



正祥集团
ZONSHINE GROUP

林语墅3-32#楼建筑设计方案

林语墅 3-32#楼建筑设计方案

单位负责人： 张 伟

技术负责人： 张 伟

项目负责人： 陈泽虹



福建博宇建筑设计有限公司

建筑工程设计资格证书

国家建设部甲级 A135002667 号

2025年11月

福建省企业投资项目备案证明(内资企业)

备案日期：2018年02月11日

编号：闽发改备[2018]021号

项目编码	2018-350169-70-03-008654	项目名称	正祥林语墅
企业名称	福建正祥置业发展有限公司	企业注册类型	有限责任
建设性质	新建	建设详细地址	福建省福州市高新区南屿镇
主要建设内容及规模	总建筑面积为826804.34平方米，其中计容面积为566670平方米（住宅建筑面积为533248.14平方米，商业面积为11881.11平方米，公共服务设施和市政公用设施建筑面积为21540.75平方米），不计容面积为260134.34平方米 主要建筑面积:826804.34平方米, 新增生产能力(或使用功能):住宅，商业		
项目总投资	340000.0000万元	其中：土建投资249100.0000万元，设备投资 41820.0000万元（其中：拟进口设备，技术用汇 0.0000万美元），其他投资49080.0000万元	
建设起止时间	2013年5月至2020年5月		
福州高新区经济发展局 2018年08月07日			

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

福建省发展和改革委员会监制

2x/林1-2-07

第11页

国有土地使用权出让合同

闽侯县国有土地使用权出让合同

侯地合[2005]2号

出让人：福建省闽侯县国土资源局；
受让人：福建正祥置业发展有限公司。

双方根据《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》、《中华人民共和国合同法》和其他法律、法规和规章，双方本着平等、自愿、诚实信用的原则，于2005年5月25日在福建省闽侯县订立本合同。

第一章 出让土地基本情况

第一条 出让人出让给受让人的宗地位于闽侯县南屿镇中溪、后山、南旗、南前村，宗地编号为2005挂2号，出让土地面积为大写：肆拾伍万叁仟叁佰叁拾陆平方米（小写：453336平方米），折合680亩。

第二条 本合同项下出让宗地的用途为居住用地。

第三条 本合同项下的土地使用权出让年期为70年，自出让方向受让方实际交付土地之日起算，交付土地时间以出让人向受让人发出交付土地通知书为准。

第四条 出让土地的所有权属中华人民共和国，国家对其拥有宪法和法律授予的司法管辖权、行政管理权以及其他按中华人民共和国法律规定由国家行使的权力和因社会公众利益所必需的权益。地下资源、埋藏物和市政公用设施均不属于土地使用权

闽侯县国土资源局制

出让范围。

第二章 土地出让金的缴纳与土地使用权的交付

第五条 该宗地的土地使用权出让金总额为人民币大写叁亿捌仟万元（小写 38000 万元）。受让人按以下时间和金额分三期向出让人支付上述土地使用权出让金。

第一期 成交后竞买保证金（壹亿元）全部转为第一期缴款。

第二期 人民币大写壹亿肆仟万元（小写 14000 万元），付款时间 2005 年 8 月 25 日之前。

第三期 人民币大写壹亿肆仟万元（小写 14000 万元），付款时间：2005 年 11 月 25 日之前。

第六条 出让人应当在受让人依本合同约定支付全部土地出让金之日起 15 日内向受让人交付本合同项下宗地，并向受让人颁发建设用地批准文件和建设用地批准书。但如涉及军事设施、文物古迹的迁移事宜，前款约定的土地交付时间可以合理顺延。

第七条 出让人应当按下列标准向受让人交付本合同项下宗地：

1、宗地范围内无地上建筑物和其他附着物，但法律、法规、规章禁止迁移的建筑物、固定设施和树木除外。

2、宗地界址清楚。

第八条 受让人应当在出让人交付本合同项下宗地之日起 30 日内向出让人申请土地登记。出让人应在法定期限内依法办理出让土地使用权的登记，颁发《国有土地使用证》。

第九条 出让人向受让人实际交付的宗地面积与本合同约定的宗地面积之间正负误差在千分之四以内的，本合同约定的土地价款、规划建设技术经济指标等土地使用条件均保持不变。出让人向受让人实际交付的宗地面积与本合同约定的宗地面积之间正负误差超过千分之四的，由双方按本合同约定的土地价款的单价多还少补。

第三章 土地开发与建设利用

第十条 受让人在该出让宗地范围内开发建设应符合下列要求：

1、建筑容积率 1.25 以下（其中商业建筑面积占总建筑面积的 8%以下）；

2、建筑密度 26%以下；

3、绿地率 30%以上；

4、建筑层数以多层为主（6 层以下）；

5、沿规划河道设置 20 米绿化带，沿规划 36 米主干道北侧设置 10 米绿化带。

6、地块内规划道路、规划河道由竞得人按规划要求投资建设，未经规划部门同意不得更改、封闭。

7、其他规划要求按闽侯县建设局侯建村[2005]23 号《关于南屿镇中溪、后山村拍卖地块规划指标的函》执行。

第十一条 受让人应当在获得闽侯县人民政府用地批准之日起一年内开工建设。不能按期开工建设的，应提前 30 日向出让人提出延建申请，但延建时间最长不得超过一年。

第十二条 受让人在受让宗地内进行建设时，有关用水、用

气、污水及其他设施同宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程应按有关规定办理，费用由受让人自理。

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。

第十三条 受让人必须依法合理利用土地，其在受让宗地上的一切活动，不得损害或者破坏周围环境或设施，使国家或他人遭受损失的，受让人应负责赔偿。

第十四条 在出让期限内，受让人必须按照本合同规定的土地用途和土地使用条件利用土地，需要改变本合同规定的土地用途和土地使用条件的，必须依法办理有关批准手续，并向出让人申请，取得出让人同意，签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同，相应调整土地使用权出让金，办理土地变更登记。

第十五条 政府保留对该宗地的城市规划调整权，原土地利用规划如有修改，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、附着物改建、翻建、重建或期限届满申请续期时，必须按届时有效的规划执行。

第十六条 出让人对受让人依法取得的土地使用权，在本合同约定的使用年限届满前不收回；在特殊情况下，根据社会公共利益需要提前收回土地使用权的，出让人应当依照法定程序报批，并根据收回时地上建筑物、其他附着物的价值和剩余年期土地使用权价格给予受让人相应的补偿。

第四章 土地使用权转让、出租、抵押

第十七条 受让人按照本合同约定已经支付全部土地使用权出让金，领取《国有土地使用证》后，有权将本合同项下的全部或部分土地使用权转让、出租、抵押，但首次转让（包括出售、交换和赠与）剩余年期土地使用权时，应当按照本合同约定完成开发投资总额的百分之二十五以上。

第十八条 土地使用权转让、抵押，转让、抵押双方应当签订书面转让、抵押合同；土地使用权出租期限超过6个月的，出租人和承租人也应当签订书面出租合同。

土地使用权的转让、抵押及出租合同，不得违背国家法律、法规和本合同的规定。

第十九条 土地使用权转让，本合同和登记文件中载明的权利、义务随之转移，转让后，其土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土地使用权出租后，本合同和登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

第二十条 土地使用权转让、出租、抵押，地上建筑物、其他附着物随之转让、出租、抵押；地上建筑物、其他附着转让、出租、抵押，土地使用权随之转让、出租、抵押。

第二十一条 土地使用权转让、出租、抵押的，转让、出租、抵押双方应在相应的合同签订之日起30日内，持本合同和相应的转让、出租、抵押合同及《国有土地使用证》，到土地行政主管部门申请办理土地登记。

第五章 土地使用年限届满

第二十二條 本合詞約定的使用年屆滿，土地使用者需要繼續使用該地塊的，應當至遲於屆滿前一年向出讓人提交續期申請書，除根據社會公共利益需要收回該幅土地的，出讓人應當予以批准。

出讓人同意續期的，受讓人應當依法辦理有償用地手續，與出讓人重新簽訂土地有償使用合同，支付土地有償使用費。

第二十三條 土地出讓期限屆滿，受讓人沒有提出續期申請或者雖申請續期但依照前款規定未獲批准的，受讓人應當交回《國有土地使用證》，出讓人代表國家收回土地使用權，並依照規定辦理土地使用權注銷登記。

第二十四條 土地出讓期限屆滿，受讓人未申請續期的，該土地使用權和地上建築物及其他附着物由出讓人代表國家無償收回，受讓人應當保持地上建築物、其他附着物的正常使用功能，不得人為破壞，地上建築物、其他附着物失去正常使用功能的，出讓人可要求受讓人移動或拆除地上建築物、其他附着物，恢復場地平整。

第二十五條 土地出讓期限屆滿，受讓人提出續期申請而出讓人根據本合詞第二十三條之規定沒有批准續期的，土地使用權由出讓人代表國家無償收回，但對於地上建築物及其他附着物，出讓人應當根據收回時地上建築物、其他附着物的殘余價值給予受讓人相應補償。

第六章 法律責任

第二十六條 任何一方對由於不可抗力造成的部分或全部

不能履行本合詞不負責任，但應在條件允許採取一切必要的補救措施以減少因不可抗力造成的損失。當事人遲延履行後發生不可抗力的，不能免除責任。遇有不可抗力的一方應在 7 小時內將事件的情況以信件、電報、電傳、傳真等書面形式通知另一方，並且在事件發生後 3 個工作日內，向另一方提交合同不能履行或部分不能履行或需要延期理由的報告。

第二十七條 受讓人必須按照本合詞約定，按時支付土地使用權出讓金。如果受讓人不能按時支付土地使用權出讓金的，自滯納之日起，每日按遲延支付款項的____‰向出讓人繳納滯納金，延期付款超過 6 個月的，出讓人有權解除合同，收回土地，受讓人無權要求返還定金，出讓人并可請求受讓人賠償因違約造成的其他損失。

第二十八條 受讓人按合同約定支付土地使用權出讓金的，出讓人必須按照合同約定，按時提供出讓土地。出讓人未按時提供出讓土地的，應當賠償受讓人已經支付的土地出讓金在遲延交付土地期間的利息損失（按中國人民銀行一年期同期貸款利率計算）。出讓人延期交付土地超過 6 個月的，受讓人有權解除合同，出讓人應當退還受讓人已經支付的土地出讓金，並賠償受讓人所支付的土地出讓金從實際支付之日起至退還之日止的利息損失（按中國人民銀行一年期同期貸款利率計算）。

第二十九條 受讓人應當按照合同約定進行開發建設，超過合同約定的動工開發日期滿一年未動工開發的，出讓人可以向受讓人徵收相當於土地使用權出讓金 20% 以下的土地閒置費；滿 2 年未動工開發的，出讓人可以無償收回土地使用權；但因不可抗力或者政府、政府有關部門的行為或者動工開發必需的前期工作

造成动工开发迟延的除外。

第七章 附 则

第三十条 双方商定按下列通讯地址接受对方的通知：

出让人：闽侯县国土资源局，闽侯县甘蔗镇交通路1号，邮政编码：350100。

受让人：福建正祥置业发展有限公司 邮政编码：350001

出让人接受受让人支付土地出让金的银行账户为：

开户全称：闽侯县财政局土地出让金专户

开户银行：中国银行闽侯支行

帐 号：811800674708096001

或者开户银行：中国建设银行闽侯支行

帐 号：35061660801226900000135

当事人变更通讯地址或开户银行、账号的，应在变更后 15 日内，将新的地址或开户银行、账号通知另一方。因当事人一方迟延履行而造成的损失，由过错方承担责任。

本条所称通知应当以书面方式进行，通知应当直接送达或以邮政特快专递、公告方式送达。直接送达的，以受送达人在送达回执上签收的时间为送达时间；以邮政特快专递方式送达的，以受送达人在邮政回执上签收的时间为送达时间；公告送达的，以公告之日起第 10 日为送达时间。

第三十一条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决均适用中华人民共和国法律。

第三十二条 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解

决，协商不成的，提交闽侯县仲裁机构仲裁。

第三十三条 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。

第三十四条 本合同一式捌份（每份共玖页），出让人执伍份，受让人执叁份。

第三十五条 本合同自双方签订之日起生效。

出让人（章）：

法定代表人（委托代理人）
（签字）：

电话：0591-22981295

传真：0591-22981284

受让人（章）：

法定代表人（委托代理人）
（签字）：

电话：

传真：

二〇〇五年五月十七日

《国有土地使用权出让合同》

补充协议

甲方：闽侯县国土资源局

乙方：福建正祥置业发展有限公司

经甲乙双方平等、自愿协商，就闽侯县宗地 2005 挂 2 号《国有土地使用权出让合同》（以下简称出让合同）未尽条款，达成如下协议：

1、宗地的规划道路与河道及其竖向标高经规划管理部门批准，宗地范围内现有高压线路、通信电缆、闭路电视等各类线路与设施迁移完毕，具备规划及建筑设计条件后，乙方 7 日内支付第二期土地款。

2、甲方按出让合同规定时间交付土地，乙方应按出让合同规定时间交付土地款，甲方因故未能及时交付土地，乙方土地款支付顺延。

3、甲方应根据乙方已付土地款比例分期交付土地，并办理土地手续。

4、出让合同第二十七条，双方同意修改为：受让人必须按照本合同约定，按时支付土地使用权出让金。如果受让人不能按时支付土地使用权出让金的，自滞纳之日起，向出让人缴纳滞纳金（按中国人民银行一年同期贷款利率计算）。

5、出让合同第二十八条，双方同意修改为：受让人按合同约定支付土地使用权出让金的，出让人必须按照合同约定，按时提供出让土地。出让人未按时提供出让土地的，应赔偿受让人已经支付的土地出让金在延迟交付土地期间的利息损失（按中国人民银行一年同期贷款利率计算）。

6、本协议为出让合同的补充，对于出让合同与本补充协议执行未尽事宜，双方可另行协商。

7、本协议一式四份，甲乙双方各执二份。

甲方：闽侯县国土资源局

乙方：福建正祥置业发展有限公司

法定代表人（代表人）：

法定代表人（代表人）：

电话：

电话：

2005.5.27

本期楼盘在建工程及项目土地已抵押
闽侯县房地产交易所抵押三字第 2010.4.29
土地面积抵押 70090m²

闽侯县房产局
2007.11.07

中华人民共和国

建设用地规划许可证

编号 侯建村(2006)用地GJ042号

根据《中华人民共和国城市规划法》第三十一条规定,经审核,本用地项目符合城市规划要求,准予办理征用划拨土地手续。

特发此证

发证机关 闽侯县建设局
日期 2006年07月11日

本期楼盘在建工程及项目土地已抵押 2010.4.29
土地面积抵押 70090m²

No 0228236

用地单位	福建正祥置业发展有限公司
用地项目名称	正祥·林语墅
用地位置	闽侯县南屿镇
用地面积	用地面积: 453336.00平方米; 实用面积: 453336.00平方米

附图及附件名称
侯建村(05)选055 号
侯计基(05)244 号
侯政办(06)项54号
详细规划要求见附件。

本件系建设单位报送
本室档案中 原件复印
2010.11.3

遵守事项:

一、本证是城市规划区内,经城市规划行政主管部门审核,许可用地的法律凭证。

二、凡未取得本证,而取得建设用地批准文件、占用土地的,批准文件无效。

三、未经发证机关审核同意,本证的有关规定不得变更。

四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定,与本证具有同等法律效力。

福建省闽侯县建设局

侯建村[2005]023号

关于南屿镇中溪、后山村拍卖地块规划指标的函

闽侯县土地储备发展中心:

经研究,我局对该地块建设项目规划设计条件提出如下初步意见(规划指标按实际用地计算):

一、用地性质:居住用地

二、规划指标:

1、选址面积 588027M²;

实用地面积: 473372M²(以实地测量为准);

2、容积率: 1.25(其中商业建筑面积占总建筑面积 8%以下);

3、建筑密度: 26%以下;

4、绿地率: 30%以上;

5、层数: 以多层为主(6层以下)。

三、该用地按《福州市城市规划管理技术规定(暂行)》第二类建设区要求执行。停车泊位配置标准、建筑间距和退距等须按有关规定执行,用地内沿河道规划蓝线应设置 20 米宽绿化带,沿规划 36 米主干道北侧应设置 10 米宽绿化带。

四、公共服务设施和市政公用设施

1、幼托 2 处(每处 12 班),用地面积每处 3500M²;

2、小学 1 处(24 班),用地面积 13000M²;

3、卫生服务站 1 处,建筑面积 150M²;

4、文体活动中心,用地面积 3500M²(含青少年、老年活动站);

5、社区居委会,建筑面积 1200M²;

6、公共厕所 3 处,每处建筑面积 60M²;

7、垃圾转运站 1 处,用地面积 2500M²;

8、小区社会公共停车场,用地面积 3000M²;

9、农贸市场 1 处,用地面积 2500M²;

五、其他配套设施要符合有关规定要求,项目建设须符合国家省、市有关法律、法规、标准和规范等要求,今后建设以批准的总平面规划方案为准。本地块在出让前应按有关规定获得有权部门许可。

闽侯县建设局

二〇〇五年三月二十四日

福州高新技术产业开发区管理委员会

专题会议纪要

[2025] 523 号

关于福建正祥置业发展有限公司林语墅 项目总平及 3-32 # 楼建筑设计方案调整会审纪要

10 月 11 日下午,受叶勇副主任委托,资规局陈巍同志主持召开专题会议,听取资规局陈欣一同志作的关于林语墅 3-32 # 楼项目总平、管综及建筑设计方案的汇报,福建博宇建筑设计有限公司补充汇报,并对该方案进行评审。现纪要如下:

一、规划指标

本次规划设计仅调整 3-32#建筑及周边绿化景观等方案,调

整后,3-32 # 楼总建筑面积 1755.49 m²,其中计容建筑面积 1755.49 m²,建筑占地面积 880.0 m²,项目建筑密度 26.0%,容积率 1.25,绿地率 30%;机动车车位 4312 辆,非机动车车位 4350 辆。以上规划指标仅为控制指标,最后以工程规划许可证为准。

二、规划评审意见

(一) 苏 莉(福建省城乡规划设计研究院): 1.建议提供 3-32 # 楼调整前后相关指标变化; 2.复核本次新建建筑东侧车行出入口距城市道路交叉口距离是否满足规定要求。

(二) 阙 平(福州市规划设计研究院集团有限公司): 1.3-32 # 楼与两侧 3-35 # 开闭所宜统筹设计,包括空间联系、风格和色彩协调; 2.应补充明确车辆停放指标及服务的便捷性; 3.物业用房内设楼梯间应考虑空间使用效率; 4.建议增设货梯; 5.建议设置污物收集处; 6.建筑立面宜考虑商业广告位及空调室外机位(各屋面均设计为上人屋面,是否与设备机组冲突); 7.商业若考虑餐饮业,应预设油烟处理措施。

(三) 蒋文仲(福州合立道建筑设计有限公司): 1.涉及餐饮需考虑烟囱统一设置; 2.复核开闭所与新建建筑的间距。

(四) 房建成(福州市建筑设计院股份有限公司): 1.开闭所间距不满足《福州市国土空间规划管理技术规定(暂行)》第二十四条,不小于 6 米要求; 2.退南侧 20m 绿化带不满足省市规 7 米要求; 3.提供已建部分指标,以便复核总指标。

(五) 自然资源和规划局(规划): 1.复核本次新建建筑东侧车行出入口距城市道路交叉口距离是否满足规定要求; 2.复核建

筑三层层高（超 4.5 米）与计容面积关系；3.优化烟道布局，并在图面中体现；4.整体项目面积、密度等指标请进一步复核；5.建筑间退距请进一步复核；6.复核平面使用功能、商业（餐饮）布局是否合理。

（六）城乡建设局：设计方案中防火设计专篇市政引入管 DN200 与图纸管径（DN150）不符。

（七）高新区供电服务中心：采用 10KV 还是 0.4KV 的供电方式，还有待商榷。

会议原则同意福建博宇建筑设计有限公司编制的林语墅 3-32# 楼项目总平、管综及建筑设计方案，该项目应符合省、市有关规定，请项目业主根据会议意见进行修改完善后报批。

参加会议人员：

- 陈 巍 陈欣一 何永祥
- 郑铭辉 江礼云 朱星流 黄祥杰
- 房建成（福州市建筑设计院股份有限公司）
- 张小辉（高新区水务公司）
- 张 森（福州旗山供水有限公司）
- 薛嵩昶（高新区供电服务中心）
- 李伯钧（广电高新区分公司）
- 甘贞銮（电信闽侯分公司）
- 陈榕院（移动闽侯分公司）
- 陈世锋（闽侯华润燃气有限公司）

专 家：苏 莉（福建省城乡规划设计研究院）
阙 平（福州市规划设计研究院集团有限公司）
蒋文仲（福州合立道建筑设计有限公司）
记 录：叶梦鹿

分送：区领导，参会单位，存档。
福州高新区党政办公室 2025 年 11 月 1 日印发

评审意见回复单

专家：苏莉（福建省城乡规划设计研究院）

1、 建议提供 3-32#楼调整前后相关指标变化；

回复：全区指标表修改前后情况如下所示：

序号	项目		计量单位	数值
1	实际用地面积		M ²	453336
2	总建筑面积		M ²	826804. 34
	其中	(1) 地上建筑面积	M ²	582863. 2
		(2) 地下建筑面积	M ²	243941. 14
3	计算容积率建筑总面积		M ²	566670
	其中	(1) 住宅建筑面积	M ²	533248. 14
		(2) 商业建筑面积	M ²	11881. 11
		(3) 公共服务设施和市政公用设施建筑面积	M ²	21540. 75
		不计入容积率的建筑面积	M ²	260134. 34
4	其中	(1) 地下室建筑面积	M ²	243941. 14
		(2) 架空层建筑面积(只作为休闲绿化等公共场所使用)	M ²	10354
		(3) 在建和已建一、二期阳台建筑面积	M ²	5839. 2
5	容积率		M ² /M ²	1. 25
6	建筑占地面积		M ²	117867
7	建筑密度		%	26. 0
8	绿地面积		M ²	136001
9	绿地率		%	30. 0
10	(1) 居住总户数		户	4708
	其中	已建+在建	户	4458
		拟建	户	250
	(2) 居住人口		人	15066
11	(1) 机动车车位数		辆	4312
	其中	住宅机动车车位数	辆	4162
		配套公建机动车车位数	辆	150
		地面停机动车车位数	辆	562 (含公共停车位216辆)
		地下停机动车车位数	辆	3750
	(2) 非机动车车位数		辆	4350
	其中	住宅非机动车车位数	辆	3440
		配套公建非机动车车位数	辆	910

修改前

综合技术经济指标表

序号	项目			计量单位	数值	备注
1	实际用地面积			M ²	453336	
2	总建筑面积			M ²	819878. 68	
	其中	本次报批部分总建筑面积		M ²	1756. 99	
	地上建筑面积			M ²	582712. 57	
	其中	已批部分		M ²	580955. 58	
		本次报批部分		M ²	1756. 99	
	地下建筑面积			M ²	237166. 11	
	其中	已批部分地下室面积		M ²	237166. 11	
		本次报批地下室面积		M ²	0	
3	计算容积率建筑总面积			M ²	566669. 99	
	其中	已批部分	(1) 住宅建筑面积(含计容阳台)	M ²	532177. 05	
			(2) 商业建筑面积	M ²	10074. 62	
			(3) 公共服务设施和市政公用设施建筑面积	M ²	22593. 63	
			(4) 其他面积	M ²	67. 70	
		本次报批部分	(1) 住宅建筑面积	M ²	0	
			(2) 商业建筑面积	M ²	1715. 29	
			(3) 公共服务设施和市政公用设施建筑面积	M ²	38. 61	
			(4) 其他面积	M ²	3. 09	
4	不计入容积率的建筑面积			M ²	253208. 69	
	其中	已批部分	(1) 地下室建筑面积	M ²	237166. 11	
			(2) 架空层建筑面积(只作为休闲绿化等公共场所使用)	M ²	10191. 32	
			(3) 在建和已建一、二期阳台建筑面积	M ²	5839. 2	
			(4) 其他面积	M ²	12. 06	
	本次报批部分			M ²	0	
5	容积率			M ² /M ²	1. 25	
6	建筑占地面积			M ²	111459. 90	
	其中	已批部分		M ²	110699. 84	
本次报批部分			M ²	760. 06		
7	建筑密度			%	24. 59	
8	绿地面积			M ²	136001	
9	绿地率			%	30. 0	
10	(1) 居住总户数			户	4708	
	(2) 居住人口			人	15066	
11	(1) 机动车车位数			辆	4312	
	其中	住宅机动车车位数		辆	4162	
		配套公建机动车车位数		辆	150	
		地面停机动车车位数		辆	562	(含公共停车位216辆)
		地下停机动车车位数		辆	3750	
	(2) 非机动车车位数			辆	4350	
	其中	住宅非机动车车位数		辆	3440	
		配套公建非机动车车位数		辆	910	

