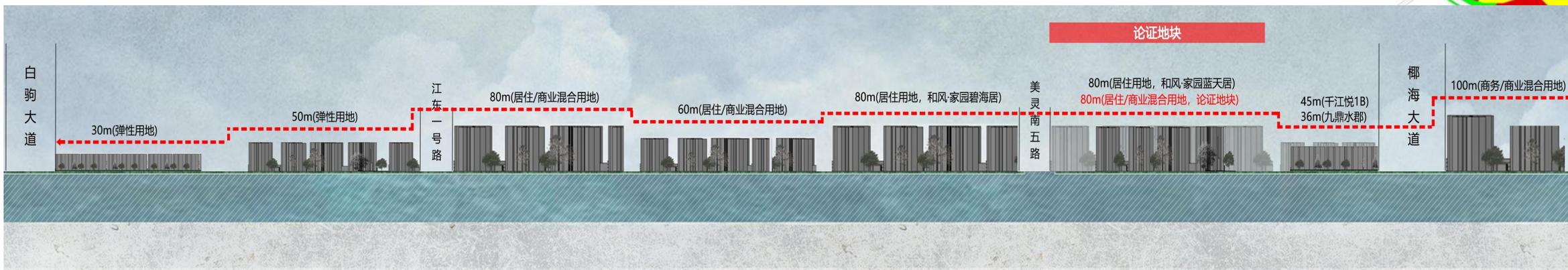


影响分析

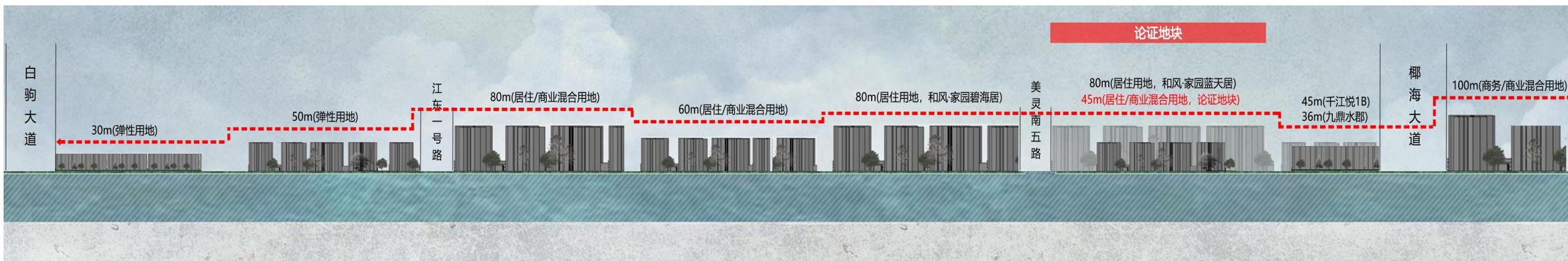
□ 天际线分析

■ 南渡江一侧天际线修改分析

从南渡江一侧（地块西侧视角）来看，因论证地块西侧为已建和风家园碧海居，滨临南渡江一侧建筑限高已为80米，修改后论证地块建筑高度未超出80米，因此修改前后不对南渡江一侧天际线造成影响。



