



建筑方案设计

福州闽乾工艺品有限公司厂区 4#、5#厂房

2022.05



工 程 设 计 资 质 证 书

证书编号: A146001177

有 效 期: 至2025年05月19日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

企 业 名 称 : 海南华磊建筑设计咨询有限公司

经 济 性 质 : 有限责任公司

资 质 等 级 : 建筑行业(建筑工程)甲级。

可承担建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计和消防设施工程设计相应范围的甲级专项工程设计业务。*****

发证机关



2020年05月19日

No.AZ 0099415

福州闽乾工艺品有限公司厂区

法定代表人：于 勐

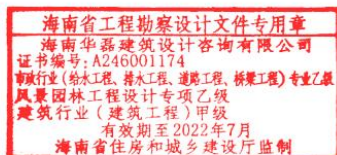
项目负责人：黄书安

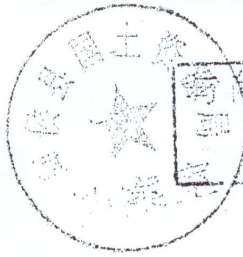
建筑专业：黄书安 赵兴东 郑池秀

结构专业：孙其榕 吕 林 陈桂宣

给排水专业：张碧阳 魏 豫 龙军民

电气专业：顾涌新 李博才 唐壮英





档案资料相符
2020年06月29日



电子监管号: 20

国有建设用地使用权出让合同



中华人民共和国国土资源部

制定

中华人民共和国国家工商行政管理总局

合同编号: 35012120091019G39

21

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人:

出让人: 闽侯县国土资源局;

通讯地址: 闽侯县甘蔗街道交通路1号;

邮政编码: 350100;

电话: 22987147;

传真: 22981284;

银行账户名称: 闽侯县财政局;

开户银行: 中行闽侯支行; 账号: 811800674708096001;

建行闽侯支行; 账号: 35001616607050001006。

受让人: 福建盛荣船舶制造有限公司;

通讯地址: 福州江滨中大道378号海润滨江花园3号楼1401;

邮政编码: 350009;

电话: 13625083822;

传真: _____;

开户银行: _____;

账号: _____。

第一章 总 则

22

第一条 根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条 出让土地的所有权属中华人民共和国，出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

第三条 受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条 本合同项下出让宗地编号为 宗地 2009 挂(工业) 27 号，宗地总面积大写 壹万玖仟玖佰肆拾玖 平方米(小写 19949 平方米)，其中出让宗地面积为大写 壹万玖仟玖佰肆拾玖 平方米(小写 19949 平方米)。

本合同项下的出让宗地坐落于 甘蔗街道铁岭工业集中区二期 内。

本合同项下出让宗地的平面界址为 /；出让宗地的平面界址图见附件 1。

本合同项下出让宗地的竖向界限以 / 为上界限，以 / 为下界限，高差为 / 米。出让宗地竖向界限见附件 2。

出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、

下界限高程平面封闭形成的空间范围。

第五条 本合同项下出让宗地的用途为工业用地，面积：1.9949 公顷。

第六条 出让人同意在2009年12月20日前将出让宗地交付给受让人，出让人同意在交付土地时该宗地应达到本条第(一)、(二)项规定的土地条件：

(一) 场地平整达到规划标高；
周围基础设施达到水、路通到厂门口；电通，提供就近开闭所由受让人自行接入。

(二) 现状土地条件完成征地补偿并完成地表的房屋、果树和青苗的清理；完成工业集中区内的杆线(电力、闭路、电信、移动通讯杆线等)搬迁。

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为50年，按本合同第六条约定的交付土地之日起算；原划拨(承租)国有建设用地使用权补办出让手续的，出让年期自合同签订之日起算。

第八条 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币大写肆佰伍拾万玖千圆(小写450.9 万元)，每平方米人民币大写贰佰贰拾陆元(小写226 元)。

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写/元(小写/元)，定金抵作土地出让价款。

第十条 受让人同意按照本条第一款第(一)项的规定向出让人支付国有建设用地使用权出让价款：

(一) 本合同签订之日起7日内付清国有建设用地使用权出让价款；

(二) 按以下时间和金额分/期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

分期支付国有建设用地使用权出让价款的，受让人在支付第二期及以后各期国有建设用地使用权出让价款时，同意按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的贷款利率，向出让人支付利息。 24

第十一条 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出让价款后，持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料，申请出让国有建设用地使用权登记。

第三章 土地开发与利用

第十二条 受让人同意本合同项下宗地开发投资强度按本条第（一）项规定执行：

（一）本合同项下宗地用于工业项目建设，受让人同意本合同项下宗地的项目固定资产总投资不低于经批准或登记备案的金额人民币大写肆仟零柒拾万元（小写 4070 万元），投资强度不低于每平方米人民币大写贰仟零肆拾元（小写 2040 元）。本合同项下宗地建设项目的固定资产总投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等。

（二）本合同项下宗地用于非工业项目建设，受让人承诺本合同项下宗地的开发投资总额不低于人民币大写 万元（小写 万元）。

第十三条 受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的，应符合市（县）政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件（见附件3）。其中：

主体建筑物性质 工业厂房；

附属建筑物性质 配套设施；

建筑总面积 平方米；

建筑容积率不高于 / 不低于 1.0 ;

建筑限高 / ;

建筑密度不高于 / 不低于 30% ;

绿地率不高于 20% 不低于 / ;

其他土地利用要求 受让人公摊的市政道路(含规划市政道路)等公共设施用地今后应无偿交政府作为公共使用。

第十四条 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第 (一) 项规定执行:

(一) 本合同项下宗地用于工业项目建设, 根据规划部门确定的规划设计条件, 本合同受让宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的 7 %, 即不超过 / 平方米, 建筑面积不超过 / 平方米。受让人同意不在受让宗地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施;

(二) 本合同项下宗地用于住宅项目建设, 根据规划建设管理部门确定的规划建设条件, 本合同受让宗地范围内住宅建设总套数不少于 / 套。其中, 套型建筑面积 90 平方米以下住房套数不少于 / 套, 住宅建设套型要求为 / 。本合同项下宗地范围内套型建筑面积 90 平方米以下住房面积占宗地开发建设总面积的比例不低于 / %。本合同项下宗地范围内配套建设的经济适用住房、廉租住房等政府保障性住房, 受让人同意建成后按本项下第 / 种方式履行:

1. 移交给政府;
2. 由政府回购;
3. 按政府经济适用住房建设和销售管理的有关规定执行;
4. / 。

第十五条 受让人同意在本合同项下宗地范围内同步修建

26

下列工程配套项目，并在建成后无偿移交给政府： / 。

第十六条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在2009年12月20日之前开工，在2010年12月20日之前竣工。

受让人不能按期开工，应提前30日向出让人提出延建申请，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。

第十七条 受让人在本合同项下宗地内进行建设时，有关用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程，应按有关规定办理。

受让人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地，但由此影响受让宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

第十八条 受让人应当按照本合同约定的土地用途、容积率利用土地，不得擅自改变。在出让期限内，需要改变本合同约定的土地用途的，双方同意按照本条第（二）项规定办理：

（一）由出让人有偿收回建设用地使用权；

（二）依法办理改变土地用途批准手续，签订国有建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权出让合同，由受让人按照批准改变时新土地用途下建设用地使用权评估市场价格与原土地用途下建设用地使用权评估市场价格的差额补缴国有建设用地使用权出让价款，办理土地变更登记。

第十九条 本合同项下宗地在使用期限内，政府保留对本合同项下宗地的规划调整权，原规划如有修改，该宗地已有的建筑物不受影响，但在使用期限内该宗地建筑物、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建，或者期限届满申请续期时，必须按届时有效的规划执行。

27
第二十条 对受让人依法使用的国有建设用地使用权，在本合同约定的使用年限届满前，出让人不得收回；在特殊情况下，根据社会公共利益需要提前收回国有建设用地使用权的，出让人应当依照法定程序报批，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期国有建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予土地使用者补偿。

第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押

第二十一条 受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第（一）项规定的条件：

（一）按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上；

（二）按照本合同约定进行投资开发，已形成工业用地或其他建设用地条件。

第二十二条 国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同，不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

第二十三条 国有建设用地使用权全部或部分转让后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务随之转移，国有建设用地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。

本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权出租后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

第二十四条 国有建设用地使用权转让、抵押的，转让、抵押双方应持本合同和相应的转让、抵押合同及国有土地使用

证，到国土资源管理部门申请办理土地变更登记。

28

第五章 期限届满

第二十五条 本合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当予以批准。

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。

出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁等有偿用地手续，重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同，支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

第二十六条 土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第（一）项约定履行：

（一）由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿；

（二）由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

第二十七条 土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，

由出让人无偿收回，土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，出让人可要求土地使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

第六章 不可抗力

第二十八条 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行，可以免除责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

第二十九条 遇有不可抗力的一方，应在7日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方，并在不可抗力发生后15日内，向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

第七章 违约责任

第三十条 受让人应当按照本合同约定，按时支付国有建设用地使用权出让价款。受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的1%向出让人缴纳违约金，延期付款超过60日，经出让人催告后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人有权解除合同，受让人无权要求返还定金，出让人并可请求受让人赔偿损失。

第三十一条 受让人因自身原因终止该项目投资建设，向

30
出让人提出终止履行本合同并请求退还土地的，出让人报经原批准土地出让方案的人民政府批准后，分别按以下约定，退还除本合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权出让价款（不计利息），收回国有建设用地使用权，该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿，出让人还可要求受让人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整；但出让人愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的，应给予受让人一定补偿：

（一）受让人在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于60日向出让人提出申请的，出让人在扣除定金后退还受让人已支付的国有建设用地使用权出让价款；

（二）受让人在本合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年，并在届满二年前不少于60日向出让人提出申请的，出让人应在扣除本合同约定的定金，并按照规定征收土地闲置费后，将剩余的已付国有建设用地使用权出让价款退还受让人。

第三十二条 受让人造成土地闲置，闲置满一年不满两年的，应依法缴纳土地闲置费；土地闲置满两年且未开工建设的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

第三十三条 受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额1%的违约金，出让人有权要求受让人继续履约。

受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额1%的违约金。

第三十四条 项目固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的，出让人可以按照实际差额部分

占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并可要求受让人继续履约。

第三十五条 本合同项下宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并有权要求受让人继续履行本合同；建筑容积率、建筑密度等任何一项指标高于本合同约定最高标准的，出让人有权收回高于约定的最高标准的面积部分，有权按照实际差额部分占约定标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金。

第三十六条 工业建设项目的绿地率、企业内部行政办公及生活服务设施用地所占比例、企业内部行政办公及生活服务设施建筑面积等任何一项指标超过本合同约定标准的，受让人应当向出让人支付相当于宗地出让价款1%的违约金，并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

第三十七条 受让人按本合同约定支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人必须按照本合同约定在竞得人全额缴清出让金之日起一个月内向竞得人交付出让土地。出让人延期交付土地超过60日，经受让人催交后仍不能交付土地的，受让人有权解除合同，出让人应当双倍返还定金，并退还已经支付国有建设用地使用权出让价款的其余部分，受让人并可请求出让人赔偿损失。

第三十八条 出让人未能按期交付土地或交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的，受让人有权要求出让人按照规定的条件履行义务，并且赔偿延误履

行而给受让人造成的直接损失。土地使用年期自达到约定的土地条件之日起算。 32

第八章 适用法律及争议解决

第三十九条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。

第四十条 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，按本条第(一)项约定的方式解决：

- (一) 提交福州仲裁委员会仲裁；
- (二) 依法向人民法院起诉。

第九章 附 则

第四十一条 本合同项下宗地出让方案业经闽侯县人民政府批准，本合同自双方签订之日起生效。

第四十二条 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起 15 日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

第四十三条 本合同共 15 页整，以中文书写为准。

第四十四条 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

第四十五条 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。

第四十六条 本合同一式 肆 份，出让人 贰 份，受让人

贰份，具有同等法律效力。

33

补充条款

编号为宗地 2009 挂(工业)27 号地块的出让合同补充条款:

一、土地用途: 船用配套设备制造的工业用地。

二、受让人另行公摊的 3850 平方米土地应作为工业集中区公共道路、绿化等公共设施使用, 并在《国有土地使用证》中予以注明。

三、受让人在支付挂牌出让交成款外需另行另支付出让人民币 86.63 万元 的工业区内公共道路、绿化等公共设施用地公摊费用。

四、自本合同签订之日起 7 日内先缴清一半挂牌成交价款, 余款待闽侯经济技术开发区通知交付本合同项下宗地之日起, 5 日内付清上述土地使用权出让价款总额及上述有关费用。

五、交地后超过半年未动工建设的, 出让人有权解除土地出让合同, 收回国有建设用地使用权, 并不计利息退还已交的地价款(交地时间以闽侯经济技术开发区与受让人签订的交地确认书为准)。

六、土地出让价款和公摊费用包括土地补偿费、安置补助费、青苗及地上附着物补偿费、新增建设用地有偿使用费、耕地开垦费、耕地占用税(仅含按 2007 年 12 月 31 日前标准征收的金额; 2008 年 1 月 1 日新实施的耕地占用税征收标准超出旧标准部分由受让人承担, 并另行向征税机关缴交, 即应另缴耕地占用税 358841 元)、政府纯收益、征地管理费、农业土地开发基金、基础设施配套费、“三通一平”建设费(其中水、路通到厂门口; 电通: 提供就近开闭所由受让人自行接入; 土地平整达到规划标高)、工业集中区内的杆线(电力、闭路、电信、

34
移动通讯杆线等)搬迁费用。成交价中还不含契税和其他与土地有关的税费, 契税和其他与土地有关的税费由受让人另行向征收机关缴纳。

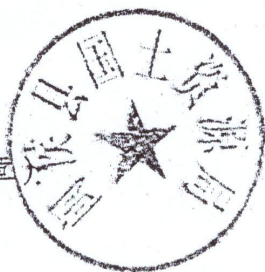
七、出让宗地开发建设用水、用电、通讯、污水、雨水与管线连接以及施工中造成相邻地段内有关明沟、水道、电缆等管线设施及建筑物破坏的修复或重新敷设, 均由买受人负责, 并承担相应费用, 政府只予以配合协调。竞得人应负责保持并维护穿越出让地块的排水管道(沟渠)的畅通, 若因排水造成的责任由受让人自行承担。

八、竞得人应严格遵守环保“三同时”制度及“环评”的有关规定。

九、闽侯县人民政府委托闽侯经济技术开发区按照闽侯县国土资源局与受让人签订的土地使用权出让合同的约定向受让人及时交付提供土地。

本补充条款与合同其他条款不一致的, 以本补充条款为准。

出让人(章)



法定代表人(委托代理人)
(签字):



受让人(章)



法定代表人(委托代理人):
(签字):

二〇〇九年十月十九日

房地产转让合同

合同编号: 0802

甲方(转让方): 福建盛荣船舶设备制造有限公司

法定代表人: 江秀琳

通讯地址: 福建省福州市闽侯县甘蔗镇正荣润园 6 # 1604 单元

联系电话: 13506991072

乙方(受让方): 福州闽乾工艺品有限公司

法定代表人: 郑仲佃

通讯地址: 福建省福州市闽侯县鸿尾乡石佛头街 166 号。

联系电话: 13805072903

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》和《中华人民共和国合同法》的相关规定, 甲方将位于福州市闽侯县经济技术开发区一期“侯国用(2012)第 219510、219511 号”地块的土地使用权及该地块上的建筑物(房屋权属证书: 侯房权证 H 字第 1400992 号、房权证 H 字第 1400993 号)、构筑物等资产转让给乙方。甲乙双方本着公平互惠, 诚实信用的原则, 经友好协商达成如下协议。



• 转让标的物

本合同约定的转让标的物，包括：土地、厂房、办公楼等，位于福州市闽侯县经济技术开发区二期内，包括：国有土地使用权、地上建筑物、构筑物、水电设施及相关的权属资料等，但不包括甲方及承租户自行添置和搭建的机器设备、办公和食宿设施，以及装饰装修。厂房位置为：东至下河路、西与福州天起动机有限公司相邻、南朝南兴路、北与大阳工艺品有限公司相邻。

甲方已告知乙方标的物的抵押贷款情况，及租赁情况，乙方已知悉转让方标的物的详细情况。

国有土地使用权：宗地座落于福州市闽侯县经济技术开发区二期南兴路8号，土地权属性质为出让，土地用途为工业厂房及配套设施，国有土地使用证编号“侯国用（2012）第 219510、219511 号”土地独用面积约 19949 平方（29.92 亩），另 3850 平方米公摊作为工业集中区公共道路、绿化等公共设施使用。（详见附件）。

土地使用年限为 50 年，自 2012 年 9 月 13 日到 2062 年 9 月 12 日止，实际年限按产权证。（详见附件）。

建筑物：标准钢结构厂房及办公楼 11811 平方米。（详见附件）。

构筑物：公司厂区现有道路、围墙、管道及其他基础设施。

车间内附属的水电设施。

• **转让交易方式**

甲方与乙方指定公司签订正式转让合同，甲乙双方共同将编号为“侯国用（ 2012 ）第 219510、219511 号”国有土地使用证及该地块上的厂房权属证照变更到乙方指定公司名下。甲方应在 60 日内配合乙方完成房地产权属过户变更手续。

• **转让价款**

甲乙双方确定本宗房地产转让交易不含税费总价为人民币贰仟叁佰陆拾捌万伍仟肆佰叁拾肆元整（小写：23685434 元）该价款为甲方实收，所有费用包括中介费及国家相关税费由乙方承担。

• **支付时间及方式**

当抵押该厂房的银行通知甲方可以还款之日 5 个工作日内乙方向甲方支付第一笔转让款人民币壹仟柒佰伍拾万整（17500000 元）用于该厂房解押，该款项支付到甲方厂房抵押银行的下列指定账户：

户名：福建盛荣船舶设备制造有限公司

开户行：中国工商银行福建省营业部闽侯支行

账号：1402030119601047882

乙方取得产权属证书后，乙方在三个工作日内将第二笔转让款人民币陆佰壹拾捌万伍仟肆佰叁拾肆元整（¥6185434）汇入甲方

指定的银行账户：

户名：福建盛荣船舶设备制造有限公司

开户行：中国工商银行福建省营业部闽侯支行

账号：1402030119601047882

甲乙双方协商同意在该将该宗房地产的权属变更至乙方名下待房产证取出时，甲方保证 A 块地（西边）在 4 到 6 个月内搬完移交给乙方；保证 B 块地在 9 个月内搬完移交给乙方。

