

原审批总平面图



本案



项目位置示意图

$$\begin{array}{r} X \ 2873074.557 \\ Y \ 40421311.049 \\ \hline X \ 2873125.415 \\ Y \ 421353.934 \end{array}$$

X	2873008.341
Y	40421516.184
X	2873059.207
Y	421559.054

$$\begin{array}{r} X \ 2872837.580 \\ Y \ 40421237.992 \\ \hline X \ 2872888.456 \\ Y \ 421280.885 \end{array}$$

界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	2873074.557	40421311.049	215.56
J2	2873008.341	40421516.184	
J3	2872772.369	40421440.015	247.96
J4	2872837.58	40421237.992	212.29
J1	2873074.557	40421311.049	247.98
S=53035.94 平方米 合79.55亩			

注: $\frac{X}{Y}$ 为1980西安120度投影平面坐标, 其中Y坐标前两位40为度带号。

X 为福州直角坐标系。

$$\begin{array}{r} X \ 2872772.369 \\ Y \ 40421440.015 \\ \hline X \ 2872823.252 \\ Y \ 421482.893 \end{array}$$

总平面布置图 1:500

主要技术经济指标

序号	名 称	面 积	备 注
1	实用地面积	53035.94m ²	(含79.55亩)
2	总建筑面积	104961.8m ²	
中	其 地上建筑面积	102383.3m ²	
	中 厂房仓库及连廊建筑面积	86719.8m ²	
	中 办公及生活服务设施建筑面积 (含门卫)	15663.5m ²	占比: 14.92% [办公及生活服务设施建筑 面积占总建筑面积比(15%)]
	地下建筑面积	2578.5m ²	(作为人防停车使用, 不计容)
3	计容建筑面积	108201m ²	
4	不计容建筑面积	2578.5m ²	(地下室作为人防停车使用, 不计容)
5	容积率	2.041	
6	建筑占地面积	23643.2m ²	
中	其 厂房仓库及连廊占地面积	22053.2m ²	
	中 办公及生活服务设施占地面积 (含门卫)	1590m ²	占比: 3% [<总用地面积的7%]
7	建筑密度	44.58%	
8	建筑系数	44.58%	
9	绿地面积	5834m ²	
10	绿地率	11%	
11	非机动车	688辆	
12	机动车 (按小型车计算)	438辆	
	地下机动车 (按小型车计算)	57辆	
	地上机动车 (按小型车计算)	391辆	其中: 42辆集装箱车 (相当于147辆小型汽车) 51辆中型车 (相当于102辆小型汽车) 142辆小客;

注: 1辆微型车(集装箱车)可换算成3.5辆小车, 1辆中型车换算成2.0辆小车。

建筑单体一览表

单体名称	层数	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	计容积率 (m ²)	备注
生产分派中心及 自动化高架仓库	5F, 局部1F, 其中: 25.7m(含主楼高度) h=23.9m(港口高度)	14904.9	50733.3	56551.3	(单层面积23.9m 本层面积为5073.3, 该部分面积不计容, 局部1F, 不计容)
其中 生产分派 中心区	5F, H=25.7m(含主楼高度) h=23.9m(港口高度)	9087.2	44915.9	44915.9	
自动化 高架仓库	1F, H=25.7m(含主楼高度) h=23.9m(港口高度)	5817.7	5817.7	11635.4	(单层面积23.9m 本层面积为5817.7, 该部分面积不计容)
前楼		350.6	360.6	360.6	
1#厂房	5F, H=23.9m (含主楼高度) h=22.4m (港口高度)	2032.4	10251.4	10251.4	
2#厂房	5F, H=23.9m (含主楼高度) h=23.9m (港口高度)	2606.4	12940.8	12940.8	
其中 建筑主体	5F, H=25.4m (含主楼高度) h=23.9m (港口高度)	2518.8	12859.2	12859.2	
前楼		81.6	81.6	81.6	
3#厂房	5F, H=23.9m (含主楼高度) h=22.4m (港口高度)	2353.5	12146	12146	
连廊	5F	162	648	648	
小计		22053.2	86719.8	92337.5	
办公楼	12F, H=50m (含主楼高度) h=53.8m (港口高度)	1477	15550.5	15550.5	
1#门卫	1F, H=5m	78	78	78	
2#门卫	1F, H=5m	35	35	35	
小计		1590	15663.5	15663.5	
小计		23643.2	102383.3	108201	
地下室	1F		2578.5		作为人防, 不计容 结构使用, 不计容
合计		23643.2	104961.8	118864.5	

