



温州阳光100阿尔勒项目

A-05地块产品介绍

设计部
2019.05.20

城市区位分析



地块位于温州市鹿城区西北部，瓯江下游南岸。

本次设计旨在打造市区坡地利用的高端住宅示范区。

本地块将会整合各方面的资源，在生态环境、城市配套、特色产业等方面不断提高，打造时尚都市休闲区，勾画特色小镇蓝图。

交通分析



双藤公路;
G104国道;
G330国道;
温州绕城高速;
新沿江路。

阿尔勒A-05地块区位



地块区位:

本地块属于温州市鹿城区仰义街道，位于仰双片区林里单元A街坊，南面沟谷公园围绕，北临A03地块，东临A-07地块，西临A-02地块，属于我们阳光100拿下的地块里两块低密度产品之一。

A-05地块项目总体指标



A-05地块主要技术指标

- 1: 用地面积约: 5.6888万m²;
- 2: 总建筑面积约: 10.2万m²;
- 3: 地上建筑面积约: 6.3万m²;
- 4: 地下建筑面积约: 3.8万m²;
- 5: 容积率约: 1.1;
- 6: 建筑密度约: 24.9%;
- 7: 绿化率约: 30%;
- 8: 总住宅户数: 399户。
- 9: 建筑层数: 小高层13层, 洋房4+1层
联排别墅3层
- 10: 规划限高: 小于40米。

总平面分析



总平布局分析:

1: 住宅的总体布局形式: 板式高层、洋房, 联排别墅相结合。因整个地块高差较大, 为了处理高差, 按南北向分为7个台地, 共21栋住宅

小高层层数为13层, 层高是3米;

洋房层数为4+1 (4跃5) 层, 层高是3米;

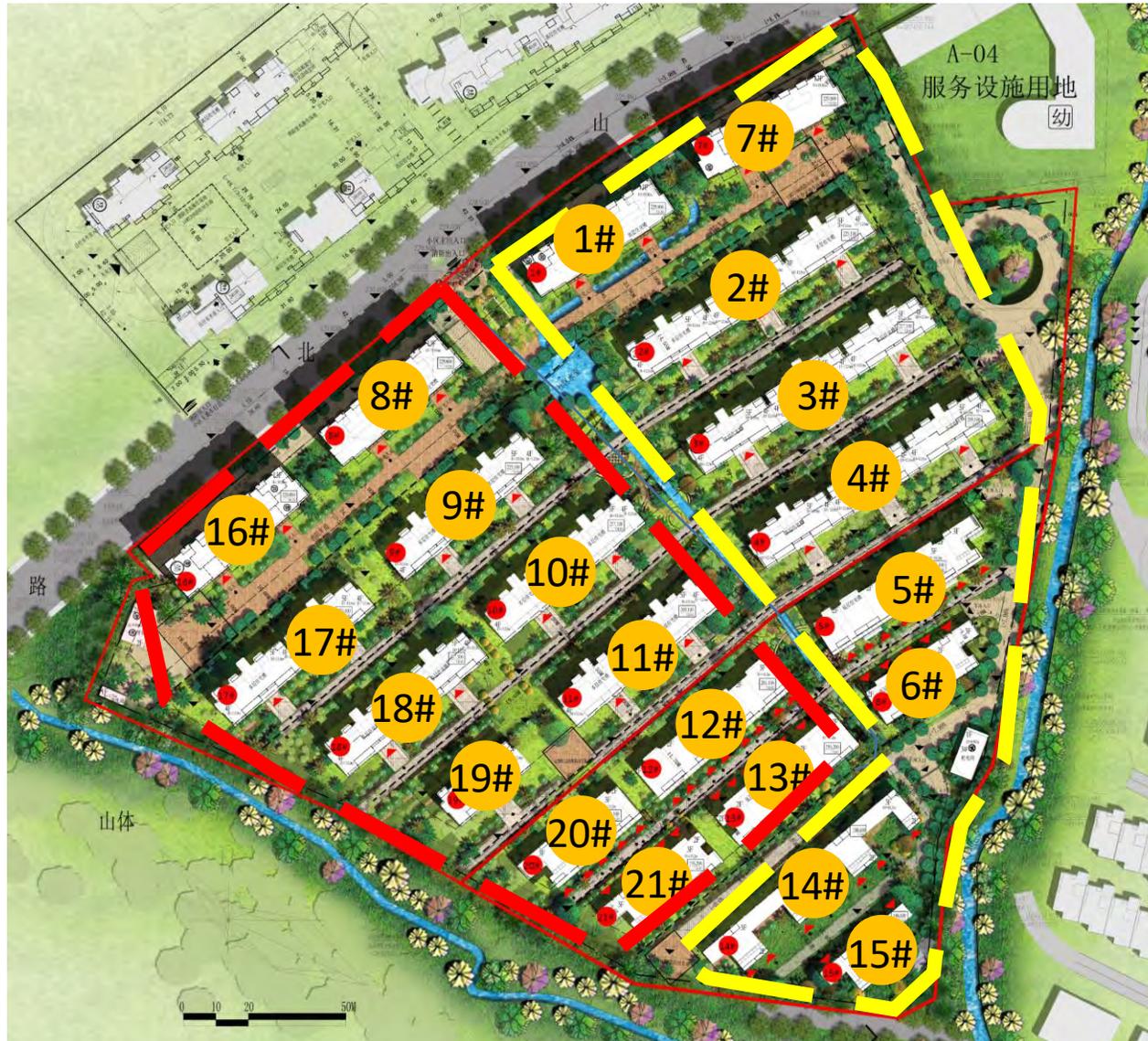
联排别墅层数为3层, 一层层高是3.6米, 其余层高是3.3米,

A05地块楼体不是正南正北, 南偏东33度

户型特点: 小高层和洋房 短进深, 大面宽

注: 洋房别墅每个小院内均有一个雨水井盖, 两个污水井盖。

供应批次



第一批次：8#~13#楼、
16#~21#楼

第二批次：1#~7#楼、
14#、15#楼

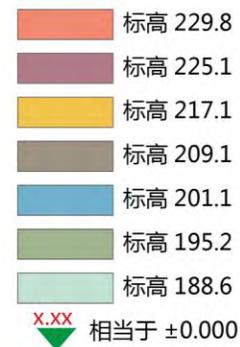
注：以上供应批次为暂定，具体供应批次以预售证为准

竖向分析



竖向分析

因整个地块高差较大，场地设计采取台地的方式。从南至北依据山势设计7个台地，标高分别为188.6米、195.2米、201.1米、209.1米、217.1米、225.1米、229.8米、台地间高差不等，最大高差8米。采用这种阶梯式台地，前后排无遮挡，使视野更宽广。各台地的连接通过中央景观轴处理



交通分析



车行流线分析

- 1: 小区人行主入口设置在林瞿路标高 229.5 处
- 2: 每个台地均设置独立的人行出入口，又分别能到达其他台地，
- 3: 车行入口：7 个车行入口分别布置在小区主入口和地块东侧消防车道，小区内部基本避免车行通行。

- ↔ 城市主干道
- 车行道路
- 地下车库出入口
- ▼ 小区出入口
- ▼ 小区道路标高
- ▼ 地库入口标高

户型分析



户型分布分析

除6#. 13#. 15#. 21#楼北入户，
其他均南入户。

- A 户型
- A' 户型
- B 户型
- B1 户型
- C 户型
- D 户型
- F 户型
- E 户型

户型分析

户型	户型面积 (m ²)	户数	各类型总户数	总户数	户型配比	楼栋
C (2F)	约153	7	小高层191户	399	1.75%	1#. 7#. 8#. 16#
C (3~13F)	约153	88			22.06%	
D (2~13F)	约153	96			24.06%	
F1 (1F)	约120	31	洋房160户		7.77%	2#~4#、 9#~11#、 17#~19#
F2 (2~3F)	约137	62			15.54%	
F3 (4+1F)	约160	31			7.77%	
E1 (1F)	约129	9			2.26%	
E2 (2~3F)	约147	18			4.51%	
E3 (4+1F)	约170	9			2.26%	
A (南入户)	约179	19	联排别墅48户		4.76%	5#. 12#. 20#
A' (北入户)	约179	15			3.76%	6#. 13#. 21#
B1 (5#. 20#南入户) (6#. 21#北入户)	约235	4			1.00%	5#. 6#. 20#. 21#
B (14#南入户) (15#北入户)	约229	10			2.50%	14#. 15#

注：具体面积以房产测绘成果为准

功能分析



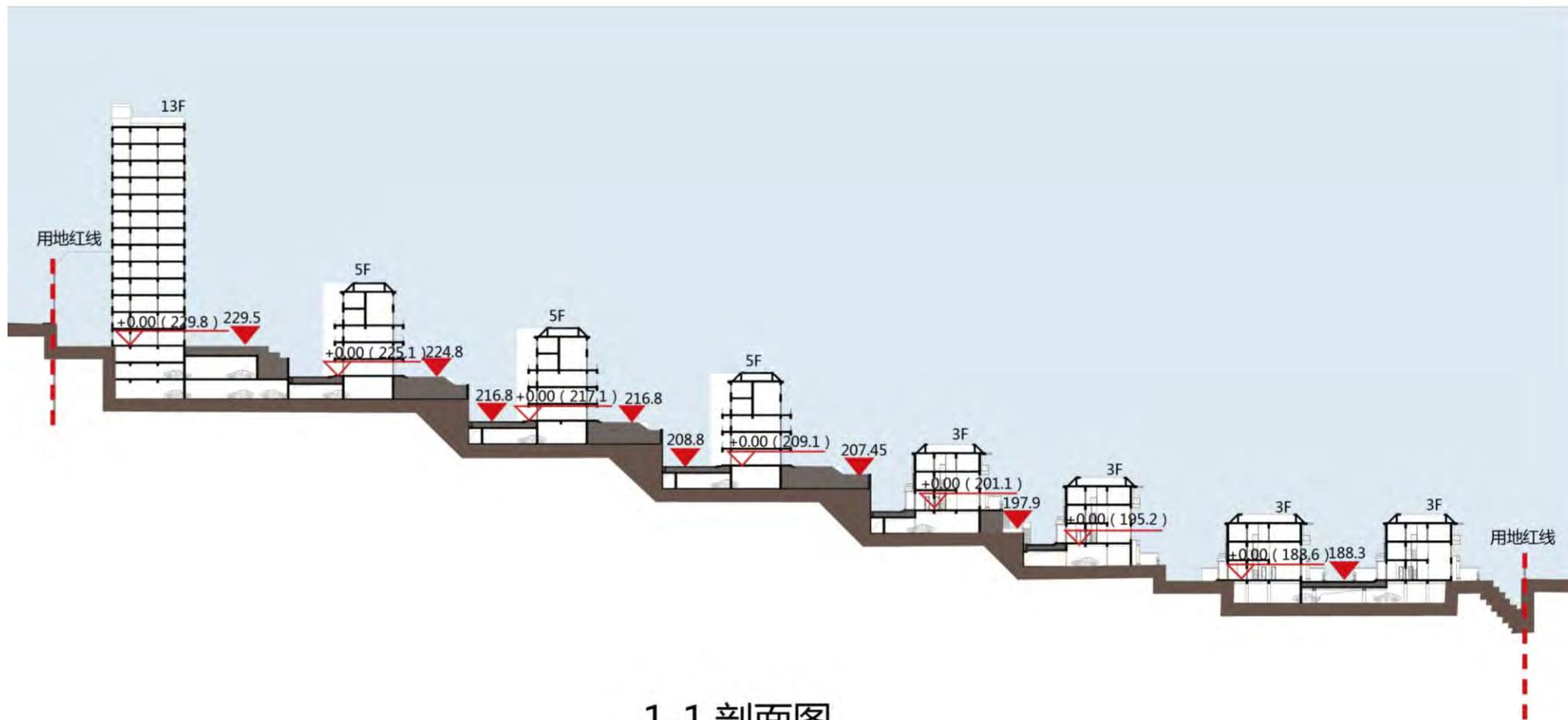
- 1: 住宅物业设置在16#楼一、二层;
- 2: 消防控制室设置在16#楼一层;
- 3: 居家养老用房设置在7#楼一层;
- 4: 小高层一层其余空间为架空层。

5、配电房、开闭所单独设置

- 瓶 瓶组站
- 变 变配电间
- 物 物业管理用房
- 消 消防控制室
- 居 居家养老用房
- 开 开闭所
- 弱 弱电机房
- 视 有线电视机房

- 小高层 : 13F
- 多层洋房 : 4+1F
- 联排 230 m² : 3F
- 联排 180 m² : 3F

剖面分析



1-1 剖面图

立面效果图分析



简约典雅现代风格，庄重精美与现代时尚潮流相结合，温馨舒适，彰显尊贵。整个立面庄重典雅，既弥补了现代主义过简的生硬感，又避免了古典主义过烦的世俗感。

色彩运用方面稳重大方，重视比例，整体划分尺度舒适，线条组合恰到好处，冷暖搭配温润稳重。

两梯两户

立面效果图分析



多层洋房

立面效果图分析



联排别墅（以12#楼为例）

立面效果图分析



联排别墅（以14#楼为例）

产品介绍

开盘楼栋分析



小高层介绍

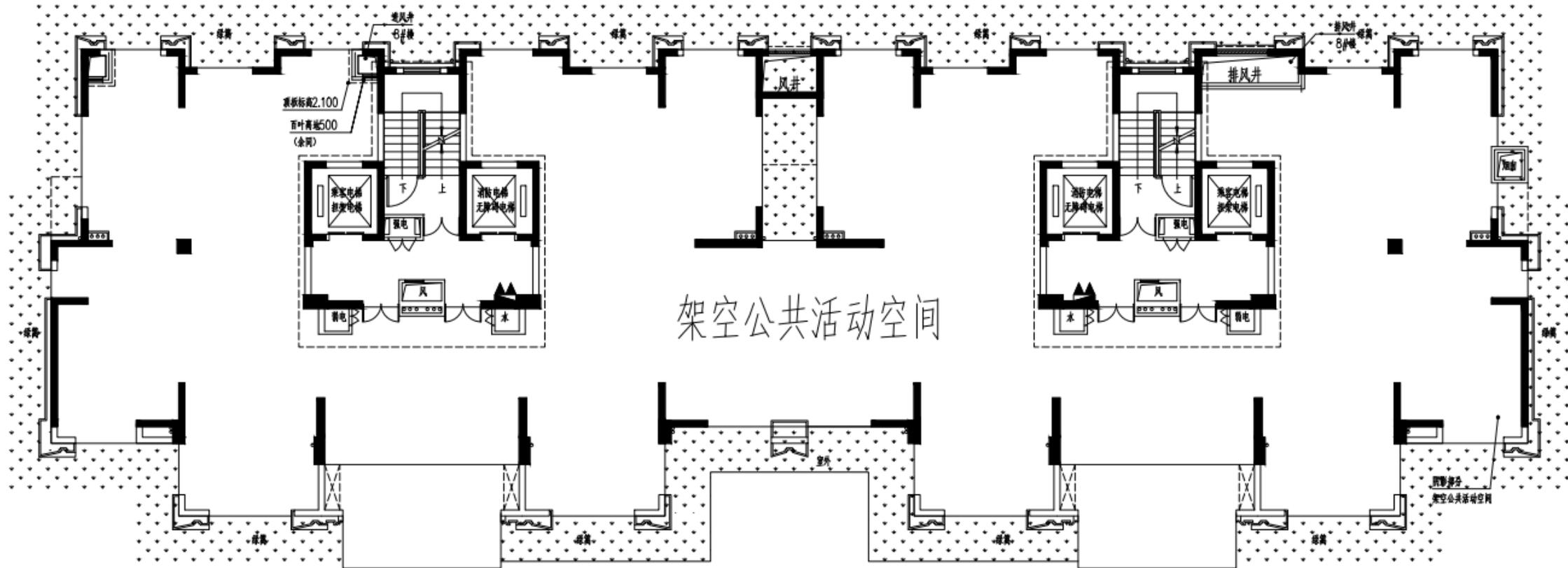
1: 1#. 7#. 8#. 16#楼: 板式住宅, 南入户, 两梯两户, 相当于每个位于地块的北面, 在小区主入口一侧;

2: 其中: 16#楼为47户,
1#、7#、8#楼为48户;