若因乙方逾期付款导致甲方延迟交付转让标的物，双方约定的交付时间顺延。

双方按照合同约定进行转让标的物交接手续（甲方保证转让标的物水电正常使用，门窗正常使用，窗户玻璃完整不存在破损，场地垃圾清空，不存在拖欠物业、水电费用等）。

甲方承诺在乙方取得标的厂房权属证书后九个月内，注销在标的厂房内的一切工商注册信息，否则每逾期一日按合同总价款日万分之五向乙方支付违约金。

• 租金和厂房交割

本宗房地产的转让，不包括本宗房地产权属变更前甲方经营过程中可能涉及的债权债务、劳动关系、应缴税收等，由此所引起的纠纷，由甲方负责处理，对乙方造成实际损失的，由甲方承担赔偿责任。

责任。

本合同生效后，甲方不得向第三人转让本合同项下的标的物，未经乙方同意，甲方不得在该标的物上设定抵押、质押等权利负担。甲乙任何一方导致本合同约定的交易无法完成，需承担违约责任。

• 违约责任

本合同生效后，甲乙双方应当全面实际履行该合同，一方擅自解除、终止本合同的履行，或因一方违约导致一方解除合同的，违约方应向对方支付违约金人民币伍佰万元（¥5,000,000.00元）。守约一方为行使上诉违约赔偿请求权而发生的诉讼费用，律师费，交通费，鉴定费，保金费均由违约方承担。

乙方未能按本合同约定的时间支付款项的，应向甲方支付总价款每日0.5‰的违约金。该项违约金总额不超过合同总价的5%

甲方未能按本合同约定的时间交付标的厂房及合同约定的所有财产，应向乙方支付总价款每日0.5‰的违约金。该项违约金总额不超过合同总价的5%。

本宗房地产转让交易，甲方事先告知厂房现承租人。如因现承租人优先购买权原因产生纠纷，导致本合同无法履行，由甲方承担违约责任。

• 不可抗力

订立本合同所依据的国家政策发生重大变化或政府行政致使本

合同不能履行。

因战争、地震等自然灾害，致使本合同不能履行。

发生上述情形的，双方可以解除或变更本合同，由此造成损失的，双方互不承担违约责任。

• **其他事项**

本合同经甲乙双方签字、盖章后生效。

本合同未尽事宜，双方友好协商，签订的补充协议与本合同具有同等效力。

本合同履行过程中发生纠纷的，甲乙双方友好协商，协商不成的，任何一方可向闽侯县人民法院提起诉讼。

本合同正本一式四份，双方各执两份。

附件：1、A地块土地使用权证、房产证、平面图（复印件）

2、B地块土地使用权证、房产证、平面图（复印件）

（以下无正文）

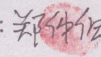
甲方（盖章）：



法定代表人或委托代理人(签字): 

担保人:

乙方(盖章):  (签+印)

法定代表人或委托代理人(签字): 

担保人:

签约地点: 福州·闽侯

签约日期: 2018 年 8 月 17 日

闽侯县自然资源和规划局

关于福州闽乾工艺品有限公司项目指标的说明

福州闽乾工艺品有限公司：

我局于 2020 年 9 月 22 日通过了福州闽乾工艺品有限公司厂区的总平面调整方案，主要经济技术指标如下：

用地面积 19949 平方米（合 29.92 亩），容积率 2.40，建筑密度 45.95%，绿地率 15%，建筑高度 $\leq$ 24 米。

因闽侯县人民政府 2022 年 1 月 17 日批复的《闽侯经济技术开发区控制性详细规划提升方案》中规划道路占用厂区部分用地，导致实用地面积由 19949 平方米（合 29.92 亩）调整为 19440 平方米（合 29.16 亩），在原总平面布局不变的情况下，主要技术经济指标调整如下：

容积率 2.41，建筑密度 45.97%，绿地率 10.29%，建筑高度 $\leq$ 24 米。

专此说明。

闽侯县自然资源和规划局

2022 年 6 月 8 日



中华人民共和国
不动产权证书



根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制
编号 NQ D 35003144902

闽 (2018) 闽侯县 不动产权第 0026472 号

权利人	福州闽乾工艺品有限公司
共有情况	单独所有
坐落	甘蔗街道闽侯经济技术开发区南兴路8号1#楼厂房
不动产单元号	350121 005026 GB00041 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地（交通运输设备制造业）/工业厂房
面积	宗地面积9887.4㎡/房屋建筑面积4536㎡
使用期限	2062年02月24日止
权利其他状况	独用土地使用权面积:9887.4㎡ 房屋结构:钢结构 专有建筑面积:4536.㎡ 房屋总层数:1层,所在层:1层

号

附 记

房屋取得方式：买卖

上一道权利人：福建盛荣船舶设备制造有限公司

另行公摊的1908.06平方米作为工业集中区公共道路、绿化等公共设施使用

原侯国用(2012)第219510号注销

原侯房权证H字第1400992号注销



宗地代码
幢号
户号
坐落
盖章(3)

房屋分层分户图

单位: m²

宗地代码		结 构	钢结构	专有建筑面积	
幢 号	1#楼厂房	总层数	一层	分摊建筑面积	
户 号		所在层次	一层	建筑总面积	4536.00
坐 落	甘蔗街道闽侯经济技术开发区南兴路8号1#楼厂房			登记面积	4536.00

福州恒通工程测绘有限公司



一层平面图

闽侯县国土资源局
测绘成果审核专用章

注:房产面积由(闽侯权证E字第1400992号)房产证所得

绘图员:郭喜 检查员:孙晓 1:700

福州恒通工程测绘有限公司
绘图时间:2018年8月30日
联系电话:0591-3522668
发证机关:福建省测绘地理信息局

宗地图

土地使用权人：福州闽乾工艺品有限公司（B地块）

宗地面积：10061.60平方米，另行公摊的1941.94平方米作为工业集中区公共道路、绿化等公共设施使用

不动产单元号：

坐落：闽侯经济技术开发区二期



福州恒通工程测绘有限公司

福建盈茂服装实业有限公司
界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	2894444.637	40415056.676	86.52
J2	2894412.298	40415136.930	99.07
J3	2894320.411	40415099.904	14.54
J4	2894310.278	40415089.480	13.00
J5	2894310.443	40415076.481	68.56
J6	2894336.066	40415012.893	117.07
J1	2894444.637	40415056.676	

S=10061.60 平方米

2018年8月全野外数字化采集成图。
1980年西安坐标系，中央子午线120°。
1985国家高程基准，等高距为0.5米。
2007年版图式。

1:1500

闽侯县国土资源局 福州城市地质平面直角坐标系。

宗地面积由《侯国用（2012）第219511号》土地证所得

测绘资质：丙级
证书编号：测量员：郭嘉 2668
绘图员：孙晓
发证机关：检查员：王博



中华人民共和国
不动产权证书



根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NQ D 35003144903

闽 (2018) 闽侯县 不动产权第 0026471 号

权利人	福州闽乾工艺品有限公司
共有情况	单独所有
坐落	甘蔗街道闽侯县经济技术开发区南兴路8号2#楼厂房 试验楼
不动产单元号	350121 005026 GB00042 F00010003
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地（交通运输设备制造业）/工业厂房
面积	宗地面积10061.6㎡/房屋建筑面积7275.7㎡
使用期限	2062年02月24日止
权利其他状况	独用土地使用权面积:10061.6㎡ 房屋结构:其他结构 专有建筑面积:7275.7㎡

号

附 记

试验

房屋取得方式：买卖

上一道权利人：福建盛荣船舶设备制造有限公司

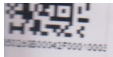
2#楼厂房（房屋结构：钢结构，总层数：1层，所在层：1层，建筑面积：4536平方米，建筑占地面积：4536平方米）

试验楼（房屋结构：钢混结构，总层数：5层，所在层：1-5层，建筑面积：2739.70平方米，建筑占地面积：557.54平方米）

另行公摊的1941.94平方米作为工业集中区公共道路、绿化等公共设施使用

原侯国用(2012)第219511号注销

原侯房权证H字第1400993号注销

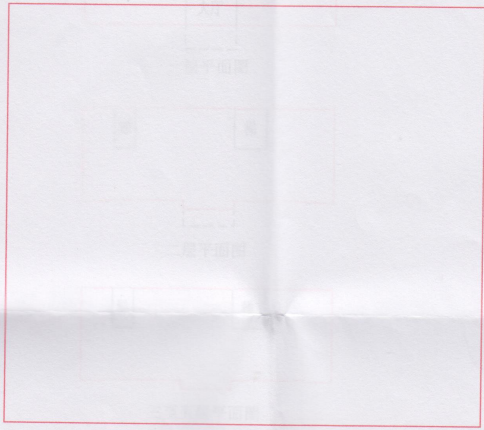


房屋分层分户图

单位: m²

宗地代码		结 构	钢结构	专有建筑面积	
幢 号	2#楼厂房	总层数	一层	分摊建筑面积	
户 号		所在层次	一层	建筑总面积	4536.00
坐 落	甘蔗街道闽侯县经济技术开发区南兴路8号 2#楼厂房、试验楼			登记面积	4536.00

福州恒通工程测绘有限公司



一层平面图

闽侯县国土资源局
测绘成果审核专用章

注:房产面积由《侯房权证闽字第1400993号》房产证所得

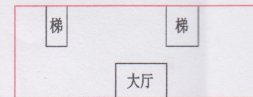
绘图员:郭喜 检查员:孙晓 1:700

福州恒通工程测绘有限公司
绘图时间:2018年8月30日
证书编号:内测资字 3522668
发证机关:福建省测绘地理信息局

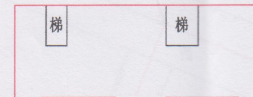
房屋分层分户图

单位: m²

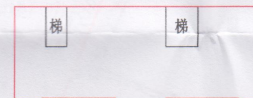
宗地代码		结 构	钢筋混凝土	专有建筑面积	
幢 号	试验楼	总层数	五层	分摊建筑面积	
户 号		所在层次	一至五层	建筑总面积	2739.70
坐 落	甘蔗街道闽侯县经济技术开发区南兴路8号 2#楼厂房、试验楼			登记面积	2739.70



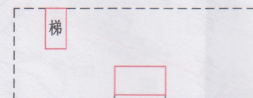
一层平面图



二层平面图



三至五层平面图



屋顶平面图

闽侯县国土资源局

注: 房产面积由(侯房权证H字第1400993号)房产证所得

绘图员: 郭喜

检查员: 孙晓

1:700

绘图时间: 2018年8月30日

福州恒通工程测绘有限公司
证书编号: 闽测资字 3522668
发证机关: 福建省测绘地理信息局

福州恒通工程测绘有限公司

宗地图

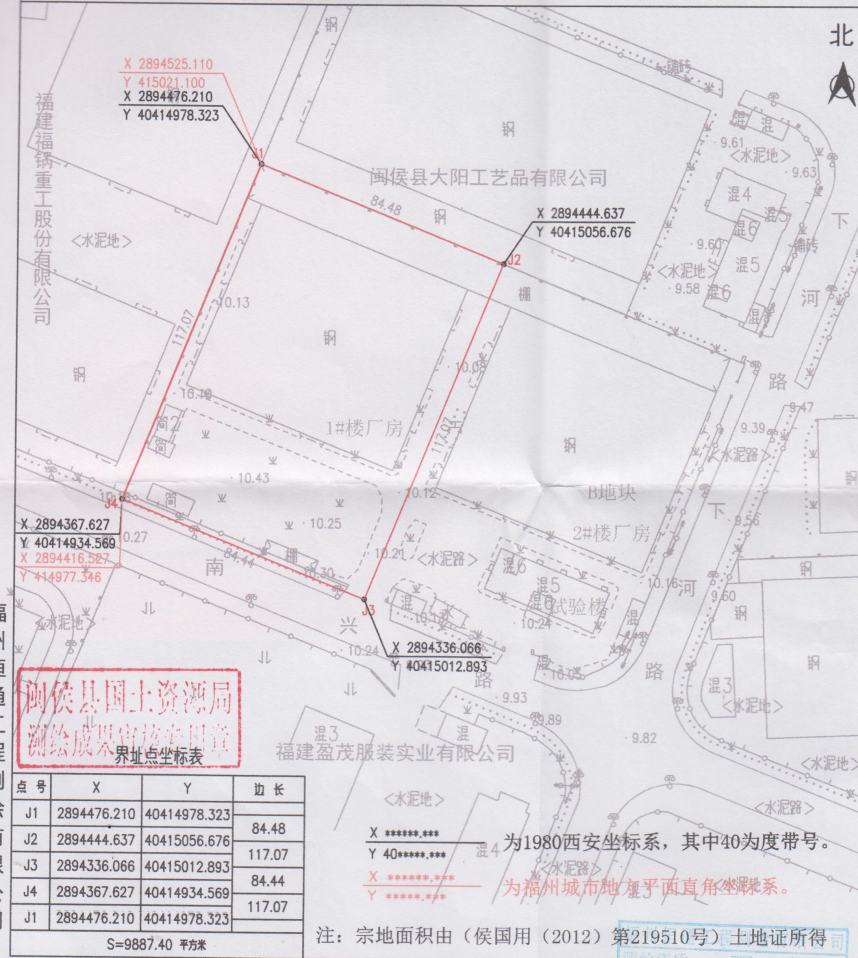
单位: m, m²

土地使用权人: 福州闽乾工艺品有限公司 (A地块)

宗地面积: 9887.40平方米, 另行公摊的1908.06平方米作为工业集中区公共道路、绿化等公共设施使用

不动产单元号:

坐落: 闽侯经济技术开发区二期



福州恒通工程测绘有限公司

闽侯县国土资源局
测绘成果审核专用章

点号	X	Y	边长
J1	2894476.210	40414978.323	84.48
J2	2894444.637	40415056.676	117.07
J3	2894336.066	40415012.893	84.44
J4	2894367.627	40414934.569	117.07
J1	2894476.210	40414978.323	

2018年8月全野外数字化采集图。
1980年西安坐标系, 中央子午线120°。
1985国家高程基准, 等高距为0.5米。
2007年版图式。

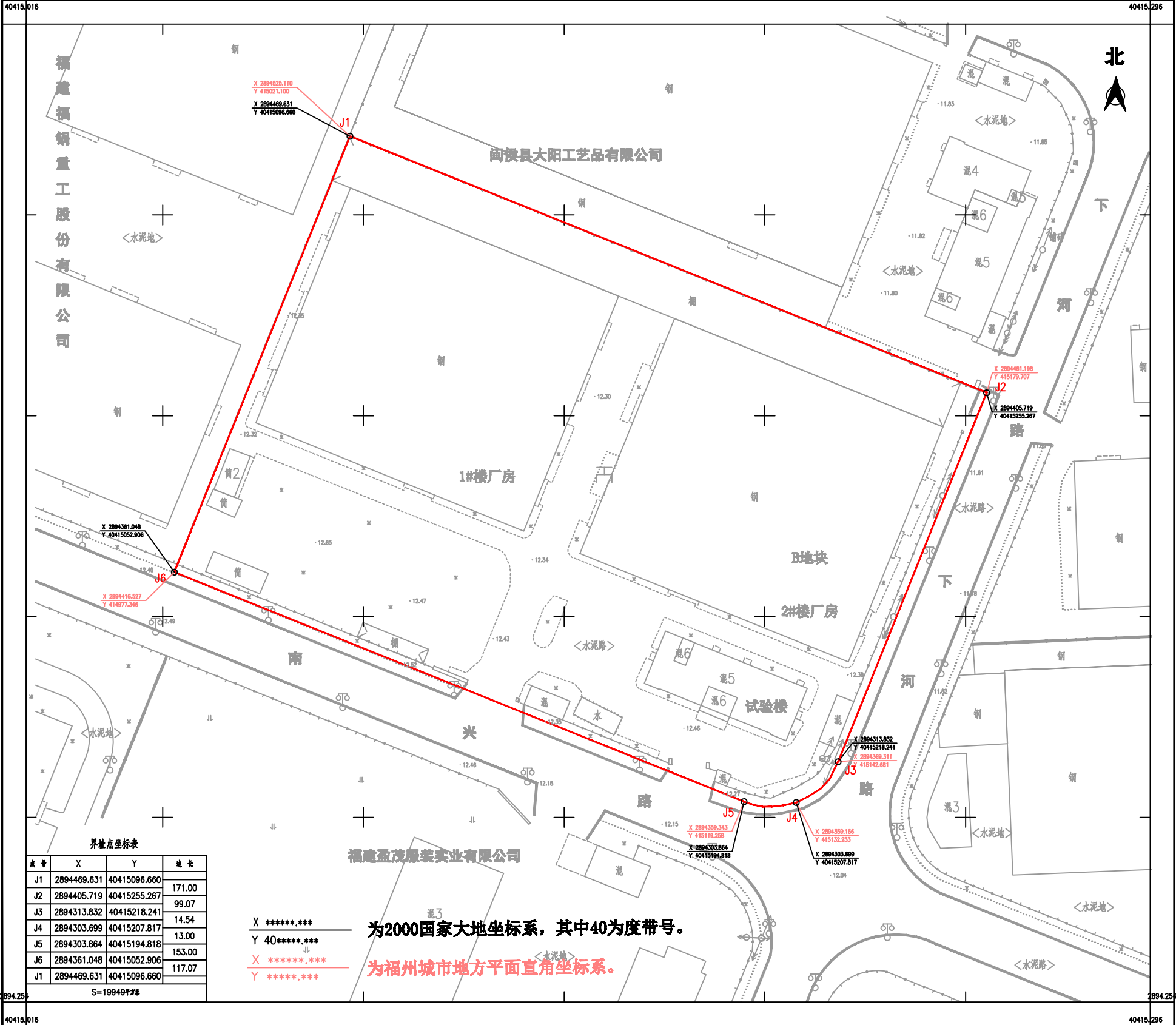
注: 宗地面积由 (侯国用 (2012) 第219510号) 土地证所得

1:1500

X *****
Y 40*****
X *****
Y *****
为1980西安坐标系, 其中40为度带号。
为福州城市地基平面直角坐标系。

证书编号: 丙测资测量员: 郭嘉
发证机关: 福建省测绘局
检查员: 王博

福州闽乾工艺品有限公司



界址点坐标表			
点号	X	Y	边长
J1	2894469.631	40415096.660	171.00
J2	2894405.719	40415255.267	99.07
J3	2894313.832	40415218.241	14.54
J4	2894303.699	40415207.817	13.00
J5	2894303.864	40415194.818	153.00
J6	2894361.048	40415052.906	117.07
J1	2894469.631	40415096.660	

