海垦·椰城壹号项目

JDHSN-A08 地块规划设计方案变更说明

2026.09

海南咨询集团

海南省建设项目规划设计研究院有限公司

规划修改说明

本项目海垦•椰城壹号项目，位于海口市江东新区JDHSN-A08地块，因实施土地合宗，项目用地范围、总用地面积及建筑总面积相应调整，具体调整内容如下：

1、用地范围及面积调整

原项目用地JDHSN-B05地块（面积 69449.19㎡，梯形）与东南侧JDHSN-B06地块（三角形）整合为整合为方形地块（JDHSN-A08）地块，项目用地总面积调整为87460.60㎡（合131.19亩），地块整合后优化场地及楼栋布局，解决原地块间建筑退线问题。

2、指标变化

建筑总面积由158910.05㎡调整为251177.59㎡，计容面积由108325.53㎡调整为174921.20㎡，容积率≤2.00，建筑密度为18.94%，绿地率35%。

3、建筑方案变化

在原建筑方案布局基础上，住宅楼由 15 栋增至 21 栋，层数 15-17 层；小区南侧新增一处出入口；儿童活动室、养老设施调整至 22#、23# 楼首层；幼儿园及其他保持不变。

4、楼栋数量变化

原方案15栋住宅楼楼栋号及位置无调整，新增13#、19#、20#、21#、22#、23#等6栋住宅楼。

5、建筑高度变化

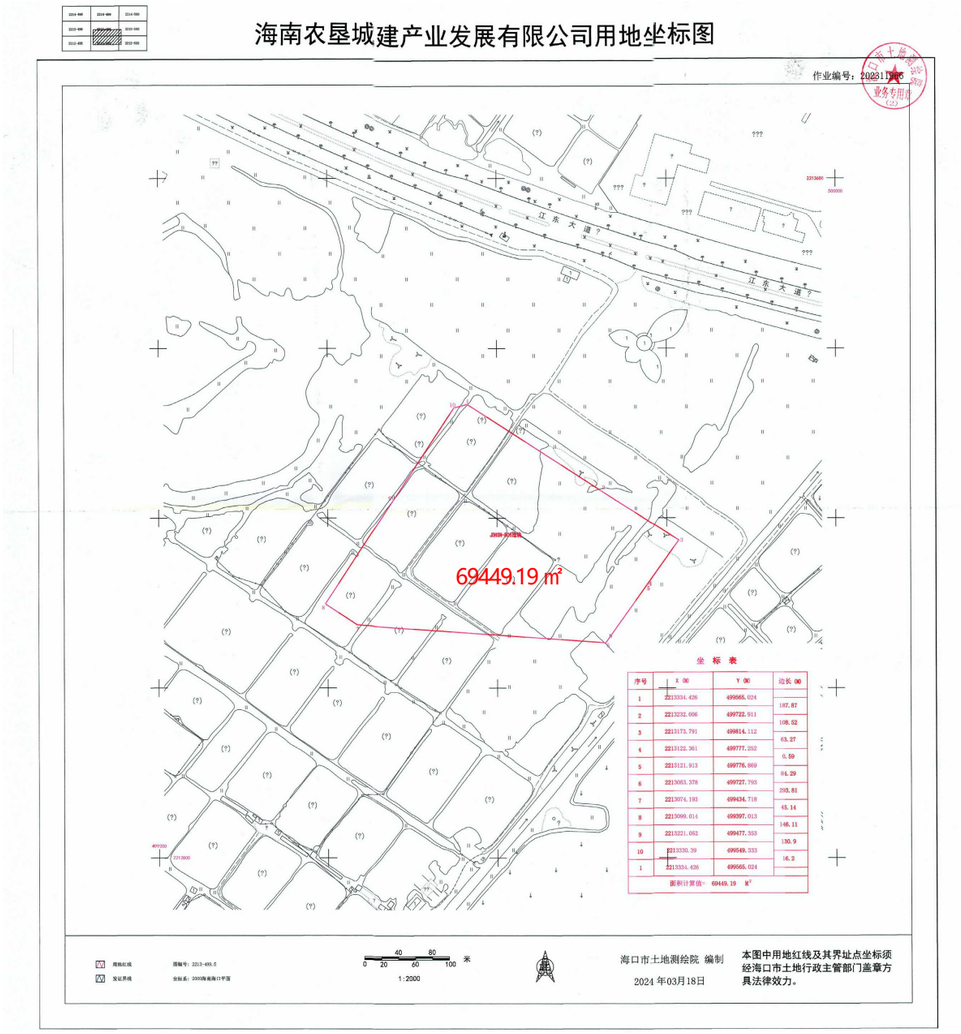
8#、9#、10#、16#、17#层高及高度无调整；

原方案1#、2#、3#、6#、12#调整为17层，高度调整为54米；5#、18#调整为15层，高度调整为47米；7#、11#、15#调整为16层，高度调整为54米；

