海口市江东新区JDHSN-A14地块项目方案设计

HAIKOU JIANGDONG NEW AREA CONCEPT DESIGN

海口市江东新区JDHSN-A14地块项目

总　经　　理：　　钟　明

首席总建筑师：　　周　飚

总 工 程 师：　　袁天义

设计总负责人：　　李迅涛

基准方中建筑设计股份有限公司

中华人民共和国建设部建筑工程综合甲级 证书号：A151016191

二零二五年六月

鸟瞰图
RENDERING

注：本方案文本中，园林景观设计、消防设施设备及消防通道设置仅为示意，不在本次规划许可范围。

鸟瞰图
RENDERING

注：本方案文本中，园林景观设计、消防设施设备及消防通道设置仅为示意，不在本次规划许可范围。

效果图
RENDERING

注：本方案文本中，园林景观设计、消防设施设备及消防通道设置仅为示意，不在本次规划许可范围。

效果图
RENDERING

注：本方案文本中，园林景观设计、消防设施设备及消防通道设置仅为示意，不在本次规划许可范围。

效果图
RENDERING

注：本方案文本中，园林景观设计、消防设施设备及消防通道设置仅为示意，不在本次规划许可范围。

效果图
RENDERING

注：本方案文本中，园林景观设计、消防设施设备及消防通道设置仅为示意，不在本次规划许可范围。

效果图
RENDERING

注：本方案文本中，园林景观设计、消防设施设备及消防通道设置仅为示意，不在本次规划许可范围。

项目区位

SITE RESEARCH

本地块位于海口江东新区，滨海红树林南片区，比邻琼州海峡，江东大道以南，JDHSN-B05地块以西，距海口东站约16.3公里，距海口美兰机场约8公里，便捷通达、出行无忧。

项目总平面图
MASTERPLAN

注：本方案文本中，园林景观设计、消防设施设备及消防通道设置仅为示意，不在本次规划许可范围。

JDHSN-A14地块经济技术指标表

				面积	单位	备注
用地面积				67602.48	㎡	
容积率				2.00		
总建筑面积				188423.13	㎡	
地上建筑面积				143319.39	㎡	
其中	地上计容建筑面积			135204.96	㎡	
	其中	住宅计容面积		130791.02	㎡	
		商业计容面积		1124.70	㎡	
		配套计容面积		3289.24	㎡	
		其中	老年人日间照料中心	507.83	㎡	
			文化活动站	1001.31	㎡	
			社区服务站	1000.11	㎡	
			社区卫生服务站	354.82	㎡	
			快递末端综合服务站	19.43	㎡	
			物业管理用房	381.38	㎡	
			门卫	24.36	㎡	
	地上不计容建筑面积			8114.43	㎡	
	其中	装配式奖励		3923.73	㎡	地上住宅建筑面积的3%
		住宅屋顶机房		965.13	㎡	
		架空层		2328.58	㎡	
		公共开放空间		642.57	㎡	
		托幼服务设施		254.42	㎡	
地下不计容建筑面积				45103.74	㎡	
其中		机动车库		35382.93	㎡	
		非机动车库		2080.00	㎡	
		非经营性配套用房		1858.38	㎡	
		设备用房		5725.00	㎡	
		垃圾用房		57.43	㎡	
总户数				1038	户	
总人数				3324	人	3.2人/户
建筑占地面积				15738.00	㎡	
建筑密度				23.28%		
绿地面积				23660.87	㎡	
绿地率				35.00%		
机动车停车位总数				1148	辆	住宅：1.0车位/120㎡计容面积 商业：0.8车位/100㎡计容面积 配套：0.8车位/100㎡计容面积
其中	地上车位			23	辆	
	地下车位			1125	辆	
非机动车停车位总数				1161	辆	住宅：1.0车位/120㎡计容面积 商业：2.0车位/100㎡计容面积 配套：0.6车位/100㎡计容面积
其中	地上车位			0	辆	
	地下车位			1161	辆	
	其中	充电自行车		465	辆	按照不低于非机动车位的40%配置
		非充电自行车		696	辆	

