

江东文化组团E06地块住宅项目(JDWH-02-E06)

规划设计方案变更说明

规划设计方案变更说明

- 一、2023 年9 月 28 日，江东文化组团E06地块住宅项目(JDWH-02-E06)已取得建设工程规划许可证。
- 二、项目已开工，现场建筑结构主体已经完成。
- 三、本次规划变更具体内容如下：
 - 1、总图、总计容面积、地上总建筑面积均不变；地下总建筑面积增加191.12m²；
 - 2、提高居住品质，对住宅立面关键部位进行提升；
 - 3、社区入口及沿街商业立面品质提升，住宅、商业、物业平面布局优化；
 - 4、下沉庭院处地下原仓储功能优化为公共配套性质空间，后续为业主提供更多配套服务；
 - 5、住宅单元地下大堂归家动线优化调整；

方案修改范围示意

- 1、方案立面调整涉及地上各单体楼栋，后续以典型楼栋为例对比说明。
- 2、地下部分修改见地下平面



原效果图



修改后效果图



- E06地块单体均按此效果调整

修改说明：

- 1、塔冠格栅颜色优化，强化整体公建感
- 2、线条颜色优化，增加立面层次，强化细节

原效果图



修改后效果图



- E06地块单体均按此效果调整

修改说明：

1、山墙面造型及颜色优化，提升立面品质，保持界面完整

原效果图



修改后效果图



- 涉及楼栋2#4#5#6#7#8#9#10#11#

修改说明:

- 1、雨棚造型轻薄化，增加收边细节，体现品质
- 2、壁柱造型及配色优化，强化入户仪式感



原效果图



修改后效果图



- 涉及楼栋1#3#

修改说明：

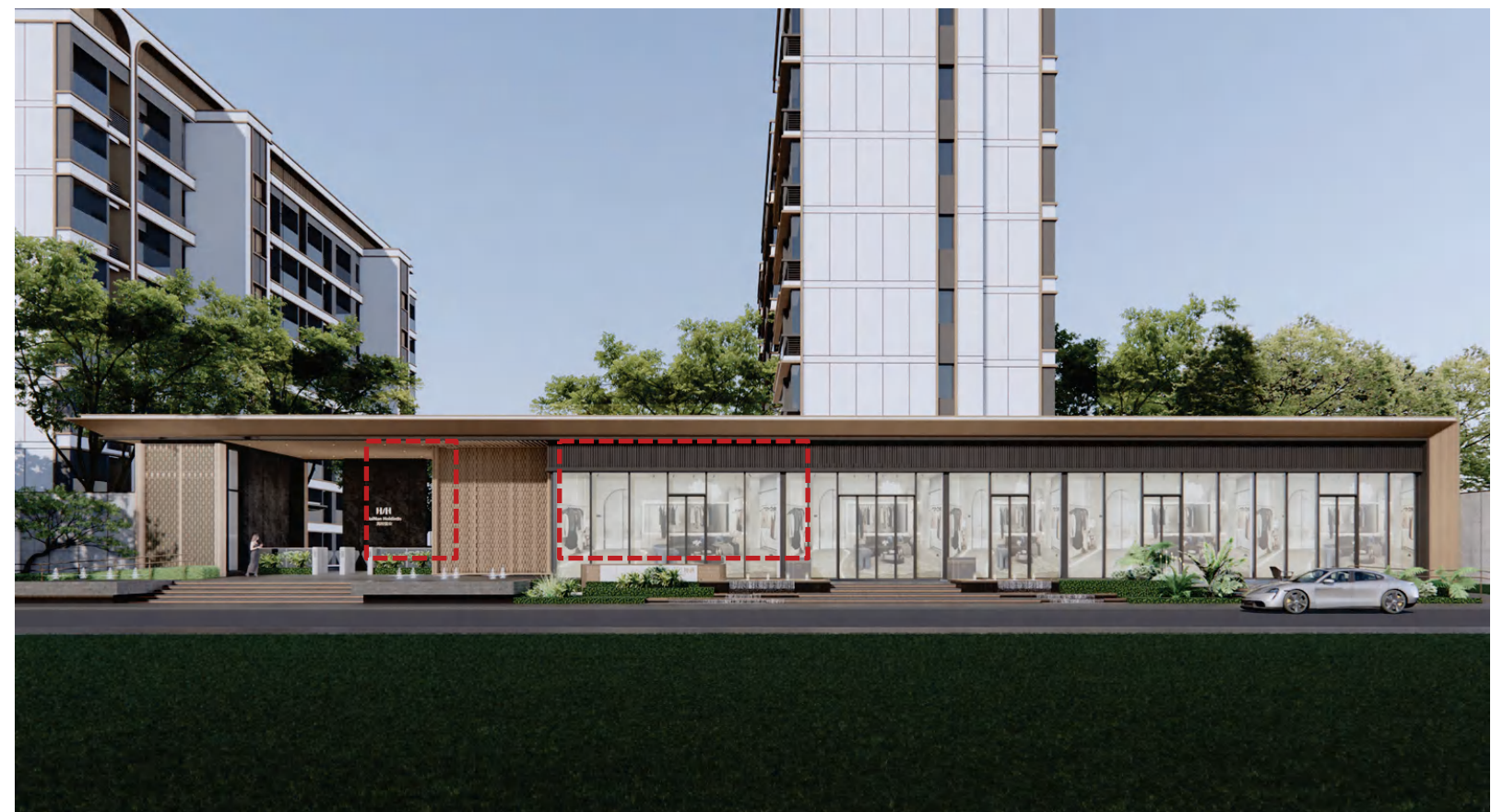
- 1、壁柱造型及配色优化，强化入户仪式感
- 2、挑檐增加更改形式，与园区整体统一



原效果图



修改后效果图

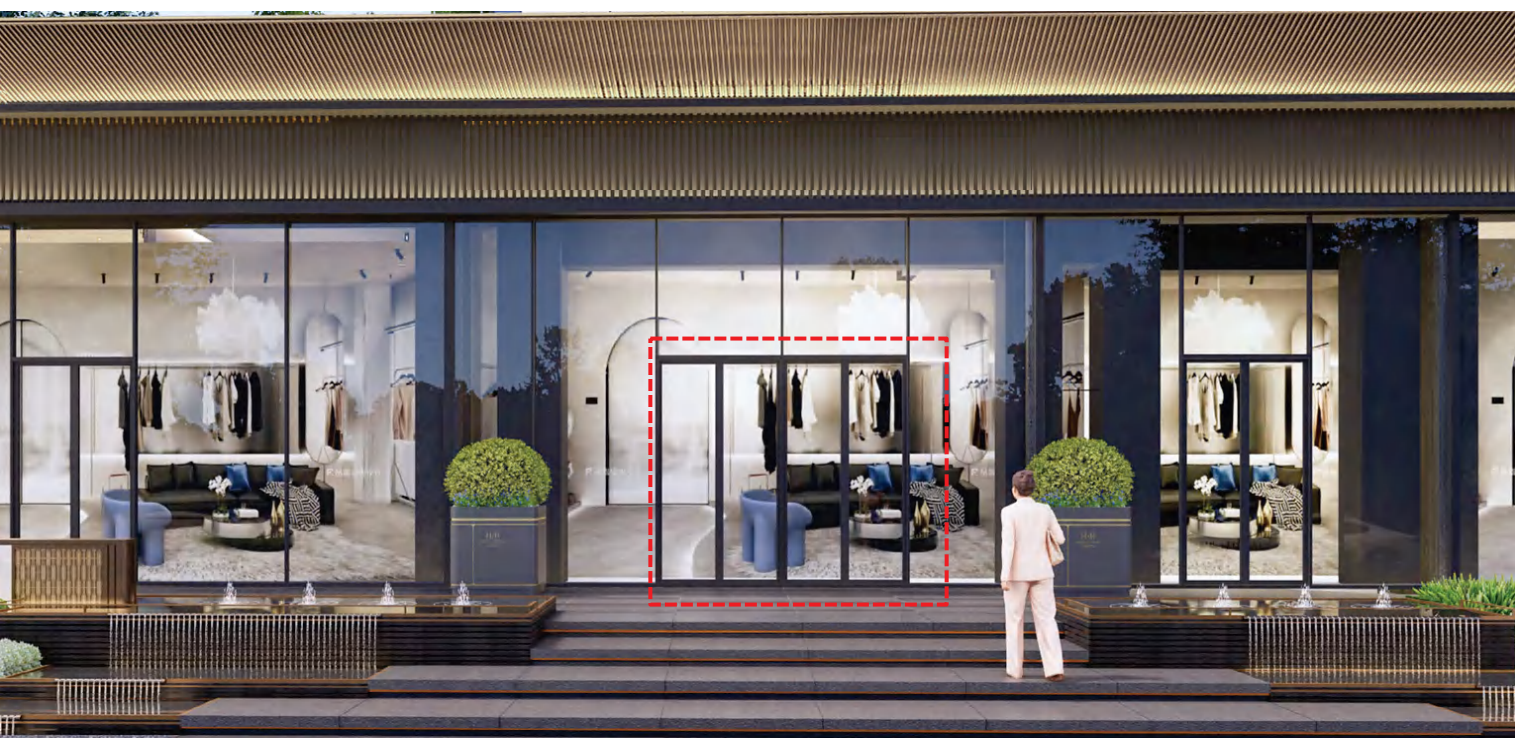


修改说明：

- 1、玻璃分格及门尺度优化，保障安全性，合乎近人尺度。
- 2、入口格栅改为深灰色实面，增加对景，避免园区视线对穿



原效果图



修改后效果图



修改说明:

1、商业入口大门尺度增加，增加纹饰细节，强化昭示性



原规划指标

E06经济技术指标表					
名称				单位	JDWH-02-E06
总用地面积				m²	25573.55
总建筑面积				m²	52231.35
地上建筑面积				m²	39555.42
其中	地上计容建筑面积			m²	38360.33
	其中	住宅		m²	37812.21
		配套		m²	164.50
		其中	物业	m²	104.50
			消防控制室	m²	60.00
		商业		m²	383.62
	地上不计容建筑面积			m²	1195.09
	其中	装配式奖励		m²	1134.37
		门卫		m²	16.80
		风井及其他		m²	43.92
地下建筑面积（不计容）				m²	12675.93
其中	非人防车库、储藏间及设备用房			m²	10295.68
	人防车库			m²	2380.25
占地面积				m²	6528.51
容积率					1.50
建筑密度				%	25.5
绿地面积				m²	7672.07
绿化率				%	30.00
户数				套	284
机动车停车位				个	335
其中	地上车位			个	40
	地下总车位			个	295
	地下人防车位			个	71
	地下非人防车位			个	224
非机动车停车位				个	356
其中	地上			个	356
	地下			个	0

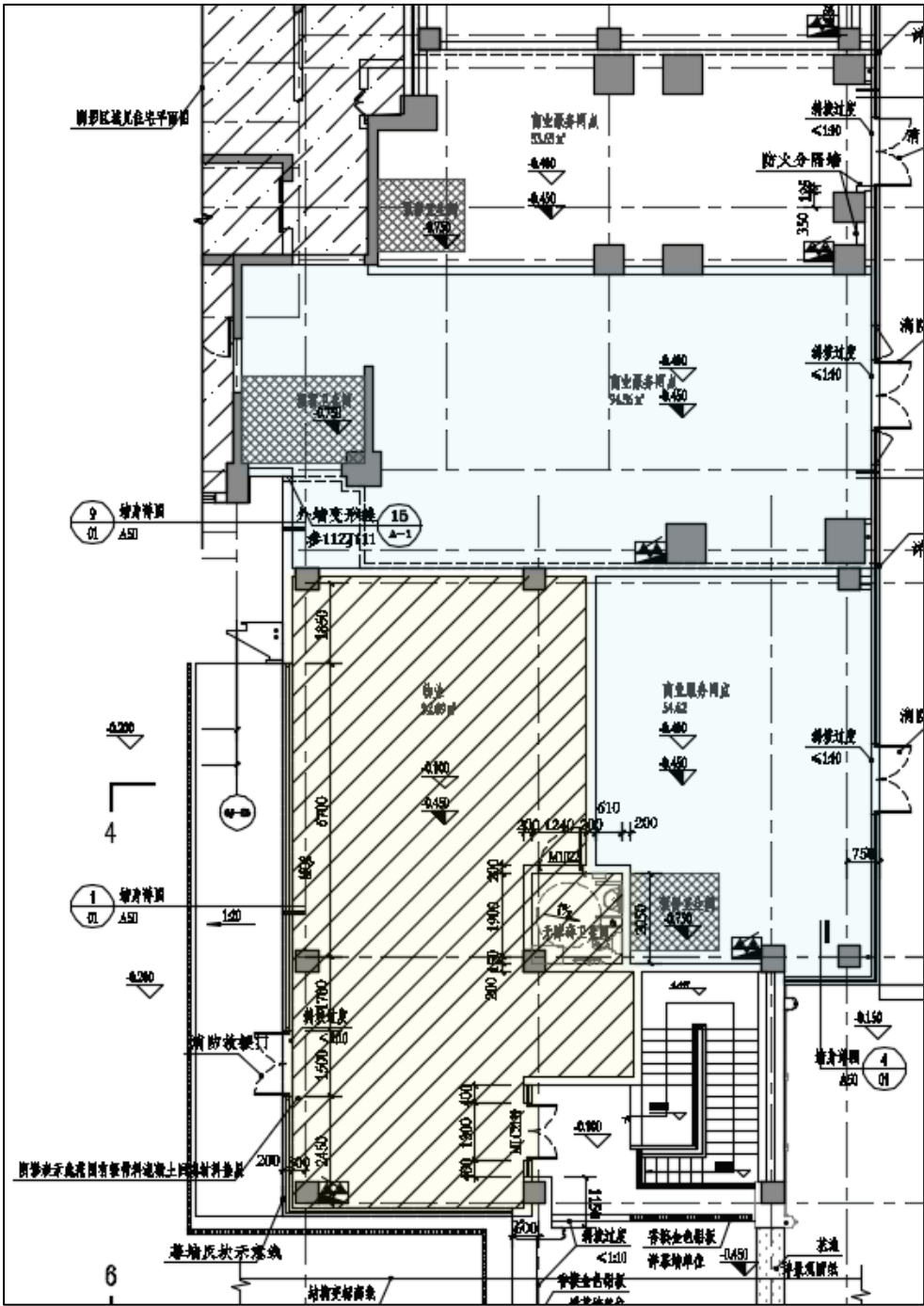
修改后规划指标

E06经济技术指标表					
名称			单位	JDWH-02-E06	
总用地面积			m²	25573.55	
总建筑面积			m²	52422.47	
地上建筑面积			m²	39555.42	
其中	地上计容建筑面积		m²	38360.33	
	其中	住宅	m²	37812.21	
		配套	m²	164.50	
		其中	物业	m²	104.50
		消防控制室	m²	60.00	
		商业	m²	383.62	
	地上不计容建筑面积		m²	1195.09	
	其中	装配式奖励	m²	1134.37	
		门卫	m²	16.80	
		风井及其他	m²	43.92	
地下建筑面积（不计容）			m²	12867.05	
其中	非人防车库、公共活动空间及设备用房		m²	10486.80	
	人防车库		m²	2380.25	
占地面积			m²	6528.51	
容积率				1.50	
建筑密度			%	25.5	
绿地面积			m²	7672.07	
绿化率			%	30.00	
户数			套	284	
机动车停车位			个	335	
其中	地上车位		个	40	
	地下总车位		个	295	
	地下人防车位		个	71	
	地下非人防车位		个	224	
非机动车停车位			个	356	
其中	地上		个	356	
	地下		个	0	

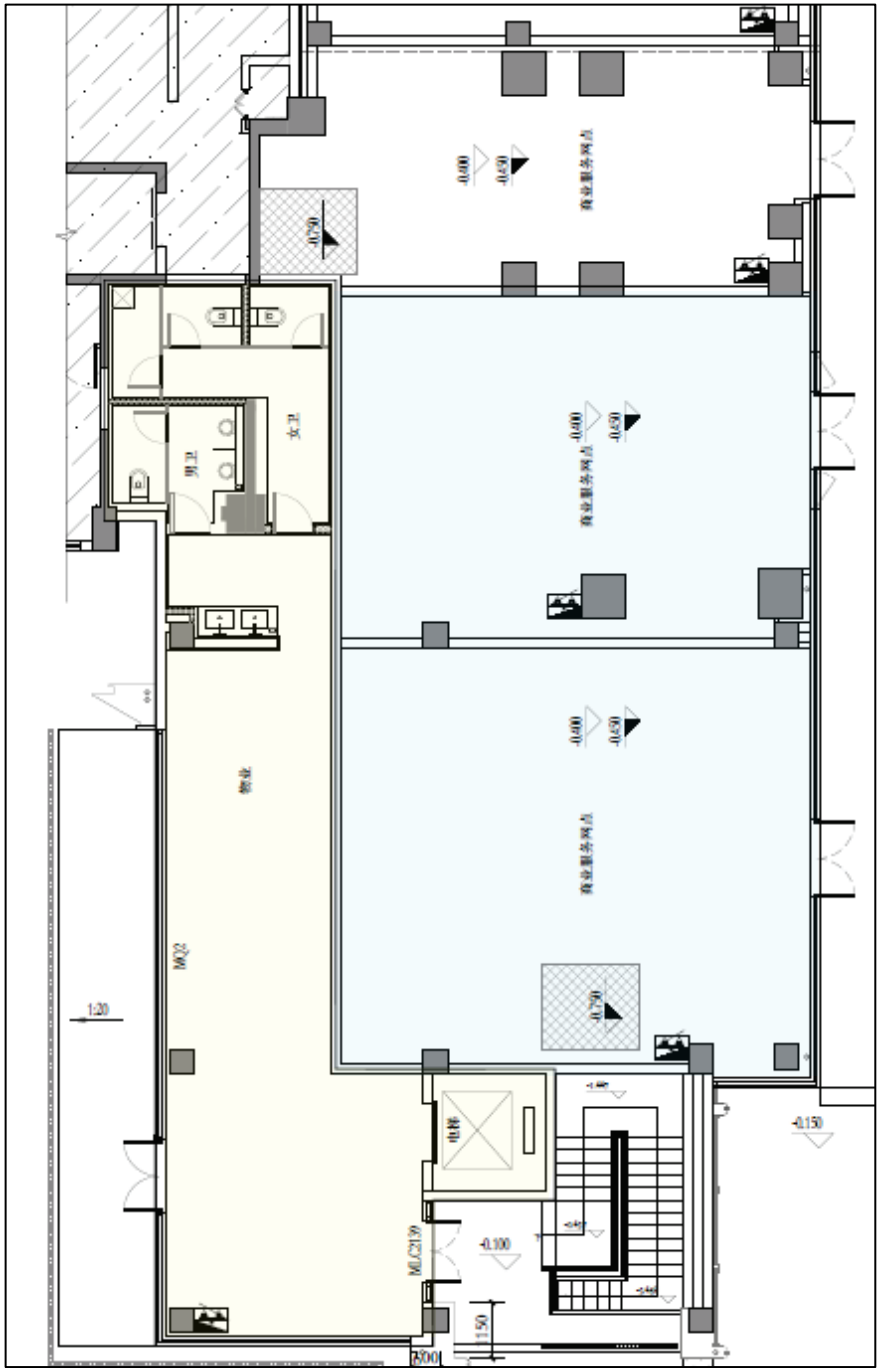
修改说明： 1、调整后，地下总建筑面积增加191.12m²，总计容建筑面积及容积率不变。
2、规划总图不变