S=19949.77m²

X *****
Y 40*****
X *****
Y *****

为2000国家大地坐标系，其中40为度带号。
为福州城市地方平面直角坐标系。

福州恒通工程测绘有限公司

2021年12月15日
2021年12月15日
2021年12月15日

1:500

制图：李
审核：李
审核：李

福州闽乾工艺品有限公司厂区总平面及建筑设计方案初审意见

侯规审〔2022〕008号

福州闽乾工艺品有限公司：

我局依据有关规划法律、规定对你单位报送的福州闽乾工艺品有限公司厂区总平面及建筑设计方案进行技术审查，现对该项目总平面规划及建筑设计方案提出如下修改和完善的意见：

一、总平面方案

1、道路路网及项目实用地面积应符合闽侯经开区控制性详细规划（甘蔗片区）（侯政文〔2022〕2号），请予以重新复核并重新计算各经济技术指标；

2、项目应整体报批，不应自行分成A、B单块指标；

3、高程设计应采用罗零高程并应与控规对应、坐标体系应为CGCS2000坐标系，并在总平图中备注；

4、经济技术指标表中应补充建筑系数、停车位应细化地上和地下；补充人防面积；补充项目周边路网尺寸及项目出入口与道路交叉路口的距离及连廊尺寸；车位计算表中的功能名称需与经济指标的名称一致；

5、补充项目内建筑与周边地块建筑的间距，并应满足规范要求；

6、补充电动汽车的计算式及说明；设计说明中增加以下条文：配建停车位建设充电设施满足《福建省人民政府关于加快城市公共停车设施建设的若干意见》（闽政〔2016〕6号）、《关于印发加快福州市电动汽车充电基础设施建设实施



方案的通知》(榕政综〔2018〕4号)及其他相关法规、规定的有关要求;

7、退用地红线及各楼栋建筑间距均不满足《福州市城市规划管理技术规定》(2016)要求,请予以复核(参照市规P28及附表二);

8、补充完善高度H1、H2、H3的标注(H1为消防高度(规则详《建筑设计防火规范2018》),H2为规划建筑高度(规则详市规P75-P76),H3为室外人行出入口地坪标高至建筑最高点标高的垂直距离)并在总平面图中说明;

9、化粪池、各类管线等退距应满足市规要求(规则详市规第37条);

10、综合管线图的平面布局应与总平图一致。

二、建筑设计方案

1、各分析图的总平底图均应与总平蓝图一致;

2、建筑建议采用灰白相间、局部采用浅灰颜色;

3、完善项目鸟瞰图:项目已建建筑及周边已建建筑的鸟瞰图,补充各单体各角度效果图;补充绿地分析图;

4、完善连廊的结构形式;一层架空通道,实际为连廊的功能,请与总平一致;

5、部分楼栋平面功能与总平不一致(如5#楼的设备房、消防水池等)

6、按《福州市房产与规划建筑面积测算技术规程(暂行)》要求,补充各层建筑面积;

7、完善图纸深度(缺室外标高、部分标高、指北针及角度、雨蓬连廊等构件尺寸等;缺部分立面图);

8、图纸不清晰(如尺寸、字体太小,线型不清楚,各

楼栋墙线、窗线等表达不清);

9、补充确定的各立面材质,平、立、剖面图、效果图需一致(如:玻璃分隔线等);优化屋顶反口,考虑汇水需要。

请你单位按照以上初审意见对该项目总平面及建筑设计方案进行完善后逐条回复我局。

闽侯县自然资源和规划局

2022年3月7日

福州闽乾工艺品有限公司厂区总平面及建筑

设计方案初审意见回复

一、总平面方案

1、道路路网及项目实用地面积应符合闽侯经开区控制性详细规划(甘蔗片区)(侯政文[2022]2号),请予以重新复核并重新计算各经济技术指标;

答:已按要求重新计算。

2、项目应整体报批,不应自行分成A、B单块指标;

答:已修改,详新总平。

3、高程设计应采用罗零高程并应与控规对应、坐标体系应为CGCS2000坐标系,并在总平图中备注;

答:已修改,详新总平。

4、经济技术指标表中应补充建筑系数、停车位应细化地上和地下;补充人防面积;补充项目周边路网尺寸及项目出入口与道路交叉路口的距离及连廊尺寸;车位计算表中的功能名称需与经济指标的名称一致;

答:已修改,详新总平。

5、补充项目内建筑与周边地块建筑的间距,并应满足规范要求;

答:根据上一稿2020年9月22日已批总平面图。

6、补充电动汽车的计算式及说明;设计说明中增加以下条文:配建停车位建设充电设施满足《福建省人民政府关于加快城市公共停车设施建设的若干意见》(闽政[2016]6号)、《关于印发加快福州市电动汽车充电基础设施建设实施方案的通知》(榕政综[2018]4号)及其他相关法规、规定的有关要求;

答:已修改,详新总平。

7、退用地红线及各楼栋建筑间距均不满足《福州市城市规划管理技术规定》(2016)要求,请予以复核(参照市规P28及附表二);

答:经局务会同意,退用地红线及各楼栋建筑间距按原总平不变。

8、补充完善高度H1、H2、H3的标注(H1为消防高度(规则详《建筑设计防火规范2018》),H2为规划建筑高度(规则详市规P75-P76),H3为室外人行出入口地坪标高至建筑最高点标高的垂直距离)并在总平面图中说明;

答:已修改,详新总平。

9、化粪池、各类管线等退距应满足市规要求(规则详市规第37条);

答:已修改,详管综。

10、综合管线图的平面布局应与总平图一致。

答:已修改,详管综。

二、建筑设计方案

1、各分析图的总平底图均应与总平蓝图一致;

答: 已修改, 详各分析图。

3、建筑建议采用灰白相间、局部采用浅灰颜色;

答: 已修改, 详文本。

3、完善项目鸟瞰图:项目已建建筑及周边已建建筑的鸟瞰图, 补充各单体各角度效果图;补充绿地分析图;

4、完善连廊的结构形式;一层架空通道, 实际为连廊的功能, 请与总平一致;

答: 已修改, 详文本。

5、部分楼栋平面功能与总平不一致(如 5#楼的设备房、消防水池等)

答: 已修改, 详文本。

6、按《福州市房产与规划建筑面积测算技术规程(暂行)》要求, 补充各层建筑面积;

答: 已修改, 详文本。

7、完善图纸深度(缺室外标高、部分标高、指北针及角度、雨蓬连廊等构件尺寸等;缺部分立面图);

答: 已修改, 详文本。

8、图纸不清晰(如尺寸、字体太小, 线型不清楚, 各楼栋墙线, 窗线等表达不清)上:

答: 已修改, 详文本。

9、补充确定的各立面材质, 平, 立。剖面图。效果图需一致(如:玻璃分隔线等):优化屋顶反口, 考虑汇水需要。

答: 已修改, 详文本。



设计单位: 海南华森建筑设计咨询有限公司

2022.06

福州闽乾工艺品有限公司厂区总平面规划及建筑设计方案评审会

意见回复

1. 市政园林管护中心

各项经济指标要符合规范要求。

答：落实调整经济指标并符合要求。

2. 生态环境局

要预留工业污水处理设施位置，雨污分流，只允许设置一个排放口。

答：已调整新管综，预留工业污水处理设施位置，雨污分流，按要求设置排放口。

3. 人防办

按规定办理人防审批手续。

答：按规定办理人防审批手续。

4. 县建设局（给排水）

应设置生产污水处理设施，废水达到《污水排入城镇下水道水质标准》

GB/T31692-2015.建议排口设置在线水质检测设施。

答：按要求设置生产污水处理设施，废水达到《污水排入城镇下水道水质标准》

GB/T31692-2015 要求。

5. 水利局

应符合甘蔗片区和铁岭片区防洪排涝要求。应做好水土保持报表，防止水土流失。

答：核实设计符合甘蔗片区和铁岭片区防洪排涝要求。严格做好做好水土保持报表，防止水土流失。



设计单位：海南华嘉建筑设计咨询有限公司

2022.04

目录

第一篇 项目设计说明

- 第一章 工程概况
- 第二章 总体规划
- 第三章 建筑设计
- 第四章 结构设计
- 第五章 给排水设计
- 第六章 电气设计
- 第七章 暖通设计
- 第八章 消防设计专篇
- 第九章 环保设计
- 第十章 环卫设计
- 第十一章 安全防卫

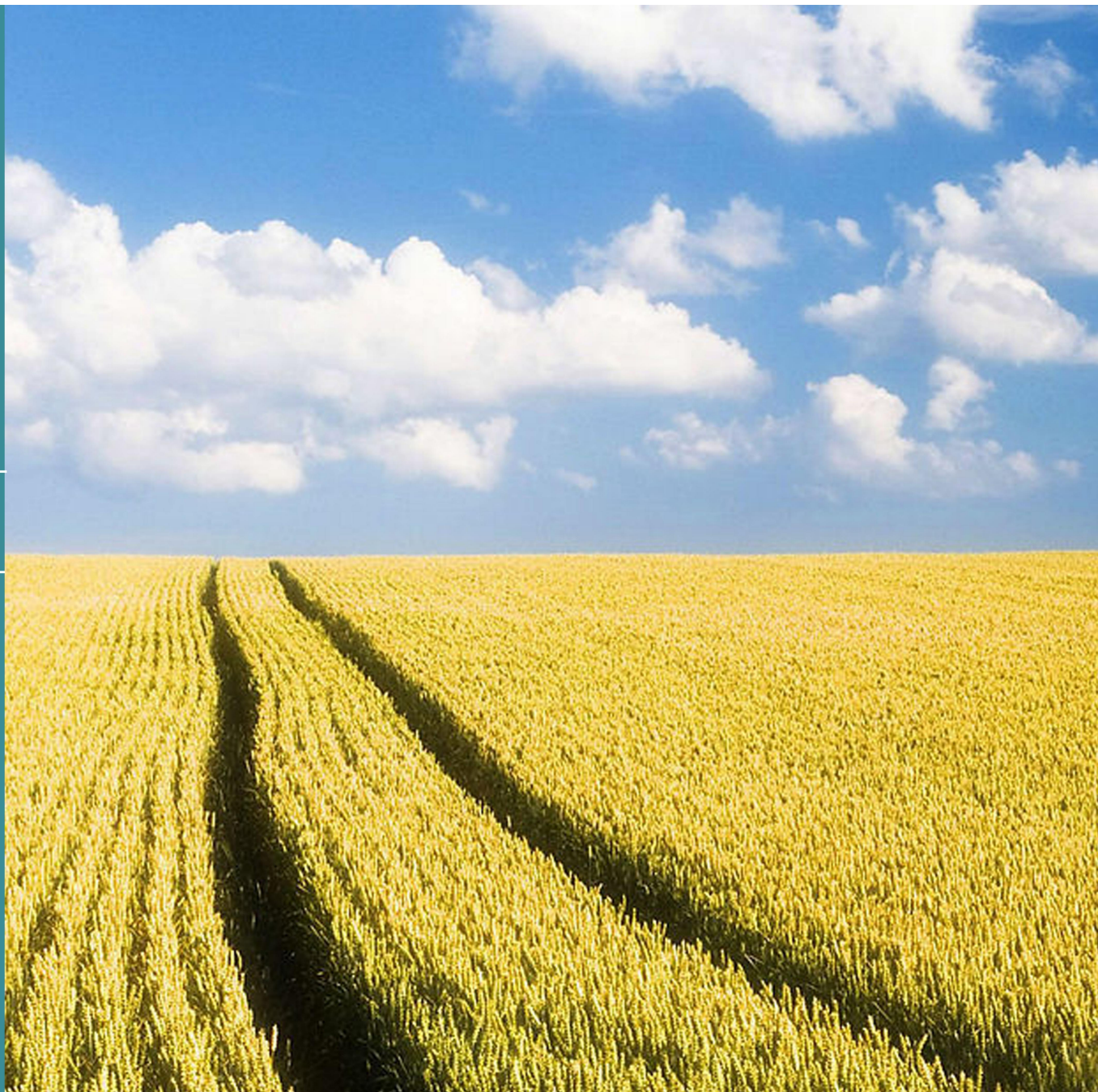
第二篇 总体规划与分析图

- 1. 区位分析图
- 2. 项目分析图
- 3. 现状分析图
- 4. 彩色总平图
- 5. 交通分析图
- 6. 景观分析图
- 7. 效果表现图
- 8. 管综及总平图

第三篇 单体建筑设计

单体平面图、立面图、剖面图

1 CHARTER
PROJECT DESIGN
項目設計說明



建筑方案设计说明

第一章工程概况

一、设计依据：

- 甲方提供的设计委托书及方案设计要求。
- 《建筑设计防火规范》 GB50016-2014(2018年版)。
- 《福建省城市规划管理技术规定》
- 《民用建筑设计统一标准》(GB50352-2019)。
- 其它相关建筑设计规范。

二、基地概况：

项目用地位于闽侯县经济开发区二期,东面为下河路、东面为下河路、南面为南兴路，项目位置交通便利，基础设施也日益完善中。

三、建设内容与规模：

本项目为为5座楼，均为多层。保留原试验楼，3#楼带地下室为已建。本期新建1#厂房，5#厂房。厂房通过连廊相互连接，形成整体。所有厂房均为南北水平布置。总建筑面积49291.88平方米。

四、主要技术经济指标：

综合技术经济指标一览表

项目	单位	数量
征用地面积	m ²	19949.0
其中实用地面积	m ²	19440.0
总建筑面积	m ²	49291.88
地下室建筑面积	m ²	2508.00
计入容积率的建筑面积	m ²	46783.88
容积率	m ² /m ²	2.41
建筑密度	%	45.97
绿地率	%	10.29%
机动车停车位	辆	153

五、设计概念：

- 本项目为工艺品制造车间，力求营造一个创新的，独特的，综合的，开放的生产环境。
- 区内规划力求做到分区明确，交通环绕，，结合生态生产空间，充分利用土地使用率，合理组织平面布置，营造舒适的区内环境。

第二章总体规划

一、总体布局：

- 以区域总体规划为指导，注重基地与周边城市结构以及工业区自身形态与城市之间的相互联系。

2. 规划设计以“人本、自然、科技”为中心原则，以整体社会效益、经济效益与环境效益三者统一为基准点，缔造自然、人文和谐配合的、可持续发展的新环境，延续和发展 企业品牌。

3. 新建建筑采用连廊互相联系，使建筑内部交通更加便捷，生产使用上更加灵活。

二、交通组织：

- 根据用地特点和园区规模，园区结合四周路网，沿南兴路设置1个主要出入口，和1个消防出入口；
- 区内设计十字环形交通路网，道路骨架清晰，车行道路简明便捷。

三、绿化景观环境：

- 设计上通过厂区入口广场、中心道路景观带等景观节点，形成景观轴线。

四、配套设施：

园区设置了发电机房等公共配套设施。

第三章 建筑设计

一、建筑设计特点：

- 建筑呈南北水平布置，适应本地气候特点，较好满足日照、通风要求。
- 采用混凝土结构。

二、建筑外观设计：

•运用具有时代性，简约性的建筑语言，结合竖向线条的建筑形体，塑造现代的、具有价值感的新厂区形象，成为优质企业品牌的延续。

•立面颜色采用灰色和白色穿插，局部采用浅灰，使建筑更加有韵律感，外墙材质采用真石漆，风格简约现代。

第四章 结构设计

1. 概况：

本地块新建5座多层厂房，并采用钢筋混凝土连廊连接起来。

本工程结构采用现浇钢筋混凝土框架结构方案。

2. 采用规范、规程：

- 2.1 建筑结构荷载规范（GB50009-2012）
- 2.2 混凝土结构设计规范（GB50010-2010）
- 2.3 建筑抗震设计规范（GB50011-2010）
- 4. 建筑地基基础设计规范（GB50007-2011）
- 5. 建筑桩基技术规范（JGJ94-2008）
- 6. 其他现行有关结构设计规程及规范

3. 自然条件：

3.1 本工程位处闽侯，抗震设防烈度为7度，框架抗震等级四级，局部三级。

3.2 50年一遇的基本风压:0.35 kN/m²,地面粗糙度:B类。

3.3 场地工程地质条件（详见地质勘察资料）

4. 结构形式：

4.1 基础：本工程拟采用桩基。待地质勘探后，再进一步确定。

4.2 结构：

采用框架结构体系及单层钢构，抗震等级为四级。

第五章 给排水设计

一、设计依据：

- 1、《建筑给排水设计标准》GB50015-2019
- 2、《室外给水设计标准》GB50013-2018
- 3、《室外排水设计规范》GB50014-2006 (2014 版)
- 4、《建筑设计防火规范》GB50016-2014 (2018 版)
- 5、《消防给水及消火栓系统技术规范》GB50974-2014
- 6、《自动喷水灭火系统设计规范》GB50084-2017

二、设计范围：

- 1、给水、消防系统
- 2、空调冷凝水系统
- 3、排水系统
- 4、雨水系统

三、给水设计：

- 1、水源及计量：采用市政给水作为建筑给水水源。由市政给水管引入一条DN150给水管作为厂区的消防、厂房用水水源；消防、生活用水分开计量，采用 C 级水表。
- 2、供水方式：采用市政给水管网直接供水。

3、用水量如下表：

附表1： 给水、排水用量计算表

编号	项目	面积	用水标准	用水量 m³/d	备注
1	厂房	45154.00m2	4L/m2·d	180.6m3/d	按平方米计算水量
2	试验楼	2622.30m2	8L/m2·d	30.0m3/d	按平方米计算水量
3	绿地	2992m2	3L/m2·d	8.97m3/d	按平方米计算水量
4	小计			219.6m3/d	
5	未预见水量			22m3/d	按 10% 计算
6	合计			241.6m3/d	
7	污水量			197.6m3/d	按生活用水量 90% 计 算

