

优化调整对比

优化调整前



优化调整后



原规划批复方案



现优化调整方案



1#、2#、3#台地水景全部取消。

效果图对比

原规划批复方案



现优化调整方案



原规划批复方案



现优化调整方案



原水景位置全部种植草坪，局部增加灌木丛点缀。

优化调整后总图



金都上品项目			
主要经济技术指标表			
项目	数值	单位	备注
用地面积	67061.79	m ²	约100.59亩
总建筑面积	142158.00	m ²	
地上计容建筑面积	99210.11	m ²	
其中	住宅	94393.76	m ²
	商业网点	2148.33	m ²
	社区服务中心	1748.96	m ²
	室外电梯	131.08	m ²
	社区卫生间	123.20	m ²
	对外卫生间	45.39	m ²
	垃圾收集站	123.20	m ²
	小型垃圾中转	16.00	m ²
	1#大门	35.00	m ²
	消防控制室	35.00	m ²
	2#大门预留	60.00	m ²
	预留风井	150.00	m ²
	预留疏散梯	200.00	m ²
	地下室面积	42947.89	m ²
	1#车库(台地地下室)	11828.33	m ²
其中	2#车库(台地地下室)	10350.73	m ²
	3#车库(台地地下室)	10256.74	m ²
	4#车库(全埋地下)	10512.09	m ²
	基底面积	15895.87	m ²
建筑密度	23.70%		
容积率	1.479	m ²	1.0≤FAR≤1.5
绿地面积	24271.99	m ²	绿化率28.17% 集中绿地2680.29m ²
绿地率	36.19%		≥30%
居住总户数	618	户	
机动车位数	1280	个	住宅:1.3个/100m ² ;商业:1.0个/100m ² 建筑面积
非机动车位数	968	个	住宅:1.0个/100m ² ;商业:1.0个/100m ² 建筑面积
A.车位计算方式			
车位计算	数值	单位	备注
规划条件停车位	1280	个	住宅:1.3个/100m ² ;商业:1.0个/100m ² 建筑面积
住宅建筑面积	94393.76	m ²	住宅:1.0个/100m ² ;商业:1.0个/100m ² 建筑面积
商业建筑面积	2148.33	m ²	住宅:1.0个/100m ² ;商业:1.0个/100m ² 建筑面积
总计	30.00	个	3个/10000m ² 地上建筑面积
车位合计			
机动车车位	1280	个	
非机动车车位	968	个	
机动车车位合计	1280	个	
非机动车车位合计	968	个	

指标调整总结

金都上品项目					
主要经济技术指标表					
项目		数值	单位	备注	
用地面积		67061.79	m²	约100.59亩	
总建筑面积		142158.00	m²		
其中	地上计容建筑面积	99210.11	m²		
	其中	住宅	94393.76	m²	
		商业网点	2148.33	m²	
		社区服务中心	1748.96	m²	
		室外楼电梯	131.08	m²	每部室外竖向交通楼梯电梯面积32.77m²，共四部。
		社区卫生站	123.20	m²	
		对外卫生间	45.58	m²	
		垃圾收集站	123.20	m²	
		小型垃圾中转	16.00	m²	
		1#大门	35.00	m²	
		消防控制室	35.00	m²	
		2#大门预留	60.00	m²	
		预留风井	150.00	m²	包含地下室出地面风井、采光井等。
		预留疏散梯	200.00	m²	包含汽车坡道、室外疏散楼梯等。
地下建筑面积		42947.89	m²	台地地下室：结合地形高差三面覆土一面开敞	
其中	1#车库（台地地下室）	11828.33	m²	其中：机动车库11331.16m²；非机动车库497.17m²	
	2#车库（台地地下室）	10350.73	m²	其中：机动车库9755.46m²；非机动车库595.27m²	
	3#车库（台地地下室）	10256.74	m²	其中：机动车库9689.27m²；非机动车库512.31m²；楼电梯间55.16m²	
	4#车库（全埋地下）	10512.09	m²	其中：人防面积6318.92m²	
基底面积		15895.87	m²	包含建筑物底层勒脚以上外围水平投影面积及入口雨棚投影水平面积	
建筑密度		23.70%		≤25%	
容积率		1.479	m²	1.0≤FAR≤1.5	
绿地面积		24271.99	m²	原绿地面积为24150.13m²，增加121.86m²。	
绿地率		36.19%		原绿地率为36.01%，增加0.18%。≥36.00%	
居住总户数		618	户		
机动车位数		1280	个	住宅：1.3个/100m²；商业：1.0个/100m²建筑面积	
非机动车位数		968	个	住宅：1.0个/100m²；商业：1.0个/100m²建筑面积	
A. 车位计算方式					
车位计算	数值	单位	机动车（辆）	非机动车（辆）	
规划条件停车计算式	规划配比		住宅：1.3个/100m²； 商业：1.0个/100m²建筑面积	住宅：1.0个/100m²； 商业：1.0个/100m²建筑面积	
计容建筑面积	99210.11	m²			
住宅建筑面积	94393.76	m²	94393.76/100*1.3≈1228	94393.76/100*1.0≈944	
商业建筑面积	2148.33	m²	2148.33/100*1.0≈22	2148.33/100*1.0≈22	
临时车位	30.00	个	3个/10000m²地上建筑面积		
车位合计			1280	968	
车位分类					
机动车车位合计	1280	残疾人专用车位	20	非机动车车位合计	968
		常规车位	420		
		机械车位	840		
备注：机动车不少于 10%的车位安装充电设施，100%预留充电设施安装条件；非机动车集中停放区设置充电设施。					

金都上品项目配套面积表				
19#活动中心	项目		数值	单位
	1、社区服务		821.93	m²
	其中	服务大厅	88.12	m²
		长者食堂	99.97	m²
		社区居委会办公室	406.94	m²
		居民活动用房	68.78	m²
		休息区	93.18	m²
		残疾人康复室	64.94	m²
	2、文化活动		332.52	m²
	其中	书报阅览	105.90	m²
		文娱	79.06	m²
		健身	71.40	m²
		茶座	76.16	m²
	3、老年人日间看护		360.80	m²
	4、婴幼儿日间看护		62.12	m²
	5、公共卫生间		87.10	m²
	外墙柱子、雨棚		84.49	m²
	6、生鲜市场		290.37	m²
	7、生活垃圾收集站		123.20	m²
	8、小型垃圾中转站		16.00	m²
	9、社区卫生服务站		123.20	m²
	10、室外综合健身场地		200.00	m²
	11、对外卫生间		45.58	m²
	12、消防控制室		35.00	m²
	13、室外楼电梯		131.08	m²
	14、预留风井、疏散楼梯等		350.00	m²
	15、1#、2#门卫室		95.00	m²



优化方案共增加121.86m²绿地面积，绿地率增加0.18%，其余指标按原规划批复执行。