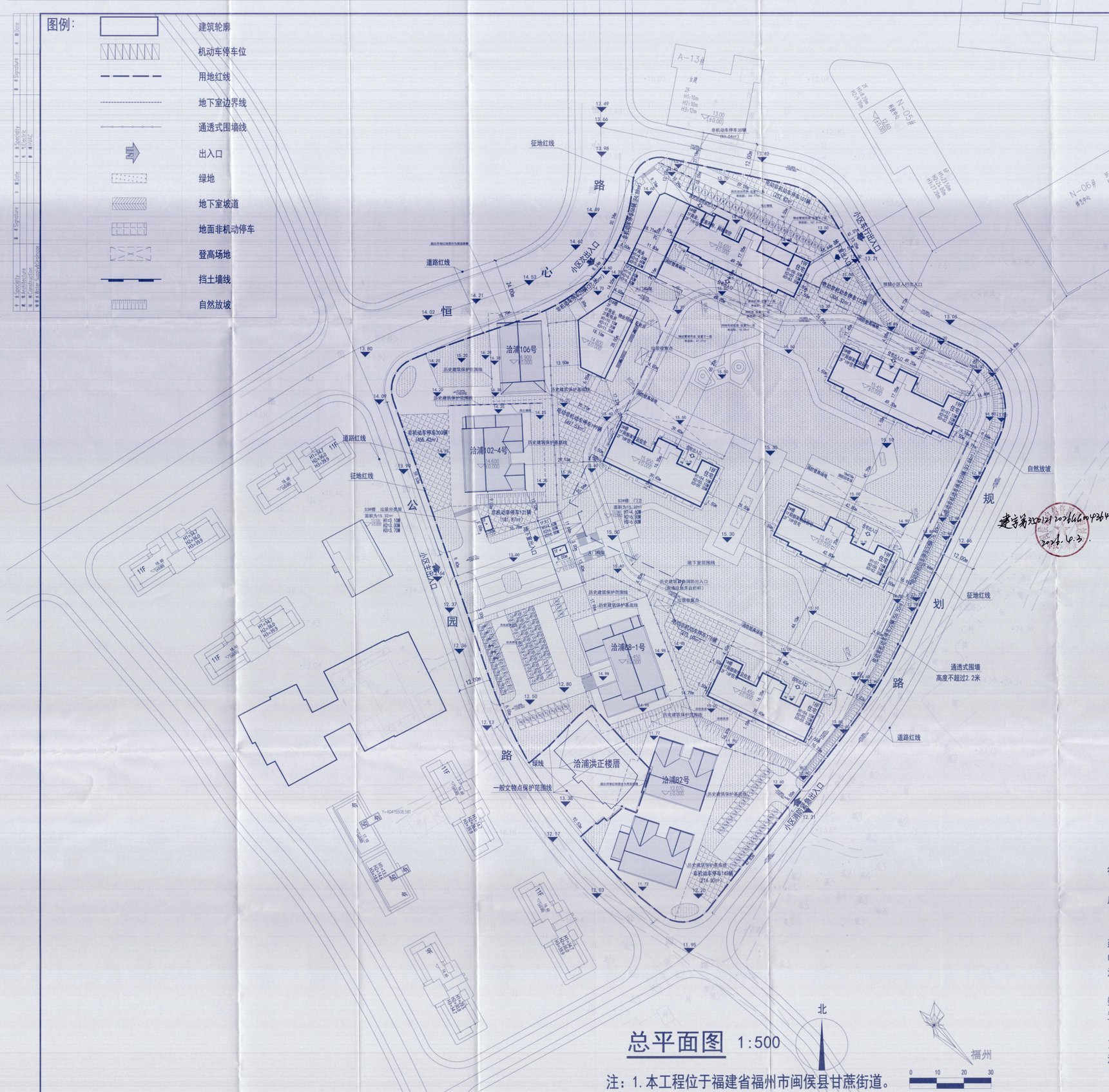
图例：

- 建筑轮廓
- 机动车停车位
- 用地红线
- 地下室边界线
- 通透式围墙线
- 出入口
- 绿地
- 地下室坡道
- 地面非机动停车
- 登高场地
- 挡土墙线
- 自然放坡