四、排水设计：

- 1、室内粪便污水、洗涤污水采用合流制。厂区采用雨污分流制，生活污水经微动力生化处理达标后排至市政污水管。
- 2、生活污水排放量为197.6m³/d。

五、雨水设计：

- 1、暴雨公式： $q=1220.705(1+0.505lgT_E)/(t+4.083)^{0.593}$
- 2、暴雨设计重现期采用二年。
- 3、室内雨水系统为独立系统，屋面、阳台雨水设专管收集后，排入室外雨水井。

4、室外雨水系统为独立系统。道路、广场雨水由雨水口收集后，排入室外雨水井，经室外雨水管道收集后排至市政雨水管网。

第六章 电 气 设 计

一、设计依据

- 1、《民用建筑设计统一标准》(GB50352-2019)
- 2、《建筑设计防火规范》GB50016-2014(2018年版)
- 3、《建筑照明设计标准》GB 50034-2013
- 4、《建筑物防雷设计规范》GB50057-2010
- 5、业主提出的设计任务书和要求

二、设计范围及内容

- 1、强电：电力照明及建筑物防雷接地。
- 2、弱电：电话系统、有线电视系统、宽带网系统、安防系统(另行委托设计)。

三、负荷等级及供电电源

1、厂区配套消防负荷，火灾应急照明、消防水泵为二级负荷。厂区内设高压室，电源引自场地东南侧市政规划道路高压线路，采用单回路三相四线供电,进线方式由供电部门确定。厂区用电负荷均为380/220V低压用电负荷，除疏散照明、应急照明、消防水泵等为二级负荷外，其余用电设备在短时间的停电时不会对生产及设备安全造成较大影响,因此其用电负荷等级为三级。

2、为满足二级负荷的供电要求,设计一台600kW自启动柴油发电机组(能在30s供电)，作为应急电源。

四、低压配电系统

本工程单体均由变电所引出配电干线，除二级消防负荷采用耐火型电缆供电外，其他用电负荷均采用普通型电力电缆供电。容量大而集中的采用放射式配电，容量小且分散的采用树干式配电。所有电缆按温升选择并按电压损失检验。

五、负荷估算

厂房： 40VA/m2 试验室： 100VA/m2

地下室： 30VA/m2

厂区变电所选用两台1250KVA变压器。

六、继电保护计量方式

变电所的10KV继电保护装置有：过流速断保护、变压器过负荷及超温保护，高压10KV设二次接地故障信号及操作电源监视信号、事故信号和预告信号。变电所操作电源为直流110V。容量小于630kVA的变压器采用10kV熔断器保护。

根据用电负荷计算进行功率因素补偿，补偿方式为变压器低压侧集中电容补偿，补偿后的功率因素在0.9以上。

电力计算均采用高供高计形式，并在低压柜各出线回路分别计量；各用电单元另设单独电表低压计量。

在高压柜电缆进线侧及变压器低压侧设置避雷器，作设备过电压和防雷保护。低压配电系统采用TN-S接地形式,变压器联接组别采用D，yn11，yn11，中性点直接接地，接地体与防雷接地装置共用，变电所接地电阻要求小于1Ω。

七、照明设计

本工程各单体均设一般照明、应急照明。

厂房照明以 LED 荧光灯 和 LED 悬挂灯为主。在疏散走道处设自带蓄电池的应急灯和疏散标志灯。

八、保安系统

低压接地故障保护型式采用 TN-C-S 系统，设置总等电位联结。带淋浴器的卫生间设置局部等电位联结。

九、防雷和接地

1、本工程防雷按三类防雷建筑保护措施设计；厂房屋面钢结构及彩钢板（厚度为0.526MM）作为接闪器。凡高出屋面的金属管道及构件均应与屋面避雷带连接,利用钢结构柱作防雷引下线，利用结构基础底板钢筋、桩内钢筋互相联通作接地体。

2、采用联合接地方式，利用建筑物底板做接地体，接地电阻不大于1欧。

3、低压配电系统接地形式：低压配电系统接地形式采用 TN-S 系统。

十、电话系统

1在厂区设电信光纤接入箱,由市电话网引入市话线至电信光纤接入箱，由接入箱到各单元分线箱采用 HYA型电话电缆埋地敷设。

十一、有线电视

1、在厂区设置电视放大箱，由市有线电视网引来信号。

十二、宽带网系统

由市政通讯网采用光缆引入电信光纤接入箱，由电信光纤接入箱采用

光缆引至各单元分线箱，单元分线箱采用超五类八芯双绞线引至各信息点。

十三、火灾自动报警系统

1、消防电源

本项目厂区厂房的消防负荷、消控中心及部分重要负荷属二级负荷。设计引入一路10kV高压电源，平时消防设备由市政电网供电。为了确保消防用电负荷的用电要求，本工程在5#楼内设置自启动柴油发电机组作为自备应急电源。柴油发电机房布置在一层，日用油箱置于专用的防火防爆小间内，油箱储油量不应大于1m³的要求。

2、消防配电

为了保证可靠供电，消防泵、喷淋泵、排烟机、消控中心、火灾事故照明等消防用电设备及重要的电力负荷均采用从不同母线段引出的两路电源在设备末端配电箱内自动切换。消防设备供电线路采用耐火铜芯聚乙烯绝缘电缆，末端线路采用耐火铜芯聚氯乙烯绝缘电线。

3、火灾报警

火灾自动报警系统采用集中报警系统。本工程拟在地下室、主要设备机房等处设置火灾报警系统。火灾报警系统包括烟感探测器、温感探测器、集中报警器、手动报警按钮、区域显示屏、消防联动控制柜等，以实现火灾的自动报警及消防设施的紧急联动。

4、消防通讯

消控中心设有与值班室、消防水泵房、高低压配电室、通风机房、电梯机房等处直通的对讲电话,同时在电梯前室及公共走廊均设有与消控中心联系的对讲电话插孔。消控中心还设有向消防部门直接报警的专用外线

电话。

5、消防广播

本工程在消控中心设消防广播专用扩音机，在厂房等处均设置3W的防火扬声器箱，当发生火灾时，消防紧急广播音频信号由消控中心送出至各层扬声器。

6、消防联动控制

消防联动控制功能按照《火灾自动报警系统设计规范》GB50116-2013的要求进行设计，并满足国家标准《消防控制室通用技术要求》GB25506-2010的要求。

7、火灾事故照明

按现行规范要求设计应急照明、疏散诱导照明。应急照明电源引自梯间事故配电箱，并采用免维护镍镉蓄电池作为应急电源，要求持续供电时间不小于 30分钟。

第七章 暖通设计

一、设计依据

- (1) 《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》(GB50736-2012)
- (2) 《建筑设计防火规范》GB50016-2014(2018年版)
- (3) 《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》GB50067-97
- (4) 《人民防空地下室设计规范》GB50038-2005
- (5) 《公共建筑节能设计标准》GB 50189-2005
- (6) 《空调设计手册》 第二版
- (7) 《多联机空调系统工程技术规程》(JGJ174-2010)

二、设计范围

- 1、建筑的通风排烟设计。
- 2. 地下车库通风排烟设计。
- 3、地上部分空调设计

三、设计参数

1. 福州地区室外设计计算参数：

夏季：空调计算干球温度 35. 9%%DC, 空调计算湿球温度 28. 0%%DC, 空调日平均温度30. 8%%DC, 通风计算温度33. 1%%DC, 主导风向 SSE (南偏东南),风速 3. 0M/S, 大气压 996. 6hPa.

2. 室内空调设计计算参数：

房间名称	夏季		新风量 m ³ /h人	噪声 dB(A)	风速 m/s
	干球温度 °C	相对湿度 %			
门厅、走道	26±1	≤60	10	≤50	<0.30
办公室	25±1	≤60	30	≤40	<0.30
会议室	25±1	≤60	30	≤50	<0.30

四. 空调系统设计

根据建筑功能、平面分布及建设单位使用要求, 综合技术经济管理等因素, 空调方式如下:

经与建设单位商定, 本工程主要采用变频多联空调系统, 夏季制冷, 冬季根据需要也可采暖。变频室外机放置于屋面或各层阳台。

空调室内机采用四面吹和风管机加新风系统。

新风系统采用全热交换新风机和专用新风机相结合的方式。其中，大空间区域采用全热交换器，既送风又排风。小配套用房采用专用新风机，处理新风同室内温度。

变频空调系统的室内机根据各房间功能的不同，设有四面出风、天花板嵌入导管内藏风管式等机型，可配合室内装修需要，具体由建设单位负责。

变频空调冷媒系统采用 R410A制冷剂。空调室内、外机，新风机均可本层控制。室内温度设定由系统的温控系统自动控制。空调室内、外机，新风机设集中计费系统，自动采集数据处理，计费系统终端装置设在一层，具体设计由生产厂家负责。

空调系统 BAS控制。

空调冷源系统 BAS监控系统功能包括：1. 负荷控制；2. 温度控制；3. 压差控制；4. 联锁控制；5. 监测报警；6. 显示与打印。

空调末端设备 BAS监控系统功能包括：1. 风机控制；2. 温度控制；3. 监测报警。

五、通风排气系统

- 1. 地下车库设置机械排风及机械送风系统。
- 2. 地下室设备用房按防火分区设置机械排风兼排烟系统及机械送风兼补风系统。

设备房设机械进风，机械排风

除变压器换气数按散热要求设计外，其余的换气次数如下：

水泵房	10次/h	低压配电室	15次/h	15次/h
		高压配电室		

卫生间 10次/h

- 3、公共卫生间等均设机械排气，将室内废气直接排至室外。
- 4. 有外窗房间采用自然通风，无外窗有人暗房间均设机械排风系统。

第八章 消防设计专篇

一、设计依据：

- 1. 《建筑设计防火规范》 GB50016-2014(2018年版)
- 2. 其它相关规范

二、建筑防火设计：

- 1. 本地块新建5座多层丙类厂房。各楼之间间距满足防火间距要求。消防车可方便地到达每一幢建筑，且沿基地设环形消防通道；
- 2. 区内各幢建筑疏散楼梯数量、宽度、房间至楼梯间距离等均满足规范要求。
- 3. 建筑按规范设置防火分区。耐火等级均为二级。

三、给排水防火设计：

1、本工程消火栓系统按多层丙类厂房设计；建筑耐火等级为二级，建筑火灾危险性为丙类，体积约45000m3，高度小于24m 设计。本工程设置消火栓灭火系统，自动喷淋灭火系统。并配备移动式灭火器材。每个消防系统的给水管网各自独立，自成系统。

消防给水用水量计算表：

类别	用水量标准	火灾延续时间	用水量
室内消防	20 L/S	3 小时	216m³
室外消防	30L/S	3 小时	324 m³
喷淋用水量	35L/S	1 小时	126 m³
最大一次 灭火 用 水量	666m³		

2、消火栓给水系统

(1) 室外消火栓系统:厂区室外低压给水消防合用管网在小区内呈环状布置，环状管网设室外消火栓，供消防车取水加压,能满足室外消防用水量30 L/s 的要求。室外消火栓的设置间距不大于120m，在水泵接合器的15-40m 范围内设置室外消火栓.并设置室外消防加压泵,保证本厂区各单体均在消防水池150m保护范围内。

(2) 消防水箱和水池:本厂区最高楼屋顶设置一只20T消防专用水箱,内含18T消防用水供厂区消防初期用水；厂区地下室设备用房内设置一个666T消防专用水池及消防泵房。

(3) 室内消火栓系统：本厂区内单体均设置室内消火栓系统；室内消火栓系统采用临时高压给水系统。消火栓充实水柱不小于13米，并保证两股水柱能同时到达室内任何部位。室内消火栓用水由消火栓泵从消防水池抽取；消火栓箱内设置消防报警按钮。屋顶设带有压力显示装置的试验用消火栓。室内消火栓系统设有水泵接合器，位置详总图。在厂区地下室泵房内设有2台室内消防泵，一用一备。室外埋地消防水池设置取水口一个，供消防车取水用。

3、自动喷淋系统：

(1) 地下车库按中危险II 级设计,作用面积160m2，喷水强度8.0L/min.m2，最不利点工作压力大于0.10Mpa，灭火用水量35L/s。其余部分按中危险I 级设计，作用面积160m2，喷水强度6.0L/min.m2，最不利点工作压力大于 0.10Mpa，灭火用水量30L/s。火灾延续时间1小时，喷淋系统设计用水量

352.9s喷淋加压泵采用微机自动控制，并设有自动巡检功能，室外设水泵接合器。

4、手提式灭火器：

(1) 在各层平面适当位置均设手提式灭火器。

四、电气防火设计：

1、消防电源设置

本工程消防控制室、消防泵房，消防设备用电为二级负荷。为保证消防用电设备的可靠供电，在3#、4#楼连接体柴油发电机房内设置自启动柴油发电机组作为自备应急电源。内设600KW发电机组做备用电源，当市电停电时发电机组应能在30s内自动启动。

消防中心、消防水泵、防烟排烟风机等的供电在最末一级配电箱处设置自动切换装置，配电线路采用阻燃耐火电缆，消防用电设备采用专用的供电回路。

消防用电设备配电线路采用暗敷设时，应敷设在非燃烧体结构内，且保护层厚不宜小于30mm；采用明敷设时，应采用金属管或金属线槽上涂防火涂

料保护。

2、火灾应急照明和疏散指示标志

在楼梯间、疏散走道等处设应急疏散指示标志及应急照明，采用蓄电池作备用电源的应急照明及疏散指示标志，其连续供电时间不应小于30min；变电所、发电机房、消控中心、消防水泵房等处设应急照明（保持正常照明的照度）；采用蓄电池作备用电源的应急照明及疏散指示标志，其连续供电时间不应小于120min。公共疏散通道的应急照明采用阻燃耐火的线缆。

3、火灾自动报警系统

（1）本工程选用集中报警系统。消防控制室设于2#楼一层面积约为35m²，并设有直通室外的出入口。消防控制室内设置的消防设备由火灾报警控制器、火灾报警控制器（联动型）、消防控制室图形显示装置、消防专用电话总机、消防应急广播控制装置、消防电源监控器、防火门监控器、气体灭火控制器组成。

（2）本工程在地下室、防排烟风机房、水泵房、变配电室设置感烟探测器；在发电机房设置感温探测器。

（3）系统总线上设置总线短路隔离器，每只总线短路隔离器保护的火灾探测器、手动火灾报警按钮和模块等消防设备的总数均不超过32点；总线穿越防火分区时，在穿越处设置总线短路隔离器。

（4）消防控制室消防设备各主机型号待报消防验收时由施工方提供。消防控制室有相应的竣工图纸、各分系统控制逻辑关系说明、设备使用说明书、系统操作规程、应急预案、值班制度、维护保养制度及值班记录等文件资料；并设有可直拨城市119火警电话的外线电话。火灾自动报警系统设置交流电

源和蓄电池备用电源。消防控制室内严禁穿过与消防设施无关的电气线路及管路。

（5）消防应急广播的设置

在地下室设置消防应急广播扬声器。每个扬声器的额定功率为3W，一个防火分区内的任何部位到最近一个扬声器的直线距离不大于25m，走道末端距最近的扬声器距离不大于12.5m。在环境噪声大于60dB的场所设置的扬声器，在其播放范围内最远点的播放声压级高于背景噪声15dB。

（6）火灾声光报警器的设置

在地下室设置火灾声光报警器。每个报警区域内均匀设置火灾报警器。在确认火灾后，由火灾报警控制器或消防联动控制器启动建筑内的所有火灾声光报警器。

（7）手动火灾报警按钮及消防电话的设置

在地下室设置带电话插孔手动火灾报警按钮。每个防火分区至少设置一只带电话插孔手动火灾报警按钮；从一个防火分区内的任何位置到最邻近的手动火灾报警按钮的步行距离不大于30m。在防排烟风机房、消防水泵房、变配电室、发电机房设有消防电话分机。

（8）防火门及防火卷帘门的联动控制

8.1防火门系统

1) 地下室疏散走道至电梯前室的防火门为常开防火门，所在防火分区内的两只独立的火灾探测器或一只火灾报警探测器与一只手动火灾报警按钮的报警信号，作为常开防火门关闭的联动触发信号，消防联动控制器联动控制防火门关闭。

2) 地下室疏散通道上各防火门的开启、关闭及故障状态信号反馈至防火门监控器。

8.2 防火卷帘门系统

D 本工程地下室防火分区分隔的防火卷帘门在卷帘的两侧设置2只专门用于联动防火卷帘的感温火灾探测器。所在防火分区内的两只独立的感温火灾探测器或一只专门用于联动防火卷帘的感温火灾报警探测器联动控制防火卷帘下降至距地1.8m处;用于联动防火卷帘的感温火灾报警探测器联动控制防火卷帘下降至楼板面。

2) 防火卷帘两侧设置手动控制按钮控制防火卷帘的升降。

(9) 消防电源监控系统

本工程地下室的应急照明箱、防排烟风机控制箱、消防水泵房电源箱、消防值班室电源箱设有消防电源监控系统，在消防值班室监控各消防设备电源工作状态。

(10) 消防联动控制设备可通过总线实现以下控制及显示功能：

控制防火卷帘门动作和状态反馈信号；

手动或自动切断有关部位的非消防电源，并接通警报装置及火灾应急照明灯和疏散标志灯；

启动或关闭有关部位的排烟阀、送风阀或电动防火阀，并接收其反馈信号；

显示室内消火栓报警按钮的位置；

显示水流指示器、报警阀、安全信号阀的工作状态等；

显示气体灭火系统的手动、自动工作状态，显示气体灭火系统的喷放工

作状态。

(11) 消防联动控制设备可通过多线实现以下控制及显示功能：

控制消火栓泵、喷淋(喷雾)泵、防烟和排烟风机的启、停并显示其工作及故障状态，除自动控制外，还能手动直接控制。

消防控制室应能显示消防水泵电源的工作状态。消防控制应能显示消防水泵（稳压或增压泵）的启、停状态和故障状态，并显示消火栓按钮的正常工作状态和动作状态及位置等信息、消防水箱（池）最低水位信息和管网最低压力报警信息；消防控制室应能手动和自动控制消防水泵启、停，并显示其动作反馈信号。联动控制方式，应由消火栓系统出水干管上设置的低压压力开关、高位消防水箱出水管上设置的流量开关，或报警阀压力开关等信号作为触发信号，直接控制启动消火栓泵，不受消防联动控制器处于自动或手动。状态影响。当设置消火栓按钮时，消火栓按钮的动作信号作为报警信号及启动消火栓泵的联动触发信号，由消防联动控制器联动控制消火栓泵的启动。手动控制方式，应将消火栓泵控制箱（柜）的启动、停止按钮用专用线路直接连接至设置在消防控制室内的消防联动控制器的手动控制盘，直接手动控制消火栓泵的启动、停止。消火栓泵的动作信号应反馈至消防联动控制器。压力开关应能直接启动喷淋(喷雾)泵。消火栓泵的动作信号应反馈至消防联动控制器。控制电梯全部停于首层，并接收其反馈信号。显示消防水池及水箱水位、消防水泵电源和备用动力等是否处于正常状态的反馈信号。显示消防稳压泵系统的工作及故障状态。

