

设计阶段：方案设计

专业：建筑、结构、给排水、暖通、电气、景观、人防

日期：2026.06

总体经济技术指标表			
序号	项目	数值	单位
1	实用地面积	23091.00	m ²
2	总建筑面积	117620.12	m ²
计入容积率总建筑面积 85436.70 m ²			
住宅建筑面积 46990.03 m ² 住宅计容积率不超过总容积率55%，即住宅容积率不超过2.1			
商业建筑面积 6693.02 m ² 零售商业设施计容积率不超过总容积率的10%			
酒店建筑面积 30952.93 m ² 旅馆设施建筑容积率不超过总容积率的35%			
配套用房建筑面积 800.72 m ²			
物业用房 235.78 m ² 按照总建筑面积的2%，最少不低于100m ²			
门卫 16.42 m ² 计入物业用房			
养老服务设施 238.88 m ² 设1处养老服务设施20m ² /百套，少于230m ² 按照230平米设置			
快递服务用房 72.84 m ² 新建住宅总建筑面积10万m ² 以上的住宅区，不低于70m ²			
垃圾分类室 16.01 m ² 设生活垃圾分类室（兼数间），面积不少于每500户15m ²			
清控室 51.76 m ²			
通信机房 26.35 m ²			
电视机房 15.85 m ²			
发电机房 52.03 m ²			
公共配电房 69.05 m ²			
检修井 5.75 m ²			
不计容建筑面积 32183.42 m ²			
架空层、风井面积 9886.03 m ²			
住宅配电房、充电桩配电房、开闭所 535.93 m ²			
超1.8m空中花园 930.42 m ²			
消防、人行通道、地下室楼梯/坡道 120.76 m ²			
地下室建筑面积 20710.28 m ²			
容积率 3.70 ≥1.8, ≤3.7			
建筑密度 30.00% ≥23%, ≤30%			
建筑占地面积 6927.30 m ²			
绿地率 30% ≥30%			
绿地面积 6927.30 m ²			
住宅总户数 275 户			
居住人口 880 人			
机动车停车位 500 辆			
地面停车位 25 辆 地面比例不超过5%			
地下停车位 475 辆 共计476辆机动车位，其中473辆标准车位，3辆微型车位，折算为3*0.7=2.1辆标准车位			
非机动车停车位 500 辆 地面比例不超过20%			
其中 地面停车位 100 辆			
其中 地下停车位 400 辆			

商品户型比例				
产品类型	面积段	户型结构	户数	户数比
高层住宅	143	4房2厅2卫	54	19.6%
	149	4房2厅2卫	52	18.9%
	170/176	6房2厅2卫	105	38.2%
	200	8房2厅2卫	60	21.8%
	260	7房3厅4卫	2	0.7%
310	7房3厅4卫	2	0.7%	
合计			275	100%

电动汽车充电车位配建指标计算方式				
项目	总配建机动车停车位	电动汽车/非机动车充电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
住宅	275	30%	83	4%
商业/旅馆建筑/其它办公	225	20%	45	6%

备注：执行《福建省电动汽车充电基础设施建设技术规程》、《10kV及以下电力用户业扩工程技术规范》设置。

停车位计算指标表					
类型	单位	非机动车	项目建筑面积/户数	机动车停车位	非机动车停车位
住宅	商品房	户	1辆/户	275	275
商业	100m ² 建筑面积	m ²	/	0.00	/
旅馆建筑	间	间	/	330	225.00
其它办公（物业）	100m ² 建筑面积	m ²	/	579.9	/
项目车位配建计算合计				500.00	500.00
项目停车位实际配建				500	500

注：1、非机动车按照《福州市电动自行车停车场规划管控实施意见（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，地面停放100辆，其余停放于地下室非机动车车库。
2、人防应建面积：85436.70 * 0.07 = 5980.57m²。

