

(调整前)

住宅区工程经济技术指标表			
项目	单位	数量	备注
规划用地红线面积	m <sup>2</sup>	1846.97	亩数2.7689
总建筑面积	m <sup>2</sup>	5784.90	
1. 计容建筑面积	m <sup>2</sup>	5510.97	
①住宅建筑面积	m <sup>2</sup>	4448.12	
②商业网点建筑面积	m <sup>2</sup>	166.01	
③公共配套面积	m <sup>2</sup>	196.28	
其中			设于一层夹层, 不小于计容面积的千分之二, 且不得小于100平方米, 其中业主委员会用房占物业服务用房比例不超过百分之二十且面积不低于二十平方米
物业服务用房	m <sup>2</sup>	103.32	
其中			
社区办公服务用房	m <sup>2</sup>	31.51	设于一层夹层, 不得小于30平方米
治安联防站	m <sup>2</sup>	31.51	设于一层夹层, 不得小于30平方米
消防控制室	m <sup>2</sup>	23.94	设于一层
垃圾/机动车停车	m <sup>2</sup>	161.10	设于一层
非机动车停车	m <sup>2</sup>	212.49	设于一层
④风井等交通	m <sup>2</sup>	34.97	
⑤其他	m <sup>2</sup>	273.93	
2. 不计容建筑面积	m <sup>2</sup>	66.70	
屋面层建筑面积	m <sup>2</sup>	66.70	
地下室设备房建筑面积	m <sup>2</sup>	207.23	
建筑占地	m <sup>2</sup>	939.76	
建筑密度	%	50.91	建筑密度≤55%
容积率	2.99		1.0<F≤3.2
总用地面积	m <sup>2</sup>	278.00	
绿地率	%	15.06	绿地率≥15%
住宅总套数	套	70	
总居住人数	人	245	按3.5人/户计
机动车停车位	个	58	配建充电设施机动车停车位6个 占总停车位10.34%, 其余机动车停车位按100%预留充电设施配置安装条件。
住宅	个	56	
其中			
普通停车位	个	50	机动车位: 住宅: 0.8个/户
无障碍停车位	个	1	400m <sup>2</sup> ≤面积<144m <sup>2</sup>
充电桩车位	个	5	住宅机动车位: 58个, 占总车位的99.55%
其中			
商业服务网点及配套设施地面停车位	个	2	商业配套设施: 0.8个/100m <sup>2</sup> 商业机动车位: 1个(充电桩车位); 占总车位的1.725% 公共配套用房机动车位: 1个(普通停车位); 占总车位的1.725%
非机动车停车位	个	155	电动自行车总70个, 自行车3个, 电动自行车占非机动车停车位比例98.1%; 配建共享电动自行车28个占电动自行车比例36.36%, ≥35%; 电动自行车100%预留充电设施配置安装条件
住宅	个	48	
其中			
共享电动自行车	21	140	非机动车位: 住宅: 2.0个/户 地面布置电动自行车89个, 按换算系数2.0, 折算后地面非机动车89*2=138个; 另外设置2个自行车位
自行车	2		
其中			
商业网点及公共配套用地面停车位	个	7	非机动车位: 商业网点及公共配套用房: 4个/100m <sup>2</sup> 商业网点布置自行车1个, 电动自行车3个, 按换算系数2.0, 折算后非机动车3*2.0+1=7 公共配套用房布置电动自行车4个, 按换算系数2.0, 折算后非机动车4*2.0=8
其中			
自行车	1	15	

图例	
	规划建筑及层数
	79.31 场地绝对标高
	规划用地界线
	规划道路红线
	规划道路
	R9.00 道路转弯半径
	规划绿地
	机动车停车位
	充电桩机动车停车位

