

高校广场项目一期方案变更说明

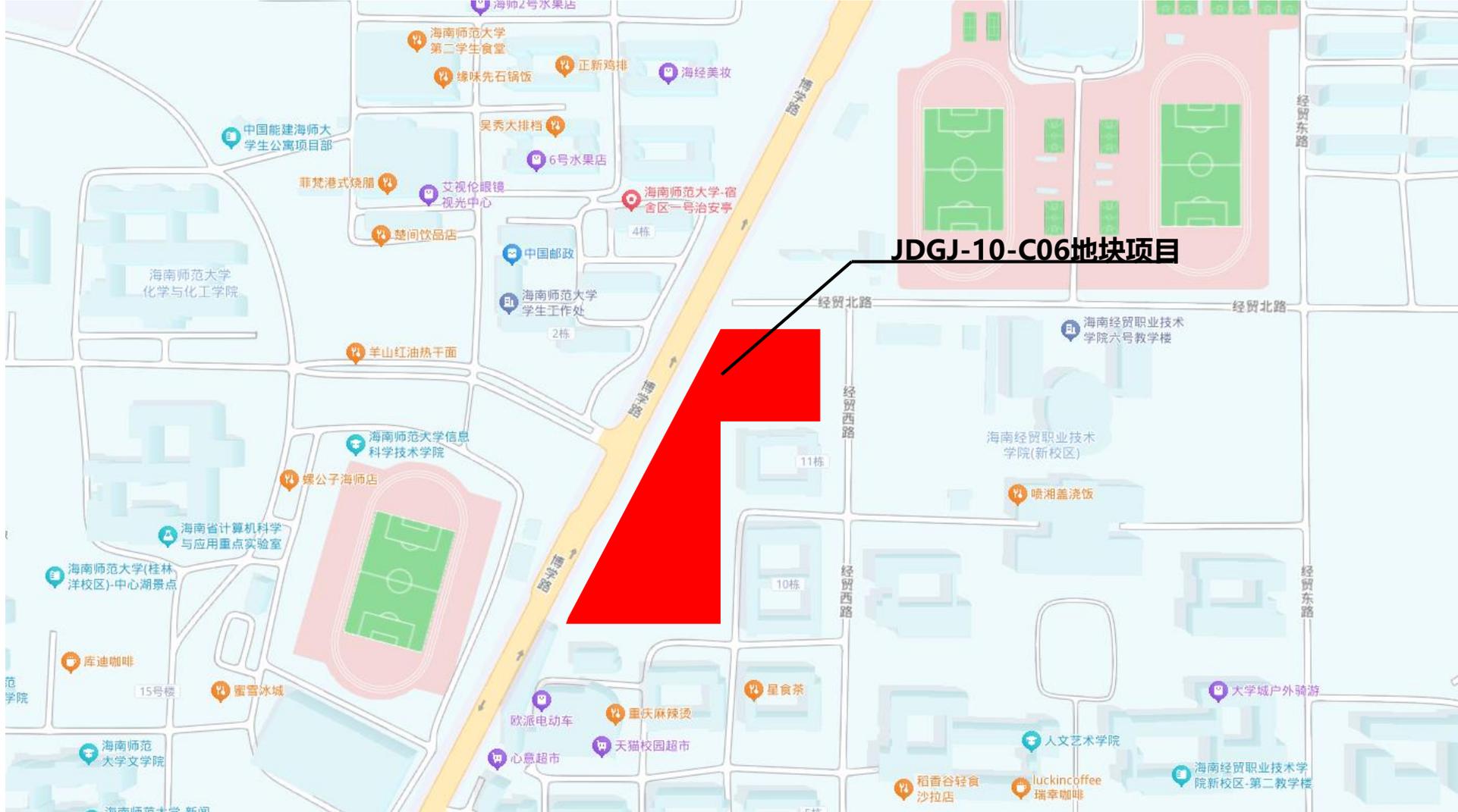
高校广场一期规划设计方案

一、变更原因：为了合理分配本项目的总投资，保证后续二三期的开发及交付质量，在保证一期外立面效果满足风貌及商业业态需求的前提下，适当进行外立面材料做法的优化。

二、变更内容：

- 1.外立面金属管材调整为真石漆；**
- 2.部分玻璃幕墙体系调整为窗墙体系加真石漆；**
- 3.调整三四层悬挑尺寸**
- 4.局部调整内隔墙**

项目区位



变更效果图对比

修改前



- ① 外挂装饰金属管材
- ② 三四层局部悬挑尺寸较大

修改后



修改说明:

- ① 有层次、颜色变化金属漆, 并做150mm宽金属线脚
- ② 三四层局部悬挑尺寸缩小

变更效果图对比

修改前



- ① 外挂装饰金属管材
- ② 玻璃幕墙

修改后



修改说明:

- ① 有层次、颜色变化金属漆，并做150mm宽金属线脚
- ② 窗墙+真石漆
- ③ 优化广告位布置

变更效果图对比



修改前

① 外挂装饰金属管材

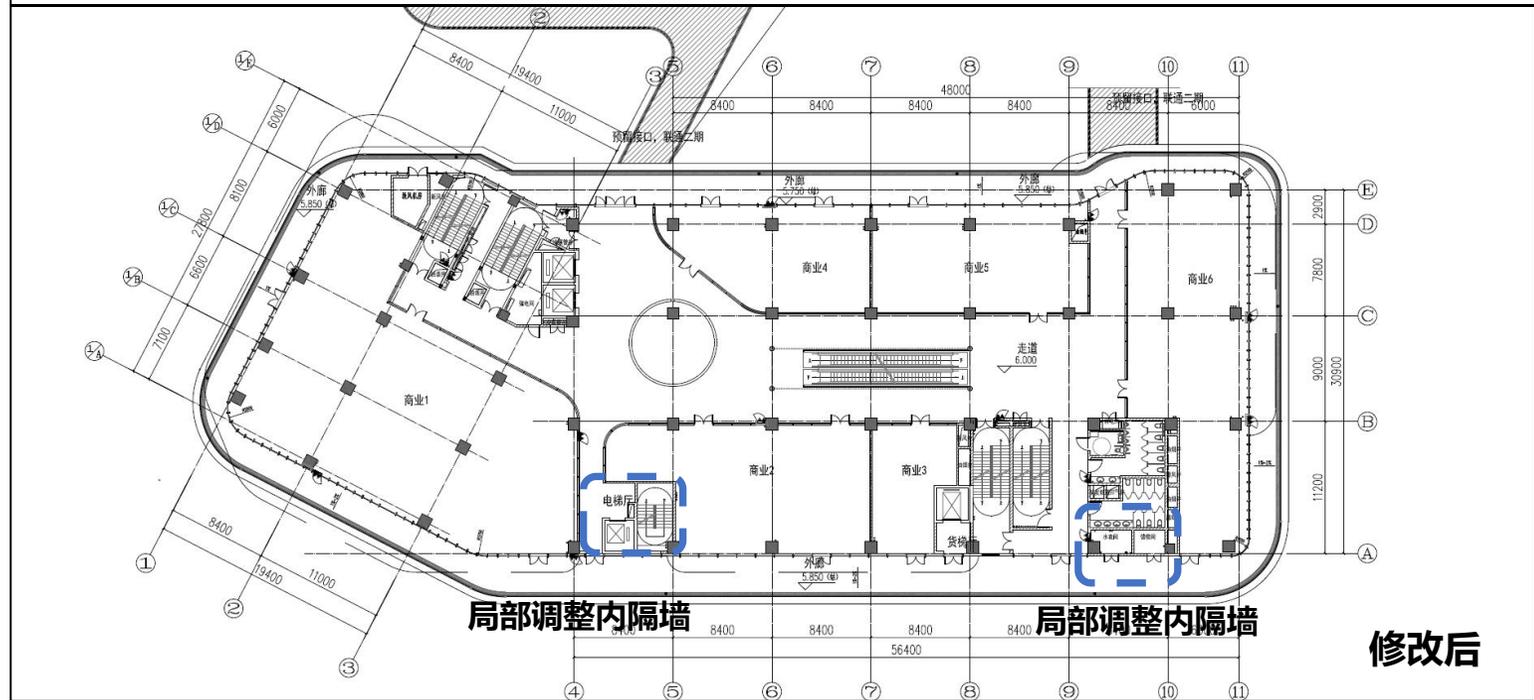
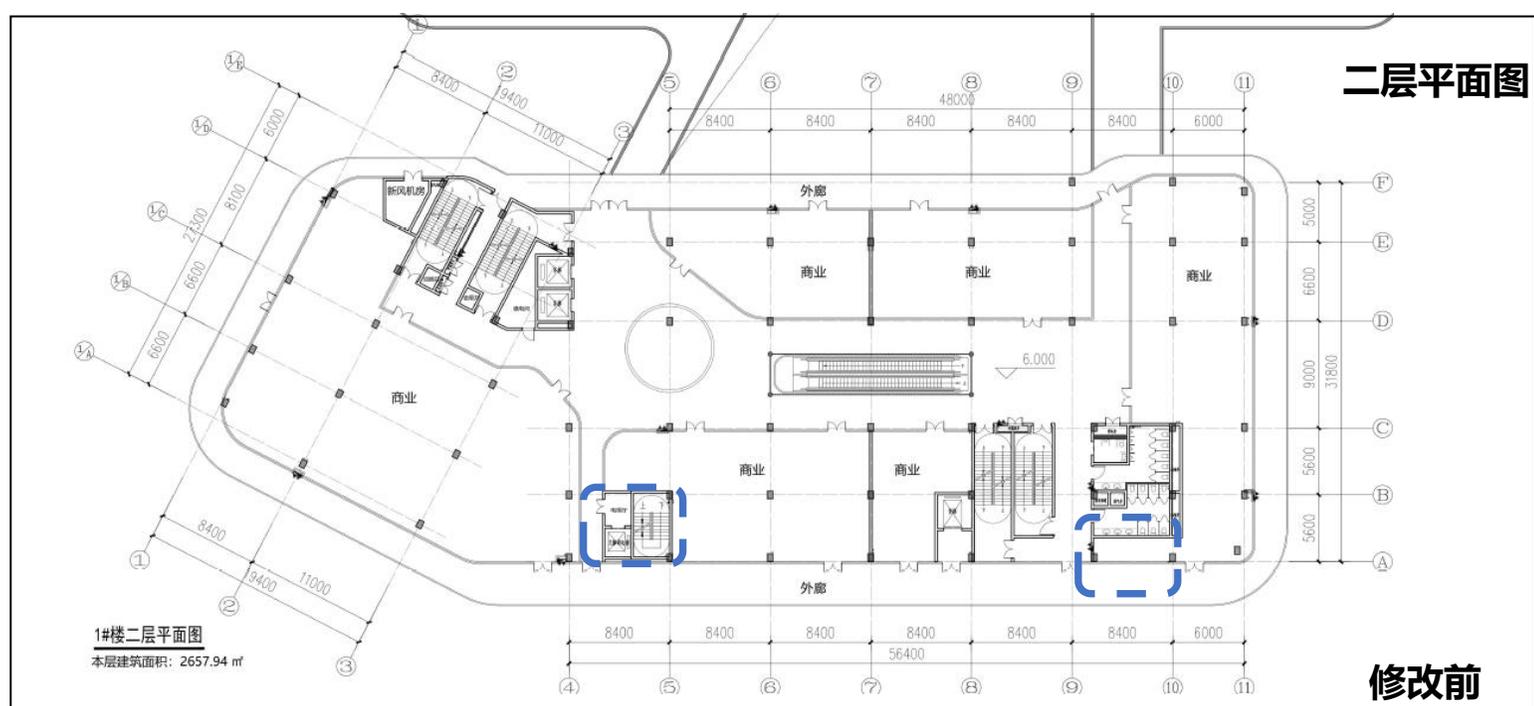


