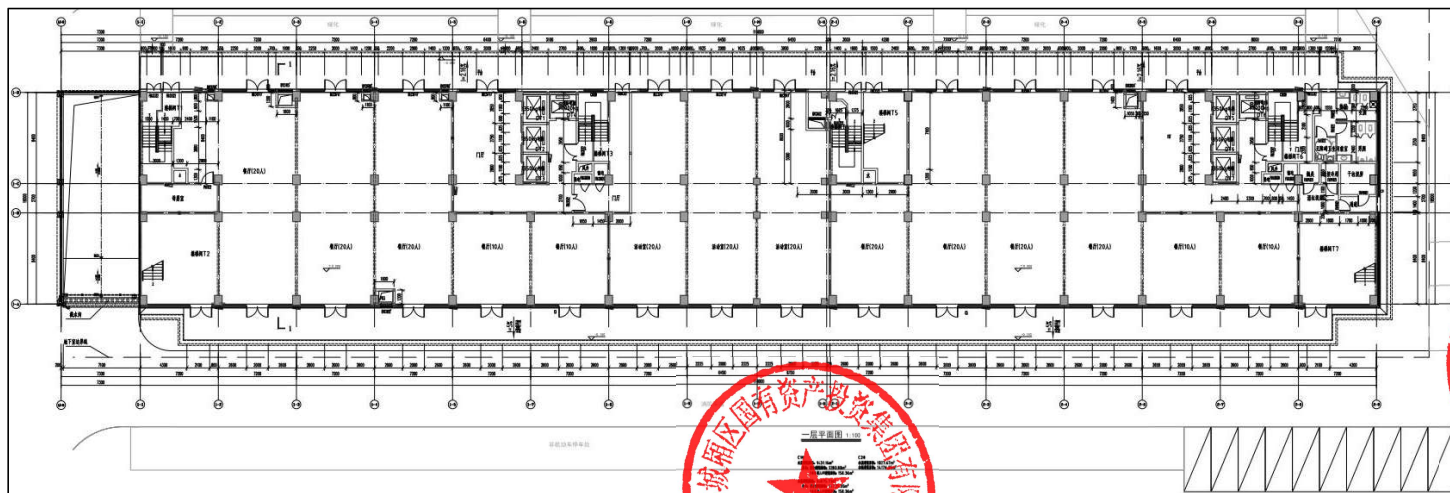
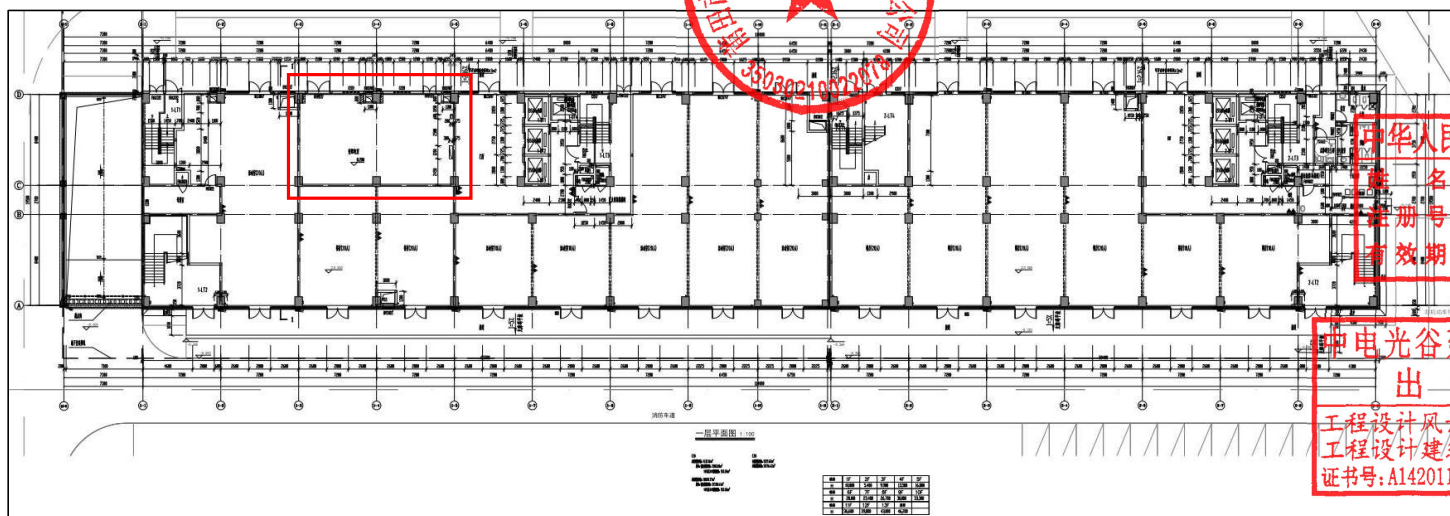


一、C1#一层平面图变更：一层平面图增设变配电室，外立面方案造型根据平面图变配电室位置相应调整。

变更前



变更后



中华人民共和国一级注册建筑师
姓名：许可
注册号：4201145-009
有效期至：至2025年10月

中电光谷设计研究院有限公司
出图专用章
工程设计风景园林工程专项甲级；
工程设计建筑行业(建筑工程)甲级。
证书号：A142011453 有效期至2028年12月22日

