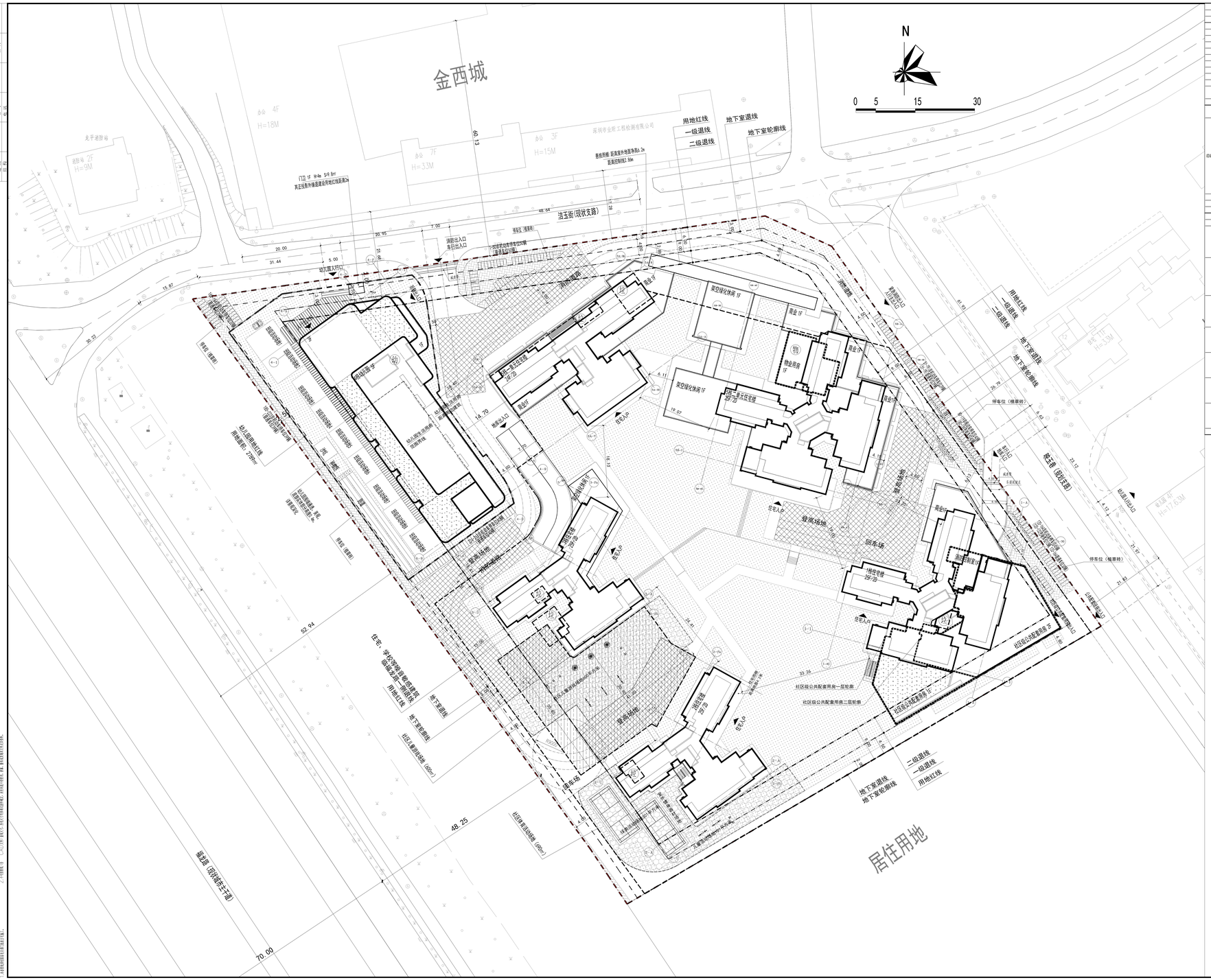

一、项目概况

项目名称	上宸瑞府	用地单位	深圳市深业龙兴地产有限公司
宗地号/宗地代码	A815-0036/4403094040086G800528	用地位置	民治街道、大浪街道

