

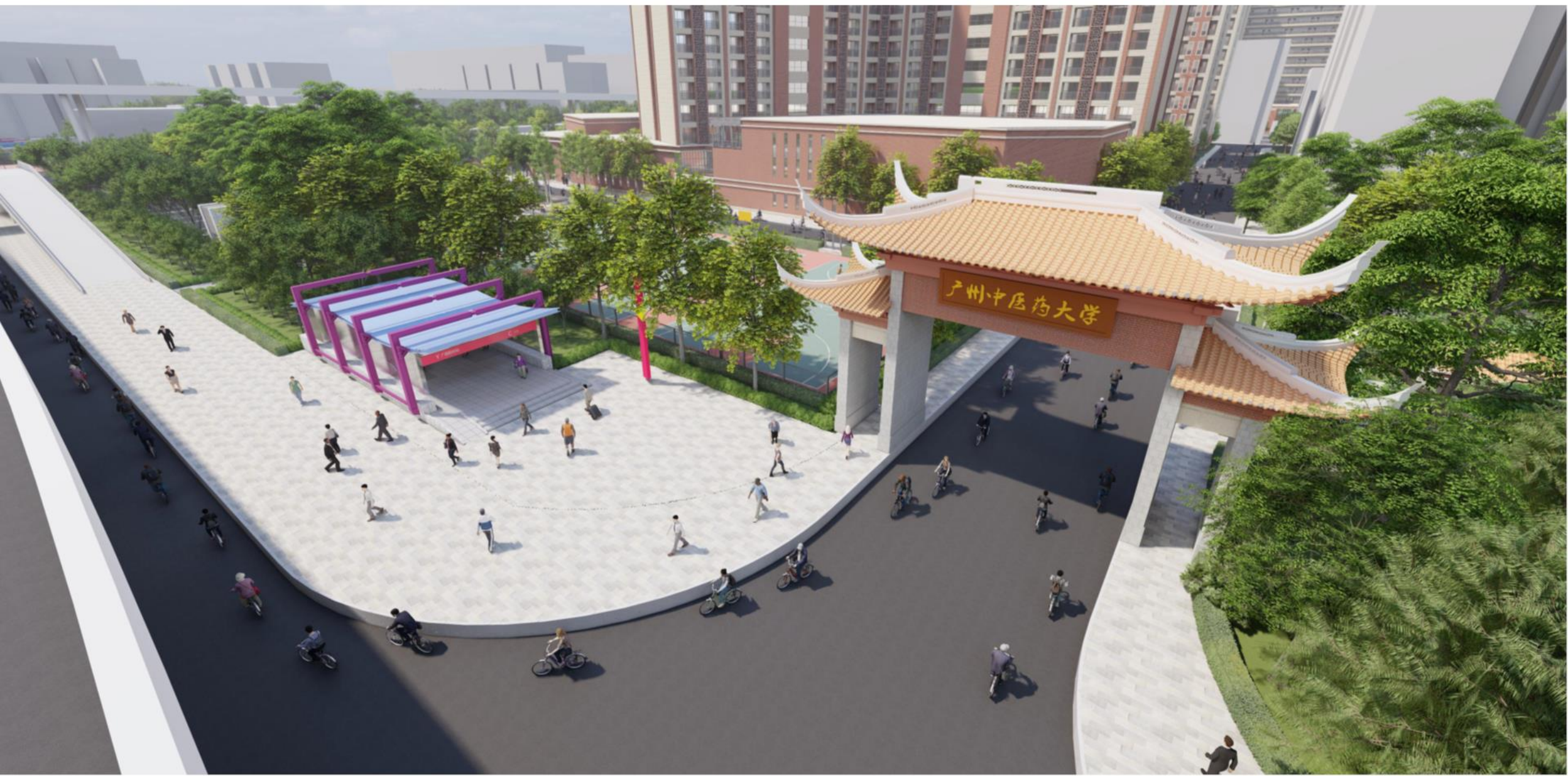
上盖方案

本项目位于广州市白云区机场路12号，广州中医药大学三元里校区东北角。北侧为广园中路、东侧为下塘西路，南侧为校内芒果路，西侧为校内新北校门。项目区内地势较为平整，水电等接入点满足建设要求。下部为地铁十一号线广园新村站，于广园中路及下塘西路两侧分别设地铁出入口，交通便利。

