
 |  华建集团
上海建筑设计研究院有限公司

南方电网公司新型电力系统研发中心项目

建筑工程设计变更方案（报建阶段）

建设单位：南方电网鼎元（海南）资产运营有限责任公司
设计单位：上海建筑设计研究院有限公司
2025年01月

目录Contents

01 变更说明

02 方案变更—指标篇、消防篇

03 方案展示

01 变更说明

规划变更内容

- 一、本项目于2022年3月7日取得建设工程规划许可证。**
- 二、项目于2024年12月19日获得地块控规技术修正的批复，按新的控规指标重新调整项目经济指标，建筑方案不做修改。**
- 三、消防救援场地综合各方面情况及专家意见后进行调整。**

02 方案变更—指标篇

海口江东新区管理局

海江东局函〔2024〕1149号

海口江东新区管理局 关于《海口江东新区起步区控制性详细规划》 JDQB-D01-02、JDQB-D02-05地块 控规技术修正的批复

相关单位：

南方电网鼎元（海南）资产运营有限责任公司《关于申请南方电网公司新型电力系统研发中心项目 JDQB-D01-02、JDQB-D02-05 地块规划指标调整的函》收悉。为尊重用地权属人利益，保障产业项目实施落地，我局已按程序对 JDQB-D01-02、JDQB-D02-05 地块规划条件进行控规修正。该项目控规地块技术修正工作现已按程序完成修改方案编制、公示征询意见，并于 2024 年 11 月 28 日经我局第四次规划审核领导小组研究审议通过，现批复如下：

一、本次规划修正在确保原控规的 JDQB-D01-02、JDQB-D02-05 两个地块建设总量不变前提下进行容积率等指标平衡。其中，JDQB-D01-02 地块将原控规容积率 ≤ 2.0 调整为容积率 ≤ 1.558 ，其他指标维持原控规不变；JDQB-D02-05 地块将原控规容积率 ≤ 2.5 调整为容积率 ≤ 3.111 ，其他指标维持原控规

不变。

具体修正指标如下：

类型	地块编号	用地代码	用地性质名称	各功能用地面积占比	用地面积(平方米)	容积率(\leq)	建筑面积(平方米)	建筑密度(\leq)	建筑限高(\leq 米)	绿地率(\geq)
修改前	JDQB-D01-02	B2/B1	商务/商业混合用地	主导功能建筑占比 $\geq 80\%$	11143	2	22286	40	30	15
	JDQB-D02-05	B2/B1	商务/商业混合用地	主导功能建筑占比 $\geq 80\%$	8043	2.5	20108	40	40	15
修改后	JDQB-D01-02	B2/B1	商务/商业混合用地	主导功能建筑占比 $\geq 80\%$	11143	1.558	17357	40	30	15
	JDQB-D02-05	B2/B1	商务/商业混合用地	主导功能建筑占比 $\geq 80\%$	8043	3.111	25022	40	40	15

二、项目建设应严格执行批复的修正后地块控规成果，不得随意变更，如确需修改规划，需严格按照法定程序办理。

- 附件：1. 修正后 JDQB-D01-02、JDQB-D02-05 地块图则
2. 《海口江东新区起步区控制性详细规划》
JDQB-D01-02、JDQB-D02-05 地块技术修正报告



(此件依申请公开)

用地条件分析图 (调整前)



地块位置示意图

0 5 10 25 50m
1:2500

图例

JDQB-D01	地块编号	建筑后退红线	绿线控制范围
—	规划用地红线	原始地形	幼儿园、卫生站
5.40	地坪标高	道路控制点	球场、健身设施
1.0%	坡度	地块定位坐标	市场超市、便民店
—	禁止机动车开口路段	道路中心线	社区、老年照料中心
▲	允许开口方向	侧石线	文化活动站、社区医院

道路断面

城市设计空间引导

1、JDQB-D01-01、02、JDQB-D02-01、03、05地块内地下停车位的20%作为社会停车。
 2、JDQB-D02-04地块内健身居民设施，建设规模150-750m²。
 3、JDQB-D01-01地块规划控制指标依据海口市人民政府办公室公文呈批表（公文卡号：20205711107）确定。
 4、出入口：仅允许在东二路、东八路和东九路设置出入口。不允许在沿街界面设置地下车库出入口坡道。坡道设置在建筑架空层或建筑投影范围内，且不得阻碍建筑首层界面与人行道的联系。配建停车场以地下为主，地面沿街空间不允许作为停车场用地，只能临时停车泊位或短时停放非机动车。
 5、建筑后退红线及消防控制线：以3米作为基础消防控制线及建筑退线的要求。针对沿消防扑救场地的建筑退线距离，以消防扑救场地的要求为准。建筑退让JDQB-D02-02地块用地红线距离为2米。
 6、贴线率：贴线率为刚性管控要求。沿一横路两侧建筑贴线率不低于60%，沿二横路两侧建筑贴线率不低于50%，沿东七路东侧、东九路西侧、东十路西侧建筑贴线率不低于50%，沿东八路西侧建筑贴线率不低于70%，中央绿廊一侧（JDQB-D02-04、06、08地块）建筑贴线率不低于70%。建筑退让建筑后退红线、基础消防控制线和消防扑救场地时，均可计入贴线率计算。
 7、公共空间：JDQB-D02-04、06、08地块为公共开放空间，必须保证其开放性，且沿街界面底层的建筑应以商业、文化、服务等功能为主。JDQB-D02-02地块为地块内的步行绿道，地块整体开发时，建筑可一体化设计，但绿道空间要保证通透和开放。绿道上的建筑架空层底部不应低于10米。仅允许沿东七路一侧设置带状公共空间，建筑后退红线可依据公共空间形态适当调整，同时必须保证公共空间安全、舒适、开放，并结合设置商业、休闲、休憩等服务功能。
 8、消防通道及扑救场地：
 (1)消防通道：将市政道路一横路、二横路、三横路、东七路、东八路、东九路、东十路作为地块消防通道。消防通道不得设置道路分隔带和停车位。
 (2)扑救场地：JDQB-D02-01、03地块可合并整体开发，在满足国家规范的前提下，允许根据建筑设计方案自行安排消防扑救场地位置。
 JDQB-D01-01、02地块南侧后退用地红线10米设置消防扑救场地。JDQB-D02-05地块利用东九路作为消防扑救场地，消防扑救场地与人行道不得有高差。消防扑救场地服务侧需布置的行道树、灯杆、指示牌等道路附属设施和城市家具，应满足消防净空高度控制要求，且不得影响消防车的停靠、作业。

设计条件通则

1、用地性质、用地面积、容积率、建筑面积、建筑密度、建筑限高、绿地率、公共服务配套设施属强制性指标（内容），其余为指导性指标（内容）。
 2、表中各类绿地可在满足规范和建设标准的前提下根据实际需求配置一定规模的公共设施（如公厕、配电房、垃圾收集点、小型休闲商业节点等）。
 3、各地块的机动车位配置标准，原则上需满足《海口市城市规划管理技术规定》，特殊地块可结合实际情况研究决定，但已批和其他特殊规定的除外。
 4、各地块绿化费按照《海南省城镇园林绿化条例》、《海口市城市绿化条例》来执行。
 5、本图坐标系为海南海口坐标系，高程为国家85高程；图中比例尺寸单位为米。
 6、本图未涉及的其他规划要求由规划部门根据相关规定确定并执行。
 7、本地块图则与规划文本及其他规划图件同时使用，共同作为规划控制管理依据。