3: 物业设置在16#楼一、二层,
居家养老用房设置在7#楼一层

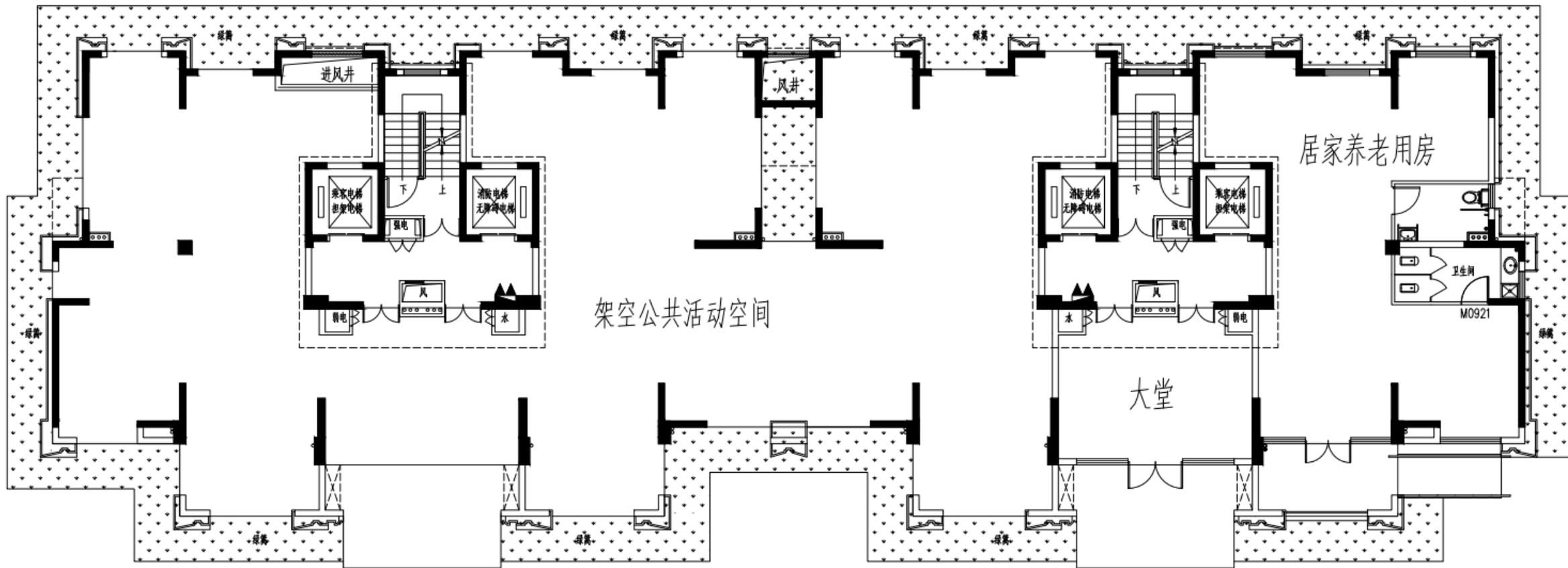
4: 小高层一层其余空间为架空层。

架空层



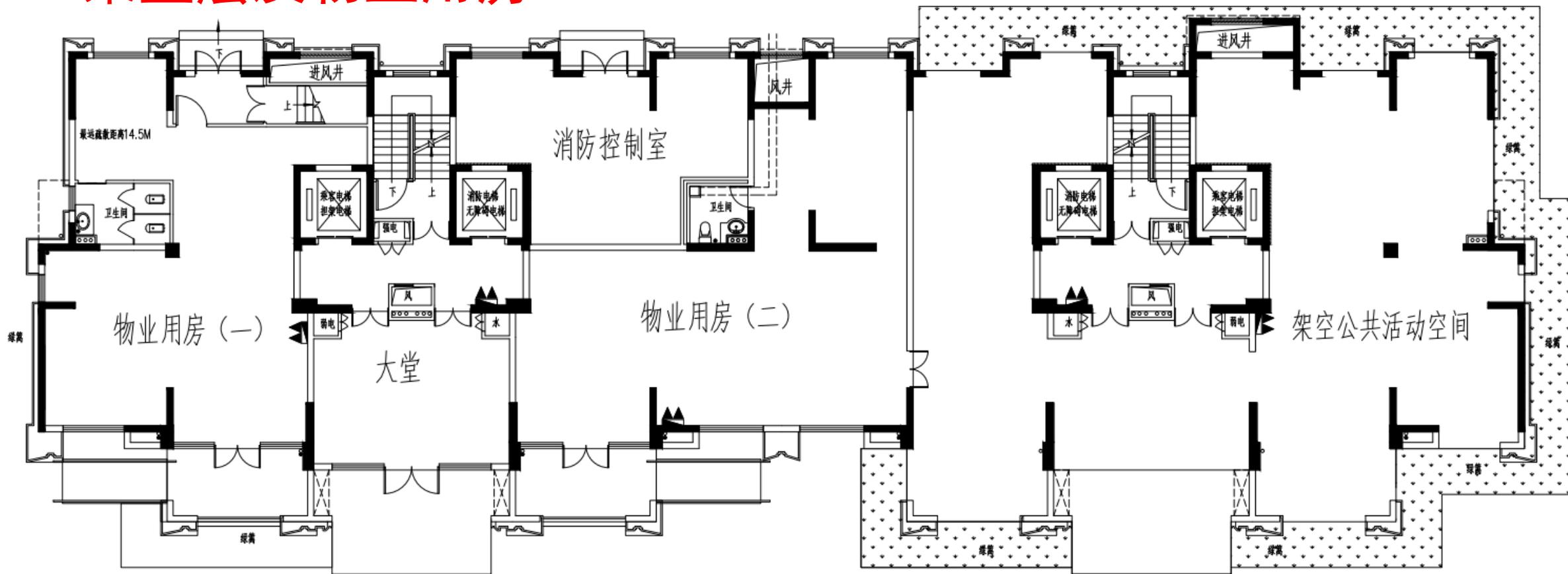
1、8#楼一层平面图

架空层



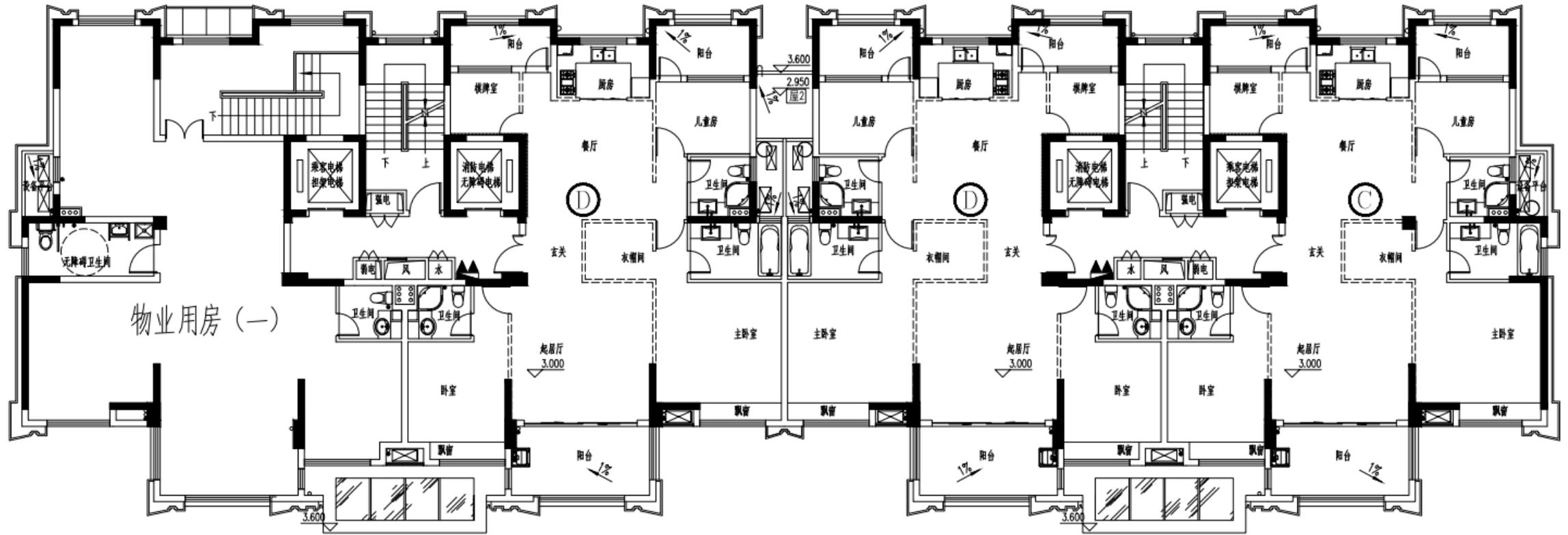
7#楼一层平面图

架空层及物业用房



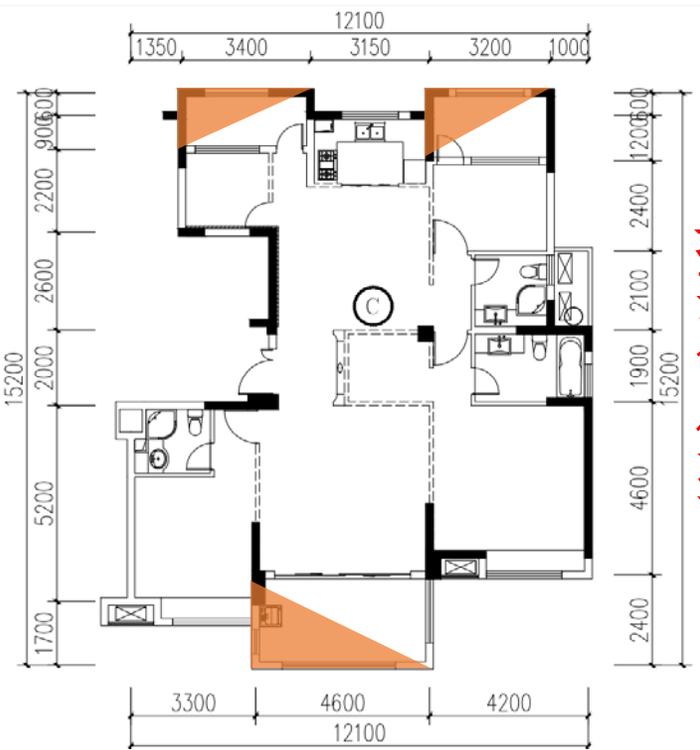
16#楼一层平面图

物业用房



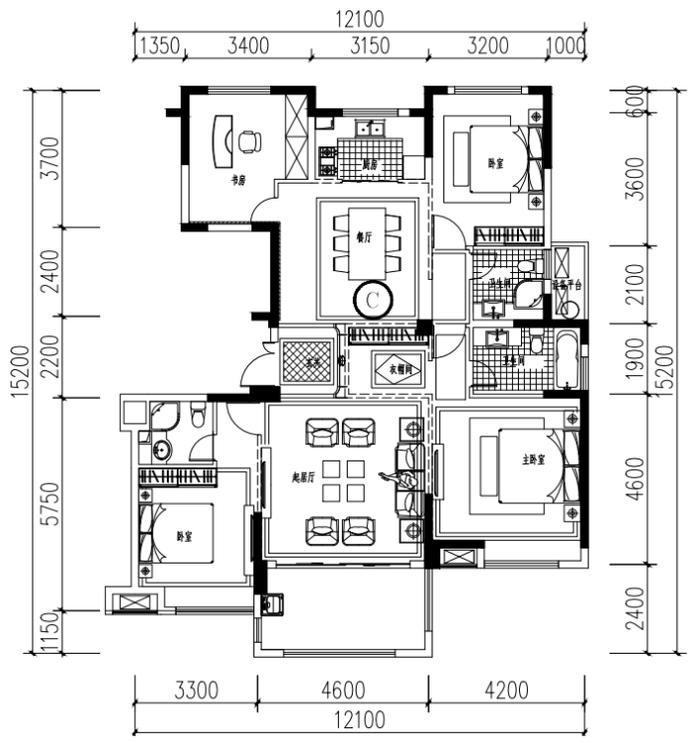
16#楼二层平面图

C户型



报建户型

赠送范围



改造后户型

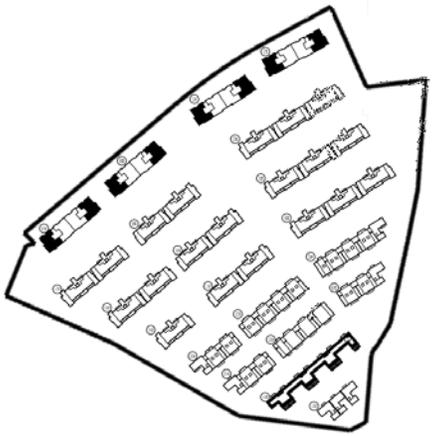
报建户型标准层指标

1#. 7#. 8#. 16#	户型编号	户型结构	套型建筑面 (m ²)
两梯两户	C	4室2厅3卫	约153

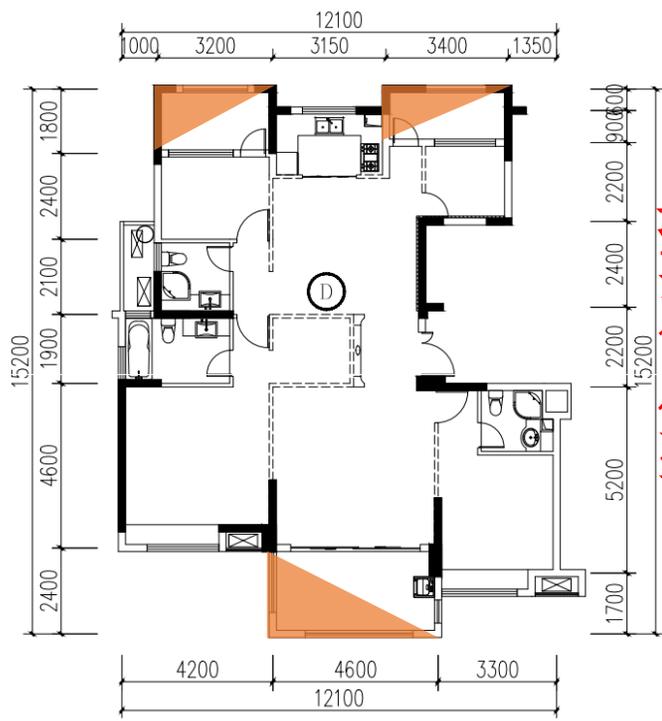
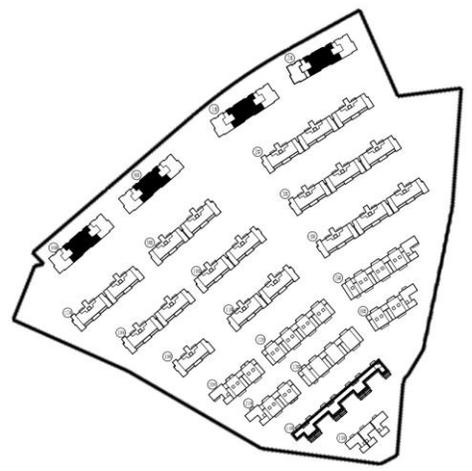
经测算：

C户型赠送范围约11平方米 改造后为4室2厅3卫

注：温州当地报建阳台按一半面积计入容积率
设备平台面积不计入容积率



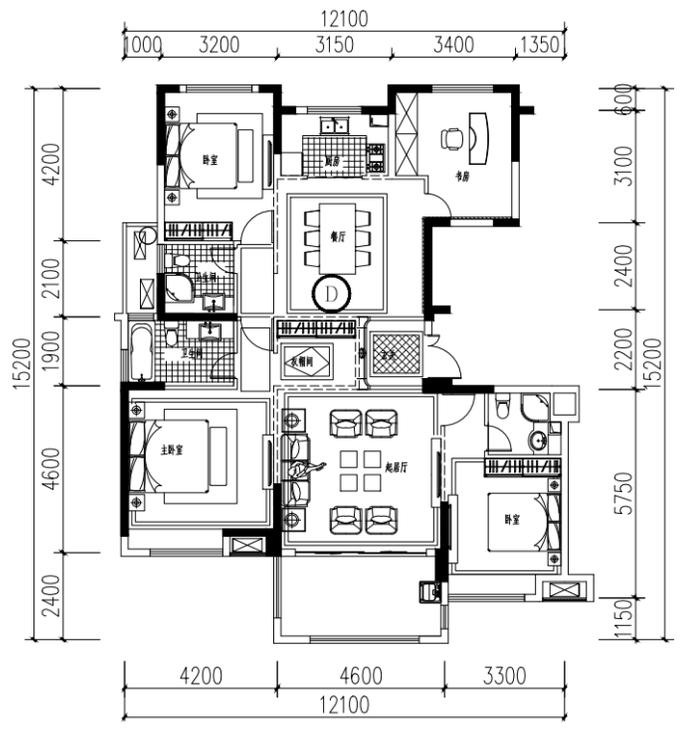
D 户型



报建户型



赠送范围



改造后户型

报建户型标准层指标

1#. 7#. 8#. 16#	户型编号	户型结构	套型建筑面 (m ²)
两梯两户	D	4室2厅3卫	约153

经测算：

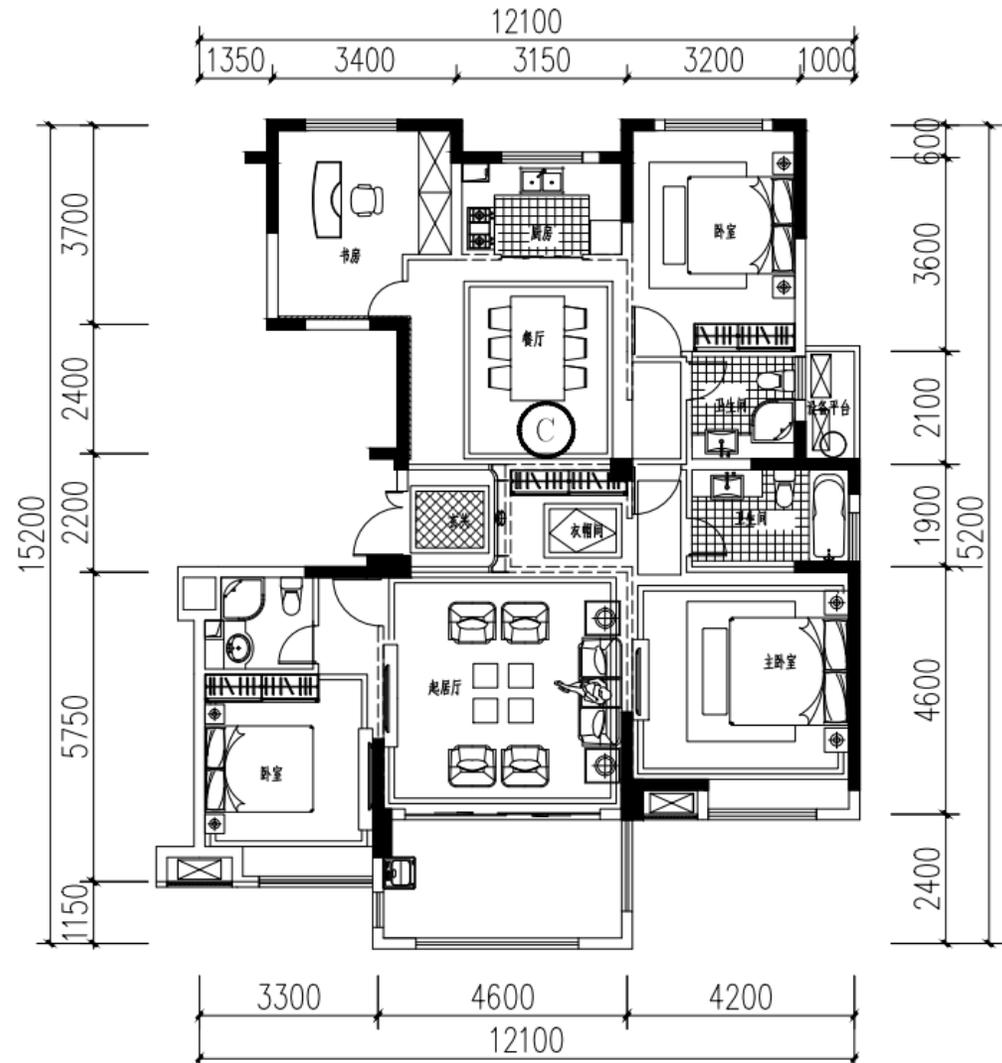
D户型赠送范围约11平方米 改造后为4室2厅3卫

注：温州当地报建阳台按一半面积计入容积率
设备平台面积不计入容积率



万家花城

143m²，五房二厅三卫
四间朝南，14.2米面宽



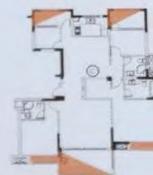
上林院

153m²，四房二厅二卫
三间朝南，12.1米面宽

C

户型

四室二厅三卫
建筑面积 153m²



户型优点：

- 1、大平层产品设计理念，注重充分的舒适性。
- 2、入口门厅设计，非常有仪式感；同时把餐厅和客厅隔开，有档次，形成独立的两个功能。
- 3、全套房设计，带独立卫生间。
- 4、房型可变性大，可根据业主的居家需求灵活变化。
- 5、2.4米*4.6米超大阳台；4.2米面宽主卧，尺度大。
- 6、视野开阔，毫无遮挡。

样板房：

- 1、按照大平层理念进行装修的样板房，入口门厅及壁照，作为居家的第一感觉非常好。
- 2、豪华的主卧功能区。大面宽主卧、专门化妆间、进入式衣橱、独立书房、双台盆洗漱台。



