

# 江东新区·椰青园S01地块

## 方案设计变更文本



2024.07

中国建筑西南设计研究院有限公司

## 设计单位和设计人员

项目名称：江东新区•椰青园S01

建设单位：海口江东新居第壹置业有限公司

设计单位：中国建筑西南设计研究院有限公司

设计总负责人：黄亮

黄江

各专业负责人：

建筑专业负责人：黄江

结构专业负责人：车雨珂

给排水专业负责人：冉翊

电气专业负责人：王宇涵

暖通专业负责人：周颖

# 目录

## 1. 方案变更对比说明

效果图对比

总平面图指标对比

地下室平面对比

1号楼~5号楼住宅各层平面对比

6#商业各层平面对比、立面对比

7#商业各层平面对比、立面对比

# 1 方案变更对比说明

---

方案修改前



方案修改后



修改说明:

1. 根据各个单体变化, 更新最终单体效果;
2. 6#商业沿街铺装取消绿化;
3. 7#商业沿街绿化和铺装区域调整。

方案修改前



方案修改后



修改说明:

1. 住宅屋架高度调整;
2. 局部屋面轮廓边界调整;
3. 屋面局部女儿墙增加造型线脚;
4. 效果图补充真石漆分缝示意。

住宅单体透视图变更  
(1号楼、2号楼、3号楼封阳台效果图)

方案修改前



方案修改后



修改说明:

1. 1号楼、2号楼、3号楼二层及标准层封阳台窗户下方的真石漆由深灰色调整为米白色;
2. 效果图补充真石漆分缝示意。

方案修改前



方案修改后



修改说明：  
6#商业立面材质调整

1. 此处玻璃幕墙加穿孔铝板幕墙改为同色铝板幕墙
2. 此处铝板幕墙广告位盒子改为同色土建盒子加广告灯箱
3. 此面铝板幕墙改为同色真石漆墙体

方案修改前



方案修改后



修改说明：  
6#商业立面材质调整

1. 此处玻璃幕墙加穿孔铝板幕墙改为同色铝板幕墙
2. 此处铝板幕墙广告位盒子改为同色土建盒子加广告灯箱
3. 此面铝板幕墙改为同色真石漆墙体
4. 此处玻璃幕墙广告位盒子改为与北立面同色同材质土建盒子

方案修改前



方案修改后



修改说明:

1. 7#商业大门深灰色铝板调整为米白色铝板;
2. 7#商业大门内侧木色铝板调整为米白色铝板。

深灰色铝板调整为米白色铝板

木色铝板调整为米白色铝板



方案修改前

方案修改后

S01地块综合技术经济指标			
一、规划建设净用地面积	53844.23	m <sup>2</sup>	备注
二、规划总建筑面积	229552.00	m <sup>2</sup>	
(一)、地上建筑面积	179311.05	m <sup>2</sup>	
1.地上计入容积率建筑面积	173531.41	m <sup>2</sup>	
住宅	131403.82	m <sup>2</sup>	
商业	38281.06	m <sup>2</sup>	
公共配套用房	2135.01	m <sup>2</sup>	
其中	文化活动站	563.38	控规要求：250-1200m <sup>2</sup> ，位于7#楼
	社区服务站	904.34	控规要求：600-1000m <sup>2</sup> ，位于7#楼
	老年人日间照料中心	607.29	控规要求：350-750m <sup>2</sup> ，位于7#楼
	公厕	60.00	控规要求：60m <sup>2</sup> ，位于7#楼
小区配套用房	824.47	m <sup>2</sup>	
其中	物管用房	480.14	≥总建筑面积2%，位于2/3/6/7#楼
	门卫	86.50	
	便民设施	118.36	位于3/4#楼
	消防控制室	139.47	位于6/7#楼
其他	887.05	m <sup>2</sup>	出地面风井、楼梯间、非机动车坡道、空调位
2.地上不计入容积率建筑面积	5779.64	m <sup>2</sup>	
架空层	3674.99	m <sup>2</sup>	
屋顶机房	2104.65	m <sup>2</sup>	
(二)地下建筑面积(-1F)	50240.95	m <sup>2</sup>	
地下车库面积	46885.03	m <sup>2</sup>	
非机动车库面积	3355.92	m <sup>2</sup>	
三.容积率	3.22		控规要求：≤3.23
四.基底面积	17391.04	m <sup>2</sup>	
五.建筑密度	32%		控规要求：≤40%
六.绿地面积	13461.06	m <sup>2</sup>	
七.绿地率	25%		控规要求：≥25%
八.机动车位	1275	个	充电桩车位100%预留
(一)、地上停车位	0	个	
(二)、地下停车位	1275	个	
住宅停车位	944	个	
商业停车位	331	个	
九.非机动车位	1947	个	
(一)、地上停车位	0	个	
(二)、地下停车位	1947	个	
住宅停车位	1095	个	
商业停车位	852	个	
十.总户数	1250	户	
70平米户型	250	户	
90平米户型	500	户	
110平米户型	250	户	
130平米户型	250	户	

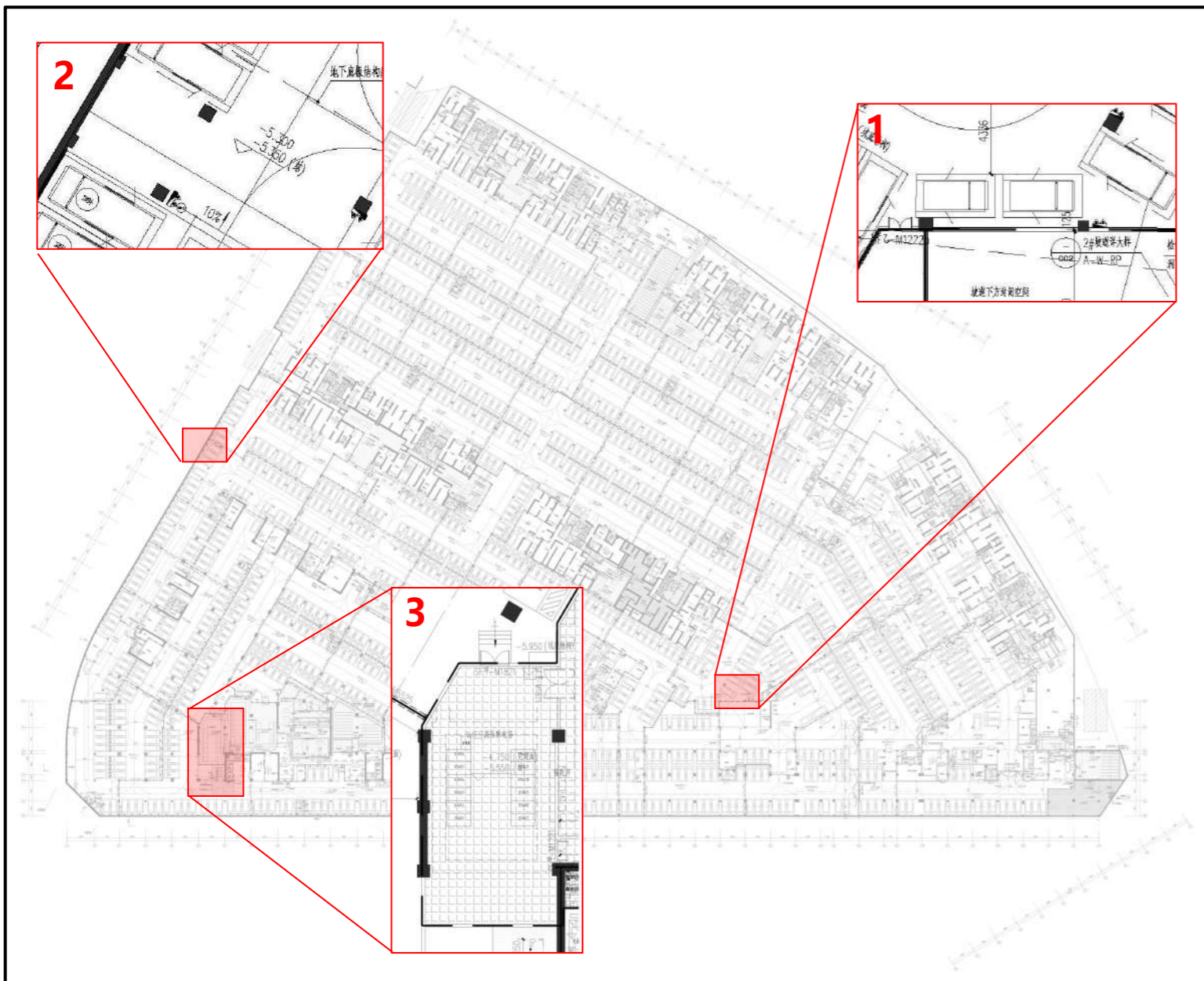
S01地块综合技术经济指标			
一、规划建设净用地面积	53844.23	m <sup>2</sup>	备注
二、规划总建筑面积	229141.15	m <sup>2</sup>	
(一)、地上建筑面积	178900.20	m <sup>2</sup>	
1.地上计入容积率建筑面积	173159.91	m <sup>2</sup>	
住宅	131063.29	m <sup>2</sup>	
商业	38308.57	m <sup>2</sup>	
公共配套用房	2107.50	m <sup>2</sup>	
其中	文化活动站	491.08	控规要求：250-1200m <sup>2</sup> ，位于7#楼
	社区服务站	904.34	控规要求：600-1000m <sup>2</sup> ，位于7#楼
	老年人日间照料中心	558.09	控规要求：350-750m <sup>2</sup> ，位于7#楼
	公厕	60.00	控规要求：60m <sup>2</sup> ，位于7#楼
开闭所	93.99	m <sup>2</sup>	
小区配套用房	814.90	m <sup>2</sup>	
其中	物管用房	480.14	≥总建筑面积2%，位于2/3/6/7#楼
	门卫	86.50	
	便民设施	108.79	位于3/4#楼
	消防控制室	139.47	位于6/7#楼
其他	865.65	m <sup>2</sup>	出地面风井、楼梯间、非机动车坡道、空调位
2.地上不计入容积率建筑面积	5740.29	m <sup>2</sup>	
架空层	3616.64	m <sup>2</sup>	
屋顶机房	2123.65	m <sup>2</sup>	
(二)地下建筑面积(-1F)	50240.95	m <sup>2</sup>	
地下车库面积	46885.03	m <sup>2</sup>	
非机动车库面积	3355.92	m <sup>2</sup>	
三.容积率	3.22		控规要求：≤3.23
四.基底面积	17391.04	m <sup>2</sup>	
五.建筑密度	32%		控规要求：≤40%
六.绿地面积	13461.06	m <sup>2</sup>	
七.绿地率	25%		控规要求：≥25%
八.机动车位	1277	个	充电桩车位100%预留
(一)、地上停车位	0	个	
(二)、地下停车位	1277	个	
住宅停车位	944	个	
商业停车位	333	个	
九.非机动车位	1947	个	
(一)、地上停车位	0	个	
(二)、地下停车位	1947	个	
住宅停车位	1095	个	
商业停车位	852	个	
十.总户数	1250	户	
70平米户型	250	户	
90平米户型	500	户	
110平米户型	250	户	
130平米户型	250	户	

修改说明:

根据中国南方电网审图意见，在6#商业楼增加配置开闭所93.99m<sup>2</sup>。为补充损失商业量以满足土地证对商业占比要求，调整7#楼一层的文化活动站及老年日间照料中心为商业，修改后文化活动站面积变更为491.08m<sup>2</sup>，减少72.30m<sup>2</sup>。老年日间照料中心面积变更为558.09m<sup>2</sup>，减少49.20m<sup>2</sup>。公共配套面积变更为2107.50m<sup>2</sup>，减少27.51m<sup>2</sup>。商业面积变更为38308.57m<sup>2</sup>，增加27.51m<sup>2</sup>。因住宅子项变更，屋顶机房面积变更为2123.65m<sup>2</sup>，增加19.00m<sup>2</sup>。架空层面积变更为3616.64m<sup>2</sup>，减少58.35m<sup>2</sup>。地上不计容积率建筑面积变更为5740.29m<sup>2</sup>，减少39.35m<sup>2</sup>。其他项面积变更为865.65m<sup>2</sup>，减少21.40m<sup>2</sup>。便民设施面积变更为108.79m<sup>2</sup>，减少9.57m<sup>2</sup>。小区配套用房面积变更为814.90m<sup>2</sup>，减少9.57m<sup>2</sup>。住宅建筑面积变更为131063.29m<sup>2</sup>，减少340.53m<sup>2</sup>。地上计入容积率建筑面积变更为173159.91m<sup>2</sup>，减少371.50m<sup>2</sup>。地上建筑面积变更为178900.20m<sup>2</sup>，减少410.85m<sup>2</sup>。规划总建筑面积变更为229141.20m<sup>2</sup>，减少410.85m<sup>2</sup>。商业机动车位变更为333个，增加2个。机动车位变更为1277个，增加2个。

