12班幼儿园技术经济指标表

项目	数量	计算单位	备注
12班幼儿园用地面积（3600~5040m²）	4040.36	m²	
总建筑面积（2880~3960m²，全计容）	3011.51	m²	
容积率	0.64		
建筑占地面积	1089.65	m²	
建筑密度	23.26	%	
绿地面积	1563.36	m²	
绿地率（≥30%）	33.37	%	
体育活动场地总和面积（≥20m²/生）	720	m²	
室外用班活动场地面积（≥2m²/生）	720	m²	
班级数	12	班	
学生人数	360	人	
机动车停车位（≥1.0辆/100m²生）	6	辆	
电动自行车停车位（≥20辆/100m²生，折算后）	80	辆	

基层社区中心（建成后无偿移交政府）技术经济指标表

项目	数量	计算单位	备注
基层社区中心用地面积（≥3000m²）	6700.14	m²	
总建筑面积（全计容）	3007.20	m²	
其中	文化活动室建筑面积（500~1000m²）	605.22	m²
	社区卫生服务站建筑面积（300~500m）	302.61	m²
	社区居委会建筑面积（100~200m²）	120.12	m²
	社区服务站建筑面积（200~300m²）	241.01	m²
	社区劳务室建筑面积（20~50m²）	30.80	m²
	公厕建筑面积（30~50m²）	37.23	m²
	配电间建筑面积（100~150m²）	121.66	m²
	办公用房建筑面积	364.21	m²
	其它建筑面积	1183.84	m²
容积率	1.00		
建筑占地面积	488.60	m²	
建筑密度	16.31	%	
绿地面积	749.55	m²	
绿地率	24.97	%	
体育活动场地用地面积（≥600m²）	600.00	m²	
机动车停车位	30	辆	
电动自行车停车位（折算后）	19	辆	
自行车停车位（折算后）	89	辆	

主要技术经济指标表

项目			数量	计算单位	备注
总用地面积			68532.38	m²	
净用地面积			62272.88	m²	扣除道路
其中	住宅小区用地面积		43899.01	m²	扣0.35面
	12班幼儿园用地面积（3600~5040m²）		4040.36	m²	扣0.65面
	基层社区中心用地面积（≥3000m²）		3007.14	m²	扣0.92面
总建筑面积			95220.64	m²	
	计容建筑面积（≤73860.82m²）		73854.73	m²	
	其中	高层住宅建筑计容面积	58198.54	m²	
		多层住宅建筑计容面积	10856.16	m²	
		12班幼儿园建筑面积（2880~3960m²）	3011.51	m²	
		基层社区中心建筑面积（≥3000m²）	3007.20	m²	
		物业管理用房建筑面积（≥总面积的2%）	207.09	m²	1#楼首层
		消防控制室建筑面积（≥20m²）	38.94	m²	1#楼首层
		文化活动室建筑面积（≥0.05m²/人）	164.79	m²	1#楼首层
		公厕建筑面积（≥30~60m²）	53.96	m²	1#楼首层
		其它（风井、人防楼梯等）建筑面积	55.54	m²	
	不计容建筑面积		19365.91	m²	
	其中	高层住宅层架空建筑面积	1354.37	m²	
		高层住宅层顶楼梯间、机房建筑面积	403.30	m²	
		多层住宅首层架空建筑面积	2891.92	m²	
		居民小区党群服务中心（≥300m²）	323.44	m²	5#楼首层
		社区办公室各用房（≥20m²）	214.67	m²	5#楼首层
		社区养老服务用房（≥20m²/百户，且≥300m²）	319.44	m²	5#楼首层
		婴幼儿照料服务场地面积（≥20m²/百户）	298.56	m²	5#楼首层
		地下设备用房不计容建筑面积	3486.56	m²	6#楼负一层
		地下车库不计容建筑面积	8319.25	m²	1~34#负一层

注：1.设置电信间3处，分别位于1#/7#/4#楼出图的负一层，
电信间总建筑面积约：65.36m²（不计容）。
2.居民小区党群服务中心、社区办公室各用房、社区养老服务用房、
婴幼儿照料服务场地用房，建成后无偿移交政府，按规定可不计入容积率。

