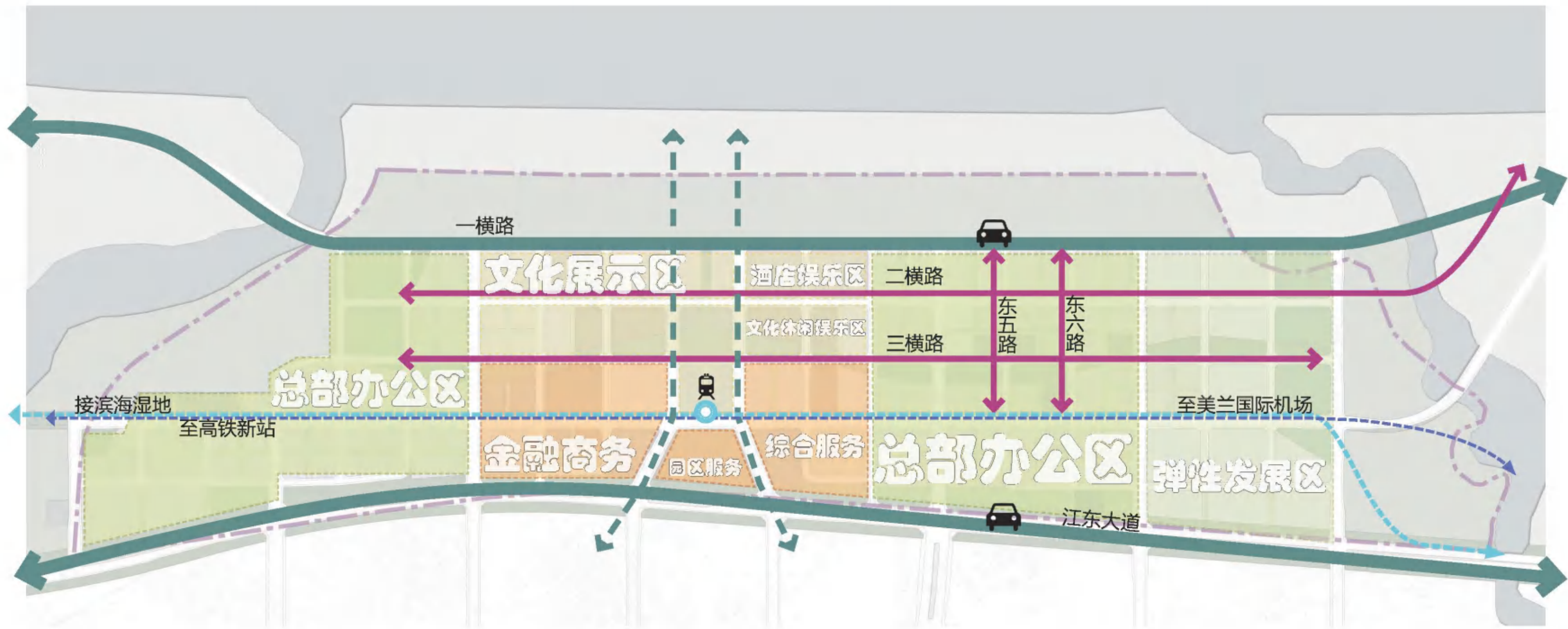


# 海口江东新区荟众人才公寓项目

JDQB - C02 - 06 ~ 08、10地块及JDQB - C02 - 09地块  
规划设计方案变更说明  
(申报容积率奖励面积)

---



项目位于海南省海口市江东大道江东新区起步区。东北临琼州海峡，西南临江东大道。江东新区地块作为海南自由贸易港对外窗口和主要港口门户

## 区位分析图

penda-china.com









## **JDQB - C02 - 06 ~ 08、10地块及JDQB - C02 - 09地块 规划设计方案变更说明(申报容积率奖励面积):**

**一、2023年11月09日，海口江东新区荟众人才公寓及商业项目JDQB - C02 - 06 ~ 08、10地块及JDQB - C02 - 09地块已取得建设工程规划许可证。**

**二、本项目已开工，主体已基本完成。**

**三、本次规划变更具体内容如下：**

### **1#楼（酒店式公寓）：**

**1.1 取消首层架空走廊，外墙移动到圆柱外侧**

**1.2 裙楼增加屋面罩棚板**

### **2#楼（长短租公寓）：**

**2.1 取消首层架空走廊，外墙移动到圆柱外侧，取消局部外墙将合用前室调整为架空走廊**

**2.2 裙楼增加屋面罩棚板**

**2.3 取消架空连廊栏杆，调整为不上人装饰构件**

### **3#楼（高端住宅）：**

**3.1 首层增加商铺功能，原归家大堂变为架空层**

**3.2 将裙房3层开敞阳台调整为封闭阳台**

**3.3 将9F局部屋面按标准层布局调整、机房相应上移到屋面**

### **4#楼（商业办公）：**

**4.1 取消首层商铺和架空连廊，调整为扩大前室**

**4.2 裙楼增加屋面罩棚板**

**具体修改部位详见效果图、总平面图和单体平面图对比。**

方案修改--总平面图对比



变更前 总平面图



变更后 总平面图



方案修改--效果图对比

裙楼增加屋面罩棚板



变更前 效果图



变更后 效果图



方案修改--效果图对比

调整一层沿街立面造型  
取消架空连廊栏杆，调整为不上人装饰构件



变更前 效果图



变更后 效果图



方案修改--效果图对比

调整一层沿街立面造型



变更前 效果图



变更后 效果图



方案修改--效果图对比

调整一层入户大堂



变更前 效果图



变更后 效果图



方案修改--效果图对比

取消首层架空走廊，外墙移动到圆柱外侧



变更前 效果图



变更后 效果图



## **JDQB - C02 - 06 ~ 08、10地块及JDQB - C02 - 09地块 规划设计方案变更说明(申报容积率奖励面积):**

**因装配式奖励计容建筑面积，每个地块赠送奖励面积如下（奖励计容建筑面积=占地面积\*容积率x3%）：**

**JDQB-C02-06 ~ 08、10 地块 装配式奖励面积=9709.60m<sup>2</sup>\*1.954\*3%=569.17m<sup>2</sup>；**

**本次增加计容建筑面积：475.42m<sup>2</sup> ≤ 569.17m<sup>2</sup>，满足要求。**

**JDQB-C02-09 地块 装配式奖励面积=2443.81m<sup>2</sup>\*2.50\*3%=183.28m<sup>2</sup>；**

**本次增加计容建筑面积：168.54m<sup>2</sup> ≤ 183.28m<sup>2</sup>，满足要求。**

**整个地块装配式奖励赠送计容建筑面积合计：**

**JDQB-C02-06~10 地块 装配式奖励面积=569.17m<sup>2</sup>+183.28m<sup>2</sup>=752.45m<sup>2</sup>；**

**本次增加计容建筑面积：643.96m<sup>2</sup> ≤ 752.45m<sup>2</sup>，满足要求。**



JDQB - C02 - 06 ~ 08、10地块及JDQB - C02 - 09地块 规划设计方案变更说明(申报容积率奖励面积)  
经济技术指标表对比:

JDQB-C02-06~08、10 地块 经济技术指标表(装配式奖励面积调整)

项目		单位	原经济指标	调整后经济指标	本次调整变化 “+”为增加 “-”为减少	备注
用地面积		M <sup>2</sup>	9709.60	9709.60	0.00	
总建筑面积		M <sup>2</sup>	20394.61	20764.37	+369.76	
其中	1#楼(酒店式公寓)	M <sup>2</sup>	7182.85	7181.94	-0.91	
	2#楼(长短租公寓)	M <sup>2</sup>	7076.88	7082.79	+5.91	
	3#楼(高端住宅)	M <sup>2</sup>	6134.88	6499.64	+364.76	
其中	计容建筑面积	M <sup>2</sup>	18972.55	18972.55	0.00	
	其中1#楼(酒店式公寓)	M <sup>2</sup>	6806.00	6901.75	+95.75	
	其中2#楼(长短租公寓)	M <sup>2</sup>	6761.68	6614.88	-146.80	
	其中3#楼(高端住宅)	M <sup>2</sup>	5404.87	5455.92	+51.05	
	不计容建筑面积	M <sup>2</sup>	1422.06	1791.82	+369.76	含装配式奖励面积:475.42㎡<569.17㎡ 按计容建筑面积3%奖励;增加到3#楼9层
建筑密度			35.80%			
容积率			1.954			
其中商业面积		M <sup>2</sup>	1088.96			

JDQB-C02-09 地块 经济技术指标表(装配式奖励面积调整)

项目		单位	原经济指标	调整后经济指标	本次调整变化 “+”为增加 “-”为减少	备注
用地面积		M <sup>2</sup>	2443.81	2443.81	0.00	
总建筑面积4#楼(商业办公)		M <sup>2</sup>	6511.17	6529.97	+18.80	
计容建筑面积4#楼(商业办公)		M <sup>2</sup>	6109.52	6109.52	0.00	
不计容建筑面积		M <sup>2</sup>	401.65	420.45	+18.80	含装配式奖励面积:168.54㎡<183.28㎡ 按计容建筑面积3%奖励;增加到4#楼一层
建筑密度			52.43%			
容积率			2.50			
其中商业面积		M <sup>2</sup>	3901.73			



