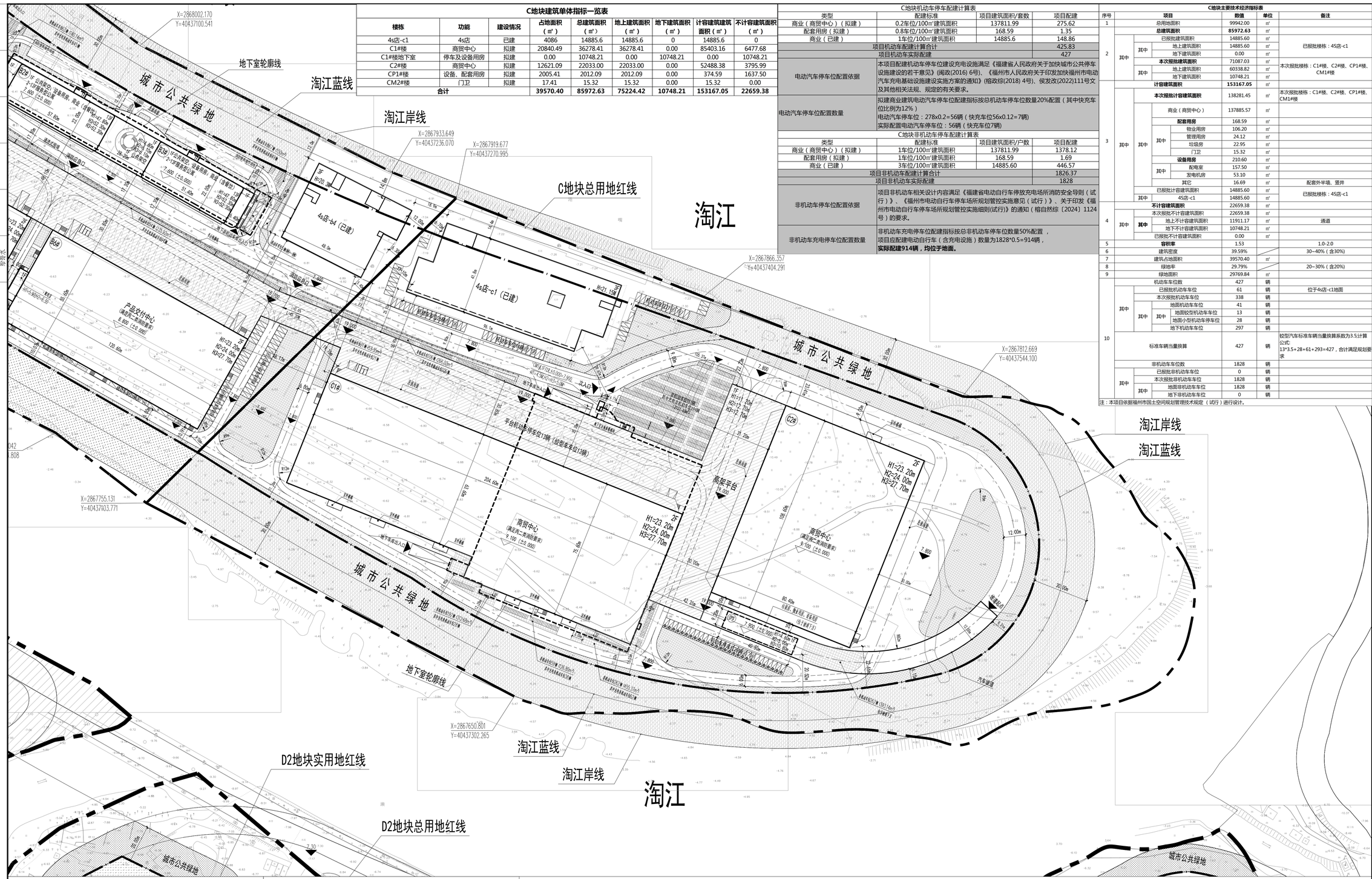


C地块建筑单体指标一览表

楼栋	功能	建设情况	占地面积（㎡）	总建筑面积（㎡）	地上建筑面积（㎡）	地下建筑面积（㎡）	计容建筑建筑面积（㎡）	不计容建筑面积（㎡）
4s店-c1	4s店	已建	4086	14885.6	14885.6	0	14885.6	0
C1#楼	商贸中心	拟建	20840.49	36278.41	36278.41	0.00	85403.16	6477.68
C1#楼地下室	停车及设备用房	拟建	0.00	10748.21	0.00	10748.21	0.00	10748.21
C2#楼	商贸中心	拟建	12621.09	22033.00	22033.00	0.00	52488.38	3795.99
CP1#楼	设备、配套用房	拟建	2005.41	2012.09	2012.09	0.00	374.59	1637.50
CM2#楼	门卫	拟建	17.41	15.32	15.32	0.00	15.32	0.00
合计			39570.40	85972.63	75224.42	10748.21	153167.05	22659.38