开盘楼栋分析

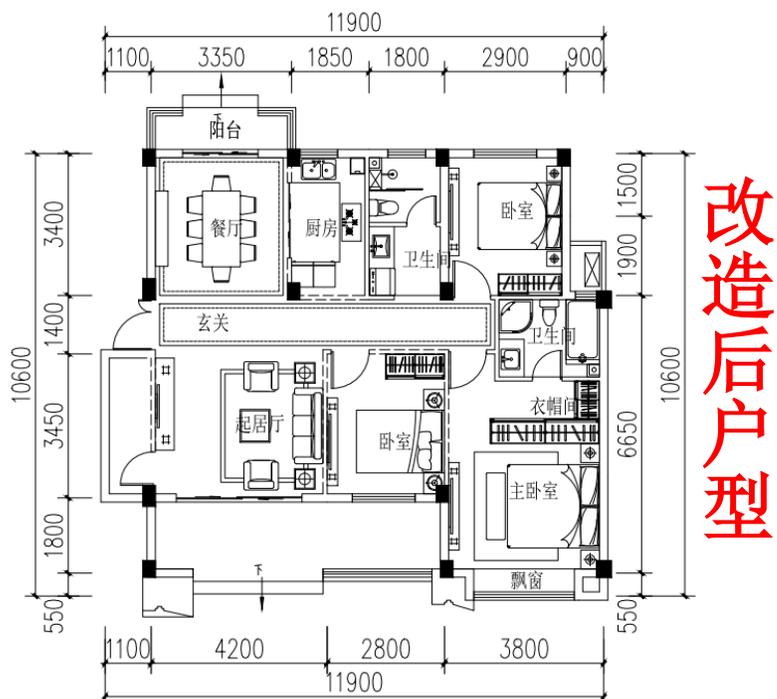
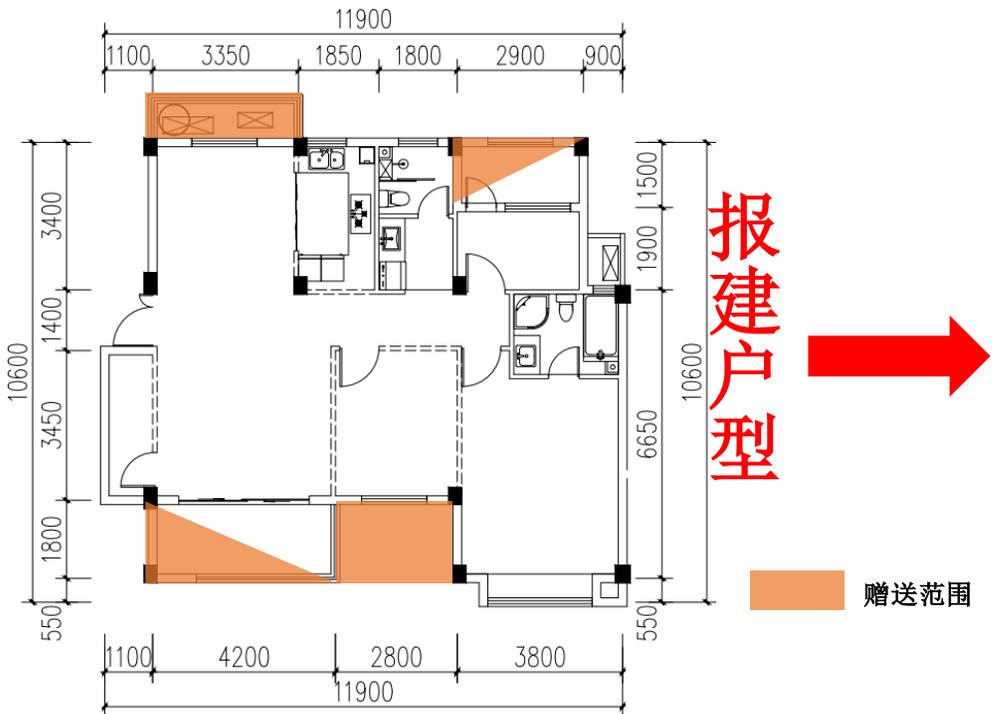
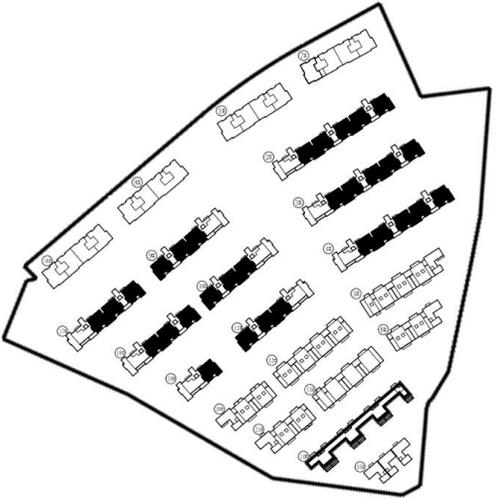


洋房介绍

1: 2#~4#、9#~11#、17#~19#楼:
多层洋房, 南入户, 一梯两户,
位于地块的中间区域;

2: 2#~4#楼为24户;
9#~11#、17#、18#楼为16户;
19#楼为8户

F1户型一层平面图



2~4#. 9~11#. 17~19#	户型编号	户型结构	套型建筑面 (m ²)
一梯两户	F1	3室2厅2卫	约120

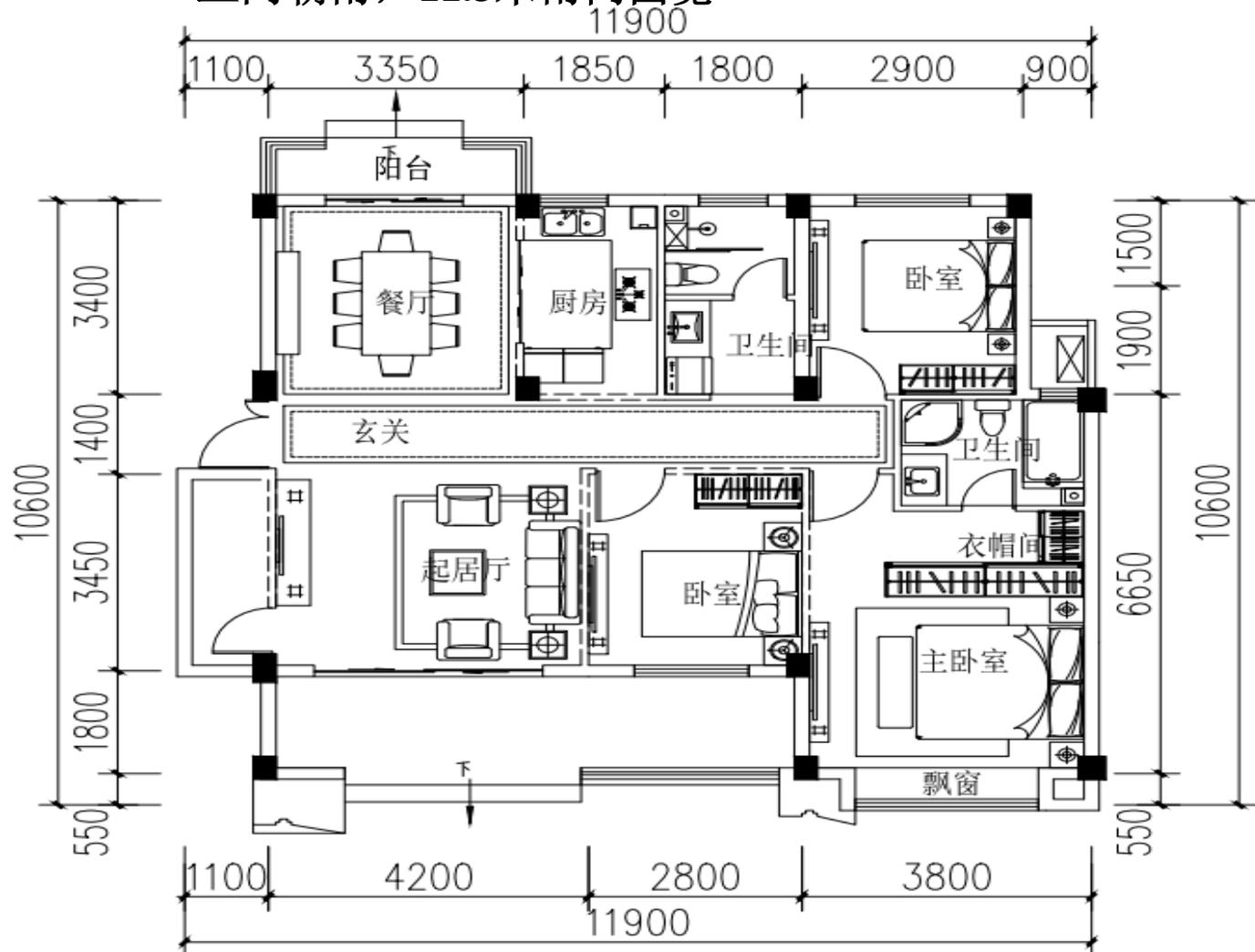
经测算：
F1户型赠送范围约14平方米 改造后为3室2厅2卫

注：温州当地报建阳台按一半面积计入容积率
 设备平台面积不计入容积率



万家花城
118-121m² 四房二厅二卫
 三间朝南，近9.6米南向面宽

上林院
120-129m² 三房二厅二卫
 三间朝南，11.9米南向面宽



户型分析：

- 1、超薄户型，进深仅**10.6米**
- 2、超大阳台，**7米*1.8米**
- 3、独立衣帽间设计
- 4、核心是作为一层洋房的赠送面积超大。花园面积**212—396平方米**；地下室**252m²**。

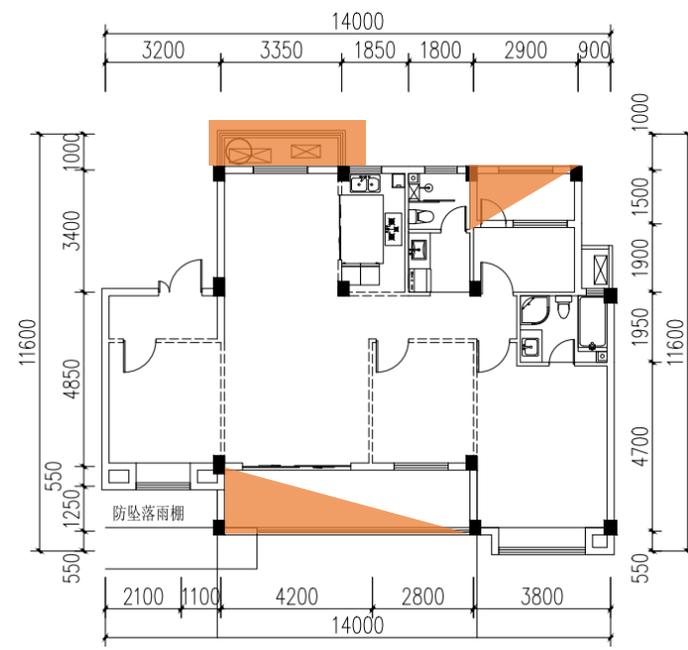
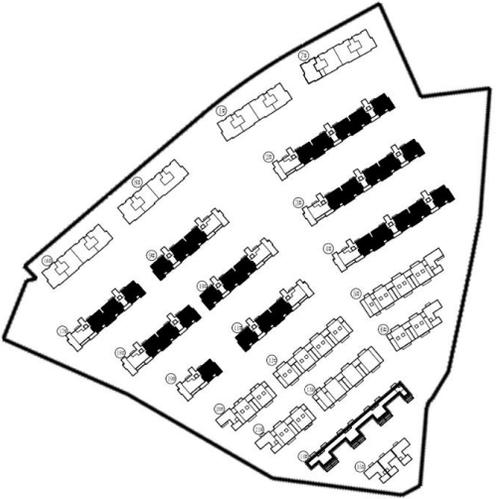
关于一层洋房的定价：=住宅+花园+地下室

花园：**3800*1.1*667=280万/亩**（上林院）即**4200元/m²土地**

6500*1.1*667=480万/亩（万家花城）即**7150元/m²土地**

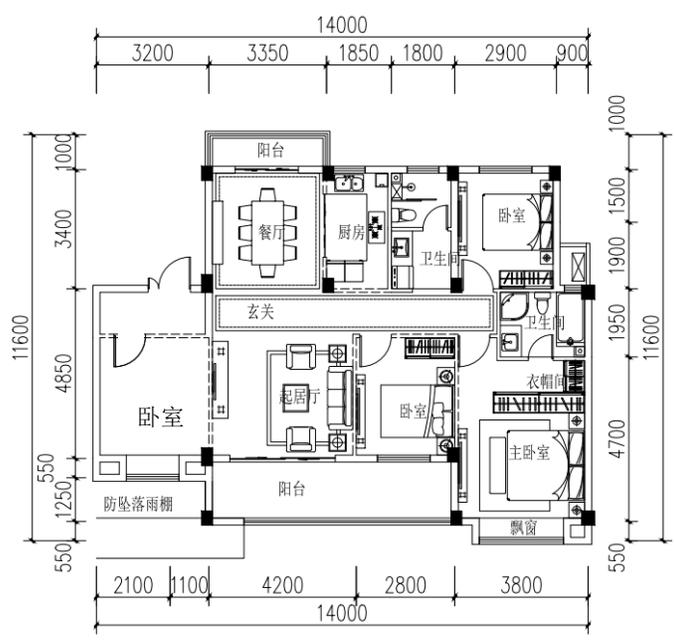
地下室：约**2200元/m²**

F2户型 2~3 层平面图



报建户型

赠送范围



改造后户型

2~4#. 9~11#. 17~19#	户型编号	户型结构	套型建筑面 (m ²)
一梯两户	F2	4室2厅2卫	约137

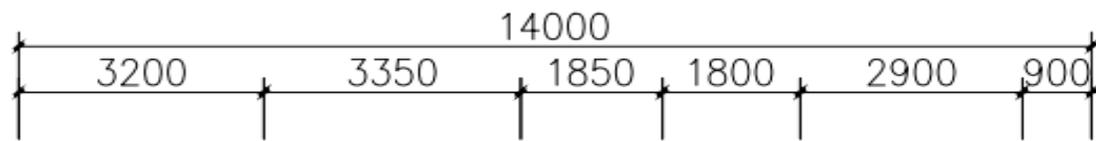
经测算：

F2户型赠送范围约12平方米 改造后为4室2厅2卫

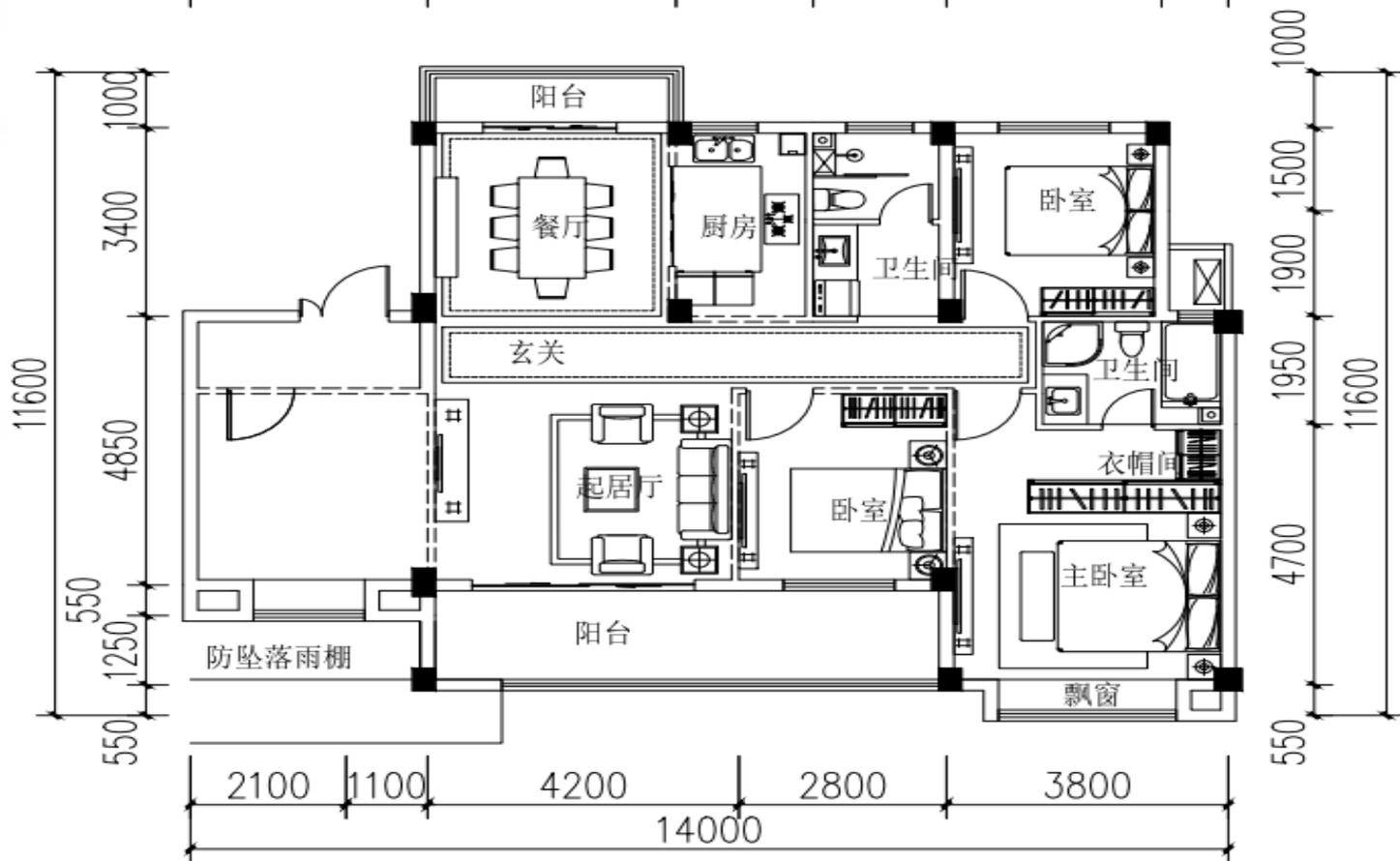
注：温州当地报建阳台按一半面积计入容积率
设备平台面积不计入容积率



上林院
137m² 四房二厅二卫
 四间朝南，**14米**南向面宽



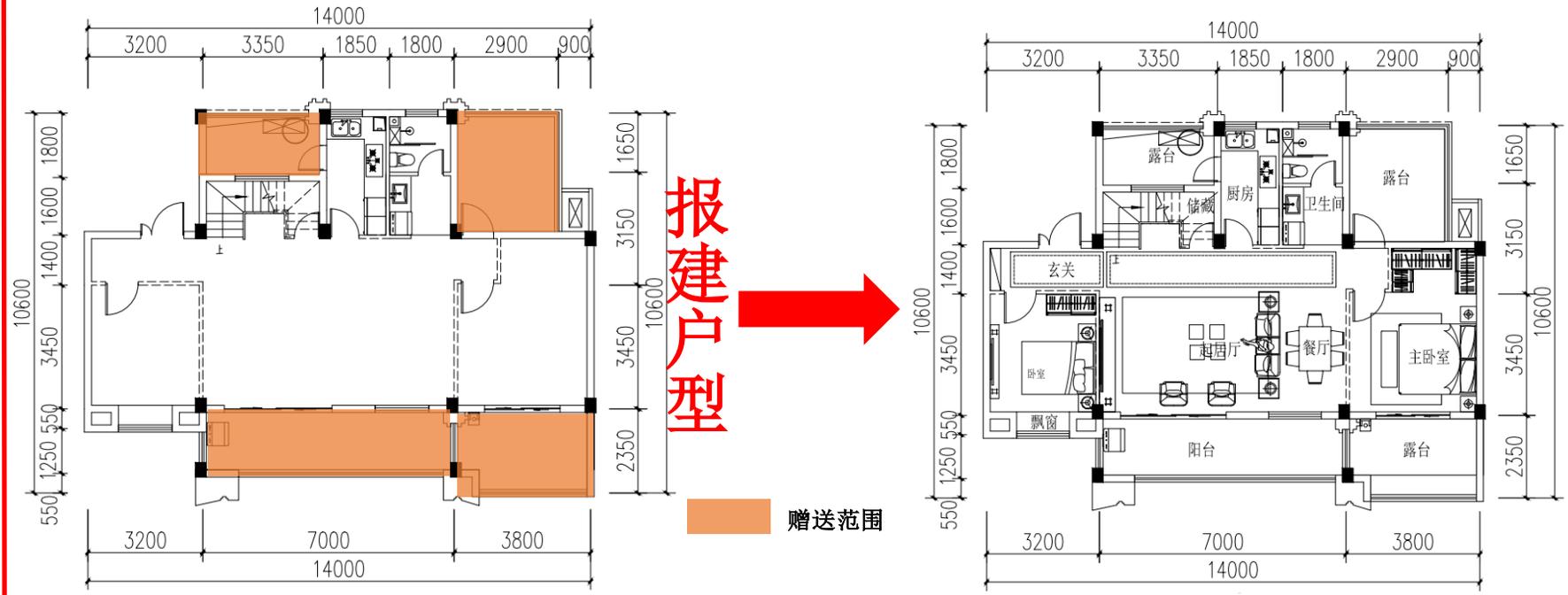
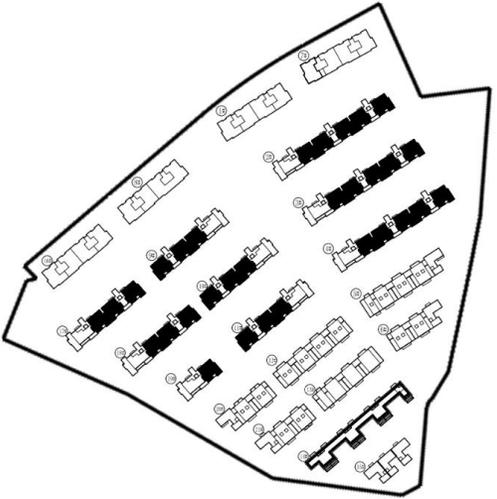
万家花城
130m² 四房二厅二卫
 三间朝南，**9.6米**南向面宽



