

中银国际金融中心项目规划设计经济技术指标变更说明

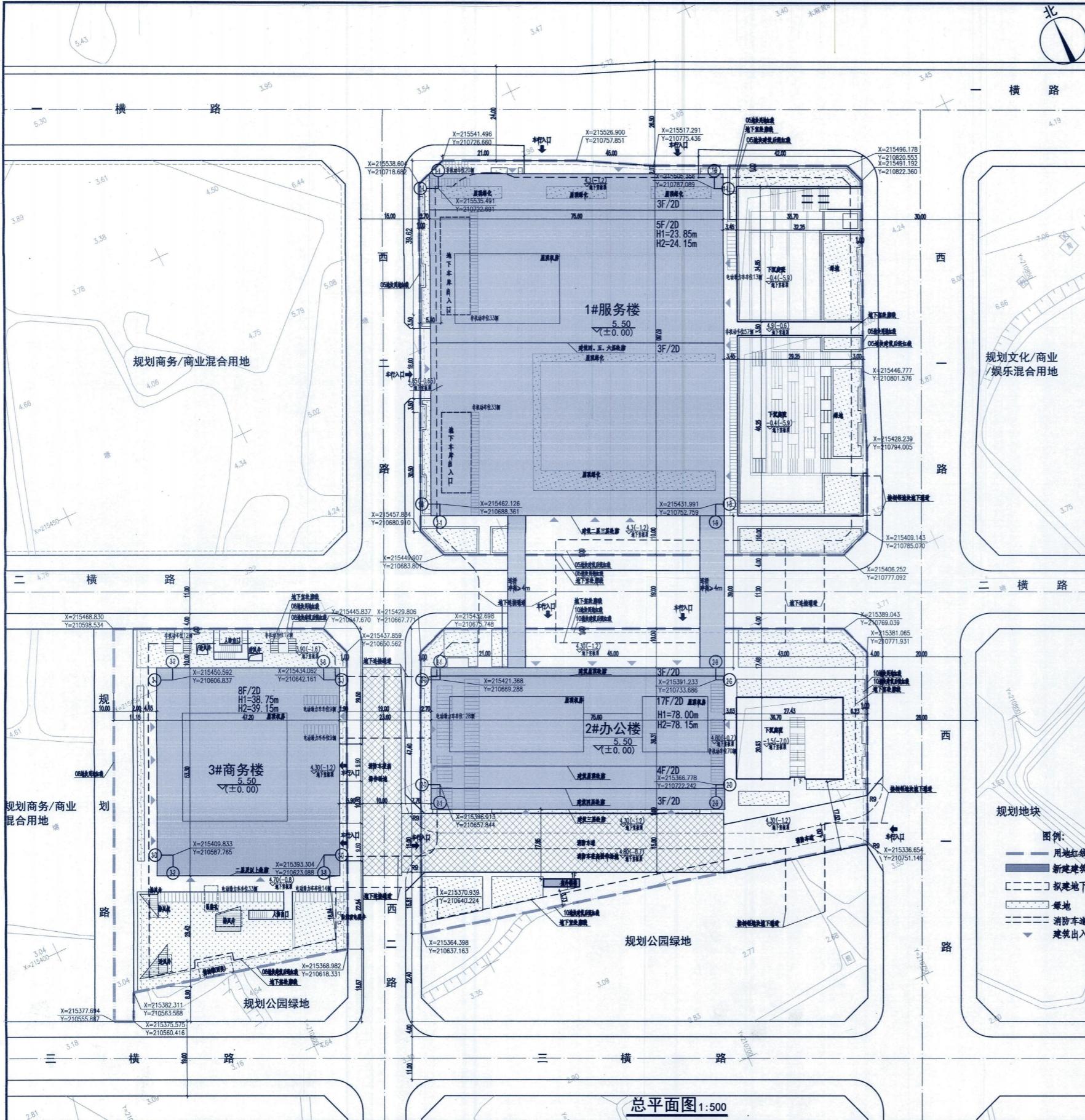
一、 2020年9月10日，中银国际金融中心项目A01-05、A02-08、A02-10地块已取得《建设工程规划许可证》（建字第JD46010020200022）。

二、 2025年12月17日，中银国际金融中心项目A01-05、A02-08、A02-10地块取得新的不动产权证书琼（2025）海口市不动产权第0236748号、琼（2025）海口市不动产权第0237283号、琼（2025）海口市不动产权第0237281号。

