

德康物流园（二期）

福建省沿海建筑设计院有限公司

3# 物流仓库、4# 成品岗亭

2# 物流仓库、2# 附属雨棚、



福建德康实业有限公司

2026. 01

德康物流园(二期) -2#物流仓库、2#附属雨棚、3#物流仓库、4#成品岗亭
方案设计文件

法定代表人： 王国平 (签章)
项目负责人： 吴剑超 (签字及盖注册章)
建筑专业负责人： 吴剑超 (签字及盖注册章)
结构专业负责人： 吴文峰 (签字及盖注册章)
给排水专业负责人： 蔡锦潇 (签字)
电气专业负责人： 翁惟武 (签字)
暖通专业负责人： 袁楚雨 (签字)

福建省沿海建筑设计院有限公司

(盖院公章及出图章)

二〇二六年一月



营业执照

(副本) 副本编号: 2-1

统一社会信用代码
91350000158152004P



扫描二维码登录
“国家企业信用信
息公示系统”了解
更多登记、备案、
许可、监管信息。

名称 福建省沿海建筑设计院有限公司

注册资本 伍佰万圆整

类型 有限责任公司(法人独资)

成立日期 1993年03月20日

法定代表人 王国平

住所 福建省福州市晋安区连江北路1号福建机电大厦第13层

经营范围 许可项目：建设工程设计；建设工程施工；建设工程监理；建设工程勘察；建设工程质量检测；住宅室内装饰装修；人防工程设计；文物保护工程设计；文物保护工程勘察；文物保护工程监理；特种设备设计；建筑智能化系统设计；建筑劳务分包。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：对外承包工程；工程管理服务；信息技术咨询服务；工业设计服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；节能管理服务；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；工程造价咨询业务；招投标代理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

登记机关



2025年 9 月 28 日



工 程 设 计 资 质 证 书

证书编号：A135004161

有效期：至2029年10月18日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

企业名称：福建省沿海建筑设计院有限公司

经济性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人
独资）

资质等级：建筑行业（建筑工程）甲级。

可承担建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计和消防设施工程设计相应范围的甲级专项工程设计业务。*****

发证机关



2024年10月18日

No.AZ 0112872

电子监管号: 3501212018B00182



国有建设用地使用权出让合同

(211)

中华人民共和国国土资源部
中华人民共和国国家工商行政管理总局

制定

合同编号:

35012120180307G003

国有建设用地使用权出让合同

第
合同法
房地产
方本

本合同双方当事人:

出让方: 闽侯县国土资源局;

通讯地址: 闽侯县甘蔗街道交通路1号;

邮政编码: 350100;

电话: 0591-22069571;

传真: 0591-22981284;

开户银行: 闽侯县国库;

开户名: 闽侯县财政局;

受让方: 福建德康实业有限公司;

通讯地址: 闽侯县南通镇泽洋村;

邮政编码: /;

电话: 13906908507;

传真: /;

开户银行: 中国银行福州杨桥中路分行;

账号: 432566910751。

法律
国有
享
建

第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《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 2017 挂(工业) 3 号，宗地总面积大写叁万壹仟玖佰玖拾玖点壹平方米(小写31999.1平方米)，其中出让宗地面积为大写叁万壹仟玖佰玖拾玖点壹平方米(小写31999.1平方米)。

本合同项下的出让宗地坐落于南通镇泽洋村。

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。

出让宗地竖向界限见附件 2。

出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、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矿仓储用地。

第六条 出让人同意在2018 年 7 月 30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(一)项规定的土地条件：

(一) 场地平整达到净地；

周围基础设施达到/；

(二) 现状土地条件/。

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；原划拨(承租)国有建设用地使用权补办出让手续的，出让年期自合同签订之日起算。

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壹仟零贰万元(小写12020000元)，每平方米人民币大写叁佰柒拾伍点伍元(小写375.6元)。

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写/元(小写/元)，定金抵作土地出让价款。

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60日内，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本宗地全部出让价

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 土地开发与建设利用

第十二条 受让人同意本合同项下宗地开发投资强度按本条第(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壹亿伍仟万元（小写15000万元），投资强度不低于每平方米人民币大写肆仟陆佰捌拾捌元（小写4688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投资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3）。其中：

主体建筑物性质 物资储备库或中转站；

附属建筑物性质 配套设施；

建筑总面积 / 平方米；

建筑容积率 1.0 ≤ FAR ≤ 2.0；

建筑限高 /；

建筑密度 30% ≤ D% ≤ 45%；

绿地率 10% ≤ D% ≤ 20%；

建筑系数 ≥ 40%；

建筑高度 /；

其他土地利用要求 东侧、北侧沿规划路应设置 20 米绿化带。

第十四条 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第(一)项规定执行：

(一) 本合同项下宗地用于工业项目建设，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7%，即不超过2240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造成套住宅、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建设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在2019年1月30日之前开工，在2020年4月29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，到国土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，

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，到国土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，

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，自滞纳之日起，每日按延迟支付款项的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，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1% 的违约金，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，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1% 的违约金。

第三十四条 项目固定资产投资、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 1% 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，每延期一日，出让人应当按受让人已经支付的国有建设用地使用权出让价款的 1% 向受让人给付违约金，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，经受让人催告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 附则

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 1% 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，每延期一日，出让人应当按受让人已经支付的国有建设用地使用权出让价款的 1% 向受让人给付违约金，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 附 则

补充条款

编号为宗地 2017 挂 (工业) 3 号地块的出让合同补充条款：

一、根据《县十七届政府 2014 年第 16 次常务会议暨县长办公会议纪要》((2014) 16 号) 精神，政府未按时交地的，以实际交地时间为准，项目自实际交付土地之日起 6 个月内必须动工建设，建设工期不变。交地后超过半年未动工建设的，出让人有权解除土地出让合同，收回国有建设用地使用权，并不计利息退还已交的地价款 (交地时间以闽侯县南通镇人民政府与受让人签订的交地确认书为准)。

二、土地成交价款包括：土地补偿费、安置补助费、新增建设用地有偿使用费、耕地开垦费、被征地农民养老保障金、土地交易费用、农业土地开发基金、生产生活留用地统筹金、青苗及地上附着物补偿费 (含房屋拆迁补偿安置费)、契税、耕地占用税、基础设施配套费和其他与土地有关的税费，由买受人另行向征收机关缴纳。

三、出让宗地内空中电力杆线 (不含地块出让前已迁移的杆线)、通信电缆、闭路电视线路需迁移的由竞得人负责并承担费用；出让地块范围内涉及的地下光缆搬迁，和开发建设临时用水、用电、通讯、污水、雨水与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，均由买受人负责，并承担相应费用，政府只予以配合协调。竞得人应负责保持并维护穿越出让地块的排水管道 (沟渠) 的畅通，若因排水造成的责任由受让人自行承担。出让用地红线内涉及规划道路、规划河道用地，受让人今后应

无偿交政府作为公共道路、公共河道使用。

四、竞得人应严格遵守环保“三同时”制度及“环评”的有关规定。

五、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。

六、闽侯县人民政府委托闽侯县南通镇人民政府按照闽侯县国土资源局与受让人签订的土地使用权出让合同的约定向受让人及时交付提供土地。

本补充条款与合同其他条款不一致的,以本补充条款为准。



出让人(章)



受让人(章)

法定代表人(委托代理人)
(签字):

余敏

法定代表人(委托代理人):
(签字):

[Handwritten signature]

二〇一八年三月三十日

无偿交政府作为公共道路、公共河道使用。

四、竞得人应严格遵守环保“三同时”制度及“环评”的有关规定。

五、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。

六、闽侯县人民政府委托闽侯县南通镇人民政府按照闽侯县国土资源局与受让人签订的土地使用权出让合同的约定向受让人及时交付提供土地。

本补充条款与合同其他条款不一致的,以本补充条款为准。



出让人(章)



受让人(章)

法定代表人(委托代理人)
(签字):

余敏

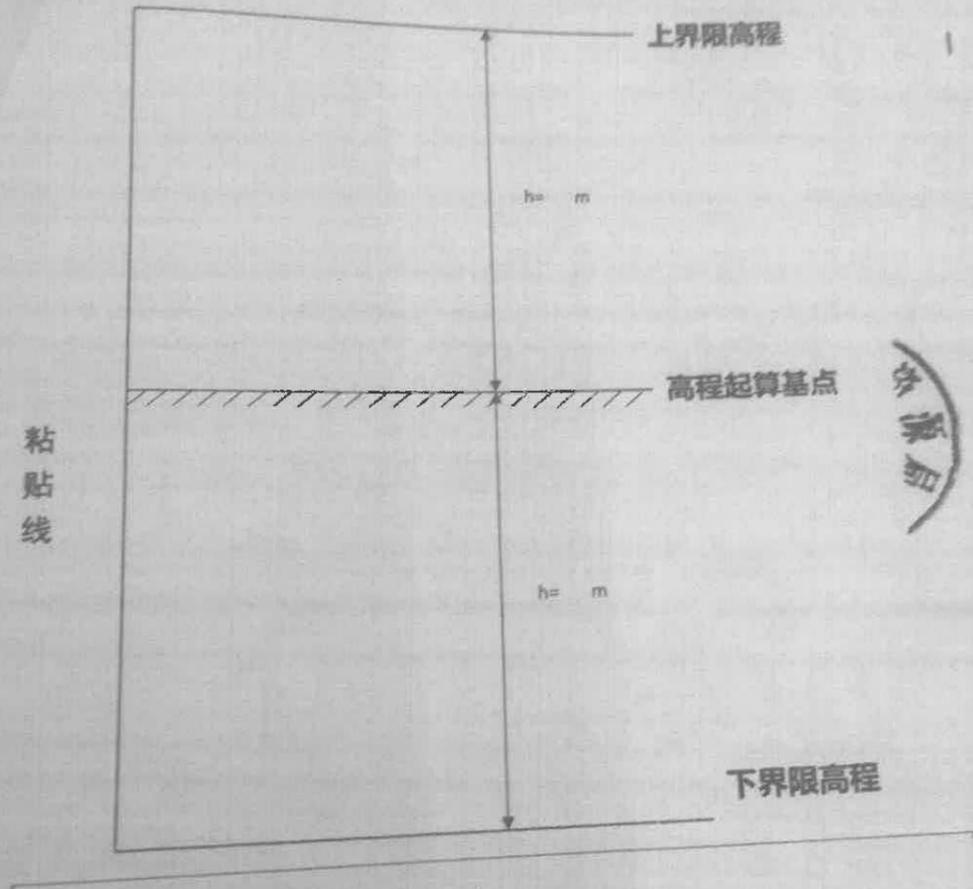
法定代表人(委托代理人):
(签字):

[Handwritten signature]

二〇一八年三月三十日

附件 2

出让宗地竖向界限

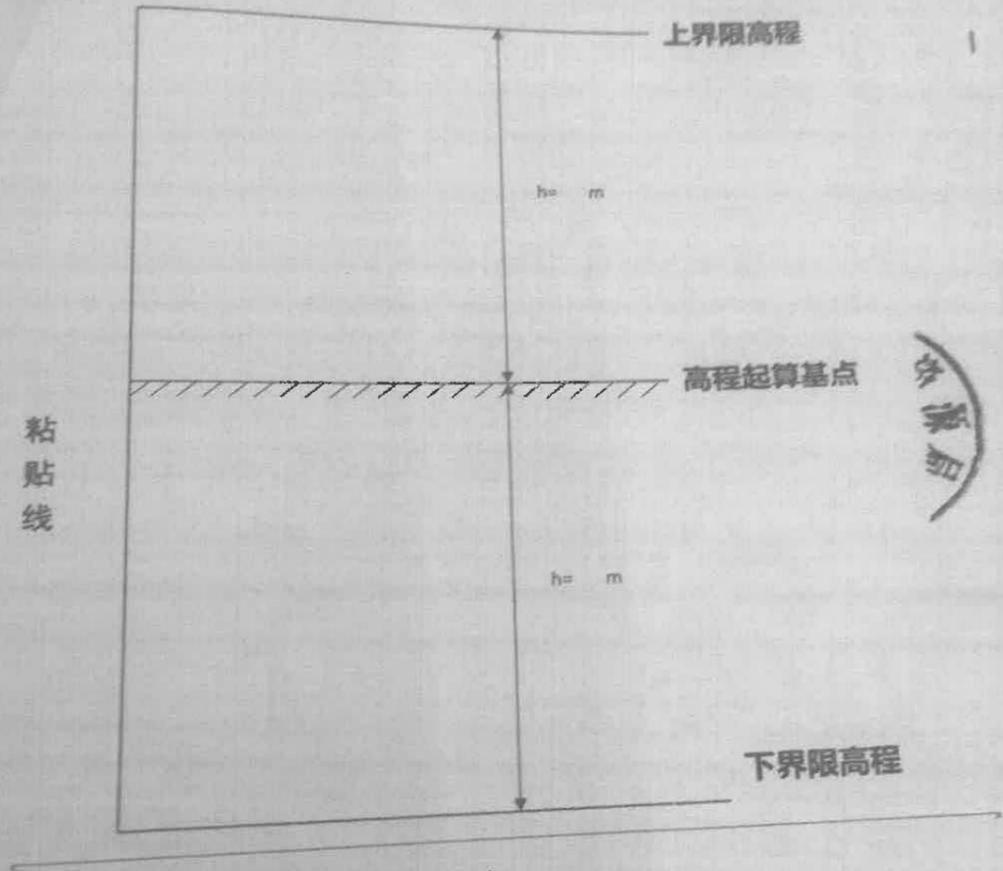


采用的高程系： _____

比例尺： 1: _____

附件 2

出让宗地竖向界限



采用的高程系： _____

比例尺： 1: _____

补充合同

编号：35012120180307G003 补 1 号

出让方：闽侯县自然资源和规划局（以下简称甲方）

受让方：福建德康实业有限公司（以下简称乙方）

根据 2014 年 8 月 12 日印发的《县十七届政府 2014 年第 16 次常务会议暨县长办公会议纪要》（〔2014〕16 号）、2021 年 9 月 1 日《南通镇人民政府关于福建德康实业有限公司实际交地时间的证明的函》（通政〔2021〕350 号）和福建德康实业有限公司提出的申请开竣工延期的《申请报告》，经福建德康实业有限公司和闽侯县自然资源和规划局双方协商同意，现对编号为 35012120180307G003 号《国有建设用地使用权出让合同》（以下简称《出让合同》）相关条款补充修改如下：

一、将《出让合同》第三章第十六条修改为：第十六条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在 2021 年 6 月 29 日 之前开工，在 2022 年 9 月 28 日 之前竣工。

二、本补充合同与《出让合同》约定不一致的，以本补充合同为准，其他未尽事宜仍按《出让合同》约定。若 35012120180307G003 号《出让合同》被解除，本补充合同自然解除。

三、本补充合同经双方签字盖章后生效。本补充合同一式肆份，闽侯县自然资源和规划局执贰份、福建德康实业有限公司执贰份。

甲方：闽侯县自然资源和规划局 乙方：福建德康实业有限公司

法定代表人：

余颖

法定代表人：

娟林
印淑

日期：2021 年 9 月 16 日

日期：2021 年 9 月 16 日

附件

(本页为签章页)

出让人：闽侯县自然资源和规划局

法定代表人（或委托代理人）：

受让人：福建德康实业有限公司

法定代表人（或委托代理人）：

签订时间：2026年2月4日

闽侯县自然资源和规划局

侯自然函〔2026〕21号

关于福建德康实业有限公司项目 变更规划设计条件的函

福建德康实业有限公司：

根据《闽侯县人民政府关于闽侯县南通镇 350121-NT3-06 管理单元控规动态维护报告的批复》（侯政文〔2025〕139号）和不动产权证（闽（2025）闽侯县不动产权第 9030075 号）及相关法规、规定，你司所在地块主要技术经济指标为：

1. 用地性质：物流仓储用地 (W)
2. 用地面积：31999.1 平方米（具体以实地测量为准）；
3. 建筑容积率：1.0 < FAR < 2.0；
4. 建筑密度：50% < D < 65%；
5. 50% < 建筑系数 < 65%；
6. 绿地率：10% < GAR < 15%；
7. 建筑高度 < 50 米；

请贵单位按程序及相关规定办理后续规划审批手续。
特此函告

闽侯县自然资源和规划局
2026年1月6日

闽侯县自然资源和规划局

侯自然函〔2026〕21号

关于福建德康实业有限公司项目 变更规划设计条件的函

福建德康实业有限公司：

根据《闽侯县人民政府关于闽侯县南通镇 350121-NT3-06 管理单元控规动态维护报告的批复》（侯政文〔2025〕139号）和不动产权证（闽（2025）闽侯县不动产权第 9030075 号）及相关法规、规定，你司所在地块主要技术经济指标为：

