

方案报批后主要修改内容：

1. 方案修改前后总体鸟瞰图对比

2. 方案主要修改

修改1——园区主次出入口增加门岗、门头

修改2——B型厂房屋顶增加电梯机房

修改3——B型厂房外立面开窗及玻璃幕墙分隔调整

修改4——B3厂房西区外立面开窗范围扩大

修改5——D1D2楼首层外立面装饰材料调整

修改6——D4动力站外墙饰面材料调整

修改7——F1立体机械停车楼方案调整

修改8——室外场地增加柴油发电机组、充电桩室外箱式变电柜

修改9——根据装机容量明确屋面光伏板安装范围

3. 方案调整前后总体经济技术指标对比

修改前总体鸟瞰图



修改后总体鸟瞰图

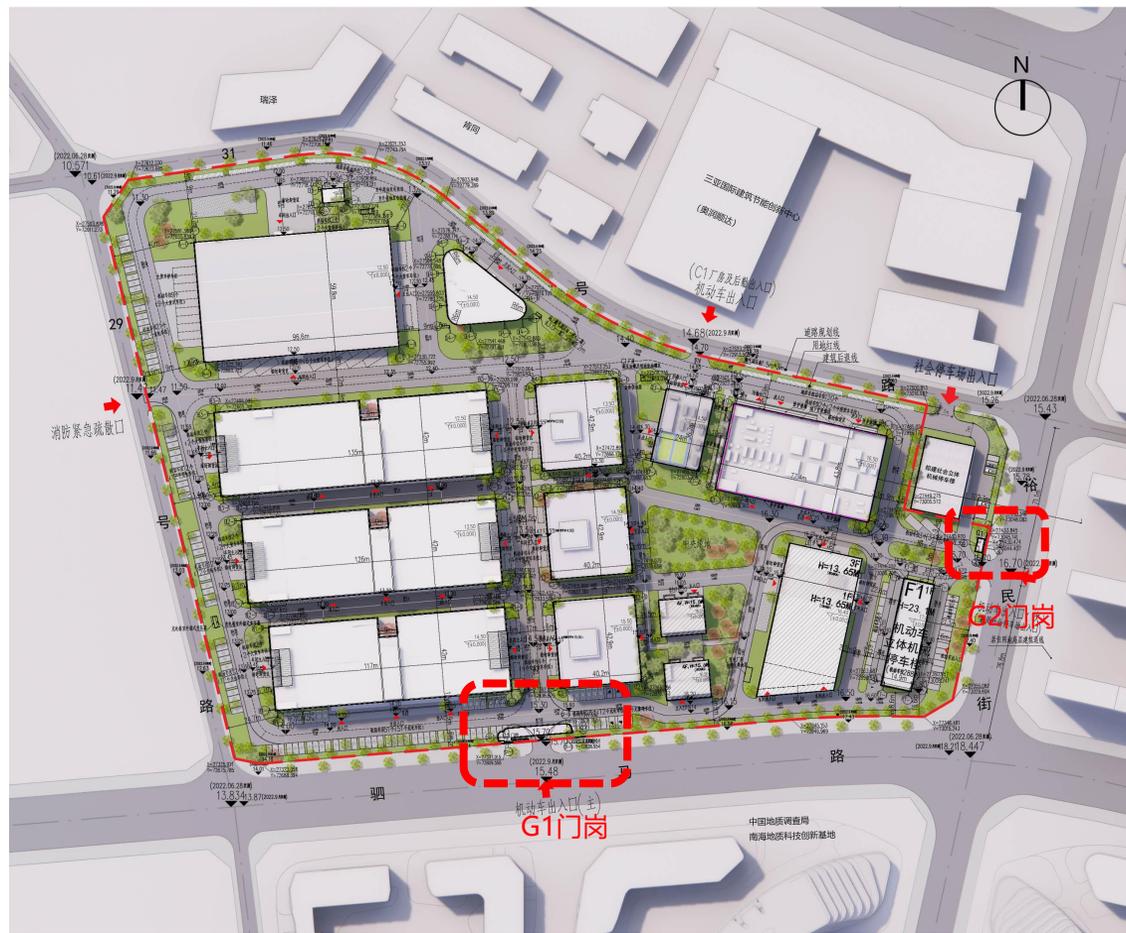


修改1——基地主次出入口增加门岗、门头

总平面图增加门岗门头位置：



修改前总平面图



修改后总平面图

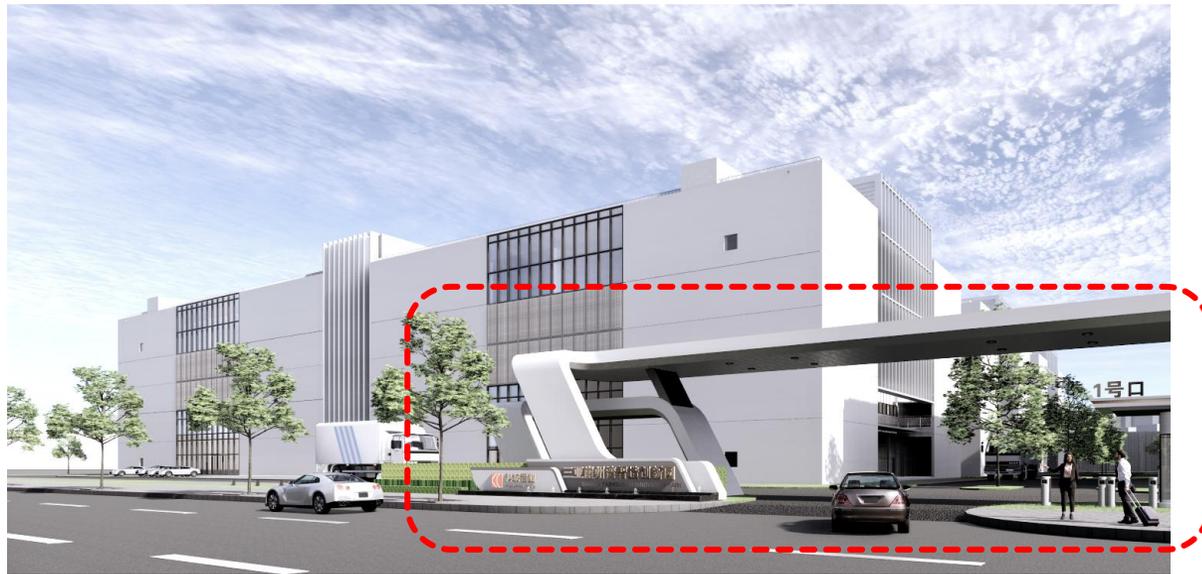
修改1——园区主次出入口增加门岗、门头

主要出入口修改内容：

