



福州国际人才港（一期） 方案设计

2023.05

MENG
ARCHITECTS
建筑创作院

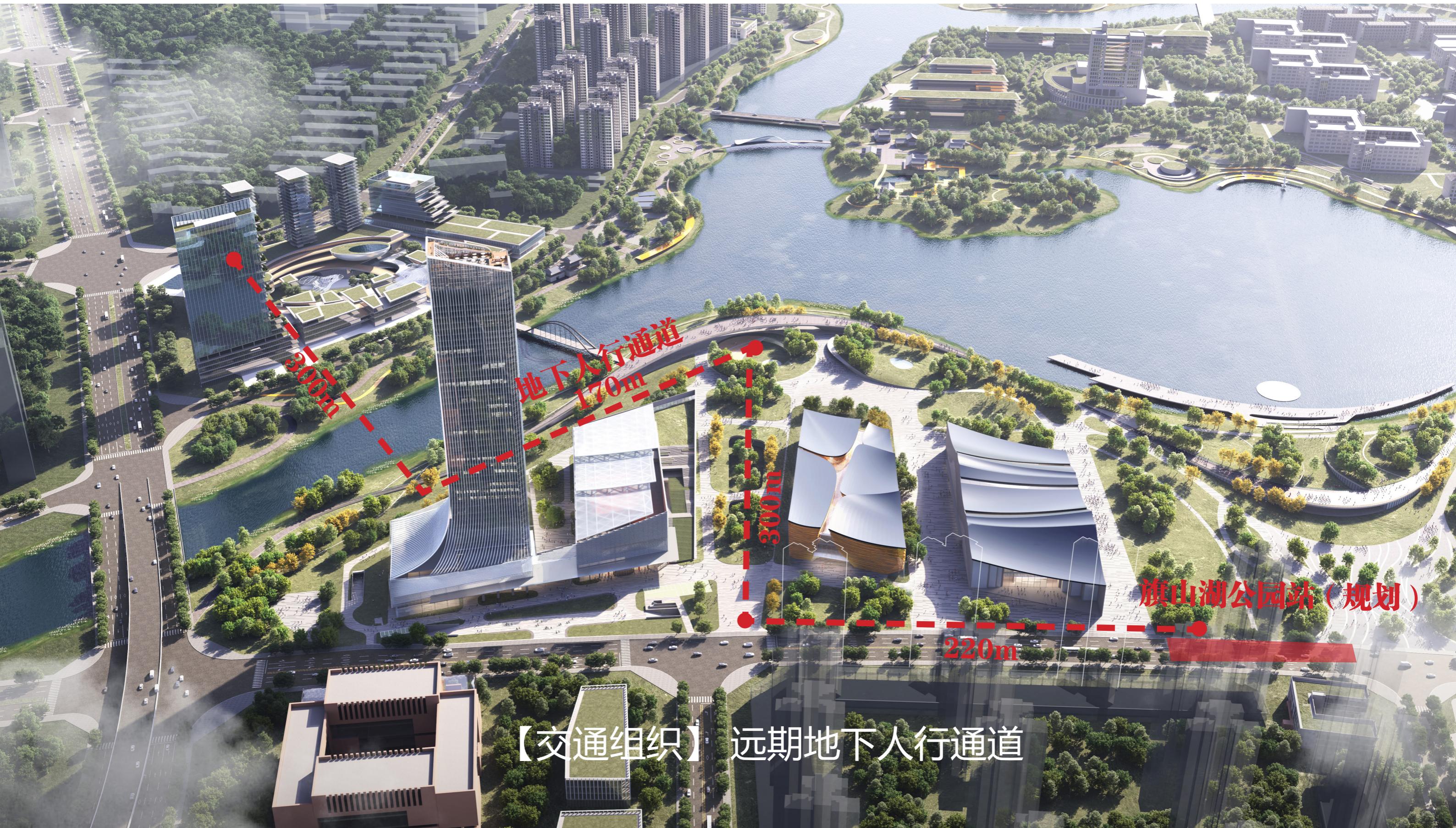
深圳市建筑设计研究总院有限公司
Shenzhen General Institute Of Architectural
Design And Research CO.LTD.

FADI

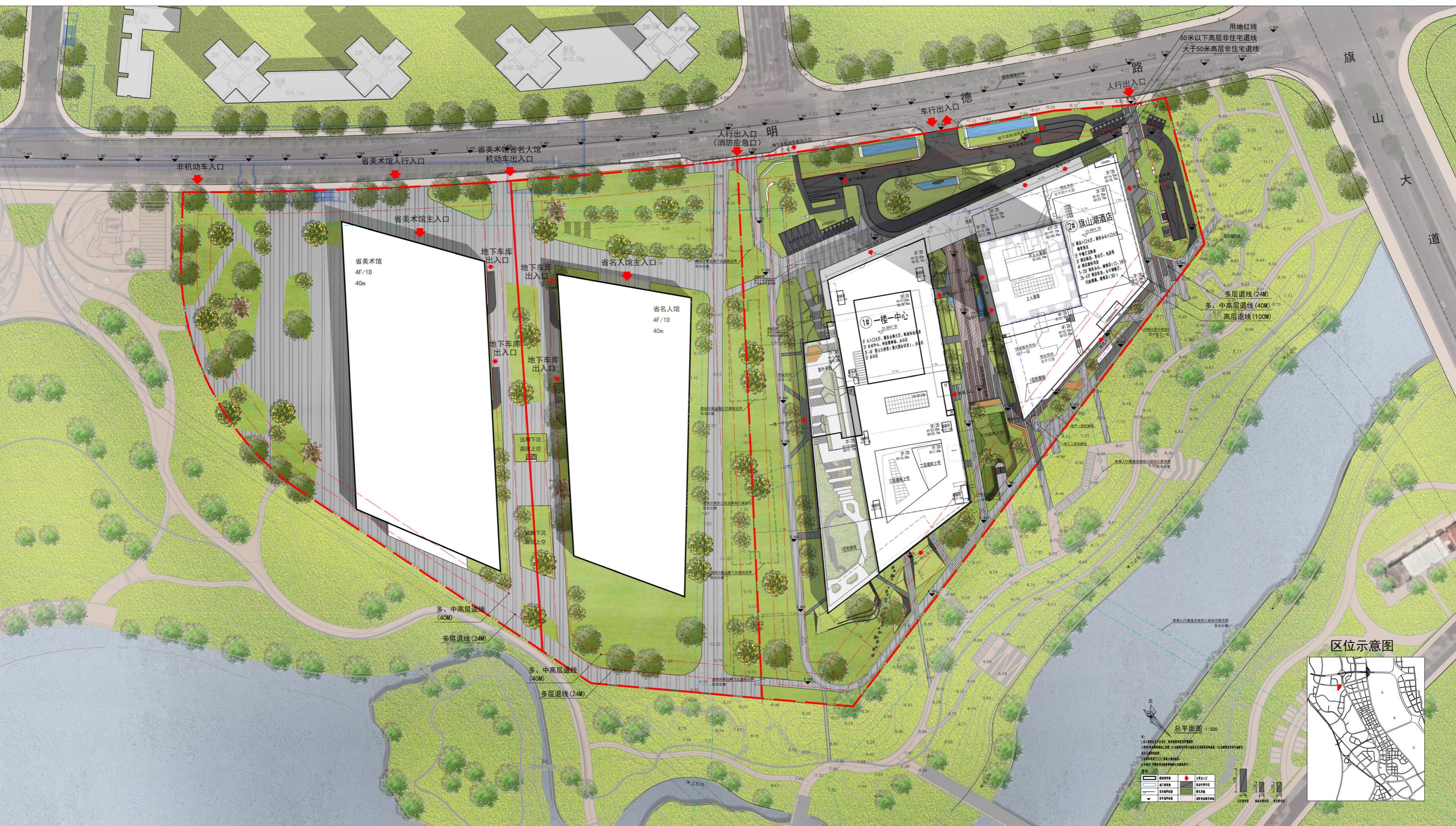
福州市建筑设计院有限责任公司
FADI CO.LTD.



[北广场鸟瞰图]

