

儋州市行政审批服务局

关于深儋科创中心项目建设工程设计方案 变更批前公示 2026-086

深儋科创中心项目位于海南省儋州市滨海新区，属《儋州滨海新区第一组团控制性详细规划(修编)》D0101地块，控规具体指标：用地性质为商业/商务金融混合用地，容积率 ≤ 4.0 ，建筑密度 $\leq 50\%$ ，建筑高度 ≤ 200 米，绿地率 $\geq 20\%$ 。土地证载面积合计为8396.44平方米，土地用途为零售商业用地。

现建设单位根据实际运营需求，对已批复的建设工程设计方案进行变更。具体调整如下：

总平面调整：

1. 受滨纬二路公交站影响，用地西南角出入口沿用地往东调整，避开公交车站。
2. 根据园林景观深化设计调整地面机动车停车位、非机动车位、绿化和室外台阶等。
3. 根据规划要求增设成品垃圾收集间。
4. 总建筑面积由25123.09平方米变更为24693.14平方米，建筑面积减少429.95平方米；总计容建筑面积由22055.47平方米变更为21785.41平方米，总计容建筑面积减少270.06平方米；地上建筑面积由20720.87平方米变更为20290.92平方米，地上建筑面积减少429.95平方米；建筑基底面积由2897.16平方米变更为2896.63平方

米，建筑基底面积减少 0.53 平方米；容积率由 2.63 变更为 2.59；绿地面积由 1728.45 平方米变更为 1717.21 平方米，绿地面积减少 11.24 平方米；绿地率由 20.59 % 变更为 20.45 %，绿地率减少 0.14 %。

单体平面调整：

1. 根据装修设计梳理内部交通流线，塔楼主入口调整为正面进入，简化交通线路。

2. 根据装修设计图，部分楼层调整塔楼内部分隔及布置。

3. 根据业主要求，十八层做挖空处理，计容面积减少 258.28 平方，其余各层根据施工图阶段细微调整及面积计算要求共减少 11.78 平方，总计容建筑面积共减少 270.06 平方。

4. 根据施工图阶段的调整，地下室电信间调整位置，其中两个车位调整位置。

5. 根据面积计算规范要求，首层架空不计建筑面积。

6. 地下室平面图对疏散通道、开间布局和各功能间关系进行优化布置。

7. 首层平面图根据装修设计调整，将一处储物间调整为母婴室；根据面积计算规范要求，首层架空不计建筑面积，本层建筑面积由 2567.49 平方米变更为 2179.42 平方米，建筑面积减少 388.07 平方米；计容建筑面积由 3168.75 平方米变更为 3168.13 平方米，计容建筑面积减少

0.62 平方米；占地面积由 2897.16 平方米变更为 2896.63 平方米，占地面积减少 0.53 平方米。

8. 二层平面图根据施工图阶段调整，本层建筑面积由 2250.20 平方米变更为 2359.59 平方米，建筑面积增加 109.39 平方米；计容建筑面积由 2250.20 平方米变更为 2249.06 平方米，计容建筑面积减少 1.14 平方米。

9. 三层平面图根据施工图阶段调整，本层建筑面积由 1264.20 平方米变更为 1258.83 平方米，建筑面积减少 5.37 平方米；计容建筑面积由 1264.20 平方米变更为 1258.83 平方米，计容建筑面积减少 5.37 平方米。

10. 四层平面图根据施工图阶段调整，本层建筑面积由 1221.56 平方米变更为 1220.80 平方米，建筑面积减少 0.76 平方米；计容建筑面积由 1221.56 平方米变更为 1220.80 平方米，计容建筑面积减少 0.76 平方米。

11. 五层平面图根据施工图阶段调整，本层建筑面积由 1257.03 平方米变更为 1256.09 平方米，建筑面积减少 0.94 平方米；计容建筑面积由 1257.03 平方米变更为 1256.09 平方米，计容建筑面积减少 0.94 平方米。

12. 六层平面图根据施工图阶段调整，本层建筑面积由 1239.23 平方米变更为 1238.45 平方米，建筑面积减少 0.78 平方米；计容建筑面积由 1239.23 平方米变更为 1238.45 平方米，计容建筑面积减少 0.78 平方米。

13. 七层平面图根据施工图阶段调整，本层建筑面积由 1263.48 平方米变更为 1262.61 平方米，建筑面积减少

0.87 平方米；计容建筑面积由 1263.48 平方米变更为 1262.61 平方米，计容建筑面积减少 0.87 平方米。

14. 八层平面图根据施工图阶段调整，本层建筑面积由 1229.94 平方米变更为 1229.07 平方米，建筑面积减少 0.87 平方米；计容建筑面积由 1229.94 平方米变更为 1229.07 平方米，计容建筑面积减少 0.87 平方米。

