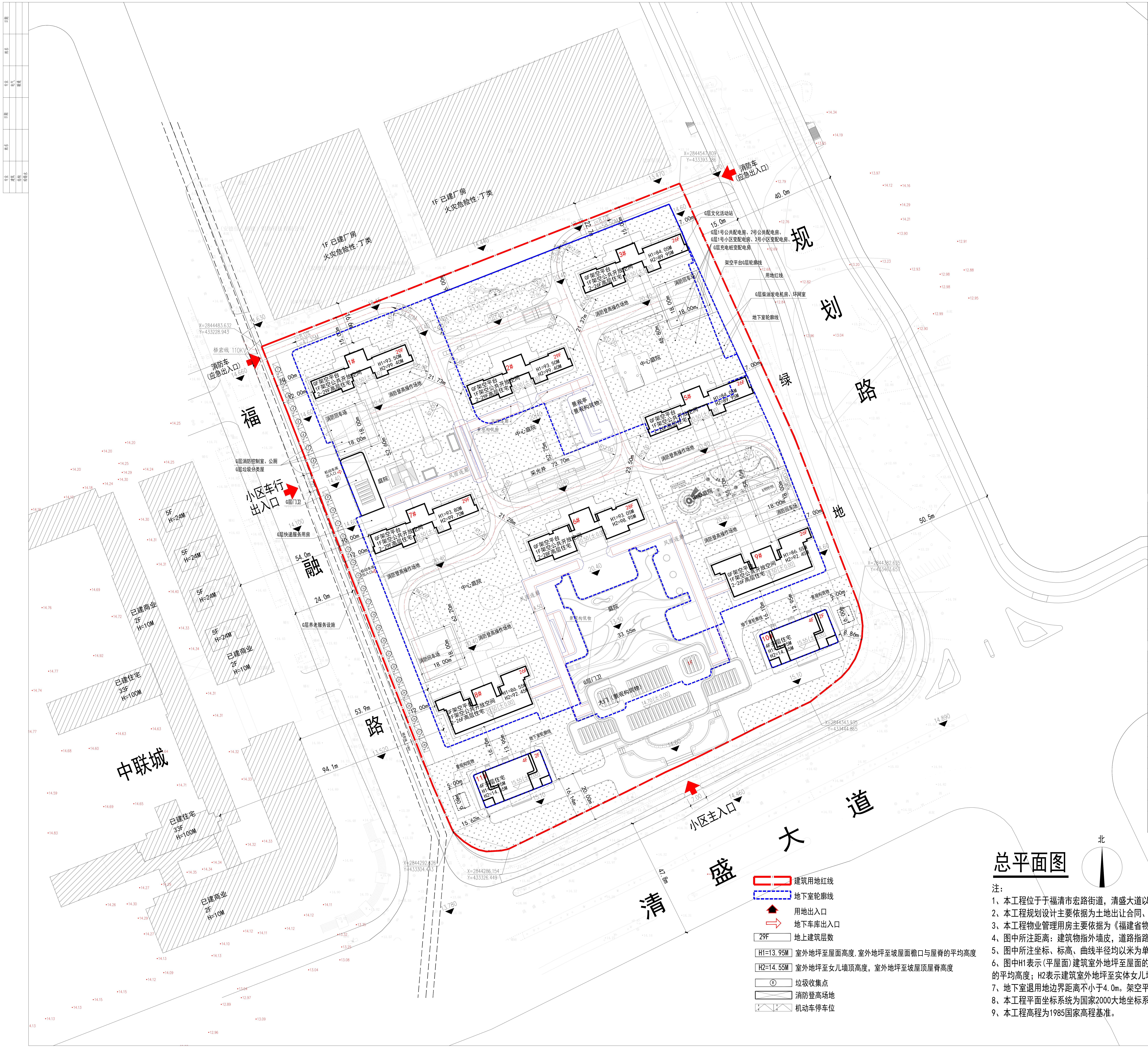
1F 已建厂房
火灾危险性:丁类
1F 已建厂房
火灾危险性:丁类
X=2844547.809
Y=433393.386
消防车
(应急出入口)
40.0m
规
划
绿
地
路
50.5m
X=2844483.632
Y=433228.943
蔡宏线 110KV
消防车
(应急出入口)
福
融
路
小区车行
出入口
54.0m
24.0m
53.9m
94.1m
中联城
已建商业
2F
H=10M
已建住宅
33F
H=100M
5F
H=24M
X=2844362.625
Y=433462.657
X=2844343.935
Y=433444.865
X=2844292.426
Y=433304.413
X=2844286.154
Y=433326.449
小区主入口
清
盛
大
道
47.8m
G层文化活动站
架空平台G层配电房
G层柴油发电机房、环网室
地下室轮廓线
用地红线
G层消防控制室、公厕
G层垃圾分类屋
G层门卫
G层快递服务用房
G层养老服务设施
中心庭院
庭院
景观亭
(景观构筑物)
大门(景观构筑物)
消防登高操作场地
消防回车场
1#
2#
3#
5#
6#
7#
8#
9#
10#
11#
GF架空平台
1F架空公共开放空间
2-29F高层住宅
2-26F高层住宅
4F多层住宅
北

