

闽侯世茂滨江新城A1地块商务、办公1#楼外立面改造项目



闽侯世茂滨江新城 A1 地块商务、办公 1#楼 外立面改造项目总平面规划及建筑设计方案 评审会专家组意见

2025 年 1 月 10 日下午，闽侯县自然资源和规划局主持召开闽侯世茂滨江新城 A1 地块商务、办公 1#楼外立面改造项目总平面规划及建筑设计方案专家评审会。会议邀请了四位专家及相关部门代表对方案进行评审。专家组在听取了设计单位中外建工程设计与顾问有限公司方案汇报后，进行了认真讨论，原则同意方案内容，并提出如下修改意见和建议：

- 1、立面南侧科林斯装饰圆柱改为方柱，增加细部建筑节点处理，不得影响主体结构安全。
- 2、建议屋面深蓝色树脂瓦改为浅兰灰色。
- 3、屋面女儿墙顶广告位形式布置要美观。
- 4、建议深化屋面广告位的结构处理。

专家组：



2025 年 1 月 10 日

闽侯世茂滨江新城 A1 地块商业、办公 1#楼外立面改造项目 评审会专家组意见回复

评审会专家组意见和建议如下：

- (1) 立面南侧科林斯装饰圆柱改为方柱，建议增加细部建筑节点处理，不得影响主体结构安全。

回复：方柱立面涂料分格缝位置增加凹槽建筑节点处理，增强立体感。

- (2) 建议屋面深蓝色树脂瓦改为浅兰灰色。

回复：目前屋面深蓝色树脂瓦颜色跟北向周边建筑屋面一致，不调整颜色。

- (3) 屋面女儿墙顶广告位形式布置要美观。

回复：屋面女儿墙顶广告位颜色调整一致。

- (4) 建议深化屋面广告位的结构处理。

回复：二次结构深化出图。

业主方：林春国、蔡海飞
设计单位：中亿国际设计集团有限公司





中元(厦门)工程
设计研究院有限公司

设计证书编号: 厦建[行]工(建)字第A15000075

施工图审查批准单位:
福建省建筑工程施工图审查中心

施工图审查批准证书号:
FJ

图纸专用章

注册执业章

注册执业章

工程名称: 闽侯世茂滨江新城

子项名称: A1地块商业部分(裙楼)

建设单位: 福州世茂新元置业有限公司

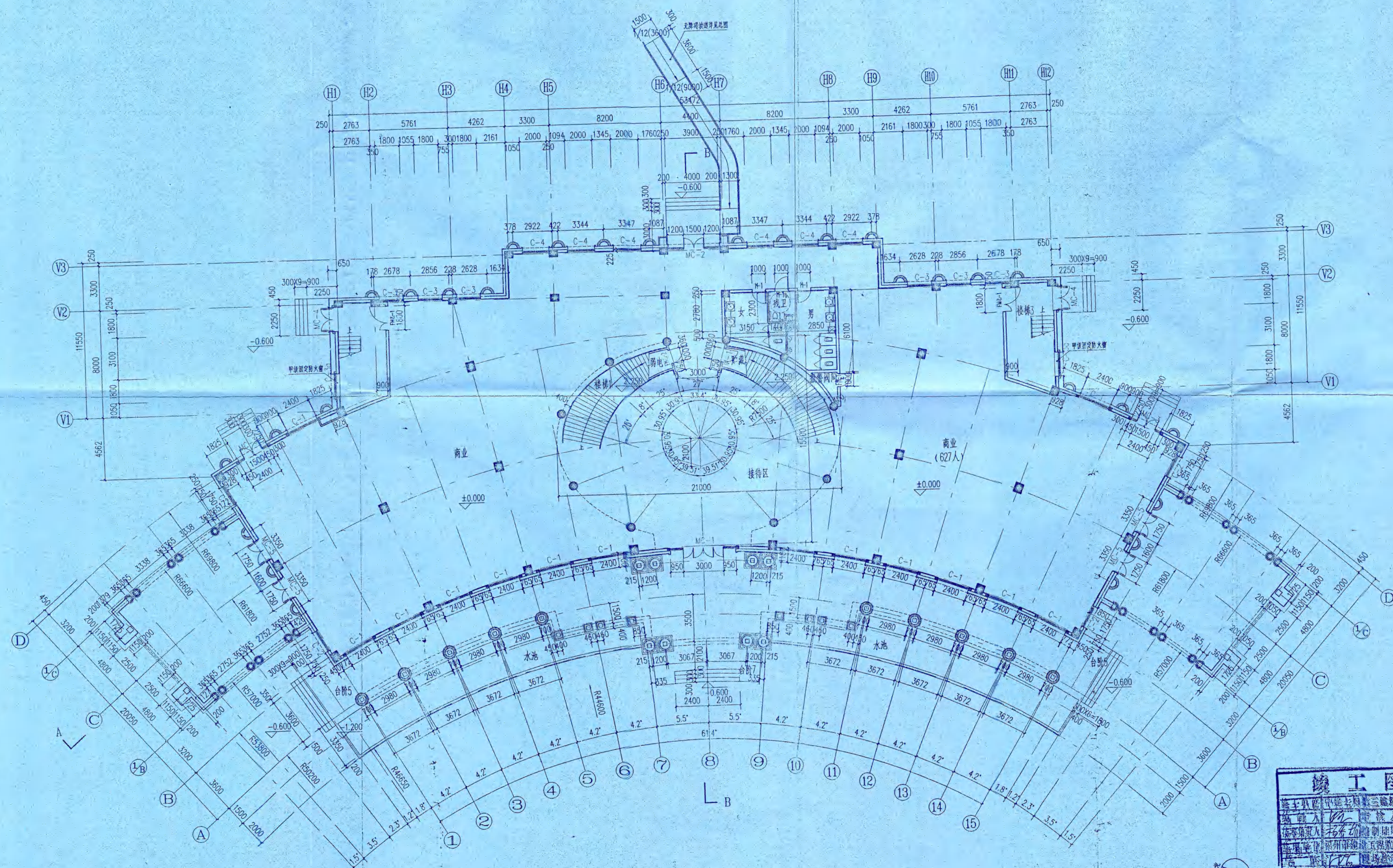
图纸名称:

一层平面图



项目总设计师	蔡福锦	设计
审定	蔡福锦	审核
审核	张莉	校对
校对	张莉	设计
设计负责人	蔡福锦	设计
设计	洪雅玲	设计
设计	张剑飞	设计
图号	XR17W-12J-4	
所属图号	XR17W-12J-1	专业
设计阶段	施工图	日期
图幅	1.0	版次

一层平面图 1:150





中元(厦门)工程
设计研究院有限公司

设计证书编号: 建发行业(建筑工程)专业甲第135000075

施工图审查批准单位:
福建省建筑工程施工图审查中心

施工图审查批准书证号:
FJ

图框专用章

注册执业章

注册执业章

工程名称: 闽侯世茂滨江新城

子项名称: A1地块商业办公综合楼

建设单位: 福州世茂新纪元置业有限公司

图纸名称:

