

# 星嘉商厦建筑设计方案

(工规变更)

建设单位：晋江市星嘉服装贸易有限公司

设计单位：上海开艺设计集团有限公司

2026.06

## 项目概况

**项目名称:** 星嘉商厦

**建设单位:** 晋江市星嘉服装贸易有限公司

**工程编号:**

**设计单位:** 上海开艺设计集团有限公司

**资质等级:** 建筑行业(建筑工程)甲级

**证书编号:** A131A01665

**证书机关:** 中华人民共和国住房和城乡建设部

**法定代表人:** 全先国

**项目负责人:** 黄碧祥

**专业负责人:** 黄碧祥

**设计人员:** 林云龙 杜雄威

设计成果专用章  
2026.06



# 营业执照

(副本)



扫描经营主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

统一社会信用代码

91310000746188214U

证照编号: 13000000202604140086

名称 上海开艺设计集团有限公司

注册资本 人民币5000.0000万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2003年01月09日

法定代表人 全先国

住所 上海市宝山区共和新路5308弄68支弄1号6层

经营范围 一般项目：规划设计管理；工程管理服务；工程造价咨询业务；招投标代理服务；建筑材料销售；金属材料销售；五金产品批发；五金产品零售；电力设施器材销售；包装材料及制品销售；电线、电缆经营；建筑装饰材料销售；厨具卫具及日用杂品批发；厨具卫具及日用杂品零售；橡胶制品销售；塑料制品销售；信息技术咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；住房租赁；物业管理；停车场服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）  
许可项目：第一类增值电信业务；建设工程设计；建设工程监理；建设工程施工；建设工程勘察；建设工程质量检测；人防工程设计。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

登记机关



2026 年 04 月 14 日



使用有效期: 2026年04月17日  
- 2026年10月14日

## 工程设计资质证书

**企业名称:** 上海开艺设计集团有限公司

**详细地址:** 上海市宝山区共和新路5308弄68支弄1号6层

**统一社会信用代码**  
(或营业执照注册号): 91310000746188214U **经济性质:** 有限责任公司(自然人投资或控股)

**证书编号:** A131A01665

**资质类别及等级:**

建筑行业(建筑工程) 甲级2029年12月17日; 风景园林工程设计专项 甲级2029年12月17日



发证机关:



2026年04月16日

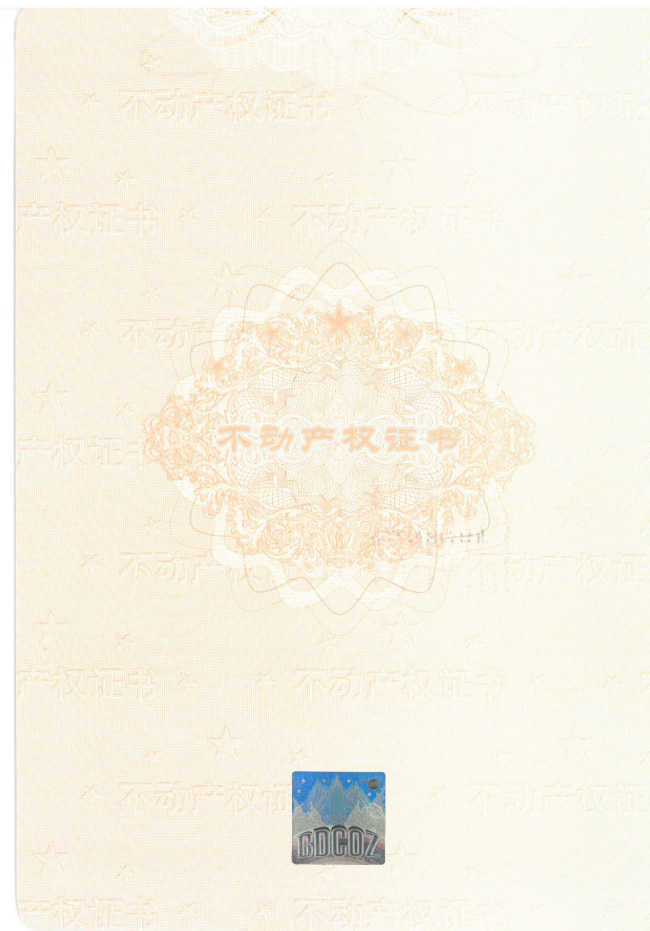
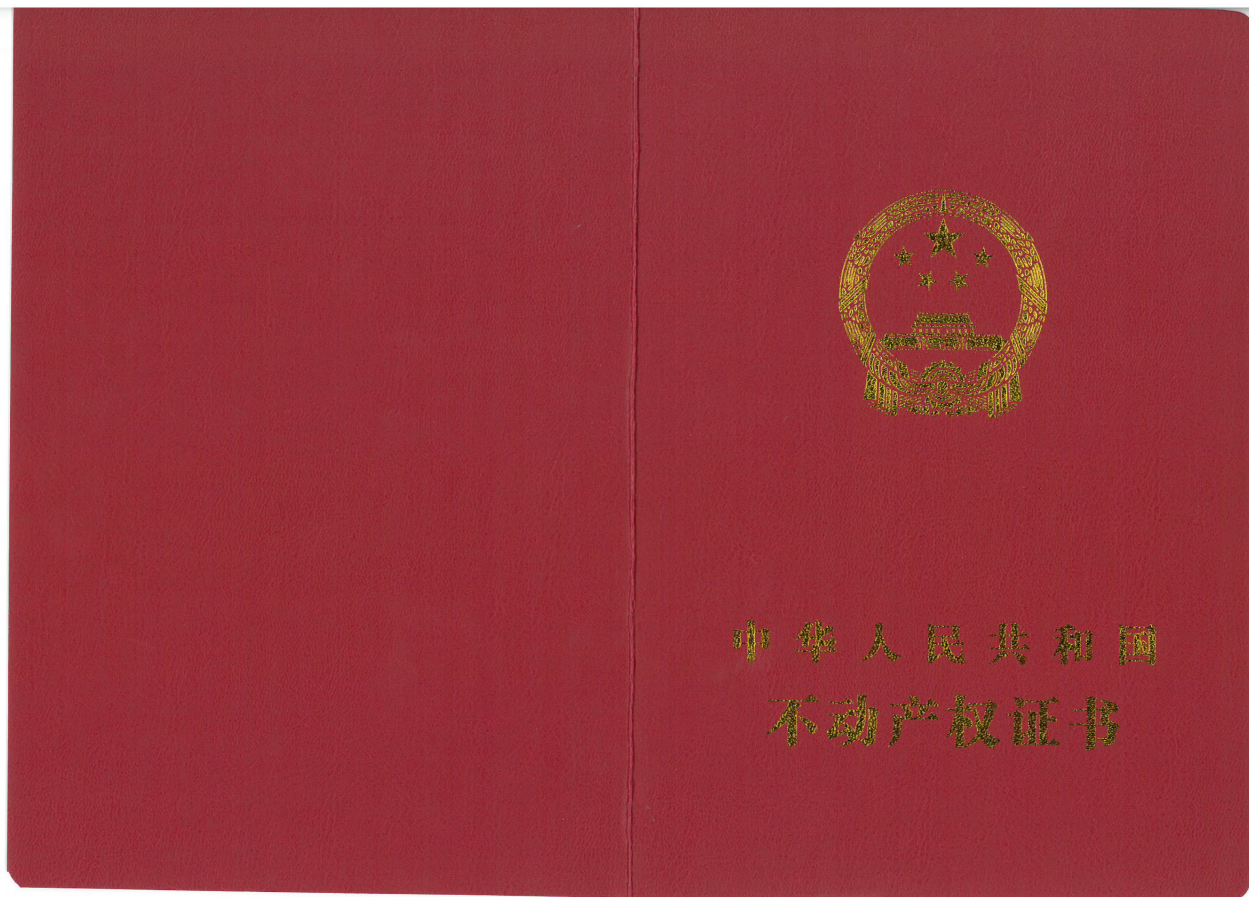
中华人民共和国住房和城乡建设部制



**PART 01**

**基础资料**

# 土地证



闽(2025)晋江市 不动产第 0041509 号

权利人	晋江市星嘉服装贸易有限公司
共有情况	单独所有
坐落	晋江市英林镇英林村
不动产单元号	350582 111119 JB10019 W00000000
权利类型	集体建设用地使用权
权利性质	集体土地出让
用途	商业用地
面积	宗地面积804㎡
使用期限	2025年04月08日起至2065年04月07日止
权利其他状况	

附 记

- 更正登记：权利性质更正。
- 原不动产权证：闽(2025)晋江市不动产第0015918号。
- 用地规则按合同编号：35058220250213JG028号合同规定执行。
- 集体经营性建设用地入市试点期间办理，本宗为集体经营性建设用地入市。

一证一码：

# 出让合同



仅供交款使用

电子监管号：3505822025JTRS000183

合同编号：35058220250213JG028

## 集体经营性建设用地使用权出让合同

中华人民共和国自然资源部  
中华人民共和国国家市场监督管理总局 制定

### 集体经营性建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：  
出让人：福建省泉州市晋江市英林镇英林村村民委员会；  
■统一社会信用代码：543505826603635368；  
法定代表人：洪金益；  
■身份证号码：350582196601234515；  
联系地址：福建省晋江市英林镇同仁街160号；  
联系电话：13599996400；  
开户银行：福建晋江农村商业银行股份有限公司英林支行；  
账号：9070422010010900050984。

受让人：晋江市星嘉服装贸易有限公司；  
■统一社会信用代码：91350582MAE275NG3Y；  
■身份证号码：/；  
联系地址：福建省晋江市英林镇上厝街42号；  
联系电话：15392127777；  
开户银行：中国农业银行股份有限公司晋江龙湖支行；  
账号：13531201040014757。

1

### 第一章 总则

**第一条** 根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》等法律法规及集体经营性建设用地入市相关规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

**第二条** 本合同项下宗地集体经营性建设用地出让方案已依据《土地管理法实施条例》第四十条规定报市（县）人民政府，双方依据出让方案约定本合同内容，且合同有关内容符合规划条件、产业准入和生态环境保护要求等。合同内容与出让方案不符的，以出让方案为准。

**第三条** 出让人作为出让集体土地的所有权人，有权依法出让集体经营性建设用地使用权，但该集体土地的地下资源、埋藏物和公用设施不属于集体经营性建设用地使用权出让范围。

**第四条** 受让人对依法取得的集体经营性建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造符合相关规划的建筑物、构筑物及其附属设施，并合理使用。

### 第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

**第五条** 本合同项下出让宗地编号为JG2024—58号，宗

2

地总面积大写捌佰零肆平方米（小写804平方米），其中出让宗地面积大写捌佰零肆平方米（小写804平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于英林镇英林村；  
本合同项下出让宗地的平面界址为/；出让宗地的平面界址图见附件1。

本合同项下出让宗地的竖向界限以/为上界限；以/为下界限，高差为/米。出让宗地竖向界限见附件2。

出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围，图示与文字表示不一致的，以附件1和附件2图示表达为准。

**第六条** 本合同项下出让宗地的用途为不可分割销售商业服务业用地—商业用地（批发市场），出让年期为40年。

**第七条** 出让人同意在2025年4月24日前将出让宗地交付受让人，并同意在交付土地时该宗地应达到本条第（二）项规定的土地条件，双方于交地当日签订交地确认书：

（一）场地平整达到/；周围基础设施达到/；  
（二）现状土地条件/。

**第八条** 本合同项下出让宗地的出让年期，按本合同第七条约定的交付土地之日起算。

**第九条** 受让人向出让人支付集体经营性建设用地使用权出让价款总额为人民币大写壹佰贰拾柒万元（小写1270000元），每平方米人民币大写壹仟伍佰柒拾玖点陆零元（小写

3

1579.60元）。

**第十条** 本合同定金为人民币大写贰拾伍万肆仟元（小写254000元），缴款日期2025年1月13日，定金抵作集体经营性建设用地使用权出让价款。

**第十一条** 受让人同意按本条第一款第（一）项的约定，通过市（县）财政监管账户，向出让人支付集体经营性建设用地使用权出让价款：

（一）本合同签订之日起60日内，一次性将集体经营性建设用地使用权出让价款缴入市（县）财政监管账户；

（二）按以下时间和金额分/期将集体经营性建设用地使用权出让价款缴入市（县）财政监管账户。

分期支付集体经营性建设用地使用权出让价款的，受让人在支付第二期及以后各期出让价款时，同意按照以下第/种方式，通过市（县）财政监管账户，向出让人支付利息：

1.支付第一期出让价款之日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的有效的一年期贷款市场报价利率。

2./。

**第十二条** 本合同签订后5个工作日内，受让人应当将合同报市（县）人民政府自然资源主管部门备案。完成备案后，自然资源主管部门将备案合同、宗地编号、空间范围、规划条件等涉空间布局和规划管理信息纳入有关基础信息平台 and 监

4

测监管系统。

本合同条款发生变更的，受让人应当在合同变更后5个工作日内重新备案合同。

**第十三条** 受让人同意按第十条、第十一条约定的定金、集体经营性建设用地使用权出让价款的支付方式，将定金、出让价款缴入市（县）财政监管账户。

户名：晋江市自然资源局；

账号：1408012129022092612；

开户行：中国工商银行股份有限公司晋江分行。

出让人完成土地交付后，财政监管账户于5个工作日内将定金抵作的集体经营性建设用地使用权出让价款转出至出让人账户，并在受让人按第十一条支付出让价款后的5个工作日内将后续出让价款转出至出让人账户。出让人应当及时查收确认。

**第十四条** 受让人按本合同约定付清本宗地全部出让价款后，持本合同、合同备案文件、出让价款缴纳凭证、土地增值收益调节金缴纳凭证、完税证明等相关证明材料，申请办理不动产登记。

### 第三章 土地开发建设或利用

**第十五条** 受让人同意本合同项下出让宗地开发投资强度按本条第（一）项规定执行：

5

（一）本合同项下宗地用于工业项目建设，受让人同意本合同项下出让宗地的项目固定资产投资不低于经批准、登记备案或合同双方当事人约定的金额人民币大写/万元（小写/万元），投资强度不低于每平方米人民币大写叁仟元（小写3000元）。本合同项下出让宗地建设项目的固定资产投资包括建筑安装工程价值，设备、工具、器具的购置费，以及相关费用（含集体经营性建设用地使用权出让价款）。

（二）本合同项下宗地用于非工业项目建设，受让人承诺本合同项下出让宗地的开发投资总额不低于人民币大写/万元（小写/万元）。

**第十六条** 受让人同意在本合同项下宗地范围内新建的建筑物、构筑物及其附属设施，符合市（县）人民政府自然资源主管部门确定的出让宗地规划条件（见附件3）。其中：

用地性质商业用地；

主体建筑物性质民用建筑；

附属建筑物性质/；

建筑总面积3859.2平方米，占地面积/平方米；

容积率不高于等于4.8不高于等于1.0；

建筑限高/；

建筑密度不高于等于35%不高于等于10%；

6

绿地率不高于/不高于25%；

其他土地利用要求按照《晋江市自然资源局关于下达晋江市JG2024—58号地块规划条件的通知》（晋自然资规〔2024〕218号）执行。

受让人同意按产业准入和生态环境保护要求等，利用本合同项下出让宗地，具体要求见附件4、附件5。

**第十七条** 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第（二）项约定执行：

（一）本合同项下宗地主要用于工业项目建设，根据自然资源主管部门确定的规划条件，项目所需行政办公、生活服务设施及工业生产必需的研发、设计、检测、中试设施有关配置要求按《自然资源部关于发布〈工业项目建设用地控制指标〉的通知》（自然资发〔2023〕72号）执行。受让人不得在出让宗地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施；

（二）本合同项下宗地主要用于商业项目建设，根据自然资源主管部门确定的规划条件，受让人不得在出让宗地范围内建造成套住宅等非商业设施；

（三）本合同项下宗地主要用于保障性租赁住房项目建设，根据自然资源主管部门确定的规划条件，本合同出让宗地范围内保障性租赁住房建设套数不少于/套。其中，套型建筑面积70平方米以下保障性租赁住房面积占本合同项下受

7

# 出让合同



让宗地开发建设总面积的比例不低于      %，保障性租赁住房建设套型要求为     。

(四) 本合同项下宗地主要用于      /      项目建设，土地利用要求为      /     。

**第十八条** 受让人同意在本合同项下宗地范围内同步修建下列公共管理、公共服务、公用设施等配套项目：

- 养老、教育、医疗等保障性配套服务设施；
- 其他      /     。

受让人并同意上述配套项目建成后，按本条第二款第      /      项履行：

- (一) 不动产权无偿移交给受让人或政府；
- (二) 由受让人或政府回购；
- (三)      /     ；
- (四)      /     。

**第十九条** 受让人同意本合同项下出让宗地建设项目于 **2026** 年 **1** 月 **24** 日之前开工，于 **2028** 年 **1** 月 **24** 日之前竣工。

受让人不能按期开工，提前 30 日向受让人提出延建申请，经受让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。受让人并自行办理延期开工手续。

**第二十条** 受让人在本合同项下宗地范围内进行建设时，

8

**第二十八条** 对受让人依法使用的集体经营性建设用地使用权，在本合同约定的使用年限届满前，除非有下列情况，出让人不得收回集体经营性建设用地使用权：

- (一) 为乡（镇）村公共设施和公益事业建设，需要使用土地的；
- (二) 受让人不按约定用途使用土地的，且未依法办理改变土地用途手续的；
- (三) 受让人因撤销、迁移等原因而停止使用土地的；
- (四) 受让人违反产业准入要求、生态环境保护要求等使用土地且拒不改正的；
- (五)      /     。

为乡（镇）村公共设施和公益事业建设等公共利益收回集体经营性建设用地使用权的，出让人根据收回时由受让人建设的建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期集体经营性建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予受让人补偿。

出让人按本条第一款约定以及本合同第二十一条、三十条、三十四条、三十五条有关约定收回集体经营性建设用地使用权的，受让人同意及时办理不动产注销登记。

**第二十九条** 本合同约定的使用年限届满，受让人需要继续使用本合同项下宗地的，至迟于届满前一年向受让人提交续

12

有关用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程，按有关规定办理。

合同双方当事人同意，政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地，由此影响受让宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体给予受让人  出让人  其他      /      合理补偿。