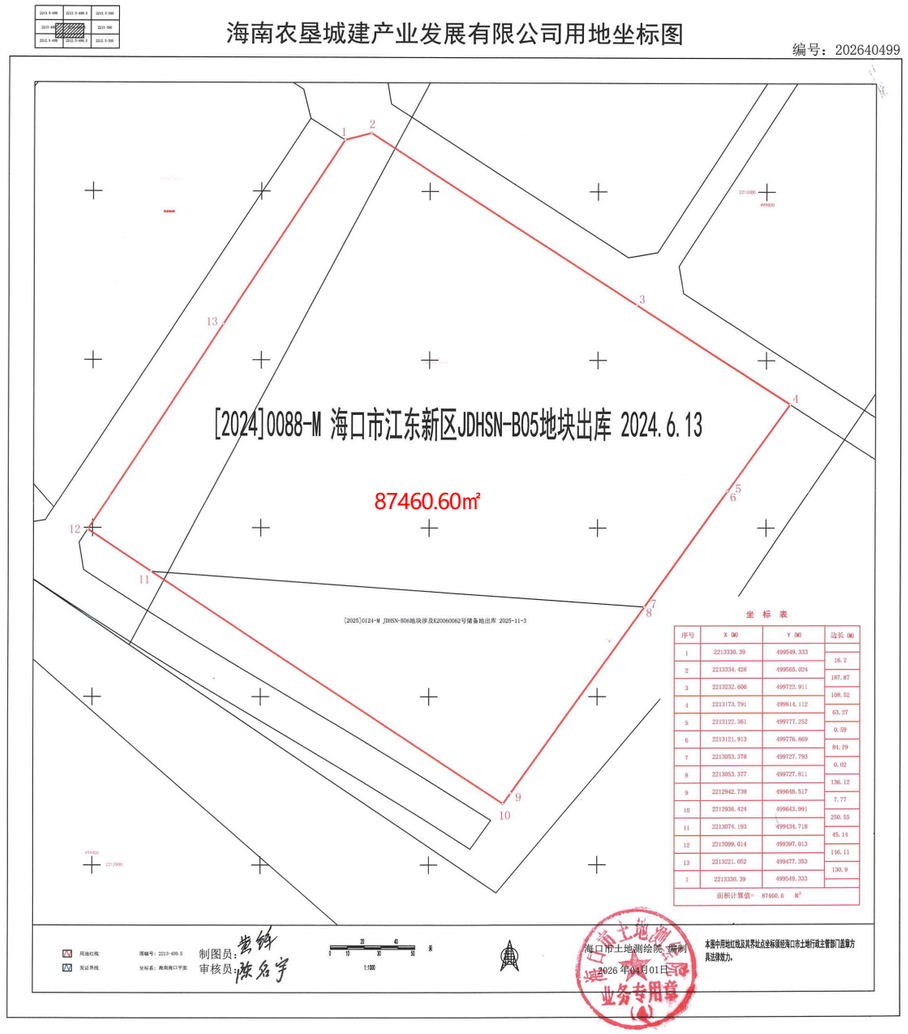
新增13#、20#、22#、23#层高为17层，高度为54米；19#层高为16层，高度为54米；20#层高为16层，高度为50米。