建筑用地红线

地下室轮廓线

用地出入口

地下车库出入口

29F 地上建筑层数

H1=13.95M 室外地坪至屋面高度，室外地坪至坡屋面檐口与屋脊的平均高度

H2=14.55M 室外地坪至女儿墙顶高度，室外地坪至坡屋顶屋脊高度

Ⓡ 垃圾收集点

消防登高场地

机动车停车位

总平面图

注：

1、本工程位于于福清市宏路街道，清盛大道以北，地块西侧为福融路，东侧为规划福通大道。
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）。
3、本工程物业管理用房主要依据为《福建省物业管理规定》。
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(平屋面)建筑室外地坪至屋面的垂直距离，（坡屋面）建筑室外地坪至其檐口与屋脊的平均高度；H2表示建筑室外地坪至实体女儿墙顶(屋脊)的垂直距离。
7、地下室退用地边界距离不小于4.0m。架空平台退用地红线不小于6m。
8、本工程平面坐标系统为国家2000大地坐标系统。
9、本工程高程为1985国家高程基准。

综合经济技术指标

序号	项目				数值	单位	备注
1	总用地面积				38313.00	m^2	57.47亩
2	总建筑面积				124585.46	m^2	
3	其中	计容建筑面积			88119.90	m^2	
				（1）住宅建筑面积	86167.46	m^2	
				（2）商业建筑面积	205.26	m^2	商业计容建筑面积不超过总计容建筑面积的15%
				（3）公共配套设施建筑面积	1747.18	m^2	
			1	物业管理用房	223.28	m^2	计算标准：≥总建筑面积2‰，且≥100m^2
			2	养老服务设施	231.23	m^2	按每百户≥20m^2，少于230m^{2}按230m^{2}设置
			3	文化活动站	301.03	m^2	≥300m^2
			4	公厕	60.37	m^2	≥60m^2
			5	快递服务用房	70.51	m^2	≥70m^2
			6	门卫收发室	30.22	m^2	每处≥15m^2，门卫计入物业用房
			7	垃圾分类屋（收集间）	15.06	m^2	≥每500户15m^2
			8	1号公共配电房	64.20	m^2	
			9	2号公共配电房	58.33	m^2	
			10	电视机房	15.53	m^2	
			11	通信机房	26.46	m^2	
			12	消控室	52.50	m^2	
			13	柴油发电机房	50.95	m^2	
			14	消防水泵房	96.74	m^2	
			15	风机房（合计）	276.57	m^2	
			16	配电小间、水管间（合计）	174.20	m^2	
4		不计容建筑面积			36465.56	m^2	
		其中	1	架空平台（G层）建筑面积	23562.12	m^2	仅用于业主共享和停车使用（已扣除架空平台中计容部分面积和住宅、充电桩配电房面积）
			2	架空层建筑面积	4139.19	m^2	
			3	风雨连廊	878.31	m^2	
			4	环网室	84.17	m^2	
			5	1号小区变配电房	187.52	m^2	
			6	2号小区变配电房	122.83	m^2	
			7	充电桩变配电房	120.96	m^2	
			8	地下室建筑面积	7370.46	m^2	人防按计容的7%，应建人防建筑面积6168.40m^2
5	容积率				2.30	—	≥1.5且≤2.3
6	建筑密度				30.00%	%	≥23%且≤30%
7	建筑占地面积				11493.90	m^2	
8	绿地率				30.00%	%	≥30%且≤35%
9	绿地面积				11493.90	m^2	
10	居住总户数				426	户	
11	居住人口				1363	人	3.2人/户
12	（1）机动车位位数				648	个	
	其中	地面停车位			28	个	地面比例不超过5%
		架空平台/地下室停车位			620	个	
	（2）非机动车停车位				474	个	
	其中	地面停车位			0	个	地面比例不超过20%
		架空平台停车位			474	个	非机动车充电停车位为总数的50%，为237辆