**第二十一条** 受让人同意按照本合同约定的土地用途、容积率等规划条件利用土地，不得擅自改变。在出让期限内，需要改变本合同约定的土地用途的，双方同意按本条第      /      项约定办理：

- (一) 由出让人收回集体经营性建设用地使用权；
- (二) 依法办理改变土地用途手续，签订集体经营性建设用地使用权出让合同变更协议或重新签订集体经营性建设用地使用权出让合同，由受让人按照批准改变时新土地用途下建设用地使用权评估市场价格与原土地用途下建设用地使用权评估市场价格的差额，补缴集体经营性建设用地使用权出让价款，缴纳相应税费，办理不动产变更登记。新土地用途的市场价格低于原土地用途的市场价格的，不需补缴出让价款，已缴的出让价款不予退还。评估估价日以自然资源主管部门依法受理改变用途申请的时点为准；
- (三)      /     。

9

期申请书，除非有下列情况，出让人应当同意予以续期：

- (一) 依据本合同第二十七条需要征收集体土地；
- (二) 依据本合同第二十八条或合同其他约定等需要收回本合同项下出让宗地的；
- (三)      /     。

出让人同意续期的，受让人依法办理出让、出租等有偿用地手续，重新签订出让、出租等土地有偿使用合同，支付出让价款、租金等土地有偿使用费，并办理合同备案、不动产登记等手续。

**第三十条** 土地出让期限届满，受让人申请续期未获同意或没有申请续期的，受让人同意交回不动产权证，并依照规定办理不动产注销登记，集体经营性建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和受让人同意本合同项下宗地范围内由受让人建设的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第 (一) 项约定履行：

- (一) 由出让人收回由受让人建设的建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时建筑物、构筑物及其附属设施的价值，给予受让人相应补偿；
- (二) 由出让人无偿收回由受让人建设的建筑物、构筑物及其附属设施；
- (三)      /     。

13

**第二十二条** 本合同项下出让宗地在使用期限内，原规划如依法修改，该宗地已有的建筑物受影响，但在使用期限内该宗地建筑物、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建，或者期限届满申请续期时，必须按届时有效的规划执行。

## 第四章 集体经营性建设用地使用权转让、出租、抵押

**第二十三条** 受让人按照本合同约定支付全部集体经营性建设用地使用权出让价款，领取不动产权证后，有权将本合同项下的全部或部分集体经营性建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，受让人同意分别符合以下约定的条件：

- (一) 按照本合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上；
- (二) 按照本合同约定进行投资开发，属于成片开发土地的，已形成工业用地或其他建设用地条件；
- (三)      /     。

有下列情形之一的，受让人不得将本合同项下的全部或部分集体经营性建设用地使用权转让、出租、抵押：

- (一)      /     。

集体经营性建设用地使用权的转让、出租及抵押，不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

**第二十四条** 集体经营性建设用地使用权全部或部分转让后，受让人应当确保本合同和不动产登记文件中载明的权

10

受让人同意保持建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，出让人可要求受让人移动或拆除其建设的建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。土地使用期限届满未续期的，受让人不按约定交回不动产权证，未办理不动产注销登记的，出让人经公告或通知受让人后，可以持本出让合同及有关补充协议等办理不动产注销登记。

## 第六章 不可抗力

**第三十一条** 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行，可以免除违约责任，但在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

**第三十二条** 不可抗力事件发生后，遇有不可抗力的一方应当在力所能及的条件下迅速采取措施，尽力减少损失，尽快（最迟不得晚于不可抗力事件结束后      天内）向另一方书面告知有关情况。不可抗力结束后      15 天内，向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明，并协商具体处理办法。

## 第七章 违约责任

14

利、义务随之转移，集体经营性建设用地使用权的使用年限为合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。

本合同项下的全部或部分集体经营性建设用地使用权出租后，本合同和不动产登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

**第二十五条** 集体经营性建设用地使用权转让、抵押的，转让、抵押双方持本合同和相应的转让、抵押合同、出让价款缴纳凭证、不动产权证等向不动产登记机构申请办理不动产转移、抵押登记。

**第二十六条** 受让人转让或者抵押本合同项下的集体经营性建设用地使用权的，应当于转让或者抵押书面合同签订后 5 个工作日内，书面告知出让人和市（县）人民政府自然资源主管部门，并提交以下材料：

- (一) 转让或抵押的书面合同原件；
- (二)      /      等资料。

## 第五章 期限届满与使用权终止

**第二十七条** 因公共利益需要，国家征收集体土地，涉及本合同项下出让宗地的，土地补偿费归出让人所有。出让人同意与受让人协商，并给予其公平补偿。

征收时，本合同项下宗地范围内由受让人建设的附着物的补偿费归受让人所有。

11

**第三十三条** 受让人同意按照本合同约定，按时支付集体经营性建设用地使用权出让价款。受让人不能按时支付出让价款的，自滞纳之日起，每日按迟延履行款项的万分之 10 向出让人缴纳违约金，延期付款超过 60 日，经出让人催告后仍不能支付使用权出让价款的，出让人有权解除合同，并报市（县）人民政府自然资源主管部门。受让人无权要求返还定金，出让人并可请求受让人赔偿损失。

**第三十四条** 受让人因自身原因终止该项目投资建设，提出终止履行本合同并请求退还土地的，出让人分别按以下约定，收回集体经营性建设用地使用权：

- (一) 受让人在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于 60 日向出让人提出申请的，出让人在口扣除本合同约定的定金  其他      /      后退还受让人已支付的集体经营性建设用地使用权出让价款（不计利息）；
- (二) 受让人在本合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年，并在届满二年前不少于 60 日向出让人提出申请的，出让人在口扣除本合同约定的定金  其他      /     ，并由政府有关部门按照规定征收土地闲置费后，退还受让人已支付的集体经营性建设用地使用权出让价款（不计利息）；
- (三)      /     。

该宗地出让范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施，

15

# 出让合同



双方同意按本条第二款第  项约定办理:

- (一) 不予补偿;
- (二) 受让人清除已建的建筑物、构筑物及其附属设施,恢复场地平整;
- (三) 出让人继续利用已建的建筑物、构筑物及其附属设施,并给予受让人一定补偿;
- (四)            /           。

**第三十五条** 合同双方当事人同意按照节约集约用地原则,互相监督,严禁造成土地闲置。除不可抗力或者政府原因外,因出让人或受让人原因造成土地闲置,满一年未动工开发的,当事人同意按照省、自治区、直辖市的规定缴纳土地闲置费;满二年未动工开发的,合同双方当事人任何一方有权向另一方提出终止履行本合同,并分别按以下约定,协商解决有关补偿事宜:

- (一) 因出让人原因造成土地闲置,经受让人同意,出让人可有偿收回集体经营性建设用地使用权;
- (二) 因受让人原因造成土地闲置,出让人可无偿收回集体经营性建设用地使用权;
- (三)            /           。

**第三十六条** 受让人未能按照本合同约定日期或同意延期开工所另行约定日期开工建设的,不超过一年的,每延期一

日,按照出让价款的万分之  10  向出让人支付违约金,出让人有权要求受让人继续履约。超过一年未动工开发的,按本合同第三十五条有关约定办理。

受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的,每延期一日,按照出让价款的万分之  10  向出让人支付违约金。

**第三十七条** 项目固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的,出让人有权要求受让人继续履行本合同,并可请求受让人按本条第  (一)  项约定支付违约金:

(一)按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例,要求受让人支付相当于同比例集体经营性建设用地使用权出让价款的违约金;

(二)            /           。

**第三十八条** 本合同项下出让宗地容积率、建筑密度等任何一项指标不符合本合同约定的,出让人有权要求受让人继续履行本合同,并由市(县)人民政府自然资源主管部门责令受让人限期改正。拒不改正的,出让人可请求受让人分别按以下约定支付违约金:

(一)容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定标准范围的,出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例,要求受让人支付相当于同比例集体经营性建设用地使用

权出让价款的违约金;

(二)容积率、建筑密度等任何一项指标超出本合同约定标准范围的,出让人有权按照实际差额部分占约定标准的比例,要求受让人支付相当于同比例集体经营性建设用地使用权出让价款的违约金;

(三)            /           。

**第三十九条** 工业建设项目的绿地率、企业内部行政办公及生活服务设施用地所占比例、企业内部行政办公及生活服务设施建筑面积等任何一项指标不符合本合同约定标准的,出让人有权要求受让人继续履行本合同,并由市(县)人民政府自然资源主管部门责令受让人限期改正。拒不改正的,出让人可请求受让人分别按以下约定支付违约金,并自行拆除相应的绿化和建筑设施:

(一)受让人同意向出让人支付相当于集体经营性建设用地使用权出让价款万分之  500  的违约金;

(二)            /           。

**第四十条** 受让人同意严格按照政府部门批准产业准入要求、生态环境保护要求等使用土地。受让人违反上述要求的,依法接受相关部门处罚。

**第四十一条** 受让人按本合同约定支付集体经营性建设用地使用权出让价款的,出让人必须按照本合同约定按时交付

出让土地。由于出让人未按时提供出让土地而使受让人本合同项下受让宗地占有延期的,未造成土地闲置的,每延期一日,出让人同意接受受让人已经支付的集体经营性建设用地使用权出让价款的万分之  5  向受让人给付违约金。土地使用年期按本合同第七条有关约定起算。

出让人延期交付土地超过  60  日,经受让人催交后仍不能交付土地的,受让人有权解除合同,出让人同意双倍返还定金,并退还已经支付集体经营性建设用地使用权出让价款的其余部分,受让人并可请求出让人赔偿损失。

出让人延期交付土地造成土地闲置的,按本合同第三十五条有关约定办理。

**第四十二条** 出让人未能按期交付土地或交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的,受让人有权要求出让人按照规定的条件履行义务,并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。土地使用年期按本合同第七条有关约定起算。

**第四十三条** 合同双方当事人对本合同项下宗地范围内项目投资额度、容积率、建筑密度、绿地率、行政办公和服务设施比例、土地闲置、乡(镇)村公共设施 and 公益事业建设等事项认定存在不一致时,双方同意由市(县)人民政府或其指定的部门、单位,或具有相应资质条件的第三方机构组织等开

展评估认定,并以其评估认定结果为准。

## 第八章 适用法律及争议解决

**第四十四条** 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决,适用中华人民共和国法律。

**第四十五条** 因履行本合同发生争议,双方协商解决,协商不成的,按本条第  (二)  项约定的方式解决:

- (一) 提交            /            仲裁委员会仲裁;
- (二) 依法向人民法院提起诉讼。

## 第九章 附图

**第四十六条** 本合同项下宗地出让方案已经晋江市人民政府(晋政地〔2024〕1024号)批准,本合同自双方签订之日起生效。本合同双方名称、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容真实有效。如有变更,应于变更之日起15个工作日内以书面形式告知对方。因信息更新不及时告知产生的责任由信息变更方承担。

**第四十七条** 本合同和附件共  叁拾壹  页,以中文书写为准。

**第四十八条** 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示,大小写数额应当一致,不一致的,以大写为准。

**第四十九条** 本合同未尽事宜,可另立补充协议,补充协

议与本合同不一致的,以补充协议为准,补充协议与本合同具有同等法律效力,并同时报市(县)人民政府自然资源主管部门备案。

**第五十条** 本合同一式  叁份  ,双方各执  贰份  ,  贰份  报市(县)人民政府自然资源主管部门备案,具有同等法律效力。

出让人(章):



受让人(章):



法定代表人(委托代理人):  
(签字):

*[Signature]*

法定代表人(委托代理人):  
(签字):

*[Signature]*

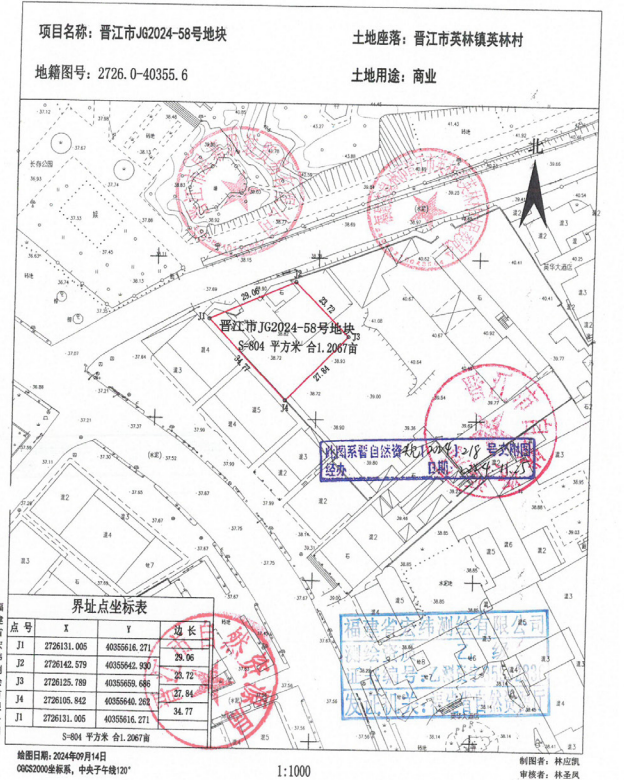
备案单位(章):



签订日期:   2025  年  2  月  13  日

## 宗地图

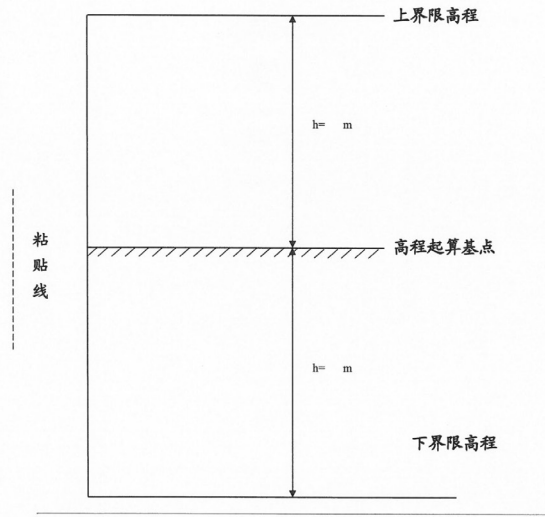
单位: m, m<sup>2</sup>





附件2

出让宗地竖向界限



采用的高程系: 比例尺: 1:

晋江市自然资源局文件

晋自然资规〔2024〕218号

晋江市自然资源局关于下达晋江市JG2024-58号地块规划条件的通知

各土地竞买人: 根据《晋江市英林镇区北部片区控制性详细规划修编》, 经研究, 现对晋江市JG2024-58号地块下达规划条件, 详见附件。

- 附件: 1. 晋江市JG2024-58号地块规划条件 2. 用地红线图



晋江市自然资源局 2024年11月25日印发

附件1

晋江市JG2024-58号地块规划条件

Table with columns: 序号, 规划指标, 规划设计要求, 备注. Contains detailed planning conditions for the land parcel.

Table with columns: 序号, 规划指标, 规划设计要求, 备注. Contains various planning requirements and conditions.

晋江市发展和改革局

晋江市发展和改革局关于晋江市JG2023-8号JG2024-58号地块入市项目产业政策审查的复函

市自然资源局: 根据你单位《关于征询晋江市JG2023-8号JG2024-58号地块入市有关情况的函》的要求, 我局立足部门职责, 现对该地块入市项目进行产业政策审查如下: 经审核, 晋江市JG2024-58号地块拟以不可分割销售商业服务业用地—商业用地(批发市场)项目入市, 该批发市场初步符合国家《产业结构调整指导目录(2024年本)》、《外商投资产业指导目录》(2017年修订)、《外商投资准入特别管理措施(负面清单)(2021年版)》的规定, 但不得购置建设或使用国家限制类或淘汰类的生产工艺、生产线、生产设备等, 且应按各自所属的行业准入条件要求设置, 并切实落实节能、环保措施。



(联系人: 陶灵丹 电话: 1775041290)

泉州市晋江生态环境局

晋环保函〔2024〕146号

泉州市晋江生态环境局关于晋江市JG2024-39号58号地块入市有关情况的复函

晋江市自然资源局: 《晋江市自然资源局关于征询晋江市JG2024-39号58号地块入市有关情况的函》(晋自然资函〔2024〕995号)收悉, 现复函如下: 根据贵局提供的资料, 其中晋江市JG2024-39号地块拟作为工矿仓储用地—工业用地(非金属矿物制造业\*陶瓷制品制造)进行入市交易; 晋江市JG2024-58号地块拟作为不可分割销售商业服务业用地—商业用地(批发市场)进行入市交易。

具体地块设立项目的建设内容应符合我市“三线一单”环境分区管控要求及国家相关法律法规、产业政策等环保要求, 不得新建制革、印染、造纸、电镀、化工、水泥等项目; 涉及陶瓷制品制造的, 应严格按照国内先进水平能效标准开展节能审查, 符合区域或产业等相关规划、规划环评和污染物排放区削减等要求, 项目应合理布局, 环境防护距离内不得设置居民区、学校、医院等环境敏感目标; 作为不可分割销售商业服务



业用地—商业用地的, 不得位于其它工业企业建设项目的环境防护距离范围内。应加强周边环境的管控, 不得位于自然保护区、风景名胜、饮用水源、世界文化和自然遗产地、文物保护单位和其他需要特别保护等法律法规禁止开发建设的区域; 应加强管理并采取有效的污染防治措施, 外排废水须经处理达标后通过市政污水管网排入城镇污水处理厂, 且项目在建设、使用及经营过程中应遵守各级环境保护法律法规。

土地用途变更为住宅、公共管理与公共服务用地的地块土壤污染重点监管单位生产经营用地的用途变更或者其土地使用权收回、转让的地块以及有色金属、石油加工、化工、焦化、电镀、制革造纸、钢铁、制药、农药、印染等重点行业企业完成规范拆除活动的地块变更前应进行土壤污染状况调查。

