

方案调整前后指标对比

拟建地王华府经济技术指标表 (对比)

说明:

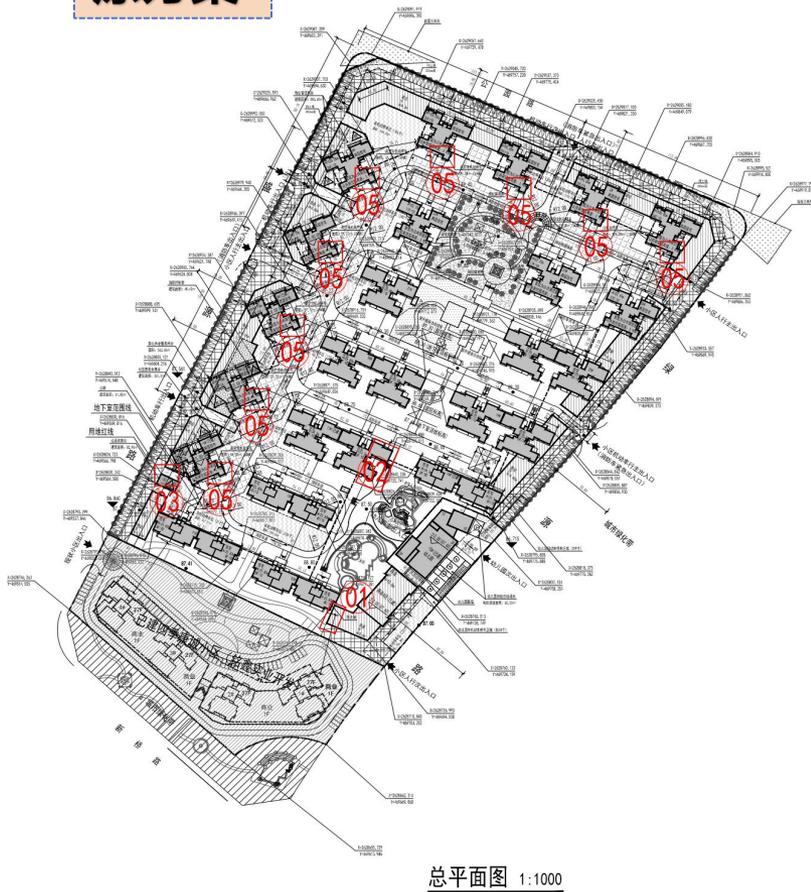
- 1、总建筑面积由原方案273680.68m²调整为272946.17m²;
- 2、计容总建筑面积由原方案226426.56m²调整为226328.72m²;
- 3、总占地面积由原方案22705.71m²调整为21859.59m²;
- 4、建筑密度由原方案29.30%调整为28.21%。

方案调整后的总建筑面积、计容总建筑面积均不大于原方案。

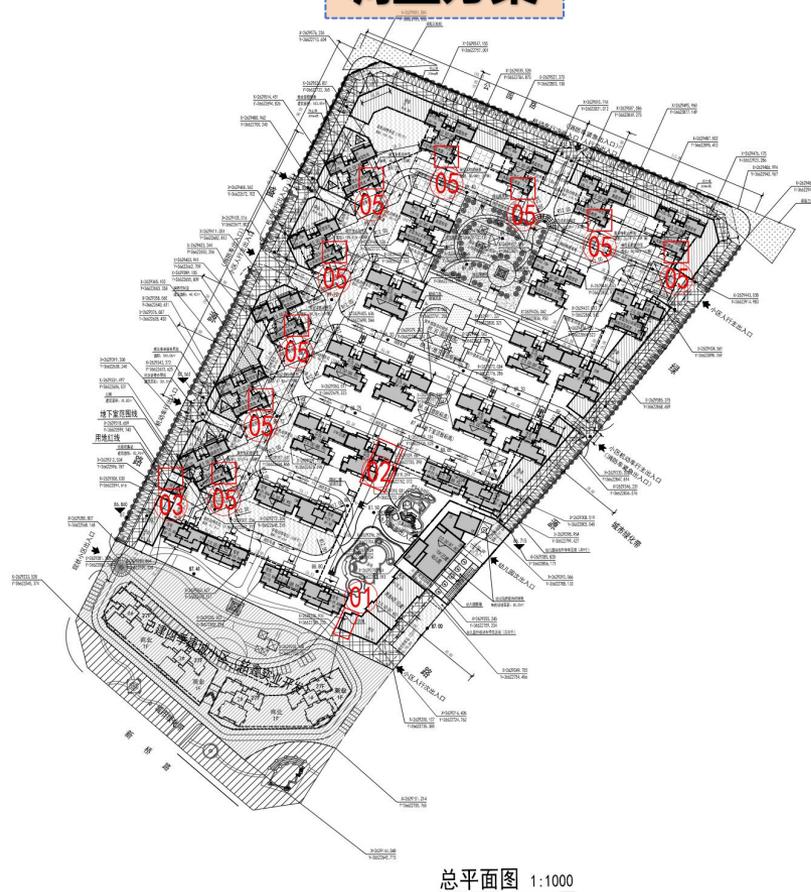
项目	单位	原方案	调整方案	原方案 - 调整方案
用地面积	m ²	77482.71	77482.71	0
总建筑面积	m ²	273680.68	272946.17	734.51
计容总建筑面积	m ²	226426.56	226328.72	97.83
不计容总建筑面积	m ²	47254.12	47221.26	32.86
地上总建筑面积	m ²	228875.03	228140.52	734.51
计容建筑面积	m ²	226426.56	226328.72	97.83
其中				
住宅	m ²	212899.07	212564.61	334.46
高层	m ²	131739.86	131875.87	-136.01
多层	m ²	81159.21	80688.74	470.46
商业	m ²	9713.26	9569.84	143.42
其中				
沿街商业	m ²	9713.26	9569.84	143.42
集中商业	m ²	0.00	0	0
配套公建用房	m ²	3814.23	4194.27	-380.04
其中				
物业管理用房	m ²	552.69	552.69	0
社区居委会用房	m ²	361.29	357.79	3.5
群众养老服务用房	m ²	563.59	562.98	0.61
其中				
幼儿园	m ²	2143.58	2194.88	-51.3
消防控制室	m ²	48.30	48.50	-0.2
公厕	m ²	61.82	61.65	0.17
商业烟道	m ²	0.00	253.82	-253.82
风井	m ²	0.00	79.00	-79
垃圾收集站	m ²	82.96	82.96	0
不计容面积	m ²	2448.47	2415.61	32.86
其中				
公共架空层	m ²	2448.47	2415.61	32.86
绿化阳台	m ²	0.00	0	0
地下总建筑面积	m ²	44805.65	44805.65	0
其中				
地下一层	m ²	44805.65	44805.65	0
地下二层	m ²	0.00	0	0
不计容建筑面积	m ²	44805.65	44805.65	0
其中				
机动车停车	m ²	44805.65	44805.65	0
非机动车停车	m ²	0.00	0	0
其中				
人防车库面积	m ²	9202.00	9202	0
非人防车库面积	m ²	35603.65	35603.65	0
总占地面积	m ²	22705.71	21859.59	846.12
建筑密度		29.30%	28.21%	1.09%
容积率		2.92	2.92	0.00
绿地率		35.01%	35.01%	0
居住户数	户	1759	1759	0
居住人数	人	5629	5629	0
机动车位	个	2285	2285	0
其中				
室外停车位	个	258	258	0
室内停车位	个	2027	2027	0
其中				
住宅停车	个	2111	2111	0
商业停车	个	174	174	0
非机动车位	个	4578	4578	0
其中				
地上停车位	个	4578	4578	0
地下停车位	个	0	0	0
其中				
住宅停车	个	4307	4307	0
商业停车	个	271	271	0

方案调整前后总平面布局对比

原方案



调整方案



- 01: 商业A区左侧轮廓调整;
- 02: 17#楼右侧轮廓调整;
- 03: 10#楼南面商业裙房轮廓调整;
- 04: 坐标系由80坐标系调整为2000坐标系;

05: 架空非机动车停车面积调整

楼号	原方案面积 (m²)	调整后面积 (m²)	原方案车位 (个)	调整后车位 (个)	原方案-调整后 (个)	
8#	51.72	84.05	-32.33	34	51	-17
9#	51.72	47.8	3.92	34	29	5
10#	91.98	77.67	13.41	66	48	12
1#	91.98	86.99	4.99	66	51	9
2#	91.98	86.99	4.99	66	51	9
3#	91.98	70.37	20.71	66	42	18
5#	91.98	86.99	4.99	66	51	9
6#	51.72	50.67	1.05	34	30	4
7#	51.72	138.52	-86.8	34	83	-49
合计	462.28	726.75	-264.47	430	436	6

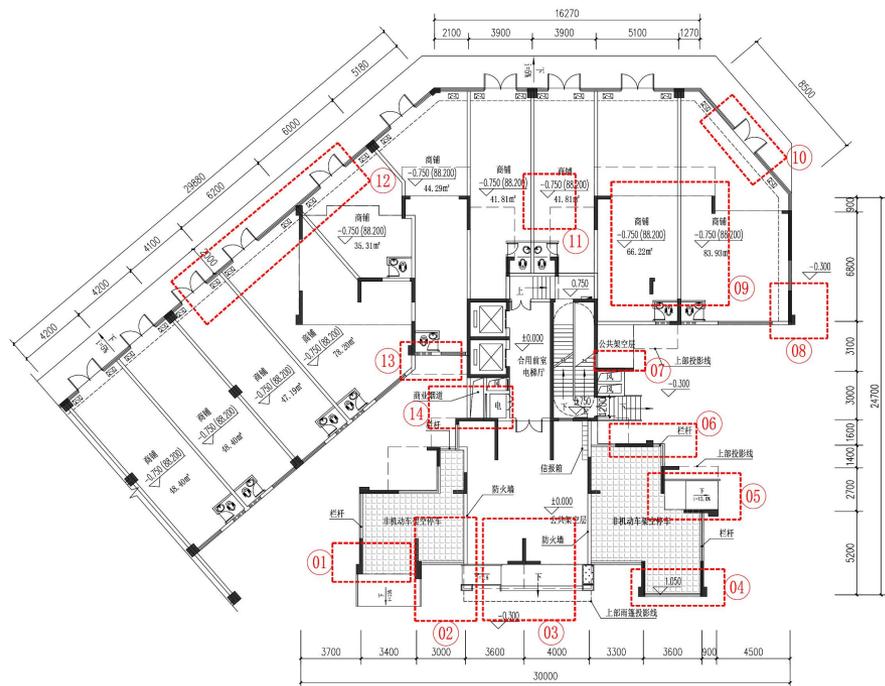
说明: 调整方案比原方案架空非机动车停车位多64.47平方米, 非机动车数量调整后一致。

06: 主要经济技术指标表 (对比)

项目	单位	主要经济技术指标表 (对比)		
		原方案	调整方案	原方案-调整方案
用地面积	m²	77482.71	77482.71	0
总建筑面积	m²	273695.68	272946.17	734.51
不计容总建筑面积	m²	226426.56	226328.72	97.84
不计容总建筑面积	m²	4724.12	47221.26	32.86
地上总建筑面积	m²	228875.03	228140.53	734.51
地下总建筑面积	m²	44895.65	44895.65	0
总占地面积	m²	21653.69	21899.59	-205.9
建筑密度	%	27.95%	28.21%	-0.26%
容积率		2.92	2.92	0.00
绿化率	%	35.01%	35.01%	0
居住户数	户	1759	1759	0
居住人数	人	5629	5629	0
机动车位	个	2285	2285	0
非机动车位	个	4578	4578	0

