



福州国际人才港（一期） 方案设计

2023.05

MENG
ARCHITECTS
梦·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.

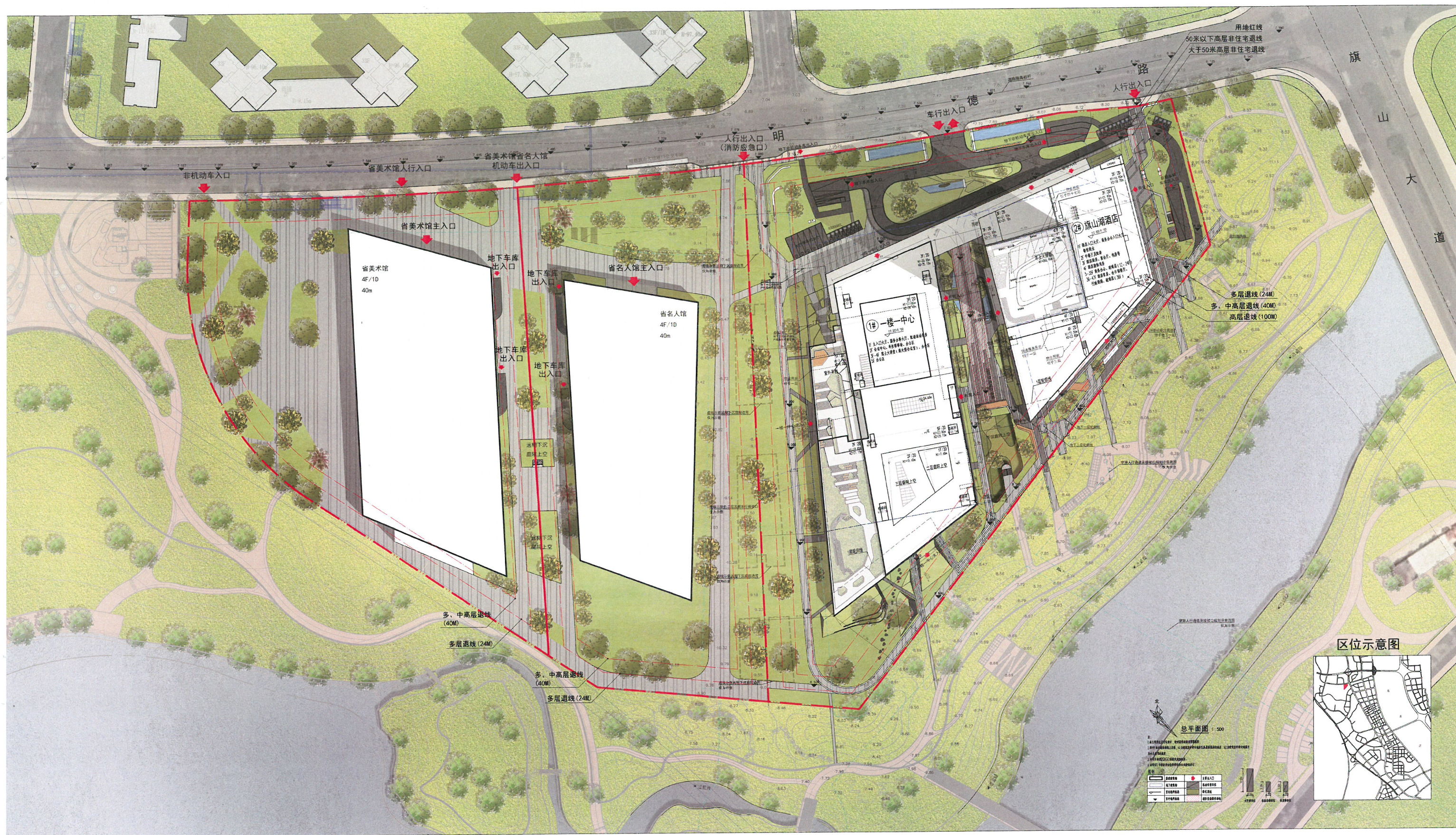
FADI

福州市建筑设计院有限责任公司
FADI CO.LTD.



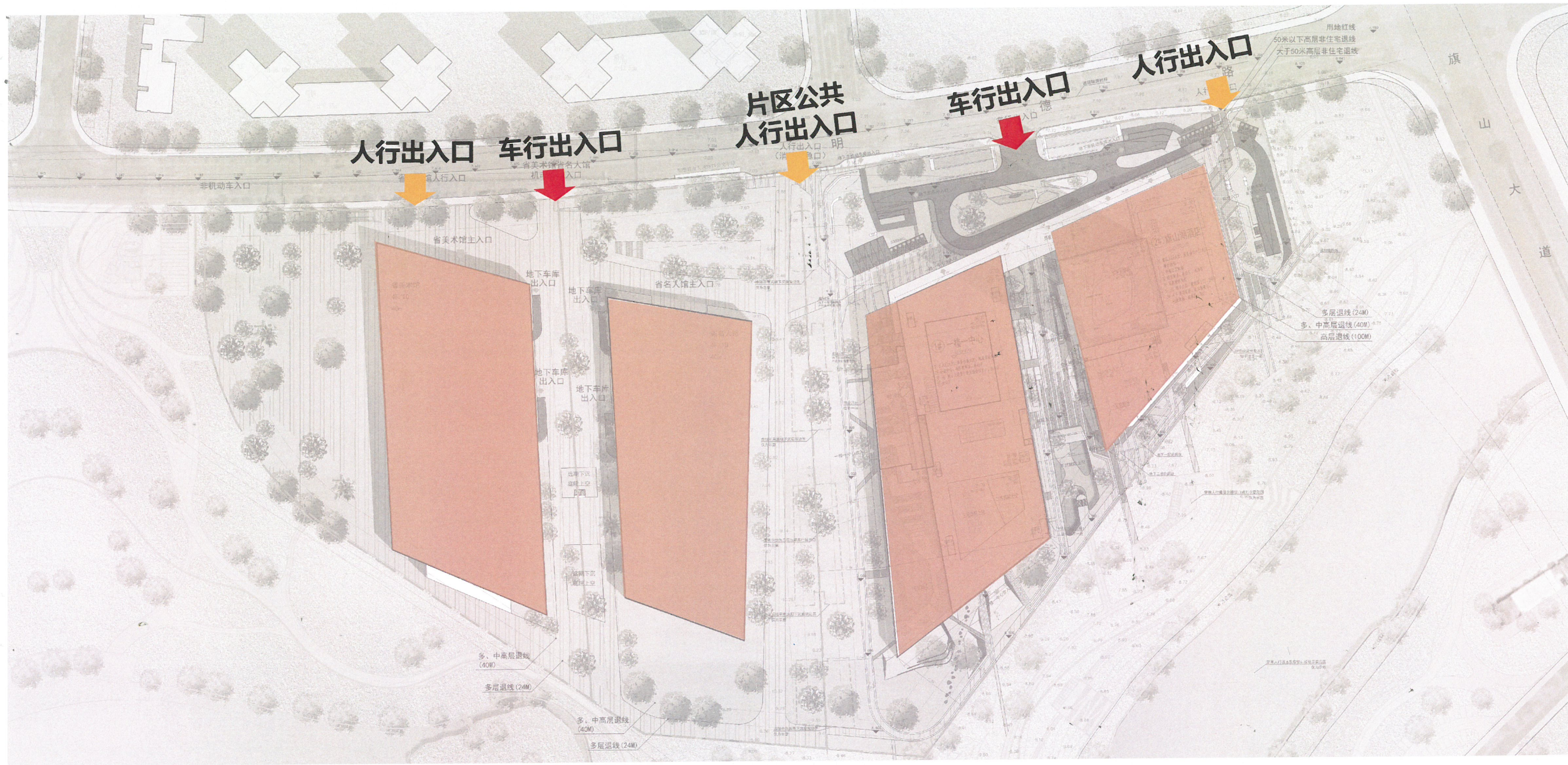
[北广场鸟瞰图]