为便于日常管理，沿驷马路主要出入口增加G1门岗，同时结合G1门岗设置主入口门头。门岗及门头主要材质为浅银灰色及深色铝板幕墙、玻璃幕墙，建筑造型简约现代，可提升项目主入口形象，塑造现代产业园标杆。



修改前效果



修改后效果

修改1——园区主次出入口增加门岗、门头

次要出入口修改内容：

为便于日常管理，沿裕民路次入口增加G2门岗及出入口标识。门岗主要材质为浅银灰色铝板幕墙、玻璃幕墙，与G1门岗统一。



修改前效果



修改后效果

修改1——基地主次出入口增加门岗、门头

门岗经济技术指标:

	G1门岗	G2门岗
层数	1层	1层
建筑高度 (m)	6.5	3.60
建筑面积(m ²)	98.03	12.84
占地面积(m ²)	183.22	12.84

计算规则说明:

G1门岗室内空间层高大于2.2m, 计全建筑面积。风雨棚下部半室外空间, 按有柱雨棚, 计一半建筑面积。建筑面积均计容。按风雨棚水平投影面积计算建筑占地。

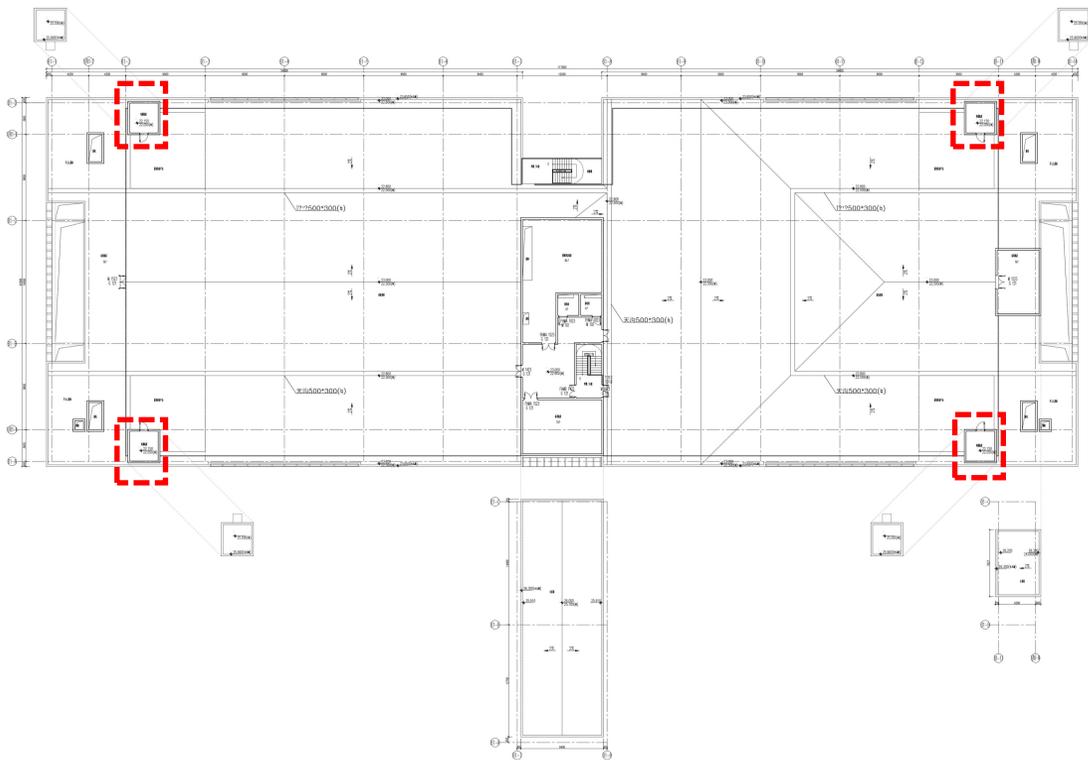
G2门岗室内空间层高大于2.2m, 计全建筑面积。屋顶挑檐出挑宽度小于2.1m, 不计算建筑面积。建筑面积均计容。按门岗建筑外墙轮廓水平投影面积计算建筑占地。