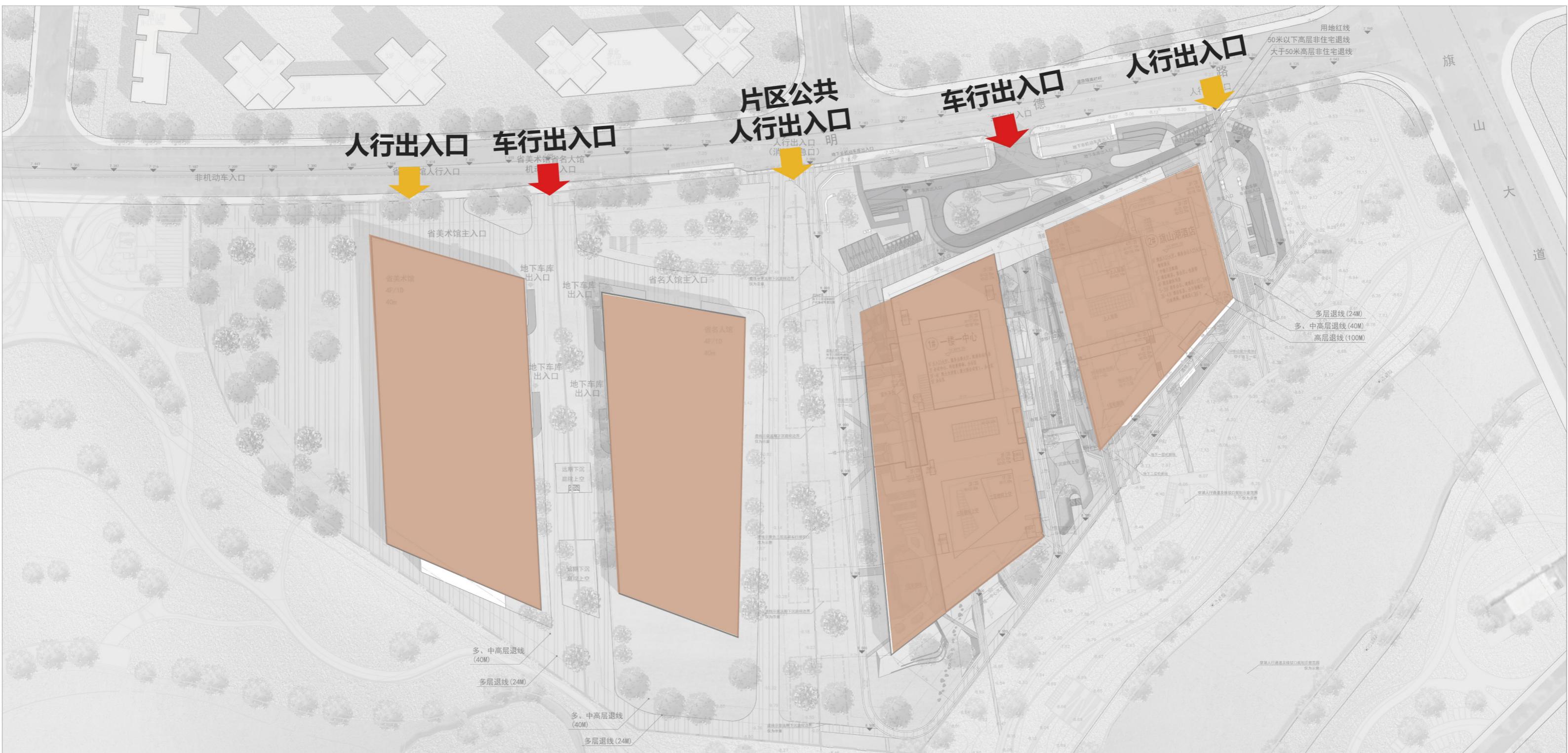


地块规划 | 地块总平



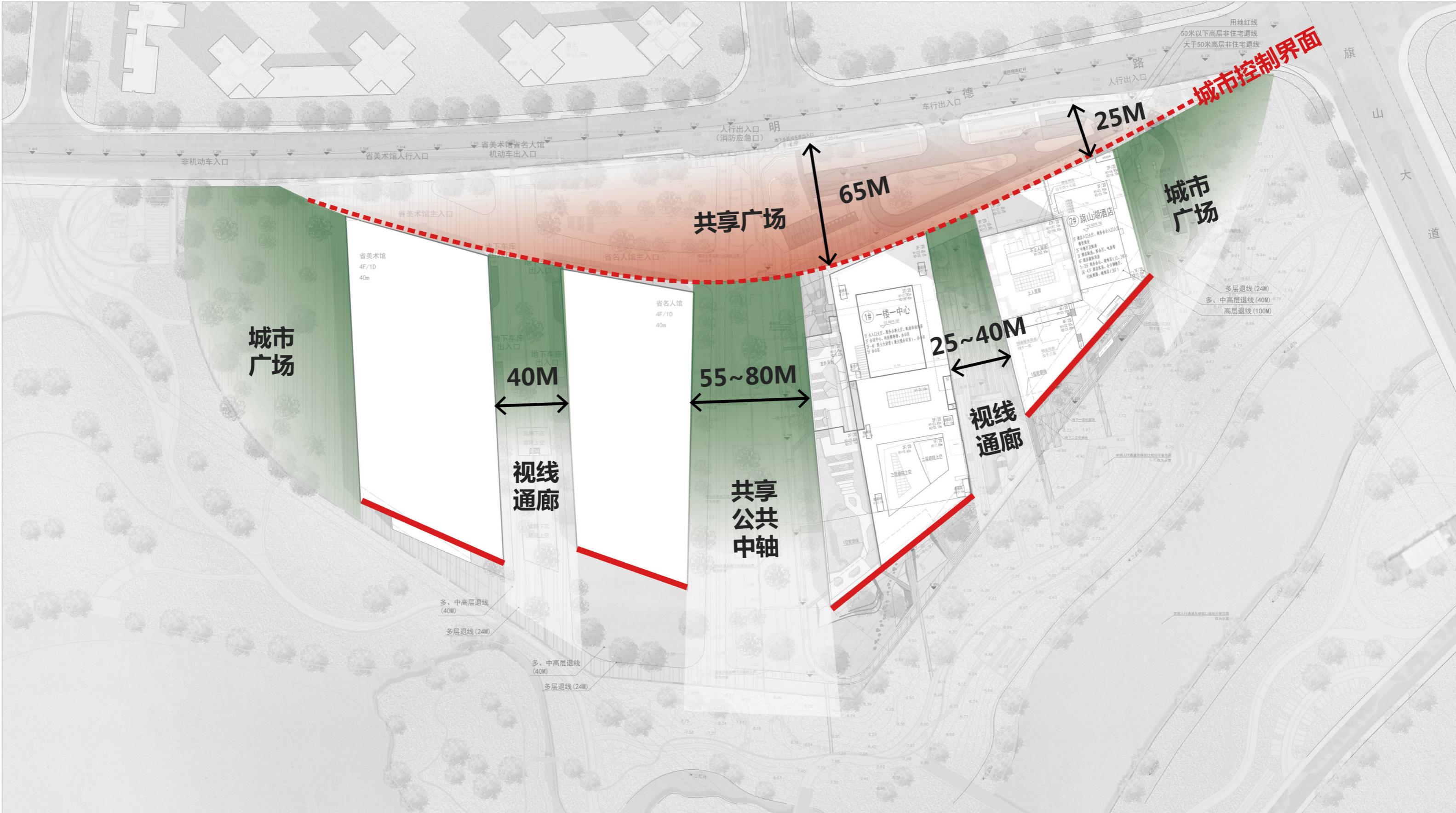
地块规划 | 交通开口

车行流线设计：从城市道路进入组团内部道路，快速将车辆引入地下车库。减少车辆通行与人行交叉路段。



地块规划 | 城市界面

沿明德路建筑内退塑造共享广场空间



地块规划 | 车行流线



← 机动车地上车行流线

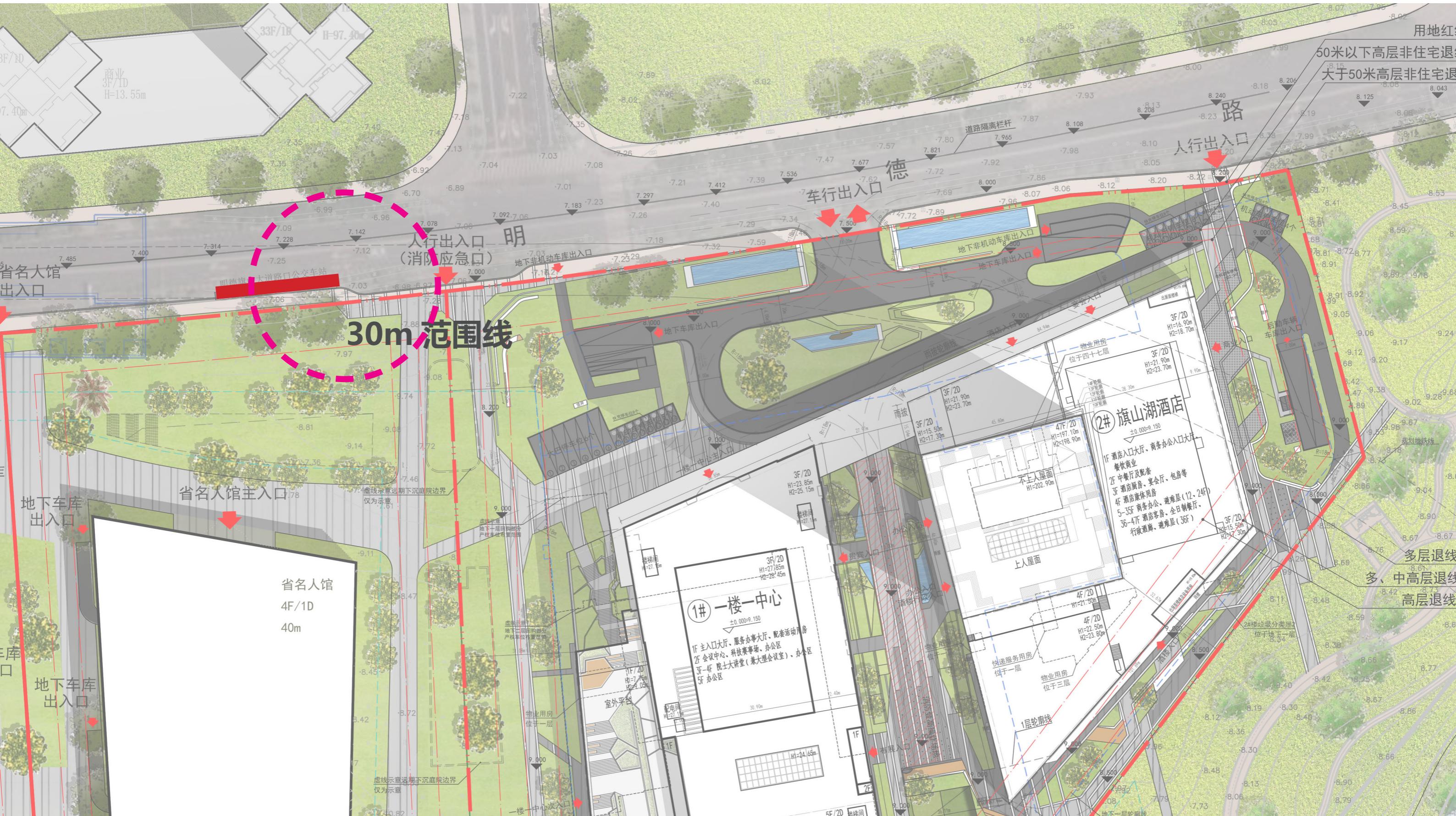
片区红线

基地红线

片区
机动车行流线
(远期交通规划)

地块规划 | 公交站位置

本项目机动车出入口距离公交站点大于 30m



建筑设计 | 总平面图

福州国际人才港（一期）技术经济指标表			
技术经济指标			
项目	面积	单位	备注
用地面积	52587.29	m ²	78.88亩
总建筑面积	194458.49	m ²	回购房产的内容及范围:宗地榕高新2022-04号地块商务设施用房及对应地下室建筑面积不超过40000平方米,其中要求配建商务设施用房建筑面积不少于32000平方米,最终回购区域具体以回购协议及不动产登记为准。
其中	地上建筑面积	m ²	
	145545.62	m ²	
	地下建筑面积	m ²	
	48912.87	m ²	
总计容建筑面积	147242.69	m ²	
地上计容面积	144465.87	m ²	
其中	商业	m ²	规划设计条件占总建筑面积比例不少于10%
	商务（办公）	m ²	规划设计条件占总建筑面积比例不少于10%
	公共服务设施	m ²	
其中	物业管理用房	m ²	
	快递服务用房	m ²	1处建筑面积不少于40平米。
其中	设备用房及配套	m ²	
地下计容面积	2776.82	m ²	
其中	酒店	m ²	
	公共服务设施	m ²	
其中	垃圾分类屋	m ²	2处每处建筑面积不少于15平米。
其中	其中 1#垃圾分类屋	m ²	
	中 2#垃圾分类屋	m ²	
不计容建筑面积	47559.06	m ²	
其中	地上不计容面积	m ²	
	1423.01	m ²	
其中	地下不计容面积	m ²	
	46136.05	m ²	
计容不计容建筑面积	343.26	m ²	
1#计容建筑面积	32218.00	m ²	
办公	31569.93	m ²	
其中	公共服务设施	m ²	
	140.74	m ²	
其中	物业管理用房	m ²	
	140.74	m ²	
设备用房及其他	507.33	m ²	
2#计容建筑面积	112247.87	m ²	
其中	商业	m ²	
	64649.33	m ²	
	酒店	m ²	
其中	公共服务设施	m ²	
	582.83	m ²	
其中	物业管理用房	m ²	
	542.74	m ²	
其中	快递服务用房	m ²	
	40.09	m ²	
设备用房及其他	2265.07	m ²	
人防建筑面积	10970.89	m ²	应建人防面积按照计容建筑面积的7%: 147242.69 m ² *0.07=10307.0 m ²
容积率	2.80		规划设计条件小于等于2.8
绿地面积	18405.56	m ²	
绿地率	35.00%	%	规划设计条件大于等于35%
建筑占地面积	19797.02	m ²	
建筑密度	37.65%	%	规划设计条件小于等于38%
机动车停车位	904	个	
其中	地上	26	个
	地下	878	个
非机动车停车	3060	个	
其中	地上	232	个
	地下	2828	个