修改后

修改说明:

- ① 有层次、颜色变化金属漆, 并做150mm宽金属线脚
- ② 优化广告位布置

变更平面图对比



变更指标表对比

修改前

技术经济指标表（一期）					
项目	JDGI-10-C06	规划条件	备注		
总用地面积(m ²)	7217.34		地块内整体平衡		
总建筑面积(m ²)	12506.52				
地上建筑面积(m ²)	11584.06				
其中	地上计容商业(m ²)	10998.23		≤55643.26	
	地上不计容面积(m ²)	585.83			
	其中	设备夹层(m ²)		461.25	
	其中	屋顶机房(m ²)		124.58	
地下室面积(m ²)	922.46				
容积率	1.52	≤2.2			
基底面积(m ²)	2818.51	≤10116.96			
建筑密度	39.05%	≤40%			
绿地面积(m ²)	1479.56				
绿地率	20.50%	≥25%			
建筑高度(m)	24	≤45m			
地上机动车位	81	不足车位由二三期补充			

绿地面积统计表（一期）			
项目	折算后	折算前	备注
公共绿地	624.65	624.65	地块内整体平衡
园林路	330.86	330.86	
树荫式停车位	516.79	1033.57	
合计	1472.30	1989.08	
绿地率	20.40%		

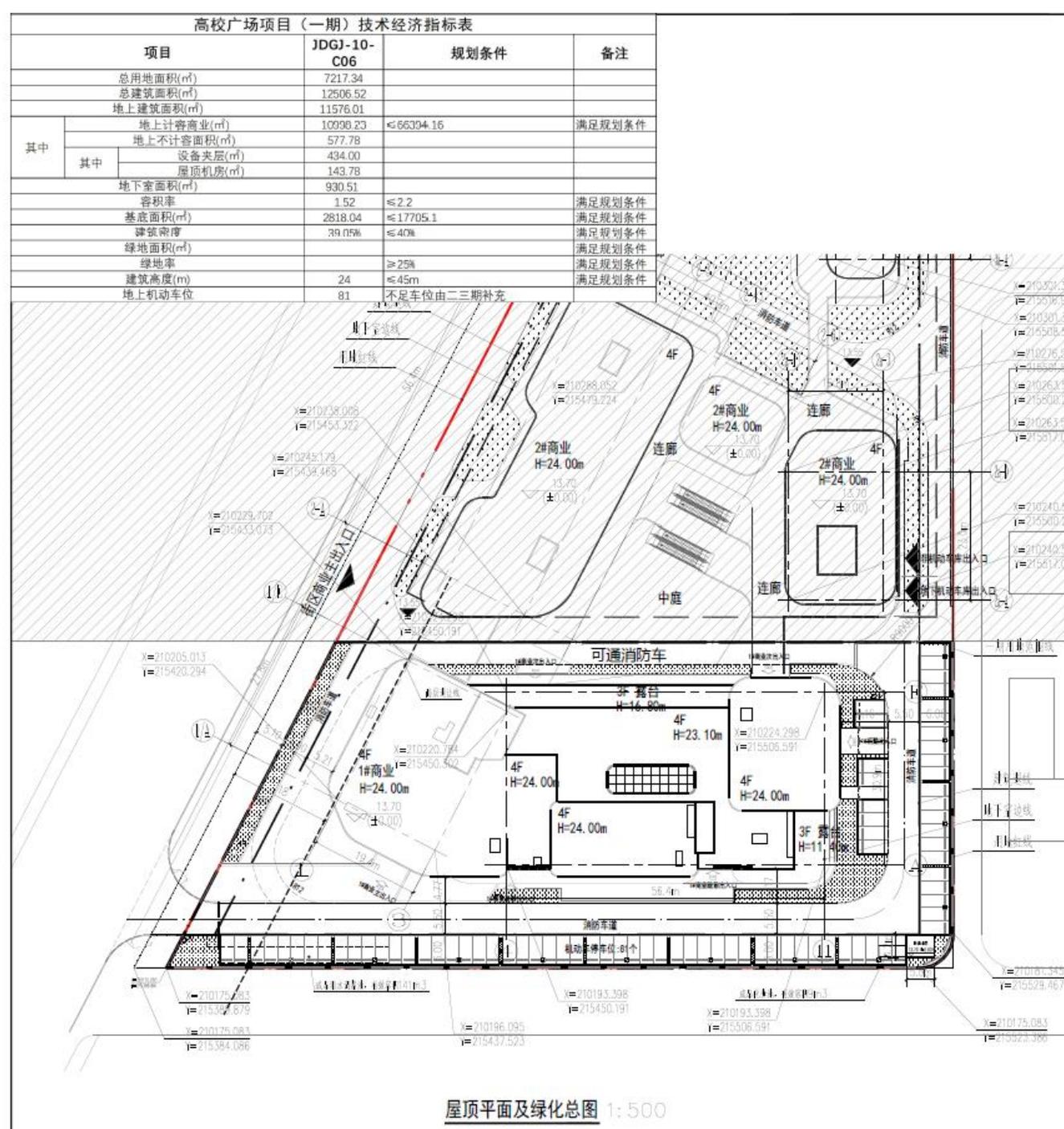
技术经济指标表（一期）					
项目	JDGI-10-C06	规划条件	备注		
总用地面积(m ²)	7217.34		地块内整体平衡		
总建筑面积(m ²)	12506.52				
地上建筑面积(m ²)	11576.01				
其中	地上计容商业(m ²)	10998.23		≤55643.26	
	地上不计容面积(m ²)	577.78			
	其中	设备夹层(m ²)		434.00	
	其中	屋顶机房(m ²)		143.78	
地下室面积(m ²)	930.51				
容积率	1.52	≤2.2			
基底面积(m ²)	2818.04	≤10116.96			
建筑密度	39.05%	≤40%			
绿地面积(m ²)	1472.30				
绿地率	20.40%	≥25%			
建筑高度(m)	24	≤45m			
地上机动车位	81	不足车位由二三期补充			