修改前论证地块南渡江视角天际线

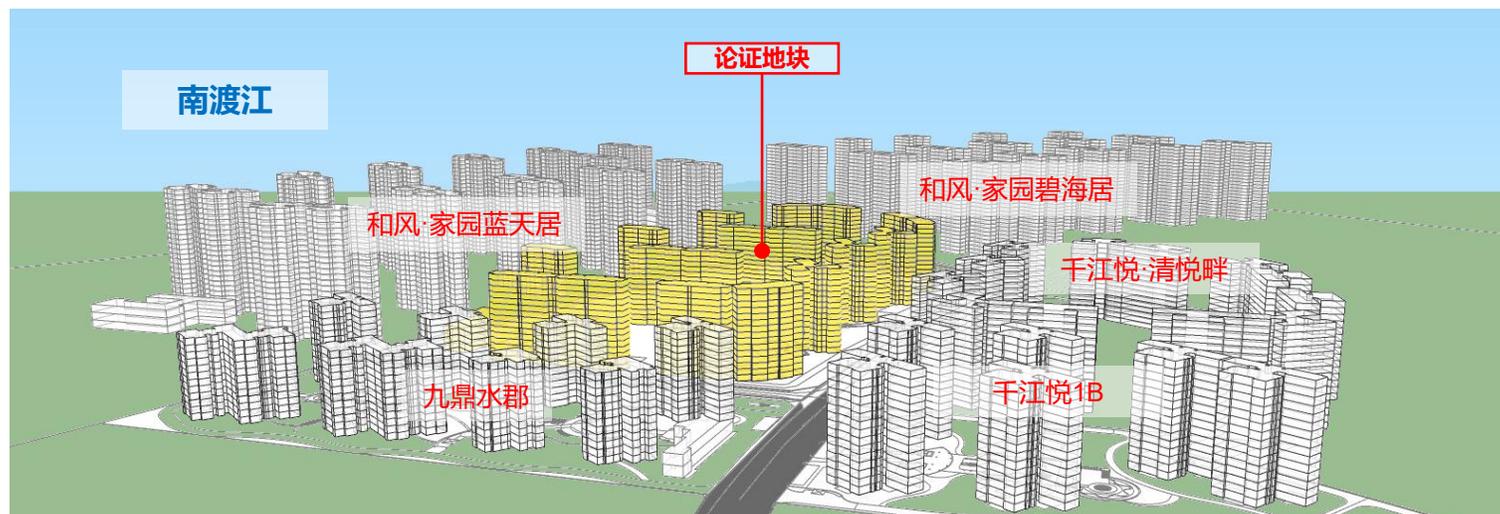


修改后论证地块南渡江视角天际线

影响分析

□ 视线分析

从周边市政路来看，修改后论证地块建筑高度由45米提高至80米后，未突破和风家园碧海居建筑高度，限高调整后，与周边各住宅地块（含本项目及周边）的居民视线无“完全阻断式遮挡”，且天空开阔度、视野延伸性保持合理水平，无“围合式压抑感”或“视线峡谷效应”。



修改前视线分析



修改后视线分析

影响分析

日照分析

日照计算参数

计算时间：大寒日（8:00-16:00）；

日照要求：满足大寒日3小时；

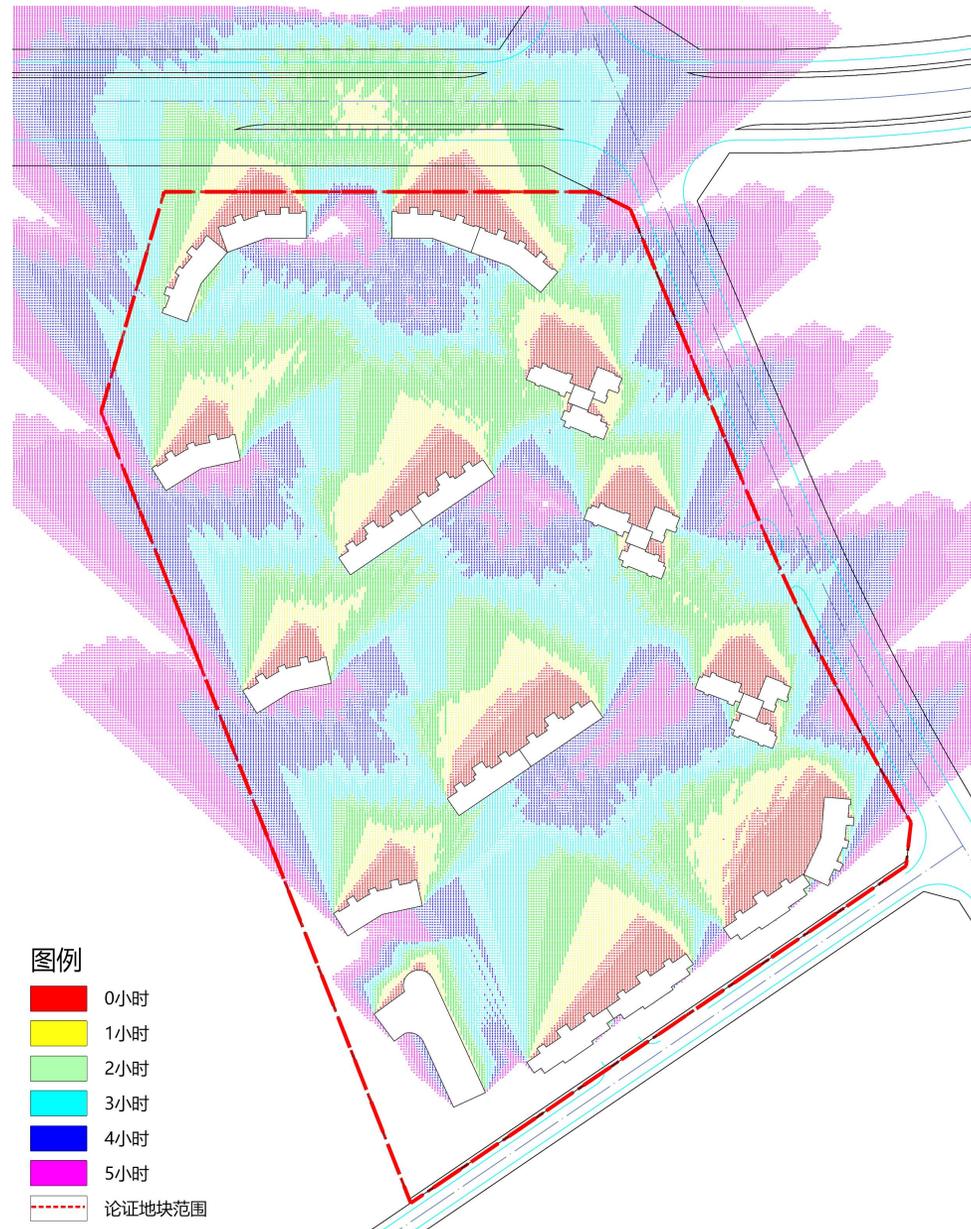
计算精度：5分钟；

表 4.0.9 住宅建筑日照标准

建筑气候区划	I、II、III、VI气候区		IV气候区		V、VI气候区
	城区常住人口（万人）	≥50	<50	≥50	<50
日照标准日	大寒日			冬至日	
日照时数（h）	≥2	≥3		≥1	
有效日照时间带 （当地真太阳时）	8时~16时			9时~15时	
计算起点	底层窗台面				