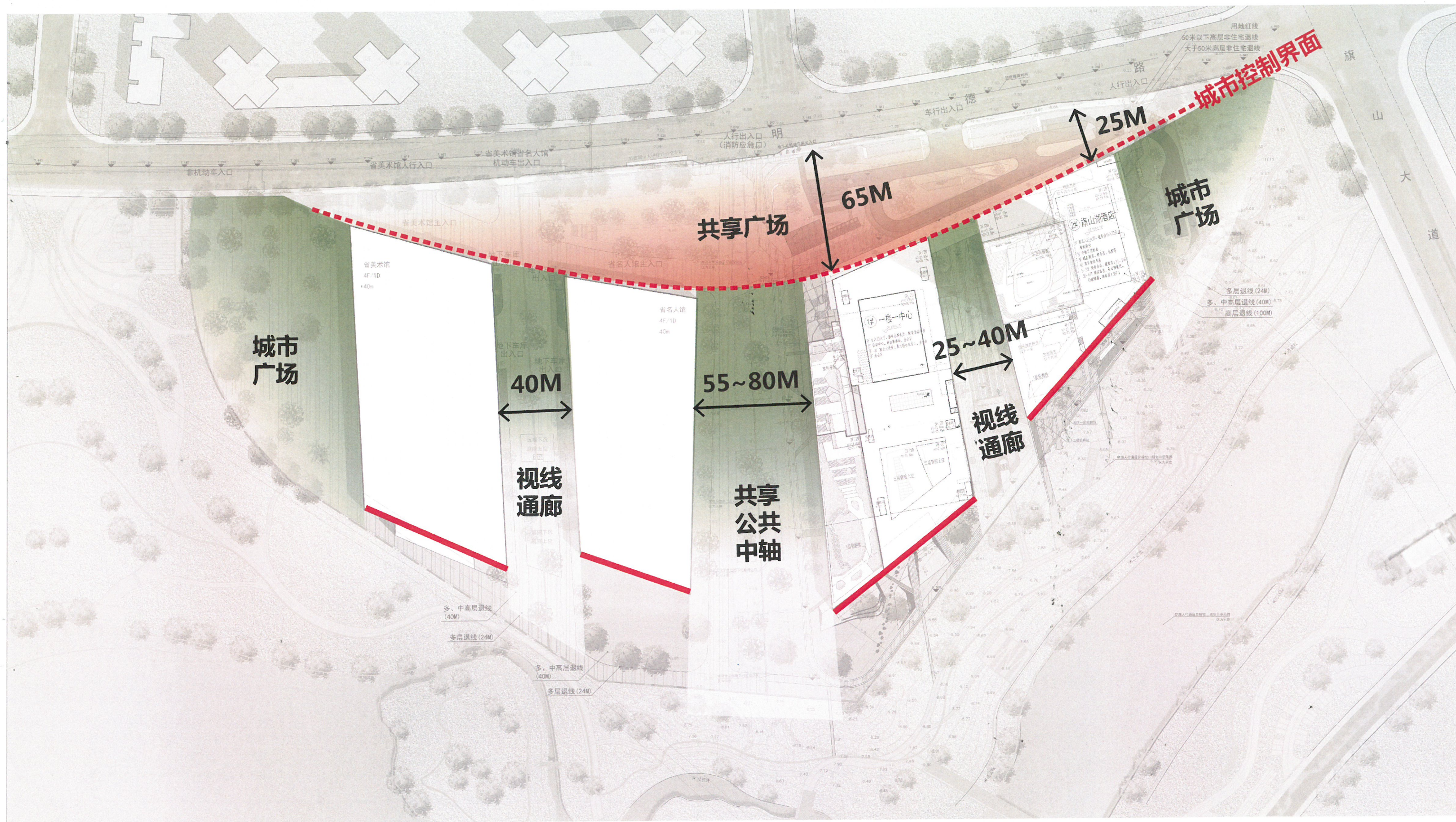
地块规划 | 交通开口

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

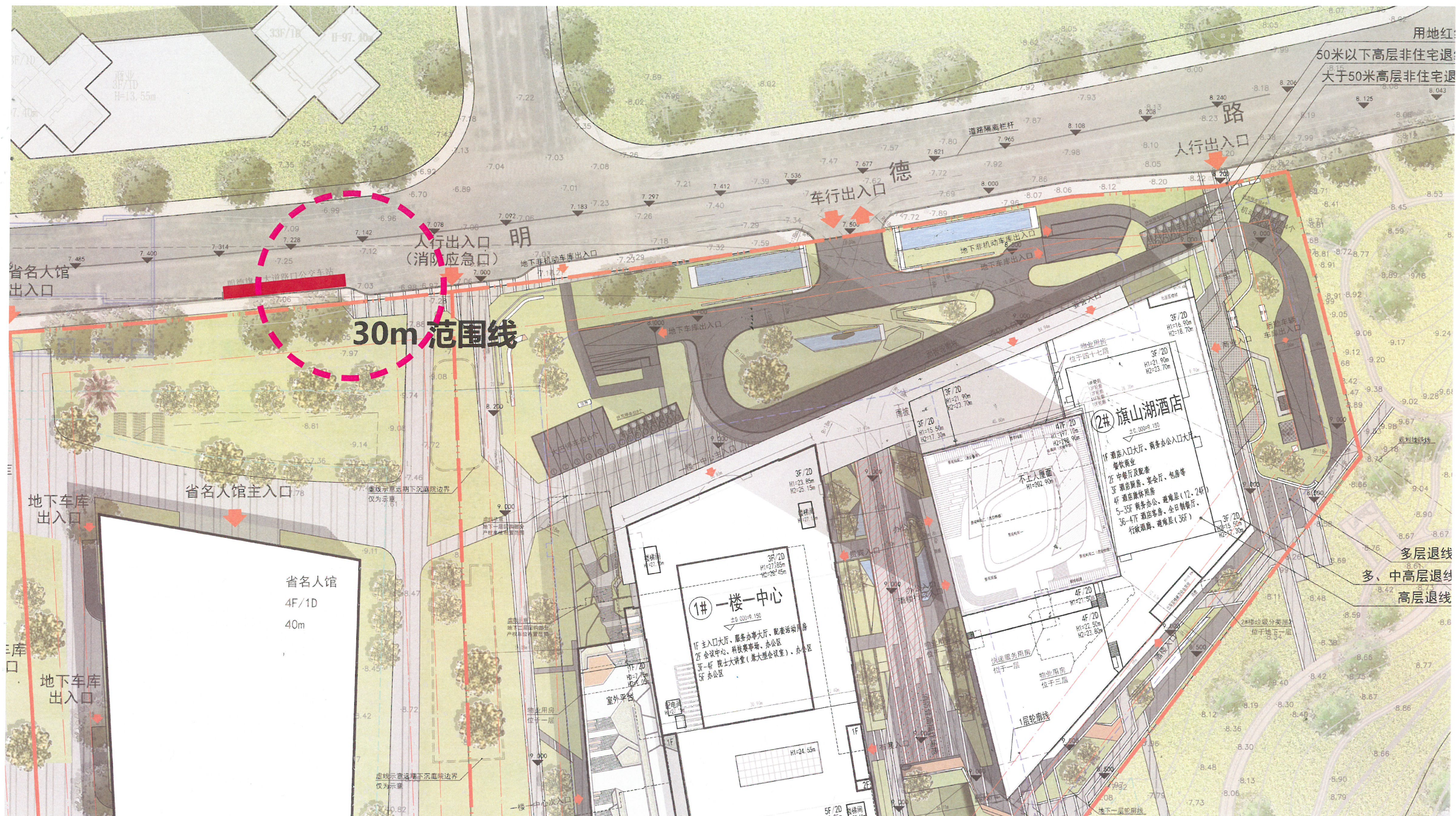


- ← 机动车地上车行流线
- 片区红线
- 基地红线

片区
机动车行流线
(远期交通规划)