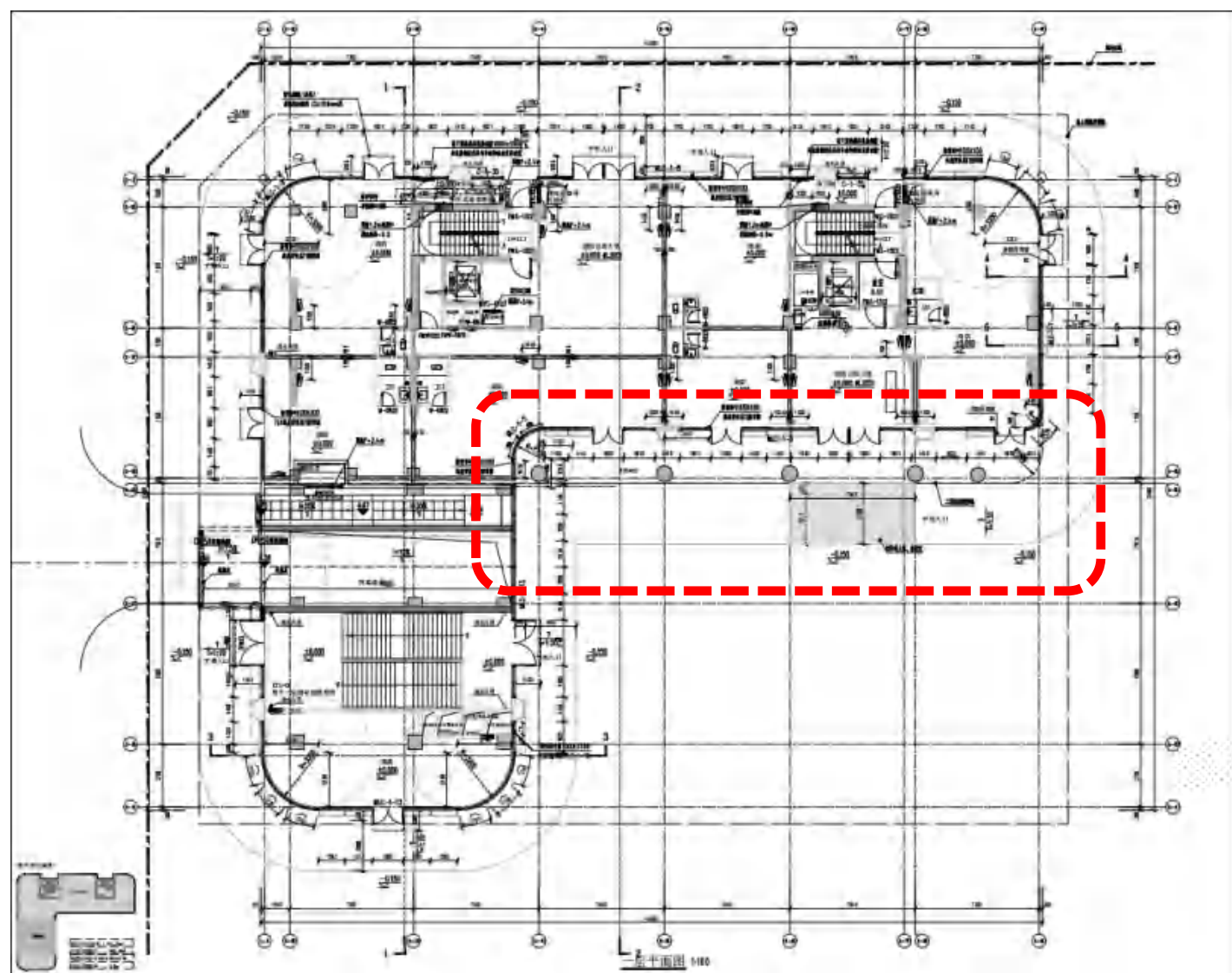
JDQB - C02 - 06 ~ 08、10地块及JDQB - C02 - 09地块 规划设计方案变更说明(申报容积率奖励面积)  
 经济技术指标表对比:

JDQB-C02-06~10 地块整体经济技术指标表(装配式奖励面积调整)

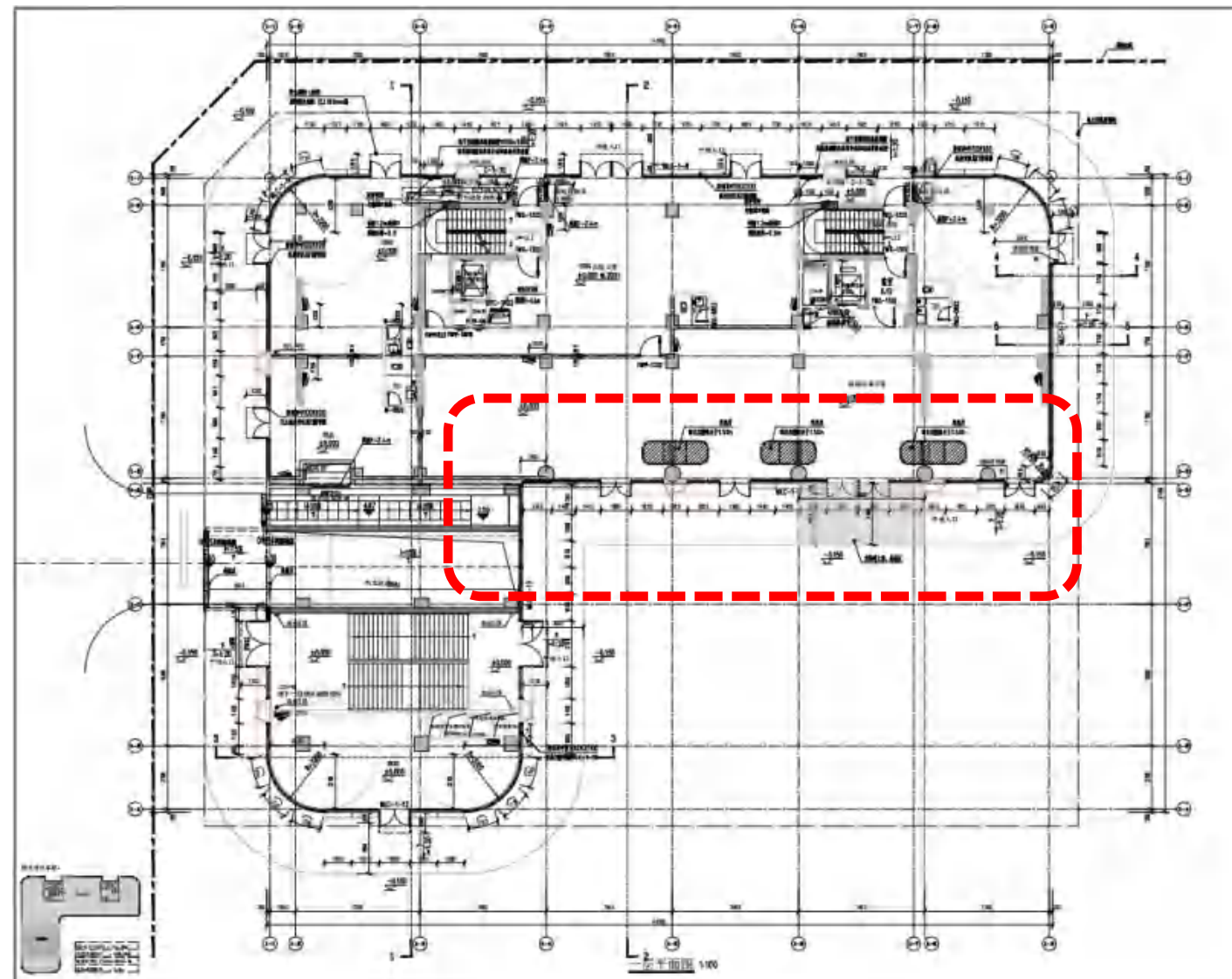
项目		单位	原经济指标	调整后经济指标	本次调整变化 “+”为增加 “-”为减少	装配式奖励面积	
总用地面积		M <sup>2</sup>	12153.41	12153.41	0.00		
总建筑面积		M <sup>2</sup>	46498.96	46887.52	+388.56		
其中	地上建筑面积	M <sup>2</sup>	27226.54	27615.10	+388.56		
	地下建筑面积	M <sup>2</sup>	19272.42	19272.42	0.00		
其中	总计容建筑面积		M <sup>2</sup>	25082.07	25082.07	0.00	
	其中	1#楼（酒店式公寓）	M <sup>2</sup>	6806.00	6901.75	+95.75	
		2#楼（长短租公寓）	M <sup>2</sup>	6761.68	6614.88	-146.80	
		3#楼（高端住宅）	M <sup>2</sup>	5404.87	5455.92	+51.05	
		4#楼（商业办公）	M <sup>2</sup>	6109.52	6109.52	不变	
	总不计容建筑面积		M <sup>2</sup>	21416.89	21805.45	+388.56	该项调整后经济指标含装配式奖励面积增加到3#楼9层, 4#楼1层;
	其中	地下车库及设备用房	M <sup>2</sup>	19272.42	19272.42	不变	
		架空层	M <sup>2</sup>	1106.67	958.94	-147.73	
		屋顶不计容	M <sup>2</sup>	717.04	609.37	-107.67	
		室外连廊	M <sup>2</sup>	320.76	320.76	不变	
		装配式补偿	M <sup>2</sup>	0	643.96	643.96	
总建筑密度		%	39.1413603	39.1413603	不变		
整体地块容积率			2.063770262	2.063770262	不变		
机动车停车位		辆	170	135	-35		
非机动车停车位		辆	320	251	-69		
绿地率		%	15.75	15.75	不变		
综合雨量径流系数		%	≥75%	≥75%	不变		
综合管网排水能力			三年一遇	三年一遇	不变		
光伏面积		M <sup>2</sup>	≥50%	≥50%	不变		