三、 建设情况：2024年2月已竣工验收，计划2026年1月份完成规划核实。

四、 本次规划设计经济技术指标变更内容如下：

在本项目总建筑面积和总计容面积不变的情况下，微调经济技术指标以符合土地证载指标。具体变更数据详见附件内容。



区域位置图

综合经济技术指标						
序号	名称	单位	设计指标	规划指标	备注	
1	用地面积	m ²	23873.06		24375.65	JDQB-A02-08地块总用地
			A01-05	11424.00	11424.00	5325.84 m ² , 含规划建设
			A02-10	7625.81	7625.81	用地4823.25 m ² , 市政道
			A02-08	4823.25	5325.84	路用地502.59 m ² .
2	总建筑面积	m ²	113775.5			
			其中:			
			地上	75625.9		
			地下	38149.6		
3	总计容面积	m ²	2034.2		2034.6	装配式建筑最大奖励面积2034.6 m ² (总计容面积*3%, 政策补偿)
4	A01-05地块	m ²	地上建筑面积		20292.6	
			计容面积		17309.0	22848.0
			*奖励面积		318.3	
4	A02-10地块	m ²	地上建筑面积		35903.8	
			计容面积		33032.0	35053.2
			*奖励面积		1056.9	
4	A02-08地块	m ²	地上建筑面积		19429.5	
			计容面积		17480.0	14469.8
			*奖励面积		659.1	
5	地上连桥面积	m ²	139.7			
5	地下通道面积	m ²	1136.9			
6	容积率		A01-05	1.5	2.0	
			A02-10	4.3	4.0	全区整体平衡
			A02-08	3.6	3.0	
7	建筑占地面积	m ²	A01-05	6660.0	6283.2	
			A02-10	2925.0	3812.9	
			A02-08	2403.0	2662.9	
8	建筑密度	%	A01-05	58.3	55.0	
			A02-10	38.4	50.0	
			A02-08	49.8	50.0	
9	绿地面积	m ²	A01-05	1713.6	1713.6	
			A02-10	1143.9	1143.9	
			A02-08	723.5	723.5	
10	绿地率	%	A01-05	15.0	15.0	
			A02-10	15.0	15.0	
			A02-08	15.0	15.0	
11	建筑层数		A01-05	5F/-2F		
			A02-10	17F/-2F		
			A02-08	8F/-2F		
12	建筑高度	m	A01-05	24.00	30.0	
			A02-10	78.25	80.0	
			A02-08	39.15	40.0	
13	总计机动车停车位	辆	427			
			其中:			
			地上	0		
14	总计非机动车停车位	辆	427			
			其中:			
			商业	35	1.5辆/100平米	
			办公	408	0.6辆/100平米	

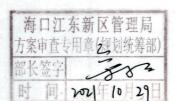
三

1. 设计

- (1)甲方提供的海口市江东新区起步区控制性详细规划；
(2)甲方提供的电子版用地红线图(含用地红线桩点坐标)；
(3)甲方提供的由上海市政院设计的街道横断面施工图设计资料，主要包含的道路有：一横路、二横路、三横路、西一路、西二路；
(4)甲方提供的1:500电子版现状地形图(海南绘川测绘地理信息有限公司于2020年7月测绘)；
2.本图所用坐标系统：海南海口独立坐标系，
本图所用高程系统：1985国家高程基准。
3.图中所标注尺寸为：建筑物屋面最高大外轮廓线、道路路沿石内缘、用地红线边缘。
图中所标注用地红线为折点处坐标，建筑为轴线交点处坐标。
图中所注建筑高度H1为建筑主入口室外地坪至屋面完面高度。
图中所注建筑高度H2为建筑主入口室外地坪至女儿墙高度。
4.图中所标注尺寸均以米计。
5.图中绿化算法：建筑退1.5米，道路退1米计入绿化率。
6.消防车道及消防车登高操作场地的广场、道路做法需满足消防车承载要求。
7.地块之间设置的道路应根据政府相关部门统一合理设计让市政接管后能快速交通设施
8.本项目满足《民用建筑设计统一标准》，并对附近建筑日晒影响。

项目经理	王唯	
设计部门负责人	高治	
会 签 栏		
专业	签字	日期
总图		
建筑		
结构		
给排水		
暖通		
动力		
电气		
智能		

合作方名称区



本项目图纸未通过政府相关部门审查，并出具合格证书之前，不得用于招采及工地施工。

版本：1.0版

PEI Architects 貝氏建築事務所

工程名称 PROJECT		
设计主持人 DESIGN CHIEF		
设计制图人 DRAFTING DESIGNER		
校 对 CHECKED BY		
图号 DRAWING NUMBER	修订 REVISION	比例 SCALE
		日期 DATE

有效期至 2022年03月31日止	
设计主持人	汪恒 杨益华
DESIGN CHIEF	沈晓雷
工费负责人	高治 周清照
DISCIPLINE CHIEF	汪恒
设计制图人	周清照
DRAFTING DESIGNER	汪恒
校 对	汪恒
CHECKED 由册号:	11010219-060
审 核	李英
有效 期:	至2022年12月31日止