备注

1、用地性质、用地面积、容积率、建筑面积、建筑密度、建筑限高、绿地率、公共服务配套设施属强制性指标（内容），其余为指导性指标（内容）。
 2、表中各类绿地可在满足规范和建设标准的前提下根据实际需求配置一定规模的公共设施（如公厕、配电房、垃圾收集点、小型休闲商业节点等）。
 3、各地块的机动车位配置标准，原则上需满足《海口市城市规划管理技术规定》，特殊地块可结合实际情况研究决定，但已批和其他特殊规定的除外。
 4、各地块绿化费按照《海南省城镇园林绿化条例》、《海口市城市绿化条例》来执行。
 5、本图坐标系为海南海口坐标系，高程为国家85高程；图中比例尺寸单位为米。
 6、本图未涉及的其他规划要求由规划部门根据相关规定确定并执行。
 7、本地块图则与规划文本及其他规划图件同时使用，共同作为规划控制管理依据。

项目名称 海口市江东新区起步区控制性详细规划

图名 分图图则 地块编号 JDQB-D01-01~JDQB-D02-08 图号 QB4-01

编制单位 中规院（北京）规划设计公司 日期 2019.08

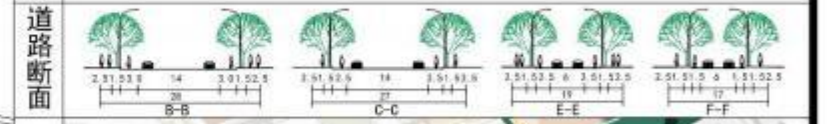
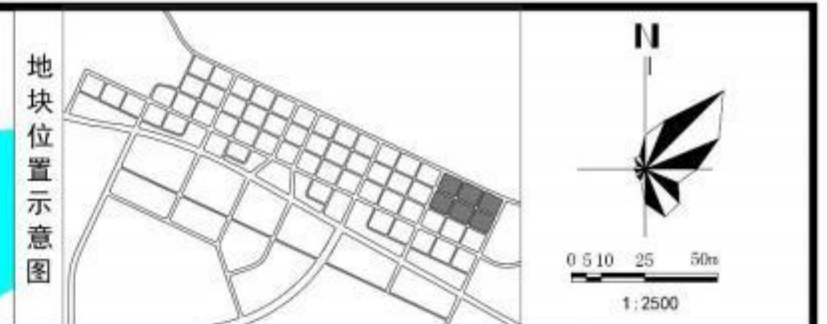
地块编码	用地代码	用地性质名称	各功能建筑面积比例	用地面积 (m²)	容积率 (≤)	建筑面积 (m²)	建筑密度 (≤%)	建筑限高 (米)	绿地率 (≥%)	公共服务配套设施	备注
JDQB-D01-01	B2/B1	商务/商业混合用地	主导功能建筑面积占比≥80%	11121	2.0	22242	40	30	15	—	—
JDQB-D01-02	B2/B1	商务/商业混合用地	主导功能建筑面积占比≥80%	11143	2.0	22286	40	30	15	—	—
JDQB-D01-03	A4	体育用地	—	6688	—	—	—	—	65	—	—
JDQB-D02-01	R2/B1	居住/商业混合用地	主导功能建筑面积占比≥80%	3625	2.5	9063	50	40	15	—	—
JDQB-D02-02	G1/S1	绿地/道路混合用地	—	705	—	—	—	—	—	—	—
JDQB-D02-03	R2/B1	居住/商业混合用地	主导功能建筑面积占比≥80%	3483	2.5	8708	50	40	15	—	—
JDQB-D02-04	G1	公园绿地	—	3384	—	—	—	—	65	居民健身设施	—
JDQB-D02-05	B2/B1	商务/商业混合用地	主导功能建筑面积占比≥80%	8043	2.5	20108	40	40	15	—	—
JDQB-D02-06	G1	公园绿地	—	4111	—	—	—	—	65	—	—
JDQB-D02-07	A4	体育用地	—	9060	1.0	9060	55	30	40	—	—
JDQB-D02-08	G1	公园绿地	—	2440	—	—	—	—	65	—	—

1、地块编号：JDQB-D01-02 用地性质：商务/商业混合用地 用地面积：11143m² 容积率：≤2.0 建筑限高：30M 建筑密度：≤40% 绿地率：≥15%

2、地块编号：JDQB-D02-05 用地性质：商务/商业混合用地 用地面积：8043m² 容积率：≤2.5 建筑限高：40M 建筑密度：≤40% 绿地率：≥15%

地块控制指标一览表

用地条件分析图 (调整后)



1. JDQB-D01-01, 02, JDQB-D02-01, 03, 05地块内地下车位的20%作为社会停车。
2. JDQB-D02-04地块内健身居民设施, 建设规模150-750m²。
3. JDQB-D01-01地块规划控制指标依据海口市人民政府办公室公文量批表《公文卡号: 20205711107》确定。
4. 出入口: 仅允许在二横路、东八路和东九路设置出入口, 不允许在沿街界面设置地下车库出入口坡道, 坡道应设置在建筑地面架空层或建筑投影范围内, 且不得阻碍建筑首层界面与人行道的联系。配建停车场以地下为主。地面沿街空间不允许作为停车场用地, 只能临时停车泊位或短时停放非机动车。
5. 贴线率: 贴线率为刚性管控要求, 沿一横路两侧建筑贴线率不低于60%, 沿二横路两侧建筑贴线率不低于50%, 沿东七路东侧、东九路两侧、东十路西侧建筑贴线率不低于50%, 沿东八路两侧建筑贴线率不低于70%, 沿中央绿廊一侧 (JDQB-D02-04、06、08地块) 建筑贴线率不低于70%。建筑沿街建筑后退红线、基础消防控制线和消防扑救场地时, 均可计入贴线率计算。
6. 公共空间: JDQB-D02-02地块在实际开发中可纳入整体指标平衡。应保证JDQB-D02-02地块慢行绿道空间的通透性, 慢行绿道不允许有建筑覆盖, 允许设置层高不高于4.5米的单层架空连廊, 且数量不多于2条, 架空连廊底部净空高度不应低于3.5米, 连廊宽度不超过3米, 局部节点位置不应超过6米。
7. 消防通道及扑救场地:
 - (1) 消防通道: 将市政道路一横路、二横路、三横路、东七路、东八路、东九路、东十路作为地块消防通道。消防通道不得设置道路分隔带和停车位。
 - (2) 扑救场地: JDQB-D02-01, 03地块可合并整体开发, 在满足国家规范的前提下, 允许根据建筑设计方案自行安排消防扑救场地位置。JDQB-D01-01, 02地块南侧后退用地红线10米设置消防扑救场地, JDQB-D02-05地块利用东九路作为消防扑救场地, JDQB-D01-01, 02, JDQB-D02-05地块东侧、西侧和北侧以3米作为基础消防扑救控制线, 建筑后退线的要求, 针对消防扑救场地的建筑后退距离, 以消防扑救场地要求为准, 消防扑救场地与人行道不得有高差。消防扑救场地服务所需布置的行道树、灯杆、指示牌等道路附属设施和城市家具, 应满足消防净空高度控制要求, 且不得影响消防车的停靠、作业。