1，权属用地边界对比

原权属用地红线



修改后权属用地红线



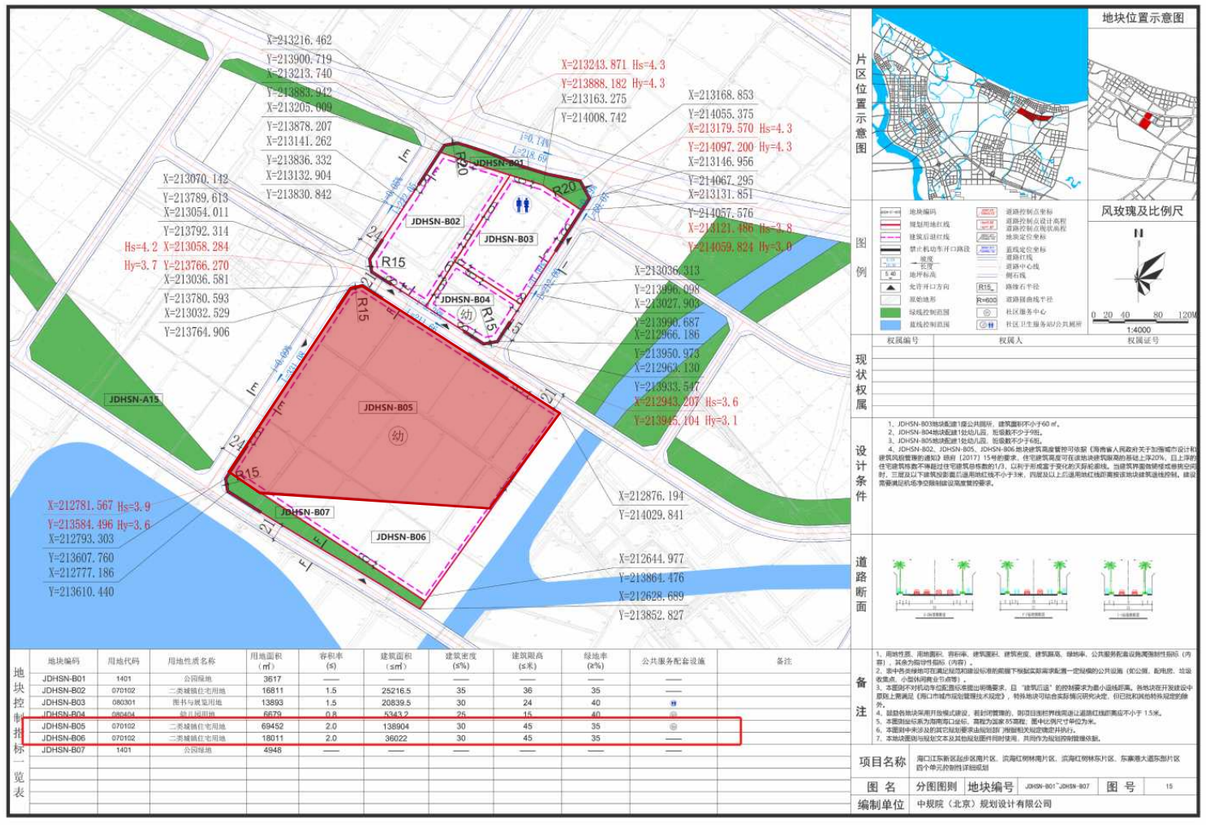
修改说明:

原JDHSN-B05 地块用地面积为 69449.19 ㎡，地块界限为梯形状。

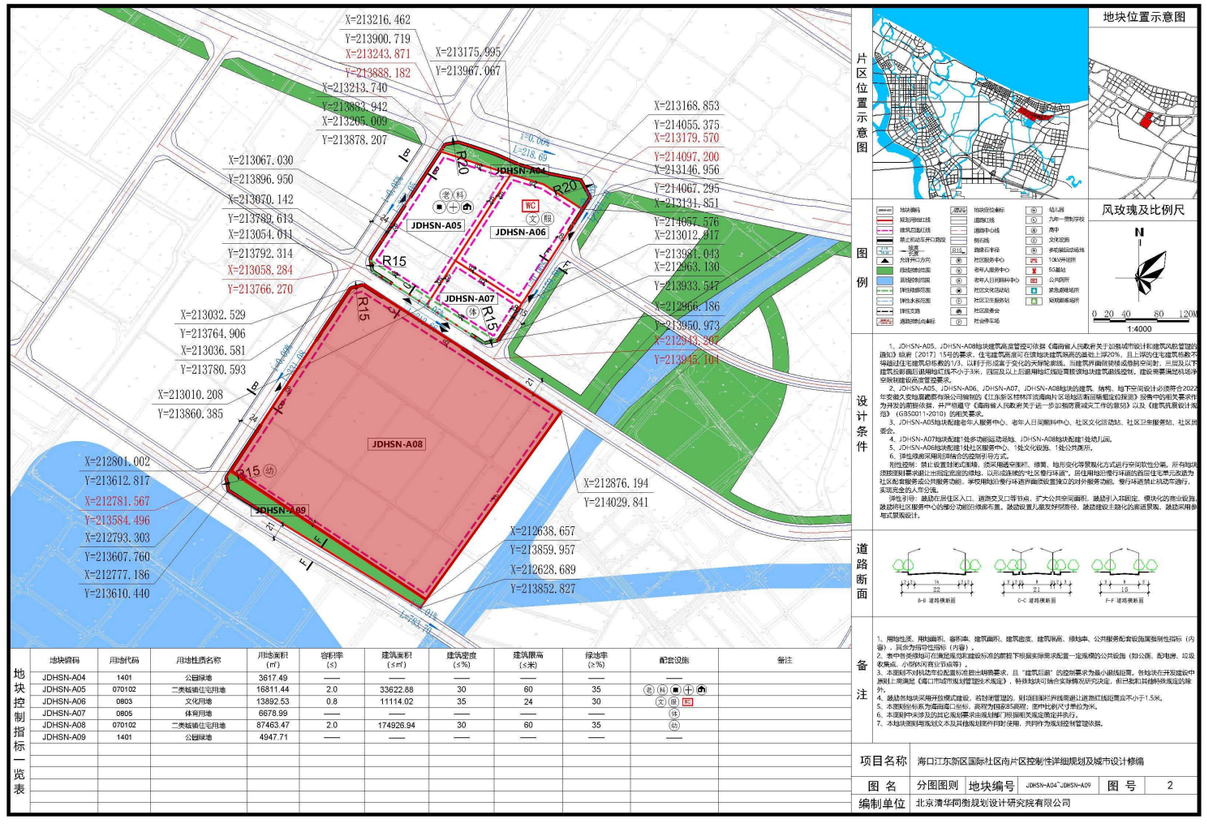
现JDHSN-A08 地块用地面积为 87460.60㎡。地块界限为方形状，整地块是由原JDHSN-B05 地块和南侧原 JDHSN-B06 地块合并所得。