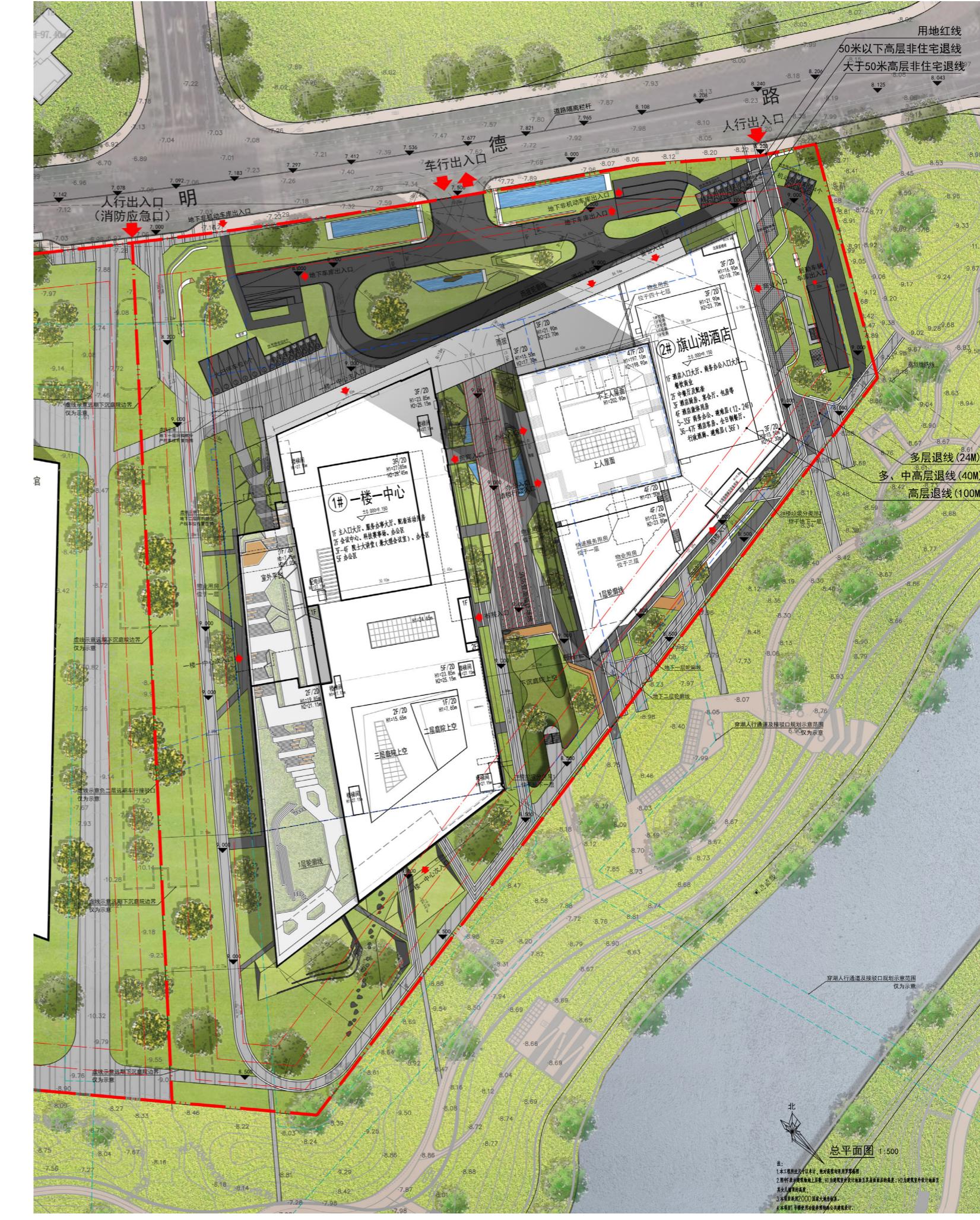
注:

1. 本项目机动车停车位共904个,按总车位数的百分之一配建无障碍停车位,应设置904*0.01=10个。本项目共实际设置无障碍停车位10个。
2. 本工程共建228套酒店客房,按《无障碍设计规范》(8.8.3条)规定要求须建2~4套无障碍客房。本项目实际设置3套无障碍客房。
3. 根据《福州市物业管理用房若干规定》:建筑面积十万平方米以下的按照不少于总建筑面积千分之四配置,但最少不低于五十平方米;建筑面积超过十万平方米的,超过部分按照千分之三配置。本项目总建筑面积为194458.49平米,应配建(194458.49-100000)*3%+400=683.38物业管理用房。本项目实际配建物业管理用房683.48平米。
4. 1#楼回购商务设施用房建筑面积(产权面积)32026.24平方米,地下一层回购建筑面积(产权面积)为7025.20平方米,地下二层回购建筑面积(产权面积)为938平方米,共计39899.44平方米(最终回购以不动产登记和交易中心核准的房屋产权建筑面积为准,并不超过土地出让合同中的相关规定)。

建筑类型	数量	单位	配车标准		需配数量(折减)	需配数量(折减后)
			机动车	非机动车		
旗山湖酒店商业	10469.10	m ²	0.6辆/百m ²	8辆/百m ²	63	838
旗山湖酒店商务办公	64649.33	m ²	1.2辆/百m ²	3辆/百m ²	776	1940
旗山湖酒店(四星、五星)	228.00	间	0.7辆/间	0.4辆/间	160	92
公共服务设施、设备用房、其他办公、其他	35096.10	m ²	0.8辆/百m ²	4辆/百m ²	281	1404
合计					1280	4274
					898	2992

根据《福建省城市规划管理技术规定》除住宅项目外,位于轨道交通站点出入口周边100~400米内的建设项目建设,按配建指标折减30%;

建筑类型	停车位	配建比例	充电车位		充电车位数	快充 占充电桩数	快充车位数	快充车位实际配建数
			应配建数	际配建数量				
旗山湖酒店商务办公、旗山湖酒店、公共服务设施、设备用房、其他办公、其他(办公、酒店建筑)	853	20%	171	/	10%	18	/	
旗山湖酒店商业(其他类民用建筑)	45	20%	10	/	12%	2	/	
总数	/	/	181	181	/	20	20	



