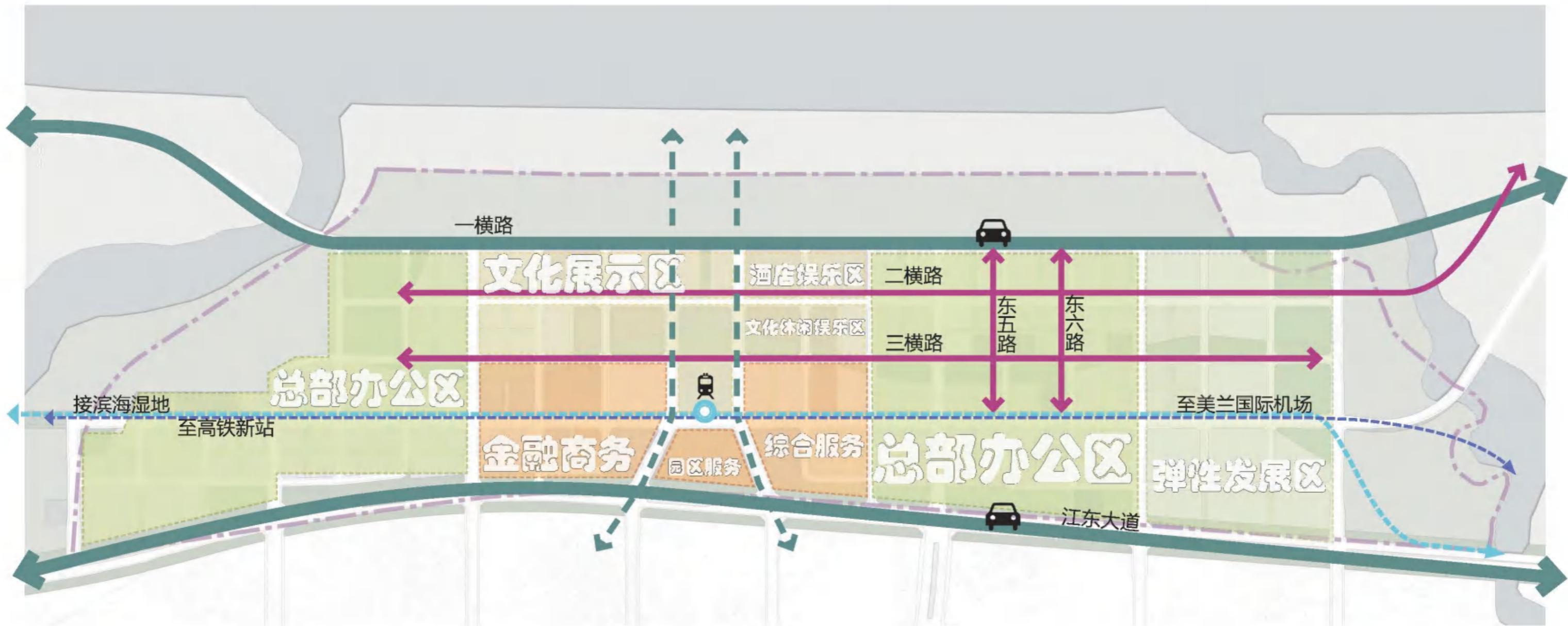


**海口江东新区荟众人才公寓项目**  
**JDQB - C02 - 06~08、10地块及JDQB - C02 - 09地块**  
**规划设计方案变更说明**  
**(申报容积率奖励面积)**

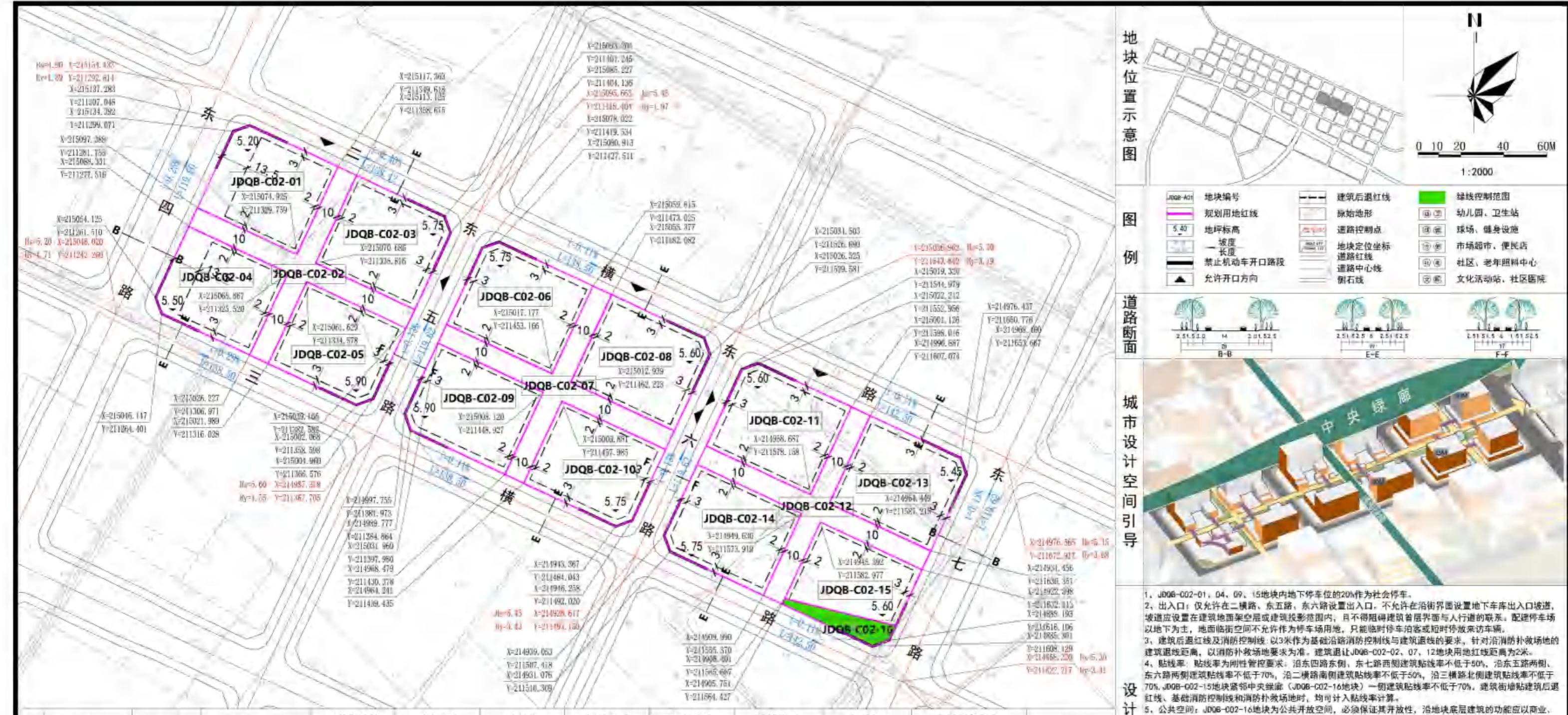
---



## 区位分析图

penda-china.com





地块编码	用地代码	用地性质名称	各功能建筑 面积比例	用地面积 (m²)	容积率 (≤)	建筑面积 (m²)	建筑密度 (≤%)	建筑限高 (米)	绿地率 (≥%)	公共服务配套 设施	备注
JDQB-C02-01	B14/B3/B1	酒店/娱乐/商业混合用地	主导功能建筑容积率≤4.0% 次要功能建筑容积率≤4.0%	2465	2.5	6163	55	40	15	—	—
JDQB-C02-02	G1/S1	绿地/道路混合用地	—	2066	—	—	—	—	—	—	—
JDQB-C02-03	R2/B1	居住/商业混合用地	主导功能建筑容积率≤8%	2465	2.5	6163	50	40	15	—	—
JDQB-C02-04	B14/B3/B1	酒店/娱乐/商业混合用地	主导功能建筑容积率≤4.0% 次要功能建筑容积率≤4.0%	2302	2.5	5755	55	40	15	—	—
JDQB-C02-05	B1/B2	商业/商务混合用地	主导功能建筑容积率≤40%	2302	2.5	5755	55	40	15	—	—
JDQB-C02-06	R2/B1	居住/商业混合用地	主导功能建筑容积率≤8%	2618	2.5	6545	50	40	15	—	—
JDQB-C02-07	G1/S1	绿地/道路混合用地	—	2121	—	—	—	—	—	—	—
JDQB-C02-08	R2/B1	居住/商业混合用地	主导功能建筑容积率≤8%	2571	2.5	6428	50	40	15	—	—
JDQB-C02-09	B1/B2	商业/商务混合用地	主导功能建筑容积率≤6%	2443	2.5	6108	55	40	15	—	—
JDQB-C02-10	R2/B1	居住/商业混合用地	主导功能建筑容积率≤8%	2400	2.5	6000	50	40	15	—	—
JDQB-C02-11	B2/B1	商务/商业混合用地	主导功能建筑容积率≤6%	2594	2.5	6485	45	40	15	—	—
JDQB-C02-12	G1/S1	绿地/道路混合用地	—	2106	—	—	—	—	—	—	—
JDQB-C02-13	B2/B1	商务/商业混合用地	主导功能建筑容积率≤6%	2524	2.5	6310	45	40	15	—	—
JDQB-C02-14	B2/B1	商务/商业混合用地	主导功能建筑容积率≤6%	2422	2.5	6055	45	40	15	—	—
JDQB-C02-15	B1/B2	商业/商务混合用地	主导功能建筑容积率≤6%	1919	2.5	4798	55	40	15	—	—
JDQB-C02-16	G1	公园绿地	—	437	—	—	—	—	65	—	—

**备注**

1. 用地性质、用地面积、容积率、建筑面积、建筑密度、建筑限高、绿地率、公共服务配套设施属强制性指标（内容），其余为指导性指标（内容）。  
2. 表中各类绿地可在满足规范和建设标准的前提下根据实际需求配置一定规模的公共设施（如公厕、配电房、垃圾收集点、小型休闲服务节点等）。  
3. 各地块的机动车位配置标准，原则上海口市城市规划管理技术规定》，特殊地块可结合实际情况研究决定，但已批和其他特殊规定的除外。  
4. 各地块绿化需按照《海南省城镇园林绿化条例》、《海口市城市绿化条例》来执行。  
5. 本图则坐标系为海南海口坐标，高程为国家85高程；图中比例尺单位为米。  
6. 本图则中未涉及的其它规划要求由规划部门根据相关规定确定并执行。  
7. 本地块图则与规划文本及其他规划图件同时使用，共同作为规划控制管理依据。

