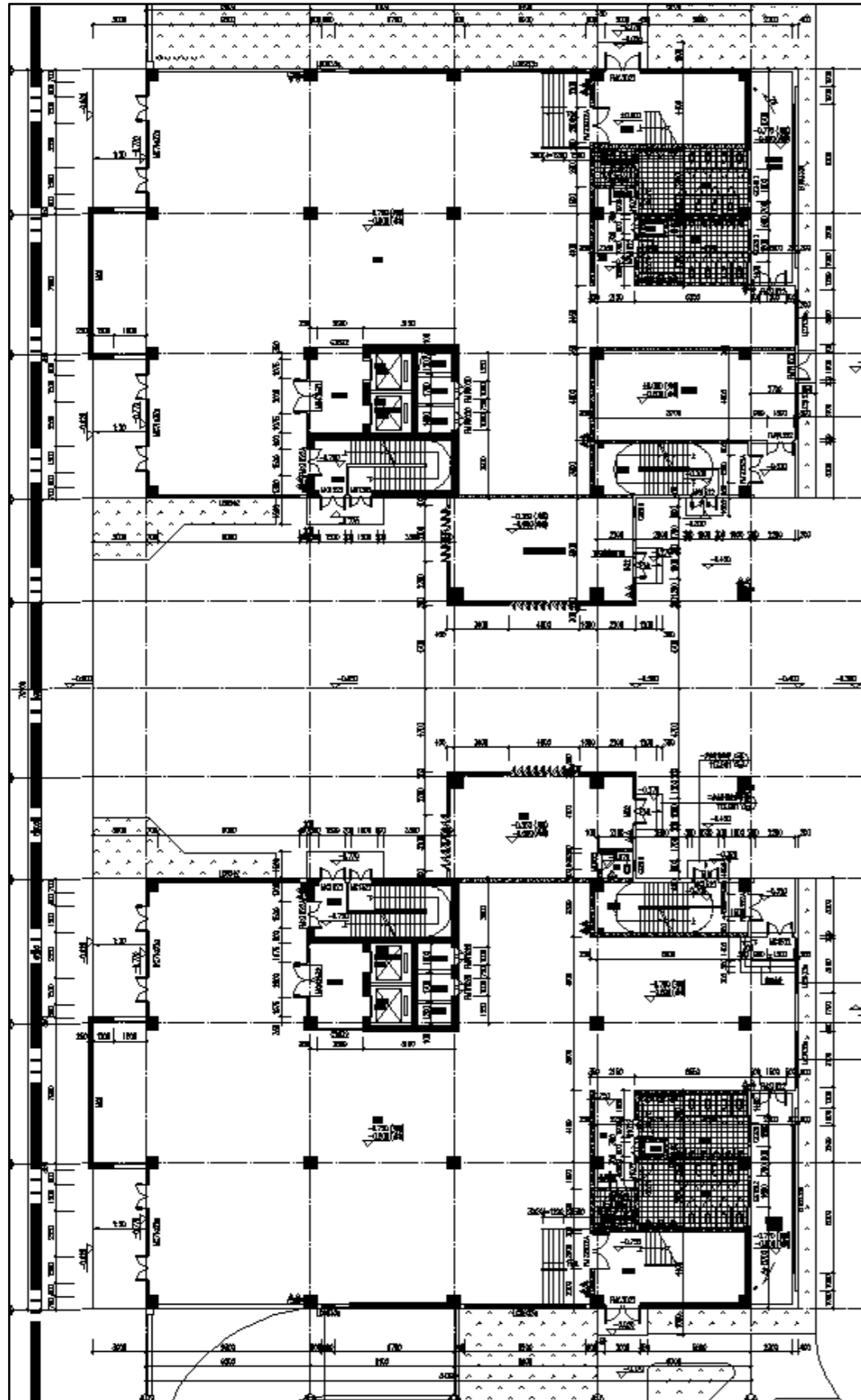


- 修改说明：
- 1、根据结构要求，取消开窗，增加结构柱。
 - 2、根据结构要求，取消开窗，增加结构柱。
 - 3、增加开窗
 - 4、根据结构要求，取消开窗，增加结构柱。
 - 5、根据结构要求，取消开窗，增加结构柱。
 - 6、7、根据实际情况，表达梯屋。
 - 8、商业米黄色真石漆修改为米白色真石漆。