2，控规图则对比

原控规图则



新控规图则



修改说明：

原图则 JDHSN-B05 地块，用地面积为 69452 ㎡、建筑限高 ≤45 m、容积率≤2.0、建筑密度≤30%、绿地率≥35%。

新图则 JDHSN-A08 地块，用地面积为 87463.47㎡、建筑限高 60 m、容积率≤2.0、建筑密度≤30%、绿地率≥35%。

3，总平面规划方案对比

原总平面图



修改后总平面图



修改说明:

原建筑方案是由15 栋住宅楼，1栋幼儿园，2栋配套以及儿童活动室、养老设施等组成，住宅楼层数均为13至17层；小区共有5个出入口，其中2个主次出入口，2个消防应急口，1个人行口。

现建筑方案在原建筑方案布局不变的基础上增加了6栋住宅楼和1栋配套，住宅楼层数调整为15至17层，小区在南侧增加1个出入口；儿童活动室和养老设施由原方案北侧2#3#楼首层调整到22#23#楼首层。

4、总平面图前后对比

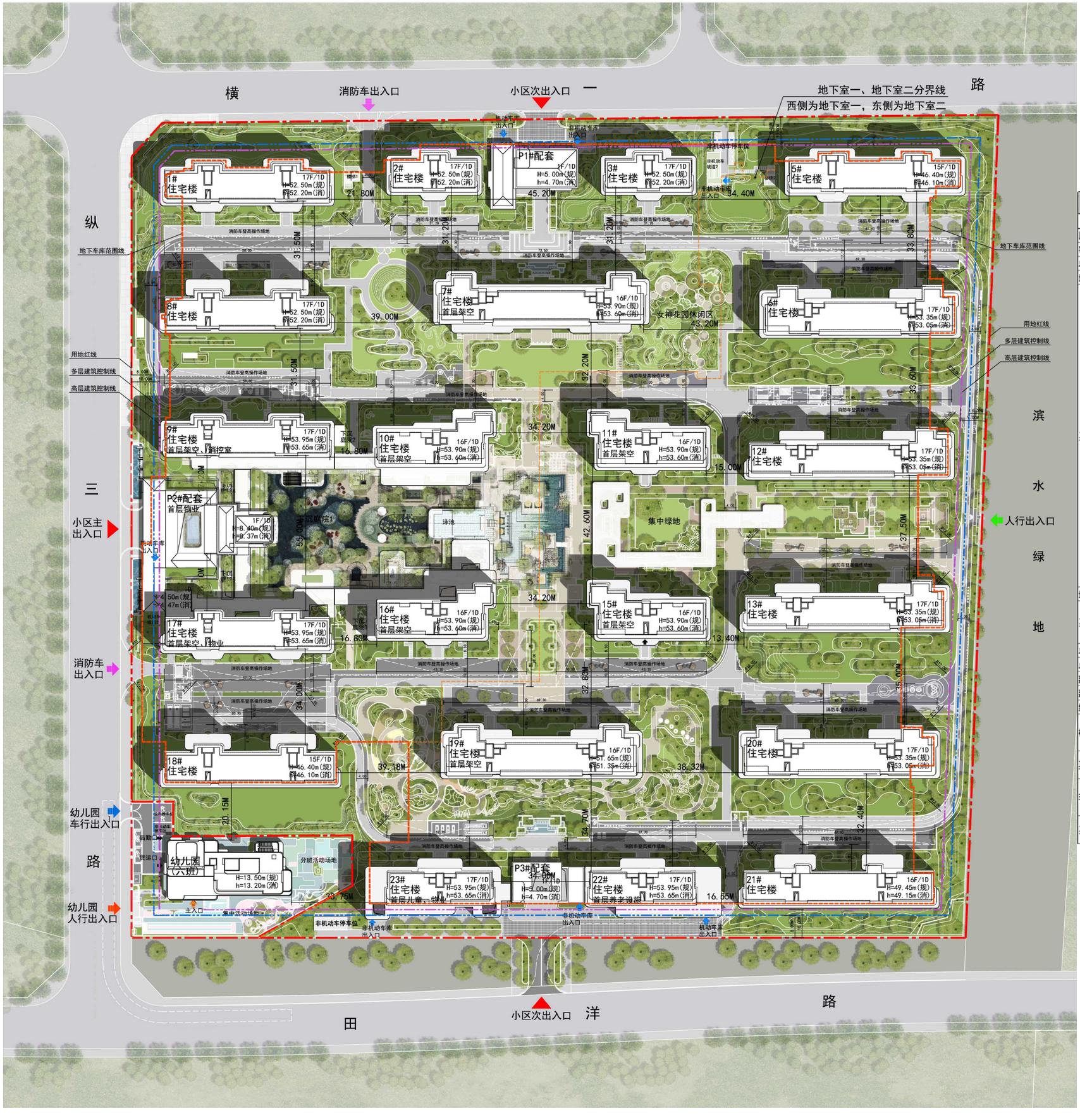
原报建总平面图



项目总体方案经济技术指标表					
项目			数值	单位	备注
用地面积			69449.19	㎡	
容积率			1.56	——	
总建筑面积			158910.05	㎡	
地上建筑面积			114834.21	㎡	
其中	地上计容建筑面积		108325.53	㎡	
	其中	住宅计容面积	105969.46	㎡	
		配套计容面积	2356.07	㎡	
		其中 物业服务用房	387.61	㎡	不小于总建筑面积（含地下部分）的2‰，不小于50㎡
		其中 业主委员会办公 用房	20.00	㎡	房建筑面积≥20㎡
		其中 6班幼儿园	1773.46	㎡	《海南省幼儿园办园基本标准(试行)》，用地不小于2700平方米，总建筑面积不小于1773平方米
