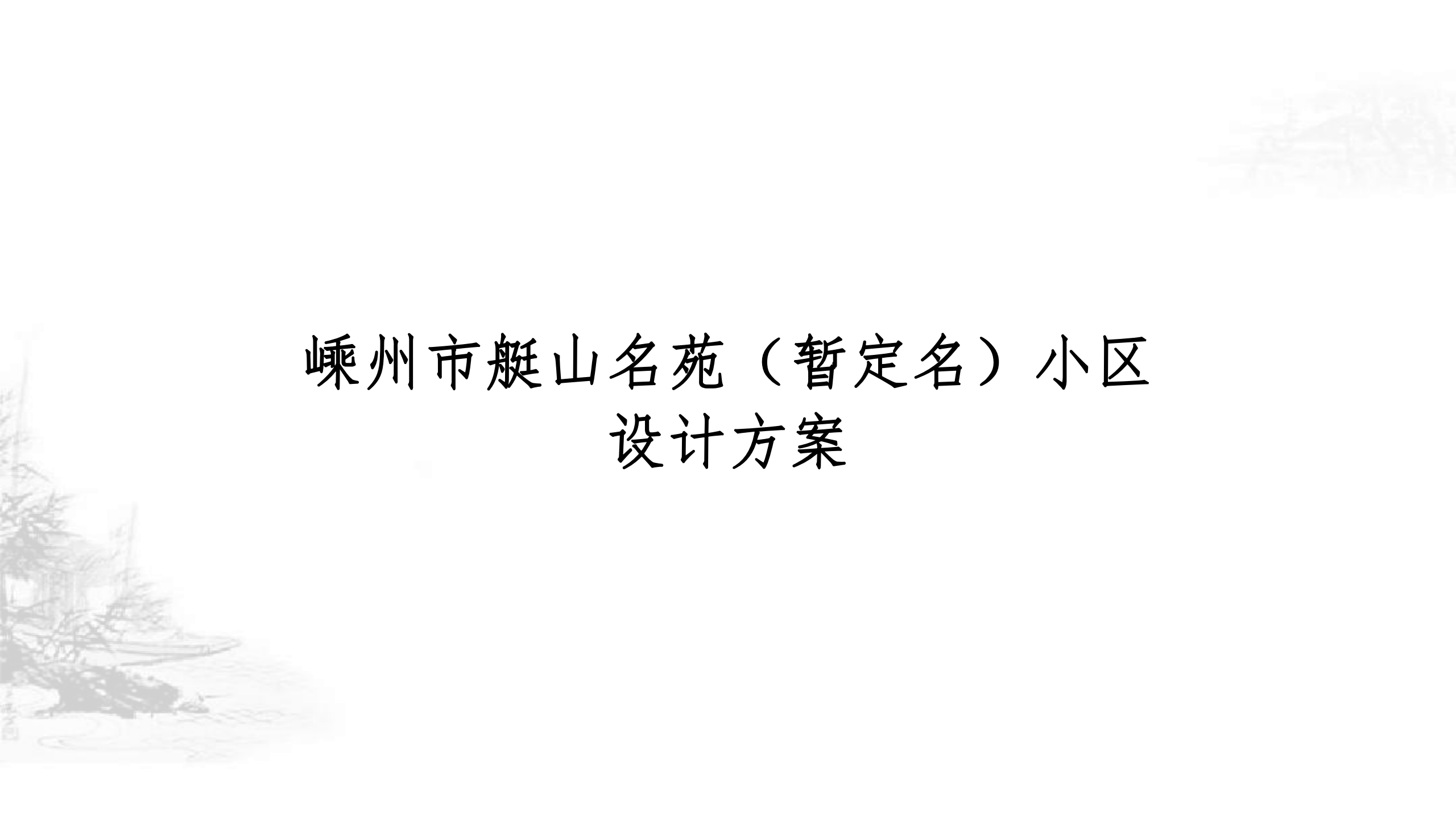




嵊州市艇山名苑（暂定名）小区 设计方案

基本情况

该项目名称为嵊州市艇山名苑（暂定名）小区，建设单位为嵊州市城市建设投资发展集团有限公司。该项目总用地面积为32859平方米（折合49.29亩），总建筑面积为80102平方米，地上建筑面积59323平方米（其中计容建筑面积为56846平方米，架空层不计容建筑面积为2477平方米），地下建筑面积20779平方米。项目建筑密度为23.3%，地上容积率为1.73，地下容积率为0.63，绿地率为25.1%，设置机动车停车位517个，非机动车停车位1239个。

基本信息表

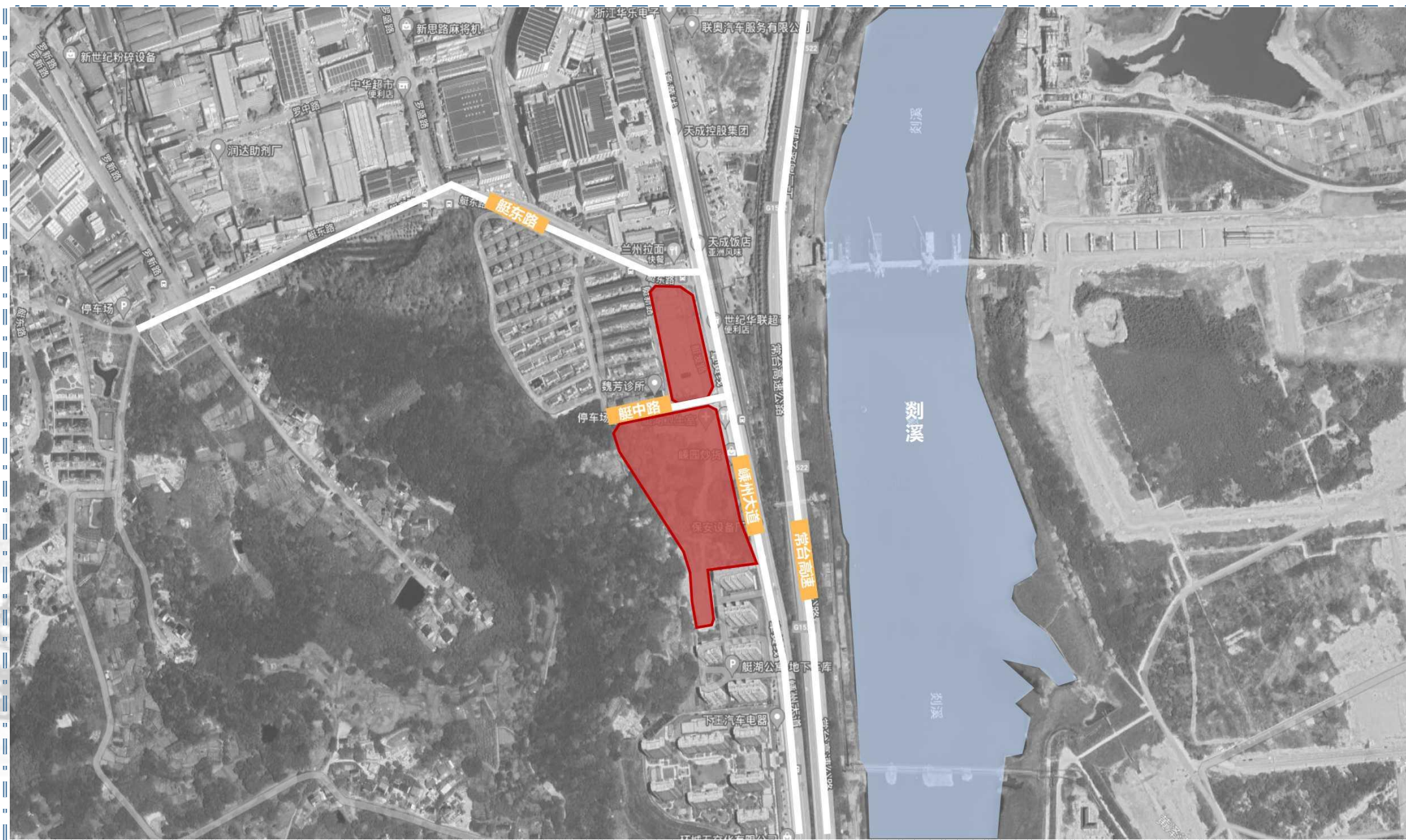
基本信息表

赋码日期：2023-05-10

项目基本信息							
项目代码		2305-330683-04-01-913007					
项目名称		艇湖公寓北侧地块（暂定名）					
项目类型		备案类（内资项目）					
主项目名称		无					
项目属地		嵊州市		审批机关		嵊州市发展和改革局	
项目建设地点		浙江省绍兴市_嵊州市		项目详细建设地点		艇湖公寓北侧地块	
项目类别		基本建设项目		项目所属行业		其他	
国标行业		建筑业 - 房屋建筑业 - 住宅房屋建筑 - 住宅房屋建筑		产业结构调整指导目录		除以上条目外的建筑业	
建设性质		新建		项目属性		国有控股	
建设规模及内容（生产能力）		项目总用地面积为32859平方米，总建筑面积为75246.07平方米，其中地上建筑面积为56846.07平方米，地下建筑面积为18400平方米，地上容积率为1.73，地下容积率为0.56，绿化率为25%，项目建设内容包括住宅建筑、商业用房、幼儿园、物业配套用房、社区服务用房、变电所、开闭所、监控及消控室和门卫、架空层、地下停车库及局部兼战时人防地下室、道路及广场、景观绿化、室外给排水、电梯及相应配套工程等。					
拟开工时间		2023-08		拟建成时间		2025-12	
总投资（万元）							
合计	固定资产投资					建设期利息	铺底流动资金
	土建工程	设备购置费	安装工程费	工程建设其他费用	预备费		
66000	28511	1300	4016	27556	1817	2800	0
资金来源（万元）							
合计	财政性资金		自有资金（非财政性资金）			银行贷款	其他
66000	0		66000			0	0
总用地面积（亩）		49.26					
是否包含新增建设用地		是					
其中:新增建设用地（亩）		49.26		土地出让合同电子监管号		3306832022800345	
总建筑面积（平方米）		75246.07		其中:地上建筑面积（平方米）		56846.07	
新增建筑面积（平方米）		75246.07					

土地获取方式	公开出让土地		
土地是否带设计方案	否	是否完成区域评估	否
意向用电时间	意向用电容量		
意向用水时间	用水类别		
意向用气时间	用气流量		
用气气压	最高日用水量需求		
是否同意将项目信息共享给水电气等市政公用部门	是		
是否为浙商回归项目	否	是否为央企合作项目	否
项目单位基本信息			
单位名称	嵊州市城市建设投资发展集团有限公司		
企业登记注册类型	企业法人	证照类型	统一社会信用代码
统一社会信用代码	913306837252350930	成立日期	2000-09
单位地址	浙江省绍兴市嵊州市三江街道官河南路575号2幢901室		
注册资金（万元）	30000.000000	币种	人民币元
主要经营范围	一般项目：负责城市维护建设计划中的基础设施项目的建设；负责城市道路“四自”工程建设项目开发投资；土地开发；市政设施管理服务、供水服务；供水、污水管网的建设与安装；污水收集、输送、处理服务；集污设施的运行、维护、管理服务；金属材料销售；橡胶制品销售；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；建筑防水卷材产品销售；建筑装饰材料销售；建筑用金属配件销售；针纺织品及原料销售；石油制品销售（不含危险化学品）；涂料销售（不含危险化学品）；塑料制品销售；电气机械销售；食用农产品批发；农作物种子经营（仅限不再分装的包装种子）；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；广告设计、代理；非居住房地产租赁；机械电气设备制造；家具制造；（无喷漆工艺车间（生产线）、硫酸仿古车间（生产线））（上述经营范围不含砂石、不含危险化学品）(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目：互联网信息服务；第二类增值电信业务；房地产开发经营；货物进出口(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)。		
文书送达地址:	浙江省绍兴市嵊州市三江街道官河南路575号2幢14楼		
法人代表姓名	刘良波		
项目负责人姓名	陶锟锋	项目负责人职务	科员
项目负责人手机号	13858557771	项目负责人邮箱	147064304@qq.com
联系人姓名	陶锟锋	联系人手机号	13858557771
联系人邮箱	147064304@qq.com		

项目在卫星影像图中的位置



现状分析



地形分析

原始地形分析图

地块西侧临山，地块整场西高东低，西侧较高，东侧较为平整，高差约为3米。东侧高速路较地块高约4米。



总平面图



经济技术指标

技术经济指标表					
项目		数值	单位	备注	
总用地面积		32859.00	平方米		
总建筑面积		80102.00	平方米		
地上计容总建筑面积		56846.00	平方米		
其中	住宅总建筑面积		48770.00	平方米	
	其中	16F小高层建筑面积	29122.00	平方米	
		洋房面积	19648.00	平方米	
	商业		4620.00	平方米	建筑面积≤4620㎡，底层商业建筑面积≤2200㎡含邻里中心80㎡公厕
	幼儿园		2245.00	平方米	
	其它配套用房总建筑面积		1211.00	平方米	
	其中	物业管理用房	171.00	平方米	不少于地上建筑面积的0.3%
		物业经营用房	228.00	平方米	不少于地上建筑面积的0.4%
		养老服务用房	105.00	平方米	不低于项目住宅总建筑面积的2‰且不少于20平方米
		开闭所	84.00	平方米	
		尾气井	80.00	平方米	
		门卫	20.00	平方米	
		配电房	480.00	平方米	
		集中垃圾收集房	43.00	平方米	
地上架空层不计容建筑面积		2477.00	平方米		
地下总建筑面积		20779.00	平方米		
占地面积		7659.95	平方米	上限11500.65㎡	
建筑密度		23.3%		≤35%	
容积率		1.730		1.5-1.73	
绿地面积		8247.61	平方米		
绿地率		25.10%		≥25%	
建筑高度		55	米	限高55米	
总套数		469	套		
其中	高层	287	套		
	洋房	182	套		
机动车停车位		517	辆		
其中	增设公共停车位（地下）	24	辆		
	配建停车位（地下）	466	辆		
	地上车位	27	辆	含幼儿园车位12个	
非机动车停车位		1239	辆	含幼儿园车位98个	

鸟瞰图



实景鸟瞰图



效果图

地块南侧沿街效果图



效果图

地块北侧沿街效果图



效果图

高层效果图



效果图

洋房效果图



效果图

大堂效果图



效果图

16F洋房立面效果图



效果图

10F洋房立面效果图



效果图

10F洋房立面效果图



效果图

6F洋房立面效果图



立面效果图

立面分析

深灰色真石漆

米白色涂料

深灰色金属铝框

浅灰色真石漆

深灰色百叶



立面效果图

立面分析



高透玻璃

浅灰色真石漆

深灰色真石漆

立面效果图

立面分析



高透玻璃

米白色石材

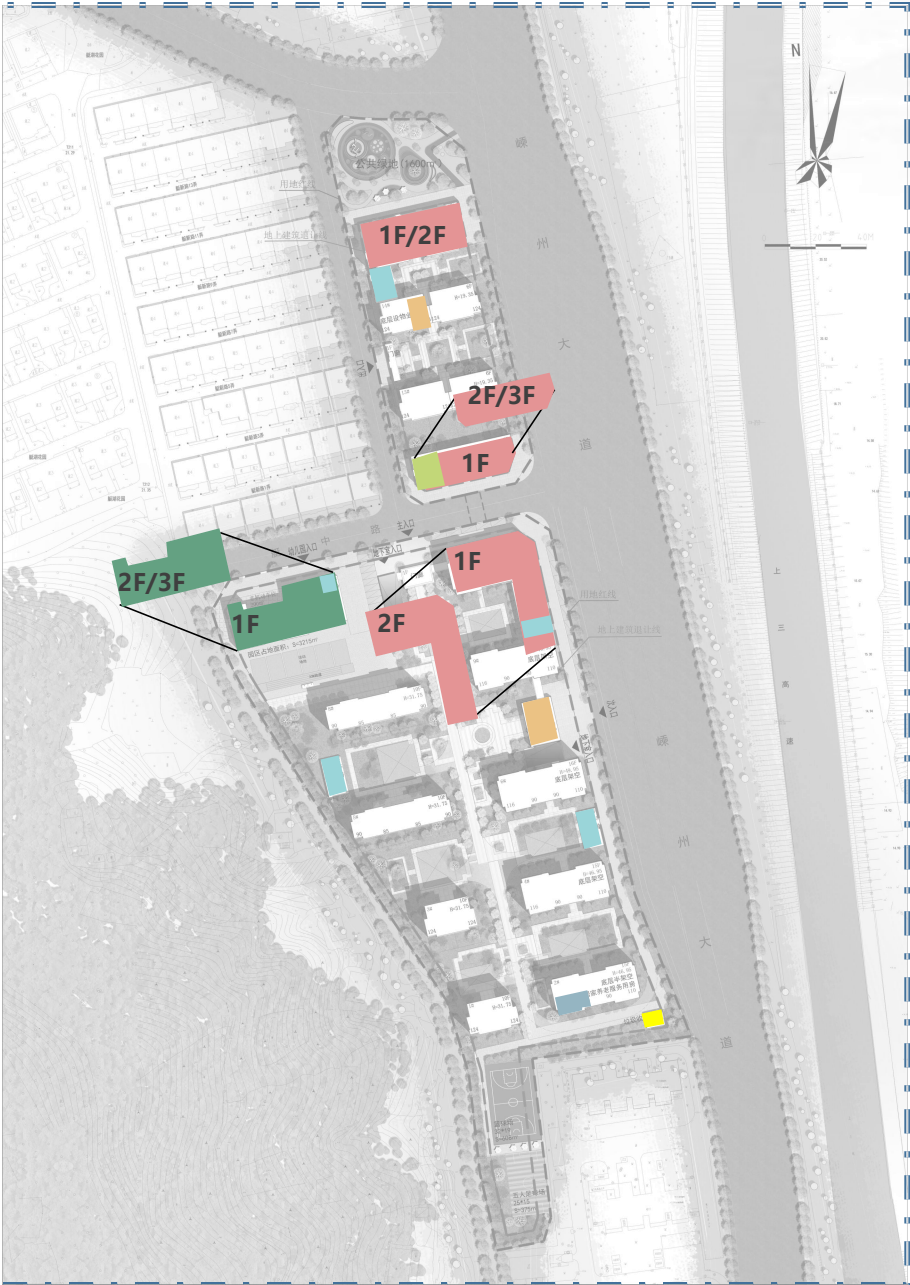
白色仿石材涂料

布局分析

配套分布

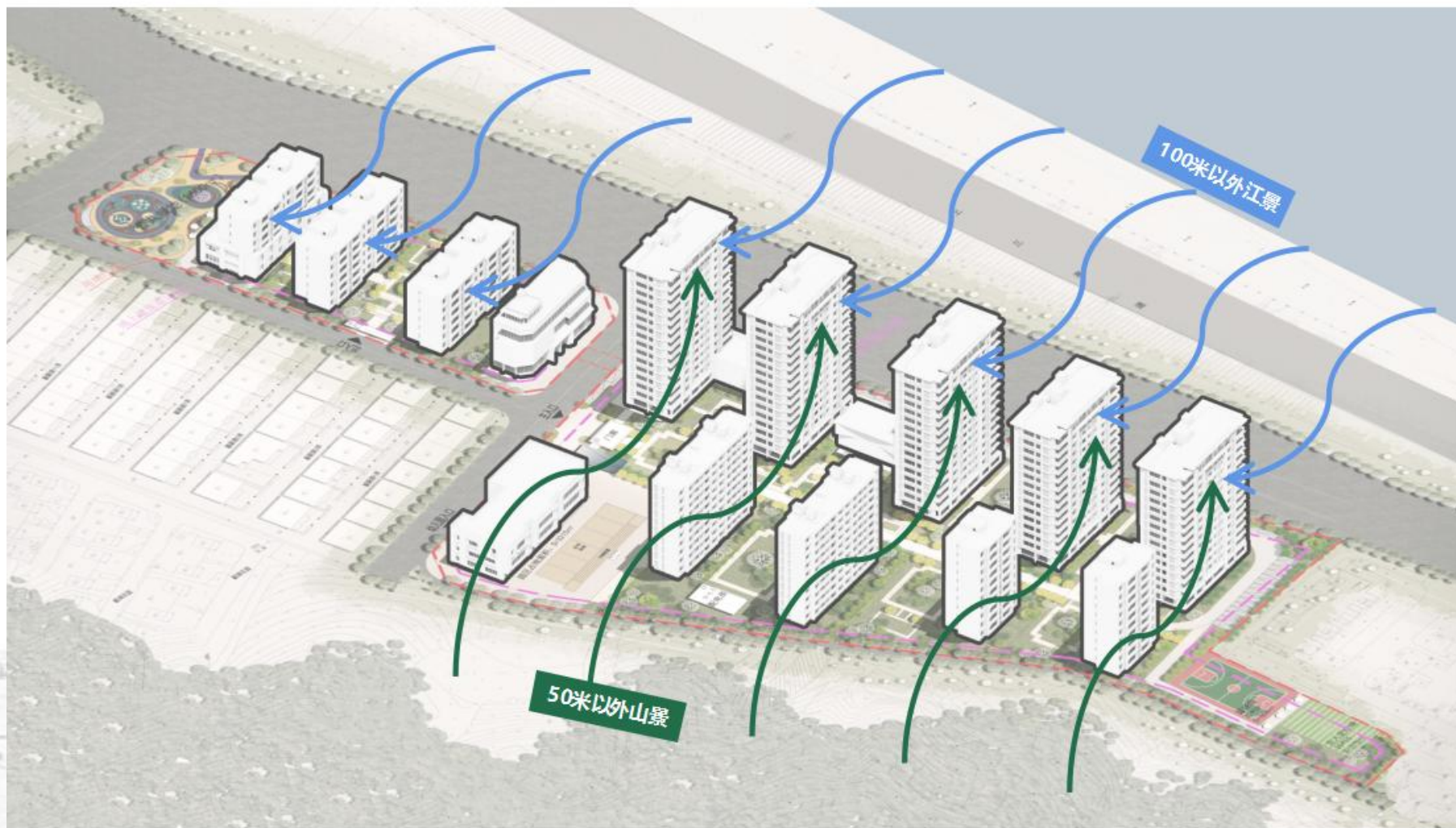
图例:

- 商业用房
- 居家养老用房
- 物业用房
- 幼儿园
- 配电房
- 公共厕所
- 垃圾收集房



视线分析

视线分析



户型配比

户型面积配比

北侧地块布置6栋6层洋房
东侧布置3栋16层T4高层
东侧布置2栋15层T4高层
西侧布置4栋10层洋房
西侧布置2栋10层洋房

(124户型)
(90, 110, 116户型)
(90, 110, 116户型)
(85, 90户型)
(124户型)

方案	户型	面积 (m²)	户数	面积比例	户数比例
16F高层	90	12960.00	144	27%	31%
	110	7810.00	71	16%	15%
	116	8352.00	72	17%	15%
6-10F洋房	124	12648.00	102	26%	22%
	85	3400.00	40	7%	9%
	90	3600.00	40	7%	9%
合计		48770.00	469	100%	100%

图例：

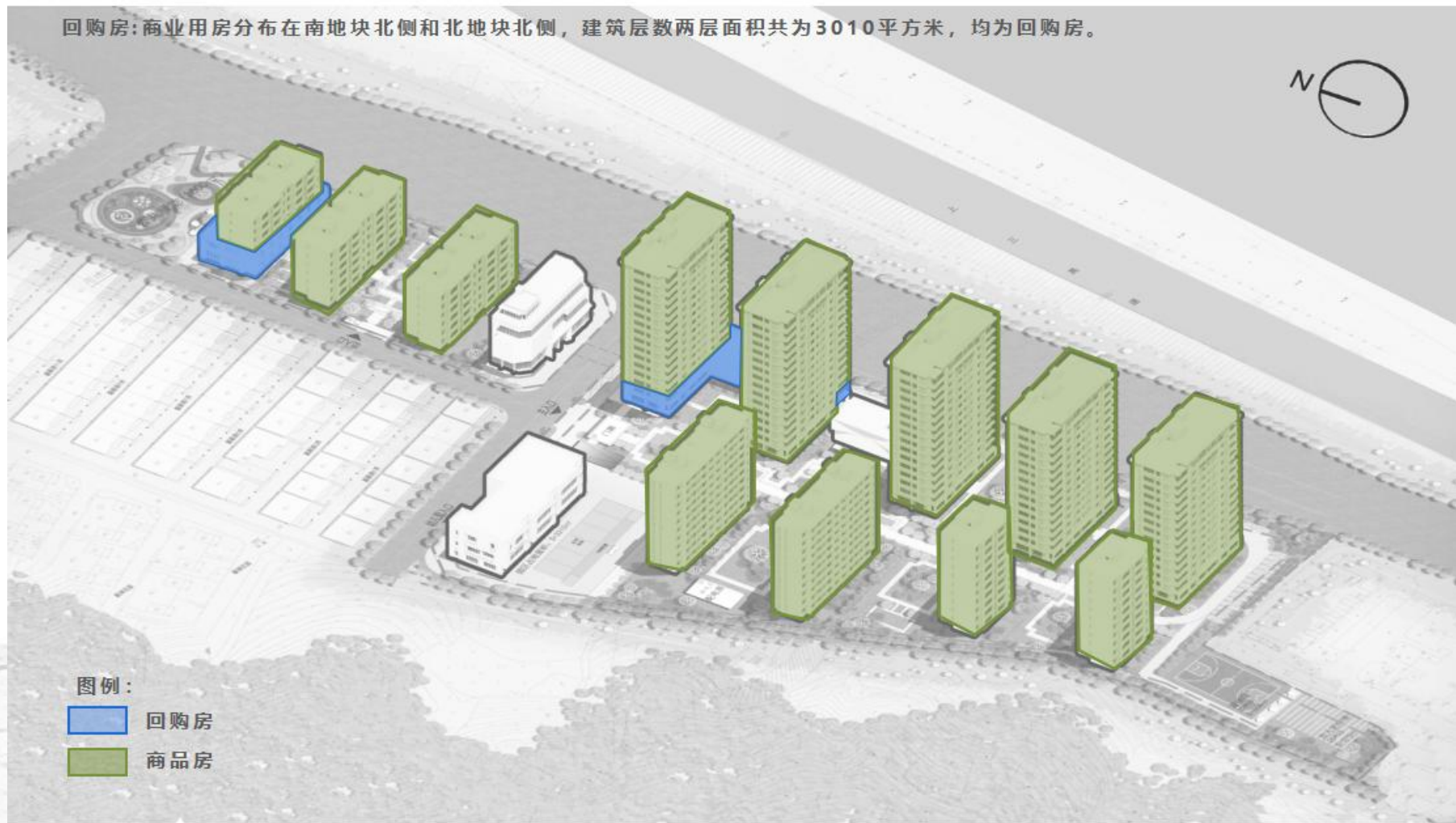
- 90平方米
- 110平方米
- 116平方米
- 90平方米
- 85平方米
- 124平方米



回购房与商品房

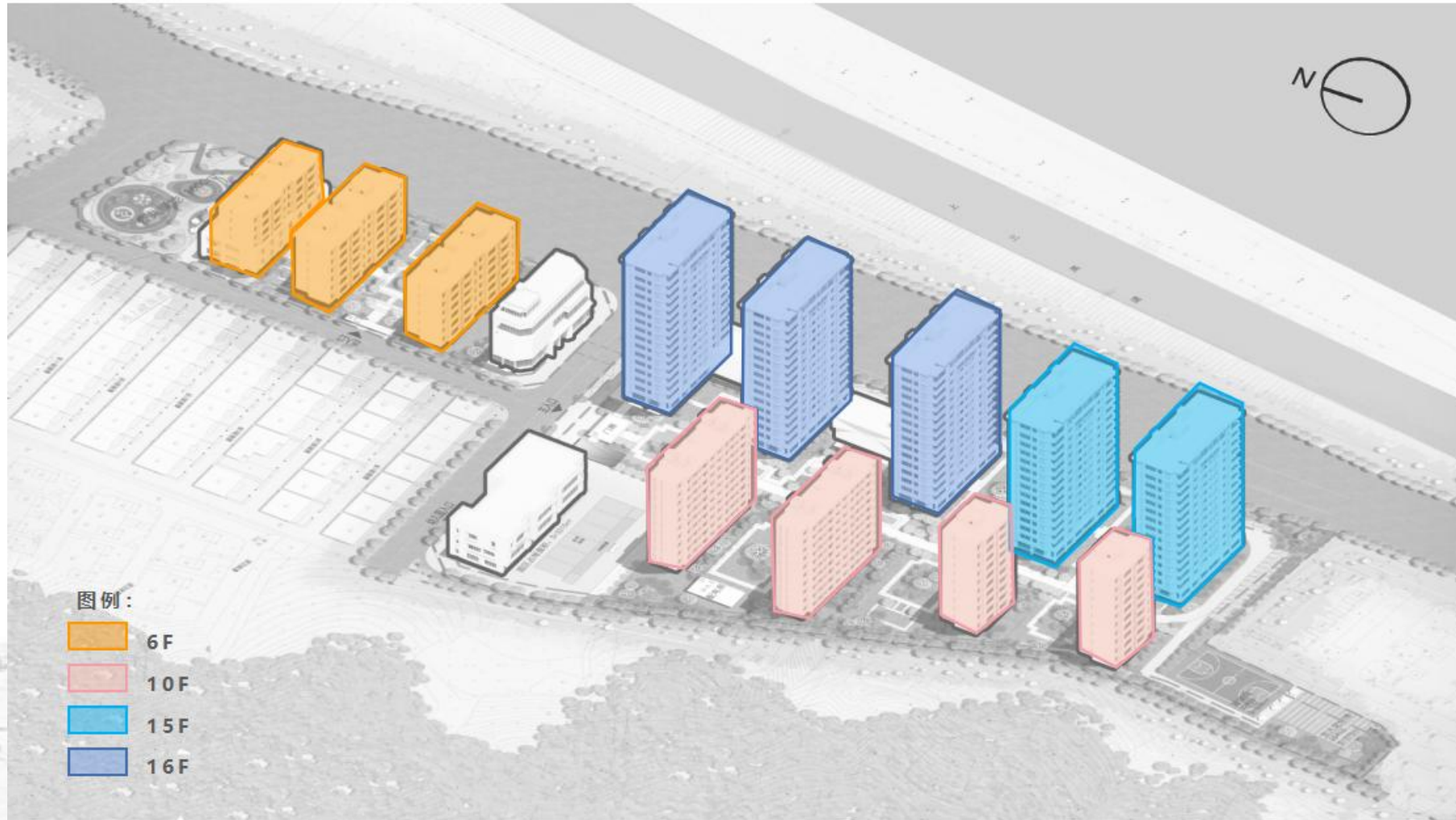
回购房与商品房

回购房:商业用房分布在南地块北侧和北地块北侧,建筑层数两层面积共为3010平方米,均为回购房。



层数分析

层数分析



景观分析

景观分析

景观空间
最大限度利用地块内部建筑围合形成的内院，
景观空间形成紧凑有序的空间序列，建筑与景观充分融合，相互映衬。景观空间具备不同的功能，用以满足各类住户的功能空间需求。

口袋公园

礼仪花园

礼遇迎宾



景观分析

借鉴古典园林造园手法，直露中要有迂回，舒缓处要有起伏，提取古典园林抑扬手法，中心花园大面水池，亭台楼榭，豁然开朗，再通过狭窄想到过渡，最后呈现曲径通幽、别有洞天的氛围。



空间序列

意向图

借鉴江南园林手法

4 抑：旱地轩榭



3 扬：山石配景



2 抑：狭窄巷道

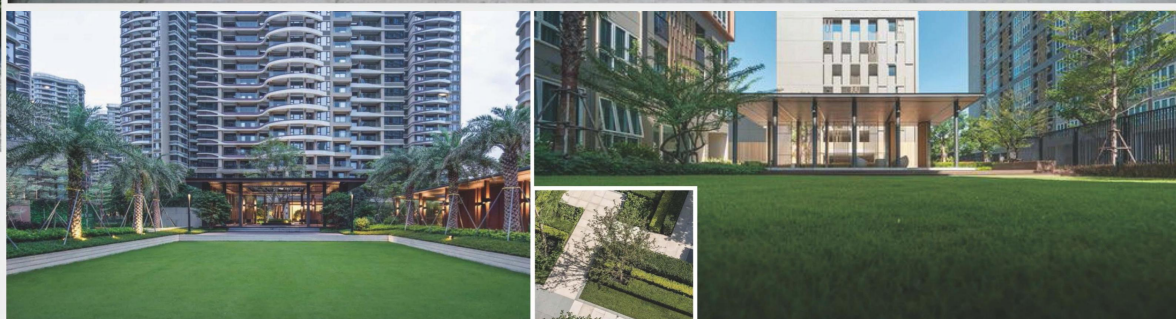


1 扬：入口庭院



景观分析

景观分析



车行流线

车行流线

交通流线：
小区设计内考虑人车分流，车辆可立刻驶入地下车库，减少对小区内
部人行道的干扰，实行人车分流。
只在小区的消防环道提供临时停车
和紧急通道。

图例：

-  小区出入口
-  地库出入口
-  主要车行流线



人行流线

人行流线

图例:



小区出入口



主要人行流线



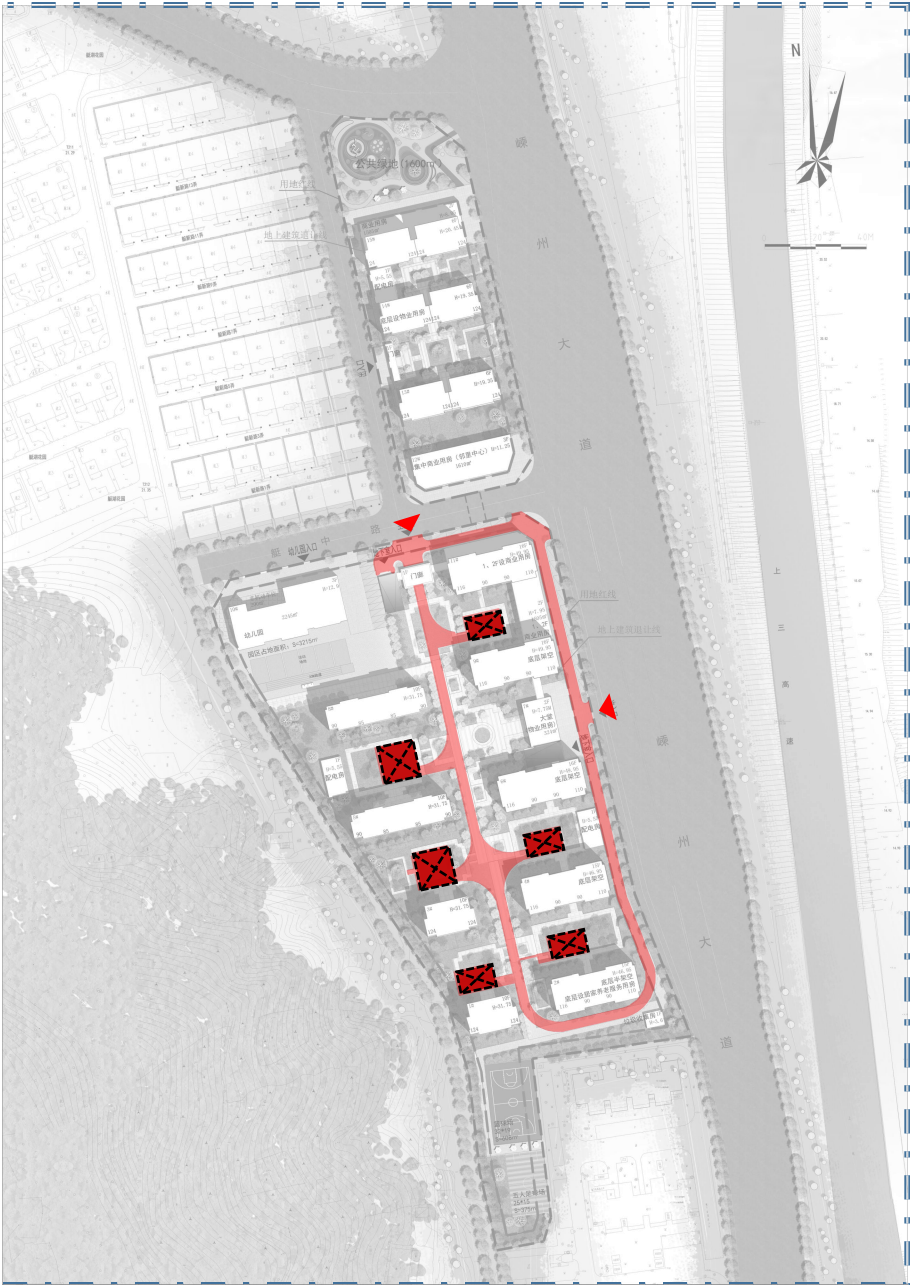
消防分析

消防分析

小区内在建筑周边设置环形车道，满足消防车道通行要求。消防车道宽度不小于6m,半径不小于12m。

图例:

