



联东 U 谷·福州创新国际产业园 B 区 规划设计方案



技术总负责人：阎焱

阎焱

设计总负责人：王友礼

总建筑师：孙承禹

孙承禹

总工程师：王友礼

王友礼

建筑专业负责人：王友礼

王友礼

结构专业负责人：郭玉清

郭玉清

给排水专业负责人：康喆

康喆

电气专业负责人：吕东霞

吕东霞

暖通专业负责人：易蕾

易蕾

中奥建工程管理有限公司



电子监管号: 3501212025B000043

国有建设用地使用权出让合同



中华人民共和国自然资源部

中华人民共和国国家工商行政管理总局

制定



合同编号: 35012120250109G004

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人:

出让人: 闽侯县自然资源和规划局;

通讯地址: 闽侯县滨江商务中心 C 楼 4-6 层;

邮政编码: 350100;

电话: 0591-22069571;

传真: 0591-22981284;

开户银行: /;

开户名: /;

受让人: 福州联东金慧科技有限公司;

通讯地址: 福州市马尾区兴业西路 12 号联东 U 谷·福州物联网产业园 1 号楼 105;

邮政编码: /;

电话: 13366723249;

传真: /;

开户银行: /;

账号: /。

第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国民法典》《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2024挂(工业)27号，宗地总面积大写壹万玖仟捌佰叁拾玖平方米(小写19839平方米)，其中出让宗地实用地面积为大写壹万玖仟捌佰叁拾玖平方米(小写19839平方米)。

本合同项下的出让宗地坐落于上街镇红峰社区。

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(M1)—电子信息、智能智造等相关产业

第六条 出让人同意在2025年3月21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(二)项规定的土地条件：

(一) 场地平整达到/；

周围基础设施达到/；

(二) 现状土地条件净地。

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。

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陆仟陆佰万元(小写66000000元)，每平方米大写叁仟叁佰贰拾陆元(小写3326元)。

第九条 本合同项下宗地的定金为大写壹仟叁佰贰拾万元(小写13200000元)，定金抵作国有建设用地使用权出让价款。

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30日内(2025年2月21日前)，一次性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。

第十一条 受让人应在按本合同约定付清出让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 土地开发建设与利用

第十二条 受让人同意本合同项下宗地开发利用强度按本条第（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捌仟玖佰贰拾捌万元（小写8928万元），投资强度不低于每平方米人民币大写肆仟伍佰元（小写4500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利用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2）。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 1.1≤FAR≤1.3；
建筑密度 30%≤D≤40%；
绿地率 15%≤GAR≤20%；
建筑系数 ≥40%；
建筑高度 ≤21米；
其他土地利用要求 / 。

第十四条 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第 / 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 / %，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成成套住宅、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建设在2025年9月21日之前开工，在2027年3月21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。

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，到自然资源管理部门申请办理土地变更登记。

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，自逾期之日起，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，经出让人催交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，开工每逾期一日违约金为当期交地对应的国有建设用地使用权出让价款总额的 0.3‰，即每日逾期开工对应违约金为（当期交付土地面积÷出让宗地面积）×国有建设用地使用权出让价款总额×0.3‰，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，竣工每逾期一日违约金为按照未按时完成部分的计容建筑面积占应开发建设总计容建筑面积的比例核算国有建设用地使用权出让价款总额的 0.3‰，即每日逾期竣工对应违约金为（未按时完成部分的计容建筑面积÷应开发建设总计容建筑面积）×国有建设用地使用权出让价款总额×0.3‰。

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 0.3‰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按时交付出让土地。由于出让人未按时提供出让土地而致使受让人本合同项下宗地占有延期的，出让人每逾期一日的违约金为逾期交付土地面积占出让宗地面积比例核算国有建设用地使用权出让价款总额的 0.3‰，即每日逾期交付土地对应违约金为（逾期交付土地面积÷出让宗地面积）×国有建设用地使用权出让价款总额×0.3‰，土地使用年期自实际交付土地之日起算。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。

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 补充条款

第四十一条 国有建设用地使用权出让价款包括：土地补偿费、安置补助费、有偿使用费、耕地开垦费、农业土地开发基金、被征地农民养老保障金、生产生活留用地统筹金、青苗及地面物补偿费、耕地占用税、政府纯收益。印花税、基础设施配套费、契税和其他与土地有关的税费，由竞得人按规定另行向征收机关缴纳。

第四十二条 本宗地内电力杆线（含电力设施）、通信电缆、广电网线、地下光缆、燃气管道、供水及排污管道等搬迁，宗地内道路、供水、供电、供气、通讯、污水、雨水管线等配套设施建设和开发建设临时用水、用电、通讯、污水、雨水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，均由受让人负责，并承担费用。

第四十三条 根据《福建省工业用地招标拍卖挂牌出让实施办法》(闽政办[2018]49号)之规定，受让人未取得项目核准(备案)、环境影响评价批复文件的，不得办理抵押登记；在约定的动工开发日期前受让人未取得项目核准(备案)、环境影响评价批复文件的，出让人有权解除本合同，并在扣除由竞买保证金转作出让宗地国有建设用地使用权出让价款的30%后，退还其余已缴纳的国有建设用地使用权出让价款(不计利息)。项目应在审(报)批手续办妥后即动工建设，一次性按规定建设并在十八个月内建成投产。超过合同约定动工开发日期满一年未动工开发的，按照国有建设用地使用权出让价款的百分之二十征缴土地闲置费；超过合同约定动工开发日期满两年未动工开发的，无偿收回项目用地使用权。

第四十四条 本宗地办公、生活服务等配套用房由受让人自持。受让人可以按整层（最小分割转让产权建筑总面积不得小于1000平方米）、幢分割转让，分割转让后，受让人所自持的计容建筑面积比例不得少于20%。土地使用权不得分割转让。

第四十五条 受让人在签订土地出让合同的同时，应与上街镇签订《项目投资履约监管协议》，有关达产验收、税收等要求按履约监管协议执行。

按照《项目投资履约监管协议》，考核期结束，经监管考核小组认定，受让人及园区内经审核同意入驻的企业已缴亩均税收比例低于(含)亩均税收约定标准25%的，上街镇有权单方面解除《项目投资履约监管协议》。上街镇与受让人解除《项目投资履约监管协议》后，出让人可据此解除土地出让合同，并按原出让价(不计利息)退还土地出让金，收回土地使用权，由闽侯县土储中心将其纳入储备土地。

第四十六条 受让人应严格遵守环保“三同时”制度及“环评”的有关规定。

第四十七条 根据《闽侯县人民政府办公室关于印发加强外来施工企业税收管理的意见的通知》(侯政办〔2010〕122号)精神，受让人在确定施工单位时应要求施工单位在闽侯县设立法人或二级及以上分支机构，进行工商税务登记，依法履行纳税义务。

第四十八条 闽侯县人民政府委托上街镇人民政府按照本合同的约定向受让人及时交付提供土地。

第四十九条 本补充条款与合同其他条款不一致的，以本补充条款为准。

第十章 附 则

第五十条 本合同自双方法定代表人或委托代理人签字或盖章并加盖单位公章之日起生效。

第五十一条 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。

第五十二条 本合同和附件共 壹拾柒 页整，以中文书写为准。

第五十三条 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。

第五十四条 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。

第五十五条 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。

出让人(章):  王洁

受让人

法定代表人（委托代理人）

(签字): 

法定代表人(委托代理人)

(签字):

签订时间：2025年1月22日

— 15 —

闽侯县自然资源和规划局

侯自然函〔2024〕1056号

关于上街镇人工智能小镇二期 29.76 亩 工业用地规划设计条件的函

根据《福州市人民政府关于福州大学城上街编制单元控制性详细规划的批复》，我局对上街镇人工智能小镇二期 29.76 亩工业用地规划设计条件提出如下意见：

- 一、用地性质：工业用地（M1）
- 二、规划指标：
 1. 征地面积：19839 平方米（合 29.76 亩），具体以实测为准；
 2. 建筑容积率： $1.1 \leq FAR \leq 1.3$ ；
 3. 建筑密度： $30\% \leq D \leq 40\%$ ；
 4. 建筑系数 $\geq 40\%$ ；
 5. 绿地率： $15\% \leq GAR \leq 20\%$ ；
 6. 建筑限高 ≤ 21 米；
 7. 该用地按《福州市国土空间规划管理技术规定（试行）》、榕政办规〔2024〕8 号执行。

三、建设在满足上述规划设计条件外，还须符合国家、省、市有关法律、法规、标准和规范等要求。

专此函告

闽侯县自然资源和规划局

2024年11月16日

闽侯县国有建设用地使用权出让合同 补充合同

补充合同编号：35012120250109G004 补 01 号

出让人：闽侯县自然资源和规划局

新受让人：福州联东金著科技实业有限公司

原受让人：福州联东金慧科技有限公司

鉴于：2025 年 1 月 22 日，原受让人与出让人签订一份《闽侯县国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：35012120250109G004，下称《出让合同》），原受让人受让位于闽侯县上街镇红峰社区，宗地编号为宗地 2024 挂（工业）27 号地块的国有建设用地使用权，出让土地面积 19839 平方米，其中实用地面积 19839 平方米，具体面积以实测为准。

根据出让公告规定，原受让人在闽侯县设立占股 100% 的项目开发公司，即新受让人。

为继续履行《出让合同》，经出让人、原受让人、新受让人三方协商一致，就变更《出让合同》受让人事宜，订立如下补充合同：

第一条 自本补充合同生效之日起，《出让合同》受让人由原受让人变更为新受让人，新受让人享有《出让合同》受让人的全部权利，履行《出让合同》受让人的一切义务。

涉及 2024 挂（工业）27 号宗地的不动产权证书、行政许可等有关证照文件，均由新受让人申请办理。

第二条 原受让人汇入闽侯县公共资源交易服务中心的宗地 2024 挂（工业）27 号竞买保证金人民币捌佰贰拾伍万元（小写 825 万元）转为国有建设用地使用权出让价款。

第三条 若因变更《出让合同》受让人主体，导致原受让人与新受让人之间可能发生的债权债务等法律纠纷的，应由原受让人与新受让人依法自行解决并承担相应的法律责任，均与出让人无关。若因此造成出让人损失的，原受让人、新受让人应向出让人共同承担赔偿责任。

第四条 本补充合同系《出让合同》不可分割的组成部分，与《出让合同》具有同等的法律效力。若本补充合同内容与《出让合同》内容不一致时，以本补充合同为准。除本补充合同明确所变更内容之外，《出让合同》的其余内容继续有效。

第五条 《出让合同》被解除或终止，本补充合同随即被解除或终止。

第六条 本补充合同经三方法定代表人签字或盖章并加盖单位印章后即生效。本补充合同一式陆份，出让人执叁份、新受让人执贰份、原受让人执壹份。

(以下无正文)

出让人:闽侯县自然资源和规划局

法定代表人(委托代理人):

地址:闽侯县滨江大道 73 号滨江商务中心 C 座(闽侯县自然资源和规划局)

联系电话:0591-22075081 传真:0591-22981284

新受让人:福州联东金著科技实业有限公司

法定代表人(委托代理人):

地址:福建省福州市闽侯县上街镇邱阳东路 6 号国家大学科技园科创中心 1 号楼 A1 区 098 室

联系电话:13366723249

原受让人:福州联东金慧科技有限公司

法定代表人(委托代理人):

地址:福州市马尾区兴业西路 12 号联东 U 谷·福州物联网产业园 1 号楼 105

联系电话:13366723249

2025 年 1 月 23 日

福建省投资项目备案证明(内资)

备案日期：2025年03月03日

编号：闽发改备[2025]A080049号

项目代码	2503-350121-04-01-542139	项目名称	联东U谷·福州创新国际产业园B区		
企业名称	福州联东金著科技实业有限公司	企业注册类型	有限责任		
建设性质	新建	建设详细地址	福建省福州市闽侯县上街镇红峰社区		
主要建设内容及规模	新建厂房及辅助配套设施，用地面积19839平方米，总建筑面积为25553.51平方米，其中计容建筑面积25153.51平方米，不计容建筑面积400平方米。 主要建筑面积:25553.51平方米, 新增生产能力(或使用功能):标准化工业园区				
项目总投资	15543.0000万元	其中：土建投资8943.0000万元，设备投资 0.0000万元 (其中：拟进口设备，技术用汇 0.0000万美元)，其他投资 6600.0000万元			
建设起止时间	2025年4月至2026年12月				
备案部门预审意见	原则同意。1.项目单位在开工前还应根据相关法律法规做好规划选址、用地预审、环评等其他相关手续；2.严格按照《福建省固定资产投资项目节能审查实施办法》（闽发改规〔2023〕9号）等规定对固定资产投资项目做好节能报批。				

注：上述备案信息的真实性、合法性和完整性由备案申报单位负责



地350121202500008

中华人民共和国
建设用地规划许可证

地字第3501212025YG0008580号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。



发证机关 闽侯县自然资源和规划局

日期 2025-03-25



用地单位	福州联东金著科技实业有限公司
项目名称	联东U谷·福州创新国际产业园B区
批准用地机关	闽侯县人民政府
批准用地文号	侯政地〔2024〕188号
用地位置	闽侯县上街镇红峰社区
用地面积	1.9839公顷
土地用途	M1一类工业用地(工业用地)
建设规模	按规划条件控制
土地取得方式	出让国有土地

附图及附件名称

附：（1）建设用地规划许可证附件（2）建设项目用地规划红线图

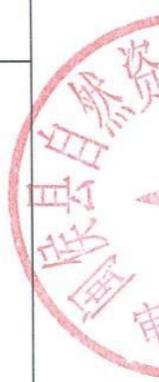
备注：（1）该项目用地四至以用地红线图为准

遵守事项

- 本证是经自然资源主管部门依法审核，建设用地符合国土空间规划和用途管制要求，准予使用土地的法律凭证。
- 未取得本证而占用土地的，属违法行为。
- 未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 本证所需附图及附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

建设用地规划许可证（附件）

建设用地规划许可证编号	地字第 3501212025YG0008580 号
建设单位	福州联东金著科技实业有限公司
项目名称	联东 U 谷 · 福州创新国际产业园 B 区
供地方式	出让国有土地
用地批文	侯政地〔2024〕188 号
<p>同意该项目规划用地，用地地点：闽侯县上街镇红峰社区。 用地范围详见本证所附建设用地规划红线图。</p> <p>一、批准规划用地面积：1.9839 公顷。</p> <p>二、规划设计条件：</p> <p>用地性质：M1 一类工业用地(工业用地)； 容积率：1.1≤FAR≤1.3； 建筑密度：30%≤D≤40%； 绿地率：15%≤GAR≤20%； 建筑系数：≥40%； 建筑高度：H≤21 米。</p> <p>三、其他要求：</p> <p>本项目说明及规划要求如下，如遇规划调整应无条件服从：1、本项目根据《国有建设用地使用权出让合同》(电子监管号：3501212025B000043、合同编号：35012120250109G004)、《国有建设用地使用权出让合同补充合同》(合同编号：35012120250109G004 补 01 号)、发改部门文件(闽发改备〔2025〕A080049 号)以及建设单位的申请办理，项目边界依《国有建设用地使用权出让合同》(电子监管号：3501212025B000043、合同编号：35012120250109G004)、《国有建设用地使用权出让合同补充合同》(合同编号：35012120250109G004 补 01 号)确定，具体面积以实测为准。2、本项目建设及使用均应满足城市景观建设、环保、安全以及其他相关法律法规及规范的要求，并应满足出让合同及规划设计条件等的要求；如涉及文物古迹、历史建筑、庙宇、古树名木、高压线等均应按相关法律法规及规定办理，具体以审定的相关规划许可为准。3、本项目若涉及现状道路，应妥善解决相关通行事宜，如有纠纷或异议应即自行协调解决。4、本项目规划为 M1 一类工业用地(工业用地)，用地面积：1.9839 公顷，相关规划指标及要求详见《国有建设用地使用权出让合同》(电子监管号：3501212025B000043、合同编号：35012120250109G004)、《国有建设用地使用权出让合同补充合同》(合同编号：35012120250109G004 补 01 号)。</p>	
<p>核发机关：闽侯县自然资源和规划局 日期：2025 年 3 月 25 日</p> <p>1、根据《中华人民共和国城乡规划法》制发本件。本件为《建设用地规划许可证》的附件。 2、设计单位须按本件批准的规划设计条件设计本案。</p>	



会议签到单

关于福州新众瑞置业有限公司榕洲佳苑等项目 总平面规划及建筑设计方案评审会

- 一、时间: 2025年12月19日(星期五),下午15:00
二、地点: 县自然资源和规划局618会议室(滨江商务中心C座)
三、主持: 赵佳圆副局长
四、内容:

- 议题1、福州新众瑞置业有限公司榕洲佳苑(新建)
议题2、福州新众安置业有限公司洽浦家园(新建)
议题3、联东U谷·福州创新国际产业园B区

五、参会人员:

1、发改局、住建局、水利局、文旅局、生态环境局、交通局、气象局(议题1、2)、交警大队(议题1、2)、国动办、市政园林管护中心、华润燃气、电信公司、供电公司(议题1、2)、高新区供电服务中心(议题3)、振兴乡村集团、自来水公司(议题1、2)、旗山供水(议题3)、水务公司、甘蔗街道(议题1、2)、上街镇(议题3)各一位分管领导或技术人员

- 2、特邀规划、建筑、市政专家(议题1、2)
3、项目建设单位及设计单位

六、议程:

- 1、设计单位汇报项目设计方案
2、参会部门发表意见
3、专家发表意见

七、其他事项:

- 1、局办公室负责会议通知、设备调试、会场会务
2、设计单位负责准备汇报文本,并于会前到场分发

闽侯县自然资源和规划局
2025年12月18日

会议名称: 关于福州新众瑞置业有限公司榕洲佳苑等项目总平面规划及
建筑设计方案评审会

会议地点: 县自然资源和规划局618室(滨江商务中心C座)
会议时间: 2025年12月19日(星期五),下午15:00

序号	工作单位	姓名	联系电话
1	福州新众瑞置业有限公司	陈政东	13905016819
2	福建农林大学	周沿津	13067455200
3	福州规划院	刘江华	
4	发改局	蔡妙婷	22987388
5	住建局		
6	水利局	吕黎兰	22987341
7	文化体育和旅游局	庄梅喜	22076203
8	生态环境局	李凡江	
9	交通局		
10	气象局(议题1、2)	林一	13685038680
11	交警大队(议题1、2)		
12	国动办	叶世东	13459134086
13	市政园林管护中心	黄丽英	1596050016
14	华润燃气	叶青	18750221017
15	电信公司		
16	供电公司(议题1、2)	郭华平	15280066181
17	高新区供电(议题3)	高善平	13705919731
18	振兴乡村集团	陈攀	18270823235
19	自来水公司(议题1、2)	程益强	22071118
20	旗山供水(议题3)		
21	水务公司	吴文利	18789415330
22	甘蔗街道(议题1、2)	洪善平	13960915801
23	上街镇(议题3)	李云玲	18852133488

议题 3、联东 U 谷·福州创新国际产业园 B 区

无意见

签名: 蒋婷婷

2025 年 12 月 19 日

工作单位

闽侯县发改局

联系电话

22987388

议题 3、联东 U 谷·福州创新国际产业园 B 区

1. 应满足大学城片区防洪排涝规划要求, 地块涉及天然地塘, 在地块防洪排涝设施健全的情况下再填岸地塘进行建设。
2. 应做好水土保持工作, 防止水土流失。

签名: 吴庚华

2025 年 12 月 19 日

工作单位

闽侯县水利局

联系电话

22982541

注: 请各参会领导填写意见单。若无意见的, 也需填写并签名, 谢谢!

注: 请各参会领导填写意见单。若无意见的, 也需填写并签名, 谢谢!

议题 3、联东 U 谷·福州创新国际产业园 B 区

该项目没有涉及我县现有登记的文物保护区及未核定公布为文物保护单位的不可移动文物。

注：施工单位在施工过程中若发现地上文物或地下遗迹应立即停止施工，保护文物，并上报文物局。

签名：陈梅喜

2025 年 12 月 19 日

工作单位

文物局

联系电话

22076703

注：请各参会领导填写意见单。若无意见的，也需填写并签名，谢谢！

议题 3、联东 U 谷·福州创新国际产业园 B 区

核建代建池大小，应保证土壤情况处理达标后，排入市政污水管网，并保证顺利接驳。

签名：李云钦

2025 年 12 月 19 日

工作单位

福州市闽侯生态环境局

联系电话

22060121

注：请各参会领导填写意见单。若无意见的，也需填写并签名，谢谢！

议题 3、联东 U 谷·福州创新国际产业园 B 区 25738.8 幢，将 2574.56
按规划批人防单批手续。

签名：张世清

2025 年 12 月 19 日

工作单位

国动力

联系电话

13459139086

注：请各参会领导填写意见单。若无意见的，也需填写并签名，谢谢！

议题 3、联东 U 谷·福州创新国际产业园 B 区

无意见

签名：黄顺芳

2025 年 12 月 19 日

工作单位

市政公用管理处

联系电话

15960050016

注：请各参会领导填写意见单。若无意见的，也需填写并签名，谢谢！

议题 3、联东 U 谷·福州创新国际产业园 B 区	
<p>无意见</p> <p>签名: 叶勇</p> <p>2025 年 12 月 19 日</p>	
工作单位	华润燃气
联系电话	18752711017

注: 请各参会领导填写意见单, 若无意见的, 也需填写并签名, 谢谢!

议题 3、联东 U 谷·福州创新国际产业园 B 区	
<p>供电: 无.</p> <p>签名: 谢海和</p> <p>2025 年 12 月 19 日</p>	
工作单位	福州供电部
联系电话	13705919731

注: 请各参会领导填写意见单, 若无意见的, 也需填写并签名, 谢谢!

议题 3、联东 U 谷 · 福州创新国际产业园 B 区

无意见

签名: 郭攀

2025 年 12 月 19 日

工作单位 乡村振兴集团

联系电话 17270723235

议题 3、联东 U 谷 · 福州创新国际产业园 B 区

程道臻

签名: 程道臻

2025 年 12 月 19 日

工作单位 闽侯县自来水有限公司

联系电话 22071118

注: 请各参会领导填写意见单。若无意见的, 也需填写并签名, 谢谢!

注: 请各参会领导填写意见单。若无意见的, 也需填写并签名, 谢谢!

议题 3、联东 U 谷 · 福州创新国际产业园 B 区

无

签名: 李云玲

2025 年 12 月 19 日

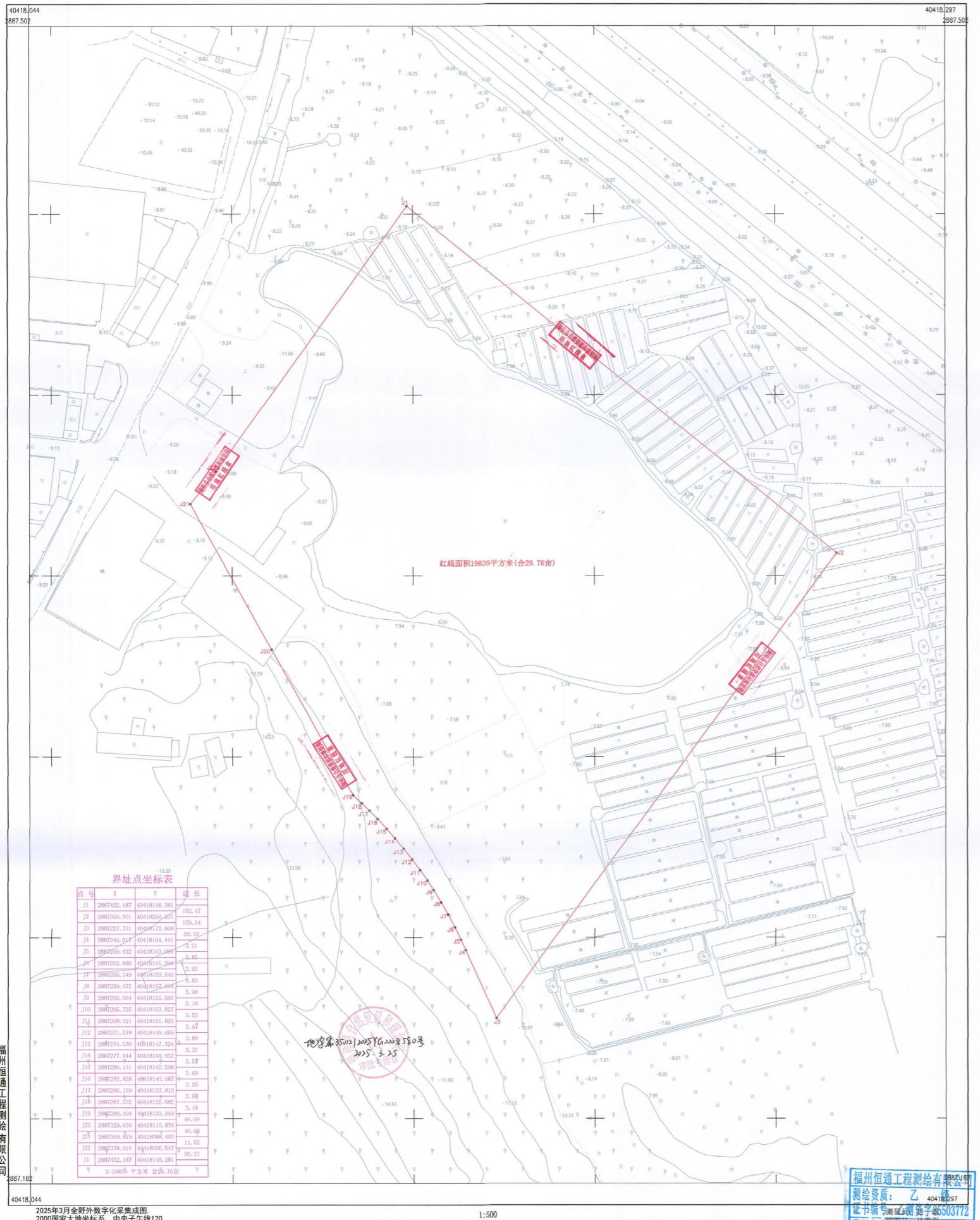
工作单位	<u>上街镇</u>
联系电话	

注: 请各参会领导填写意见单。若无意见的, 也需填写并签名, 谢谢!

关于联东 U 谷·福州创新国际产业园 B 区 项目总平面规划及建筑设计方案评审会

部门（审查）意见	答复
发改局：无意见	/
水利局：1. 应满足大学城片区排涝规划要求，地块涉及天然池塘，应在地块防洪排涝设施建设得情况下再填掉池塘进行建设。2. 应做好水土保持工作，防止水土流失	经复核，设计方案满足大学城片区防洪排涝规划要求，按要求做好水土保持工作，防止水土流失
生态环境局：核实化粪池大小，应保证生活污水处 理达标后排入市政污水官网，并保证顺利接驳	按要求执行
文旅局：该项目没有涉及我县登记注册的文保单位及未核定公布文物保护单位的不可移动文物	按要求执行
市政园林管护中心：无意见	/
国动办：按规定办理人防审批手续	按要求执行
华润燃气：无意见	/
供电局：无意见	/
乡村振兴集团：无意见	/

联东U谷·福州创新国际产业园B区



01

项目背景

·项目区位
·基地现状

02

设计效果

·西南侧鸟瞰效果图
·东侧鸟瞰效果图
·西侧主入口人视图
·园区内景人视图

03

规划理念

·项目定位
·园区理念
·项目愿景

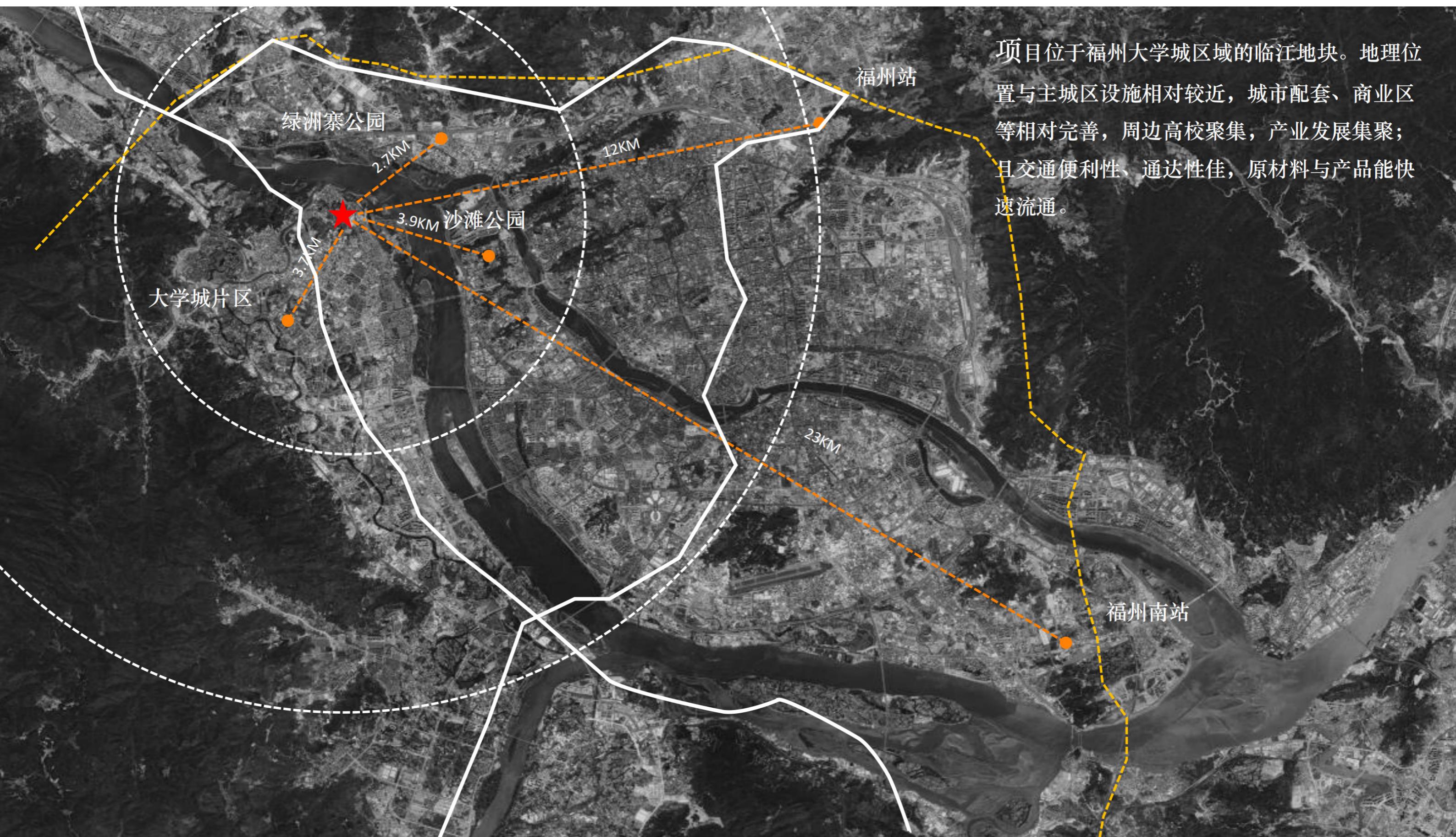
04

规划方案

·总平面图
·规划特色
·立面策略
·景观分析
·功能分析
·交通分析
·停车分析

CHAPTER 01 | 项目背景
Background

项目区位



上位规划

基地规划为一类工业用地，用地西边紧邻闽江支流，北侧距离闽江一公里，周边规划大量绿地和河道，未来景观环境非常优越，生态是周边环境的关键词。

基地紧邻省委党校，历史风貌保护带，闽江支流，区位较好。

福州大学城上街编制单元控制性详细规划 ——道路竖向规划图



■ 委托单位: 闽侯县上街镇人民政府

■ 编制单位: 福州市规划设计研究院集团有限公司

场地分析:

项目地块北侧为六合桥路，宽度40米，为主要城市干道，是本案主要展示面。地块北侧距离六合桥路约50M，中间现状水渠，规划为河道。南侧为都巡山，西侧为现状厂房，东侧为现状农田。

◦



场地分析

策略三：地块相对规整，规划考虑产品均好性，对应场地边界

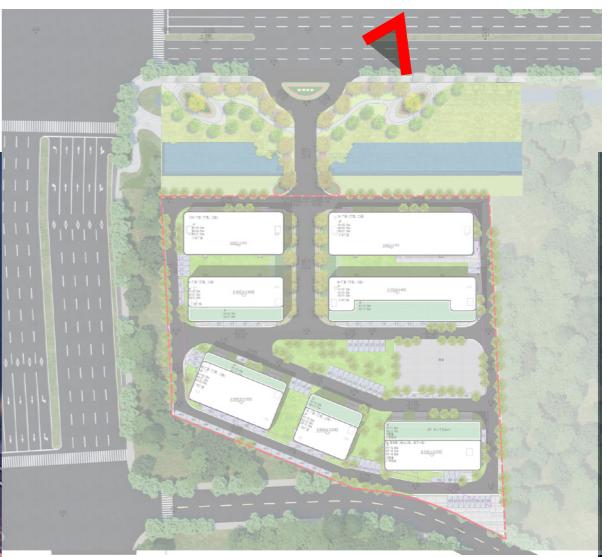


策略一：北侧为主要城市道路来向，具备展示价值，
体现园区设计品质

策略二：在可开口路段，设计主入口，满足交通运输要求

CHAPTER 02 | 设计效果
Perspective

北侧入口夜景鸟瞰效果图



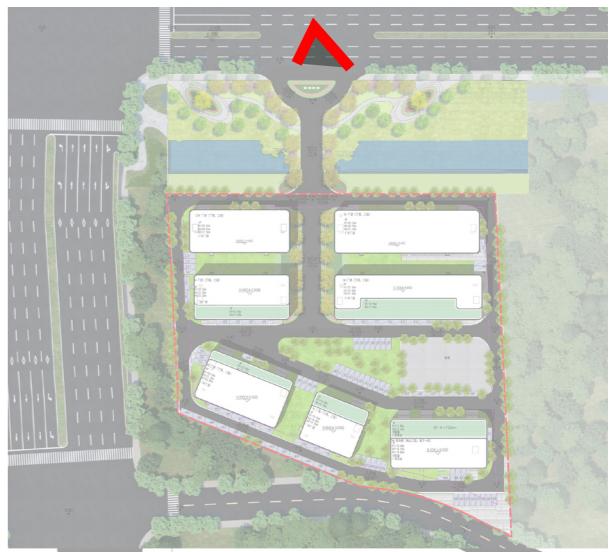
东南角实景合成鸟瞰效果图



西南角鸟瞰效果图



南侧入口人视效果图



园区内部庭院景观效果图



园区内部庭院景观效果图



园区内部庭院景观效果图



西侧沿街效果图



南侧沿街效果图



园区东侧效果图



2# 单体西南角透視效果图



3# 5# 单体东北角透視效果图



CHAPTER 03 | 规划理念
Theory

当下主流产业园现状思索

产业关注，形象关注，人性温度疏离



提问一？

成为**国内领先，国际一流**，如何脱颖而出？**品质+温度？**

提问二？

如何打造**结合产业特性**的都市园区？**好看+好用？**

三大需求落位于设计，打造产业社区4.0

产业需求



规划布局



功能关系相互渗透
串联式规划逻辑
开放的城市空间

企业需求



建筑空间

可成长的组团
共享服务配套空间
健康、阳光的外立面
具有都市产业园特征的建筑形象

人才需求



环境场景

第三类空间营造
生态环境优美

新型产业社区

从产业园服务对象需求的角度出发，打造

街区可漫步、建筑可阅读、空间有温度、服务零距离

的生态绿谷

从 传统产业园区 到 新型产业社区4.0 的转变

新模式

项目策略

打造产城融合，共荣共生的全天候生态圈

企业发展

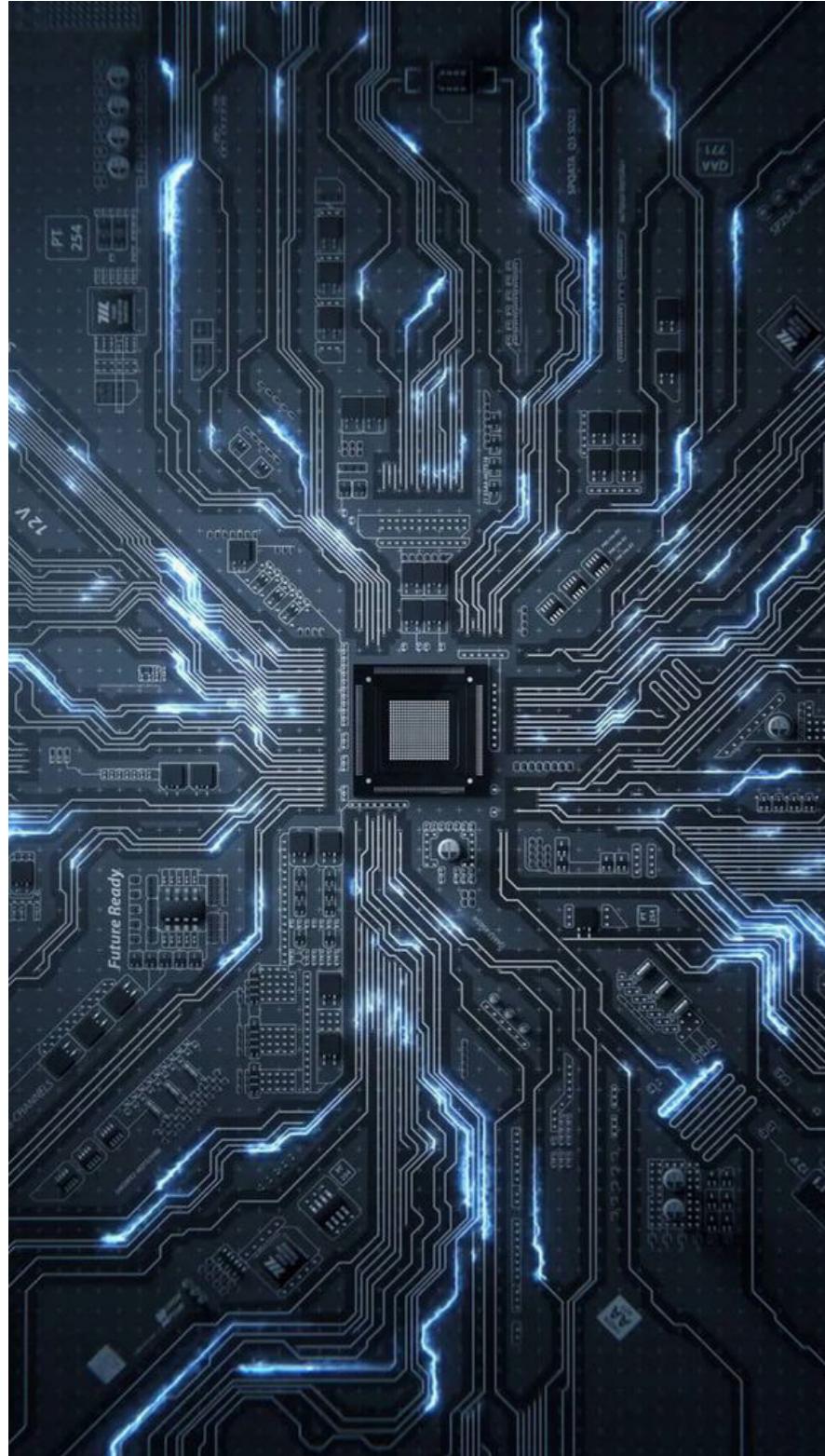
全天候生态圈

低碳

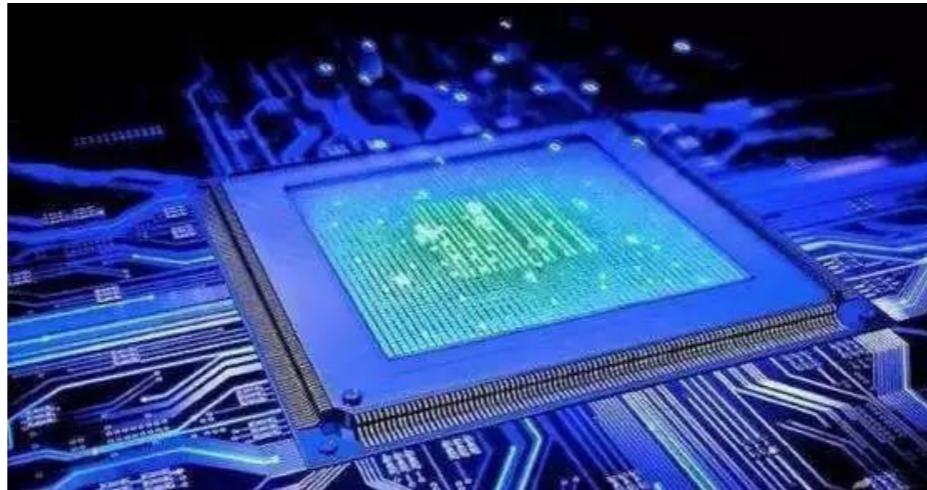
生活配套

强调产业集群化发展，吸引企业入户，保护中小企业发展。
加快相关配套服务设施建设，生活服务配套并重。

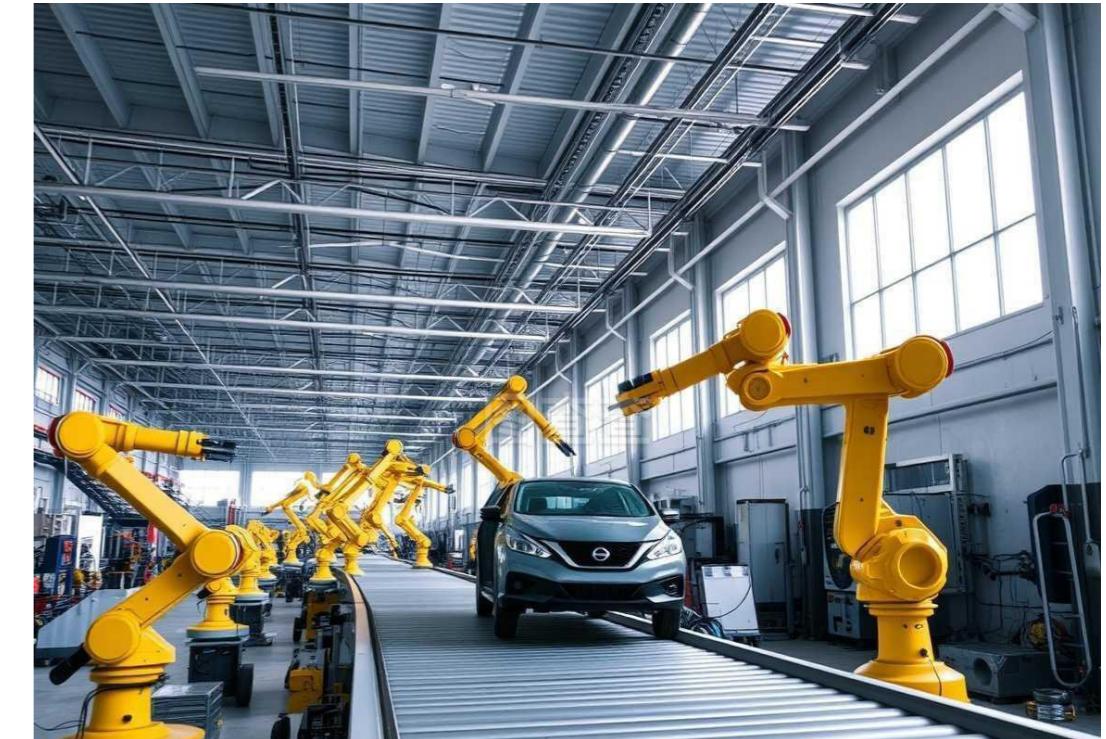
核心产业规划



电子信息



光电



智能制造

园区理念

科技立面
TECHNOLOGY

人机互动
智慧园区



高端研发
RESEARCH

人机互动
智慧园区

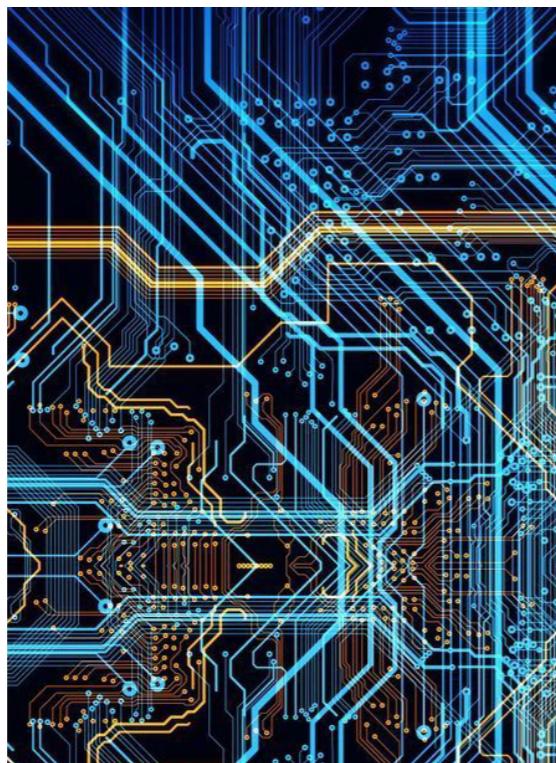
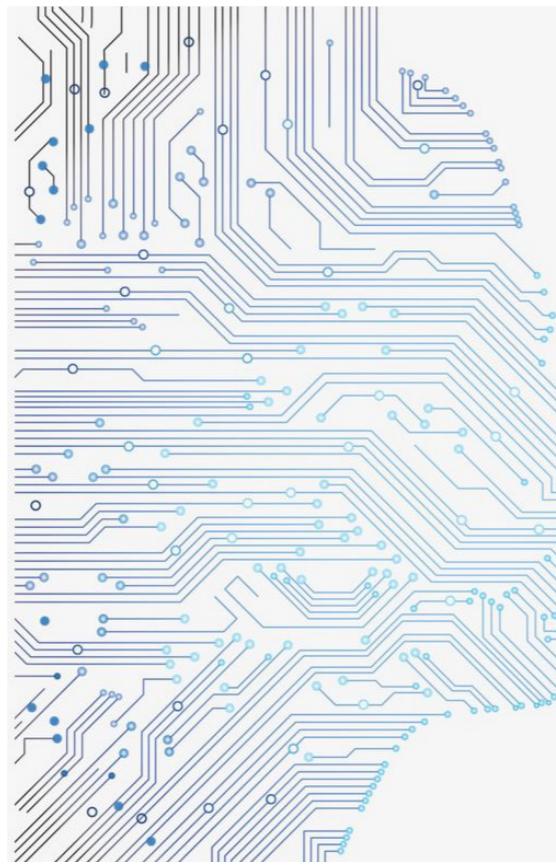
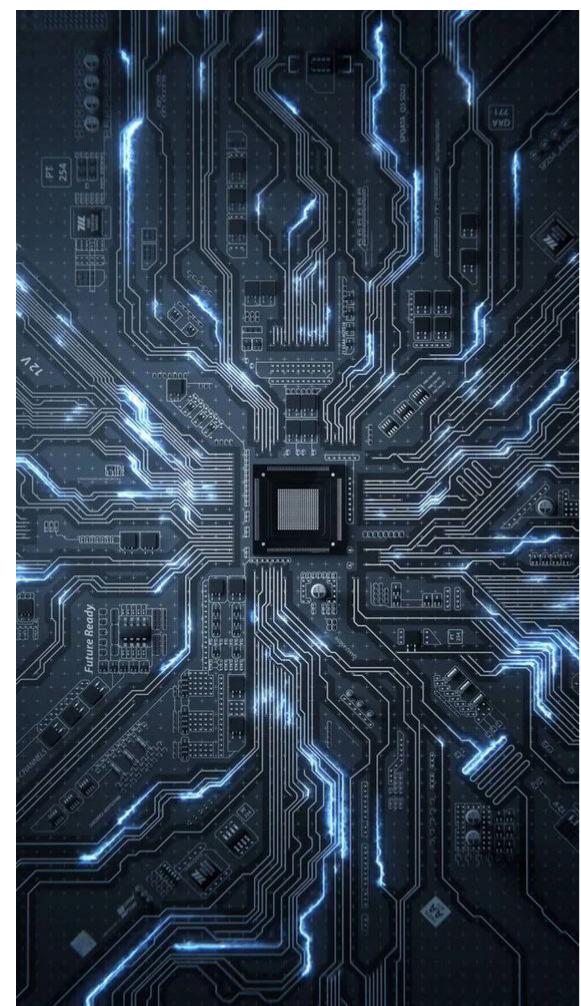


