

# 烟台凤凰台路以北、楚风四街以东地块

## 规划与建筑 概念方案设计

2023.07

# **PART 01**

# **规划方案**



# 技术经济指标

经济技术指标表						
项目		数值	单位	备注		
用地面积		86818.41	m <sup>2</sup>			
总建筑面积		233074.38	m <sup>2</sup>			
其中	计容建筑面积		149416.38	m <sup>2</sup>		
	其中	安置房住宅	3708.60	m <sup>2</sup>	86m <sup>2</sup> 30套, 98m <sup>2</sup> 和109m <sup>2</sup> 各15套, 总共60套	
		商品房住宅	127777.78	m <sup>2</sup>		
		配套商业	6430.00	m <sup>2</sup>		
		配套	11500.00	m <sup>2</sup>		
		其中	社区养老服务用房	500.00	m <sup>2</sup>	每百户不少于20平方米且单个项目建设面积不少于350平方米
			物业管理用房	1250.00	m <sup>2</sup>	总建筑面积10万平米以内, 按总建筑面积的千分之五。超出部分按照千分之三
			社区健身	550.00	m <sup>2</sup>	
	警务站		1500.00	m <sup>2</sup>		
		6班幼儿园	2700.00	m <sup>2</sup>	幼儿园占地4100m <sup>2</sup>	
	综合党群服务中心	5000.00	m <sup>2</sup>	含社区居委会工作用房、居民公益性服务设施		
地下建筑面积		81168.00	m <sup>2</sup>			
住宅户数		804	户			
总人数		2574	人			
户均人口		3.2	人/户			
容积率		1.72				
建筑密度		22.69%				
建筑占地面积		24309.15	m <sup>2</sup>			
绿地率		30%				
总车位数		2213	辆	住宅1.5辆/100m <sup>2</sup> ; 商业1.5辆/100m <sup>2</sup> ; 配套办公1.5辆/100m <sup>2</sup> ; 幼儿园3.0辆/100师生		
其中	地面机动车停车位	25	辆	商业20%+幼儿园地面停车		
	地下机动车停车位	2188	辆			
非机动车车位		1709	辆			

# 技术经济指标

F地块经济技术指标表					
项目		数值	单位	备注	
用地面积		39275.65	m <sup>2</sup>		
总建筑面积		103286.61	m <sup>2</sup>		
其中	计容建筑面积		66768.61	m <sup>2</sup>	
	其中	安置房住宅	0.00	m <sup>2</sup>	
		商品房住宅	63268.61	m <sup>2</sup>	
		配套商业	0.00	m <sup>2</sup>	
		配套	3500.00	m <sup>2</sup>	
		社区养老服务用房	0.00	m <sup>2</sup>	每百户不少于20平方米且单个项目建设面积不少于350平方米
		物业管理用房	550.00	m <sup>2</sup>	总建筑面积10万平米以内，按总建筑面积的千分之五。超出部分按照千分之三
		社区健身	250.00	m <sup>2</sup>	
	警务站	0.00	m <sup>2</sup>		
	6班幼儿园	2700.00	m <sup>2</sup>	幼儿园占地4100m <sup>2</sup>	
	综合党群服务中心	0.00	m <sup>2</sup>	含社区居委会工作用房、居民公益性服务设施	
地下建筑面积		35468.00	m <sup>2</sup>		
住宅户数		376	户		
总人数		1204.00	人		
户均人口		3.2	人/户		
容积率		1.70			
建筑密度		20.00%			
建筑占地面积		10997.18	m <sup>2</sup>		
绿地率		30%			
总车位数		969	辆	住宅1.5辆/100m <sup>2</sup> ；商业1.5辆/100m <sup>2</sup> ；配套办公1.5辆/100m <sup>2</sup> ；幼儿园3.0辆/100师生	
其中	地面机动车停车位	6	辆	商业20%+幼儿园地面停车	
	地下机动车停车位	963	辆		
非机动车车位		669	辆		

# 技术经济指标

E地块经济技术指标表						
项目		数值	单位	备注		
用地面积		29235.33	m <sup>2</sup>			
总建筑面积		82061.59	m <sup>2</sup>			
其中	计容建筑面积		52623.59	m <sup>2</sup>		
	其中	安置房住宅	3708.60	m <sup>2</sup>	86m <sup>2</sup> 30套, 98m <sup>2</sup> 和109m <sup>2</sup> 各15套, 总共60套	
		商品房住宅	36384.99	m <sup>2</sup>		
		配套商业	6430.00	m <sup>2</sup>		
		配套	6100.00	m <sup>2</sup>		
		其中	社区养老服务用房	500.00	m <sup>2</sup>	每百户不少于20平方米且单个项目建设面积不少于350平方米
			物业管理用房	450.00	m <sup>2</sup>	总建筑面积10万平方米以内, 按总建筑面积的千分之五。超出部分按照千分之三
			社区健身	150.00	m <sup>2</sup>	
			警务站	0.00	m <sup>2</sup>	
		6班幼儿园	0.00	m <sup>2</sup>	幼儿园占地4100m <sup>2</sup>	
		综合党群服务中心	5000.00	m <sup>2</sup>	含社区居委会工作用房、居民公益性服务设施	
地下建筑面积		28628.00	m <sup>2</sup>			
住宅户数		260	户			
总人数		832.00	人			
户均人口		3.2	人/户			
容积率		1.80				
建筑密度		28.00%				
建筑占地面积		8185.89	m <sup>2</sup>			
绿地率		30%				
总车位数		792	辆	住宅1.5辆/100m <sup>2</sup> ; 商业1.5辆/100m <sup>2</sup> ; 配套办公1.5辆/100m <sup>2</sup> ; 幼儿园3.0辆/100师生		
其中	地面机动车停车位	19	辆	商业20%+幼儿园地面停车		
	地下机动车停车位	773	辆			
非机动车车位		718	辆			

