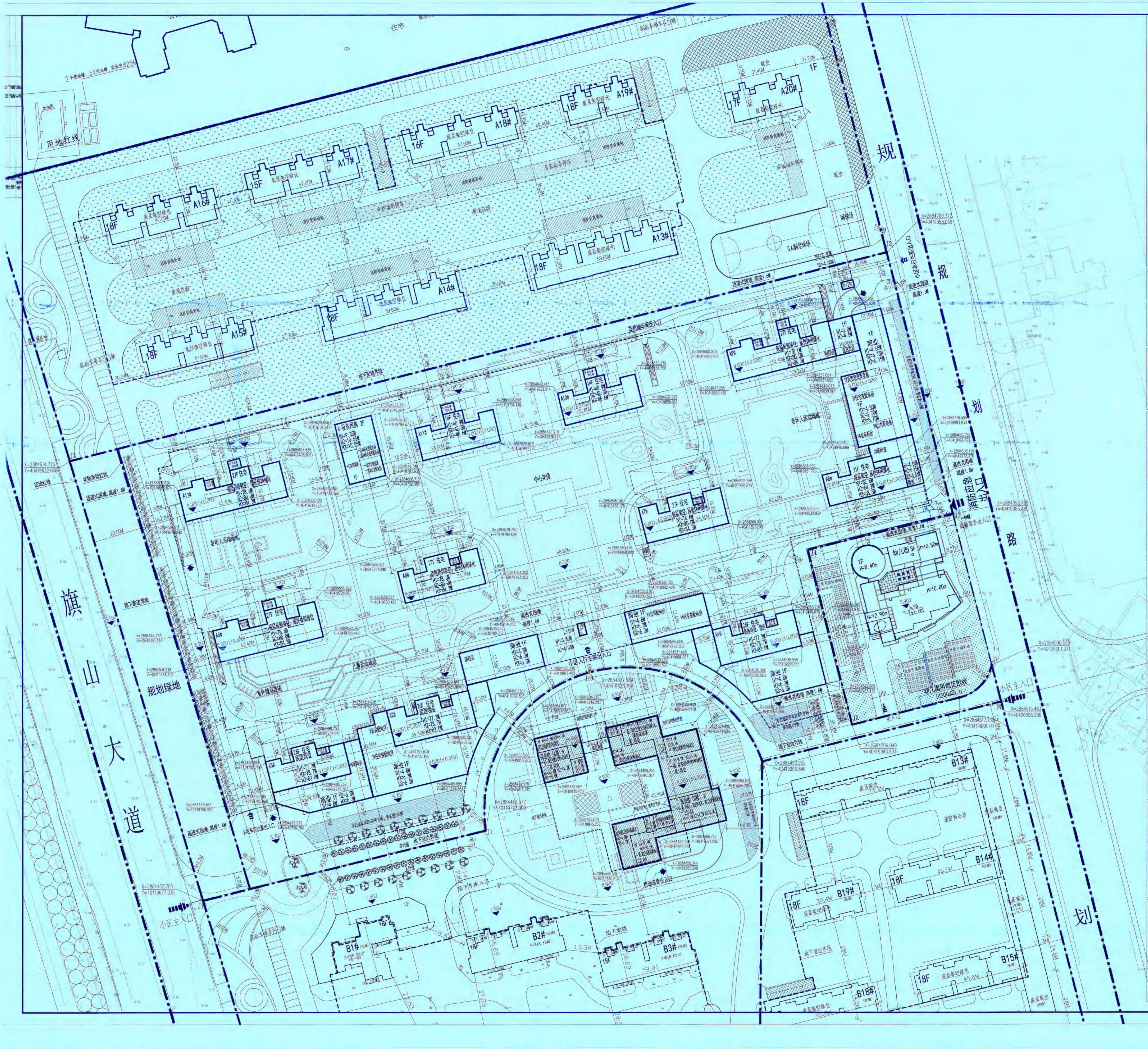

A区一期综合技术经济指标一览表

序号	项目		计量单位	数值	备注
1	征地面积		平方米	55714.00	
2	实际用地面积		平方米	51936.00	
3	总建筑面积		平方米	173044.98	
	其中	地上建筑面积	平方米	131957.85	
		地下建筑面积	平方米	41087.13	
4	计入容积率建筑面积		平方米	130357.92	
	其中	住宅面积	平方米	123845.08	
		商业面积	平方米	3807.07	按不大于总计容面积3%配置
		物业面积	平方米	622.37	
		门卫面积	平方米	30.64	
		设备用房面积	平方米	2002.82	
		其他计容面积	平方米	49.94	
5		不计容建筑面积	平方米	42687.06	
	其中	地下室建筑面积	平方米	41087.13	
		架空层建筑面积	平方米	1578.32	
		其他不计容面积	平方米	21.61	
6	容积率			2.51	规定要求1.0~2.51
7	建筑占地面积		平方米	11062.57	
8	建筑密度			21.3%	≤22%
9	绿地面积		平方米	18177.6	
10	绿地率			35%	≥35%
11	居住总户数		户	1100	
	其中	105m²居住户数	户	844	
		135m²居住户数	户	256	
12	居住人数		人	3850	
13	机动车停车		辆	1348	均为标准车位
	其中	地上机动车停车	辆	70	地上停车为公共停车，占总停车数比例为5.20%
		地下机动车停车	辆	1278	
	非机动车停车		辆	1430	
	其中	地上非机动车停车	辆	720	
		地下非机动车停车	辆	710	

户型配比表

户型配比	105m²户型	135m²户型
套数	844	256
套数比例	76.73%	23.27%
要求配比		30%以下

1、设计依据：

本工设计依据：

《福建省城市规划管理技术规定》2017年版，《福州市城市规划管理技术规定》2016年版

2、物业管理用房计算方法：