具体详见面积计算书。

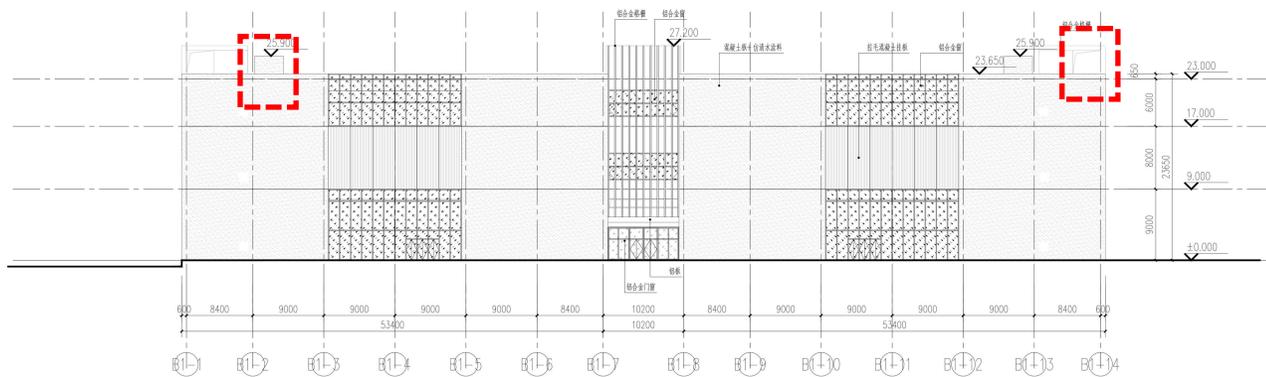
修改2——B型厂房屋顶增加电梯机房

B厂房屋顶层修改:

为控制工程造价，B型厂房（B1,B2,B3）的4部货梯由无机房电梯改为有机房电梯，屋顶增加4处电梯机房，机房顶高出大屋面女儿墙2.25m。



B1厂房 货梯机房平面位置



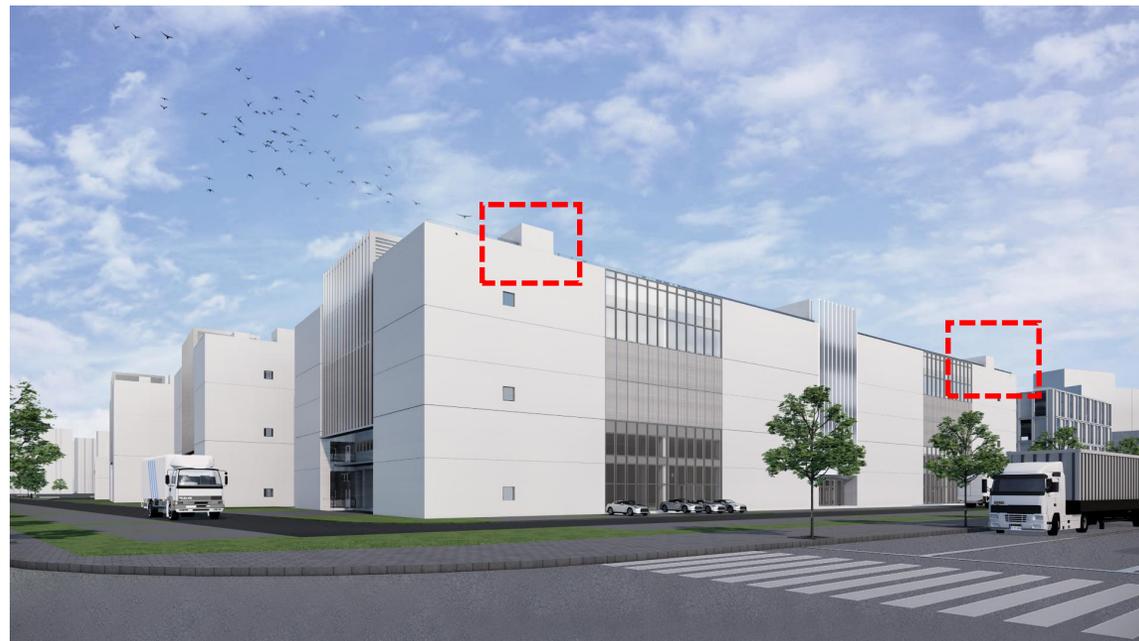
B型厂房 修改后立面图

修改2——B型厂房屋顶增加电梯机房

增加屋顶电梯机房前后效果对比：



修改前B厂房立面效果



修改后B厂房立面效果

修改2——B型厂房屋顶增加电梯机房

增加电梯机房引起的经济指标变化：

屋顶电梯机房层高为3.4m，计全建筑面积并计容积率。通过缩小屋顶预留设备机房面积，B厂房三栋单体总建筑面积与报批方案保持一致。

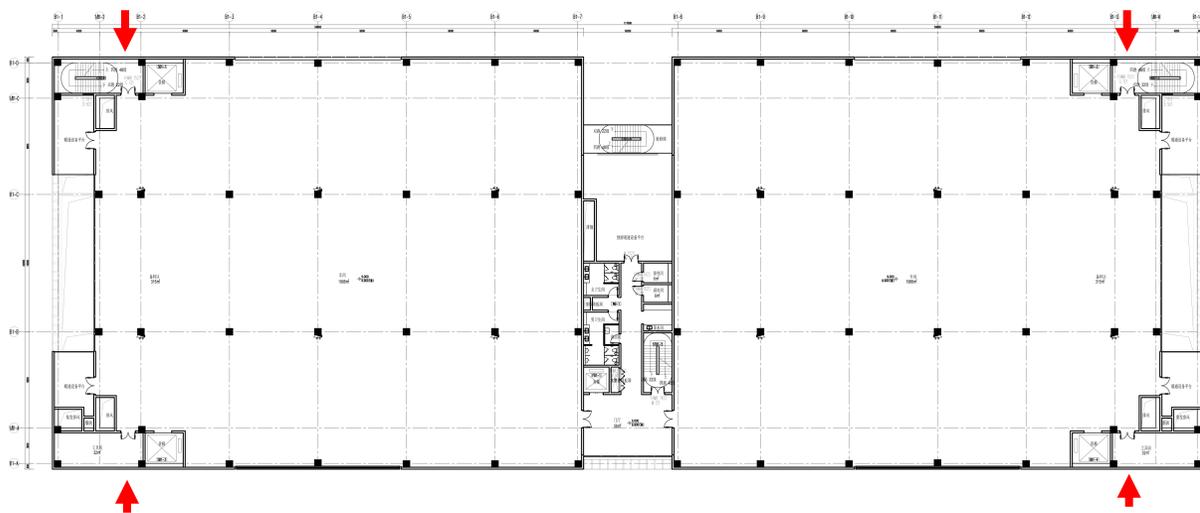
B厂房 增加机房前后建筑面积变化

	B1厂房	B2厂房	B3厂房	合计
修改前建筑面积 (m ²)	19157.00	20592.07	22104.07	61583.14
修改后建筑面积 (m ²)	19105.72	20617.71	22129.71	61583.14