## 1#楼酒店式公寓 变化1



**变更前** 有首层架空走廊

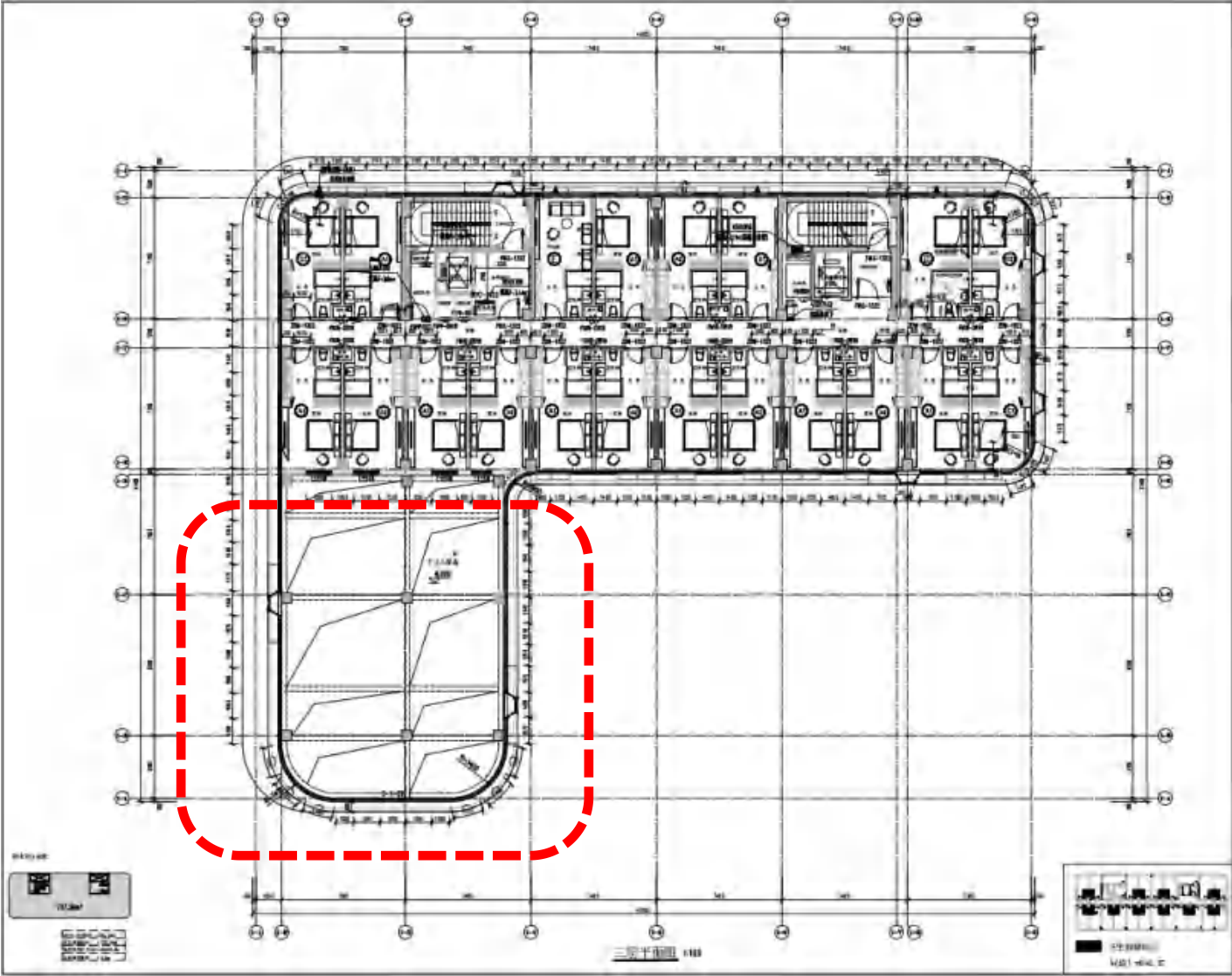


**变更后** 取消首层架空走廊，外墙移动到圆柱外侧

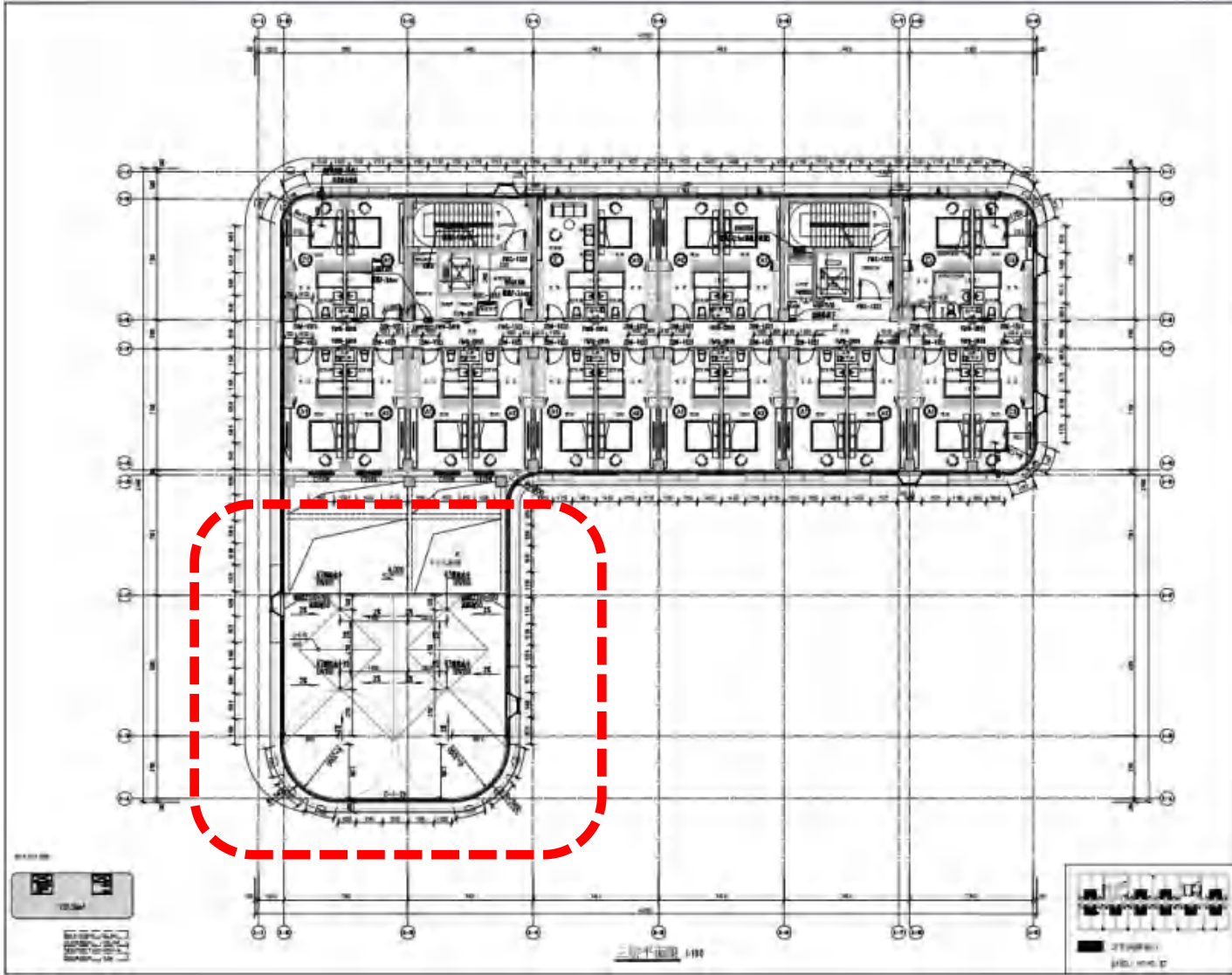
**建筑面积：** 减少-0.91m<sup>2</sup>  
**计容建筑面积：** 增加+95.75m<sup>2</sup>