二层平面图

竣工图			
施工单位	中建七局第三建筑工程有限公司	项目总设计师	蔡福德
编制人	张莉	审定	袁启和
技术负责人	张莉	审核	张莉
监理单位	福州市建设工程监理有限公司	校对	张莉
总监理工程师	张莉	设计负责人	蔡福德
现场监理工程师	张莉	设	张剑飞

二层平面图 1:150
实际疏散宽度5.1m

图号	XR17W-12J-5
所属图号	XR17W-12J-1
设计阶段	施工图
图幅	1.0
专业	建筑
日期	2011.04.10
版次	



中元(厦门)工程
设计研究院有限公司

设计证书编号: 建院行(厦)工(设)字第A13500075

施工图审查批准单位:

福建省建筑工程施工图审查中心

施工图审查批准证书号:

FJ

图纸专用章

注册执业章

注册执业章

工程名称: 闽侯世茂滨江新城

子项名称: A1地块商务办公综合楼

建设单位: 福州世茂新纪元置业有限公司

图纸名称:

屋顶平面图

竣工图

施工单位: 中建七局第三建设有限公司
编制人: 张利
技术负责人: 张利
监理单位: 福州市建设工程监理有限公司
总监: 张利

项目总设计师: 蔡福锦
审定: 袁启和
审核: 张利
校对: 张利
设计: 张利

图号: XR17W-12J-6

所属图号: XR17W-12J-1 专业: 建筑

设计阶段: 施工图 日期: 2011.04.10

图幅: 1.0 版次: 1

屋顶平面图 1:150



中元(厦门)工程
设计研究院有限公司

设计证书编号: 建规(厦)工专字第A13500075

施工图审查批准单位:
福建省建筑工程施工图审查中心

施工图审查批准书证号:
FJ

图版专用章

注册执业章

注册执业章

工程名称: 闽侯世茂滨江新城

子项名称: A1地块商务办公附属

建设单位: 福州世茂新元置业有限公司

图版名称:

①~⑮立面展开图

⑨⑫~⑪①立面展开图

项目总设计师: 蔡福锦

审定: 张蔚

审核: 张蔚

校对: 张蔚

设计负责人: 蔡福锦

设计: 洪雅玲

图号: XR17W-12J-7

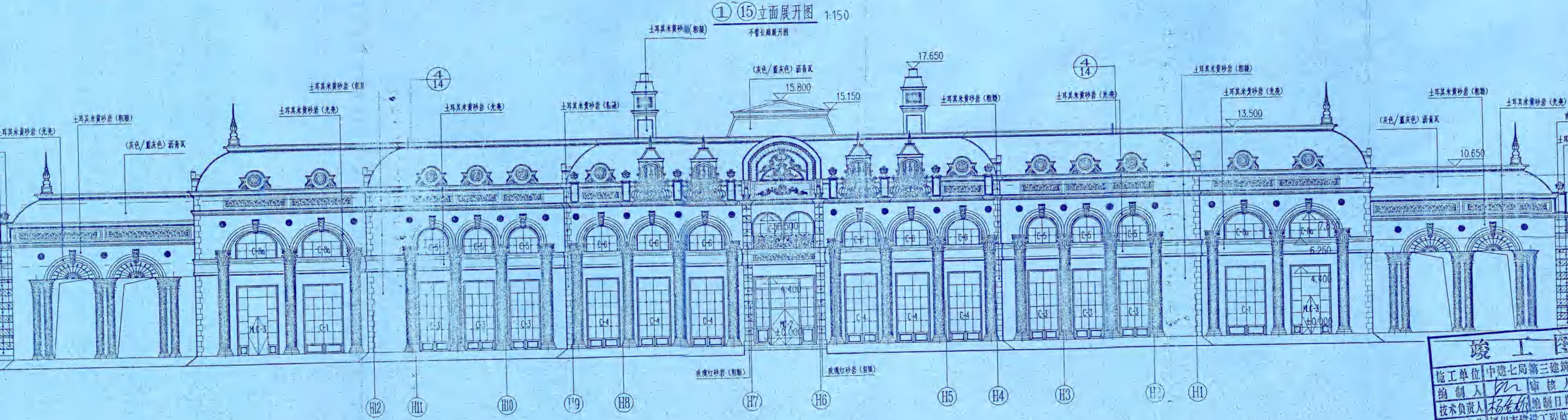
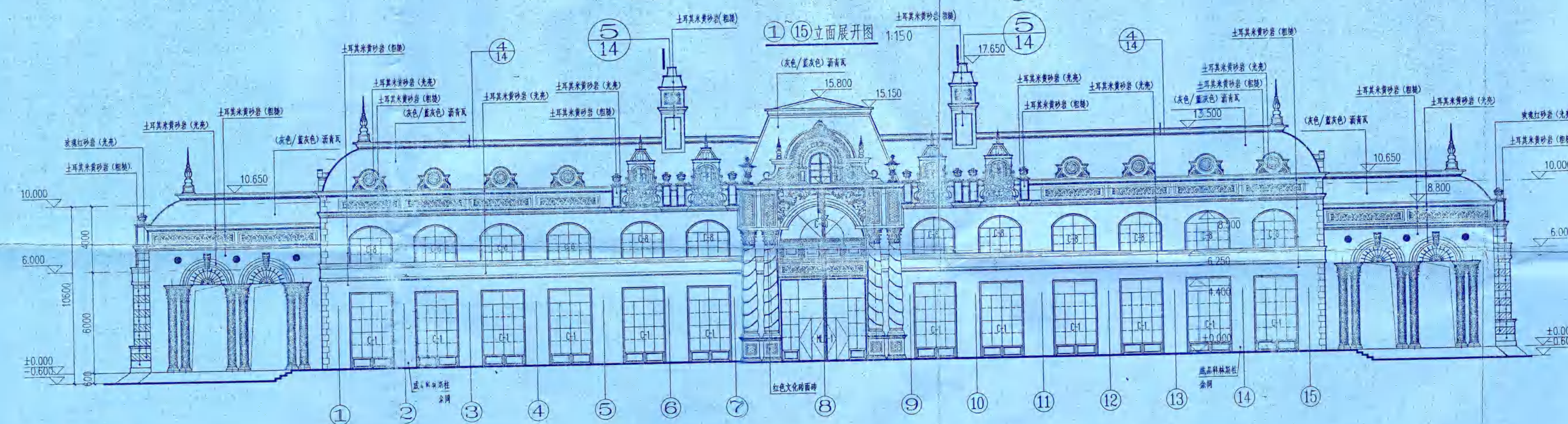
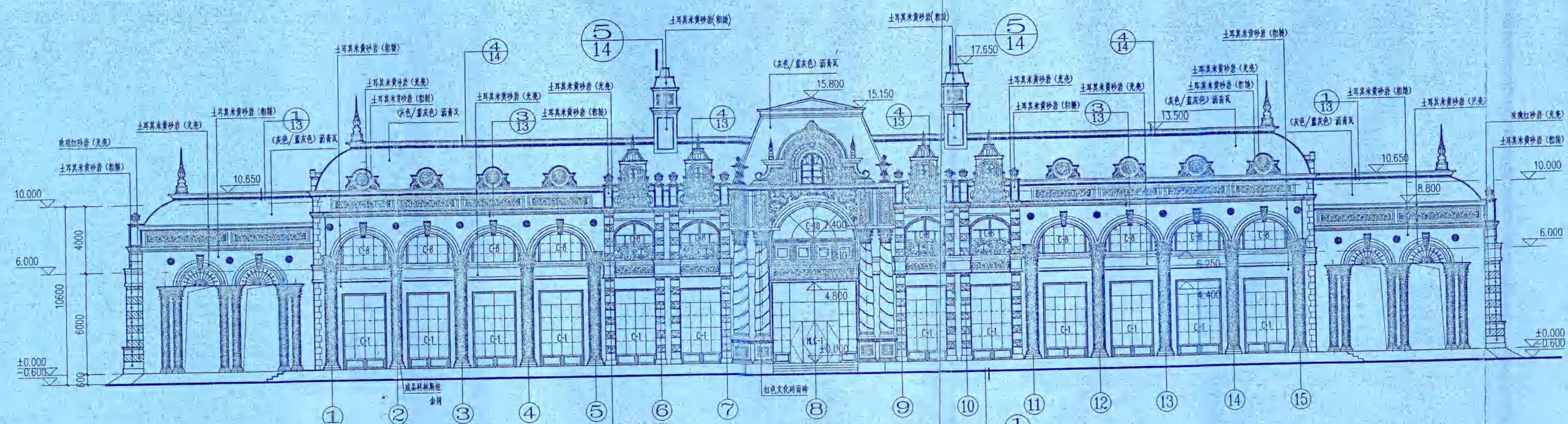
所属图号: XR17W-12J-1