-  消防入口
-  消防登高面
-  消防道路



绿地分析

绿地分析

经济技术指标

绿化面积：8247.61m²
建筑用地面积：32859m²
绿地率：25.1%
(满足规划条件绿地率≥25%的要求)
集中绿地面积：1600m²

图例：

- 绿化面积
- 集中绿地



建筑密度分析

建筑密度

经济技术指标

占地面积: 7659.95m²

建筑用地面积: 32859m²

建筑密度: 23.3%

满足条件书建筑密度≤35%的要求

图例:

■ 占地面积



停车位分析

停车位分析

图例：

- 地面机动车停车场（27辆）
- 地面非机动车停车场（98辆）
- 地下夹层非机动车停车场（1141辆）
- 地下车库出入口
- 地下室范围（490辆机动车）

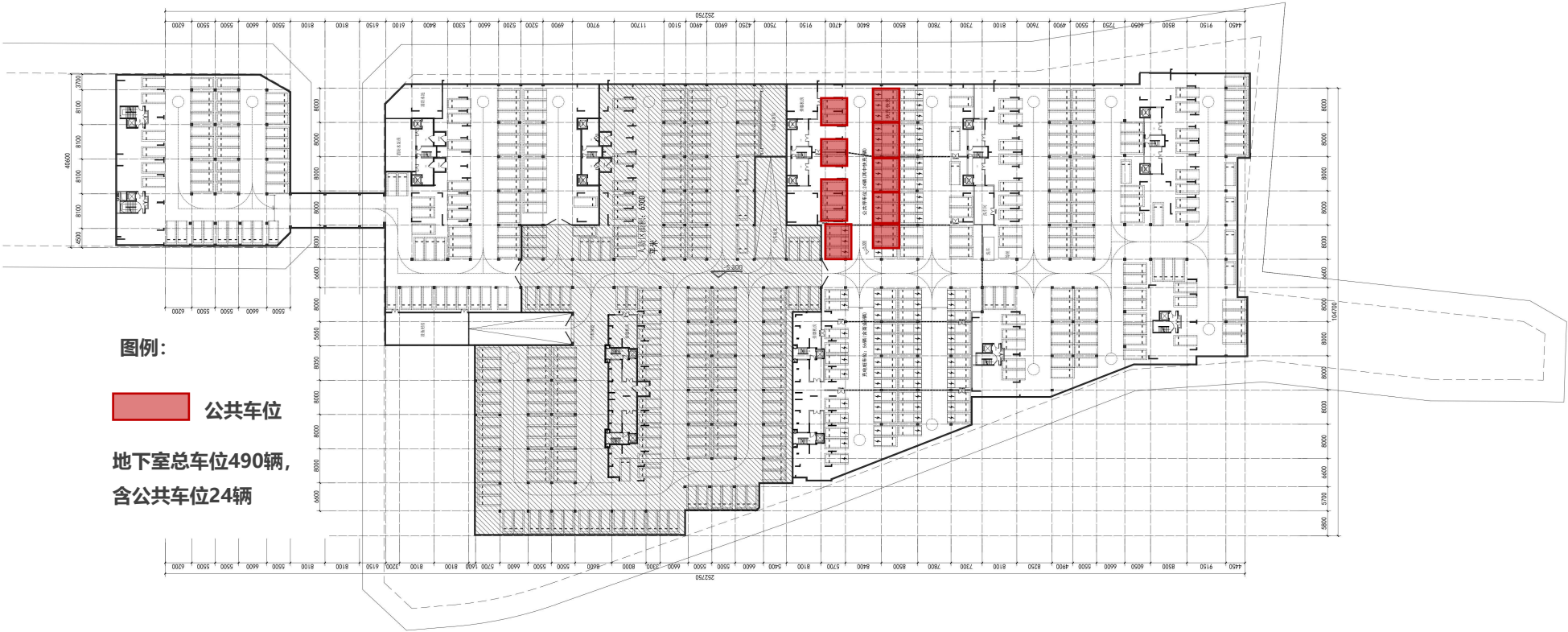
	类型	指标/户/100㎡	规模	需配建车位	合计
机动车停车位	90㎡ < 户型面积 ≤ 144㎡	1.1/户	245	270	517
	60㎡ < 户型面积 ≤ 90㎡	0.8/户	224	179	
	配套用房配建停车位	商业6‰+配套3‰	商业4620+其他配套1219	32	
	幼儿园配建车位	机动车：15/每百教职工，学生接送（0.8/每班）	46*0.15+0.8*6	12	
	额外配建公共停车位	总户数5%	469	24	

机动车停车位		517	辆	
其中	增设公共停车位（地下）	24	辆	
	配建停车位（地下）	466	辆	
	地上车位	27	辆	含幼儿园车位12个
非机动车停车位		1239	辆	含幼儿园车位98个



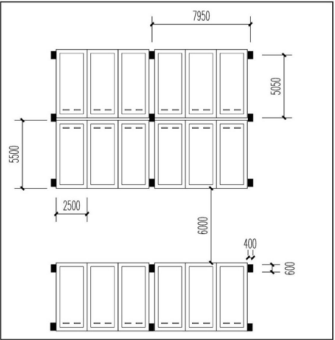
停车位分析

地库分析



停车位分析

地上停车位分析



停车位尺寸: 2.5m×5.5m
标准柱尺寸: 400mm×600mm
行车道宽度: 净宽 6m
车位段标准柱跨: 净宽 7.95m×5.05m

图例:

- 地面机动车停车场 (27辆)
- 地面非机动车停车场 (98辆)

其中	机动车停车位	517	辆	
	增设公共停车位 (地下)	24	辆	
	配建停车位 (地下)	466	辆	
	地上车位	27	辆	含幼儿园车位12个
	非机动车停车位	1239	辆	含幼儿园车位98个



竖向分析

竖向分析

图例:



场地标高



室外运动场地分析

室外运动场地分析

经济技术指标

室外体育设施场地面积：983m²
地块南侧设置篮球场608m²+五人足球场375m²
(满足规划条件不少于600m²，人均不少于0.3m²)

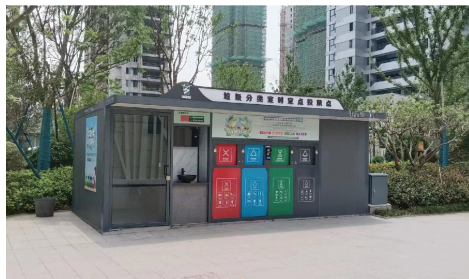
图例：

室外体育设施场地



垃圾收集点

垃圾收集点



垃圾分类收集点三处：共20m²

垃圾收集房一处：共43m²

图例：



垃圾分类收集点



垃圾收集房



公厕设置

公厕设置

公共厕所配套要求:土地受让方应在B区块南侧结合集中商业建设一座二类标准公厕(内部装修按一类标准公厕执行),建筑面积不小于80平方米,公厕方案设计须符合环卫部门对公厕规范规定,方案须经环卫部门审查同意,经验收合格并由土地受让方协助办理产权证后无偿移交给嵊州市住建局。

图例:

 公厕



5G设置

5G基站

5G配建要求:
5G基站设置在6#屋顶。
5G等通信设施应按《建设工程配建5G移动通信基础设施技术标准》(DB33/1239-2021)、《绍兴市5G移动通信基础设施建设导则(试行)》(绍数经发[2019]2号)和《关于加快推进5G网络规划建设的实施意见》(嵊政办(2019)125号)文件执行(本条款由相关行业主管部门负责解释并监督执行)。

图例:



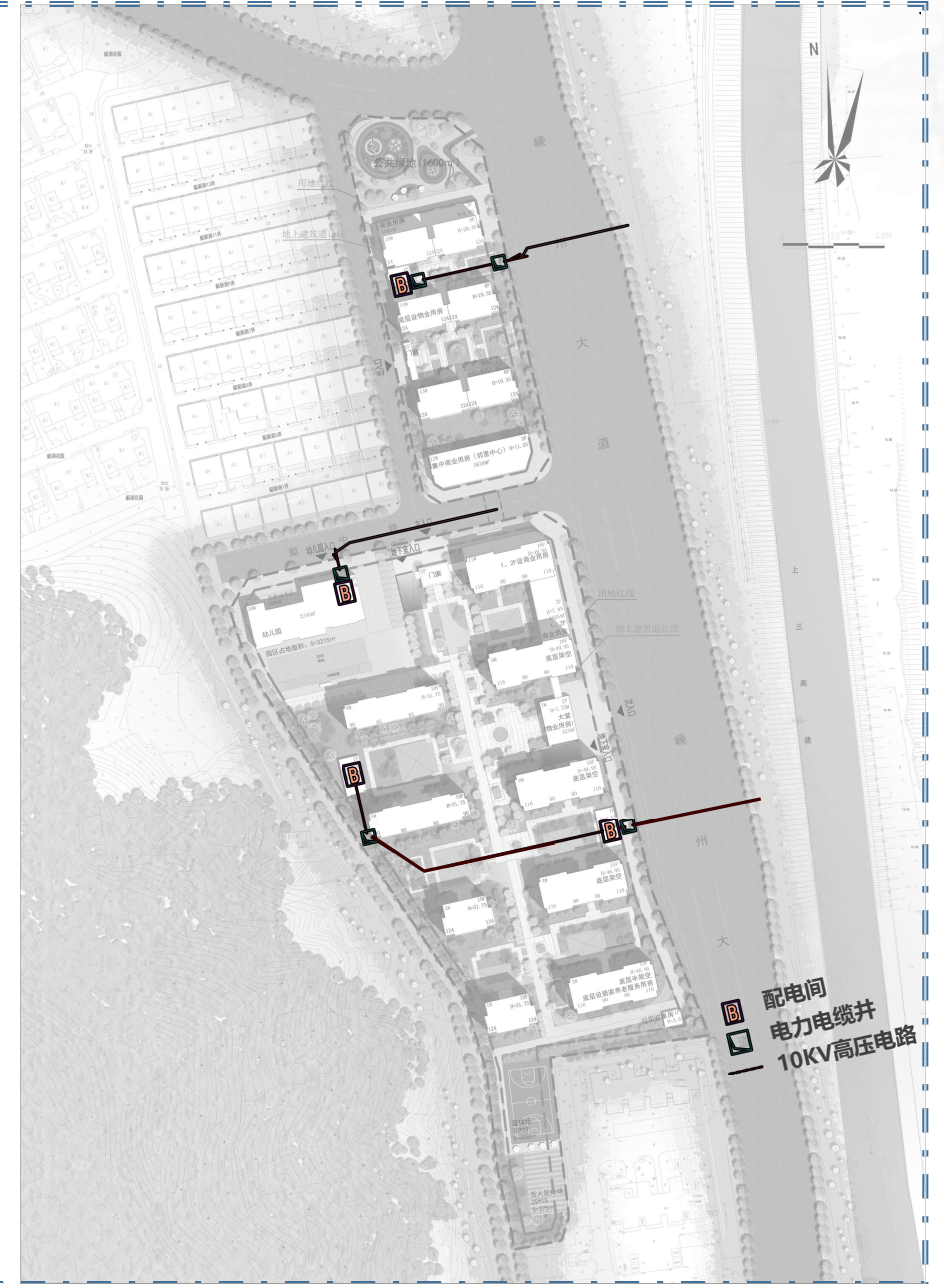
5G



给排水管线



电力线路



日照分析

日照分析

日照满足要求

1.计算参数:

城市: 嵊州 东经120°49',
北纬29°35'

有效时间带: 8:00-16:00 真太阳时

日照标准日: 大寒日

时间统计方式: 最长有效连续日照

日照计算方式: 满窗分析(界内)

沿线分析(界外)

计算精度: 1分钟

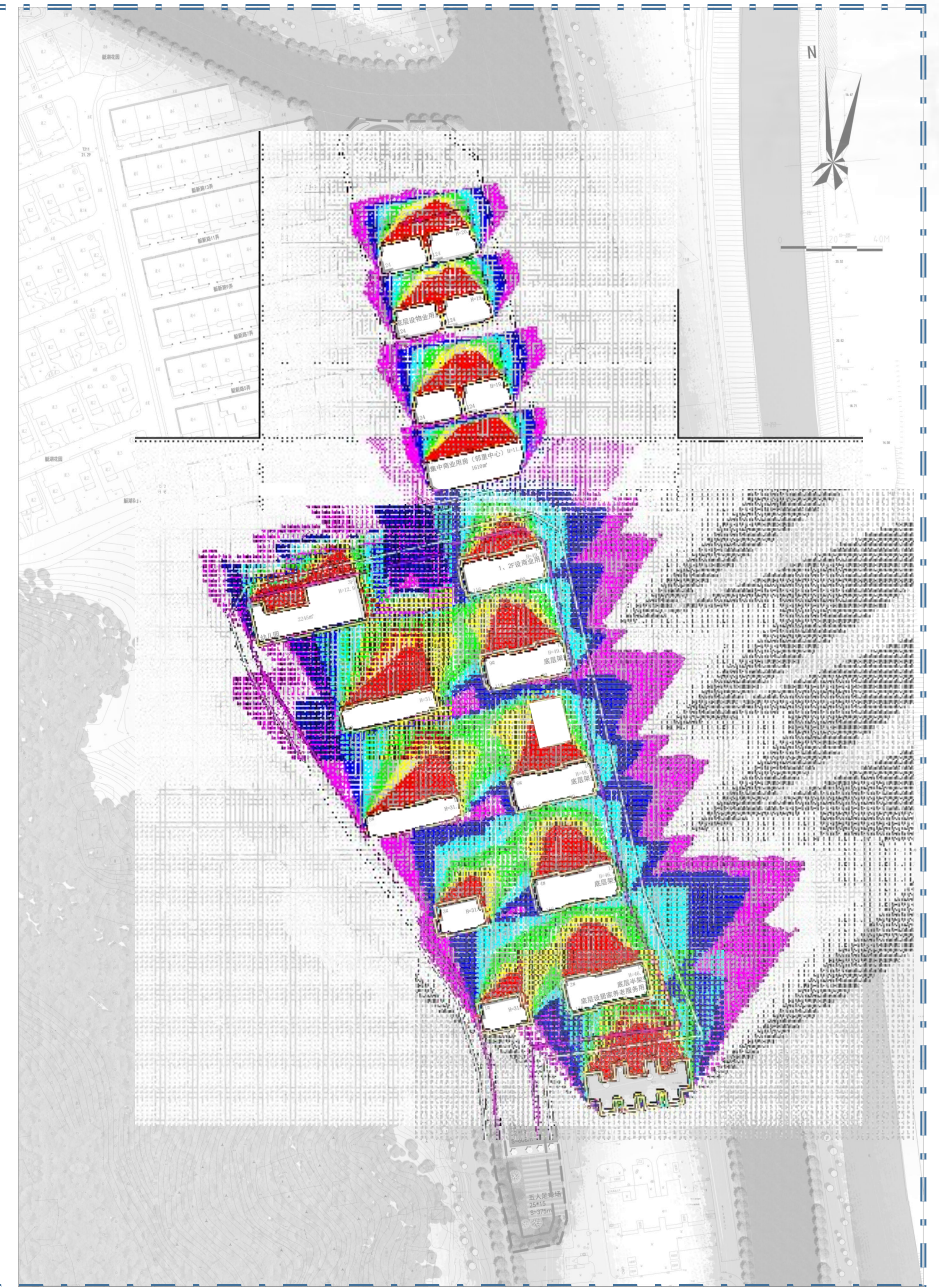


结论:

住宅满足大寒日三小时要求;

居家养老用房满足冬至日2小时日照要求;

托儿所、幼儿园的生活用房和活动场地不少于 1/2 的活动面积, 应能获得冬至日不少于 3 小时的日照要求。



围墙专项设计

围墙专项设计

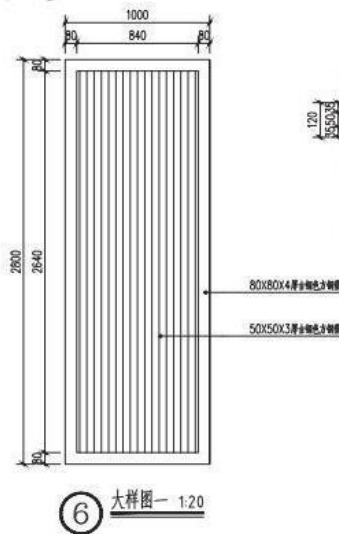
图例:

- 围墙
- 红线

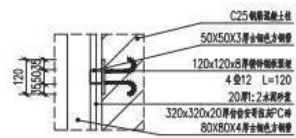


围墙专项设计

围墙专项设计



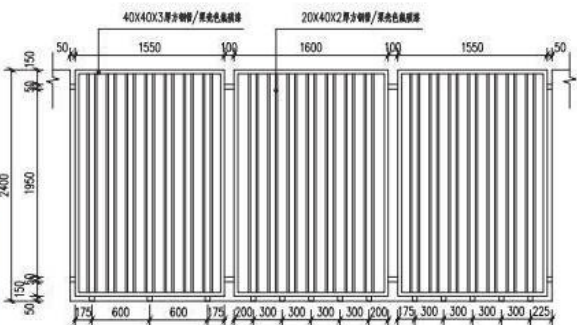
⑥ 大样图一 1:20



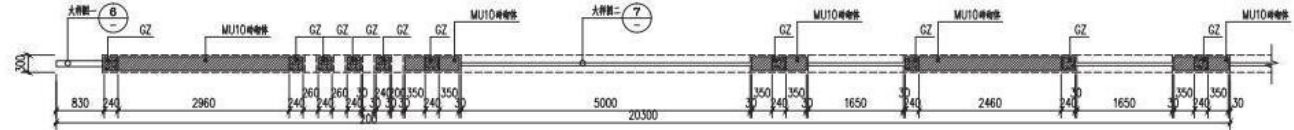
⑤ 固定件详图 1:10



亚克力灯箱意向

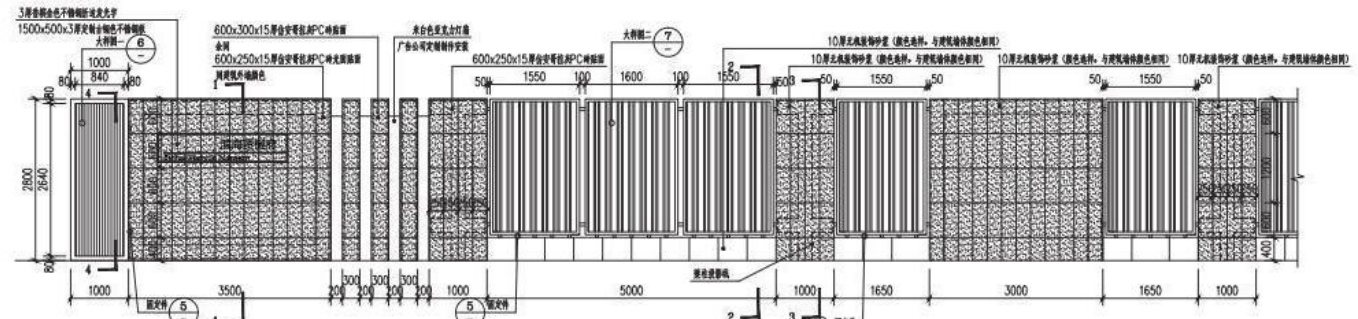


⑦ 围墙格栅大样图二 1:30



① 入口围墙平面图 1:40

② 围墙平面图 1:40



③ 入口围墙立面图 1:40

④ 围墙立面图 1:40

夜景亮化分析

以“重点突出，兼顾一般”为原则，根据建筑功能分布的特点，将底部门头、围墙位置设置为高亮度，住宅建筑顶部设置为次亮度，勾勒顶部天际线和建筑框型线条，为人们提供一个舒适怡人的夜晚环境。

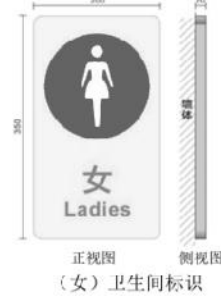


楼宇标识分析

卫生间标识

规格: 350*200*20mm 规格: 400*256*40mm 规格: 263*210mm

主材: 箱体采用 3mm 铝板冲压成型, 四周无接缝, 表面抛光打磨原子灰修补工艺缝, 打磨修整喷漆 2 遍水砂打磨, 再面漆 (氟碳漆, 颜色定制) 每种颜色各 2 遍; 面板 5mm PMMA 板雕刻导边, 喷漆漆两遍水砂打磨, 再面漆 (氟碳漆, 颜色定制) 每种颜色各 2 遍, 图文丝印 3 遍。



警示标识

规格: 198*300mm
主材: 3mm 铝板雕刻平板打印

室外警示系统标识

规格: 610*610*100mm

主材: 采用厚 1.5mm 不锈钢板, 激光切割, 围边, 无缝焊接; 表面抛光打磨, 原子灰修补工艺缝, 打磨修整, 喷漆漆 2 遍, 水砂打磨, 面漆 (氟碳漆, 颜色定制) 3 遍; 内部钢架结构, 做防锈处理; 表面文字丝印 3 遍。

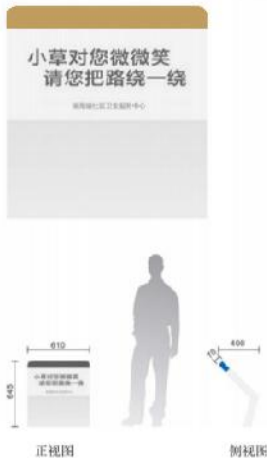
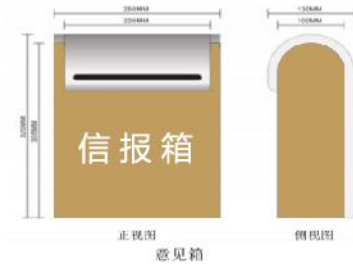
消防标识

规格: 400*250*5mm

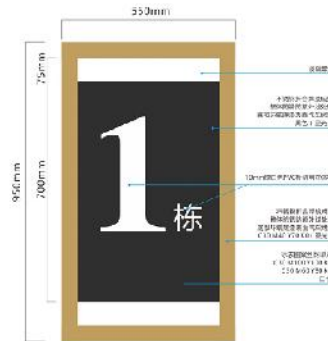
主材: 5mm 亚克力板, 激光雕刻, 表面抛光打磨原子灰修补工艺缝, 打磨修整, 喷漆漆 2 遍水砂打磨, 再面漆 (氟碳漆, 颜色定制) 每种颜色各 2 遍; 图文丝印 3 遍。

规格: 450*290*5mm

主材: 箱体采用 3mm 铝板冲压成型, 四周无接缝, 表面抛光打磨原子灰修补工艺缝, 打磨修整喷漆 2 遍水砂打磨, 再面漆 (氟碳漆, 颜色定制) 每种颜色各 2 遍; 面板 5mm PMMA 板雕刻导边, 喷漆漆两遍水砂打磨, 再面漆 (氟碳漆, 颜色定制) 每种颜色各 2 遍, 图文高清 UV 打印。