融入自然
NATURE

绿色生态
休闲空间



科技感立面



通过动感的线条穿插创造出
强烈的科技感和未来感
入口呈对称形态，如两只飞鸟展翅，腾飞向上
彰显项目的标识性

CHAPTER 04 | 规划方案
Planning

总平面图

总体经济技术指标				
编号	项目	计量单位	数值	备注
1	征地面积	m ²	19839	
2	实用地面积	m ²	19839	
3	总建筑面积	m ²	26276.47	
4	地上建筑面积	m ²	25788.80	
5	厂房建筑面积	m ²	20584.62	
6	自持部分建筑面积	m ²	5204.18	7#厂房 8#宿舍
7	其中			
8	其中	m ²	1629.62	
9	宿舍及配套设施建筑面积	m ²	3574.56	
10	地下建筑面积	m ²	487.67	设备房
11	总计容建筑面积	m ²	25788.80	
12	厂房建筑面积	m ²	20584.62	
13	自持部分建筑面积	m ²	5204.18	7#厂房 8#宿舍
14	其中	m ²	1629.62	
15	配套设施建筑面积	m ²	3574.56	
16	不计容建筑面积	m ²	487.67	
17	容积率		1.30	
18	建筑占地总面积	m ²	6994.91	
19	建筑密度	%	35.26	
20	建筑系数	%	40.00	
21	其中	建筑占地总面积	m ²	6994.91
22		堆场面积	m ²	940.69
23	自持比例	%	20.18	
24	绿地总面积	m ²	2975.85	
25	绿地率	%	15.00	
26	最大层数(±0.00计)	层	4	
27	最高建筑总高度(室外地坪计)	m	21.00	
28	地上机动车停车位	个	96	
29	地上非机动车停车位	个	258	
30	行政办公及生活服务设施占地面积	m ²	990.76	
31	行政办公及生活服务设施占地面积占比	%	4.99	
32	行政办公及生活服务设施建筑面积	m ²	3574.56	
	行政办公及生活服务设施建筑面积占比	%	13.86	

8#宿舍楼不同面积套型宿舍数量、比例统计表

序号	分项	计量单位	数值	备注
1	生产配套宿舍总间数	间	85	
2	其中			
3	建筑面积小于30平方米(含公摊)间数	间	69	
4	建筑面积大于30平方米小于45平方米(含公摊)的间数	间	16	
	建筑面积小于30平方米(含公摊)间数占总间数的比例	%	81.18	

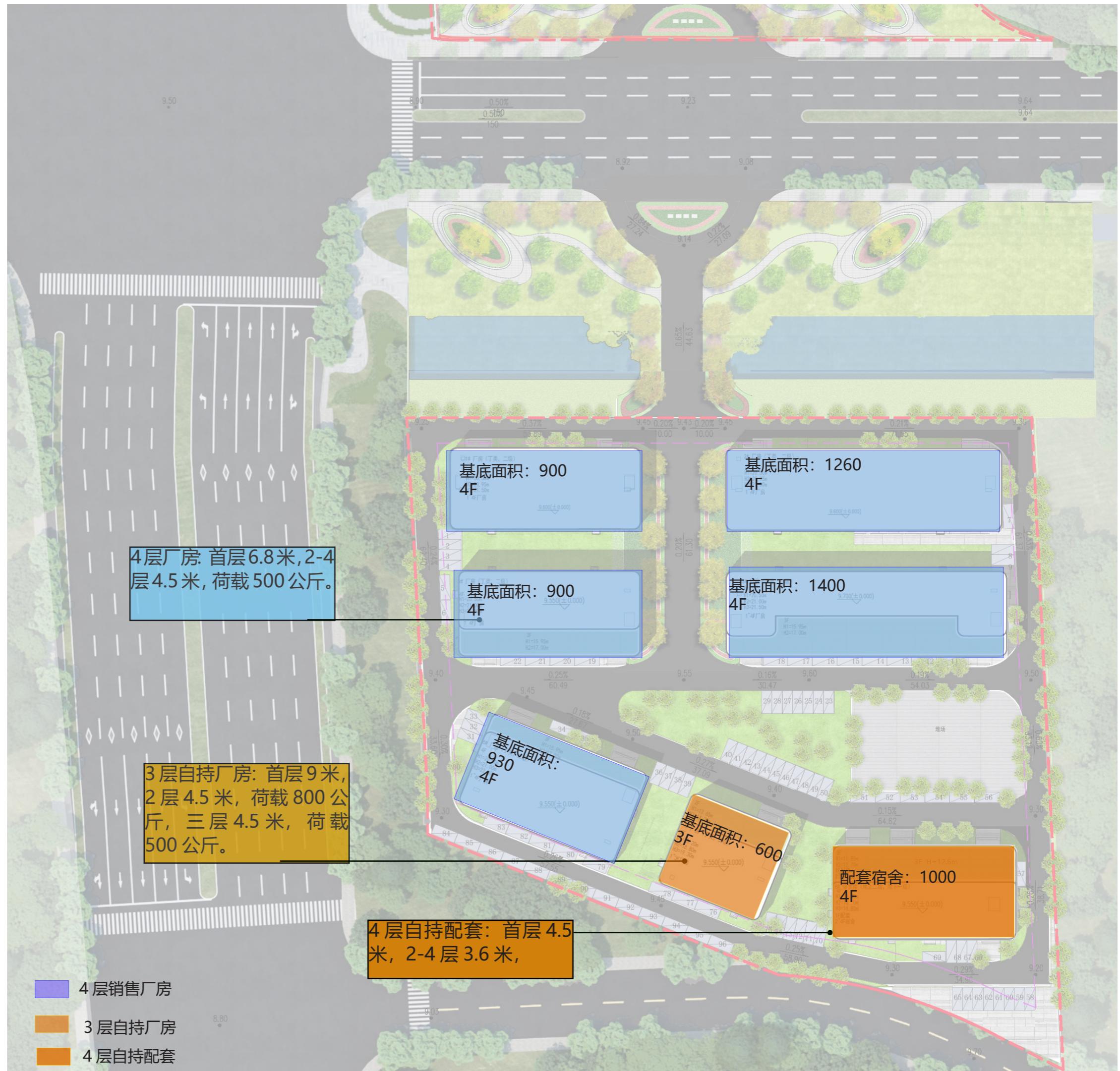
生产服务设施用房建筑面积一览表

序号	分项	建筑面积(m ²)	占地面积(m ²)	备注
1	变配电室	145.69	145.69	位于8#首层
2	弱电间	24.22	24.22	位于8#首层
3	有线电视机房	34.43	34.43	位于8#首层
4	食堂	786.42	786.42	位于8#首层
5	宿舍	2583.8	0	位于8#二~四层
5	合计	3574.56	990.76	

项目	计量单位	设计数值	备注
地上非机动车停车位	个	258	规划要求1个/100m ² ，需258个，其中普通非机动车129个 充电非机动车129个；充电设施43个 普通非机动车位面积:129*1.5=193.5 m ² 充电非机动车位面积:129*2.5=322.5 m ²
地上机动车停车位	个	96	规划配建要求:厂房0.3个/100m ² ，配套用房0.8个/100m ² ， 厂房机动车停车位67个，配套用房机动车停车位29个。
其中	普通停车位	81	厂房:67*0.12=9 个充电停车位； 配套:29*0.2=6 个充电停车位；
	充电停车位	15	厂房: 9*0.1=1 个快充停车位 配套: 6*0.1=1 个快充停车位
其中	快充停车位	2	
	普通充电停车位	13	

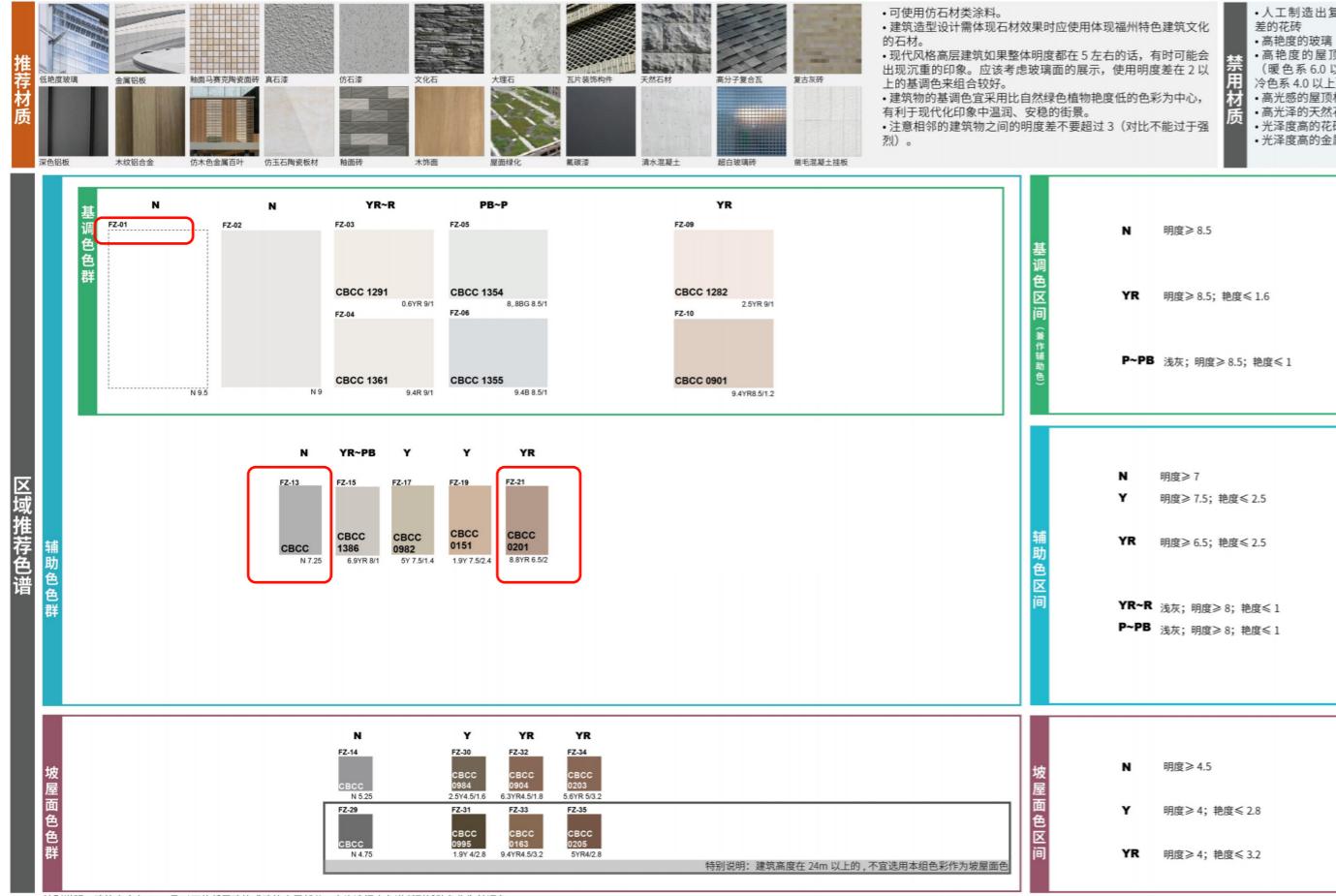


功能分析图



色彩分区分析图

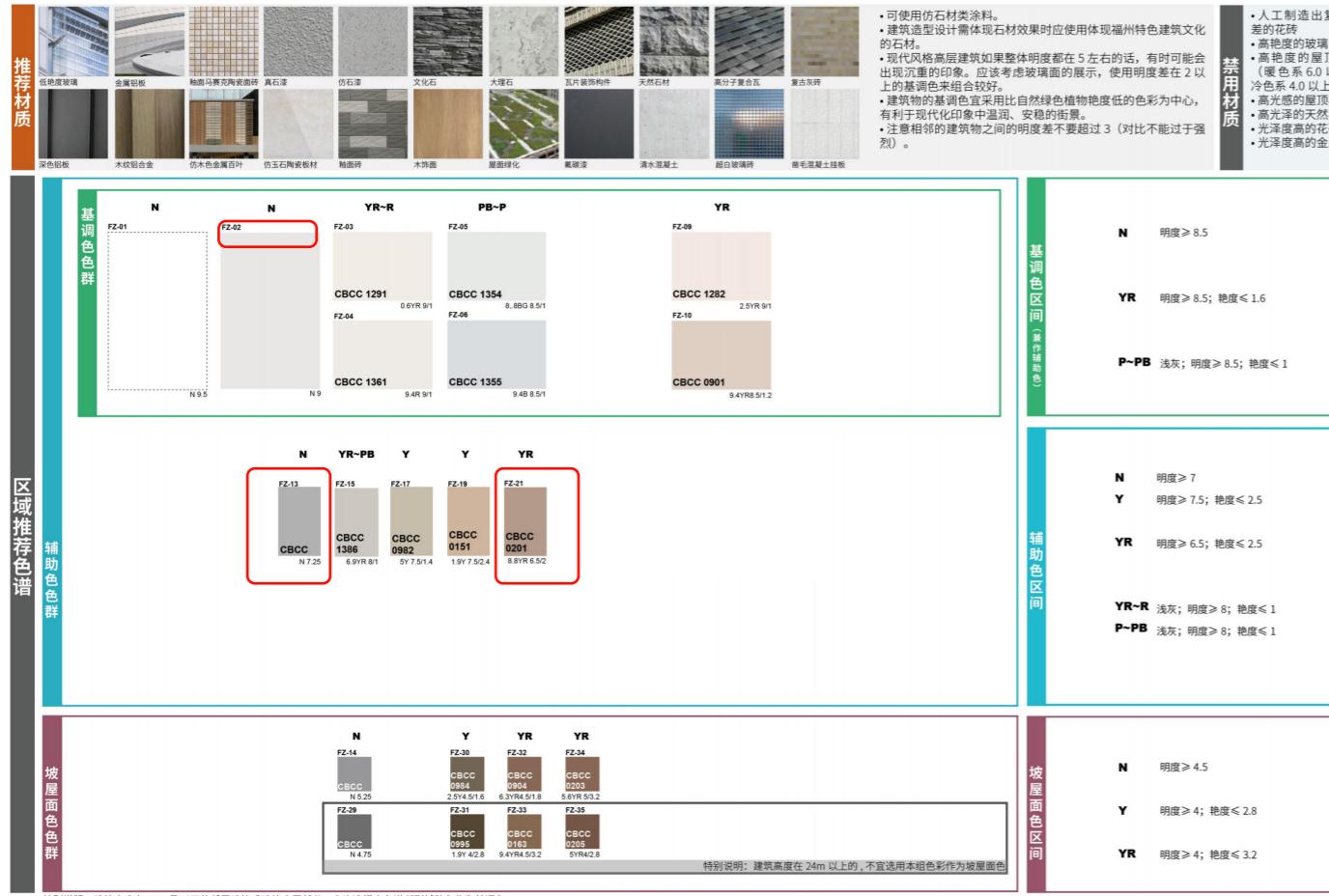
3.1 建筑色彩图则



本案沿街建筑立面设计主体外墙采用了体系中的FZ-01、窗间墙采用了体系中的建筑辅助色FZ-13，整体符合福州市色彩操控体系对应的操控色。

色彩分区分析图

3.1 建筑色彩图则

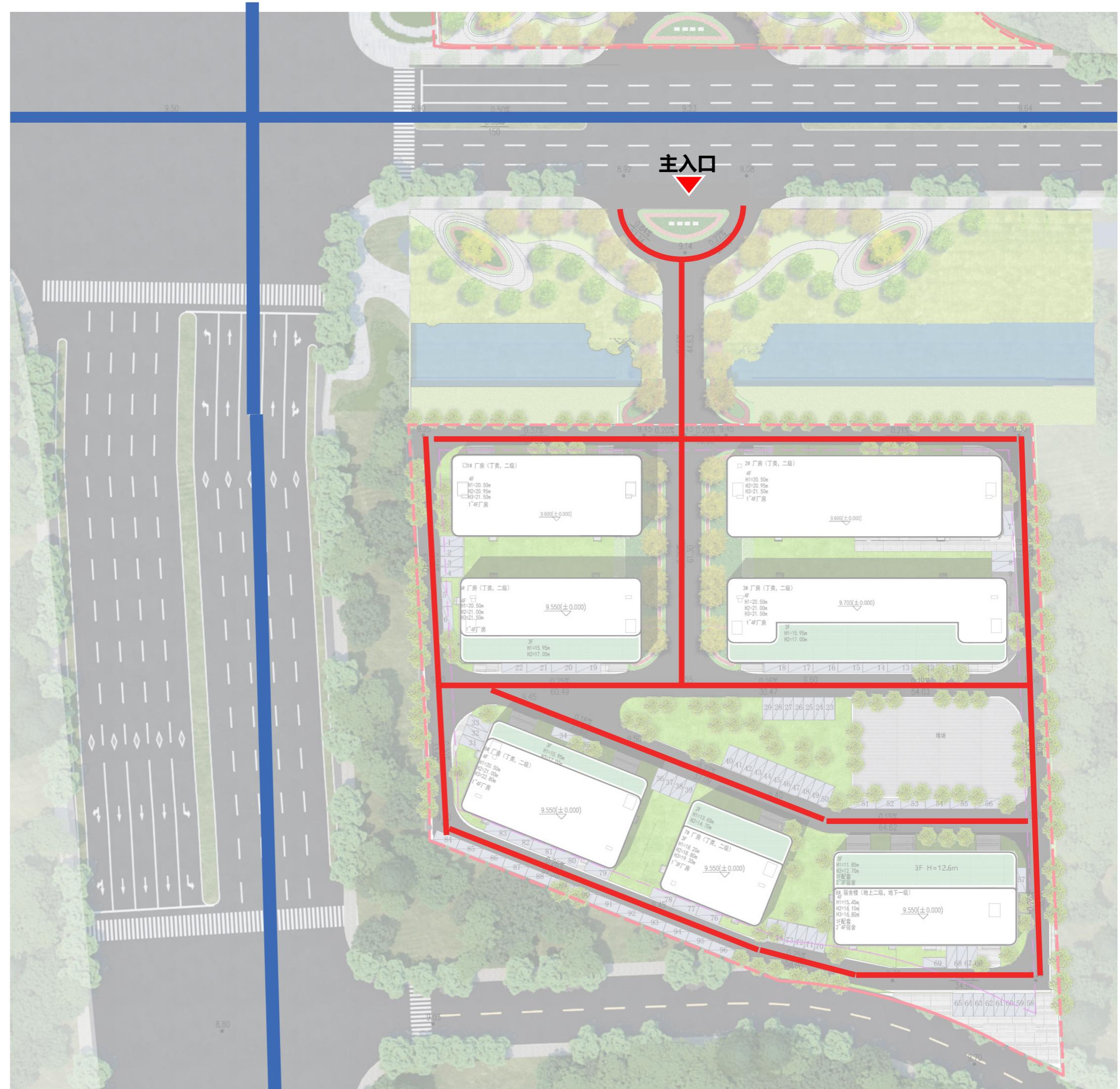


本案沿街建筑立面设计主体外墙采用了体系中的FZ-02、凹槽部分采用了体系中的建筑辅助色FZ-13, 适当彩色部分采用了体系中的建筑辅助色FZ-21，整体符合福州市色彩操控体系对应的操控色。

交通流线图

1. 园区主路交通都为 7 米，转弯半径 9 米，道路系统方便快捷，

2. 人行入口都朝向中心
景观布置，货物沿外围，
内部空间更加完整，方便
后期打通及生产流线的长条
布置。



景观分析图

统筹规划城市滨河绿带——注重园区与城市绿化空间的融合交互。创造开放、公众、共享的景观资源，优化北侧侧滨河景观绿带通，凸显园区北侧价值。

场地南侧靠山，北侧面水，利用自然河道，从自然景观中汲取灵感，将自然之美巧妙融入设计，打造一处**有辨识度、有吸引力、多景观互动**的入口景观空间。

设计运用流畅的线条将南北地块完美的联系起来，形成一个有机的整体。



入口景观广场景观意向（联东成都项目实景图）



流线型地景

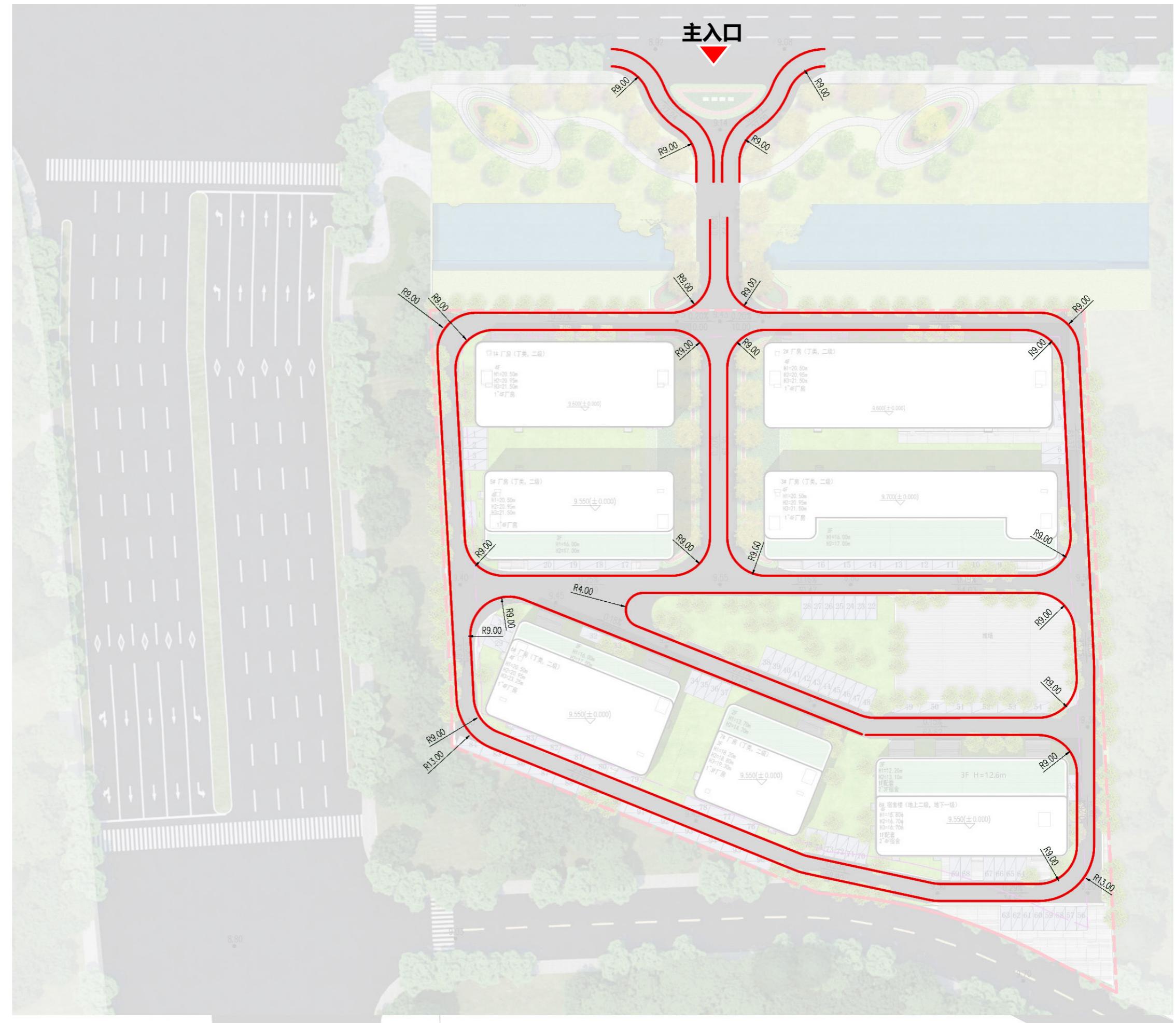


停车分析图

园区地上机动车停车 96 辆，整体车位都布置在每栋建筑前面，方便客户使用，地上非机动车停车 258 辆。

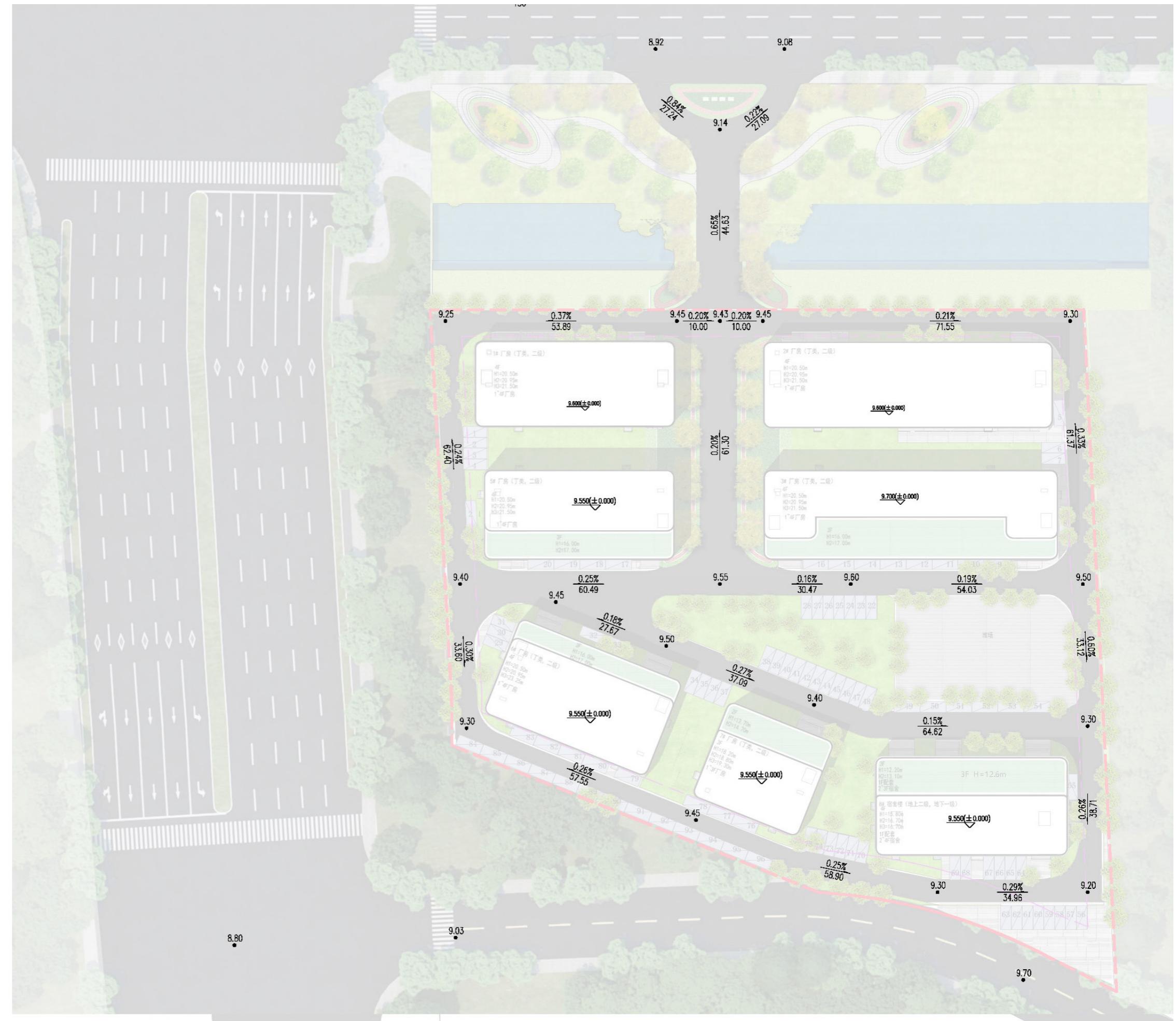


消防分析图



消防车道

竖向分析图



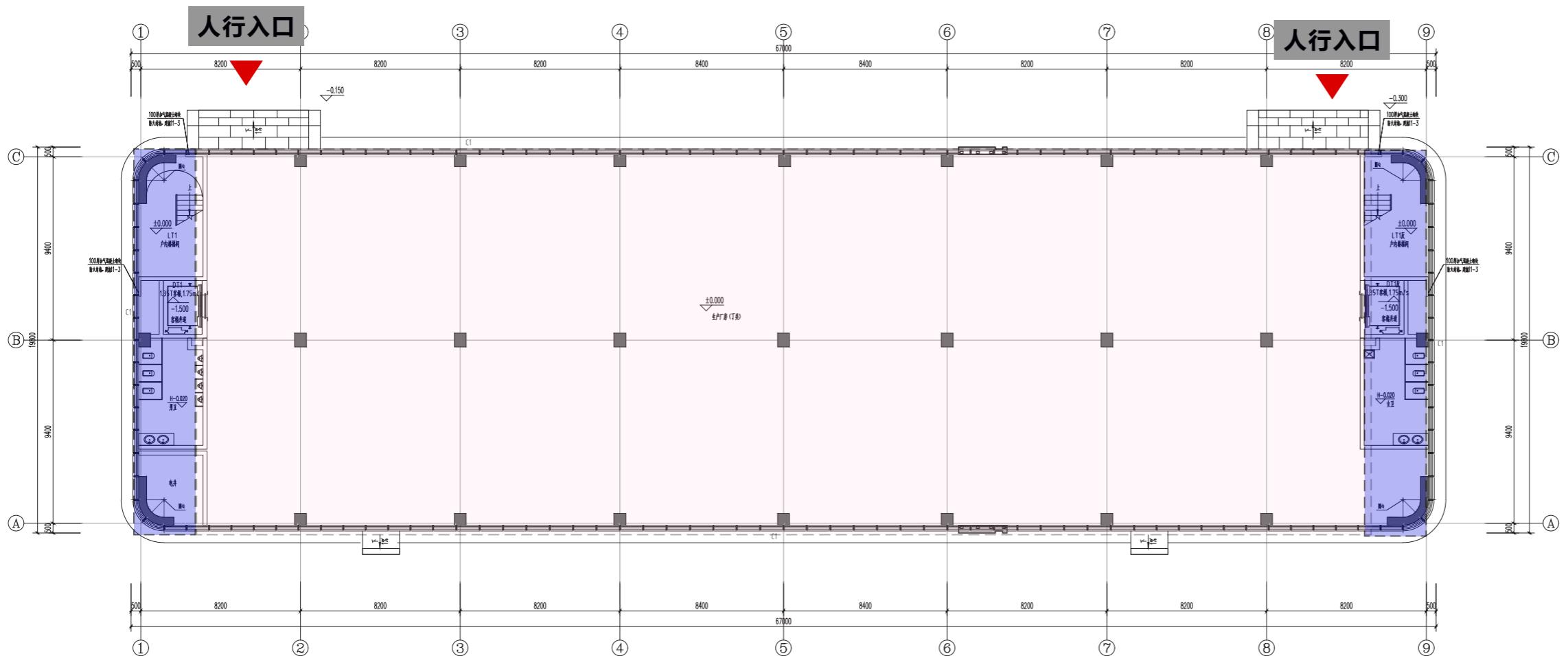
屋面设备分析



屋面预留足够的平台用于后期企业存放一些生产设备，方便使用。

多层分层产品

- 1、楼梯、卫生间集中布置，使用区域完整，单层荷载满足使用要求。
- 3、9.0米柱距，2跨进深，采光通风均好，方便布置智能制造生产设备。
- 4、每层预留室外空调机位，控制建筑外立面效果及园区整体形象美观。



标准化生产空间



首层空间展示、产品发布

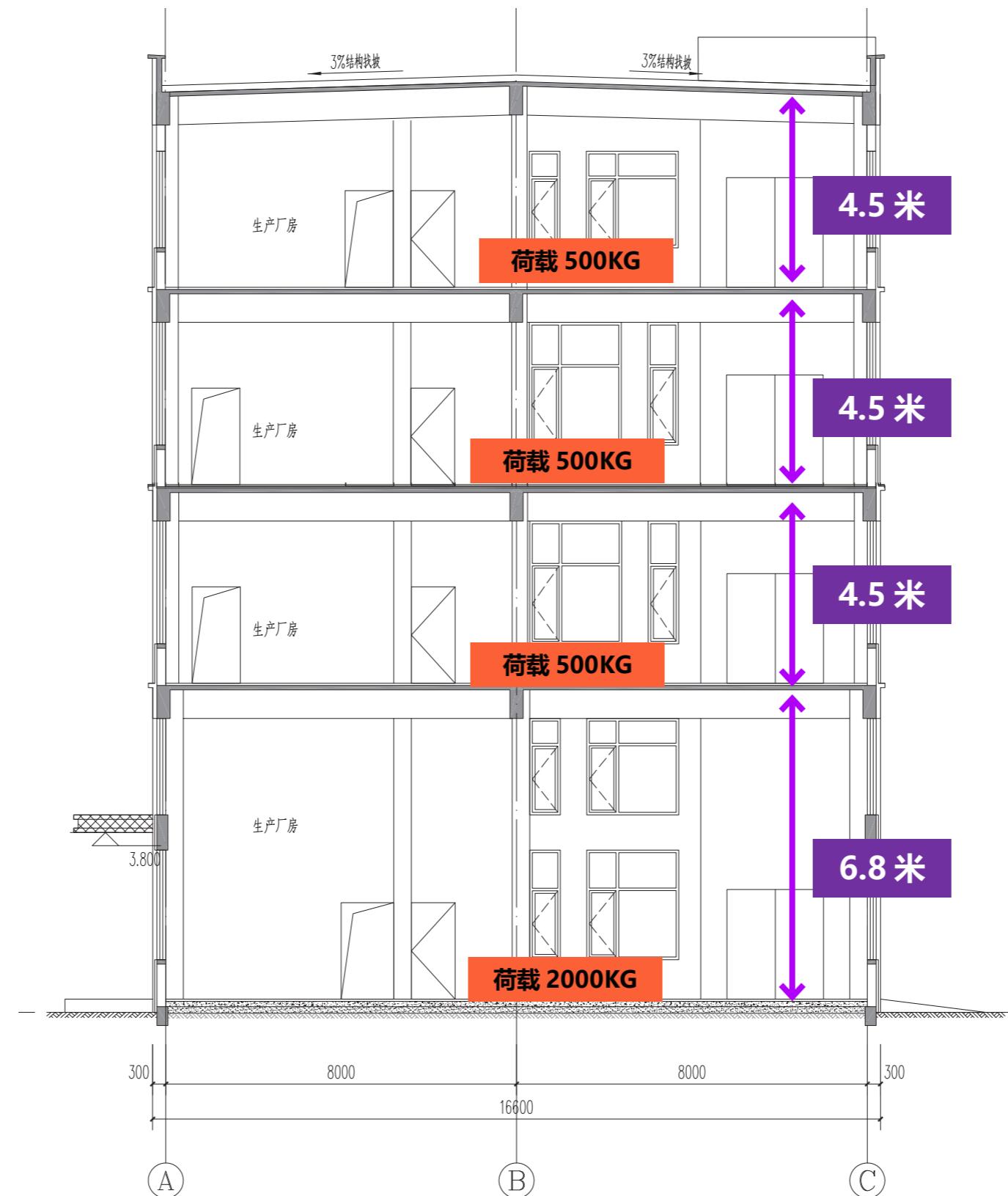


激光光电产业为主导



多层分层产品

1. 首层层高 6.8 米，可以作为企业的销售及展示空间，2-4 层层高 4.5 米，荷载 500 公斤，可以做为企业创新生产空间，满足生产需求。



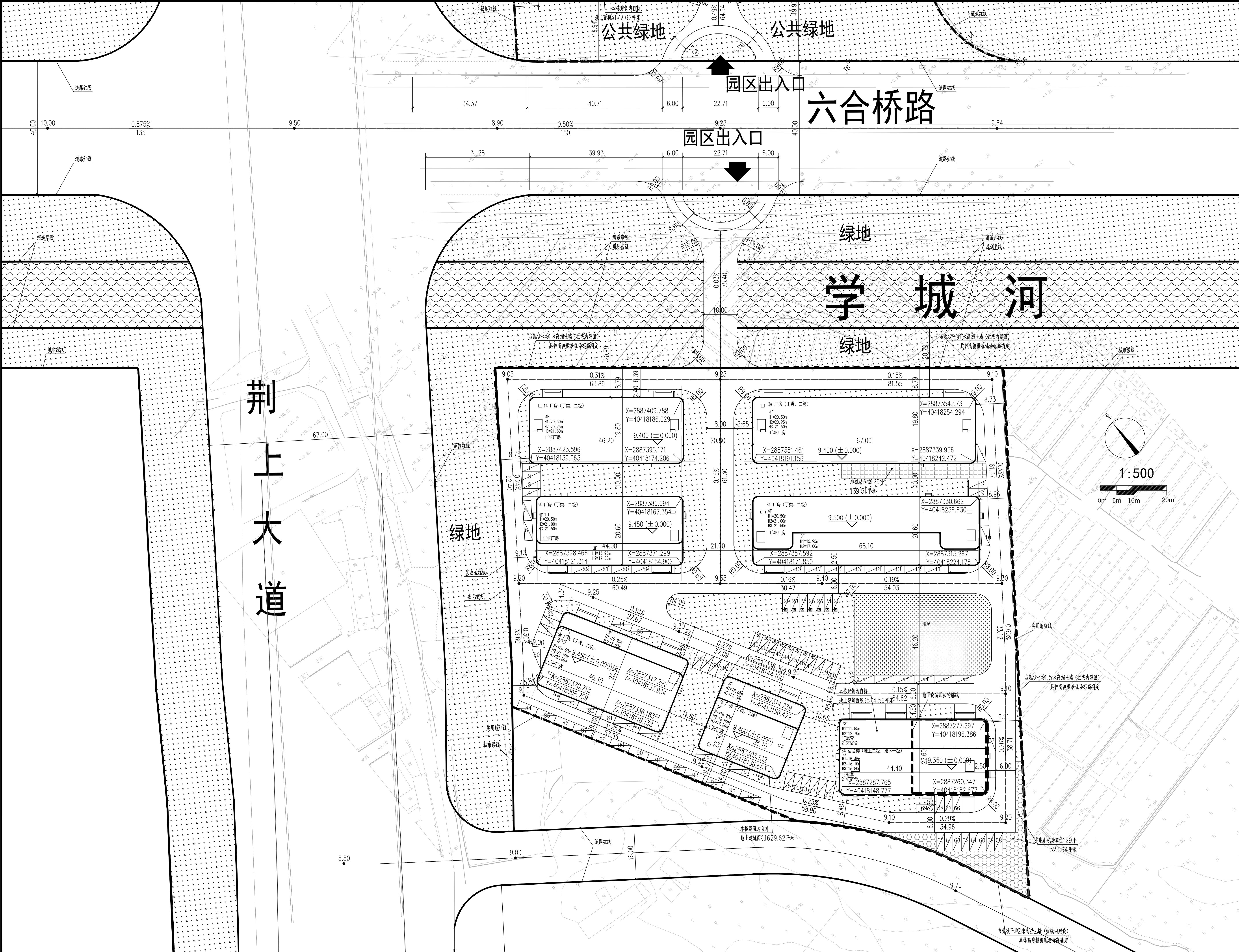
立面材料分析



立面材料分析



CHAPTER 05 | 单体设计
d e s i g n



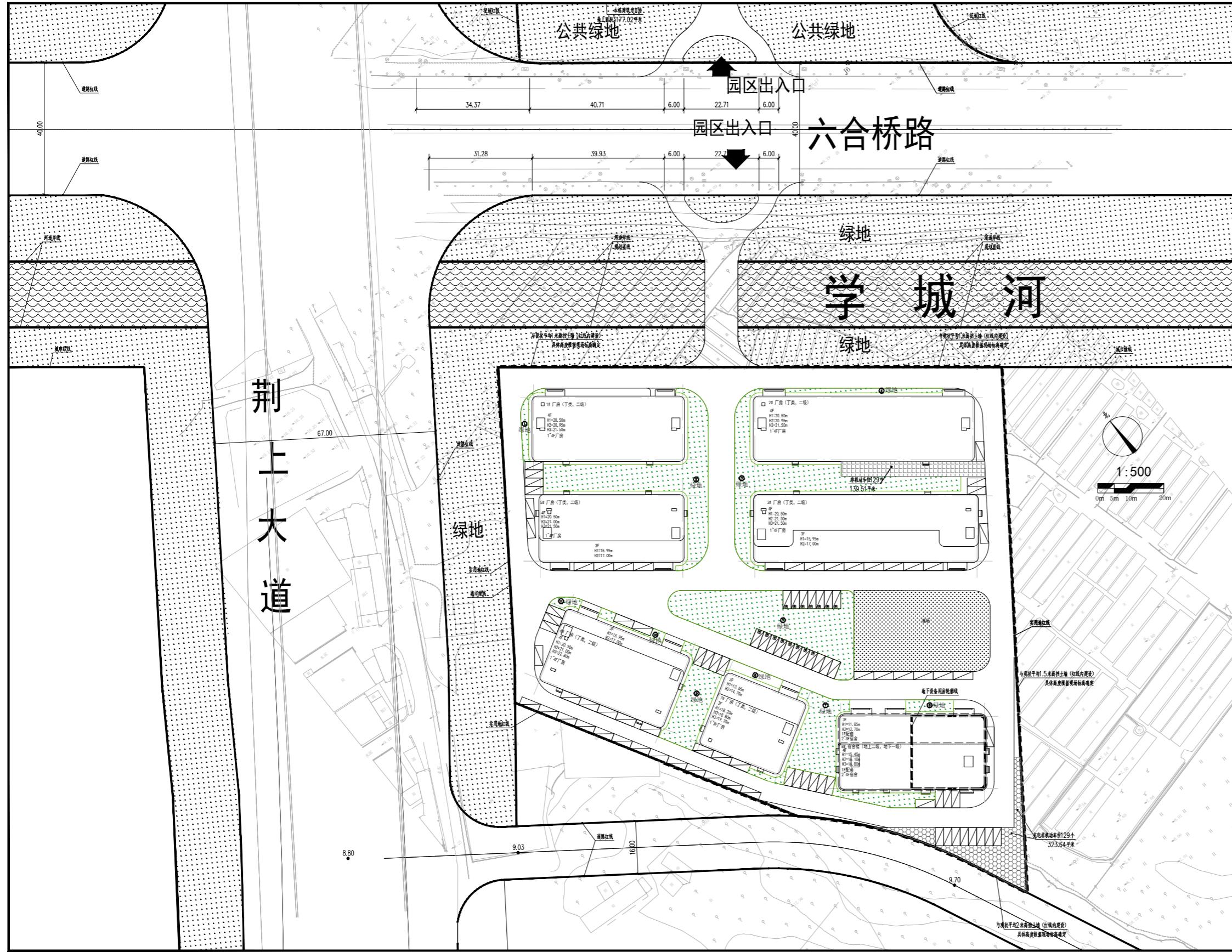
总体经济技术指标				
编号	项目	计量单位	数值	备注
1	征地面积	m ²	19839	
2	实用地面积	m ²	19839	
3	总建筑面积	m ²	26276.47	
4	地上建筑面积	m ²	25788.80	
5	厂房建筑面积	m ²	20584.62	
6	自持部分建筑面积	m ²	5204.18	7#厂房 8#宿舍
7	其中			
8	其中			
9	宿舍及配套设施建筑面积	m ²	3574.56	
10	地下建筑面积	m ²	487.67	设备房
11	总计容建筑面积	m ²	25788.80	
12	厂房建筑面积	m ²	20584.62	
13	其中			
14	厂房建筑面积	m ²	1629.62	
15	配套设施建筑面积	m ²	3574.56	
16	不计容建筑面积	m ²	487.67	
17	容积率		1.30	
18	建筑占地面积	m ²	6994.91	
19	建筑密度	%	35.26	
20	建筑系数	%	40.00	
21	其中			
22	建筑占地总面积	m ²	6994.91	
23	堆场面积	m ²	940.69	
24	自持比例	%	20.18	
25	绿地总面积	m ²	2975.85	
26	绿地率	%	15.00	
27	最大层数 (±0.00计)	层	4	
28	最高建筑高度 (室外地坪计)	m	21.00	
29	地上机动车停车位	个	96	
30	地上非机动车停车位	个	238	
31	行政办公及生活服务设施占地面积	m ²	990.76	
32	行政办公及生活服务设施建筑面积	m ²	3574.56	
33	行政办公及生活服务设施占地面积占比	%	4.99	
34	行政办公及生活服务设施建筑面积占比	%	13.86	

8#宿舍楼不同面积套型宿舍数量、比例统计表				
序号	分项	计量单位	数值	备注
1	生产配套宿舍总间数	间	85	
2	其中			
3	建筑面积小于30平方米 (含公摊) 间数	间	69	
4	建筑面积大于30平方米小于45平方米 (含公摊) 的间数	间	16	
5	建筑面积大于45平方米 (含公摊) 间数占总间数的比例	%	81.18	

生产服务设施用房建筑面一览表			
序号	分项	建筑面积 (m ²) 占地面积 (m ²) 备注	
1	变配电室	145.69 145.69 位于8#首层	
2	弱电间	24.22 24.22 位于8#首层	
3	有线电视机房	34.43 34.43 位于8#首层	
4	食堂	786.42 786.42 位于8#首层	
5	宿舍	2583.8 0 位于8#二四层	
6	合计	3574.56 990.76	