注：1. 本项目依据2013年7月的《福建省城市规划管理技术规定》（试行）和2016年5月《福州市城市规划管理技术规定》进行设计。

2. 建筑高度超过50m，按南平市发改[2013]197号所发布实施的《福建省工业项目建设用地控制指标》中的规定，在计算容积率时该层建筑面积加计50%。

3. 厂区道路转弯半径不小于12m。

4. 建筑系数=（建筑物占地面积+构筑物占地面积+堆场用地面积）/总用地面积 $\times 100\%$ 。

5. 本项目采用高罗泰系统设计，计量单位未注明者均为米。

6. 停车计算式（技术密集型）：[（福州市城市规划管理技术规定）]。

非机动车停车位：[（厂房分栋中心高架梁及连廊面积/100m² X）1]+[（办公及门卫室面积/100m² X）2]
=[（56719.8m²/100m² X）1]+[（15663.5m²/100m² X）2]=1339个

机动车停车位：[（厂房分栋中心及连廊面积/100m² X）35]+[（自动化高架梁面积/100m² X）1]+[（办公及门卫室面积/100m² X）2]
=[（60002.1m²/100m² X）35]+[（5917.7m²/100m² X）1]+[（15663.5m²/100m² X）2]=399个

其中每100辆机动车停车位转化为6辆非机动车，则需659辆非机动车转化为399辆机动车。

则本项目共计机动车438辆，非机动车688辆。

按规定，停车计算式：非机动车停车位=（厂房分栋中心高架梁及连廊面积/100m² X）1+（办公及门卫室面积/100m² X）2
机动车停车位=（厂房分栋中心及连廊面积/100m² X）35+（自动化高架梁面积/100m² X）1+（办公及门卫室面积/100m² X）2

7. 本项目机动车停车位为438个，设置充电桩的机动车位为88个，占总车位比例不大于20%。

8. 1500m³消防水池及泵房设于办公楼下二层。

9. 本项目所需人防面积为1097m²；
[按规定，本项目必须人防面积=办公及门卫室建筑面积 X 7%+15663.5m² X 7%=1096.5m²]



福建省机电建筑设计研究院
证书编号: A135003677、A235003674
(130426-SJ、130426-Sy)
资质等级: 建筑工程甲级、机械行业甲级
电子工程甲级、轻钢结构甲级
工程咨询甲级、岩土勘察乙级
市政工程乙级、变电气工程丙级

施工总承包单位:

施工图审查批准书证号:

中国轻工设计出版集团
 福建新机电建筑设计研究院
 主编：建筑工程
 号：2008 3月 A135000677

注册失业单

注册执业章

建设单位:

姓名: 张玉林
注册号: 35000367-001
有效期: 至2018年12月

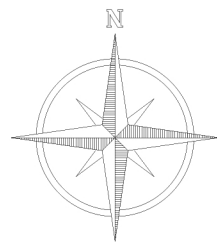
职 务	姓 名	签
审 定		
项目负责人	张玉林	<i>[Signature]</i>
专业负责人	张玉林	<i>[Signature]</i>
审 核	彭晓辉	<i>[Signature]</i>
校 对	郭炎雷	<i>[Signature]</i>
设 计	叶霞	<i>[Signature]</i>
制 图	叶霞	<i>[Signature]</i>
图名:		

