

调整说明:

- 总建筑面积由234797.72m²调整为219341.98m²;
- 住宅计容建筑面积由150678.52m²调整为150892.45m²; 商业计容建筑面积由24835.01m²调整为25079.26m²;
- 公共配套设施由2312.71m²调整为1854.53m²;
- 不计容建筑面积由3690.68m²调整为1308.80m²;
- 居住户数由1120户调整为1083户; 居住人口由4480人调整为3791人;
- 机动车数量由1717个调整为1403个;
- 1#楼和2#楼间距由21.50m调整为17.8m, 与4#楼间距由54.30m调整为48.50m; 2#楼与3#楼间距由21.17m调整为17.57m, 与5#楼间距由49.30m调整为50.70m; 4#楼与5#楼间距由23.10m调整为21.80m, 与7#楼间距由43.61m调整为48.16m; 5#楼与6#楼间距由20.49m调整为18.80m, 与8#楼间距由60.75m调整为58.60m;
- 1#楼由32F (99.90m) 调整为32F (99.95m); 2#楼由32F (99.90m) 调整为32F (99.95m); 3#楼由32F (99.90m) 调整为32F (99.95m); 4#楼由32F (99.90m) 调整为32F (98.90m); 5#楼32F (99.90m) 调整为32F (98.90m); 6#楼32F (99.90m) 调整为31F (95.90m); 7#楼由35F (78.9m) 调整为34F (74.9m); 8#楼由25F (78.9m) 调整为23F (71.90m);
- 优化总图布局, 优化住宅平面及酒店商业平面, 地面增加13个机动车位。
- 总图保持原布局不变, 根据新户型及日照情况微调楼栋间距, 使小区园林景观空间最大化。
- 住宅建筑层数由25-32层调整为23-32层。
- 优化酒店及裙房商业布局、车行流线。
- 配套商业服务网点布局由原来的东面及南面, 调整为北面、东面及南面。
- 住宅、酒店、裙房商业布局调整后, 均满足住宅日照及间距要求。

二、住宅及商业:

- 根据市场需求, 优化所有户型平面:
- 1#楼优化住宅平面, 原户型为141m²(5房)+128m²(4房)110m²(3房)户型优化为143m²(4房)+146m²(4房)+132m²(4房)118m²(3房)户型, 增加顶层复式户型; 裙房由1层架空层, 改1层局部商业、配套用房, 局部架空层, 层数不变, 总高度由99.90m改为99.95m。
 - 2#楼优化住宅平面, 原户型为142m²(5房)+128m²(4房)117m²(4房)110m²(3房)户型, 增加顶层复式户型; 裙房由1层架空层, 改1层局部商业、配套用房, 局部架空层, 层数不变, 总高度由99.90m改为99.95m。
 - 3#楼优化住宅平面, 原户型为141m²(5房)+128m²(4房)117m²(4房)110m²(3房)户型, 增加顶层复式户型; 裙房由1层架空层, 改1层局部商业、配套用房, 局部架空层, 层数不变, 总高度由99.90m改为99.95m。
 - 4#楼优化住宅平面, 原户型为138m²(4房)+128m²(4房)+109m²(3房)户型优化为142m²(4房)+146m²(4房)+132m²(4房)118m²(3房)户型, 增加顶层复式户型; 首层架空层, 改局部住宅、局部配套用房局部架空, 层数不变, 总高度由99.90m改为98.90m。
 - 5#楼原户型为182m²(5房)+138m²(4房)户型, 增加顶层复式户型; 首层架空层不变(兼群众健身场), 层数不变, 总高度由96.95m改为98.90m。
 - 6#楼原户型为141m²(5房)+128m²(4房)117m²(4房)108m²(3房)户型, 增加顶层复式户型; 首层局部配套用房, 层数不变, 总高度由99.90m改为95.90m。
 - 7#楼原户型为142m²(4房)+120m²(4房)+109m²(3房)户型优化为144m²(4房)+120m²(3房)+133m²(4房)+109m²(3房)+150m²(3房)户型, 增加顶层复式户型; 首层局部商业及公共配套用房不变, 层数由25F调整为24F, 总高度由78.90m改为74.90m。
 - 8#楼原户型为142m²(5房)+120m²(4房)+129m²(4房)+109m²(3房)户型优化为144m²(4房)+120m²(3房)+133m²(4房)+109m²(3房)+150m²(3房)户型, 增加顶层复式户型; 首层局部商业及公共配套用房不变, 层数由25F调整为23F, 总高度由78.90m改为71.90m。
 - 9#楼基本形态不变, 优化酒店及裙房商业布局、轴跨, 面积减少约480平方, 层数不变, 总高度由45.80m改为48.40m。

