主要技术经济指标

项目			单位	数值	备注
总用地面积			(㎡)	53097	（合79.65亩）
实际出让用地面积			(㎡)	53097	（合79.65亩）
总建筑面积			(㎡)	229583.13	
计容建筑面积			(㎡)	161568.72	≤169910㎡
其中	住宅		(㎡)	147055.63	
	商业服务网点		(㎡)	2515.37	大于1%且应不大于10%
	公共配套设施		(㎡)	10142.38	
	其中	养老服务设施	(㎡)	574.89	住宅部分按每总户不少于40㎡，非住用原则不得少于400㎡
		18班幼儿园	(㎡)	8687.53	用地面积不少于7070㎡，计容建筑面积不少于8500㎡，并按规范设下沟槽。
		多功能配套服务用房	(㎡)	828.66	按照开办容量标准分区为，面积不＞500㎡，可结合公寓。
		社区卫生服务站	(㎡)	160.86	面积不少于150㎡
		公厕	(㎡)	36.92	面积不少于30㎡
		业委会用房	(㎡)	117.80	面积不少于50㎡
		室内体育健身场所	(㎡)	247.47	
		多功能配套服务用房	(㎡)	265.61	
	公共快递配送中心		(㎡)	51.30	面积不少于30㎡，同时应每户配置快递箱（柜）。
	消控室		(㎡)	87.61	
	配电房、开闭所、发电机房		(㎡)	1725.17	
	其他（架空计容、门卫）		(㎡)	42.56	
不计容建筑面积			(㎡)	68014.41	
其中	架空层		(㎡)	3241.58	
	消防通道		(㎡)	24.80	
	烟井、风井		(㎡)	394.42	
	物业管理用房		(㎡)	795.99	1.面积不少于100平方米，合规指标。 2.并应遵守《晋江市住宅物业管理条例》和《晋江市住宅物业管理实施细则》执行。
	地下室		(㎡)	63557.62	
	其中	幼儿园地下室	(㎡)	2590.94	
		住宅地下室	(㎡)	60966.68	
占地面积			(㎡)	13812.35	
建筑密度			(%)	26.01	10%≤D≤30%
容积率				3.043	1.0≤R≤3.2
绿地面积			(㎡)	17917	
绿地率			(%)	33.74	G≥30%
总户数			(户)	1395	
小区总人数			(人)	3229	按人均计容面积50㎡计算
地下机动车停车位			(辆)	1608	
其中	幼儿园地下停车位		(辆)	40	
	住宅地下停车位		(辆)	1568	
非机动车车位			(辆)	1725	
其中	地面非机动停车位		(辆)	500（755㎡）	地面停车比例28.99%＜30%，＞1.5m/个
	地下非机动停车位		(辆)	1225（2290㎡）	＞1.8m/个