福建广宇建筑设计院有限公司

350002

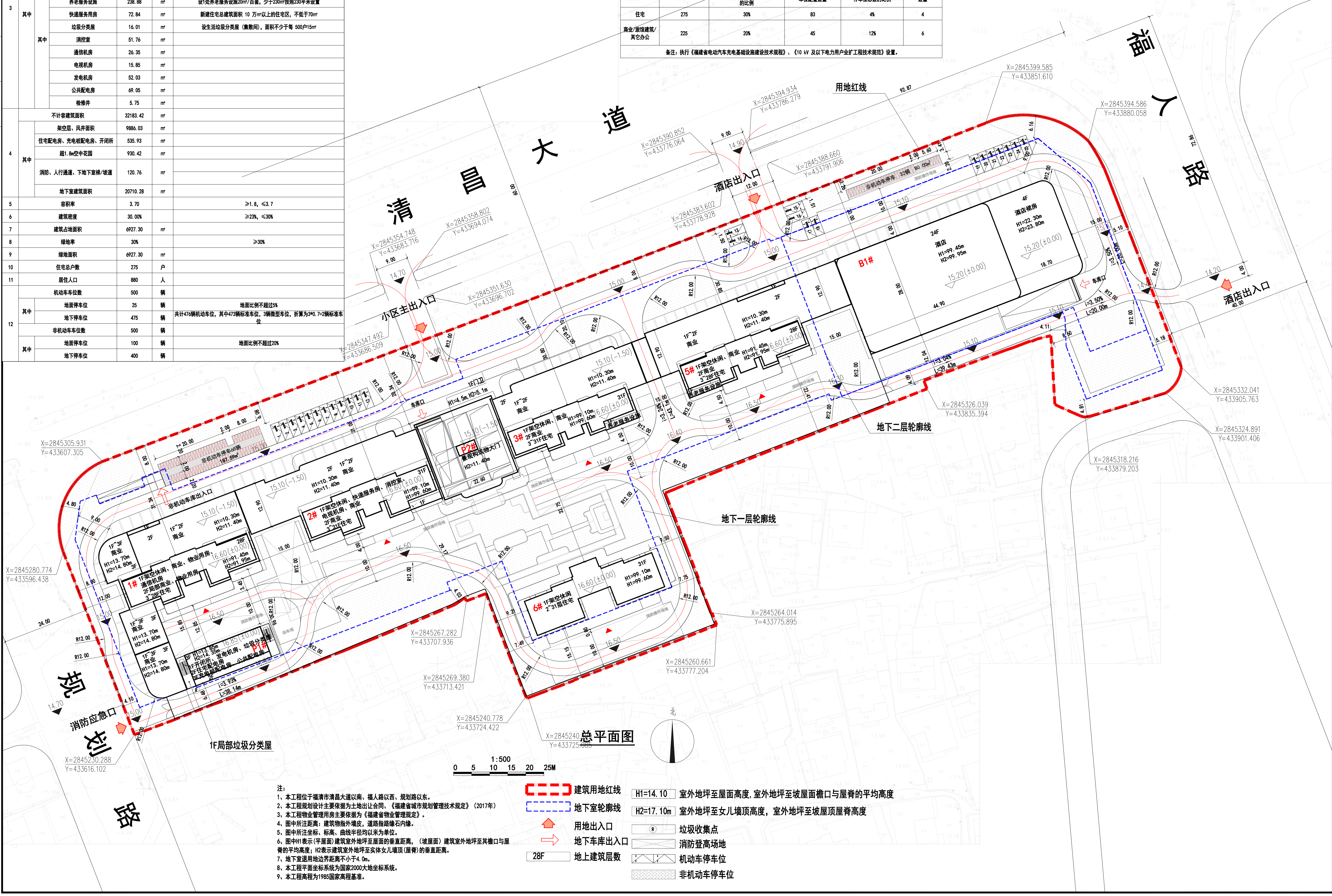
福州鼓楼区工业路572号凤凰郡百禧五层

TEL: (0591) 83837591 87853776

FAX: 0591 87853776

E-MAIL: FJGYAD1@QQ.COM

备注：本图纸版权归本公司所有，未经本公司书面同意，任何人不得擅自复制、翻印、传播。本图未经本公司签字、盖章无效。



- 注：
- 本工程位于福清清昌大道以南，福人路以西，规划路以东。
 - 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）。
 - 本工程物业管理主要依据为《福建省物业管理规定》。
 - 图中所注距离：建筑物指外墙，道路指路缘石内缘。
 - 图中所注标高、标高、曲线半径均以米为单位。
 - 图中H1表示（平面）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。
 - 地下室通用地边距离不小于4.0m。
 - 本工程平面坐标系为国家2000大地坐标系。
 - 本工程高程为1985国家高程基准。

- 建筑用地红线
- 地下室轮廓线
- ↗ 用地出入口
- ↘ 地下车库出入口
- 28F 地上建筑层数
- H1=14.10 室外地坪至屋面高度，室外地坪至屋面檐口与屋脊的平均高度
- H2=17.10m 室外地坪至女儿墙顶高度，室外地坪至坡屋顶屋脊高度
- R 垃圾收集点
- 消防登高场地
- 机动车停车位
- 非机动车停车位

版本号

施工图审查批准单位：

施工图审查批准证书号：

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
资质等级：建筑工程
等级：甲级 证书号：A135000293
有效期至：2028年12月22日

注册建筑师章

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：2028年03月30日

注册结构师章

项目名称： 御景天悦公馆

子项名称： 总平面图

建设单位： 福建福鑫房地产开发有限公司

审定： 张理凤

工程负责人： 张理凤

专业负责人： 张理凤

审核： 李斌

校对： 魏存义

设计： 江树萍

制图： 江树萍

图名： 总平面图

工程编号： 2025A035 图号： 01

图别： 方案 日期： 2026.06