设计阶段: 施工图

日期: 2011.04.10

图幅: 1:0

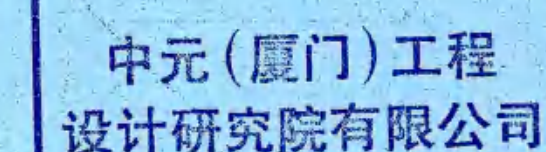
版次: 1



竣工图
施工单位: 中建七局第三建设有限公司
编制人: 蔡福锦
技术负责人: 蔡福锦
监理单位: 福州市建设工程监理有限公司
总监理工程师: 蔡福锦

⑨⑫~⑪①立面展开图 1:150

注: >10.6以上由设计单位负责设计



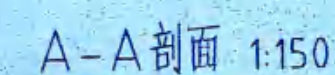
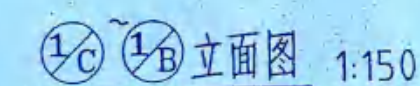
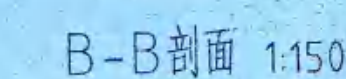
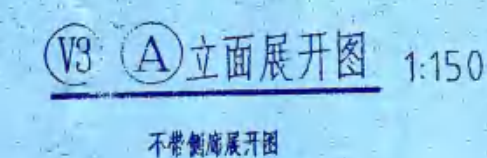
施工图审查批准单位：
福建省建筑工程施工图审查中心

施工图审查批准书证号
FJ

图纸专用章

注册执业章

注册执业



注: $\nabla 10.6$ 以上由钢结构公司深化设计

竣工图	
施工单位	中建七局第三建筑工程有限公司
编制人	南核人
技术负责人	编制日期
监理单位	福州市建设工程监理有限公司
总监	现场监理

工程名称: 闽侯世茂滨江新城

子项名称	A1地块商务、办公1#楼
------	--------------

建设单位: 福州世茂新纪元置业有限公司

图 纸 名 称:

④ 立面展开图

(1/C) (1/B) 立面展开图

A-A剖面 B-B剖面

项目总设计师	蔡福锦	王	王
--------	-----	---	---

寅	寅	寅	寅
寅	寅	寅	寅

中	情	张	林	
---	---	---	---	--

甲	乙	张利	
林	王	李强	

枚	对	张	利	12
		张	利	12

设计负责人	蔡福锦	18211212121	

	洪雅玲	184112
		21

设计	张剑飞		
----	-----	---	--

图 号	YB17W-121-8
-----	-------------

10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

所属图号	XR17W-12J-1	专 业	建 筑
------	-------------	-----	-----

设计阶段	施工图	日 期	2011.04.
------	-----	-----	----------

图 幅	1.0	版 次	
-----	-----	-----	--

闽侯世茂滨江新城A1地块商务、办公1#楼外立面改造项目 规划设计方案说明

一、工程概况

1. 工程名称：闽侯世茂滨江新城A1地块商务、办公1#楼外立面改造项目。
2. 工程地点：本工程地处闽侯县城新区，东至10号楼、西至9路、南邻滨江路、北至新区中路。
本子项位于A1地块。
3. 业主单位：林春国、蔡海飞
4. 工程规模：建筑占地面积：1549.96 m²; 总建筑面积：2792.5 m²; 建筑层数：2层；
建筑总高度：15.75m。

二、设计依据

- 1、闽侯世茂滨江新城A1地块商务、办公1#楼外立面改造项目宗地电子版。
- 2、建设单位关于闽侯世茂滨江新城A1地块商务、办公1#楼外立面改造项目规划设计策划及设计委托任务书。

三、规划设计理念

地块处闽侯县城新区，通过对立面材质、色彩、纹理等的精心搭配，以及对立面造型、线条的设计，提升建筑的整体品质感和美观度，营造出舒适、宜人的空间环境，增强居民和使用者的幸福感和满意度。注重整个新区外立面风格的整体性和一致性，避免出现风格迥异、杂乱无章的情况。在改造设计过程中，制定统一的设计导则或规范，对建筑的高度、色彩、材质等方面进行控制和引导，形成具有辨识度和特色的区域风貌。

四、改造目的

城市的外立面是城市的外在形象，通过改造可以赋予城市独特的风貌。采用现代化的外立面可以提升城市的整体质感。采用简洁流畅的线条，可以营造出具有科技感和时尚感的城市景观，展现城市的活力和现代化程度。居民每天生活在经过改造后的建筑环境中，看到整洁、美观的外立面，心情会更加愉悦，提升居民对居住周边环境的满意度。