一期总平面图
MASTERPLAN

注：本方案文本中，园林景观设计、消防设施设备及消防通道设置仅为示意，不在本次规划许可范围。

JDHSN-A14地块一期经济技术指标表

				面积	单位	备注
用地面积				28121.96	㎡	
容积率				1.89		
总建筑面积				74799.81	㎡	
地上建筑面积				57458.55	㎡	
其中	地上计容建筑面积			53036.34	㎡	
	其中	住宅计容面积		48622.40	㎡	
		商业计容面积		1124.70	㎡	
		配套计容面积		3289.24	㎡	
		其中	老年人日间照料中心	507.83	㎡	
			文化活动站	1001.31	㎡	
			社区服务站	1000.11	㎡	
			社区卫生服务站	354.82	㎡	
			快递末端综合服务站	19.43	㎡	
			物业管理用房	381.38	㎡	
			门卫	24.36	㎡	
	地上不计容建筑面积			4422.21	㎡	
	其中	装配式奖励		1458.67	㎡	地上住宅建筑面积的3%
		住宅屋顶机房		385.36	㎡	
		架空层		1681.19	㎡	
		公共开放空间		642.57	㎡	
		托幼服务设施		254.42	㎡	
地下不计容建筑面积				17341.26	㎡	
总户数				376	户	
总人数				1204	人	3.2人/户
建筑占地面积				7973.00	㎡	
建筑密度				28.35%		
绿地面积				6956.63	㎡	
绿地率				24.74%		
机动车停车位总数				437	辆	
其中	地上车位			0	辆	
	地下车位			437	辆	
非机动车停车位总数				500	辆	
其中	地上车位			0	辆	
	地下车位			500	辆	
	其中	充电自行车		0	辆	
		非充电自行车		500	辆	

二期总平面图
MASTERPLAN

注：本方案文本中，园林景观设计、消防设施设备及消防通道设置仅为示意，不在本次规划许可范围。

JDHSN-A14地块二期经济技术指标表

				面积	单位	备注
用地面积				15037.43	㎡	
容积率				2.03		
总建筑面积				43076.21	㎡	
地上建筑面积				31729.80	㎡	
其中	地上计容建筑面积			30591.42	㎡	
	其中	住宅计容面积		30591.42	㎡	
		商业计容面积		0.00	㎡	
		配套计容面积		0.00	㎡	
		其中	老年人日间照料中心	0.00	㎡	
			文化活动站	0.00	㎡	
			社区服务站	0.00	㎡	
			社区卫生服务站	0.00	㎡	
			快递末端综合服务站	0.00	㎡	
			物业管理用房	0.00	㎡	
			门卫	0.00	㎡	
	地上不计容建筑面积			1138.38	㎡	
	其中	装配式奖励		917.74	㎡	地上住宅建筑面积的3%
		住宅屋顶机房		220.64	㎡	
		架空层		0.00	㎡	
		公共开放空间		0.00	㎡	
		托幼服务设施		0.00	㎡	
地下不计容建筑面积				11346.41	㎡	
总户数				248	户	
总人数				794	人	3.2人/户
建筑占地面积				2892.00	㎡	
建筑密度				19.23%		
绿地面积				4878.75	㎡	
绿地率				32.44%		
机动车停车位总数				278	辆	
其中	地上车位			6	辆	
	地下车位			272	辆	
非机动车停车位总数				250	辆	
其中	地上车位			0	辆	
	地下车位			250	辆	
	其中	充电自行车		130	辆	
		非充电自行车		120	辆	