- 说明**
- 设计依据: 1. 玉林市城市建设用地规划条件玉林市城市建设用地规划条件, 玉地规设(2025)13号
  - 场地现状地形图。
  - 国家有关规范, 建设单位意见。
  - 本图采用2000国家大地坐标系, 1985国家高程基准。
  - 消防通道净宽净高均不小于4米, 转弯半径不小于9米
  - 消防车道、消防车登高操作场地及其下面的建筑结构、管道和暗沟等, 应能承受重型消防车的压力。
  - 消防车道、登高场地与建筑之间不应设置妨碍消防车操作的树木、架空管线等障碍物。
  - 图中所示的景观设计仅为示意, 具体详景观设计图纸(或业主另行委托设计)。
  - 图中建筑坐标点均为建筑外墙轴线交点。

**美华建筑设计有限公司**  
TAIYUAN MEIHUA ARCHITECTURAL DESIGN INSTITUTE CO., LTD  
证书编号: A114013152  
市政行业(道路工程)专业甲级  
建筑行业(建筑工程)甲级  
风景园林工程设计专项甲级  
环境工程设计专项(水污染防治工程)甲级

质量管理体系认证  
ISO 9001:2015  
ISO 14001:2015  
ISO 45001:2018

建设单位:	玉林市至顺房地产有限公司	
工程名称:	文昌苑	
子项名称:		
图名:	规划总平面	
	姓名	签名
项目负责人:	曾漫江	
专业负责人:	曾漫江	
审核:	曾漫江	
校对:	耿亨亨	
设计:	田歌	
工程编号:	2025MH-HN-007	
设计阶段:	方案	
专业:	建筑	图号 JZ-00
比例:	1:100	日期 2025.11