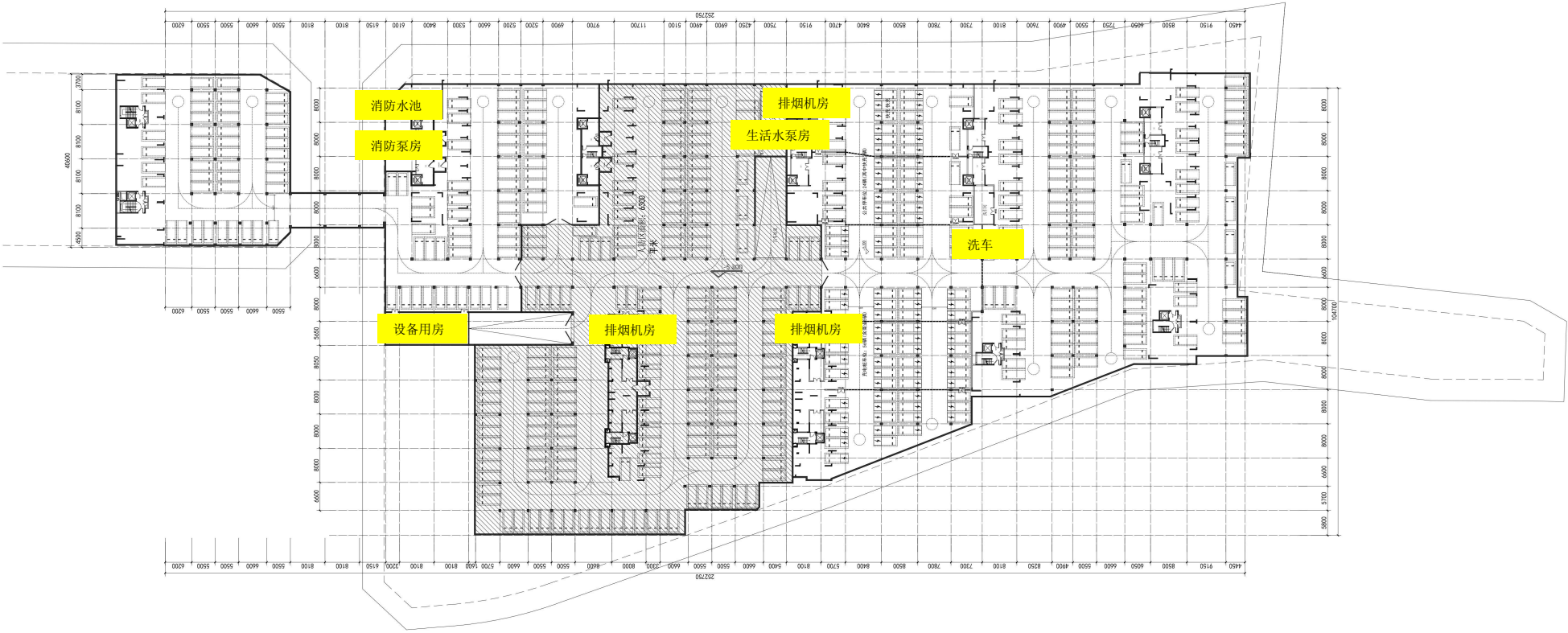


消防疏散图

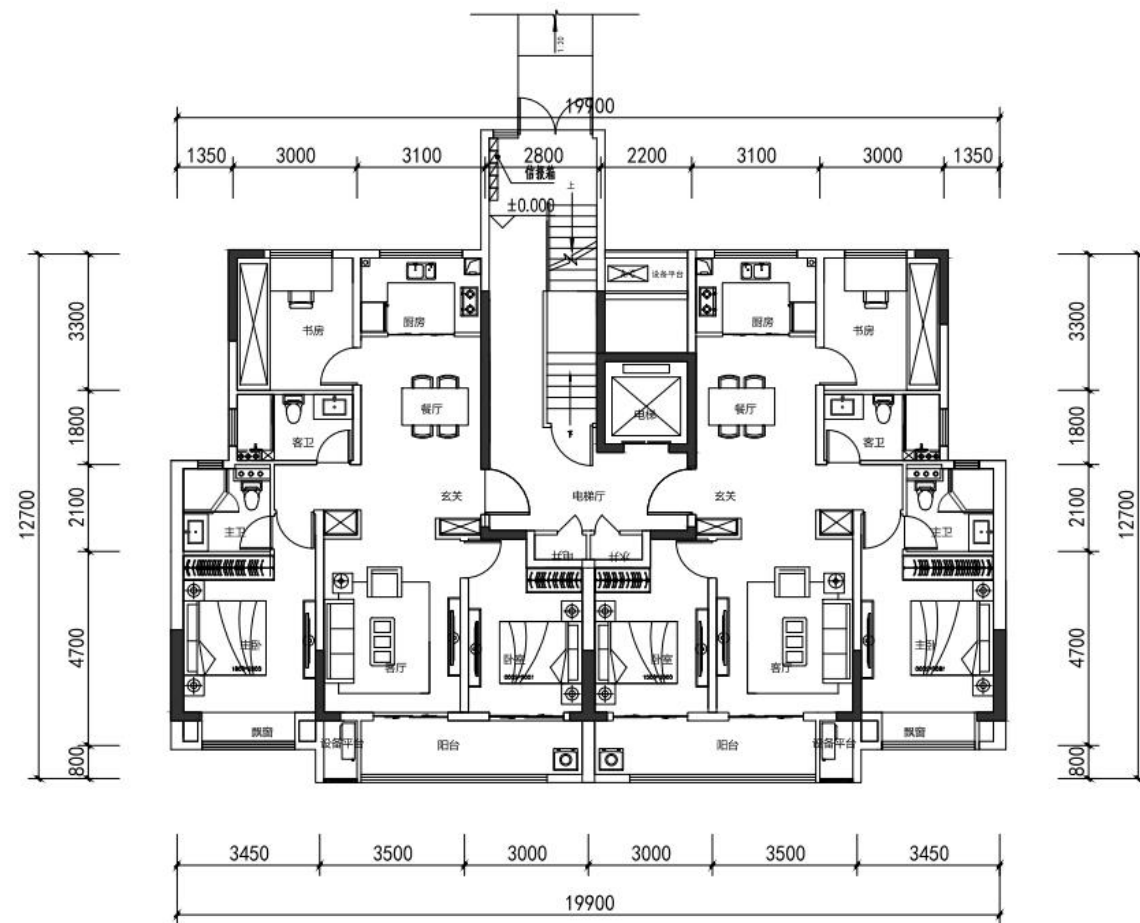


地下室平面图

地库分析

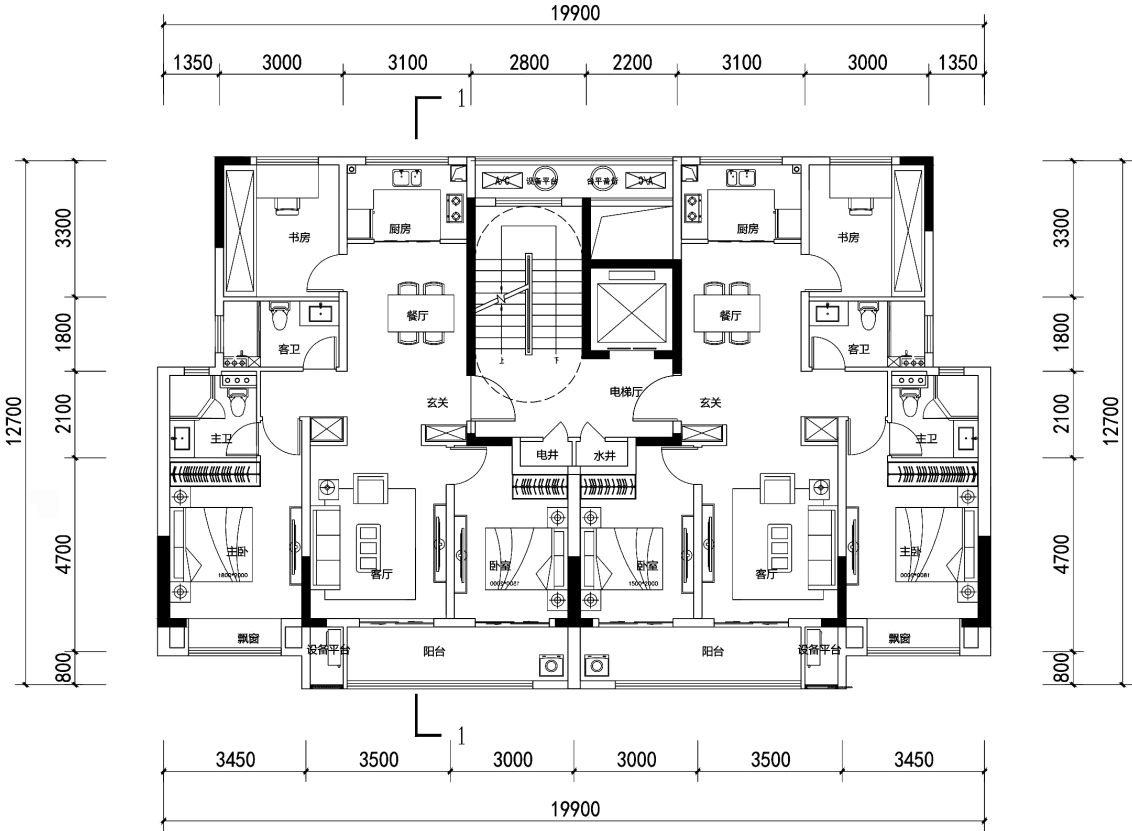


1#3#一层平面图



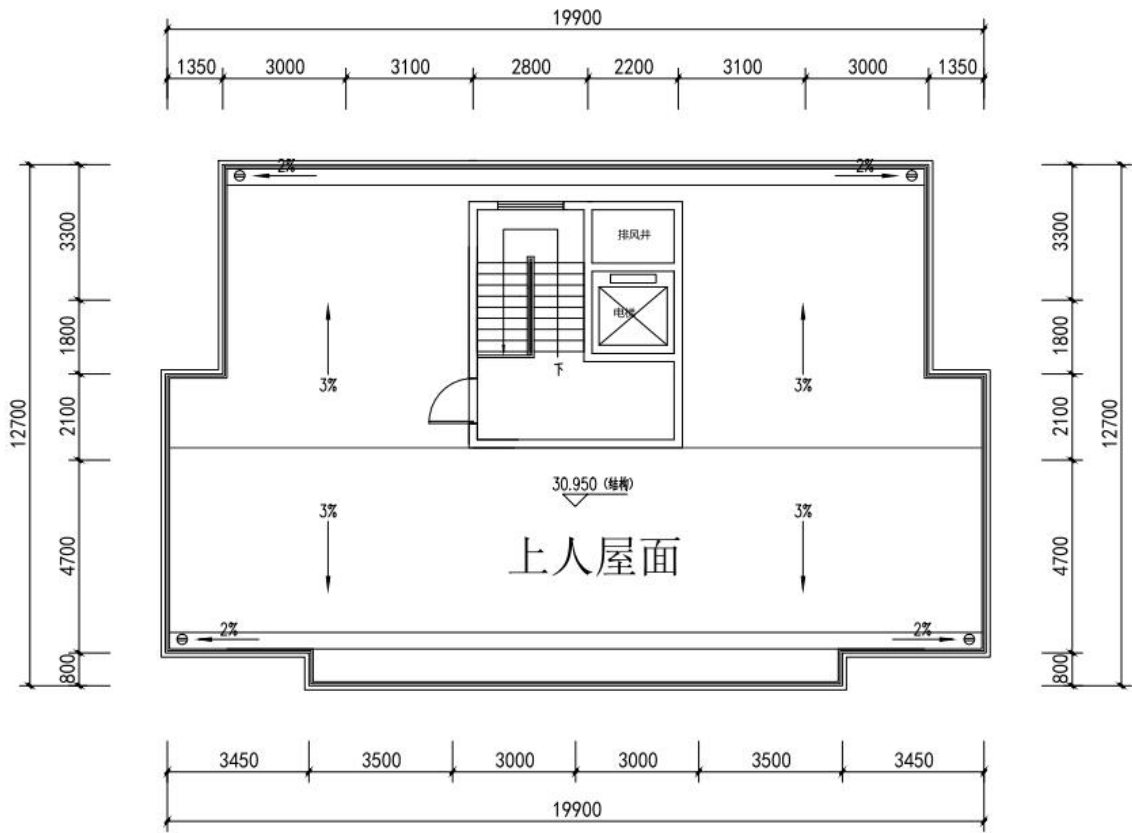
1#、3#一层平面图 1:150

1#3#标准层平面图



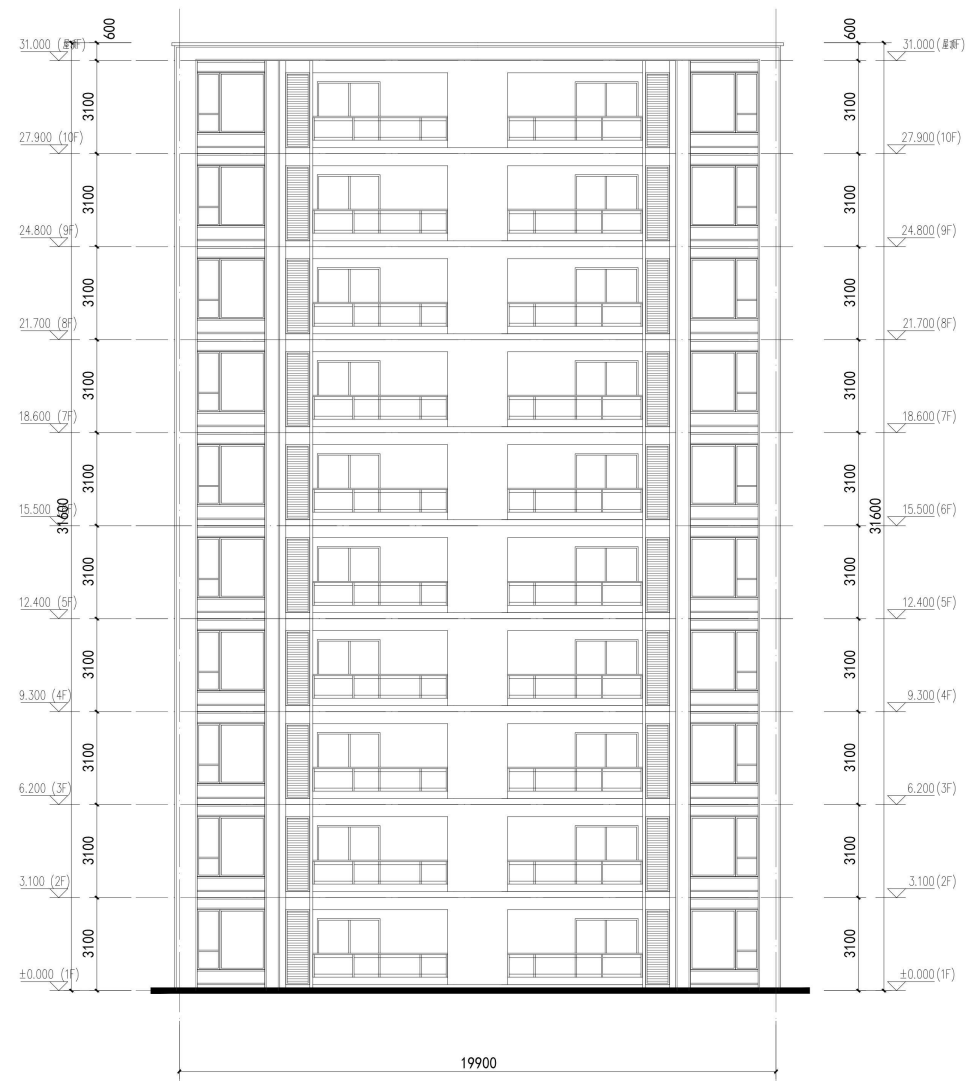
1#、3#标准层平面图 1:150

1#3#屋顶平面图



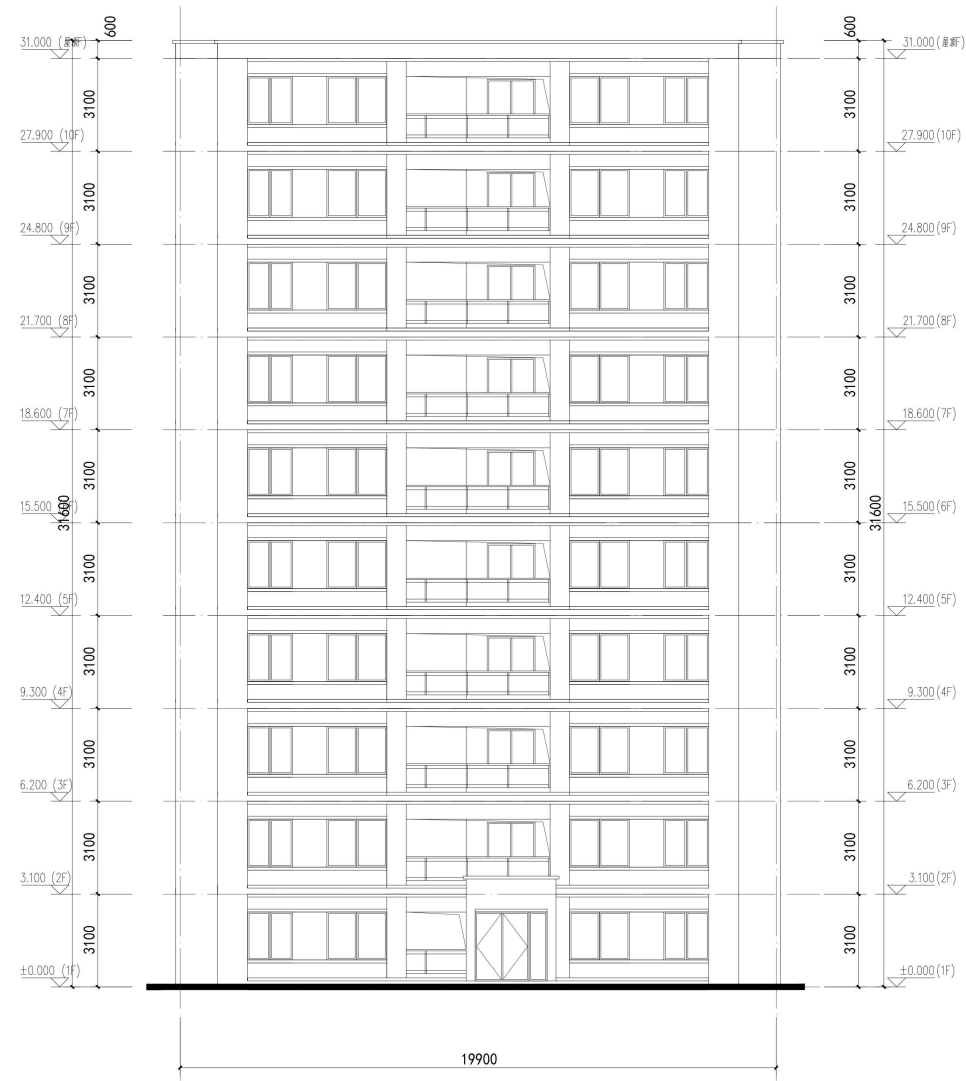
1#、3#屋顶平面图 1:150

1#3#南立面图



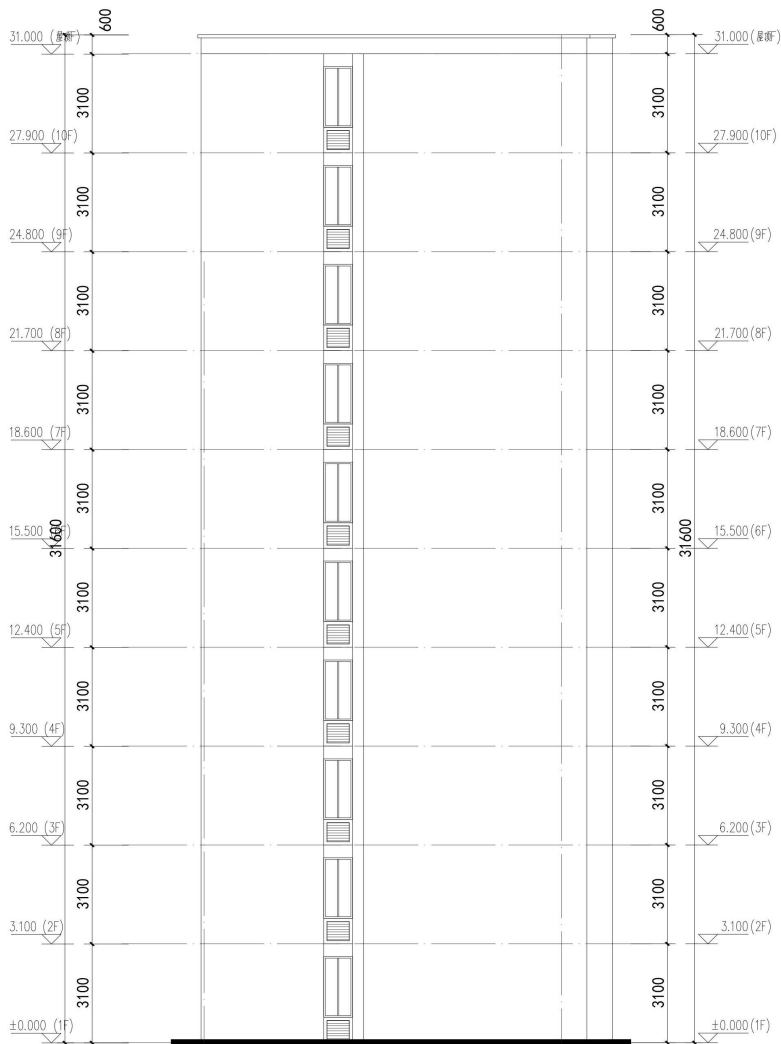
1#、3#南立面图 1:150

1#3#北立面图

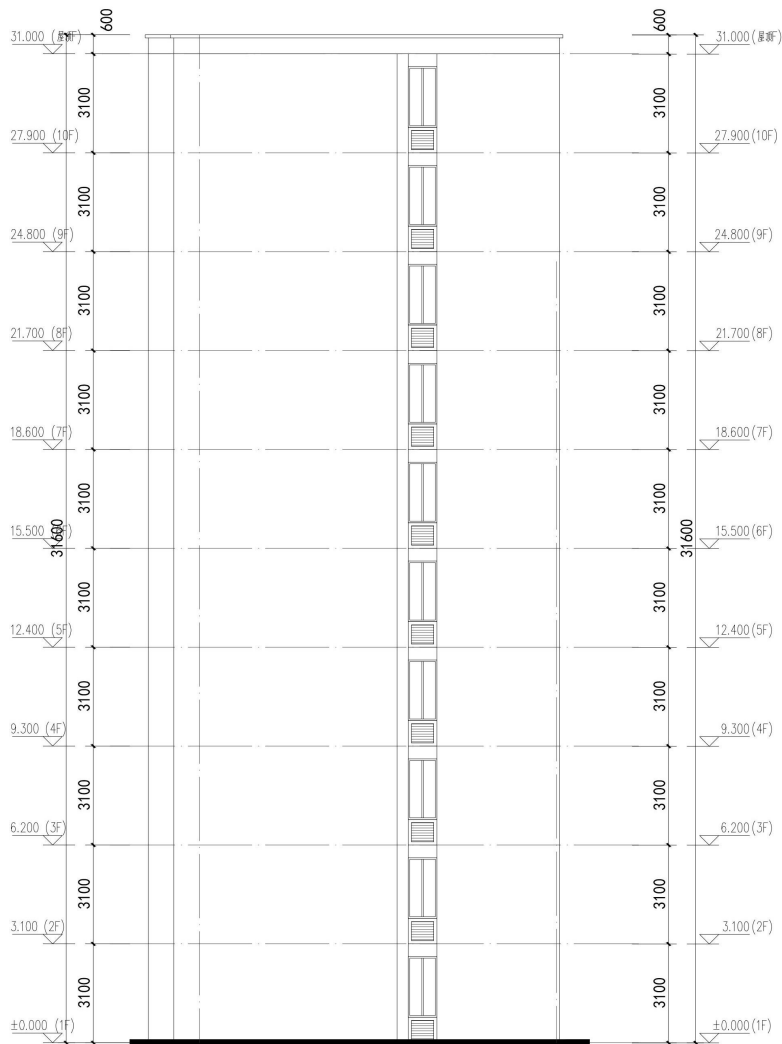


1#、3#北立面图 1:150

1#3#东、西立面图

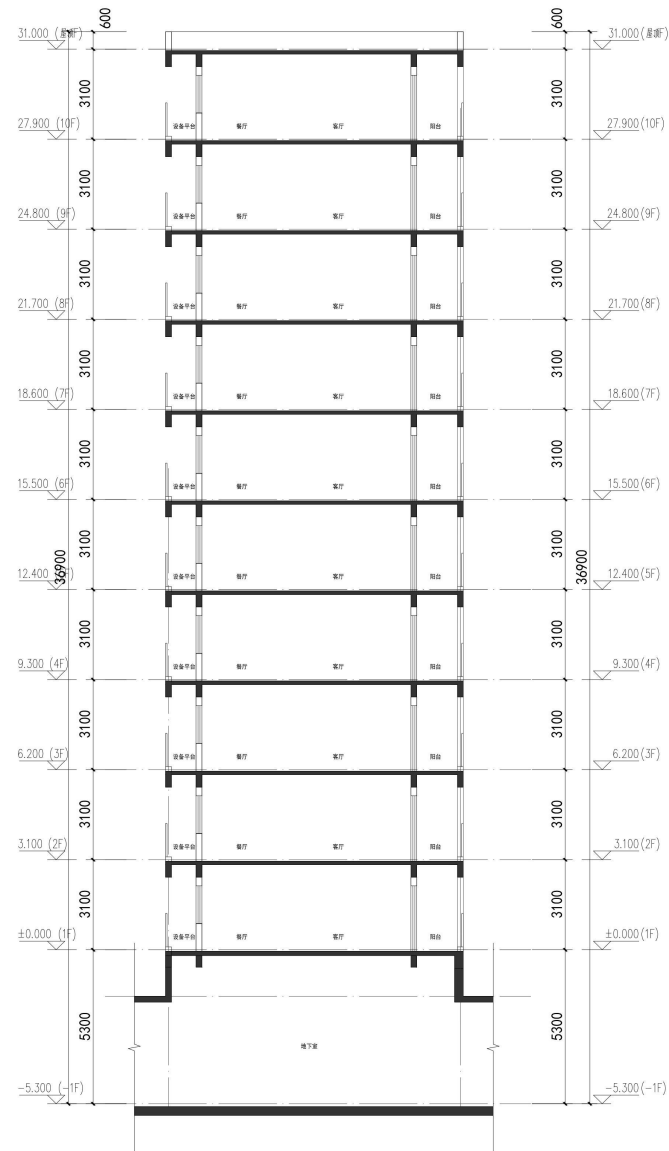


1#、3#西立面图 1:150



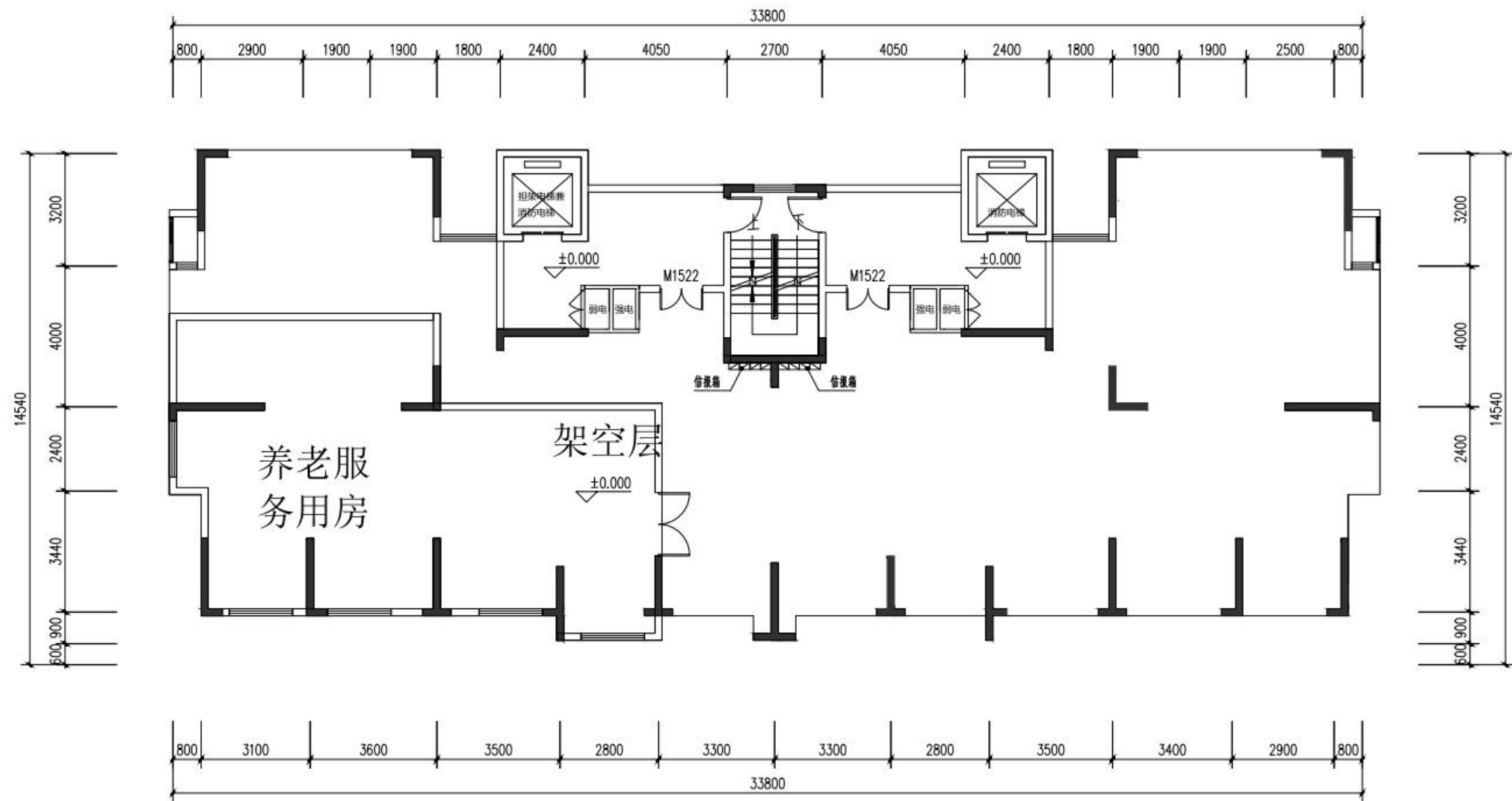
1#、3#东立面图 1:150

1#3#剖面图



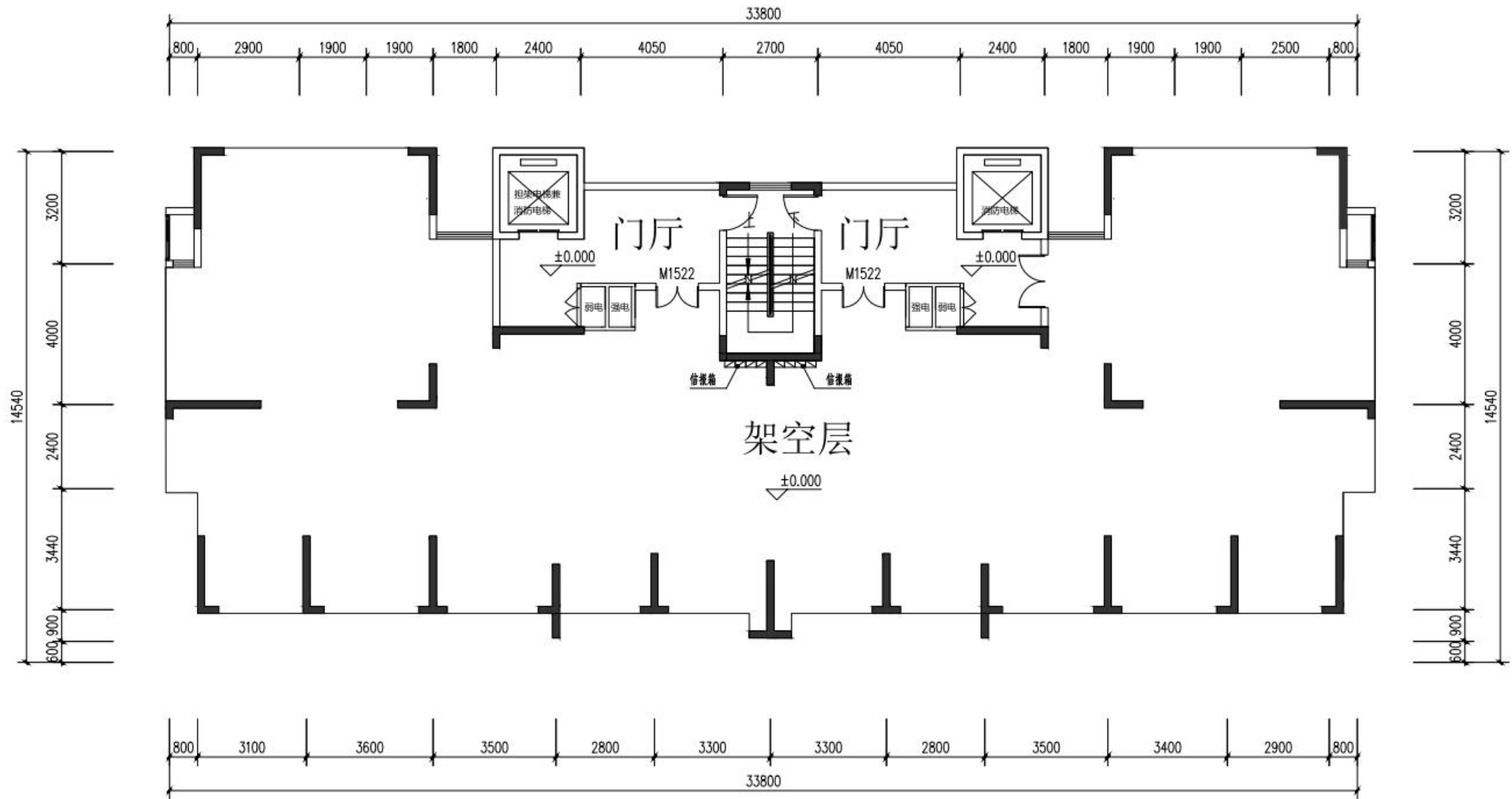
1#、3#1-1剖面图 1:150

2#一层平面图



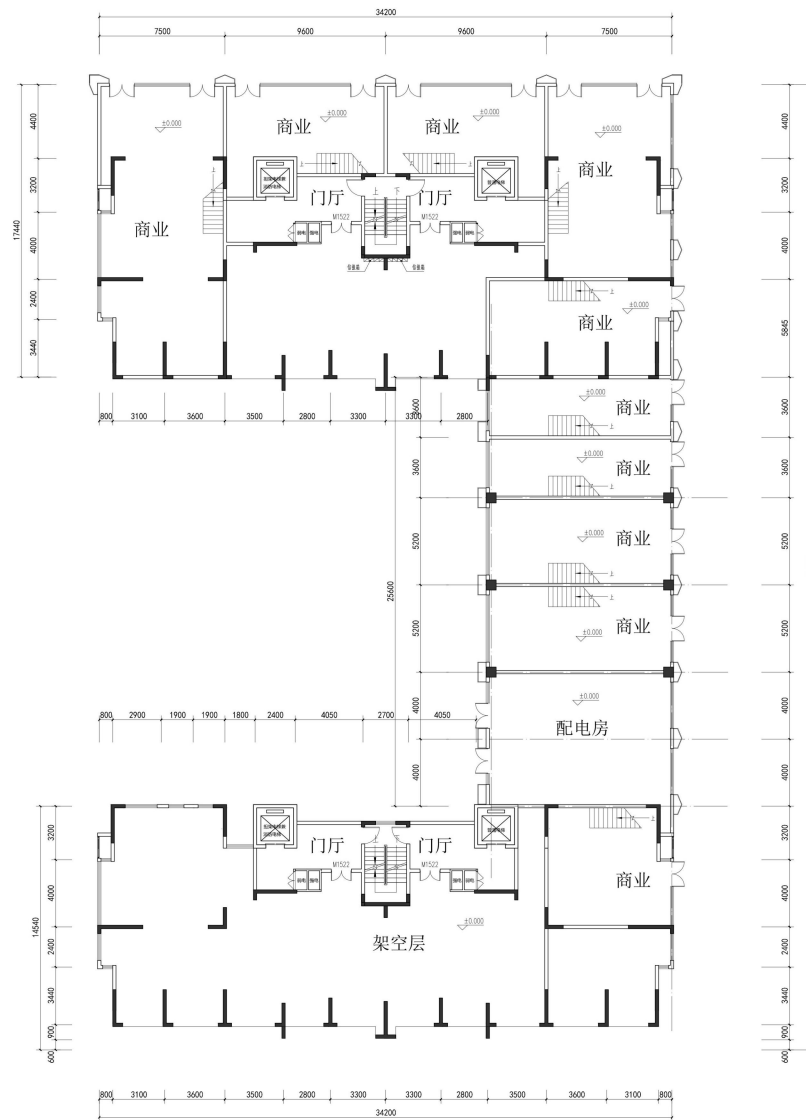
2#一层平面图 1:150

4#、6#一层平面图



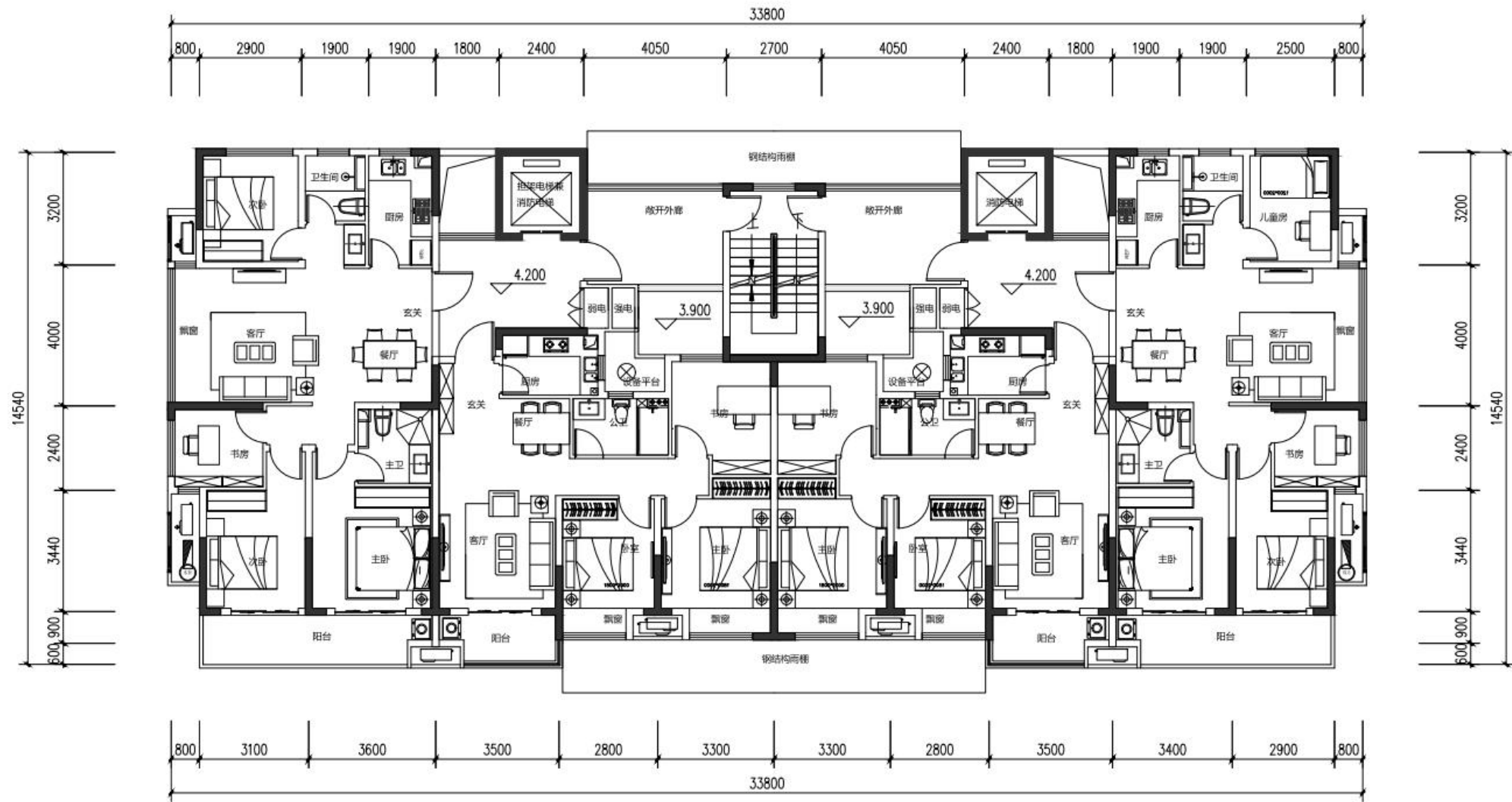
4#、6#一层平面图 1:150

9#、11#一层平面图



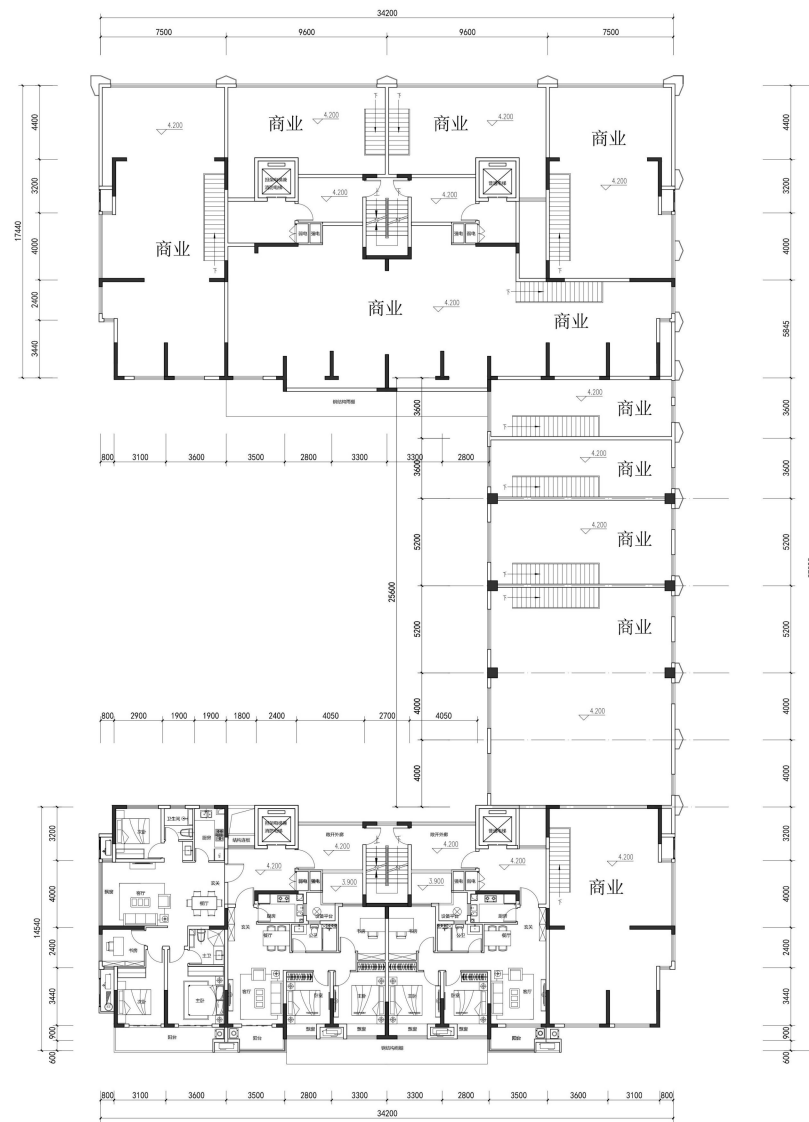
9#、11#商业用房一层平面图 1:150

2#、4#、6#二层平面图



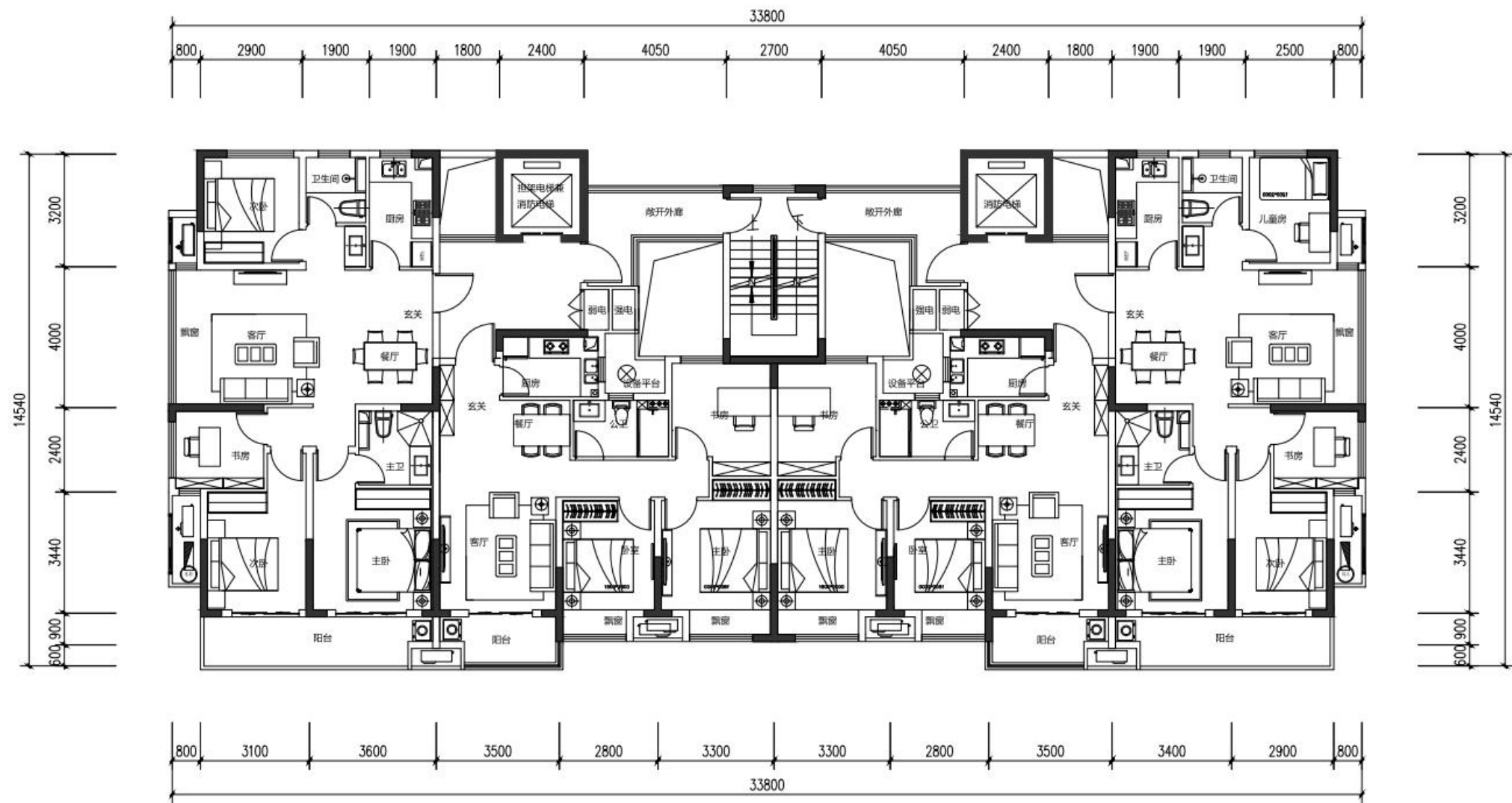
2#、4#、6#二层平面图 1:150