		其中 快递末端综合服务站	15.00	㎡	不小于15㎡
		其中 消控室	60.00	㎡	
		其中 地下室风井	100.00	㎡	
	地上不计容建筑面积		6508.68	㎡	
	其中	儿童活动室	136.80	㎡	0.2 ㎡/户配建儿童活动室
		托幼服务设施	20.00	㎡	不得小于 20 ㎡
		养老设施	300	㎡	每百户不少于 30 ㎡建筑面积，单处不低于300 ㎡
		门卫	10.00	㎡	1个，每处不大于10㎡
		装配式奖励面积	3277.30	㎡	3%面积奖励
		屋顶机房	343.07	㎡	
		其中 幼儿园屋顶机房	23.55	㎡	
		其中 住宅屋顶机房	319.52	㎡	
		架空层面积	2421.51	㎡	
地下不计容建筑面积			44075.84	㎡	
其中	机动车库		33896.00	㎡	
	非机动车库		1111.40	㎡	
	主楼投影面积		5993.44	㎡	
	非经营性配套用房		3075.00	㎡	
总户数			684	户	
总人数			2189	人	3.2人/户
建筑高度			45	米	局部楼栋54米
建筑密度			14.87%	——	
绿地率			35.00%	——	
机动车停车位			896	辆	幼儿园1车位/100学生； 单元式住宅1.0车位/120㎡计容面积； 配套0.8车位/100㎡计容面积
其中	地上车位		4	辆	含幼儿园2辆校车车位、2个机动车位
	地下车位		892	辆	
非机动车停车位			908	辆	幼儿园10车位/100学生； 单元式住宅1.0自行车/120㎡计容面积； 配套0.6自行车/100㎡计容面积； 电动自行车364辆，充电场所面积728㎡
其中	地上车位		348	辆	含幼儿园18个、住宅一期330个非机动车位（电动自行车）
	地下车位		560	辆	含电动自行车34辆