项目	计量单位	设计数值	备注
地上非机动车停车位	个	258	规划要求1个/100m ² , 需258个, 其中普通非机动车129个, 充电停车位43个, 普通非机动车车位面积: 129*1.5=193.5 m ² , 充电非机动车车位面积: 129*2.5=322.5 m ² , 规划配建要求厂房0.3个/100m ² , 配套用房0.8个/100m ² , 厂房机动车停车位67个, 配套用房机动车停车位29个。
地上机动车停车位	个	96	
其中			
普通停车位	个	81	厂房: 67*0.12=8.1个, 充电停车位: 29*0.1=2.9个; 厂房: 96*0.1=9.6个, 快充停车位: 29*0.1=2.9个; 其中: 快充停车位: 6*0.1=0.6个, 普通充电桩停车位: 6*0.1=0.6个
充电桩停车位	个	15	
快充停车位	个	2	
其中			
普通充电桩停车位	个	13	

总平面图 1:500		
图例		
规划建筑	绿地	
用地界线	规划出入口	
道路	地下室轮廓线	
地面非机动车停车	室内地坪标高	
地面充电桩停车位	室外地坪标高	
地面机动车停车位	人行主出入口	
货运出入口	货运出入口	
非甲、乙、丙类液体、气体储罐 (区) 和可燃材料堆场, 堆放物高度不应妨碍消防车操作	图签	Countersign
说明:	1. 本项目按《福州市国土空间规划管理规定 (试行)》以及相关设计条件函要求进行设计。2. 采用CGCS2000坐标系和罗零高程基准。3. 本项目配建机动车停车位建设充电桩满足《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加快推进福州城市电动汽车充电基础设施建设实施意见》(榕政综〔2018〕4号)、《福建省电动汽车充电桩基础设施建设技术标准 (DBJ/T113-2025-2025)》、发改发改〔2022〕111号文件及其他相关法规、规定的有关要求。4. 火灾危险等级3#、5#、7#为丁类, 严禁存放火灾危险性为甲、乙、丙类物质。5. 规划路网及地块标高以届时经批复的总平面规划方案为准。	建筑 黄明强 结构 郭华敏 给排水 唐晓 暖通空调 MECH 日期 2025.12
地址: 北京市大兴区礼贤路1号自贸试验区大兴机场片区A号地块0502号 电话: 13360096792 邮箱: gy6688@163.com 网址: www.zhongjian.com	中奥建工程管理有限公司 ZAJ ENGINEERING MANAGEMENT CO., LTD.	
资质内容 建筑行业 (建筑工程) 甲级 A11107521 风景园林工程设计专项乙级 A21007528 城乡规划编制乙级 京[城]规编(142101)号 人防工程设计乙级 201201701180006 注册师签章 Sealed by National Registered Engineers	证书编号 A11007521 A21007528 京[城]规编(142101)号 201201701180006 Sealed by National Registered Engineers	



绿地统计表		
编号	绿地面积 (m²)	备注
①	43.93	
②	673.83	
③	626.34	
④	66.65	
⑤	751.53	
⑥	52.07	
⑦	391.93	
⑧	51.56	
⑨	259.49	
⑩	31.63	
⑪	26.89	
合计	2975.85	

绿地系统总平面图 1:500

共 1 页		第 1 页	
Page	Total	Page	Which Page
设计阶段	报批图	比例	1:500
Not Phase	Approval	Scale	Scale
出图日期	2025.12	版次	Version
Date	2025.12	V1.0	
项目负责人	王友礼	图例	
Project Manager		规划建筑	● 绿地
专业负责人	戴磊江	用地界线	● 规划出入口
Major Manager		道路	● 地下车轮廓线
审定	杨民海	地面非机动车停车	● 室内地坪标高
Approved by		● 地面充电桩机动车停车	● 室外地坪标高
申具	赵洪涛	● 地面机动车停车	
Checked by			
校对	戴磊江		
设计	郭华敏		
Design			
制图	郭华敏		
Drafted by			
会签			
Counter-sign			
建筑	黄明波	● 非甲、乙、丙类液体、气体储罐（区）和可燃材料堆场，堆放物高度不应妨碍消防车操作	● 电气
结构	郭华敏		● 动力
水	水得水		● 工艺
气	水得水		● 过程
电	水得水		● 总图
风	水得水		● General Plan
日 期	2025.12		

中奥建工程管理有限公司
ZAJ ENGINEERING MANAGEMENT CO., LTD.
地址：北京市大兴区礼贤镇花平路1号自建
试验区大兴机场片区1号地502号
电话：13266067579
邮箱：grw6669@163.com
网址：www.zhangjiajin.cn

资质内容

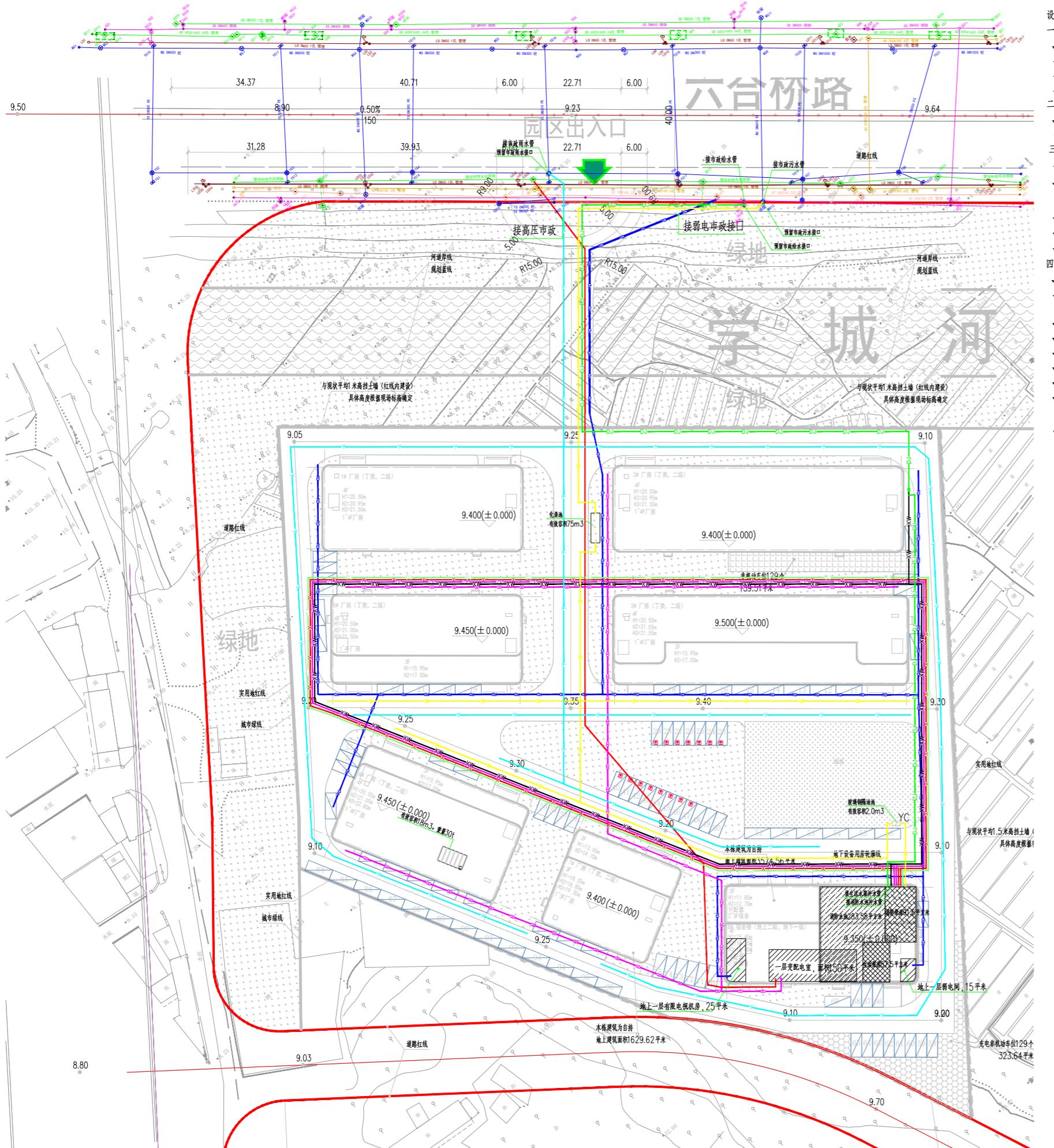
建筑行业（建筑工程）甲级 A111007521

风景园林工程设计专项乙级 A211007528

城乡规划编制乙级 京京规编(14210)5

人防工程设计乙级 20120170189006

注册师执照
Sealed by National Registered Engineers



设计说明:

- 一、概述
1. 本设计为福州联东金著科技实业有限公司
2. 建设地点: 该项目位于福建省福州市
3. 规划用地面积 19839 平方米。
4. 规划用地性质: 工业用地。
- 二、设计依据
1. 《城市工程管线综合规划规范》(GB50289-2016)。
2. 市政专项规划、规划条件、建设工程总平面设计图。
- 三、管网设计
1. 电力: 电力引自六合桥路市政电力管线, 规划用电负荷为 1130KVA。在 8#首层设置变配电室, 变配电室面积 150 平方米。
2. 本项目建筑面积 26276.47 平方米, 本项目供电指标按 42VA/M2, 项目总用电量为 $26276.47 \times 42 \div 1000 = 1130$ KVA。
3. 配电室预计配置 1 台 1250KVA 变压器。
4. 本项目消防负荷等级最高为三级, 引入一路 10KV 高压。
5. 本项目采用高计电量的计量方式。
6. 通信: 通信引自 六合桥路市政通信管线, 接至项目用地内 8#楼地下一层的通信机房。
- 四、其它
1. 生活泵房、生活水池、消防泵房、消防水池、变(配)电室(箱)、开关站、换热站、燃气调压等市政配套设施由建设工程总平面设计图确定。
2. 现状市政管线情况、管线与市政管线衔接方案、现状管线搬迁方案等由建设单位会同行业管理部门和管线权属单位提供并确认, 若后期出现问题, 由建设单位负责。
3. 规划用地范围内影响规划实施的现状管线, 应依据规范做抬头或改线处理。
4. 图中标注的管线之间及其与建筑物、构筑物、各类控制线之间距离为水平净距, 尺寸以米计。
5. 设计或实施过程中如发现不具备实施条件或与图不符, 应立即停止设计或实施并及时按程序进行修改。
6. 此图需经相关管线单位会签同意后方可实施。
7. 此图仅作为施工图设计依据, 不可作为施工图使用。消防、供电等负荷设计, 应在相关管理部门依据有关规范作进一步核定后, 方可最终确定。
8. 此图自出图之日起, 十二个月内未取得建设工程规划许可证的, 自动作废; 如规划条件、建设工程总平面设计图发生变化, 或场地现状与现状地形图不符, 此图自动作废。
9. 此图为建设工程规划许可证附图, 应与建设工程规划许可证照、附件、附图共同使用。
10. 其他未尽事宜应满足《工程建设标准强制性条文》及各专业相关规范规定。

图例

RD	弱电路由
QD	低压路由
GA	高压路由
DJ	市政给水管网
GJ	加压给水管网
X	加压室内、外消火栓合用管网
ZP	喷淋管网
XW	市政供水室外消防环网
Y	雨水管网
W	污水管网

B地块室外管线综合总平图

该项目管线水平、垂直管线间距满足相关城市规划管理技术规定的要求。

根据甲方提供的项目地块及红线周边的地下管线勘探图, 此设计方案可保证地下管线与周边管线的接驳和畅通。

与市政管线接口方向、数量、管径(孔数)符合建设项目建设项目周边道路现状管线要求及各管线部门要求。

资质内容	证书编号
建筑行业(建筑工程) 甲级 A111007521	
风景园林工程设计专项乙级 A211007528	
城乡规划编制乙级 [京]城规编(142101)号	
人防工程设计乙级 201201701180006	
注册师签章	Sealed by National Registered Engineers
修改记录	Change Record
日期 Date	内容摘要 Brief Content
备注 Remarks	郑重声明: 本项目图纸未经当地有关部门审批, 图纸报审未通过前, 不得做为施工依据。
建设单位 Employer	福州联东金著科技实业有限公司
项目名称 Project	联东U谷·福州创新国际产业园B区
子项名称 Item	总平图
图名名称 Dwg. Title:	B地块室外管线综合总平图
图号 Dwg. NO.	水方-01
共 1 页 Pages in Total	第 1 页 Which Page
设计阶段 Des. Phase	施工图
出图日期 Date	2025.03
项目负责人 Project Manager	王友礼
专业负责人 Major Manager	康喆
审定 Approved by	朱永立
审核 Checked by	黄典
校对 Prechecked by	康喆
设计 Designed by	陈春城
制图 Drafted by	陈春城
会签 Countersign	
建筑 Architecture	黄明娟
结构 Structure	郭小强
给排水 Water S/D	康喆
暖通空调 MECH	易蕾
日期 Date	2025.03



资质内容	证书编号
建筑行业（建筑工程）甲级	A111007521
风景园林工程设计专项乙级	A211007528
城乡规划编制乙级	京自资规乙字22110029
市政行业（道路工程）专业乙级	A211007528
注册师签章	Sealed by National Registered Engineers

修改纪录 Change Record	
日期 Date	内容摘要 Brief Content

备注 Remarks
郑重声明：
本项目图纸未经当地有关部门审批，图纸报审未通过前，不得做为施工依据。

建设单位 Employer
福州联东金著科技实业有限公司

项目名称 Project
联东U谷·福州创新国际产业园B区

子项名称 Item
1#厂房

图纸名称 Dwg.Title:
一层平面图

图号 Dwg.NO.
建方-01

共 页
Pages in Total
设计阶段
Des. Phase
出图日期
Date

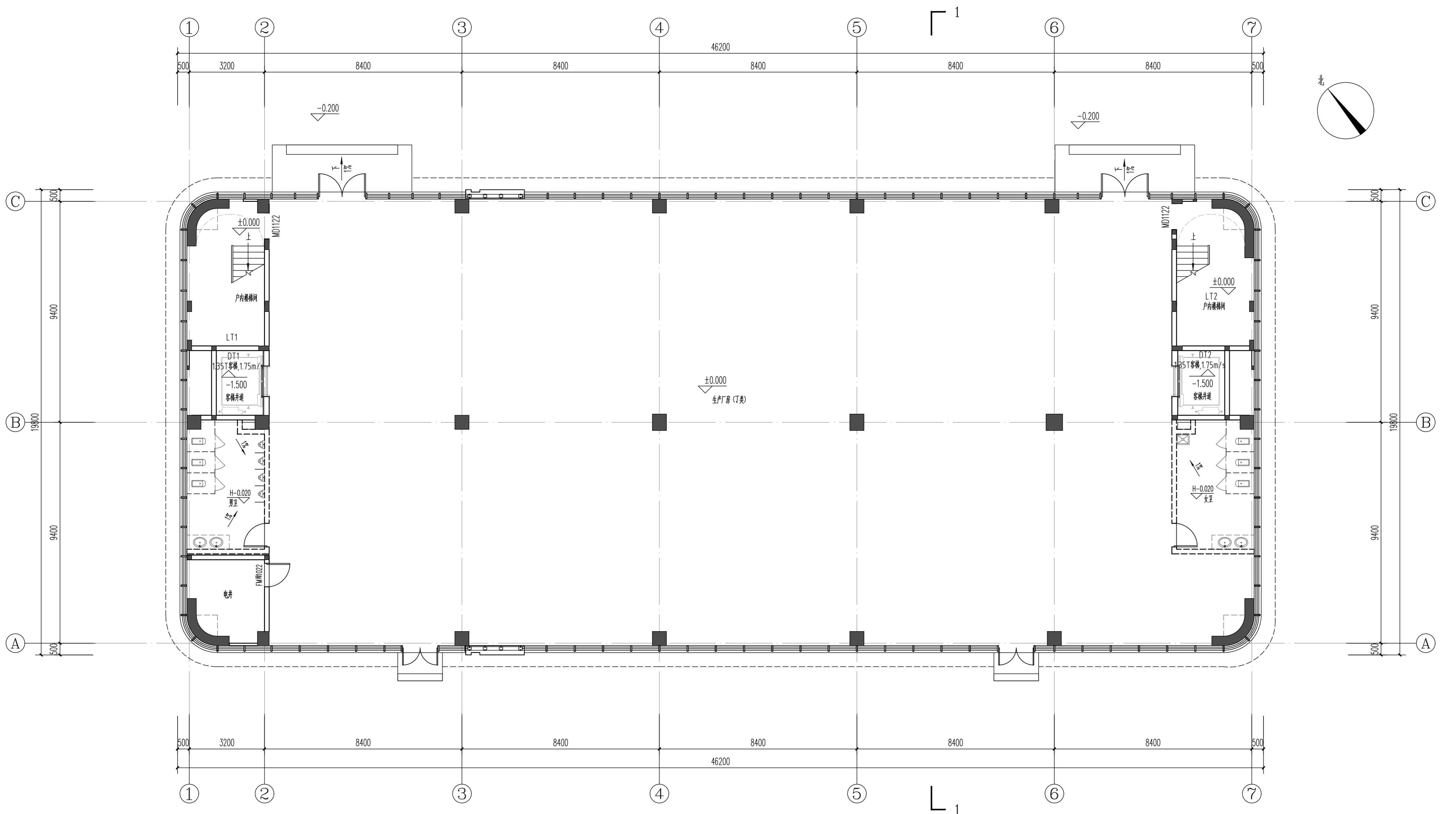
第 页
Which Page
报规图
Scale
版 次
Version

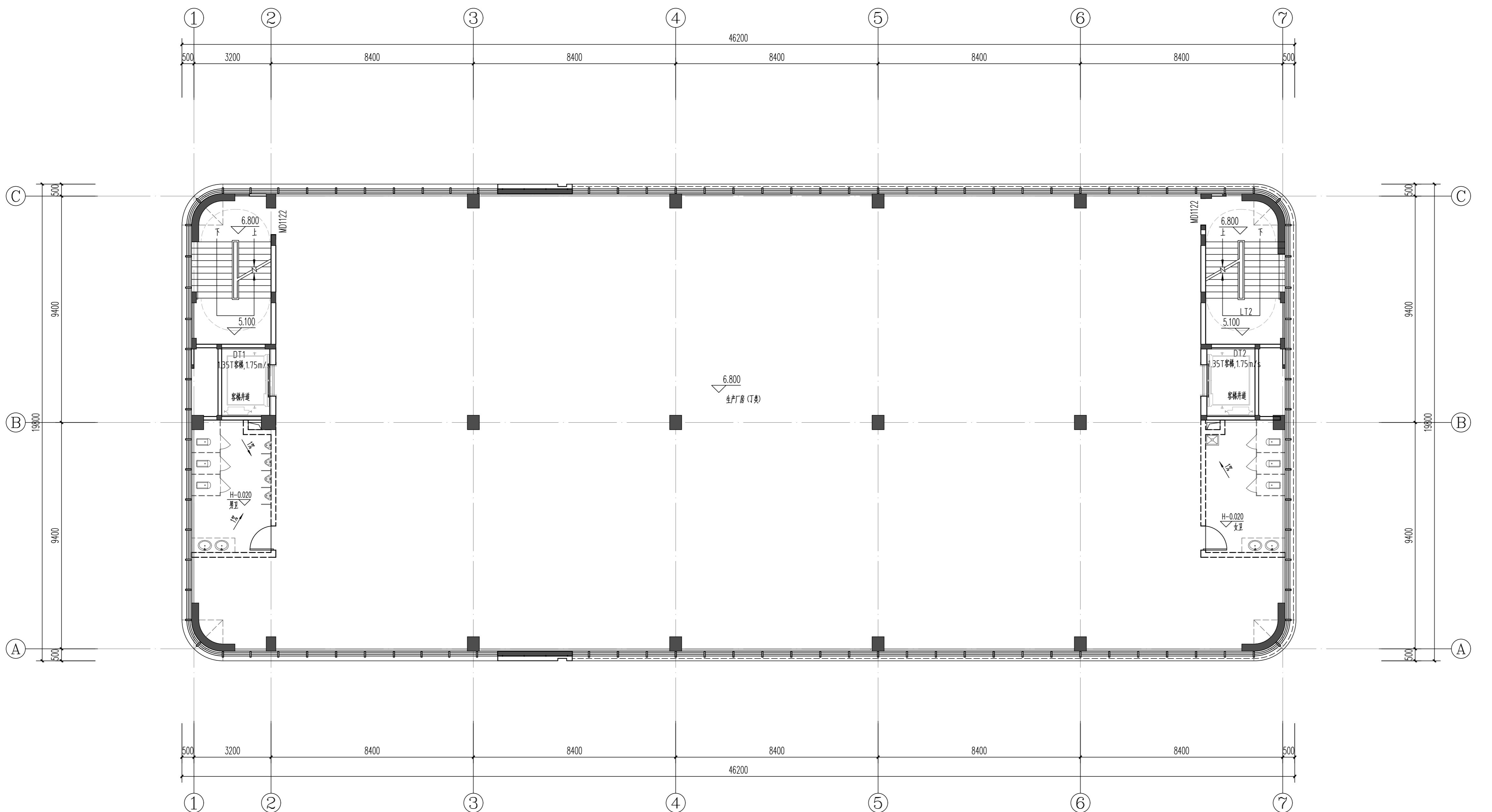
1:100
W1.0

项目负责人
Project Manager
王友礼
专业负责人
Major Manager
王友礼
审 定
Approved by
戴磊江
审 核
Checked by
马伏军
校 对
Prechecked by
戴磊江
设 计
Designed by
郭华敏
制 图
Drafted by
郭华敏

会 签
Countersign

建筑 Architecture	戴磊江	电 气 Electricity	李春峰
结 构 Structure	郭华敏	动 力 Power Supply	
给水排水 Water S/D	郭华敏	工 艺 Process	
暖通空调 MECH	易 蕾	总 图 General Plan	
日 期 Date			





会签 Countersign	
建筑 Architecture	戴磊江
结构 Structure	郭华敏
给水排水 Water S/D	郭华敏
暖通空调 MECH	易雷
日期 Date	

资质内容	证书编号
建筑行业（建筑工程）甲级	A111007521
风景园林工程设计专项乙级	A211007528
城乡规划编制乙级	京自资规乙字22110029
市政行业（道路工程）专业乙级	A211007528
注册师签章	Sealed by National Registered Engineers

修改纪录 Change Record	
日期 Date	内容摘要 Brief Content

备注 Remarks
郑重声明：
本项目图纸未经当地有关部门审批，图纸报审未通过前，不得做为施工依据。

建设单位 Employer
福州联东金著科技实业有限公司

项目名称 Project
联东U谷·福州创新国际产业园B区

子项名称 Item
1#厂房

图纸名称 Dwg.Title:
三层平面图

图号 Dwg.NO.
建方-04

共 页
Pages in Total
设计阶段
Des. Phase
出图日期
Date

第 页
Which Page
报规图
Scale
版 次
Version

项目负责人
Project Manager
专业负责人
Major Manager

审 定
Approved by
审 核
Checked by

校 对
Prechecked by
设 计
Designed by

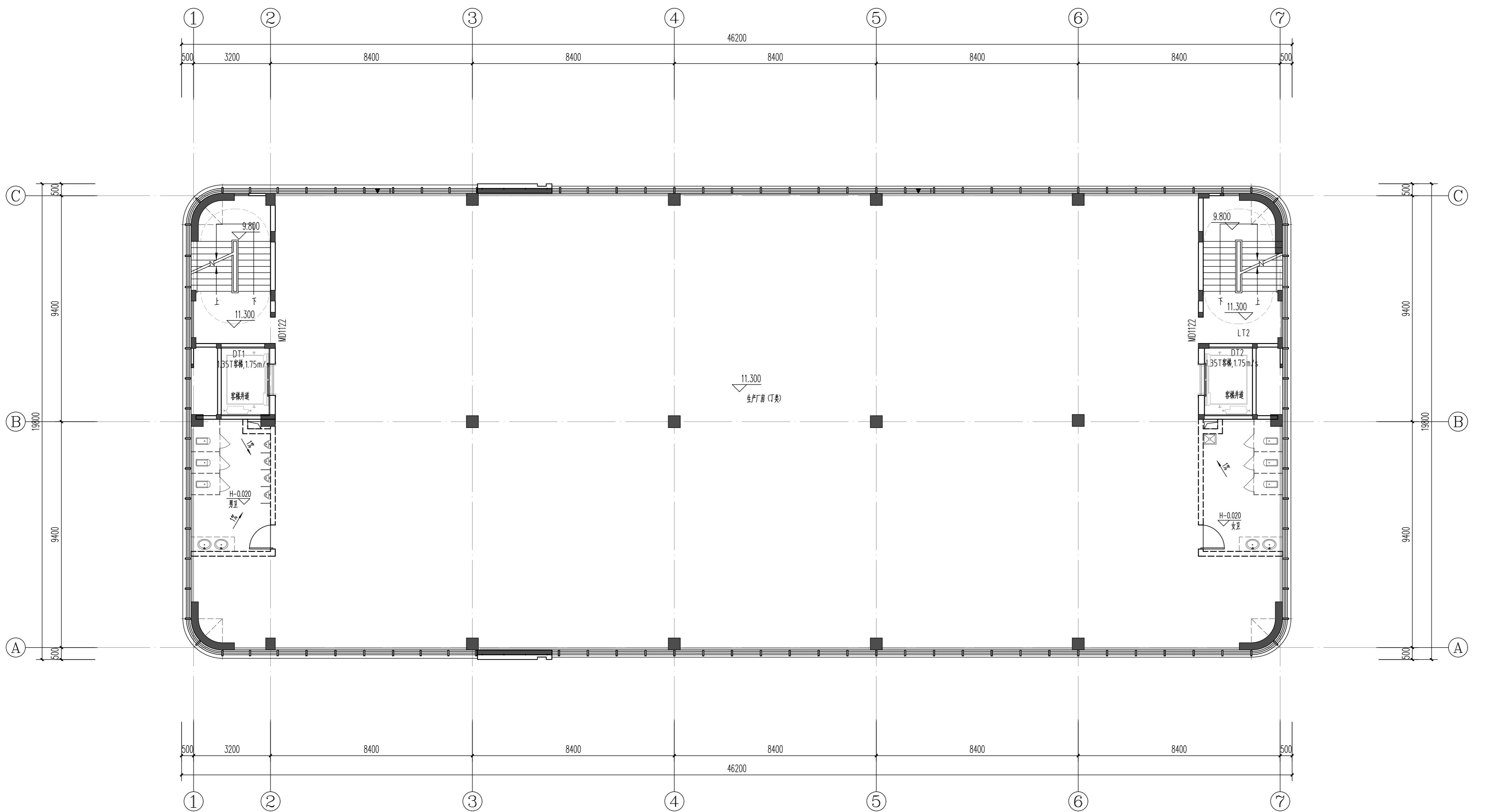
制 图
Drafted by

会 签
Countersign

建 筑
Architecture
结 构
Structure
给 水 排 水
Water S/D
暖 道 空 调
MECH

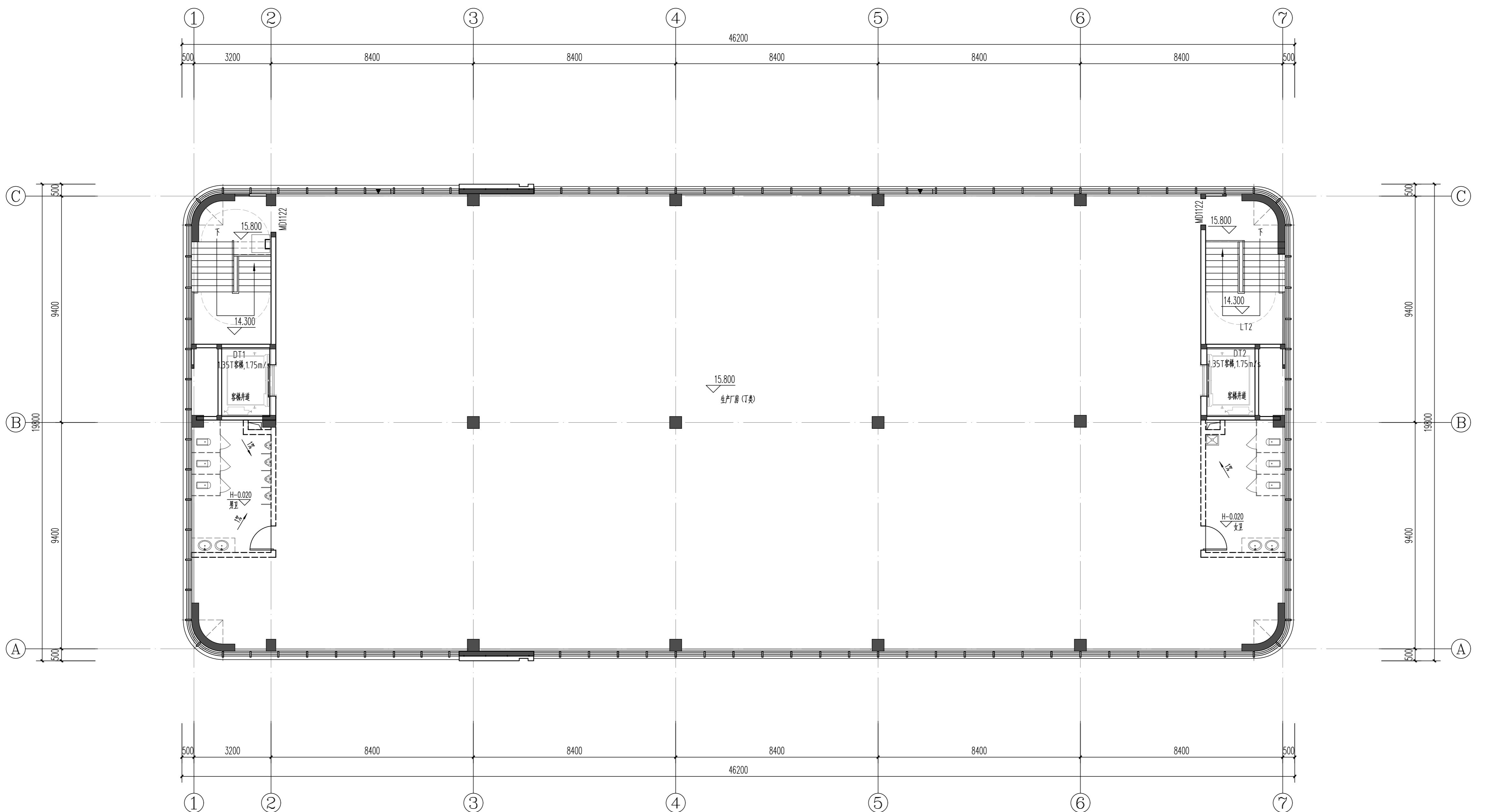
电 气
Electricity
动 力
Power Supply
工 艺
Process
总 图
General Plan

日 期
Date



三层平面图 1:100

本层建筑面积: 899.15m², 本层计容面积: 899.15m².



四层平面图 1:100

本层建筑面积: 899.15m², 本层计容面积: 899.15m².

资质内容	证书编号
建筑行业(建筑工程)甲级	A111007521
风景园林工程设计专项乙级	A211007528
城乡规划编制乙级	京自资规乙字22110029
市政行业(道路工程)专业乙级	A211007528
注册师签章	Sealed by National Registered Engineers
修改纪录 Change Record	
日期 Date	内容摘要 Brief Content
备注 Remarks	
郑重声明: 本项目图纸未经当地有关部门审批, 图纸报审未通过前, 不得做为施工依据。	
建设单位 Employer	
福州联东金著科技实业有限公司	
项目名称 Project	
联东U谷·福州创新国际产业园B区	
子项名称 Item	
1#厂房	
图纸名称 Dwg.Title:	
四层平面图	
图号 Dwg.NO.	
建方-05	
共 页 Pages in Total	
设计阶段 Des. Phase	第 页 Which Page
报规图	比例 Scale
1:100	
出图日期 Date	版 次 Version
2025.12	V1.0
项目负责人 Project Manager	王友礼
专业负责人 Major Manager	王友礼
审 定 Approved by	戴磊江
审 核 Checked by	马伏军
校 对 Prechecked by	戴磊江
设 计 Designed by	郭华敏
制 图 Drafted by	郭华敏
会 签 Counter-sign	
建筑 Architecture	戴磊江
电 气 Electricity	李春峰
结 构 Structure	郭华敏
动 力 Power Supply	
给水排水 Water S/D	郭华敏
工 艺 Process	
暖通空调 MECH	易雷
总 图 General Plan	
日 期 Date	

资质内容	证书编号
建筑行业（建筑工程）甲级	A111007521
风景园林工程设计专项乙级	A211007528
城乡规划编制乙级	京自资规乙字22110029
市政行业（道路工程）专业乙级	A211007528

注册师签章
Sealed by National Registered Engineers

修改纪录 Change Record	
日期 Date	内容摘要 Brief Content

备注 Remarks
郑重声明：
本项目图纸未经当地有关部门审批，图纸报审未通过前，不得做为施工依据。

建设单位 Employer
福州联东金著科技实业有限公司

项目名称 Project
联东U谷·福州创新国际产业园B区

子项名称 Item
1#厂房

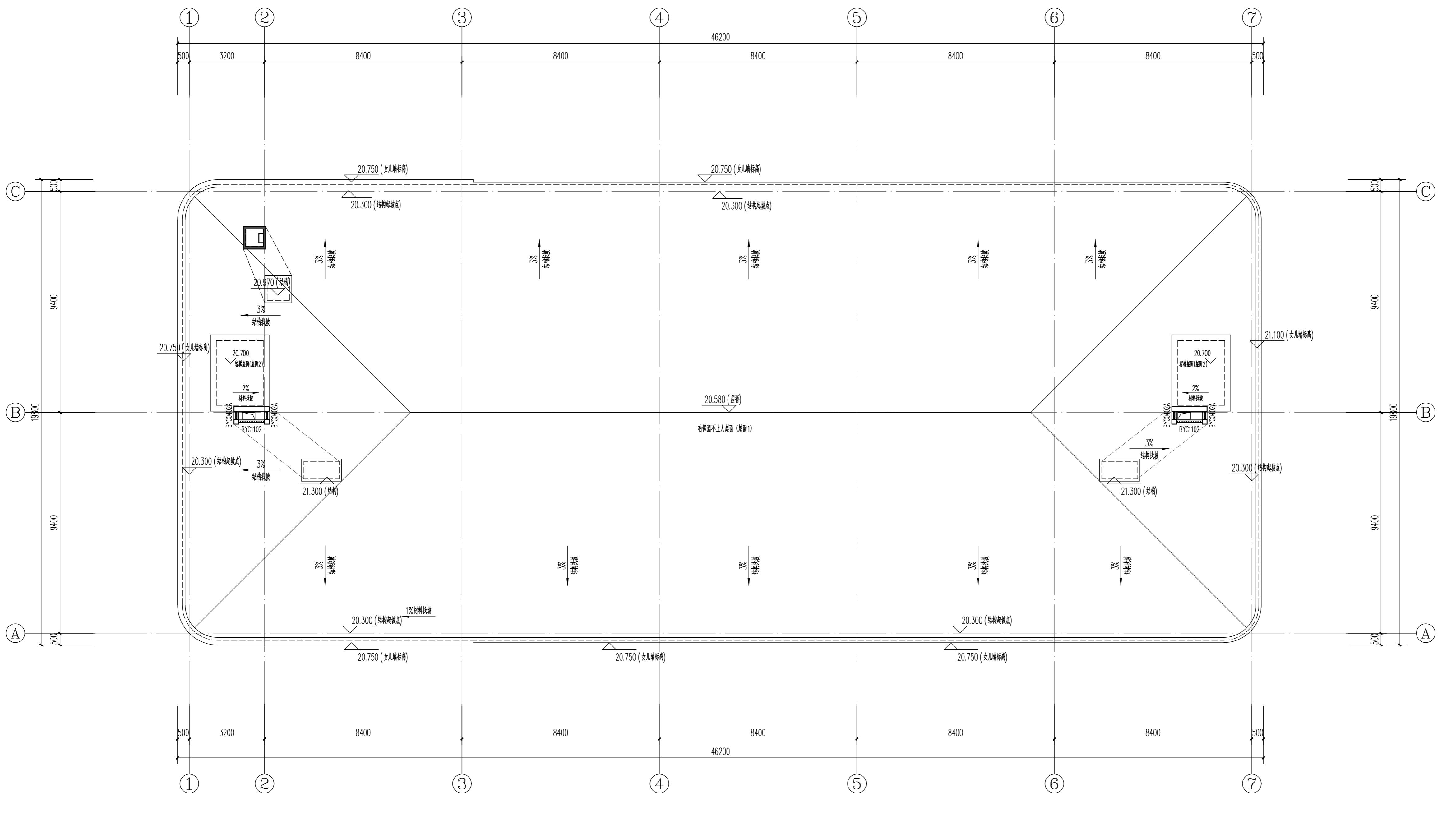
图纸名称 Dwg.Title:
屋顶平面图

图号 Dwg.NO.
建方-06

共 页 Pages in Total		第 页 Which Page
设计阶段 Des. Phase	报规图	比例 Scale 1:100
出图日期 Date	版 次 Version	W1.0

项目负责人 Project Manager	王友礼	王友礼
专业负责人 Major Manager	王友礼	王友礼
审 定 Approved by	戴磊江	戴磊江
审 核 Checked by	马伏军	马伏军
校 对 Prechecked by	戴磊江	戴磊江
设 计 Designed by	郭华敏	郭华敏
制 图 Drafted by	郭华敏	郭华敏

会 签 Counter-sign		
建筑 Architecture	戴磊江	电气 Electricity
结 构 Structure	郭华敏	李春峰
给水排水 Water S/D	郭华敏	动力 Power Supply
暖通空调 MECH	易雷	工 艺 Process
日 期 Date		总 图 General Plan



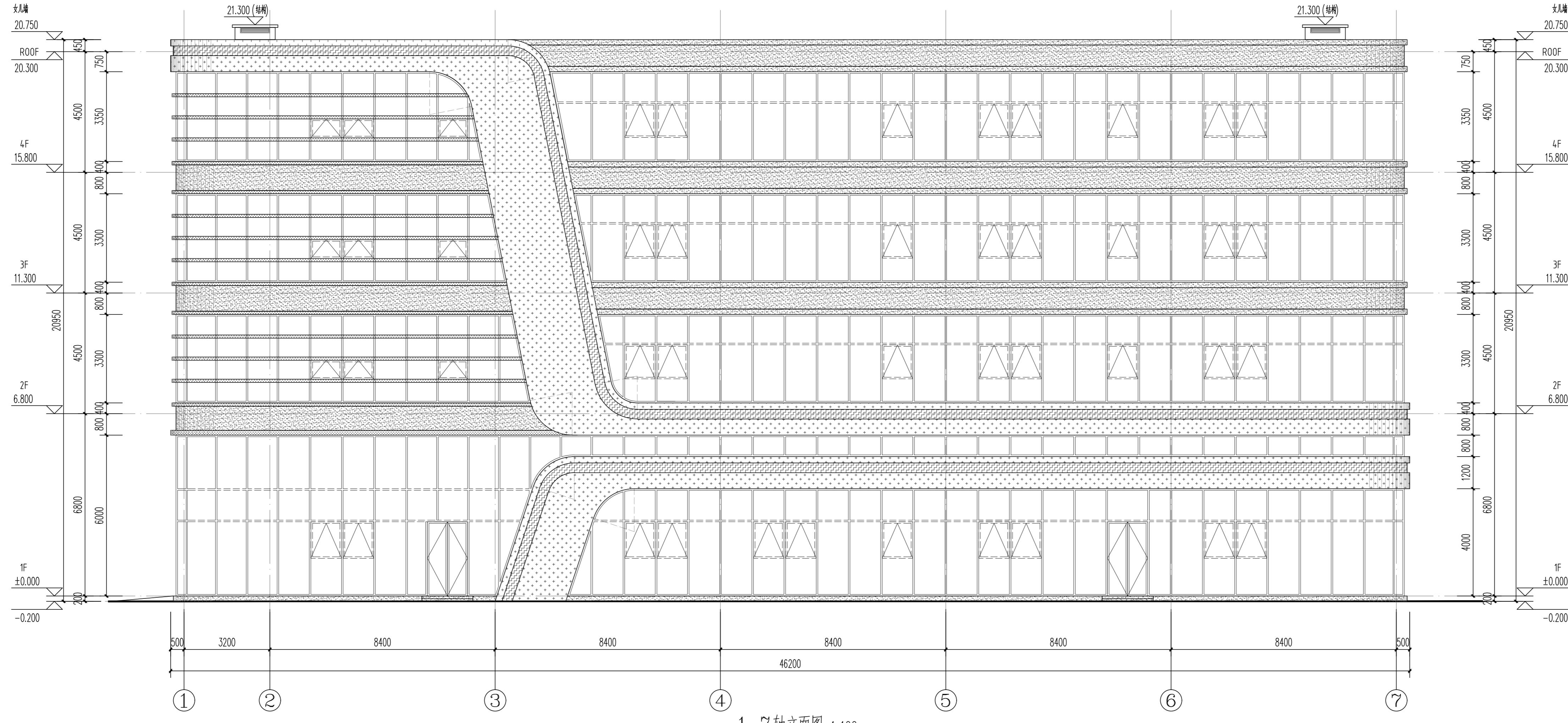
屋顶平面图 1:100

资质内容	证书编号
建筑行业（建筑工程）甲级	A111007521
风景园林工程设计专项乙级	A211007528
城乡规划编制乙级	京自资规乙字22110029
市政行业（道路工程）专业乙级	A211007528
注册师签章	Sealed by National Registered Engineers

修改纪录	Change Record
日期	内容摘要
Date	Brief Content

备注 Remarks
郑重声明：
本项目图纸未经当地有关部门审批，图纸报审未通过前，不得做为施工依据。

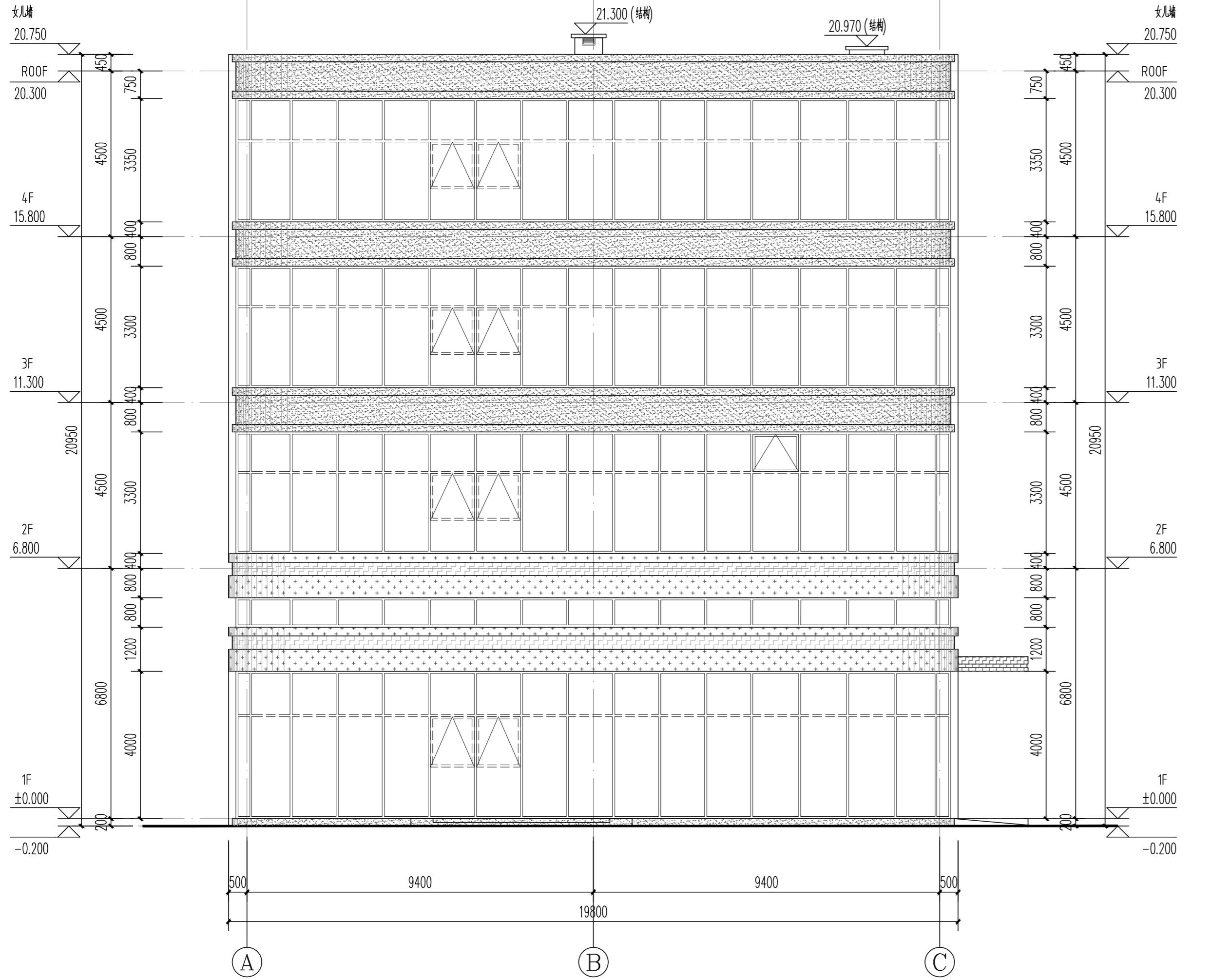
建设单位 Employer	福州联东金著科技实业有限公司
项目名称 Project	联东U谷·福州创新国际产业园B区
子项名称 Item	1#厂房
图纸名称 Dwg. Title:	1-7轴立面图 7-1轴立面图
图号 Dwg. NO.	建方-07
共 页 Pages in Total	第 页 Which Page
设计阶段 Des. Phase	报规图
出图日期 Date	比例 Scale 1:100
项目负责人 Project Manager	王友礼
专业负责人 Major Manager	王友礼
审定 Approved by	戴磊江
审核 Checked by	马伏军
校对 Prechecked by	戴磊江
设计 Designed by	郭华敏
制图 Drafted by	郭华敏
会签 Countersign	
建筑 Architecture	戴磊江
结构 Structure	郭华敏
给水排水 Water S/D	郭华敏
暖通空调 MECH	易蕾
日期 Date	2025.12