已建建筑平面调整对比 8#

原方案

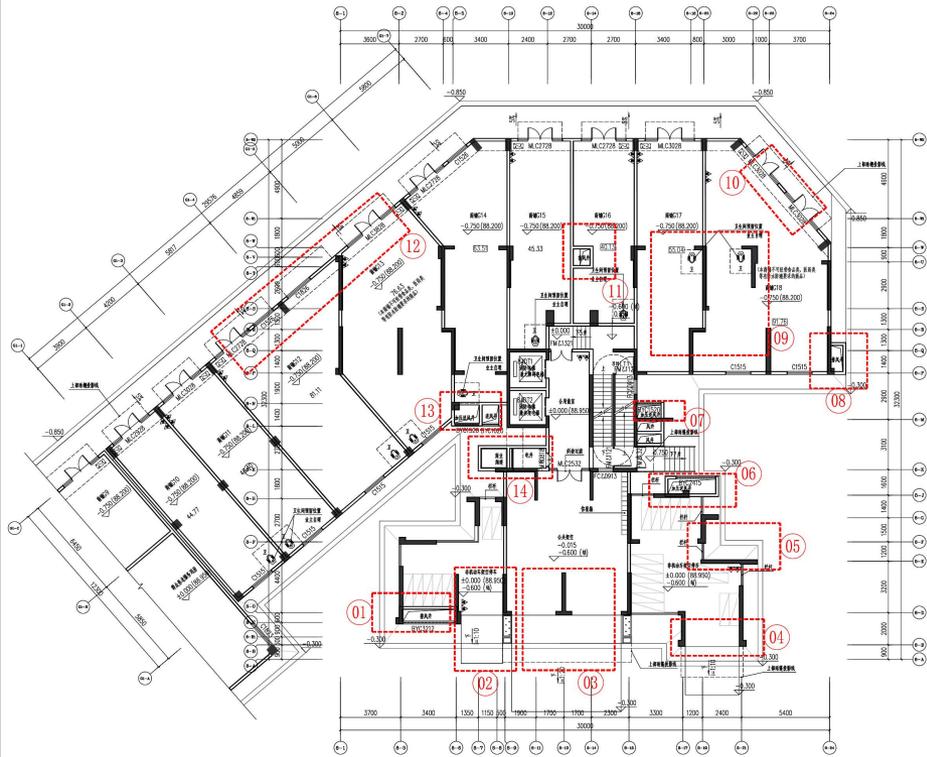


一层平面图 1:200

15

本层建筑面积: 829.57m² 本栋总建筑面积: 14961.32m² 本栋不计容建筑面积: 163.81m²
 其中: 住宅建筑面积: 88.57m² 其中: 住宅建筑面积: 14798.79m² 其中: 公共架空层: 76.50m² (不计容)
 商业建筑面积: 594.72m² 商业建筑面积: 594.72m² 商业建筑面积: 594.72m²
 非机动车库面积: 2.70m² 商业建筑面积: 2.70m² 商业建筑面积: 2.70m²
 非机动车库空车面积: 87.31m² (不计容) 非机动车库空车面积: 87.31m² (不计容)

调整方案



一层平面图 1:100

15

本层建筑面积: 830.71m² 本栋总建筑面积: 14868.59m²
 其中: 住宅建筑面积: 64.80m² 其中: 住宅建筑面积: 15021.74m²
 商业建筑面积: 590.52m² 商业建筑面积: 14174.98m²
 商业建筑面积: 2.45m² 商业建筑面积: 590.52m²
 风井面积: 19.79m² 商业建筑面积: 81.34m²
 公共架空面积: 69.10m² (不计容) 风井面积: 21.75m²
 非机动车库空车面积: 84.05m² (不计容) 公共架空面积: 69.10m² (不计容)
 非机动车库空车面积: 84.05m² (不计容)

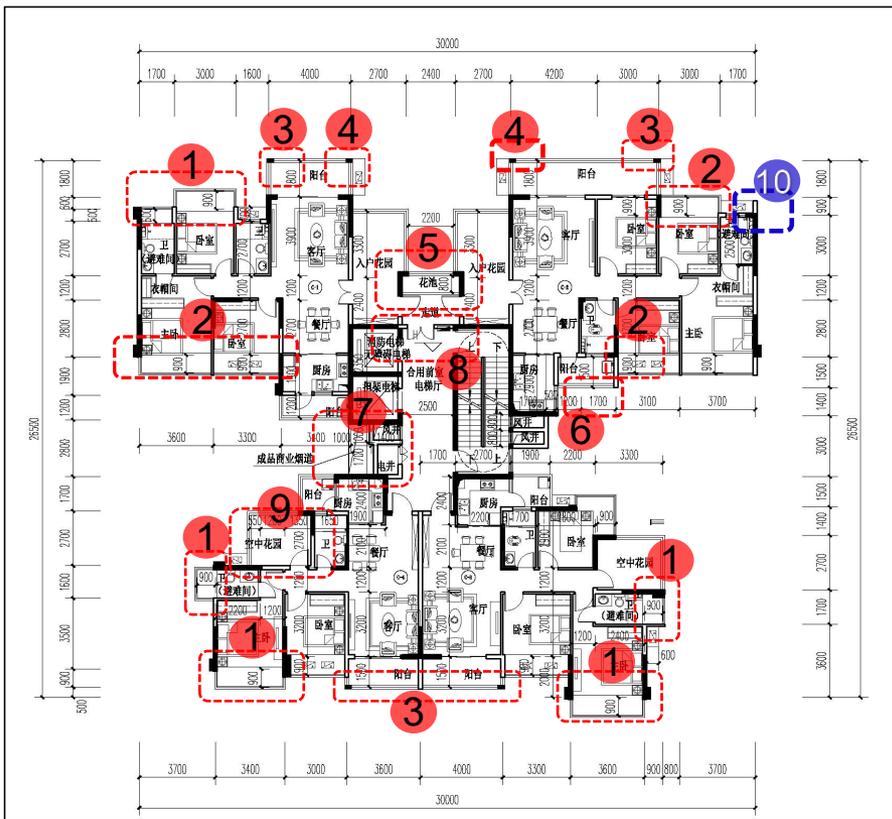
- 01: 此处取消坡道, 设置排风井;
- 02: 此处设置坡道;
- 03: 此处取消小坡道和台阶, 设置大缓坡;
- 04: 此处设置坡道;
- 05: 此处取消坡道;
- 06: 此处设置风井;
- 07: 此处设置风井;
- 08: 此处设置排风井;
- 09: 此处商铺隔墙有变;
- 10: 此处此面墙增设一个门;
- 11: 此处设置排风井;
- 12: 此处商铺隔墙有变, 商铺三间调整为两间;
- 13: 此处设置风井;
- 14: 此处优化烟道、电井位置;

15: 调整前后建筑面积对比表:

8#楼调整前后面积对比			
名称	原方案	调整方案	原方案-调整方案
首层建筑面积 (m ²)	829.57	830.71	-1.14
本栋总计容建筑面积 (m ²)	14798.79	14868.59	-69.8
本栋总建筑面积 (m ²)	14961.32	15021.74	-60.42

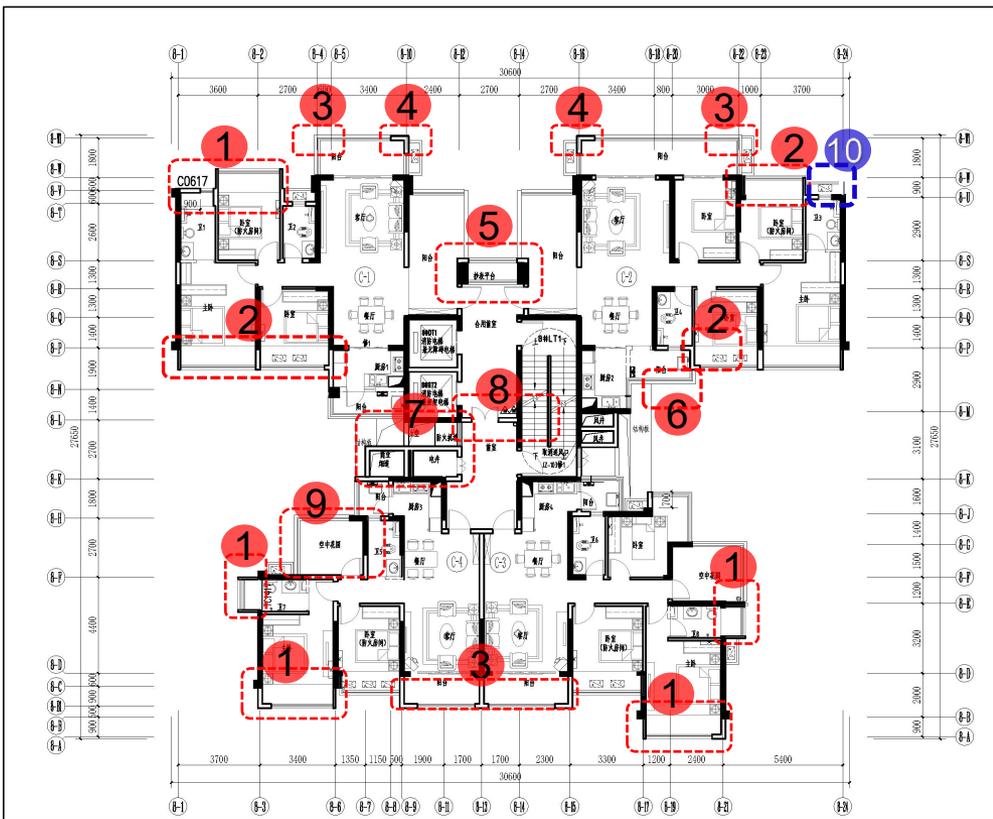
已建建筑平面调整对比 8#

原方案



三~三十四层平面图 1:200

调整方案

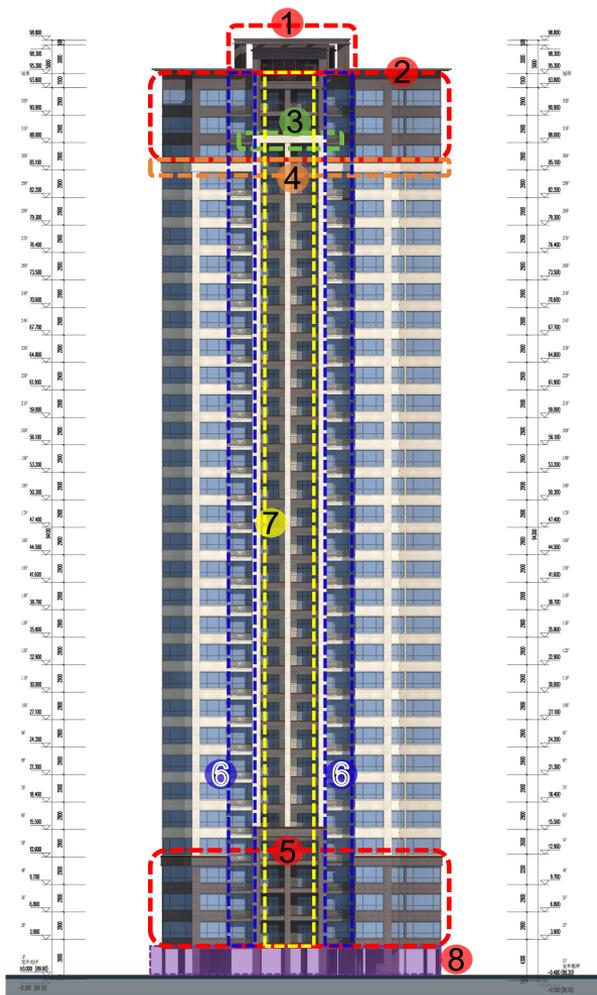


三~三十四层平面图 1:200

- 1、将飘窗两侧玻璃改为墙体；
- 2、将飘窗一侧玻璃改为墙体；
- 3、取消阳台构造柱；
- 4、将阳台构造柱改为墙体；
- 5、将剪力墙改为结构柱,花池改为抄表平台；
- 6、将阳台墙体改为栏杆；
- 7、优化公区电井、烟井平面位置；
- 8、调整前室防火门位置；
- 9、玻璃栏板改为锌钢栏杆；
- 10、取消隔墙。

