

# 跨境电商总部大楼建设项目 -- 方案设计

ROSS BORDER E-COMMERCE HEADQUARTERS BUILDING CONSTRUCTION PROJECT - SCHEME DESIGN

2025.09

# 目录
CONTENT


01 前期分析
Pre-phase Analyses
- 项目区位
- 周边现状
- 周边道路
- 场地现状
- 规划指标

02 效果展示
Effect Presentation
- 彩色总平面图及指标表
- 鸟瞰图
- 沿三环路透视图
- 沿妙高路透视图
- 沿乌龙江透视图
- 夜景透视图
- 建筑景观风貌控制

03 规划分析
Planning Analysis
- 建筑功能分析
- 人行流线分析
- 车行流线分析
- 消防流线分析
- 竖向分析
- 绿化分析

04 技术图纸
Technical Drawings
- 规划总平面图
- 管线综合总平面图
- 单体平面图
- 单体立面图
- 单体剖面图



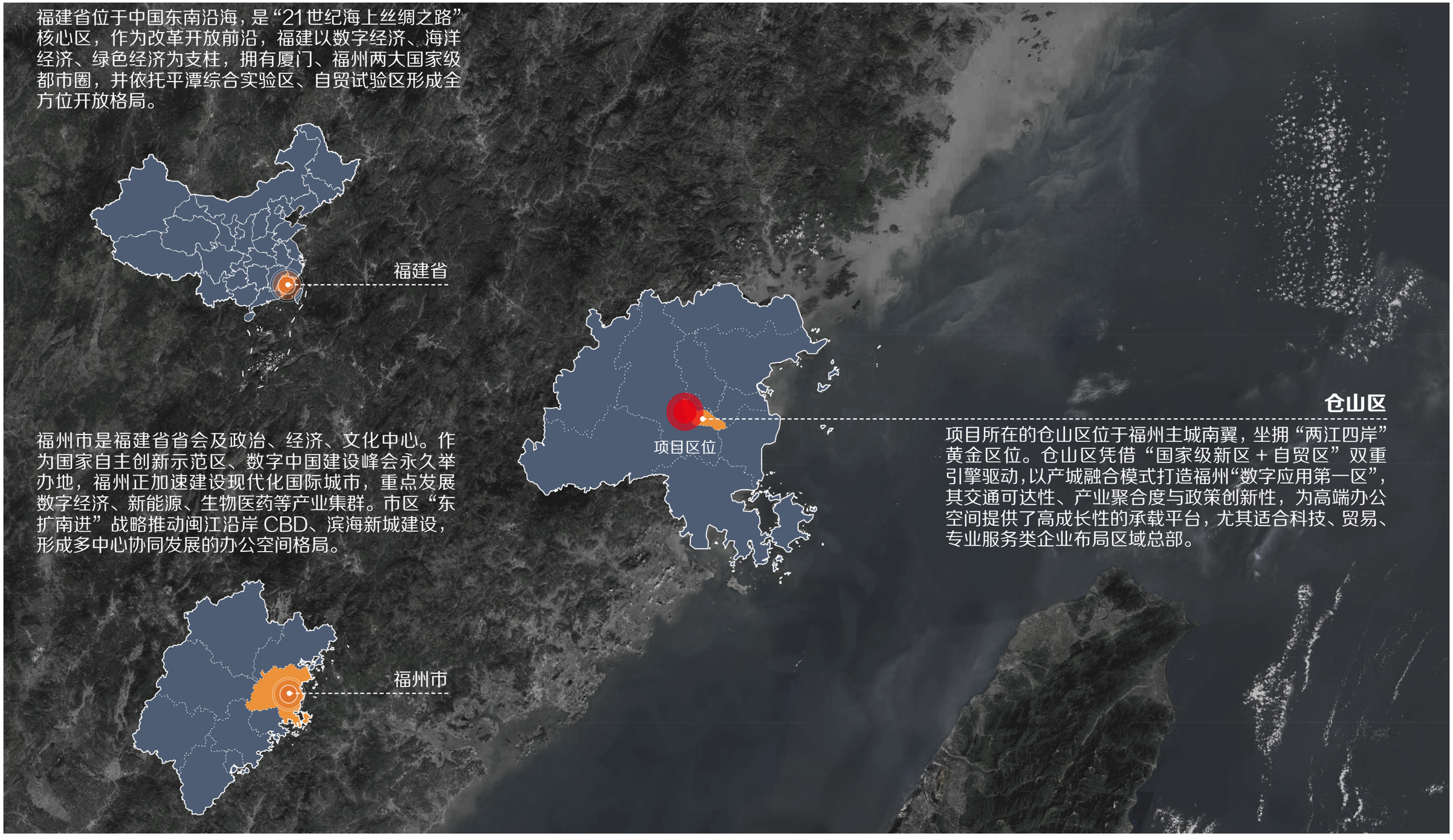
# 01 前期分析

## Pre-phase Analyses

- 项目区位
- 周边现状
- 周边道路
- 场地现状
- 规划指标

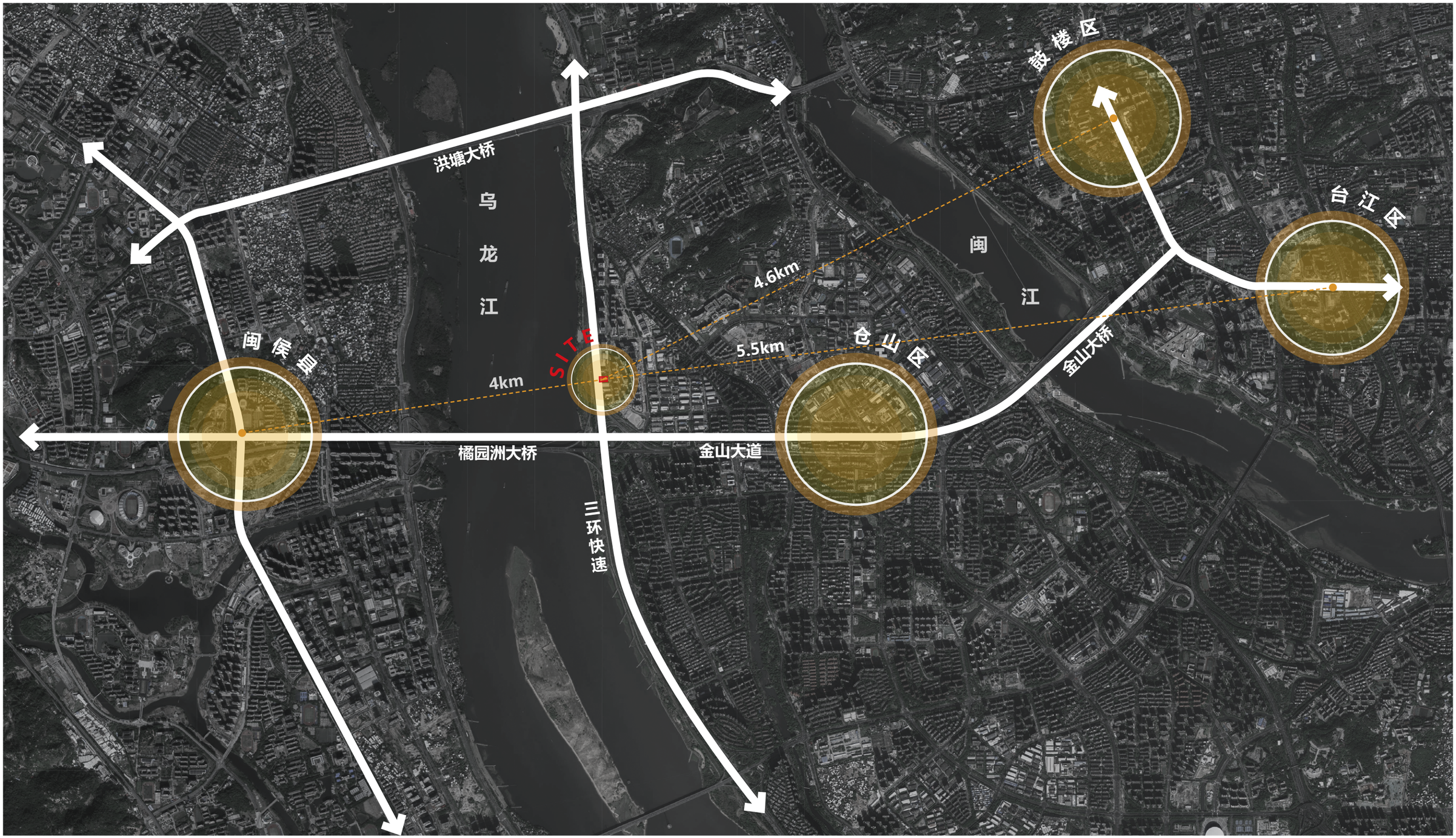
# 项目区位

项目位于福建省福州市仓山区，仓山区坐拥两江四岸黄金区位，凭借“国家级新区 + 自贸区”双重引擎驱动，以产城融合模式打造福州“数字应用第一区”。



## 项目区位

基地位于仓山区金山橘园洲工业园，乌龙江东侧，距鼓楼区直线距离约 4.6 公里，距台江区直线距离约 5.5 公里，距闽侯县直线距离约 4 公里，地理位置优越。



# 周边现状

1. 项目位于三环快速路东侧，妙高路西侧，群星路南侧，霖美服饰公司北侧，基地三面环路，交通便利。
2. 三环快速路一侧视野开阔，可作为项目的对外展示面，同时拥有西边江景资源。
3. 根据规范，本项目位于轨道站点出入口周边 100-400m 内，可达性高。