地块编码	用地代码	用地性质名称	各功能建筑面积比例	用地面积 (m ²)	容积率 (≤)	建筑面积 (m ²)	建筑密度 (≤%)	建筑限高 (米)	绿地率 (≥%)	公共服务配套设施	备注
JDQB-D01-01	B2/B1	商务/商业混合用地	主导功能建筑面积占比≥40%	11121	2.0	22242	40	30	15	—	—
JDQB-D01-02	B2/B1	商务/商业混合用地	主导功能建筑面积占比≥40%	11143	1.558	17357	40	30	15	—	—
JDQB-D01-03	A4	体育用地	—	6688	—	—	—	—	65	—	—
JDQB-D02-01	R2/B1	居住/商业混合用地	主导功能建筑面积占比≥40%	3625	2.5	9063	50	40	15	—	—
JDQB-D02-02	G1/S1	绿地/道路混合用地	—	705	—	—	—	—	—	—	—
JDQB-D02-03	R2/B1	居住/商业混合用地	主导功能建筑面积占比≥40%	3483	2.5	8708	50	40	15	—	—
JDQB-D02-04	G1	公园绿地	—	3384	—	—	—	—	65	居民健身设施	—
JDQB-D02-05	B2/B1	商务/商业混合用地	主导功能建筑面积占比≥40%	8043	3.111	25022	40	40	15	—	—
JDQB-D02-06	G1	公园绿地	—	4111	—	—	—	—	65	—	—
JDQB-D02-07	A4	体育用地	—	9060	1.0	9060	55	30	40	—	—
JDQB-D02-08	G1	公园绿地	—	2440	—	—	—	—	65	—	—

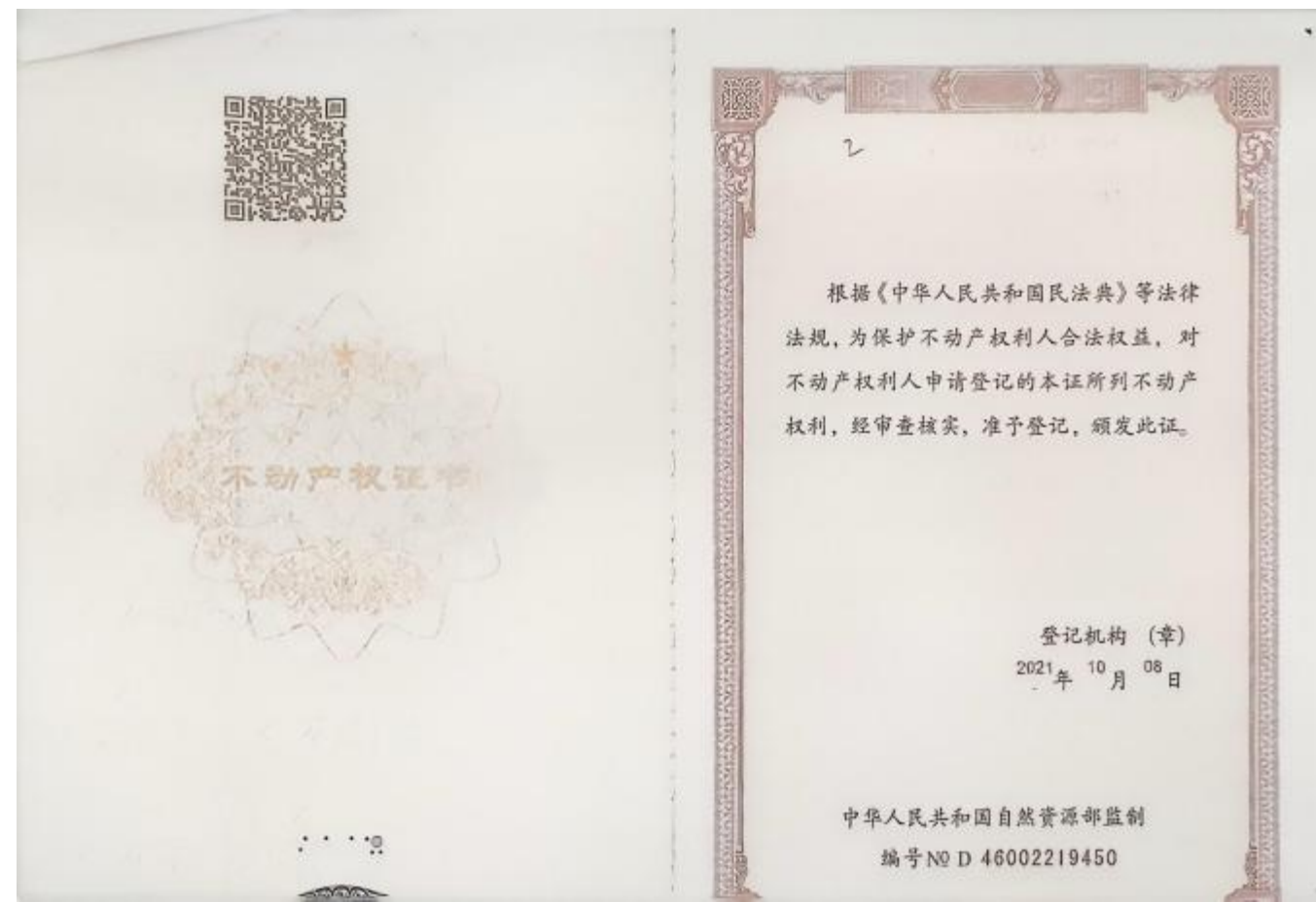
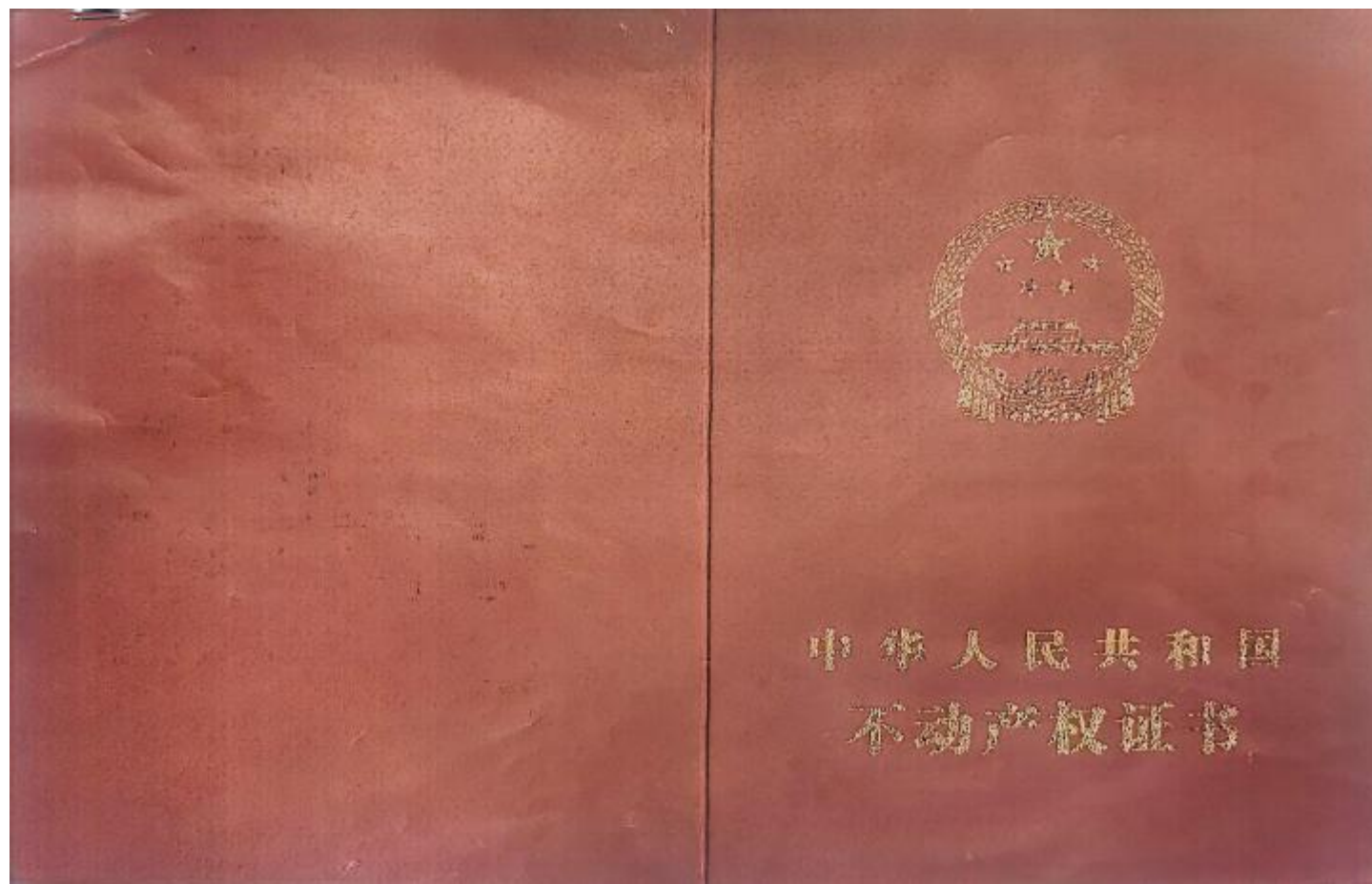
1、地块编号: JDQB-D01-02 用地性质: 商务/商业混合用地 用地面积: 11143m² 容积率: ≤1.558 建筑限高: 30M 建筑密度: ≤40% 绿地率: ≥15%

