

沿浦家园 方案调整说明

2026.07

建设单位：福州新众安置业有限公司

设计单位：福建省新广厦工程设计研究院有限公司

关于洽浦家园（项目）的方案调整情况说明

为了建设好洽浦家园（项目）的建设工作，现根据公司要求/规划设计审核要求，对经济技术指标表及5#楼施工图/附件内容进行变更。

具体变更内容如下：

一、经济技术指标表调整：

因最终审批历史建筑面积对比原方案增加 5.62m^2 ，经济技术指标表中，历史建筑面积（商业性质）由 3491.61m^2 调整为 3497.23m^2 。

为满足地块规划指标容积率要求，调整5#楼屋顶层电梯机房平面图，5#楼屋顶层电梯机房建筑面积/计容面积由 61.49m^2 调整为 55.51m^2 。

地块总建筑面积由 75982.98m^2 调整为 75982.62m^2 ，计容建筑面积由 58572.41m^2 调整为 58572.05m^2 。

其余指标均无变化，满足规划指标要求。

二、5#楼屋顶层平面图及屋架平面图相应调整。

以上修改仅涉及经济技术指标表及5#楼屋顶层、屋架平面图，总平面图及方案文本相应调整。

其余各项面积等指标均无变化，符合原设计规划指标，符合规范要求。

调整方案对比

调整内容：因最终审批历史建筑面积对比原方案增加5.62㎡，经济技术指标表中，历史建筑面积（商业性质）由 3491.61㎡ 调整为 3497.23㎡。为满足地块规划指标容积率要求，调整5#楼屋顶层电梯机房平面图，5#楼屋顶层电梯机房建筑面积/计容面积由 61.49㎡ 调整为 55.51㎡。地块总建筑面积由 75982.98㎡ 调整为 75982.62㎡，计容建筑面积由 58572.41㎡ 调整为 58572.05㎡。其余指标均无变化，满足规划指标要求。

调整前:

综合技术经济技术指标一览表							
项目名称			单位	数值	备注		
1	征地面积及实用地面积			㎡	36608.00	合54.91亩	
2	总建筑面积			㎡	75982.98		
	其中	地上建筑面积		㎡	59654.10		
		地下建筑面积		㎡	16328.88		
其中	计容建筑面积			㎡	58572.41		
	其中	住宅建筑面积		㎡	53904.74	不超过4000平方米	
		商业建筑面积		㎡	3992.71		
		其中	商业建筑面积		㎡		501.10
			历史建筑面积（商业性质）		㎡	3491.61	
		配套用房及其他计容建筑面积			㎡	480.62	
		其中	其中	物业管理用房	㎡	234.58	净面积不含公摊
				居民活动用房	㎡	200.17	净面积不含公摊
				垃圾分类屋	㎡	15.32	净面积不含公摊
				门卫收发室	㎡	15.32	净面积不含公摊
				配套外半墙	㎡	15.23	
	市政设施建筑面积			㎡	194.34		
	其中	其中	消防控制室	㎡	41.70	净面积不含公摊	
			通信机房	㎡	25.08	净面积不含公摊	
			有线电视机房	㎡	15.00	净面积不含公摊	
			柴油发电机房	㎡	51.78	净面积不含公摊	
			公共计量间	㎡	60.78	净面积不含公摊	
	不计容建筑面积			㎡	17410.57		
	其中	其中	地下室面积（仅作为停车及设备用房使用）		㎡	16328.88	
			人防地下室面积		㎡	3514.34	以人防告知书为准， 不小于计容面积的6%
		非人防地下室面积		㎡	12814.54		
		环网室			㎡	85.99	净面积不含公摊
		变配电室			㎡	385.80	净面积不含公摊
		配套楼梯			㎡	43.17	
		架空及其他不计容建筑面积			㎡	566.73	
	3	容积率				1.6000	1.0以上，1.6以下（含1.6）
4	建筑密度				18.99%	25%以下（含25%）	
5	建筑占地面积			㎡	6953.09		
6	绿地率				35.00%	35%以上（含35%）	
7	绿地面积			㎡	12812.80		
8	总户数			户	622		
9	居住人口			人	1990	3.2人/户	
10	机动车停车位			辆	622		
其中	其中	配建停车位		辆	592		
		其中	地上停车位	辆	59		
			地下停车位	辆	533		
		社会停车位			辆	30	不少于规划应建总车位5%社会 停车位
11	非机动车停车位			辆	1366		
其中	其中	地上非机动车停车位		辆	1366		
		其中	电动非机动车停车位	辆	683	电动非机动车按2.5㎡/辆	
			普通非机动车停车位	辆	683	普通非机动车按1.5㎡/辆	
		地下非机动车停车位			辆	0	