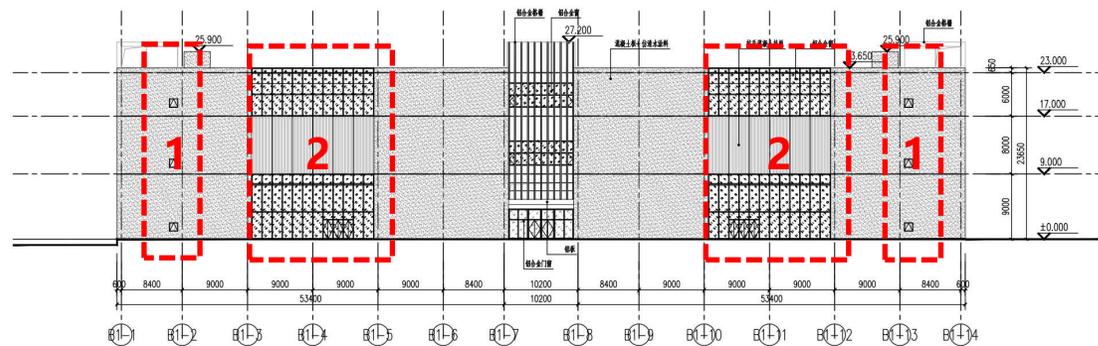
修改3——B型厂房外立面开窗及玻璃幕墙分隔调整

1. B型厂房原方案设计中，每个防火分区均设置不少于2个消防救援窗，间距不大于20m，符合相关设计规范要求。后期根据施工图审查要求，每20m设置一个消防救援窗，在每层端部的实墙面增加若干消防救援窗，尺寸为1.2m宽x1.2m高，窗台距地0.9m。