# 周边现状




基地三面环路，交通便利，可达性高

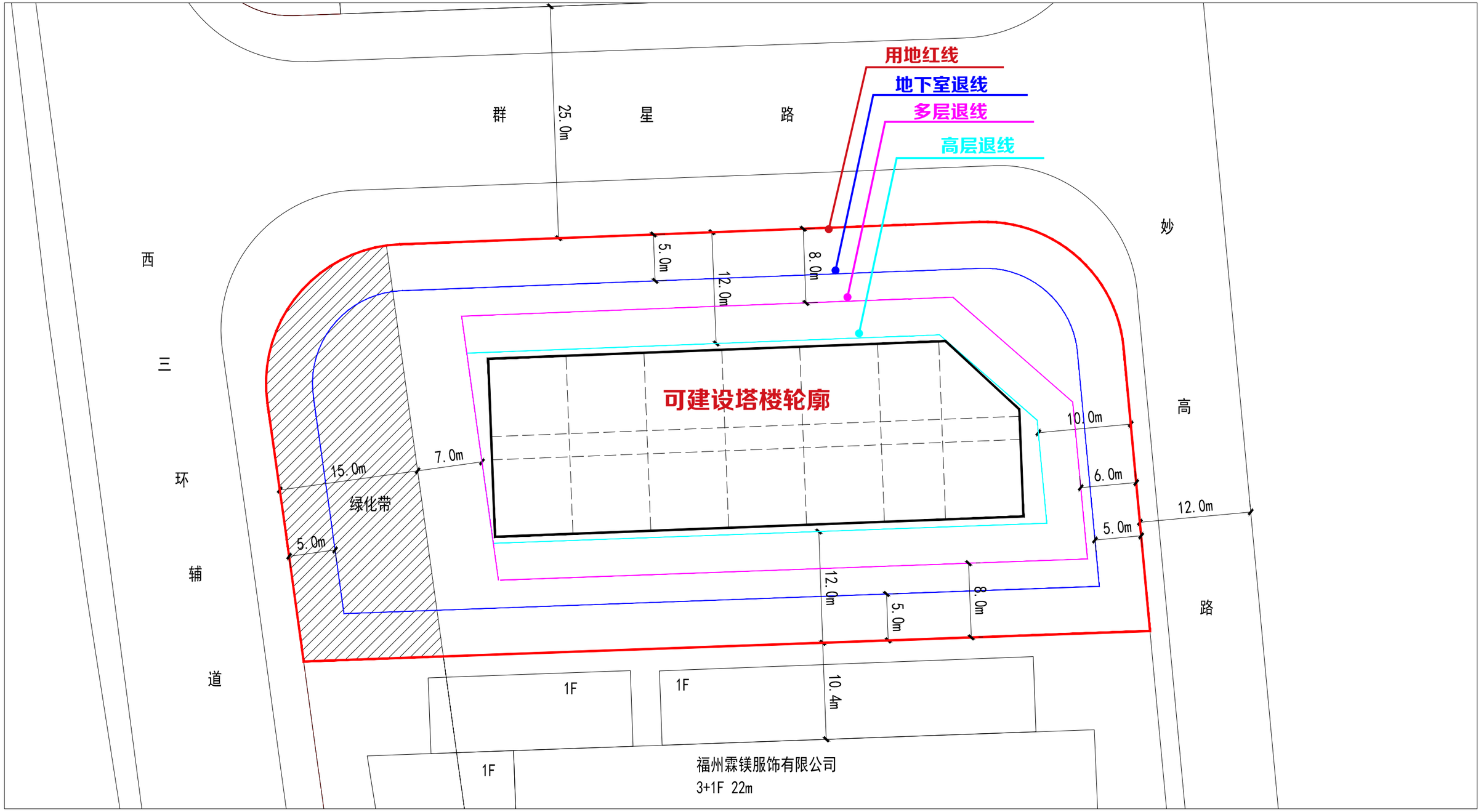



视野开阔，拥有西边江景资源

## 规划指标

用地面积：4017.5 ㎡（含出让用地内的西侧绿地面积 610.5 ㎡）
容积率：1.0 以上，3.9 以下（含 3.9）
绿地率：30% 以上（含 30%），40% 以下（含 40%）

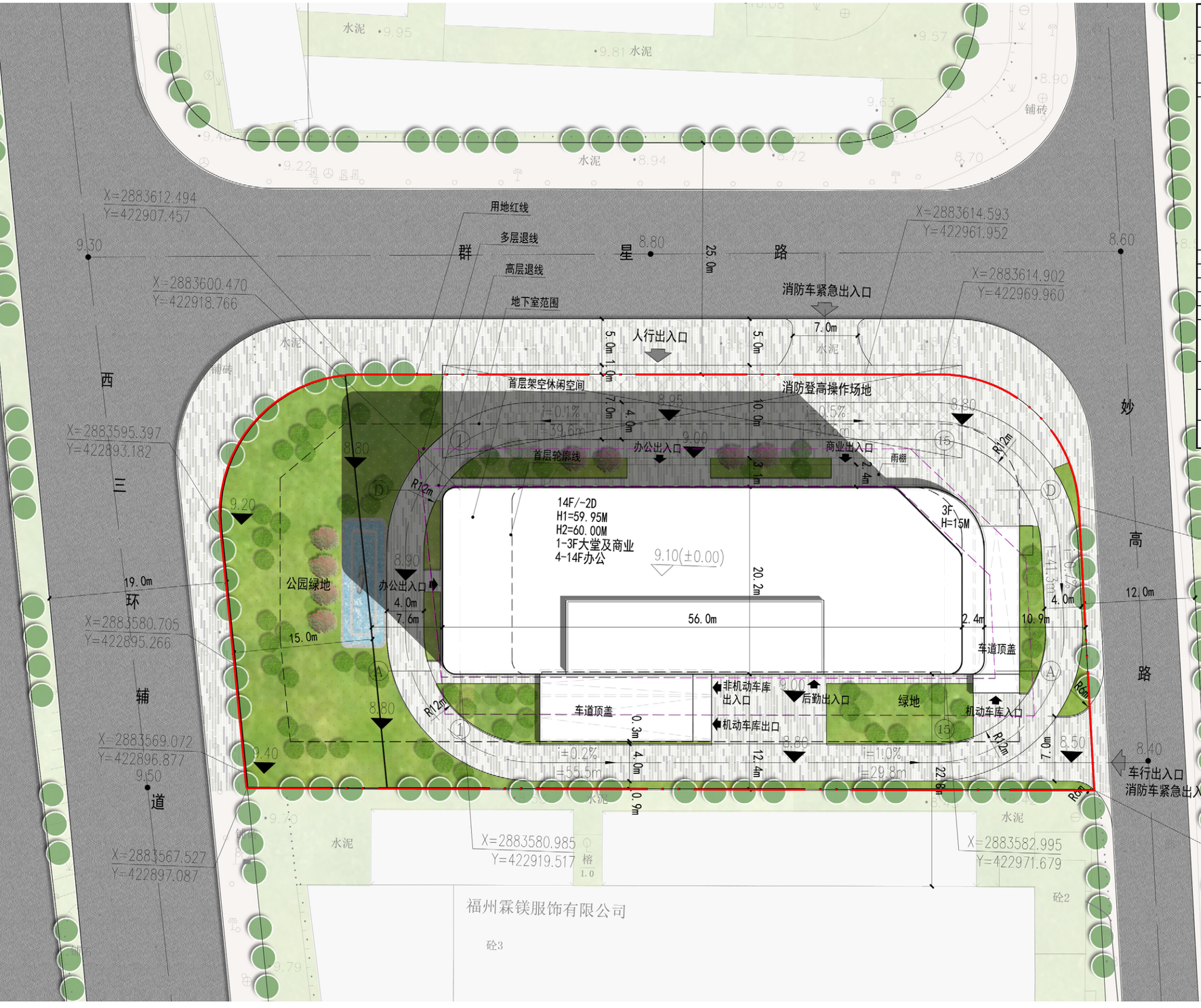
用地性质：商务商业混合用地（B1B2）、公园绿地（G1）
建筑密度：20% 以上（含 20%），30% 以下（含 30%）
建筑高度：60m 以下（含 60m）