调整后:

综合技术经济技术指标一览表							
项目名称			单位	数值	备注		
1	征地面积及实用地面积			㎡	36608.00	合54.91亩	
2	总建筑面积			㎡	75982.62		
	其中	地上建筑面积		㎡	59653.74		
		地下建筑面积		㎡	16328.88		
其中	计容建筑面积			㎡	58572.05		
	其中	住宅建筑面积		㎡	53898.76	不超过4000平方米	
		商业建筑面积		㎡	3998.33		
		其中	商业建筑面积		㎡		501.10
			历史建筑面积（商业性质）		㎡		3497.23
		配套用房及其他计容建筑面积			㎡		480.62
		其中	其中	物业管理用房	㎡		234.58
	居民活动用房			㎡	200.17	净面积不含公摊	
	垃圾分类屋			㎡	15.32	净面积不含公摊	
	门卫收发室			㎡	15.32	净面积不含公摊	
	配套外半墙			㎡	15.23		
	市政设施建筑面积			㎡	194.34		
	其中	其中	消防控制室	㎡	41.70	净面积不含公摊	
			通信机房	㎡	25.08	净面积不含公摊	
			有线电视机房	㎡	15.00	净面积不含公摊	
			柴油发电机房	㎡	51.78	净面积不含公摊	
			公共计量间	㎡	60.78	净面积不含公摊	
	不计容建筑面积			㎡	17410.57		
	其中	其中	地下室面积（仅作为停车及设备用房使用）		㎡	16328.88	
			人防地下室面积		㎡	3514.32	以人防告知书为准， 不小于计容面积的6%
			非人防地下室面积		㎡	12814.56	
			环网室		㎡	85.99	净面积不含公摊
			变配电室		㎡	385.80	净面积不含公摊
			配套楼梯		㎡	43.17	
	架空及其他不计容建筑面积			㎡	566.73		
	3	容积率				1.6000	1.0以上，1.6以下（含1.6）
4	建筑密度				18.99%	25%以下（含25%）	
5	建筑占地面积			㎡	6953.09		
6	绿地率				35.00%	35%以上（含35%）	
7	绿地面积			㎡	12812.80		
8	总户数			户	622		
9	居住人口			人	1990	3.2人/户	
10	机动车停车位			辆	622		
其中	其中	配建停车位		辆	592		
		其中	地上停车位	辆	59		
			地下停车位	辆	533		
		社会停车位			辆	30	不少于规划应建总车位5%社会 停车位
11	非机动车停车位			辆	1366		
其中	地上非机动车停车位			辆	1366		
	其中	电动非机动车停车位		辆	683	电动非机动车按2.5㎡/辆	
		普通非机动车停车位		辆	683	普通非机动车按1.5㎡/辆	
	地下非机动车停车位			辆	0		

调整方案对比

调整前



福建省新广厦工程
设计研究院有限公司

Fujian Xin Guang Xia Engineering Design Research Institute Co., Ltd.
建筑行业（建筑工程）甲级：A135004767
风景园林工程设计专项乙级：A235004764
城乡规划编制乙级：闽自资规乙字23350031
中国福建省福州市福兴大道9号福晟大厦21层 350014
21F, FuSheng Building, NO.9 FuXing Avenue,
Fuzhou, Fujian, China, 350014

备注：
REMARKS

通用注释：
GENERAL NOTES
1、请勿测量图纸，所有数值以标注尺寸为准。
Do not make drawings, all dimensions are as shown.
2、所有尺寸均应核实后方可施工。
All dimensions should be verified before construction.
3、本套图纸在取得当地政府主管部门的相关
文件并审查通过后方可生效。
This set of drawings can only take effect after obtaining the
relevant documents of approval of the local government
authorities and having been reviewed.