**项目名称** 海口市江东新区起步区控制性详细规划

图名	分图图则	地块编号	JDQB-C02-01~JDQB-C02-16	图号	QB3-02
编制单位	中规院（北京）规划设计公司				
日期	2019.08				

## **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 褶楼增加屋面罩棚板**

**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 褶楼增加屋面罩棚板**

**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 褶楼增加屋面罩棚板**

**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



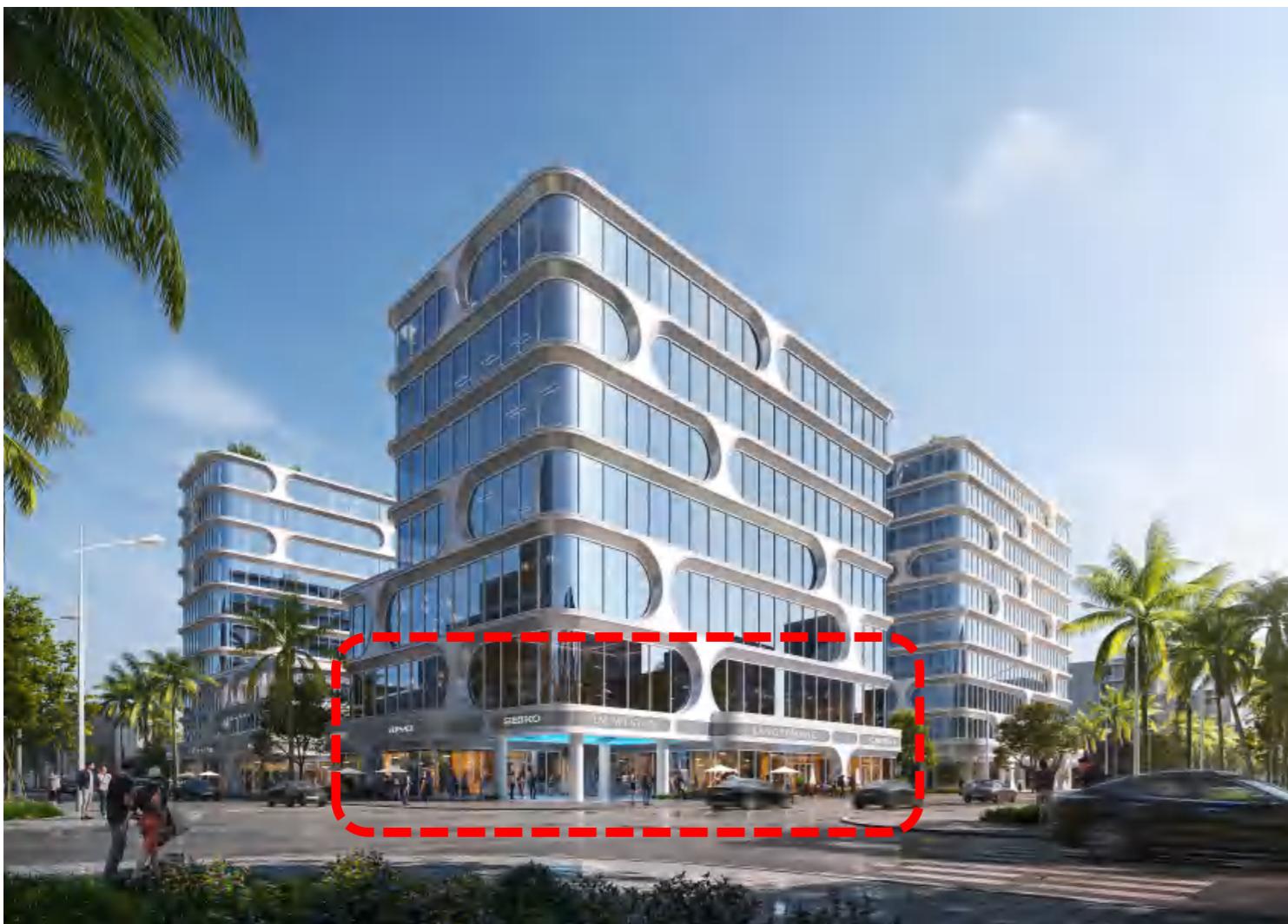
变更前 效果图



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= $9709.60\text{m}^2 * 1.954 * 3\% = 569.17\text{m}^2$ ；

本次增加计容建筑面积： $475.42\text{m}^2 \leq 569.17\text{m}^2$ ，满足要求。

JDQB-C02-09 地块 装配式奖励面积= $2443.81\text{m}^2 * 2.50 * 3\% = 183.28\text{m}^2$ ；

本次增加计容建筑面积： $168.54\text{m}^2 \leq 183.28\text{m}^2$ ，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= $569.17\text{m}^2 + 183.28\text{m}^2 = 752.45\text{m}^2$ ；

本次增加计容建筑面积： $643.96\text{m}^2 \leq 752.45\text{m}^2$ ，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
	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
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: 475.42M <sup>2</sup> < 569.17M <sup>2</sup> 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)

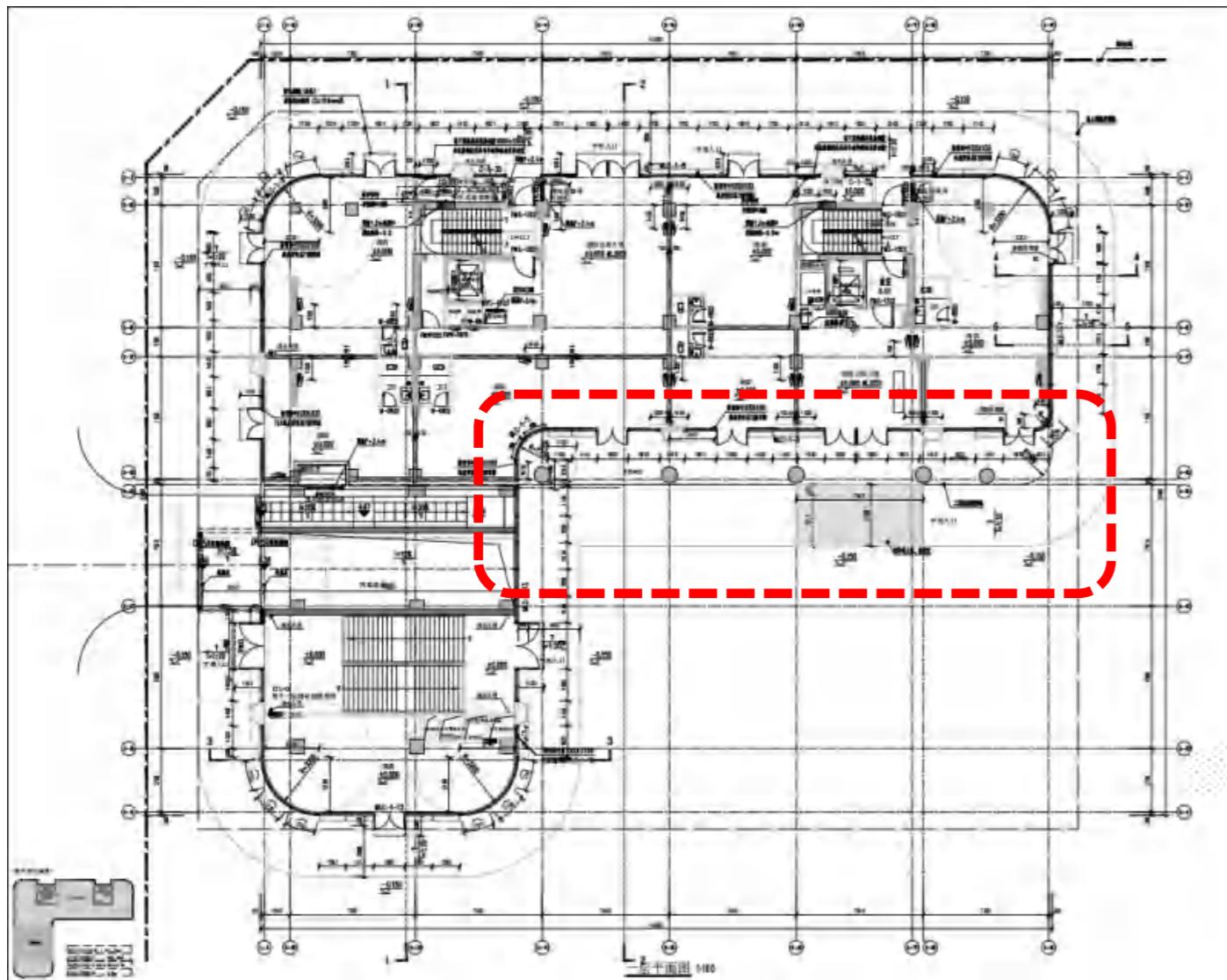
项目	单位	原经济指标	调整后经济指标	本次调整变化 “+”为增加 “-”为减少	备注
用地面积	M <sup>2</sup>	2443.81	2443.81	0.00	
总建筑面积4#楼(商业办公)	M <sup>2</sup>	6511.17	6529.97	+18.80	
计容建筑面积4#楼(商业办公)	M <sup>2</sup>	6109.52	6109.52	0.00	
不计容建筑面积	M <sup>2</sup>	401.65	420.45	+18.80	含装配式奖励面积: 168.54M <sup>2</sup> < 183.28M <sup>2</sup> 按计容建筑面积3%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