9#、11#二层平面图



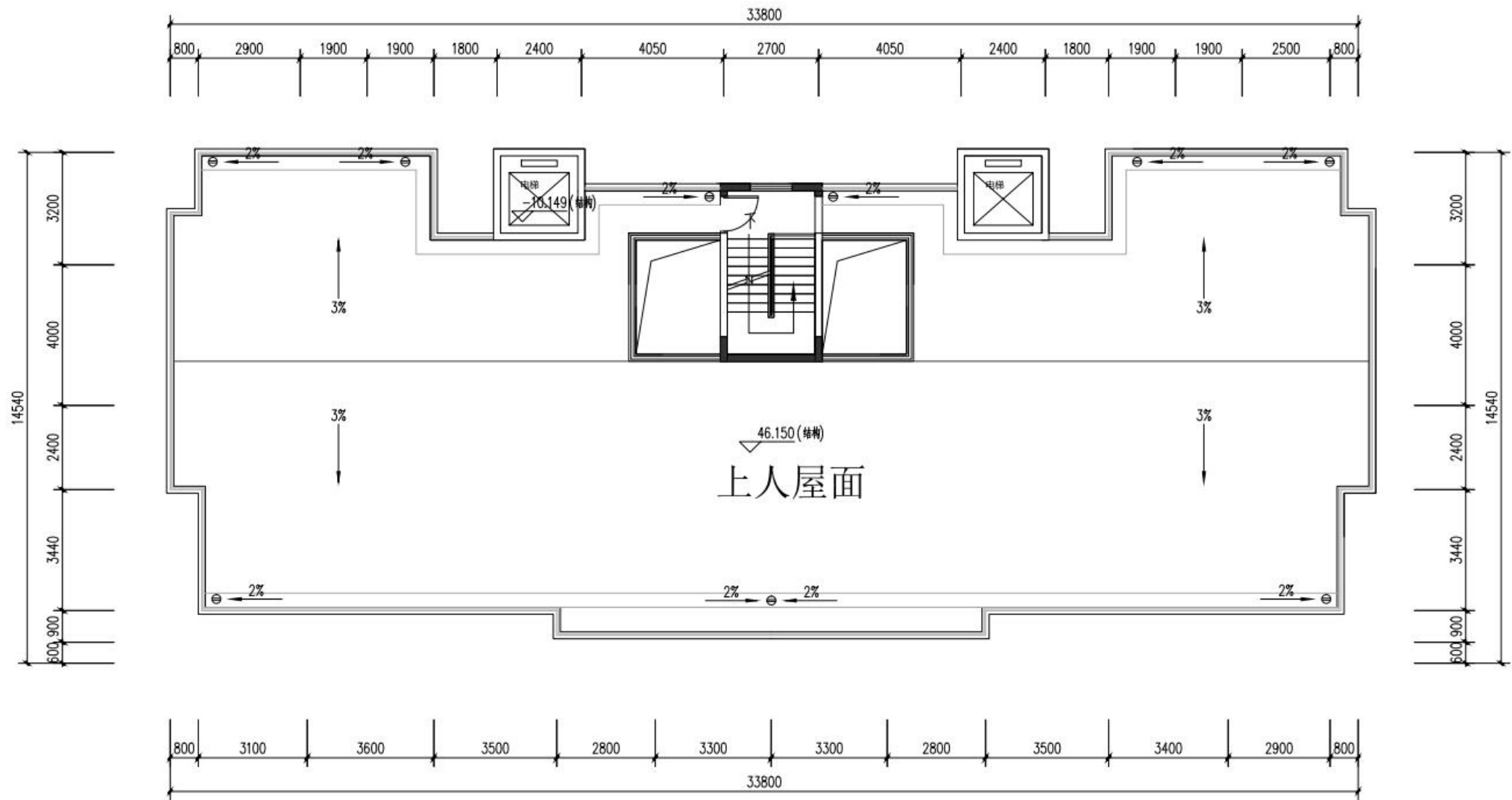
9#、11#商业用房二层平面图 1:150

2#、4#、6#、9#、11#标准层平面图



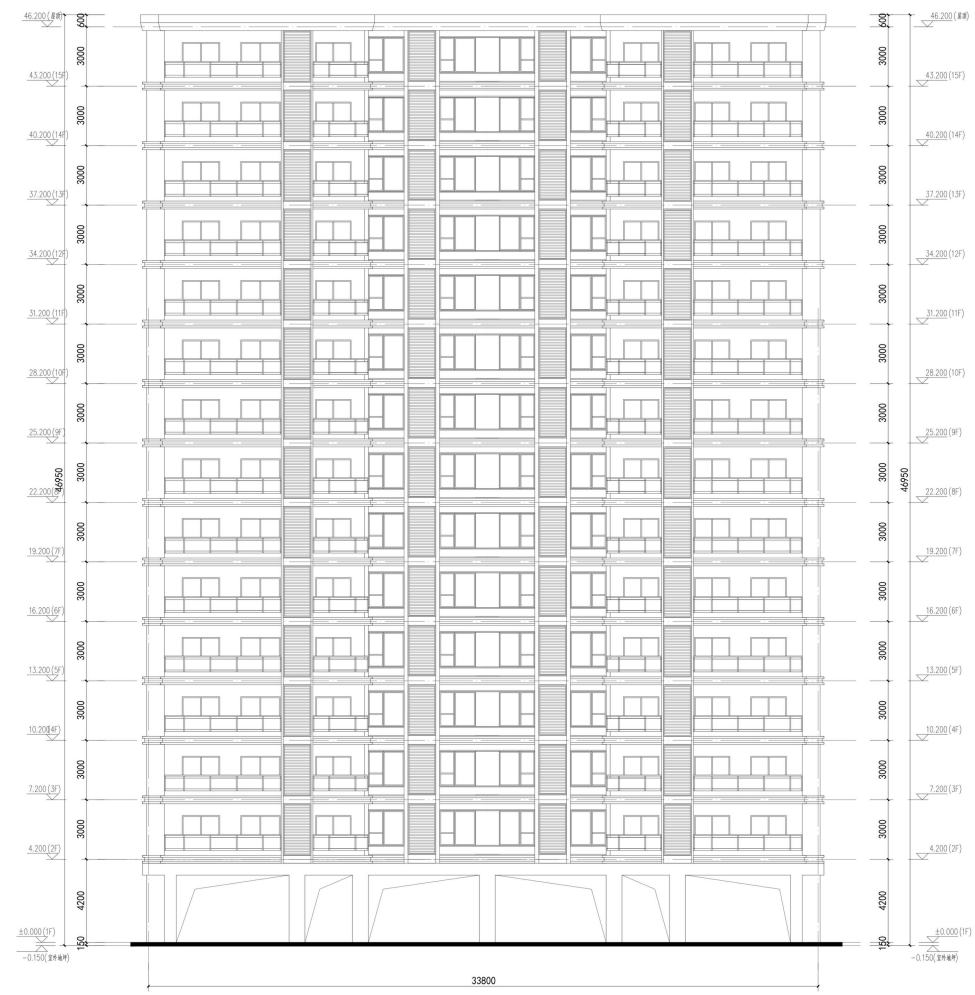
2#、4#、6#、9#、11#标准层平面图 1:150

2#、4#屋顶平面图



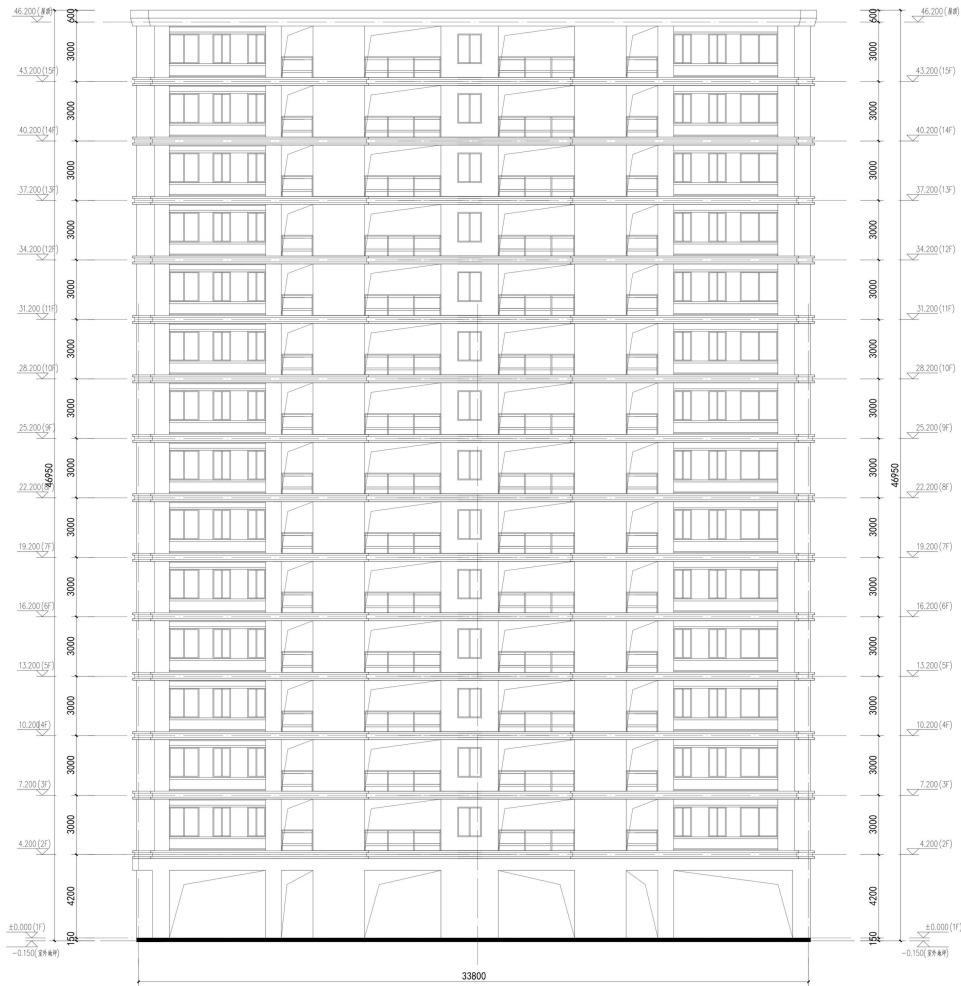
2#、4#屋顶平面图 1:150

2#、4#南立面图



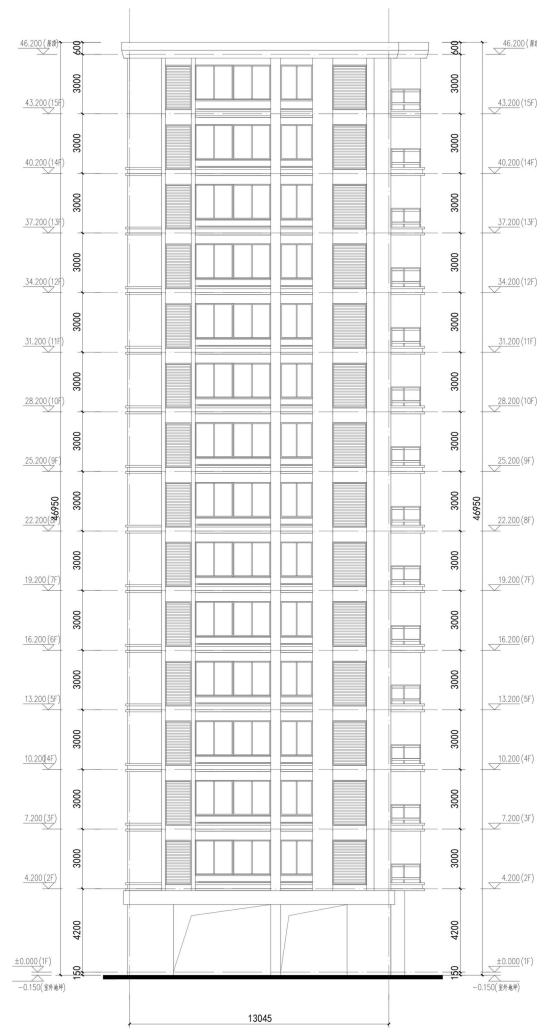
2#、4#南立面图 1:150

2#、4#北立面图

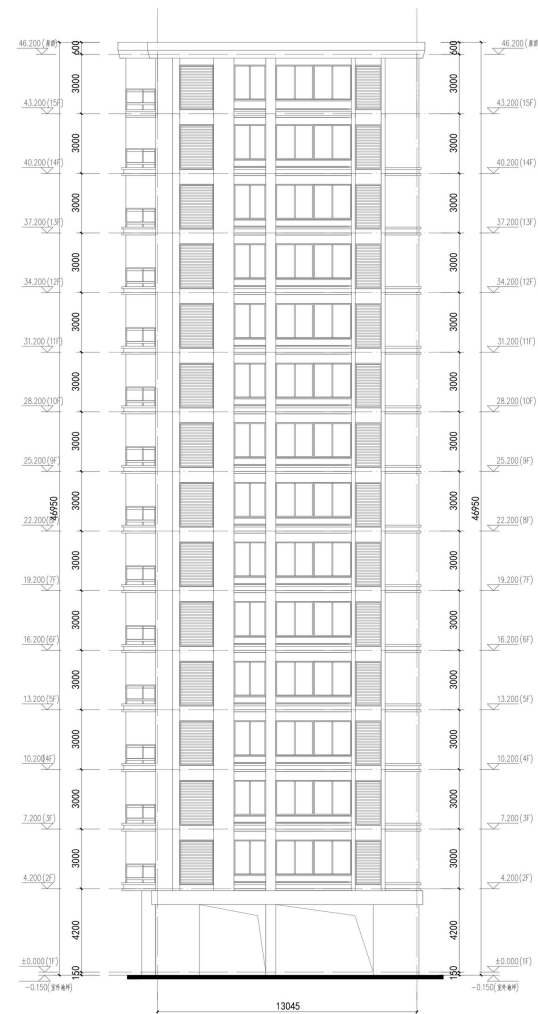


2#、4#北立面图 1:150

2#、4#东、西立面图

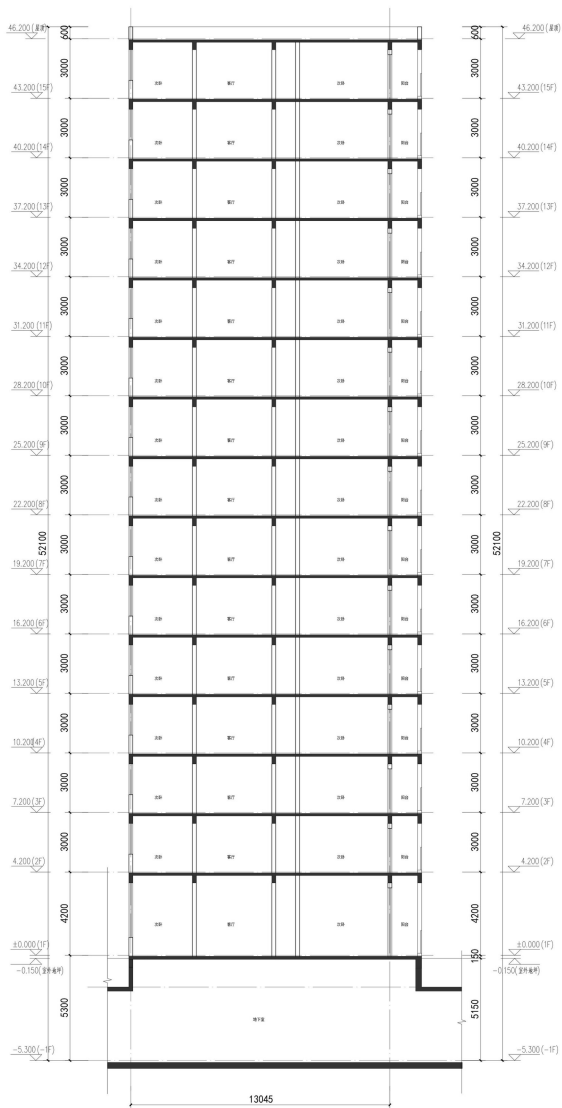


2#、4#西立面图 1:150



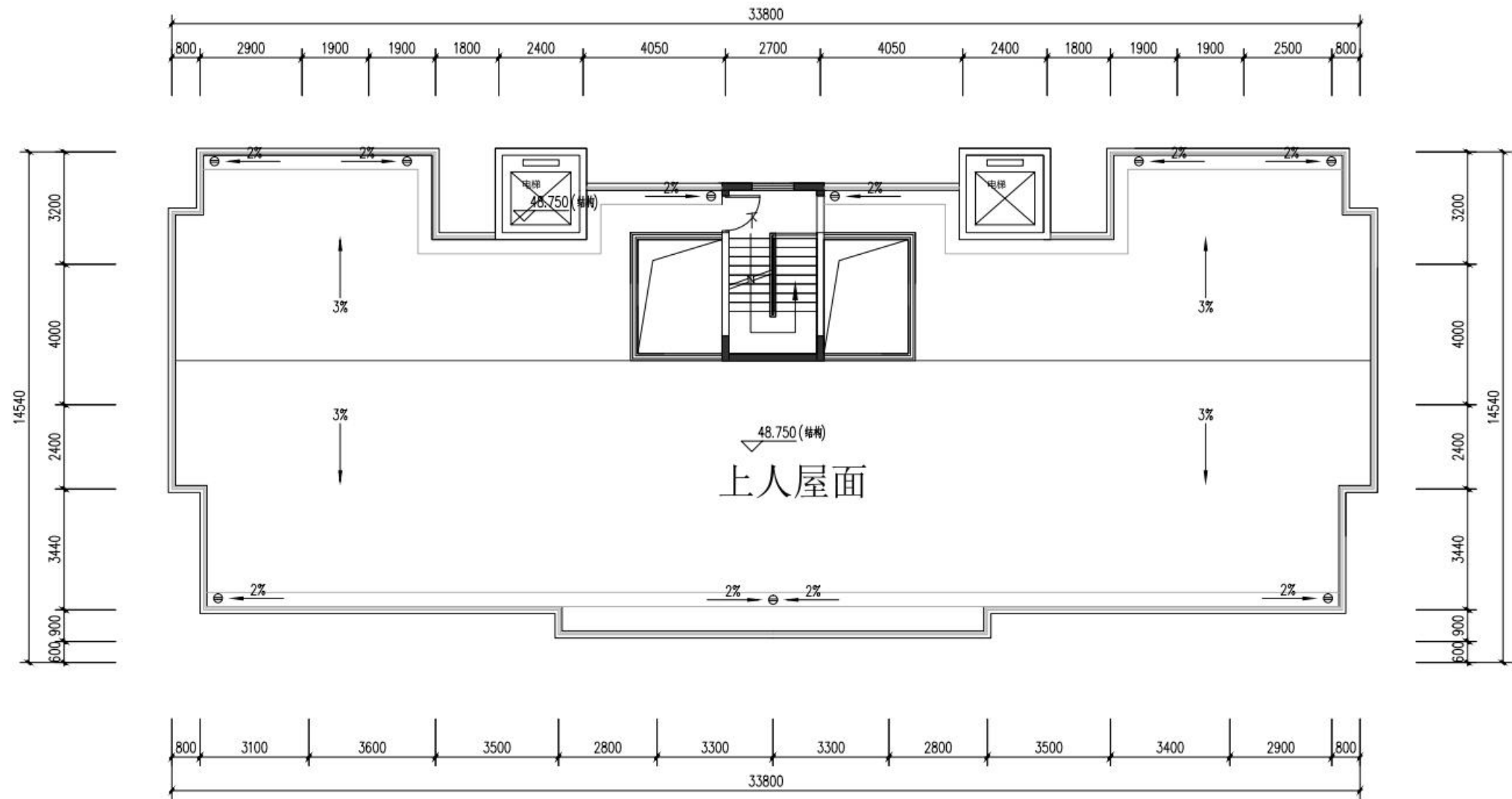
2#、4#东立面图 1:150

2#、4#剖面图



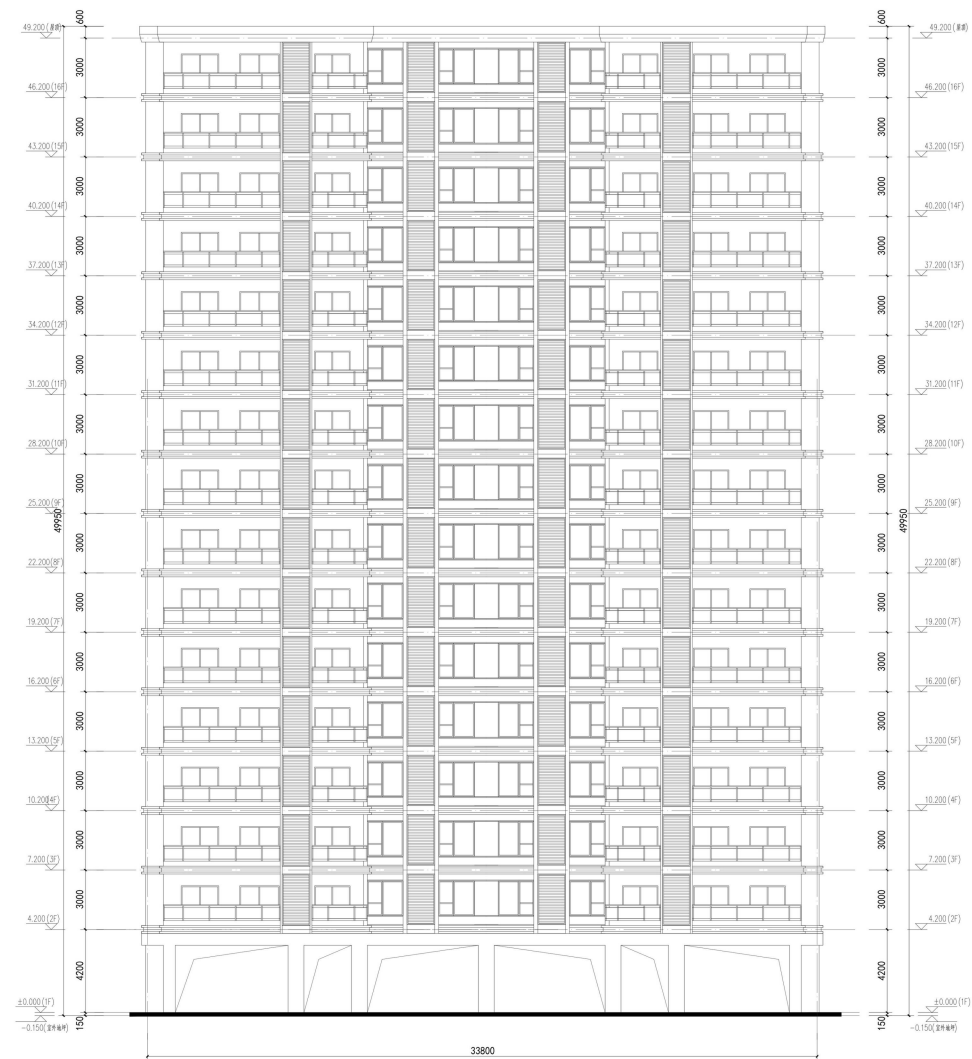
2#、4#剖面图 1:150

6#、9#、11#屋顶平面图



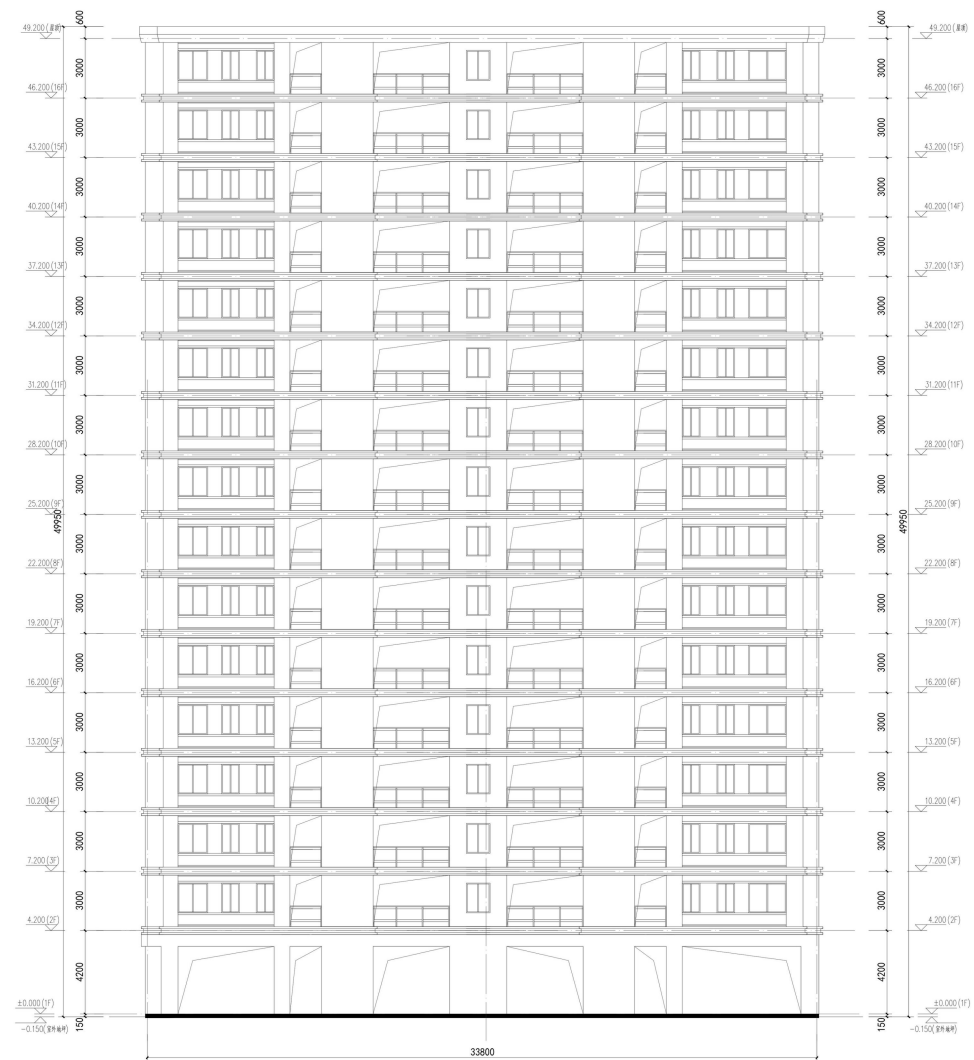
6#、9#、11#屋顶平面图 1:150

6#、9#、11#南立面图



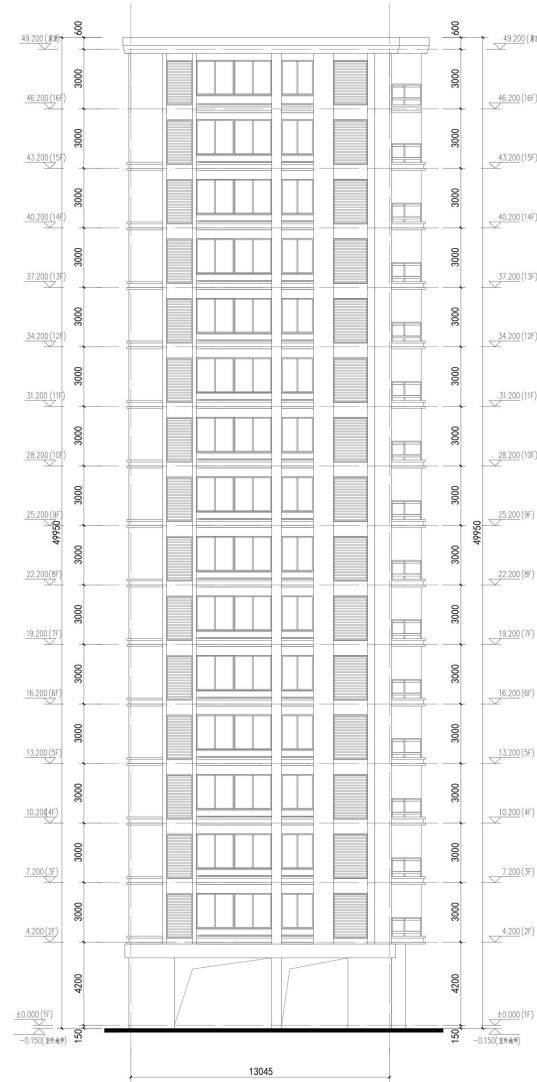
6#、9#、11#南立面图 1:150

6#、9#、11#北立面图

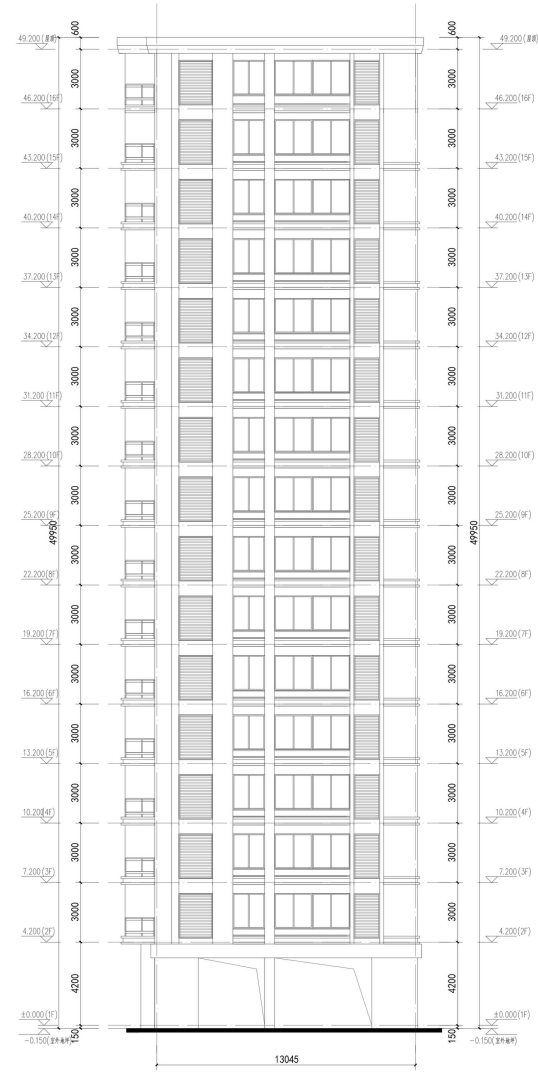


6#、9#、11#北立面图 1:150

6#、9#、11#东、西立面图

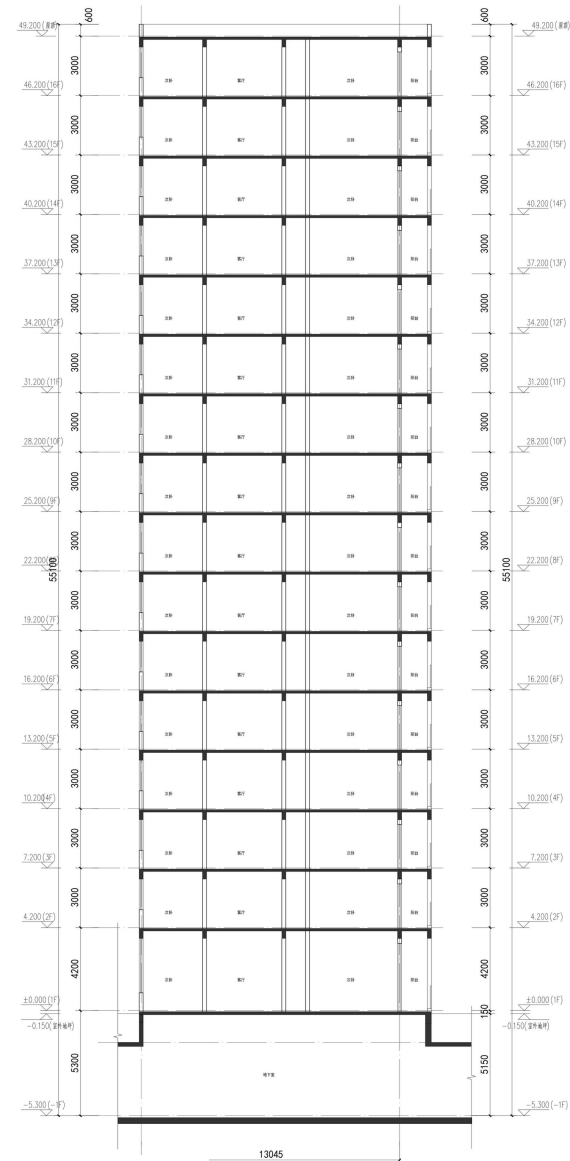


6#、9#、11#西立面图 1:150



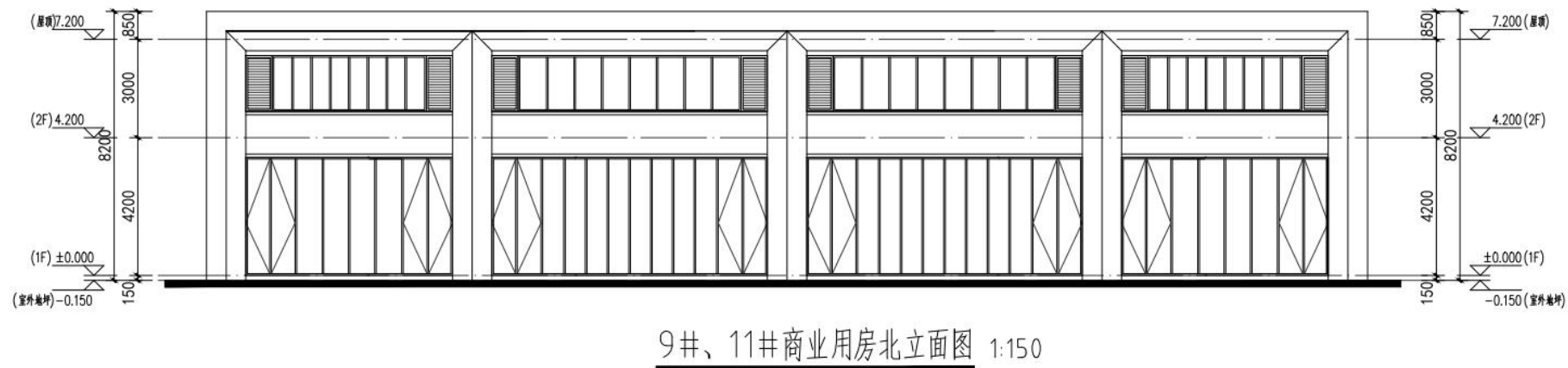
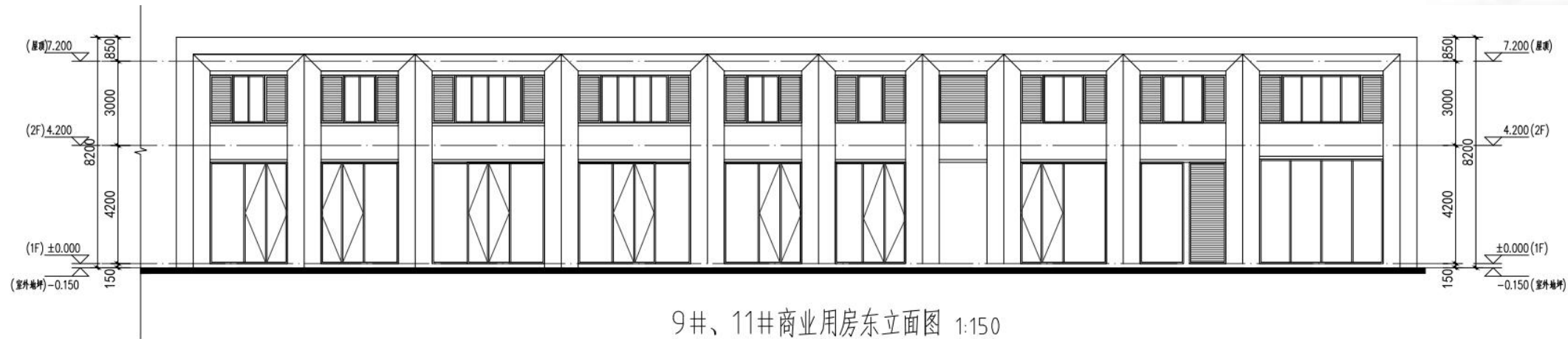
6#、9#、11#东立面图 1:150