施工图审查单位：
Drawing Examining Authority

施工图审查合格证编号：
Drawing Examination CERT. NO.

图纸专用章
Drawing Special Seal

注册建筑师执业章
Seal of PRO

注册结构师执业章
Seal of RSE

工程名称：
Project Name

洽浦家园
5#楼

建设单位：
CLIENT

福州新众安置业有限公司

审 定		
审核人	何灼新	何灼新
审核人	何灼新	何灼新
审核人	金林清	金林清
审核人	林小强	林小强
设计	华宇	华宇
设计	华宇	华宇

图 名：
DRAWING TITLE

屋顶平面图

工程编号
PROJECT NO.

图 号
DRAWING NO.

日期
DATE

版本
REV

表3：楼层标高一览表

5#楼：±0.000=15.450

电梯机房 58.750 (结构标高)

屋面 57.150 (结构标高)

19F 54.150 3.000

18F 51.150 3.000

17F 48.150 3.000

16F 45.150 3.000

15F 42.150 3.000

14F 39.150 3.000

13F 36.150 3.000

12F 33.150 3.000

11F 30.150 3.000

10F 27.150 3.000

9F 24.150 3.000

8F 21.150 3.000

7F 18.150 3.000

6F 15.150 3.000

5F 12.150 3.000

4F 9.150 3.000

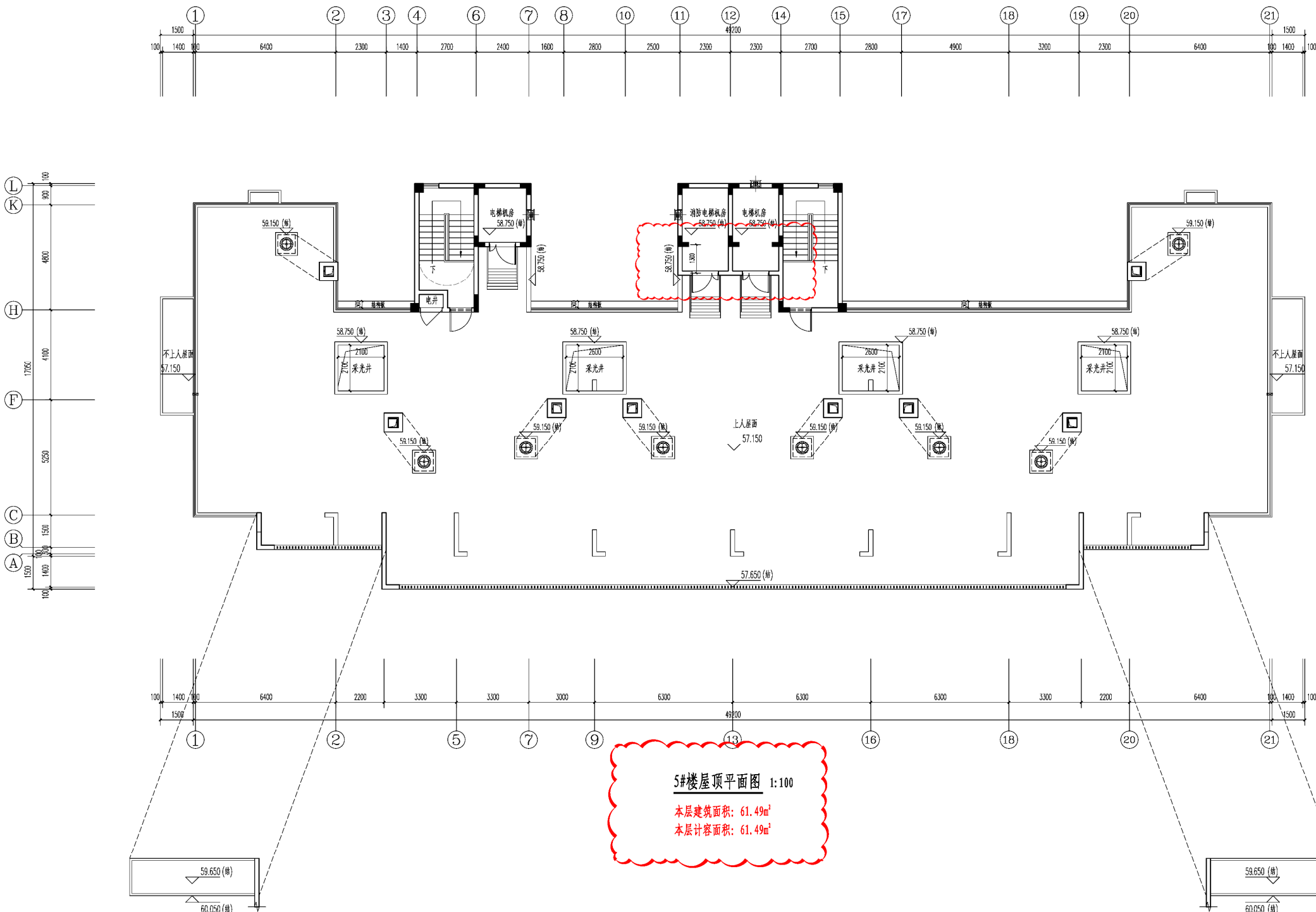
3F 6.150 3.000

2F 3.150 3.000

1F 0.000 3.150

层数 标高 (H) 层高 (m)

注：加粗的位置为该平面的楼层标高



调整内容：因最终审批历史建筑面积对比原方案增加5.62m²，为满足地块规划指标容积率要求，
调整5#楼屋顶层电梯机房平面图，5#楼屋顶层电梯机房建筑面积/计容面积由 61.49m² 调整为 55.51m²。

调整方案对比

调整后



福建省新广厦工程
设计研究院有限公司

Fujian Xin Guang Xia Engineering Design Research Institute Co., Ltd.