二、主要技术经济指标

建设用地面积	21920.84	㎡		总建筑面积	100697.29		㎡
容积率/规定容积率	3.23	3.10		计容积率建筑面积	70786.29		㎡
地上规定建筑面积	67950.00	㎡		不计容积率建筑面积	29911		㎡
地下规定建筑面积	0.00	㎡		地上核减建筑面积	0		㎡
地上核减建筑面积	2836.29	㎡		地下核减建筑面积	0		㎡
地下核减建筑面积	29911	㎡		建筑覆盖率(一/二级)	28.90%	11.50%	%
最大层数(地上/下)	25F	2F	层	建筑基底面积(一/二级)	6335.12	2520.04	㎡
建筑最高高度			m	机动车停车位(地上/下)	0	661	辆
绿化覆盖率	40.01%		%	自行车停车位(地上/下)	263	0	辆
绿地面积/折算绿地面积	1852.35	6918.34	㎡				

其他

三、本地块建筑面积及分配

总建筑面积	100697.29	㎡	计容积率建筑面积	70786.29	㎡	计规定容积率建筑面积	67950.00	㎡	地上	住宅	60390.00
										商业	1400.00
										物业服务用房	160.00
										社区级公共配套用房	1500.00
										9班幼儿园	4500.00
						地上核减建筑面积	2836.29	㎡	地下	架空绿化、架空休闲	2326.12
										受电电房、屋面楼电梯间及机房	510.17
			不计容积率建筑面积	29911.00	㎡	地下核减建筑面积	29911.00	㎡		共用停车库	26270.49
										公用设备用房	3338.48
										垃圾收集房（间）	302.03

建筑功能	建筑面积（㎡）		
	规定	核减	合计
住宅	60390.00	0.00	60390.00
商业	1400.00	0.00	1400.00
物业服务用房	160.00	0.00	6160.00
社区级公共配套用房	1500.00	0.00	
9班幼儿园	4500.00	0.00	
架空绿化、架空休闲	2326.12		
受电电房、屋面楼电梯间及机房	510.17		
共用停车库	26270.49		
公用设备用房	3338.48		
垃圾收集房（间）	302.03		

四、普通商品住房户型比例

户数	总量	569	户
普通商品住房建筑面积		60390	㎡

五、建筑分栋指标

楼栋号	层数	类型	功能	面积	核减面积	核减功能	地上核减建筑面积	地下核减建筑面积
1栋住宅楼	25F		住宅	14499.23		架空休闲	135.98	
			商业	161.02		屋面楼电梯间及机房	65.10	
		配套	社区级公共配套用房	1500.00		公用设备用房		28.60
						共用停车库		126.99
			合计	**16160.25**	**0.00**	**合计**	**201.08**	**155.59**
2栋住宅楼	25F		住宅	10199.50		架空绿化	281.34	
						架空休闲	106.00	
						屋面楼电梯间及机房	54.05	
						公用设备用房		18.85
						共用停车库		16.47
			合计	**10199.50**	**0.00**	**合计**	**441.39**	**35.32**
3栋住宅楼	25F		住宅	10199.50		架空绿化	291.43	
						架空休闲	152.22	
						屋面楼电梯间及机房	54.05	
						公用设备用房		8.18
			合计	**10199.50**	**0.00**	**合计**	**497.70**	**8.18**
4栋幼儿园	5F	配套	9班幼儿园	4500.00		架空休闲	207.99	
						受电电房	43.50	
						屋面楼电梯间及机房	122.31	
			合计	**4500.00**	**0.00**	**合计**	**373.80**	
5栋一单元住宅楼	24F		住宅	10746.90		架空休闲	191.26	
			商业	619.86		屋面楼电梯间及机房	74.80	
						公用设备用房		10.95
			合计	**11366.76**	**0.00**	**合计**	**266.06**	**10.95**
5栋二单元住宅楼	25F		住宅	14744.87		架空休闲	959.90	
			商业	619.12		屋面楼电梯间及机房	96.36	
		配套	物业服务用房	160.00		公用设备用房		7.56
			合计	**15523.99**	**0.00**	**合计**	**1056.26**	**7.56**
地下室	2F					共用停车库		26127.03
						公用设备用房		3264.34
						垃圾收集房（间）		302.03
			合计	**0.00**	**0.00**	**合计**	**0.00**	**29911.00**
汇总			**合计**	**67950.00**	**0.00**	**合计**	**2836.29**	**29911.00**

图 例

	用地红线		现状建筑
	一级建筑退线		新建建筑
	二级建筑退线		公共开放空间
	地下室退线		社区体育活动场地 社区儿童游戏场地
	地下室轮廓线		植草砖铺装
	机动车道		地面绿化
	幼儿园围墙		屋顶绿化
	非机动车停车位	幼	幼儿园(4500㎡)
	非机动车充电桩停车位	垃	垃圾收集房（间） (位于地下一层)
	消防登高场地	物	物业服务用房（160㎡） (位于地二单元一层)
	建筑轴号		