一、C1#一层平面图变更：一层平面图增设变配电室，外立面方案造型根据平面图变配电室位置相应调整。

变更前



C1#C2# 2-9~1-1轴立面图

变更后

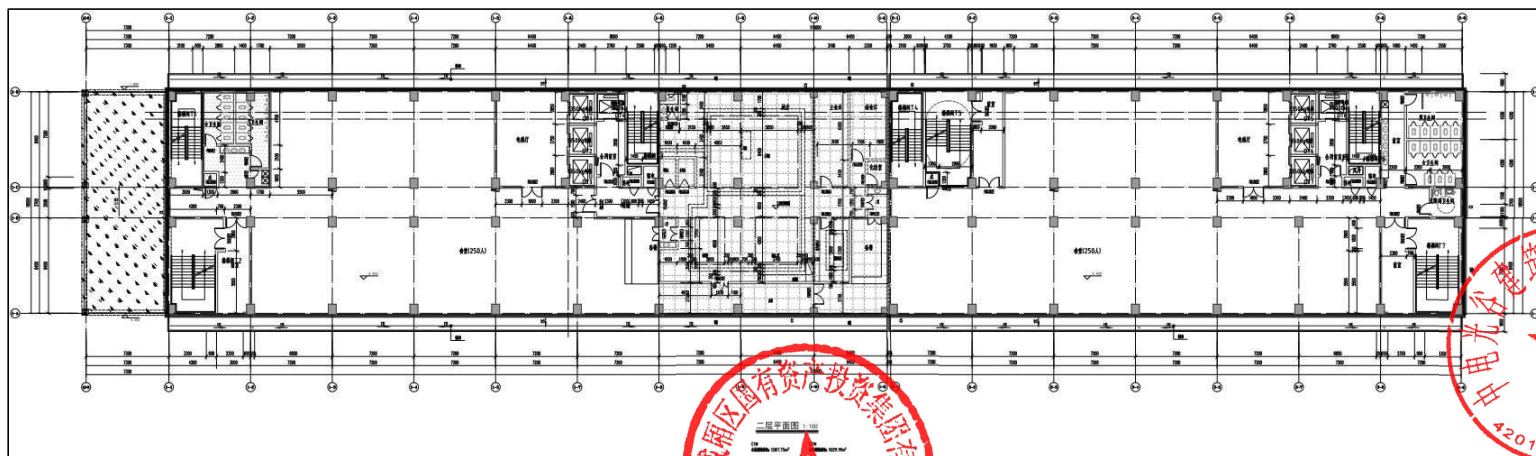


C1#C2# 2-9~1-1轴立面图

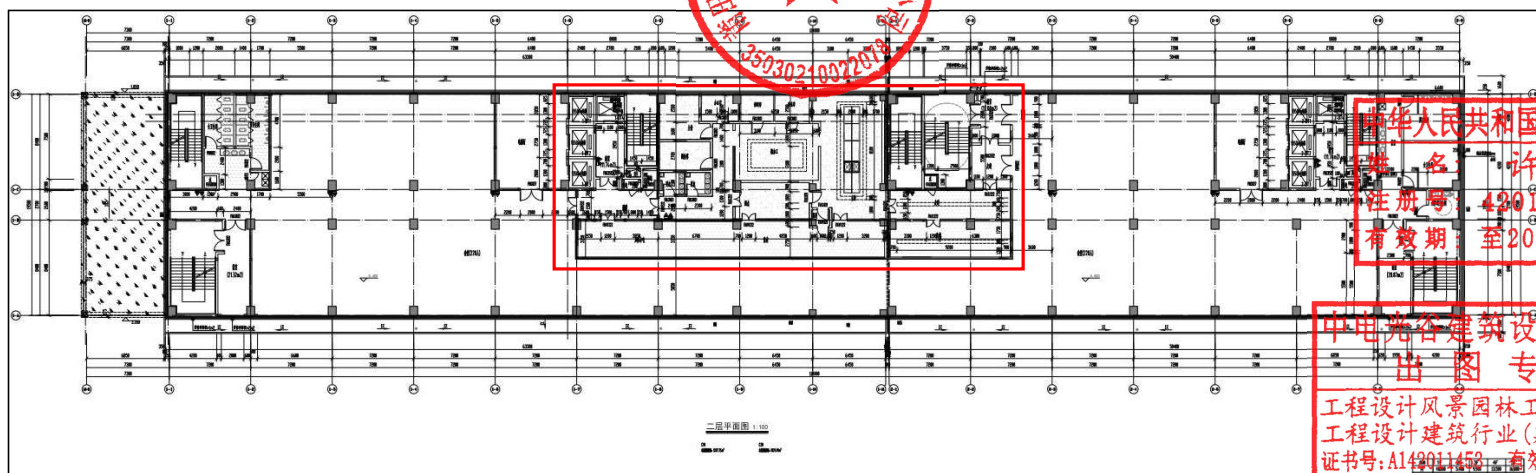


二、C1#、C2#二层厨房平面布局变更：二层厨房平面布局优化调整。

变更前



变更后



中华人民共和国一级注册建筑师
姓名 许可
注册号 4201145-009
有效期至 2025年10月

中电光谷建筑设计院有限公司
出图专用章
工程设计风景园林工程专项甲级；
工程设计建筑行业(建筑工程)甲级。
证书号:A142011452 有效期至2028年12月22日