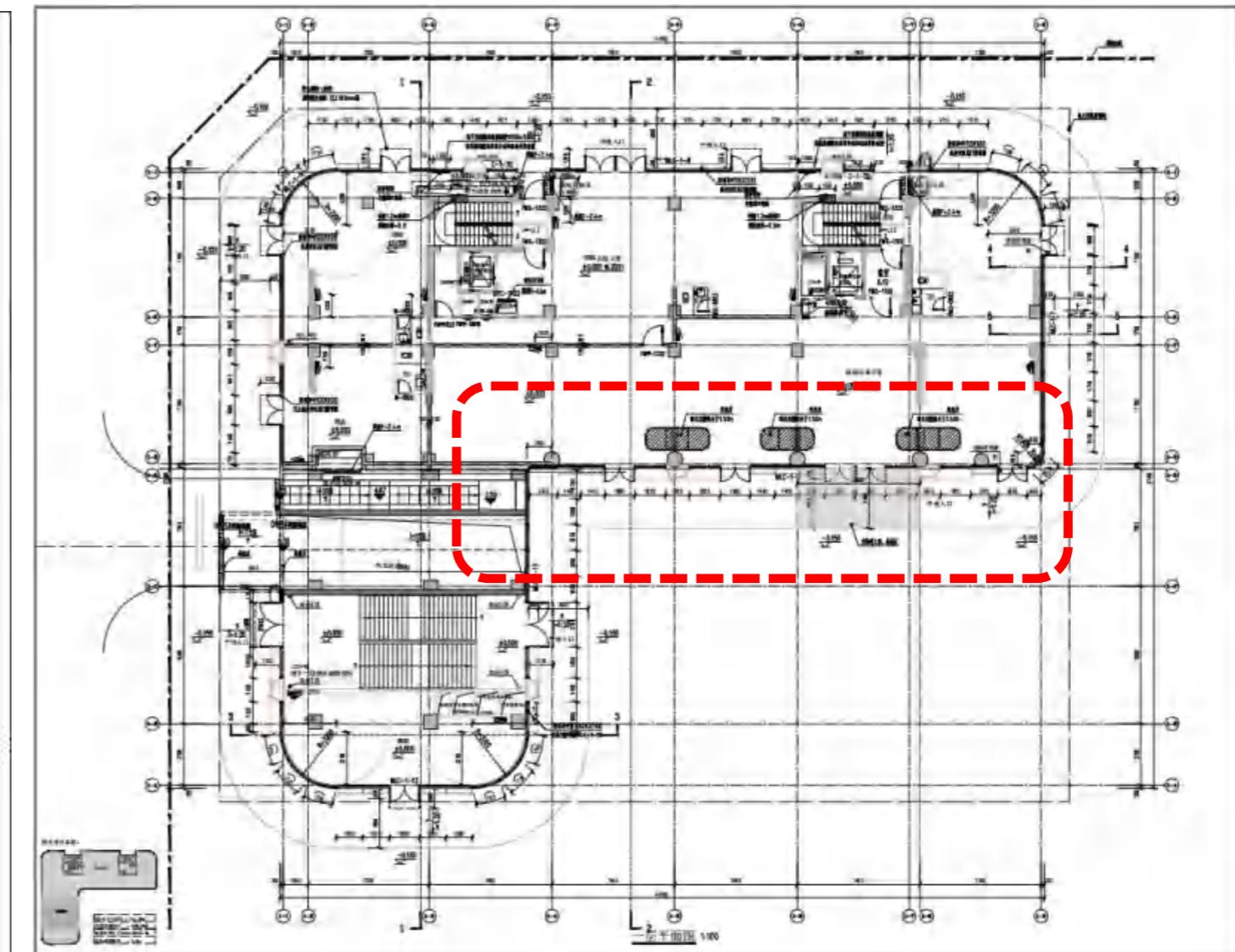
JDQB-C02-06~10 地块整体经济技术指标表(装配式奖励面积调整)

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
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**