# 02 效果展示
## Effect Presentation

- 彩色总平面图及主要经济技术指标表
- 鸟瞰图
- 沿三环路透视图
- 沿妙高路透视图
- 沿乌龙江透视图
- 夜景透视图
- 建筑景观风貌控制

# 彩色总平面图及主要技术经济指标表




规划总平面图 1:500

**主要技术经济指标表**

| 项目 | | | | 数值 | 单位 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 用地面积 | | | | 4017.50 | ㎡ | |
| 其中 | 商业商务综合用地面积 | | | 3407.00 | ㎡ | |
| 其中 | 公园绿地面积 | | | 610.50 | ㎡ | |
| 总建筑面积 | | | | 22183.14 | ㎡ | |
| 其中 | 计容建筑面积 | | | 15667.68 | ㎡ | |
| | 其中 | 办公建筑面积 | | 12649.66 | ㎡ | |
| | | 商业建筑面积 | | 2613.85 | ㎡ | |
| | | 配套设施建筑面积 | | 404.17 | ㎡ | |
| | | | 门卫收发室 | 15.30 | ㎡ | 不小于15㎡ |
| | | 其中 | 垃圾集散间 | 19.12 | ㎡ | 不小于15㎡ |
| | | | 其他 | 369.75 | ㎡ | |
| | 不计容建筑面积 | | | 6515.46 | ㎡ | |
| | 其中 | 首层公共开放空间 | | 123.68 | ㎡ | |
| | | 地下车库及设备用房 | | 6391.78 | ㎡ | |
| | | 其中 | 人防建筑面积 | 1187.78 | ㎡ | 应建人防面积1096.74㎡ |
| 容积率 | | | | 3.90 | / | ＞1.0且≤3.9 |
| 绿地面积 | | | | 1205.46 | ㎡ | |
| 绿地率 | | | | 30.0% | % | ≥30.0%且≤40.0% |
| 占地面积 | | | | 1110.36 | ㎡ | |
| 建筑密度 | | | | 27.6% | % | ≥20.0%且≤30.0% |
| 机动车停车位 | | | | 111 | 辆 | 办公按0.8车位/100㎡<br>商业按1.0车位/100㎡<br>需设91辆（含非机动车转换为8辆机动车位），实设113辆（含4个微型车位，折算后为111辆） |
| 其中 | 地面机动车停车位 | | | 0 | 辆 | |
| 其中 | 地下机动车停车位 | | | 111 | 辆 | |
| 非机动车停车位 | | | | 352 | 辆 | 办公按4.0车位/100㎡<br>商业按8.0车位/100㎡<br>需设502辆，实设352辆，<br>剩余150辆转换为8辆机动车位 |
| 其中 | 地面非机动车停车位 | | | 0 | 辆 | |
| 其中 | 地下非机动车停车位 | | | 352 | 辆 | |