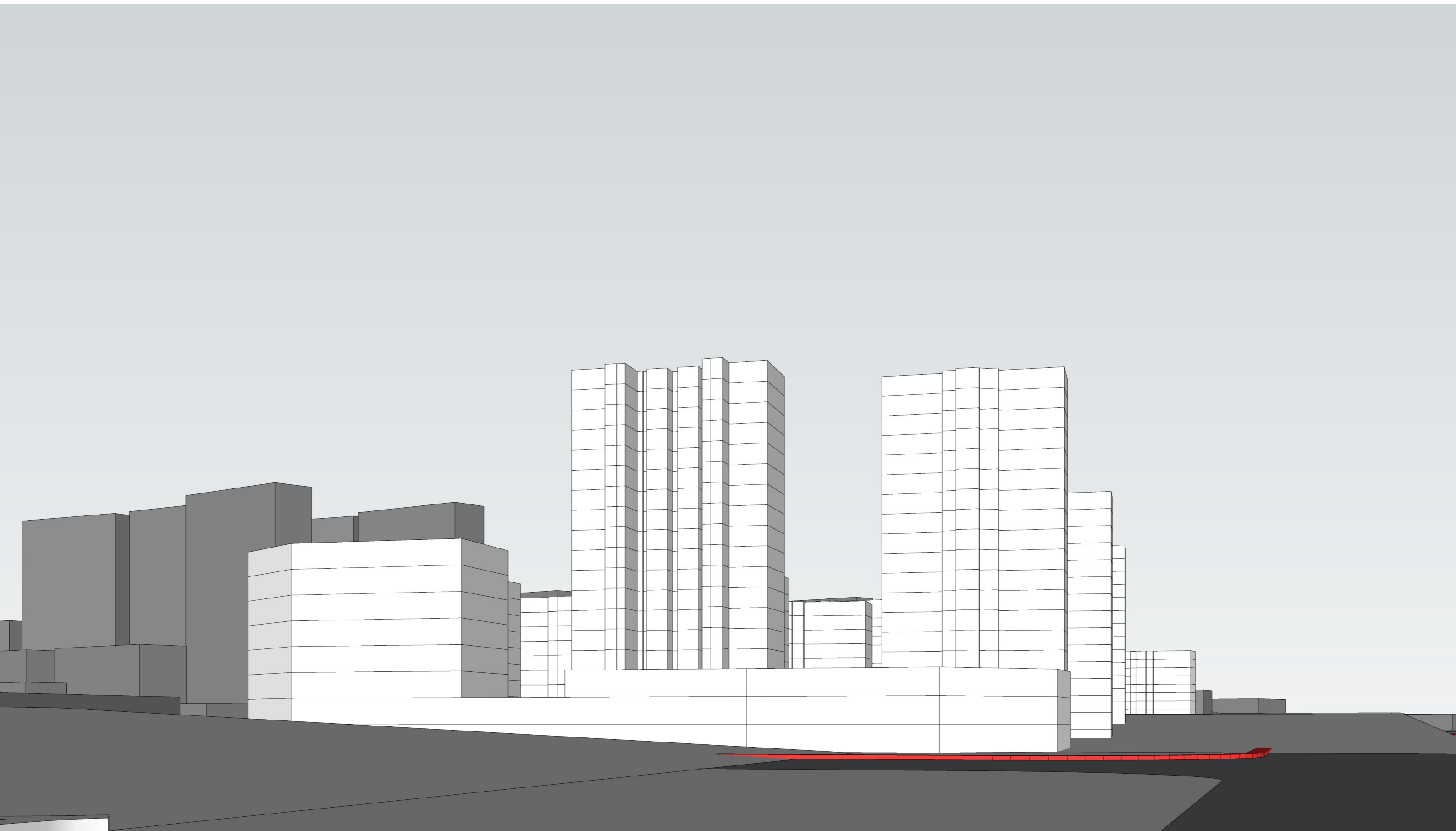
# 技术经济指标

D地块经济技术指标表						
项目		数值	单位	备注		
用地面积		18307.43	m <sup>2</sup>			
总建筑面积		47726.19	m <sup>2</sup>			
其中	计容建筑面积		30024.19	m <sup>2</sup>		
	其中	安置房住宅	0.00	m <sup>2</sup>		
		商品房住宅	28124.19	m <sup>2</sup>		
		配套商业	0.00	m <sup>2</sup>		
		配套	1900.00	m <sup>2</sup>		
		其中	社区养老服务用房	0.00	m <sup>2</sup>	每百户不少于20平方米且单个项目建设面积不少于350平方米
			物业管理用房	250.00	m <sup>2</sup>	总建筑面积10万平米以内，按总建筑面积的千分之五。超出部分按照千分之三
			社区健身	150.00	m <sup>2</sup>	
			警务站	1500.00	m <sup>2</sup>	
		6班幼儿园	0.00	m <sup>2</sup>	幼儿园占地4100m <sup>2</sup>	
		综合党群服务中心	0.00	m <sup>2</sup>	含社区居委会工作用房、居民公益性服务设施	
地下建筑面积		17072.00	m <sup>2</sup>			
住宅户数		168	户			
总人数		538.00	人			
户均人口		3.2	人/户			
容积率		1.64				
建筑密度		20.00%				
建筑占地面积		5126.08	m <sup>2</sup>			
绿地率		30%				
总车位数		452	辆	住宅1.5辆/100m <sup>2</sup> ；商业1.5辆/100m <sup>2</sup> ；配套办公1.5辆/100m <sup>2</sup> ；幼儿园3.0辆/100师生		
其中	地面机动车停车位	0	辆	商业20%+幼儿园地面停车		
	地下机动车停车位	452	辆			
非机动车车位		322	辆			