三、C1#外立面方案造型变更：C1#层数原为14层现调整为12层，C2#层数原为14层现调整为13层。

变更前



C1#C2# 2-9~1-1轴立面图

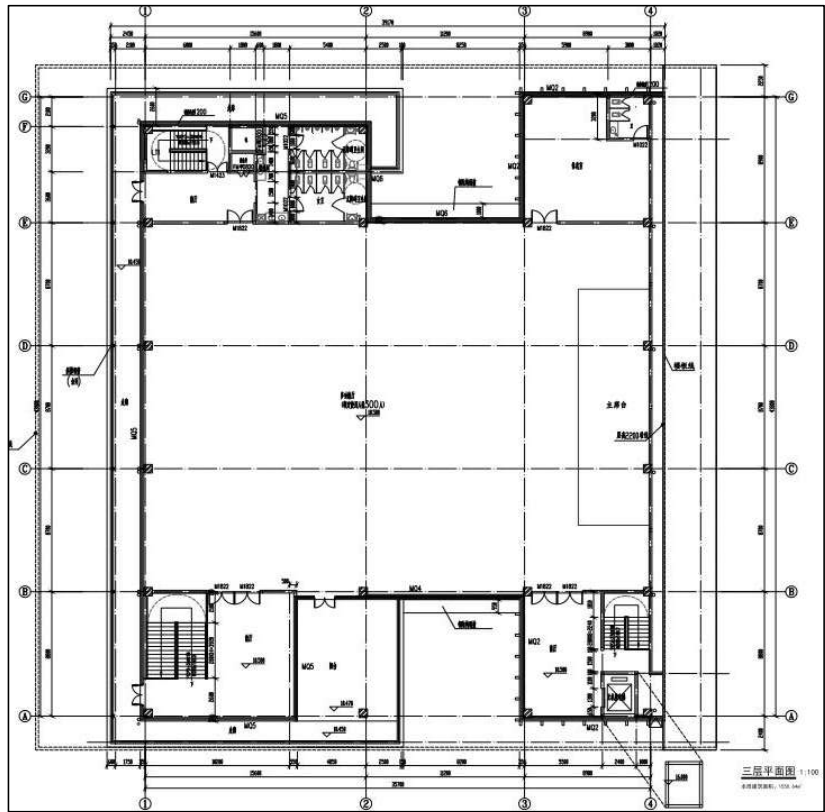
变更后



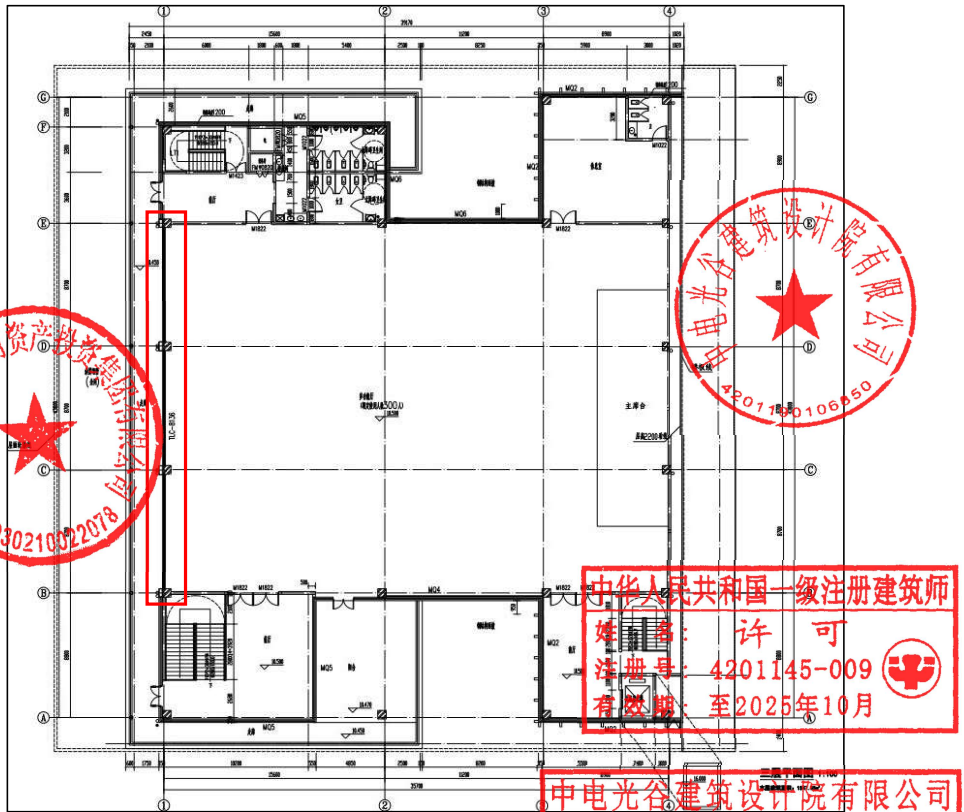
C1#C2# 2-9~1-1轴立面图



四、C3#三层平面图墙体位置变更：三层平面图墙体位置深化设计调整。



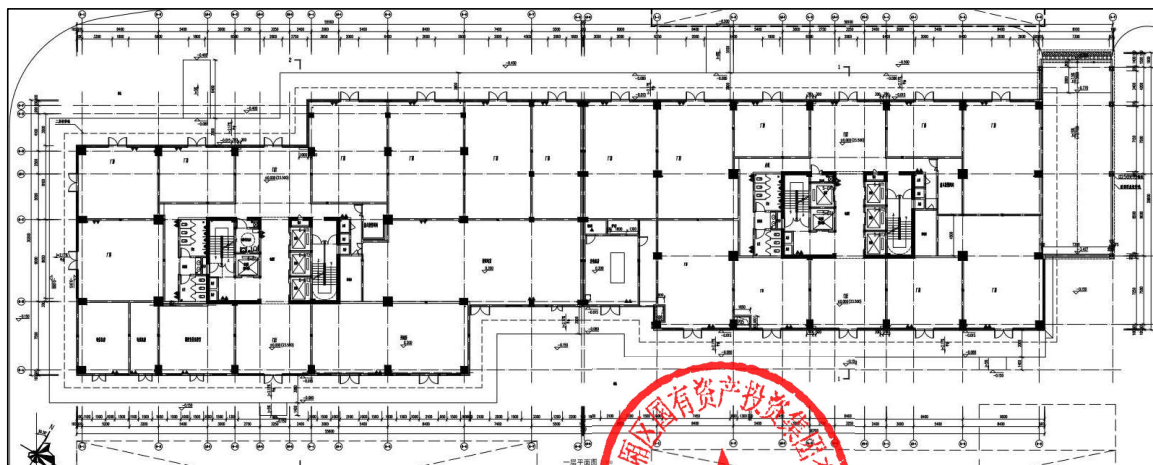
变更前



变更后

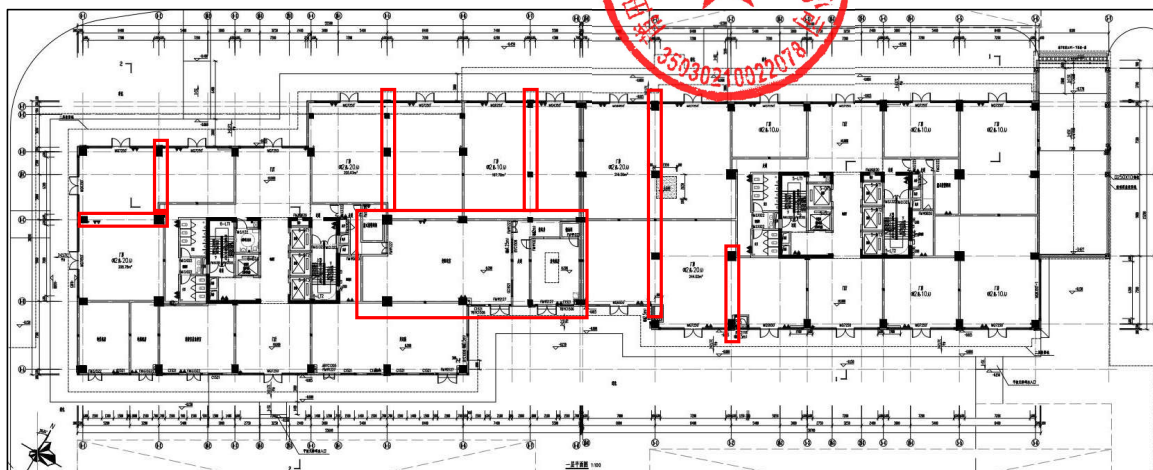
五、C5#C6#一层变配电室和发电机房位置、部分厂房隔墙变更：一层平面图变配电室缩小，发电机房平移至原变配电室位置；部分厂房隔墙取消。

变更前



C5#C6#一层平面图

变更后



C5#C6#一层平面图

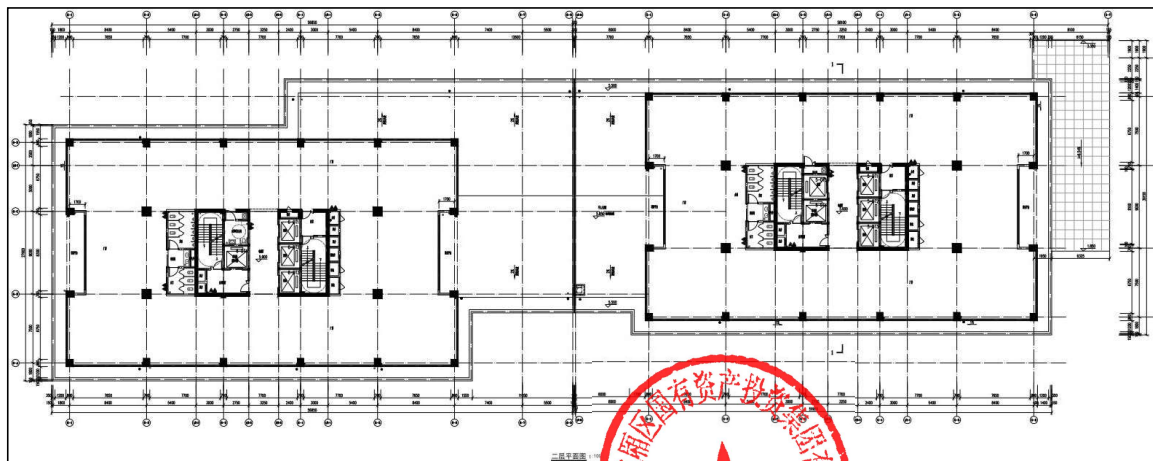


中华人民共和国一级注册建筑师
姓名：许可
注册号：4201145-009
有效期：至2025年10月

中电光谷建筑设计研究院有限公司
出图专用章
工程设计风景园林工程专项甲级；
工程设计建筑行业(建筑工程)甲级。
证书号：A142011453 有效期至2028年12月22日