正祥林语墅 项目各期建筑面积指标核算表

各期综合经济技术指标		已竣工工程的楼栋及其指标														待审批楼栋及其指标		设计总指标
																本期申报工程		
		已建	已建	已建	已建	已建	已建	已建	已建	已建	已建	已建	已建	已建	已建	已建		
		候建村 (2007)工 程(J05号 00199号)	编号候建村 (2008)工 程(J06号)	建字第 3501212009 100131号	建字第 3501212011 100131号	建字第 3501212011 100176号	建字第 3501212011 100176号	建字第 3501212013 0186号	建字第 3501212013 0186号	建字第 3501212016 0057号	建字第 3501212017 0057号	建字第 3501212021 00078号	建字第 3501212021 00110号	建字第 3501212018 00037号	已建楼栋合计			
		一期南区 商业中心	一期南区	一期北区	一期北区 洋房	二期A组团 (含3-35)	二期西区	四期东区	3-41#楼	3-39#楼, 3-40#楼	三期A区	三期B区	3-38#楼, 3-40#楼	二期A组团	3-32#楼			
总建筑面积	m²	4612.26	4487.3	45009.68	22530.83	70296.34	160668.7	169586.59	3559.81	6373.11	103986.57	85817.17	3865.83	96831.0	81821.69	1756.99	819878.68	
计容建筑面积	m²	3251.19	29677.13	30100.76	19004.85	3806.94	128861.7	136249.53	3559.81	6148.48	80982.27	44990.16	3865.83	42144.35	56919.93	1756.99	56669.99	
其中	住宅建筑面积(含计容阳台)	m²	0	29677.13	30100.76	18904.81	35082.3	125736.7	125682.36	0	0	79327.8	44896.18	0	42289.01	532177.05	0.00	
	商业建筑面积	m²	3251.19	0	0	0	0	5526.87	0	0	1296.56	0	0	0	0	10074.62	1715.29	
	公共设施和市政公用 设施建筑面积	m²	0	0	0	100.04	124.64	3125	5160.3	3559.81	6148.48	299.17	93.98	3865.83	116.38	22593.63	38.61	
	其他面积	m²	0	0	0	0	0	0	0	0	58.74	0	0	8.96	67.70	3.09	70.79	
	不计容建筑面积	m²	1361.07	15196.67	15108.92	3525.98	34489.4	13807	33337.06	0	224.63	22914.3	40827.01	0	54416.65	253208.69	0	
其中	地下室建筑面积	m²	989.17	11055.82	12773.4	3525.98	32320.47	29005	31228.94	0	223.13	20812.54	40825.61	0	54406.09	237166.11	0	
	架空层建筑面积	m²	371.9	2806.1	0	0	0	2802	2108.16	0	0	2101.76	1.4	0	0	10191.32	10191.32	
	不计容阳台建筑面积	m²	0	1334.75	2335.52	0	2168.93	0	0	0	0	0	0	0	0	5839.20	5839.20	
	其他面积	m²	0	0	0	0	0	0	0	0	1.5	0	0	0	10.56	12.06	12.06	
建筑占地面积	m²	2036.64	14040.5	14282.24	4124.79	13539.55	5783.59	9295.1	1327.34	1676.26	4775.31	16376.66	1885.57	21566.29	110699.84	760.06	111459.90	

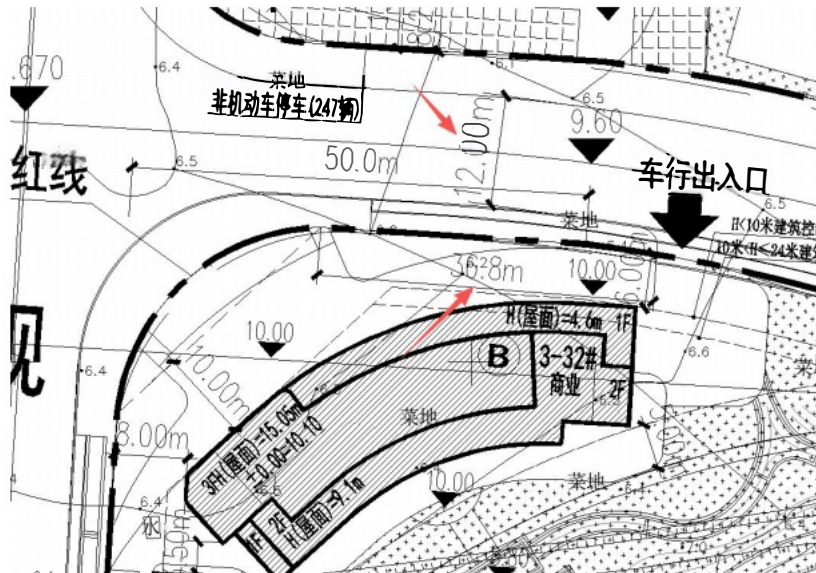
修改后

修改后计容面积、停车指标、绿地面积、居住总户数均与原报批总平指标一致；

总建筑面积、地下室建筑面积、架空建筑面积与原报批不一致。建筑占地面小于原报批总平，满足规划指标控制要求。

2、复核建筑车行出入口距离交叉后距离事发满足规定要求;

回复: 本项目北侧道路宽度为 12 米,是城市支路,车行道路开口道交叉口距离为 36.8 米,满足《福建省城市规划管理技术规定》试行第八十条之规定。



第八十条 城市道路上机动车开口应符合下列规定：

1) 交叉口有展宽段时, 不得在交叉口展宽段和展宽渐变段范围内设置机动

车开口；交叉口无展宽段时，主干路上距离平面交叉口不应小于 60 米、次干路上不应小于 50 米、支路上不宜小于 30 米。

2) 建设项目用地相邻道路为两条或两条以上时, 开口应选择较低一级城市道路, 宜远离交叉口; 相邻建设用地的建筑宜共建机动车出入口通道,

专家：阙平（福州市规划设计研究院集团有限公司）

1、3-32#楼与西侧 3-35#楼开闭所宜统筹设计，包括空间联系、风格色彩协调。

回复: 3-35#楼开闭所是已建建筑且移交电业局, 产权归属电业局, 外立面不好重新
整改; 且林语墅一~四期各期的建筑风格也不相同, 本建筑的立面风格充分考虑了
与一~四期各期建筑风格的协调及建筑位于河边的造型需求。

2、应补充明确车辆停放指标及服务的便捷性。

回复:

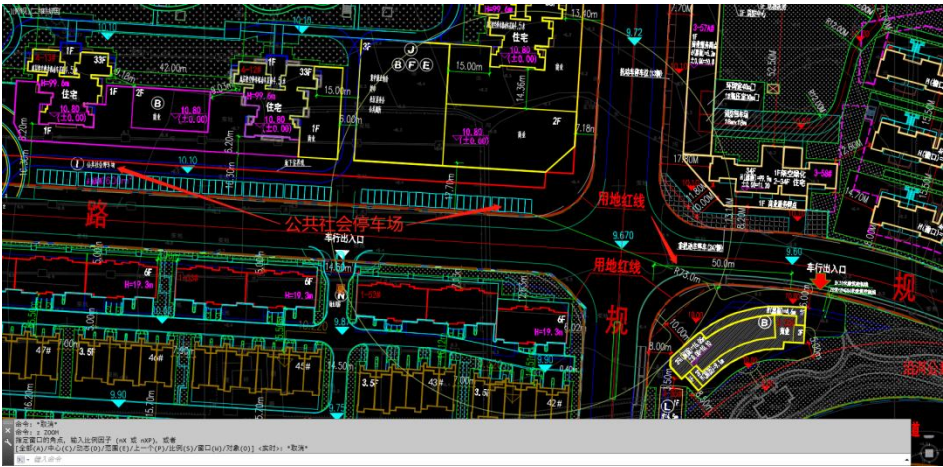
类型	计算公式	数量	停车数(辆)
3-32# (商业)	0.6车位/100m ² 建筑面积	1715.29	11
3-32# (物业用房建筑面积)	0.6车位/100m ² 建筑面积	38.61	1
合计			12

林语墅项目公共社会停车场设于四期

类型	计算公式	数量	停车数(辆)
3-32# (商业)	8车位/100㎡建筑面积	1715.29	138
3-32# (物业用房建筑面积)	4车位/100㎡建筑面积	38.61	2
合计			140

林语墅项目公共社会停车场位于四期，离本项目 3-32#楼最近的距离仅 73 米，

满足服务的便捷性。



3、物业用房内设楼梯间，应考虑空间使用效率；

回复： 物业用房为本建筑配套，从使用性质来看，设置于二层是合理的。

4、建议增设货梯；

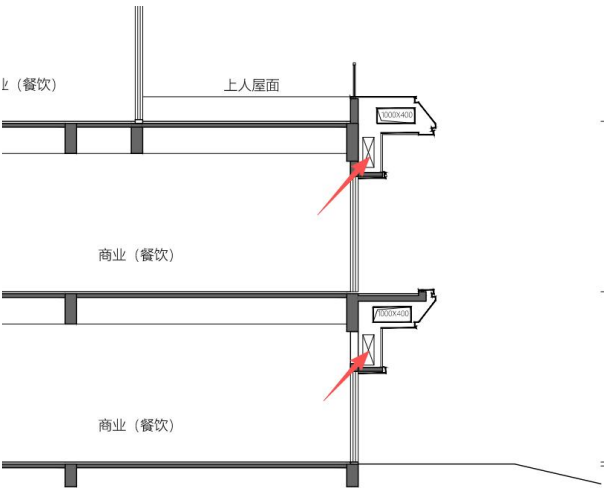
回复： 根据后期使用需求再确定是否增设。

5、建议设置污物收集处；

回复： 根据后期使用需求再确定是否增设。

6、建筑立面宜考虑商业广告位及空调室外机位（各屋面均设计为上人屋面，是否与设备机组冲突？）。

回复： 空调室外机设于商业背立面，如下图所示；



7、商业如果考虑餐饮业态，应预设油烟处理措施。

回复： 平面完善布置餐饮油烟井；



专家：蒋文仲（福州合立道建筑设计有限公司）

1、涉及餐饮需考虑烟囱统一设置；

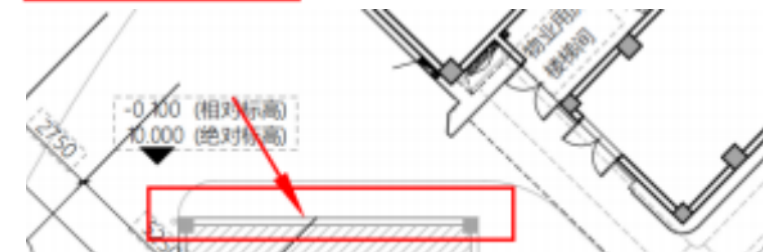
回复：平面完善布置餐饮油烟井；



2、复核开闭所与新建建筑的间距；

回复：与原报批间距一致。本项目按《福建省城市规划管理技术规定》（试行）执行，山墙无窗，按消防间距3.5m控制(规范详如下截图，开闭所山墙为防火墙，如下截图防火墙)；

4 相邻两座建筑中较低一座建筑的耐火等级不低于二级 相邻较低一面外墙为防火墙且屋顶无天窗,屋顶的耐火极限不低于 1.00h 时,其防火间距不应小于 3.5m 对于高层建筑,不应小于 4m。

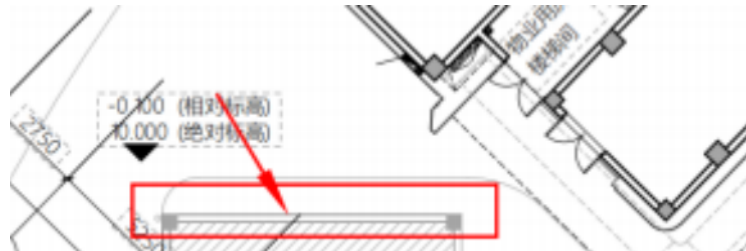


房建成（福州市建筑设计院有限公司）

1、开闭所间距不满足《福州市城市规划管理技术规定》第二十九条不小于 6 米的要求；

回复：与原报批间距一致。本项目按《福建省城市规划管理技术规定》（试行）执行，山墙无窗，按消防间距3.5m控制(规范详如下截图，开闭所山墙为防火墙，如下截图防火墙)；

4 相邻两座建筑中较低一座建筑的耐火等级不低于二级 相邻较低一面外墙为防火墙且屋顶无天窗,屋顶的耐火极限不低于 1.00h 时,其防火间距不应小于 3.5m 对于高层建筑,不应小于 4m。



2、建筑退南侧 20m 绿化带不满足省市规 7 米的要求；

复：与原报批退距一致。本项目按《福建省城市规划管理技术规定》（试行）执行，第四十四条“如建设用地一侧为宽度 10 米以上绿化带，则该侧退让绿化带最小距离统一按 5 米控制”

3、提供已建部分指标，方便复核总指标；

回复：指标如下所示：

正祥林语墅 项目各期建筑面积指标核算表																		
各期综合经济技术指标		已批工规证的楼栋及其指标												待审批楼栋及其指标		设计总指标		
		已建	已建	已建	已建	已建	已建	已建	已建	已建	已建	已建	已建	已建指标合计	本期申报工规			
		侯建村(2007)工程GJ054号	建字第2008)工程GJ009号	建字第2009)00199号	建字第2010)100131号	建字第350121201100176号	建字第2012)300068号	建字第2013)0186号	建字第2013)300278号	建字第2016)200002号	建字第2017)0057号	建字第2021)700087号	建字第2021)35012120180010号		建字第2021)35012120180035号			
		一期南区商业中心	一期南区	一期北区	二期B组团(含3-35)	一期西区	四期东区	3-41#楼	3-配电电室	三期B区	三期C区	3-39#楼、3-40#楼	二期AC组团	3-32#楼				
总建筑面积	m²	4612.26	44873.8	45209.68	22530.83	70296.34	160668.7	169586.59	3559.81	6373.11	103896.57	85817.17	3865.83	96831.0	818121.69	1756.99	819878.68	
计容建筑面积	m²	3251.19	29677.13	30100.76	19004.85	35806.94	128861.7	136249.53	3559.81	6148.48	80982.27	44990.16	3865.83	42414.35	564913.00	1756.99	566669.99	
其中	住宅建筑面积(含计容阳台)	m²	0	29677.13	30100.76	18904.81	35862.3	125736.7	125562.36	0	0	79327.8	44896.18	0	42289.01	532177.05	0.00	532177.05
	商业建筑面积	m²	3251.19	0	0	0	0	0	5526.87	0	0	1296.56	0	0	0	10074.62	1715.29	11789.91
	公共设施和市政公用设施建筑面积	m²	0	0	0	100.04	124.64	3125	5160.3	3559.81	6148.48	299.17	93.98	3865.83	116.38	22593.63	38.61	22632.24
	其他面积	m²	0	0	0	0	0	0	0	0	0	58.74	0	0	8.96	67.70	3.09	70.79
其中	不计容建筑面积	m²	1361.07	15196.67	15108.92	3525.98	34489.4	31807	33337.06	0	224.63	22914.3	40827.01	0	54416.65	253208.69	0	253208.69
	地下室建筑面积	m²	989.17	11055.82	12773.4	3525.98	32320.47	29005	31228.9	0	223.13	20812.54	40825.61	0	54406.09	237166.11	0	237166.11
	架空层建筑面积	m²	371.9	2806.1	0	0	0	0	2802	2108.16	0	0	2101.76	1.4	0	10191.32	0	10191.32
	不计容阳台建筑面积	m²	0	1334.75	2335.52	0	2168.93	0	0	0	0	0	0	0	0	5839.20	0	5839.20
	其他面积	m²	0	0	0	0	0	0	0	0	1.5	0	0	0	0	10.56	12.06	0
建筑占地面积	m²	2036.64	14040.5	14282.24	4124.79	13539.55	5783.59	9295.1	1327.34	1676.26	4775.31	16376.66	1885.57	21556.29	110699.84	760.06	111459.90	

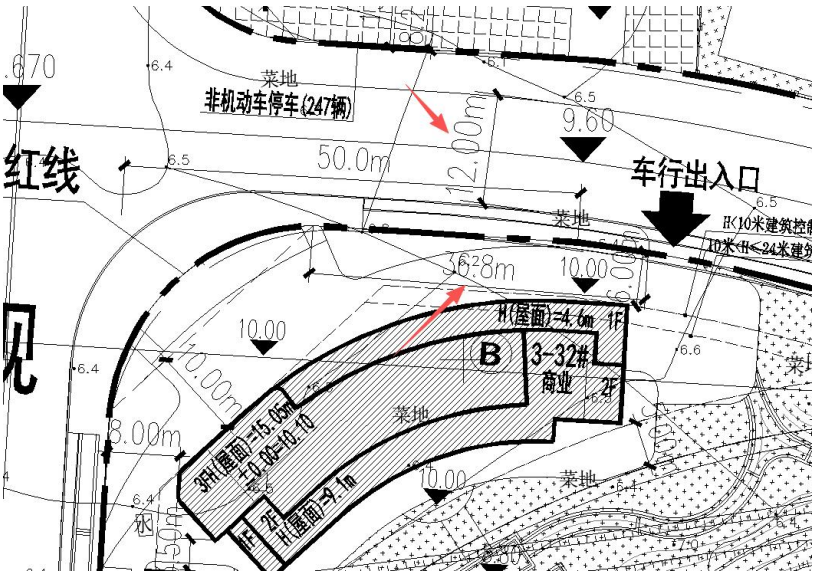
综合技术经济指标表

序号	项目			计量单位	数值	备注
1	实际用地面积			M ²	453336	
2	总建筑面积			M ²	819878. 68	
	其中	本次报批部分总建筑面积		M ²	1756. 99	
	地上建筑面积			M ²	582712. 57	
	其中	已批部分		M ²	580955. 58	
		本次报批部分		M ²	1756. 99	
	地下建筑面积			M ²	237166. 11	
	其中	已批部分地下室面积		M ²	237166. 11	
本次报批地下室面积		M ²	0			
3	计算容积率建筑总面积			M ²	566669. 99	
	其中	已批部分	(1) 住宅建筑面积(含计容阳台)	M ²	532177. 05	
			(2) 商业建筑面积	M ²	10074. 62	
			(3) 公共服务设施和市政公用设施建筑面积	M ²	22593. 63	
			(4) 其他面积	M ²	67. 70	
		本次报批部分	(1) 住宅建筑面积	M ²	0	
			(2) 商业建筑面积	M ²	1715. 29	
			(3) 公共服务设施和市政公用设施建筑面积	M ²	38. 61	
			(4) 其他面积	M ²	3. 09	
不计入容积率的建筑面积			M ²	253208. 69		
4	其中	已批部分	(1) 地下室建筑面积	M ²	237166. 11	
			(2) 架空层建筑面积(只作为休闲绿化等公共场所使用)	M ²	10191. 32	
			(3) 在建和已建一、二期阳台建筑面积	M ²	5839. 2	
			(4) 其他面积	M ²	12. 06	
		本次报批部分			M ²	0
5	容积率			M ² /M ²	1. 25	
6	建筑占地面积			M ²	111459. 90	
	其中	已批部分		M ²	110699. 84	
		本次报批部分		M ²	760. 06	
7	建筑密度			%	24. 59	
8	绿地面积			M ²	136001	
9	绿地率			%	30. 0	
10	(1) 居住总户数			户	4708	
	(2) 居住人口			人	15066	
11	(1) 机动车车位数			辆	4312	
	其中	住宅机动车车位数		辆	4162	
		配套公建机动车车位数		辆	150	
		地面停机动车车位数		辆	562	(含公共停车位216辆)
		地下停机动车车位数		辆	3750	
	(2) 非机动车车位数			辆	4350	
	其中	住宅非机动车车位数		辆	3440	
		配套公建非机动车车位数		辆	910	

闽侯县自然资源和规划局

1、复核开口与交叉口距离；

回复：本项目北侧道路宽度为 12 米，是城市支路，车行道路开口道交叉口距离为 36.8 米，满足《福建省城市规划管理技术规定》试行第八十条之规定。



第八十条 城市道路上机动车开口应符合下列规定：

- 1) 交叉口有展宽段时，不得在交叉口展宽段和展宽渐变段范围内设置机动车开口；交叉口无展宽段时，主干路上距离平面交叉口不应小于 60 米、次干路上不应小于 50 米、**支路上不宜小于 30 米。**
- 2) 建设项目用地相邻道路为两条或两条以上时，开口应选择较低一级城市道路，宜远离交叉口；相邻建设用地的建筑宜共建机动车出入口通道。

2、复核三层层高（超 4.5）与计容面积关系。

回复：本建筑三层面积超过 300 平方米，为无分隔、通透式商业空间，建筑层高可以按 6 米控制，此处建筑层高为 5.95 米，满足此条规划控制要求。

3、优化烟道布局，并在平面中体现；

回复：平面完善布置餐饮油烟井；



4、整体项目面积，密度等指标，请进一步复核；

回复: 指标如下所示:

序号	项目	计量单位	数值
1	实际用地面积	M ²	453336
2	总建筑面积	M ²	826804.34
	其中	(1) 地上建筑面积	582863.2
		(2) 地下建筑面积	243941.14
3	计算容积率建筑总面积	M ²	566670
	其中	(1) 住宅建筑面积	533248.14
		(2) 商业建筑面积	11881.11
		(3) 公共服务设施和市政公用设施建筑面积	21540.75
4	不计入容积率的建筑面积	M ²	260134.34
	其中	(1) 地下室建筑面积	243941.14
		(2) 架空层建筑面积(只作为休闲绿化等公共场所使用)	10354
		(3) 在建和已建一、二期阳台建筑面积	5839.2
5	容积率	M ² /M ²	1.25
6	建筑占地面积	M ²	117867
7	建筑密度	%	26.0
8	绿地面积	M ²	136001
9	绿地率	%	30.0
10	(1) 居住总户数	户	4708
	其中	已建+在建	4458
		拟建	250
	(2) 居住人口	人	15066
11	(1) 机动车车位数	辆	4312
	其中	住宅机动车车位数	4162
		配套公建机动车车位数	150
		地面停机动车车位数	562 (含公共停车位216辆)
		地下停机动车车位数	3750
	(2) 非机动车车位数	辆	4350
	其中	住宅非机动车车位数	3440
		配套公建非机动车车位数	910

修改前

综合技术经济指标表

序号	项目			计量单位	数值	备注
1	实际用地面积			M ²	453336	
2	总建筑面积			M ²	819878.68	
	其中	本次报批部分总建筑面积		M ²	1756.99	
	地上建筑面积			M ²	582712.57	
	其中	已批部分		M ²	580955.58	
		本次报批部分		M ²	1756.99	
	地下建筑面积			M ²	237166.11	
	其中	已批部分地下室面积		M ²	237166.11	
本次报批地下室面积		M ²	0			
3	计算容积率建筑总面积			M ²	566669.99	
	其中	已批部分	(1) 住宅建筑面积(含计容阳台)	M ²	532177.05	
			(2) 商业建筑面积	M ²	10074.62	
			(3) 公共服务设施和市政公用设施建筑面积	M ²	22593.63	
			(4) 其他面积	M ²	67.70	
		本次报批部分	(1) 住宅建筑面积	M ²	0	
			(2) 商业建筑面积	M ²	1715.29	
			(3) 公共服务设施和市政公用设施建筑面积	M ²	38.61	
(4) 其他面积			M ²	3.09		
4	不计入容积率的建筑面积			M ²	253208.69	
	其中	已批部分	(1) 地下室建筑面积	M ²	237166.11	
			(2) 架空层建筑面积(只作为休闲绿化等公共场所使用)	M ²	10191.32	
			(3) 在建和已建一、二期阳台建筑面积	M ²	5839.2	
			(4) 其他面积	M ²	12.06	
	本次报批部分			M ²	0	
5	容积率			M ² /M ²	1.25	
6	建筑占地面积			M ²	111459.90	
	其中	已批部分		M ²	110699.84	
本次报批部分			M ²	760.06		
7	建筑密度			%	24.59	
8	绿地面积			M ²	136001	
9	绿地率			%	30.0	
10	(1) 居住总户数			户	4708	
	(2) 居住人口			人	15066	
11	(1) 机动车车位数			辆	4312	
	其中	住宅机动车车位数		辆	4162	
		配套公建机动车车位数		辆	150	
		地面停机动车车位数		辆	562	(含公共停车位216辆)
		地下停机动车车位数		辆	3750	
	(2) 非机动车车位数			辆	4350	
	其中	住宅非机动车车位数		辆	3440	
		配套公建非机动车车位数		辆	910	

修改后

5、间距与退距请进一步复核；

回复：本项目按《福建省城市规划管理技术规定》（试行）执行，第四十四条“如建设用地一侧为宽度 10 米以上绿化带，则该侧退让绿化带最小距离统一按 5 米控制”；开闭所山墙无窗，按消防间距控制；经复核，满足间退距控制要求。

6、平面使用功能商业（餐饮）是否合理；

回复：根据地块规划指标要求，本建筑的商业建筑面积加上一～四期各期的商业建筑面积总和占总建筑面积 8%以下，满足规划控制要求。

城建局

1、设计方案中防火设计专篇市政引入管 DN200 余图纸不符（DN150）。

回复：核对修改为 DN150；

1、消防用水量：

用水名称	用水标准 (L/s)	火灾延续时间 (h)	消防总用水量 (吨)
室内消火栓	15	2	108
室外消火栓	25	2	180
消防总用水量			288

2、水源：从市政道路引一根 **DN150** 市政给水管至地块内成环，供给地块内各楼生活及室内外消防用水。

高新区供电分部

1、采用 10KV 还是 0.4KV 的供电方式，还有待商榷。

回复：经线下沟通仍采用 0.4KV 供电方式，就近引至市政低压电网。

目 录

CONTENTS

01 效果展示

02 前期分析

03 方案分析

04 技术图纸

05 设计说明

1

效果
展示

RESULTS
S H O W

原规划盖章总平面图



本次AC组团部分非机动车停车位计算

类别	计算公式	数量	停车位(个)
住宅	建筑面积×1.2/100	161.9	193.2
商业	建筑面积×0.5/100	89.0	89.0
门卫及其他非机动车	0.6/100	67.4	0.4
合计			283

