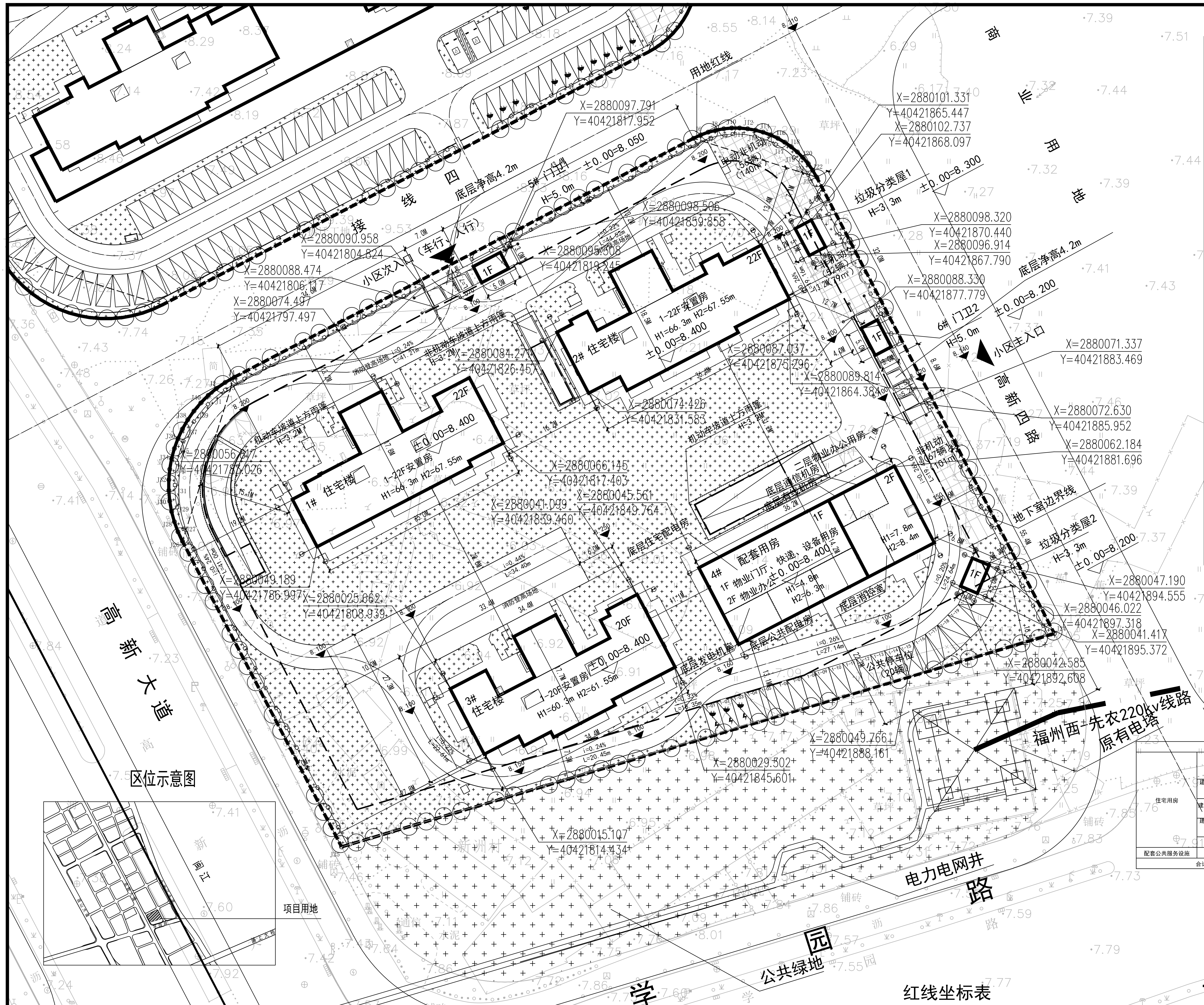

经济技术指标（南区）

序号	规划指标名称			规划经济指标	实际经济指标
1	用地位置			上街镇	
2	用地性质			二类居住用地	
3	出让用地面积			10434	
	规划用地面积			10434	
4	其中	建设用地面积		10434	
		公共道路用地面积		0m²	
5	地上建筑面积				29066.35m²
	地下建筑面积				8304.34m²
	总建筑面积				37370.69m²
	其中	（一）不计容建筑面积			8499.84m²
		其中	1)架空层建筑面积		\
			2)地下车库建筑面积		8304.34m²
			3)设备间		195.50m²
		（二）计容建筑面积		>10434m²且≤29215.2m²	28870.85m²
		其中	1)住宅建筑面积		28314.71m²
			2)物业管理用房	依据《福建省物业管理条例》《福州市物业管理若干规定》配置，不少于100m²	246.26m²
			3)门卫（含快递服务用房）	门卫每处出入口1处，≥15m²，快递收发1处，≥40m²对外开放	74.38m²
			4)垃圾分类屋	每300户1处，每处≥15m²	30.64m²
			5)设备间	柴油发电机房、储油间、配电房、消控室	170.70m²
			6)其他	配套用房计容外半墙、仅配套使用公共楼梯	34.16m²
6	基底面积				2066.09m²
7	绿地面积				3652m²
8	建筑密度			≤20%	19.80%
9	容积率			>1.0且≤2.8	2.77
10	绿地率			≥35%	35%
11	总户数			100%	384户（100%）
	其中	45m²		23%	84户（21.9%）
		60m²		33%	128户（33.4%）
		75m²		15%	66户（17.2%）
		90m²		7.5%	22户（5.7%）
		105m²		9%	42户（10.9%）
		120m²		6.5%	20户（5.2%）