建筑行业(建筑工程)甲级: A135004767
风景园林工程设计专项乙级: A235004764
城乡规划编制乙级: 闽自资规乙字23350031
中国福建省福州市福兴大道9号福厦大厦21层 350014
21F, FuSheng Building, NO.3 FuXing Avenue,
Fuzhou, Fujian, China, 350014

备注:
REMARKS

通用注释:
GENERAL NOTES
1. 请勿测量图纸, 所有数值以标注尺寸为准。
Do not make drawings, all dimensions are as shown.
2. 所有尺寸均应在核实后方可施工。
All dimensions should be verified before construction.
3. 本套图纸在取得当地政府主管部门的相关
文件并审查通过后方可生效。
This set of drawings can only take effect after obtaining the
relevant documents of approval of the local government
authorities and having been reviewed.

施工图审查单位:
Drawing Examining Authority

施工图审查合格证编号:
Drawing Examination CERT. NO.

图纸专用章
Drawing Special Seal

注册建筑师执业章
Seal of PRO

注册结构师执业章
Seal of RSE

工程名称:
Project Name

洽浦家园
5#楼

建设单位:
CLIENT

福州新众安置业有限公司

审 定		
审核人	何灼新	何灼新
审核人	何灼新	何灼新
审核人	金林清	金林清
审核人	林小强	林小强
设计	华宇	华宇
设计	华宇	华宇

图 名:
DRAWING TITLE

屋顶平面图

工程编号
PROJECT NO.

GS26003

图 号
DRAWING NO.

日期
DATE

2026.02

表3: 楼层标高一览表

5#楼: ±0.000=15.450

电梯机房 58.750 (结构标高)

屋面 57.150 (结构标高)