本次AC组团部分非机动车停车位计算

类别	计算公式	数量	停车位(个)
住宅	建筑面积×1.2/100	250.0	250.0
商业	建筑面积×0.5/100	67.4	2.68
门卫及其他非机动车	0.6/100	67.4	0.4
合计			283

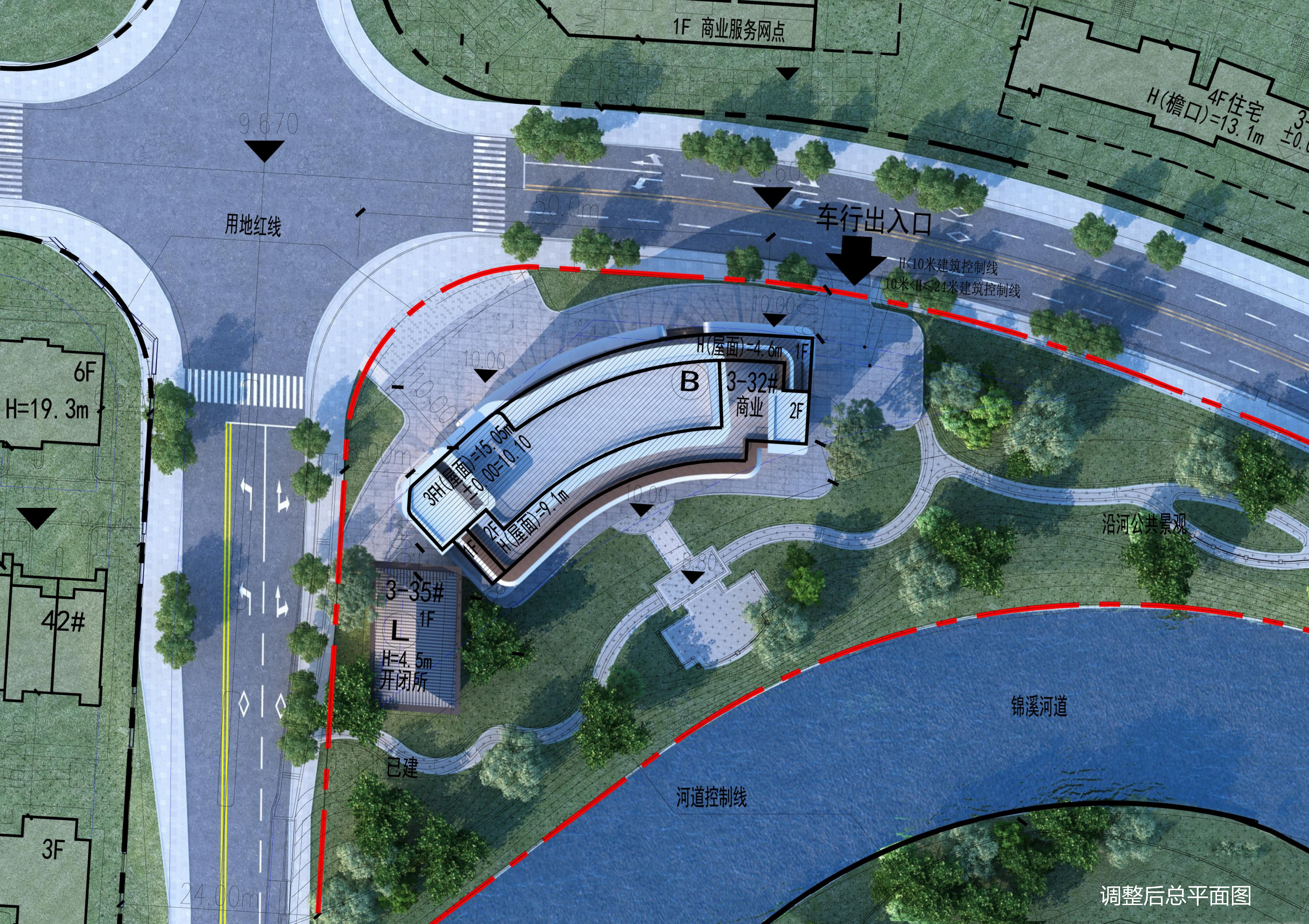
注：本次AC组团部分非机动车停车位计算，共需283个，5/25=11.3%，列于二期北侧地下停车场。

综合技术指标表

序号	项目	计量单位	数值
1	总用地面积	M ²	453336
2	总建筑面积	M ²	826804.34
3	其中 (1) 地上建筑面积	M ²	582863.2
4	(2) 地下建筑面积	M ²	243941.14
5	计算容积率总建筑面积	M ²	566670
6	(1) 住宅建筑面积	M ²	533248.14
7	(2) 商业建筑面积	M ²	11881.11
8	(3) 公共服务设施和市政公用设施建筑面积	M ²	21540.75
9	不计入容积率的建筑面积	M ²	260134.34
10	(1) 地下室建筑面积	M ²	243941.14
11	(2) 架空层建筑面积(只作为休闲绿化等公共场所使用)	M ²	10354
12	(3) 在建和已建二期阳台建筑面积	M ²	5839.2
13	容积率	M ² /M ²	1.25
14	建筑密度	%	11.7667
15	建筑高度	M	26.0
16	绿地率	%	13.6001
17	绿地率	%	30.0
18	(1) 居住总户数	户	4708
19	其中 已建+在建	户	4458
20	拟建	户	250
21	(2) 居住人口	人	15066
22	(1) 机动车停车位	辆	4312
23	住宅机动车停车位	辆	4162
24	配套公共机动车停车位	辆	150
25	地面非机动车停车位	辆	562 (含公共停车位246个)
26	地下非机动车停车位	辆	3750
27	(2) 非机动车停车位	辆	4350
28	住宅非机动车停车位	辆	3440
29	配套公共非机动车停车位	辆	910

总平面图 1:1000

注：次调整范围图二期A、B组团，包含以下建筑单体：2-14、2-24、2-34、2-54、2-124、2-134、2-154、2-164、2-174、2-184、2-194、2-204、2-214、2-224、2-234、2-244、2-254、2-264、2-274、2-284、2-294、2-304、2-314、2-324、2-334、2-344、2-354、2-364、2-374、2-384、2-394、2-404、2-414、2-424、2-434、2-444、2-454、2-464、2-474、2-484、2-494、2-504、2-514、2-524、2-534、2-544、2-554、2-564、2-574、2-584、2-594、2-604、2-614、2-624、2-634、2-644、2-654、2-664、2-674、2-684、2-694、2-704、2-714、2-724、2-734、2-744、2-754、2-764、2-774、2-784、2-794、2-804、2-814、2-824、2-834、2-844、2-854、2-864、2-874、2-884、2-894、2-904、2-914、2-924、2-934、2-944、2-954、2-964、2-974、2-984、2-994、2-1004、2-1014、2-1024、2-1034、2-1044、2-1054、2-1064、2-1074、2-1084、2-1094、2-1104、2-1114、2-1124、2-1134、2-1144、2-1154、2-1164、2-1174、2-1184、2-1194、2-1204、2-1214、2-1224、2-1234、2-1244、2-1254、2-1264、2-1274、2-1284、2-1294、2-1304、2-1314、2-1324、2-1334、2-1344、2-1354、2-1364、2-1374、2-1384、2-1394、2-1404、2-1414、2-1424、2-1434、2-1444、2-1454、2-1464、2-1474、2-1484、2-1494、2-1504、2-1514、2-1524、2-1534、2-1544、2-1554、2-1564、2-1574、2-1584、2-1594、2-1604、2-1614、2-1624、2-1634、2-1644、2-1654、2-1664、2-1674、2-1684、2-1694、2-1704、2-1714、2-1724、2-1734、2-1744、2-1754、2-1764、2-1774、2-1784、2-1794、2-1804、2-1814、2-1824、2-1834、2-1844、2-1854、2-1864、2-1874、2-1884、2-1894、2-1904、2-1914、2-1924、2-1934、2-1944、2-1954、2-1964、2-1974、2-1984、2-1994、2-2004、2-2014、2-2024、2-2034、2-2044、2-2054、2-2064、2-2074、2-2084、2-2094、2-2104、2-2114、2-2124、2-2134、2-2144、2-2154、2-2164、2-2174、2-2184、2-2194、2-2204、2-2214、2-2224、2-2234、2-2244、2-2254、2-2264、2-2274、2-2284、2-2294、2-2304、2-2314、2-2324、2-2334、2-2344、2-2354、2-2364、2-2374、2-2384、2-2394、2-2404、2-2414、2-2424、2-2434、2-2444、2-2454、2-2464、2-2474、2-2484、2-2494、2-2504、2-2514、2-2524、2-2534、2-2544、2-2554、2-2564、2-2574、2-2584、2-2594、2-2604、2-2614、2-2624、2-2634、2-2644、2-2654、2-2664、2-2674、2-2684、2-2694、2-2704、2-2714、2-2724、2-2734、2-2744、2-2754、2-2764、2-2774、2-2784、2-2794、2-2804、2-2814、2-2824、2-2834、2-2844、2-2854、2-2864、2-2874、2-2884、2-2894、2-2904、2-2914、2-2924、2-2934、2-2944、2-2954、2-2964、2-2974、2-2984、2-2994、2-3004、2-3014、2-3024、2-3034、2-3044、2-3054、2-3064、2-3074、2-3084、2-3094、2-3104、2-3114、2-3124、2-3134、2-3144、2-3154、2-3164、2-3174、2-3184、2-3194、2-3204、2-3214、2-3224、2-3234、2-3244、2-3254、2-3264、2-3274、2-3284、2-3294、2-3304、2-3314、2-3324、2-3334、2-3344、2-3354、2-3364、2-3374、2-3384、2-3394、2-3404、2-3414、2-3424、2-3434、2-3444、2-3454、2-3464、2-3474、2-3484、2-3494、2-3504、2-3514、2-3524、2-3534、2-3544、2-3554、2-3564、2-3574、2-3584、2-3594、2-3604、2-3614、2-3624、2-3634、2-3644、2-3654、2-3664、2-3674、2-3684、2-3694、2-3704、2-3714、2-3724、2-3734、2-3744、2-3754、2-3764、2-3774、2-3784、2-3794、2-3804、2-3814、2-3824、2-3834、2-3844、2-3854、2-3864、2-3874、2-3884、2-3894、2-3904、2-3914、2-3924、2-3934、2-3944、2-3954、2-3964、2-3974、2-3984、2-3994、2-4004、2-4014、2-4024、2-4034、2-4044、2-4054、2-4064、2-4074、2-4084、2-4094、2-4104、2-4114、2-4124、2-4134、2-4144、2-4154、2-4164、2-4174、2-4184、2-4194、2-4204、2-4214、2-4224、2-4234、2-4244、2-4254、2-4264、2-4274、2-4284、2-4294、2-4304、2-4314、2-4324、2-4334、2-4344、2-4354、2-4364、2-4374、2-4384、2-4394、2-4404、2-4414、2-4424、2-4434、2-4444、2-4454、2-4464、2-4474、2-4484、2-4494、2-4504、2-4514、2-4524、2-4534、2-4544、2-4554、2-4564、2-4574、2-4584、2-4594、2-4604、2-4614、2-4624、2-4634、2-4644、2-4654、2-4664、2-4674、2-4684、2-4694、2-4704、2-4714、2-4724、2-4734、2-4744、2-4754、2-4764、2-4774、2-4784、2-4794、2-4804、2-4814、2-4824、2-4834、2-4844、2-4854、2-4864、2-4874、2-4884、2-4894、2-4904、2-4914、2-4924、2-4934、2-4944、2-4954、2-4964、2-4974、2-4984、2-4994、2-5004、2-5014、2-5024、2-5034、2-5044、2-5054、2-5064、2-5074、2-5084、2-5094、2-5104、2-5114、2-5124、2-5134、2-5144、2-5154、2-5164、2-5174、2-5184、2-5194、2-5204、2-5214、2-5224、2-5234、2-5244、2-5254、2-5264、2-5274、2-5284、2-5294、2-5304、2-5314、2-5324、2-5334、2-5344、2-5354、2-5364、2-5374、2-5384、2-5394、2-5404、2-5414、2-5424、2-5434、2-5444、2-5454、2-5464、2-5474、2-5484、2-5494、2-5504、2-5514、2-5524、2-5534、2-5544、2-5554、2-5564、2-5574、2-5584、2-5594、2-5604、2-5614、2-5624、2-5634、2-5644、2-5654、2-5664、2-5674、2-5684、2-5694、2-5704、2-5714、2-5724、2-5734、2-5744、2-5754、2-5764、2-5774、2-5784、2-5794、2-5804、2-5814、2-5824、2-5834、2-5844、2-5854、2-5864、2-5874、2-5884、2-5894、2-5904、2-5914、2-5924、2-5934、2-5944、2-5954、2-5964、2-5974、2-5984、2-5994、2-6004、2-6014、2-6024、2-6034、2-6044、2-6054、2-6064、2-6074、2-6084、2-6094、2-6104、2-6114、2-6124、2-6134、2-6144、2-6154、2-6164、2-6174、2-6184、2-6194、2-6204、2-6214、2-6224、2-6234、2-6244、2-6254、2-6264、2-6274、2-6284、2-6294、2-6304、2-6314、2-6324、2-6334、2-6344、2-6354、2-6364、2-6374、2-6384、2-6394、2-6404、2-6414、2-6424、2-6434、2-6444、2-6454、2-6464、2-6474、2-6484、2-6494、2-6504、2-6514、2-6524、2-6534、2-6544、2-6554、2-6564、2-6574、2-6584、2-6594、2-6604、2-6614、2-6624、2-6634、2-6644、2-6654、2-6664、2-6674、2-6684、2-6694、2-6704、2-6714、2-6724、2-6734、2-6744、2-6754、2-6764、2-6774、2-6784、2-6794、2-6804、2-6814、2-6824、2-6834、2-6844、2-6854、2-6864、2-6874、2-6884、2-6894、2-6904、2-6914、2-6924、2-6934、2-6944、2-6954、2-6964、2-6974、2-6984、2-6994、2-7004、2-7014、2-7024、2-7034、2-7044、2-7054、2-7064、2-7074、2-7084、2-7094、2-7104、2-7114、2-7124、2-7134、2-7144、2-7154、2-7164、2-7174、2-7184、2-7194、2-7204、2-7214、2-7224、2-7234、2-7244、2-7254、2-7264、2-7274、2-7284、2-7294、2-7304、2-7314、2-7324、2-7334、2-7344、2-7354、2-7364、2-7374、2-7384、2-7394、2-7404、2-7414、2-7424、2-7434、2-7444、2-7454、2-7464、2-7474、2-7484、2-7494、2-7504、2-7514、2-7524、2-7534、2-7544、2-7554、2-7564、2-7574、2-7584、2-7594、2-7604、2-7614、2-7624、2-7634、2-7644、2-7654、2-7664、2-7674、2-7684、2-7694、2-7704、2-7714、2-7724、2-7734、2-7744、2-7754、2-7764、2-7774、2-7784、2-7794、2-7804、2-7814、2-7824、2-7834、2-7844、2-7854、2-7864、2-7874、2-7884、2-7894、2-7904、2-7914、2-7924、2-7934、2-7944、2-7954、2-7964、2-7974、2-7984、2-7994、2-8004、2-8014、2-8024、2-8034、2-8044、2-8054、2-8064、2-8074、2-8084、2-8094、2-8104、2-8114、2-8124、2-8134、2-8144、2-8154、2-8164、2-8174、2-8184、2-8194、2-8204、2-8214、2-8224、2-8234、2-8244、2-8254、2-8264、2-8274、2-8284、2-8294、2-8304、2-8314、2-8324、2-8334、2-8344、2-8354、2-8364、2-8374、2-8384、2-8394、2-8404、2-8414、2-8424、2-8434、2-8444、2-8454、2-8464、2-8474、2-8484、2-8494、2-8504、2-8514、2-8524、2-8534、2-8544、2-8554、2-8564、2-8574、2-8584、2-8594、2-8604、2-8614、2-8624、2-8634、2-8644、2-8654、2-8664、2-8674、2-8684、2-8694、2-8704、2-8714、2-8724、2-8734、2-8744、2-8754、2-8764、2-8774、2-8784、2-8794、2-8804、2-8814、2-8824、2-8834、2-8844、2-8854、2-8864、2-8874、2-8884、2-8894、2-8904、2-8914、2-8924、2-8934、2-8944、2-8954、2-8964、2-8974、2-8984、2-8994、2-9004、2-9014、2-9024、2-9034、2-9044、2-9054、2-9064、2-9074、2-9084、2-9094、2-9104、2-9114、2-9124、2-9134、2-9144、2-9154、2-9164、2-9174、2-9184、2-9194、2-9204、2-9214、2-9224、2-9234、2-9244、2-9254、2-9264、2-9274、2-9284、2-9294、2-9304、2-9314、2-9324、2-9334、2-9344、2-9354、2-9364、2-9374、2-9384、2-9394、2-9404、2-9414、2-9424、2-9434、2-9444、2-9454、2-9464、2-9474、2-9484、2-9494、2-9504、2-9514、2-9524、2-9534、2-9544、2-9554、2-9564、2-9574、2-9584、2-9594、2-9604、2-9614、2-9624、2-9634、2-9644、2-9654、2-9664、2-9674、2-9684、2-9694、2-9704、2-9714、2-9724、2-9734、2-9744、2-9754、2-9764、2-9774、2-9784、2-9794、2-9804、2-9814、2-9824、2-9834、2-9844、2-9854、2-9864、2-9874、2-9884、2-9894、2-9904、2-9914、2-9924、2-9934、2-9944、2-9954、2-9964、2-9974、2-9984、2-9994、3000、3001、3002、3003、3004、3005、3006、3007、3008、3009、3010、3011、3012、3013、3014、3015、3016、3017、3018、3019、3020、3021、3022、3023、3024、3025、3026、3027、3028、3029、3030、3031、3032、3033、3034、3035、3036、3037、3038、3039、3040、3041、3042、3043、3044、3045、3046、3047、3048、3049、3050、3051、3052、3053、3054、3055、3056、3057、3058、3059、3060、3061、3062、3063、3064、3065、3066、3067、3068、3069、3070、3071、3072、3073、3074、3075、3076、3077、3078、3079、3080、3081、3082、3083、3084、3085、3086、3087、3088、3089、3090、3091、3092、3093、3094、3095、3096、3097、3098、3099、3100、3101、3102、3103、3104、3105、3106、3107、3108、3109、3110、3111、3112、3113、3114、3115、3116、3117、3118、3119、3120、3121、3122、3123、3124、3125、3126、3127、3128、3129、3130、3131、3132、3133、3134、3135、3136、3137、3138、3139、3140、3141、3142、3143、3144、3145、3146、3147、3148、3149、3150、3151、3152、3153、3154、3155、3156、3157、3158、3159、3160、3161、3162、3163、3164、3165、3166、3167、3168、3169、3170、3171、3172、3173、3174、3175、3176、3177、3178、3179、3180、3181、3182、3183、3184、3185、3186、3187、3188、3189、3190、3191、3192、3193、3194、3195、3196、3197、3198、3199、3200、3201、3202、3203、3204、3205、3206、3207、3208、3209、3210、3211、3212、3213、3214、3215、3216、3217、3218、3219、3220、3221、3222、3223、3224、3225、3226、3227、3228、3229、3230、3231、3232、3233、3234、3235、3236、3237、3238、3239、3240、3241、3242、3243、3244、3245、3246、3247、3248、3249、3250、3251、3252、3253、3254、3255、3256、3257、3258、3259、3260、3261、3262、3263、3264、3265、3266、3267、3268、3269、3270、3271、3272、3273、3274、3275、3276、3277、3278、3279、3280、3281、3282、3283、3284、3285、3286、3287、3288、3289、3290、3291、3292、3293、3294、3295、3296、3297、3298、3299、3300、3301、3302、3303、3304、3305、3306、3307、3308、3309、3310、3311、3312、3313、3314、3315、3316、3317、3318、3319、3320、3321、3322、3323、3324、3325、3326、3327、3328、3329、3330、3331、3332、3333、3334、3335、3336、3337、3338、3339、3340、3341、3342、3343、3344、3345、3346、3347、3348、3349、3350、3351、3352、3353、3354、3355、3356、3357、3358、3359、3360、3361、3362、3363、3364、3365、3366、3367、3368、3369、3370、3371、3372、3373、3374、3375、3376、3377、3378、3379、3380、3381、3382、3383、3384、3385、3386、3387、3388、3389、3390、3391、3392、3393、3394、3395、3396、3397、3398、3399、3400、3401、3402、3403、3404、3405、3406、3407、3408、3409、3410、3411、3412、3413、3414、3415、3416、3417、3418、3419、3420、3421、3422、3423、3424、3425、3426、3427、3428、3429、3430、3431、3432、3433、3434、3435、3436、3437、3438、3439、3440、3441、3442、3443、3444、3445、3446、3447、3448、3449、3450、3451、3452、3453、3454、3455、3456、3457、3458、3459、3460、3461、3462、3463、3464、3465、3466、3467、3468、3469、3470、3471、3472、3473、3474、3475、3476、3477、3478、3479、3480、3481、3482、3483、3484、3485、3486、3487、3488、3489、3490、3491、3492、3493、3494、3495、3496、3497、3498、3499、3500、3501、3502、3503、3504、3505、3506、3507、3508、3509、3510、3511、3512、3513、3514、3515、3516、3517、3518、3519、3520、3521、3522、3523、3524、3525、3526、3527、3528、3529、3530、3531、3532、3533、3534、3535、3536、3537、3538、3539、3540、3541、3542、3543、3544、3545、3546、3547、3548、3549、3550、3551、3552、3553、3554、3555、3556、3557、3558、3559、3560、3561、3562、3563、3564、3565、3566、3567、3568、3569、3570、3571、3572、3573、3574、3575、3576、3577、3578、3579、3580、3581、3582、3583、3584、3585、3586、3587、3588、3589、3590、3591、3592、3593、3594、3595、3596、3597、3598、3599、3600、3601、3602、3603、3604、3605、3606、3607、3608、3609、3610、3611、3612、3613、3614、3615、3616、3617、3618、3619、3620、3621、3622、3623、3624、3625、3626、3627、3628、3629、3630、3631、3632、3633、3634、3635、3636、3637、3638、3639、3640、3641、3642、3643、3644、3645、3646、3647、3648、3649、3650、3651、3652、3653、3654、3655、3656、3657、3658、3659、3660、3661、3662、3663、3664、3665、3666、3667、3668、3669、3670、3671、3672、3673、3674、3675、3676、3677、3678、3679、3680、3681、3682、3683、3684、3685、3686、3687、3688、3689、3690、3691、3692、3693、3694、3695、3696、3697、3698、3699、3700、3701、3702、3703、3704、3705、3706、3707、3708、3709、3710、3711、3712、3713、