# 空间模型图



# 只楚路沿街效果



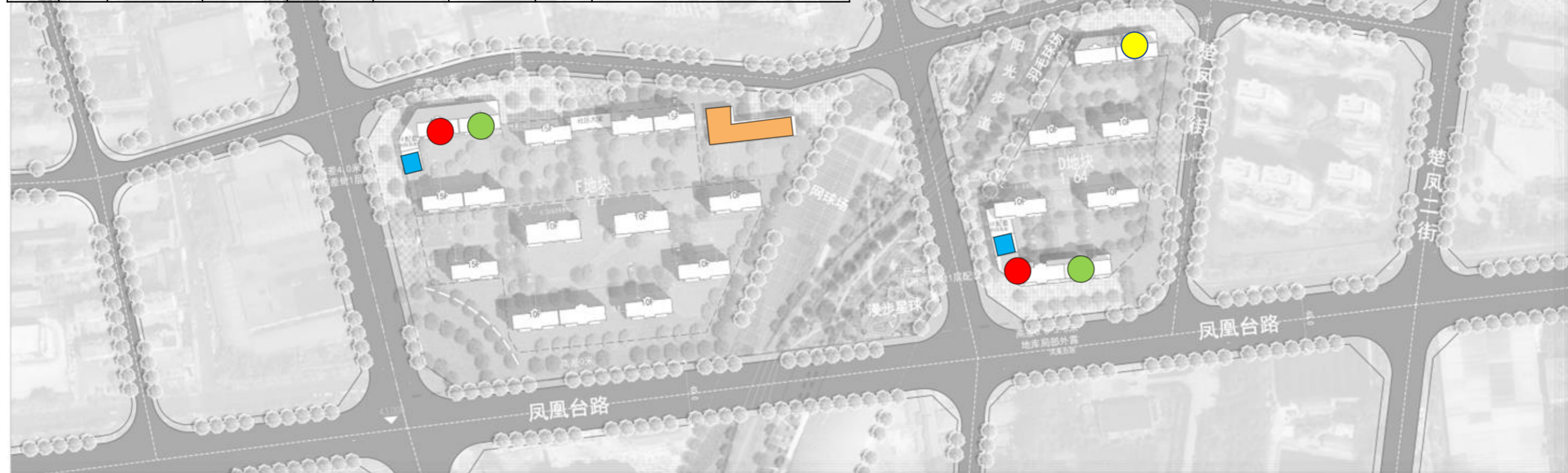
# 户型分布

户型	户数	户数配比	面积	面积配比
86.1	30	3.73%	2583.00	1.96%
98.8	15	1.87%	1482.00	1.13%
109.8	15	1.87%	1647.00	1.25%
143	322	<b>40.05%</b>	46128.38	35.08%
163	90	<b>11.19%</b>	14670.00	11.16%
小高小计	472	<b>58.71%</b>	66510.38	50.58%
178	152	<b>18.91%</b>	27056.00	20.58%
186	120	<b>14.93%</b>	22320.00	16.98%
260	60	<b>7.46%</b>	15600.00	11.86%
洋房小计	332	<b>41.29%</b>	64976.00	49.42%
住宅小计	804	<b>100.00%</b>	<b>131486.38</b>	100.00%