- 用地性质：物流仓储用地（W）
- 用地面积：31999.1 平方米（具体以实地测量为准）；
- 建筑容积率： $1.0 \leq FAR \leq 2.0$ ；
- 建筑密度： $50\% \leq D \leq 65\%$ ；
- $50\% \leq$ 建筑系数 $\leq 65\%$ ；
- 绿地率： $10\% \leq GAR \leq 15\%$ ；
- 建筑高度 ≤ 50 米；

请贵单位按程序及相关规定办理后续规划审批手续。

特此函告

闽侯县自然资源和规划局

2026年1月6日

**关于越利福州智造谷等项目
总平面规划及建筑设计方案评审会**

- 一、时间：2026年2月6日（星期五），下午15:30
- 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、福州越创科技发展有限公司越利福州智造谷
- 议题2、陈元路道路工程
- 议题3、奔驰产业园中心区基础配套道路提升工程
- 议题4、尚干镇五虎路改造工程
- 议题5、福建德康实业有限公司德康物流园（二期）

五、参会人员：

1、发改局、住建局、水利局、文化体育和旅游局、生态环境局、交通局、国动办、市政园林管护中心、电信公司、华润燃气、供电公司、闽侯水务公司、振兴乡村集团、福州供电公司（议题1）、福州首邑城建公司（议题1）、闽侯自来水公司（议题1）、三溪口水厂（议题2~4）、南港水务（议题5）、荆溪镇（议题1）、青口镇（议题2、3）、尚干镇（议题4）、南通镇（议题5）各一位分管领导或技术人员

2、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

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
2026年2月4日

会议签到单

会议名称：关于越利福州智造谷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：2026年2月6日（星期五），下午15:30

序号	工作单位	姓名	联系电话
1	发改局	张雨阳	22060120
2	住建局	肖磊	1899520000
3	水利局	吕奕堂	22982541
4	文化体育和旅游局	阮梅芳	22076203
5	生态环境局	刘宁	22982923
6	交通局		
7	国动办	张雨阳	62198897
8	市政园林管护中心	张洪波	22888623
9	电信公司		
10	华润燃气	徐沐晨	15396011079
11	供电公司	徐晓 余峰	13706976099 15580010395
12	闽侯水务公司		
13	振兴乡村集团		
14	福州供电公司(议题1)	余峰	13706976099
15	首邑城建公司(议题1)	刘治昆	13696856819
16	自来水公司(议题1)	程道清	22071118
17	三溪口水厂(议题2~4)	陈少平	
18	南港水务(议题5)		
19	荆溪镇(议题1)	王正	13799930810
20	青口镇(议题2、3)	黄善程	1365002421
21	尚干镇(议题4)	陈少平	1875965048
22	南通镇(议题5)	李耀伦	13950262266

部门咨询意见单

会议名称	关于越利福州智造谷等项目 总平面规划及建筑设计方案评审会
时间	2026年2月6日(星期五), 下午 15:30
地点	县自然资源和规划局 618室(滨江商务中心 C座)
咨 询 意 见	<p>议题 1、福州越创科技发展有限公司越利福州智造谷</p> <p style="text-align: center;">该项目已经我局备案, 建设规模及内容若发生 变更, 请及时变更项目备案信息。</p>
	<p>议题 2、陈元路道路工程</p> <p style="text-align: center;">无意见。</p>

议题 3、奔驰产业园中心区基础配套道路提升工程	无意见
议题 4、尚干镇五虎路改造工程	无意见
<p>议题 5、福建德康实业有限公司德康物流园(二期)</p> <p style="text-align: center;">该项目已经我局备案, 项目建设内容及规 模若发生变更, 请及时变更项目信息。</p>	签名: 洪磊升 2026年2月6日
工作单位	闽侯县发改局
联系电话	22060120

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!

部门咨询意见单

会议名称	关于越利福州智造谷等项目 总平面规划及建筑设计方案评审会
时 间	2026年2月6日（星期五），下午 15:30
地 点	县自然资源和规划局 618 室（滨江商务中心 C 座）
咨 询 意 见	<p>议题 1、 福州越创科技发展有限公司越利福州智造谷 新设计本项目污水总排，请考虑。</p> <p>议题 2、 陈元路道路工程 无意见</p>

	<p>议题 3、 奔驰产业园中心区基础配套道路提升工程 无意见。</p> <p>议题 4、 尚干镇五虎路改造工程 无意见</p> <p>议题 5、 福建德康实业有限公司德康物流园（二期） 无意见。</p> <p style="text-align: right;">签名：  2026年2月6日</p>
工作单位	
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！

部门咨询意见单

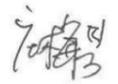
会议名称	关于越利福州智造谷等项目 总平面规划及建筑设计方案评审会
时 间	2026年2月6日（星期五），下午15:30
地 点	县自然资源和规划局618室（滨江商务中心C座）
咨 询 意 见	<p>议题1、福州越创科技发展有限公司越利福州智造谷</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 应满足荆溪片区防洪排涝规划要求。 2. 做好水土保持工作，防止水土流失。 3. 做好防山洪设施布设，保障园区安全。 <p>议题2、陈元路道路工程</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 应满足东台片区防洪排涝规划要求。 2. 应做好水土保持工作，防止水土流失。

	<p>议题3、奔驰产业园中心区基础配套道路提升工程</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 经询问，农光路桥面未改造；陶精路文体中心门口段涉及中央公园河，若有下挖注意是否破坏护岸、暗涵等。 2. 应做好水土保持工作，防止水土流失。 <p>议题4、尚干镇五虎路改造工程</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 应满足尚干片区防洪排涝规划要求。 2. 应做好水土保持工作，防止水土流失，费用纳入投资估算。 3. 若有管道跨河，建应从桥上挂管或河床底标高以下通过。 <p>议题5、福建德康实业有限公司德康物流园（二期）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 应满足南通片区防洪排涝规划要求。 2. 应做好水土保持工作，防止水土流失。 <p style="text-align: right;">签名：吕奕莹</p> <p style="text-align: right;">2026年2月6日</p>
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！

部门咨询意见单

会议名称	关于越利福州智造谷等项目 总平面规划及建筑设计方案评审会
时间	2026年2月6日(星期五), 下午 15:30
地点	县自然资源和规划局 618室(滨江商务中心 C座)
咨 询 意 见	<p>议题 1、福州越创科技发展有限公司越利福州智造谷 该项目没有涉及我县现有登记在册的文物保护单位及核定公布为文物保护单位不可移动文物。 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,并上报我局。</p> <p>议题 2、陈元路道路工程 该项目没有涉及我县现有登记在册的文物保护单位及核定公布为文物保护单位不可移动文物。 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,并上报我局。</p>

	<p>议题 3、奔驰产业园中心区基础配套道路提升工程 该项目没有涉及我县现有登记在册的文物保护单位及核定公布为文物保护单位不可移动文物。 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,并上报我局。</p> <p>议题 4、尚干镇五虎路改造工程 该项目没有涉及我县现有登记在册的文物保护单位及核定公布为文物保护单位不可移动文物。 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,并上报我局。</p> <p>议题 5、福建德康实业有限公司德康物流园(二期) 该项目没有涉及我县现有登记在册的文物保护单位及核定公布为文物保护单位不可移动文物。 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,并上报我局。</p> <p style="text-align: right;">签名:  2026年2月6日</p>
工作单位	文旅局
联系电话	22076203

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!

部门咨询意见单

会议名称	关于越利福州智造谷等项目 总平面规划及建筑设计方案评审会
时间	2026年2月6日（星期五），下午 15:30
地点	县自然资源和规划局 618 室（滨江商务中心 C 座）
咨 询 意 见	<p>议题 1、福州越创科技发展有限公司越利福州智造谷 厂房建设无意见。后续项目入驻后需依据《建设变更环境 影响评价分类管理名录》办理相关环评手续。</p>
	<p>议题 2、陈元路道路工程</p> <p style="text-align: center;">无意见。</p>

	<p>议题 3、奔驰产业园中心区基础配套道路提升工程</p> <p style="text-align: center;">无意见。</p>
	<p>议题 4、尚干镇五虎路改造工程</p> <p style="text-align: center;">根据《建设项目环境影响评价分类管理名录》办理 相关环评手续。</p>
	<p>议题 5、福建德康实业有限公司德康物流园（二期）</p> <p style="text-align: center;">无意见。</p>
	<p>签名：范霞</p> <p>2026年2月6日</p>
工作单位	福州市闽侯生态环境局
联系电话	23060121

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！

部门咨询意见单

会议名称	关于越利福州智造谷等项目 总平面规划及建筑设计方案评审会
时 间	2026年2月6日（星期五），下午 15:30
地 点	县自然资源和规划局 618 室（滨江商务中心 C 座）
咨 询 意 见	<p>议题 1、福州越创科技发展有限公司越利福州智造谷 按规定办理人防审批手续。</p> <p>议题 2、陈元路道路工程</p>

	<p>议题 3、奔驰产业园中心区基础配套道路提升工程</p> <p>议题 4、尚干镇五虎路改造工程</p> <p>议题 5、福建德康实业有限公司德康物流园（二期） 按规定办理人防审批手续。</p> <p style="text-align: right;">签名：张雨阳 2026年2月6日</p>
工作单位	县国动办
联系电话	62198897

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！

部门咨询意见单

会议名称	关于越利福州智造谷等项目 总平面规划及建筑设计方案评审会
时间	2026年2月6日（星期五），下午 15:30
地点	县自然资源和规划局 618 室（滨江商务中心 C 座）
咨 询 意 见	议题 1、福州越创科技发展有限公司越利福州智造谷 <div style="text-align: center; font-size: 2em;">无</div>
	议题 2、陈元路道路工程 <div style="text-align: center; font-size: 2em;">无</div>

	议题 3、奔驰产业园中心区基础配套道路提升工程 <div style="text-align: center; font-size: 2em;">无</div>
	议题 4、尚干镇五虎路改造工程 <div style="text-align: center; font-size: 2em;">无</div>
	议题 5、福建德康实业有限公司德康物流园（二期） <div style="text-align: center; font-size: 2em;">无</div>
	签名:  2026年2月6日
工作单位	市政园林管护中心
联系电话	22888623

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！

部门咨询意见单

会议名称	关于越利福州智造谷等项目 总平面规划及建筑设计方案评审会
时 间	2026年2月6日（星期五），下午 15:30
地 点	县自然资源和规划局 618 室（滨江商务中心 C 座）
咨 询 意 见	<p>议题 1、福州越创科技发展有限公司越利福州智造谷</p> <p style="text-align: center; font-size: 1.2em;">无意见</p>
	<p>议题 2、陈元路道路工程</p> <p style="text-align: center; font-size: 1.2em;">无意见</p>

	<p>议题 3、奔驰产业园中心区基础配套道路提升工程</p> <p style="text-align: center;">具体管位需现场与我司运行人员对接确认</p> <p style="text-align: center;">林少东：136 2506 0561</p>
	<p>议题 4、尚干镇五虎路改造工程</p> <p style="text-align: center;">要预留燃气管位，以便后续建设</p> <p style="text-align: center;">联系：程根 18650766065</p>
	<p>议题 5、福建德康实业有限公司德康物流园（二期）</p> <p style="text-align: center; font-size: 1.2em;">无意见</p>
	<p>签名：徐泓晨</p> <p>2026年2月6日</p>
工作单位	
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！

部门咨询意见单

会议名称	关于越利福州智造谷等项目 总平面规划及建筑设计方案评审会
时间	2026年2月6日（星期五），下午15:30
地点	县自然资源和规划局618室（滨江商务中心C座）
咨 询 意 见	<p>议题1、福州越创科技发展有限公司越利福州智造谷</p> <p style="text-align: center; font-size: 1.2em;">不意见.</p>
	<p>议题2、陈元路道路工程</p>

	<p>议题3、奔驰产业园中心区基础配套道路提升工程</p>
	<p>议题4、尚干镇五虎路改造工程</p>
	<p>议题5、福建德康实业有限公司德康物流园（二期）</p>
	<p>签名: </p> <p>2026年2月6日</p>
工作单位	福州晋邑城建公司
联系电话	13696856819

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！

部门咨询意见单

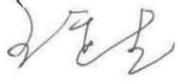
会议名称	关于越利福州智造谷等项目 总平面规划及建筑设计方案评审会
时间	2026年2月6日（星期五），下午 15:30
地点	县自然资源和规划局 618 室（滨江商务中心 C 座）
咨 询 意 见	<p>议题 1、福州越创科技发展有限公司越利福州智造谷</p> <p style="text-align: center;">该地块附近无市政给水管。</p>
	<p>议题 2、陈元路道路工程</p>

	<p>议题 3、奔驰产业园中心区基础配套道路提升工程</p>
	<p>议题 4、尚干镇五虎路改造工程</p>
	<p>议题 5、福建德康实业有限公司德康物流园（二期）</p>
	<p>签名：程道臻</p> <p>2026年2月6日</p>
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！

部门咨询意见单

会议名称	关于越利福州智造谷等项目 总平面规划及建筑设计方案评审会
时间	2026年2月6日(星期五), 下午 15:30
地点	县自然资源和规划局 618室(滨江商务中心 C座)
咨 询 意 见	议题 1 、福州越创科技发展有限公司越利福州智造谷
	议题 2 、陈元路道路工程

	<p>议题 3、奔驰产业园中心区基础配套道路提升工程</p> <p>议题 4、尚干镇五虎路改造工程</p> <p>议题 5、福建德康实业有限公司德康物流园(二期)</p> <p style="text-align: right;">签名: </p> <p style="text-align: right;">2026年2月6日</p>
工作单位	荆溪镇人民政府
联系电话	13799930814

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!

关于越利福州智造谷等项目

总平面规划及建筑设计方案评审会意见回复

(德康物流园(二期)— 2#物流仓库、2#附属雨棚、3#物流仓库、4#成品岗亭)

闽侯县发展和改革局

该项目已在我局备案，请按规定做好项目前期工作。

回复：本项目待完成总平调整等审核手续后，将及时变更项目备案信息。

闽侯县水利局

1、应满足南通片区防洪排涝规划要求。

回复：本项目已按南通片区防洪排涝规划要求设计。

2、应做好水土保持工作，防止水土流失。

回复：已由第三方专业单位制定水土保持方案。按规范做好水土保持工作，防止水土流失。

闽侯县文化体育和旅游局

该项目没有涉及我县现有登记在册的文保单位及核定公布为文物保护单位的可移动文物。

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，保护文物并上报我局。

回复：施工过程中若发现地上文物或地下遗迹，将立即停止施工、保护文物并上报文旅局。

闽侯县国动办

按规定办理人防审批手续。

回复：按规定及时办理相关人防审批手续。

闽侯县供电公司

按 DB35/T1036 10KV 及以下电力用户业扩工程技术规范执行。

回复：已按相关要求执行。

福建德康实业有限公司
福建省沿海建筑设计院有限公司

2026年2月9日



德康物流园基地位于福州市闽侯县南通镇，项目建成后交通便利，地块南边紧靠城市规划道路。

德康物流园(二期)一 2#物流仓库、2#附属雨棚、3#物流仓库、4#成品岗亭



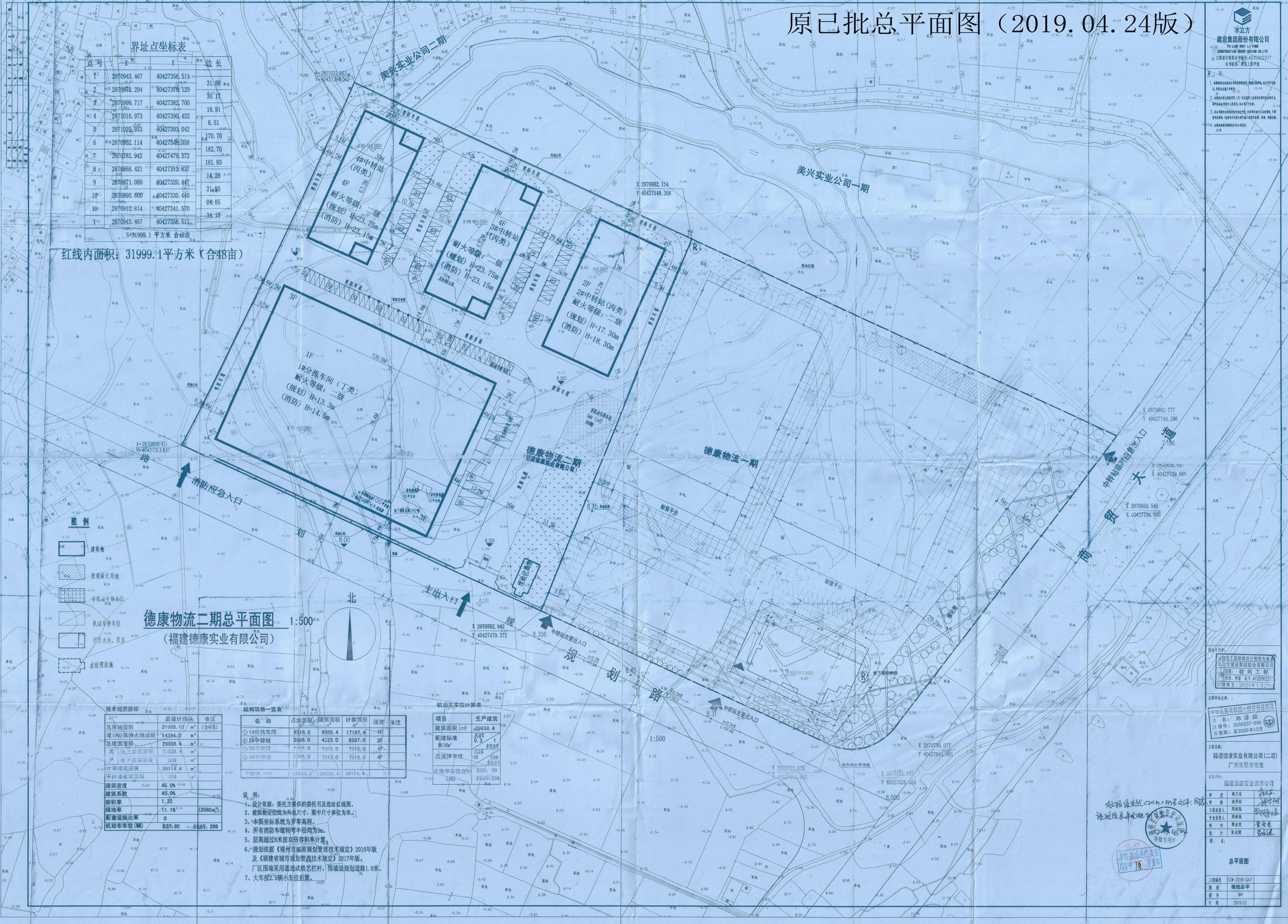
德康物流园项目位于闽侯县南通镇，已建有1#分拣车间（丁类）。项目用地以平地为主，土方开挖、回填工程量较小。