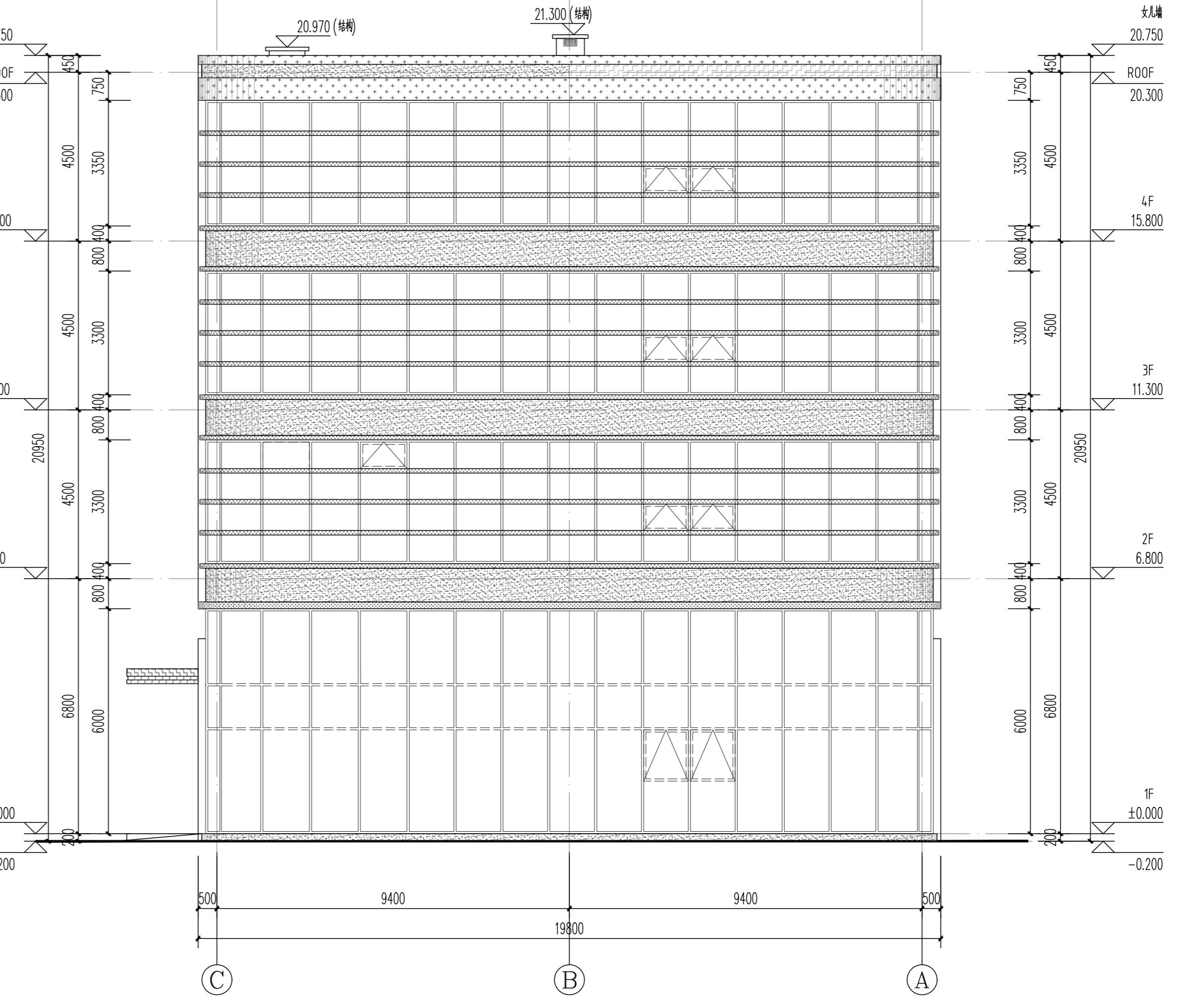
资质内容	证书编号
建筑行业(建筑工程)甲级	A111007521
风景园林工程设计专项乙级	A211007528
城乡规划编制乙级	京自资规乙字22110029
市政行业(道路工程)专业乙级	A211007528
注册师签章	Sealed by National Registered Engineers

修改纪录 Change Record	
日期 Date	内容摘要 Brief Content

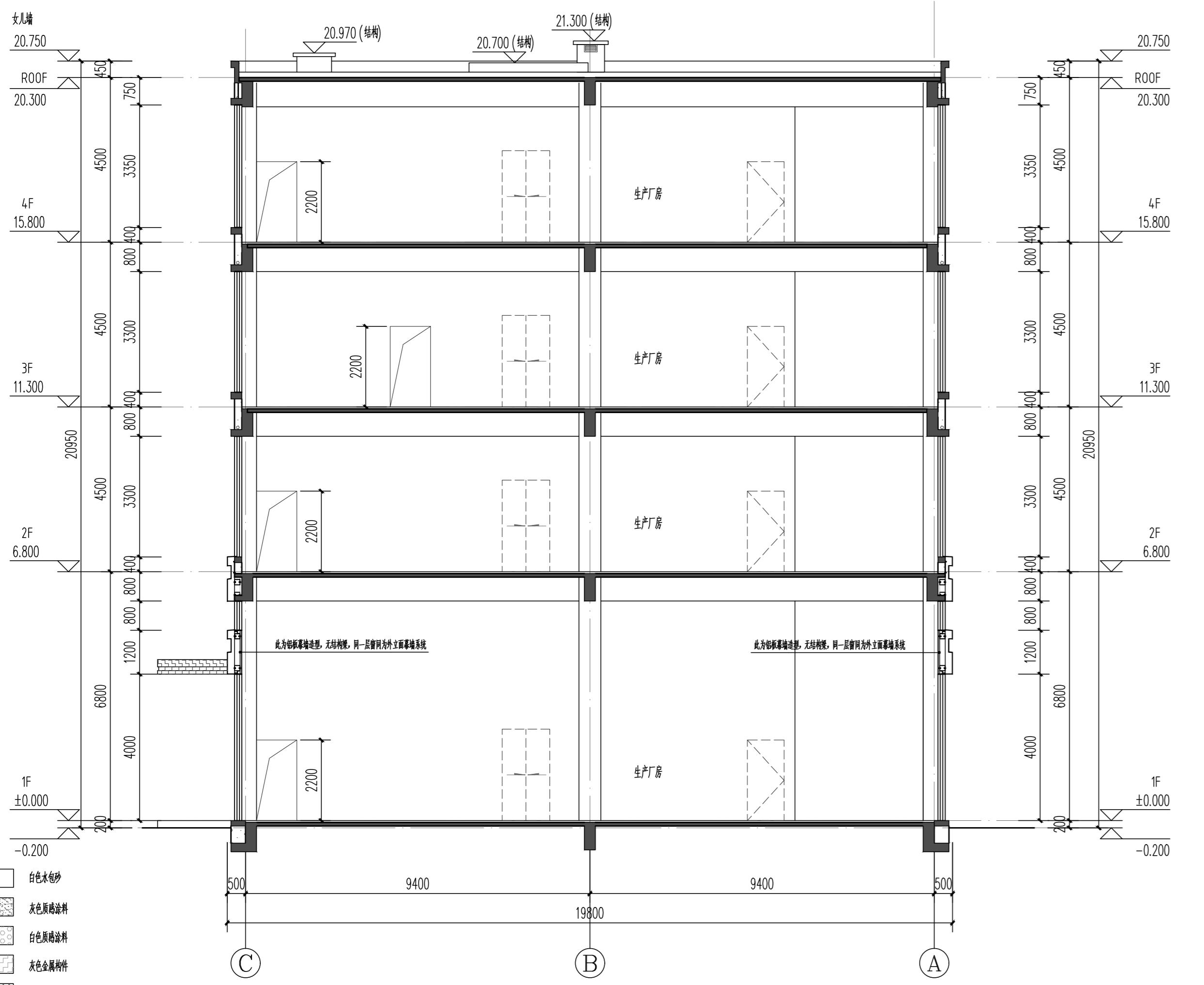
备注 Remarks
郑重声明:
本项目图纸未经当地有关部门审批,图纸报审未通过前,不得做为施工依据。



A-C 轴立面图 1:100

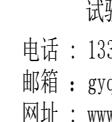


C-A 轴立面图 1:100



1-1 剖面图 1:100

建设单位 Employer	
福州联东金著科技实业有限公司	
项目名称 Project	
联东U谷·福州创新国际产业园B区	
子项名称 Item	
1#厂房	
图纸名称 Dwg.Title:	
A-C轴立面图 C-A轴立面图 1-1剖面图	
图号 Dwg.NO.	
建方-08	
共 页 Pages in Total	
设计阶段 Des. Phase	报规图
出图日期 Date	比例 Scale
2025.12	1:100
版次 Version	V1.0
项目负责人 Project Manager	
王友礼	王友礼
专业负责人 Major Manager	
王友礼	王友礼
审定 Approved by	
戴磊江	戴磊江
审核 Checked by	
马伏军	马伏军
校对 Prechecked by	
戴磊江	戴磊江
设计 Designed by	
郭华敏	郭华敏
制图 Drafted by	
郭华敏	郭华敏
会签 Countersign	
建筑 Architecture	王友礼
结构 Structure	郭华敏
给水排水 Water S/D	王友礼
暖通空调 MECH	王友礼
日期 Date	2025.12
电 气 总 图 电 力 工 艺 总 图 建 筑 结 构 给 水 排 水 暖 通 空 调 MECH 日 期 Date	



Z A J S J

资质内容	证书编号
建筑行业(建筑工程)甲级	A111007521
风景园林工程设计专项乙级	A211007528
城乡规划编制乙级	京自资规乙字22110029
市政行业(道路工程)专业乙级	A211007528
注册师签章 Sealed by National Registered Engineers	

修改记录 Change Record	
日期 Date	内容摘要 Brief Content

备注
Remarks郑重声明:
本项目图纸未经当地有关部门审批。图纸报审未通过,不得施工依据。

建设单位 Employer
福州联东金著科技实业有限公司
项目名称 Project
联东U谷·福州创新国际产业园B区
子项名称 Item
2#厂房

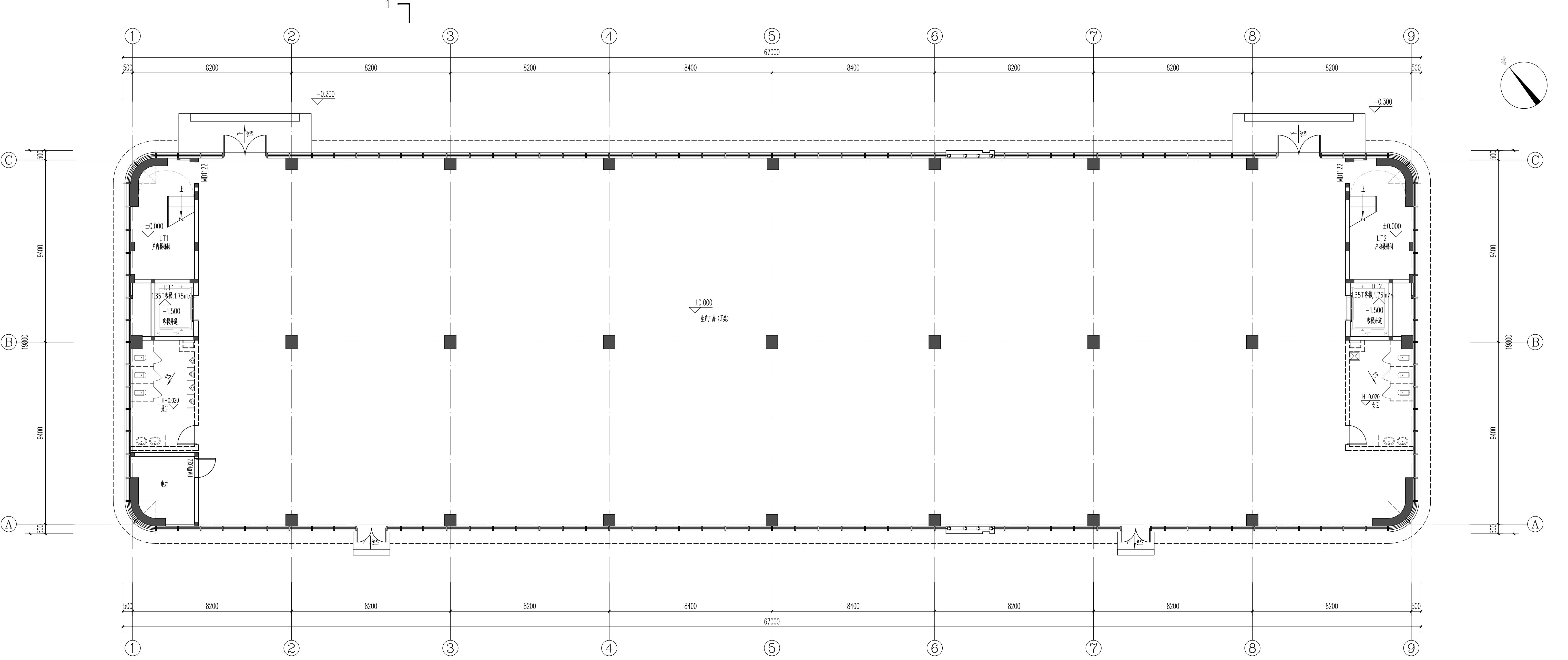
图纸名称 Dwg. Title:

一层平面图

图号 Dwg. No.

建方-01

共 Page in Total	第 Page Which Page
设计阶段 Des. Phase	报规图 Drawing Scale 1:100
出图日期 Date	版次 Version V1.0

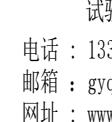
项目负责人
Project Manager专业负责人
Major Manager审定
Approved by审核
Checked by校对
Prechecked by设计
Designed by制图
Drafted by会签
Countersign建筑
Architecture结构
Structure给水排水
Water S/D暖通空调
MECH.日期
Date电气
Electricity动力
Power Supply工艺
Process总图
General Plan

一层平面图 1:100

本厂房总建筑面积5174.00m², 本层建筑面积: 1293.50m²。
本厂房总计容面积5174.00m², 本层计容面积: 1293.50m²。

1

会签人
Signatory
1. 项目负责人
2. 专业负责人
3. 审定人
4. 审核人
5. 校对人
6. 设计人
7. 制图人
8. 电气
9. 动力
10. 工艺
11. 总图
12. 其他



Z A J S J

资质内容	证书编号
建筑行业(建筑工程)甲级	A111007521
风景园林工程设计专项乙级	A211007528
城乡规划编制乙级	京自资规乙字22110029
市政行业(道路工程)专业乙级	A211007528
注册师签章 Sealed by National Registered Engineers	

修改记录
Change Record

日期 Date	内容摘要 Brief Content

备注
Remarks
郑重声明:
本项目图纸未经当地有关部门审批,图纸报审未通过,不得作为施工依据。建设单位
Employer

福州联东金著科技实业有限公司

项目名称
Project

联东U谷·福州创新国际产业园B区

子项名称
Item

2#厂房

图纸名称
Dwg. Title:

4.200标高平面图

图号
Dwg. NO.

建方-02

共
Page in Total第
Which Page设计阶段
Des. Phase报规图
Drawing for Planning比例
Scale

1:100

出图日期
Date

2025.12

版次
Version

V1.0

项目负责人
Project Manager

王友礼

专业负责人
Major Manager

王友礼

审定
Approved by

戴磊江

审核
Checked by

马伏军

校对
Prechecked by

戴磊江

设计
Designed by

郭华敏

制图
Drafted by

郭华敏

会签
Countersign建筑
Architecture

赵春峰

电气
Electricity结构
Structure

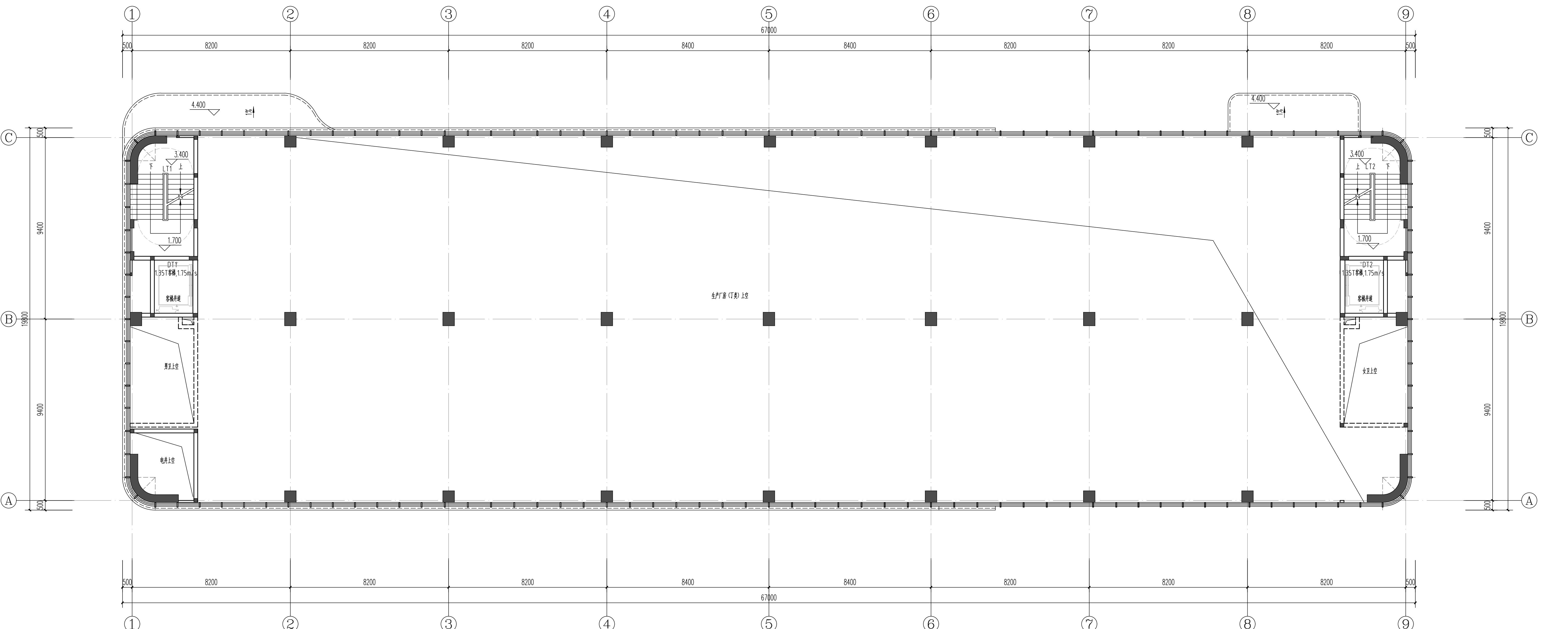
郭华敏

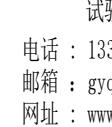
动力
Power Supply给排水
Water S/D

唐晓

工艺
Process暖通空调
MECH

易雷

总图
General Plan日期
Date



资质内容	证书编号
建筑行业(建筑工程)甲级	A111007521
风景园林工程设计专项乙级	A211007528
城乡规划编制乙级	京自资规乙字22110029
市政行业(道路工程)专业乙级	A211007528
注册师签章	Sealed by National Registered Engineers

修改记录
Change Record

日期 Date	内容摘要 Brief Content

备注
Remarks
郑重声明:
本项目图纸未经当地有关部门审批,图纸报审未通
过前,不得施工依据。

建设单位 Employer

福州联东金著科技实业有限公司

项目名称 Project

联东U谷·福州创新国际产业园B区

子项名称 Item

2#厂房

图纸名称 Dwg. Title:
二层平面图

图号 Dwg. No.

建方-03

共 页
Pages in Total第 页
Which Page设计阶段
Des. Phase报规图
Drawing比例
Scale 1:100出图日期
Date版 次
Version V1.0项目负责人
Project Manager

王友礼

专业负责人
Major Manager

王友礼

审 定
Approved by

戴磊江

审 核
Checked by

马伏军

校 对
Prechecked by

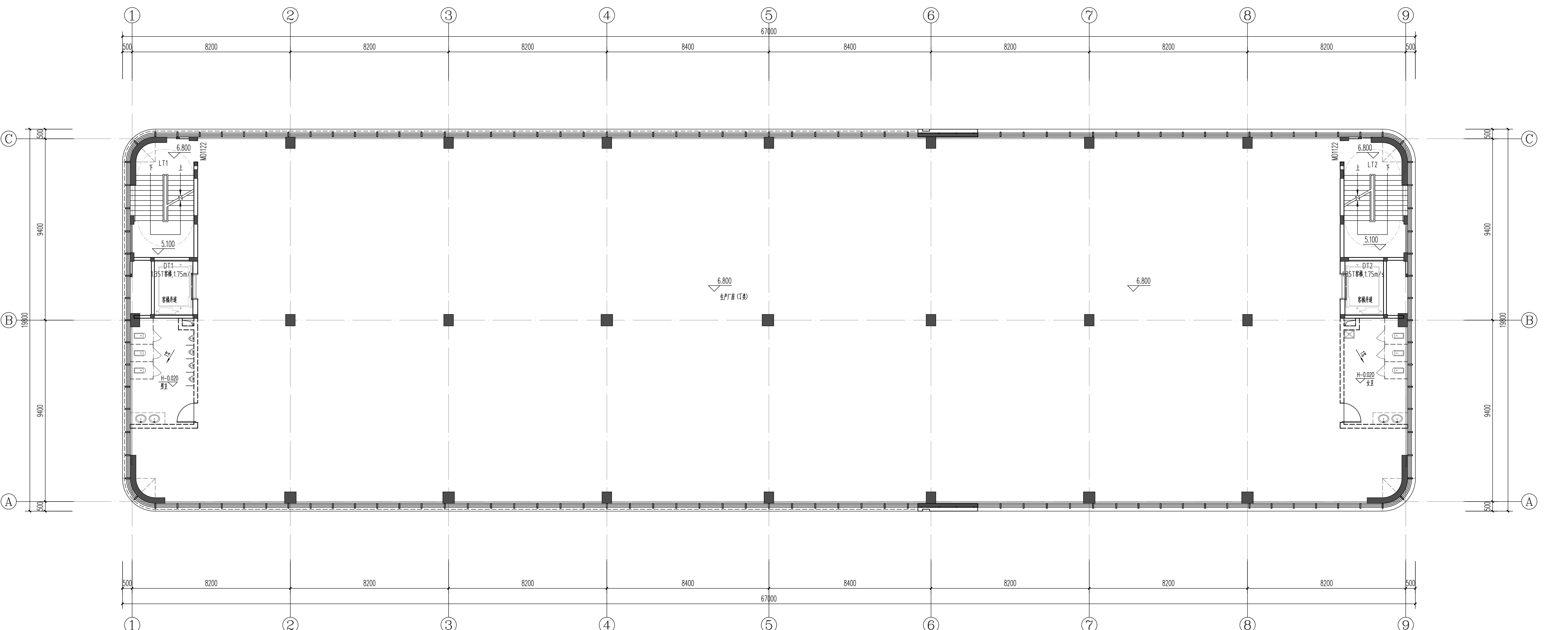
戴磊江

设 计
Designed by

郭华敏

制 图
Drafted by

郭华敏

会 签
Countersign建筑
Architecture电气
Electricity结构
Structure动力
Power Supply给水排水
Water S/D工艺
Process暖通空调
MECH总 图
General Plan日 期
Date

二层平面图 1:100

本层建筑面积: 1293.50m², 本层计容面积: 1293.50m².

1

2

3

4

5

6

7

8

9

A

B

C

1

2

3

4

5

6

A

B

C

1

2

3

4

5

6

A

B

C

1

2

3

4

5

6

A

B

C

1

2

3

4

5

6

A

B

C

1

2

3

4

5

6

A

B

C

1

2

3

4

5

6

A

B

C

1

2

3

4

5

6

A

B

C

1

2

3

4

5

6

A

B

C

1

2

3

4

5

6

A

B

C

1

2

3

4

5

6

A

B

C

1

2

3

4

5

6

A

B

C

1

2

3

4

5

6

A

B

C

1

2

3

4

5

6

A

B

C

1

2

3

4

5

6

A

B

C

1

2

3

4

5

6

A

B

C

1

2

3

4

5

6

A

B

C

1

2

3

4

5

6

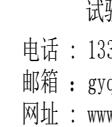
A

B

C

1

2</div



Z A J S J

资质内容	证书编号
建筑行业（建筑工程）甲级	A111007521
风景园林工程设计专项乙级	A211007528
城乡规划编制乙级	京自资规乙字22110029
市政行业（道路工程）专业乙级	A211007528
注册师签章	Sealed by National Registered Engineers

修改记录 Change Record	
日期 Date	内容摘要 Brief Content

备注 Remarks
郑重声明：
本项目图纸未经当地有关部门审批。图纸报审未通过，不得施工依据。

建设单位 Employer
福州联东金著科技实业有限公司
项目名称 Project
联东U谷·福州创新国际产业园B区
子项名称 Item
2#厂房

图纸名称 Dwg. Title:
三层平面图

图号 Dwg. No.:
建方-04

共 页
Pages in Total

第 页
Which Page

设计阶段
Des. Phase

报规图
Drawing

比例
Scale

1:100

出图日期
Date

2025.12

版次
Version

V1.0

项目负责人
Project Manager

王友礼

专业负责人
Major Manager

王友礼

审定
Approved by

戴磊江

审核
Checked by

戴磊江

校对
Prechecked by

戴磊江

设计
Designed by

郭华敏

制图
Drafted by

郭华敏

会签
Countersign

建筑
Architecture

赵春峰

电气
Electricity

结构
Structure

郭华敏

动力
Power Supply

给水排水
Water S/D

唐磊

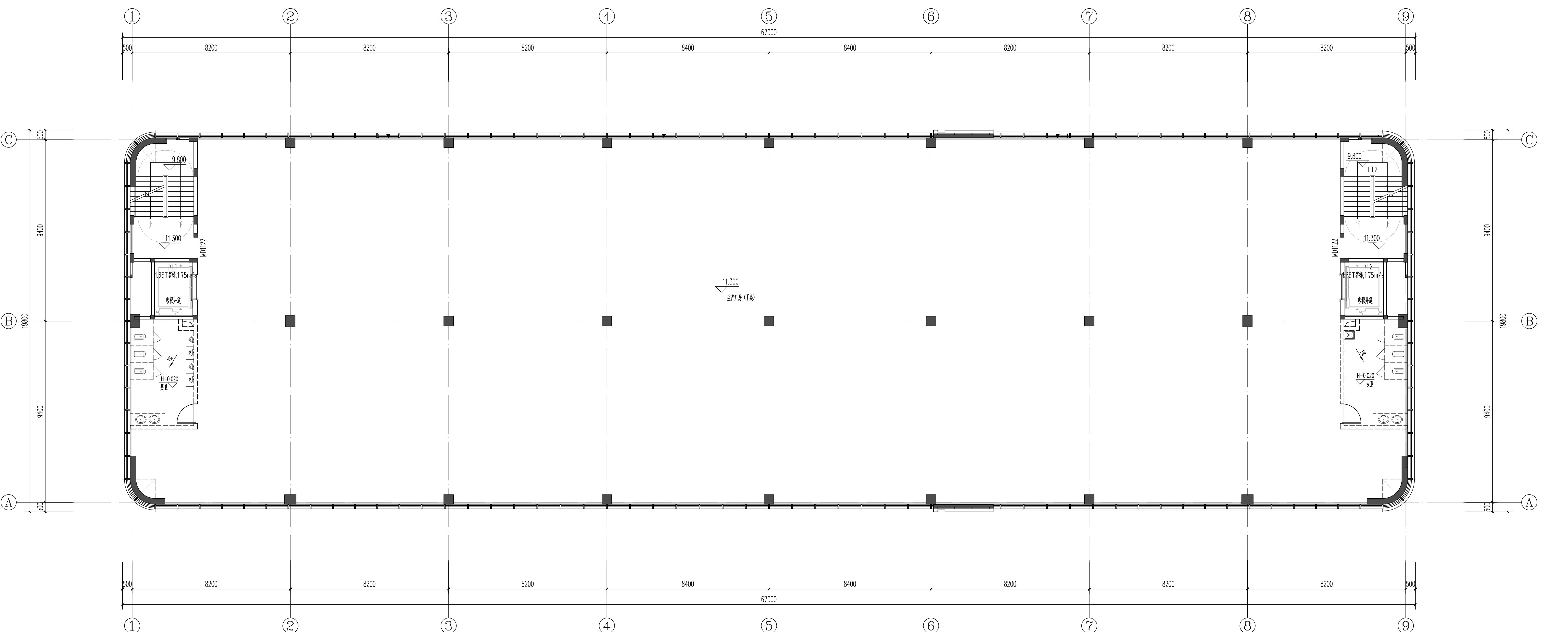
工艺
Process

暖通空调
MECH

易雷

总图
General Plan

日期
Date





Z A J S J

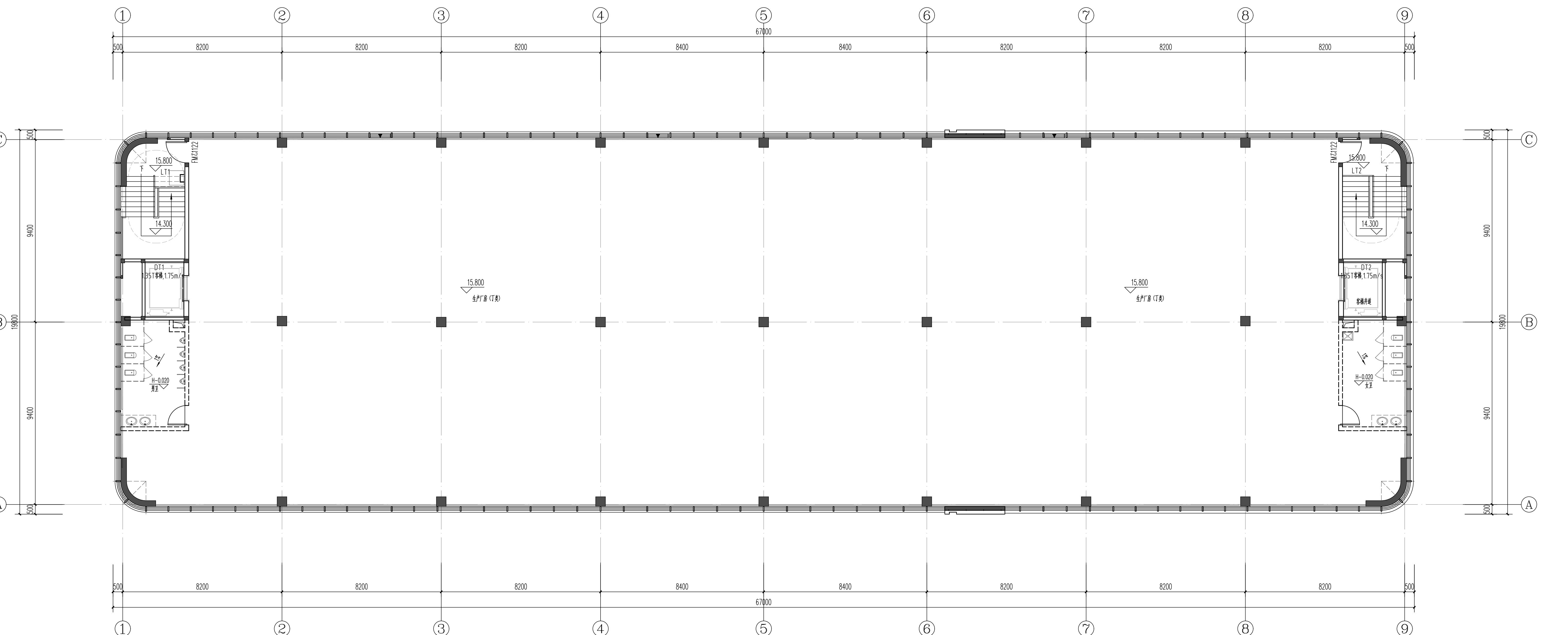
资质内容	证书编号
建筑行业(建筑工程)甲级	A111007521
风景园林工程设计专项乙级	A211007528
城乡规划编制乙级	京自资规乙字22110029
市政行业(道路工程)专业乙级	A211007528
注册师签章	Sealed by National Registered Engineers

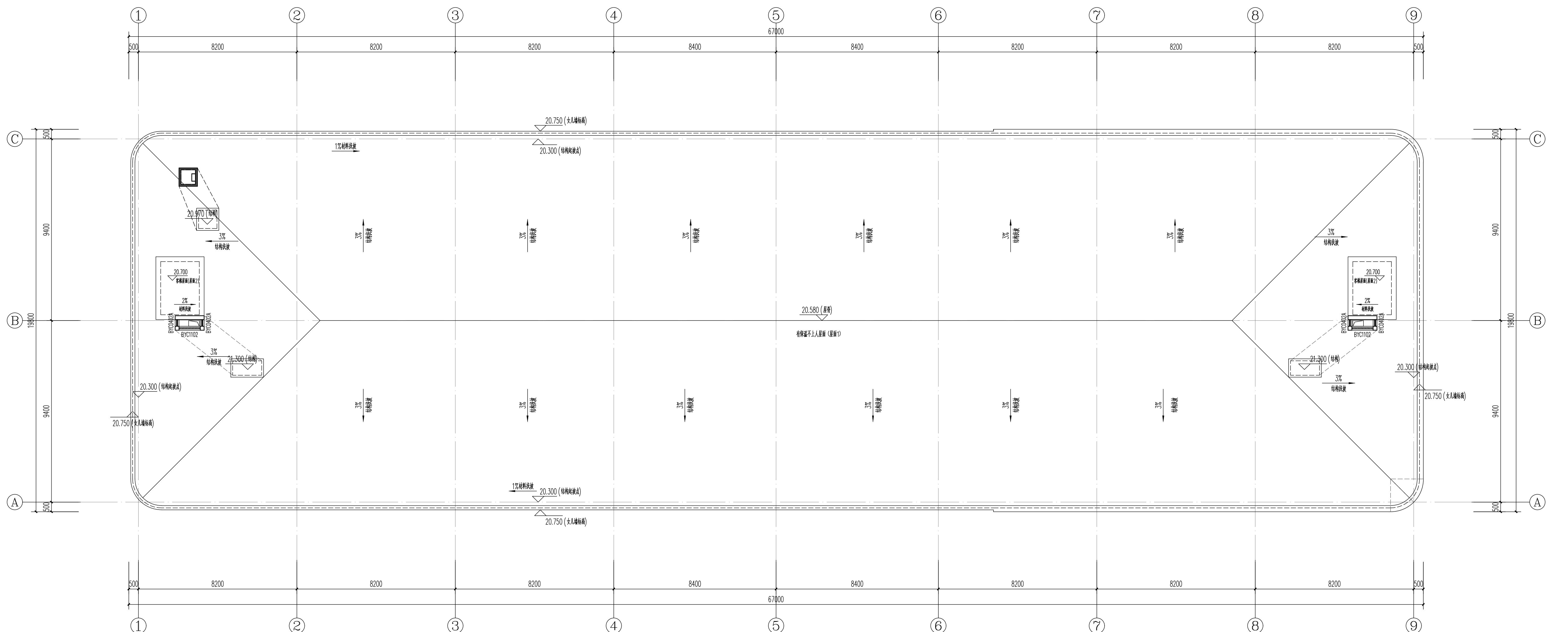
修改记录 Change Record	
日期 Date	内容摘要 Brief Content

备注 Remarks	
郑重声明:	
本项目图纸未经当地有关部门审批,图纸报审未通过,不得施工依据。	
建设单位 Employer	福州联东金著科技实业有限公司
项目名称 Project	联东U谷·福州创新国际产业园B区
子项名称 Item	2#厂房
图纸名称 Dwg. Title:	四层平面图
图号 Dwg. No.:	建方-05
共 页 Pages in Total	第 页 Which Page
设计阶段 Des. Phase	细 部 图 Drawing
出图日期 Date	2025.12 版 次 Version
项目负责人 Project Manager	王友礼
专业负责人 Major Manager	王友礼
审定 Approved by	戴磊江
审核 Checked by	马伏军
校对 Prechecked by	戴磊江
设计 Designed by	郭华敏
制图 Drafted by	郭华敏
会签 Countersign	
建筑 Architecture	戴磊江
结构 Structure	郭华敏
给水排水 Water S/D	唐磊
暖通空调 MECH.	易雷
日期 Date	

电气 Electricity	赵春峰
动力 Power Supply	
工艺 Process	
总图 General Plan	

四层平面图 1:100

本层建筑面积: 1293.50m², 本层计容面积: 1293.50m².



屋顶平面图 1:100

中奥建工程管理有限公司
ZAJ ENGINEERING MANAGEMENT CO., LTD.

地址：北京市大兴区礼贤镇乾平路1号自贸
试验区大兴机场片区A号楼0502号
电话：13366096792
邮箱：gyq6688@vip.sina.com
网址：www.zhongojian.cn

资质内容	证书编号
建筑行业（建筑工程）甲级	A111007521
风景园林工程设计专项乙级	A211007528
城乡规划编制乙级	京自资规乙字22110029
市政行业（道路工程）专业乙级	A211007528

注册师签章
Sealed by National Registered Engineers

修改纪录 Change Record			
日期 Date	内容摘要 Brief Content		

备注 Remarks

郑重声明：
本项目图纸未经当地有关部门审批，图纸报审未通过前，不得做为施工依据。

建设单位 Employer

福州联东金著科技实业有限公司

项目名称 Project

联东U谷·福州创新国际产业园B区

子项名称 Item

2#厂房

图纸名称 Dwg. Title:

屋顶平面图

图号 Dwg. NO.

建方-06

共 页 Pages in Total	第 页 Which Page		
设计阶段 Des. Phase	报规图	比例 Scale	1:100
出图日期 Date	2025.12	版 次 Version	V1.0
项目负责人 Project Manager	王友礼		王友礼
专业负责人 Major Manager	王友礼		王友礼
审 定 Approved by	戴磊江		戴磊江
审 核 Checked by	马伏军		马伏军
校 对 Rechecked by	戴磊江		戴磊江
设 计 Designed by	郭华敏		郭华敏
制 图 Drafted by	郭华敏		郭华敏

会签 Countersign

建筑 Architecture	王友礼	电气 Electricity	王友礼
结 构 Structure	郭华敏	动 力 Power Supply	郭华敏
给水排水 Water S/D	王友礼	工 艺 Process	王友礼
暖通空调 MECH.	王友礼	总 图 General Plan	王友礼
日 期 Date			



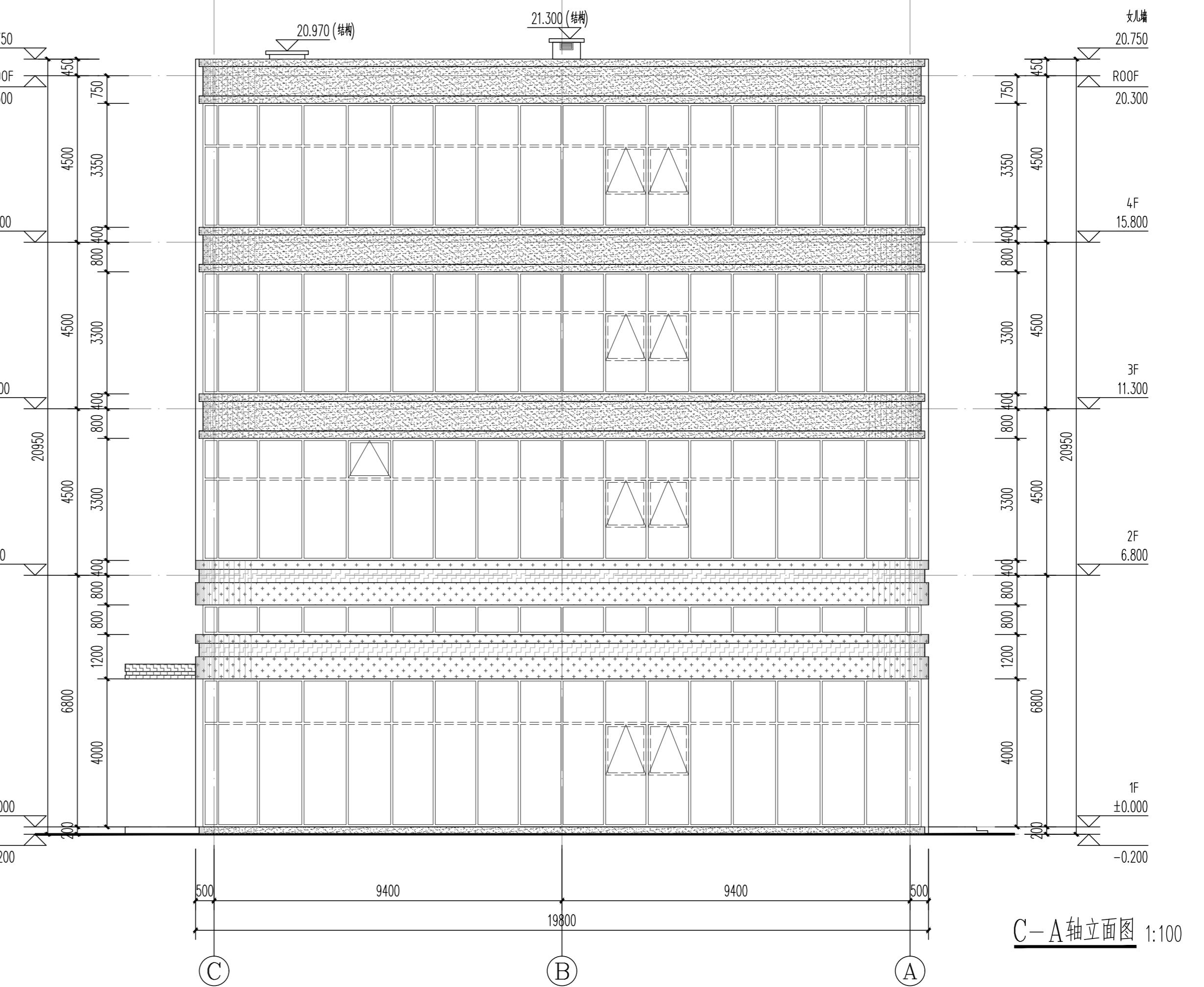
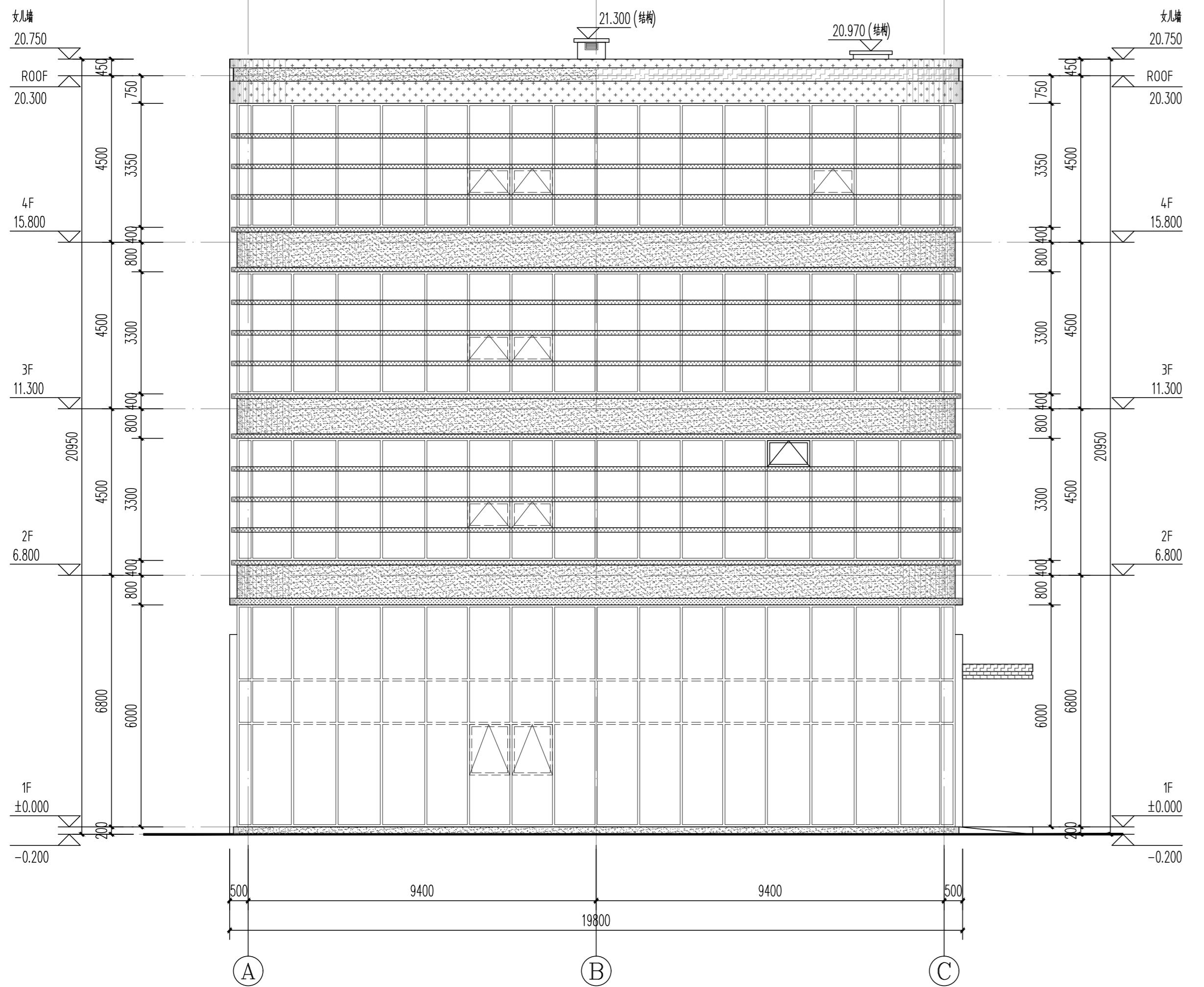
资质内容	证书编号
建筑行业（建筑工程）甲级	A111007521
风景园林工程设计专项乙级	A211007528
城乡规划编制乙级	京自资规乙字22110029
市政行业（道路工程）专业乙级	A211007528
注册师签章	Sealed by National Registered Engineers