2. 根据工程造价控制需要，玻璃幕墙划分调整，适当缩小玻璃板块面积。



B型厂房 新增消防救援窗平面位置



B型厂房 修改后立面图

修改3——B型厂房外立面开窗及玻璃幕墙分隔调整

B厂房外立面调整前后效果



修改前B厂房立面效果

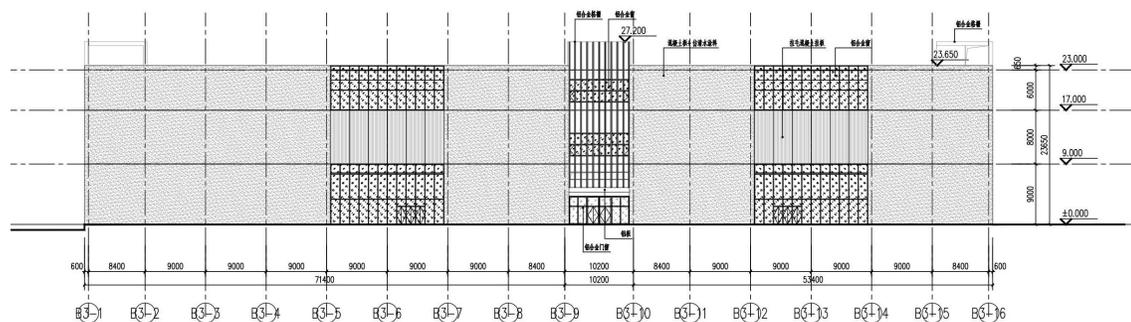


修改后B厂房立面效果

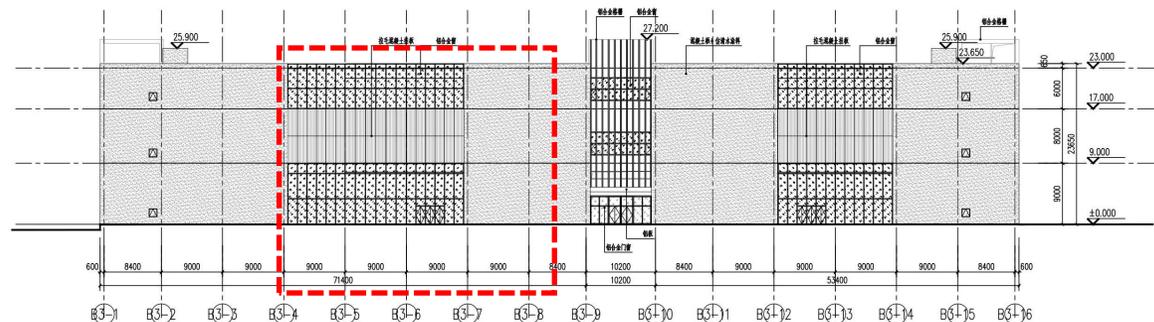
修改4——B3厂房西区外立面开窗范围扩大

B3厂房西区南北立面：

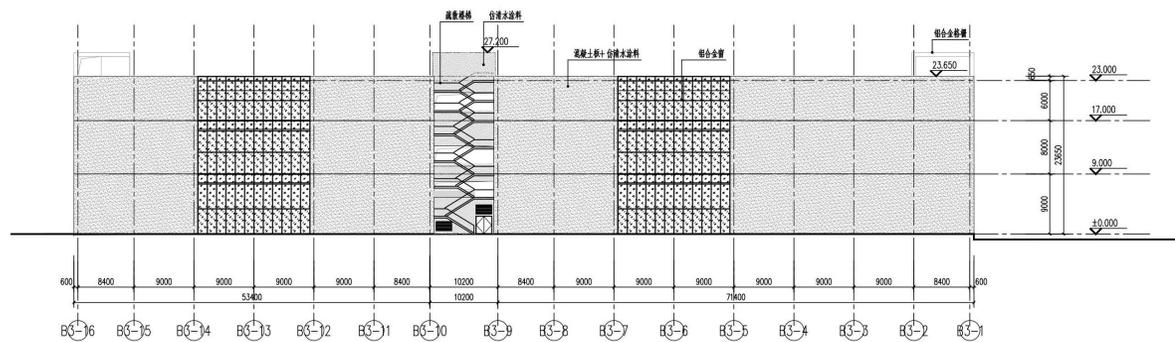
B3厂房西区（1轴至9轴）长度达到70m，为增加车间自然采光面、降低人工照明能耗，将该区域南北立面开窗水平范围扩大，由18m增加至27m。



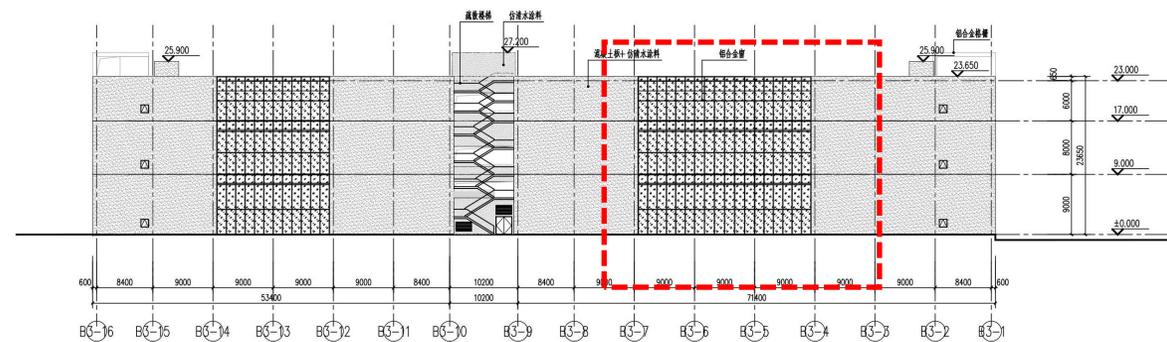
修改前B3厂房南立面



修改后B3厂房南立面



修改前B3厂房北立面

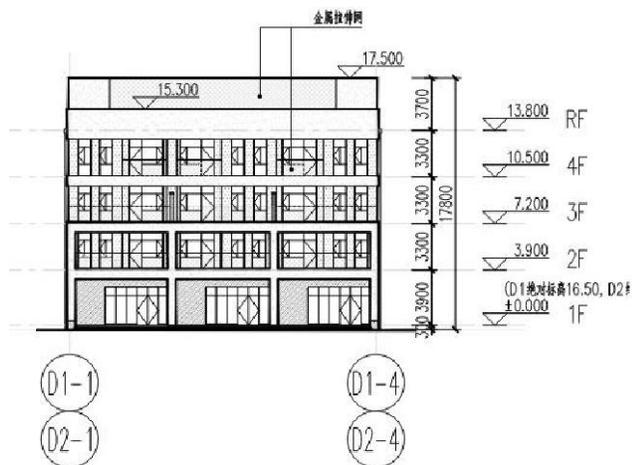


修改后B3厂房北立面

修改5——D1D2楼首层外立面装饰材料及露台分隔墙调整

D1D2既有建筑外立面改造主要修改内容

为提升建筑及园区品质，D1会议中心、D2接待中心两栋既有建筑外立面改造，首层外墙饰面材料由涂料饰面改为银灰色波纹铝板饰面。根据后期功能使用要求，取消三层露台分隔墙。