文昌苑

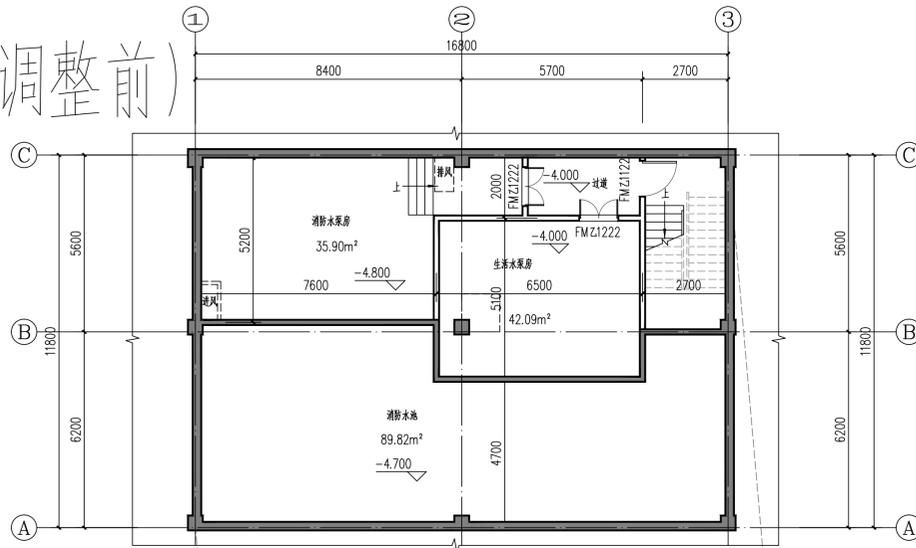
鸟瞰效果图（调整前）

建设单位：玉林市至顺房地产有限公司

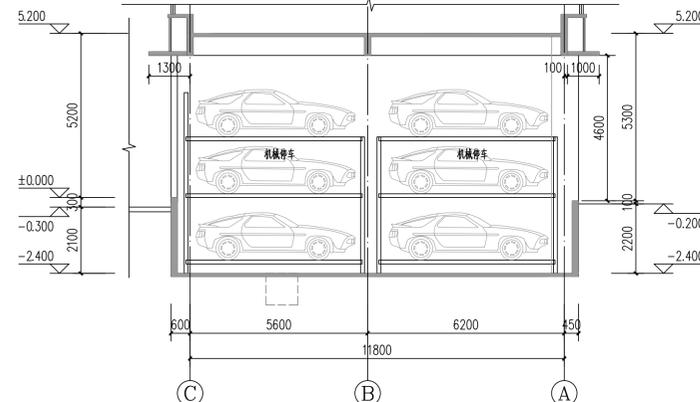
设计单位：美华建筑设计有限公司

日期：2025.10

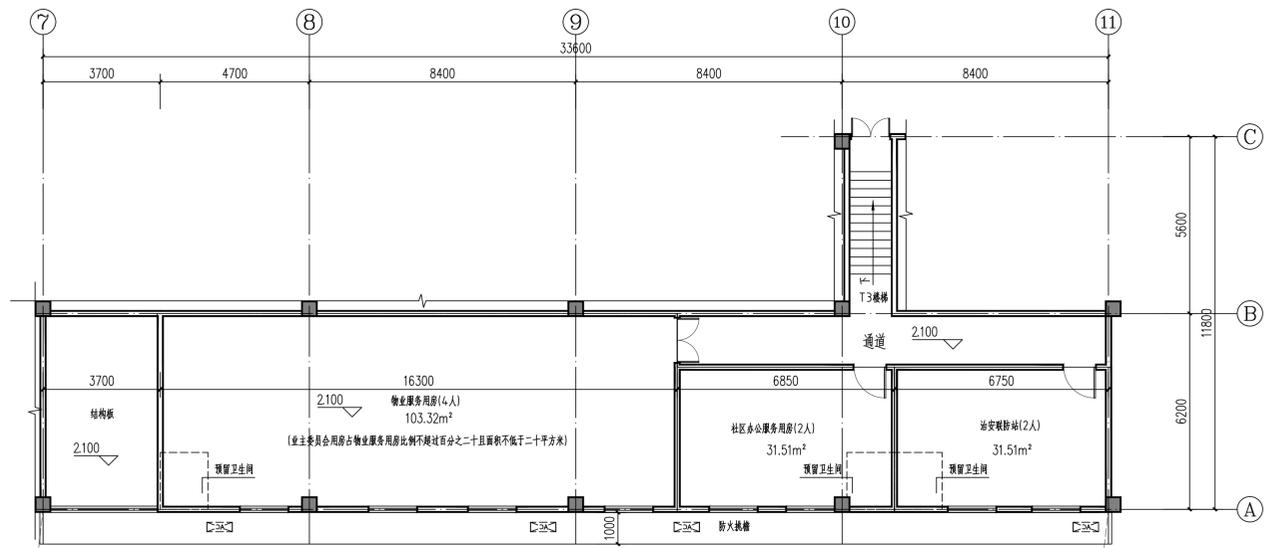
(调整前)