1#楼酒店式公寓      变化2



变更前 无裙楼屋面罩棚板



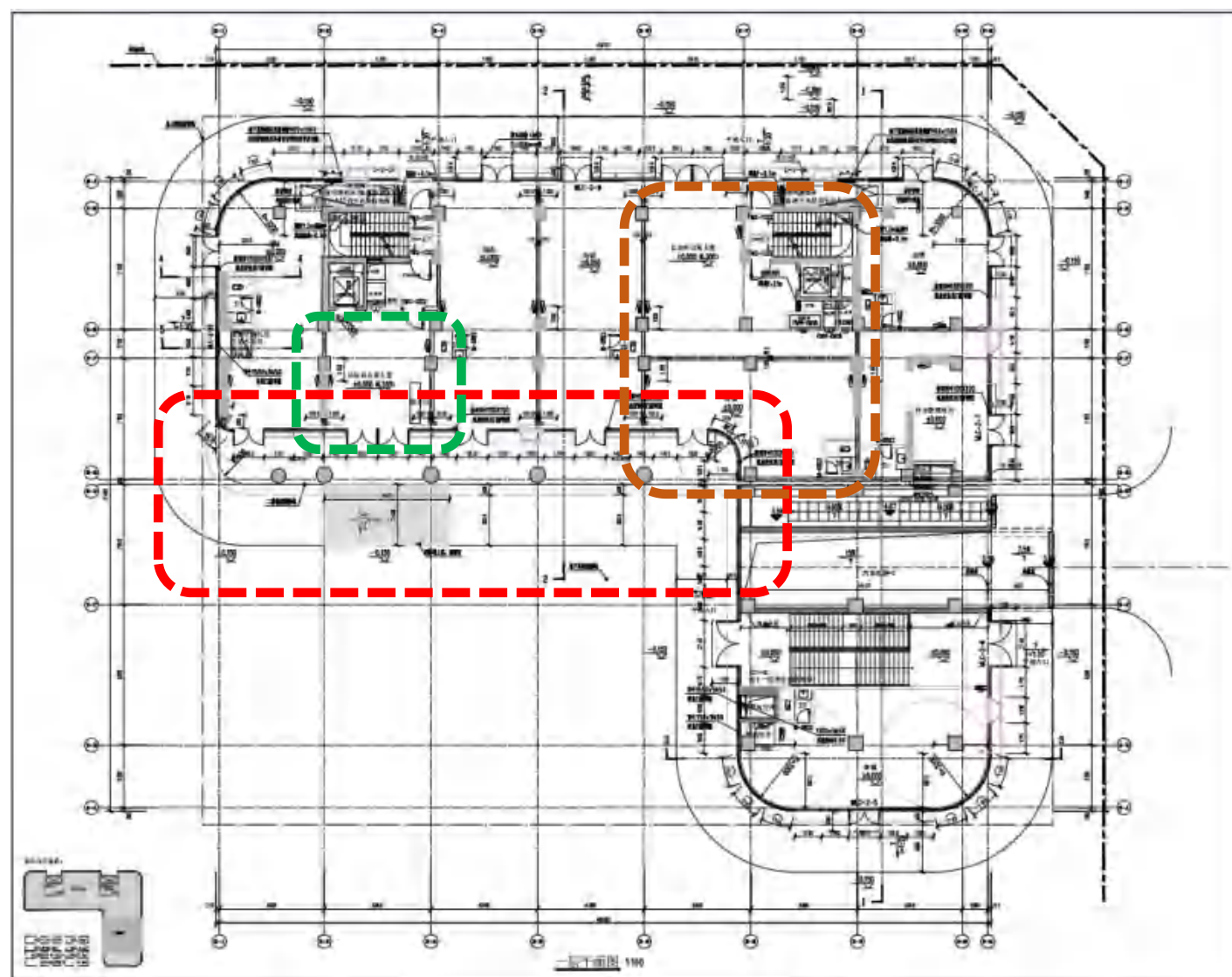
变更后 裙楼增加屋面罩棚板

建筑面积： 无变化  
计容建筑面积： 无变化

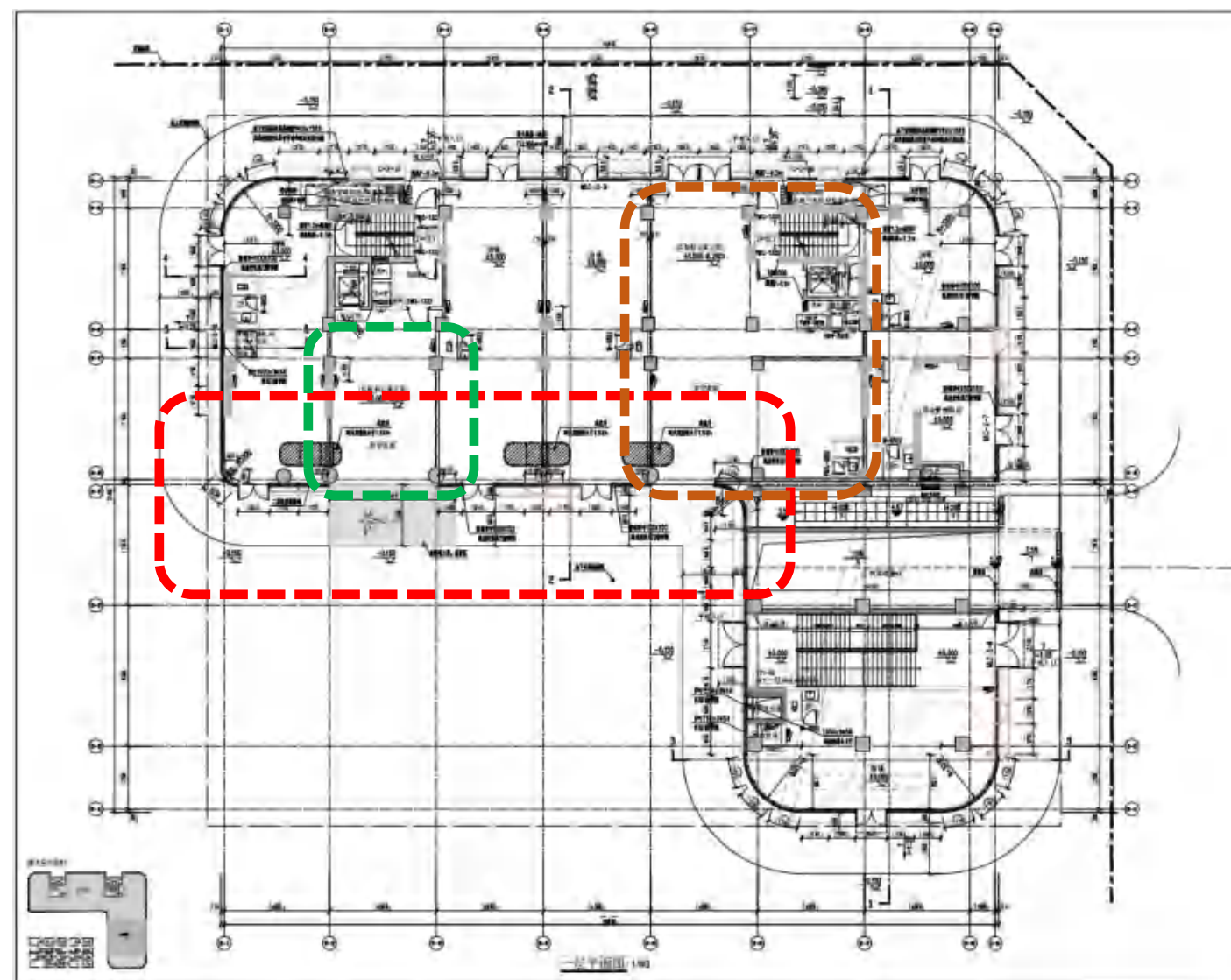


## 2#楼长短租公寓

## 变化1



变更前 有首层架空走廊  
有外墙  
有外墙

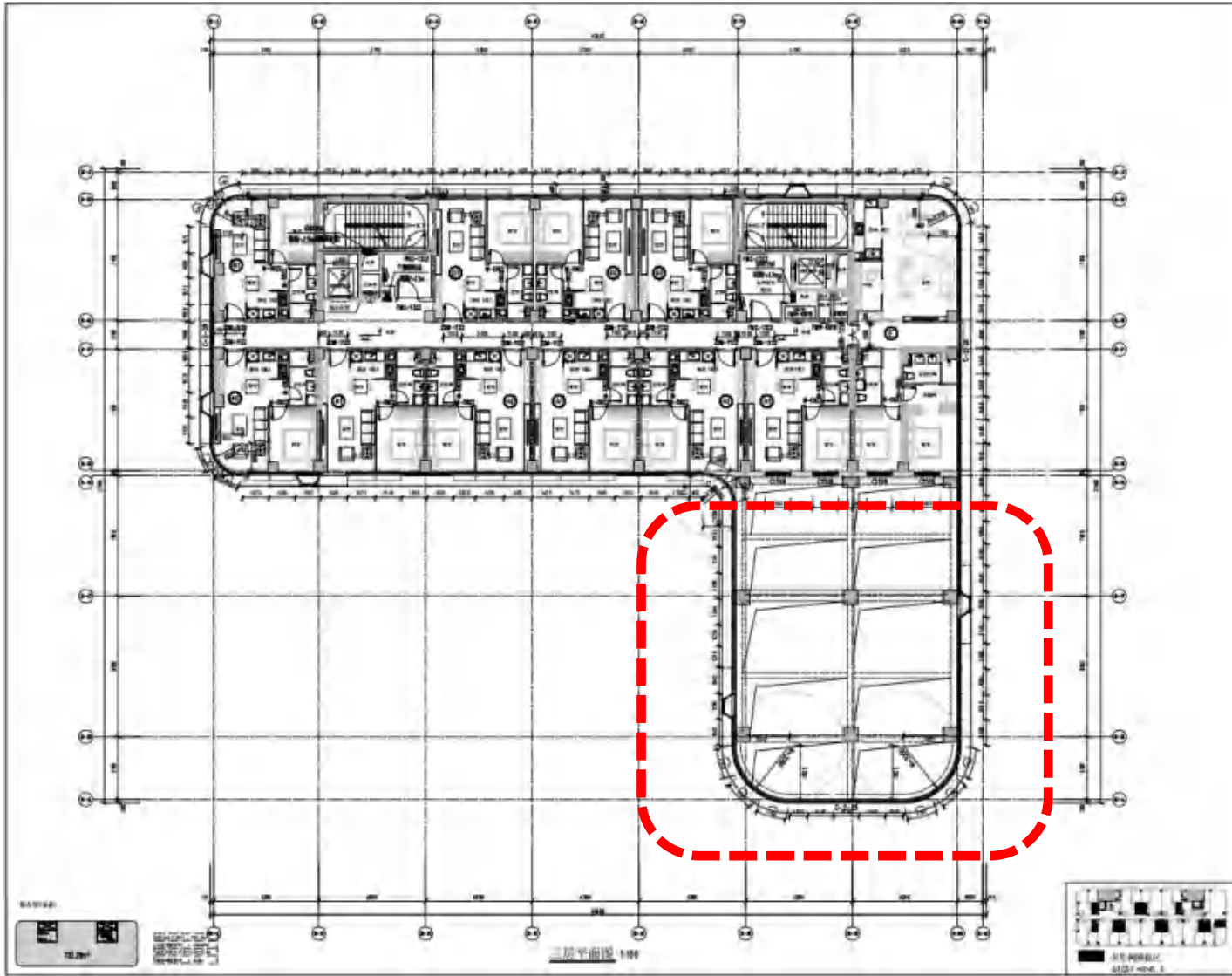


变更后 取消首层架空走廊，外墙移动到圆柱外侧  
取消局部外墙将合用前室调整为架空走廊  
取消局部外墙将合用前室调整为架空走廊

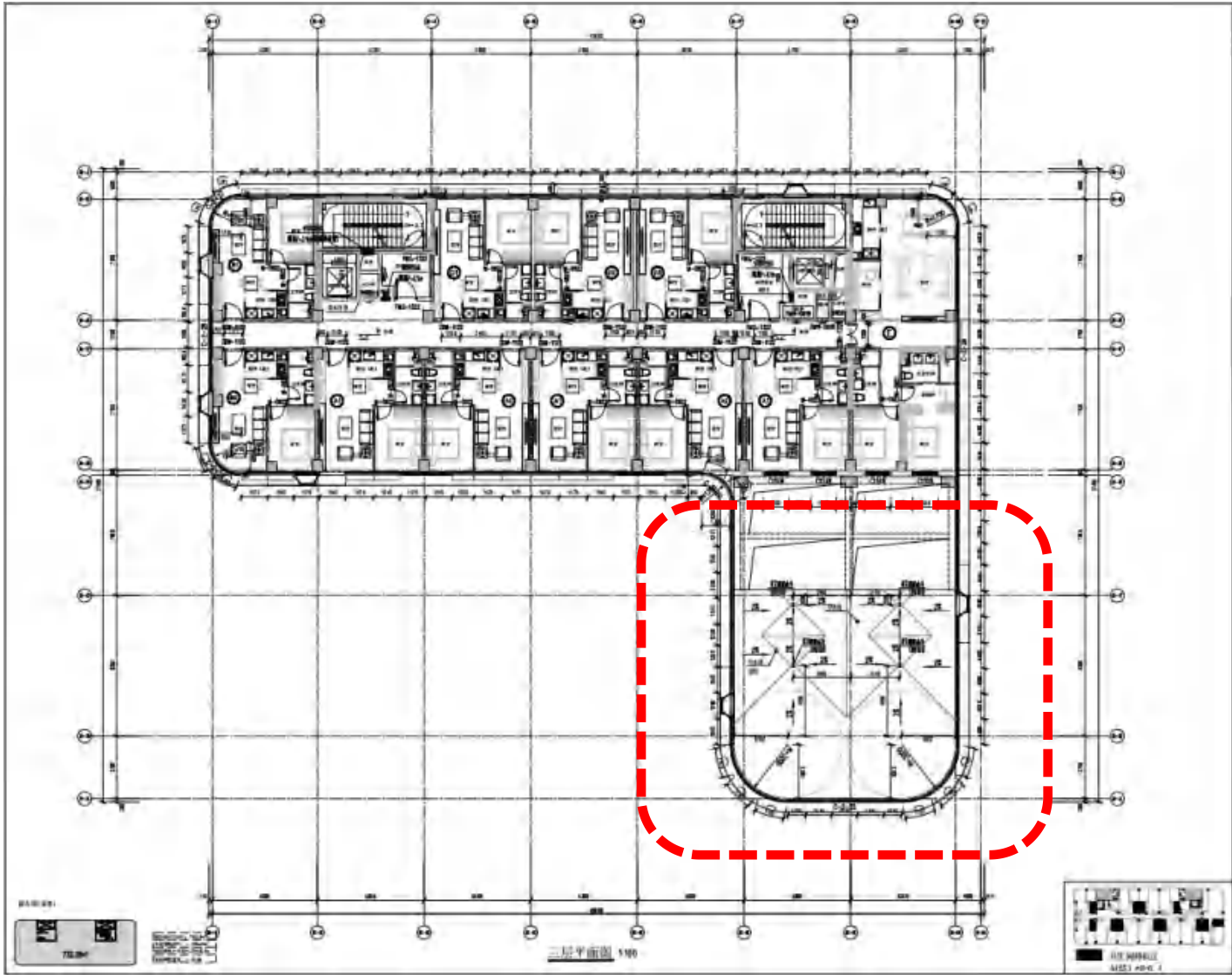
建筑面积： 增加+5.91m<sup>2</sup>  
计容建筑面积： 减少-146.80m<sup>2</sup>



