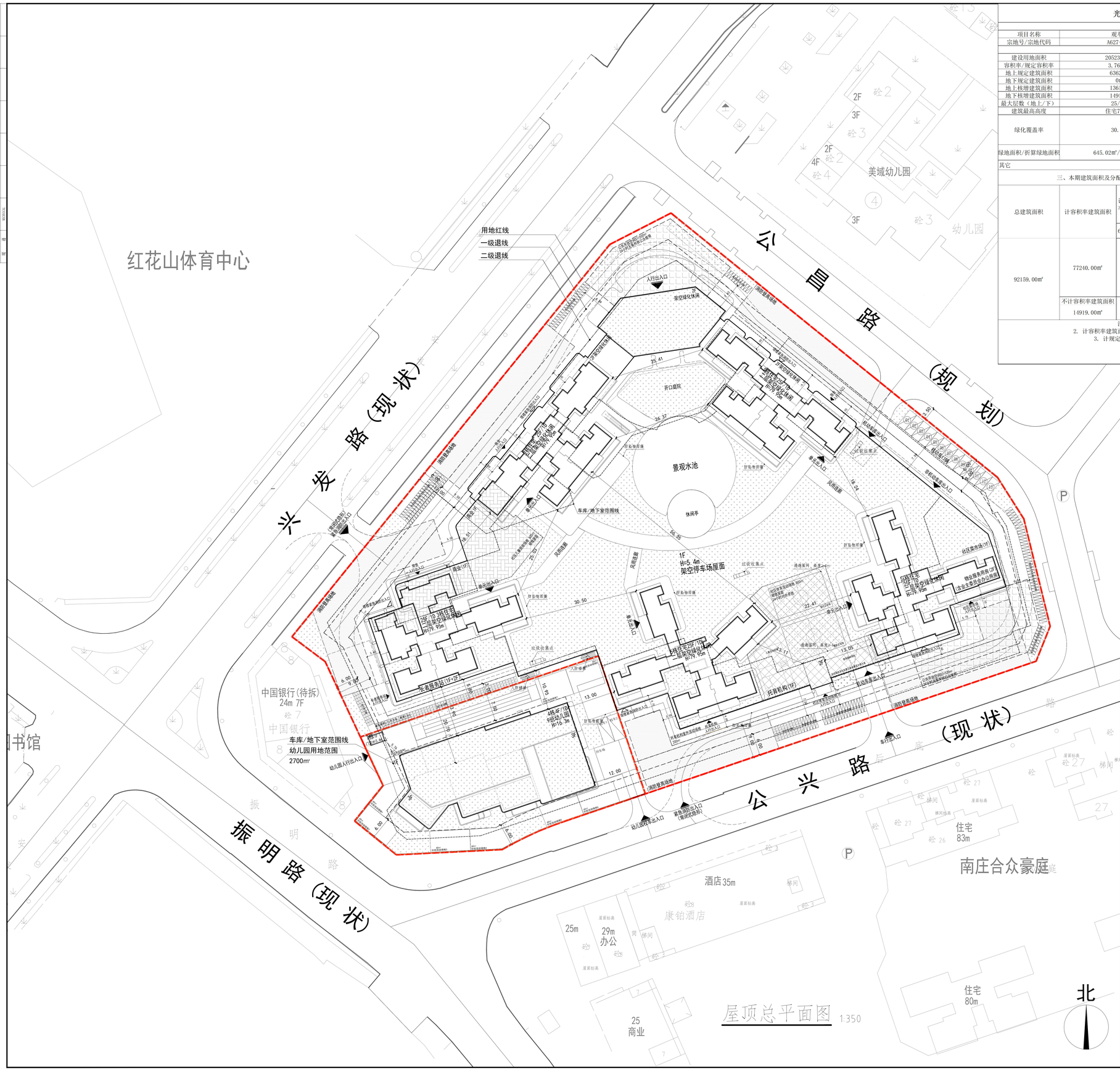


光明区A627-0268宗地经济技术指标表（总表）

一、项目概况			
项目名称	观萃苑	用地单位	深圳市辰启房地产有限公司
宗地号/宗地代码	A627-0268	用地位置	马田街道兴发路与振明路交汇处东
二、主要技术经济指标			
建设用地面积	20523.78㎡	总建筑面积	92159㎡
容积率/规定容积率	3.76/3.1	计容积率建筑面积	77240㎡
地上规定建筑面积	63623㎡	不计容积率建筑面积	14919㎡
地下规定建筑面积	0㎡	地上核减建筑面积	0㎡
地上核增建筑面积	13617㎡	地下核减建筑面积	0㎡
地下核增建筑面积	14919㎡	建筑覆盖率（一/二级）	35.02%/15.27%
最大层数（地上/下）	25/1层	建筑基底面积	7188.06㎡/3134.72㎡
建筑最高高度	住宅79.95m	机动车停车位（地上/下）	580辆（186辆/394辆）
绿化覆盖率	30.01%	其中	普通车位 405 辆；充电车位 175（占比30%，同时100%预留充电桩建设安装条件）
绿地面积/折算绿地面积	645.02㎡/5514.73㎡	自行车停车位（地上/下）	487辆（487辆/0辆）
		其中	电动自行车159辆、自行车位328辆