公共配套设施核算表

项目	配建需求	应配建面积（㎡）：配建区域面积(㎡)（含不计容、不含幼儿园建筑面积）	总户数	出入口	计算公式（㎡）	至少应配建面积（㎡）	核算应配建面积（㎡）	实际配建面积（㎡）	位置
物业管理用房	1.面积不少于100平方米，省民指南 2.并应遵守《晋江市住宅物业管理条例》和《晋江市住宅物业管理实施细则》执行。 （应建筑面积仅不计容，不含幼儿园建筑面积＋地下车库面积）×0.003+10000*0.004+地下车库面积×0.002+10000*0.004+地下车库面积×0.002	218304.66			（218304.66+100000）*0.003=100000*0.004=	636.6	636.6	636.6	795.99	A-12#一层南部 A-3#一层局部 A-14北侧独立用房 A-6#北侧独立用房
养老服务设施	1.住宅按每百户不少于40㎡，非住用原则不得少于400㎡ 2.并应遵守《晋江市住宅物业管理条例》和《晋江市住宅物业管理实施细则》执行。		1395		1400/100*40	560	560	560	574.89	A-9#一层局部
幼儿园	1.按《晋江市体育单外区控制性详细规划》要求配套一所幼儿园，位置应结合规划统一调整设计。 2.幼儿园规模为：用地面积不少于7020㎡，计容建筑面积不少于8500㎡，但应配不少于9班。 3.其余要求按《晋江市教育局关于晋江市PO23b-14专项规划设计条件要求的复函》（晋教函〔2024〕16号）、《晋江市住宅住宅区幼儿园规划设计导则》和相关法律法规、规范要求执行。					8500	8500	8687.53	
多功能配套服务用房	按照设计容量配不少于总面积不少于500㎡。 功能配置及功能配套服务内容，特别在公寓，必要设所应和社区卫生服务站保持密度，也不宜独立管理用房。				161568.72*0.005	807.9	807.9	807.9	828.66
其中 社区卫生服务站	面积不少于150㎡					150	150	160.89	A-13#一层局部
其中 公厕	面积不少于30㎡					30	30	36.92	A-9#北侧局部
其中 业委会用房	面积不少于50㎡					50	50	117.80	A-11#一层局部
其中 室内体育健身场所	按开区7和人口人数配建，人均建筑面积不低于0.1㎡。				780 780*0.1	78	78	170	247.47	A-4#一层局部
其中 多功能配套服务用房（其他）									265.61	A-3/A-4#一层局部
体育健身和体育场所	应按《晋江市经管性质物业用房地规划设计细则》要求分别配置体育健身和体育场所，应按常住人口建筑面积不低于0.5平方米或室外人均用地不低于1.5平方米配置体育场所和体育健身和体育场所，如市政部门有集中办公场所等内配置（预必须设功能点区域计算面积），若集体设置室外场所，则用地面积应不少于500平方米，若单独设置室内场所，则建筑面积应不少于1700平方米。公共建筑的体育设施，开放时要配体育用地应不应计算在体育场所指标内？		2449		2449*0.3=	735	735	735	900	A-6#南侧公共场地
公共快递配送中心	应按《晋江市人民政府办公室关于推动快递服务发展若干措施的通知》（晋政办〔2020〕1号）要求，中国快递配送未满两点设施，配置快递箱每两点，面积不少于30平方米。并按上述文件要求与建设项目同步规划，同步建设。同步设置。					30	30	51.30	A-3#一层东侧局部 A-11#一层东侧局部
智能快件（储箱）设施	应按照每百户配置建设一组30个箱以上智能快件（储箱）。		1395		1400/100*30=	420箱口	420箱口	420箱口	市场住宅一层局部
合计（㎡）（不含物业及架空地下建筑非功能部分）						9897.9	9897.9	10142.38	