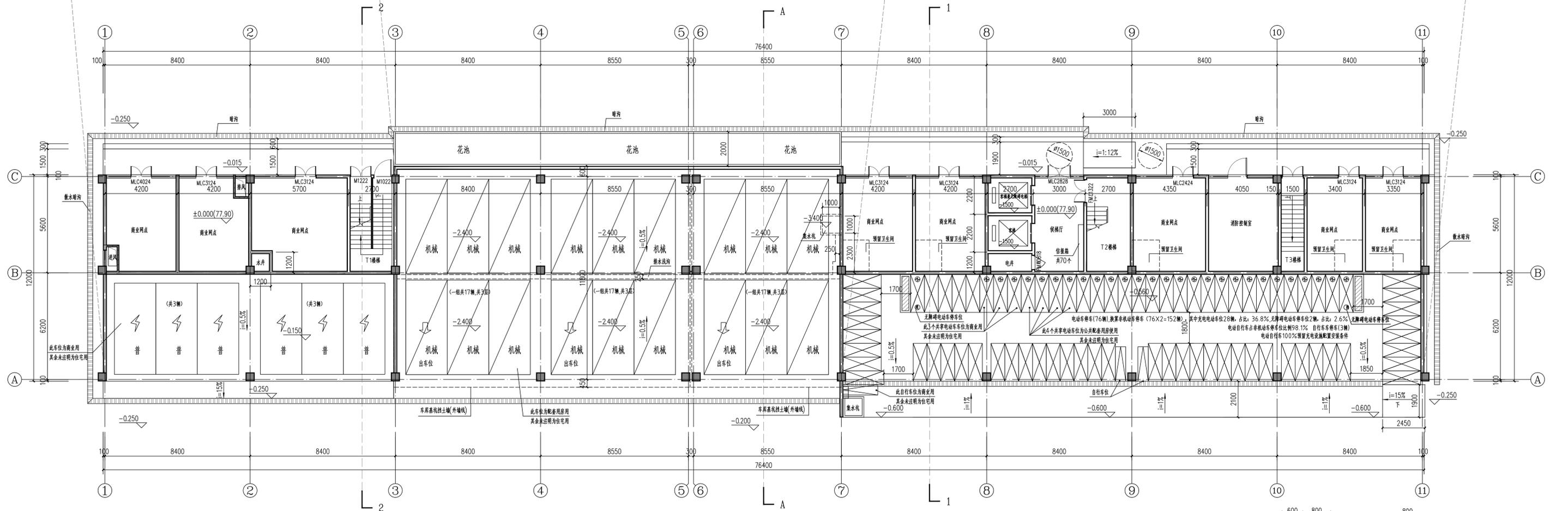
局部地下室平面图 1:100  
建筑面积: 207.23m<sup>2</sup>



A-A剖面图 1:100



标高+2.100米夹层平面图 1:100  
建筑面积: 189.81m<sup>2</sup>



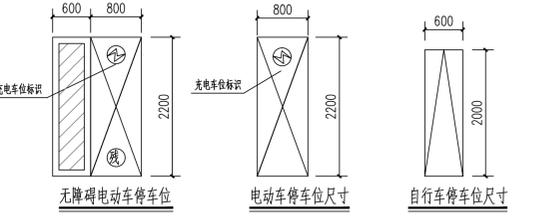
一层平面图 1:100



防火分区示意图

本层建筑面积: 939.76m<sup>2</sup>  
 本层占地面积: 939.76m<sup>2</sup>  
 其中  
 非机动车停车建筑面积: 212.49m<sup>2</sup> 住宅建筑面积: 64.72m<sup>2</sup>  
 机动车停车建筑面积: 4.6110m<sup>2</sup> 物业交通建筑面积: 8.55m<sup>2</sup>  
 商业网点建筑面积: 166.01m<sup>2</sup> 风井建筑面积: 2.95m<sup>2</sup> 消防控制室建筑面积: 23.94m<sup>2</sup>

本栋总建筑面积: 5510.97m<sup>2</sup> 本栋不计容建筑面积: 273.93m<sup>2</sup>; 其中屋面不计容面积: 66.70m<sup>2</sup>; 地下一层设备房不计容面积: 207.23m<sup>2</sup>  
 本栋总建筑面积: 5784.90m<sup>2</sup>; 地上建筑面积: 5577.67m<sup>2</sup>; 地下室建筑面积: 207.23m<sup>2</sup>  
 本栋物业服务用房建筑面积: 103.32m<sup>2</sup>; 治安联防站建筑面积: 31.51m<sup>2</sup>; 社区办公服务用房建筑面积: 31.51m<sup>2</sup>  
 本层非机动车停车位: 155辆, 机动车停车位: 57辆, 其中充电桩停车位6辆, 机械停车位51  
 本栋住宅建筑面积: 4512.82m<sup>2</sup>; 商业网点建筑面积: 166.01m<sup>2</sup>; 公共配套建筑面积: 190.28m<sup>2</sup>; 机动车停车建筑面积: 4.6110m<sup>2</sup>; 非机动车停车建筑面积: 212.49m<sup>2</sup>; 风井等交通建筑面积: 34.97m<sup>2</sup>