五、现状分析

1. **整体形象不协调**：项目位置居民区，陈旧的建筑可能与周围现代化的建筑环境格格不入。外立面剥落、颜色暗淡的老旧建筑，就像一幅精美的画作上出现了污渍，破坏了城市景观的整体协调性。
2. **色彩与质感问题**：随着时间的推移，建筑的外墙色彩会褪色，材料质感也会变差。经过多年的风吹日晒，变得灰暗斑驳，给人一种破败的感觉，降低了城市的视觉吸引力。
3. **传达落后印象**：从外来者的角度看，陈旧的建筑容易让人联想到城市发展的滞后。如果城市的主要街道或核心区域存在大量陈旧建筑，可能会使游客或投资者认为这个城市缺乏活力和更新能力，影响城市在人们心目中的形象和评价。

4. **影响城市品牌塑造**：城市通常希望塑造积极向上、现代化或具有文化底蕴的品牌形象。陈旧建筑如果不加以处理，会与这种品牌形象的塑造背道而驰。

六、建筑维修翻新策略

1. **色彩翻新**：通过重新粉刷建筑外墙，可以迅速改善建筑的外观。选择与城市整体色调相协调的色彩，或者根据建筑的功能和周边环境进行个性化设计。
2. **材质更新**：更换建筑外立面的材料，如将老化的瓷砖换成新型的真石漆，或者将破损的木质外立面换成更耐用的金属或复合材料。同时，也可以增加一些装饰性元素，如雕花铝板、装饰线条等，提升建筑的精致感。
3. **功能与外观结合改造**：在外立面改造过程中，结合建筑功能的优化。例如，增加遮阳设施，既可以起到防晒作用，又能作为一种装饰元素；立面增设新型装饰节能窗户，在提高建筑节能性能的同时，也能让建筑外观更加整洁现代。

七、立面维修翻新修改简要说明

1. 一层平面

调整内容：北立面(1/C轴交1/1~1轴，1/C轴交15~1/15轴)、南立面(1/B轴交1/1~1轴，1/B轴交15~1/15轴，A轴交1、3、5、11、13、15轴)调整科林斯装饰柱为方柱；南立面(A轴交2、4、12、14轴)拆除科林斯装饰柱；南立面(A轴交6、10轴)拆除装饰柱。调整内容详见一层平面图。

2. 二层平面

调整内容：北立面(1/C轴交1/1~1轴，1/C轴交15~1/15轴)、南立面(1/B轴交1/1~1轴，1/B轴交15~1/15轴，A轴交1、3、5、11、13、15轴)调整科林斯装饰柱为方柱；南立面(A轴交2、4、12、14轴)拆除科林斯装饰柱；南立面(A轴交6、10轴)拆除装饰柱。调整内容详见二层平面图。

新增内容：南立面(A轴交1~7轴，A轴交9~15轴)、西立面(1轴、7轴交A~B轴)、东立面(9轴、15轴交A~B轴)增设装饰玻璃与广告位。

3. 屋顶平面

拆除内容：7.55m以上(1/C~1/B轴交1/1~1轴、1/C~1/B轴交15~1/15轴)、10.65m以上(1~15轴交A~D轴、1~15轴交V1~V3轴)拆除屋顶构造构造(包括女儿墙、老虎窗装饰构件等)。拆除内容详见屋顶平面图。

翻新内容：7.55m以上(1/C~1/B轴交1/1~1轴、1/C~1/B轴交15~1/15轴)、10.65m以上(1~15轴交A~D轴、1~15轴交V1~V3轴)调整为坡屋面，材质翻新为深蓝色树脂瓦，