(12) 彩色CRT应能显示保护对象的重点部位、疏散通道及消防设备所在位置的平面图等。

(13)消控中心设备应按实际定货尺寸进行布置，并符合规范“GB50116-2013”要求。各层模块均集中安装在各层弱电竖井的模块箱内，模块箱挂墙明装，底边距地1.3m。各火灾探测器吸顶安装在楼板或顶棚下，0.5m范围内不应有遮挡物，到墙壁、梁边的水平距离不应小于0.5m，探测器到空调送风口边的水平距离不应小于1.5m，至多孔送风顶棚孔口的水平距离不应小于0.5m。手动火灾报警按钮（含电话塞孔）距地1.5m，消防专用电话分机距地1.5m。火灾应急广播扬声器在有吊顶处为嵌入式安装，在无吊顶处选用壁挂式喇叭，距地2.5m，其余详图标注。

(14)总线的传输线路采用RVS-1.5m²的绝缘导线，消防控制线路采用NH-KVV-0.6/1KV-1.5m²的控制电缆或NH-BV-1.5m²的绝缘导线，消防通信选用RVVP-2×1.0m²绝缘线，广播线路选用RVV-2×1.0m²绝缘电线。导线在管内或线槽内不应有接头或扭结。导线的接头应在接线盒内焊接或用端子连接。线路在竖井及吊顶内沿金属线槽或穿焊接钢管敷设，水平线路在无吊顶处穿焊接钢管可暗敷在混凝土板内，但其保护层厚度不应小于30mm，也可沿金属线槽或穿钢管明敷，所有明敷设的金属线槽或金属管均应涂防火涂料保护。

(15)消防电气设备供电及线路敷设

所有消防电气设备，均采用双电源供电，其中消防电梯、消防水泵、防排烟(送)风机、消控中心等重要消防用电在线路最末端配电箱自动切换。

消防用电设备的配电线路均采用ZBN-BV(YJV)阻燃耐火导线、电缆。导线、电缆则需在防火线槽内敷设或穿焊接钢管敷设，暗敷时应敷设在非燃烧体结构内且保护层厚度不小于30mm；明敷设时，应穿有防火保护的金属管或有防火保护的封闭式金属线槽，并应涂防火涂料保护。同时宜与其他配电线

路分开敷设，如与其它配电线路同线槽敷设则需用防火档板隔开。

(16)系统接地

火灾自动报警系统采用共用接地装置，接地电阻不应大于1欧。其中消控中心设置局部等电位箱，采用-40X5镀锌扁钢从接地装置焊接沿墙暗敷到地面0.3米后改用ZBBV-1X35m²穿FPC25管接至局部等电位箱，由局部等电位箱引至各消防电子设备的专用接地线的铜芯绝缘导线，其线芯截面面积不小于4m²。

第九章 环 保 设 计

一、建筑：

1. 厂区绿地率10.29%，通过厂区边绿化及建筑边绿化相结合，提高整体环境绿化效果。
2. 配电房设置在地面一层，水泵房等噪音源设于地下，房间内部采用隔音材料，提高隔音效果。

二、给排水：

1. 水泵房位于地下，墙面采用吸音材料以减少噪声外传。常用水泵基础及进出水管设隔振措施，机房内支吊架采用弹性隔振垫隔振以降低噪声。
2. 为保证水质，生活水池采用不锈钢成品，同时采用变频供水装置，以避免水箱引起的二次污染。
3. 室外雨、污水分流。生活污水经化粪池处理后排放。化粪池污水停留时间为12小时,清掏周期为180天。
4. 卫生器具配置均采用节水型卫生器具。公共场所卫生间设置自动感

应龙头洗手盆。

第十章 环 卫 设 计

1. 垃圾收集方式为袋装化集中式收集。
2. 在适当位置设置垃圾收集点，既方便垃圾的清运，又确保人员方便使用。
3. 二级生化处理所产生的污泥由环卫部门定期外运。

第十一章 安 全 防 卫

充分利用现代化的电子通讯技术，加强厂区的安全性。

闭路电视保安监控系统及小区周界防越报警系统：

本工程设置闭路电视保安监控系统, 系统设备设于保安中心内, 监控摄像机分 别设于主要出入口, 主要通道、车库停车位等处, 对这些场所监视录像. 同时在厂区周界围墙设置红外线防越界报警探测器, 并在厂区周界适当位置 设置带云台变焦距摄像机进行联动监视.



2^{CHARTER} OVERALL PLANNING&DESIGN ANALYSES

總體規劃與設計分析



项目位于闽侯县经济开发区二期

区位分析图



现状分析图





景观分析图



鸟瞰图



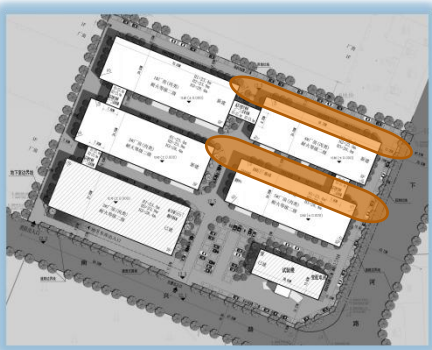
夜景透视图



4#5#正面效果图



节点效果图



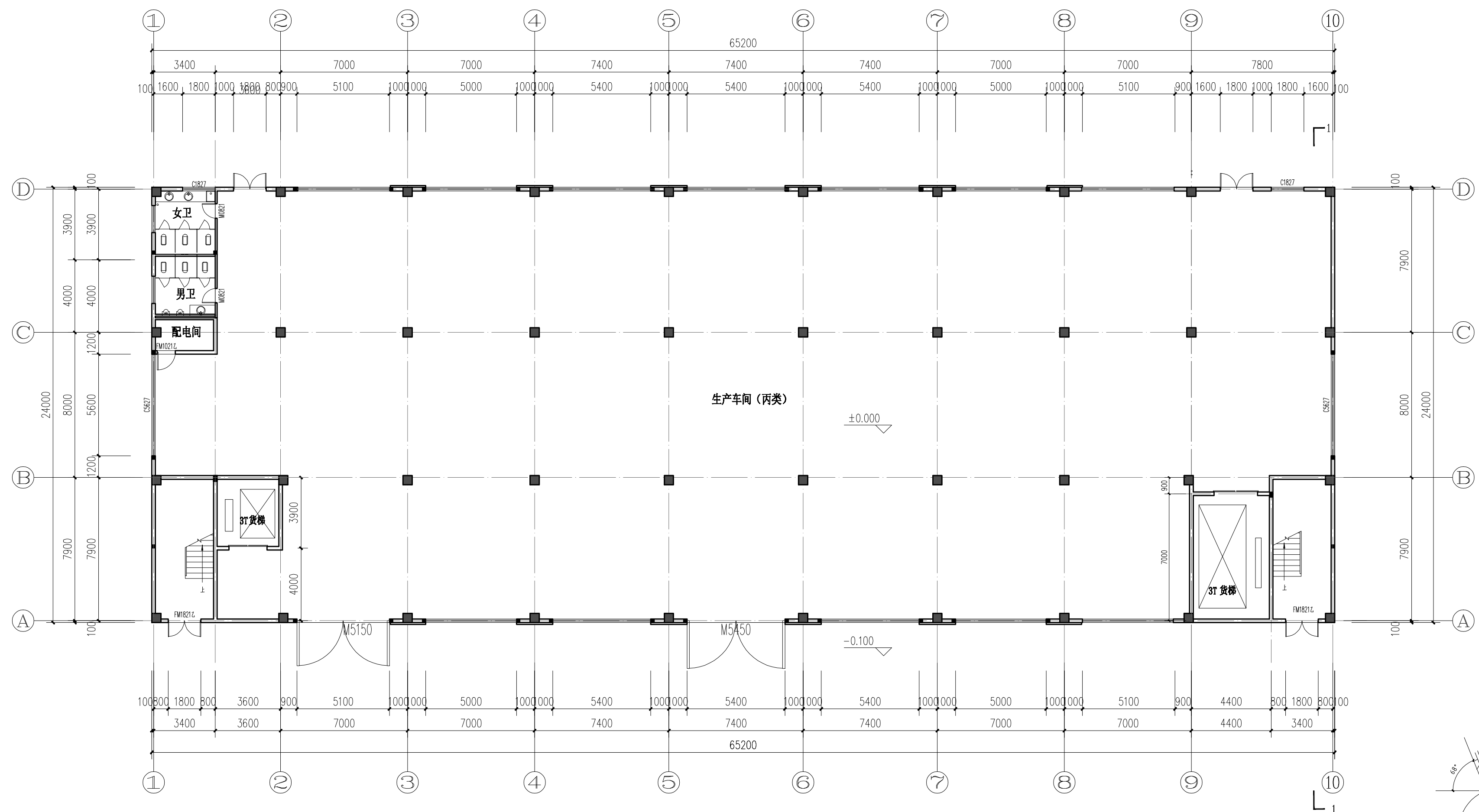
4#5#背面效果图

节点效果图

3^{CHARTER} MONOMER DESIGN
單體建築設計

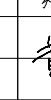
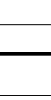


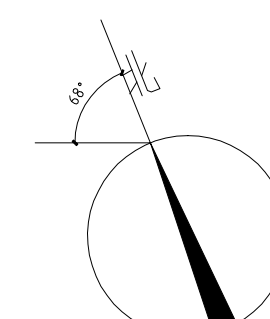
专业名称	姓名	日期	专业名称	姓名	日期
建筑			电气		
结构			暖通		
给排水					



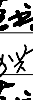
注：本层建筑面积1564.8平方米。

4#厂房

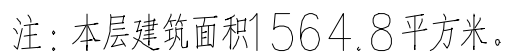
 海南华岳建筑设计咨询有限公司	
中国建筑设计大师 中国山地建筑大师	
注册建筑师编号:	
注册城乡规划师编号:	
备注:此图纸版权归本公司所有; (翻印、签字不齐全、未盖鲜章无效)。	
注册建筑师执业章	
注册城乡规划师执业章	
福州陶雅工艺品有限公司	
工程名称: 福州陶雅工艺品有限公司 —— 一厨一廊	
审 定	赵洪东 
工程负责人	黄书安 
专业负责人	赵洪东 
审 核	黄书安 
校 对	陈鹤雨 
设 计	黄惟 
制 图	黄惟 
图 名: 一层平面图	
工程编号	HL-FZ-2020-A01
图 属	建 筑
图 号	
日 期	2020.07



一层平面图 1:100

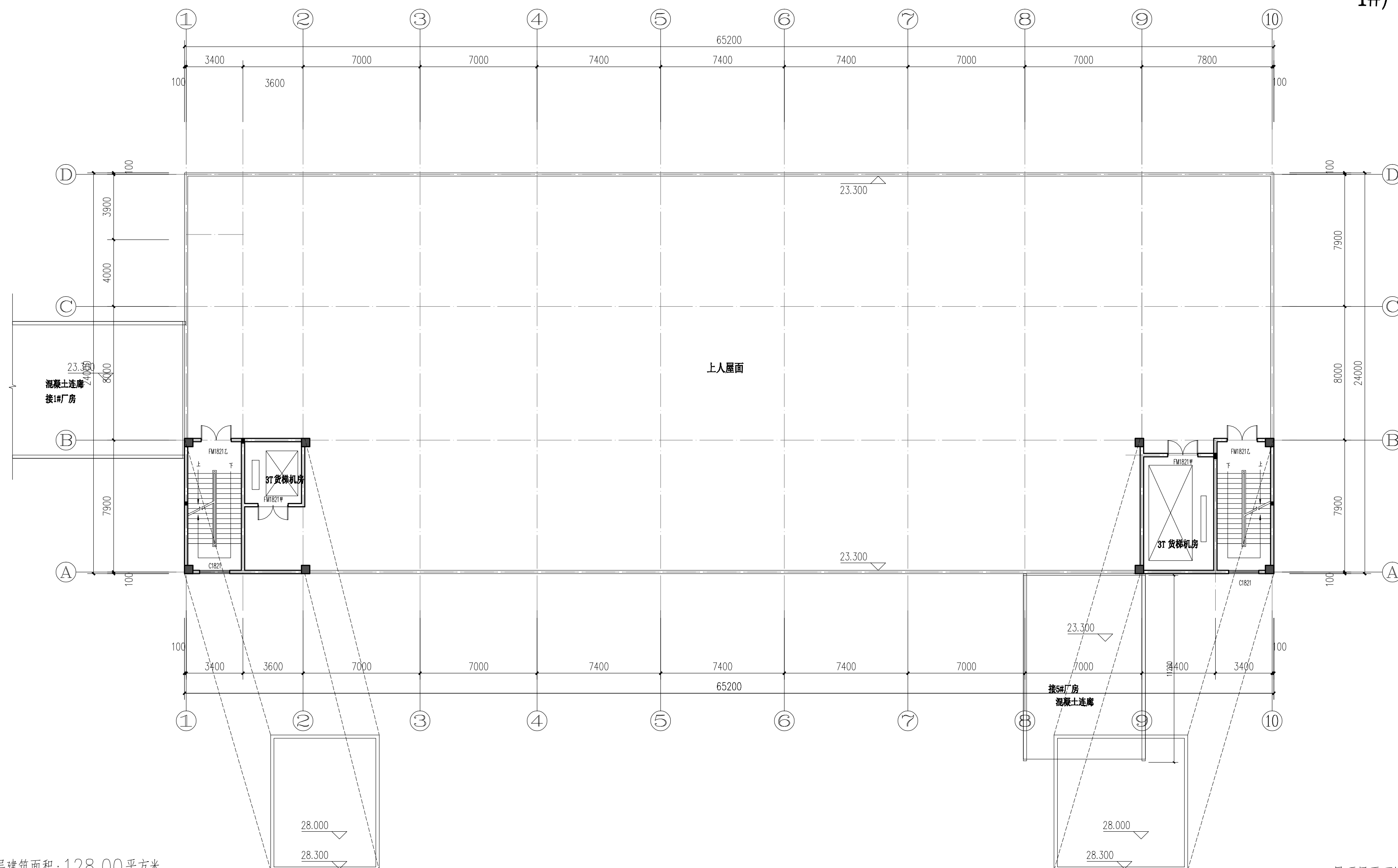
 海南华磊建筑设计咨询有限公司		
中国设计大师奖 2019-2020年度		
施工图审查号:		
施工图审查合格书编号:		
备 注:此图版权归本公司所有; (翻印、签字不齐全、未盖鲜章无效)。		
日照间距系数表		
日照间距系数表		
福州闽能工艺品有限公司		
工程名称: 福州闽能工艺品有限公司 —— 工厂房		
审 定	赵洪东	
工程负责人	黄学安	
专业负责人	赵洪东	
审 核	黄学安	
校 对	郑朝福	
设 计	黄佳	
制 图	黄佳	
图 名: 二 五层平面图		
工程编号	HL-FZ-2020-A01	
图 号	建 施	
图 号		
日期	2020.07	

备 注:此图纸版权归本公司所有;
(翻印、签字不齐全、未盖鲜章无效)。



二~五层平面图 1:100

专业	姓名	日期	专业	姓名	日期
建筑			电气		
结构			暖通		
给排水					



注：本层建筑面积：128.00平方米。

屋顶层平面图 1:100

海南华磊建筑设计咨询有限公司	
海南省海口市美兰区美兰街道美兰社区美兰大道10号	
法人授权委托书:	
被授权人姓名及身份证号:	
备注:此图纸版权归本公司所有: (翻印、签字不齐全、未盖鲜章无效)。	
房屋结构头名称	
房屋结构头名称	
福州陶乾工艺品有限公司	
工程名称: 福州陶乾工艺品有限公司 —4#厂房	
审 定	赵兴东 [Signature]
工程负责人	黄吉安 [Signature] 赵兴东 [Signature]
专业负责人	[Signature] [Signature]
审 核	黄吉安 [Signature] 郑晓娟 [Signature]
校 对	陈鹤雨 [Signature]
设 计	黄惟 [Signature]
制 图	黄惟 [Signature]
图 名: 屋顶层平面图	
工程编号	HJL-FZ-2020-A01
图 类	建 筑
图 号	
日 期	2020.07

日期	
姓名	
专业	
职称	
单位	
备注	

4#厂房



立面材质表

	灰色真石漆
	浅灰色真石漆
	白色真石漆

①~⑩轴立面图 1:100

海南华磊建筑设计咨询有限公司	
海南华磊建筑设计咨询有限公司	
海南华磊建筑设计咨询有限公司	
备 注:此图纸版权归本公司所有; (删印、签字不齐全、未盖鲜章无效)。	
注册建筑师姓名	
注册结构师姓名	
福州闽航工艺品有限公司	
工程名称: 福州闽航工艺品有限公司 一#厂房	
审 定	赵洪东
工程负责人	黄少安
专业负责人	赵洪东
审 核	黄少安
校 对	郑晓娟
设 计	黄继
制 图	黄继
图 名: ①~⑩轴立面图	
工程编号	HL-FZ-2020-A01
图 名	建 筑
图 号	
日 期	2020.07

