

建筑设计 | 总平面图

福州国际人才港（一期）技术经济指标表							
技术经济指标							
项目		面积	单位	备注			
用地面积		52587.29	m²	78.88亩			
总建筑面积		194458.49	m²	回购房产的内容及范围: 宗地榕高新2022-04号地块商务设施用房及对应地下室建筑面积不超过40000平方米，其中要求配建商务设施用房建筑面积不少于32000平方米，最终回购区域具体以回购协议及不动产登记为准。			
其中	地上建筑面积	145545.62	m²				
	地下建筑面积	48912.87	m²				
总计容建筑面积		147242.69	m²				
其中	地上计容面积		144465.87	m²			
	其中	商业	44750.64	m²	规划设计条件占总建筑面积比例不少于10%		
		商务（办公）	96219.26	m²	规划设计条件占总建筑面积比例不少于10%		
		公共服务设施	723.57	m²			
		其中	物业管理用房	683.48	m²		
		快递服务用房	40.09	m²	1处 建筑面积不少于40平米。		
	设备用房及配套		2772.40	m²			
	地下计容面积		2776.82	m²			
	其中	酒店	2746.62	m²			
		公共服务设施	30.20	m²			
其中		垃圾分类屋	30.20	m²	2处 每处建筑面积不少于15平米。		
		1#垃圾分类屋	15.13				
	2#垃圾分类屋	15.07					
不计容建筑面积		47559.06	m²				
其中	地上不计容面积	1423.01	m²				
	地下不计容面积	46136.05	m²				
计容不计建筑面积		343.26	m²				
1#计容建筑面积		32218.00	m²				
其中	办公	31569.93	m²				
	公共服务设施	140.74	m²				
	其中	物业管理用房	140.74	m²			
	设备用房及其他	507.33	m²				
2#计容建筑面积		112247.87	m²				
其中	商业	10469.10	m²				
	商务（办公）	64649.33	m²				
	酒店	34281.54	m²				
	公共服务设施	582.83	m²				
	其中	物业管理用房	542.74	m²			
		快递服务用房	40.09	m²			
	设备用房及其他	2265.07	m²				
人防建筑面积		10970.89	m²	应建人防面积按照计容建筑面积的7%： 147242.69 m²*0.07=10307.0m² 规划设计条件小于等于2.8			
容积率		2.80					
绿地面积		18405.56	m²				
绿地率		35.00%	%	规划设计条件大于等于35%			
建筑占地面积		19797.02	m²				
建筑密度		37.65%	%	规划设计条件小于等于38%			
机动车停车位		904	个				
其中	地上	26	个	地上车位26个(6个大型车位按2.5系数换算标准			
	地下	878	个	车位15个)			
非机动车停车		3060	个				
其中	地上	232	个				
	地下	2828	个				
注：							
1. 本项目机动车停车数共904个，按总车位数的百分之一配建无障碍停车位，应设置904*0.01=10个。本项目共实际设置无障碍停车位10个。							
2. 本工程共建有228套酒店客房，按《无障碍设计规范》（8.8.3条）规定要求须建2~4套无障碍客房。本项目实际设置3套无障碍客房。							
3. 根据《福州市物业管理用房若干规定》：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，但至少不低于五十平方米；建筑面积超过十万平方米的，超过部分按照千分之三配置。本项目总建筑面积为194458.49平米，应配建（194458.49-100000）*3%+400=683.38物业管理用房。本项目实际配建物业管理用房683.48平米。							
4. 1#楼回购商务设施用房建筑面积（产权面积）32026.24平方米，地下一层回购建筑面积（产权面积）为7025.20平方米，地下二层回购建筑面积（产权面积）为938平方米，共计39989.44平方米(最终回购以不动产登记和交易中心核准的房屋产权建筑面积为准，并不超过土地出让合同中的相关规定)。							
停车计算指标							
建筑类型	数量	单位	配车标准		需配数量（折减	需配数量（折减后）	
			机动车	非机动车	机动车	非机动车	
旗山湖酒店商业	10469.10	m²	0.6辆/百m²	8辆/百m²	63	838 / /	
旗山湖酒店商务办公	64649.33	m²	1.2辆/百m²	3辆/百m²	776	1940 / /	
旗山湖酒店（四星、五星）	228.00	间	0.7辆/间	0.4辆/间	160	92 / /	
公共服务设施、设备用房、其他办公、其他	35096.10	m²	0.8辆/百m²	4辆/百m²	281	1404 / /	
合计					1280	4274 898 2992	
根据《福建省城市规划管理技术标准》除住宅项目外，位于轨道站点出入口周边100~400米内的建设项目，按配建指标表折减30%；							
电动汽车充电停车位配置表							
建筑类型	停车配建	配建比例	充电车位应配建数	充电车位实际配建数量	快充占充电车位10%	快充车位应配 快充车位实际配建数量	
旗山湖酒店商务办公、旗山湖酒店、公共服务设施、设备用房、其他办公、其他（办公、酒店建筑）	853	20%	171	/	10%	18 /	
旗山湖酒店商业（其他类民用建筑）	45	20%	10	/	12%	2 /	
总数	/	/	181	181	/	20 20	