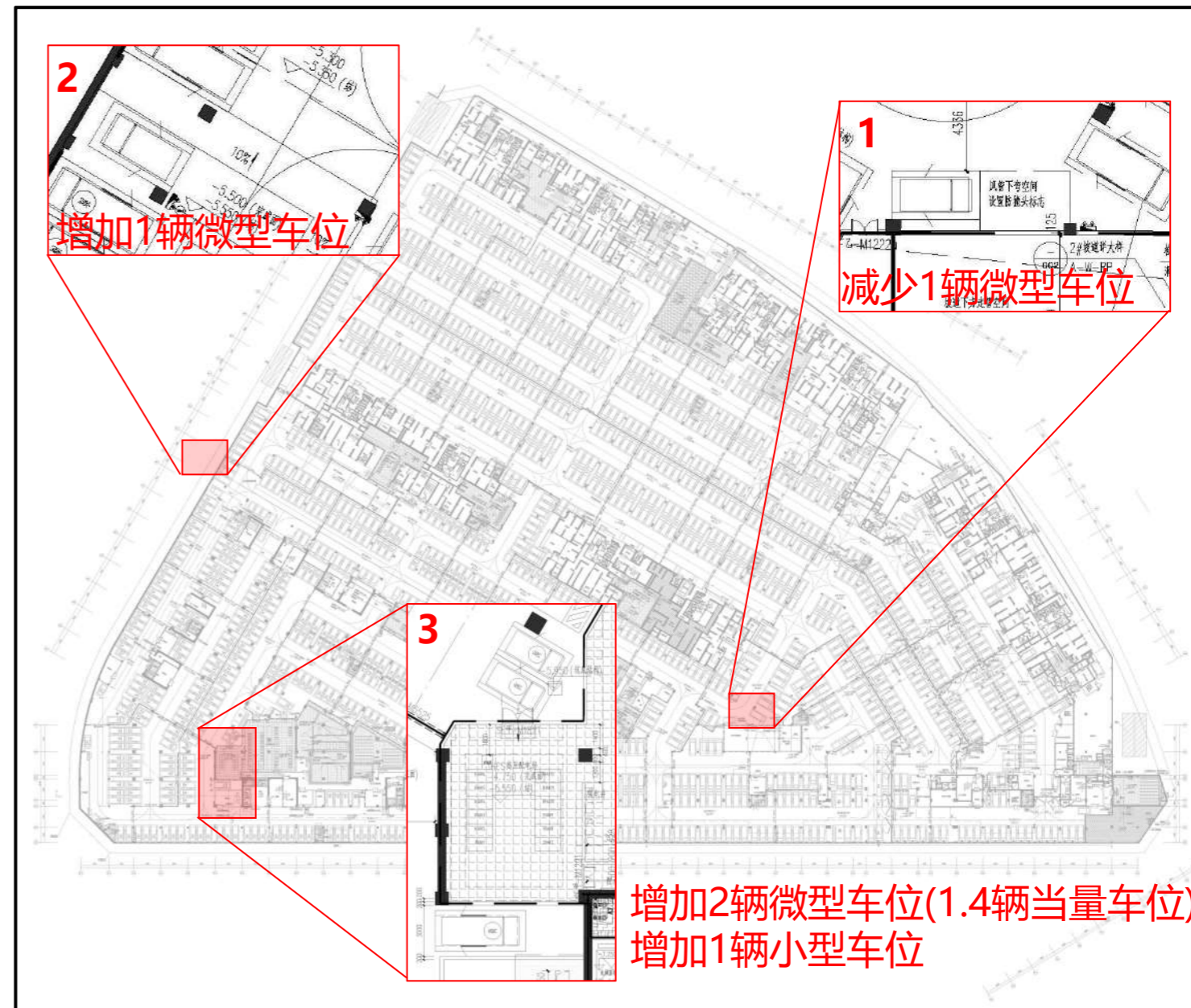
# 地下室平面对比

## 方案修改前



原地下室机动车位数为1275辆，其中住宅部分为944辆，商业部分为331辆。

## 方案修改后

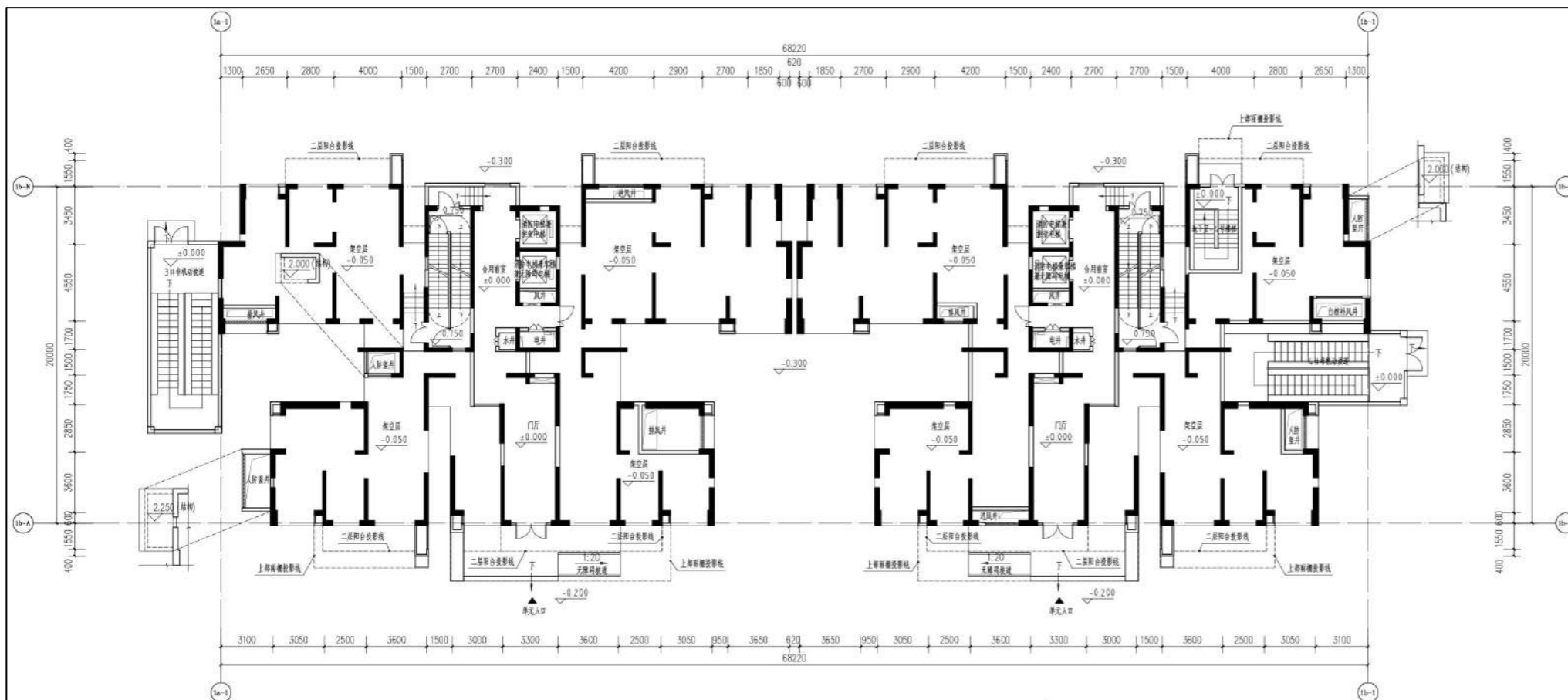


- 1、根据BIM管综减少1辆微型车位。
  - 2、调整地下室高差坡度线，找补1辆微型车位。
  - 3、根据供电部门意见减小高低压配电房，增加2辆微型车位，增加1辆小型车位。
- 调整后地下室机动车位数为1277辆，其中住宅部分为944辆，商业部分为333辆。

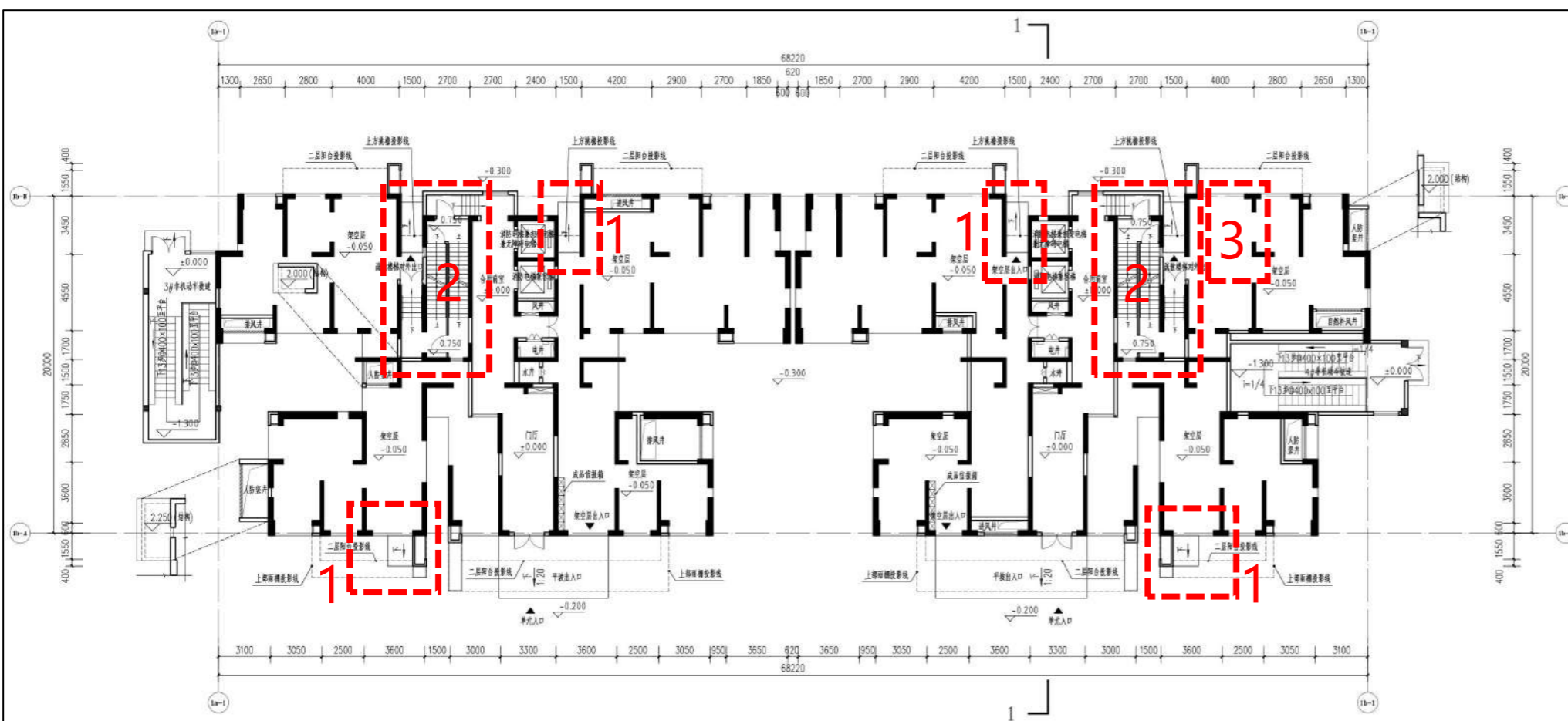
**修改说明：**  
根据BIM管综和供电部门意见修改，增加车位。

方案修改前

1号楼一层平面对比



方案修改后

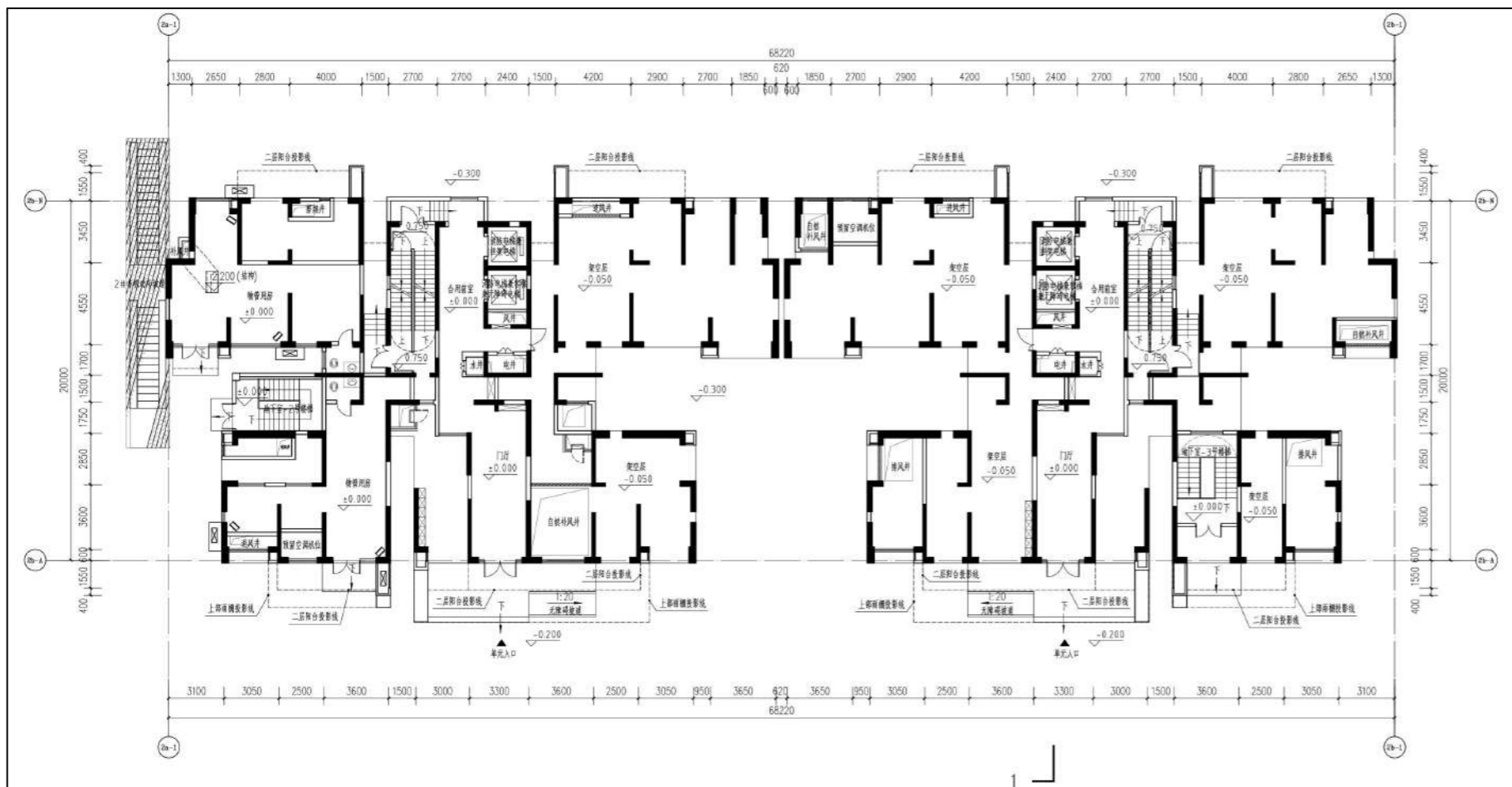


修改说明:

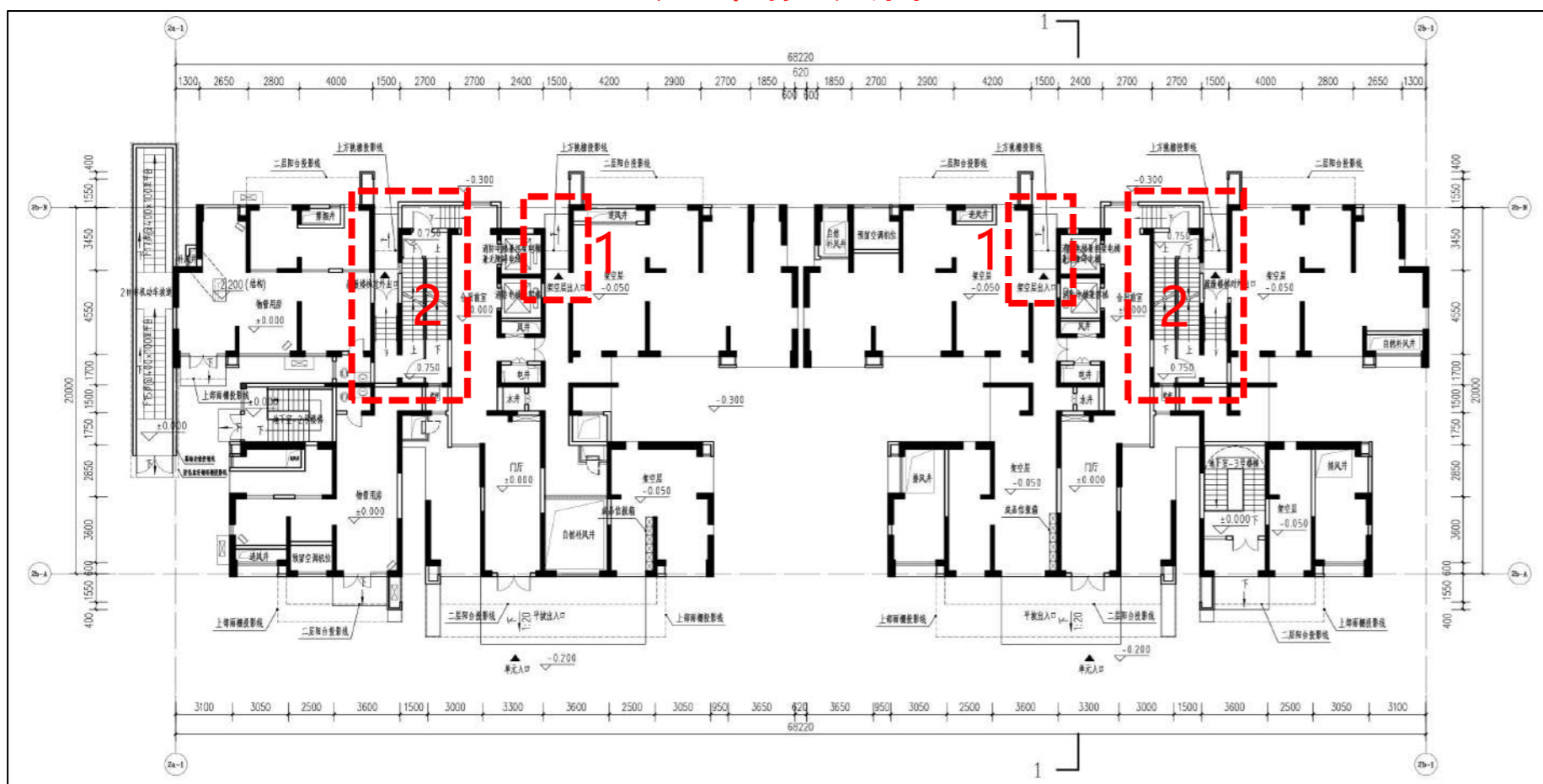
- 1. 补充表达架空层出入口;
- 2. 剪刀楼梯间通向室外的疏散门调整;
- 3. 取消原地下室-4号楼梯。

方案修改前

2号楼一层平面对比



方案修改后



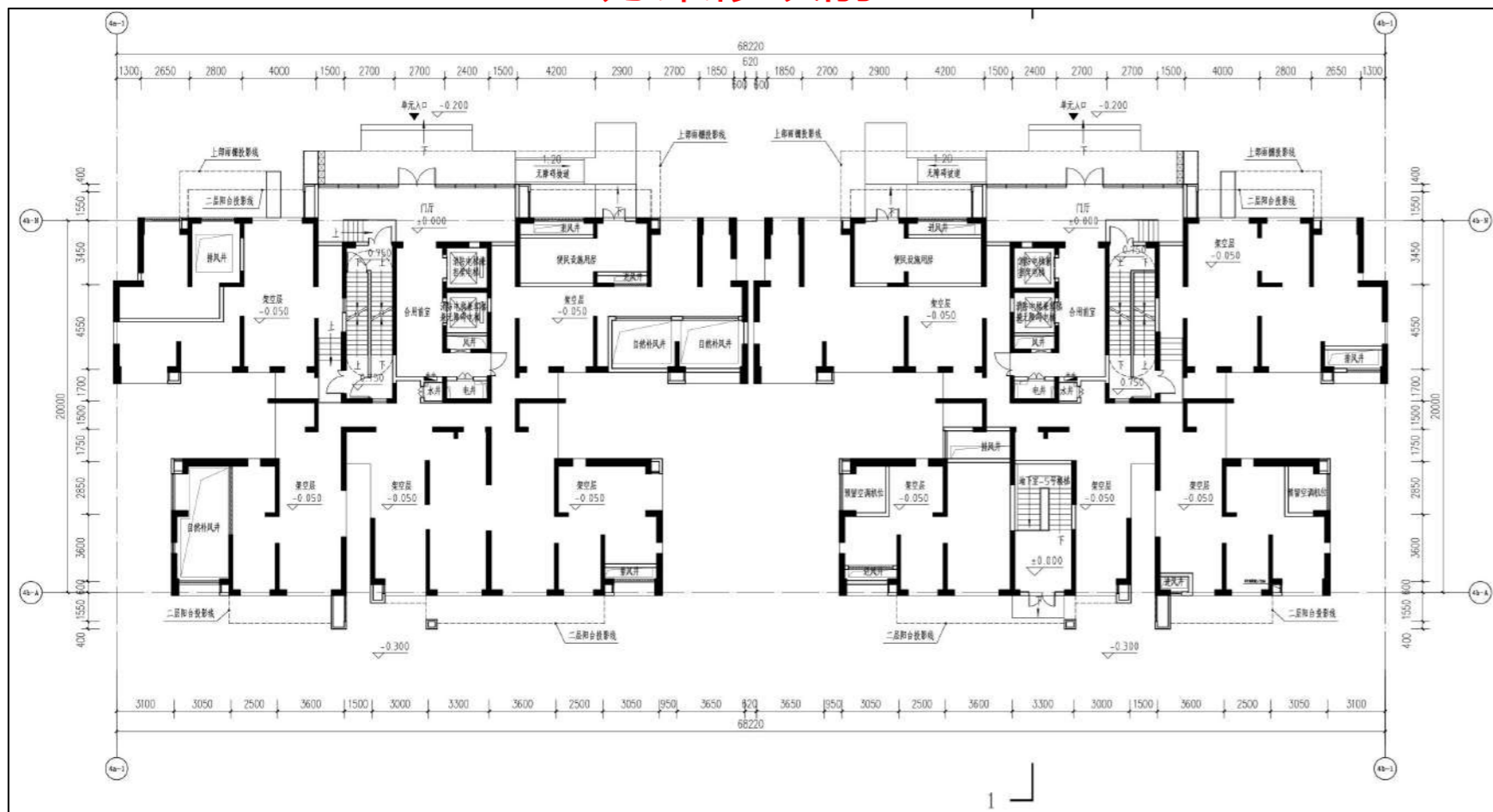
修改说明:

- 1. 补充表达架空层出入口;
- 2. 剪刀楼梯间通向室外的疏散门调整。

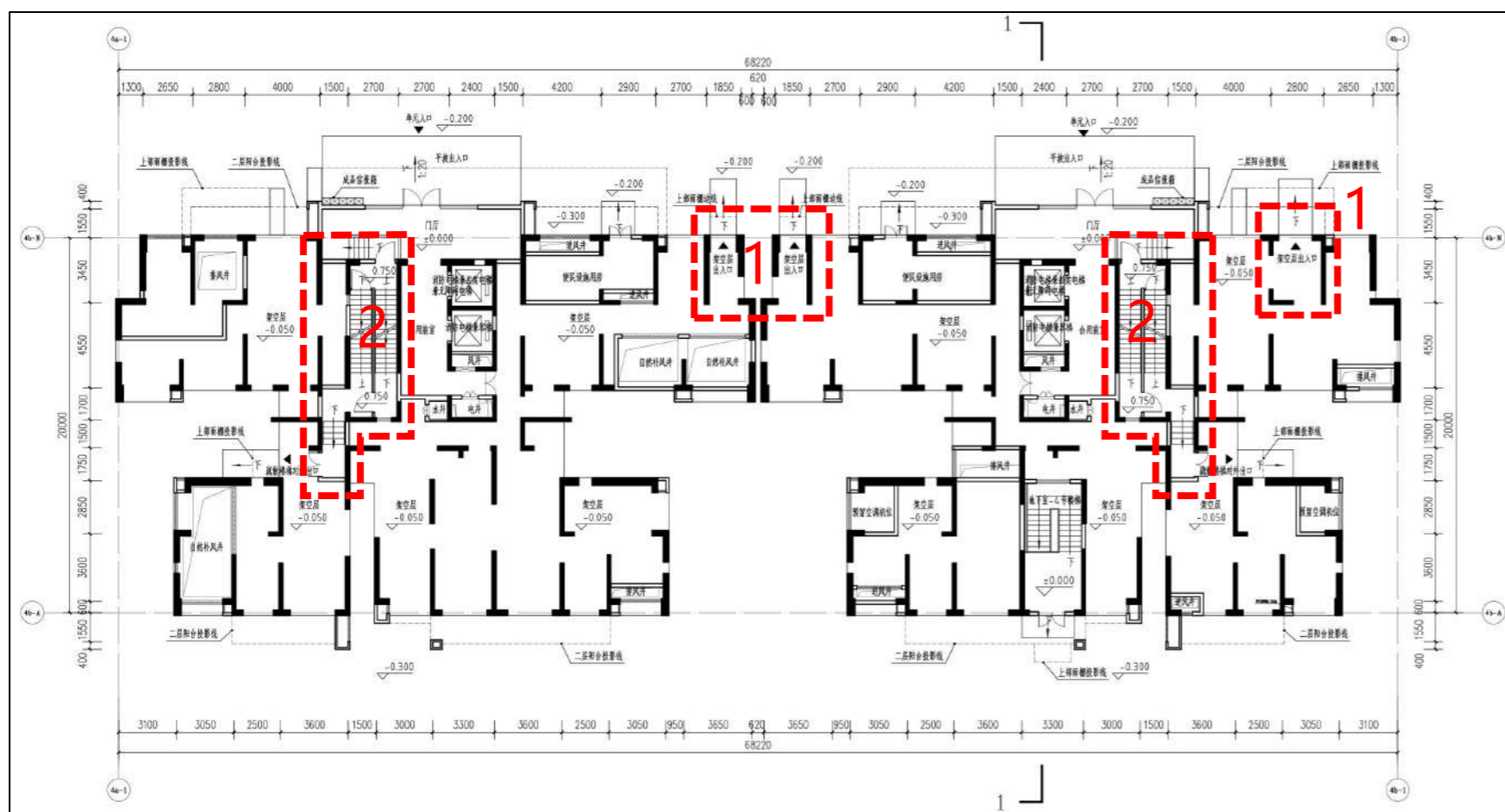


方案修改前

4号楼一层平面对比



方案修改后

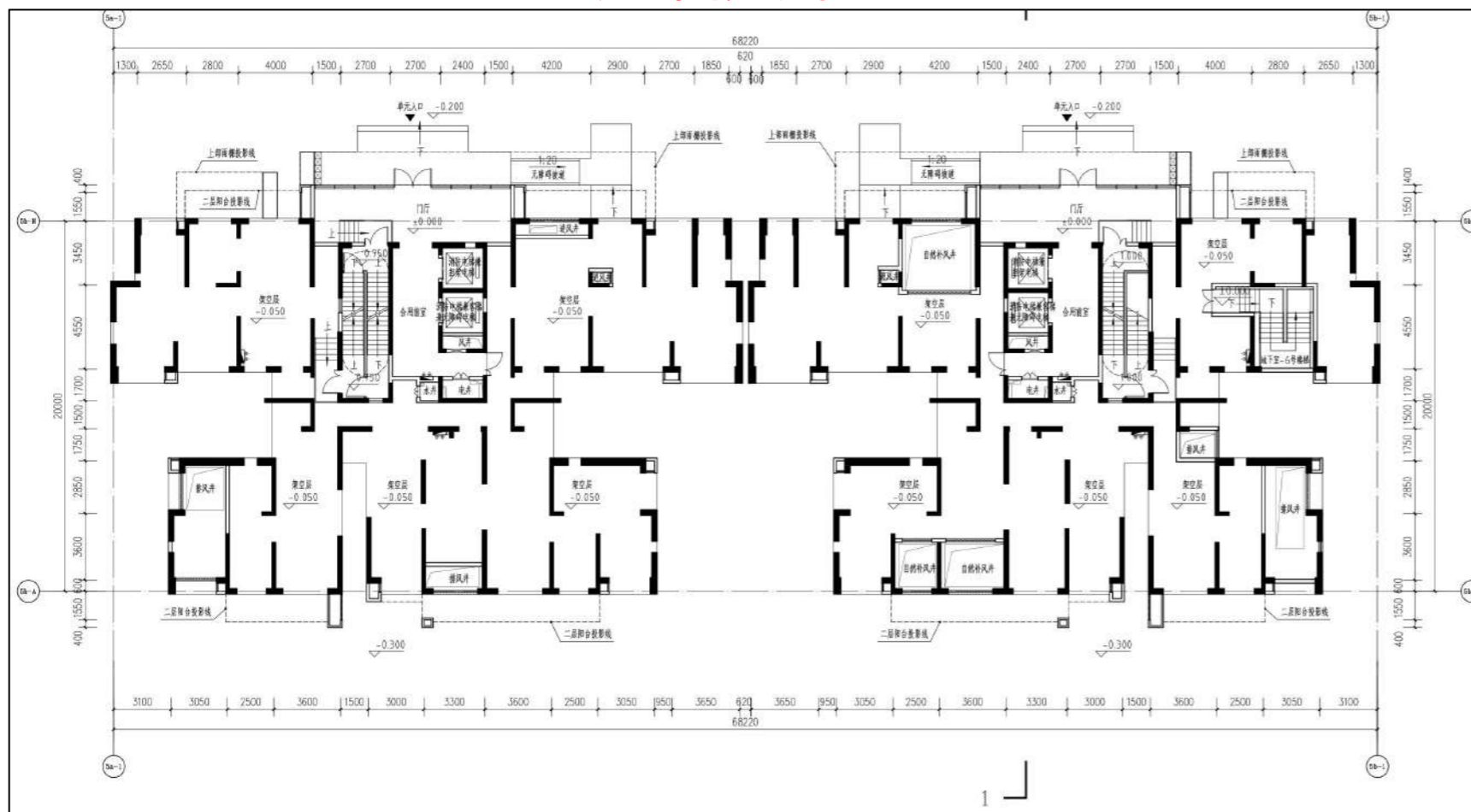


修改说明:

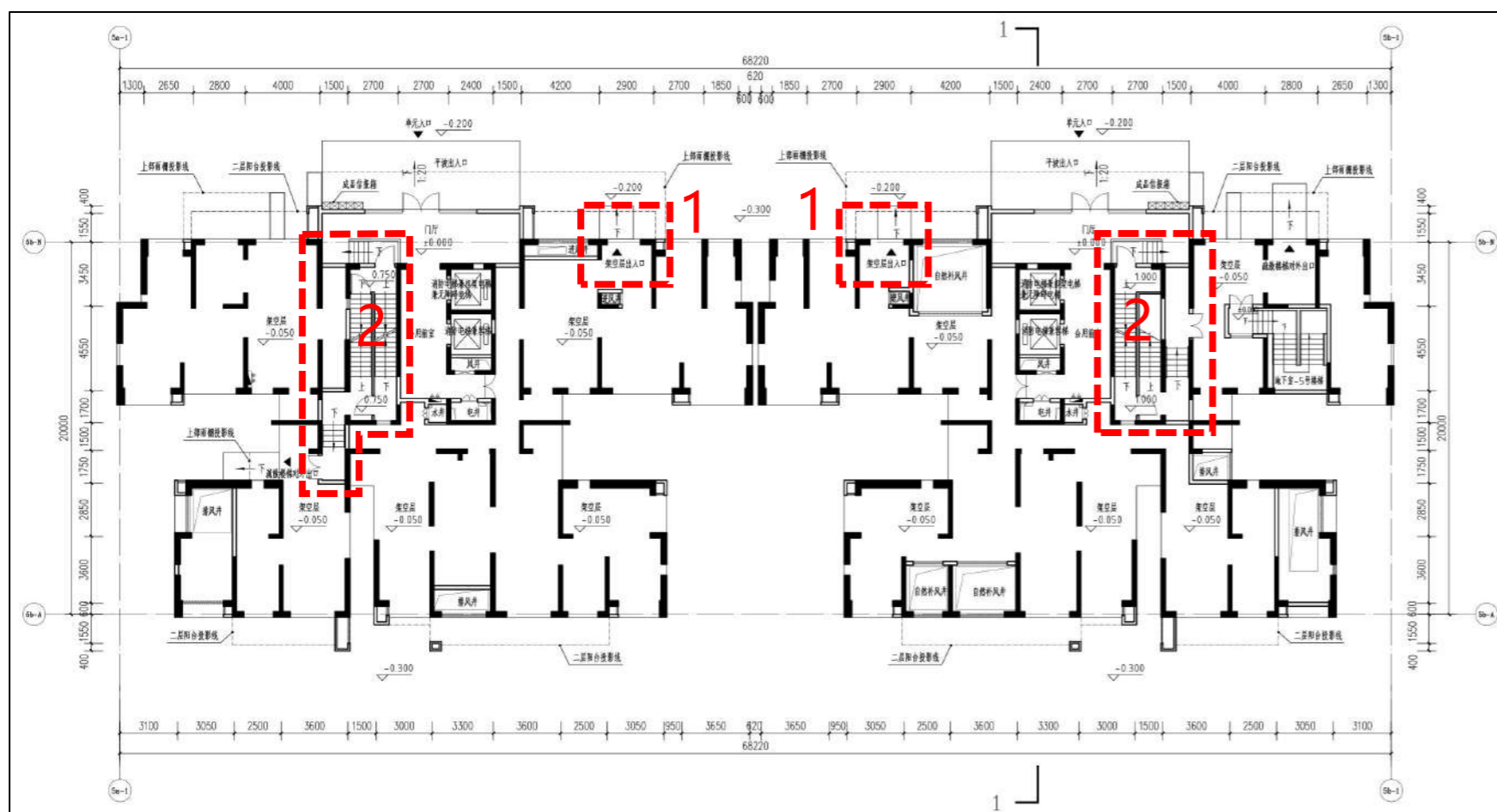
- 1. 补充表达架空层出入口;
- 2. 剪刀楼梯间通向室外的疏散门调整。

方案修改前

5号楼一层平面对比



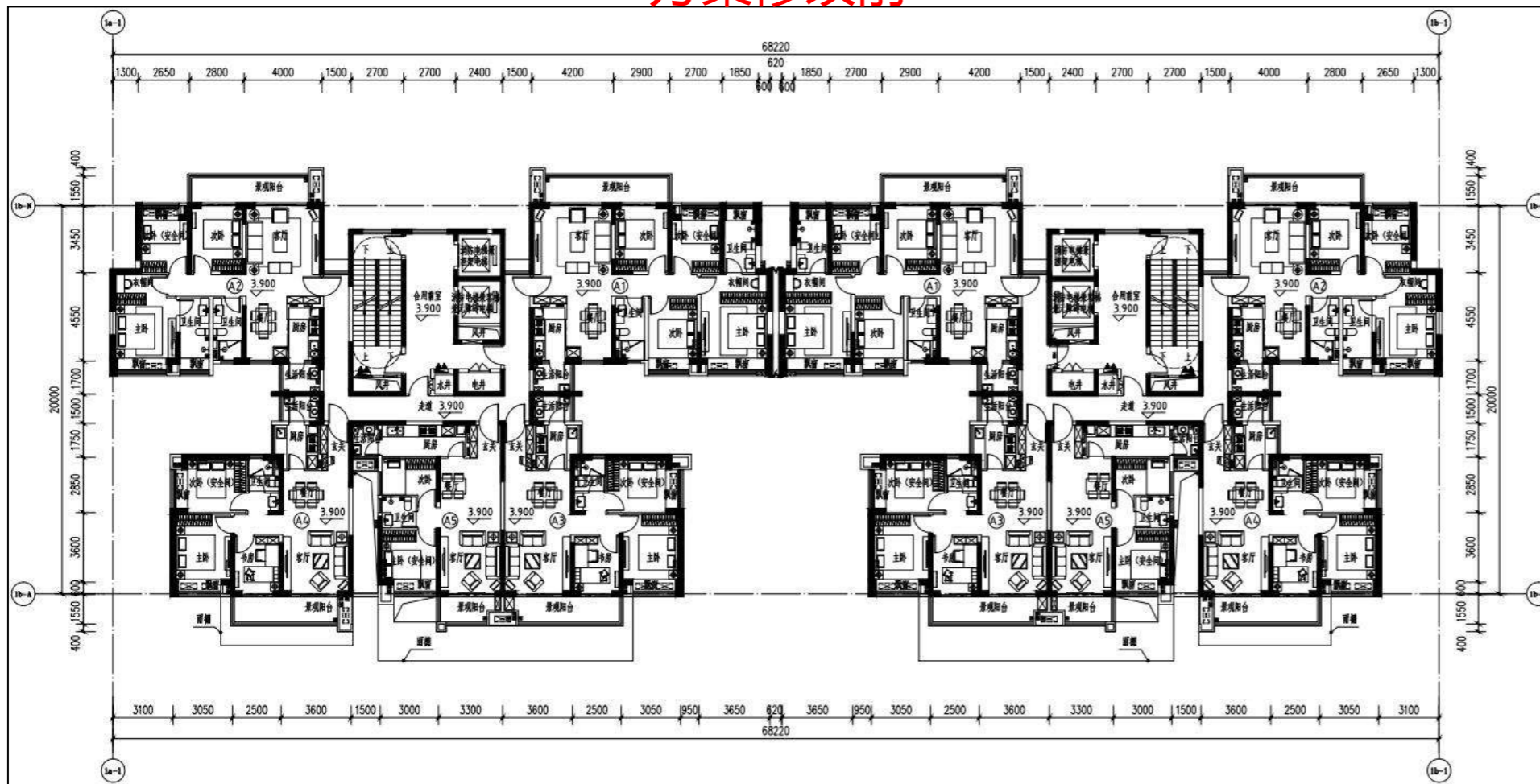
方案修改后



修改说明:

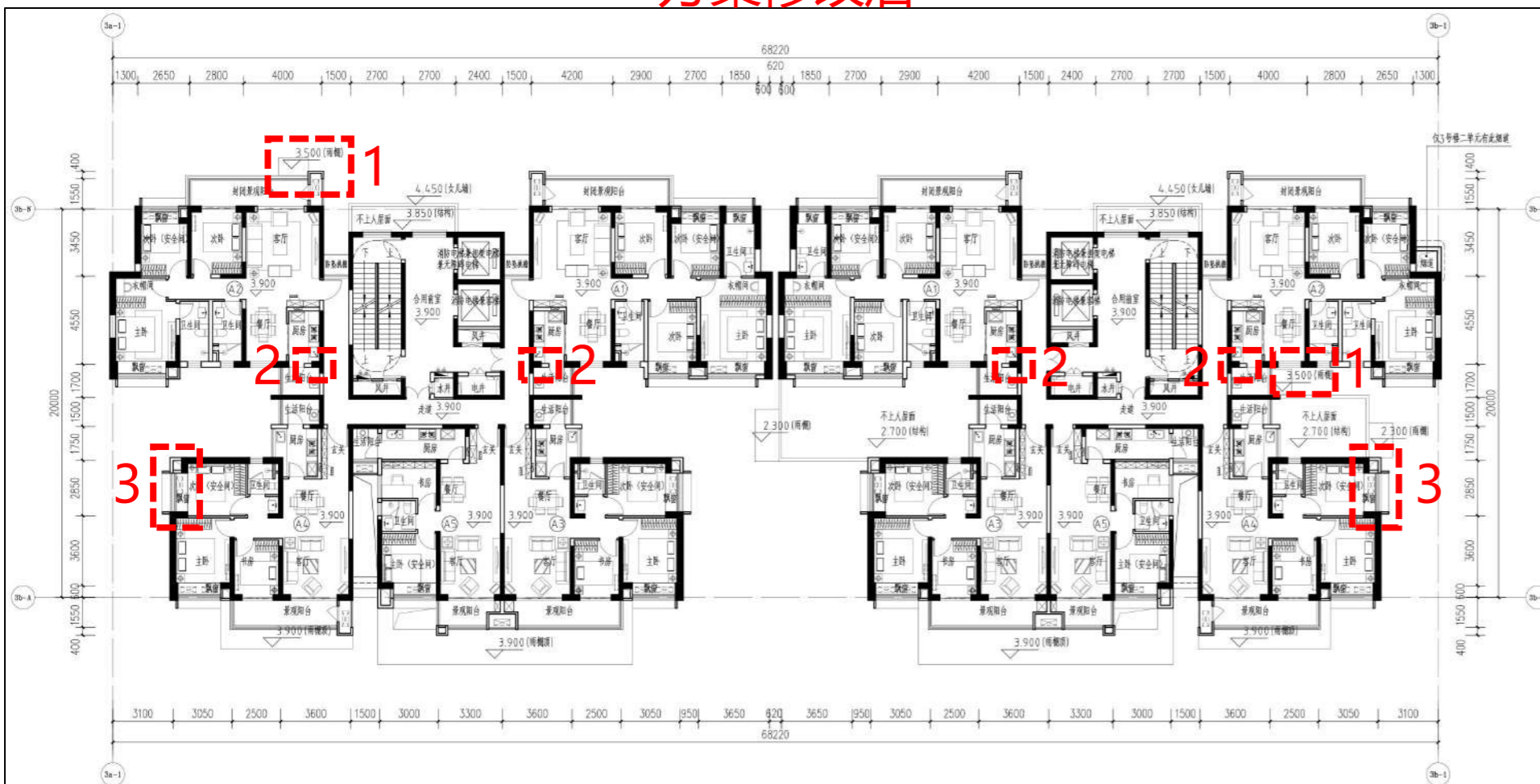
- 1. 补充表达架空层出入口;
- 2. 剪刀楼梯间通向室外的疏散门调整。

方案修改前



1号楼~5号楼住宅二层平面对比  
(以3号楼一单元为例, 其余楼栋  
及单元同此修改)