4. 立面

翻新内容：原脱落饰面及外墙色彩重新装饰，增设装饰柱间广告位、装饰玻璃及屋面广告位，具体翻新内容详见立面改造拆除示意展开图，整改后图纸详见改造后立面示意展开图。

东立面现状图



拟修改东立面效果图



南立面现状图



拟修改南立面效果图



西立面现状图



拟修改西立面效果图



北立面现状图



拟修改北立面效果图



拟修改后南立面效果图



装饰玻璃

灰白色真石漆

深蓝色树脂瓦

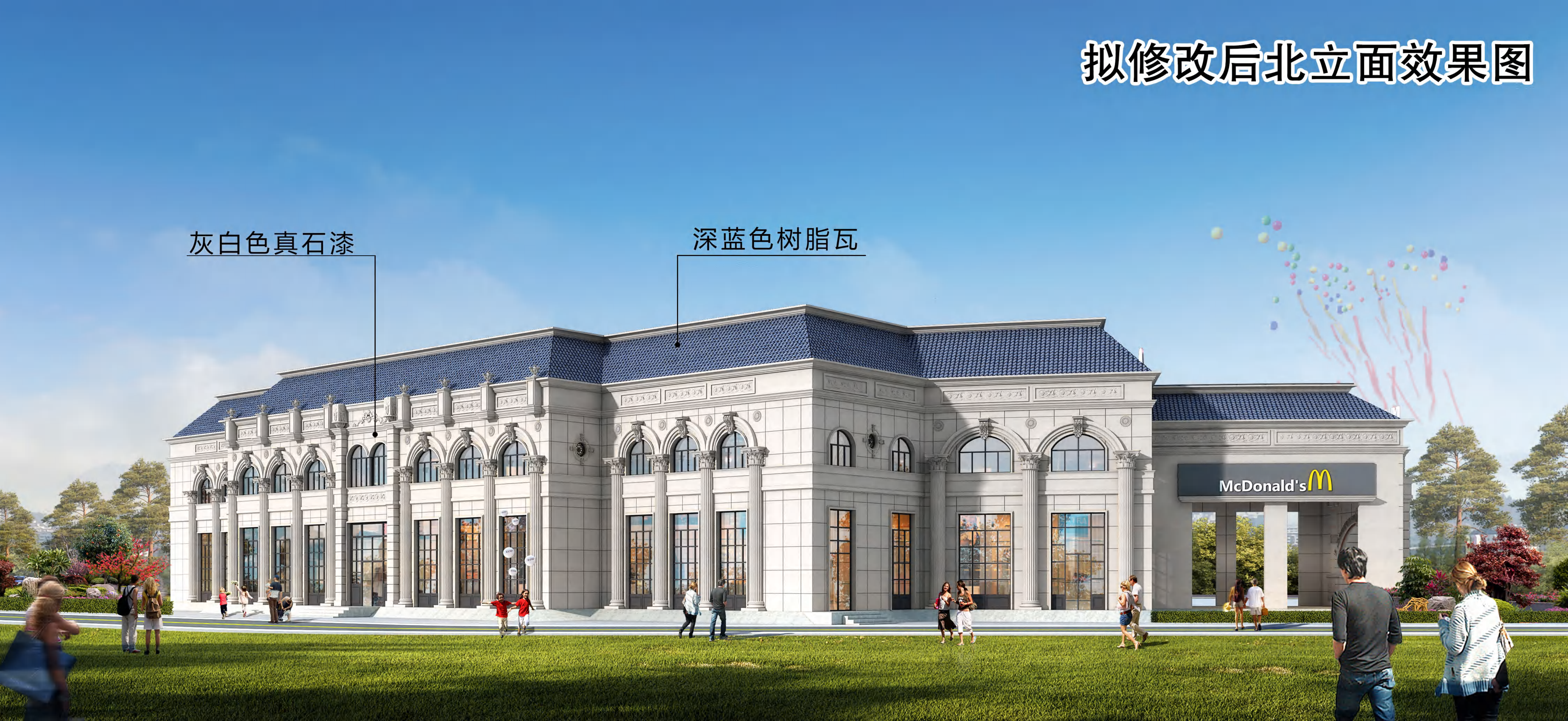
科林斯圆柱改方柱

科林斯圆柱改方柱

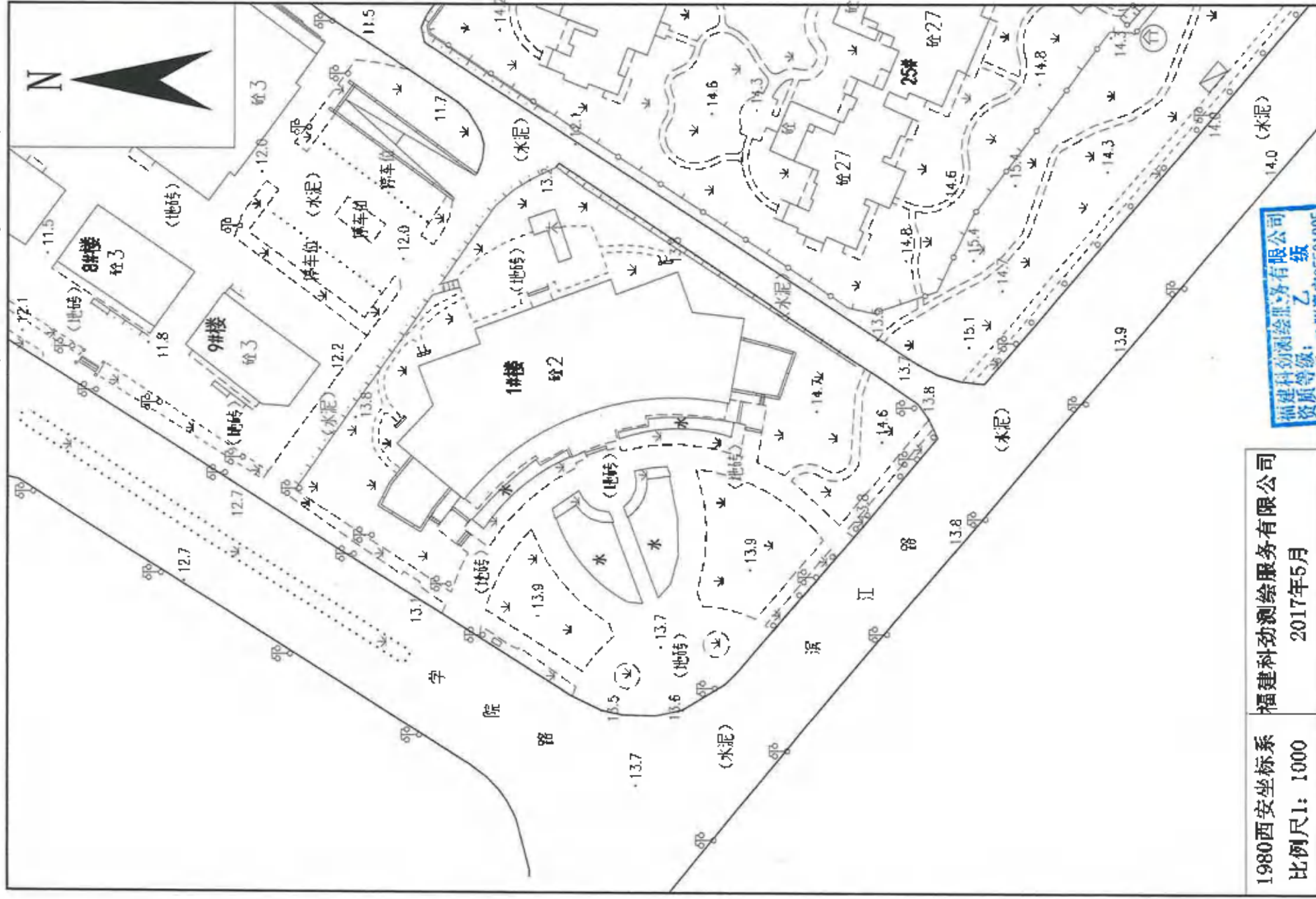
拟修改后北立面效果图

灰白色真石漆

深蓝色树脂瓦



闽侯世茂滨江新城(商务、办公)1#楼宗地图



1980西安坐标系
比例尺1: 1000

福建科劲测绘服务有限公司

2017年5月

福建科劲测绘服务有限公司
资质等级: 乙级
证书编号: 乙测资字35501996
发证机关: 福建省自然资源厅



中元(厦门)工程
设计研究院有限公司

设计证书编号: 建筑行业(建筑工程)专业甲级A135000075

施工图审查批准单位:
福建省建筑工程施工图审查中心

施工图审查批准证书号:
FJ

图纸专用章

注册执业章

注册执业章

工程名称: 闽侯世茂新江城

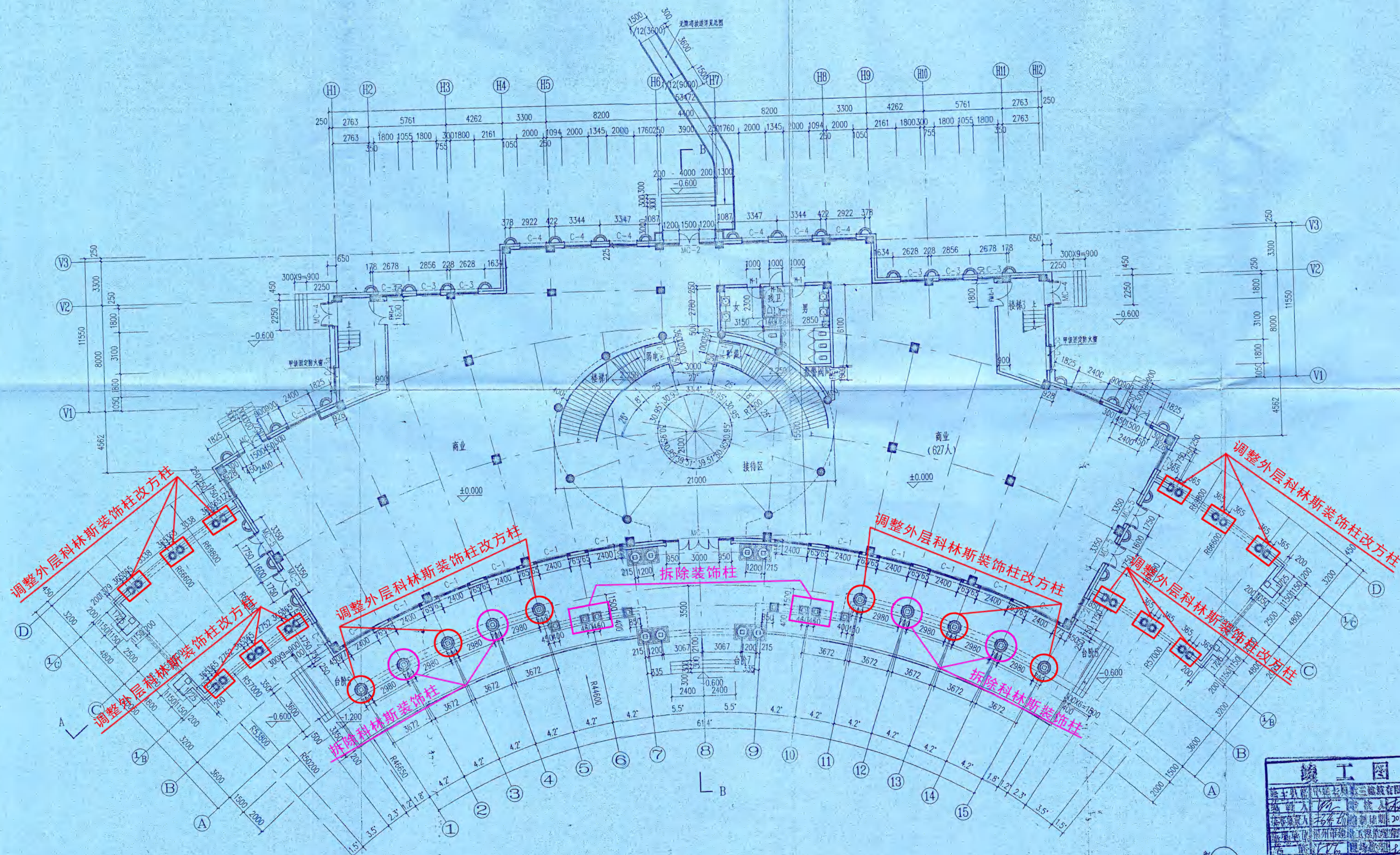
子项名称: A1地块商业综合楼

建设单位: 福州世茂新元置业有限公司

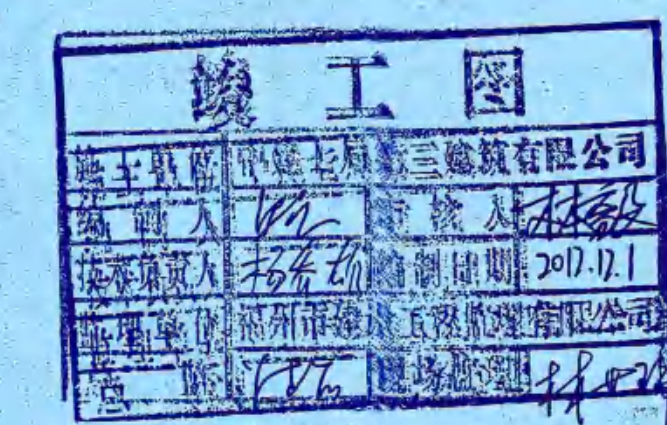
图纸名称:

一层平面图

项目总设计师	蔡福锦	设计人	洪维珍
审定	蔡福锦	校对人	洪维珍