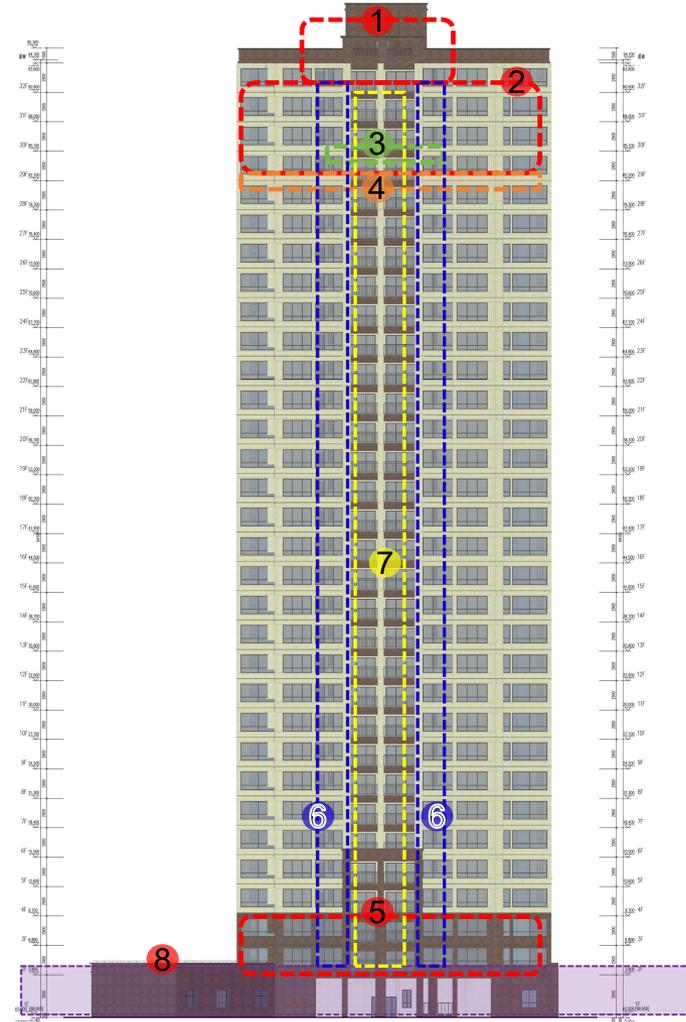
已建建筑立面调整对比 8#

原方案



南立面

调整方案



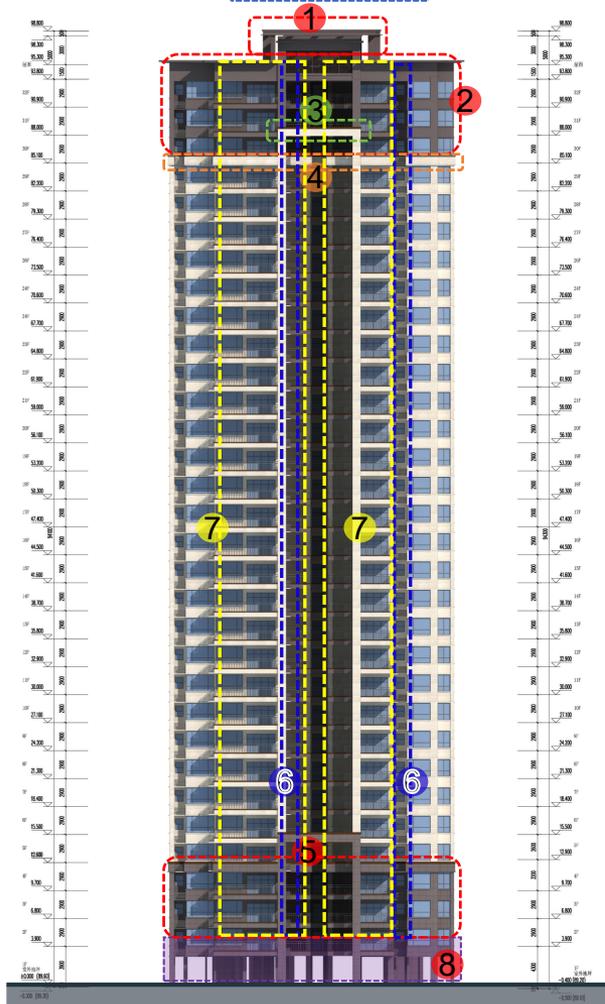
南立面

- 1、取消屋顶构架；
- 2、顶部三层外墙深褐色涂料改为米黄色涂料，女儿墙保留深褐色涂料；
- 3、取消31层腰线；
- 4、取消30层腰线；
- 5、底部深褐色涂料由四层调整为三层；

- 6、取消空调铝合金百叶；
- 7、将阳台玻璃栏板改为锌钢栏杆。
- 8、商业裙楼的空调位置取消格栅、裙楼均采用咖啡色涂料。

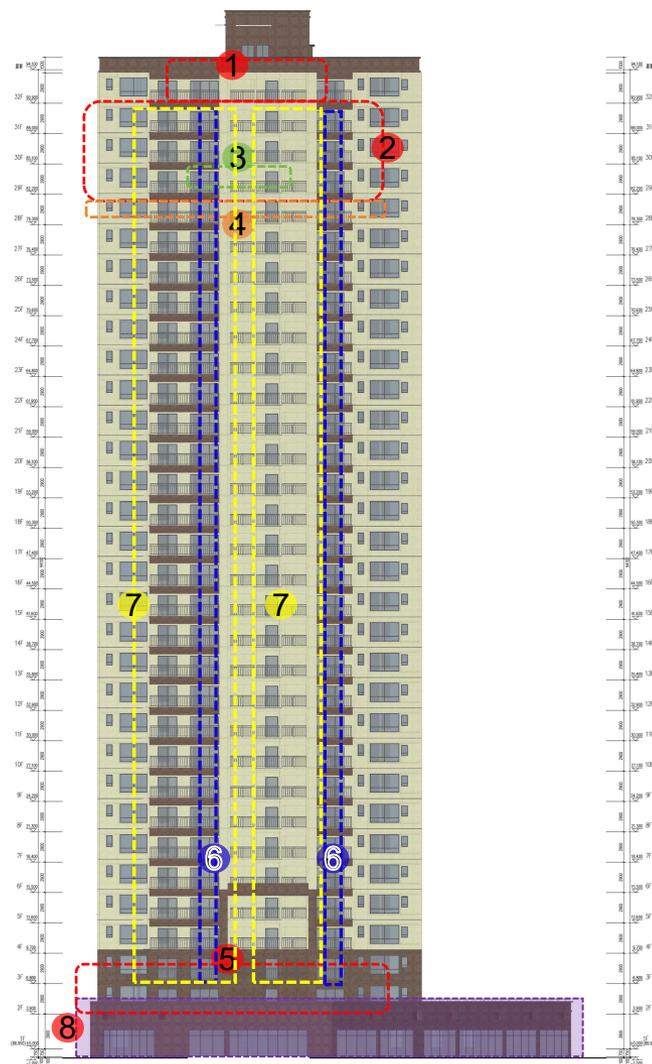
已建建筑立面调整对比 8#

原方案



北立面

调整方案



北立面

- 1、取消屋顶构架；
- 2、顶部三层外墙深褐色涂料改为米黄色涂料，女儿墙保留深褐色涂料；
- 3、取消31层腰线；
- 4、取消30层腰线；
- 5、底部深褐色涂料由四层调整为三层；
- 6、取消空调铝合金百叶；
- 7、将阳台玻璃栏板改为锌钢栏杆。
- 8、商业裙楼的空调位置取消格栅、裙楼均采用咖啡色涂料。