原已批总平面图 (2019.04.24版)



水立方建设集团股份有限公司

 福建德康实业有限公司



界址点坐标表

点号	X	Y	边长
1	2870943.467	40427356.511	31.88
2	2870972.294	40427376.129	30.17
3	2870999.717	40427382.700	18.91
4	2871016.973	40427390.422	6.51
5	2871022.933	40427393.042	170.70
6	2870952.114	40427546.358	182.70
7	2870782.942	40427479.372	181.93
8	2870658.421	40427313.837	14.28
9	2870671.080	40427320.447	21.93
10	2870890.600	40427330.440	24.85
11	2870912.814	40427341.570	34.10
12	2870943.467	40427356.511	

S=91999.1 平方米 合48亩

红线内面积: 31999.1平方米 (合48亩)

德康物流二期总平面图 1:500
 (福建德康实业有限公司)

- 图例
- 建筑物
 - 景观绿化用地
 - 非机动车停车位
 - 机动车停车位
 - 消防水池、泵房
 - 水处理设施

技术经济指标

名称	数值	备注
总用地面积	31999.10	m ² (合48亩)
建筑占地面积	14394.00	m ²
总建筑面积	29838.4	m ²
其中:地上建筑面积	29838.4	m ²
地下建筑面积	0	m ²
计容积率建筑面积	39114.4	m ²
不计容积率建筑面积	0	m ²
建筑密度	45.0%	
建筑系数	45.0%	
容积率	1.22	
绿地率	11.1%	(3560m ²)
配套设施比率	0	
机动车车位(辆)	机90	非机90

建筑物一览表

名称	占地面积	建筑面积	层数	备注
① 1#分拣车间	8918.0	9985.4	1F	
② 2#中转运站	2086.0	4223.0	2F	
③ 3#中转运站	0	7815.0	4F	
④ 4#中转运站	993.0	7815.0	4F	
合计	11897.0	29838.4		

机动车停车位计算表

项目	生产建筑	备注
建筑面积(m ²)	29838.4	
容积率	0.3	
应建停车位	299	
应建停车位合计	299	

- 说明:
- 设计依据: 委托方提供的委托书及选址红线图。
 - 建筑物定位线为外包尺寸, 图中尺寸单位为米。
 - 本图坐标系为黄海高程。
 - 所有消防车转弯半径均为9m。
 - 层高超过8米按双倍容积率计算。
 - 规划依据《福州市城市规划管理技术规定》2016年版及《福建省城市规划管理技术规定》2017年版。
 - 厂区围墙采用通透式铁艺栏杆, 围墙退规划道路1.0米。
 - 大车按2.5辆小车位折算。

- 本图仅供参考, 不作为法律依据, 解释权归设计单位。
- 本图仅供参考, 不作为法律依据, 解释权归设计单位。
- 本图仅供参考, 不作为法律依据, 解释权归设计单位。

编制: 林学敏
 审核: 林学敏
 专业负责人: 林学敏
 校对: 林学敏
 设计: 林学敏
 日期: 2019.03

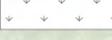
注册建筑师:
 中华人民共和国一级注册建筑师
 姓名: 林学敏
 注册号: 3502037-006
 有效期至: 2020年12月

工程名称:
福建德康实业有限公司(二期) 厂房及配套设施

设计单位:
福建德康实业有限公司

总平面图
 工程编号: FZK-2019-047
 图名: 总平面图
 图号: 01
 日期: 2019.03

图例

-  拟建建筑物
-  已建建筑物
-  实用地红线/征地红线
-  消防车行军道路线
-  8.300 场地标高
-  绿化
-  电动汽车充电停车位
-  机动车停车位
-  出入口
-  围墙(通透式围墙2.0米高)
-  X=2871022.933
Y=40427393.052 CGCS2000坐标

- 注: 1、本图依据: 甲方提供的用地红线图及场地相关的资料; 国家现行有关建筑设计的法规、规范、标准。
 2、本图采用2000国家大地坐标系。图中数值单位除详图外, 其余均为米。
 3、建筑坐标均为外墙角点坐标。
 4、本项目高程系统采用罗零高程。
 5、未注明图例按《总图制图标准》制图规范。
 6、消防车道与建筑之间不应设置妨碍消防车操作的树木、架空管线等障碍物。
 7、根据《福建省电动汽车充电基础设施建设技术规程》DBJ 13-278-2017, 本项目共设快充充电桩3个。
 8、建筑高度说明:
 H1: 消防高度(计算规则详现行的《建筑设计防火规范》)
 H2: 规划建筑高度(计算规则详《福州市国土空间规划管理技术规定(试行)》附录3)
 H3: 为自室外散水地面至建筑最高点标高的垂直距离
 9、该项目配建机动车停车位建设充电设施满足《福建省人民政府关于加快推进城市公共停车设施建设的若干意见》(闽政〔2016〕6号)、《福州市人民政府关于印发加快推进福州市电动汽车充电基础设施建设实施方案的通知》(榕政综〔2018〕4号)、闽发改〔2022〕111号文及其他相关法规、规定的有关要求
 10、该项目非机动车相关设计内容符合《福建省电动自行车停放充电场所消防安全导则(试行)》、《福州市电动自行车停放场所规划管控实施意见(试行)》、关于印发《福州市电动自行车停放场所规划管控实施意见(试行)》的通知(榕自然综〔2024〕1124号)的要求。
 11、该项目设计依据并符合2024年5月18日发布的《福州市国土空间规划管理技术规定(试行)》的管控要求, 依据2024年5月17日印发的《福州市房产与规划建筑面积测算技术规程》及《福州市房产测量实施细则》等文件测算项目的经济技术指标。

经济技术指标表:

1	总征占地面积	31999.1 m ²
2	实用地面积	31999.1 m ²
3	总占地面积	19023.24 m ²
4	总建筑面积	29396.08 m ²
	其中	
	地上建筑面积	28496.83 m ²
	地下建筑面积	899.25 m ²
5	计容建筑面积	36090.15 m ²
6	不计容建筑面积	899.25 m ²
7	建筑密度	59.45%
8	建筑系数	59.45%
9	容积率	1.13
10	绿地面积	3220.32 m ²
11	绿地率	10.06%
12	地面机动车停车位	46 辆
13	非机动车停车位	361 辆

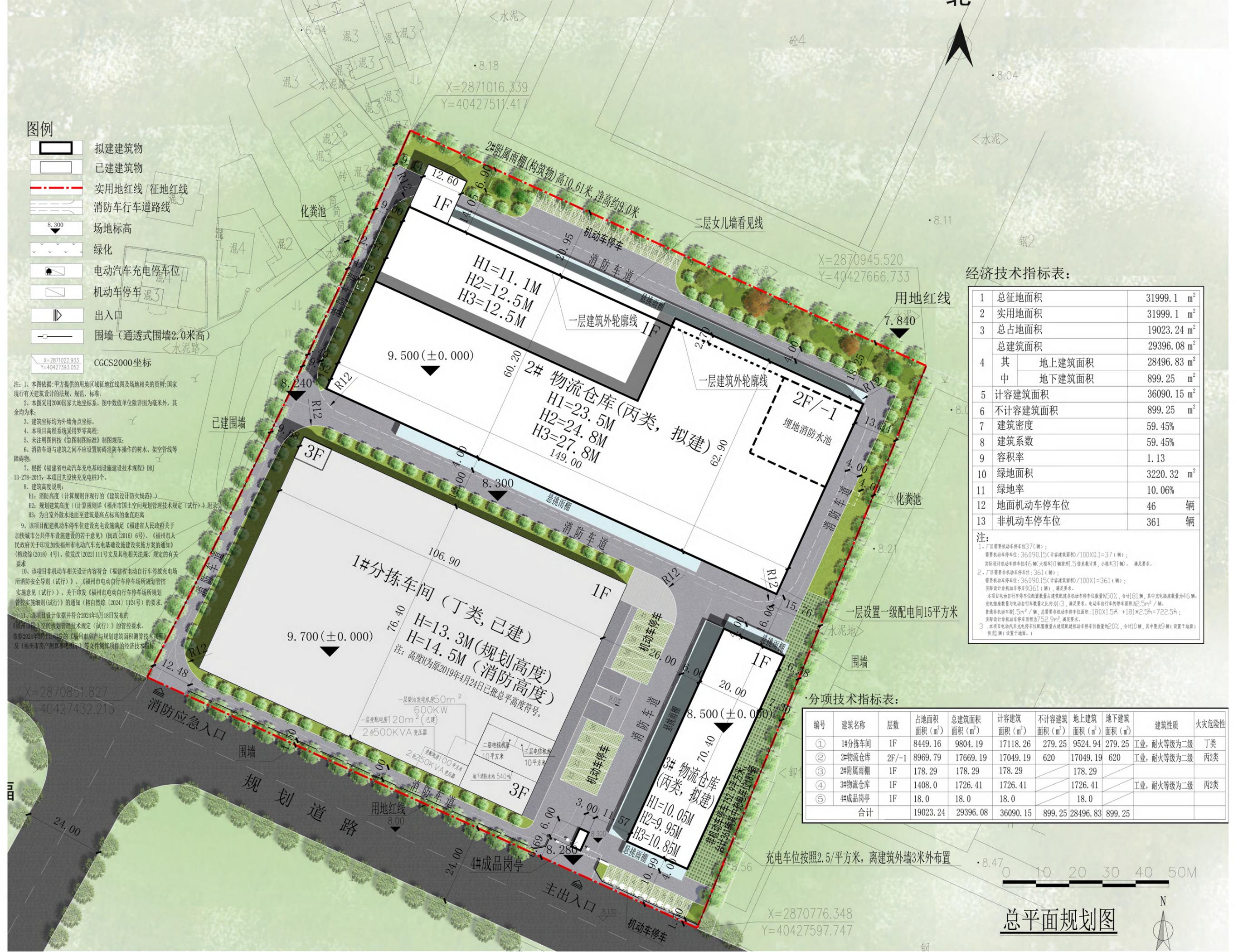
注:
 1、厂区需要非机动车停车位37(辆);
 需要机动车停车位: 36090.15(计容建筑面积)/100X0.1=37(辆);
 实际设计机动车停车位46(大型10辆按1.5倍系数计算, 小型36辆), 满足要求。
 2、厂区需要非机动车停车位: 361(辆);
 需要机动车停车位: 36090.15(计容建筑面积)/100X1=361(辆);
 实际设计非机动车停车位361(辆), 满足要求。
 本项目电动自行车配置数量占建筑配建非机动车停车位数量50%, 合计181辆, 其中充电桩数量为46辆, 充电桩数量与电动自行车数量之比1:3, 满足要求。电动自行车的停车位面积2.5m²/辆。
 普通非机动车1.5m²/辆, 总需非机动车停车位面积: 180X1.5 + 181X2.5 = 722.5m²;
 实际设计非机动车停车位面积为752.9m², 满足要求。
 3、本项目电动汽车充电车位配置数量占建筑配建机动车停车位数量20%, 合计10辆, 其中快充9辆(设置于地面)快充1辆(设置于地下)。

分项技术指标表:

编号	建筑名称	层数	占地面积(m ²)	总建筑面积(m ²)	计容建筑面积(m ²)	不计容建筑面积(m ²)	地上建筑面积(m ²)	地下建筑面积(m ²)	建筑性质	火灾危险性
①	1#分拣车间	1F	8449.16	9804.19	17118.26	279.25	9524.94	279.25	工业, 耐火等级为二级	丁类
②	2#物流仓库	2F/-1	8969.79	17669.19	17049.19	620	17049.19	620	工业, 耐火等级为二级	丙2类
③	2#附属雨棚	1F	178.29	178.29	178.29		178.29			
④	3#物流仓库	1F	1408.0	1726.41	1726.41		1726.41		工业, 耐火等级为二级	丙2类
⑤	4#成品岗亭	1F	18.0	18.0	18.0		18.0			
合计			19023.24	29396.08	36090.15	899.25	28496.83	899.25		