建筑设计 | 交通组织



旗山湖酒店
贵宾车行流线



旗山湖酒店
商务办公车行流线



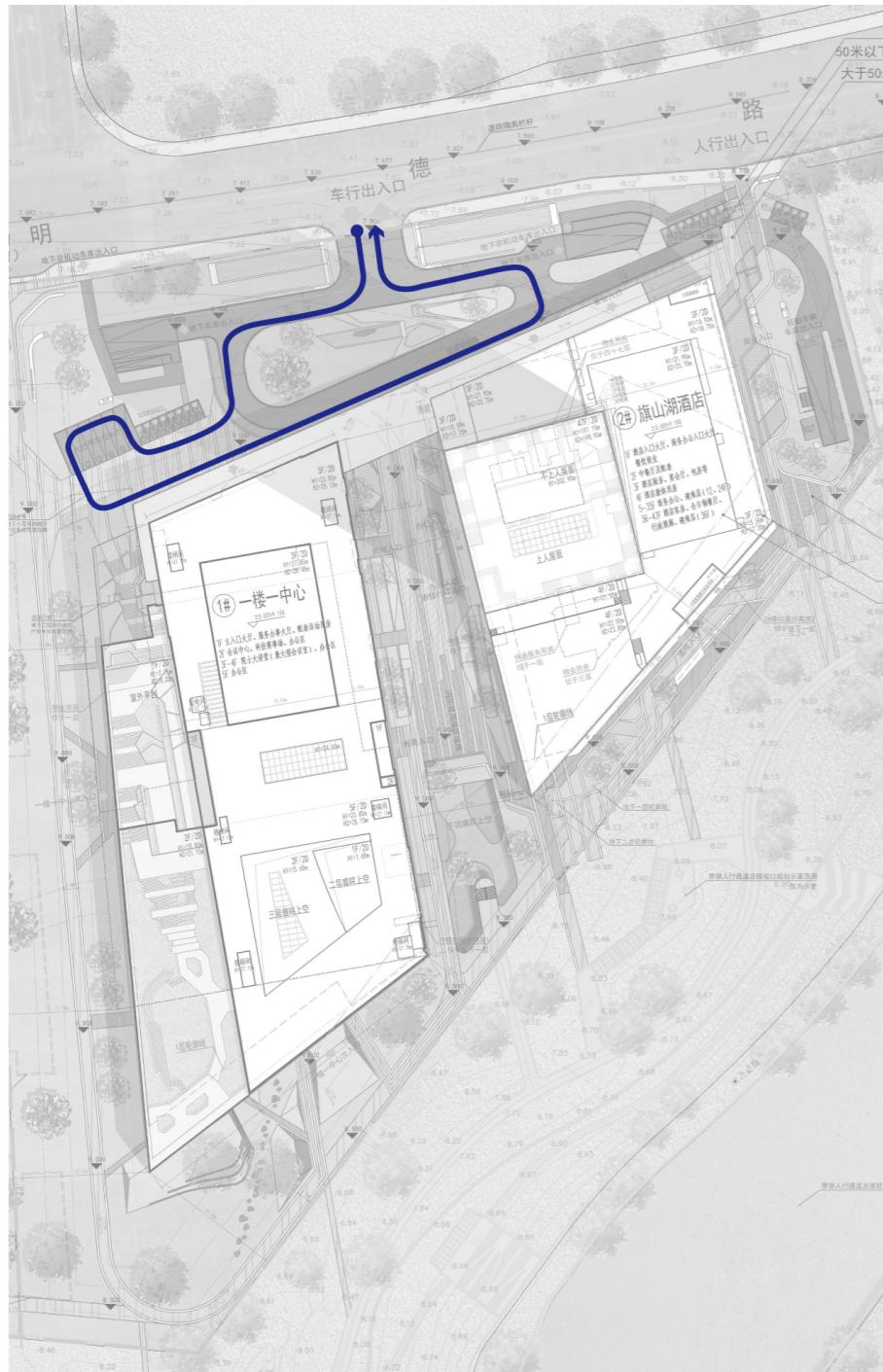
旗山湖酒店
酒店车行流线



旗山湖酒店
酒店后勤车行流线

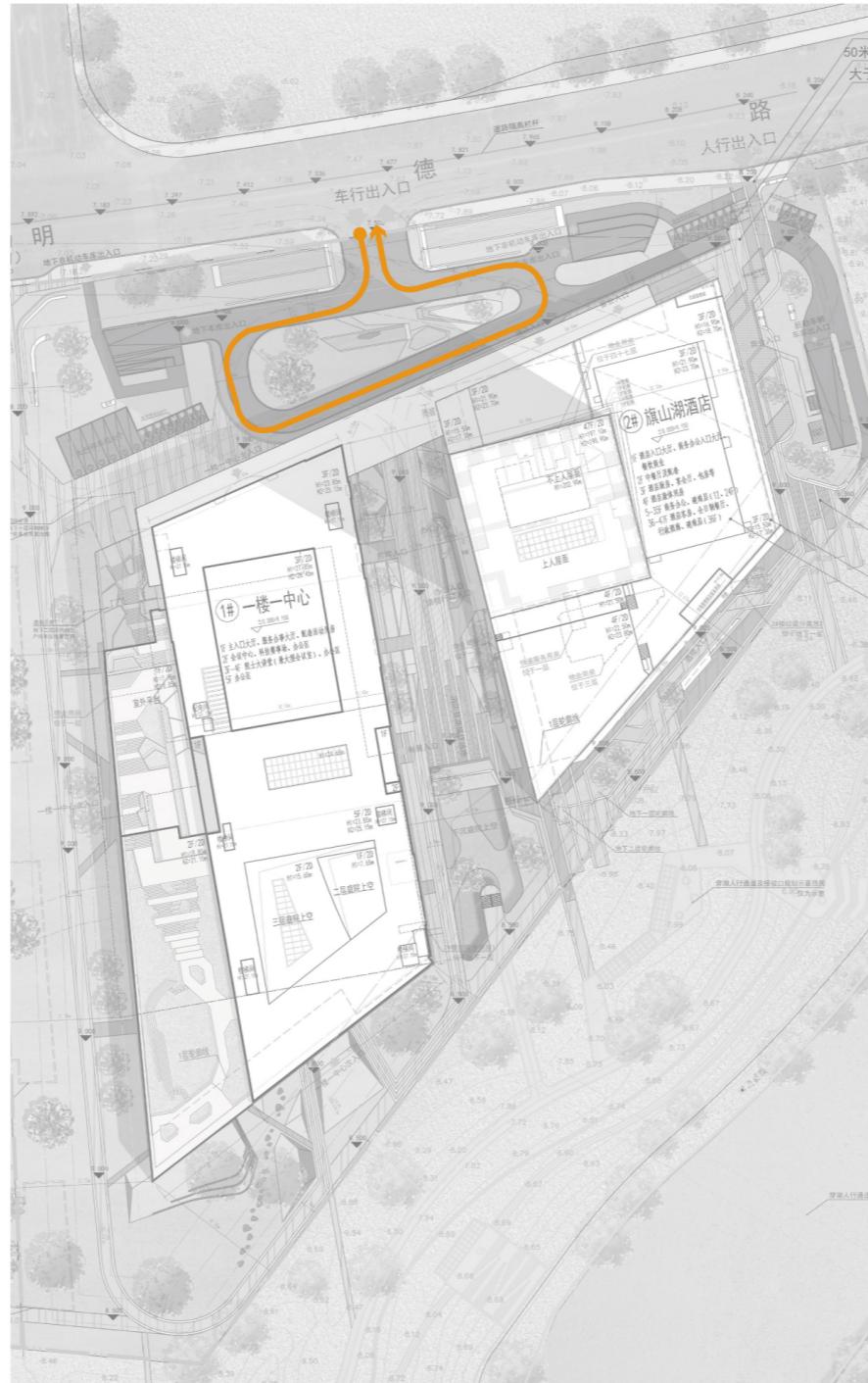
- 商务办公地上车行流线
- 酒店地上车行流线
- 贵宾地上流线
- 贵宾地下流线
- 酒店地上后勤流线
- 酒店地下后勤流线
- 地下室轮廓线