技术经济指标表

项目			数量	计算单位	备注
建筑占地面积（≤15172.16m²）			12968.61	m²	
其中	高层住宅占地面积		3322.20	m²	
	入防地下室疏散楼梯间占地面积		23.04	m²	
	多层住宅占地面积		8041.12	m²	
	12班幼儿园占地面积		1089.65	m²	
	基层社区中心占地面积		489.60	m²	
建筑密度（≤30%）			23.64	%	
总容积率（≤1.3）			1.39		
规划住宅总户数			948	户	
规划人数（按3.2人/户计算）			3034	人	
其中	高层住宅户数		888	户	
	多层住宅户数		60	户	
绿地面积（≥17700.98m²）			18983.73	m²	
绿地率（≥30%）			35.75	%	
住宅小区内有活动场地面积（≥0.3m²/人）			972.60	m²	可计入绿地
机动车停车位			631	辆	
其中	地下停车位		215	辆	
	住宅区地面业主停车位		374	辆	
	住宅区地面社区停车位		6	辆	
	12班幼儿园停车位		6	辆	
	基层社区中心停车位		30	辆	
注：地面架空部分应为个（不小于总车位数10%，配置充电设施，位于地面生态停车位）。 新建住宅配建停车位均按100%预留充电设施安装条件。 小区无障碍车位共13个（≥2%），其中8个位于地面，5个位于地下车库。。					
非机动车停车位			1136	辆	
其中	住宅架空层电动自行车停车位（折算后）		411	辆	
	住宅地面电动自行车停车位（折算后）		399	辆	
	住宅架空层自行车停车位		138	辆	
	12班幼儿园 地面电动自行车停车位（折算后）		80	辆	
	基层社区中心 地面电动自行车停车位（折算后）		19	辆	
	基层社区中心 地面自行车停车位		89	辆	

户型套数/比例/面积表

住宅类型	套数	占比（%）	备注
高层（<60m²户型）	666	70.2%	高层住宅中间板户型
高层（60~90m²户型）	222	23.4%	高层住宅边板户型
多层（144~200m²户型）	60	6.4%	多层住宅户型
合计	948	100.00%	

机动车配比表

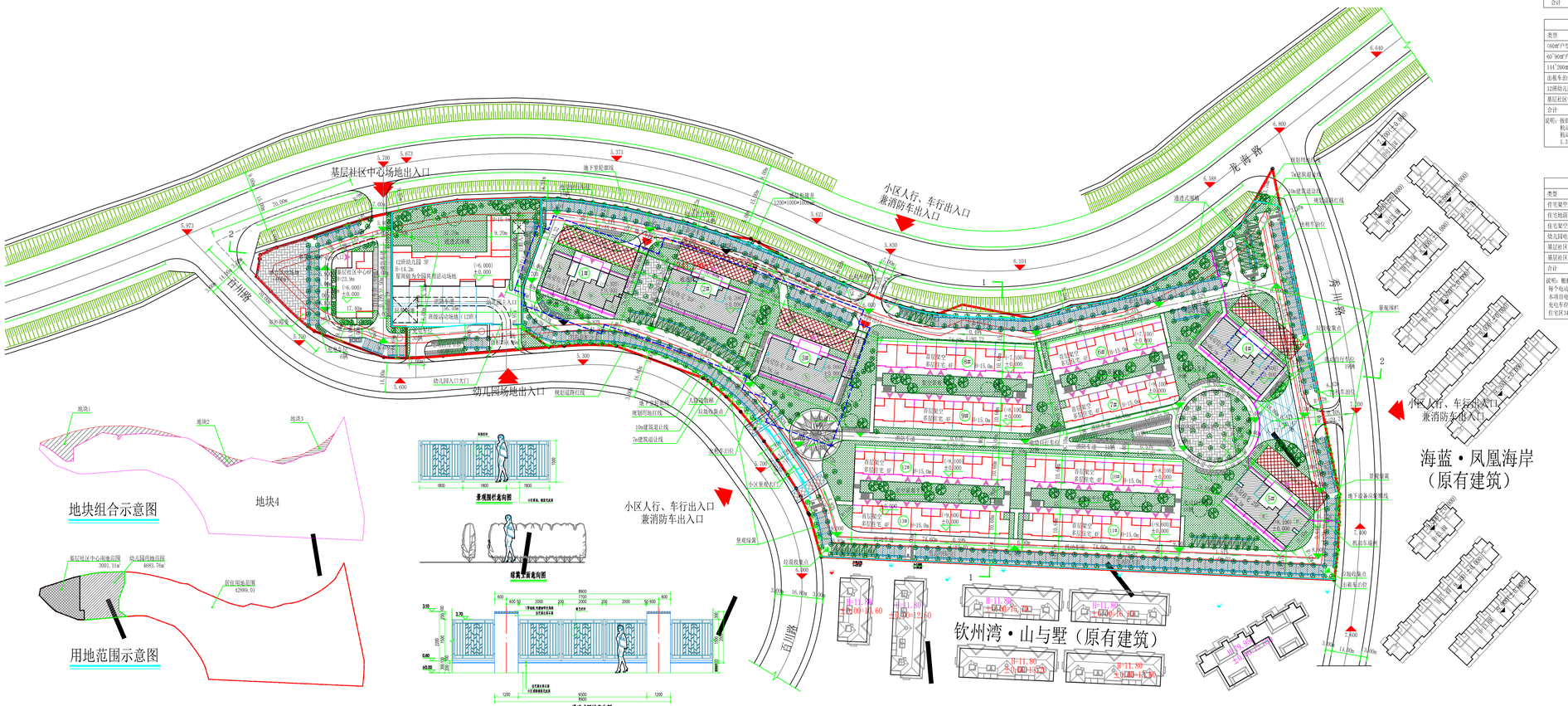
类型	户数	配比标准	车位数	备注
<60m²户型	666	0.5辆/户	333	
60~90m²户型	222	0.8辆/户	178	
144~200m²户型	60	1.2辆/户	28	
出租车泊位	--	1辆/1000m²	6	3辆以上部分为1辆/3000m²
12班幼儿园	--	1辆/100师生	6	
基层社区中心	--	--	30	
合计	948		631	