总平面布置图

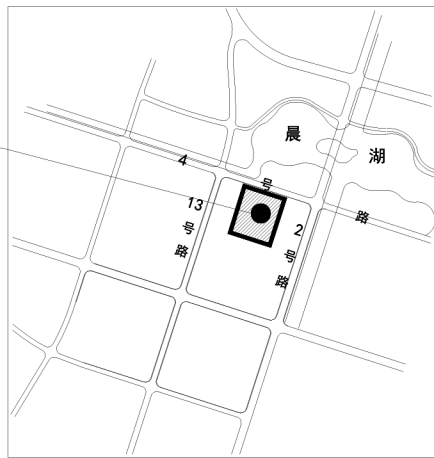
工程编号	版 别	1
图 别 总图	图 号	1

企 业	姓 名	冒 名	专 业	姓 名	目 附
建 筑			结构水		
结 构			测 绘		
家 具					





本案



项目位置示意图

主要技术经济指标

序号	名 称	面 积	备 注
1	实用地面积	53035.94m ²	(合79.55亩)
2	总建筑面积	104641.04m ²	
其 中	地上建筑面积	102067.21m ²	其中办公及生活服务设施建筑面积15604.51m ² 占比: 14.91% [办公及生活服务设施建筑面积占总建筑面积比<15%]
	地下建筑面积	2573.83m ²	(作为人防停车使用,不计容,办公楼地下电梯厅计容)
3	计容建筑面积	110450.43m ²	
4	不计容建筑面积	2780.09m ²	(地下室作为人防停车场等部分使用,不计容,无顶盖架空通廊不计容)
5	容积率	2.08	1.0≤容积率≤2.5
6	建筑占地面积	23854.54m ²	其中办公及生活服务设施占地面积1619.90m ² 占比: 3.05% [<总用地面积的7%]
7	建筑密度	44.98%	30%≤建筑密度≤45%
8	建筑系数	44.98%	建筑系数≥40%
9	绿地面积	5426m ²	
10	绿地率	10.23%	10%≤绿地率≤20%
11	非机动车	1046辆	
其 中	电动非机动车	523辆	电动自行车停车位(含充电设施)数量不小于非机动车停车位数量的50%;
	非机动车	523辆	
12	机动车(按小型车计算)	391辆	
其 中	地下机动车(按小型车计算)	47辆	
	地上机动车(按小型车计算)	344辆	其中:44辆集装箱车(相当于154辆小型汽车); 28辆中型车(相当于56辆小型汽车); 134辆小车; 充电停车位数量:充电停车位79个,其中快充停车位8个

注:1辆微型车(集装箱车)可换算成3.5辆小车,1辆中型车换算成2.0辆小车。
停车位编号:较型车1-01, 中型车2-01, 普通车3-01
建筑限高≤60m

注:1辆铰型车(集装箱车)可换算成3.5辆小车,1辆中型车换算成2.0辆小车。
停车位编号:铰型车1-01,中型车2-01,普通车3-01

上期建筑单体一览表（已审批）

生	单体名称	层数	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	计容面积 (m ²)	备注
地上建筑	生产分拣中心区及自动化高架仓库	5F、局部1F、 H=25.7m (含女儿墙高度) h=23.9m (檐口高度)	14904.9	50733.6	56557.30	单层高为23.9m, 该部分面积不计容,面积:5823.69m ²
	小计		14904.9	50733.6	56557.30	
	办公楼	14F, H=58m (含女儿墙高度) h=55.8m (檐口高度)	1506.90	15491.51	15491.51	
	1#门卫	1F, H=5m	78	78	78	
	2#门卫	1F, H=5m	35	35	35	
	小计		1619.90	15604.51	15604.51	
地下建筑	小计		16524.80	66338.11	72161.81	
	地下室	-1F		2573.83	52.84	作为人防、停车及设备用房使用,不计容 地下电梯厅计容
合计			16524.80	68911.94	72214.65	