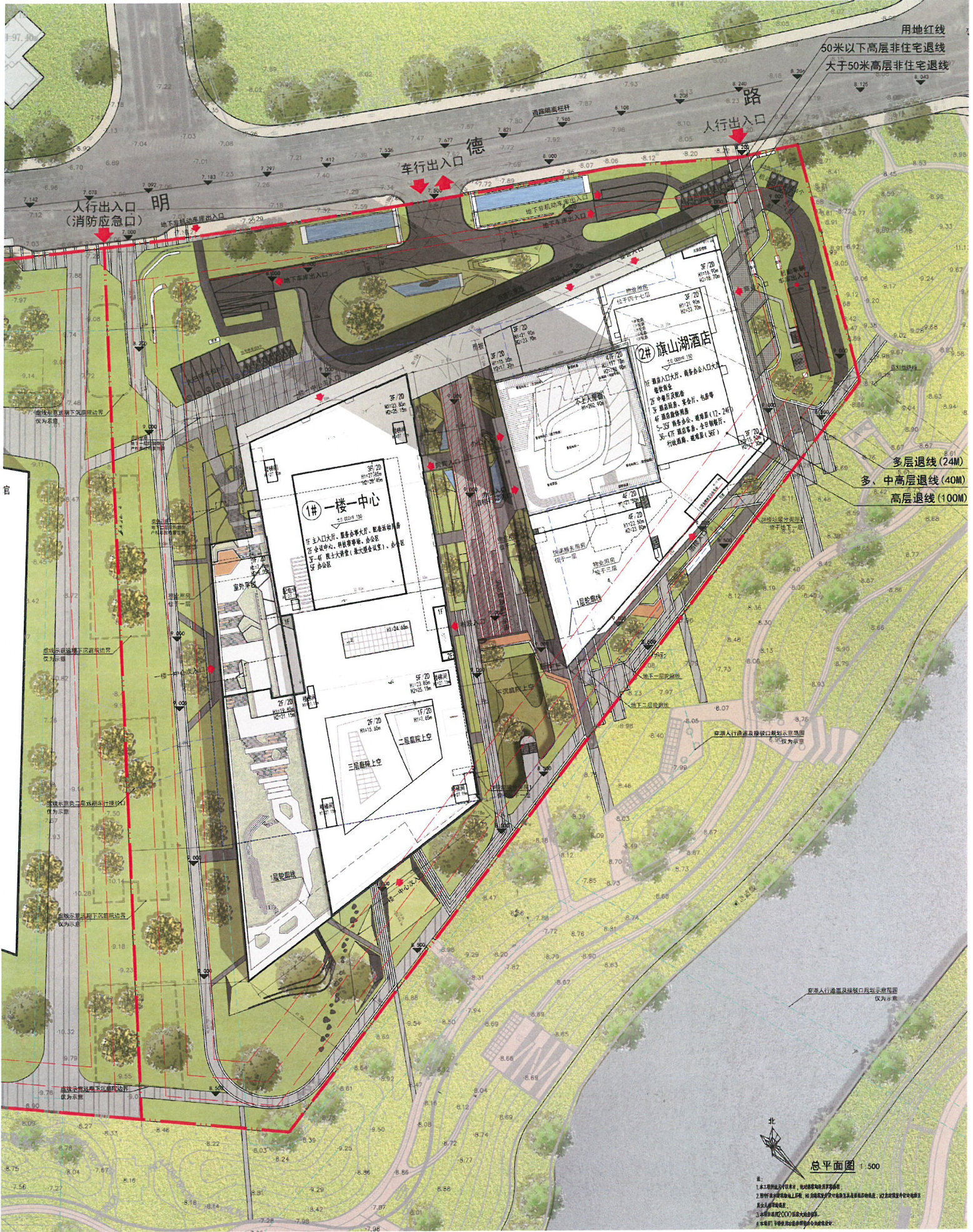
地块规划 | 公交站位置

本项目机动车出入口距离公交站点大于 30m

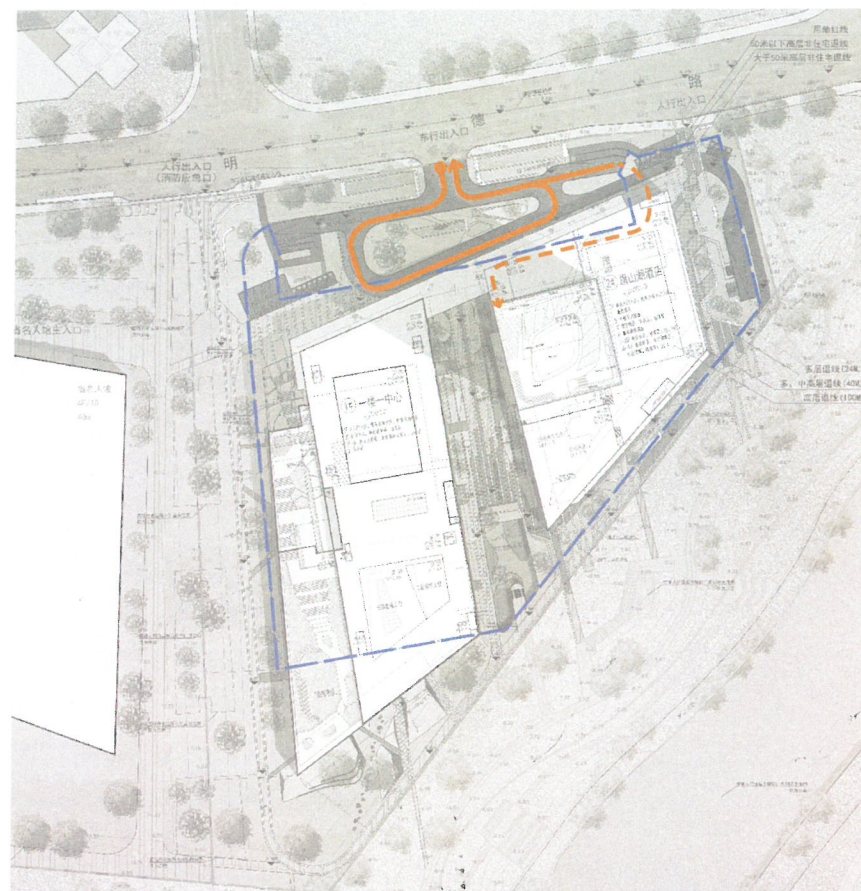


建筑设计 | 总平面图

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	m²	78.88亩				
总建筑面积		194458.49	m²	固购房产的内容及范围：宗地福高新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，最终回购区域属具体以回购协议及不动产登记为准。				
其中	地上建筑面积	145545.62	m²					
	地下建筑面积	48912.87	m²					
总计容建筑面积		147242.69	m²					
其中	地上计容面积		144465.87	m²				
	其中	商业	44750.64	m²	规划设计条件占总建筑面积比例不少于10%			
		商务（办公）	96219.26	m²	规划设计条件占总建筑面积比例不少于10%			
		公共配套设施	723.57	m²				
		其中	物业管理用房	683.48	m²			
			快递服务用房	40.09	m²	1处 建筑面积不少于40平米。		
	设备用房及配套		2772.40	m²				
	地下计容面积		2776.82	m²				
	其中	酒店	2746.62	m²				
		公共配套设施	30.20	m²				
其中		垃圾分类屋	30.20	m²	2处 每处建筑面积不少于15平米。			
		其中	1#垃圾分类屋	15.13				
			2#垃圾分类屋	15.07				
不计容建筑面积		47559.06	m²					
其中	地上不计容面积	1423.01	m²					
	地下不计容面积	46136.05	m²					
计容不计容建筑面积		343.26	m²					
1#计容建筑面积		32218.00	m²					
其中	办公	31569.93	m²					
	公共配套设施	140.74	m²					
	其中	物业管理用房	140.74	m²				
	设备用房及其他		507.33	m²				
	2#计容建筑面积		112247.87	m²				
其中	商业	10469.10	m²					
	商务（办公）	64649.33	m²					
	酒店	34281.54	m²					
	公共配套设施	582.83	m²					
	其中	物业管理用房	542.74	m²				
		快递服务用房	40.09	m²				
		设备用房及其他		2265.07	m²			
	人防建筑面积		10970.89	m²	应建人防面积按照计容建筑面积的7%： 147242.69 m²*0.07=10307.0m²			
	容积率		2.80	规划设计条件小于等于2.8				
绿地面积		18405.56	m²					
绿地率		35.00%	%	规划设计条件大于等于35%				
建筑占地面积		19797.02	m²					
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	地上车位26个(6个大型车位按2.5系数换算标准车位15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. 本项目机动车停车数共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. 本工程共建有228套酒店客房，按《无障碍设计规范》（8.8.3条）规定要求须建24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，但至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‰+40=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39989.44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）。								
停车计算指标								
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	机动车	非机动车	机动车	非机动车
旗山湖酒店商业	10469.10	m²	0.6辆/百m²	8辆/百m²	63	838	/	/
旗山湖酒店商务办公	64649.33	m²	1.2辆/百m²	3辆/百m²	776	1940	/	/
旗山湖酒店（四星、五星）	228.00	间	0.7辆/间	0.4辆/间	160	92	/	/
公共配套设施、设备用房、其他办公、其他	35096.10	m²	0.8辆/百m²	4辆/百m²	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，位于轨道交通出入口周边100~400米内的建设项目，按配建指标表折减30%；								
电动汽车充电停车位配置表								
建筑类型	停车配建	配建比例	充电车位应配建数	充电车位实际配建数量	快充 占充电车位10%	快充车位应配	快充车位实际配建数量	
旗山湖酒店商务办公、旗山湖酒店、公共配套设施、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	