4、总平面图前后对比

修改后总平面图



项目总体方案技术经济指标表

项目			数值	单位	备注
用地面积			**87460.60**	㎡	新增原B06地块用地面积18011.41㎡
容积率			**2.00**	—	
总建筑面积			**251177.59**	㎡	
地上建筑面积			187715.63	㎡	
	地上计容建筑面积		**174921.20**	㎡	
	其中	住宅计容面积	172496.87	㎡	
		配套计容面积	2424.33	㎡	
		其中 物业服务用房	503.96	㎡	不小于总建筑面积（含地下部分）2‰，且不小于50㎡
		其中 业主委员会办公用房	20.00	㎡	建筑面积≥20㎡
		其中 6班幼儿园（已建）	1773.46	㎡	按《海南省幼儿园办园基本标准（试行）》规范要求，用地不小于2700㎡，总建筑面积不小于1773㎡
		其中 快递末端综合服务站及门卫	62.38	㎡	两者合并设置，位于用地南北各一处 快递末端综合服务站不小于15㎡
		其中 消控室	64.53	㎡	
		其中 地下室风井	0	㎡	现计入地上不计容建筑面积中的架空层建筑面积
	地上不计容建筑面积		**12794.43**	㎡	
	其中	儿童活动室	218.40	㎡	按0.2㎡/户配建儿童活动室
		托幼服务设施	20.64	㎡	不得小于20㎡
		养老设施	327.86	㎡	每百户不少于30㎡建筑面积，单处不低于300㎡
		装配式奖励面积	5596.80	㎡	不超过规划地上总建筑面积的 **3%**
		屋顶机房	651.19	㎡	
		其中 幼儿园屋顶机房	23.55	㎡	
		其中 住宅屋顶机房	627.64	㎡	
		架空层建筑面积	4098.66	㎡	含地下室出地面风井的建筑面积
		风雨连廊建筑面积	1155.28	㎡	新增地上不计容建筑面积
		地库坡道及垃圾临时转运点	725.60	㎡	新增地上不计容建筑面积
地下不计容建筑面积			**63461.96**	㎡	
	其中	机动车停车库	56762.94	㎡	含主楼投影面积
		其中 非机动车停车库	2747.33	㎡	
		其中 非经营性配套用房	3951.69	㎡	
总户数			1092	户	
总人数			3495	人	3.2人/户
建筑高度			54	米	调整到54米，满足控规建筑限高≤60米要求
建筑密度			18.94	%	≤30%
绿地率			35.00	%	≥35%
机动车停车位			1447	辆	幼儿园按1.0个车位/100个学生配置 单元式住宅按1.0个车位/120㎡计容面积 配套按0.8个车位/100㎡计容面积
	其中	地上机动车停车位	4	辆	幼儿园机动车停车位2个，校车停车位2个
		地下机动车停车位	1443	辆	其中，无障碍停车位15个
非机动车停车位			1460	辆	幼儿园按10个车位/100个学生配置 单元式住宅按1.0个车位/120㎡计容面积 配套按0.6个车位/100㎡计容面积
	其中	地上非机动车停车位	60	辆	其中，幼儿园非机动车停车位18个
		地下非机动车停车位	1400	辆	含电动自行车位437辆