项目所允许的建设内容、生产工艺、经营范围以经批复的环境影响评价为准。



## 晋江市自然资源局文件

晋自然资规〔2024〕218号

### 晋江市自然资源局关于下达 晋江市 JG2024-58 号地块 规划条件的通知

各土地竞买人：

根据《晋江市英林镇区北部片区控制性详细规划修编》，  
经研究，现对晋江市 JG2024-58 号地块下达规划条件，详见附件。

- 附件：1. 晋江市 JG2024-58 号地块规划条件  
2. 用地红线图



# 规划条件



附件1

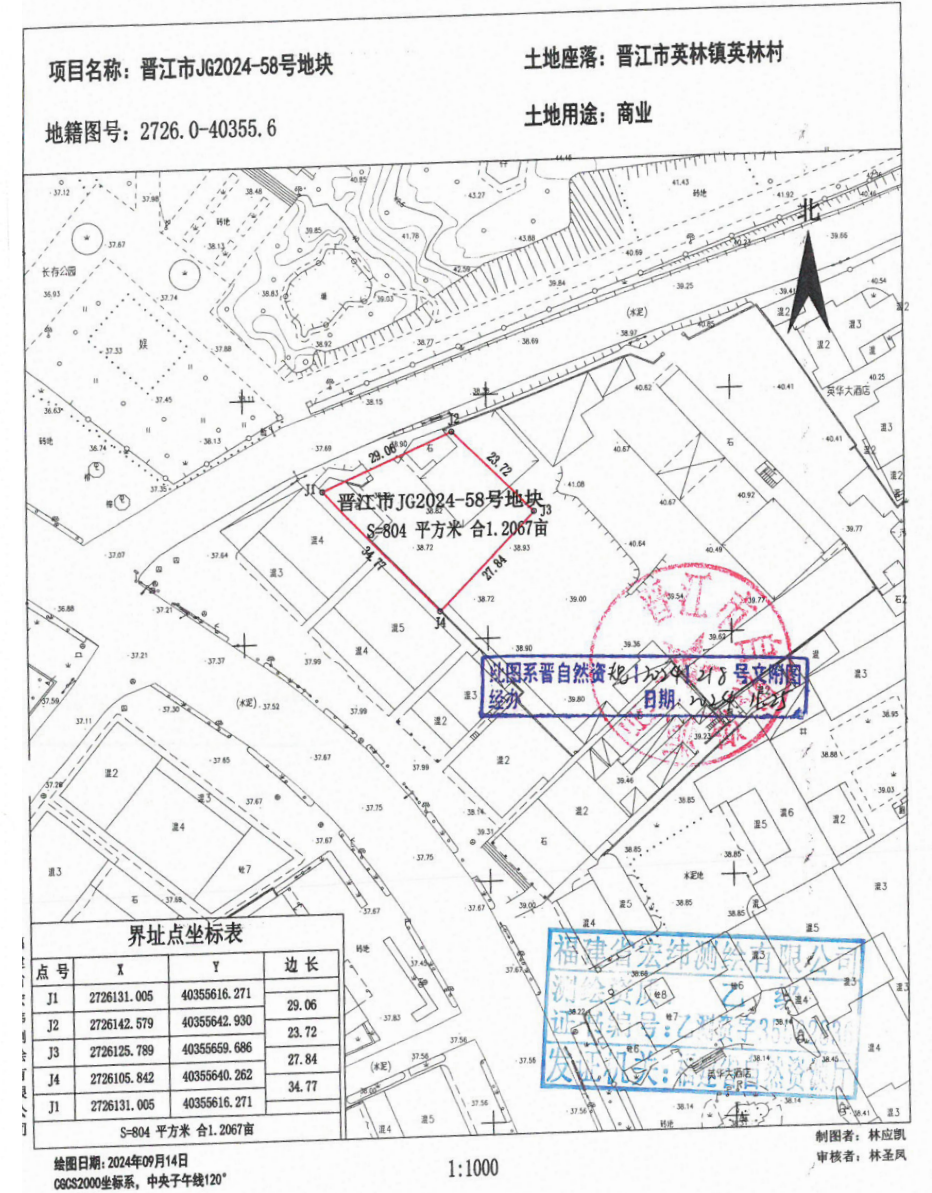
## 晋江市JG2024-58号地块规划条件

序号	规划指标	规划设计要求	备注		
1	用地位置及范围	英林镇英林村，东至福建省晋江市英华娱乐有限公司用地，西至民房，南至福建省晋江市英华娱乐有限公司用地，北至金山路。（详见附图）	强制性		
2	用地面积	804平方米（合1.21亩）	强制性		
3	用地性质	商业用地	强制性		
4	建设内容	允许建设范围按《国土空间调查、规划、用途管制用地分类指南》附录A对应含义执行。	强制性		
5	主体建筑性质	民用建筑	强制性		
6	用地指标	容积率	1.0<R<4.8	强制性	
		建筑密度（%）	10%<D<35%	强制性	
		绿地率（%）	G≥25%	强制性	
7	公共服务配套设施要求	物业管理用房	应按照总建筑面积千分之四的标准配置，且最少不低于100平方米。	强制性	
		公共快速配送中心、智能快件（信报）箱	应按《泉州市人民政府办公室关于推动快递集装发展若干措施的通知》（泉政办〔2020〕12号）要求，预留配送末端网点设施，配置快速服务网点，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、同步验收，可结合物业管理用房设置。	强制性	
8	建筑空间退让	退让用地红线	应按照《晋江市国土空间规划管理技术规定》要求执行。	强制性	
		退让道路红线	应按照《晋江市国土空间规划管理技术规定》要求执行。	强制性	
		道路交叉口	应按照《晋江市国土空间规划管理技术规定》要求执行。	强制性	
	建筑设计要求	建筑贴线率	应按照《晋江市国土空间规划管理技术规定》要求执行。	指导性	
		出入口	应按照《晋江市国土空间规划管理技术规定》要求执行。	强制性	
		地下建筑（含地下室出入口）	应按照《晋江市国土空间规划管理技术规定》要求执行。	强制性	
		建筑高度控制	建筑高度应不大于60米。	强制性	
		建筑体量	按《晋江市英林镇区北部片区控制性详细规划修编》和《晋江市国土空间规划管理技术规定》执行。	指导性	
		建筑风貌	建筑造型	按《晋江市英林镇区北部片区控制性详细规划修编》和《晋江市国土空间规划管理技术规定》执行。	指导性
			建筑风格	按《晋江市英林镇区北部片区控制性详细规划修编》和《晋江市国土空间规划管理技术规定》执行。	指导性
			建筑色彩	按《晋江市英林镇区北部片区控制性详细规划修编》和《晋江市国土空间规划管理技术规定》执行。	指导性
		建筑材质	按《泉州市住房和城乡建设局 泉州市自然资源和规划局关于加强新建商品住宅及商办类建筑建设管理的通知》（泉政办明传〔2021〕75号）执行，墙面不得大面积使用涂料。	强制性	
建筑布局要求	按《晋江市英林镇区北部片区控制性详细规划修编》和《晋江市国土空间规划管理技术规定》执行。	指导性			
店招店牌规划设置	应按照《晋江市国土空间规划管理技术规定》执行。	指导性			

序号	规划指标	规划设计要求	备注	
9	公共空间要求	公共空间布局	应按照《晋江市英林镇区北部片区控制性详细规划修编》要求执行。	指导性
10	市政设计要求	市政配套设施	应按照《晋江市英林镇区北部片区控制性详细规划修编》要求执行。	强制性
		机动车停车配套标准	应按照《晋江市国土空间规划管理技术规定》执行。	强制性
		二轮摩托车和非机动车停车配置要求	应按照《晋江市国土空间规划管理技术规定》执行。	强制性
		其他要求	1. 地下人防面积平时可作为临时停车位使用，且临时停车位可计入项目停车位指标。 2. 应按照《福建省人民政府安委会办公室关于印发〈福建省加强电动自行车消防安全管理工作意见〉的通知》（闽安委〔2021〕31号）和《晋江市安委会办公室关于印发晋江市电动自行车消防安全综合治理工作方案的通知》（晋安办〔2021〕64号）要求设置电动自行车集中停放、充电场所和具备定时充电、自动断电、故障报警等功能的智能充电控制设施，并与主体建设项目同步设计、同步建设、同步验收。 3. 严禁在建筑首层门厅、架空层、楼梯间、共用走道等室内公共区域设置电动自行车充电设施。建议在不影响小区车辆人员出入的前提下，结合小区景观设置电动自行车非机动车库，或在室外预留空间供电动自行车集中停放、充电；若设置在地下室，则应配置完善的喷淋、独立式感烟火灾探测报警器等技防措施，并满足消防防火要求。 4. 电动自行车停放、充电场所应与其他功能部位进行实体墙防火分隔措施；鼓励配置简易喷淋、消防卷盘、独立式感烟火灾探测报警器、电气火灾监控、灭火器、可视监控系统等技防措施。 5. 规划预留至金门的海底通道采取限位控制，地下空间开发按照相关管理规定退让预留道路红线。	指导性
夜景照明要求	应按照《晋江市英林镇区北部片区控制性详细规划修编》要求执行。	指导性		
11	规划验收要求	应按照《晋江市国土空间规划管理技术规定》执行。	强制性	
12	其他要求	1. 应按《关于印发〈泉州市绿色建筑创建行动实施方案〉的通知》（泉建科〔2020〕15号）执行。	强制性	
		2. 本项目涉及人防、消防、环保、抗震、交通、电力、电讯、广电网络、给排水、燃气、气象、公共安全等，应按相关规范及有关部门的要求组织设计，并在设计中考虑预留网络、监控点及智能化楼宇管理系统。同时，该项目应设计完备的环卫设施及其他市政配套设施。	强制性	
		3. 本项目工程在满足上述规划条件及日照要求外，还须符合国家、省、市有关法律、法规、标准和规范等要求；有关土地和建设手续按规定程序报批。	强制性	
备注		1. 本规划条件未尽事宜，按《晋江市英林镇区北部片区控制性详细规划修编》和《晋江市国土空间规划管理技术规定》执行。本规划条件个别条款与《晋江市英林镇区北部片区控制性详细规划修编》《晋江市国土空间规划管理技术规定》不一致的，按本规划条件执行。 2. 本用地应在一年内依法办理土地出让手续，逾期未办理出让手续的，本文件自动作废。 3. 根据《城乡规划法》，对未取得建设用地规划许可证的建设单位批准用地的，由县级以上人民政府撤销有关批准文件。		

## 宗地图

单位：m.m<sup>2</sup>





## 宗地图

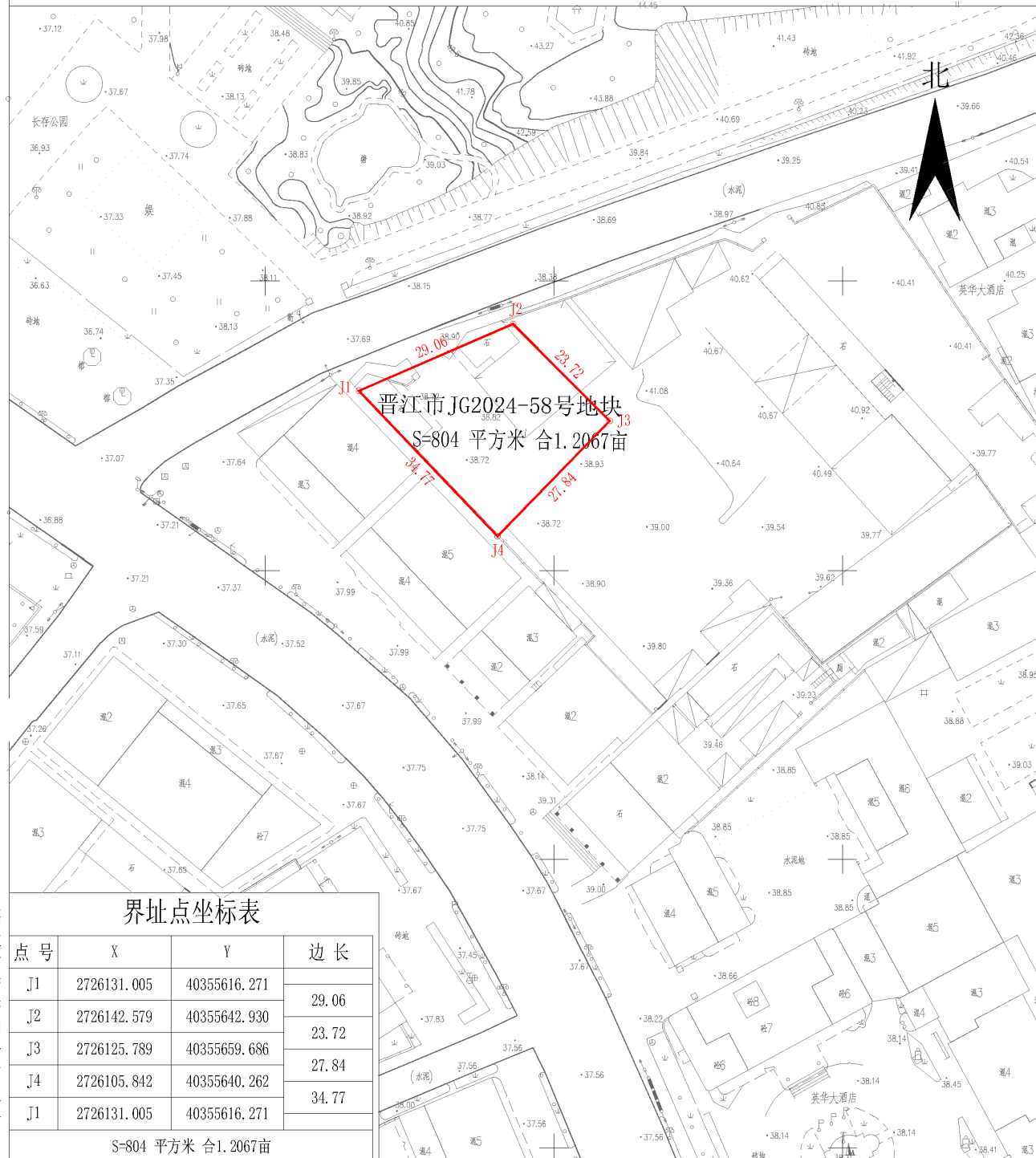
单位: m<sup>2</sup>

项目名称: 晋江市JG2024-58号地块

土地座落: 晋江市英林镇英林村

地籍图号: 2726.0-40355.6

土地用途: 商业



福建省宏纬测绘有限公司

绘图日期: 2024年09月14日  
CGCS2000坐标系, 中央子午线120°

1:1000

制图者: 林应凯  
审核者: 林圣凤

# 上位规划

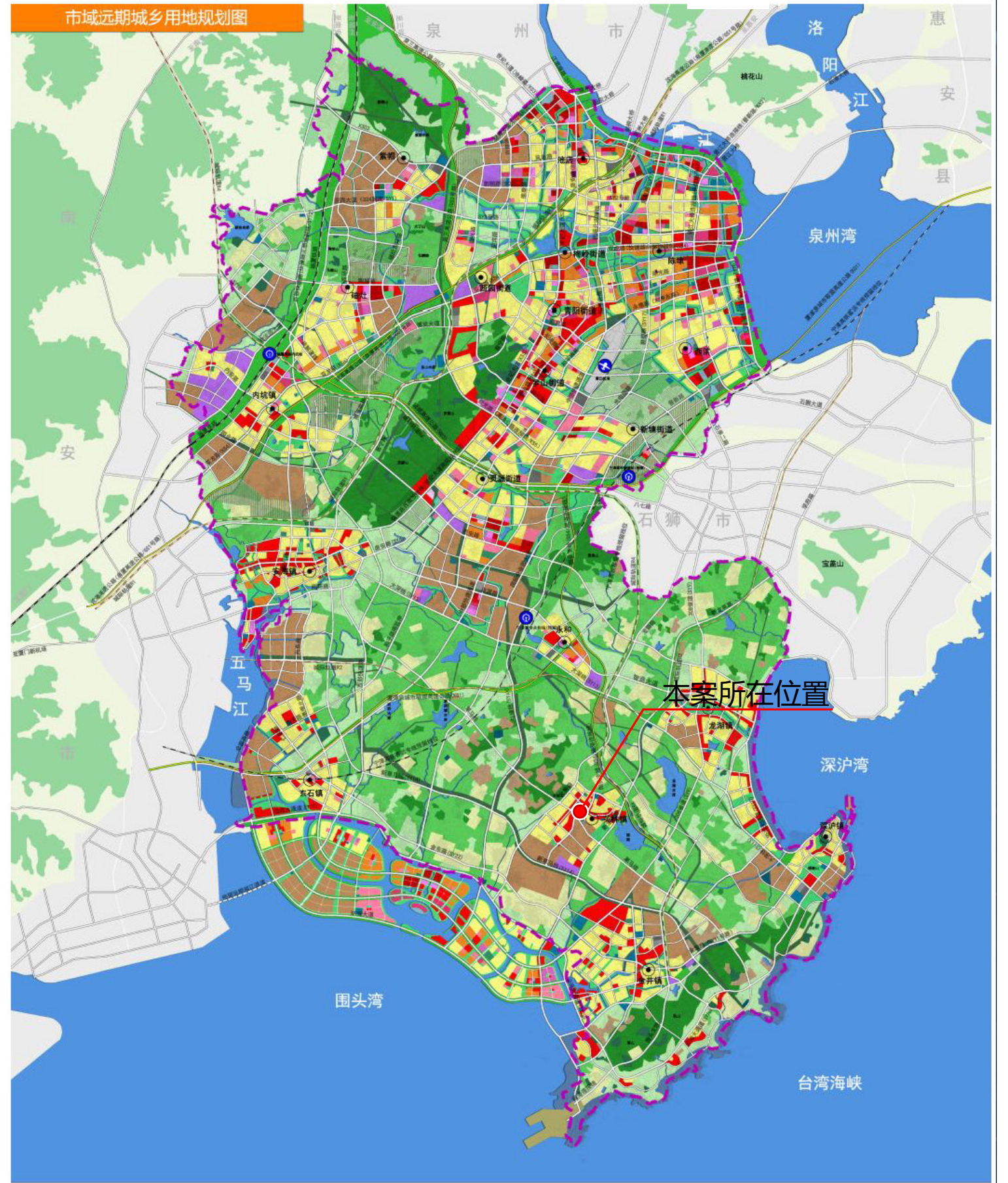


中国，福建



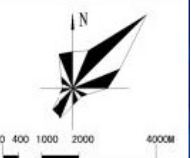
福建，泉州

晋江位于福建省东南沿海，泉州市东南部，三面临海，东北连泉州湾东与石狮市接壤，东南濒临台湾海峡，南与金门岛隔海相望，西与南安市交界，北和鲤城区相邻，总面积649平方千米。截至2022年10月，晋江市辖6个街道、13个镇。截至2023年，晋江市常住人口208万人。