6#、9#、11#剖面图

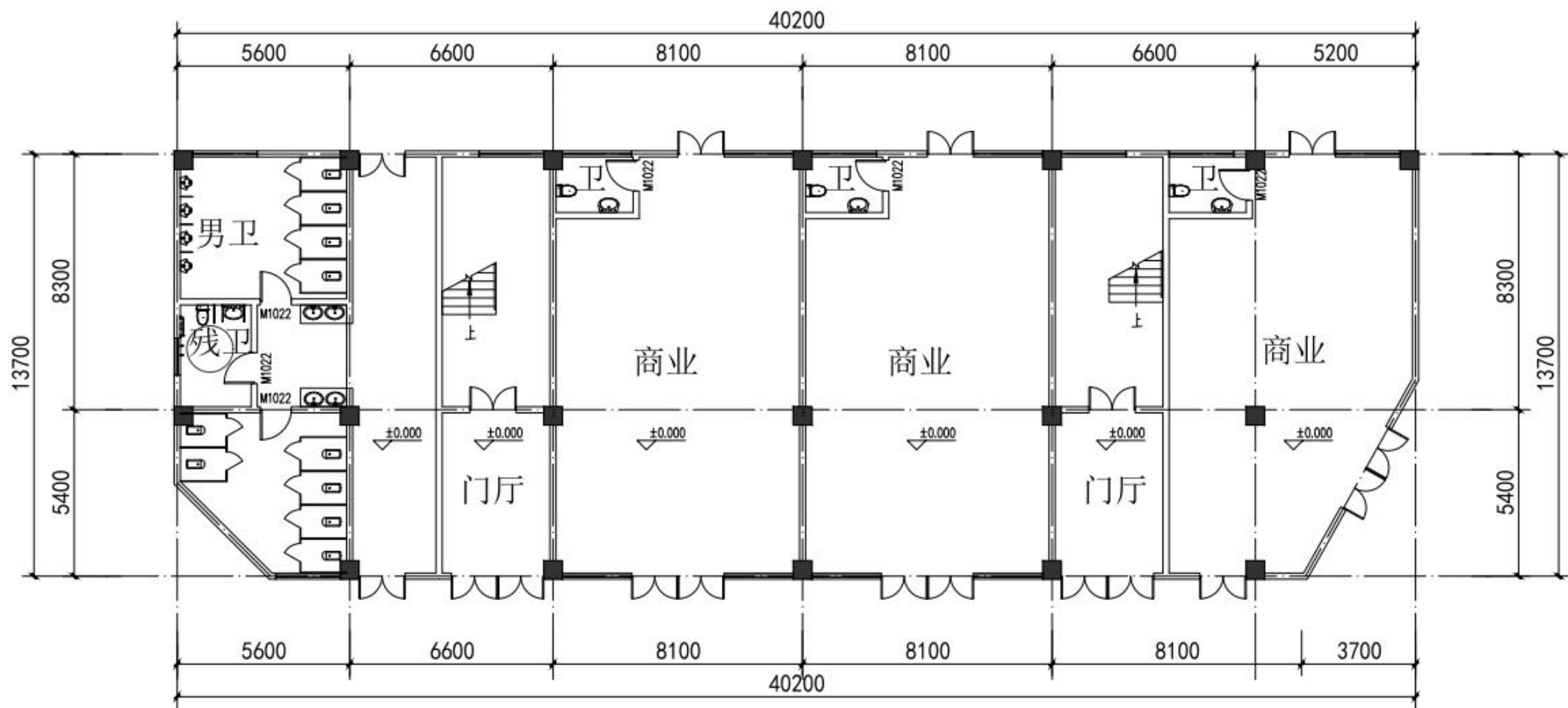


6#、9#、11#1~1剖面图 1:150

9#、11#商业用房东、北立面图

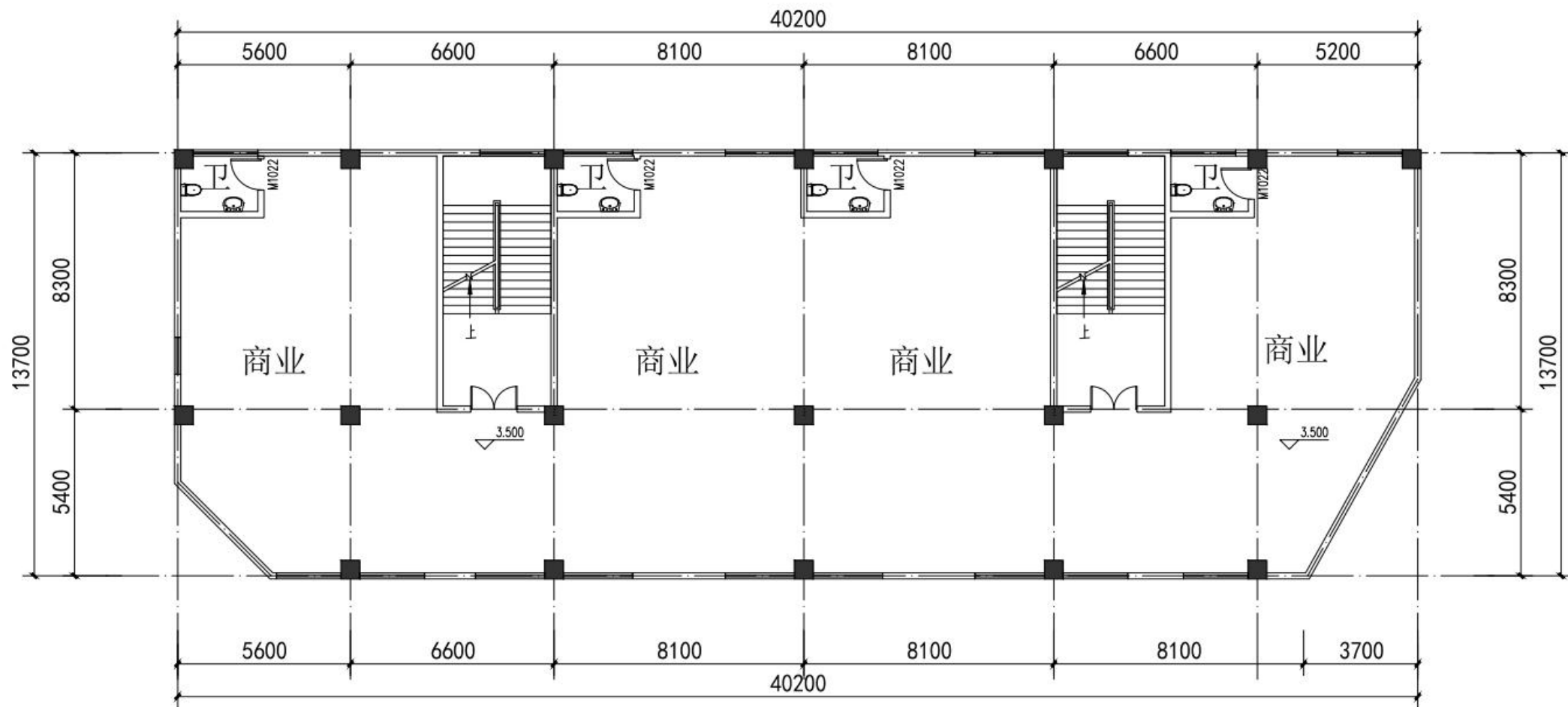


邻里中心一层平面图



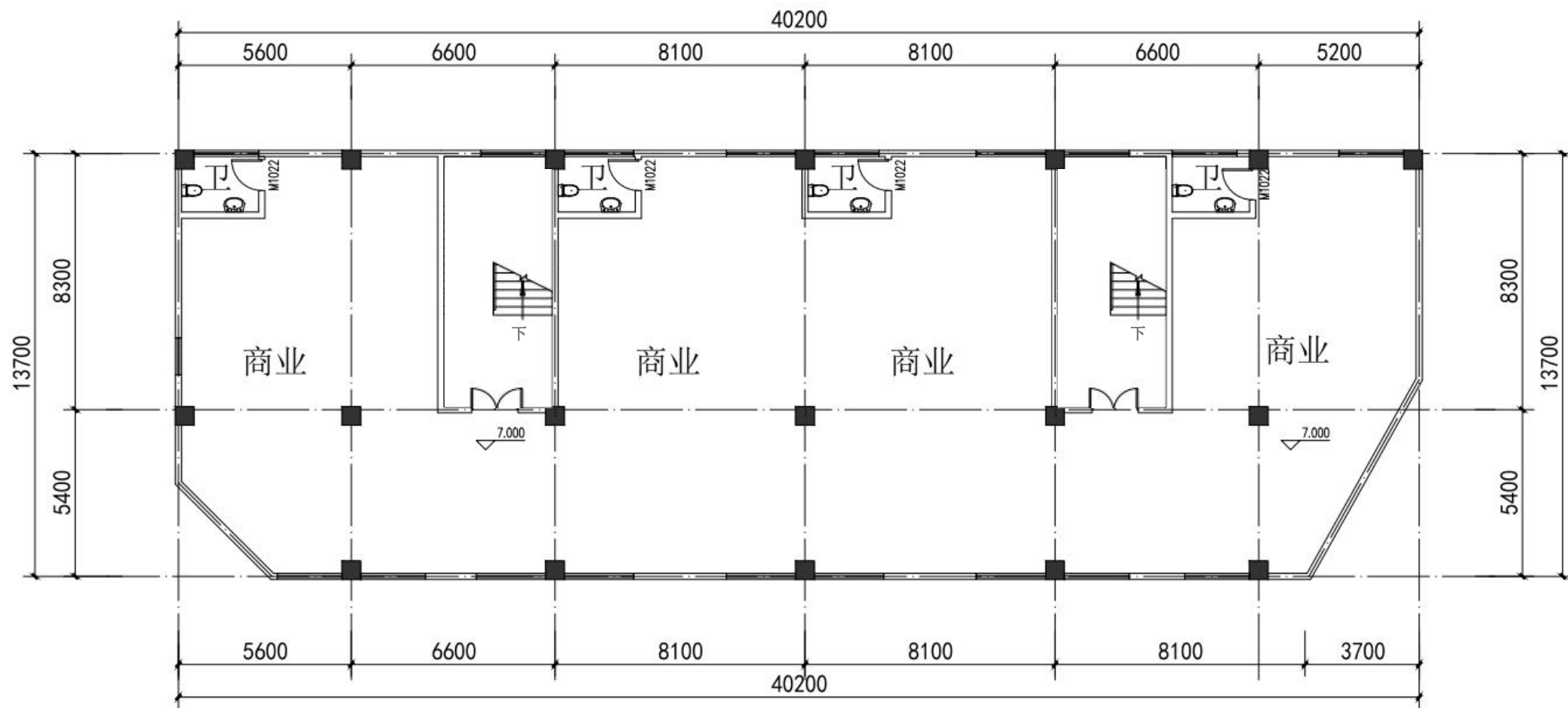
邻里中心一层平面图 1:150

邻里中心二层平面图



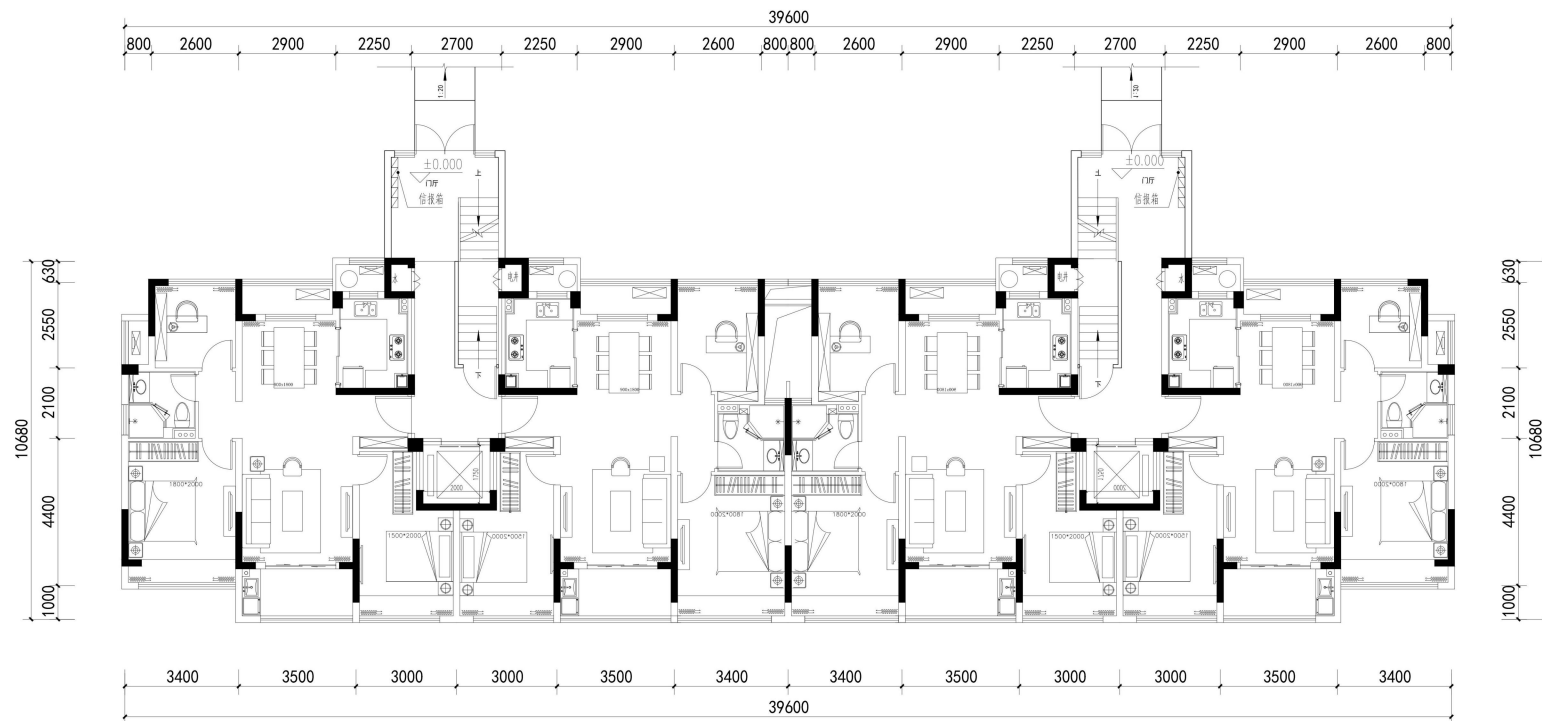
邻里中心二层平面图 1:150

邻里中心三层平面图



邻里中心三层平面图 1:150

5#、8#一层平面图



5#、8#一层平面图 1:150

= =

"

||

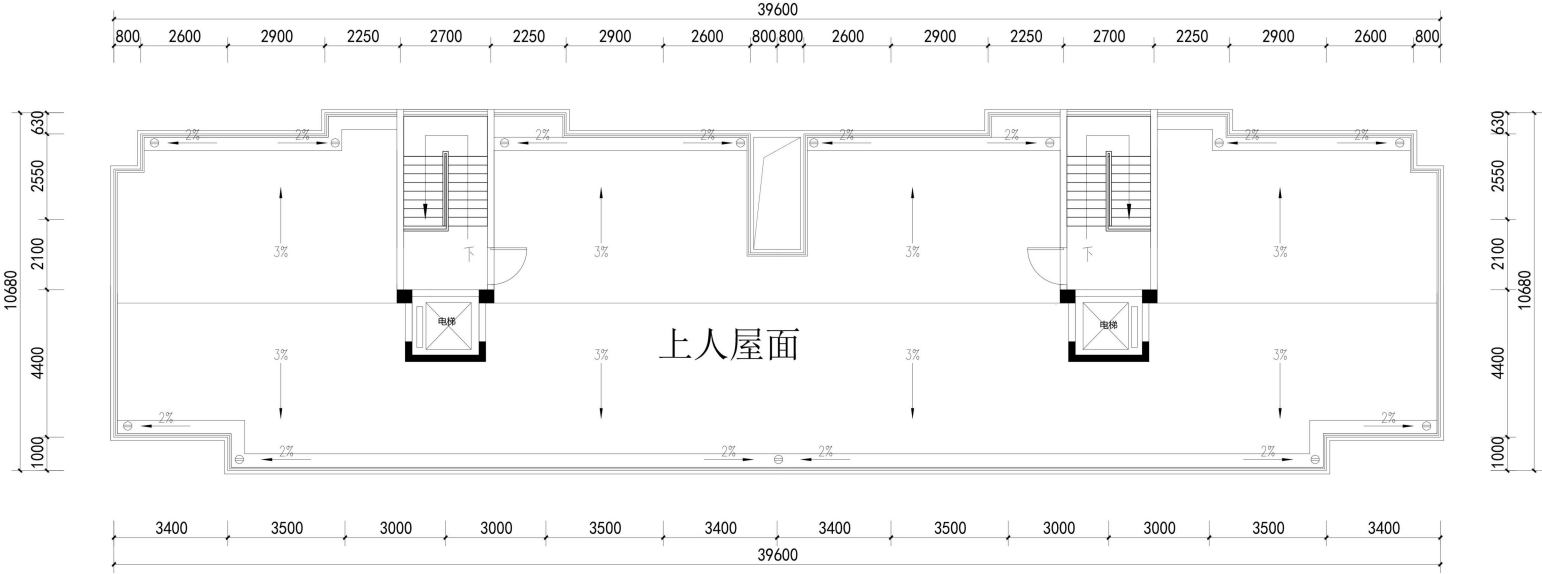
"

||

"