# 鸟瞰图



沿三环路透视图

# 沿妙高路透视图



# 沿乌龙江透视图

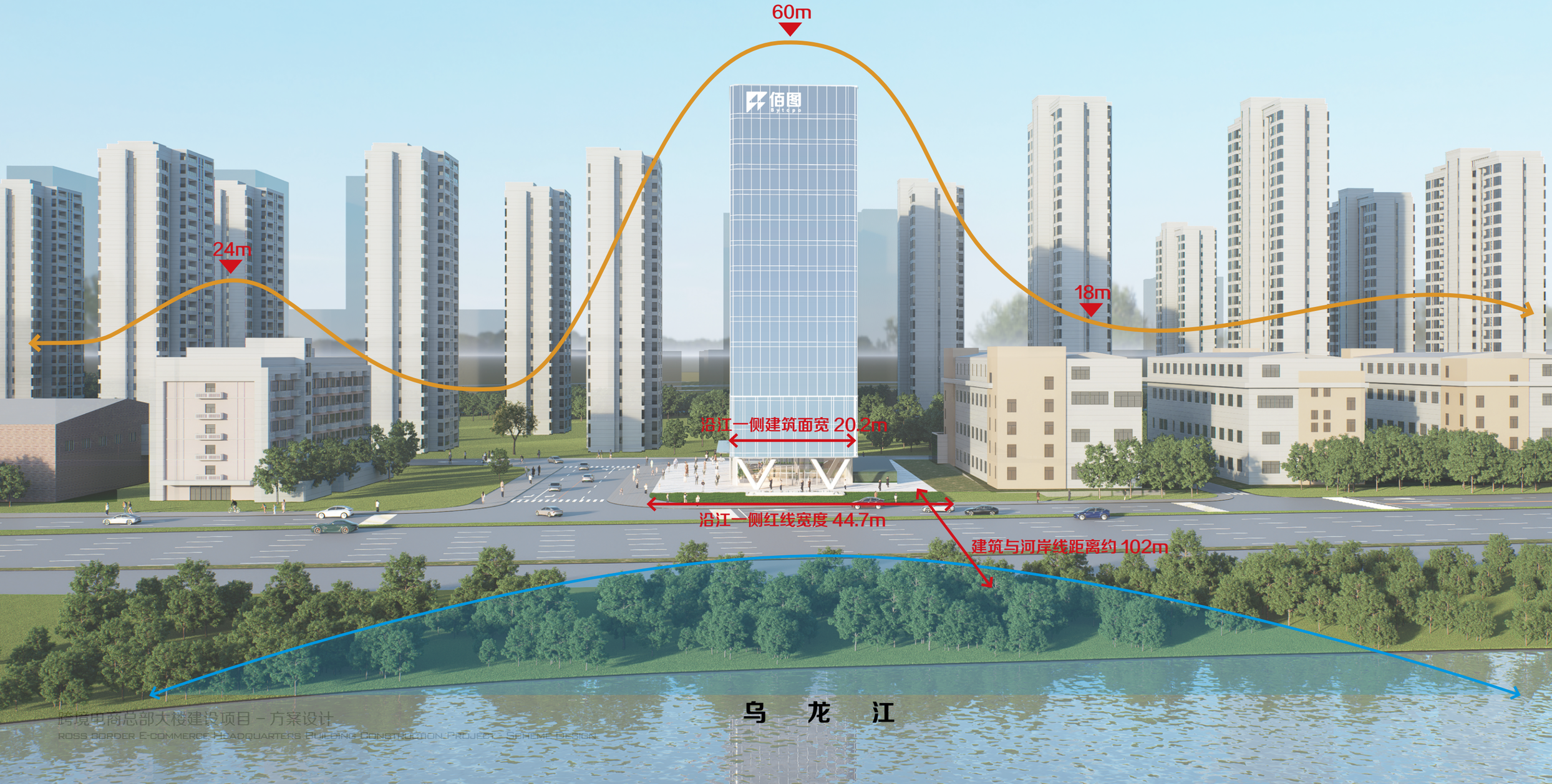


# 夜景透视图

## • 建筑景观风貌控制

本项目位于乌龙江沿线，根据《关于进一步完善福州市“两江四岸”规划管控措施的意见》，对项目进行景观风貌控制。

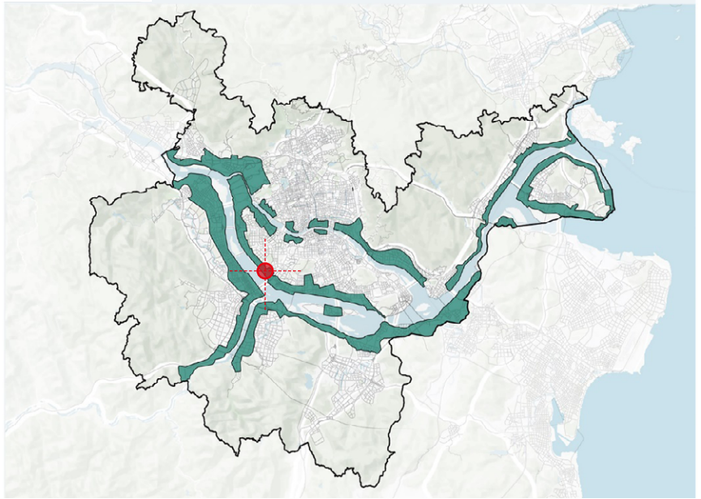
1. 建筑高度：本项目建筑高度 60m，北侧厂房高度约 24m，南侧厂房高度约 18m，沿江一侧形成高低错落有致的城市天际线。
2. 建筑面宽：本项目建筑沿江一侧面宽为 20.2m，满足不大于 45m 的要求。
3. 通透率：　本项目建筑沿江一侧面宽为 20.2m，规划用地沿江一侧的宽度为 44.7m，20.2/44.7=45.2% 满足不大于 50% 的要求。
4. 建筑立面：本项目立面采用现代的设计手法，与周边建筑群形成有机统一，实现了新旧交融的完美融合。
5. 建筑退距：本项目建筑与河岸线的距离约 102m，满足不少于 100m 的要求。
6. 建筑色彩：本项目建筑采用低饱和度的灰蓝色玻璃幕墙系统，与“暖白亮灰”的城市主色调相吻合。



## • 建筑立面

项目立足福州市的历史文化特色与自然环境特征。建筑以现代主义设计手法诠释建筑美学，造型采用简约大气的设计语言，通过规整的立面肌理与通透的室内空间营造，彰显现代办公建筑的品质感。建筑转角处运用圆弧倒角处理，既柔化了建筑体量，又凸显了科技感与滨水特色。