修改纪录 Change Record	
日期 Date	内容摘要 Brief Content

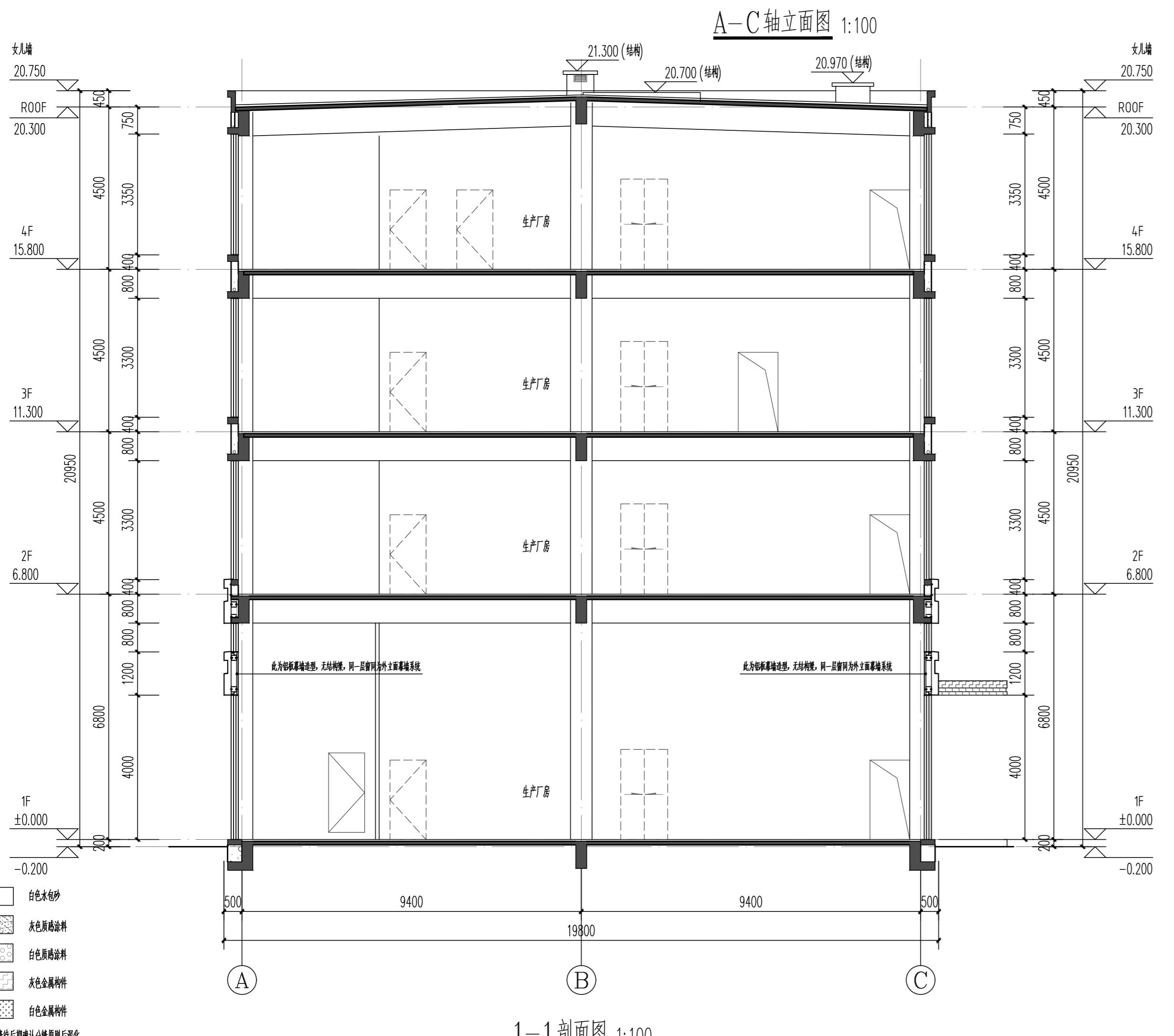
备注 Remarks
郑重声明：
本项目图纸未经当地有关部门审批，图纸报审未通过前，不得做为施工依据。

建设单位 Employer	福州联东金著科技实业有限公司
项目名称 Project	联东U谷·福州创新国际产业园B区
子项名称 Item	2#厂房
图纸名称 Dwg.Title:	A-C轴立面图 C-A轴立面图 1-1剖面图
图号 Dwg.NO.	建方-08
共 页 Pages in Total	第 页 Which Page
设计阶段 Des. Phase	报规图 Scale 1:100
出图日期 Date	版 次 Version V1.0
项目负责人 Project Manager	王友礼
专业负责人 Major Manager	王友礼
审 定 Approved by	戴磊江
审 核 Checked by	马伏军
校 对 Prechecked by	戴磊江
设 计 Designed by	郭华敏
制 图 Drafted by	郭华敏
会 签 Countersign	
建筑 Architecture	王友礼
结 构 Structure	郭华敏
给 水 排 水 Water S/D	王友礼
暖 道 空 调 MECH	郭华敏
日 期 Date	2025.12

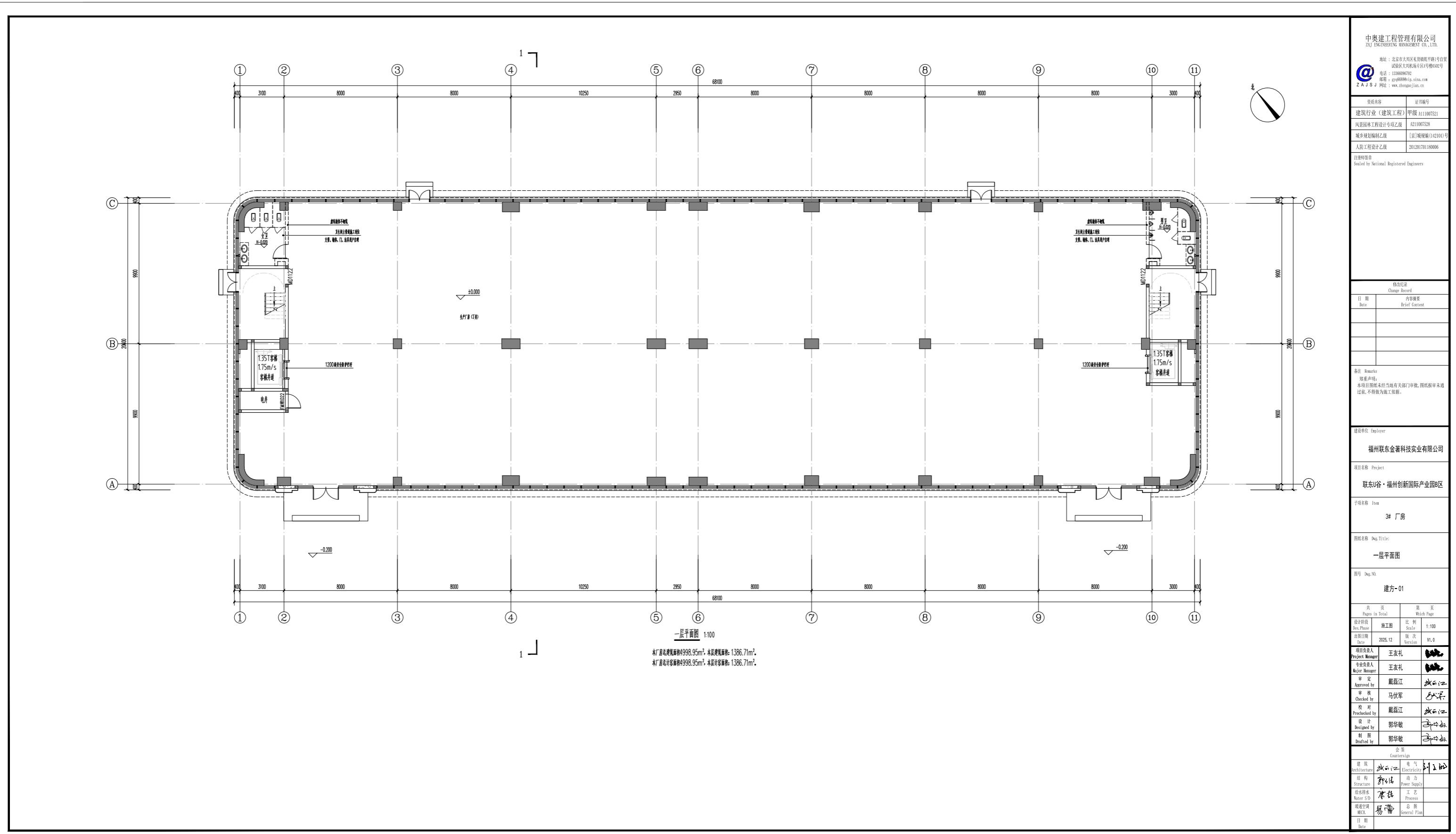
电 气 Electricity	王友礼
动 力 Power Supply	
工 艺 Process	
总 图 General Plan	
日 期 Date	

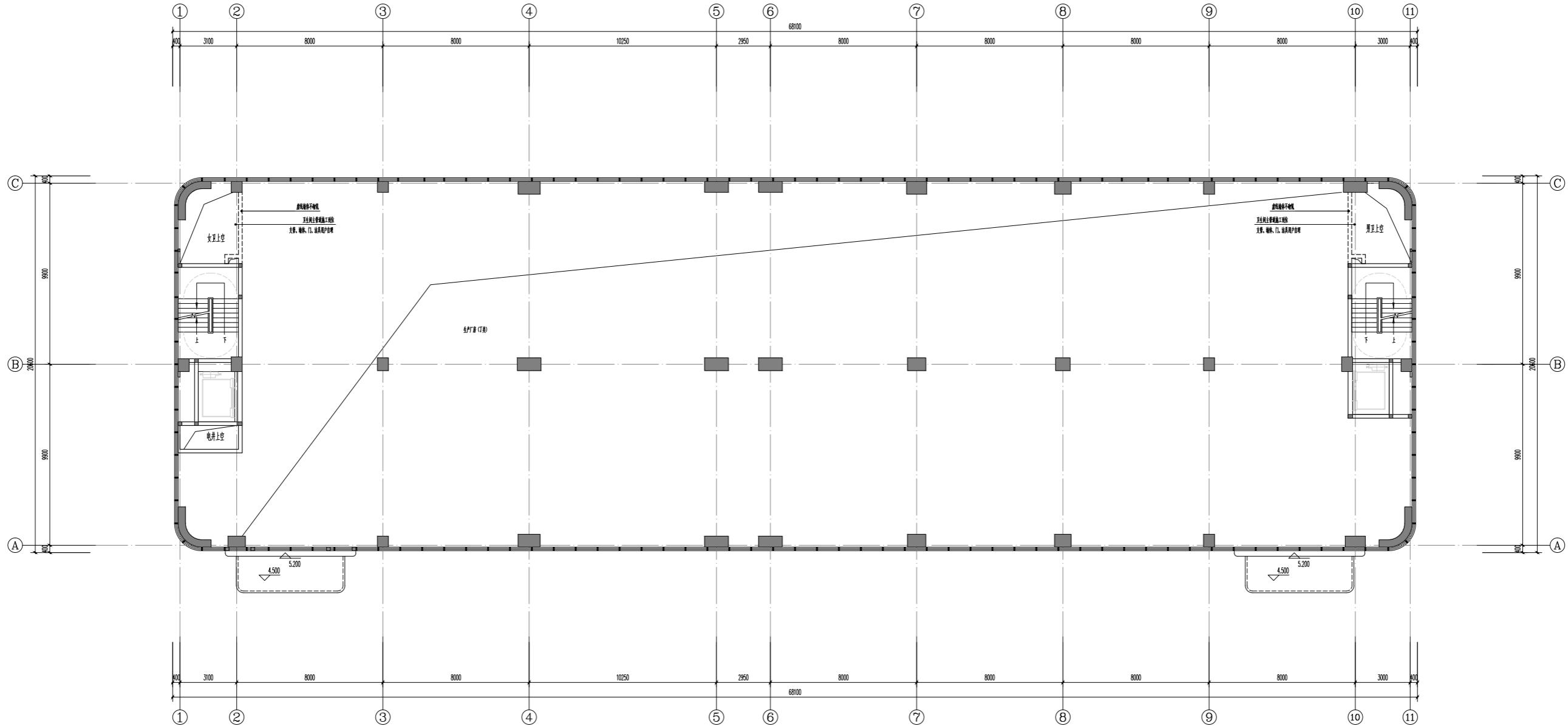


C-A 轴立面图 1:100



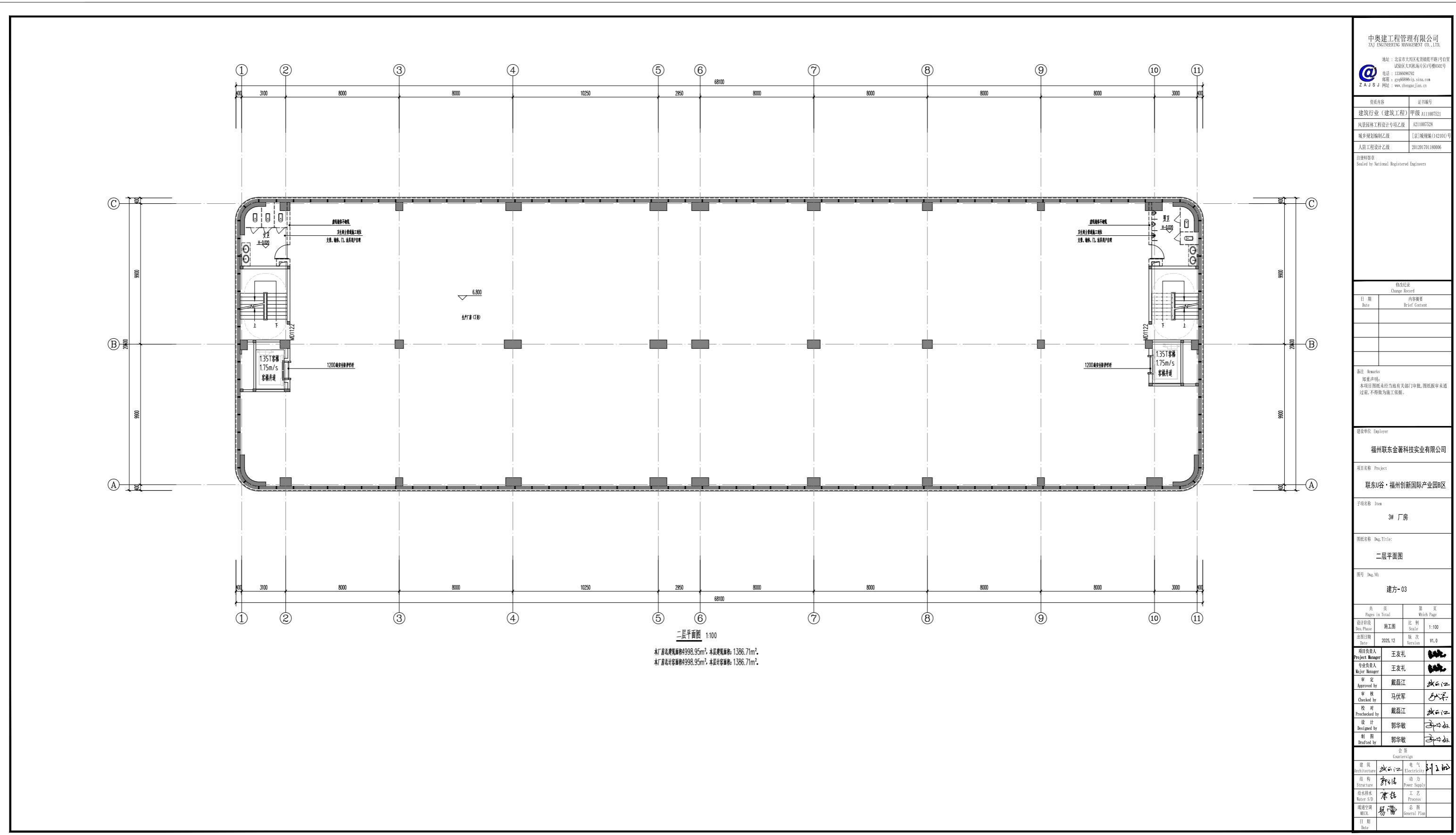
1-1 剖面图 1:100

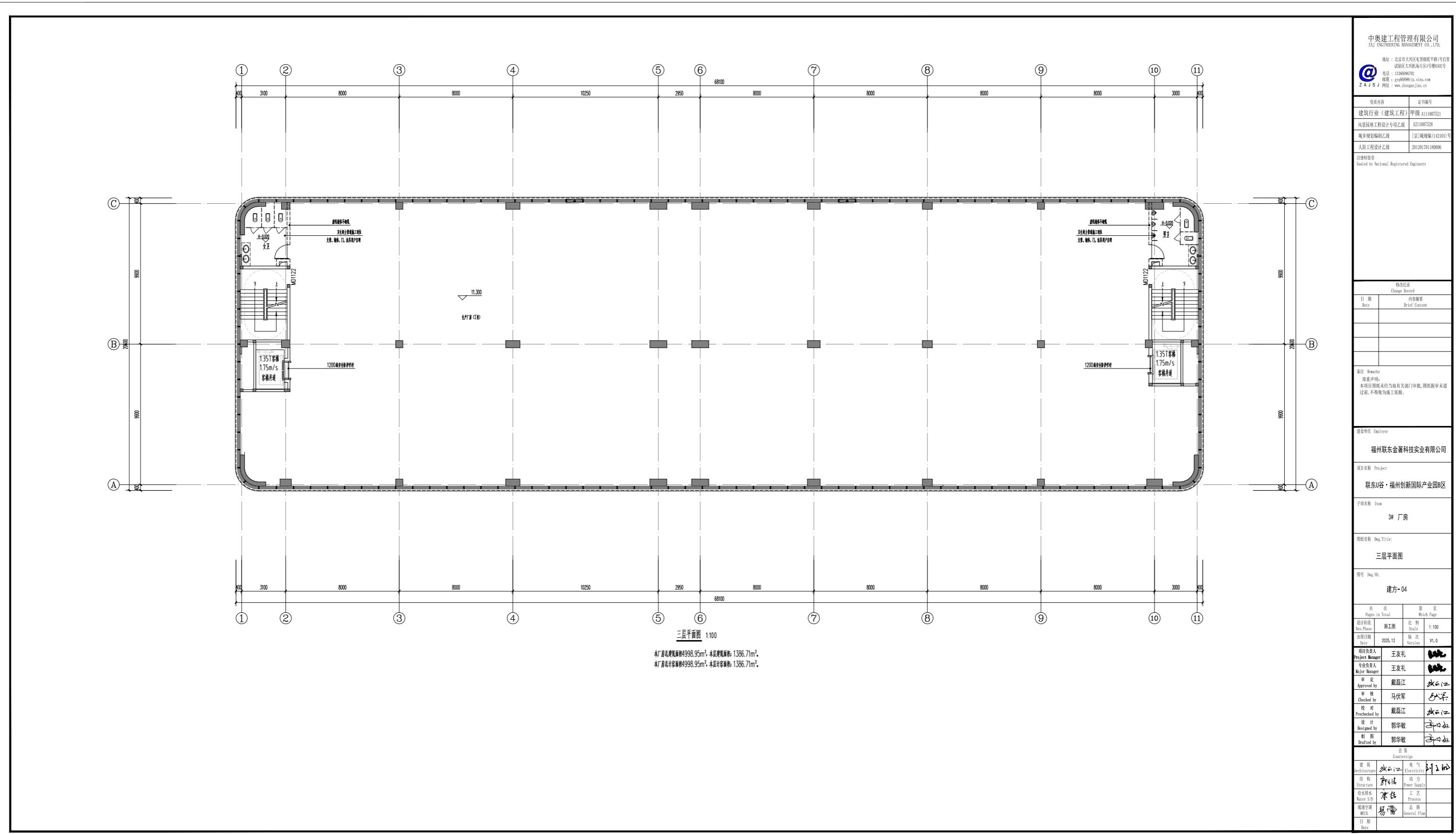


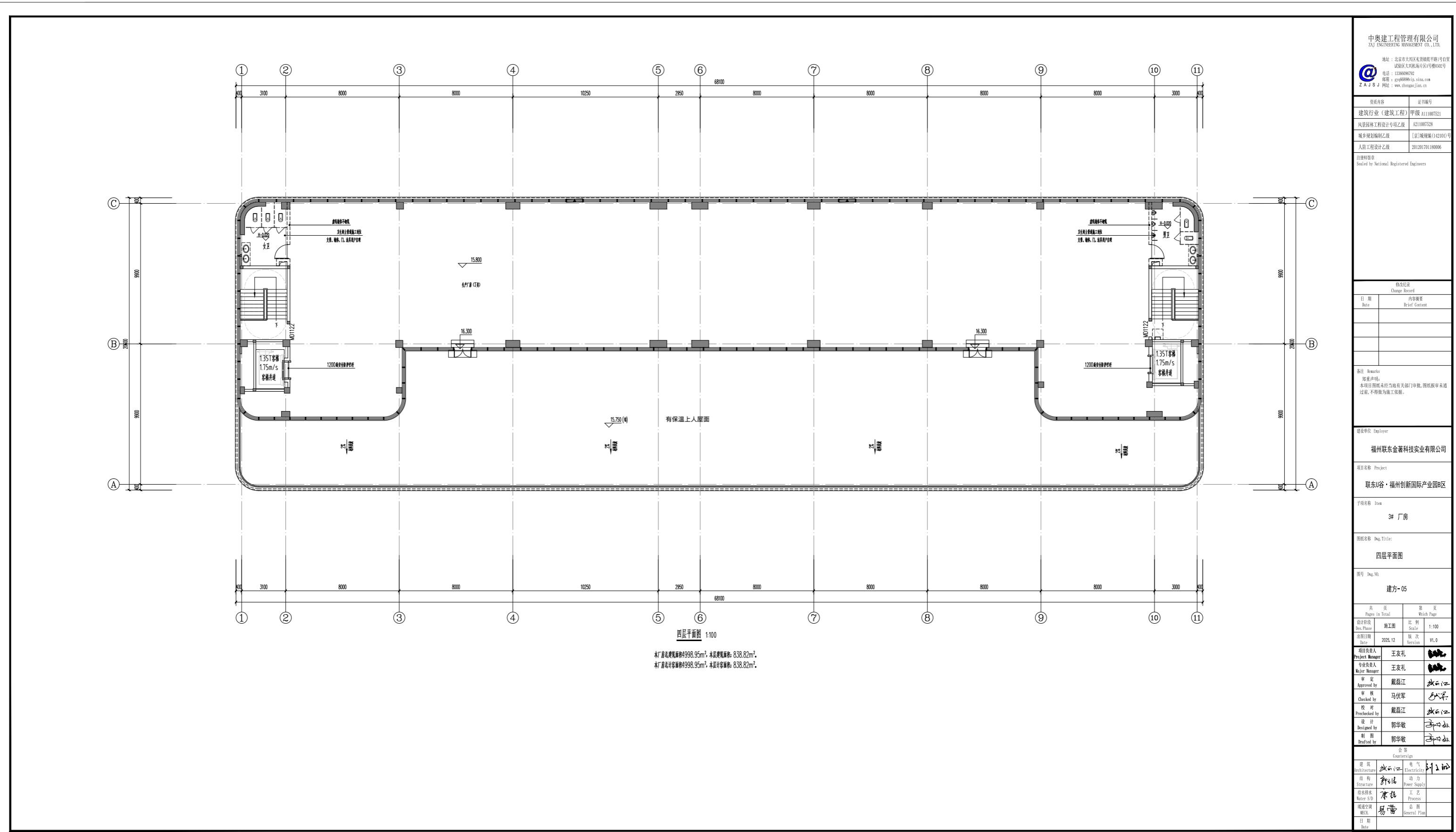


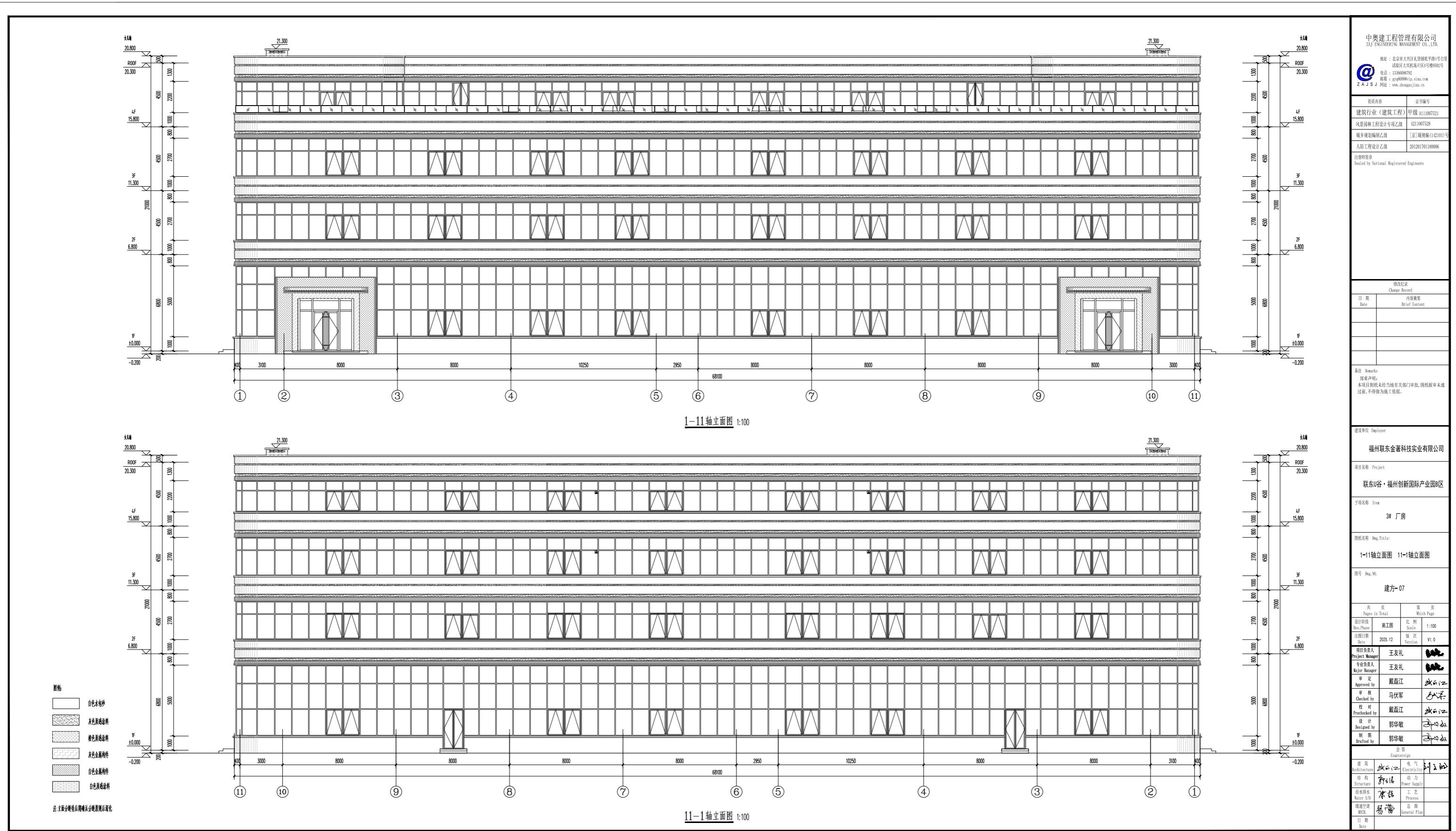
4.200标高的平面图 1:100

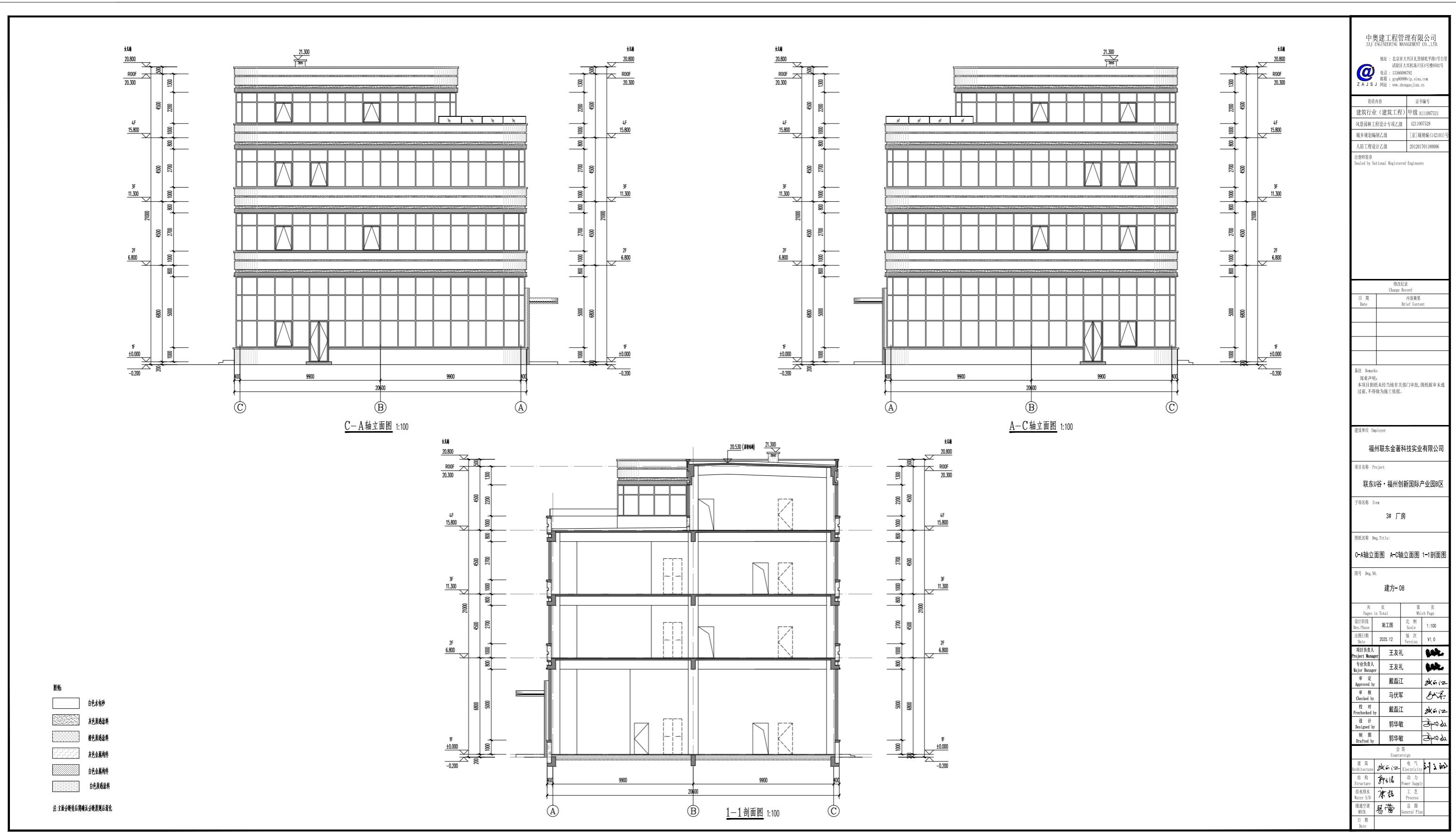
中奥建工程管理有限公司 ZAU ENGINEERING MANAGEMENT CO., LTD.	
地址：北京市大兴区礼贤镇龙平路1号自贸 试验区大兴机场片区(区)号楼0502号	
电话：13369066792 邮箱：gzy9988@126.sina.com 网址：www.zhuangjiajin.cn	
资质内容	证书编号
建筑行业（建筑工程）甲级 A111007521	
风景园林工程设计专项乙级 A211007528	
城乡规划编制乙级 [京]城规编(14201)号	
人防工程设计乙级 201201701180006	
注册师签章 Sealed by National Registered Engineers	
修改纪录 Change Record	
日期 Date	内容摘要 Brief Content
备注 Remarks	
特别说明： 本项目图纸未经当地有关部门审批,图纸报审未通过前,不得做为施工依据。	
建设单位 Employer	
福州联东金著科技实业有限公司	
项目名称 Project	
联东U谷·福州创新国际产业园B区	
子项名称 Item	
3#厂房	
图纸名称 Dwg. Title:	
4.200标高的平面图	
图号 Dwg. No.	
建方-02	
共 页 Pages in Total	第 页 Which Page
设计阶段 Des. Phase	施工图 Scale
出图日期 Date	1:100
项目负责人 Project Manager	王友礼
专业负责人 Project Manager	王友礼
审定 Approved by	戴磊江
审核 Checked by	马伏军
校对 Rechecked by	戴磊江
设计 Designed by	郭华敏
制图 Drafted by	郭华敏
会签 Countersign	
建筑 Architecture	戴磊江
结构 Structure	郭华敏
给排水 Water S/D	郭华敏
暖通空调 MECH	易常
日期 Date	2025.12

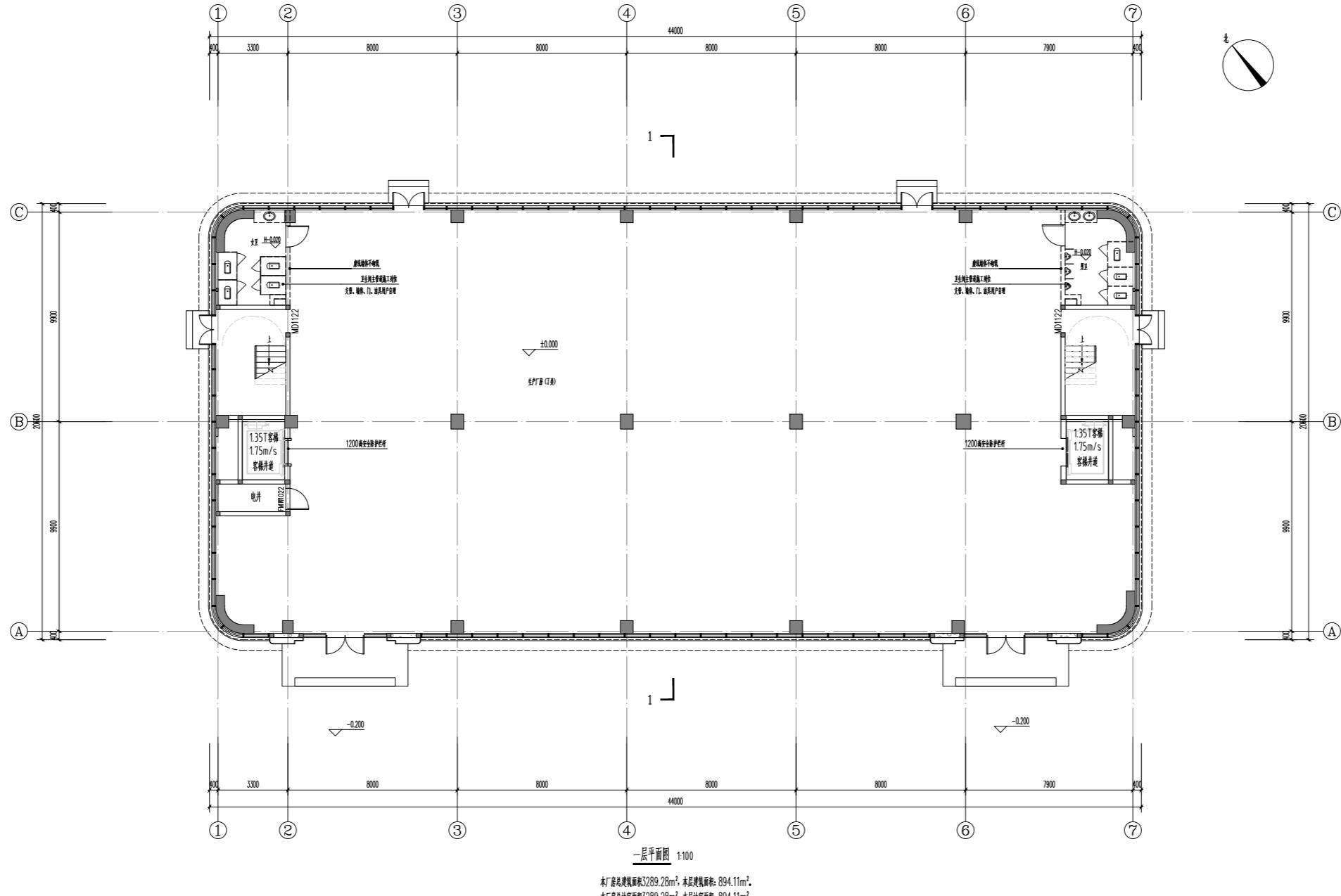








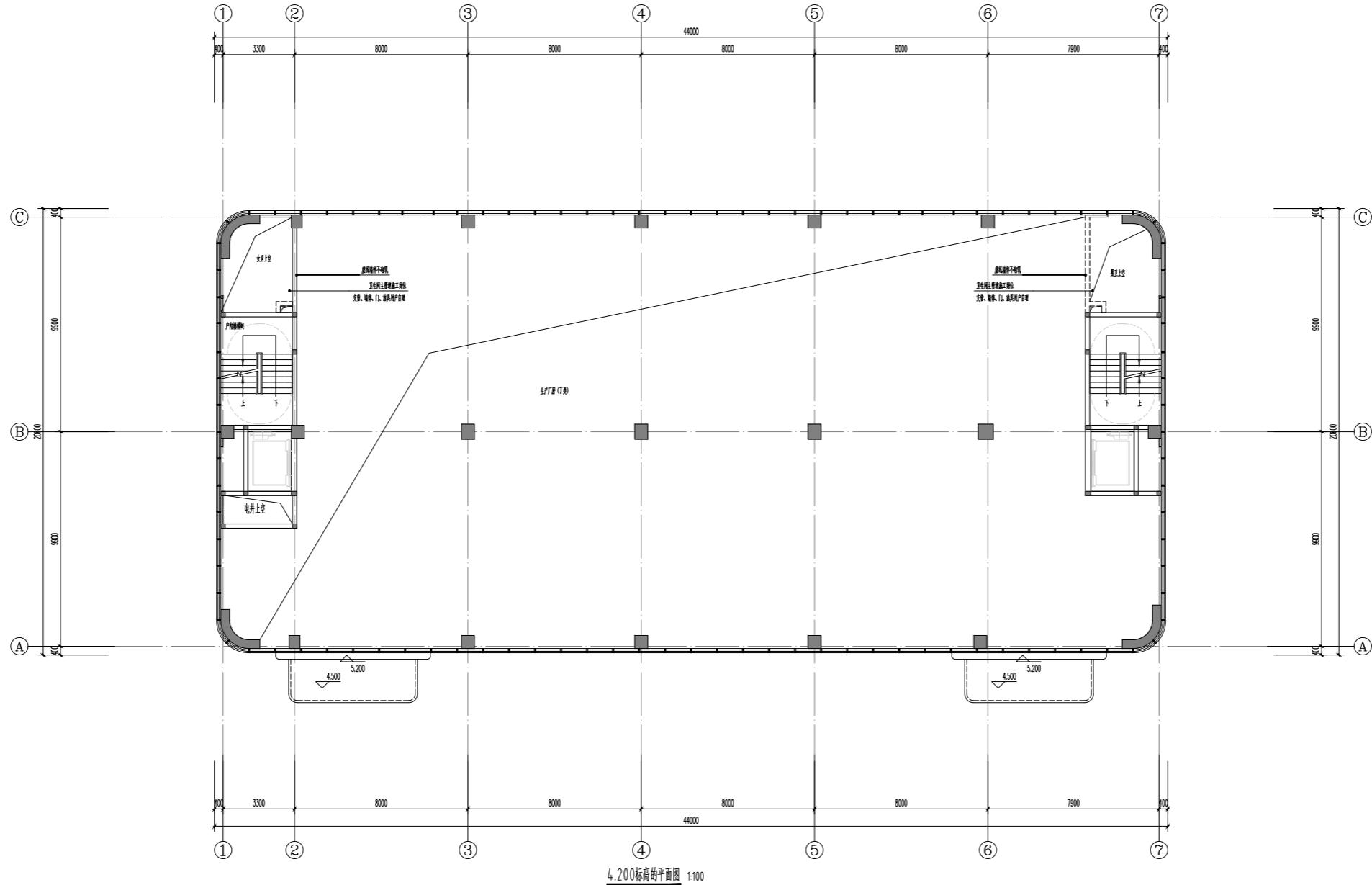




一层平面图 1:100

本厂房建筑面积3289.28m², 本层建筑面积: 894.11m².
本厂房井塔面积3289.28m², 本层井塔面积: 894.11m².

中奥建工程管理有限公司 ZAJ ENGINEERING MANAGEMENT CO., LTD.	
地址: 北京市大兴区礼贤镇礼贤路1号自建 试验区大兴区礼贤镇礼贤路1号自建 电话: 13266067579 邮箱: gyz6669@163.com 网址: www.zhongaojian.cn	
Z A J S J	证书编号 A211007521
资质内容 建筑行业(建筑工程)甲级 A111007521	资质行业(建筑工程)甲级 A111007521
风景观工程设计专项乙级 A211007528	城乡规划编制乙级 142101180006
城乡规划乙级 142101180006	人防工程设计乙级 201201701180006
注:本图章 Sealed by National Registered Engineers	
修改记录 Change Record	
日期 Date	内容摘要 Brief Content
备注 Remarks 免责申明: 本项目图纸未经过当地有关部门审批, 图纸报审未通过, 不得作为施工依据。	
建设单位 Employer 福州联东金著科技实业有限公司	
项目名称 Project 联东U谷·福州创新国际产业园项目	
子项名称 Item 5#厂房	
图纸名称 Drawing Title: 一层平面图	
图号 Drawing No.: 建方-01	
共 页 Pages in Total 1	
第 页 Which Page 1	
设计负责人 Designer 朱振华	施工图 Drawing 王友礼
专业负责人 Major Manager 王友礼	比例 Scale 1:100
审定 Approved by 戴磊江	版次 Version V1.0
审核 Checked by 马伏军	
校核 Prechecked by 戴磊江	
设计 Designed by 郭华敏	
制图 Drafter by 郭华敏	
会签 Counter-sign	
建筑 Architecture 王友礼	电气 Electricity 王友礼
结构 Structure 郭华敏	动力 Power Supply 王友礼
给排水 Water S.D. 郭华敏	工艺 Process 王友礼
暖通空调 HVAC 易雷	总图 General Plan 王友礼
日期 Date	



中奥建工程管理有限公司
ZAJ ENGINEERING MANAGEMENT CO., LTD.

地址：北京市大兴区礼贤镇礼平路1号自建
试验区大兴区礼贤镇礼区1号自建502号
电话：13366067979
邮箱：gry6666@163.com
网址：www.zhongaojian.cn

Z A J S J

资质内容 证书编号

建筑行业（建筑工程）甲级 A111007521

风景园林工程设计专项乙级 A211007528

城乡规划编制乙级 [京]城规编(14210)号

人防工程设计乙级 201201701189006

注：本图未经过有关部门审批，图纸报审未通过，不得作为施工依据。

Sealed by National Registered Engineers

修改记录 Change Record

日期 Date 内容摘要 Brief Content

备注 Remarks

郑重声明：
本项目图纸未经过有关部门审批，图纸报审未通过，不得作为施工依据。

建设单位 Employer

福州联东金碧科技实业有限公司

项目名称 Project

联东U谷·福州创新国际产业园

子项名称 Item

5#厂房

图纸名称 Drawing Title:

4.200标高的平面图

图号 Drawing No.:

建方-02

共 页 Pages in Total

第 页 Which Page

设计日期 Date

施工图 Drawing

比例 Scale

1:100

出图日期 Date

2025.12

版次 Version

V1.0

项目经理 Project Manager

王友礼

专业负责人 Major Manager

王友礼

审定 Approved by

戴嘉江

审核 Checked by

马伏军

设计 Designed by

郭华敏

制图 Drafted by

郭华敏

会签 Counter-sign

建筑 Architecture

王友礼

电气 Electricity

王友礼

结构 Structure

王友礼

动力 Power Supply

王友礼

给排水 Water S.W.

王友礼

工艺 Process

王友礼

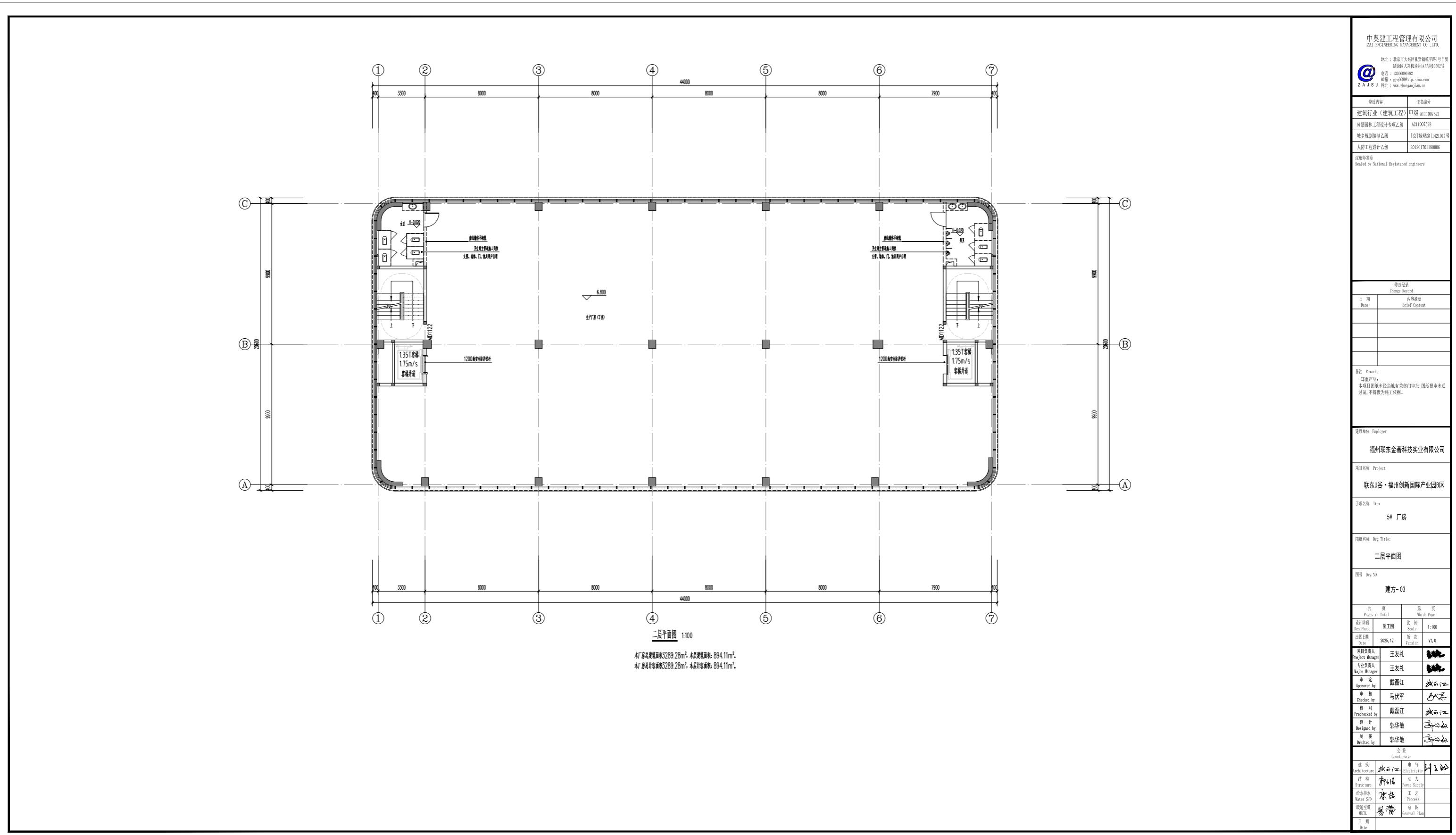
暖通空调 M.C.V.