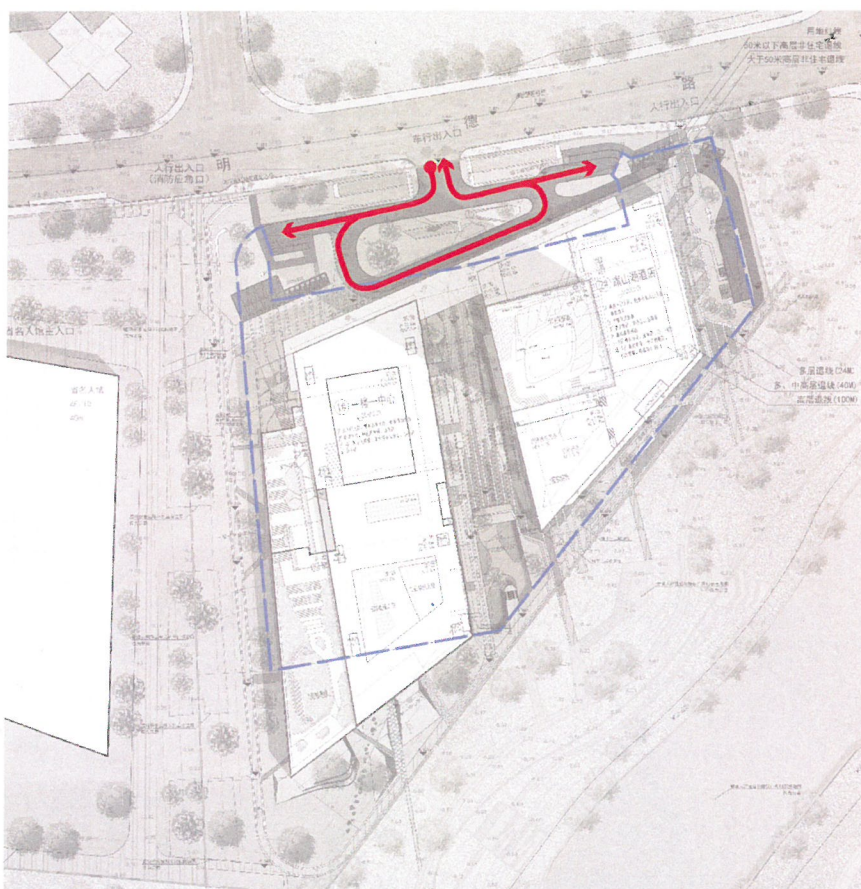
建筑设计 | 交通组织



旗山湖酒店
贵宾车行流线



旗山湖酒店
商务办公车行流线



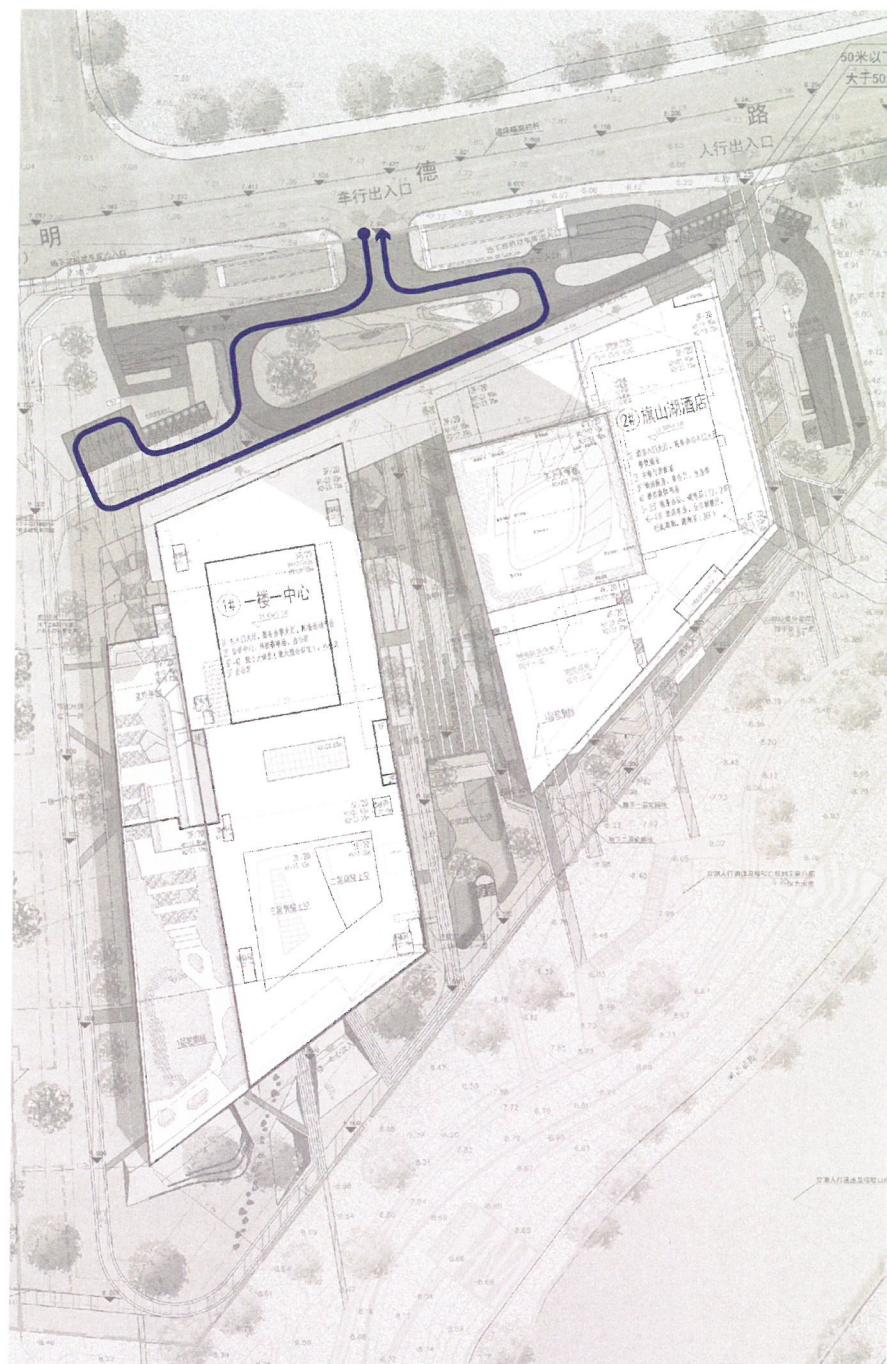
旗山湖酒店
酒店车行流线



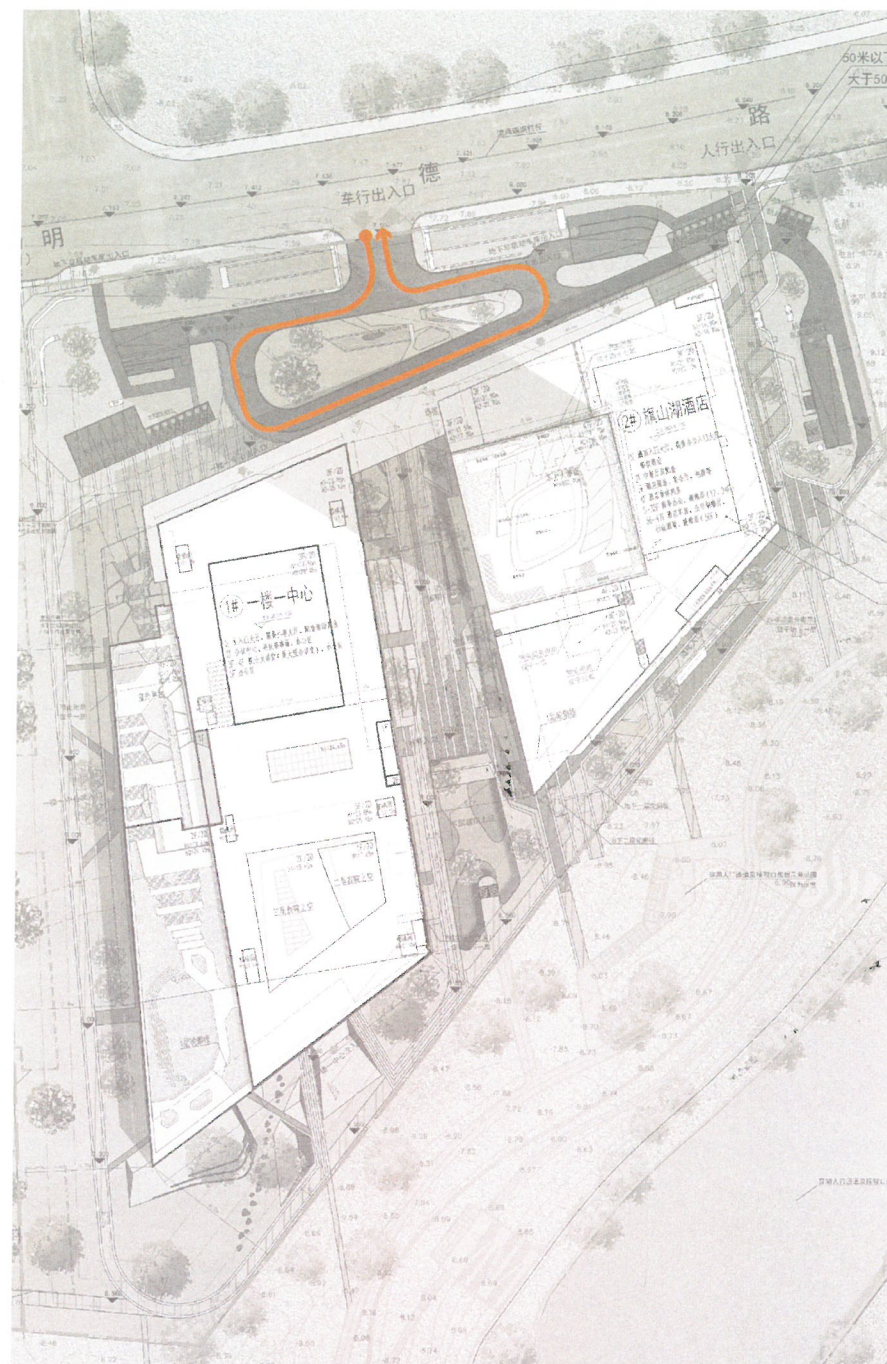
旗山湖酒店
酒店后勤车行流线

- ← 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

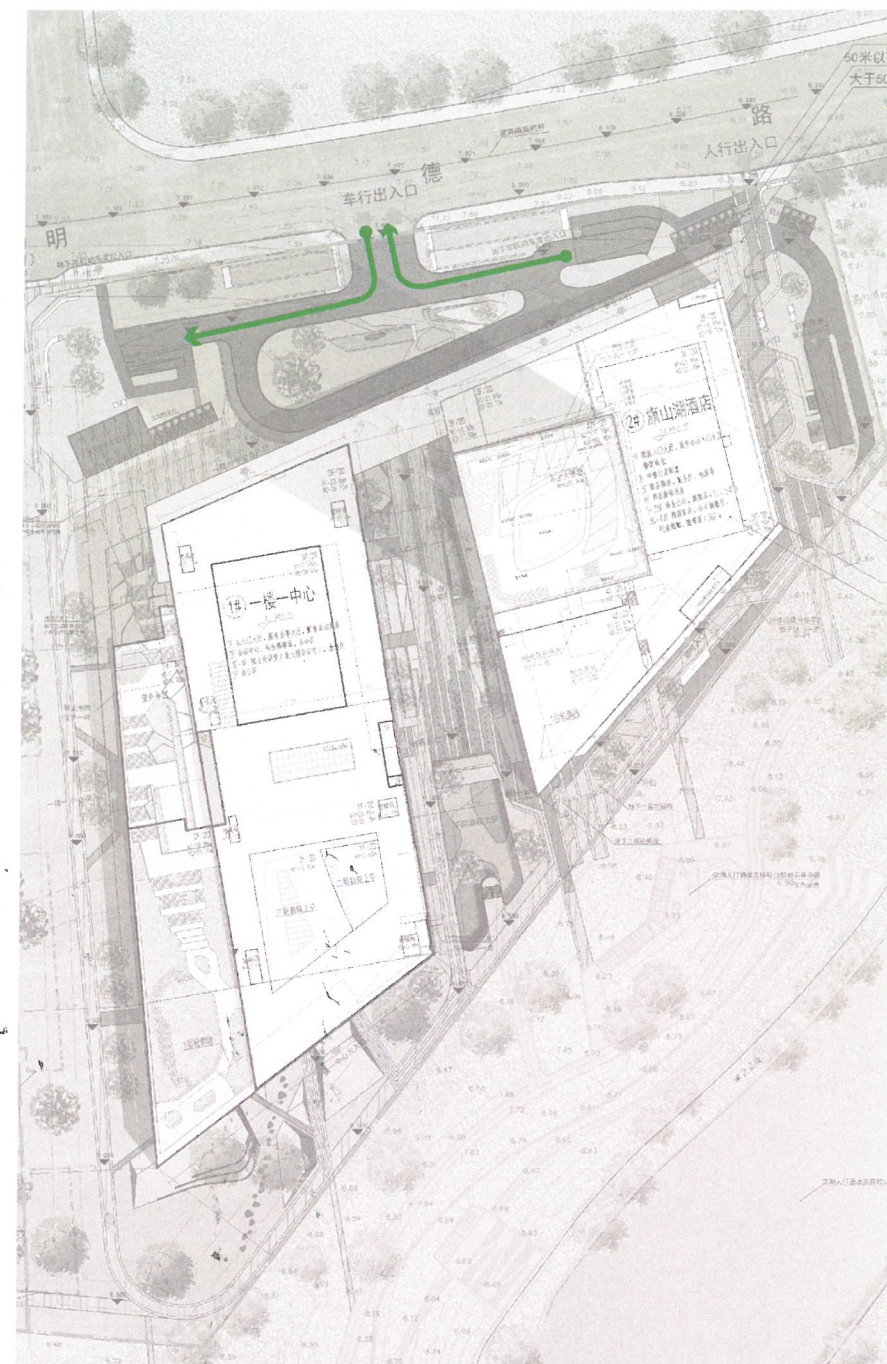
建筑设计 | 交通组织



一楼一中心
大巴车行流线



一楼一中心
贵宾车行流线



一楼一中心
机动车地上车行流线

- ← 大巴车行流线
- ← 贵宾车行流线
- ← 机动车地上车行流线

建筑设计 | 绿地分析

绿地明细表													
序号	面积 (m²)	序号	面积 (m²)	序号	面积 (m²)	序号	面积 (m²)	序号	面积 (m²)	序号	面积 (m²)	序号	面积 (m²)
1	438.19	6	744.09	11	748.27	16	51.19	21	21.92	26	167.90	31	462.74
2	1250.73	7	194.59	12	93.01	17	57.76	22	25.90	27	191.59	32	433.12
3	31.69	8	16.15	13	6.76	18	67.76	23	290.41	28	173.90	33	565.57
4	922.92	9	154.00	14	20.42	19	19.23	24	64.05	29	111.26	34	2732.46
5	1125.80	10	380.19	15	37.33	20	183.09	25	104.63	30	984.38	35	504.99
合计	18405.56												