2#楼长短租公寓      变化2



变更前 无裙楼屋面罩棚板



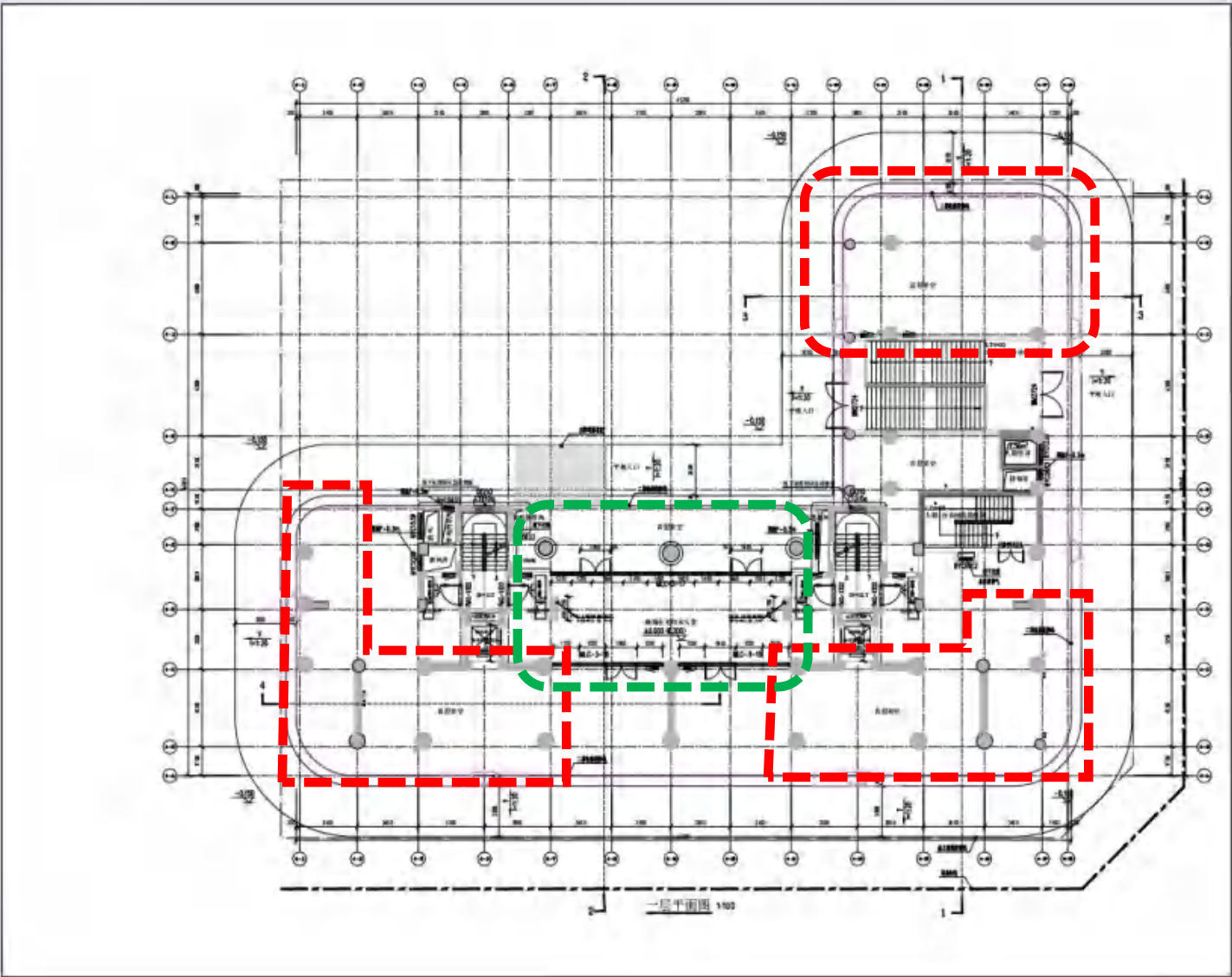
变更后 裙楼增加屋面罩棚板

建筑面积： 无变化  
计容建筑面积： 无变化

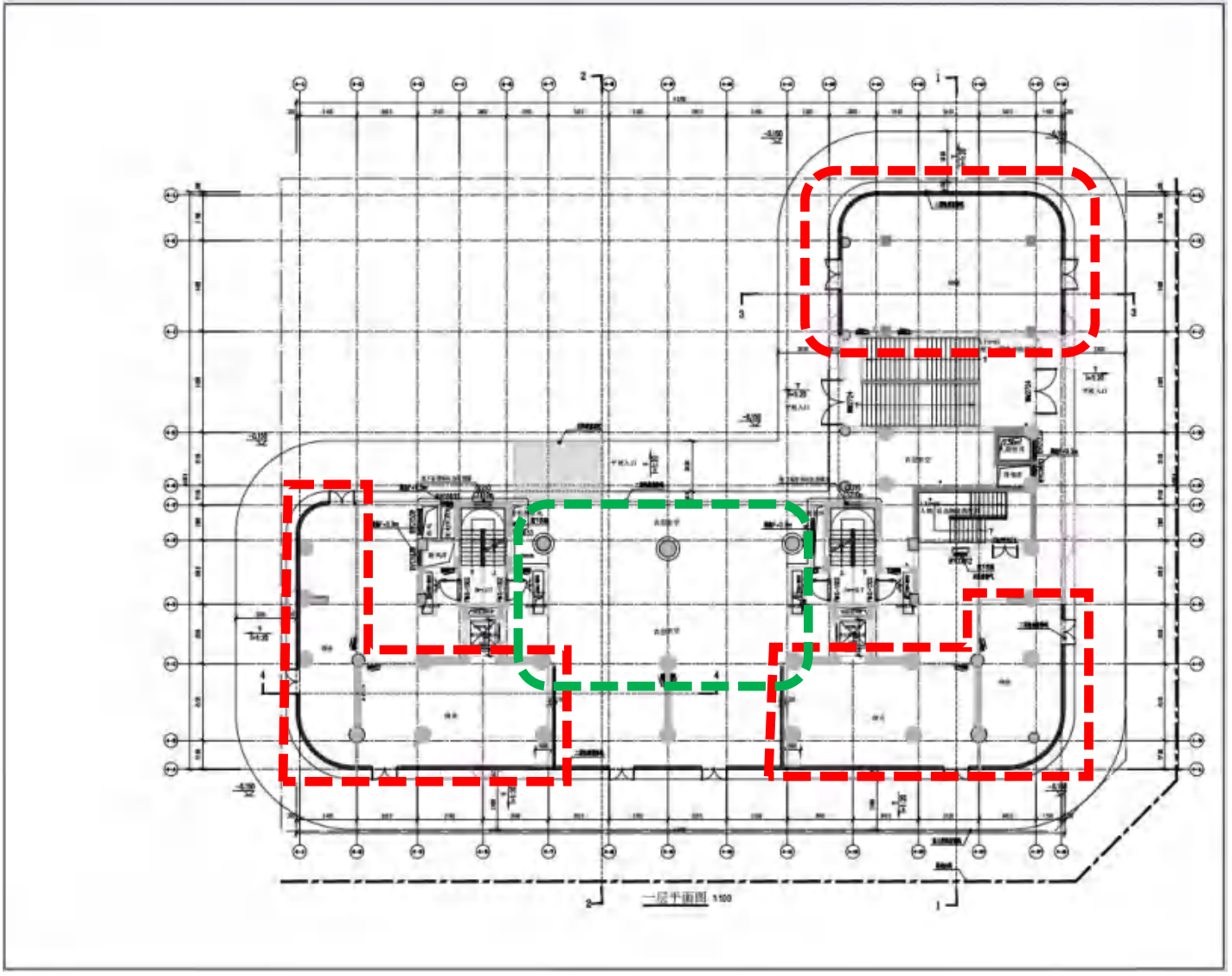


3#楼高端住宅

变化1



变更前 无商铺  
有归家大堂



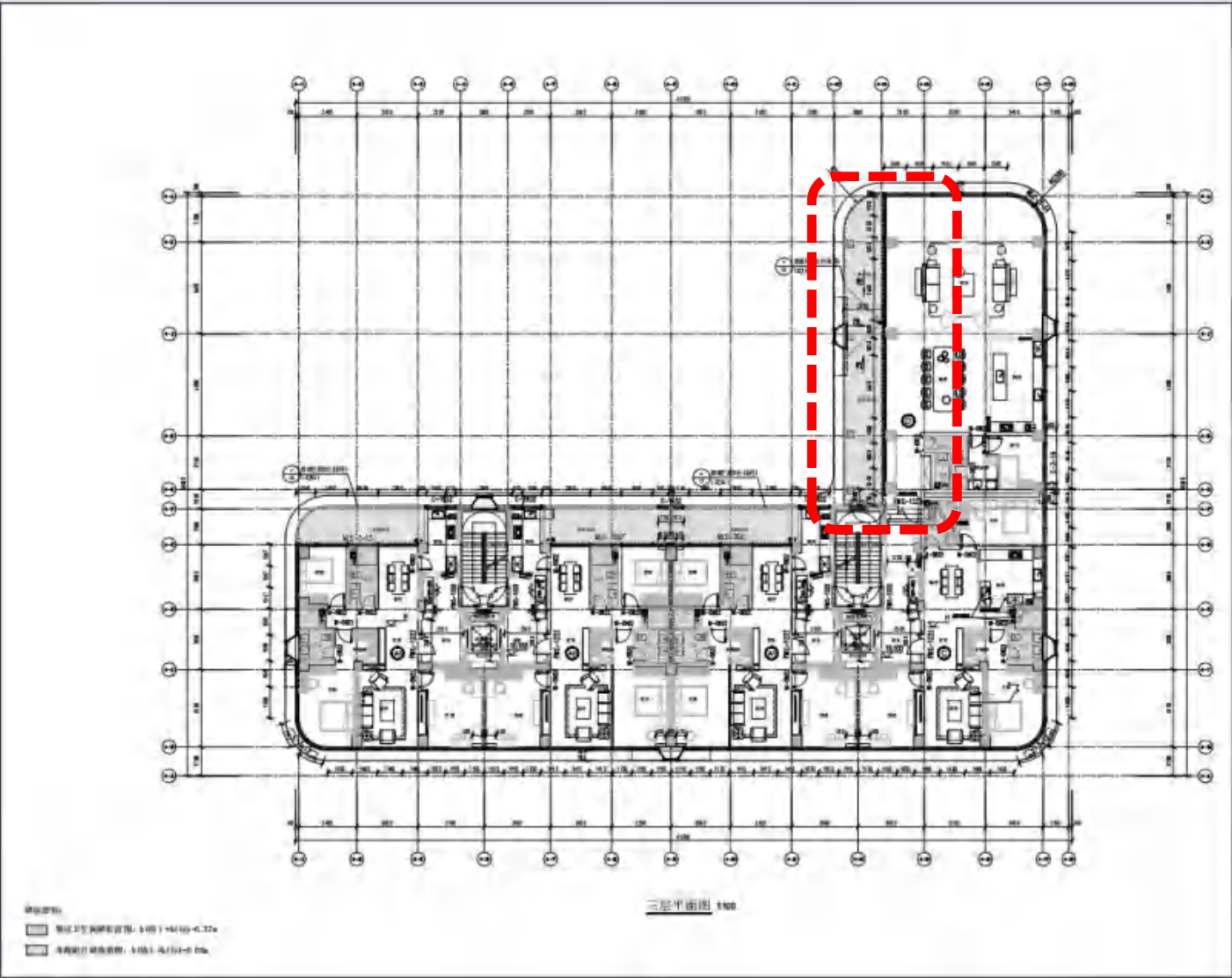
变更后 增加商铺  
取消归家大堂

建筑面积： 增加+180.28m<sup>2</sup>  
计容建筑面积： 增加+258.58m<sup>2</sup>  
不计容面积： 272.14m<sup>2</sup>