注：底层窗台面是指距室内地坪0.9m高的外墙位置。

本项目住宅日照满足大寒日3小时要求，满足《住宅项目规范》（GB 55038-2025）的日照时间要求，对周边建筑日照未造成影响，影响可控。



影响分析

项目地块与周边建筑日照影响分析

日照计算参数

计算时间：大寒日 (8:00-16:00) ；

日照要求：满足大寒日3小时；

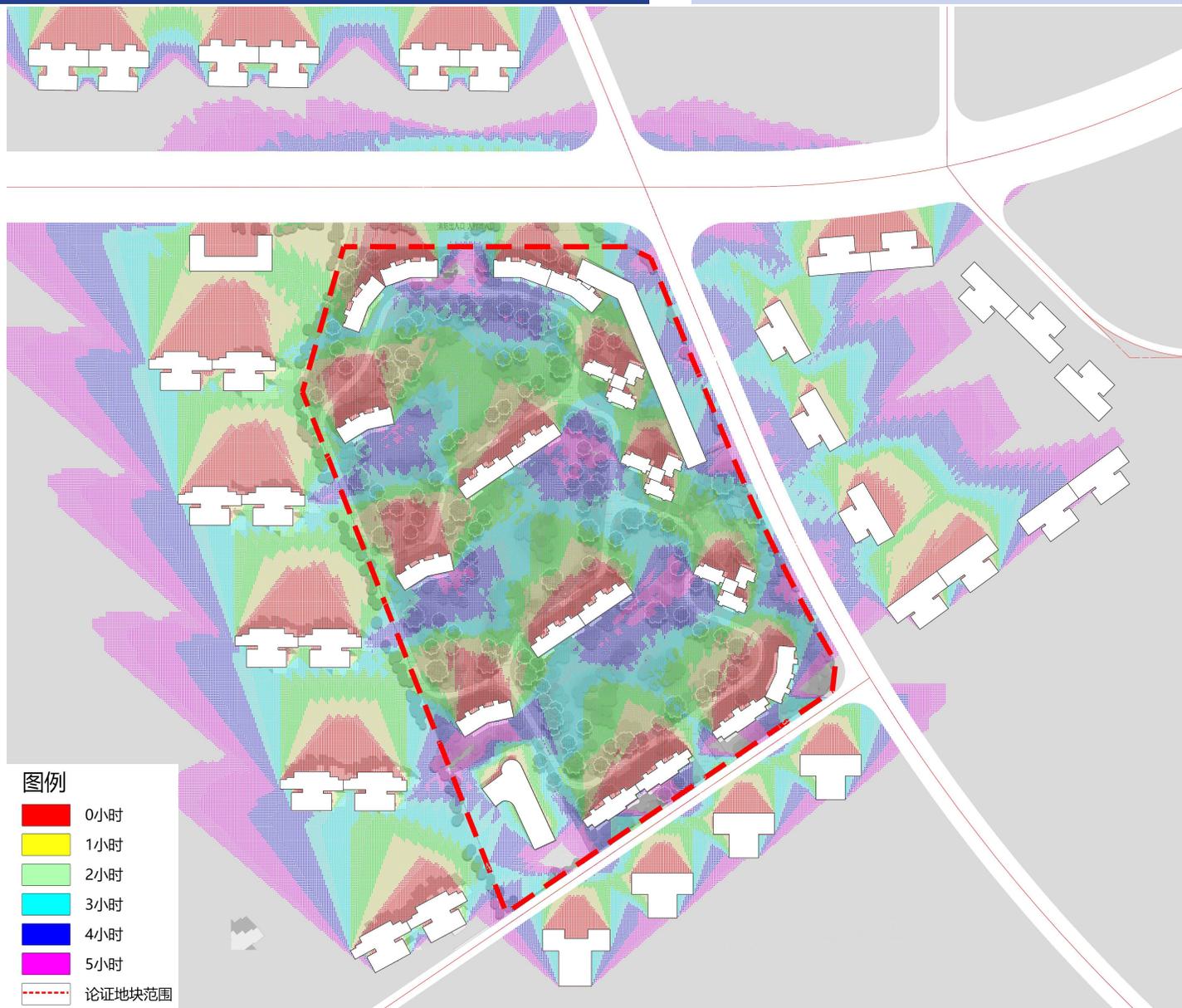
计算精度：5分钟；

结论：满足《住宅项目规范》（GB 55038-2025）的日照时间要求，对周边建筑日照未造成影响，影响可控。

表 4.0.9 住宅建筑日照标准

建筑气候区划	I、II、III、VI气候区		IV气候区		V、VI气候区
城区常住人口 (万人)	≥50	<50	≥50	<50	无限定
日照标准日	大寒日		冬至日		
日照时数 (h)	≥2	≥3	≥1		
有效日照时间带 (当地真太阳时)	8时~16时		9时~15时		
计算起点	底层窗台面				