1F 商业服务网点

4F住宅
H(檐口)=13.1m ±0.0

用地红线

车行出入口

H<10米建筑控制线
10米<H≤24米建筑控制线

B

3-32#
商业
2F

H(屋面)=4.6m 1F

3F
H(屋面)=15.05m
±0.00=10.10
2F
H(屋面)=9.1m

3-35#
1F
H=4.5m
开闭所

已建

河道控制线

锦溪河道

沿河公共景观

调整后总平面图



西北方向鸟瞰图



东南方向实景鸟瞰图

立面设计
FACADE DESIGN



沿北侧道路透视图

立面设计
FACADE DESIGN



东南方向透视图

立面设计
FACADE DESIGN



沿锦溪河道透视图

立面设计
FACADE DESIGN



沿北侧道路透视图

立面设计
FACADE DESIGN



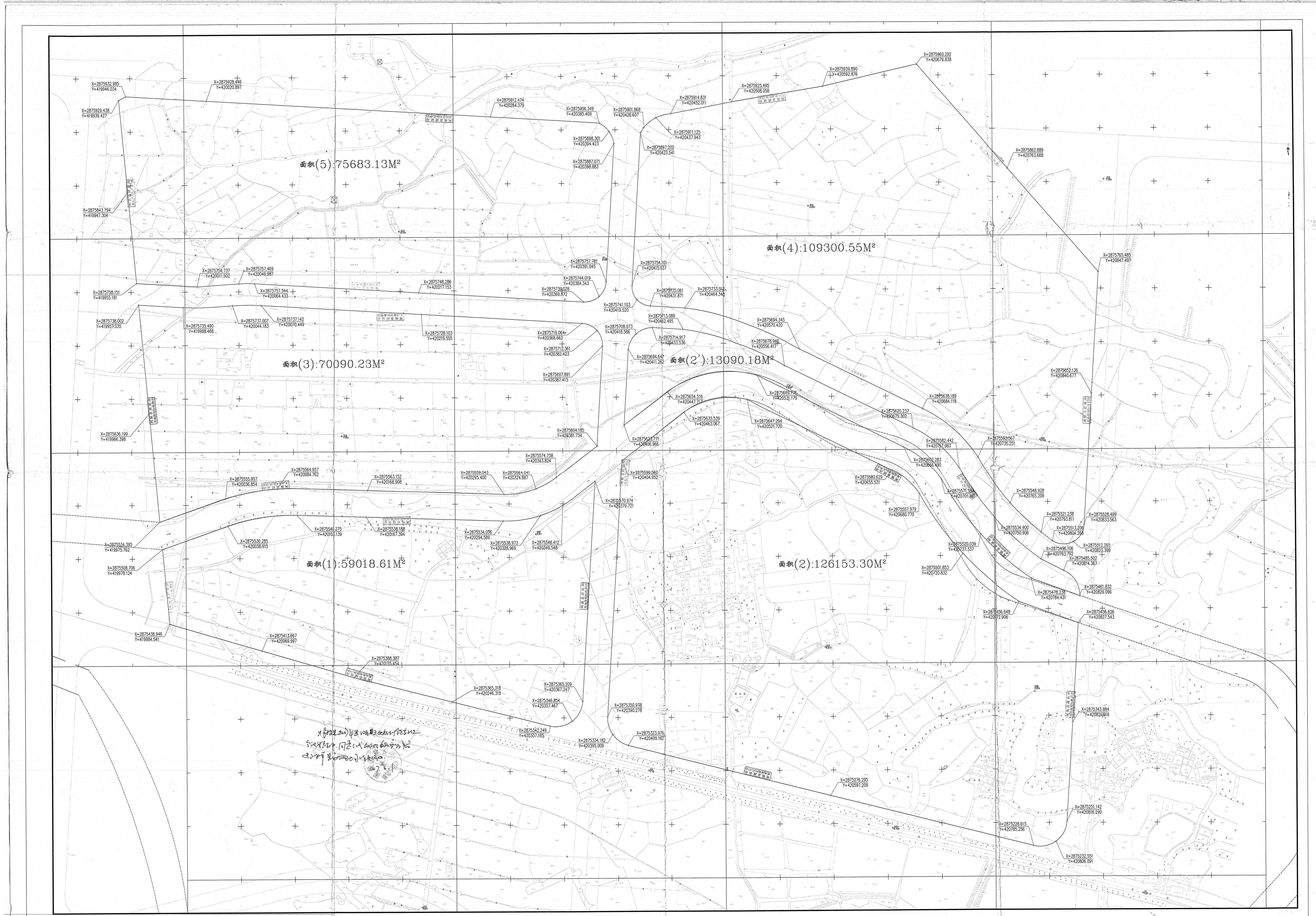
沿北侧道路夜景透视图

2

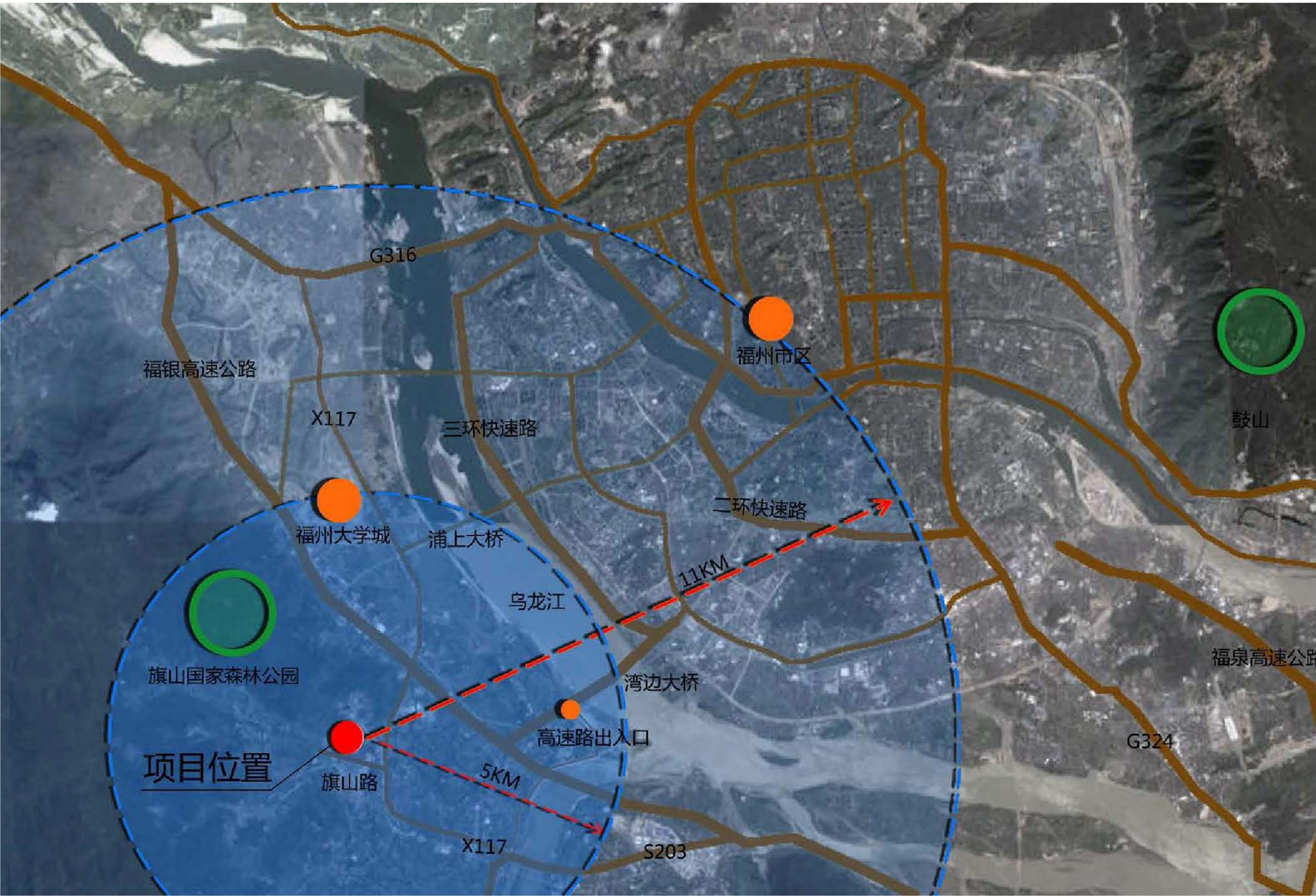
前期
分析

PRE-PHASE
ANALYSIS

用地红线图

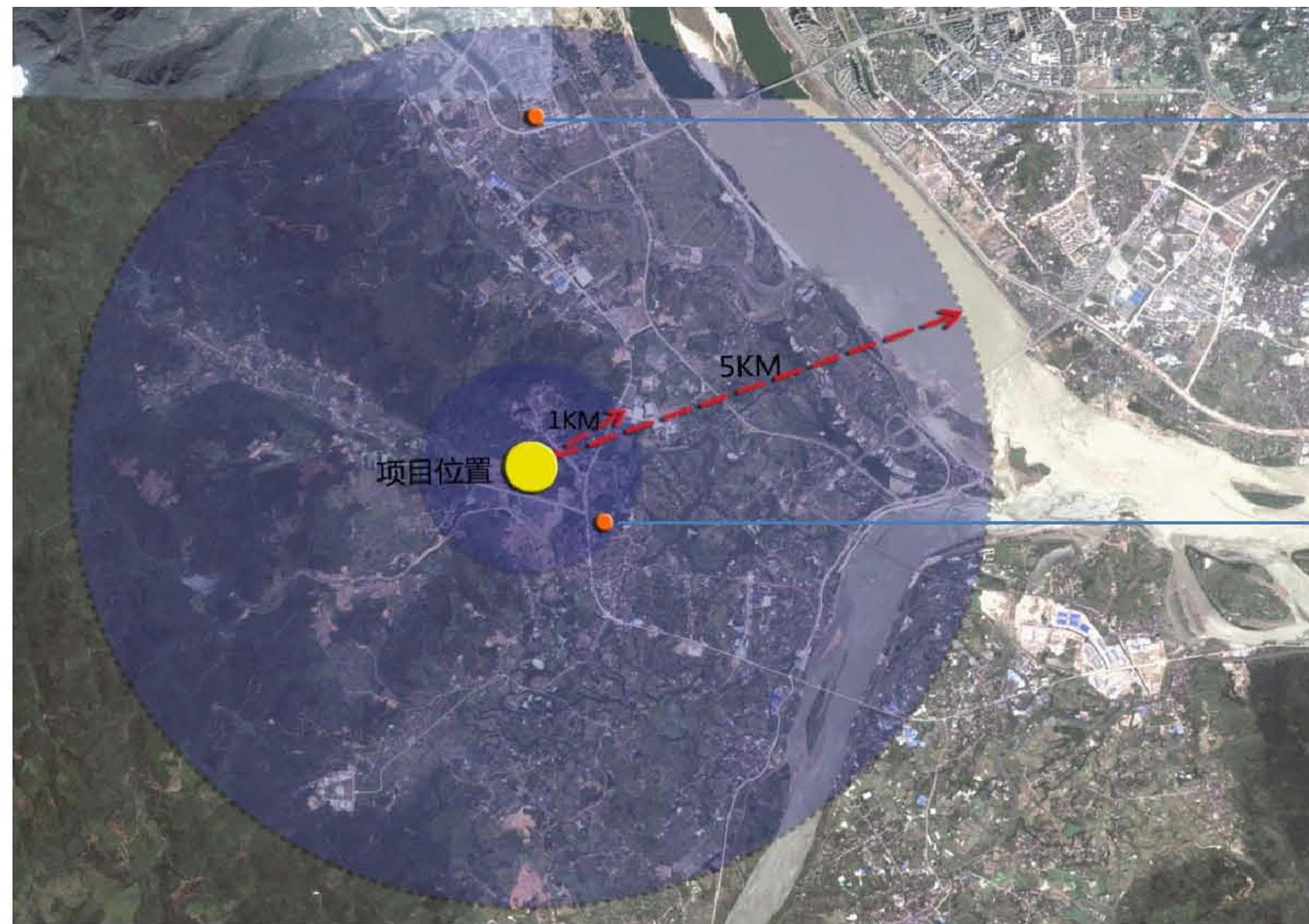


区位分析
 LOCATION ANALYSIS



- 项目用地位于福州市西南，背靠旗山国家森林公园，距北面福州大学城仅五公里左右。
- 用地内部主要依靠旗山路接县道X117与国道、省道及高速路联系，距浦上大桥约3.5公里，距湾边大桥福银高速公路出口约4公里。
- 本地块距市区乘公交车半小时可到达，开车至二环快速路10分钟可到达，对外联系较快速、便捷。

区位分析 LOCATION ANALYSIS



- 项目用地北面不到五公里即为福州大学城，大学城内现有福州大学，福建师范大学，福建医科大学等高校以及福州一中等中学。是集教育、文化、生态于一体的多功能园区。
- 用地一公里范围内有闽侯三中，同时本地块规划有24班小学一所，12班幼儿园2所。教育资源层次分明，搭配合理，可满足用地内部及周边的教育需求。