充电车位按照2.5/平方米, 离建筑外墙3米外布置

总平面规划图





实景图鸟瞰图

德康物流园(二期) — 2#物流仓库、2#附属雨棚、3#物流仓库、4#成品岗亭



2#楼西北角透视图



3#楼东北角透视图



3#楼东北角透视图



3#楼西南角透视图

交通系统图

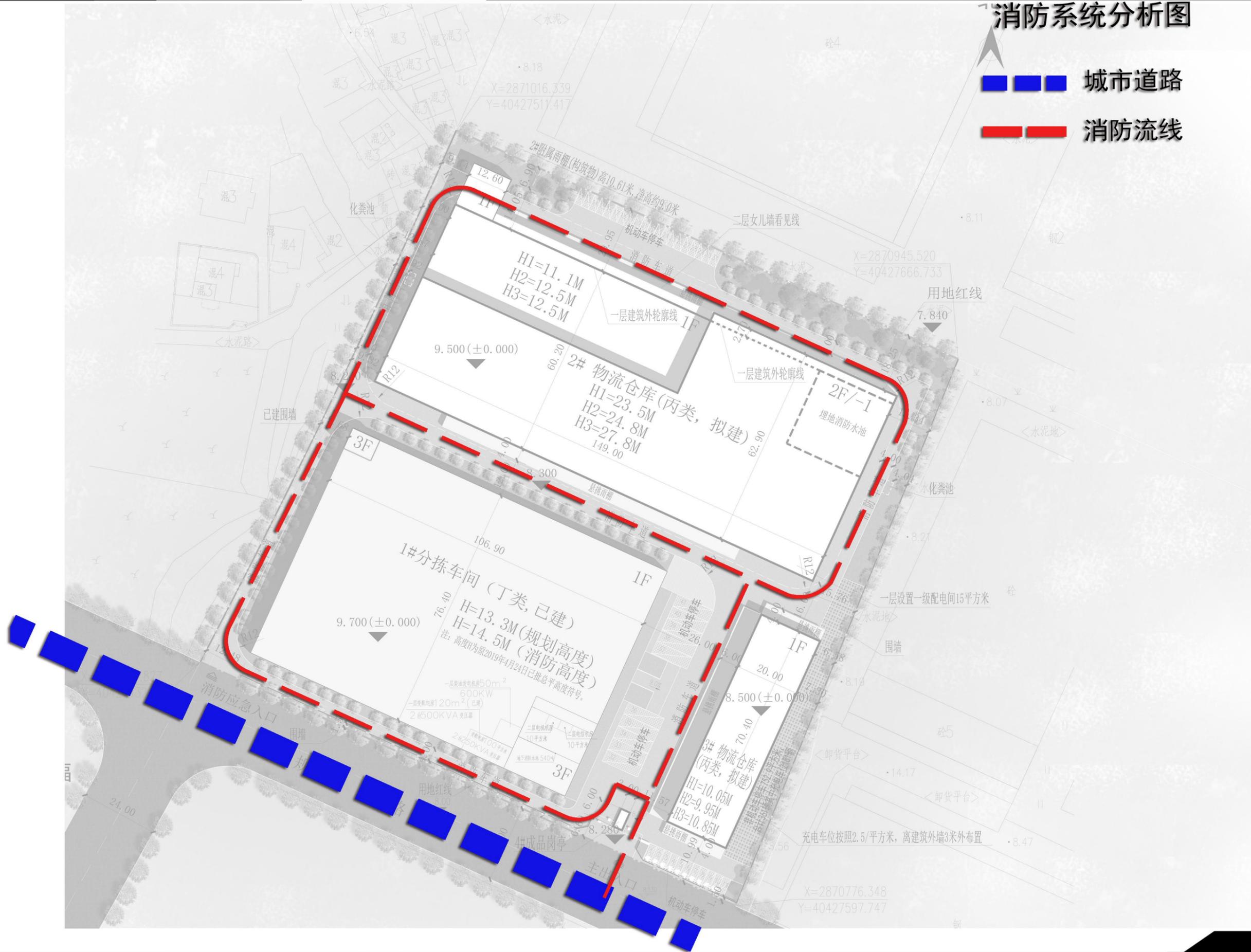
- 城市道路
- 车行交通流线
- 人行交通流线
- 主入口
- 次入口



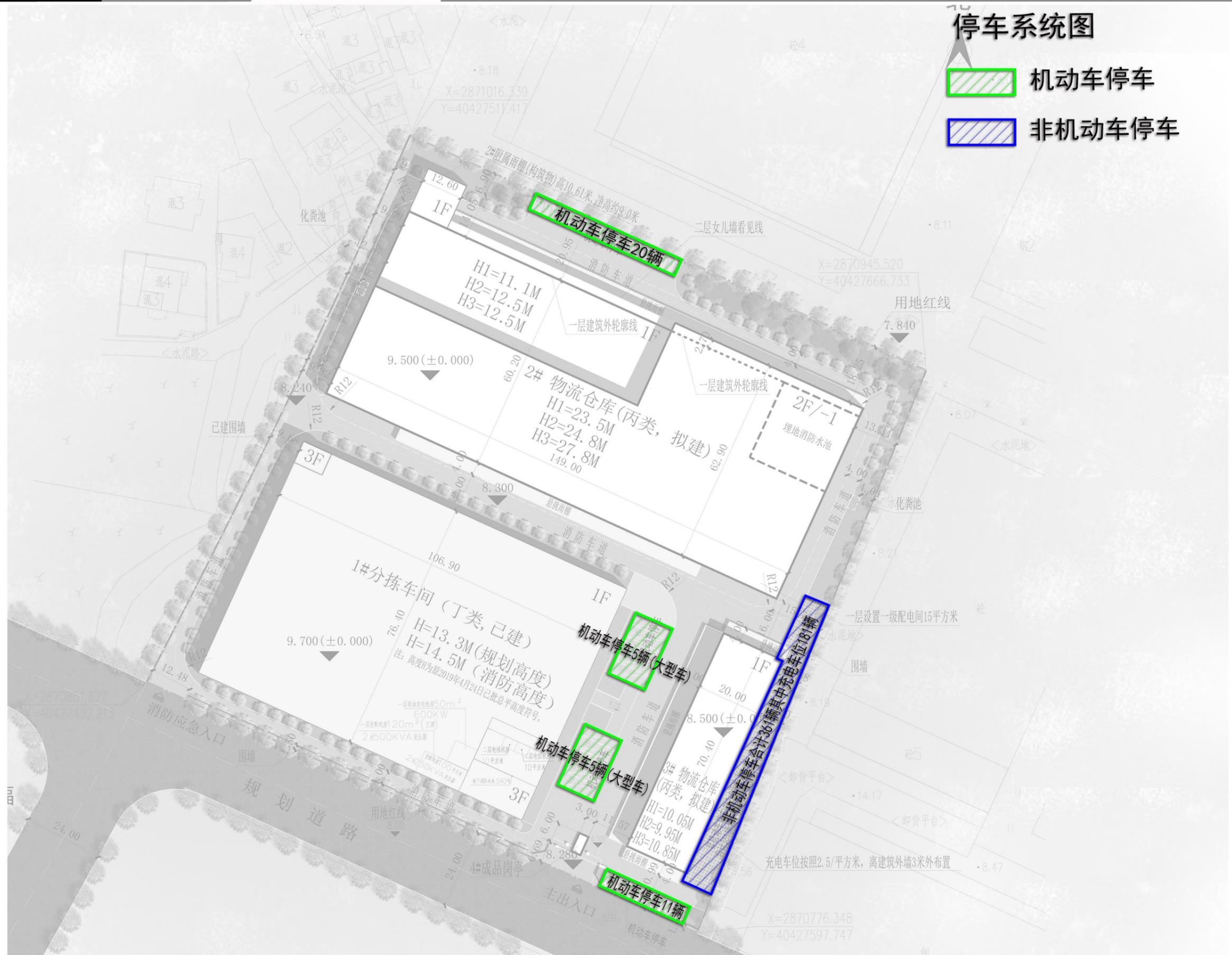
德康物流园(二期) — 2#物流仓库、2#附属雨棚、3#物流仓库、4#成品岗亭

消防系统分析图

-  城市道路
-  消防流线



德康物流园(二期) — 2#物流仓库、2#附属雨棚、3#物流仓库、4#成品岗亭



德康物流园(二期)一 2#物流仓库、2#附属雨棚、3#物流仓库、4#成品岗亭



绿化系统图

绿地

绿地面积

编号:	面积 (m ²)
01	1283.21
02	203.7
03	1023.08
04	168.48
05	460.24
06	81.61
合计	3220.32

总用地面积: 31999.1

绿地率: 10.06%

给排水设计说明

- 一、工程概况
- 本工程位于福建省福州市闽侯县, 抗震设防烈度为7度, 本次设计范围为2#、3#。
- 二、给水系统
- 给水从项目西侧的市政给水管网引入DN100的进水管, 供2#、3#生活用水。
 - 生活给水用水量如下表:

编号	项目	标准	数量	用量(m ³ /d)
1	物流仓库	40L/P.班	100P	4
2	绿化	1L/m ² .d	3499.22m ²	3.49
3	小结			7.49
4	未预见用水量	(3)*10%		0.75
5	总用水量	(4)+(3)		8.24
6	污水量	(5)*0.9		7.42

- 供水方式: 本项目直接利用市政给水管网压力供水。
 - 给水系统的计算采用累加法或水表。
- 三、热水系统
- 本工程无集中生活热水系统。
- 四、排水系统
- 采用雨污分流和污废合流的排放体制, 日排水量按生活用水量的90%计。生活污水经化粪池处理后接入市政污水管网, 生活污水总排水量为6.59m³/d。市政雨水和污水管网未建成之前, 雨水管接入至隔壁美兴项目的雨水管, 待市政雨水管网建成后, 本项目雨水排至市政雨水管网。
 - 福建省福州闽侯县暴雨强度公式: $q = 4118.863(1 + 0.543lgW) / (t + 13.651)^{0.855}$ (L/s·ha)
 - 重现期: 3年, 径流系数: 0.71, $q_{10} = 4118.863(1 + 0.543lg3) / (10 + 13.651)^{0.855}$ (L/s·ha) = 346.887L/s·ha
 - 地面雨水经雨水口收集以后, 接入厂区雨水管, 最终接入至市政雨水系统。

五、消防系统

1. 消防用水量

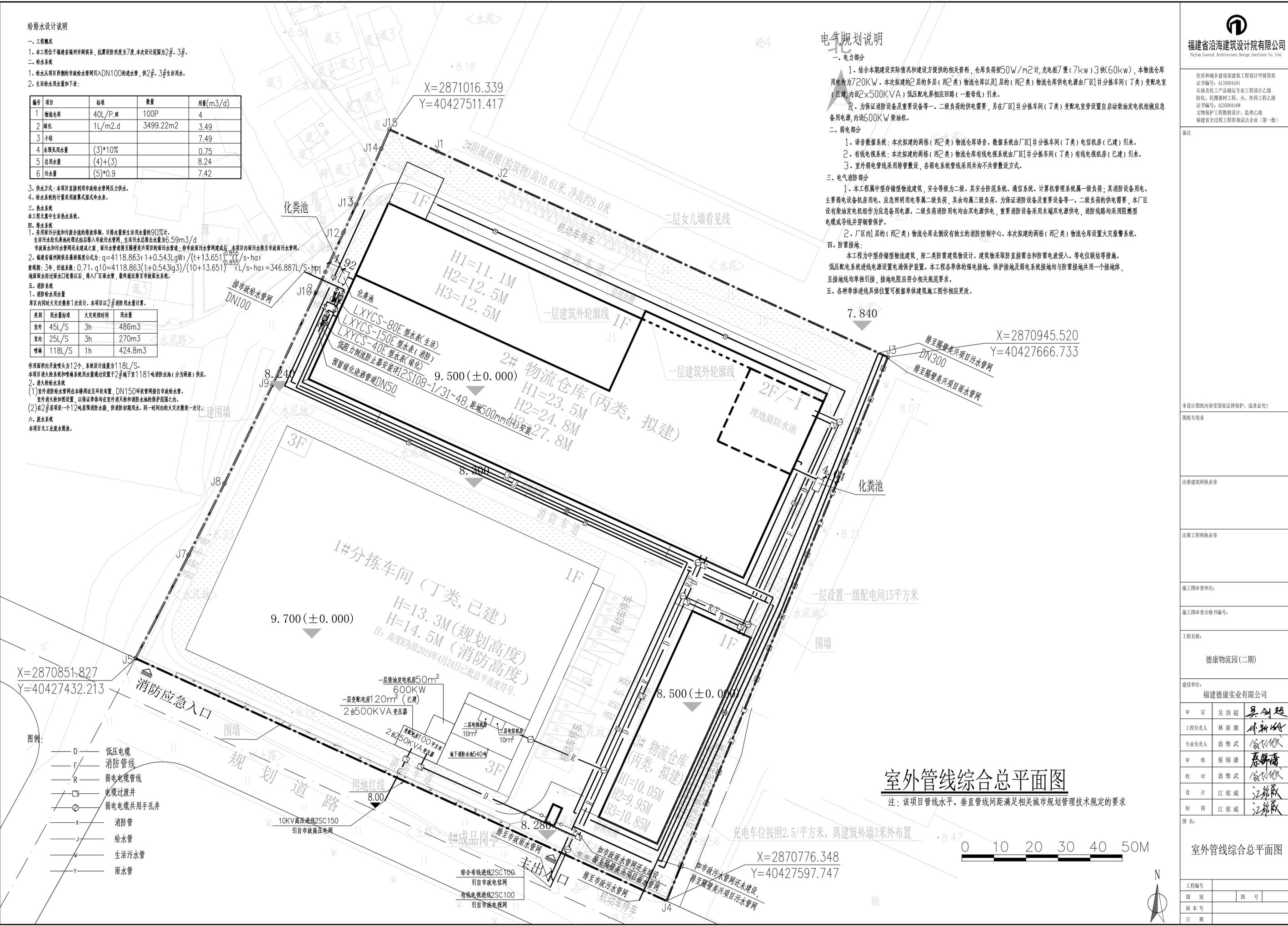
按区内同时火灾次数按1次设计, 本项目以2#消防用水量计算。

类别	用水量标准	火灾延续时间	用水量
室外	45L/S	3h	486m ³
室内	25L/S	3h	270m ³
喷淋	118L/S	1h	424.8m ³

- 作用面积内开放喷头为12个, 系统设计流量为118L/S。
- 本项目消防栓系统和喷淋系统用水量通过设置在2#地下室118t消防水池(分为两池)供应。
2. 消防给水系统
- 室外消防给水管网在本楼周边呈环状布置, DN150环状管网接自市政给水管。室外消防栓如图设置, 以保证消防车在室外消防栓和消防水池的保护范围之内。
 - 在2#楼屋顶设一个12吨屋顶消防水箱, 供消防初期用水, 同一时间内的火灾次数按一次计。
- 六、废水系统
- 本项目无工业废水排放。

电气规划说明

- 一、电力部分
- 结合本期建设实际情况和建设方提供的资料, 仓库负荷按50W/m²计, 充电桩7度(7kw)3快(60kw), 本物流仓库用电量为720KW。本次拟建的2#的多层(丙2类)物流仓库以及1#的多层(丙2类)物流仓库供电电源由厂区1#分拆车间(丁类)变电室(已建)内设2×500KVA(低压配电屏相应回路(一般母线)引未。
 - 为保证消防设备及重要设备等一、二级负荷的供电需要, 另在厂区1#分拆车间(丁类)变电室旁设置自启动柴油发电机组做应急备用电源, 内设600KW柴油机。
- 二、弱电部分
- 语音数据系统: 本次拟建的两栋(丙2类)物流仓库语音、数据系统由厂区1#分拆车间(丁类)电信机房(已建)引未。
 - 有线电视系统: 本次拟建的两栋(丙2类)物流仓库有线电视系统由厂区1#分拆车间(丁类)有线电视机房(已建)引未。
 - 室外弱电管采用排管敷设, 各弱电系统管采用共沟不共管敷设方式。
- 三、电气消防部分
- 本工程属中型仓储物流建筑, 安全等级为二级, 其安全防范系统、通信系统、计算机管理系统属一级负荷; 其消防设备用电、主要弱电设备机房用电、应急照明用电等属二级负荷, 其余均属三级负荷。为保证消防设备及重要设备等一、二级负荷的供电需要, 本厂区设有柴油发电机组作为应急备用电源。二级负荷消防用电均由双电源供电, 重要消防设备采用末端双电源供电, 消防线路均采用阻燃型电缆或导线并穿钢管保护。
 - 厂区内1#层的(丙2类)物流仓库北侧设有独立的消防控制中心, 本次拟建的两栋(丙2类)物流仓库设置火灾报警系统。
- 四、防雷接地:
- 本工程为中型仓储物流建筑, 按二类防雷建筑物设计。建筑采取防直击雷和防雷电波侵入、等电位联结等措施。低压配电系统进线电源设置电涌保护装置。本工程各单体的强电接地、保护接地及弱电系统接地均与防雷接地共用一个接地体, 且接地线均单独引接, 接地电阻应符合相关规范要求。
- 五、各种单体进线具体位置可根据单体建筑施工图作相应更改。



室外管线综合总平面图

注: 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



备注

本设计图纸内容受国家法律保护, 违者必究!
图框专用章

注册建筑师执业章

注册工程师执业章

施工图审查单位:
施工图审查合格书编号:

工程名称:
德康物流园(二期)