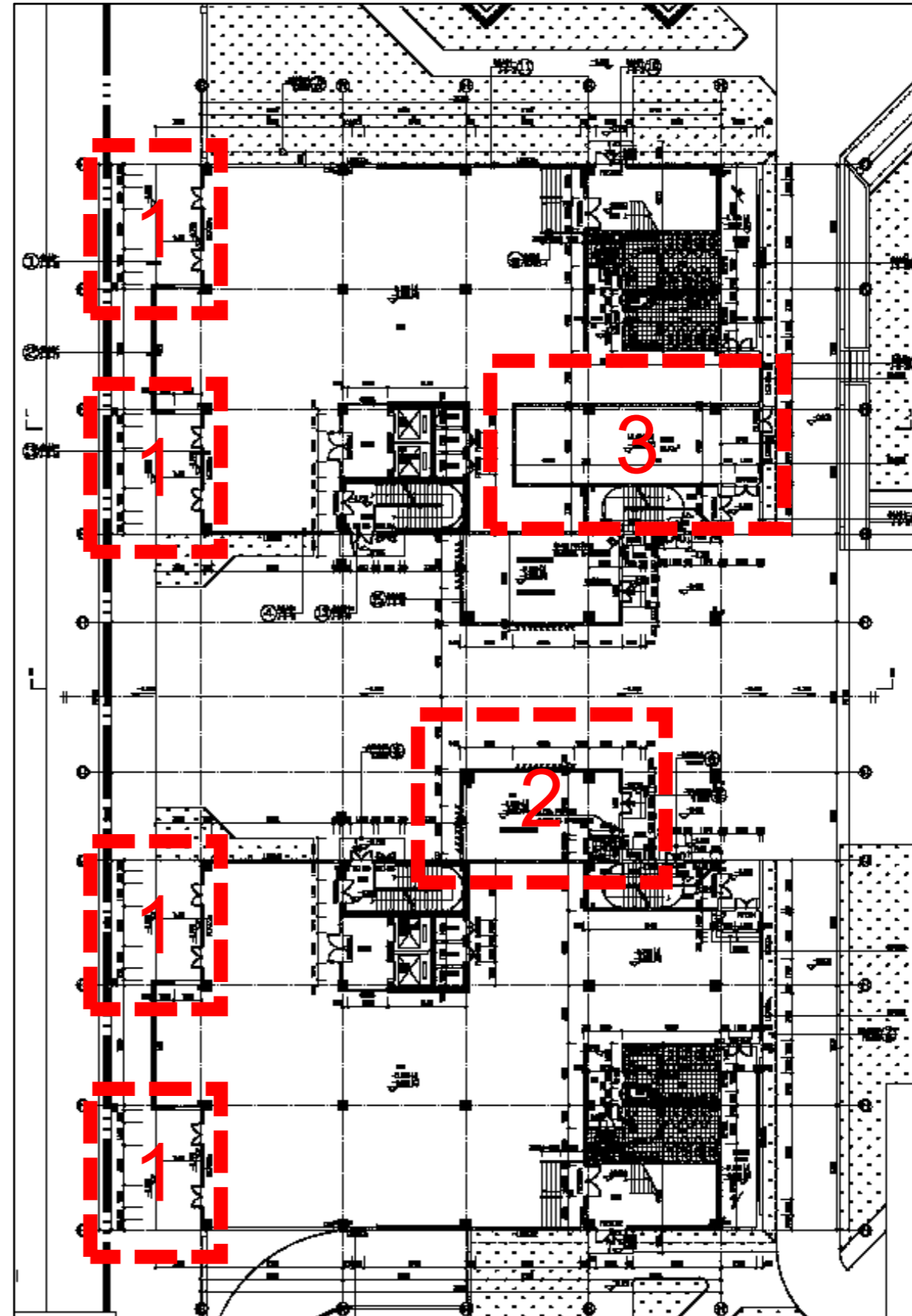
方案修改后



方案修改前

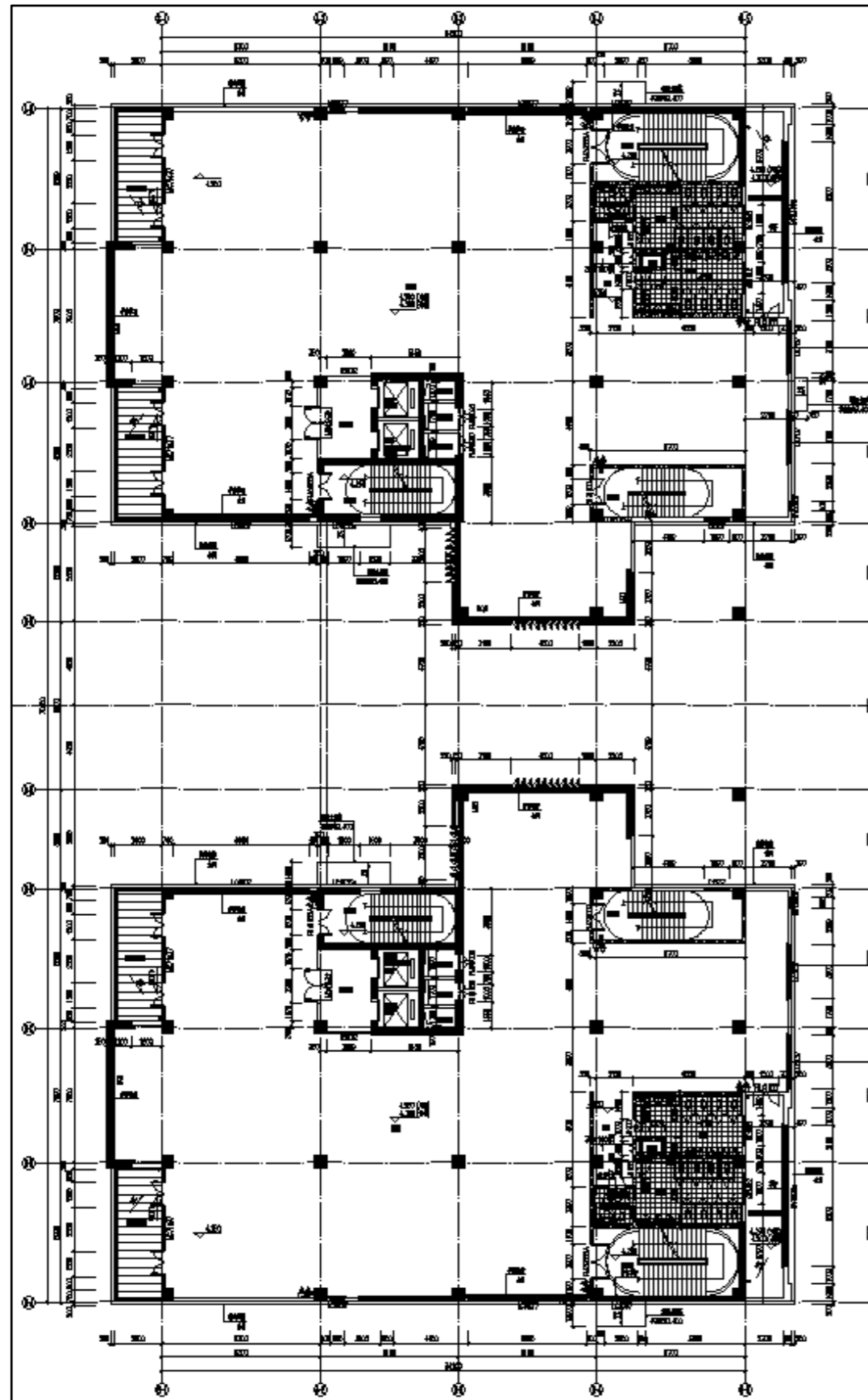


