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				187061.93	㎡	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			133762.60	㎡	
		商业			2767.22	㎡	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			891.09	㎡	
		其中	垃圾分类屋		46.85	㎡	垃圾分类屋 3 处，每处计容建筑面积≥15㎡其产权归全体业主所有
			附建式公用间		60.48	㎡	计容建筑面积≥60㎡，其产权归全体业主所有
			物业管理用房		374.18	㎡	《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		29.06	㎡	
			地下室楼梯		18.55	㎡	
		其中	设备用房		159.09	㎡	
			发电机房		103.04	㎡	
			消防控制室		51.97	㎡	
			电缆井		4.08	㎡	
4	不计容建筑面积				49481.93	㎡	
	其中	架空公共休闲建筑面积			5581.22	㎡	
		开闭所			121.57	㎡	
		住宅配电房			510.11	㎡	
		充电桩配电房			198.98	㎡	
		公共配电房			196.38	㎡	
		地下室建筑面积			42873.67	㎡	
		其中	非人防建筑面积		34612.10	㎡	
			人防建筑面积		8261.57	㎡	人防按计容的6%
5	容积率				2.00		≥1.8，≤2.0
6	建筑密度				18.24%		≤28%
7	建筑占地面积				12548.28	㎡	
8	绿地率				35.00%		≥35%
9	绿地面积				24076.56	㎡	
10	户数				1028.00	户	
11	人数				3290.00	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				1305.00	辆	
	其中	地面			146.00	辆	其中12辆微型车位折算为9辆标准车位，含10辆公共机动车停车
		地下			1159.00	辆	
13	非机动车车位数				1282.00	辆	
	其中	地面			442.00	辆	
		地下			840.00	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	其中	不计容建筑面积	4756.01	㎡	
		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		3738.56	㎡	
7	绿地率		39.75%		
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	308	1058.00	880.00
	150㎡以上	1.5	1	196	222.00	148.00
商业	每100㎡	0.6	8	2767.22	18.00	222.00
配套	每100㎡	0.8	4	766.38	7.00	32.00
合计					1305.00	1282.00
项目实际配建车位					1305	1282

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	1280	20%	257	4%	12
商业	18	20%	4	12%	2
配套	7	20%	2	10%	2