C地块机动车停车配建计算表

类型	配建标准	项目建筑面积/套数	项目配建
商业（商贸中心）（拟建）	0.2车位/100㎡建筑面积	137811.99	275.62
配套用房（拟建）	0.8车位/100㎡建筑面积	168.59	1.35
商业（已建）	1车位/100㎡建筑面积	14885.6	148.86
项目机动车配建计算合计			425.83
项目机动车实际配建			427
电动汽车停车位配置依据	本项目配建机动车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)、《福州市人民政府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)、侯发改(2022)111号文及其他相关法规、规定的有关要求。		
电动汽车停车位配置数量	拟建商业建筑电动汽车停车位配建指标按总机动车停车位数量20%配置（其中快充车位比例为12%） 电动汽车停车位：278x0.2=56辆（快充车位56x0.12=7辆） 实际配置电动汽车停车位：56辆（快充车位7辆）		

C地块非机动车停车配建计算表

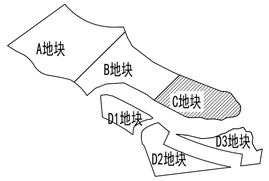
类型	配建标准	项目建筑面积/户数	项目配建
商业（商贸中心）（拟建）	1车位/100㎡建筑面积	137811.99	1378.12
配套用房（拟建）	1车位/100㎡建筑面积	168.59	1.69
商业（已建）	3车位/100㎡建筑面积	14885.60	446.57
项目非机动车配建计算合计			1826.37
项目非机动车实际配建			1828
非机动车停车位配置依据	项目非机动车相关设计内容满足《福建省电动自行车停放充电场所消防安全导则（试行）》、《福州市电动自行车停车场所规划管控实施意见（试行）》、关于印发《福州市电动自行车停车场所规划管控实施细则(试行)》的通知（榕自然综〔2024〕1124号）的要求。		
非机动车充电停车位配置数量	非机动车充电停车位配建指标按总非机动车停车位数量50%配置， 项目应配建电动自行车（含充电设施）数量为1828*0.5=914辆， **实际配建914辆，均位于地面。**		

C地块主要技术经济指标表

序号	项目				数值	单位	备注
1	总用地面积				99942.00	㎡	
2	总建筑面积				85972.63	㎡	
2	其中	已报批建筑面积			14885.60	㎡	已报批楼栋：4S店-c1
2	其中	其中	地上建筑面积		14885.60	㎡	
2	其中	其中	地下建筑面积		0.00	㎡	
2	其中	本次报批建筑面积			71087.03	㎡	本次报批楼栋：C1#楼、C2#楼、CP1#楼、CM1#楼
2	其中	其中	地上建筑面积		60338.82	㎡	
2	其中	其中	地下建筑面积		10748.21	㎡	
3	计容建筑面积				153167.05	㎡	
3	其中	本次报批计容建筑面积			138281.45	㎡	本次报批楼栋：C1#楼、C2#楼、CP1#楼、CM1#楼
3	其中	其中	商业（商贸中心）		137885.57	㎡	
3	其中	其中	配套用房		168.59	㎡	
3	其中	其中	其中	物业用房	106.20	㎡	
3	其中	其中	其中	管理用房	24.12	㎡	
3	其中	其中	其中	垃圾房	22.95	㎡	
3	其中	其中	其中	门卫	15.32	㎡	
3	其中	其中	设备用房		210.60	㎡	
3	其中	其中	其中	配电室	157.50	㎡	
3	其中	其中	其中	发电机房	53.10	㎡	
3	其中	其中	其它		16.69	㎡	配套外半墙、竖井
3	其中	已报批计容建筑面积			14885.60	㎡	已报批楼栋：4S店-c1
3	其中	其中	4S店-c1		14885.60	㎡	
4	不计容建筑面积				22659.38	㎡	
4	其中	本次报批不计容建筑面积			22659.38	㎡	
4	其中	其中	地上不计容建筑面积		11911.17	㎡	通道
4	其中	其中	地下不计容建筑面积		10748.21	㎡	
4	其中	已报批不计容建筑面积			0.00	㎡	
5	容积率				1.53		1.0-2.0
6	建筑密度				39.59%		30~40%（含30%）
7	建筑占地面积				39570.40	㎡	
8	绿地率				29.79%		20~30%（含20%）
9	绿地面积				29769.84	㎡	
10	机动车车位数				427	辆	
10	其中	已报批机动车车位			61	辆	位于4s店-c1地面
10	其中	本次报批机动车车位			338	辆	
10	其中	其中	地面机动车车位		41	辆	
10	其中	其中	其中	地面较型机动车车位	13	辆	
10	其中	其中	其中	地面小型机动车停车位	28	辆	
10	其中	其中	地下机动车车位		297	辆	
10	标准车辆当量换算				427	辆	较型汽车标准车辆当量换算系数为3.5;计算公式: 13*3.5+28+61+293=427，合计满足规划要求
10	非机动车车位数				1828	辆	
10	其中	已报批非机动车车位			0	辆	
10	其中	本次报批非机动车车位			1828	辆	
10	其中	其中	地面非机动车车位		1828	辆	
10	其中	其中	地下非机动车车位		0	辆	