5、规划技术经济指标表前后对比

指标对比

原总体经济技术指标表

项目总体方案经济技术指标表						
项目				数值	单位	备注
用地面积				69449.19	㎡	
容积率				1.56	——	
总建筑面积				158910.05	㎡	
地上建筑面积				114834.21	㎡	
其中	地上计容建筑面积			108325.53	㎡	
	其中	住宅计容面积		105969.46	㎡	
		配套计容面积		2356.07	㎡	
		其中	物业服务用房	387.61	㎡	不小于总建筑面积（含地下部分）的2‰，不小于50㎡
			业主委员会办公 用房	20.00	㎡	房建筑面积≥20㎡
			6班幼儿园	1773.46	㎡	《海南省幼儿园办园基本标准(试行)》，用地不小于2700平方米，总建筑面积不小于1773平方米
			快递末端综合服务站	15.00	㎡	不小于15㎡
			消控室	60.00	㎡	
			地下室风井	100.00	㎡	
	地上不计容建筑面积			6508.68	㎡	
	其中	儿童活动室		136.80	㎡	0.2 ㎡/户配建儿童活动室
		托幼服务设施		20.00	㎡	不得小于 20 ㎡
		养老设施		300	㎡	每百户不少于 30 ㎡建筑面积，单处不低于300 ㎡
		门卫		10.00	㎡	1个，每处不大于10㎡
		装配式奖励面积		3277.30	㎡	3%面积奖励
		屋顶机房		343.07	㎡	
		其中	幼儿园屋顶机房	23.55	㎡	
			住宅屋顶机房	319.52	㎡	
		架空层面积		2421.51	㎡	
地下不计容建筑面积				44075.84	㎡	
其中	机动车库			33896.00	㎡	
	非机动车库			1111.40	㎡	
	主楼投影面积			5993.44	㎡	
	非经营性配套用房			3075.00	㎡	
总户数				684	户	
总人数				2189	人	3.2人/户
建筑高度				45	米	局部楼栋54米
建筑密度				14.87%	——	
绿地率				35.00%	——	
机动车停车位				896	辆	幼儿园:1车位/100学生； 单元式住宅:1.0车位/120㎡计容面积； 配套:0.8车位/100㎡计容面积
其中	地上车位			4	辆	含幼儿园2辆校车车位、2个机动车位
	地下车位			892	辆	
非机动车停车位				908	辆	幼儿园:10车位/100学生； 单元式住宅:1.0自行车/120㎡计容面积； 配套:0.6自行车/100㎡计容面积； 电动自行车364辆，充电场所面积728㎡
其中	地上车位			348	辆	含幼儿园18个、住宅一期330个非机动车位（电动自行车）
	地下车位			560	辆	含电动自行车34辆

修改后总体经济技术指标表

项目总体方案技术经济指标表						
项目				数值	单位	备注
用地面积				**87460.60**	㎡	新增原B06地块用地面积18011.41㎡
容积率				**2.00**	—	
总建筑面积				**251177.59**	㎡	
地上建筑面积				187715.63	㎡	
其中	**地上计容建筑面积**			**174921.20**	㎡	
	其中	住宅计容面积		172496.87	㎡	
		配套计容面积		2424.33	㎡	
		其中	物业服务用房	503.96	㎡	不小于总建筑面积（含地下部分）2‰，且不小于50㎡
			业主委员会办公用房	20.00	㎡	建筑面积≥20㎡
			6班幼儿园（已建）	1773.46	㎡	按《海南省幼儿园办园基本标准（试行）》规范要求，用地不小于2700㎡，总建筑面积不小于1773㎡
			快递末端综合服务站及门卫	62.38	㎡	两者合并设置，位于用地南北各一处 快递末端综合服务站不小于15㎡
			消控室	64.53	㎡	
			地下室风井	0	㎡	现计入地上不计容建筑面积中的架空层建筑面积
	地上不计容建筑面积			**12794.43**	㎡	
	其中	儿童活动室		218.40	㎡	按0.2㎡/户配建儿童活动室
		托幼服务设施		20.64	㎡	不得小于20㎡
		养老设施		327.86	㎡	每百户不少于30㎡建筑面积，单处不低于300㎡
		装配式奖励面积		5596.80	㎡	不超过规划地上总建筑面积的 **3%**
		屋顶机房		651.19	㎡	
		其中	幼儿园屋顶机房	23.55	㎡	
			住宅屋顶机房	627.64	㎡	
		架空层建筑面积		4098.66	㎡	含地下室出地面风井的建筑面积
		风雨连廊建筑面积		1155.28	㎡	新增地上不计容建筑面积
		地库坡道及垃圾临时转运点		725.60	㎡	新增地上不计容建筑面积
地下不计容建筑面积				**63461.96**	㎡	
其中	机动车停车库			56762.94	㎡	含主楼投影面积
	非机动车停车库			2747.33	㎡	
	非经营性配套用房			3951.69	㎡	
总户数				1092	户	
总人数				3495	人	3.2人/户
建筑高度				54	米	调整到54米，满足控规建筑限高≤60米要求
建筑密度				18.94	%	≤30%
绿地率				35.00	%	≥35%
机动车停车位				1447	辆	幼儿园按1.0个车位/100个学生配置 单元式住宅按1.0个车位/120㎡计容面积 配套按0.8个车位/100㎡计容面积
其中	地上机动车停车位			4	辆	幼儿园机动车停车位2个，校车停车位2个
	地下机动车停车位			1443	辆	其中，无障碍停车位15个
非机动车停车位				1460	辆	幼儿园按10个车位/100个学生配置 单元式住宅按1.0个车位/120㎡计容面积 配套按0.6个车位/100㎡计容面积
其中	地上非机动车停车位			60	辆	其中，幼儿园非机动车停车位18个
	地下非机动车停车位			1400	辆	含电动自行车位437辆