19F 54.150 3.000

18F 51.150 3.000

17F 48.150 3.000

16F 45.150 3.000

15F 42.150 3.000

14F 39.150 3.000

13F 36.150 3.000

12F 33.150 3.000

11F 30.150 3.000

10F 27.150 3.000

9F 24.150 3.000

8F 21.150 3.000

7F 18.150 3.000

6F 15.150 3.000

5F 12.150 3.000

4F 9.150 3.000

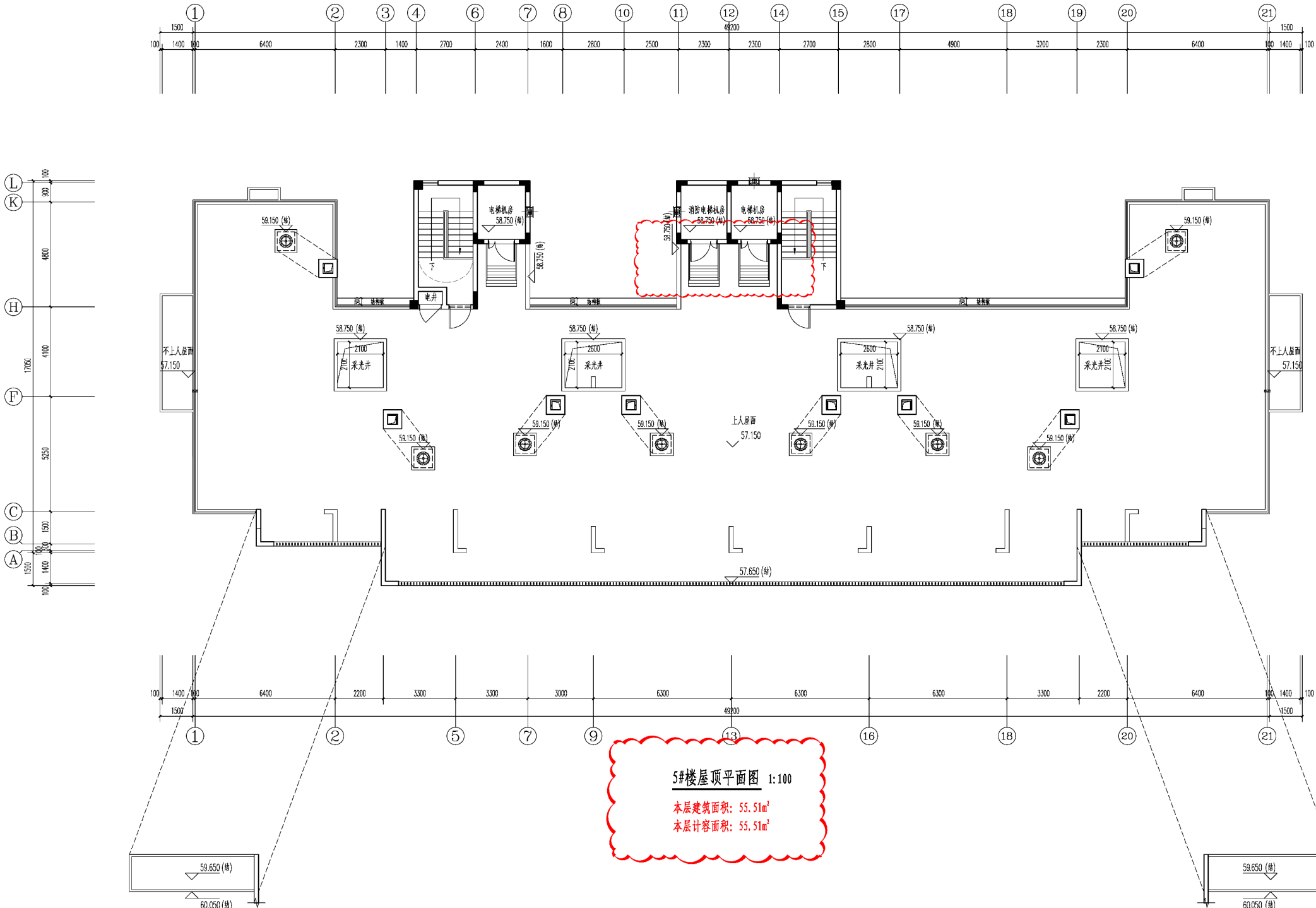
3F 6.150 3.000

2F 3.150 3.000

1F 0.000 3.150

层数 标高 (H) 层高 (m)

注: 加粗的位置为该平面的楼层标高



调整内容: 因最终审批历史建筑面积对比原方案增加5.62m², 为满足地块规划指标容积率要求,
调整5#楼屋顶层电梯机房平面图, 5#楼屋顶层电梯机房建筑面积/计容面积由 61.49m² 调整为 55.51m²。

调整方案对比

调整前



福建省新广厦工程
设计研究院有限公司

FUJIAN Xin Guang Xia ENGINEERING DESIGN CONSULTING INSTITUTE CO., LTD.
建筑行业（建筑工程）甲级：A135004767
风景园林工程设计专项乙级：A235004764
城乡规划编制乙级：闽自资规乙字23350031
中国福建省福州市福兴大道3号福晟大厦21层 350014
21F, FuSheng Building, NO.3 FuXing Avenue,
Fuzhou, Fujian, China, 350014

备注：
REMARKS

通用注释：
GENERAL NOTES
1、请勿测量图纸，所有数值以标注尺寸为准。
Do not make drawings, all dimensions are as shown.
2、所有尺寸均应核实后方可施工。
All dimensions should be verified before construction.
3、本套图纸在取得当地政府主管部门的相关
文件并审查通过后方可生效。
This set of drawings can only take effect after obtaining the
relevant documents of approval of the local government
authorities and having been reviewed.