方案修改后

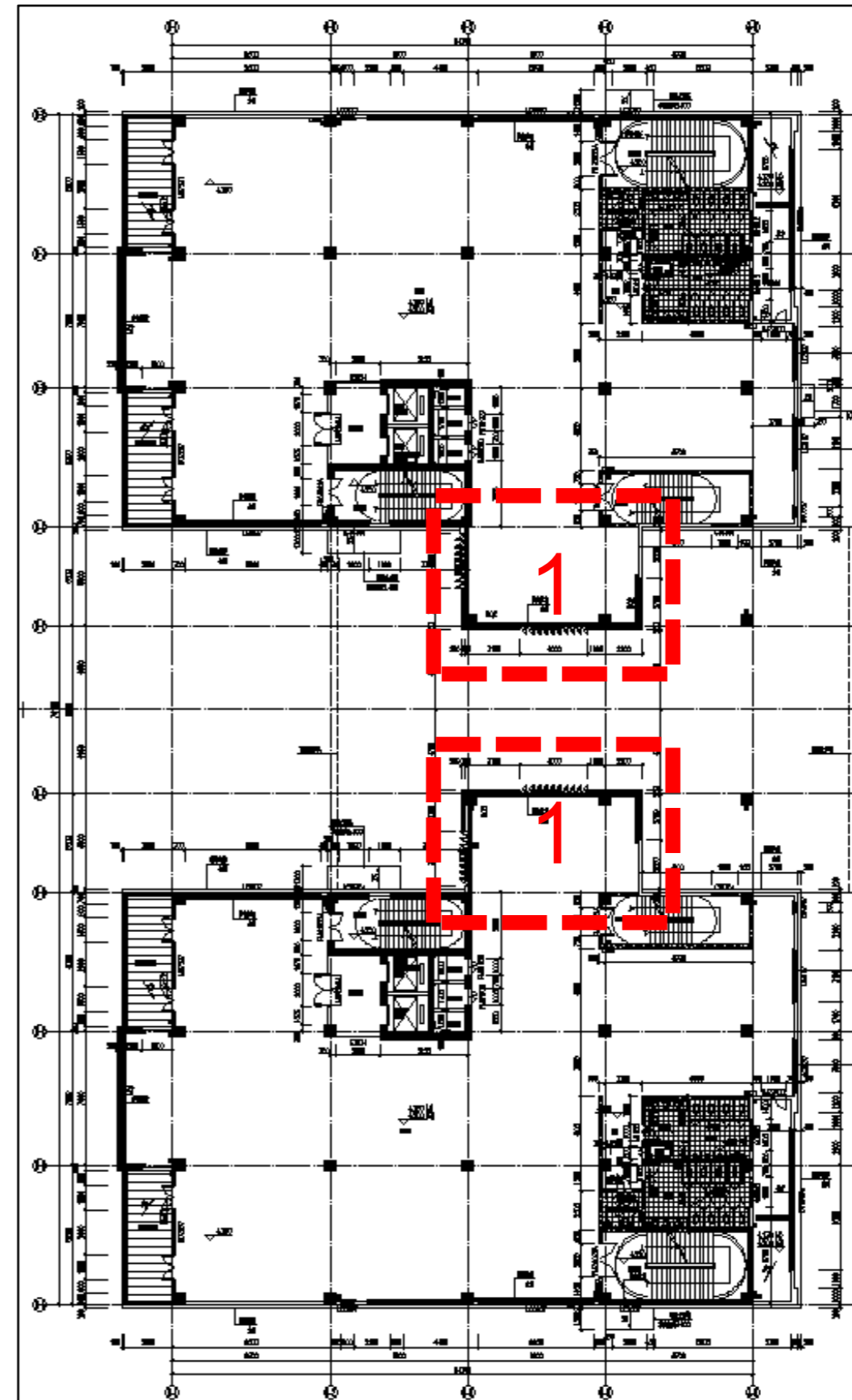


修改说明：
1、该部分二层休息平台投影部分没有维护，不计面积，减少商业面积42.05 m²，现更新面积数据。
2、门卫室功能修改为物业用房功能，面积不变。
3、开闭所增加24.41 m²，商业减少24.41 m²。