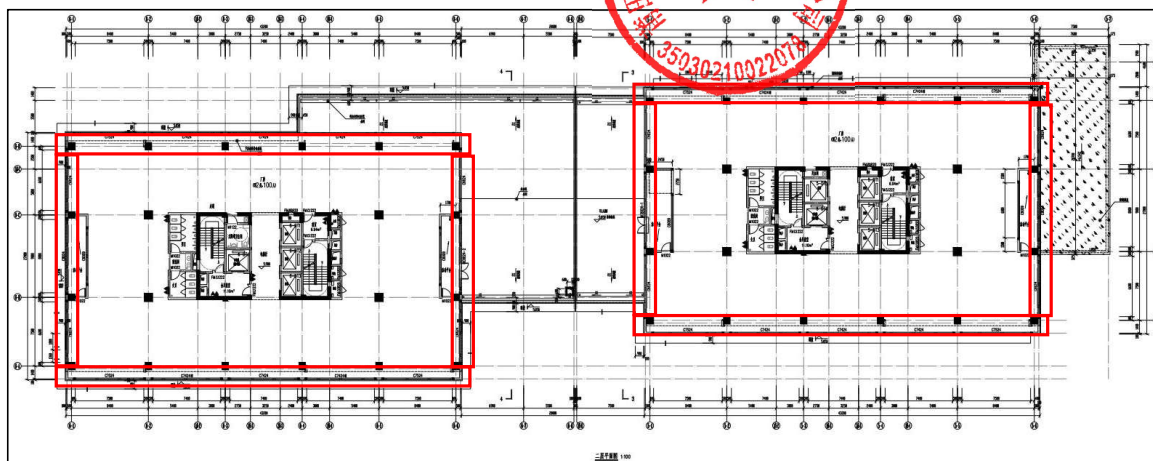
六、C5#C6#二层及以上楼层平面图变更：二层及以上楼层建筑外轮廓平面修改增加面积，总平面图轮廓线相应调整。

变更前



C5#C6#二层平面图

变更后



C5#C6#二层平面图

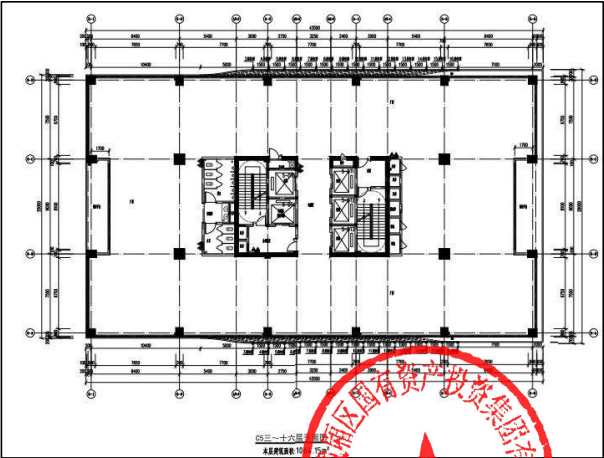


中华人民共和国一级注册建筑师
姓名：许可
注册号：4201145-009
有效期：至2025年10月

中电光谷建筑设计院有限公司
出图专用章
工程设计风景园林工程专项甲级；
工程设计建筑行业(建筑工程)甲级。
证书号：A142011453 有效期至2028年12月22日

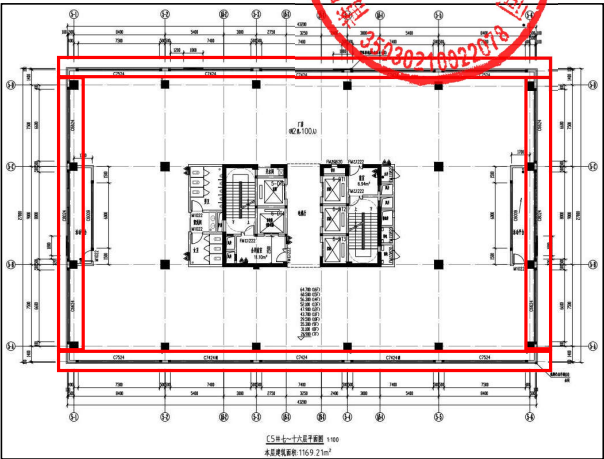
六、C5#C6#二层及以上楼层平面图变更：二层及以上楼层建筑外轮廓平面修改增加面积，总平面图轮廓线相应调整。

变更前



C5#C6#标准层平面图

变更后



C5#C6#标准层平面图



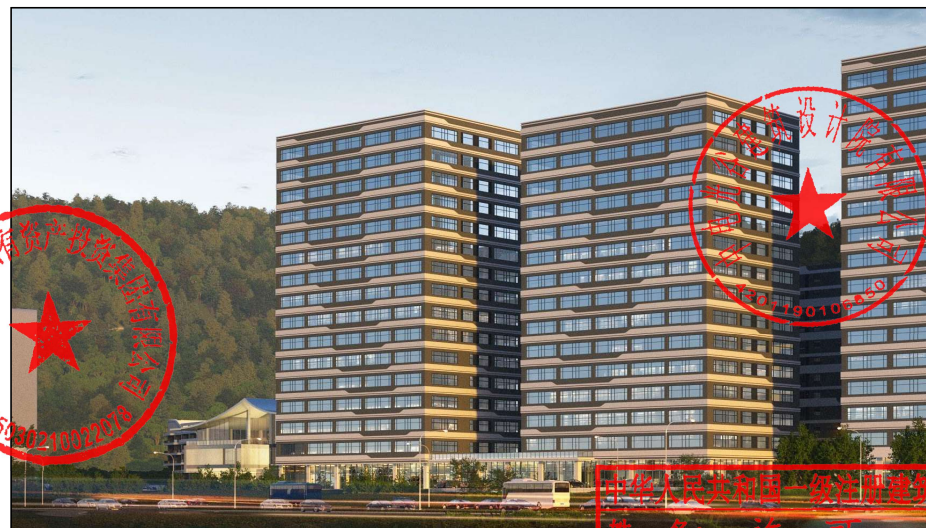
中华人民共和国一级注册建筑师
姓名：许可
注册号：4201145-009
有效期：至2025年10月

中电光谷建筑设计院有限公司
出图专用章
工程设计风景园林工程专项甲级；
工程设计建筑行业(建筑工程)甲级。
证书号:A142011453 有效期至2028年12月22日

七、C5#、C6#外立面方案造型变更：外立面方案造型优化调整。



变更前



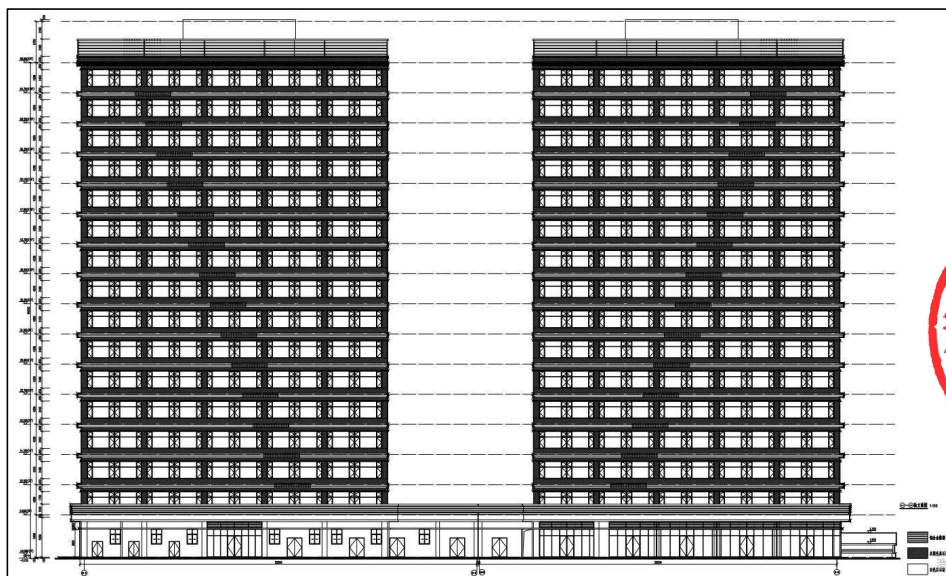
变更后

中华人民共和国一级注册建筑师
姓名： 许可
注册号： 4201145-009
有效期： 至2025年10月

中电光谷建筑设计院有限公司
出图专用章
工程设计风景园林工程专项甲级；
工程设计建筑行业(建筑工程)甲级。
证书号：A142011453 有效期至2028年12月22日