项目	面积 (m²)
实际用地面积	52597.29
绿地总面积	18405.56
绿地率	35%

绿地范围



建筑设计 | 消防分析

城市道路

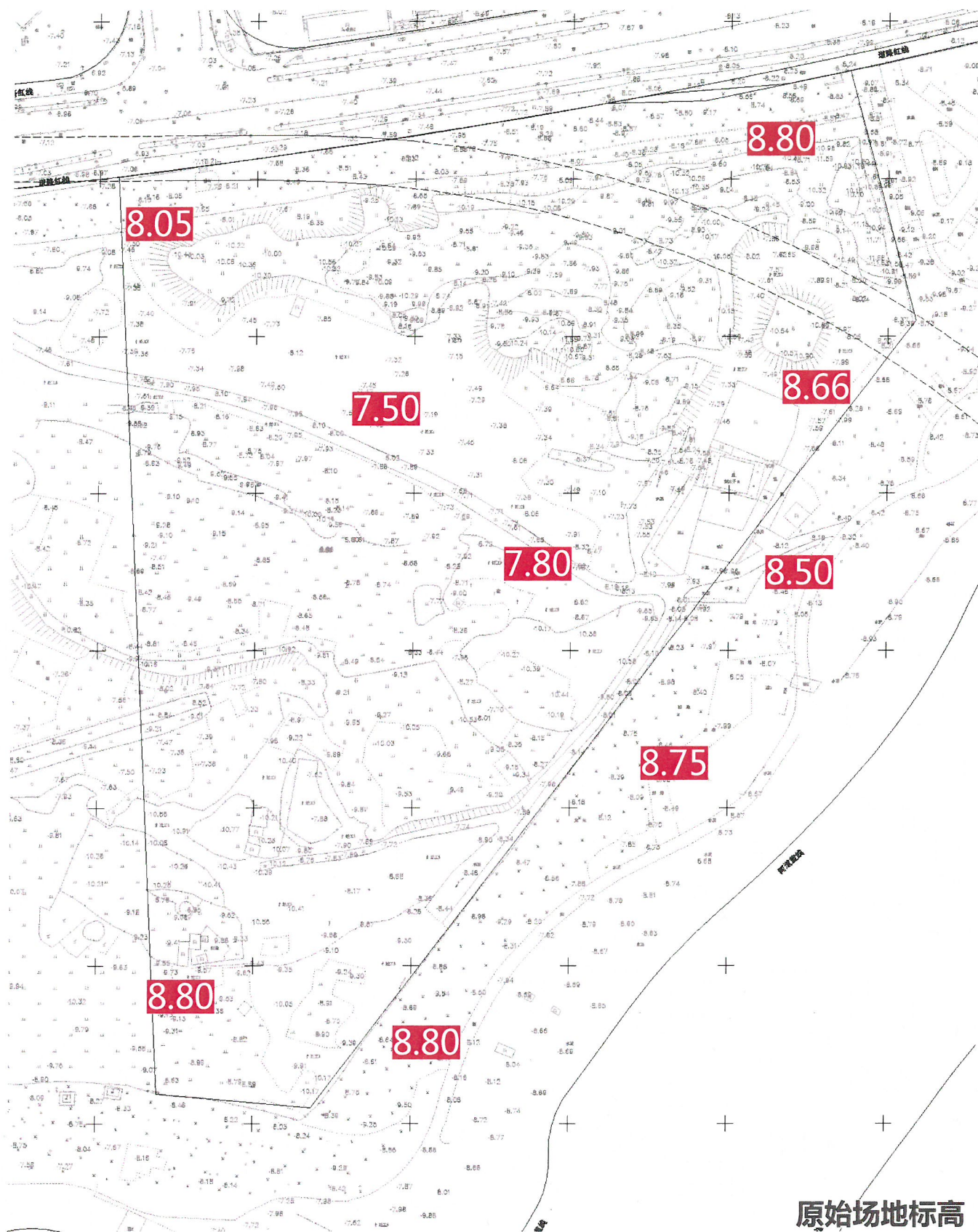
消防流线

消防登高操作场地

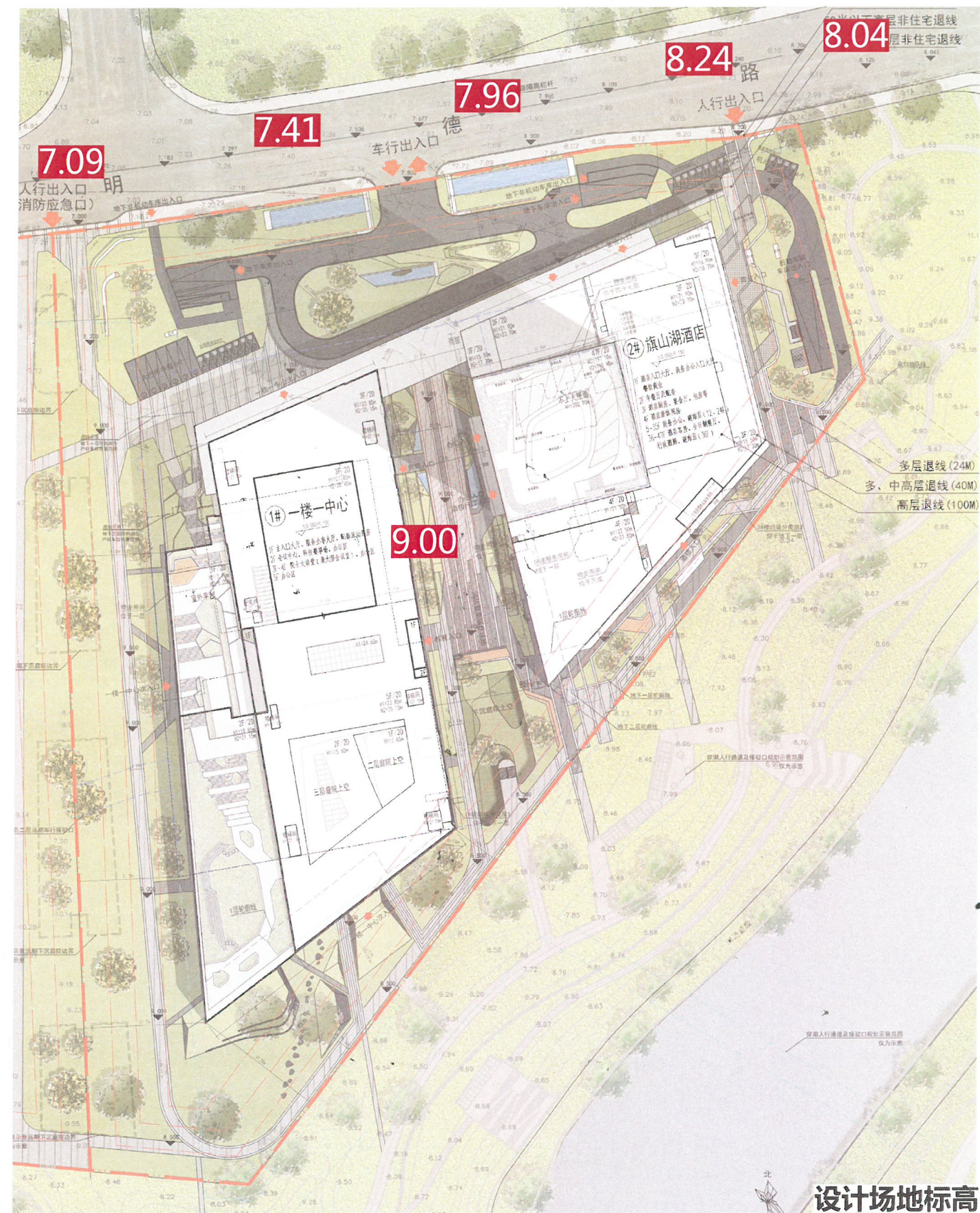


建筑设计 | 场地竖向设计

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



原始场地标高



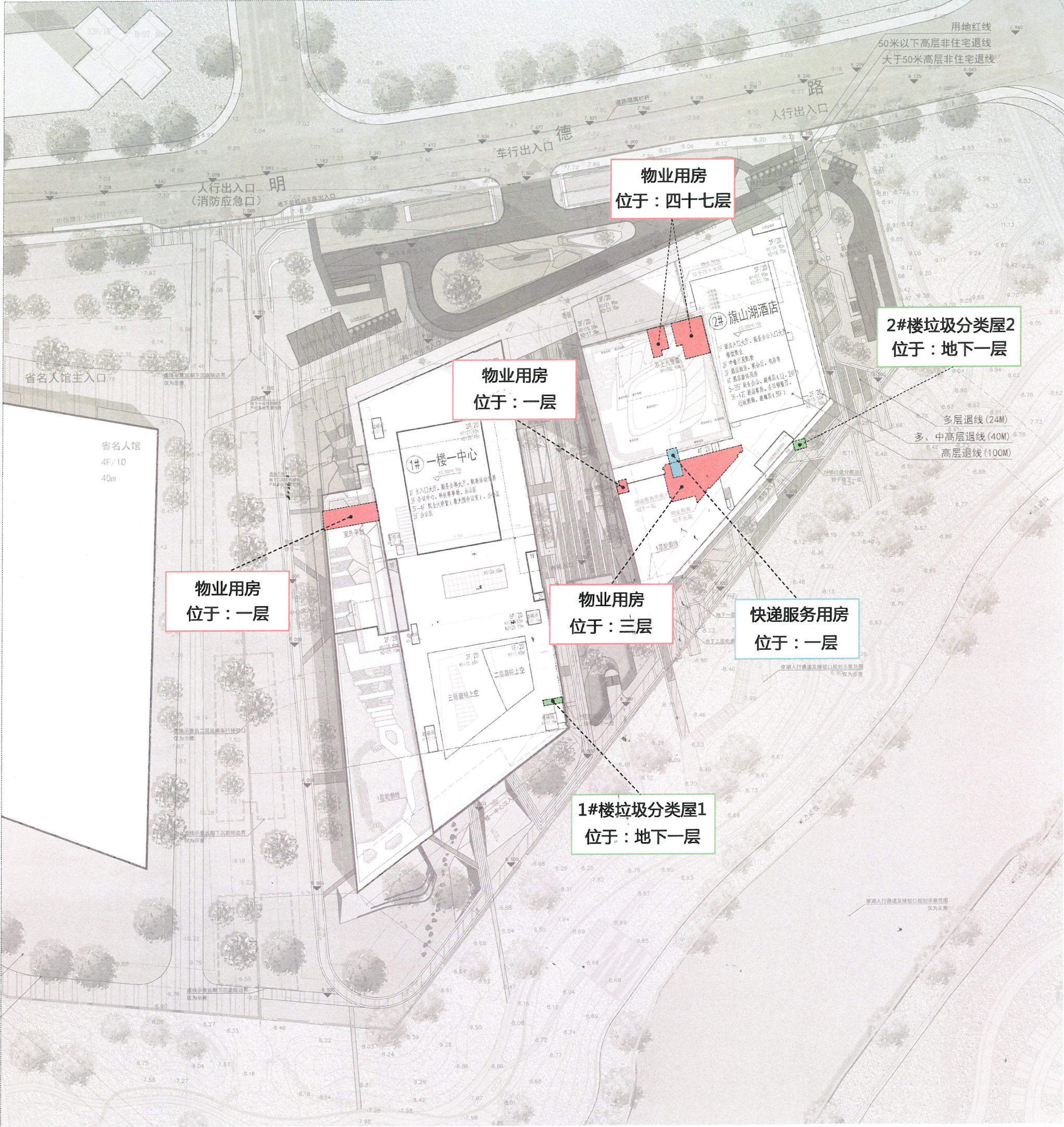
设计场地标高

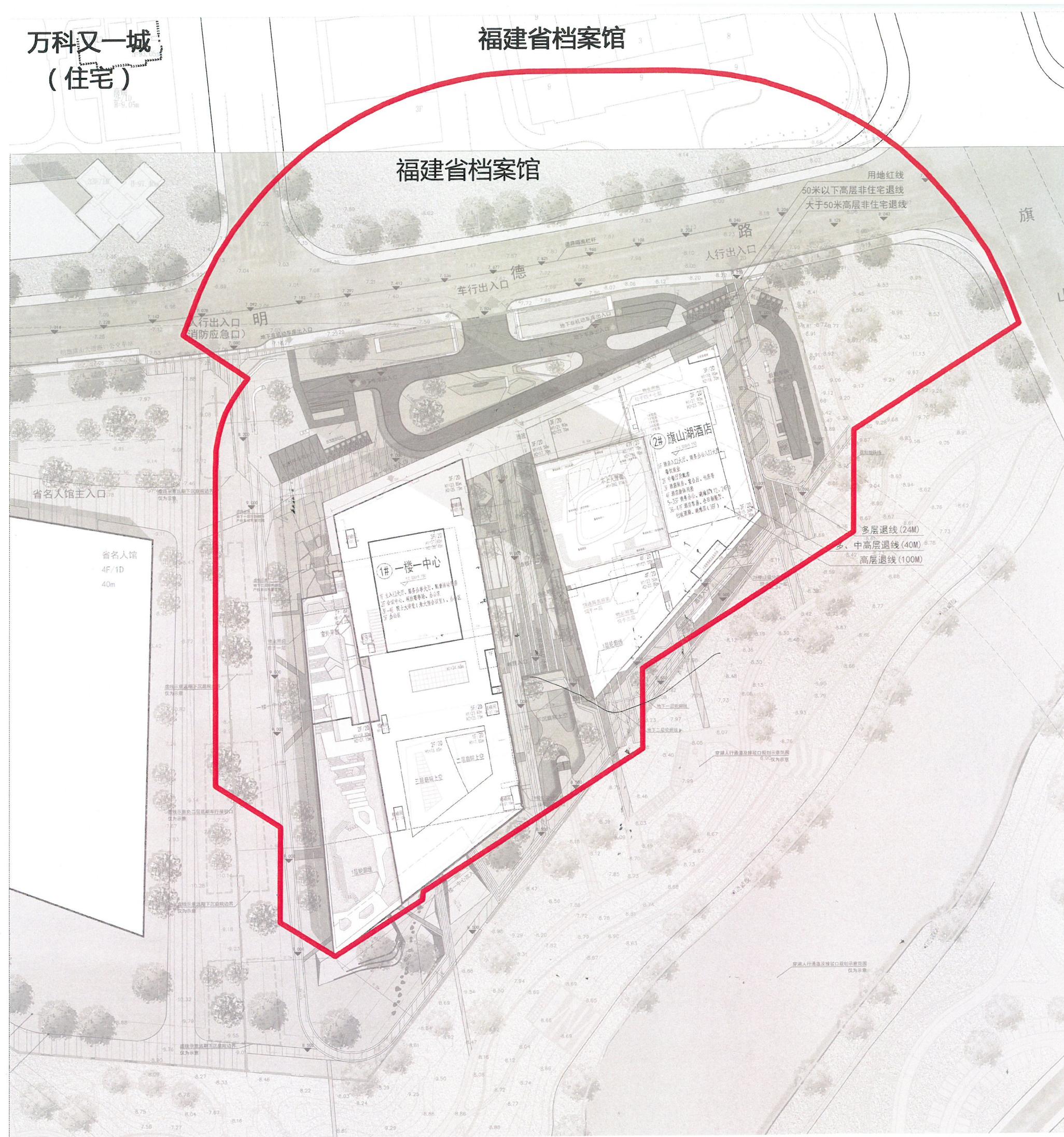
建筑设计 | 配套用房落位

物业用房

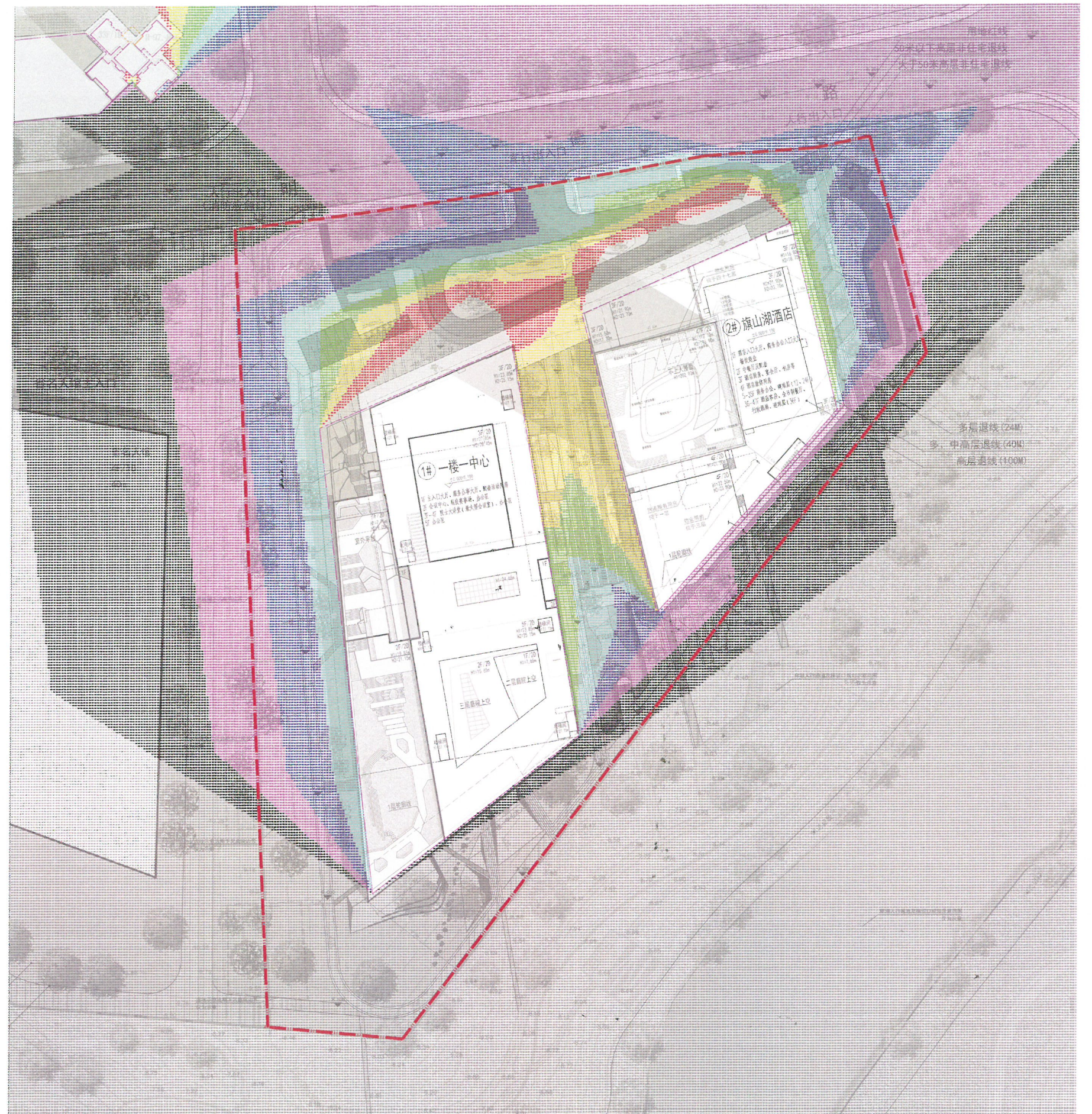
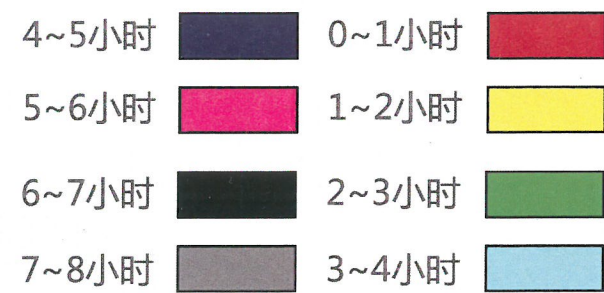
快递服务用房

垃圾分类屋房



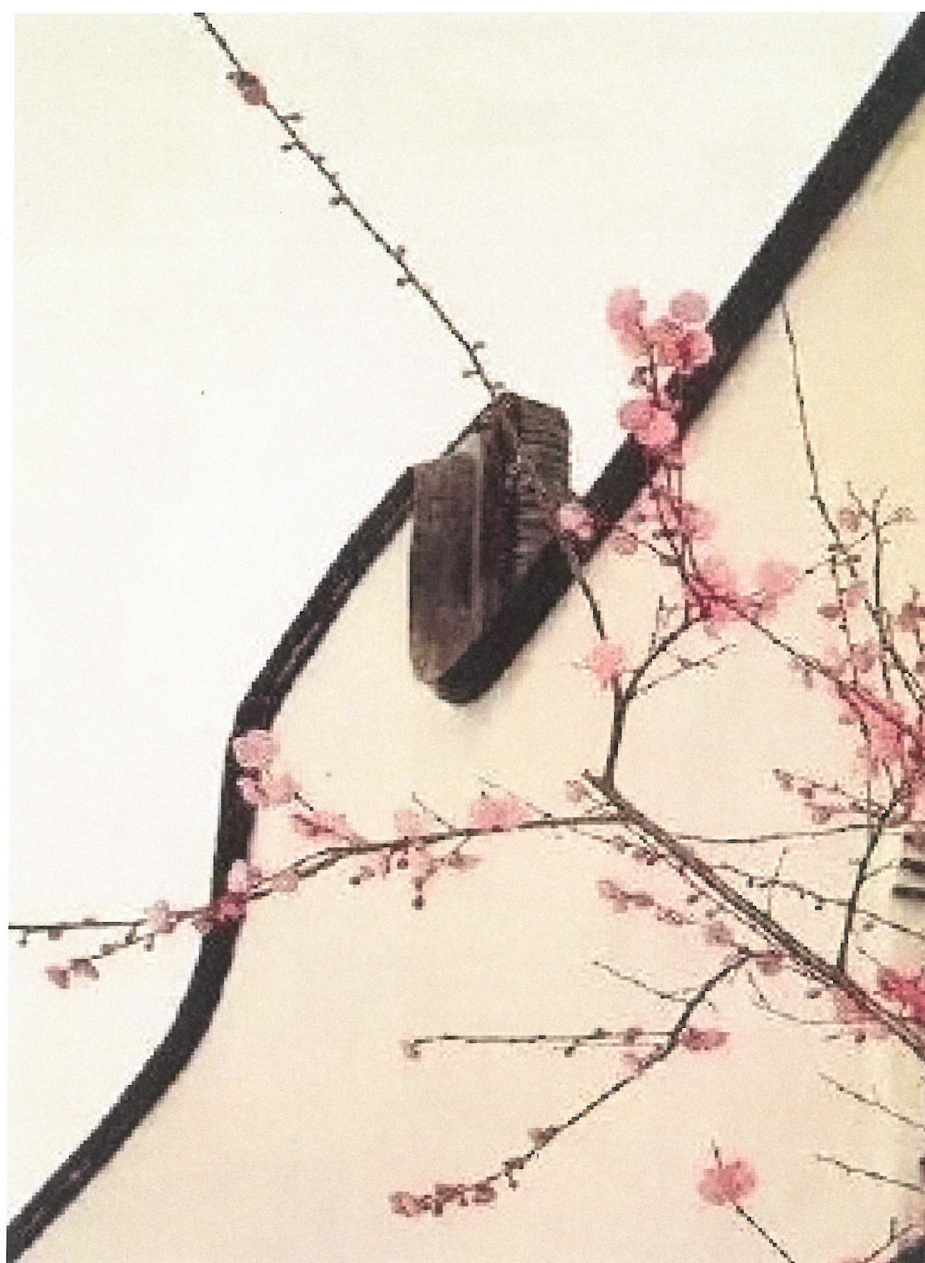


建筑设计 | 日照分析



建筑设计 | 建筑造型

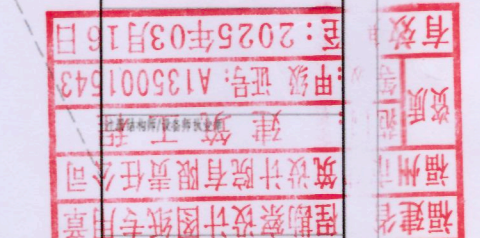