本期建筑单体一览表（本次报建）

地上建筑	生产建筑	单体名称	层数	占地面积 (m2)	建筑面积 (m2)	计容面积 (m2)	不计容面积 (m2)	备注	
		3#仓库	1F H=25.7m(含女儿墙高度) h=23.7m(檐口高度)	2919.46	3226.82	5992.60		工业类建筑层高大于11m,按2倍容积率计入计容建筑面积	
		2#厂房	6F H=34.4m(含女儿墙高度) h=31.9m(檐口高度)	4410.28	32243.18	32243.18			
		架空走廊1	1F		142.66		142.66		
		架空走廊2	1F		116.44		116.44		
		小计			7329.74	35729.10	38235.78	259.10	
		总占地面积			7329.74				
总建筑面积			35729.10						
总计容建筑面积			38235.78						
不计容建筑面积			259.10						

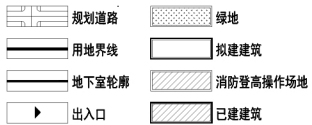
注：

1. 本期 (2#厂房、3#仓库及架空走廊) 2) 依据2024年5月《福州市国土空间规划管理技术规定 (试行)》进行设计。
2. 依据《福州市房产与规划建筑面积测算技术规程》工业、仓储、物流建筑层高大于11.00 米, 计容建筑面积的计算值按该区域水平投影面积的2倍计算。
3. 厂区道路转弯半径为12m。
4. 建筑系数=(建筑物占地面积+构筑物占地面积+露天堆场用地面积)/总用地面积X100%
5. 本图所注尺寸及标高单位为米, 高程系统为罗零高程基准, 坐标系为2000国家大地坐标系。
6. 停车计算式 (技术密集型) [2024年5月《福州市国土空间规划管理技术规定 (试行)》]:

停车数量配置标准计算表										
建筑	其中	建筑面积 (m²)	应建机动车 停车位	应建非机动车 停车位	机动车配置标准	非机动车 配置标准	应建充 电停车位 数量	应建快 充停车位 数量	充电停车位 占总停车位 比例	快充停车位 数量占充电 停车位比例
2#厂房		32243.18	96.73	322.43	0.3辆/100m²	1辆/100m²				
生产分栋中心 及辅助化简 新仓库	分栋中心 高架仓库	44909.90	157.18	449.10	0.35辆/100m²	1辆/100m²				
		5823.70	5.82	58.24						
		5992.60	5.99	59.93	0.1辆/100m²	1辆/100m²				
		15491.51	123.93	154.92						
办公楼			78	0.62	0.78	0.8辆/100m²	1辆/100m²			
1#门卫			35	0.28	0.35					
2#门卫										
合计			391辆	1046辆			79个	8个	20%	10%

8. 本项目所需人防面积为1093m²；[按规定，本项目须建人防面积=办公及门卫计容建筑面积*7%=15604.51m²*7%=1092.31m²]

总平面布置图 1:500



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:A235005888
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
 福建省工程勘察设计院图纸专用章
 福建省建研工程顾问有限公司
 范围：建筑工程
 等级：甲级 证号：A135005893
 有效期至：2028年12月28日

姓名： 缪宇鑫
注册号： 3500588-031
有效期： 至2027年03月

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

新紫金医药产业基

建设单位
CLIENT 福建新紫金医药有限公司

审 定 APPROVED		
工程负责人 PROJECT MANAGER	缪宇鑫	缪宇鑫
专业负责人 SPECIALIST CHIEF	缪宇鑫	缪宇鑫
审 核 EXAMINED	林银河	林银河
校 对 CHECKED	林昕晨	林昕晨
设 计 DESIGNED	林苏捷	林苏捷
制 图 DRAWN	林苏捷	林苏捷
版本号 VERSION		01

总平面布置图

工程编号	HT04FT240005
------	--------------

图 别 CATEGORY	方案
-----------------	----

 DRAWING NO.	
--	---

日期 DATE	2025.08
------------	---------