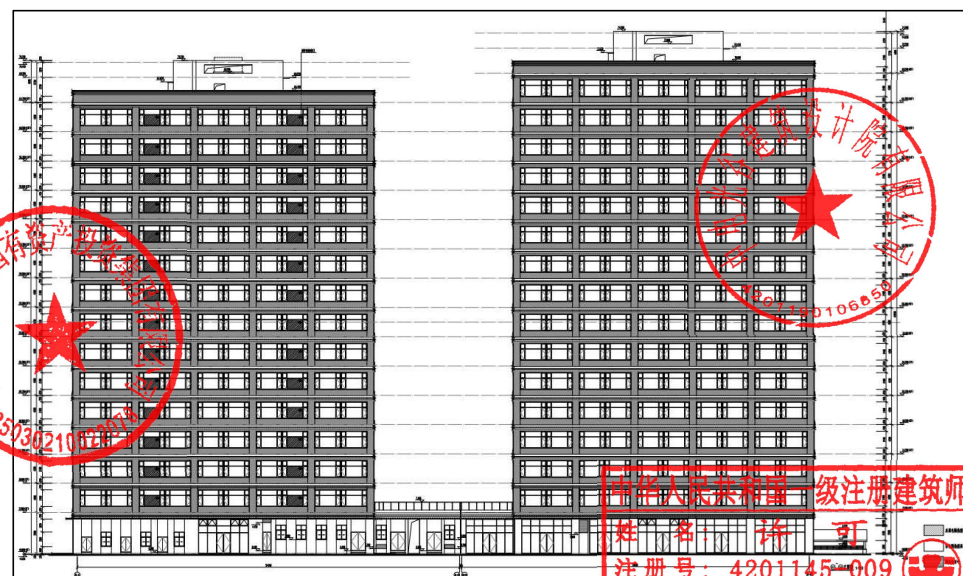
八、C5#、C6#外立面方案造型变更：外立面方案造型优化调整。

C5#C6# 6-1~5-6轴立面图



变更前

C5#C6# 6-1~5-6轴立面图

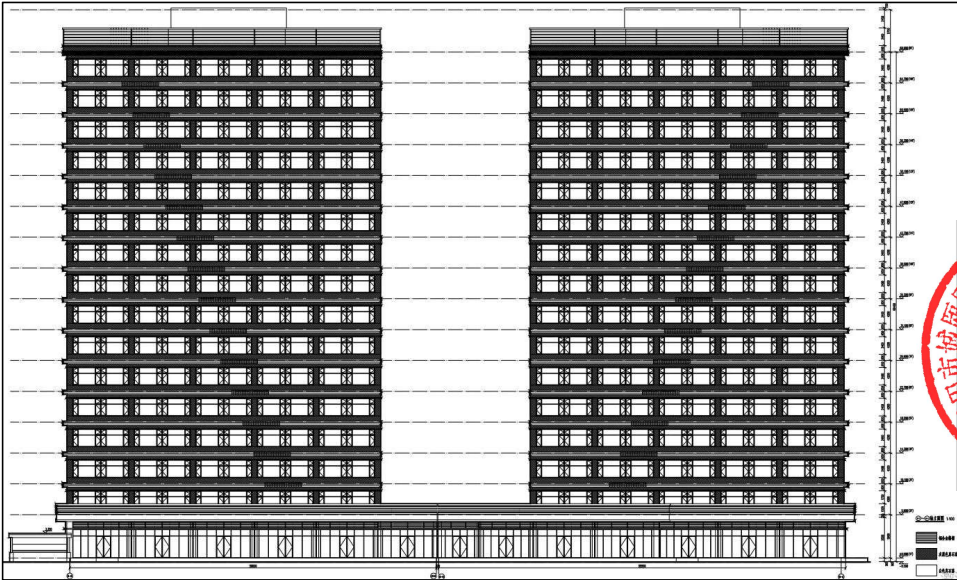


变更后

中电光谷建筑设计院有限公司
出图专用章
工程设计风景园林工程专项甲级；
工程设计建筑行业(建筑工程)甲级。
证书号:A142011453 有效期至2028年12月22日