6#楼商业首层平面对比

原报建商业首层局部平面



修改后规划商业首层局部平面



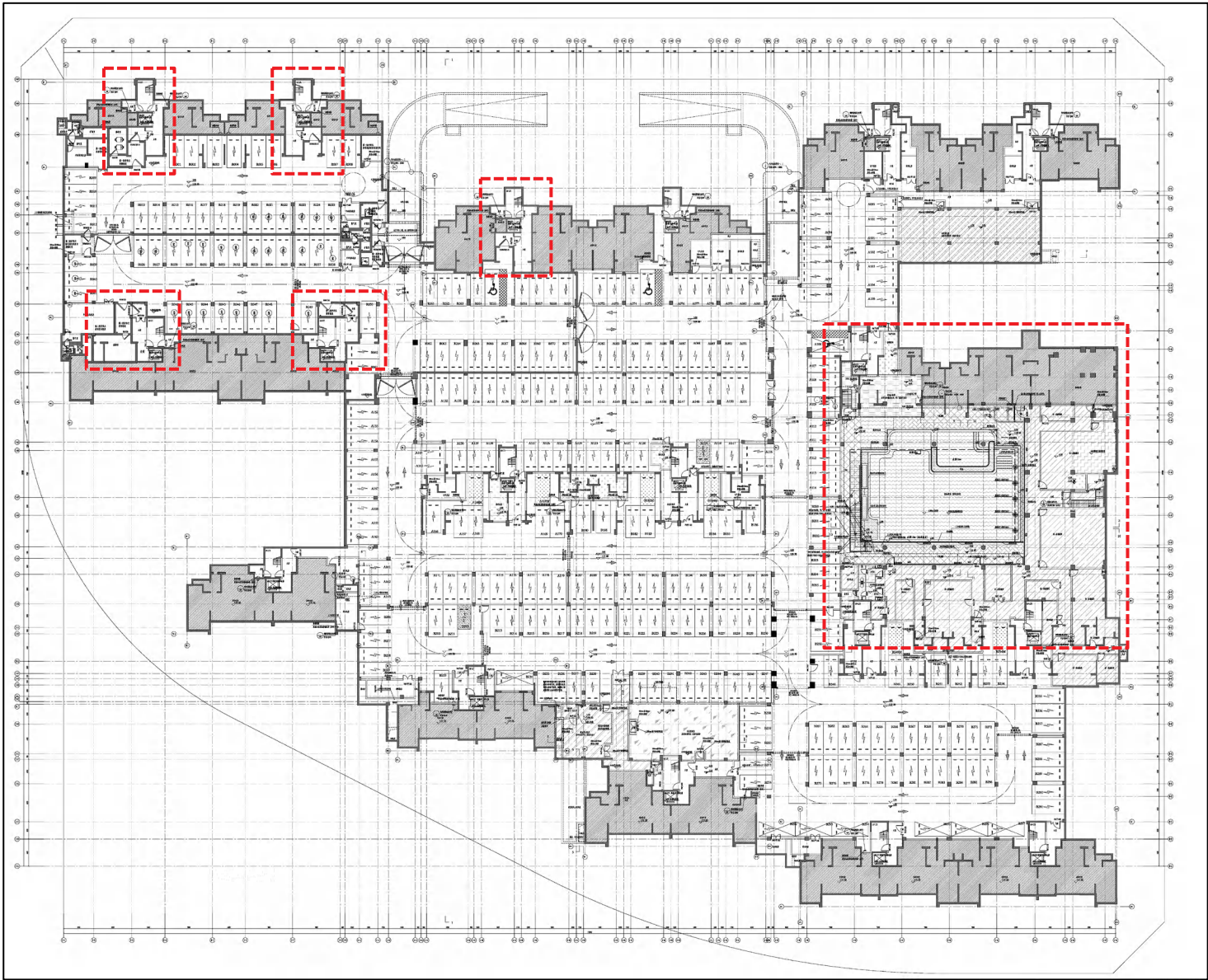
修改说明:

- 1、6#商业首层物业及商业平面布局调整，规整空间，提高商业利用效率

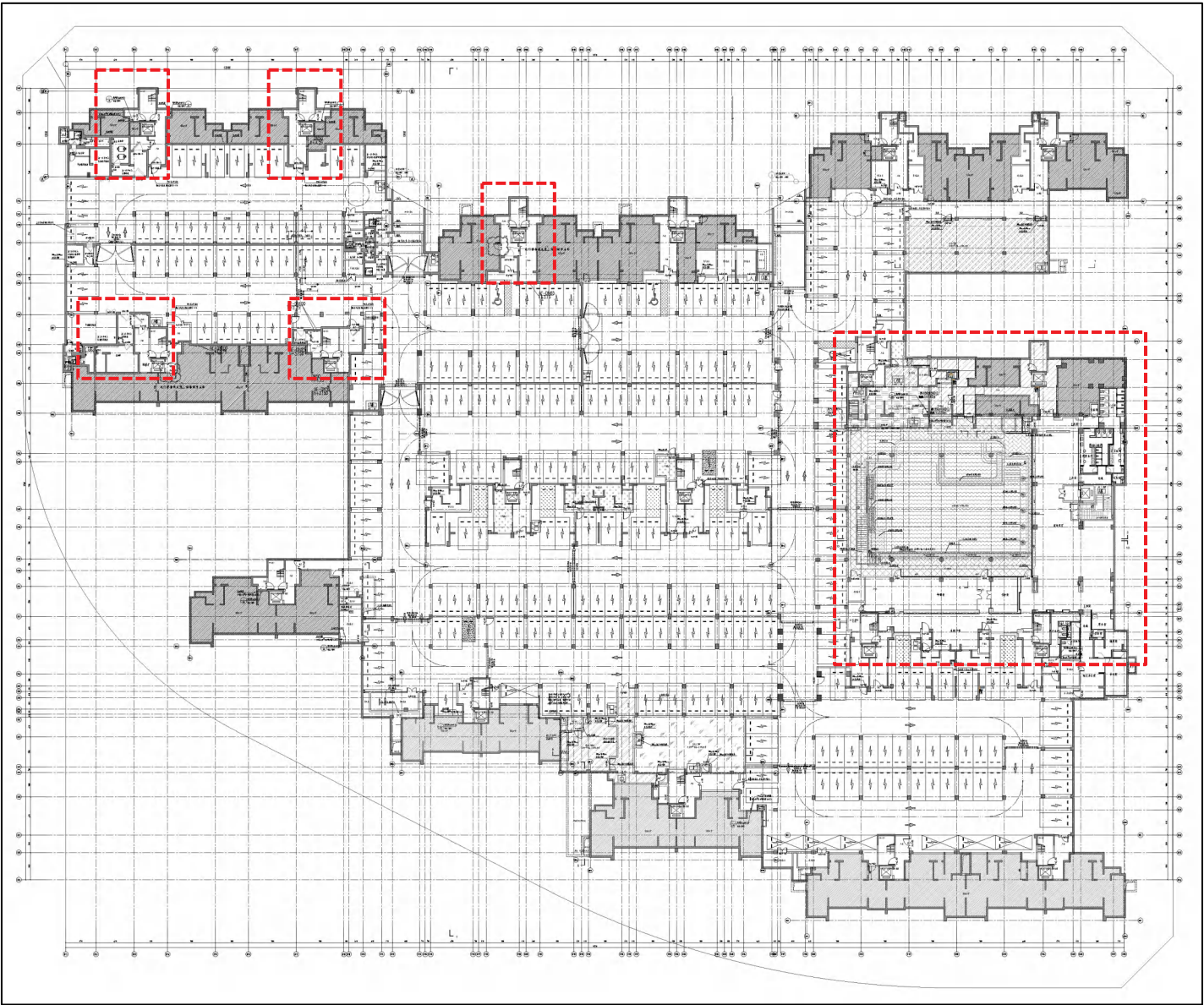


地下一层平面对比

原报建地下一层平面



修改后地下一层平面



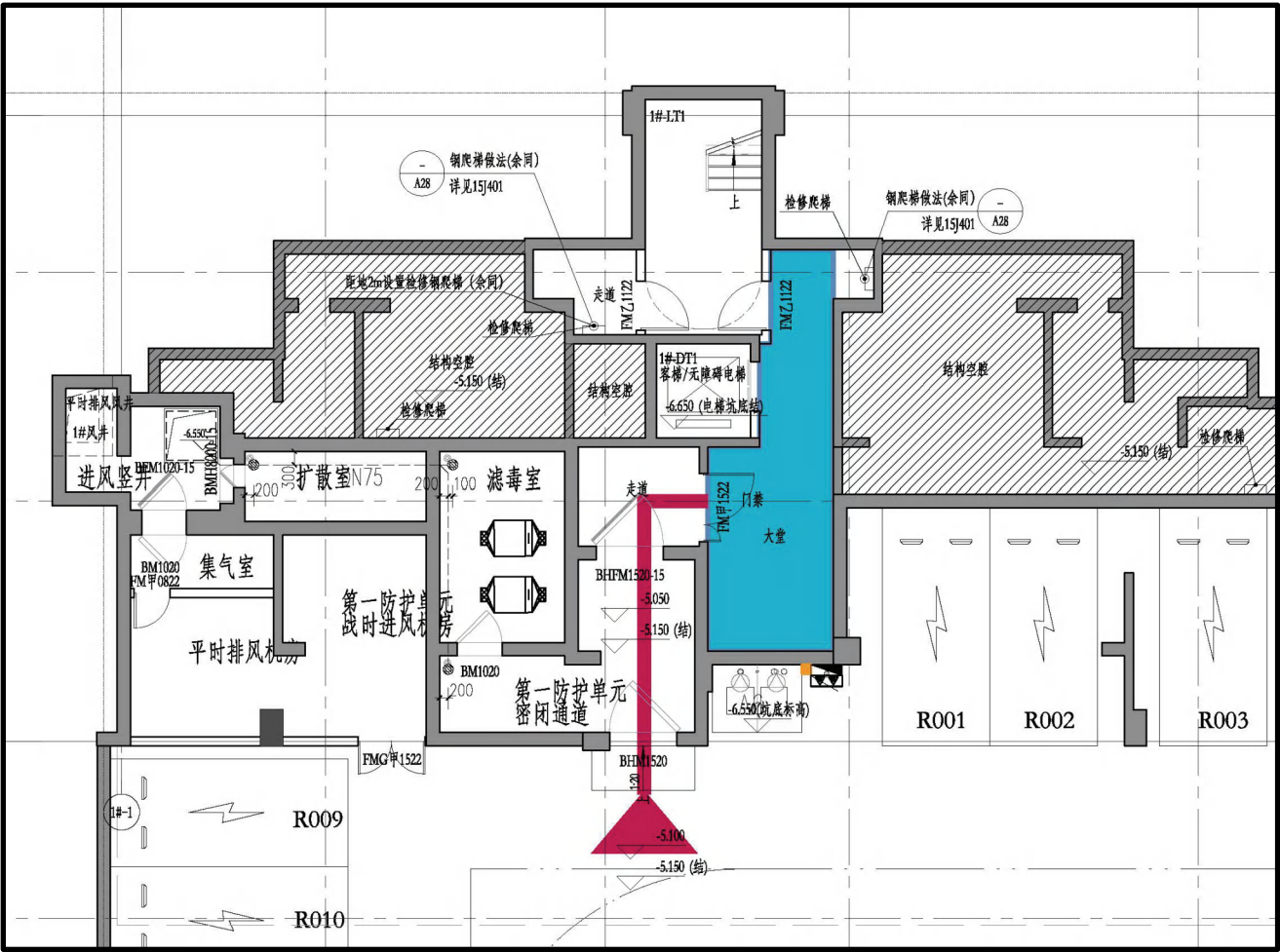
修改说明:

- 1、下沉庭院处地下原仓储功能优化为公共配套性质空间，后续为业主提供更多配套服务；
- 2、住宅单元地下大堂归家动线优化调整；
- 3、地下总建筑面积增加191.12m²；

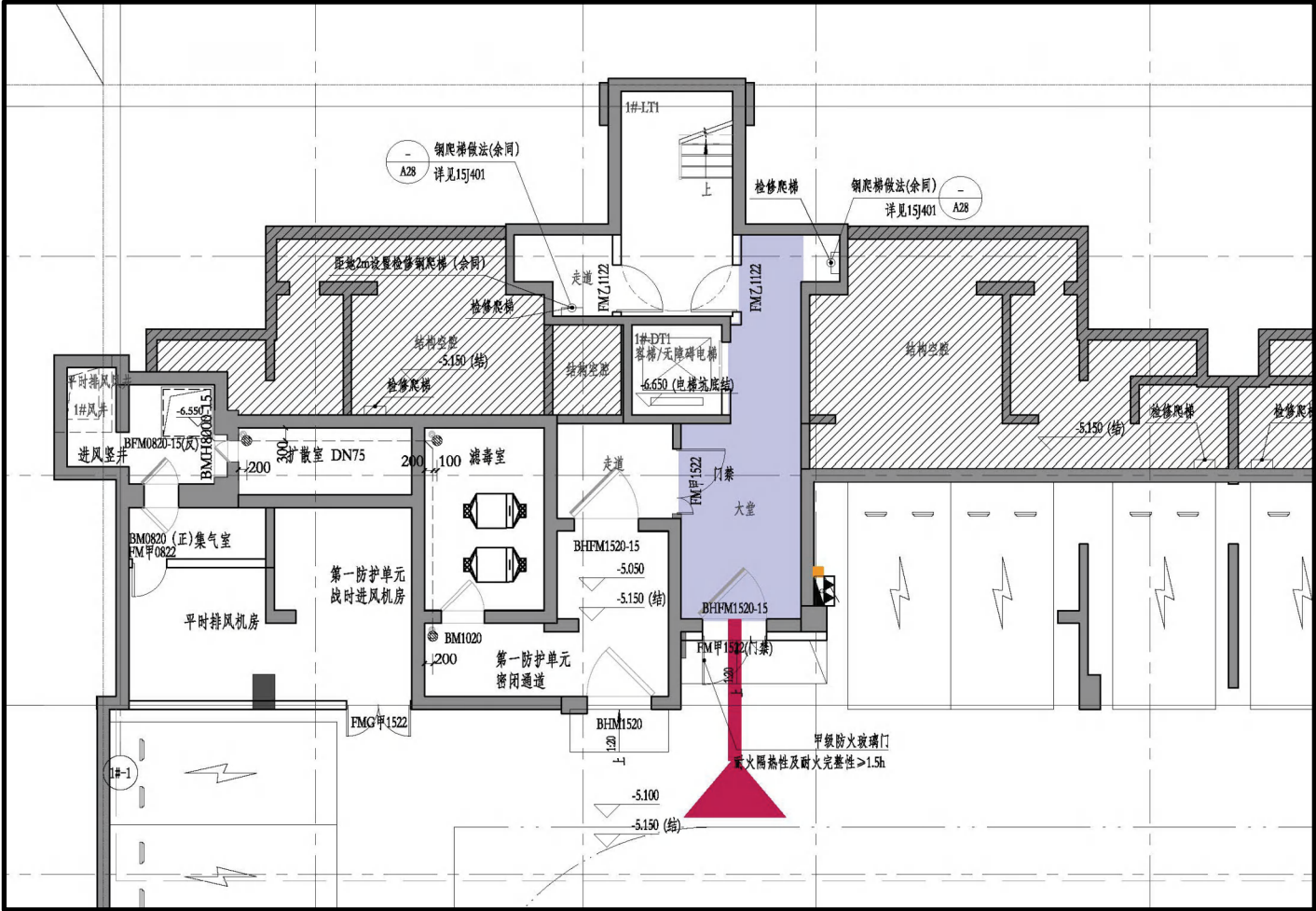


地下一层平面局部放大对比

原报建1#西单元地下一层局部平面



修改后1#西单元地下一层局部平面



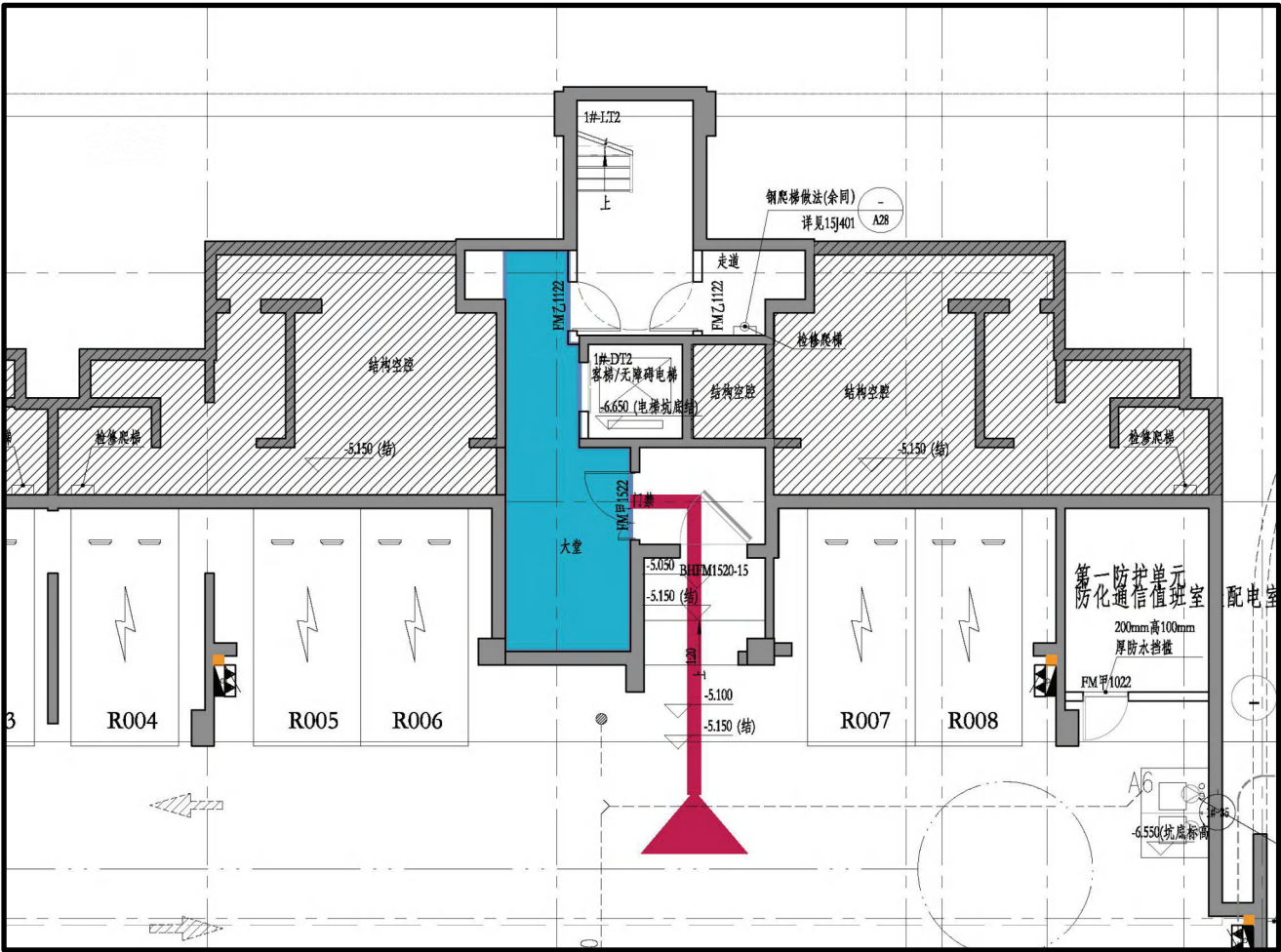
修改说明:

1、住宅单元地下大堂归家动线优化，位置调整。

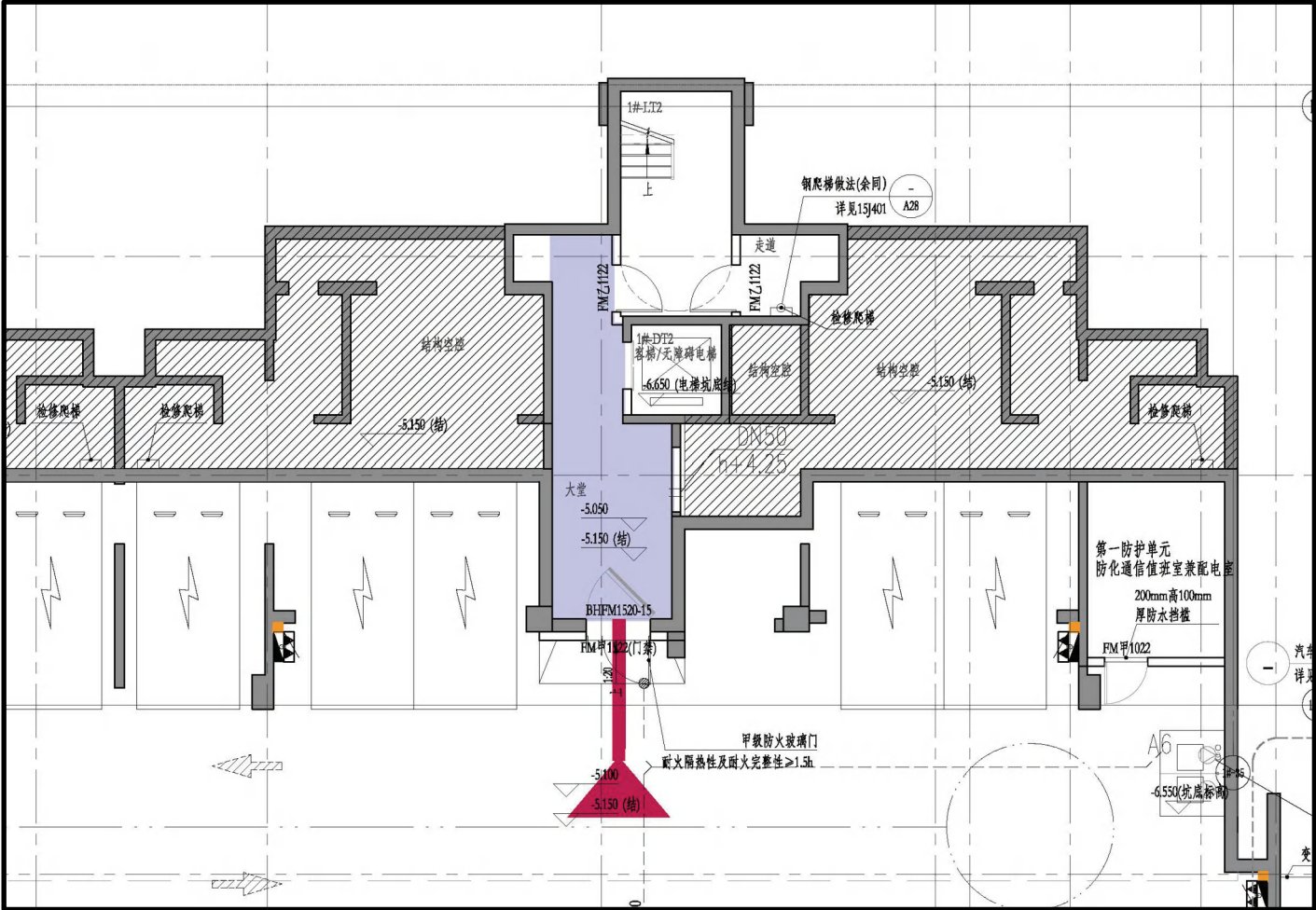


地下一层平面局部放大对比

原报建1#东单元地下一层局部平面



修改后1#东单元地下一层局部平面



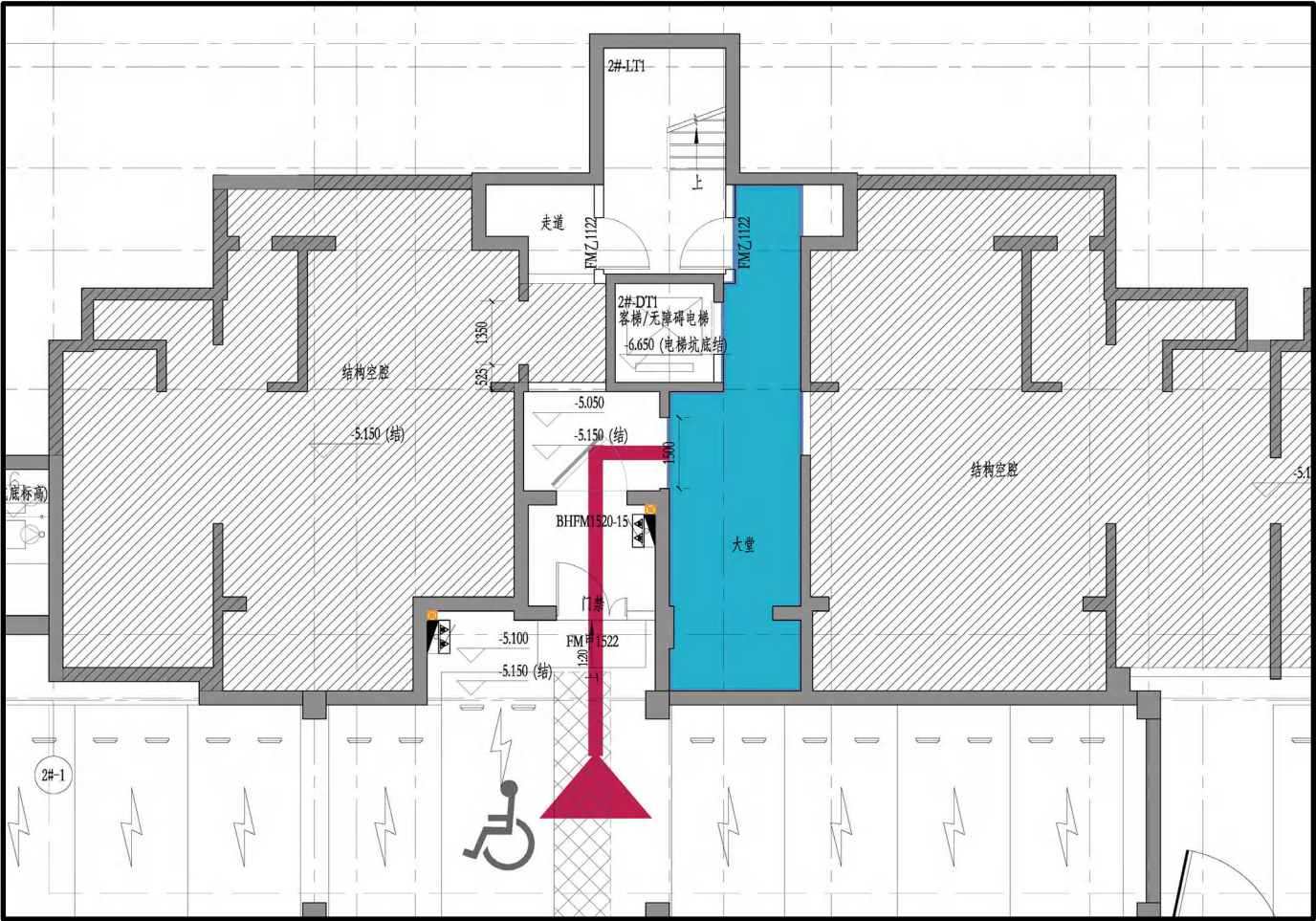
修改说明:

- 1、住宅单元地下大堂归家动线优化，位置调整。

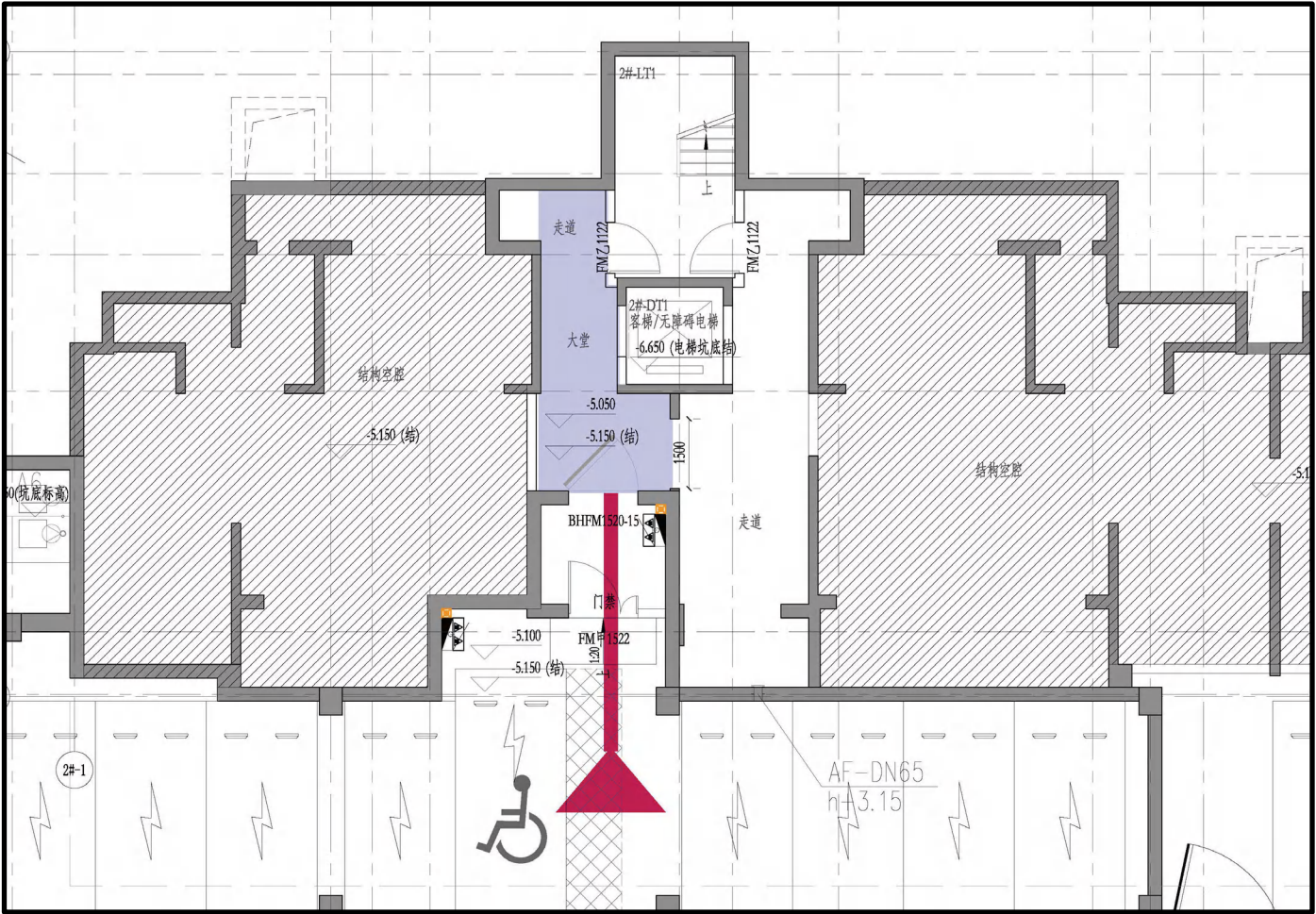


地下一层平面局部放大对比

原报建2#西单元地下一层局部平面



修改后2#西单元地下一层局部平面



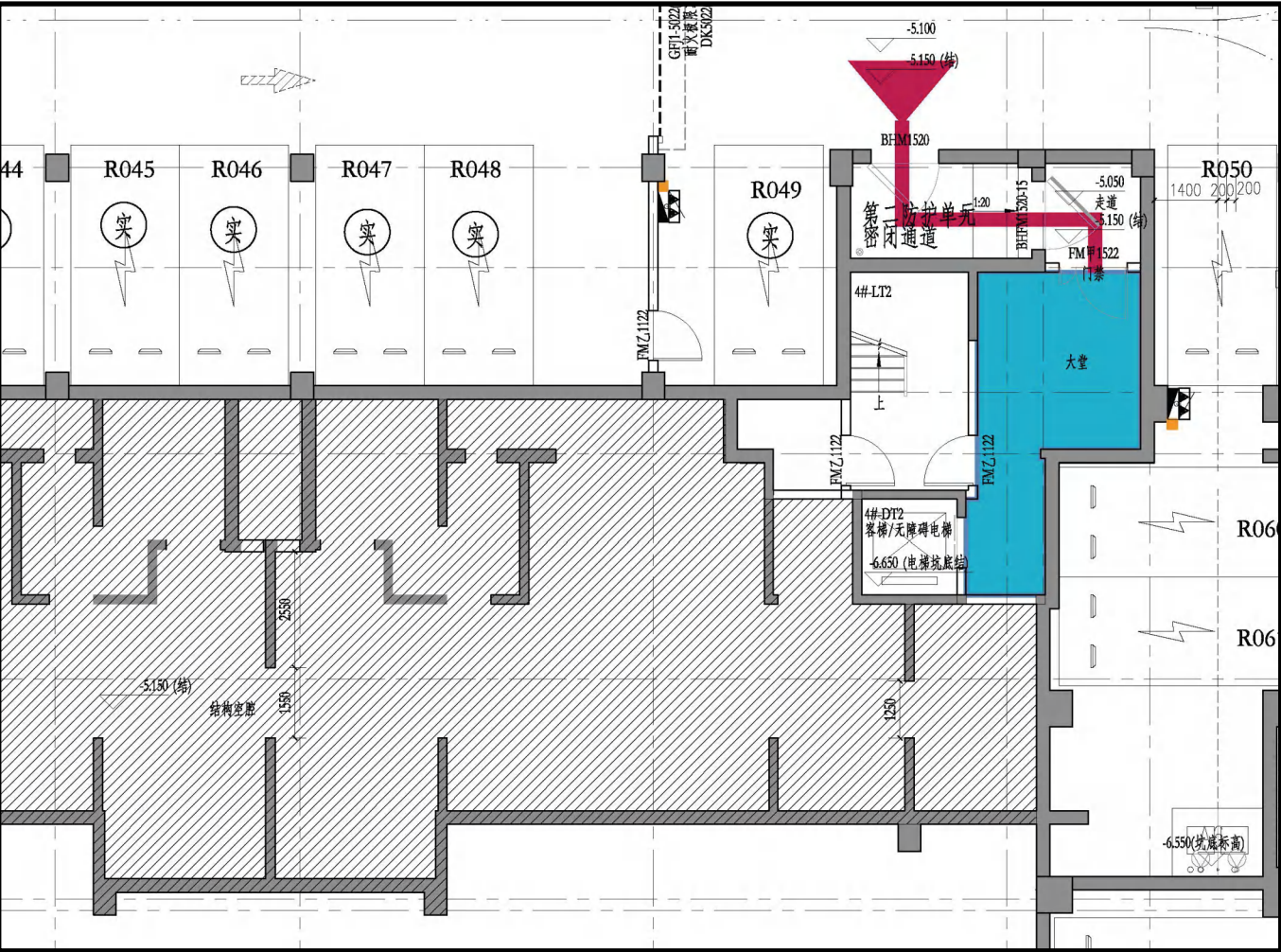
修改说明:

- 1、住宅单元地下大堂归家动线优化，位置调整。

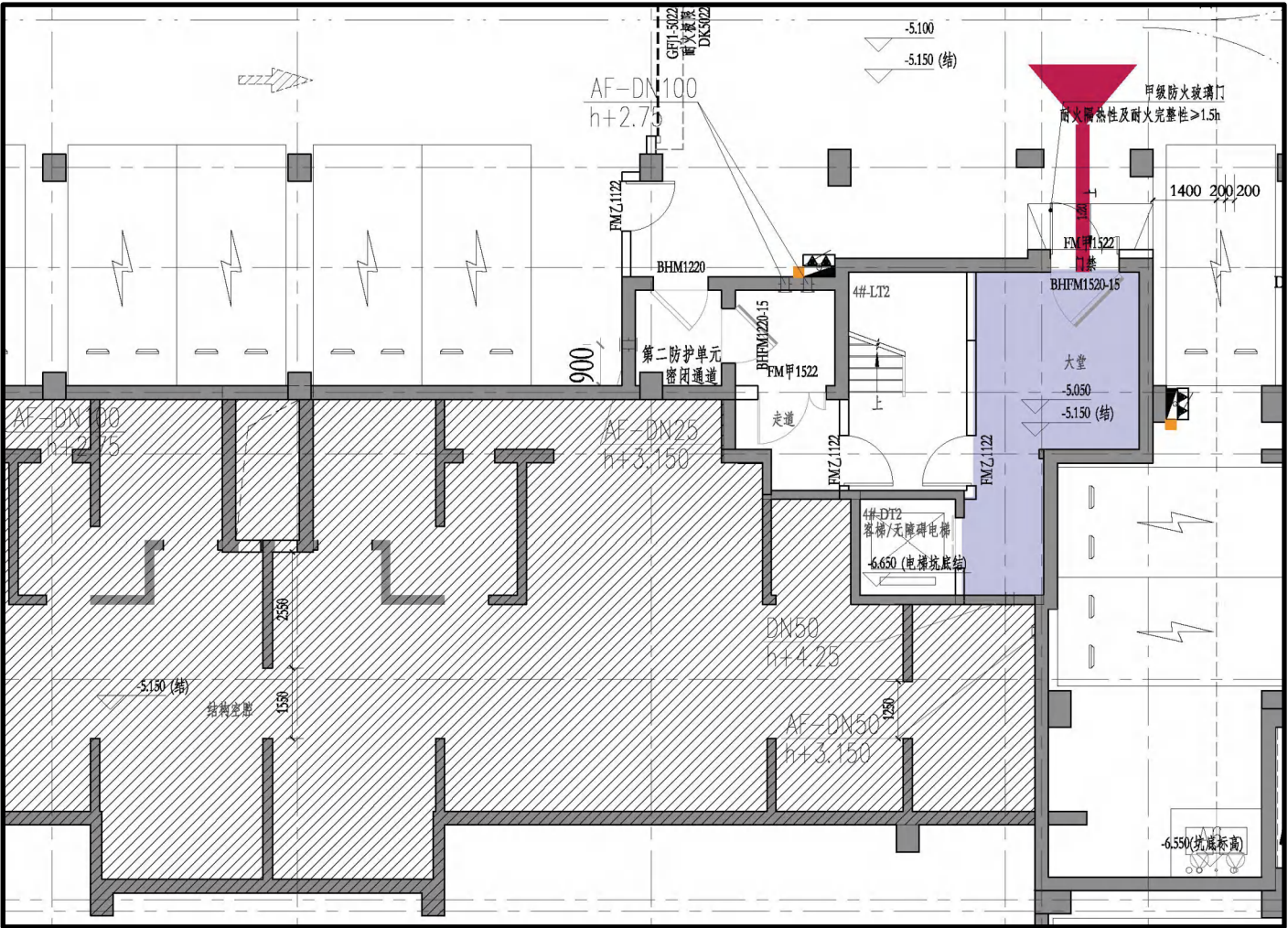


地下一层平面局部放大对比

原报建4#东单元地下一层局部平面



修改后4#东单元地下一层局部平面



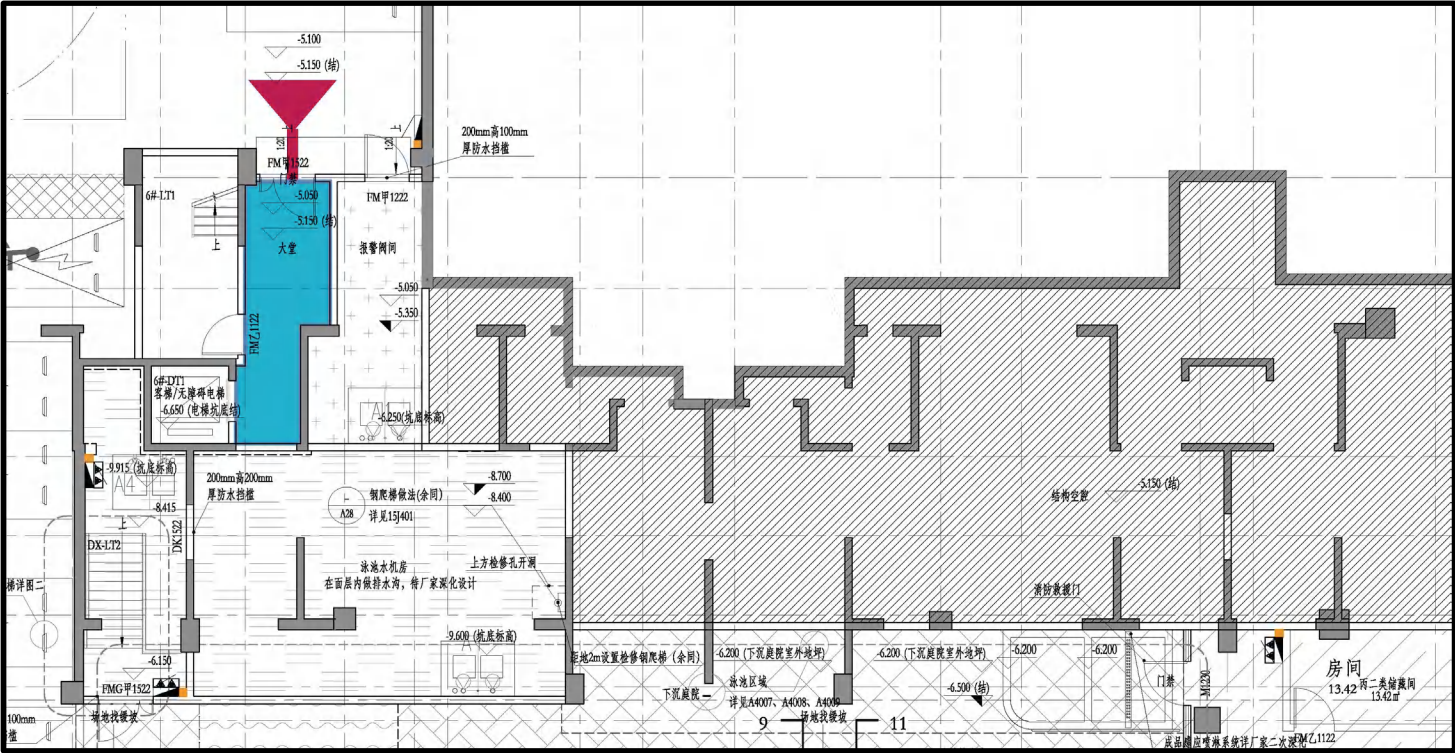
修改说明:

- 1、住宅单元地下大堂归家动线优化，位置调整。

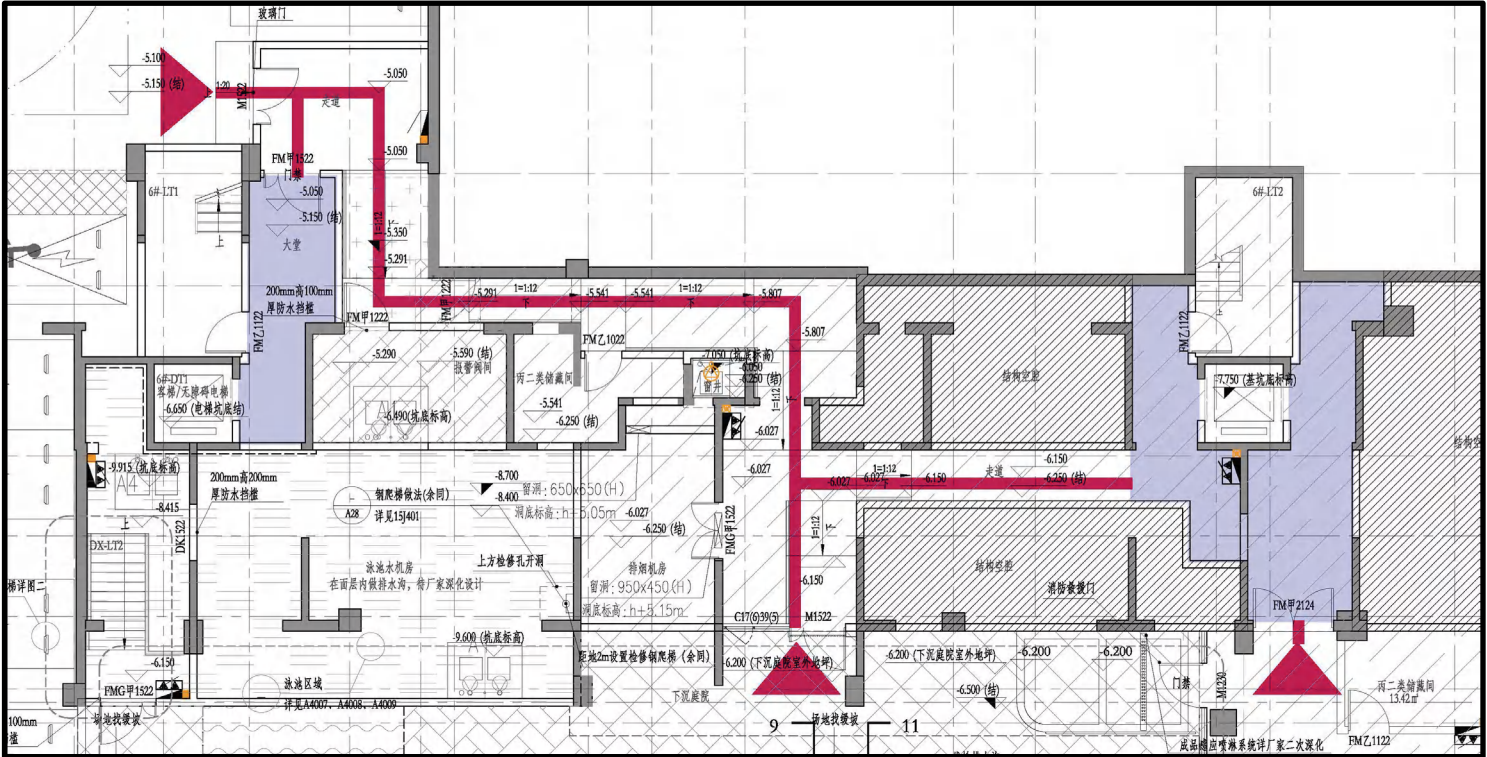


地下一层平面局部放大对比

原报建6#东单元地下一层局部平面



修改后6#东单元地下一层局部平面



修改说明:

- 1、住宅单元地下大堂归家动线优化，位置调整。



分类			方案变更前		方案变更后		结论																																																																																																																																																																																							
规划指标	控规指标		设计指标				均符合控规指标要求																																																																																																																																																																																							
	容积率	≤1.5	1.5																																																																																																																																																																																											
	建筑密度（%）	≤35	25.5																																																																																																																																																																																											
	绿地率（%）	≥30	30																																																																																																																																																																																											
	建筑限高（m）	≤30	26.25																																																																																																																																																																																											
方案效果图							建筑风格简洁大气，建筑形态规矩有致，环境契合度高																																																																																																																																																																																							
																																																																																																																																																																																														