方案修改前

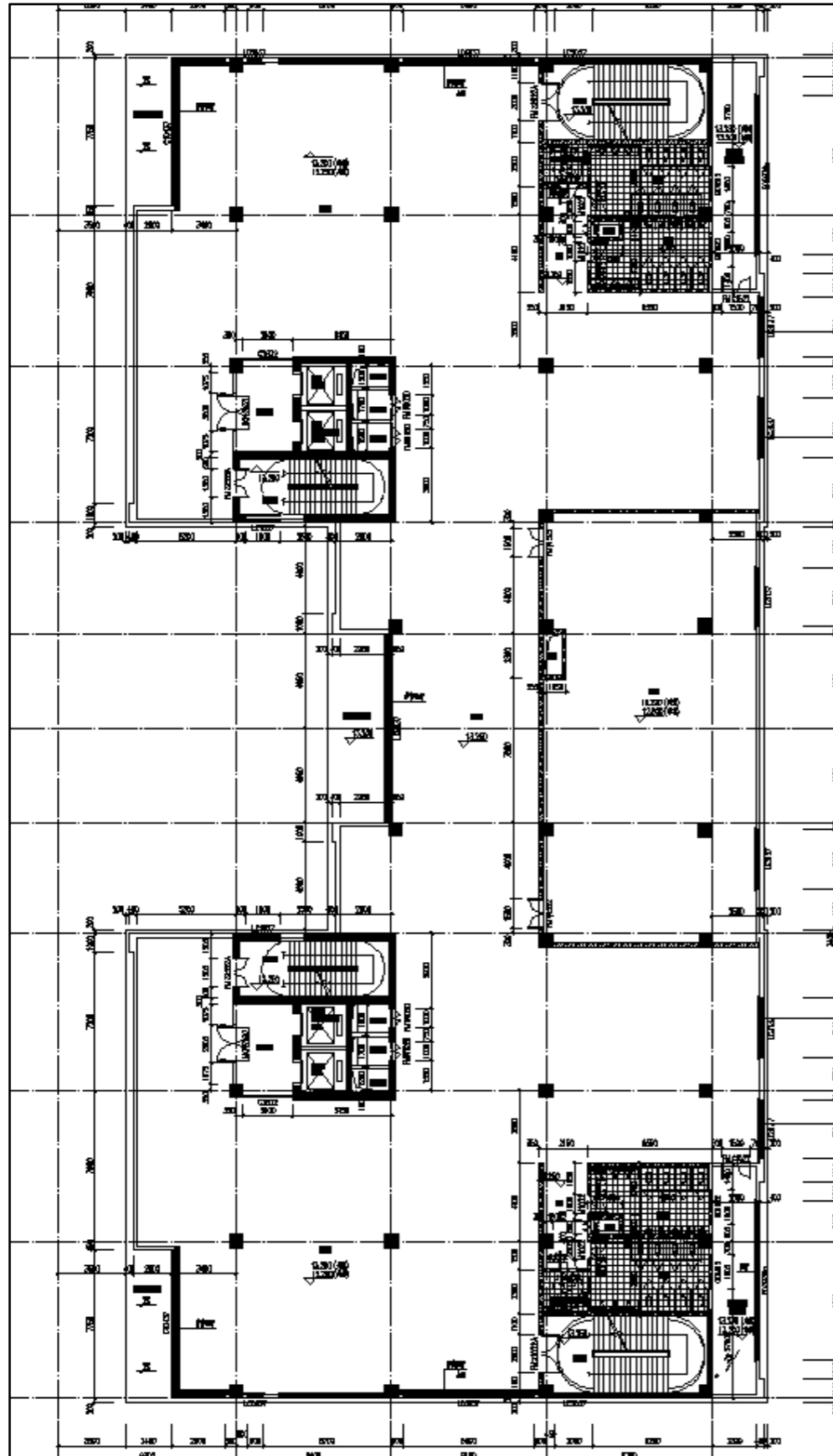


方案修改后

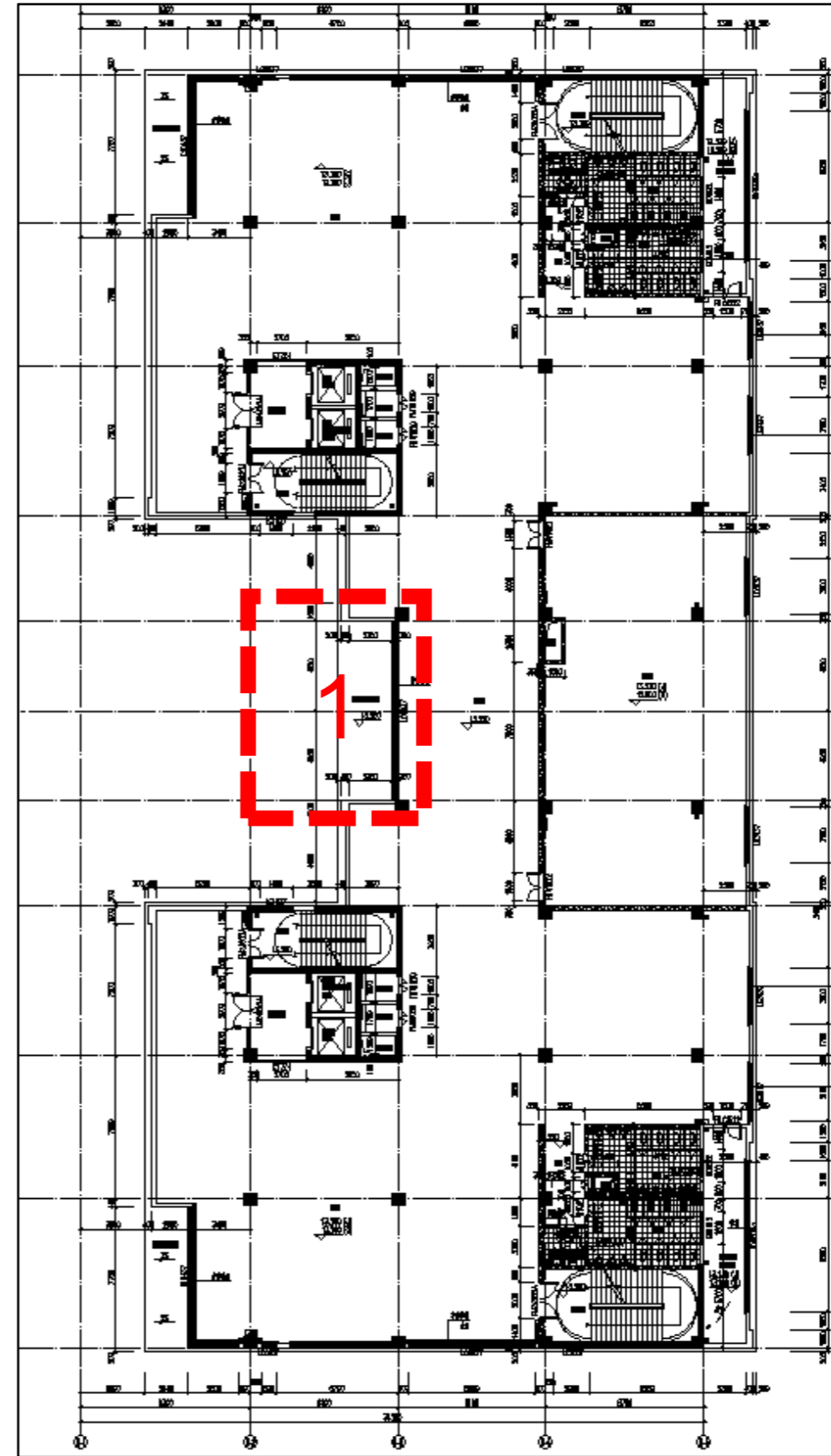


修改说明：
1、该部分突出主墙面的装饰性幕墙，不计算面积，减少商业面积7.29m²，现更新面积数据。

方案修改前



方案修改后



修改说明：
1、该部分为不上人屋面，不计算面积，减少商业面积15.14m²，现更新面积数据。