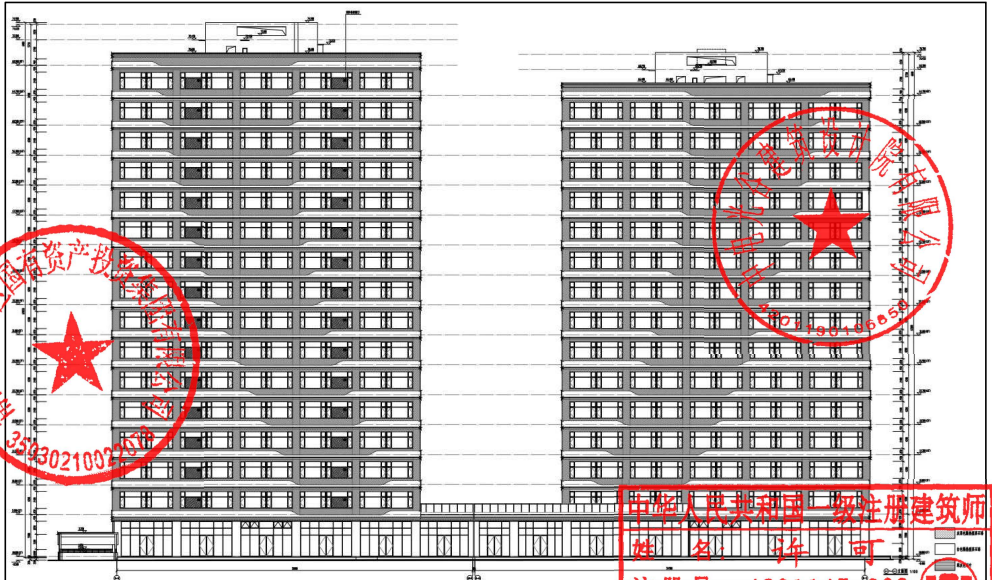
八、C5#、C6#外立面方案造型变更：外立面方案造型优化调整。

C5#C6# 5-7~6-1轴立面图



变更前

C5#C6# 5-7~6-1轴立面图

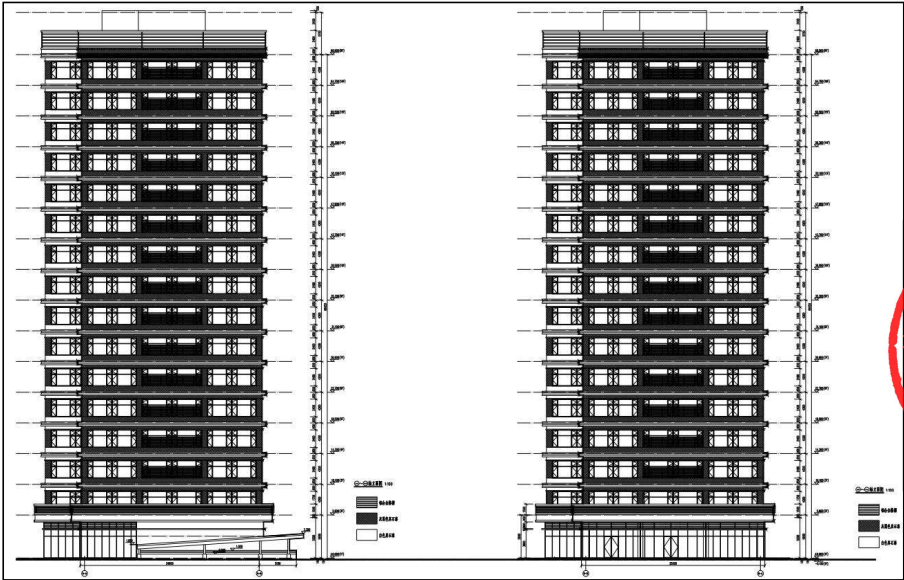


变更后

中电光谷建筑设计院有限公司
出图专用章
工程设计风景园林工程专项甲级;
工程设计建筑行业(建筑工程)甲级。
证书号:A142011453 有效期至2028年12月22日

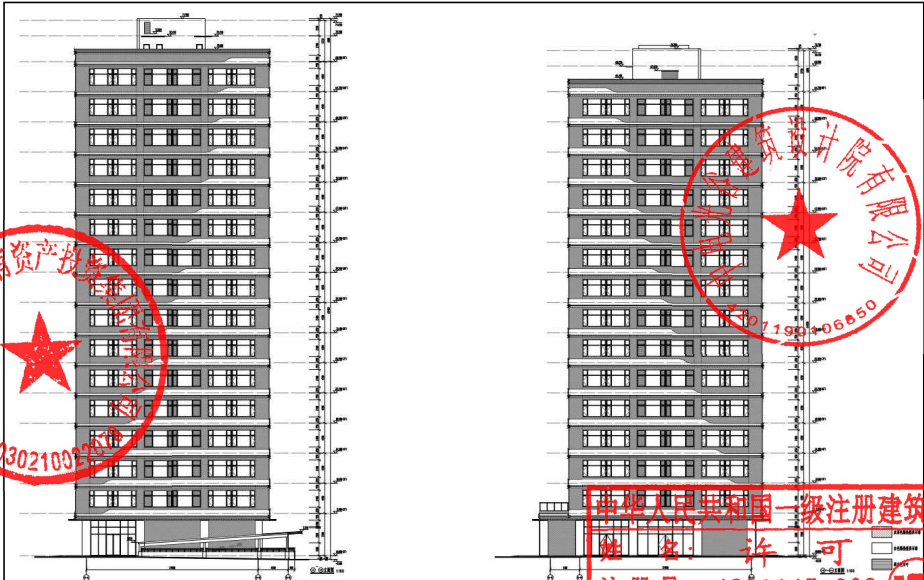
八、C5#、C6#外立面方案造型变更：外立面方案造型优化调整。

C5#C6# 侧立面图



变更前

C5#C6# 侧立面图



变更后

中华人民共和国一级注册建筑师
姓名：许可
注册号：4201145-009
有效期：至2025年10月

中电光谷建筑设计院有限公司
出图专用章
工程设计风景园林工程专项甲级；
工程设计建筑行业(建筑工程)甲级。
证书号:A142011453 有效期至2028年12月22日

九、方案调整前后项目经济指标对比。

项目规划技术指标一览表			
项目		数值	备注
规划用地面积(m²)		38160.9	
建筑基底面积(m²)		11494.64	
建筑密度(%)		30.12	≥30
建筑系数		40.01	≥40
堆场面积(m²)		3771.96	
绿地面积(m²)		4233.20	
绿地率(%)		11.09%	10≤D≤20
容积率		2.99	1.4≤D≤3
总建筑面积(m²)		129335.77	
其中	地下建筑面积(m²)	16131.31	
	地上建筑面积(m²)	113204.46	
计容建筑面积(m²)		114109.63	
其中	计容宿舍建筑面积(m²)	28901.40	
	计容办公建筑面积(m²)	5793.21	
	计容厂房建筑面积(m²)	78959.20	
	计容车库入口建筑面积(m²)	455.82	
不计容建筑面积(m²)		16614.34	
其中	不计容城市公共廊道(m²)	483.03	
	不计容地下室建筑面积(m²)(公共停车及设备用房、人防等)	16131.31	
规划建筑高度(m)		≤80.75	≤90m
建筑层数(F)	地下	1	
	地上	1、3、14、16、17	
机动车停车位(辆)		591	
其中	地下	426	充电停车位128个>591*0.2=118.2个,快充车位15个>128*0.10=12.8个
	地上	165	
非机动车停车位(辆)		2060	
其中	地下	0	
	地上	2060	
项目所需行政办公及生活服务设施用地面积占项目总用地面积(%)		12.15	本指标与六个地块指标统筹计算
项目所需行政办公及生活服务设施建筑面积占项目总建筑面积(%)		26.48	

变更前

项目规划技术指标一览表			
项目		数值	备注
规划用地面积(m²)		38160.9	
建筑基底面积(m²)		11492.16	
建筑密度(%)		30.12	≥30
建筑系数		40.03	≥40
堆场面积(m²)		3784.91	
绿地面积(m²)		3828.27	
绿地率(%)		10.03%	10≤D≤20
容积率		2.96	1.4≤D≤3
总建筑面积(m²)		128308.52	
其中	地下建筑面积(m²)	16131.31	
	地上建筑面积(m²)	112177.21	
计容建筑面积(m²)		113082.38	
其中	计容宿舍建筑面积(m²)	25896.83	
	计容办公建筑面积(m²)	5790.42	
	计容厂房建筑面积(m²)	80939.29	
	计容车库入口建筑面积(m²)	455.84	
不计容建筑面积(m²)		16614.34	
其中	不计容城市公共廊道(m²)	483.03	
	不计容地下室建筑面积(m²)(公共停车及设备用房、人防等)	16131.31	
规划建筑高度(m)		≤74.95	≤90m
建筑层数(F)	地下	1	
	地上	1、3、12、13、15、16、17	
机动车停车位(辆)		591	
其中	地下	426	充电停车位128个>591*0.2=118.2个,快充车位15个>128*0.10=12.8个
	地上	165	
非机动车停车位(辆)		2051	
其中	地下	0	
	地上	2051	
项目所需行政办公及生活服务设施用地面积占项目总用地面积(%)		12.15	本指标与六个地块指标统筹计算
项目所需行政办公及生活服务设施建筑面积占项目总建筑面积(%)		24.35	