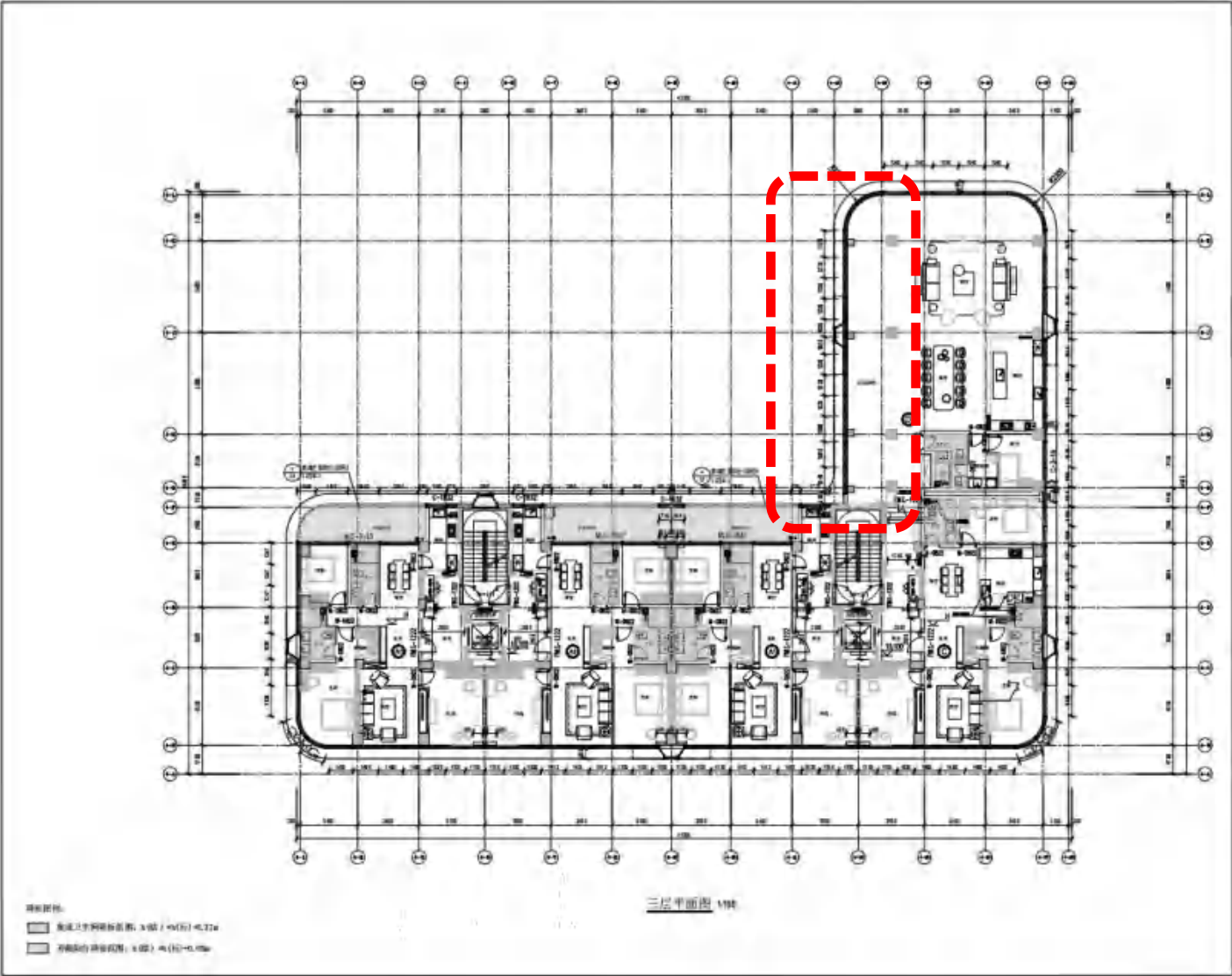


3#楼高端住宅

变化2



变更前 开敞阳台



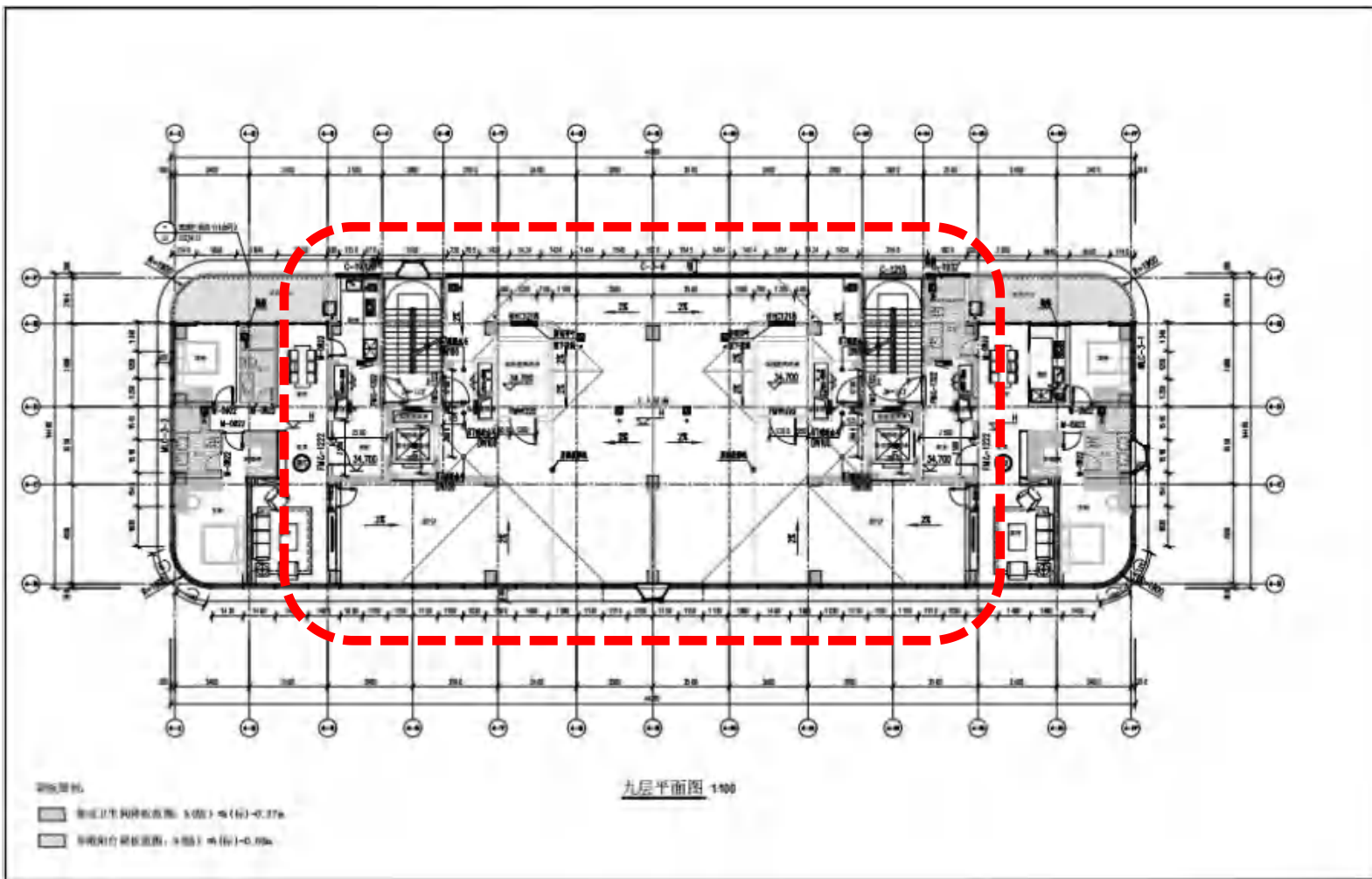
变更后 封闭阳台

建筑面积: 无变化  
计容建筑面积: 无变化

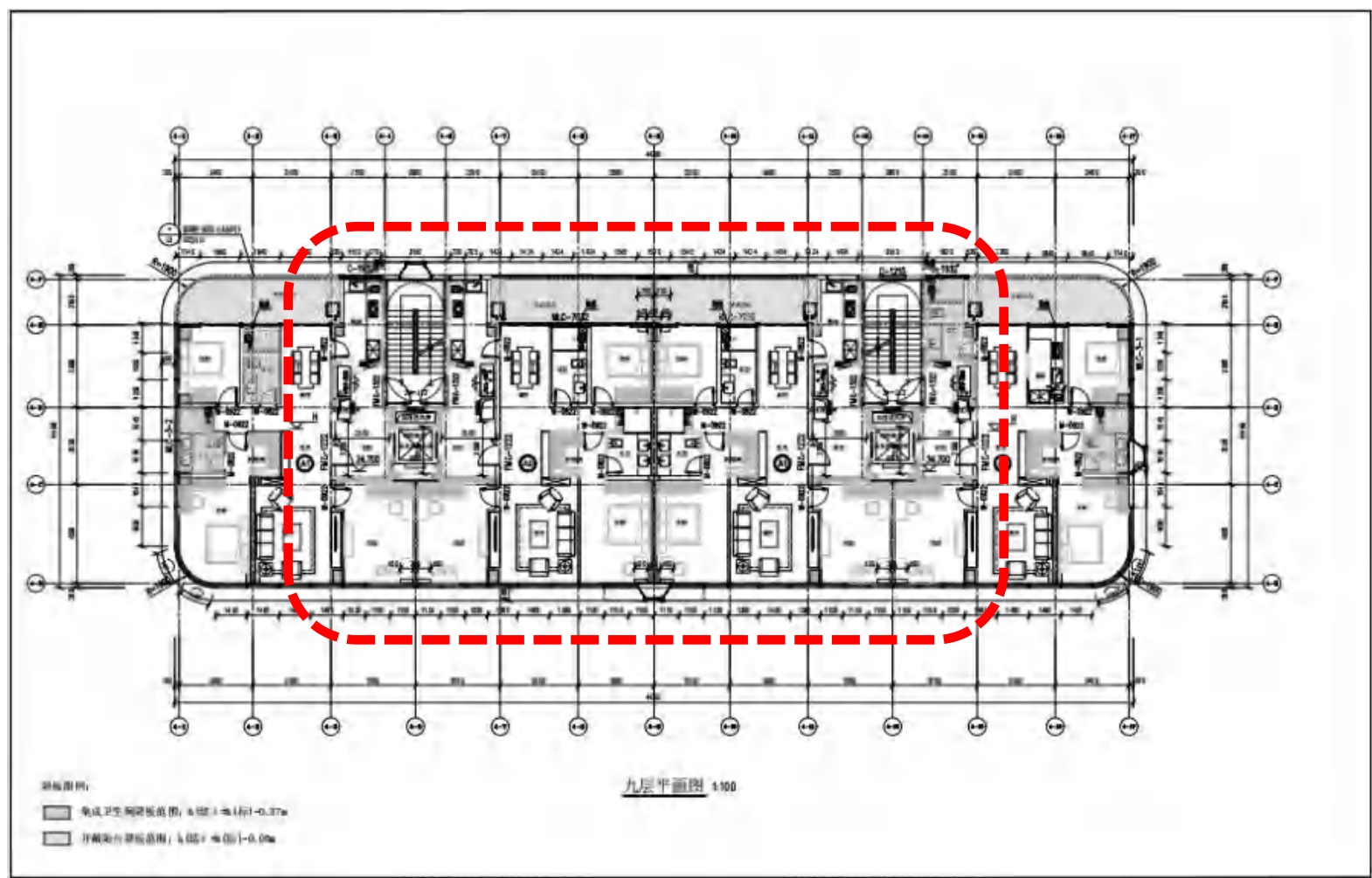