2、地块编号: JDQB-D02-05 用地性质: 商务/商业混合用地 用地面积: 8043m² 容积率: ≤3.111 建筑限高: 40M 建筑密度: ≤40% 绿地率: ≥15%

- 设计条件**
1. 用地性质、用地面积、容积率、建筑面积、建筑密度、建筑限高、绿地率、公共服务配套设施属强制性指标 (内容), 其余为指导性指标 (内容)。
 2. 表中各类绿地可在满足规范和建设标准的前提下根据实际需求配置一定规模的公共设施 (如公厕、配电站、垃圾收集点、小型休闲商业节点等)。
 3. 各地块的机动车位配置标准, 原则上需满足《海口市城市规划管理技术规定》, 特殊地块可结合实际情况研究决定, 但已批和其他特殊规定的除外。
 4. 各地块绿化需按照《海南省城镇园林绿化条例》、《海口市城市绿化条例》来执行。
 5. 本图坐标系为海南海口坐标系, 高程为国家85高程; 图中比例尺寸单位为米。
 6. 本图则中未涉及的其他规划要求由规划部门根据相关规定确定并执行。
 7. 本地块图则与规划文本及其他规划图件同时使用, 共同作为规划控制管理依据。

项目名称	海口市江东新区起步区控制性详细规划			
图名	分期图则 (修改后) 地块编号	JDQB-D01-01, JDQB-D02-08	图号	QB4-01
编制单位	海南省国土空间规划设计院有限公司		日期	2024.12