三、车库平面

- 由于最新设计条件补充说明要求车位配比变化; ②户型、酒店商业平面、面积及楼栋位置调整; 机动车数量变化, 车库平面相应调整, 地下车库由原来的两层调整为一层, 车库面积减少约13000m², 减少车位427个; 原报建方案地下车库面积: 53280.80, 优化调整后面积: 40206.94m²

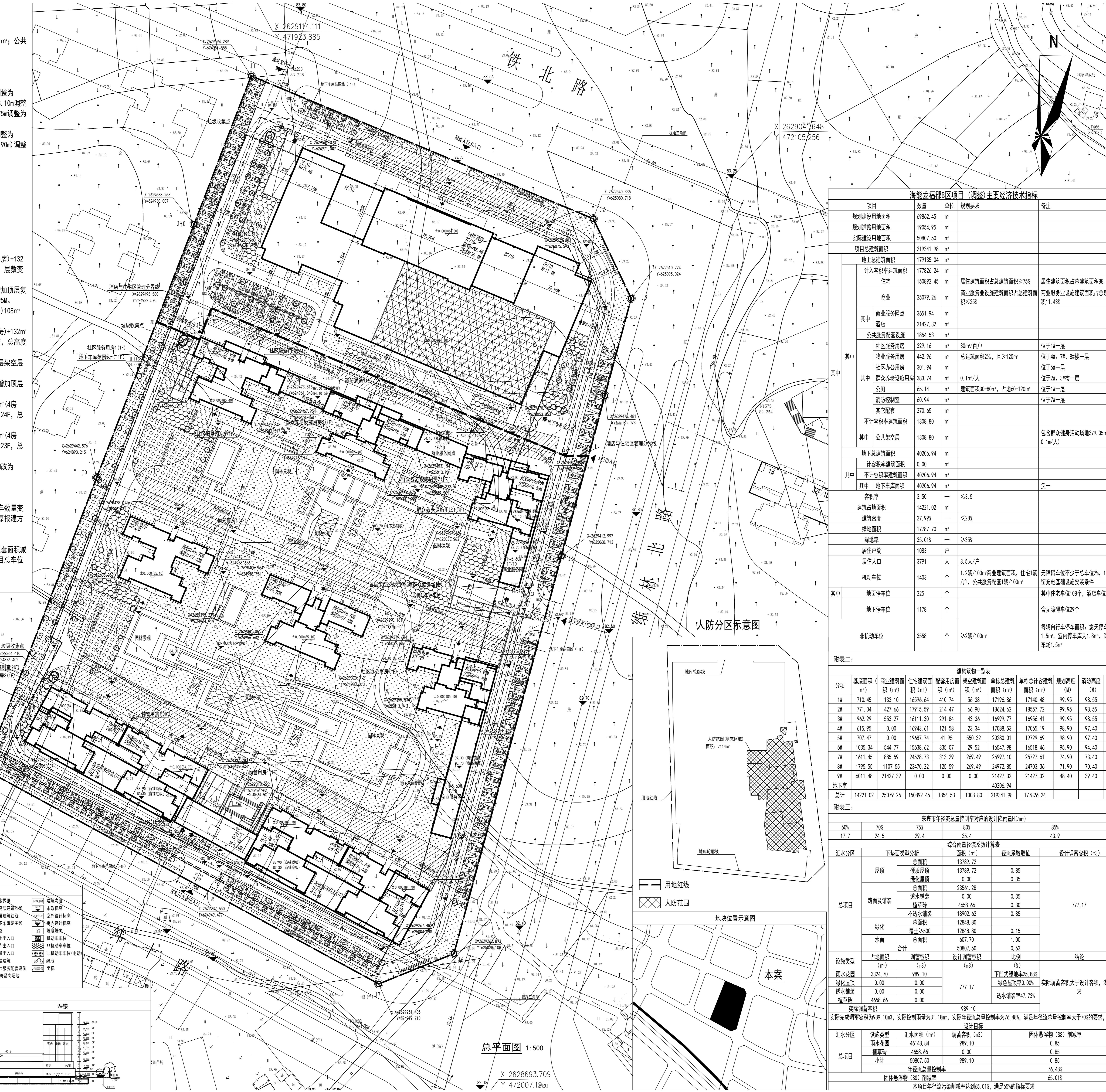
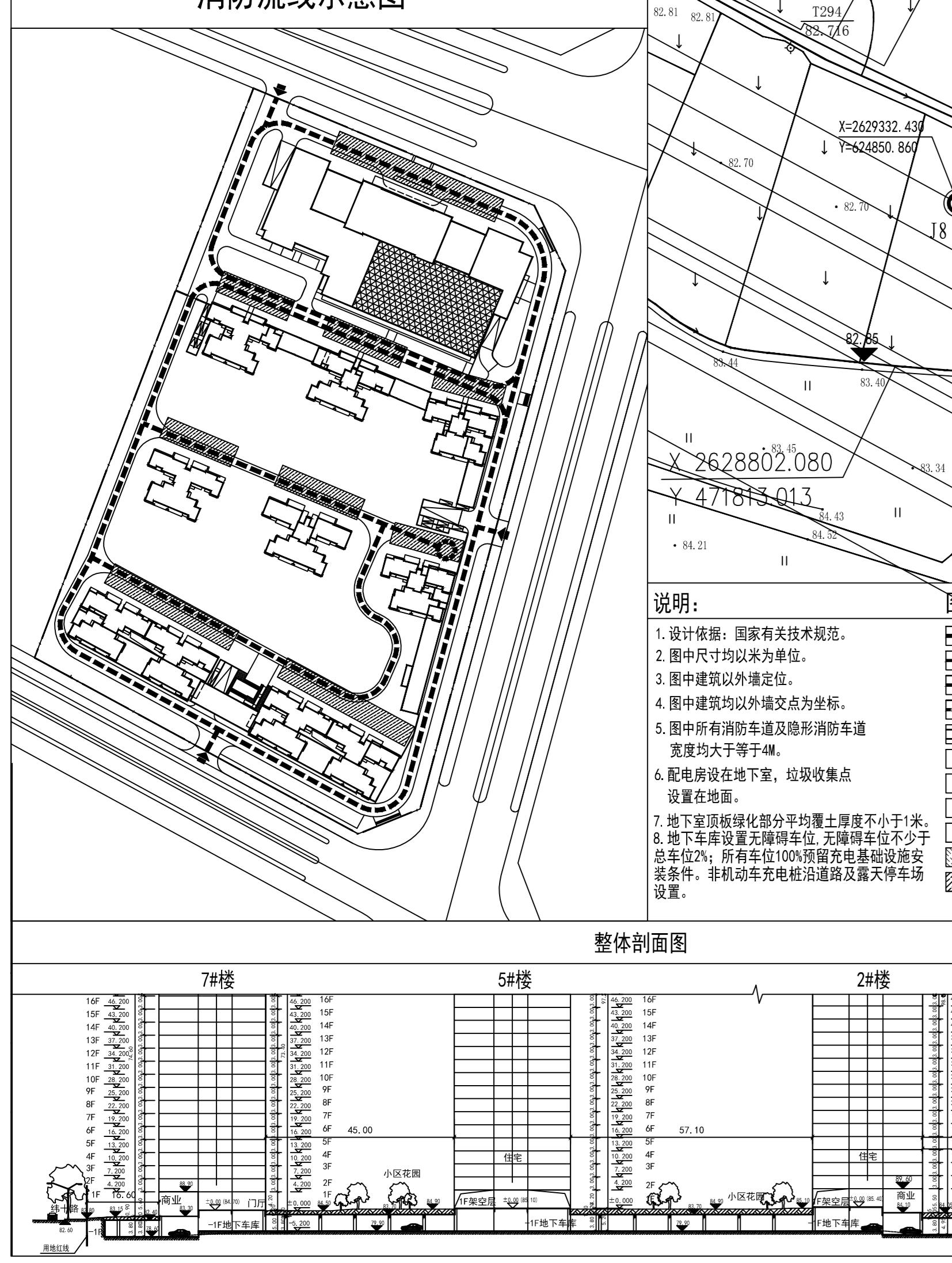
总结:

- 调整方案后共减少住宅37户, 住宅计容建筑面积增加约214m², 商业计容建筑面积增加约244m², 公共配套面积减少约458m², 容积率不变; 地面增加113个机动车位, 地下车库面积减少约13000m², 减少车位约427个, 项目总车位共减少314个机动车位。其它与原审批图纸保持一致。

附表四:

绿地面积统计表					
绿地类型	绿化面积 (m ²)	覆土厚度 (m)	折算面积 系数	总绿地面积 (m ²)	项目用地面积 (m ²)
普通绿地	8924.48	1.00	1.00	8924.48	
树阵非机动车停车场	4659.14	1.00	1.00	4659.14	17787.7
树阵机动车停车场	3778.69	1.00	1.00	3778.69	50807.497
景观水池	607.7	0.70	0.25	425.39	35.01%

消防流线示意图



海能龙福郡B区项目(调整)主要经济技术指标

项目	数量	单位	规划要求	备注
规划建设用地面积	69862.45	m ²		
规划道路用地面积	19054.95	m ²		
实际建设用地面积	50807.50	m ²		
项目总建筑面积	219341.98	m ²		
地/总建筑面积				
计入容积率建筑面积	179135.00	m ²		
住宅	150892.45	m ²	居住建筑面积占总建筑面积≥75%	居住建筑面积占总建筑面积88.57%
商业	25079.26	m ²	商业服务业设施建筑面积占总建筑面积≤25%	商业服务业设施建筑面积占总建筑面积11.43%
其中				
商业服务网点	3651.94	m ²		
其中	酒店	21427.32	m ²	
公共服务配套设施	1854.53	m ²		
其中	社区服务用房	329.16	m ²	30m ² /百户
物业服务用房	442.96	m ²	总建筑面积2%, 且≥120m ²	位于4#、7#、8#楼一层
社区办公用房	301.94	m ²		位于6#一层
其中	群众养老服务用房	383.74	m ²	0.1m ² /人
公厕	65.14	m ²	建筑面积30-80m ² , 占地60-120m ²	位于1#一层
消防控制室	60.94	m ²		位于7#一层
其配套	270.65	m ²		
不计容积率建筑面积	1308.80	m ²		
其中	公共架空层	1308.80	m ²	
地下总建筑面积	40206.94	m ²		
计容积率建筑面积	0.00	m ²		
不计容积率建筑面积	40206.94	m ²		
其中	地下车库面积	40206.94	m ²	
容积率	3.50	—	≤3.5	
建筑占地面积	14221.02	m ²		
建筑密度	27.99	—	≤28%	
绿地面积	17787.70	m ²		
绿地率	35.01	—	≥35%	
居住户数	1083	户		
居住人口	3791	人	3.5人/户	
机动车位	1403	个	1.2辆/100m ² 商业建筑面, 住宅1辆/户, 公共服务配套1辆/100m ²	无障碍停车位不少于总车位2%, 100%预留充电桩设施安装条件
其中	地面停车位	225	个	其中住宅车位108个, 酒店车位117个
地下停车位	1178	个		含无障碍车位29个
非机动车位	3558	个	≥2辆/100m ²	每辆自行车停车位: 露天停车场1.5m, 室内停车位1.8m, 路边停车位1.5m

附表二:

建筑货物一览表							
分项	基底面积 (m ²)	商业建筑面积 (m ²)	住宅建筑面积 (m ²)	配套用房面积 (m ²)	架空建筑面积 (m ²)	单栋总建筑面 积(m ²)	规划高度 (M)
1#	710.45	133.10	16596.64	410.74	56.38	17196.86	99.95
2#	771.04	427.66	17915.59	214.47	66.90	18624.62	105.72
3#	962.29	553.27	16011.30	291.84	43.36	16565.41	99.95
4#	615.95	0.00	16943.61	121.58	23.34	17088.53	98.90
5#	707.47	0.00	19887.74	41.95	550.32	20280.01	98.90
6#	1035.34	544.77	15638.62	335.07	29.52	16457.98	95.90
7#	1611.45	885.59	24526.73	313.29	269.49	25997.11	74.90
8#	1795.55	1107.55	23470.22	125.59	269.49	24972.85	24703.36
9#	6011.48	21427.32	0.00	0.00	21427.32	21427.32	48.40
地下室						40206.94	
总计	14221.02	25079.26	150892.45	1854.53	1308.80	219341.98	17786.24

附表三:

综合雨量径流系数计算表			
-------------	--	--	--