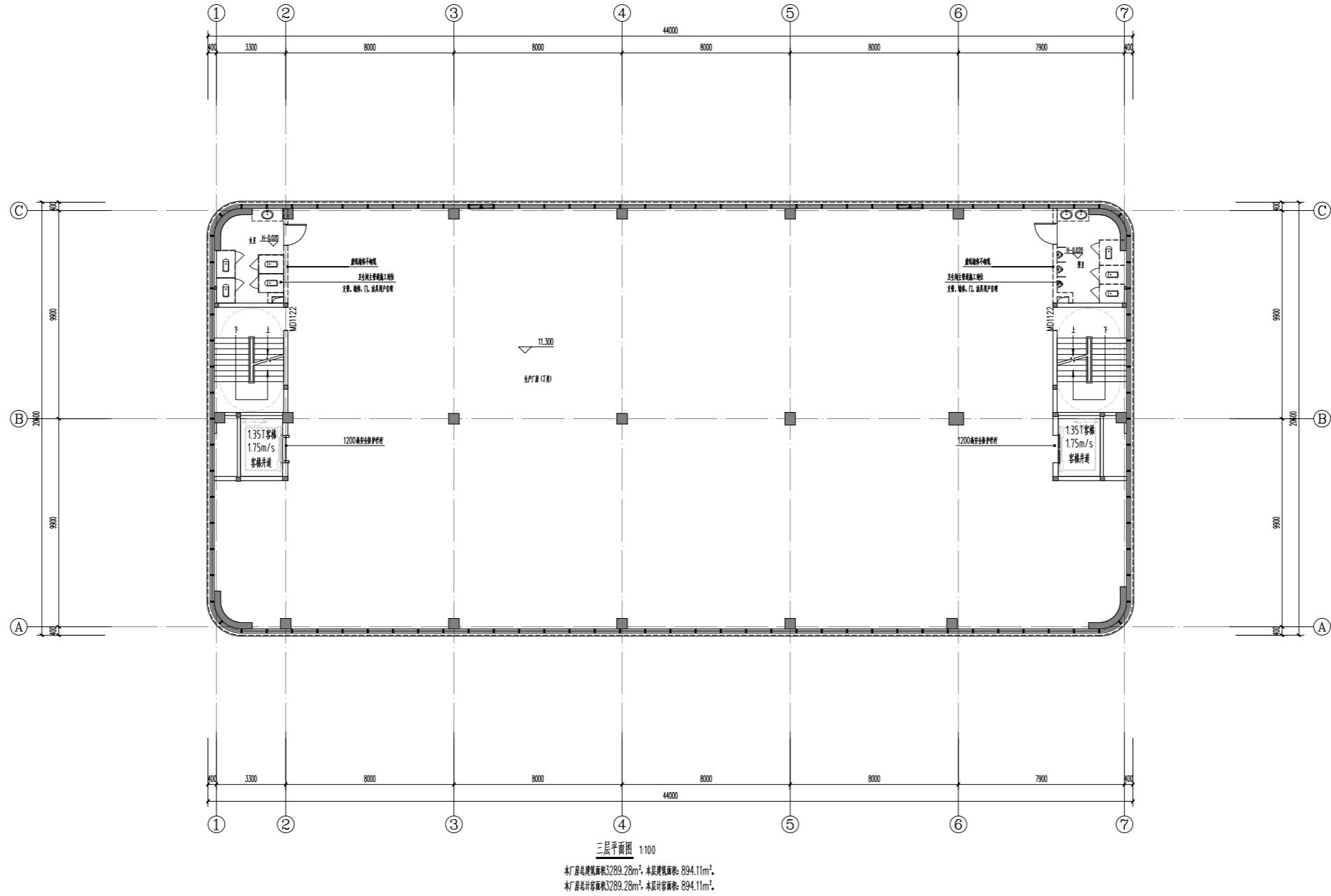
王友礼

总图 General Plan

王友礼

日期 Date





中奥建工程管理有限公司
ZAJ ENGINEERING MANAGEMENT CO., LTD.

地址：北京市大兴区礼贤镇礼平路1号自建
试验区大兴区礼贤镇礼平路1号自建
电话：13236006750
邮箱：grg6688@126.com
网址：www.zhangjiajian.cn

资质内容
建筑行业（建筑工程）甲级 A111007521
风景园林工程设计专项乙级 A211007528
城乡规划编制乙级 京规城编(14210)5
人防工程设计乙级 20120701180006
注师称章
Sealed by National Registered Engineers

修改记录
Change Record

日期 Date	内管摘要 Brief Content

备注 Remarks
郑重声明：
本项目图纸未经当地有关部门审批，图纸报审未通过，不得作为施工依据。

建设单位 Employer
福州联东金著科技实业有限公司

项目名称 Project
联东U谷·福州创新国际产业社区

子项名称 Item
5# 厂房

图纸名称 Dwg. Title:
三層平面圖

图号 Dwg. No.
建方-04

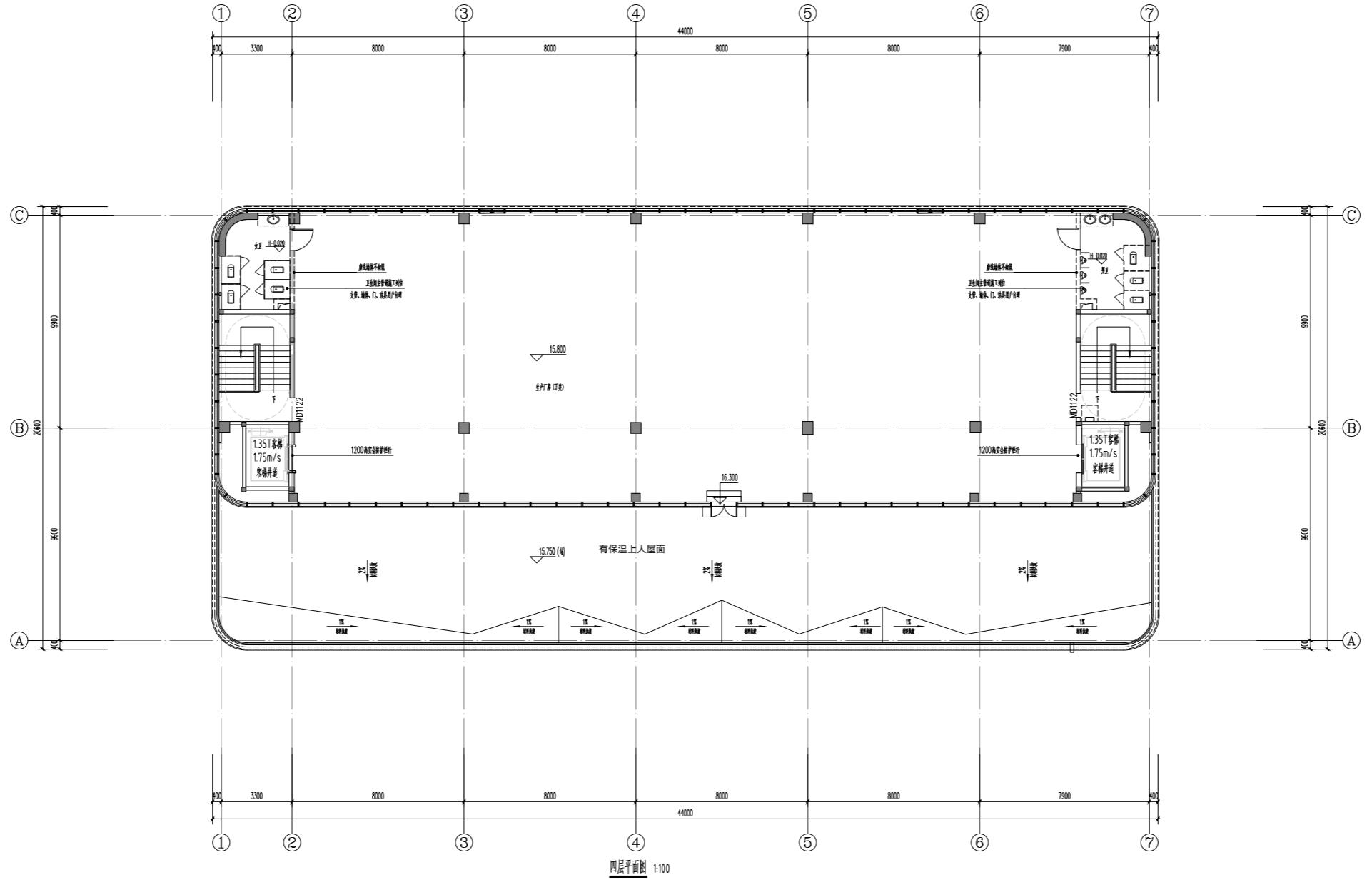
共 页 Pages in Total
第 页 Which Page

设计负责人
Project Manager
朱振华
朱振华
施工图
Drawing
1:100
比例 Scale
1:100
出图日期
Date
2025.12 版 次
Version
V1.0

项目负责人
Project Manager
王友礼
王友礼
专业负责人
Major Manager
王友礼
审定
Approved by
戴磊江
戴磊江
审核
Checked by
马伏军
马伏军
设计
Designed by
郭华敏
郭华敏
制图
Drafter by
郭华敏
郭华敏
会签
Counter-sign

建筑
Architecture
结构
Structure
给排水
Water S.D.
暖通空调
HVAC
电气
Electricity
动力
Power Supply
工艺
Process
总图
General Plan

日期 Date



四层平面图 1:100

本厂总建筑面积3289.28m², 本层建筑面积: 606.95m²。
本厂总建筑面积3289.28m², 本层计算面积: 606.95m²。

中奥建工程管理有限公司
ZAJ ENGINEERING MANAGEMENT CO., LTD.

地址: 北京市大兴区礼贤镇礼平路1号自建
试验区大兴机场航区1号地502号
电话: 13236006750
邮箱: gyz6688@126.com
网址: www.zhongaojian.cn

资质内容: 证书编号:
建筑行业(建筑工程)甲级 A111007521
风景园林工程设计专项乙级 A211007528
城乡规划编制乙级 [北京]城规编(14210)5
人防工程设计乙级 201201701180006
注师称章
Sealed by National Registered Engineers

修改记录
Change Record
日期 Date 内容摘要 Brief Content

备注: Remarks
免责说明:
本项目图纸未经过当地有关部门审批, 图纸报审未通过, 不得作为施工依据。

建设单位 Employer
福州联东金蓬科技实业有限公司

项目名称 Project
联东U谷·福州创新国际产业社区

子项名称 Item
5#厂房

图纸名称 Dwg. Title:
四层平面图

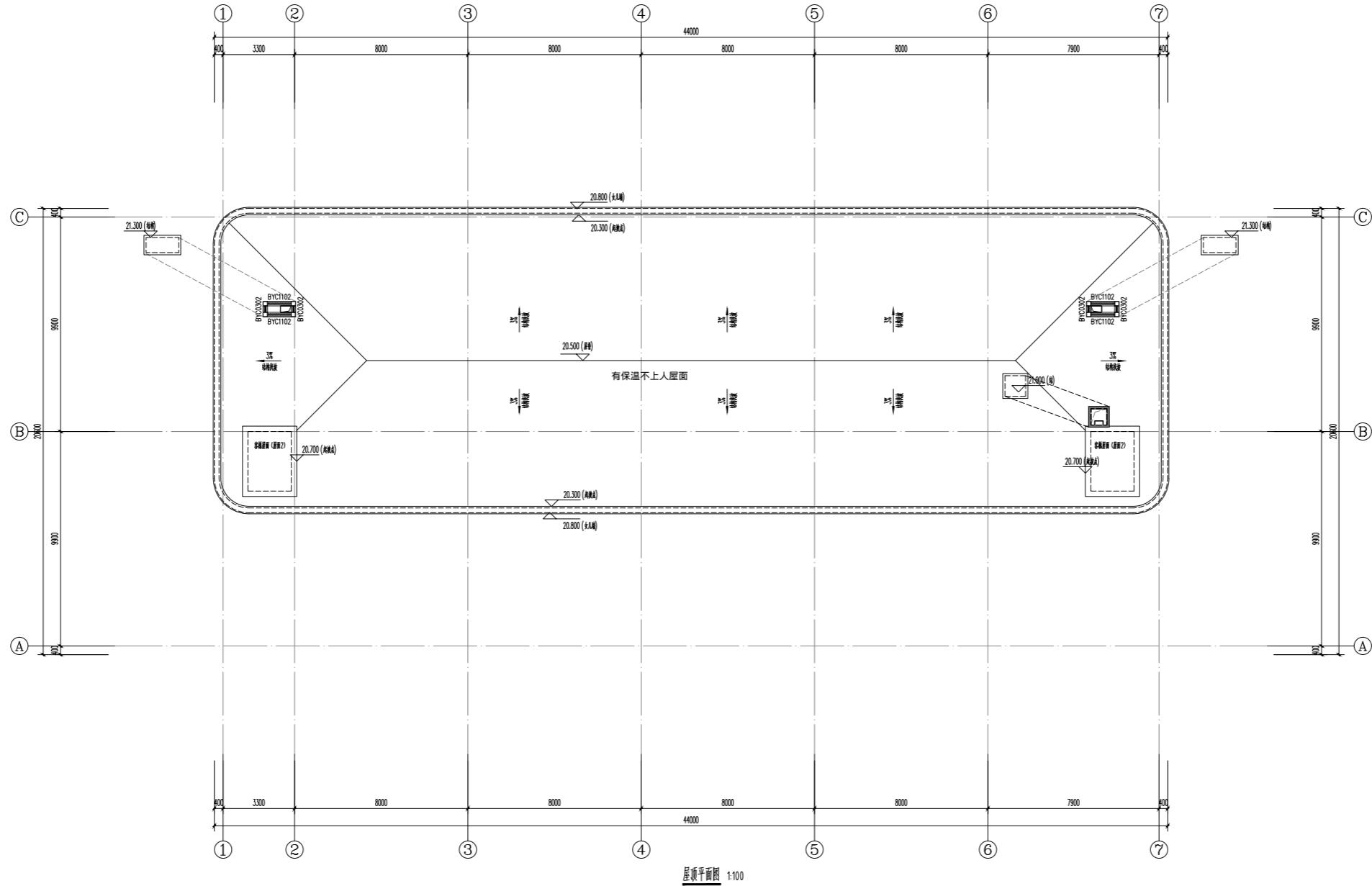
图号 Dwg. No.
建方-05

共 页 Pages in Total 第 页 Which Page
设计负责人: Not Photo 施工图 Drawing 比例 Scale 1:100
出图日期: Date 版 次 Version V1.0

项目负责人: Project Manager 王友礼
专业负责人: Major Manager 王友礼
审定: Approved by 戴磊江
审核: Checked by 马伏军
校核: Checked by 戴磊江
设计: Designed by 郭华敏
制图: Drafted by 郭华敏
会签: Counter-sign

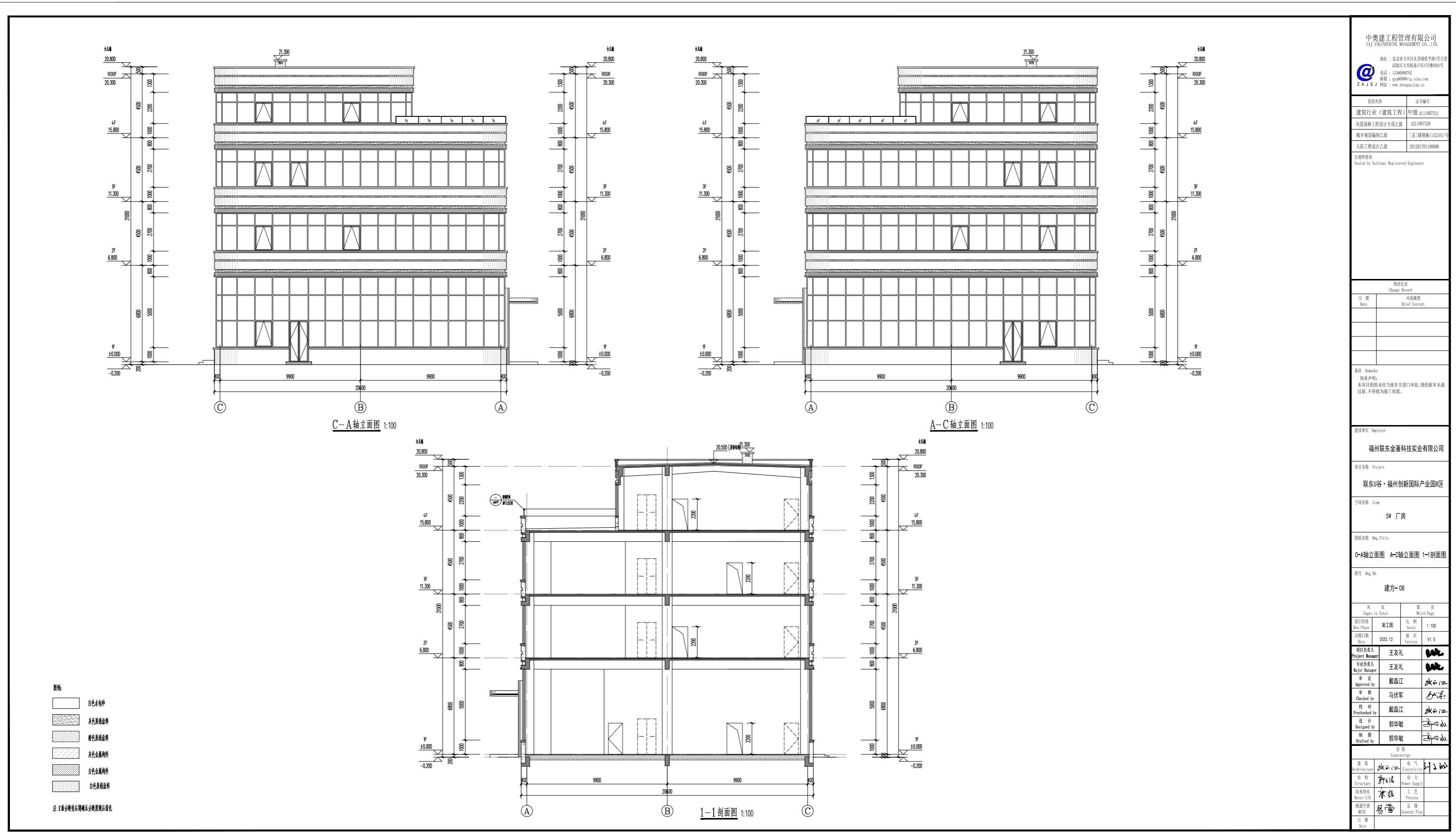
建筑 Architect 建筑
结构 Structure 结构
给排水 Water S.D. 给排水
暖通空调 HVAC 暖通空调
日期 Date 日期

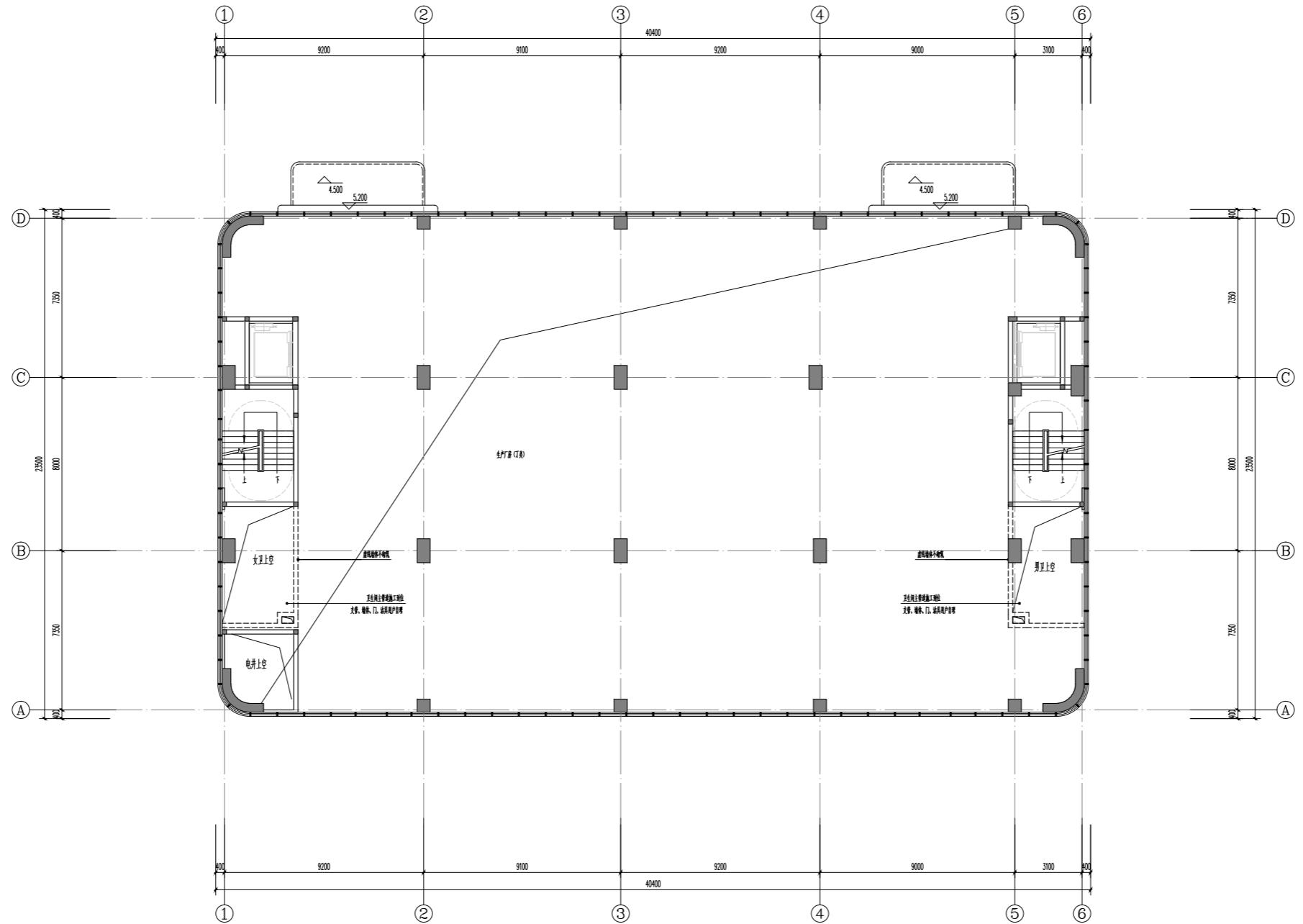
电气 Electricity 31-1
动力 Power Supply
工艺 Process
总图 General Plan



屋顶平面图 1:100

中奥建工程管理有限公司 ZAJ ENGINEERING MANAGEMENT CO., LTD.	
地址：北京市大兴区礼贤镇礼平路1号自建 试验区大兴礼贤区1号地502号 电话：13366067579 邮箱：grg6669@163.com 网址：www.zhongaojian.cn	
Z A J S J	证书编号
资质内容	建筑行业（建筑工程）甲级 A111007521
风景观工程设计专项乙级 A211007528	城乡规划编制乙级 京规设编(14210)5
城乡规划编制乙级 京规设编(14210)5	人防工程设计乙级 201201701180006
注：本图未经过有关部门审批，图纸报审未通过，不得作为施工依据。	
修改记录 Change Record	
日期 Date	内容摘要 Brief Content
备注 Remarks	
无重声明： 本项目图纸未经过有关部门审批，图纸报审未通过，不得作为施工依据。	
建设单位 Employer	
福州联东金著科技实业有限公司	
项目名称 Project	
联东U谷·福州创新国际产业园	
子项名称 Item	
5# 厂房	
图纸名称 Drawing Title:	
屋顶平面图	
图号 Drawing No.	
建方-06	
共 页 Pages in Total	第 页 Which Page
设计阶段 Design Phase	施工图 Drawing
项目日期 Date	比例 Scale 1:100
出图日期 Date	版次 Version V1.0
项目负责人 Project Manager	王友礼
专业负责人 Major Manager	王友礼
审定 Approved by	戴磊江
审核 Checked by	马伏军
设计 Prechecked by	戴磊江
制图 Drafted by	郭华敏
会签 Counter-sign	
建筑 Architecture	电气 Electricity
结构 Structure	动力 Power Supply
给排水 Water S.D.	工艺 Process
暖通空调 HVAC	总图 General Plan
日期 Date	





中奥建工程管理有限公司
ZAJ ENGINEERING MANAGEMENT CO., LTD.
地址: 北京市大兴区礼贤镇礼贤路1号
电话: 13266067521
邮箱: gyz6666@163.com
网址: www.zhongaojian.cn

Z A J S J

资质内容: 证书编号:
建筑行业(建筑工程)甲级 A111007521
风景园林工程设计专项乙级 A211007528
城乡规划编制乙级 [京]城规编(14210)号
人防工程设计乙级 201201701180006
注师印章: Sealed by National Registered Engineers

修改记录
Change Record
日期 Date 内容摘要 Brief Content

备注: Remarks
郑重声明: 本项目图纸未经适当有关部门审批, 图纸报审未通过, 不得作为施工依据。

建设单位 Employer

福州联东金著科技实业有限公司

项目名称 Project

联东U谷·福州创新国际产业园

子项名称 Item

6#厂房

图纸名称 Drawing Title:

4.200 标高平面图

图号 Drawing No.:

建方-02

共 页 Pages in Total

第 页 Which Page

设计负责人 Project Manager

专业负责人 Major Manager

审定 Approved by

审核 Checked by

设计 Designed by

制图 Drafted by

会签 Counter-sign

建筑 Architecture

结构 Structure

给排水 Water S.W.

暖通空调 M.C.V.

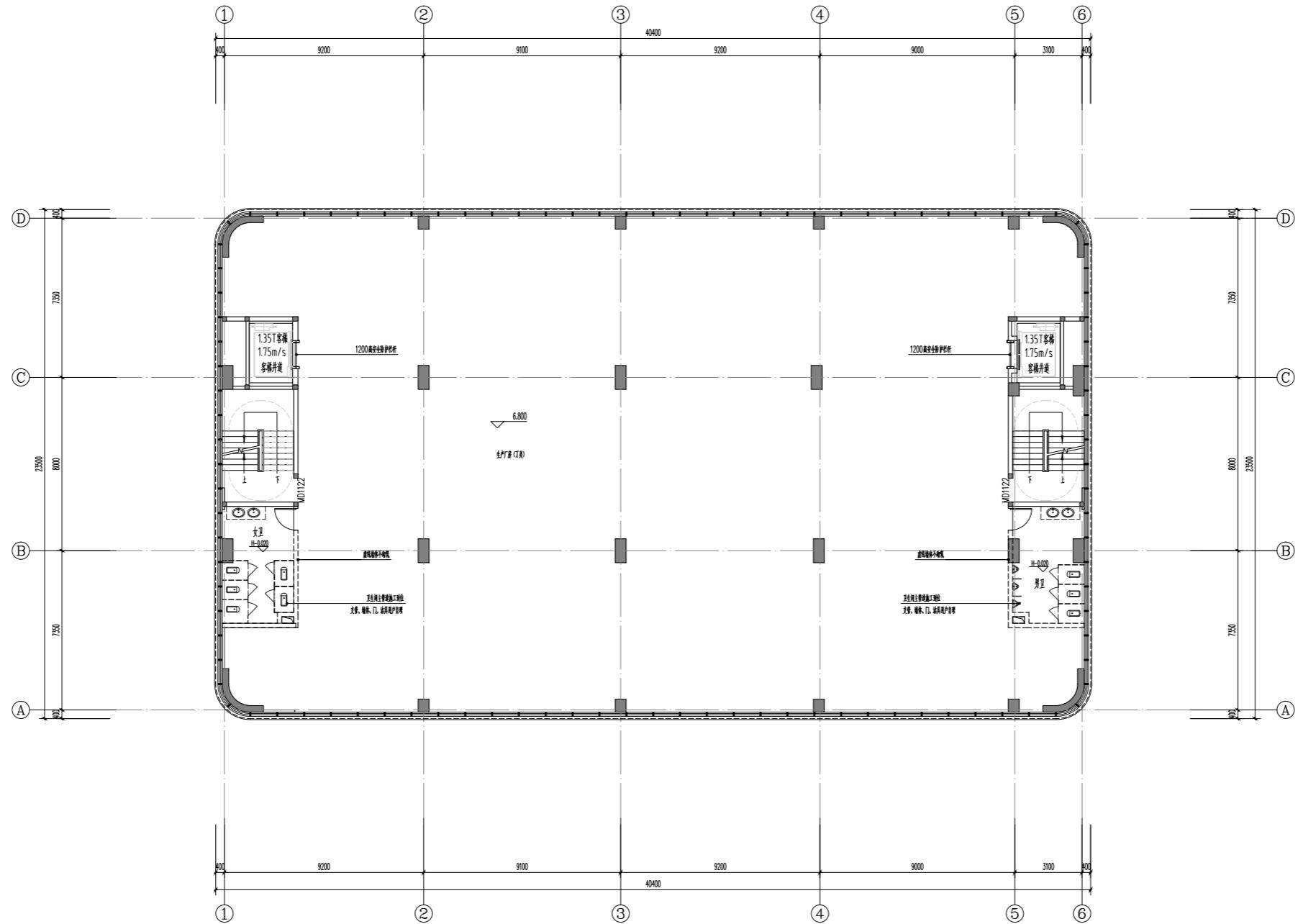
电气 Power Supply

动力 Power Supply

工艺 Process

总图 General Plan

日期 Date



二层平面图 1:100
本厂房总建筑面积3565.79m², 本层建筑面积: 937.22m².
本厂房总计容面积3565.79m², 本层计容面积: 937.22m².

中奥建工程管理有限公司
ZAJ ENGINEERING MANAGEMENT CO., LTD.
地址: 北京市大兴区礼贤镇礼贤路1号
试验区大兴机场片区1号地502号
电话: 13236006750
邮箱: gyz6889@126.com
网址: www.zhangnaijian.cn

Z A J S J
资质: 甲级 A111007521
风景园林工程设计专项乙级 A211007528
城乡规划编制乙级 京规设编(14210)5
建筑工程设计乙级 201201701180006
注: 本图经国家注册建筑师
Sealed by National Registered Engineers

修改记录
Change Record
日期 Date
内容摘要 Brief Content

备注 Remarks
免责说明:
本项目图纸未经过当地有关部门审批, 图纸报审未通过, 不得作为施工依据。

建设单位 Employer
福州联东金著科技实业有限公司

项目名称 Project
联东U谷·福州创新国际产业社区

子项名称 Item
6#厂房

图纸名称 Dwg. Title:
二层平面图

图号 Dwg. No.
建方-03

共 页 Pages in Total
第 页 Which Page

设计阶段 Design Phase
施工图 Construction Drawing
比例 Scale
1:100

出图日期 Date
2025.12 版次 Version
V1.0

项目经理 Project Manager
王友礼

专业负责人 Professional Manager
王友礼

审定 Approved by
戴磊江

审核 Checked by
马伏军

设计 Designed by
郭华敏

制图 Drafted by
郭华敏

会签 Counter-sign

建筑 Architecture
电气 Electricity

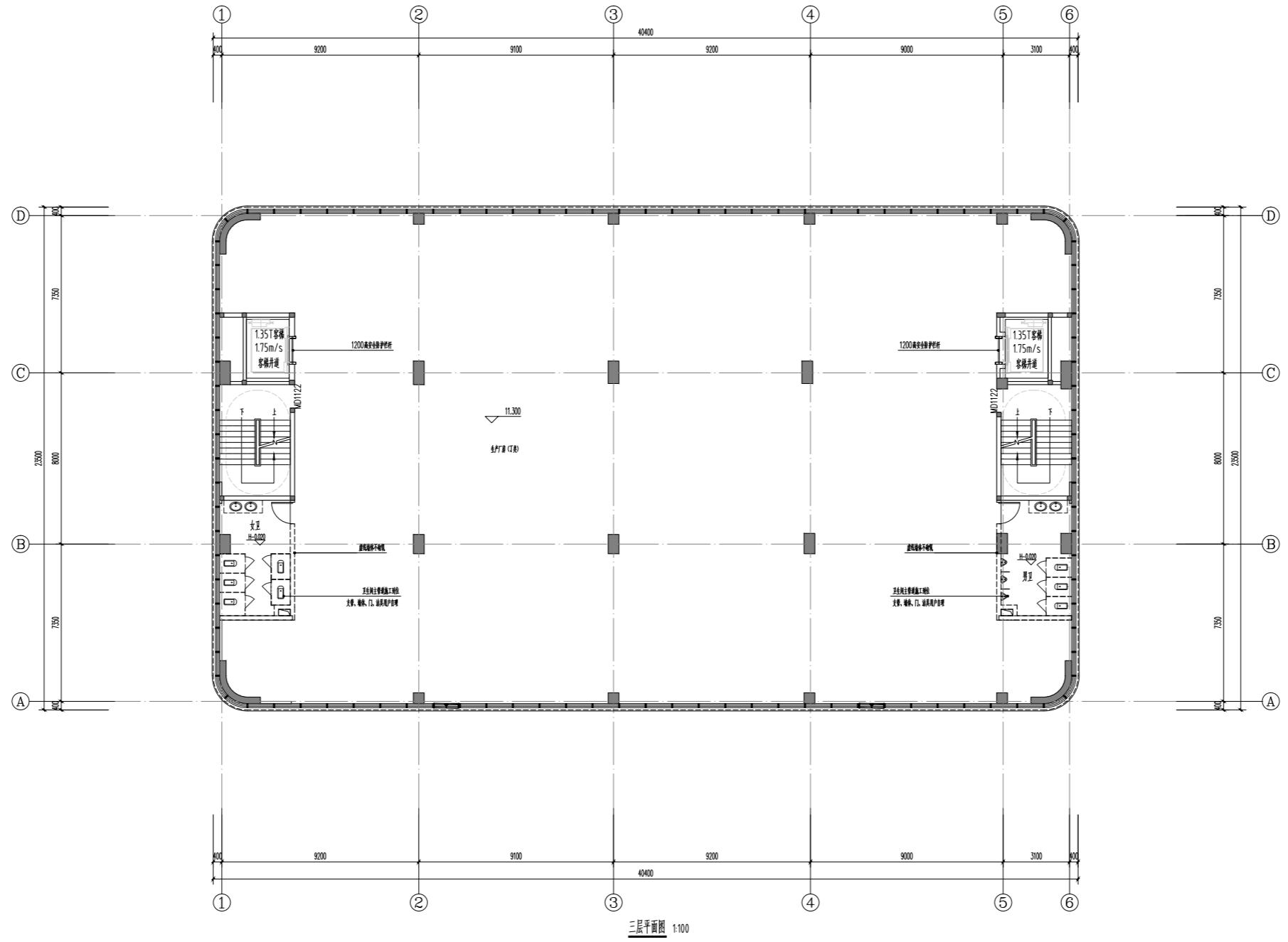
结构 Structure
给排水 Water S.D.

工艺 Process

暖通空调 HVAC

总图 General Plan

日期 Date



二层平面图 1:100

本厂房总建筑面积3565.79m², 本层建筑面积: 937.22m²
本厂房总容积3565.79m³, 本层计容积: 937.22m³

中奥建工程管理有限公司
ZAJ ENGINEERING MANAGEMENT CO., LTD.
地址: 北京市大兴区礼贤镇礼贤路1号
试验区大兴机场片区1号地502号
电话: 13236006750
邮箱: gyz6889@126.com
网址: www.zhongaojian.cn

Z A J S J
Z A J S J

资质内容
证书编号

建筑行业(建筑工程)甲级 A111007521

风景园林工程设计专项乙级 A211007528

城乡规划编制乙级 [京]城规编(14210)5

人防工程设计乙级 201201701180006

注:本图章
Sealed by National Registered Engineers

修改记录
Change Record

日期 Date 内容摘要 Brief Content

备注 Remarks

轻重声明:
本项目图纸未经过当地有关部门审批,图纸报审未通过,不得作为施工依据。

建设单位 Employer

福州联东金著科技实业有限公司

项目名称 Project

联东U谷·福州创新国际产业社区

子项名称 Item

6#厂房

图纸名称 Dwg. Title:

三层平面图

图号 Dwg. No.

建方-04

共 页 Pages in Total 第 页 Which Page

设计阶段 Design Phase 施工图 Drawing

比例 Scale

1:100

出图日期 Date 版次 Version

2025.12 V1.0

项目经理人 Project Manager 王友礼

专业负责人 Major Manager 王友礼

审定 Approved by 戴磊江

审核 Checked by 马伏军

设计 Designed by 戴磊江

制图 Drafted by 郭华敏

会签 Counter-sign

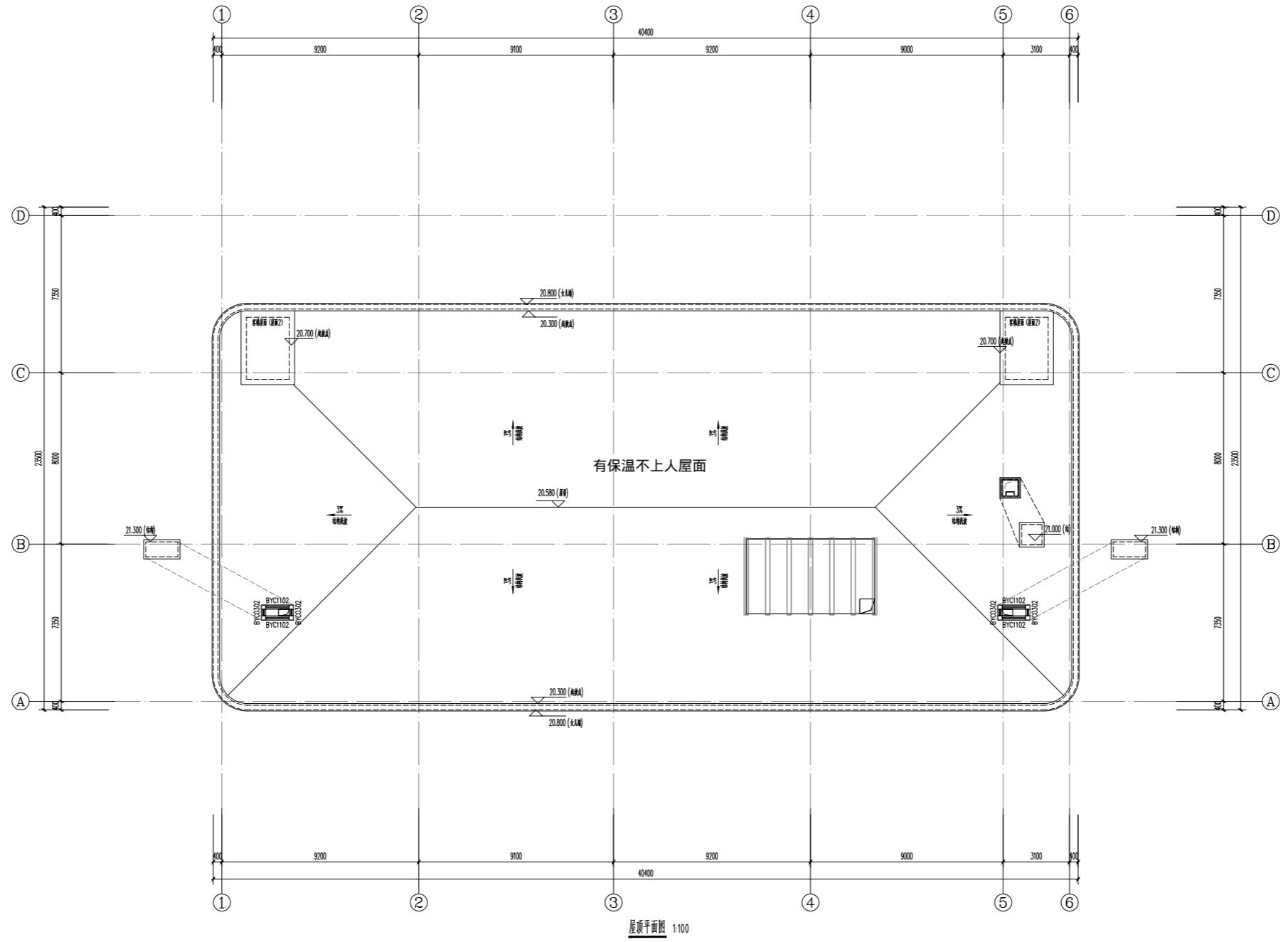
建筑 Architecture 电气 Electricity

结构 Structure 力工 Power Supply

给排水 Water S.D. 工艺 Process

暖通空调 HVAC 总图 General Plan

日期 Date



中奥建工程管理有限公司
ZAJ ENGINEERING MANAGEMENT CO., LTD.
地址：北京市大兴区礼贤镇礼贤路1号礼贤502号
电话：13236006750
邮箱：gry6889@126.com
网址：www.zhangnianjian.cn

Z A J S J
资质内容
建筑行业（建筑工程）甲级 A111007521
风景园林工程设计专项乙级 A211007528
城乡规划编制乙级 京规城规编(14210)5
人防工程设计乙级 201201701180006
注师称章
Sealed by National Registered Engineers

修改记录
Change Record
日期 Date
内管摘要 Brief Content

备注 Remarks
免责说明:
本项目图纸未经过当地有关部门审批,图纸报审未通过,不得作为施工依据。

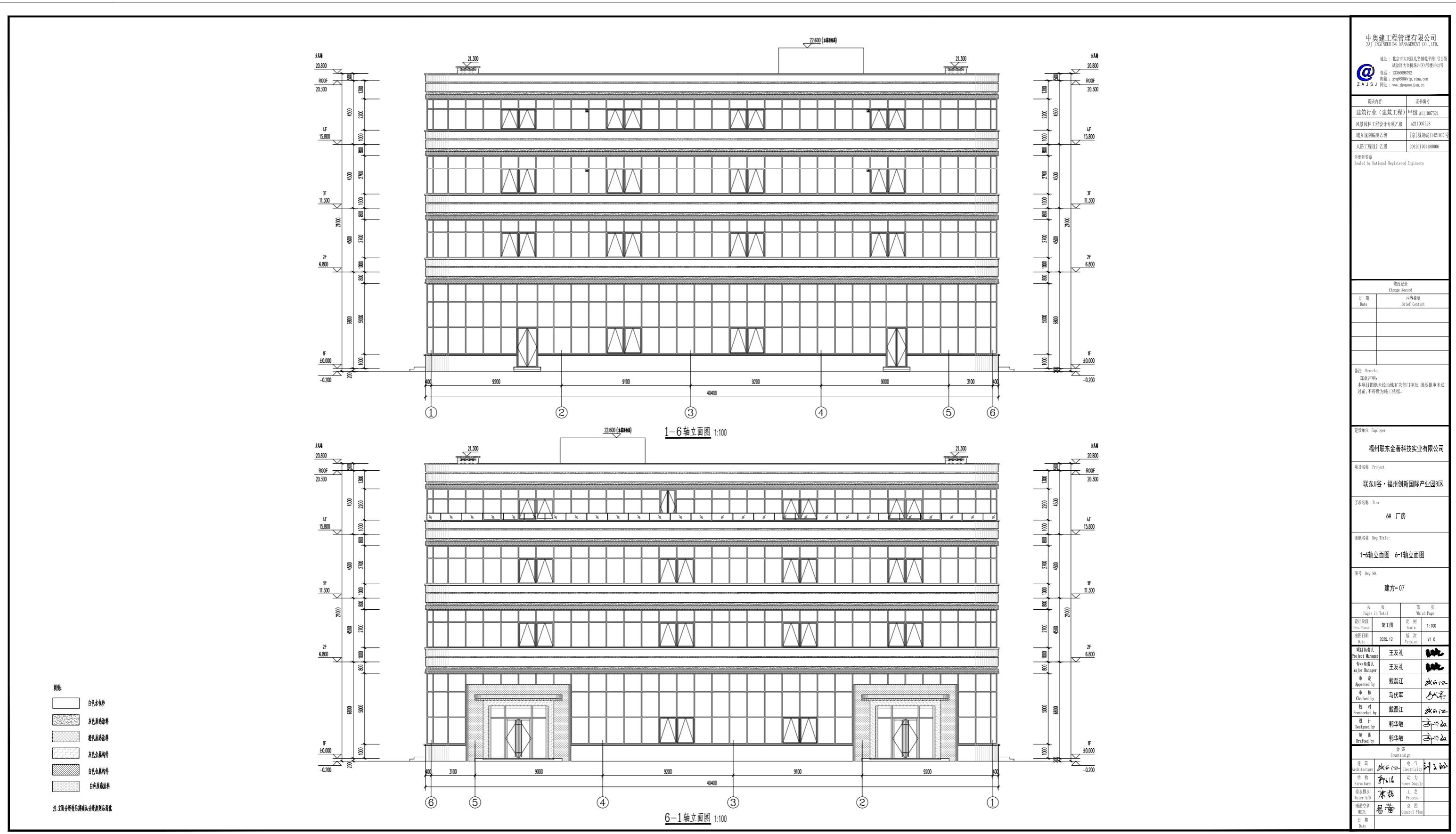
建设单位 Employer
福州联东金著科技实业有限公司
项目名称 Project
联东U谷·福州创新国际产业园项目
子项名称 Item
6#厂房
图纸名称 Draw. Title:
屋顶平面图