日期	
姓名	
专业	
日期	
姓名	
专业	
日期	
姓名	
专业	
日期	
姓名	
专业	

4#厂房

海南华磊建筑设计咨询有限公司
HAINAN HUALUI ARCHITECTURAL DESIGN CONSULTING CO., LTD.
注册建筑师

设计阶段

备注：此图纸版权归本公司所有；
(翻印、签字不齐全、未盖鲜章无效)。

注册建筑师姓名

注册建筑师姓名

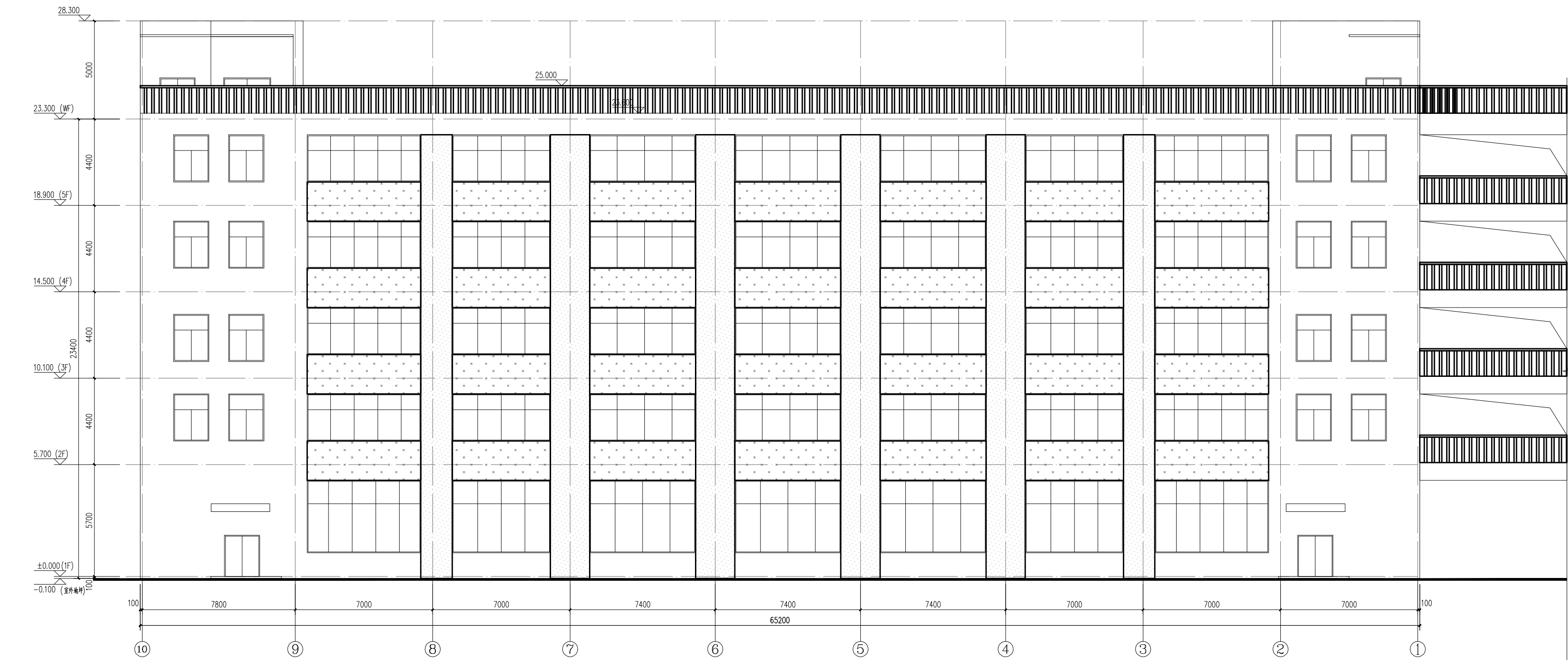
福州闽航工艺品有限公司

工程名称：福州闽航工艺品有限公司

4#厂房

审 定	赵洪东	李洪东
工程负责人	黄少安	李洪东
专业负责人	赵洪东	李洪东
审 核	黄少安	李洪东
校 对	郑晓娟	郑晓娟
设 计	黄继	黄继
制 图	黄继	黄继
图 名	10~1轴立面图	

工程号	HL-FZ-2020-A01
图 名	建 筑
图 号	
日 期	2020.07



立面材质表

	灰色真石漆
	浅灰色真石漆
	白色真石漆

10~1轴立面图 1:100

审核	日期	姓名	审核	日期	姓名
设计	日期	姓名	设计	日期	姓名
校对	日期	姓名	校对	日期	姓名
制图	日期	姓名	制图	日期	姓名

4#厂房

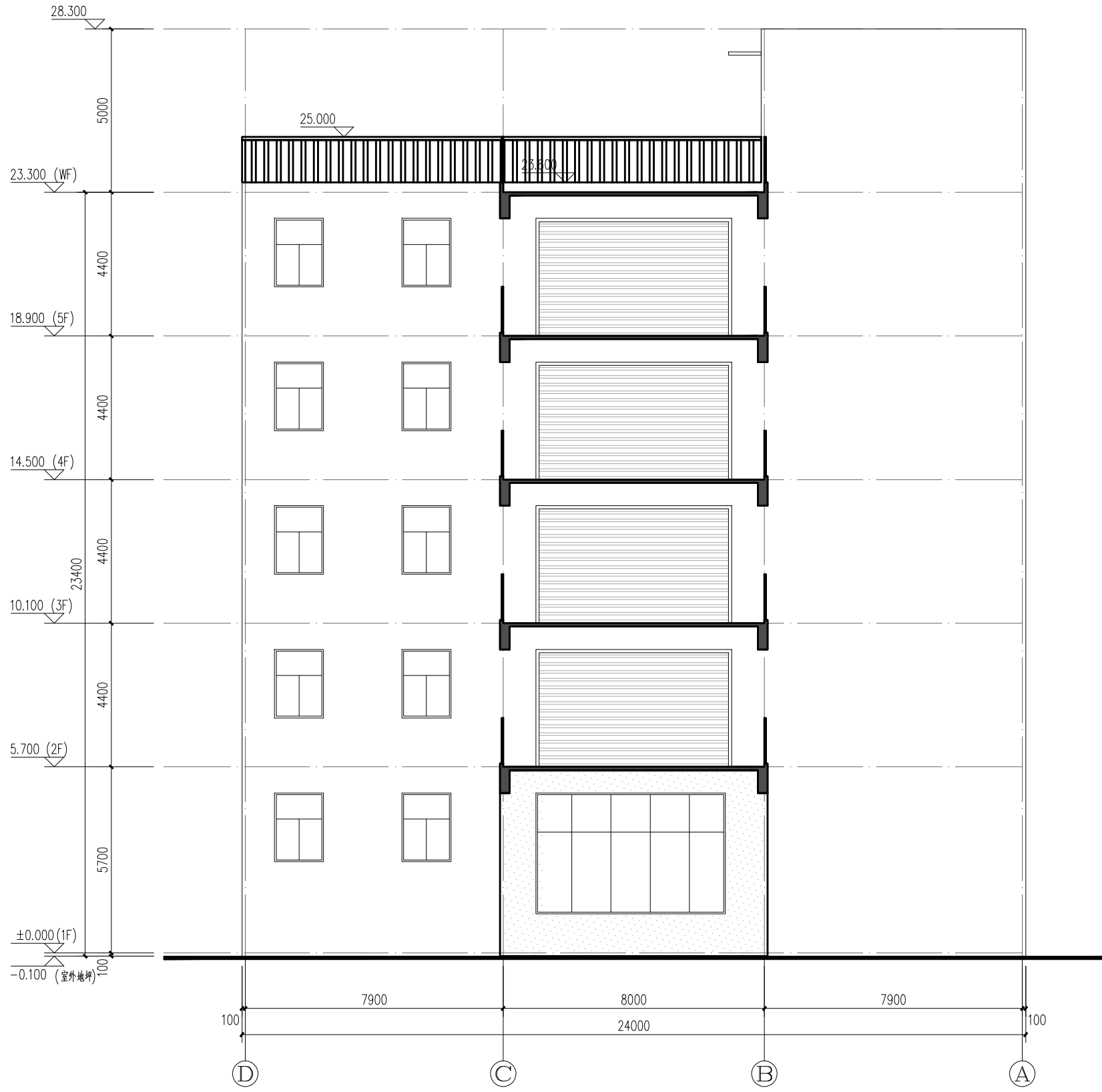
海南华磊建筑设计咨询有限公司

注册建筑师(建筑工程) 注册结构工程师(建筑工程) 注册造价工程师(建筑工程) 注册监理工程师(建筑工程)

施工图审查单位:

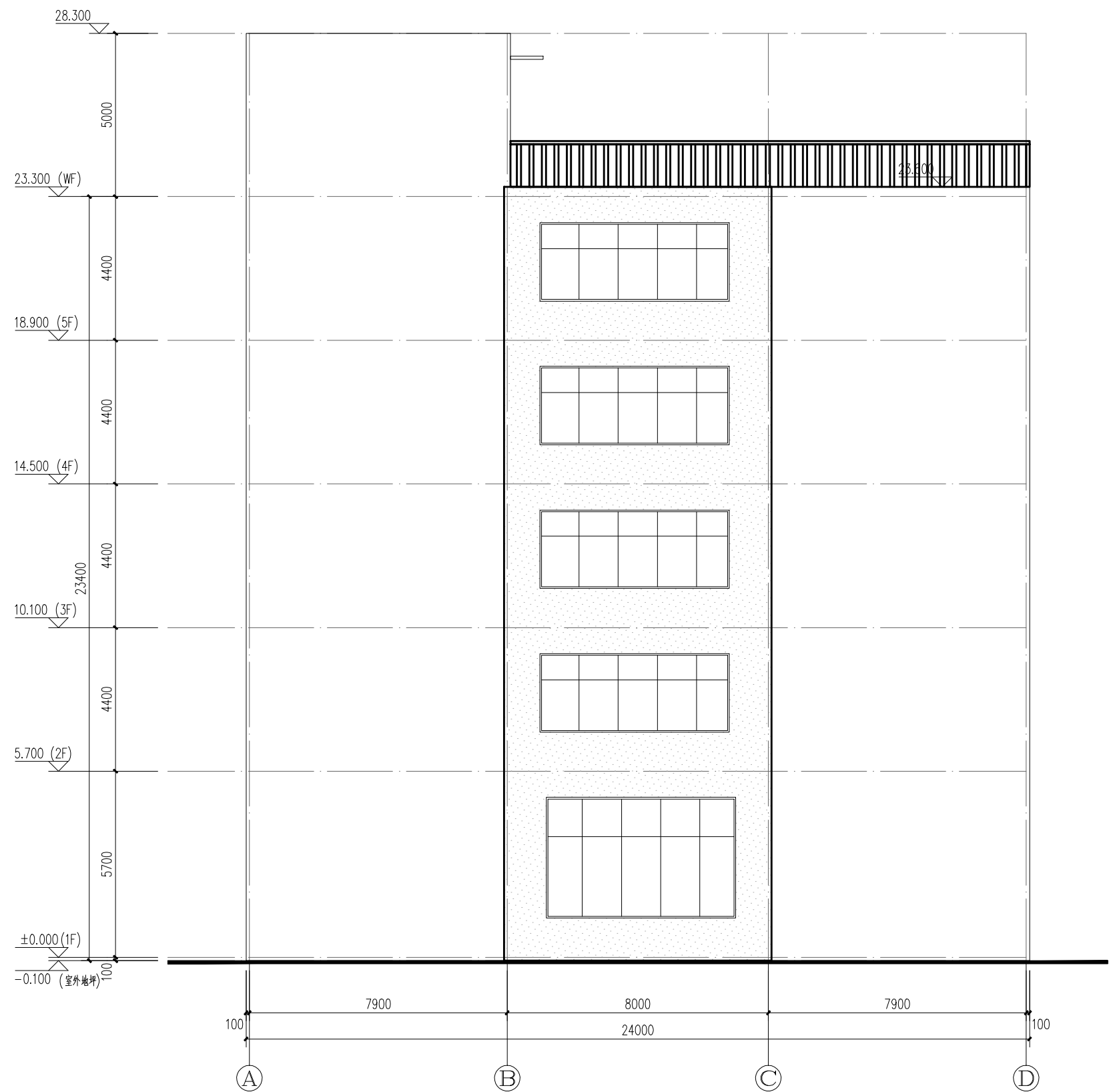
施工图审查合格书编号:

备注: 此图版权归本公司所有;
(翻印、签字不齐全、未盖鲜章无效)。



D~A轴立面图 1:100

立面材质表	
	灰色真石漆
	浅灰色真石漆
	白色真石漆

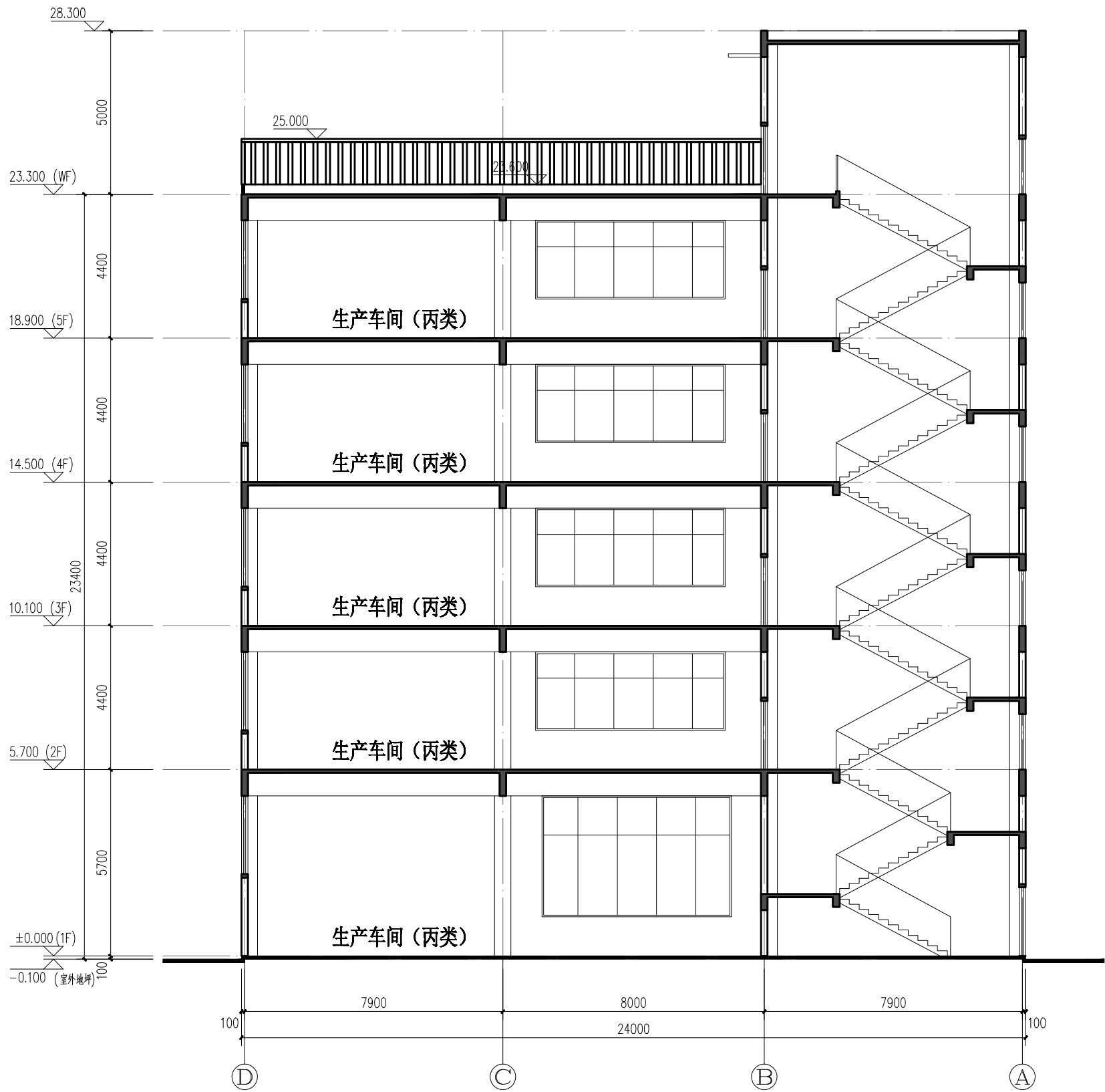


A~D轴立面图 1:100

审	定	赵兴东	李兴东
工程负责人	黄	黄	黄
专业负责人	黄	黄	黄
审	核	赵兴东	李兴东
校	对	黄书安	李兴东
设	计	周海博	李兴东
制	图	周海博	李兴东
图	名:	A~D轴立面图	D~A轴立面图
工程编号	HL-FZ-2022-Z03		
图	建	方	
图	号		
日	期	2022.03	