15. 九层平面图根据施工图阶段调整，本层建筑面积由 1174.14 平方米变更为 1173.52 平方米，建筑面积减少 0.62 平方米；计容建筑面积由 1174.14 平方米变更为 1173.52 平方米，计容建筑面积减少 0.62 平方米。

16. 十层平面图根据施工图阶段调整，本层建筑面积由 1114.52 平方米变更为 1114.16 平方米，建筑面积减少 0.36 平方米；计容建筑面积由 1114.52 平方米变更为 1114.16 平方米，计容建筑面积减少 0.36 平方米。

17. 十一层平面图根据施工图阶段调整，本层建筑面积由 1025.80 平方米变更为 1025.84 平方米，建筑面积增加 0.04 平方米；计容建筑面积由 1025.80 平方米变更为 1025.84 平方米，计容建筑面积增加 0.04 平方米。

18. 十二层平面图根据施工图阶段调整，本层建筑面积由 915.32 平方米变更为 915.39 平方米，建筑面积增加 0.07 平方米；计容建筑面积由 915.32 平方米变更为 915.39 平方米，计容建筑面积增加 0.07 平方米。

19. 十三层平面图根据施工图阶段调整，本层建筑面积由 806.87 平方米变更为 806.95 平方米，建筑面积增加

0.08 平方米；计容建筑面积由 806.87 平方米变更为 806.95 平方米，计容建筑面积增加 0.08 平方米。

20. 十四层平面图根据施工图阶段调整，本层建筑面积由 683.17 平方米变更为 683.25 平方米，建筑面积增加 0.08 平方米；计容建筑面积由 683.17 平方米变更为 683.25 平方米，计容建筑面积增加 0.08 平方米。

21. 十五层平面图根据施工图阶段调整，本层建筑面积由 683.28 平方米变更为 683.35 平方米，建筑面积增加 0.07 平方米；计容建筑面积由 683.28 平方米变更为 683.35 平方米，计容建筑面积增加 0.07 平方米。

22. 十六层平面图根据施工图阶段调整，本层建筑面积由 683.28 平方米变更为 683.35 平方米，建筑面积增加 0.07 平方米；计容建筑面积由 683.28 平方米变更为 683.35 平方米，计容建筑面积增加 0.07 平方米。

23. 十七层平面图根据施工图阶段调整，本层建筑面积由 569.35 平方米变更为 569.42 平方米，建筑面积增加 0.07 平方米；计容建筑面积由 1138.70 平方米变更为 1138.84 平方米，计容建筑面积增加 0.14 平方米。

24. 十八层平面图根据业主要求，局部做挖空处理，本层建筑面积由 468.00 平方米变更为 338.86 平方米，建筑面积减少 129.14 平方米；计容建筑面积由 936.00 平方米变更为 677.72 平方米，计容建筑面积减少 258.28 平方米。

25. 屋面层平面图根据施工图阶段调整，本层建筑面积由 279.77 平方米变更为 267.55 平方米，建筑面积减少 12.22 平方米；不计容建筑面积由 279.77 平方米变更为 267.55 平方米，不计容建筑面积减少 12.22 平方米。

26. 屋面机房平面图根据施工图阶段调整，本层建筑面积由 24.24 平方米变更为 24.42 平方米，建筑面积增加 0.18 平方米；不计容建筑面积由 24.24 平方米变更为 24.42 平方米，不计容建筑面积增加 0.18 平方米。

效果图：

1. 根据施工图阶段调整：主楼钢结构主构架由白色涂料变更为 3.0mm 氟碳米白色铝单板；服务中心表皮穿孔铝板变更为 3.0mm 氟碳穿孔铝板；主楼入口蓝色铝单板变更为 3.0mm 蓝色氟碳铝单板；主楼入口黄色铝单板变更为 3.0mm 黄色氟碳铝单板；主楼入口绿色铝单板变更为 3.0mm 绿色氟碳铝单板。

本次变更后的具体指标为：总用地面积 8396.44 平方米，总建筑面积 24693.14 平方米，总计容面积 21785.41 平方米，容积率 2.59，建筑密度 34.50%，绿地率 20.45%，建筑高度 95.95 米。项目方案指标符合控规及相关规划要求。

根据住建部《关于城乡规划公开公示的规定》第二十条规定，为广泛征求相关权益人的意见，现按程序进行规划批前公示。

一、公示时间

7 个工作日（2026 年 10 月 20 日至 2026 年 10 月 28 日）。

二、公示地点

儋州市人民政府网、建设项目现场。

三、公示意见反馈方式

1. 电子邮件请发送到：xzsp-dzysj@hainan.gov.cn；

2. 书面意见请送至儋州市行政审批服务局（洋浦政务服务中心三楼 320 办公室）；

3. 意见或建议应在公示期内提出，逾期未反馈，将视为无意见。为确保意见或建议真实有效，便于我局及时反馈情况，请提供真实姓名和联系方式；

4. 联系电话：0898-28810309。