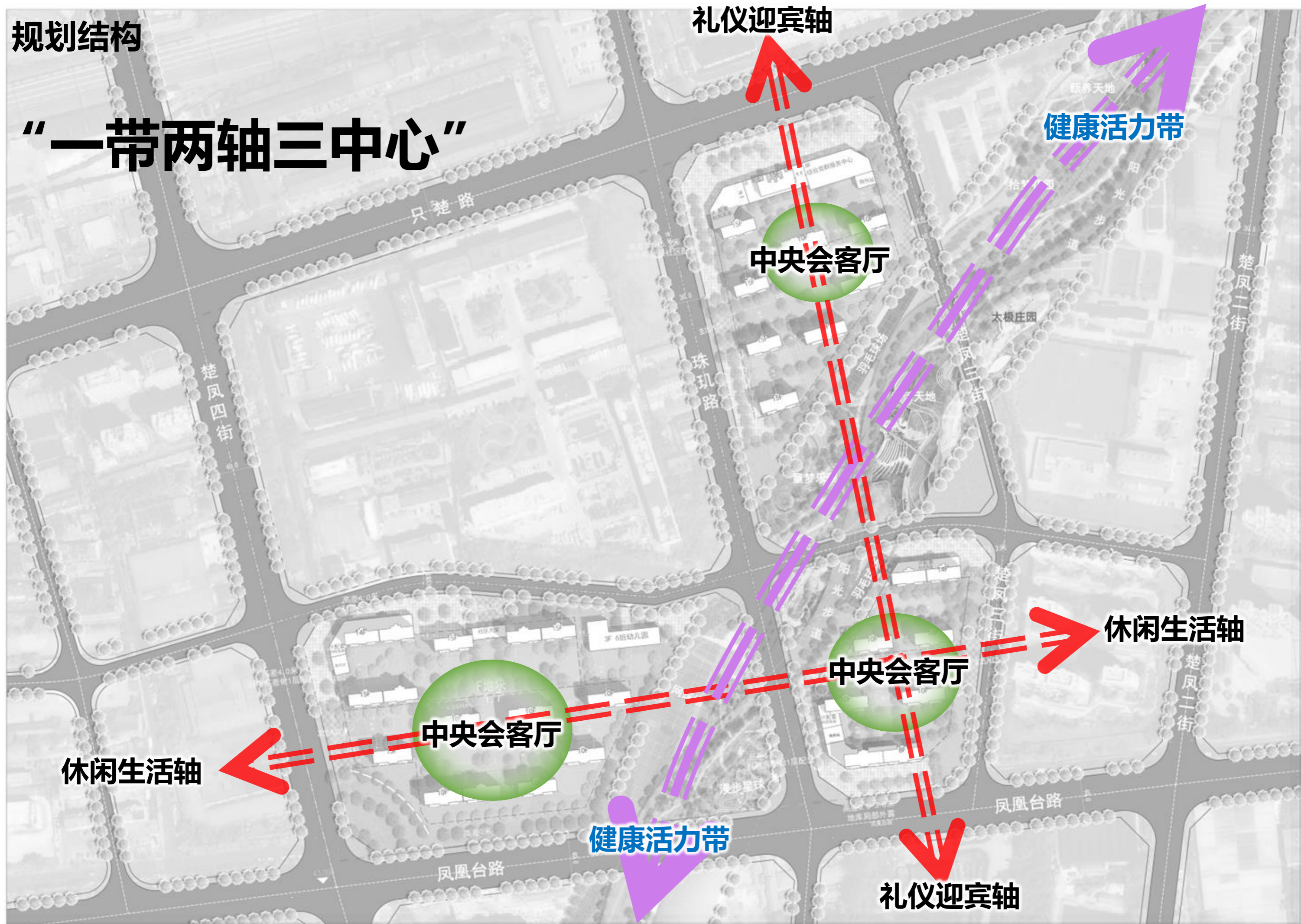
# 配套分布

用地编号	F地块	E地块	D地块	合计	单位	备注	
配套	3650.00	6250.00	2050.00	11950.00	m <sup>2</sup>		
其中	计容建筑面积	3500.00	6100.00	1900.00	11500.00	m <sup>2</sup>	
	社区养老服务用房	0.00	500.00	0.00	500.00	m <sup>2</sup>	每百户不少于20平方米且单个项目建设面积不少于350平方米
	物业管理用房	550.00	450.00	250.00	1250.00	m <sup>2</sup>	总建筑面积10万平方米以内，按总建筑面积的千分之五。超出部分按照千分之三
	社区健身	250.00	150.00	150.00	550.00	m <sup>2</sup>	
	警务站	0.00	0.00	1500	1500	m <sup>2</sup>	
	6班幼儿园	2700.00	0.00	0.00	2700.00	m <sup>2</sup>	幼儿园占地4100m <sup>2</sup>
	综合党群服务中心	0.00	5000	0.00	5000	m <sup>2</sup>	含社区居委会工作用房、居民公益性服务设施
	不计容建筑面积	150.00	150.00	150.00	450.00	m <sup>2</sup>	
其中	换热站	150.00	150.00	150.00	450.00	m <sup>2</sup>	