审核	日期	姓名	审核	日期	姓名
设计	日期	姓名	设计	日期	姓名
校对	日期	姓名	校对	日期	姓名
制图	日期	姓名	制图	日期	姓名

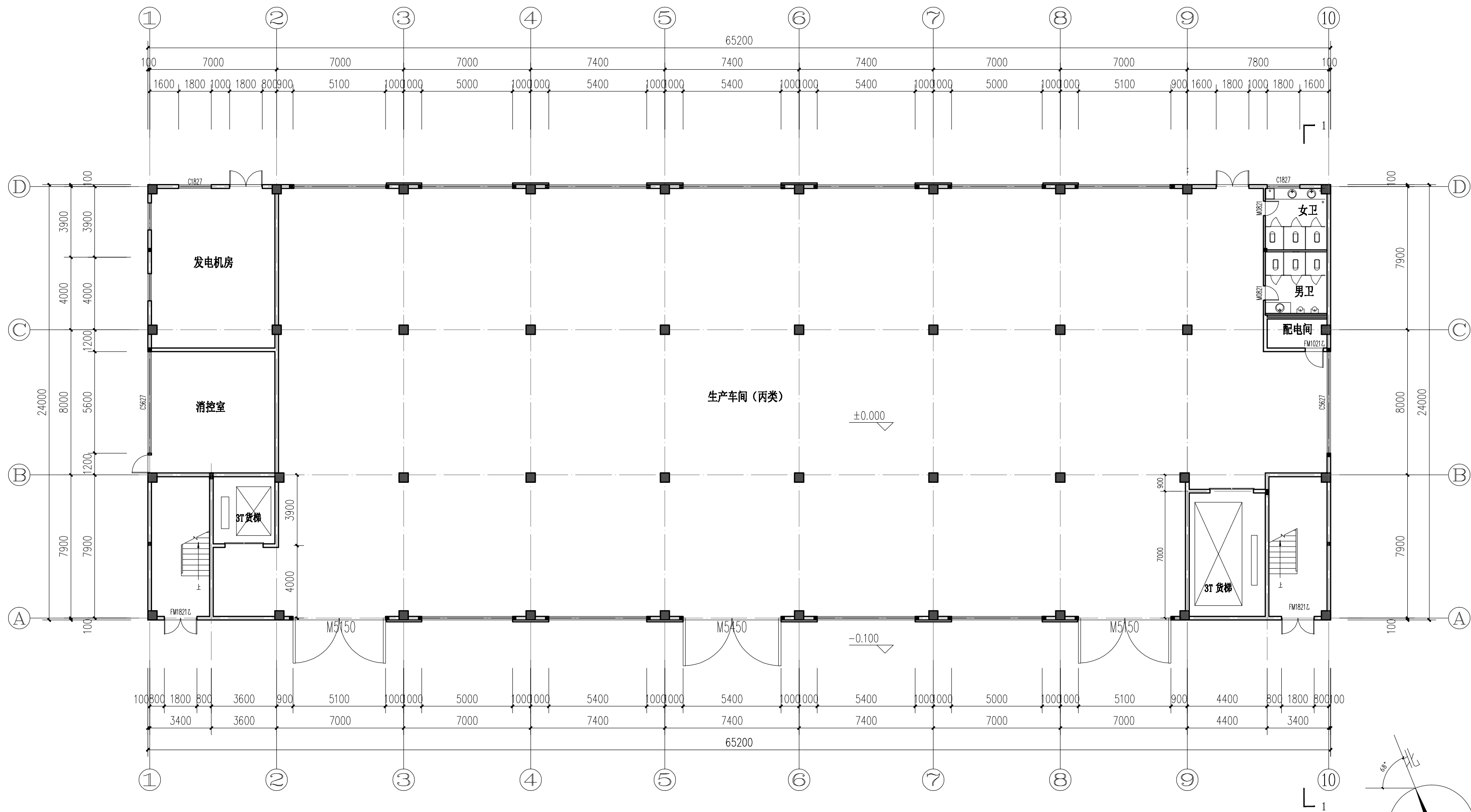
4#厂房



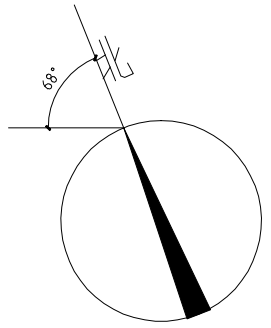
1-1剖面图 1:100

海南华磊建筑设计咨询有限公司 注册建筑师 (建筑设计) 甲级 注册结构工程师乙级、注册暖通工程师乙级 注册电气工程师乙级、注册给排水工程师乙级		
施工图审查单位:		
施工图审查合格书编号:		
备注: 此图版权归本公司所有; (翻印、签字不齐全、未盖鲜章无效)。		
注册建筑师执业章		
注册结构师执业章		
建设单位: 福州闽乾工艺品有限公司		
工程名称: 福州闽乾工艺品有限公司厂区 —4#厂房		
审 定	赵兴东	李兴东
工程负责人	黄 震	黄 震
专业负责人	黄 震	黄 震
审 核	赵兴东	李兴东
校 对	黄书安	李兴东
设 计	郑池秀	郑池秀
制 图	郑池秀	郑池秀
图 名: 1-1剖面图		
工程编号	HL-FZ-2022-Z03	
图 别	建 方	
图 号		
日 期	2022.03	

专业	姓名	日期
建筑	姓名	日期
结构	姓名	日期
机电	姓名	日期
暖通	姓名	日期
给排水	姓名	日期
其他	姓名	日期



注：本层建筑面积1564.8平方米。



一层平面图 1:100

海南华磊建筑设计咨询有限公司

海南华磊建筑设计咨询有限公司

海南华磊建筑设计咨询有限公司

备 注：此图纸版权归本公司所有；
(翻印、签字不齐全、未盖鲜章无效)。

注册建筑师姓名

注册结构师姓名

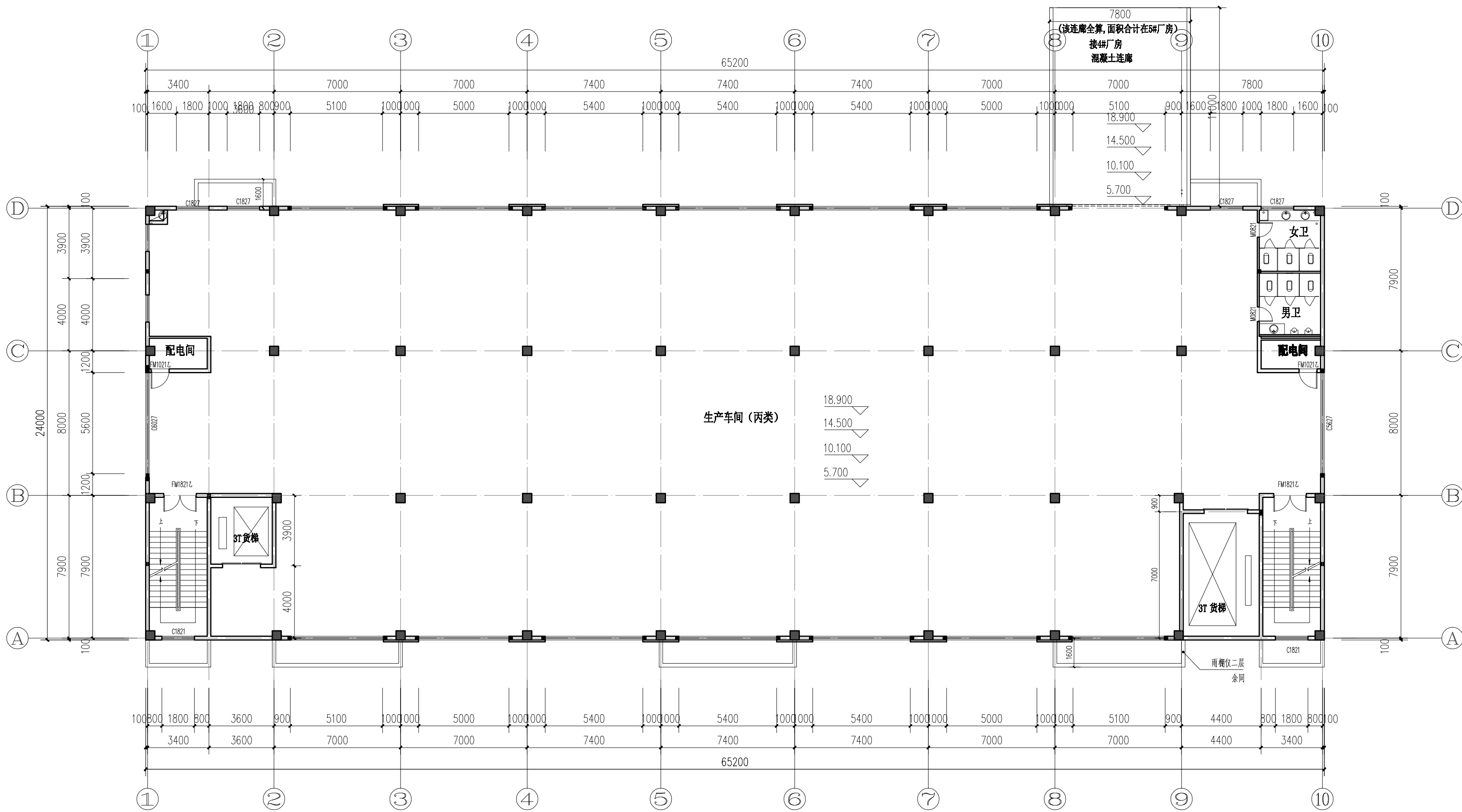
福州闽航工艺品有限公司

工程名称：福州闽航工艺品有限公司 一层厂房

审 定	赵洪东	李洪东
工程负责人	黄少安	李洪东
专业负责人	赵洪东	李洪东
审 核	黄少安	李洪东
校 对	郑晓娟	郑晓娟
设 计	黄继	黄继
制 图	黄继	黄继
图 名：	一层平面图	
工程编号	HL-FZ-2020-A01	
图 名	建 筑	
图 号		
日 期	2020.07	

专业名称	姓名	日期	专业名称	姓名	日期
建筑			电气		
结构			暖通		
给排水					

5#厂房

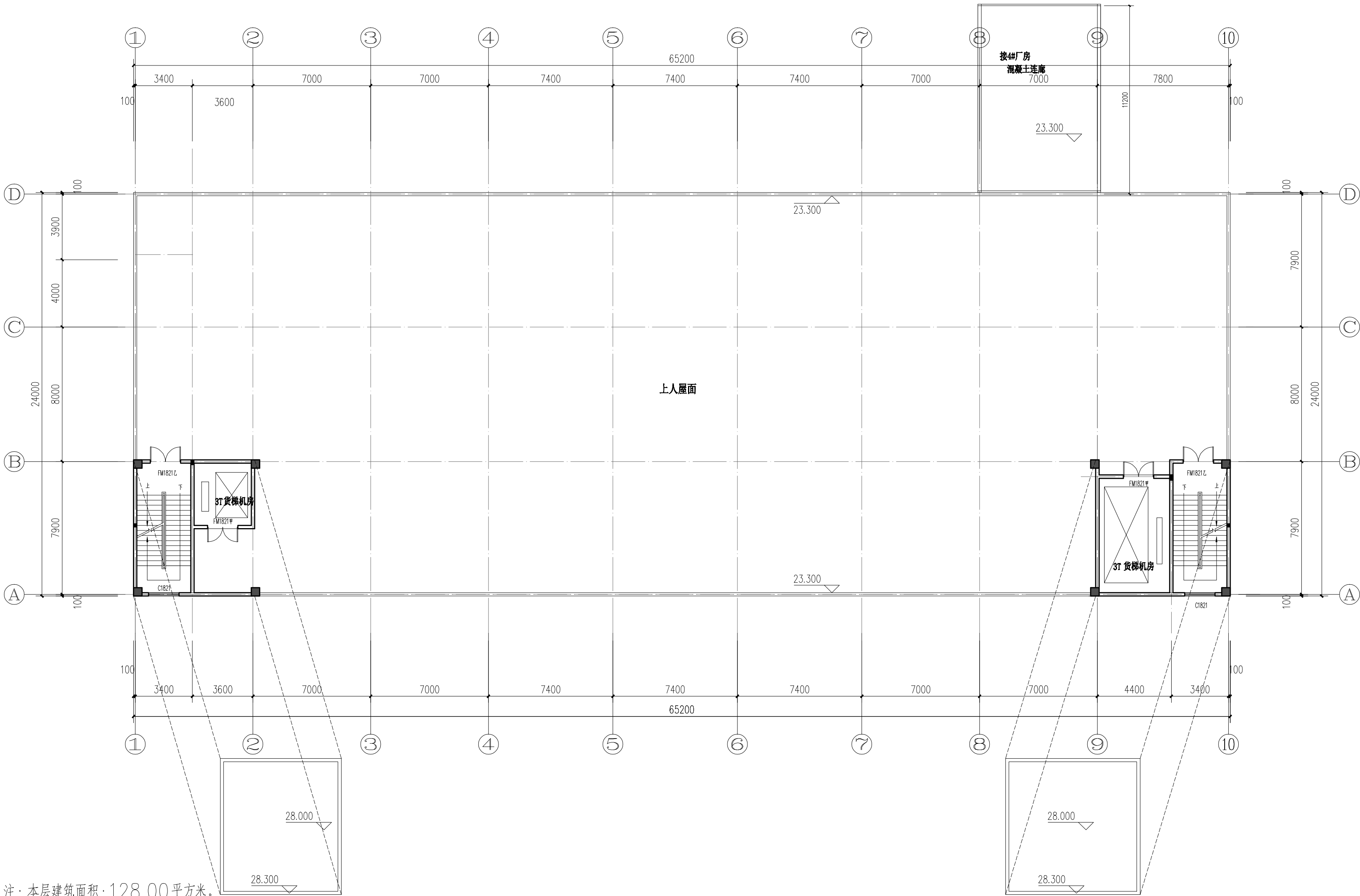


注：本层建筑面积1650.6平方米，其中连廊面积：85.8平方米。

二~五层平面图 1:100

 海南华嘉建筑设计咨询有限公司 中国工程咨询协会会员单位 注册证书编号：A-089727号 负责人：王瑞平	
工程设计专业名称： 设计阶段及专业划分：	
备 注： 此图纸版权归本公司所有； （翻印、签字不齐全、未盖鲜章无效）。	
注册建筑师姓名： 注册结构师姓名：	
福州闽航工艺品有限公司	
工程名称： 福州闽航工艺品有限公司 一楼厂房	
审 定	赵兴东
工程负责人	黄吉安
专业负责人	赵兴东
审 核	黄吉安
校 对	陈朝媚
设 计	黄惟
制 图	黄惟
图 名： 二~五层平面图	
工程编号	HL-FZ-2020-A01
类 型	建 筑
日 期	2020.07

专业	姓名	日期
建筑	姓名	日期
结构	姓名	日期
机电	姓名	日期
暖通	姓名	日期
给排水	姓名	日期
其他	姓名	日期

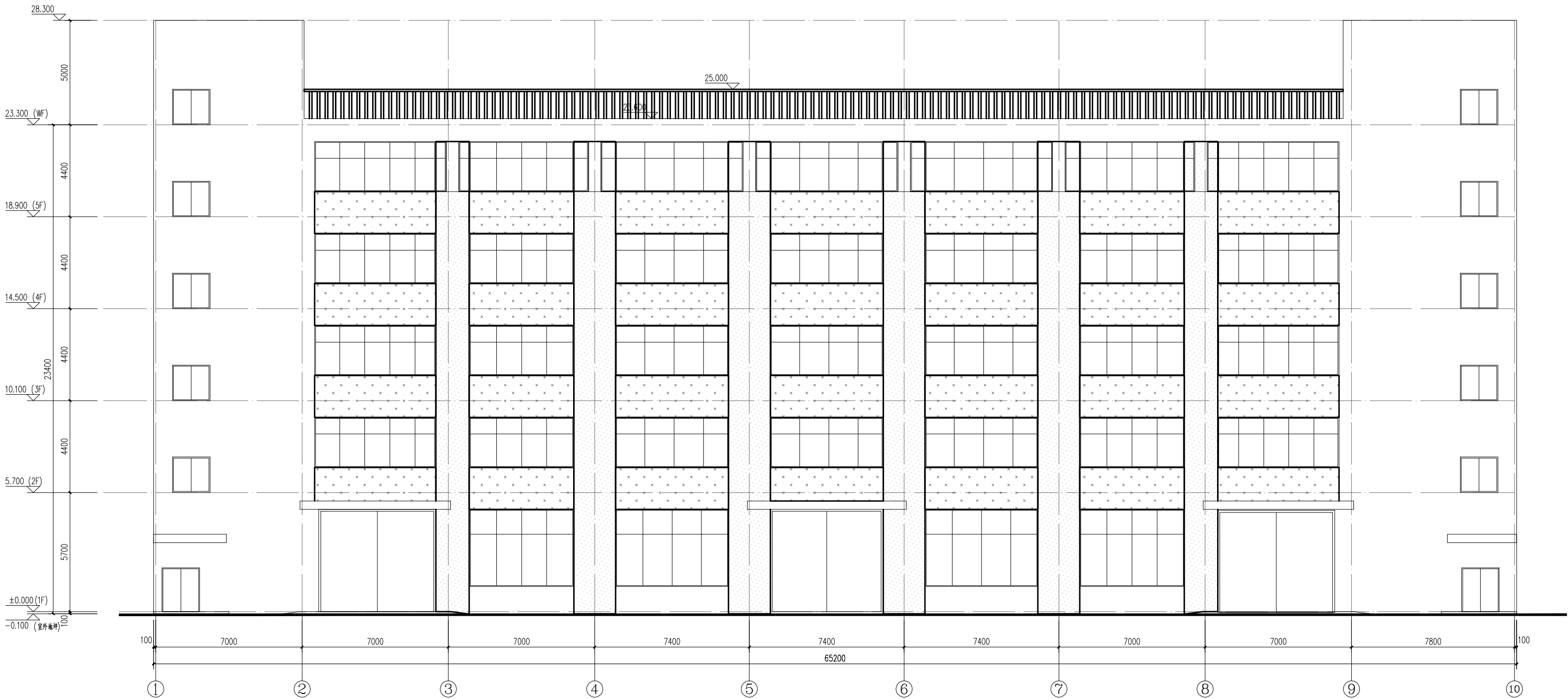


5#厂房

海南华磊建筑设计咨询有限公司	
注册建筑师	注册结构师
备注：此图纸版权归本公司所有； (翻印、签字不齐全、未盖鲜章无效)。	
工程名称及编号：	
工程名称：福州陶艺工艺品有限公司	
工程编号：HL-FZ-2020-A01	
工程地点：福州陶艺工艺品有限公司	
工程阶段：施工图	
工程内容：5#厂房	
审定	赵洪东
工程负责人	黄书安
专业负责人	赵洪东
审核	黄书安
校对	郑晓娟
设计	黄书安
制图	黄书安
图名：屋顶层平面图	
工程编号	HL-FZ-2020-A01
图名	屋顶层平面图
图号	
日期	2020.07

日期	
姓名	
专业	
日期	
姓名	
专业	
日期	
姓名	
专业	
日期	
姓名	
专业	

5#厂房



立面材质表

	灰色真石漆
	浅灰色真石漆
	白色真石漆

①~⑩轴立面图 1:100

海南华磊建筑设计咨询有限公司	
海南华磊建筑设计咨询有限公司	
海南华磊建筑设计咨询有限公司	
备 注:此图纸版权归本公司所有; (翻印、签字不齐全、未盖鲜章无效)。	
正图审核人姓名	
正图审核人姓名	
福州陶能工艺品有限公司	
工程名称: 福州陶能工艺品有限公司 5#厂房	
审 定	赵洪东
工程负责人	黄少安
专业负责人	赵洪东
审 核	黄少安
校 对	郑晓娟
设 计	黄少安
制 图	黄少安
图 名: ①~⑩轴立面图	
工程编号	HL-FZ-2020-A01
图 名	建 筑
图 号	
日 期	2020.07