幼儿园技术经济指标

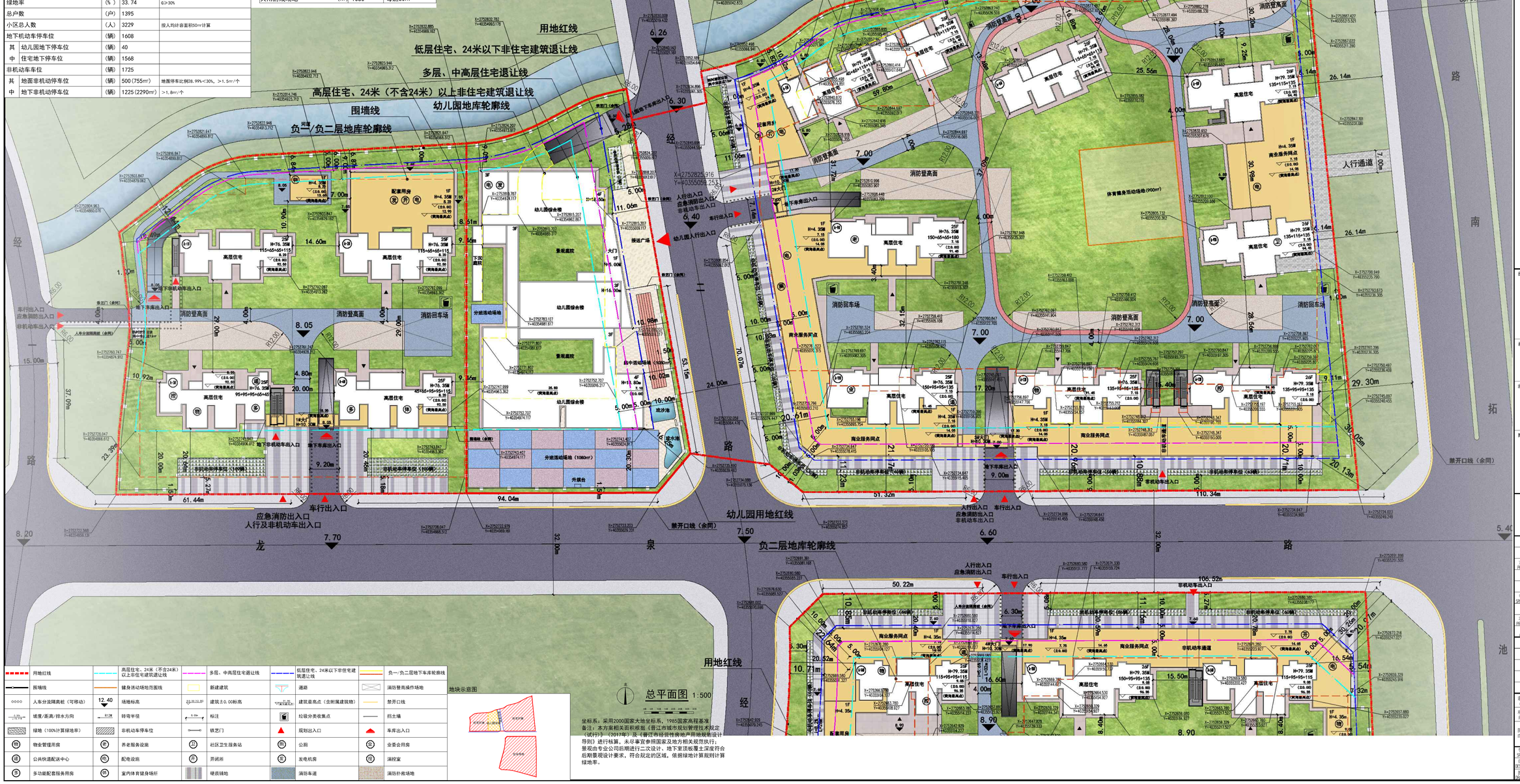
幼儿园技术经济指标		规划控制指标
规划用地面积	(㎡) 7246	
建设用地面积	(㎡) 7246	≥7020平方米
总建筑面积	(㎡) 11278.47	
其地上计容面积	(㎡) 8687.53	≥8500平方米
地上不计容面积（架空）	(㎡) 0	
中地下不计容面积	(㎡) 2590.94	
建筑占地面积	(㎡) 2497.33	
建筑密度	(%) 34.46%	
容积率	1.175	
生均用地面积	(㎡) 13.42	
班级数	(班) 18（540人）	18班
地下机动车停车位	(辆) 40	2.0车位/班
地面非机动车位	(辆) 27（54㎡）	5.0车位/100人
分班游戏场地	(㎡) 1080	每班60㎡
共用游戏场地	(㎡) 1080	每班60㎡

非机动车、机动车计算表

项目	面积（㎡）	间数（间）	配建要求：非机动车配建要求	配建要求：机动车配建要求	非机动车应配建数量（辆）	机动车应配建数量（辆）	非机动车实配建数量（辆）：地上	非机动车实配建数量（辆）：地下	非机动车实配建数量（辆）：合计（辆）	机动车实配建数量（辆）：地上	机动车实配建数量（辆）：地下	机动车实配建数量（辆）：合计（辆）
住宅	147055.63		1.0车位/100㎡	1.0车位/100㎡	1471	1471	500（755㎡）	1225（2290㎡）	1725		1608	1608
商业服务网点	2515.37	50	8.0车位/100㎡	1.0车位/100㎡ 1.0车位/间	202	50						
公共配套设施(含物业)	2250.84		1.0车位/100㎡	1.0车位/100㎡	23	23						
幼儿园	8687.53		5.0车位/100人	2.0车位/班	27	36						
合计					1723	1580	500	1225	1725		1608	1608