户型分析：

- 1、超薄户型，进深仅**11.6米**
- 2、超大阳台，**7米*1.8米**
- 3、独立衣帽间设计
- 4、户型布局整体紧凑，功能分区明显，面积使用率高。

F3户型跃下层



报建户型

改造后户型

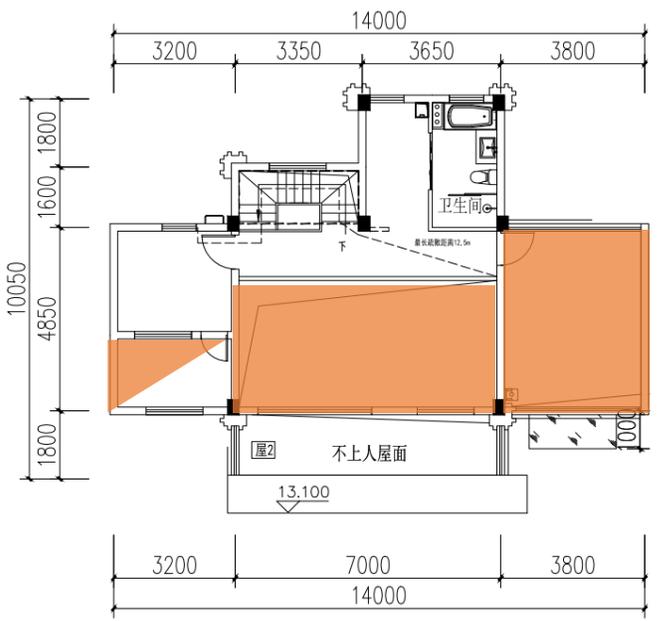
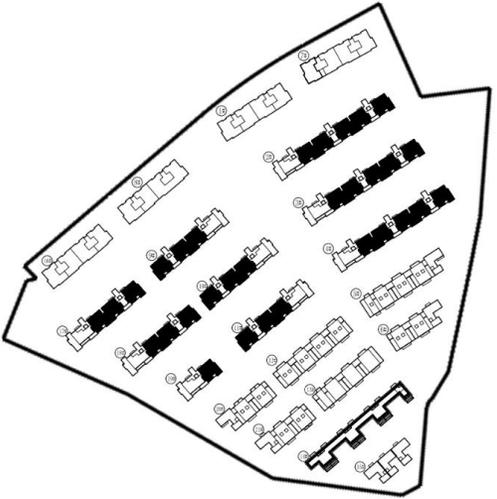
赠送范围

2~4#. 9~11#. 17~19#	户型编号	户型结构	套型建筑面 (m ²)
一梯两户	F3	3室2厅2卫	约160

经测算：
F3户型跃下层赠送范围约37平方米

注：温州当地报建阳台按一半面积计入容积率
 设备平台面积不计入容积率

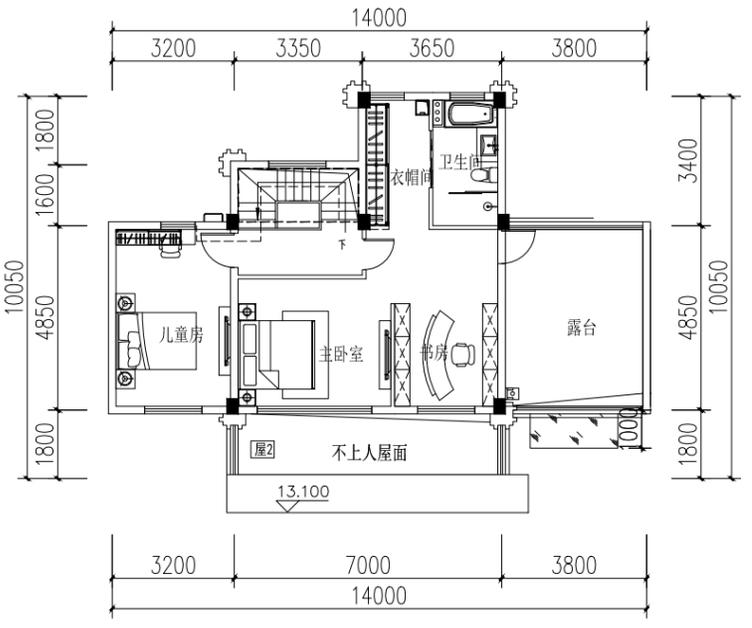
F3户型跃上层



报建户型



赠送范围



改造后户型

报建户型标准层指标

2~4#. 9~11#. 17~19#	户型编号	户型结构	套型建筑面 (m ²)
一梯两户	F3	3室2厅2卫	约160

经测算：
F3户型跃上层赠送范围约46平方米

总计：
**F3户型赠送范围：
 83平方米 4室2厅2卫**

注：温州当地报建阳台按一半面积计入容积率
 设备平台面积不计入容积率



万家花城下叠：**187m²**四房二厅五卫

缺点：小面宽，格局小；除了赠送花园外，缺少退台设计，所以可赠送的露台小；阳台较小



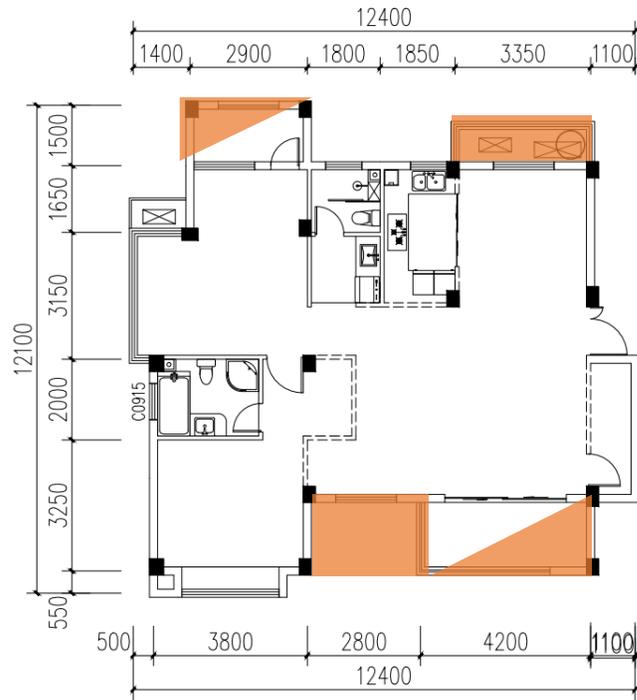
万家花城上叠：**183平方米** 五房三厅五卫

缺点：面宽小，面宽预计在**8米**；赠送露台面积小，预计在**30m²**；卫生间太多，装修成本高昂；阳台面积较小，作为别墅而言显得小气。

上林院跃层优点：

- 1、相比于花城而言，上林院的跃层是宽HOUSE，面宽达到14米，其中双厅的面宽达到7米。如果说花城的叠墅是狭长型的，上林院则是扁平型的，从居住上来讲，自然更为舒适。
- 2、从结构上来讲，都是两层结构，都有挑空，并没有本质性的区别，因此，面宽、阳台、露台、赠送面积等决定了户型的舒适程度。换言之，上林院的户型能够更好的与外部环境形成互动。
- 3、上林院赠送面积远甚于花城，赠送面积达83m²。
- 4、户型面积为160m²，也可以作为五房布局；而花城183—187的叠墅，自然性价比就要下降太多了。
- 5、上林院户型的最大不足，是缺少一个卫生间。

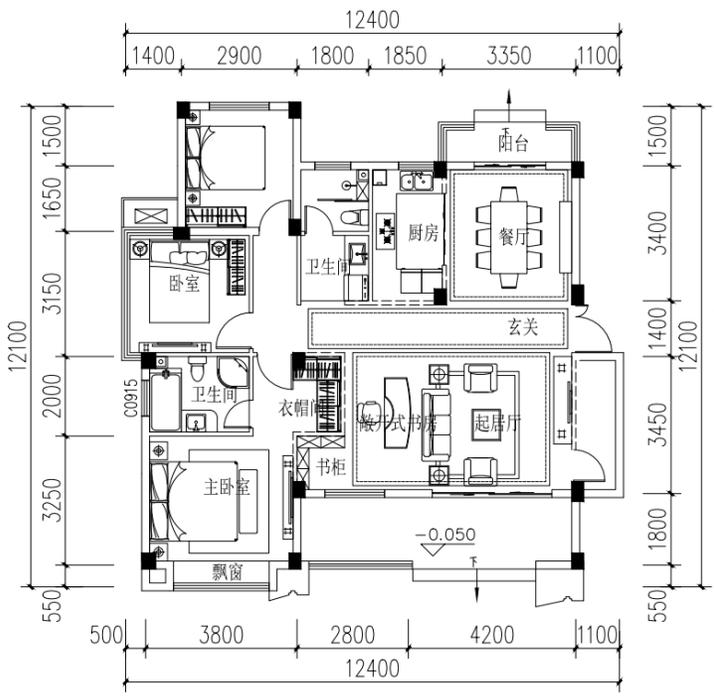
E1户型一层平面图



报建户型



赠送范围



改造后户型

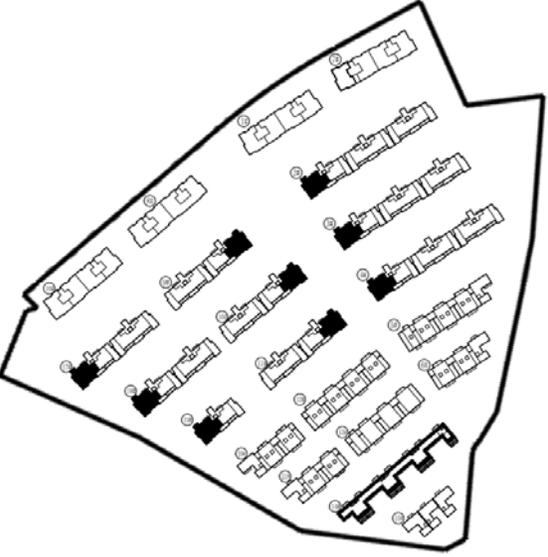
报建户型标准层指标

2~4#. 9~11#. 17~19#	户型编号	户型结构	套型建筑面 (m ²)
一梯两户	E1	1室3厅2卫	约129

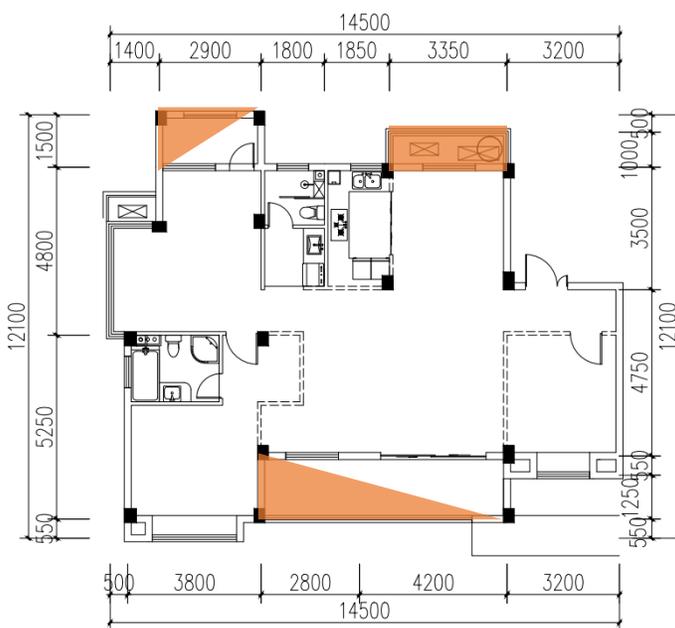
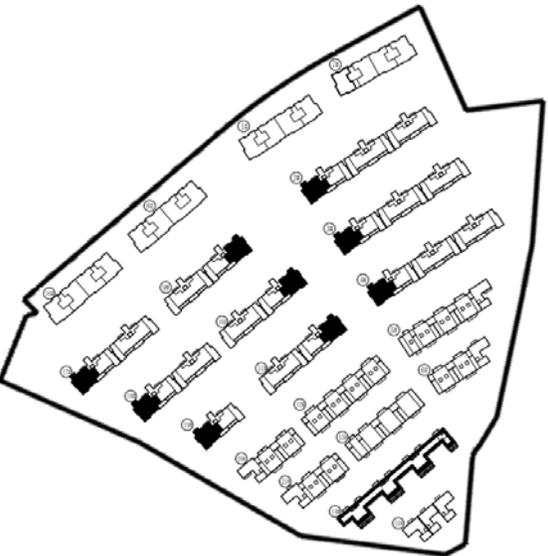
经测算:

E1户型赠送范围约14平方米 改造后为3室2厅2卫

注: 温州当地报建阳台按一半面积计入容积率
设备平台面积不计入容积率



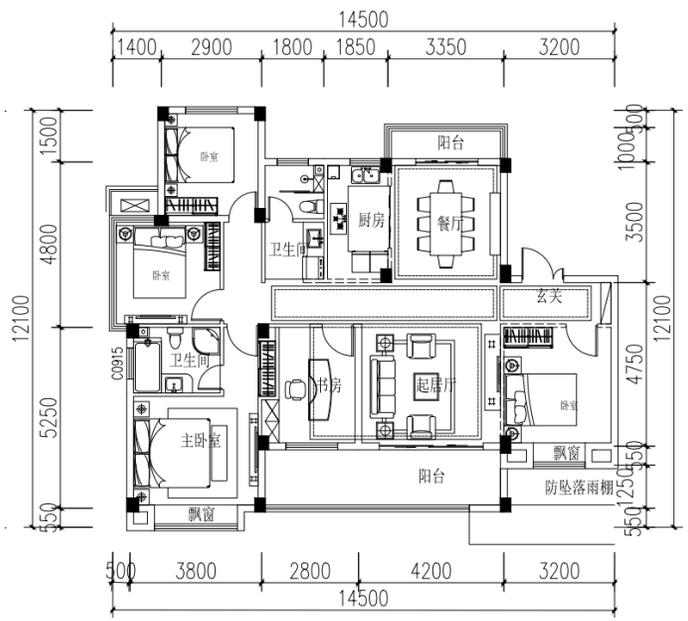
E2户型 2~3 层平面图



报建户型



赠送范围



改造后户型

报建户型标准层指标

2~4#. 9~11#. 17~19#	户型编号	户型结构	套型建筑面 (m ²)
一梯两户	E2	2室3厅2卫	约147

经测算：

E2户型赠送范围约12平方米 改造后为4室2厅2卫

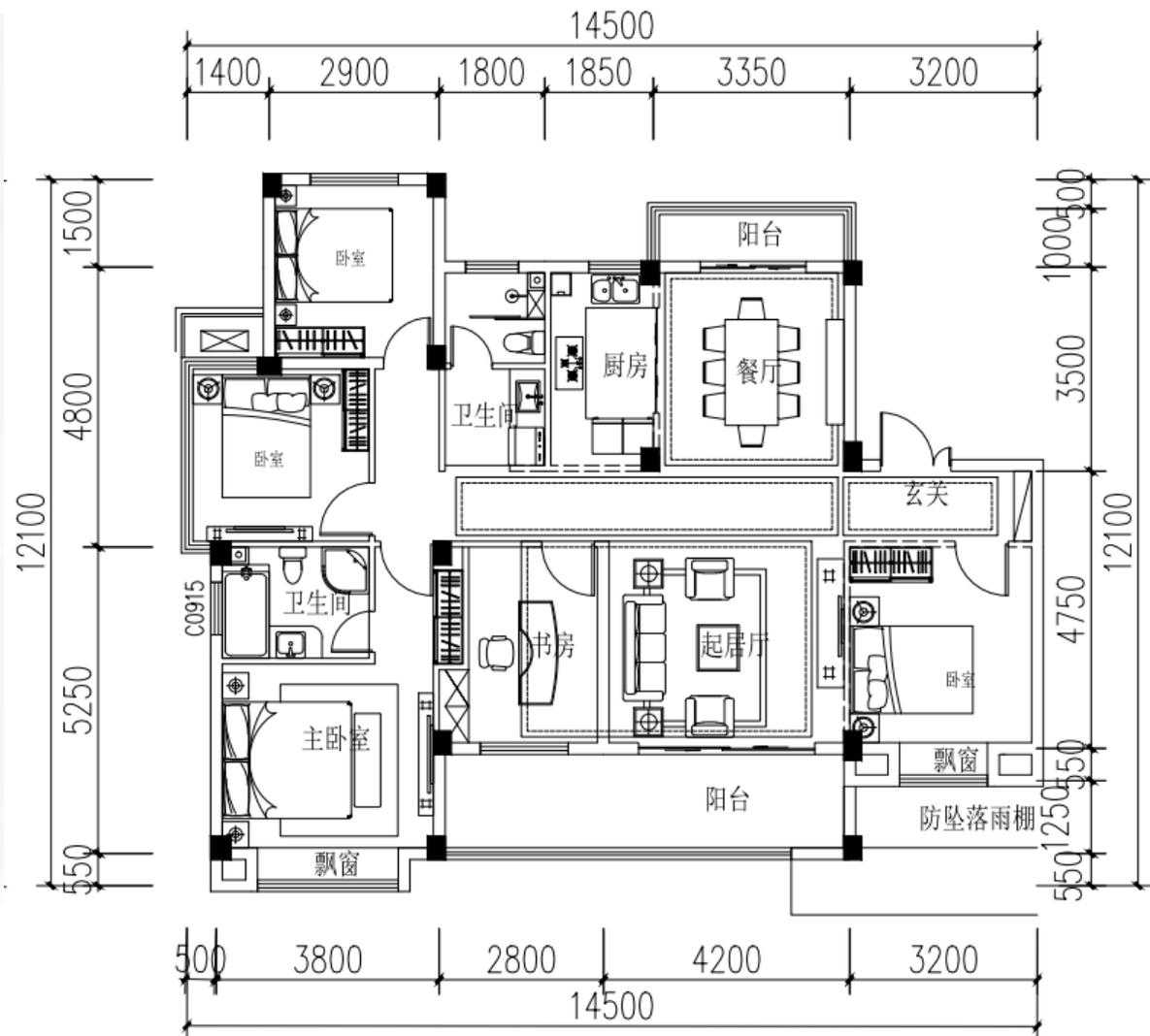
大阳台设计；4+1房；四间朝南

注：温州当地报建阳台按一半面积计入容积率
设备平台面积不计入容积率



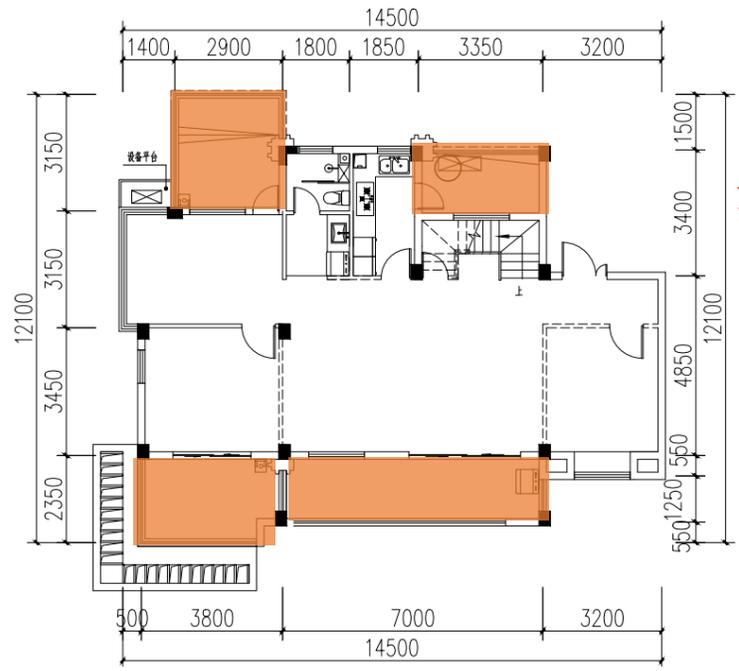
万家花城
 143m²，五房二厅三卫
 四间朝南，14.2米面宽

二者的户型布局都很紧凑，功能性很强。上林院的特别之处就是7米双厅的设计，可变性很大，使用灵活。



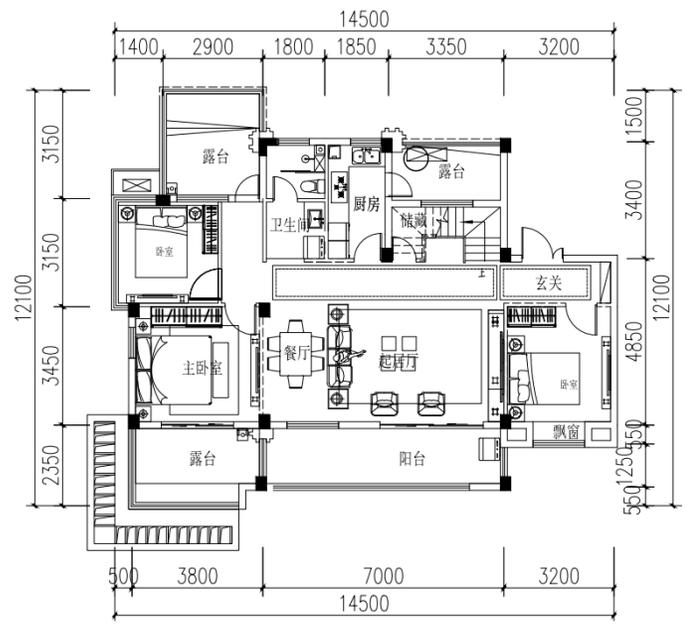
上林院
 147m²，4+1房二厅三卫
 四间朝南，14.5米面宽

E3户型跃下层

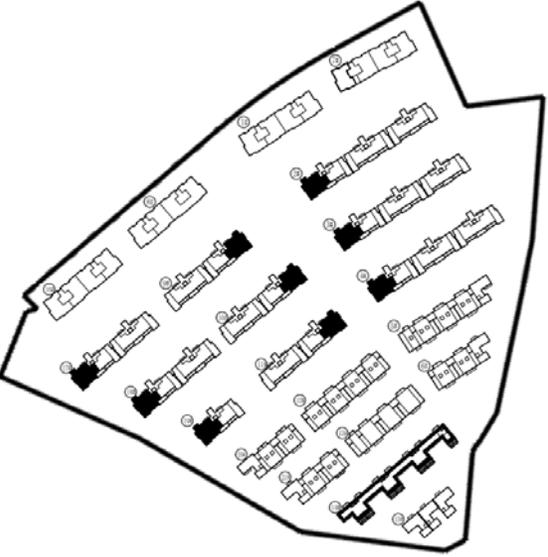


报建户型

赠送范围



改造后户型



报建户型标准层指标

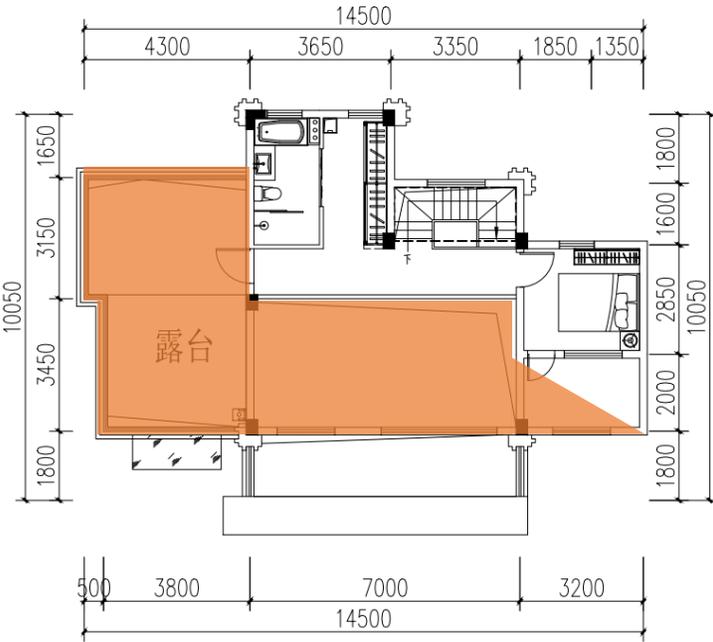
2~4#. 9~11#. 17~19#	户型编号	户型结构	套型建筑面 (m ²)
一梯两户	E3	3室3厅2卫	约170

经测算：

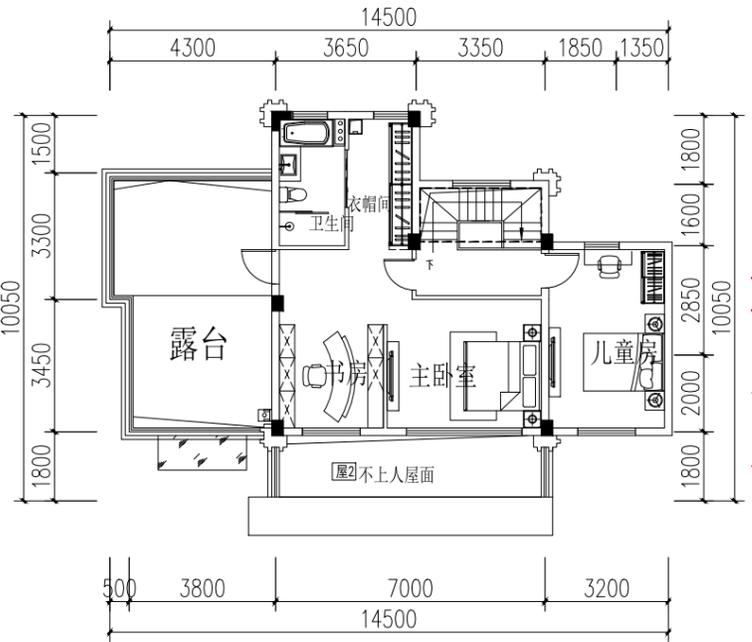
E3户型跃下层赠送范围约37平方米

注：温州当地报建阳台按一半面积计入容积率
设备平台面积不计入容积率

E3户型跃上层

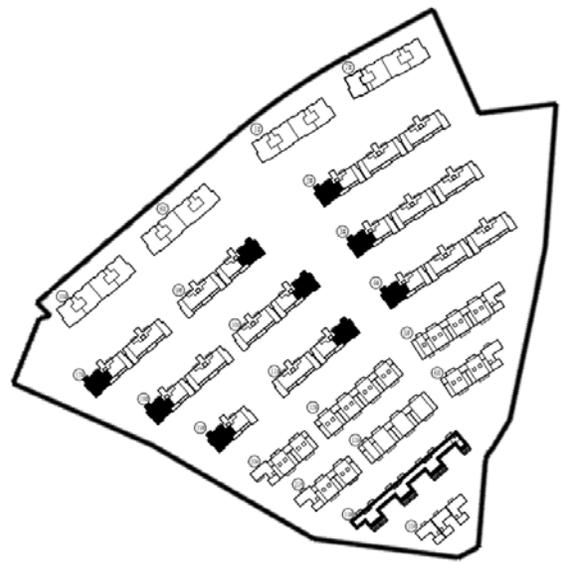


报建户型



改造后户型

赠送范围



报建户型标准层指标

2~4#. 9~11#. 17~19#	户型编号	户型结构	套型建筑面 (m ²)
一梯两户	E3	3室3厅2卫	约170

经测算：
E3户型跃上层赠送范围约55平方米

总计：
E3户型赠送范围：
92平方米 5室2厅2卫

注：温州当地报建阳台按一半面积计入容积率
设备平台面积不计入容积率

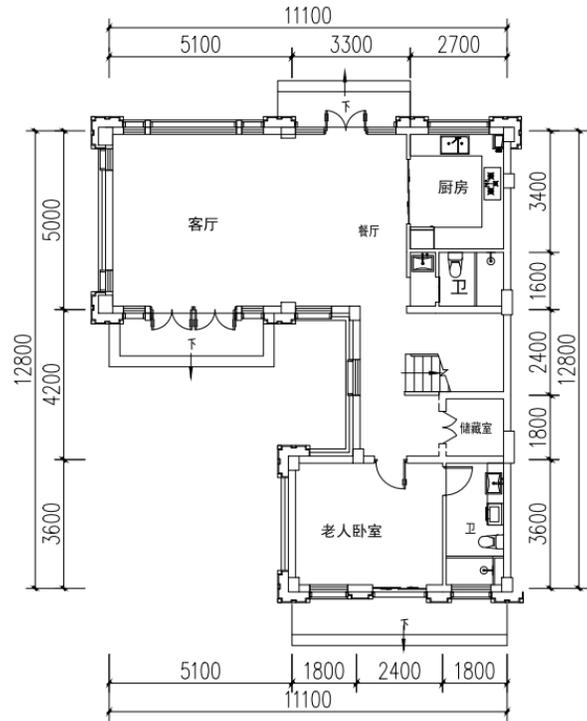
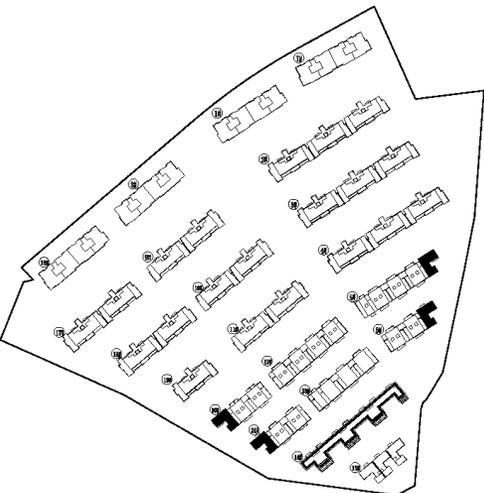
开盘楼栋分析



联排别墅介绍

- 1: 联排别墅位于整个地块的南侧，
5#. 12#. 14#. 20#楼为南入户，
6#. 13#. 15#. 21#楼为北入户，
- 2: 5#. 12#楼为8户；
6#. 20#. 21#楼为5户，
13#. 14#楼为7户
15#楼为3户

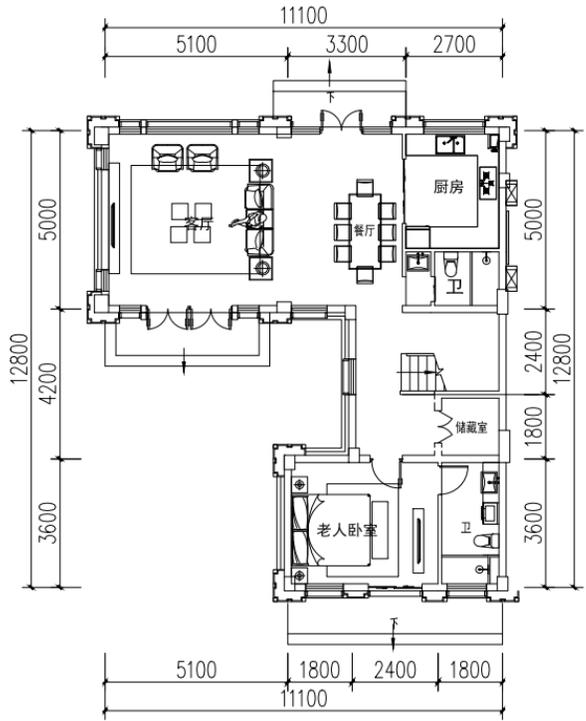
B1户型一层平面图



报建户型



赠送范围



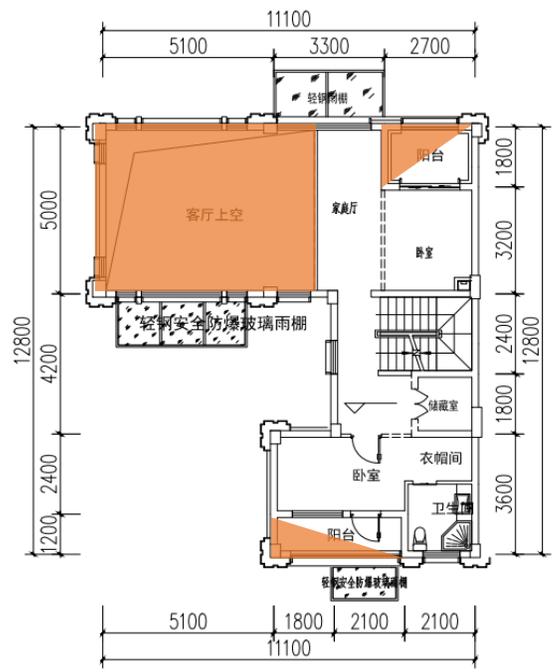
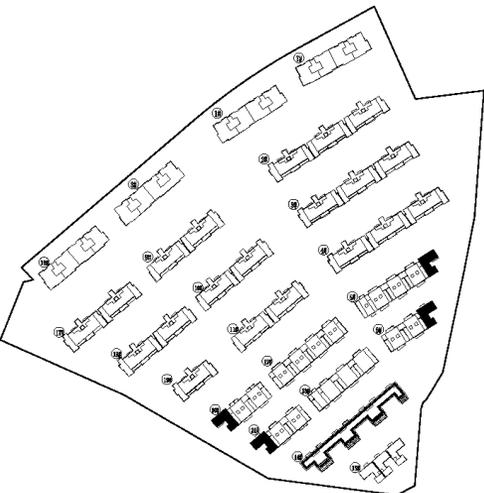
改造后户型

5#. 6#. 20#. 21#	户型编号	户型结构	套型建筑面 (m ²)
		B1	4室3厅4卫

总计：
B1户型赠送范围约56平方米 改造后为4室2厅5卫

注：温州当地报建阳台按一半面积计入容积率
 设备平台面积不计入容积率

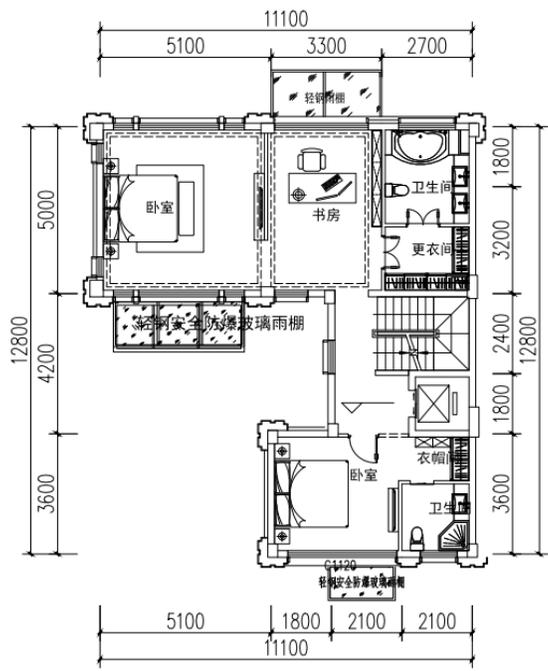
B1户型 二层平面图



报建户型



赠送范围



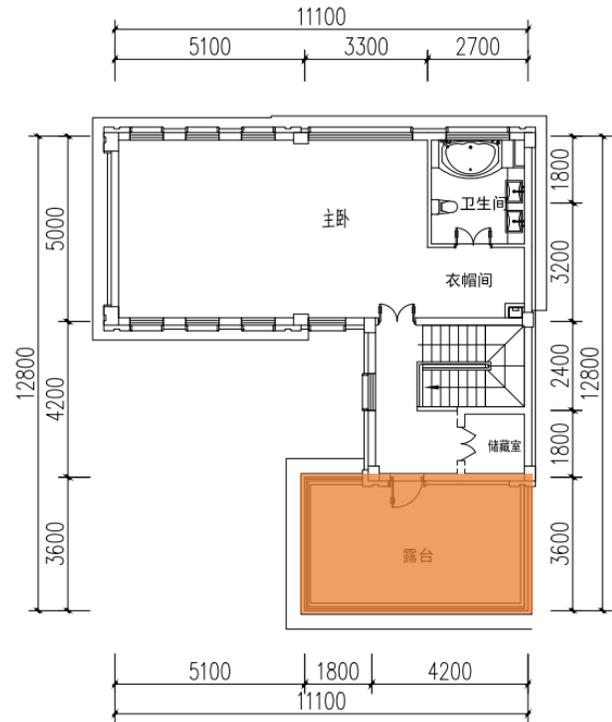
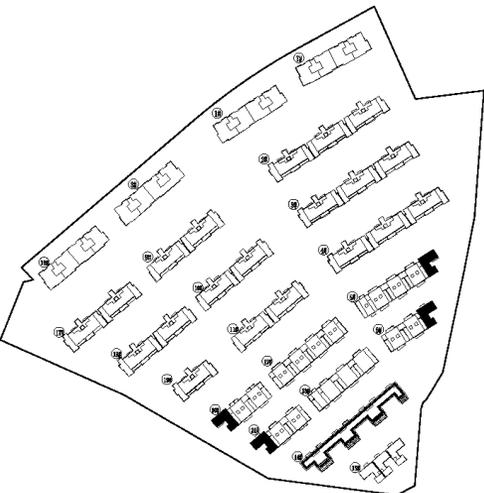
改造后户型