户型面积配比

产品类型	户型面积段	户数	户数比	计容面积	面积比
高层住宅	162.00	56.00	13.15%	9072.00	10.53%
	173.80	134.00	31.46%	23288.66	27.03%
	185.60	78.00	18.31%	14476.80	16.80%
	222.00	54.00	12.68%	11988.00	13.91%
	241.00	24.00	5.63%	5784.00	6.71%
	251.00	24.00	5.63%	6024.00	6.99%
	254.00	26.00	6.10%	6604.00	7.66%
	265.00	26.00	6.10%	6890.00	8.00%
多层住宅	667.00	2.00	0.47%	1334.00	1.55%
	353.00	2.00	0.47%	706.00	0.82%
住宅合计		426	100.00%	86167.46	100.00%

停车配建计算表

项目		户数/面积/人	机动车系数	机动车位（位）	非机动车系数	非机动车位（位）
商业		212.35	0.6车位/100m^{2}建筑面积	2	8.0位/100m^{2}建筑面积	17
其他办公		755.54	0.8车位/100m^{2}建筑面积	7	4.0位/100m^{2}建筑面积	31
居住建筑						
其中	>150m^2	426	1.5车位/户	639	1.0车位/户	426
项目车位配建计算合计				648		474

项目停车位实际配建

依据《福建省城市规划管理技术规定》

电动汽车/电动非机动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/非机动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/非机动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	639	30%	192	4%	8
商业	2	20%	1	10%	1
其他办公	7	20%	2	10%	1

备注:执行《福建省电动汽车充电基础设施建设技术规程》设置。

注：1、非机动车按照《福州市电动自行车停车场所规划管控实施意见（试行）》要求配建电动自行车停放场所（含充电设施），按照总数量50%配建电动自行车停放场所，停放于G层非机动车停车库。

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572号凤凰望郡西楼五层
350002
TEL：(0591)83837591 87853776
FAX： 0591 87853776
E-MAIL：FJGYADI@QQ.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、套用、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

福建省工程勘察设计图纸专用章
福建广宇建筑设计院有限公司
资质 范围： 建 筑 工 程
等级：甲级 证号：A135000293
有 效 期 至：2028年12月22日

注册建筑师执业章

中华人民共和国一级注册建筑师
姓 名： 张理凤
注 册 号： 3500029-013
有 效 期： 至2026年04月

注册结构师执业章

项目名称： 雍璟湾郡

子项名称： 总平面图

建设单位：
福建兴恒晟房地产开发有限公司

审 定	李 斌	
工程负责人	张理凤	张理凤
专业负责人	张理凤	
审 核	李 斌	
校 对	江树萍	江树萍
设 计	魏治强	
制 图	魏治强	魏治强

图名：

总平面图

工程编号		图 号	01
图 别	方 案	日 期	2026.04