3#楼高端住宅

变化3



变更前 9F局部为屋面



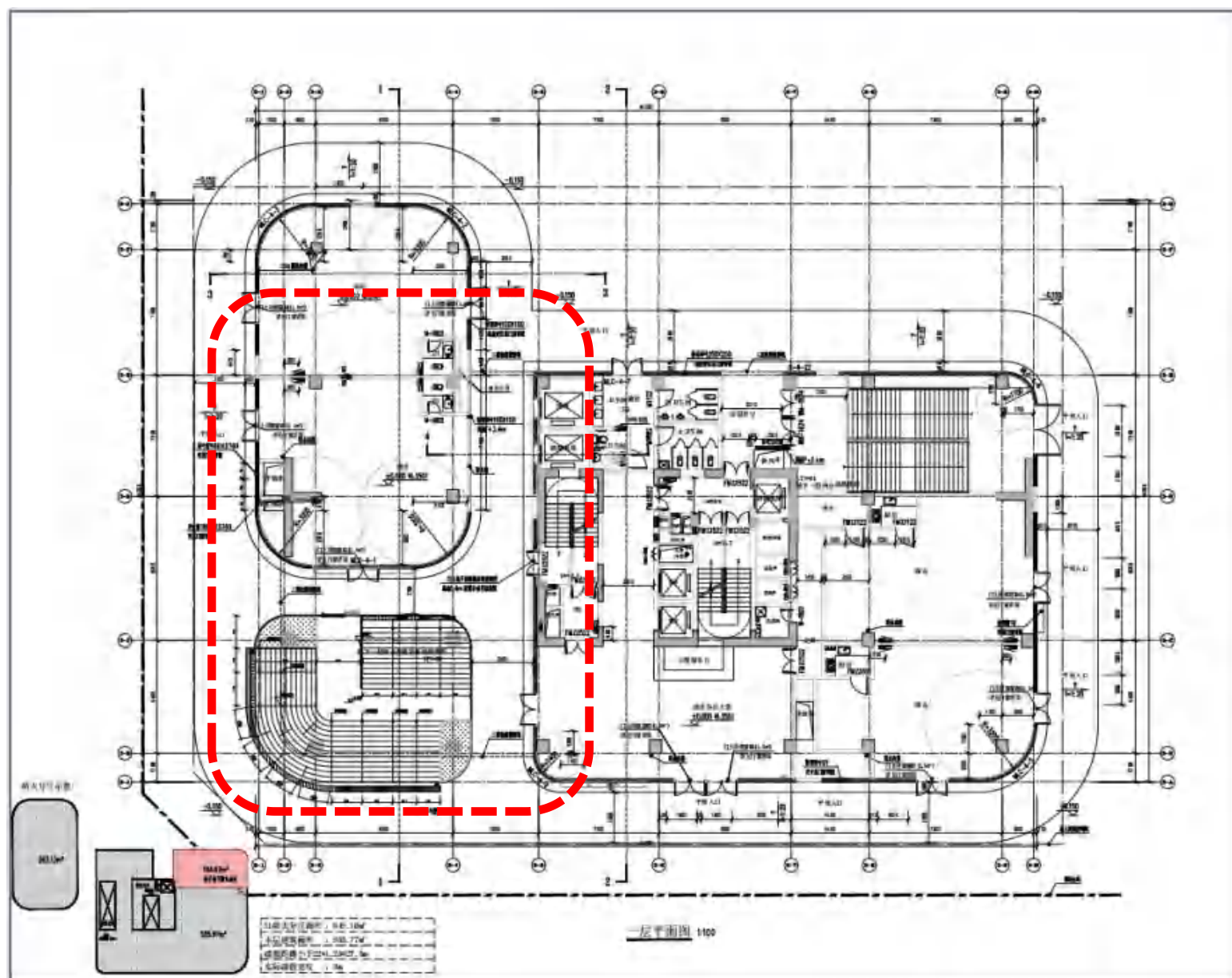
变更后 9F局部屋面按标准层布局调整、机房相应上移到屋面

建筑面积: 增加+184.48m<sup>2</sup>  
计容建筑面积: 增加+267.89m<sup>2</sup>  
不计容面积: 203.28m<sup>2</sup>