规划结构

# “一带两轴三中心”



# 日照分析图

## 计算说明：

采用天正日照软件进行计算

分析对象：住宅建筑

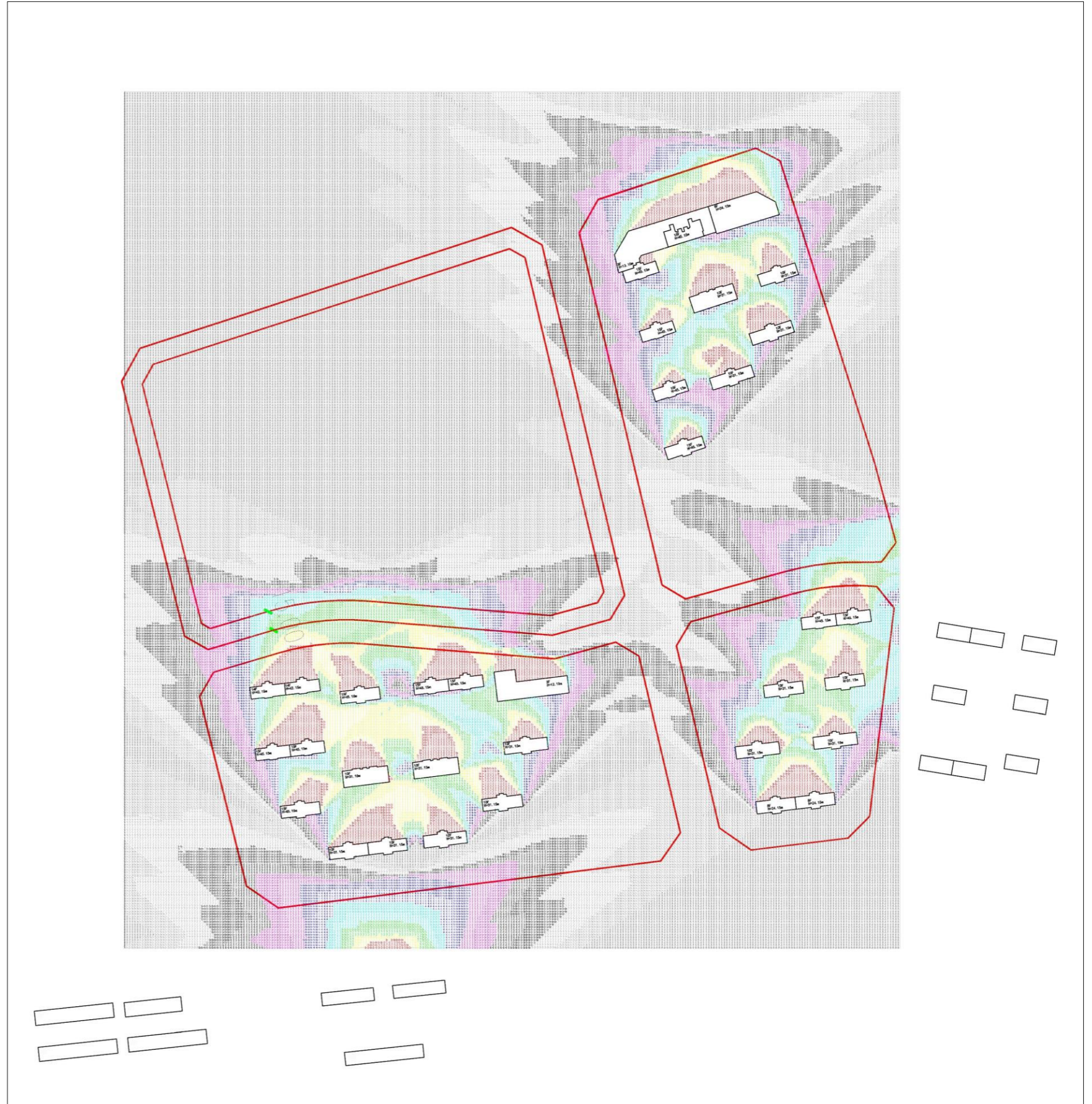
有效时间带：大寒日8时-16时

计算高度：0.9m

日照要求：住宅建筑中的每套住宅至少有一个居室的大寒日有效日照时间不低于2小时。

## 计算结果：

均满足每套住宅至少有一个居室的大寒日有效日照时间不低于2小时。



# 日照分析图

## 计算说明：

采用天正日照软件进行计算

分析对象：住宅建筑

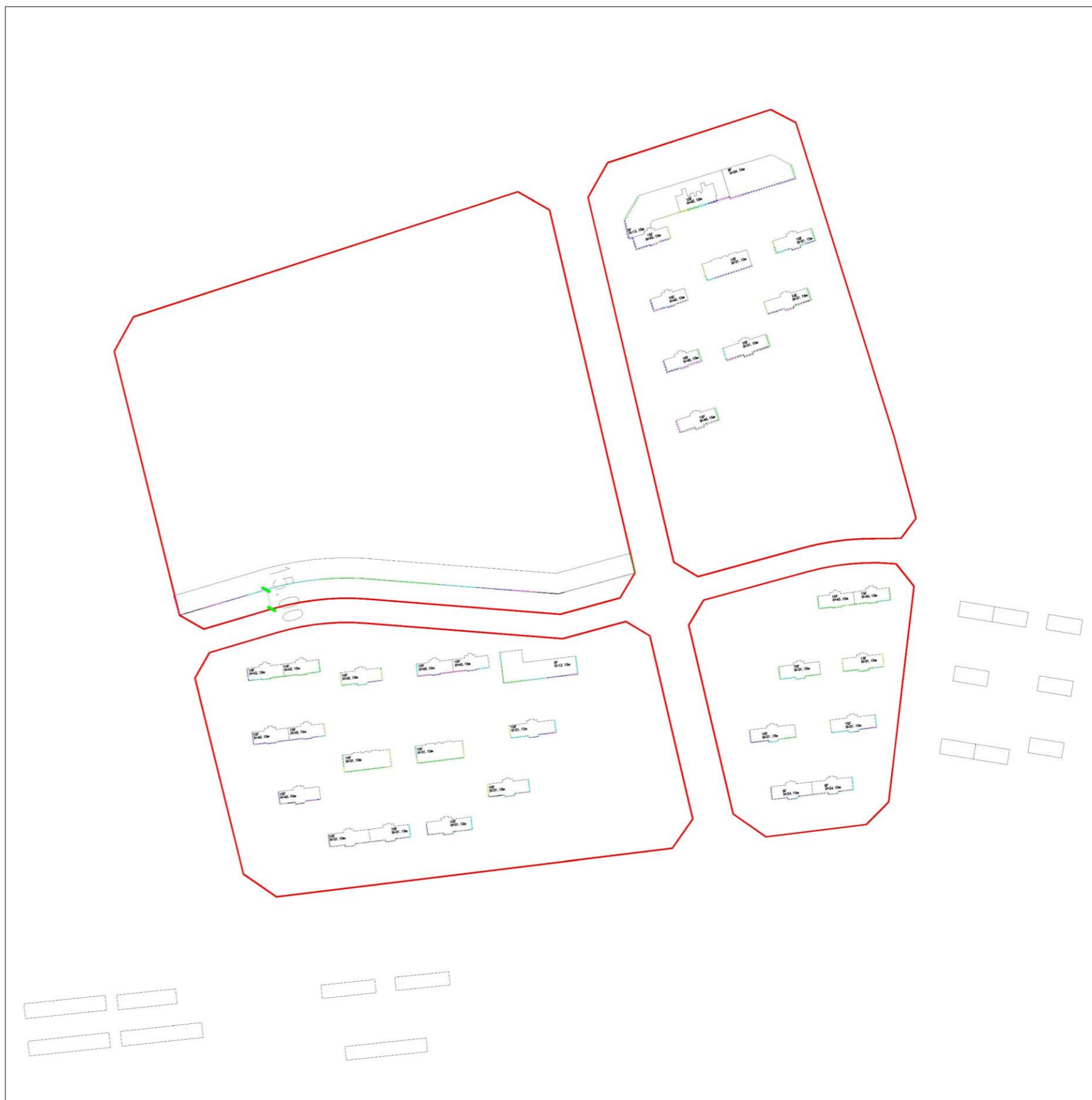
有效时间带：大寒日8时-16时

计算高度：0.9m

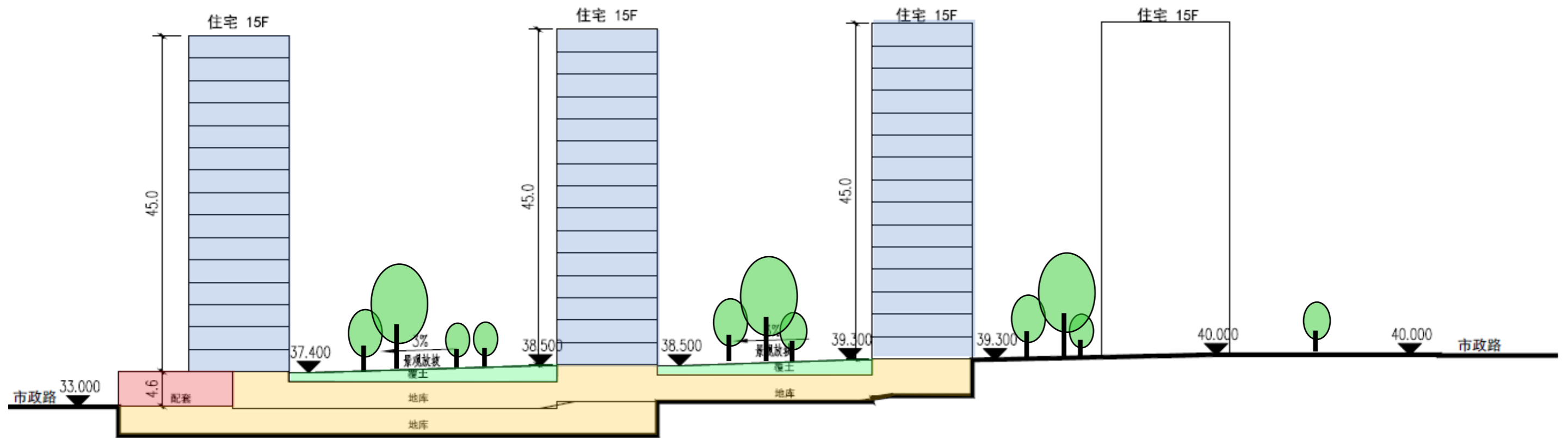