美华建筑设计有限公司  
 FAIHUAM MEIHUA ARCHITECTURAL DESIGN INSTITUTE CO., LTD  
 证书编号: A114013152  
 市政行业(建筑工程)专业甲级  
 建筑行业(建筑工程)甲级  
 风景园林工程设计专项甲级  
 环境工程设计专项(水污染防治工程)甲级  
 质量管理体系认证  
 ISO 9001:2015  
 ISO 14001:2015  
 ISO 45001:2018

建设单位: 玉林市至顺房地产有限公司  
 工程名称: 文昌苑  
 子项名称:

图名: 夹层平面图 地下室局部平面图 一层平面图

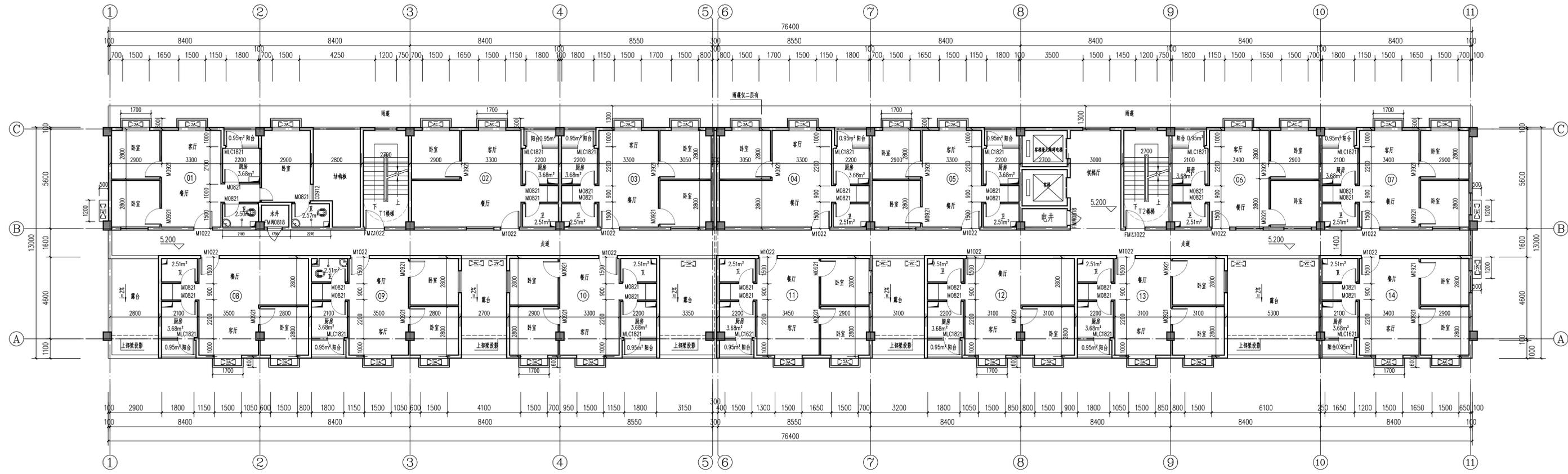
姓名	签名
项目负责人	曾漫江
专业负责人	曾漫江
审核	曾漫江
校对	耿亨亨
设计	田歌

工程编号: 2025MH-HN-007  
 设计阶段: 方案  
 专业: 建筑 图号: JZ-06  
 比例: 1:100 日期: 2025.11

(调整前)