绿地面积统计表（一期）			
项目	折算后	折算前	备注
公共绿地	624.65	624.65	地块内整体平衡
园林路	330.86	330.86	
树荫式停车位	516.79	1033.57	
合计	1472.30	1989.08	
绿地率	20.40%		

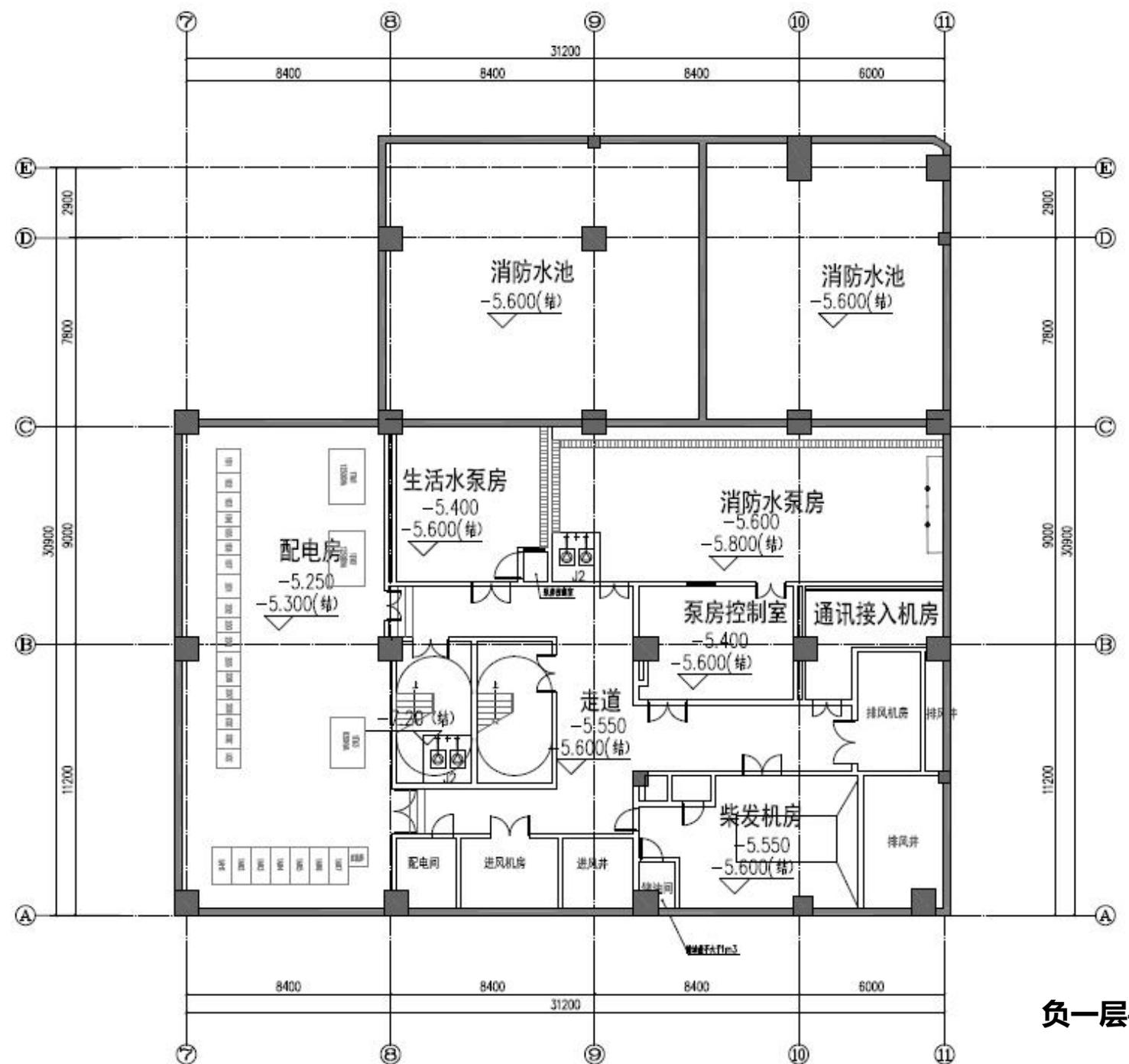
变更效果图



变更后总平面图及指标