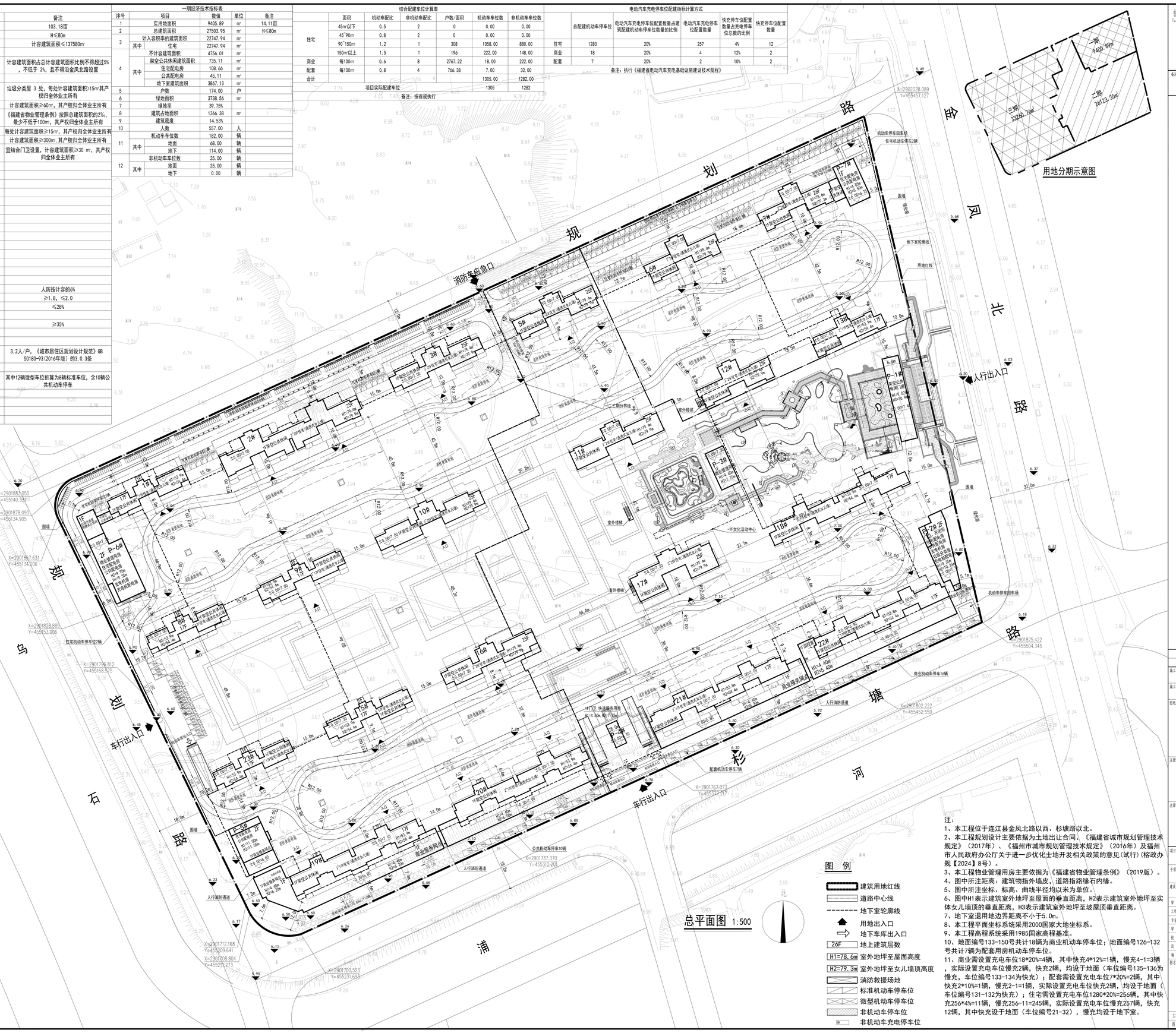
备注：执行《福建省电动汽车充电基础设施建设技术规程》

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				26123.35	㎡	39.18亩
2	总建筑面积				64395.14	㎡	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	㎡	设于地下室
			快递服务用房		30.25	㎡	
			室外楼梯		14.11	㎡	
			地下室楼梯		18.55	㎡	
			设备用房		107.30	㎡	
		其中	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				19050.23	㎡	
	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			17008.84	㎡	
5	户数				330.00	户	
6	绿地面积				8570.61	㎡	
7	建筑占地面积				4578.85	㎡	
8	人数				1056.00	人	
9	机动车车位数				436.00	辆	
	其中	地面			38.00	辆	
		地下			398.00	辆	
10	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				33260.76	㎡	49.89亩
2	总建筑面积				95162.84	㎡	H≤80m
3	计入容积率的建筑面积				69487.15	㎡	
	其中	住宅			67490.14	㎡	
		商业			1572.04	㎡	
		配套用房			373.18	㎡	
		其中	垃圾分类屋		31.18	㎡	
			附建式公用间		60.48	㎡	
			物业管理用房		266.57	㎡	
			室外楼梯		14.95	㎡	
			设备用房		51.79	㎡	
		其中	发电机房		47.71	㎡	
			电缆井		4.08	㎡	
4	不计容建筑面积				25675.69	㎡	
	其中	架空公共休闲建筑面积			3183.47	㎡	
		住宅配电房			296.44	㎡	
		充电桩配电房			99.89	㎡	
		公共配电房			98.19	㎡	
		地下室建筑面积			21997.70	㎡	
5	户数				524.00	户	
6	绿地面积				11767.39	㎡	
7	建筑占地面积				6603.05	㎡	
8	人数				1677.00	人	
9	机动车车位数				687.00	辆	
	其中	地面			40.00	辆	
		地下			647.00	辆	
10	非机动车车位数				788.00	辆	
	其中	三期需配建车位数			664.00	辆	其中充电车位：333辆
		一二期剩余停车位数			124.00	辆	
		其中	地面		359.00	辆	
			地下		429.00	辆	



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133-150号共计18辆为商业机动车停车位；地面编号126-132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135-136为慢充，车位编号133-134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131-132为快充）；住宅需设置充电车位1280*20%=256辆，其中快充256*4%=11辆，慢充256-11=245辆，实际设置充电车位慢充257辆，快充12辆，其中快充设于地面（车位编号21-32），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57-77号凤凰堂商厦楼主层
350002
TEL：(0591)83837591 87853776
FAX：0591 87853776
E-MAIL：FJGYA@163.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。

勘察号
施工图审查批准书号：
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：	福建建广明达置业有限公司

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	
复 图	陈巧玲	

图名：总平面图

工程编号	XM-081	图 号	01
图 期	方 案	日 期	2025.03