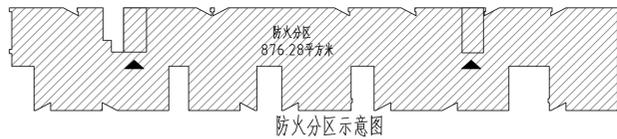
美华建筑设计有限公司  
TAIHUA MEIHA ARCHITECTURAL DESIGN INSTITUTE CO., LTD  
证书编号: A114013152  
市政行业(建筑工程)专业甲级  
建筑行业(建筑工程)甲级  
风景园林工程设计专项甲级  
环境工程设计专项(水污染防治工程)甲级  
质量管理体系认证  
ISO 9001:2015  
ISO 14001:2015  
ISO 45001:2018



二层平面图 1:100

本层建筑面积: 876.28m<sup>2</sup>

本层总户数: 14户



建设单位:  
玉林市至顺房地产有限公司

工程名称:  
文昌苑

子项名称:

图名:  
二层平面图

姓名	签名
项目负责人	曾漫江
专业负责人	曾漫江
审核	曾漫江
校对	耿亨亨
设计	田歌

工程编号: 2025MH-HN-007

设计阶段: 方案

专业: 建筑 图号: JZ-07

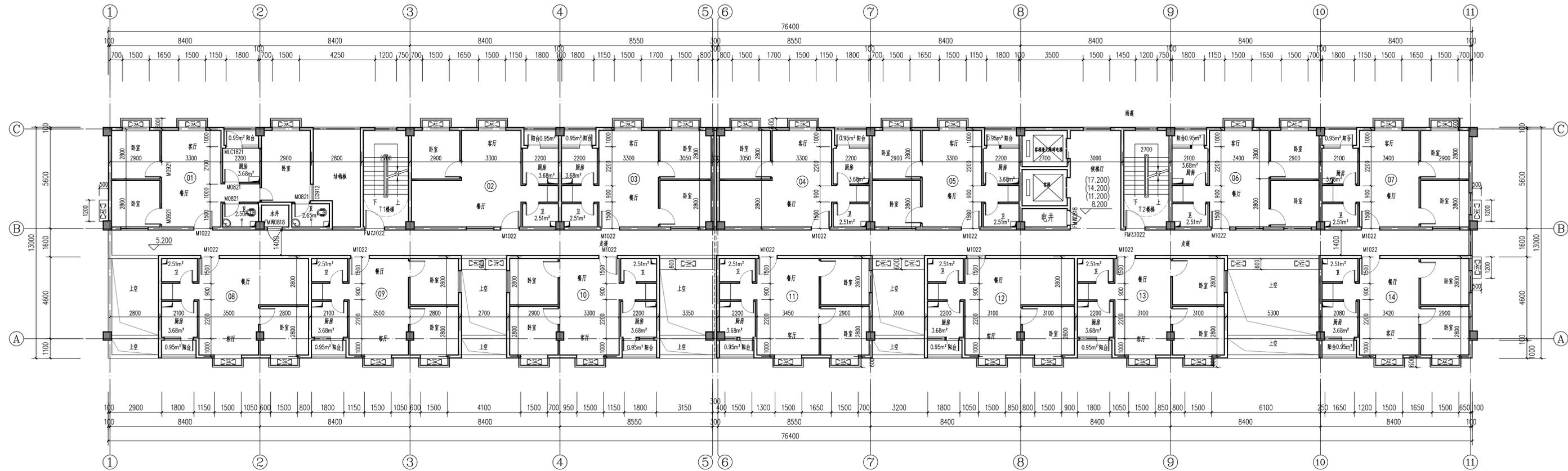
比例: 1:100 日期: 2025.11

户型	套型	套内面积/m <sup>2</sup>	阳台面积/m <sup>2</sup>	阳台占套型比/%	公摊面积/m <sup>2</sup>	套型面积/m <sup>2</sup>	总套数
05 06 07 09 10 13 14	两房两厅一卫	44.94	0.95	1.52	16.82	62.71	35
02 08 12	两房两厅一卫	44.94	0.95	1.52	16.82	62.71	15
03 11	两房两厅一卫	45.78	0.95	1.50	17.12	63.85	10
04	两房两厅一卫	45.78	0.95	1.50	17.12	63.85	5
01	三房两厅两卫	60.38	0.95	1.13	22.58	83.914	5