福州大学城等数十所高校

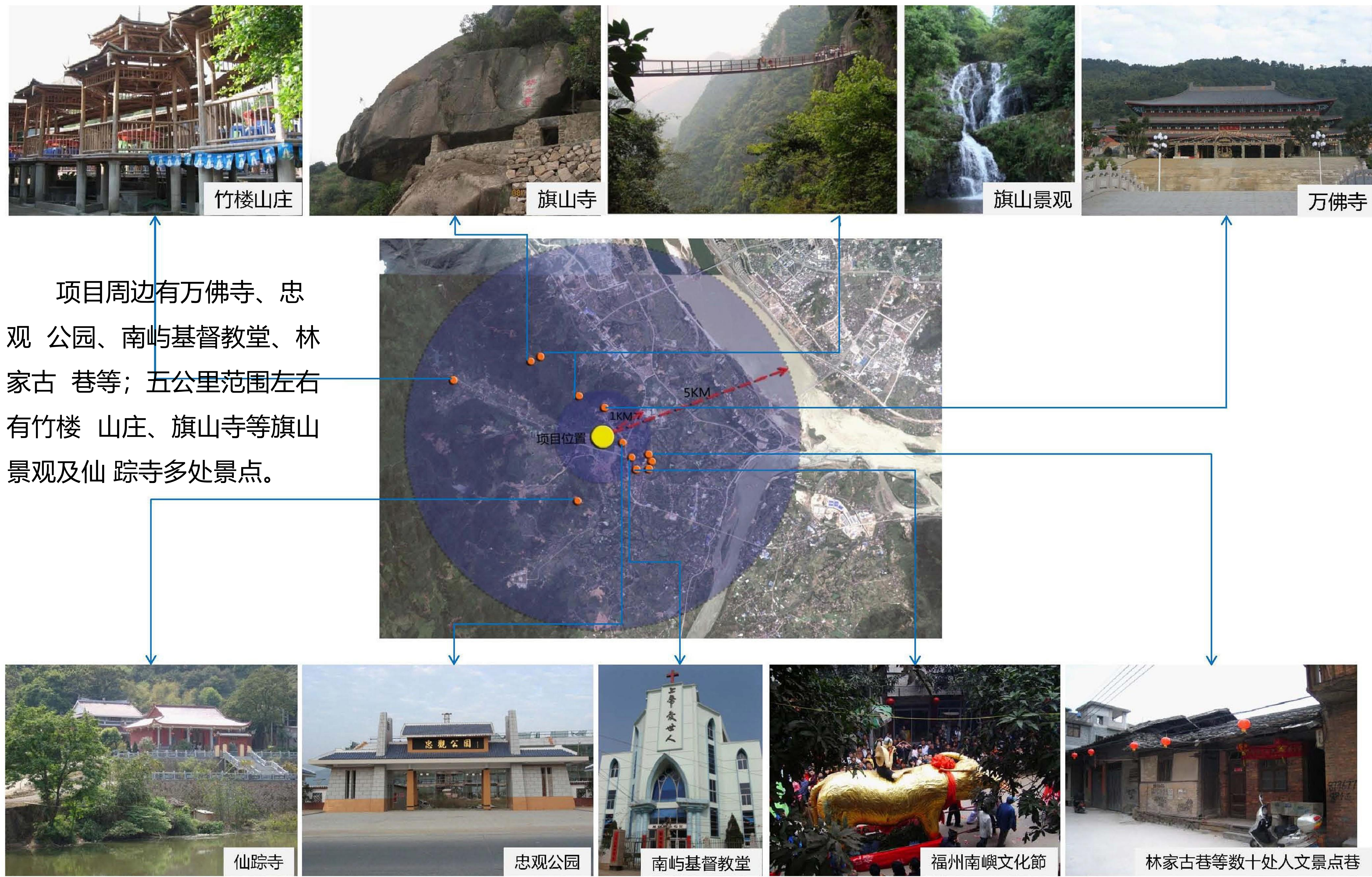


大学城内福州一中



闽侯三中

区位分析
 LOCATION ANALYSIS

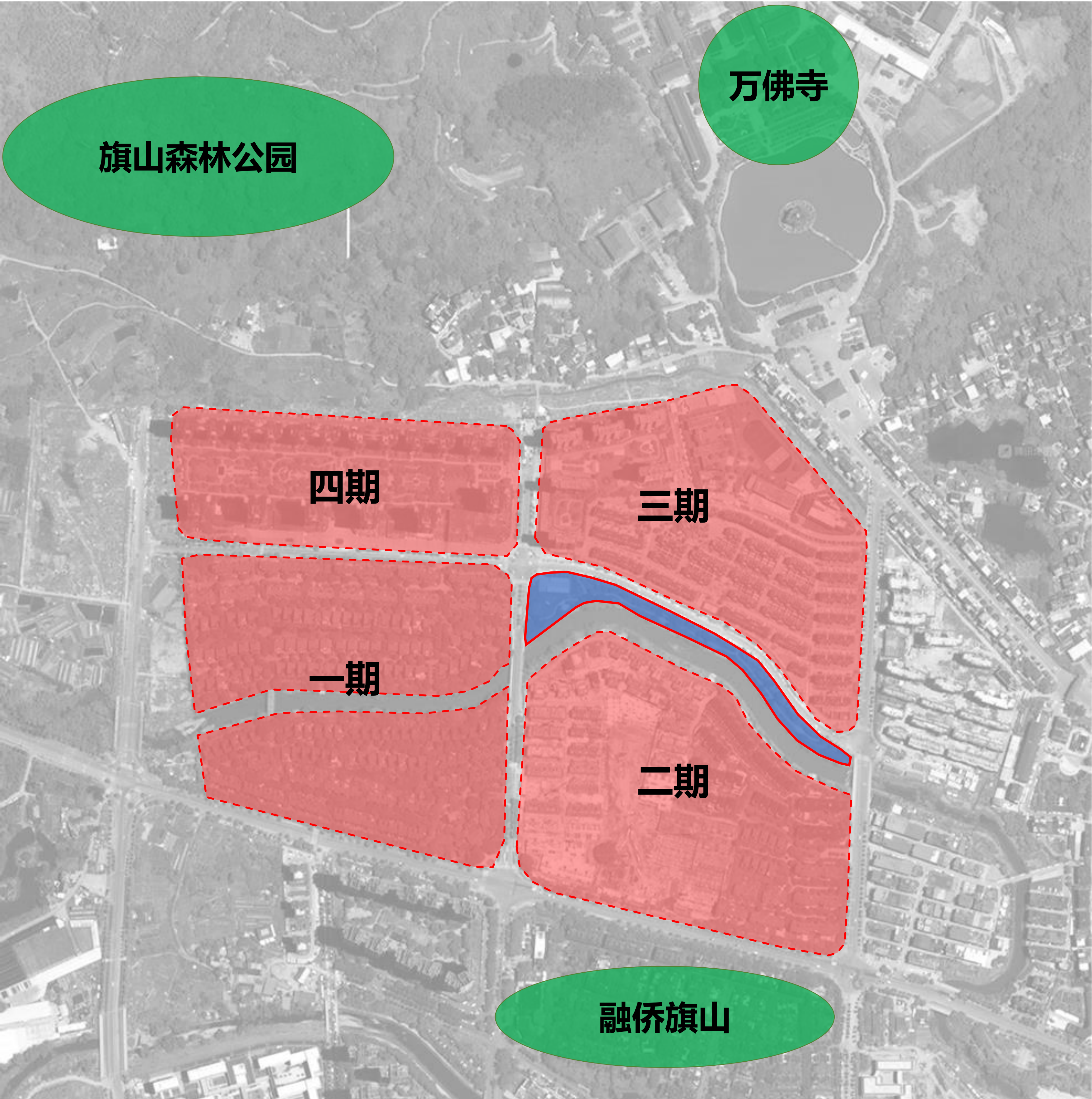


交通分析
SCHEME ANALYSIS



本项目周边市政道路均已建设完成，区位交通较为便利。

现状分析
CURRENT SITUATION ANALYSIS



目前本项目一期、四期、三期及二期局部已交房，二期剩余部分正在施工，小区配套已基本成熟。

现状分析 CURRENT SITUATION ANALYSIS



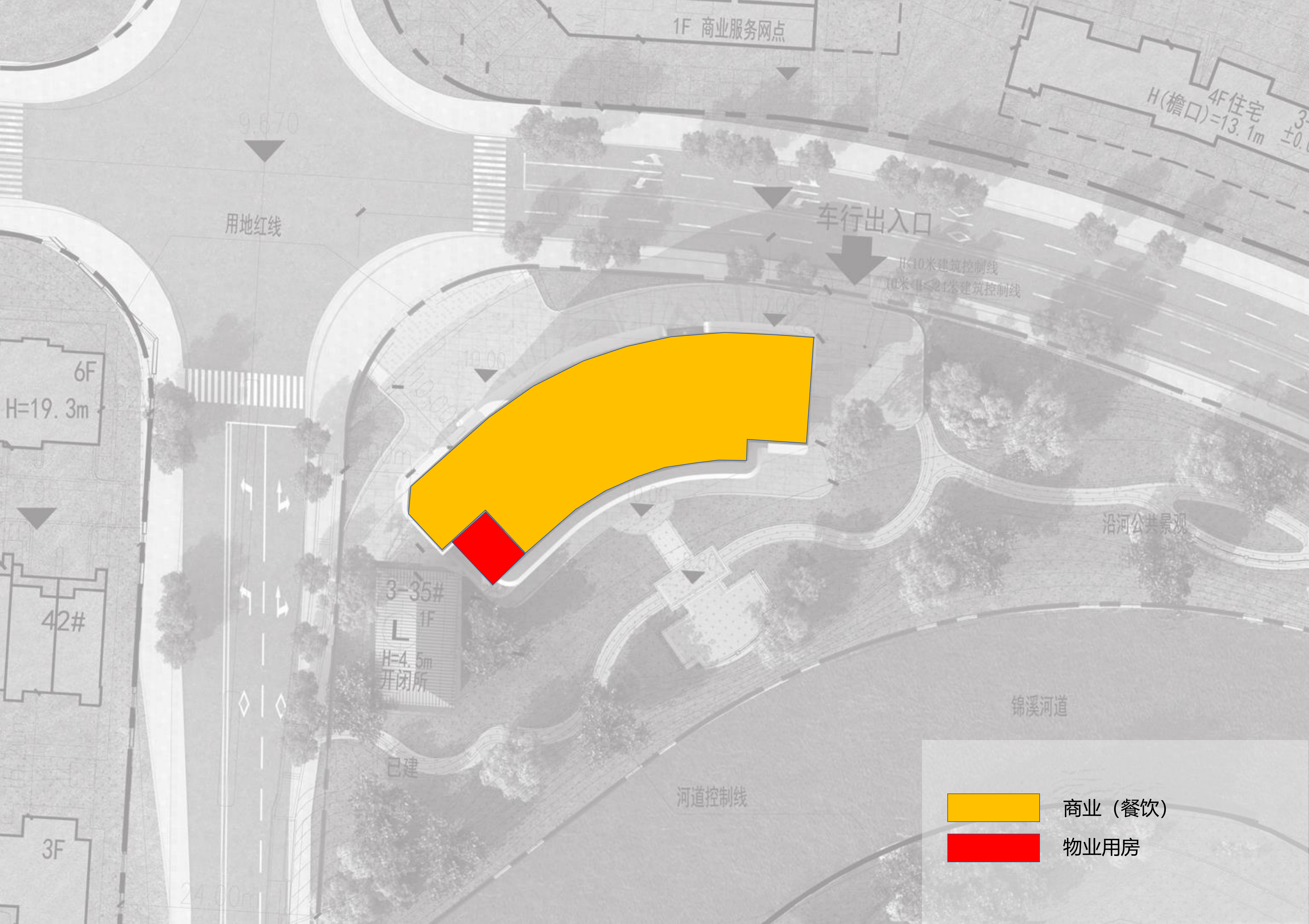
本项目用地上无待拆建筑物，周边道路及绿化公园已建设完成。

3

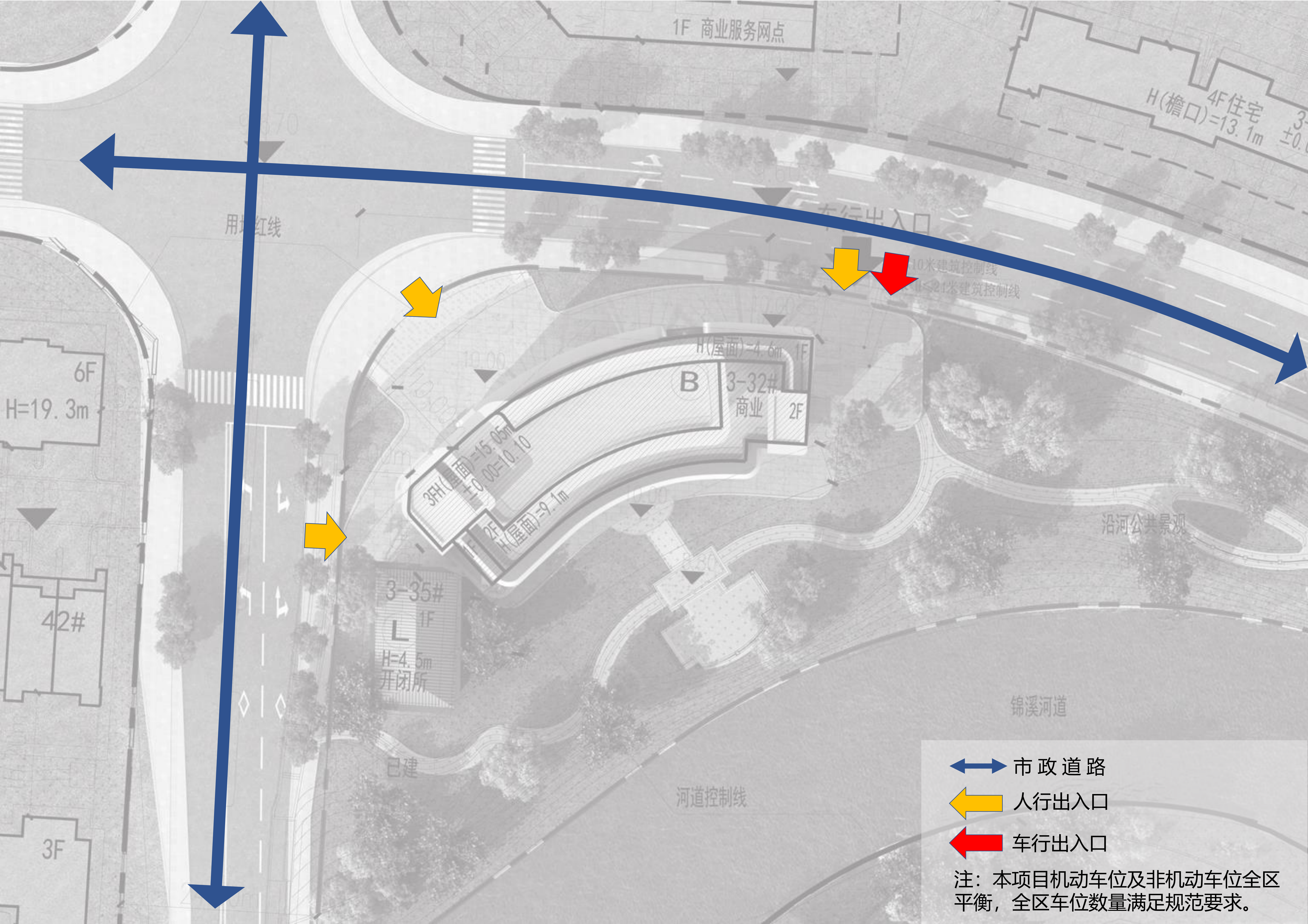
**方案
分析**

SCHEME
ANALYSIS

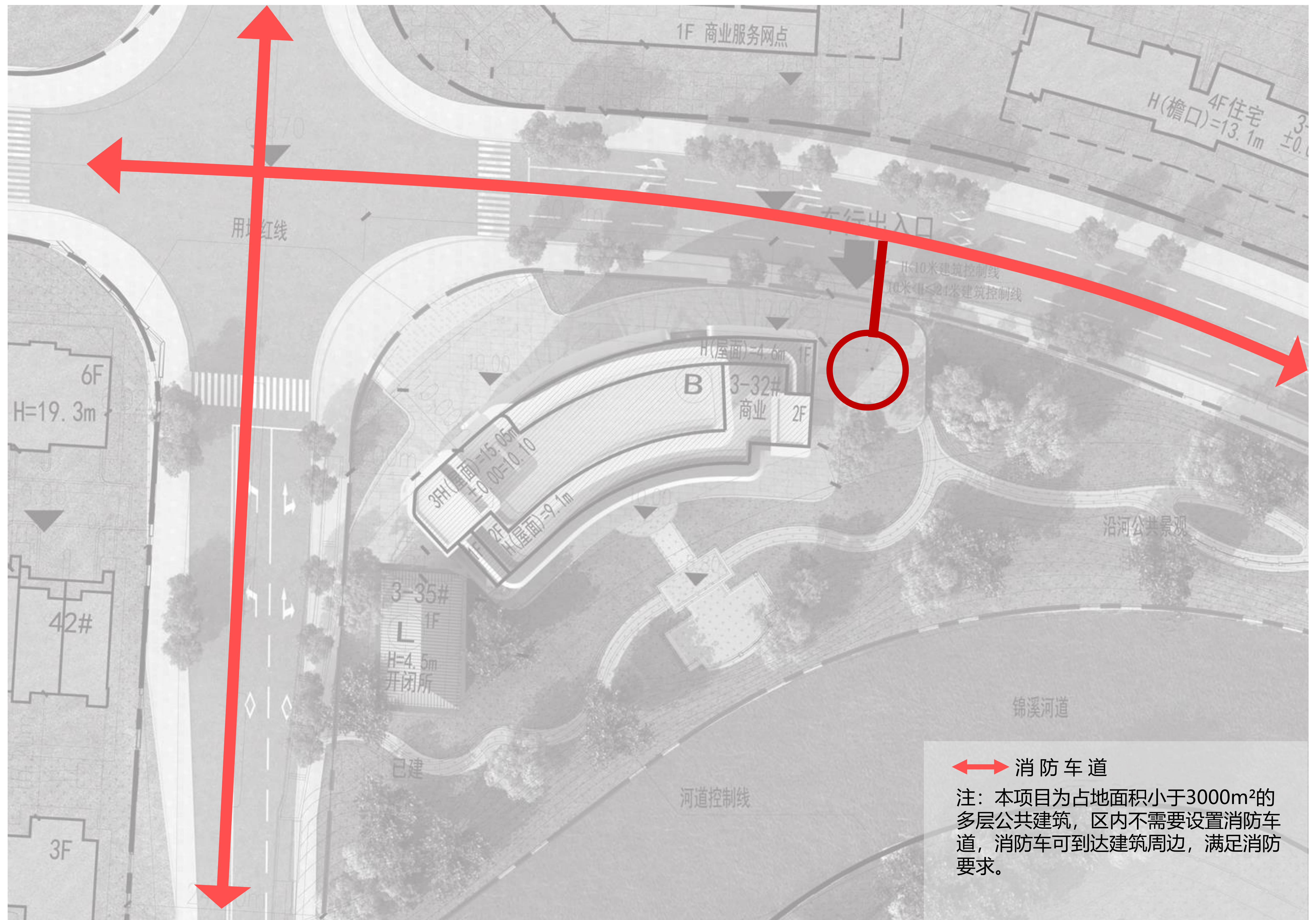
建筑功能分析
SCHEME ANALYSIS



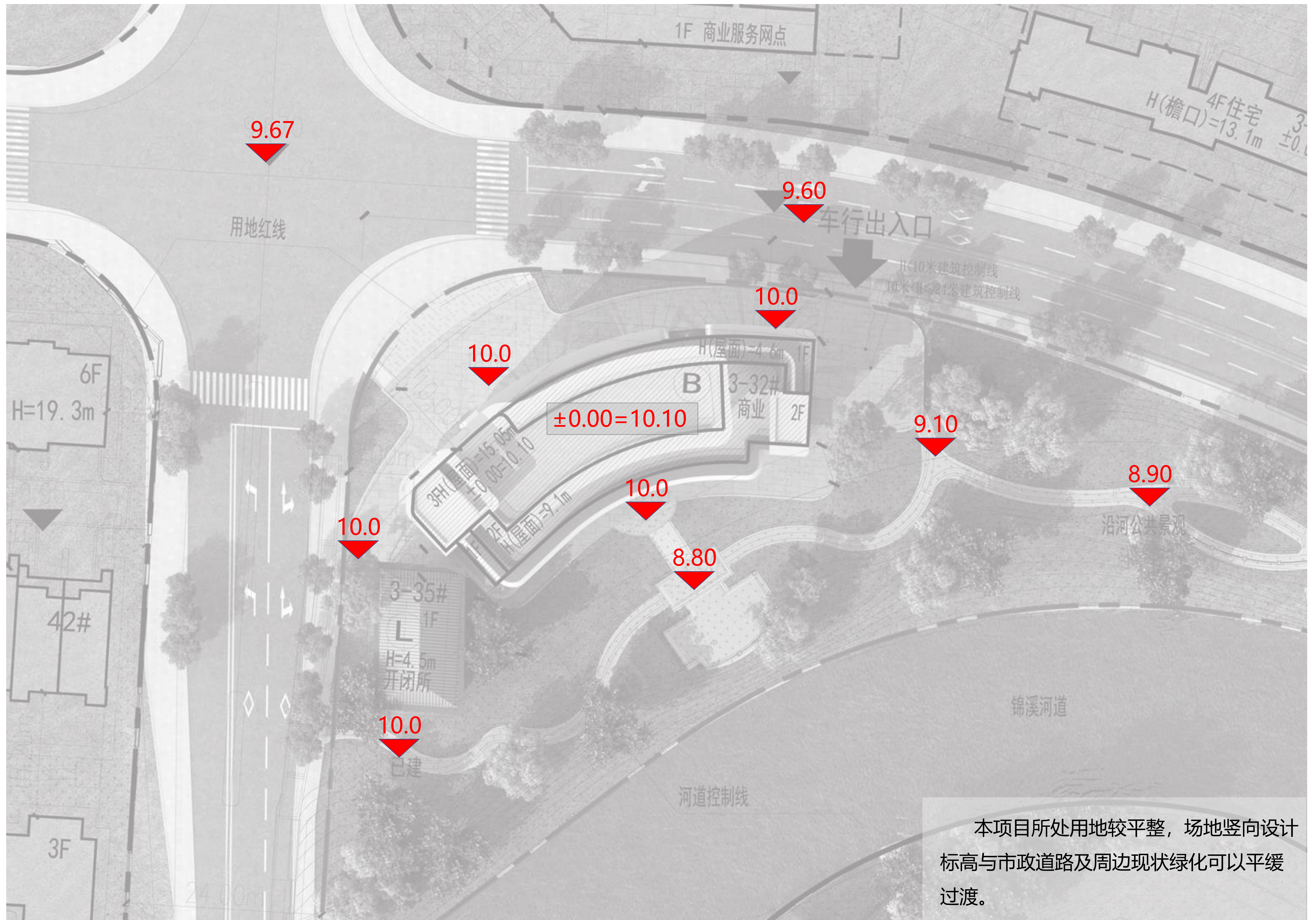
交通及停车分析
SCHEME ANALYSIS



消防分析 SCHEME ANALYSIS



竖向设计分析 SCHEME ANALYSIS



立面材质分析
SCHEME ANALYSIS

浅色铝板

广告位

仿木色铝板

蓝灰色玻璃

暖灰色金属格栅





技术 图纸

TECHNICAL
DRAWINGS

正祥林语墅 项目各期建筑面积指标核算表

各期综合技术经济指标			已批工规证的楼栋及其指标														待审批楼栋及其指标		设计总指标
			已建	已建	已建	已建	已建	已建	已建	已建	已建	已建	已建	已建	已建	已建指标合计	本期申报工规		
			侯建村 (2007)工程GJ054号 编号	编号侯建村 (2008)工程GJ009号	建字第 350121200900199号	建字第 350121201100131号	建字第 350121201100176号	建字第 350121201300068号	建字第 350121201300186号	建字第 350121201300278号	建字第 3501212016(2)0002号	建字第 350121201700057号	建字第 350121201700087号	建字第 3501212018(2)0010号	建字第 3501212018(2)0035号		3-32#楼		
			一期南区 商业中心	一期南区	一期北区	一期北区 洋房	二期BD组团 (含3-35)	四期西区	四期东区	3-41#楼	3-39#楼, 3-变配电室	三期A区	三期B区	3-38#楼, 3-40#楼	二期AC组团				
总建筑面积			m²	4612.26	44873.8	45209.68	22530.83	70296.34	160668.7	169586.59	3559.81	6373.11	103896.57	85817.17	3865.83	96831.0	818121.69	1756.99	819878.68
其中	计容建筑面积		m²	3251.19	29677.13	30100.76	19004.85	35806.94	128861.7	136249.53	3559.81	6148.48	80982.27	44990.16	3865.83	42414.35	564913.00	1756.99	566669.99
	其中	住宅建筑面积(含计容阳台)	m²	0	29677.13	30100.76	18904.81	35682.3	125736.7	125562.36	0	0	79327.8	44896.18	0	42289.01	532177.05	0.00	532177.05
		商业建筑面积	m²	3251.19	0	0	0	0	0	5526.87	0	0	1296.56	0	0	0	10074.62	1715.29	11789.91
		公共设施和市政公用 设施建筑面积	m²	0	0	0	100.04	124.64	3125	5160.3	3559.81	6148.48	299.17	93.98	3865.83	116.38	22593.63	38.61	22632.24
		其他面积	m²	0	0	0	0	0	0	0	0	0	58.74	0	0	8.96	67.70	3.09	70.79
	不计容建筑面积		m²	1361.07	15196.67	15108.92	3525.98	34489.4	31807	33337.06	0	224.63	22914.3	40827.01	0	54416.65	253208.69	0	253208.69
	其中	地下室建筑面积	m²	989.17	11055.82	12773.4	3525.98	32320.47	29005	31228.9	0	223.13	20812.54	40825.61	0	54406.09	237166.11	0	237166.11
		架空层建筑面积	m²	371.9	2806.1	0	0	0	2802	2108.16	0	0	2101.76	1.4	0	0	10191.32	0	10191.32
		不计容阳台建筑面积	m²	0	1334.75	2335.52	0	2168.93	0	0	0	0	0	0	0	0	5839.20	0	5839.20
其他面积		m²	0	0	0	0	0	0	0	0	1.5	0	0	0	10.56	12.06	0	12.06	
建筑占地面积			m²	2036.64	14040.5	14282.24	4124.79	13539.55	5783.59	9295.1	1327.34	1676.26	4775.31	16376.66	1885.57	21556.29	110699.84	760.06	111459.90

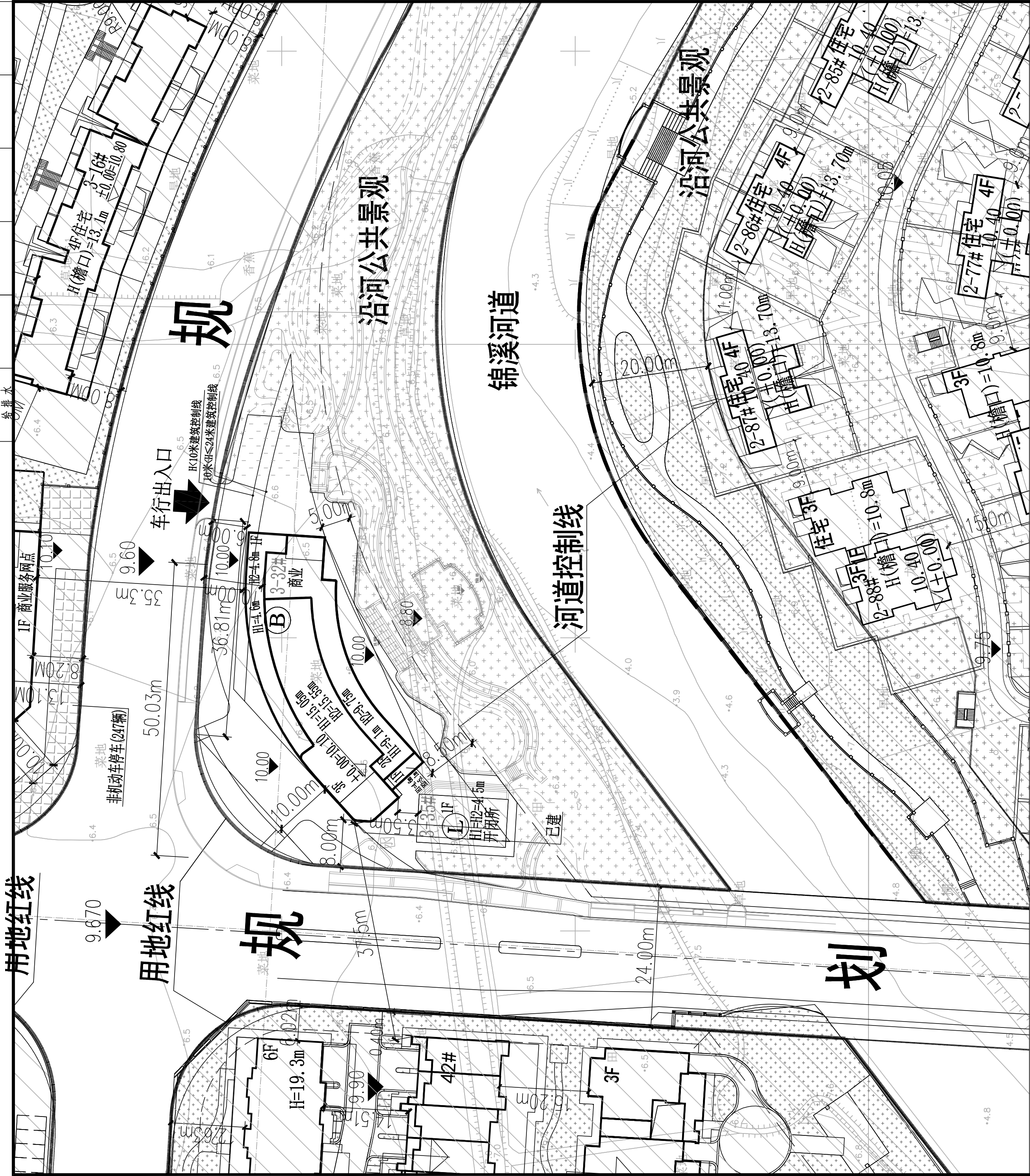
2017.12.23审批方案总平综合技术经济指标表

序号	项目	计量单位	数值
1	实际用地面积	M ²	453336
2	总建筑面积	M ²	826804.34
	其中	(1)地上建筑面积	M ² 582863.2
		(2)地下建筑面积	M ² 243941.14
3	计算容积率建筑总面积	M ²	566670
	其中	(1)住宅建筑面积	M ² 533248.14
		(2)商业建筑面积	M ² 11881.11
		(3)公共服务设施和市政公用设施建筑面积	M ² 21540.75
	不计入容积率的建筑面积	M ²	260134.34
4	其中	(1)地下室建筑面积	M ² 243941.14
		(2)架空层建筑面积(只作为休闲绿化等公共场所使用)	M ² 10354
		(3)在建和已建一、二期阳台建筑面积	M ² 5839.2
5	容积率	M ² /M ²	1.25
6	建筑占地面积	M ²	117867
7	建筑密度	%	26.0
8	绿地面积	M ²	136001
9	绿地率	%	30.0
10	(1)居住总户数	户	4708
	其中	已建+在建	户4458
		拟建	户250
	(2)居住人口	人	15066
11	(1)机动车车位数	辆	4312
	其中	住宅机动车车位数	辆4162
		配套公建机动车车位数	辆150
		地面停机动车车位数	辆562(含公共停车位216辆)
		地下停机动车车位数	辆3750
	(2)非机动车车位数	辆	4350
	其中	住宅非机动车车位数	辆3440
		配套公建非机动车车位数	辆910

福建正祥置业发展有限公司

2025年11月

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



注册建筑师执业章：

注册工程师执业章：

福建博宇建筑设计有限公司
FUJIAN BOYORK ARCHITECTURE DESIGN & RESEARCH CO., LTD.
工程设计甲级资质证书编号A135002667
中国福州·鼓楼区软件大道89号软件园A区6号楼

本图版权属福建博宇建筑设计有限公司所有，除本工程外对本图的任何其它用途和复制，必须获得本公司的书面许可。

图纸专用章：

版号	版次说明	版本日期

本图升版后,以最大版号版本为准。

施工图审查单位：

工程名称：

林语墅

子项名称：

3-32#楼

建设单位：

福建正祥置业发展有限公司

审 定	—	
项 目 经 理	—	
工程负责人	陈泽虹	陈泽虹
专业负责人	陈泽虹	陈泽虹
专业助理	—	
审 核	陈木荣	陈木荣
校 对	黄晓丽	黄晓丽
设 计	刘银养	刘银养
制 图	刘银养	刘银养

图 名：

总平面图

工程编号	
图 别	方案
图 号	
日 期	2025.11

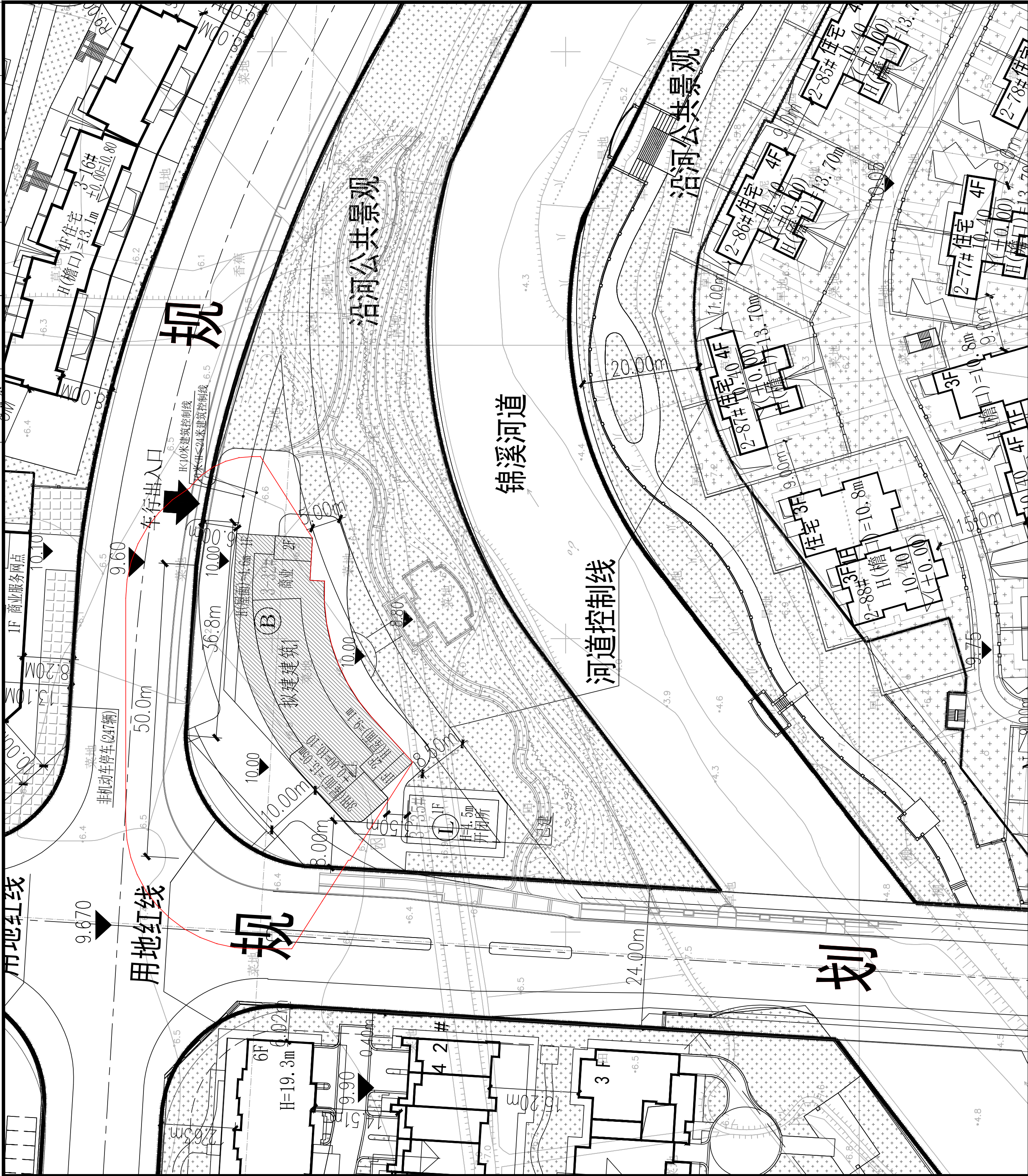
总平面图 1:500

注：1、本次调整范围为3-32#楼，其余单体及其位置、层数等均未做任何改动。
2、本工程采用2000国家大地坐标系，罗零高程系。
3、H1=室外地坪至屋面的建筑高度。
H2=室外地坪至女儿墙的建筑高度

已建建筑

新建建筑

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



注册建筑师执业章：	注册工程师执业章：
-----------	-----------

日照分析图 1 : 5 0 0

分析软件：天正日照分析软件T20-Sun V4.0分析

标准：国家标准

城市名称：闽侯

分析时间：大寒 8:00~16:00 (真太阳时)

计算精度：1分钟

统计方式：总有效日照分析，全部累计 (每段最低不少于5分钟)

窗户日照：满窗日照

结论：该项目满足日照要求。

基地内拟建主体建筑为商业建筑无日照要求。

本拟建建筑建成后，客体范围内无受影响需要满足日照要求的建筑。

主客体遮挡关系表

客体编号	遮挡主体
拟建建筑1	

福建博宇建筑设计有限公司 FUJIAN BOYU ARCHITECTURE DESIGN & RESEARCH CO., LTD. 工程设计甲级资质证书编号A135002667 中国福州·鼓楼区软件大道89号软件园A区6号楼		
本图版权属福建博宇建筑设计有限公司所有，除本工程外对本图的任何其它用途和复制，必须获得本公司的书面许可。		
图纸专用章：		
版号	版次说明	版本日期
本图升版后,以最大版号版本为准。		
施工图审查单位：		
工程名称：	林语墅	
子项名称：	3-32#楼	
建设单位：	福建正祥置业发展有限公司	
审 定	—	
项目 经理	—	
工程负责人	陈泽虹	陈泽虹
专业负责人	陈泽虹	陈泽虹
专业助理	—	
审 核	陈木荣	陈木荣
校 对	黄晓丽	黄晓丽
设 计	刘银养	刘银养
制 图	刘银养	刘银养
图 名：		
日照分析图		
工程编号		
图 别	方案	
图 号		
日 期	2025.11	

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



3-32#楼一层平面图 1:150

RF	14.950	
2F	9.000	5.950
2F	4.500	4.500
1F	0.000	4.500
楼层	标高(m)	层高(m)