三期总平面图
MASTERPLAN

注：本方案文本中，园林景观设计、消防设施设备及消防通道设置仅为示意，不在本次规划许可范围。

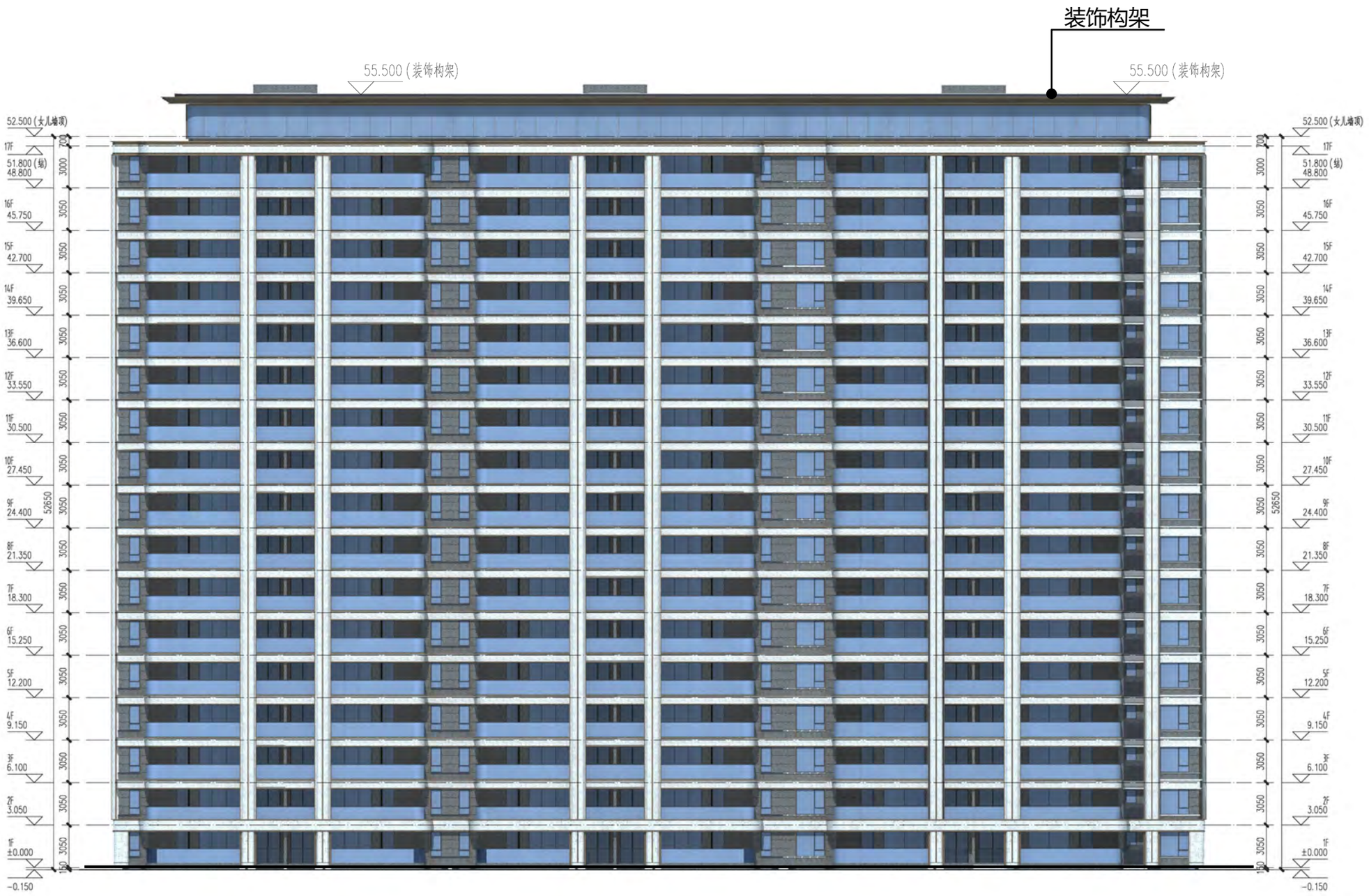
JDHSN-A14地块三期经济技术指标表						
					面积	单位	备注
用地面积					13632.76	㎡	
容积率					2.11		
总建筑面积					39736.23	㎡	
地上建筑面积					30397.01	㎡	
其中	地上计容建筑面积				28796.61	㎡	
	其中	住宅计容面积			28796.61	㎡	
		商业计容面积			0.00	㎡	
		配套计容面积			0.00	㎡	
		其中	老年人日间照料中心		0.00	㎡	
			文化活动站		0.00	㎡	
			社区服务站		0.00	㎡	
			社区卫生服务站		0.00	㎡	
			快递末端综合服务站		0.00	㎡	
			物业管理用房		0.00	㎡	
			门卫		0.00	㎡	
	地上不计容建筑面积				1600.40	㎡	
	其中	装配式奖励			863.90	㎡	地上住宅建筑面积的3%
		住宅屋顶机房			193.90	㎡	
		架空层			542.60	㎡	
		公共开放空间			0.00	㎡	
		托幼服务设施			0.00	㎡	
地下不计容建筑面积					9339.22	㎡	
总户数					228	户	
总人数					730	人	3.2人/户
建筑占地面积					2674.00	㎡	
建筑密度					19.61%		
绿地面积					7094.46	㎡	
绿地率					52.04%		
机动车停车位总数					218	辆	
其中	地上车位				10	辆	
	地下车位				208	辆	
非机动车停车位总数					411	辆	
其中	地上车位				0	辆	
	地下车位				411	辆	
	其中	充电自行车			335	辆	
		非充电自行车			76	辆	