建筑设计 | 交通组织

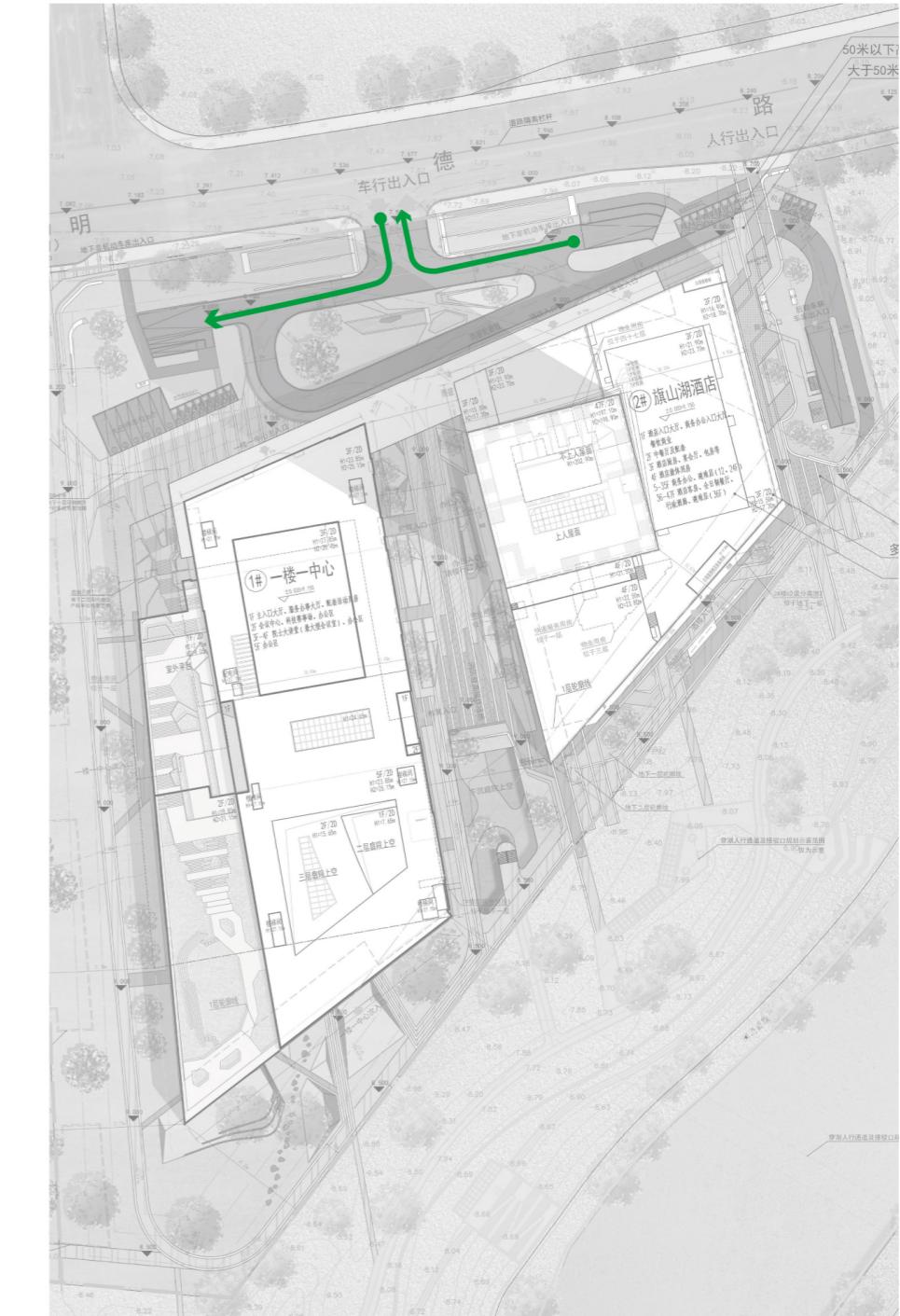


一楼一中心
大巴车行流线

- ← 大巴车行流线
- ← 贵宾车行流线
- ← 机动车地上车行流线



一楼一中心
贵宾车行流线



一楼一中心
机动车行流线

建筑设计 | 绿地分析



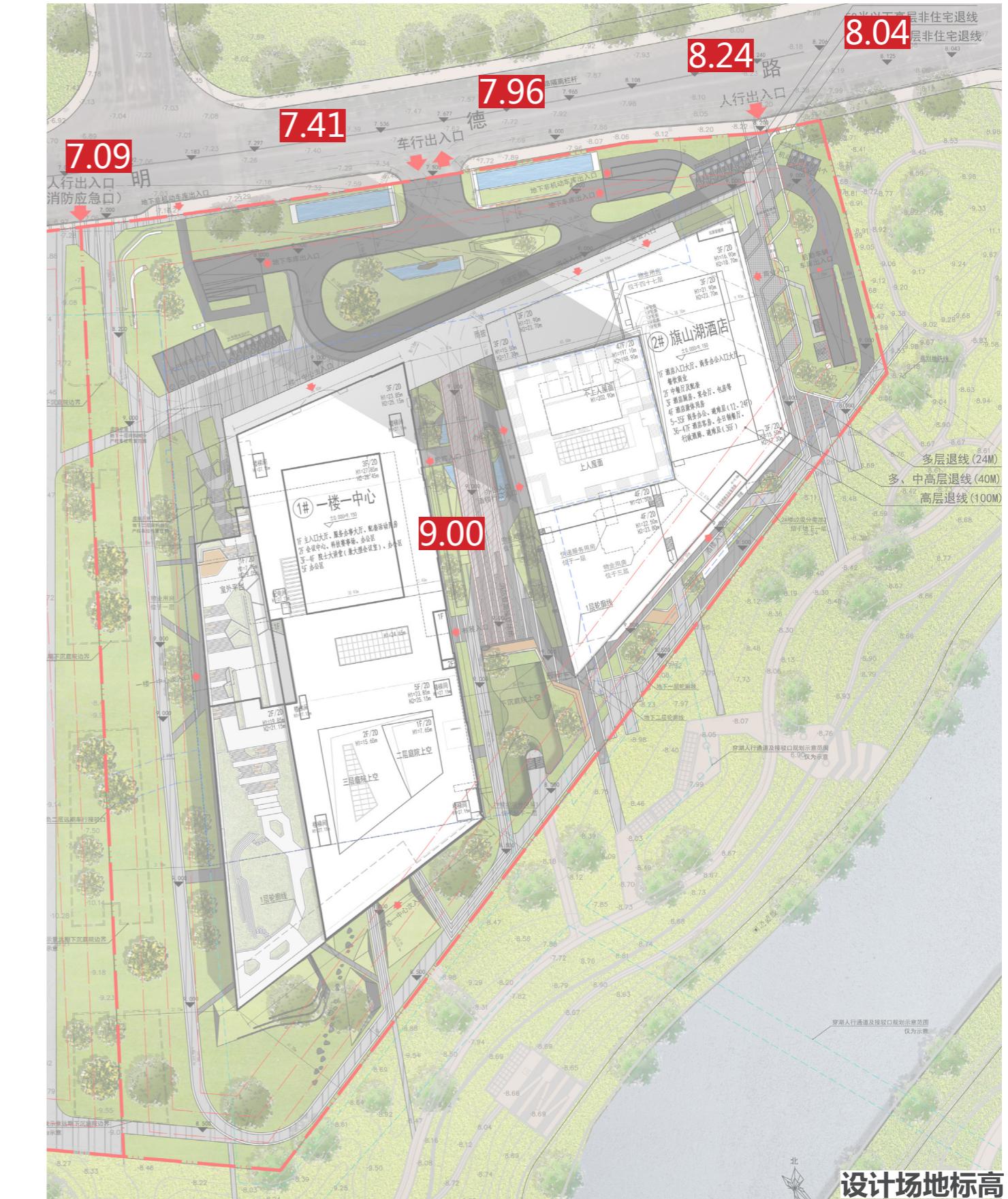
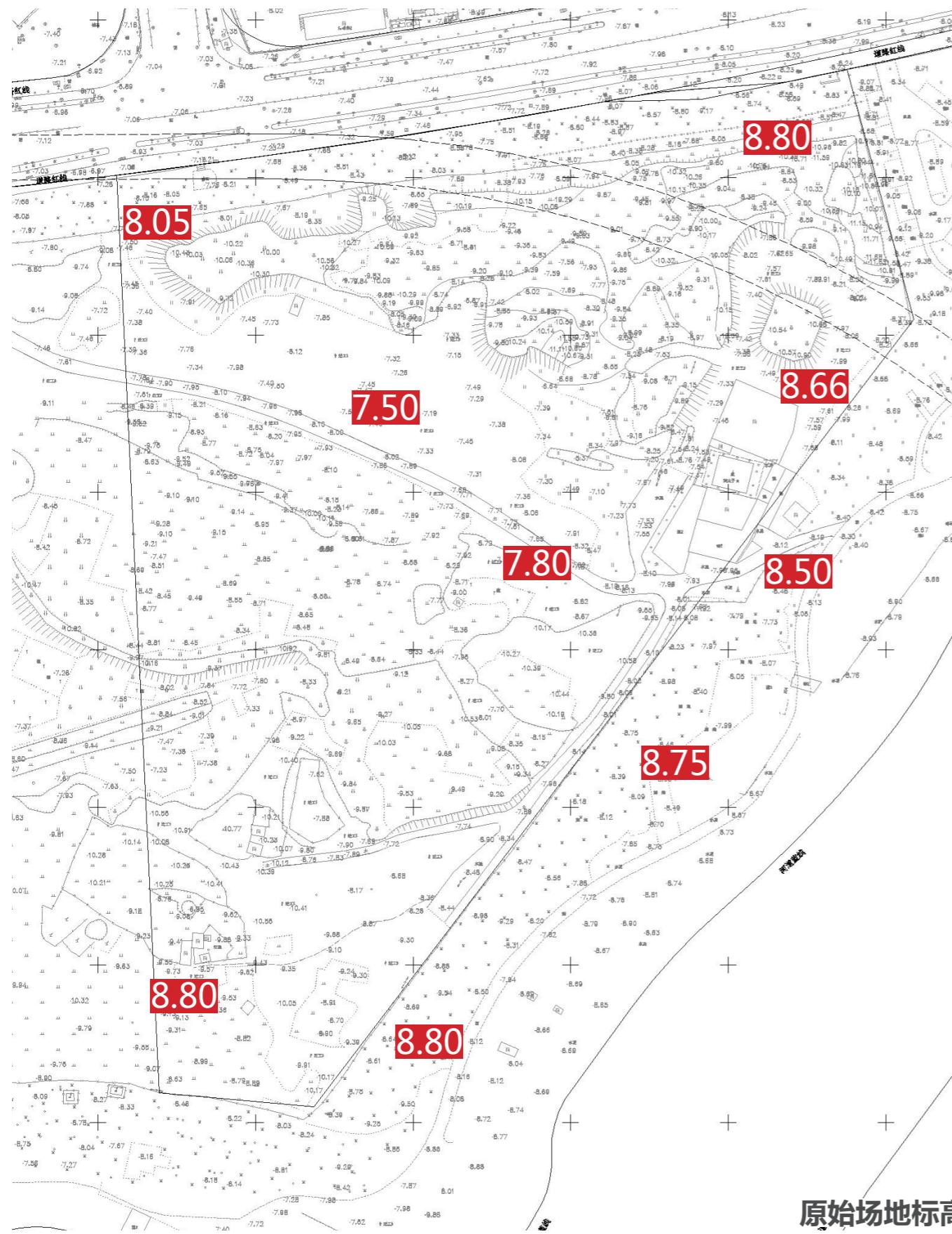
建筑设计 I 消防分析