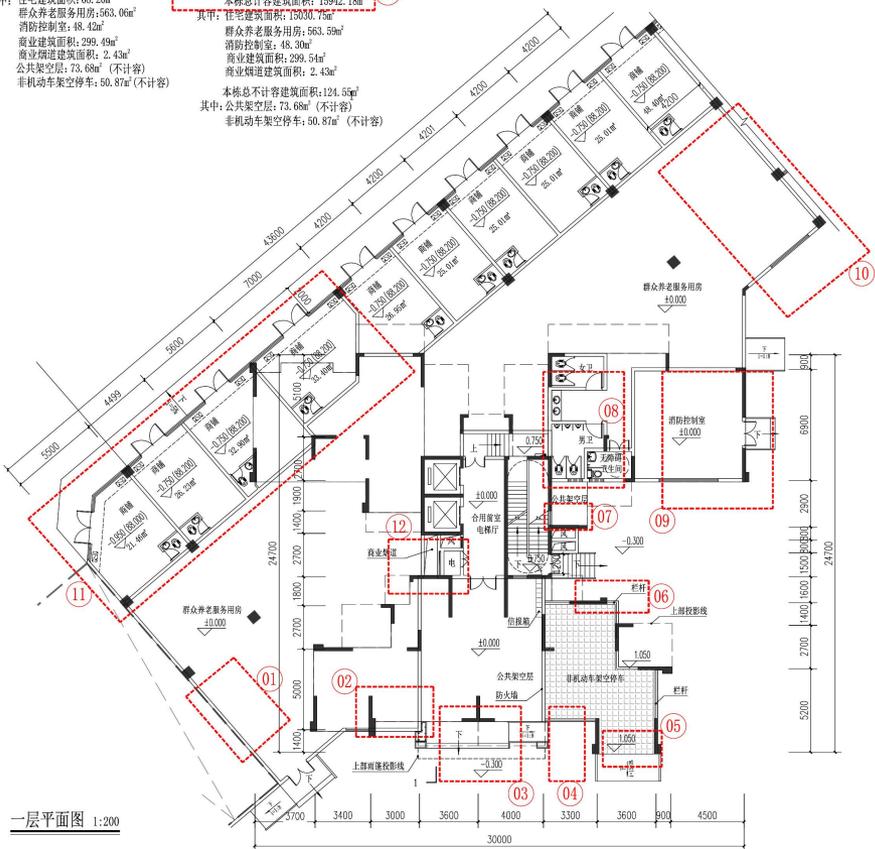
已建建筑平面调整对比9#

原方案

调整方案

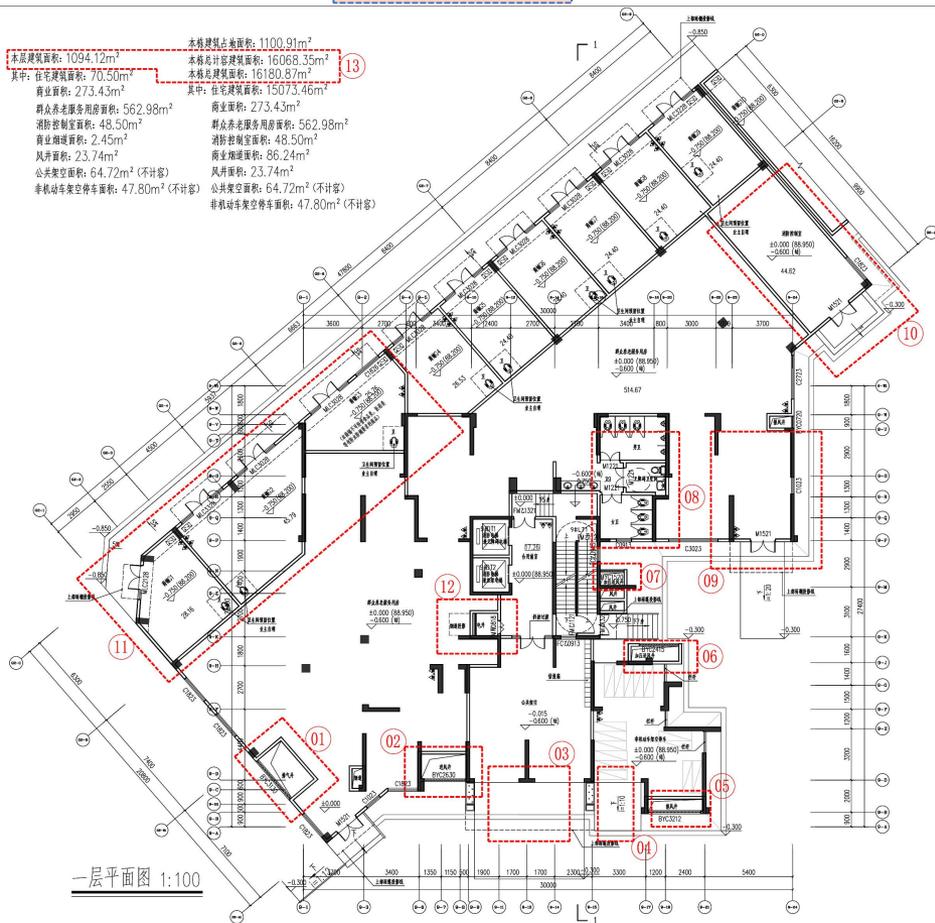
本层建筑面积: 1106.15m²
 其中: 住宅建筑面积: 68.20m²
 群众养老服务用房: 563.06m²
 消防控制室: 48.42m²
 商业建筑面积: 299.49m²
 商业辅建建筑面积: 2.43m²
 公共架空层: 73.68m² (不计容)
 非机动车架空停车: 80.87m² (不计容)

本栋总建筑面积: 16065.93m²
 本栋总计容建筑面积: 15942.18m²
 其中: 住宅建筑面积: 15000.75m²
 群众养老服务用房: 563.59m²
 消防控制室: 48.30m²
 商业建筑面积: 299.54m²
 商业辅建建筑面积: 2.43m²
 本栋总计容建筑面积: 124.53m²
 其中: 公共架空层: 73.68m² (不计容)
 非机动车架空停车: 80.87m² (不计容)



本层建筑面积: 1094.12m²
 其中: 住宅建筑面积: 70.50m²
 群众养老服务用房: 273.43m²
 商业面积: 273.43m²
 消防控制室面积: 48.50m²
 商业辅建面积: 2.45m²
 风井面积: 23.74m²
 公共架空面积: 64.72m² (不计容)
 非机动车架空停车面积: 47.80m² (不计容)

本栋建筑占地面积: 1100.91m²
 本栋总计容建筑面积: 16068.35m²
 本栋总建筑面积: 16180.87m²
 其中: 住宅建筑面积: 15073.46m²
 群众养老服务用房面积: 562.98m²
 商业面积: 273.43m²
 消防控制室面积: 48.50m²
 商业辅建面积: 86.24m²
 风井面积: 23.74m²
 公共架空面积: 64.72m² (不计容)
 非机动车架空停车面积: 47.80m² (不计容)



- 01: 此处设置风井;
- 02: 此处设置风井;
- 03: 此处取消小坡道和台阶, 设置大缓坡;
- 04: 此处设置坡道;
- 05: 此处取消风井;
- 06: 此处设置风井;
- 07: 此处设置排风井;
- 08: 此处优化卫生间平面;
- 09: 此处取消原消防控制室;
- 10: 此处设置消防控制室;
- 11: 此处优化商铺隔墙, 商铺四间调整为三间;
- 12: 此处优化烟道、电井位置;;

13: 调整前后建筑面积对比表:

9#楼调整前后面积对比			
名称	原方案	调整方案	原方案-调整方案
首层建筑面积 (m ²)	1106.15	1094.12	12.03
本栋总计容建筑面积 (m ²)	15942.18	16068.35	-126.17
本栋总建筑面积 (m ²)	16065.93	16180.87	-114.94

已建建筑平面调整对比9#

原方案

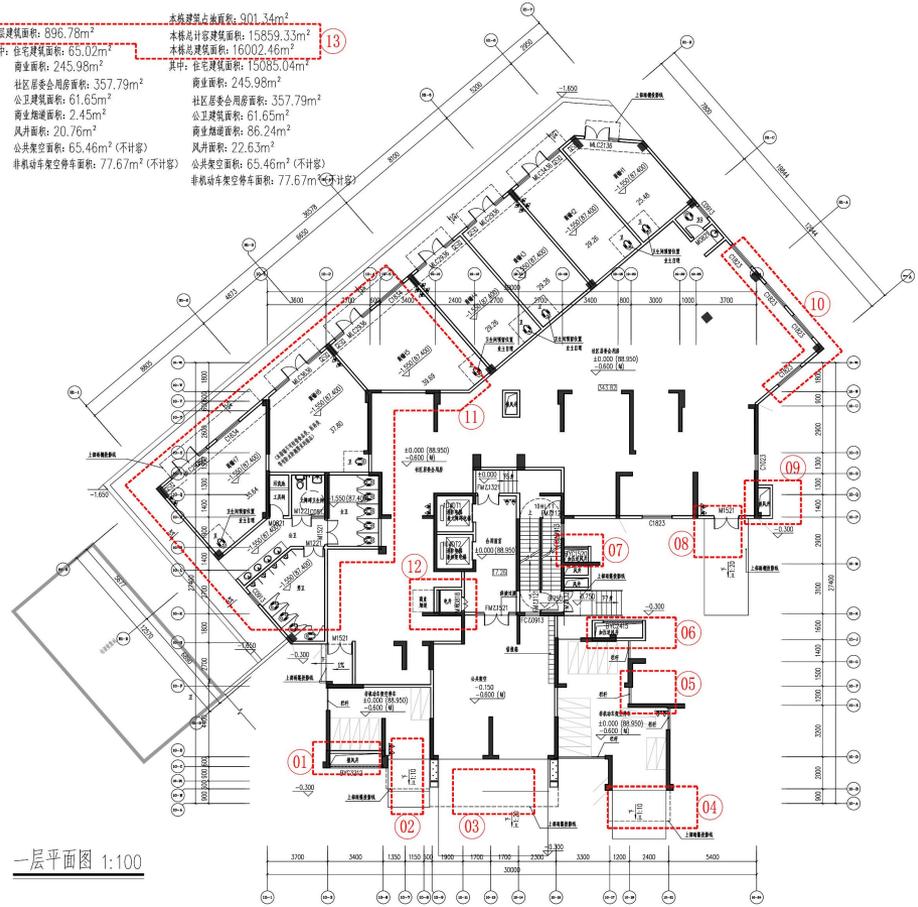
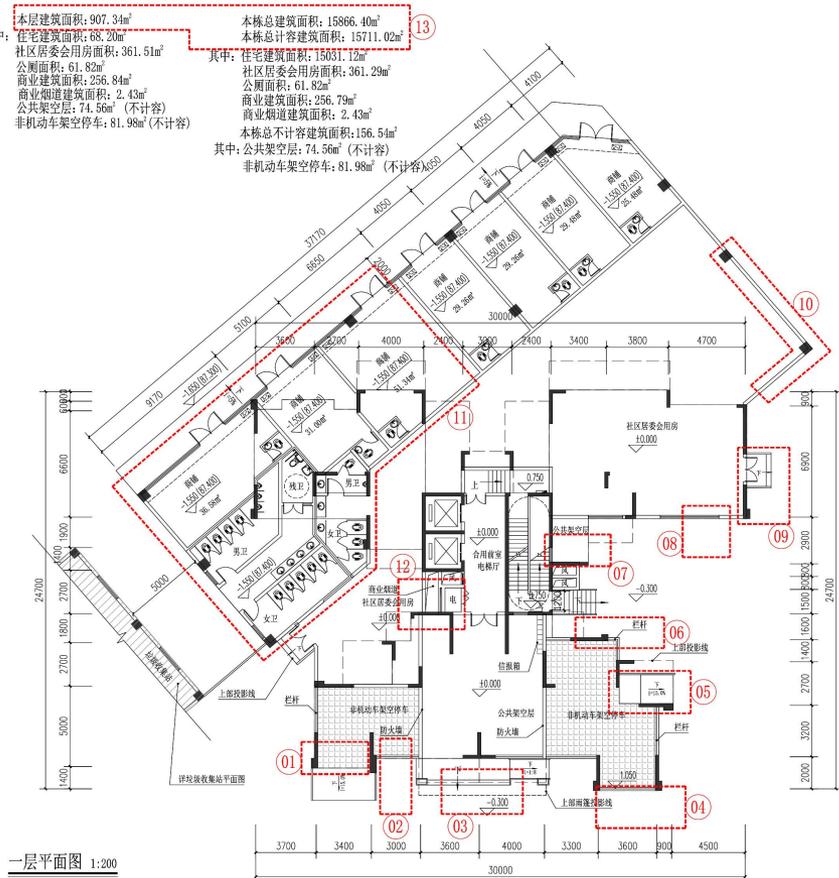
调整方案

13
 本层建筑面积: 907.34m²
 住宅建筑面积: 68.20m²
 社区居委会用房面积: 361.51m²
 公厕面积: 61.82m²
 商业建筑面积: 256.84m²
 商业烟道建筑面积: 2.43m²
 公共架空层: 74.56m² (不计容)
 非机动车架空停车位: 81.98m² (不计容)

本栋总建筑面积: 15866.40m²
 本栋总计容建筑面积: 15711.02m²
 其中: 住宅建筑面积: 15031.12m²
 社区居委会用房面积: 361.29m²
 公厕面积: 61.82m²
 商业建筑面积: 256.79m²
 商业烟道建筑面积: 2.43m²
 本栋总计容建筑面积: 156.54m²
 其中: 公共架空层: 74.56m² (不计容)
 非机动车架空停车位: 81.98m² (不计容)

13
 本层建筑面积: 896.78m²
 住宅建筑面积: 65.02m²
 商业面积: 245.98m²
 社区居委会用房面积: 357.79m²
 公厕建筑面积: 61.65m²
 商业烟道面积: 2.45m²
 风井面积: 20.78m²
 公共架空面积: 65.46m² (不计容)
 非机动车架空停车位面积: 77.67m² (不计容)

本栋建筑占地面积: 901.34m²
 本栋总计容建筑面积: 15859.33m²
 本栋总建筑面积: 16002.46m²
 其中: 住宅建筑面积: 15085.04m²
 商业面积: 245.98m²
 社区居委会用房面积: 357.79m²
 公厕建筑面积: 61.65m²
 商业烟道面积: 86.24m²
 风井面积: 22.63m²
 公共架空面积: 65.46m² (不计容)
 非机动车架空停车位面积: 77.67m² (不计容)