变更后



九、方案调整前后项目经济指标对比。

变更前

C地块一期项目各栋建筑面积情况一览表																	
幢号	建筑基底占地 面积 (m²)	总建筑面积 (m²)	其中地上 建筑面积 (m²)	其中地下 建筑面积 (m²)	计容建筑面积 (m²)	其中计容 宿舍建筑 面积 (m²)	其中计容 办公建筑 面积 (m²)	其中计容 厂房建筑 面积 (m²)	其中计容 车库入 口建筑 面积 (m²)	不计容建筑面积 (m²)	其中不 计容城 市公共 廊道 (m²)	其中不计 容地下室 (公共停 车、设备 用房、人 防等功 能) (建筑 面积 (m²))	层楼 (F)		建筑高度 (m)		备注
												地上	地下	至顶 屋面 建筑 高度	规划 建筑 高度 (含女 儿墙 等)		
	A	B=C+D	C	D	E=E1+E2+.....EN	E1	E2	E3	E4	F=F1+F2+F3+.....FN	F1	F2					
C1#	1431.16	14875.71	14875.71	已归入大 地下室	14875.71	14725.35			150.36			已归入大 地下室	14	1	49.80	51.60	
C2#	1027.67	14176.05	14176.05		14176.05	14176.05							14	1	49.70	51.50	
C3#	1872.12	4888.04	4888.04		5793.21		5793.21			483.03	483.03		3		14.90	21.39	
C5#	1444.97	17554.96	17554.96	已归入大 地下室	17554.96							已归入大 地下室	16	1	69.40	72.70	
C6#	1464.51	17590.76	17590.76		17590.76								16	1	69.40	72.70	
C地下室(一)		10455.33		10455.33						10455.33		10455.33		1			
合计	7240.43	79540.85	69085.52	10455.33	69990.69	28901.40	5793.21	3496.72	150.36	10938.36	483.03	10455.33					



变更后

C地块一期项目各栋建筑面积情况一览表																	
幢号	建筑基底占地面积(m²)	总建筑面积(m²)	其中地上建筑面积(m²)	其中地下建筑面积(m²)	计容建筑面积(m²)	其中计容宿舍建筑面积(m²)	其中计容办公建筑面积(m²)	其中计容厂房建筑面积(m²)	其中计容车库入口建筑面积(m²)	不计容建筑面积(m²)	其中不计容城市公共廊道(m²)	其中不计容地下室(公共停车、设备用房、人防等功能)(建筑面积(m²))	层楼(F)		建筑高度(m)		备注
													地上	地下	至顶层屋面建筑高度	规划建筑高度(含女儿墙等)	
	A	B=C+D	C	D	E=E1+E2+...+EN	E1	E2	E3	E4	F=F1+F2+F3+...+FN	F1	F2					
C1#	1431.16	12870.77	12870.77	已归入地下室	12870.77	12720.41			150.36			已归入地下室	12	1	43.60	45.30	
C2#	1027.67	13176.42	13176.42		13176.42	13176.42							13	1	46.65	48.35	
C3#	1872.12	4885.25	4885.25		5790.42		5790.42			483.03	483.03		3		17.70	21.39	
C5#	1441.73	19127.62	19127.62	已归入地下室	19127.62			18943.04	184.58			已归入地下室	16	1	69.50	71.10	
C6#	1462.19	17995.13	17995.13		17995.13			17995.13					15	1	65.20	66.80	
C地下室(一)		10455.33		10455.33						10455.33		10455.33		1			
合计	7234.87	78510.52	68055.19	10455.33	68960.36	25896.83	5790.42	36938.17	334.94	10938.36	483.03	10455.33					

中华人民共和国一级注册建筑师

姓名： 许可

注册号： 4201145-009

有效期： 至2025年10月

中电光谷建筑设计院有限公司

出图专用章

工程设计风景园林工程专项甲级；

工程设计建筑行业(建筑工程)甲级。

证书号:A142011453 有效期至2028年12月22日

十、方案调整前后鸟瞰效果图对比。



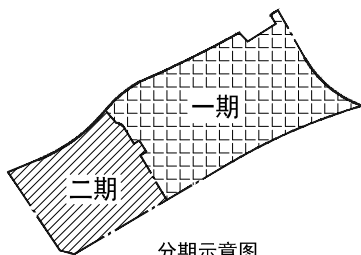
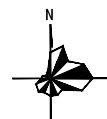
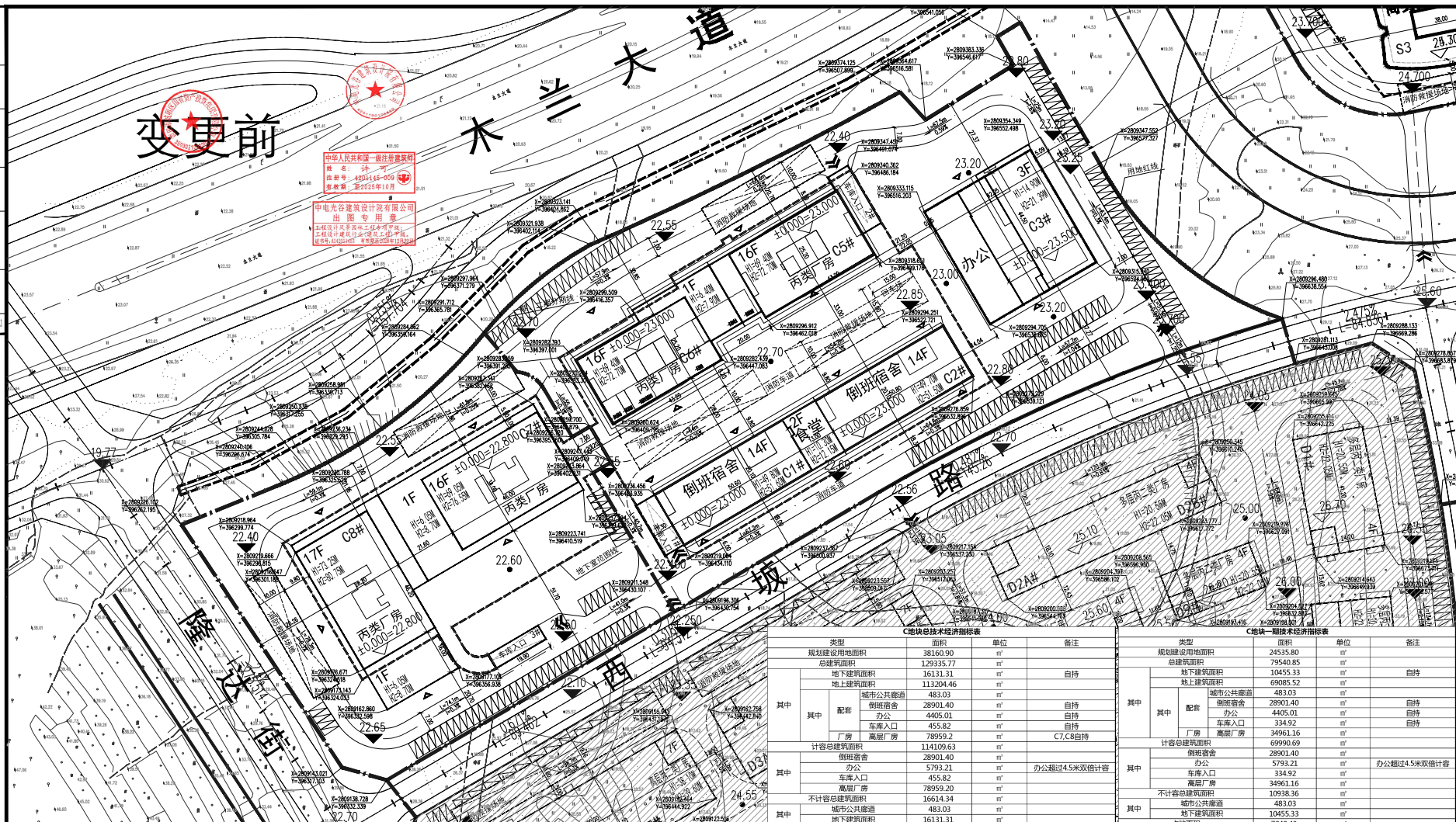
变更前