说明：按依州市文旅局日的标准，<60m²的户型占比<40%时，<60m²户型的机动车配比可按0.5辆/户；<60m²的户型占比>50%时，<60m²户型的机动车配比可按0.8辆/户；144m²~200m²户型的机动车配比可按1.2辆/户配置。

非机动车配比表

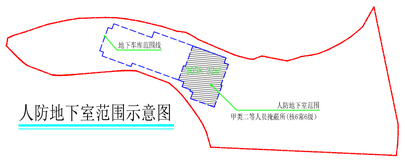
类型	车位数	折算成非机动车位	配比标准（按非机动车计）
住宅架空层电动自行车停车位	342	411	1.2辆/户，共948户
住宅地面电动自行车停车位	333	399	
住宅架空层自行车停车位	138	138	
幼儿园电动自行车停车位	67	80	1辆/100师生，共400师生
基层社区中心电动自行车停车位	16	19	
基层社区中心自行车停车位	89	89	
合计	--	1136	

说明：根据《车库建筑设计规范》（JGJ100-2015），每个自行车位可折算为1.0个非机动车位，每个电动自行车位可折算为1.2个非机动车位。
本项目电动自行车位共758辆（折算为非机动车位900辆，占比非机动车位80%），其中充电车位379辆（占比电动自行车位50%）；幼儿园自行辆按编车30辆，基层社区中心6辆，住宅区438辆，住宅区充电车位除138辆位于7#楼与10#楼之间外，其余均位于高层架空层内。