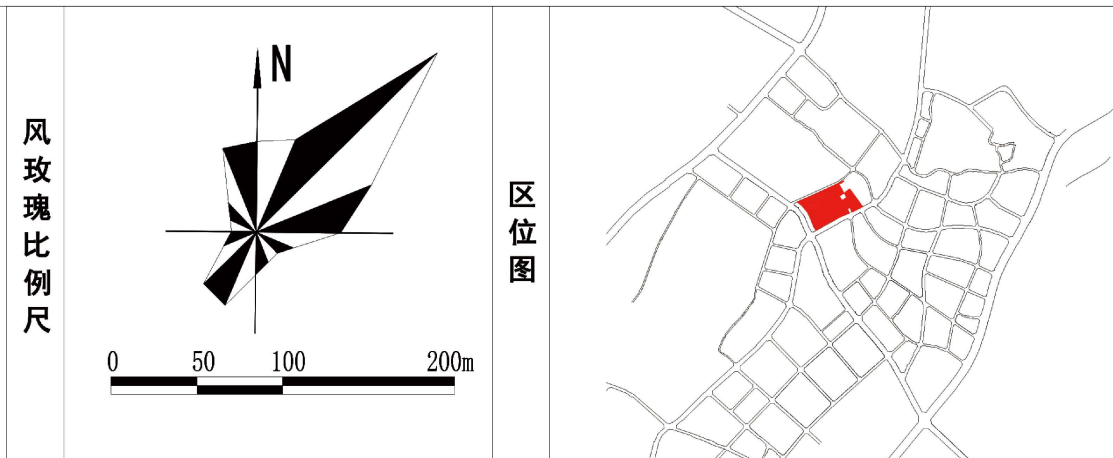
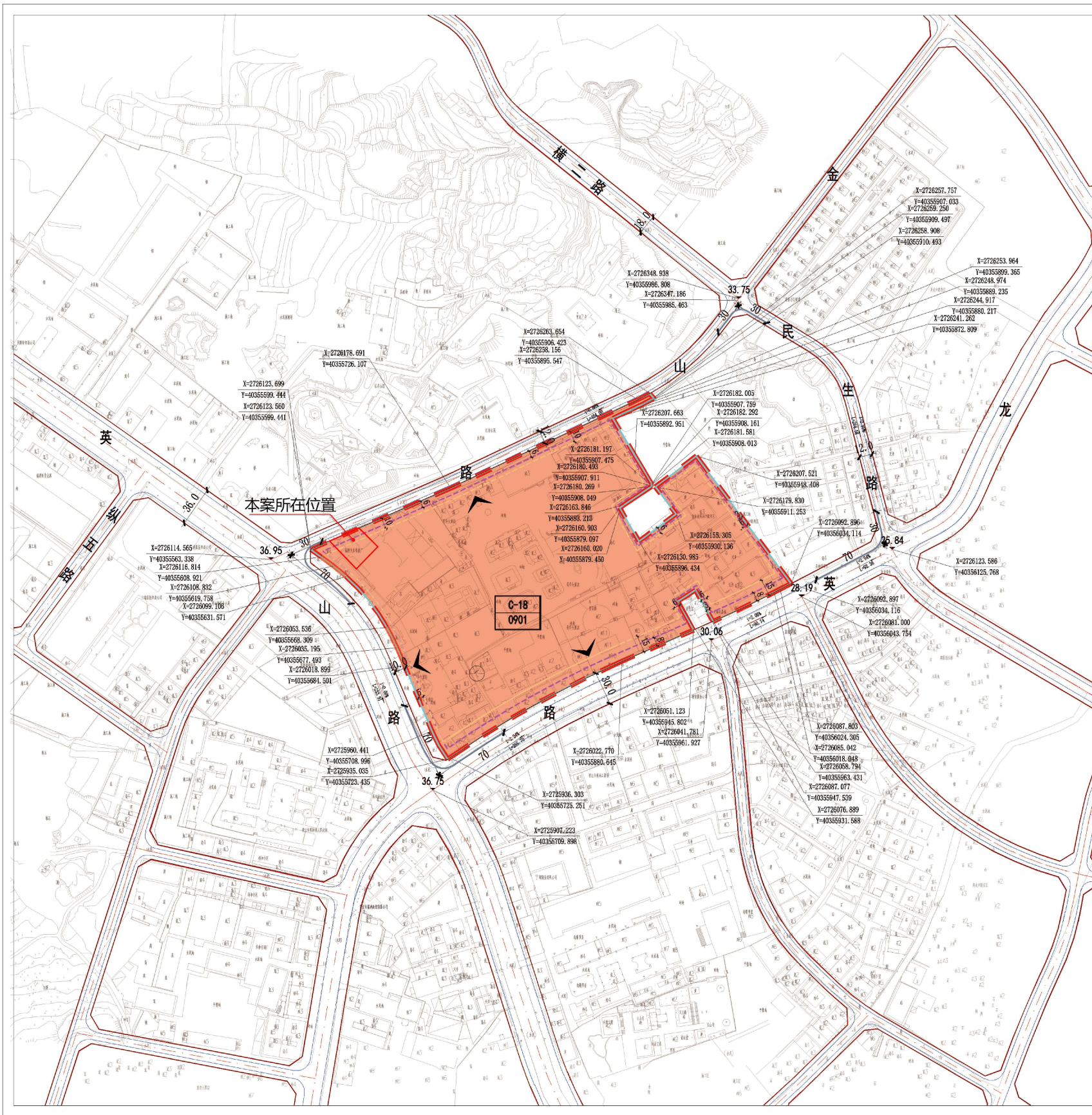


图例

- |        |            |        |          |          |        |
|--------|------------|--------|----------|----------|--------|
| 居住用地   | 社会福利用地     | 工业用地   | 广场用地     | 区域公用设施用地 | 林地     |
| 商住混合用地 | 文物古迹用地     | 物流仓储用地 | 区域交通设施用地 | 特殊用地     | 基本农田   |
| 行政办公用地 | 宗教用地       | 城镇道路用地 | 铁路及站点    | 采矿用地     | 其它农林用地 |
| 文化设施用地 | 商业用地       | 交通场站用地 | 城市轨道交通   | 城市发展备用地  | 村庄建设用地 |
| 教育科研用地 | 商务用地       | 公用设施用地 | 高速公路     | 产业发展备用地  | 水域     |
| 体育用地   | 娱乐康体用地     | 公园绿地   | 港口用地     | 滩涂       |        |
| 医疗卫生用地 | 公用设施营业网点用地 | 防护绿地   | 机场用地     |          |        |



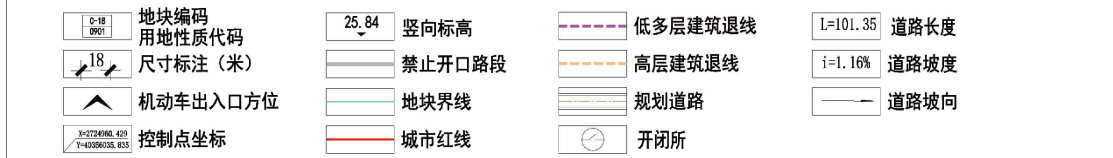
## 晋江市英林镇区北部片区控制性详细规划局部地块调整



地块指标一览表

地块编号	用地代码	用地性质	用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	主要出入口方位	配套设施	备注
C-18	0901	商业用地	64841	≤4.8	≤40	≥20	≤60	ES/W/N	⊕	现状英林大酒店

图例



### 规划控制条文

- 本图则必须与《晋江市英林镇区北部片区控制性详细规划局部地块调整》规划文本同时使用。
- 用地性质分类和代码按《国土空间调查、规划、用途管制用地海分类指南（2023）》执行，用地允许兼容按《晋江市国土空间规划管理技术规定（2024）》要求执行。
- 各地块配套设施依据《福建省控制性详细规划编制导则（试行）（2012年9月）》、《晋江市国土空间规划管理技术规定（2024）》等相关文件要求执行。
- 各地块的停车配建依据《晋江市国土空间规划管理技术规定（2024）》等相关文件进行配置。
- 规划五线控制采取实位控制方式，并按照相关管理规定要求执行。
- 本图中的建筑后退道路红线、用地界线等为最低标准，具体应按《晋江市国土空间规划管理技术规定（2024）》的要求执行，2017年7月1日之前通过公开出让取得土地或已取得《建设项目选址意见书》且仍在有效期内的建设项目，可按《晋江市建设用地规划管理暂行规定》（2008）执行。
- 建筑间距必须符合日照、消防、抗震安全、环境保护和文物保护的要求，并综合考虑通风、视觉卫生、工程管线敷设等方面的要求。
- 本图所示尺寸以“米”为单位。
- 根据《晋江市国土空间规划管理技术规定（2024）》交叉口有展宽段时，不得在交叉口展宽段和展宽渐变段范围内设置机动车开口；交叉口无展宽段时，主干路上距离平面交叉口处道路红线端点不应小于70米、次干路上不应小于50米、支路上不宜小于30米。
- 表中建筑限高注明黄海高程的地块控制其绝对高度，未注明的地块控制其相对高度，最终建筑高度限制以机场净空主管部门审批数值为准。
- 其余未明确指标按《晋江市国土空间规划管理技术规定（2024）》及相关规范要求进行控制。

地块图则



基地本项目位于福建省晋江市英林镇，规划建设用地面积：804平方米。建设场地交通便利，供水，供电，排水系统健全。

# 现状分析



## 调整内容如下：

### 一、总平面图调整：

- 1、总平面图中建筑屋顶轮廓、消防水箱位置、屋顶绿化区域调整变更。
- 2、总平面图中机动车停车位调整为6辆，其中一位改为无障碍停车位；绿地范围线对应调整。
- 3、因调整后建筑面积减少，总平面图中各指标表格数据对应调整变更。

### 二、单体平面、剖面、立面调整：

- 1、①单体平面中每层楼梯、电梯位置调整，并对应调整每层配套设施平面布局；②调整每层建筑层高；  
③核对每层建筑面积，其中一层非机动车停车区域面积及停车数量有调整变更；二层物业管理用房兼公共快递配送中心结合设计，面积有调整变更；屋面层建筑面积减少，对屋面层建筑面积调整变更。
- 2、剖面图按调整后的平面布局及建筑层高进行调整变更。
- 3、外立面按调整后的平面布局及建筑层高进行调整变更。

**除以上调整外，其他内容不变。本次拟调整修改内容，现场均未建设。**

**PART 02**

**效果展示**  
(调整前)

序号	建筑名称	已建/拟建/分期/已批在建	总建筑面积 (m²)	建筑占地面积 (m²)	地上建筑面积 (m²)	地下建筑面积 (m²)	计容建筑面积 (m²)	不计容建筑面积 (m²)	±0黄海高程 (m)	建筑高度 (m)	建筑最高点 (含屋面附属物) 黄海高程 (m)	层数	备注
1	商业	拟建	2403.14	280.78	2403.14	0	2403.14	0	39.10	23.9	67.3	7F	
合计			2403.14	280.78	2403.14	0	2403.14	0	39.10	23.9	67.3	7F	

序号	名称	单位	总指标	备注
1	用地面积	m²	804	
2	总建筑面积	m²	2403.14	2403.14
3	其中 地上建筑面积	m²	2403.14	2403.14
4	其中 地下建筑面积	m²	0.00	0.00
5	计容建筑面积	m²	2403.14	2403.14
6	不计容建筑面积	m²	0.00	0.00
7	建筑总占地面积	m²	280.78	280.78
8	绿地面积	m²	201.20	201.20
9	其中 机动车位	辆	25	25
10	其中 地上机动车停车位	辆	25	25
11	其中 地下机动车停车位	辆	0	0
12	其中 含充电车位	辆	5	5
13	其中 非机动车位	辆	145	145
14	其中 地上非机动车停车位	辆	145	145
15	其中 地下非机动车停车位	辆	0	0
16	其中 含非机动车充电车位	辆	73	73
17	其中 非机动车充电车位占比	%	50.34%	50.34%

区域	折算前面积 m²	折算系数	折算后面积 m²	备注
S1	50.41	100%	66.60	1. 绿地规划依据《晋江市建设项目附属园林绿化用地面积计算规则》执行；
S2	76.07	100%	54.60	2. 林荫式停车位绿化占比：40/201.2=19.88%
S3	82.60	50%	40.00	3. 屋顶绿化占比：40/201.2=19.88%
S4	80.00	50%	40.00	
合计 m²			201.20	
绿地率 (%)			25.02%	

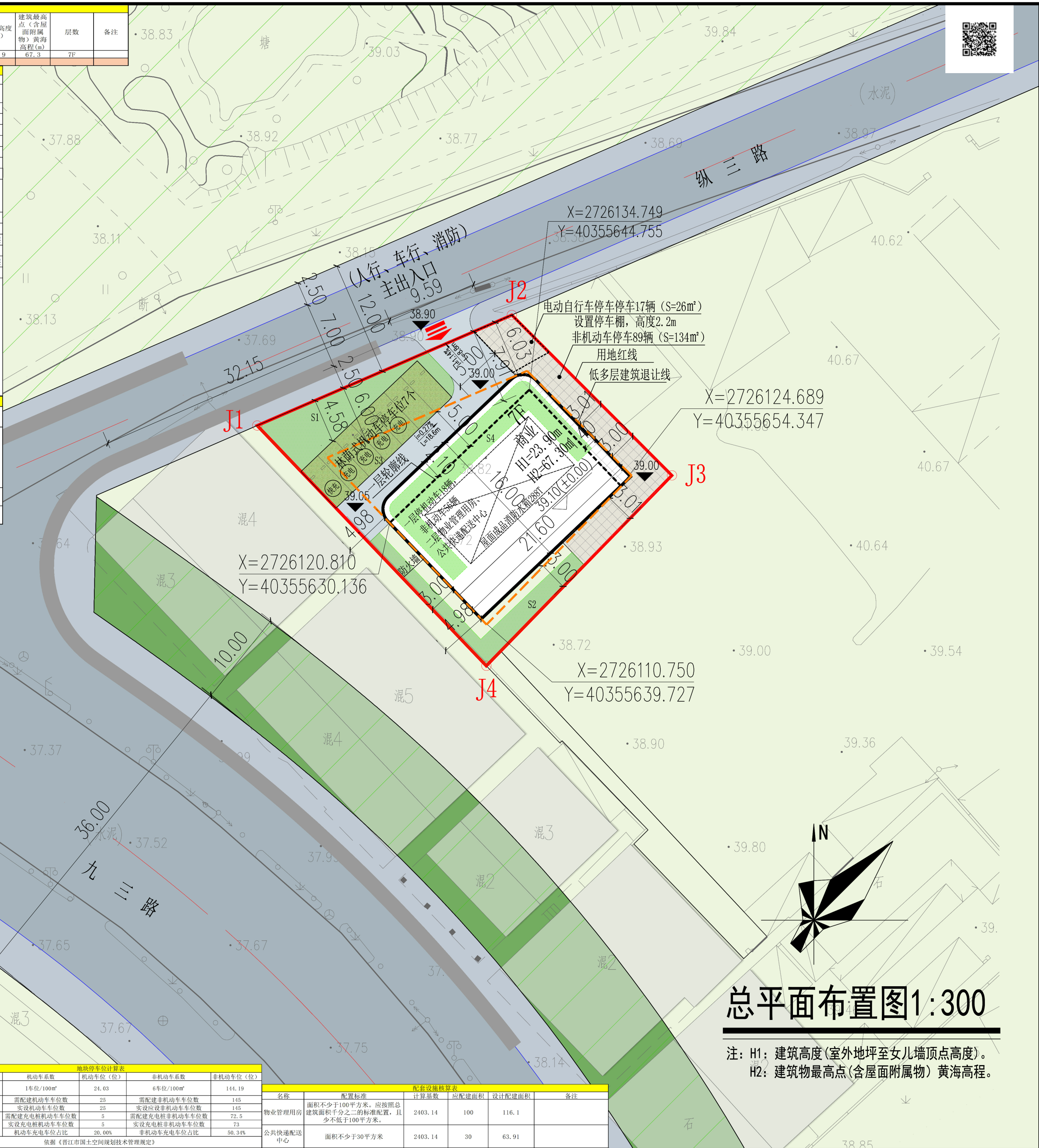


点号	X	Y	边长
J1	2726131.005	40355616.271	29.06
J2	2726142.579	40355642.930	23.72
J3	2726125.789	40355659.686	27.84
J4	2726105.842	40355640.262	34.77
J1	2726131.005	40355616.271	

S=804 平方米 合1.2067亩

建筑类别	面积	机动车系数	机动车位 (位)	非机动车系数	非机动车位 (位)
商业	2403.14	1车位/100m²	24.03	6车位/100m²	144.19
需配建机动车车位数			25	需配建非机动车车位数	145
实设机动车车位数			25	实设非机动车车位数	145
需配建充电桩机动车车位数			5	需配建充电桩非机动车车位数	72.5
实设充电桩机动车车位数			5	实设充电桩非机动车车位数	73
机动车充电车位占比			20.00%	非机动车充电车位占比	50.34%

名称	配置标准	计算基数	应配建筑面积	设计配建面积	备注
物业管理用房	面积不少于100平方米，应按照总建筑面积千分之二标准配置，且不少于100平方米。	2403.14	100	116.1	
公共快递配送中心	面积不少于30平方米	2403.14	30	63.91	



## 总平面布置图1:300

注：H1：建筑高度(室外地坪至女儿墙顶点高度)。  
H2：建筑物最高点(含屋面附属物)黄海高程。



**上海开艺设计集团有限公司**

资质证书编号(建筑行业甲级): A131001607  
资质证书编号(规划设计甲级): 自资规甲字21310364  
资质证书编号(市政行业乙级): A231001604  
资质证书编号(风景园林甲级): A231001604

单位出图资质章：  
**工程施工图设计出图专用章**  
资质证书号: A131001607  
有效期至2029年12月17日止  
上海市勘察设计行业协会统一颁发