注：底层窗台面是指距室内地坪 0.9m 高的外墙位置。



建筑退线分析

建筑退道路红线

北侧为主干路美灵南五路，红线宽度45米，高层居住建筑应退 ≥ 18 米；

东侧为次干路江秀中路，红线宽度25米，高层居住建筑应退 ≥ 15 米，非居住建筑（24米以下）应退 ≥ 10 米；

南侧为支路江雅巷，红线宽度12米，居住建筑应退 ≥ 7 米。

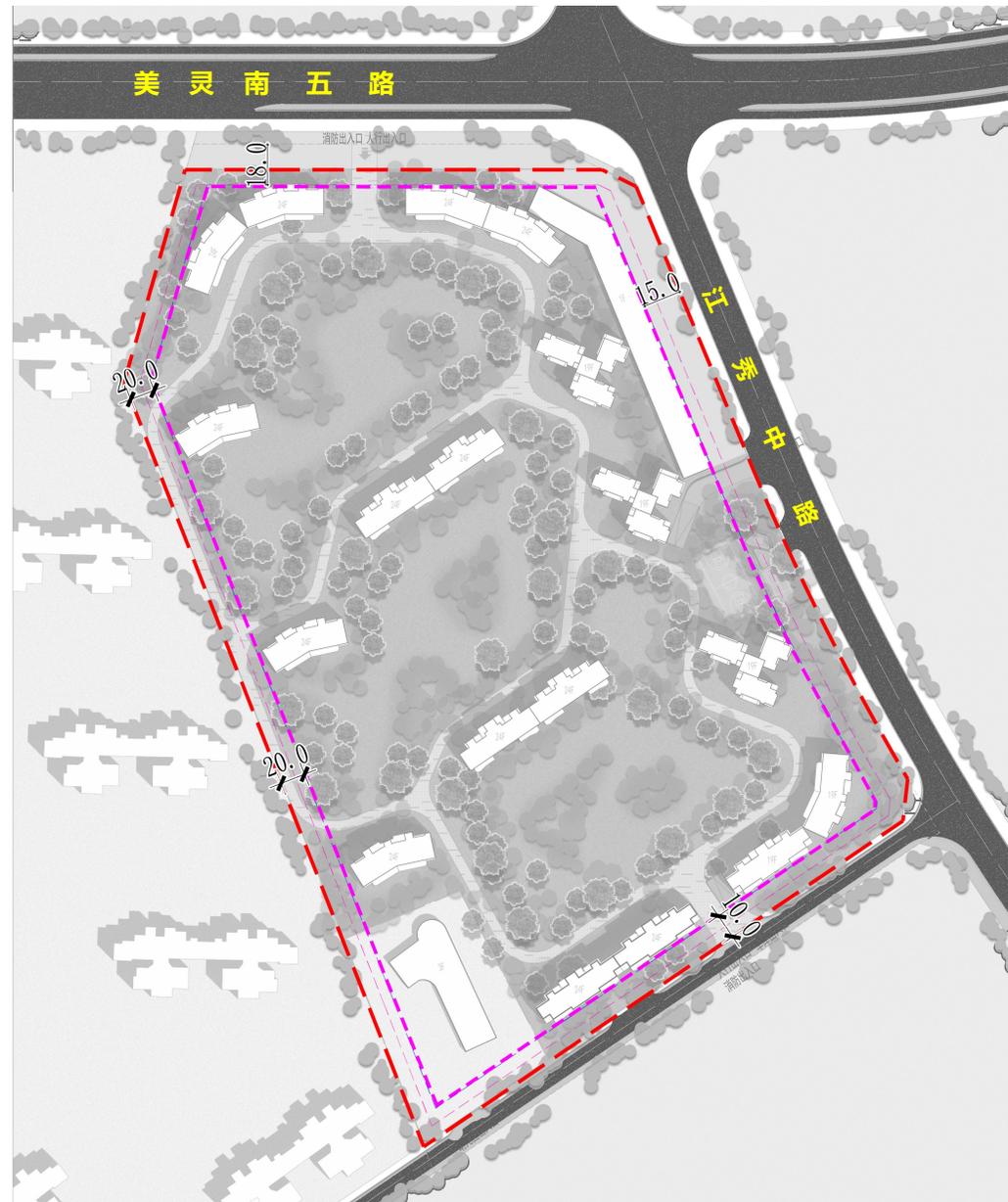
建筑退用地红线

论证地块西侧为居住用地，应按照次要朝向最小退距 ≥ 10 米且 $0.25H$ ，方案按80米建筑高度计算，应退 ≥ 20 米。

建筑退用地红线		退让距离	
		主要朝向	次要朝向
居住建筑	低层住宅	0.6H且最小退让距离 $>6M$	0.25H且最小退让距离 $>4M$
	多层住宅	0.5H且最小退让距离 $>9M$	0.25H且最小退让距离 $>6M$
	中高层住宅	0.5H且最小退让距离 $>12M$	0.25H且最小退让距离 $>8M$
	高层住宅	0.35H且最小退让距离 $>15M$	0.25H且最小退让距离 $>10M$
非居住建筑	H <24	0.15H且最小退让距离 $>6M$	
	24 $<H<50$	0.15H且最小退让距离 $>9M$	
	H >50	0.15H且最小退让距离 $>12M$	