楼层层数表



福建博宇建筑设计有限公司
工程设计甲级资质证书编号A135002667
中国福州·鼓楼区软件园大道89号软件园A区6号楼

本图版权归福建博宇建筑设计有限公司所有，
除本工程外对本图任何其它用途和复制，必须
获得本公司的书面许可。

图纸专用章：

注册建筑师执业章：

注册工程师执业章：

版号	版次说明	版本日期

本图升版后,以最大版号版本为准。

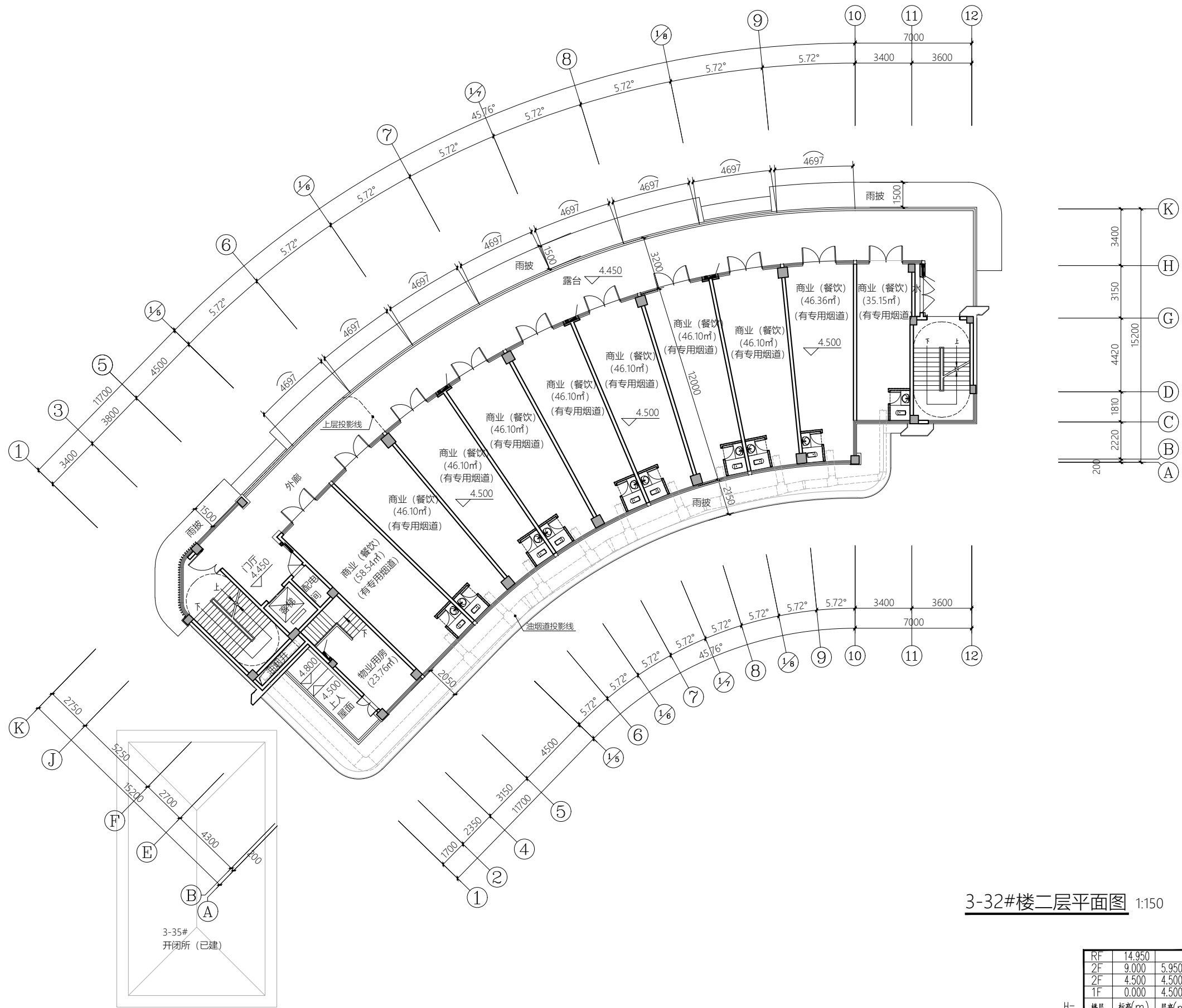
施工图审查单位：

工程名称：	林语墅
子项名称：	3-32#楼
建设单位：	福建正祥置业发展有限公司
审 定	—
项目 经理	—
工程负责人	陈泽虹 陈泽虹
专业负责人	陈泽虹 陈泽虹
专业 理 理	—
审 核	陈木荣 阿楼
校 对	黄晓丽 黄晓丽
设 计	刘银养 刘银养
制 图	刘银养 刘银养

图 名：

3-32#楼一层平面图

工程编号	
图 则	方案
图 号	
日 期	2025.11

[illegible]

RF	14.950	
2F	9.000	5.950
2F	4.500	4.500
1F	0.000	4.500
H= 楼层	标高(m)	层高(m)

楼层层高表


福建博宇建筑设计有限公司
工程设计甲级资质证书编号 A135002667
中国福州·鼓浪屿软件园大道89号软件园A区6号楼

本图版权归福建博宇建筑设计有限公司所有，除本工程外对本图的任何其它用途和复制，必须获得本公司的书面许可。

图纸专用章：

注册建筑师执业章：

注册工程师执业章:

版号	版次说明	版本日期

本图升版后,以最大版号版本为准。

施工图审查单位：

工程名称: 林语墅

子項名稱: 3-32#樓

建设单位：
福建正祥置业发展有限公司

审 定	—
-----	---

项目经理	
------	--

项目经济	—

工程负责人	陈泽虹
-------	-----

专业负责人	陈泽虹
-------	-----

de. it. ref. 2001	

专业助理	—

审 核	陈木荣
-----	-----

校 对	黄晓丽
-----	-----

出 处	刘钊著
-----	-----

说	日	时

制 图	刘银养
-----	-----

圖名:

3-32#楼二层平

[illegible]

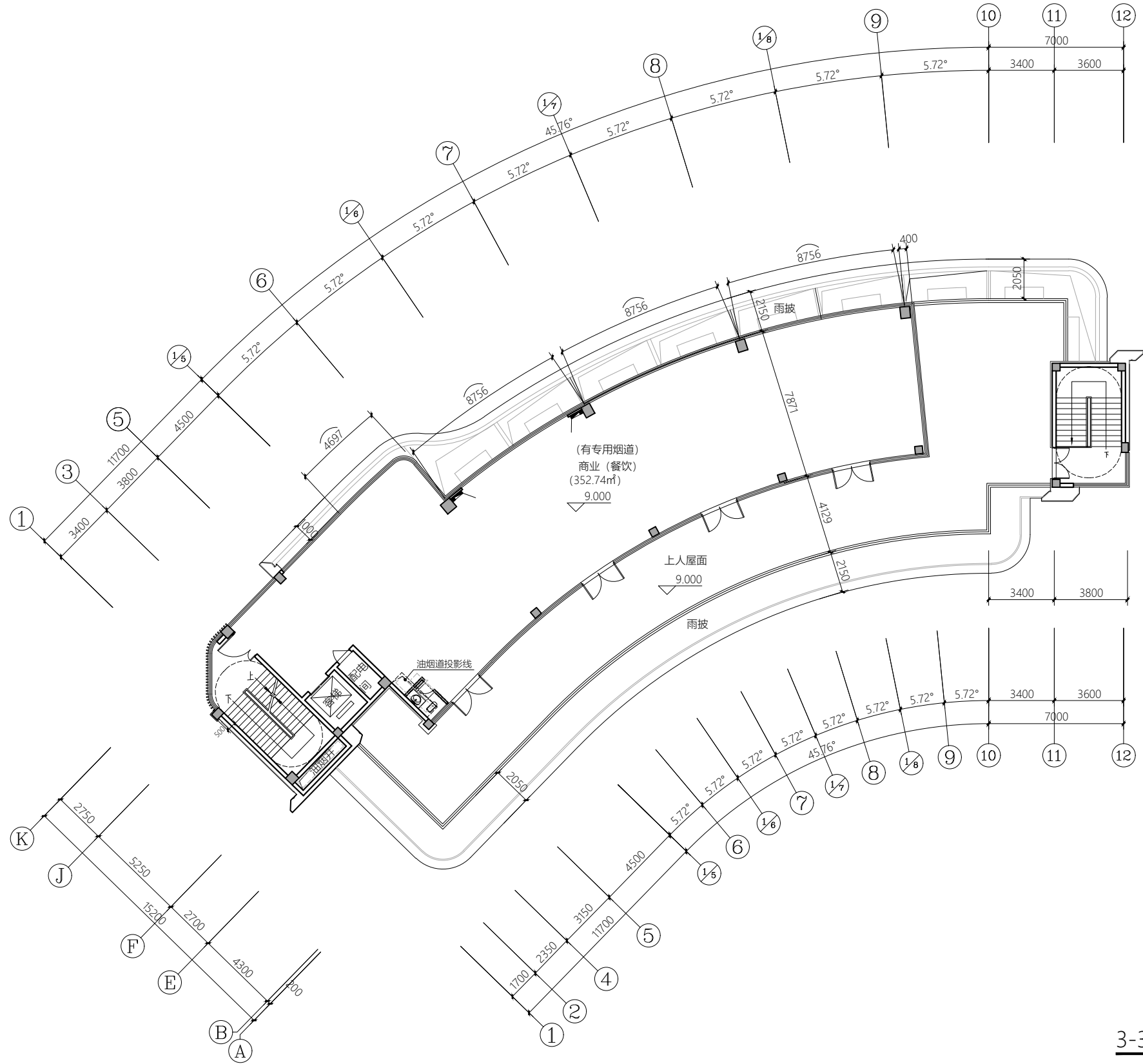
工程编号	
------	--

工 位 号	
图 别	方

姓名	
学号	

日期	202
----	-----

专业名称	姓名	日期	签字	姓名	日期
工业结构			王强		
给排水					



3-32#楼三层平面图 1:150

RF	14.950	
2F	9.000	5.950
2F	4.500	4.500
1F	0.000	4.500
H= 楼层	标高(m)	层高(m)

楼层层高表



福建博宇建筑设计有限公司
工程设计甲级资质证书编号A135002667
中国福州·鼓楼区软件园D区89号软件园A区6号楼

本图版权属福建博宇建筑设计有限公司所有，除本工程外对本图的任何其它用途和复制，必须获得本公司的书面许可。

图纸专用章:

注册建筑师执业章:

注册工程师执业章:

版号	版次说明	版本日期

本图升版后,以最大版号版本为准。

施工图审查单位：

工程名称: 林语墅

子項名稱: 3-32#樓

建设单位：
福建正祥置业发展有限公司

审 定	—
-----	---

项目经费	
------	--

项目	说明
项目	说明

工程负责人	陈泽虹

专业负责人	陈泽虹
-------	-----

专业助理	—
------	---

审 核	陈木荣
-----	-----

李 良	陈永来
林 林	黄晓丽

校 对	吴晓刚

设 计	刘银养
-----	-----

制 图	刘银养
-----	-----

图名:	
-----	--

1000

3-32#楼三层平

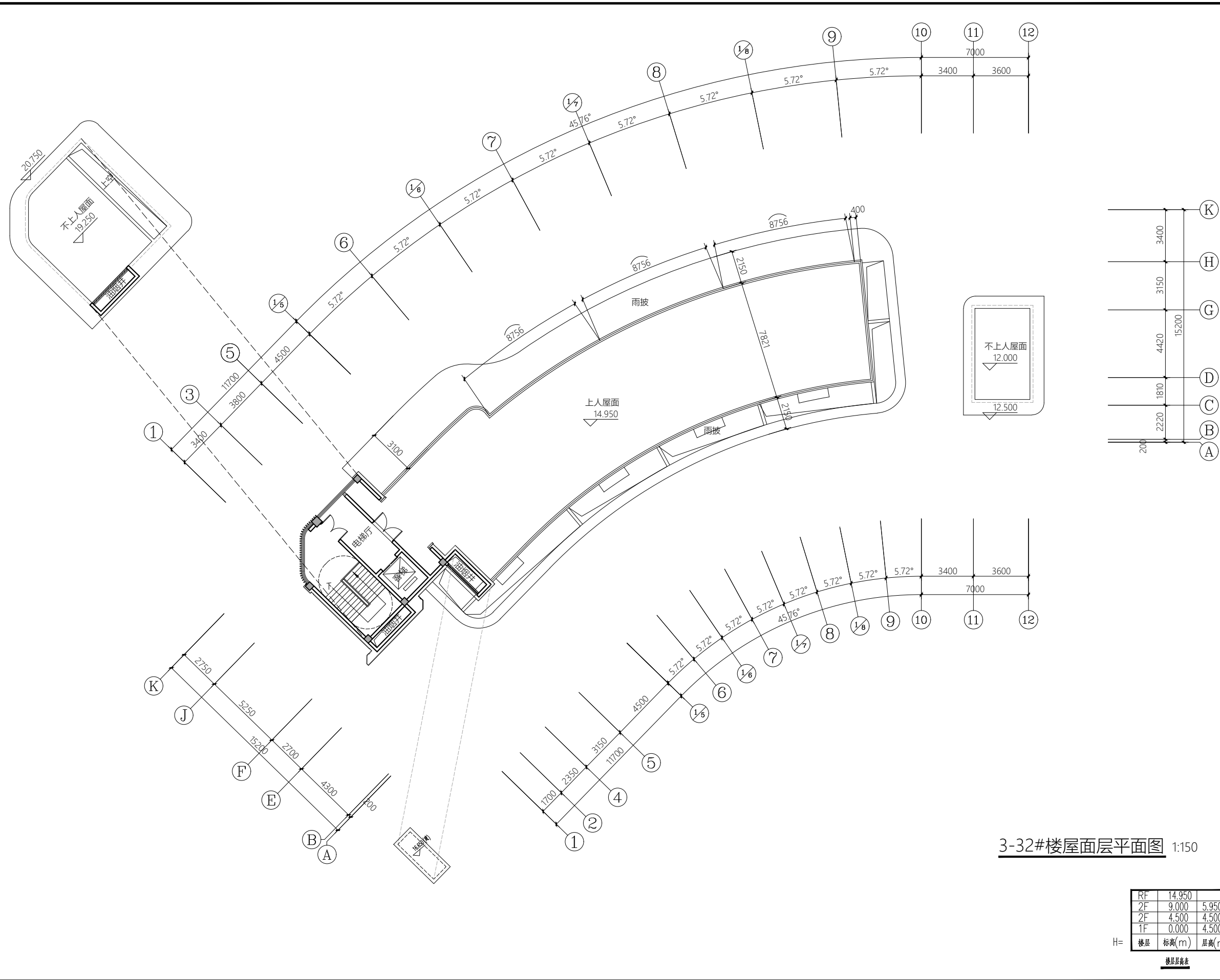
11

1. *Journal of the American Medical Association*, 2000; 283: 2689-2695.

工程编号	
------	--

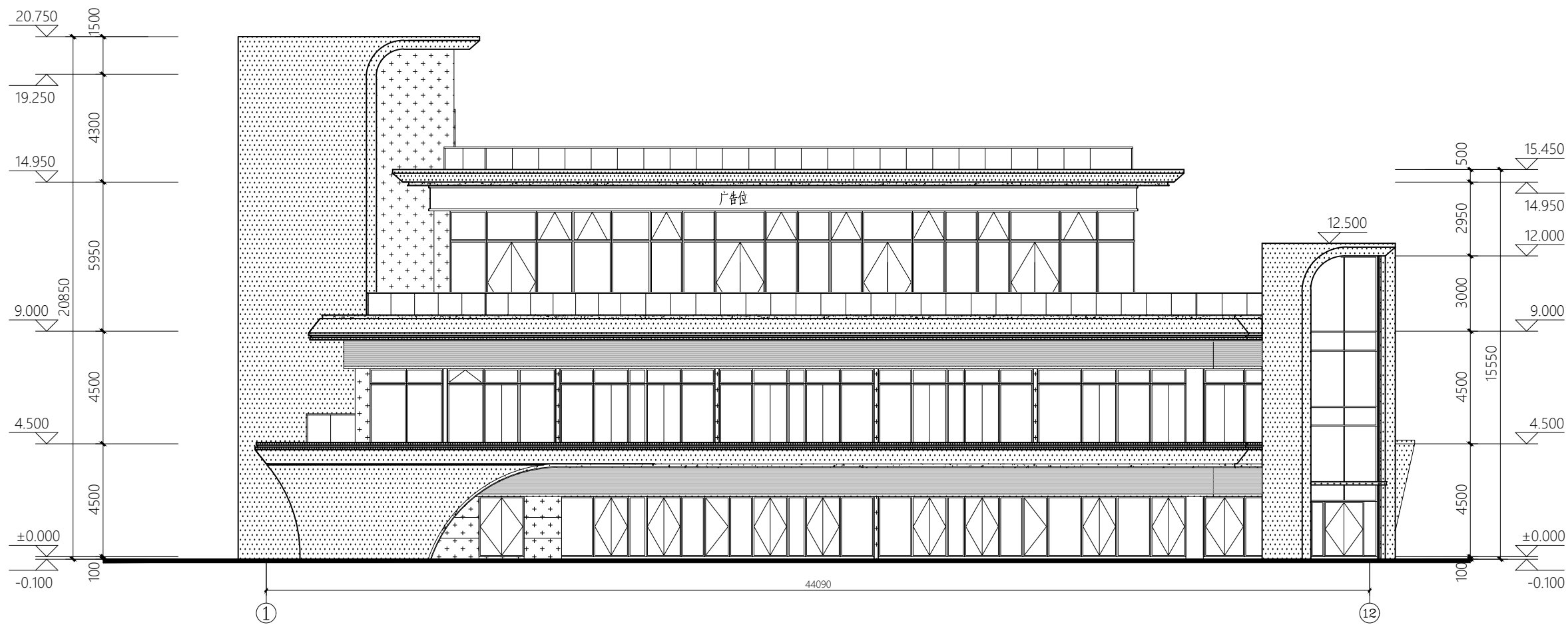
图 别	方
-----	---

सं	क्र	
१	१	

[illegible]

 福建源宇建筑设计有限公司 FUZHENGYUAN BUILDING DESIGN CO., LTD. 工程设计甲级资质证书编号A135002667 中国福州·鼓楼区软件大道89号软件园A区6号楼		
本图版权归属福建源宇建筑设计有限公司所有。 除本工程外对本图的任何其它用途和复制，必须 获得本公司的书面许可。		
图纸专用章：		
注册建筑师执业章：		
注册工程师执业章：		
版号	版次说明	版本日期
本图升版后,以最大版号版本为准。		
施工图审查单位：		
工程名称： 林语墅		
子项名称： 3-32#楼		
建设单位： 福建正祥置业发展有限公司		
审 定	—	
项 目 经 理	—	
工程负责人	陈泽红	陈泽红
专业负责人	陈泽红	陈泽红
专业助理	—	
审 核	陈木荣	陈木荣
校 对	黄晓丽	黄晓丽
设 计	刘银荣	刘银荣
制 图	刘银荣	刘银荣
图 名： 3-32#楼屋面层平面图		
工程编号		
图 则	方案	
图 号		
日 期	2025.11	

专业名称	姓名	日期	专业名称	姓名	日期
建筑构造			电气		
给排水			暖通		



材质表：

图 例	材 质	备注
	彩色铝板	参国标02J503-1 7-1-10#
	暖灰色铝板	参国标02J503-1 6-5-5#
	暖灰色金属格墙	参国标02J503-1 6-5-5#
	仿木色铝板	参国标02J503-1 4-1-3#
	蓝灰色玻璃栏杆	参国标02J503-1 11-1-6#
	蓝灰色LOW-E玻璃	参国标02J503-1 11-1-6#



福建博宇建筑设计有限公司

工程设计甲级资质证书编号A135002667
中国福州·鼓楼区软件大道89号软件园A区6号楼

本图版权属福建博宇建筑设计有限公司所有，除本工程外对本图的任何其它用途和复制，必须获得本公司的书面许可。

图纸专用章:

注册建筑师执业章:

注册工程师执业章:

版号	版次说明	版本日期
V1.0		2025.11

本图升版后,以最大版号版本为准。

施工图审查单位:

工程名称: 林语墅

子项名称: 3-32#楼

建设单位：
福建正祥置业发展有限公司

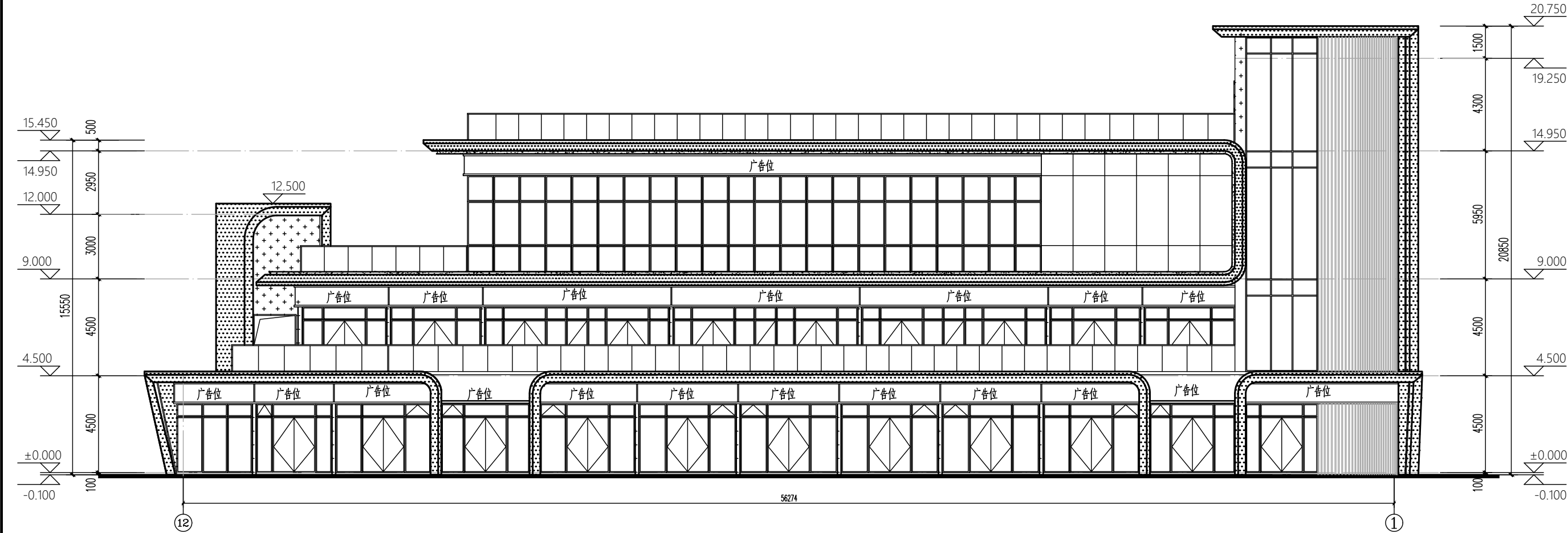
审 定	—	
项目经理	—	
工程负责人	陈泽虹	陈泽虹
专业负责人	陈泽虹	陈泽虹
专业助理	—	
审 核	陈木荣	陈木荣
校 对	黄晓丽	黄晓丽
设 计	刘银养	刘银养
制 图	刘银养	刘银养

图名:

1轴~12轴展开立面

工程编号	
图 别	方案
图 号	
日 期	2025.11

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



⑫轴~①轴展开立面 1:100

材质表:

图例	材质	备注
	浅色铝板	参国标02J503-1 7-1-10#
	暖灰色铝板	参国标02J503-1 6-5-5#
	暖灰色金属格栅	参国标02J503-1 6-5-5#
	仿木色铝板	参国标02J503-1 4-1-3#
	蓝灰色玻璃栏杆	参国标02J503-1 11-1-6#
	蓝灰色LOW-E玻璃	参国标02J503-1 11-1-6#



福建博宇建筑设计有限公司
Fujian Yuzhi Architectural Design Co., Ltd.
工程设计甲级资质证书编号A135002667
中国福州·鼓楼区软件园大道89号软件园A区6号楼

本图版权归福建博宇建筑设计有限公司所有，
除本工程外对本图的任何其它用途和复制，必须
获得本公司的书面许可。

图纸专用章:

注册建筑师执业章:

注册工程师执业章:

版号	版次说明	版本日期
V1.0		2025.11

本图升版后,以最大版号版本为准。

施工图审查单位:
福州市中达施工图审查事务所

工程名称:
林语墅

子项名称:
3-32#楼

建设单位:
福建正祥置业发展有限公司

审 定	—	
项 目 经 理	—	
工程负责人	陈泽虹	陈泽虹
专业负责人	陈泽虹	陈泽虹
专业监理	—	
审 核	陈木荣	阿木荣
校 对	黄晓丽	黄晓丽
设 计	刘银养	刘银养
制 图	刘银养	刘银养

图 名:

12轴~1轴展开立面

工程编号	2024008
图 别	建筑
图 号	
日 期	2025.11

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



福建中远建筑设计有限公司
Fujian Zhongyuan Architectural Design Co., Ltd.
工程设计甲级资质证书编号A135002667
中国福州·鼓楼区软件大道89号软件园A区6号楼

本图版权归福建中远建筑设计有限公司所有，
除本工程外对本图的任何其它用途和复制，必须
获得本公司的书面许可。

图版专用章：

注册建筑师执业章：

注册工程师执业章：

版号	版次说明	版本日期
V1.0		2025.11

本图升版后以最大版号版本为准。

施工图审查单位：

工程名称：林语墅

子项名称：3-32#楼

建设单位：福建正祥置业发展有限公司

审 定	—	
项 目 经 理	—	
工程负责人	陈泽虹	陈泽虹
专业负责人	陈泽虹	陈泽虹
专业助理	—	
审 核	陈木荣	阿木荣
校 对	黄晓丽	黄晓丽
设 计	刘银养	刘银养
制 图	刘银养	刘银养