北楼人才公寓总建筑面积约为42955.52平方米，建筑高度60米。其中地上共计十九层，建筑面积约为31195.52平方米，地下共计两层，建筑面积约为11760平方米。底部三层为4.3米层高的裙房，东侧局部为单层大跨高多功能厅，二至十九层为3.0米层高的人才公寓，公寓套间216户。地下两层约为4.3米层高的车库，包含车位约287个。

南楼学生宿舍总建筑面积约为22100平方米，建筑高度60米。地上共计十四层，首层为4.95米层高的架空层，二至十四层为3.6米层高的学生宿舍，宿舍间数533间。

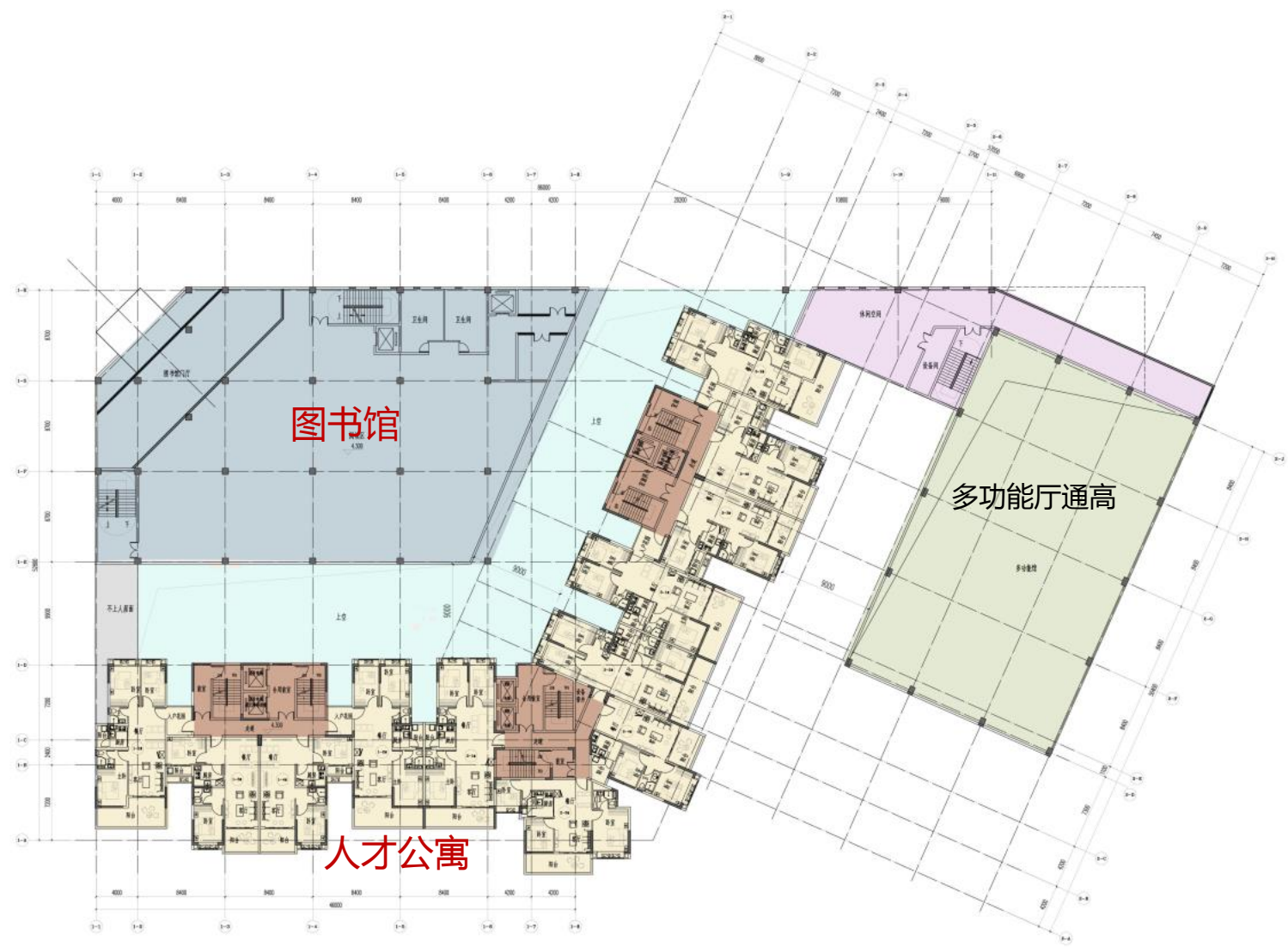








- ◆ 1、根据广州市住建局引发实施《广州市人才公寓管理办法》要求，新建人才公寓，面向**中高层次人才**的，单套建筑面积以90平方米为主，原则上不超过**120**平方米，面向高层次人才人才，按规定面积为85至200平方米。
- ◆ 2、以**三房两卫**户型为主，不考虑一房户型。
- ◆ 3、满足**舒适、采光、通风**要求，有一定的前瞻性。
- ◆ 4、适当考虑**入户花园**，设置**较大外飘阳台**。
- ◆ 5、按每单元4户考虑，梯户比考虑按**1: 25**。