- 城市道路
- 消防流线
- 消防登高操作场地



建筑设计 | 场地竖向设计

场地原始标高在 7.5~8.8 之间。设计室外场地标高抬升至 9.00，和南侧旗山湖公园场地平接

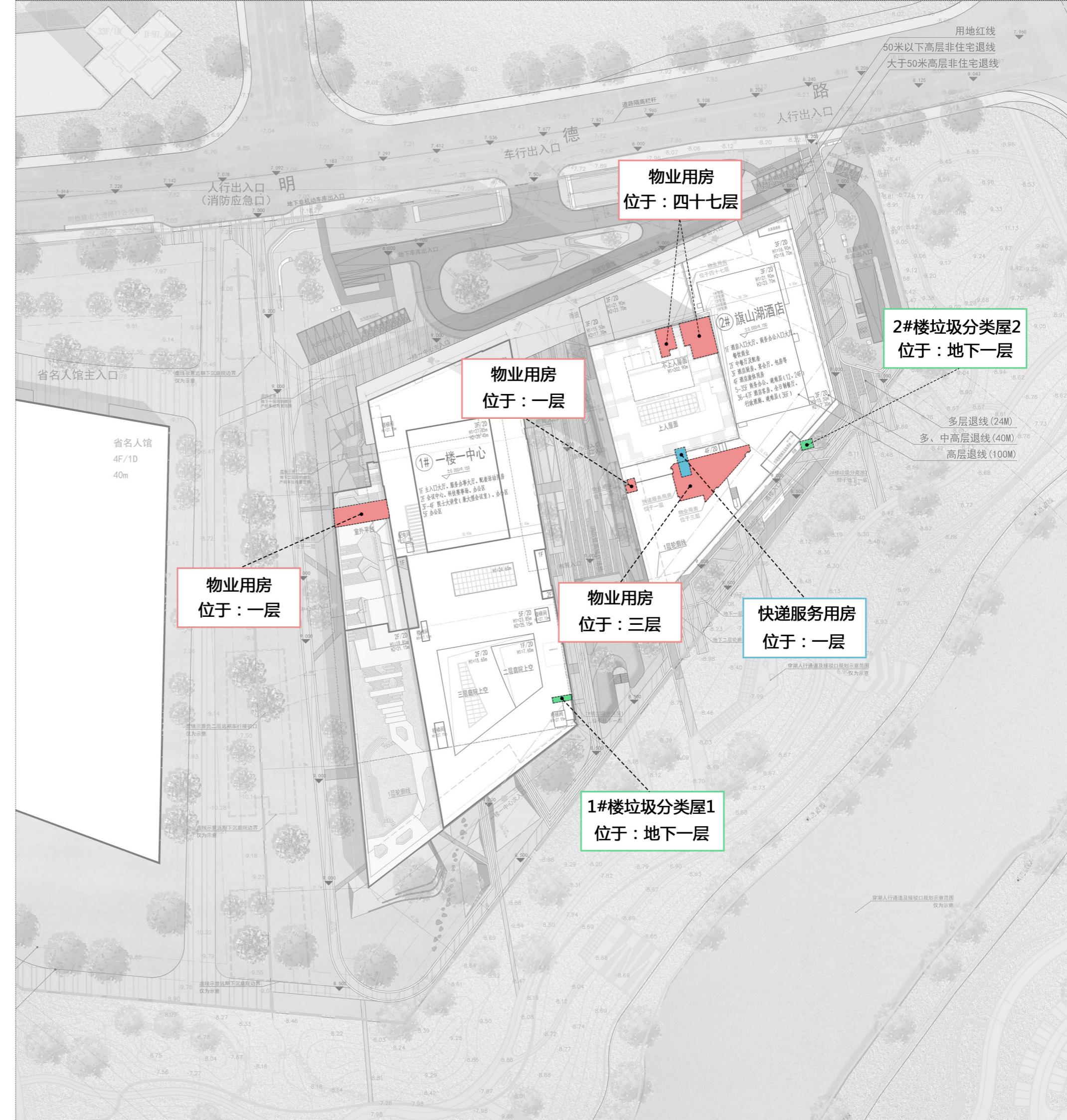


建筑设计 I 配套用房落位

物业用房

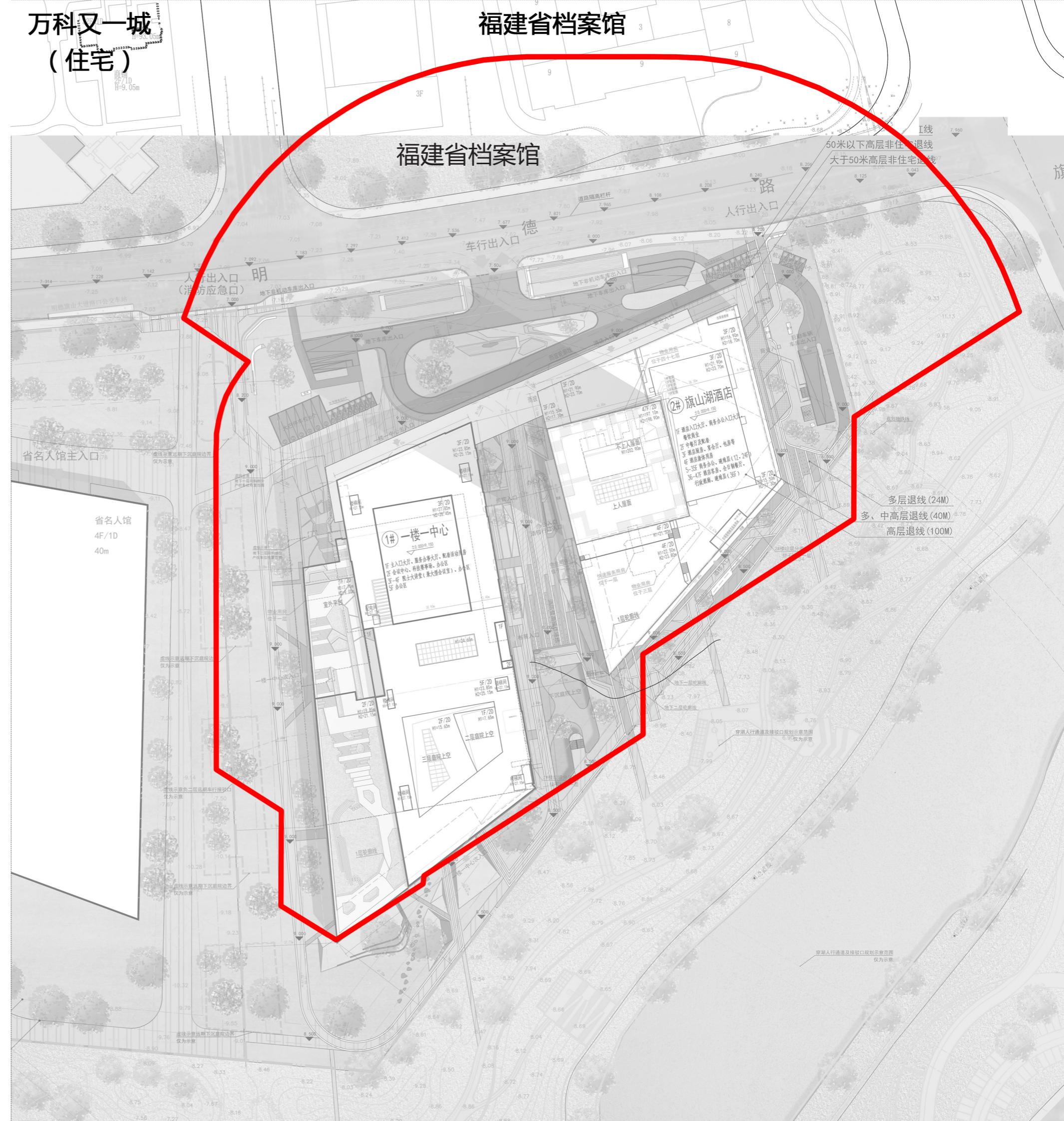
快递服务用房

垃圾分类房屋

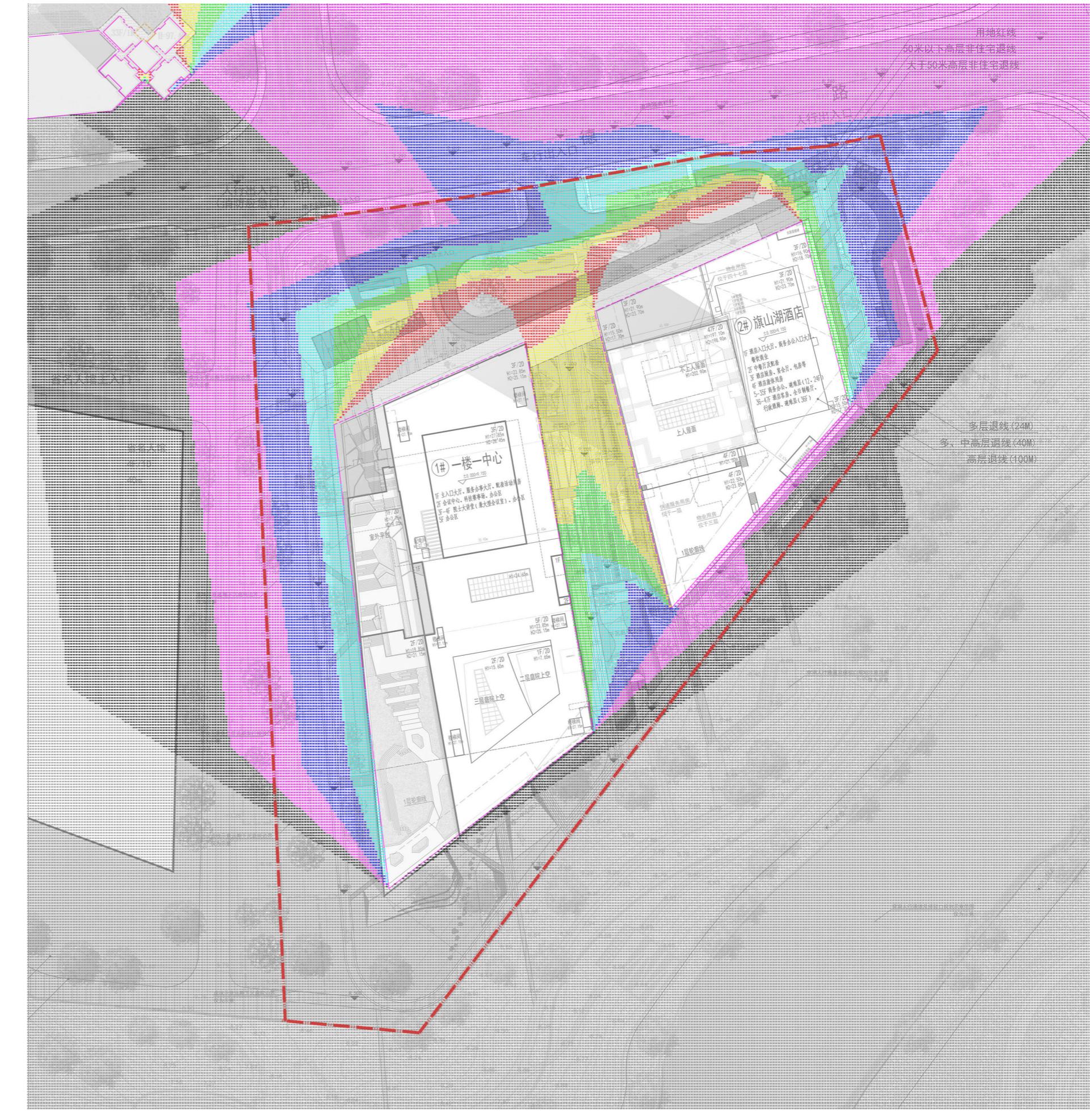
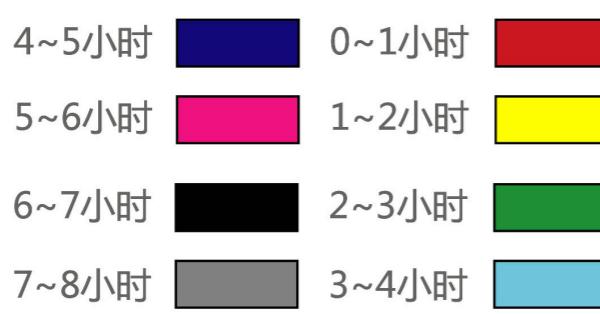


