

HAINAN HAIKOU

海口经济学院附属学校项目

HAIKOU UNIVERSITY OF ECONOMICS AFFILIATED SCHOOL PROJECT

JDGJ-14-A01b地块规划设计方案变更说明

2025.09

JDGJ-14-A01b地块规划设计方案变更说明：

- 一、2024年5月17日，海口经济学院附属学校项目JDGJ-14-A01b地块已取得建设工程规划许可证。
- 二、目前15栋楼已完工；1栋楼地下室已完工，现处于地上四层主体施工；1栋楼拟2025年11月投入施工计划。
- 三、项目总投资约8.1亿元，2024年投资约5.6亿元，2025年计划投资约1.1亿元，2026年计划投资约1.4亿元。
- 四、本次规划变更具体内容如下：
 - 1、新增供地面积553.07m²并相应优化周边景观布置；
 - 2、校门、国际交流中心、音乐厅、行政综合楼、学生宿舍8#楼立面效果进行调整；
 - 3、实验中心、音乐厅、国际交流中心、行政综合楼、教学楼（一）、教学楼（二）、学生宿舍1#、2#楼、学生宿舍8#楼及田径运动场调整，部分楼栋平面功能、层高、门窗形式等相应调整；

中国民用航空海南安全监督管理局

民航海南监管局函〔2025〕36号

民航海南监管局关于海口经济学院附属学校项目净空高度的审核意见

海口江东新区管理局：

贵局《关于征询海口经济学院附属学校项目所属 JDGJ-14-A01b 地块净空限高意见的函》（海江东局函〔2025〕1号）收悉，根据《民用机场净空保护区域内建设项目净空审核管理办法》，要求建设单位提交电磁环境影响评估报告后，经民航中南地区管理局审核，意见如下：

一、项目概况

海口经济学院附属学校项目所属 JDGJ-14-A01b 地块位于海南省海口市美兰区桂林洋大道东侧、空港环路北侧，拟建最高点海拔高度为 59 米（85 国家高程，下同），共 22 处点位，位于海口美兰国际机场障碍物限制面内水平面内。

二、审核意见

（一）该项目中 22 处点位（坐标详见附件）拟建海拔高度满足机场净空障碍物限制面要求，对海口美兰国际机场的现行飞行程序和运行最低标准以及起降航空器性能无影响。

（二）根据电磁环境影响评估报告，该项目拟建海拔高度可以满足海口美兰国际机场 LOC 10 信号的 III 类运行要求。

（三）拟建海拔高度是指建筑物顶点高度，包括吊机、水塔、烟囱、天线、避雷针等。

（四）该项目用地在机场航线范围内且距离机场较近，建议贵局对该位置建设规划前应充分考虑噪声影响。

（五）建设单位应在项目建成后将项目实测位置、高度等资料报送海口美兰国际机场，以便修改机场净空障碍物资料和航行资料。同时，请海口美兰国际机场做好对该建设项目的净空巡视检查工作，如发现对机场运行安全有影响的情况，需及时按要求报告。

（六）该净空审核意见的有效期限为 3 年，超过有效期限，该项目尚未核发建设项目工程规划许可的，应当重新征求净空审核意见。

附件：具体位置点和高度信息表



（联系人：孔睿，联系电话：0898-66836579）

附件：

具体位置点和高度信息表

编号	坐标点名称	经纬度坐标 (WGS84)		坐标点 ±0.00	拟建最高绝
		经度 (E)	纬度 (N)	地面高程 (m)	对标高 (m)
1	1	110° 28' 29.85787"	19° 57' 59.47768"	7.1	59.00
2	2	110° 28' 36.73154"	19° 58' 05.29957"	7.5	
3	3	110° 28' 39.09433"	19° 58' 02.79242"	7.5	
4	4	110° 28' 39.90334"	19° 58' 03.47713"	7.5	
5	5	110° 28' 43.55951"	19° 58' 02.19015"	7.5	
6	6	110° 28' 44.86287"	19° 58' 01.73137"	9.3	
7	7	110° 28' 46.61891"	19° 58' 01.11318"	9.3	
8	8	110° 28' 48.00770"	19° 58' 00.02361"	9.3	
9	9	110° 28' 47.92312"	19° 57' 59.37527"	9.3	
10	10	110° 28' 47.80566"	19° 57' 58.47528"	9.3	
11	11	110° 28' 47.65071"	19° 57' 57.87919"	9.3	
12	12	110° 28' 47.55841"	19° 57' 57.64684"	9.3	
13	13	110° 28' 45.94524"	19° 57' 53.77046"	9.3	
14	14	110° 28' 43.21744"	19° 57' 54.73917"	8.4	
15	15	110° 28' 41.97523"	19° 57' 51.60523"	8.5	
16	16	110° 28' 39.91226"	19° 57' 52.33826"	8.5	
17	17	110° 28' 38.92768"	19° 57' 52.68829"	8.5	
18	18	110° 28' 33.39343"	19° 57' 55.89728"	8.3	
19	19	110° 28' 32.75791"	19° 57' 56.46271"	8.3	
20	20	110° 28' 32.33932"	19° 57' 56.86678"	8.3	
21	21	110° 28' 31.75494"	19° 57' 57.47396"	7.6	
22	22	110° 28' 31.18309"	19° 57' 58.07802"	7.6	

[方案修改范围]

本次方案修改范围示意



[规划总图对比]

修改说明:

- 1、新增供地面积553.07m²，并相应优化周边景观布置；

2、国际交流中心位置调整；

3、田径运动场看台尺寸调整；

4、增加学生宿舍1#、2#楼消防回车场地；
- 5、增加国际交流中心与行政综合楼地下室连接示意线；

6、根据平面调整国际交流中心地下室出入口；



原报建规划总图



修改后规划总图

[地块指标对比]