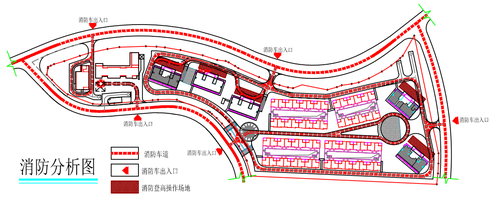


地块组合示意图

用地范围示意图



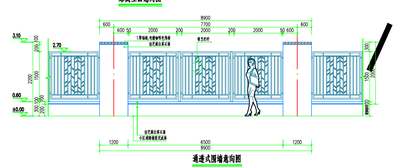
人防地下室范围示意图



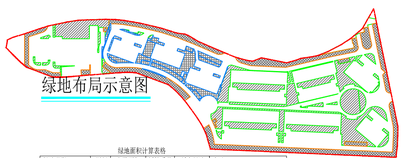
消防分析图

景观围栏走向图

绿地平面走向图



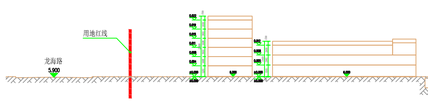
通道大围墙走向图

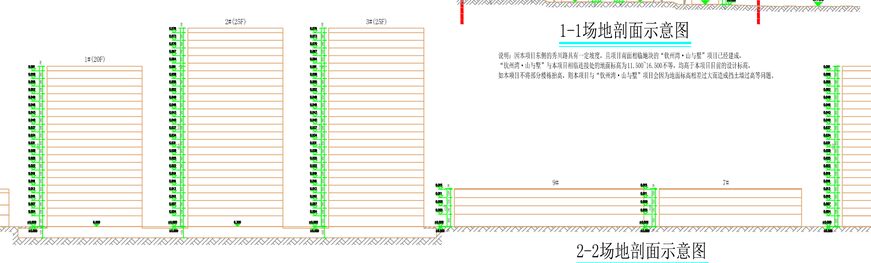


绿地布局示意图

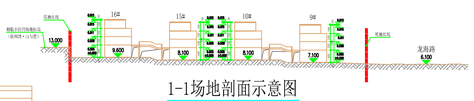
绿地面积计算表格

绿地类型	图例	实际面积	折算系数	折合绿地	备注
普通公共绿地		9520.97m²	1.0	9520.97m²	——
地面停车场绿地		6875.04m²	1.0	6875.04m²	成片栽植灌叶乔木≥2行2列
地下室屋顶绿地		2912.87m²	0.6	1687.72m²	覆土厚度≥50cm
总绿地面积		19308.88m²		18083.73m²	





2-2场地剖面示意图



1-1场地剖面示意图

说明：因本项目东侧的秀川路具有一定规模，且现目前能相临地块的“钦州湾·山与墅”项目已经建成，“钦州湾·山与墅”与本项目相临处是处于地面标高为11.500~16.500不等，均高于本项目目前的设计标高。如本项目不按原分楼栋新建，则本项目与“钦州湾·山与墅”项目会因为地面标高相差过大而造成挡土墙过高等问题。

说明：
一、设计依据：
甲方提供的用地红线图。
甲方提出的设计要求。
国家有关技术规范。
二、本总平面所注尺寸单位为“米”。
三、本建筑轮廓为建筑外墙轮廓。
四、坐标点采用国家大地2000坐标系。
五、本图纸表示的仅为拟建建筑的平面定位。
六、住宅配建停车位100%预留充电车位建设安装条件。

图 例

主干道	车行道路	隐形消防车道	
	场地出入口		建筑出入口
	绿 地		规划建设用地红线
住宅群	规划建筑		地下室轮廓线
	体育休闲活动场地		自行车位
	消防车登高操作场地		电动自行车位
	车志停车位		电动自行车充电车位
	非能源专用车位		垃圾收集点
	首层物业管理用房		首层社区办公服务用房
	首层消防控制室		首层社区养老服务用房
	首层文化活动室		首层公厕
	首层居民小区党群服务中心		首层婴幼儿照料服务场地
			首层电动自行车充电车位

广东粤建设计研究院有限公司
GUANGDONG YUEJIAN DESIGN & RESEARCH INSTITUTE CO.,LTD.
建筑工程甲级设计证书号 国家甲级A144000109
城市规划乙级设计证书号 粤自资规乙字23440053

建设单位 CONSTRUCTION UNIT	钦州市桂洋置业有限公司
项目名称 PROJECT NAME	钦海观澜小区
子项目名称 SUBITEM NAME	
项目编号 PROJECT NO.	
审定人 APPROVER	陈长平
审核人 REVIEWER	周志烈
项目负责人 PROJ. MGR.	周志烈
专业负责人 PROFES. DISCIP. MGR.	郭 伟
校对人 PROOFREADER	贺靖阳
设计人 DESIGNER	郭 伟

工程设计出图专用章 STAMP OF ISSUE FOR CONSTRUCTION

注册图章 REGISTRANT'S STAMP

图纸名称 DRAWING TITLE	总平面图
设计阶段 STAGE	规划
专业 DISCIPLINE	建筑
图号 DRAWING NO.	规划-01
比例 PROPORTION	1:800
版次 REVISION NO.	第一版 REVISION NO. 1 / 第二版 REVISION NO. 2 / 第三版 REVISION NO. 3
日期 DATE	2025.12

版权所有，未经授权，不得复制
COPYRIGHT, NO REPRODUCTION OR COPY WITHOUT AUTHORIZATION