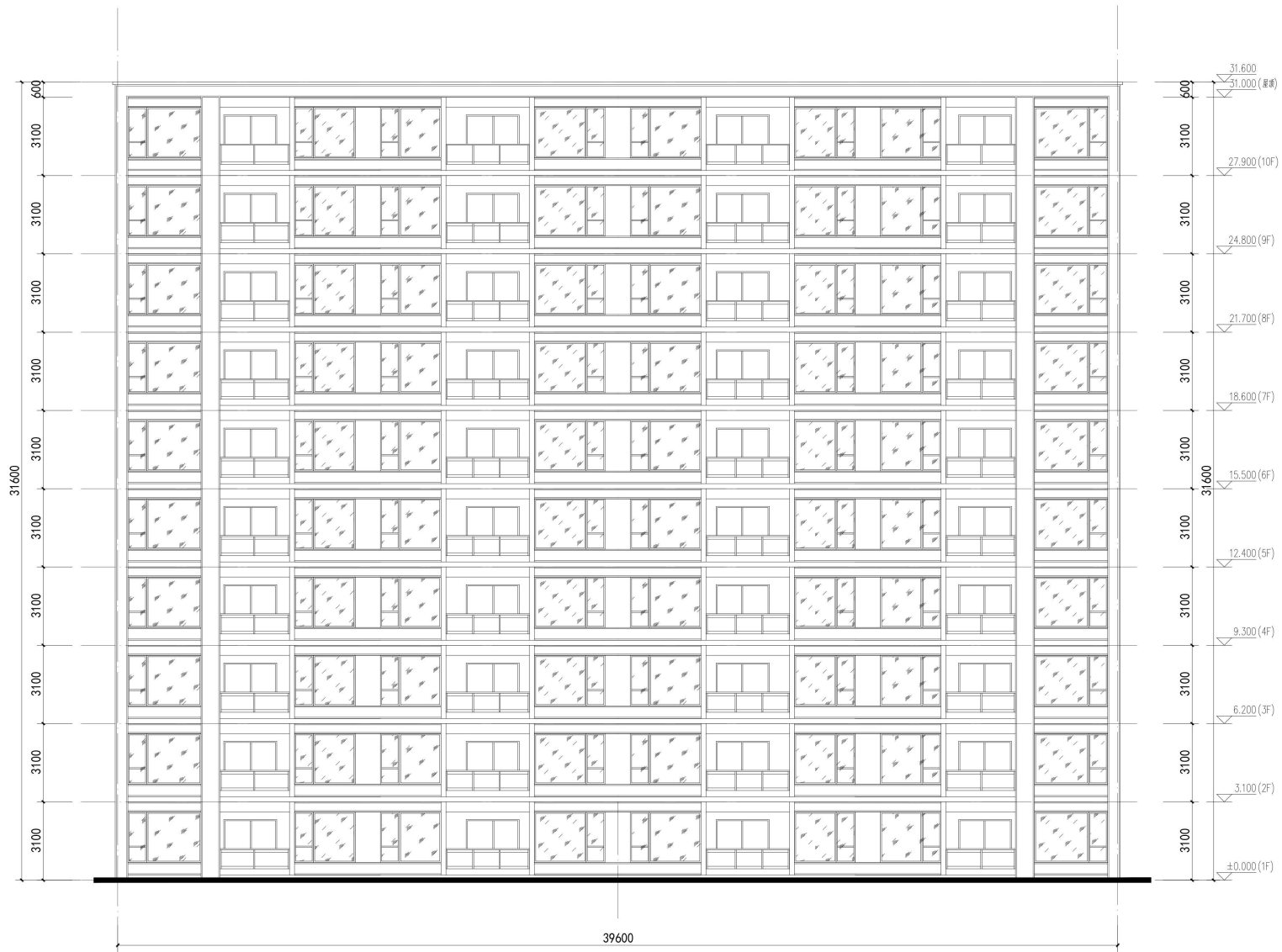


5#、8#屋顶平面图



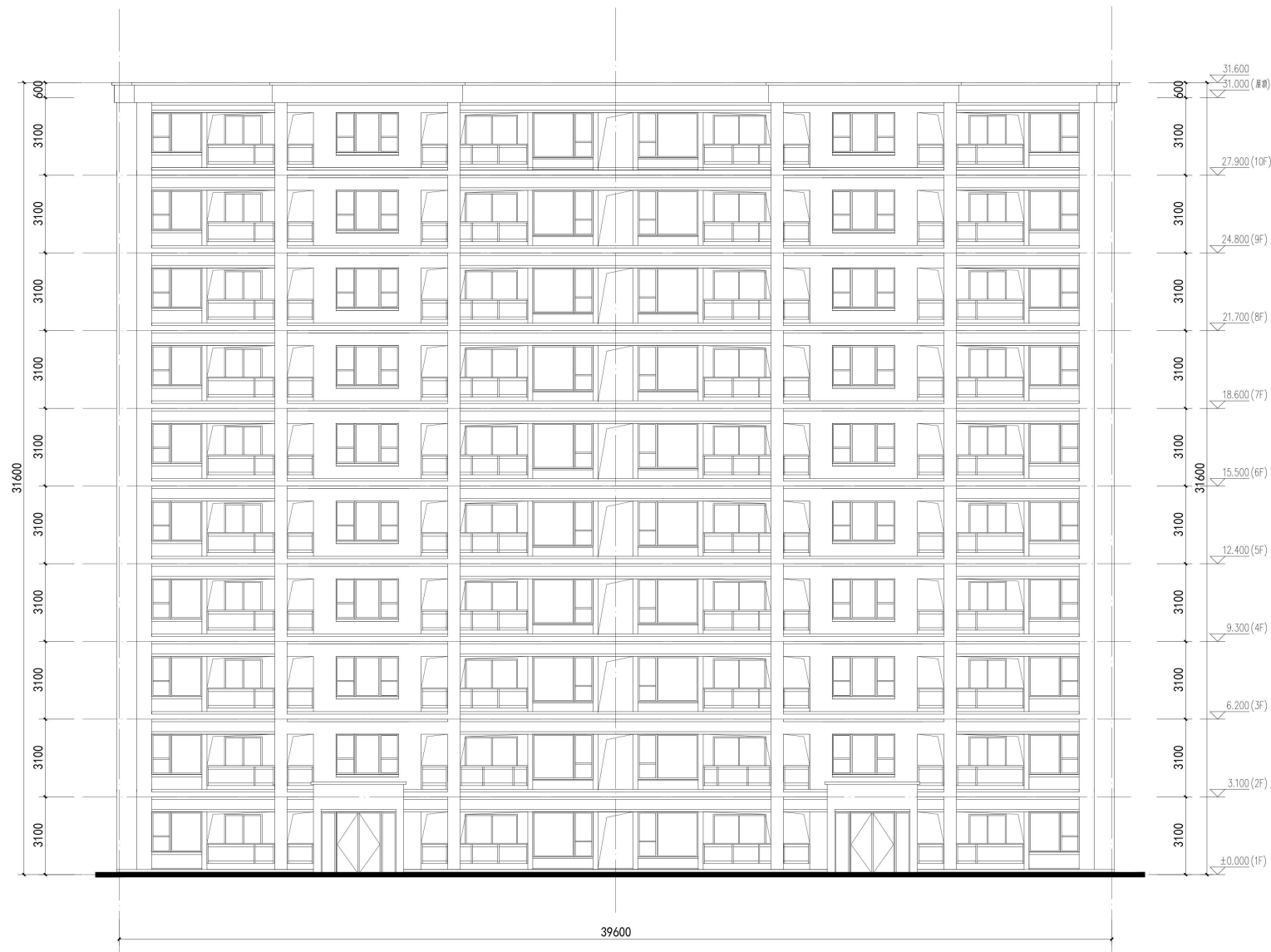
5#、8#屋顶平面图 1:150

5#、8#南立面图



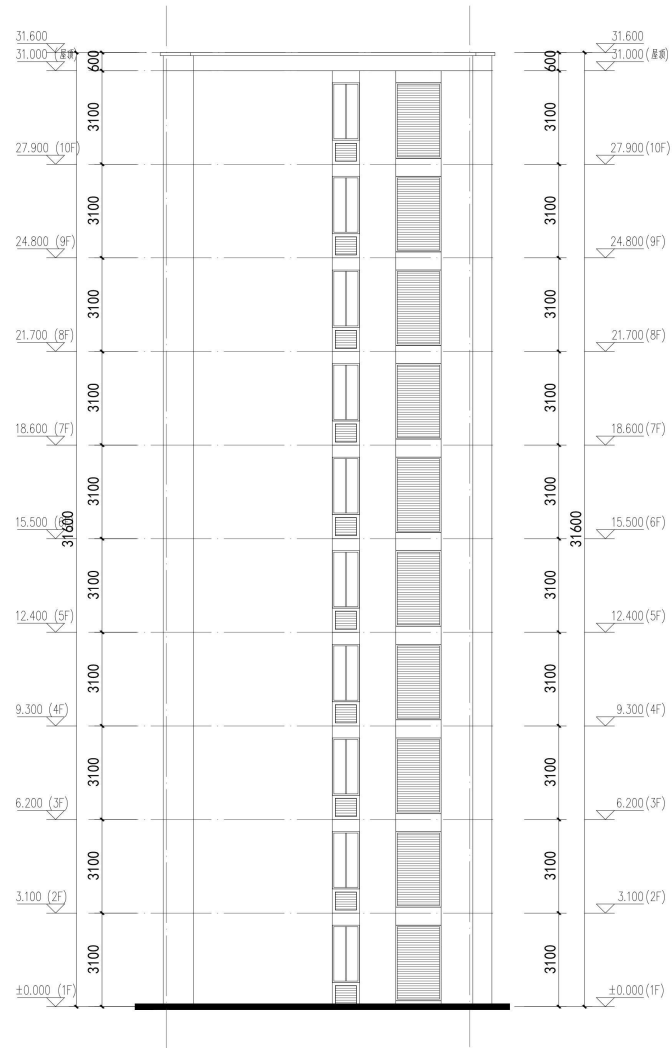
5#、8#南立面图 1:150

5#、8#北立面图

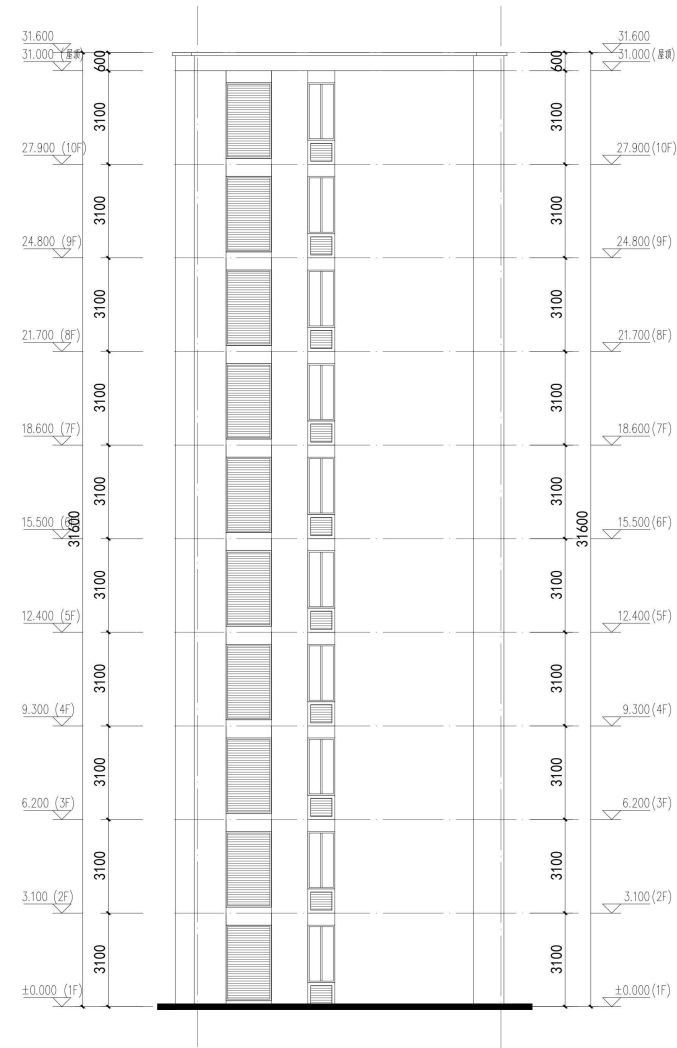


5#、8#北立面图 1:150

5#、8#东、西立面图

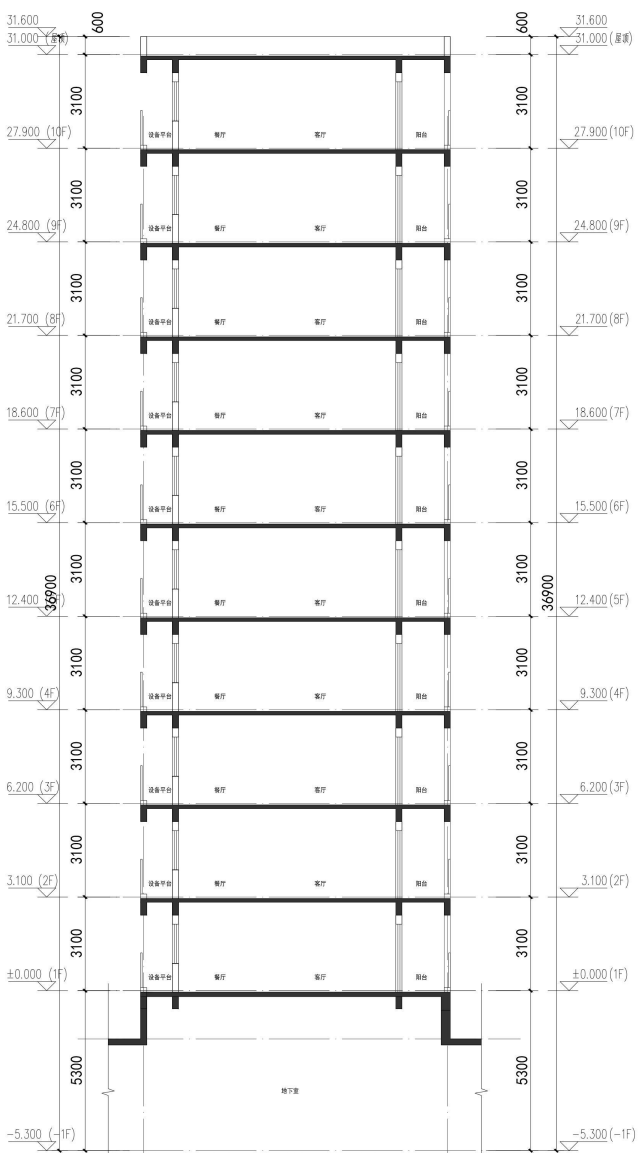


5#、8#西立面图 1:150



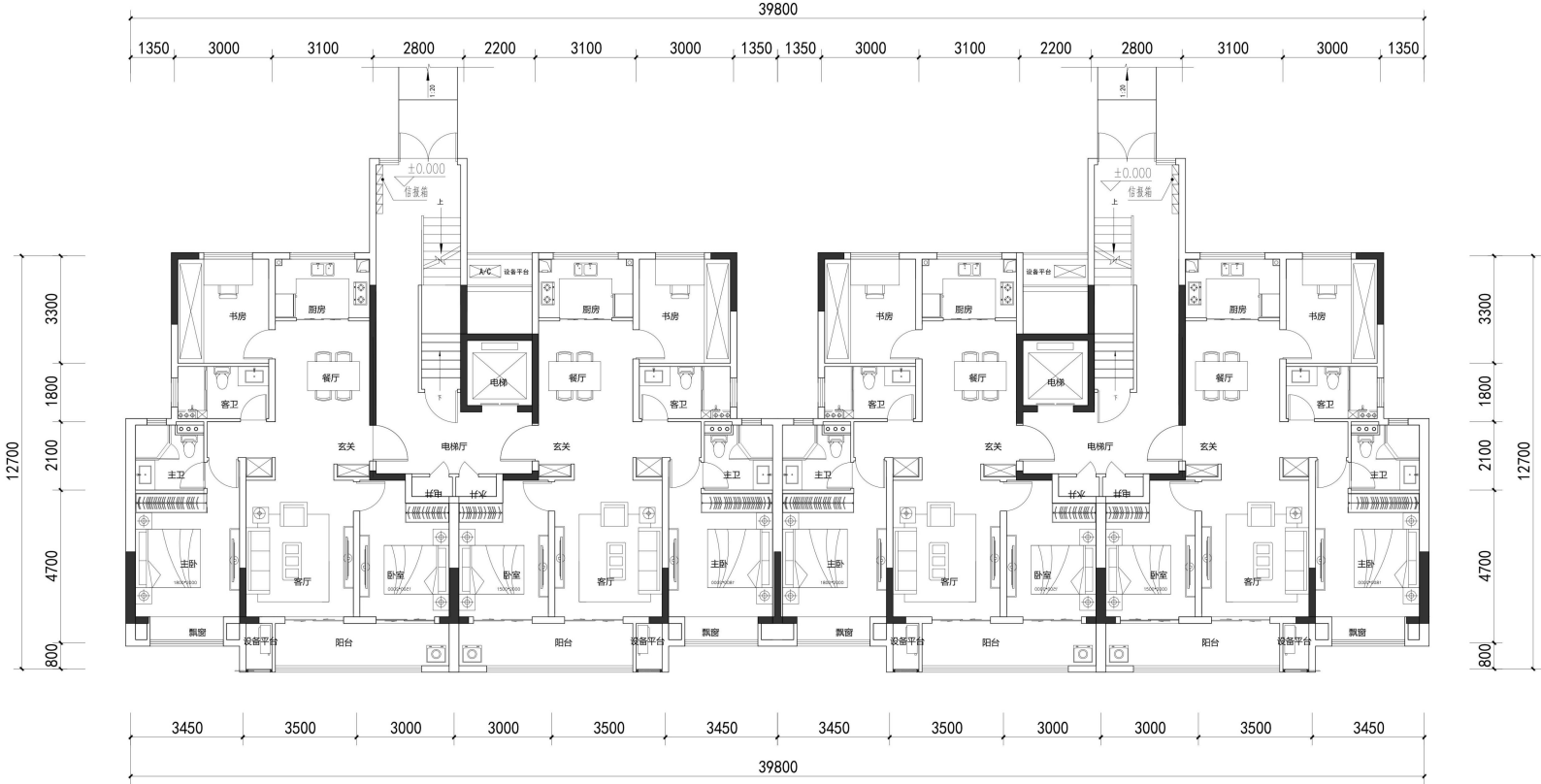
5#、8#东立面图 1:150

5#、8#剖面图



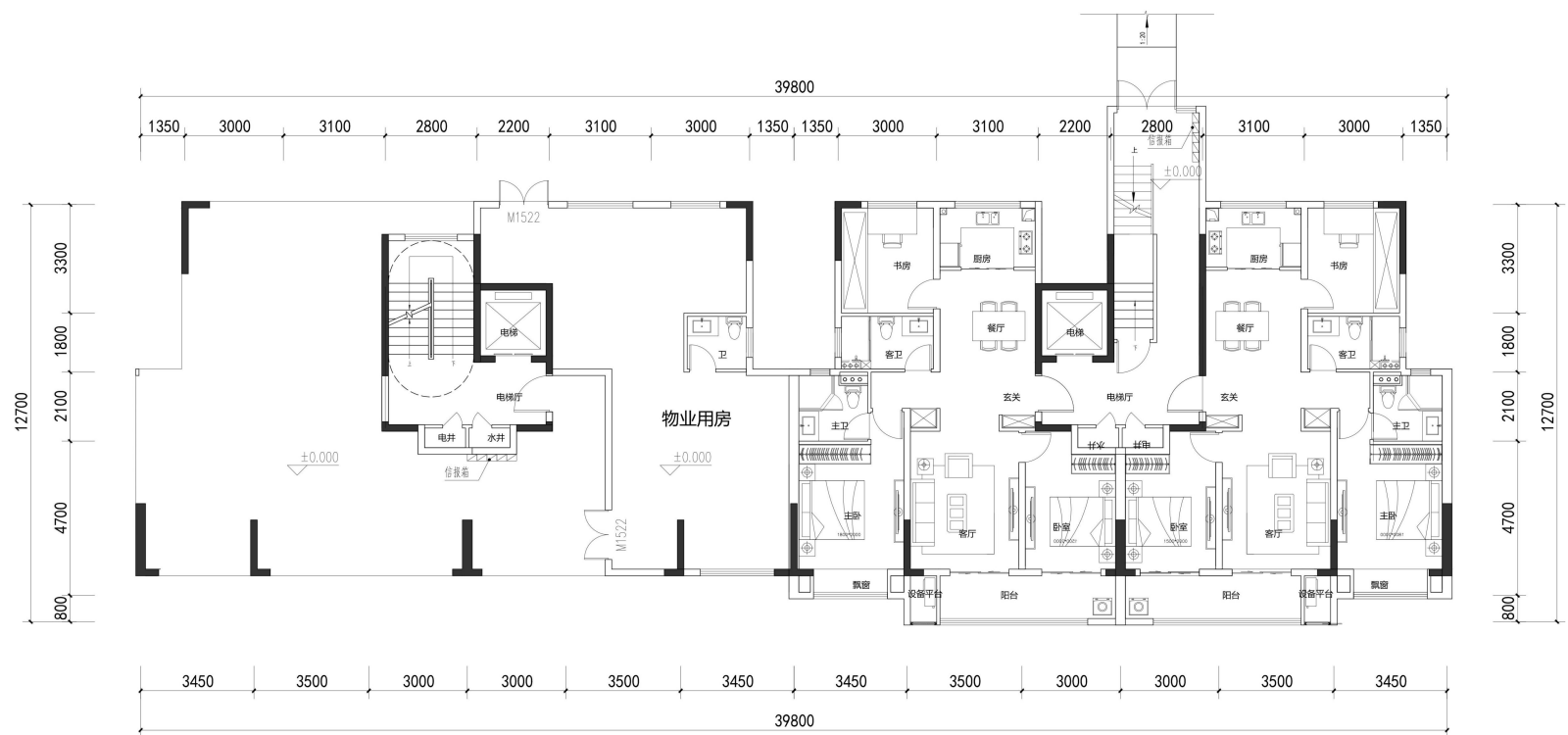
5#、8#1-1剖面图 1:150

13#一层平面图



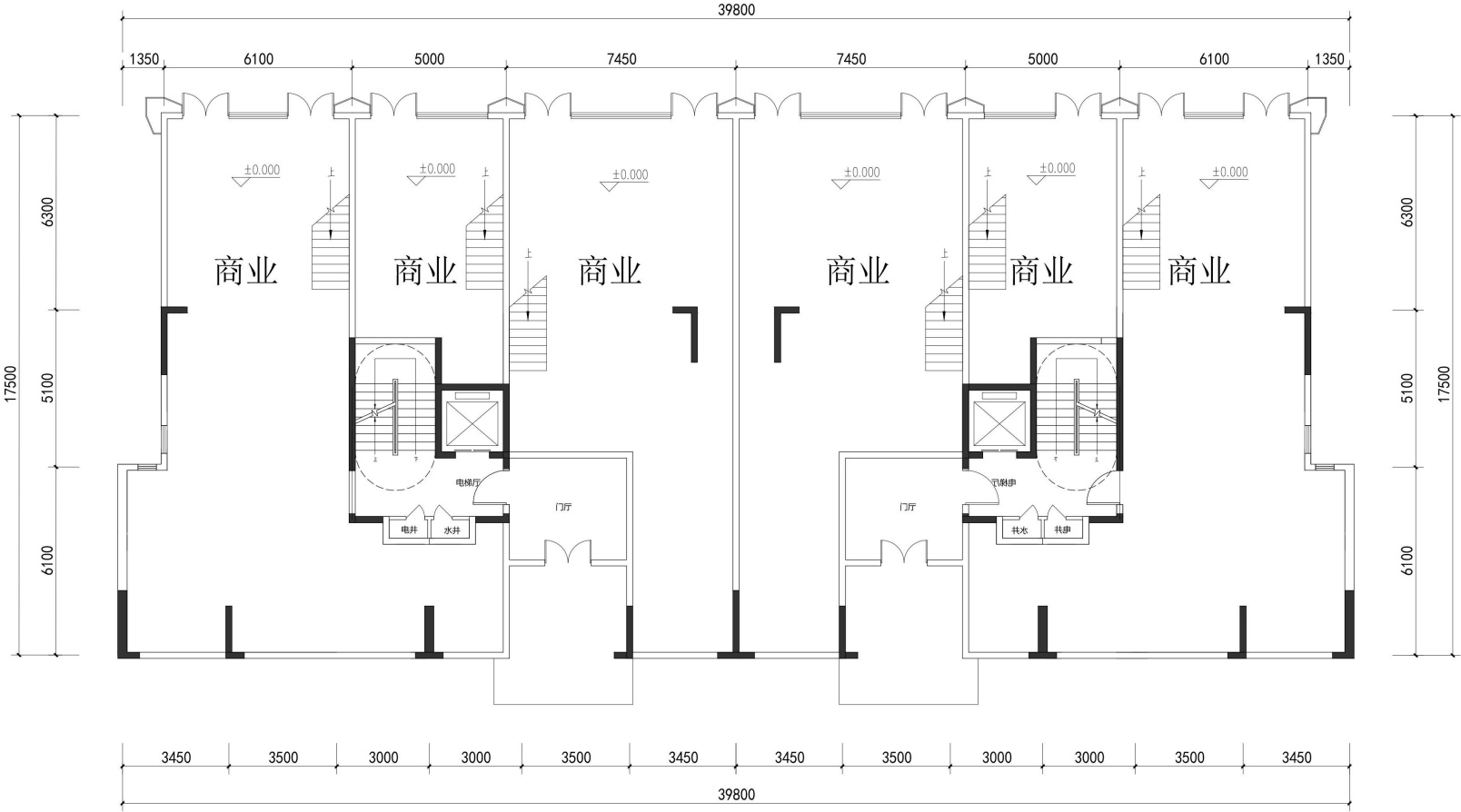
13#一层平面图 1:150

14#一层平面图



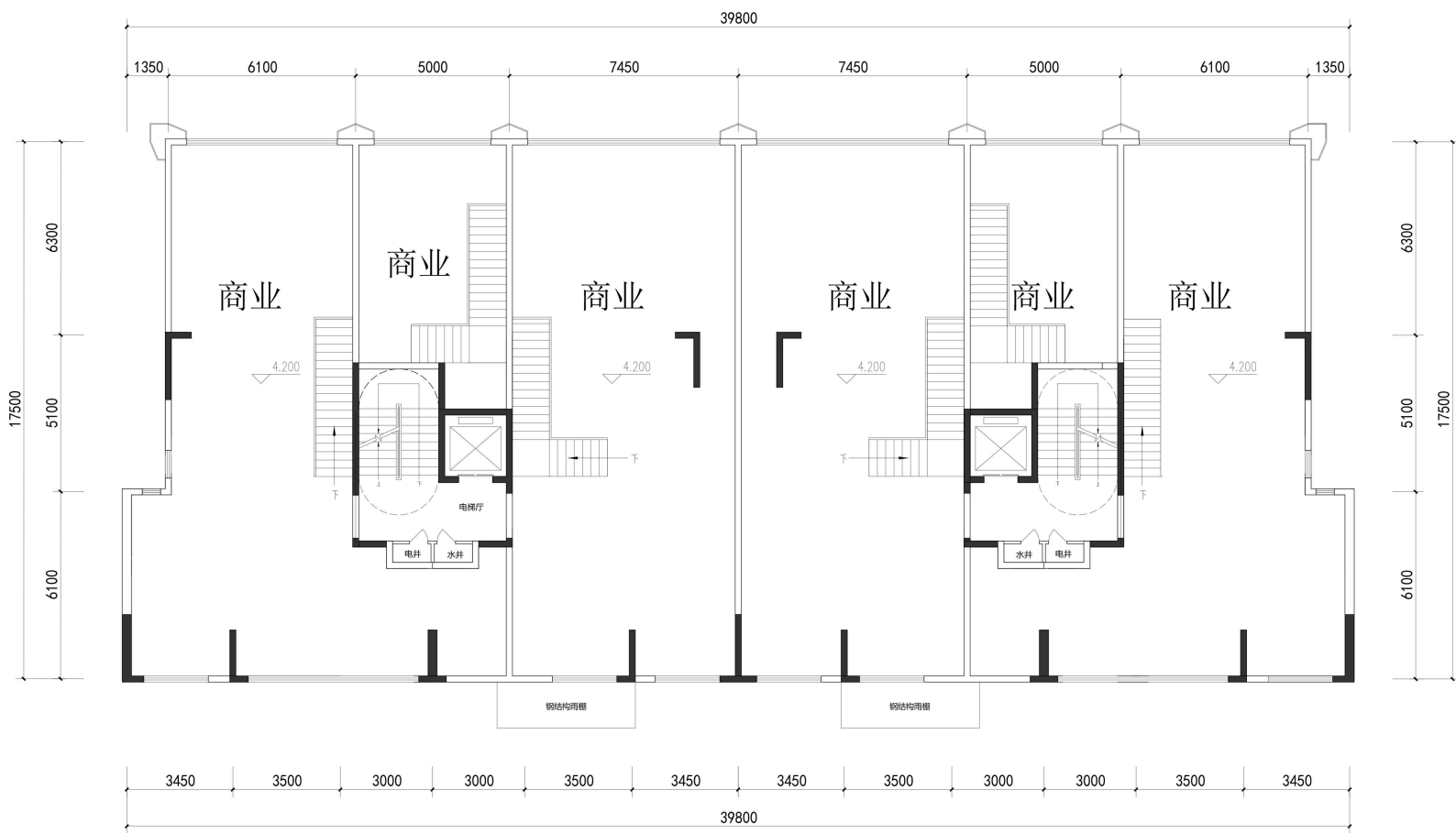
14#一层平面图 1:150

15#一层平面图



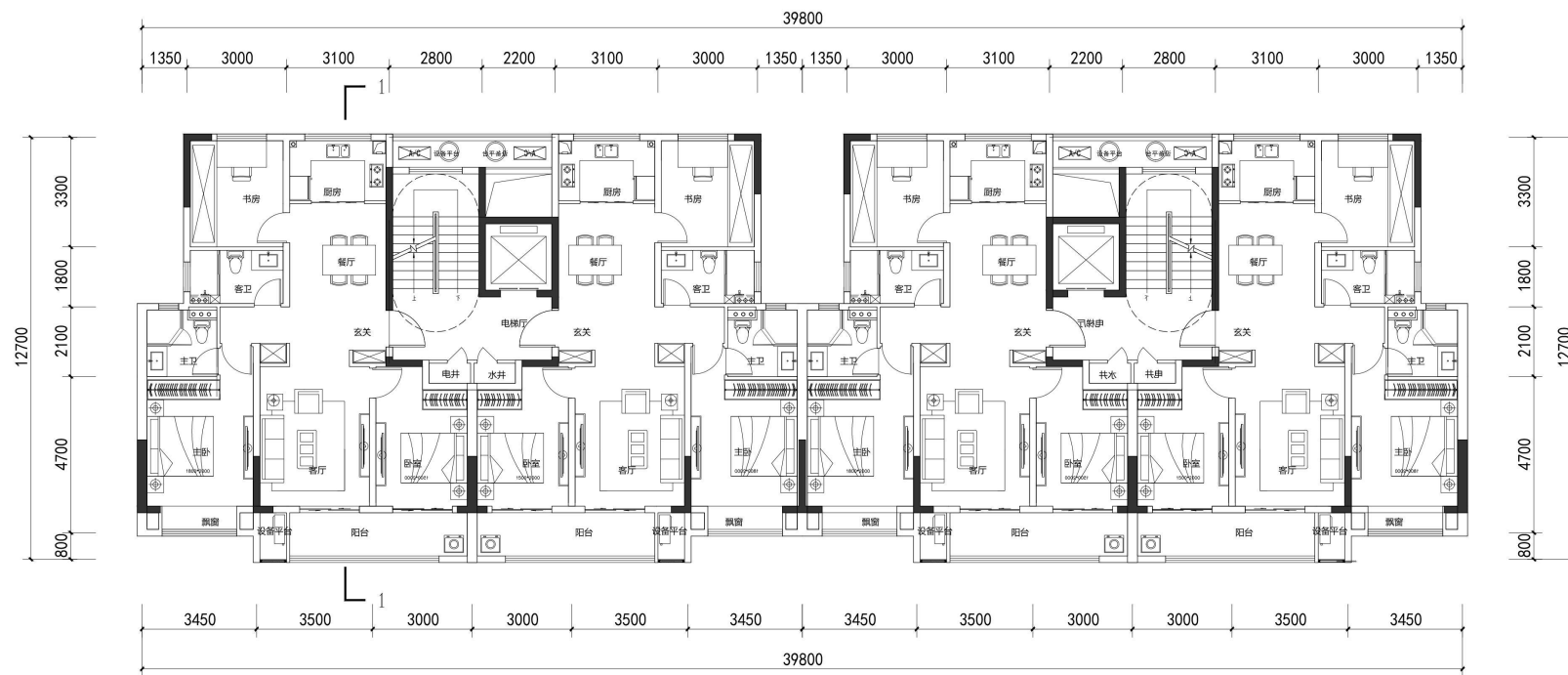
15#一层平面图 1:150

15#二层平面图



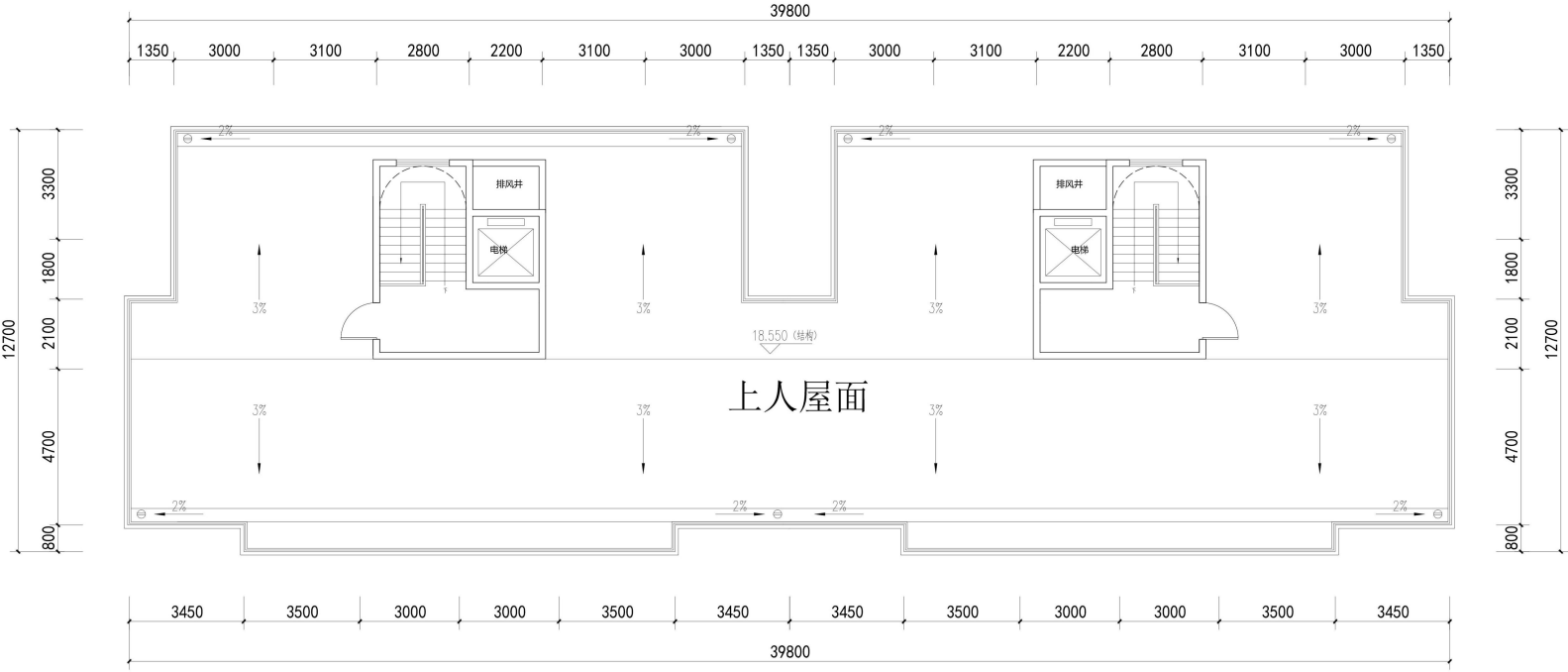
15#二层平面图 1:150

13#、14#、15#标准层平面图



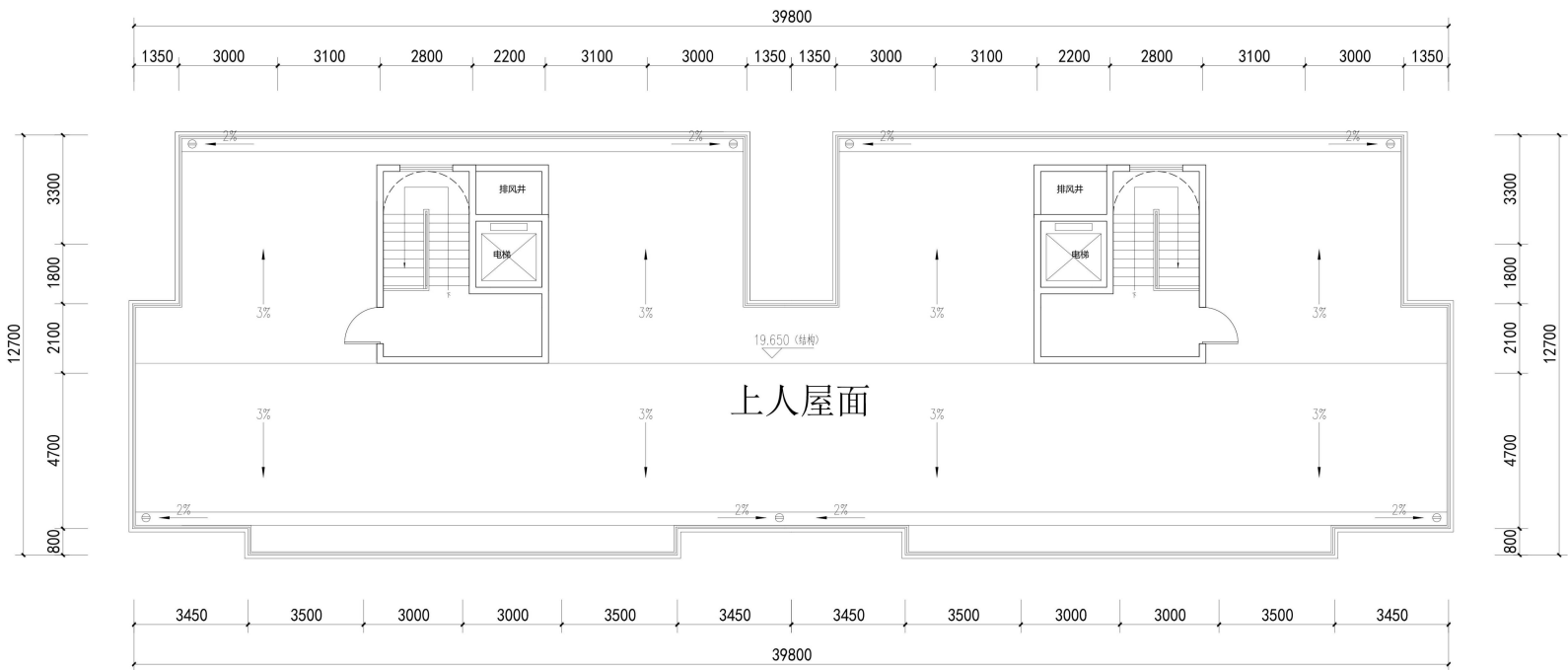
13#、14#、15#标准层平面图 1:150

13#、14#屋顶平面图



13#、14#屋顶层平面图 1:150

15#屋顶平面图



15#屋顶层平面图 1:150

13#、14#南立面图



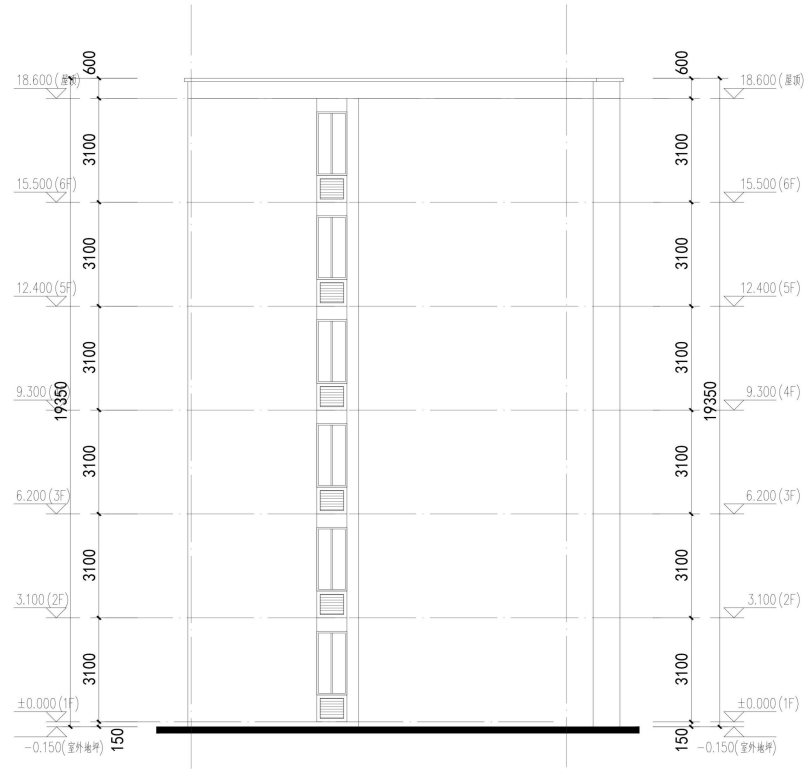
13#、14#南立面图 1:150

13#、14#北立面图

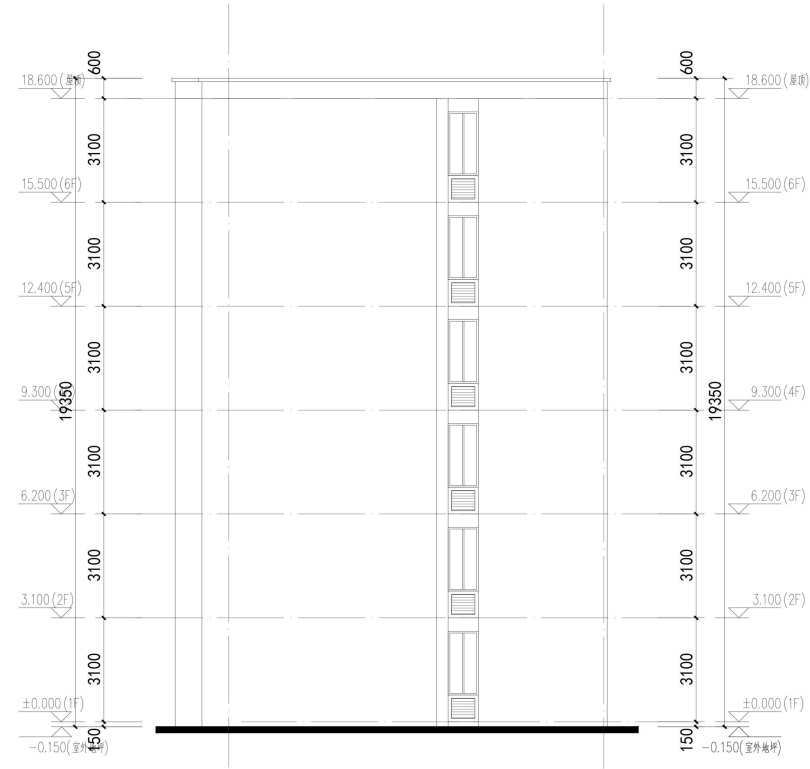


13#、14#北立面图 1:150