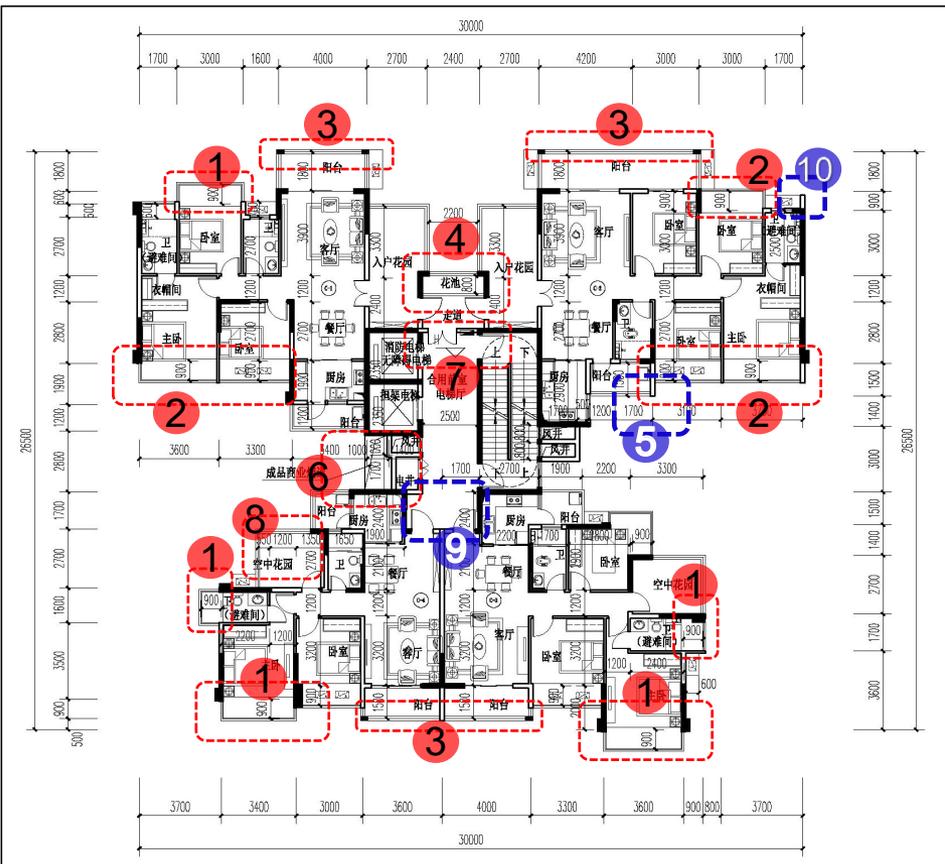
- 01: 此处坡道改为风井;
- 02: 此处设置坡道;
- 03: 此处取消小坡道和台阶, 设置大缓坡;
- 04: 此处设置坡道;
- 05: 此处取消坡道;
- 06: 此处设置风井;
- 07: 此处设置排风井;
- 08: 此处窗改为门;
- 09: 此处取消门, 设置风井;
- 10: 此处开窗;
- 11: 此处优化商铺隔墙公卫生间隔墙;
- 12: 此处优化烟道、电井位置;;

13: 调整前后建筑面积对比表:

10#楼调整前后面积对比			
名称	原方案	调整方案	原方案-调整方案
首层建筑面积 (m ²)	907.34	896.78	10.56
本栋总计容建筑面积 (m ²)	15711.02	15859.33	-148.31
本栋总建筑面积 (m ²)	15866.40	16002.46	-136.06

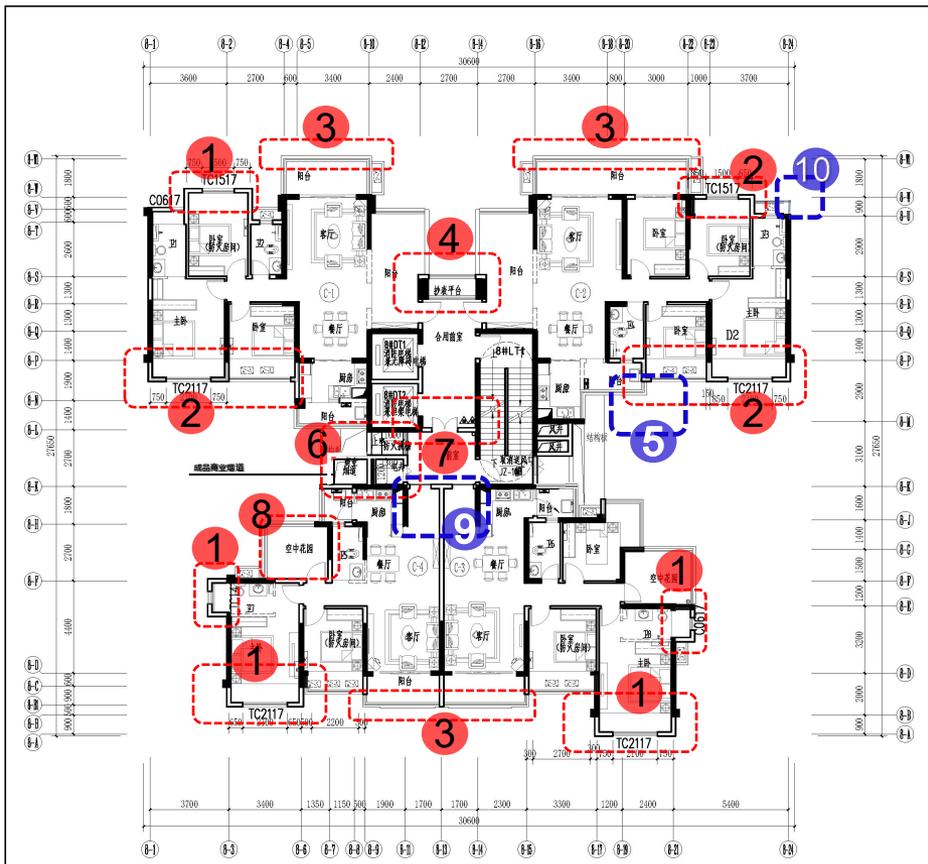
已建建筑平面调整对比9#10#

原方案



三~三十四层平面图 1:200

调整方案

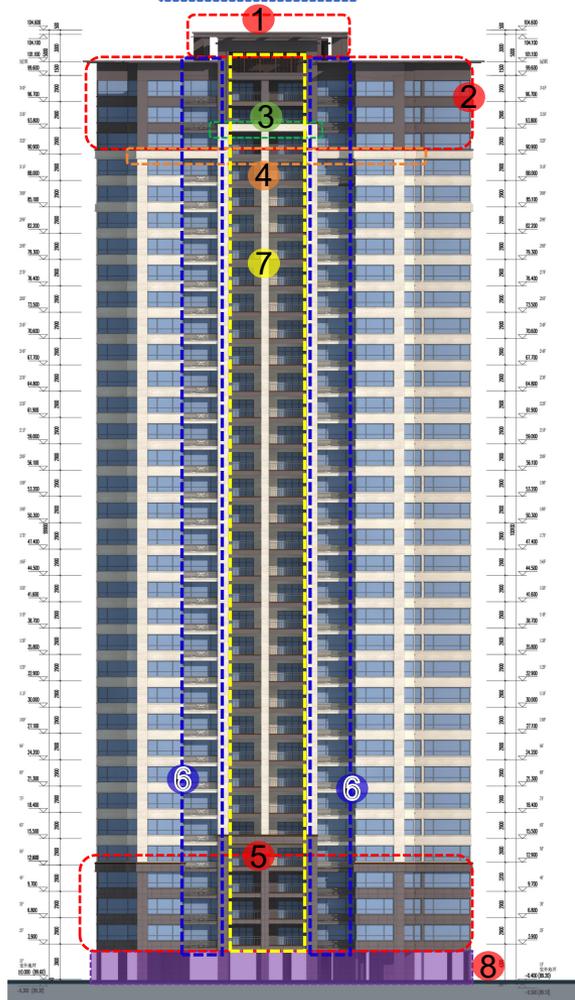


三~三十四层平面图 1:200

- 1、将飘窗两侧玻璃改为墙体；
- 2、将飘窗一侧及中间局部玻璃改为墙体；
- 3、取消阳台构造柱；
- 4、将剪力墙改为结构柱，花池改为抄表平台。
- 5、将阳台墙体改为栏杆
- 6、优化公区电井、烟井平面位置；
- 7、调整前室防火门位置；
- 8、玻璃栏杆改为锌钢栏杆；
- 9、优化核心筒户门入口。
- 10、取消隔墙。

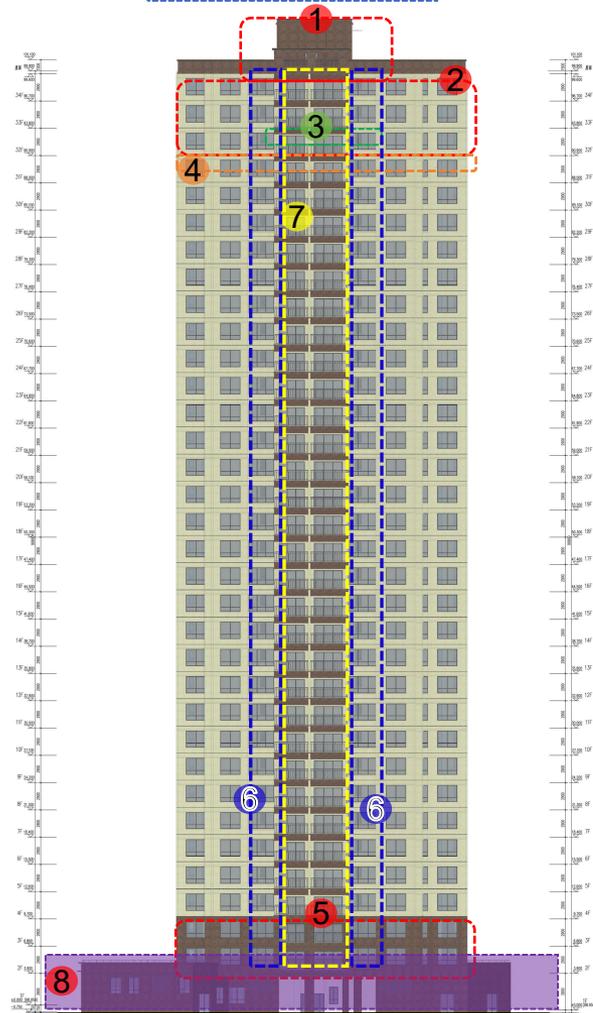
已建建筑立面调整对比 9#10#

原方案



南立面

调整方案

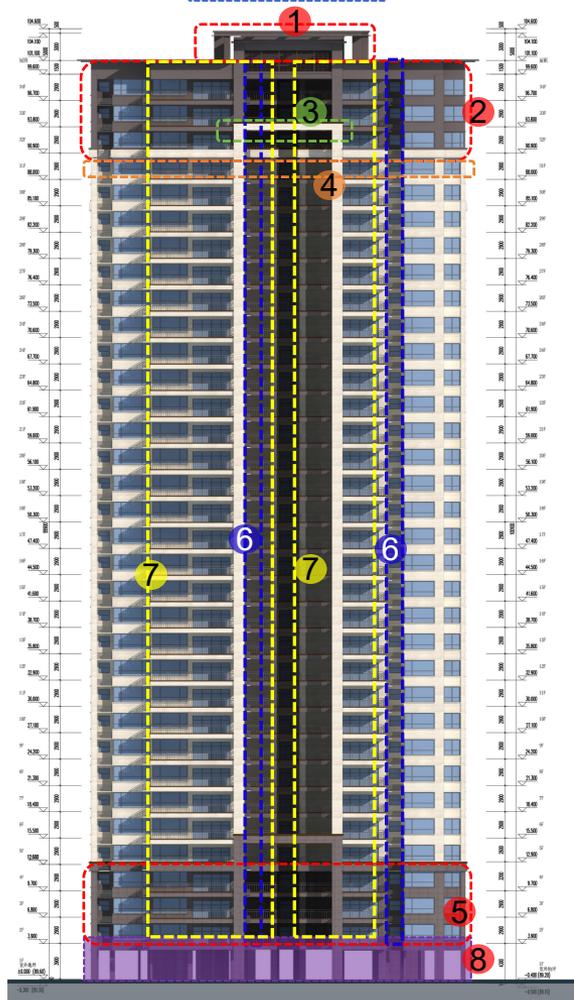


南立面

- 1、取消屋顶构架；
- 2、顶部三层外墙深褐色涂料改为米黄色涂料，女儿墙保留深褐色涂料；
- 3、取消33层腰线；
- 4、取消32层腰线；
- 5、底部深褐色涂料由四层调整为三层；
- 6、取消空调铝合金百叶；
- 7、将阳台玻璃栏板改为锌钢栏杆。
- 8、商业裙楼的空调位置取消格栅、裙楼均采用咖啡色涂料。