四期总平面图
MASTERPLAN

注：本方案文本中，园林景观设计、消防设施设备及消防通道设置仅为示意，不在本次规划许可范围。

JDHSN-A14地块四期经济技术指标表						
				面积	单位	备注
用地面积				10810.33	㎡	
容积率				2.11		
总建筑面积				30810.88	㎡	
地上建筑面积				23734.03	㎡	
其中	地上计容建筑面积			22780.59	㎡	
	其中	住宅计容面积		22780.59	㎡	
		商业计容面积		0.00	㎡	
		配套计容面积		0.00	㎡	
		其中	老年人日间照料中心	0.00	㎡	
			文化活动站	0.00	㎡	
			社区服务站	0.00	㎡	
			社区卫生服务站	0.00	㎡	
			快递末端综合服务站	0.00	㎡	
			物业管理用房	0.00	㎡	
			门卫	0.00	㎡	
	地上不计容建筑面积			953.44	㎡	
	其中	装配式奖励		683.42	㎡	地上住宅建筑面积的3%
		住宅屋顶机房		165.23	㎡	
		架空层		104.79	㎡	
		公共开放空间		0.00	㎡	
		托幼服务设施		0.00	㎡	
地下不计容建筑面积				7076.85	㎡	
总户数				186	户	
总人数				596	人	3.2人/户
建筑占地面积				2199.00	㎡	
建筑密度				20.34%		
绿地面积				4731.03	㎡	
绿地率				43.76%		
机动车停车位总数				215	辆	
其中	地上车位			7	辆	
	地下车位			208	辆	
非机动车停车位总数				0	辆	
其中	地上车位			0	辆	
	地下车位			0	辆	
	其中	充电自行车		0	辆	
		非充电自行车		0	辆	