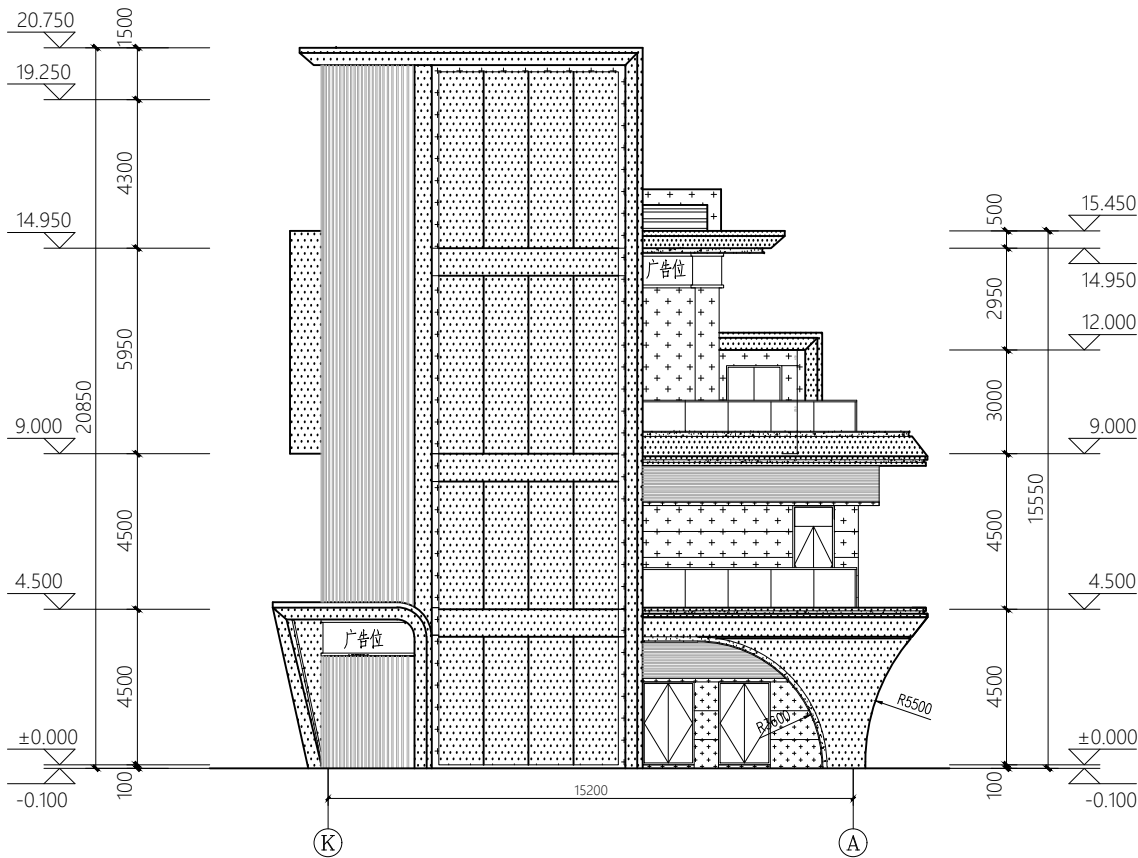
图 名：

A轴~K轴立面
K轴~A轴立面

工程编号	
图 别	方案
图 号	
日 期	2025.11



A轴~K轴立面 1:100

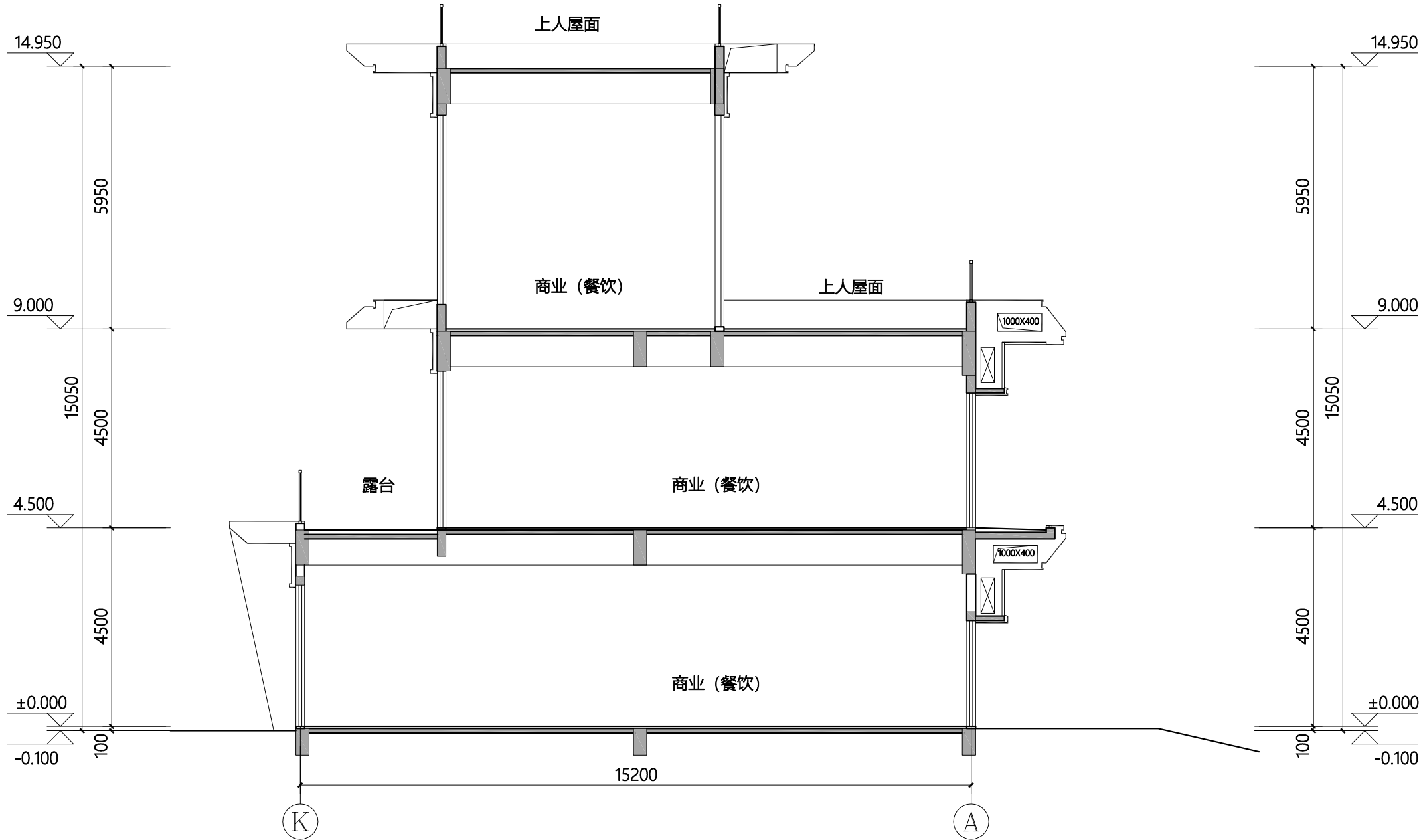


K轴~A轴立面 1:100

材质表：

图 例	材 质	备 注
	浅灰色铝板	参国标02J503-1 7-1-10#
	深灰色铝板	参国标02J503-1 6-5-5#
	深灰色金属格栅	参国标02J503-1 6-5-5#
	仿木色铝板	参国标02J503-1 4-1-3#
	蓝灰色玻璃栏杆	参国标02J503-1 11-1-6#
	蓝灰色LOW-E玻璃	参国标02J503-1 11-1-6#

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



1-1剖面图 1:100



福建博宇建筑设计有限公司
FUZHOU BOYU ARCHITECTURAL DESIGN CO., LTD.
工程设计甲级资质证书编号A135002667
中国福州·鼓楼区软件大道89号软件园A区6号楼

本图版权归福建博宇建筑设计有限公司所有，
除本工程外对本图的任何其它用途和复制，必须
获得本公司的书面许可。

图纸专用章：

注册建筑师执业章：

注册工程师执业章：

版号	版次说明	版本日期
V1.0		2025.11

本图升版后,以最大版号版本为准。

施工图审查单位：

工程名称：林语墅

子项名称：3-32#楼

建设单位：福建正祥置业发展有限公司

审 定	—	
项 目 经 理	—	
工程负责人	陈泽虹	陈泽虹
专业负责人	陈泽虹	陈泽虹
专业助理	—	
审 核	陈木荣	陈木荣
校 对	黄晓丽	黄晓丽
设 计	刘银养	刘银养
制 图	刘银养	刘银养

图 名：

1-1剖面图

工程编号	2024008
图 别	建筑
图 号	
日 期	2025.11

5

设计
说明

DESIGN
INSTRUCTIONS

方案设计说明

目 录

第 一 章	工程概况
第 二 章	总体规划
第 三 章	建筑设计
第 四 章	结构设计
第 五 章	给排水设计
第 六 章	暖通设计
第 七 章	电气设计
第 八 章	防火设计专篇
第 九 章	人防设计专篇
第 十 章	环保设计专篇
第十一章	卫生防疫
第十二章	劳动保护
第十三章	环卫设计
第十四章	安全防卫
第十五章	无障碍设计
第十六章	节能设计专篇
第十七章	建筑科技及其它
第十八章	绿建设计专篇

第一章 工程概况

一、设计依据：

1. 设计任务书
2. 《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018 年版）
3. 《民用建筑设计统一标准》（GB 50352-2019）
4. 《无障碍设计规范》（GB50763-2012）
5. 《商店建筑设计规范》（JGJ48-2014）
6. 《福建省城市规划管理技术规定》（试行）
7. 甲方提供的用地现状及规划红线图、规划设计要求、设计任务书及相关反馈意见。
8. 其它相关建筑设计规范

二、项目概况

正祥林语墅项目位于福州市“八闽首邑”闽侯县中部偏南。北靠森林公园，东北向为万佛寺，南侧与融侨旗山别墅用地以旗山路（暂修至项目用地西侧）为界，西靠旗山森林公园脚下的农耕田，东临南屿村返迁房用地，由南北向规划路分割。规划用地自然生态良好，交通便利，区位良好。

项目总用地规模为 453336 平方米，总建筑面积约 819878.68平方米，包括低层住宅 , 多层住宅， 高层住宅及学校、商业、温泉设施等相关配套公建， 共分为四期。本次方案报批部分为三期 3-32#（详总平面图）。

本项目为一栋地上 3 层商业。总计容建筑面积 1756.99m²。

三、规划设计目标：

本项目设计在贯彻国家及省市相关法律、法规和规定的前提下，充分考虑到项目所在的地块所独有的区位优势，在本次规划中力求达到以下设计定位：

（1）规划设计“以人为本”，充分挖掘区位及景观资源，在设计中力求做到舒适环境和良好的视觉卫生。

（2）从城市设计的角度出发，注重整体空间形态的塑造，在设计中遵循生态性原则，实现人——建筑——环境的和谐共生，缔造理想的高品质生态环境。

四、全区主要技术经济指标：

序号	项目			计量单位	数值	备注
1	实际用地面积			M ²	453336	
2	总建筑面积			M ²	819878.68	
	其中	本次报批部分总建筑面积		M ²	1756.99	
	地上建筑面积			M ²	582712.57	
	其中	已批部分		M ²	580955.58	
		本次报批部分		M ²	1756.99	
	地下建筑面积			M ²	237166.11	
	其中	已批部分地下室面积		M ²	237166.11	
本次报批地下室面积		M ²	0			
3	计算容积率建筑总面积			M ²	566669.99	
	其中	已批部分	(1) 住宅建筑面积(含计容阳台)	M ²	532177.05	
			(2) 商业建筑面积	M ²	10074.62	
			(3) 公共服务设施和市政公用设施建筑面积	M ²	22593.63	
			(4) 其他面积	M ²	67.70	
	本次报批部分	(1) 住宅建筑面积	M ²	0		
		(2) 商业建筑面积	M ²	1715.29		
		(3) 公共服务设施和市政公用设施建筑面积	M ²	38.61		
		(4) 其他面积	M ²	3.09		
不计入容积率的建筑面积			M ²	253208.69		
4	其中	已批部分	(1) 地下室建筑面积	M ²	237166.11	
			(2) 架空层建筑面积(只作为休闲绿化等公共场所使用)	M ²	10191.32	
			(3) 在建和已建一、二期阳台建筑面积	M ²	5839.2	
			(4) 其他面积	M ²	12.06	
	本次报批部分		M ²	0		
	5	容积率			M ² /M ²	1.25
6	建筑占地面积			M ²	111459.90	
	其中	已批部分		M ²	110699.84	
		本次报批部分		M ²	760.06	
7	建筑密度			%	24.59	
8	绿地面积			M ²	136001	
9	绿地率			%	30.0	
10	(1) 居住总户数			户	4708	
	(2) 居住人口			人	15066	
11	(1) 机动车车位数			辆	4312	
	其中	住宅机动车车位数		辆	4162	
		配套公建机动车车位数		辆	150	
		地面停机动车车位数		辆	562	(含公共停车位216辆)
		地下停机动车车位数		辆	3750	
	(2) 非机动车车位数			辆	4350	
	其中	住宅非机动车车位数		辆	3440	
		配套公建非机动车车位数		辆	910	

第二章 总体规划

一、总体布局：

建筑顺应地形布置，主入口面向道路交叉口，有利建筑形象的展示，同时使得建筑的景面最大化。

二、交通及停车设计：

1. 交通组织：

本工程北面、西面为城市道路，北面设一个机动车出入口。

2. 停车设计：

应配机动车停车指标计算

类型	计算单位	面积（㎡）	系数	停车数（辆）
商业	1.2 车位/100㎡ 商业（餐饮）计容面积	1715.29	0.006	11
配套用房	0.6 车位/100㎡ 其他办公计容面积	38.61	0.006	1
总计	—	—	—	12

应配非机动车停车指标计算

类型	计算单位	面积（㎡）	系数	停车数（辆）
商业	8 车位/100M² 商业（餐饮）计容面积	1715.29	0.08	138
配套用房	4 车位/100㎡ 其他办公计容面积	41.70	0.04	2
总计	—	—	—	140

本工程机动车位和非机动车位全区平衡。

三、环境设计：

在景观设计中，做到以下目标：

- 1、环境序列的秩序性和完整性。
- 2、环境与建筑充分结合。
- 3、对不同的环境元素和环境层次强调其不同的意境。

第三章 建筑设计

一、平面设计：

地上一至三层为商业（餐饮），总计容建筑面积 1756.99㎡。

二、立面设计：

本项目立面采用现代风格，采用简洁的横向金属线条与大面积落地玻璃的组合，局部采用暖灰色和木色金属铝板，提升商业氛围。

第四章 结构设计说明

一、设计依据

- （1）建筑结构可靠度设计统一标准 GB50068-2001；
- （2）建筑结构荷载规范 GB50009-2012；
- （3）混凝土结构设计规范 GB50010-2010(2015 版)；
- （4）砌体结构设计规范 GB50003-2011；
- （5）钢结构设计规范 GB50017-2003；
- （6）建筑抗震设计规范 GB50011-2010(2016 版)；
- （7）建筑地基基础设计规范 GB50007-2011；
- （8）建筑桩基技术规范 JGJ94-2008；
- （9）建筑工程设计文件编制深度的规定(建设部 2008 年版)。
- （10）建筑工程抗震设防分类标准 GB50223-2008

二、建筑结构的设计使用年限和安全等级

结构的安全等级	设计使用年限	抗震设防类别
二级	50 年	标准设防（丙类）
地基基础设计等级		
甲级		

三、自然条件

- （1）风荷载

基本风压（50 年一遇）	地面粗糙度
Wo=0.60kN/m2	B 类

（2）抗震设防的有关参数

抗震设防烈度	设计基本地震加速度值	设计地震分组
7 度	0.10g	第三组

四、主要设计荷载

楼面、屋面主要使用荷载取值（标准值）：

恒载：面层：1.5 KN/m² ；

活载：

商业用房：3.5kN/m² ； 变配电间：10.0 KN/m² ；

卫生间：2.5kN/m² ； 走道：3.0KN/m²

消防疏散楼梯：3.5KN/m² ； 通风、电梯机房：8.0 KN/m² ；

上人屋面：2.0KN/m² ； 不上人屋面：0.5KN/m² ；

屋顶篮球场：4.5KN/m² ；

五、结构选型

（1）抗侧力结构体系

本工程采用框架结构，其抗震等级为三级。

（2）屋盖及楼盖结构

本工程屋盖及楼盖结构均采用现浇钢筋混凝土梁板。

（3）地基基础

本工程方案阶段尚未进行地质勘察，场地地质条件不明，具体基础形式待地质勘察完成后另行考虑。

（4）地下室

本工程无地下室。

六、主要结构材料

（1）钢筋

板及梁、柱墙纵筋采用HRB400 级钢筋，梁柱箍筋采用HRB400 级钢筋。

（2）砌体

按建筑要求采用节能型砌体。

（3）混凝土

预估主体结构混凝土强度等级：C35~C25。

垫层混凝土强度等级：C20。

七、本工程设计计算所采用的计算程序

本工程结构整体分析设计、基础设计计算采用北京盈建科软件有限责任公司编制的
建筑结构设计软件 YJK5.3.0。

第五章 给排水设计说明

一. 设计依据：

- （1）《建筑给水排水设计规范》 GB 50015-2019
- （2）《建筑设计防火规范》 GB 50016-2014（2018 版）
- （3）《消防给水及消火栓系统技术规范》 GB 50974-2014
- （4）其它相关设计规范，甲方提供的相关资料及土建专业提供的条件图。

二. 设计范围：

本设计包括室内外生活及消防给排水工程设计，设计的内容主要有：

- 1. 生活给水系统；
- 2. 生活排水系统；
- 3. 雨水排水系统；
- 4. 空调冷凝水排水系统；
- 5. 室内外消火栓给水系统；

三. 生活给水系统：

1. 水源：

生活给水：由小区原有市政自来水管供给。市政给水压力按0.2MPa。

2、供水方式：

生活给水采用下行上给式，由 1~3F 由市政管网直接供给。

四. 生活排水系统：

- 1. 区内排水为雨污分流制，室内生活污水经室内外排水管网集后，排至小区化粪池，初步处理后排至市政污水管网。
- 2. 采用普通单立管排水系统。地下室排水经集水坑收集后，由潜污泵提升后提至室外检查井。
- 3. 污水量按 90%生活用水量考虑。

六. 雨水排水系统:

- 1. 屋面雨水采用重力流排水，雨水斗采用87 型雨水斗。
屋面雨水设计重现期：P=3 年，降雨历时：5 分钟，径流系数：1.0。
- 2. 室外雨水经室外雨水口、雨水井及管道收集后，排至市政雨水管。
- 3. 室外雨水参数如下：
暴雨重现期：Te=3 年；降雨历时：t=20 分钟；平均径流系数为：0.65。

六. 冷凝水排水系统:

采用体式空调机，空调冷凝水有组织排放，空调排水经立管收集后排至室外雨水沟。

七. 管材:

- 1. 室内水表前给水立管、室外埋地给水管采用钢塑管（衬塑），螺纹或卡箍连接；室内水表后的生活给水支管采用PPR 管(压力等级：1.6MPa)，热熔连接。管件应采用与管材适应的配件。
- 2. 高层主楼屋面雨水管采用柔性接口排水铸铁管或承压塑料排水管；其余排水管、雨水管采用UPVC 塑料管，胶接。地下室潜水污水泵出水管采用镀锌钢管, 螺纹连接。室外排水管采用双壁波纹管，橡胶圈密封接口。

八. 管道敷设:

- (1) 管道最小覆土深度如下：（给水管均应在排水管上面）
排水管道起始最小敷设覆土深度为:人行道0.6m，车行道0.7m。

序号		1	2	3	4
管线名称		穿管电力管线	穿管电信管线	燃气管线	给排水管线
最小覆土深度	人行道下	0.40	0.40	0.50	0.30
	车行道下	0.50	0.70	0.80	0.70

- (2) 当压力管线与电管线交叉时：
a、按一下从上向下的顺序排列管线：
电力管线-煤气管线-给水配水管线-绿化灌溉管-给水主管-电信管线-排水管线
b、地下管线间距最小垂直净距为：

序号	上面的管线名称	1	2	3	4	5
	净距（m）	给水管线	排水管线	燃气管线	穿管电信管线	穿管电力管线
	下面管线名称					
1	给水管线	0.15				
2	排水管线	0.15	0.15			
3	燃气管线	0.15	0.15	0.15		
4	穿管电信管线	0.15	0.15	0.15	0.25	
5	穿管电力管线	0.25	0.25	0.25	0.25	0.50

埋地管线及埋地电信管线均应穿管敷设

车行道下方的管道覆土不足规范要求时应加如刚性套管或砌管。

九. 消防系统另见消防专篇。

第六章 暖通设计

一、设计依据

- 1. 《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》（GB50736-2012）；
- 2. 《建筑设计防火规范》（2018 版）（GB50016-2014）；
- 3. 《建筑机电工程抗震设计规范》（GB50981-2014）；
- 4. 《公共建筑节能设计标准》（GB50189-2015）；
- 5. 《建筑防烟排烟系统技术标准》（GB51251-2017）；
- 6. 《建筑环境通用规范》（GB 55016-2021）；
- 7. 《建筑节能与可再生能源利用通用规范》（GB 55015-2021）；
- 8. 《全国民用建筑工程设计技术措施暖通空调动力》2022 版；
- 9. 业主的使用要求。
- 10. 《消防设施通用规范》 GB 55036-2022；

11.《建筑防火通用规范》 GB 55037-2022;

二、设计范围：

- 1、通风系统；
- 2、消防防排烟系统；

三、空调系统设计：

- 1、商业均设采用分体式空调，预留室外机安装位置及电源，由业主自行配置。
- 2、商业空调设计仅预留位置及电源，由业主自行配置。

四、通风系统设计：

- 1、内厕排风通过专用竖井从屋面排出。
- 2、公共卫生间及内卫生间设机械排风系统排风。

第七章 电气设计

一、设计依据：

- 1、《民用建筑电气设计标准》GB51348-2019
 - 2、《低压配电设计规范》GB50054-2011
 - 3、《建筑照明设计标准》GB50034-2013
 - 4、《建筑物电子信息系统防雷设计规范》GB50343-2012
 - 5、《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）2018 版
 - 6、《建筑防雷设计规范》GB50057-2010
 - 7、《建筑环境通用规范》GB55016-2021
 - 8、《建筑与市政工程抗震通用规范》GB 55002-2021
 - 9、《建筑电气与智能化通用规范》GB55024-2022
 - 10、《消防应急照明和疏散指示系统技术规范》GB51309-2018
- 等有关规范及各专业提供的设计资料。

二、设计范围：

- 1、强电：照明、动力、防雷、接地。

- 2、弱电：综合布线、有线电视、火灾自动报警系统

三、强电：

（一）、电源

- 1、本工程为多层公共建筑，室外消防用水量为 25L/S，消防用电按三级负荷要求供电，其余按三级负荷要求供电。

- 2. 本项目用电容量小于 250KW，电源采用 220/380V 低压供电，引自就近市政低压电网。

（二）、照明、动力设计

- 1、一般照明：考虑业主二次装修，本设计商业部分仅预留过渡照明；
- 2、应急照明：在楼梯间、疏散走道等处设应急照明及疏散指示标志照明。
- 3、节能要求：在公共楼梯间照明采用高效光源并设置节能自熄开关控制。
- 4、消防用电设备的配电线路采用暗敷设时，应敷设在非燃烧体结构内，且保护层厚不宜小于 30mm；采用明敷设时，应采用金属管或金属线槽上涂防火涂料保护。

（三）、防雷设计

本工程按第二类防雷建筑物要求设置防雷措施；内容包括防直击雷、防雷电波侵入及防雷击电磁脉冲等。

（四）、接地设计

利用基础桩基承台及地梁内两根主筋通圈焊接成基础接地体，接地电阻<1 欧姆；本工程防雷接地保护接地、变压器及发电机组中性点接地、弱电系统接地共用同一接地体。

- 1、本工程低压配电系统接地型式采用 TN-C-S 系统；所有电气设备外露可导电部分(包括金属线槽、电缆桥架、I 类灯具及安装高度低于 2.4m 的灯具金属外壳等)均应接地。
- 2、电气竖井设置接地干线 40×4 铜排，供竖井内设备及金属构件等就近接地；在各弱电机房、电梯机房等处设专用接地干线，采用BV-1×35mm² 导线穿硬质塑料管接至基础接地体。
- 3、本工程设总等电位联结，在地下室配电间内设 MEB 端子板，作总等电位联结的导体包括 PE 干线、电气装置接地极的接地干线、建筑物内的水管、空调等金属管道及条件许可的建筑物金属构件等。
- 4、在各弱电机房、卫生间（带淋浴）等处作局部等电位联结，设 LEB 端子板，在局部范围内所有正常不带电的金属物体、金属构件（包括插座 PE 线）等均通

过 BVR-1×6 m² 与 LEB 端子板连接。

四、弱电：

（一）、综合布线、有线电视、安防

- 1、本工程电信网络信号由市政电信网引来；
- 2、本工程电视信号由市有线电视网引来；
- 3、综合布线：本工程的通信设施应采用光纤到户的方式建设；
- 4、有线电视：系统采用集中分配方式传输；
- 5、线路敷设：上述弱电系统垂直线缆沿金属线槽在电气竖井内敷设，水平入户电缆穿钢管在楼板内暗敷设；户内设置弱电配线箱，弱电系统入户线缆在配线箱内做转接点或分配点，集中布线。

