

中银国际金融中心项目规划设计经济技术指标变更说明

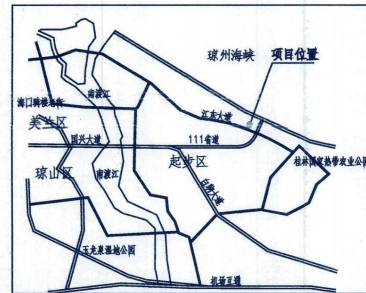
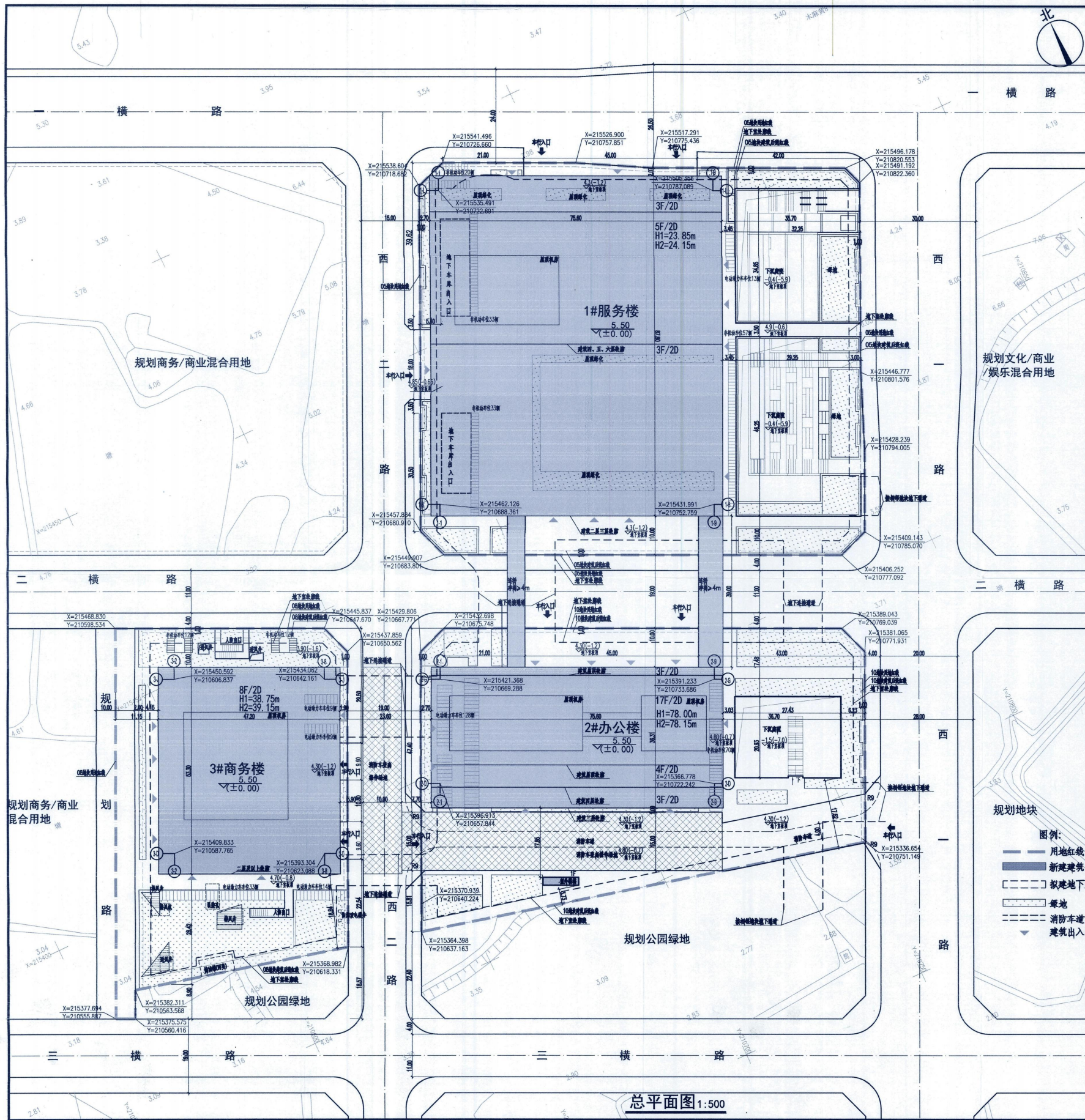
一、 2020年9月10日，中银国际金融中心项目A01-05、A02-08、A02-10地块已取得《建设工程规划许可证》（建字第JD46010020200022）。