典型楼栋立面
RENDERING



正立面图

典型楼栋立面
RENDERING

背立面图

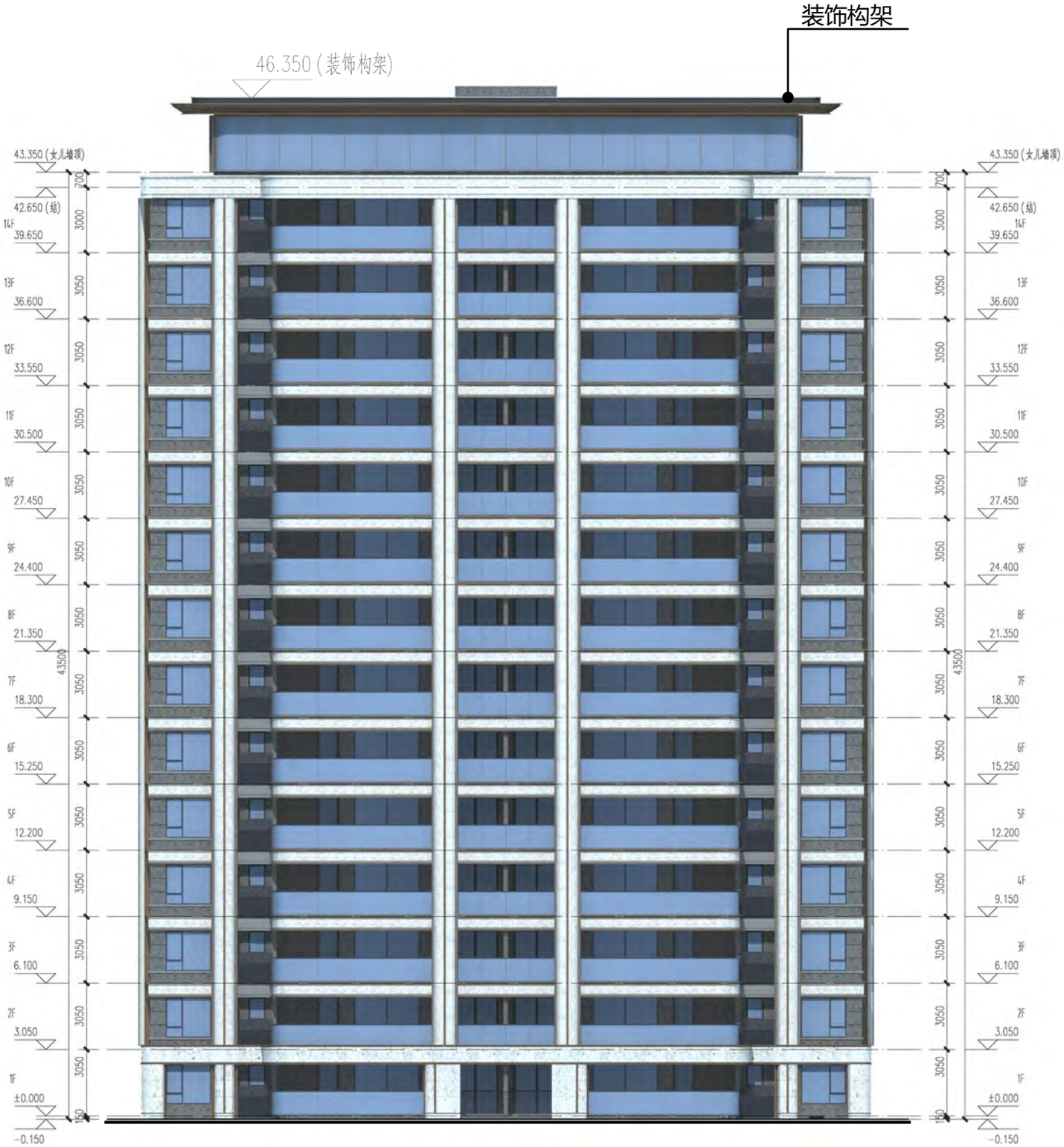
典型楼栋立面
RENDERING

正立面图

典型楼栋立面
RENDERING

背立面图