- ◆ 6、满足现行住宅**层高舒适度**。



03 北楼方案 标准层平面图



- 公寓
- 核心筒

03 北楼方案
地下室平面图



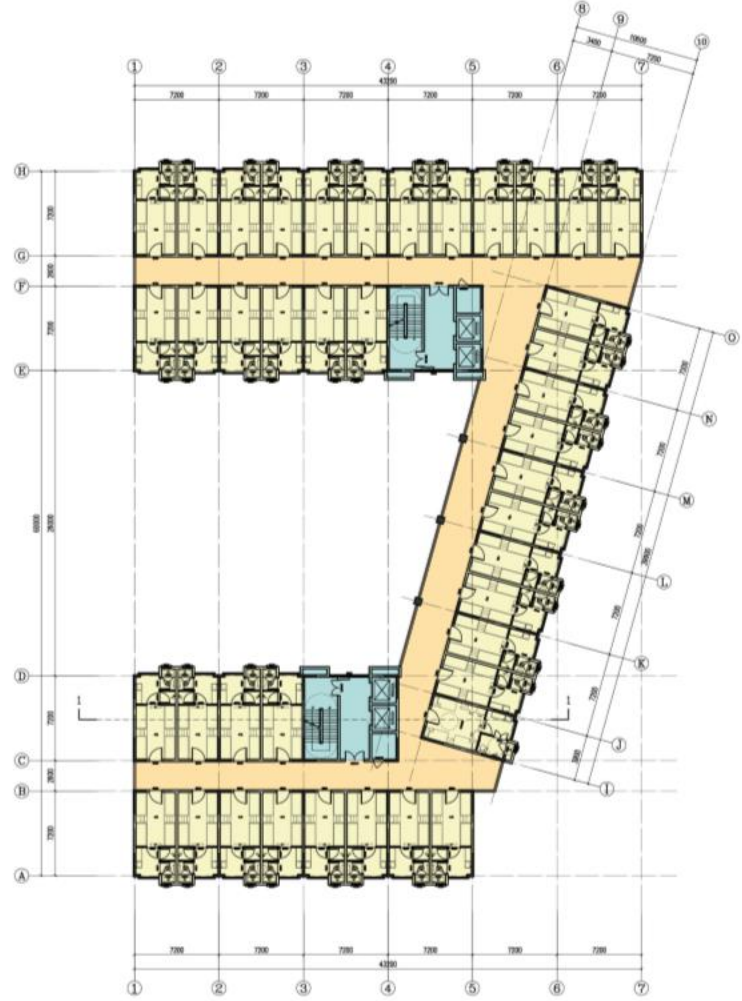
地下室平面布置图

方案分析		
	人才公寓方案	结论
总建筑面积 (平方米)	25002.9	满足要求
规划建筑高度 (米)	59.9	满足要求
层高(米)	首层4.3米、2-19 层3.0米	满足现行住宅 层高舒适度
公寓所在楼层 位置	2-19层	楼层增加
总层数	19	楼层增加
套型	两梯四户 三房两厅两卫 (107m ² 、129m ²) 两房两厅一卫 (93-102m ²)	满足中高层次 人才用房需要
套数	216户	均满足自然采 光、通风舒适 度要求

总结:

- ◆ 板式建筑，无户型视线遮挡，通风采光视野较好。
- ◆ 建筑整体风格与南楼统一。
- ◆ 两梯四户，平面布局紧凑，套型实用率约为80%。
- ◆ 户型方案满足采光通风、层高等各项舒适度要求。
- ◆ 套型有93~129面积区间，可满足不同人才配置需要。

04 南楼方案
标准层平面图



- 宿舍
- 走廊
- 垂直交通