（二）、火灾自动报警设计

详见消防设计专篇之电气消防。

第八章 防火设计专篇

一、设计依据：

- 1、《建筑设计防火规范》（GB50016—2014） （2018 年版）
- 2、《消防给水及消火栓系统技术规范》 GB 50974-2014
- 3、《自动喷水灭火系统设计规范》 GB 50084-2017
- 4、其他相关规范。

二、项目概况：

本项目为一栋地上 3 层商业，一至三层为商业（餐饮），总计容建筑面积 1756.99m²。

三、总平面防火设计：

- 1. 交通组织：本地块北面和西面为城市规划道路，交通条件便利。

四、建筑防火设计：

- 1、本工程一层至三层为一个防火分区，面积不超过 2500 平方米。

五、给排水防火设计

本工程按10000m3>体积>5000m3 的多层商业楼设计进行防火设计，给排水消防系统包括：室内、外消火栓系统、喷淋系统等。

1	消防用水	室内消防用水量	15L/s	108m3	按2小时计算	
		室外消防用水量	25L/s	180m3	按2小时计算	
		喷淋用水量	30L/s	108m3	按1小时计算	
		一次灭火用水量(不包含水喷雾用水量)		396m3		

- 2、水源：从市政道路引一根DN150 市政给水管至地块内成环，供给地块内各楼生活及室内外消防用水。
- 3、水池及泵房：

在林语墅三期地下室设置一座 396m3 消防专用水池及消防泵房，供给本地块室内外消防用水。消防水量及水泵参数满足本楼需要。

4、室外消火栓系统：

室外 DN150 给水环网上设若干个室外消火栓供小区使用，能满足室外消防用水要求。

5、室内消火栓系统：

a、室内消火栓布置保证室内任何地方均有两股充实水柱同时到达。消火栓充实水柱为 10.0 米。消火栓箱均采用 SG24B65Z-J 型单栓带消防软管卷盘消火栓箱，内设 SN65 型消火栓 1 支，QZ19 直流水枪 1 支， φ65、25 米长衬胶水龙带 1 条，消防报警按钮 1 只，DN25 消防水喉一个及DN25、30 米长软管卷盘一条。

c、在三期最高楼屋面设置一座 18m3 消防专用水箱，供本楼消防前期用水量。屋顶水箱满足最不利点消火栓 7 米净压要求。

d、室内消火栓系统由设置在林语墅三期地下室泵房内的两台室内消火栓泵供给。

6、自动喷淋系统：

- a、商业按中危险一级设计，喷水强度6L/m2 min，作用面积160m2。
- b、该系统设湿式报警阀组，控制喷头数不超过800个。按防火分区设置水流指示器。

喷头采用直立型喷头。

c、喷淋系统由设置在林语墅三期地下室泵房内的两台喷淋泵供给。

六、消防排烟设计：

1、消防防烟系统设计：

1）本工程栋楼上部具备自然通风条件的防烟楼梯间采用自然通风方式，在楼梯间最高部位设置面积不小于 1.0m2 的可开启外窗或开口；靠外墙的楼梯间每 5 层内设置总面积不小于 2.0m2 的可开启外窗或开口，且布置间隔不大于 3 层。

2）本工程栋楼上部具备自然通风条件的合用前室、独立前室、消防电梯前室均采用自然通风方式,独立前室、消防电梯前室可开启外窗或开口的面积不小于 2m2，合用前室不小于 3m2。

3)本工程地下室封闭具备自然通风条件的，于楼梯间最高处设有不小于 1.2 平方米可开启外窗,详建施。

4)本工程中用于自然通风方式的可开启外窗方便直接开启，设置在高处不便于直接开启的可开启外窗在距地面高度为 1.3m~1.5m 的位置手动开启装置。

2、消防排烟系统设计：

1) 长度超过 20 米的内走道采用自然排烟，在走道两端均设置有面积不小于 2m² 的可开启外窗。

2) 地上面积大于 100m²，且经常有人停留或可燃物较多的房间由可开启外窗进行自然排烟，储烟仓内可开启外窗有效面积不小于房间面积的 2%,且距最远点的水平距离不大于 30m。面积大于 50m² 小于 100m²，且经常有人停留或可燃物较多的房间的均有设置可开启外窗。

3、通风系统的防火措施

1) 风管穿过防火隔墙、楼板和防火墙时，穿越处风管上的防火阀、排烟防火阀两侧各 2.0m 范围内的风管应采用耐火风管或风管外壁应采取防火保护措施，且耐火极限不应低于该防火分隔体的耐火极限。

2) 防烟、排烟、通风系统中的管道及建筑内的其他管道，在穿越防火隔墙、楼板和防火墙处的孔隙应采用防火封堵材料封堵。

3) 与防火阀连接的过墙（楼板）风管应采用厚度不小于 1.6mm 的钢板制作，防火阀距墙不得超过 200mm，防火阀采用独立支吊架。

4) 进出设备机房的风管、穿越防火分区、防火隔断、以及重要房间的通风空调及防烟风管设 70℃防火阀；若排烟系统的风管则为 280℃。

七、 电气：

(一)消防电源及其配电

1、消防电源及其配电

(1)、本工程消防用电按三级负荷要求供电；

(2)、消防用电设备采用专用的供电回路，其配电线路和控制回路按防火分区划分。

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

2、火灾应急照明和疏散指示标志

本工程在下列部位设置疏散照明：封闭楼梯间、防烟楼梯间及其前室或合用前室；疏散走道。在疏散走道和安全出口设置灯光疏散指示标志。消防应急照明灯和疏散指示灯还

应符合现行国家标准《消防安全标志》GB13495和《消防应急照明和疏散指示系统技术标准》GB51309-2018 的有关规定。建筑内疏散照明的地面最低水平照度应符合规定；消防控制室、消防水泵房、自备发电机房、配电室、防排烟机房以及发生火灾时仍需正常工作的消防设备房应设置备用照明，其作业面的最低照度不应低于正常照明的照度。

建筑物内疏散照明的地面最低水平照度应符合下列规定：

(a) 疏散楼梯间、疏散楼梯间的前室或合用前室、避难走道及其前室、避难层、避难间、消防专用通道，不应低于 10.0lx；

(b) 人员密集疏散区域、地下疏散区域、手术室及重症监护室等病人行动不便需要救援人员协助疏散的场所，疏散照明的地面最低水平照度不应低于 5.0 lx；

(c) 其他疏散区域疏散照明的地面最低水平照度不应低于 3.0 lx。

(d) 消防控制室、消防水泵房、自备发电机房、配电室、防排烟机房以及发生火灾时仍需正常工作的消防设备房应设置备用照明，其作业面的最低照度不应低于正常照明的照度。

3. 配电线路

消防用电设备采用矿物绝缘电缆或 WDZCN-BYJ-450/750, WDZCN-YJY-0.6/1KV 阻燃耐火型导线或电缆；应急照明采用WDZCN-BYJ-450/750, WDZCN-YJY-0.6/1KV 低烟无卤阻燃型导线或电缆，不同类电缆同层桥架敷设时，用隔板隔开，桥架及支撑件涂防火涂料。

4. 火灾自动报警系统

1)、火灾报警及消防联动控制系统，消防电话及紧急广播；

2)、本工程在本楼一层配电间设置区域报警主机，在已建 A 地块地面一层设消防控制室。本工程采用控制中心报警系统。

3)、消控中心设有火灾报警控制器、消防联动控制设备消防专用电话、消防广播、彩色 LED、打印机等设备及“119”专线电话。火灾自动报警系统除由消防电源作主电源外，另设直流备用电源；LED 显示器、消防通讯设备等的电源，另设 UPS 装置供电，设备应满足国家产品标准要求。

4)、消防联动控制方式，应符合下列规定：湿式和干式的自动喷水灭火系统，应由湿式报警阀压力开关的动作信号作为触发信号，直接控制启动喷淋消防泵，联动控制不应受消防联动控制器处于自动或手动状态的影响，水流指示器、信号阀、压力开关、喷淋泵的启停动作信号应反馈至消防联动控制器。消火栓系统，应由其出水干管上设置的低压压力开关、高位消防水箱出水管上设置的流量开关或报警阀压力开关等信号作为触发信号，

直接控制启动消火栓，联动控制不应受消防联动控制器处于自动或手动状态的影响。当设置消火栓按钮时，消火栓按钮的动作信号应作为报警及启动消火栓泵的联动触发信号，由消防联动控制器联动控制消火栓的启动。消火栓泵的动作信号应反馈至消防联动控制器。消防联动控制器应具有打开疏散通道上由门禁系统控制的门和庭院电动大门的功能，并具有打开停车场出入口挡杆的功能。消防水泵、防烟和排烟风机的控制设备，除应采用联动控制方式外，还应在消防控制室设置手动直接控制装置。

5）、LED 显示器应能显示火灾报警部位、疏散通道及消防设备所在位置的平面图等。消控室对消防应急照明和疏散指示系统控制装置消防应急照明和疏散指示系统控制装置应符合下列要求：应能手动控制自带电源型消防应急照明和疏散指示系统的主电工作状态和应急工作状态的转换。在消控室设置多线制消防专用电话总机，在地下室消防水泵房、高低压配电房、发电机房、排烟风机房以及主要空调机房等设置消防电话分机，手动火灾报警按钮处设电话塞孔。消防专用电话分机、消防专用电话插孔距地均为 1.5m。本工程设置火灾应急广播扬声器及声光警报装置，每个扬声器的额定功率为 3W，住宅楼电梯厅、走道及店面门口设置声光报警装置。在确认火灾后启动建筑内的所有火灾声光报警器，消防应急广播系统应同时向全楼广播。火灾声报警器单次发出火灾报警时间为 8s~20s，消防应急广播系统的单次语音播报时间为 10s~30s，应与火灾声报警器分时交替工作，可采取 1 次火灾声报警器播放、1 次或 2 次消防应急广播播放的交替工作方式循环播放。

6）、消控中心联动台应能直接手动启动、停风机。通过模块由消防控制系统自动控制风机，及风机的工作状态和故障状态信号返回至消防控制系统。消防控制室应能显示消防用电设备的供电电源和备用电源的工作状态和欠压报警信息。消控室对电梯的控制和显示应符合下列要求：a）应能控制所有电梯全部回降首层，非消防电梯应开门停用，消防电梯应开门待用，并显示反馈信号及消防电梯运行时所在楼层；b）应能显示消防电梯的故障状态和停用状态。消控室对防烟排烟系统及通风空调系统的控制和显示应符合下列要求：a）应能显示防烟排烟系统风机电源的工作状态；b）应能显示防烟排烟系统的手动、自动工作状态及防烟排烟系统风机的正常工作状态和动作状态；c）应能控制防烟排烟系统及通风空调系统的风机和电动排烟防火阀、电控挡烟垂壁、电动防火阀、常闭送风口、c）应能控制防烟排烟系统及通风空调系统的风机和电动排烟防火阀、电控挡烟垂壁、电动防火阀、常闭送风口、排烟阀（口）、电动排烟窗的动作，并显示其反馈信号。

7）、消防电源监控器，消防电源监控应符合下列要求：应能显示消防用电设备的供

电电源和备用电源的工作状态和欠压报警信息。应能显示消防用电设备的供电电源和备用电源的工作状态和故障报警信息传输给消防控制室图形显示装置。消控室可联动控制消防泵、排烟风机、加压风机、疏散照明及事故照明，切断非消防电源，并监视他们工作和故障状态。前室、主要出入口、通道等公共场所设置有手动报警按钮（附电话插孔）及警铃，设备用房内设有消防电话分机。在大楼内设置紧急广播，该系统与消防联动系统联动。系统导线在竖井内沿桥架敷设，其他均穿焊接钢管暗敷。

8）、消防防火门监控系统：应由常开防火门所在防火分区内的两只独立的火灾探测器或一只火灾探测器与一只于动火灾报警按钮的报警信号，作为常开防火门关闭的联动触发信号，联动触发信号应由火灾报警控制器或消防联动控制器发出，并应由消防联动控制器或防火门监控器联动控制防火门关闭。疏散通道上各防火门的开启、关闭及故障状态信号应反馈至防火门监控器。

第九章 人防设计专篇

1. 本工程人防已在三期建设，本地块不单独设计人防。

第十章 环 保 设 计

一、设计依据：

1. 《中华人民共和国环境保护法》
2. 《室内给排水和热水供应设计规范》

二、基地概况

本工程属于民用建筑，没有工业污染源及污染物，其对环境有可能产生影响的是生活设施噪声和生活污水。本设计将根据有关规定分别采取必要的控制措施。

三、建筑环保：

1. 建筑材料、装修材料的选用和工程施工（包括各种无机非金属建筑材料、装修材料、人造板、水性处理剂）涂料、胶粘剂和均应符合国标《民用建筑工程室内环境污染控制规范》GB50325-2010 规范。

四、给排水环保：

- 1、生活用水由市政管网直接供给。
- 2、本工程采用雨、污水分流制。生活污水排经化粪池初步处理后排至市政污水管网。

六.垃圾收集:

垃圾收集处理方式为袋装垃圾临时集中，物业管理定时收集。

七.噪声处理:

设备选用低噪声，设备基础采用隔震处理，管道与设备接口采用软接口，并根据需要安装消声装置。管道支架采用弹性支吊架。柴油发电机送排风竖井结合厂家作消声处理。

八、环保系统:

- 1、平时用的吊装通风机应采用减振吊架。
- 2、通风机进出口处均需安装200-250mm长的伸缩型铝箔柔性接管。消防排烟风机进出口处需安装200-250长的防火金属软管。
- 3 送、排风机的出风口均设有消声器，并采用低噪声风机。风管上的阻抗式消声器型号为SIS。
- 4 热气、污气排风口比室外地面高1.8 米以上，室外进、出风口均做好消声减噪处理。

第十一章 卫 生 防 疫

- 1. 大楼内水箱及水池内壁贴白磁砖，以保持水质。生活水箱水池采用玻璃钢拼装

第十二章 劳 动 保 护

所有电梯的选用将经劳动保护部门的认可。

第十三章 环 卫 设 计

- 1. 垃圾收集方式为袋装化集中式收集。
- 2. 二级生化处理所产生的污泥由环卫部门定期外运。

第十四章 安 全 防 卫

- 1、各主要出入口、主要通道等处设置闭路电视监控系统。

第十五章 无障碍设计

(一) 设计依据

《无障碍设计规范》(GB50763-2012) 及地方相关的规范、标准、法规

(二) 建筑设计

根据本工程具体情况，无障碍设计主要包括以下几个内容:

1. 人行道的无障碍设计

根据城市道路情况在规划道路的路口设有残疾人专用的缘石坡道，并根据城市道路情况统一在人行道上设置盲人通道。

2. 公共部分的无障碍设计

在出入口处设有残疾人专用坡道及扶手，出入口内外均留有不小于 1.5x1.5m 的轮椅回转面积，残疾人专用坡道坡度不大于 1/12，宽度均不小于 1.2m，长度不大于9m。残疾人使用门槛高度及门内外地面高差不大于 15mm，并以斜面过渡。公共卫生间设有供残疾人专用厕所及无障碍设施，无障碍厕所内设置残疾人呼叫按钮及报警装置。

3. 电梯厅和通道的无障碍设计

在楼出入口处设有残疾人专用坡道及扶手，出入口内外均留有不小于 2.0mX2.0m 的轮椅回转面积，残疾人坡道坡度不大于 1/12，宽度大于 1.2m，长度不大于9m。残疾人使用门槛高度及门内外地面高差不大于 15mm，并以斜面过渡。

4. 无障碍电梯设计要求:

A. 侯梯厅无障碍设施与设计要求:

- a. 侯梯厅深度大于或等于 2.0m;
- b. 按钮高度 0.90-1.10m;
- c. 电梯门洞净宽度大于或等于 0.90m;
- d. 有可以清晰显示轿厢上、下运行方向和楼层位置的显示及电梯抵达音响;

B. 无障碍电梯轿厢应符合《无障碍设计规范》GB50763-2012 第 3.7.2 条相关规定。

5. 公共绿地及小广场的无障碍设计。

在所有公共部分均考虑残疾人的使用方便，在有高差的公共部分均设有残疾人坡道，以满足残疾人对公共部分的使用。

第十六章 建筑节能设计专篇

一、设计依据

- 1、《民用建筑热工设计规范》GB50176-93;

2、《公共建筑节能设计标准》GB50189-2015；

3、《采暖通风与空气调节设计规范》；

4、《建筑照明设计标准》GB50034-2004；

5、其他相关规范。

二、总平面节能设计

- 1. 建筑尽量与主导风向一致，以利于建筑通风。
- 2. 总体布局中因地制宜布置花园、绿化等，改善建筑小气候，优化建筑环境，降低室外温度。

三、单体建筑节能设计：

 建筑设计的节能考虑如下：

- 1、外墙、屋顶
 屋顶和外墙热工性能满足节能规范要求。
- 2、公建外窗的气密性等级应满足国标GB50189-2015 3.3.5 条规定。透明幕墙的气密性应满足国标 GB50189-2015 3.3.6 条规定。

四、电气专业节能设计：

- 1、严格按照《建筑照明设计标准》GB50034-2013 规范要求的照度标准值以及照明功率密度值进行照明设计。
- 2、配电线路选用高导电率的铜芯线，高低压室、配电间尽量设置在负荷中心，以便减少线路的损耗。
- 3、灯具均选用高效、节能、环保型；所有荧光灯配置电子镇流器，使其功率因数不小于 0.9。
- 4、变压器选用干式节能变压器，
- 5、公共走道照明均采用节能灯，灯具控制开关均带自熄功能（火灾时消控中心有点亮功能）

五、水专业节能设计：

- 1. 在市政供水压力范围内，采用市政压力直接供水。
- 2. 卫生器具采用节水型卫生器具，公共卫生器具采用感应冲洗龙头及节水型开关等设备，大便器水箱冲水量<6L。
- 3. 室外景观用水不得采用市政供水或自备地下水井供水。
- 4. 上部排水为重力流，地下室需要泵提升的排水系统，选高效的潜污泵，并合理设计

扬程、流量等参数。

六、暖通节能设计：

- 1. 本工程各典型机械通风系统，风机的单位风量耗功率（Ws），均小于《公共建筑节能设计标准》（GB500189-2005）中对应的限定值。

第十七章 建筑科技及其它

- 1、本工程设置有楼宇可视对讲及安全防范、闭路监视及周界防越报警系统。
- 2、本设计在主、次入口设置监控摄像机，其信号传送到监控中心实现实时监控。

第十八章 绿建设计专篇

1 设计依据

- 1、《绿色建筑评价标准》GB/T50378-2014
- 2、《民用建筑热工设计规范》GB50176-93
- 3、《公共建筑节能设计标准》GB50189-2015
- 4、《民用建筑绿色设计规范》JGJ/T229-2010
- 5《福建省绿色建筑评价标准》DBJ/T13-118-2014
- 6、《福建省绿色建筑设计规范》DBJ/T13-197-2014
- 7、国家、省、市现行的相关法律、法规、规范性文件

2 工程概况

 本项目为一栋地上 3 层商业，总计容建筑面积 1757.0m²。

3 建筑专业

 本项目在规划设计阶段就按照国家建设部、省建设厅的公共建筑、住宅建筑一星级绿色建筑标准执行相关设计，采用相关绿色生态技术，打造一星级绿色健康的建筑；目的是把项目建设成为节能、环保、健康舒适的现代化建筑。

- 1、项目建筑满足规划要求，场地内无崩塌、滑坡、泥石流等不良地质现象，无易燃易爆、无化学品和放射物质等危险源的威胁。场区地质构造简单，水文地质条件简单，无排放超标的危险源。场区整体稳定，适宜进行工程的建设。
- 2、结合自然条件对建筑进行优化设计，避开冬季主导风向，夏季引风进入场地内，增强建筑内部自然通风。
- 3、建筑规划布局满足日照标准，且不降低周边既有建筑的日照标准。

- 4、在建筑设计阶段，通过优化建筑布局，建筑室内噪声满足标准要求，建筑周边采用了大量的绿化，种植高大乔木，降低项目场地内的噪声状况。
- 5、项目采用低影响开发，减少开发对原有环境的冲击，注重项目的原生态，尽可能减少场地挖方量，充分利用项目场地表层土壤。
- 6、项目主要采用的本地的乡土植物，采用了乔、灌、草结合的复层绿化等形式。
- 7、场地交通便利，有便捷的人行通道联系公共汽车站点。
- 8、景观设计尽量减少硬地铺装，增大透水地面面积，硬质铺装地面中透水地面面积比不低于 50%。
- 9、景观用水采用管灌、微灌相结合的高效节水灌溉方式。
- 10、建筑采用通透式布局，充分利用夏季主导风向增强室内自然通风，形成良好的室外风环境，从而加强室内自然通风。
- 11、建筑场地周边无建筑物的遮挡；主要功能房间与周边建筑距离较大，防止视线干扰。
- 12、建筑的外墙、隔墙、楼板和门窗均采用隔声性能良好的材料，优于标准的要求。
- 13、建筑造型简约，功能与装饰构件一体化设计。
- 14、建筑施工均采用预拌混凝土，采用高强钢材、高性能混凝土。
- 15、建筑中采用了节水型器具、高能效光源，隔声及热工性能优良的门窗产品，节能耐久的电气设备产品。

4 结构专业

- 1、根据地灾评估资料本场地属于抗震一般地段。
- 2、地基基础待勘察报告提供后明确；将通过对不同基础形式进行比较，选择最优基础形式以达到节省材料要求。
- 3、结构体系上部建筑为钢筋砼框架、剪力墙结构，地下室为钢筋砼框架剪力墙结构。主体尽量按抗震规范定义的规则建筑对结构体系进行优化。
- 4、主体受力构件材料全部采用商品混凝土、HRB400 级及以上钢筋，砼强度等级采用C25~C50, 墙体砌筑砂浆采用预拌砂浆。

5 电气专业

- 1、根据不同的使用场合选择合适的光源，照明功率密度值均按目标值进行设计，设计中所选用荧光灯具均采用高品质、节能型、高显色性三基色荧光灯管，并配以高品质起辉器和高功率因数的电子镇流器（ $\cos \phi \geq 0.9$ ）。
- 2、设备房等照明采用翘板开关就地控制；楼梯间、走道照明采用就地开关控制。

- 3、项目各分项能耗均按照相关规程、标准要求进行计量设计，照明系统、空调系统、动力系统和其他用能系统的各部分能耗进行独立分项计量，并具有数据远传功能，数据接入建筑能耗监测中心。

- 4、建筑各室内照度、统一眩光值、一般显色指数等指标满足现行国家标准中的相关要求。

6 给排水专业

- 1、给水充分利用市政水压，系统合理分区及采用变频调速供水设备，以节省运行费用。
- 2、各种不同用途的用水（绿化、消防、商业等）分别进行精确计量。
- 3、水池（箱）设报警溢流水位，防止长时间溢流排水。
- 4、给水系统采用竖向分区方式控制最低处用水器具处的静水压不超过0.35MPa。接入室内管水压不大于 0.20MPa。
- 5、产品及设备选用

5.1、采用节水、节能型产品。禁止使用一次冲水量大于 5.0L 的坐便器。卫生器具符合《节水型生活用水器具标准》（CJ/T164-2014）的标准。公共卫生间采用感应式水龙头、小便器，大便器采用脚踏式延时自闭式冲洗阀。

面盆水嘴、淋浴器等均应采用陶瓷芯、密封性能好、能够限制出流率、并经国家有关质量检测部门检测合格的节水型水嘴。在进水动压为 0.1 MPa 时，流量 $\leq 0.15\text{L/s}$ 。

5.2、在设备选型时，对各参数的计算准确，做到合理选形，避免“大马拉小车”的现象发生。供水设备在高效区运行。

- 6、管网漏损控制

6.1、本工程给水系统衬塑钢管符合国家行业标准 CJ/T136-2007 的要求；

6.2、管道上采用零泄漏的高性能阀门。

6.3、水池、水箱设置溢流报警装置；水池、水箱进水阀门采用水力控制遥控浮球阀或带液位控制自动联动开闭的电动阀。

6.4、根据水平衡测试的要求，安装分级计量水表，计量水表安装率达 100%。

7、用水计量装置

7.1、本工程按照使用用途，对卫生间、绿化、空调系统补水、景观补水等用水分别设置用水计量装置、统计用水量。

7.2、按照付费（或管理）单元情况，对不同楼层、不同管理单元分别设置用水计量装置、统计用水量。

8、用水点供水压力

在保证不低于用水器具最低工作压力的前提下将其供水压力控制在0.20MPa 以下，超过部分设置支管减压阀。

9、绿化节水灌溉

本工程绿化灌溉用水来源为非传统水源，灌溉技术为滴灌、喷灌等技术，有效节约室外灌溉用水。

10、景观水体设计

本工程如室外设置景观水体，考虑景观补水及非传统水源利用。

7 暖通专业

1. 本工程在条件许可的情况下，通风机房位置设置尽量靠近服务区域，减少风道长度；同时合理划分系统大小，减少风道的作用半径；风道设计与连接符合《通风与空气调节工程施工质量验收规范》（GB50243-2002）中的相关规定：包括矩形风管长宽比、风管弯头、变径、三通、阀件设置等。

2. 本工程通风系统的风机压头通过计算确定，风机和电机的效率为高效率，风管与风机出口连接处的做法符合相关规定，减少风机出口局部阻力。

3. 本工程各典型机械通风系统，风机的单位风量耗功率（Ws），均小于《公共建筑节能设计标准》（GB500189-2005）中对应的限定值。