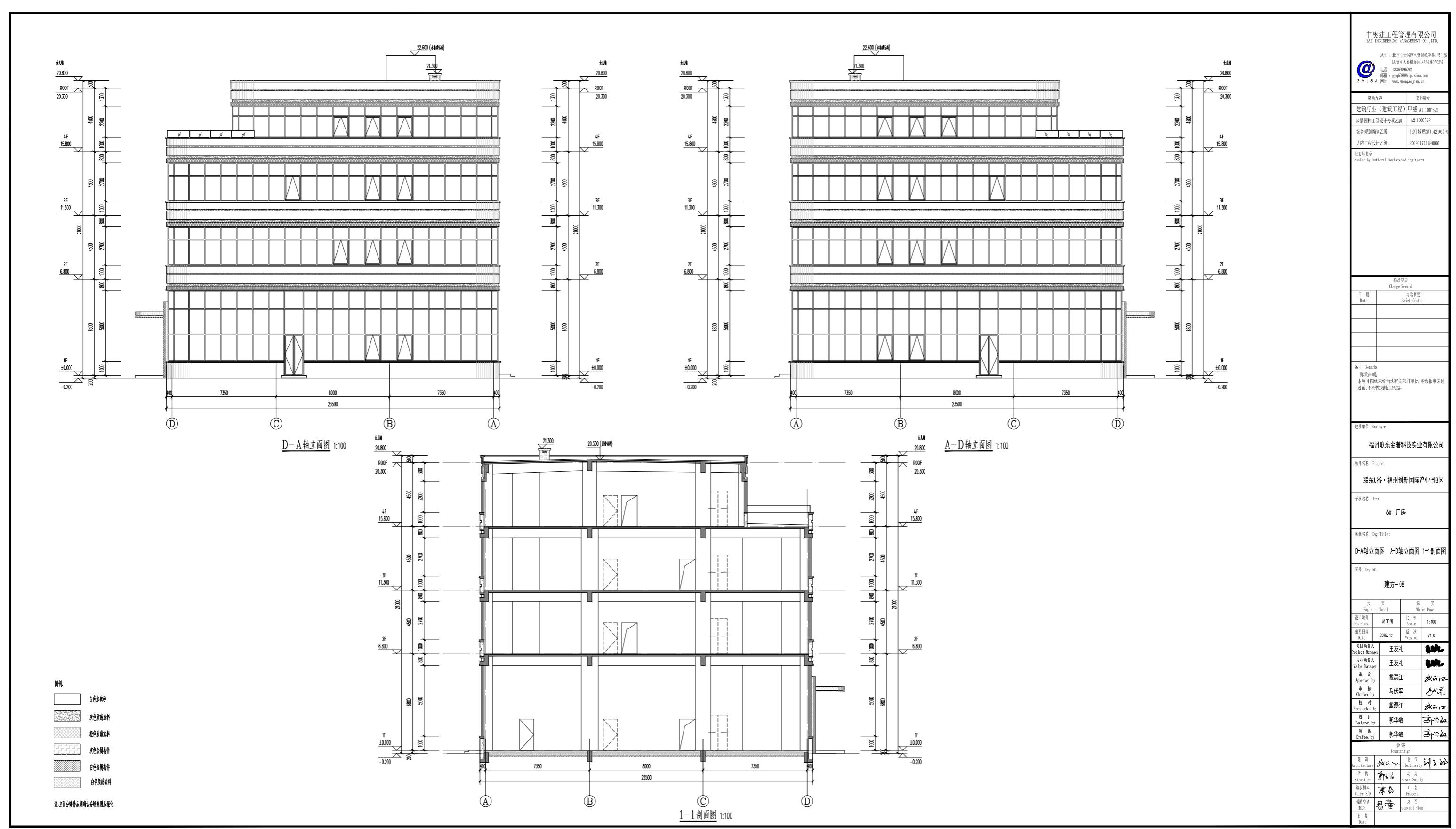
图号 Draw. No.
建方-06

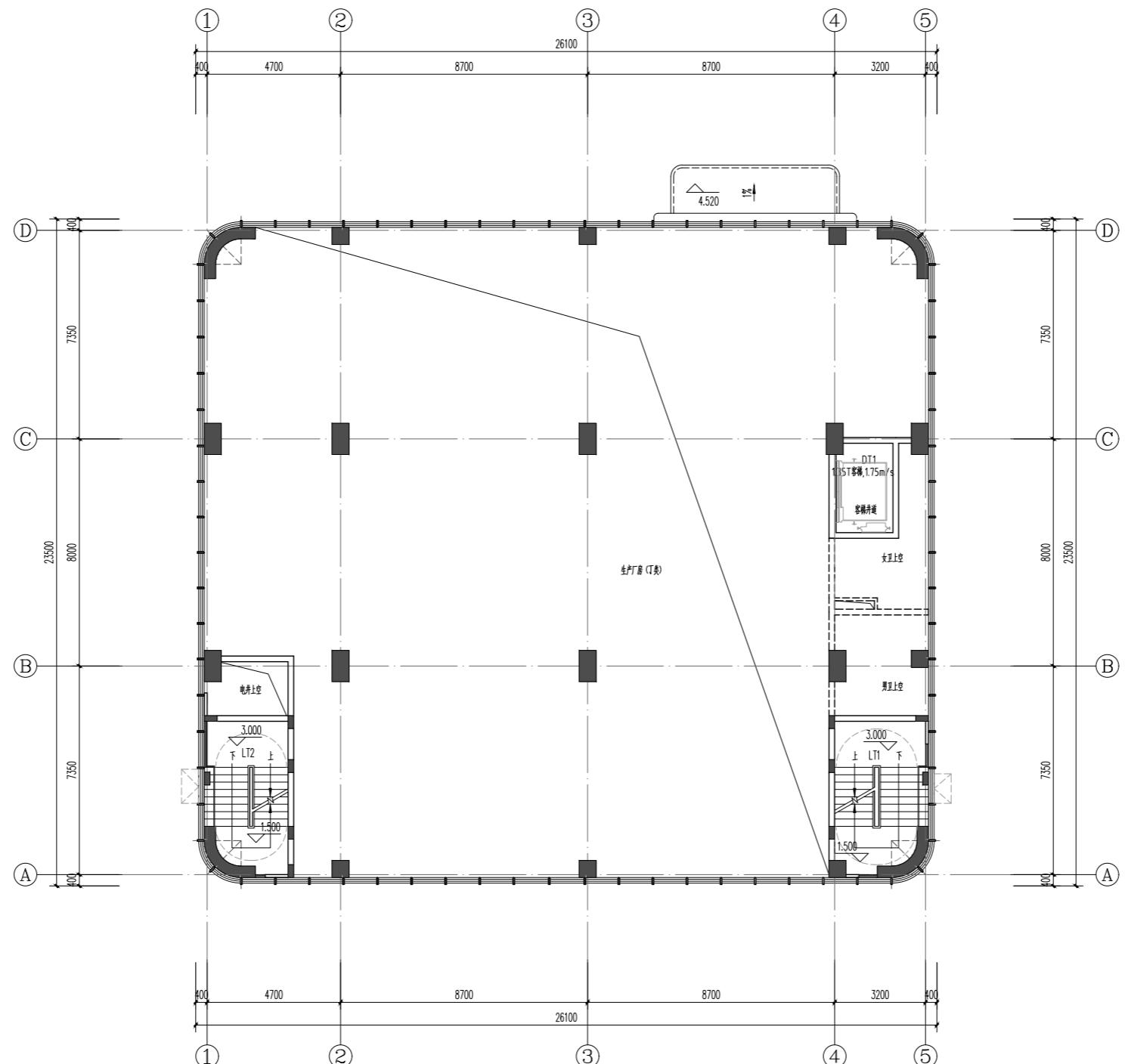
共 页 Pages in Total
第 页 Which Page
设计负责人
Not Photo
施工图
Drawing
比例 Scale
1:100
出图日期
Date
2025.12 版 次
Version
V1.0

项目负责人
Project Manager
王友礼
专业负责人
Major Manager
王友礼
审定
Approved by
戴磊江
审核
Checked by
马伏军
校核
Prechecked by
戴磊江
设计
Designed by
郭华敏
制图
Drafter by
郭华敏
会签
Counter-sign
建筑
Architecture
电气
Electricity
结构
Structure
动力
Power Supply
给排水
Water S.D.
工艺
Process
暖通空调
HVAC
总图
General Plan

日期 Date







4.500 标高平面图 1:100

质内容	证书编号
(建筑工程)甲级	A111007521
工程设计专项乙级	A211007528
编制乙级	京自资规乙字2211002
(道路工程)专业乙级	A211007528

National Registered Engineers

修改纪录
Change Record

内容摘要
Brief Content

声明：
图纸未经当地有关部门审批，图纸报审未通过
不得做为施工依据。

联东金著科技实业有限公司
Project
谷·福州创新国际产业园B区

7#厂房

ANSWER

Dwg. Title:

二层平面图

卷之三

100 NO.

建方-03

2025.12 Version V1.0

王友礼

王友礼

戴磊江

马伏军

戴互江

由 戴瑞江 2012

by 郭华敏

郭华敏

会签
Countersign

电气
Electricity

动力

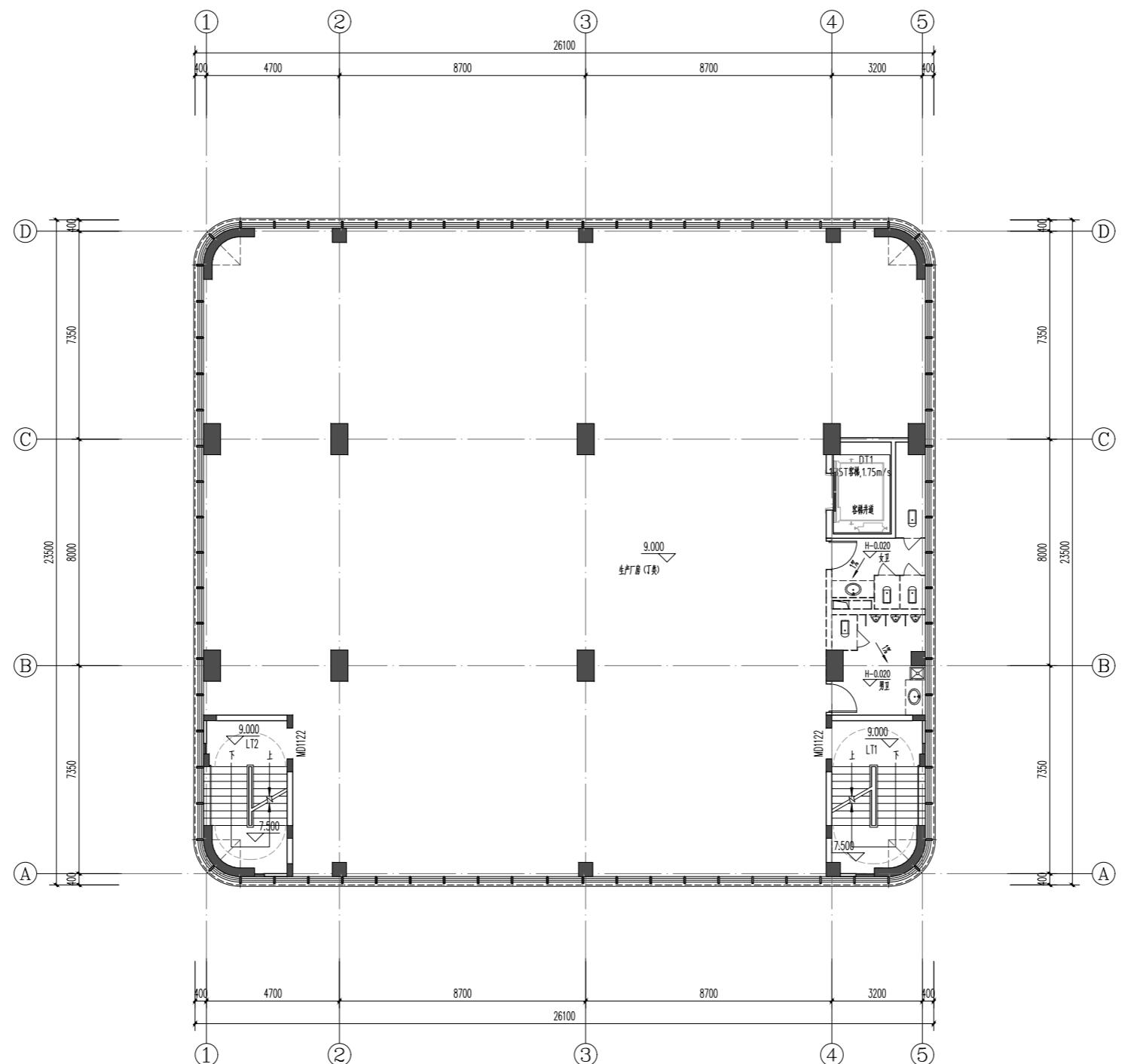
01 电源 Power Supply

序言 Process

易圖

1. *What is the primary purpose of the study?* (e.g., to evaluate the effectiveness of a new treatment, to describe a population, to compare two groups).

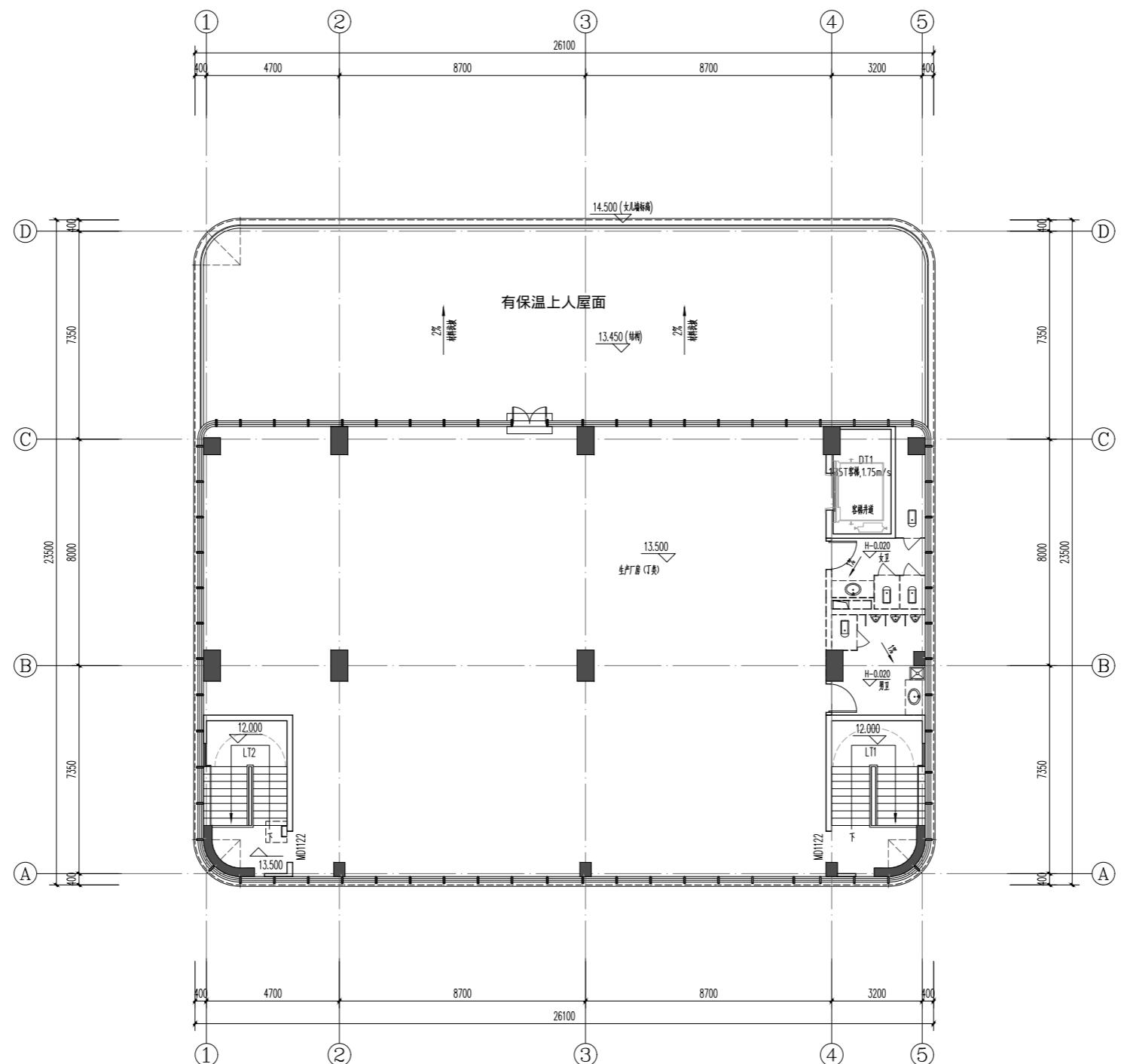
10 of 10



二层平面图 1:100

本层建筑面积: 603.46m², 本层计容面积: 603.46m².

资质内容	证书编号
建筑行业（建筑工程）甲级	A111007521
风景园林工程设计专项乙级	A211007528
城乡规划编制乙级	京自资规乙字22110029
市政行业（道路工程）专业乙级	A211007528

注册师签章
Sealed by National Registered Engineers

三层平面图 1:100

本层建筑面积: 422.70m², 本层计容面积: 422.70m².修改记录
Change Record

日期 Date	内容摘要 Brief Content

备注 Remarks
郑重声明:
本项目图纸未经当地有关部门审批, 图纸报审未通过前, 不得做为施工依据。

建设单位 Employer

福州联东金著科技实业有限公司

项目名称 Project

联东U谷·福州创新国际产业园B区

子项名称 Item

7#厂房

图纸名称 Dwg. Title:

三层平面图

图号 Dwg. NO.

建方-04

共 页
Pages in Total第 页
Which Page

设计阶段 Des. Phase	报规图 Planning Drawing	比例 Scale	1:100
出图日期 Date	2025.12	版次 Version	W1.0

项目负责人
Project Manager

王友礼

专业负责人
Major Manager

王友礼

审定
Approved by

戴磊江

审核
Checked by

马伏军

校对
Prechecked by

戴磊江

设计
Designed by

郭华敏

制图
Drafted by

郭华敏

会签
Countersign建筑
Architecture

戴磊江

电气
Electricity

李春峰

结构
Structure

郭华敏

动力
Power Supply给水排水
Water S/D

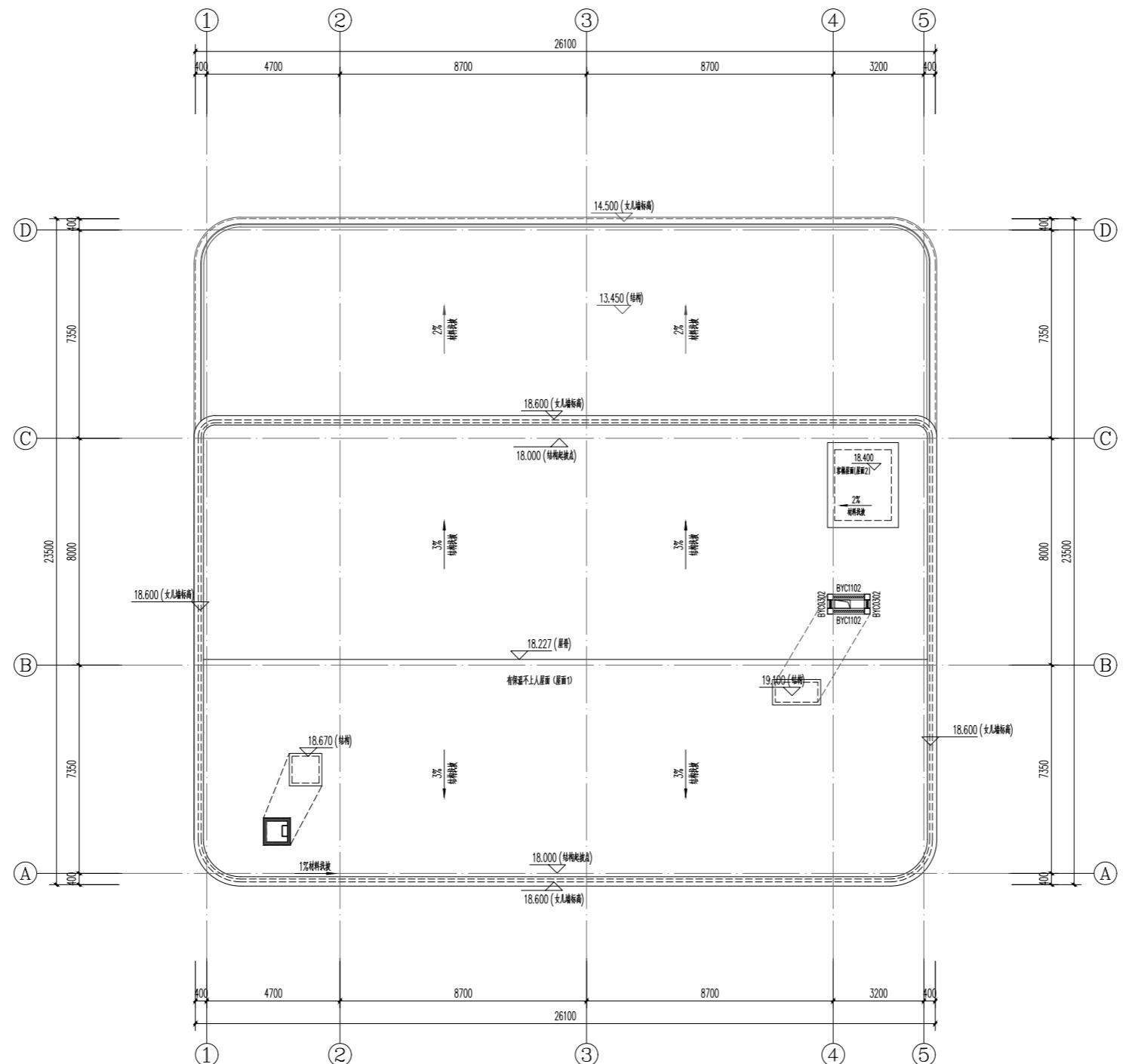
李春峰

工艺
Process暖通空调
MECH

易蕾

总图
General Plan日期
Date

资质内容	证书编号
建筑行业(建筑工程)甲级	A111007521
风景园林工程设计专项乙级	A211007528
城乡规划编制乙级	京自资规乙字2211009
市政行业(道路工程)专业乙级	A211007528

注册师签章
Sealed by National Registered Engineers

屋顶平面图 1:100

修改记录
Change Record

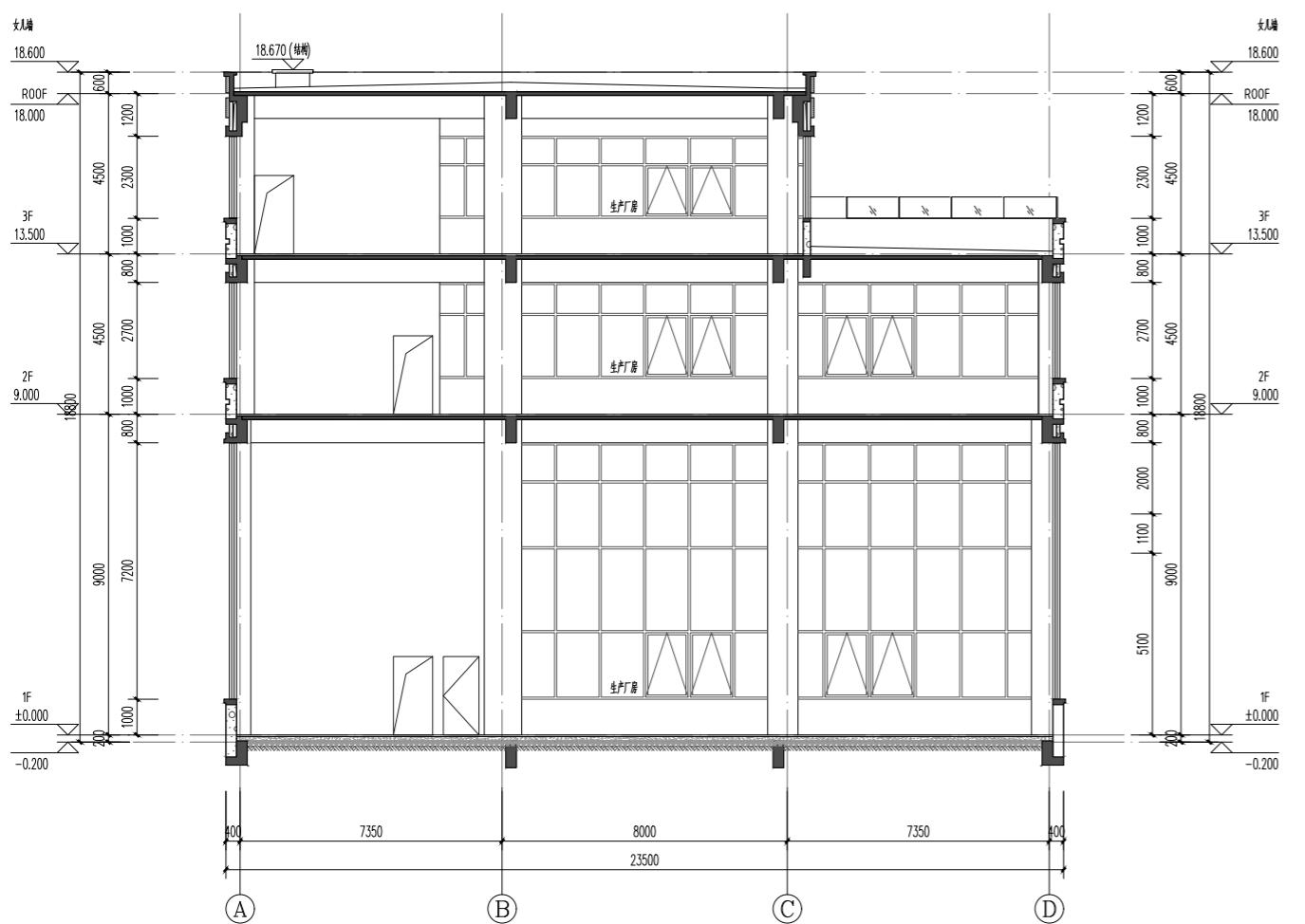
日期 Date	内容摘要 Brief Content

备注
Remarks
郑重声明:
本项目图纸未经当地有关部门审批, 图纸报审未通过前, 不得做为施工依据。建设单位
Employer
福州联东金著科技实业有限公司项目名称
Project
联东U谷·福州创新国际产业园B区子项名称
Item
7#厂房图纸名称
Dwg. Title
屋顶平面图图号
Dwg. NO.

建方-05

共 页 Pages in Total		第 页 Which Page	
设计阶段 Des. Phase	报规图	比例 Scale	1:100
出图日期 Date	2025.12	版次 Version	W1.0

项目负责人
Project Manager
王友礼专业负责人
Major Manager
王友礼审定
Approved by
戴磊江审核
Checked by
马伏军校对
Prechecked by
戴磊江设计
Designed by
郭华敏制图
Drafted by
郭华敏会签
Countersign建筑
Architecture
戴磊江结构
Structure
郭华敏给水排水
Water S/D
郭华敏暖通空调
MECH
易蕾电气
Electricity
李春峰动力
Power Supply工艺
Process总图
General Plan日期
Date



1-1 剖面图 1:100

图例
 白色表示
 白色实心
 白色虚线
 白色点状
 棕色点状
 白色金属件
 棕色金属件
 注：主剖面待后墙内分层质量后量化

资质内容	证书编号
建筑行业（建筑工程）甲级	A111007521
风景园林工程设计专项乙级	A211007528
城乡规划编制乙级	京自资规乙字22110029
市政行业（道路工程）专业乙级	A211007528
注册师签章	Sealed by National Registered Engineers

修改记录 Change Record	
日期 Date	内容摘要 Brief Content

备注 Remarks
郑重声明：
本项目图纸未经当地有关部门审批，图纸报审未通过前，不得做为施工依据。

建设单位 Employer
福州联东金著科技实业有限公司
项目名称 Project
联东U谷·福州创新国际产业园B区

子项名称 Item
7#厂房

图纸名称 Dwg. Title:
1-1剖面图

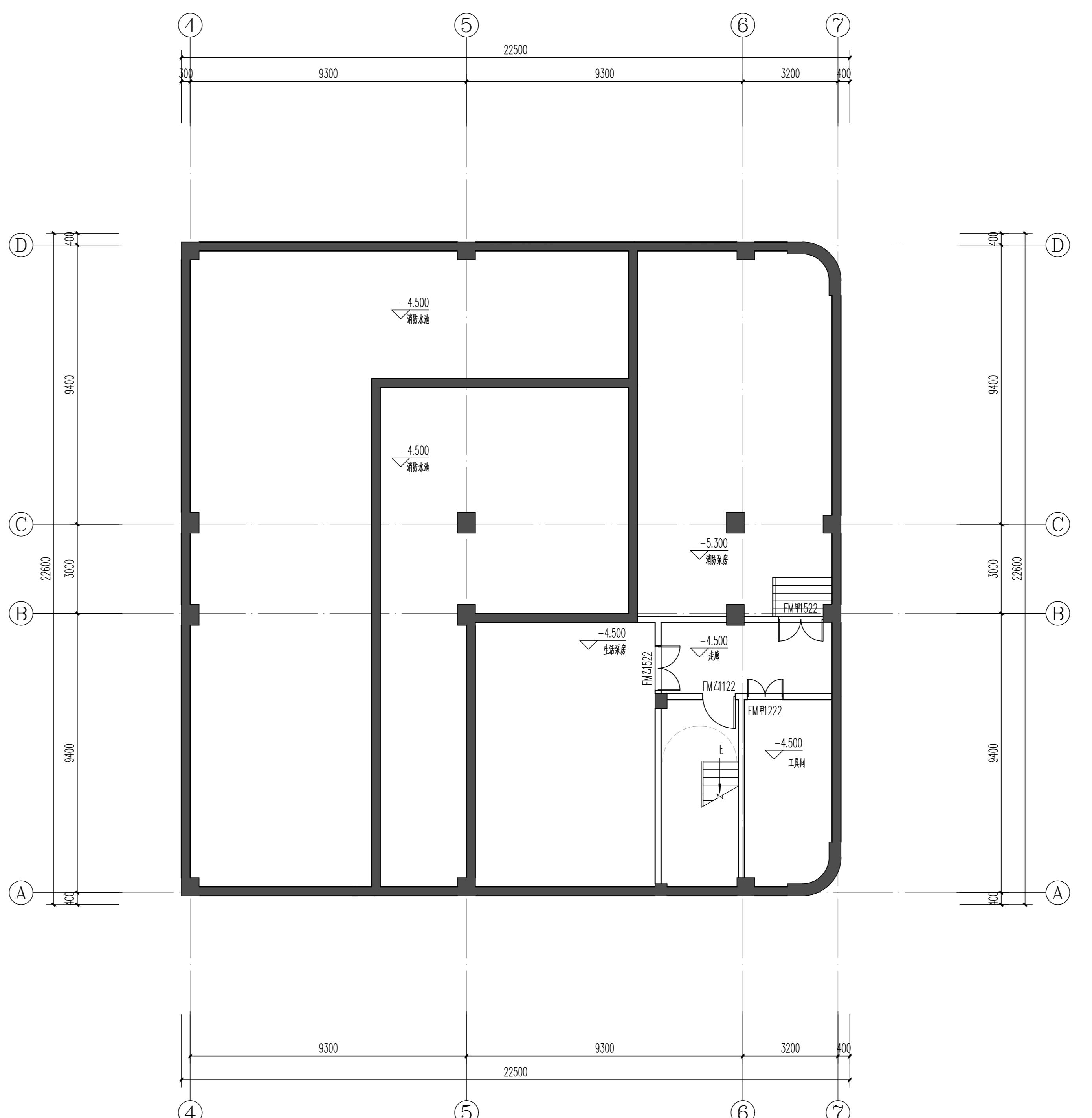
图号 Dwg. NO.

建方-07

共 页 Pages in Total		第 页 Which Page	
设计阶段 Des. Phase	报规图 Permit Drawing	比 例 Scale	1:100
出图日期 Date	版 次 Version	版 次 Version	W1.0

项目负责人 Project Manager	王友礼
专业负责人 Major Manager	王友礼
审 定 Approved by	戴磊江
审 核 Checked by	马伏军
校 对 Prechecked by	戴磊江
设 计 Designed by	郭华敏
制 图 Drafted by	郭华敏

会 签 Countersign			
建 筑 Architecture	戴磊江	电 气 Electricity	李春海
结 构 Structure	郭小强	动 力 Power Supply	
给水排水 Water S/D	李强	工 艺 Process	
暖通空调 ME&V	易雷	总 图 General Plan	
日 期 Date			



地下一层平面图 1:100

本层建筑面积: 487.67m²; 本层容积: 0m³。

资质内容	证书编号
建筑行业(建筑工程)甲级	A111007521
风景园林工程设计专项乙级	A211007528
城乡规划编制乙级	京自资规乙字22110029
市政行业(道路工程)专业乙级	A211007528
注册师签章	Sealed by National Registered Engineers

Sealed by National Registered Engineers

修改纪录
Change Record

日期 Date	内容摘要 Brief Content

备注 Remarks
郑重声明:
本项目图纸未经当地有关部门审批, 图纸报审未通过前, 不得做为施工依据。建设单位 Employer
福州联东金著科技实业有限公司项目名称 Project
联东U谷·福州创新国际产业园B区子项名称 Item
8#宿舍楼图纸名称 Dwg. Title
地下一层平面图

图号 Dwg. No.

建方-01

共 页 Pages in Total		第 页 Which Page	
设计阶段 Des. Phase	报规图 Planning Diagram	比例 Scale	1:100
出图日期 Date	2025.12	版 次 Version	V1.0

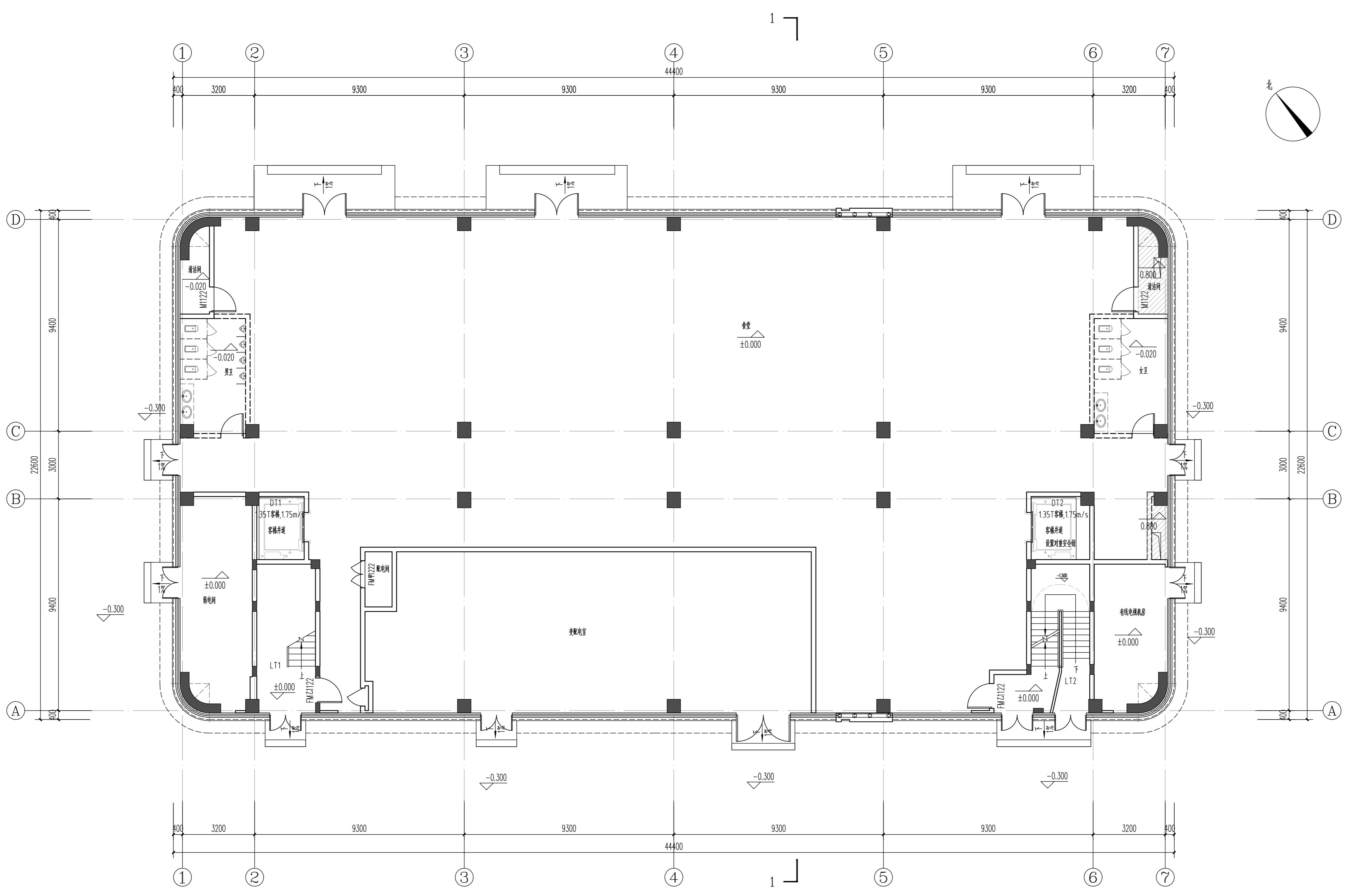
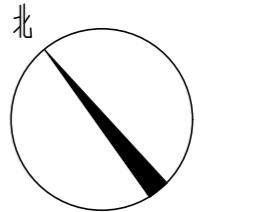
项目负责人 Project Manager	王友礼	王友礼
专业负责人 Major Manager	王友礼	王友礼
审 定 Approved by	戴磊江	戴磊江
审 核 Prechecked by	马伏军	马伏军
校 对 Prechecked by	戴磊江	戴磊江
设 计 Designed by	郭华敏	郭华敏
制 图 Drafted by	郭华敏	郭华敏

会签
Countersign

建筑 Architecture	戴磊江	电气 Electricity	李春峰
结 构 Structure	郭华敏	动 力 Power Supply	
给水排水 Water S/D	郭华敏	工 艺 Process	
暖通空调 MECH	易雷	总 图 General Plan	
日 期 Date			

资质内容	证书编号
(建筑工程) 甲级	A111007521
工程设计专项乙级	A211007528
编制乙级	京自资规乙字2211002
(道路工程) 专业乙级	A211007528

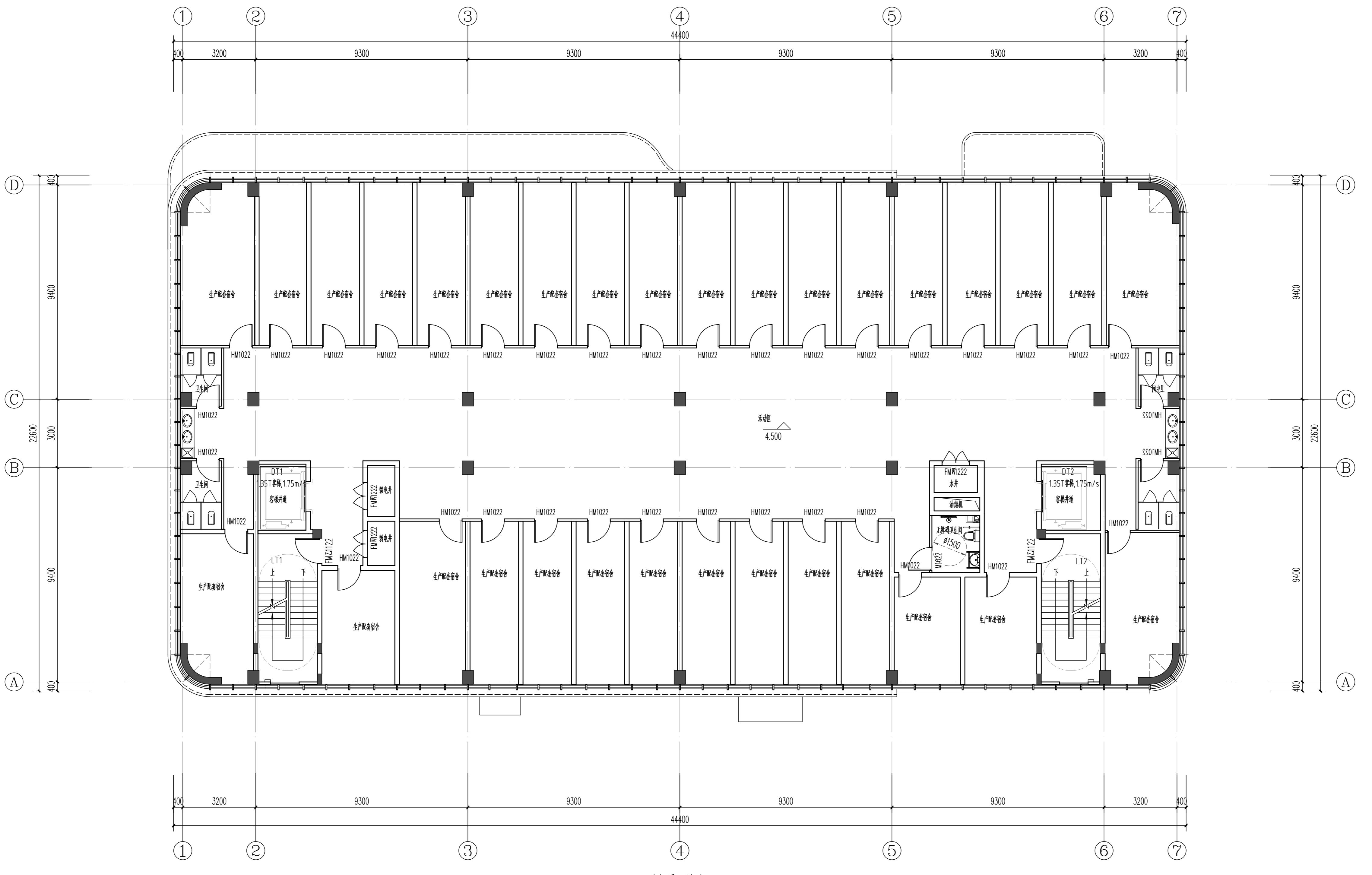
章
/ National Registered Engineers

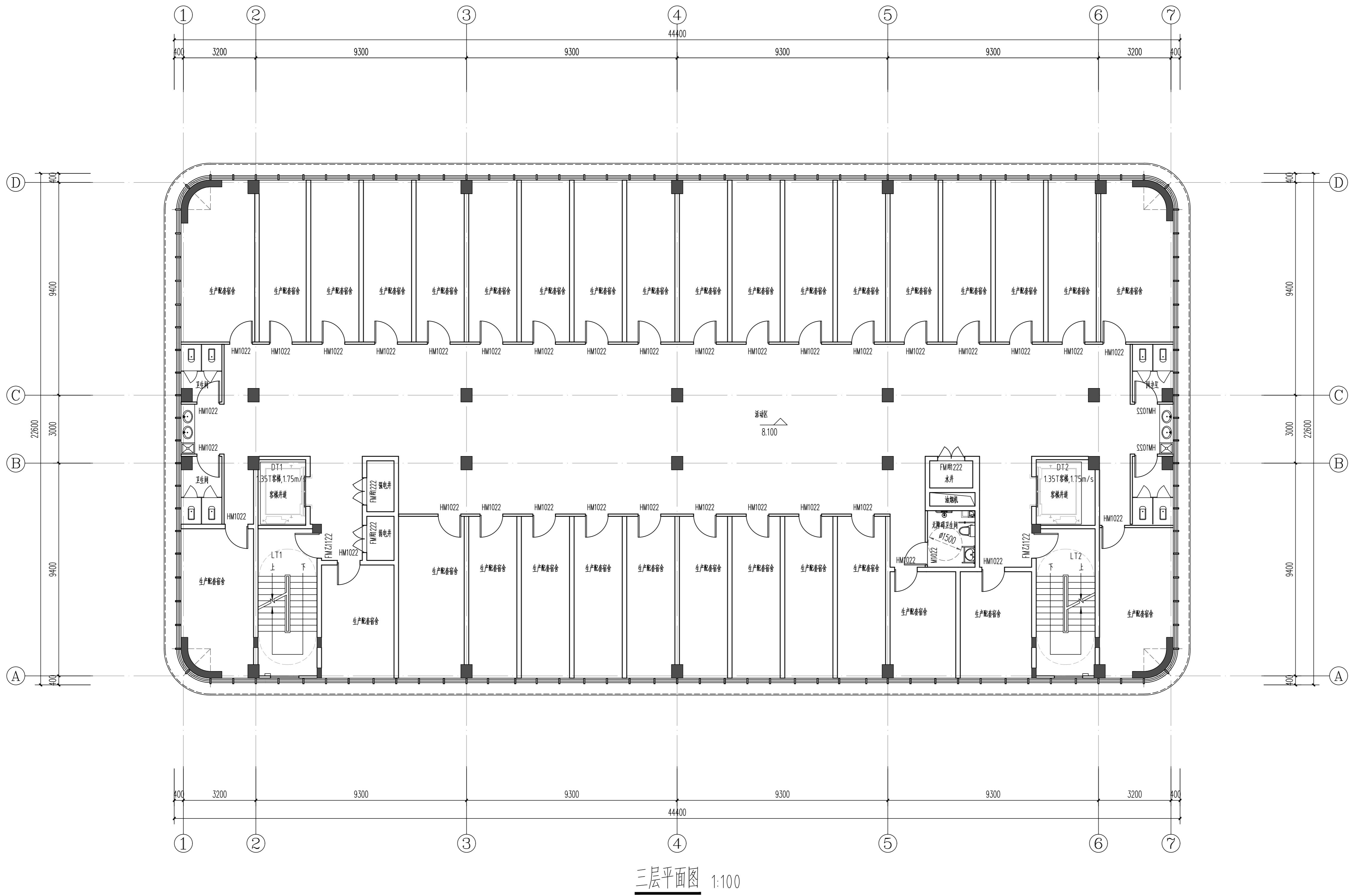


一层平面图 1:100

总建筑面积4062.23m², 本层建筑面积: 990.76m²。
本厂房总计容面积3574.56m², 本层计容面积: 990.76m²。

Countersign			
re	电气	Electricity	赵春晓
e	动力	Power Supply	郭小晶
)	工艺	Process	唐培
	总图	General Plan	易雷





三层平面图 1:100

本层建筑面积: 990.76m², 本层计容面积: 990.76m²

修改纪录
Change Record

日期 Date

内容摘要 Brief Content

资质内容	证书编号
(建筑工程)甲级	A111007521
工程设计专项乙级	A211007528
编制乙级	京自资规乙字2211
(道路工程)专业乙级	A211007528

章 y National Registered Engineers

修改纪录 Change Record	
	内容摘要 Brief Content

marks
声明：
图纸未经当地有关部门审批，图纸报审未
不得做为施工依据。

Employer

Page 1

U谷 · 福州创新国际产业园B区

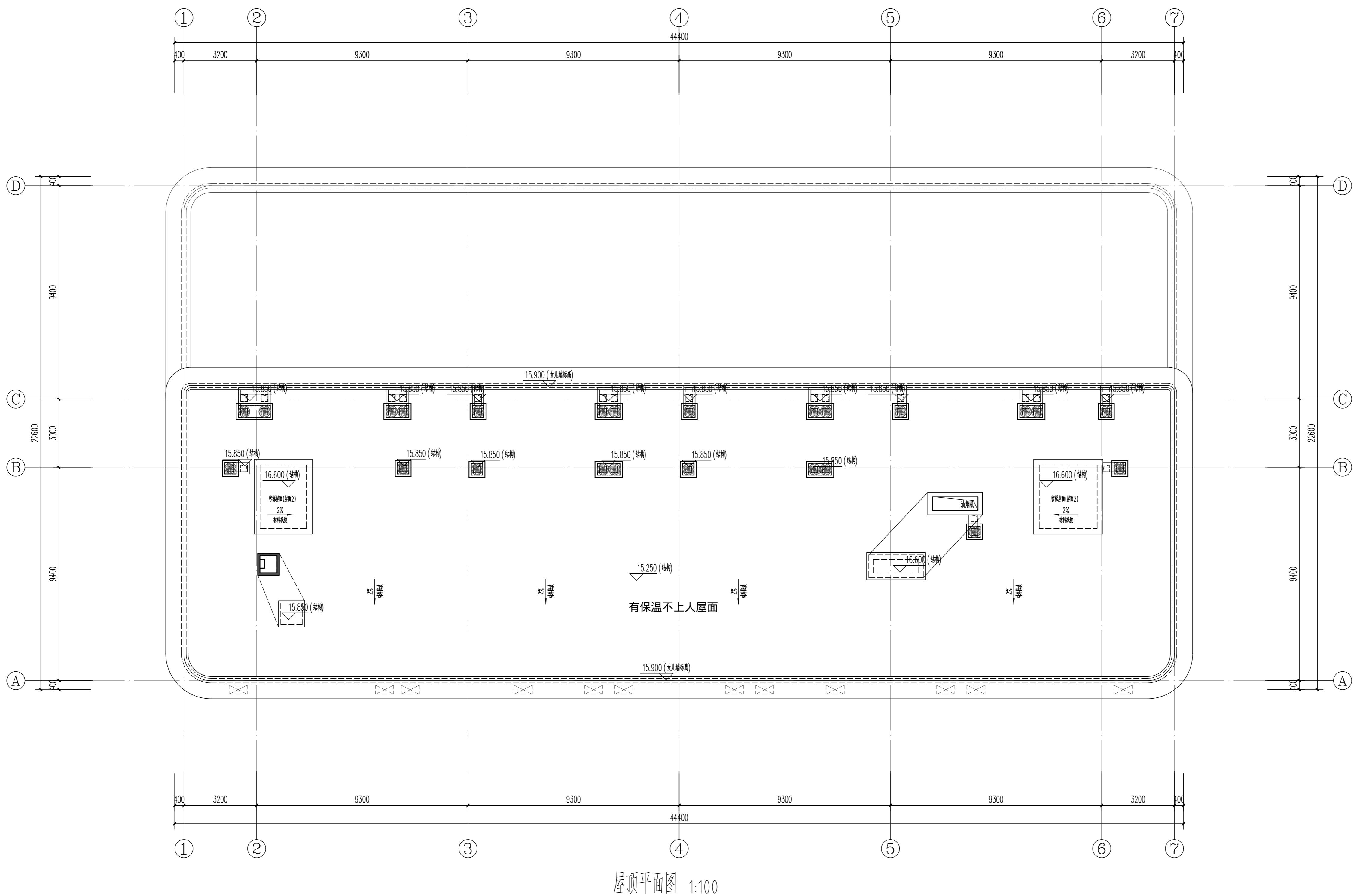
Dwg. Title:

屋顶平面图

共 页 es in Total		第 页 Which Page	
	报规图	比例 Scale	1:100
	2025.12	版 次 Version	V1.0
责人 anager	王友礼	王友礼	王友礼
责人 anager	王友礼	王友礼	王友礼
定 l by	戴磊江	戴磊江	戴磊江
核 by	马伏军	马伏军	马伏军
对 ed by	戴磊江	戴磊江	戴磊江
计 l by	郭华敏	郭华敏	郭华敏
图 	郭华敏	郭华敏	郭华敏

会 签
Countersign

ure	电气	Electricity	赵春
e	动力	Power Supply	
D	工艺	Process	
同	总图	General Plan	



屋顶平面图 1:100



资质内容	证书编号
建筑行业（建筑工程）甲级	A111007521
风景园林工程设计专项乙级	A211007528
城乡规划编制乙级	京自资规乙字22110029
市政行业（道路工程）专业乙级	A211007528
注册师签章	Sealed by National Registered Engineers

修改纪录 Change Record	
日期 Date	内容摘要 Brief Content

备注 Remarks
郑重声明：
本项目图纸未经当地有关部门审批，图纸报审未通过前，不得做为施工依据。

建设单位 Employer
福州联东金著科技实业有限公司

项目名称 Project
联东U谷·福州创新国际产业园B区

子项名称 Item
8#宿舍楼

图纸名称 Dwg.Title:
1-7轴立面图 7-1轴立面图

图号 Dwg.NO.
建方-07

共 页
Pages in Total
第 页
Which Page

设计阶段
Design Phase

报规图
Planning Drawing

比例
Scale 1:100

出图日期
Date

2025.12

版次
Version V1.0

项目负责人
Project Manager

王友礼

专业负责人
Major Manager

王友礼

审定
Approved by

戴磊江

审核
Checked by

马伏军

校对
Prechecked by

戴磊江

设计
Designed by

郭华敏

制图
Drafted by

郭华敏

会签
Countersign

建筑
Architecture

电气
Electricity

春峰
李春峰

结构
Structure

动力
Power Supply

给水排水
Water S/D

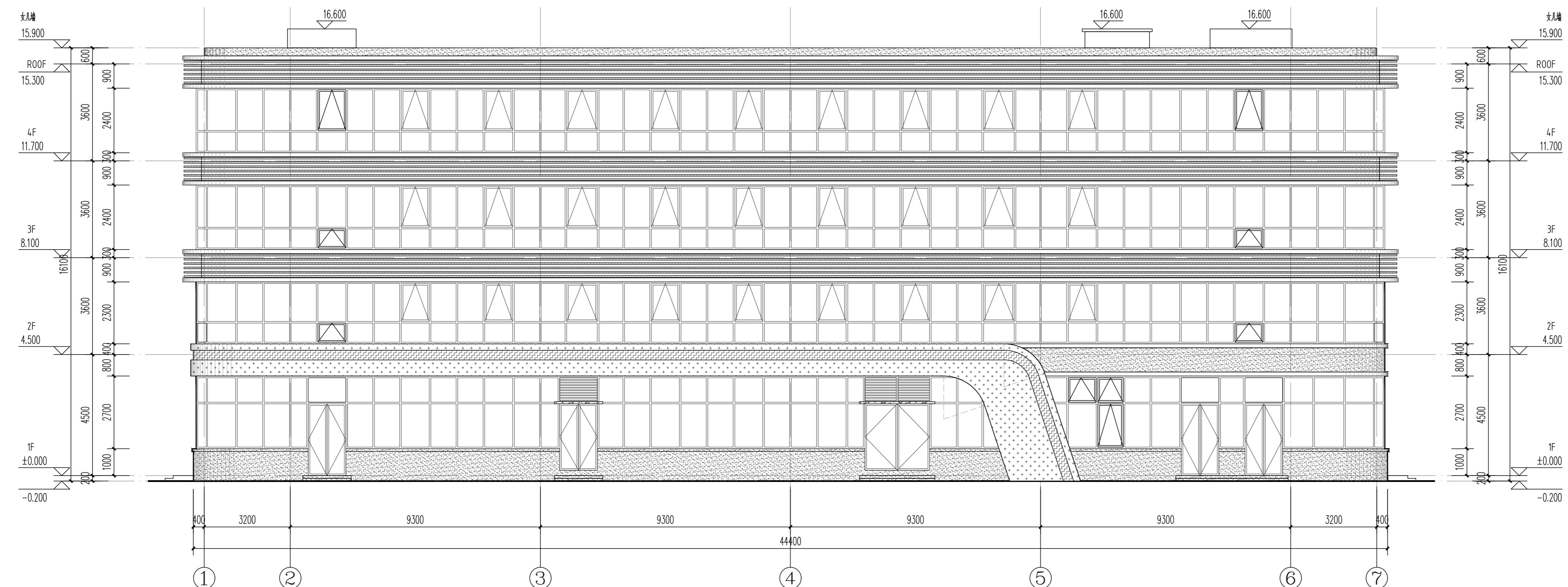
工艺
Process

暖通空调
MECH

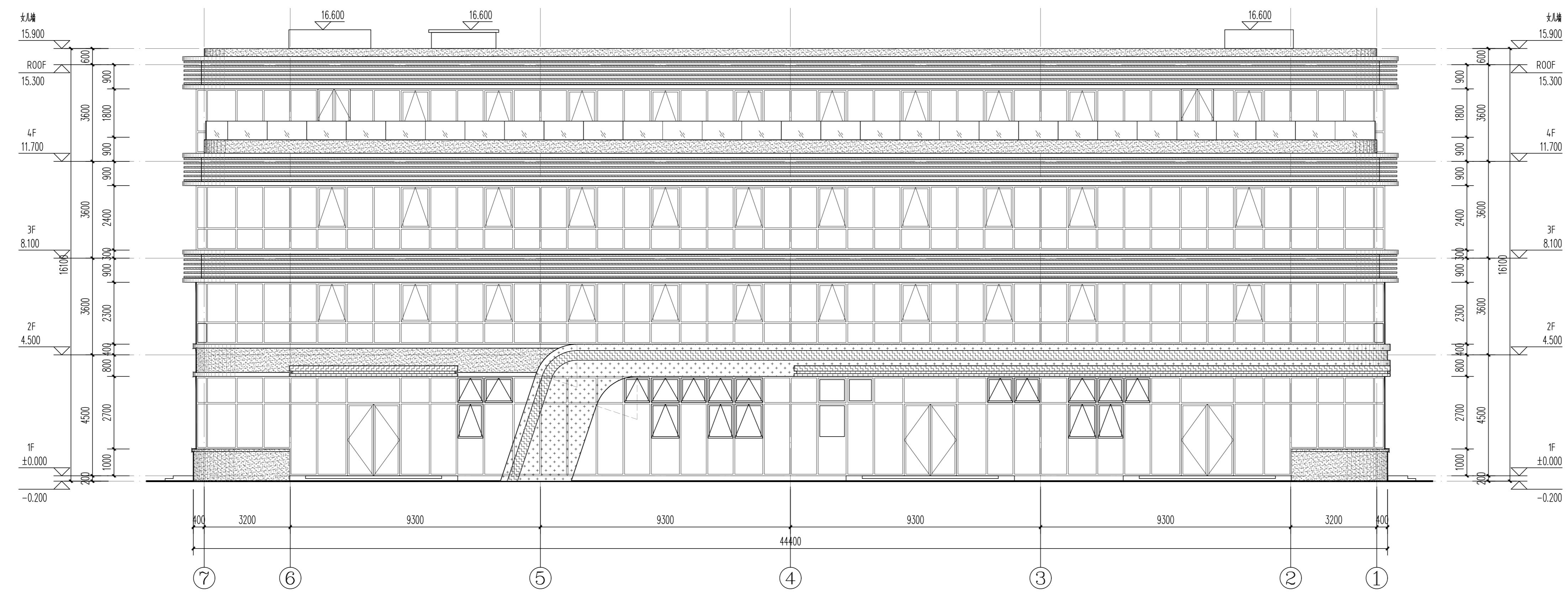
易雷

总图
General Plan

日期
Date

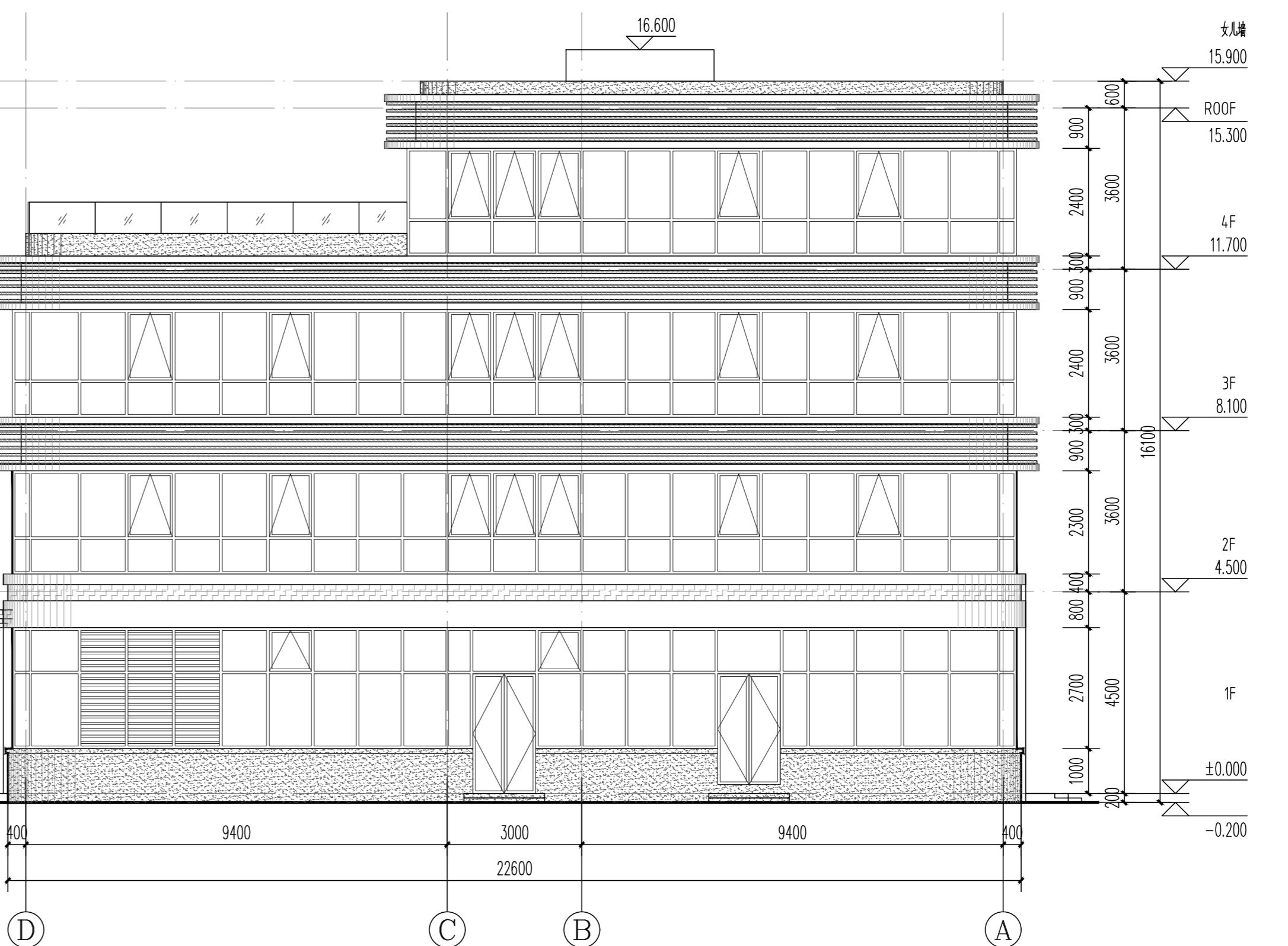
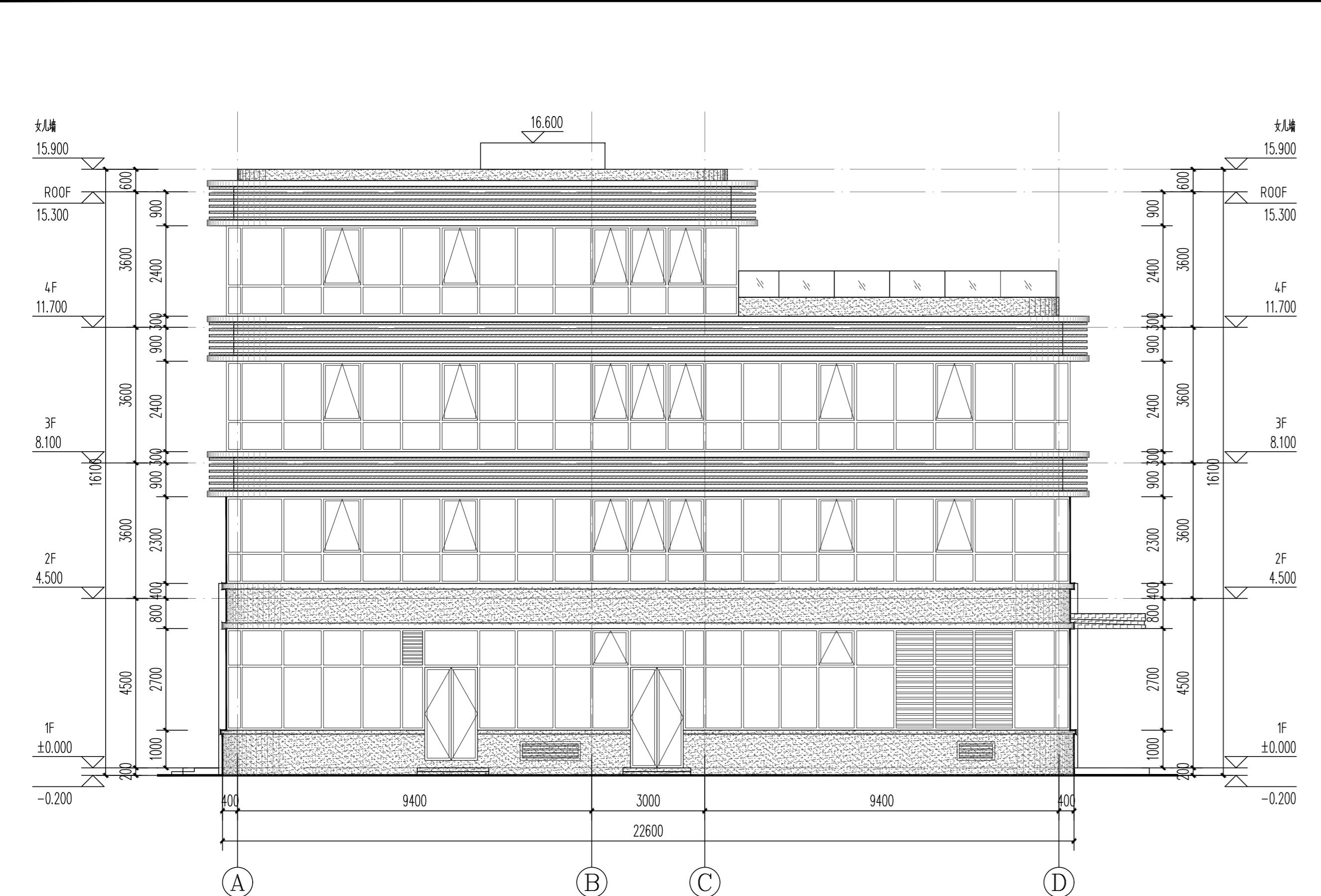


1-7轴立面图 1:100



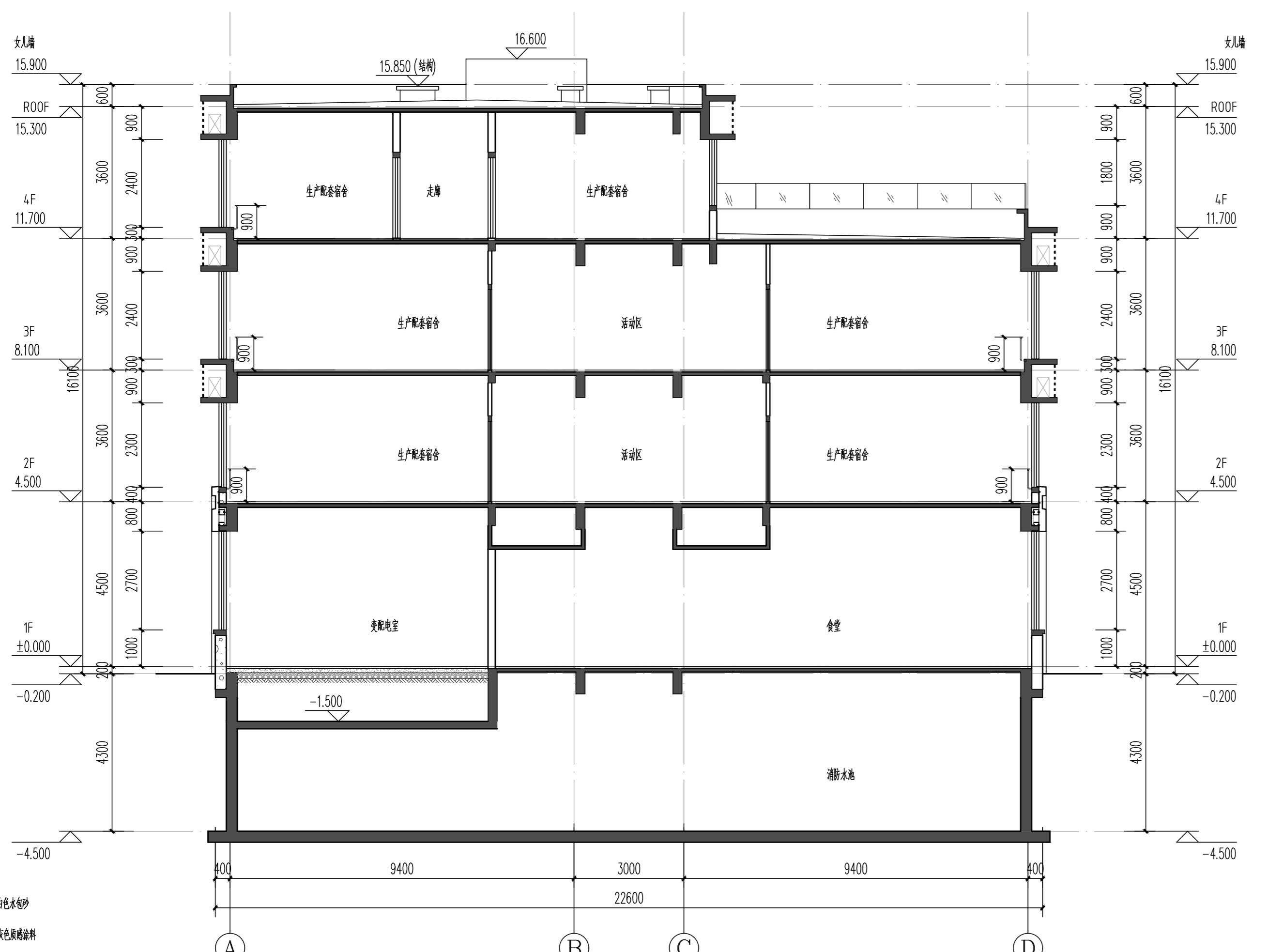
7-1轴立面图 1:100

图例
白色水池
灰色雨落管
白色雨落管
白色玻璃
灰色玻璃
白色金属件
灰色金属件
白色木质件
注：本图集后部分为变更后图集



A-D 轴立面图 1:100

D-A 轴立面图 1:100



1-1 剖面图 1:100

图例
白色毛细
白色聚酯涂料
白色质感涂料
白色金属构件
白色金属件
注:主面墙背后墙抹灰,内墙及顶棚后墙化

CHAPTER **06** | 设计说明
specification

联东U谷 · 福州创新国际产业园 B 区-设计说明

第一章 建筑设计说明

一、工程概述

工程名称：联东 U 谷 · 福州创新国际产业园 B 区

建设地点：福建省福州市闽侯区福州大学片区，六合桥路和荆上大道交叉口东南侧。

规划用地面积：19839 m²。

建设内容：园区共设有 5 栋 4 层 1 栋 3 层的多层丁类厂房及 1 栋宿舍楼和地下 1 层设备用房组成。

二、设计依据

1、甲方设计要求

2、规划设计条件

3、建设用地红线图、地形图

4、国家现行有关规范、规程

三、基地概况

本项目位于福建省福州市闽侯区福州大学片区，六合桥路和荆上大道交叉口东南侧。

四、建设内容与规划退让控制

建设内容：根据甲方设计要求，项目功能主要分为生产车间及地下设备用房：生产车间主要由 5 栋 4 层的多层丁类厂房、1 栋 3 层的多层丁类厂房及 1 栋宿舍楼组成；地下设备用房为负一层，为消防泵房、生活泵房及消防水池。

退让控制：建筑退让用地红线不小于 6/9 米；地下室退让用地红线不小于 5m。

五、设计理念

1、工业园区的规划满足生产的要求，力求创造一个布局合理，交通便捷，环境优美，人性化、绿能化的园区环境。

2、建筑设计达到实用、经济的基本要求，建筑造型上美观、大方，力求符合新时代工业的建筑形象。

六、总体规划

1、规划结构

地块利用纵横交通网格区分建筑单体，各区块相对独立，通过绿色环境营造，减少不同区块间的不利影响，保持各相对独立运行，又以道路和景观为纽带，互有联系，形成不同层次的建筑空间与景观环境，努力营造更加绿色环保节能的新型工业园区。

2、功能分区

根据周边道路情况以及规划要求，把配套用房设置在地块东北侧，与园区生产用房相对独立，用景观和道路把配套区域与生产功能分割开来，独立成区自成一隅，综合考虑配套区与生产区上下班时的集中人流疏散，以及活动场地的噪音影响；园区中心位置用于布置生产用房，满足生产功能需要。

3、道路交通组织及停车设施

园区的道路交通综合考虑各个功能分区之间的使用需求，合理组织交通。地块北侧设主入口，预留有较大的缓冲场地，作为主要出行通道。车辆由此进入园区可根据不同区域直接在此处进行分流，便捷到达各个区域；道路系统相对独立又有机结合，流线明确，互不干扰，管理方便。

园区停车主要分为集中的停车场停车、沿路分散停车，于主入口结合景观绿化设置停车场，沿园区的外环道路设置临时停车，方便临时往来车辆停放；避免车辆再园区内部绕行。

4、竖向设计

根据场地相关标高来确定园区内的高程变化，按照业主提供的现有场地标高进行设计；地块比较平整，具体设计详总图。

5、绿化系统

园区绿化沿道路周边布置景观带，主要道路交叉口为景观结点，组团间的围合空

间作为景观休闲区，景观绿化分布于各个功能区，用于改善园区的内部微环境。

园区以主干道景观为主线，结合组团绿化，构成了完整的绿地与景观系统，景观设计层次分明，层层渗入，使人工景观和自然景观相结合，劳逸结合，营造温馨、绿色环保的现代化园区。

七、建筑单体设计

1、设计理念

作为现代工业园区，应着重体现信息化和低碳园区、低碳建筑、低碳生活的特点，

讲究平面布局的合理性、工艺流程的简洁性，建筑设计的合理性。

2、平面设计

1#2#3#5#6#多层丁类厂房：4层，每层1个单元。设有两部疏散楼梯，楼梯为开敞楼梯；设有两部客梯。

7#多层丁类厂房：3层，每层1个单元，设有两部疏散楼梯，楼梯为开敞楼梯，设有两部客梯。

8#宿舍楼多层民用建筑：4层。设有两部疏散楼梯，楼梯为封闭楼梯，设有两部客梯。

3 立面造型设计

建筑立面主要考虑以实用性为主，局部的凹凸感增加了建筑本身虚实结合的合理搭配。严谨的构成方式体现建筑美感，通过对建筑的形体分析与处理，加强体量虚实的对比，建筑材料的选择上，主要采用多彩漆及真石漆，通过对纵横线条的精心设计，实现了简洁现代的立面效果。

八、地下室设计

1、地下室设置消防水池、泵房和生活水泵房。

第二章 结构设计说明

一、工程概况

园区共设有5栋4层1栋3层的多层丁类厂房及1栋宿舍楼地下1层设备用房。

二、设计依据：

1、甲方提供设计任务书；

2、现行的主要规范和规程：

《中国地震动参数区划图》	(GB18306 2015)
《建筑结构可靠度设计统一标准》	(GB50068-2018)
《建筑抗震设防分类标准》	(GB50223-2008)
《建筑抗震设计规范》(2024年版)	(GB/T50011—2010)
《建筑结构荷载规范》	(GB50009—2012)
《混凝土结构设计规范》(2024年版)	(GB/T50010—2010)
《高层建筑混凝土结构技术规程》	(JGJ3-2010)
《建筑地基基础设计规范》	(GB50007-2011)
《建筑桩基技术规范》	(JGJ94-2008)
《地下工程防水技术规范》	(GB50108-2008)
《砌体结构设计规范》	(GB 50003-2011)
《工程结构通用规范》(GB 55001-2021)	
《建筑与市政工程抗震通用规范》(GB55002-2021)	
《建筑与市政地基基础通用规范》(GB55003-2021)	
《混凝土结构通用规范》(GB55008-2021)	
《混凝土结构设计标准》(GB/T50010-2010)	
《建筑抗震设计标准》(GB/T50011-2010)	

三、结构设计参数：

- 1、建筑结构安全等级：二级。
- 2、结构设计工作年限：50 年。
- 3、结构抗震设防分类：丙类。
- 4、地震作用及风荷载：本工程抗震设防烈度为 7 度，设计基本地震加速度值为 0.10g，设计地震分组为第三组。本工程 50 年一遇的基本风压取值为 0.70 kN/M²，地面粗糙度为 B 类。
- 5、结构设计荷载：楼面荷载除业主要求特殊功能房间外，均按《建筑结构荷载规范》（GB50009—2012）取值；隔墙及楼地面附加荷载根据建筑施工图做法及隔墙墙体材料按实际导荷。

四、结构选型及抗震等级：

- 1、根据本建筑的功能、层数、建筑物高度及所在的地区，该厂区上部均采用现浇钢筋砼框架剪力墙结构。
- 2、抗震等级：框架部分抗震等级为三级，剪力墙部分的抗震等级为三级。
- 3、结构分析软件：YJK6.1.0
- 4、基础形式采用灌注桩，桩径700mm。

五、材料：

- 1、砼强度等级：厂房：柱采用 C35~C30，梁、板采用 C30；
- 2、钢筋等级：直径≥16 时采用 HRB500；直径<16 时采用 HRB400。
- 3、地下室采用P8 抗渗混凝土。
- 4、墙体材料：详见建筑方案说明。

第三章 给排水设计

一、设计依据：

- 1、《消防给水及消火栓系统技术规范》（GB 50974-2014）
- 2、《建筑设计防火规范》（GB 50016-2014）（2018 年版）
- 3、《建筑给水排水设计标准》（GB 50015-2019）
- 4、《自动喷水灭火系统设计规范》（GB 50084-2017）
- 5、《室外给水设计标准》（GB 50013-2018）
- 6、《室外排水设计标准》（GB 50014-2021）
- 7、《建筑灭火器配置设计规范》（GB 50140-2005）
- 8、《建筑给水排水与节水通用规范》（GB 55020-2021）
- 9、《消防设施通用规范》（GB 55036-2022）
- 10、《建筑防火通用规范》（GB 55037-2022）

二、设计概述

规划用地面积：19839 m²。

建设内容：根据甲方设计要求，项目功能主要分为生产车间及地下设备用房：生产车间主要由 5 栋 4 层1栋3层的多层丁类厂房、1 栋 4 层的宿舍楼组成；地下设备用房为负一层，为消防泵房、生活泵房及消防水池。

给排水专业设计包含室内外生活给水系统，排水系统，雨水排水系统，室内外消火栓系统、自动喷水灭火系统及灭火器系统。

三、设计说明

（一）给水系统

1、水源

由北侧市政给水环网引入一根 DN150 给水管，并在本地块建筑物四周形成环网，作为本工程生活及消防的给水水源。

2、用水量

•厂房、宿舍生活用水：按 40L/人*天计，使用时数为8 小时，小时变化系数 K=2.5

。

- 未预见用水：按最高日用水量 10%计。
- 最高日用水量约为 45.48m³/d。

3、冷水系统

- 厂区根据不同用水性质分别设置计量设备，对用水量分别计量。
- 生活用水均采用地下生活水箱、变频设备联合供水的形式。生活水箱设于泵房内；本工程区域生活总进水管上设总表，每单体、每间户内分别总设置水表和分户水表。

（二）排水系统

- 1、设计采用雨、污分流制。
- 2、生活排水系统：
 - 污水量按最高日用水量的 90%计，即 33.42m³。
 - 生活污水经排污管排入化粪池处理后排入市政污水管网。
 - 污水管道接入点：

一：设计污水管管径 300，坡度 0.3%，接入北侧市政路市政检查井。

（三）雨水系统

- 雨水量为 286.58L/S。
- 屋面及室外地面的雨水经管道汇集后排入市政雨水管网。
- 地下室的废水用水泵提升至室外雨水管。
- 雨水管道接入点：

一：设计雨水管；管径 800，坡度 0.5%，接入北侧市政道路市政检查井。

（四）消火栓系统

- 1、由市政给水环网引入一根 DN150 给水管，并在本地块建筑物四周形成环网，作为本工程生活及消防的给水水源。8#宿舍地下室设一个储水 684m³ 室内外合用消防水池；建筑最高屋顶设 1 个储水 18m³ 消防水箱（有效容积）。

2、消防用水量（同一时间内火灾次数为一次）：

室外消火栓系统：用水量 15L/S, 火灾延续时间 2 小时，一次灭火用量 108m³

室内消火栓系统：用水量 10L/S, 火灾延续时间 2 小时，一次灭火用量 72m³

自动喷淋系统：用水量 40L/S, 火灾延续时间 1 小时，一次灭火用量 324m³

一次灭火总用水量：324m³

3、室外消火栓系统：

- 1) 室外消火栓系统一路水源为市政自来水，市政给水环网引入一根 DN150 给水管，并在本地块建筑物四周形成环网，作为本工程室外消火栓给水管网，室外消火栓系统布置成环状，室外消火栓的具体设置详室外给水总平面图。
- 2) 另一路水源为消防水池，在 8#地下室设置室内外合用消防水池一个，其中包含室外消火栓系统用水量 108m³，在室外设置取水口供消防车取水

4、室内消火栓系统：

- 1) 系统由地下泵房内的室内消火栓泵（一用一备）供水
- 2) 室外每座建筑附近均设有若干组 SQ100 型室内消火栓水泵接合器，水泵接合器 15~40m 范围内均设有室外消防车取水口，具体另详室外给排水总平面图。
- 3) 室内消火栓系统布置成环状，每层消火栓布置均能满足火灾时任何部位有两股充实水柱到达。

（五）自动喷水灭火系统：

- 1) 本工程预留喷淋管网。危险等级为中危 II 级，喷水强度大于 8L/min·m²，作用面积大于 160m²；喷头工作压力均大于 0.10MPa，系统设计用水量为 40L/s。
- 2) 系统由地下泵房内的自喷泵（一用一备）供水，系统设有自动巡检功能。

（六）建筑灭火器设计：

- 1) 火灾种类及危险等级：变配电室、发电机房为 E 类火灾中危险级；其余场所均为 A 类中危险等级。
- 2) 本工程每个室内消火栓箱内均配有两具 MF/ABC4 手提式灭火器，药剂充装量 4kg。保护距离不足处另补充灭火器。

（七）管材及接口

- 系统系统工作压力≤1.2MPa：架空管道采用内外壁热浸镀锌钢管，DN50 及以下采用螺纹连接，DN50 以上采用沟槽式（卡箍）连接。埋地管道采用球墨铸铁管，承

插法兰 胶圈接口。

•系统系统工作压力>1.2MPa: 采用热浸镀无缝锌钢管, DN50 及以下采用螺纹连接, DN50 以上采用沟槽式(卡箍)连接。

第四章 电气设计

一、设计依据：

- 1、《火灾自动报警系统设计规范》（GB 50116-2013）
- 2、《建筑设计防火规范》（GB 50016-2014）（2018年版）
- 3、《消防应急照明和疏散指示系统技术标准》（GB 51309-2018）
- 4、《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015-2021
- 5、《消防控制室通用技术要求》（GB 25506-2010）
- 6、《消防设备电源监控系统》（GB 28184-2011）
- 7、《建筑电气与智能化通用规范》（GB 55024-2022）
- 8、《消防设施通用规范》（GB 55036-2022）
- 9、《建筑防火通用规范》（GB 55037-2022）
- 10、《建筑环境通用规范》GB55016-2021
- 11、《建筑电气与智能化通用规范》GB 55024-2022
- 12、《供配电系统设计规范》GB 50052-2009
- 13、《建筑照明设计标准》GB 50034-2024；

二、设计范围及内容

低压（220/380V）配电、照明系统，建筑物防雷、接地系统及安全措施，电话、网络信息系统。

三、负荷等级及供电电源

- (1) 负荷等级：三级负荷；
- (2) 电源：由市政引来一路 10kV 高压电源供电。地上一层设置变配电室。

四、变配电室设计

- (1) 高压主结线采用单母线分段接线。
- (2) 无功补偿在变电室变压器低压母线集中电容补偿，以确保高压侧功率因数不低于 0.9。
- (3) 计量

采用高压侧计量方式，其他低压系统各用电部位设内部计量，便于管理。

五、低压配电系统

- (1) 本工程各单体均由变电室放射式供电，容量小且分散的采用树干式配电。

(2) 消防水泵、送、排烟风机、客梯（兼消防电梯）、消防控制室、疏散照明等消防用电为双回路供电，末端互投。

(3) 消防用电采用耐火型电缆供电，其他用电负荷均采用普通型电力电缆供电，所有电缆按温升选择并按电压损失校验。

(4) 垂直敷设的干线电缆，原则上均在电气竖井内沿金属电缆桥架敷设，水平干线电缆沿电缆桥架敷设，支线电线电缆原则上沿楼板、沿墙、沿吊顶穿钢管暗设。

(5) 所有线路在穿楼板、墙体时均应用防火材料封堵，包括电气竖井内预留的孔洞。

(6) 所有消防用的电缆桥架、线槽、明管一律在安装后喷刷耐火涂料。

六、照明设计

(1) 照明设计以《建筑照明设计标准》GB50034-2024 为依据，以高效荧光灯为主，为提高功率因数，荧光灯配以电子整流器。

(2) 变配电所、消防泵房、消防值班室、地下室均设有应急照明，并根据消防要求在各建筑物内设置必要的疏散导向指示照明。

七、电话系统及宽带网络系统

本工程在 8#地下一层设弱电机房，单体中预留弱电引入管。

八、防雷与接地系统

(1) 本工程根据各栋建筑年预计雷击次数确定防雷等级。

(2) 本工程接地系统用TN-C-S 系统。防雷接地、保护接地、工作接地、弱电 接地共用接地网，利用结构基础钢筋作接地装置，要求接地电阻小于 1 欧姆。

(3) 本工程采取建筑物总等电位措施，带有淋浴的卫生间采取局部等电位措施。

第五章 暖通设计

一、设计依据：

1. 1 《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》（GB50736-2012）
1. 2 《公共建筑节能设计标准》（GB 50189-2015）
1. 3 《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018 版）
1. 4 《环境空气质量标准》 GB3095-96
1. 5 《声环境质量标准》 GB3096-2008
1. 6 《建筑防烟排烟系统技术标准》 GB51251-2017

1.7 《全国民用建筑设计技术措施暖通空调. 动力》2009 年版

1.8 《工业建筑供暖通风与空气调节设计规范》GB50019-2015

1.9 《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》GB 50067-2014

1.10 《建筑与市政工程抗震通用规范》GB 55002-2021

1.11 其它专业提供的设计资料。

二、设计内容：

2.1 生产车间及配套用房的空调、平时通风系统及消防防排烟系统。

三、通风及防排烟系统：

3.1 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, 本工程仅预留建筑、电气及排水条件, 由业主自理。多联式空调机组的能效值达到现行国家标准《多联式空调(热泵)机组能效限定值及能效等级》GB21454 规定的 2 级及以上能效等级, 其在名义制冷工况和规定条件下的能效不应低于《建筑节能与可再生能源利用通用规范》(GB 55015-2021) 第3.2.12条规定。

3.2 宿舍设置分体空调进行夏季供冷及冬季供暖。

四、通风及防排烟系统：

4.1 满足自然通风的楼梯间每五层设置总面积不小于 2 m^2 的可开启外窗, 且布置间隔不小于三层, 最高处设置面积不小于 1 m^2 的可开启外窗。

4.2 公共卫生间设机械排风系统, 卫生间排风量按换气次数 ≥ 10 次/h 计, 设超静音型金属吊顶型排气扇, 排气扇带有防止回流装置(由业主自理)。

4.3 水泵房按每小时六次换气次数确定通风量, 设机械进排风系统。

4.4 电设备用房按发热量确定其所需通风量, 设机械进排风系统。

4.5 本项目厂房均为丁类生产厂房, 建筑面积小于 5000 平米, 地下走道长度小于 20m, 均不需设置排烟设施。

4.6 宿舍及其走廊采用自然排烟, 设置不小于房间面积 2% 的自然排烟窗。

五、防火措施：

5.1 所有排风机入口均设有 280°C 熔断的防烟防火阀, 当其熔断时, 联动风机停止运行。

5.2 穿越通风机房、变配电室、水泵房及防火墙处的通风管道均安装与风机联锁的防火阀。

5.3 地下室通风管道采用镀锌钢板风管。

5.4 通风、排烟系统所采用的设备与材料均符合消防设计的要求。

五、系统控制：

当火灾确认后，火灾自动报警系统应在 30s 内自动关闭与排烟无关的通风、空调系统。

第六章 消防设计专篇

一、建筑消防专篇

1. 总平面布置：各单体消防车道均能顺利到达，消防，并至少满足一个长边具有消防通道，园区内各厂房间距大于 10 米，满足消防间距要求。厂区内交通道路顺畅，消防车可迅速到达火灾扑救点，园区按消防要求设置室外消火栓。

2. 单体：

1#2#3#5#6#多层丁类厂房：4 层，每层 1 个单元。设有两部疏散楼梯，楼梯为开敞楼梯；设有两部客梯。

7#多层丁类厂房：3 层，每层 1 个单元，设有两部疏散楼梯，楼梯为开敞楼梯，设有两部客梯。

8#宿舍楼多层民用建筑：4 层。设有两部疏散楼梯，楼梯为封闭楼梯，设有两部客梯。

其中消防控制室、弱电机房、配电房设置在 8#首层及地下一层。

二、给排水消防专篇

1) 设计依据

- 1、GB50140-2005《建筑灭火器配置设计规范》；
- 2、GB50084-2017《自动喷水灭火系统设计规范》；
- 3、GB50016-2014（2018 版）《建筑设计防火规范》；
- 4、GB50974-2014《消防给水及消火栓系统技术规范》；

5、GB55036-2022《消防设施通用规范》；

6、GB 55037-2022《建筑防火通用规范》；

2) 消防水系统 本工程包含多层厂房，消防设计采用了如下系统： 1、消火栓消防系统 A、消防用水量：厂房室内 10L/S，室外 15L/S。

B、供水系统：2#厂房屋顶水箱贮存室内消防用水有效容积为 18 立方米。泵房设置二台室内外合用消火栓消防泵，一备一用，发生火灾时由该泵直接供水给各消火栓。各层消火栓数量根据规范进行设计，消火栓均为DN100，各消防竖管与屋顶水箱连通，保证 10min 消防用水量，屋顶设有检验用消火栓，消防泵为自灌式吸水。

C、控制方式：消防水泵应由消防水泵出水干管上设置的压力开关、高位消防水箱出水管上的流量开关，或报警阀压力开关等开关信号应能直接自动启动消防水泵。消防水泵应能手动启停和自动启动。停泵应由具在管理权限的工作人员根据火灾扑救情况确定。

2、自动喷洒给水系统

A、厂房消防用水量 40L/S； 预留喷淋水泵及管网和用水量。

5、消防水池：

A、火灾延续时间：消火栓系统2 小时；自动喷水灭火系统 1 小时

B、消防水池有效容积为 684 立方米；

6、室外消火栓沿道路设置，室外消火栓的间距小于 120m。

三、电气消防专篇

一、设计依据：

- 1、《火灾自动报警系统设计规范》（GB 50116-2013）
- 2、《建筑设计防火规范》（GB 50016-2014）（2018 年版）
- 3、《消防应急照明和疏散指示系统技术标准》（GB 51309-2018）
- 4、《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》（GB 50067-2014）
- 5、《消防控制室通用技术要求》（GB 25506-2010）
- 6、《消防设备电源监控系统》（GB 28184-2011）
- 7、《建筑电气与智能化通用规范》（GB 55024-2022）

- 8、《消防设施通用规范》(GB 55036-2022)
- 9、《建筑防火通用规范》(GB 55037-2022)

本工程建筑面积为19839平方米，园区共设有6栋4层的多层丁类厂房及地下1层设备用房、3栋3层的多层丁类厂房。采用1路高压进线，设置地上一层变配电室。本项目室外消防用水量均不大于30L/S,消防负荷为三级负荷。

二、线缆选择和敷设

1. 低压出线，非消防负荷线缆选用YJLY-0.6/1.0kV铝芯交联聚乙烯绝缘无卤低烟阻燃聚烯烃护套电力电缆，应急照明和消防负荷采用NH-YJV-0.6/1.0kV铜芯阻燃耐火交联聚乙烯绝缘无卤低烟阻燃聚烯烃护套电力电缆；消防负荷电线选用NH-BV铜芯阻燃耐火交联聚乙烯绝缘线。

2. 消防配电设备电源采用双电源由变压器两个不同回路引来，末端自动切换。消防配电线路暗敷时，保护层厚度须大于30mm；明敷时（包括敷设在吊顶内），应穿金属管或封闭式金属线槽，金属管或金属线槽外刷防火漆。桥架、金属线槽在穿越电气竖井和防火分区时应在设备安装完毕后用防火材料封堵。

四、设备选型及安装

1. 当配电箱设于室内时，箱体的防护等级不应小于IP30。消防水泵房内配电箱（柜）、控制箱（柜）应采用防护等级IP55以上的箱体。消防水泵控制箱（柜）应设置机械应急启动手柄，并应保证在控制柜内的控制线路发生故障时由有管理权限的人员在紧急时启动消防水泵。机械应急启动时，应确保消防水泵在报警后5min内正常工作。

2. 消防配电设备、消防应急照明箱、消防设备配电箱（控制柜）等消防配电设备、箱体应设置明显标志，并应做防火保护措施。

五、消防应急照明及疏散指示系统

1. 本工程采用非集中电源非集中控制型消防应急照明及疏散指示系统。选用A型消防应急灯具，主电源和蓄电池电源额定工作电压均为DC36V。

2. 消防中心、变配电室、消防水泵房、弱电机房及火灾仍需坚持工作的场所的照明100%为备用照明。其电源转换时间不大于5S，持续时间不小于120min。

3. 配电房、消防水泵房、消防控制室等发生火灾时仍需工作、值守的区域，疏散走道不应低于3.0lx。楼梯间、前室或合用前室、避难走道、不应低于10.0lx。

4. 灯具的蓄电池组达到使用寿命后应保证持续工作时间不小于45min（包含非火灾停电状态下的应急点亮时间15分钟）。

5. 非火灾状态下，系统主电源断电后，系统应转入应急点亮模式。当点亮时间超过0.5h后，若主电源未恢复供电，则由集中电源或应急照明配电箱连锁其配接灯具的光源熄灭。

三、本项目的火灾自动报警系统形式。

本工程为多层丁类厂房，无需要联动的设备，根据规范要求，不需要设置火灾

报警系统。

四、暖通方案消防专篇

一）、设计依据：

- | | |
|-------------------------|-----------------------|
| 1.1 《建筑设计防火规范》 | GB50016-2014 (2018年版) |
| 1.2 《建筑防烟排烟系统技术标准》 | GB51251-2017 |
| 1.3 《公共建筑节能设计标准》 | GB50189-2015 |
| 1.3 《通风与空调工程施工质量验收规范》 | GB50243-2016 |
| 1.4 《工业建筑供暖通风与空气调节设计规范》 | GB50019-2015 |
| 1.7 《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》 | GB 50067-2014 |
| 1.8 《建筑与市政工程抗震通用规范》 | GB 55002-2021 |
| 1.9 其它专业提供的设计资料。 | |

二）、设计范围：

厂房的防排烟系统。

三）、通风及防排烟系统：

3.1 本工程不超过50m的工业建筑，其地上防烟楼梯间、封闭楼梯间利用可开启外窗自然通风，靠外墙的楼梯间，每五层内可开启外窗面积之和 $\geq 2.0m^2$ ，且布置间隔不大于3层，在最高部位设置面积 $\geq 1.0m^2$ 的可开启外窗。

3.2 地下封闭楼梯间仅一层，首层设直通室外疏散门。

3.3 本项目均为丁类生产厂房，建筑面积小于5000平米，地下走道长度小于20m，均不需设置排烟设施。

四）、防火措施：

所有穿越防火墙、机房及竖向风井联接处的风管一侧皆设防火阀，防火阀在熔断时能顺气流方向严密关闭，并设独立吊架。

五）、系统控制：

当火灾确认后，火灾自动报警系统应在30s内自动关闭与排烟无关的通风、空调系统。

谢谢