建设单位:
福建德康实业有限公司

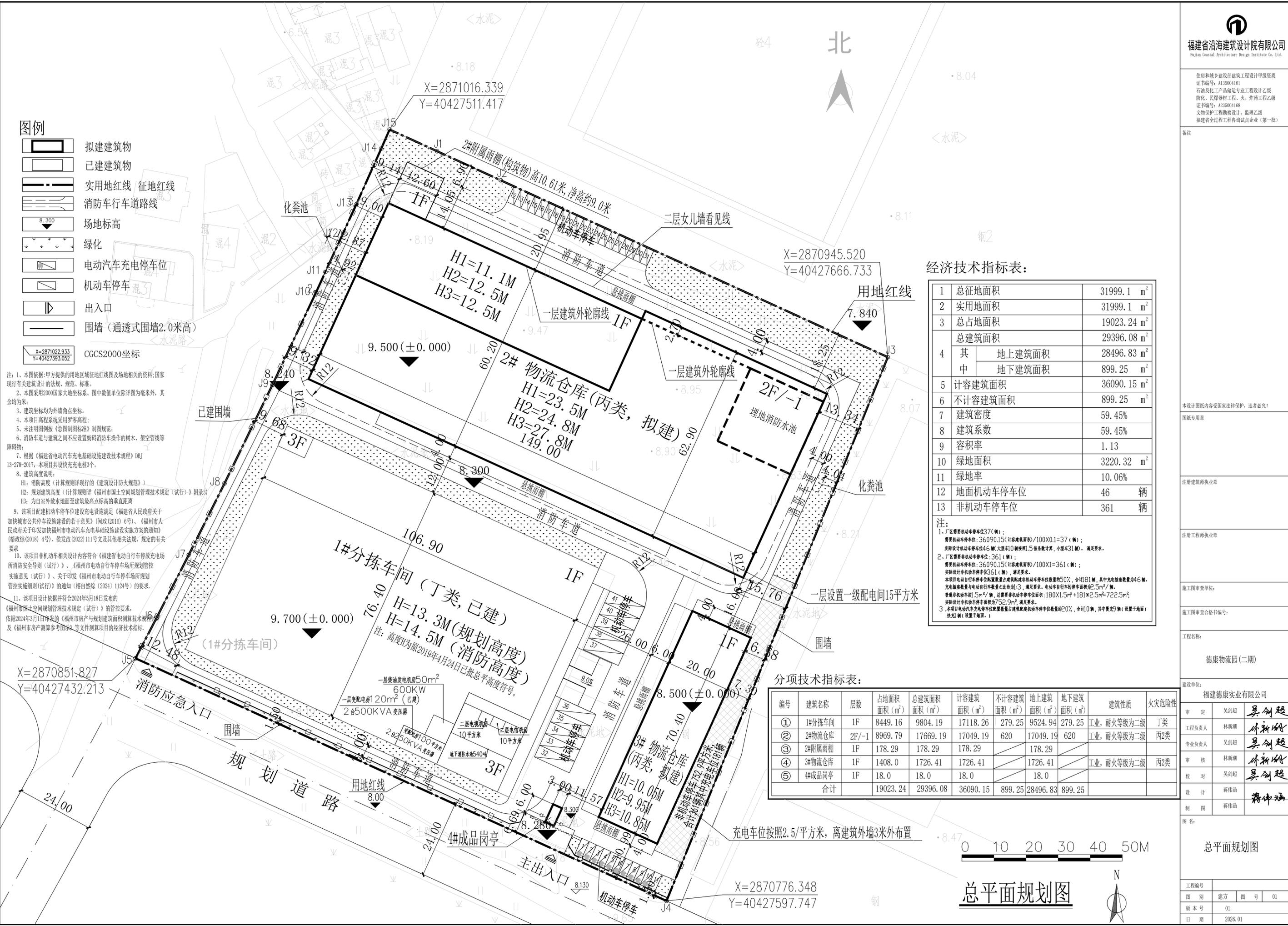
审 定	吴剑超	吴剑超
工程负责人	林新潮	林新潮
专业负责人	吴剑超	吴剑超
审 核	林新潮	林新潮
校 对	吴剑超	吴剑超
设 计	蒋伟涵	蒋伟涵
制 图	蒋伟涵	蒋伟涵

图名:
总平面规划图

工程编号	建方	图 号	01
图 别	建方	图 号	01
版 本 号			01
日 期			2026.01

- ### 图例
- 拟建建筑物
 - 已建建筑物
 - 实用地红线 征地红线
 - 消防车行车道路线
 - 场地标高
 - 绿化
 - 电动汽车充电停车位
 - 机动车停车
 - 出入口
 - 围墙(通透式围墙2.0米高)
 - CGCS2000坐标

注: 1、本图依据: 甲方提供的用地红线图及场地相关的资料, 国家现行有关建筑设计的法规、规范、标准。
2、本图采用2000国家大地坐标系, 图中数值单位除详图外, 其余均为米。
3、建筑坐标均为外墙角点坐标。
4、本项目高程系统采用罗零高程。
5、未注明图例按《总图制图标准》制图规范。
6、消防车道与建筑之间不应设置妨碍消防车操作的树木、架空管线等障碍物。
7、根据《福建省电动汽车充电基础设施建设技术规程》DBJ 13-278-2017, 本项目共设快充充电桩3个。
8、建筑高度说明:
H1: 消防高度(计算规则详现行的《建筑设计防火规范》)
H2: 规划建筑高度(计算规则详《福州市国土空间规划管理技术规定(试行)》附录3)
H3: 为自室外散水地面至建筑最高点标高的垂直距离
9、该项目配建机动车停车位建设充电设施满足《福建省人民政府关于加快城市公共停车设施建设的若干意见》(闽政〔2016〕6号)、《福州市人民政府关于加快福州市电动汽车充电基础设施建设实施方案的通知》(榕政综〔2018〕4号)、《福建省发展和改革委员会等关于印发福建省电动汽车充电基础设施建设实施方案的通知》(榕发改〔2022〕111号文及其他相关法规、规定的有关要求
10、该项目非机动车相关设计内容符合《福建省电动自行车停放充电场所消防安全导则(试行)》、《福州市电动自行车停放充电场所规划管控实施意见(试行)》、《关于印发〈福州市电动自行车停放充电场所规划管控实施细则(试行)〉的通知(榕自然综〔2024〕1124号)》的要求。
11、该项目设计依据符合2024年5月18日发布的《福州市国土空间规划管理技术规定(试行)》的管控要求, 依据2024年3月11日印发的《福州市房产与规划建筑面积测算技术规定》及《福州市房产测算参考图示》等文件测算项目的经济技术指标。



经济技术指标表:

1	总征占地面积	31999.1 m ²
2	实用地面积	31999.1 m ²
3	总占地面积	19023.24 m ²
4	总建筑面积	29396.08 m ²
	其中	
	地上建筑面积	28496.83 m ²
	地下建筑面积	899.25 m ²
5	计容建筑面积	36090.15 m ²
6	不计容建筑面积	899.25 m ²
7	建筑密度	59.45%
8	建筑系数	59.45%
9	容积率	1.13
10	绿地面积	3220.32 m ²
11	绿地率	10.06%
12	地面机动车停车位	46 辆
13	非机动车停车位	361 辆

注:
1、厂区需要机动车停车位37(辆);
需要机动车停车位: 36090.15(计容建筑面积)/100X0.1=37(辆);
实际设计机动车停车位46(辆, 大型10辆, 小型36辆), 满足要求。
2、厂区需要非机动车停车位: 361(辆);
需要非机动车停车位: 36090.15(计容建筑面积)/100X1=361(辆);
实际设计非机动车停车位361(辆), 满足要求。
本项目电动自行车停放数量占建筑非机动车停车位数量的50%, 合计181辆, 其中充电桩数量为46辆。
充电桩数量与电动自行车停放数量之比约1:3, 满足要求。电动自行车的停放面积为2.5m²/辆。
普通非机动车5m²/辆, 总需要非机动车停车位面积: 180X1.5m²+181X2.5m²=722.5m²;
实际设计非机动车停车位面积为752.9m², 满足要求。
3、本项目电动汽车充电桩数量按建筑非机动车停车位数量的20%, 合计10个, 其中快充3个(设置于地面)快充1个(设置于地下)。

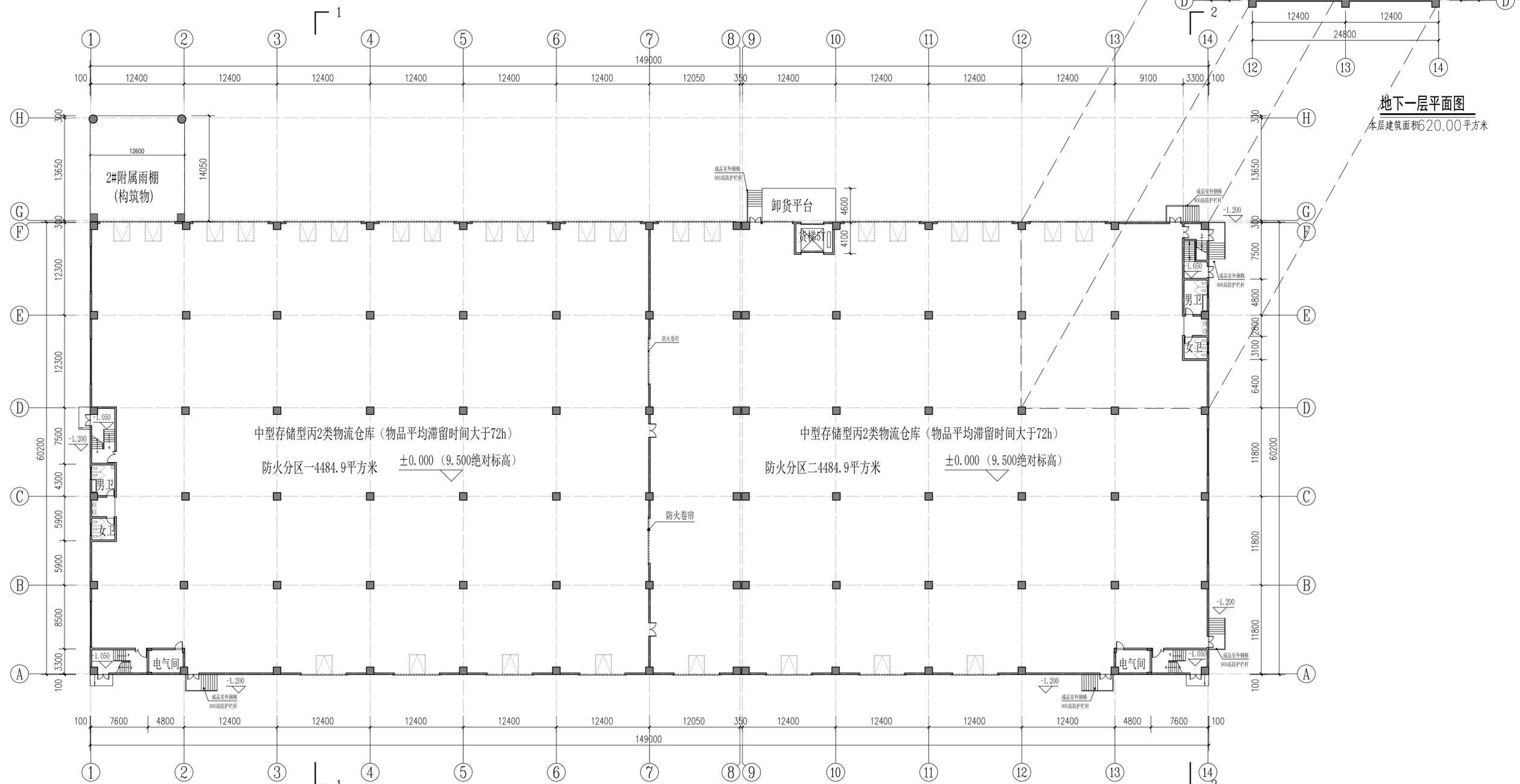
分项技术指标表:

编号	建筑名称	层数	占地面积(m ²)	总建筑面积(m ²)	计容建筑面积(m ²)	不计容建筑面积(m ²)	地上建筑面积(m ²)	地下建筑面积(m ²)	建筑性质	火灾危险性
①	1#分拣车间	1F	8449.16	9804.19	17118.26	279.25	9524.94	279.25	工业, 耐火等级为二级	丁类
②	2#物流仓库	2F/-1	8969.79	17669.19	17049.19	620	17049.19	620	工业, 耐火等级为二级	丙2类
③	2#附属雨棚	1F	178.29	178.29	178.29		178.29			
④	3#物流仓库	1F	1408.0	1726.41	1726.41		1726.41		工业, 耐火等级为二级	丙2类
⑤	4#成品岗亭	1F	18.0	18.0	18.0		18.0			
合计			19023.24	29396.08	36090.15	899.25	28496.83	899.25		



总平面规划图





一层平面图
本层建筑面积9764.16平方米

地下一层平面图
本层建筑面积620.00平方米

本设计图纸内容受法律保护, 违者必究!
图例: 图例

注册建筑师执业章

注册工程师执业章

施工阶段: 施工图审查合格书编号:

工程名称: 德康物流园(二期)2#物流仓库、2#附属雨棚

建设单位: 福建德康实业有限公司

工程负责人: 吴剑超

项目助理: 林新源

专业负责人: 吴剑超

审核: 林新源

校对: 吴剑超

设计: 蒋裕满

制图: 蒋裕满

姓名: 吴剑超

姓名: 林新源

姓名: 吴剑超

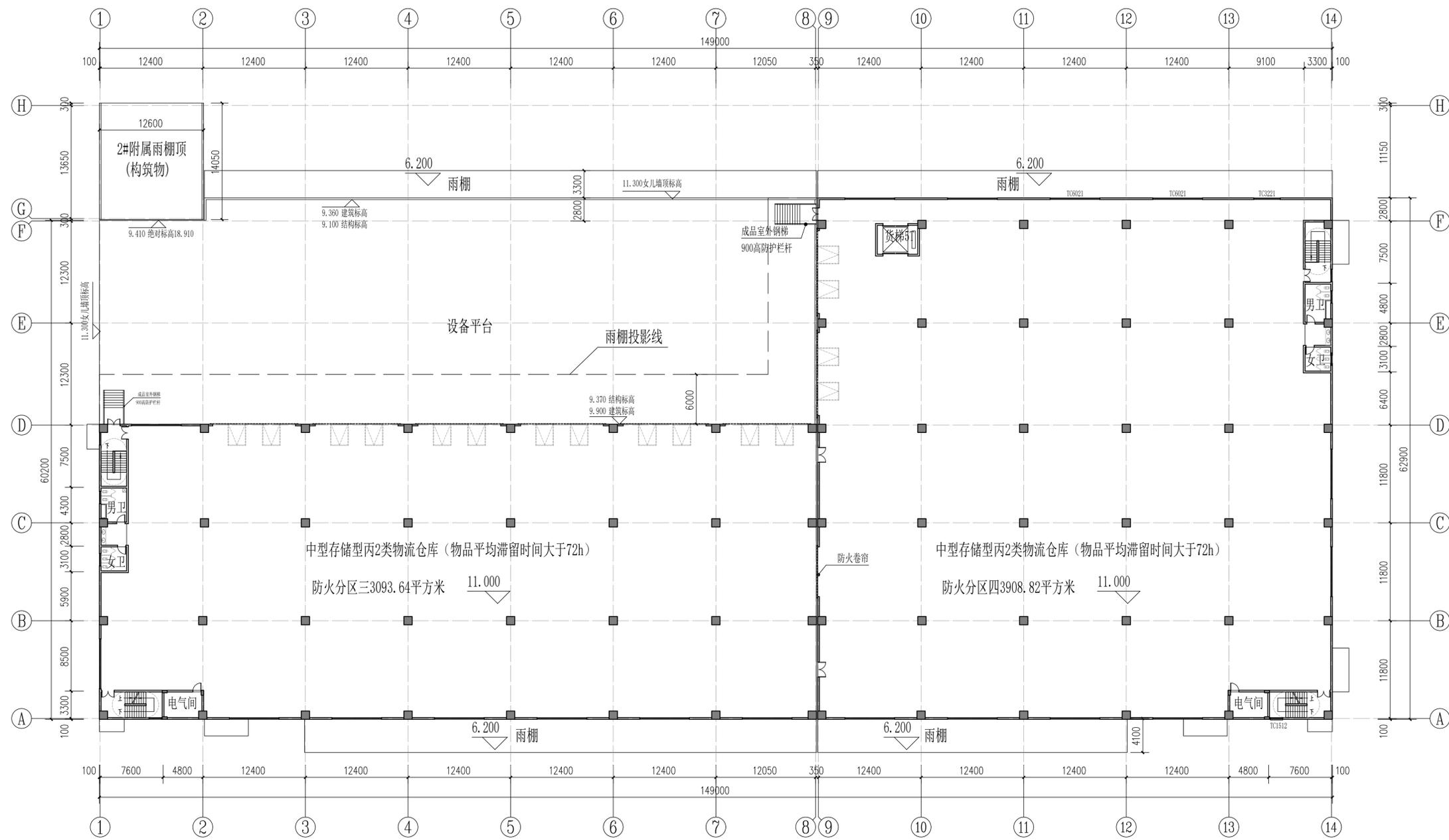
姓名: 林新源

姓名: 吴剑超

姓名: 蒋裕满

姓名: 蒋裕满

工程编号: 2025-1010
图例: 建方 图号:
版本号: V1.0
日期: 2025.01



二层平面图

本层建筑面积7335.24平方米

本设计图纸内容受国家法律保护, 违者必究!
图纸专用章

注册建筑师执业章

注册工程师执业章

施工图审查单位:

施工图审查合格书编号:

工程名称:

德康物流园(二期)1-2#物流仓库、2#附属雨棚

建设单位:

福建德康实业有限公司

工程负责人: 吴剑超 吴剑超

项目助理: 林新海 林新海

专业负责人: 吴剑超 吴剑超

审核: 林新海 林新海

校对: 吴剑超 吴剑超

设计: 蒋裕满 蒋裕满

制图: 蒋裕满 蒋裕满

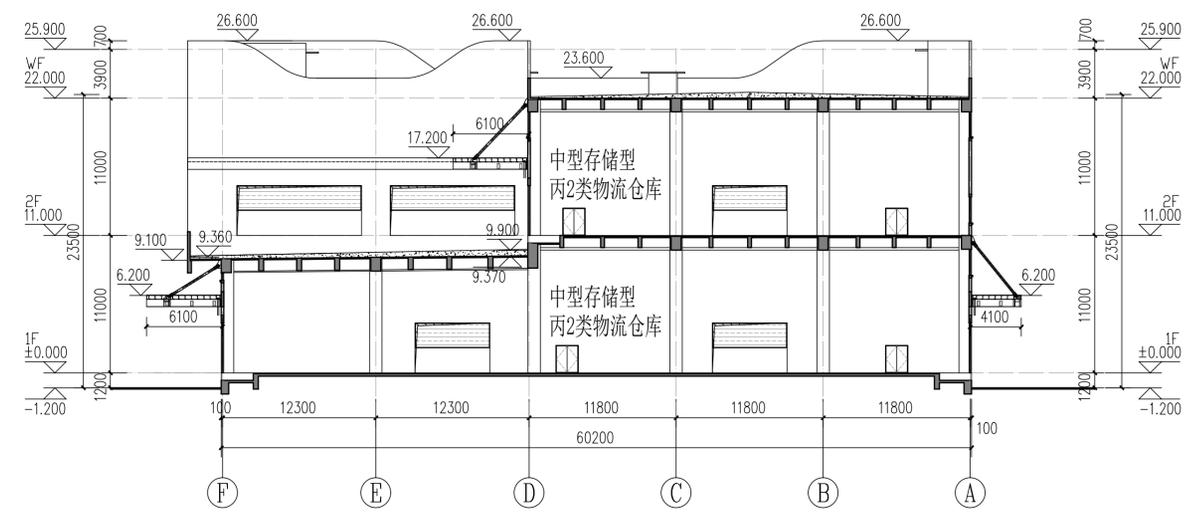
图名:

二层平面图

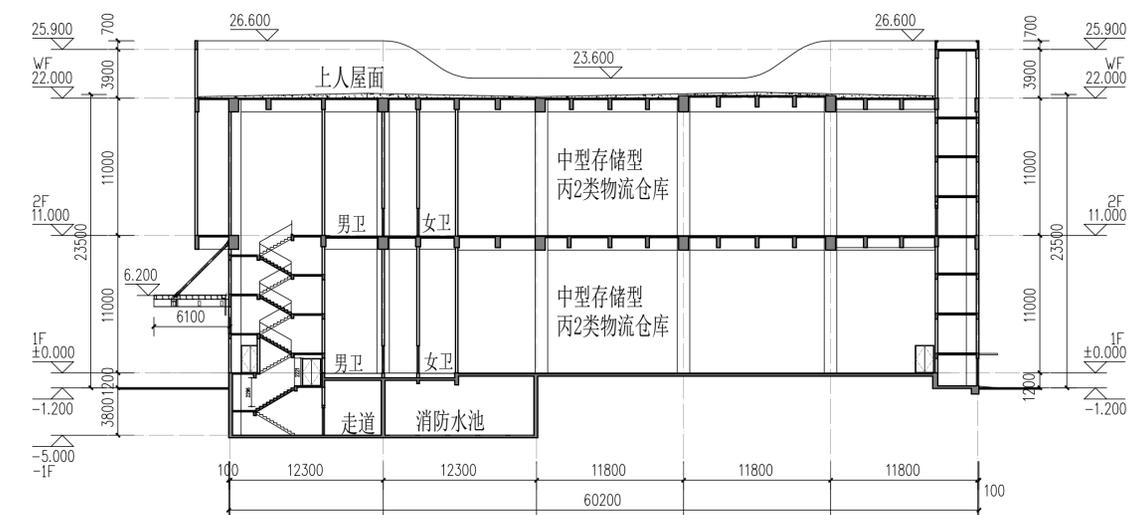
工程编号: 2025-1010

图别: 建方 图号:

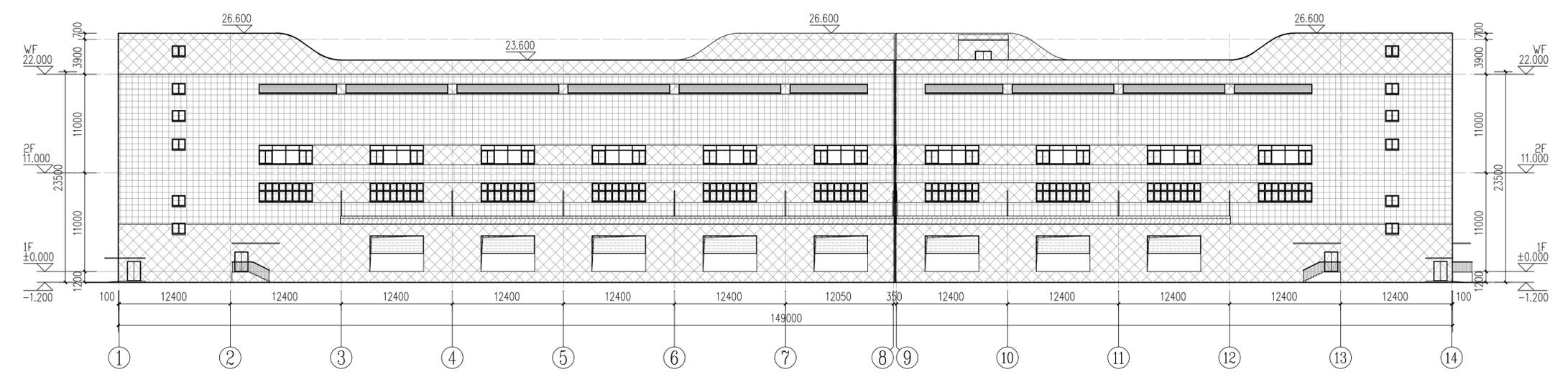
版本号: V1.0
日期: 2025.01



1-1剖面图



2-2剖面图



①~⑭轴立面图

- 米黄色真石漆
- 深褐色真石漆
- 混凝土抹光

本设计图纸内容受国家法律保护, 违者必究!
图纸专用章

注册建筑师执业章

注册工程师执业章

施工图审查单位:

施工图审查合格书编号:

工程名称:
德康物流园(二期)1-2#物流仓库、2#附属用房

建设单位:
福建德康实业有限公司

工程负责人	吴剑超	吴剑超
项目助理	林新燕	林新燕
专业负责人	吴剑超	吴剑超
审核	林新燕	林新燕
校对	吴剑超	吴剑超
设计	蒋裕满	蒋裕满
制图	蒋裕满	蒋裕满

图名:
1-1剖面图
2-2剖面图
①~⑭轴立面图

工程编号	2025-1010
图别	建方
图号	
版本号	V1.0
日期	2025.01



备注

本设计图纸内容受国家法律保护, 违者必究!

图纸专用章

注册建筑师执业章

注册工程师执业章

施工图审查单位:

施工图审查合格书编号:

工程名称:

德康物流园(二期)-3#物流仓库

建设单位:

福建德康实业有限公司

工程负责人 吴剑超 **吴剑超**

项目助理 林新潮 **林新潮**

专业负责人 吴剑超 **吴剑超**

审核 林新潮 **林新潮**

校对 吴剑超 **吴剑超**

设计 蒋伟涵 **蒋伟涵**

制图 蒋伟涵 **蒋伟涵**

图名:

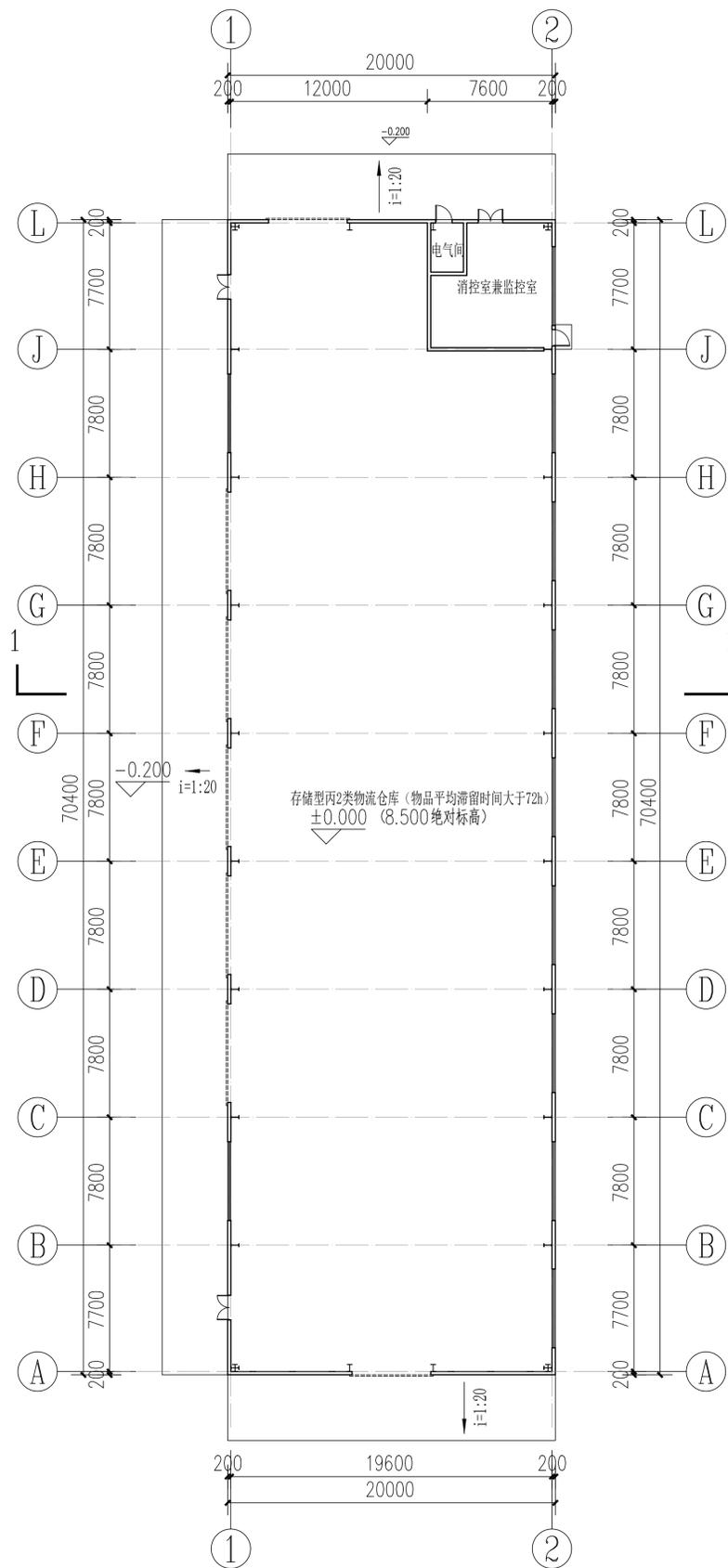
一层平面图
上空层平面图
屋面层平面图

工程编号 2025-1010

图别 建方 图号 01

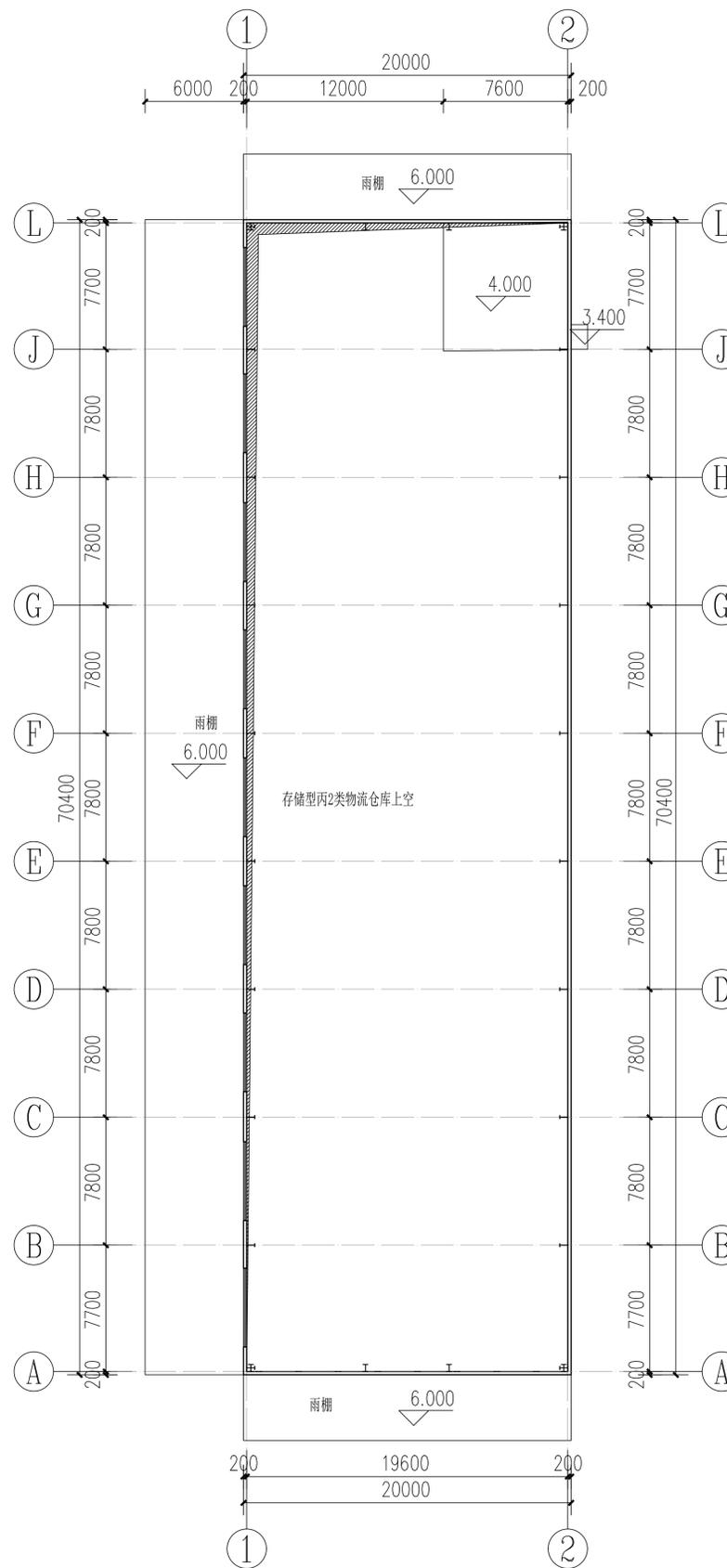
版本号 V1.0

日期 2026.01

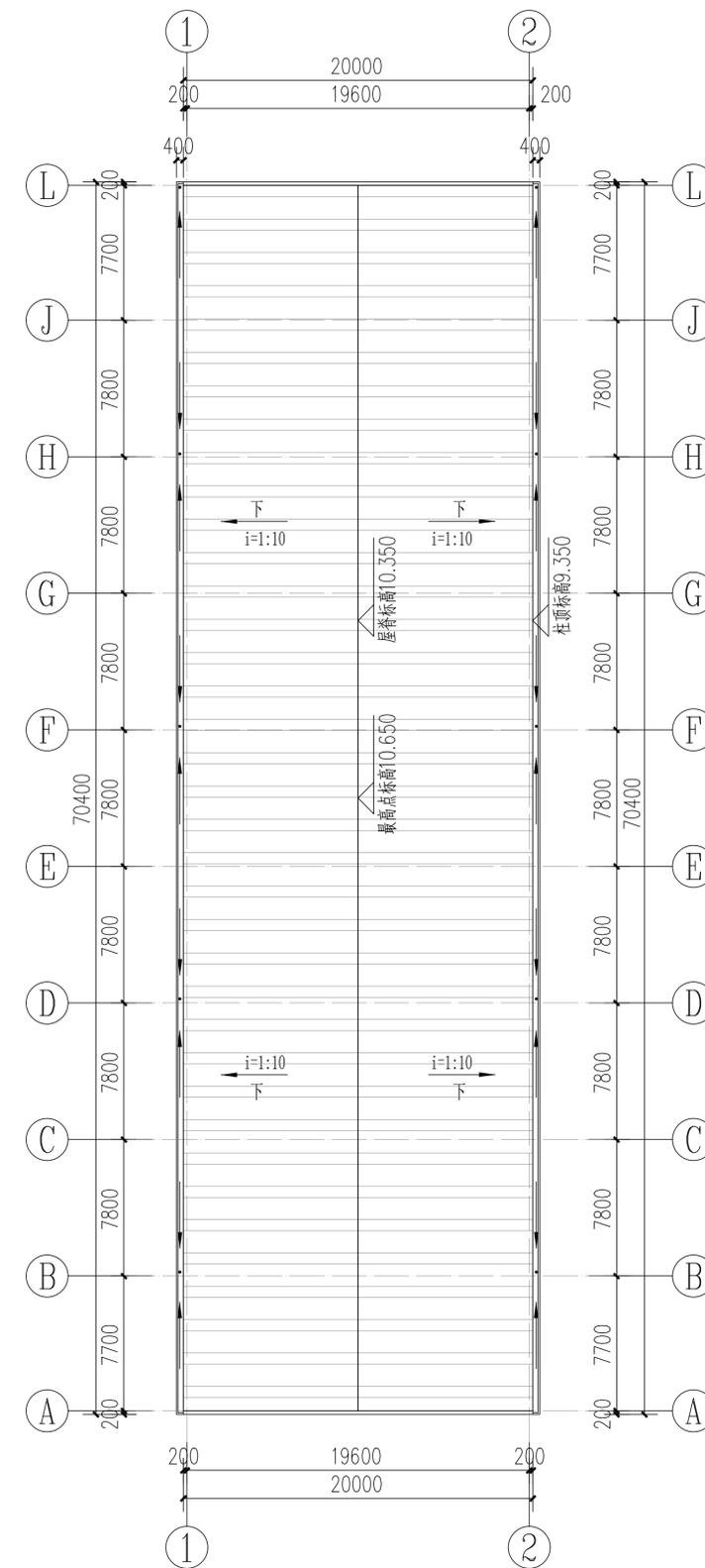


一层平面图

本层建筑面积1726.41平方米



上空层平面图



屋面层平面图

- 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 电气设计
- 第 七 章 暖通设计
- 第 八 章 消防设计专篇
- 第 九 章 节能与环保设计