建筑退道路红线		规划道路 线宽度 (L)	主干路				
			L >60	60 $>L>40$	40 $>L>24$	支路 >L >12	24 小区路 <12
居住建筑	低层住宅	12	10	8	6	4	
	多层住宅	15	12	10	8	5	
	中高层住宅	18	15	12	10	7	
	高层住宅	20	18	15	12	7	
非居住建筑	H <24	15	15	10	8	6	
	24 $<H<50$	18	18	12	10	8	
	H >50	20	20	15	12	10	

海口市城市规划管理技术规定（试行稿）建筑退线要求



综上，规划修改后满足建筑退线要求。

影响分析

建筑退线分析

与周边建筑间距分析

北侧距和风家园·碧海居约98米，满足间距80米（1.0H）规范要求；
西侧距和风家园·蓝天居约40米，满足间距32米（0.4H）规范要求；
东侧距千江悦·清月畔约56米，满足间距32米（0.4H）规范要求；
南侧距离九鼎水郡均大于37米，满足间距36米（1.0H）规范要求。

（四）其它居住用地的住宅建筑间距除满足日照标准外，还应符合表 4.1 规定。

表 4.1

区域	建筑高度	平行布置		垂直布置		山墙间距	
		南北朝向	东西朝向	南北朝向	东西朝向	间距	最小值
新城区	低层	1.2H	1.0H	0.8H	0.8H	0.4H	≥6
	多、中高层	1.0H	0.9H	0.7H	0.7H	0.4H	≥8
旧城区	低层	1.0H	0.9H	0.7H	0.7H	0.4H	≥6
	多、中高层	0.8H	0.8H	0.6H	0.6H	0.4H	≥8

海口市城市规划管理技术规定（试行稿）建筑间距要求



综上，规划修改后总平面方案能够满足建筑间距要求，影响较小，基本可控。

□ 公共服务设施影响分析

■ 对幼儿园设施影响分析

JDZH-03-C02地块需配建一所用地面积不小于3780m²、建筑面积不小于2471m²的9班幼儿园。

规划修改后，论证地块住宅建筑规模增加3.20万m²，参考《海口市城市规划管理技术规定》，按照120m²/户计算，约增加267户，按照每户3.2人计算，增加人口为855人，按照出生率10‰计算，则幼儿园新增学位约为26人。

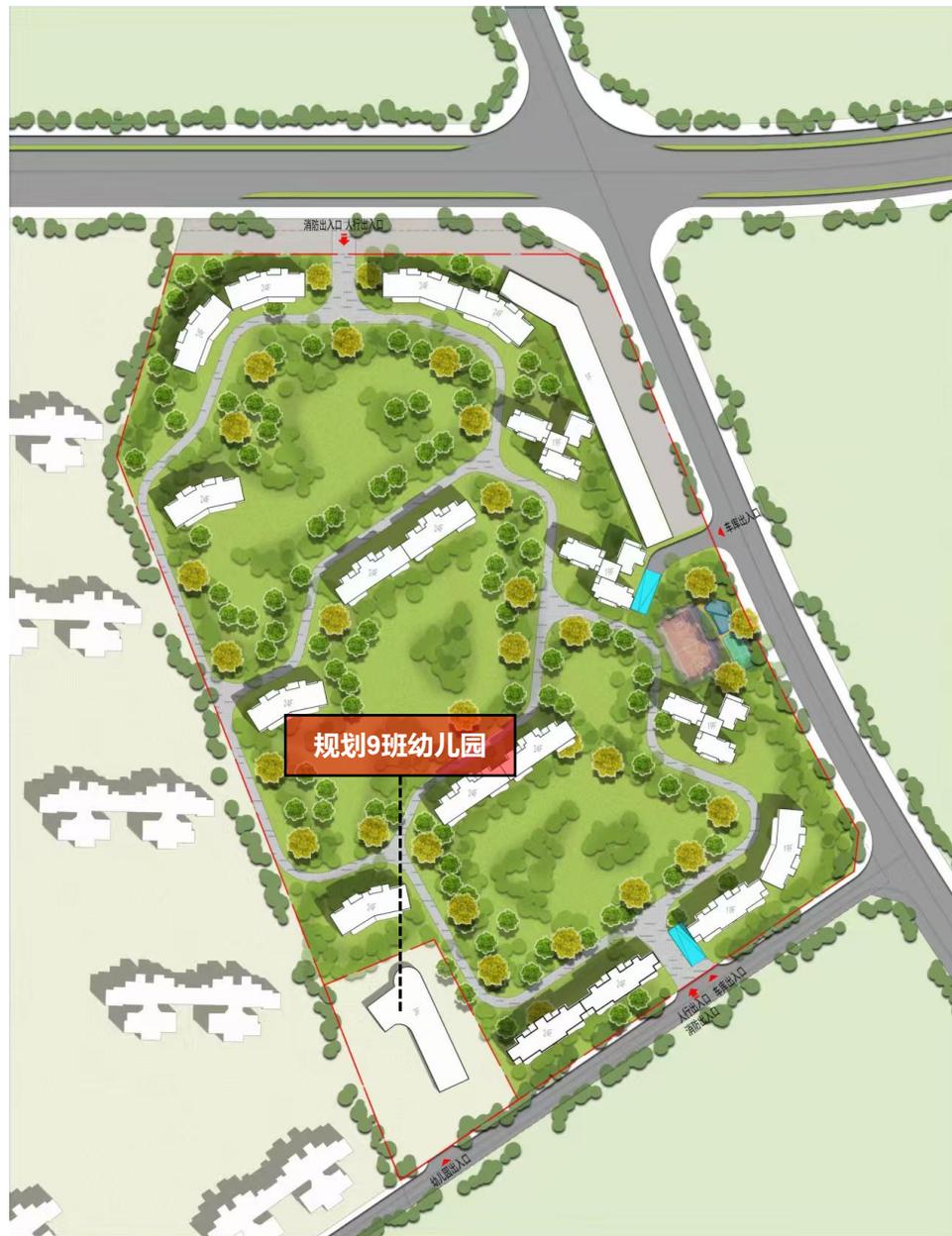
根据《幼儿园建设标准》（建标175-2016），9班幼儿园可满足270人幼儿学位需求，服务人口为6001~9000人，规划修改后，地块内幼儿园可满足地块幼儿学位需求。