不动产权证书

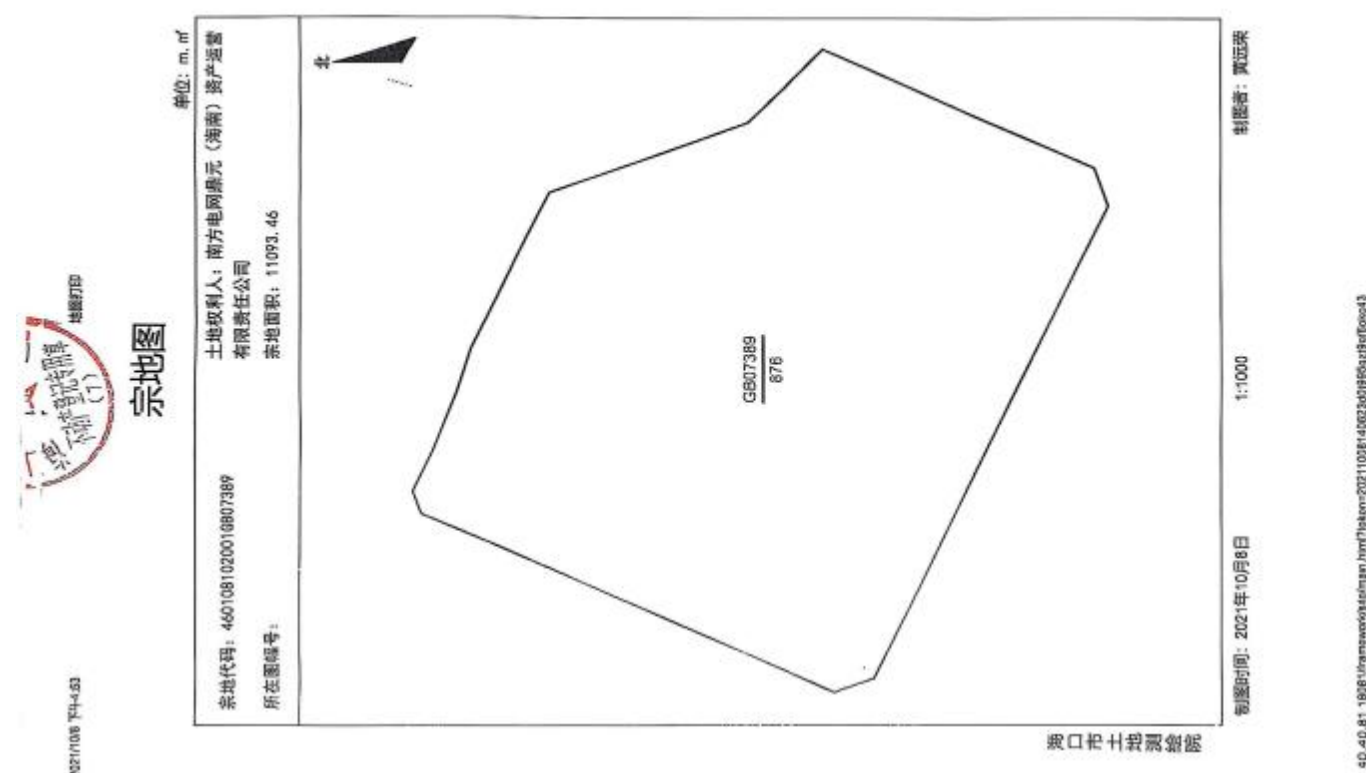


琼 (2021) 海口市 不动产权第 0304487 号

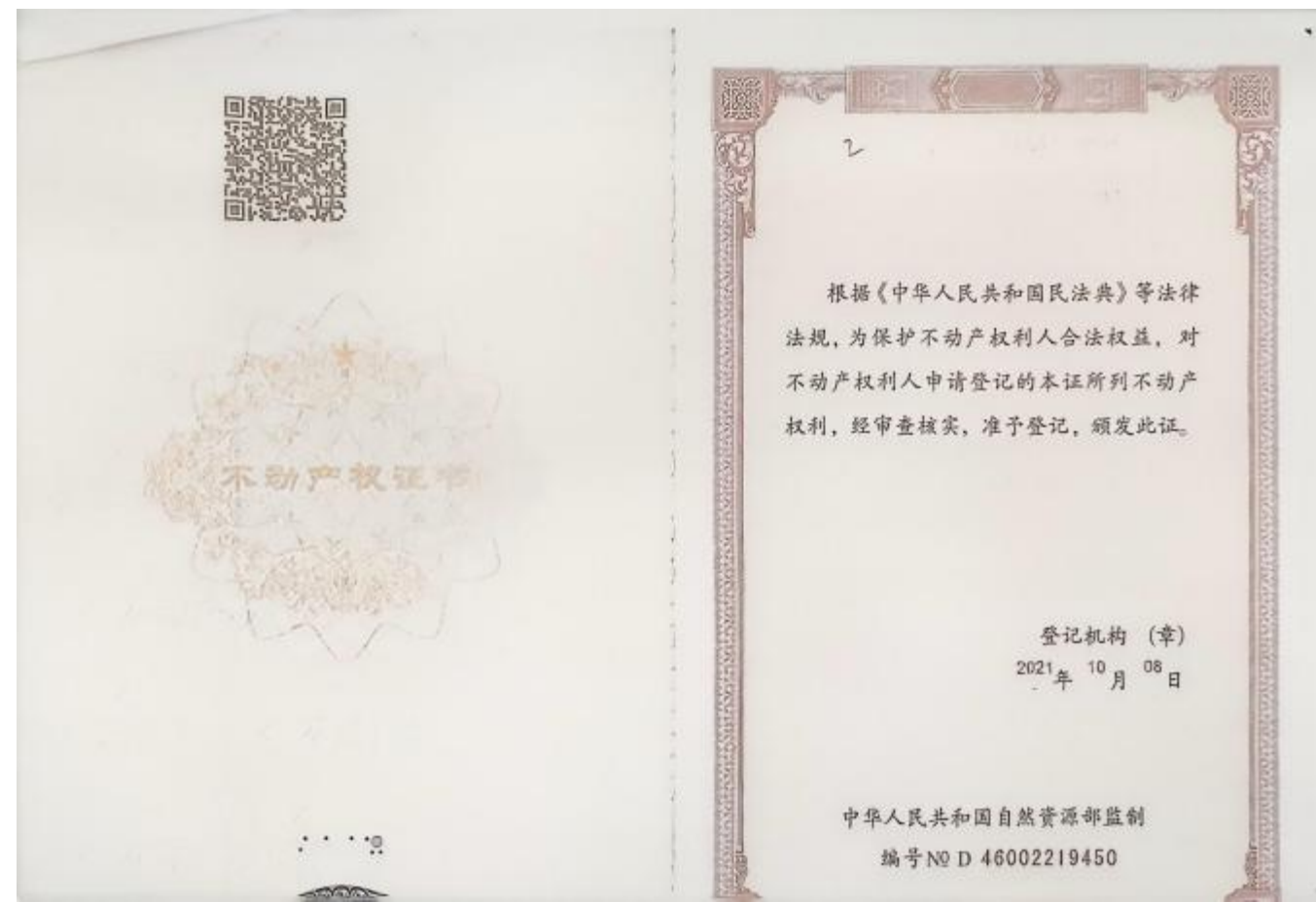
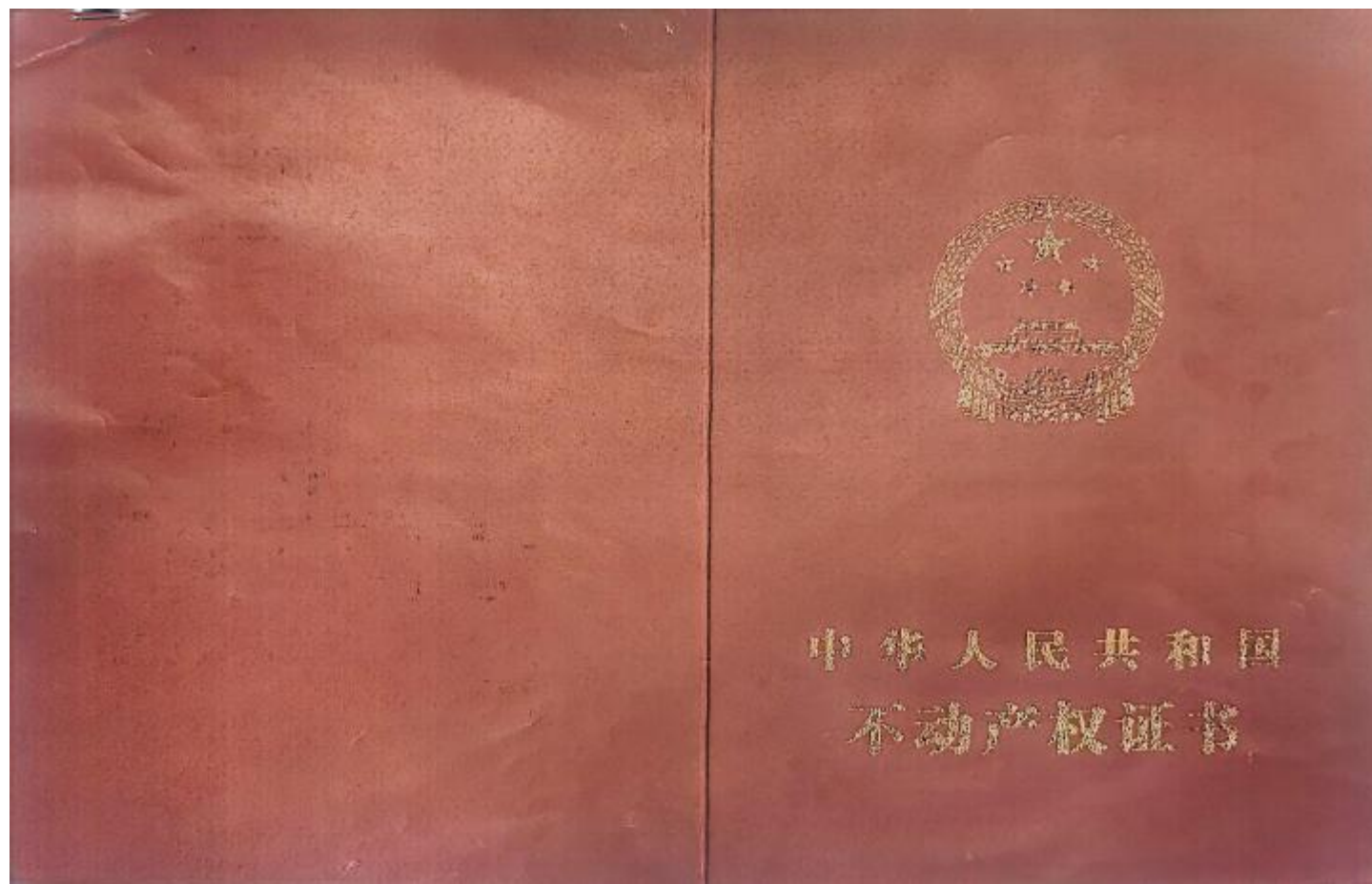
权利人	南方电网鼎元(海南)资产运营有限责任公司
共有情况	单独所有
坐落	海口市江东新区起步区D01-02地块
不动产单元号	460108 102001 GB07389 W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	零售商业用地、商务金融用地
面积	11093.46㎡
使用期限	零售商业用地: 自2021-04-13止 商务金融用地: 自2021-04-13止
权利其他状况	