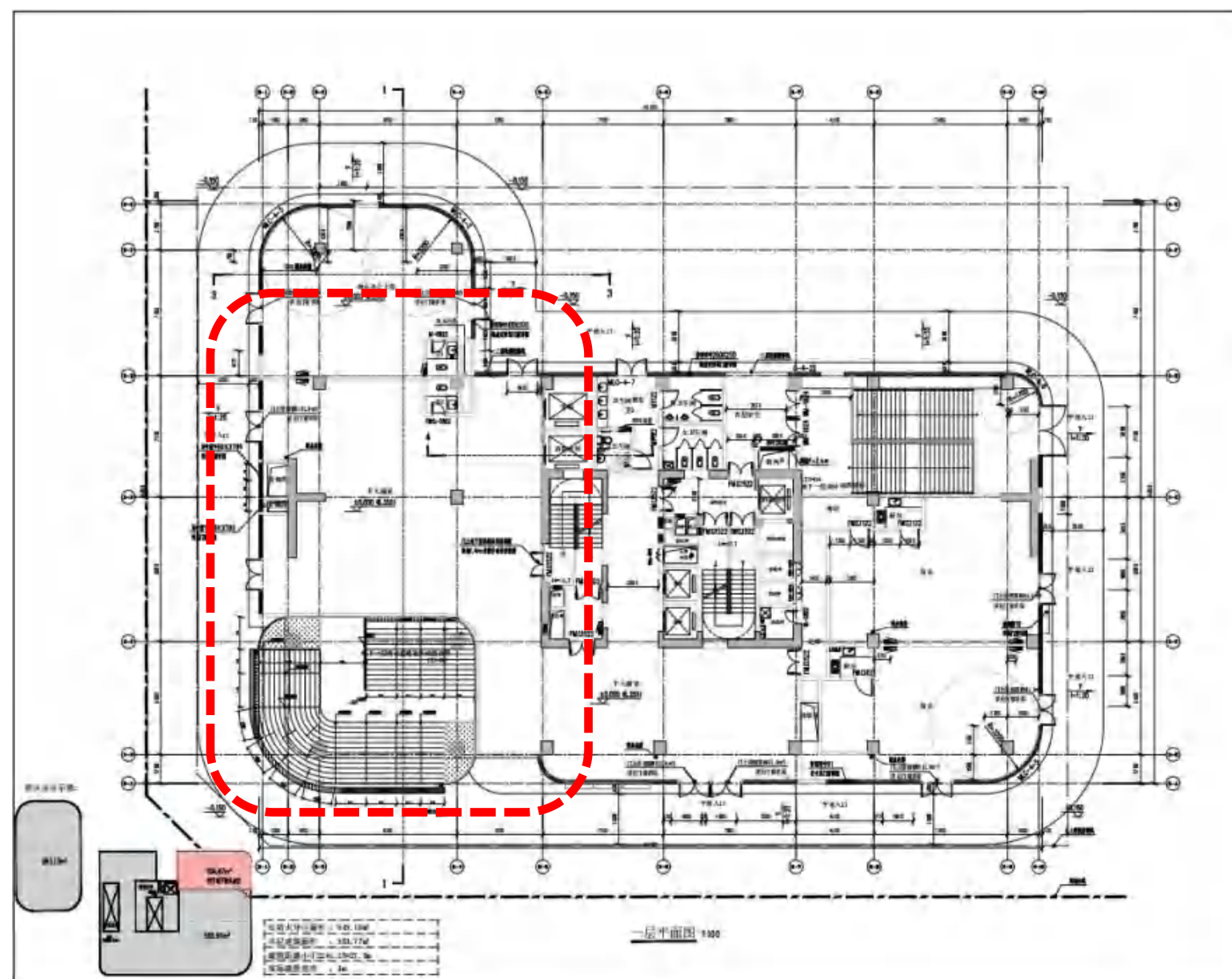


## 4#楼商业办公

## 变化1



变更前 一层有商铺和架空连廊调

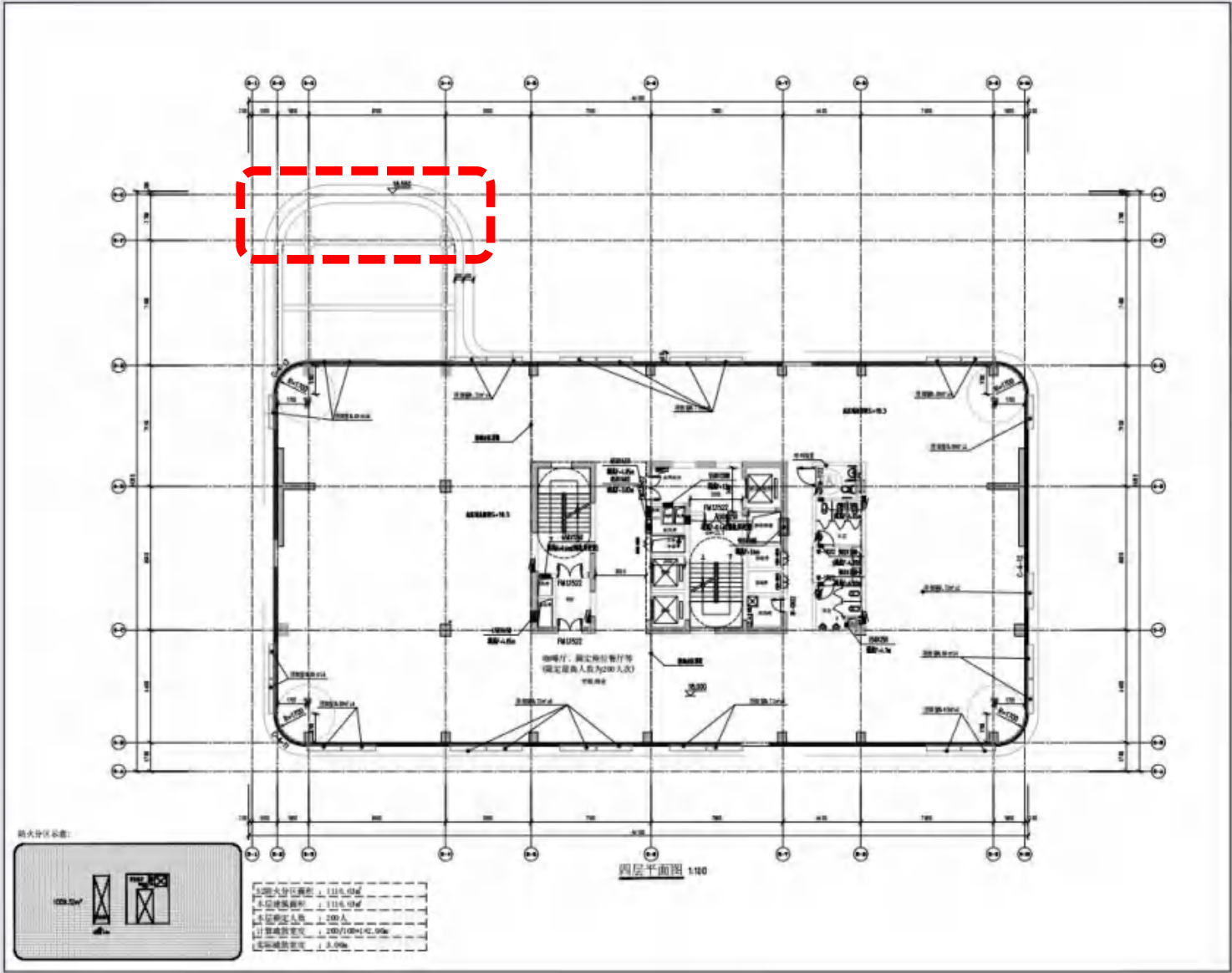


变更后 取消商铺和架空连廊调整为扩大前室

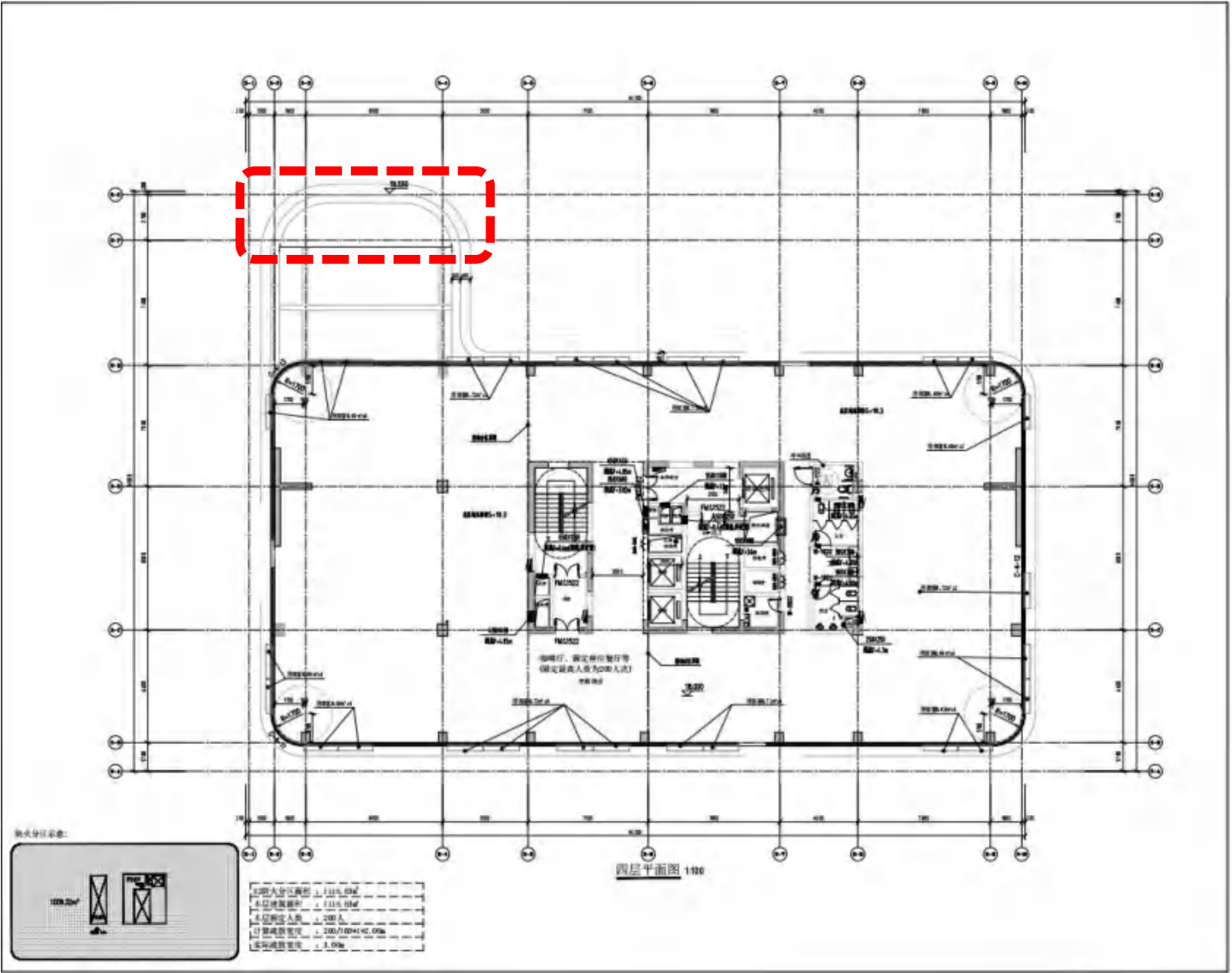
建筑面积: 增加+18.80m<sup>2</sup>  
计容建筑面积: 增加+168.54m<sup>2</sup>  
不计容面积: 168.54m<sup>2</sup>



4#楼商业办公 变化2



变更前 无裙楼屋面罩棚板



变更后 裙楼增加屋面罩棚板

建筑面积： 无变化  
计容建筑面积： 无变化