5#. 6#. 20#. 21#	户型编号	户型结构	套型建筑面 (m ²)
	B1	4室3厅4卫	约235

总计：
B1户型赠送范围约56平方米 改造后为4室2厅5卫

注：温州当地报建阳台按一半面积计入容积率
 设备平台面积不计入容积率

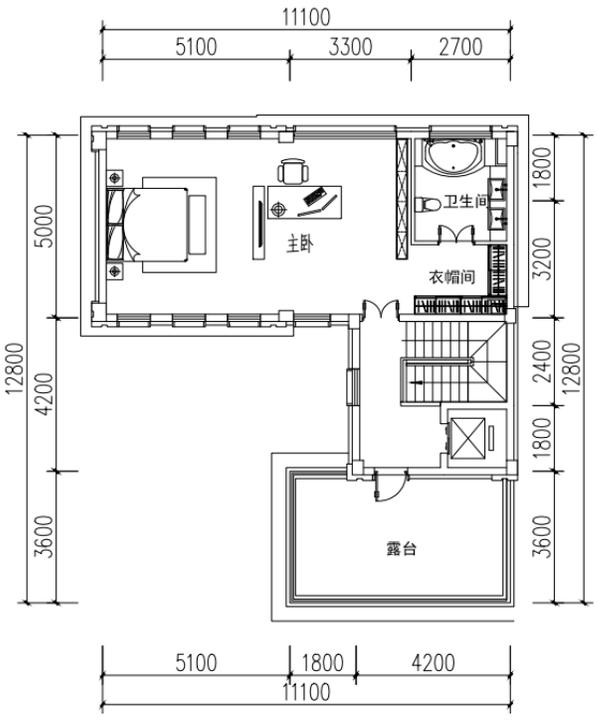
B1户型三层平面图



报建户型



赠送范围



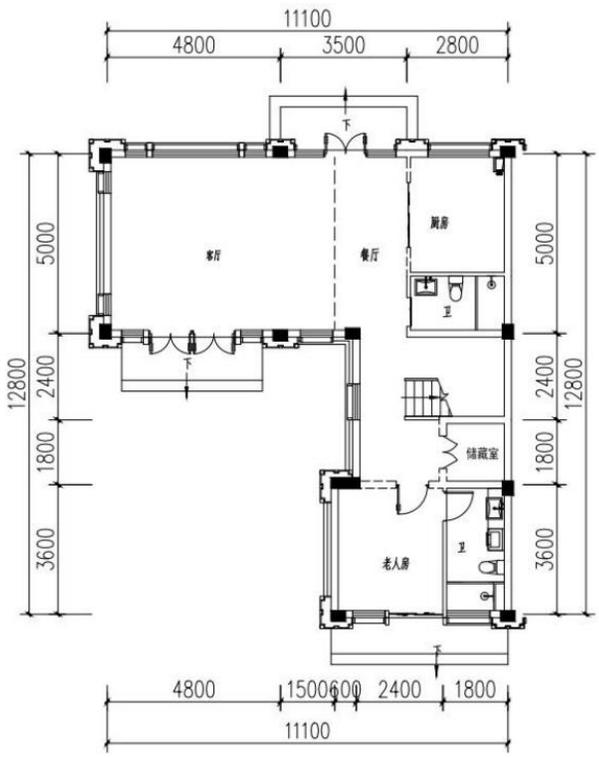
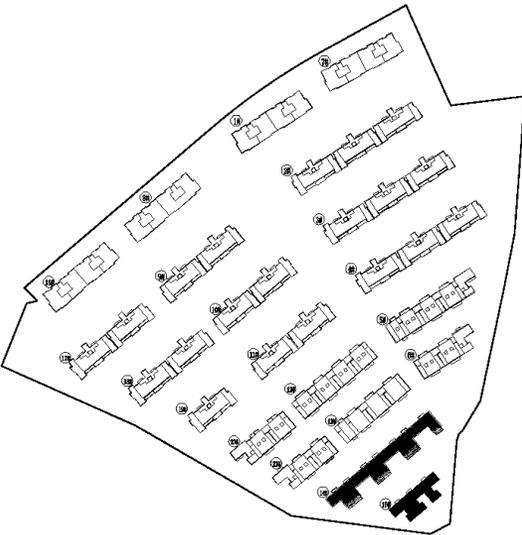
改造后户型

5#. 6#. 20#. 21#	户型编号	户型结构	套型建筑面 (m ²)
	B1	4室3厅4卫	约235

总计：
B1户型赠送范围约56平方米 改造后为4室2厅5卫

注：温州当地报建阳台按一半面积计入容积率
 设备平台面积不计入容积率

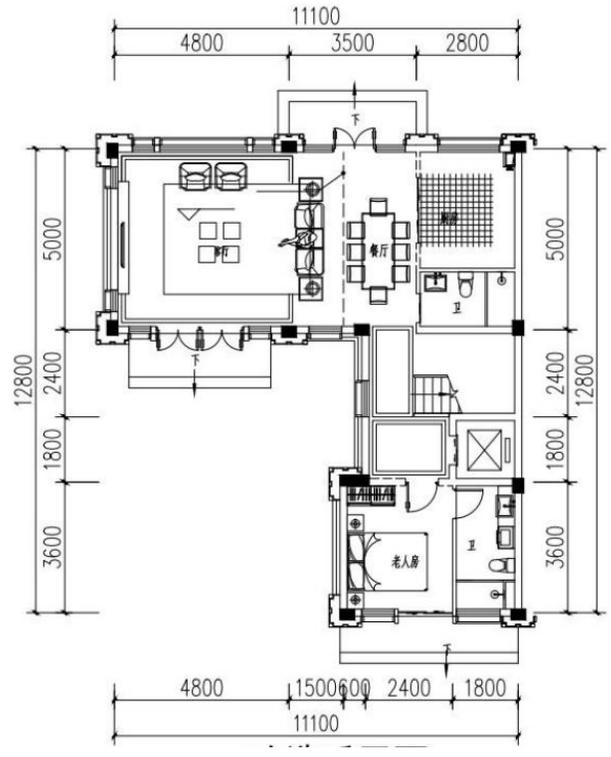
B户型一层平面图



报建户型



赠送范围



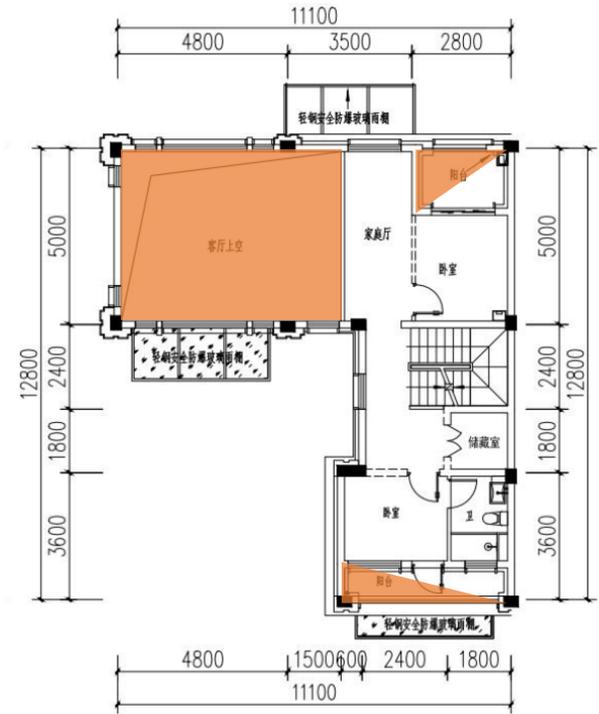
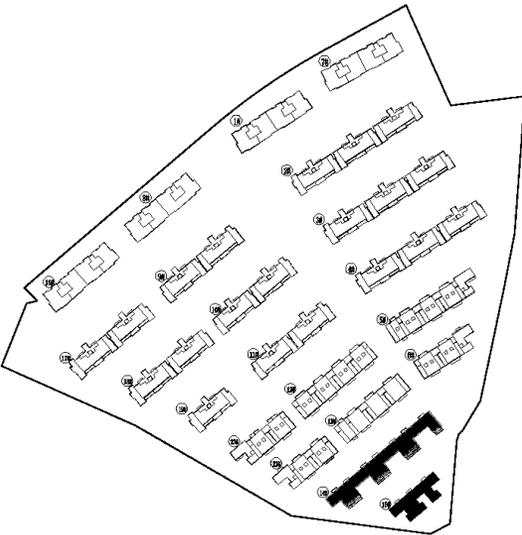
改造后户型

14#. 15#	户型编号	户型结构	套型建筑面 (m ²)
	B	4室3厅4卫	约229

总计：
B户型赠送范围约56平方米 改造后为4室2厅5卫

注：温州当地报建阳台按一半面积计入容积率
 设备平台面积不计入容积率

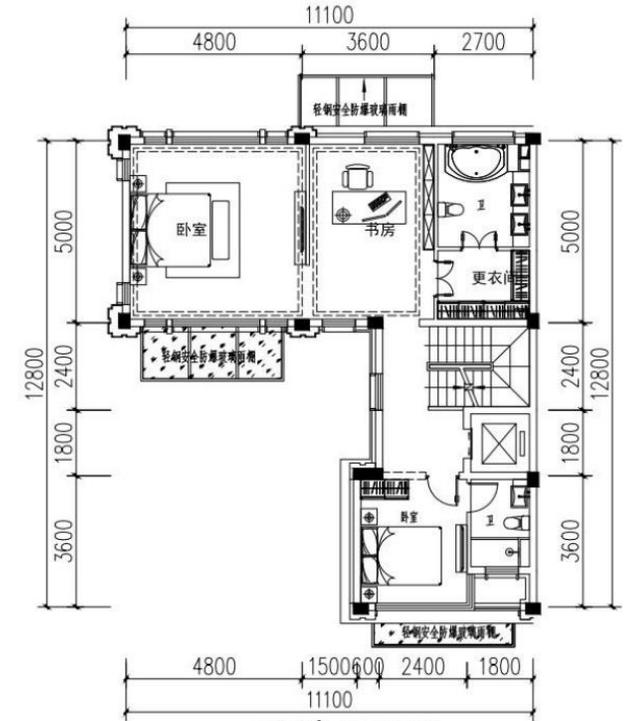
B户型二层平面图



报建户型



赠送范围



改造后户型

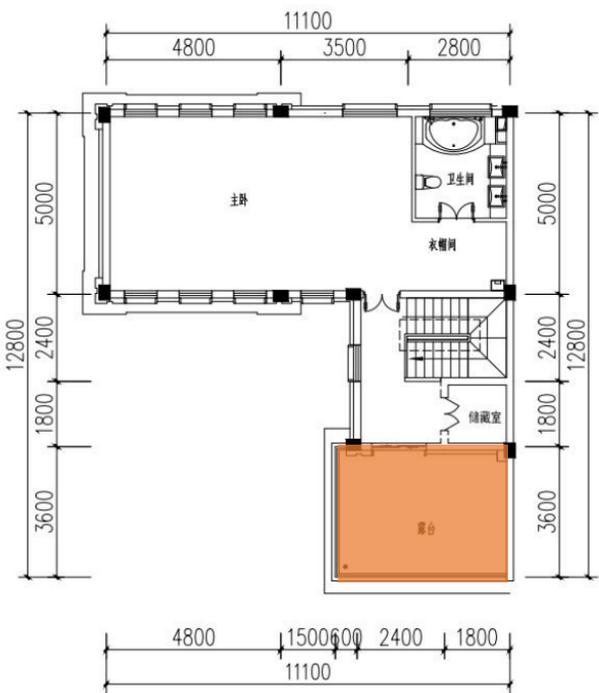
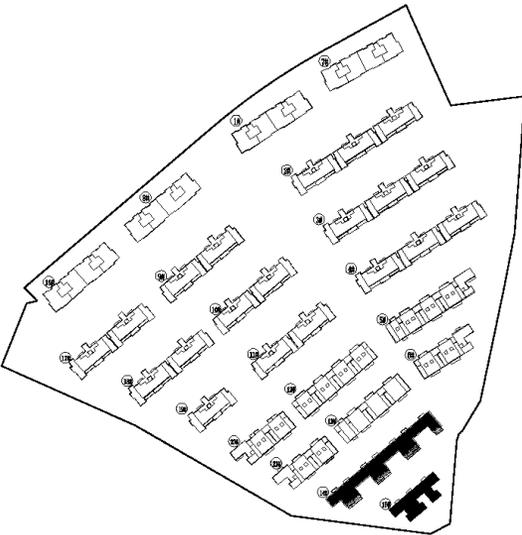
14#. 15#	户型编号	户型结构	套型建筑面 (m ²)
	B	4室3厅4卫	约229

总计:

B户型赠送范围约56平方米 改造后为4室2厅5卫

注: 温州当地报建阳台按一半面积计入容积率
设备平台面积不计入容积率

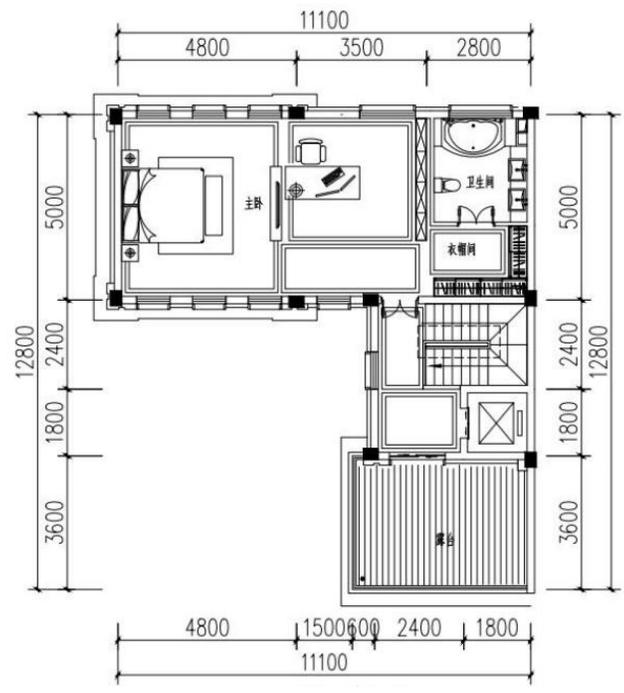
B户型三层平面图



报建户型



赠送范围



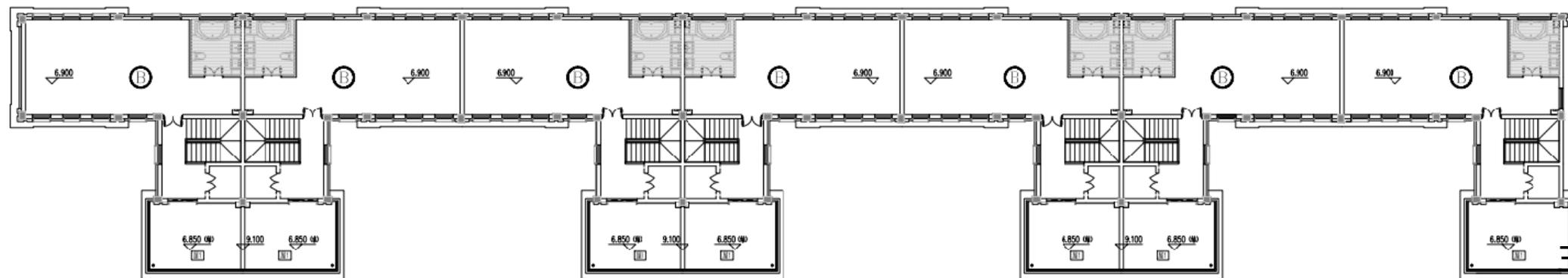
改造后户型

14#. 15#	户型编号	户型结构	套型建筑面 (m ²)
	B	4室3厅4卫	约229

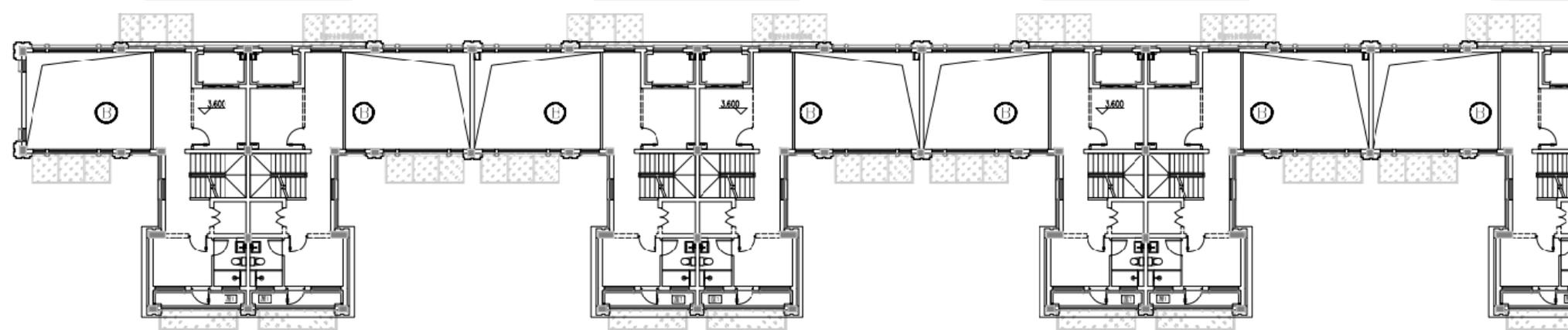
总计：
B户型赠送范围约56平方米 改造后为4室2厅5卫

注：温州当地报建阳台按一半面积计入容积率
 设备平台面积不计入容积率

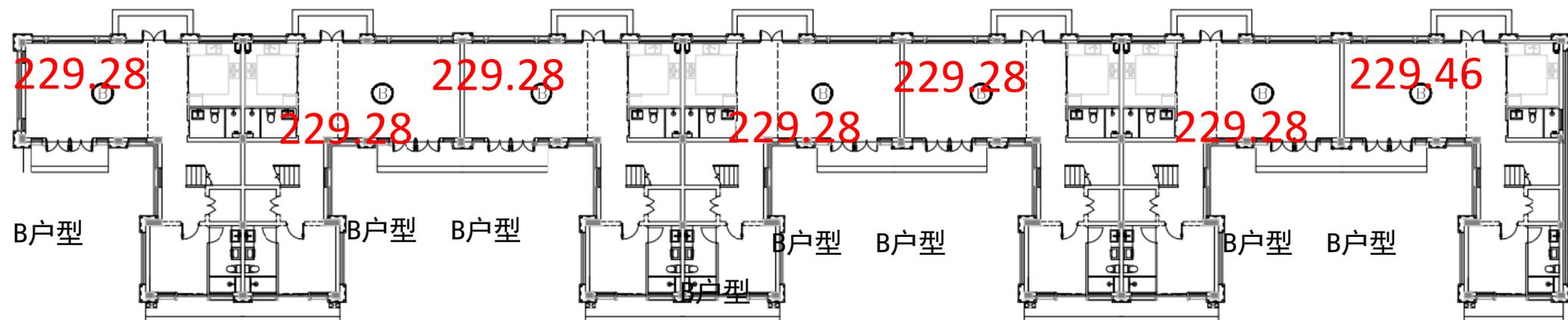
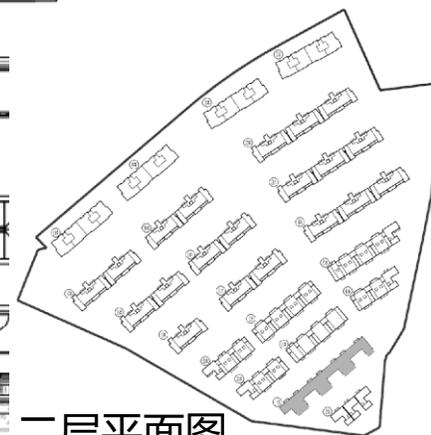
14#楼