典型楼栋立面
RENDERING



正立面图

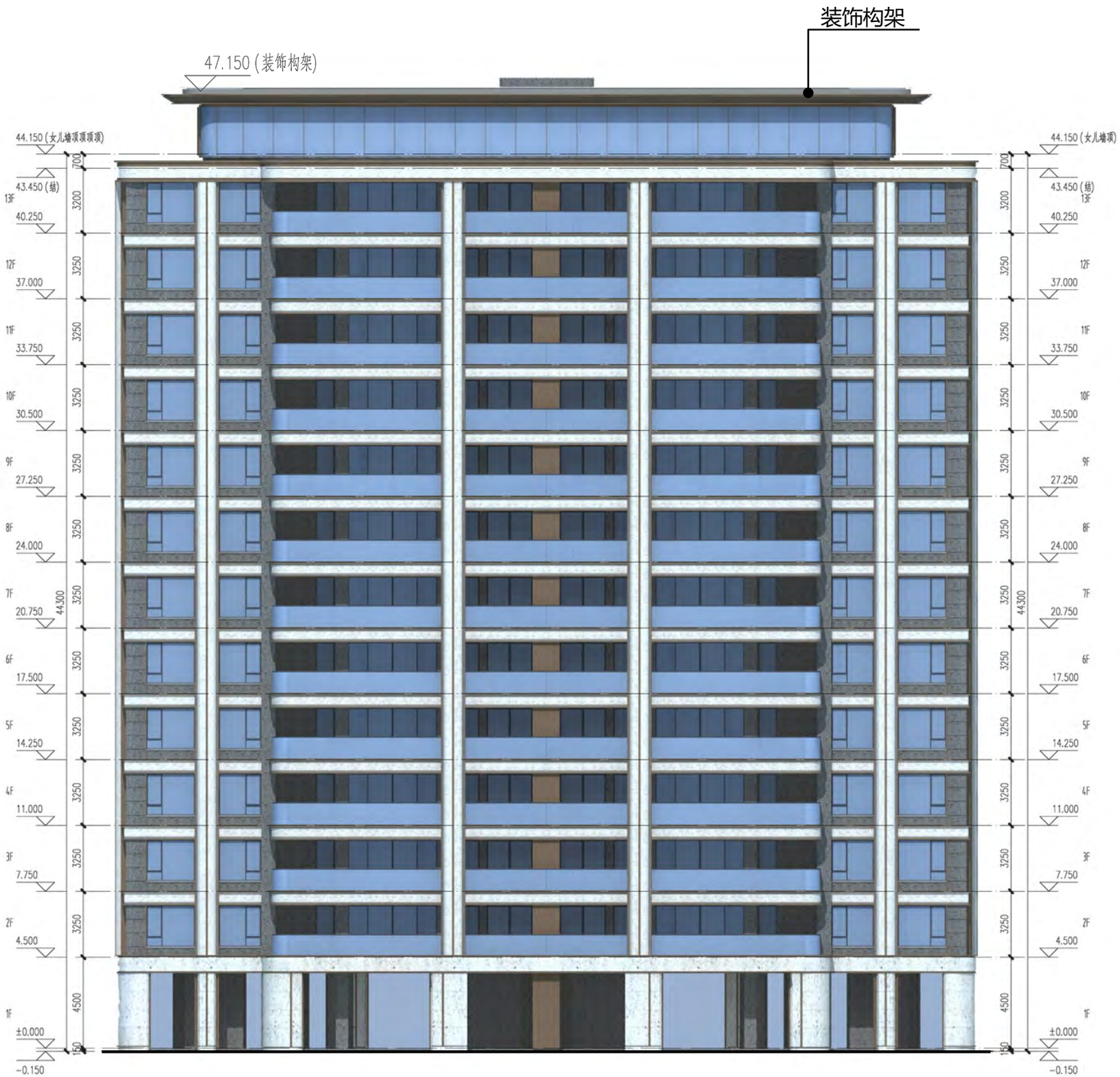
典型楼栋立面
RENDERING

背立面图

典型楼栋立面
RENDERING

正立面图

典型楼栋立面
RENDERING



背立面图