项目结合闽都建筑风貌特色，契合科学城建筑立面风格，注重传统文化符号的现代化转译；强调建筑风貌的整体统一性，减少大面积相同立面肌理，力求微小差异化赋予建筑特色；彰显建筑地域性与在地特色，适当应用坡屋顶凸显福州国际人才港的文脉内核。色彩与福州整体建筑环境相协调，以淡雅色彩为主、白、灰、原木色为主基调，搭配中高明度、中低纯度色彩，衬托科学城的科技感与闽都在地的历史记忆。





 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							
设计签字 <table border="1"> <tr> <td>专 绘</td> <td>阮旭</td> </tr> <tr> <td>项目负责人</td> <td>张彦清 刘惠君 刘惠君</td> </tr> <tr> <td>专业负责人</td> <td>张彦 张彦</td> </tr> </table> 专业设计团队：梅晓峰、尹家豪、周文强、 黄国胜、李冬松、黄成斌、刘庆		专 绘	阮旭	项目负责人	张彦清 刘惠君 刘惠君	专业负责人	张彦 张彦
专 绘	阮旭						
项目负责人	张彦清 刘惠君 刘惠君						
专业负责人	张彦 张彦						
施工图设计单位  广东省建筑设计研究院 GUANGDONG ARCHITECTURAL DESIGN INSTITUTE 广州市建筑设计研究院有限责任公司 GUANGZHOU ARCHITECTURAL DESIGN INSTITUTE							