建筑立面选用低饱和度的灰蓝色玻璃幕墙系统，其色彩意象源于乌龙江的波光粼粼与天空的澄澈蔚蓝，既实现了与自然环境的和谐对话，又与周边建筑群形成有机统一，实现了新旧交融的完美融合。

区域位置



片区建筑





## • 立面材质及色彩



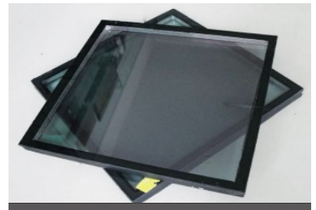
塔楼玻璃：
灰蓝色 LOW-E 玻璃

标识：
成品企业 logo

线条：
白色金属杆件

首层玻璃：
超白色玻璃

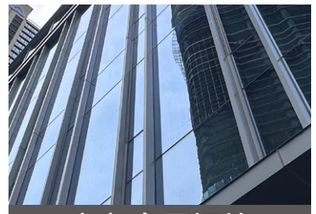
材料图例：



灰蓝色 LOW-E 玻璃



超白色玻璃



白色金属杆件



成品企业 logo

# 03 规划分析

Planning Analysis

- 建筑功能分析
- 人行流线分析
- 车行流线分析
- 消防流线分析
- 竖向分析
- 绿化分析

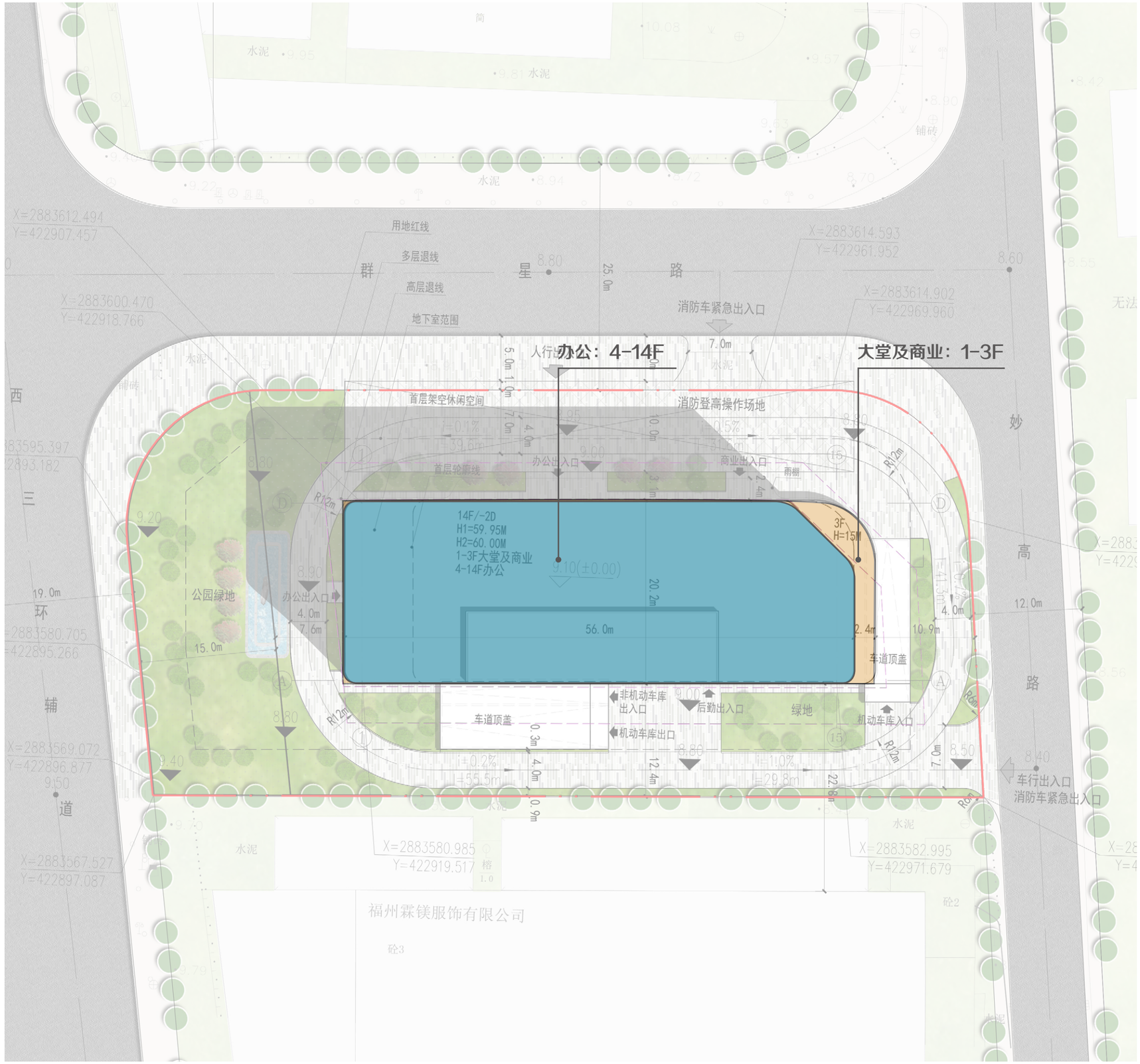
# 建筑功能分析

## • 办公

办公空间规划于建筑的四至十四层，既确保了办公环境的私密性与舒适度，又充分考虑了西侧江景视野的最大化利用，将自然景观与办公空间完美融合，打造出兼具功能性与景观价值的办公环境。