表 1 幼儿园建设规模分类表

分 类	服务人口(人)
3 班(90 人)	3000
6 班(180 人)	3001~6000
9 班(270 人)	6001~9000
12 班(360 人)	9001~12000

注：幼儿园办园规模不宜超过12班。城镇幼儿园办园规模不宜少于6班。农村幼儿园宜按照行政村或自然村设置，办园规模不宜少于3班。服务人口不足3000人的，宜按3班规模人均指标设办园点。

《幼儿园建设标准》（建标175-2016）



影响分析

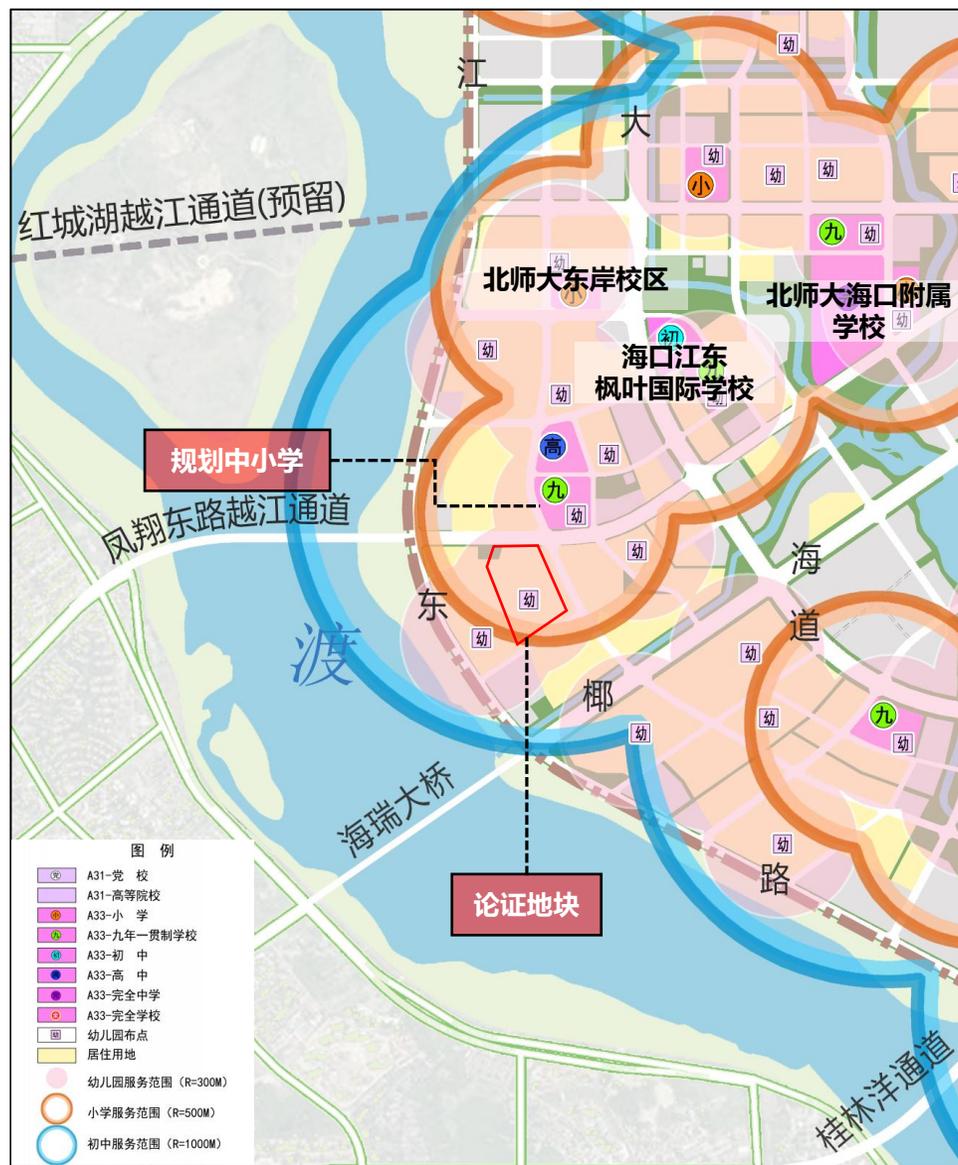
□ 公共服务设施影响分析

■ 对中小学设施影响分析

规划修改后，论证地块住宅建筑规模增加3.20万 m^2 ，按平均120 m^2 /户测算，则约增加267户，按户均3.2人计算，增加人口为855人，按照出生率10‰计算，则小学新增学位需求为52人，初中新增学位需求为26人。

