综合经济技术指标表

序号	项目			数值	单位	备注
1	实用地面积			68790	㎡	103.18亩
2	总建筑面积			183128.37	㎡	H≤80m
3	计入容积率的建筑面积			137580.00	㎡	计容建筑面积≤137580㎡
	其中	住宅		133743.62	㎡	
		商业		2808.06	㎡	计容建筑面积占总计容建筑面积比例不得超过5%，不低于 2%，且不得沿金凤北路设置
		配套用房		867.13	㎡	
		其中	垃圾分类屋	46.45	㎡	垃圾分类屋 3 处，每处计容建筑面积>15m其产权归全体业主所有
			附建式公用间	60.17	㎡	计容建筑面积≥60㎡，其产权归全体业主所有
			物业管理用房	365.88	㎡	《福建省物业管理条例》按照总建筑面积的2%，最少不低于100㎡，其产权归全体业主所有
			门卫	31.72	㎡	每处计容建筑面积≥15㎡，其产权归全体业主所有
			文化活动中心	300.00	㎡	计容建筑面积≥300㎡，其产权归全体业主所有
			快递服务用房	30.25	㎡	宜结合门卫设置，计容建筑面积≥30 ㎡，其产权归全体业主所有
			室外楼梯	14.11	㎡	
			地下室楼梯	18.55	㎡	
		其中	设备用房	161.19	㎡	
			发电机房	109.22	㎡	
			消防控制室	51.97	㎡	
4	不计容建筑面积			45548.37	㎡	
	其中	架空公共休闲建筑面积		5024.75	㎡	
		开闭所		121.57	㎡	
		住宅配电房		421.96	㎡	
		充电桩配电房		205.58	㎡	
		公共配电房		185.62	㎡	
		地下室建筑面积		39588.89	㎡	
		其中	非人防建筑面积	31334.09	㎡	
			人防建筑面积	8254.80	㎡	人防按计容的6%
5	容积率			2.00		≥1.8，≤2.0
6	建筑密度			28.00%		≤28%
7	建筑占地面积			19261.20	㎡	
8	绿地率			35.00%		≥35%
9	绿地面积			24076.50	㎡	
10	户数			1008.00	户	
11	人数			3226.00	人	3.2人/户，《城市居住区规划设计规范》GB 50180-93(2016年版）的3.0.3条
12	机动车车位数			1309.00	辆	
	其中	地面		254.00	辆	其中26辆微型车位折算为18辆标准车位
		地下		1055.00	辆	
13	非机动车车位数			1265.00	辆	
	其中	地面		409.00	辆	
		地下		856.00	辆	

一期经济技术指标表

序号	项目		数值	单位	备注
1	实用地面积		9405.89	㎡	14.11亩
2	总建筑面积		27503.95	㎡	H≤80m
3	计入容积率的建筑面积		22747.94	㎡	
	其中	住宅	22747.94	㎡	
4	不计容建筑面积		4756.01	㎡	
	其中	架空公共休闲建筑面积	735.11	㎡	
		住宅配电房	108.66	㎡	
		公共配电房	45.11	㎡	
		地下室建筑面积	3867.13	㎡	
5	户数		174.00	户	
6	绿地面积		3629.79	㎡	
7	绿地率		38.59%		
8	建筑占地面积		1366.38	㎡	
9	建筑密度		14.53%		
10	人数		557.00	人	
11	机动车车位数		182.00	辆	
	其中	地面	68.00	辆	
		地下	114.00	辆	
12	非机动车车位数		25.00	辆	
	其中	地面	25.00	辆	
		地下	0.00	辆	

综合配建车位计算表

	面积	机动车配比	非机动车配比	户数/面积	机动车车位数	非机动车车位数
住宅	45㎡以下	0.5	2	0	0.00	0.00
	45~90㎡	0.8	2	0	0.00	0.00
	90~150㎡	1.2	1	764	918.00	764.00
	150㎡以上	1.5	1	244	366.00	244.00
商业	每100㎡	0.6	8	2808.06	18.00	226.00
配套	每100㎡	0.8	4	757.77	7.00	31.00
合计					1309.00	1265.00
项目实际配建车位					1309	1265
备注：按省规执行						

电动汽车充电停车位配建指标计算方式

	总配建机动车停车位	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比例	电动汽车充电停车位配置数量	快充停车位配置数量占充电停车位总数的比例	快充停车位配置数量
住宅	1284	30%	387	4%	17
商业	18	20%	4	12%	2
配套	7	20%	2	10%	2