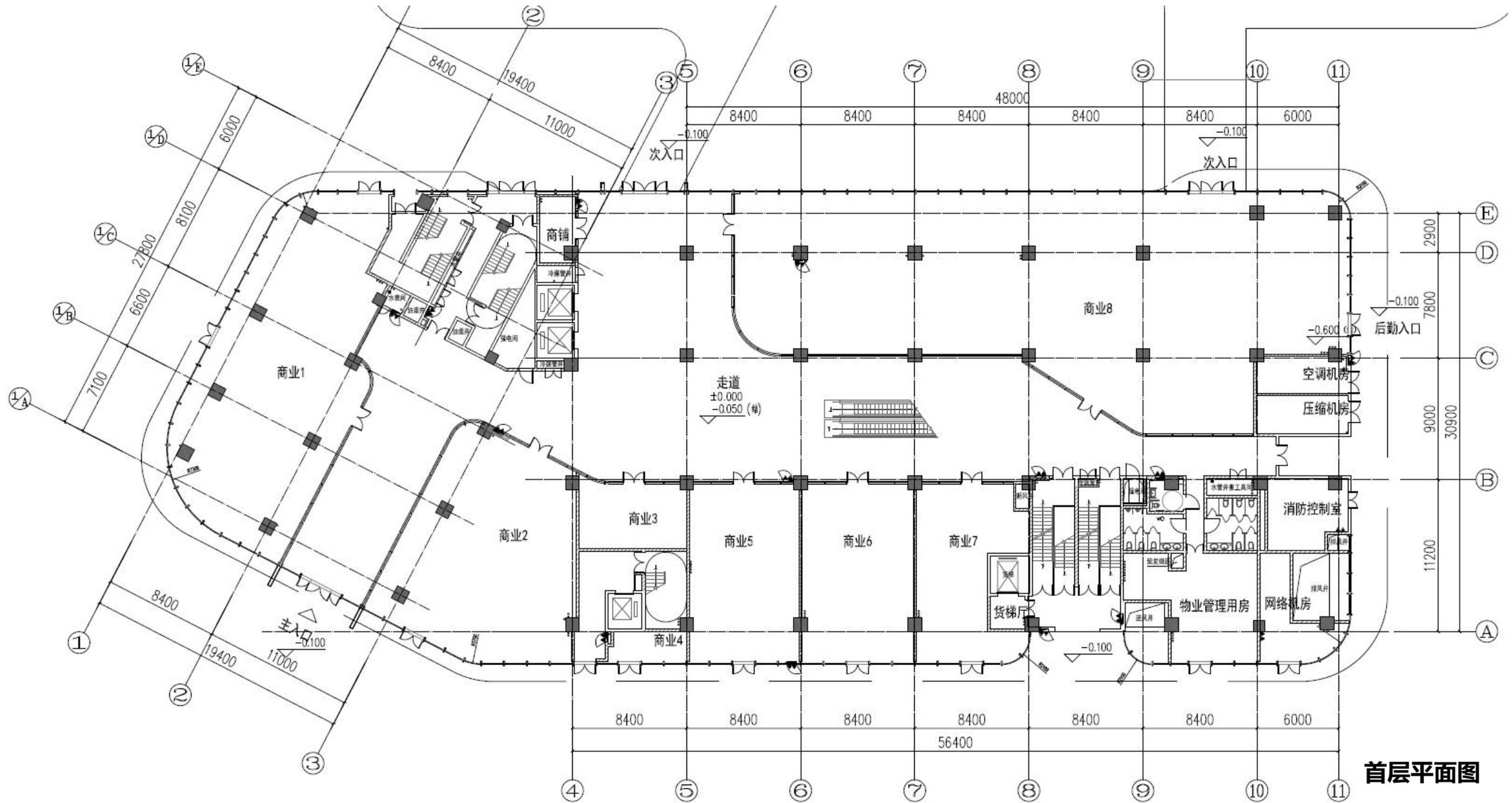


变更后平面图



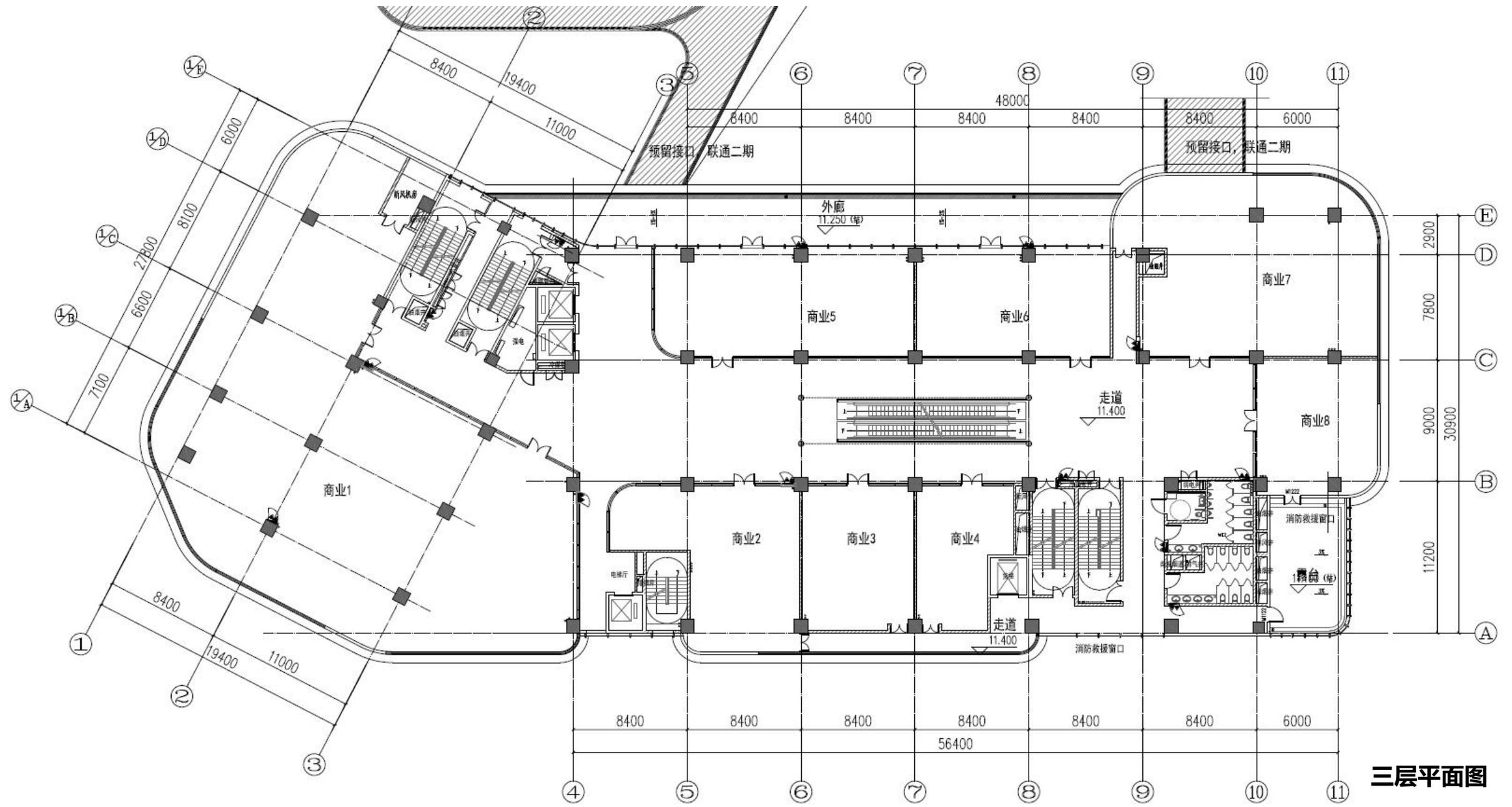