13#、14#东、西立面图

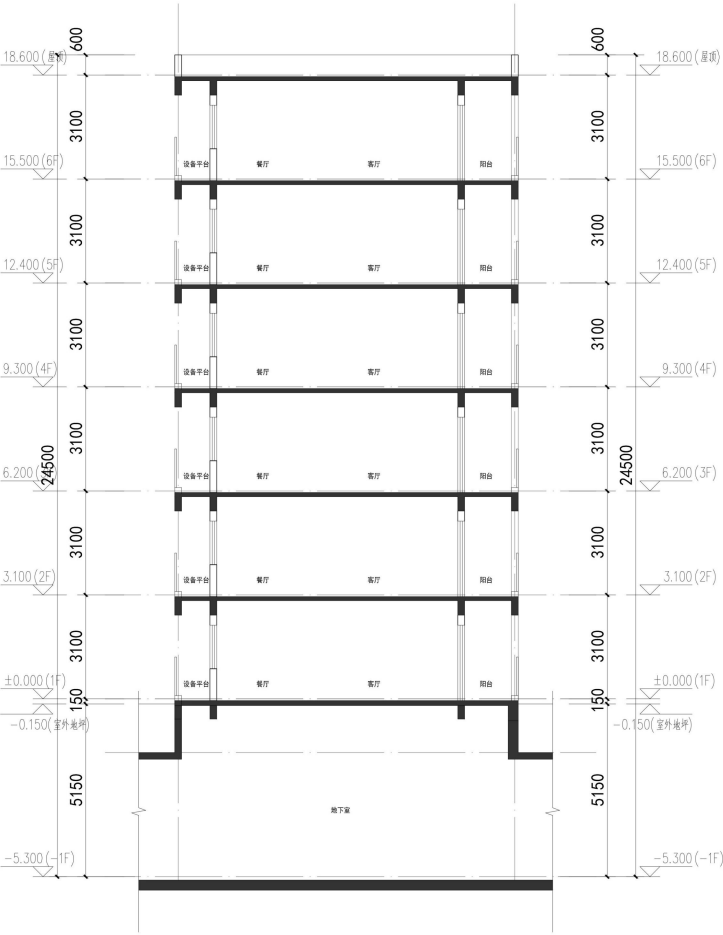


13#、14#西立面图 1:150



13#、14#东立面图 1:150

13#、14#剖面图



13#、14# 1-1剖面图 1:150

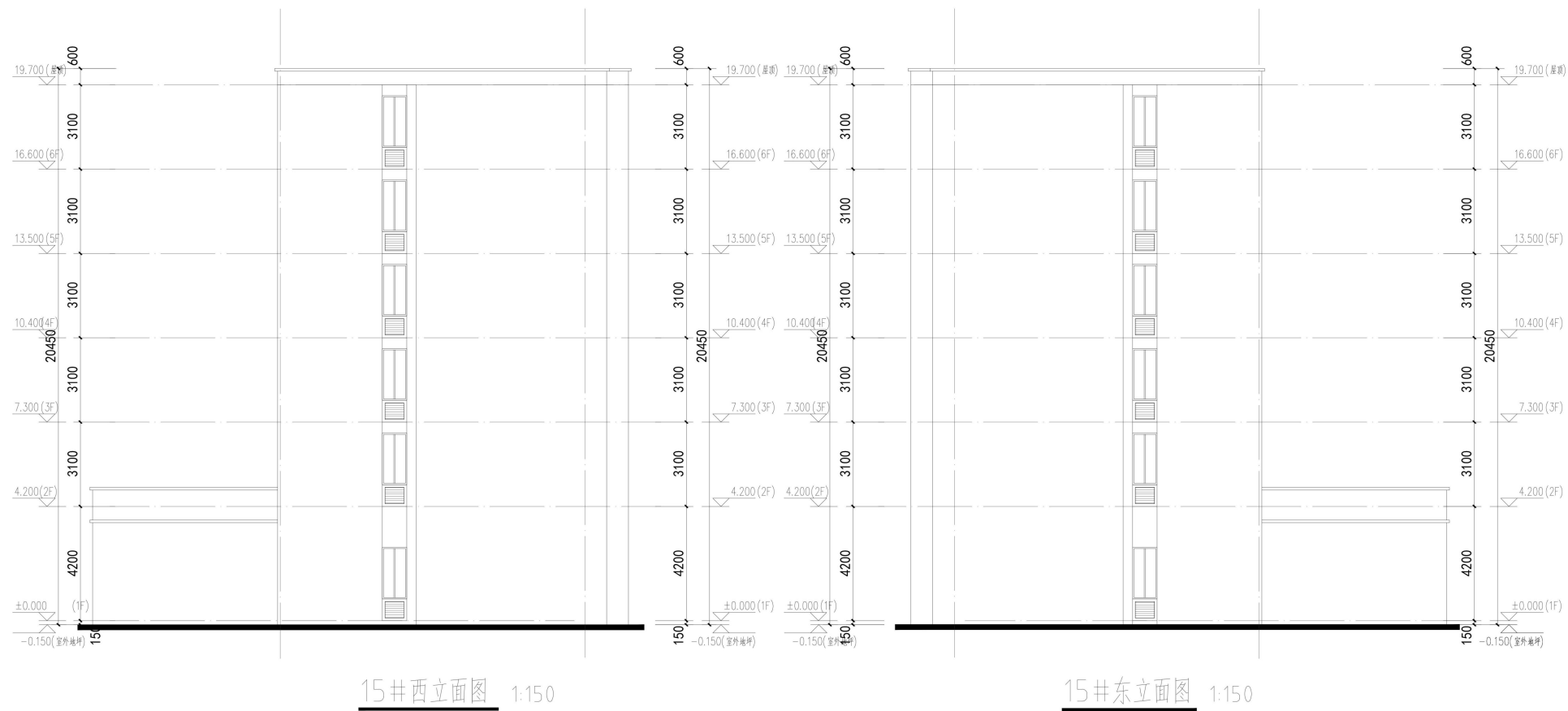
15#南立面图 1:150

15#北立面图

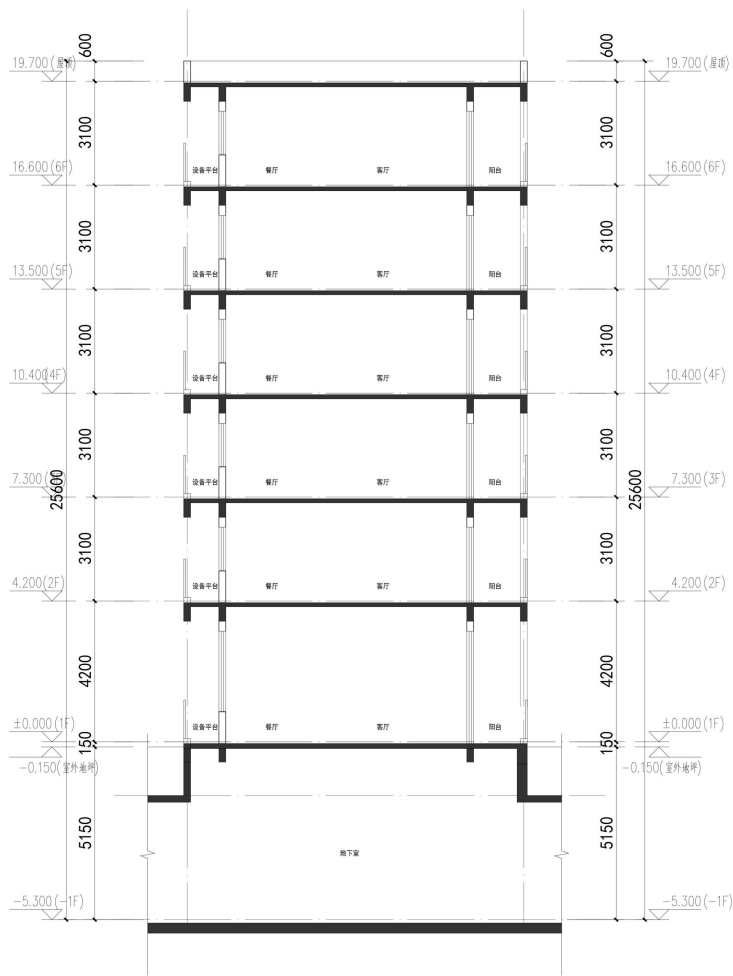


15#北立面图 1:150

15#东、西立面图

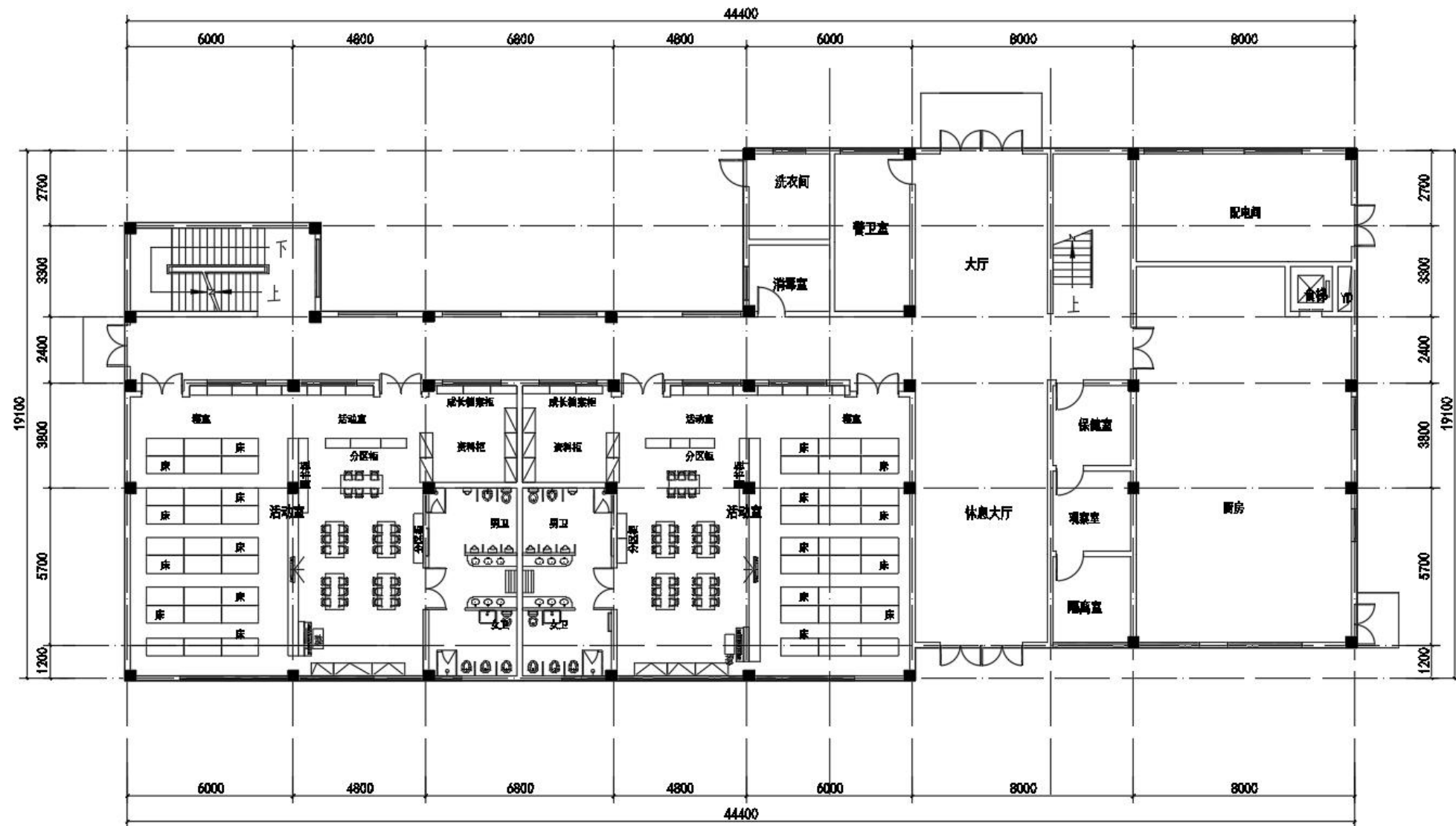


15#剖面图



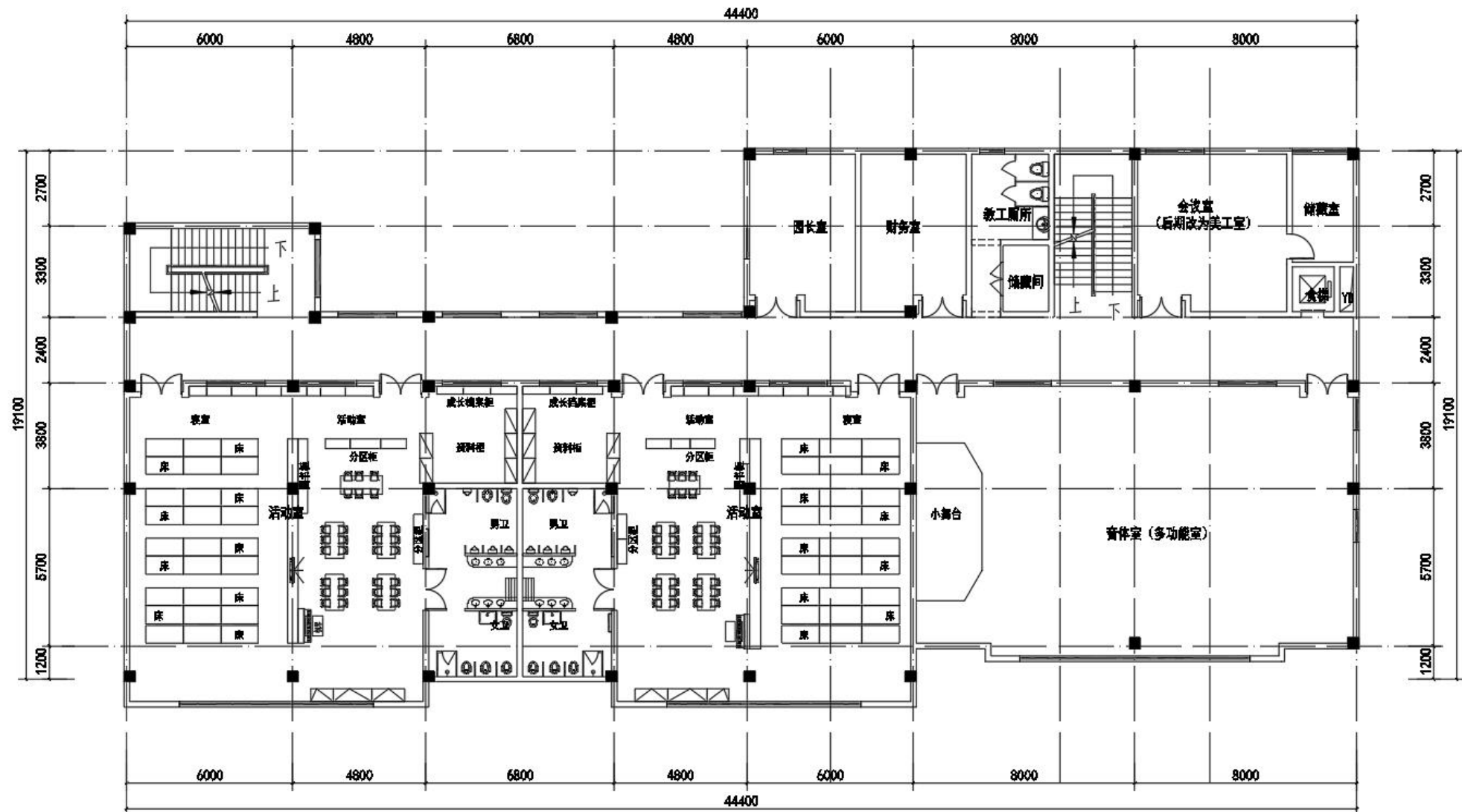
15#1-1剖面图 1:150

10#幼儿园一层平面图



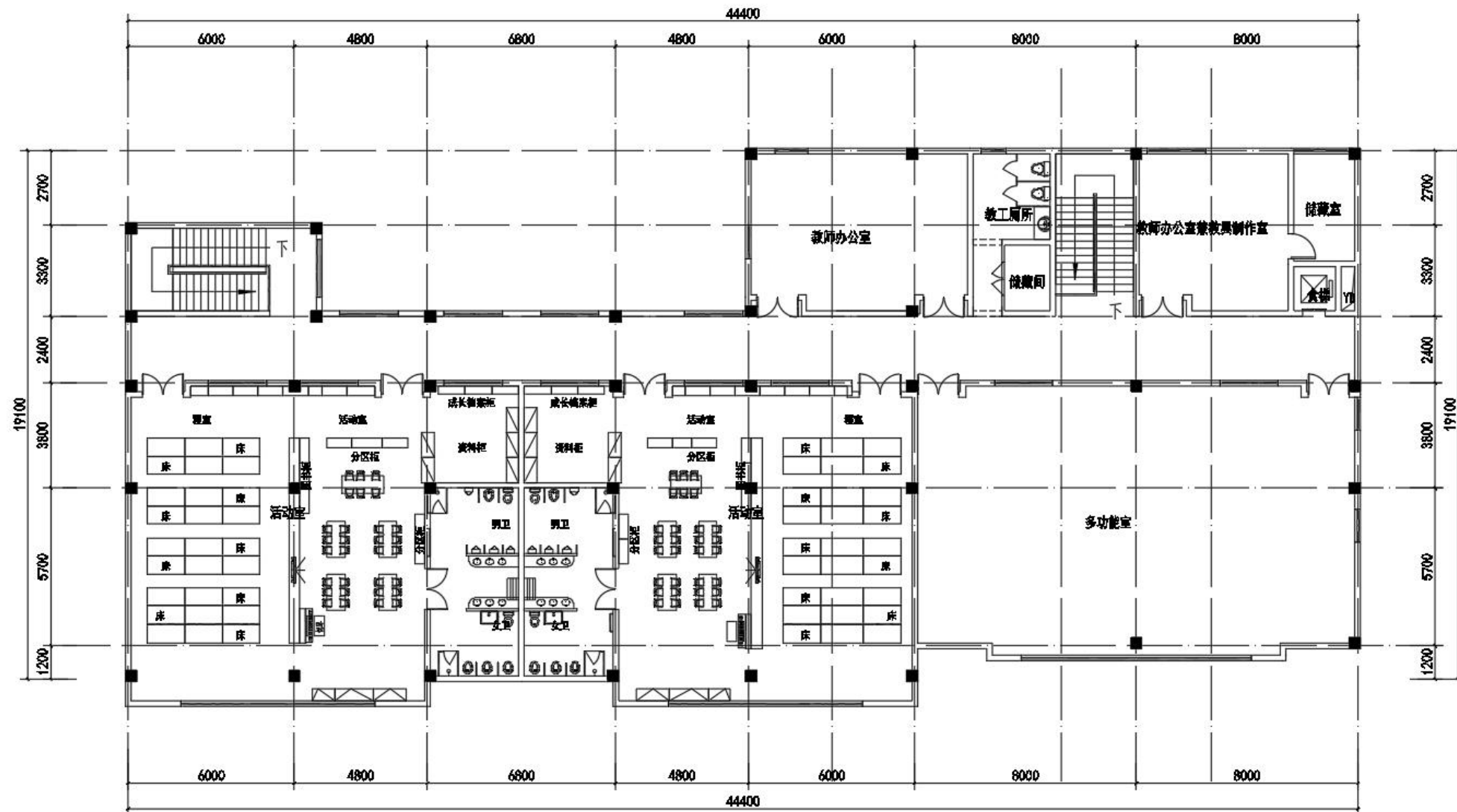
幼儿园一层平面图 1:150

10#幼儿园二层平面图



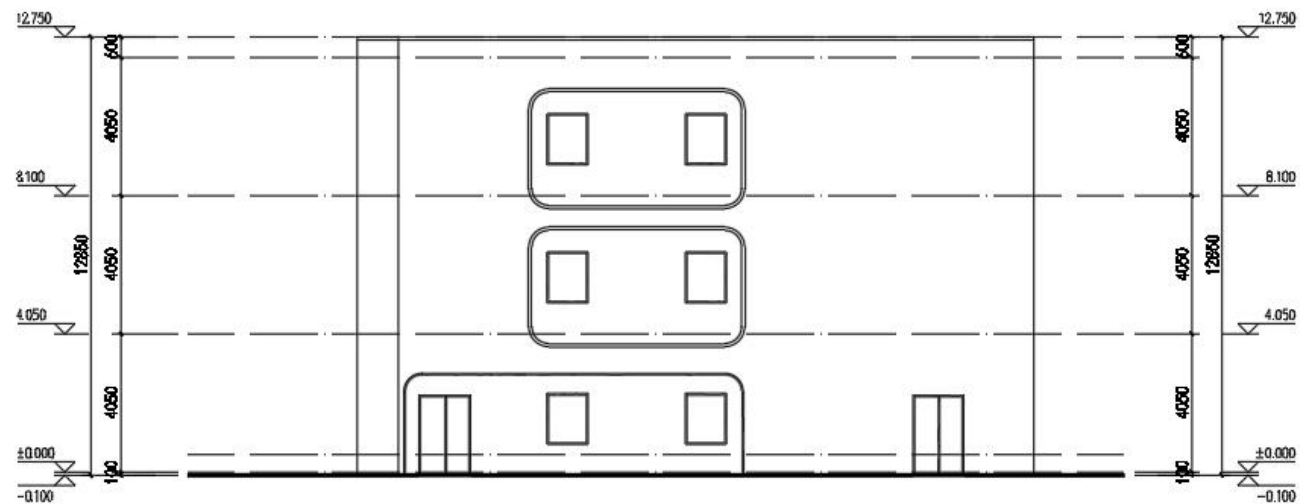
幼儿园二层平面图 1:150

10#幼儿园三层平面图

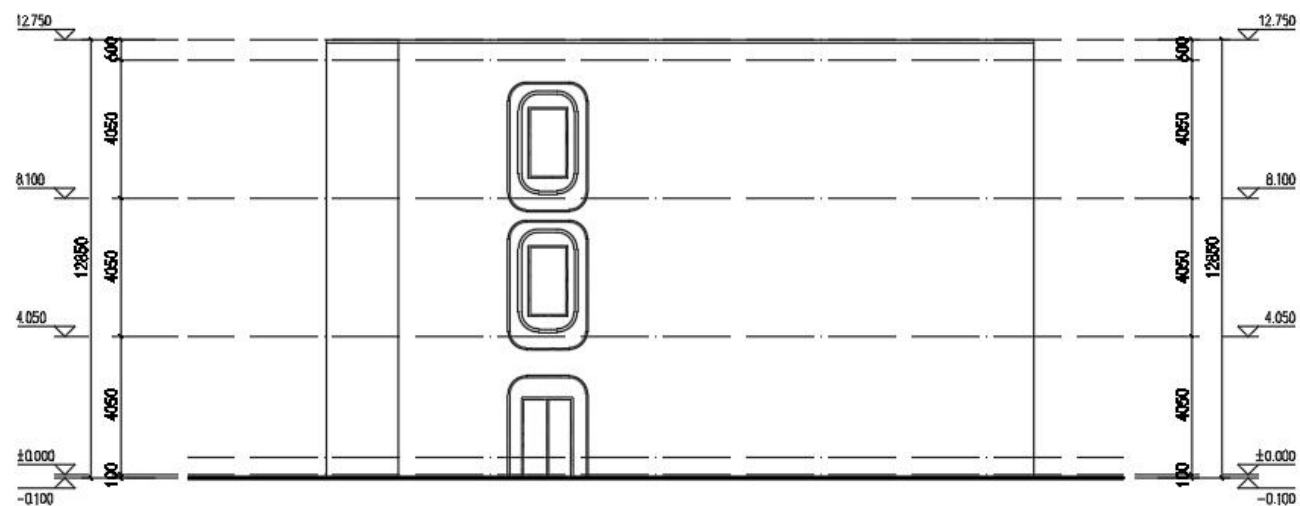


幼儿园三层平面图 1:150

10#幼儿园东、西立面图

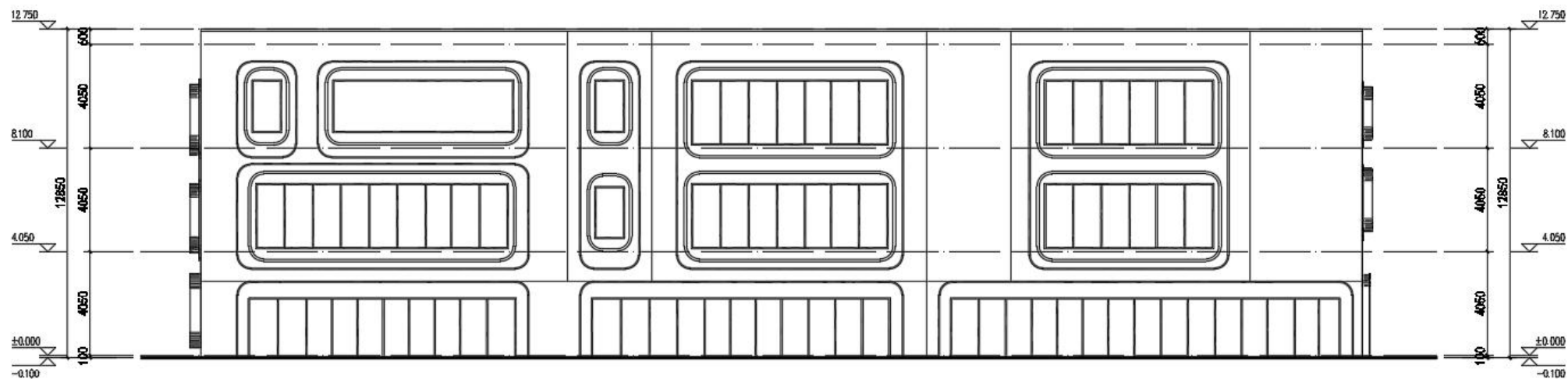


东立面图 1:150



西立面图 1:150

10#幼儿园南、北立面图



南立面图 1:150



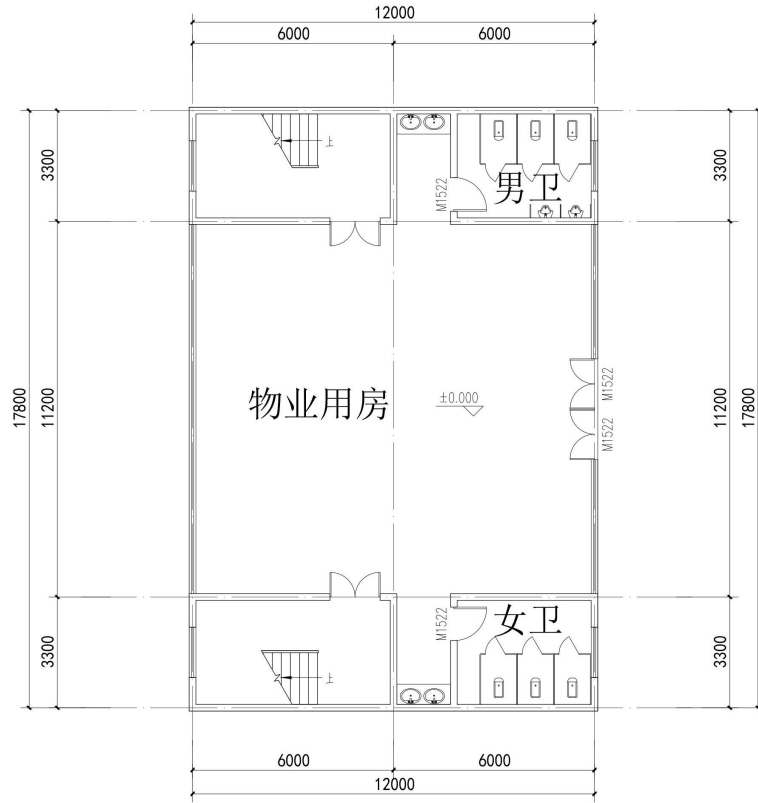
北立面图 1:150

教体局盖章同意幼儿园总图

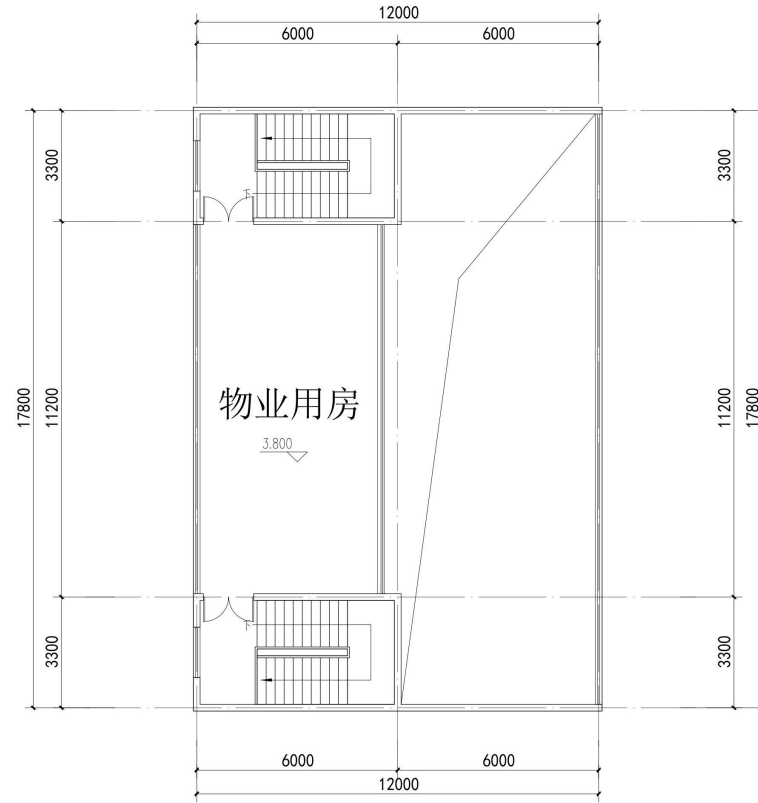
技术经济指标表			
项目	数值	单位	备注
总用地面积	3215.00	平方米	
总建筑面积	2245.00	平方米	
机动车位数	12.00	个	按照学生180人, 教职工46人, 6个班级计算
非机动车位数	98.00	个	按照学生180人, 教职工46人, 6个班级计算
容积率	0.698		
占地面积	776.14	平方米	
建筑密度	24.1%		
建筑高度	12.90	米	
建筑层数	3	层	