JDZH-03-C02地块东北侧规划一处45班九年一贯制学校，其中，小学30个班，初中15个班，则小学可满足1350人、初中可满足750人上学需求，可满足规划修改后学龄人口就学需求。同时，项目周边分布有北师大海口附属学校、北师大附属学校（东岸校区）、海口江东枫叶国际学校等丰富的教育资源。

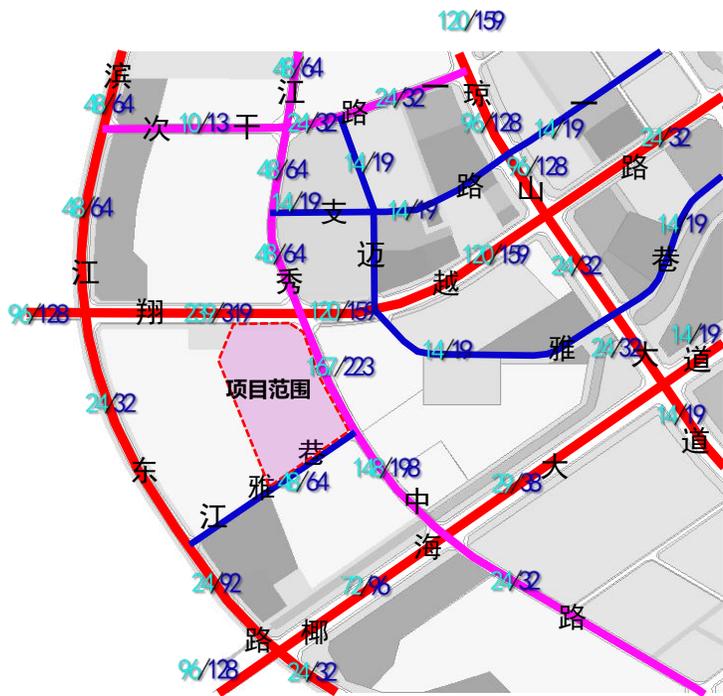
综上，规划修改后周边教育资源能够满足地块幼儿园、小学、初中学龄人口就学需求，影响较小，基本可控。



影响分析

□ 道路交通影响分析

■ 分析思路：通过对地块交通量的预测和道路通行能力的分析，论证地块的开发建设对片区内道路交通设施造成的影响是否在可接受范围内。



修改前后项目交通产生量分配图

图例

- 主干道
- 次干道
- 支路
- 18/28 调整前项目交通量(单位: PCU/H)
- 120/159 调整后项目交通量(单位: PCU/H)

1、本次论证地块周边道路

主干道：滨江东路、翔越路、椰海大道、琼山大道；

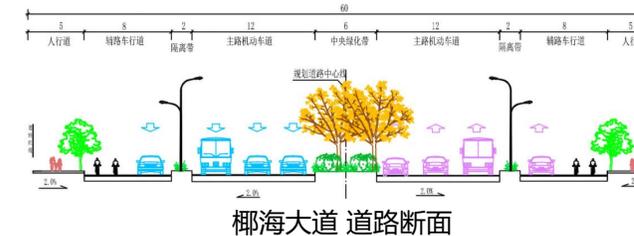
次干道：江秀中路、次干路一；

支路：迈雅巷、江雅巷、支路一。

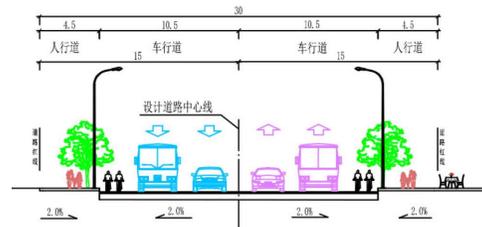
道路红线及横断面规划情况如下图（道路等级划分及红线宽度参考片区控规）。



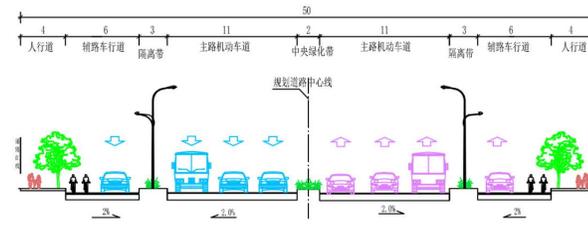
琼山大道 道路断面



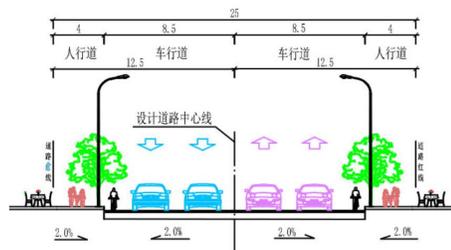
椰海大道 道路断面



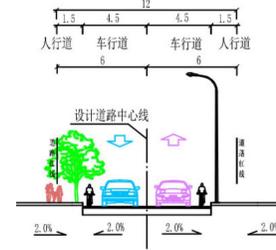
滨江东路 道路断面



翔越路 道路断面



江秀中路、次干路一 道路断面



迈雅巷、江雅巷、支路一 道路断面

□ 道路交通影响分析

2、地块交通量预测

参考《建设项目交通影响评价技术标准cjj/t141-2010》，结合地块交通出行特征合理取定各类建筑的出行率，预测地块出行产生量和吸引量（人次/H）。并根据各类建筑的交通方式结构，分别计算其机动车生成率，从而得出本案高峰小时机动车产生量、吸引量（PCU/H）。