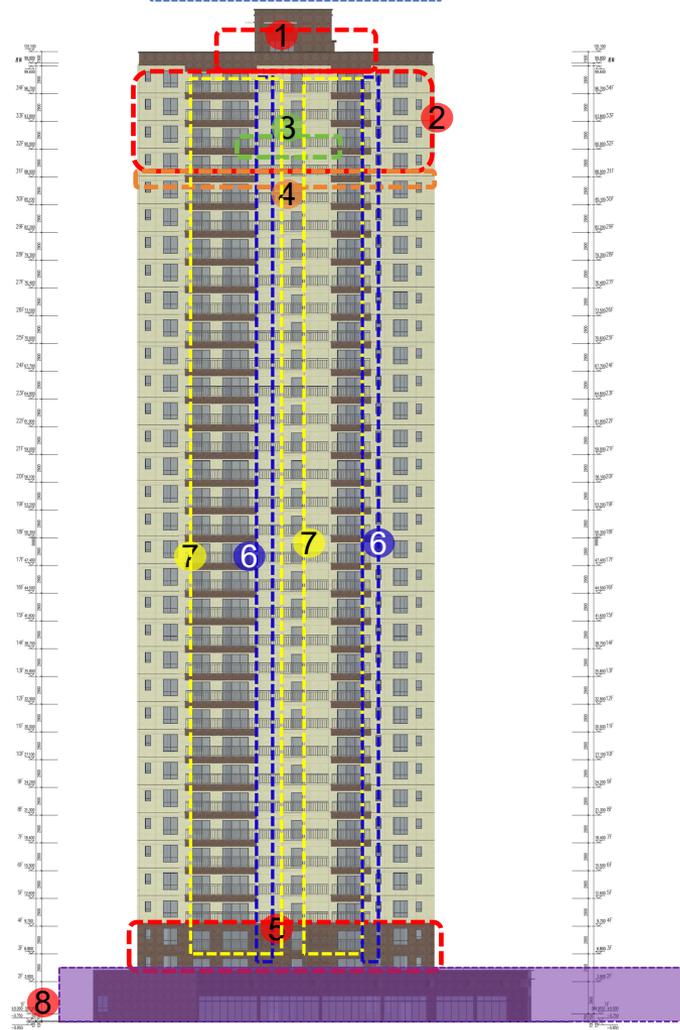
已建建筑立面调整对比 9#10#

原方案



北立面

调整方案

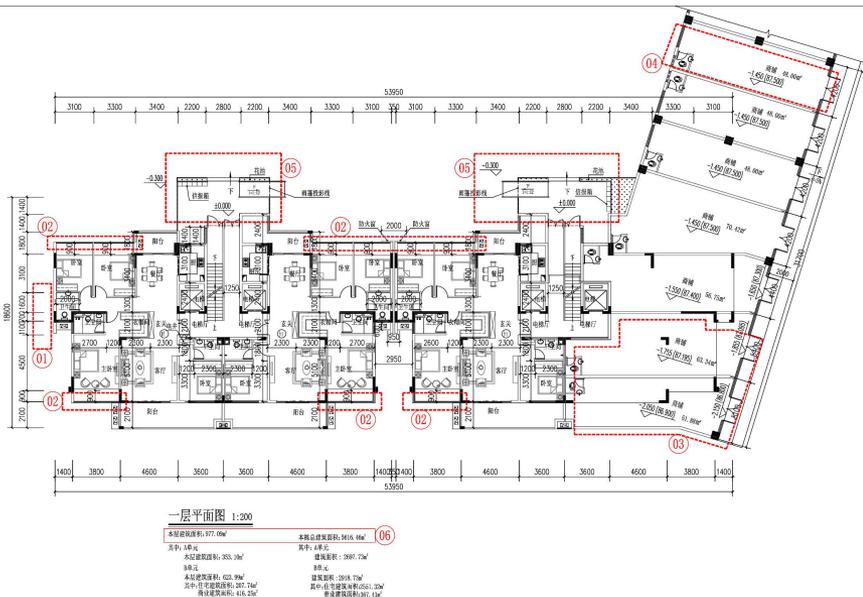


北立面

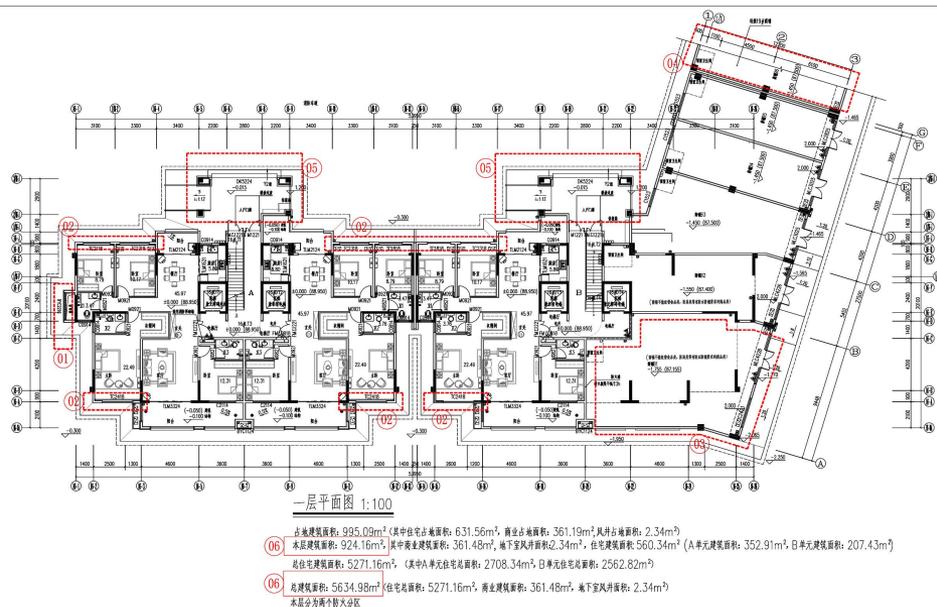
- 1、取消屋顶构架；
- 2、顶部三层外墙深褐色涂料改为米黄色涂料，女儿墙保留深褐色涂料；
- 3、取消33层腰线；
- 4、取消32层腰线；
- 5、底部深褐色涂料由四层调整为三层；
- 6、取消空调铝合金百叶；
- 7、将阳台玻璃栏板改为锌钢栏杆
- 8、商业裙楼的空调位置取消格栅、裙楼均采用咖啡色涂料。

已建建筑平面调整对比16#

原方案



调整方案



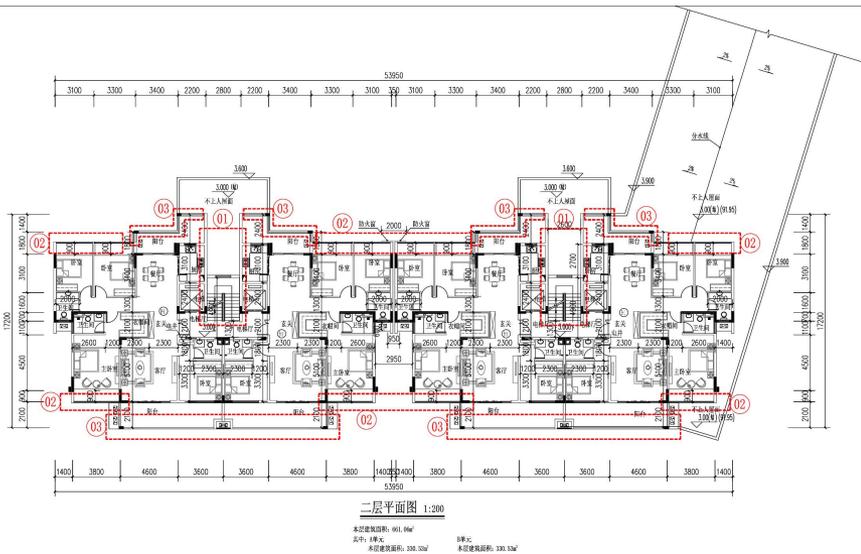
- 01: 此处设置风井;
- 02: 此处飘窗墙体收口;
- 03: 此处两间商铺合并为一间;
- 04: 此处商铺为19#楼, 不属于16#.
- 05: 此处设置门头;

06: 调整后建筑面积对比表:

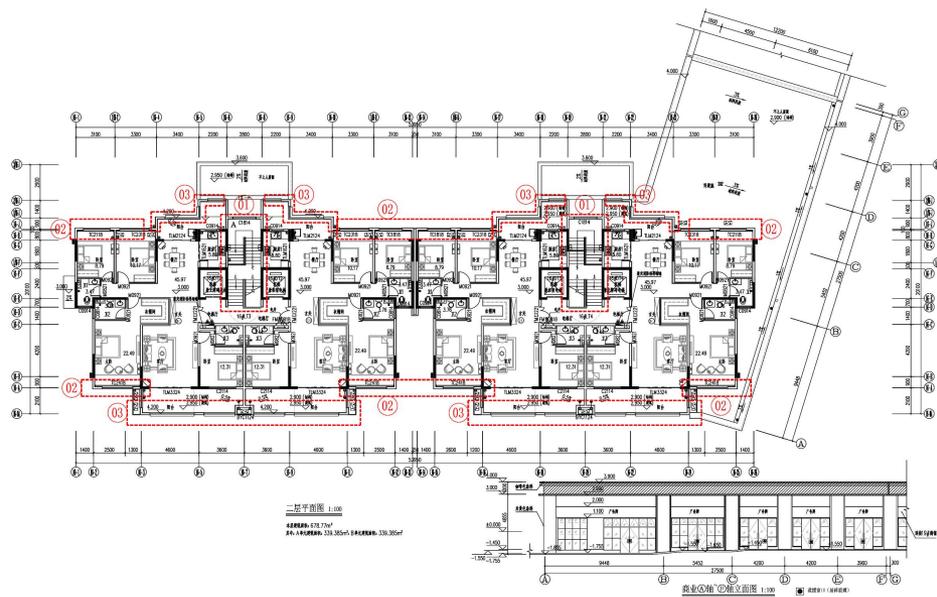
16#楼调整前后面积对比			
名称	原方案	调整方案	原方案-调整方案
首层建筑面积 (m ²)	977.09	924.16	52.93
本栋总建筑面积 (m ²)	5616.46	5634.98	-18.52

已建建筑平面调整对比16#

原方案



调整方案



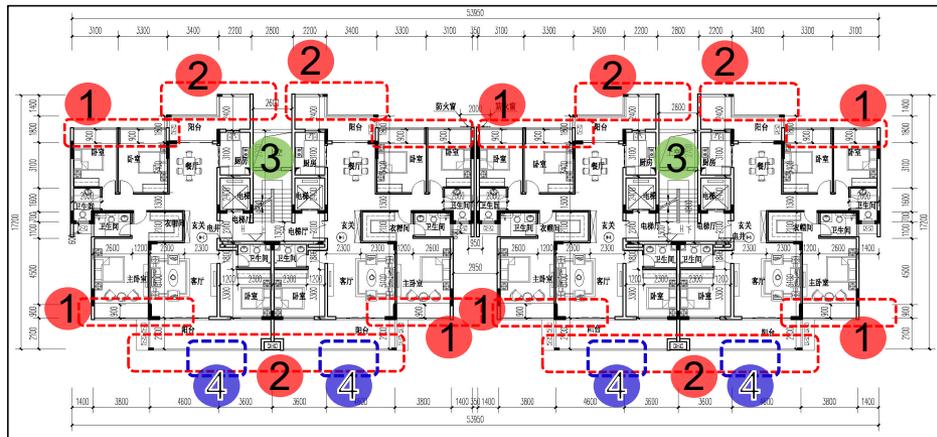
- 01: 二层楼梯间调整;
- 02: 此处飘窗墙体收口;
- 03: 阳台装饰构件调整;