按建筑面积十万平方米以下的按照不少于总建筑面积千分之四配置，不足五十平方米的，应当按照五十平方米配置；建筑面积超过十万平方米的，超过部分按照千分之三配置。

应配建面积	619.14m²	实际配建面积	622.37 m²

3、人防面积配建计算表：按计容总建筑面积的6%配置

应配建面积	7821.48m²	实际配建面积	7822m²

4、停车位配建计算表：

根据《福建省城市规划管理技术规定》2017年版、《福州市城市规划管理技术规定》2016年版取大值

机动车停车规定要求		套数/面积	停车系数	需停车数量
住宅	建筑面积90-150m²	1100	1.2	1320
	商业	3807.07	0.6车位/100m²建筑面积	23
	配套	622.37	0.8车位/100m²建筑面积	5
	小计			1348
非机动车停车规定要求		**套数/面积**	**停车系数**	**需停车数量**
住宅	建筑面积90-150m²	1100	1	1100
	商业	3807.07	8车位/100m²建筑面积	305
	配套	622.37	4车位/100m²建筑面积	25
	小计			1430

5、充电桩停车位配建计算：

配置要求：住宅初期电动汽车充电桩配置数量占建筑配建机动车停车位数量的比例不低于20%，其中快充占充电桩停车位总数的比例不低于4%，其余停车位按100%预留安装条件；商业充电桩占建筑配建机动车停车位数量的20%，其中快充停车位配置数量占充电停车位总数的12%；办公（配套即物业用房）充电桩占建筑配建机动车停车位数量的20%，其中快充停车位配置数量占充电停车位总数的10%。

住宅初期电动汽车充电配置数量	1320x0.2=264(辆)	住宅预留安装条件电动汽车充电配置数量	1320x0.8=1056(辆)
住宅初期（快充）电动汽车充电配置数量	264x0.04=11(辆)	住宅初期慢充电动汽车充电配置数量	264-11=253(辆)
商业电动汽车充电配置数量	23x0.2=5(辆)	商业（快充）电动汽车充电配置数量	5x0.12=1(辆)
商业（慢充）电动汽车充电配置数量	5-1=4(辆)	配套电动汽车充电配置数量	5x0.2=1(辆)
配套（快充）电动汽车充电配置数量	1x0.10=1(辆)	配套（慢充）电动汽车充电配置数量	1-1=0(辆)