(调整前)

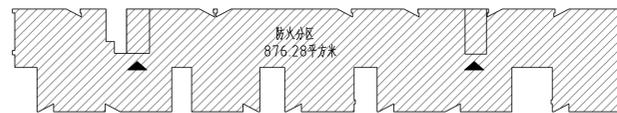


美华建筑设计有限公司  
TAIHUA MEIHA ARCHITECTURAL DESIGN INSTITUTE CO., LTD  
证书编号: A114013152  
市政行业(建筑工程)专业甲级  
建筑行业(建筑工程)甲级  
风景园林工程设计专项甲级  
环境工程设计专项(水污染防治工程)甲级  
质量管理体系认证  
ISO 9001:2015  
ISO 14001:2015  
ISO 45001:2018



三~六层平面图 1:100

本层建筑面积: 876.28m<sup>2</sup>  
本层总户数: 14户



防火分区示意图

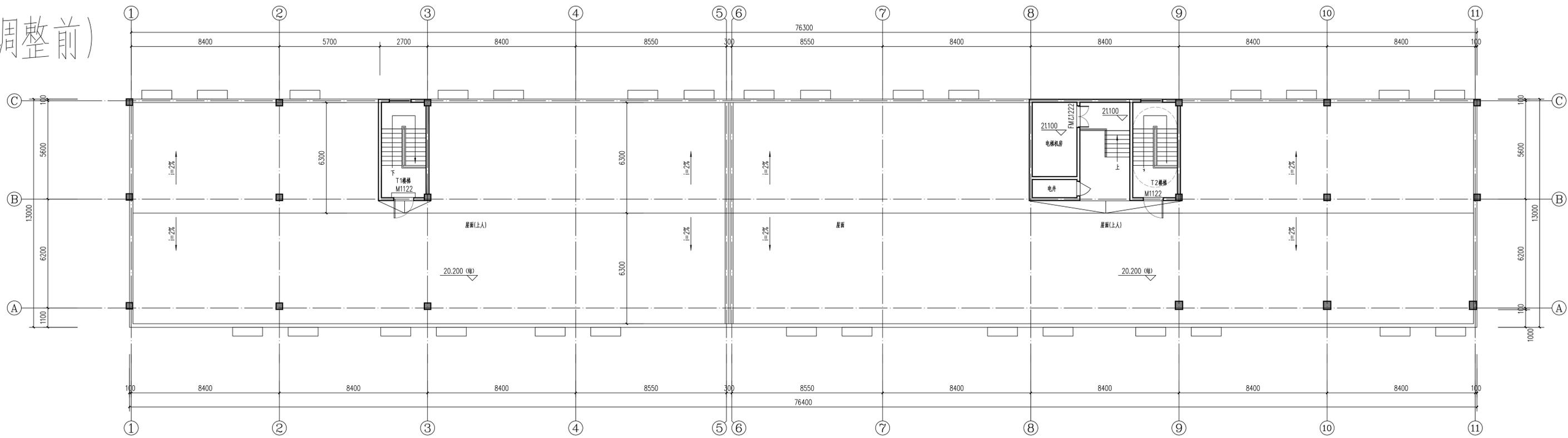
建设单位:  
玉林市至顺房地产有限公司  
工程名称:  
文昌苑  
子项名称:  
图名:  
三~六层平面图