专业	日期	姓名
建筑		
结构		
机电		
暖通		
给排水		
电气		
其他		

5#厂房

海南华磊建筑设计咨询有限公司

海南华磊建筑设计咨询有限公司

海南华磊建筑设计咨询有限公司

备注

注:此图纸版权归本公司所有;
(翻印、签字不齐全、未盖鲜章无效)。

工程名称

工程名称

福州陶艺工艺品有限公司

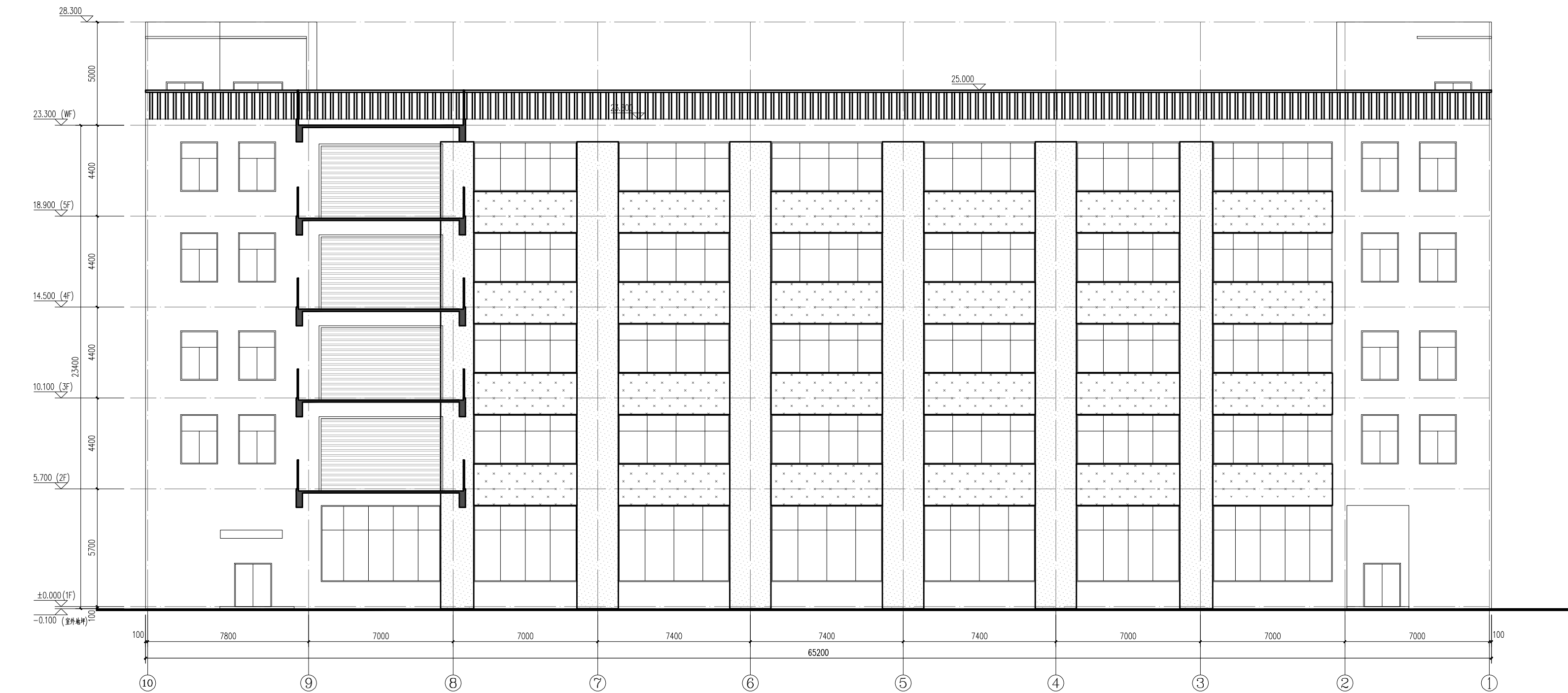
工程名称: 福州陶艺工艺品有限公司

—5#厂房

审 定	赵洪东	李洪东
工程负责人	黄少安	李洪东
专业负责人	赵洪东	李洪东
审 核	黄少安	李洪东
校 对	郑晓娟	李洪东
设 计	黄少安	李洪东
制 图	黄少安	李洪东
图 名:		

⑩~①轴立面图

工程编号	HL-FZ-2020-A01
图 名	建 筑
图 号	
日 期	2020.07



立面材质表

	灰色真石漆
	浅灰色真石漆
	白色真石漆

⑩~①轴立面图 1:100

日期	
姓名	
专业	
日期	
姓名	
专业	
日期	
姓名	
专业	
日期	
姓名	
专业	

5#厂房

海南华磊建筑设计咨询有限公司

海南华磊建筑设计咨询有限公司

海南华磊建筑设计咨询有限公司

备 注:此图纸版权归本公司所有;
(翻印、签字不齐全、未盖鲜章无效)。

注册建筑师姓名:

注册结构师姓名:

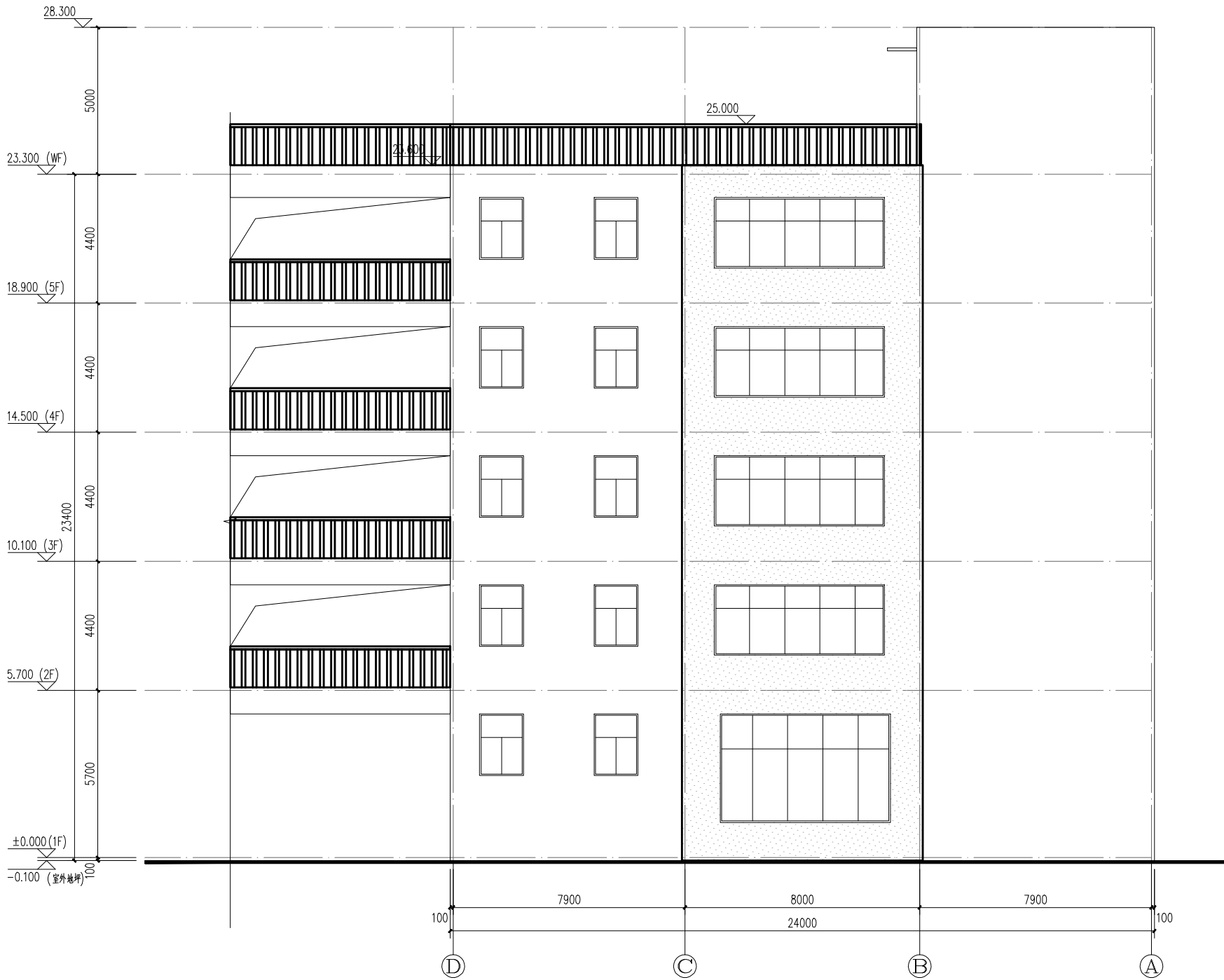
福州陶然工艺品有限公司

工程名称:
福州陶然工艺品有限公司
—5#厂房

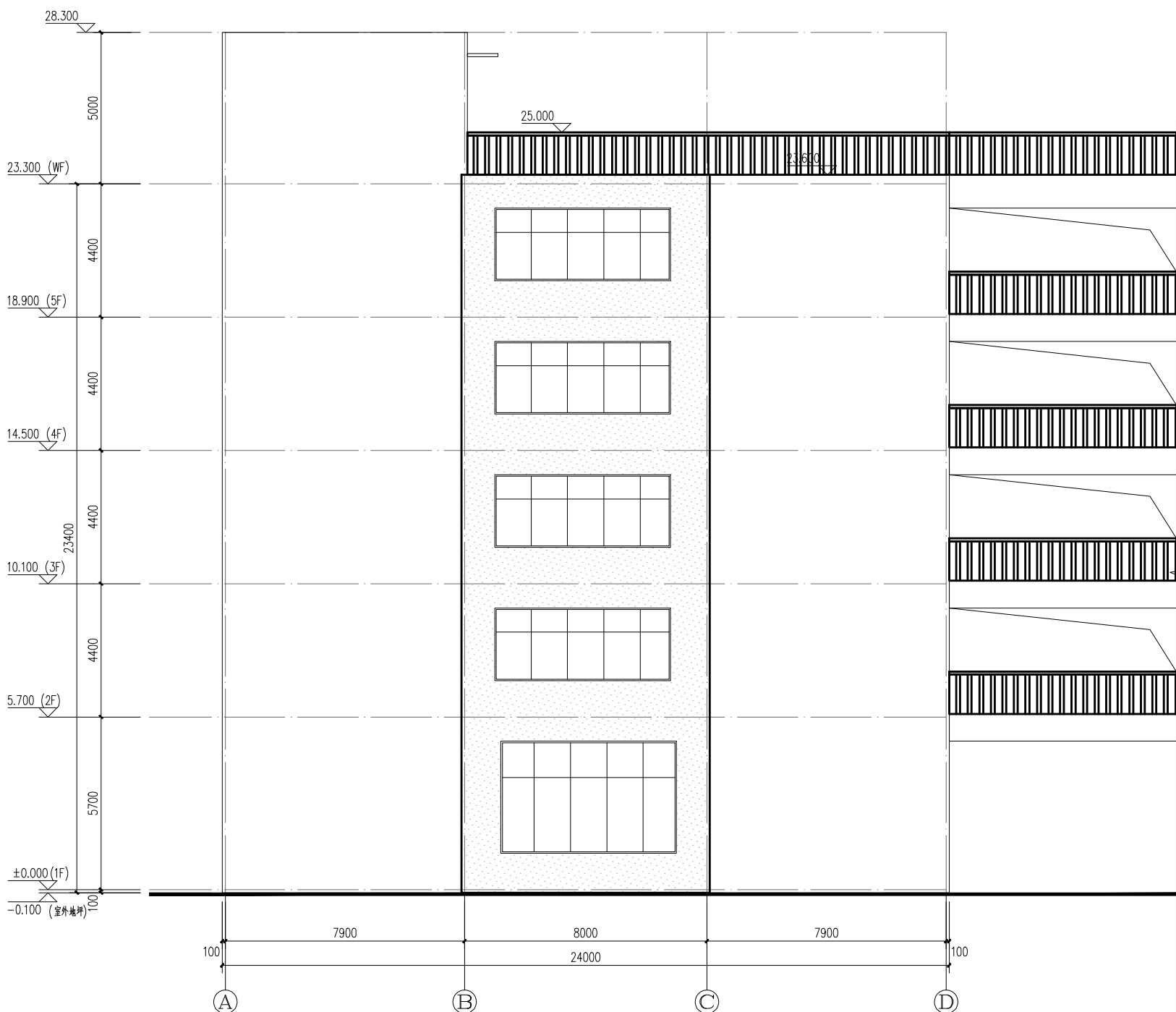
审 定	赵洪东	赵洪东
工程负责人	黄少安	黄少安
专业负责人	赵洪东	赵洪东
审 核	黄少安	黄少安
校 对	郑晓娟	郑晓娟
设 计	黄继	黄继
制 图	黄继	黄继

图 名:
A~D轴立面图
D~A轴立面图

工程编号	HL-FZ-2020-A01
图 名	建 筑
图 号	
日 期	2020.07



D~A轴立面图 1:100



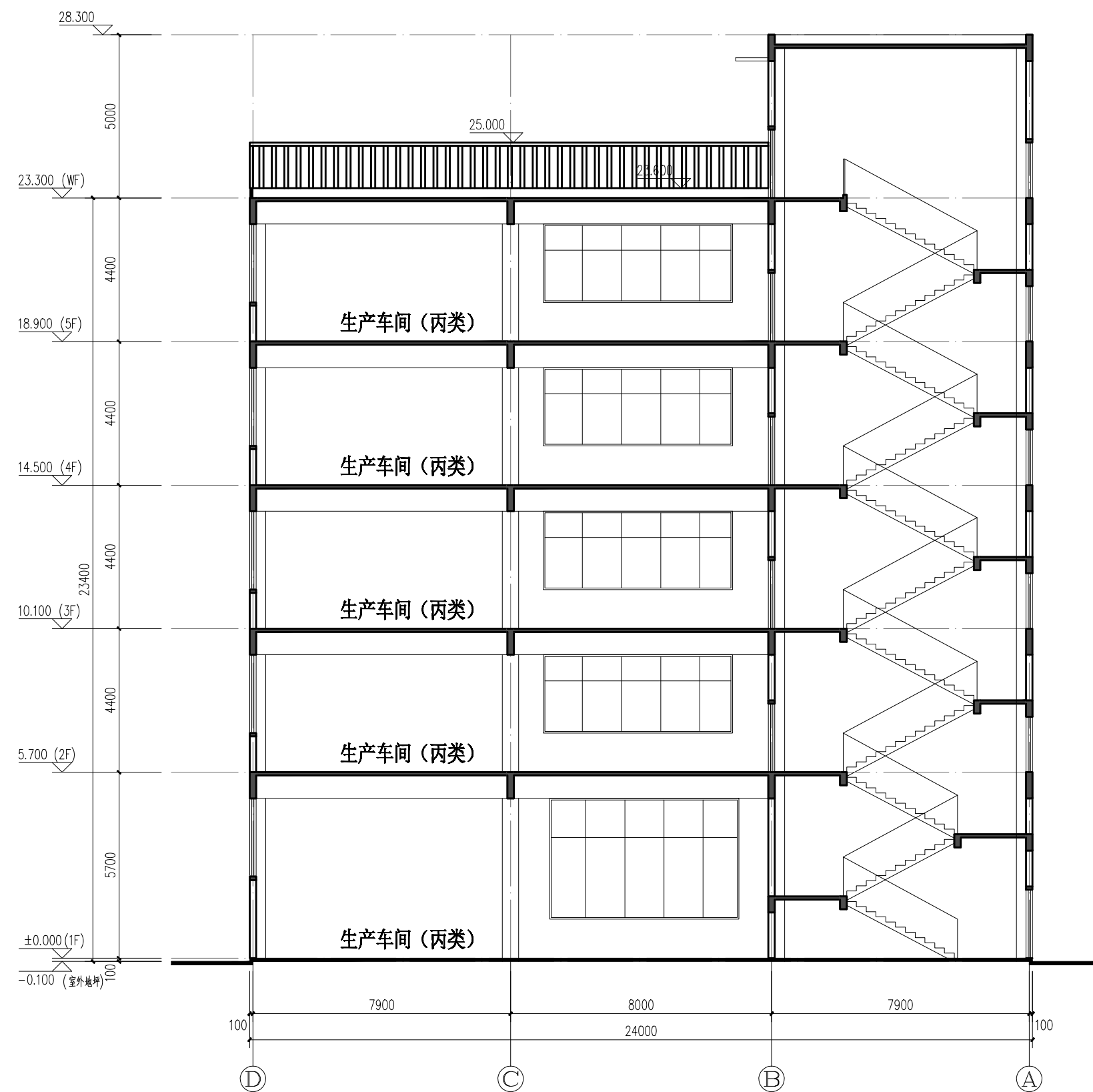
A~D轴立面图 1:100

立面材质表

	灰色真石漆
	浅灰色真石漆
	白色真石漆

专业	姓名	日期	专业	姓名	日期
建筑			电气		
结构			暖通		
给排水					

5#厂房



1-1剖面图 1:100

 海南华盛建筑设计咨询有限公司 注册证书号（或施工证）号：闽 注册建筑师姓名及执业证书号、注册结构工程师设计专业登记证书号、注册结构工程师 签字：（日期）月（日期）日		
施工图审查单位：		
施工图审查合格书编号：		
备 注：此图版权归本公司所有： （翻印、签字不齐全、未盖鲜章无效）。		
注册建筑师执业章		
注册结构师执业章		
建设单位： 福州闽乾工艺品有限公司		
工程名称： 福州闽乾工艺品有限公司厂区 —5#厂房		
审 定	赵兴东	
工程负责人	黄 震	
专业负责人	黄 震	
审 核	赵兴东	
校 对	黄书安	
设 计	郑池寿	
制 图	郑池寿	
图 名： 1-1剖面图		
工程编号	HL-FZ-2022-Z03	
图 则	建 方	
图 号		
日 期	2022.03	