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				
序号	名称	单位	设计指标	规划指标
1	用地面积	m²	23873.06	11424.00
2	总建筑面积	m²	113775.5	75625.9
3	其中		地上 38149.6	地下 37476.3
4	容积率		1.5	2.0
5	建筑密度	%	38.4	50.0
6	绿地率	%	15.0	15.0
7	建筑层数		5F/2F	5F/2F
8	建筑高度	m	24.00	30.0
9	总机动车停车位	辆	427	427
10	其中		地上 0	地下 427
11	总非机动车停车位	辆	443	443
12	其中		地上 35	地下 408

说明:

1.设计依据:

(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(含用地红线红点坐标);

(3)甲方提供的由上海市规划设计院编制的用地红线图设计资料,主要包含的道路有:一横路、二横路、三横路、四一路、四二路;

(4)甲方提供的1:500电子版现状地形图(海南测绘院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: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.图中所注尺寸:为建筑物屋顶最大外轮廓线、道路路缘石内缘、用地红线边线。图中所注建筑高度H1为建筑主入口室外地坪至屋面完成面高度。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米计入绿地率。

6.消防车道及消防车登高操作场地的设置,应符合消防规范要求。

7.地块之间设置地下通道应取得政府相关部门批准并设置市政管理部门交通设施。

8.本项目满足《民用建筑设计统一标准》,并对周边建筑日照没有影响。

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



序号	名称	单位	设计指标	规划指标
1	用地面积	m²	23873.06	11424.00
2	总建筑面积	m²	113775.5	75625.9
3	其中		地上 38149.6	地下 37476.3
4	容积率		1.5	2.0
5	建筑密度	%	38.4	50.0
6	绿地率	%	15.0	15.0
7	建筑层数		5F/2F	5F/2F
8	建筑高度	m	24.00	30.0
9	总机动车停车位	辆	427	427
10	其中		地上 0	地下 427
11	总非机动车停车位	辆	443	443
12	其中		地上 35	地下 408



工程名称	中银国际金融中心项目
设计主持人	高治
设计主理人	高治
设计制图人	高治
校对	高治
审核	高治
批准	高治

图号	11002193
比例	1:500
日期	2021.07
设计	高治
审核	高治
批准	高治

设计主持人	高治
设计主理人	高治
设计制图人	高治
校对	高治
审核	高治
批准	高治

设计主持人	高治
设计主理人	高治
设计制图人	高治
校对	高治
审核	高治
批准	高治

设计证书号	A111002193
有效期	2022年03月31日止
设计单位	中国建筑设计研究院有限公司
设计人	高治
审核人	高治
批准人	高治

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	
			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	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	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	
			其中	装配式奖励面积	2034.20	2034.20	装配式建筑最大奖励面积2034.6㎡(总计容面积*3%,政策补偿)
				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:
			其中	地上	0	0	无障碍车位6个,
				地下	427	427	充电车位170个
7	总计非机动车停车位	辆	443			443	
			其中	商业	35	35	1.5辆/100平米
				办公	408	408	0.6辆/100平米

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	m²	7625.81			7625.81	
2	建筑面积	m²	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	m²	2925.00			2925.00	
5	建筑密度	%	38.40			39.00	
6	绿地面积	m²	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	