户型比例分析表

户型面积	户型类型	套数	套数占比
45㎡	一房一厅一卫	73	5.23%
65㎡	两房两厅一卫	267	19.14%
95㎡	三房两厅两卫	316	22.65%
115㎡	三房两厅两卫	445	31.90%
135㎡	四房两厅两卫	222	15.91%
150㎡	四房两厅两卫	48	3.44%
180㎡	四房两厅两卫	24	1.72%
合计		1395	100%
商业（间）		50	



坐标系：采用2000国家大地坐标系，1985国家高程基准
备注：本方案相关面积根据《晋江市城市规划管理技术规定（试行）》（2019年）及《晋江市经营性房地产用地规划设计导则》进行核算，未尽事宜参照国家及地方相关规范执行；景观由专业公司后期进行二次设计、地下室顶板覆土深度符合后期景观设计要求，符合规定的区域，依据绿地计算规则计算绿地率。

图例							
用地红线	高层住宅、24米（不含24米）以上非住宅建筑退让线	多层、中高层住宅退让线	低层住宅、24米以下非住宅建筑退让线	负一/负二层地下车库轮廓线	围墙线	健身活动场地范围线	新建建筑
道路	消防登高操作场地	禁开口线	人车分流隔离桩（可移动）	12.40 场地标高	建筑±0.00标高	建筑最高点（含附属建筑物）	坡度/距离/排水方向
转弯半径	标注	垃圾分类收集点	挡土墙	绿地（100%计算绿地率）	非机动车停车位	铁艺门	规划出入口
车库出入口	物业管理用房	养老服务设施	社区卫生服务站	公厕	业委会用房	公共快递配送中心	配电设施
开闭所	发电机房	消控室	多功能配套服务用房	室内体育健身场所	硬质铺地	消防车道	消防扑救场地

修改记录 REVISION	日期 DATE	备注 REMARK
5		
4		
3		
2		
1		

版次说明 EDITION REMARK

备注 REMARKS

总图章 STAMP1

消防自审 STAMP2

过图章 STAMP3

预售审查章 STAMP4

中国环球工程设计研究有限公司
CHINA GLOBAL ENGINEERING DESIGN & RESEARCH CO.,LTD.

本公司是：化工工程、石油天然气工程、石油工程、建筑工程
行业工程：冶金行业（有色工程、钢铁冶炼工程除外）
市政工程：给排水工程、人防工程、园林景观、市政公用工程
专业工程：风景园林工程设计、建筑装修装饰工程工程
证书：甲级 A(2)0004511 地址：江苏省泉州市北山路173号

职责 DUTY	姓名 NAME	签名 SIGNATURE	日期 DATE
方案设计人 PROJ. DESIGNER			
设计 DESIGNED	唐春怡	唐春怡	
校核 CHECKED	朱嘉靖	朱嘉靖	
专业负责人 SPEC. SUPERVISOR	周毅斌	周毅斌	
审核 VERIFIED	周毅斌	周毅斌	
项目负责人 PROJ. MANAGER	苑海	苑海	
审定 APPROVED	苑海	苑海	

会签栏 CONFIRMED

会签栏					

建设单位 CLIENT	晋江市兆丰建设开发有限公司
项目名称 PROJECT	池埔小区二期
图纸名称 ITEM TITLE	总平面图
专业 SPECIALITY	建筑
比例 SCALE	见图
设计阶段 DESIGN STAGE	方案
版次 EDITION	1.0
图号 DRAWING NO.	