三层平面图



二层平面图



一层平面图

229.28

229.28

229.28

229.46

229.28

229.28

229.28

B户型

B户型

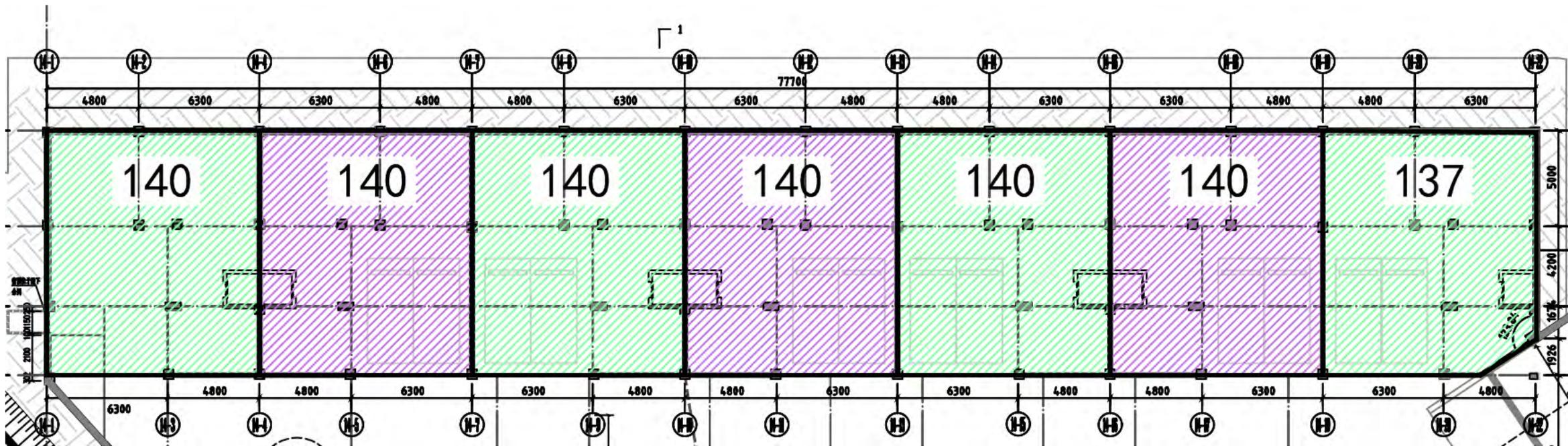
B户型

B户型

B户型

B户型

B户型

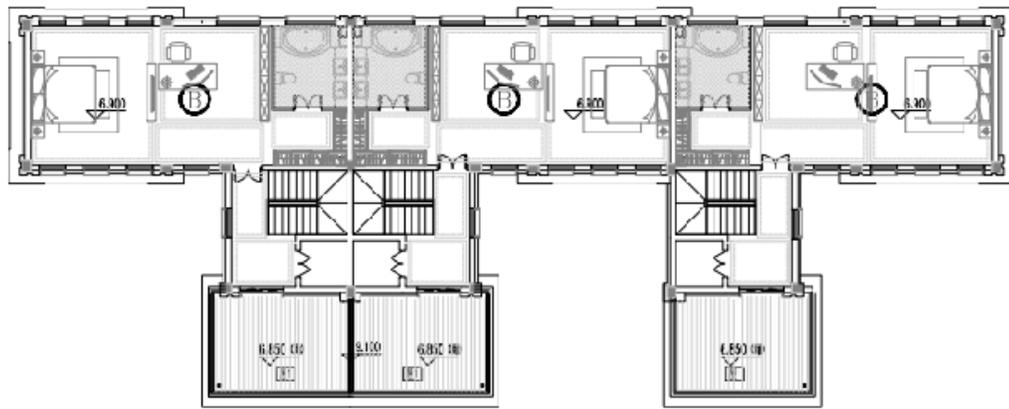


14#楼
地下室赠送

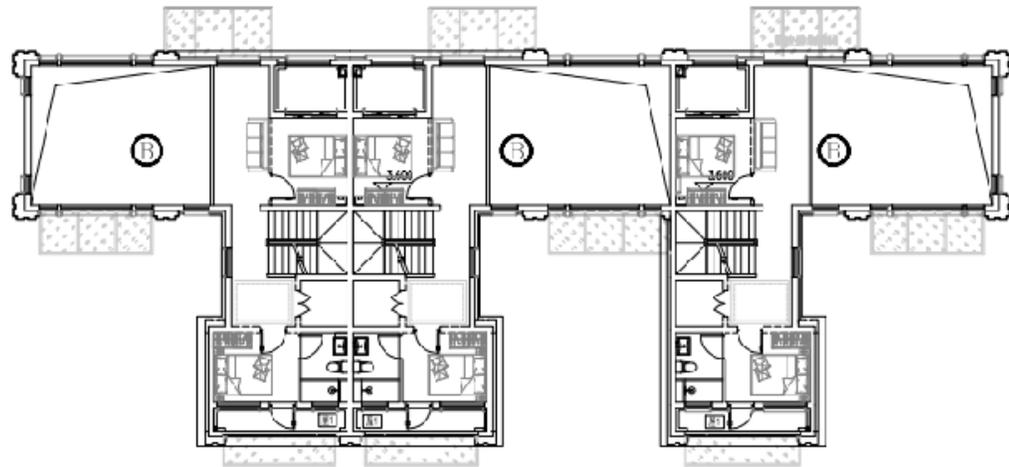


14#楼
一层花园赠送

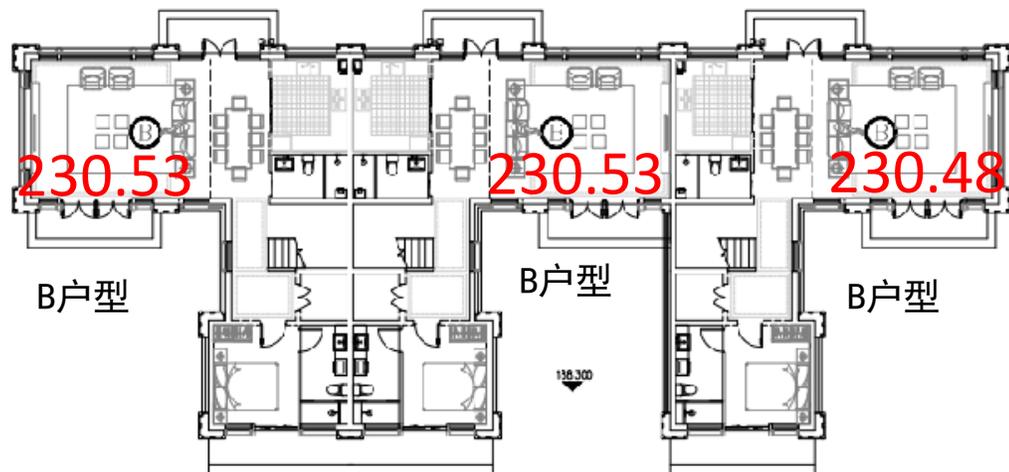
15#楼



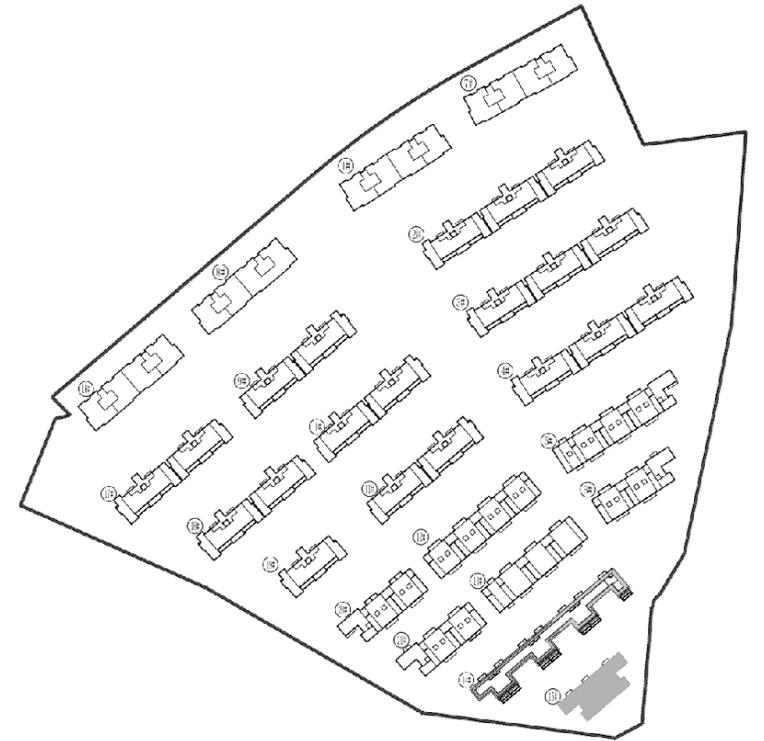
三层平面图

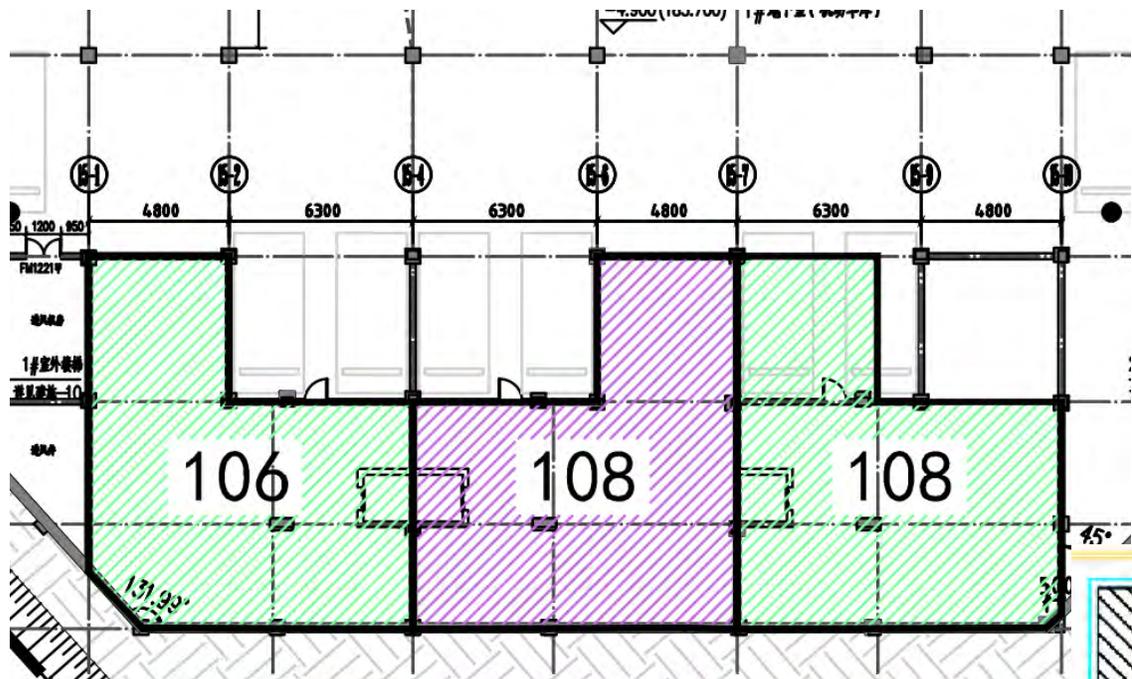


二层平面图



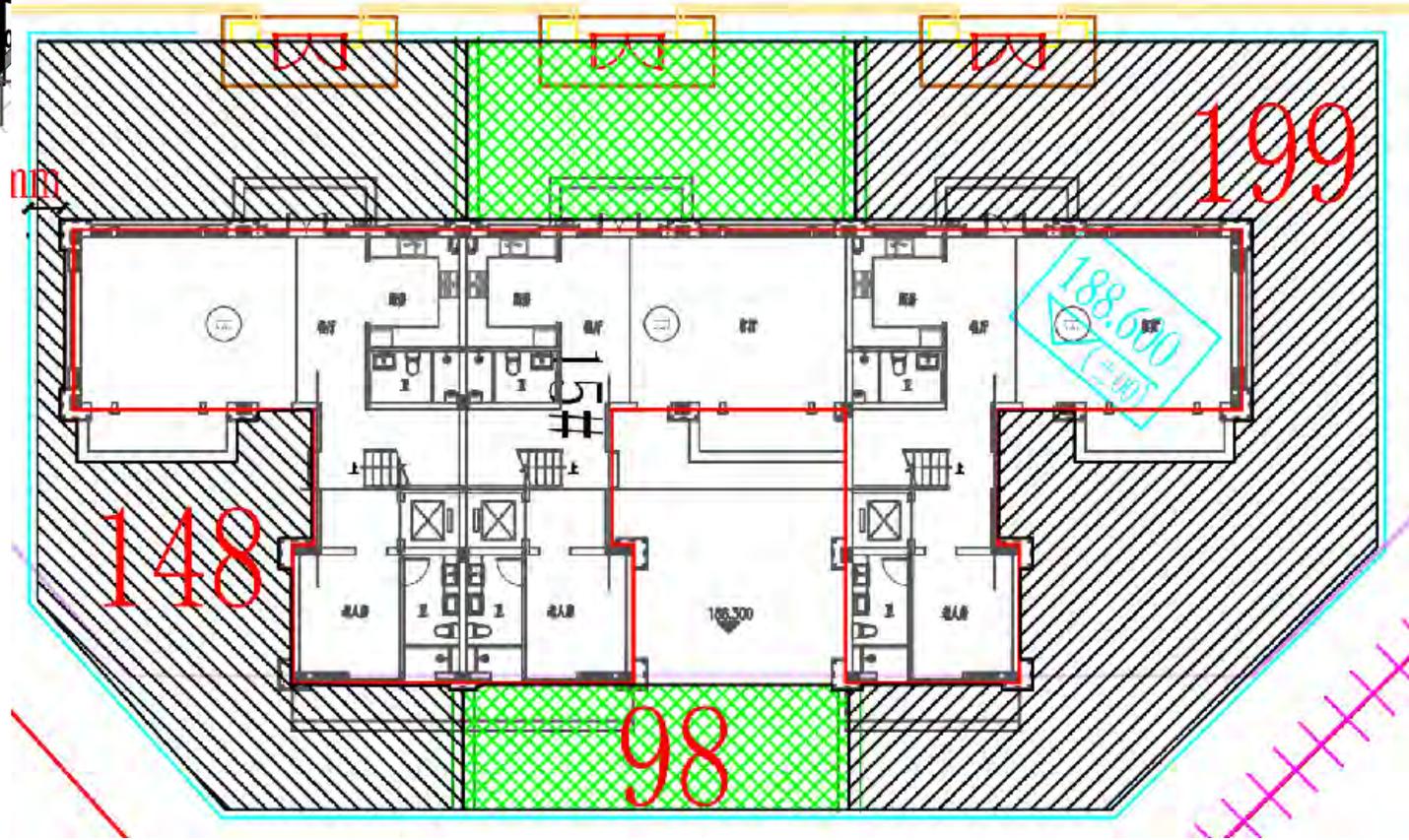
一层平面图





15#楼地下室赠送

15#楼一层花园赠送





一层平面布置图 (1st Floor plan)



- 1. 客厅采用挑空设计，挑空高度3.6米，挑空区域设置壁炉，提升档次。
- 2. 厨房采用U型设计，配备橱柜、灶台、水槽、洗碗机、烤箱、微波炉等，满足日常烹饪需求。
- 3. 主卧采用套房设计，包含卫生间、衣帽间、梳妆台、衣柜等，提升居住品质。
- 4. 卫生间采用干湿分离设计，提升卫生标准。

一层 ▲ 套房设计

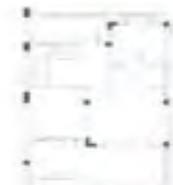


二层平面布置图 (2nd Floor plan)



- 1. 挑空区域设置壁炉，提升居住品质。
- 2. 挑空区域设置壁炉，提升居住品质。
- 3. 挑空区域设置壁炉，提升居住品质。
- 4. 挑空区域设置壁炉，提升居住品质。

二层 ▲ 套房设计



三层平面布置图 (3rd Floor plan)

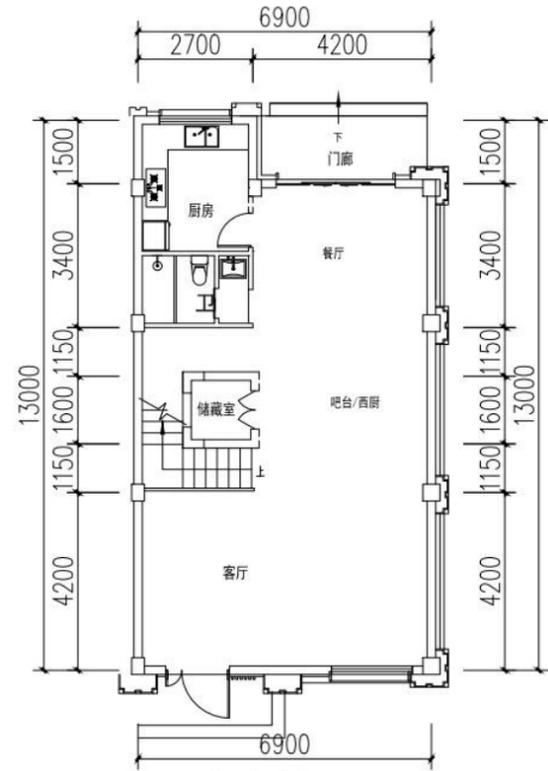


- 1. 挑空区域设置壁炉，提升居住品质。
- 2. 挑空区域设置壁炉，提升居住品质。
- 3. 挑空区域设置壁炉，提升居住品质。
- 4. 挑空区域设置壁炉，提升居住品质。

三层 ▲ 套房设计

万家花城：210m²联排 五房二厅五卫
一楼层高3.6米，二、三楼层高3.2米
带电梯，套房设计，赠送花园。地下一层天窗采光。

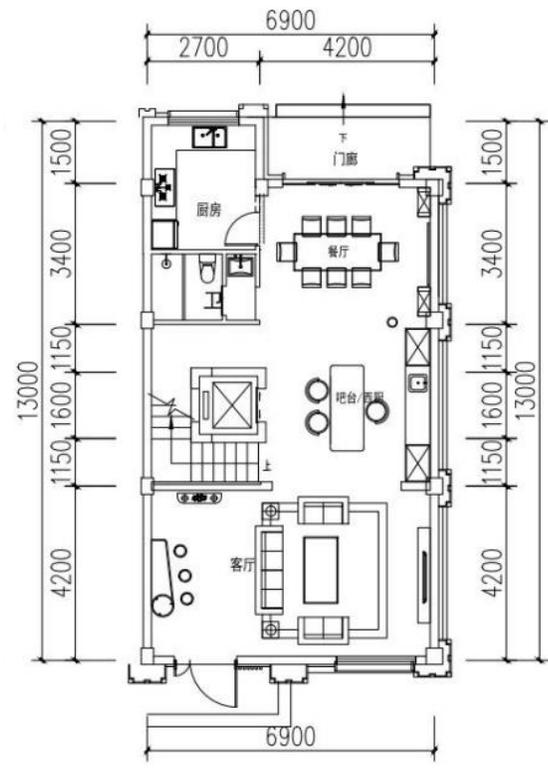
A户型一层平面图



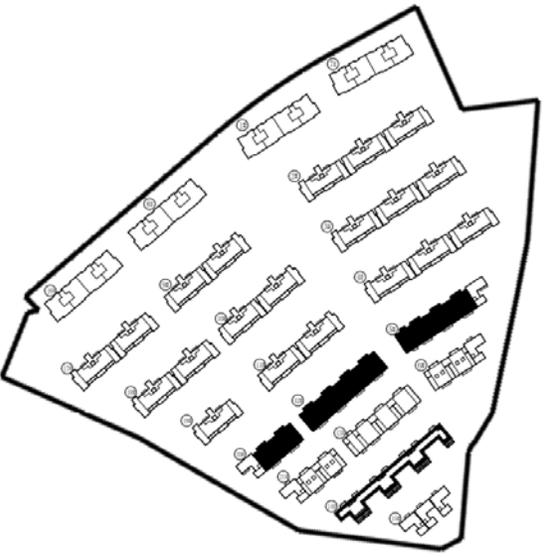
报建户型



赠送范围



改造后户型



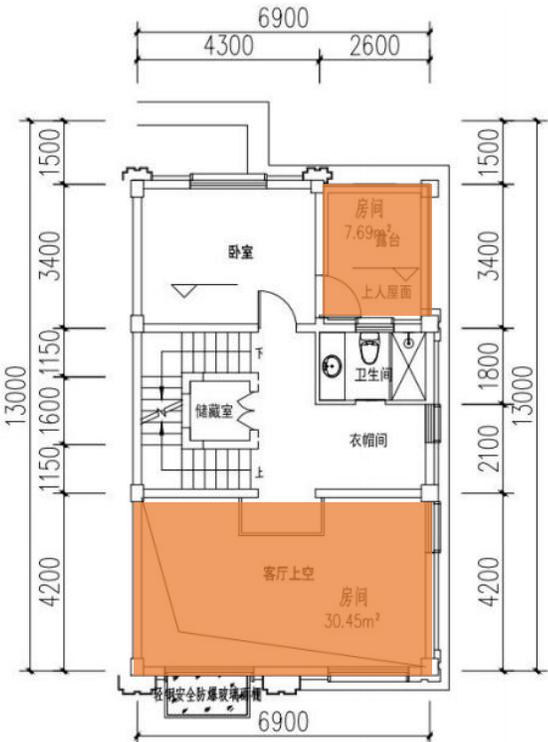
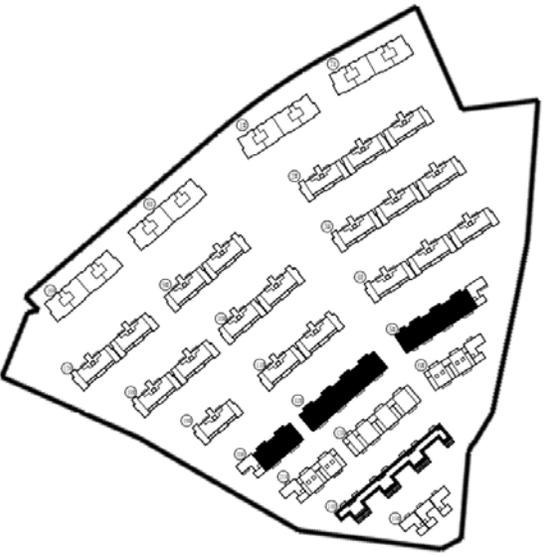
5#. 12#. 20#	户型编号	户型结构	套型建筑面 (m ²)
	A	3室2厅3卫	约179