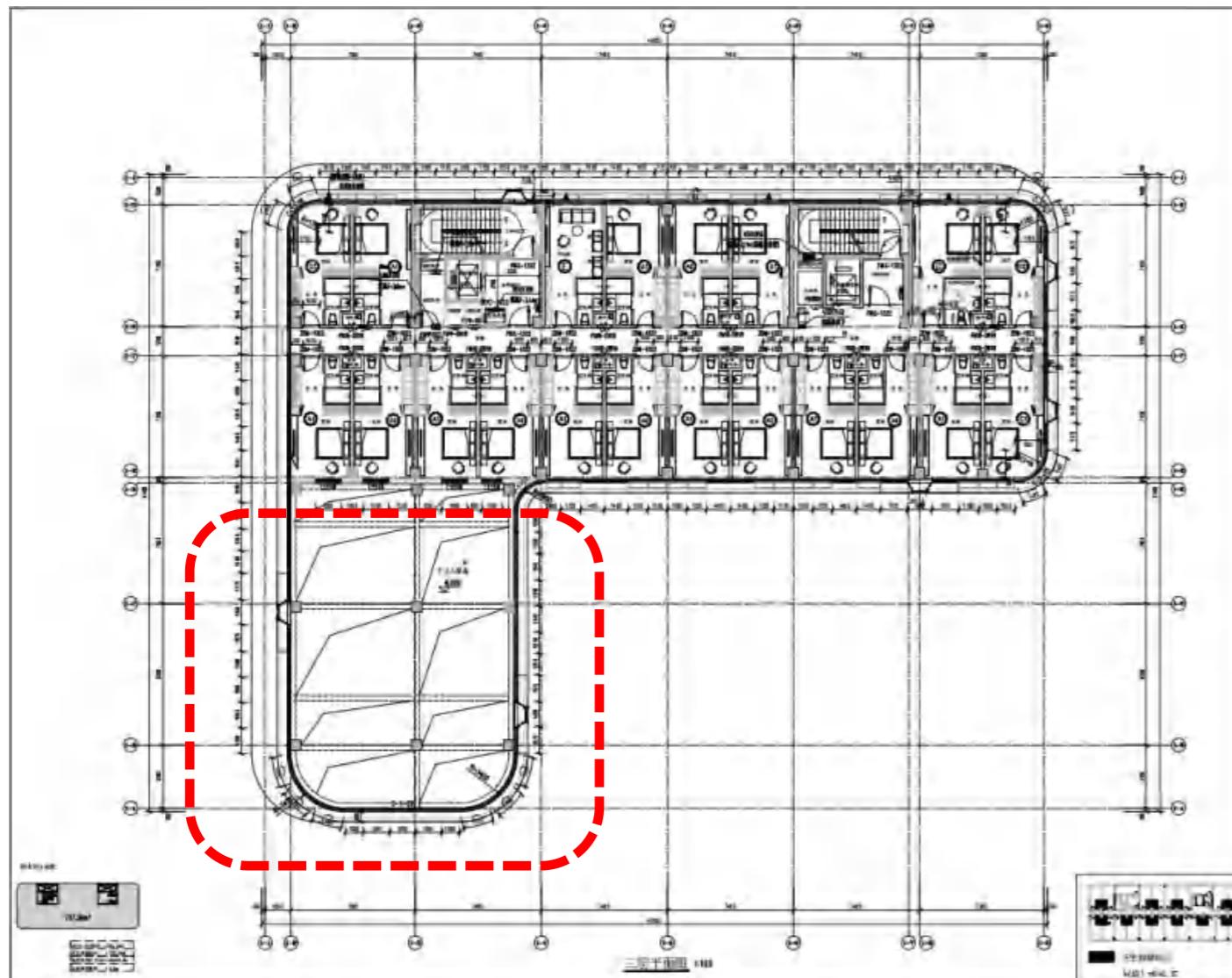


**变更后 取消首层架空走廊，外墙移动到圆柱外侧**

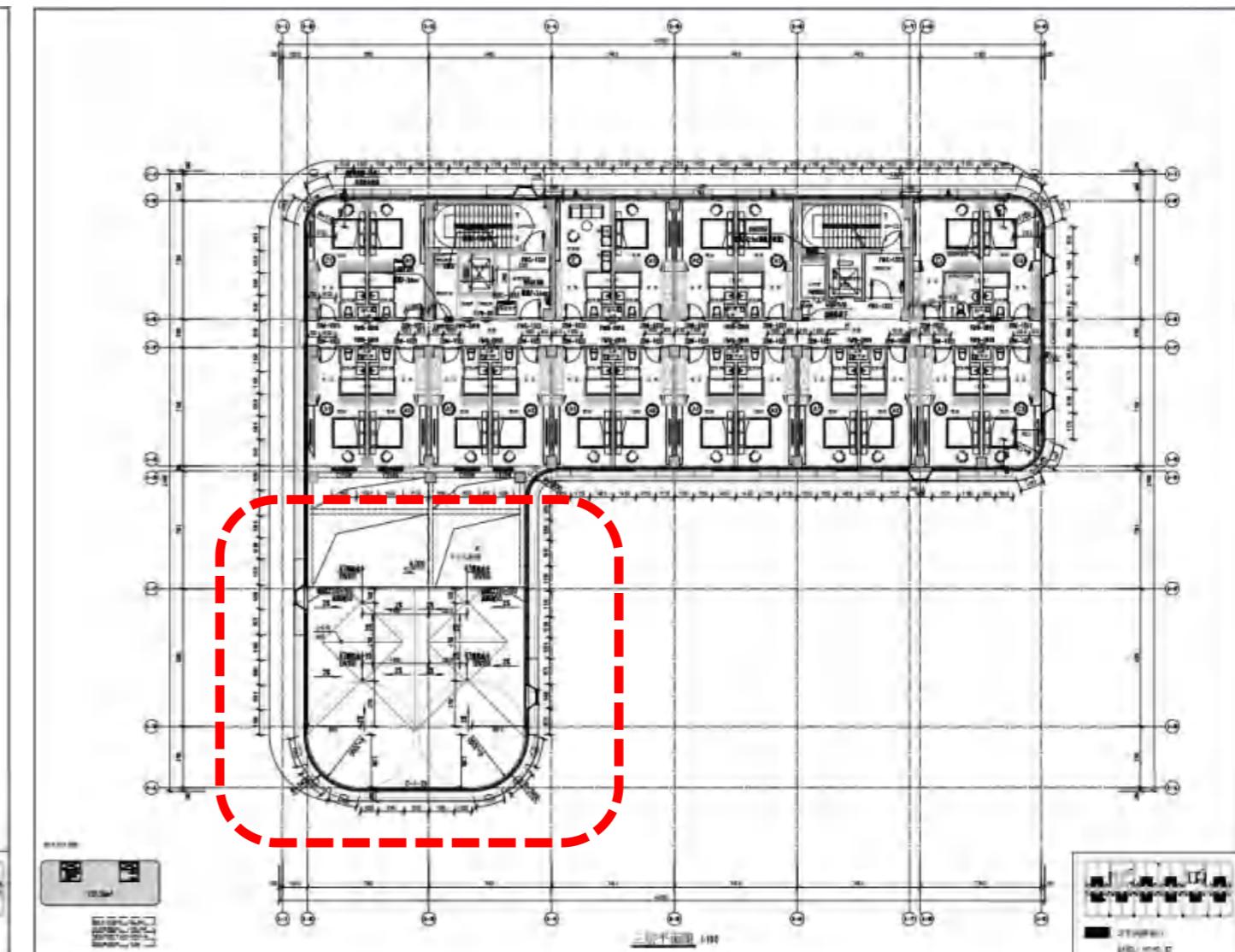
**建筑面积：减少-0.91 m<sup>2</sup>**

**计容建筑面积：增加+95.75 m<sup>2</sup>**

# 1#楼酒店式公寓 变化2



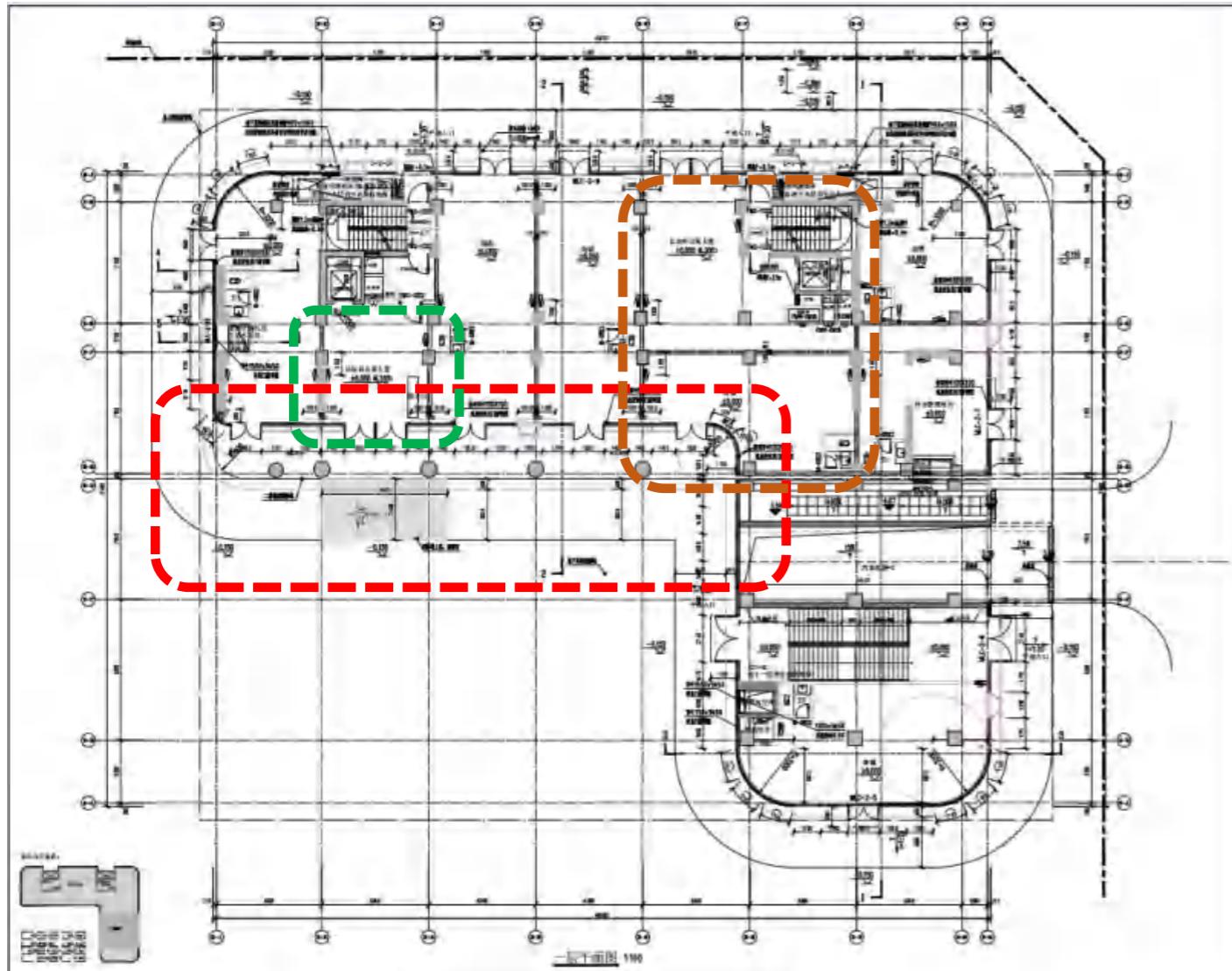
变更前 无裙楼屋面罩棚板