附 记

<p>受理编号: (HK202109231108532) 权利人名称: 南方电网鼎元(海南)资产运营有限责任公司 (91469033MA5TA77275) 1、依据《关于出让海口市江东新区起步区C80地块D01-02国有建设用地使用权给海南电网建设投资有限公司的函》(海资规权益〔2021〕515号), 土地用途为商务商业混合用地(商务金融用地80%, 零售商业用地20%), 土地出让年限为40年, 2021-4-29 2、依据《关于琼(2021)海口市不动产权第0065975号变更登记的函》(海资规权益〔2021〕366号), 原登记权利人变更为南方电网鼎元(海南)资产运营有限责任公司, 收回并注销琼(2021)海口市不动产权第0065975号不动产权证书, 2021-10-9</p>



不动产权证书

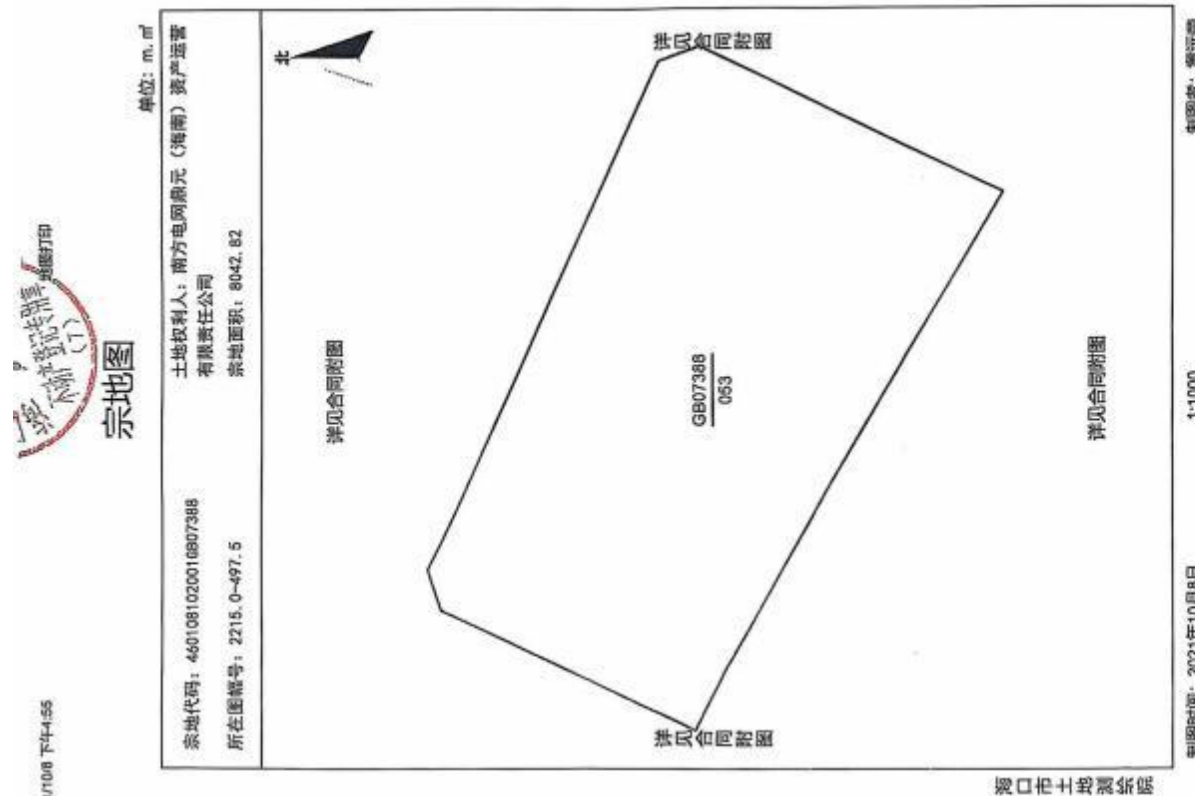


琼 (2021) 海口市 不动产权第 0304514 号

权利人	南方电网元 (海南) 资产运营有限责任公司
共有情况	单独所有
坐落	海口市江东新区起步区CBD地块D02-05
不动产单元号	460108 102001 GB07388 W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	商务金融用地、零售商业用地
面积	8042.82m ²
使用期限	商务金融用地: 一起2061-04-13止 零售商业用地: 一起2061-04-13止
权利其他状况	

附 记

受理编号: (H)202109237663319)
权利人名称: 南方电网元 (海南) 资产运营有限责任公司
(91460033MA6TA77275)
1. 《关于出让海口市江东新区起步区CBD地块D02-05国有建设用地使用权给海南电网建设投资有限责任公司的函》(琼发改权益〔2021〕516号), 土地用途为商务金融混合用地 (商务金融用地80%, 零售商业用地20%), 土地出让年限为40年。2021-4-29
2. 《关于报 (2021) 海口市不动产第 0085983 号变更登记函》(琼京规规权〔2021〕362号), 原登记权利人变更为南方电网元 (海南) 资产运营有限责任公司, 其他登记事项不变。 (收回并注销 (2021) 海口市不动产第 0085983 号土地证。2021-10-8



新旧指标对比

JDQB-D01-02地块用地面积由1143m²改为11093.46m²，计容建筑面积由17357.3m²改为17283.61m²，装配式补偿面积由750.64m²改为824.33m²（其中305.83m²为JDQB-D02-05地块补偿面积），容积率由1.56改为1.558，建筑密度由37.14%改为37.31%，其余指标不变。