		135m²		6%	22户（5.7%）
	人防面积			2181m²	
12	机动车停车			204辆	
		地上机动车位		20辆	
		地下机动车位		184辆	
13	非机动停车			303辆	
		地上非机动停车		175辆（其中56辆电动车停车位）	
		地下非机动停车		128辆（其中128辆电动车停车位）	
14	建筑控制高度			≤80米	
15	机动车出入口方位				北侧、东侧

建筑间距、退距停车配建等按《福州市国土空间规划管理技术规定（试行）》（2024年）有关规定执行

人防配建指标表

人防配建指标表	
人防配建标准	计容建筑面积的7%
最低配建	28870.85m²×7%=2020.96m²
实际配建面积	2181m²
注：防护等级甲类核六常六级，防化等级丙级	

配套设施位置面积表

配套设施		面积（m²）	位置
垃圾分类屋		30.64	
其中	垃圾分类屋1	15.32	小区东侧
	垃圾分类屋2	15.32	小区东侧
门卫收发室		30.64	
其中	5#门卫1	15.32	小区北侧
	6#门卫2	15.32	小区东侧
物业管理用房		246.26	4#
快递服务用房		43.74	4#

停车数量配建标准计算表

	户型面积段	套数	应建机动车停车数	应建非机动车停车数	机动车配建标准	非机动车配建标准	应建充电停车位数量	应建快充停车位数量	充电停车位数量占总停车位比例	快充停车位数量占充电停车位比例	无障碍停车位
住宅用房	建筑面积45m²以下（含45m²）	84套	25.2	84	0.3辆/户	1辆/户					
	建筑面积45~90m²（含90m²）	216套	108	172.8	0.5辆/户	0.8辆/户					
	建筑面积90~150m²（含150m²）	84套	67.2	42	0.8辆/户	0.5辆/户					
	合计	384套	200.4	298.8							
配套公共服务设施	建筑面积	354.8	2.8	3.5	0.8辆/100m²	1.0辆/100m²					
合计			204辆	303辆			62个	3个	30%	4%	1%