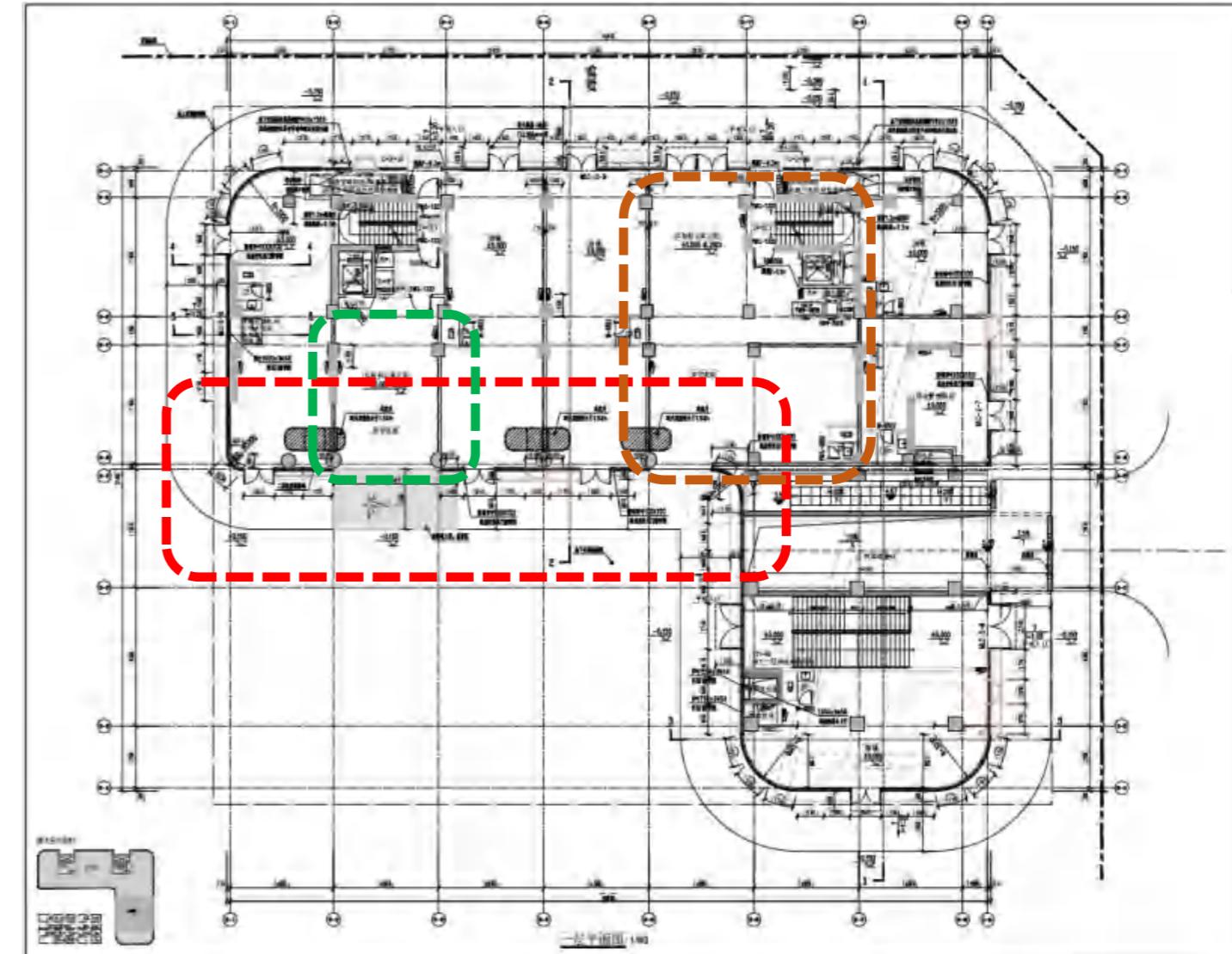
变更后 裙楼增加屋面罩棚板

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



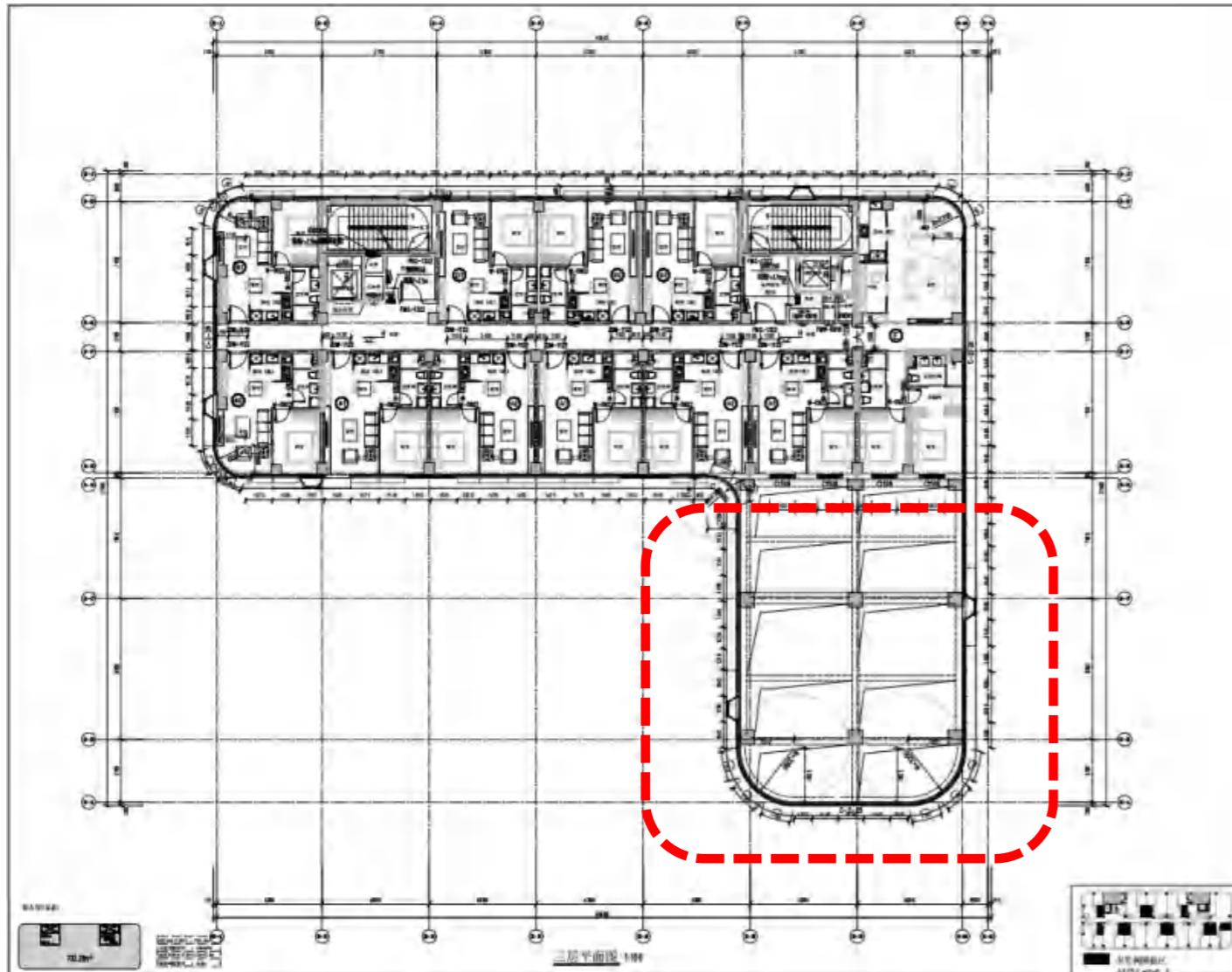
变更前 有首层架空走廊  
有外墙  
有外墙



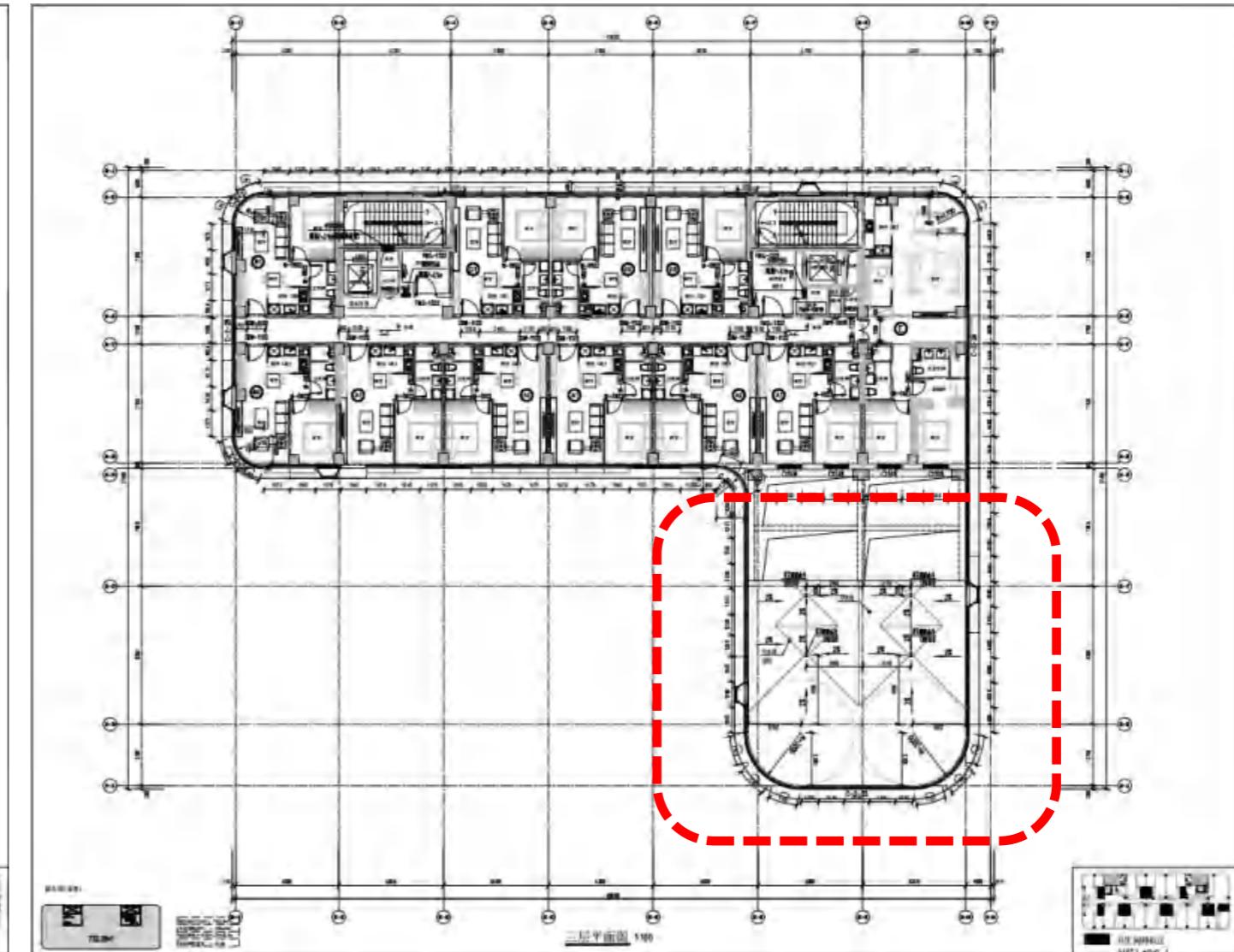
变更后 取消首层架空走廊，外墙移动到圆柱外侧  
取消局部外墙将合用前室调整为架空走廊  
取消局部外墙将合用前室调整为架空走廊