修改前D1D2立面效果



修改后D1D2立面效果

修改5——D1D2楼首层外立面装饰材料调整

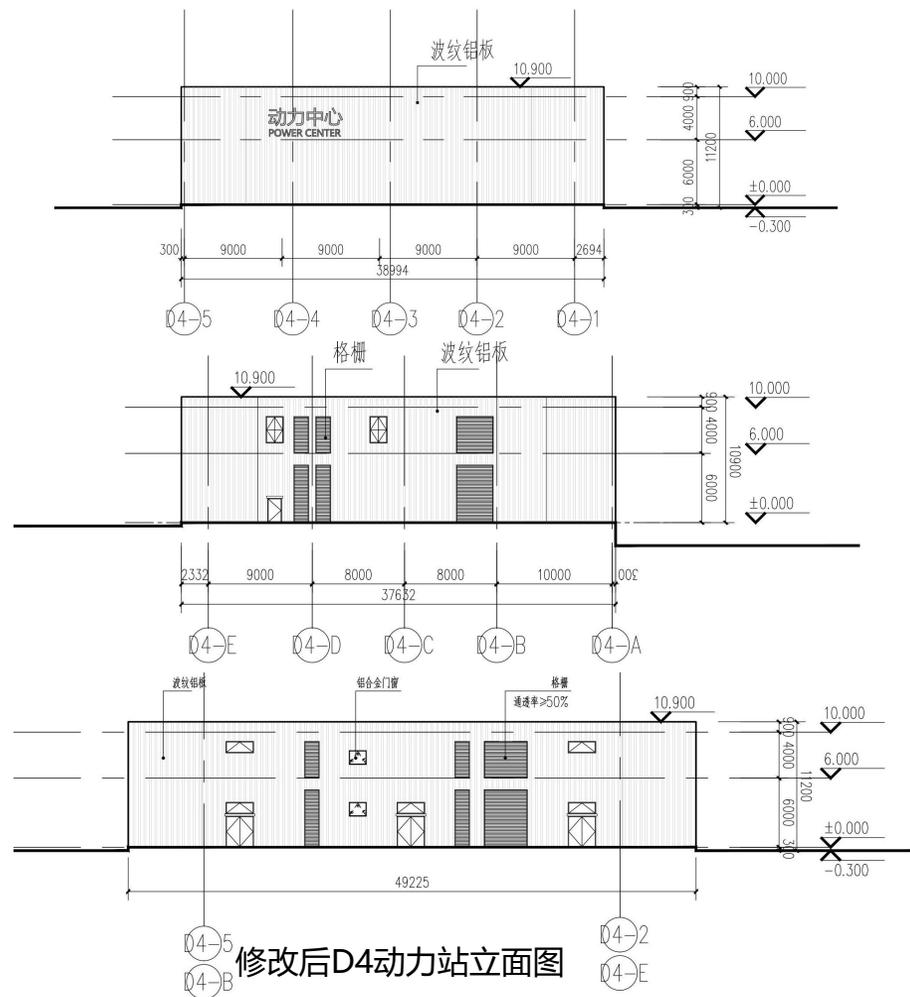
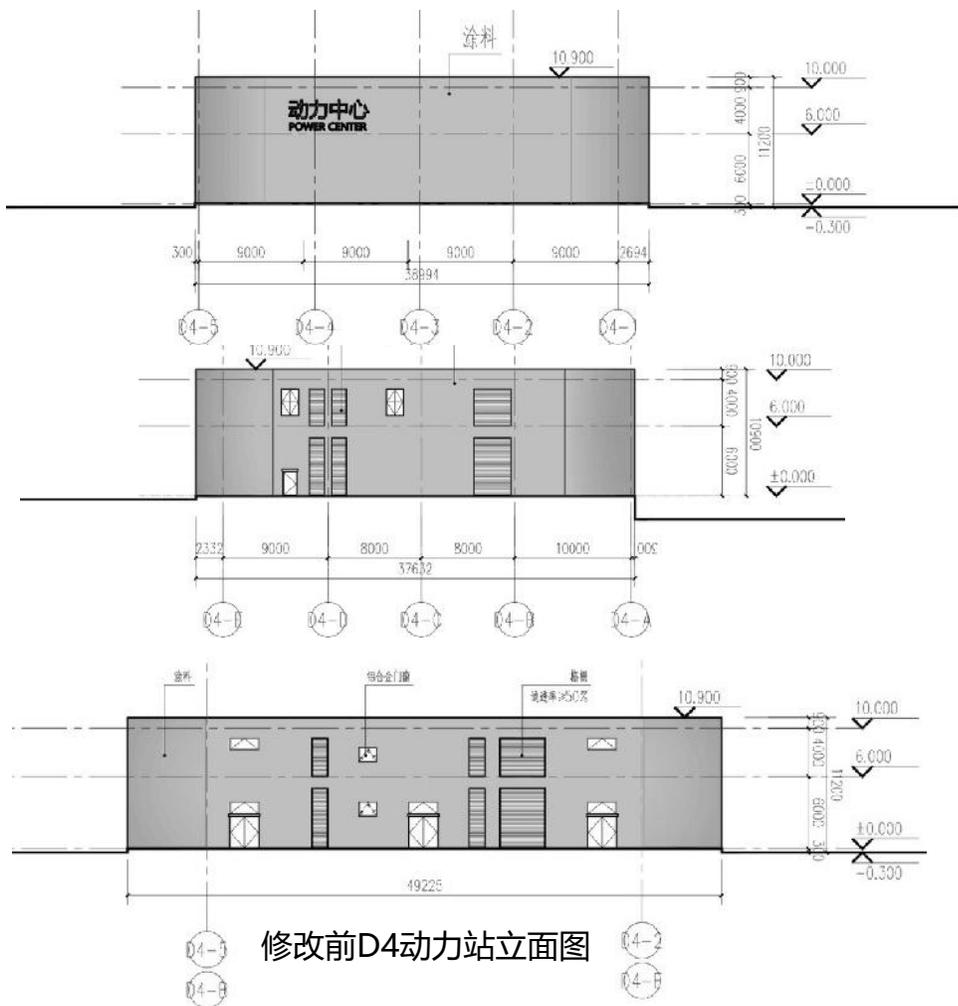
D1D2既有建筑调整后外立面效果



修改6——D4动力站外墙饰面材料调整

D4动力站外立面

D4动力站位于主入口景观轴线，为提升园区环境品质，打造现代产业园标杆形象，将D4动力站外墙材料由涂料改为波纹铝板。



修改6——D4动力站外墙饰面材料调整

D4动力站调整后外立面效果



修改7——F1机动车立体机械停车楼方案修改

根据机械停车设备选型，F1停车楼平面轮廓及建筑高度进行调整。平面轮廓由54m×24.4m为53.2m×14.9m，建筑高度由13.2m调整为23.1m，立体车架层数由6层调整为10层。调整后建筑总平面布局，与相邻建筑间距以及退界均满足规划要求。