VERIFIED BY	白红卫
审定	白红卫
APPROVED BY	白红卫
设计部门	总图市政所
DESIGN DEPT	
 中国建筑设计研究院有限公司 CHINA ARCHITECTURE DESIGN & RESEARCH GROUP	
设计证书号: A111002193	
本图版面权属本院所有, 不得用于本工项之外他用 This drawing is design copyright and no portion may be reproduced without the written permission of the CAD	

中银国际金融中心项目规划设计经济技术指标变更

海口江东新区起步区A01-05、A02-08、A02-10 地块经济技术指标总表						
序号	名称	单位	设计指标		规划指标	备注
1	用地面积	㎡	23873.36		23873.36	
2	总建筑面积	㎡	113775.50		113775.50	计容总建筑面积=分地块计容建筑面积之和(不含奖励面积)
			其中	地上	75625.90	75625.90
				地下	38149.60	38149.60
3	总计容建筑面积	㎡	67821.00		67821.00	
			其中	商业	1132.10	1132.10
				办公	60667.30	60667.30
				文化设施	6021.60	6021.60
4	不计容建筑面积	㎡	7804.90		7804.90	装配式建筑最大奖励面积2034.6㎡ (总计容面积*3%, 政策补偿)
			其中	装配式奖励面积	2034.20	2034.20
				首层架空面积	4879.90	4879.90
				屋顶机房面积	890.80	890.80
5	地上连桥面积	㎡	139.70		139.70	位于地块之间、用地红线之外部分的面积
	地下通道面积	㎡	1136.90		1136.90	
6	总计机动车停车位	辆	427.00		427.00	其中: 无障碍车位6个, 充电车位170个
			其中	地上	0	0
				地下	427	427
7	总计非机动车停车位	辆	443		443	1.5辆/100平米
			其中	商业	35	35
				办公	408	408

海口江东新区起步区A01-05 地块经济技术指标表						
序号	名称	单位	设计指标		规划指标	备注
1	用地面积	㎡	11424.30		11424.30	
2	建筑面积	㎡	总建筑面积		38311.30	38311.30
			地上建筑面积		20292.60	20292.60
			地下建筑面积		18018.70	18018.70
			计容建筑面积		17309.00	17309.00
			其中	文化设施	6021.60	6021.60
				商业	247.40	247.40
				办公	11040.00	11040.00
			地上不计容建筑面积		2983.60	2983.60
			其中	装配式奖励面积	318.30	318.30
				首层架空面积	2490.00	2490.00
				屋顶机房面积	175.30	175.30
3	容积率		1.51		1.51	
4	建筑占地面积	㎡	6660.00		6660.00	
5	建筑密度	%	58.30		59.00	
6	绿地面积	㎡	1713.60		1713.60	
7	绿地率	%	15.00		15.00	
8	建筑层数		5F/-2F			
9	建筑高度	m	24.00		30.00	

海口江东新区起步区A02-10地块经济技术指标表

序号	名称	单位	设计指标		规划指标	备注
1	用地面积	m ²	7625.81		7625.81	
2	建筑面积	m ²	总建筑面积	48225.10	48225.10	
			地上建筑面积	35903.80	35903.80	
			地下建筑面积	12321.30	12321.30	三个地块地下空间相连
			计容建筑面积	33032.00	33032.00	
			其中	商业	185.80	185.80
				办公	32846.20	32846.20
			地上不计容建筑面积	2871.80	2871.80	
			其中	装配式奖励面积	1056.80	1056.80
				首层架空面积	1341.00	1341.00
				屋顶机房面积	474.00	474.00
3	容积率		4.33		4.33	
4	建筑占地面积	m ²	2925.00		2925.00	
5	建筑密度	%	38.40		39.00	
6	绿地面积	m ²	1143.90		1143.90	
7	绿地率	%	15.00		15.00	
8	建筑层数		17F/-2F			
9	建筑高度	m	78.25		80.00	

海口江东新区起步区A02-8地块经济技术指标表

序号	名称	单位	设计指标		规划指标	备注
1	用地面积	m ²	4823.25		4823.25	
2	建筑面积	m ²	总建筑面积	27239.30	27239.30	
			地上建筑面积	19429.60	19429.60	
			地下建筑面积	7809.70	7809.70	三个地块地下空间相连
			计容建筑面积	17480.00	17480.00	
			其中	商业	698.90	698.90
				办公	16781.10	16781.10
			地上不计容建筑面积	1949.50	1949.50	
			其中	装配式奖励面积	659.10	659.10
				首层架空面积	1048.90	1048.90
				屋顶机房面积	241.50	241.50
3	容积率		3.62		3.62	
4	建筑占地面积	m ²	2403.00		2403.00	
5	建筑密度	%	49.80		50.00	
6	绿地面积	m ²	723.50		723.50	
7	绿地率	%	15.00		15.00	
8	建筑层数		8F/-2F			
9	建筑高度	m	39.15		40.00	