第一章 工程概况

一、 设计背景

本工程由福建德康实业有限公司开发建设,此次设计拟建一栋 2 层的多层(丙 2 类)物流仓库以及 1 层的(丙 2 类)物流仓库。

现状分析

本工程基地位于福州市闽侯县南通镇,项目建成后交通便利,地块南边紧靠城市规划道路。本项目已有总体规划,其中已建有 1#分拣车间(丁类)。项目用地以平地为主,土方开挖、回填工程量较小。

二、 抗震设防要求

根据国家标准《中国地震动参数区划图 GB18306—2015》,拟建场地抗震设防烈度为 7 度。

第二章 总体规划

一、 规划设计理念

1. 坚持环境友好原则

遵循产业发展与生态保护相结合的原则,按照既满足园区发展又保护好环境的要求,园区规划布局与环境保护紧密结合,建设生态型的物流园。尊重自然,充分发挥自然生态的功能,保护原生态和生态源。在维系自然生态功能的基础上,对生态进行有益梳理。以建设环境友好型社会为目标,坚持保护优先、开发有序,以资源保护为重点,强化对水源、土地、重要生态功能区等自然资源的保护与管制,创造良好的生态环境。

2. 坚持资源节约原则

按照建设资源节约型社会的要求,坚持开发节约并重、节约优先,按照发展循环经济要求,大力推进节能、节水、节地、节材,加强资源综合利用,合理确定开发建设标准。

5. 坚持科学布局、综合开发原则

科学发展观的指导下,合理划分园区的功能区,合理布局物流仓储、公共设施用地。坚持综合开发和协调发展,实现经济效益、社会效益和环境效益的最大化。

二、 园区布局

1、 规划布局原则

(1)集约用地、物流用地最大化原则

(2)统筹兼顾的原则

(3)个性塑造原则

(4)环境优先原则

2、 功能结构

根据建筑与场地使用功能的要求进行分区。

清晰、完善的功能分区使园区的开放与内敛部分合理配置,将园区内各功能分区有机结合起来又减少了相互之间的干扰。这样,最大限度的保证了物流的顺畅,也有利于整个园区管理方便。让人能够感受整个园区气氛的同时又不影响园区内的各种管理和物流的正常开展。

三、 道路交通系统

1、设计原则

坚持以人为本和可持续发展，落实科学发展观，以人和货物的最优运输效能为基础，通过各层次道路网络的构筑和交通设施的配置，构筑多元化、人性化、智能化、绿色低污染的现代物流园区交通体系。

2、道路结构

园区规划将车行系统与步行系统有机结合，共同构建合理、顺畅的交通流线体系。

3、出入口设置

园区共设两个出入口，分别为：（1）物流园主出入口（入口大门）、这个出入口与该地块东南侧城市道路相接；（2）物流园次出入口，与该地块西南侧的城市道路相连接；

园区规划注重对外交通与周围城市道路交通系统相协调，合理设置出入口，减少对周围的城市交通的干扰和影响。

4、停车设计

为考虑到尽量减少不同车流间的互相干扰，合理规划停车位，结合绿化带设置，停车位分设在道路两侧，进行集中设置。

5、道路宽度

车行道路： 大于 4 米

四、 竖向设计

整个基地地势平坦，根据建设单位提供的资料，该竖向设计主要考虑

和城市道路对接的同时合理利用现有地形地貌和竖向高差，尽量减少土石方量，满足建设用地的使用要求。

1、道路竖向

本次厂区规划道路建设参照《城市道路交通规划设计规范》和《城市道路设计规范》确定道路缓和段纵坡 0.2-0.38%。

2、场地竖向

建筑都分布在已经进行平整的用地范围，标高与道路竖向紧密联系。

五、消防规划

依据国家消防相关的规范、规定、条例，确定建筑间距、消防车道设置、防火分区、安全疏散等一系列与消防安全有关的设计。消防车能便利到达规划建筑。道路系统满足消防规范要求：消防车道宽度在 4 米以上，转弯半径大于 12 米，消防车道均能到达规划建筑，整个园区形成消防环道。

六、绿地系统组织

规划利用地形，“点、线、面”结合布置厂区绿化环境。

1、规划中在不影响各类车辆通行要求的情况下，将空地作为绿化。

2、本次规划绿地率为 10.0%。

七、经济技术指标表

主要经济技术指标表

1	总征地面积	31999.1	m ²
2	实用地面积	31999.1	m ²
3	总占地面积	19023.24	m ²
4	总建筑面积	29396.08	m ²
	其中 地上建筑面积	28496.83	m ²
	地下建筑面积	899.25	m ²
5	计容建筑面积	36090.15	m ²
6	不计容建筑面积	899.25	m ²
7	建筑密度	59.45%	
8	建筑系数	59.45%	
9	容积率	1.13	
10	绿地面积	3220.32	m ²
11	绿地率	10.06%	
12	地面机动车停车位	46	辆
13	非机动车停车位	361	辆
注:			
1、厂区需要机动车停车位37(辆); 需要机动车停车位:36090.15(计容建筑面积)/100X0.1=37(辆); 实际设计机动车停车位46辆(大型车10辆按照1.5倍系数计算,小型车31辆)。满足要求。			
2、厂区需要非机动车停车位:361(辆); 需要机动车停车位:36090.15(计容建筑面积)/100X1=361(辆); 实际设计非机动车停车位361(辆),满足要求。 本项目电动自行车停车位配置数量占建筑配建非机动车停车位数量的50%,合计181辆,其中充电插座数量为46辆。 充电插座数量与电动自行车数量之比均为1:3,满足要求。电动自行车的停车面积为2.5m ² /辆。 普通非机动车按1.5m ² /辆,总需要非机动车停车位面积:180X1.5m ² +181*2.5m ² =722.5m ² ; 实际设计非机动车停车位面积为752.9m ² ,满足要求。			
3、本项目电动汽车充电停车位配置数量占建筑配建机动车停车位数量的20%,合计10辆,其中快充9辆(设置于地面)快充1辆(设置于地面。)			

分项技术指标表:

编号	建筑名称	层数	占地面积 面积(m ²)	总建筑面积 面积(m ²)	计容建筑 面积(m ²)	不计容建筑 面积(m ²)	地上建筑 面积(m ²)	地下建筑 面积(m ²)	建筑性质	火灾危险性
①	1#分拣车间	1F	8449.16	9804.19	17118.26	279.25	9524.94	279.25	工业,耐火等级为二级	丁类
②	2#物流仓库	2F/-1	8969.79	17669.19	17049.19	620	17049.19	620	工业,耐火等级为二级	丙2类
③	2#附属雨棚	1F	178.29	178.29	178.29		178.29			
④	3#物流仓库	1F	1408.0	1726.41	1726.41		1726.41		工业,耐火等级为二级	丙2类
⑤	4#成品岗亭	1F	18.0	18.0	18.0		18.0			
合计			19023.24	29396.08	36090.15	899.25	28496.83	899.25		

第三章 建筑设计

一、设计依据:

- (1)《建筑设计防火规范》(GB50016-2014)(2018年版);
- (2)《民用建筑设计统一标准》(GB_50352-2019);
- (3)《办公建筑设计标准》(JGJ-T67-2019)

二、单体设计:

本工程此处设计为一栋2层的多层(丙2类)物流仓库以及1层的(丙2类)物流仓库,位于整个规划园区的北侧及东侧。

建筑风格上做到经济实用,美观大方,与周边环境相协调。建筑表现形式上力求体现现代化工业的建筑特色。建筑外立面造型简洁,明快。既营造出浓厚的物流区的氛围,又体现了现代物流产业生机勃勃的气象。力求以优美的建筑体形、自然的空间形态,细致的建筑细部和统一的建筑主色调,体现现代建筑以人为本的建筑思想。

第四章 结构设计

一、结构设计依据

- 1、本工程采用的主要规范、规程
 - 1.1、建筑抗震设计标准 GB/T50011-2010(2024年版)
 - 1.2、混凝土结构设计标准 GB/T50010-2010(2024年版)
 - 1.3、建筑地基基础设计规范 GB50007-2011
 - 1.4、建筑结构荷载规范 GB50009-2012
 - 1.5、砌体结构设计规范 GB50003-2011
 - 1.6、建筑桩基技术规范 JGJ 94-2008
 - 1.7、建筑设计防火规范 GB50016-2014(2018年版)
 - 1.8、建筑抗震设防分类标准 GB50223-2008
 - 1.9、《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068-2018
 - 1.10、《工程结构通用规范》GB 55001-2021
 - 1.11、《建筑与市政工程抗震通用规范》GB 55002-2021
 - 1.12、《建筑与市政地基基础通用规范》GB 55003-2021
 - 1.13、《钢结构通用规范》GB 55006-2021
 - 1.14、《混凝土结构通用规范》GB 55008-2021
 - 1.15、《钢结构设计规范》(GB50017-2017)
 - 1.16、《门式刚架轻型房屋钢结构技术规范》GB51022-2015
 - 1.17、《冷弯薄壁型钢结构技术规范》(GB50018-2002)
 - 1.18、《钢结构工程施工质量验收规范》(GB50205-2011)

- 1.19、《钢结构焊接规范》(GB 50661-2011)

二、自然条件及基本设计标准

- 1、建筑结构安全等级：二级。
- 2、设计使用年限：50年。
- 3、2#物流仓库地基基础设计等级：乙级；3#物流仓库地基基础设计等级：丙级。
- 4、建筑抗震设防类别：丙类。
- 5、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，建筑场地类别：待勘察。
- 6、抗震等级：2#物流仓库采用框架结构，抗震等级为三级。3#物流仓库采用门式刚架轻型房屋钢结构，抗震等级为四级。
- 7、基本风压： $W_0=0.70\text{kN/m}^2$ 地面粗糙度取B类；风荷载体型系数、风压高度变化系数及风振系数均按《建筑结构荷载规范》。

三、设计荷载：

- 仓库一层地面： 30.0kN/m^2 ；
仓库二层楼面： 20.0kN/m^2 ；
卸货平台： 40.0kN/m^2 ；
上人屋面： 2.0kN/m^2 。
不上人屋面： 0.5kN/m^2 。

其它用房依照建筑使用功能按《建筑结构荷载规范》选取。

四、工程概况和结构选型

根据本工程建筑层数、层高、总高度、所在的地区及建筑的使用

要求，2#物流仓库采用两层混凝土框架结构，其楼（屋）面采用现浇钢筋混凝土梁板式楼盖；3#物流仓库为一层门式刚架轻型房屋钢结构，其屋面采用有檩体系轻钢屋面。

五、结构设计

- 1、基础部分：具体基础形式待勘察报告出来后确定。
- 2、根据单体的建筑平面，在不影响建筑使用功能的情况下，合理设置结构缝，使各单体及连接体相对规则，有利于抗震，在具体施工图设计中，对单体的柱网进行调整，试算，以达到降低工程造价的目的。

六、主要结构材料：

- 1、钢筋：梁，柱纵筋采用IV级钢（HRB500级），箍筋、楼板采用III级钢（HRB400级）。
- 2、混凝土：C30~C35
屋面采用C30防水密实性砼，抗渗等级P8。
- 3、钢材：Q235，Q355。
- 4、墙体材料详见建筑方案说明。

第五章 给排水设计

一、规划依据

- 1)、《建筑设计防火规范》（GB50016-2014，2018年版）
- 2)、《建筑给水排水设计标准》（GB50015-2019）
- 3)、《建筑给水排水与节水通用规范》（GB55020-2021）
- 4)、《室外排水设计标准》（GB50014-2021）；
- 5)、《消防给水及消火栓系统技术规范》（GB50974-2014）

- 6)、《建筑防火通用规范》（GB55037-2022）
- 7)、《消防设施通用规范》（GB55036-2022）
- 8)《自动喷水灭火系统设计规范》（GB50084-2017）

二、设计范围

- 1、给水系统
- 2、排水系统
- 3、雨水系统
- 4、消火栓系统

三、给水设计

- 1、水源：给水采用厂区原有的市政自来水管网。
- 2、给水体制：室内外给水均采用生活与消防分供制。
- 3、给水系统：给水从项目西侧给水管网引入供仓库生活用水。给水竖向分为二个区，一层为低区直接利用市政给水管网压力供水。消防用水由本楼地下室消防水池用加压泵提供。生活给水用水量如下表：
- 4、用水量：设计最高日用水量 7.32m³/d。

编号	项目	标准	数量	用量（t/d）
1	物流仓库	30L/人.班	100人	4
2	绿化	1L/m ² .d	3492.22m ²	3.49
3	小结	(1)+(2)		7.49
4	未预见用水量	(3)*10%		0.75
5	总用水量	(4)+(3)		8.24

四、排水设计：

采用雨污分流制，生活污水通过化粪池预处理后，经过水封井再排至市政污水管网。市政雨水和污水管网还未建成之前，雨污水管道排至隔壁美兴项目的雨污水管道；待市政雨污水管网建成后，本项目内雨污水排至市政雨污水管网。根据《室外排水设计标准》GB50014-2021，生活污水排

放系数取 0.9，污水排放量为 7.42m³/d。

五、雨水设计：

雨水设计流量按下式计算：

$$Q = \psi q F \text{ (L/S)}$$

式中：Q—雨水设计流量（L/S）

ψ —径流系数取 0.65

F—汇水面积

雨水汇聚后经水封井处理后再排往市政雨水管

第六章 电气设计

一、设计依据

建设单位的使用功能和管理要求。

建筑专业提供出的平、立、剖面图。

水、暖等专业提供的用电负荷及电气设计的要求。

国家颁布实施的有关设计标准、规范及规定，主要有：

- (1)《民用建筑电气设计标准》（GB51348-2019）
- (2)《建筑设计防火规范》GB50016-2014(2018 版)
- (3)《火灾自动报警系统设计规范》GB 50116-2013
- (4)《供配电系统设计规范》GB50052-2009
- (5)《低压配电设计规范》GB50054-2011
- (6)《建筑照明设计标准》GB50034-2013

(7)《建筑物防雷设计规范》GB50057-2010

(8)《物流建筑设计规范》（GB51157-2016）

(9)《消防应急照明和疏散指示系统技术标准》（GB51309-2018）

(10)《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB55015-2021

(11)《消防设施通用规范》GB55036-2022

(12)《建筑环境通用规范》GB55016-2021

(13)《建筑电气与智能化通用规范》GB55024-2022

(14)《建筑防火通用规范》GB55037-2022

二、电气设计内容

电气设计主要内容包括：

电力、照明；有线电视、宽带网络、电话等预埋管线；火灾自动报警系统；防雷、接地。

三、电源与负荷等级

1、负荷等级

此次设计拟建一栋 2 层的多层（丙 2 类）物流仓库以及 1 层的（丙 2 类）物流仓库，安全等级为二级。其安全防范系统、通信系统、计算机管理系统属一级负荷；其消防设备用电、主要弱电设备机房用电、应急照明用电等属二级负荷，其余均属三级负荷。

2、供电电源

本工程供电电源由厂区 1#分拣车间（丁类）变配电室（已建）低压

配电屏相应回路（一般母线）引来。为保证消防设备及重要设备等一、二级负荷的供电，另在变配电室旁设置自启动柴油发电机组做应急备用电源（市电与备用电源应满足当一个电源发生故障时，另一电源应不致同时受到损坏）。市电停时为保证消防设备用电及其他重要负荷供电，要求发电机组能在 15s 内自启动并向应急母线段供电。柴油发电机动力出线引去变配电间低压配电屏组成应急母线段，平时应急母线段应带电并由市电供电。