审核	张莉	制图人	洪维珍
校对	张莉	绘图人	洪维珍
设计负责人	蔡福锦	审核人	洪维珍
设计	洪维珍	制图人	洪维珍
设计	张剑飞	制图人	洪维珍
图号	XR17W-12J-4		
所属图号	XR17W-12J-1	专业	建筑
设计阶段	施工图	日期	2011.04.10
图幅	1.0	版次	



一层平面图 1:150





中元(厦门)工程
设计研究院有限公司

设计证书编号: 厦建[建]字[2008]第0000075号

施工图审查批准单位:
福建省建筑工程施工图审查中心

施工图审查批准证书号:
FJ

图框专用章

注册执业章

注册执业章

工程名称: 闽侯世茂新元新城

子项名称: A1地块商业办公综合楼

建设单位: 福州世茂新元置业有限公司

图框名称:

二层平面图

竣工图

施工单位: 中建七局第三建筑工程有限公司
编制人: 康核人
技术负责人: 张莉
监理单位: 福州市建设工程监理有限公司
总监理工程师: 张剑飞

项目总设计师	蔡福德	张莉
审核	袁启和	张莉
审核	张莉	张莉
校对	张莉	张莉
设计负责人	洪德玲	张莉
设	张剑飞	张莉

图号: XR17W-12J-5

所属图号	XR17W-12J-1	专业	建筑
设计阶段	施工图	日期	2011.04.10
图幅	1.0	版次	

二层平面图 1:150
实际疏散宽度5.1m



中元(厦门)工程
设计研究院有限公司

设计证书编号: 建规行(厦)建规工(厦)A13500075

施工图审查批准单位:

福建省建筑工程施工图审查中心

施工图审查批准证书号:

FJ

图纸专用章

注册执业章

注册执业章

工程名称: 闽侯世茂滨江新城

子项名称: A1地块商务办(1)楼

建设单位: 福州世茂新元置业有限公司

图样名称:

屋顶平面图

竣工图

施工单位: 中建七局第三建设有限公司
编制人: 李 强
技术负责人: 李 强
监理单位: 福州市建设工程监理有限公司
总 监: 李 强
现场监理: 李 强

项目总设计师: 蔡福锦
审 定: 袁启和
审 核: 张 莉
校 对: 张 莉
设计负责人: 蔡福锦
设计: 张 莉

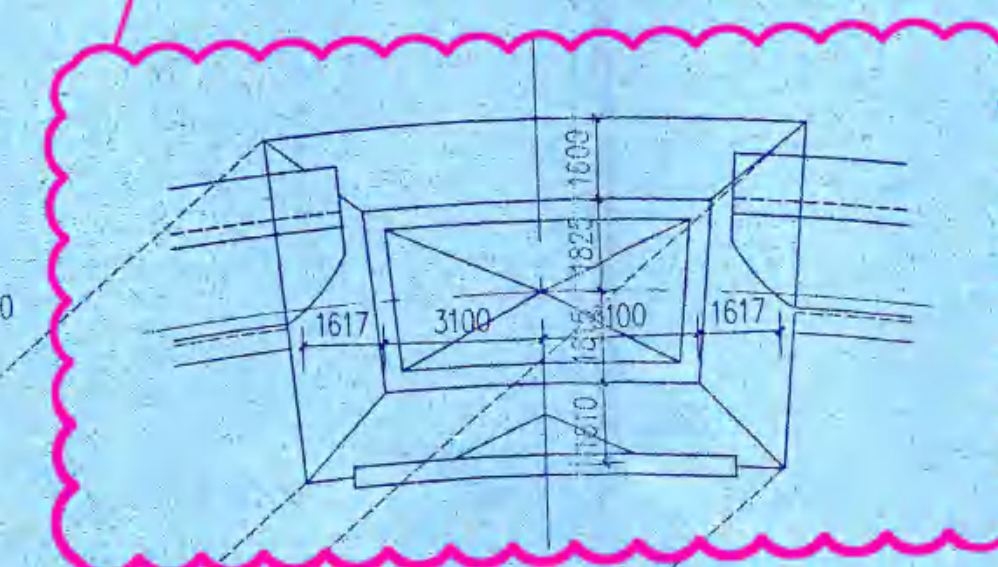
图 号: XR17W-12J-6

所属图号: XR17W-12J-1 专业: 建筑

设计阶段: 施工图 日期: 2011.04.10

图 幅: 1.0 版 次

拆除15.150M以上装饰构造



拆除10.650M以上屋顶构造

(包括女儿墙、老虎窗装饰构件等)

拆除8.80M以上屋顶构造

(包括女儿墙、老虎窗装饰构件等)

拆除10.65M以上装饰构造

拆除9.40M以上装饰构造

拆除10.65M以上装饰构造

拆除10.65M以上装饰构造

拆除9.40M以上装饰构造

拆除8.80M以上屋顶构造

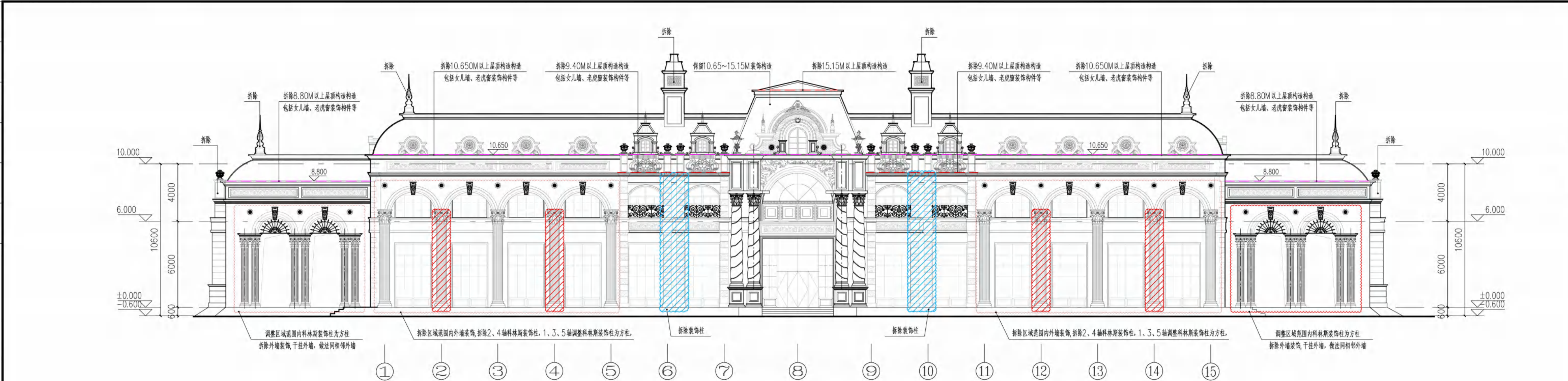
(包括女儿墙、老虎窗装饰构件等)

拆除7.55M以上屋顶构造

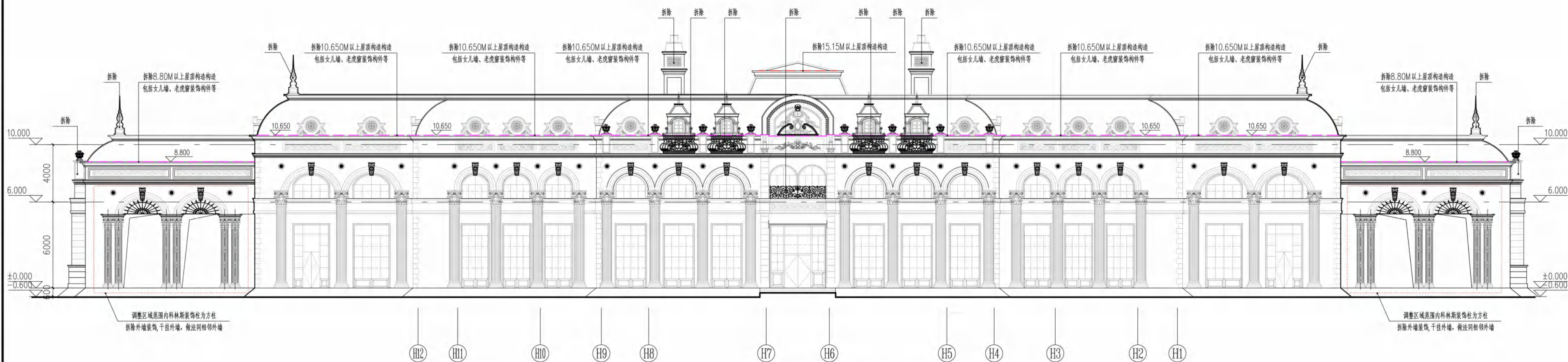
屋顶平面图 1:150

备注：
本图版权归本公司所有，未经本公司负责人书面许可，任何人不得擅自复制或引用。本图应经相关政府主管部门批准后，方可生效使用。本图未经施工图审查公司审查合格，不得用于现场施工。仅供业主建设投资估算建设造价之参考图。本图应由相关人员签字及同时加盖出图章和注册执业章方可有效。