JDQB-D01-02地块原报建规划指标

JDQB-D01-02地块		数量	单位	备注
用地面积		11143	m ²	
总建筑面积		37239.53	m ²	
地上建筑面积		20831.61	m ²	6层
其中	计容建筑面积	17357.3	m ²	
	架空层	2438.1	m ²	不计容
	屋顶机房	285.57	m ²	不计容
	装配式补偿面积	750.64	m ²	不计容
地下建筑面积		16407.92	m ²	不计容
容积率		1.56	—	≤2.0
基底面积		4138.78	m ²	
建筑密度		37.14	%	≤40
绿地率		15	%	≥15
机动车停车位		294	辆	
非机动车停车位		330	辆	
建筑高度		30	m	≤30

JDQB-D01-02地块修改后规划指标

JDQB-D01-02地块		数量	单位	备注
用地面积		11093.46	m ²	
总建筑面积		37239.53	m ²	
地上建筑面积		20831.61	m ²	6层
其中	计容建筑面积	17283.61	m ²	办公面积14066.74，占比81.39%；商业面积3216.87；占比18.61%
	架空层	2438.1	m ²	不计容
	屋顶机房	285.57	m ²	不计容
	装配式补偿面积	824.33	m ²	不计容
地下建筑面积		16407.92	m ²	不计容
容积率		1.558	—	≤1.558
基底面积		4138.78	m ²	
建筑密度		37.31	%	≤40
绿地率		15	%	≥15
机动车停车位		294	辆	
非机动车停车位		330	辆	
建筑高度		30	m	≤30

JDQB-D02-05地块用地面积由8043m²改为8042.82m²，计容建筑面积由25021.55m²改为25021.21m²，装配式补偿面积由319.68m²改为320.02m²（本地块总装配式补偿面积为750.63m²，共使用625.85m²，其中305.83m²补偿到JDQB-D02-02地块，剩余124.78m²），容积率由3.11改为3.111，其余指标不变。

JDQB-D02-05地块原报建规划指标

JDQB-D02-05地块		数量	单位	备注
用地面积		8043	m ²	
总建筑面积		39612.86	m ²	
地上建筑面积		27801.88	m ²	9层
其中	计容建筑面积	25021.55	m ²	
	架空层	2142.49	m ²	不计容
	屋顶机房	318.16	m ²	不计容
	装配式补偿面积	319.68	m ²	不计容
地下建筑面积		11810.98	m ²	不计容
容积率		3.11	—	≤2.5
基底面积		3206.61	m ²	
建筑密度		39.87	%	≤40
绿地率		15	%	≥15
机动车停车位		220	辆	
非机动车停车位		0	辆	
建筑高度		40.0	m	≤40

JDQB-D02-05地块修改后规划指标

JDQB-D02-05地块		数量	单位	备注
用地面积		8042.82	m ²	
总建筑面积		39612.86	m ²	
地上建筑面积		27801.88	m ²	9层
其中	计容建筑面积	25021.21	m ²	办公面积21081.89，占比84.26%；商业面积3939.32；占比15.74%
	架空层	2142.49	m ²	不计容
	屋顶机房	318.16	m ²	不计容
	装配式补偿面积	320.02	m ²	不计容
地下建筑面积		11810.98	m ²	不计容
容积率		3.111	—	≤3.111
基底面积		3206.61	m ²	
建筑密度		39.87	%	≤40
绿地率		15	%	≥15
机动车停车位		220	辆	
非机动车停车位		0	辆	
建筑高度		40.0	m	≤40

02 方案变更—消防篇

救援场地方案

本项目建筑长边均为115.5米，长于建筑四分之一周长，需按照115.5米长度设置消防救援场地。

按照场地条件，02地块内部中心广场没有足够的空间设置总长为115.5米的消防车道，结合专家意见以及整体经济性考虑，提出了借用02地块东西两侧共54米长市政道路设置消防救援场地（其中东八路借用27米、东九路借用27米）的方案，方案详见左侧彩图。在借用市政道路作为救援场地的同时由建设单位出资，将借用的救援场地上空及救援场地

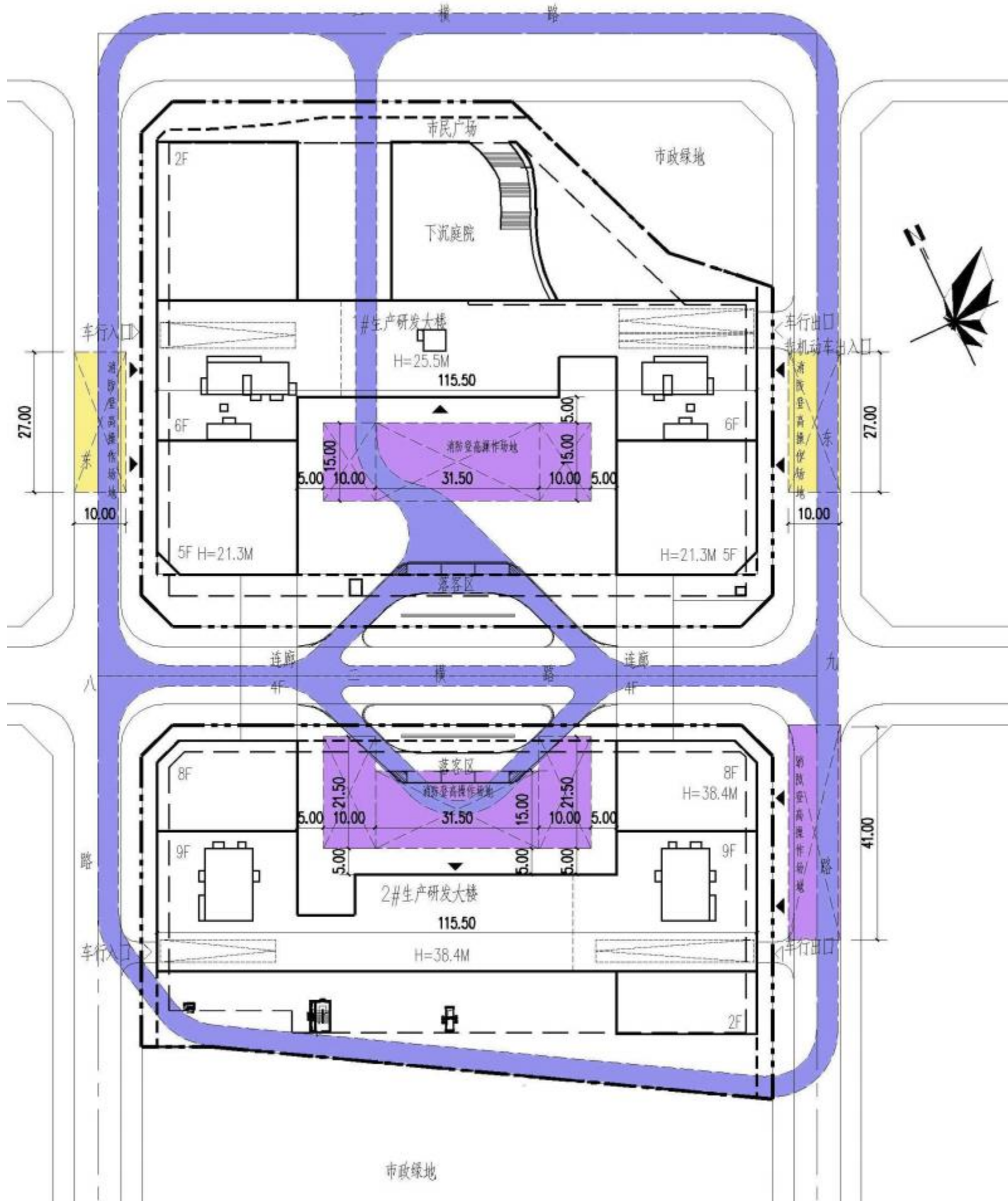
与建筑之间的乔木、路灯、路牌等障碍物进行迁移（东八路、东九路均需迁移乔木6棵共12棵；东八路需要迁移组合路灯路牌一个，东九路无需迁移路灯路牌）。