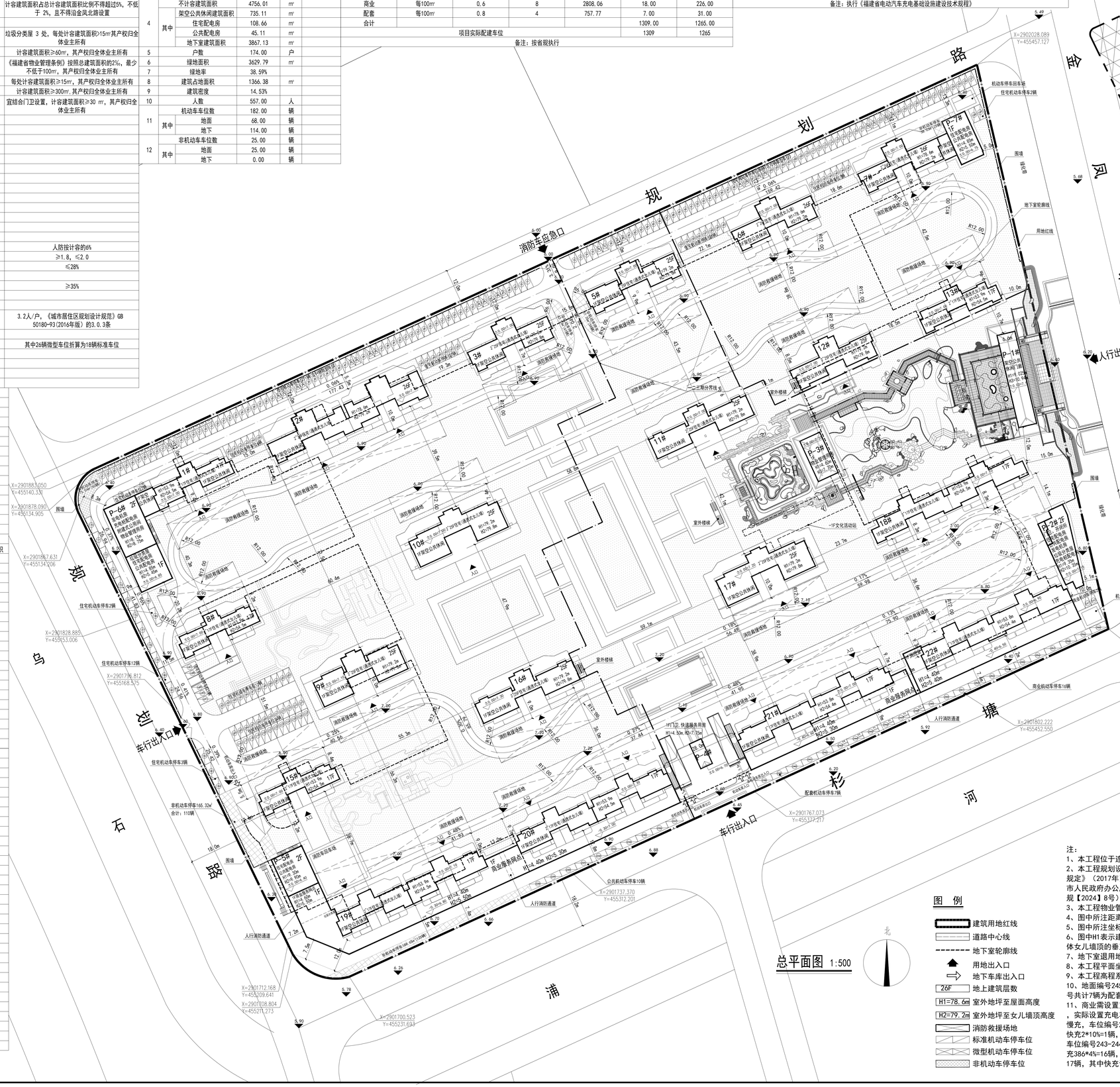
备注：执行《福建省电动汽车充电基础设施建设技术规程》

二期经济技术指标表

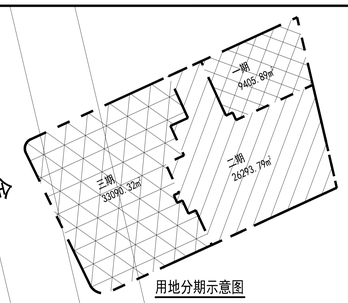
序号	项目			数值	单位	备注
1	实用地面积			26293.79	㎡	39.44亩
2	总建筑面积			64373.87	㎡	H≤80m
3	计入容积率的建筑面积			45344.91	㎡	
	其中	住宅		43524.52	㎡	
		商业		1195.18	㎡	
		配套用房		517.91	㎡	
		其中	垃圾分类屋	15.67	㎡	
			物业管理用房	107.61	㎡	
			门卫	31.72	㎡	
			文化活动中心	300.00	㎡	
			快递服务用房	30.25	㎡	
			室外楼梯	14.11	㎡	
			地下室楼梯	18.55	㎡	
		其中	设备用房	107.30	㎡	
			发电机房	55.33	㎡	含烟囱面积
			消防控制室	51.97	㎡	
4	不计容建筑面积			19028.96	㎡	
	其中	架空公共休闲建筑面积		1662.64	㎡	
		开闭所		121.57	㎡	
		住宅配电房		105.01	㎡	
		充电桩配电房		99.09	㎡	
		公共配电房		53.08	㎡	
		地下室建筑面积		16987.57	㎡	
5	户数			330.00	户	
6	绿地面积			8870.52	㎡	
7	绿地率			33.74%		
8	建筑占地面积			4578.85	㎡	
9	建筑密度			17.41%		
10	人数			1056.00	人	
11	机动车车位数			450.00	辆	
	其中	地面		38.00	辆	
		地下		412.00	辆	
12	非机动车车位数			469.00	辆	
	其中	地面		58.00	辆	
		地下		411.00	辆	