负一层平面图

变更后平面图



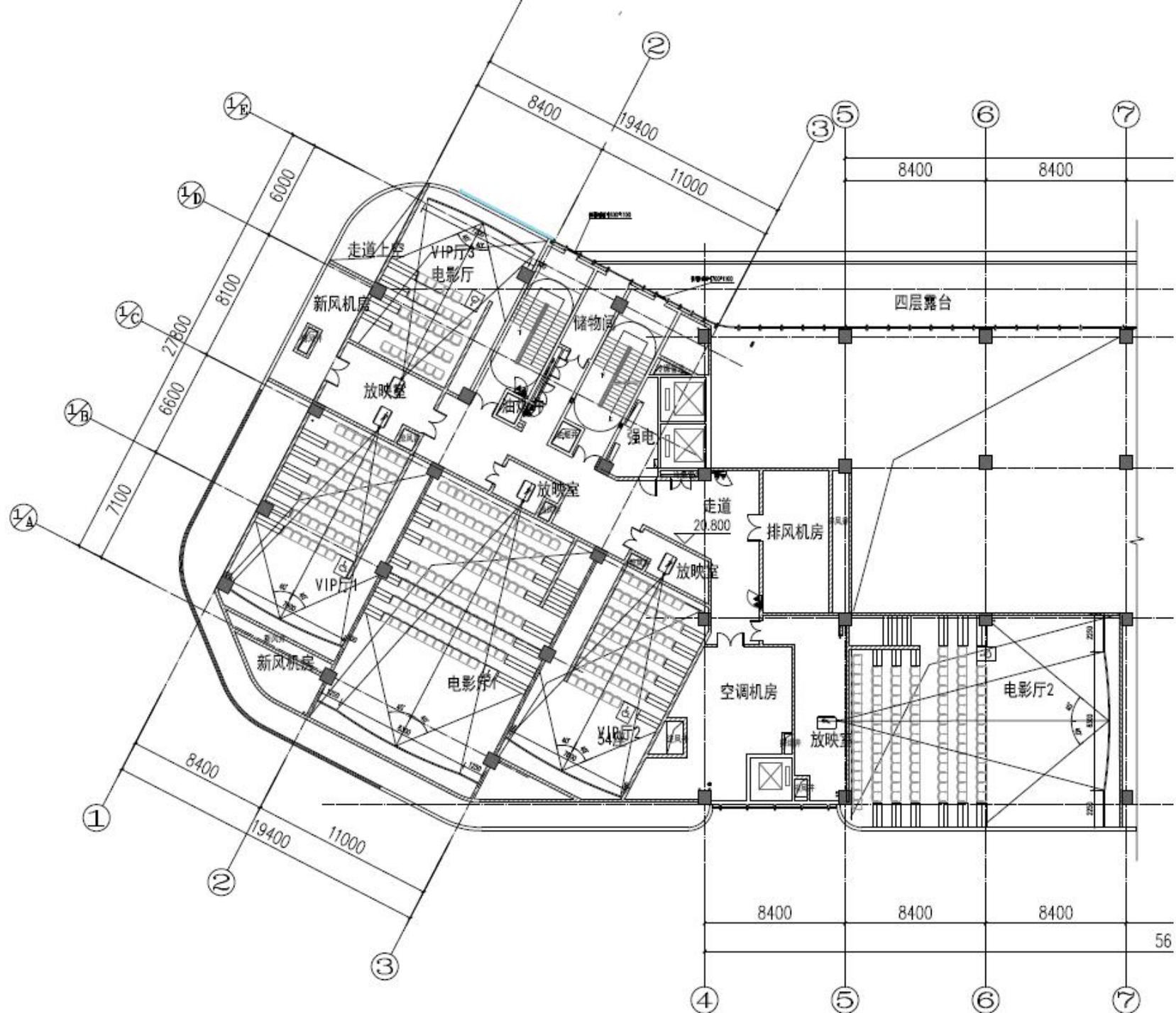
首层平面图

变更后平面图



三层平面图

变更后平面图



四层夹层平面图