修改说明:

- 1、新增供地面积553.07m²，容积率保持不变，建筑密度调整为22.37%，绿地率调整为42.64%，各项指标均符合控规要求；
- 2、总用地面积调整为126344.98m²，增加553.07m²，总建筑面积调整为163710.12m²，增加747.29m²；其中计容建筑面积调整为137686.80m²，增加166.73m²；不计容建筑面积调整为26023.32m²，增加580.56m²；
- 3、音乐厅、国际交流中心、行政综合楼、学生宿舍8#楼及田径运动场根据平面变化相应调整；

技术经济指标					
分项类别		单位	变更前数据	变更后数据	备注
总用地面积		m²	125791.91	126344.98	
总建筑面积		m²	162962.83	163710.12	
其中	地上建筑面积	m²	138391.82	138607.09	
	地下建筑面积	m²	24571.01	25103.03	
计容建筑面积		m²	137520.07	137686.8	
综合教学区	校门	m²	168.64	168.64	
	音乐厅	m²	7236.34	7311.5	
	国际交流中心	m²	26470.93	26623.44	
	行政综合楼	m²	10036.47	10377.01	
	教学楼（一）	m²	7144.25	7144.25	
	教学楼（二）	m²	7363.68	7363.68	
	实验中心	m²	5978.67	5978.67	
生活服务区	学生宿舍1#、2#楼	m²	14747.12	14747.12	
	学生宿舍3#、4#楼	m²	7463.12	7463.12	
	学生宿舍5#、6#楼	m²	17595.52	17595.52	
	学生宿舍7#楼	m²	4714.38	4714.38	
	学生宿舍8#楼	m²	9561.80	9510.32	
	2#教师周转房	m²	15574.01	15574.01	
体育运动区	田径运动场	m²	3465.14	3115.14	
不计容建筑面积		m²	25442.76	26023.32	
其中	地下室	m²	24571.01	25103.03	
	屋顶层	m²	710.02	753.30	
	人防出地面楼梯	m²	161.73	166.99	
容积率		-	1.09	1.09	
建筑密度		%	22.55%	22.37%	
绿地率		%	43.65%	42.64%	
机动车停车位		个	673	673	
其中	地面停车位	个	90	90	其中校车4个
	地下停车位	个	583	583	

[效果图对比]

修改说明：

- 1、延续原有建筑风格及立面设计元素，修改实验中心、国际交流中心、行政综合楼、学生宿舍8#楼和田径运动场立面效果；
- 2、延续原有立面设计元素，校门外立面颜色由浅米黄色调整为深灰色；音乐厅外立面颜色由灰色调整为红色；



原报建鸟瞰效果图



修改后鸟瞰效果图

[效果图对比]

修改说明:

- 1、延续原有立面设计元素，外立面颜色由浅米黄色调整为深灰色；



原报建校门效果图



修改后校门效果图

[效果图对比]

修改说明:

1、延续原有建筑风格，根据平面优化外立面开窗形式及线条，修改国际交流中心立面效果；由于梁高及净高影响，建筑高度由49.40米调整为50.00米；



原报建国际交流中心效果图



修改后国际交流中心效果图

[效果图对比]

修改说明:

- 1、延续原有立面设计元素，
外立面颜色由灰色调整为红色；



[效果图对比]

实验中心与音乐厅沿街立面：



[效果图对比]

修改说明:

1、延续原有建筑风格，根据平面优化外立面开窗形式及线条，修改行政综合楼立面效果，取消钟楼；

原报建行政综合楼效果图



修改后行政综合楼效果图



[效果图对比]

修改说明:

1、延续原有建筑风格，根据平面优化外立面开窗形式及线条，修改学生宿舍8#楼立面效果；

原报建学生宿舍8#楼效果图



修改后学生宿舍8#楼效果图



[方案变更对比汇总]

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		
	容积率	≤1.24	1.09	1.09	均符合控规 指标要求。
	建 筑 密 度 (%)	≤30	22.55	22.37	
	绿 地 率 (%)	≥35	43.65	42.64	
	建 筑 限 高 (m)	≤50	49.40	50.00	
方案效果图					建筑风格简洁大 气，建筑形态规 矩有致，建筑立 面色彩明亮，环 境契合度高，充 分考虑校园教学 环境。
主要变更内容			新增供地553.07㎡、平面布局微调、立面开窗形式及外立面颜色		
变更前后经济指标测算			8亿元	8.1亿元	
城市关系协调性 (与周边景观、已有建筑的契合度)			与周边景观协调统一，与东侧及北侧已有建筑色彩统一，建筑风格一致，契合度高	与周边景观协调统一，与东侧及北侧已有建筑色彩统一，建筑风格一致，契合度高	
城市风貌	建筑风格		现代建筑风格，钢框混凝土结构+窗墙体系	现代建筑风格，钢框混凝土结构+窗墙体系	
	天际线		建筑高度错落、形成丰富的天际线变化	建筑高度错落、形成丰富的天际线变化	
	平面布局及建筑形态		分散式布局、平屋面+坡屋面相结合	分散式布局、平屋面+坡屋面相结合	
	色彩及材质		立面材质以涂料为主，色彩主要为米白色为主色调，辅以红色及灰色为次色调。	立面材质以涂料为主，色彩主要为米白色为主色调，辅以红色及灰色为次色调。	
投资计划	项目总投资		8.1亿元		
	投资计划		2024年投资约5.6亿元，2025年计划投资约1.1亿元，2026年计划投资约1.4亿元		