方案修改后

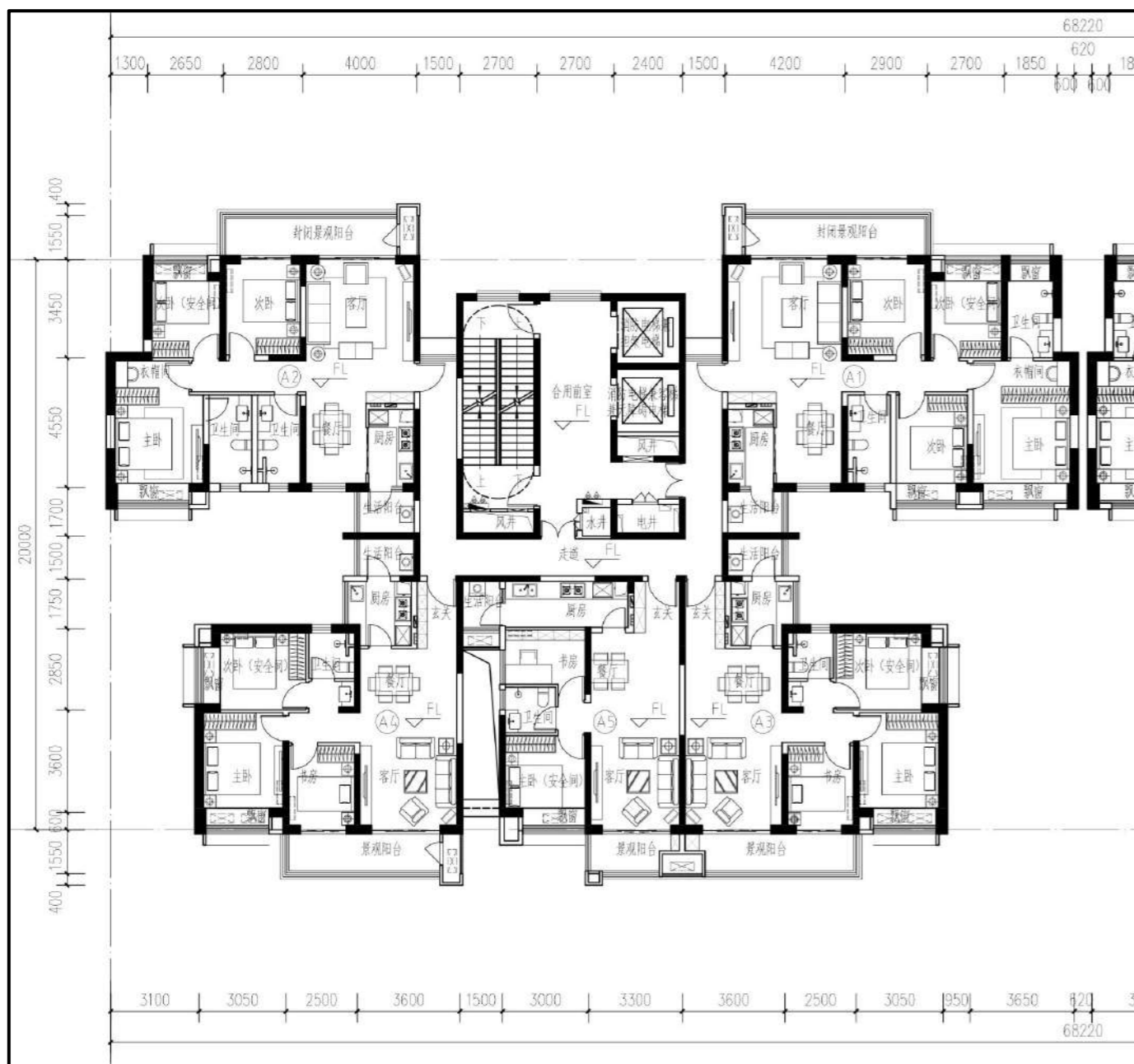


修改说明:

- 1. 二层平面补充表达雨棚;
- 2. 二层平面部分厨房窗户调整为墙体;
- 3. 二层平面原面积框线 (飘窗处) 有误, 复核校正面积。

1号楼~5号楼住宅标准层平面对比  
(以1号楼一单元为例, 其余楼栋及单元同此修改)

方案修改前



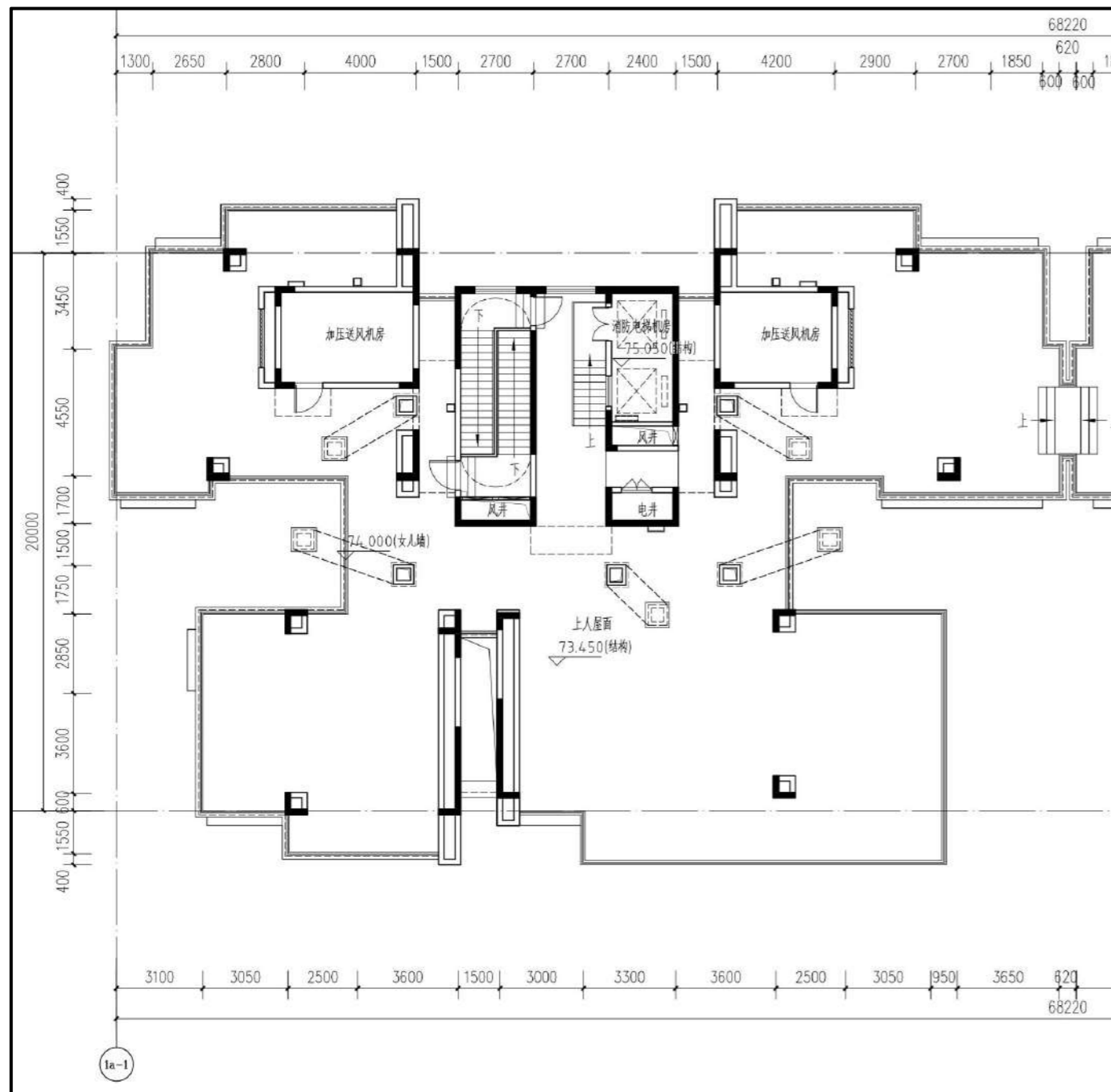
方案修改后



修改说明:

- 1. 标准层平面部分厨房窗户调整为墙体;
- 2. 标准层平面原面积框线(飘窗处)有误, 复核校正面积。

方案修改前

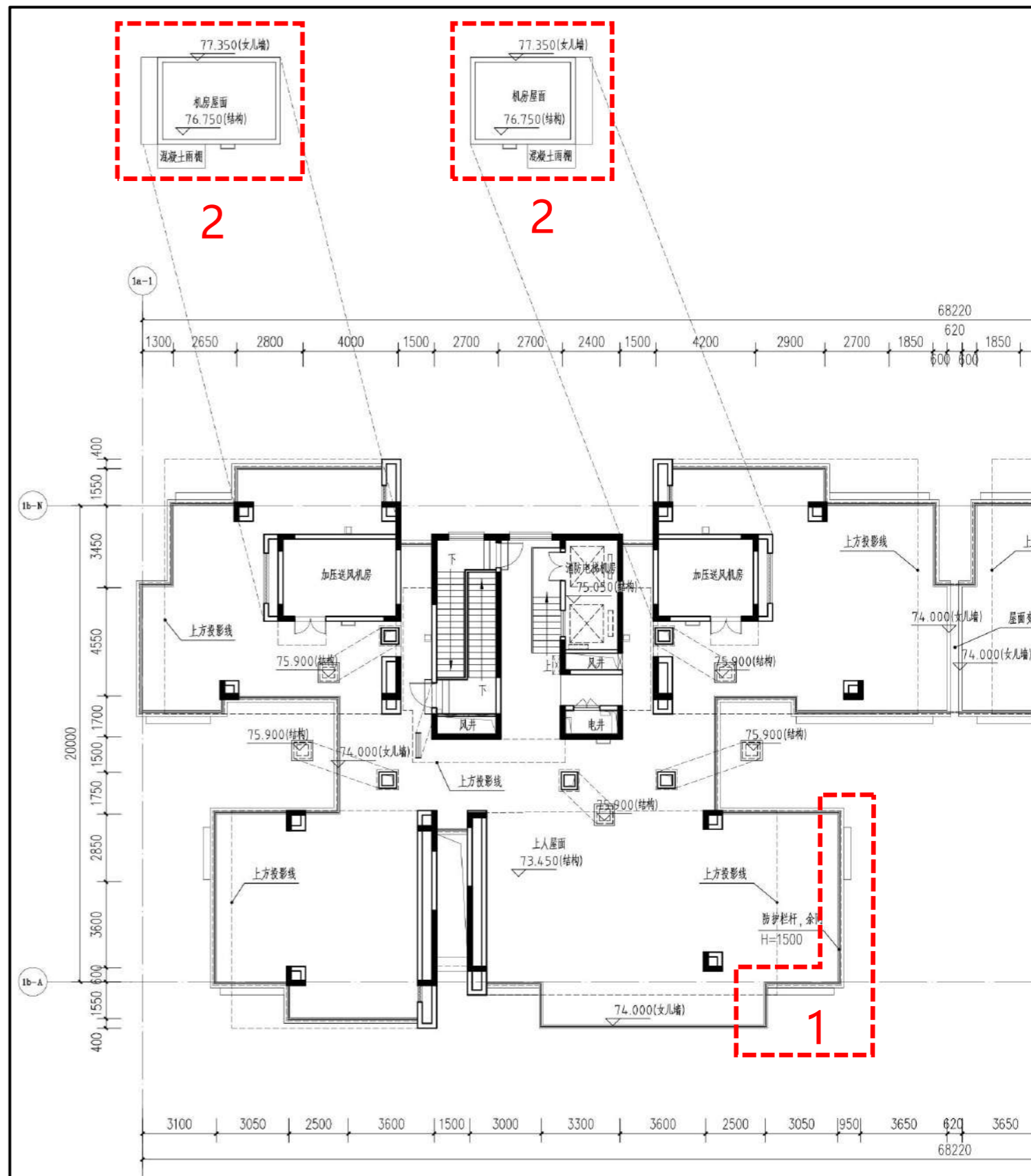


修改说明:

1. 屋面局部轮廓边界调整, 顶层飘窗顶部设置遮阳挑板;
2. 屋顶加压送风机房屋面女儿墙边界调整。

1号楼~5号楼住宅屋面层平面对比  
(以1号楼一单元为例, 其余楼栋及单元同此修改)

方案修改后



修改说明:

1. 屋面局部轮廓边界调整, 南立面对应调整

### 住宅立面变更对比 (以1号楼为例)

方案修改前

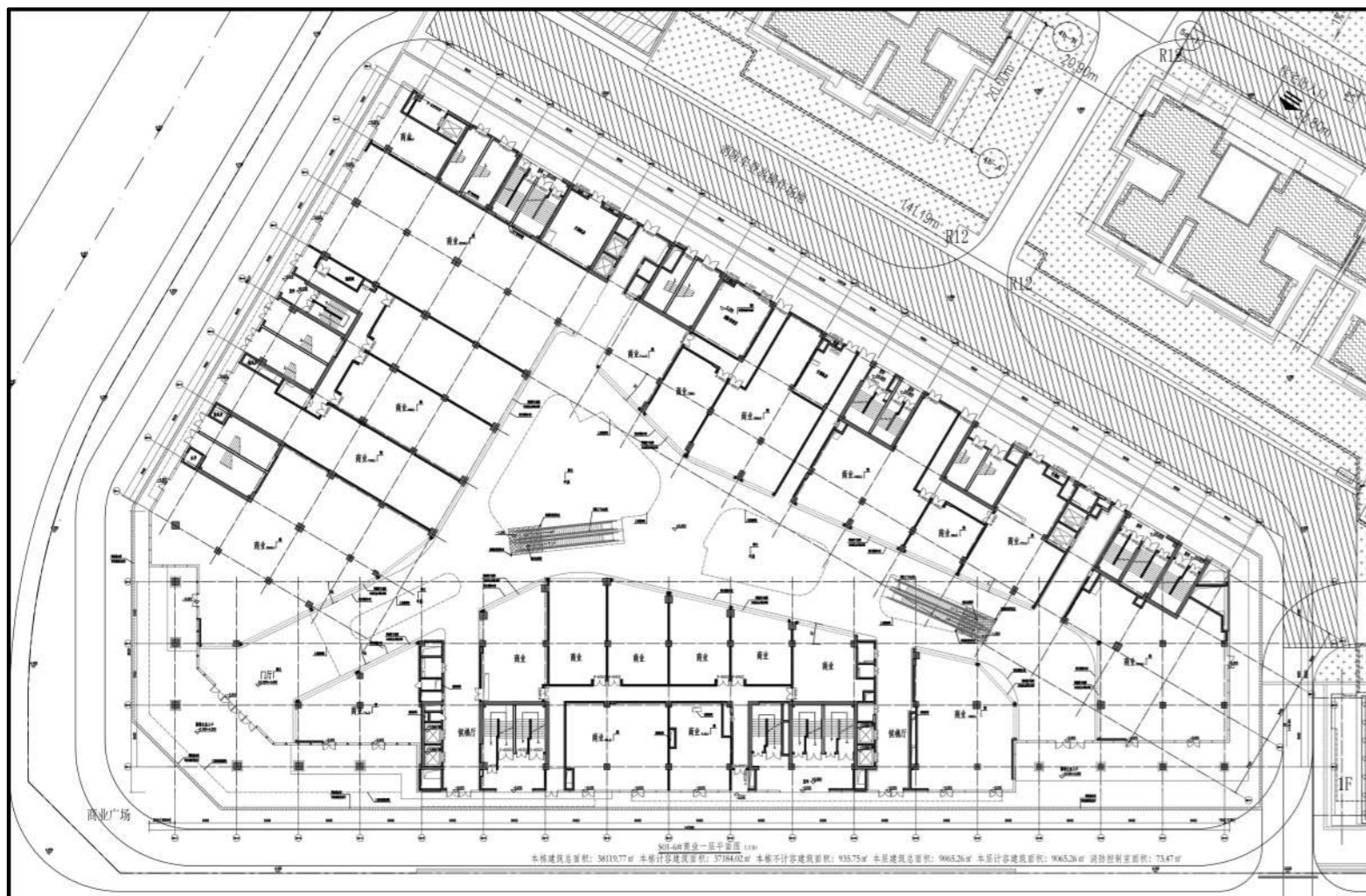


方案修改后



方案修改前

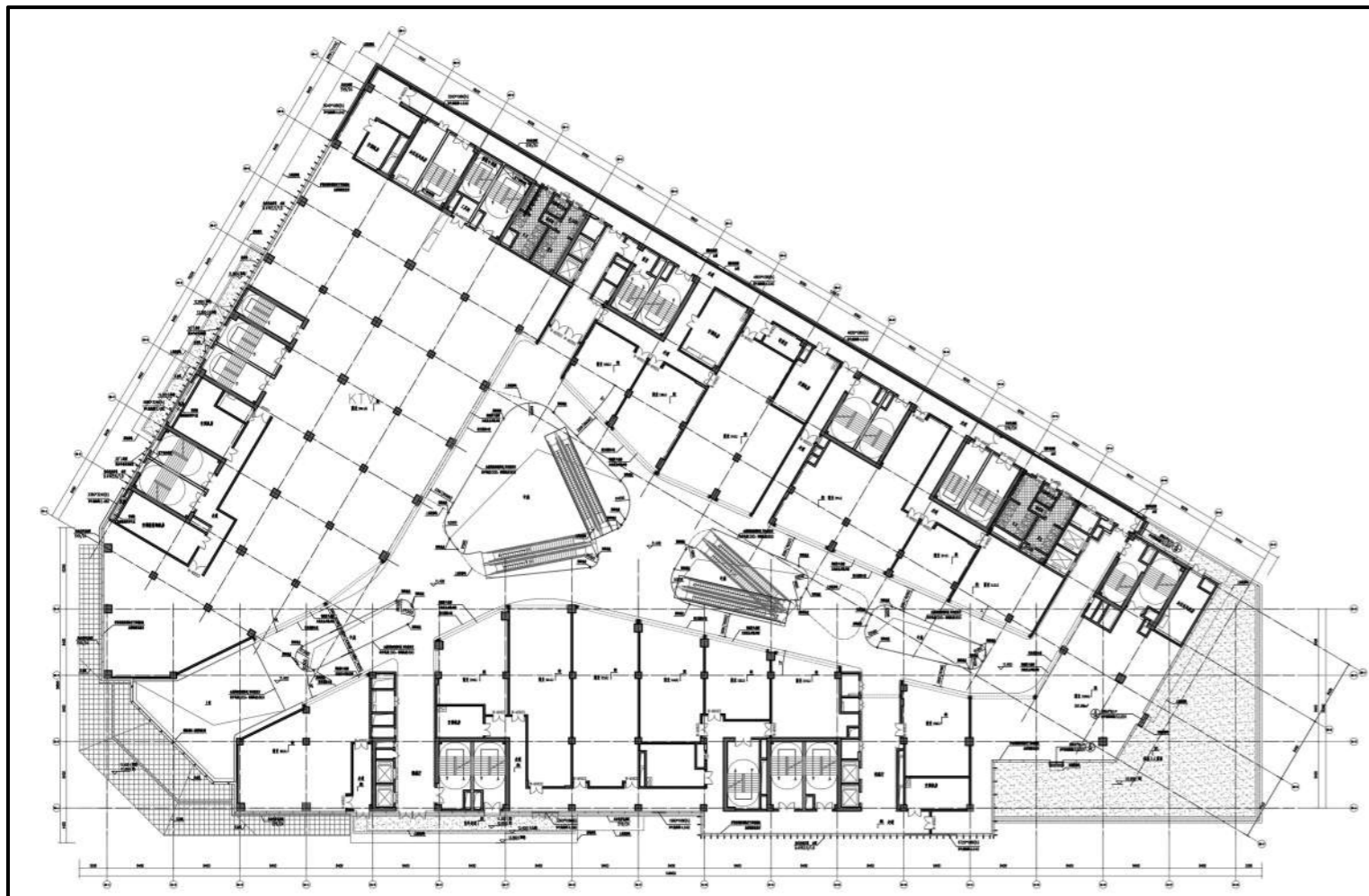
方案修改后



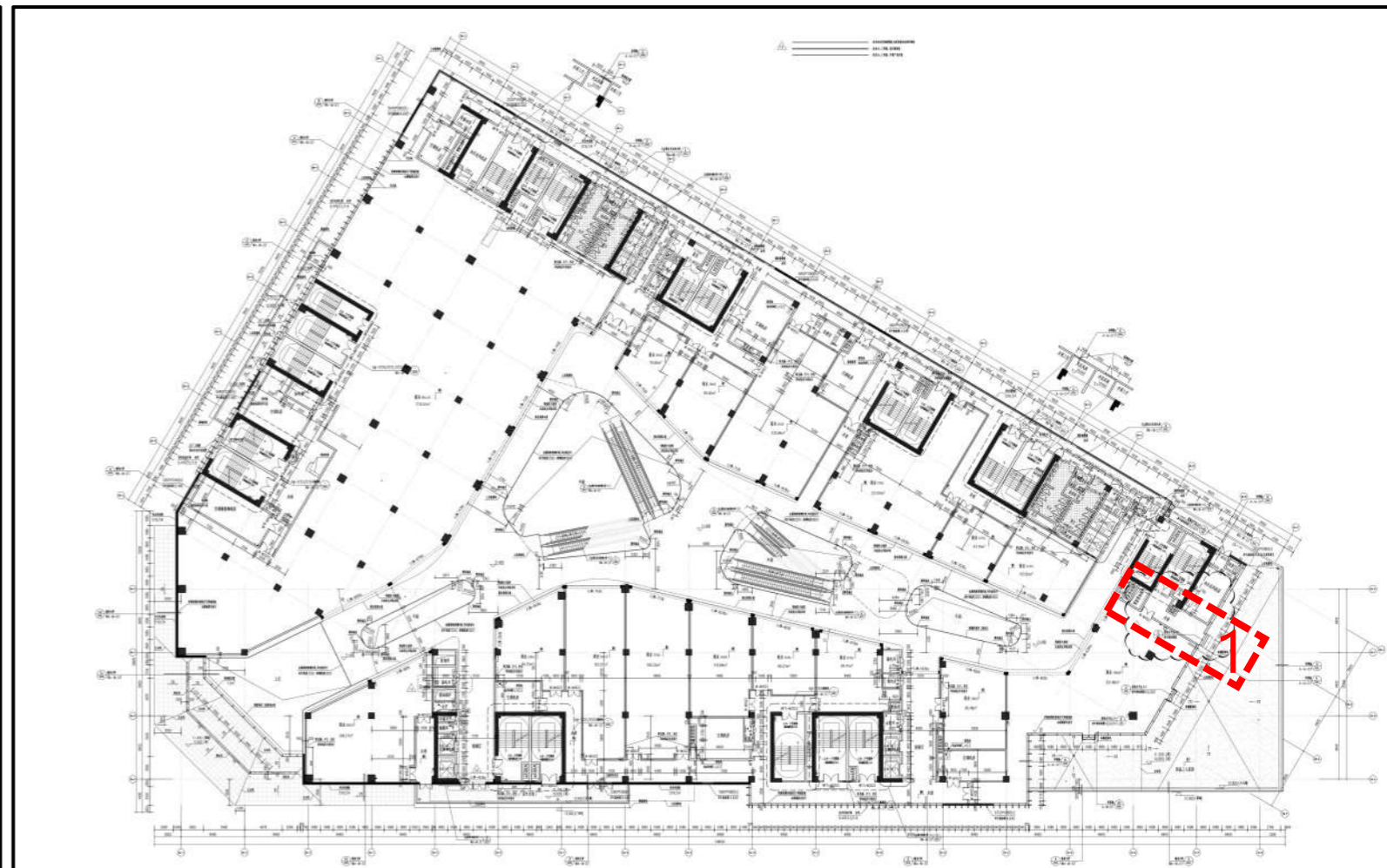
修改说明:

- 1.增加疏散走道及疏散门
- 2.增加开闭所。

方案修改前



方案修改后

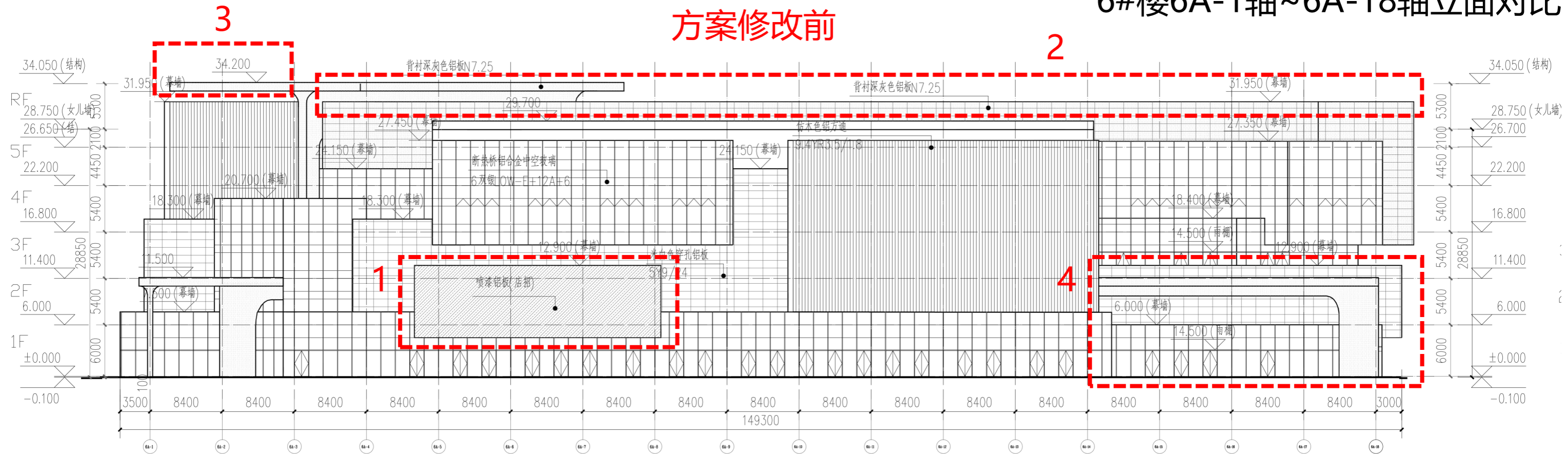


修改说明:

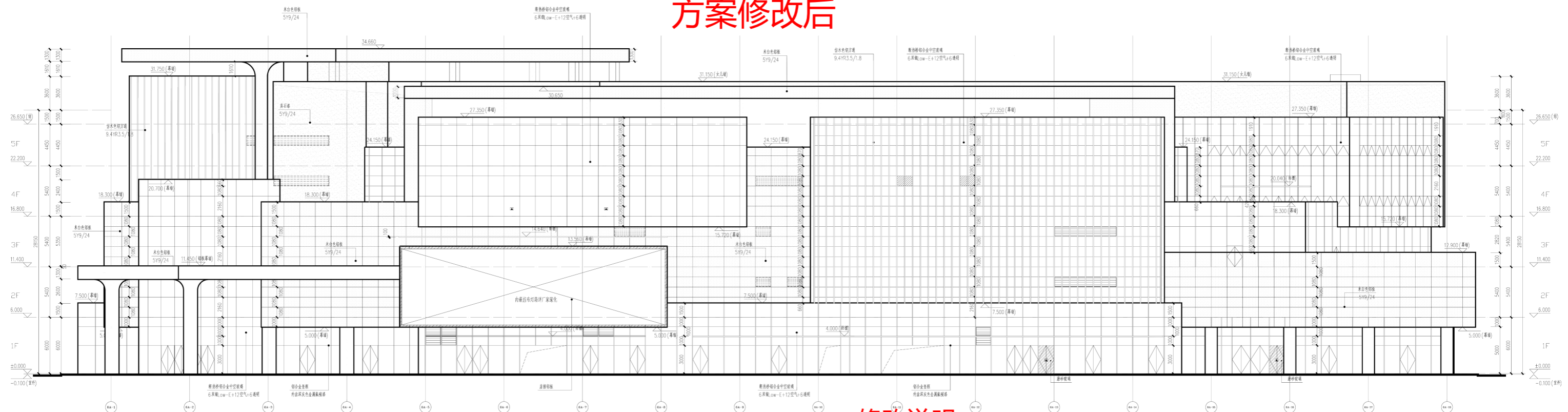
1.增加室外走道及商业开向走道的疏散门。

6#楼6A-1轴~6A-18轴立面对比

方案修改前



方案修改后

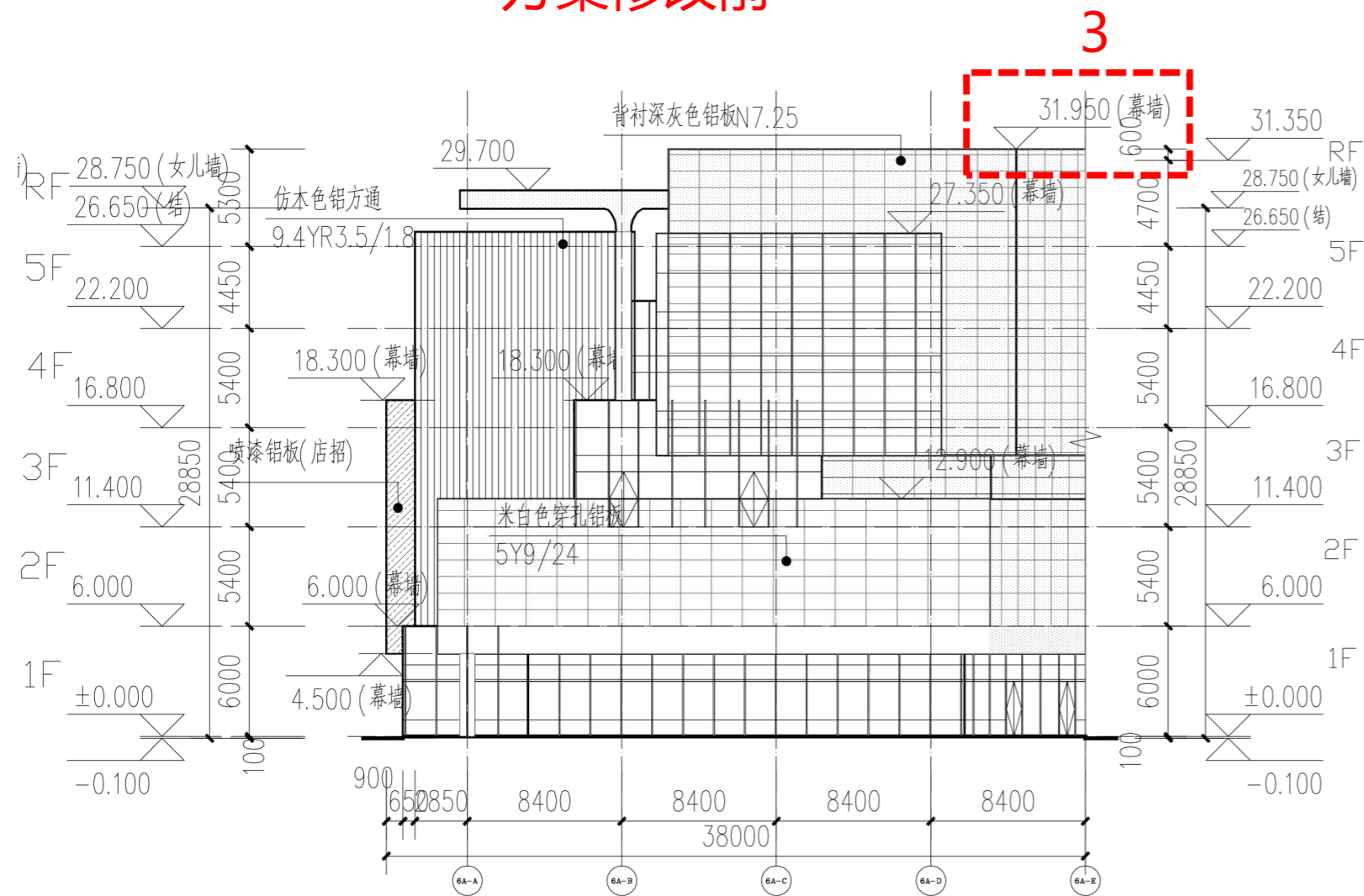


修改说明:

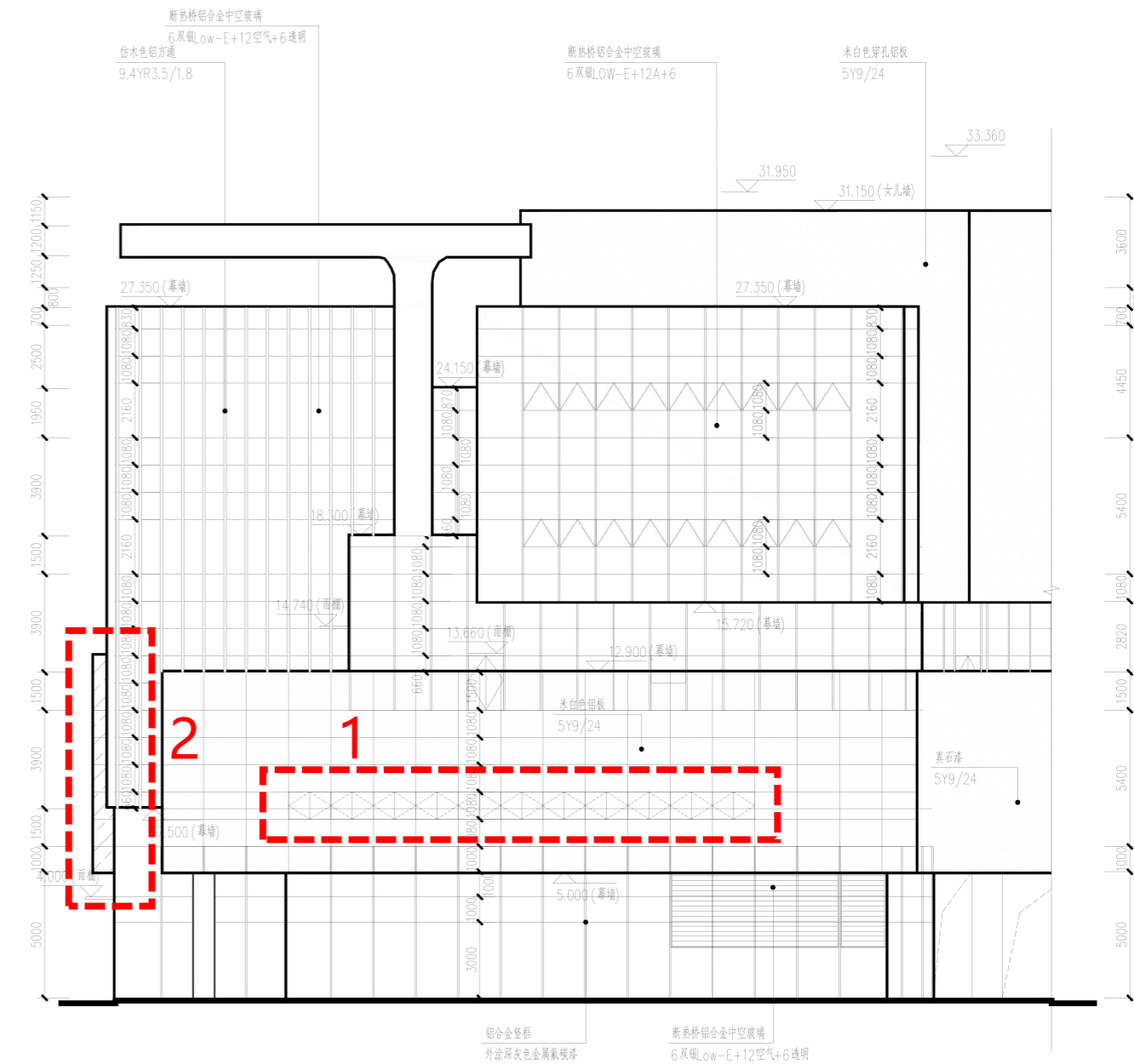
1. 铝板幕墙广告位盒子改为同色土建盒子加广告灯箱;
2. 幕墙调整为ALC实墙, 真石漆面层;且下调高度至31.150m;
3. 调整屋架造型高度, 由34.200调整为34.660m;
4. 造型调整。

# 6#楼6A-A轴~6A-E轴立面对比

## 方案修改前

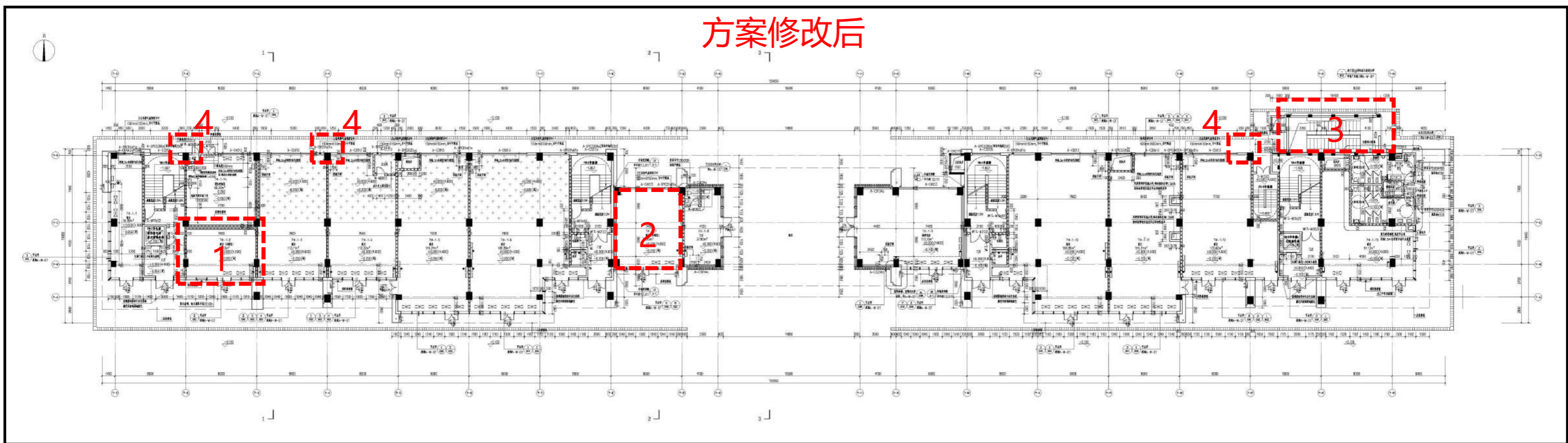
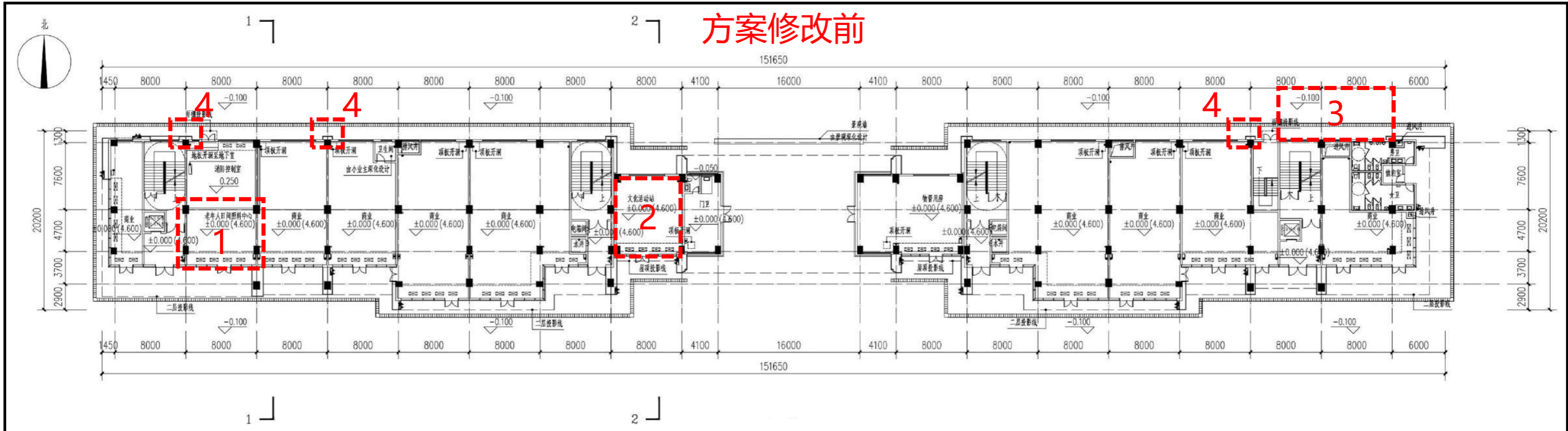


## 方案修改后



### 修改说明:

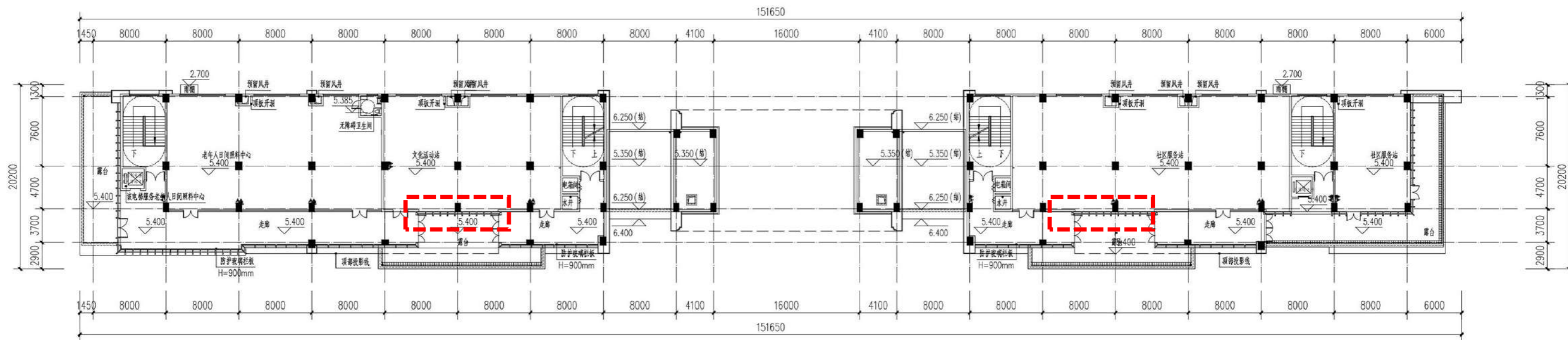
1. 增加立面开窗;
2. 铝板幕墙广告位盒子改为同色土建盒子加广告灯箱, 调整幕墙边界;
3. 降低女儿墙高度, 材质调整为米白色。