05地块北广场设置救援场地74.5（31.5+21.5+21.5）米，规划允许的市政道路消防救援场地41米，合计消防救援场地115.5米，可满足消防救援要求。

东八路、东九路上设置的3处消防登高操作场地，净宽为10米（车行道净宽度9米+人行道净宽度1米），整体设置不大于3%的缓坡，车行道与人行道分界处设置5cm高差。

正对消防救援场地的建筑外窗每隔20米设置一个救援窗口，消防车道及消防救援场地下方地下室顶板、室外设备管线，均满足消防荷载要求。

本消防救援场地设置方案为综合各方面情况及专家意见调整的最优成果，且经建设单位确认，在此向主管部门借用市政道路的申请。



借用东八路、东九路断面示意图

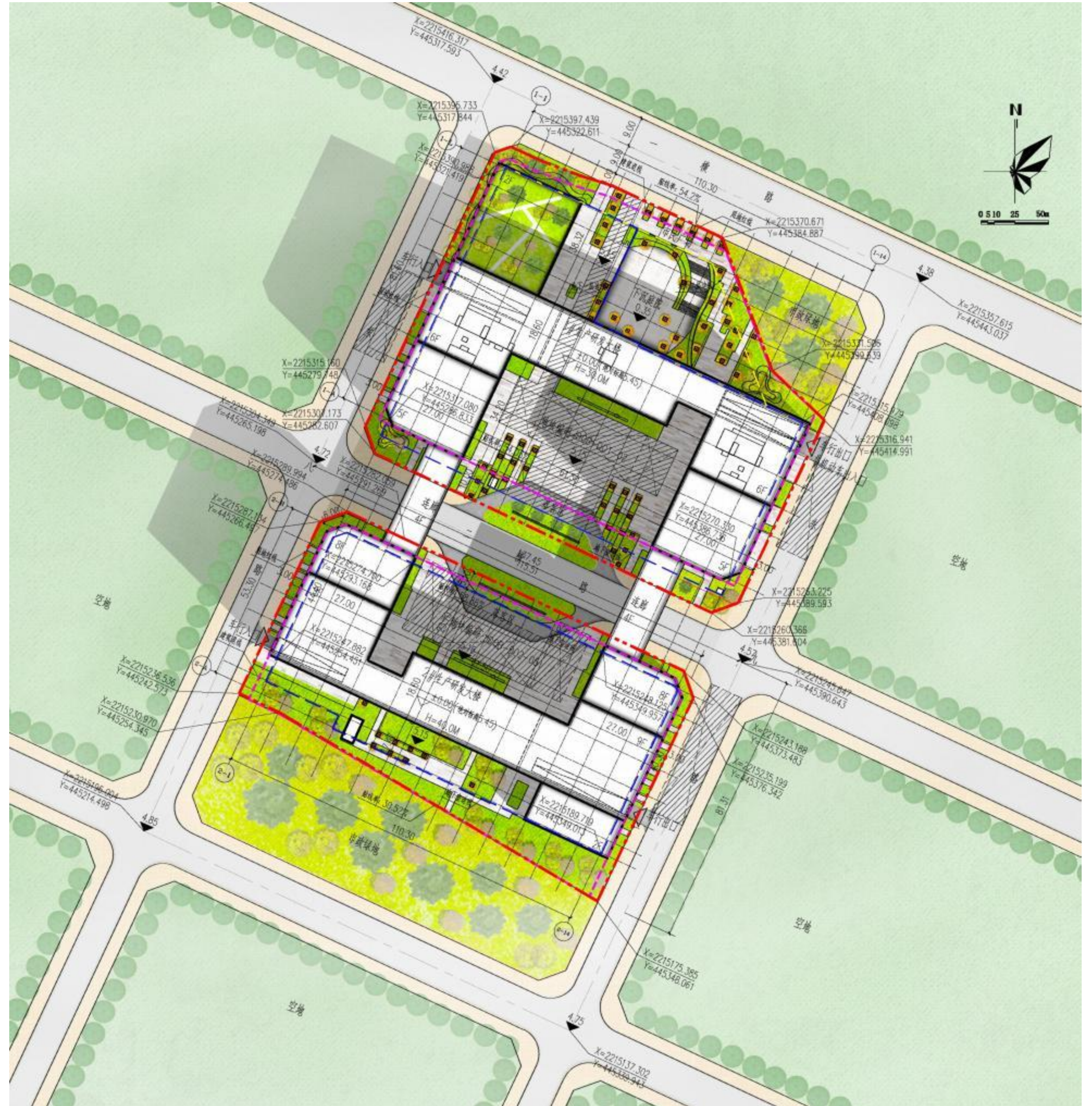
- 控规要求设置的消防救援场地
- 借用市政绿地的消防救援场地
- 消防流线
- 安全疏散出口

03 方案展示

调整后总平面图

JDQB-D01-02地块		数量	单位	备注
用地面积	11093.46	m ²		
总建筑面积	37239.53	m ²		
地上建筑面积	20831.61	m ²		6层
其中	计容建筑面积	17283.61	m ²	办公面积14066.74, 占比81.39%; 商业面积3216.87; 占比18.61%
	架空层	2438.1	m ²	不计容
	屋顶机房	285.57	m ²	不计容
	装配式补偿面积	824.33	m ²	不计容
地下建筑面积	16407.92	m ²		不计容
容积率	1.558	—		≤1.558
基底面积	4138.78	m ²		
建筑密度	37.31	%		≤40
绿地率	15	%		≥15
机动车停车位	294	辆		
非机动车停车位	330	辆		
建筑高度	30	m		≤30

JDQB-D02-05地块		数量	单位	备注
用地面积	8042.82	m ²		
总建筑面积	39612.86	m ²		
地上建筑面积	27801.88	m ²		9层
其中	计容建筑面积	25021.21	m ²	办公面积21081.89, 占比84.26%; 商业面积3939.32; 占比15.74%
	架空层	2142.49	m ²	不计容
	屋顶机房	318.16	m ²	不计容
	装配式补偿面积	320.02	m ²	不计容
地下建筑面积	11810.98	m ²		不计容
容积率	3.111	—		≤3.111
基底面积	3206.61	m ²		
建筑密度	39.87	%		≤40
绿地率	15	%		≥15
机动车停车位	220	辆		
非机动车停车位	0	辆		
建筑高度	40.0	m		≤40



鸟瞰图



鸟瞰图



透视图