日照要求：住宅建筑中的每套住宅至少有一个居室的大寒日有效日照时间不低于2小时。

## 计算结果：

F地块北侧地块南端退道路红线15米线上日照大寒日有效日照时间不低于2小时。



# 场地剖面示意图



1-1场地剖面



# “城市·绿洲”

利用贯穿多个地块的空间纵轴，打造一“带”多“节点”城市共享客厅，激活片区发展活力

一“带”：串联绿洲的中央阳光漫步道

多“节点”：围绕阳光步道，打造文化、体育、养老、科学、自然等相关主题公园





# “城市·绿洲”

利用贯穿多个地块的空间纵轴，打造一“带”多“节点”城市共享客厅，激活片区发展活力

一“带”：串联绿洲的中央阳光漫步道

多“节点”：围绕阳光步道，打造文化、体育、养老、科学、自然等相关主题公园



颐养天地:老年人活动与交友



拾梦花园:中外童话主题乐园



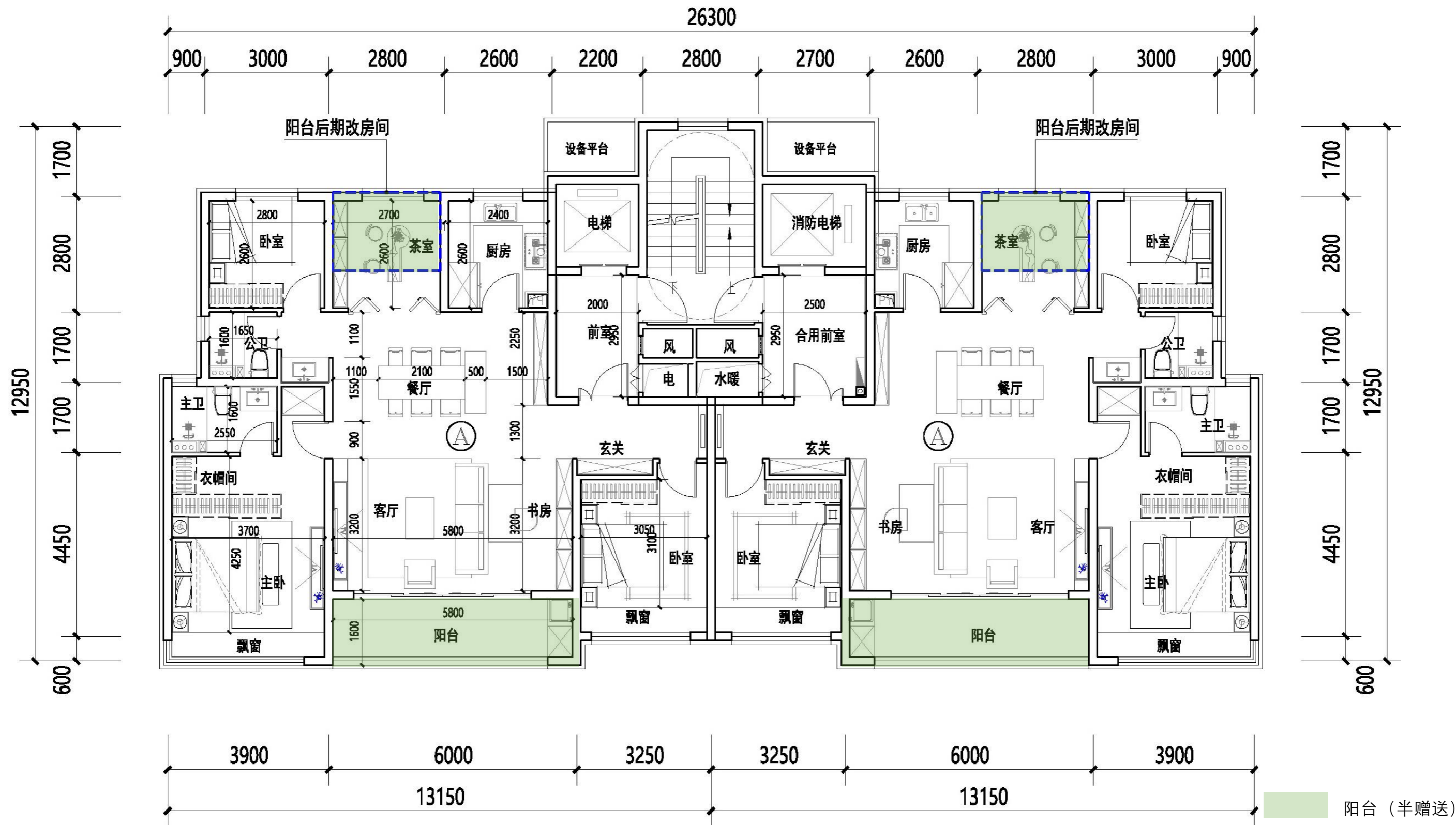
太极庄园:中国传统文化宣传



# **PART 02**

# **产品方案**

## 独梯入户 方厅 南北通

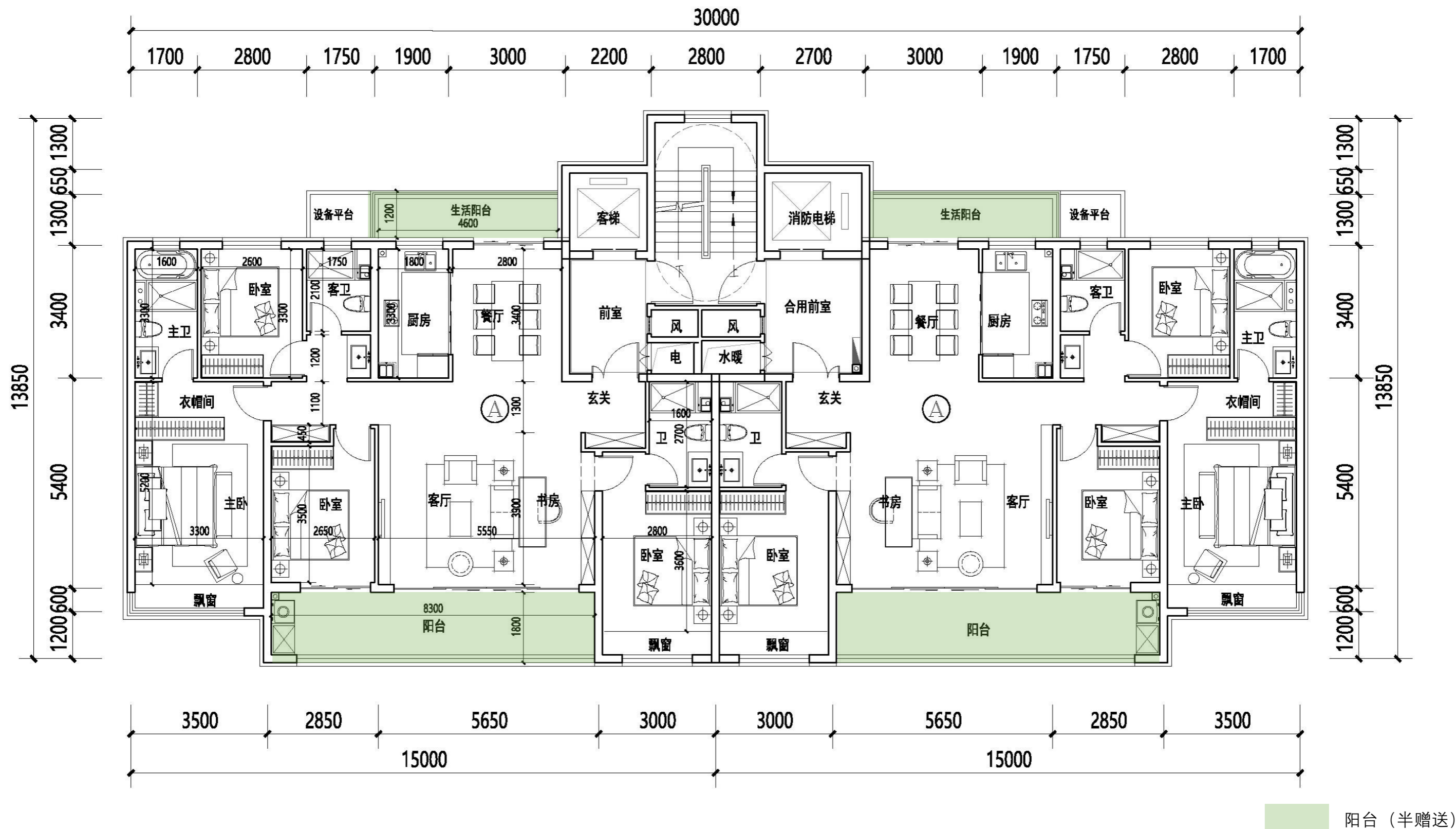


户型	套内面积	阳台投影面积	套内含阳台 (计半面)	公摊面积	标准层建筑面积 (含阳台)	阳台占比	套型建筑面积 (销售)	楼栋得房率 (销售)	套型建筑面积 (计容)	楼栋得房率 (计容)
A	103.19	14.24	110.31	70.29	283.64	13.80%	143.50	76.87%	142.65	77.33%
B	103.19	14.24	110.31			13.80%	143.50		142.65	