修改前后高峰小时地块交通生成量预测表

分项	地块编码	用地性质	建筑(万㎡)	产生率(人次/百㎡)	吸引率(人次/百㎡)	产生量(人次/h)	吸引量(人次/h)	车辆生成率(pcu/人次)	车辆生成量	
									产生量(pcu/h)	吸引量(pcu/h)
调整前	JDZH-03-C02	居住	9.61	0.5	1.0	481	961	0.12	58	115
	JDZH-03-C02	商业	1.70	5.0	7.0	848	1187	0.15	127	178
合计			11.31			1329	2149		185	293
调整后	JDZH-03-C02	居住	12.82	0.5	1.0	641	1282	0.12	77	154
	JDZH-03-C02	商业	2.26	5	7.0	1131	1583	0.15	170	237
合计			15.08			1772	2865		247	391
增量			-			1131	1583		62	98

修改后建筑面积增大，机动车产生量增加62pcu/h、机动车吸引量增加98pcu/h，总生成量增加160pcu/h。

3、道路通行能力计算

各等级城市道路基本通行能力取值依据《城市道路工程设计规范 CJJ37-2012》，考虑非机动车、车道数、交叉口等的影响，分别计算地块周边道路的实际通行能力。

4、采用项目交通量比重分析法

将地块机动车生成量分别分配到周边路网，可以看出，修改前、后，机动车产生量占周边道路通行能力的比重分别为0.80%-6.00%、1.07%-8.00%，均小于对应等级道路的允许比重（参考）。

高峰小时项目交通生成量分配及道路通行能力预测表

道路名称	滨江东路	翔越路	椰海大道	琼山大道	江秀中路	次干路一	迈雅巷	江雅巷	支路一
道路等级	主干路	主干路	主干路	主干路	次干路	次干路	支路	支路	支路
车道数(双向)	4	8	8	8	4	4	2	2	2
道路通行能力(pcu/h)	3600	7600	7600	7600	3000	3000	800	800	800
调整前	项目交通量(pcu/h)	48	239	96	120	167	24	14	48
	占道路通行能力比重(%)	1.33	3.14	1.26	1.58	5.57	0.80	1.75	6.00
调整后	项目交通量(pcu/h)	64	319	128	159	223	32	19	64
	占道路通行能力比重(%)	1.78	4.20	1.68	2.09	7.43	1.07	2.38	8.00
增量	项目交通量(pcu/h)	16	80	32	39	56	8	5	16
	占道路通行能力比重(%)	0.44	1.05	0.42	0.51	1.87	0.27	0.63	2.00
参考：允许项目交通量占道路通行能力比重(%)	20	20	20	20	30	30	40	40	40

结论：

(1) 地块修改后交通量占周边道路通行能力的比重均在允许范围内；地块修改对周边道路设施影响不显著。

(2) 修改后，片区内道路交通设施仍能够满足使用要求。

影响分析

■ 市政设施影响分析

□ 分析思路：通过预测地块市政工程需求量，并对地块周边市政设施容量进行分析，论证地块指标调整对片区市政设施的影响是否在可接受范围内。

1、地块市政工程供需情况预测

按照本案的用地性质及建筑面积，采用单位建筑面积指标法，计算项目给水、排水、电力、电信、燃气等市政工程需求量，并分析周边市政设施的供应能力。计算结果参见下表。

论证地块修改前后市政工程供需情况对比一览表

分项	地块编码	建筑性质	建筑面积 (万㎡)	给水 (m³/日)	污水 (m³/日)	电力 (KW)	通信 (端口)	燃气 (m³/h)
调整前	JDZH-03-C02	居住	9.61	807	727	1730	1202	28
	JDZH-03-C02	商业	1.70	153	137	665	229	4
合计			11.31	960	864	2395	1431	31
调整后	JDZH-03-C02	居住	12.82	1077	969	2307	1602	37
	JDZH-03-C02	商业	2.26	204	183	887	305	5
合计			15.08	1280	1152	3194	1907	42
增量			3.77	320	288	798	477	10
市政设施供应能力				5089	7912	94500	50000	4634
比重				6.29%	3.64%	0.84%	0.95%	0.23%

注：给水、污水、燃气采用周边市政管线的供应能力；电力采用规划区北侧大学城220KV变电站容量、电信采用片区总需求量。

2、地块市政工程供需情况分析

市政设施规划已考虑一定的弹性，对给水、排水、电力、电信、燃气等市政设施的容量留有余地。

地块调整后市政设施需求量有所增加，占供应能力比重为0.23%-6.29%。增加的市政设施需求量仍在供给能力承载范围内。

结论：地块修改后，片区内市政设施仍能够满足使用需求。



给水工程规划图 (局部)



污水工程规划图 (局部)



电力工程规划图 (局部)



通信工程规划图 (局部)



燃气工程规划图 (局部)