## • 大堂及商业

商业业态设置在价值较大的建筑二三层，首层采用双大堂分流设计，实现高效动线组织。西北侧设置办公大堂，满足商务办公人群需求；东北侧毗邻住宅区等高人流区域，设置商业大堂，并配置独立交通系统，高效串联二三层商业空间。




图例：

- 办公
- 大堂及商业

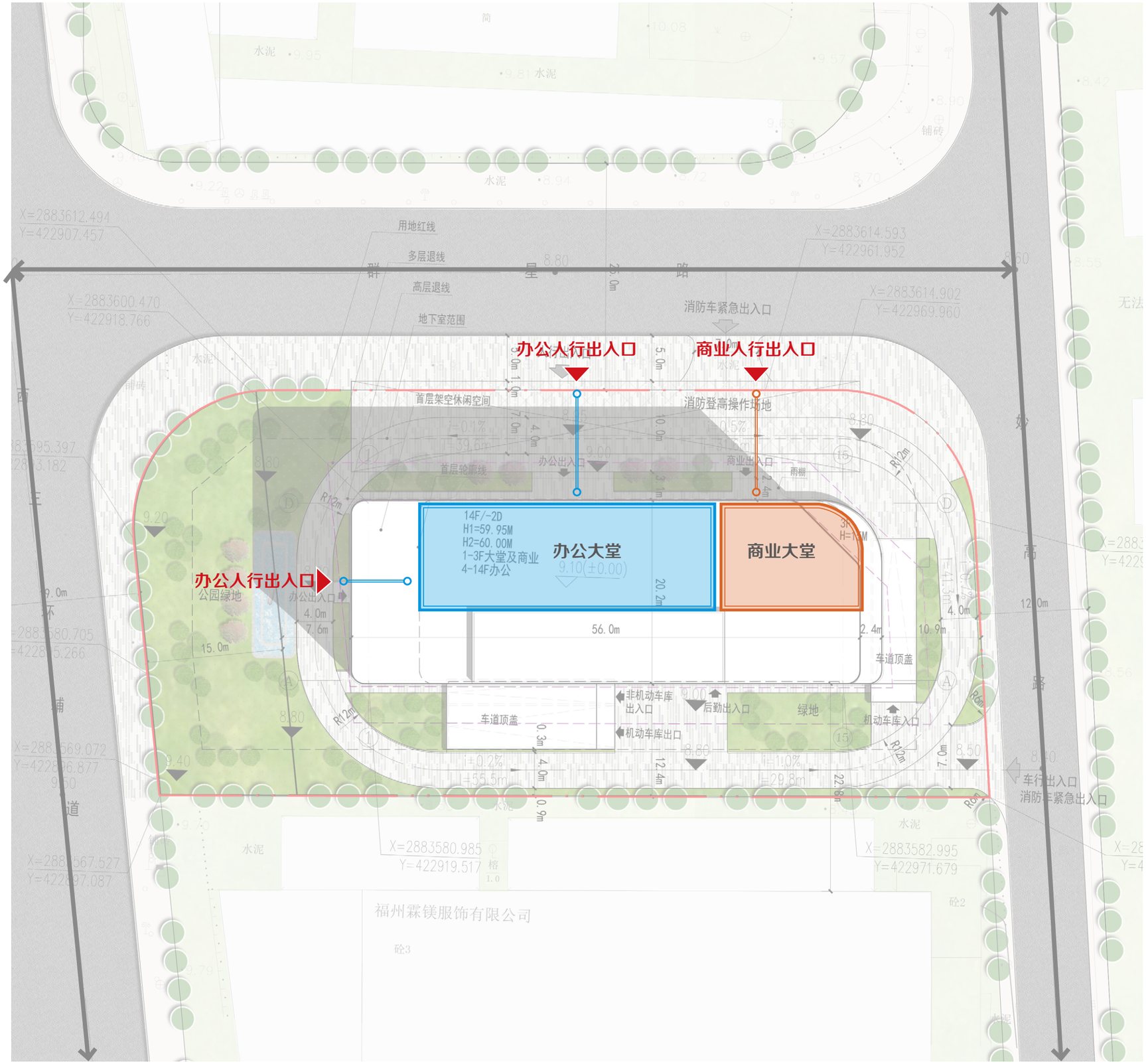
# 人行流线分析

## • 办公人行流线

办公区域的主出入口设置于建筑北侧，与群星路直接连通，为办公人员提供便捷的通行条件。同时，在首层西侧架空区域规划办公次入口，结合绿地景观打造兼具功能性与美观性的第二形象入口，有效提升建筑的整体品质感。