其它

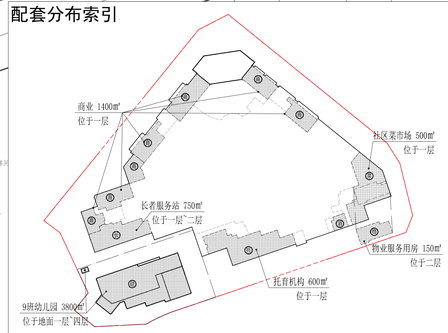
三、本期建筑面积及分配					建筑功能	建筑面积㎡ 规定	核减	合计
总建筑面积	计容积率建筑面积	计规定容积率建筑面积	地上		住宅	56423.00	0.00	56423.00
					商业	1400.00	0.00	1400.00
					物业服务用房	150.00	0.00	150.00
					幼儿园	3800.00	0.00	3800.00
					托育机构	600.00	0.00	600.00
					长者服务站	750.00	0.00	750.00
		63623.00㎡			社区菜市场	500.00	0.00	500.00
92159.00㎡	77240.00㎡	地上核增建筑面积	13617.00㎡		架空停车场	6424.00	0.00	6424.00
					架空绿化休闲	3845.00	0.00	3845.00
					屋面楼电梯间及机房	339.00	0.00	339.00
					风雨连廊	458.00	0.00	458.00
					防坠物雨篷下方空间	1800.00	0.00	1800.00
					垃圾收集间	53.00	0.00	53.00
					社区体育活动场地及其专用交通空间	86.00	0.00	86.00
	不计容积率建筑面积 14919.00㎡	地下核增建筑面积	14919.00㎡		变配电房	612.00	0.00	612.00
					共用停车库	12501.00	0.00	12501.00
					公用设备用房	2365.00	0.00	2365.00
					出地面公共交通、风井等	53.00	0.00	53.00

注：1. 总建筑面积＝计容积率建筑面积＋不计容积率建筑面积
2. 计容积率建筑面积＝地上、地下规定建筑面积＋地上、地下核减建筑面积＋地上核增建筑面积
3. 计规定容积率建筑面积＝地上、地下规定建筑面积＋地上、地下核减建筑面积
4. 不计容积率建筑面积＝地下核增建筑面积
5. 容积率＝计容积率建筑面积/ 建设用地面积
6. 规定容积率＝计规定容积率建筑面积/ 建设用地面积

图例

	新建建筑		道路
	现状建筑		幼儿园校车停车位
	用地红线		机动车停车位
	一级退界线		自行车位
	二级退界线		电动自行车
	地下室退线		绿化
	地下室范围线		公共开放空间
	人行出入口		消防登高场地
	车行出入口		社区儿童游戏场地
	建筑安全出口		社区体育活动场地
	车库出入口	H=79.95m	建筑规划高度

配套分布索引



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》、消防相关规划的有关规定。
2. 日照分析结论：
（1）该项目用地及周边日照需求建筑：宗地红线内拟建住宅、幼儿园、托育机构、长者服务站，宗地周边住宅和学校建筑。
（2）通过日照分析：地块内每套住宅至少一间居室日照满足冬至日不低于1小时的日照标准，长者服务站满足冬至日日照2小时标准，托育机构和幼儿园的生活用房满足底层满窗冬至日不小于3小时的日照标准；幼儿园的活动场地有不小于1/2 的活动面积在标准的建筑日照阴影线之外。拟建项目建成后，对周边合法日照需求建筑（东北侧幼儿园）局部存在影响，但仍满足日照需求。
3. 社区公配包括幼儿园、托育机构、长者服务站等，由光明区相关部门代表光明区政府实行分级、分类管理。
4. 本项目于东侧公昌路开设一个常用机动车出入口，南侧公兴路开设两个常用机动车出入口、开设一个紧急消防车出入口，北侧兴发路开设一个紧急消防车出入口，常用机动车出入口满足深圳市机动车出入路口开设技术指引相关要求，道路开口最终以规划部门批复的工程规划许可（路口）为准。
5. 图中所示尺寸均为建筑外轮廓总尺寸，坐标、尺寸、标高均以米为单位。
6. 图中广场、绿地、室外台阶、风雨连廊、水池等均为示意，最终方案以景观设计为准。

人防工程设计自审小组专用章

防火设计自审小组专用章

注册章

工程设计出图专用章

平面位置示意图

版本 Revision			
版本 Rev.	修订内容 Descriptions	修订日期 Date	修订人 By

审定 Examined	吴鑫	
审核 Checked	李珊珊	
项目负责 Project Principal	李珊珊 曹乃洋	
专业负责 Special Field in Charge	曹乃洋	
校对 Design Checked	刘勇	
设计 Design	黄国华	
绘图 Drawn	黄国华	

建设单位 Client：深圳市辰启房地产有限公司

工程名称 Project Title：观萃苑

子项名称 Sub-Title：总图

图纸名称 Drawing title：屋顶总平面图

子项号 Sub-title No. Z	图号 DWG. NO. JS-ZT-01	人防图号 Air DEF. DWG. NO.	
图纸 DWG. Style 方案	版号 Rev. 1.0	日期 Date 2025.01	
工程编号 Design NO. GC250791	比例 Scale 1:350		

CAPOL 华阳国际

深圳市华阳国际工程设计股份有限公司
SHENZHEN CAPOL INTERNATIONAL & ASSOCIATES CO.,LTD.