姓名	签名
项目负责人	曾漫江
专业负责人	曾漫江
审核	曾漫江
校对	耿亨亨
设计	田歌

户型	套型	套内面积/m <sup>2</sup>	阳台面积/m <sup>2</sup>	阳台占套型比/%	公摊面积/m <sup>2</sup>	套型面积/m <sup>2</sup>	总套数
05 06 07 09 10 13 14	两房两厅一卫	44.94	0.95	1.52	16.82	62.71	35
02 08 12	两房两厅一卫	44.94	0.95	1.52	16.82	62.71	15
03 11	两房两厅一卫	45.78	0.95	1.50	17.12	63.85	10
04	两房两厅一卫	45.78	0.95	1.50	17.12	63.85	5
01	三房两厅两卫	60.38	0.95	1.13	22.58	83.914	5

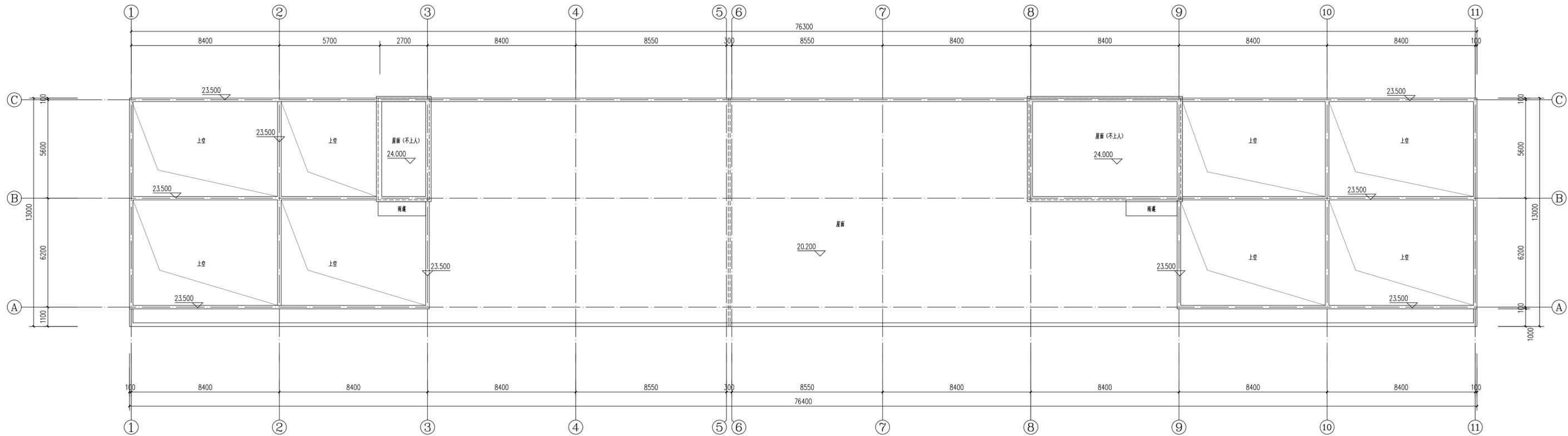
工程编号: 2025MI-HN-007  
设计阶段: 方案  
专业: 建筑 图号: JZ-08  
比例: 1:100 日期: 2025.11

(调整前)



屋面平面图 1:100

本层面积: 66.70m<sup>2</sup>



屋面架平面图 1:100



美华建筑设计有限公司  
 MEIHUA ARCHITECTURAL DESIGN INSTITUTE CO., LTD.  
 证书编号: A114013152  
 市政行业(道路工程)专业甲级  
 建筑行业(建筑工程)甲级  
 风景园林工程设计专项甲级  
 环境工程设计专项(水污染防治工程)甲级  
 质量管理体系认证  
 ISO 9001:2015  
 ISO 14001:2015  
 ISO 45001:2018

建设单位: 玉林市至顺房地产有限公司

工程名称: 文昌苑

子项名称:

图名: 屋面平面图  
屋面架平面图

姓名	签名
项目负责人 曾漫江	
专业负责人 曾漫江	
审核 曾漫江	
校对 耿亨亨	
设计 田歌	

工程编号: 2025MH-HN-007

设计阶段: 方案

专业: 建筑 图号: JZ-09

比例: 1:100 日期: 2025.11