四、变配电系统

1、根据建设实际情况和建设方提供的相关资料，仓库负荷按 30W/M² 计，本物流仓库用电约为 720KW。供电电源由厂区 1#分拣车间（丁类）变配电房（已建，内设 2x500KVA）内低压配电屏相应回路（一般母线）引来。

2、自备发电系统

在厂区 1#分拣车间（丁类）变配电房旁设置一个柴油发电机房，配置 1 台 600kW 柴油发电机组作为备用电源，柴油发电机组与外电源之间设电气及机械连锁。

五、电力和照明设计

1、本建筑采用放射式和树干式配电方式。普通用电配电干线采用 YJV 电力电缆，消防用电采用 ZBN-YJY 电缆供电。水平电缆线路采用托盘式金属电缆桥架沿顶板敷设，竖井内电缆沿梯级式电缆桥架敷设，所有导线采用金属线槽或钢管沿天棚吊顶内或楼板及墙内敷设。

六、防雷和接地

本工程按第二类防雷建筑物设计。采用 $\Phi 12$ 镀锌圆钢在屋面装设避雷网格，且屋面上所有的金属构件，外露金属管道均用 $\Phi 12$ 镀锌圆钢与避雷网联结，利用结构柱内大于 $\Phi 16$ 两根钢筋作防雷引下线，利用结构承台及地梁上层钢筋，桩内钢筋互相焊通作自然接地体。建筑物进出电缆的金属外皮、钢管、金属管道等应在入户端就近与接地装置用 $\Phi 12$ 镀锌圆钢接地。

系统保护采用 TN-C-S 系统，本工程防雷、保护接地、及弱电接地共用同一接地体。

不间断电源输出端的中性线、金属电缆桥架、支架及引入、引出金属导管、一切用电设备的非带电金属部份。插座接地孔及低于 2.4M 的灯具金属外壳均需可靠接地，为保证安全用电，所有插座回路均设有漏电保护开关。

电梯机房接地干线均用 BYJ(F)-1*25mm 穿 PVC 管引自接地体，强、弱电竖井 PE 干线采用 40*4 镀锌扁铜。

本工程设总等电位联结，应将建筑物所有进线的 PE、PEN 干线，电气装置接地极的接地干线，建筑物内的水管、空调管道等金属管道，建筑物的金属构件等导体作总等电位联结。

七. 电话

根据厂区实际情况，在物流仓库等处设置电话终端或 IC 卡式电话。厂区电信机房设在 1#分拣车间（丁类）（已建）一层。市话电缆由市电信局经厂区南侧规划路引到电信交接间，再由交接间引 HYA 市话电缆至各

栋楼。

八. 宽带网络

根据厂区实际情况，在物流仓库等处设置宽带网终端信息插座。宽带网楼群总配线架设备设在厂区电信机房内。宽带网进线由社区网络经厂区南侧规划路引到厂区楼群总配线架。再由厂区楼群总配线架引光纤到各栋楼。

九. 有线电视

根据厂区实际情况，在物流仓库等处设置有线电视终端插座。厂区有线电视机房设在 1#分拣车间（丁类）（已建）。有线电视电缆由市广电局经厂区南侧规划路引到厂区有线电视机房。

十、电气消防系统（详消防专篇）

第七章 暖通设计

一、设计依据

- 1、建设单位提供的本工程初步设计要求及任务书；
- 2、《工业建筑供暖通风与空气调节设计规范》 GB50019-2015
- 3、《建筑设计防火规范》 GB50016-2014（2018年版）
- 4、《建筑机电工程抗震设计规范》 GB50981-2014
- 5、《建筑防烟排烟系统技术标准》 GB51251-2017
- 6、《工业建筑节能设计统一标准》 GB51245—2017
- 7、《建筑环境通用规范》 GB55016-2021
- 8、《建筑节能与可再生能源利用通用规范》 GB55015-2021

9、《建筑与市政工程抗震通用规范》 GB55002-2021

10、《消防设施通用规范》 GB55036-2022

二、设计范围

- 1、通风系统设计；
- 2、消防设计（详消防专篇）；
- 3、环保设计（详环保专篇）；
- 4、节能设计（详节能专篇）。

三、通风系统设计

- 1、根据本工程建筑的特点，采用自然通风措施，建筑物四周开窗，气流组织均匀；
- 2、卫生间均设有机械排风措施，以保证卫生间换气次数不小于 10 次/h；
- 3、电气间采用机械通风措施，换气量 ≥ 5 次/h。

第八章 消防设计专篇

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》 GB50974-2014；
- 3)、《自动喷水灭火系统设计规范》(GB50084-2017)
- 4)、《建筑防烟排烟系统技术标准》 GB51251-2017
- 5)、《建筑防火通用规范》(GB55037-2022)
- 6)、《消防设施通用规范》 GB55036-2022

二. 消防规划

依据国家消防相关的规范、规定、条例，确定建筑间距、消防车道设置、防火分区、安全疏散等一系列与消防安全有关的设计。消防车能便利到达物流仓库四周。园区道路系统满足消防规范要求：道路宽度在 4 米以上，缘石转弯半径 12 米以上。

三. 单体消防设计

本方案建筑耐火等级 2#物流仓库、3#物流仓库建筑耐火等级为二级。建筑物内每个防火分区至少设两个疏散出口通向室外，疏散距离均满足消防设计要求。

四、消火栓设计

- 1、库区内同时火灾次数按 1 次设计。
2. 本工程属多层丙类仓库，体积大于 50000m^3 ，室外消火栓用水量为 45L/S ，室内消火栓用水量为 25L/S ，火灾延续时间为 3 小时；自动喷淋系统用水量为 118L/S 。本项目室内消火栓系统和喷淋系统用水量通过设置于 2#地下室 1181 吨消防水池（分为两座）供应。

3、消火栓系统

- a. 室外消火栓系统采用临高压给水系统，系统管道沿建筑物四周形成环网，每隔一段距离设置室外消火栓。
- b. 室内消火栓系统环网与屋面 12 吨专用消防水箱、室外水泵接合器和消防泵相连。消火栓充实水柱为 13 米，布置保证室内任何一点都有两股水柱到达，消火栓箱内配有指示灯，当栓口超过 50m 时室内消火

栓采用减压型室内消火栓，出口压力减至 0.35Mpa ，屋顶设试验消火栓及压力表。由于高位水箱设置高度满足不了高区最顶层消火栓和喷头压力要求，设置气压罐补压。

- c. 消火栓布置保证室内任何一点都有两股水柱到达，动压超过 0.50MPa 消火栓采用减压稳压消火栓。
- d. 消防泵采用一用一备。

3、自动喷淋灭火系统

设置自动喷水灭火系统，本仓库按仓库危险级 II 级，最大净空高度为 11.5m ，最大储物高度小于 10.5 米设计，作用面积内开放 12 个喷头，设计流量为 118L/S 。湿式报警阀设置于一层仓库内；每个防火分区喷淋配水管入口均设水流指示器，水流指示器之前设信号阀。喷头动作温度为 68°C 。

4. 消防水池：

1181m^3 消防水池设于 2#地下一层。

五、电气消防设计

1、消防电源

本工程消防用电为二级负荷，为确保消防用电的可靠性，消防电气线路均采用 ZBN-YJY 电缆或 ZBN-BYJ 导线并穿金属钢管保护。平时消防设备由市政电网供电。为了确保消防用电负荷的用电要求，在 1#分拣车间（丁类）设置了 600KW 柴油发电机组做应急备用电源，油箱储油量仅满足柴油发电机运行 8 小时的要求且油箱储油量不超过 1 立方米。

2、消防配电

为了保证可靠供电，消防用电设备及重要的电力负荷均采用从不同母线段引出的两路电源在设备末端配电箱内自动切换。

3、应急照明系统

1)、本系统为集中电源集中控制型系统，系统由应急照明控制器(主机)、A型应急照明集中电源、消防应急照明灯具、消防应急标志灯具组成。应急照明控制器设置在消防控制室内，A型应急照明集中电源设置在配电间或电气竖井内。

2)、火灾状态下，灯具光源应急点亮的响应时间不应大于 5s；集中电源要求蓄电池供电时间不低于 45min，达到使用寿命周期后标称的剩余容量应保证放电时间不低于 45min，且满足国家标准《消防应急灯具和疏散指示系统技术标准》GB51309-2018 的要求。

3)、系统中的应急照明控制器、应急照明集中电源应急照明配电箱和灯具应选择符合现行国家标准《消防应急照明和疏散指示系统》GB 17945 规定和有关市场准入制度的产品。本系统应根据现场采用产品的技术特点，由产品厂商和安装施工单位根据所采用产品的技术要求和现行规范结合本工程做深化设计后再施工。消防应急照明和疏散指示系统应满足《消防应急照明和疏散指示系统技术标准》GB51309-2018 有关规定。

4、火灾报警联动系统

在厂区 3#物流仓库（丙 2 类）北侧设有独立的消防控制中心。

本工程火灾自动报警系统采用集中报警系统。拟在物流仓库设置火灾报警系统。火灾报警系统包括烟感探测器、温感探测器、集中报警器、手动报警按钮、重复显示屏、消防联动控制柜等，以实现火灾的自动报警及

消防设施的紧急联动。

消控中心内设有与值班室、通风机房、电梯机房等处直通的对讲电话，同时在每层的电梯前室及公共走廊均设有与消控中心联系的对讲电话插孔。消控中心还设有向消防部门直接报警的专用外线电话。

本工程在消控中心设消防广播专用扩音机，在仓库、楼梯间、电梯前室、主要设备机房等处均设置 3W 的防火扬声器箱，当发生火灾时，消防紧急广播音频信号由消控中心送出至扬声器。

消防联动控制功能按照《火灾自动报警系统设计规范》GB50116-2013 的要求进行设计，并满足国家标准《消防联动控制设备通用技术条件》GB16806-1997 的要求。

六、暖通消防

1、防烟系统

1.1 采用自然通风方式的封闭楼梯间、防烟楼梯间在最高部位设置面积不小于 1m² 的可开启外窗或开口；当建筑高度大于 10m 时，在楼梯间的外墙上每 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。

1.2 前室采用自然通风方式时，独立前室、消防电梯前室可开启外窗或开口的面积不应小于 2.0m²，共用前室、合用前室不应小于 3.0m²。

1.3 可开启外窗应方便直接开启，设置在高处不便于直接开启的可开启外窗应在距地面高度为 1.3m~1.5m 的位置设置手动开启装置。

2、排烟系统

2.1 2#物流仓库、3#物流仓库均采用自然排烟措施；自然排烟窗（口）的位置及面积均满足规范《GB51251-2017》中的要求；

2.2 可开启外窗应方便直接开启，设置在高处不便于直接开启的可开启外窗应在距地面高度为 1.3m~1.5m 的位置设置手动开启装置。

2.3 公共建筑、工业建筑防烟分区的最大允许面积及其长边最大允许长度应符合下表的规定，当工业建筑采用自然排烟系统时，其防烟分区的长边长度尚不应大于建筑内空间净高的 8 倍。

空间净高 H (m)	最大允许面积 (m ²)	长边最大允许长度 (m)
H≤3.0	500	24
3.0<H≤6.0	1000	36
H>6.0	2000	60；当具有对流条件时，不应大于 75m

2.4 当空间净高大于 9m 时，防烟分区之间可不设置挡烟设施。

2.5 防烟分区内自然排烟窗（口）的面积、数量、位置应按 GB51251-2017 第 4.6.3 条规定经计算确定，且防烟分区内任一点与最近的自然排烟窗（口）之间的水平距离不应大于 30m。当工业建筑采用自然排烟方式时，其水平距离尚不应大于建筑内空间净高的 2.8 倍；当公共建筑空间净高大于或等于 6m，且具有自然对流条件时，其水平距离不应大于 37.5m。

2.6 厂房、仓库的自然排烟窗（口）设置尚应符合下列规定：

1)、当设置在外墙时，自然排烟窗（口）应沿建筑物的两条对边均匀设置；

2)、当设置在屋顶时，自然排烟窗（口）应在屋面均匀设置且宜采用自动控制方式开启；当屋面斜度小于或等于 12° 时，每 200m² 的建筑面积应设置相应的自然排烟窗（口）；当屋面斜度大于 12° 时，每 400m² 的建筑面积应设置相应的自然排烟窗（口）。

2.7 自然排烟窗（口）应设置手动开启装置，设置在高位不便于直接开启的自然排烟窗（口），应设置距地面高度 1.3m~1.5m 的手动开启装置。

2.8 除地上建筑的走道或建筑面积小于 500m² 的房间外，设置排烟系统的场所应设置补风系统。

2.9 补风系统应直接从室外引入空气，且补风量不应小于排烟量的 50%。

2.10 补风系统可采用疏散外门、手动或自动可开启外窗等自然进风方式以及机械送风方式。防火门、窗不得用作补风设施。

2.11 补风口与排烟口设置在同一空间内相邻的防烟分区时，补风口位置不限；当补风口与排烟口设置在同一防烟分区时，补风口应设在储烟仓下沿以下；补风口与排烟口水平距离不应少于 5m。

2.12 机械补风口的风速不宜大于 10m / s，人员密集场所补风口的风速不宜大于 5m / s；自然补风口的风速不宜大于 3m / s。

2.13 自动排烟窗可采用与火灾自动报警系统联动和温度释放装置联动的控制方式。当采用与火灾自动报警系统自动启动时，自动排烟窗应在 60s 内或小于烟气充满储烟仓时间内开启完毕。带有温控功能自动排烟

窗，其温控释放温度应大于环境温度 30℃且小于 100℃。

2.14 消防控制设备应显示排烟系统的排烟风机、补风机、阀门等设施启闭状态。

2.15 系统竣工后，应进行工程验收，验收不合格不得投入使用。

第九章 节能与环保设计

一、建筑节能设计

(一)、设计依据：

1. 《民用建筑热工设计规范》
2. 《公共建筑节能设计规范》
3. 其他相关规范。

(二)、总平面节能设计：

1. 总平面中建筑呈南北布置，最大限度的迎合主导风向，有利于建筑通风。

2. 总体布局中因地制宜地布置绿化环境，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：

本工程为工业项目，本仓库不需做节能设计。

二、电气节能设计

1、选择节能的绿色产品：照明光源尽可能选用节能荧光灯管并电子镇流器；推广使用声光控、触摸延时开关。

2、选择电机节能控制器，提供真实的斜面类型软启动并通过自动连续地更新电机的磁场来达到节能目的。

3、变配电房采用低压侧无功功率补偿措施，以节约能源，减少无功损耗。变压器选用高效节能型，以节约能源，减少损耗。

三、暖通节能设计

本工程在空调通风系统中采用以下节能措施：

- 1、选用低噪音、高效率的各类设备，禁止采用淘汰产品。
- 2、合理设计管道走向和尺寸，使损耗降至最低。

四、环保设计

1、设计依据

《中华人民共和国环境保护法》

《室内给排水和热水供应设计规范》

2、基地概况

本工程属于物流仓储建筑，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。

3、绿化设计

园区绿地设计以“绿”为纲，设计中讲求人与自然的和谐共存，利用地势高低错落，各种场地的功能绿化，使园区在体现物流项目特色外最大限度地亲近自然、享有绿色空间，这一理念充分体现了以人为本的设计理念。

4、噪声控制

园区及建筑单体内的所有增压泵（消防泵除外）均设减振垫，水泵与管网连接前设隔振柔性接头，控制给水管道设计流速，以降低管道设备产生的噪声。污水处理站内的曝气设备等也采用低噪声设备。室内排水立管采用消能措施降低噪声。厂区内日夜噪声应分别保持在50dB和40dB以内。

5、电气专业

厂区设有发电机组，配合专业公司设置消音防震措施。机组设降噪减震装置，机房设吸音消音措施，排烟管及进、排风道设消音器。热气直接排放一层室外，排烟管道直通屋顶高空排放，以减少环境污染。所有电气设备均选用环保合格产品。

6、给排水专业

生活办公所有污水经化粪池处理达标后排入市政污水管网

水泵房内，水泵的底座均设隔振垫，各种设备的接管都采用柔性联接。

给排水管管径按经济流速选用。

本工程采用雨污分流；污水排至化粪池处理后再排入市政下水道。

卫生器具采用节水型。

7、卫生防疫

消防水池设自洁式消毒器，并定期对池水进行循环，防止水质变坏。水池通气管及溢水管管口加防虫网罩，防止杂物尘埃进入池内污染水质。

公共卫生间内的蹲式大便器采用自闭式冲洗阀，防止人手接触产生交叉感染疾病。

室内污水排水管道系统设置专用通气管，改善排水水力条件和卫生间的空气卫生条件。

室内所用排水地漏的水封高度不小于50mm。