建筑设计 | 日照分析

本项目周边有日照需求的建筑在客体影响范围之外。



建筑设计 I 日照分析

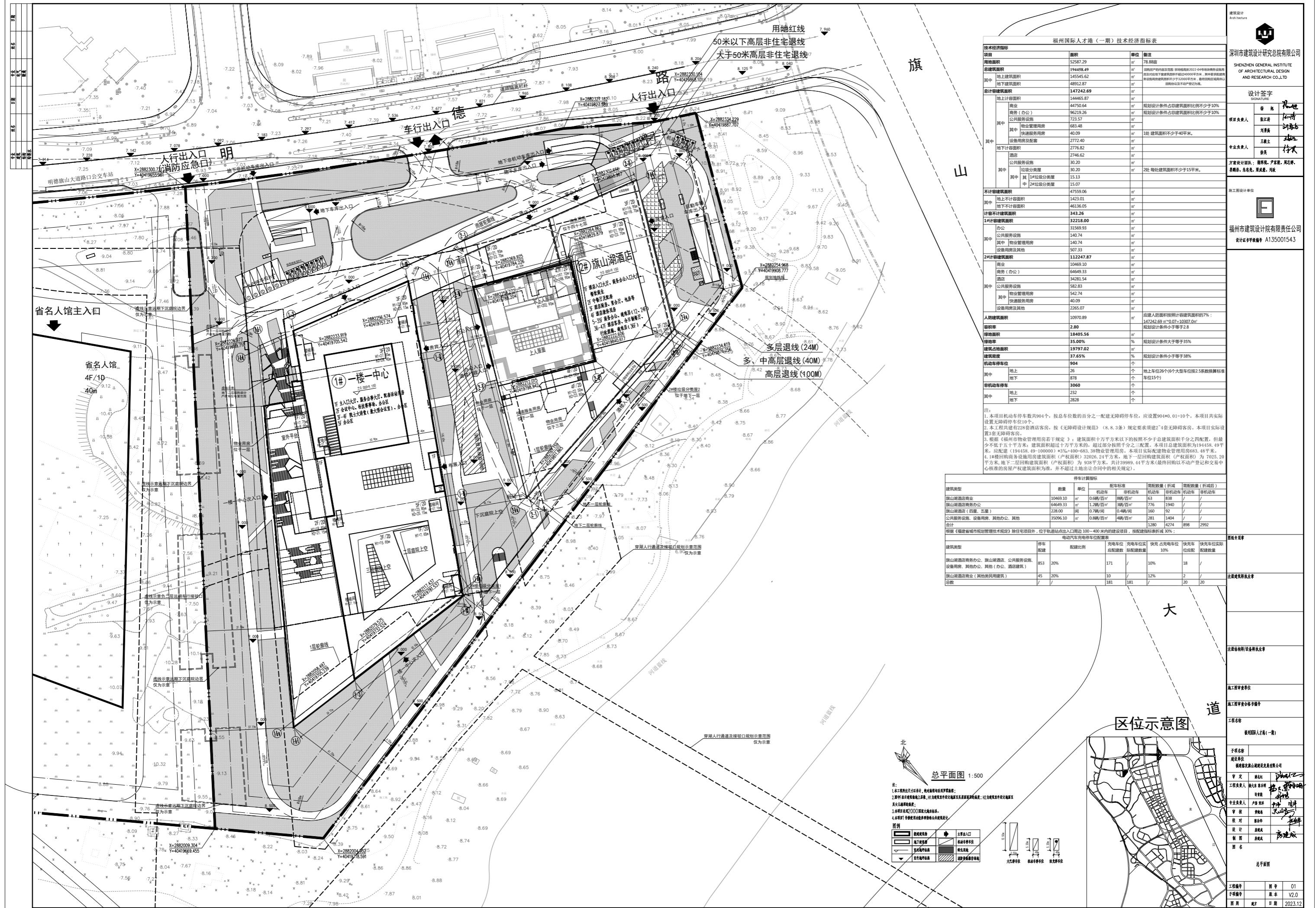


建筑设计 | 建筑造型

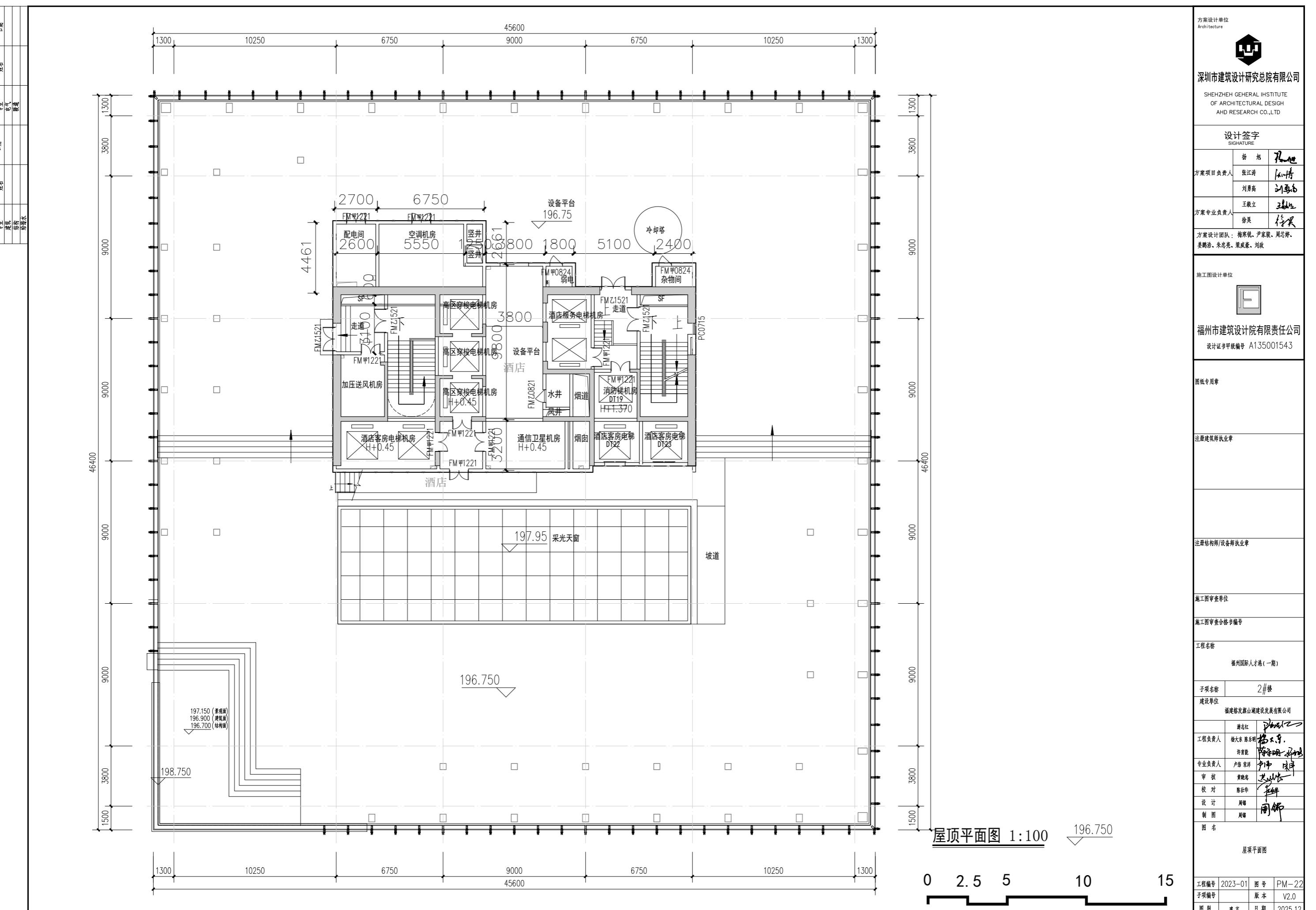
项目结合闽都建筑风貌特色，契合科学城建筑立面风格，注重传统文化符号的现代化转译；强调建筑风貌的整体统一性，减少大面积相同立面肌理，力求微小差异化赋予建筑特色；彰显建筑地域性与在地特色，适当应用坡屋顶凸显福州国际人才港的文脉内核。色彩与福州整体建筑环境相协调，以淡雅色彩为主、白、灰、原木色为主基调，搭配中高明度、中低纯度色彩，衬托科学城的科技感与闽都在地的历史记忆。