注：本项目依据福州市国土空间规划管理技术规定（试行）进行设计。

海峡汽车文化广场地块示意图



图例：

- 地面机动车停车位
- 地面机动车停车位（充电车位）
- 地面非机动车停车位
- 地面非机动车充电停车位
- 新建建筑
- 新建建筑(位于坡道下方)
- 已建建筑
- 悬挑雨披
- 地下室轮廓线
- 消防登高操作场地
- 围墙
- 车道
- 绿地
- 1.00 场地室外标高
- ±0.00=1.00 室内设计标高

C地块总平面图 1:1000

1. 本项目间距、退距、日照等管控要求依据《福州市国土空间规划管理技术规定（试行）》；
2. 本项目经济技术指标测算依据《福州市房产与规划建筑面积测算技术规程》及《福州市房产测算参考图示》；
3. 非机动车相关设计内容按《福建省电动自行车停放充电场所消防安全导则（试行）》、《福州市电动自行车停车场所规划管控实施意见（试行）》、《福州市电动自行车停车场所规划管控实施细则(试行)》的要求执行；
4. 图中F表示建筑物地上层数；
   H1为消防高度（计算规则详现行的《建筑设计防火规范》）；
   H2为规划建筑高度(计算规则详《福州市国土空间规划管理技术规定（试行）》附录3)；
   H3为自室外散水地面至建筑最高点标高的垂直距离；
   图中已建楼栋4s店-c1建筑轮廓、层数、高度H及功能依据2014年4月9日闽侯县住建局批复的C地块总平面规划方案（侯政办项（2014）24号）
5. 本图建筑间距及建筑与红线间距均标至建筑结构外墙；
6. 本图采用2000坐标系，绝对高程均采用罗零高程；
7. 本项目地块部分区域设置通透式围墙，高度不超过2.2m；
8. 项目满足榕自然规(2024)2号《福州市餐饮专用排油烟管道设计建设技术导则》、闽环保总队〔2024)7号《关于"整治城市餐饮油烟污染扰民问题改善城市人居环境"工作方案》文件的管控要求
9. C地块应建总人防面积153167.05*0.06=9190.02㎡，本次应建人防面积9190.02㎡

N

建筑设计单位

福州市建筑设计院股份有限公司

设计证书甲级编号 A135001543

中华人民共和国一级注册建筑师
姓 名：许维尧
注册号：3500154-037
有效期：至2026年10月

中华人民共和国一级注册建筑师
姓 名：李冠儒
注册号：3500154-051
有效期：至2026年10月

图纸专用章

福建省工程勘察设计图纸专用章
福州市建筑设计院股份有限公司
资质 范围：建筑工程
等级：甲级 证号：A135001543
有效期至：2030年01月07日

注册建筑师执业章

中华人民共和国一级注册建筑师
姓 名：李俊峰
注册号：3500154-047
有效期：至2027年3月

中华人民共和国一级注册建筑师
姓 名：杨大东
注册号：3500154-009
有效期：至2027年3月

注册结构师/设备师执业章

施工图审查单位

施工图审查合格书编号

工程名称：海峡汽车文化广场建设项目

子项名称：C地块（新榕·云链科创园C地块）

建设单位：福州新榕城市建设发展有限公司

审定		
工程负责人	李俊峰 杨大东	李俊峰 杨大东
项目经理	陈壮华	陈壮华
专业负责人	李冠儒 许维尧	李冠儒 许维尧
审核	张锋	张锋
校对	吴东旭	吴东旭
设计	林孝賢	林孝賢
制图	林孝賢	林孝賢

图名：C地块总平面图

工程编号		图号	
子项编号		版本	V1.0
图别	建方	日期	2025.12

本图纸需加盖出图专用章方可生效