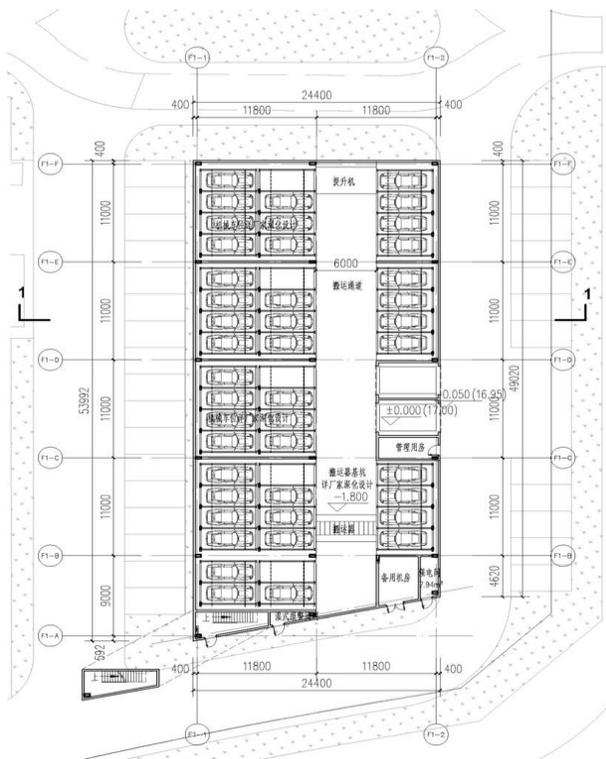


修改前总平面图

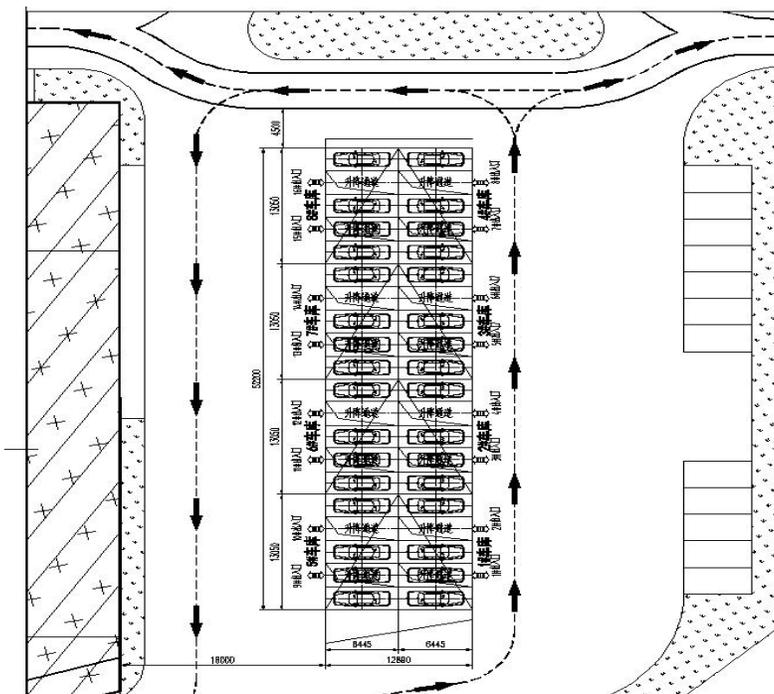


修改后总平面图

修改7——F1立体机械停车楼方案调整



修改前车库方案平面图



修改后车库方案平面图

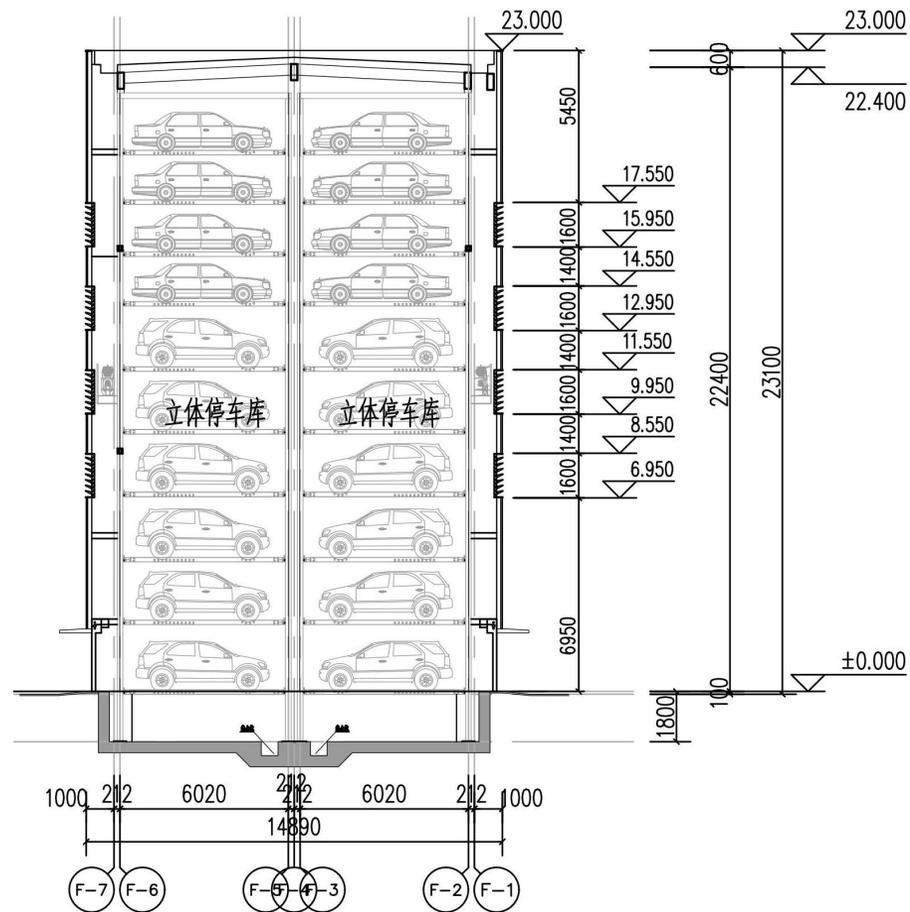
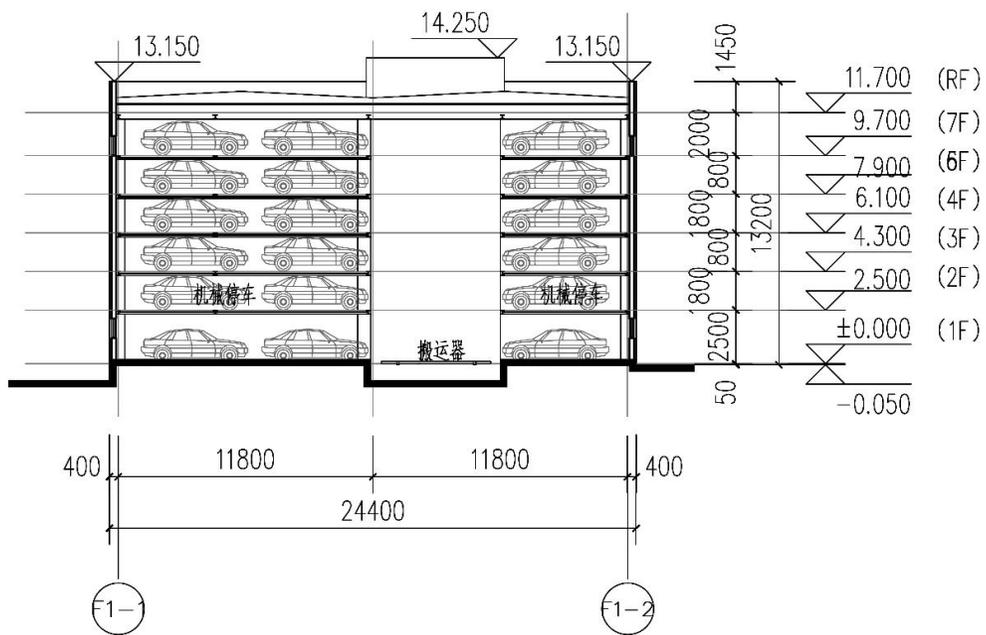
方案修改原因：