施工图审查单位：
Drawing Examining Authority

施工图审查合格证编号：
Drawing Examination CERT. NO.

图纸专用章
Drawing Special Seal

注册建筑师执业章
Seal of PRO

注册结构师执业章
Seal of RSE

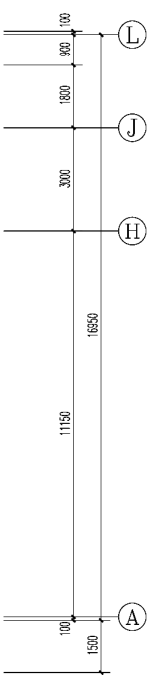
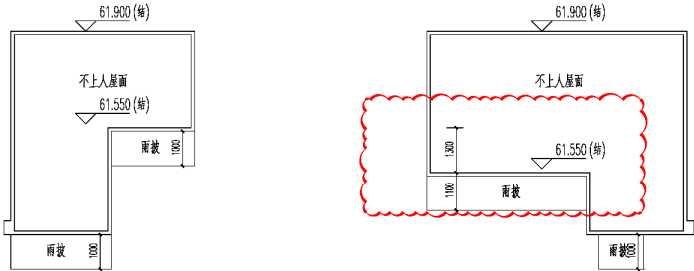
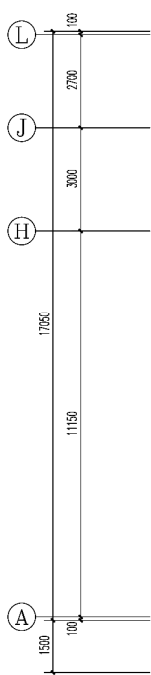
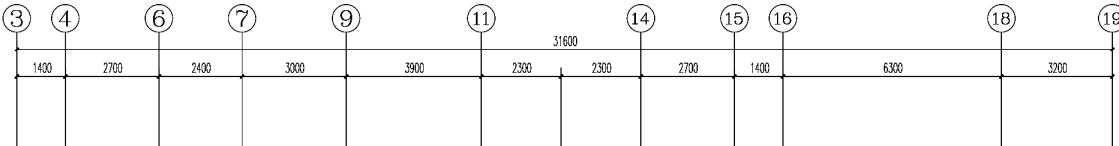
工程名称：
Project Name
洽浦家园
5#楼

建设单位：
CLIENT
福州新众安置业有限公司

审 定		
工程负责人 PROJECT MANAGER	何灼新	何灼新
审 核	何灼新	何灼新
专业负责人 DIVISION CHIEF	金林清	金林清
校 对	林小强	林小强
设 计	华宇	华宇
制 图	华宇	华宇

图 名：
DRAWING TITLE
屋架平面图

工程编号 PROJECT NO.	GS26003		
图 别	方案	图 号	P06
日 期 DATE	2026.02		
版 本 REV.	1.0		



5#楼屋架平面图 1:100

调整内容：因最终审批历史建筑面积对比原方案增加5.62㎡，为满足地块规划指标容积率要求，
调整5#楼屋顶层电梯机房平面图，5#楼屋顶层电梯机房建筑面积/计容面积由 61.49㎡ 调整为 55.51㎡。

调整方案对比

调整后



福建省新广厦工程
设计研究院有限公司

FUJIAN Xin Guang Xia ENGINEERING DESIGN CONSULTING INSTITUTE CO., LTD.
建筑行业（建筑工程）甲级：A135004767
风景园林工程设计专项乙级：A235004764
城乡规划编制乙级：闽自资规乙字23350031
中国福建省福州市福兴大道3号福晟大厦21层 350014
21F, FuSheng Building, NO.3 FuXing Avenue,
Fuzhou, Fujian, China, 350014

备注：
REMARKS

通用注释：
GENERAL NOTES
1、请勿测量图纸，所有数值以标注尺寸为准。
Do not make drawings, all dimensions are as shown.
2、所有尺寸均应核实后方可施工。
All dimensions should be verified before construction.
3、本套图纸在取得当地政府主管部门的相关
文件并审查通过后方可生效。
This set of drawings can only take effect after obtaining the
relevant documents of approval of the local government
authorities and having been reviewed.