区位示意图

说 明

1.本项目设计符合《深圳市城市规划标准与准则》、《深圳市建筑设计规则》、《无障碍设计规范》(GB50763-2012)、《建筑与市政工程无障碍通用规范》(GB55019-2021) 、消防相关规定。

2.项目已提供日照分析图，日照分析如下：

(1) 宗地红线外周边日照需求建筑为东侧住宅、幼儿园，宗地红线内拟建的日照需求建筑为住宅及幼儿园。

(2) 通过日照分析，项目内每套住宅至少有一个居住空间满足冬至日不低于1小时的日照要求，幼儿园的活动室、寝室及具有相同功能的区域，本至日底层满窗日照不少于3小时的标准。

幼儿园活动场地满足有1/2以上的面积在标准建筑日照阴影线之外。

(3) 项目拟建后对8小时日照范围影响线内原满足日照标准的日照需求建筑仍满足日照标准要求。

日照分析结论满足《深圳市建筑设计规则》要求。

3.本项目幼儿园及社区级公共配套用房权属于龙华区政府。

4.本项目规定建筑面积、核减建筑面积和核减建筑面积最终以测绘结果为准。

5.本项目应按规定在建筑物口开设手轿，机动车出入口以路口开设许可为准。

6.本项目未突破该区域深圳市净空保护控制高度约450.8米的限高要求。我司在项目开发建设及使用管理过程中也将严格按照深圳市净空保护控制有关规定要求执行。

7.图中所标尺寸均为建筑外轮廓总尺寸，坐标、尺寸、标高均以米为单位。

8.根据建筑定位坐标为外墙角点坐标，塔楼建筑定位坐标为轴线交点坐标。

9.本工程的坐标系为国家2000大地坐标系，高程系统为黄海高程系。

10.本项目消防车道的路面结构，及其下的地下室顶板满足消防车361荷载的要求。

11.建筑消防登高面的长度满足大于1/4建筑周长，并不小于一个长边长的要求。距建筑边缘的最小距离满足不小于3米不大于10米的要求，消防登高面坡度小于3%。

12.消防登高面与建筑间不得设置影响消防扑救的乔木电线杆等妨碍消防扑救的障碍物。

13.本项目消防场地及消防车道结合环境设计，详见深化单位的深化设计。

14.首层入户无障碍坡道设计见一层总平面图及各子项平面图。

15.项目绿化设计范围及覆土厚度详绿化设计专篇，具体做法详见深化单位的深化设计。

16.本工程，配建公共空间（室外型，24小时免费向所有市民开放）1097平方米。

17.本工程，社区体育活动场地690平方米，社区儿童游戏场地600平方米，对外开放。

18.本工程，机动停车位661辆，其中含14辆无障碍车位占比2.11%，204辆充电桩车位占比30.86%，非机动停车位263辆，其中含充电桩停车位53辆占比20.15%。

19.本项目南侧一级退线为4.5米，南侧地下室退线为0米。项目用地单位已组织专家评审，规划论证退线减少事宜，协调整符合《深圳市城市规划标准与准则》第8.4.15条“在特殊情况下，建筑退用地红线的距离经规划论证后可适当减少”的相关要求。

平面示意图

说明：

版	次：第1版	日	期：2025年11月10日

工程设计出图专用章

注册章

建设单位：深圳市深业龙兴地产有限公司

项目名称：上宸瑞府

分项名称：总图　分 项 号：Z

图名：屋顶总平面图

图	号：	J-Z-101	
工 程 号：	202521.2	专 业：	建筑
阶 段：	规划设计图	比	例：1:300

项目负责人	郑庆刚 刘志亮	
审 定	姜旭波	
审 核	姜旭波	
专业负责人	刘志亮 梅红	
校 对	梅 红	
设 计	刘孟超	刘孟超
制 图	刘孟超	刘孟超

深圳机械院建筑设计有限公司
Shenzhen Machinery Institute Architectural Design Co.,Ltd
地址：广东省深圳市福田区民德路89号
电话：0861(0755)-82090800 传真：0861(0755)-82013272

警示及说明：
1.本图纸版权为深圳机械院建筑设计有限公司所有，未经我司书面授权或盗用，本图一经发出概不退换。
2.不得删改为CAD的图纸，若因不同软件间的兼容性，本图纸不保证其内容的完整性。