注册建筑师执业章



中华人民共和国一级注册建筑师

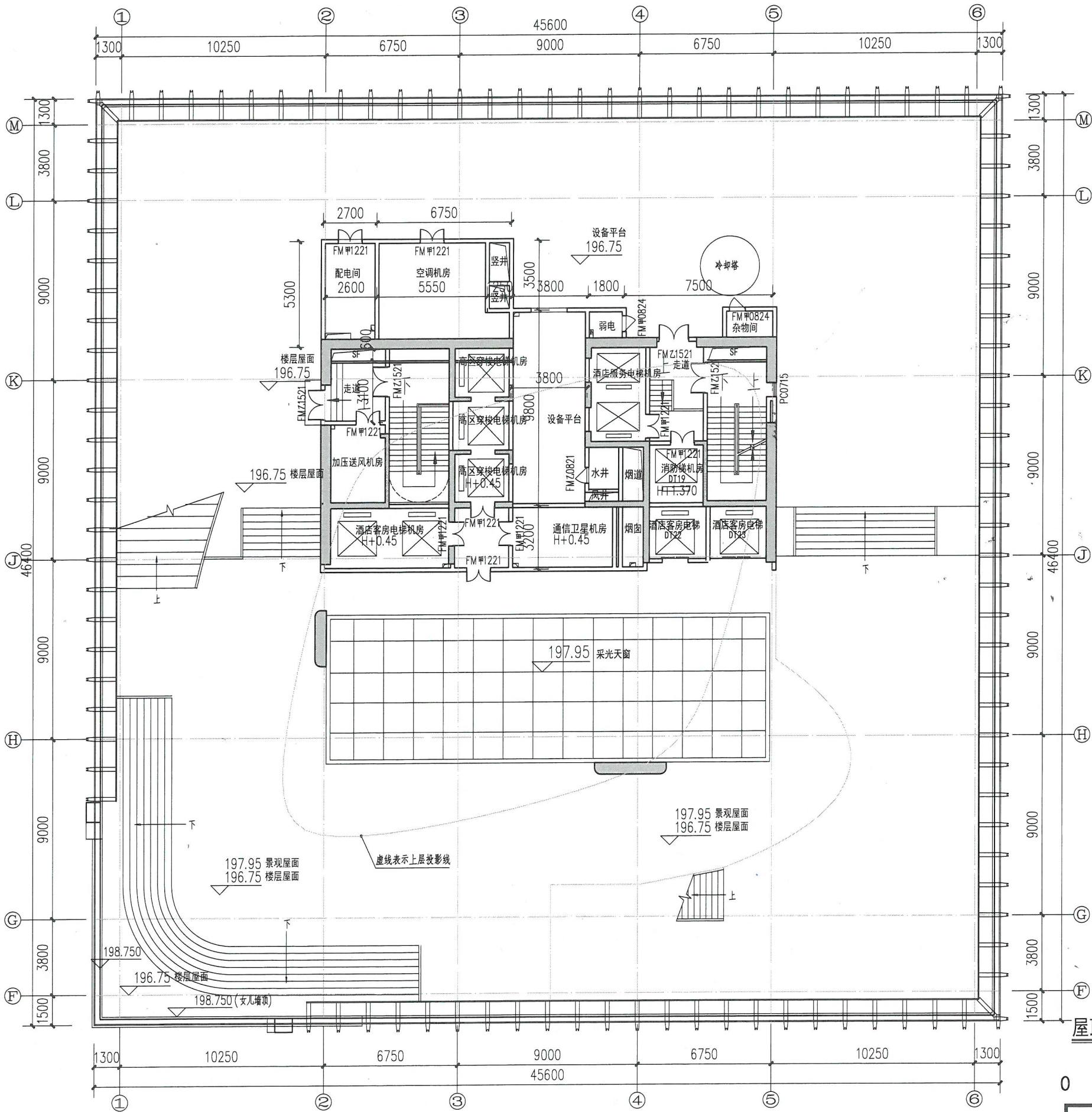
姓名: 杨大东

注册号: 3500154-009

有效期至: 2025年4月



技术图纸 | 旗山湖酒店



屋顶平面图 1:100



方案设计单位
Architecture
深圳市建筑设计研究总院有限公司
SHEZHEN GENERAL INSTITUTE
OF ARCHITECTURAL DESIGN
AHD RESEARCH CO., LTD.

设计签字
SIGNATURE
方案项目负责人
张江涛
刘勇高
王敏立
徐美
方案专业负责人
梅家祺, 尹家祺, 周志峰, 姜鹏浩, 朱思亮, 梁威豪, 刘斌

施工图设计单位
福州市建筑设计院有限责任公司
设计证书编号 A135001543

图纸专用章
注册建筑师执业章

福建省工程勘察设计图纸专用章
福州市建筑设计院有限责任公司
范围: 建筑工程
等级: 甲级 证号: A135001543
有效期至: 2025年4月16日

施工图审查单位
施工图审查合格书编号
工程名称
福州国际人才港(一期)
子项名称
2#楼
建设单位
福建旗山湖建设发展有限公司

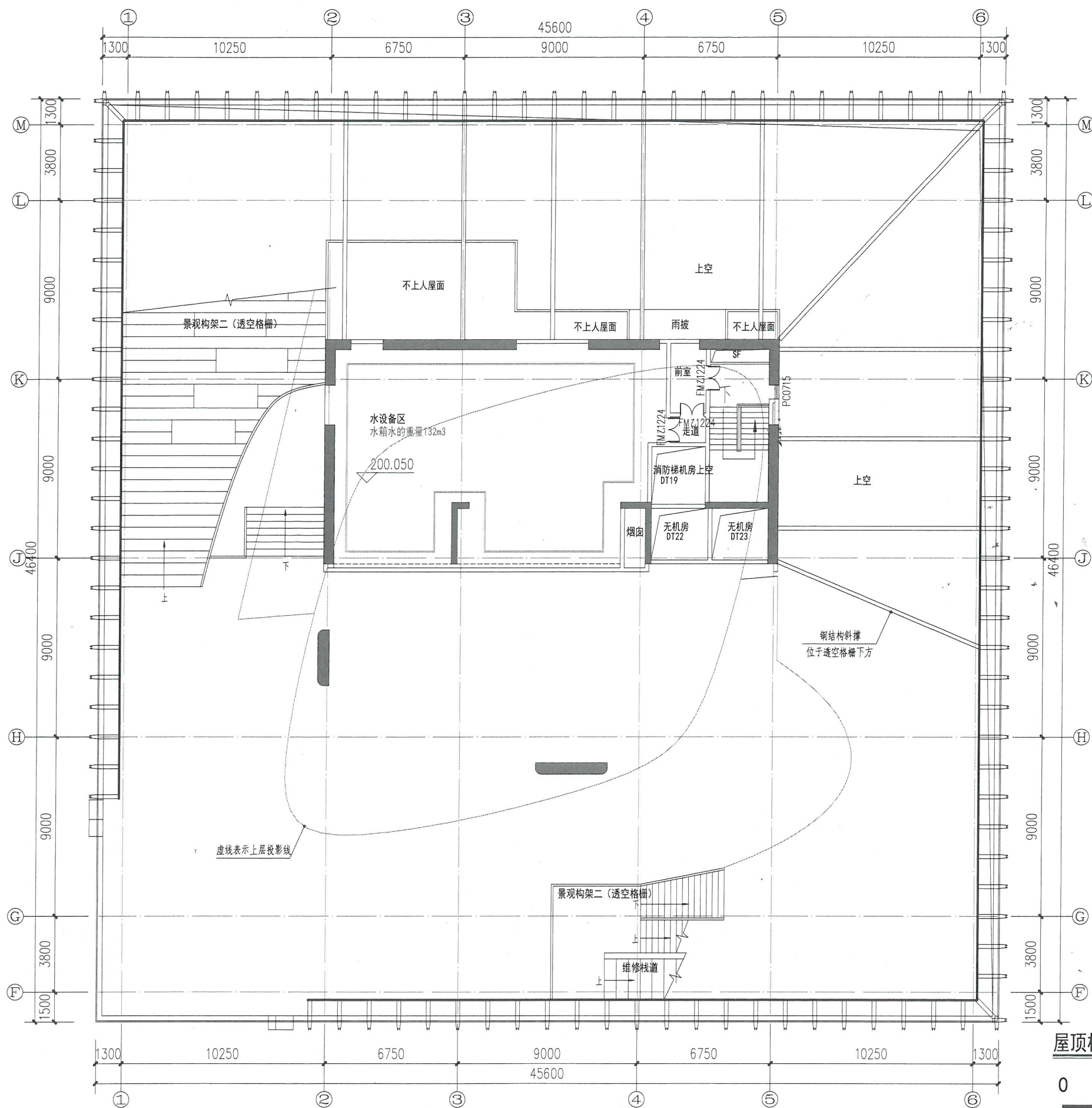
姓名:
注册号:
有效期:

姓名: 杨大东
注册号: 3500154-009
有效期至: 2025年4月

工程负责人
陈大东
专业负责人
尹家祺
审核
设计
制图
图名
屋顶平面图
工程编号
2023-01
子项编号
图号
图名
图别
建方
日期
2022.12

技术图纸 | 旗山湖酒店

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



屋顶机房平面图 1:100



方案设计单位
Architect
深圳市建筑设计研究总院有限公司
SHEHZEHE GENERAL INSTITUTE
OF ARCHITECTURAL DESIGN
AND RESEARCH CO., LTD.

设计签字
SIGNATURE
方案项目负责人 张江涛
方案专业负责人 王毅立
方案设计团队: 梅家锐, 尹家敏, 周志峰, 姜鹏浩, 朱志亮, 梁成豪, 刘波

施工图设计单位
福州市建筑设计院有限责任公司
设计证书编号 A135001543

图纸专用章
注册建筑师执业章

福建省工程勘察设计图纸专用章
福州市建筑设计院有限责任公司
资质等级: 甲级 证书: A135001543
有效期至: 2025年03月16日

施工图审查单位
施工图审查合格书编号
工程名称
福州国际人才港(一期)

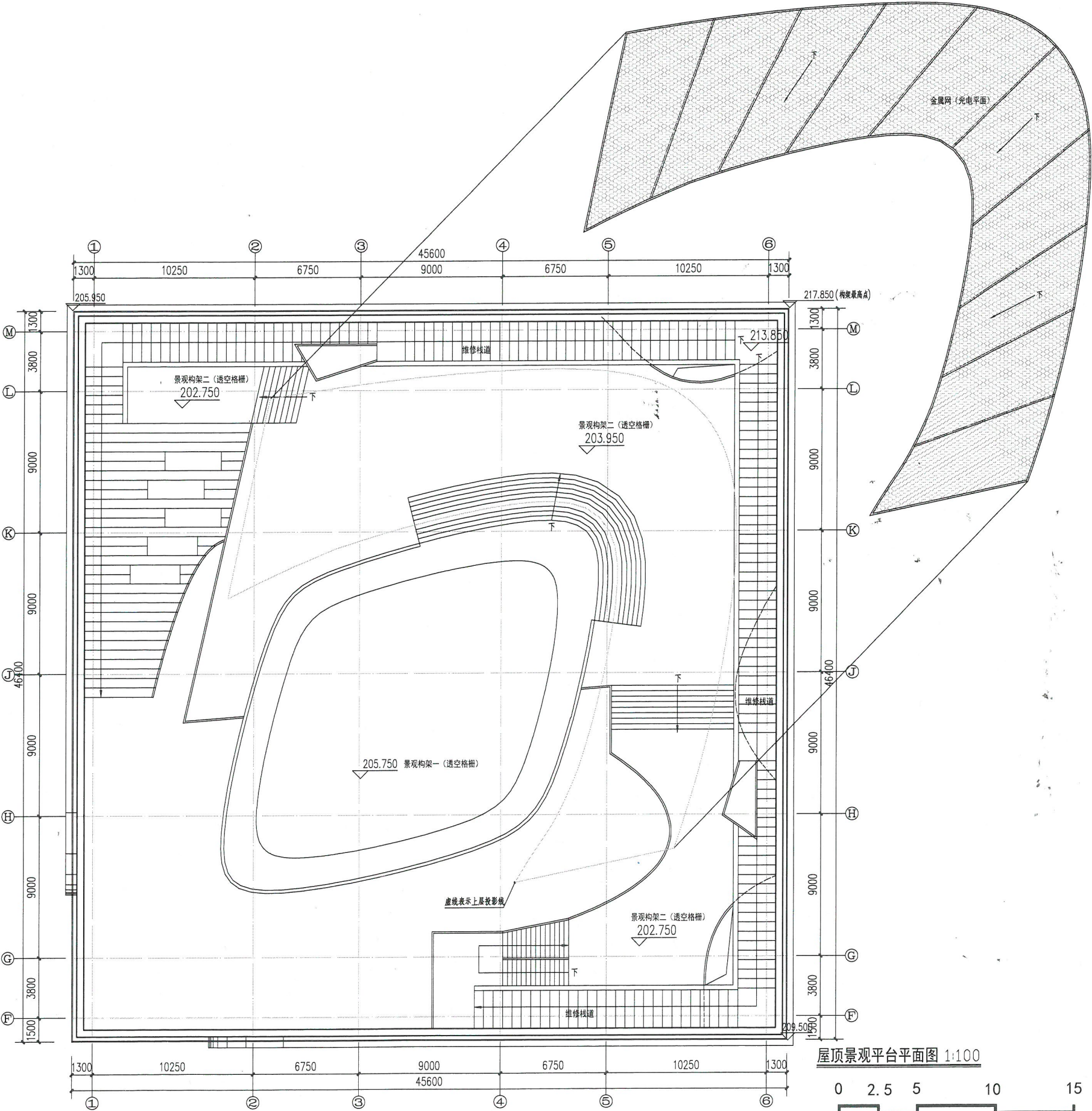
子项名称
建设单位
福建榕发旗山湖建设发展有限公司
姓名: 杨东
注册号: 3500154-009
有效期: 至2025年4月