施工图审查单位：
Drawing Examining Authority

施工图审查合格证编号：
Drawing Examination CERT. NO.

图纸专用章
Drawing Special Seal

注册建筑师执业章
Seal of PRO

注册结构师执业章
Seal of RSE

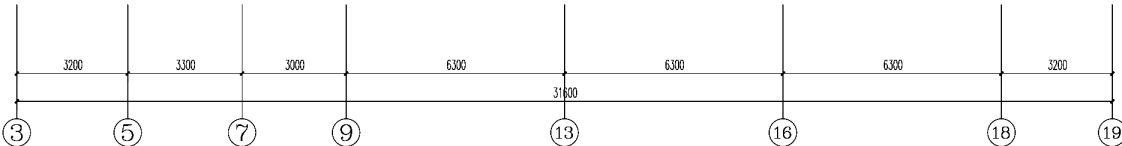
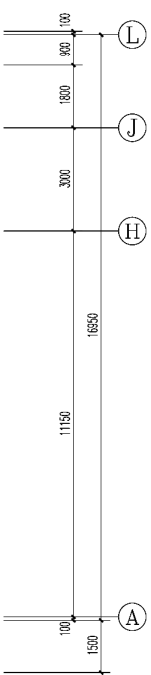
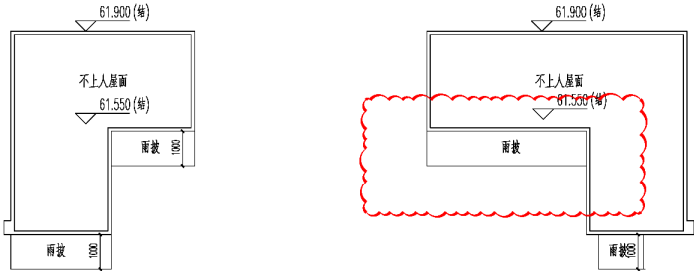
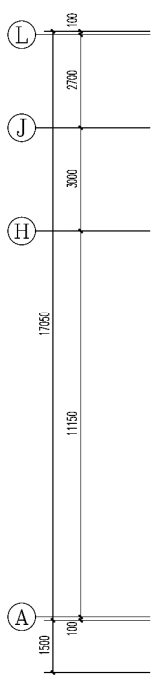
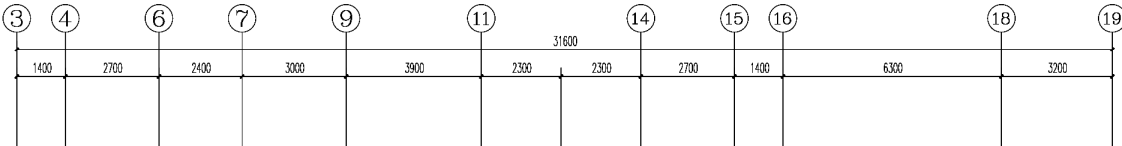
工程名称：
Project Name
洽浦家园
5#楼

建设单位：
CLIENT
福州新众安置业有限公司

审 定		
工程负责人 PROJECT MANAGER	何灼新	何灼新
审 核	何灼新	何灼新
专业负责人 DIVISION CHIEF	金林清	金林清
校 对	林小强	林小强
设 计	华宇	华宇
制 图	华宇	华宇

图 名：
DRAWING TITLE
屋架平面图

工程编号 PROJECT NO.	GS26003		
图 别	方案	图 号	P06
日 期 DATE	2026.02		
版 本 REV.	1.0		



5#楼屋架平面图 1:100

调整内容：因最终审批历史建筑面积对比原方案增加5.62㎡，为满足地块规划指标容积率要求，
调整5#楼屋顶层电梯机房平面图，5#楼屋顶层电梯机房建筑面积/计容面积由 61.49㎡ 调整为 55.51㎡。