7#大堂物业用房平面图

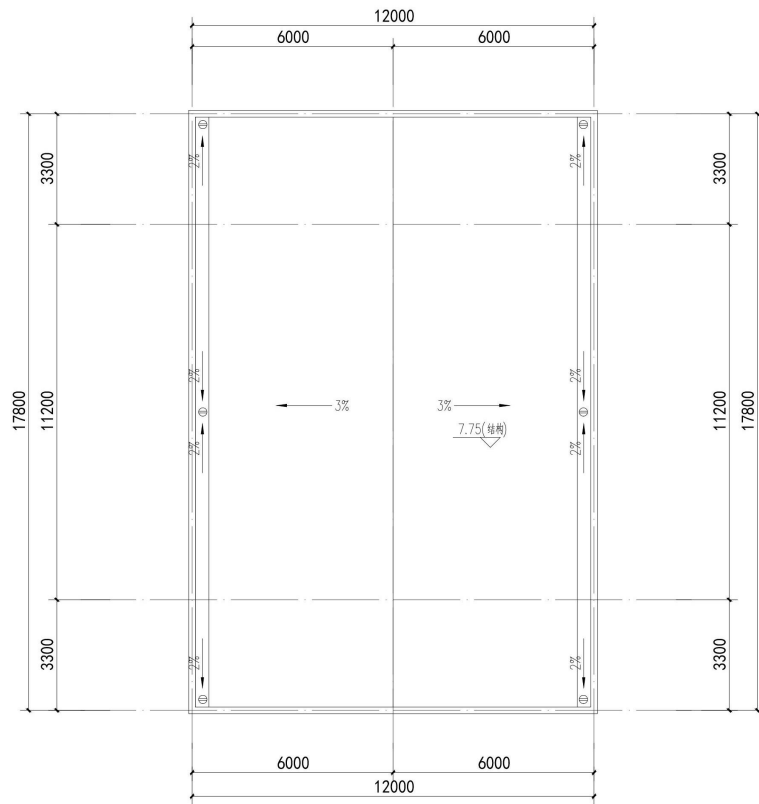


7#一层平面图 1:100

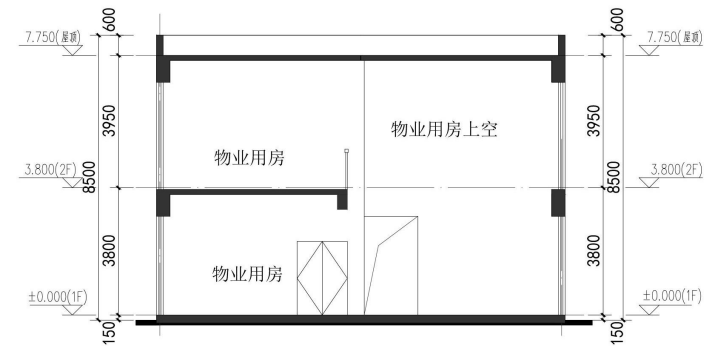


7#二层平面图 1:100

7#大堂物业用房屋顶平面图、剖面图

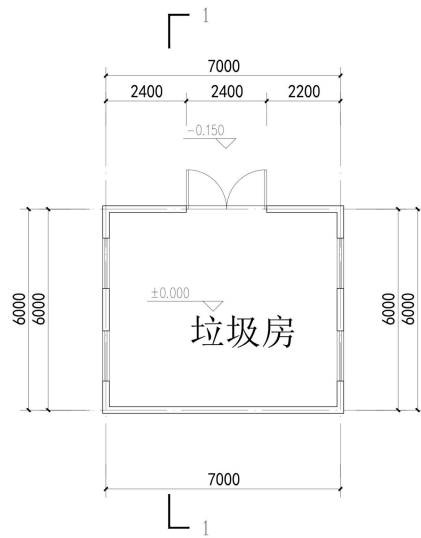


7#屋顶平面图 1:100

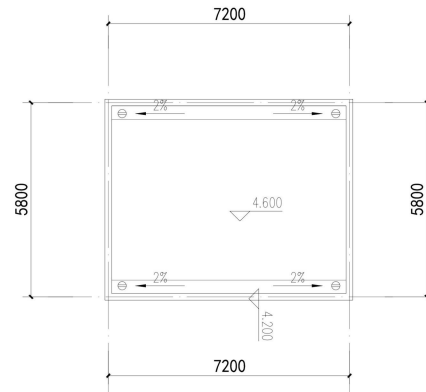


7# 1-1剖面图 1:100

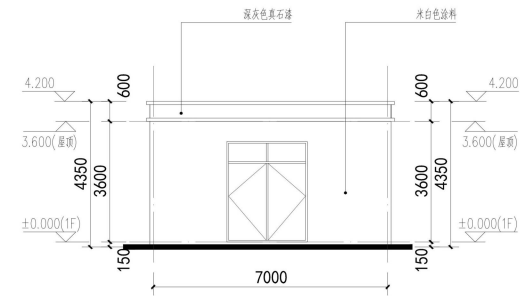
垃圾收集房平面图、立面图、剖面图



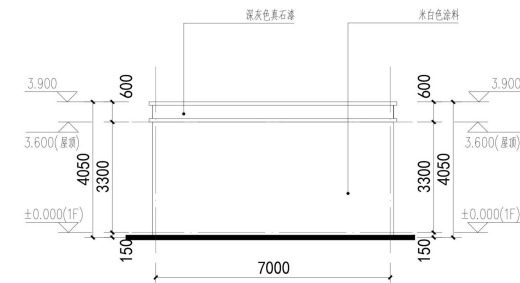
垃圾房一层平面图 1:100



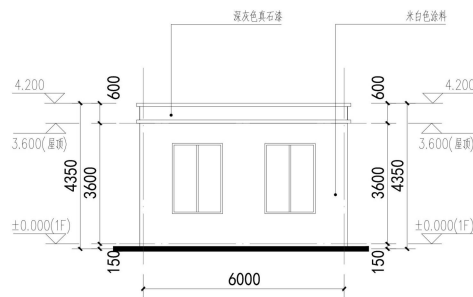
垃圾房屋顶平面图 1:100



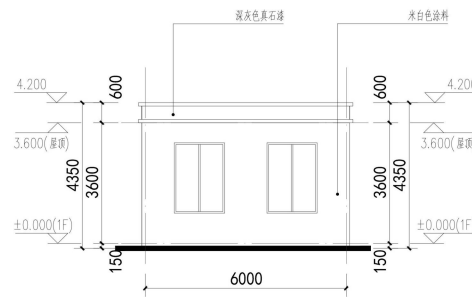
垃圾房北立面图 1:100



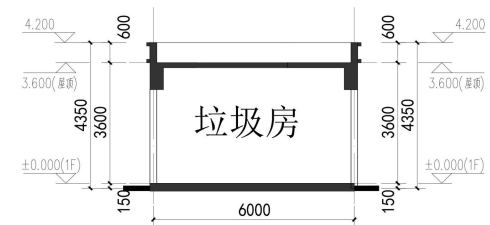
垃圾房南立面图 1:100



垃圾房西立面图 1:100

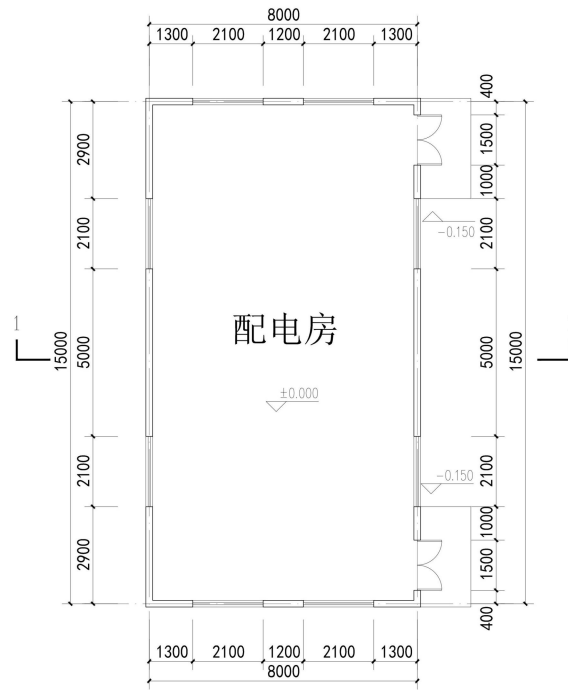


垃圾房东立面图 1:100

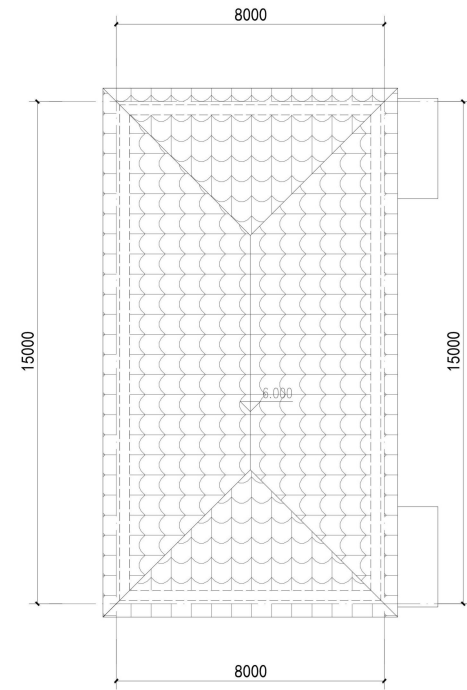


垃圾房1-1剖面图 1:100

A地块配电房一层平面图、屋顶平面图

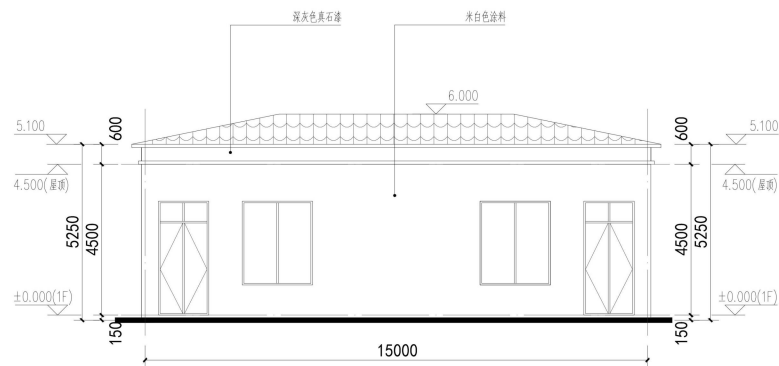


A地块配电房一层平面图 1:100

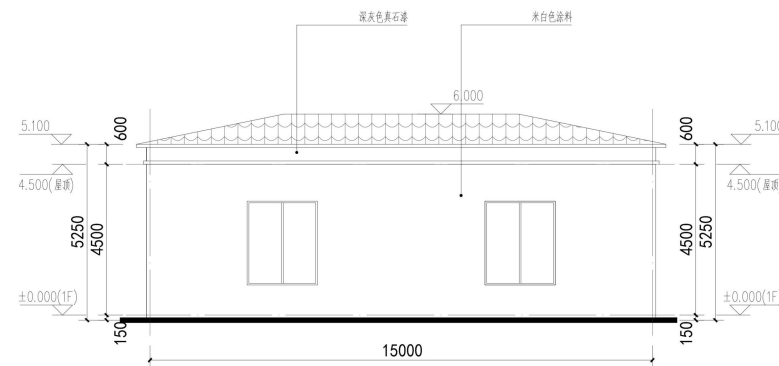


A地块配电房屋顶平面图 1:100

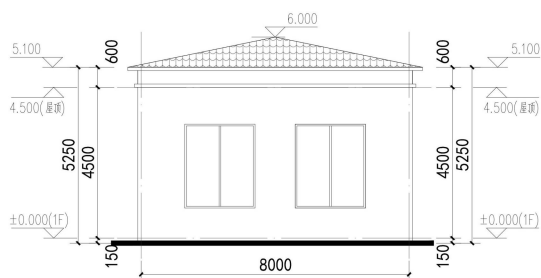
A地块配电房立面图、剖面图



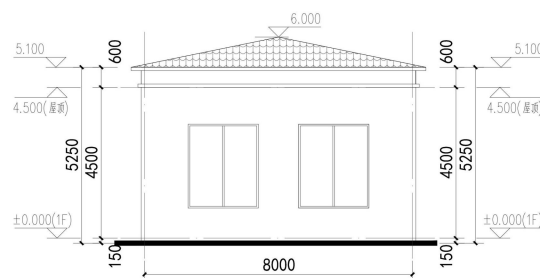
A地块配电房东立面图 1:100



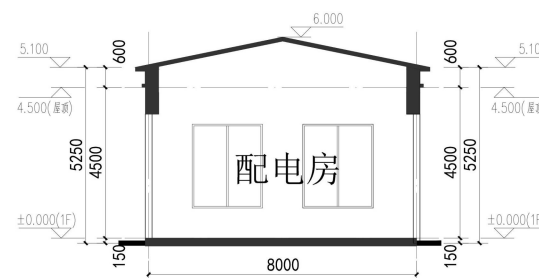
A地块配电房西立面图 1:100



A地块配电房北立面图 1:100

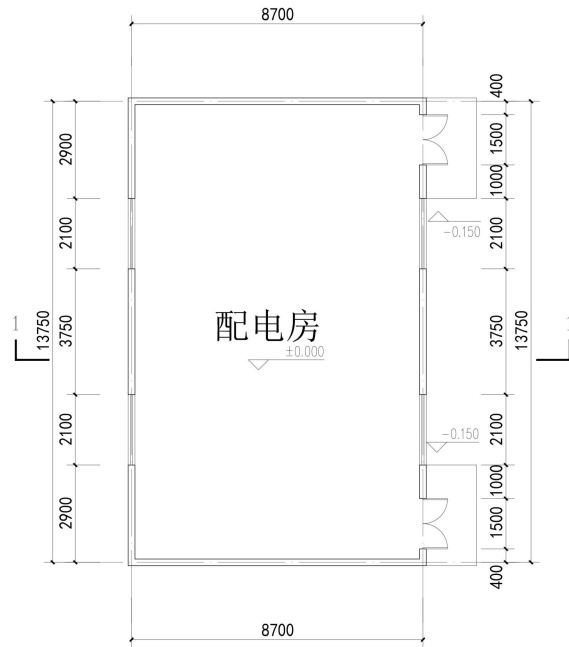


A地块配电房南立面图 1:100

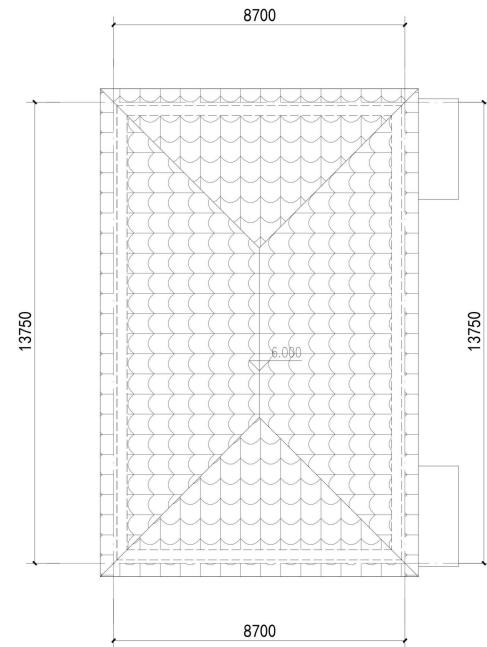


A地块配电房1-1剖面图 1:100

B地块配电房一层平面图、屋顶平面图

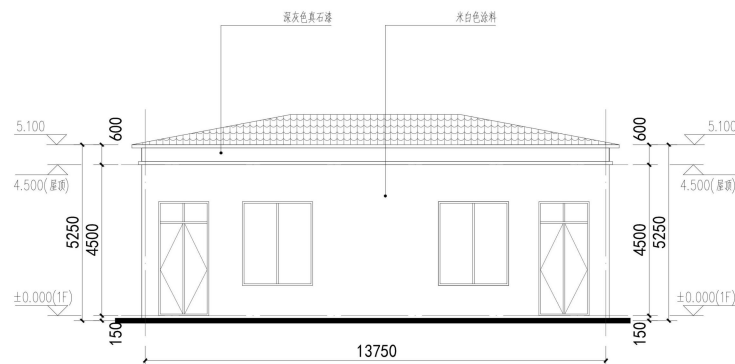


B地块配电房一层平面图 1:100

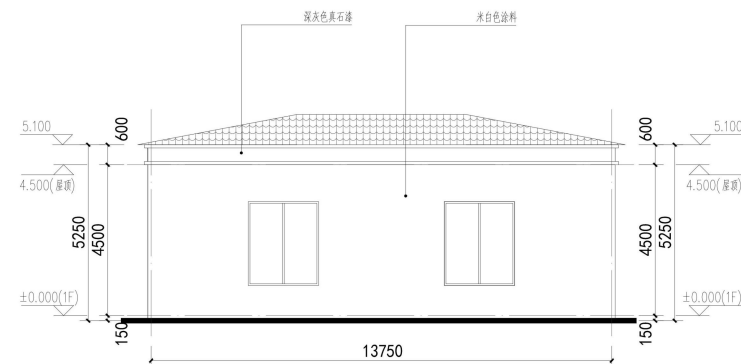


B地块配房屋顶平面图 1:100

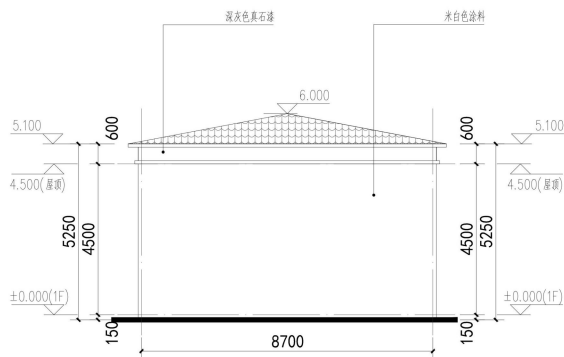
B地块配电房立面图、剖面图



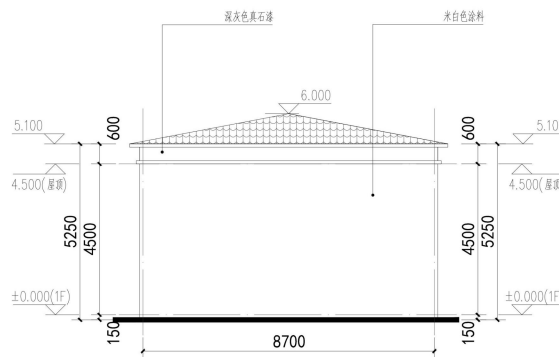
B地块配电房东立面图 1:100



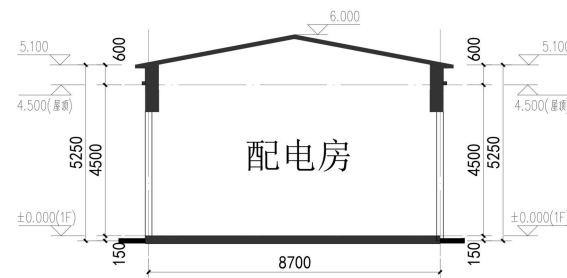
B地块配电房西立面图 1:100



B地块配电房北立面图 1:100

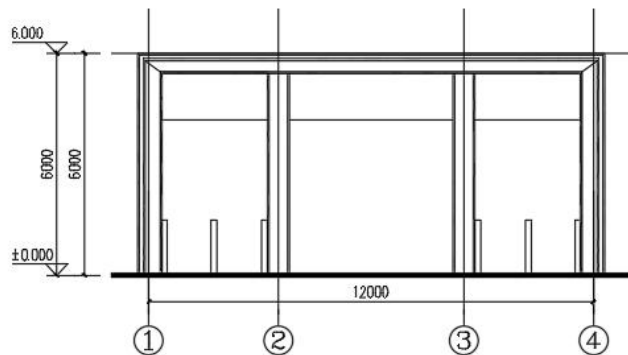


B地块配电房南立面图 1:100

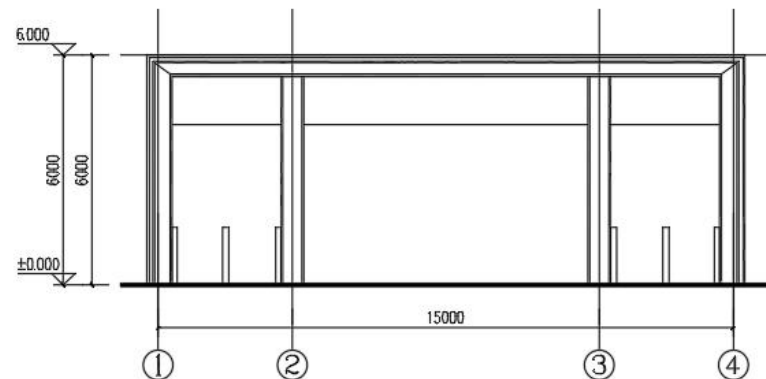


B地块配电房1-1剖面图 1:100

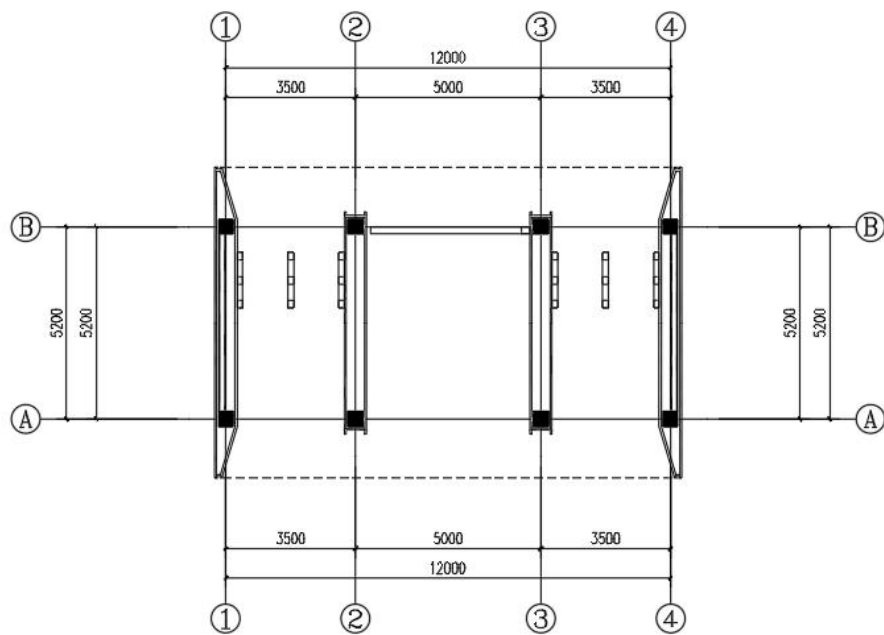
门廊平面图、立面图



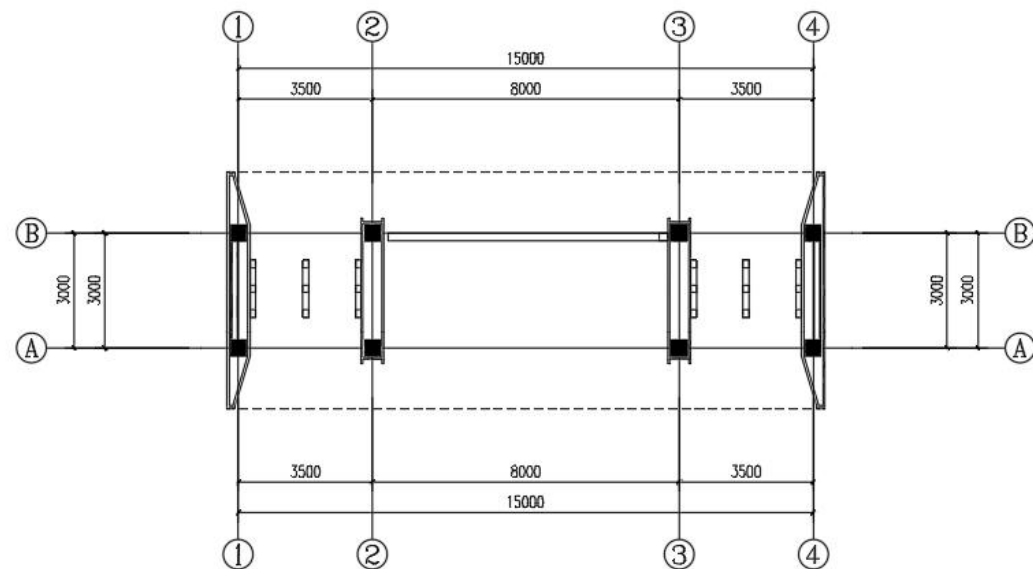
A地块门廊平面图 1:100



B地块门廊平面图 1:100



A地块门廊平面图 1:100



B地块门廊平面图 1:100

投资估算

(1)	工程概况:本工程总用地面积为32859平方米,总建筑面积为80102平方米(地上59323平方米(其中计容建筑面积为56846平方米,架空层不计容建筑面积为2477平方米),地下建筑面积为20779平方米)						
(2)	工程名称:嵊州市嵛山名苑(暂定名)小区						
(3)	编制说明:						
	本估算依据各图纸及设计说明按现有基价及费率,按照同类工程进行估算						
	本估算按照本地区工程地质情况、浙江省2018版概算定额及国家相关规定						
	本估算根据当地近期《造价信息》						
	嵊政办〔2021〕99号,嵊州市人民政府办公室关于印发《嵊州市政府及国有资金投资项目估算和概算建安工程费限额管理的指导意见(试行)》的通知						
	本估算投资额包括完成该项目建筑安装工程、用地范围内的室外工程所需的工程费用及预备费,但未含下列费用:						
	1.工具器具及生产家具购置费用;2.建设期因物价上涨因素所产生的增加费用;3、						
	工程投资估算表						
序号	项目编号	工程或费用名称	单位	建筑面积	造 价 (人民币:万元)	单方造价 (元/m2)	备注
1	一	工程费用	m2	80102	30055	3752	
2	1	七层以上建筑(地上部分)	m2	43918	11964.14	2724	含架空2477m²
3	1.1	土建工程	m2	43918	10101.14	2300	七层以上3200元/m²
4	1.2	安装工程	m2	43918	1185.79	270	
5	1.3	装配式建筑增加费	m2	43918	0.00	0	
6	1.4	绿色建筑增加费	m2	43918	677.22	154.2	单列
7	2	七层以下建筑(地上部分)	m2	15405	4114.98	2671.2	
8	2.1	土建工程	m2	15405	3466.13	2250	七层以下3100元/m²
9	2.2	安装工程	m2	15405	415.94	270	
10	2.3	装配式建筑增加费	m2	15405	0.00	0	
11	2.4	绿色建筑增加费	m2	15405	232.92	151.2	单列
12	3	地下室	m2	20779	8727.18	4200	地下室4200元/m²
13	3.1	基础工程	m2	20779	2077.90	1000	
14	3.2	土建工程	m2	20779	5402.54	2600	
15	3.3	安装工程	m2	20779	1246.74	600	
17	4	抗震支架	m2	80102	160.20	20	
18	5	电梯工程	部	23.0	920.00	40万/部	
19	6	充电桩	个	61	30.50	5000元/个	
20	7	智能化	户数	469	257.95	5500/户	
21	8	售楼部样板间装修	项	1	230.00		
22	9	总图工程	m2		3649.64		
23	9.1	土石方工程	m2	82148	492.89	60	场地平整按2.5米计
24	9.2	室外管线安装工程	m2	24348	608.69	250	
25	9.3	室外道路、硬质景观工程	m2	16100	563.50	350	
26	9.4	绿化工程	m2	8248	206.19	250	
27	9.5	泛光照明	m2	59323	118.65	20	总用地-占地.绿化系数
28	9.6	标识标线	m2	80102	64.08	8	
29	9.7	围墙工程	m	825	123.75	1500	
30	9.8	西侧重力式挡土墙	m	260	130.00	5000	
31	9.9	市政给水	m2	80102	56.07	7	
32	9.10	变配电工程	m2	80102	1041.33	130	
33	9.11	燃气工程	户数	489	244.50	5000/户	
34	二	建设工程其他费	m2	80102	4934.23	616	
35	三	预备费	m2	80102	1749.44	218	
36	1	基本预备费	m2	80102	1749.44	218	5%
37	四	土地费	项	1	19800.00		
38	五	建设期贷款利息	项	1	9400.00		
39	六	项目估算总投资	m2	80102	65938.27	8232	

工程名称:嵊州市嵛山名苑(暂定名)小区					
序号	费用项目名称	计算说明	取费基数	数量或费率(%)	金额(元)
1	工程建设其他费用				49342255
2	建设管理费				37169821
2.1	项目建设管理费			3	9016380
2.2	建设管理其他费			4	24000000
2.3	工程监理费				4153441
3	可行性研究费				144981
3.1	可行性研究费				144981
4	勘察设计费				8078676
4.1	工程勘察费	工程设计费	7213103.906	12	865572
4.2	工程设计费	建筑安装工程费+设备费	300545996.1	2.4	7213104
5	环境影响评价费				132224
5.1	环境影响评价费				132224
6	节能评估费				146200
6.1	民用类项目				146200
7	场地准备及临时设施费				2434423
7.1	场地准备及临时设施费	建筑安装工程费+设备购置费	300545996.1	0.81	2434423
8	工程保险费				315573
8.1	建筑施工人员人身意外伤害保险或安全生产责任险	建筑安装工程费+设备购置费	300545996.1	0.105	315573
9	市政公用设施费				640000
9.1	供(配)电工程高可靠性供电费	供电容量(KVA)	200	3200	640000
10	前期评价费				280357
10.1	水土保持评价费	建筑面积	80102	1.5	120153
10.2	地震安全性评价费	建筑面积	80102	1	80102
10.3	地质灾害评价费	建筑面积	80102	1	80102
合 计					49342255

规划条件

嵊州市自然资源和规划局 剡湖街道艇湖公寓北侧商住地块规划条件

嵊自然资规条〔2022〕第9号

2022年5月

一、地块概况

(一)用地范围：东至嵊州大道，南至艇湖公寓，西至用地红线，北至艇东路（详见用地红线图）。

(二)用地面积：32859平方米（折合约49.29亩），其中A区块用地面积为25093平方米（含配建幼儿园用地面积不小于3215平方米），B区块用地面积为7766平方米（含公共绿地用地面积不小于1600平方米）。

二、土地使用性质

(一)用地性质：居住、商业服务业设施（R2/B1/B2/B3）用地。

(二)可建商业建筑面积不大于4620平方米，其中底层商业建筑面积不大于2200平方米。

三、土地使用强度

(一)容积率：1.50-2.73；

其中地上建筑容积率：1.50-1.73；地下建筑容积率：0.00-1.00。

(二)建筑密度：不大于35%。

(三)绿地率：不小于25%（不得设置私有绿地）。

(四)地下空间开发利用：地块内允许开发建设地下空间，最大埋深不大于12米，地下空间不能作为住宅、商业使用，只能作停车、人防工程、机房、设备房、储藏间、配套服务用房等使用，该部分面积计入地下建筑容积率。

四、建筑设计要求

(一)建筑竖向控制要求：

1.建筑高度：建筑高度不超过55米。

2.建筑层数：A区块地上住宅自然层数5-16层，B区块地上住宅自然层数不超过6层，两个区块非集中商业建筑自然层数不超过2层，其它建筑自然层数不超过3层。

3.建设高程：3.0米至77.0米（采用1985年国家高程基准）。

4.室内外标高：地块临道路侧室外地坪与相应的城市道路高差原则上控制在0.3米以内，特殊情况的可根据规划竖向设计确定。

(二)地上建筑及地下建筑退让用地红线要求（详见用地红线图）：

1.地上建筑退东侧用地红线不少于7.0米。

2.地上建筑退南侧用地红线不少于5.0米。

3.地上建筑退西侧用地红线不少于5.0米。

4.A区块地上建筑退北侧用地红线不少于5.0米，B区块后退北侧公共绿地不少于5.0米。

5.地下建筑范围：在保证城市地下管线通行、周边建筑道路安全的前提下，退让东侧用地红线不少于5.0米，退让南侧用地红线不少于5.0米，退让西侧用地红线不少于5.0米，退让北侧用地红线不少于5.0米。

6.以上退让应同时符合日照、消防、环保、电力、交通安全等相关方面退让要求，并满足周边已建住宅、待开发地块不低于大寒日3小时（若周边已建住宅未达到3小时，则不得降低原日照标准）和幼儿园日照标准要求；土地受让方宜参照附件意向总平面图进行退让，若需调整的，按照“谁调整谁负责退让的原则”实施。

7.其它要求：A、B两区块应建设宽度不小于6米的地下通道进行连接，该通道涉及非出让用地范围内所产生的面积不列入地下容积率计算范围，且不列入分摊面积、不得销售和不办理产权证。

(三)建筑与建筑间的间距要求：

1.建筑日照间距控制：按《嵊州市城乡规划管理技术规定（试行）》执行。

2.建筑侧向间距控制：按《嵊州市城乡规划管理技术规定（试行）》执行。

(四)交通出入口方位：

1.车行出入口：允许沿地块西侧和艇中路设置宽度不大于12米的主出入口，沿嵊州大道设置1处宽度不大于9米的次出入口，出入口设置离转弯半径直线段距离应符合相关技术规定；地下出入口宜设置在地块内，不宜直接面向城市道路设置，若直接面向城市道路设置的，则视为车行出入口；消防出入口可根据消防需要沿路布置，具体按方案设计确定。

2.人行出入口：可根据方案设计确定。

(五)城市设计及设计方案要求：

1.建筑布局及体量控制要求：A区块允许沿嵊州大道与艇中路交叉口转角处设置商业用房，建筑面积不大于1505平方米，其中底层商业用房面积不大于800平方米，层数2层；B区块北侧允许设置商业用房，商业用房面积不大于1505平方米，其中底层商业用房面积不大于800平方米，层数2层；B区块南侧应设置集中商业（邻里中心），建筑面积不少于1610平方米（含建筑面积不小于80平方米的公共厕所），其中底层建筑面积不大于600平方米，层数3层。沿城市道路侧住宅建筑不得设置开放式阳台和屋顶平台；地块内建筑高度大于27米的住宅建筑应采用面宽不超过42米的点式高层，并加强立面和天际线设计，建筑高度应有变化。

2.建筑风格、色彩和材质控制要求：建筑立面、色彩、外墙装饰面用材应综合考虑，应与周边环境相协调，可根据方案设计确定。

规划条件

3. 建筑屋顶形式控制要求：可根据方案设计确定。

4. 围墙退让和建设控制要求：本地块新建围墙应采用透空式围墙，围墙建设应以不影响周边已建建筑物和构筑物为前提，并符合沿街景观需要；B 区块中的公共绿地不得设置围墙；沿街不设置商业用房部分若建设围墙，围墙与商业用房的交接应进行渐变设计；本地块与周边相邻地块已建分割围墙的，不得再新建分割围墙，如需改建原分割围墙须经得原分割围墙业主同意。具体样式按嵊州市剡湖街道办事处有关要求建设。

五、配建要求

(一) 物业管理用房配建要求：本地块的物业管理具体按《浙江省物业管理条例》、《绍兴市物业管理条例》执行。A 区块配建幼儿园建筑不设置物业管理用房，B 区块集中商业应按其地面建筑容量单独设置物业管理用房。物业管理用房层数不超过 2 层，有独立的出入口。物业管理用房宜集中布置在出入口附近，除门卫和 B 区块集中商业设置的物业管理用房外，A 区块和 B 区块的其他物业管理用房应各集中在一处布置。

(二) 居家养老服务用房配建要求：本地块的居家养老服务用房配建标准具体按《嵊州市人民政府关于进一步加快养老服务业发展的意见》执行。新建住宅项目应按套内建筑面积不低于项目住宅总建筑面积的 2% 且不少于 20 平方米的标准配建居家养老服务用房，层数不超过 2 层，须设置在城市道路侧，有面向城市道路的独立出入口，应同步建设，经验收合格并由土地受让方协助办理产权证后无偿移交给嵊州市剡湖街道办事处。

(三) 体育设施配套要求：本地块的体育配套设施配建标准具体按《关于新建居住区配套建设体育设施的通知》（嵊教体〔2019〕5 号）执行。A 区块须布置不少于 600 平方米且人均用地不低于 0.3 平方米的室外活动场地，B 区块住宅区域不布置室外活动场地，在公共绿地中进行配建。

(四) 公共绿地配建要求：B 区块北侧（艇东路以南）须建设用地面积不小于 1600 平方米的公共绿地，作为公共活动空间，并满足室外活动场地的配建要求。

(五) 教育设施要求：本地块的幼儿园配建标准具体按《嵊州市人民政府办公室关于印发嵊州市城镇住宅小区配套幼儿园建设管理办法的通知》（嵊政办〔2020〕119 号）执行。A 区块内西侧规划道路与艇中路交叉口处须设 6 班以上规模幼儿园一所，用地面积不小于 3215 平方米，地上建筑面积不小于 2245 平方米。幼儿园由土地受让方负责同步建设，建设方案应经教体局审查同意，经验收合格并由土地受让方协助办理产权证后无偿移交给政府。幼儿园地下空间可设计为住宅停车库，归土地受让方所有，但应与幼儿园地上空间完全隔离，不得影响幼儿园教学与正常使用，同时幼儿园附近应按照标准配建停车位。

(六) 公共厕所配套要求：土地受让方应在 B 区块南侧结合集中商业建设一座二类标准公厕（内部装修按一类标准公厕执行），建筑面积不小于 80 平方米，公厕方案设计须符合环卫部门对公厕规范规定，方案须经环卫部门审查同意，经验收合格并由土地受让方协助办理产权证后无偿移交给嵊州市住建局。

(七) 停车位配建要求：本地块内采用地下停车及地面停车相结合的停车方式，停车配建指标按《嵊州市建筑工程停车场（库）配置标准（2014 版）》执行。在配建停车位外，地下空间内应额外增设公共停车位，其数量应不低于住宅总户数的 5%，建好后无偿移交给小区业主委员会管理，该部分车位不得进行销售。地块内地面停车位数量不得超过总配建标准的 15%，地面停车位宜建树阵式停车位。本地块应按要求配建地下洗车设施，为洗车设置的停车位不计入停车位配建指标。

本地块因竟配建产生租赁住房的配建停车位应单独计算，土地受让方须为每套（租赁住房）就近连片配置一个地下车位（不得设置在人防地下室范围）。

(八) 用地红线内的所有配套设施要求：水、电、通信设施（集中配线交接间）、路（含道路无障碍设施）等，由土地受让方负责建设，并经相关部门验收合格后方可交付使用。区内排水系统要求实行雨污分流。

(九) 室外工程及环卫设施等配套工程要求：人行道块（含道路无障碍设施）、垃圾收集房、配电房等用地红线范围内的室外工程及环卫设施配套由土地受让方负责建设，并与周边道路和用地相衔接。

(十) 市政管线：供水、供电等专线工程由土地受让方负责建设，与城市联接的管线实行埋地敷设，埋设位置在地面上应有明确标识，地块内未迁移管线由土地受让方负责。

(十一) 市政设施要求：土地受让方应当允许城市公共设施及管线（如水、电、气等）通行。给水、排水、信息、电力、燃气、供热、通信基站等市政设施按有关部门要求设置。

(十二) 商业用房使用须经环保、工商等部门同意，不得经营对周边环境形象有影响的业务；底层商业用房在规划验收前应配套建设好水、环卫设施，安装好玻璃门。该地块内商业用房如设置餐饮服务用房，应明确设置范围，并配建专用油烟管道、隔油池，专用烟道须与主体工程同步验收。

六、基本要求

(一) 本规划条件是审查设计方案的依据，建设、设计单位必须严格按本规划条件内容进行规划设计，用地红线、绿线及规划条件明确的内容不得改变。容积率、建筑密度、绿地率等明确的规划指标不得突破。

除本规划条件明确事项外，未明确的事项应按国家、浙江省、绍兴市有关规定及《嵊州市城乡规划管理技术规定（试行）》等文件要

规划条件



求执行。其中建筑面积、建筑密度、绿地面积的计算以及建筑层高的控制应按照浙江省《建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规范》（建设发〔2018〕136号）及《建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术补充规定》（浙自然资发〔2019〕34号）执行。土地受让方应按《嵊州市工程建设项目综合测绘实施办法（试行）》（嵊自然资规〔2022〕28号）规定实行综合测绘。

（二）本地块方案应由具有建筑甲级资质的设计单位设计，加盖设计资质章并由嵊州市剡湖街道办事处审核同意后上报审批。上报方案时，除按相关规范要求须上报的内容外还应包含地块的景观规划、夜景亮化、沿街商铺店牌、楼宇标识设置以及与城市管线的衔接方案（涉及专项部分须征得相关部门意见）。

（三）建设项目按正常程序办理审批手续，同时申报竖向、绿化、市政管线等配套工程的规划设计方案，并按规定缴纳有关规费（城市市政基础设施配套费、人防工程易地建设费等其它费用不在地价内）。

（四）本地块容积率按地上建筑容积率和地下建筑容积率分别计算。除地下管线通行等特殊需要外，本地块不得设计层高低于2.2米的结构层；所有高层住宅底部宜架空，层高不小于4.0米，架空部分作为公共空间使用或体育运动需要进行围合围护所产生的建筑面积不计入容积率，但不得作为物业管理用房，且不得销售。

（五）本规划条件附用地红线图、意向总平面图各一份，图文一体方为有效文件，其他未明确事项按国家省市及嵊州市的有关规定、规范执行。

（六）本规划条件及说明由嵊州市自然资源和规划局制定，并以嵊州市自然资源和规划局的解释为准。本规划条件自签发之日起，一年内未签订土地出让确认书的，自行失效。

七、其他要求

（一）工程开发建设期限一般为3年（市政府另有明确规定的按有关要求执行），土地受让方超过规定建设期限的按有关规定执行。

（二）电动汽车充电设施根据《住房城乡建设部关于加强城市电动汽车充电设施规划建设工作的通知》（建规〔2015〕199号）、《关于加快居民区电动汽车充电基础设施建设的通知》（发改能源〔2016〕1611号）等政策文件要求做好电动汽车充电设施的建设或预留安装条件，非机动车集中停放场地应设置电瓶车充电设施（本条款由相关行业主管部门负责解释并监督执行）。

（三）绿色建筑、装配式建筑、钢结构装配式住宅、住宅全装修相关内容和要求，按照《加快推进绿色建筑和新型建筑工业化发展的实施意见》（嵊政办发〔2021〕75号）、《〈关于加快推进绿色建筑和新型建筑工业化发展的实施意见〉实施细则》（绍市建设〔2021〕1号）、《嵊州市绿色建筑专项规划（2017-2025）》的相关要求执行（本条款由嵊州市住建局负责解释并监督执行）。

（四）海绵城市建设的内容和要求，具体按《海绵城市建设

评价标准》（GB/T51345-2018）及行业主管部门要求执行（本条款由嵊州市住建局负责解释并监督执行）。

（五）住宅小区智慧安防设施的相关内容和要求，按照《关于进一步加强新建小区配套智慧安防设施建设的通知》（绍公通〔2019〕181号）、《绍兴市公安局“智安小区”建设技术规范》（绍公网〔2019〕2451号）等要求执行（本条款由嵊州市公安部门负责解释并监督执行）。

（六）人防设施“配建指标、防护等级、战时功能、易地建设”等建设要求和指标严格按照《嵊州市人民政府关于印发嵊州市人民防空工程建设使用管理与产权登记办法（试行）》的通知（嵊政〔2019〕91号）文件执行，人防工程产生的建筑面积计入地下建筑容积率（本条款由嵊州市人防办负责解释并监督执行）。

（七）5G等通信设施应按《绍兴市5G移动通信基础设施建设导则（试行）》（绍数经发〔2019〕2号）和《关于加快推进5G网络规划建设的实施意见》（嵊政办〔2019〕125号）文件执行（本条款由相关行业主管部门负责解释并监督执行）。

（八）地下空间开发要求：为保证地下室开挖施工安全并加强工程渣土管理，项目开工放样前应编制地下室开挖施工方案和渣土转运方案，报嵊州市住房和城乡建设局等相关职能部门书面审核同意。

（九）回购条款：本地块所有的商业用房（除邻里中心外）建筑面积共约3000平方米（误差不超过10平方米）全部由嵊州市城北建设投资发展有限公司以5000元/平方米进行回购，回购部分建筑方案报批前应征得剡湖街道办事处书面同意。本条款内容由嵊州市剡湖街道办事处负责解释。

规划条件附图：（1）用地红线图
（2）意向总平面图

征询各单位意见

发件夹				
☐	主题	收件人/分部	收件单位名称	创建日期
☐	嵊州市艇山名苑（暂命名）小区住建局住房环卫处设计方案征询意见单		住建局	2023-11-01 14:36:41
☐	嵊州市艇山名苑（暂命名）小区住建局住房保障科设计方案征询意见单		住建局	2023-11-01 14:30:31
☐	嵊州市艇山名苑（暂命名）小区住建局市政管理处设计方案征询意见单		住建局	2023-11-01 14:28:33
☐	嵊州市艇山名苑（暂命名）小区住建局公用事业科设计方案征询意见单		住建局	2023-11-01 14:26:03
☐	嵊州市艇山名苑（暂命名）小区剡湖街道办事处设计方案征询意见单		剡湖街道	2023-11-01 14:22:21
☐	嵊州市艇山名苑（暂命名）小区水务集团设计方案征询意见单		水投集团	2023-11-01 14:19:33
☐	嵊州市艇山名苑（暂命名）小区教体局设计方案征询意见单		教体局	2023-11-01 14:15:30
☐	嵊州市艇山名苑（暂命名）小区发改局人防科设计方案征询意见单		发改局	2023-11-01 14:13:25
☐	嵊州市艇山名苑（暂命名）小区电力局设计方案征询意见单		供电局	2023-11-01 14:11:08
☐				

已征询各单位意见，目前暂未收到反馈意见

征询各单位意见

发件夹				
☐	主题	收件人/分部	收件单位名称	创建日期
☐	嵊州市艇山名苑（暂命名）小区住建局住房环卫处设计方案征询意见单		住建局	2023-11-01 14:36:41
☐	嵊州市艇山名苑（暂命名）小区住建局住房保障科设计方案征询意见单		住建局	2023-11-01 14:30:31
☐	嵊州市艇山名苑（暂命名）小区住建局市政管理处设计方案征询意见单		住建局	2023-11-01 14:28:33
☐	嵊州市艇山名苑（暂命名）小区住建局公用事业科设计方案征询意见单		住建局	2023-11-01 14:26:03
☐	嵊州市艇山名苑（暂命名）小区剡湖街道办事处设计方案征询意见单		剡湖街道	2023-11-01 14:22:21
☐	嵊州市艇山名苑（暂命名）小区水务集团设计方案征询意见单		水投集团	2023-11-01 14:19:33
☐	嵊州市艇山名苑（暂命名）小区教体局设计方案征询意见单		教体局	2023-11-01 14:15:30
☐	嵊州市艇山名苑（暂命名）小区发改局人防科设计方案征询意见单		发改局	2023-11-01 14:13:25
☐	嵊州市艇山名苑（暂命名）小区电力局设计方案征询意见单		供电局	2023-11-01 14:11:08
☐				

已征询各单位意见，目前暂未收到反馈意见

会审事项属地政府意见表

会审事项属地政府意见表

报送单位	划湖所	事项类型	设计方案
事项名称	嵊州市艇山名苑（暂命名）项目设计方案		
事 项 基 本 情 况	嵊州市艇山名苑（暂命名）位于艇湖公寓北侧，建设单位为嵊州市城市建设投资发展集团有限公司。该项目总用地面积为32859平方米，总建筑面积为80144平方米，其中地上建筑面积56854平方米，地下建筑面积23385平方米。项目建筑密度为24.1%，地上容积率为1.73，地下容积率为0.71，绿地率为26%，设置机动车停车位507个，非机动车停车位1133个。		
属 地 政 府 意 见	同意 盖章（签名）日期 2023.11.1		

自然资源和规划局审核意见

1. 征求相关部门意见、公示无异议后原则同意该设计方案；
2. 该地段涉及山体易滑坡地段，地下室底标高设置及开挖要经住建局认真审核后确定，确保山体安全；
3. 公厕设置应向小区外有进出口，方便周边人群的使用；设备平台和构架设置要符合相关规范；
4. 为方便物业管理，两个区块应按上部建筑体量分别设置物业管理用房，具体以住建局审核意见为准；建议在北侧地块增设一个地下空间出入口；
5. 明确地下室5%的公共停车位区域范围线，地下洗车区域范围线，明确围墙方案。