中华人民共和国一级注册建筑师
姓名: 杨东
注册号: 3500154-009
有效期至: 2025年4月

工程编号 2023-01 图号 PM-23
子项编号 版本 V1.0
图别 建方 日期 2022.12

技术图纸 | 旗山湖酒店

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



屋顶景观平台平面图 1:100

0 2.5 5 10 15



方案设计单位 Architecture	方案设计人 张江涛
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.	方案设计人 刘勇高
设计签字 SIGNATURE 10123099	方案设计人 王敏立
指 池 张江涛	方案设计人 徐英
方案项目类负责人	方案设计人
方案专业类负责人	方案设计人
方案设计团队：梅寒松、尹家骏、周志辉、 姜鹏治、朱志亮、梁成康、刘政	

施工图设计单位	福州市建筑设计院有限责任公司
设计证书编号 A135001543	

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2025年4月

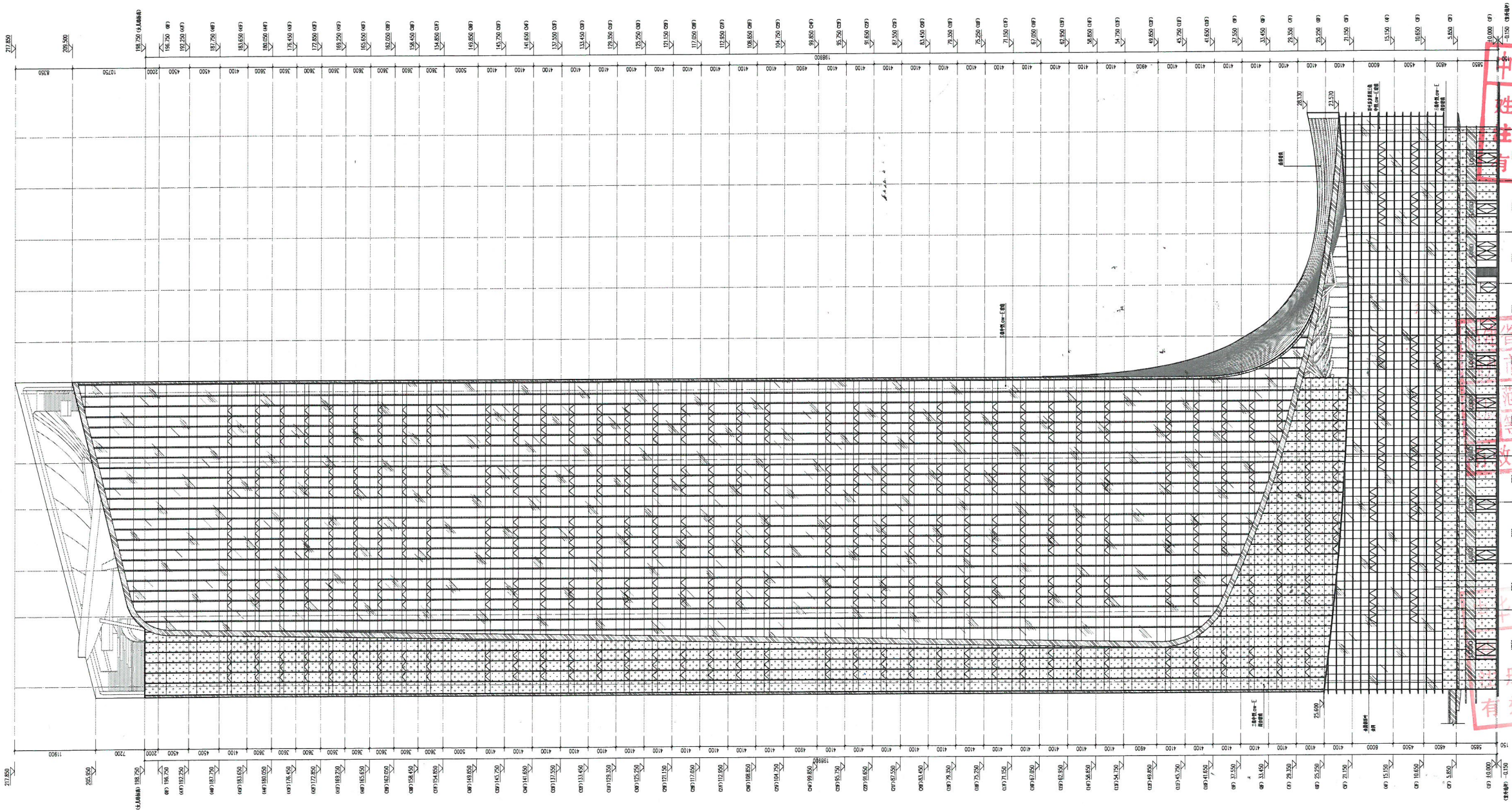
福建省工程勘察设计图纸专用章
福州市建筑设计院有限责任公司
范围：建筑工程
等级：甲级 证号：A135001543
有效期至：2025年03月16日

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2025年4月

施工图审查合格书编号	工程名称	福州国际人才港（一期）
子项名称	建设地点	2#楼
工程负责人	设计人	杨大东
专业负责人	审核人	徐英
审核人	校对	徐英
设计	制图	徐英
制图	审核	徐英
图名	屋顶景观平台平面图	
工程编号	2023-01	图号 PM-24
子项编号		版本 V1.0
图别	建方	日期 2022.12

本图纸需加盖出图专用章方可生效

技术图纸 | 旗山湖酒店



南立面图

注：H3=218m(构架高度)

设计人	陈红
校对人	王超
审核人	王超
专业负责人	王超

福州市建筑设计研究院有限公司
Fuzhou City Architectural Design Research Institute Co., Ltd.
设计人：陈红
校对人：王超
审核人：王超
专业负责人：王超

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：2025年4月

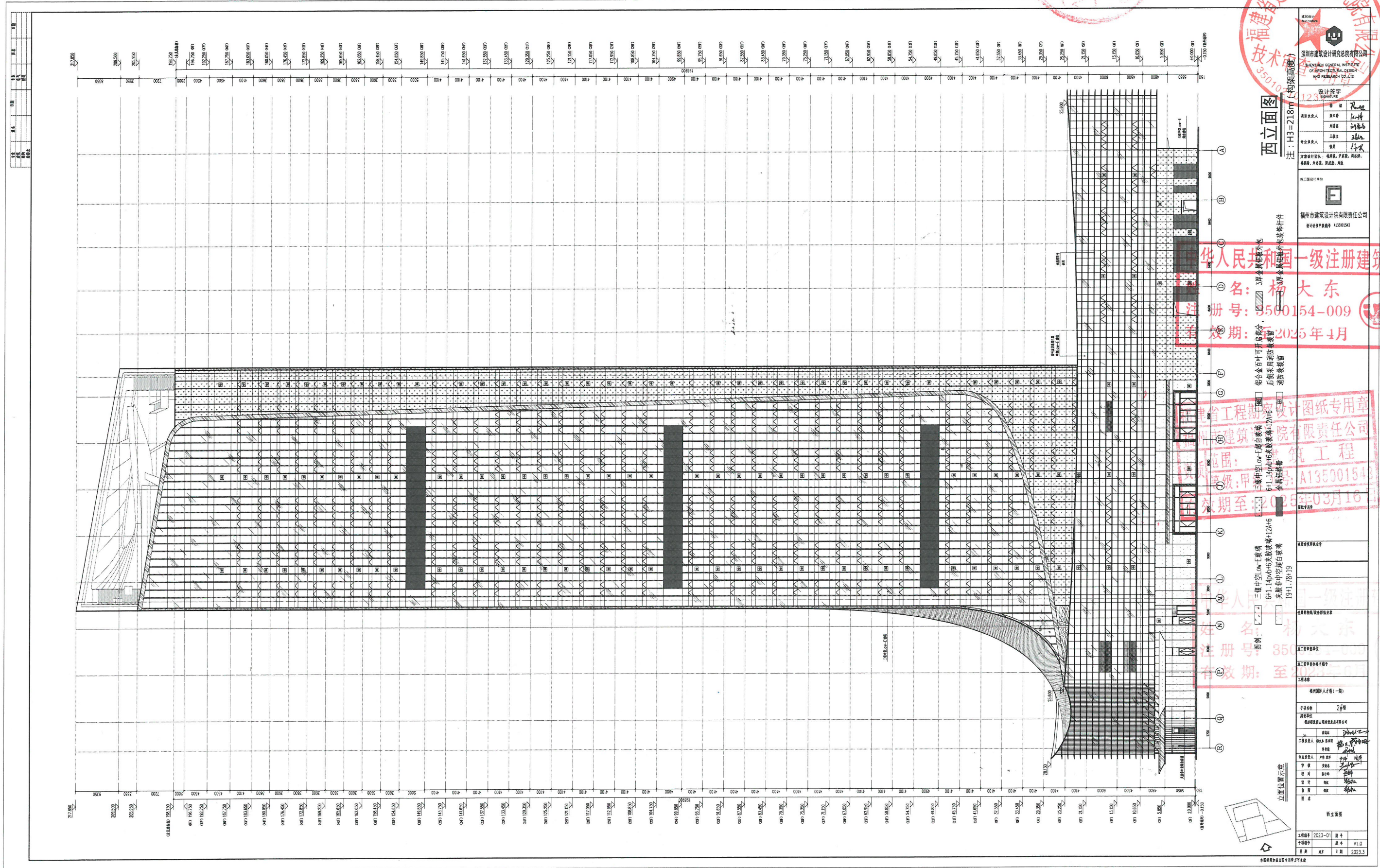
福建省工程勘察设计专用章
福建省建筑设计研究院有限公司
范围：建筑工程
等级：甲级
有效期至：2025年03月16日

工程名称：旗山湖酒店
工程地点：旗山湖
工程规模：191.7819
工程等级：甲级
工程类别：建筑工程
工程内容：旗山湖酒店

设计人	陈红
校对人	王超
审核人	王超
专业负责人	王超
设计人	陈红
校对人	王超
审核人	王超
专业负责人	王超

南立面图
工程编号：2023-01
版本号：V1.0
日期：2023.3

技术图纸 | 旗山湖酒店



西立面图

设计人	陈江
审核人	刘永
专业负责人	王强
项目负责人	杨大东

注：H3-218m (构架高度)
设计人：陈江
审核人：刘永
专业负责人：王强
项目负责人：杨大东

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：2025年4月

福建省工程勘察设计图纸专用章

福建省建筑设计研究院有限公司
范围：建筑工程
等级：甲级
有效期至：2025年03月16日

姓名：杨大东
注册号：3500154-009
有效期：至2025年03月16日

子项名称	2#楼
建设单位	福建旗山湖酒店投资有限公司
设计人	陈江
审核人	刘永
专业负责人	王强
项目负责人	杨大东
设计日期	2023.01
审核日期	2023.01
专业负责人日期	2023.01
项目负责人日期	2023.01
版本号	V1.0
日期	2023.3



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.

设计任务书

DESIGN TASK BOOK

项目名称	住宅
项目负责人	王卫华
	刘晋南
专业负责人	王强生
	杨洪

方案编制人姓名：杨德源、尹建忠、陈永清、
杨洪伟、朱金泉、周斌成、刘斌

第三阶段设计

E

福州市建筑设计研究院有限责任公司

地址：福建省福州市鼓楼区八一七中路133号
电话：(0)591-83500163

[illegible]