## • 商业人行流线

商业人流主要依托妙高路一侧住宅区的地理优势，通过东北侧独立商业大堂实现客流导入。打造便捷舒适的商业动线体系。




图例：

- 市政道路
- 办公人行流线
- 商业人行流线

# 车行流线分析

## • 机动车行流线

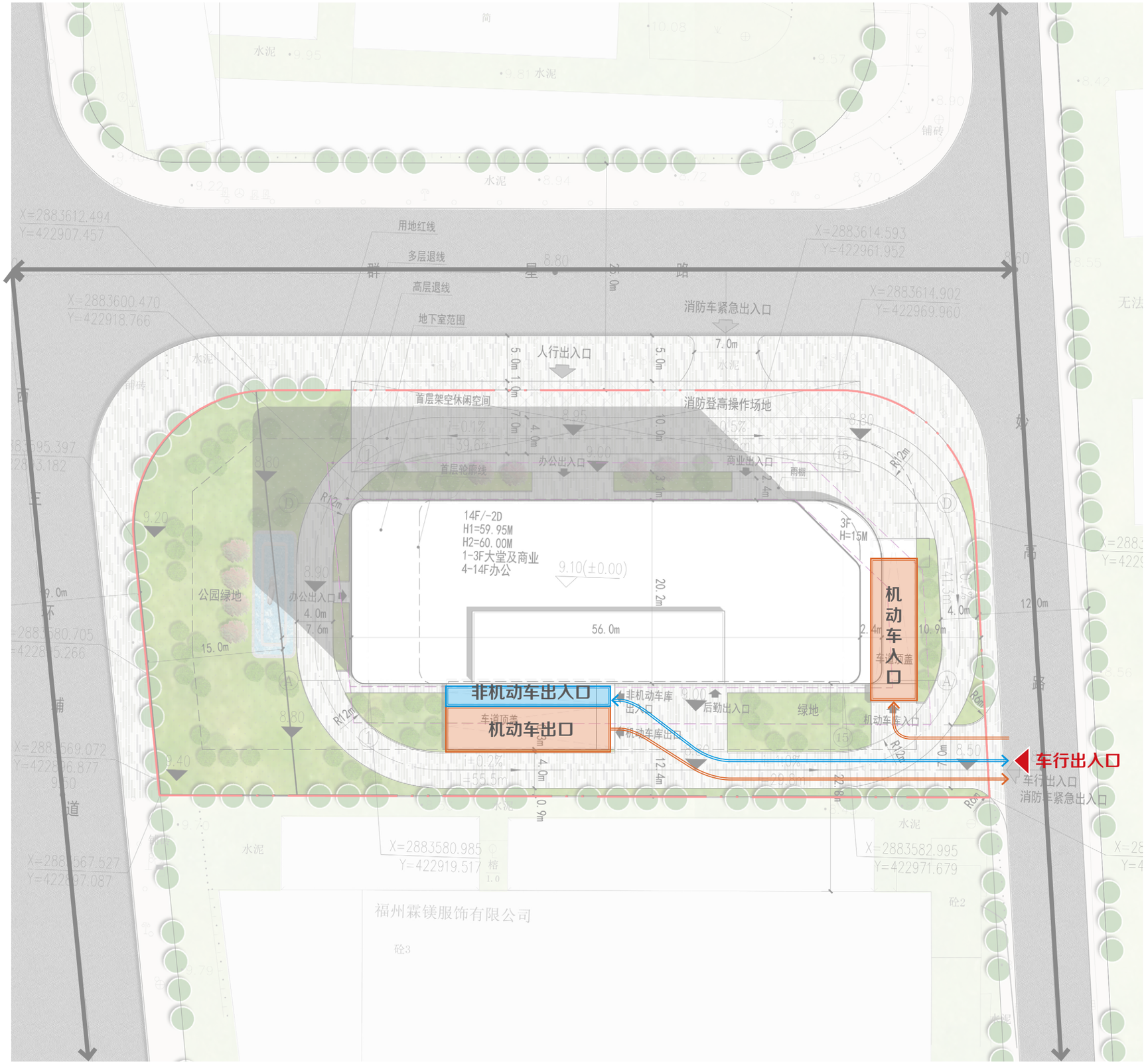
场地东南侧规划独立车行出入口，采用单向循环组织模式：地下机动车库入口设于建筑东侧，出口位于南侧，形成清晰高效的车辆通行流线。与办公人行流线完全分离，实现了人车分流的安全布局，同时确保了交通组织的有序性和便捷性。

## • 非机动车行流线

非机动车库规划于地下夹层空间，其独立出入口设置于建筑南侧，与人行主入口保持适当距离。该布局既确保了非机动车通行的便利性，又通过空间分隔有效避免了人车流线交叉，充分体现了人性化设计理念。