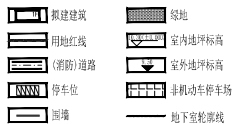
变更后

中华人民共和国一级注册建筑师
姓名：许可
注册号：4201145-009
有效期：至2025年10月

中电光谷建筑设计院有限公司
出图专用章
工程设计风景园林工程专项甲级；
工程设计建筑行业(建筑工程)甲级。
证书号：A142011453 有效期至2028年12月22日



分期示意图



C地块总平面图 1:1000

C84 总建筑密度控制指标						
		类型	面积	单位	备注	
规划建设用地面积			38160.90	m²		
总建筑面积			129335.77	m²		
其中	其中	地上建筑面积	16131.31	m²	自持	
		地下建筑面积	113204.46	m²		
		城市公共通道	483.03	m²		
		配套	28901.40	m²	自持	
		办公	4405.01	m²	自持	
		车库入口	455.82	m²	自持	
	厂房	高层厂房	78959.2	m²	C7、C8自持	
计容总建筑面积			114109.09	m²		
其中	其中	商业建筑	28960.40	m²	办公超过4.5米双值计容	
		办公	5782.21	m²		
		车库入口	455.82	m²		
		高层厂房	78959.20	m²		
	不计容总建筑面积			16614.34	m²	
其中	其中	城市公共通道	483.03	m²		
		地下建筑面积	16131.31	m²		
		商业建筑	2.99	m²	1.45D≤3	
		占地面积	11494.64	m²		
		建筑密度	30.12	%	≥30	
		建筑系数	40.01	%	≥40	
	场地面积	3771.96	m²			
绿地率			11.09	%	10≤D≤20	
最大建筑高度			≤80.75	m	≤90米	
建筑层数	地上	1、3、14、16	F			
	地下	1	F			
非机动车停车位			2060	辆	商业裙舍按2个/户； 办公按4个/100m²； 厂房按1个/100m²	
其中	机动车停车位		591	辆	商业裙舍按0.5个/户；	
	地下停车位	165	辆	办公按0.8个/100m²；		
		426	辆	厂房按0.3个/100m²；		
工业地产管理办法控制指标（本项目与六个地块招商时计算）						
配套占地面积占用地面积的			12.15%	%	≤7%	
配套建筑面积占总建筑面积的			26.48%	%	≤20%	
自持建筑面积/总建筑面积			72.60%	%	≥80%	
建筑面积小于5000的单体建筑面积总和/总计容建筑面积			0.00%	%	≤30%	

工业地产管理办控制指标明细											
表一：控制指标项面积（单位：m²）								表二：控制指标项（B）			
地块编号	C地块	D地块	E地块	F地块	G地块	H地块	合计	工业地块指标项	数值（单位：m²）	控制指标项设计值（A/B）	控制指标项规定值
控制指标项（A）											
配套占地面积	46.3641	409.76	1210.24	208.00	1850.54	208.00	8522.95	总用地面积	336872.53	2.53%	≤7%
配套建筑面积	33762.23	409.76	4918.40	208.00	15639.94	208.00	55146.33			8.47%	≤8%
自持建筑面积	93891.58	756.26	22579.50	554.64	16300.38	554.54	134636.72	总建筑面积	60570.58	20.69%	≥20%
建筑面积小于5000的单体建筑面积总和	0.00	28782.58	91560.33	7874.60	37354.28	17323.44	182601.23	总计建筑面积	693432.31	26.33%	≤30%

C类住宅项目规划经济技术指标					
	类型	面积	单位	备注	
	规划建设用地面积	29535.80	m ²		
	总建筑面积	74540.85	m ²		
	地上建筑面积	10055.33	m ²		自持
	地下建筑面积	69085.52	m ²		
其中	公共配套设施	483.03	m ²		
	配建宿舍	28901.40	m ²		自持
	办公	4405.01	m ²		自持
	车库入口	334.92	m ²		自持
	厂房	34961.16	m ²		
	高层厂房	69990.69	m ²		
	计容总建筑面积	57891.40	m ²		
	销售宿舍	28901.40	m ²		
其中	办公	4405.01	m ²		办公超过4.5%双倍计容
	车库入口	334.92	m ²		
	高层厂房	34961.16	m ²		
	不计容总建筑面积	4983.03	m ²		
	城市公共通道	483.03	m ²		
其中	地下建筑面积	10055.33	m ²		
	占地面积	7240.43	m ²		
	堆场面积	391.26	m ²		
	绿地面积	3832.85	m ²		
	最大建筑高度	≤22.7	m		≤90米
建筑层数	地上	1, 3, 4, 16	F		
	地下	1	F		
	非机动车车位	1545	辆		商业配套按2个/户； 办公按4个/100m ² ；
	机动车停车位	365	辆		
其中	地上停车位	109	辆		商业配套按0.5个/户； 厂房按1个/100m ² ；
	地下停车位	256	辆		

C建筑-附属技术经济指标表					
类型		面积	单位	备注	
其中	规划建设用地面积	13625.10	m²		
	总建筑面积	49794.92	m²		
	地下建筑面积	5675.98	m²	自持	
		配置	4411.84	m²	
	其中	车库入口	120.90	m²	自持
		厂房	43998.04	m²	C7,C8自持
	合计总建筑面积	4411.84	m²		
	其中	车库入口	120.90	m²	
		高层厂房	43998.04	m²	
	其中	不计容总建筑面积	5675.98	m²	
地下建筑面积		5675.98	m²		
占地面积		4254.21	m²		
堆场面积		3380.70	m²		
绿地面积		400.35	m²		
最大建筑面积		≤80.75	m	≤90米	
建筑层数	地上	3、16、17	F		
	地下	1	F		
其中	非机动车停车位	515	辆	厂房按1个/100m²	
	总计机动车停车位	226	辆		
	地上停车位	66	辆	厂房按0.1个/100m²	
	地下停车位	170	辆		

修改记录 AMENDMENT RECORD		修改内容 AMENDMENT	
序号 NO.	日期 DATE		
附 注 DESCRIPTION			
出 国 章 CHARTERED STAMP			
注 册 章 REGISTERED STAMP			
设计号: M2022032			
工程名称: 城厢区桂林软件园基础设施 建设项目-工业厂房及配套设施			
子项名称: C地块			
建设单位: 莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司			
图 名: C地块总平面图			
单位: UNIT:	mm	图 别: DRAW. CATEGORY	建筑
比例: SCALE:	1:500	图 号: DWG. NO.	JZ-01
日期: DATE:	2023. 02	版本: VER. NO.	1. 0
设计总负责人 PROJECT MANAGER	许 可		
专业负责人 CHECK BY	王 云		
绘 图 DRAW BY	王 云		
设 计 DESIGN BY	王 云		
校 对 CHECKED BY	高章喜		
审 核 APPROVED BY	徐 瑞		
审 定 APPROVED BY	许 可		
O\UO 中电光色建筑设计院 ARCHITECTURAL DESIGN			
资质证书号: A242011450 资质证书号: [闽]182069			
CCTP12345 NUMBER: A2020-1450 CPT12345 NUMBER: C11123209			