原车库方案为平面仓储式移动车库设备，该库型占地面积 $24.4 \times 54 = 1317.6$ 平米，库内车位有前后排穿越形式，存取车平均时长240秒/辆。总计车位数近300泊位仅设置两个出入口，存取车效率较低，无法满足园区内用户上下班高峰期集中时间段存取车需求。

现车库方案为垂直升降塔式车库设备，占地面积 $12.8 \times 52 = 665.6$ 平米，车位数288泊位，库内车位为单排形式，首层配回转盘保障存取车正进正出，平均存取车时长90秒/辆；该库共设置16个出入口，采用人脸识别和手机扫码存取车。存取车效率较高，能充分满足园区内用户上下班高峰期集中时段存取车辆。

修改7——F1立体机械停车楼方案调整

调整前后剖面图对比



修改前剖面图

修改后剖面图

修改7——F1立体机械停车楼方案调整

F1立体机械停车楼调整后外立面效果



修改7——F1立体机械停车楼方案调整

F1立体机械停车楼调整后外立面效果（夜景）



修改7——F1立体机械停车楼方案调整

F1立体机械停车楼调整后外立面效果（夜景）



修改7——F1立体机械停车楼方案调整

调整前后经济指标变化:

	调整前	调整后
建筑层数	1层	1层
立体车架层数	6层	10层
建筑高度 (m)	13.2	23.1
建筑面积(m ²)	1358.55	805.20
占地面积(m ²)	1256.75	805.20

计算规则说明:

F1立体停车楼机械车架无结构楼板,按一层计算建筑面积。车架层高不超过2.4m,不计容。雨棚出挑宽度小于2.1m,不计算建筑面积。具体详见面积计算书。

修改8——增加柴油发电机组、充电桩室外箱式变电柜

根据供电部分及业主使用需求，于基地北侧室外增加柴油发电机组，场地西侧靠市政道路增加充电桩室外箱式变压器柜。



修改9——根据装机容量明确屋面光伏板安装范围

根据业主需求和实际装机容量，明确各栋单体屋面光伏板的安装范围。



方案调整前后总体经济技术指标对比

地块YK04-02-09 总体经济技术指标					
	修改前	修改后	单位	上位规划	备注
用地面积	8852.58		m ²		依据土地合同面积数据
总建筑面积	124947.37	124504.89	m ²		
地上总建筑面积	121677.45	121234.97	m ²		
其中	地上计容建筑面积	117820.64	117931.51	m ²	
	地上不计容建筑面积	3856.81	3303.46	m ²	
地下建筑面积	3269.92	3269.92	m ²		为C1厂房地下室面积
建筑占地面积	36021.89	35766.40	m ²		
绿地面积	16828.77	16939.46	m ²		
容积率	1.33	1.33		≤2.0	
建筑密度	40.68%	40.39%		≥30%	
绿地率	19%	19%		≤20%	
配套占比	4%	4%		≤7%	为D1园区接待、D2共享会议和D3餐厅面积
建筑高度	29	29	m	≤30m	
机动车停车数	480	480	辆	0.4辆/100m ² 建筑面积	为实际设计值
其中	场地停车数	197	192	辆	其中包含120个充电车位（总车位数量的25%），24个普通车位，25个大型货车位，14个中型货车位，3个中巴车位，6个无障碍车位
	机械停车楼	283	288	辆	
非机动车停车数	395	395	辆	1.5辆/100m ² 建筑面积	为实际设计值