注册师执业章：  
**中华人民共和国一级注册建筑师**  
姓名: 黄碧祥  
注册号: 3100160-074  
有效期: 至2027年09月08日

注册师执业章：  
备注：

施工图审查机构：  
施工图审查合格书证号：

建设单位：  
**晋江市星嘉服装贸易有限公司**

工程名称：  
**星嘉商厦**

审定	陈侠	陈侠
项目负责人	黄碧祥	黄碧祥
专业负责人	黄碧祥	黄碧祥
审核	林森源	林森源
校对	黄碧祥	黄碧祥
设计	林云龙	林云龙

图名：  
**总平面图**

工程编号：  
设计阶段：**方案**  
专业：**建筑** 版本号：**第一版**  
图号：**01** 日期：**2025.09**

# 整体鸟瞰图



# 建筑透视图



# 夜景透视图



**PART 02**

**效果展示**  
(调整后)



上海开艺  
设计集团有限公司

资质证书编号(建筑行业甲级): A131A01665  
资质证书编号(规划设计甲级): 自资规甲字21310364  
资质证书编号(市政行业乙级): A231A01662  
资质证书编号(风景园林甲级): A131A01665

单位出图资质章:

注册师执业章:

注册师执业章:

备注:

施工图审查机构:

施工图审查合格书证号:

建设单位:  
晋江市星嘉服装贸易有限公司

工程名称:  
星嘉商厦

审定	陈侠	陈侠
项目负责人	黄碧祥	黄碧祥
专业负责人	黄碧祥	黄碧祥
审核	林森源	林森源
校对	黄碧祥	黄碧祥
设计	林云龙	林云龙

图名:  
总平面图(调整后)

工程编号	
设计阶段	方案
专业	建筑
图号	01
版本号	第一版
日期	2026.06

序号	建筑名称	已建/拟建/分期/已批在建	总建筑面积(m²)	建筑占地面积(m²)	地上建筑面积(m²)	地下建筑面积(m²)	计容建筑面积(m²)	不计容建筑面积(m²)	±0黄海高程(m)	建筑高度(m)	建筑最高点(含屋面附属物)黄海高程(m)	层数	备注
1	星嘉商厦	拟建	2391.02	280.78	2391.02	0	2391.02	0	39.10	23.9	67.3	7F	
	合计		2391.02	280.78	2391.02	0	2391.02	0					

序号	名称	单位	总指标	拟建	备注
1	用地面积	m²	804		
2	总建筑面积	m²	2391.02	2391.02	
3	其中				
4	地上建筑面积	m²	2391.02	2391.02	
5	地下建筑面积	m²	0.00	0.00	
6	计容建筑面积	m²	2391.02	2391.02	
7	不计容建筑面积	m²	0.00	0.00	
8	建筑总占地面积	m²	280.78	280.78	
9	绿地面积	m²	201.20	201.20	
10	其中				
11	机动车位	辆	24	24	规划需求指标: 24辆
12	地上机动车停车位	辆	24	24	包含充电车位: 5辆, 位于用地北侧。
13	地下机动车停车位	辆	0	0	
14	含充电车位	辆	5	5	充电车位占比: 20.83%, 位于用地北侧
15	非机动车位	辆	144	144	规划需求指标: 144辆
16	地上非机动车停车位	辆	144	144	停车区域面积: 229.75m², 位于用地东侧及室内一层
17	地下非机动车停车位	辆	0	0	停车区域面积: 0
18	含非机动车充电车位	辆	72	72	停车区域面积: 121.75m², 位于用地东侧及室内一层
19	非机动车充电车位占比	%	50.00%	50.00%	
20	容积率	/	2.9739		总图说明: 1. 本图纸采用2000坐标系; 2. 非机动车充电区规划依据《晋江市安全生产委员会办公室关于印发晋江市电动自行车消防安全综合治理工作方案的通知》晋安办〔2021〕64号执行; 3. 绿地规划依据《晋江市建设项目附属园林绿化用地面积计算规则》执行; 4. 总图尺寸未注明单位均为米; 5. 停车指标计算说明:按《晋江市国土空间规划管理技术规定》(2024)版配置停车位。 机动车停车位:按机动车位1.0车位/100m², 2391.02*1.0/100=24辆(方案规划24辆, 满足要求) 非机动车停车位:按非机动车位6.0位/100m², 2391.02*6.0/100=144辆(方案规划144辆, 满足要求)
21	建筑密度	%	34.92%		
22	绿地率	%	25.02%		

区域	折算前面积 m²	折算系数	折算后面积 m²	备注
S1	71.05	100%	71.05	1. 绿地规划依据《晋江市建设项目附属园林绿化用地面积计算规则》执行;
S2	54.05	100%	54.05	2. 林荫式停车绿化占比:
S3	75.20	50%	37.60	37.6/201.2=18.69%
S4	77.00	50%	38.50	3. 屋顶绿化占比: 38.5/201.2=19.14%
合计m²			201.20	
绿地率(%)			25.02%	

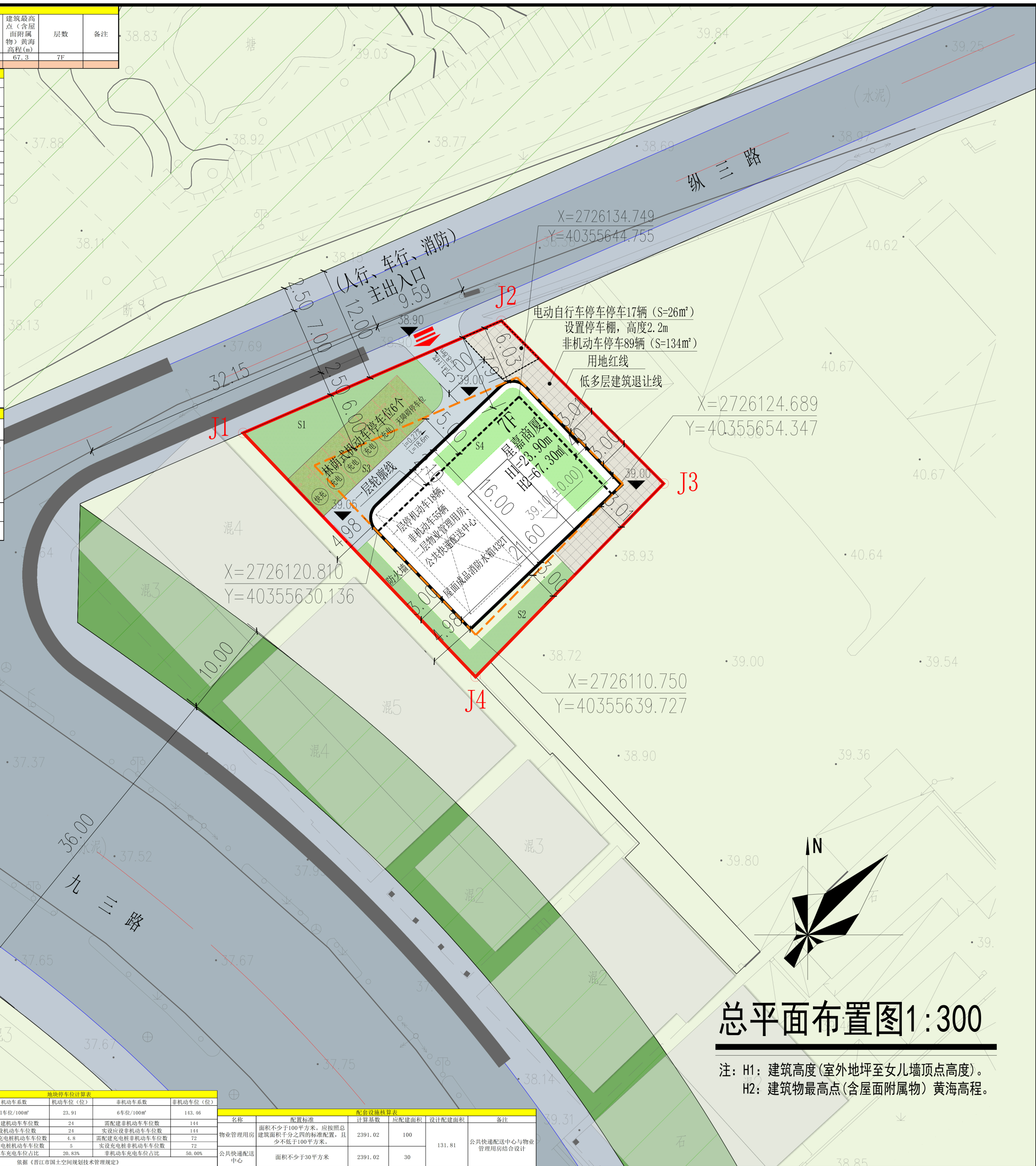
- 图例:
- 7F 建筑轮廓及层数
  - 项目主要出入口
  - 内部消防道路
  - 坐标点
  - 建筑室内零点标高
  - 建设用地红线
  - 多层控制线
  - 绿地
  - 地面停车位
  - 非机动车停车位

点号	X	Y	边长
J1	2726131.005	40355616.271	29.06
J2	2726142.579	40355642.930	23.72
J3	2726125.789	40355659.686	27.84
J4	2726105.842	40355640.262	34.77
J1	2726131.005	40355616.271	

S=804 平方米 合1.2067亩

建筑类别	面积	机动车系数	非机动车系数	机动车位(位)	非机动车位(位)
星嘉商厦	2391.02	1车位/100m²	6车位/100m²	23.91	143.46
		需配建机动车停车位	需配建非机动车停车位	24	144
		实设机动车停车位	实设非机动车停车位	24	144
		需配建充电桩机动车停车位	需配建充电桩非机动车停车位	4.8	72
		实设充电桩机动车停车位	实设充电桩非机动车停车位	5	72
		机动车充电车位占比	非机动车充电车位占比	20.83%	50.00%

依据《晋江市国土空间规划管理技术规定》



总平面布置图1:300

注: H1: 建筑高度(室外地坪至女儿墙顶点高度)。  
H2: 建筑物最高点(含屋面附属物)黄海高程。

# 整体鸟瞰图（调整后）



建筑透视图（调整后）

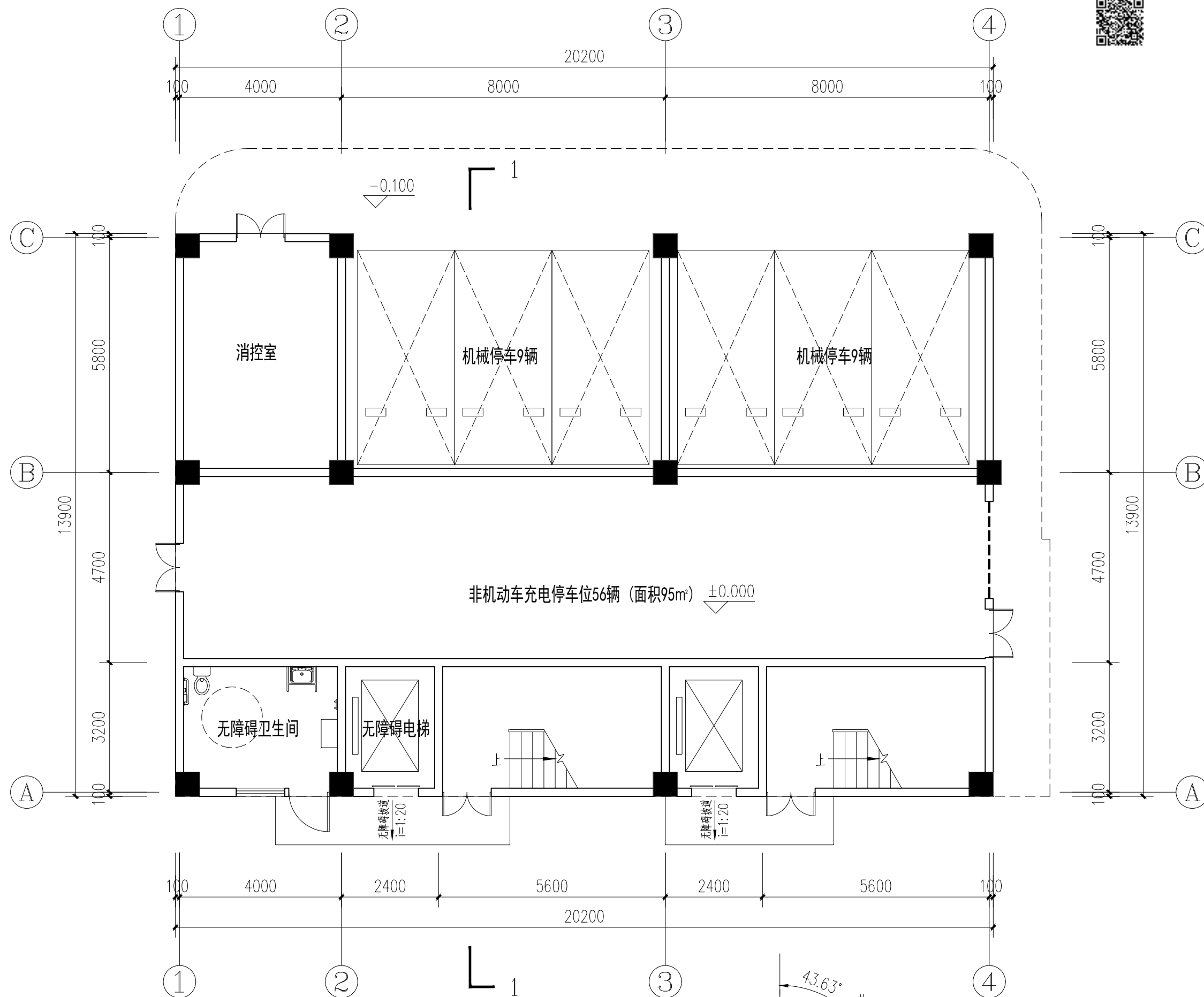


夜景透视图 (调整后)



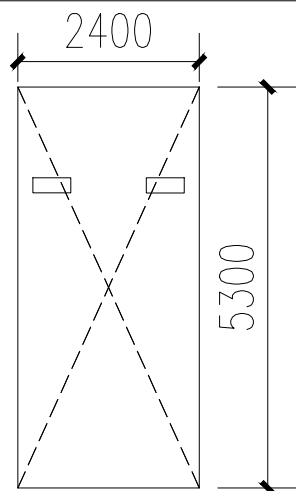
**PART 03**

**技术图纸**  
(调整前)



图例:

机械停车

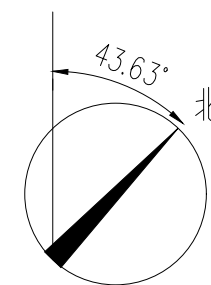


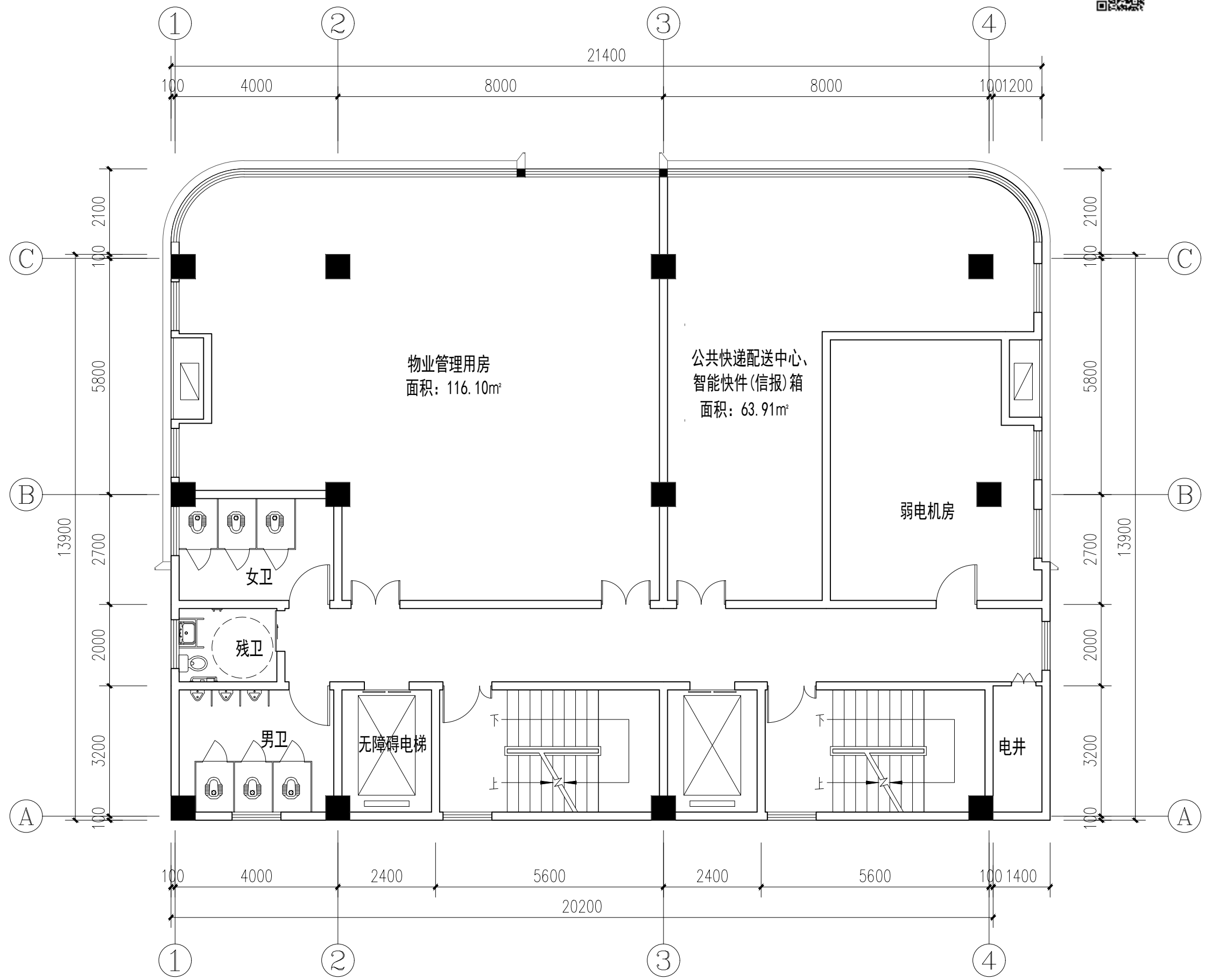
一层平面图

1:100

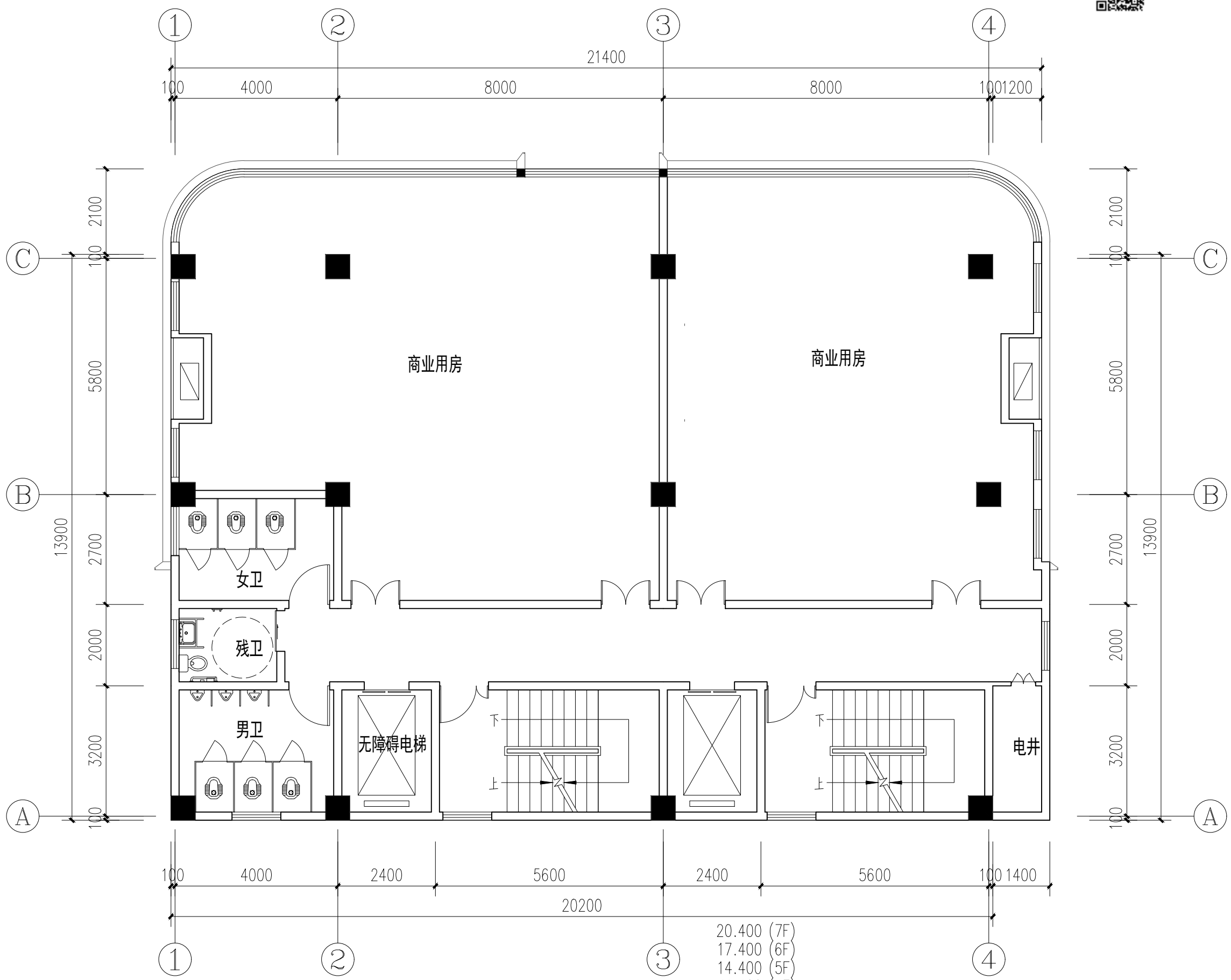
±0.000

本层面积: 280.78m²





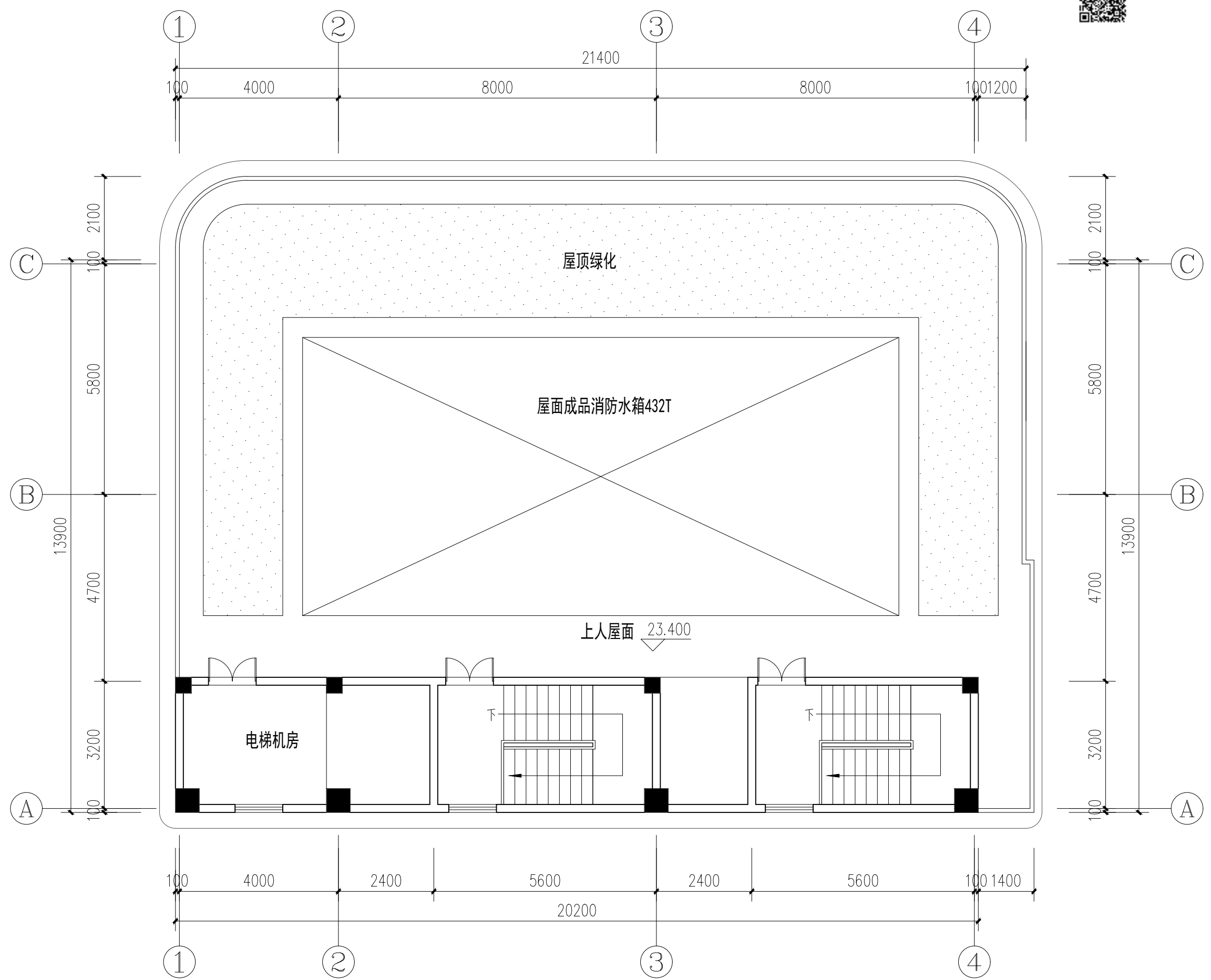
二层平面图 1:100 5.400  
本层面积: 342.28m²



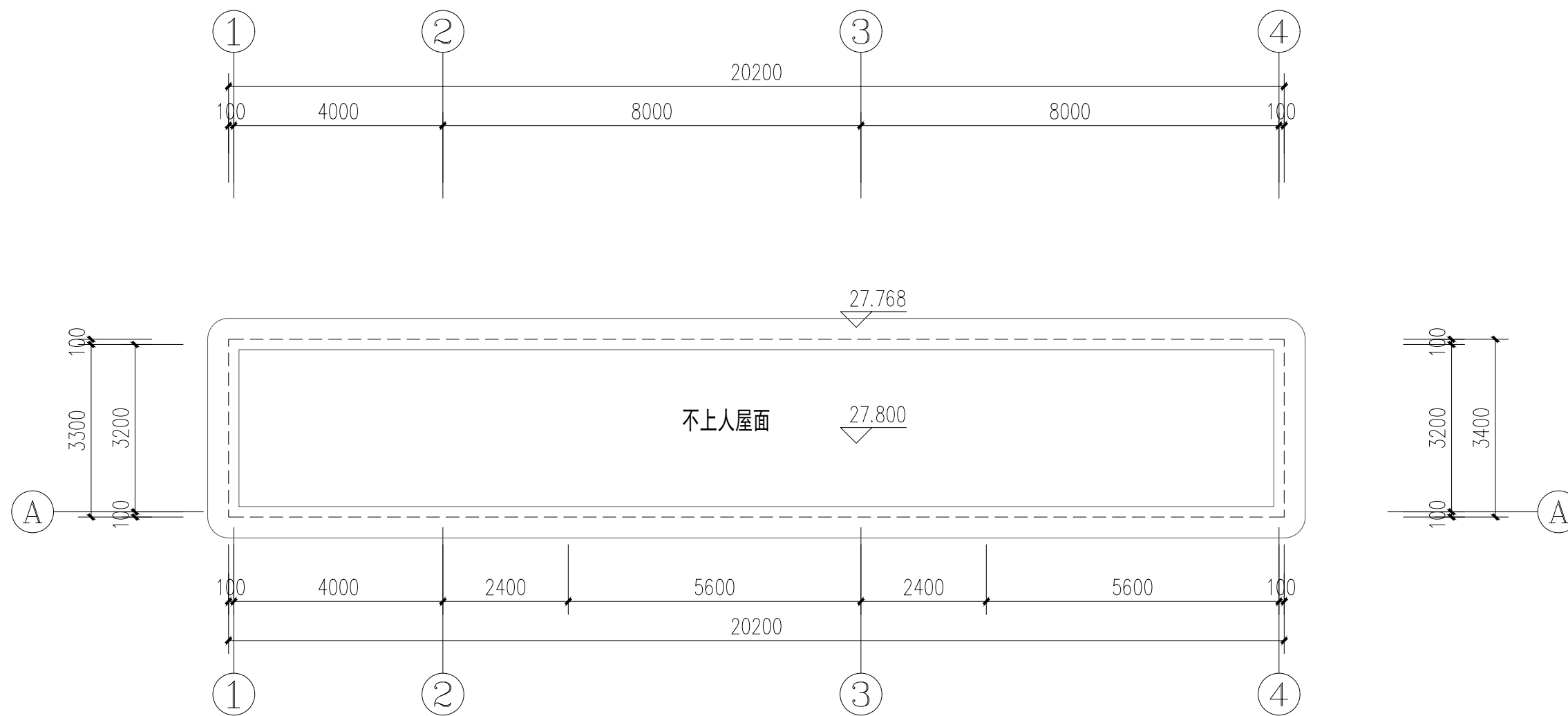
三~七层平面图 1:100

本层面积: 342.28m<sup>2</sup>

20.400	(7F)
17.400	(6F)
14.400	(5F)
11.400	(4F)
8.400	(3F)



屋面层平面图 1:100  
本层面积: 68.68m<sup>2</sup>



梯间屋面平面图 1:100

# 立面图



灰色空调百叶



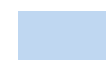
米白色铝单板



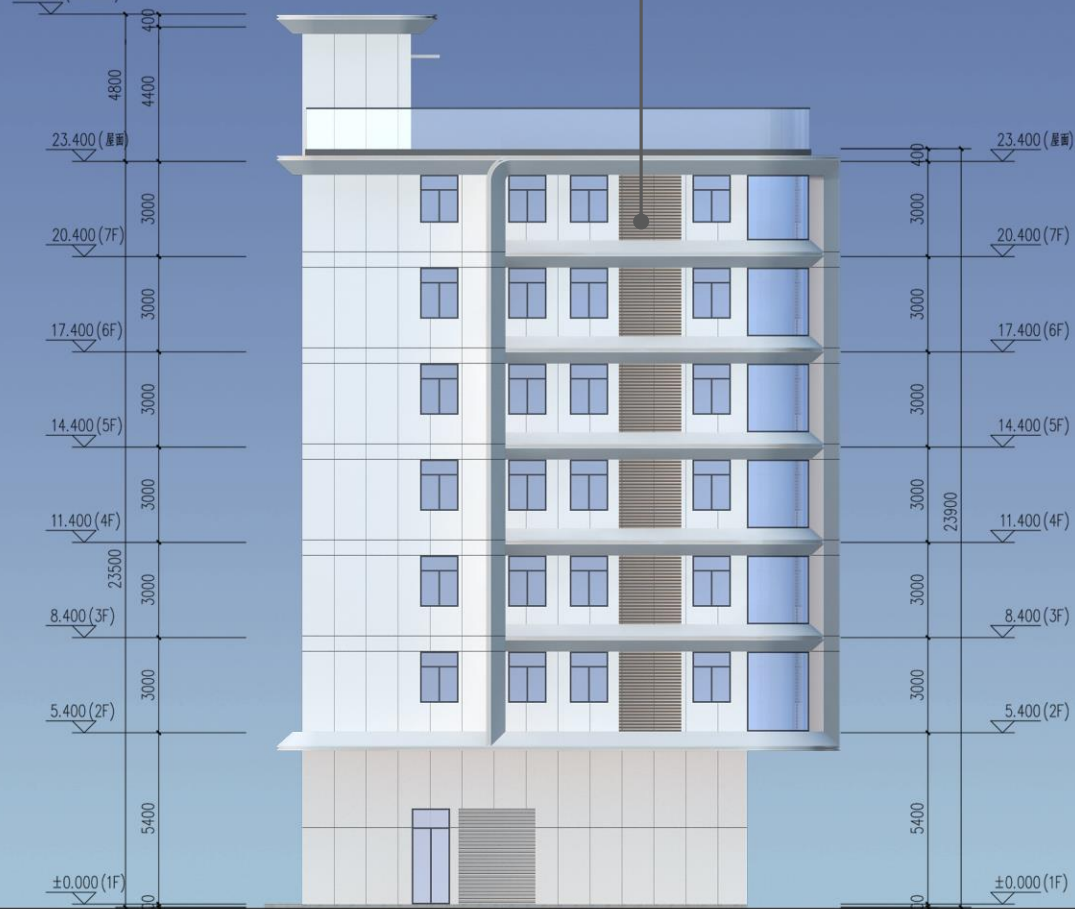
灰色铝单板



蓝灰色镀膜玻璃



建筑最高点(含屋面附属物)黄海高程  
28.200(67.300)



东立面图

建筑最高点(含屋面附属物)黄海高程  
28.200(67.300)