建筑面积：增加 $+5.91\text{m}^2$   
计容建筑面积：减少 $-146.80\text{m}^2$

2#楼长短租公寓 变化2



变更前 无裙楼屋面罩棚板

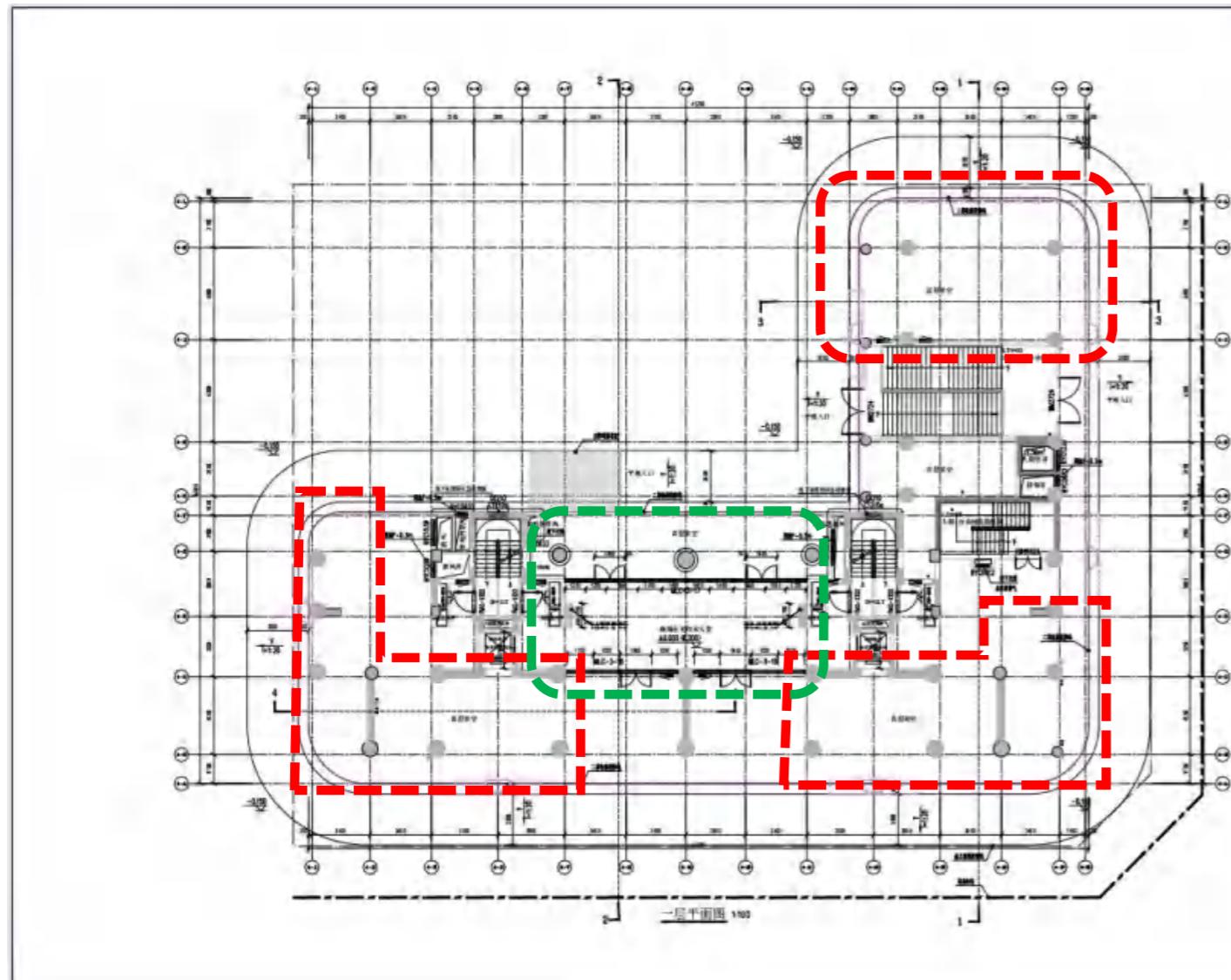


变更后 裙楼增加屋面罩棚板

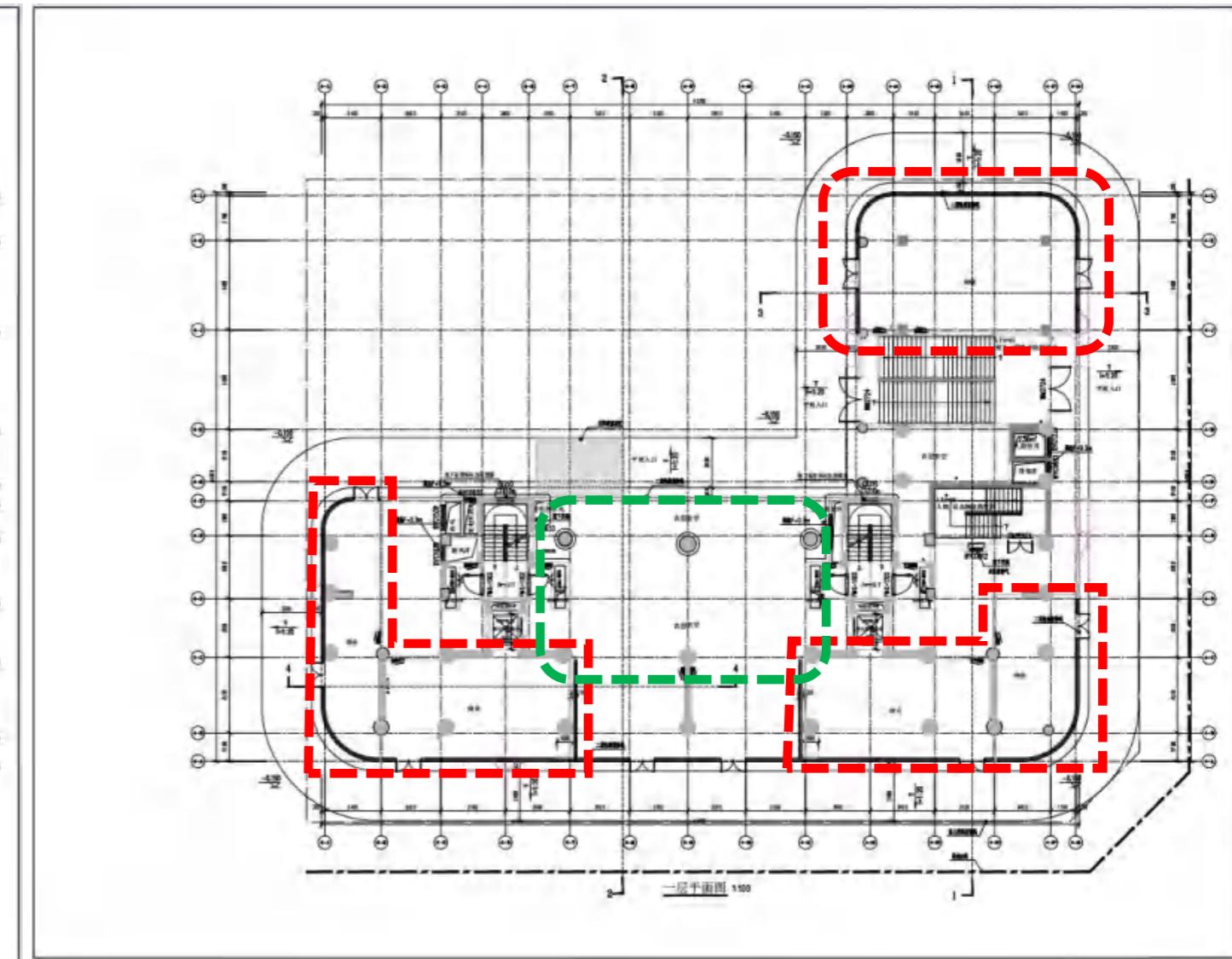
建筑面积：无变化  
计容建筑面积：无变化

# 3#楼高端住宅

## 变化1



变更前 无商铺  
有归家大堂

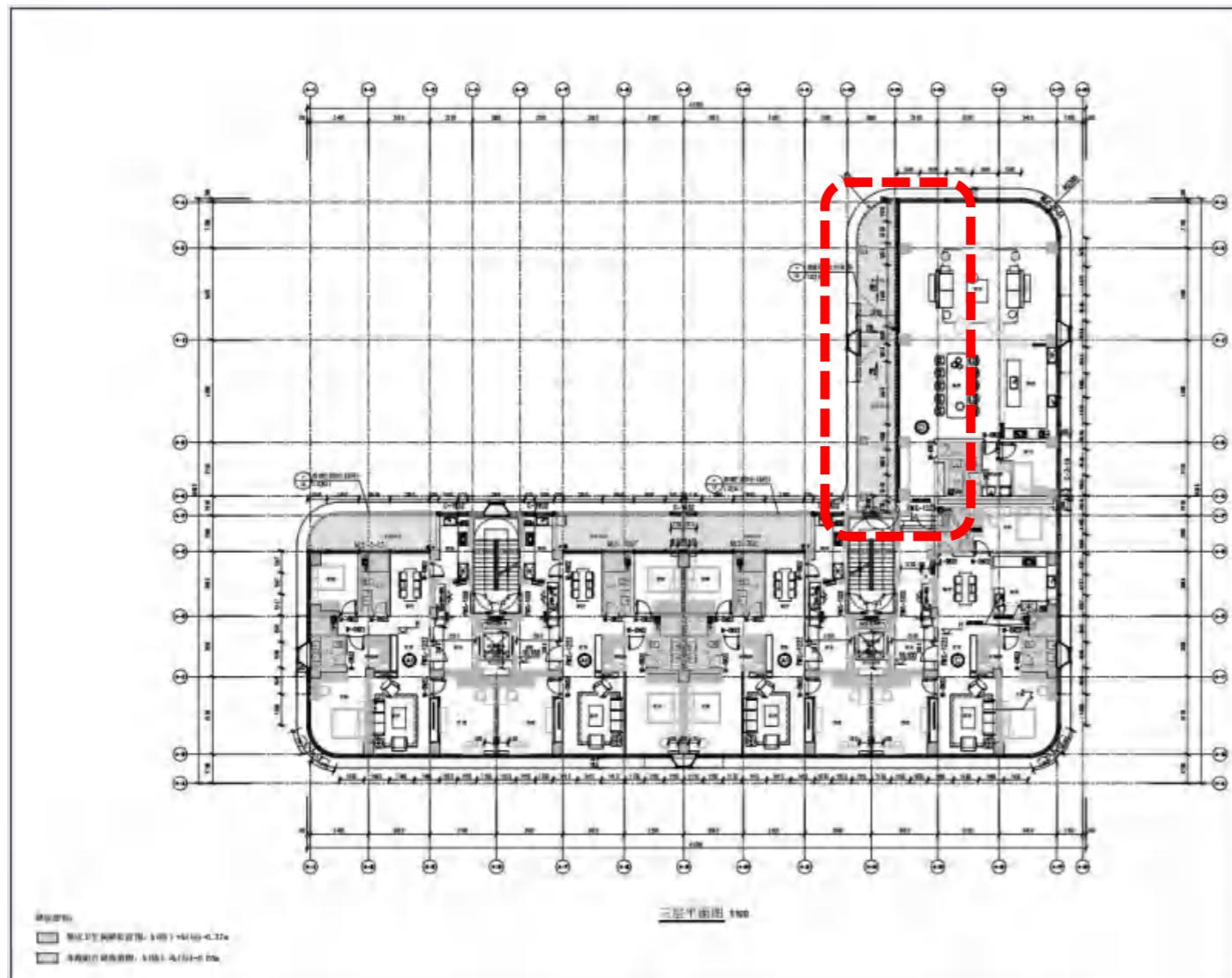


变更后 增加商铺  
取消归家大堂

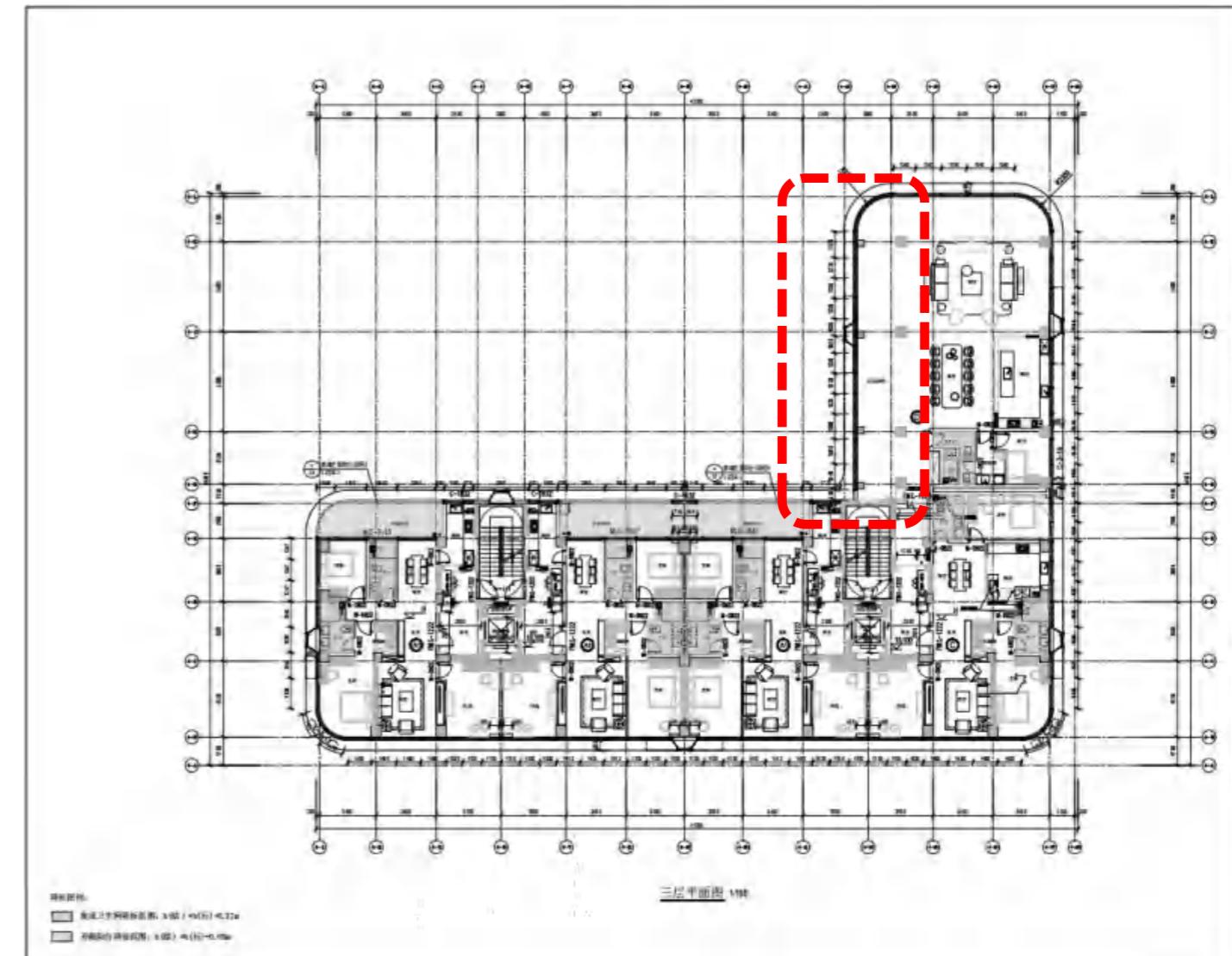
建筑面积：增加 $+180.28m^2$   
计容建筑面积：增加 $+258.58m^2$   
不计容面积： $272.14m^2$