修改说明:

1、总建筑面积由159810.05㎡调整为251177.59㎡；其中：总计容面积由 108325.53 ㎡调整为 174921.20 ㎡、容积率由 1.56 调整为 2.00。

2、总户数由 684 户调整为 1092 户。

3、幼儿园相关指标无调整。

6、建筑单体方案对比

原总平面图



修改后总平面图



修改说明:

原方案 8#、9#、17# 层高为17层，高度为 54米；10#、16#层高为16层，高度为 54米； 1#、2#、3#、5#、6#、12#、18# 层高为14层，高度为 45米；7#、11#、15# 层高为13层，高度为 45米；

现方案 8#、9#、10#、16#、17# 层高及高度无调整； 1#、2#、3#、6#、12#层高由14层调整为17层，高度由45米调整为54米；5#、18# 层高由14层调整为15层，高度由45米调整为47米； 7#、11#、15# 层高由13层调整为16层，高度由45米调整为54米；

增加 6 栋楼：13#、20#、22#、23#层高为17层，高度为 54米；19#层高为16层，高度为 54米；20#层高为16层，高度为 50米；

7、鸟瞰效果图前后对比

原鸟瞰效果图



修改后鸟瞰效果图





修改说明:

1、外立面风格不变;

2、修改住宅楼栋层数及高度;

3、增加6栋住宅楼。

8、整体实施效果对比

原方案鸟瞰图

8、整体实施效果对比

修改鸟瞰图

9、建筑风貌效果对比

原沿街透视效果图



修改后沿街透视效果图



修改说明:

1、外立面风貌不变;

2、修改住宅楼栋层数及高度。



10、建筑立面效果对比

原沿街立面效果图



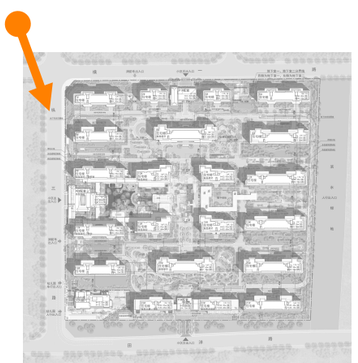
修改后沿街立面效果图



修改说明:

1、外立面风格不变;

2、修改住宅楼栋层数及高度。



11、新增建筑立面效果图

建筑正立面图



建筑背立面图



修改说明:

1、新增建筑立面风格、材质与原方案一致。

方案变更对比汇总

分类			方案变更前	方案变更后	结论
规划指标	控规指标		设计指标		
	用地编号	JDHSN-A08	JDHSN-B05	JDHSN-A08	
	用地面积	87460.60	69449.19	87460.60	
	容积率	≤2.00	1.56	2.00	均符合控规指标要求。
	建筑密度	30%	14.87%	18.94%	
	绿地率	35%	35%	35%	
	建筑限高	≤60m （住宅建筑高度可在该地块建筑限高的计基础上浮 20%，且上浮的住 宅建筑栋数不超过住宅建筑总栋数的 1/3。建设需要满足机场净空限制建设高度管控要求）	≤45m （住宅建筑高度可在该地块建 筑限高的计基础上浮 20%，且上浮的住 宅建筑栋数不超过住宅建筑总栋 数的 1/3。建设需要满足机场净空限 制建设高度管控要求）	≤60m （住宅建筑高度可在该地块建筑限高的基础上浮20%，且上浮的住宅建筑栋数不得超过住宅建筑总栋数的1/3，以利于形成富于变化的天际轮廓线。建设需要满足机场净空限制建设高度管控要求。）	
方案效果图					建筑风格现代精致，建筑形态规则、错落有致，建筑立面色彩明亮，环境契合度高，充分考虑项目品质诉求，为主推方案。
主要变更内容			住宅15栋楼，13至17层	住宅21栋楼，15至17层	
变更前后经济指标测算			总建筑面积158910.05㎡	总建筑面积251177.59㎡	
城市风貌	建筑风格		现代建筑风格， 混凝土剪力墙结构，窗墙体系	无变化	
	天际线		沿西侧市政道路中间建筑高，两侧建筑低	沿西、北侧市政道路中间建筑高，两侧建筑低	
	平面布局及建筑形态		板、点结合，规则布局	无变化	
	色彩及材质		立面材质以铝板和玻璃，主色调浅灰色	无变化	