总平面说明：

一、本项目用地位于闽侯县上街镇浦口村，2012年5月20日签订《国有建设用地使用权出让合同》（编号：350121201205 22X001），总征地面积55714平方米（83.57亩）；2012年11月福州地区大学新校区教师生活区项目总平规划调整方案经县政府会审（侯政办项【2012】263号）通过。根据2022年4月10日，侯自然函【2022】169号关于福州地区大学新校区教师生活区项目A区一期变更规划条件的函，本地块相关规划条件如下：

选址用地面积：55714m²（合83.57亩），其中实用地面积51936平方米（合77.90亩），

规划绿地面积3778m²（合5.67亩）。用地性质：住宅区用地；

容积率：　1.0以上，2.51以下（含2.51）

建筑密度：22%以下（含22%）

绿地率：　35%以上（含35%）

建筑高度：21米以上，80米以下（含80米）

二、本工程退红线距离、建筑间距、容积率、密度、绿地率等均根据土地出让文件、《福建省城市规划管理技术规定》2017年版、《福州市城市规划管理技术规定》，《建筑设计防火规范》GB50016及相关规范执行。

三、建筑间距为建筑外墙间距。

四、本图纸绘制单位为M（米），标注单位为M（米），高程系统为罗零高程基准，等高距为1米，坐标系采用CGCS2000坐标系　中央子午线120°

五、建筑高度计算规则：

建筑高度

平顶带女儿墙建筑：

建筑高度H1（屋面）=消防高度；建筑高度H2（实体女儿墙顶）=规划建筑高度；建筑高度H3=建筑最高点高度。

六、本工程配建停车位建设充电设施满足《闽侯县发展和改革局关于印发2022年电动汽车充电基础设施建设专项行动实施方案的通知》（侯发改〔2022〕111号）、《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）及其他相关法规、规定的有关要求。

图例表

图　例	名　称	图　例	名　称
━	用地红线	➤	地下车库非机动车坡道出入口
═╪═	道路	▤	非机动车停车
▭	A区一期拟建建筑	▨	机动车停车位
▨	已报建B区-商业楼	◁	地下车库机动车坡道
▭	已建建筑	▥	地下车库非机动车坡道
☒	消防登高场地	▭	绿地范围
⇛	小区出入口	┌ ─ ┐	地下室轮廓线
➡	地下车库机动车坡道出入口	X=xxxxxx Y=xxxxxx	坐标

N

0　10　25　50M

总平面图 1:500

建字第350121202400006号

2024.5.24

福建众合开发建筑设计院有限公司

FUJIAN ZHONGHE DEVELOPMENT ARCHITECTURAL DESIGN INSTITUTE CO.,LTD

住房和城乡建设部甲级证号：A135003627

备注1:

备注2:

图纸专用章

福建省工程勘察设计图纸专用章
福建众合开发建筑设计院有限公司
资质　范围：建筑工程
等级：甲级　证号：A135003627
有效期至：2025年03月02日

注册建筑师执业章

中华人民共和国一级注册建筑师
姓　名：唐丹明
注册号：3500362-017
有效期：至2025年10月

注册工程师执业章

施工图审查批准单位:

施工图审查合格书编号:

工程名称:

福州地区大学新校区教师生活区

子项名称:

A区一期

建设单位:

福建省直房地产开发有限公司

审　定		
工程负责人	唐丹明	
专业负责人	陈宏俊	陈宏俊
审　核	包靖	包靖
校　对	林克冬	林克冬
设　计	陈宏俊	陈宏俊

图名:

总平面图

设计号			
子项号			
图　别	方案	图　号	01
版　本	1.0	日　期	2023.06
版本备注			