总平面图 1:500

注：1. 本工程位于福建省福州市闽侯县甘蔗街道。

综合技术经济技术指标一览表

项目名称				单位	数量	备注
1	征地面积及实用地面积			㎡	36608.00	含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	
	计容建筑面积			㎡	58572.41	
	其中	住宅建筑面积		㎡	53904.74	
		商业建筑面积		㎡	3992.71	不超过4000平方米
		其中	商业建筑面积	㎡	501.10	
			历史建筑面积（商业性质）	㎡	3491.61	
		其中	配套用房及其他计容建筑面积	㎡	480.62	
			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	
	其中	市政设施建筑面积		㎡	194.34	
		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
	其中	不计容建筑面积		㎡	17410.57	
		地下室面积（仅作为停车及设备用房使用）		㎡	16328.88	
		其中	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		㎡	385.40	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	1991	3.2人/户
10	机动车停车位			辆	622	
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	
	地上非机动车停车位			辆	1366	
其中	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	

车位配比计算方式（福建省城市规划管理技术规定2017版）

建筑类型		套数/面积	计算单位	机动车 指标	机动车 应配建车位数（辆）	非机动车 指标	非机动车 应配建车位数（辆）	应配建电动自行车车位数（辆）
住宅	45㎡(含45㎡）以下户型(每户)	72	车位/户	0.5	36.00	2	144.00	电动自行车停车位（含充电设施）数量按不小于总非机动车位数量的50%配建
	45-90㎡（含90㎡）户型(每户)	332	车位/户	0.8	265.60	2	664.00	
	90-150㎡（含150㎡）户型(每户)	218	车位/户	1.2	261.60	1	218.00	
	150㎡以上户型(每户)	0	车位/户	1.5	0.00	1	0.00	
配套用房		480.62	车位/100㎡建筑面积	0.8	3.84	4	19.22	
商业		3992.71	车位/100㎡建筑面积	0.6	23.96	8	319.42	
合计					591.00		1364.64	682.32

项目电动汽车充电停车位配建指标表

	机动车停车位数	电动汽车充电停车位配比	电动汽车充电停车位数	其中快充停车位配比	其中快充停车位数
住宅	563.20	30%	169.00	4%	7.0
商业（参其它类民用建筑）	23.96	20%	5.00	12%	1.0
配套用房(参办公建筑)	3.84	20%	1.00	10%	1.0
社会停车位（参公共停车场）	30	20%	6.00	45%	3.0
合计	621.00		181		12

总结：项目机动车总停车位为622个，其中电动汽车充电停车位181个（包含快充停车位12个）。

安置型商品房户型配比

户型面积	房型	实际设计户数	户型套数配比
45	一房一厅一卫	72	11.58%
60	两房两厅一卫	112	18.01%
75	两房两厅一卫	148	23.79%
90	三房两厅两卫	72	11.58%
105	三房两厅两卫	75	12.06%
120	四房两厅两卫	73	11.74%
135	四房两厅两卫	70	11.25%
合计		622	100.00%

・本项目参照《福建省城市规划管理技术规定》、《福州市国土空间规划管理技术规定（试行）》等CGCS2000坐标系，中央子午线120°罗零高程系，等高距为1米。

・本项目依据2024年3月1日印发的《福州市房产与规划建筑面积测算技术规程》及《福州市房产测算参考图示》等文件测算项目的经济技术指标。

・本项目商业有餐饮业态，已预留专用烟道。

・本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印发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）、侯发改{2022}111号文及其他相关法规、规定的有关要求。

・洽浦家园小区配建充电车位数量181辆， 其中快充车位数量12辆； 社会停车位充电车位数量6辆,其中快充车位数量3辆放置于地面上；其余充电车位175辆，其中快充车位9辆均放置于地下室。

・本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车场所规划管控实施意见（试行）》的要求；

洽浦家园小区电动自行车停车位数量=1366*50%=683辆， 充电插座数量=683*1/3=228个。

・H1为消防高度（计算规则详现行的《建筑设计防火规范》）；

H2为规划建筑高度(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为室外人行出入口地坪标高至建筑最高点标高的垂直距离；

福建省新广厦工程设计研究院有限公司
FUJIAN XinGuangSha 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233500031
中国福建省福州市福兴大道9号福晶大厦21层 350014
21F, FuSheng Building, NO. 3 FuXing Avenue, Fuzhou, Fujian, China 350014

建筑师：何灼彬
注册号：3500476-006
有效期：至2027年07月22日

结构师：金林清
注册号：3500476-012
有效期：至2026年11月03日

工程名称：洽浦家园

建设单位：福州新众安置业有限公司

审定 APPROVED BY		
工程负责人 PROJECT MANAGER	何灼彬	
审核 AUDIT BY	何灼彬	
专业负责人 DIVISION CHIEF	金林清	
校对 CHECKED BY	林小强	
设计 DESIGNED BY	华宇	
制图 DRAWING BY	华宇	

图名：总平面图

工程编号 PROJECT NO. 20251122

图别图类 CATEGORY 方案 图号 DRAWING NO.

日期 DATE

第一次 第二次