3#楼高端住宅

变化2



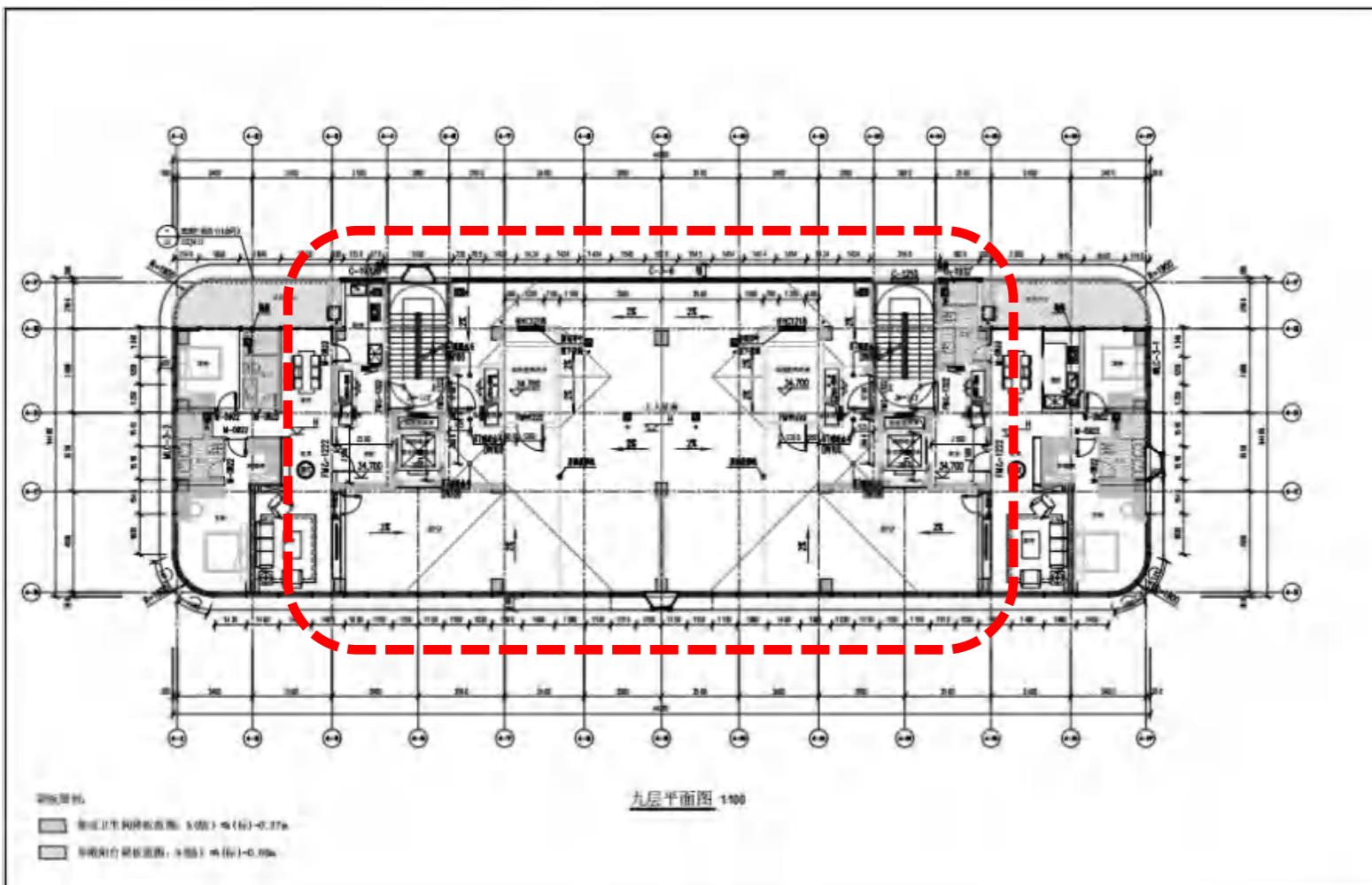
变更前 开敞阳台



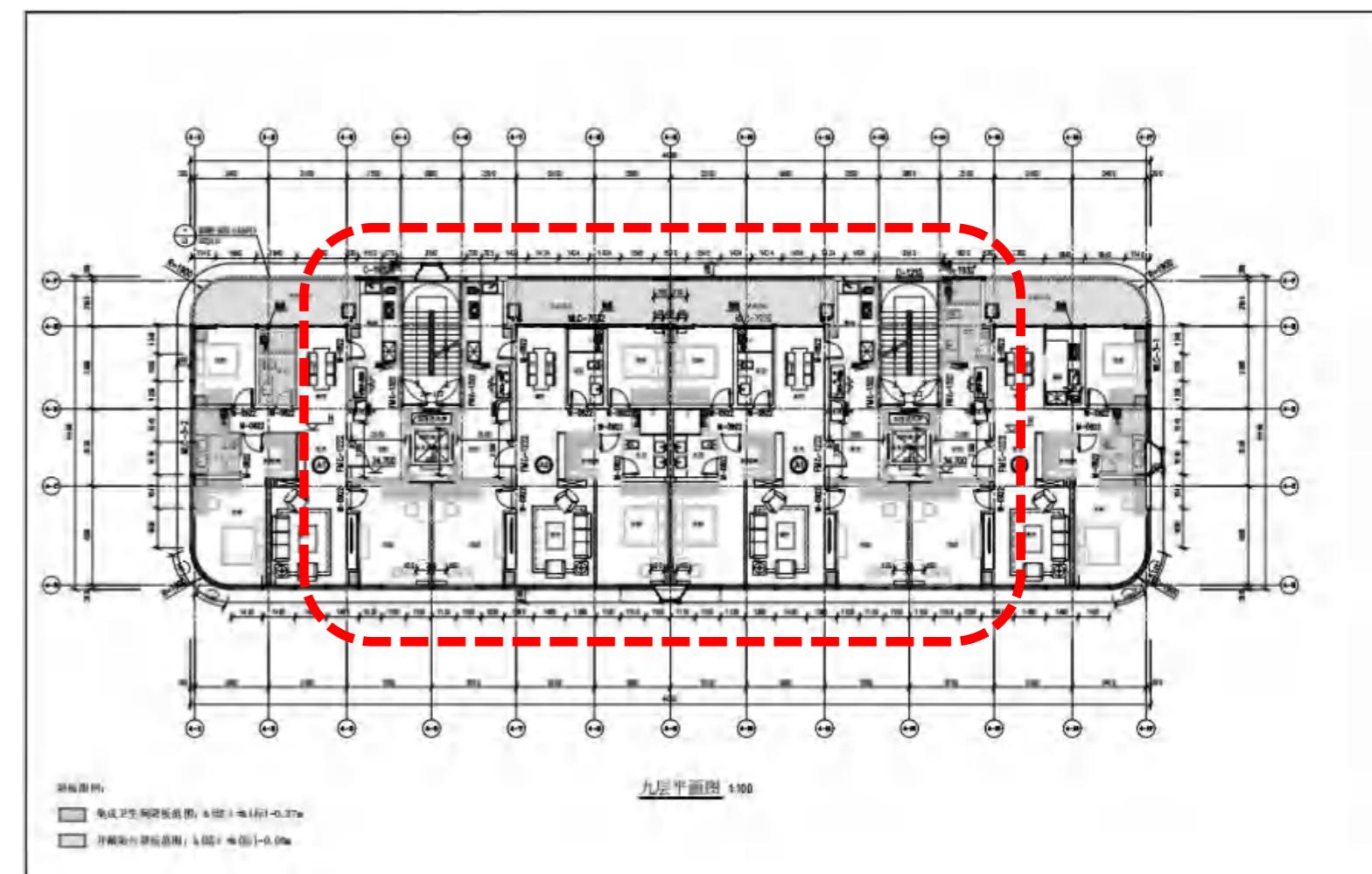
变更后 封闭阳台

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

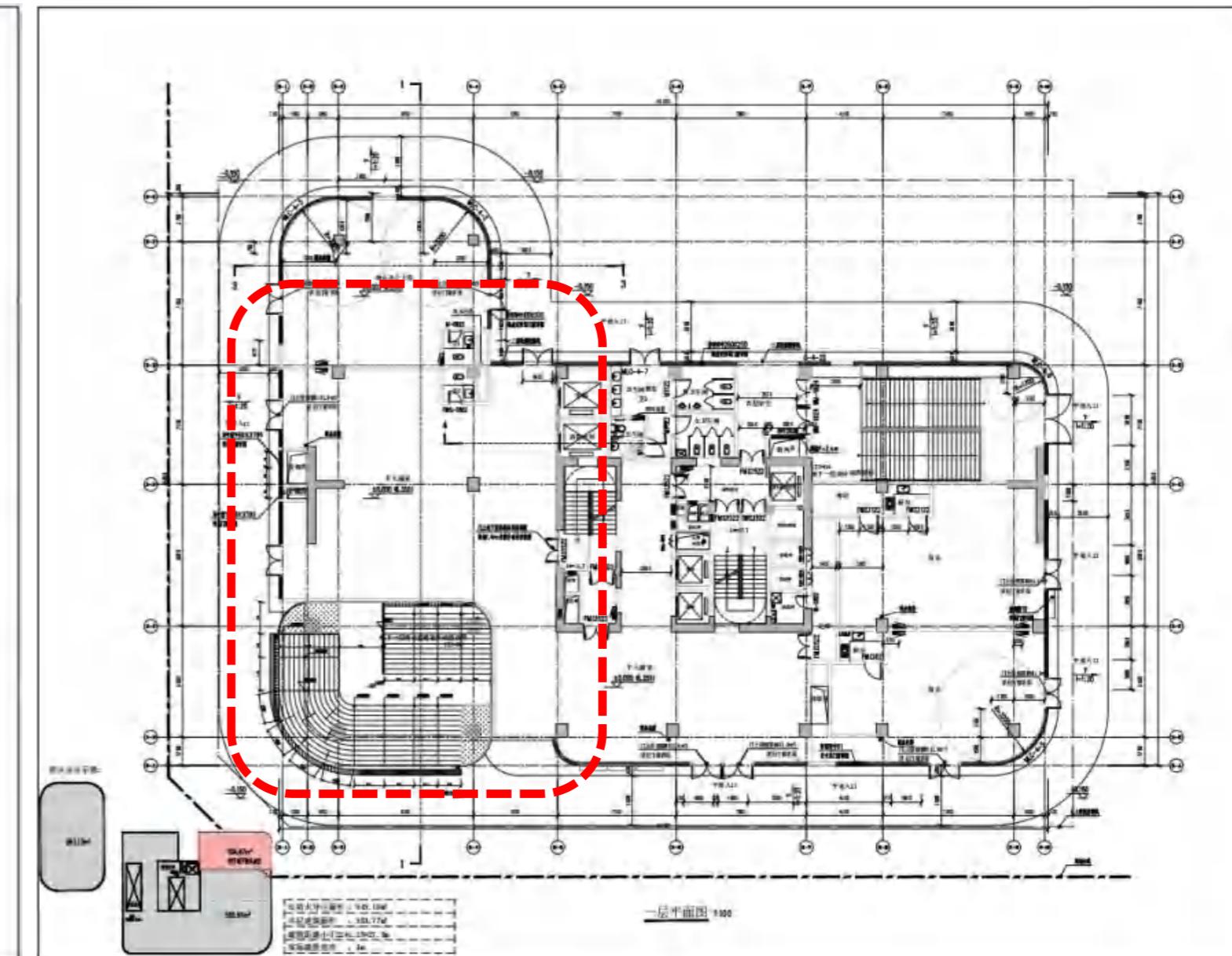
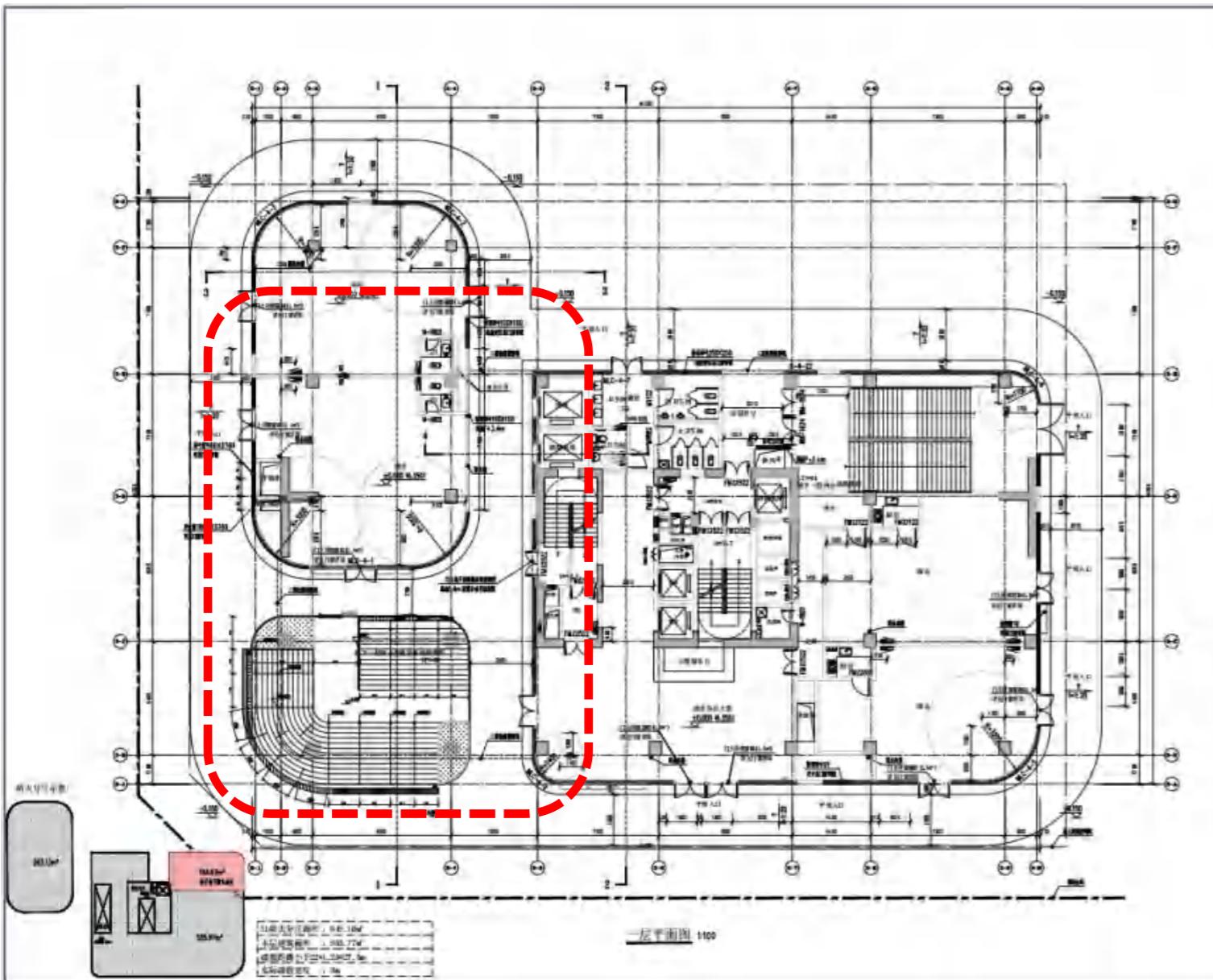