北立面图

# 立面图



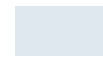
灰色空调百叶



蓝灰色镀膜玻璃



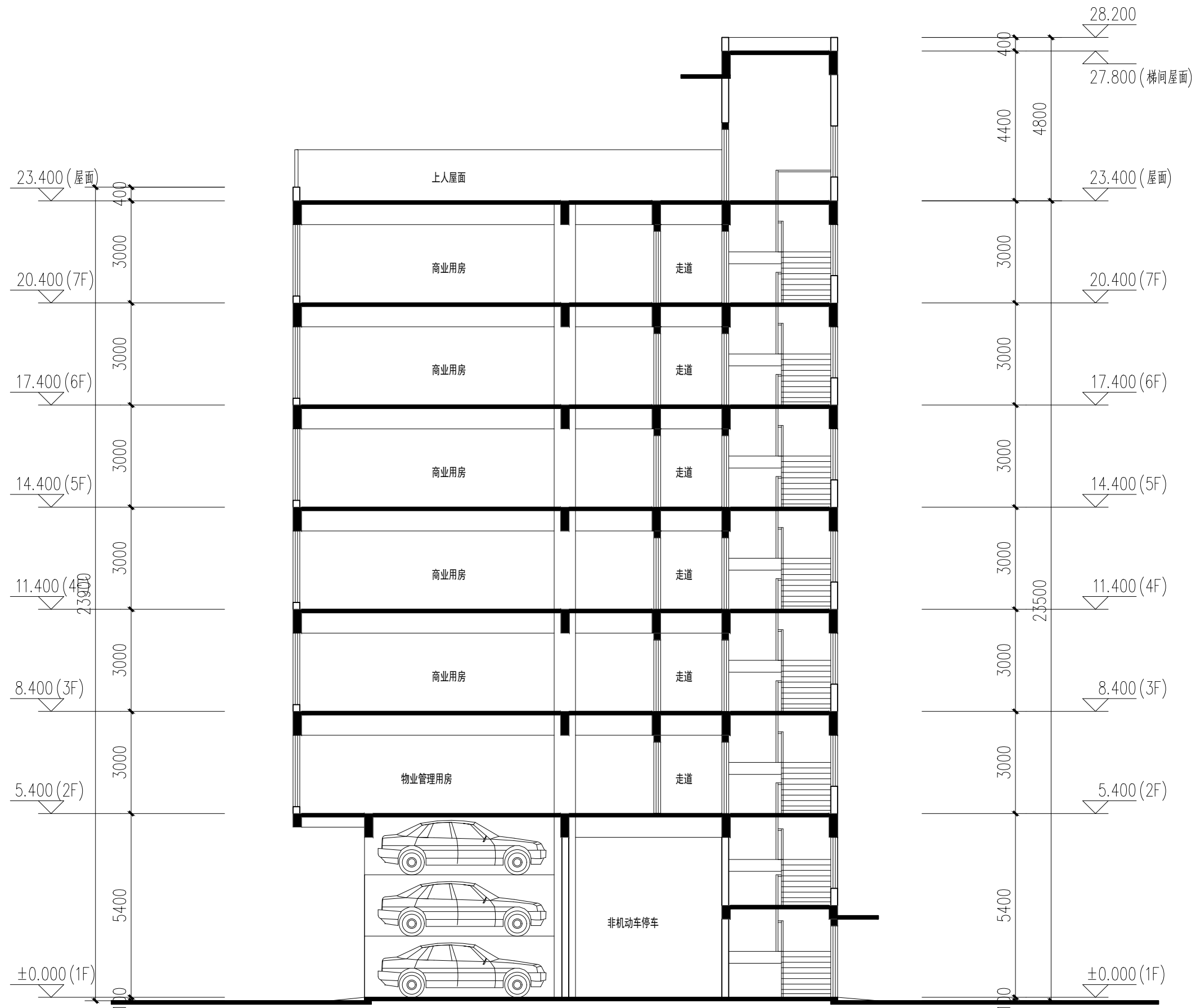
米白色铝单板



**西立面图**



**南立面图**

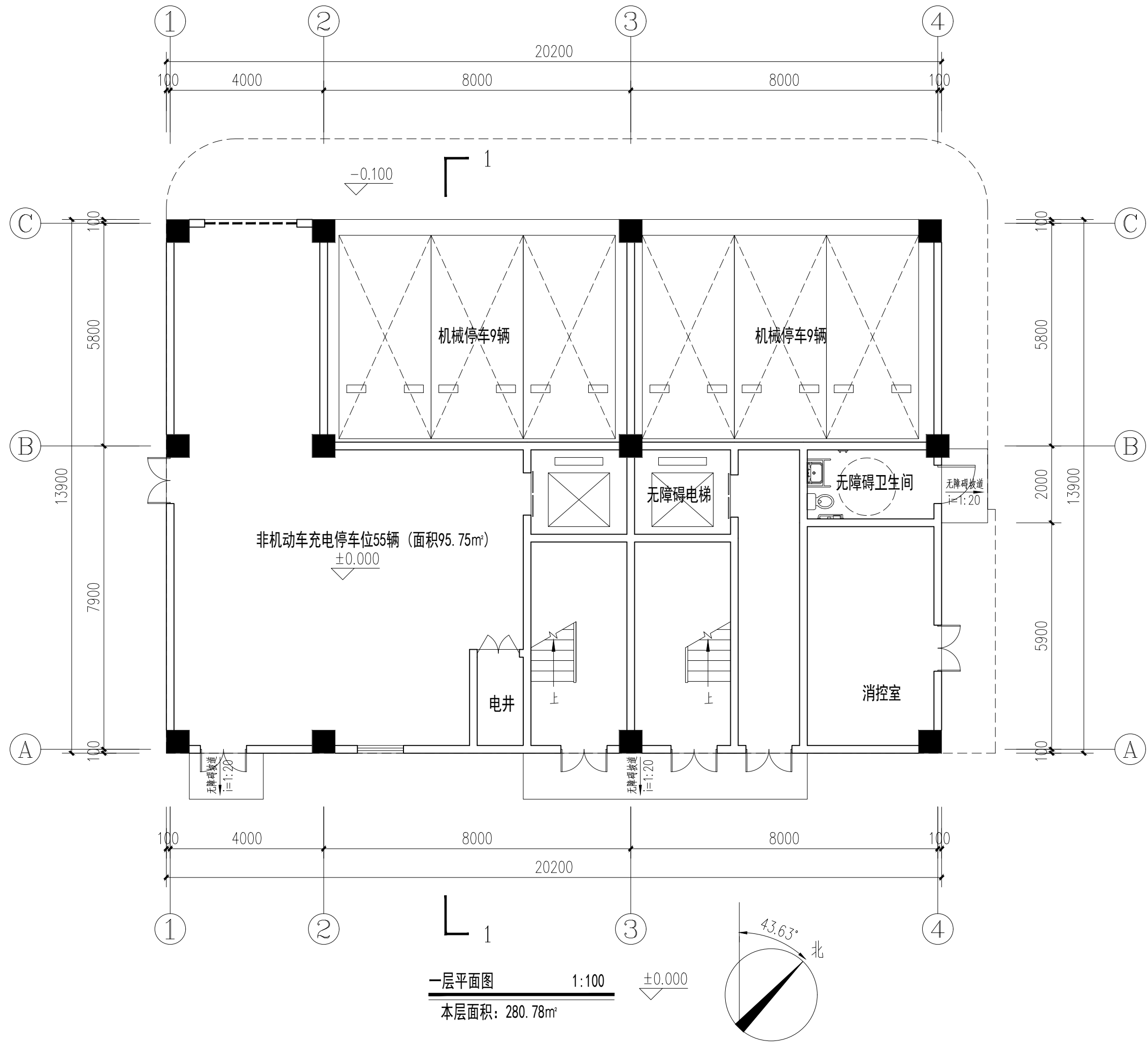


1-1剖面图 1:100

**PART 03**

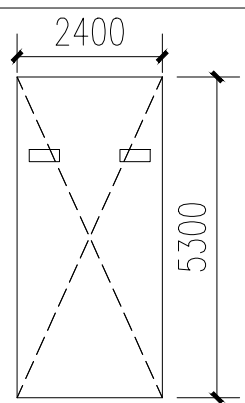
**技术图纸**  
(调整后)