经测算:

A户型赠送范围约59平方米 改造后为5室3厅3卫

注: 温州当地报建阳台按一半面积计入容积率
设备平台面积不计入容积率

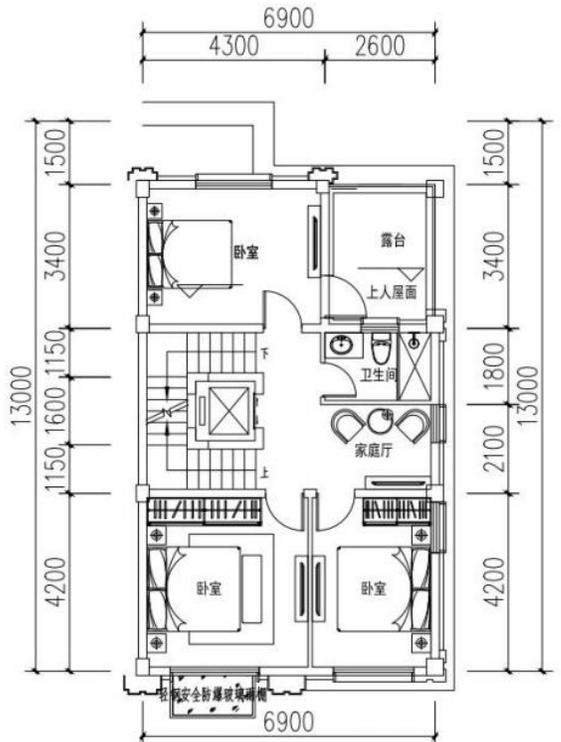
A户型 二层平面图



报建户型



赠送范围



改造后户型

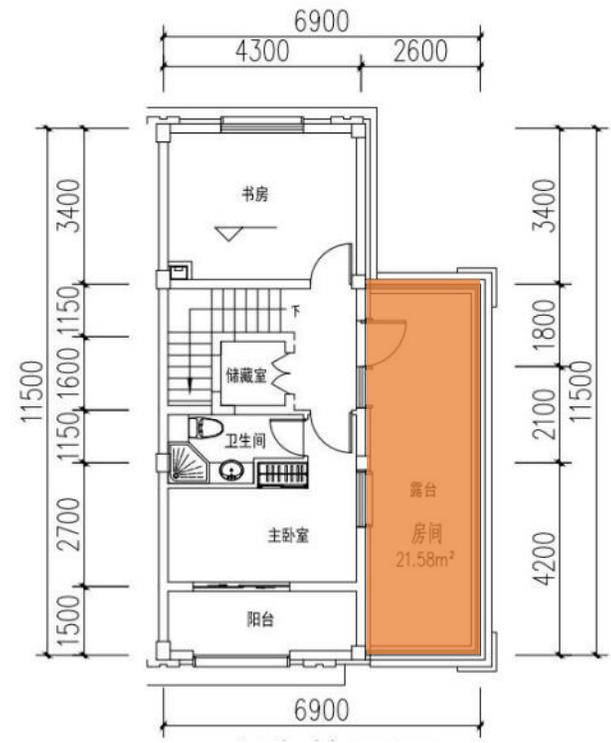
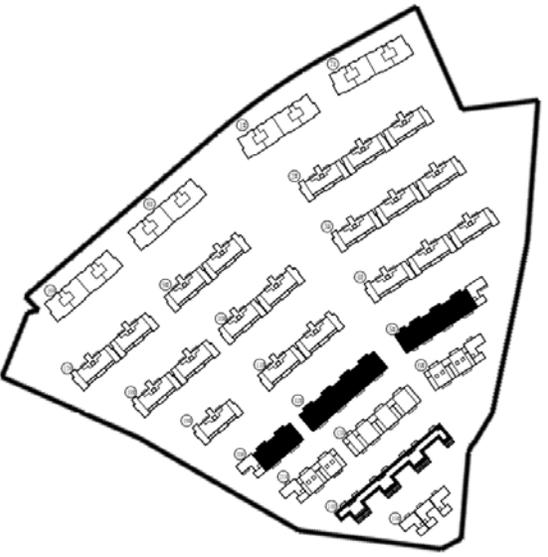
5#. 12#. 20#	户型编号	户型结构	套型建筑面 (m²)
	A	3室2厅3卫	约179

经测算：

A户型赠送范围约59平方米 改造后为5室3厅3卫

注：温州当地报建阳台按一半面积计入容积率
设备平台面积不计入容积率

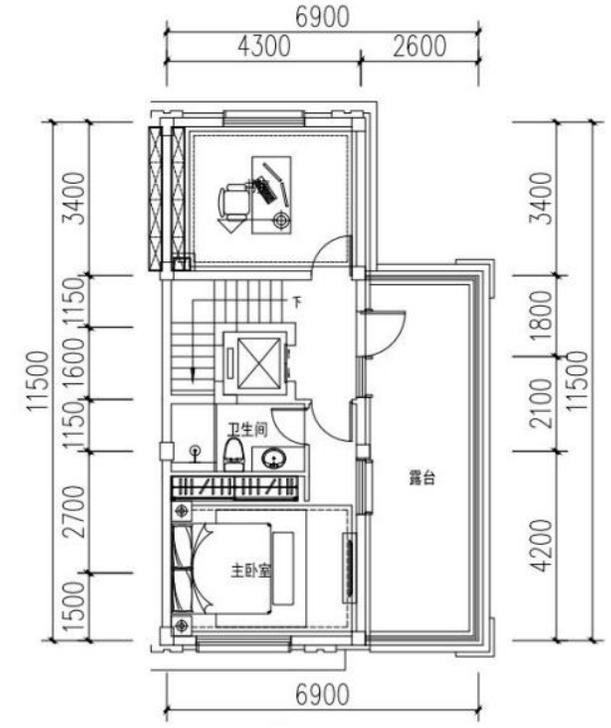
A户型三层平面图



报建户型



赠送范围



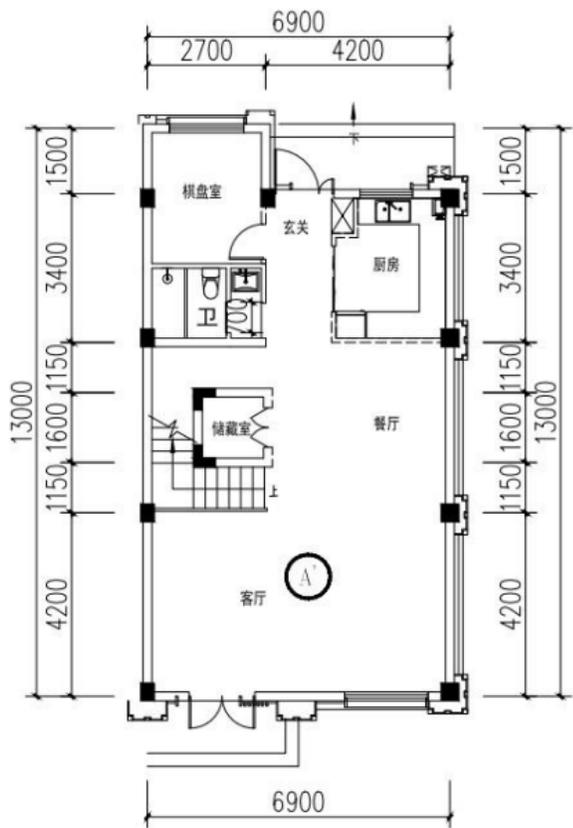
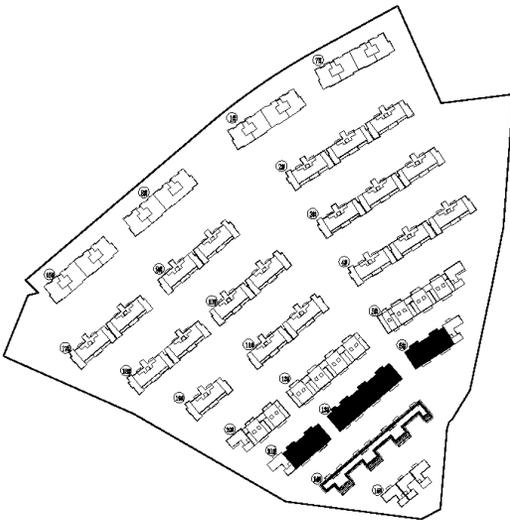
改造后户型

5#. 12#. 20#	户型编号	户型结构	套型建筑面 (m ²)
	A	3室2厅3卫	约179

经测算：
A户型赠送范围约59平方米 改造后为5室3厅3卫

注：温州当地报建阳台按一半面积计入容积率
 设备平台面积不计入容积率

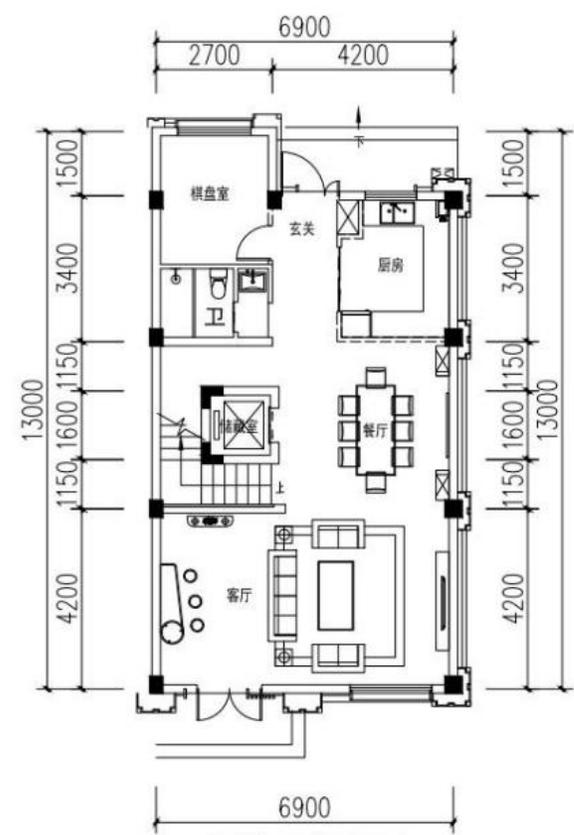
A'户型一层平面图



报建户型



赠送范围



改造后户型

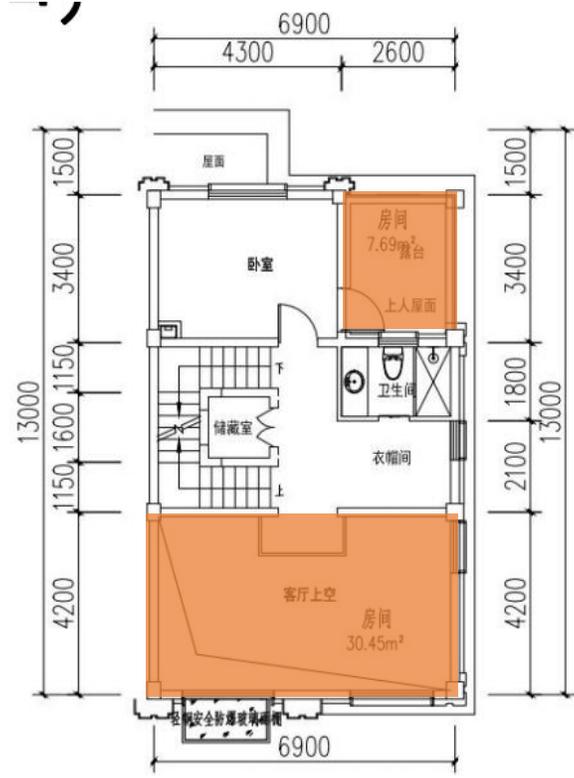
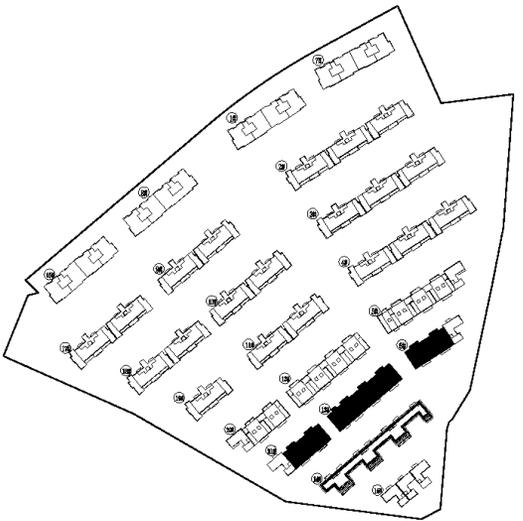
6#. 13#. 21#	户型编号	户型结构	套型建筑面 (m ²)
	A'	4室2厅3卫	约179

经测算:

A'户型赠送范围约59平方米 改造后为6室3厅3卫

注: 温州当地报建阳台按一半面积计入容积率
设备平台面积不计入容积率

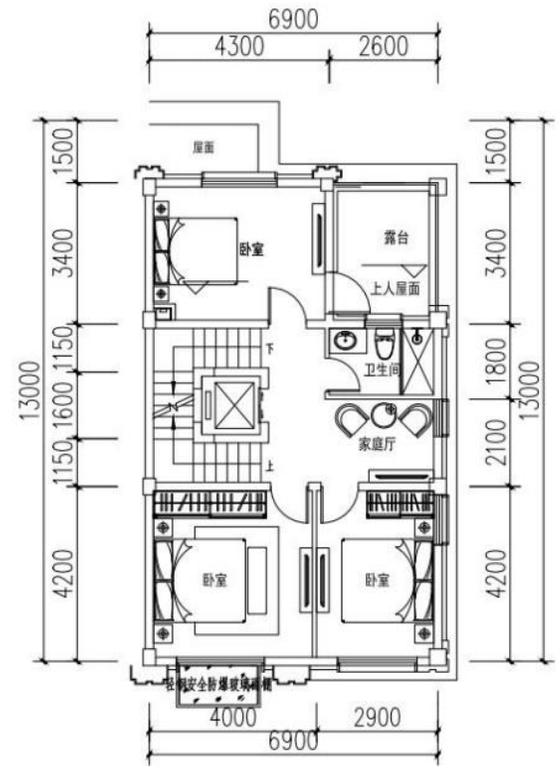
A'户型 二层平面图



报建户型



赠送范围



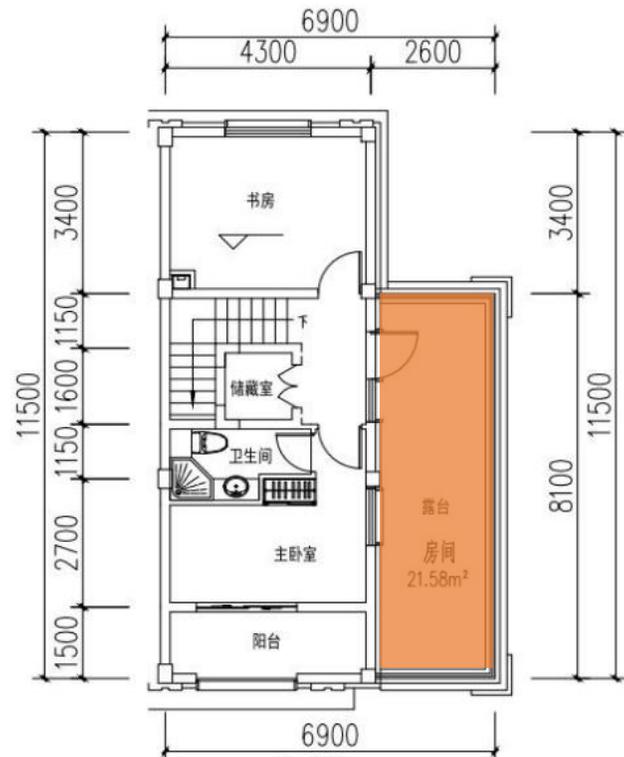
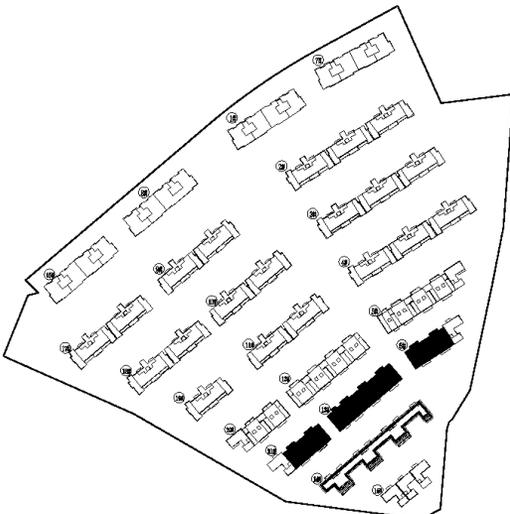
改造后户型

6#. 13#. 21#	户型编号	户型结构	套型建筑面 (m ²)
	A'	4室2厅3卫	约179

经测算：
A'户型赠送范围约59平方米 改造后为6室3厅3卫

注：温州当地报建阳台按一半面积计入容积率
设备平台面积不计入容积率

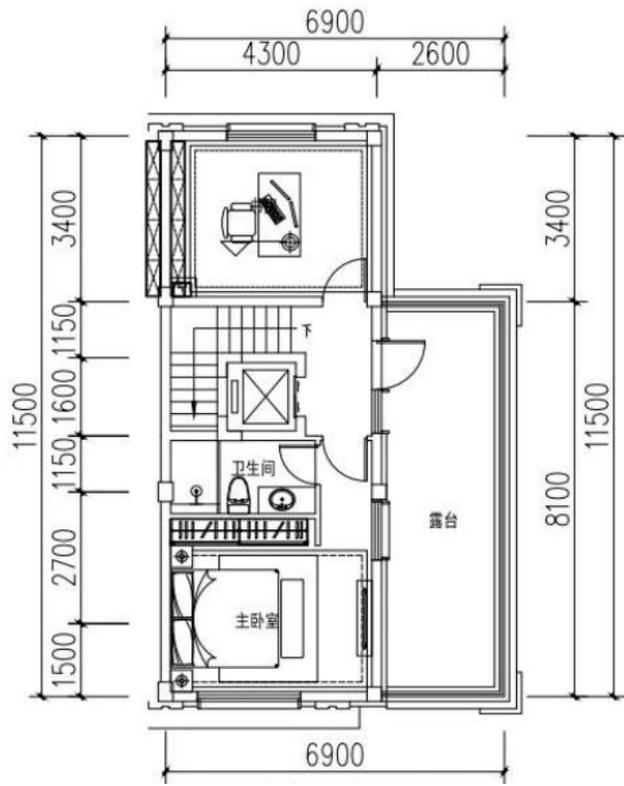
A'户型三层平面图



报建户型



赠送范围



改造后户型

6#. 13#. 21#	户型编号	户型结构	套型建筑面 (m ²)
	A'	4室2厅3卫	约179

经测算：
A'户型赠送范围约59平方米 改造后为6室3厅3卫

注：温州当地报建阳台按一半面积计入容积率
 设备平台面积不计入容积率