图例：

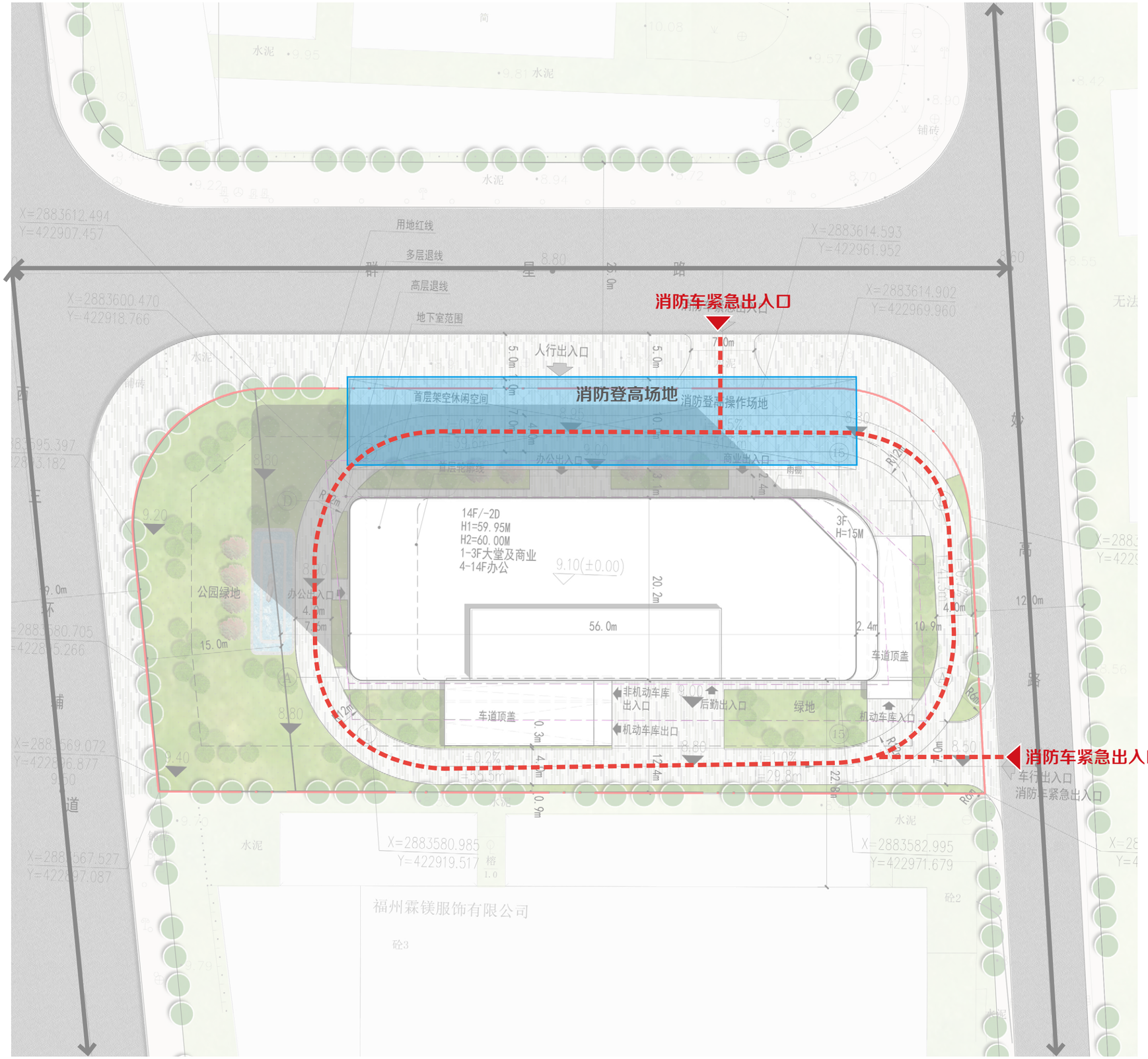
- 市政道路
- 地下非机动车行流线
- 地下机动车行流线



# 消防流线分析

## • 消防车行流线

在用地北侧及西侧各设置一个消防车紧急出入口，场地内部则通过设置 4m 宽环形消防车道与市政道路衔接，形成完整的消防环通系统。




图例：

- 市政道路
- 消防登高场地
- 消防车行流线

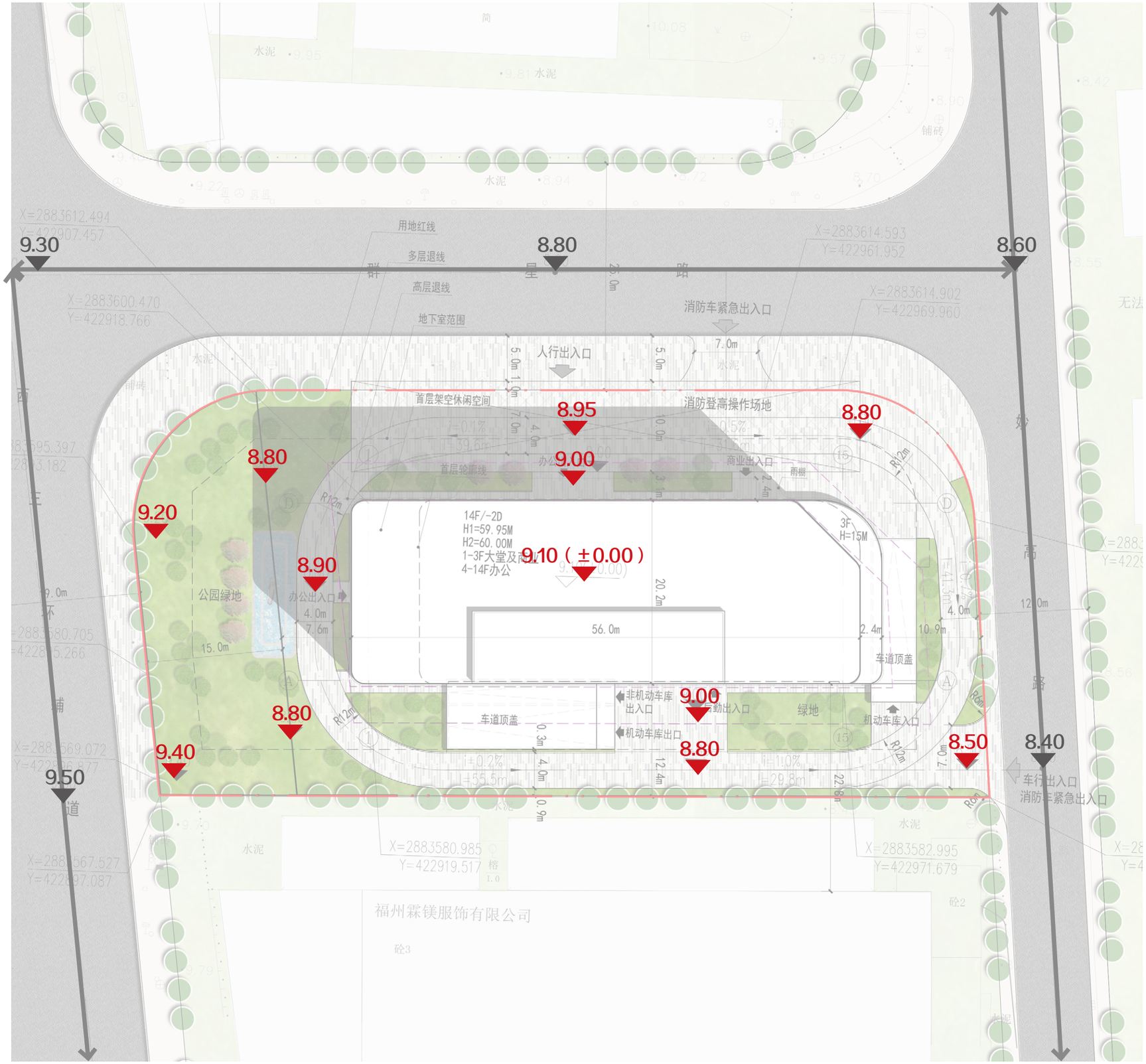
# 竖向分析

## • 市政标高

用地西侧西三环辅道由南至北逐渐降低，北侧群星路由西至东逐渐降低，东侧妙高路由北至南逐渐降低，整体呈现西高东低的态势。

## • 场地标高

场地竖向设计以周边市政道路标高为基准，采用平坡式布局，确保场地整体与市政道路平顺衔接。针对局部地形高差，通过微地形景观处理手法进行过渡，保证场地的通达性。




图例：

⟷ 市政道路

8.80 市政标高

9.00 场地标高

## • 景观绿地

景观绿地根据场地及建筑形态设计，通过种植各类花草树木，增强景观的仪式感，局部点位设置景观水体及小品，活跃场地气氛，营造出绿意盎然的办公环境，同时为商业业态提供休憩的绿色空间。

绿地面积 1205.46 ㎡（包含出让用地内的西侧公园绿地面积 610.5 ㎡），绿地率 30%，满足规划绿地率的要求。

图例：

景观绿地