04: 调整前后建筑面积对比表:

16#楼调整前后面积对比			
名称	原方案	调整方案	原方案-调整方案
二层建筑面积 (m ²)	661.06	678.77	-17.71

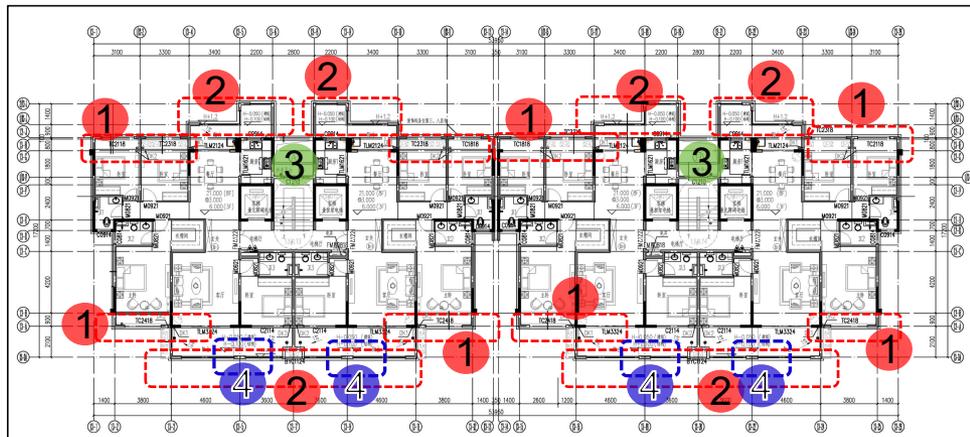
已建建筑平面调整对比16#

原方案



三~八层平面图 1:200

调整方案



三~八层平面图 1:200

- 1、飘窗侧面局部玻璃改为墙体；
- 2、阳台构造柱改为墙体；
- 3、功能缺项，设置抄水表平台；
- 4、局部栏杆改为墙体；

已建建筑立面调整对比 16#

原方案



南立面

调整方案



南立面

- 1、取消立面空调板的深褐色铝合金百叶；
- 2、阳台玻璃栏板调整为锌钢栏杆。

已建建筑立面调整对比 16#

原方案



北立面图 1:100

调整方案



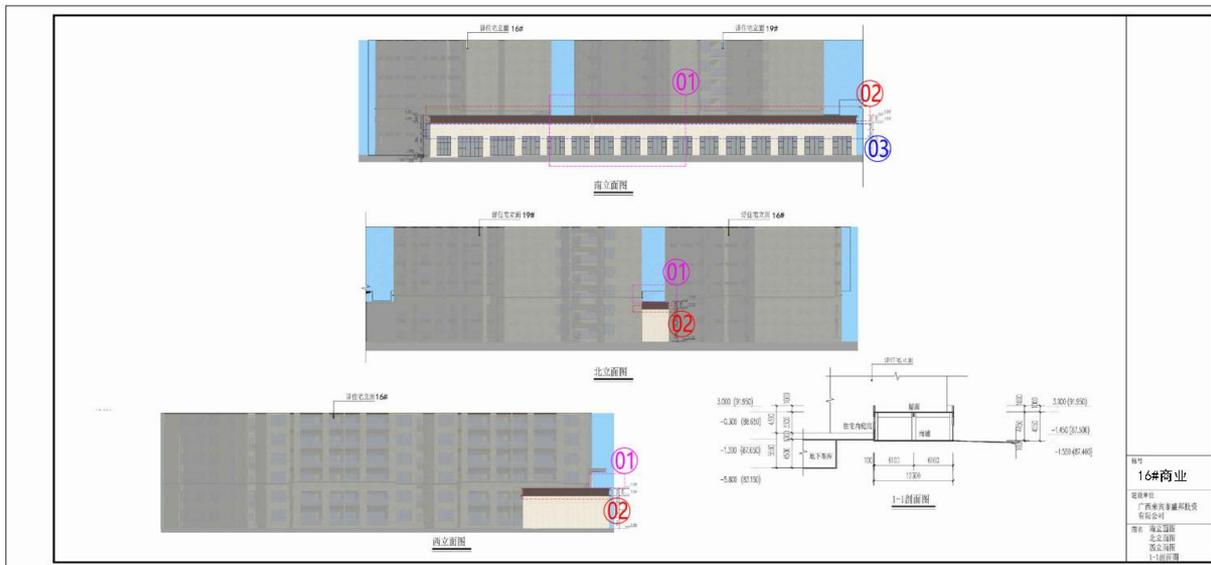
北立面图 1:100

- 1、取消立面空调板的深褐色铝合金百叶；
- 2、阳台玻璃栏板调整为锌钢栏杆。
- 3、功能缺项，设置抄水表平台；

已建建筑立面调整对比 16#楼商业立面



16#商业原立面



16#商业调整立面

16#商业立面对比图：

- 1、取消装饰门头构架；
- 2、女儿墙处采用深褐色涂料；
- 3、空调位置取消格栅，采用米黄色涂料；

16#商业

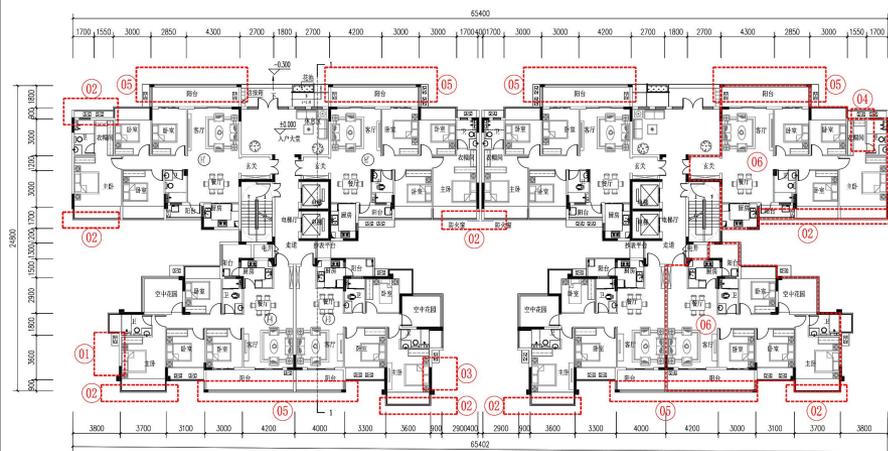
设计单位
广西华邦非建筑科技
有限公司
姓名 海立强
专业 建筑
1-1剖面图

16#商业

设计单位
广西华邦非建筑科技
有限公司
姓名 海立强
专业 建筑
1-1剖面图

已建建筑平面调整对比17#

原方案



一层平面图 1:200

本层建筑面积: 1058.58m²

其中: A单元
本层建筑面积: 529.29m²
B单元
本层建筑面积: 529.29m²

本栋总计容建筑面积: 8202.56m²

其中: A单元
建筑面积: 4101.28m²
B单元
建筑面积: 4101.28m²

调整方案



一层平面图 1:100

总建筑面积: 1081.28m²

本层建筑面积: 1011.16m²

其中: A单元建筑面积: 530.42m²; B单元建筑面积: 472.20m²; 地下室风井面积: 8.54m²

北住宅建筑面积: 7709.97m² (其中A单元住宅建筑面积: 4116.81m²; B单元住宅建筑面积: 3593.16m²)

地下室风井建筑面积: 8.54m²

总建筑面积: 7718.51m²

- 01: 此处设置风井;
- 02: 此处飘窗墙体收口;
- 03: 此处设置风井;
- 04: 此处设置风井;
- 05: 此处阳台装饰构件调整;
- 06: 四房户型改为三房;

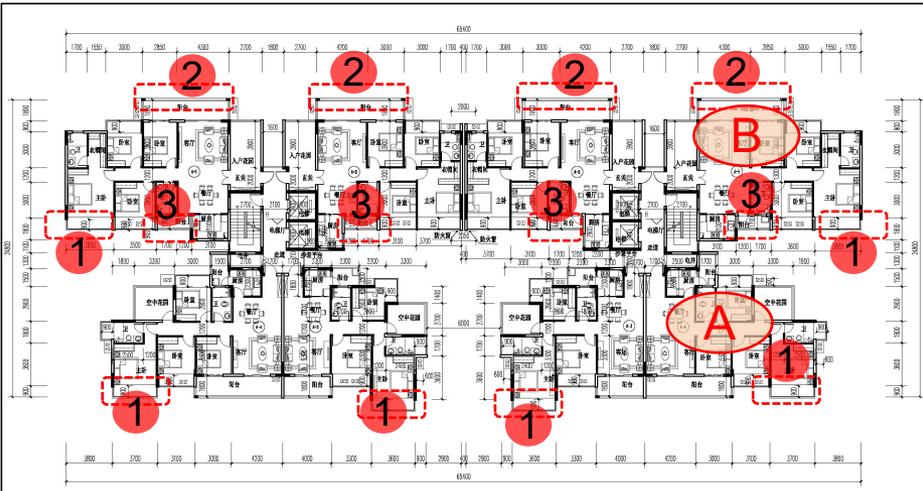
07: 调整前后建筑面积对比表:

17#楼调整前后面积对比			
名称	原方案	调整方案	原方案-调整方案
首层建筑面积 (m ²)	1058.58	1011.16	47.42
本栋总建筑面积 (m ²)	8202.56	7718.51	484.05