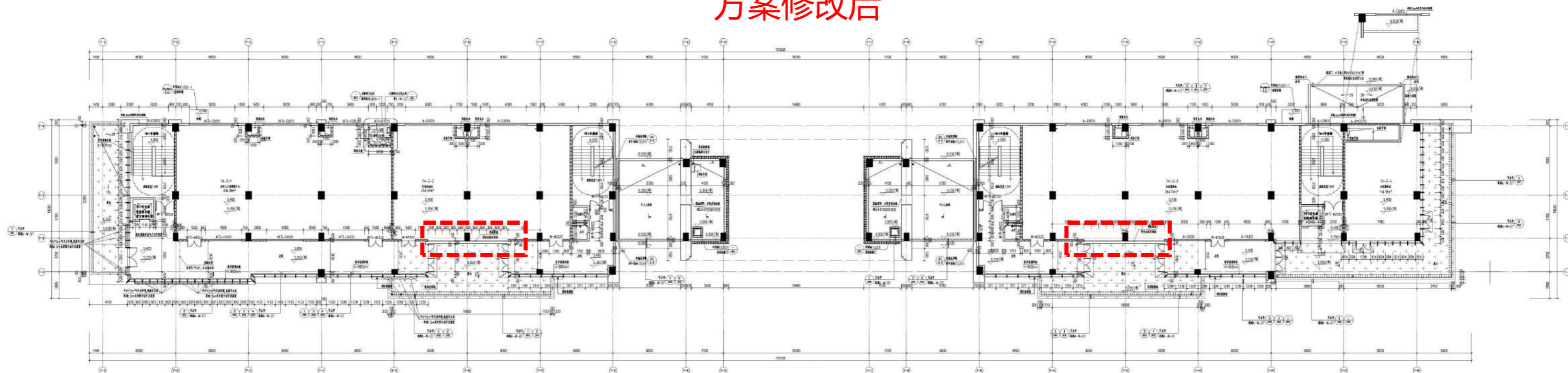
修改说明:

- 1.老年人日间照料中心房间改成商业。
- 2.文化驿站房间改成商业。
- 3.补充表达地下室出地面非机动车坡道出入口。
- 4.北立面局部取消铝板幕墙，详见立面修改对比图。

方案修改前



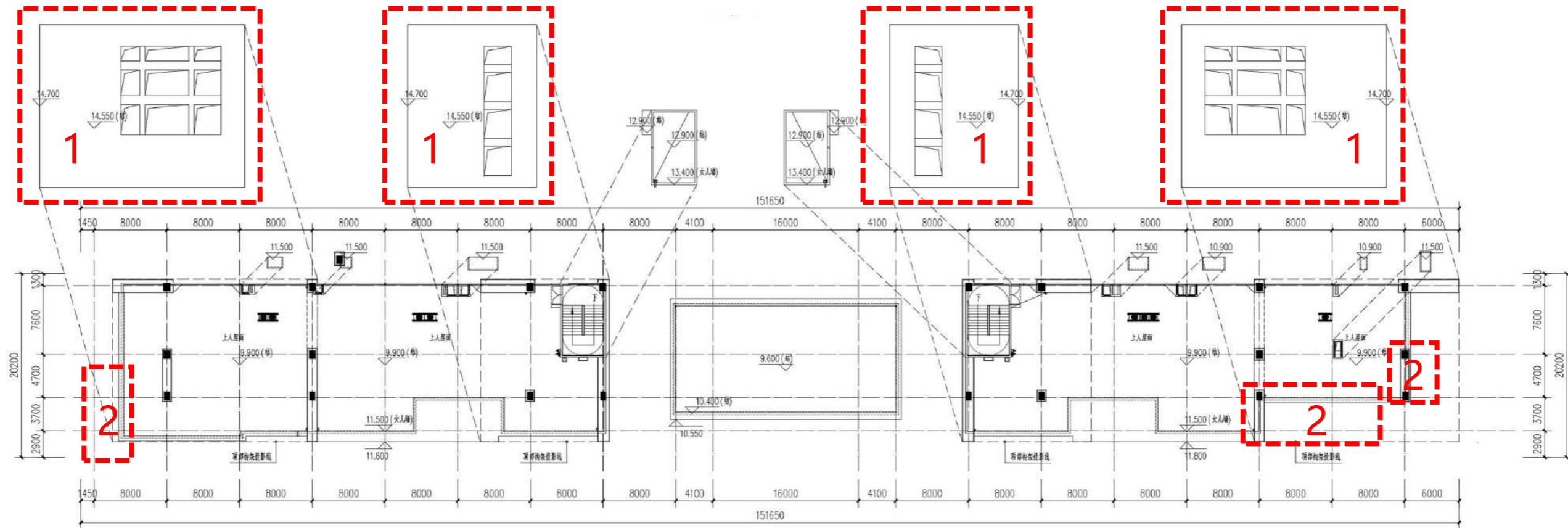
方案修改后



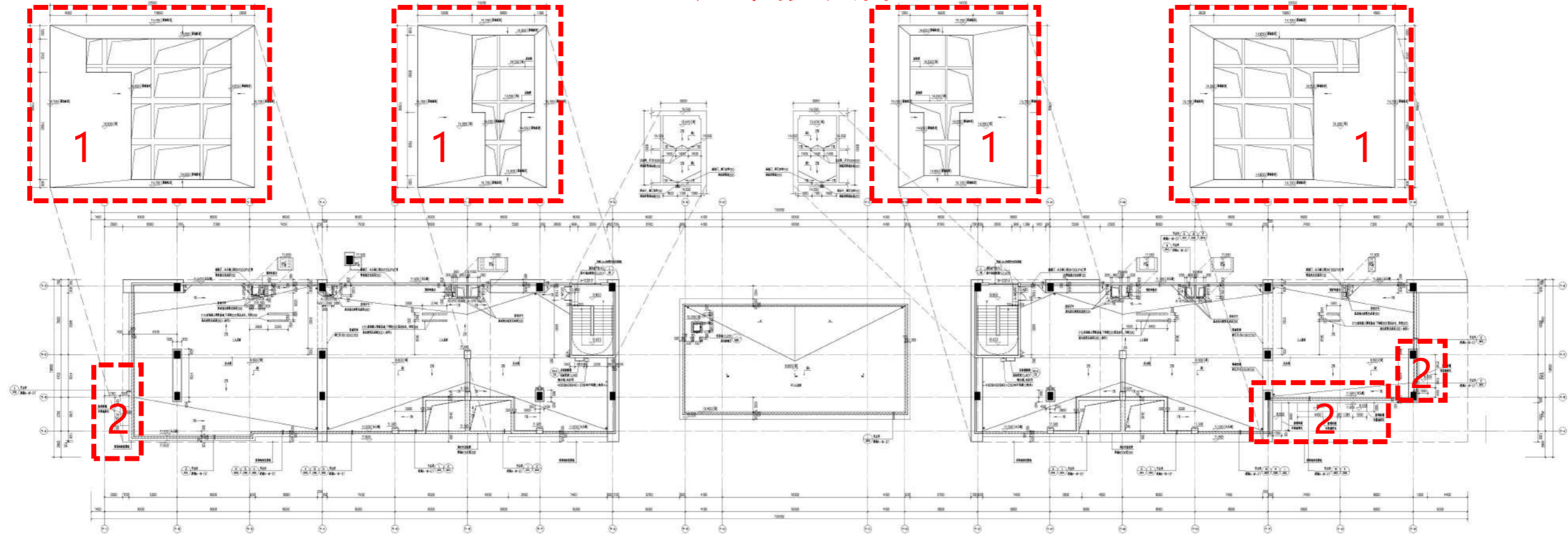
修改说明:

- 1. 玻璃幕墙改为铝板幕墙背衬水泥纤维板。

方案修改前



方案修改后

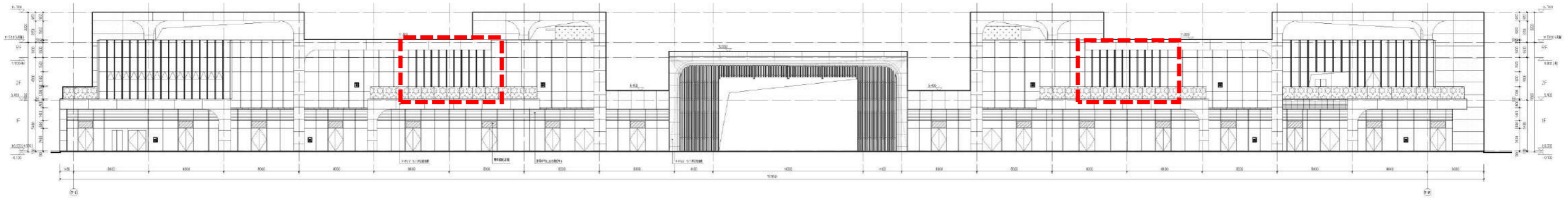


修改说明:

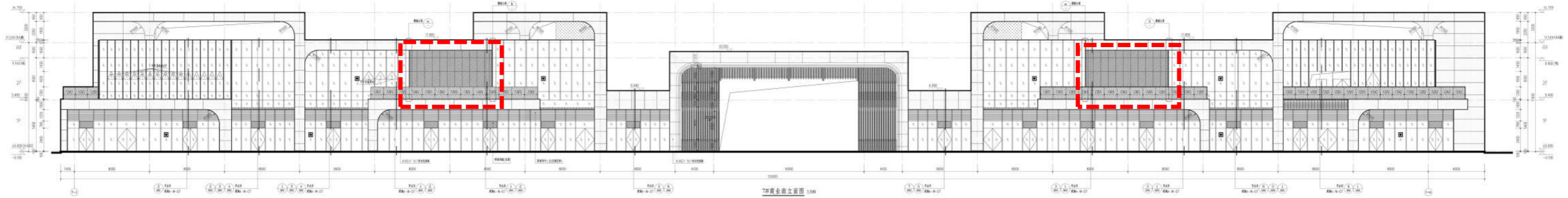
1. 屋顶构架中间区域局部取消铝板幕墙;

2. 二层室外平台出入口处增加玻璃雨棚。

方案修改前



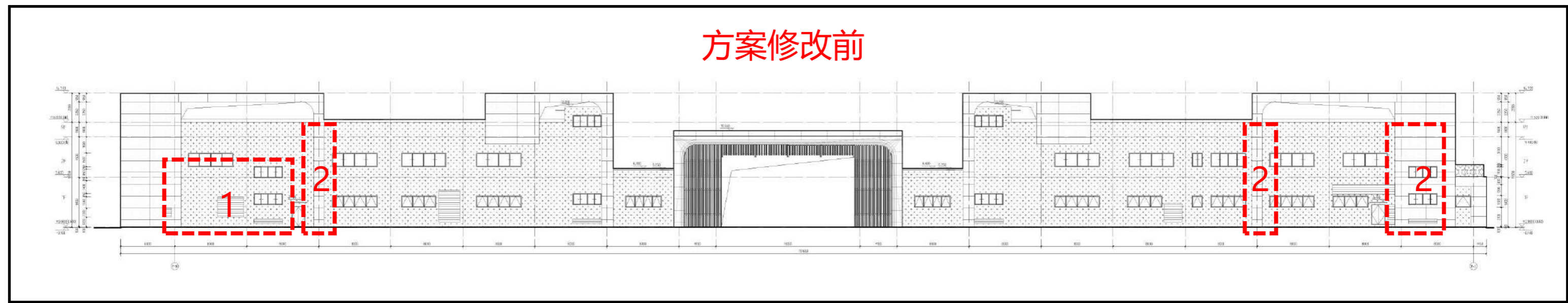
方案修改后



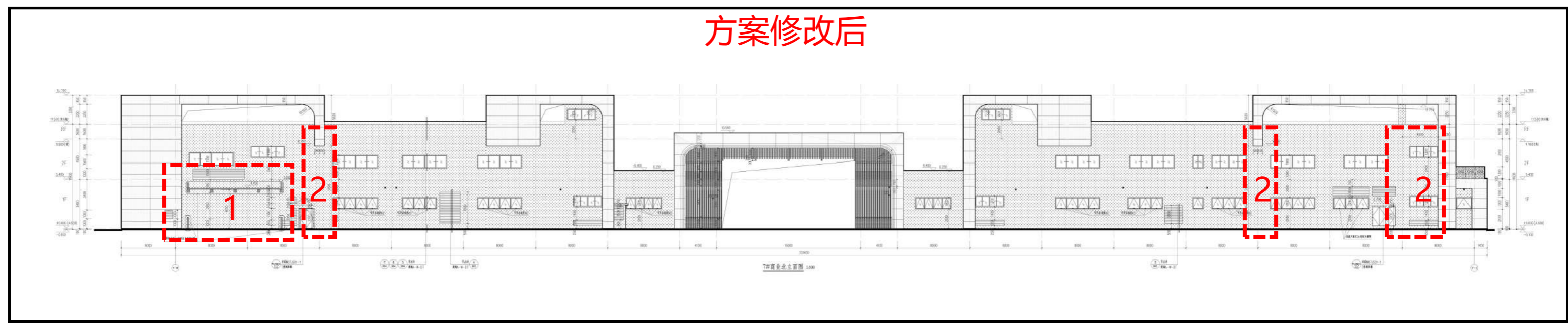
修改说明:

- 1. 原先玻璃幕墙改为铝板幕墙背衬水泥纤维板。

方案修改前



方案修改后



- 修改说明：
- 1. 补充表达地下室出地面非机动车坡道出入口。
  - 2. 北立面局部取消铝板幕墙。