# 户型平面

# 160+160 (T2、17F)

## 独梯入户 宽厅 双阳台 双套房

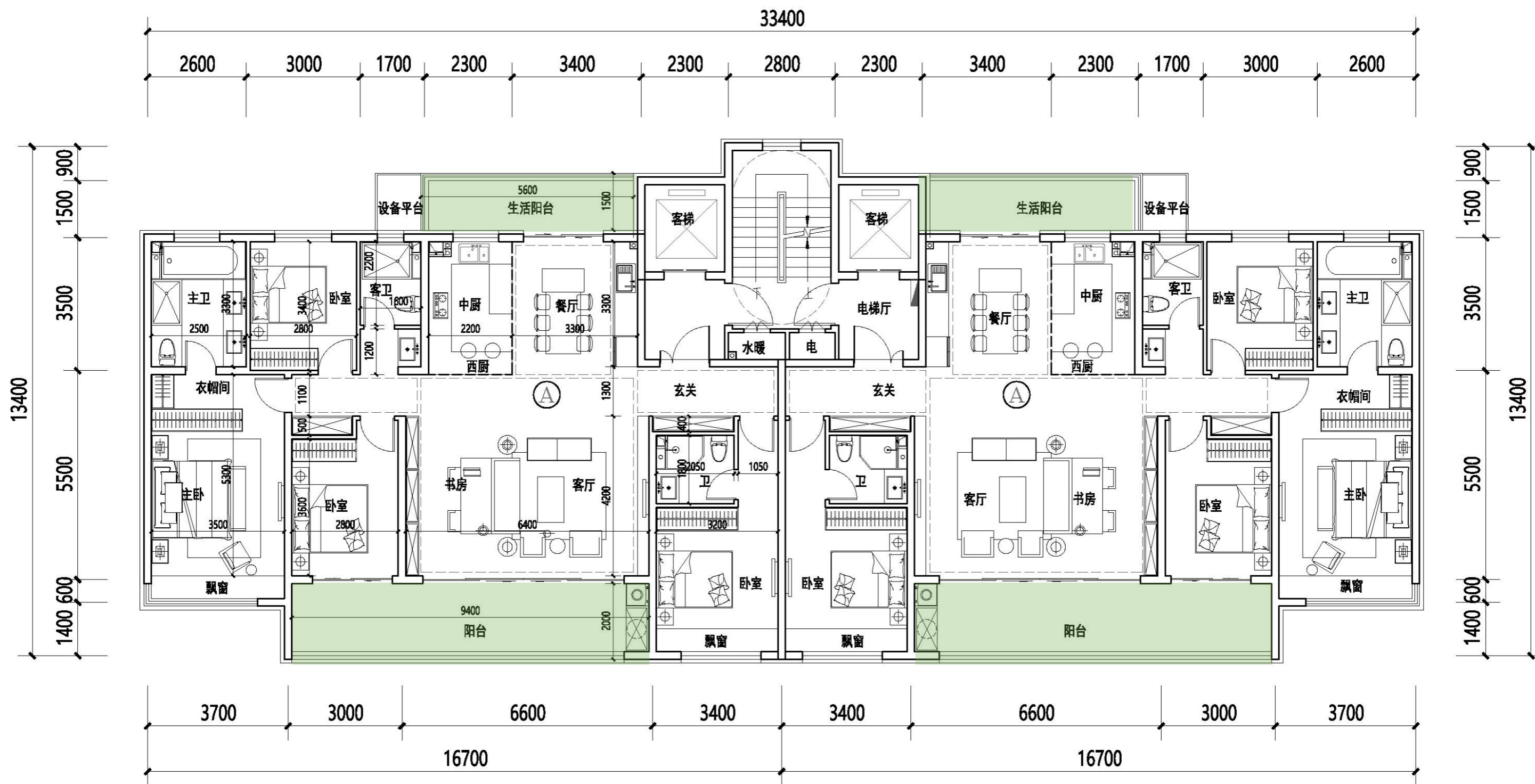


户型	套内面积	阳台投影面积	套内含阳台 (计半面)	公摊面积	标准层建筑面积 (含阳台)	阳台占比	套型建筑面积 (销售)	楼栋得房率 (销售)	套型建筑面积 (计容)	楼栋得房率 (计容)
A	124.31	21.06	134.84	66.09	332.21	16.94%	167.88	80.32%	166.99	80.75%
B	124.31	21.06	134.84			16.94%	167.88		166.99	

# 户型平面

# 185+185 (T2、10F)

## 独梯入户 超大宽厅 双套房 豪华主卧套



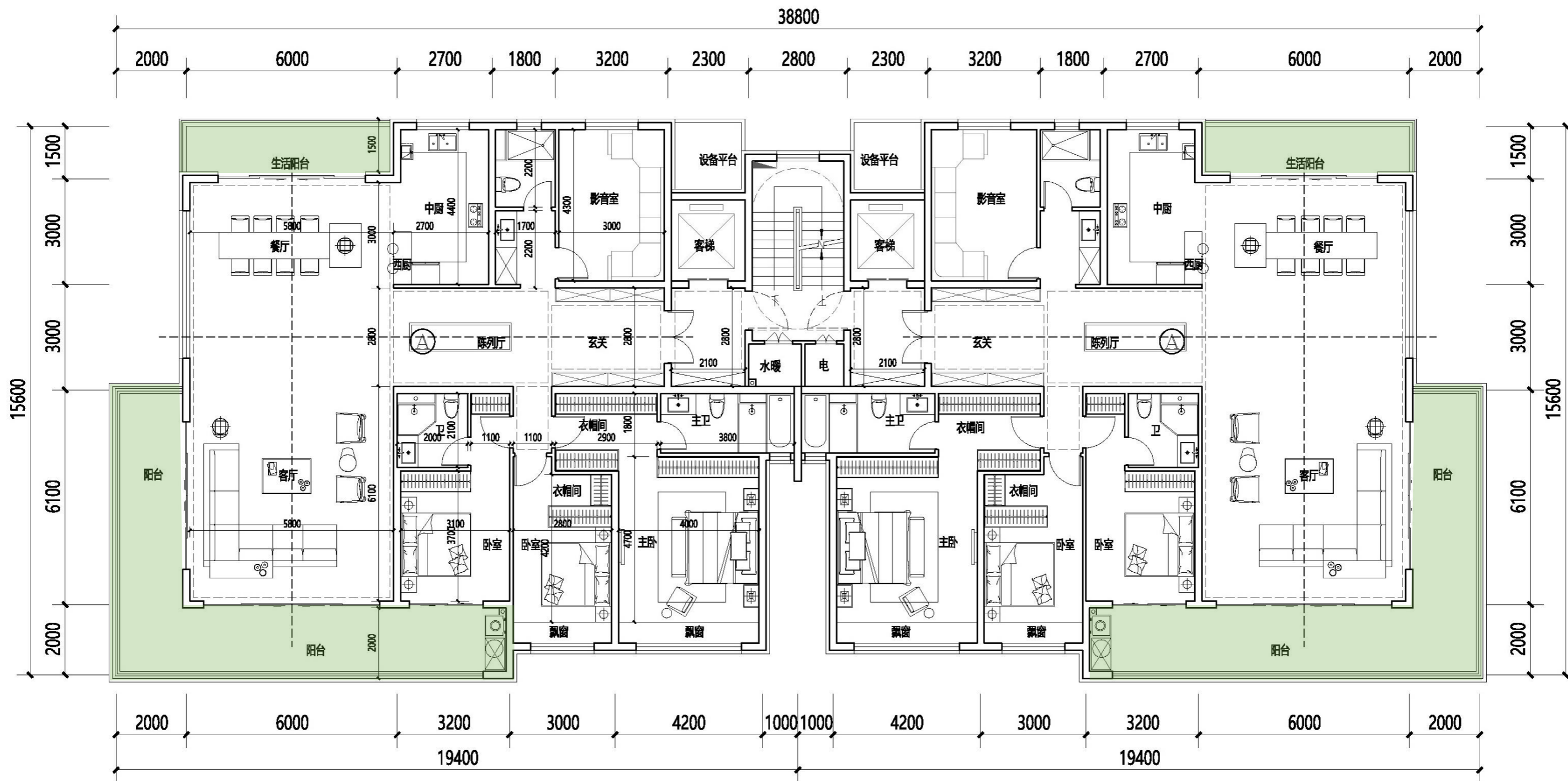
阳台 (半赠送)

户型	套内面积	阳台投影面积	套内含阳台 (计半面)	公摊面积	标准层建筑面积 (含阳台)	阳台占比	套型建筑面积 (销售)	楼栋得房率 (销售)	套型建筑面积 (计容)	楼栋得房率 (计容)
A	144.52	27.78	158.41	59.89	370.16	19.22%	188.36	84.10%	186.83	84.79%
B	144.52	27.78	158.41			19.22%	188.36		186.83	

# 户型平面

260+260 (T2、10F)

## 独梯入户 超大宽厅 双套房 豪华主卧套



阳台 (半赠送)

户型	套内面积	阳台投影面积	套内含阳台 (计半面)	公摊面积	标准层建筑面积 (含阳台)	阳台占比	套型建筑面积 (销售)	楼栋得房率 (销售)	套型建筑面积 (计容)	楼栋得房率 (计容)
A	200.01	44.92	222.47	43.09	511.64	22.46%	259.10	85.86%	257.57	86.37%
B	200.01	44.92	222.47			22.46%	259.10		257.57	