主要变更内容			1、地下总建筑面积增加191.12m²；总图不变，总计容面积不变，地上总建筑面积不变； 2、提高居住品质，对住宅立面关键部位进行提升； 3、社区入口及沿街商业立面品质提升，住宅、商业、物业平面布局优化； 4、下沉庭院处地下原仓储功能优化为公共配套性质空间，后续为业主提供更多配套服务； 5、住宅单元地下大堂归家动线优化调整；																																																																																																																																																																																											
变更前后指标测算			<table><tr><th colspan="3">E06经济技术指标表</th></tr><tr><th>名称</th><th>单位</th><th>JDWH-02-E06</th></tr><tr><td>总用地面积</td><td>㎡</td><td>25573.55</td></tr><tr><td>总建筑面积</td><td>㎡</td><td>52233.35</td></tr><tr><td>地上建筑面积</td><td>㎡</td><td>39555.42</td></tr><tr><td>地上计容积率面积</td><td>㎡</td><td>38860.33</td></tr><tr><td>住宅</td><td>㎡</td><td>37812.21</td></tr><tr><td>商业</td><td>㎡</td><td>164.50</td></tr><tr><td>物业</td><td>㎡</td><td>104.50</td></tr><tr><td>其中：人防地下室</td><td>㎡</td><td>60.00</td></tr><tr><td>地上不计容积率面积</td><td>㎡</td><td>383.62</td></tr><tr><td>架空层</td><td>㎡</td><td>1134.37</td></tr><tr><td>门厅</td><td>㎡</td><td>16.80</td></tr><tr><td>风井及其他</td><td>㎡</td><td>43.92</td></tr><tr><td>地下建筑面积（不计容）</td><td>㎡</td><td>12675.93</td></tr><tr><td>人防工程、设备房及设备用房</td><td>㎡</td><td>10295.68</td></tr><tr><td>人防工程</td><td>㎡</td><td>2380.25</td></tr><tr><td>设备房</td><td>㎡</td><td>6528.51</td></tr><tr><td>人防工程</td><td>㎡</td><td>1.50</td></tr><tr><td>建筑密度</td><td>%</td><td>25.5</td></tr><tr><td>绿地率</td><td>%</td><td>30.00</td></tr><tr><td>容积率</td><td>%</td><td>30.00</td></tr><tr><td>机动车停车位</td><td>个</td><td>284</td></tr><tr><td>地上车位</td><td>个</td><td>335</td></tr><tr><td>地下车位</td><td>个</td><td>40</td></tr><tr><td>其中：地下人防车位</td><td>个</td><td>295</td></tr><tr><td>地下非机动车位</td><td>个</td><td>71</td></tr><tr><td>非机动车位</td><td>个</td><td>224</td></tr><tr><td>非机动车位</td><td>个</td><td>356</td></tr><tr><td>其中：地上</td><td>个</td><td>356</td></tr><tr><td>其中：地下</td><td>个</td><td>0</td></tr></table>	E06经济技术指标表				名称	单位	JDWH-02-E06	总用地面积	㎡	25573.55	总建筑面积	㎡	52233.35	地上建筑面积	㎡	39555.42	地上计容积率面积	㎡	38860.33	住宅	㎡	37812.21	商业	㎡	164.50	物业	㎡	104.50	其中：人防地下室	㎡	60.00	地上不计容积率面积	㎡	383.62	架空层	㎡	1134.37	门厅	㎡	16.80	风井及其他	㎡	43.92	地下建筑面积（不计容）	㎡	12675.93	人防工程、设备房及设备用房	㎡	10295.68	人防工程	㎡	2380.25	设备房	㎡	6528.51	人防工程	㎡	1.50	建筑密度	%	25.5	绿地率	%	30.00	容积率	%	30.00	机动车停车位	个	284	地上车位	个	335	地下车位	个	40	其中：地下人防车位	个	295	地下非机动车位	个	71	非机动车位	个	224	非机动车位	个	356	其中：地上	个	356	其中：地下	个	0	<table><tr><th colspan="3">E06经济技术指标表</th></tr><tr><th>名称</th><th>单位</th><th>JDWH-02-E06</th></tr><tr><td>总用地面积</td><td>㎡</td><td>25573.55</td></tr><tr><td>总建筑面积</td><td>㎡</td><td>52422.47</td></tr><tr><td>地上建筑面积</td><td>㎡</td><td>39555.42</td></tr><tr><td>地上计容积率面积</td><td>㎡</td><td>38860.33</td></tr><tr><td>住宅</td><td>㎡</td><td>37812.21</td></tr><tr><td>商业</td><td>㎡</td><td>164.50</td></tr><tr><td>物业</td><td>㎡</td><td>104.50</td></tr><tr><td>其中：人防地下室</td><td>㎡</td><td>60.00</td></tr><tr><td>地上不计容积率面积</td><td>㎡</td><td>383.62</td></tr><tr><td>架空层</td><td>㎡</td><td>1134.37</td></tr><tr><td>门厅</td><td>㎡</td><td>16.80</td></tr><tr><td>风井及其他</td><td>㎡</td><td>43.92</td></tr><tr><td>地下建筑面积（不计容）</td><td>㎡</td><td>12867.05</td></tr><tr><td>人防工程、设备房及设备用房</td><td>㎡</td><td>10486.80</td></tr><tr><td>人防工程</td><td>㎡</td><td>2380.25</td></tr><tr><td>设备房</td><td>㎡</td><td>6528.51</td></tr><tr><td>人防工程</td><td>㎡</td><td>1.50</td></tr><tr><td>建筑密度</td><td>%</td><td>25.5</td></tr><tr><td>绿地率</td><td>%</td><td>30.00</td></tr><tr><td>容积率</td><td>%</td><td>30.00</td></tr><tr><td>机动车停车位</td><td>个</td><td>284</td></tr><tr><td>地上车位</td><td>个</td><td>335</td></tr><tr><td>地下车位</td><td>个</td><td>40</td></tr><tr><td>其中：地下人防车位</td><td>个</td><td>295</td></tr><tr><td>地下非机动车位</td><td>个</td><td>71</td></tr><tr><td>非机动车位</td><td>个</td><td>224</td></tr><tr><td>非机动车位</td><td>个</td><td>356</td></tr><tr><td>其中：地上</td><td>个</td><td>356</td></tr><tr><td>其中：地下</td><td>个</td><td>0</td></tr></table>	E06经济技术指标表			名称	单位	JDWH-02-E06	总用地面积	㎡	25573.55	总建筑面积	㎡	52422.47	地上建筑面积	㎡	39555.42	地上计容积率面积	㎡	38860.33	住宅	㎡	37812.21	商业	㎡	164.50	物业	㎡	104.50	其中：人防地下室	㎡	60.00	地上不计容积率面积	㎡	383.62	架空层	㎡	1134.37	门厅	㎡	16.80	风井及其他	㎡	43.92	地下建筑面积（不计容）	㎡	12867.05	人防工程、设备房及设备用房	㎡	10486.80	人防工程	㎡	2380.25	设备房	㎡	6528.51	人防工程	㎡	1.50	建筑密度	%	25.5	绿地率	%	30.00	容积率	%	30.00	机动车停车位	个	284	地上车位	个	335	地下车位	个	40	其中：地下人防车位	个	295	地下非机动车位	个	71	非机动车位	个	224	非机动车位	个	356	其中：地上	个	356	其中：地下	个
E06经济技术指标表																																																																																																																																																																																														
名称	单位	JDWH-02-E06																																																																																																																																																																																												
总用地面积	㎡	25573.55																																																																																																																																																																																												
总建筑面积	㎡	52233.35																																																																																																																																																																																												
地上建筑面积	㎡	39555.42																																																																																																																																																																																												
地上计容积率面积	㎡	38860.33																																																																																																																																																																																												
住宅	㎡	37812.21																																																																																																																																																																																												
商业	㎡	164.50																																																																																																																																																																																												
物业	㎡	104.50																																																																																																																																																																																												
其中：人防地下室	㎡	60.00																																																																																																																																																																																												
地上不计容积率面积	㎡	383.62																																																																																																																																																																																												
架空层	㎡	1134.37																																																																																																																																																																																												
门厅	㎡	16.80																																																																																																																																																																																												
风井及其他	㎡	43.92																																																																																																																																																																																												
地下建筑面积（不计容）	㎡	12675.93																																																																																																																																																																																												
人防工程、设备房及设备用房	㎡	10295.68																																																																																																																																																																																												
人防工程	㎡	2380.25																																																																																																																																																																																												
设备房	㎡	6528.51																																																																																																																																																																																												
人防工程	㎡	1.50																																																																																																																																																																																												
建筑密度	%	25.5																																																																																																																																																																																												
绿地率	%	30.00																																																																																																																																																																																												
容积率	%	30.00																																																																																																																																																																																												
机动车停车位	个	284																																																																																																																																																																																												
地上车位	个	335																																																																																																																																																																																												
地下车位	个	40																																																																																																																																																																																												
其中：地下人防车位	个	295																																																																																																																																																																																												
地下非机动车位	个	71																																																																																																																																																																																												
非机动车位	个	224																																																																																																																																																																																												
非机动车位	个	356																																																																																																																																																																																												
其中：地上	个	356																																																																																																																																																																																												
其中：地下	个	0																																																																																																																																																																																												
E06经济技术指标表																																																																																																																																																																																														
名称	单位	JDWH-02-E06																																																																																																																																																																																												
总用地面积	㎡	25573.55																																																																																																																																																																																												
总建筑面积	㎡	52422.47																																																																																																																																																																																												
地上建筑面积	㎡	39555.42																																																																																																																																																																																												
地上计容积率面积	㎡	38860.33																																																																																																																																																																																												
住宅	㎡	37812.21																																																																																																																																																																																												
商业	㎡	164.50																																																																																																																																																																																												
物业	㎡	104.50																																																																																																																																																																																												
其中：人防地下室	㎡	60.00																																																																																																																																																																																												
地上不计容积率面积	㎡	383.62																																																																																																																																																																																												
架空层	㎡	1134.37																																																																																																																																																																																												
门厅	㎡	16.80																																																																																																																																																																																												
风井及其他	㎡	43.92																																																																																																																																																																																												
地下建筑面积（不计容）	㎡	12867.05																																																																																																																																																																																												
人防工程、设备房及设备用房	㎡	10486.80																																																																																																																																																																																												
人防工程	㎡	2380.25																																																																																																																																																																																												
设备房	㎡	6528.51																																																																																																																																																																																												
人防工程	㎡	1.50																																																																																																																																																																																												
建筑密度	%	25.5																																																																																																																																																																																												
绿地率	%	30.00																																																																																																																																																																																												
容积率	%	30.00																																																																																																																																																																																												
机动车停车位	个	284																																																																																																																																																																																												
地上车位	个	335																																																																																																																																																																																												
地下车位	个	40																																																																																																																																																																																												
其中：地下人防车位	个	295																																																																																																																																																																																												
地下非机动车位	个	71																																																																																																																																																																																												
非机动车位	个	224																																																																																																																																																																																												
非机动车位	个	356																																																																																																																																																																																												
其中：地上	个	356																																																																																																																																																																																												
其中：地下	个	0																																																																																																																																																																																												
城市关系协调性			协调																																																																																																																																																																																											
城市风貌	建筑风格	现代建筑风格		现代建筑风格，强化整体公建感		建筑风格简洁大气，建筑形态规矩有致，环境契合度高																																																																																																																																																																																								
	天际线	自然平缓，与周边相协调																																																																																																																																																																																												
	平面布局及建筑形态	布局规整，排列有序																																																																																																																																																																																												
	色彩及材质	白色仿石涂料+灰色质感涂料+香槟金色铝板+白色仿石铝板		白色仿石涂料+灰色质感涂料+香槟金色涂料+香槟金色铝板+白色仿石铝板 优化线条颜色，增加立面层次，强化细节，提升品质																																																																																																																																																																																										