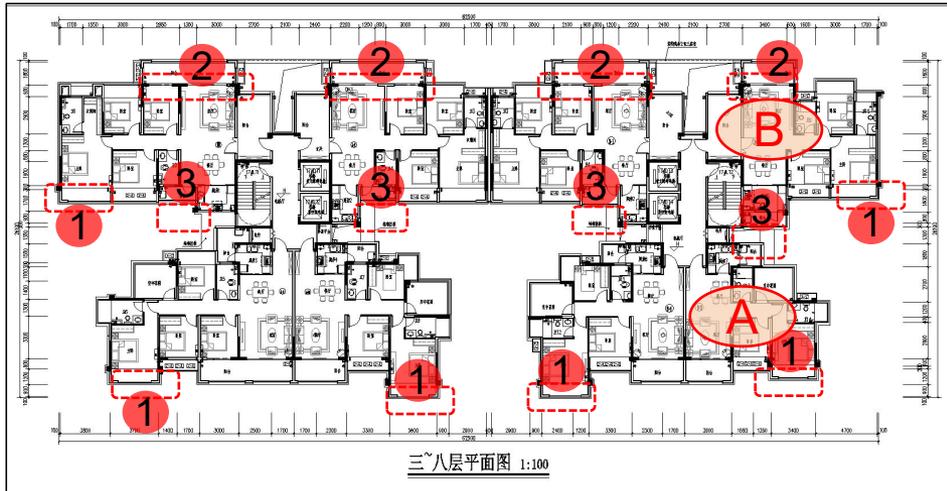
已建建筑平面调整对比17#

原方案

调整方案



三~八层平面图 1:200



三~八层平面图 1:100

三~八层平面图 1:200

17#楼调整前后面积对比			
名称	原方案	调整方案	原方案-调整方案
二~八层建筑面积 (m ²)	1012.08	947.43	64.65

- 1、飘窗侧面局部玻璃改为墙体；
- 2、阳台构造柱改为墙体；
- 3、局部栏杆改为墙体。
- 4、A、B四房户型调整为三房户型。

已建建筑立面调整对比 17#

原方案



南立面

调整方案



南立面

- 1、取消立面空调板的深褐色铝合金百叶；
- 2、阳台玻璃栏板调整为锌钢栏杆。

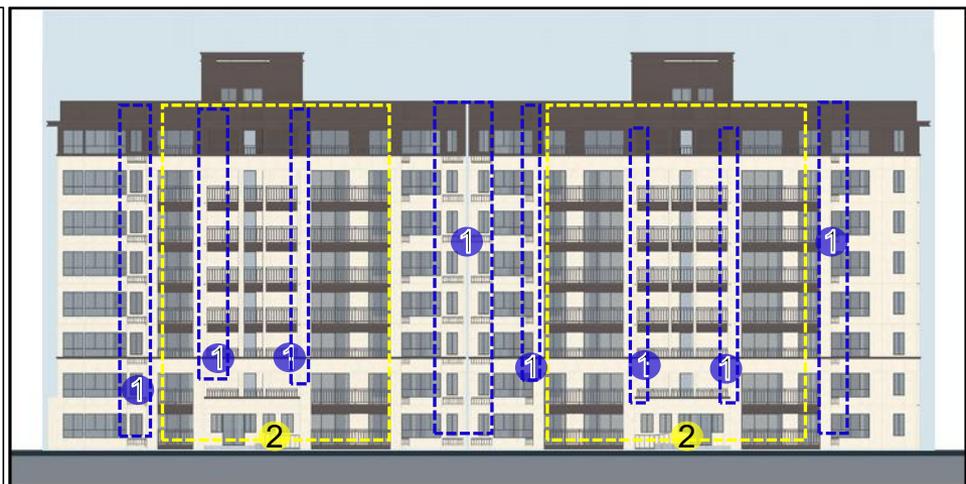
已建建筑立面调整对比 17#

原方案



北立面图 1:100

调整方案

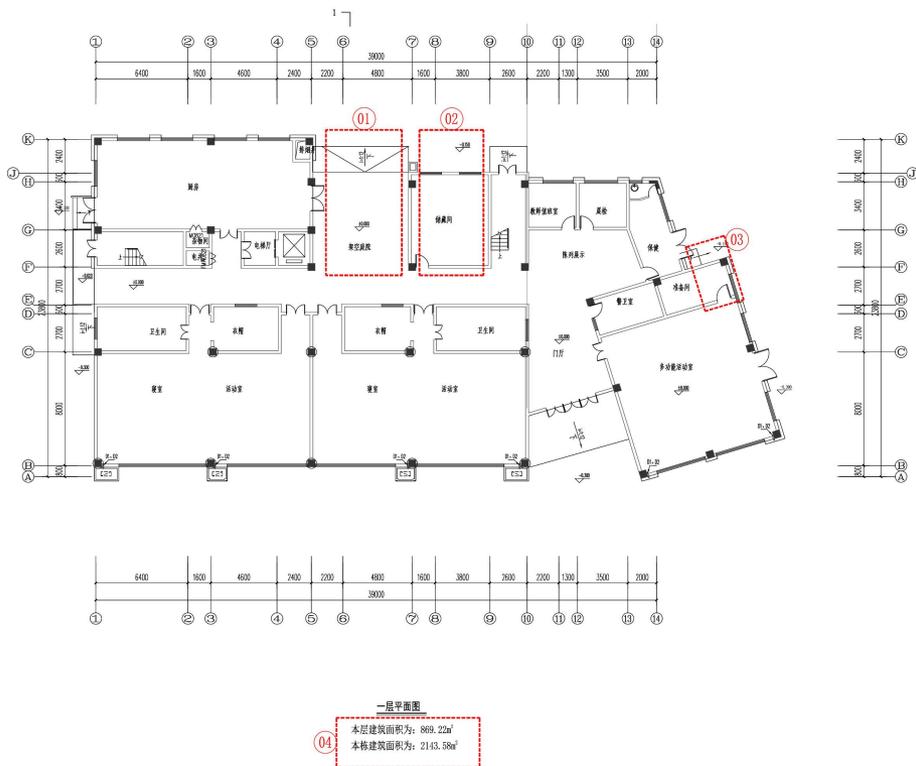


北立面图 1:100

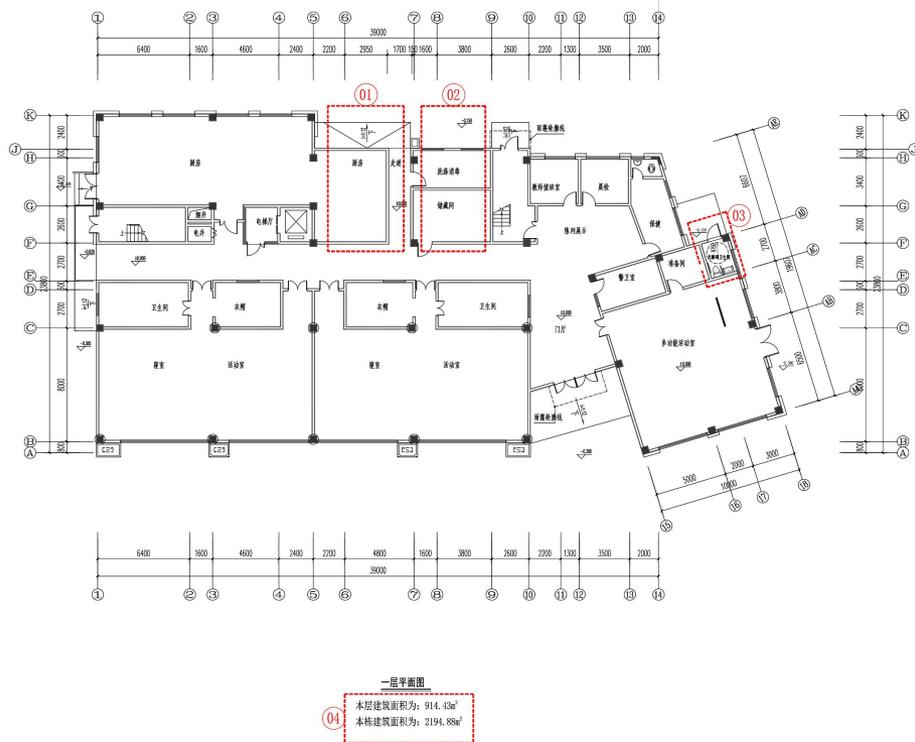
- 1、取消立面空调板的深褐色铝合金百叶；
- 2、阳台、套内花园玻璃栏板调整为锌钢栏杆。

已建建筑调整对比 幼儿园

原方案



调整方案



- 01: 架空庭院调整为部分厨房和走道;
02: 储藏间调整为储藏间和洗涤消毒间;
03: 准备间调整为准备间和无障碍卫生间;

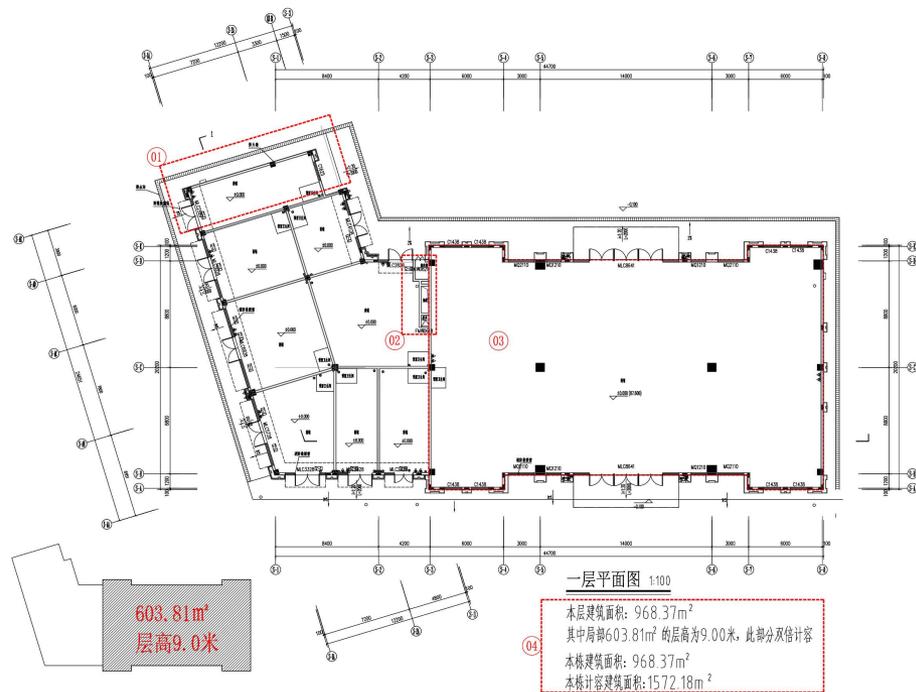
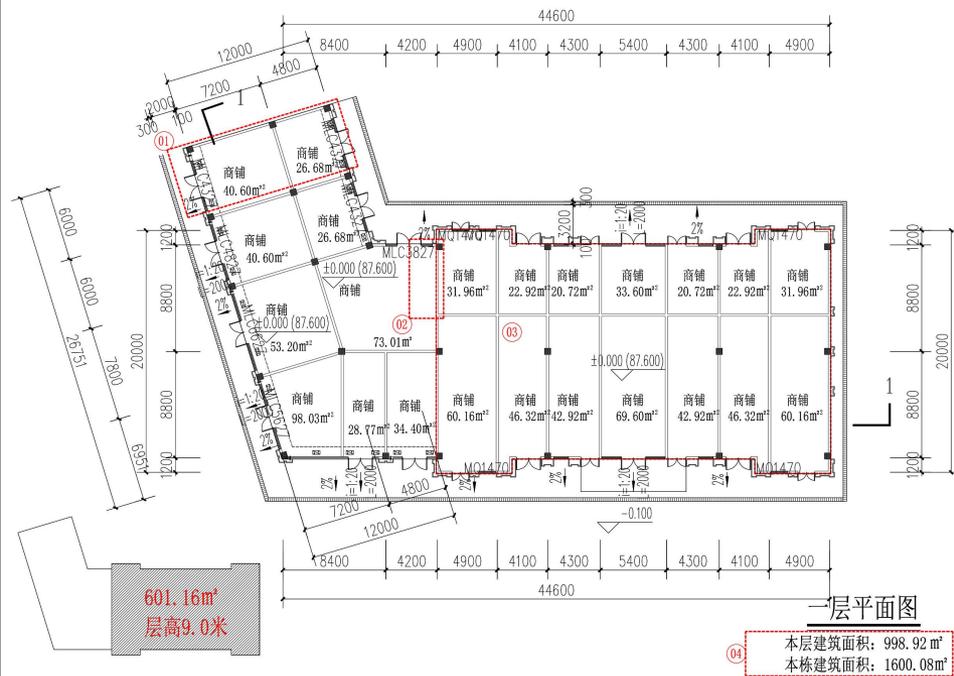
04: 调整前后建筑面积对比表:

幼儿园调整前后面积对比			
名称	原方案	调整方案	原方案-调整方案
首层建筑面积 (m ²)	869.22	914.43	-45.21
本栋总建筑面积 (m ²)	2143.58	2194.88	-51.30

已建建筑调整对比 商业A区

原方案

调整方案



- 01: 此处两间商铺缩小尺寸，调整为一间商铺；
 02: 此处设置配电间、烟道、管井；
 03: 此处14间商铺调整为一间大商铺；

04: 调整前后建筑面积对比表:

商业A区调整前后面积对比			
名称	原方案	调整方案	原方案-调整方案
首层建筑面积 (m²)	998.92	968.37	30.55
本栋总计容建筑面积 (m²)	1600.08	1572.18	27.90
本栋总建筑面积 (m²)	1600.08	968.37	631.71

8#9#10# 南面透视图 (调整方案)



8#9#10# 北面沿街透视图 (调整方案)



16#17# 南面透视图 (调整方案)



16#17# 北面透视图 (调整方案)



16#楼商业裙楼 沿街透视图 (调整方案)