# 调整后平面图



## 图例:

机械停车



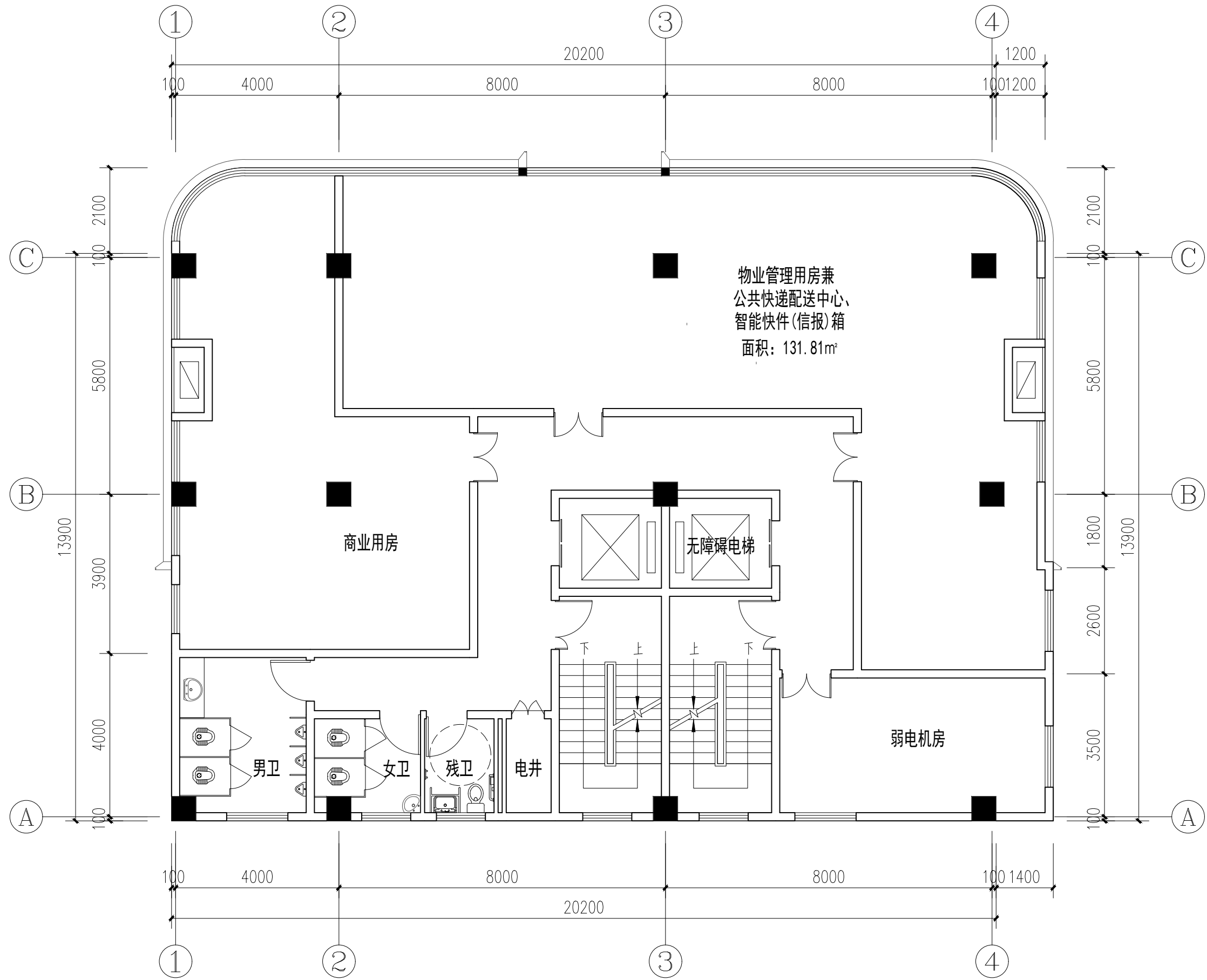
一层平面图

1:100

本层面积: 280.78m²

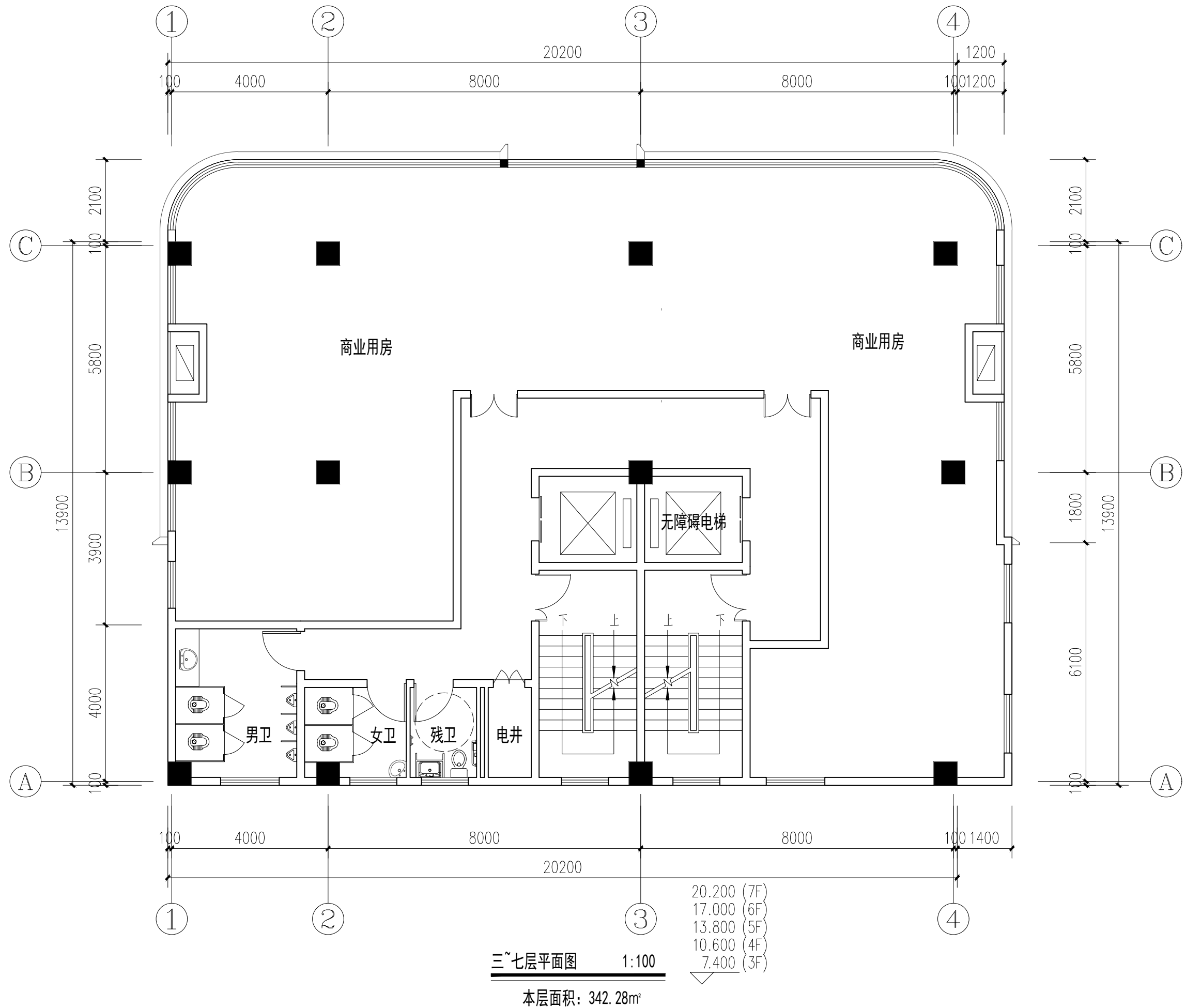
±0.000

# 调整后平面图

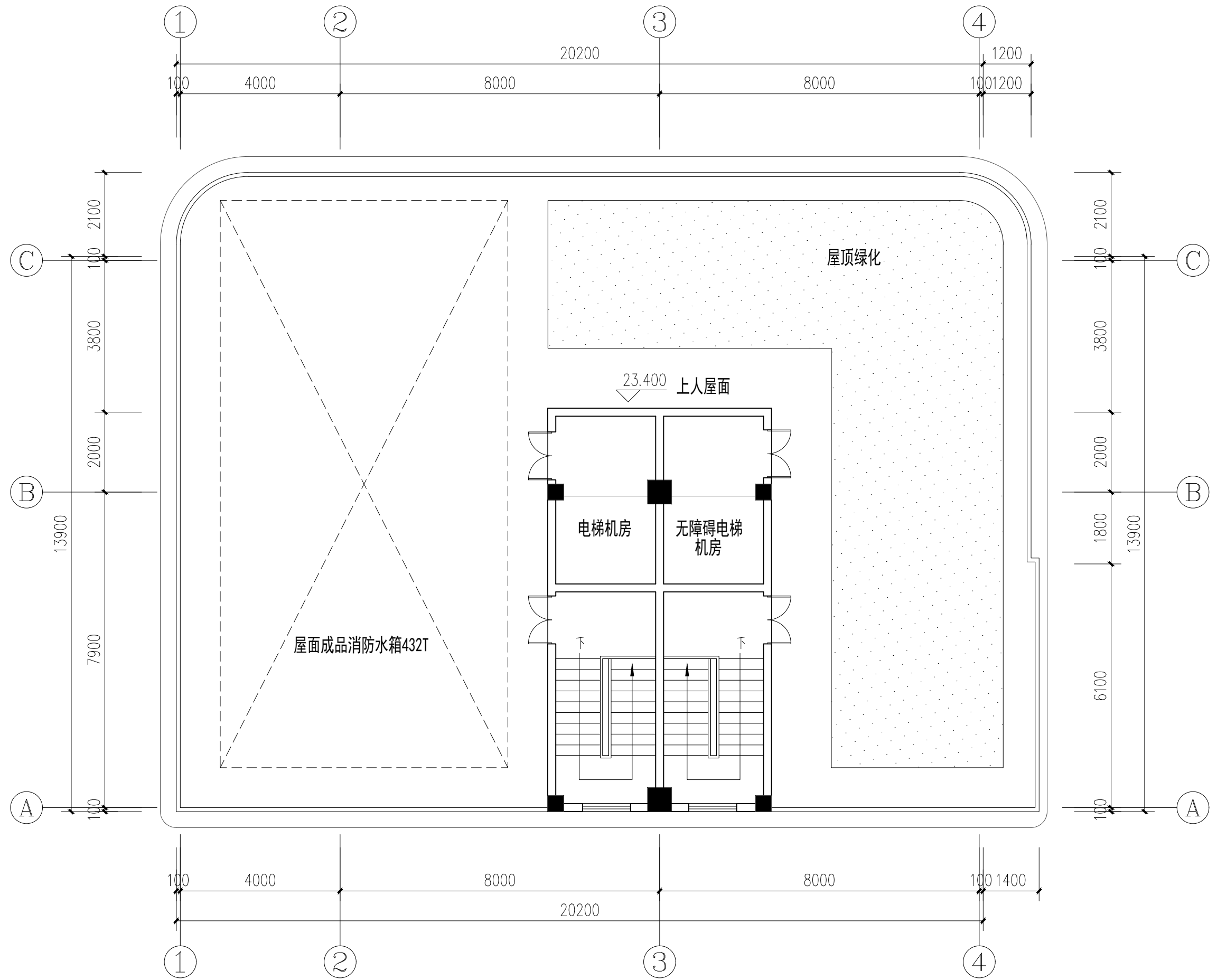


二层平面图 1:100 4.200  
本层面积: 342.28m²

# 调整后平面图



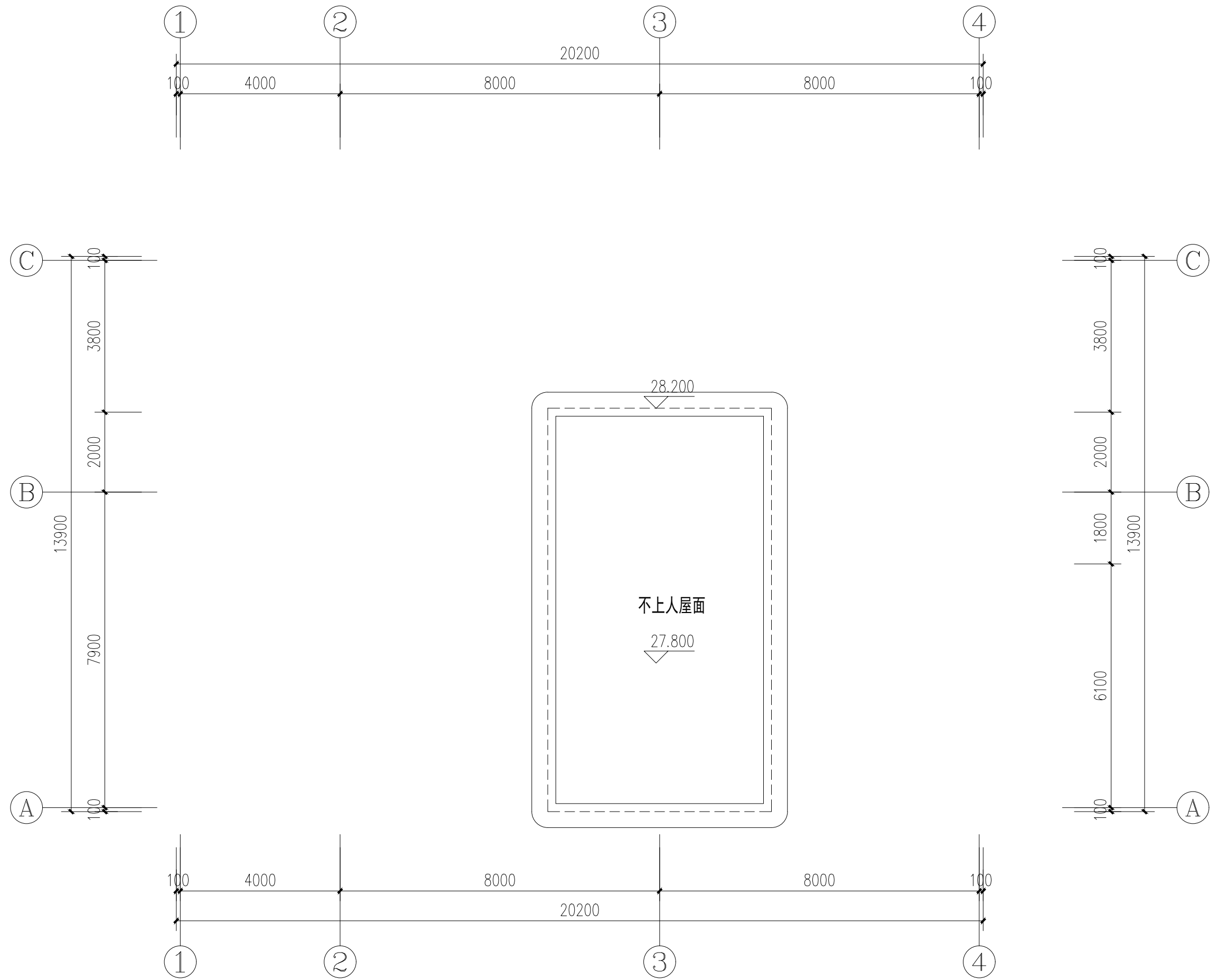
# 调整后平面图



屋面层平面图 1:100

本层面积: 56.56m<sup>2</sup>

# 调整后平面图



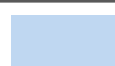
梯间屋面平面图 1:100

# 调整后立面图

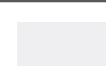
灰色空调百叶



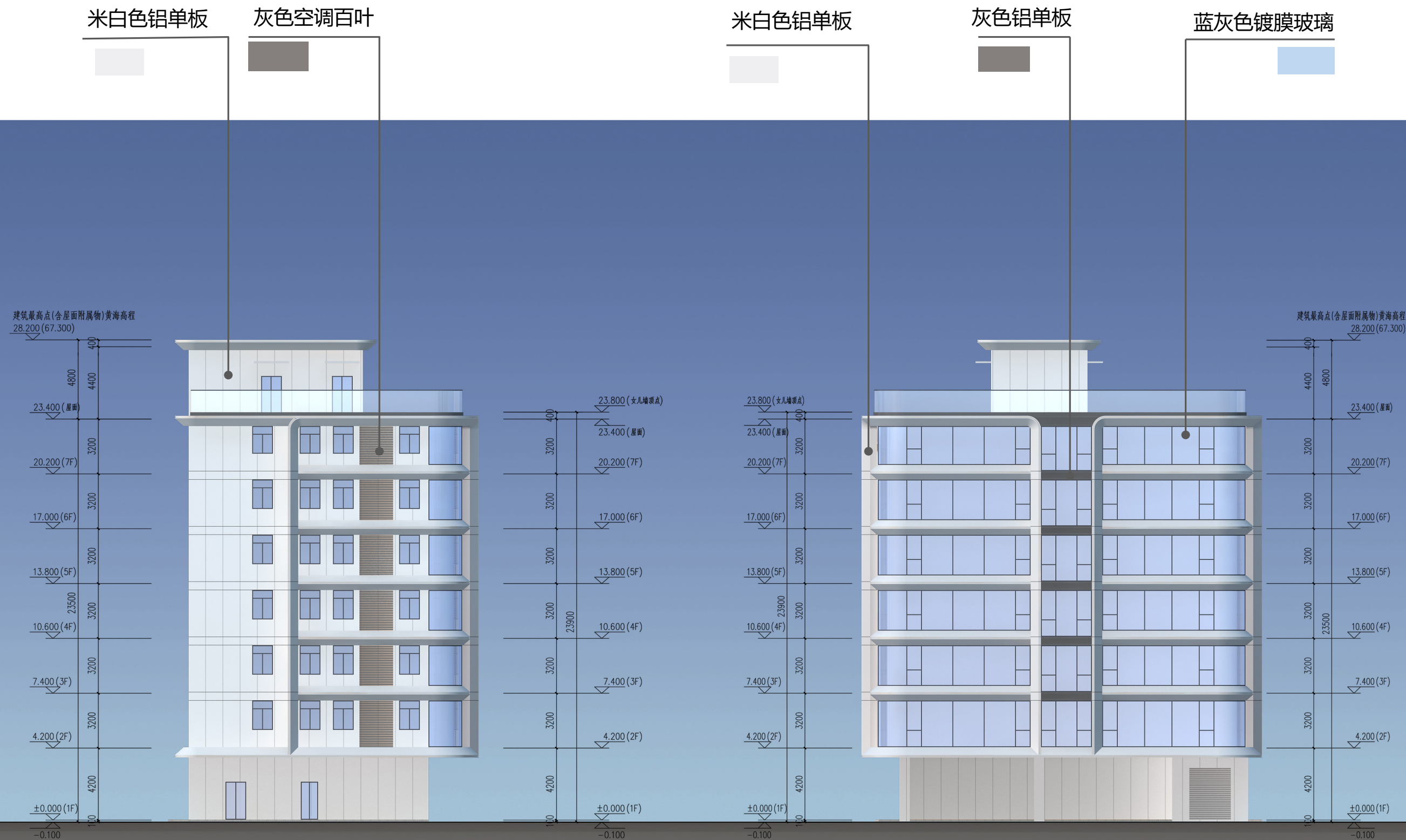
蓝灰色镀膜玻璃



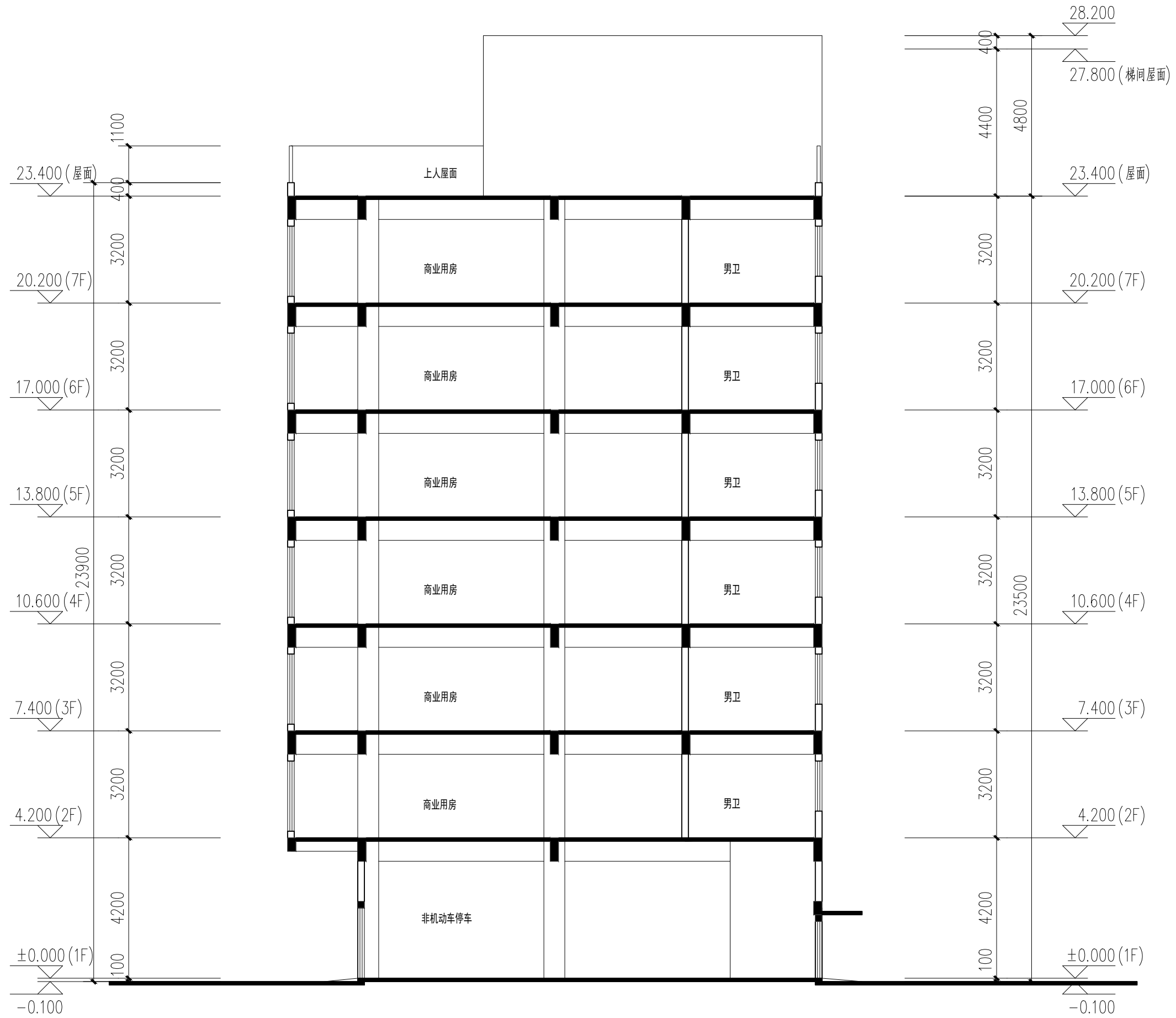
米白色铝单板



# 调整后立面图



# 调整后剖面图



1-1剖面图 1:100

**PART 04**

**设计说明**  
(调整前)



竖向设计遵循“综合考虑、统筹安排、经济合理”原则，使各项用地在平面和空间上避免相互冲突，解决好用地与建筑、道路、地面排水，工程管线敷设以及局部与整体的矛盾，以达到工程合理、造价经济、空间丰富、景观优美的效果。

#### 5.4 经济技术指标

经济技术指标表					
序号	名称	单位	总指标	拟建	备注
1	用地面积	m <sup>2</sup>	804		
2	总建筑面积	m <sup>2</sup>	2403.14	2403.14	
	其中				
	地上建筑面积	m <sup>2</sup>	2403.14	2403.14	
	地下建筑面积	m <sup>2</sup>	0.00	0.00	
3	计容建筑面积	m <sup>2</sup>	2403.14	2403.14	
4	不计容建筑面积	m <sup>2</sup>	0.00	0.00	
5	建筑总占地面积	m <sup>2</sup>	280.78	280.78	
6	绿地面积	m <sup>2</sup>	201.20	201.20	
7	机动车位	辆	25	25	规划需求指标：25辆 包含充电车位：6辆，位于用地北侧。
	其中				
	地上机动车停车位	辆	25	25	
	地下机动车停车位	辆	0	0	
	含充电车位	辆	5	5	充电车位占比：20.00%，位于用地北侧
8	非机动车位	辆	145	145	规划需求指标：145辆
	其中				
	地上非机动车停车位	辆	145	145	停车区域面积：229m <sup>2</sup> ，位于用地东侧及室内一层
	地下非机动车停车位	辆	0	0	停车区域面积：0
	含非机动车充电车位	辆	73	73	停车区域面积：121m <sup>2</sup> ，位于用地东侧及室内一层
	非机动车充电车位占比	%	50.34%	50.34%	
9	容积率	/	2.9890		总图说明： 1. 本图纸采用2000坐标系； 2. 非机动车充电区规划依据《晋江市安全生产委员会办公室关于印发晋江市电动自行车消防安全综合治理工作方案的通知》晋安办〔2021〕64号执行； 3. 绿地规划依据《晋江市建设项目附属园林绿化用地面积计算规则》执行； 4. 总图尺寸未注明单位均为米； 停车指标计算说明：按《晋江市国土空间规划管理技术规定》(2024)版配置停车位。
10	建筑密度	%	34.92%		机动车停车计算式：按机动车位1.0车位/100m <sup>2</sup> ，2403.14*1.0/100≈25辆(方案规划25辆，满足要求) 非机动车停车计算式：按非机动车位6.0位/100m <sup>2</sup> ，2403.14*6.0/100≈145辆(方案规划145辆，满足要求)
11	绿地率	%	25.02%		

## 六、建筑设计

### 6.1、平面设计：

本工程为一栋7层商业，一层为机动车库、非机动车库，消控室；二层为物业管理用房、公共快递配送中心，三~七层为商业用房。

### 6.2、立面设计：

本工程外立面采用现代的立面设计手法，项目整体采用米黄色、浅灰色与灰蓝色三个主色调，与周边建筑较好的融合，延续了原有的街区风貌。同时，立面材质主要为铝单板，金属材料的选择，略带反光的效果，又使整个建筑从街区中跳脱出来，形成标识而独特的象形。

## 第二章 结构设计

### 一、主要设计依据和要求：

本项目按照我国现行规范和规程进行设计，主要如下：

- 《建筑结构荷载规范》(GB50009-2012)；
- 《混凝土结构设计标准》GB/T 50010-2010(2024年版)
- 《建筑抗震设计标准》GB/T 50011-2010(2024年版)
- 《建筑地基基础设计规范》(GB50007-2011)；
- 《建筑桩基技术规范》(JGJ94-2008)；
- 《建筑结构可靠度设计统一标准》(GB50068-2001)
- 《建筑工程抗震设防分类标准》(GB50223-2008)
- 《建筑工程设计文件编制深度规定》(2016年版本)
- 《砌体结构设计规范》(GB50003-2011)
- 《钢结构设计标准》(GB50017-2017)
- 《门式刚架轻型房屋钢结构技术规范》(GB51022-2015)
- 《冷弯薄壁型钢结构技术规范》《GB50018-2002》

### 二、设计活荷载：

- 基本风压:0.75KN/m<sup>2</sup>.

**PART 04**

**设计说明**  
(调整后)

# 调整后设计说明——指标表格数据变更

竖向设计遵循“综合考虑、统筹安排、经济合理”原则，使各项用地在平面和空间上避免相互冲突，解决好用地与建筑、道路、地面排水，工程管线敷设以及局部与整体的矛盾，以达到工程合理、造价经济、空间丰富、景观优美的效果。

## 5.4 经济技术指标

经济技术指标表					
序号	名称	单位	总指标	拟建	备注
1	用地面积	m <sup>2</sup>	804		
2	总建筑面积	m <sup>2</sup>	2391.02	2391.02	
	其中 地上建筑面积	m <sup>2</sup>	2391.02	2391.02	
	地下建筑面积	m <sup>2</sup>	0.00	0.00	
3	计容建筑面积	m <sup>2</sup>	2391.02	2391.02	
4	不计容建筑面积	m <sup>2</sup>	0.00	0.00	
5	建筑总占地面积	m <sup>2</sup>	280.78	280.78	
6	绿地面积	m <sup>2</sup>	201.20	201.20	
7	机动车位	辆	24	24	规划需求指标：24辆 包含充电车位：5辆，位于用地北侧。
	其中 地上机动车停车位	辆	24	24	
	地下机动车停车位	辆	0	0	
	含充电车位	辆	5	5	
8	非机动车位	辆	144	144	规划需求指标：144辆
	其中 地上非机动车停车位	辆	144	144	停车区域面积：229.75m <sup>2</sup> ，位于用地东侧及室内一层
	地下非机动车停车位	辆	0	0	停车区域面积：0
	含非机动车充电车位	辆	72	72	停车区域面积：121.75m <sup>2</sup> ，位于用地东侧及室内一层
	非机动车充电车位占比	%	50.00%	50.00%	
9	容积率	/	2.9739	总图说明： 1. 本图纸采用2000坐标系； 2. 非机动车充电区规划依据《晋江市安全生产委员会办公室关于印发晋江市电动自行车消防安全综合治理工作方案的通知》晋安办〔2021〕64号执行； 3. 绿地规划依据《晋江市建设项目附属园林绿化用地面积计算规则》执行； 4. 总图尺寸未注明单位均为米； 停车指标计算说明：按《晋江市国土空间规划管理技术规定》(2024)版配置停车位。	
10	建筑密度	%	34.92%	机动车停车计算式：按机动车位1.0车位/100m <sup>2</sup> ， 2391.02*1.0/100≈24辆(方案规划24辆，满足要求) 非机动车停车计算式：按非机动车位6.0位/100m <sup>2</sup> ， 2391.02*6.0/100≈144辆(方案规划144辆，满足要求)	
11	绿地率	%	25.02%		

## 六、建筑设计

### 6.1、平面设计：

本工程为一栋7层商业，一层为机动车库、非机动车库，消控室；二层为物业管理用房、公共快递配送中心及商业用房，三~七层为商业用房。

### 6.2、立面设计：

本工程外立面采用现代的立面设计手法，项目整体采用米黄色、浅灰色与灰蓝色三个主色调，与周边建筑较好的融合，延续了原有的街区风貌。同时，立面材质主要为铝单板，金属材料的选择，略带反光的效果，又使整个建筑从街区中跳脱出来，形成标识而独特的象形。

## 第二章 结构设计

### 一、主要设计依据和要求：

本项目按照我国现行规范和规程进行设计，主要如下：

- 《建筑结构荷载规范》(GB50009-2012)；
- 《混凝土结构设计标准》GB/T 50010-2010(2024年版)；
- 《建筑抗震设计标准》GB/T 50011-2010(2024年版)；
- 《建筑地基基础设计规范》(GB50007-2011)；
- 《建筑桩基技术规范》(JGJ94-2008)；
- 《建筑结构可靠度设计统一标准》(GB50068-2001)；
- 《建筑工程抗震设防分类标准》(GB50223-2008)；
- 《建筑工程设计文件编制深度规定》(2016年版本)；
- 《砌体结构设计规范》(GB50003-2011)；
- 《钢结构设计标准》(GB50017-2017)；
- 《门式刚架轻型房屋钢结构技术规范》(GB51022-2015)；
- 《冷弯薄壁型钢结构技术规范》《GB50018-2002》

### 二、设计活荷载：

- 基本风压:0.75KN/m<sup>2</sup>。