总平面图 1:500

红线坐标表

点号	X	Y	点号	X	Y	点号	X	Y
J1	2880073.923	40421769.068	J15	2880116.723	40421861.414	J29	2880054.847	40421763.053
J2	2880075.045	40421770.405	J16	2880116.170	40421862.600	J30	2880056.566	40421762.750
J3	2880076.046	40421771.834	J17	2880115.515	40421863.734	J31	2880058.304	40421762.598
J4	2880076.918	40421773.345	J18	2880114.765	40421864.806	J32	2880060.049	40421762.598
J5	2880116.170	40421848.747	J19	2880113.924	40421865.808	J33	2880061.787	40421762.750
J6	2880116.723	40421849.933	J20	2880112.998	40421866.734	J34	2880063.506	40421763.053
J7	2880117.170	40421851.163	J21	2880111.996	40421867.575	J35	2880065.191	40421763.505
J8	2880117.509	40421852.427	J22	2880110.924	40421868.326	J36	2880066.831	40421764.102
J9	2880117.736	40421853.716	J23	2880109.790	40421868.980	J37	2880068.412	40421764.839
J10	2880117.850	40421855.019	J24	2880034.807	40421908.014	J38	2880069.923	40421765.712
J11	2880117.850	40421856.328	J25	2879999.746	40421790.969	J39	2880071.353	40421766.713
J12	2880117.736	40421857.632	J26	2880049.941	40421764.839	J40	2880072.689	40421767.834
J13	2880117.509	40421858.921	J27	2880051.522	40421764.102			
J14	2880117.170	40421860.185	J28	2880053.162	40421763.505			

注：
1. 机动车、非机动车配建标准依据《福州市国土空间规划管理技术规定（试行）》（2024年）《福建省电动汽车充电基础设施建设技术规程》（DBJ 13-278-2017）有关规定执行。
2. 住宅用房及物业管理用房充电车位为100%预留，其中实际建设62个充电车位（地上3个，地下59个），占总停车数的30%。
3. 地面设置规划应建总数5%的公用停车泊位204×0.05=11辆（实际20辆，其中3辆快充）。
4. 地下设置总停车数1%的无障碍停车位204*0.01=3辆（实际3辆）。
5. 配套公共服务设施包含：物业管理用房、门卫，快递用房。总面积为物业246.26+门卫及快递74.38+其他34.16=354.8m²。
6. 根据《福州市电动自行车停车场所规划管控实施意见（试行）》，本项目电动自行车停车位数量不小于总非机动车位数量的50%共计153辆，实际设置184辆（地上56辆、地下128辆）。

图例

- 拟建建筑
- 用地界线
- 地下边界
- 规划道路
- 出入口
- 非机动停车
- 地面机动车停车位
- 地面快充停车位

福建省建研工程顾问有限公司
FUJIAN BUILDING RESEARCH CONSULTANT CO., LTD.
工程设计证书号:A135005881
工程勘察证书号:B135005881

主管单位:
福建省建筑科学研究院有限责任公司
FUJIAN ACADEMY OF BUILDING RESEARCH CO., LTD.

图纸专用章 DRAWINGS SEAL

备注:未盖公司出图专用章的图纸对外无效。版权所有，不得翻制，违者必究。

注册执业章 REGISTERED SEAL

注册执业章 REGISTERED SEAL

施工图审查批准单位: EXAMINATION AND APPROVAL AUTHORITY

施工图审查合格书编号: QUALIFICATION NUMBER

工程名称 PROJECT TITLE
福州高新区新洲安置房二期（南区）

建设单位 CLIENT
福州高新区投资控股有限公司

审定 APPROVED		
工程负责人 PROJECT MANAGER	林 捷	
专业负责人 DIVISION CHIEF	林银河	
审核 EXAMINED	缪宇鑫	
校对 CHECKED	陈 昱	
设计 DESIGNED	张 池	
制图 DRAWN	张 池	
版本号 VERSION	01	

图名 DRAWING TITLE
总平面图

工程编号 JOB NO.	HT04FT2500031
图别 CATEGORY	方案
图号 DRAWING NO.	01
日期	2025.07