技术图纸 | 总平面定位图

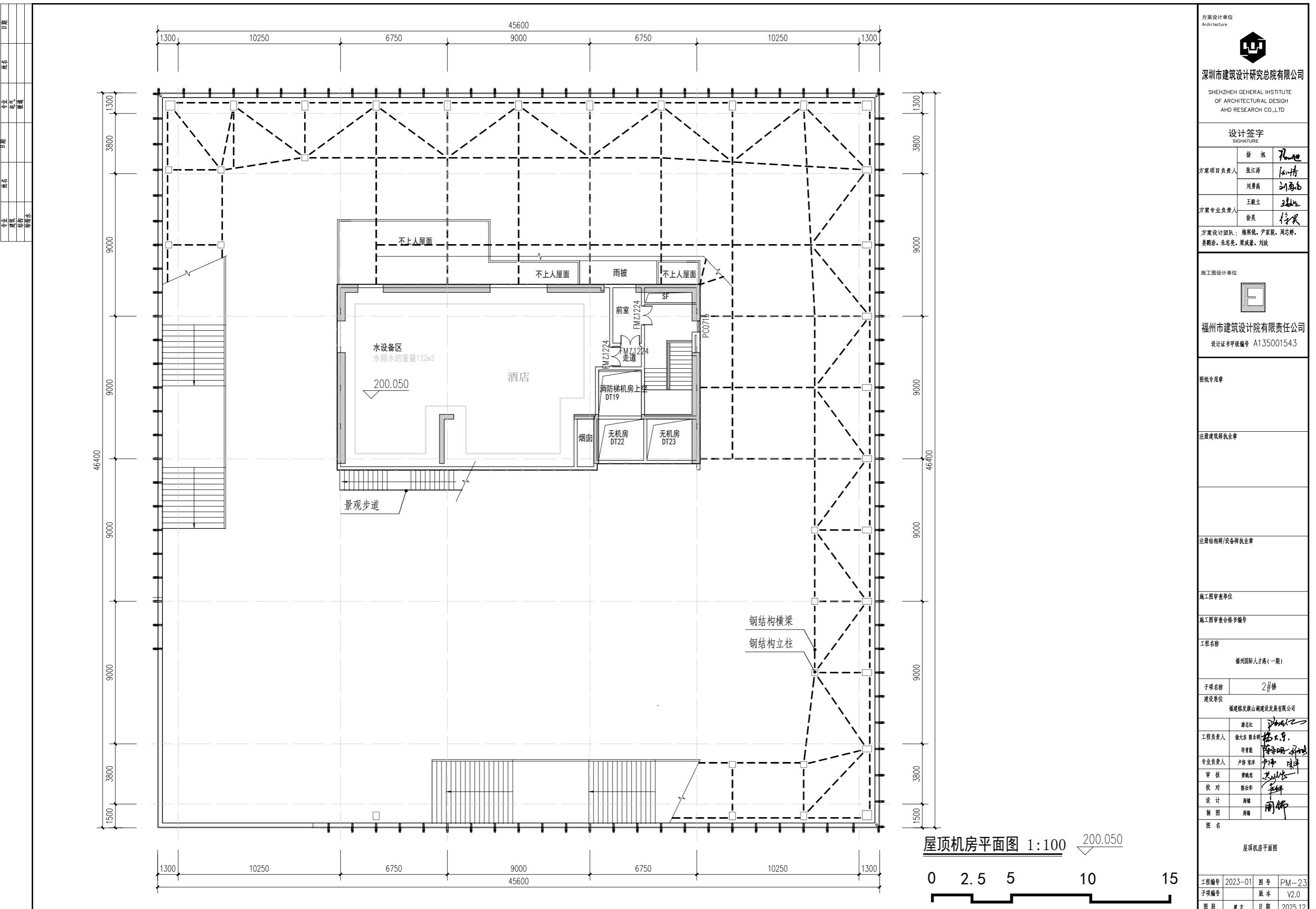


技术图纸 | 旗山湖酒店



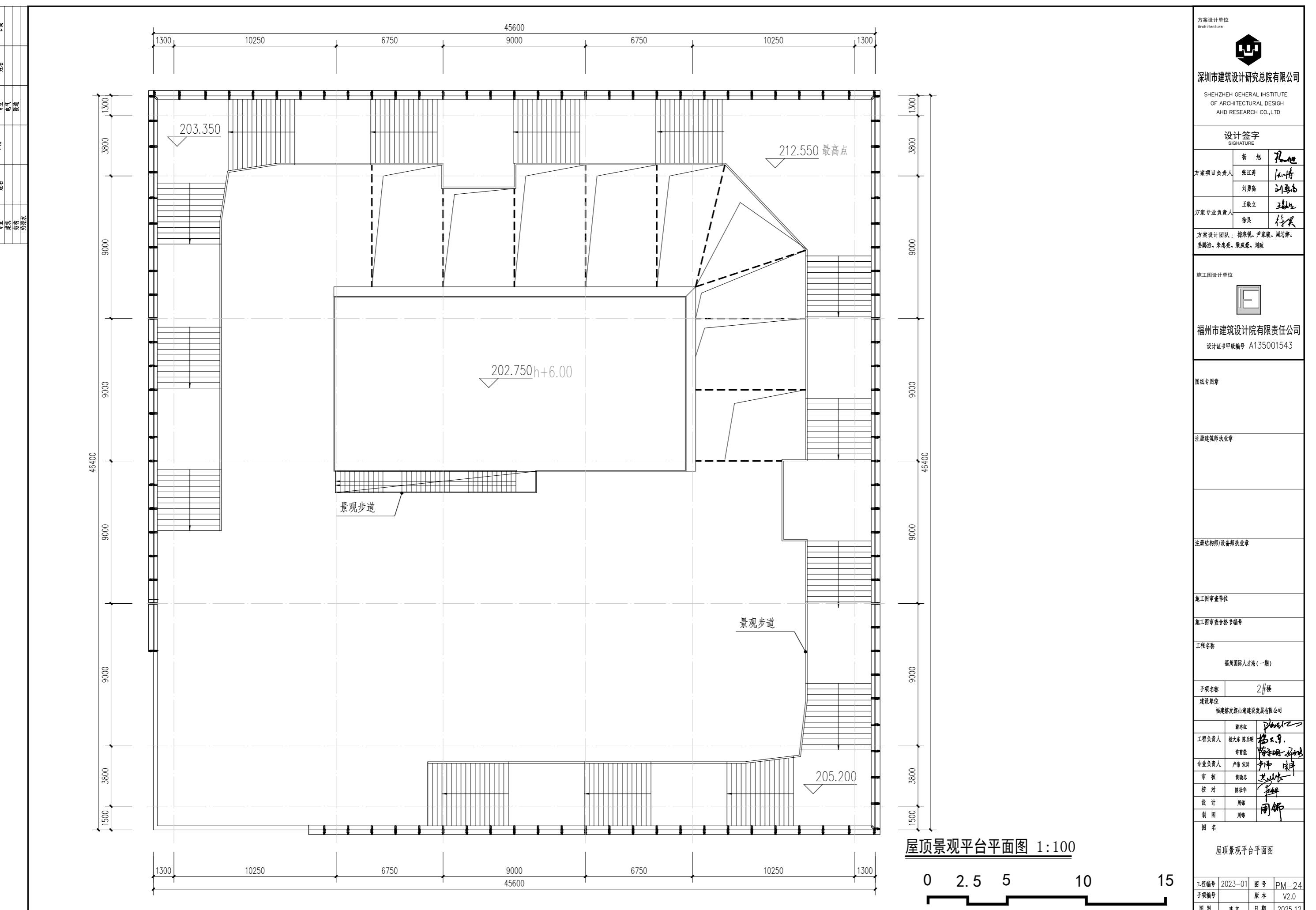
本图纸经加盖出图专用章方可生效

技术图纸 | 旗山湖酒店



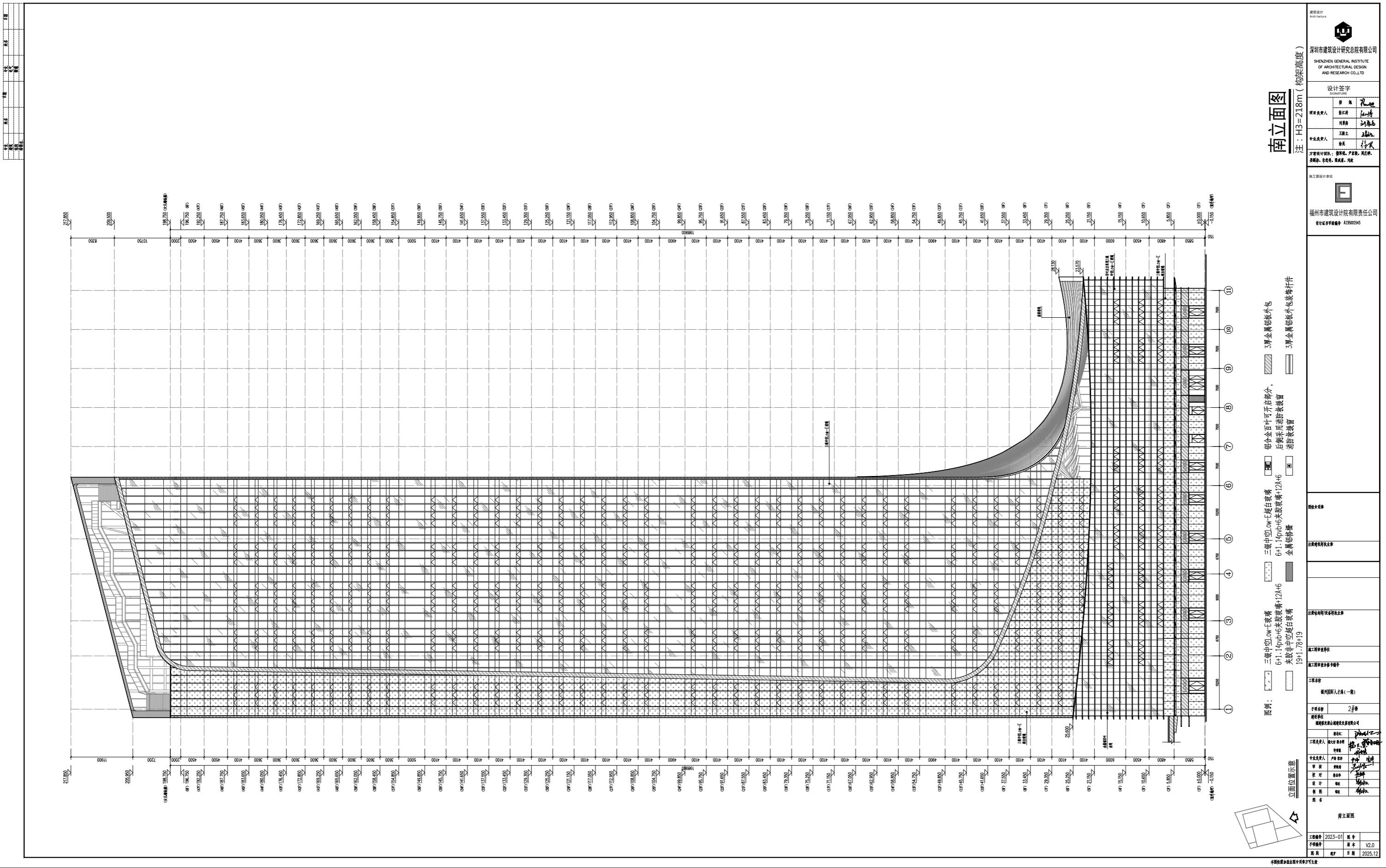
本图纸需加盖出图专用章方可生效

技术图纸 | 旗山湖酒店

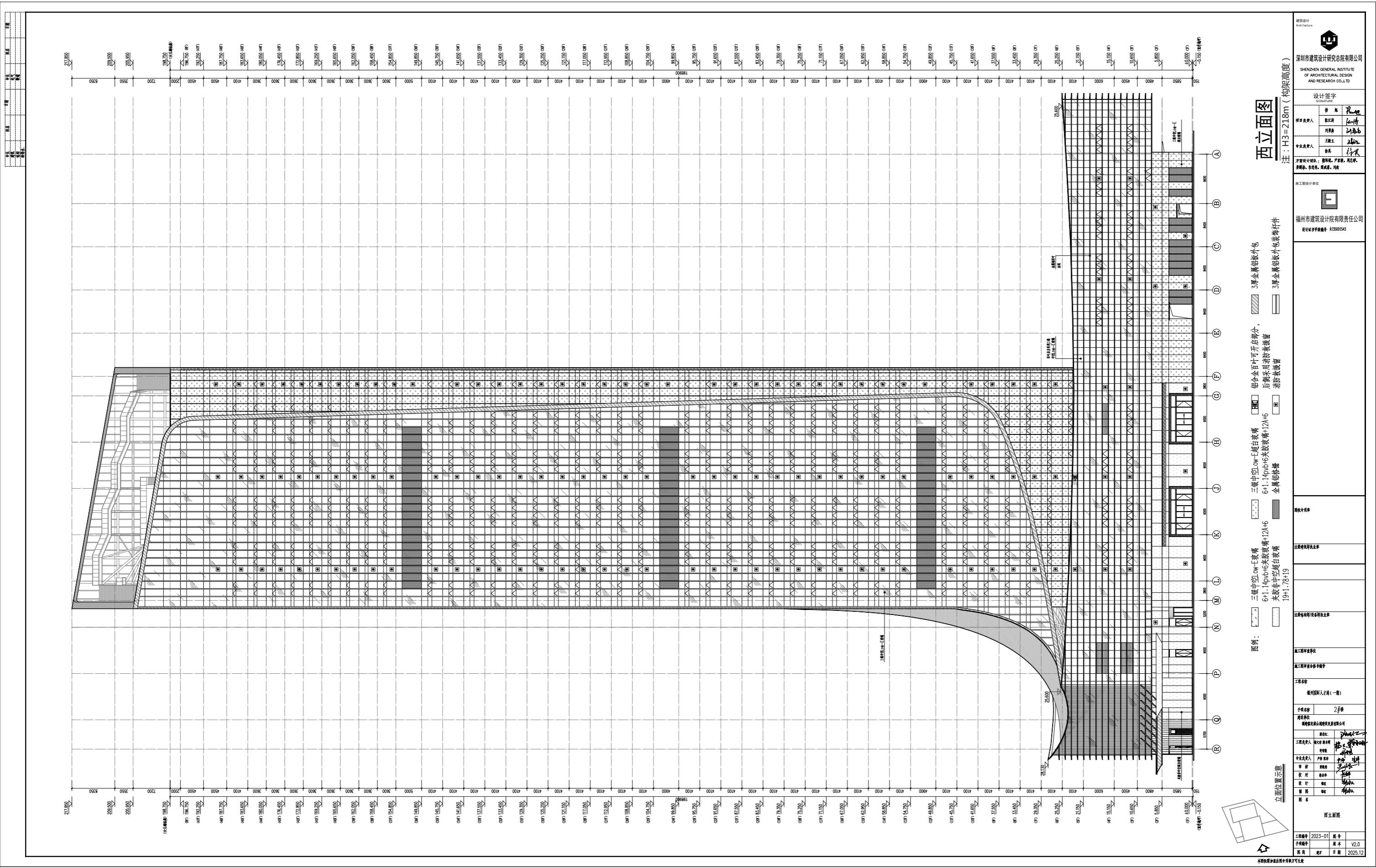


四则

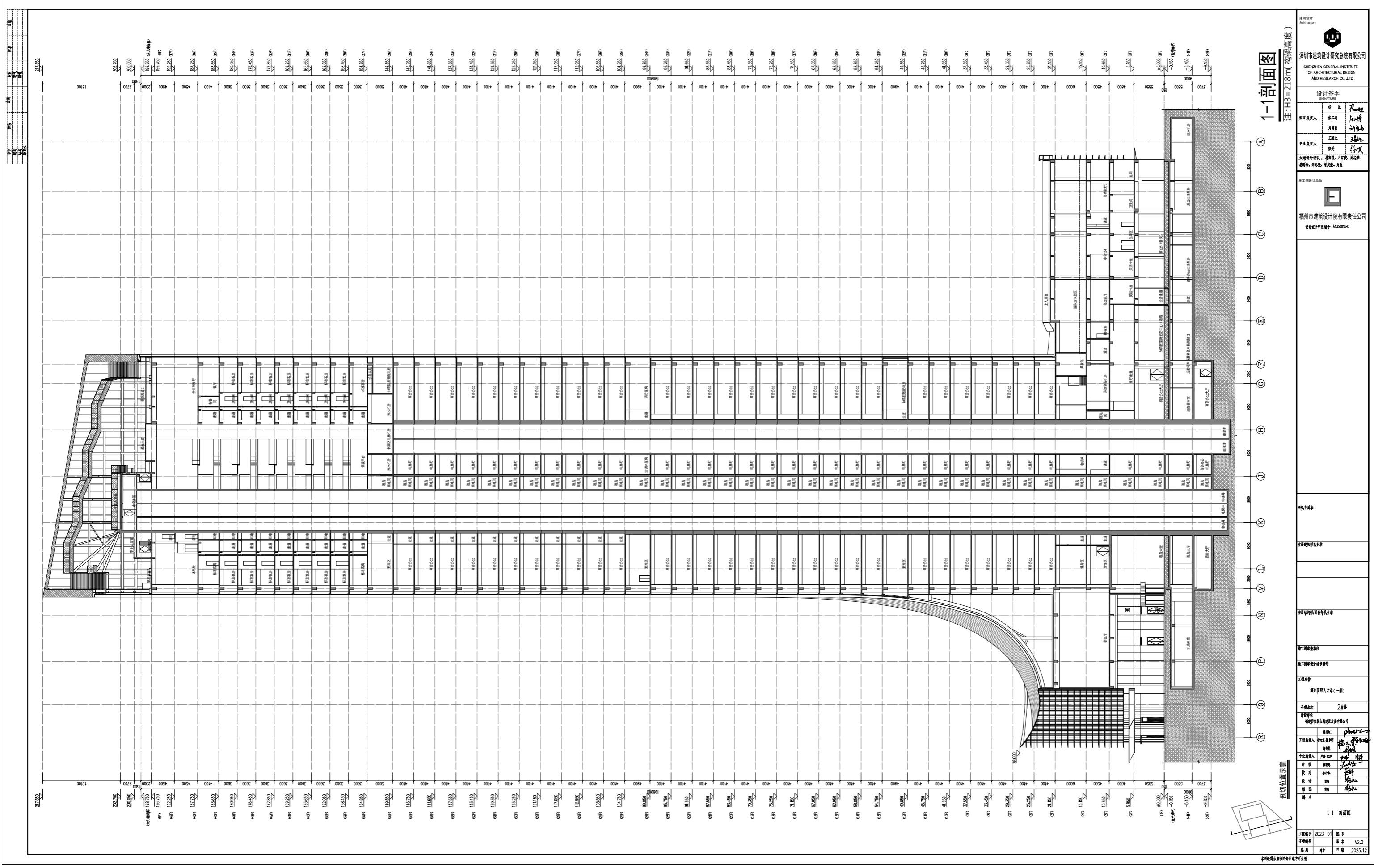
技术图纸 | 旗山湖酒店



技术图纸 | 旗山湖酒店



技术图纸 | 旗山湖酒店



技术图纸 | 旗山湖酒店