变更后 9F局部屋面按标准层布局调整、机房相应上移到屋面

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

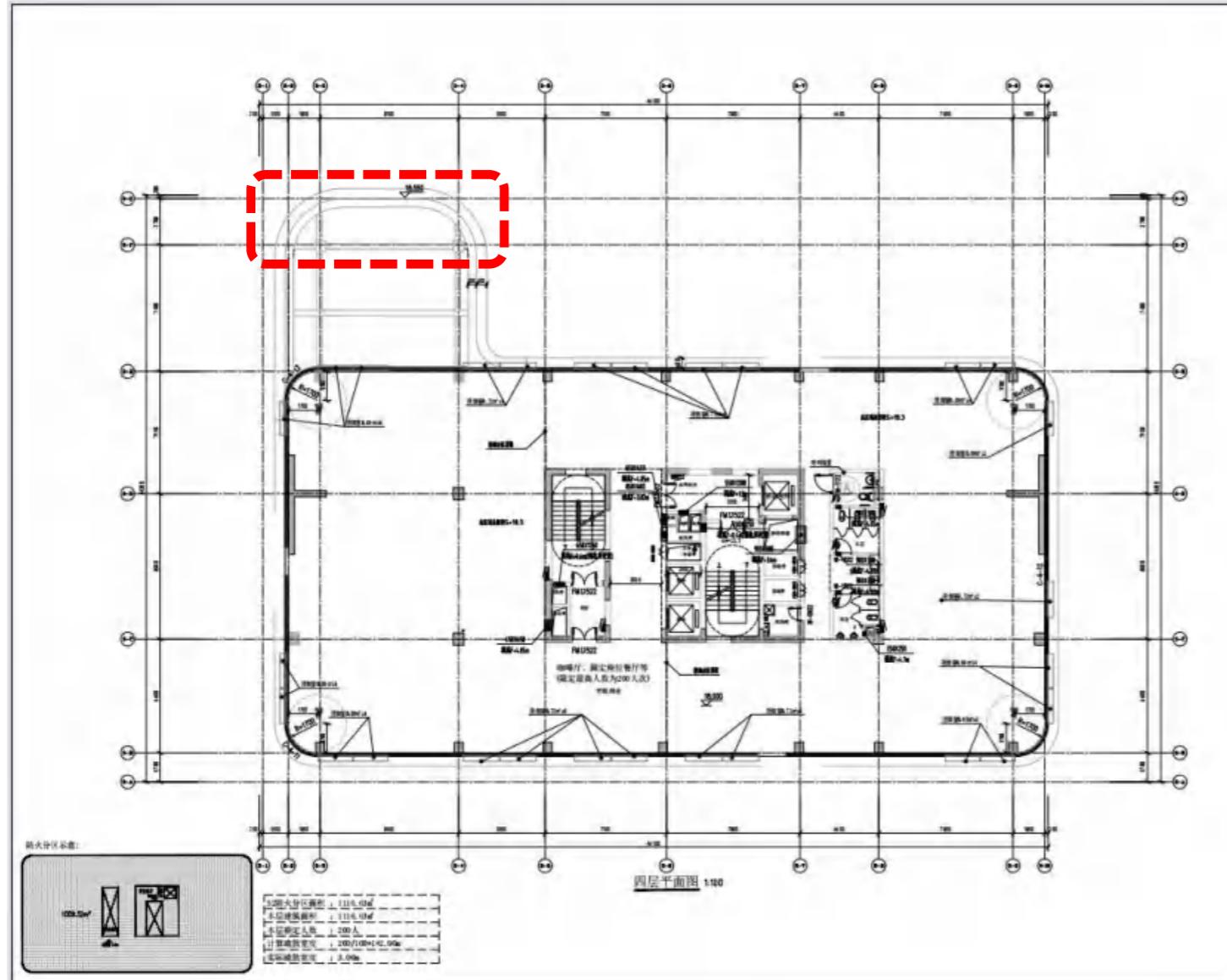
## 变化1



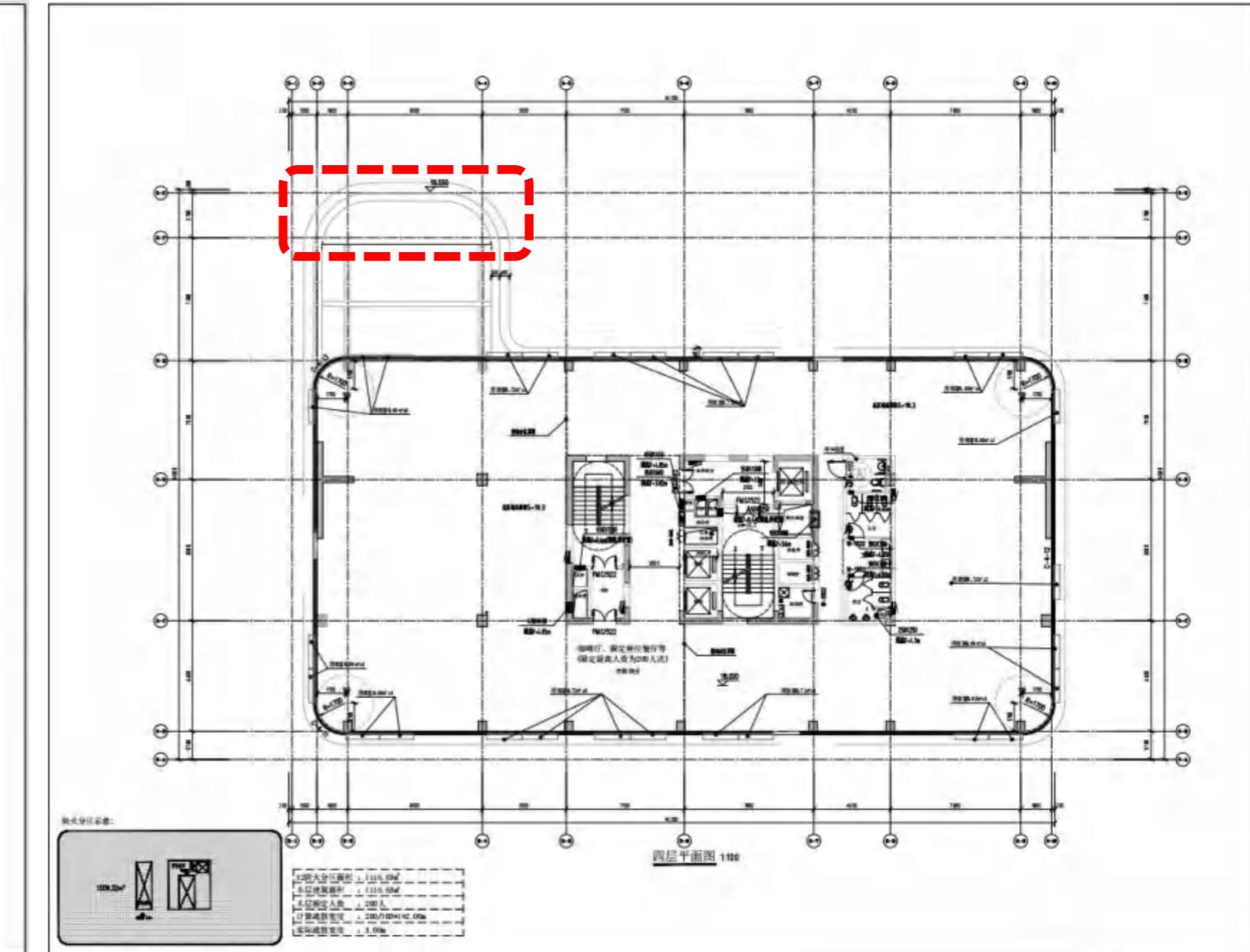
**建筑面积:** 增加 $+18.80m^2$   
**计容建筑面积:** 增加 $+168.54m^2$   
**不计容面积:**  $168.54m^2$

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