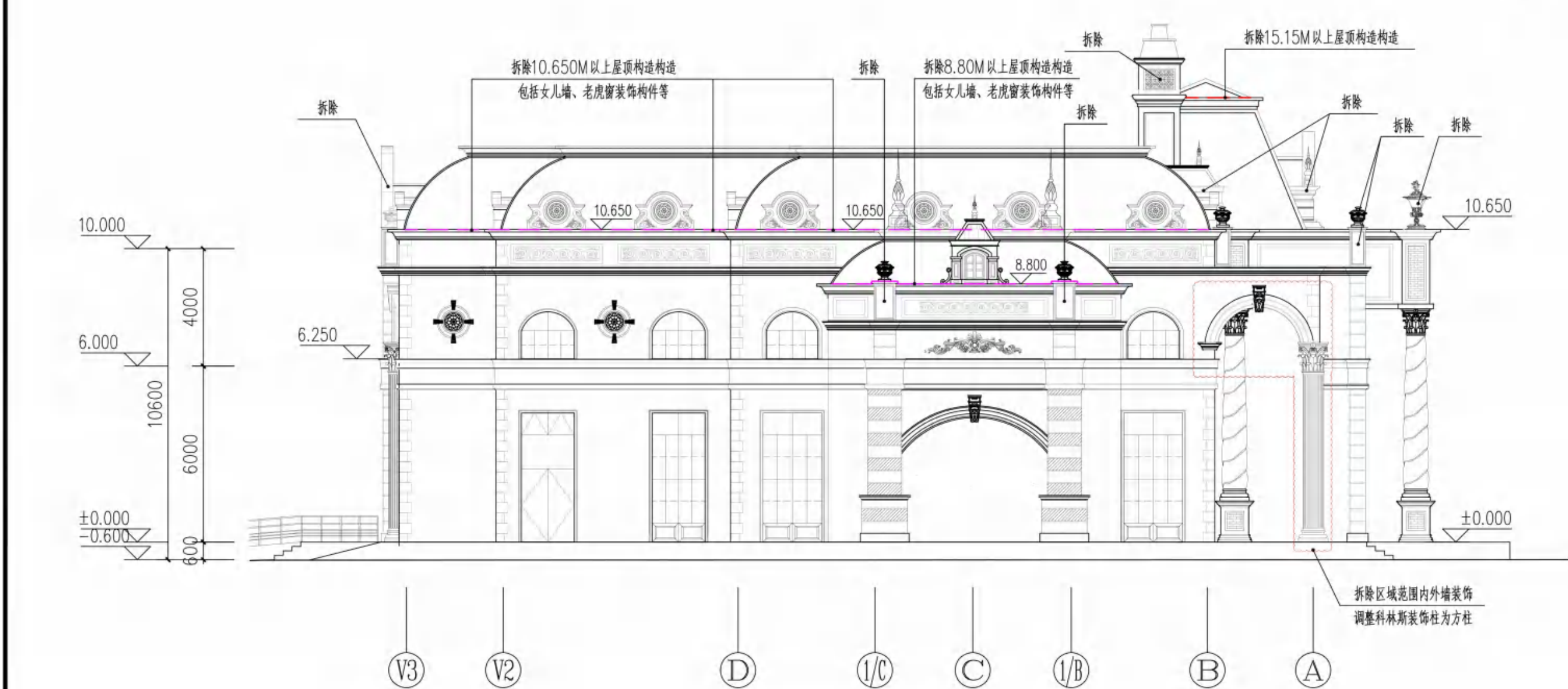
图纸专用章：



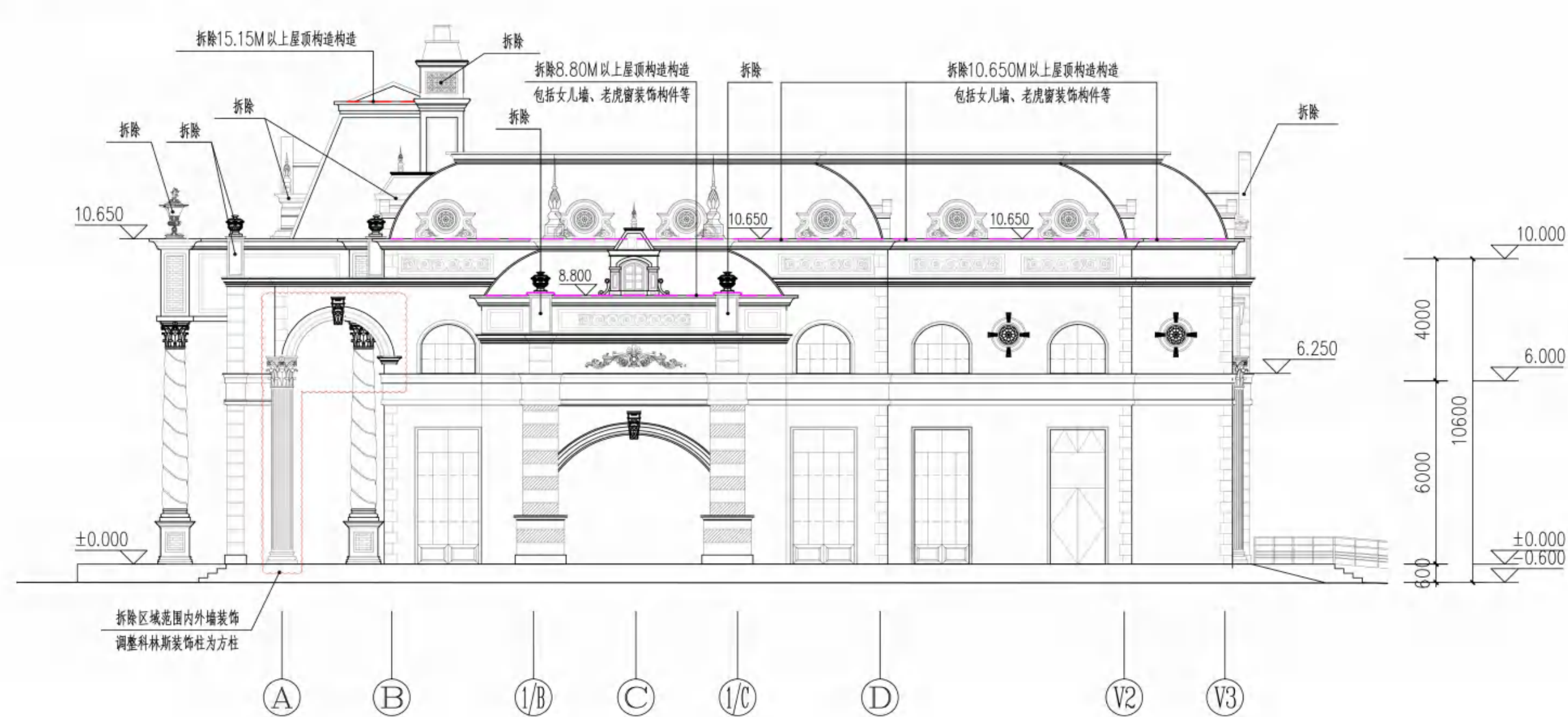
①~⑮立面改造拆除示意展开图 1:150



⑫~⑪立面改造拆除示意展开图 1:150



⑬~⑩立面改造拆除示意展开图 1:150



⑭~⑪立面改造拆除示意展开图 1:150

注册师执业章：

工程名称：

闽侯世茂滨江新城A1地块商务、办公1#楼外立面改造

子项名称：

闽侯世茂滨江新城A1地块商务、办公1#楼外立面改造

建设单位：

世茂天成物业服务集团有限公司闽侯分公司

审定	解俊	解俊
工程负责人	史锋	史锋
专业负责人	史锋	史锋
审核	史锋	史锋
校对	李梁	李梁
设计	李海清	李海清

图名：

立面改造拆除示意展开图

项目编号

图号

版本

方案

日期

第1版