三期经济技术指标表

序号	项目			数值	单位	备注
1	实用地面积			33090.32	㎡	49.64亩
2	总建筑面积			91250.55	㎡	H≤80m
3	计入容积率的建筑面积			69487.15	㎡	
	其中	住宅		67471.16	㎡	
		商业		1612.88	㎡	
		配套用房		349.22	㎡	
		其中	垃圾分类屋	30.78	㎡	
			附建式公用间	60.17	㎡	
			物业管理用房	258.27	㎡	
			设备用房	53.89	㎡	
		其中	发电机房	53.89	㎡	
4	不计容建筑面积			21763.40	㎡	
	其中	架空公共休闲建筑面积		2627.00	㎡	
		住宅配电房		208.29	㎡	
		充电桩配电房		106.49	㎡	
		公共配电房		87.43	㎡	
		地下室建筑面积		18734.19	㎡	
5	户数			504.00	户	
6	绿地面积			11576.19	㎡	
7	绿地率			34.98%		
8	建筑占地面积			13315.97	㎡	
9	建筑密度			40.24%		
10	人数			1613.00	人	
11	机动车车位数			677.00	辆	
	其中	地面		148.00	辆	
		地下		529.00	辆	
12	非机动车车位数			771.00	辆	
	其中	地面		326.00	辆	
		地下		445.00	辆	



总平面图 1:500



用地分期示意图

图 例

- 建筑用地红线
- 道路中心线
- 地下室轮廓线
- 用地出入口
- 地下车库出入口
- 26F 地上建筑层数
- H1=78.6m 室外地坪至屋面高度
- H2=79.2m 室外地坪至女儿墙顶高度
- 消防救援场地
- 标准机动车停车位
- 微型机动车停车位
- 非机动车停车位

注：

1、本工程位于连江县金凤北路以西、杉塘路以北。

2、本工程规划设计主要依据为土地出让合同、《福建省城市规划管理技术规定》（2017年）、《福州市城市规划管理技术规定》（2016年）及福州市人民政府办公厅关于进一步优化土地开发相关政策的意见（试行）(榕政办规【2024】8号）。

3、本工程物业管理用房主要依据为《福建省物业管理条例》（2019版）。

4、图中所注距离：建筑物指外墙皮，道路指路缘石内缘。

5、图中所注坐标、标高、曲线半径均以米为单位。

6、图中H1表示建筑室外地坪至屋面的垂直距离，H2表示建筑室外地坪至实体女儿墙顶的垂直距离，H3表示建筑室外地坪至坡屋顶垂直距离。

7、地下室退用地边界距离不小于5.0m。

8、本工程平面坐标系统采用2000国家大地坐标系。

9、本工程高程系统采用1985国家高程基准。

10、地面编号245-262号共计18辆为商业机动车停车位；地面编号238-244号共计7辆为配套用房机动车停车位。

11、商业需设置充电车位18*20%=4辆，其中快充4*12%=1辆，慢充4-1=3辆，实际设置充电车位慢充2辆，快充2辆，均设于地面（车位编号247-248为慢充，车位编号245-246为快充）；配套需设置充电车位7*20%=2辆，其中快充2*10%=1辆，慢充2-1=1辆，实际设置充电车位快充2辆，均设于地面（车位编号243-244为快充）；住宅需设置充电车位1284*30%=386辆，其中快充386*4%=16辆，慢充386-16=370辆，实际设置充电车位慢充370辆，快充17辆，其中快充设于地面（车位编号01-11,14-19），慢充均设于地下室。

福建广宇建筑设计院有限公司
Fujian Guangyu Architectural Design Institute Co.,Ltd
福州市鼓楼区工业路577号凤凰堂商贸楼五层
350002
TEL：(0591)83837591 87853776
FAX：(0591 87853776
E-MAIL：FJGYA2@WQS.COM

备注：
本图纸版权属本公司所有，未经本公司书面同意，任何人不得擅自复制、修改、传播，本图未经本公司签字、盖章无效。

版本号	
施工图审查批准单位：	
施工图审查批准书证号：	
图纸专用章	
注册建筑师执业章	
注册结构师执业章	

项目名称：	江山天悦小区		
子项名称：	总平面图		
建设单位：	福建融矿明达置业有限公司		
审 定			
工程负责人	李 斌		
专业负责人	李 斌		
审 核	李 斌		
校 对	魏存义		
设 计	陈巧玲		
制 图	陈巧玲		
图名：	总平面图		
工程编号	2024-01	图 号	01
图 别	方 案	日 期	2024.11